

باحث رئيس

يحيى شوكت

باحث مساعد

عمرو أبو طويلة

كتابة مقالات

رحمة بافلار

دوز فاندوزيلبير

رشا عروس

شاركوا بالبحث

دينا خليل

منى الصباحى

تحرير

ليلى حافظ

إزييس قاصم

نهال الميرغنى

خرائط ورسومات بيانية

يحيى شوكت

عمرو أبو طويلة

الإخراج الفني

هشام الفقى

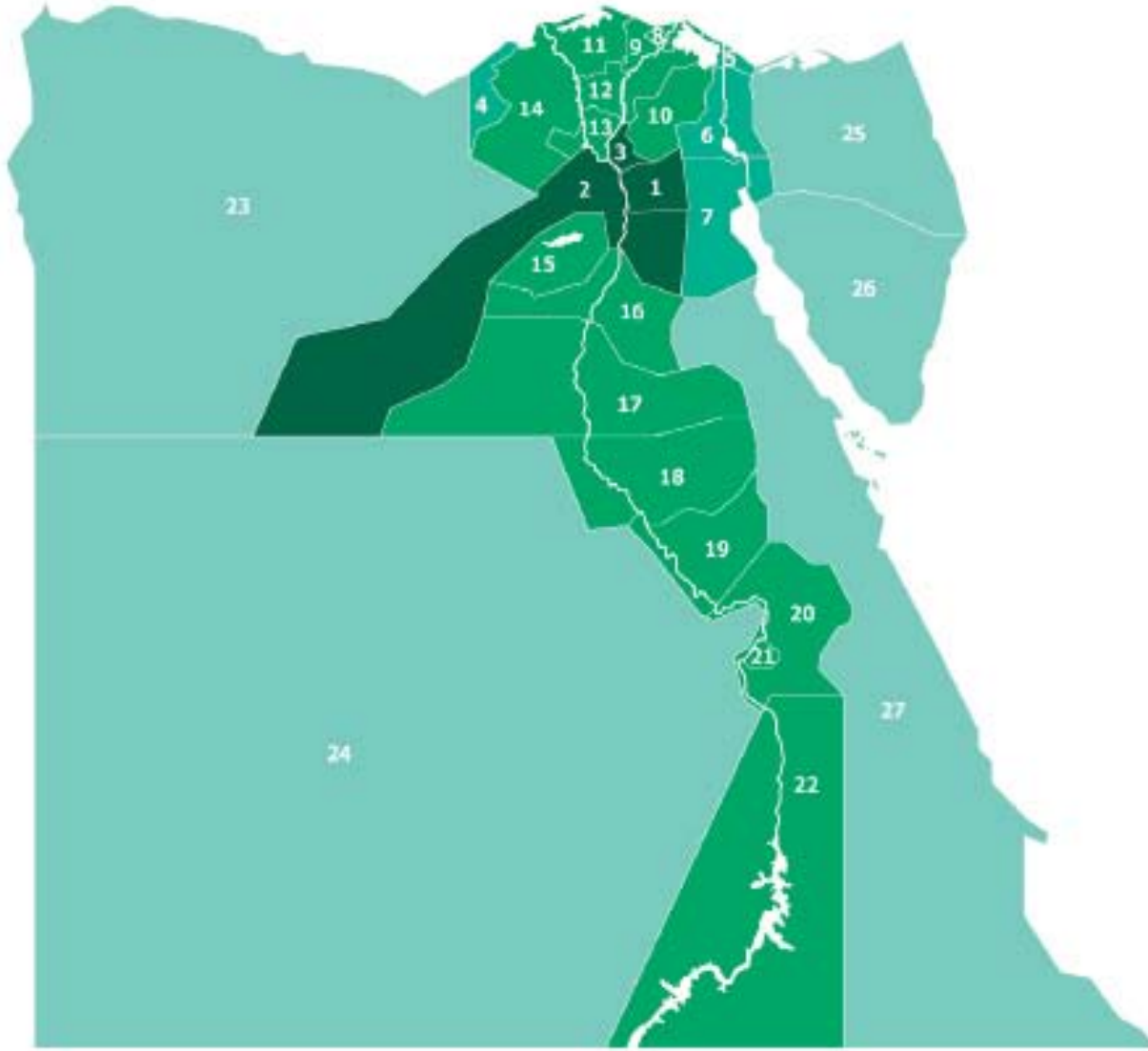
برامج محتوى مفتوح تم إستخدامها:
Apache OpenOffice
Tagxedo

بعض الحقوق محفوظة



العدالة الإجتماعية والعمران - خريطة مصر
منشور برخصة المشاع الإبداعي: النُسخة-غيرالتجاري-بذات الرُخصة3.0.
Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 Unported License

وزارة الإسكان العن
ShadowMinistryOfHousing.org



أقاليم ومحافظة مصر

القاهرة	1	القاهرة الكبرى
الجيزة	2	
القليوبية	3	
الإسكندرية	4	الإسكندرية
بورسعيد	5	القناة
السويس	6	
الإسماعيلية	7	الدلتا
دمياط	8	
الدقهلية	9	
الشرقية	10	
كفر الشيخ	11	
الغربية	12	
المنوفية	13	
الجيزة	14	الصعيد
الفيوم	15	
بنى سويف	16	
المنيا	17	
أسيوط	18	
سوهاج	19	
قنا	20	
الأقصر	21	21
أسوان	22	
مطروح	23	المحافظات الحدودية
الوادى الجديد	24	
شبه جزيرة سيناء	25	
شبه جزيرة سيناء	26	
البحر الأحمر	27	

مقدمة

ففى الدليل قمنا بتوزيع القضايا رأسياً على أربعة أبواب حسب قضايا رئيسة، وهو المنطق التقليدى لتصفح مادة مرجعية. بالإضافة تم تصميم الدليل بطريقة أفقية، حيث يمكن قراءة فقط المقاطع التى تهتم الباحث، فمثلاً يمكن لشخص أن يتصفح فقط الخرائط والتى تصوّر البعد الكمى للعدالة الإجتماعية بين القضايا المختلفة من خلال تحديد نصيب الفرد أو الأسرة لمورد ما بين المحافظات المختلفة، كما يمكن لشخص آخر أن يتصفح التوصيات لكل قضية، وشخص ثالث يمكن أن يتصفح المواد المكملة من أفلام توثيقية وأرشيف للأخبار الصحفية والتقارير المتعلقة بقضية بذاتها.

فى كل باب أو موضوع يتم التنويه إلى:

أحد الأفلام التوثيقية من سلسلة الحق فى السكن التى تصاحبه

قناة وزارة الإسكان الظل على يوتيوب

<http://www.youtube.com/user/IskanAlZil>

بالإضافة إلى أرشيف لمواضيع صحافية وأبحاث وتقارير لكل موضوع

أرشيف وزارة الإسكان الظل على ديجو

<http://www.diigo.com/user/shadowmoh>

ملخص الدليل

توجد أربعة أبواب رئيسة تبدأ بالمنظور الأوسع للقضايا العمران من خلال بابى إدارة العمران والحق فى المشاركة، وتخطيط العمران والحق فى

ولدت فكرة مبادرة الحق فى السكن فى محاولة لترجمة نشيد ثورة 25 يناير، عيش! حرية! عدالة إجتماعية! على القضايا والتحديات العمرانية فى مصر. فالكثير متفقون أن هناك غياب للعدالة الإجتماعية فى أمور المسكن، والخدمات، ولكن كيف تقاس، وكيف تصوّر؟

للرد على هذا السؤال قمنا برحلة للتعرف على أبرز التحديات التى تقابل سكان المجتمعات العمرانية المختلفة من مدن وقرى وتجمعات بدوية وصياغة هذه التحديات فى إطار مفاهيم الحق فى السكن والحق فى المدينة، والذين تنبثق منهما حقوق أخرى مثل الحق فى الموارد الأساسية كالأرض والمياه والطاقة، والحق فى المشاركة فى إدارة وتخطيط العمران، والحق فى الإستقرار والإحساس بالأمان.

تم تقسيم الرحلة إلى ثلاثة فصول؛ التوثيق، ثم التحليل، ثم التطبيق... فالفصل الأول كان عبارة عن زيارات للمجتمعات العمرانية المختلفة فى مصر لرصد التحديات على الأرض، وإستكشاف الحلول الملائمة، خاصة إن تم تطبيقها، وثمار هذا الفصل كانت سلسلة من الأفلام التوثيقية التى بدأت تشكل الفصل الثانى... وهو هذا الكتاب، أو كما يراه بعضنا، الدليل. فيحلل الدليل القضايا المختلفة من بُعد العدالة الإجتماعية، سواء من خلال منظور كمى أو كيفى، وي طرح بعض التوصيات المبنية على الواقع... وهى التوصيات التى نأمل أن يتم تطبيقها، وهنا يأتى الفصل الثالث والأخير من الرحلة، الذى نتطلع لتبنيه كل من يعمل من سكان وخبراء على تحقيق السكن والسكنة التى تليق بالأسرة المصرية.

الأرض... ثم يضيّق المنظور بعض الشيء إلى مستوى المجتمعات العمرانية من مدن وقرى من خلال باب المجتمعات المحرومة والحق في الإستقرار... حتى يصل إلى أصغر عناصر العمران في باب الحق في مسكن ملائم... وهذا بالإضافة إلى الملاحق العابرة للأبواب.

باب إدارة العمران والحق في المشاركة يقدم العمران للقارئ، خاصةً من له فضول عن آلية إدارة مدن وقرى مصر القائمة، ومهتم بمعرفة عمل الأجهزة المختلفة التي تشغّل وتصون شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء والطرق... والبحث عن دورنا وصوتنا كسكان لهذه المجتمعات العمرانية بين ما يبدو أنه عمل عفوى وغامض. الباب يركز على نظام الإدارة القائم من محليات ووزارات خدمية، ويتطرق إلى إطار لإصلاح هذه المنظومة من خلال مشاركة أكبر وأقوى للسكان التي تخدمهم هذه المنظومة.

تخطيط العمران والحق في الأرض هو باب يضع مورد الأرض في محوره، والتي بدونها، يستحيل لأى مجتمع عمرانى أن ينمو ويتطور، أو على الأقل، أن ينمو نمو صحى ومكتمل. فيسعى الباب إلى الإجابة عن أسئلة دور التخطيط للعمران في مصر، ومن يقوم به، وإختلاط التخطيط بالسياسة، ولماذا رغم تأسيس منظومة هائلة للتخطيط، تسكن ملايين الأسر في عمران غير مخطط له، أو من البعد السياسى؛ غير رسمى؟ يضع الباب هذه الأجوبة فى إطار مقارنة عمران ما قام ببنائه الشعب بمجهوداته الذاتية، بما قامت ببنائه الحكومة، مع مناقشة الدور الاجتماعى للأرض.

يتناول الباب الثالث، **مجتمعات محرومة والحق في العمران**، قضية نقص أو غياب الإستقرار عند ملايين الأسر المصرية، فما حال المجتمعات العمرانية، وهل هناك معايير لقياس حالتها لتحديد إحتياجاتها بطريقة علمية؟ الجزء الأول يناقش الإستقرار من منظور الإحساس بالأمان والتهديد بضياح

المسكن. فهناك الأمان المعنوى، مبنى على إستقرار الحيازة للمسكن أو الأرض في وجه خطر الطرد منهم، وهناك الأمان المادى، وهنا نقصد خطورة إنهيار المسكن. أما فى الجزء الثانى للباب، نناقش غياب العدالة فى توزيع موارد البنية الأساسية من شبكات مياه الشرب والصرف الصحى، والطاقة بين المجتمعات المختلفة، والتي يتم حرمان بعضها لحساب الآخر، وأثر هذا الحرمان على إستقرارها، بالإضافة إلى وضع معايير إجتماعية للخدمة ومقارنتها بين المحافظات.

يهبط الباب الرابع، **الحق في مسكن ملائم**، إلى مستوى تفاصيل المسكن حتى وحدة الغرفة، وما الذى يستحقه الرجال والنساء والأطفال فى مسكنه الملائم. فيتناول الباب منظومة إنتاج وتوفير المسكن وبحث من بالفعل يبنى المساكن... كما يقوم الباب بقياس ملاءمة المسكن للأسر المصرية من خلال معايير مساحية وثقافية وإجتماعية مثل الإتاحة (التكلفة) والتزام.

لمن الدليل؟

تمت كتابة الدليل لأوسع نطاق ممكن من القراء مع الأخذ فى الإعتبار أن غرضه الأول مرجعى، وفى تباين مع سلسلة الأفلام التى قدمت القضايا فى شكل قصص مصورة.

فى الأغلب القارئ والقارئة الرئيس هم طلبة العمران وصناع القرار المستقبلين، سواء المعمارين، أو المخططين، أو السياسيين والإقتصاديين، أو الجغرافيين، أو الفنانين، أو علماء الاجتماعيين... فنرجو أن يُجيب الدليل على بعض الأسئلة والفضول الذى يقابل الفترة الأكثر مثالية فى حياتنا...
... أو أن يصبح الدليل جزء من مناهج أساتذتهم ويعمل على دعم

مجهوداتهم في تقديم العمران وقضاياها لأجيال جديدة من العمرانيين.

على مستوى آخر، نرجو أن يخاطب الدليل من هم معنيون بعمرانهم من سكان ونشطاء قائمون على تحسين منطقتهم سواء في المدن أو القرى... أو فقط عندهم فضول المعرفة...

نرجو أيضاً أن يصبح الدليل مرجع للجمعيات والمؤسسات الأهلية التي قادتها نوايا أصحابها الحسنة إلى العمل على تطوير وتنمية مناطق عدة لإحساسهم بالمسؤولية تجاه سكانها، ويعمل على دعمهم في تحديد أماكن ومشاريع جديدة لعملهم...

وبالطبع، يقصد الدليل المهنيين وصناع القرار في عملهم...

شكر وعرفان

هناك قائمة طويلة ممن ساهموا في تحقيق مبادرة الحق في السكن ووجب شكرهم (مع حفظ الألقاب)...

كلاريسا بنكومو ورنوة يحيى وعلى شعث وأحمد مسلم لدعمهم فكرة المبادرة منذ نشأتها والذين بدونهم لما تحققت الأعمال، عمرو أبو طويلة ودوز فاندوزليير ورشا عروس ومنى الصباحي ودينا خليل لمجهوداتهم البحثية وإيمانهم بالقضايا، ليلي حافظ وإيزيس قاصم ونهال الميرغني الذين قاموا بأعمال تحرير مختلفة، أبو أحمد ماهر وأشرف عابدين وإيهاب على وأيمن يوسف وعبد العزيز عشوش وعيد عبد اللطيف والشيخ رمضان ومحمد دعبس ومحمود الشريف لإستضافتنا في مناطقهم وإتاحة التواصل مع سكانها، أحمد حسام وأيمن رمضان وإبراهيم السعاتي وبيل دورمان وجوزيف شكلا وجورج باسيلي وخالد عبد الحليم وديفيد سيمز ودينا شهيب وسامح غالي وكريم إبراهيم ومحمد عبد العظيم وهالة مخلوف لتوفير وقتهم

لنا للرد على سيول الأسئلة وإتاحة خبراتهم ومعلوماتهم لنا، ومي الإبراشي بمجموعة مجاورة، وسيد التوني ونسمات عبد القادر ودليلة الكرذاني بلجنة العمارة بالمجلس الأعلى للثقافة، وكورنيليا ريديكر وباربارا بامبي وفيتوريا كابريزي بالجامعة الألمانية بالقاهرة، ورومان ستانكني بمركز الدراسات الإقتصادية والإجتماعية والتوثيق (سيديج)، وعمر نجاتي وبث سترايكر من كلاستر لإستضافتنا في ندواتهم ومؤتمراتهم، وطارق والي المدرس والصديق وأخيراً وليس آخراً لزوجتي العزيزة عليا مسلم.

سير فريق العمل الذاتية

• دوز فاندوزليير مخطط وسائل التنقل ومهتم بأبعاد المسألة والمشاركة ووضع السياسات. قمة الإلهام بالنسبة لدوز جأت حينما إعترض هو وأصدقاء له مشروع لتحويل السبخات والبرك في وحدته المحلية، أو خرابات كما أطلق عليها البعض، إلى مشاريع إسكان إستثماري. إنتصرت مجموعة دوز عن طريق مشاركة باقي سكان الحي من خلال ورش تخطيط ظل وتأسيس جبهة قامت بتحويل السبخات إلى محمية طبيعية والعمل على إدارتها. كجزء من عمله الشخصي، يبحث دوز عملية تسليع السكن وتحويل المأوى إلى إستثمار عقارى، والإقتصاد السياسى لعملية البناء فى أسبانيا ومصر وبلغاريا. دوز حالياً باحث فى مركز حابى للحقوق البيئية.

• دينا خليل حصلت على درجة الماجستير في التنمية الإقتصادية من الجامعة الأمريكية بالقاهرة عام 2008. بعدها عملت كباحثة في عدد من الدراسات عن التعليم، مرض الملاريا والأيدز، تطوير المناطق العشوائية، مياه الشرب والصرف الصحي، إتحادات الفلاحين و مستخدمى مياه الري، والحق في العمل في مصر والسودان. دينا حالياً مسجلة لدرجة

دكتوراه في جامعة لندن حيث تعمل كباحثة و تدرس حق سكان عشوائيات القاهرة في مياه الشرب الآمنة.

• رحمة بافلار حاصلة على بكالوريوس في الدراسات الأفريقية من جامعة ليدن في هولندا، وماجستير في الدراسات الدينية من جامعة نورث وسترن بالولايات المتحدة. هي حالياً مفرغة وقتها للأمومة كما ينشر لها أحيانا كتابات عن الثقافة المعاصرة والدين في مصر والقرن الأفريقي وأوروبا. فتحت أول تجربة لها في الكتابة عن حقوق السكن مجال جديد جمع بين إهتمامها العام عن تفاعل الناس بالفراغ المادى مع ولعها بالعدالة الإجتماعية وحبها للقاهرة.

• رشا عروس مهندسة مدنية وماجستير تخطيط عمراني في البلدان النامية من جامعة أكسفورد بروكس و حالياً ماجستير العمران المتكامل والتصميم المستدام من جامعة شتوتغارت، ألمانيا وجامعة عين شمس، القاهرة. عملت في إعادة تأهيل المدن التاريخية مع مؤسسة الأعا خان في كل من حلب كمؤسسة ومديرة لمبادرة التنمية الاجتماعية والاقتصادية في المدينة القديمة، وفي مصيف، سوريا كمسؤولة عن ترميم وإعادة تأهيل المدينة القديمة وفي القاهرة في الدرب الأحمر. تعمل حالياً من خلال دراستها على المناطق غير الرسمية في القاهرة وكذلك على موضوع النزوح في المدن، بشكل خاص مع اللاجئين السوريين.

• عمرو أبو طويلة مهندس معمارى وباحث عمرانى تخرج من قسم العمارة بكلية هندسة جامعة القاهرة عام 2010، وناشط مهتم بالدفاع عن الحق فى السكن. شارك عمرو فى تأسيس اللجنة الشعبية للدفاع عن

أرض مطار إمبابة عام 2008، وله بعض المقالات العمرانية على مدونته الشخصية وبجريدة مركز طارق والى، العمارة والتراث.

• منى الصباحى طالبة عمارة فى كلية الفنون الجميلة، جامعة حلوان، وناشطة.

• يحيى شوكت باحث عمرانى وناقد للسياسات العمرانية من خلال مدونته، وزارة الإسكان الظل، و مهتم بعلاقة العدالة الإجتماعية بالقضايا العمرانية فى مصر من سكن وأرض ومرافق. يحيى باحث فى شئون حقوق السكن والأرض بالمبادرة المصرية للحقوق الشخصية، فيما يركز على ظاهرة إنهاء العقارات وتسليع السكن، والإخلاء وإعادة التوطين القسرى والدور الإجتماعى للأرض فى مشاريع التنمية العمرانية. تخرج يحيى من قسم العمارة بكلية الهندسة جامعة القاهرة عام 2007، ومثل مصر فى بينالى فينيسيا للعمارة عام 2008، كما حصل على جائزة الدولة التشجيعية فى العمارة عام 2010.

المحتويات

الباب الأول

إدارة العمران والحق في المشاركة

11	1. مقدمة
12	2. فشل منظومة إدارة العمران
13	2.1 هيكل إدارة العمران
13	2.1.1 المجتمعات العمرانية القائمة
13	2.1.2 المجتمعات العمرانية الجديدة
17	2.2 ميزانية إدارة العمران
17	2.2.1 الوزارات القطاعية
20	2.2.2 الإدارة المحلية
21	2.3 مشاكل إدارة العمران في مصر
23	2.3.1 مركزية الحكم
23	2.3.2 لامركزية المسؤولية
24	3 إصلاح منظومة إدارة العمران؛ الحق في مشاركة المجتمع
24	3.1 اللامركزية؛ تجارب من خارج مصر
24	3.2 الحق في المشاركة؛ تغيير السياسات
27	3.3 توصيات وأصوات من مصر

الباب الثاني

التخطيط والحق في الأرض

35	1. التخطيط لمستقبل أفضل؟
37	1.1 الهيكل الإداري للتخطيط الرسمي
37	1.2 نبذة تاريخية عن التخطيط الإقليمي والأرض في مصر، 1952 – 2052
39	2. سياسة إدارة أراضي الشعب (الدولة)
33	2.1 الإدارة والتصرف في أراضي الدولة
41	2.2 لعب الدولة دور المطور العقاري وتسليع الأراضي
44	2.2.1 ندرة الأراضي الجديدة المخططة رسمياً خارج الزمام
45	2.2.2 ندرة الأراضي القديمة الرسمية داخل الزمام
47	2.3 دور أصحاب النفوذ والتخطيط غير الرسمي
53	3 إصلاح المنظومة
56	3.1 ضبط وتنظيم سوق الأراضي والتصرف بحق الإنتفاع

الباب الثالث

مجتمعات محرومة والحق في العمران 69

1 تقييم حالة العمران 70

71 تعريف المناطق العشوائية

72 الإحتياج إلى مؤشرات إجتماعية لحالة العمران

2 العمران الخطر 72

72 خطر الإنهيارات

73 2.1.1 كوارث عمرانية، نبذة تاريخية 1992 إلى 2013

75 2.1.2 تحليل عام من الإنهيارات 1؛ الأسباب الشائعة

77 2.1.3 تحليل عام من الإنهيارات 2؛ التوزيع الجغرافى للإنهيارات

77 2.1.4 توصيات بخصوص خطر الإنهيارات

80 خطر الإخلاء أو إعادة التوطين القسرى

81 2.2.1 أمن الحيازة

81 2.2.2 أنواع الإخلاء

83 2.2.3 التطوير العمرانى والإخلاء؛ نبذة تاريخية 1993 إلى 2013

91 2.2.4 توصيات بخصوص الإخلاء أو إعادة التوطين القسرى

3 العمران المحروم 91

91 3.1 مياه الشرب

97 3.2 الصرف الصحى

100 3.3 الطاقة

الباب الرابع

الحق في مسكن ملائم 111

1 منظومة توفير المسكن 112

112 1.2 الطلب

117 1.3 العرض: من يبني المساكن فى مصر؟

121 1.3 نصيب الفرد من الوحدات السكنية

2 تعريف المسكن الملائم 128

129 2.1 القدرة الشرائية

136 2.2 التزاحم

3 توصيات 140

142 واقع البحث عن مسكن ملائم للدخل

الملاحق 147

148 منهجية الدليل ومحدداته

149 بعض التعريفات

151 أهم دراسات تقييم الإسكان والعمران بمصر

156 حركات ومبادرات معنية بالعدالة الإجتماعية والعمران

157 منظمات دافعت عن العدالة الإجتماعية بالعمران





الباب الأول

إدارة العمران والحق في المشاركة

1. مقدمة

2. فشل منظومة إدارة العمران

- 2.1 هيكل إدارة العمران
 - 2.1.1 المجتمعات العمرانية القائمة
 - 2.1.2 المجتمعات العمرانية الجديدة
- 2.2 ميزانية إدارة العمران
 - 2.2.1 الوزارات القطاعية
 - 2.2.2 الإدارة المحلية
- 2.3 مشاكل إدارة العمران في مصر
 - 2.3.1 مركزية الحكم
 - 2.3.2 لامركزية المسؤولية

3 إصلاح منظومة إدارة العمران؛ الحق في مشاركة المجتمع

- 3.1 اللامركزية؛ تجارب من خارج مصر
- 3.2 الحق في المشاركة؛ تغيير السياسات
- 3.3 توصيات وأصوات من مصر

تابع فيلم "الحكم المحلي والحق في السكن"⁽⁵⁾

تابع أرشيف الأخبار، تاج؛ حكم محلي⁽⁶⁾

1 المقدمة

رغم أن غالبية المصريين يسكنون مجتمعات عمرانية بأشكال وأحجام مختلفة، فلا يدري معظمنا كيف تعمل هذه المدن المليونية والقرى الألفية. فنحن نترك منازلنا في الصباح، ننتظر المواصلات على النواصي، ثم نمضي في رحلتنا اليومية إلى العمل، أو الجامعة، أو المدرسة، نقضي يومنا هناك، ثم نعيد الرحلة بالعكس. في منازلنا نشاهد التلفزيون، ونذاكر في أضواء خافته ونجهز العشاء على مواعد غاز ونغسل المواعين والملابس بمياه نتمنى أن تكون نظيفة. في غضون الساعات الأربعة وعشرين من اليوم، إستخدمنا الطرق، والمواصلات، والمياه، والكهرباء، ولم نترك العمران لحظة.

تعمل هذه المكونات أحيانا، وأحيانا أخرى تتوقف، أو حتى تنهار. وعندما تتعطل الطرق، أو تختفى المواصلات، أو تتلون المياه، أو تقطع الكهرباء... أو تنهار المباني، فنذهب للحكومة المركزية في العاصمة حيث أننا نعلم جيداً أن المسؤولين المحللين لا يملكون صلاحيات تغيير الواقع العمراني⁽¹⁾. لذا يتقبل المواطنون أوضاعهم السيئة أو، يلجئون للتظاهر وقطع الطرق في محاولة لجذب أنظار المسؤولين في القاهرة.

لكن هل هذا الوضع طبيعي؟

أولاً، لا يحظى العمران بهيكل إداري يتناسب ومتطلبات المواطنين الذين يسكنوه. ففي المدن والقرى القائمة توجد الإدارات المحلية المختلفة من

مديريات وهيئات وشركات، ولكن تقلصت مسؤولياتها العمرانية عبر العقد الماضى حيث آلت شركات الكهرباء والمياه مثلاً إلى الحكومة المركزية. أما غالبية المكونات الأساسية للعمران تأول لخمسـة وزارات قطاعية مسئولة عن توفير الخدمات، وصيانة المرافق من خلال أذرع محلية تابعة لهم مباشرة وبالإشتراك مع الإدارات المحلية.

بالإضافة هناك نظام آخر مواز يخص المدن الجديدة، والتي تتبع مباشرة وزارة الإسكان، وبدلاً من المحليات، يوجد ما يسمى بأجهزة المدن الجديدة والتي تعمل الوزارات القطاعية من خلالها لتأسيس المرافق وتقديم الخدمات.

ثانياً، فالميزانية المخصصة للعمران محدودة حيث أن متوسطها خلال الأعوام الخمسة الماضية كان فقط 10 بالمئة من الموازنة العامة. كما أن تهيمن الوزارات القطاعية على 92 بالمئة من ميزانية العمران (1.9 بالمئة من موازنة الدولة) تاركة 0.9 بالمئة يتوزع على الـ27 محافظة. يزداد الواقع سوءاً حين نتطرق إلى التوزيع الجغرافى والعمرانى لهذه الميزانية. فمن جهة، هناك غياب فى تناسب الميزانيات المخصصة لمحافظات بعينها، خصوصاً العاصمة، بالمقارنة بعدد السكان، كما أن نحو 22 ٪ من ميزانية الإسكان ومياه الشرب والصرف الصحى يخصص للمدن الجديدة، والتي يسكنها أقل من 2 بالمئة من الشعب⁽²⁾.

وهنا قلب الموضوع... فغياب العدالة الإجتماعية فى توزيع موارد العمران هو نتيجة مباشرة لغياب مشاركة المجتمع فى إدارة العمران وفى الرقابة على الموارد المخصصة من أجله. وهذا الخلل هو ما دفع تكوين مجتمعات قائمة على

"رأس كاسح وجسم كسيح"

جمال حمدان واصفاً الدولة المصرية المركزية فى كتابه؛ شخصية مصر

"محافظ يقول لى ما عنديش

صلاحيات، أو مال مين عنده صلاحيات؟"

أبو أحمد ماهر، أحد سكان القاهرة

2. فشل منظومة إدارة العمران

تابع فيلم "الحكم المحلى والحق فى السكن" (5)

تابع أرشيف الأخبار، تاج: حكم محلى (6)

2.1 هيكل إدارة العمران

2.1.1 المجتمعات العمرانية القائمة

إذا قمنا برصد مكونات العمران الأساسية سنجد أنهم خمسة؛ المسكن والمبنى، مياه الشرب، الصرف الصحى، الطاقة، والطرق والمواصلات. من المفترض أن تخضع مسئولية إدارة هذه المكونات وتوفيرها جميعاً إلى إدارة واحدة على مستوى المدينة ثم يتم تسلسلها إلى مستوى الأحياء أو القرى، وهذا لضمان التنسيق بين هذه المكونات وإتزان توفير الخدمات المختلفة مع إحتياج المجتمع العمرانى إليهم. كما أن قرب المسافة بين جهة الإدارة والمجتمع المخدوم يسمح برقابة شعبية عن طريق جهة منتخبة، وعن طريق مراكز لتلقى الشكاوى من المواطنين. هنا أيضاً تتولى جهة الإدارة المحلية الرقابة على مقدمى الخدمة، سواء كان القطاع العام أو القطاع الخاص لضمان مستواها والرقابة على أسعارها.

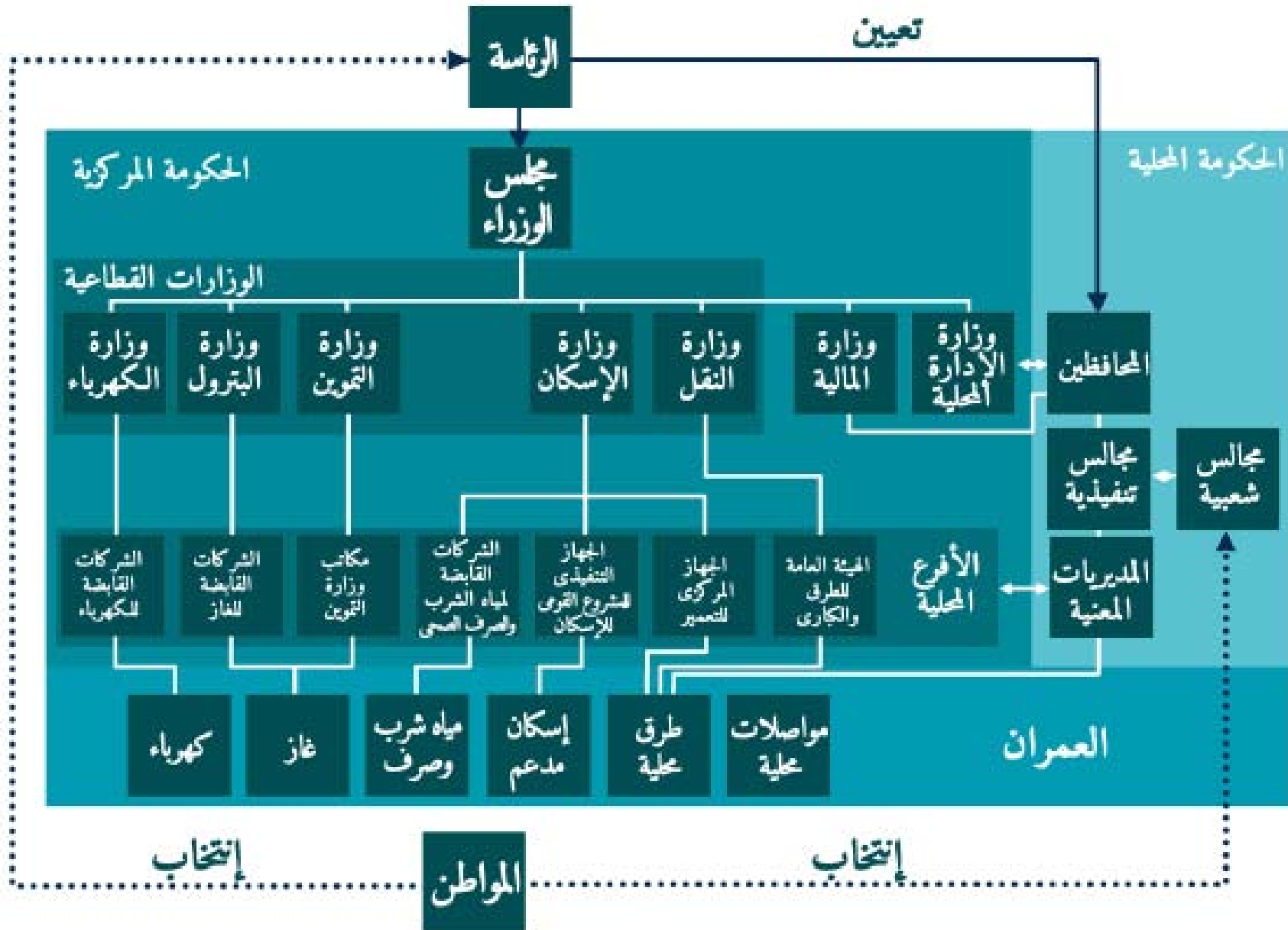
ولكن فى حقيقة الأمر هذا النظام غير موجود فى مصر حيث أن هناك جزء صغير من هذه الخدمات يتبع الحكومات المحلية، وهى غير مهيئة للرقابة، والباقى يتبع وزارات الحكومة المركزية، مع مساحة دقيقة جداً من المسئولية على المستوى المحلى، إن وجدت.

مجهودات سكانها الذاتية والقائم على درجات متفاوتة من التعامل مع أجهزة الدولة المعنية، وغالباً من خلال كيانات شبه رسمية لها نفوذ مجتمعى أو سياسى أو مالى مثل الروابط، أو الجمعيات الخيرية، أو نواب مجلس الشعب (3) ...

كما أن على المستوى الإدارى، عملية إدارة العمران مشتتة بين كوكبة من أجهزة الدولة المختلفة التى لا تعمل فى إطار واحد منظم رغم تبعيتها جميعاً للحكومة المركزية، فحتى إن أصبحت هناك فرصة للتمثيل، فالإختصاصات والصلاحيات مبعثرة ولا تعبر من بوابة واحدة. فأصبحت البيروقراطية المركزية عنصراً أصيلاً فى مُركب الحضارة المصرية، وأصبحت مصر مجتمعاً "حكومياً"، فالحكومة وحدها تملك زمام المبادرة الرسمى وإمكانية العمل (4) ... ولكن هناك جموع من المصريين الذين بادروا ببناء مجتمعاتهم العمرانية بمجهوداتهم الذاتية خارج ما تحدده الدولة بأنه الإطار الرسمى حين إنقطعت يد الحكومة عن المبادرة وعملت على أسس وسياسات بعيدة عن شعبها.

هذا الباب يبحث علاقة السكان بعمرانهم من خلال قنوات الإدارة الرسمية، كما أنه يتطرق لحلول تعطى المواطن الحق فى المشاركة فى صنع القرار وتحديد مصير مجتمعه العمرانى.

إدارة العمران | الوضع الحالي بالمدن القائمة



أولاً: مسئوليات الإدارة المحلية

الإدارات المحلية تتبع الحكومة المحلية، ويرأسها محافظ معين من الرئيس، كما أنه يوجد مجلسين محليين؛ أحدهم تنفيذي ومعين من المحافظ، والآخر شعبي ويتم إنتخابه، ولكن صلاحياته تكاد تكون معدمة⁽⁷⁾.

هناك مكون عمراني واحد يتبع الإدارة المحلية رغم تقسيمه إلى ثلاثة برامج، وهذا المكون يحظى بـ 7 بالمئة من ميزانية العمران موزعة على الـ 27 محافظة.

1. برنامج الكهرباء: إنارة الطرق والصيانة (بالمشاركة مع وزارة الكهرباء)
2. برنامج الطرق والتنقل المحلي: رصف طرق جديدة محلية، صيانة الطرق والكبارى القائمة، إدارة نظم التنقل وأماكن إنتظار السيارات. (بمشاركة القطاع الخاص شبه الرسمي حيث يوفر نظام المكروباصات الممولة من تمويل اهلى نحو 50% من التنقل المحلي الجماعي فى مدينة مثل القاهرة.)
3. برنامج تحسين البيئة: نظافة الطرق، إدارة المخلفات الصلبة، تغطية الترع، تأسيس وصيانة الحدائق العامة.

(بالمشاركة مع وزارة البيئة، والقطاعين الخاص، الرسمي مثل الشركات متعددة الجنسيات بالمدن الكبيرة، وغير الرسمي مثل جامعى قمامة غير رسميين بالمدن الكبيرة والصغيرة)

هناك برنامج تنموى تحت مسمى إستهداف تنمية القرى الأكثر فقراً⁽⁸⁾، وهو مشترك بين أكثر من وزارة وجهة، ولكن مسئولية الإدارة المحلية فيه لا تخرج عن البرامج السالف ذكرها مثل رصف وإنارة الطرق.

قوانين الإدارة المحلية⁽⁹⁾

المواد 183 إلى 192 و 233 بدستور 2013 / قانون رقم 52 لسنة 1975 / قانون رقم 43 لسنة 1979
قانون رقم 50 لسنة 1981 / قانون رقم 168 لسنة 1981 / قانون رقم 26 لسنة 1982
قانون 106 لسنة 1987 / قانون 145 لسنة 1988 / قانون رقم 9 لسنة 1989
قانون رقم 84 لسنة 1996 / قانون رقم 225 لسنة 1996 / قانون رقم 145 لسنة 1998

ثانياً: مسئوليات أجهزة الحكومة المركزية

الوزارات تتبع الحكومة المركزية، والوزراء معينين من رئيس منتخب، برقابة من مجلس الشعب.

بخلاف ما تشارك فيه وزارات الحكومة المركزية مع المديریات الحكومات المحلية، هناك قطاعات تأول بأكملها للوزارات المركزية، حيث تستحوذ وحدها على 93 بالمئة من إستثمارات الدولة فى العمران. تنفرد هذه الوزارات بإدارة هذه الخدمات فى شبه معزل عن الإدارات المحلية وعن بعضها.

مياه الشرب والصرف الصحى:

بعد تبعية شركات المياه والصرف الصحى للإدارة المحلية على مدى عقود من الزمن، صدر القرار الجمهورى 135 لسنة 2004 بنقل تبعية هذه الشركات إلى الشركة القابضة لمياه الشرب والصرف الصحى التابعة لوزارة الإسكان آن ذاك، والتي تتبع اليوم وزارة المرافق ومياه الشرب والصرف الصحى. تدير وزارة المرافق الشركة القابض، ولكن هناك محطات مياه بقرى مصر يملكها القطاع الخاص الأهلى وتحت رقابة الشركات القابضة، كما أن هناك محطة للصرف الصحى تتبع القطاع الخاص الكبير، أيضاً تحت رقابة الشركات القابضة.

الكهرباء:

مثلها مثل مياه الشرب تمت مركزة الخدمة عام 2000 حين ضم قانون 164 لسنة 2000 جميع شركات الكهرباء الإقليمية إلى الشركة القابضة لكهرباء مصر والتي تتبع وزارة الكهرباء والطاقة. تدير وزارة الكهرباء الشركة القابضة لكهرباء مصر، ولكن القانون يسمح بخصخصة الشركة أو الشركات التابعة لها، كما أن هناك محطات كهرباء تابعة للقطاع الخاص، ولكن يتم بيع الكهرباء للمواطن من خلال الشركات القابضة.

الغاز:

هناك طريقتان لتوفير الغاز، وهما عن طريق الشركة المصرية القابضة للغازات الطبيعية "إيجاس" والتابعة لوزارة البترول. الأولى والأوسع في التغطية (نحو 80 بالمئة من الأسر) هي إسطوانات الغاز، والتي تنتجها "إيجاس"، أو أحد الشركات التابعة لها، ولكن يتم توزيعها على المستوى المحلى من خلال وزارة التموين والإدارات المحلية. الطريقة الثانية هي ضخ الغاز الطبيعي إلى المنازل مباشرةً عن طريق الشبكة القومية للغاز الطبيعي. هذا نظام جديد نسبياً ويغطي نحو 20 بالمئة من المواطنين. يتم توفير الغاز من قبل "إيجاس"، وتآول مسؤولية التوصيل على المستوى المحلى إلى تسع شركات توزيع تتبع إثنان منهم القطاع العام (مملوكتان لـ "إيجاس") والباقي من القطاع الخاص.

الطرق والمواصلات:

تشارك وزارة النقل مع الإدارات المحلية فى إدارة جزء من الطرق المحلية وجميع الكبارى والأنفاق. كما أنها مسئولة عن جميع الطرق الإقليمية. كما تشارك أيضاً وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة مع الإدارات المحلية فى إدارة بعض الطرق المحلية. هناك بعض الطرق الإقليمية والمحاور

المحلية المطروحة للشراكة مع القطاع الخاص.

تشارك الوزارة أيضاً فى جزء من المواصلات المحلية، سواء البرية أو النهرية، ولكن تؤل جميع المواصلات الإقليمية مثل السكك الحديدية والأتوبيسات لها. هناك بعض خطوط الأتوبيسات والسكك الحديدية التى يديرها القطاع الخاص تحت رقابة وزارة النقل.

الإسكان الإجتماعى والتنمية العمرانية

شهد الإسكان الإجتماعى عملية مركزة خلال العقد الماضى حيث إنخفضت نسبة تمويل المحافظات من نحو 40 بالمئة من الإسكان إلى نحو الصفر، فهى الآن تعتمد فقط على صندوق الإسكان التابع لها والذي لا تموله الخزانة المركزية. فى المقابل هيمنة وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة على عملية الإسكان الإجتماعى حيث تخصص كامل ميزانية الإسكان لها ويتم تصميم المساكن وطرح المناقصات من خلال الجهاز التنفيذى للمشروع القومى للإسكان أو هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التابعتان لها، ولكن يتم تخصيص الأراضى بالمحافظات عن طريق الإدارة المحلية كما يتم تخصيص الوحدات عن طريقها أيضاً.

فى مجال التنمية العمرانية، يوجد برنامجان. الأول هو تطوير المناطق غير الآمنة ويمول من صندوق تطوير المناطق العشوائية التابع لمجلس الوزراء وتشرف عليه وزارة التنمية المحلية. يضع الصندوق الخطط ويتم تنفيذها بالمشاركة مع وحدات تطوير العشوائيات التابعة للمحافظات. البرنامج الآخر هو إستهداف تنمية القرى الأكثر فقراً⁽¹⁰⁾، وهو برنامج مشترك بين عدة وزارات، والمكون العمرانى مشترك بين وزارة الإسكان ووزارة التنمية المحلية والإدارات المحلية، حيث تقوم وزارة الإسكان بأعمال ترميم لمنازل وبناء مساكن وأعمال لمياه الشرب والصرف الصحى.

2.1.2 المجتمعات العمرانية الجديدة

أجهزة المدن الجديدة تتبع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التي تتبع وزارة الإسكان، أى الحكومة المركزية، حيث يرأس وزير الإسكان هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، ويتم تعيين رؤساء أجهزة المدن من خلال وزارة الإسكان، كما يوجد مجلس أمناء بأجهزة المدن ولكن لا يوجد تمثيل منتخب بها. فهذا نظام محلي آخر مواز لنظام الإدارة المحلية وهو للمدن الجديدة فقط، حيث أن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التابعة لوزارة الإسكان، هى جهاز الدولة المسئول عن إنشاء هذه المجتمعات العمرانية كما أن للهيئة حق إدارة المدينة الجديدة بشرط نقلها للجهاز المحلى عند إكمال نموها⁽¹¹⁾. ولكن هذا لم يحدث بعد منذ بناء أول مدينة جديدة عام 1977 حيث أن لم يحدد القانون بشكل واضح معايير لإكمال نمو المدينة⁽¹²⁾، ولذا يعتبر هذا النسق من الإدارة المحلية مواز للنسق الأساسى.

توفر الوزارات القطاعية نفسها جميع الخدمات بالمدن الجديدة التى توفرها بالمجتمعات القائمة، وهذا يحدث من خلال أجهزة المدن، ولكن توجد أيضاً صعوبات وبيروقراطية فى توفير الخدمات⁽¹³⁾، ولكنها أقل من صعوبات المجتمعات العمرانية القائمة نظراً لتبعية إختصاصات مياه الشرب والصرف الصحى والإسكان والطرق للوزارة نفسها التى تقوم بإنشاء المدن الجديدة.

هناك "اللجنة الفنية لتعديل قانون الادارة المحلية بوزارة الإسكان" التى تهدف لدفع اللامركزية الإدارية بهذه المدن، ولكن توجهها نحو الامركزية السياسية وإشراك المجتمع بتمثيل منتخب غير واضح⁽¹⁴⁾.

الجدير بالذكر أن نسبة مشاركة القطاع الخاص فى إستثمارات المدن الجديدة أعلى من نظيرتها فى المدن القائمة، حيث توجد أول محطة خاصة للصرف الصحى، كما أن توجد شركات خاصة لتوصيل الكهرباء للمنازل

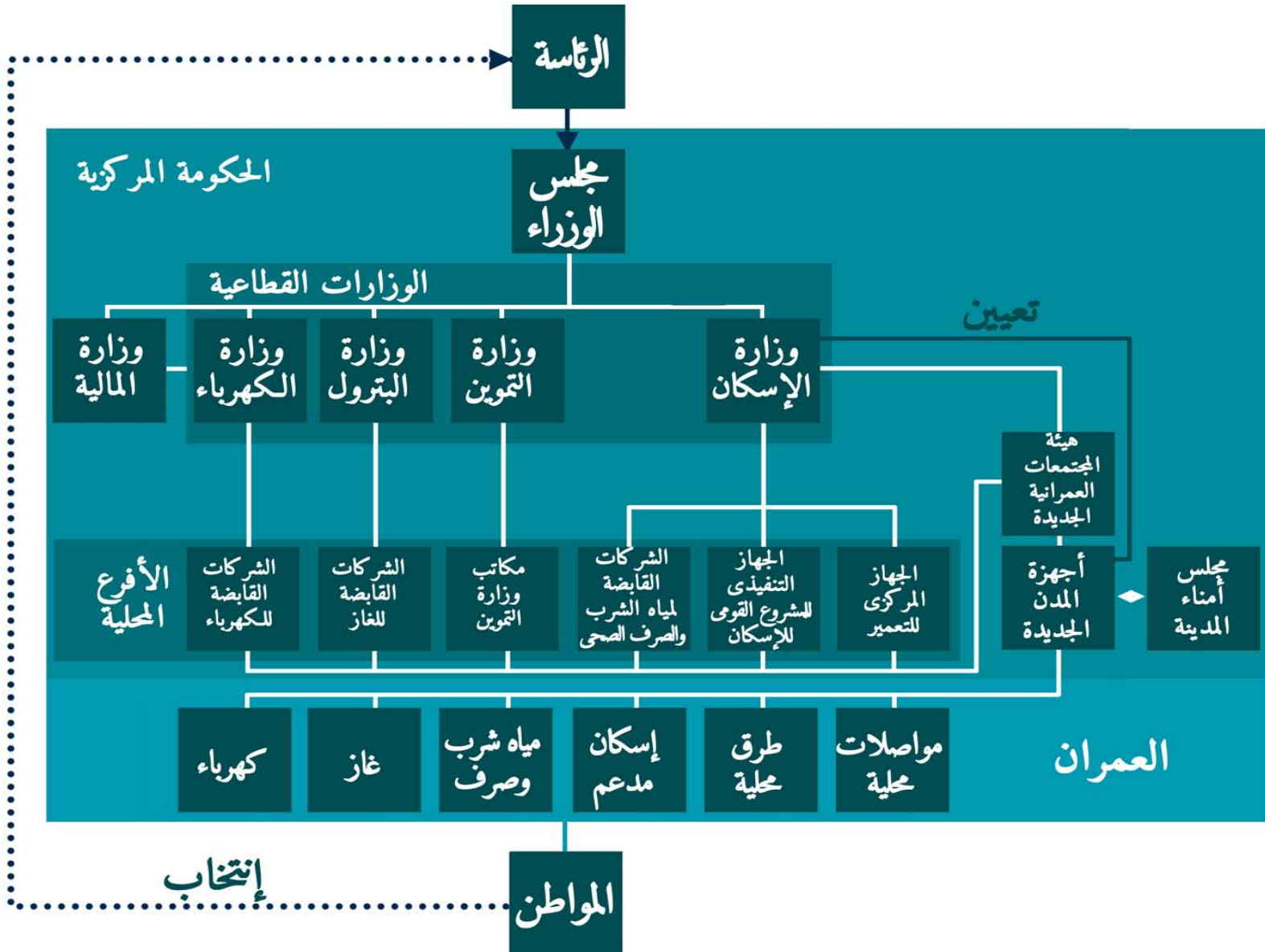
وفى مشروع الإسكان القومى، تم مشاركة القطاع الخاص عن طريق توفير الهيئة الأراضى بأسعار مدعمة للمطورين بشرط بناء وحدات إسكان إجتماعى عليها بشروط برنامج الإسكان.

2.2 ميزانية إدارة العمران

يمثل متوسط الإنفاق الحكومى على العمران فى مصر عبر الأعوام الخمسة الماضية فقط 10 بالمئة من الموازنة العامة . فرغم زيادة القيمة من نحو 43.3 مليار جنيه عام 2008/2009 إلى 49.3 عام 2012/2013، لكن تأرجحت نسبة الإنفاق على العمران من الموازنة العامة حيث أعلى نسبة كانت 13.1 بالمئة عام 2009/2010، وأقل نسبة هى عام ثورة يناير حيث إنخفضت 42 بالمئة عن العام الماضى إلى 7.6 فقط من الموازنة العامة. تعافى الإنفاق الحكومى على العمران تدريجياً منذ عام 2011 حتى وصل إلى 9.9 بالمئة من الموازنة عام 2012/2013.

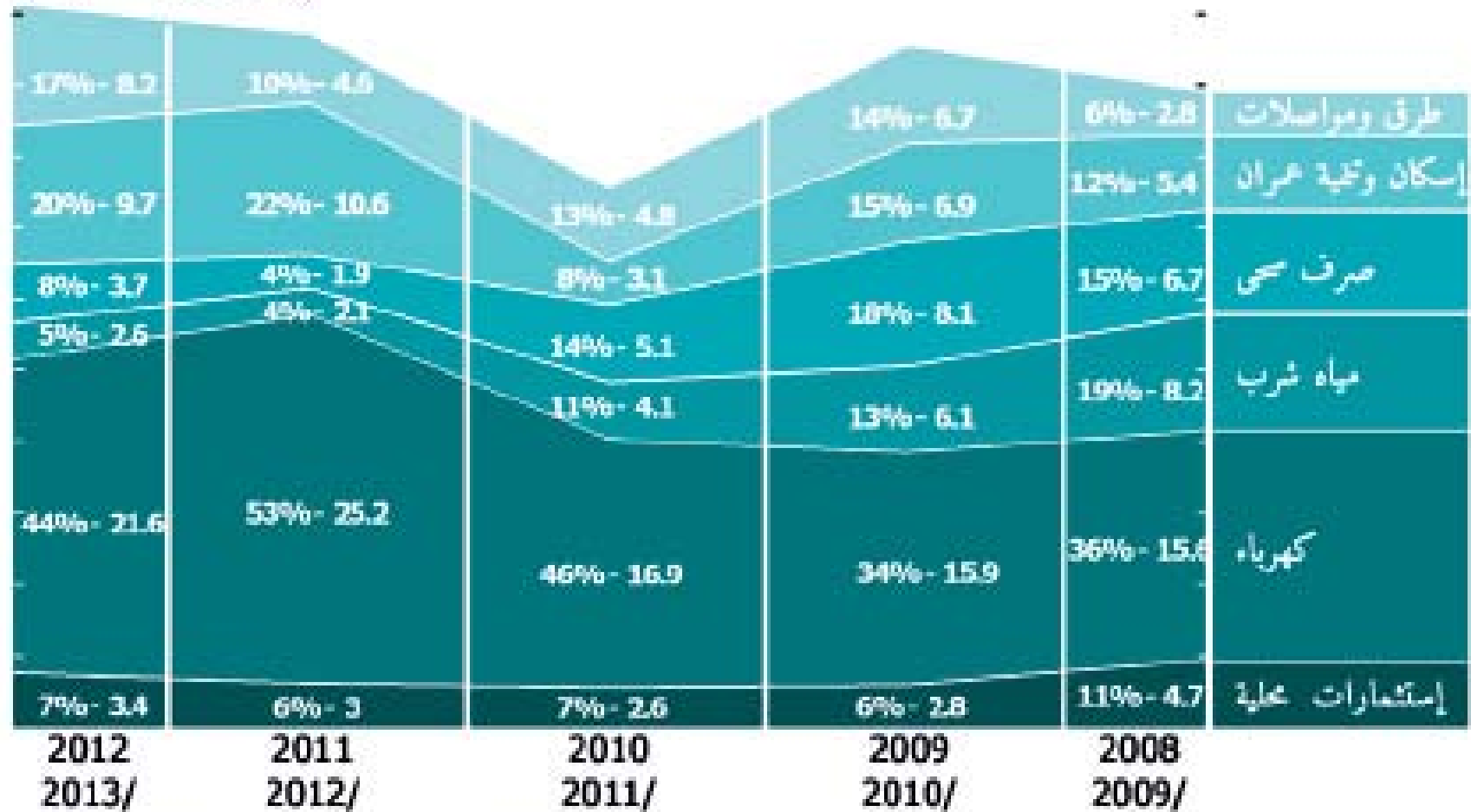
بالمقارنة يصل الإنفاق الحكومى على العمران بدول منظمة التعاون والتنمية الإقتصادية إلى بين 14 و20 بالمئة من الموازنة العامة⁽¹⁵⁾، علماً بأن تم خصخصة نسبة أكبر من الخدمات العمرانية بهذه الدول، حيث يشارك القطاع الخاص فى العديد من القطاعات الخدمية. مشاركة القطاع الخاص فى مصر مقتصرة على القطاع الأهلى عند بناء مجتمعات المجهودات الذاتية وإمداد المرافق لها، أو بعض مشاريع المشاركة مع القطاع الخاص الكبير.

إدارة العمران | الوضع الحالي بالمدن الجديدة



الإستثمارات في العمران حسب القطاع 2009/08 إلى 2013/12

(مليار جنيه - نسبة)



المصدر: وزارة المالية، الصورة النهائية لموازنة الميثاق الخدمية، وموازنة الإدارة المحلية

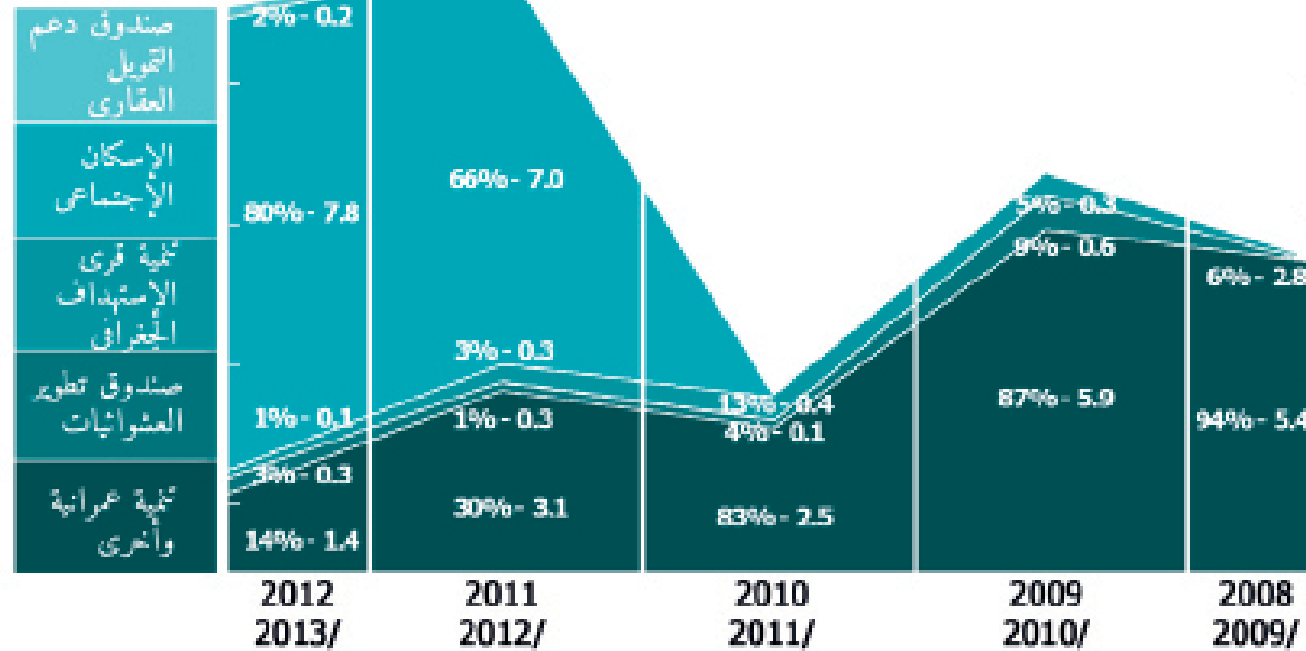
2.2.1 الوزارات القطاعية

بالإضافة هناك تفاوت بين مخصصات المجتمعات القائمة والمجتمعات الجديدة. فمثلاً نحو 22٪ من ميزانية الإسكان ومياه الشرب والصرف الصحي يخصص للمدن الجديدة، والتي يسكنها أقل من 2 بالمئة من الشعب⁽¹⁶⁾. فمثلاً مشروع محطة مياه القاهرة الجديدة كلف 3 مليار جنيه على ثلاثة أعوام⁽¹⁷⁾، أى أن مشروع واحد فقط بمدينة جديدة بالقاهرة الكبرى إستحوذ على متوسط 30 بالمئة من ميزانية إستثمارات مياه الشرب لمصر بأكملها على مدار ثلاثة أعوام.

تهيمن الوزارات القطاعية على 92 بالمئة من ميزانية العمران (9.1 بالمئة من موازنة الدولة)، كما أن هناك غياب للعدالة الإجتماعية فى تناسب الميزانيات المخصصة لمحافظة بعينها، فمثلاً مشروع واحد للتنقل فى القاهرة، الخط الثالث لمترو الأنفاق وصيانة الخطوط الأخرى، يستحوذ وحده على 55 بالمئة من ميزانية وزارة النقل على المستوى القومى، ونحو 9.8 بالمئة من ميزانية العمران، أيضاً على المستوى القومى.

إستثمارات الإسكان والتنمية العمرانية 2009/2008 إلى 2013/2012

(مليار جنيه - نسبة)



المصدر: وزارة المالية، الصورة النهائية لموازنة الهيئات الحكومية

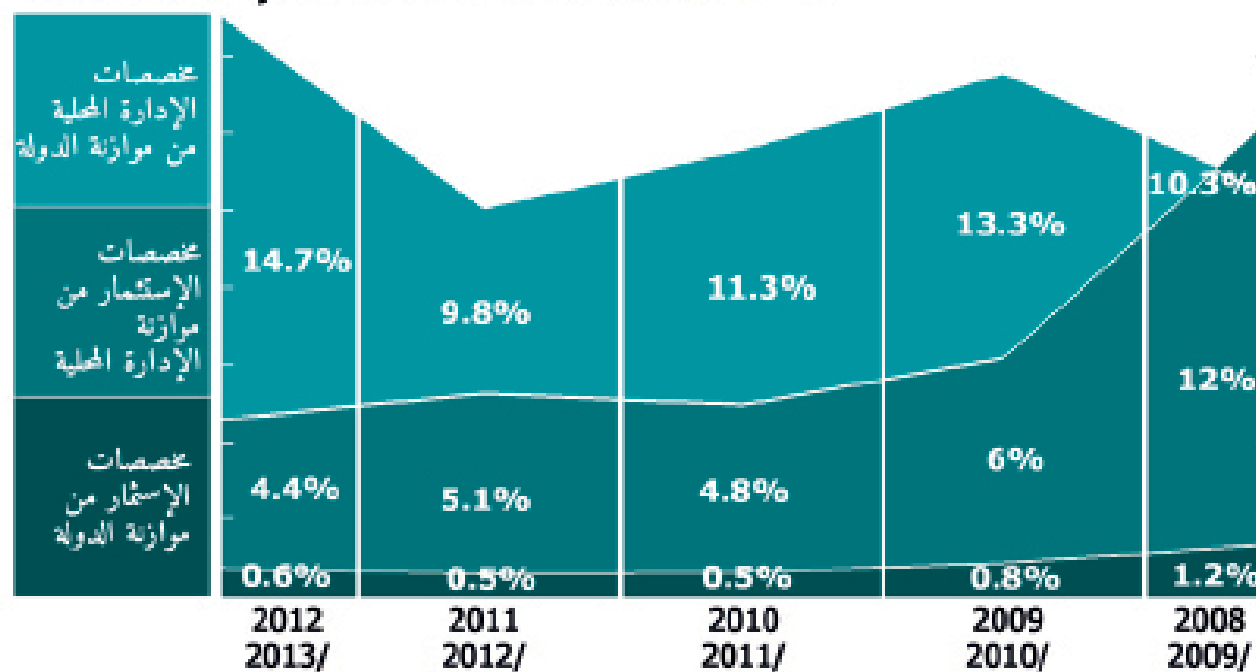
2.2.2 الإدارة المحلية

الجدير بالذكر أن هذه الميزانية شهدت إنخفاض كبير خلال الأعوام الخمس الماضية رغم زيادة ميزانية الإدارة المحلية في نفس الفترة، مما يشير إلى زيادة هيمنة الحكومة المركزية على المسائل المحلية. فإنخفضت المخصصات إلى النصف خلال الأعوام الخمسة الماضية كنسبة من موازنة الدولة، ونحو 25 بالمئة من حيث القيمة، رغم إرتفاع مخصصات المحليات 100 بالمئة خلال الفترة نفسها.

رغم تخصيص نحو 11 بالمئة من ميزانية الدولة للإدارات المحلية، يذهب منها فقط 6.5 بالمئة للإستثمارات في العمران، حيث تستحوذ الأجور على نحو 85 بالمئة من الميزانية. بالمقارنة بميزانية الدولة، ما تتحكم فيه الإدارة المحلية هو نحو 0.9 بالمئة من موازنة الدولة، يتوزع على إدارات الـ 27 محافظة لبرامج الطرق والفراغ العام.

مخصصات الإستثمار بموازنة الإدارة المحلية 2009/08 إلى 2013/12

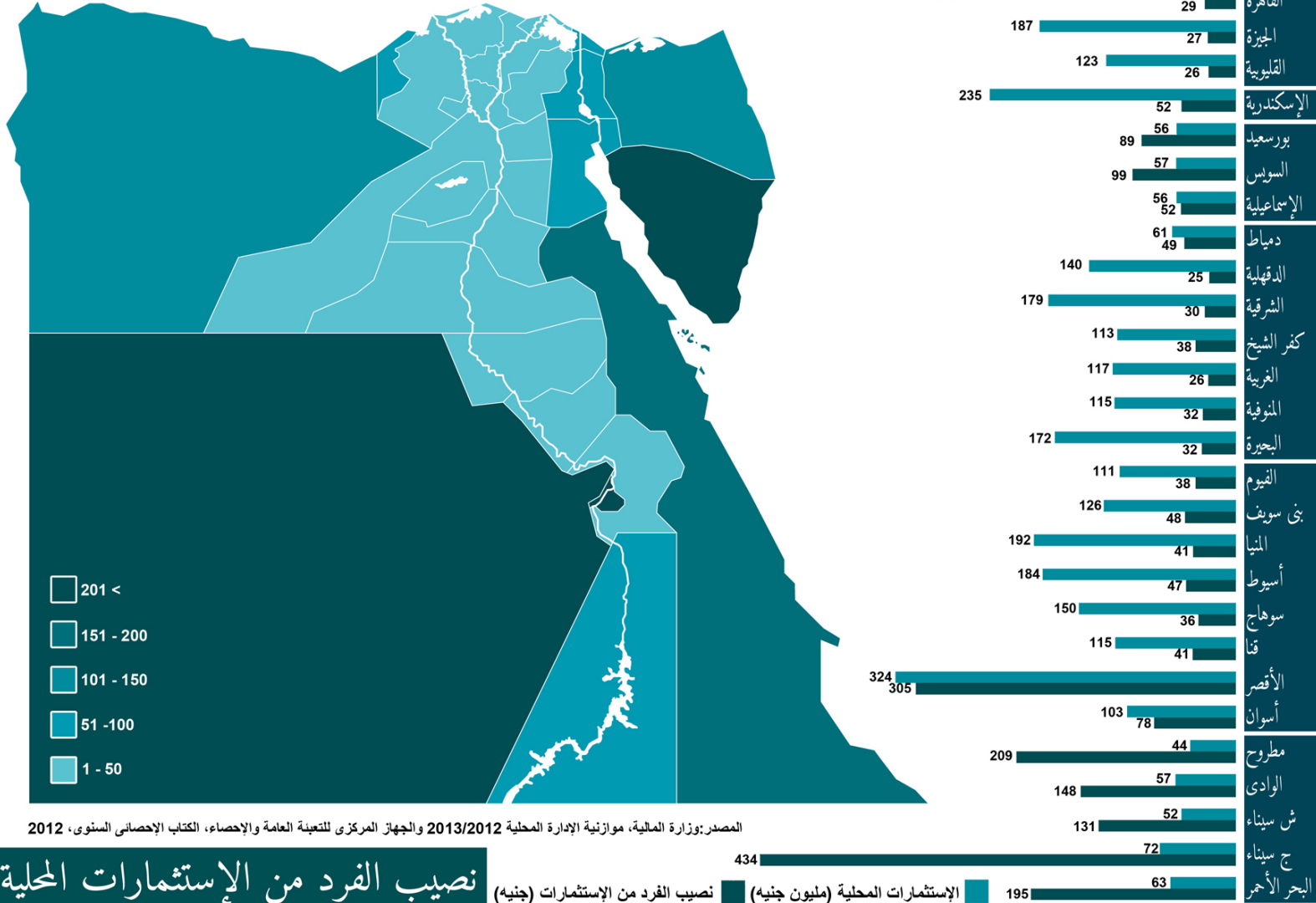
نسبة مخصصات الإستثمار إلى موازنة الدولة وإلى موازنة المحليات



المصدر: وزارة المالية، موازنة الإدارة المحلية

معدل منخفض للتنمية، مما يشير إلى سوء إستعمال الميزانيات المخصصة لهما وأن لا يتم إنفاقها فى المجالات ذات الأولوية.

يتضح من هذه الخريطة أن هناك تفاوت غير مبرر بين نصيب الفرد من ميزانية المحافظات، مما يصل إلى أربعة أضعاف. كما أن بعض المحافظات ذات نصيب للفرد مرتفع مثل شمال سيناء وجنوب سيناء هما أيضاً محافظتان بهما



نصيب الفرد من الإستثمارات المحلية

نصيب الفرد من الإستثمارات (جنيه)

الإستثمارات المحلية (مليون جنيه)

2.3 مشاكل إدارة العمران فى مصر

2.3.1 مركزية الحكم

هناك ثلاثة أنساق لمركزية الحكم، المركزية المالية، والمركزية الإدارية والمركزية السياسية، فتمارس الحكومة المركزية هذه الأنساق الثلاثة، ولكن ببعض المرونة نحو المركزية الإدارية حيث أن هذا هو البعد الوحيد الذى شهد بعض الخطوات نحو اللامركزية خلال العقد الأخير، وإن كان للتنصل من المسئولية لبعض القطاعات غير الحيوية.

أ- المركزية المالية⁽¹⁸⁾:

- عملية تخصيص الميزانيات المحلية من قبل الحكومة المركزية لا تتبع نظم واضحة لذا هى غير مستقرة وتعتمد على قدرات "المفاصلة" لدى المسؤولين المحليين
- غياب الموارد المالية المحلية يقلل من مسئولية الإدارات المحلية فى عملية جذب الإستثمارات المحلية ويضعف من قوتهم مما يجعلهم عاجزين عن تقديم خدمات ذات جودة للمواطنين أو على تدريب والحفاظ على كوادر الإدارة المحلية.
- متوسط إنفاق الحكومات المحلية فى دول الغرب 20% OECD من الناتج المحلى مقارنة بـ 4.2% فى مصر⁽¹⁹⁾. بالمقارنة مخصصات الحكومة المركزية من 30 إلى 40% من الناتج المحلى⁽²⁰⁾.
- متوسط مخصصات الحكومة المحلية 12% من الموازنة العامة، منها 95% يأتى من الخزنة العامة و5% فقط موارد محلية، مما يجعل صلاحيات الإدارة المحلية على إستخدام الموازنة محدودة.
- من هذه المخصصات متوسط الإنفاق على الأجور 84% ومتوسط الإنفاق على الإستثمارات والمشاريع فقط 4%.

- نسبة مخصصات الإنفاق على الإستثمار على المستوى المحلى 0.6% من الموازنة العامة، بالمقارنة مخصصات الإستثمارات للحكومة المركزية وهى 9%.
- السماح للمحافظين للجوء لموارد المحافظة الخاصة لسد عجز موازنتهم مما فتح المجال لمشاركة القطاع الخاص المحلى والمتعدد الجنسيات مثل قطاع جمع القمامة⁽²¹⁾.
- لمزيد من المعلومات عن إعداد موازنة المحافظات إقرأ: منشور إعداد موازنة الدولة⁽²²⁾

ب- المركزية السياسية⁽²³⁾

- أكثر من نصف مسئولى المحليات والمحافظين يتم تعيينه من الجيش والشرطة مما يدل على الهاجس الأمنى للسلطة المركزية.
- فى إنتخابات عام 2002 تنافس 59807 مرشح على 50000 كرسى بالمجالس المحلية الشعبية مما يدل على الإعتراف بضعف المجالس. لذا 80% من الكراسى ذهبت للحزب الوطنى حيث أتى أغلبية النواب بالتركية
- نظرا لضعف الصفة الرقابية للمجالس المحلية الشعبية على المجالس المحلية التنفيذية، تنفرد المجالس التنفيذية مع المحافظين المعينين من رئيس الدولة فى الإدارة المحلية دون مشاركة شعبية.
- الصلاحيات الأساسية الغائبة عن المجالس المحلية الشعبية هى:
 - طلب الإحاطة
 - طلب الإستجواب
 - سحب الثقة.
- تمت إعادة صلاحية طلب الإستجواب طبقا لقانون 1981 لكن بضوابط تعجيزية منها موافقة أغلبية مطلقة للمجلس الشعبى لإستجواب رئيس مدينة/ مركز وموافقة أغلبية ثلثى المجلس الشعبى لإستجواب المحافظ⁽²⁴⁾

للمحافظ القدرة على إلغاء قرارات المجالس الشعبية إن رأى أنها تتناقض مع السياسات القومية⁽²⁵⁾

ج- المركزية الإدارية⁽²⁶⁾

- من المفترض أن يجتمع المجلس الاعلى للإدارة المحلية مرة كل عام ولكنه لا يجتمع
- مسئولية تقديم الخدمات تقع تحت صلاحيات المجالس التنفيذية وليست المجالس الشعبية.
- المجالس الشعبية لها فقط أن توافق أو ترفض الميزانية المقترحة ولكن ليس لها الحق في المشاركة في تجهيزها.

2.3.2 لامركزية المسئولية

رغم مركزه الدولة وتحكم الحكومة المركزية في غالبية الشؤون المحلية، فهناك نسق آخر تمارسه الحكومة المركزية، وهو اللامركزية غير الرسمية... فهنا سمحت الحكومة المركزية الحكومات المحلية بمجال للإدارة الذاتية للعمران، ولكن كما يشهد المصطلح، فهي تأخذ أطر غير رسمية ولذا لا تعتبر لامركزية مستدامة.

اللامركزية غير الرسمية⁽²⁷⁾

- مبادرات المجهودات الذاتية من جمعيات وروابط أهلية لسد عجز الميزانية والخدمات
- تدار ضرائب غير رسمية من قبل المحليات على سكان المناطق الغير رسمية لتوفير بعض الخدمات مثل: مكاتب بريد، نقطة شرطة، مركز صحي، مركز شباب، مراكز تعليم القرآن، ميادين عامة، أماكن

خضراء، ومباني إدارية للمجالس المحلية. حصيلة هذه الضريبة عام 2000/2001 كانت 630 مليون جنيه طبقاً لدراسة . يتم سداد هذه الضرائب بطريقة عينية على هيئة مواد بناء لبناء هذه المنشآت.

- إدارة الحكومة المركزية للمجتمعات الشعبية والغير رسمية عن بعد من خلال العرف: فتوات، بلطاجية، عائلات كبيرة ومنظمات أهلية مثل الإخوان المسلمين أو قادة دينيون.

3 إصلاح منظومة إدارة العمران؛ الحق في مشاركة المجتمع

3.1 اللامركزية؛ تجارب من خارج مصر

3.1.1 مشاكل الإنتقال من حكم مركزى إلى حكم لا مركزى وخبرات الإنتقال⁽²⁸⁾:

هناك عدد من المبادرات نحو لامركزية الدولة، ولكن التغييرات سطحية لتغيير الواجهة فقط وخلفها يظل الحكم مركزى تحت إدعاء الحرص على الوحدة الوطنية والخوف على إضعاف القوة المركزية من خلال اللامركزية السياسية والمالية . لذا تم تطبيق اللامركزية من البعد الإدارى فقط مفرغ منه البعد الديمقراطي. أيضاً الوزارات المركزية فى الدول العربية متحكمة فى أغلب الخدمات مع مشاركة القطاع الخاص فى بعض الأحيان وليس الحكومات المحلية.

هذه التجارب تشير إلى أهمية تحديد مبادئ الإنتقال نحو اللامركزية بالدستور، ثم العمل على المدى الطويل طبقاً لجدول زمنى محدد على العملية الإنتقالية، فقد إستغرقت أفريقيا الجنوبية 11 سنة للإنتقال من خلال قانون إنتقال الحكومة المحلية 1993، ثم قانون نظام الإدارة المحلية 2000، ثم قانون تقييم الأراضى والعقارات المحلية 2004.

هناك بعد آخر مهم وهو إعطاء الحكومات المحلية الصلاحيات لتحديد وجمع والتحفيز على نسبة محددة من الخدمات الأساسية بما يتماشى مع السياسات القومية ومبادئ العدالة الاجتماعية. هذا بالإضافة إلى تحديد قوانين وآليات شفافة لتقاسم وتوزيع موارد الدولة المالية على مستويات الإدارة المركزية والمحلية (تجربة جنوب أفريقيا من مواد الدستور رقم 213 و214).

العقد الاجتماعي مع الحي، بلجيكا

كتابة: دوس فان دوزليبر

تكمن الفكرة الرئيسية وراء مشروع "عقد اجتماعي مع الحي" في حصول مجتمع حي ما بالمدينة على تمويل محدود بهدف تجديد وإحياء المنطقة، على أن يقرر أبناء الحي أنفسهم طرق إنفاق تلك الأموال. فيمكن إنفاق الميزانية على الإسكان أو على المساحات العامة أو على مشاريع التنمية الاجتماعية والاقتصادية، ولأن تلك القضايا تتطلب خبرة ومعرفة خاصة فإن تنسيق العقد الاجتماعي يصبح مسئولية خبراء عمرانيين محليين. ويتم سنويا إنقاء اربع من أكثر المناطق تدهورا، من بين قائمة مسبقة، يبدأ معهم تطبيق العقد الاجتماعي، ويحصل كل حي على 10 ملايين يورو (90 مليون جنيه). ولقد عملت أنا نفسي على العقود الاجتماعية لدى مكتب عمراني، كما تم تنفيذ عقدا اجتماعيا مع الحي الذي أقيم فيه. يبدأ العقد الاجتماعي مع الحي بإجراء دراسة تحليلية دقيقة، ووضع بيانات مفصلة عن كل المنظمات والوكالات الحكومية والأندية الرياضية التي تعمل داخل الحي. يقدم العمرانيون هذه الدراسة الى مجلس محلي الحي، حيث يتم مناقشة كل نقاط الضعف ونقاط القوة التي يتمتع بها الحي، ويتم وضع قائمة بأولويات العمل. تعقد ثلاثة مجالس خلال فترة إعداد الدراسة التحليلية والبرنامج الأولي

خلال الشهور التسعة الأولى، ثم يعقد مجلسين على الأقل خلال السنوات الأربع التالية للتنفيذ.

خلال انعقاد المجلس الأول، يتم إنتخاب أعضاء اللجنة المحلية الذين سيقومون بمتابعة دقيقة للعقد خلال السنوات التالية. هذه اللجنة تقوم بتنسيق العقد الاجتماعي مع الحي، كما أن عليها أن توافق على البرنامج النهائي مع البلدية. اللجنة تقوم بمتابعة المشاريع والتصميمات المقترحة وتنفيذها. تضم اللجنة ثمانية ممثلين عن السكان، إثنين عن الإتحادات أو المؤسسات التعليمية أو ممثلين تجاريين، وثلاثة عن البلدية، وإثنين عن المساعدين الاجتماعيين، وإثنين عن الحكومة المركزية، وإثنين عن المؤسسات الإسكانية، وواحد عن المؤسسات التي لها علاقة بالحي مثل الجامعة أو السكة الحديد أو الميناء، أو كيان صناعي معين مثلاً.

كما يتم إنتخاب ممثلين إضافيين للعمل في مجموعات عمل فرعية تشكل للعمل على قضايا محددة مثل المواصلات أو المساحات الخضراء أو الأمن. في بعض الأحياء تتم معظم المناقشات بشكل غير رسمي، ويتم تنظيم أربع إجتماعات فقط، ولكن في أحوال أخرى يعقد نحو سبعين اجتماع.

عندما يتم تقديم البرنامج الأولي للمجلس، ويتم الموافقة عليه من اللجنة، تعرض البلدية المشروع المقترح في لجنة إستماع عامة لمدة 15 يوما على الأقل. ويتم الإعلان عن العرض من خلال ملصقات حمراء توضع في أماكن متفرقة داخل الحي. وطوال فترة تنفيذ العقد، يقوم المنسقون واللجنة بتأجير مكان محلي حيث تجرى الإجتماعات وتقدم المقترحات، وحيث يمكن لأي شخص أن يتطلع على المقترحات. ثم تقدم كل الملاحظات كتابيا الى اللجنة التي تقوم بدراسة تحليلية لها قبل صياغة رأيها وبلورة الدراسة والبرنامج الأولي بشكل نهائي.

بعض التجارب

بالنسبة للسكان، المسألة ليست تجميل الحيّ وجعله أكثر جاذبية، ولكن المسألة هي إصلاح المشاكل الأسوأ فيه. ففي أحد الأحياء دائمة الحركة ويحيط بمنطقة تجارية نشطة، عملت عليه، كان ضجيج نفيّر السيارات يثير توتر السكان بشكل دائم ودفع عدد كبير منهم الى الرحيل عن الحيّ. ولقد أدى ذلك الى إنخفاض الأسعار، وبالتالي إلى جذب فئة من السكان المهاجرين حديثاً؛ وهؤلاء من جانبهم يرحلون عن الحيّ ما إن يتمكنون من جمع بعض المال، بحثاً عن منطقة أقل توتراً للإستقرار فيها. كان لذلك أثر سلبي على المنطقة، لأن السكان لم يعدوا يتعرفون على بعضهم البعض، ولم يعد أحد يحاول استثمار وقته من اجل الحيّ.

عندما قررنا منع دخول السيارات الى المنطقة التجارية، وبدأ السكان يتعارفون في المجالس التي إنضموا إليها، بدأ معظمهم يستقر في الحيّ وتوقفت الحلقة المفرغة.

يظهر السكان في أحيان كثيرة إهتماماً كبيراً بمسكنهم وبالمناطق المحيطة به. ولكن حتى المجتمعات المتماسكة، لا تملك في معظم الوقت، الآليات للتفاوض مع السكة الحديد أو الجامعة الكبرى التي تقع في الحيّ. ومن اللافت للنظر أن أكثر المباني إهمالاً وتدهوراً تقع في أكثر المناطق إستراتيجية. إن العقود الإجتماعية مع الحيّ تستطيع جذب مجموعة أكبر من المواطنين ومن المجموعات الناقدة، وتستطيع أن تقدم للجانبين الحافز المادي من أجل التعامل مع المشاكل الكبرى.

إن المجال الواسع الذي يتناوله البرنامج يؤدي إلى مشاكل أيضاً؛ فعلى سبيل المثال: هناك إختلاف كبير بين الاسكان والمساحات العامة والتنمية الاجتماعية والاقتصادية، ومحاولة ضمهم معا في حزمة واحدة يعقد الامور. عادة من السهل تنفيذ المشروعات الخاصة بالمساحات العامة والتنمية

الاجتماعية والاقتصادية، بينما تصطدم المشاريع الخاصة بالاسكان مع المشاريع الاخرى.

بشكل عام، اعادة احياء حقيقية لل عمران لا يعني تعبئة المستفيدين فقط، ولكن يجب ان يشارك فيها كل من هو معنى به سواء بشكل رسمي او غير رسمي، عام او خاص، ذات صلة بالنمو داخل او خارج المنطقة. سيكون هناك دائما توقعات، لذا فان العقد الاجتماعي في الحيّ سيحاول ايجاد شكلا للتفاعل الجيد معهم من خلال ملف الاسكان.

عادة يتخوف المعمارين وخبراء التخطيط العمراني القدامى من مشاركة المجتمع في المشاريع كما يطالب به العقد الاجتماعي، لذا يقوم العمرانيون الشباب عادة بالتنسيق بينهم. وان كان من الممكن ان يضيف للابداع الكثير، فان عملية اجراء مفاوضات دقيقة بلا نهاية تصطدم عادة مع حماس خبراء التخطيط العمراني، وفي الايام الحالية يشارك الفنانون وخبراء الاجتماع بشكل اكبر.

لا يتمكن اتمام شئ في يوم، خاصة المشاركة والمفاوضات التي تمتد احيانا لوقت طويل، لذا فبينما صممت العقود الاجتماعية لتستمر اربع سنوات، الا انه من الممكن مدها الى ست سنوات، وهو بالكاد يكفي لبدء تشغيل اكثر المشاريع اهمية.

ولكن ليس كل ما يفشل يقود الى الاحباط. فان عدد كبير من الامور التي تثير الانتقاد، مثل وجود طريق علوي يسبب الازعاج ويريد اهل الحيّ ازالته، قد تصطدم مع اولويات الحكومة المركزية ويصبح من الصعب مناقشته في عقد اجتماعي. ان المواطن يبدي تفهما لتلك الامور، ولا تقوده الى الاحباط، ولكنها تضع قضايا أخرى على الاجندة، وعلى المدى الطويل يساعد ذلك الحكومة وصناع القرار على فهم القضايا المحلية التي لم يكن من الممكن اثارها بدونها.

3.2 الحق في المشاركة؛ تغيير السياسات

يتضح لنا أن هناك هيمنة كاملة للحكومة المركزية على أمور إدارة العمران، حتى لمن يسكن بمجتمعات منشأة بالمجهودات الذاتية، فجميع المرافق التي تخدم هذه المجتمعات نابعة من أحد الوزارات المركزية. كما أن أجهزة إدارة العمران المحلية، والمحليات، منفردة بقراراتها في النطاق الضيق المتاح لها بعيداً عن المجتمع الذي من المفترض أنها تخدمه. يظهر هذا الأفراد بوضوح في المدن الجديدة التي تحكمها محلياً الحكومة المركزية مباشرة في غياب أي مساحة رسمية للمشاركة المجتمعية والتمثيل بالانتخاب.

لكن مع كل هذا الحكم الفوقي، تدهور حال العمران. فيذهب البعض إلى تفسير هذا الفشل بأنه نابع من سياسة إهمال عامة، ناتجة ليس عن ضعف موارد الدولة، فهي دولة غنية الموارد، وإنما الفشل هو أحد أعراض الحكم الاستبدادي⁽²⁹⁾.

فما العمل؟

نظم المجهودات الذاتية المختلفة التي إبتدعها المواطنون دليل على ضعف وعدم كفاءة الإدارة المحلية، فلا غنى عن إصلاح حقيقي للمنظومة السياسية في مصر، فبات المخرج الوحيد من أزمة الدولة الحالية هو إعادة بعث الحياة في السياسة المحلية من خلال علاقة بين المواطنين وجهاز الإدارة المحلية تلعب فيها المشاركة والمسئولية الدور الأكبر⁽³⁰⁾.

أولاً: السياسات

على مستوى السياسات فلا بد من إعادة هيكلة كوكبة الأجهزة المعنية بالعمران وفض التداخل بين الحكومة المركزية والحكومة المحلية تمهيداً لإشراك المجتمع في عملية الإدارة.

اللامركزية الإدارية:

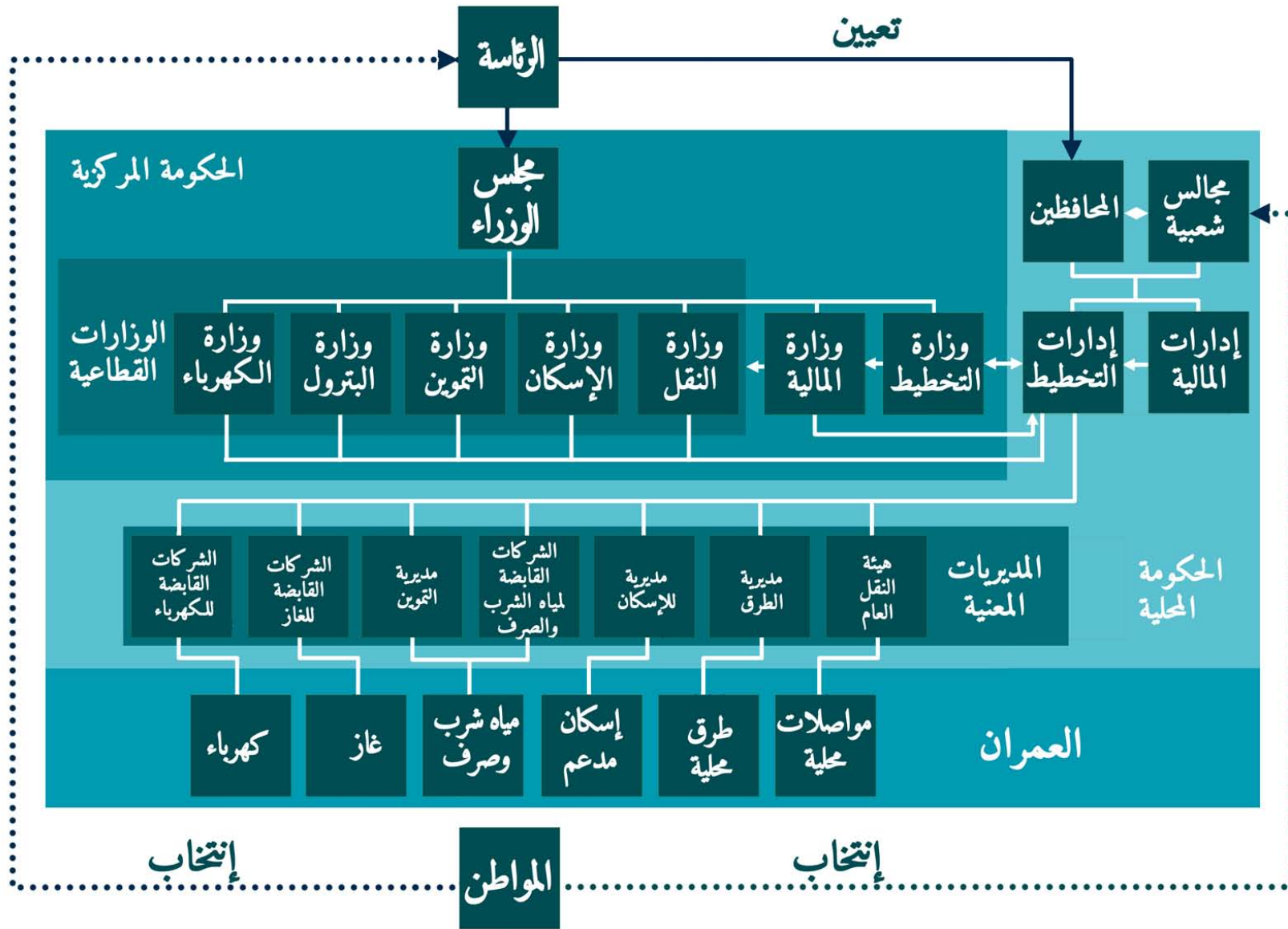
- نقل تبعية الأفرع المحلية للوزارات القطاعية وشركاتهم لتتبع الحكومة المحلية، مما يغني عن تجهيز كوادر جديدة بالإدارات المحلية القائمة. هذه خطوة غير معقدة حيث أن منذ عقد واحد من الزمن كان هذا حال شركات المياه والكهرباء قبل مركزتها.
- هناك نظام شبه لامركزي إداري قائم، وهو نظام إدارة المدن الجديدة، وهنا يمكن الإسترشاد به.

اللامركزية السياسية:

- إشراك المجتمع في إدارة عمرانه والرقابة عليه.
- إلغاء المجلس التنفيذي وحل المجلس الشعبي المنتخب مكانه مع إعطائه صلاحيات طلب الإحاطة والإستجواب وسحب الثقة من المحافظ، الذي سيظل معين من الحكومة المركزية في ظل المرحلة الإنتقالية.
- توحيد نظام الإدارة المحلية على المجتمعات العمرانية القائمة والجديدة، وتأسيس مجالس شعبية منتخبة بالمدن الجديدة تمهيداً لنقلها لنظام الإدارة المحلية الموحد.

اللامركزية المالية:

- نقل المخصصات المالية للخدمات العمرانية مثل مياه الشرب والكهرباء والإسكان من الوزارات القطاعية إلى الإدارات المحلية مع نقل تبعيهم.
- رفع نصيب المحافظات من مواردها المحلية، كما أن لا بد من إقرار قانون لتوزيع الموارد بين المحافظات بما فيها الموارد الطبيعية والطاقة لضمان عدالة توزيع هذه الموارد بين المحافظات المختلفة.



3.3 توصيات وأصوات من مصر

التوصيات السياسية لا جدوى منها دون التواجد على الأرض والتفاعل مع الواقع، لذا التحرك المجتمعي مطلوب لفرض ضغط على النظام القائم ليتغير ويواكب إحتياجات وأحلام المجتمع، كما أن هناك أهمية لدراسة الوضع الراهن لتحديد محاور التحرك. هذا التحرك يمكن أن يأخذ أكثر من شكل، كما يوضحه هذان الرأيان المتباينان، والذان تم التوصل إليهما من خلال حلقة نقاش ضمت عدد من الأفراد والمجموعات المعنية بقضية إدارة العمران.

تم التوصل إلى هذه التوصيات من خلال حلقة نقاشية ضمت عدد من المعنيين بالعمران من عمرانيين ونشطاء وموظفي الدولة، ويمكنكم الإطلاع على حلقة النقاش بالكامل من خلال هذا الرابط

http://arabdigitaexpression.org/wiki//D8%AA/D9%81%D8%B1/D9%8A%D8%BA_/D8%AD/D9%84/D9%82/D8%A9_/D9%86/D9%82/D8%A7/D8%B4_/D8%A7/D9%84/D8%AD/D9%82_/D9%81/D9%8A_/D8%A7/D9%84/D8%B3/D9%83/D9%86_/D9%88/D8%A7/D9%84/D8%AD/D9%83/D9%85_/D8%A7/D9%84/D9%85/D8%AD/D9%84/D9%8A_20_/D8%A7/D9%83/D8%AA/D9%88/D8%A8/D8%B12012

تغيير المحليات 01: من الداخل، خليل شعث، مستشار محافظ القاهرة

أعتقد انه يوجد حيلة وهمية من الثقة ما بين المواطن ومسئول المحليات وذلك من خلال خبرتي في مجال العشوائيات، الدولة في العشوائيات منظومة مهترئة قبل وبعد الثورة. وزارة التنمية المحلية وزارة ضعيفة جدا، في آخر 5 سنوات لا يوجد أي تنمية أو تطوير في ملف العشوائيات والدولة مازالت لا تهتم بالموضوع.

لكي نحل موضوع العشوائيات يجب أن نخلق توازن ما بين السلطة والمسئولية، وجود موارد محلية في المناطق ولكنها لا توصل للسكان بصورة

مباشرة أو لا تعود عليهم بما يفترض أن يعود عليهم به. مثال ممكن أن نتحدث على عزبة خير الله وهي أهم مكان ينتج الأبلكاش في مصر، ولكن لا تقدم له أي خدمات، مثل جنوب سيناء، توجد موارد من السياحة كبيرة جدا ولكن لا يوجد بها أي خدمات أو إهتمام بها.

في الفترة الحالية الحلول ممكن أن تكون في:

1- فتح حوار حقيقي بعيد عن المهاترات السياسية. أنصح اي حد مهمتم بموضوع المحليات أن يذهب للمحافظة أو رئاسة الحي ويحاول ألا يرى فقط السلبيات ولكن يرى أيضا الإيجابيات.

2- يجب أن نفهم بنية المحليات في مصر لأنها تتغير كثيرا. مثال بذلك لو تحدثنا عن المياه والصرف الصحي، فهو تغير كثيرا.

3- تحديد مسئوليات كل شخص داخل هذه المنظومة. يوجد إجتماع مجلس تنفيذي في المحافظة يعقد مرة في الشهر ويمون من رئيس الحي ورئيس المجلس المحلي أو ما ينوب عنه ومديرين الخدمات كلها. يجب أن لا نترك لهم المحليات يجب أن يكون من ضمن أدوار المواطن الذهاب بالشكاوى لهم والمناقشة ويحق للمجتمع المدني حضور الإجتماع التنفيذي الذي يعقد مرة كل شهر على مستوى المحافظة.

4- يوجد سلطتان واحدة تنفيذه معينة ويوجد سلطة تنفيذية نوعا ما منتخبة داخل المجلس المحلي. تعديل الدستور الأخير فيما يخص المحليات تعديل رائع بيتكلم عن اللامركزية ويعظم دور الادارة المحلية.

5- للعمل مع المجالس المحلية والمحافظات يجب أن نصبر ولا نستعجل حل المشاكل ونحاول أن نقترح عليهم الأليات وطرق حل المشاكل من خلال النظام الموجود.

حل حقيقي للمحليات، ومن الجانب الآخر عن طريق المبادرة... مثال لذلك أنني اعلم بقيم أساسية أن أنا عندي مسؤولية وسوف استمر في العمل على المحليات.

في اللحظة التي تحول الدولة فيها الكيانات لمؤسسات وشكل منظم سوف أقوم وقتها بالترشح للانتخابات. فقانون الانتخابات يسمح بالترشح للمحليات من سن 25 سنة وأنا عندي 23 سنة وأعمل العمل العام، وأقوم بالأعمال التي تقوم بها المحليات.

لو توصلنا للعمل بطريقة أن الراجل اللي هو رئيس المحافظة أو الحي هو شخص يخدمني ولكن لا يعمل عندي، ذلك سوف يفرق فيه طريقة الضغط حيث نتعامل الآن أنه عدوي وضدي، فلو توصلنا أنه يخدمني ولا يعمل عندي وأنه يساعدي، فذلك سوف يساعدا.

تغيير المحليات 02، المبادرات. هناء جاد، اللجنة الشعبية بأرض اللواء
اللجنة الشعبية بأرض اللواء مجرد مجموعة نشأت وقت الثورة، ولكن لا نستطيع العمل والتعامل مع المجلس المحلي لأنهم لا يعترفون بنا، فقمنا بتأسيس جمعية لنا ولكن ذلك أيضا ليس حل. ولو نجحنا فعلا في تمثيلنا في المجلس المحلي فذلك سوف يزيد من نقط القوة لدينا. مثال أنا لدي خبرة مهنية (معمارية) وسوف يكون لدي قوة أخرى وهي الإلتاف وضغط الناس وأني سوف أصبح في موقع تنفيذي، مسئولة لحل مشاكل المنطقة والحي.

لا بد نتحدث عن ماهو دور الحي وماهي المجالس المحلية ونكشف الفساد الذي يحدث بداخلها، لأن الناس لا يرون هذا الفساد، الفساد يحدث من اخطاء تتكرر وتتراكم، عندما نقول لا نريد فورية ونريد تخطيط بالمشاركة فهنا نقطة مهمة يجب لحل المشكلة أن نراها من فوق حتى تتمكن من حلها أن نراها بشكلها الأوسع.

فلحل أزمة المحليات يجب تقديم مبادرات وحلول للمشاكل والضغط لحلها، فيجب أن نعمل في الفترة الحالية لأنها الفترة التي بها تحول كتابة دستور وانتخابات، فأما سوف نكتشف أننا نتج النظام القديم، وإلما سنتج أشخاص وطرق جديدة بنفس نهج النظام القديم، وذلك متوقف على القراءة من الجانبين؛ من الجانب التنموي والرؤية السياسية وأنها سوف تقوم بتقديم

الهوامش

- (6) أرشيف وزارة الإسكان الظل
https://www.diigo.com/user/shadowmoh/%D8%AD%D9%83%D9%85_%D9%85%D8%AD%D9%84%D9%89
- (7) للمزيد عن الإدارة المحلية في مصر يجب قرأت: المشاركة المجتمعية عبر المجالس المحلية في مصر، منتدى البدائل العربي ومؤسسة الحكومة المحلية بالدنمارك
http://www.afaegypt.org/index.php?option=com_k2&view=item&id=265:%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B4%D8%A7%D8%B1%D9%83%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AC%D8%AA%D9%85%D8%B9%D9%8A%D8%A9-%D8%B9%D8%A8%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AC%D8%A7%D9%84%D8%B3-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AD%D9%84%D9%8A%D8%A9-%D9%81%D9%8A-%D9%85%D8%B5%D8%B1&Itemid=305#.UYmY18q_CS0
- (8) تقرير المشروع القومي الإستهداف الجغرافي للقرى الأكثر فقراً، (غير مؤرخ)
<http://www.moh.gov.eg/PDF/estehdaf.pdf>
- (9) UCLG Decentralization and Local Governments in the World. Country Profiles: Egypt
http://www.cities-localgovernments.org/gold/Upload/country_profile/Egypt.pdf
- (10) تقرير المشروع القومي الإستهداف الجغرافي للقرى الأكثر فقراً، (غير مؤرخ)
<http://www.moh.gov.eg/PDF/estehdaf.pdf>
- (11) قانون المجتمعات العمرانية الجديدة رقم 59 لسنة 1979
- (12) إدارة المدن الجديدة... رؤية مستقبلية. ندوة مركز دراسات وإستشارات الإدارة العامة، 23.01.2007
http://www.parcegypt.org/arabic/link.php?cat_id=56&Id=619
- (13) وزير الإسكان يشكو تأخر توصيل المرافق ببعض المدن الجديدة، نظراً إلى ازدواجية المسؤولية بين «هيئة المجتمعات العمرانية» والجهات المنفذة لمشاريع المرافق. مصر أمام مشكلة البنى التحتية للمدن الجديدة، الحياة، 01.05.2013
<http://alhayat.com/Details/508795>
- (14) ندوة "كيفية تفعيل اللامركزية في ادارة المجتمعات العمرانية الجديدة"، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، 01.02.2013
<http://www.newcities.gov.eg/about/conferences/1-2-2013/default.aspx>
- (1) فى إستطلاع للرأى، تساوى من لجاء للوزارات المركزية لحل مشاكل مثل المياه والصرف الصحى والكهرباء بمن لجاء للإدارات المحلية (42 بالمئة) المشاركة المجتمعية عبر المجالس المحلية في مصر، منتدى البدائل العربي ومؤسسة الحكومة المحلية بالدنمارك
http://www.afaegypt.org/index.php?option=com_k2&view=item&id=265:%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B4%D8%A7%D8%B1%D9%83%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AC%D8%AA%D9%85%D8%B9%D9%8A%D8%A9-%D8%B9%D8%A8%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AC%D8%A7%D9%84%D8%B3-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AD%D9%84%D9%8A%D8%A9-%D9%81%D9%8A-%D9%85%D8%B5%D8%B1&Itemid=305#.UYmY18q_CS0
- (2) World Bank. 2008. Urban sector update. Vol. 1 of Egypt – Urban sector update. Washington D.C. – The Worldbank
<http://documents.worldbank.org/curated/en/2008/06/9633335/egypt-urban-sector-update-vol-1-2-urban-sector-update>
- (3) فى مسح للمنظمات غير الحكومية الموجودة بمنطقتى منشية ناصر بالقاهرة ويولاق الدكرور بالجيزة، ظهر أن ما بين 50% إلى 60% منهم روابط تمثل المواطن الأصلى لجزء من المجتمع، أو لها طابع دينى، كما أن رؤساء هذه الجمعيات فى كثير من الأحيان هم أيضاً نواب بالمجالس المحلية الشعبية. إلينا بفيرو 2010. أفضل الممارسات فى الممارسة العملية: تأملات نقدية حول التعاون الدولي والتنمية العمرانية التشاركية فى المناطق غير الرسمية فى القاهرة (مصر). Piffero. E. 2010. EST PRACTICES IN PRACTICE: CRITICAL REFLECTIONS INTERNATIONAL COOPERATION AND PARTICIPATORY URBAN DEVELOPMENT IN CAIRO'S INFORMAL (AREAS) EGYPT
<http://www.universitasforum.org/index.php/ojs/article/view/46/191>
- (4) جمال حمدان، شخصية مصر، دراسة فى عبقرية المكان، 1993
- (5) سلسلة مبادرة الحق فى السكن
<http://www.youtube.com/watch?v=F8x8lbPAGsQ&feature=c4-overview-vl&list=PLCzbBYBrEz3LUlx12EXlgOR2yDhB5q2kA>

El Batran M & Aarandel C. 1997. The Informal Housing Development (26)
Process in Egypt

Ben Nefissa S. Cairo's City Government in Singerman S. edit Cairo (27)
Contested 2009. P183

Ben Nefissa S. Cairo's City Government in Singerman S. edit Cairo (28)
Contested 2009. P190

World Gold Report 2008 in Salem Osama. 2011 Local Governance in the (29)
Arab World

Dorman W.J. Of Demolitions and Donors the Problematics of State (30)
Intervention in Informal Cairo. In Singerman S. edit 2009. Cairo
Contested P276

Ben Nefissa S. Cairo's City Government in Singerman S. edit Cairo (31)
Contested 2009. P196

OECD Government at a glance 2009 General government expenditure by (15)
.function

[http://www.oecd-ilibrary.org/docserver/download/4209151ec009.pdf? expires=1367841074&id=id&accname=guest&checksum=B2C71782B699C654D7D258752D1A6C30](http://www.oecd-ilibrary.org/docserver/download/4209151ec009.pdf?expires=1367841074&id=id&accname=guest&checksum=B2C71782B699C654D7D258752D1A6C30) (16)

World Bank. 2008. Urban sector update. Vol. 1 of Egypt – Urban (17)
sector update. Washington D.C. – The Worldbank. <http://documents.worldbank.org/curated/en/2008/06/9633335/egypt-urban-sector-update-vol-1-2-urban-sector-update>

(18) 3 مليارات جنيهه تكلفة تنفيذ محطة مياه القاهرة الجديدة والخطوط الناقله للمياه، البورصة،
www.alborsanews.com/2012/12/22/3- 22.12.2012
تنفيذ-محطة-مياه-الق/

World Gold Report 2008 in Salem Osama. 2011 Local Governance in the (19)
Arab World

Sims David 2010. Understanding Cairo the Logic of a City out of Control (20)
p254

Sims David 2010. Understanding Cairo the Logic of a City out of Control (21)
p252

Ben Nefissa S. Cairo's City Government in Singerman S. edit2009. Cairo (22)
Contested P193

(23) وزارة المالية، منشور إعداد الموازنة العامة للدولة للسنة المالية 2011/2010، الإدارة المحلية ص
<http://www.mof.gov.eg/Arabic/;/D8%B9%D9%86%D8%A7%D9%88/D9%8A%D9%86%20%D8%B1%D8%A6%D9%8A%D8%B3%D9%8A%D9%87/PE/Pages/budget10-11.aspx>

Ben Nefissa S. Cairo's City Governmnet in Singerman S. edit 2009. Cairo (24)
Contested P182

El Batran M & Aarandel C. 1997. The Informal Housing Development (25)
Process in Egypt



الباب الثاني

التخطيط والحق فى الأرض



1. التخطيط لمستقبل أفضل؟

- 1.1 الهيكل الإدارى للتخطيط الرسمى
- 1.2 نبذة تاريخية عن التخطيط الإقليمى والأرض فى مصر، 1952 – 2052

2. سياسة إدارة أراضى الشعب (الدولة)

- 2.1 الإدارة والتصرف فى أراضى الدولة
- 2.2 لعب الدولة دور المطور العقارى وتسليح الأراضى
 - 2.2.1 ندرة الأراضى الجديدة المخططة رسميا خارج الزمام
 - 2.2.2 ندرة الأراضى القديمة الرسمية داخل الزمام
- 2.3 دور أصحاب النفوذ والتخطيط غير الرسمى

3 إصلاح المنظومة

- 3.1 ضبط وتنظيم سوق الأراضى والتصرف بحق الإنتفاع

- تابع فيلم "عمران الشعب، مجتمعات المجهودات الذاتية" (1)
- تابع فيلم "عمران الحكومة، المدن الجديدة" (2)
- تابع أرشيف "أراضى" (3)
- تابع أرشيف "تخطيط فوقى" (4)

إن الأرض، بسبب طبيعتها الفريدة ودورها الحيوى فى المستوطنات البشرية... لا يمكن إعتبارها مورداً عادياً يحوزها الأفراد ويخضع لضغوط السوق واختلال التنافس فيها.

إعلان فانكوفر للمستوطنات البشرية⁽⁵⁾

يستحيل تحقيق العدالة الاجتماعية وتجديد وتخطيط المناطق الحضرية وتوفير مساكن لائقة وظروف معيشة صحية إلا إذا وضعت الأرض فى خدمة مصلحة المجتمع فى مجموعه.

د. أبو زيد راجح⁽⁶⁾

وهنا نلاحظ المشكلة. فعملية التخطيط الفوقى، أو ما يمكن أن يتم ترجمته بالحدثة المتعالية⁽⁸⁾، والتي هى مدرسة التخطيط السائدة فى مصر، لا تعتبر سكان المجتمعات والأقاليم المختلفة طرف فى عملية التخطيط، متجاهلة قرون من خبرتهم المحلية بالإضافة إلى تهيمش لإحتياجاتهم الفعلية.

بالإضافة، أصبح للأراضى الخالية قيمة سوقية متضخمة تصل لنحو 15 ضعف قيمة ترفيقها، حيث إتبعته الدولة منهجية لتسليع هذه الأراضى من خلال التحكم المنفرد لأجهزة الدولة المركزية لعملية توفير أراضى مرفقة رسمياً فى سوق مفتوح دون أية قيود تحمى القوة الشرائية لمحدودى الدخل أو تخصص لهم نسبة تناسب وزنهم النسبى فى المجتمع. هذا بخلاف عدم ملائمة التنمية العمرانية التى إعتمدت على بناء مدن جديدة منعزلة وغير ملائمة ثقافياً ومكانياً ومادياً لغالبية المواطنين.

وبعد عقود من إتجاه الدولة لإستثمار الأراضى الصحراوية، عادت لتسلط أنظارها على العمران القديم لتحوله هو أيضاً لسلعة. فمن خلال برنامج قومى لتطوير ما رصدته أجهزة الدولة كمناطق عشوائية خطيرة، ومن خلال خطط عمرانية

تمثل الأرض المورد الأم والمكون الأساسى للعمران، فبدون أرض يستحيل بناء المسكن، أو توصيل المرافق، أو تشييد طرق للتنقل والتواصل مع المجتمعات العمرانية وبعضها. بدون أرض، تختفى المساحات العامة والمدارس والملاعب. فبذلك يصبح الحق فى الأرض جزء لا يتجزأ من الحق الأشمل فى السكن، وما سُمى فى حركات تحرر أمريكا اللاتينية، الحق فى المدينة.

أعطت الدولة المصرية الأرض قيمة لا مثيل لها بين ممتلكاتها من الأسر الأولى وطقس شد الحبل⁽⁷⁾، وتحكمت البيروقراطية المركزية فيها عبر القرون من خلال جيش من مهندسى المساحة، الذين وقعوا جميع الملكيات ودونوها على خرائط دقيقة ترسم أراضى مصر. ولكن رغم وفرة الأراضى الصحراوية الخالية، ظللنا نزاحم بعض فى الوادى القديم ودلتا النيل، حيث فشلت جميع المشاريع القومية التى أدعت بحل ما سمته "مشكلة القبلة السكانية" منذ الستينيات وحتى اليوم، والتى تينت فكر "إعادة توزيع السكان" على الصحارى غير المأهولة. كأننا قطع من الشطرنج.

مثل القاهرة 2050، وطريق الكباش بالأقصر، ظهر طمع الدولة فى أراضى المهمشين الذين يسكنون فى مناطق واعدة استثمارياً داخل المدينة، فتم إستغلال قانون نزع الملكية للمنفعة العامة لتبرير إخلاء مئآت الآلاف من المواطنين وإما إعادة توطينهم الجبرى أو إخلائهم القسرى دون تعويض يذكر لإفساح الطريق لمثل هذه المشاريع التى لا تعود عليهم بمنفعة، عامة كانت أو خاصة.

فيتناول هذا الباب علاقة الأرض بالتخطيط العمرانى والإقليمى، ويبرز المتاح من معلومات عن غياب العدالة الإجتماعية والحقوق فى الأرض وغياب إشراك ومشاركة المجتمع فى عملية التخطيط.

1. التخطيط لمستقبل أفضل؟

1.1 الهيكل الرسمى للتخطيط

على المستوى المركزى هناك المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية، يتبع لرئاسة مجلس الوزراء بعضوية الوزراء المختصين، ومن مهامه التنسيق بين الوزارات المعنية بالتنمية العمرانية وإستخدامات أراضى الدولة، وتقويم النتائج العامة لتنفيذ المخطط الإستراتيجى القومى والمخططات الإقليمية⁽⁹⁾. كما نص القانون على وجود الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، وهى موجودة منذ السبعينيات وتابعة لوزارة الإسكان، وهى جهاز الدولة المسئول عن رسم السياسات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة وإعداد مخططات وبرامج هذه التنمية على المستوى القومى والإقليمى والمحافظه⁽¹⁰⁾. فى نفس الوقت، من إختصاصات وزارة التخطيط إعداد خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية ومتابعة تنفيذها وإعداد الخطط السنوية التى تأخذ فى إعتبارها أوضاع الهيكل الإقتصادى القائمة وقت إعدادها، وذلك فى ضوء الخطة متوسطة الأجل. هناك أيضاً المركز الوطنى لتخطيط إستخدامات أراضى

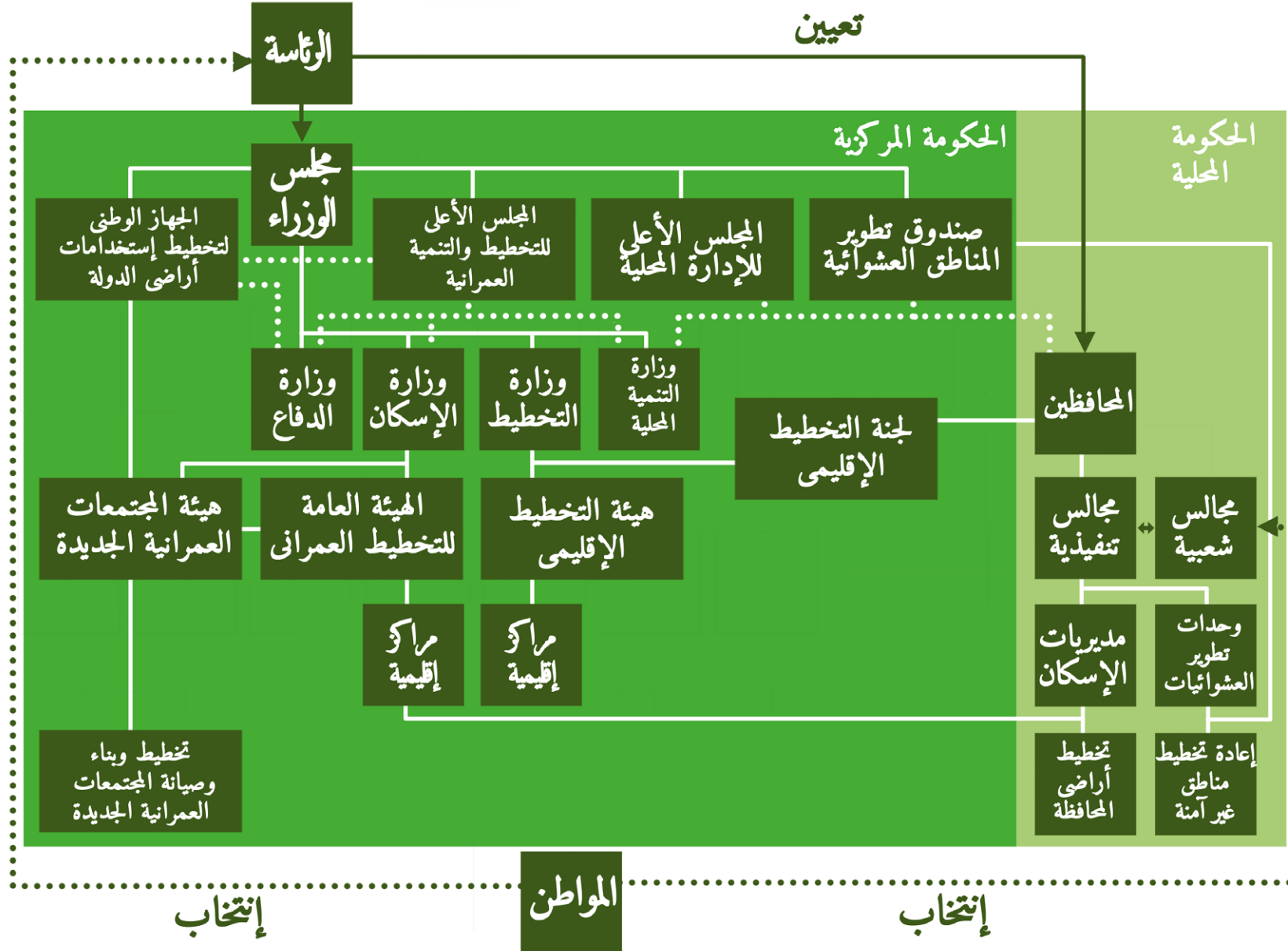
الدولة، والذى من إختصاصاته "إعداد خرائط إستخدامات أراضى الدولة خارج الزمام فى جميع الأغراض بعد التنسيق مع وزارة الدفاع... وتوثيق حدود كردونات المدن والقرى وإعداد الدراسات الخاصة بتوسيعاتها أو تعديلها سواء للمحافظات التى ليس لها ظهير صحراوى"⁽¹¹⁾.

على المستوى الإقليمى وفى محاولة منذ أواخر سبعينيات القرن الماضى نحو لامركزية التخطيط، تم إنشأ مراكز إقليمية للهيئة العامة للتخطيط العمرانى⁽¹²⁾ وأيضاً لوزارة التخطيط. ولكن بعد 30 سنة من إنشاء هذه المراكز، لم تحقق الهدف المراد لأن لم ينشأ جهاز إدارة على المستوى الإقليمى، بين الإدارة المحلية والحكومة المركزية، فتعمل هيأت التخطيط الإقليمى فى مناخ يسيطر عليه الوزارات المركزية، فأصبحت المخططات الإقليمية شبه معطلة لأن الوزارات غير مُلزَمة ولأن وزارة الإسكان قامت بتخطيطها شبه منفردة، كما أن الوزارات المختلفة لها خططها القومية، وهى خطط قطاعية أعدت بمعزل عن الخطط الأخرى دون تنسيق يذكر⁽¹³⁾.

أما على المستوى المحلى وفى المدن والقرى القائمة، فهناك إدارة عامة للتخطيط والتنمية العمرانية للقيام بإعداد المخططات التفصيلية⁽¹⁴⁾، ولكن فعلياً، لا تقوم الأجهزة المحلية بعملية التخطيط العمرانى، فهى معتمدة على هيئة التخطيط العمرانى التى وضعت مخططات لربع المدن والقرى فقط، تاركة الباقي دون مخططات⁽¹⁵⁾. بالإضافة، فأغلب ما تم تخطيطه لم يصل مرحلة التنفيذ. كما أن الإطار العام لإدارة الدولة أعطى الوزارات المركزية هيمنة كاملة على المحليات⁽¹⁶⁾.

هناك نظام تخطيط آخر على المستوى العمرانى، وهو للمدن الجديدة. فهىئة المجتمعات العمرانية الجديدة التابعة لوزارة الإسكان هى جهاز الدولة المسئول عن إنشاء هذه المجتمعات العمرانية و"تتولى الهيئة إختيار المواقع

منظومة التخطيط الرسمي | الوضع الحالي



اللازمة لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وإعداد التخطيطات العامة والتفصيلية لها، وذلك طبقاً للخطة العامة للدولة⁽¹⁷⁾.

توجد هذا العدد من الأجهزة المعنية بالتخطيط الإقليمي أو العمراني، أو الإثنان معاً، أثر بالسلب على التنمية العمرانية في مصر، وي طرح التساؤل إلى جدوى البقاء عليها كما هي. فتهيمن المركزية على التخطيط وتوزيع الموارد، حيث نصت "ورقة أكتوبر" للرئيس السادات على "مركزية التخطيط ولا مركزية التنفيذ"، مما أعطى جهات التخطيط العليا كامل السيطرة على موارد البلد، كما أدى غياب آلية تنسيق بين الجهات المختلفة إلى فساد في التنفيذ وخلل في توزيع الموارد بطريقة عادلة⁽¹⁸⁾. بالإضافة يوجد تعارض شديد في الاختصاصات بين الأجهزة المعنية بإدارة العمران، خصوصاً بين وزارة التخطيط ووزارة التنمية المحلية من جهة ووزارة الإسكان من جهة أخرى، حيث نصت القوانين على نحو ست جهات مختلفة بإختصاصات متشابهة⁽¹⁹⁾.

1.2 . نبذة تاريخية عن التخطيط الإقليمي والأرض في مصر، 1952 – 2052

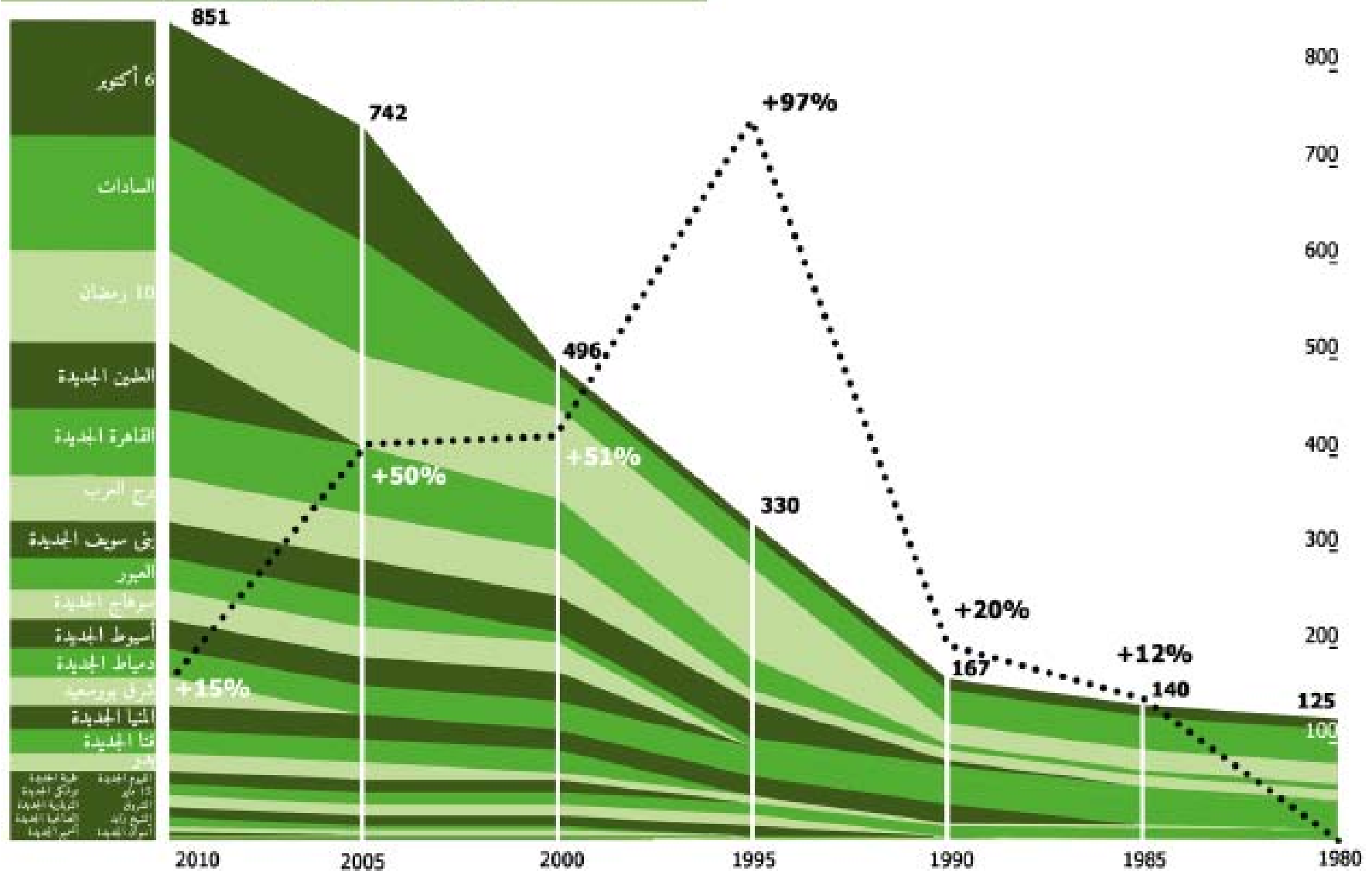
بدأت أول المخططات التنموية الكبرى لإعادة توزيع السكان خارج الوادي والدلتا مع الخطة الخمسية الأولى عام 1960. كانت قاطرة التنمية حين ذاك هي الزراعة وإستصلاح الأراضى، وتم التخطيط لإنشاء وادي جديد في الصحراء الغربية، مواز للوادي القديم مستخدماً الواحات الموجودة ومجتمعاتها من البدو كنواة لإستصلاح ثلاثة ملايين فدان وإعادة توطين آلاف الأسر من ريف الوادي والدلتا⁽²⁰⁾. اليوم، سكان محافظة الوادي الجديد، وهي أحد أهم محاور عملية الإستصلاح، لا يزيدون عن 208 ألف نسمة... أى أقل من عدد سكان أحد الأحياء الكبرى بالقاهرة⁽²¹⁾.

مع عصر الإنفتاح، جاءت سياسة "غزو الصحراء" لتخفيف الضغط على الوادي، ولكن هذه المرة تم إضافة التنمية العمرانية لخطة الإستصلاح الزراعي وبداء عصر المدن الجديدة حيث تم التخطيط لزيادة الرقعة المأهولة من 4 بالمئة من مساحة مصر، إلى 16 بالمئة ما بين عامي 1976 و 2000، وإنشاء ستة مدن جديدة بالصحراء لإستيعاب 3.25 مليون نسمة⁽²²⁾. ولكن زادت في هذه الفترة الرقعة المأهولة في مصر نحو واحد أو إثنان بالمئة، غالبيتهم أراضى زراعية أو مجتمعات ذاتية (عشوائيات)، فيما كان تعداد سكان الـ 22 مدينة جديدة التي تم بنائهم لم يتجاوز 767 ألف نسمة في عام 2006، أو نحو 22 بالمئة من الهدف لعام 2000⁽²³⁾.

رغم فشل مدرسة التخطيط الفوقى في إعادة توزيع السكان في عصرى الإشتراكية والإنفتاح، ظلت مصر النيولبرالية في إستخدامها حيث رسمت وزارة التخطيط بالتعاون مع وزارة الدفاع في عام 1996 "إستراتيجية التنمية العمرانية الشاملة حتى 2017" لزيادة الرقعة المأهولة خمسة أضعاف في 20 عام (من 5 بالمئة إلى 25 بالمئة)⁽²⁴⁾! تم تقسيم هذه التوسعات إلى أراضى زراعية عن طريق إستصلاح نحو 3.4 مليون فدان⁽²⁵⁾، إثنان مليون منهم في مشروع توشكى⁽²⁶⁾، وإستيعاب 8 مليون مواطن⁽²⁷⁾. بالإضافة إلى تخصيص نحو نصف مليون فدان إضافية إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، لبناء 44 مدينة جديدة تستوعب 12 مليون نسمة⁽²⁸⁾، أى بزيادة عدد سكانهم 63 ضعف في عشرين

عام (1996 إلى 2017)... بعد مرور 17 عام من مدة المشروع، لم يتم إستغلال سوى 5 بالمئة من الأراضى التي خصصت لإستراتيجية التنمية الشاملة⁽²⁹⁾. فشل مشروع توشكى في أول عقد له في إستصلاح 5.5 بالمئة من الـ 300 ألف فدان المستهدفة لعام 2017، وهذا بعد تخفيض مساحة

الأراضي المخصصة لكل مدينة جديدة | ألف فدان



المصدر: موقع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والقرارات الجمهورية بإنشاء المدن الجديدة

متباينة فى الإتصال بالمرافق الأساسية وملايين المحرومين من بعضها (أنظر باب مجتمعات محرومة والحق فى العمران)...

فالحقيقة أن المصريين فى إحتياج حتمى إلى تغير راديكالى فى منظومة التخطيط بأشملها، تغير يتيح لملايين الأسر الحق فى تحديد ملامح المكان الذى سيقومون بسكنه، الحق فى توزيع عادل للموارد الأساسية للسكن، والحق فى تعامل الدولة معهم كمواطنين... وأى تنازل عن هذا المطلب سيمثل إستمرار لإهدار حقنا جميعاً فى عمران يخدمنا ويدعم تطورنا...

1.3 الإدارة والتصرف فى أراضى الشعب (الدولة)

بعض القوانين الهامة الخاصة بالأراضى والتخطيط

قانون 147 لسنة 1957 مادة 970 من القانون المدنى؛ منع وضع اليد على أراضى الدولة الخاصة

قانون 53 لسنة 1966؛ قانون الزراعة

قانون 43 لسنة 1979؛ قانون الإدارة المحلية

قانون 59 لسنة 1979؛ قانون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

قانون 143 لسنة 1981 فى شأن الأراضى الصحراوية

قرار جمهورى 531 لسنة 1981؛ بشأن تعويض القوات المسلحة عن الأراضى التى تم إخلائها

قانون 43 لسنة 1982؛ فى شأن إلغاء الأحكار على الأعيان الموقوفة

قانون 19 لسنة 1984؛ نقل ملكية أراضى الدولة الخاصة إلى المحافظات وصندوق إستصلاح الأراضى

قانون رقم 10 لسنة 1990؛ نزع الملكية للمنفعة العامة

قانون 7 لسنة 1991 فى شأن أراضى الدولة الخاصة

قانون 5 لسنة 1996؛ تخصيص أراضى الدولة للهيئات الحكومية

قانون 230 لسنة 1996؛ تنظيم تملك غير المصريين للأراضى والعقارات

قانون 89 لسنة 1998؛ قانون المناقصات والمزايدات

قرار جمهورى 152 لسنة 2001؛ تحديد المناطق العسكرية الإستراتيجية

قرار جمهورى 154 لسنة 2001؛ تحديد إستخدامات أراضى الدولة حتى 2017

قرار وزير الدفاع 146 لسنة 2002؛ بشأن الأراضى الصحراوية الخاصة بالهيئات

الرقعة المستهدفة وإلغاء المرحلة الثانية منه⁽³⁰⁾. كما أن لا توجد مجتمعات سكنية بتوشكى، نظراً لأن العمالة الزراعية هناك معظمها عمالة مؤقتة وتمثل أقل من واحد بالمئة من الإثنان مليون نسمة الذى إستهدف المشروع إعادة توطينهم⁽³¹⁾. أما بالنسبة للمدن الجديدة، فإستثناء عدد من ما تم البدء فيه فى الثمانينات، لازالت غالبيتها مدن أشباح⁽³²⁾(33)(43)، حيث إفتقدت للخدمات الأساسية مثل المواصلات والمرافق مما جعلها غير آدمية لمن إضطر أن يسكن بها⁽³⁵⁾، كما أن تحولت مساحات شاسعة منها إلى بورصة من الأراضى والشقق الإستثمارية لرجال الأعمال وذوى النفوذ⁽³⁶⁾.

أما بعد ثورة يناير وعصر العدالة الإجتماعية والمجلس العسكرى والإسلام السياسى، فهل من تغير؟

فبدون تقييم للخطة الأخيرة، ومدى توصلها لأهدافها، أو للإنتهاء منها، تم وضع "المخطط الإستراتيجى القومى للتنمية العمرانية، مصر 2052" فى أواخر عام 2011، والذى يهدف إلى مضاعفة الرقعة المأهولة من 6 بالمئة إلى ما بين 11 و14 بالمئة بين عامى 2012 و2052، وهذا من خلال تخصيص 12 مليون فدان للتوسعات العمرانية لنحو 22 مدينة جديدة، وإستصلاح 18 مليون فدان...⁽³⁷⁾(38)(39)

فى الوقت نفسه الذى إنهمك فيه المخططون والمنفذون فى مكاتبهم ومواقعهم لإنقاذ الرقعة الزراعية من الإمتداد العمرانى وإنفاق الدولة لمليارات من جنيهاًنا المحدودة على هذه الخطط الوهمية، تأكلت الأراضى الزراعية تحت الإمتداد العمرانى غير المخطط بمعدلات قد تصل إلى إختفائها كلياً بين عامى 2070 و2100⁽⁴⁰⁾. بالإضافة إلى ضياع السيادة الغذائية، فيسكن اليوم أكثر من 5 مليون مواطن فى مساكن غير ملائمة وملايين آخرين لا يجدون مسكن مستقل لهم (أنظر باب الحق فى مسكن ملائم)، كما أن هناك درجات

ومشتت لإدارة أراضي الدولة، حيث أوجد هذا إنفصال غير تقليدي بين نوعان من الأراضي؛ الأول هو الأراضي القديمة التي تمثل نحو 6 بالمئة من مسطح مصر، وتسمى بالحيز المعمور، أو الزمام. وهي أراضي الوادي والدلتا وبعض المدن والقرى الصحراوية والساحلية التي تقع داخل زمام الحدود الإدارية للمدن والمراكز، وبذلك ولايتها⁽⁴²⁾⁽⁴³⁾. عبر الزمن تم تخصيص غالبيتها للأفراد والشركات والوزارات المركزية المختلفة كالزراعة والإسكان والأوقاف والرى والآثار والدفاع، فمثلاً وصلت سيطرة الوزارات المركزية إلى 78 بالمئة من أراضي محافظة دمياط⁽⁴⁴⁾.

القسم الآخر هو الأراضي الجديدة، والتي تمثل 94 بالمئة من أراضي مصر، وتسمى بالحيز المهجور، أو الأراضي خارج الزمام. وهي الأراضي

جهات الولاية على أراضي الشعب (الدولة)



المصدر: البنك الدولي 2006 - مصر - ورقة سياسات عن إدارة أراضي الدولة

قانون 148 لسنة 2006؛ تقنين وضع اليد

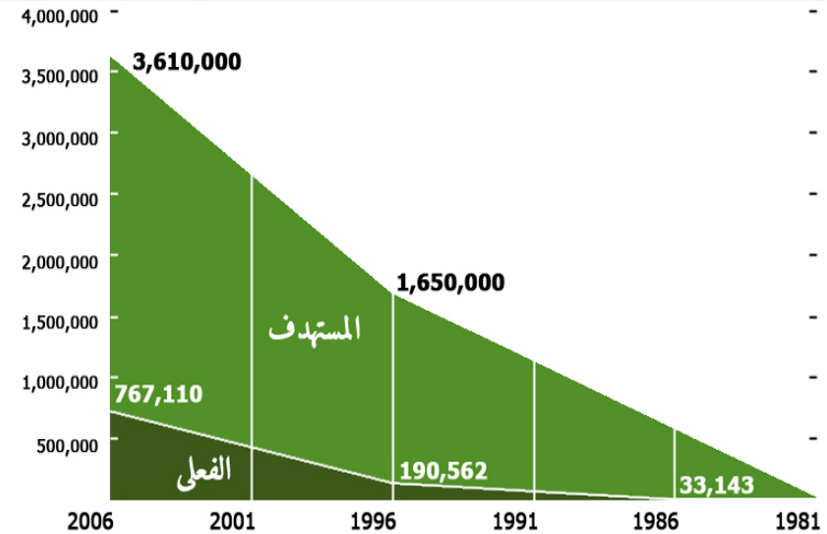
قرار 350 لسنة 2007؛ تملك الشركات الأجنبية للأراضي

قانون 119 لسنة 2008؛ قانون البناء الموحد

قبل تناول قضية التخطيط العمراني في مصر، والعمل على إبتكار نظم بديلة للتخطيط العمراني قائمة على العدالة الإجتماعية، لابد أولاً تسليط الضوء على منظومة الإدارة والتصرف في أراضي الدولة، حيث أن الأرض تمثل المورد الأساسي لبناء ما نحتاجه من مجتمعات عمرانية. فهذه المنظومة تعد السبب الرئيس في ندرة الأراضي المطلوبة للإمتداد العمراني مما رفع أسعار الأراضي المتاحة⁽⁴¹⁾، ودفع التعدي على الأراضي الزراعية وبناء المساكن على أراضي الدولة.

أدت عقود من الإعتماد على نموذج للتنمية القطاعية في خلق هيكل معقد

عدد سكان المدن الجديدة | المستهدف والفعلي



المصدر: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة**الفعلي: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء. التعداد العام للسكان 86 و96 و2006

الملكية العامة

أراضي الدولة (أملاك عامة) وهي أراضي الدولة التي تخصصها لنفع عام مثل الطرق والمجاري المائية والسكة الحديد والمتنزهات وزوائد التنظيم، وهي غير مخصصة للبيع.

وضع اليد

أراضي الدولة الخاصة التي قام فرد أو أفراد بالسكن عليها أو إستزراعها لمدة 15 سنة متواصلة ودون نزاع ويوجد ما يثبت ذلك. ملحوظة: تم إلغاء وضع اليد على أملاك الدولة الخاصة عام 1958 (قانون 147 لسنة 1958، مادة 970 قانون مدنى) ولكن يمكن تقنين الأوضاع لما قام بوضع اليد حتى عام 1942 (أى إنتهاء فترة الـ15 عام قبل عام 1958) كما حكمت المحاكم فى قضايا عدة بتقنين وضع اليد على أراضي بعد عام 1958 فى بعض الحالات التى رأى القاضى أن النفع الإجتماعى أهم من ملكية الدولة للأرض. كما سمح قانون 148 لسنة 2006 بتقنين أوضاع ما تم وضع اليد عليه حتى تاريخه من أراضي صحراوية تمت زراعتها.

أراضي الأوقاف والحكر

هناك ثلاثة أنماط لأراضي الأوقاف. الأول الوقف الخيرى؛ وهي أراضي تم التبرع بها لوزارة الأوقاف ويستقطع ريعها لأعمال خيرية. الثانى الوقف الأهلى؛ أراضي خاصة مملوكة لأشخاص ولكن تحت وصاية هيئة الاوقاف (تم إلغاء هذا النمط وإعادة الأراضي لأصحابها عادة الأراضي التى لم يظهر لها مستحق أو يستطيع الورثة إثبات ذلك). الثالث وهو أراضي الحكر؛ أراضي أوقاف تم تأجيرها لفرد أو أفراد لإستثمارها، (تم إلغاء الحكر عام 1953 وتصفية الأحكار منذ تاريخه، ولكن لازلت توجد نزاعات على مثل هذه الأراضي).

الصحراوية والساحلية التى تقع خارج زمام الإدارات المحلية مع وجودها داخل الحدود الإدارية للمحافظات. رغم هذا، فما تم تخصيصه منها يقع تحت ولاية الوزارات المركزية القطاعية مثل الزراعة والإسكان والسياحة والدفاع. أما الأراضي التى لم تخصص بعد، فتقع ولايتها تحت وزارة الدفاع أولاً، حيث تحتاج باقى الوزارات والأفراد موافقتها، ثم موافقة وزارة البترول، ثم وزارة الأثر، قبل تخصيصها لهم⁽⁴⁵⁾⁽⁴⁶⁾⁽⁴⁷⁾.

أنواع الحيازة⁽⁴⁸⁾⁽⁴⁹⁾⁽⁵⁰⁾⁽⁵¹⁾

هناك عدة أنماط لحيازة الأرضى فى مصر:

الملكية الخاصة

ملكية مسجلة للشركات أو الأفراد

أراضي الدولة الخاصة

جميع الأراضي الصحراوية الخلاء (خارج الزمام) والتي لم يتم تخصيصها بعد، أو أراضي تم تخصيصها لهيئات إستثمارية مثل المجتمعات العمرانية الجديدة والتنمية السياحية والتنمية الصناعية والتعمير والإستصلاح الزراعى. بالإضافة إلى أراضي داخل الزمام تتبع المحافظات أو الوزارات القطاعية مثل طرح النهر والجزر، والأراضي المعدة للبناء أو الزراعة، ويمكن بيعها أو تأجيرها.

أراضي الدولة المؤجرة

أراضي الدولة (أملاك خاصة) التى يتم تأجيرها بحق الإنتفاع لمدد طويلة ويمكن تملكها بعد مدة معينة، أو ردها للدولة. عادة تكون لأغراض الزراعة أو الصناعة. بالإضافة إلى أملاك الدولة الخاصة التى تم تقنين وضع اليد عليها ويتم سداد قيمتها بطريق الإيجار حتى التملك النهائى.

2 تسليح الأراضي ولعب الدولة دور المطور العقاري

تشهد أسعار الأراضي تضخم مطرد من عام إلى آخر، كانت هذه الأراضي أراضى قديمة داخل المدن والقرى، أو أراضى جديدة صحراوية، أراضى رسمية كانت أو غير رسمية. فالأعلى سعراً والأقل تضخماً هي الأراضي القديمة الرسمية التى بداخل كردونات المدن القائمة، حيث يتراوح سعر متر الأراضى ما بين 200 جنيه إلى 25 ألف جنيه (وقد تصل لأعلى من ذلك فى المناطق المميزة جداً مثل كورنيش نيل القاهرة، 50 ألف⁽⁵²⁾، وكورنيش الإسكندرية، 60 ألف⁽⁵³⁾)، ولكن متوسط الأسعار نحو 4050 جنيه⁽⁵⁴⁾. تليها فى القيمة الأراضى غير الرسمية القديمة، سواء بداخل كردونات المدن أو على أطرافها. فتتراوح أسعارها بين 20 جنيه إلى 10 آلاف جنيه للمتر حسب المدينة والمنطقة بداخلها، وتوسط الأسعار عند 1700 جنيه للمتر المربع⁽⁵⁵⁾.

فى المرتبة الثالثة الأراضى الصحراوية الرسمية، أى المدن الجديدة، التى يتراوح سعرها بين صفر إلى 11 ألف جنيه للمتر، حسب طريقة التصرف فيها (تخصيص أو مزاد) والموقع والمدينة. فى المرتبة الرابعة تأتى أسعار الأراضى الجديدة غير الرسمية، أى أراضى الإستصلاح الصحراوية التى تم تحويلها إلى منتجعات، فيتراوح سعر المتر ما بين 7 جنيه إلى 2000 جنيه⁽⁵⁶⁾ بالمقارنة قيمتها كأرض معدة للزراعة 5 جنيه للمتر⁽⁵⁷⁾.

تضخم سعر أى مورد يتأثر بعلاقة المعروض منه والطلب عليه، فكلما زاد الطلب، زاد السعر، وفى الأسواق الحرة يتراجع قسط محدودى الدخل والأكثر فقراً من هذا المورد إن لم تتواجد الضوابط والرقابة التى تصون حقهم فيه. ولكن رغم تمتع مصر بمساحة لا تفنى من الأراضى الصالحة للبناء، الصحراء، ورغم إنخفاض قيمة تحويل هذه الصحراء إلى أراض صالحة للعمران، لماذا تستمر أسعار الأراضى، ومعها السكن، فى زيادة مطردة؟

طرق تصرف الوزارات القطاعية فى أراضى الدولة التابعة لها

تخصيص بالأمر المباشر

بسعر محدد مسبقاً من قبل لجنة تقييم أسعار الأراضى التى تسترشد بأسعار البيع بالمزاد بمنطقة مجاورة خلال الربع الأخير قبل التخصيص.

المزاد العلنى

يلجأ له لبيع أراضى مميزة. فى هذه الحالات النادرة التى تم فيها التخصيص بمزاد علنى (تم بيع أرض مساحتها 90 فدان فى عام 2004 بـ 625 جنيه / 2م مما مثل وقتها ثلاث أضعاف سعر التخصيص وهو 225 جنيه / 2م).

حق الإنتفاع

يتم إستخدامه فى التصرف فى أراضى الأحزمة الخضراء التابعة للمدن الجديدة والأراضى الساحلية التابعة للهيئة، بشرط ألا تتعدى نسبة المباني 2 بالمئة، ولمدة 20 أو 30 عام.

الشراكة مع القطاع الخاص

تشارك الهيئة مع كبار المطورين حيث يتم تخصيص الأرض والمرافق بسعر متفق عليه مسبقاً، ثما تستعيد الهيئة هذه الكلفة بعد بناء المشروع وعن طريق تخصيص نسبة من الوحدات تمثل قيمة الأرض والترفيق، ويتم تخصيصهم لبرنامج الإسكان لمحدودى الدخل. (مثال: مشروع مدينتى، تخصيص الأرض دون مقابل، مقابل قيام المطور بترفيق المرافق الداخلية وبعض المرافق الخارجية ما عدا الطرق وخطوط مياه الشرب والصرف الصحى وتخصيص 7 بالمئة من قيمة الوحدات للهيئة لمشروع الإسكان).

نقل أصول

تخصيص أراض بقرار رئاسة الوزراء لهيئة حكومية بدون مقابل.

مقارنة أسعار الأراضي الرسمية وغير الرسمية، القديمة والجديدة (جم/م²)



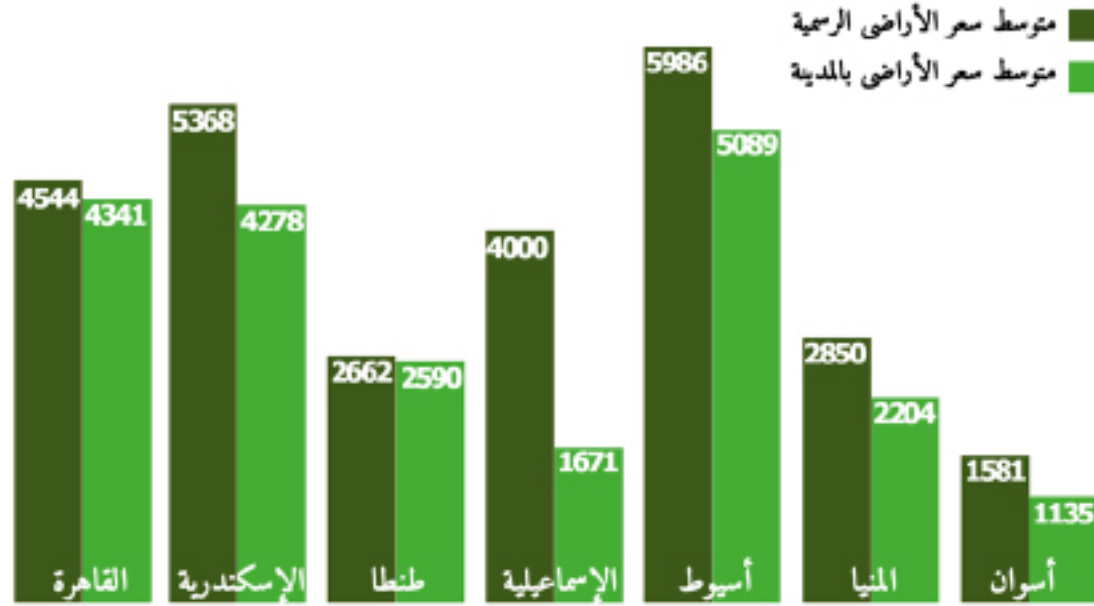
المصدر: أنظر التقرير

2.1 ندرة الأراضي القديمة الرسمية داخل الزمام (المدن القائمة)

من الطبيعي أن يكون عدد قطع الأراضي الخالية داخل المدن والقرى القائمة محدود، فيبنى نواة للعمران، ثم يتوسع على أراضي خالية ويبنى المزيد من العمران، وهكذا... ثم تعود الأنظار إلى النواة والمناطق القديمة التي قد تكون تدهورت، ويتم إعادة بنائها، ثم تتسع دائرة إعادة البناء... ولكن غالبية مدن مصر لا تتبع هذا النهج مما قام بتضخيم أسعار الأراضي لأرقام غير منطقية. فعلى سبيل المثال يزداد متوسط أسعار الأراضي في مدينة أسيوط عن

أى مدينة أخرى فى مصر بما فيها القاهرة. فى نفس الوقت تنخفض أسعار الاراضى فى مدينة المنيا، وهى لها خصائص جغرافية مماثلة لأسيوط نحو النصف، مما يدل على رفع العوامل الإقتصادية والمضاربة أسعاراً للأرضى فى أسيوط. يمكن شرح إنخفاض أسعاراً لأرضى القاهرة عن الإسكندرية وأسيوط نظراً لوفرة أراضي المدن الجديدة حولها بالمقارنة بباقى المدن والتي بدأت تنشأ المدن الجديدة خارجها من زمن قريب، أو لا توجد مدن جديدة بالقرب منها (مثل الإسماعيلية).

أسعار الأراضي الرسمية بعواصم الأقاليم الإقتصادية (جم/م²)



المصدر: المرصد الحضري الوطني 2011، حالة البيئة العمرانية ومؤشرات الإسكان بالتطبيق على سبع مدن مصرية (الأسعار لعام 2008/2007)

مع الأخذ في الاعتبار البعد البيئي .

ولكن نظراً لإزدواجية الولاية على أراضي الدولة وسيادة وزارة الدفاع والآثار والبتروال والزراعة على الأراضي الصحراوية، تم منع جميع هذه المدن والقرى من الإمتداد الطبيعي في إتجاه الصحراء، وتم الإعتماد الخاطئ على أن المدن الجديدة ستقوم بإستيعاب الزيادة السكانية (سيتم شرح هذه النقطة لاحقاً). ففي شرق القاهرة توجد مساحات شاسعة من الأراضي بين نهاية حى مدينة نصر والطريق الدائرى تسيطر عليها وزارة الدفاع ومحافظة القاهرة⁽⁵⁸⁾. فى غرب الجيزة تمتد هضبة صحراوية تسيطر عليها الآثار ووزارة الدفاع،

2.1.1 حد العمران القائم من التوسع

تم فرض كردونات للمدن والقرى على حدودها القائمة فى فترة معينة من الزمن، وعدم السماح للعمران بالتوسع الرسمى خارجها، إلا نادراً. ففي قلب الدلتا، يحاصر العمران أراضي زراعية، وتم تحديد حجم العمران الرسمى فى محاولة للحفاظ عليالرقعة الزراعية. ولكن مدن القاهرة والجيزة والسويس والإسماعيلية وعواصم الصعيد ومدن سيناء والبحر الأحمر والصحراء الغربية لها ظهير صحراوى من جهة أو أكثر يمكن أن تتوسع فى إتجاهه، أو فى حالة الإسكندرية وبورسعيد، توجد برك ومستنقعات يمكن تجفيفها، ولكن

ولكن تتخللها أنشطة مثل المحاجر والبتروك والتخلص من النفايات⁽⁵⁹⁾. فى جنوب وجنوب غرب الإسكندرية توجد بحيرة المطار وأرض الإسكندرية الجديدة ويمثلان نحو 10 بالمئة من مساحة المدينة وتسيطر عليهما وزارة الدفاع ومحافظة الإسكندرية، وهما فى طريقهما للطرح، ولكن للمستثمرين ولأعلى سعر⁽⁶⁰⁾.

2.1.2 قيود على إعادة البناء داخل العمران

مع مرور الزمن تتدهور أو تتغير أنشطة أو أهمية مناطق مختلفة داخل المدن، وهكذا يتم إعادة بناء هذه المناطق بالنشاط والكثافة والنسق الذى يلائم المكان والزمان. ولكن هذه العملية التى تحتاج إلى درجة عالية من المرونة فى إشتراطات التخطيط، مع خيال عمرانى واسع، تقابلها عدة قيود تجعل منها عملية ما بين البطيئة وشبه المستحيلة.

أولاً: فعلمية إعادة تقسيم قطع أراضى كبيرة إلى أراضى أصغر، مثل أراضى القصور أو المصانع، عملية معقدة وتستغرق وقت طويل ونفوذ، مما أسفر عنه بقاء عدد كبير من الأراضى الكبيرة فضاء لعدة سنين أو عقود حتى يأتى مستثمر كبير لتطويرها، وعادة، بمشروع فاخر نظراً لحجم الأرض، ولا يخدم غالبية السكان. ولبطء هذه العملية فى توفير أراضى جديدة للبناء فى وجه ضغطى الإستثمار والإحتياج للسكن، تباع هذه الأراضى بأعلى الأسعار⁽⁶¹⁾.

ثانياً: السماح لأجهزة الدولة العامة ببيع الأراضى التابعة لها (قانون الأراضى 96 لسنة 1995) نقل المنفعة بها من

الإطار العام إلى الإطار الخاص⁽⁶²⁾. هذه الممارسات تزيد من ندرة الأراضى المتوفرة لبناء خدمات عامة كالمساكن المدعمة، أو المؤسسات التعليمية والصحية، إلخ... كما أنه جعل من الهيئات الحكومية مستثمر ومطور عقارى

يضارب فى سوق الأراضى لإدارة ربح خاص بها، مثل أحد شركات الهيئة القومية لسكك حديد مصر وبنائها لأبراج سكنية على أراضى الملكية العامة التابعة للهيئة من ضمن نشاطها الإستثمارى⁽⁶³⁾⁽⁶⁴⁾، وهيئة النقل العام والعمل نحو تحويل أراضى الجراجات إلى إستخدامات تجارية فارهة⁽⁶⁵⁾.

2.2 ندرة الأراضى الجديدة المخططة رسمياً خارج الزمام (المدن الجديدة)

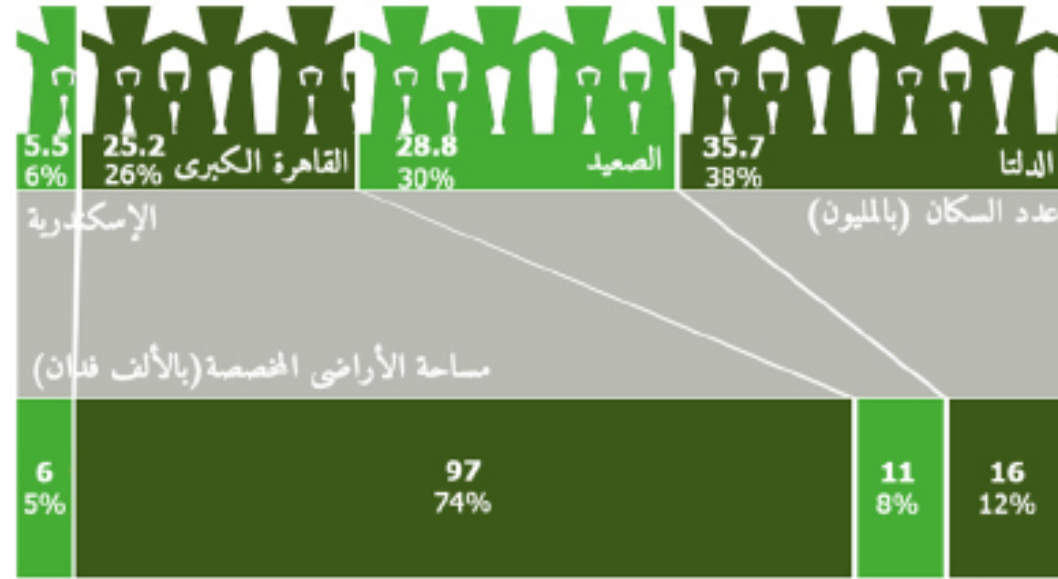
كانت الدولة ملزمة بندرة الأراضى القديمة فى الوادى والدلتا، وبدأت فى عام 1977 ببناء مدن جديدة فى الأراضى الجديدة بظهير المحافظات الصحراوى للحد من نمو المدن القائمة وإستيعاب الزيادة السكانية خارج الرقعة الزراعية. فى الوقت الذى حجّت فيه الدولة نمو المدن القائمة، وكما تم شرحه من بطء عملية توفير أراضى بالمدن القائمة، فنستطيع أن نعتبر أن لمعظم محافظات الوادى والدلتا، أصبحت الأراضى الوحيدة التى يتم توفيرها رسمياً ومخططة للبناء هى أراضى المدن الجديدة.

فهل هى كافية؟

2.2.1 إختلال عملية تحديد مساحات وأماكن المدن الجديدة

تم فى العقود الأربعة الماضية تخصيص نحو مليون فدان لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لىتم بناء 24 مدينة جديدة⁽⁶⁶⁾، ولكن تم تعمير فقط 362 ألف فدان فى 21 مدينة، خصص منهم 140 ألف فدان لقطع الأراضى السكنية بمستوياتها المختلفة. أى متوسط معدل توفير أراضى رسمية ومخططة للإسكان هو 3.9 ألف فدان فى السنة (1977-2013)⁽⁶⁷⁾. إذا تم بناء هذه الأراضى بالكثافة التصميمية التى تنص عليها إشتراطات البناء، وهى

نصيب الإقليم من أراضي المدن الجديدة المعدة للإسكان



المصدر: *المتهدف: هيئة التجمعات العمرانية الجديدة**القطبي: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء. التعداد العام لسكان 86 و96 و2006

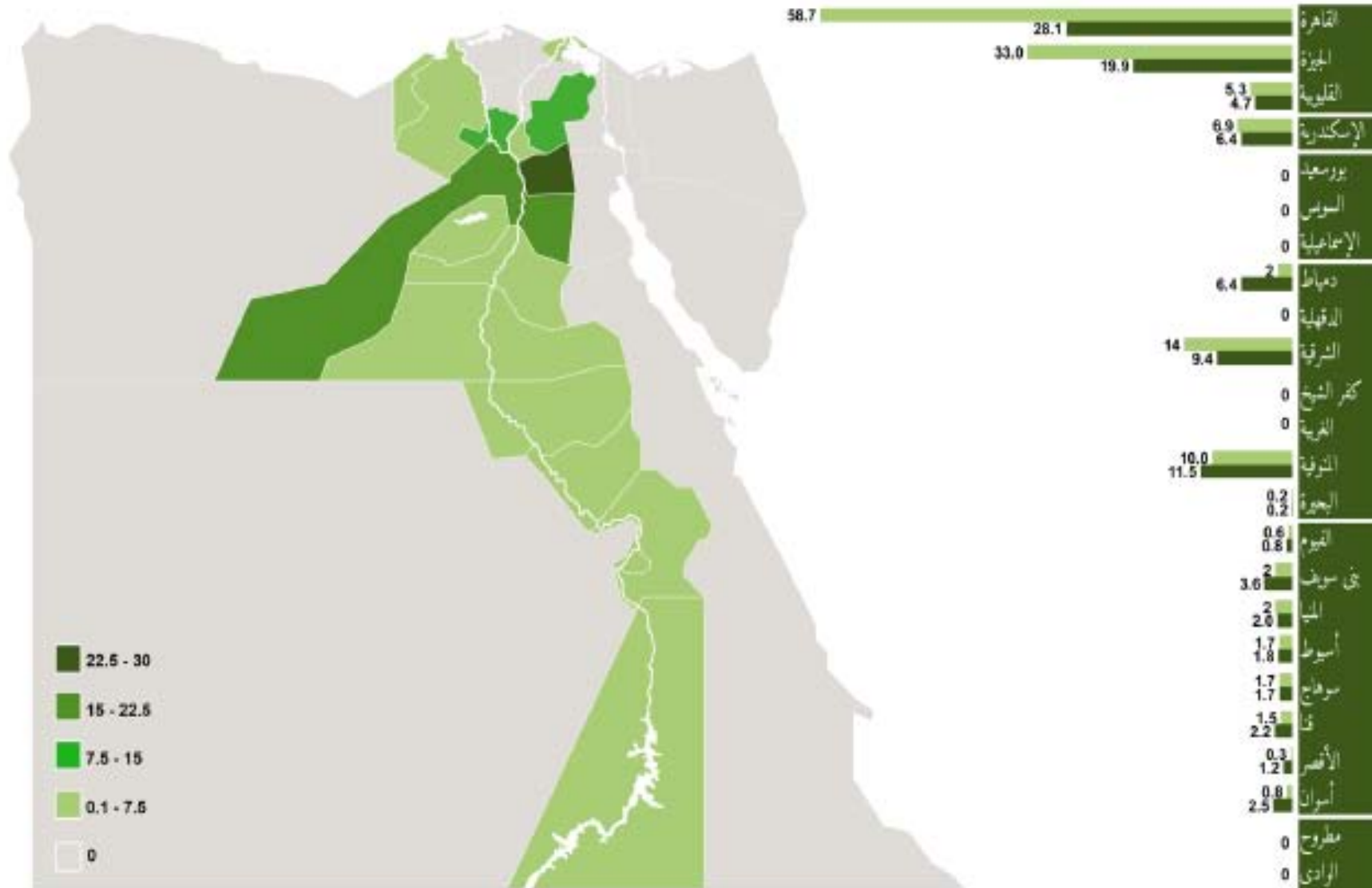
بنصيب الأسد، 74 بالمئة من الأراضي المعدة للإسكان بالمدن الجديدة، لقطر ربع عدد سكان مصر.

على مستوى المحافظات، تحظى القاهرة بأكثر مساحة مخصصة للإسكان، 28 متر للفرد، أو تسعة أضعاف وسيط نصيب الفرد على مستوى مصر (3 متر للفرد). تليها محافظة الجيزة بـ 20 متر للفرد، ثم المنوفية والشرقية بـ 11.5 و 9.4 متر للفرد. ثم تأتي غالبية محافظات الدلتا والصحيد بأقل من 5 متر للفرد. لم يتم بناء أية مدن جديدة بالمحافظات الحدودية ومحافظات القناة، ولكن صدرت مؤخراً قرارات جمهورية بتخصيص أراضي لمدينة شرق بورسعيد والعلمين الجديدة بمطروح.

100 فرد للفدان⁽⁶⁸⁾، فهذه المساحة تكفي نحو 390 ألف فرد في السنة.

بالمقارنة زاد عدد سكان مصر في الفترة نفسها بمتوسط 1.6 مليون فرد في السنة (1976⁽⁶⁹⁾ - 2013⁽⁷⁰⁾)، فإذا قمنا بحسبة بسيطة ومجردة، سنلاحظ أن العجز الكلي في التوفير السنوي للأراضي المعدة للسكن هو 12 ألف فدان (307 بالمئة). للمقارنة أنظر خريطة التعدي على الأراضي الزراعية، والتي وصل فيها معد التعدي السنوي إلى نحو 16 ألف فدان... فمن الواضح أن معدل توفير أراضي رسمية ومخططة للسكن ضعيف جداً.

إذا أخذنا في الاعتبار البعد الجغرافي، فستتضح غياب العدالة في توزيع الأراضي بين أقاليم ومحافظات مصر المختلفة. فالقاهرة الكبرى تحظى



المصدر: موقع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، صفحات المدن الجديدة، والجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، كتاب الإحصاء السنوي 2012 - تعداد المحافظات

نصيب الفرد من أراضي الإسكان بالمدن الجديدة

مساحة أراضي الإسكان بالمدن الجديدة 140,5 ألف فدان
متوسط نصيب الفرد من أراضي الإسكان بالمدن الجديدة 6 م²

2.2.2 غياب العدالة في تخصيص مساحات الأراضى داخل المدن الجديدة

بعد نحو عقد من الزمن من تسليح الدولة لأراضى الساحل الشمالى الغربى والبحر الأحمر فى تسعينيات القرن الماضى، إتجهت الأنظار نحو المدن الجديدة فى أوائل الألفينات، والتى حتى ذلك الحين كانت تخصص فيها الأراضى بأسعار تكاد تغطى تكلفة الترفيق، كما كانت تخصص مساحات كبيرة من الأراضى لمشاريع إسكان محدودى الدخل القومية⁽⁷¹⁾.

تزامن مع هذا التغير توقيع مصر على إتفاقية التجارة الحرة مع دول الغرب «الجات»، مما جعل كبار المنتجين فى مصر إلى إعادة تركيز جزء كبير من إستثماراتهم فى التنمية العمرانية حيث أنها بعيدة عن المنافسة العالمية، وقاموا ببناء مجتمعات مسورة وفاخرة نجحت فى جذب الفئات القادرة للمدن الجديدة⁽⁷²⁾. فعلى ظهر هذا النجاح الإستثمارى، وبعد سنين من تخصيص الأراضى بالأمر المباشر بأسعار تكاد تغطى تكلفة الترفيق (ما بين 200 إلى 300 جنيه)، قررت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بيع بعض الأراضى بالمزاد، كان أشهرها مزاد عام 2004 الذى رفع أسعار الأراضى ثلاثة أضعاف سعر التخصيص⁽⁷³⁾. مع دخول شركات المطورين الخليجية الكبرى عام 2007 بما يملكونه من سيولة مالية بعد صدور قرار رئيس الوزراء رقم 350 لسنة 2007 الذى سمح لجميع الشركات الإستثمارية شراء ما يحتاجونه من أراضى وعقارات (ما عدا المناطق الإستراتيجية وسيناء)، أحدث مزاد هذا العام تضخم فى أسعار أراضى القاهرة الجديدة والسادس من أكتوبر وصل إلى 130 بالمئة⁽⁷⁴⁾.

فى ظل أجواء السوق الحر، وبموافقة، أو بالأصح، بتحفيز من وزارة الإسكان (أنظر بوكس وزراء الإسكان الفاخر)، تضخمت أسعار أراضى المدن الجديدة بالقاهرة الكبرى نحو 18 ضعف فى العقد الأخير، حيث وصل متوسط سعر متر الأرض فى مزاد لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

فى فبراير 2013 إلى 4000 جنيه⁽⁷⁵⁾. واكب هذا التضخم زيادة مطردة لإستثمارات القطاع الخاص، المصرى والأجنبى، فى التنمية العمرانية من 15 مليون جنيه عام 2005 إلى 3 مليار جنيه فى عام 2009⁽⁷⁶⁾.

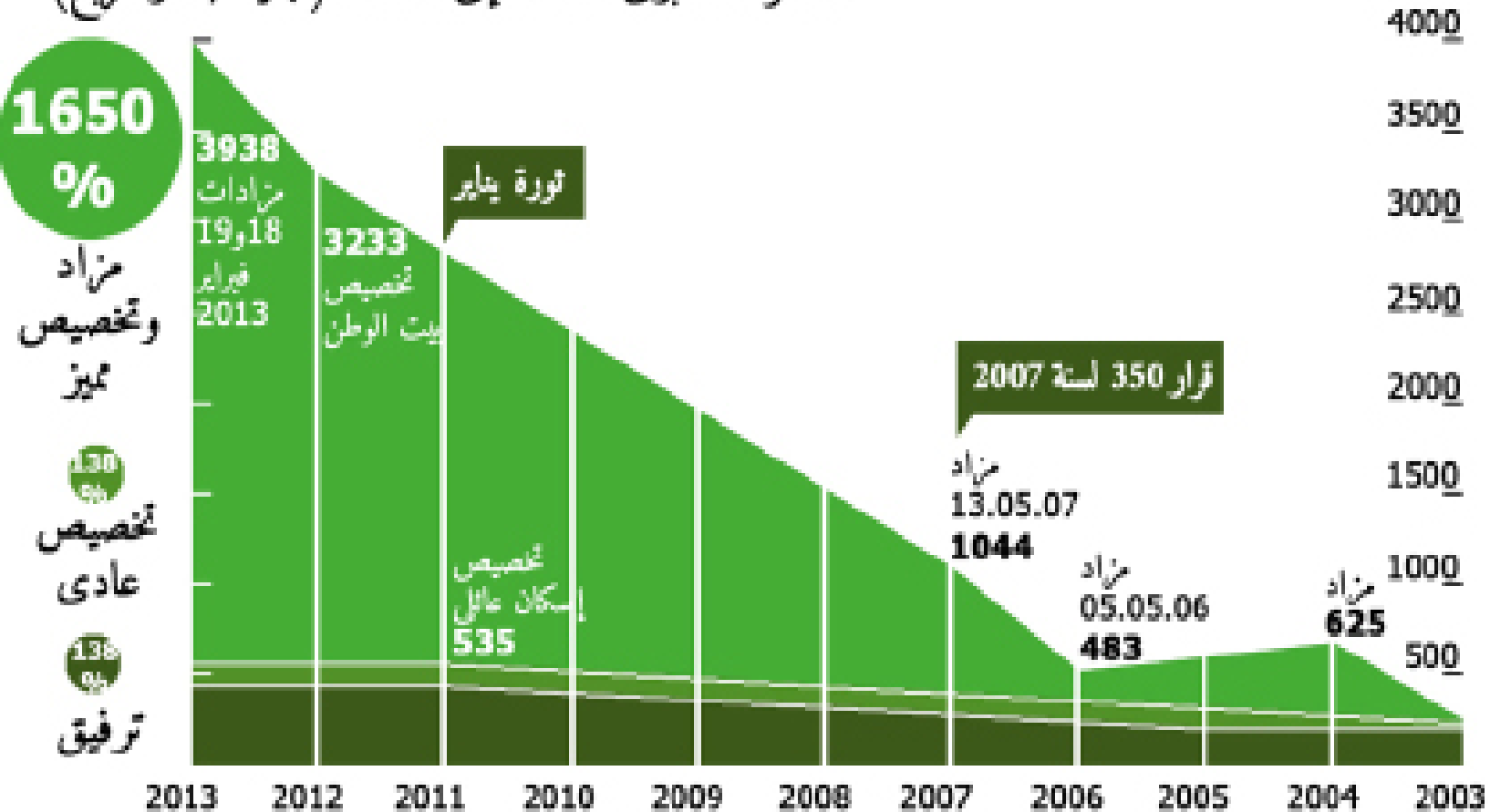
وصل الحال بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إلى تحويلها إلى شركة قابضة للمجتمعات العمرانية الجديدة "لتحرير إستثمارات عقارية بنحو 25 مليار دولار من سيطرة الحكومة" من خلال تيسير تعامل الهيئة مع القطاع الخاص، وتقوم بإدارة جميع المدن الجديدة بعد تحويل إدارة أجهزة المدن الجديدة إليها، ولكن تم تأجيل هذه الخطوة قبل الثورة بشهر ولم تتناولها حكومات ما بعد الثورة⁽⁷⁷⁾.

الحقيقة أن لا توجد أية أولوية أو نسبة ثابتة لتخصيص أراضى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لمشاريع إسكان متوسطى ومحدودى الدخل، أو تحفيز للمطورين لتوفير مساكن لفئات الدخل المنخفض مما يمثل دعم للأغنياء⁽⁷⁸⁾. حتى مدينة الشيخ زايد، التى تم بنائها بمنحة من الشيخ زايد من أجل إنشاء إسكان اقتصادي للفقراء، تبين أن 70 بالمئة من إسكان المدينة حالياً إسكان فاخر وأنها تضم حوالى 50 تجمع سكني مُغلق⁽⁷⁹⁾.

الإستثناء لهذه القاعدة هما تجارب الشراكة مع القطاع الخاص فى مشروع إسكان مبارك ومشروع مدينتى... ولكن فى محور القطاع بإسكان مبارك، تم تخصيص أراضى لمطورين عقاريين بأسعار ترفيق مدعمة (70 جنيه للمتر المربع) بشرط بناء وحدات لمشروع الإسكان القومى، ولكن شهدت هذه المنظومة تجاوزات من القطاع الخاص المشارك كما أن ما تم تنفيذه فى فترة مشروع الإسكان القومى كان فقط 25 بالمئة من الهدف الأسمى وهو 100 ألف وحدة⁽⁸⁰⁾. أما بالنسبة لمشروع مدينتى، فتم تخصيص الأرض للمطور بمقابل وضع 7 بالمئة من قيمة المشروع على هيئة وحدات سكنية

معدل زيادة أسعار أراضي المدن الجديدة

القاهرة الكبرى 2003 إلى 2013 (جنيه / متر مربع)

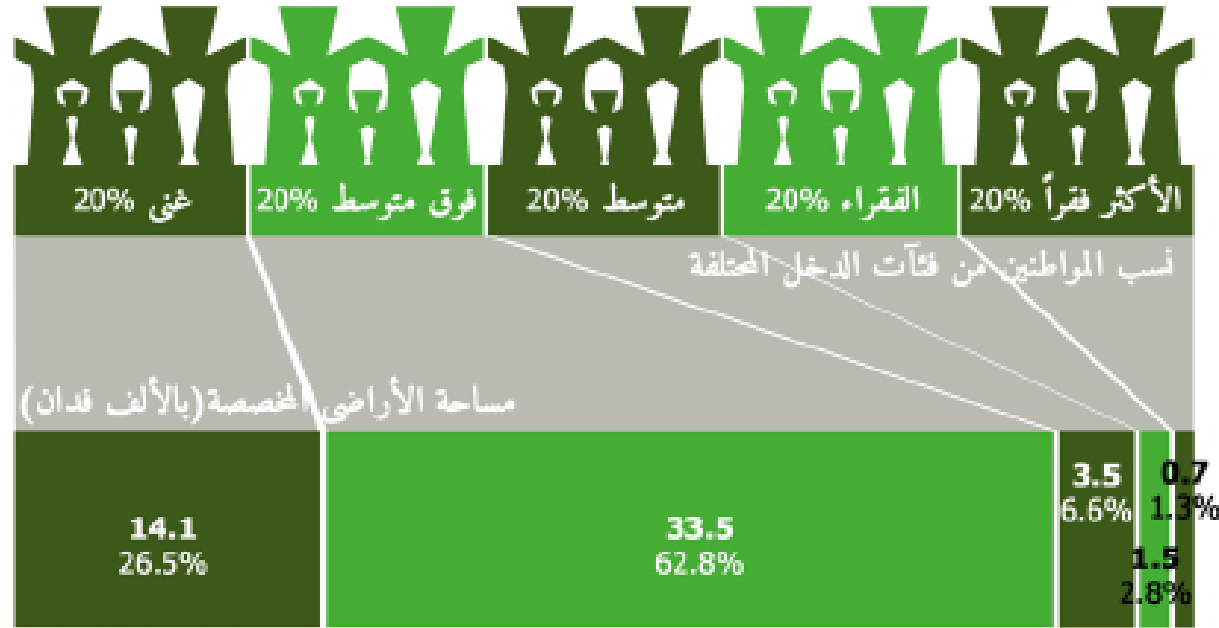


المصادر: البنك الدولي 2006 - ورقة سياسات - مصر - إستراتيجية إدارة أراضي الدولة | Global Investment House, SODK, May 2008

«الإسكان»: تحقيقات في أسعار أراضي «بيت الوطن» ومد فترة السداد لـ 5 سنوات، للصرى اليوم، 07.10.2012

عشر أسعار أراضي «قرعة الثانية» للإسكان العائلي اليوم السابع، 22.01.2012 | إلغاء مزايدات أراضي الإسكان العائلي بالقاهرة الجديدة، للناس، 19.02.2013

نصيب فئات الدخل المختلفة إلى أراضي القاهرة الجديدة



المصدر: وليد بوي، قصة القاهرة الجديدة فور للمستوية 2009

وزراء الإسكان الفاخر

- 2013 وزير الإسكان (طارق وفيق) يفتتح "سي تي سكيب" وسط حضور إقليمي وعالمي⁽⁸⁵⁾
- 2012 وزير الإسكان (محمد فتحى البرادعى) يفتتح معرض ومؤتمر سي تي سكيب نيكست موف⁽⁸⁶⁾
- 2011 وزير الإسكان (محمد فتحى البرادعى) يفتتح مؤتمر "إنتريلد 2011" الخميس المقبل⁽⁸⁷⁾
- 2010 معرض الاهرام الدولي الثالث للاستثمار والتمويل العقارى تحت رعاية وزير الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية (أحمد المغربى)⁽⁸⁸⁾
- 2009 المعرض والمؤتمر الدولي للبناء والتشييد (إنتريلد مصر)، في دورته السادسة عشر تحت رعاية الدكتور أحمد نظيف رئيس مجلس الوزراء المصري، والمهندس أحمد المغربى وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية⁽⁸⁹⁾

تحت تصرف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة خلال فترة المشروع لبيعها كوحدات لمحدودى الدخل⁽⁸¹⁾. بخلاف القضايا المرفوعة على الهيئة وشركة الإسكندرية للإنشآت (طلعت مصطفى)⁽⁸²⁾، فقد تم بالفعل تخصيص ثلاثة آلاف وحدة (من بين 13,800 وحدة خلال مدة المشروع) لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة⁽⁸³⁾، ولكنها بدلاً من تخصيصها لمحدودى الدخل ستقوم ببيع 200 وحدة فقط بالمزاد العلنى فى السوق المفتوح "لإستشعار وضع السوق"⁽⁸⁴⁾، مما معناه ممارسة تعطيش للسوق وتسقيع الحكومة للوحدات حتى يتسنى لها بيعها بأعلى الأسعار.

2.2.3 مدى الإعتماد على المدن الجديدة لحل أزمة الإسكان

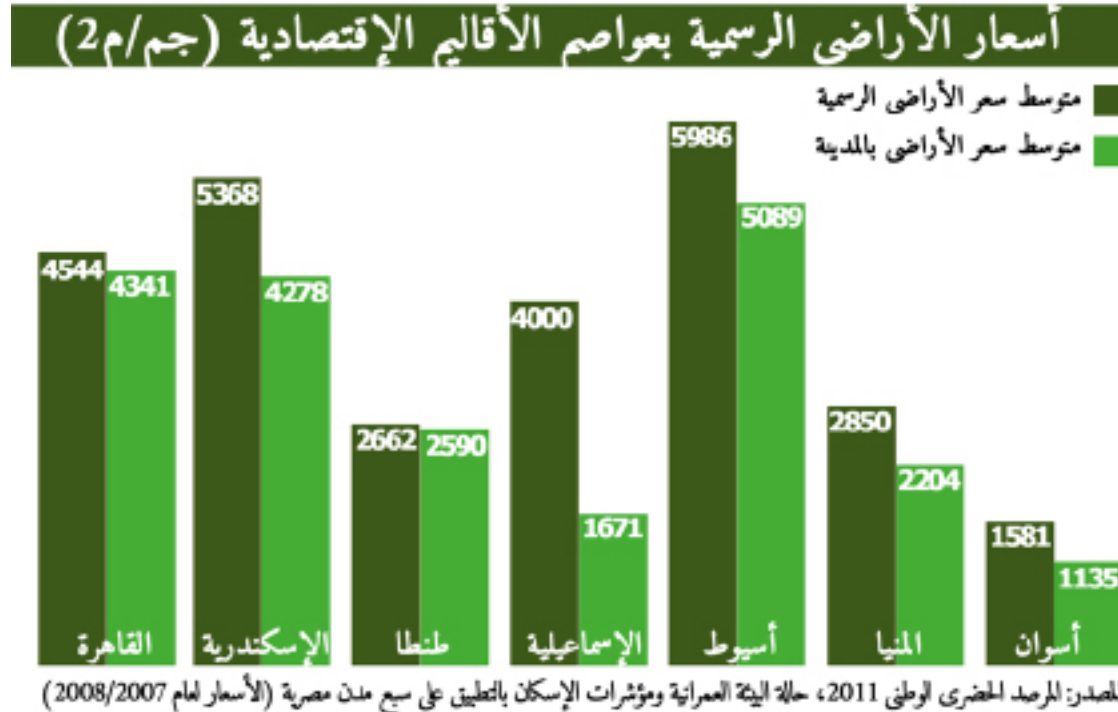
فبين المعدل السنوى المنخفض لتوفير الأراضي وكثافتها التصميمية المنخفضة، وبين التوزيع العفوى وغير العادل للأراضي بين المحافظات، وبين منع فئات الشعب ذوى الدخول المتوسطة والأقل عن السكن فيها نظراً لإرتفاع أسعارها، وبين المشترين من الدخول الأعلى من المتوسطة الذين إشتروا مساكن بالفعل، ولكن لا يسكنون فيها، (نسبة الوحدات المشغولة بالمدن الجديدة بالقاهرة الكبرى، وهى من أقدم المدن وأكثرهم تطوراً، لا تتجاوز 37 بالمئة⁽⁹⁰⁾)، يتضح أن التركيز على المدن الجديدة كالحل الأمثل والوحيد لحل مشاكل السكن عن طريق توفير أراضي رسمية، مخططة، ومرفقة، هو حل أثبت فشله على جميع المستويات.

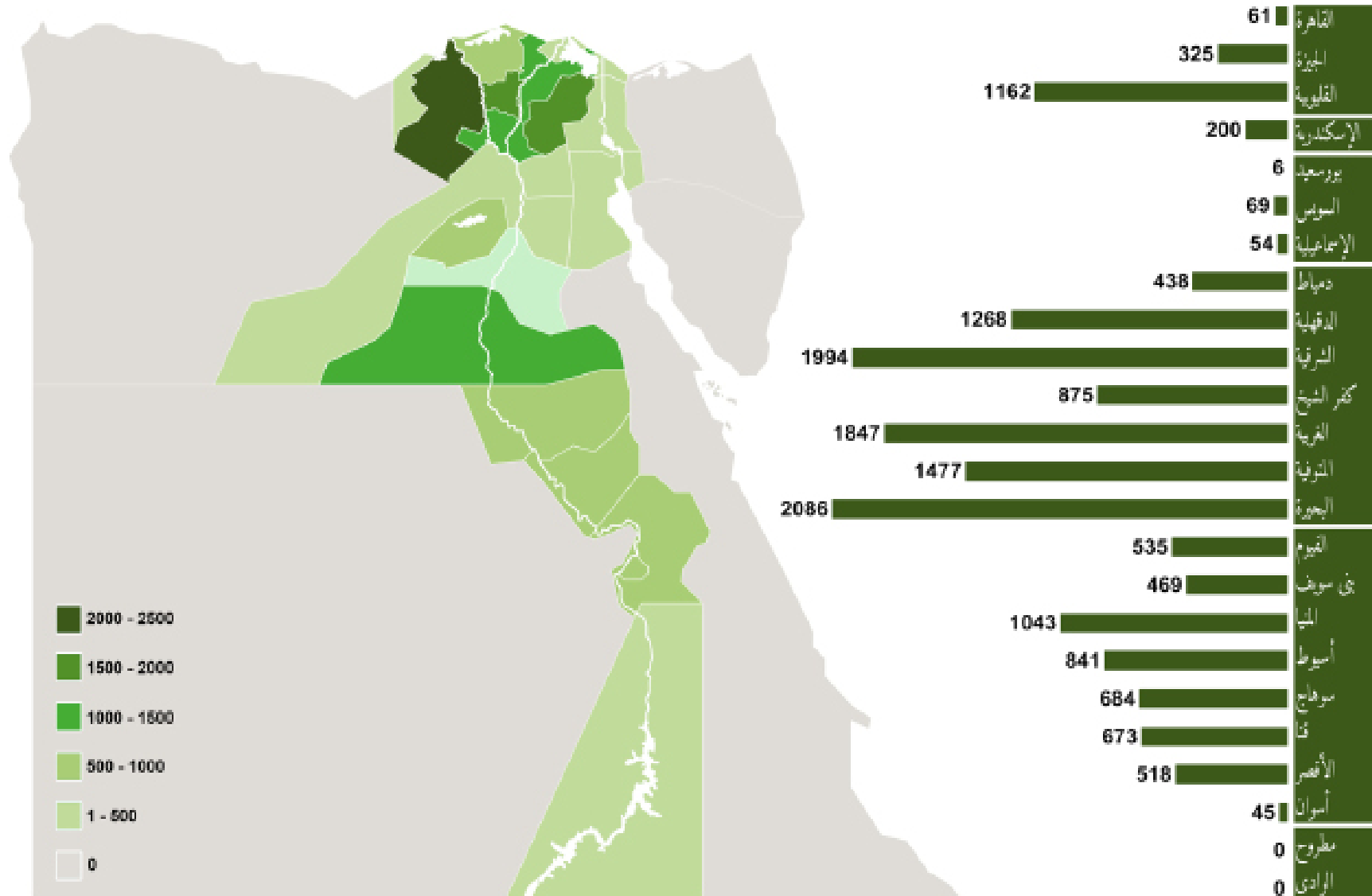
2.3 الأراضي غير الرسمية ودور أصحاب النفوذ (العشوائيات)

إذا المدن القائمة بها ندرة أراضي، والمعروض من أراضي بالمدن الجديدة غير ملائم لغالبية المواطنين، فأين يسكن هؤلاء ممن لم يستطيعون المعيشة فى العمران الرسمى؟

خلقت ظاهرة ندرة الأراضي الرسمية والمضاربة فيها، سوقاً موازياً لأراضي تعتبرها الدولة غير رسمية؛ مخالفة أو عشوائية، حسب مستوى دخول أصحابها، إنخفضت أسعارها أكثر من النصف عن نظيرتها الرسمية⁽⁹¹⁾. ولكن ساعدت الدولة أيضاً على نشؤ الأراضي غير الرسمية بطريقة مباشرة.

فهناك أكثر من نسق للأراضي غير الرسمية، ولكنهم جميعاً تحت أحد النسق الرئيسيان: فهناك أراضي حيازتها رسمية ولكن تم تغيير نشاطها





المصدر: الإدارة المركزية لحماية الأراضى، وزارة الزراعة - خريطة التعديت على الأراضى الزراعية منذ 25 يناير 2011، فى اليوم السابع 20.08.2012

التعديت على الأراضى الزراعية

متوسط معدل التعديت على الأراضى الزراعية من يناير 2011 16.762 فدان / سنة

2.3.1 هناك أربعة أنساق عريضة للأراضي غير الرسمية

الأول: البناء على أراضي زراعية قديمة خاصة، وهو النسق الغالب في الدلتا والصعيد والقاهرة الكبرى، (35 بالمئة من إجمالي الوحدات السكنية⁽⁹⁸⁾) حيث رفع العمران المجاور لهذه الأراضي أسعارها كما أنها باتت زراعتها غير مجدية لأصحابها نظراً لارتفاع تكلفة الزراعة وهيمنة التجار على أسعار الخضراوات والفاكهة، مما يضعف ربحية المزارعين. هناك أيضاً نسق للمساكن الفارهة والمنتجعات المغلقة بغرب الجيزة وأماكن أخرى.

• لمعرفة المزيد، شاهد الفيلم التوثيقي: عمران الشعب⁽⁹⁹⁾

الثاني: البناء على أراضي زراعية قديمة تابعة لوزارة الزراعة أو الأوقاف. بعد أن كان هذا النظام هو السائد في ريف مصر، حيث كانت تأول غالبية الأراضي الزراعية إلى الملاك الإقطاعيين، أو وزارة الأوقاف، باتت الوحدات المبنية بالقرى والعزب أقل عدداً من المبنية على الأراضي الزراعية (24 بالمئة من الوحدات السكنية⁽¹⁰⁰⁾)، وبعد مرور عقود عدة من حقبة الإصلاح الزراعي لاتزال حيازة آلاف الوحدات بالقرى والتوابع غير مقننة، وتتعرض العديد من الأسر لتهديد الإخلاء.

لمعرفة المزيد يمكن متابعة قضية أوقاف الإسكندرية التي تناولها مركز أولاد الأرض⁽¹⁰¹⁾، وقضايا أخرى⁽¹⁰²⁾

الثالث: البناء على أراضي زراعية جديدة (إستصلاح) بحق الإنتفاع، بالمخالفة لشروط تخصيصها. خصصت وزارة الزراعة أراضي صحراوية بمساحات كبيرة لمستثمرين وجمعيات نقابية بغرض إستصلاحها، ولكن قام المستثمرين بتقسيمها إلى مساحات أصغر (من ربع فدان إلى عشرة أفدنة) وتحويلها إلى منتجعات سكنية فارهة، فيها ما تم زراعة بعض مساحته بزراعات مثمرة، وفيها ما تم زراعته بالنجيلة وإقامة ملاعب للجولف. هذا النسق سائد

بالمخالفة للنشاط الذي خصصت أو خططت من أجله (في الأغلب تحويل أراضي زراعية قديمة أو إستصلاح إلى بناء)، وهناك أراضي حيازتها متنازع عليها أو غير واضحة (أراضي دولة غير مخصصة أو تابعة لأجهزة حكومية وتم حيازتها بوضع اليد، وأراضي عليها خلاف في الملكية بين طرفين أو أكثر). في الحالتين ينص القانون على الإزالة الإدارية للتعديلات، سواء كانت على أراضي زراعية خاصة⁽⁹²⁾، أو أراضي صحراوية ملك الدولة دون تعويض⁽⁹³⁾، أو داخل كردونات المدن⁽⁹⁴⁾.

حسب القانون الإزالة واجبة ولكن توجد قوانين أخرى أو مواد داخل قانون واحد تعطى إستثنآت عديدة قد تُؤجل الإزالة، أو تغني عنها كلياً. فنص قانون البناء على نزع الملكية للمنفعة العامة للمناطق التي عرفها بـ "غير المخططة"، لإزالة ما عليها، مع تعويض الاهالي، ثم إعادة تقسيم المنطقة حسب مخطط تقوم به المحافظة⁽⁹⁵⁾. في القانون نفسه أعطت مادته 25 حق الإبقاء على مخالفة المخطط لمدة خمس سنين قابلة للتجديد. نص قانون 148 لسنة 2008 بتوصيل المرافق للمباني المخالفة، ولكن ببعض الشروط، كما نص قرار رئيس الوزراء رقم 2041 لسنة 2006 بتقنين أوضاع واضعى اليد حتى تاريخه. في حقيقة الأمر، تفعيل القانون يتم بطريقة عفوية تحكمها السياسة، وبكامل وعى وإدراك الدولة.

نظراً لهذه العفوية، تعد أسعار الأراضي غير الرسمية أقل بكثير من الأراضي الرسمية، ولكن كلما إقتربت للرسمية من خلال خطوات تقنين أوضاعها، كلما زاد سعرها وكلما زادت المضاربة عليها⁽⁹⁶⁾. فمثل أى منتج مطلوب ولكن توفيره محدود، يصبح هناك سوق سوداء موازية للسوق الرسمية. ولكن في حين أن هناك بعض الأشياء التي يمنع القانون تداولها بحرية نظراً لما تمثله من خطورة على المجتمع، فلا محل لهذا السبب في منظومة الأراضي... إلا لخلق قيمة وهمية لها⁽⁹⁷⁾، وتتعدد أنماط الحيازة لإبقاء جزء لا بأس به من المواطنين تحت طائلة القانون.

على أراضي طريق القاهرة الإسكندرية الصحراوى وبعض أراضي طريق القاهرة الإسماعيلية الصحراوى.

قضايا فساد تخصيص أراضي الإستصلاح⁽¹⁰³⁾ وعملية تقنين الأوضاع بعد تغيير نشاط الأرض⁽¹⁰⁴⁾

الرابع: البناء على أراضي خالية تابعة للدولة (مخصصة أو غير مخصصة) بوضع اليد. هذا النسق هو الأقل إنتشاراً فى المدن الكبيرة ولكنه منتشر فى الريف والمحافظات الصحراوية، حيث تشير بعض الإحصآت إلى نحو 4.5 بالمئة من الوحدات السكنية على أراضي وضع اليد⁽¹⁰⁵⁾. يعتمد هذا النسق على تواجد أحد أصحاب النفوذ أو القريب من السلطة لبدئه بالمناطق العمرانية.

لمعرفة المزيد: إقرأ مقال ”سرد الحيازة“ فى باب 03: مجتمعات محرومة والحق فى عمران

• لمعرفة المزيد، شاهد الفيلم الوثيقي: عمران الشعب⁽¹⁰⁶⁾

على أراضي دولة دون سند ملكية. بعض من هذه الأراضي أملاك دولة خاصة وتحاول الدولة إزالة الأهالى لأنها ترى أن هذا ليس حقاً لهم، رغم صدور أحكام فى قضايا مختلفة تؤيد أحقية الأهالى فوق أحقية إستثمار الأرض.

بالإضافة أدى إبعاد الشعب عن عملية إدارة أراضيهِ إلى غياب الرقابة على التصرف فى الأراضي والمشاركة فى وضع الخطط التنموية. فأصبح إصلاح هذه المنظومة حتمى لتخضع منظومة الأراضي لأسس العدالة فى توفير الفرص لذوى الدخول المختلفة جميعاً، وأسس الإستدامة فى رفع سيادة مصر الغذائية ودفع النمو الصناعى الذى نحتاجه للتوازن بين الإحتياج إلى فرص للعمل، والإحتياج من المنتجات.

لذا لا بد من التأكيد على أهمية الدور الإجماعى للأرض، بالأخص أراضي الدولة (الملكيّتين الخاصة والعامة)، ويمكن العمل على هذا من خلال:

3.1 ضبط وتنظيم سوق الأراضي وزيادة توفير الأراضي الرسمية

يجب على الحكومة وضع ضوابط لسوق الأراضي مما يحد من المضاربة وتضخم الأسعار⁽¹⁰⁷⁾، ومما يرفع من معدلات توفير أراضي رسمية للتنمية العمرانية. هذا من خلال⁽¹⁰⁸⁾:

لا مركزية التصرف فى أراضي الدولة. نقل ولاية الأراضي تدريجياً من الوزارات القطاعية المركزية إلى الإدارات المحلية غير المركزية، بما معناه توحيد جهة الولاية على الأراضي وإلغاء إزدواجية ”داخل الزمام“ و”خارج الزمام“.

المدى القصير: هيكلية النظام الحالى ووقف تخصيص أراضي جديدة تحته حتى تأسيس النظام البديل

3 إصلاح منظومة التصرف فى أراضي الدولة طبقاً للدور الإجماعى للأرض

من الواضح أن تشتت ولاية الأراضي بين أكثر من جهة يعرقل الخطط التنموية للمدن والقري، كما عملت أجهزة الدولة المختلفة، المعنية بالعمران (المحافظات وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) وغيرها (الأوقاف، الدفاع، الداخلية، الهيئة القومية لسكك حديد مصر) على بيع أراضي الدولة التابعة لها لإدارة أعلى ربح. هذا التصرف أدى إلى تضخم أسعار الأراضي مما أدى إلى تضخم أسعار السكن، كما أنه أدى إلى ندرة فى أراضي الدولة المتوفرة فى محافظات الدلتا التى ليس لها ظهير صحراوى، مما زاد من تضخم الأسعار حيث أن الطلب فاق المعروض. بالإضافة تسكن آلاف الأسر

المدى المتوسط: إسناد الولاية على أراضى الدولة لجهة واحدة غير قطاعية وهى وزارة المالية، تقوم بإدارة "بنك الأراضى"، ومن ثم تخصص أراضى للوزارات أو الإدارات المحلية غير المركزية فيما بعد حسب خطة تنمية واضحة، ومن ثم يتم تخصيصها للمتفعين أو المستثمرين.

المدى البعيد: التحول التدريجى نحو لا مركزية إدارة أراضى الدولة لتخضع للمحافظات بعد بناء قدراتها لإدارة الأراضى، وإعادة بناء نظام ممثل للحكم المحلى قائم على اللامركزية السياسية والإدارية والمالية، ورسم خطط للتنمية بالتنسيق مع الحكومة المركزية.

• توحيد قوانين الأراضى فى قانون موحد. سن قانون موحد للأراضى يتم بموجبه ضم كل ما يتعلق بإدارة الأراضى فى مصر وإلغاء جميع القوانين القديمة.

• منع أجهزة الدولة غير المعنية بالتنمية العمرانية والزراعة من التصرف فى الأراضى التابعة لها فى حالة الحصول على الأراضى والعقارات بطريق نقل الأصول، فتعتبر أملاك الدولة العامة.

• التحول من البيع النهائى إلى بيع حق الإنتفاع. السماح فقط للأجهزة الحكومية المعنية بالتنمية العمرانية والزراعة بالتصرف فى أراضى الدولة ببيع حق الإنتفاع (أنظر ملخص حق الإنتفاع)، بدلاً من البيع النهائى.

• حد أدنى من الأراضى للخدمات الإجتماعية. وضع معايير إجتماعية يتم تطبيقها على جميع أراضى الدولة التى يتم طرحها لتضم نسبة منها على خدمات إجتماعية (سكن مدعم، صحة، تعليم، بريد، شرطة، سجل مدنى، إلخ...) طبقاً لإحتياج كل منطقة حسب المتطلبات. قد لا تقل النسبة عن 25 بالمئة وقد تصل النسبة إلى 100 بالمئة حسب الإحتياج.

- إزالة القيود والإعاقات فى إعادة تقسيم الأراضى الكبيرة داخل الزمام.
- رفع الكثافة المصممة للمدن الجديدة للقائم منها وما هو تحت التنفيذ (مما يساهم فى رفع إستيعاب المدن الجديدة دون الإحتياج لتوفير بنية أساسية جديدة).

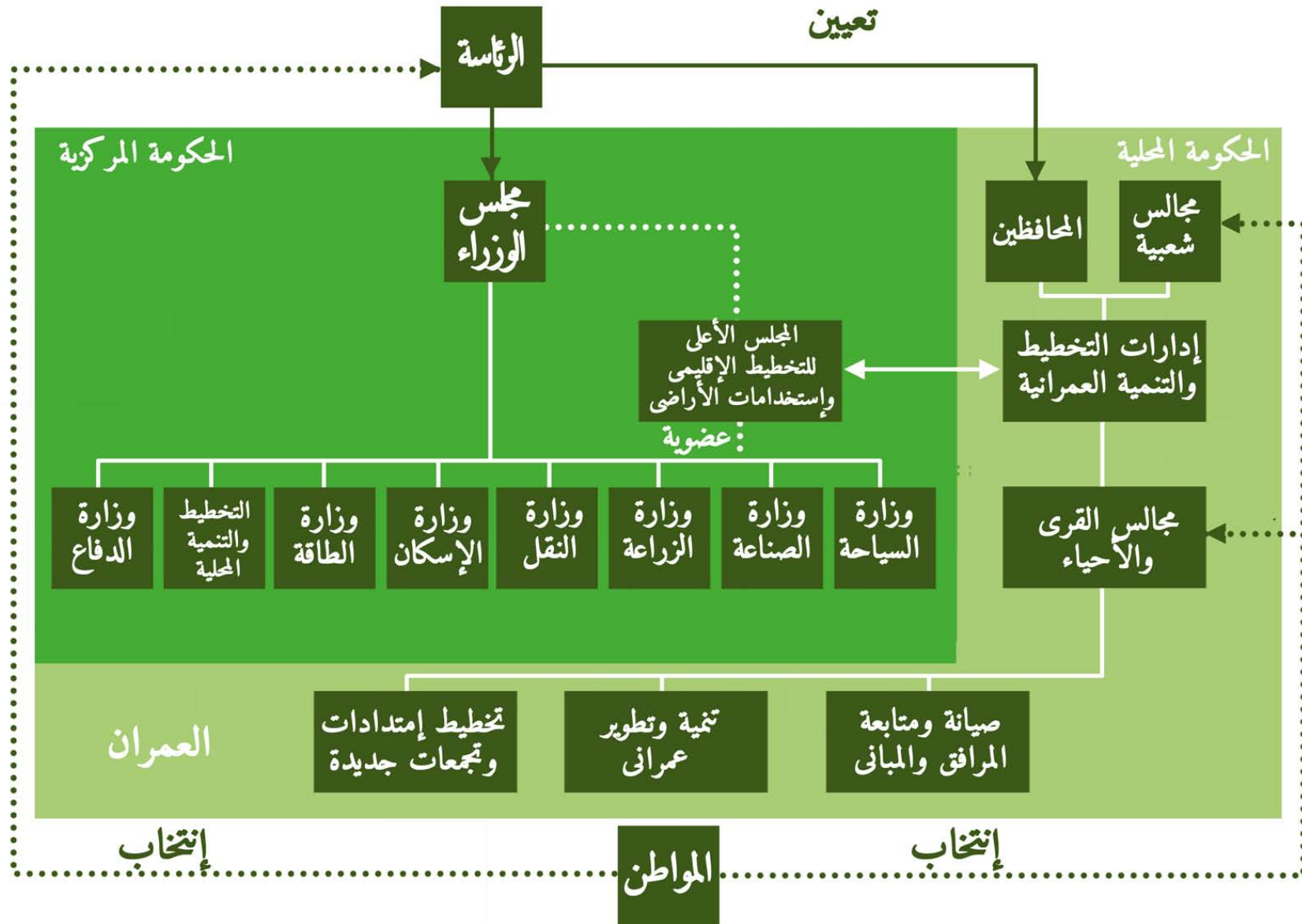
3.2 إصلاح منظومة التخطيط

بعد وضع إطار رسمى للمشاركة الشعبية فى عملية إدارة العمران القائم، يجب تناول قضية التخطيط المستقبلى وإدارة الموارد. فما أفرزته حكومات ونظم إقتصادية مختلفة من جهات معنية بالتخطيط فى مصر أدى إلى تحجر عملية التخطيط فى العموم، وتركيز تأثيرها فى أضيق النطاقات التى ينتفع منها القلة على حساب الغالبية. لذا لأغراض العدالة الإجتماعية، لابد من إعادة هيكلة منظومة التخطيط والتنمية العمرانية.

• لامركزية عملية التخطيط العمرانى، والتخطيط بالمشاركة لضمان عدالة إستخدام الأراضى. بالإضافة إلى اللامركزية السياسية والمالية مما يسمح للمجالس المحلية المنتخبة تمثيل المجتمع فى عملية الرقابة على التصرف فى الأراضى، والصلاحيات للمشاركة فى تحديد أولويات التنمية.

• فصل التشابك بين الجهات وتحديد أطر عامة مختلفة لكل جهاز وإلغاء الأجهزة التى تقوم بأعمال مماثلة. لامركزية الجهاز العام للتخطيط العمرانى لتصبح هناك إدارات التخطيط والتنمية العمرانية بكل محافظة، وتتبع المحافظة، والإكتفاء على مستوى الحكومة المركزية بالمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية يضم إليه الجهاز الوطنى لتخطيط إستخدامات أراضى الدولة.

منظومة التخطيط الرسمي | مقترح قصير الاجل



إيجابيات بيع حق الإنتفاع للأرض:

- أن تكون الأرض ملكاً للأجيال القادمة.
- التسهيل على الأجهزة التخطيطية إعادة تخطيطها وإعادة إستخدامها بما يتفق مع النمو الحضري والعمراني ومتطلبات التنمية التي تختلف من حقبة إلى أخرى حسب المتغيرات الإقتصادية والإجتماعية والتقنية المستجدة.
- بقاء الأرض ملكية عامة يعنى حمايتها من أن تكون «سلعة» من سلع السوق التي قد تستخدم كوسيلة من وسائل المضاربة والتربح السريع بما لذلك من آثار سلبية على مسارات التنمية.
- الملكية العامة للأرض تعطى الدولة سلطة إشرافية أكبر عليها وتحد من إستخدامها فى أغراض غير المخصصة لها وفى أنشطة قد لا تتفق مع متطلبات التنمية، وتحد أيضاً مما تسفر عنه ممارسات القطاع الخاص من سلبيات.
- الملكية العامة للأرض تضمن عدم إستخدامها لشريحة واحدة من المجتمع على حساب الشرائح الإجتماعية الأخرى.
- إتاحتها للإنتفاع بها نظير رسوم سنوية تحقق مصدراً دائماً للدخل للخزانة العامة للدولة.
- إبقاء الأرض ملكاً للدولة وعدم إتاحة ملكيتها للأجانب والشركات الدولية المتعددة الجنسيات يتفق مع ضروريات الأمن القومى ويضمن عدم إستخدامها فى أغراض قد تتعارض مع مصالح الوطن العليا فى الحاضر والمستقبل، خصوصاً فى مناطق ذات طبيعة أمنية خاصة مثل شبه جزيرة سيناء.
- تبقى الأراضى الصحراوية والساحلية خارج النطاق الحالى للحيز المعمور المصرى ملكاً للمجتمع، وتخصص لفترة زمنية محددة لإقامة المشروعات التنموية عليها هى عادة عمر الدورة الكاملة لهذه المشروعات.

- التوزيع الجغرافى العادل للأراضى الرسمية.مراعاة التوزيع الجغرافى للأراضى ومساحات الأراضى التى يتم توفيرها لأماكن الطلب على السكن، والعمل على إدارة التوسع العمرانى للمدن القائمة بدلاً من الإعتماد على المدن الجديدة. (مع لا مركزية الولاية على أراضى الدولة).
- معايير كيفية لقياس مدى نجاح التنمية العمرانية بدلاً من الإعتماد على معيار كمية الأراضى المباعة أو المخصصة.

بيع حق الإنتفاع

هذا المقترح مبنى على مقترح د. أبو زيد راجح عن تخصيص الأراضى بالمنفعة العامة كما جاء فى دراسته، نحو سياسة جديدة لإدارة الأراضى نظراً للأهمية الخاصة للموارد الأرضية وما قد تسفر عنه ممارسات القطاع الخاص من سلبيات قد يترتب عليها عدم العدالة فى توزيع الثروات أو عوائد التنمية فقد اتجهت نسبة كبيرة من بلدان العالم إلى أن تكون للدولة السلطة الكاملة فى الأخذ بالسياسات الكفيلة بحماية الموارد الأرضية. ونظراً للجدل الدائر حول تخصيص أو بيع اراضى الدولة، فيظهر بيع حق الإنتفاع بالأراضى حسب شروط معينة كأحد الحلول لضبط السوق، والأهم، مراقبة ومتابعة التنمية العمرانية، حيث سيتوفر الحافز اللازم للمطورين سواء للإسكان أو الصناعة أو الزراعة ليقومون بتطوير الأرض المتاحة لهم بعلم أن يمكن سحبها إذا لم تتم التنمية بالشكل المتفق عليه، أو يمكن إعادتها للدولة إذا لم تنجح عملية التطوير، كما أنها تعطى مرونة لعملية التنمية حيث يمكن تغيير النشاط بالإتفاق لمواكبة التغيرات.

سلبيات بيع حق الإنتفاع

عائد حق الإنتفاع فى أوائل فترة التطبيق سيكون منخفضاً نظراً لوجود أراضى أخرى خاصة يمكن بيعها نهائياً، ولكن مع الوقت ستزداد قيمة أرض حق الإنتفاع مع تقليص المساحات المباعة نهائياً.

بيع حق الإنتفاع لا يضمن وحده عدم تسليع الأرض، فستزداد قيمة الأرض تدريجياً نحو أسعار الأراضى المباعة نهائياً، ولكن أسعار الأراضى المباعة نهائياً ستخفض مع نجاح بيع حق الإنتفاع.

آلية التخصيص عن طريق حق الإنتفاع

• يوجد حق الإنتفاع فى القانون المدنى فى مواد من ٩٨٥ إلى ٩٩٥، ولكن لابد من تحديثه ووضع قواعد جديدة وشاملة لنظام حيازة الأرض بحق الإنتفاع تتلاءم مع حقائق العصر ومستجداته وطبيعة التنمية فى الحيز الجديد

• المدة تواكب الدورة الكاملة للمشروع بحد أدنى 25 سنة وأقصى 150 سنة، ويتم تحديدها حسب طبيعة النشاط المقام على الأرض. فإذا كان سكنى، فالعمر الافتراضى للمبنى فى حدود الـ 150 سنة.

• حق المنتفع فى بيع حق الإنتفاع للغير مشروط حسب المشروع والمكان

• قيمة رسم حق الإنتفاع تتحدد بمزاد علنى. أهمية بيع حق الإنتفاع بمزاد علنى يضمن الشفافية فى التخصيص وضمان أعلى عائد للدولة، كما سيحدد الطلب وطبيعة المكان قيمة الأرض.

• تحدد طبيعة المشروع وشروط حق الإنتفاع مصير المنشآت التى أقامها المنتفع على الأرض بعد انتهاء فترة الإنتفاع بها، إما أن تعود

ملكية هذه المنشآت مع الأرض للدولة حين إنقضاء مدة الإنتفاع أو أن يعرض المنتفع بقيمة المنشآت حين استرداد الدولة للأرض، أو تكون صلاحية المنشآت قد إنتهت ولا يصرف تعويض.

• منح حق الإنتفاع للأجانب والجهات الأجنبية بشروط خاصة مثل تحديد الحد الأقصى لمساحة الأرض المسموح الإنتفاع بها والحد الأقصى لفترة الإنتفاع

• قابلية توريث حق الإنتفاع للأبناء

• تعديل القانون للسماح بتسجيل العقارات المبنية على أرض حق إنتفاع والسماح بالإقراض من البنوك

الهوامش

- (13) أبوزيد راجح، العمران المصري - رصد التطورات في عمران أرض مصر في أواخر القرن العشرين وإستطلاع مساراته المستقبلية حتى عام 2020، 2007
- (14) قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008، الباب الأول، مادة 8 و9
- (15) أبوزيد راجح، العمران المصري - رصد التطورات في عمران أرض مصر في أواخر القرن العشرين وإستطلاع مساراته المستقبلية حتى عام 2020، 2007
- (16) أبوزيد راجح، العمران المصري - رصد التطورات في عمران أرض مصر في أواخر القرن العشرين وإستطلاع مساراته المستقبلية حتى عام 2020، 2007
- (17) قانون المجتمعات العمرانية الجديدة رقم 59 لسنة 1979
- (18) Wahdan D. 2013. Planning Egypt's New Settlements the Politics of Spatial Inequities. AUC Cairo Papers in Social Science V. 31 N. 3
- (19) أبوزيد راجح، العمران المصري - رصد التطورات في عمران أرض مصر في أواخر القرن العشرين وإستطلاع مساراته المستقبلية حتى عام 2020، 2007
- (20) Jeannie Sowers Remapping the Nation Critiquing the State. Environmental narratives and Desert Land Reclamation in Egypt. In Diana Davis Edmund Burke III Eds. Environmental Imaginaries of the middle East and North Africa 2011
- (21) جهاز التبعة العامة والإحصاء، كتاب الإحصاء السنوي، 2012
- (22) أبو زيد راجح، العمران المصري، مصر 2020، 2007
- (23) جهاز التبعة العامة والإحصاء، تعداد السكان، 2006
- (24) عبد الباقي إبراهيم، إستراتيجية التنمية الحضرية في المدن المصرية، 2000 http://www.google.com/eg/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=8&cad=rja&ved=0CF4QFjAH&url=http://3A%2F2Fwww.cpas-egypt.com%2FArticles%2FBaki%2Farticles_seminar%2F31.DOC&ei=6jftUYKQLomV7Aau_YD4Bw&usq=AFQjCNGjDOUyzWAlE4JI6EpktRYK-sLUWQ&bvm=bv.49478099d.ZGU
- (25) World Bank. 2006. Policy note. Vol. 1 of Egypt - Public land management strategy. Washington D.C. - The Worldbank <http://documents.worldbank.org/curated/en/2006/06/8880284/>
- (1) قناة وزارة الإسكان الظل على يوتيوب http://www.youtube.com/watch?v=1TBv_obBGcM IskanAlZil
- (2) قناة وزارة الإسكان الظل على يوتيوب <http://www.youtube.com/watch?v=9JvnhhkKgT0> IskanAlZil
- (3) أرشيف وزارة الإسكان الظل، تاج: أراضى <https://www.diigo.com/user/shadowmoh/%D8%A3%D8%B1%D8%A7%D8%B6%D9%89>
- (4) أرشيف وزارة الإسكان الظل، تاج: تخطيط_فوقى https://www.diigo.com/user/shadowmoh/%D8%AA%D8%AE%D8%B7%D9%8A%D8%B7_%D9%81%D9%88%D9%82%D9%89
- (5) إعلان فانكوفر عن المستوطنات البشرية، منظمة الأمم المتحدة للموئل 1976 UNHABITAT فى أبوزيد راجح، نحو سياسة جديدة لإدارة الأراضى، 2012
- (6) الملكية العامة.. تضمن مصدرأ دائماً لخزانة الدولة.. ولا تتعارض مع نظام السوق الحرة، المصرى اليوم، 18.08.2010 <http://today.almasryalyoum.com/article2.aspx?ArticleID=266390>
- (7) أحد الطقوس الرمزية التى كان يقوم بها الملك، ويعبر عن أهمية علم ووظيفة المساحة فى الدولة المصرية. للمزيد: <http://www.gmat.unsw.edu.au/currentstudents/ug/projects/salmon/salmon.htm> Salmon I. 2003. Surveying in Ancient Egypt
- (8) أطلق الباحث جون سكوت على مدرسة التخطيط القومى مصطلح الحدائة العالية High Modernism و إتهمها بأنها مشاريع سياسة فقط وليست واقعية حيث أثبت من خلال كتابه ان عدة مشاريع قومية ضخمة فى دول مختلفة لم تحقق الأهداف التنموية التى وعدت بتحقيقها. للمزيد:
- (9) قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008، الباب الأول، مادة 3 و4
- (10) قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008، الباب الأول، مادة 5 و6
- (11) موقع المركز الوطنى لتخطيط إستخدامات أراضى الدولة، الإختصاصات <http://www.ncpslu.gov.eg/mainP.aspx>
- (12) قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008، الباب الأول، مادة 7

//D9%85%D8%AD%D8%A7%D9%81%D8%B8%D8%A7%D8%AA/7113-
/D8%B3%D9%88%D9%87%D8%A7%D8%AC-/D8%A7%D9%84%D8/
AC%D8%AF%D9%8A%D8%AF%D8%A9-/D9%85%D8%AF%D9%8A/-
D9%86%D8%A9-/D9%8A%D8%B3%D9%83%D9%86%D9%87%D8%A7-/D8
/A7%D9%84%D8%A3%D8%B4%D8%A8%D8%A7%D8%AD

(35) بالصور.. المدن الجديدة تحولت إلى ضواحي للقاهرة.. "الشروق" خارج نطاق خط النجدة.. وشركات النظافة تلقى المخلفات أمام الوحدات السكنية بموافقة الجهاز، اليوم السابع، 24.07.2010
<http://www1.youm7.com/News.asp?NewsID=257561&SecID=12&IssueID=0>

(36) خبراء الإسكان يقدمون للرئيس «روشته» إنقاذ المدن الجديدة.. السياسة التي اتبعتها الدولة بالبناء في الصحراء لم تحل مشكلة التكديس السكاني وعليها زيادة الخدمات التعليمية والصحية والاقتصادية، اليوم السابع، 19.07.2012
<http://www.youm7.com/News.asp?NewsID=735646>

(37) «الشوادي»: حظر تخصيص أراضٍ لإقامة مشروعات بالأمر المباشر، المال،
<http://www.almalnews.com/Pages/StoryDetails.aspx?ID=37028#.UV8hE1cgGVp> 18.02.2013

(38) وزير الإسكان: مصر تحتاج 12 مليون فدان لإستيعاب الزيادة السكانية خلال 40 عام، صدى البلد،
<http://www.el-balad.com/406423> 22.02.2013

(39) وزير الإسكان: نتطلع لزيادة النمو إلى 2.4% عام 2014، الشروق، 27.03.2013
<http://shorouknews.com/news/view.aspx?cdate=27032013&id=718026f0-0d90-43aa-8601-259944d5a8ec>

(40) أبو زيد راجح، نحو سياسة جديدة لإدارة الأراضي، 2012

(41) برنامج الأمم المتحدة الإنمائي ومعهد التخطيط القومي، مصر تقرير التنمية البشرية، 2004

(42) World Bank. 2006. Policy note. Vol. 1 of Egypt – Public land management strategy. Washington D.C. – The Worldbank. <http://documents.worldbank.org/curated/en/2006/06/8880284/egypt-public-land-management-strategy-vol-1-2-policy-note>

(43) أبو زيد راجح، نحو سياسة جديدة لإدارة الأراضي، 2012

egypt-public-land-management-strategy-vol-1-2-policy-note

On Toshka New Valley's mega-failure Egypt Independent 26.04.2012 (26)
<http://www.egyptindependent.com/news/toshka-new-valleys-mega-failure>

(27) عبد الباقي إبراهيم، إستراتيجية التنمية الحضرية في المدن المصرية، 2000
http://www.google.com.eg/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=8&cad=rja&ved=0CF4QFjAH&url=http%3A%2F%2Fwww.cpas-egypt.com%2Farticles%2FBaki%2Farticles_seminar%2F31.DOC&ei=6jftUYKQLomV7Aau-YD4Bw&usq=AFQjCNGjDOUyzWAlE4JI6EpktrYK-8LUWQ&bvm=bv.49478099d.ZGU

(28) عبد الباقي إبراهيم، إستراتيجية التنمية الحضرية في المدن المصرية، 2000
http://www.google.com.eg/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=8&cad=rja&ved=0CF4QFjAH&url=http%3A%2F%2Fwww.cpas-egypt.com%2Farticles%2FBaki%2Farticles_seminar%2F31.DOC&ei=6jftUYKQLomV7Aau-YD4Bw&usq=AFQjCNGjDOUyzWAlE4JI6EpktrYK-8LUWQ&bvm=bv.49478099d.ZGU

(29) رئيس المركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة ل الأهرام المسائي، الأهرام المسائي،
<http://www.masress.com/ahrammassai/7158631.01.2013>

On Toshka New Valley's mega-failure Egypt Independent 26.04.2012 (30)
<http://www.egyptindependent.com/news/toshka-new-valleys-mega-failure>

(31) وائل جمال، توشكي نموذج لسياسة مبارك الاقتصادية، في، أوراق اشتراكية، مايو 2006، مركز الدراسات الاشتراكية 09.04.2013
<http://www.e-socialists.net/node/4545> ret: 09.04.2013

(32) الأشباح تسكن "المنيا الجديدة"، الأهرام، 15.01.2013
<http://digital.ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=1156428&eid=207>

(33) مدينة أسوان الجديدة تسكنها الأشباح، 600 مليون جنيه نفقات علي المرافق .. والمساكن بلا مياه!، الأهرام، 14.07.2012
<http://www.ahram.org.eg/archive/Provinces/News/160303.aspx>

(34) "سوهاج الجديدة" مدينة يسكنها الأشباح، الدستور، 06.06.2012
<http://dostor.org>

ments/8/Comprehensive_Report_Ar.pdf

(55) المرصد الحضري الوطني 2011، حالة البيئة العمرانية ومؤشرات الإسكان بالتطبيق على سبع مدن
بصيرية (الأسعار لعام 2008/2007) - <http://nuo.gopp.gov.eg/Upload/Doc>

ments/8/Comprehensive_Report_Ar.pdf

(56) الشوادي: 22 مليون فدان ضاعت بوضع اليد والحيتان اشتروا الفدان ب 200 جنيهه وباعوه ب 8
ملايين، الجمهورية، 03.07.2012 <http://www.masrawy.com/news/egypt/economy/af/2012/march/7/13426432.aspx>

(57) تم شراء أراضي الإستصلاح فى الماضى بأسعار تصل إلى نصف جنيهه للمتر وأقل، ولكن بدأت
وزارة الزراعة بعد سلسلة فساد تخصيص الأراضي بتحديد سعر 22 ألف جنيهه للفدان، أو 5
جنيهه للمتر، ويعد سعر تكلفة تجهيز الأرض للمستصلح. كحد أدنى. 22 ألف جنيهه سعر الفدان
للمتفعين بأراضي الخريجين، الأهرام، <http://digital.ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=254783&eid=717>

(58) لمعرفة المزيد عن سياسة إدارة أراضى القاهرة: Exclusion and Informality - Praetorian Politics in Land Management in Cairo
Dorman W.J. 2013 -

(59) شاهد الحلقة السابعة من سلسلة مبادرة الحق فى السكن؛ عمران الشعب، مجتمعات المجهودات الذاتية

(60) نحو 8700 فدان من اراضى الدولة. موقع محافظة الإسكندرية، الإنجازات، مشروع الإسكندرية
للجديدة. إسترجاع: 22.07.2013 - <http://www.alexandria.gov.eg/Go>
ernor/DispAchievements.aspx?ID=8
<http://www.alborsanews.com/2012/12/25/%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B3%D9%83%D9%86%D8%AF%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D8%AA%D8%B7%D8%B1%D8%AD-2500-%D9%81%D8%AF%D8%A7%D9%86-%D9%84%D8%A5%D9%82%D8%A7%D9%85%D8%A9-%D9%85%D8%B4%D8%B1%D9%88%D8%B9-%D8%A7%D8%B3>

(61) Mostafa Morsi El Araby The Role of State Management of Land Habitat International 27 (2003) 429-45
مصطفى مرسى العربى، دور الدولة فى إدارة
الأراضى، هايتات الدولية، 2003

(62) Mostafa Morsi El Araby The Role of State Management of Land Habitat International 27 (2003) 429-45
مصطفى مرسى العربى، دور الدولة فى إدارة الأراضى، هايتات الدولية، 2003

(44) اللواء فليلف: الحكومة سبب فقر دمياط، الأهرام، 02.04.2013 <http://www.ahram.org.eg/NewsQ/202185.aspx>

(45) أبو زيد راجح، نحو سياسة جديدة لإدارة الأراضى، 2012

World Bank. 2006. Policy note. Vol. 1 of Egypt - Public land management strategy. Washington D.C. - The Worldbank
<http://documents.worldbank.org/curated/en/2006/06/8880284/egypt-public-land-management-strategy-vol-1-2-policy-note>

(47) موقع المركز الوطنى لتخطيط إستخدامات أراضى الدولة، الإختصاصات - <http://www.npc.lu.gov.eg/mainP.aspx>

(48) برنامج الأمم المتحدة الإنمائى ومعهد التخطيط القومى، مصر تقرير التنمية البشرية، 2004

(49) هيئة المعونة الأمريكية، حيازة الأراضى وإدارة الموارد فى مصر 2010

<http://usaidlandtenure.net/egypt>

(50) موقع المركز الوطنى لتخطيط إستخدامات أراضى الدولة، تقسيمات أملاك الدولة الخاصة والعامه
<http://www.ncpslu.gov.eg/mainP.aspx>

(51) مدونة محامى هيئة الأوقلف، نبذة عن إنتهاء حق الحكر فى القانون المصرى، 09.05.2009
<http://egyptian-awkaf.blogspot.com/2009/05/normal-0-microsoft-internetexplorer4.html>

(52) « صندوق تطوير العشوائيات » يبدأ تطوير « رملة بولاق »، البورصة، 06.03.2013

<http://www.alborsanews.com/2013/03/06/%D8%B5%D9%86%D8%AF%D9%88%D9%82-%D8%AA%D8%B7%D9%88%D9%8A%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%B4%D9%88%D8%A7%D8%A6%D9%8A%D8%A7%D8%AA-%D9%8A%D8%A8%D8%AF%D8%A3-%D8%AA%D8%B7%D9%88%D9%8A%D8%B1>

(53) « الإسكندرية » تستعد لطرح « أرض كوتة » للاستثمار السياحى، المال، 09.06.2013
<http://www.almalnews.com/Pages/StoryDetails.aspx?ID=76673#U-2PL209U8k>

(54) المرصد الحضري الوطني 2011، حالة البيئة العمرانية ومؤشرات الإسكان بالتطبيق على سبع مدن
بصيرية (الأسعار لعام 2008/2007) - <http://nuo.gopp.gov.eg/Upload/Doc>

- egypt-public-land-management-strategy-vol-1-2-policy-note
Global Investment House Sixth of October for Development & (74)
Investment Company (SODIC) May 2008 <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&cad=rja&ved=0CDgQFjAB&url=http://www.sodic.com/2Ffiles/2Fdownload.php/3Fm/3Ddocuments/26f/3D100119153155-GlobalInvestmentHouseMay09.pdf&ei=3G1mUY3NO-nV0QXlqoDgDw&usg=AFQjCNEBQ0NifoeY4EMgAgfS688g0m0pVA&sig2=nl61Anbg02D-RejIPrJEQ&bv=bv.45107431d.d2k>
- (75) إلغاء مزاد أراضي الإسكان العائلي بـ«القاهرة الجديدة»، المال، 19.02.2013، http://www.almalnews.com/Pages/StoryDetails.aspx?ID=37499#.UWZ_9VcgGVo
و: بيع 5 قطع إسكان عائلي وفيلات بمزاد «الشيخ زايد»، المال، 21.02.2013، http://www.almalnews.com/Pages/StoryDetails.aspx?ID=38419&#.UWZ_xlccGVo
- (76) UNHABITAT The State of African Cities 2010. Governance Inequality and Urban Land Markets <http://www.unhabitat.org/content.asp?cid=9141&catid=7&typeid=46>
- (77) نظيف يؤجل إنشاء "القبضة للمجتمعات العمرانية"، الأهرام، 18.12.2010، <http://digital.ahram.org/articles.aspx?Serial=372875&eid=87>
- (78) World Bank. 2006. Policy note. Vol. 1 of Egypt – Public land management strategy. Washington D.C. – The Worldbank <http://documents.worldbank.org/curated/en/2006/06/8880284/egypt-public-land-management-strategy-vol-1-2-policy-note>
- (79) دينا لطفى، ما بين المؤتمرين: "واقع" دولة و"سياسة" دولة <http://cairoobserver.com/post/53048017070/two-recent-conferences-between-national-policy-and#.UbzXojzQXKc>
- (80) وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية. تقرير متابعة المشروع القومى للإسكان بتاريخ 14.10.2012 <http://www.moh.gov.eg/PDF/D8%A7/D9%84/D9%85/D8%B4/D8%B1/D9%88/D8%B9/20/D8%A7/D9%84/D9%82/D9%88/D9%85/D9%89/20/D9%84/D9%84/D8%A7/D8%B3/D9%83/D8%A7/D9%8620121014.pdf>
- (63) موقع الشركة المصرية لمشروعات السكك الحديدية والنقل، صفحة برج النيل بالمنصورة <http://rail.com.eg/EN/ArticlesEN.aspx?ArtID=29> 15.04.2013 إسترجاع:
- (64) موقع الشركة المصرية لمشروعات السكك الحديدية والنقل، صفحة التطوير العقارى <http://rail.com.eg/AR/ArticlesAR.aspx?ArtID=5> 15.04.2013 إسترجاع:
- (65) «البنك الدولي» يطلب حصرًا بأراضى «النقل العام» قبل إقراضها 20 مليون دولار، المال، 10.02.2013 <http://www.almalnews.com/Pages/StoryDetails.aspx?ID=34162#.UWwBucogGVo>
- (66) هذا بخلاف الأراضي التي تم تخصيصها لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالساحل الشمالى الغربى وبساحل شمال الدلتا بقرار رئيس الوزراء رقم 540 لسنة 1980 وقرار رقم 108 لسنة 2000
- (67) موقع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. تجميع لمساحات الأراضي لكل مدينة جديدة، إسترجاع <http://www.urban-comm.gov.eg> و <http://newcities.gov.eg> 29.01.2013
- (68) World Bank. 2008. Urban sector update. Vol. 1 of Egypt – Urban sector update. Washington D.C. – The Worldbank. <http://documents.worldbank.org/curated/en/2008/06/9633335/egypt-urban-sector-update-vol-1-2-urban-sector-update>
- (69) الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء. الكتاب الإحصائى السنوى، 2012 – السكان
- (70) لجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء. بيان صحفى بمناسبة اليوم العالمى للسكان، 11.07.2013 <http://www.capmas.gov.eg/5Cpepo/435.pdf>
- (71) منال البطران، أوضاع سوق الأراضي والسكن بالمدن الجديدة وأثرها على سوق الإسكان فى مصر. فى، الأرض والسكن فى مصر، تحرير علاء الدين عرفات، مركز شركاء التنمية، 2012 Ret: 29.01.2013
- (72) منال البطران، أوضاع سوق الأراضي والسكن بالمدن الجديدة وأثرها على سوق الإسكان فى مصر. فى، الأرض والسكن فى مصر، تحرير علاء الدين عرفات، مركز شركاء التنمية، 2012 Ret: 29.01.2013
- (73) World Bank. 2006. Policy note. Vol. 1 of Egypt – Public land management strategy. Washington D.C. – The Worldbank <http://documents.worldbank.org/curated/en/2006/06/8880284/>

(90) الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء. التعداد العام للسكان والإسكان والمشآت، 2006. في Sims D. 2010 – Understanding Cairo The Logic of a City out of Control p172

(91) متوسط أسعار الأراضي الرسمية 4053 جنيه للمتر بالمقارنة بـ1771 جنيه لمتر الأراضي غير الرسمية في مدن عواصم الأقاليم الاقتصادية حسب المرصد الحضري الوطنى 2011، حالة البيئة العمرانية ومؤشرات الإسكان بالتطبيق على سبع مدن مصرية (الأسعار لعام 2007/2008) http://nuo.gopp.gov.eg/Upload/Documents/8/Comprehensive_Report_Ar.pdf

(92) قانون رقم 116 لسنة 1983 تعديلاً لقانون رقم 53 لسنة 1966، قانون الزراعة، مادة 152: يحظر إقامة أية مبان أو منشآت فى الأرض الزراعية أو إتخاذ أية إجراء فى شأن تقسيم هذه الأراضى لإقامة مبان عليها.

(93) مادة 970 من القانون المدنى

(94) قانون البناء الموحد، رقم 119 لسنة 2008، المادتان 59 و60

(95) اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008، المادة الثانية

(96) Mostafa Morsi El Araby The Role of State Management of Land Habitat International 27 (2003) 429-45 - مصطفى مرسى العربى، دور الدولة فى إدارة الأراضى، هابيتات الدولية، 2003

(97) يتناول المفكر اليسارى دايفد هارفى موضوع الرأس المال الوهمى فى كتابه مدن متمردة، من الحق فى المدينة إلى ثورة عمرانية، 2012 David Harvey Rebel Cities

(98) هيرناندو دى سوتو والمركز المصرى للدراسات الاقتصادية 1997 - رأس المال غير المستغل والفقراء فى مصر.

(99) الحلقة السابعة من سلسلة مبادرة الحق فى السكن

http://www.youtube.com/watch?v=1TBv_obBGcM

(100) هيرناندو دى سوتو والمركز المصرى للدراسات الاقتصادية 1997 - رأس المال غير المستغل والفقراء فى مصر.

(101) فى ندوة أولاد الأرض بالإسكندرية فلاحو أراضى الأوقاف يكشفون عن وقائع الفساد فى هيئة الأوقاف ويؤكدون على حقهم فى تملك الأرض والسكن، 15.05.2012 <http://www.anhri.net/?p=31338> و: الاستيلاء على أراضى أوقاف الإسكندرية وبيعها بمزاد باطل ، مجلة الإسكندرية، 25.07.2011 <http://www.bbcalex.com/News/News>.

World Bank. 2006. Background notes on access to public land by investment sector : industry tourism agriculture and real estate development. Vol. 2 of Egypt – Public land management strategy. Washington D.C. – The Worldbank <http://documents.worldbank.org/curated/en/2006/06/8912374/egypt-public-land-management-strategy-vol-2-2-background-notes-access-public-land-investment-sector-industry-tourism-agriculture-real-estate-development>

(82) المركز المصرى للحقوق الاقتصادية والاجتماعية، نص الحكم الخاص ببطلان عقد مدينتي <http://ecesr.com/report/90>

(83) المجتمعات العمرانية تتسلم 3 آلاف وحدة من مدينتي، أموال الغد، 04.10.2012 <http://www.masress.com/amwalalghad/68278>

(84) "المجتمعات العمرانية" تتسلم 3 آلاف وحدة جديدة من حصتها بـ"مدينتي"، اليوم السابع، <http://www.masress.com/youm7/78032809.09.2012>

(85) <http://www.el-balad.com/441249>

(86) http://amwalalghad.com/index.php?option=com_content&view=article&id=48406:~:D9%88%D8%B2%D9%8A%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D9%83%D8%A7%D9%86-%D9%8A%D9%81%D8%AA%D8%AA%D8%AD-%D9%85%D8%B9%D8%B1%D8%B6-%D9%88%D9%85%D8%A4%D8%AA%D9%85%D8%B1-%D8%B3%D9%8A%D8%AA%D9%8A-%D8%B3%D9%83%D9%8A%D8%A8-%D9%86%D9%8A%D9%83%D8%B3%D8%AA-%D9%85%D9%88%D9%81&catid=1118:2010-12-23-12-54-51&Itemid=232

<http://www.masress.com/youm7/437295> (87)

<http://digital.ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=187886&eid=402> (88)

<http://www.edlal.com/index.php?op=news&id=2809> (89)

- (102) أراضي الأوقاف بالمحافظات.. أخبارها إيه؟ يستفيدون من بعضها.. والبعض الآخر محل صراع، المساء، 08.06.2012 <http://www.masress.com/almezza/71096>
- (103) المركز المصري للحقوق الاقتصادية والاجتماعية، تخصيص أراضي الدولة نماذج للفساد الإداري والسياسي، 11.04.2011 <http://ecesr.com/report/3452>
- (104) لن نسحب أراضي من المستثمرين المخالفين. وسنسترد حق الدولة بالكامل، الأهرام، 28.11.2011 <http://digital.ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=748730&eid=569>
- (105) هيرناندودى سوتو والمركز المصري للدراسات الاقتصادية 1997 - رأس المال غير المستغل والفقراء فى مصر.
- (106) الحلقة السابعة من سلسلة مبادرة الحق فى السكن http://www.youtube.com/watch?v=1TBv_obBGcM
- (107) Mostafa Morsi El Araby The Role of State Management of Land 429-45 Habitat International 27 (2003) - مصطفى مرسى العربى، دور الدولة فى إدارة الأراضى، هايبينات الدولية، 2003
- (108) مقترح مبنى على ورقة سياسات للبنك الدولى تحت عنوان إدارة أراضى الدولة فى مصر، 2006 ولكن تم توظيفه من بعد العدالة الإجتماعية.. Policy note. 2006. World Bank. Vol. 1 of Egypt - Public land management strategy. Washington D.C. - The Worldbank. <http://documents.worldbank.org/curated/en/2006/06/8880284/egypt-public-land-management-strategy-vol-1-2-policy-note>



الباب الثالث

مجتمعات محرومة والحق في العمران



1 تقييم حالة العمران

تعريف المناطق العشوائية
الإحتياج إلى مؤشرات إجتماعية لحالة العمران

2 العمران الخطر

خطر الإنهيارات

2.1.1 كوارث عمرانية، نبذة تاريخية 1992 إلى 2013

2.1.2 تحليل عام من الإنهيارات 1؛ الأسباب الشائعة

2.1.3 تحليل عام من الإنهيارات 2؛ التوزيع الجغرافى للإنهيارات

2.1.4 توصيات بخصوص خطر الإنهيارات

خطر الإخلاء أو إعادة التوطين القسرى

2.2.1 أمن الحيازة

2.2.2 أنواع الإخلاء

2.2.3 التطوير العمرانى والإخلاء؛ نبذة تاريخية 1993 إلى 2013

2.2.4 توصيات بخصوص الإخلاء أو إعادة التوطين القسرى

3 العمران المحروم

3.1 مياه الشرب

3.2 الصرف الصحى

3.3 الطاقة

”العشوائيات أساس البلد“

أحد سكان منطقة المزاريطة بالقاهرة (منطقة غير الرسمية)

”محافظ بورسعيد يشن حملة نظافة وإزالة عشوائيات“

عنوان مقال بجريدة الوفد، 28 أبريل، 2012

مشاريع التطوير والتنمية، والريف (57 بالمئة من السكان)، الذى تغيب عنه الإستثمارات القومية الهادفة. أو بين المجتمعات العمرانية الجديدة من المدن الجديدة وقرى الظهير الصحراوى التى حازت على نصيب الأسد من موازنات التنمية العمرانية رغم عدم تعدى عدد سكانها 2 بالمئة من سكان مصر، وبين المدن والقرى القائمة التى تترك لتدهور. أو داخل المدن نفسها يتباين حال الأحياء الراقية والرسمية، مع حال الأحياء الشعبية وبالذات غير الرسمى منها، التى تضم غالبية سكان المدينة.

إختلاط التخطيط بالسياسة يرجع لعهد نشأته، فالدولة وأجهزتها هى الجهة الوحيدة المعنية بالتخطيط، ولكن فى غياب ديمقراطية تشاركية فعّالة على المستويين القومى والمحلى، إنفردت الدولة فى أخذ ما رآته مناسب من قرارات بمعزل عن الوضع الراهن الذى من المفترض أن تحسنه هذه القرارات، وتمضى فى قرارات مماثلة جديدة بغض النظر عن مدى نجاح أو فشل القرارات السالفة. فتم تهميش غالبية سكان مصر على حساب القلة، وإنحصر مفهوم التنمية العمرانية داخل إطار سياسى فضفاض يرى العمران من منظور ظلال القانون؛ ما هو رسمى فى مقابل ما هو غير رسمى، أو ما هو متحضر مقابل الريفى، أو المنظم مقابل العشوائى، المتقدم مقابل الشعبى.

فبات هناك عمران الحكومة، الذى يضم مناطق من عاصمة الدولة، أو عواصم

1 تقييم حالة العمران

فى الوقت الذى تزداد فيه حالة مدن وقرى مصر سوءاً، تزداد حالة عدم إستقرار المواطنين فى موطنهم. فالأخطار المختلفة والحرمان من المرافق الأساسية يهدد مجتمعات عدة، بما يؤثر سلباً على مستوى معيشتها ويدفع سكانها إلى هجرتها، طوعاً أو قسراً. فهناك آلاف الأسر مهددة بالإخلاء فى أى لحظة، كما تسكن مئات الآلاف من الأسر فى رعب إنهيار مسكنهم نتيجة عوامل عدة، ورغم إنفاق المليارات فى مرافق مياه الشرب والصرف الصحى والطاقة، تعاني ملايين الأسر من نقص فى هذه الخدمات الأساسية، وأحياناً يكون هذا الحرمان متعمداً...

هذه المجتمعات العمرانية غير المستقرة تمثل المليارات من الجنيهات من إستثمارات أهاليها. رغم هذا، فلا توجد خطة واضحة لإعادة الإستقرار لسكانى هذه المجتمعات، ومنع الأسباب التى أدت إلى تهديد الإستقرار بها من التكرار. الحقيقة أن محددات التنمية العمرانية فى مصر مبنية على أسس سياسية وليست على أسس علمية، والبرهان هو التمييز فى التنمية بين المجتمعات على أكثر من مستوى. فعلى مستوى المحافظات يتحسن حال العاصمة والإسكندرية، ثانى أكبر مدن مصر، ويتوقف الزمن فى باقى مدن مصر. أو يحدث هذا الخلل بين الحضر (43 بالمئة من السكان) الذى يشهد

المحافظات، والذي تقوم أجهزة الدولة بتنميته ومتابعته. وعمران الشعب؛ المساحات المفتقرة للتنمية والخدمات من المدن وقرى ريف مصر، والتي تم بنائها بمجهودات أهاليها الذاتية، والذي يتم وصفها من قبل الدولة والإعلام بـ“البؤر الإجرامية” و“الأحزمة الناسفة” وواصفين سكانها بـ“البلطجية”.

بالإضافة لسياسات التنمية، أدت السياسات الإقتصادية النيوليبرالية إلى دفع عملية تسليح الأراض والسكن، والذين تركوا لأهواء سوء غير منظم، مما سمح لتضخم أسعار السكن، الرسمى منه وغير الرسمى، مما فرض على ملايين من الأسر المصرية السكن بمجمعات أو مساكن غير مستقرة نظراً لانخفاض قيمتهم بالمقارنة بالسكن المستقر (راجع باب التخطيط والحق فى الأرض وباب الحق فى مسكن ملائم).

إنحصار تقييم المجتمعات العمرانية على أساس سياسى أسفرت عنه صورة غير دقيقة لعمراننا ومشاكله، مما ترتب عنه أخذ قرارات وتنفيذ خطط، نكتشف بعد تنفيذها أنها فى أحسن الظروف لم تكن بالكفاءة التى وعدت بها، وفى أسوأها، لم يستفيد منها أحد يذكر. فغياب خطط تنمية مبنية على معايير تقييم واضحة تعكس الواقع أدت إلى غياب العدالة فى توزيع إستثمارات وموارد الدولة حيث يتضح هنا أن المشكلة ليست فى فقر موارد الدولة، وإن كانت بعض الميزانيات متواضعة، ولكن القضية الحقيقية هى غياب العدالة فى توزيع الإستثمارات والموارد، سواء بين المحافظات وبعضها، أو بين أحياء مختلفة داخل مدينة واحدة.

1.1 تعريف المناطق العشوائية

رغم إستخدام الجهات الحكومية لمصطلح “العشوائيات” لوصف الكثير من المجتمعات العمرانية، فلا يوجد تعريف قانونى له. ولكن هناك أكثر من

تعريف قانونى للمناطق التى تستوجب التنمية أو التطوير التى يوصف بعض منها بالعشوائى فى تصاريح المسؤولين رغم إختلاف المشاكل والتحديات... أ- مناطق إعادة التخطيط؛ (قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 فى مادته الثانية) المناطق التى تفتقد إلى المرافق أو تفتقد للأمان الإنشائى. وهى مناطق داخل كردونات المدن ومخططة ولكن تدهورت لغياب الصيانة والمتابعة.

ب- المناطق غير المخططة؛ (قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 فى مادته الثانية)المناطق المبنية بالمخالفة لقوانين التخطيط. وهى مناطق حديثة أو متوسطة العمر، وعادةً تكون على أطراف المدن وخارج الكردون فى ظهيرها الصحراوى أو الزراعى.

ج - المناطق غير الآمنة؛ (قرار جمهورى 305 لسنة 2008).وهى المناطق التى تفتقد إلى عنصر الأمان والإستقرار، سواء من عوامل الطبيعة، أو الحالة الإنشائية للمباني، أو لوجود مصادر تلوث، أو لغموض الحيازة.

فى الحالات الثلاثة، نص القانون على نزع ملكية هذه الأراضى وإزالة ما عليها من مباني لتخطيطها وتطويرها. لمناطق إعادة التخطيط أو غير المخططة، هذا هو الحل الوحيد الذى يقدمه القانون، رغم إختلاف إحتياجات هذه المناطق والتى متاح توفيرها بطرق عدة لا تحتاج إلى الإزالة وإعادة البناء مثل إدخال المرافق والخدمات، أو تقنين الأوضاع أو ترميم المباني... وبالنسبة للمناطق غير الآمنة، نزع الملكية والإزالة هو أحد الحلول، وتم تطبيقه على الأراضى ذات الملكية غير الواضحة، وعلى الأراضى الخاصة تم التوصل إلى حلول تشريعية خاصة بتراخيص المباني. ولكن تظل عملية إدخال المرافق وترميم المباني وتقنين الأوضاع خارج الحلول المطروحة.

1.3 الإحتياج إلى مؤشرات إجتماعية لحالة العمران

يتضح من قصور قانون البناء فى تحديد معايير واضحة للمناطق واجبة التطوير، سواء لوجود خطر أو لحرمانها من المرافق والخدمات، أهمية الإحتياج إلى مؤشرات كمية وكيفية لحالة العمران والحالة إجتماعية

لسكانه والتي يتم تصميم برامج لتحسينها بأهداف ترصدها المؤشرات وتتابع موقفها. فتوجد كوكبة من الأبحاث عن حالة العمران (راجع الملاحق) ولكنها غير مكتملة، سواء فى نطاقها الجغرافى، أو المعلوماتى. لذا يوجد إحتياج ملح إلى بحث دورى يغطى المجتمعات العمرانية جميعاً ويعمل من البعد الإجتماعى للعمران.

الصفحات التالية لهذا الباب تجتهد لرسم خريطة قومية للمجتمعات المحرومة من الإستقرار، عن طريق إعادة قراءة المتوفر من الإحصاءات تحت ضوء العدالة الإجتماعية.

تم تقسيم حالة عدم الإستقرار إلى جزئين؛ الجزء الأول معنى بالتأثير المباشر الذى يهدد إستقرار الأسر المصرية وتم تصنيفه إلى خطر إنهيارات المباني التلقائية، وخطر الإخلالات القسرية الناجمة عن مشاريع التطوير أو الإزالات نتيجة لغياب حيازة مستقرة.

الجزء الثانى معنى بالتأثير غير المباشر الذى يهدد إستقرار الأسر المصرية من تدنى مستوى المرافق المختلفة، حيث تم رسم خرائط الحرمان أو التفاوت الكبير فى توفير مياه الشرب والصرف الصحى والكهرباء والغاز على مستوى المحافظات.

2 العمران الخطر

تخترق سكينه المعيشه عدة تهديدات تهز إستقرار الأسرة المصرية فى مسكنها، مما يضع عدد كبير من المواطنين فى حالة إضطراب دائم. تعددت نوعية هذه الأخطار ما بين مصادفة الأقدار، إلى التعمد فى إحداث حالة عدم الإستقرار.

هناك خطر إعادة التوطين القسرى مثلاً، أو التهجير، والذى يأتى مع المشاريع العمرانية أو مشاريع المرافق الكبرى. فى غياب آلية تشرك المجتمع الذى يقع فى مهب هذه المشاريع "التنموية" أو الإستثمارية وتتيح له منافع هذه المشاريع، تضيع الروابط الإجتماعية وفرص المعيشة، مما قد يؤدى إلى إفتقار المهجرين، وتدنى مستوى معيشتهم.

أما الخطر الأكبر فهو ضياع المسكن تماماً، وهذا يحدث إما بالإخلاء القسرى، الطرد، أو الضياع عن طريق إنهيار العقار محل السكن، وما به من خسارة فى الأرواح فى كثير من الأحيان.

فما يمثله ضياع المسكن وتفتيت المجتمع من خسارة معنوية لا يحصى. فالمسكن يمثل المأوى الرئيس للأسرة، والمجتمع يحوى أسلوب حياتها. المسكن يمثل سعى أسرة على مدار حياتها، وهو أيضاً خزانه تاريخها من أوراق أو ذكريات، بالإضافة إلى رأس مالها من مدخرات مالية، أو تجهيز للعرائس والذى تمضى الأم فى جمعه منذ تولد إبنها. المجتمع يمثل منظومة تكافل من علاقات إجتماعية ومصدر للرزق.

2.1 خطر الإنهيارات

• تابع الفيلم التوثيقى "العمران الخطر"⁽¹⁾

• تابع أرشيف: خطر_عمرانى

خطر إنهيارات المنازل في مصر هو خطر له سوابق تاريخية، وله مئات الضحايا من الأسر المشردة كل عام. فخلال العقدين الماضيين فقط تشردت نحو 29 ألف أسرة ولاقى أكثر من 1500 مواطن مصرعهم نتيجة أكبر الكوارث العمرانية من زلازل وسيول وحرائق وإنهيارات صخرية وإنهيارات لعقارات. كما في غضون عام واحد تم رصد إنهيارات العقارات فيه (2013/2012)، تشردت أكثر من 600 أسرة ولقى 187 مواطن مصرعهم، منهم عدد كبير من السيدات والأطفال، مع الأخذ في الاعتبار أن هذا العام لم يشهد كوارث طبيعية كبرى.

2.1.1 كوارث عمرانية؛ نبذة تاريخية 1992 إلى 2013⁽²⁾

يتذكر من هم في عقدهم الثالث أو أكبر، زلزال أكتوبر 1992، الذي ضرب قلب مصر. فكان مصدره جنوب القاهرة، وأثر على نطاق شمل خمس محافظات وأدى إلى إنهيار نحو 5000 عقار وتشريد 10 آلاف أسرة⁽³⁾.

في العام التالي للزلزال حدث أول إنهيار صخري بالدويقة، بالقاهرة، حيث لاقى 42 مصرعهم وتشردت المئات من الأسر⁽⁴⁾.

يعتقد معظمنا أن زلزال 92 كان أكبر الكوارث العمرانية التي شهدها مصر مؤخراً، ولكن في 2 نوفمبر عام 1994، شهدت مصر سيول لم تشهدنا منذ عقود، شردت أكثر من 12 ألف أسرة، وقتل بسببها نحو 600 مواطن، غالبيتهم في قرية درنكة والقرى المجاورة لها في أسيوط، حيث إختلطت المياه بالنيران وأمحت المنازل⁽⁵⁾. عادت سيول جارفة مرة أخرى عام 1995 تشرد بسببها 750 أسرة⁽⁶⁾، وأيضاً في العام التالي حيث إنهار 250 منزل في البحر الأحمر⁽⁷⁾.

هدأت الأوضاع بعض الوقت حتى عادت الزلازل والسيول عام 2002 ولكن بخسائر محدودة، لتعود حقبة الكوارث الكبرى عام 2008 مع الإنهيار الصخري الثاني بالدويقة، والذي راح ضحيته أكثر من 100 شخص وتشردت أكثر من 150 أسرة⁽⁸⁾، ولكن أصبح من المستحيل معرفة العدد الحقيقي للموتى بعد وقف عمليات البحث وتسوية المنطقة. في غضون عامان، شهدت مصر موجة من السيول أدت إلى تشريد أكثر من 3000 أسرة في سيناء وأسوان والبحر الأحمر⁽⁹⁾.

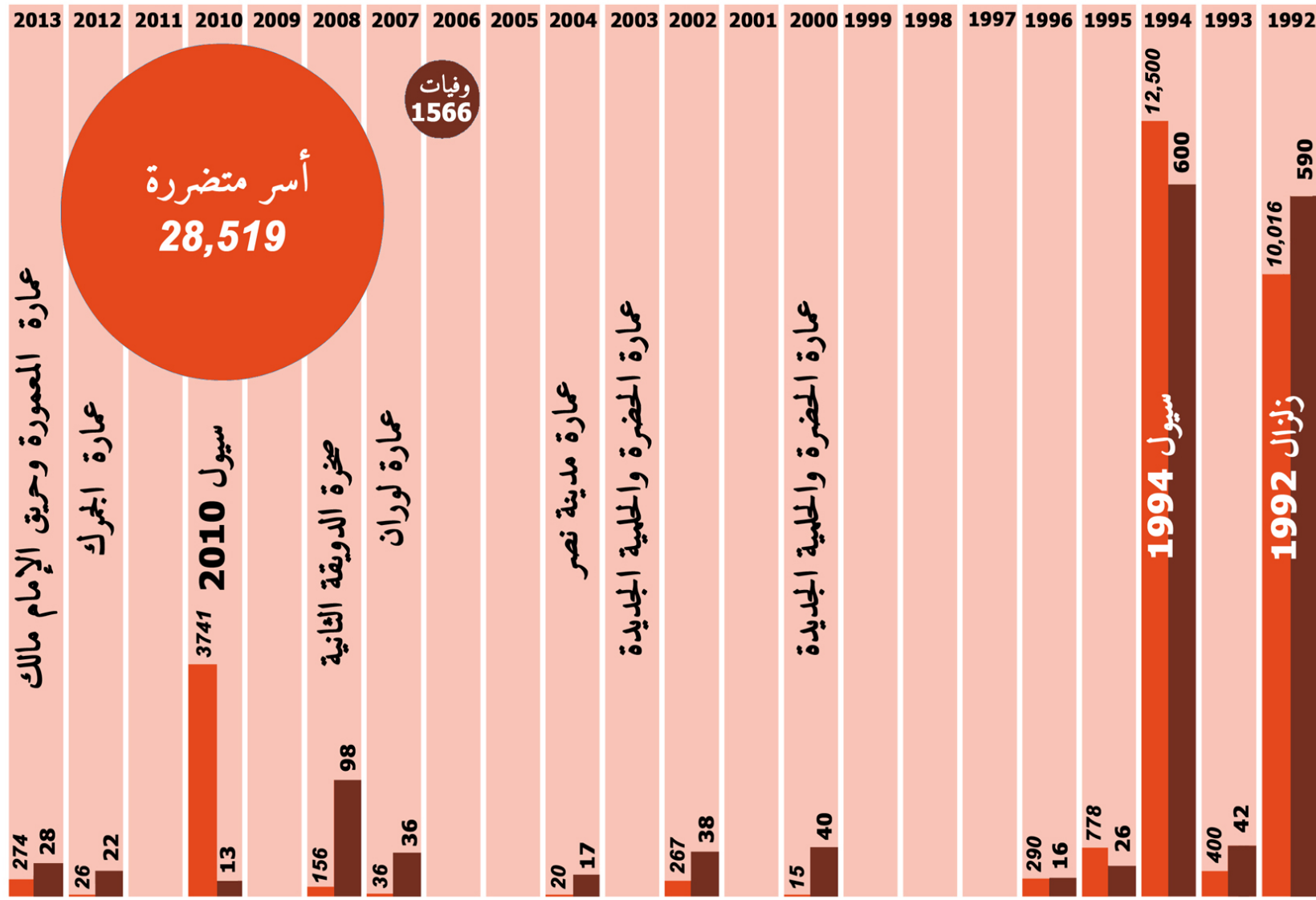
أما آخر الكوارث التي تم رصدها، فهي إحتراق قرية الإمام مالك بالبحيرة في شهر يوليو 2013. حدث ماس كهربائي في أحد المنازل، فنشرت عاصفة ترابية لهابه بين 250 منزل ذات الأسقف الخشبية وإحترقت المنازل جميعاً⁽¹⁰⁾.

يتضح من هذه الإحصاءات أن أكثر الكوارث خطورة، هي السيول والعواصف. ففي خلال عقدين من الزمن شهدت مصر 5 سيول شردت أكثر من 17 ألف أسرة، أو 62 بالمئة من إجمالي الأسر منذ 1992. أودت هذه السيول بحياة أكثر من 600 شخص، ولكن هذه الأعداد غير عادية بالنسبة للسيول، حيث تصادفت ظروف شيطانية أدت إلى نشوب حريق هائل في قرية درنكة أدى إلى توسيع نطاق تأثير السيل.

تأتى الزلازل في المرتبة الثانية حيث أدت إلى تشريد نحو 10 آلاف أسرة في الفترة ذاتها، أو 35 بالمئة من الإجمالي، ولكن أغلبها في حادثة واحدة وهي زلزال 1992، ولاقى أكثر من 550 مواطن مصرعهم (36 بالمئة من الإجمالي).

ثالث أكبر العوامل تأثيراً على إستقرار مدن مصر وقراها هي ظاهرة إنهيارات العقارات التلقائية. فنسببت فقط أكثر هذه الحوادث أساسوية (10 وفيات فأكثر) بين 1992 و 2013، في تشريد أكثر من 180 أسرة ولاقى أكثر من

الكوارث العمرانية الكبرى | 1992 حتى 2013



المصدر: متعددة (أنظر البحث)

200 شخص مصرعهم في 11 حادثة . إذا تم رصد جميع هذه الحوادث في هذه الفترة، سترتفع هذه الإحصاءات بشكل ملحوظ (أنظر نقطة 2.1.2 التالية). يظهر خطر الإنهيارات الصخرية في المرتبة الرابعة بين الكوارث. فشهدت مصر حادثتين فقط منذ عام 1992 أودتا بحياة أكثر من 140 مواطن وشردتا أكثر من 550 أسرة.

2.1.2 تحليل عام من الإنهيارات : الأسباب الشائعة

رغم تعدد الأحداث النابعة من الطبيعة مثل الزلازل والسيول والعواصف، فهناك مقولة أنه لا توجد كوارث طبيعية، فهي جميعاً مسؤولة الإنسان⁽¹¹⁾. فمن خلال رصد الإنهيارات على مدار عام كامل، ظهر ان هناك نحو حادثة إنهيار يومياً في مصر (332 حادثة) أدت إلى ضياع مساكن 639 أسرة. هذا بالإضافة إلى تصدع أكثر من 700 عقار، حيث تم إخلاء جزء منهم، وتسكن الأسر الأخرى تحت تهديد إنهيار مسكنهم في أى لحظة. ولكن وراء هذه الحوادث سببان رئيسيان فقط وهما غياب الرقابة وسوء التخطيط⁽¹²⁾.

غياب الرقابة

تسبب قصور أجهزة الدولة المعنية بالرقابة على أعمال وإشتراطات عملية البناء وعلى سلامة وصيانة الأبنية في تشريد 58 بالمئة من الأسر و86 بالمئة من الوفيات. ظهر قصور الرقابة في:

- عقارات مخالفة إنشائياً؛ عدم توافر شروط الإنشاء أثناء بناء المبنى أو أثناء بناء إضافات له.
- أعمال هدم، أو بناء أو حفر بالعقار أو بالمجاور له؛ عدم موافاة شروط أعمال الحفر أو البناء أو الترميم أو الهدم، وفي بعض الأحيان تم

إتهام أصحاب الأعمال بالتخريب المتعمد للعقار لإخلائه من أصحاب الإيجار القديم.

• تهالك العقارات. أدى غياب الصيانة أو الترميم عبر فترة طويلة من الزمن إلى تهالك الحالة الإنشائية لعدد من العقارات حتى إنهاروا. طبقاً للمادة 93 بقانون البناء 119 لسنة 2008، الأجهزة المحلية مسئولة عن مراقبة صيانة المباني وتنفيذ قرارات الترميم. قد يكون سبب التهالك إقتصادى، إرتفع تكلفة الترميم، أو إمتناع ملاك العقار عن صيانتها لتدنى قيمة الإيجارات (الإيجار القديم)، أو لتعمد أصحاب العقار وصوله لدرجة متدنية حتى إخلاء المستأجرين. قد يكون سبب التهالك قرارات المحافظين منع ترميم العقارات التي تقع في حرم بعض المناطق الأثرية أو على أراضي يوجد نزاع على حيازتها من قبل جهاز من أجهزة الدولة مثل الأوقاف.

سوء التخطيط

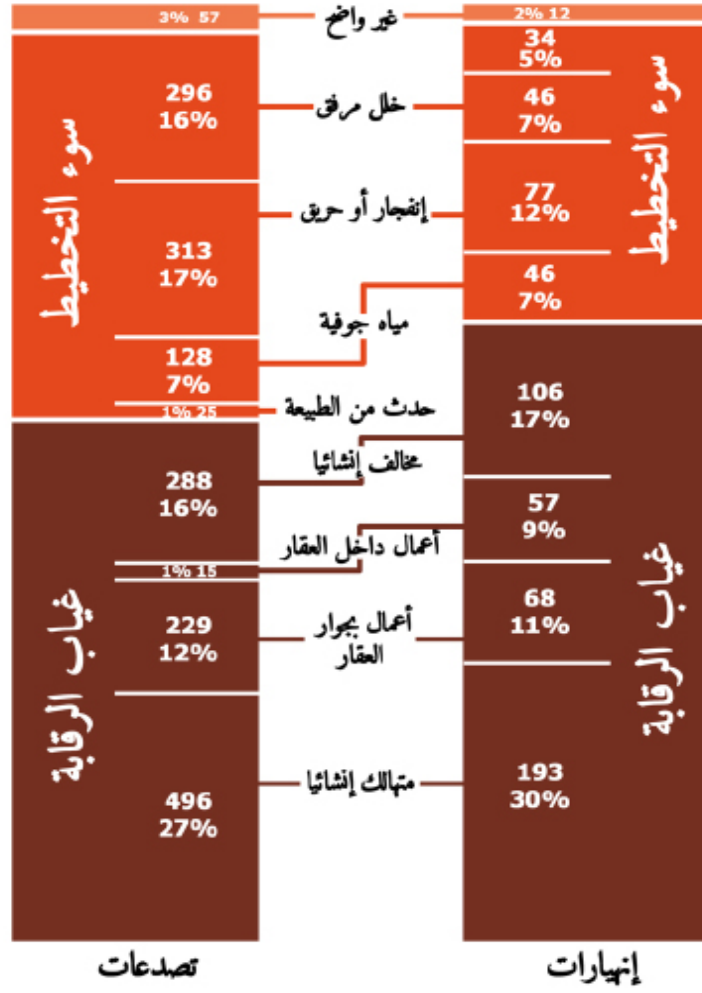
غياب تخطيط طويل الأمد لل عمران أدى إلى 39 بالمئة من الإنهيارات (بعدد الوحدات)، و13 بالمئة من الوفيات. أى أن سوء التخطيط له أثر قاتل. وكانت أهم الأسباب:

- تواجد أو إرتفاع منسوب المياه الجوفية نتيجة غياب الصرف الصحى أو سوء تخطيط مشاريع الزراعة ومرافق الري بدون مراعاة أثرها على القرى المجاورة.
- حدث من الطبيعة (زلازل، سيل، إنهيار صخرى)؛ هناك تاريخ طويل يرجع آلاف السنين لحدوث هذه الظواهر الطبيعية، وشتاء 2012/2013 شهد بعض السيول بالإضافة إلى عواصف وصلت لدرجة إعصار مدمر.
- خلل مرفق عام. غياب الصيانة وضعف الميزانيات أدى إلى إنكسار

- إنفجار أو حريق؛ أدى الإستخدام الخاطيء لإسطوانات الغاز أو سوء حالتها والإستخدام غير الرسمي لأماكن السكن كمستودعات للوقود أو كمحطات تموين إلى عدة حوادث.

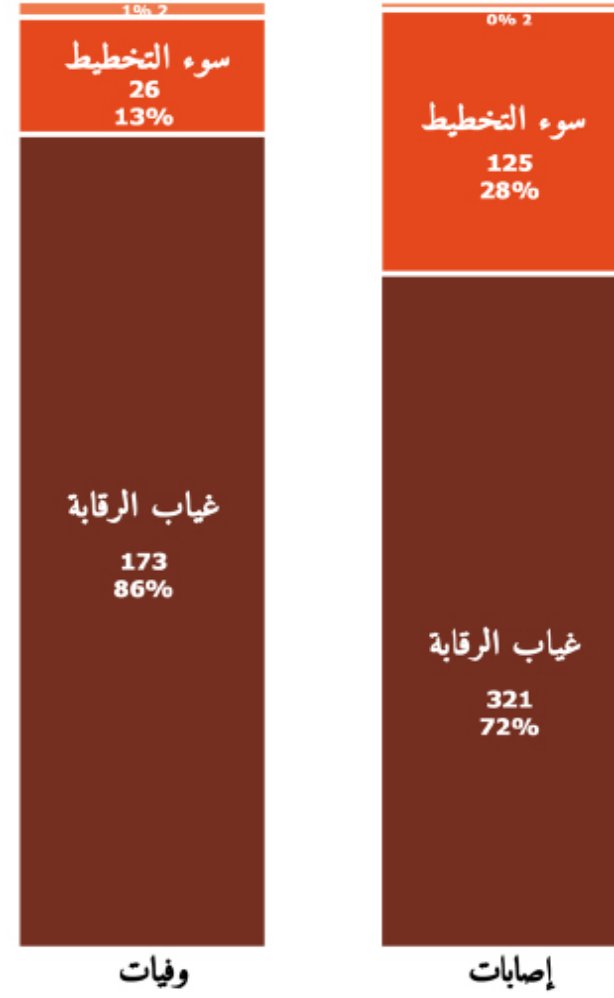
مواسير للمياه أو الصرف الصحي، وتوقف محطات ضخ، أو إلى إنهيار برج كهرباء ضغط عالي، مما ترتب عنه إنهيار المنازل المحيطة، بالذات فى ريف مصر.

الإنهيارات والتصدعات 2012 / 2013 | الأسر المتضررة



المصدر: الباحث، رصد إنهيارات عام 2013/2012

الإنهيارات والتصدعات 2012 / 2013 | وفيات وإصابات



المصدر: الباحث، رصد إنهيارات عام 2013/2012

2.1.3 تحليل عام من الإنهيارات 2؛ التوزيع الجغرافي للإنهيارات

من المنتظر أن تكون الإسكندرية أكثر المحافظات الكارثية حيث أن كل أضواء الإعلام مسلطة عليها. فشهدت الإسكندرية 40 حادثة إنهيار (12 بالمئة) أضاعت 182 وحدة سكنية (29 بالمئة) ولاقت 62 روح مصرعها (33 بالمئة). بالمقارنة شهدت أسوان 46 حادثة إنهيار، ولكن نظراً لطبيعة الحوادث التي غلبت عليها المياه الجوفية، ونظراً لانخفاض الكثافة السكانية، أدت هذه الحوادث إلى ضياع 48 وحدة (7.5 بالمئة) ووفاة شخص واحد فقط.

كان أعلى معدل وفيات لكل حادثة أيضاً بالإسكندرية، 1.6 حالة وفاة، وهو أعلى من متوسط الجمهورية بنحو ثلاثة أضعاف. أعلى معدل تشريد للأسر/ ضياع وحدات كان للإسكندرية، 4.6 أسرة لكل حادثة، وهو 2.4 ضعف متوسط الجمهورية.

2.1.4 توصيات بخصوص خطر الإنهيارات

حتى الآن إنحصرت مجهودات الحكومة في التصدي للكوارث العمرانية على العقارات المخالفة، والتي ليس جميعاً خطراً، بالإضافة إلى عدد من المباني غير الآمنة بالمناطق غير الرسمية، هذا رغم تعدد ظواهر الكوارث، وإتساع نطاقها خارج الحدود التي وضعتها أجهزة الحكومة.

فأوسع الدراسات الحكومية هي تقرير صندوق تطوير المناطق العشوائية عن المناطق غير الآمنة والذي حصر 131 ألف أسرة تسكن في خطر داهم (درجات الخطورة 1 و 2) والتي قد تتعرض مساكنهم للإنهيار نتيجة إنهيار صخرى أو سيول أو إنهيار لزلازل أو إنهيار تلقائية لأن المبنى آيل للسقوط. ولكن يتنقص هذه الدراسة آلاف الوحدات السكنية، فتم حصر فقط المناطق

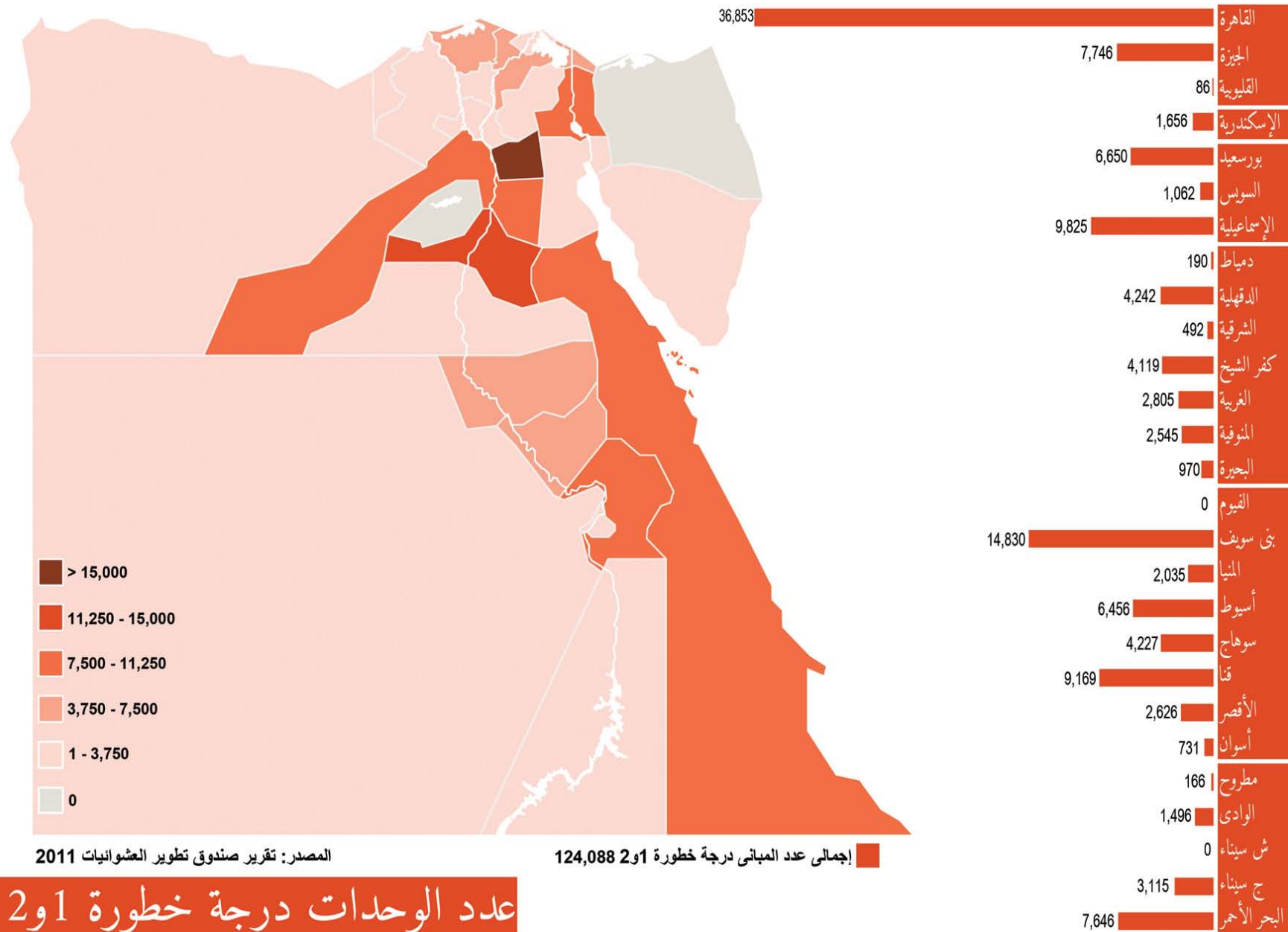
التي زادت نسبة المباني المهتدة عن 50 بالمئة منها، بدلاً من حصر الخطورة بكل مبنى على حدة، كما أنها لم تتخذ في الإعتبار المناطق المهتدة بالنحر وإرتفاع منسوب البحر بشمال الدلتا، بالإضافة إلى العديد من القرى والتجمعات البدوية التي تقع في مهب السيول والعواصف.

الدراسة الحكومية الأخرى، وهي لجهاز التفتيش الفني على المباني بالمعهد القومى لبحوث الإسكان والبناء، رصدت نحو 220 ألف مبنى مخالف فى أنحاء مصر (متوسط 1.5 مليون وحدة/ أسرة⁽¹³⁾)، و 248 ألف قرار إزالة. ولكن هذه الصورة غير مكتملة، حيث أن ليس كل مبنى مخالف يعتبر غير آمن إنشائياً، كما أن هناك أكثر من قرار إزالة لمبنى واحد، ومثل المباني المخالفة، تنقسم قرارات الإزالة بين مخالفات إدارية، وبين مباني آيلة للسقوط.

فبعد مقارنة خرائط العقارات المخالفة والمناطق غير الآمنة وإنهيارات 2013/212، والذين يرسمون صور مختلفة للتوزيع الجغرافى للخطر، يتضح أن المطلوب هو إعادة هيكلة لمنظومة التصدي للكوارث العمرانية مبنية على دراسات دقيقة للوضع العمرانى وتحديد مصفوفة للمسئوليات مع التصدي لتمرکز التنمية العمرانية فى إقليم العاصمة وظاهرة تسليع السكن.

1. التصدي للأسباب المباشرة للإنهيارات

- توحيد عمليات متابعة المباني والعوامل المهتدة للحياة، وبناء خطط تناسب كل عامل بأهداف محددة المدة لإزالة الأسباب الجذرية التي تؤدي إلى كوارث أو حوادث.
- توحيد مجهودات التصدي للكوارث والحوادث، وتنسيق خطط التطوير العمرانى بين الجهات المعنية وتفعيل صندوق صيانة وترميم العقارات (المادة 97 من قانون 119 لسنة 2008) وإضافة مجهودات التصدي للكوارث له بالإضافة إلى التنسيق مع صناديق تمويل الإسكان



عدد الوحدات درجة خطورة 1 و2

والتنمية العمرانية.

- تثبيت العقارات الآيلة للسقوط جبرياً وتفعيل ترميمها جبرياً إذا تطلب الأمر كما تنص المادة 93 من قانون البناء رقم 119 لسنة 2008.
- التصدى للأعمال التخريبية للعقارات وزيادة الأمن والرقابة على أعمال البناء فى الأماكن القديمة بالمدن والقرى.

2. التصدى للأسباب غير المباشرة للإنهيارات

- تفعيل اللامركزية السياسية والديمقراطية المحلية
- إلغاء جميع القرارات والقوانين التى تمنع ترميم المباني (تنازع على الحيابة، حرم أثر، زوائد تنظيم، إلخ...).
- إعادة النظر فى جميع قرارات منع إعادة البناء والأسباب التى إتخذت من أجلها (تنازع على الحيابة، حرم أثر، زوائد تنظيم، إلخ...).
- التصدى لظاهرة تسليع السكن وإصلاح السياسات الإقتصادية التى تشجع هذه الممارسة، بالإضافة إلى إصلاح منظومة قانون الإيجار القديم بما يضمن العدالة الإجتماعية.

3. إصلاح عملية التعويضات والمحاسبة

4. رفع كفاءة عمليات الإغاثة والإنقاذ

2.2 خطر الإخلاء وإعادة التوطين القسرى

• تابع فيلم " بدل ماتشيلونا... طورونا! الحق فى العمران "

إزدادت وتيرة الإحتجاجات مؤخراً ضد عمليات الإخلاء أو إعادة التوطين تعكس تزايد هذه العمليات أو التهديد بهما. فرغم حماية المادتان 24 و 39 بدستور 2012 الملكية وحرمة المنزل، بالإضافة إلى مواد بدستور 1971، ورغم وجود قوانين تنظم عملية نزع الملكية للمنفعة العامة

والإخلاء الإدارى، ورغم تصديق مصر على "العهد الدولى الخاص بالحقوق الإقتصادية الإجتماعية والثقافية" التى تجرم مادته الـ11 الإخلاء القسرين ورغم قرار المفوضية السامية لحقوق الإنسان رقم 77 لسنة 1993 المدين للإخلاء القسرى، تعددت أسباب الإخلاء (أو محاولات الإخلاء)، بين ما هو مباشر، وما هو غير مباشر، بين ما هو قانونى وما هو غير قانونى، وبين ما هو سياسى وما هو إجرائى. فى غالبية الحالات يكون الإخلاء قسرى، أو بالإجبار، لأن القانون المصرى يسمح بصدور قرار إخلاء من جهة المحافظ ولا يشترط صدور حكم قضائى نهائى بالإخلاء، مما يهدر حق الكثير من المصريين فى بت جهة محايدة على قرار الإخلاء، كما لا ينظم القانون المصرى إطار عملية الإخلاء بما يحفظ حق المواطنين فى معاملة آدمية.

2.2.1 أمن الحيابة فى مصر (للملكية)

يشير العديد من الباحثين العمرانيين إلى أن الإخلاء فى العموم، وبالذات إخلاء مناطق كاملة من سكانها وإزالاتها، أمر نادر نسبياً فى مصر⁽¹⁵⁾، ولكنه يحدث. فغياب الرصد الدقيق لهذه الإنتهاكات يعطى صورة خاطئة لمعدل الإخلاء وتأثيرها على المجتمع. كما تشير مجموعة أخرى من الباحثين إلى أن أمن الحيابة مهدد لغالبية المصريين. ففى بحث على مدى رسمية العقارات فى مصر للإقتصادى هيرناندو دى سوتو، وُجد أن 90 بالمئة من الوحدات السكنية غير مسجلة، ولذا، قرر الباحث أنها غير رسمية⁽¹⁶⁾.

الحقيقة أن قوة أو ضعف الحيابة قائمين على ما إن كان هناك نزاع على الملكية أو لا؛ سواء بين جهة حكومية وبين الشاغلين (إسكان حكومى، عزب على أراضى زراعية أو أحكار، أراضى صحراوية بوضع اليد)، أو بين جهة أو فرد مالك ومستأجرين (سكن عمالى، سكن بالإيجار)، أو بين أفراد

وبعضهم البعض (حوادث بيع شقة من قبل مطور لأكثر من شخص)، أو عند صدور قرار نزع ملكية... فإذا أخذنا بحث دى سوتو وأعادنا النظر لإحصائته من منظور أمن حيازة الأراض التي بنيت عليها العقارات، وليست العقارات نفسها، فستتخفف نسبة الوحدات ذات حيازة غير مستقرة إلى نحو 44 بالمئة، وهي نسبة مرتفعة⁽¹⁷⁾.

في بحث دى سوتو تم إعتبار 100 بالمئة من مساكن الريف غير رسمية لغياب تسجيل العقارات به. ولكن إذا أعتبرنا أن 20 بالمئة من مباني القرى تم إعادة بنائها وتقنين أوضاعها⁽¹⁸⁾، وأن غالبية التعديلات على أراضى زراعية تمت على أراضى خاصة بأصحابها، فستصبح نسبة الوحدات التي يمكن تهديد حيازتها 44 بالمئة.

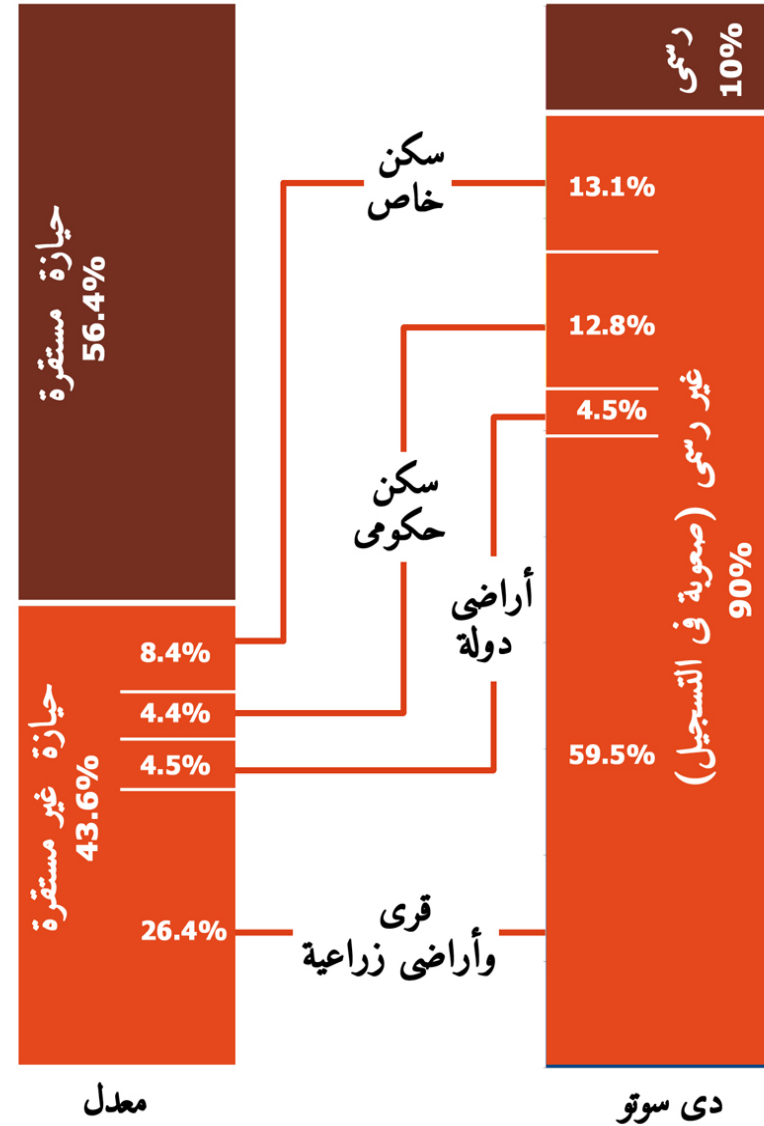
في الحضر أظهر دى سوتو أن 75 بالمئة من العقارات غير مسجلة، والباقي يصعب أو يستحيل تسجيله. ولكن إذا إعتبرنا أن نصف وحدات الإسكان الحكومى تم تقنين أوضاعها، وبخصوص مساكن القطاع الخاص لا توجد نزاعات للملكية على عقارات المدن الجديدة أو الأحياء متوسطة العمر بالمدن القائمة، فستصبح نسبة الوحدات ذات حيازة قابلة للنزاع هي 43 بالمئة.

أن تكون حيازة نحو نصف الأسر المصرية لمسكنها مهددة في حال وقوع مسكنها في نطاق مشروع للتطوير أو التنمية العمرانية، فهذا دافع كاف على أهمية تصحيح الأوضاع ووضع آليات تحمى حقوق المواطنين أمام المشاريع التي تستوجب نزع الملكية للمنفعة العامة.

2.2.2 أنواع الإخلاء

إخلاء إدارى أو قضائى (بالقانون) - تابع أرشيف: إخلاء إدارى⁽¹⁹⁾
 • إخلاء بعد صدور قرار بنزع الملكية للمنفعة العامة (أنظر بوكس -

معدل إستقرار الحيازة | نسبة من عدد الوحدات



المصدر: المعهد الدولى للحرية والديمقراطية 1997 - رأس المال غير المستغل في مصر

قانون رقم 10 لسنة 1990 وإضافاته وتابع جزء؛ مشاريع التنمية العمرانية والإخلاء)

• قرار إخلاء نتيجة عدم سداد القيمة الإيجارية. يحدث بصفة دورية، عادة من قبل أجهزة الدولة أو الأفراد مع قانون الإيجار الجديد، وفي قضايا قانون الإيجار القديم.

• قرار إخلاء عقار آيل للسقوط لتنفيذ قرار ترميم (مؤقت) أو إزالة (نهائي).
• قرار إخلاء نتيجة لتنفيذ قرار إزالة عقار مخالف

إخلاء قسرى (دون سند قانونى) - تابع أرشيف: إخلاء_قسرى⁽²⁰⁾

• إخلاء من قبل جهة حكومية للإستيلاء على أرض أو عقار (نزاع على ملكية، تنفيذ مشاريع بالقوة الجبرية)
• إخلاء من قبل بلطجية للإستيلاء على أرض أو عقار (حوادث طائفية، إنفلات أمنى، نزاع على الملكية)

إخلاء غير مباشر (تلاعب بالقانون) - تابع أرشيف: حرمان_متعمد⁽²¹⁾

• قرارات منع الترميم وقرارات منع إعادة البناء فى حالة إنهيار المبنى (حرم أثرى، نزاع على الملكية مع جهة حكومية، زوائد التنظيم)
• منع توصيل المرافق لمنطقة بعينها (مناطق متميزة عقارياً وتفتقر لحيازة مستقرة)
• تواجد مؤثرات تهدد السكان (صناعات ملوثة، غياب الأمن)

الحقيقة أن عمليات الإخلاء بالقانون تشبها بتجاوزات عدة تم رصدها من خلال القضايا والعمل الميدانى، ولذا تعتبر الكثير من عمليات الإخلاء الإدارى إخلاء قسرى، سواء لعدم توفير بديل أو للطريقة غير الآدمية التى تتم به عملية الإخلاء، أو لأن المشروع الذى يتم نزع الملكية له ليس للمنفعة العامة، إلخ...

هذا بالإضافة إلى إختيار المسؤولين لعملية الإخلاء للعقارات الآيلة للسقوط، رغم وجود نصوص قانون تسمح للمحافظة بالترميم الجبرى للعقار إذا تعثر المالك فى تنفيذ قرار ترميم. لذا لا بد من إصلاح مجموعة القوانين الحاكمة للإخلاء لضمان حقوق من يتم إخلائهم وحمايتهم من التشريد.

قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، قانون رقم 10 لسنة 1990 وما يتبعه

مادة 2: يعد من أعمال المنفعة العامة فى تطبيق أحكام هذا القانون:

1. إنشاء الطرق والشوارع والبيادين أو توسيعها أو تعديلها ، أو تمديدتها أو انشاء أحياء جديدة.
2. مشروعات المياه والصرف الصحى.
3. مشروعات الري والصرف.
4. مشروعات الطاقة.
5. انشاء الكبارى والمجازات السطحية (المزلقانات) والممرات السفلية أو تعديلها.
6. مشروعات النقل والمواصلات.
7. أغراض التخطيط العمرانى وتحسين المرافق العامة.
8. ما يعد من أعمال المنفعة العامة فى أى قانون آخر.
9. (إضافة بقرار من رئيس الوزراء): أعمال إزالة المباني والمنشآت المقامة فى المناطق غير الآمنة
10. (إضافة بقرار من رئيس الوزراء): إنشاء المناطق التجارية
11. (إضافة بقرار من رئيس الوزراء): إنشاء جراجات متعددة الطوابق
12. (إضافة بقرار من رئيس الوزراء): مشروعات الأبنية التعليمية الحكومية
13. (إضافة بقرار من رئيس الوزراء): إقامة المفرخات السمكية الصناعية
14. (إضافة بقرار من رئيس الوزراء): المشروعات الإنتاجية التابعة لقطاع الأعمال العام ومصانعه

2.2.3 التطوير العمرانى والإخلاء وإعادة التوطين؛ نبذة تاريخية 1993 إلى 2013

حسب محافظة القاهرة "العشوائيات تمثل أحد المشكلات الرئيسية التي تهدد التوازن الإجتماعى... وفى إطار البرنامج الانتخابى للسيد الرئيس حسنى مبارك والذى أكد فيه بضرورة التصدى بكل حزم لمشكلة العشوائيات... كان لابد من وضع خطط التطوير بما يتواءم وعصر الألفية الثالثة"⁽²²⁾.

ومن وراء هذا المنطق توجد عدة سيطرة على مشاريع التنمية العمرانية فى مصر، والعام، وعود فى ظاهرها تحسين مستوى معيشة سكانها، ولكن فى باطنها دوافع سياسية واقتصادية تحرم سكان مناطق التطوير من جنى ثمارها، سواء لعدم ملائمة المساكن الجديدة، بالذات إن كانت خارج منطقة سكنهم الأصلية، وهذه أحسن الأحوال، أو لأن يترتب عنها ضياع مكان سكنهم دون أية تعويض. وصلت مشاريع إعادة التخطيط ذروتها فى التهديد بالإخلاء والتهجير مع مشروع القاهرة 2050 الذى على خلفيته كان ستم إزالة مساكن وتهجير أكثر من 40 ألف أسرة من جزر الذهب والقرصاية والوراق⁽²³⁾، بالإضافة إلى عشرات اليلاف الأخرى من الأسر فى مناطق مختلفة⁽²⁴⁾.

فى الفترة ما بين 1997 و2013 اضطرت نحو 41 ألف أسرة إلى ترك مساكنها لإزالتها تحت مزاعم التطوير أو المنفعة العامة. للمقارنة، هذه الأعداد تمثل أربعة أضعاف عدد الأسر النوبية فى مصر التى تم تهجيرها لبناء السد العالى⁽²⁵⁾، كما أن هذا الحصر غير مكتمل ويمثل نبذة فقط عن من تم إزالة مساكنهم فى هذه الفترة.

نحو 24 ألف أسرة (58 بالمئة) تمت إعادة توطينهم خارج المدن فى مشاريع التطوير العمرانى (القضاء على العشوائيات) أو تنمية سياسحة (تنمية الأقصر) أو لإنشاء طرق ومحاور حركة (نزع الملكية للمنفعة العامة)، غالبيتهم

عن طريق التعويض بمسكن حكومى بأحد المدن أو التجمعات الجديدة، أو بتعويض مالى. حوالى 17 ألف أسرة (42 بالمئة) تمت إعادة توطينهم فى مساكن جديدة فى المنطقة نفسها، أو تم تجديد مساكنهم القديمة.

فى حالتى إعادة التوطين خارج أو داخل المنطقة الأصلية، تم رصد تجاوزات عدة فى عملية التعويض، مما يشير إلى عدد غير محصور من الأسر التى ضاع مسكنها أثناء عملية التطوير، أو ظلت حيازتها غير مستقرة فى المساكن الجديدة، أى أنه يظل تحت تهديد الإخلاء. كما أن فى عمليات التهجير، تنهار شبكات الدعم الإجتماعية وقد تؤدى إلى إفقار الأسر التى تم تهجيرها نظراً لتقلص أو ضياع فرص العمل، أو الإحتياج إلى زيادة الإنفاق على التنقل، مما يمثل عبئ أكبر على الأسر التى هى فى الأصل فقيرة⁽²⁶⁾.

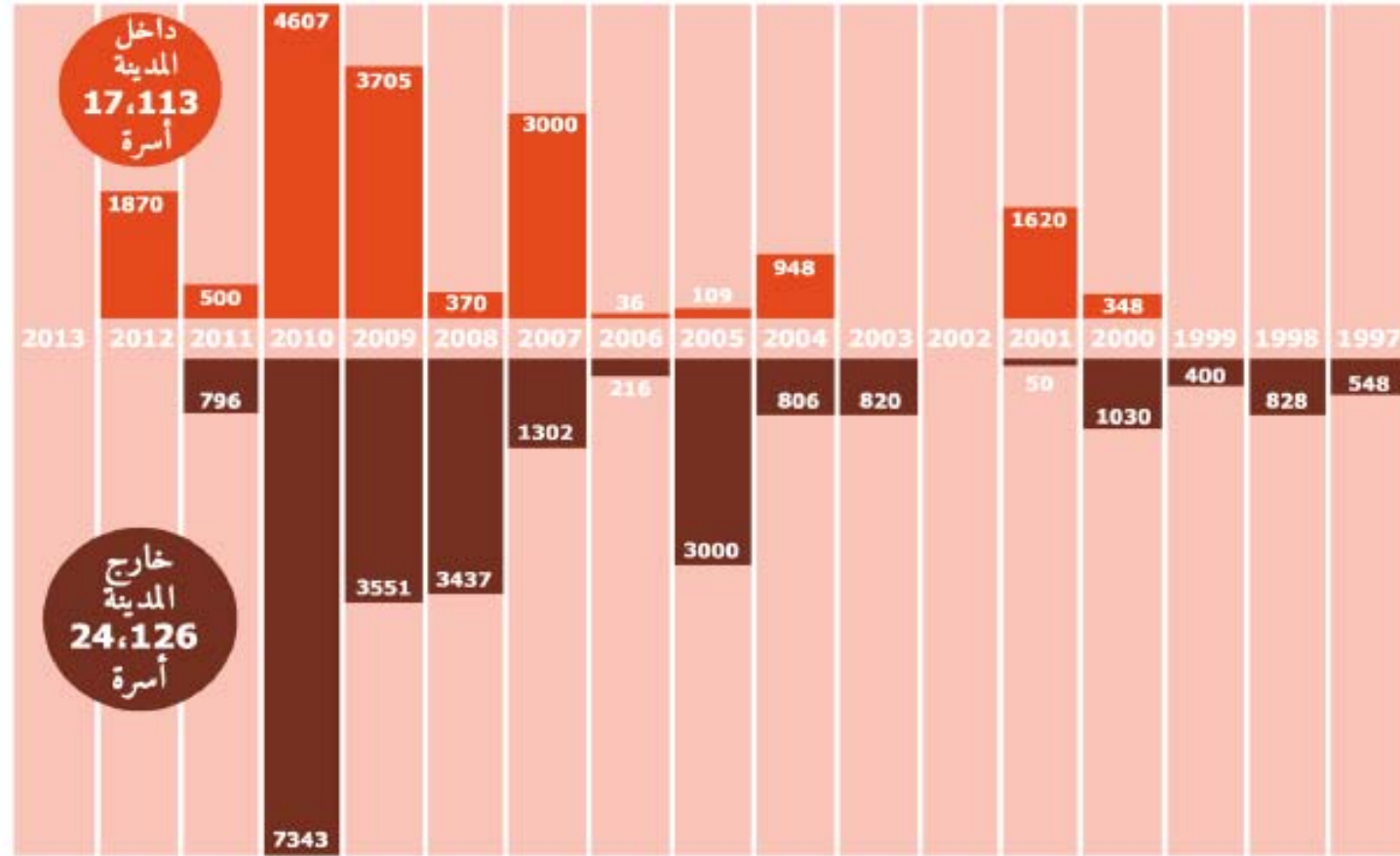
1993 2004 - (إستمر حتى 2008) البرنامج القومى لتطوير العشوائيات (تطوير العشوائيات 1) - مجلس الشورى والوزارات المعنية والمحافظات

- المستهدفين: 5.7 إلى 13 مليون مواطن فى 1221 منطقة فى 10 محافظات
- أسر تمت إزالة مساكنها: أكثر من 5396 أسرة فى 350 منطقة
- التعويض: مساكن حكومية خارج المدينة / تعويض نقدى بمتوسط 5000 جم/ للغرفة / دون تعويض
- الميزانية: متوسط 281 مليون جنيه سنوياً (3.1 مليار جنيه بين 1993 و2004 من الموازنة العامة)⁽²⁷⁾
- شرارة المشروع/ الهدف: رد فعل لتحكم الجماعات المتأسلمة المسلحة فى المناطق المحرومة عن طريق توفير خدمات لأهاليها بالإضافة إلى كارثة زلزال 1992، وبدء تداول قضية مسئولية التخطيط⁽²⁸⁾.
- الأعمال: توصيل مرافق مياه الشرب والصرف الصحى وإزالة المناطق المتدهورة والمتهاكلة.

تم رصد تجاوزات عدة مثل عدم التعويض بعد الإزالة⁽³²⁾، أو التعويض بمبالغ لا تسمح بإقتناء أو تأجير مسكن رسمي⁽³³⁾، بما قد دفع غالبية الأسر إلى سكن المناطق غير الرسمية. معاملة وحشية للأهالي أثناء عمليات الإخلاء. لم يتم التعامل مع جذور المشكلة، ولم يتم توفير الاستقرار لكثير من من تمت إزالة مساكنهم.

- إيجابيات: إستفاد الكثير من مشاريع مياه الشرب والصرف الصحي⁽²⁹⁾.
- سلبيات: لم يكن تقنين أوضاع السكان ذات أهمية كما أنه لم يشرك الأهالي في عملية التخطيط. تحولت الأراضي الخالية بعد إزالة المساكن إلى حدائق مسورة وجراجات، كما تم بيع أكثرها تمييز وربحية إلى مستثمرين⁽³⁰⁾، في مخالفة لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة⁽³¹⁾.

عمليات إعادة التوطين | 1997 حتى 2013



المصدر: متعددة (أنظر البحث)

2000 - 2010 مشاريع الإحلال والتجديد بالقاهرة الكبرى - جهات مانحة وجمعيات

- المستهدفين: 14،873 أسرة
- أسر تمت إزالة مساكنها: 2،153 (إعادة توطين خارج المدينة بالإضافة إلى عدد غير محصور لم يتم تعويضه)
- الميزانية: متغيرة حسب كل مشروع

رغم تبنى الدولة مشاريع لتطوير العشوائيات، إستحوذت عدة مشاريع أخرى قامت بتمويلها مؤسسات خاصة وجمعيات (وإن كانت بعض هذه الجمعيات محسوبة على الحزب الوطنى ومؤسسة الرئاسة آنذاك) على 57 بالمئة من مشاريع التطوير من حيث عدد الوحدات (هذا بالنسبة للقاهرة الكبرى). قصدت المشاريع التعامل بالإحلال والتجديد للمناطق أو المساكن أو الإثنان معاً دون إعادة توطين الأهالى خارجها.

كان لبعض من هذه المشاريع الفضل فى توفير مسكن ملائم للمستفيدين منه، ولكن شهدت بعضها تجاوزات مماثلة لمشروع تطوير العشوائيات 1، والأهم، فرغم حجمه هذه المشاريع، فإنها لم تتبع خطة واحدة ممنهجة، ولا كانت هناك طريقة واضحة لأولوية تطوير منطقة عن أخرى، كما أن التطوير بالمشاركة كان الإستثناء (أقل من واحد بالمئة من حيث عدد الوحدات)، وتمويل المؤسسات أثبت أنه غير مستدام.

2000 - 2009 منطقة زينهم، جمعية الهلال الأحمر (2432 وحدة إحلال و2067 إعادة توطين)⁽³⁴⁾

مشروع إزالة للمبانى القائمة وبناء مساكن جديدة مع توفير مبانى للخدمات الإجتماعية. رغم التصاريح والوعود أنه مشروع إحلال، فلن تتم إعادة تسكين نحو 40 بالمئة من أسر المنطقة فى موطنهم الأصلي بعد إنتهاء عملية إعادة

البناء لأن كان لهم سابقة جنائية.

2000 2009- الدرب الأحمر، القاهرة - مؤسسة الأغاخان (109 وحدة)

مشروع تطوير عمرانى لمنطقة تاريخية بالمشاركة. ولكن يظهر المشروع مشكلة عمل مؤسسة، وعمل التطوير بالمشاركة والذى يستغرق فترة زمنية طويلة.

2005 2009- العجايزة/ العجوزة القديمة، الجيزة - جمعية المستقبل (305 وحدة)

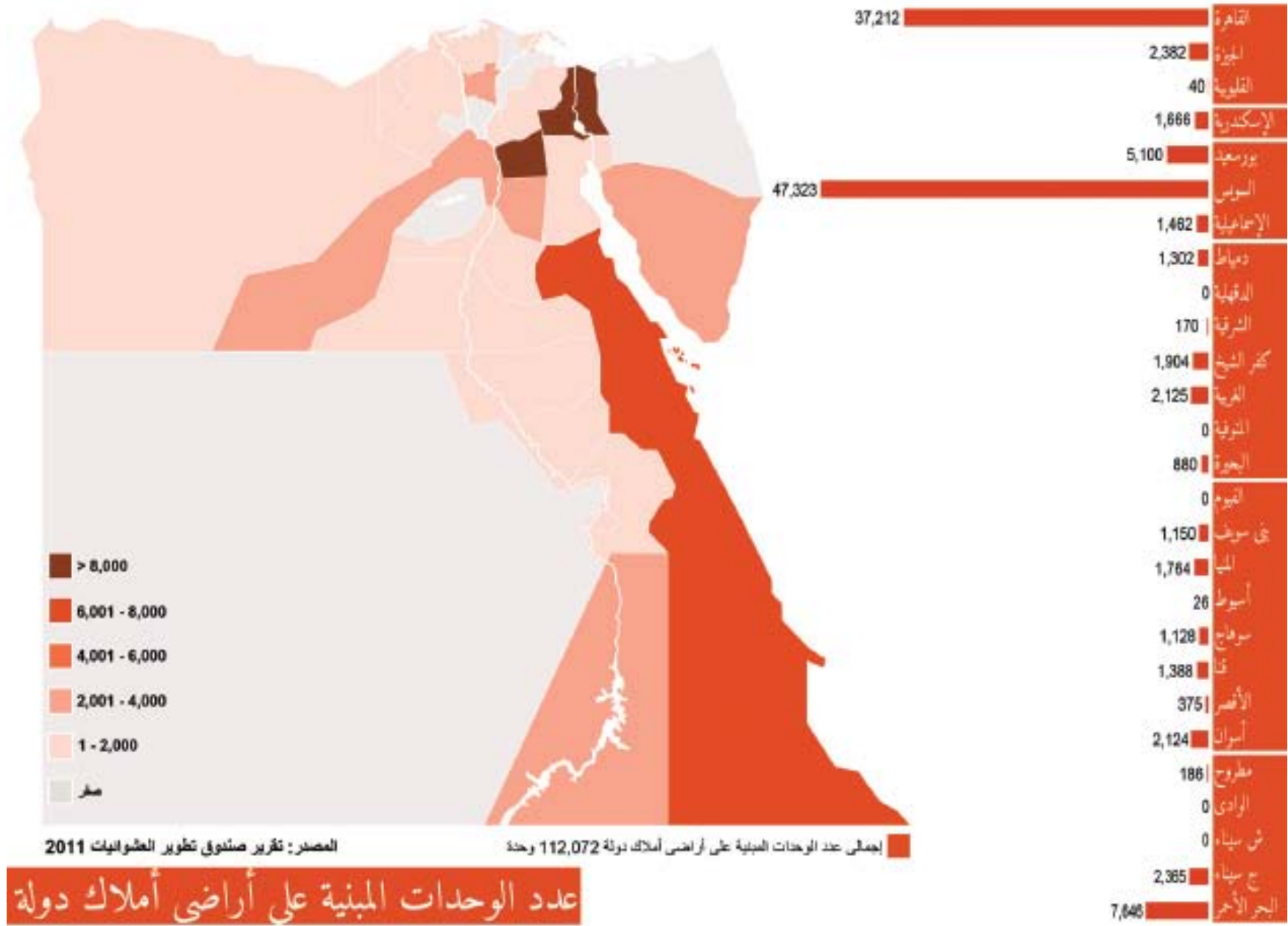
إستبدال مساكن ريفية ببلوكات سكنية.

2005 - 2010 منطقة الدويقة، القاهرة - صندوق أبو ظبى للتنمية (10،000 وحدة)

سمى بالمشروع القومى للقضاء على العشوائيات، 2025 وتبنته وزارة الإسكان بدعم من جهة مانحة⁽³⁵⁾. المنحة الضخمة (180 مليون دولار) كانت ذات قيمة إستثنائية لم تشهد مصر مثلها بعد، مما يجعل هذا النوع من التطوير غير مستدام. ورغم بناء المشروع بمنحة، فرضت محافظة القاهرة إيجارات على الأهالى التى تم إعادة تسكينها بالمشروع بقيمة 250 جنيه شهرياً، وهى قيم لم يقدر العديد من الأهالى بسداها مما يجعلهم عرضة لفسخ العقود وشم الإخلاء⁽³⁶⁾.

2009 - 2010 عزبة هريدى، القاهرة - جمعية المستقبل (107 وحدة إحلال و86 إعادة توطين)

المشروع الثانى لجمعية المستقبل. فيه تم تقنين وضع أهالى العزبة عن طريق تسكينهم بمساكن جديدة على الأرض نفسها، ولكن بعقود إيجار لوزارة الأوقاف، مالكة الأرض.



2005 - 2012 (لم ينتهى بعد) التخطيط الإستراتيجى والأحوزة العمرانية لمدن وقرى مصر، مع؛ المشروع القومى لتنمية الريف المصرى - الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ومديريات الإسكان بالمحافظات⁽³⁷⁾

- المستهدفين: سكان جميع مدن وقرى مصر (243 مدينة، 4409 قرية، 27 ألف عزبة⁽³⁸⁾)، ولكن بعد ثمان سنوات من بدء المشروع تم إعتماد كردونات فقط 1872 مدينة وقرية وعزبة⁽³⁹⁾.
- أسر تمت إزالة مساكنها: لا توجد معلومات دقيقة، ولكن هناك عدد غير محصور ستقع منازلهم خارج الكردونات التى سيتم وضعها
- التعويض: لا تُستحق تعويضات حسب القانون عند إزالة تعديتات
- الميزانية: 130 مليون جنيه حتى 2012 لتخطيط لأحوزة⁽⁴⁰⁾ و16 إلى 20 مليار جنيه سنويا للتنفيذ⁽⁴¹⁾

- شرارة المشروع/ الهدف: برنامج مبارك الإنتخابى. بهدف "وضع منظومة متكاملة للتنمية العمرانية المستدامة للمدن والقرى المصرية" حتى سنة 2027⁽⁴²⁾، وذلك عن طريق الحد من الإمتداد العمرانى على الأراضى الزراعية وتكثيف العمران داخل التجمعات العمرانية القائمة⁽⁴³⁾. فبعد إعتماد هذه الأحوزة (حدود الإمتداد العمرانى) سيتم إزالة وإعادة تخطيط المناطق غير المخططة داخل الكردون، وإزالة المناطق غير الرسمية خارج الكردون.

- إيجابيات: رفع مساحى دقيق للقرى وبدء عملية لمناقشة تطوير الريف
- سلبيات: لم تتم أى عملية إزالة بنطاق واسع بعد إعتماد الكردونات، وإنما زادت عملية تبوير الأراضى وبنائها عند علم أصحابها أنها بالقرب من أو داخل الكردون.

2005 - حتى الآن. مشروع تنمية الأقصر - محافظة الأقصر والوزارات المعنية⁽⁴⁴⁾

- المستهدفين: قطاع الإستثمار السياحى
- أسر تمت إزالة مساكنها: 4200 (3400 من القرنة بالبر الغربى و800 بطريق الكباش)
- التعويض: مساكن حكومية (آيلة للسقوط) / أراضى للبناء / 30 - 75 ألف جم للدور / دون تعويض
- الميزانية: 180 مليون جنيه للقرنة و600 مليون جنيه تعويضات طريق الكباش
- شرارة المشروع/ الهدف: الحفاظ على المناطق الأثرية وتحويل مدينة الأقصر إلى متحف مفتوح.
- إيجابيات: لا توجد

- سلبيات: تمت إزالة مساكن وتهجير 10 بالمئة من سكان المدينة فى عدة سنوات، مع التهديد لعدد مماثل فى مناطق أخرى. تم إخلاء أهالى عدة نجوع بالقرنة بالبر الغربى وإعادة التوطين قسرياً بمزاعم الحفاظ على المنطقة الأثرية⁽⁴⁵⁾، والتعويض بـ2800 قطعة أرض مرفقة، يتم البناء عليها (بعد الطرد) و600 منزل⁽⁴⁶⁾، غالبيتهم آيل للسقوط⁽⁴⁷⁾ وتنقصه المرافق⁽⁴⁸⁾.

تم إخلاء 800 أسرة التى وقعت منازلها فى محور طريق الكباش (مشروع لإحياء طريق أثرى بين معبدى الأقصر والكرنك)، وتعويضهم بشقق خارج المدينة أو بـ30 إلى 75 ألف جنيه للدور (حسب المصدر)⁽⁴⁹⁾. شهدت الأقصر تظاهرات بعد ثورة يناير لأسر لم يتم تعويضها لمدة ثلاثة سنوات بعد نزع ملكية مساكنها⁽⁵⁰⁾.

2009 - 2017 الخطة القومية لتطوير المناطق غير الآمنة (تطوير العشوائيات 2) - صندوق تطوير المناطق العشوائية مع وحدات تطوير العشوائيات بالمحافظات

- المستهدفين⁽⁵¹⁾: 208,263 أسرة في 171 منطقة (حتى يونيو 2013؛ تم الإنهاء من 51 منطقة تضم 15,375 أسرة)⁽⁵²⁾.
- أسر تمت إزالة مساكنهم: 9000 أسرة تعويض خارج المدينة، و1870 أسرة إعادة توطين بالمكان (حتى يونيو 2013)
- تعويض: مساكن خارج المدينة / مساكن بالمنطقة / نقدي / لا يوجد
- الميزانية: 600 مليون جنيه في العام الأول، ثم 300 مليون جنيه سنوياً من الموازنة بالإضافة إلى بعض المنح (يتم صرفها للمحافظات على هيئة قروض حيث أن التمويل قائم على إستعادة تكلفة التطوير)
- شرارة المشروع/الهدف: مثل مشروع تطوير العشوائيات 1 جاء كرد فعل لكارثة، وهى إنهاء صحرة الدويقة بالقاهرة عام 2008. هدف لحصر الأماكن "غير الآمنة" على أسس سلامة المنطقة على أربع درجات من الخطورة (أنظر جزء أبحاث تقييم العمران).
- إيجابيات: إعادة توطين عدد من الأسر التي تسكن منطقة ذات خطورة داهمة. إعادة توطين نسبة من الأسر فى المنطقة الأصلية بعد ثورة يناير (10 بالمئة)⁽⁵³⁾. السماح لبعض الأسر بإعادة البناء والتعلية فى مناطق كان محظور فيها أعمال البناء.
- سلبيات: هيمنة عملية إعادة التوطين القسرى خارج المدينة (90 بالمئة من الأسر)⁽⁵⁴⁾ وغياب المشاركة فى عملية التطوير⁽⁵⁵⁾. تهديد 119 ألف أسرة تسكن على أراضى دولة أو بحيازة غير مستقرة بالإخلاء أو التعويض غير العادل فى غياب دعم قانونى لهم أثناء عملية التطوير حيث تم رصد تجاوزات عدة عند عمليات إعادة التسيكين مثل؛ تعويضات غير عادلة

⁽⁵⁶⁾، مطالبة الأهالى بمبالغ باهظة لتسلم وحدات التعويض⁽⁵⁷⁾، تسليم عقود إيجار بمدد قصيرة⁽⁵⁸⁾، عدم توصيل عدادات المياه والكهرباء لوحات التعويض⁽⁵⁹⁾، إصدار قرار بالإستيلاء على الأرض، وليس قرارا نزع الملكية للمنفعة العامة (حسب القانون)⁽⁶⁰⁾، قطع الكهرباء للضغط على الأهالى إخلاء منازلهم والموافقة على شروط مجحفة⁽⁶¹⁾.

عملية تحويل أرض دولة غير مستغلة إلى مجتمع مبنى بالمجهودات الذاتية.

كتابة: رشا عروس

• ***هذا البحث كان تحت إشراف الدكتور محمد صالحين والدكتورة مروة دبايح وهو جزء من دراسة الحالة في برنامج الماجستير العمران المتكامل والتصميم المستدام في منطقة عزبة النصر وبرنامج مشترك بين جامعتي شتوتجارت في ألمانيا وعين شمس في مصر. تسجيل العرفان بالمعلومات المحصلة من خلال فريق عمل مشروع ضمان الحيازة في المزريطة: لبنى متكيس، عمر ونس، فرانسيسكا لاوه، باهر الشعراوي، مني شعلان.**

المرحلة الأولى: مرحلة الاستحواذ الأولى على الأرض والقلقلة بين القوى المتنازعة وبداية الاستيطان

ضمان الحيازة بيد سماسرة السلطة بتأثير كبير من قوى الدعم السياسي وخاصة الحكومية منها

البقاء للأقوى بين القوى المتنازعة على الأرض: خطر السيطرة على المنطقة من قبل استثمارات خاصة يلعب الدور في تحديد ذلك أهمية موقع الأرض بالنسبة للحكومة والقطاع الخاص

يحتاج الاستيطان إلى السلطة والمال في بدايته، ويحصل هذا غالباً عن طريق سمسرة السلطة الرسميين وغير الرسميين وأعوانهم. يحتاج فهم هذه المرحلة إلى تحليل الوضع السياسي والاجتماعي العام لفهم توازنات القوى لأن العلاقات معقدة وتتعلق بمجموعة من المحددات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية.

يتطلب الاستيطان وجود (مستوطنين) وهؤلاء في الغالب من الفقراء ذوي الحاجة للسكن، الذين يخاطرون بحياتهم للسكن في منطقة تنازع غير مستقرة ويشترطون قطع الأرض المقسمة غالباً بمالهم وبأسعار مغرية في هذه المرحلة وينيون بأيديهم ومن خلال السمسرة الذين يتحكمون بسوق مواد البناء وطرق البناء ويلعبون دور المراقب والمقرر. يأتي هؤلاء من مناطق أخرى قريبة أو يسمعون بالمنطقة من ناس مختلفة فيأتون من مناطق بعيدة أو من الريف بشكل مباشر، وغالباً ما يكونوا مستأجرين بأسعار زهيدة ويخافون عدم إمكانية استمرارهم بالدفع مما يضطرهم لترك بيوتهم المستأجرة للحصول على فرصة للسكن على أرض (ملك) تكون معظم الأبنية بسيطة وغير ثابتة وبأسقف مؤقتة في هذه المرحلة ريثما تستقر أوضاع الحيابة ليعاد البناء بطريقة أكثر ثباتاً.

تتغير مورفولوجية الأرض حيث يقوم أعوان سمسرة الاستيطان والسلطة بتقسيم الأرض وترك فراغات عامة للاستخدام ويقسمونها بطرق مختلفة، ويستخدمون الأجزاء الناشئة للبيع في البداية ولترسيم أجزاء لمن تقتضي ضرورة التسوية لتوازنات القوى إرضاءهم. يباع للفئات الفقيرة جداً والمخاطرة بنفسها أجزاء لتأكيد وضع اليد. مع نهاية هذه المرحلة يقوم سمسرة السلطة بتوسيع الاستيطان ويقومون بالتسوية فيما بينهم ومع حلفائهم والممانعين لهم من خلال ترسيم أراضي لمن تفرضه توازنات القوى.

تلعب العلاقات غير المباشرة مع الحكومة (خاصة الشرطة والأمن) في هذه المرحلة دوراً مهماً لتأمين السيطرة والحيابة للسمسرة وتكون شبكة العلاقات المشكلة حول عملية الاستيطان معقدة، يتورط فيها أطراف كثر وتلعب فيها الاستقطابات السياسية والاجتماعية في المنطقة المحيطة والسمسرة وأعوانهم دوراً كبيراً. غالباً ما تنشأ تكتلات بعينها للقيام بهذه العملية وغالباً ما ترتبط تلك التكتلات بمصالح مع جهات حكومية وخاصة وتعيد إفراز علاقات اجتماعية في مناطق أخرى تلعب دوراً أساسياً في عملية الاستيطان المزمعة.

المرحلة الثانية: مرحلة بدء استقرار المستوطنة والحصول على الخدمات الأساسية ونمو علاقات اجتماعية

ضمان الحيابة بيد سمسرة السلطة مع بزوغ تأثير قوى اجتماعية داخلية البقاء للأقوى بين الفئات الاجتماعية المستوطنة على الأرض: خطر إخلاء المستوطنين الأوائل نتيجة ارتفاع الأسعار في السوق تبدأ هذه المرحلة مع بدايات نشوء مجتمعات مستوطنة وبترافق معها بزوغ قوى اجتماعية وشبكة علاقات واستراتيجيات مواءمة ومشاركة شعبية محلية تقاوم في طبيعتها القوى المتحكمة والتي هي حتى نهاية هذه المرحلة تقريباً سمسرة السلطة.

الحصول على الخدمات العمرانية الأساسية والتقدم بالزمن عناصر مهمة في الاستقرار وبدء الشعور بضمان الحيابة الوضعي من قبل السكان والذي يبدأ في هذه المرحلة.

من المهم التنويه إلى أن القوى المسيطرة وهي السمسرة، تبدأ بالضعف الذاتي وذلك لأسباب عديدة منها أن التحكم بالمنطقة والسيطرة عليها يحتاج إلى كثير من التوافق والتنظيم فيما بينها وغالباً ما تنتهي هذه الأطراف

(المتكتلة) إلى التنازع فيما بينها (كمون الضعف الذاتي). كذلك، فإن مقاومة القوى الاجتماعية المتكونة في المجتمع المحلي وامتلاكها ضمان الحيازة الوضعي نتيجة دخول الخدمات الأساسية يزيد من ضعفها. كذلك يوتر فيها ضعف القوى الداعمة لها من الخارج أو تغير المصالح وتوازنات القوى. يساهم كل ذلك في تقويض قوتها وخاصة في مجال ضمان الحيازة وفي الانتقال للسلطة وللتحكم بالحيازة من أيدي أولئك إلى السكان المستوطنين تدريجياً والذين في هذه المرحلة، يشكلون في جزء منهم هذه المكوّنات التي كانت سابقاً مهيمنة عليهم.

تزايد أسعار الأراضي في هذه المرحلة بشكل كبير ويستفيد السماسرة منها كثيراً قبل أن تتقوض قوة تحكمهم في نهاية المرحلة ويبدو أن ضعفهم يأتي بعد الاستفادة المادية، وقد يكون للنزاعات المادية دوراً كبيراً في تقليل دورهم أيضاً. تتغير أنواع البناء مع نهاية هذه المرحلة وتنتقل إلى الاسمنت المسلح والقاعدة الخرسانية، بحيث يمكن للسكان بناء أكثر من طابق.

المرحلة الثالثة: مرحلة توطيد المستوطنة ونموها وتكون ملامح منطقة لا رسمية يزداد فيها عدد السكان والتقسيمات الجزئية وكذلك يظهر فيها تمدد على الفراغات العامة والشوارع بما يختلف عن شكل المستوطنة الأولية

ضمان الحيازة ينتقل من سمسرة السلطة إلى ضمان حيازة وضعي بيد أصحاب الأرض ونتيجة إدخال الخدمات الرئيسية

يبدأ مجتمع المجهودات الذاتية بالتشكل وتبدأ المحددات العامة التي نراها اليوم في المناطق اللارسمية في القاهرة بأخذ شكلها فيه (علاقات عائلية أو من أصل واحد تحكم الكثير من بنى تشكله الاجتماعي والفيزيائي، تشكل قوى إجتماعية سياسية ودينية معينة ونمو مجهودات إدارة وتنظيم للمنطقة

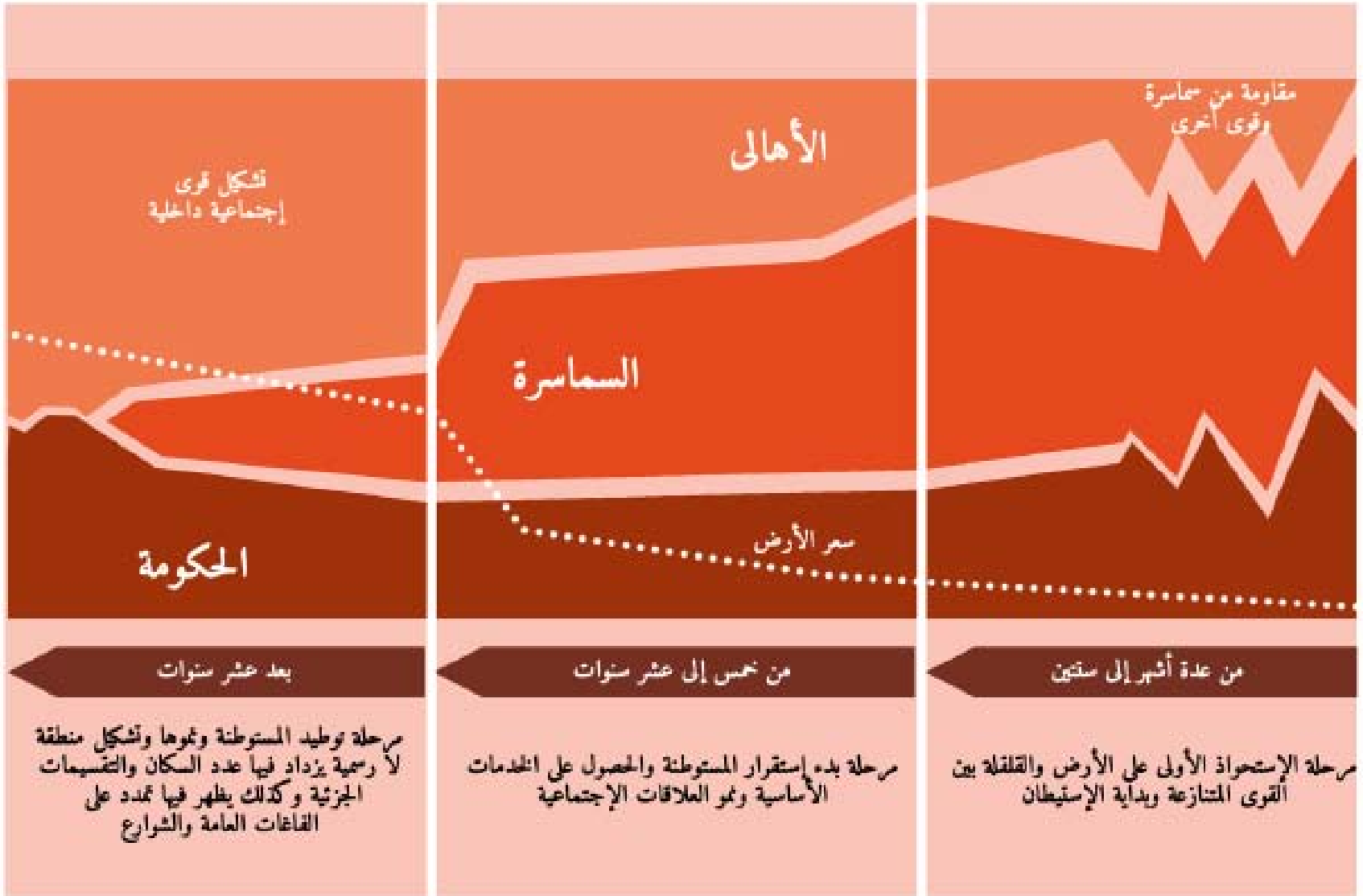
وللحيز المشترك، وتدابير للنقل والتوصيل بالمناطق الأخرى وغيرها) يبقى خطر إخلاء المستوطنين الأوائل جاثماً في هذه المرحلة أيضاً

مع دخول الخدمات الرئيسية التي تشكل الأساس لضمان الحيازة الوضعي من قبل السكان المحليين، تبدأ توازنات القوى بالتغير بشكل كبير. حيث تستقر الملامح المجتمعية للمكونات الاجتماعية للسكان، وتشكل علاقات وشبكات اجتماعية داعمة لبعضها البعض (كالتشكيلات الاجتماعية العائلية أو من نفس مدينة الأصل في مناطق وحرارات من أصل معين). تنمو هذه لتصل إلى تشكيل بعض الجمعيات المحلية. يكون تشكيلها هذه التكتلات المجتمعية ضرورة في المرحلة الثانية لمقاومة تحكم قوى سمسرة السلطة ولظهور قوى مجتمعية غير رسمية داخلية أخرى.

وتصبح أنواع البناء والإنشاء في هذه المرحلة ثابتة معظمها من البيوت المسلح، تبدأ بالتمدد على الشوارع التي نشأت مع بدايات التشكيل المورفولوجي للمستوطنة لجعلها أقل عرضاً وكذلك تتحايل على الفراغات العامة للاستفادة من أكبر قدر ممكن من الأرض والبناء عليها. وترتفع بعض الأبنية بقدر إمكانيات المالك، كما يظهر أصحاب أموال جدد للاستثمار في المنطقة، وقد يأتي معهم خطر طرد الفقراء الأصليين الذين خاطروا بحياتهم للسكن في المنطقة وجعلهم ينزحون إلى منطقة أخرى، وذلك مع ارتفاع أسعار العقارات وإمكانية استغلال ذلك من قبل (رؤوس الأموال).

يبقى في كل هذه المراحل المسرودة خطر ظهور الحكومة مشحودة بالقطاع الخاص كطرف ثالث ذي تأثير مغير على منحى التطور سابق الذكر برمته، في حال كان هناك مصلحة حقيقية في موقع الأرض، لاستثمارات أو مشاريع مربحة وأبعد من استثمارات صغار رجال الأعمال ورؤوس أموالهم (المتواضعة) الذين يستثمرون في مثل هذه المناطق.

نشوء مستوطنة | تغير قوى التأثير في النشوء وضمان الحيازة عبر الزمن



المصدر رشا عروس

2.2.4 توصيات بخصوص الإخلاء أو إعادة التوطين القسرى

تتردد حوادث ضياع المسكن، وتمضى الحكومة فى مشاريع إعادة تخطيط للمدن يترتب عنها تهجير آلاف الأسر، حتى وصلت معدلات عدم الإستقرار إلى مستوى الظاهرة. فحان الوقت لإعادة الإستقرار للأسرة المصرية، وإصلاح السياسات والممارسات التى تؤدى إلى هذه الكوارث الإجتماعية.

• العفو عن واضعى اليد والدور الإجتماعى للأرض. إعتراف الدولة بالحيازة العرفية. الدعم القانونى لتسجيل حيازة المجتمعات العمرانية غير المستقرة بالتقادم المكسب للملكية.

• إصلاح منظومة نزع الملكية للمنفعة العامة. الدعم القانونى لمن سيتم نزع ملكيتهم، وإرجاء عمليات نزع الملكية للمناطق ذات حيازة غير مستقرة حتى تنتهى عملية تقنين الأوضاع. القيام بنزع الملكية فقط بعد صرف التعويض الذى ينص عليه حكم نهائى بخصوصه بعد نظر الطعون على التعويض المقترح للملاك. أما للمستأجرين إيجار قديم، فلا بد من توفير فرق الإيجار للأسعار المحررة (الإيجار الجديد) لمدة لا تقل عن خمسة أعوام. إلغاء جميع المشاريع التى تدير ربح من قائمة المشاريع المسموح لها نزع الملكية.

• إصلاح منظومة تطوير العقارات والمناطق. إصلاح عملية حصر الشاغلين والملاك (ستساعد فيها عملية العفو عن واضعى اليد)، والتخطيط بالمشاركة (من خلال جمعيات تعاونية يتم إنتخاب أعضائها؛ أنظر باب إدارة العمران والحق فى المشاركة) والدعم القانونى لأهالى المناطق.

• اللامركزية السياسية والديمقراطية المحلية. لضمان تمثيل المجتمعات العمرانية ومشاركتها فى عمليات التطوير العمرانى. (أنظر باب إدارة العمران والحق فى المشاركة)

3 العمران المحروم

• تابع أرشيف: حرمان_عمرانى

تفتقد أو تنتقص مجتمعات عمرانية عدة لأساسيات الحياة من مرافق شبكات مياه الشرب والصرف الصحى، وإنقطاع الكهرباء أو إختفاء إسطوانات الغاز. هذا هو العمران المحروم، والذى يمس إستقرار سكانه أيضاً مثل العمران الخطر، ولكن ببعض الإختلاف. فإن كان تهديد العمران الخطر تهديد داهم، تهديد العمران المحروم تهديد طويل الأمد، قد يؤدى إلى هجرة البعض تطلعاً إلى مستوى معيشة أفضل، ولكن فى غالبية الأحيان تصمد الأسر لتواجه وتتكيف للموقف، وعادةً بتضحية كبيرة، مادية كانت أو إجتماعية.

أحد أبرز مشاكل المرافق الأساسية فى مصر هى غياب العدالة فى توزيع الإستثمارات والتنمية، حيث تستحوذ محافظات إقليم القاهرة الكبرى والإسكندرية على نصيب الأسد من الإنفاق (أنظر باب إدارة العمران والحق فى المشاركة). فى الوقت نفسه ما يتم إنفاقه ضئيل نسبياً، ومع تبنى الدولة للسياسات النيولبرالية، بدء القطاع الخاص الكبير أن يصبح مؤرد لهذه الخدمات عن طريق مشاريع المشاركة مع القطاع الخاص وعقود إدارة وصيانة المرافق. فى مناخ ذو شفافية وتسيطر فيه حكومة قوية بها قدر متقدم من التمثيل الشعبى، قام القطاع الخاص بإستغلال من يمدهم بالخدمة... ففى مناخ الفساد الإدارى وضعف رقابة الدولة، إلى أى مدى ستكفل منظومة القطاع الخاص حقوق المواطنين فى المرافق الأساسية^{(62)؟}

3.1 مياه الشرب

• تابع فيلم الحق فى المياه⁽⁶³⁾

• تابع أرشيف: مياه⁶⁴

تمثل مياه الشرب النواة الرئيس لأي مجتمع عمراني، فإن لم تتوفر المياه، لن يقوم المجتمع. فتشير إحصاءات أجهزة الدولة المختلفة إلى إتصال نحو 97 بالمئة من أسر مصر بمصدر لمياه الشرب... ولكن حقيقة الأمر أن هناك أبعاد أخرى للحرمان تخفيها هذه الإحصاءات.

أولها هو تعريف مياه الشرب الآمنة، وهي أن تكون حنفية المياه داخل الوحدة السكنية، أي أن المياه لا تحتاج إلى نقلها في جراكن من مصدرها إلى محل السكن. فإذا قمنا بتطبيق هذا التعريف، يزيد عدد الأسر دون إتصال بمصدر لمياه شرب آمن نحو أربعة أضعاف من 3.4 إلى 13.4 بالمئة، أو نحو 2.3 مليون أسرة⁽⁶⁵⁾. تقل هذه النسبة بين محافظة الحضر (1.1 بالمئة في دمياط) وتزداد بصفة ملحوظة في المحافظات الريفية، خاصة في الصعيد (40 بالمئة في المنيا).

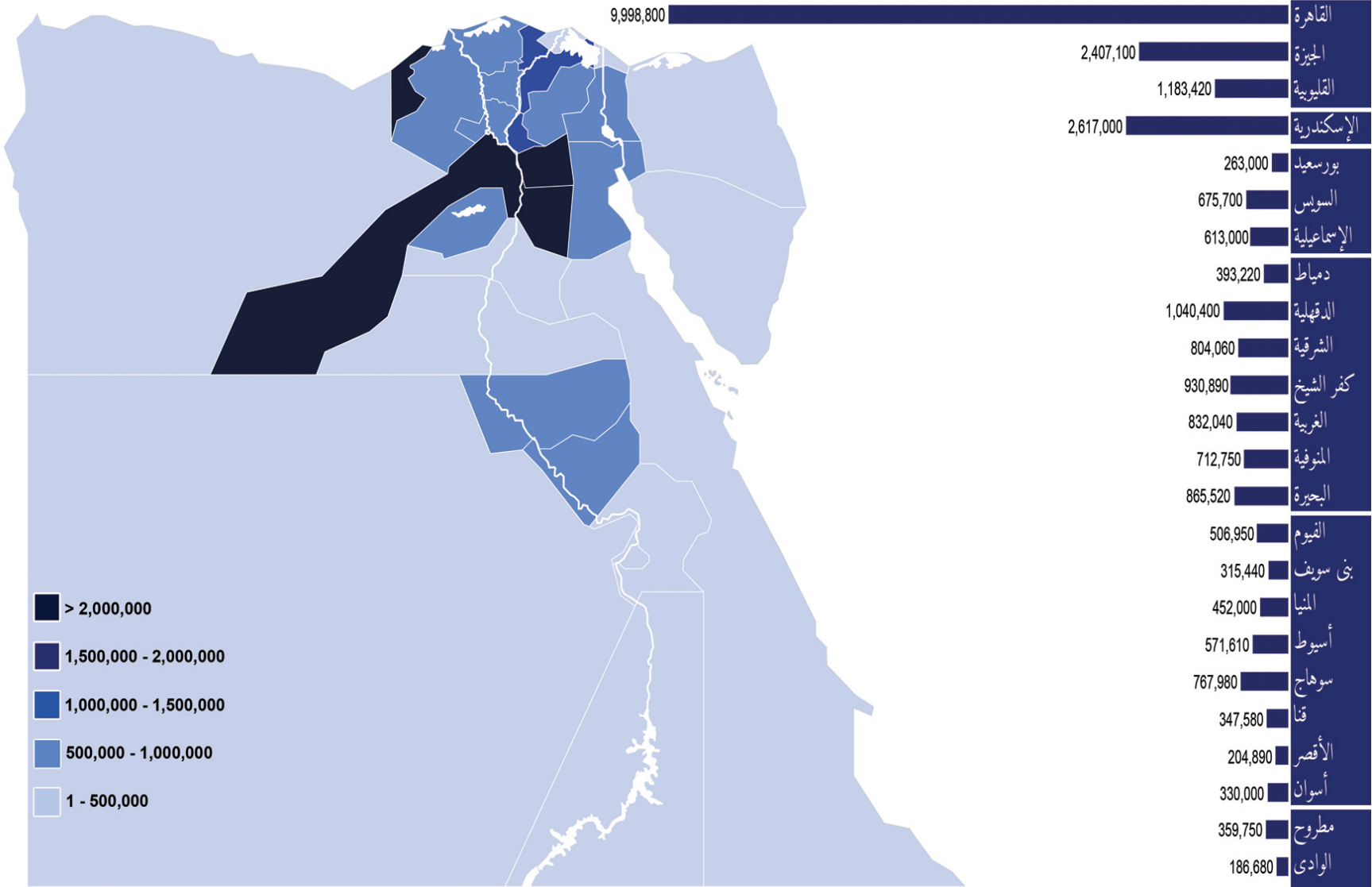
ثاني بعد مخفى في الإحصاءات هو نوعية المياه. فرغم وصول المياه بطريقة آمنة لـ 86 بالمئة من سكان مصر، تتفاوت درجة نقاوتها حتى أصبح عدد غير محصور من المواطنين يضطر إلى شراء مياه صالحة للشرب من محطات مياه تضخ من آبار إرتوازية وتعالجها، وينقلها في ج ركان إلى المنزل⁽⁶⁶⁾. بالإضافة عملية جلب المياه تحدث بصفة يومية وتقع على عاتق الإناث من الأطفال من سن الخامسة عشر⁽⁶⁷⁾. ومن لا يستطيع أن يعثر على مياه نقية، يضطر إلى الإعتماد على المياه التي تصله والتي قد تتسبب في أمراض عدة، مثل الإسهال عند الأطفال الذي ينهي حياة نحو 3000 طفل كل عام⁽⁶⁸⁾، أو أمراض الكلى التي يعاني منها 44 ألف مواطن بنسبة تبلغ ضعف المعدل العالمي⁽⁶⁹⁾.

البعد الثالث، وقد يكون مصدر المشاكل السابق ذكرها، هو تفاوت العدالة الإجتماعية في توزيع مياه الشرب في مصر بين المحافظات. فنصيب الفرد في القاهرة من إجمالي مياه الشرب المستهلكة لجميع الأغراض (منزلي،

صناعي، تجارى ولكن بعد طرح الفاقد⁽⁷⁰⁾ هو نحو 380 لتر في اليوم، أو أقل من ضعف متوسط نصيب الفرد في مصر (208 لتر/يوم)⁽⁷¹⁾. بالمقارنة، يقترب نصيب الفرد إلى نصف المتوسط في خمس محافظات. إذا تم حساب نصيب الفرد للإستخدام المنزلي فقط⁽⁷²⁾، يتدهور متوسط نصيب الفرد في مصر إلى 98 لتر/يوم. ترتفع القاهرة (140 لتر/يوم) والإسكندرية (125 لتر/يوم) عن المتوسط، ويتدهور حال المحافظات الريفية مثل قنا (44 لتر/يوم) والبحيرة (35 لتر/يوم)، أو نحو ربع نصيب الفرد في القاهرة⁽⁷³⁾.

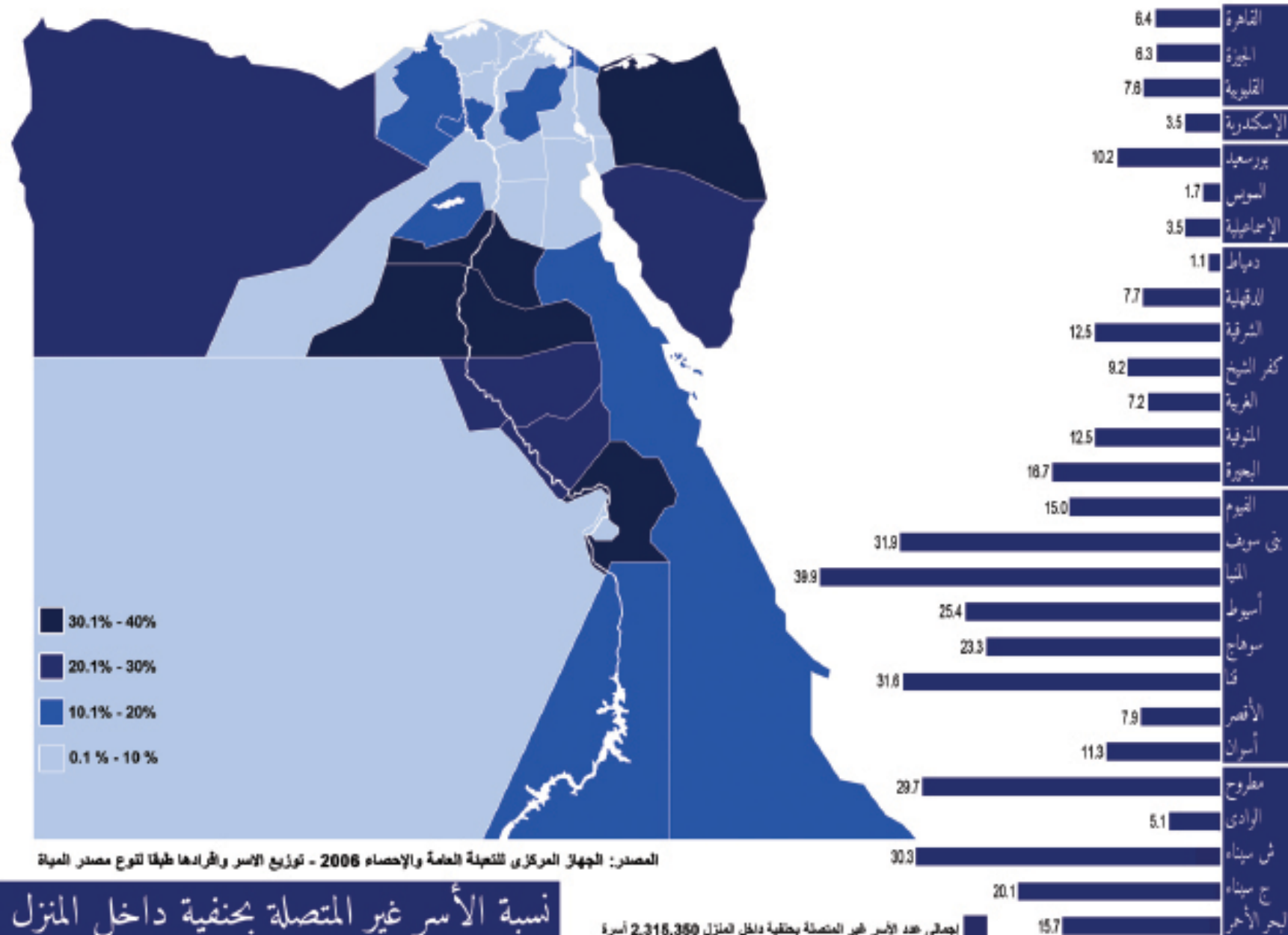
عندما نضع في الإعتبار أن الحد الأدنى من إحتياج الفرد لمياه الشرب نحو 50 لتر/يوم⁽⁷⁴⁾، ويتراوح في الكود المصرى بين 180 إلى 220 لتر/يوم، إذا تم التوصل إلى الإستهلاك الفعلى للمياه الصالحة للشرب في ريف مصر، سنجد محافظات بها فقر مائي. بالمقارنة، تحظى محافظات القاهرة الكبرى والإسكندرية على إحتياجاتها، وبالأخص المدن الجديدة بهم، فسنجد أن العجز ليس في الموارد، وإنما هو في سياسات الدولة تجاه التنمية الإقليمية، وبين القرى والمدن القائمة، والمدن الجديدة.

بالإضافة يظهر غياب العدالة في توزيع مياه الشرب بين المواطنين في المحافظات السياحية مثل مطروح والبحر الأحمر وشمال وجنوب سيناء. فرغم تدنى نسبة إتصال الأسر بشبكة المياه (من 85 إلى 70 بالمئة)، يرتفع نصيب الفرد في هذه المحافظات (بين 180 و 470 لتر/يوم)، بما معناه أن مساكن المصايف قد تستحوذ على نسبة كبيرة من الإستهلاك، وليس أهالى المحافظة (أنظر باب الحق في مسكن ملائم، الوحدات الشاغرة).

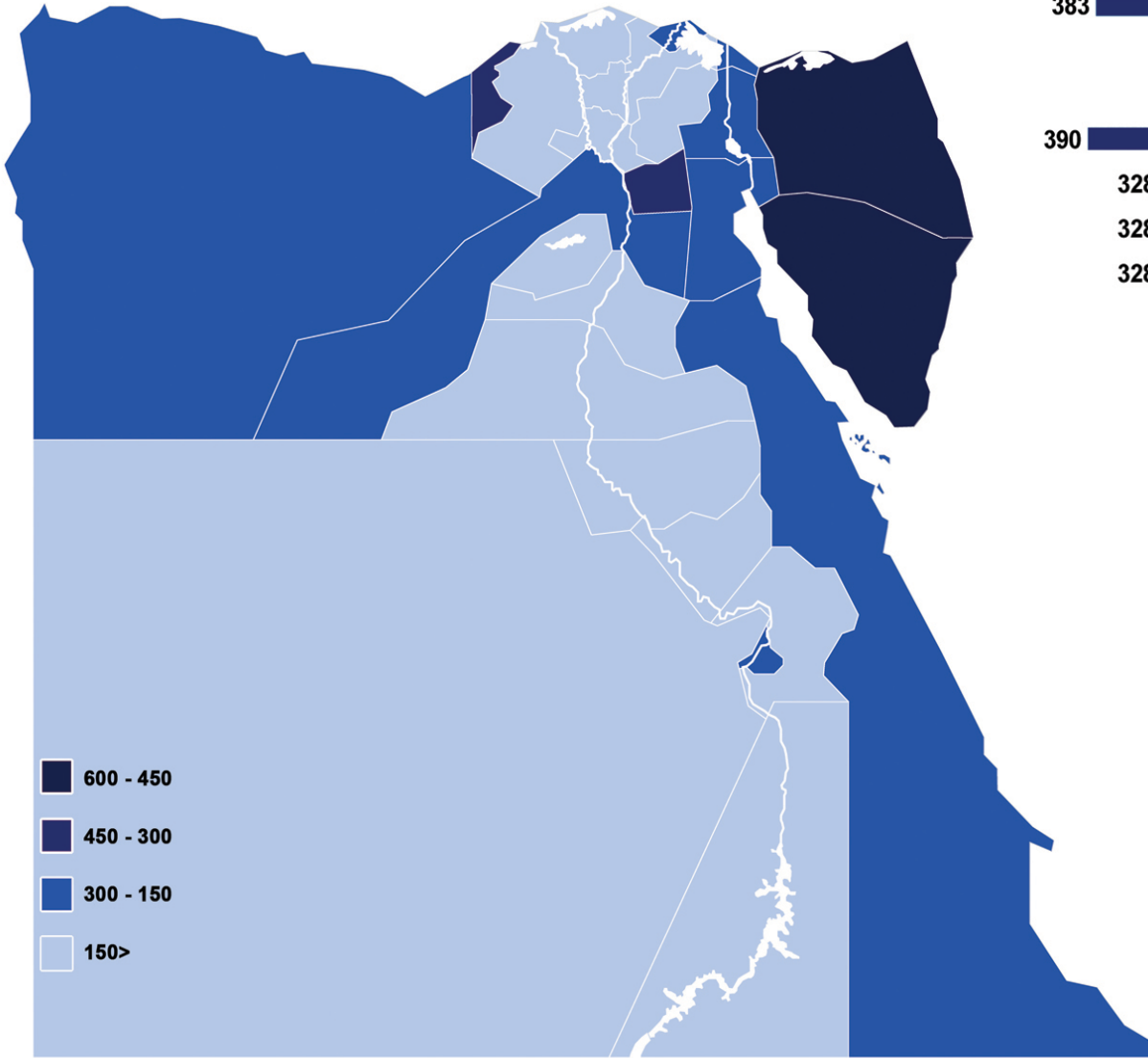


كمية المياه المنتجة

إجمالى كمية المياه المنتجة 21,859,570 (متر³ / يوم)



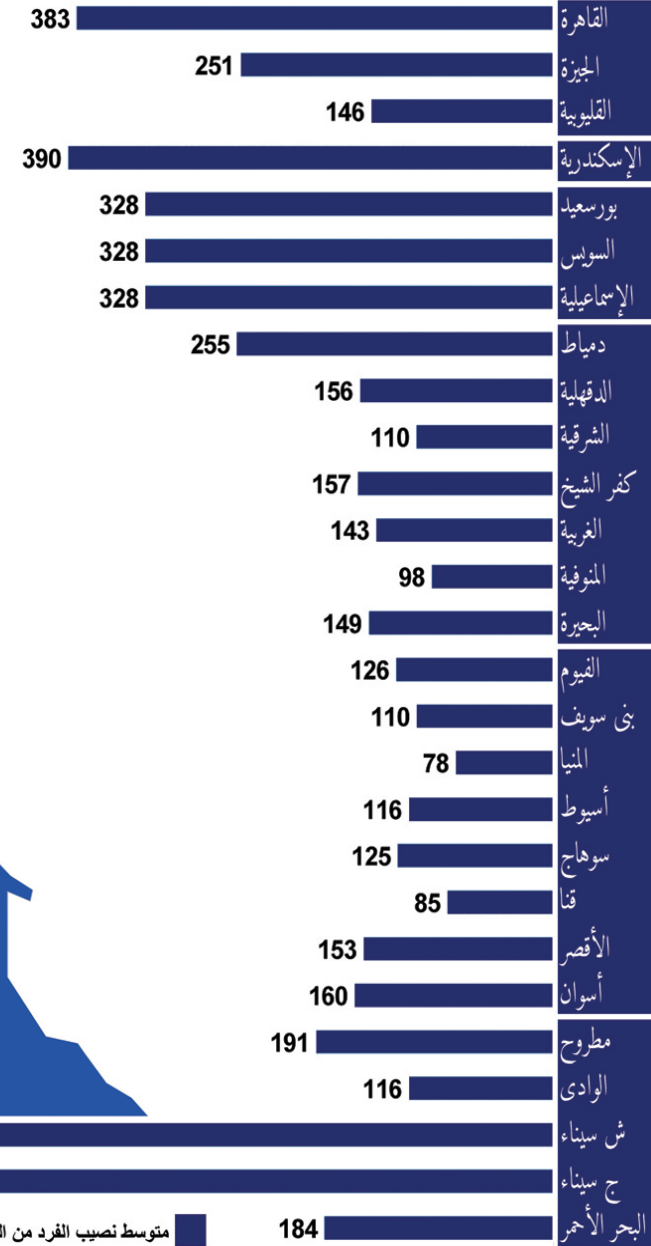
نسبة الأسر غير المتصلة بخطفية داخل المنزل

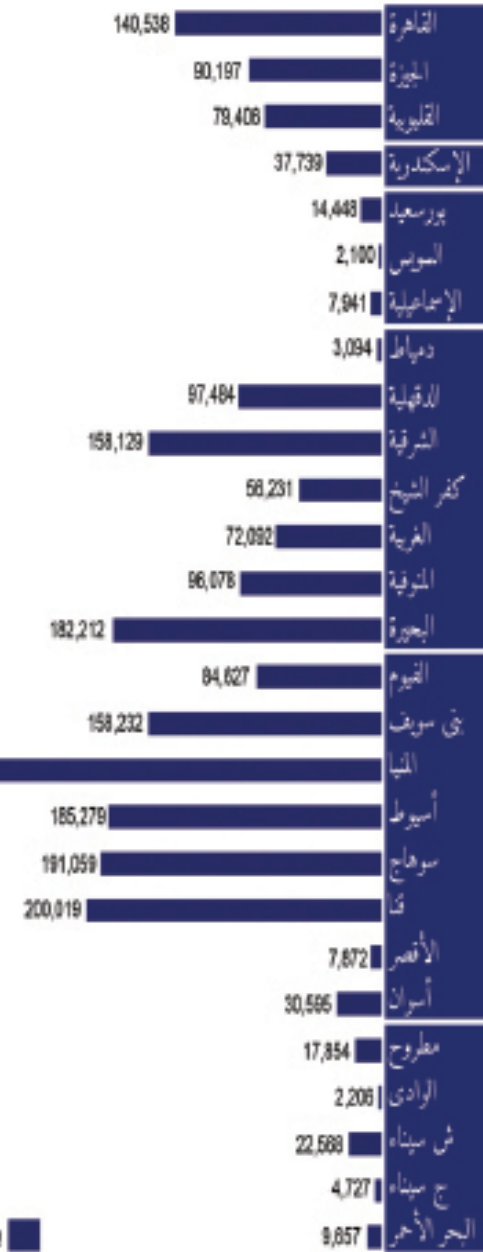
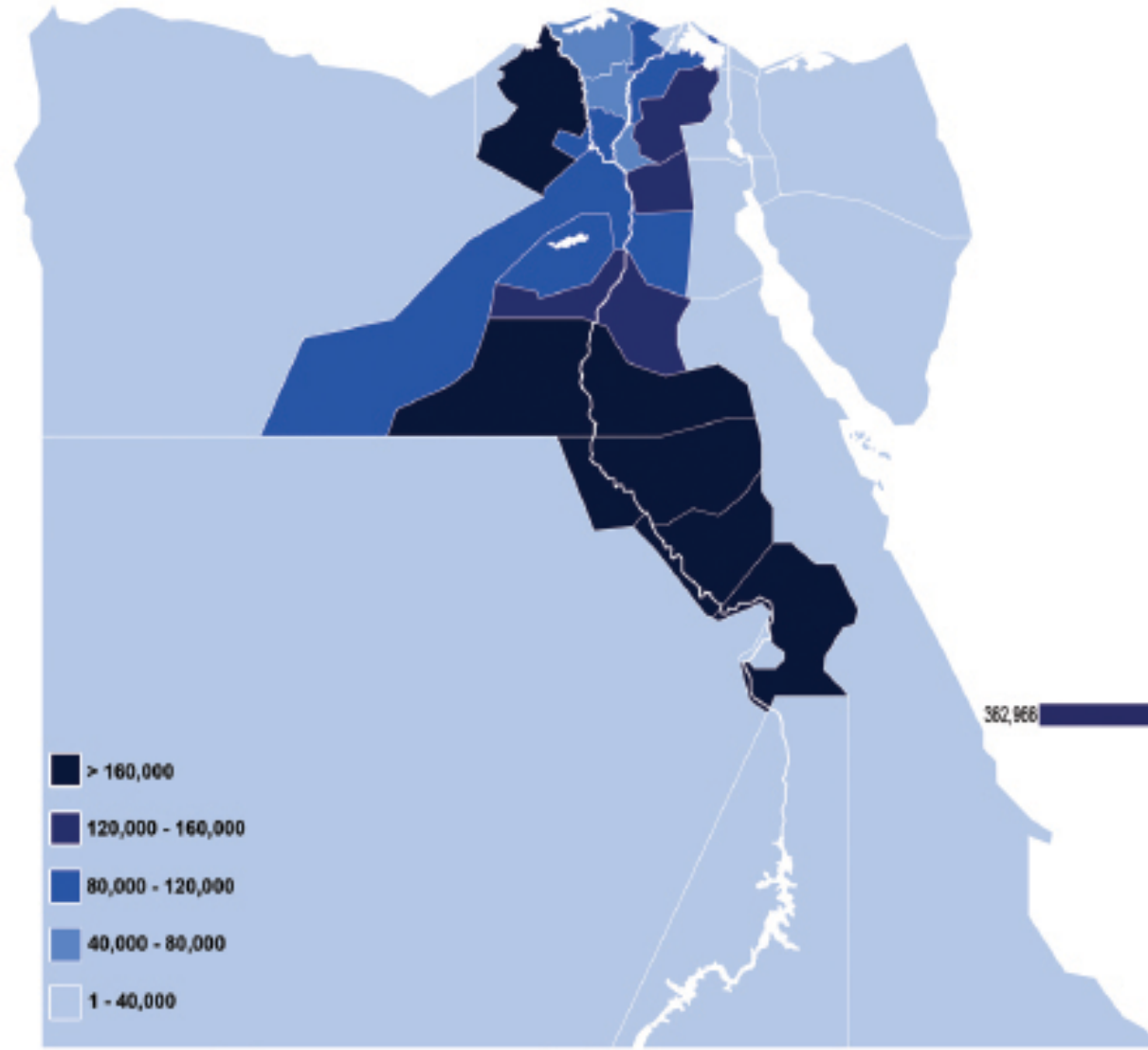


المصدر: جهاز تنظيم مياه الشرب والصحة وحماية المستهلك 2011/2010 وهيئة قناة السويس

نصيب الفرد من المياه المستهلكة بعد الفاقد

متوسط نصيب الفرد من المياه 208 (لتر / شخص / يوم)





المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2006 - توزيع الأسر والأفراد طبقاً لنوع مصدر المياه

عدد الأسر غير المتصلة بخطفية داخل المنزل

إجمالي عدد الأسر غير المتصلة بخطفية داخل المنزل 2,315,350 أسرة

3.2 الصرف الصحي

تابع فيلم "الصرف غير الصحي" (75)

• تابع أرشيف: صرف_صحي (76)

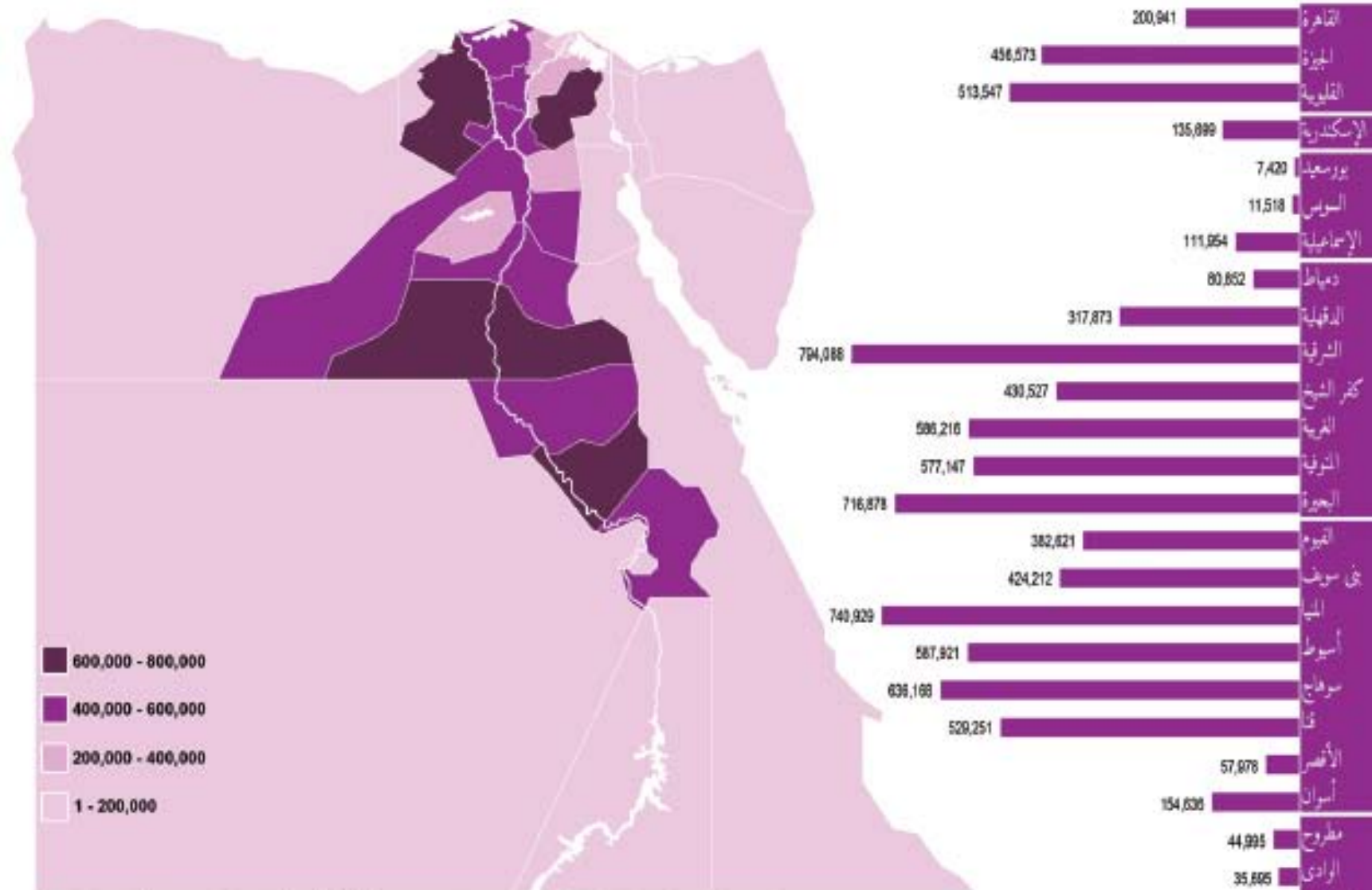
تشكل عملية صرف المياه المستخدمة داخل المنزل المصري أحد أهم المشاكل والتحديات العمرانية. فركزت التنمية على شق توصيل شبكات المياه إلى المنازل، نظراً لأهمية هذا المورد الأساسي للحياة، ولكن لم تقابله تنمية مواكبة في صرف هذه الكميات من المياه بطريقة صحية تحمي من الخطورة الصحية للمياه المصروفة، وخطورتها على السلامة الإنشائية للمباني (77).

فمتوسط إتصال الأسر بشبكة للصرف الصحي نحو 46.6 بالمئة، حيث تزيد في المحافظات الحضرية إلى 97 و 95 بالمئة (في الجيزة والقاهرة)، وتنخفض إلى أقل من 15 بالمئة في محافظات الصعيد (78). في المقابل، متوسط غياب الإتصال بأى نوع من الصرف هو 3.7 بالمئة، أو 641 ألف أسرة. كحل وسط بين الإتصال بشبكة الصرف الصحي، وغياب أى إتصال، تصرف نحو 50 بالمئة من الأسر المصرية مياهها على ترانشات أو شبكات أهلية، حيث تتراوح النسبة بين 77 إلى 86 بالمئة من أسر محافظات الصعيد، إلى 3 و 4 بالمئة في الجيزة والقاهرة.

يذكرنا المسئولون دائماً أن تكاليف إنشاء بنية الصرف الصحي باهظة، وأن نصف المصريين غير متصلين بالصرف الصحي (79). كما أن الحكومة سعت من قبل نحو مشاريع ضخمة مثلت واجهة غير مستدامة، حيث تركزت الإستثمارات في القاهرة في غياب سياسة قومية مبنية على دراسة إحتياجات لتحسين الصرف الصحي خارج العاصمة (80).

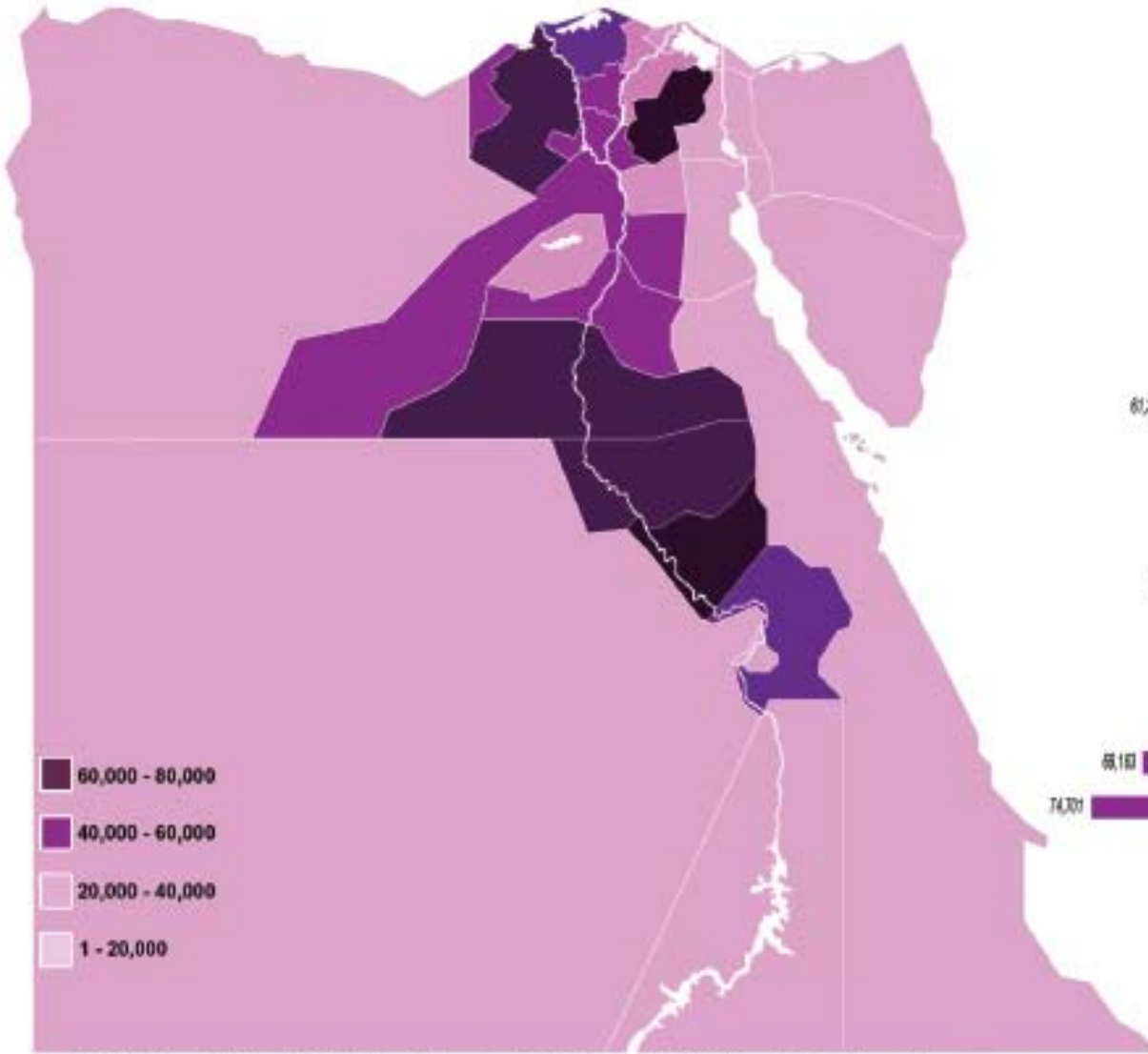
ولكن في غضون الإحتجاجات المتزايدة لأهالي مدن مصر الثانية والثالثة، وقرائها المنسية (81)، لابد من إعادة النظر في التكنولوجيا المفضلة لدى الهيئة

العامة لمياه الشرب والصرف الصحي لإختيار تقنيات أكثر ملاءمة للواقع المصري، وأقل تكلفة، مما سينخفض التكلفة إلى نحو العشر، وستصبح في متناول غالبية المصريين في الريف والمدن (82). وبالإضافة، إذا تم حصر عدد الأسر المتصلة بترانشات وشبكات أهلية حسب جودة هذه الحلول، ستخفض أعداد الأسر المحتاجة إلى صرف صحي محسّن، مما يقلل من التكلفة أيضاً (83).



المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2006 - توزيع عدد الأسر والأفراد ما طبقا لإتصال المسكن بمراقن صرف الصحى

عدد الأسر المتصلة بشبكة أهلية أو ترنش إجمالي عدد الأسر المتصلة بشبكة أهلية أو ترنش 8,591,187 أسرة



المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2006 - توزيع عدد الأسر والفرداها طبقا لإتصال المسكن بدرفق الصرف الصحي

عدد الأسر الغير متصلة بالصرف الصحي

عدد الأسر الغير متصلة بشبكات الصرف الصحي = 641,344 أسرة



من الوسطى، وبيع الكهرباء بربح لأعلى فئة، بالإضافة إلى شريحة أو إثنان إضافيتان للأكثر إستهلاكاً.

بالإضافة للإستهلاك المنزلى بين المحافظات به تفاوت يصل إلى ثلاث أضعاف ونصف فى نصيب الفرد بين محافظة لأخرى⁽⁹⁰⁾. فسجلت محافظة القاهرة أعلى نصيب للفرد (1708 ك.و.س./ سنة) أو نحو ثلاثة أضعاف متوسط مصر، تليها البحر الأحمر ومطروح والجيزة بنحو ضعف المتوسط. كان نصيب الفرد مرتفع عن متوسط مصر فى المحافظات الحضرية مثل بورسعيد ودمياط والقاهرة والإسكندرية، ولكن شاركتهم محافظتى الوادى الجديد وجنوب سيناء. كان الإستهلاك المنزلى مقرب من المتوسط فى باقى محافظات القناة وبعض محافظات الدلتا والصعيد، وإنخفض عن المتوسط فى باقى محافظات مصر حيث سجلت المنوفية أقل نصيب للفرد بنحو 70 بالمئة من المتوسط (467 ك.و.س.)، وكان نصيب الفرد فى شمال سيناء نصف قيمة جنوب سيناء

فإذا نظرنا للمحافظات ذات نصيب مرتفع عن المتوسط، يمكن إستنتاج أن هذا النصيب لا يعنى التوزيع العادل بين مواطنى هذه المحافظات. فعلى سبيل المثال ليست صدفة أن يرتفع نصيب الفرد بمحافظات البحر الأحمر ومطروح وجنوب سيناء ودمياط الذين يمثلون مقاصد سياحية وبهم كم هائل من المساكن المصيفية والتي تمثل نسبة كبيرة من إستهلاك المحافظة للكهرباء (أنظر باب الحق فى مسكن ملائم؛ الوحدات الشاغرة).

بالنسبة للغاز الطبيعى، يظل تحدى توصيل شبكته إل مدن وقرى مصر لإستبدال إسطوانات الغاز التى تشكل خطر على المسكن، وعبء على الأسرة. حتى عام 2010، إتصلت منازل فقط 18 بالمئة من أسر مصر، بالتركيز فى القاهرة ومحافظات القناة⁽⁹¹⁾.

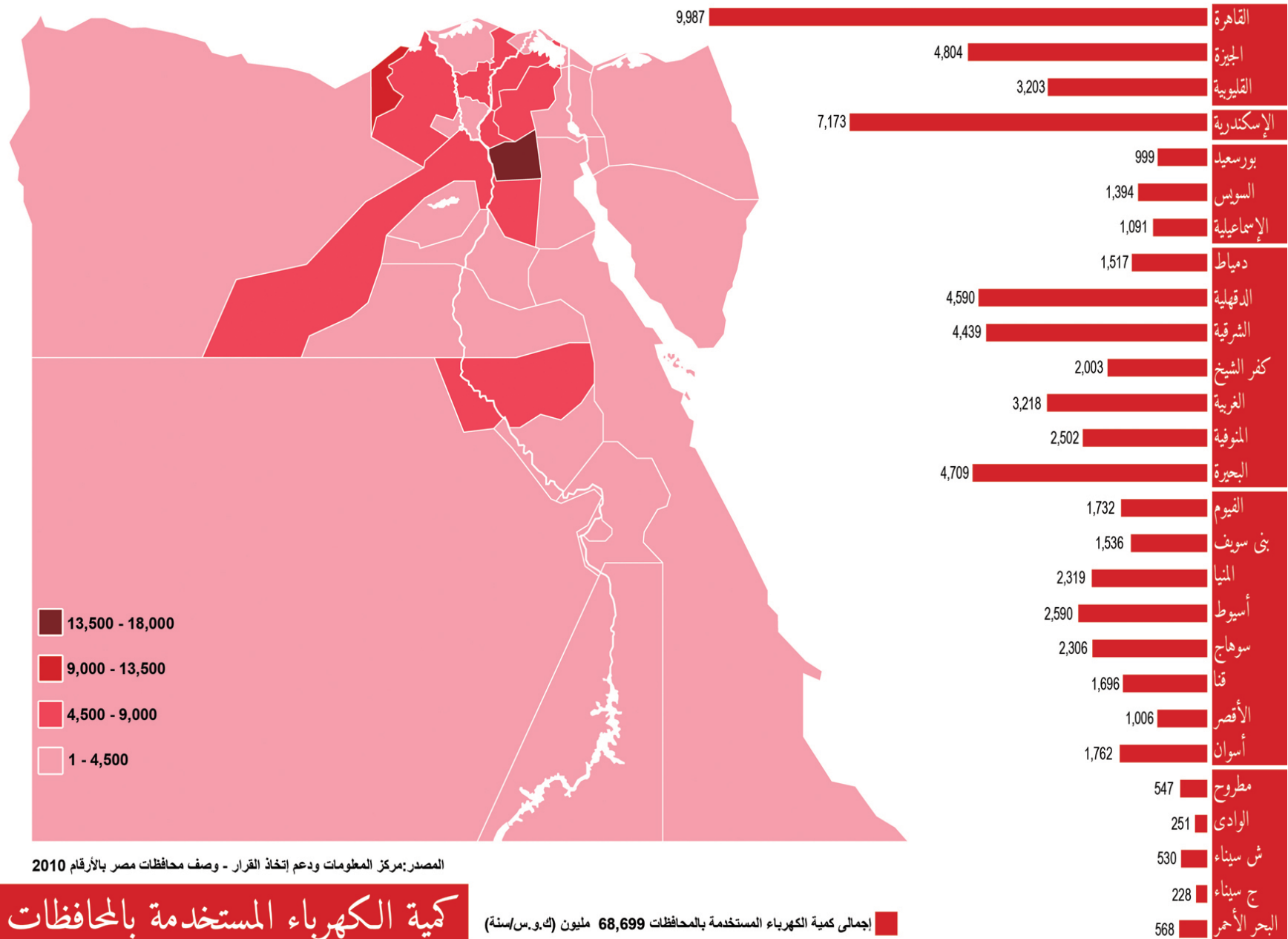
• للمزيد إقرأ سلسلة تدوينات "الكهرباء والحق فى السكن"⁽⁹²⁾

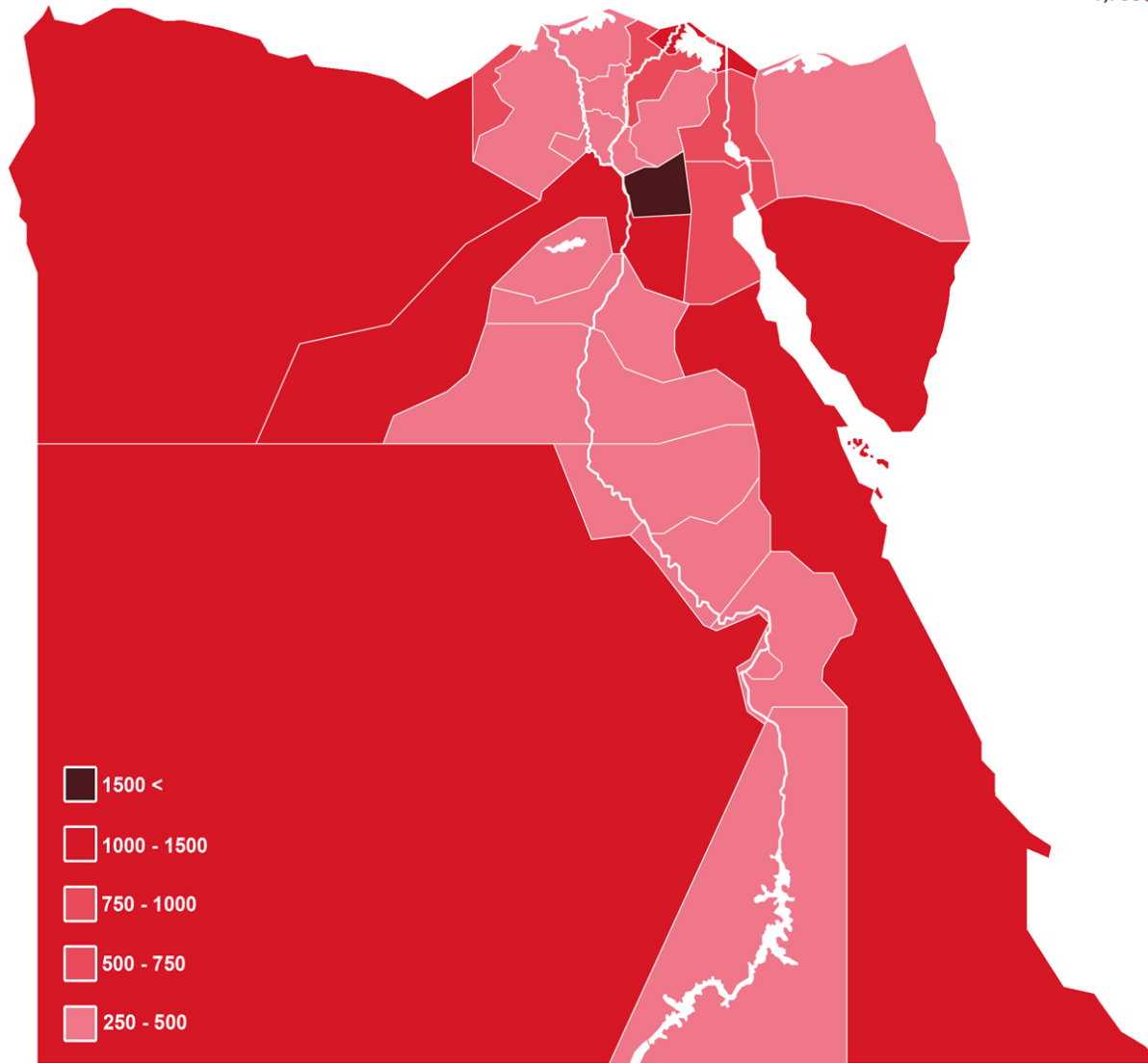
• تابع أرشيف: كهرباء / غاز⁽⁸⁵⁾

تشير الإحصاءات إلى إتصال نحو 99.5 بالمئة من الأسر المصرية بالكهرباء⁽⁸⁶⁾، ولكن هذا بعد إحادى لقصة متعددة الأبعاد. فلا يوجد منزل فى مصر لم يتأثر بإنقطاع الكهرباء عنه فى الصيف، حتى أصبحت هذه الظاهرة تتكرر مع نهاية الربيع لأكثر من أربعة أو خمس أعوام، ولا يظهر لها حل عملى على الأفق⁽⁸⁷⁾. تركز تصاريح المسئولون على أهمية ترشيد الطاقة فى المنازل وأماكن العمل لتفادى إنقطاع التيار، ولكن هل هناك ما يمكن ترشيده بالنسب المطلوبة؟

الحقيقة أن مصر ليست دولة غنية كهربائياً. فمتوسط نصيب الفرد من إجمالى الإنتاج هو نحو 1679 كيلو وات ساعة (ك.و.س./ سنة، مما يضعها فى المرتبة الـ81 بين دول العالم بنحو 56 بالمئة من المتوسط العالمى، و فى المرتبة 11 بين الدول العربية، بنحو 73 بالمئة من المتوسط العربى⁽⁸⁸⁾. بعد طرح الفاقد من الإنتاج وإستخدامات الصناعة والزراعة، يصبح صافى متوسط نصيب الفرد للإستخدام المنزلى حوالى 662 ك.و.س./ سنة، أو نحو 232 ك.و.س./ شهر للأسرة، حيث تستهلك الأسر الأكثر فقراً 195 ك.و.س./ شهر، والفئة الغنية 324⁽⁸⁹⁾.

لذا، بخصوص الإستهلاك المنزلى، لا يوجد مجال واسع للترشيد إلا للفئة الغنية التى تمثل 20 بالمئة من السكان. كما أن زيادة أسعار الكهرباء على جميع الفئات قرار غير عادل، حيث أنه إعتبر شريحة الـ50 ك.و.س./ شهر هى الأكثر فقراً، وهو إفتراض خاطئ قد يرجع إلى ستينيات القرن الماضى. لذا لا بد من إعادة هيكلة شرائح الإستهلاك طبقاً للواقع، حيث يتم دعم الشريحتين الأفقر، والبيع بسعر التكلفة للشريحة الوسطى والأعلى



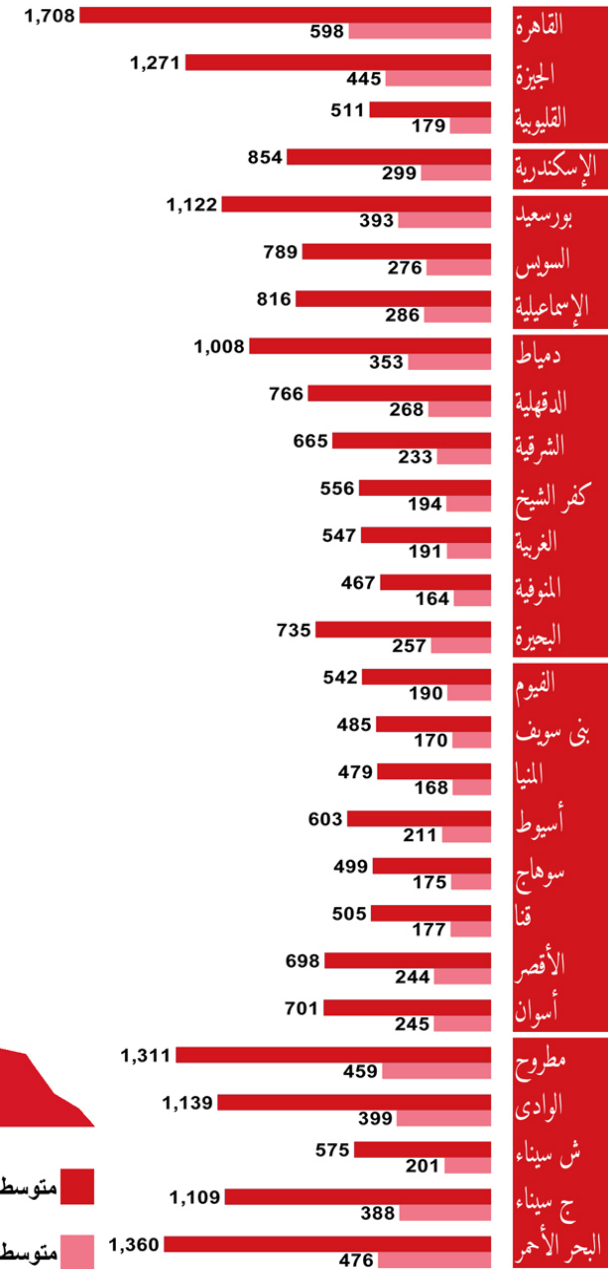


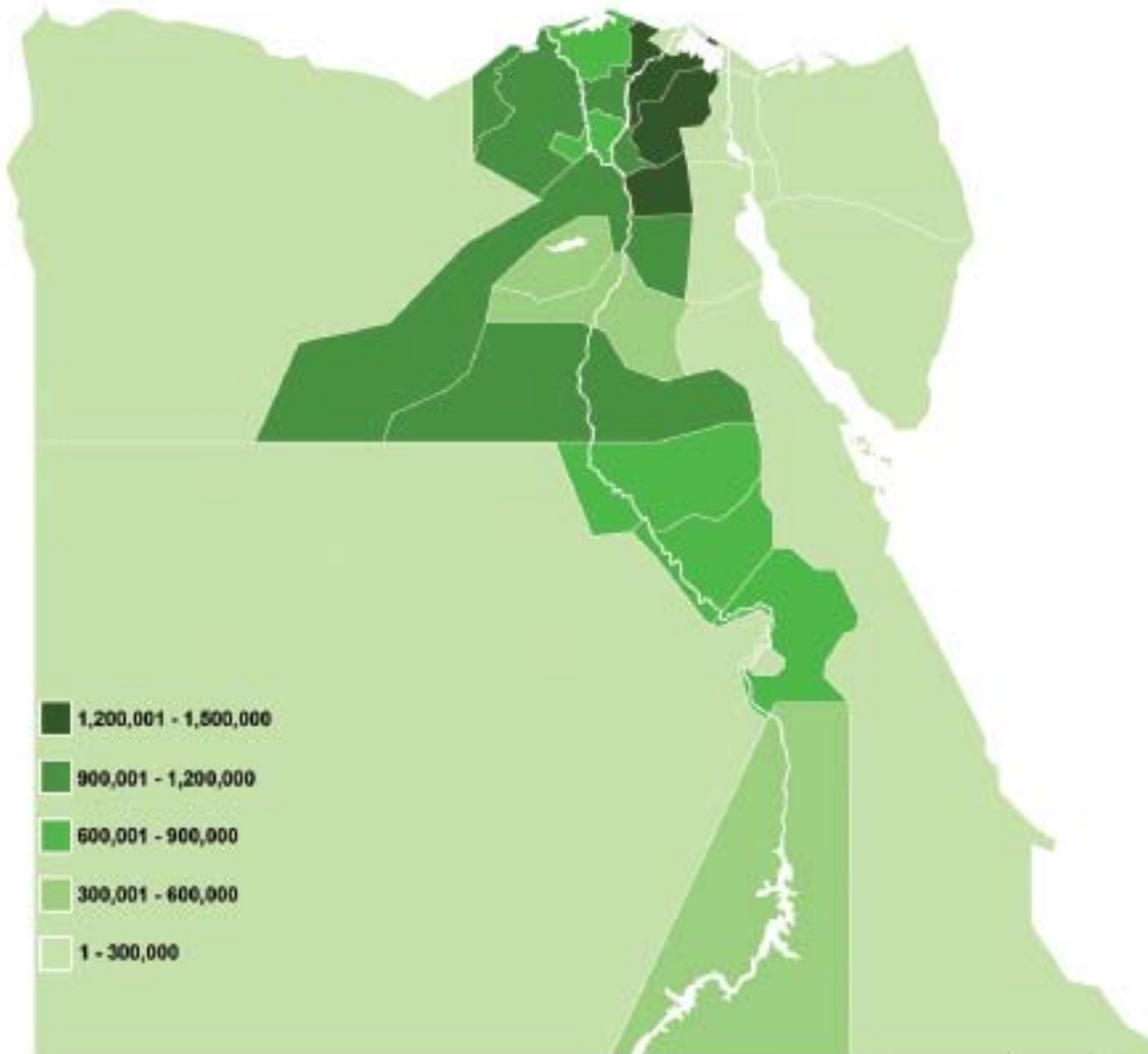
المصدر: مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار - وصف محافظات مصر بالأرقام 2010 - إستهلاك الكهرباء للإتارة

نصيب الفرد من الكهرباء (إستهلاك منزلي)

متوسط نصيب الفرد 662 ك.و.س. / سنة

متوسط نصيب الأسرة 232 ك.و.س. / شهر





المصدر: تقرير وصف مصر بالمعلومات - مركز المعلومات و دعم اتخاذ القرار 2010

عدد الأسر غير المتصلة بالغاز الطبيعي

إجمالي الأسر الغير متصلة بالغاز الطبيعي 16,238,075

إجمالي نسبة الأسر الغير متصلة بالغاز الطبيعي 82%



الهوامش

- (1) قناة وزارة الإسكان الظل IskanAlZil على يوتيوب
http://www.youtube.com/watch?v=LY6aKBtiShc&list=UUUU8wMGQMaRUk5exRbJ_VjA
- (2) ملحوظة: تم تجميع هذه الإحصاءات من أكثر من مصدر، وتشير الدلائل المختلفة إلى أن هذه الأعداد ليست الأعداد الكاملة، حيث ذكرت تقارير صحافية عدة "إنهيار جميع منازل القرية"، أو "تهدمت القرية بالكامل"، دون الإشارة إلى أعداد. كما في كارثة الدويقة الثانية، أوقفت المحافظة جهود الإغاثة واستخراج الجثث بعد عدة أيام وتمت تسوية الأرض.
- (3) Egypt national report prepared for the IDNDR mid-term review and the 1994 World Conference on Natural Disaster Reduction Yokohama Japan 23-27 May 1994 http://www.preventionweb.net/files/30903_egyptyo-kohamareport.pdf
- (4) Egypt national report prepared for the IDNDR mid-term review and the 1994 World Conference on Natural Disaster Reduction Yokohama Japan 23-27 May 1994 http://www.preventionweb.net/files/30903_egyptyo-kohamareport.pdf
- (5) EM-DAT: The OFDA /CRED International Disaster Database – www.emdat.be – Université catholique de Louvain – Brussels – Belgium. Ret: 26.08.2013
- (6) EM-DAT: The OFDA /CRED International Disaster Database – www.emdat.be – Université catholique de Louvain – Brussels – Belgium. Ret: 26.08.2013
- (7) تهدم وتصعد 250 منزلاً ومصروع مواطن بالبحر الأحمر، الأهرام، 18.11.1996
- (8) EM-DAT: The OFDA /CRED International Disaster Database – www.emdat.be – Université catholique de Louvain – Brussels – Belgium. Ret: 26.08.2013
- (9) جوقع الهلال الأحمر المصري، سيول 2010 http://www.egyptianrc.org/Modul_sEn.aspx?moduleNo=23&id=14 إطلاع: 25.08.2013
- (10) «الشروق» ترصد القصص المأساوية لمحرقه قرية الإمام مالك بالبحيرة، الشروق،
- <http://www.shorouknews.com/news/view.aspx?cdate=12062013&id=4b3bd4e8-fc00-4d92-a53c-a5a3b66e3f23> 12.06.2013
- (11) عرفها أستاذ الجغرافيا نيل سميث في دراسة له عن الآثار الاجتماعية والعنصرية لإعصار كاترينا بالولايات المتحدة؛ Race Class and Hurricane Katrina 2006
- (12) المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، إصدار مستقبلي. رصد الإنهيارات التلقائية لعقارات مصر، 2013/2012
- (13) USAID Housing Study for Urban Egypt. متوسط عدد الوحدات بالعقار 6.9 وحدة. 2008
- (14) قناة وزارة الإسكان الظل IskanAlZil على يوتيوب
- (15) يرى عدد من الباحثين العمرانيين أن أمن الحياة في القاهرة محفوظ، وأن الإخلاء القسرية نادرة، سواء من قبل الدولة، أو من قبل مُلاك الوحدات المؤجرة. Sims D. Understanding Cairo The Logic of a City Out of Control 2010. Pp 109-110. Marion Sejourne Inhabitatnts' Daily Practices to Obtain Legal Status for Their Homes and Security of Tenure: Egypt. In Ababsa Dupret & Denis ed Popular Housing and Urban Land Tenure in the Middle East. Case Studies from Egypt Syria Jordan Lebanon and Turkey 2012. Dorman WJ. Of demolitions and Donors in Singerman D. ed Cairo Contested 2009
- (16) De Soto H. 1997 – Dead Capital and the Poor In Egypt. Appendicies. In; ECES Distinguished Lecture Series 11
- (17) في غياب إحصاءات عن أراضي البناء المسجلة تم إستنتاج نسب بناءً على تاريخ تهديدات الحياة لكل نوعية من المناطق. كما أن نظراً لتناول إحصاءات دي سوتو حياة الملكية دون أنواع الحياة الأخرى على رأسهم الإيجار، فهذه الأرقام فقط لأمن حياة الملكية.
- (18) البيوت القديمة في غالبية القرى غير مقننة، وتتم عملية التقنين مع إصدار رخصة إعادة بناء.
- (19) أرشيف وزارة الإسكان الظل / تاج: إخلاء إداري <https://www.diigo.com/user/shadowmoh/./D8/A5/D8/AE/D9/84/D8/A7/D8/A1/D8/A5/D8/AF/D8/A7/D8/B1/D9/89>
- (20) أرشيف وزارة الإسكان الظل / تاج: إخلاء قسري <https://www.diigo.com/user/shadowmoh/./D8/A5/D9/8A/D8/AC/D8/A7/D8/B1/D8/A7/D9/84/>

(30) مشروع نايل دومة، نشاط سياحي فندقي، إداري، تجاري، ترفيهي. البوابة الإلكترونية لمحافظة القاهرة - مشروع منطقة حكر أبو دومة على النيل روض الفرج. إطلاع: 31.08.2013 <http://web.archive.org/web/20100406215557/http://www.cairo.gov.eg/invest/projects/display.aspx?ID=6>

(31) في يونيو 2005 تمت إزالة مساكن 3000 أسرة موجودة بأراض حكر أبو دومة بكورنيش روض الفرج بالقاهرة، إستناداً إلى قرار نزع الملكية للمنفعة العامة (قرار 2423 لسنة 1994) لإعادة تخطيط وتحسين المنطقة - المركز المصري للحق في السكن، ديسمبر 2010. الفقراء دائماً يدفعون الثمن.

(32) هجمة جديدة علي قلعة الكباش لإزالة أطلال العشش المحترقة.. 1000 أسرة في الشارع.. قوات أمن مبارك كانت هنا!!، مركز الدراسات الإشتراكية، 23.05.2007 http://revsoc.me/_14239

(33) كانت التعويضات للمستأجرين أو الملاك الذين ليس لهم سند ملكية واضح، وهذا حال غالبية سكان المناطق المتدهورة، في حدود 7500 جنيه للغرفة دون إحتساب المطبخ أو الحمام، أى ما بين 7500 إلى 22500 جم (المركز المصري للحق في السكن، مصدر سابق ذكره). بالمقارنة، أسعار وحدات إسكان المشروع القومي للإسكان حين ذاك كانت 55 ألف جنيه بعد الدعم.

(34) تم إعادة تسكين فقط 40 بالمئة من سكان زينهم الأصليين بعد الإنتهاء من بناء مساكن جديدة مكان منازلهم القديمة. Shehayeb et al 2010 - Housing Relocation in Cairo و: سكان "الإيواء": من الوعد بالإقامة في مساكن مؤقتة إلى النسيان لأكثر من 30 سنة، الدستور الأصلي، <http://www.masress.com/dostor/29555> 23.09.2010

(35) مصر: تطوير المناطق العشوائية يفتح آفاقاً للاستثمار في قطاع المقاولات، الشرق الأوسط، http://www.aawsat.com/details.asp?issueno=9532&article=334093#.UiISXj_LKoo 19.11.2005

(36) حوار مع أ. محمد عبد العظيم، محامى مركز الإصلاح المدني والتشريعى. 22.08.2013

(37) ملحوظة: مع التوازي لهذا المشروع قام صندوق تطوير المناطق العشوائية برصد 695 منطقة غير مخططة على مستوى الجمهورية، وهذا في برنامج مماثل أسماه "الخريطة القومية للمناطق غير المخططة" تشمل مدن مصر الرئيسية والثانوية، حيث سيتم التركيز على تقنين أوضاع هذه المناطق ورفع كفاءة أو توصيل المرافق، وبدء بالفعل عام 2012 مشروع إسترشادى في منطقة المنتزة بدمياط. ولكن لا توجد معلومات عن هذا المشروع، ويظل التساؤل عن الإزدواجية في العمل بين أكثر من هيئة حكومية؟

(38) وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة، غير مؤرخ. المخططات الإستراتيجية والأحوزة العمرانية للقرى - المشروع القومي لتنمية الريف المصرى. <http://www.moh.gov.eg/PDF/ahwaza.pdf> 02.08.2012 إطلاع:

[D9%82%D8%AF/D9%8A%D9%85%20%D8%A5%D8%AE/D9%84%D8%A7/D8%A1_/D8%A5%D8%AF/D8%A7/D8%B1/D9%89](https://www.diigo.com/user/shadowmoh/D9%82%D8%AF/D9%8A%D9%85%20%D8%A5%D8%AE/D9%84%D8%A7/D8%A1_/D8%A5%D8%AF/D8%A7/D8%B1/D9%89)

(21) أرشيف وزارة الإسكان الظل / تاج: حرمان متعمد https://www.diigo.com/user/shadowmoh/D8%AD/D8%B1/D9%85/D8%A7/D9%86_/D9%85/D8%AA/D8%B9/D9%85/D8%AF

(22) محافظة القاهرة، غير مؤرخ - سياسة المحافظة في تطوير العشوائيات. http://www.edlal.com/upload/NewsImages/file/D8%AA/D9%82/D8%A7/D8%B1/D9%8A/D8%B1%20%D8%AF/D9%88/D9%84/D9%8A/D8%A9-%20%D8%B9/D8%B4/D9%88/D8%A7/D8%A6/D9%8A/D8%A7/D8%AA_/1%2001.08.2013%2812%29.pdf

(23) موقع المركز المصري للحق في السكن - <http://www.echr.org/en/hc/02/010620.htm> إطلاع: 17.09.2013

(24) للمزيد عن مشروع القاهرة 2050 تابعوا أرشيف وزارة الإسكان الظل، تاج: القاهرة_2050 https://www.diigo.com/user/shadowmoh/D8%A7/D9%84/D9%82/D8%A7/D9%87/D8%B1/D8%A9_2050

(25) تم تهجير ما بين 100 إلى 120 ألف من أهالي النوبة، نصفهم في مصر، والنصف الآخر في السودان.

(26) للمزيد عن هذا الموضوع: منظمة العفو الدولية - نحن ليسنا مهملات، عمليات الإخلاء القسرى في المناطق العشوائية في مصر <http://www.amnesty.org/en/library/asset/MDE12/001/2011/en/c6873334-e688-4b47-a710-382b1f94f42a/mde120012011ar.pdf> و: فيلم "العمران... موقف"، إخراج: أمنية خليل - <http://www.yo-tube.com/watch?v=F2i8HVnKtIs> من أكتوبر. فى: دينا شهاب وخالد عبد الحليم، 2013 - الفئات المهمشة والحق في السكن اللائق

(27) د. علي الفرماوي مدير صندوق تطوير العشوائيات في حوار مع «الأخبار»: تطوير العشوائيات يحتاج 170 مليار جنيه، أخبار اليوم، 19.04.2012 - <http://www.masress.com/elak-bar/168403>

(28) El-Batran M & Christian Arandel 1998. A Shelter of their own: Informal settlement provision in Greater Cairo and government responses

(29) El-Batran M & Christian Arandel 1998. A Shelter of their own: Informal settlement provision in Greater Cairo and government responses

- (50) مظاهرات حاشدة للمتضررين من إزالات مشروع تطوير مدينة الأقصر، الأهرام، 11.02.2011
<http://digital.ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=427948&id=1110>
- (51) صندوق تطوير المناطق العشوائية، 2011. حصر وتصنيف المناطق غير الآمنة بالمحافظات (تقرير غير منشور لكل محافظة)
- (52) موقع صندوق تطوير المناطق العشوائية، خبر بتاريخ 15.04.2013. إطلاع: 20.05.2013
http://isdf.gov.eg/4Coulmns/03Current/IM_Cur/IM_20.htm
- (53) بعد الثورة طرحت محافظة القاهرة تعويض أهالي مثلث ماسبيرو ورملة بولاق بمساكن يتم بنائها بالمنطقة نفسها. كما قامت محافظة بورسعيد ببناء 1870 وحدة سكنية مكان منطقة زرزارة بين نوفمبر 2011 وأكتوبر 2012. "القاهرة": خطة لتطوير مثلث ماسبيرو وبناء 64 برجاً سكنياً وتجارياً، اليوم السابع، 21.02.2013
<http://www.youm7.com/News.asp?NewsID=953946>
و: موقع صندوق تطوير المناطق العشوائية - موافقة مجلس الوزراء علي خطة تطوير منطقة رملة بولاق (نايل تورز) حي بولاق - محافظة القاهرة، 02.04.2013
http://isdf.gov.eg/4Coulmns/03Current/Pro_Cur/Pro_35.htm#sthash.9DcBUxVh.dpuf
و: بورسعيد: تسليم 1870 وحدة سكنية لسكان منطقة زرزارة العشوائية، الأهرام، 24.10.2012
<http://digital.ahram.org.eg/Economy.aspx?Serial=1073204>
- (54) منطقة الصحابي بأسوان، ومناطق إسطلب عنتر والدويقة وعزبة خير الله وعزبة العرب وعشش الزرائب بالقاهرة
- (55) أشار محافظ القاهرة عبد العظيم وزير في تصريحات عدة إلى إعادة تسكين أهالي مثلث ماسبيرو ورملة بولاق بمساكن النهضة (شرق القاهرة). تسكين متضرري إزالة «ماسبيرو» بمنطقة النهضة، المصري اليوم، 24.12.2010
<http://www.almasryalyoum.com/node/279061> و: محافظ القاهرة: إزالة عشش (بولاق) وتعويض ساكنيها لتطوير الكورنيش، مصرأوى، 02.01.2011
http://www.masrawy.com/news/egypt/politics/2011/january/2/gov-erner_distruct.aspx
- (56) محافظة أسوان أعلنت عن تطوير منطقة عشوائية ففوجي الأهالي بـ«مخطط» لتهجيرهم وهدمها بالكامل، المصري اليوم، 12.10.2010
<http://www.almasryalyoum.com/node/194890>
- (57) محافظة القاهرة تزيل عشش مؤسسة الزكاة بالمرج بحماية الجيش والشرطة، المصري اليوم، 08.08.2013
<http://www.almasryalyoum.com/node/484527>
- (58) غضب أهالي "زرزارة" ببورسعيد بسبب عقود مساكنهم الإيجارية، اليوم السابع، 07.05.2013
<http://www.youm7.com/News.asp?NewsID=1053862>

- (39) اعتماد الأحوزة العمرانية لـ1872 مدينة وقرية وعزبة، الأهرام المسائي، 05.06.2013
<http://digital.ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=1308709&id=976>
- (40) حسب المشرف على مشروع تنمية الريف المصري بالهيئة العامة للتخطيط العمراني، في؛ أحوزة ممرانية جديدة لـ27 ألف عزبة ونجع وكفر بالمحافظات، الأهرام، 04.11.2012
<http://dig-tal.ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=1083971&id=162>
- (41) على أساس تصريحات مدير صندوق تطوير المناطق العشوائية على مناطق إعادة التخطيط وهي المناطق الآمنة ولكنها غير رسمية وتحتاج إلى الإمداد بمرافق وخدمات. في؛ 200 مليار جنيه تكلفة تطوير المناطق غير المخططة لتحمل الدولة 50% منها الأهرام، 20.08.2012
<http://digital-ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=999754&id=454>
- (42) الهيئة العامة للتخطيط العمراني، غير مؤرخ - الدليل المرجعي لإعداد المخطط الإستراتيجي العام والتفصيلي للمدينة المصرية Cities.pdf إطلاع: 13.08.2013
http://www.gopp.gov.eg/upload/projects/TOR_
- (43) الهيئة العامة للتخطيط العمراني، 2008 - الدليل المرجعي لإعداد الأحوزة العمرانية للعزب والكفور والنجع pdf إطلاع: 13.08.2013
http://www.gopp.gov.eg/upload/projects/TOR_Hamlets/20
- (44) موقع بوابة الأقصر - نبذة عن الإستثمار web.archive.org/
http://web.archive.org/web/20110114003923/http://www.luxoregypt.org/Arabic/About_Luxor/Luxor_Investment/Pages/Introduction1.aspx إطلاع: 04.09.2013
- (45) تم الإخلاء عن طريق قطع الكهرباء بعد أن احتج الأهالي على مساكن التعويض التي راؤا أنها غير قابلة للسكن. محلى الأقصر يقطع الكهرباء عن نجوع القرنة لتهجيرهم، اليوم السابع، 29.11.2008
<http://www.youm7.com/News.asp?NewsID=53726>
- (46) الأهرام ترصد ثاني أكبر عملية تهجير في تاريخ مصر بعد النوبة، الأهرام، 01.12.2006
<http://www.ahram.org.eg/archive/2006/12/1/INVE1.HTM>
- (47) سقوط خمسة منازل بالقرنة الجديدة بعد عام من تسلمها.. ولا إصابات، البديل، 08.06.2011
<http://www.masress.com/elbadil/42044>
- (48) 48 المساكن البديلة لأهالي القرنة متصدعة وبلا خدمات، اليوم السابع، 07.12.2008
<http://www.youm7.com/News.asp?NewsID=55273>
- (49) RIGHTS-EGYPT: Families Uprooted as Sphinxes Rotate Inter Press Service (IPS) 23.02.2012
<http://www.ipsnews.net/2010/02/rights->

سيناء و. جهاز تنظيم مياه الشرب والصرف الصحي وحماية المستهلك - 2011 (سابق ذكره)

(71) جهاز تنظيم مياه الشرب والصرف الصحي وحماية المستهلك - التقرير السنوي الرابع للعام 2011 / 2010
www.wprregypt.com/VirtualFileSystem/VirtualFileSystem.ashx?path=File+System%2fReports%2fDeliverables%2fEWRA+Annual+Report+2010_11.pdf

(72) في المتوسط تذهب 77 بالمائة للإستخدام المنزلى و3 بالمئة تجارى، 1 بالمئة صناعى، 8 بالمئة حكومى وقطاع عام، 2 بالمئة إستثمارى و9 بالمئة أخرى. جهاز تنظيم مياه الشرب والصرف الصحي وحماية المستهلك - 2011 (سابق ذكره)

(73) لا توجد إحصآت منشورة تظهر صافي الإستهلاك المنزلى لمياه الشرب بكل محافظة، لذلك تم الإعتقاد فقط على نصيب الإستهلاك المنزلى من إجمالى المياه المنتجة فى أربع محافظات فقط: قنا 80 بالمئة، البحيرة 70 بالمئة، القاهرة 65 بالمئة، الإسكندرية 62 بالمئة. أيمن عباد، خبير موارد مائية، مراسلة شخصية، 25.07.2013

(74) للحد الأدنى للإستحمام والطهى والشرب والصرف الصحي. فى: <http://www.thewaterpage.com/Human%20Right.pdf> Gleick P. 1999 - The Human right to Water

(75) قناة وزارة الإسكان الظل IskanAlZil على يوتيوب
http://www.youtube.com/watch?v=eiOKYKWRfKc&feature=c4-overview&list=UUUu8wMGQMaRUK5exRbJ_VjA

(76) أرشيف وزارة الإسكان الظل؛ تاج صرف_صحي https://www.diigo.com/user/shadowmoh/.D8%B5/D8%B1/D9%81_/.D8%B5/D8%AD/D9%89

(77) اجمع أرشيف وزارة الإسكان الظل، تاج: صرف_صحي + خطر_عمرانى - https://www.diigo.com/search?adSScope=my&what=%23/D8/AE/D8/B7/D8/B1_/.D8/B9/D9%85/D8/B1/D8/A7/D9%86/D9%89/20%23/D8/B5/D8/B1/D9%81_/.D8%B5/D8%AD/D9%89&snapshot=no

(78) الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، 2006 - توزيع عدد الأسر وأفرادها طبقاً لإتصال المسكن بمرفق الصرف الصحي

(79) فى تصريح لوزير المرافق السابق، عبد القوى خليفة، أشار إلى الإحتياج إلى 80 مليار جنيه لتوصيل 40 مليون مواطن بالصرف الصحي، أى متوسط 2000 جنيه للفرد. فى: 80 مليار جنيه لاستكمال شبكة الصرف الصحي فى مصر، أخبار اليوم، 22.10.2012
<http://www.masress.com/22.10.2012/akhbarelyomgate/82557>

(59) غضب أهالى "زرزارة" ببورسعيد بسبب عقود مساكنهم الإيجارية، اليوم السابع، 07.05.2013
<http://www.youm7.com/News.asp?NewsID=1053862>

(60) القضاء الإداري ينتصر لأهالى رملة بولاق ويقضي بالغاء قرار محافظ القاهرة بالاستيلاء المؤقت على ررضيهم، المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، 28.08.2013
<http://eipr.org/pressrelease/2013/08/28/1802>

(61) قطع الكهرباء ونشر قوات خاصة بـ"الصحابي بأسوان"، إنقاذ مصر، 30.07.2010
<http://web.archive.org/web/20101103054136/http://saveegyptfront.org/news/latest-news/8616.html>

(62) للمزيد عن الشركات مع القطاع الخاص فى قطاع المرافق، راجع مركز معلومات البنك. يحيى شوكت، 2012 - تأثير برامج وسياسات البنك الدولى على العمران فى مصر
<http://eipr.org/sites/default/files/pressreleases/pdf/wbegypt-ar.pdf>

(63) قناة وزارة الإسكان الظل IskanAlZil على يوتيوب
http://www.youtube.com/watch?v=PyOReSRvq_0&list=UUUu8wMGQMaRUK5exRbJ_VjA

(64) أرشيف وزارة الإسكان الظل؛ تاج مياه / <https://www.diigo.com/user/shadowmoh/.D9%85/D9%8A/D8%A7/D9%87?type=all&snapshot=no&sort=updated>

(65) الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، 2006 - توزيع الاسر وافرادها طبقا لنوع مصدر المياه

(66) تم رصد عدة قرى بمركز الجيزة بالجيزة ومركز يوسف الصديق بالفيوم تشتري مياه من محطات أهلية أو من سيارات مياه خاصة، رغم إتصال منازلهم بالشبكة. راجع فيلم الحق فى المياه.

(67) يونسيف مصر - <https://www.facebook.com/photo.php?fbid=38459428166&set=pb.246339298822772.-2207520000.1378580740.&type=3&heater>

(68) يونسيف مصر - <https://www.facebook.com/photo.php?fbid=37786599233&set=pb.246339298822772.-2207520000.1378580949.&type=3&heater>

(69) حسب الجمعية المصرية لأمراض وزراعة الكلى، فى؛ الأمراض الوبائية تفتك بالمصريين.. ومصر الأولى فى معدل الإصابة بالكبد والفشل الكلوي، حقوق، 05.06.2013

(70) متوسط الفاقد 31 بالمئة، حيث يتراوح بين 19 بالمئة بالقرية، إلى 42 بالمئة بالأقصر ومحافظتى

[http://www.eip.gov.eg/Periodicals/WasfMis - من إستهلاك كهرباء الإنارة - Govs2010.aspx?ID=3](http://www.eip.gov.eg/Periodicals/WasfMis-Govs2010.aspx?ID=3)

(92) مركز المعلومات ودعم إتخاذ القرار - وصف محافظات مصر بالأرقام، 2010. إتصال الوحدات للسكنية بالغاز الطبيعي - [http://www.eip.gov.eg/Periodicals/WasfMis - Govs2010.aspx?ID=3](http://www.eip.gov.eg/Periodicals/WasfMis-Govs2010.aspx?ID=3)

(93) وزارة الإسكان الظل. <http://blog.shadowministryofhousing.org/2012/12/21.html>

Dorman W.J. 2007 - The Politics of Neglect The Egyptian State in Cairo (80) 1974-98 https://eprints.soas.ac.uk/155/1/Dorman_Politics_of_Neglect.pdf

(81) تم رصد نحو 20 إحتجاج على مدار ستة أشهر ضد مشاكل الصرف الصحي أو غيابيه. راجع أرشيف وزارة الإسكان الظل، تاج: صرف_صحي + إحتجاج https://www.diigo.com/user/shadowmoh/%D8%B5%D8%B1%D9%81_%D8%B5%D8%AD%D9%89%20%D8%A5%D8%AD%D8%AA%D8%AC%D8%A7%D8%AC?type=all&sort=updated

(82) تم إنشاء محطة صرف صحي مصغرة فى قرية عزبة يعقوب بمركز الفشن ببنى سويف تكلفت 200 إلى 250 جنيه للفرد. م. سامح غالى، مؤسسة معاً. حوار بتاريخ 09.01.2013

(83) للمزيد عن مرافق وتقنية ملائمة للصرف الصحي، الرجاء الإطلاع على أبحاث وكتب د. دنكان مارا <http://www.personal.leeds.ac.uk/~cen6ddm/PubsIndex.html>

(84) قناة وزارة الإسكان الظل IskanAlZil على يوتيوب http://www.youtube.com/watch?v=8DqpRiS3rRA&list=UUUu8wMGQMaRUK5exRbJ_VjA

(85) أرشيف وزارة الإسكان الظل؛ تاج كهرباء وتاج غاز <https://www.diigo.com/user/shadowmoh/%D9%83%D9%87%D8%B1%D8%A8%D8%A7%D8%A1>

(86) معهد التخطيط القومى والبرنامج الإنمائى للأمم المتحدة - مصر، تقرير التنمية البشرية، 2010 <http://www.undp.org/Portals/0/NHDR/202010%20arabic%20f.pdf>

(87) أرشيف وزارة الإسكان الظل، تاج: إنقطاع الكهرباء https://www.diigo.com/user/shadowmoh/%D8%A5%D9%86%D9%82%D8%B7%D8%A7%D8%B9_%D8%A7%D9%84%D9%83%D9%87%D8%B1%D8%A8%D8%A7%D8%A1

(88) إحصآت عام 2010. موقع البنك الدولى - استهلاك الطاقة الكهربائية (متوسط نصيب الفرد من الاستهلاك بالكيلو وات ساعة)

(89) http://data.albankaldawli.org/indicator/EG.USE.ELEC.KH.PC?order=wbapi_data_value_2009+wbapi_data_value+wbapi_data_value-last&sort=asc 07.09.2013: إطلاع

(90) الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء - بحث الدخل والإنفاق والإستهلاك، 2004 - فى: World Bank 2005 - Egypt towards a more effective social policy

(91) مركز المعلومات ودعم إتخاذ القرار - وصف محافظات مصر بالأرقام، 2010. نصيب الفرد





الباب الرابع

الحق في مسكن ملائم

1 منظومة توفير المسكن

1.2 الطلب

1.3 العرض: من يبنى المساكن في مصر؟

1.3 نصيب الفرد من الوحدات السكنية

2 تعريف المسكن الملائم

2.1 القدرة الشرائية

2.2 التزاحم

3 توصيات

- تابع فيلم "عمران الشعب، مجتمعات المجهودات الذاتية"⁽¹⁾
- تابع فيلم "عمران الحكومة، المدن الجديدة"⁽²⁾

1. منظومة توفير المسكن

نقراء الكثير عن ما يسمى بأزمة السكن في مصر، كما أن في ثقافتنا المعاصرة أعمال فنية عدة في السينما والتلفزيون تتبّع الشباب في رحلتهم الماراثونية لإيجاد مسكن مناسب للزواج، وسلمنا للأمر أن هذه الرحلة الشاقة هي مرحلة أساسية في حياتنا وأن النجاح فيها بمثابة قهر وحش أسطوري... ولكننا ندخل ساحة القتال مغيبين، حيث لا نعرف أبعادها الحقيقية، وأن الباحث عن حقه في السكن ليس صاحب الشأن الأساسي في هذه الساحة.

1.1 الطلب على المسكن

يظل المؤشر الأهم من مؤشر العرض هو مؤشر الطلب. فلمعرفة مدى تواكب المعروض للمطلوب، يجب أولاً حساب الطلب.

هناك دراسات عدة تحاول التوصل إلى الطلب الفعلي على المسكن في مصر، ولكن أغلبها يدرس الطلب الإفتراضى إستناداً إلى عدد الزيجات الجديدة كل عام بالإضافة إلى حساب ما هو تراكم من عجز في السكن عبر العقود الماضية والإحتياج لمساكن جديدة كبديل للمساكن المتهاكّة. فأكثر هذه الدراسات حداثة كانت دراسة للجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء عام 2008 والتي حسبت إجمالى الإحتياج بنحو 8.6 مليون وحدة، وهو عدد مبالغ فيه، ثم أشارت الدراسة إلى أن العجز الحقيقى هو 900 ألف وحدة نظراً لوجود 7.7 مليون وحدة شاغرة، فطرح هذا العدد من إجمالى الإحتياج، توصلت الدراسة لعدد الوحدات المطلوبة. ولكن هذه

تمثل قضية المسكن الملائم في مصر المحور الأساسى لقضية الحق في السكن. فبالمقارنة بدول أخرى فقيرة، مستوى المسكن يعد مقبول بصفة عامة حيث أن الوحدات السكنية أغلبها مبنية من مواد صلبة مثل الحجر والخرسانة ولها درجة كبيرة من الأمان الإنشائى، كما أن متوسط مساحات المسكن في الحدود المقبولة ونفس الشيء لمعدل التزاحم، وهكذا...

ولكن ما خلف هذا التصور المقبول أرقام متوسطات في دولة من نحو 18 مليون أسرة، هذه المتوسطات تخفى حقيقة الأمر لملايين الأسر التى تسكن في مساكن غير ملائمة، إن كانت من حيث عدم تناسبها مع الدخل مما يمثل عبئ مستمر، أو من بعد الموروث الثقافى والمجتمعى مما يسبب مشاكل إجتماعية، أو من البعد الإنشائى والهندسى مما يهدد أمن الأسرة وإستقرارها. فمصر ليست دولة فقيرة في موارد المسكن؛ مواد البناء الأساسية من أسمنت وحديد وطوب وحجر يتم تصنيعها محلياً ومن مواد أساسية أغلبها متوفرة محلياً، كما أن هناك وفرة من المهندسين الإنشائيين والمعماريين بالإضافة إلى وجود أكواد وأسس علمية لتصميم وبناء المسكن الملائم... فموقف هذه الأسر، وإن كانت نسبتهم في حد ذاتها ليست

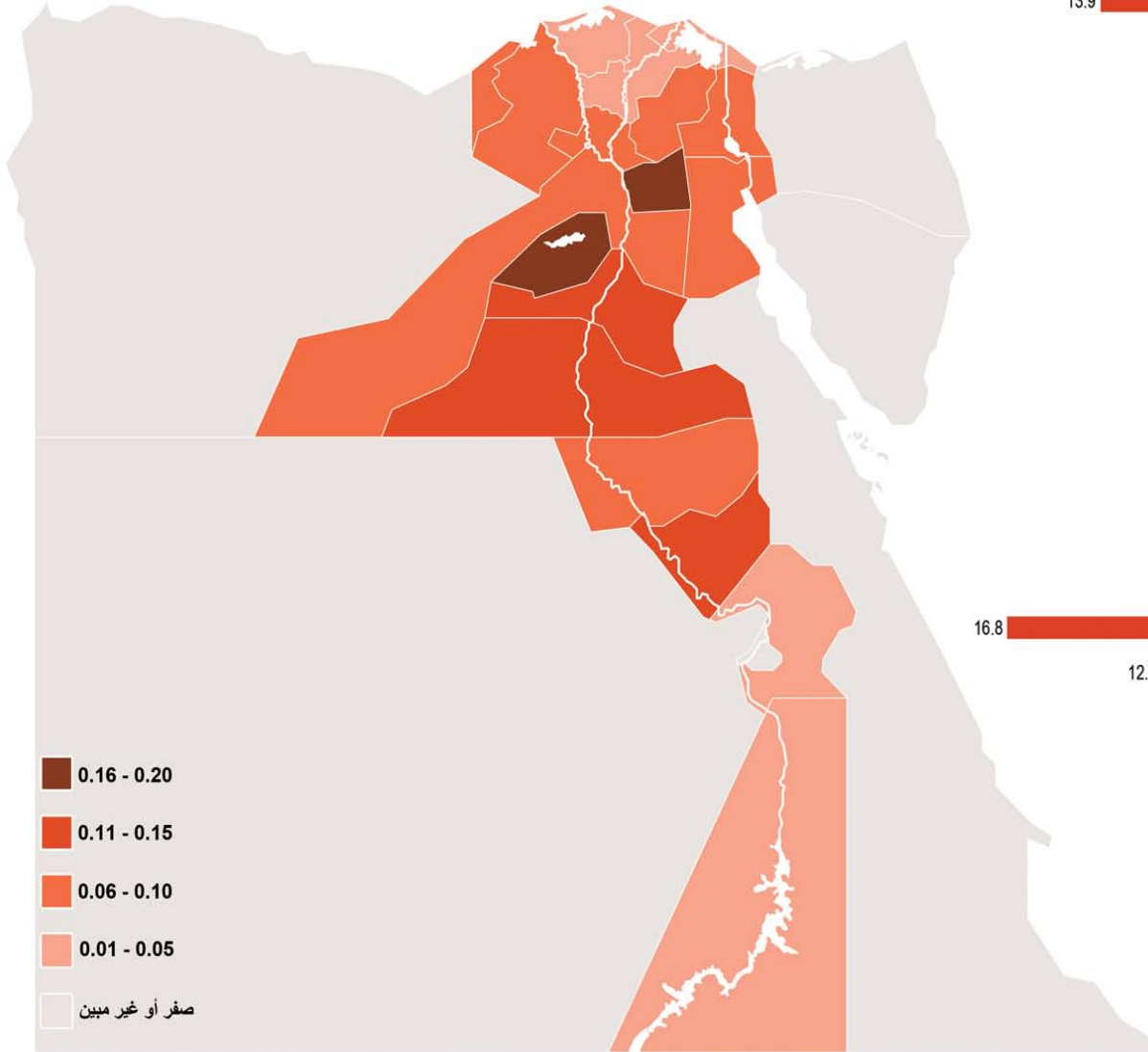
نسبة كبيرة، غير مقبول في بلد تتوافر فيها هذه الموارد المادية والبشرية، بما يشير إلى غياب العدالة في توزيع وتوفير هذه الموارد بين فئات المجتمع المختلفة.

"لا بد أن يوفر المسكن الملائم... أمن الحياة، وأن يكون المسكن... متاح للجميع، صالح للسكن، متصل بالمرافق الأساسية، موقعه مناسب، وملائم ثقافياً"

معايير المفوضية السامية لحقوق الإنسان (الأمم المتحدة) للمسكن الملائم

"إحنا هنا تلتت أسر؛ هنا تامر وعياله، وأنا هنا وجوزى ومعانا شابين، وهنا محمد وعياله، أربع بنات"

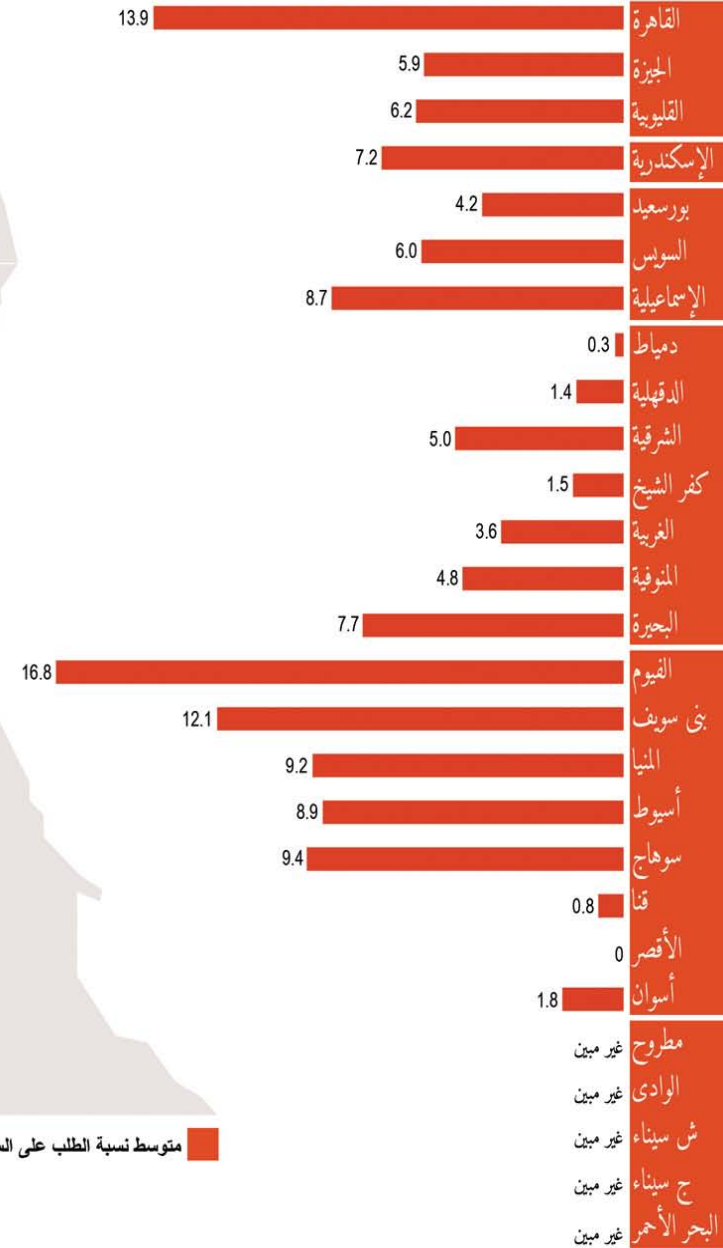
أم تامر تحكى عن مسكنها المكون من ثلاث غرف، القاهرة



المصدر: هيئة المعونة الأمريكية 2008 - دراسة الإسكان بحضر مصر، تقرير منهجية البحث

متوسط نسبة الطلب على السكن = 8.0%

نسبة الطلب على السكن في حضر مصر



الطلب على السكن؛ الأولويات عند البحث

أن يكون السعر معقول 65.8%

أن يكون قريب من أقارب وأصدقاء 56.2%

أن يكون قريب من مكان العمل 53%

مستوى المكان 29.9%

توافر مواصلات 24.9%

توافر الخدمات والمرافق 23.7%

تكون المنطقة هادئة 21.5%

توافر خدمات تعليمية 7.7%

توافر خدمات صحية 6.9%

المصدر: هيئة المعونة الأمريكية، 2008 دراسة الإسكان بمحضر مصر

أيضا حسبة تفترض أن هذه الوحدات الشاغرة مطروحة في السوق، بأسعار مناسبة للأغلبية، وفي مناطق مناسبة ولكن هذا ليس متوفرا (كما يتناوله الجزء الخاص "نصيب الفرد من الوحدة السكنية" في هذا الباب)...

الدراسة الأخرى، وهي الأقرب للحقيقة، ولكن أيضاً بها حدود كبيرة تمنع التوصل إلى حسبة دقيقة، هي دراسة الإسكان بحضر مصر التي قامت بتمويلها هيئة المعونة الأمريكية عام 2008⁽³⁾. إتمدت الدراسة على إستبيان شمل نحو 23 ألف أسرة بحضر مصر بالإعتراف أن الإستبيان يعكس فقط التصورات لمن تم سؤالهم، وليس الطلب الفعلي. رغم هذا، فهي تعد الأقرب إلى الحقيقة.

إستنتجت دراسة الإسكان بحضر مصر أن 7.4 بالمئة من الأسر بها فرد يبحث عن مسكن. فارتفع الطلب بشكل ملحوظ في الفيوم إلى 16.8 بالمئة، أو نحو ضعف المتوسط على مستوى الجمهورية مما قد يشير إلى أزمة سكن بها. كان الطلب مرتفع في محافظة القاهرة أيضاً، ومتوسط بين محافظات شمال الصعيد وأطراف الدلتا، ومنخفض نسبياً في جنوب الصعيد وقلب الدلتا. فيما رصدت محافظة دمياط أقل نسبة للطلب على السكن، بـ 0.3 بالمئة فقط.

أحد البيانات الغير واقعية والتي إعترفت الدراسة انها كذلك، كانت إرتفاع معدل الطلب بالفئات الأعلى دخلاً. فكان الطلب 35.6 بالمئة من أسر فئة الدخل الغنية (أعلى فئة)، وبالمقارنة سجل فقط 10.5 بالمئة من الأسر الأكثر فقراً ذات الطلب. فتتبع الدراسة هذا التباين وإكتشفت أن 22.7 بالمئة من العينة البحثية ليس لديهم السيولة الكافية للبحث عن مسكن، ولذا لم يسجلوا أنهم بصدد البحث عن وحدة سكنية. بالإضافة، أشارت نسبة من العينة أنهم بالفعل حاولوا البحث عن مسكن ولكن لم يجدوا مسكن بسعر ملائم، كما أشارت نسبة أخرى إلى أنهم سيوفرون مسكن لأنفسهم عن طريق بناء وحدة سكنية أعلى الوحدة الحالية في المستقبل (تزويد دور). فتعترف الدراسة أن نحو 26.7 بالمئة من من تم سؤالهم لهم رغبة كامنة لإيجاد مسكن، ولكن

أسعار المساكن المطروحة غير مناسبة.

مؤشرات الطلب على السكن في حضر مصر⁽⁴⁾

تعددت أسباب البحث عن المسكن، منها لأسباب ملحة، ومنها لرغبة تطور حالة السكن. فمن بين الباحثين عن السكن، نحو النصف (46.1 بالمئة) يبحث لغرض الزواج، والباقي يبحث لأغراض تطور حالة المسكن، منها الانتقال لوحدة أكبر، أو الانتقال لوحدة مستقلة عن أسرته، أو الانتقال لوحدة تمليك بدل الإيجار.

من بين الطالبين، 53.3 بالمئة يبحثون عن سكن بالإيجار على المدى الطويل، و43.3 بالمئة يرغبون في شقة تمليك، ويستحب أن تكون بالتقسيم. فقط 3.4 بالمئة يبحثون عن إيجار بمدة قصيرة (إيجار جديد).

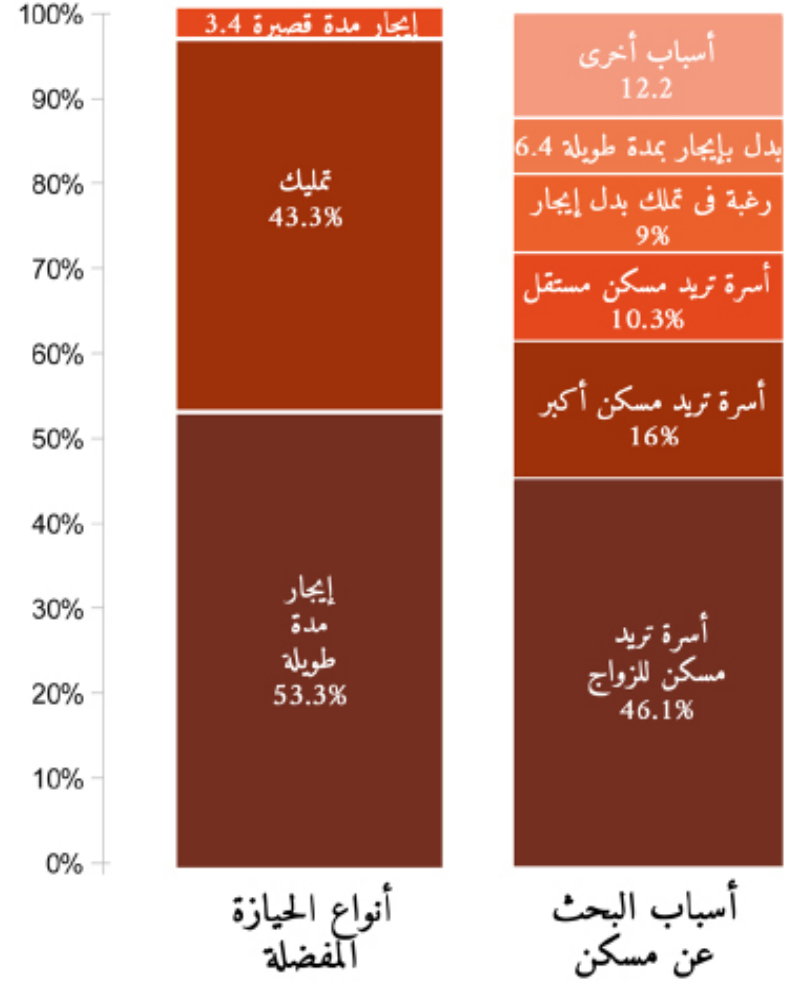
العرض والطلب... والعجز

إذا اعتبرنا أن 2.8 بالمئة من سكان حضر مصر يبحثون عن مسكن⁽⁵⁾، ففي الفترة 2000 إلى 2011 كان متوسط الطلب 870 ألف وحدة سنوياً. بالمقارنة متوسط ما يتم بنائه من مساكن في الحضر من قبل القطاعات المختلفة (العام والخاص الرسمي والخاص غير الرسمي) هو نحو 295 ألف وحدة سكنية سنوياً، أي أن العجز الإجمالي السنوي يقدر بنحو 575 ألف وحدة، أو نحو ضعف الإنتاج.

إذا قمنا بحذف ما يتم غلقه وهو حوالى الثلث⁽⁶⁾ (94 بالمئة من هذه الوحدات غير مطروحة بالسوق⁽⁷⁾)، فنلاحظ أن فقط 207 ألف وحدة يتم توفيرها سنوياً، أي أن العجز يرتفع لنحو 663 ألف وحدة.

إن حصرنا فقط الطلب الملح كالإحتياج لغرض الزواج (41.6% من

مؤشرات الطلب على السكن في حضر مصر



المصدر: هيئة المعونة الأمريكية، 2008 دراسة الإسكان بحضر مصر

الطلب⁽⁸⁾، فينخفض العجز ليصبح بمتوسط 194 ألف وحدة سنوياً، أى أن العجز فى هذه الوحدات بنحو 100 بالمئة من المعروض كل عام. نظراً لتعقيد عملية حساب الطلب والعجز، ونظراً لغياب إحصاءات مفصلة، فهذه صورة مبسطة تساعد على التوضيح فقط، وليست تعتبر صورة كاملة للطلب والعجز فى مصر.

1.2 العرض... من يبني المساكن فى مصر؟

يمكن تقسيم الجهات التى توفر السكن فى مصر إلى ثلاث؛ القطاع العام، والقطاع الخاص الرسمى، والقطاع الخاص غير الرسمى. هناك طرق عدة لتحديد ما هو رسمى وما هو غير رسمى، ولكننا سنستند هنا إلى التصنيف العمرانى، أى بوجود أو غياب رخصة للبناء.

• القطاع العام؛ الجهات الحكومية التابعة لوزارة الإسكان (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، الجهاز المركزى للتعمير، إلخ..)، والمحافظات تقوم ببناء وحدات إسكان قومى على أراضى الدولة بمدن المحافظات، أو المدن الجديدة أو أراضى الإستصلاح.

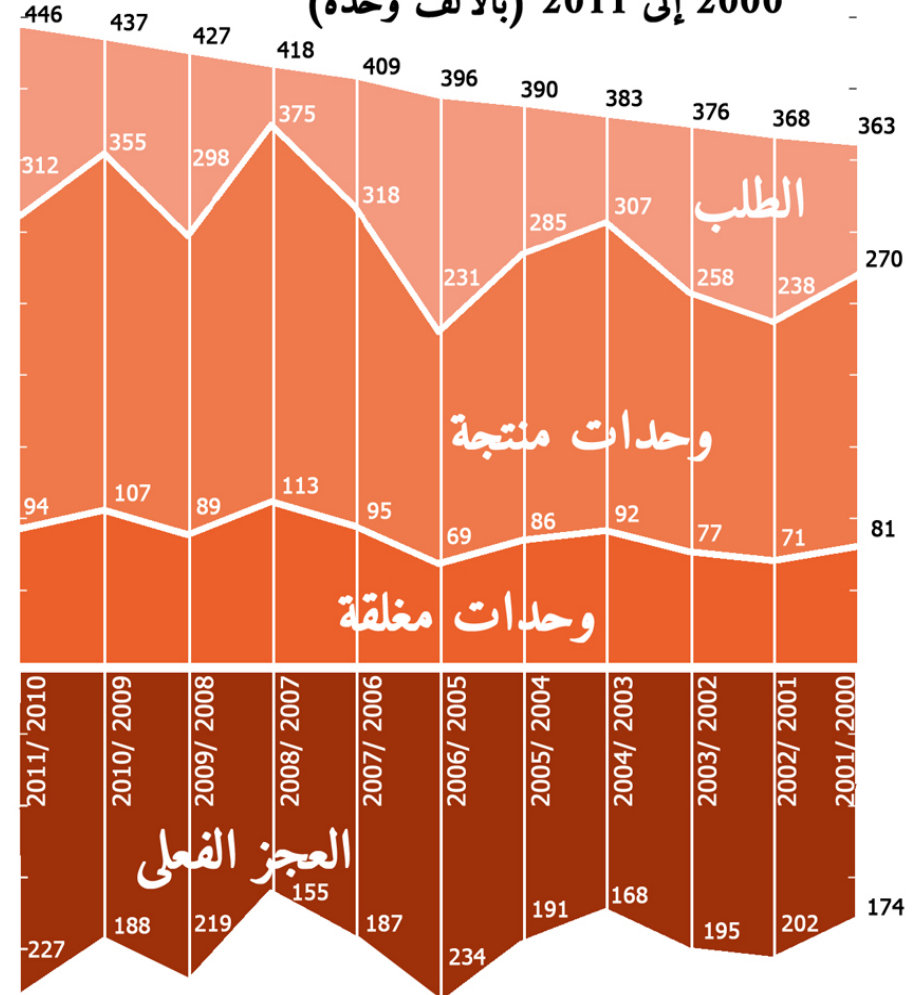
• القطاع الخاص الرسمى: شركات أو أفراد تقوم بالبناء على قطع مخصصة للبناء من قبل الدولة بالمدن القائمة أو الجديدة وتتقدم لترخيص من الحى أو جهاز المدينة.

• القطاع الخاص غير الرسمى؛ البناء على أراضى زراعية بملكية خاصة أو على أراضى ملك للدولة بدون رخصة بناء.

طبقاً لدراسات عن إنتاج المسكن فى حضر مصر (لا توجد دراسات مماثلة على ريف مصر)، الأولى عن الفترة 1986 إلى 1996⁽⁹⁾ والثانية عن الفترة 2000 إلى 2011⁽¹⁰⁾. جاء فى المقدمة القطاع الخاص غير الرسمى، حيث زادت حصته السنوية من عدد الوحدات السكنية المبنية من 37.2% بين عامى 1986 و 1996

العرض والطلب وعجز الإسكان بحضر مصر

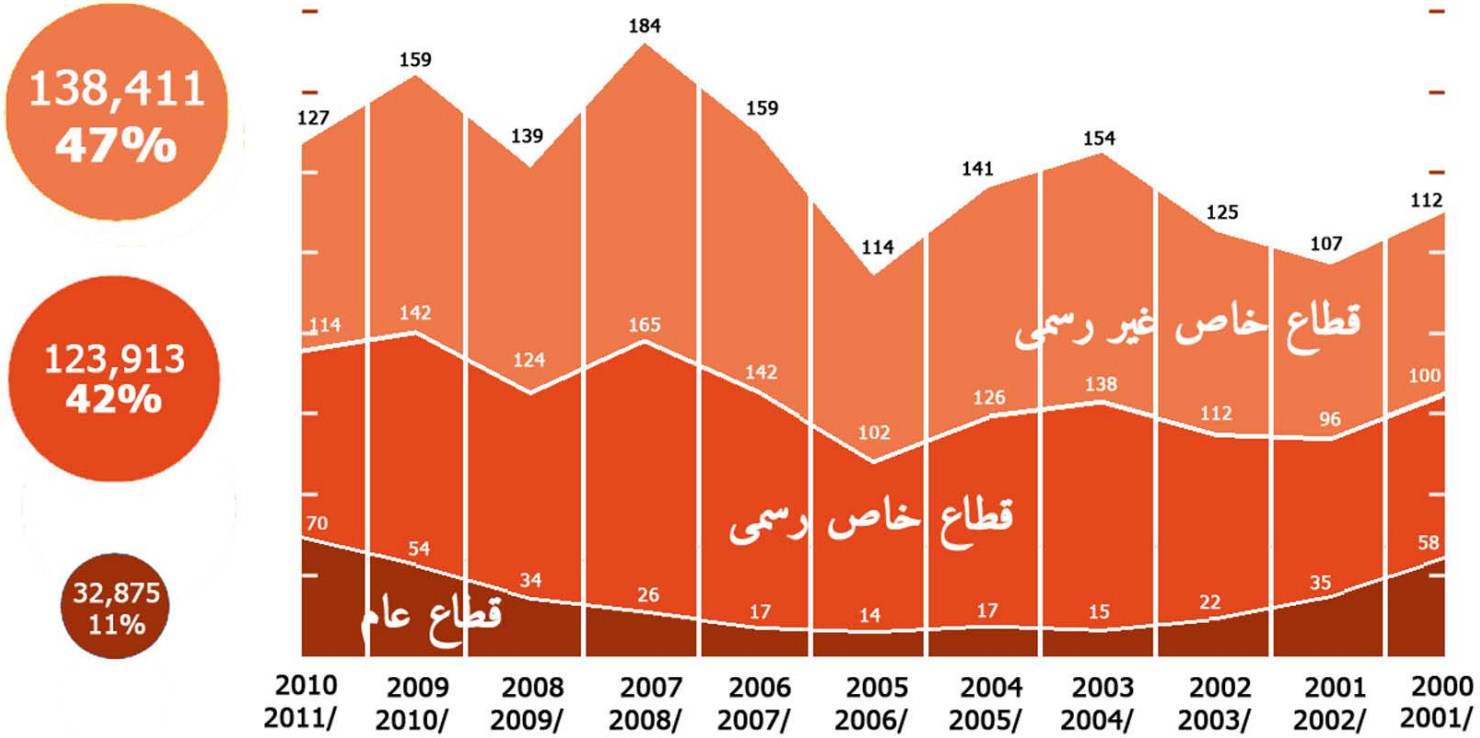
2000 إلى 2011 (بالألف وحدة)



المصدر: *الطلب: هيئة المعونة الأمريكية 2008. دراسة الإسكان بحضر مصر
**وحدات منتجة: جهاز التعمير العامة والإحصاء، الكتاب الإحصائى السنوى 2012 الإسكان
***وحدات منتجة: البنك الدولى 2008 إطار إصلاح سياسات الإسكان فى حضر مصر
****وحدات مغلقة: الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء،
توزيع عدد الوحدات السكنية بمبانى السكن العائدية طبقاً لنوع الوحدة والاستخدام الحالى للوحدات، 2006

إنتاج المسكن بحضر مصر حسب القطاع 2001/2000 حتى 2011/2010

عدد الوحدات بالآلاف



المصدر: *القطاع العام والقطاع الخاص الرسمي، جهاز التبعة العامة والإحصاء، الكتاب الإحصائي السنوي 2012 - الإسكان - الوحدات المحققة في الحضر طبقا للقطاع 2011-2000
**القطاع الخاص غير الرسمي تم إنتاجه كنسبة من القطاع الخاص وهي 111.7% حسب معدل 1986-1996 من؛ البنك الدولي 2008 إطار إصلاح سياسات الإسكان في حضر مصر

العام الذي إنخفضت نسبته من إجمالي الوحدات المنتجة في حضر مصر بطريقة ملحوظة من نحو 29.5% إلى 11% فقط بمتوسط 33 ألف وحدة في السنة. يتضح أن القطاع الخاص غير الرسمي هو القطاع الرائد في توفير المسكن

إلى 46.9% بين عامي 2000 و2011، أو بمتوسط 138 ألف وحدة في السنة في العقد الماضي. يليه القطاع الخاص الرسمي الذي زادت نسبته أيضا من 33.3% إلى 42% في نفس الفترة، بمتوسط 124 ألف وحدة في السنة. ثم يأتي القطاع

في مصر، سواء عن طريق البناء أو البيع. فهذا يشير إلى عدة دلالات أهمها أن رغم إدعاء الدولة أن من أولوياتها توفير المسكن، ففشل القطاع العام ممثل في برامج الإسكان القومي المختلفة في توفير عدد كاف من مساكن لمحدودي الدخل نظراً لمحاولات تراجعها عن تقديم هذه الخدمة⁽¹¹⁾، كما أن القطاع الخاص الرسمي يخدم فقط شريحة ضيقة من فئات الشعب المختلفة، وهم ذوى الدخول المرتفعة، وهو ما يعكس نقص الأراضى المخططة الرسمية، مما يرفع أسعارها وبذلك يحدد فئات الدخل التي تنتفع منها. جاء القطاع الخاص غير الرسمي ليخدم غالبية فئات الدخل، فسواء بالبناء على أراضى الدولة والأراضى الزراعية الخاصة بالمخالفة للقانون.

التوزيع الجغرافى لبرامج الإسكان القومى

تظهر هذه الخريطة التفاوت الكبير من المحافظات فى التوزيع الجغرافى لوحدات مشروعى الإسكان القومى، أو "إسكان مبارك"، الذى هدف لبناء 500 ألف وحدة بين عامى 2005 و2011، ومشروع الإسكان الإجتماعى، أو "المليون وحدة"، والذى يهدف لتوفير مليون وحدة بين عامى 2012/2013 و2016/2017.

إذا نظرنا فقط على عدد الوحدات، سنلاحظ سيطرة محافظتى العاصمة، القاهرة والجيزة، على نصيب الأسد من الوحدات، (64 و 87 ألف وحدة بالتوالى)، تليهم الشرقية والإسكندرية والفيوم والمنيا، ثم تحصل باقى محافظات مصر على كمية مماثلة من الوحدات، ما بين 5 إلى 10 آلاف وحدة.

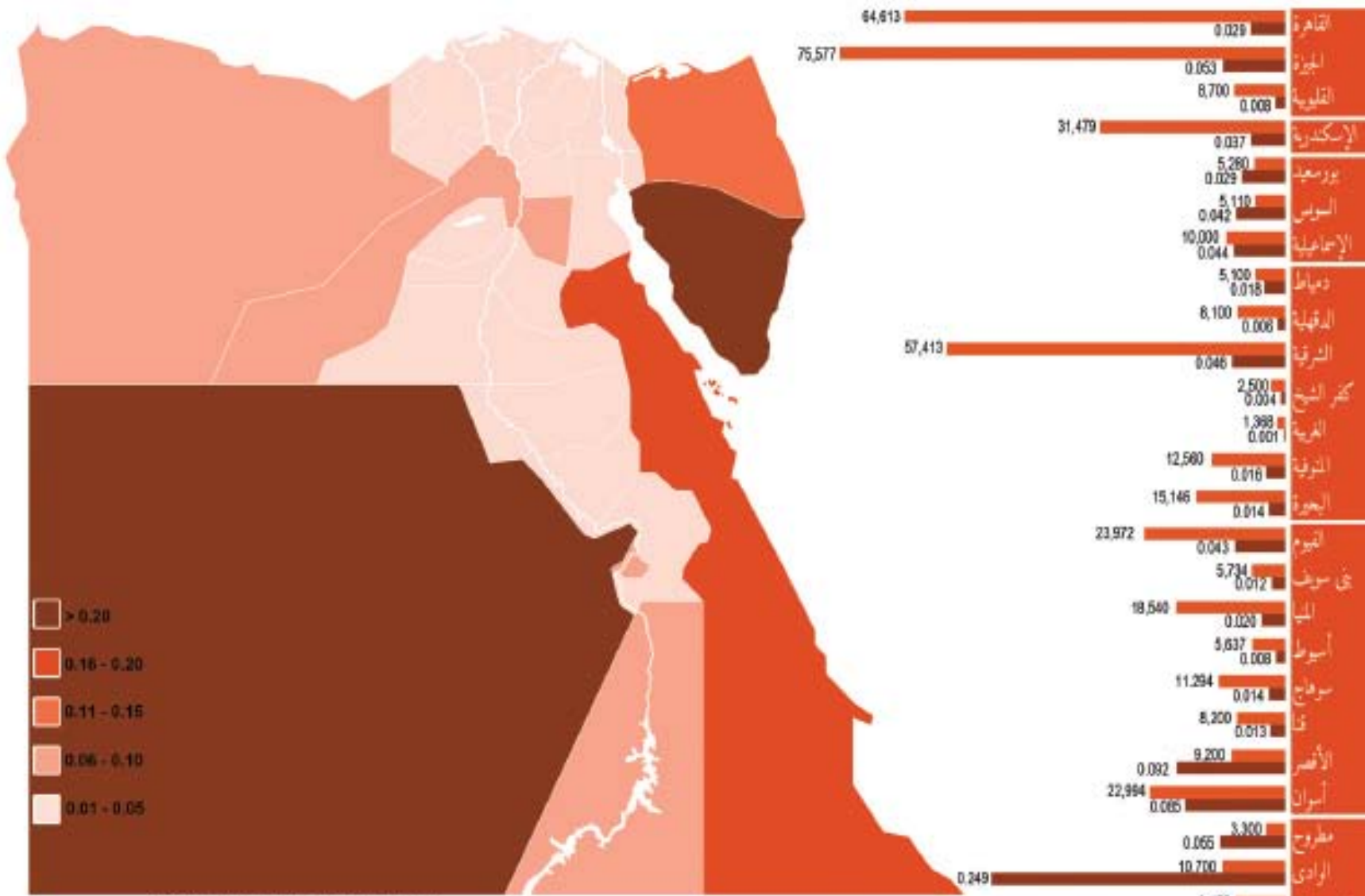
إذا قمنا بحساب معدل نصيب الأسرة من هذه الوحدات، وهو معدل مبسط لمؤشر الطلب، سنلاحظ إختلاف الخريطة بشكل كبير، حيث تتفاوت النسب بنحو أربعة أضعاف ما بين أكثر من 0.2 وحدة لكل أسرة فى محافظتى جنوب

سيناء والوادي الجديد، إلى أقل من 0.05 وحدة للأسرة فى غالبية محافظات الصعيد والدلتا.

الحقيقة أن هذا التفاوت يوضح غياب آلية منطقية لتوزيع الوحدات قائمة على دراسة الإحتياج، كما تصورها خريطة الطلب، وإعتماد برامج الإسكان الأول على أبعاد سياسية مثل إعادة توطين البدو، أو ابعاد فراغية مثل مدى توافر أراضى دولة فضاء، وهى فى الأغلب تعتمد على وجود ظهير صحراوى.

فهل اخذت الدروس المستفادة من "إسكان مبارك" فى برنامج "المليون وحدة"؟

تظهر خريطة الإسكان الإجتماعى توزيع أكثر عدلاً من خريطة إسكان مبارك، حيث تقلص التفاوت بين نصيب المحافظات من التسعة أضعاف إلى نحو الأربعة أضعاف، وفى نصيب الأسرة من الأربعة أضعاف إلى الضعفين ونصف. ولكن ظل هناك تفاوت واضح فى بعض المحافظات حيث تباين نصيب الأسر فى محافظة البحر الأحمر، وهو اعلى من 0.11 وحدة للأسرة، وبين محافظات الإسكندرية والبحيرة والقليوبية وهو أقل من 0.04 وحدة للأسرة.

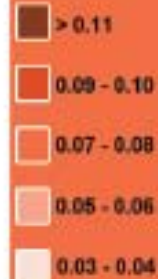
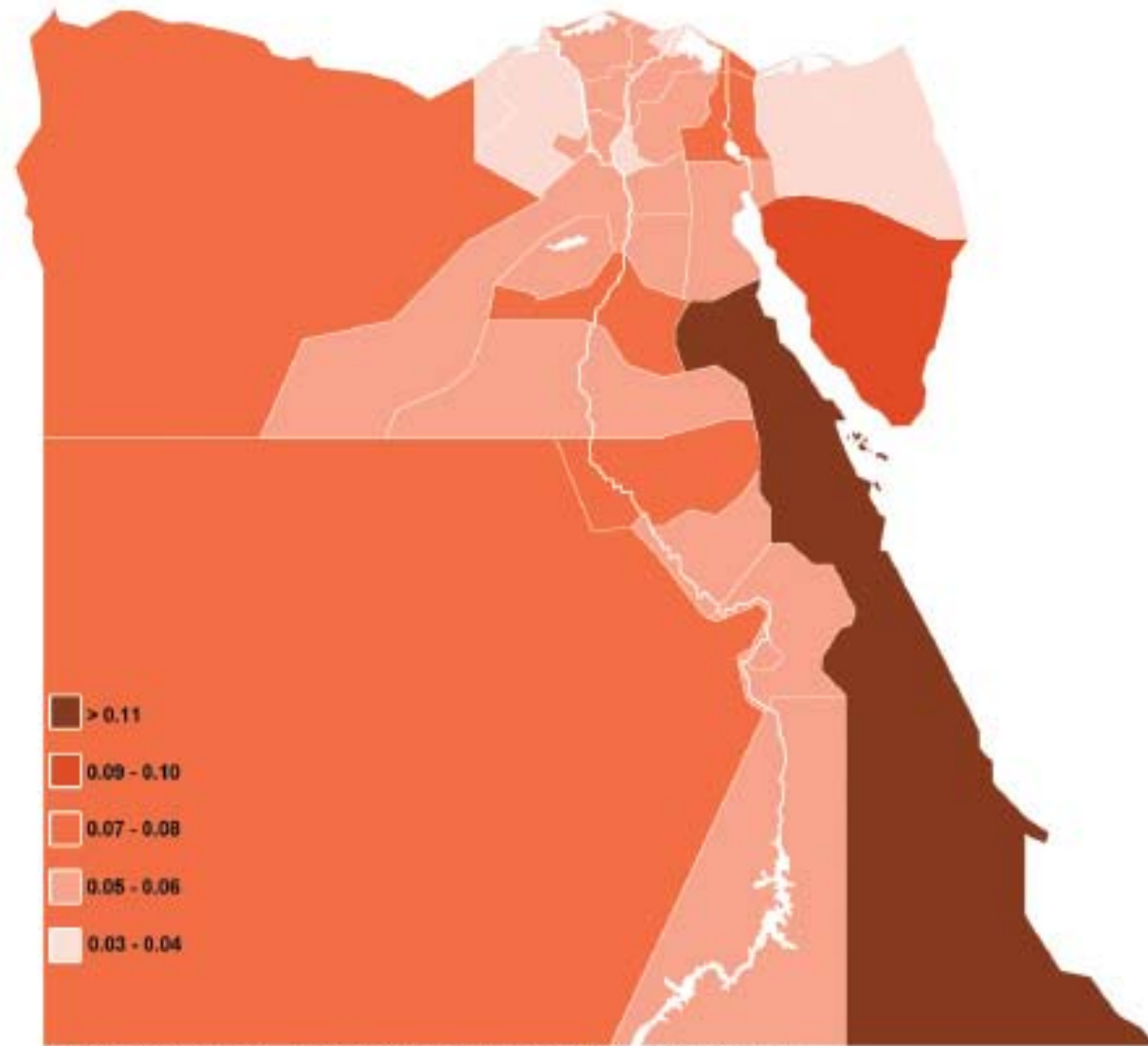


المصدر : *عدد وحدات إسكان مبارك - مصادر مختلفة
 *الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء - تعداد السكان 2006

إجمالي عدد وحدات إسكان مبارك المتوزع إتساعها 451,113

نصيب الأسرة من وحدات إسكان مبارك

متوسط نصيب الأسرة من وحدات إسكان مبارك 0.026 شقة/أسرة



المصدر: وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية - خطة الإسكان الإجتماعي - موقع اليوم السابع - 21/7/2012
 الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء - تعداد 2006

نصيب الأسرة من وحدات الإسكان الإجتماعي



1.3 نصيب الفرد من الوحدات السكنية⁽¹²⁾

إن نظرنا للمسكن كمورد، فمصر ليست دولة فقيرة على الإطلاق، حيث أن متوسط نصيب الأسرة على مستوى الجمهورية 1.4 وحدة سكنية لكل أسرة، أى أن هناك 24.7 مليون وحدة سكنية و17.2 مليون أسرة (أرقام 2006). ولكن، بالطبع هذه المتوسطات تخفى ورائها واقع مختلف بعض الشيء، حيث أن نحو 7.7 مليون شقة، أو نحو ثلث وحدات مصر، غير متاح لغالبية من يبحثون على مسكن لأنه مغلق لعدد من الأسباب، أى أن صافى الوحدات المشغولة بالسكان هو فقط 17 مليون وحدة بما معناه أن هناك عجز بنحو 314 ألف وحدة، أو أن 628 ألف أسرة تشترك فى مسكن مع أسرة أخرى.

مع تزايد الأسر رغم وجود فائض من الوحدات السكنية، ما سبب شغل كل هذه الوحدات؟

أسباب شغل الوحدات فى مصر

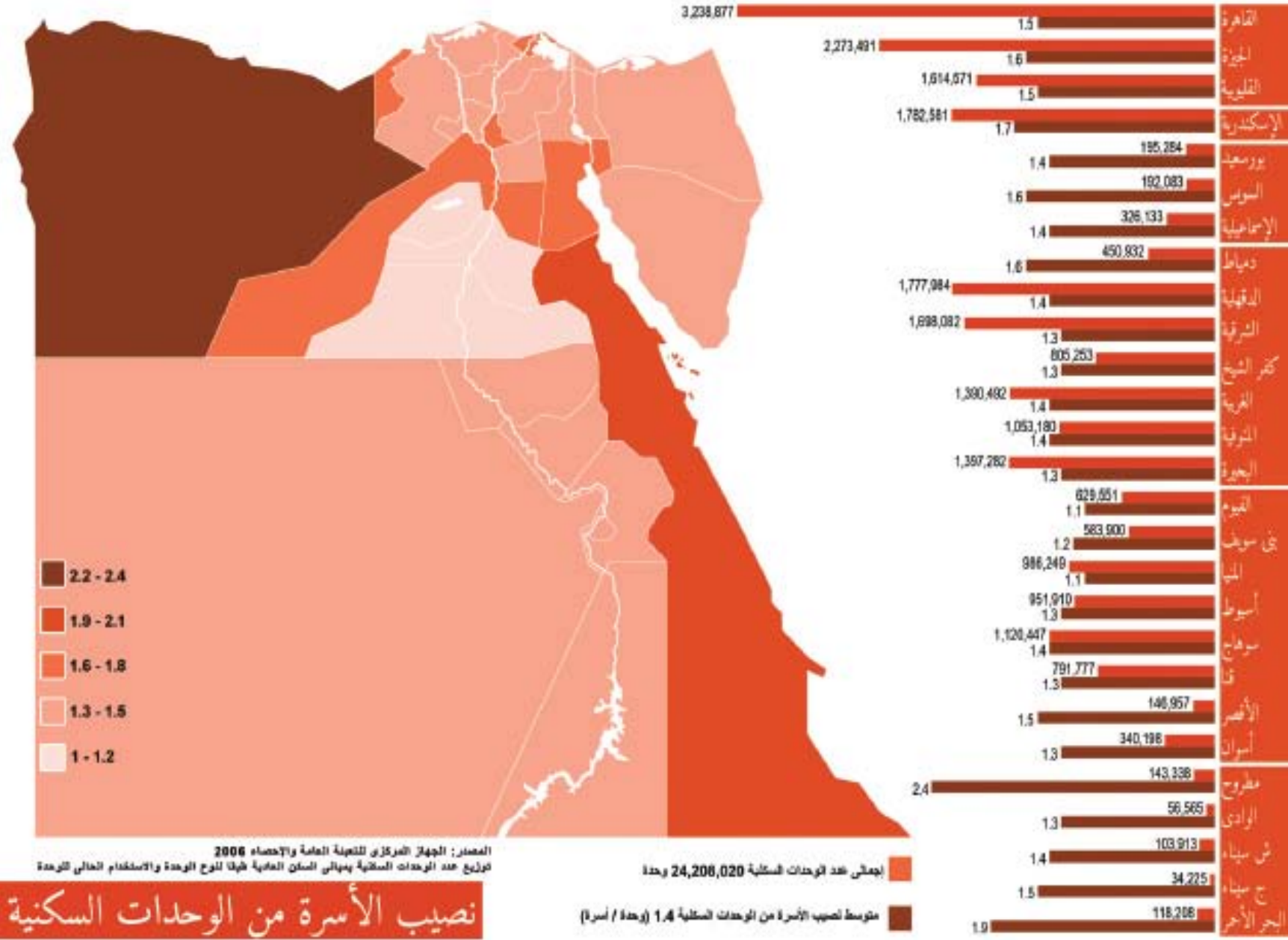
من المعروف فى دوائر العمران أن مصر بها عدد كبير من الوحدات المغلقة، كما تكرر الكلام عن "فتح" هذه الوحدات أو عرضها فى السوق لزيادة المعروض وسد جزء من العجز. ولكن هناك أكثر من سبب لبقاء الوحدات السكنية شاغرة، ودون دراسة الوضع الحقيقى والمتباين لهذه الوحدات الشاغرة، فمن الصعب تحديد آلية أو أكثر للإستنفاع منهم فى سوق السكن.

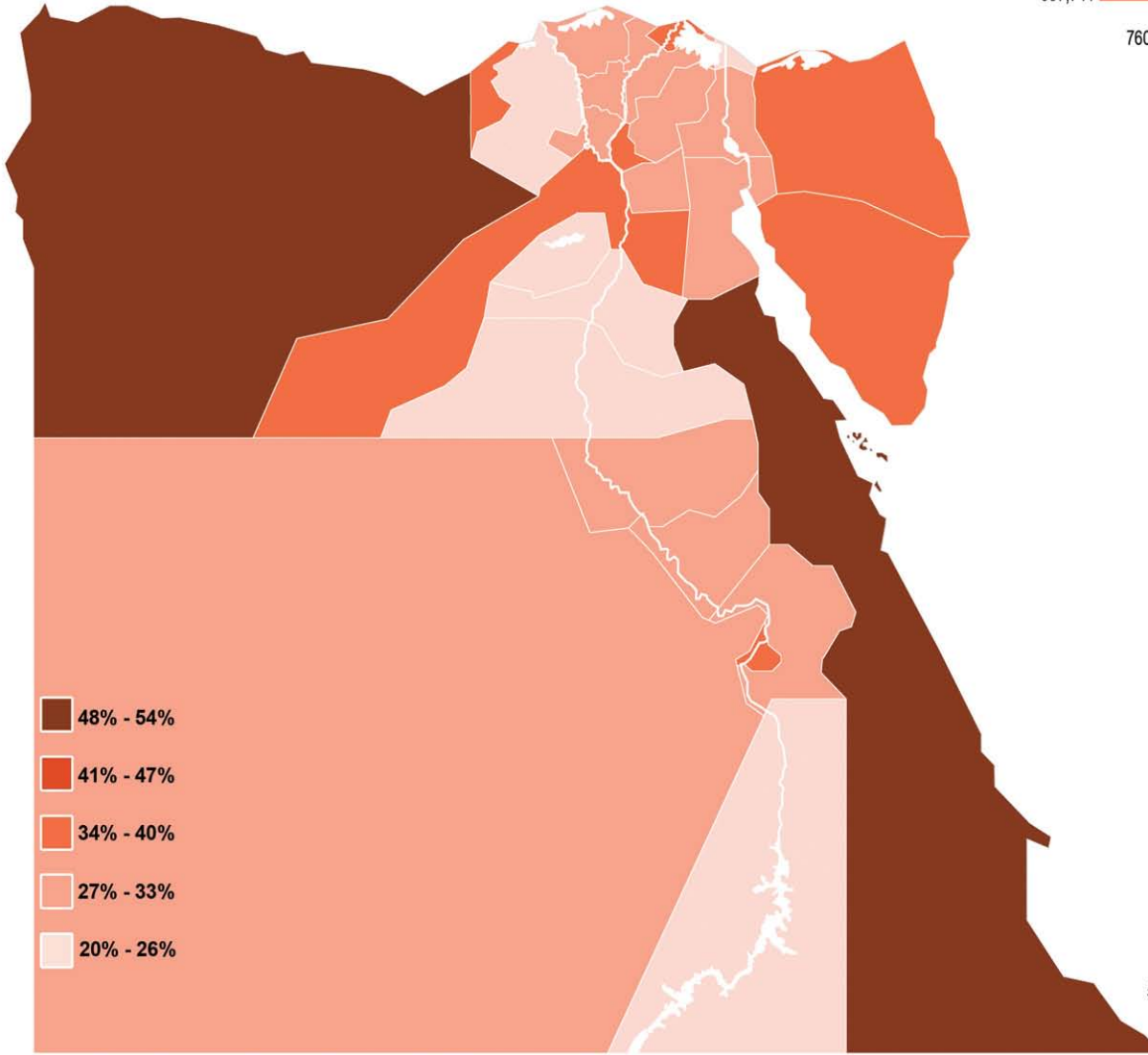
تشير إحصاءات الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء إلى أن من بين 24.7 مليون وحدة سكنية (من إجمالى 27 مليون وحدة، تستخدم البقية لأغراض العمل)، توجد نحو 7.7 مليون وحدة خالية أو غير مشغولة، أو نحو 31.3 بالمائة من شقق مصر⁽¹³⁾. تم تصنيف هذه الوحدات الشاغرة إلى ثلاث؛ 163 ألف وحدة (0.7 بالمائة من إجمالى الوحدات السكنية) مغلقة

لوجود الأسرة بالخارج، 1.8 مليون وحدة (7.4 بالمائة) مغلقة لوجود سكن آخر، و5.7 مليون وحدة (23.2 بالمائة) خالية⁽¹⁴⁾. إذا إعتبرنا أن من ضمن الوحدات الخالية، نحو 8.7 بالمائة قد يستخدم لأغراض غير سكنية، فإجمالى ما هو متوفر للسكن 5.2 مليون وحدة (21.1 بالمائة)، ولذا يصبح إجمالى الوحدات غير المشغولة والصالحة للسكن فى مصر 7.2 مليون وحدة (30 بالمائة)، أو كامل إنتاج 12 عام من البناء⁽¹⁵⁾.

هذا الكم الهائل من الوحدات الشاغرة يمكنه أن يغطى الطلب على السكن دون بناء أى وحدة إضافية على مدار الخمس أعوام القادمة...

تحدثت وزارة الإسكان فى الفترة الأخيرة عن إستراتيجية لتحفيز فتح هذه الوحدات للسوق كسبيل للعمل نحو سد جزء من العجز فى المساكن المتاحة⁽¹⁶⁾. أحد الطرق المطروحة هى تفعيل الضريبة العقارية من منطلق أن الضريبة ستمثل ضغط على أصحاب الوحدات الشاغرة مما يتسبب فى فتحها للسوق، سواء عن طريق عرضها للبيع أو للإيجار لتفادى أو لتسديد قيمة الضريبة⁽¹⁷⁾. المقترح الآخر هو تأسيس شركات تقوم بتأجير الوحدات بالنيابة عن مالكة مقابل عمولة، مما يرفع عن المالك عبئ عملية الإيجار ويضمن له إستعادة الوحدة بعد المدة المحددة. ولكن كما سنرى، هناك أسباب عدة لبقاء الوحدة السكنية شاغرة، وكل سبب يطلب طريقة تدخل مختلفة، ولذا تم تقسيم الأسباب إلى مجموعتان؛ الأولى خاصة بالوحدات الجديدة التى بنائها ولم يتم سكنها بعد، والثانية خاصة بالوحدات التى تم سكنها وإستعمالها لفترة قبل غلقها.





المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء 2006
توزيع عدد الوحدات السكنية بمباني السكن العادية طبقا لنوع الوحدة والاستخدام الحالي للوحدة

نسبة الوحدات السكنية غير المشغولة

إجمالي عدد الوحدات السكنية غير المشغولة 7,233,361 وحدة

متوسط نسبة الوحدات السكنية غير المشغولة 30 %



وحدات جديدة لم يتم السكن بها من قبل

فى التقرير الإحصائى لم تتم الإشارة إلى منهجية البحث، وبالتالى لا يوجد شرح لما تم وصفه بالوحدة الخالية، فهل هى وحدة كاملة التشطيب، أم تضم وحدات فى طور التنفيذ؟ فى دراسة أخرى للتعبئة العامة والإحصاء عن نوعية حيازة الوحدات السكنية⁽¹⁸⁾، تبين أن هناك 5.1 مليون وحدة فى مصر لم يتم حيازتها بعد... ولكن يجب أخذ هذه الإحصاءات بحذر لأن منهجية جمعها غير واضحة ومن المعروف أن من يقومون بعملية العد يعتمدون على أقوال البواب، ويقومون بإحتساب أى باب على بئر السلم أنه وحدة، فالأرقام قد تكون بها مبالغة⁽¹⁹⁾. إن خصمنا نحو 8.7 بالمئة من هذه الوحدات وهى نسبة الوحدات التى تستخدم كأماكن للعمل، فإجمالى مخزون الوحدات السكنية غير المباعة بعد هو 4.7 مليون وحدة، أى 19 بالمئة من جملة الوحدات السكنية بمصر (65 بالمئة من الوحدات الشاغرة). بالإضافة نحو 42 بالمئة من هذه الوحدات يمكن أن يكون غير رسمى، حسب حصة القطاع الخاص غير الرسمى من عملية إنتاج المسكن.

فى دراسة الإسكان بحضر مصر⁽²⁰⁾، تبين أن النسبة الأقل من الوحدات الشاغرة يرغب ملاكها فى بيعها ولكنها لم تباع لأحد هذه الأسباب. فالنسبة الأكبر بين الأسباب هى أن الأسعار المطلوبة أعلى من سعر السوق (12.6 بالمئة)، وأن أصحابها ليسوا فى أى عجلة لبيع وحداتهم. ولكن هناك 10 بالمئة من الوحدات الشاغرة يرغب ملاكها فى بيعها ولكنها غير صالحة للسكن، سواء لأن المرافق غير متوفرة (5.9 بالمئة) أو أن المكان غير مناسب (3.9 بالمئة)، أى أن تنقصه الخدمات أو معامل الأمان.

فتظهر أن النسبة الأكبر لبقاء الوحدات شاغرة هو رغبة ملاكها ألا يقومون ببيعها أو إستئجارها. ففى الإستبيان نفسه تبين أن هناك عدد كبير من الأسر

تقوم ببناء وحدات لأحد الأبناء ليسكنها عند زواجه (75 بالمئة من الإجابات). كما أن نحو 9.3 بالمئة من من تم سؤالهم يتركون الوحدة خالية لأنها مجرد إستثمار.

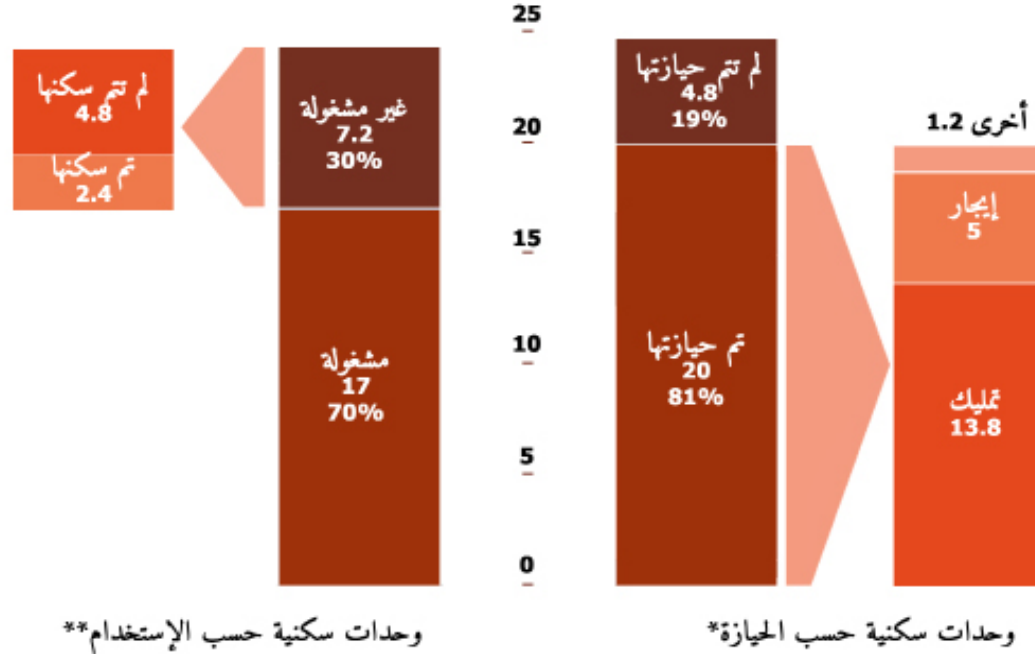
من هذه الإجابات يظهر لنا أن ما يشار إليه فى تقرير التعبئة والإحصاء أنها وحدات لم يتم حيازتها بعد، هى أيضاً يمكن أن تكون وحدات تم بيعها من قبل مطور أو مقاول، أو وحدات تم بنائها فى إمتداد رأسى لعقار عائلى، ولكن حيث أن تظل الوحدة غير مشطبة لأنها لم تستخدم للسكن لمدة طويلة، فلم يتم تركيب عداد كهرباء لها، وتعتبره التعبئة والإحصاء أن لم تتم حيازته.

هذه الحقائق تظهر مدى تشكيل التقاليد المصرية لسوق السكن. ففى ظل عدم الإستقرار الإقتصادى النابع من غياب الرقابة على شركات توظيف الأموال، وصعوبة الإستثمار فى أعمال صغيرة ومتوسطة، بالإضافة إلى معدلات التضخم وتدنى قيمة الجنيه، أصبحت الوحدات السكنية ملاذ آمن للثروة الشخصية وبوليصة تأمين للأبناء. لهذا السبب، فمقترح تأسيس شركات لإدارة التأجير مقترح صائب، حيث أنه يقبل التنفيذ على النسبة الأكبر من الوحدات الشاغرة، ولكن مقترح الضريبة العقارية الحالى سيكون غير مؤثر، مع الأخذ فى الإعتبار أن نحو 10 بالمئة من الوحدات الخالية غير المباعة لأنها غير صالحة للسكن تطلب تدخل آخر.

فشركات الإيجار ستتيح الفرصة لأصحاب العقارات لزيادة القيمة الإستثمارية لوحداتهم، وتشجع على الإستثمار فى البناء لغرض التأجير، وهو بالفعل موجود فى المناطق غير الرسمية حيث أن الإيجار يمثل نحو 50 بالمئة من نمط الحيازة⁽²¹⁾، كما أن الترابط المجتمعى بأحياء المجموعات الذاتية يمثل عامل أمان قوى. أما الضريبة العقارية، فنظراً لتدنى القيمة السنوية المطلوبة، وهى 10 بالمئة من صافى القيمة الإيجارية للوحدة، أى بعد خصم مصاريف

الوحدات السكنية غير المشغولة، أسباب وأعداد

بالمليون وحدة



المصدر: * الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، توزيع عدد الوحدات السكنية بمباني السكن العادية طبقاً لنوع الوحدة والاستخدام الخلال للوحدة، 2006
 ** الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، توزيع عدد الوحدات السكنية بمباني السكن العادية طبقاً لنوع الوحدة ونوع الحيازة، 2006
 ملحوظة: نظراً لأن إحصاء نوعية الحيازة لم يشير إلى نوعية الاستخدام، تم إستنتاج عدد الوحدات المستخدمة للسكن من إحصاء إستخدام الوحدات

مختلفة، أكثرها وضوحاً هي عدم دستورية فرض ضريبة على رأس المال، وهو مال غير منتج، بالإضافة إلى عدم تسجيل غالبية المواطنين لعقاراتهم، مما يصعب عملية التتبع والعدالة في فرض الضريبة. ولكن هناك طرق أخرى لفرض ضرائب تحكم السوق. فرضية العوائد، وهي الضريبة القائمة بالفعلن يجب إعادة هيكلتها لتذهب بالكامل إلى المدينة أو المركز، أى الحكومة المحلية، وتخصص لتأسيس وصيانة الخدمات التى يتفيد منها ساكنى المنطقة.

الصيانة (30% من القيمة الإيجارية)⁽²²⁾، فهذا أقل بكثير من معدل التضخم السنوى لأسعار الوحدات. فلنقار قيمته نصف مليون جنيه الضريبة ستكون 30 جنيه، فى المقابل الزيادة السنوية نحو 20 بالمئة من قيمة العقار، أى نحو 100 ألف جنيه، فمن الصعب تصديق أنها ستضغط ملاك هذه العقارات إلى تأجيرها لتغطية قيمة الضريبة، أو حتى بيعها.

الحقيقة أن موضوع الضريبة العقارية موضوع شائك وملغم بإشكاليات

لكل أسرة، فيتضح أن أعلى نصيب للأسر من الوحدات السكنية هي بمحافظات المصايف المعروفة في مصر، وهذا أكبر مثال لعملية تسليح السكن، حيث أن كل هذا سكن مؤقت، ويستحوذ على موارد مثل مياه الشرب والطاقة ولكن لا يعمل لسد عجز السكن في مصر.

فأعلى نصيب للأسرة من وحدات سكنية هو في محافظة مطروح، وهو 2.4 وحدة لكل أسرة، أى أن نسبة الوحدات الشاغرة 53 بالمئة، وعددها 75 ألف، وهى غالباً تمثل مصايف الساحل الشمالى الغربى. يليها حضر البحر الأحمر (المدن) حيث أن نصيب الأسر هناك وحدتين، وعدد الوحدات الشاغرة 59 ألف وحدة. نلاحظ أيضاً أن مدن البحر الأبيض بها فائض عالى من المساكن. ففي حضر دمياط نصيب الفرد 1.9 وحدة (100 ألف وحدة شاغرة)، فى الأغلب بمدينة رأس البر ذات طابع المصيفى. كما أن عدد الوحدات الشاغرة بالإسكندرية، وهى مدينة مصر الصيفية الأولى، 650 ألف وحدة، ونصيب الأسرة 1.7 وحدة.

فبالإضافة إلى مصايف فايد بالإسماعيلية، والعين السخنة بالسويس، ورأس سدر بجنوب سيناء، يمكن أن يصل عدد الوحدات المصيفية إلى مليون وحدة على مستوى مصر، أى أربعة بالمئة من الثروة العقارية، و13 بالمئة من الوحدات الشاغرة.

ففى حين أن هناك عجز فى الموارد الأساسية أهمها الأرض، بالإضافة إلى 2.3 مليون أسرة لا يصلها مياه بطريقة سليمة، والأحمال المرتفعة للكهرباء أثناء الصيف، فغالبية هذه الوحدات متصلة بمرافق مياه الشرب والكهرباء، والصرف الصحى، كما أن تستخدم مياه الشرب لأغراض رى المناطق الخضراء وملئ حمامات السباحة، وتستخدم الكهرباء طوال السنة لإضاءة المنتجعات المهجورة وتشغيل بعض المرافق والأجهزة.

إن أردنا تحويل هذه الوحدات من وحدات للترفيه إلى وحدات تخدم الحق فى المسكن، فسنجد أن 80 بالمئة منهم موجود بمدينتان، هما الإسكندرية ودمياط،

فستذهب الضريبة إلى عمل ملموس يحس به المواطن، كالمواصلات العامة والنظافة والإنارة، إلخ... مما سيثبته على دفعها، كما أن من خلال هذه الضريبة سيتم تنمية المناطق النائية مما سيجذب لها السكان ويساعد على إستغلال الوحدات الشاغرة بها، مثل فى المدن الجديدة. بالإضافة، من السهل التخيل أن ما ستوفره هذه الضريبة على الخزنة العامة قد يفوق ما يمكن جمعه من الضريبة العقارية.

الضريبة الأخرى التى يمكن فرضها هى ضريبة على المضاربة، فهذه ضريبة يمكن أن يتم فرضها على كل وحدة سكنية تزيد عن المسكن الأصلي، أو على وحدات تتعدى مساحتها عن مسطح معين مما يشير إلى رفاهية المسكن، أو للمساكن التى يقوم بشرائها غير المصريين كإستثمار، ولكن كل هذا يحتاج إلى دراسة معمقة هدفها الأساسى ضبط أسعار السوق والحد من التضخم الذى يمنع آلاف الأسر من مسكن ملائم.

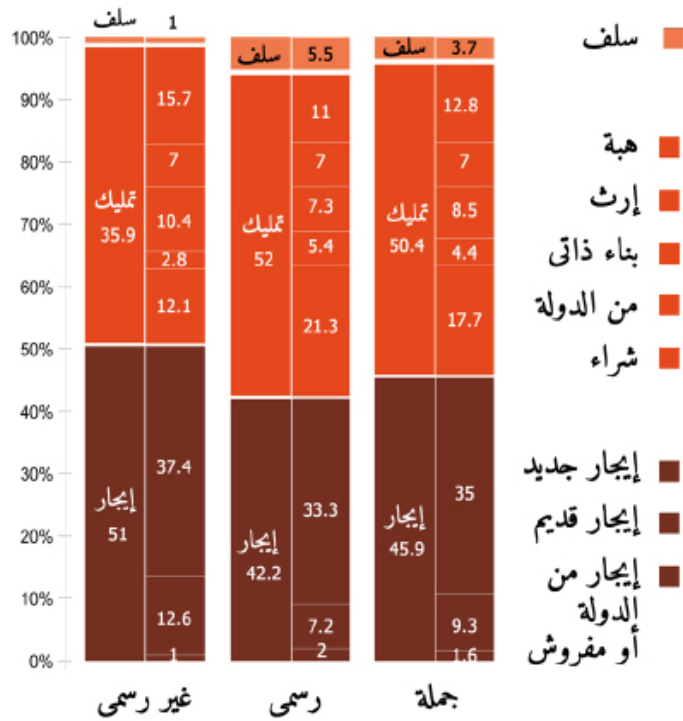
وحدات تم السكن بها قبل غلقها

فإن كان 4.7 مليون وحدة (19.8 بالمئة من إجمالى الوحدات السكنية) شاغرة لم يتم سكنها بعد، فهناك 2.4 مليون وحدة (10 بالمئة) تم غلقها بعد أن تم السكن بها لفترة، أو قد يتم السكن فيها فقط لفترات محدودة بصفة دورية...

وحدات المصايف

هى ليست مفاجأة أن تستحوذ القاهرة على أكبر عدد من الوحدات السكنية فى مصر، تليها الجيزة. كما أن بالقاهرة أكبر عدد من الوحدات الشاغرة، وهى مليون وحدة. ولكن فى حين أن نصيب الأسر من الوحدات فى القاهرة 1.5 وحدة

أنماط حياة الوحدات السكنية في حضر مصر



المصدر: هيئة المعونة الأمريكية، 2008 دراسة الإسكان بحضر مصر

بنظام الإيجار القديم (و3.5 بالمئة بنظام الإيجار الجديد، والباقي تمليك). فحل إشكالية الإيجار القديم قد تساعد بشكل صغير على زيادة المعروض من الوحدات السكنية في السوق، وليس بشكل كبير كما تصوره وزارة الإسكان.

وحدات آيلة للسقوط

حسب إحصاءات وزارة الإسكان، توجد نحو 2 مليون وحدة آيلة للسقوط في مصر⁽²⁷⁾، وحسب دراسة أخرى تعرضت نحو 1000 وحدة للتصدع في مصر

والتي بهما مقومات الحياة الأساسية مثل فرص العمل والخدمات، بما معناه أنه من السهل خلق إطار تنظيمي يفتح هذه الوحدات الشاغرة لسد جزء من غجز إحتياج السكن. كما أن رغم عدم ملاءمة باقى الوحدات للسكن الطبيعي مثل الوحدات الكائنة في مطروح والبحر الأحمر نظراً لتواجدهم بقرى سياحية معزولة عن فرص العمل وشبكات التنقل، فيمكن من خلال مخططات مرنة ومتوسطة الأمد توسيع فترة إستغلال هذه الوحدات، فهذه المخططات يمكن أن تقوم على أنشطة تتركز على الفترة الدراسية بين الخريف والربيع، أى عكس فترة المصيف، مثل الدراسة الجامعية والدورات التدريبية والمعسكرات الرياضية، كما أن يمكن تأسيس أنشطة إنتاجية مثل المصانع والمزارع بالقرب من هذه المنتجعات بدلاً من تركيزها في مدن جديدة أو مناطق أخرى جديدة كلياً لإستغلال ما تم بنائه من وحدات وشبكات مرافق.

ولكن دون وضع أطر تحكم بناء السكن الترفيهي، بالذات للمضاربة العقارية من قبل الأجانب⁽²³⁾، وتحمي الموارد الأساسية التي تزداد ندرتها وتكلفتها كمياء الشرب والطاقة، فسيظل دافع الإستثمار يدفع ببناء مثل هذه الوحدات الترفيهية، وسيظل هذا النشاط يزاحم حق المواطنين في الموارد الأساسية.

وحدات الإيجار القديم

ظهر على لسان وزير الإسكان⁽²⁴⁾، وفي عدة دراسات عمرانية⁽²⁵⁾ ⁽²⁶⁾، أن سوق السكن به تشوه كبير ناتج عن وحدات الإيجار القديم. ففي رأيهم، إنخفاض أسعار الوحدات بشكل كبير عن سعر السوق أدى إلى غلق الكثير منهم من قبل المستأجرين نظراً لأنهم لا يسبون أى عبء مالى عليهم وأن لديهم سكن آخر يستفيدون منه. الحقيقة أن توجد العديد من وحدات الإيجار القديم، ولكنها تمثل فقط 9.3 بالمئة من جملة وحدات حضر مصر، كما أن في دراسة مركزة لا يمكن تعميمها، تبين أن 15.5 بالمئة من الوحدات الشاغرة كانت

مسكن واحد. وفيما أن من الصعب أن يتم ترجمة هذه الظاهرة بالتكديس، حيث أن مساحة المسكن نفسه يمكن أن تستوعب أكثر من أسرة دون تزاخم، أو أن هناك وحدات منفصلة ولكن المرافق مشتركة مما يؤدي إلى احتساب وحدة واحدة فقط، ولذا لزم الأمر إلى مرونة أكثر في عملية الإحصاء للتوصل إلى مدى ترجمة هذه الظاهرة إلى عجز في الوحدات من عدمه.

ولكن هناك بعض المحافظات يظهر فيها تباين واضح بين ريفها وحضرها، فمثلاً في البحر الأحمر، رغم وجود وفرة تمثل ضعف عدد الوحدات المطلوبة في حضرها، فريفها، أو بالأصح، تبدو بها يسكنون بمعدل أسرتان لكل وحدة. كما أن أكبر عدد من الأسر التي تشترك بمسكن واحد هو في ريف المنيا، بعدد 145 ألف وحدة.

توصيات بخصوص الوحدات المغلقة

تعدد أسباب شغل الوحدات، بالإضافة إلى تصادف أكثر من سبب مختلف لغلغق وحدة واحدة (وحدة مصيفية وإيجار قديم وآيلة للسقوط مثلاً) يصعب من عملية إستنتاج عدد الوحدات الشاغرة حسب كل سبب، لذا الأرقام الواردة في هذا الجزء لا تقبل الإضافة، وكن هذا التحليل يسلط الضوء على ظاهرة الوحدات المغلقة والتي تحتاج إلى مجهود بحثي أكبر لوضعهم في خدمة الإحتياج للمسكن، بالذات في عملية الإحصاء حيث أن هناك نقص في المعلومات يمكن التوصل له بسهولة خلال عملية الإحصاء.

2. تعريف المسكن الملائم

هناك طرق عدة لتعريف المسكن الملائم، منها الدولي ومنها المحلي،

في عام 2012/2013 مما أسفر عن تهديد القاطنين بها، أو إخلائهم إدارياً حفاظاً على أرواحهم⁽²⁸⁾. من هذه الإحصآت يمكن إستنتاج أن نسبة كبيرة من الوحدات الشاغرة في مصر تم إخلائها من سكانها، سواء بقرار إدلرى أو من طوع أنفس السكان نظراً لتدني حالتهم الإنشائية.

جزء من هذه الوحدات تهالك لأنه بنظام الإيجار القديم، وتعذر الملاك والمستأجرين عن ترميمه سواء لغياب السيولة، أو سواء بالعمد لتعجيل إنهياره والتخلص من المستأجرين. ولكن هناك العديد من المساكن القديمة بالريف التي تم بنائها بالطوب الني والتي هجرها أهلها لسكن جديد، ولم تأتي الفرصة لترميم أو إعادة بناء المسكن القديم. هناك بعض العقارات قد تقع في دوامة نزاع بين الورثة، أو نزاع على الملكية بين شركاء، وظلت مهجورة ومنسية.

الحل هنا هو التوصل إلى أسباب تدني حالة هذه المساكن، والعمل على إيجاد حلول لها، بالإضافة إلى العمل على إيجاد آليات للتدخل لترميم هذه المساكن جبرياً.

وحدات ملاكها يعملون بالخارج

أحد بيانات التعبئة والإحصاء الواضحة هي الوحدات التي تم غلقها لوجود أصحابها بالخارج. هذه الوحدات عددها صغير، نحو 160 ألف وحدة، ولذا ليس لها تأثير على الصورة الأكبر.

هل هناك تزاخم في ريف مصر؟

ففي حين أن متوسط نصيب الأسر من الوحدات السكنية على مستوى الجمهورية 1.4 وحدة لكل أسرة بشكل عام، فمتوسط نصيب أسر الحضر، 1.6، أى أعلى بنحو 23 بالمئة من نصيب أسر الريف، وهو 1.3 وحدة لكل أسرة. فهناك حقيقة أخرى، وهي أن نصيب أسر الريف من الشقق المشغولة 0.9 شقة لكل أسرة، بما معناه أن هناك 675 ألف أسرة في الريف تشترك في

منها ما تم تحديده من البعد الكمي ومنها ما تم تحديده من البعد الاجتماعي، ومنها ما مزج بين الإثنين. وبما أن الأجهزة المصرية المعنية بالسكن تعمل فقط من منظور مسئوليتها القانونية، فكل جهاز يعتمد معايير المسكن الملائم الخاصة به فقط، كما أن في غياب المشاركة الشعبية، هذه المعايير لا تناسب الإحتياجات الأساسية لغالبية الأسر المصرية.

فمثلاً وزارة الإسكان قامت بتحديد الحد الأدنى للغرف بكل وحدة في قانون البناء الموحد، فيما أن جهاز التفيتش على البناء، التابع أيضاً لوزارة الإسكان، يرصد الوحدات المخالفة لشروط رخصة البناء، فيما أن صندوق تطوير المناطق العشوائية حدد درجات للخطورة تشمل حالة المبنى والبيئة المحيطة والتلوث والحياسة في أماكن معينة، وهي الأماكن الغير مخططة من قبل الدولة .

الحقيقة أن المعايير الأهم للأسرة المصرية مثل التراحم، بالذات المتعلق بالجنسين، وسعر المسكن ومناسبته للدخل، وقربه من أماكن العمل، ووجوده بمجتمع متكامل الخدمات، كل هذه المتطلبات لا توجد أي معايير رسمية وملزمة لها، بما معناه غياب أي طريقة للرقابة على توفير المسكن الملائم، وبذلك أي مجهود ملموس للإرتقاء بحال الأسر التي تسكن في مسكن غير ملائم، أو توفير مسكن ملائم لمن يحتاج لمسكن جديد من الشباب الذين يرغبون في تكوين أسر جديدة.

2.1 القدرة الشرائية في ظل عملية تسليح السكن

أول شئ يتم السؤال عنه هو سعر الوحدة؟ "الإيجار هنا بكام؟" أو "المتر هنا بكام؟". الحقيقة أن أسعار السكن في تضخم مستمر، وفي نفس الوقت متوسط الدخل لا يواكب هذا التضخم، مما يوسع الفجوة بين سعر الوحدة والدخل، وبذلك يجعل حلم الحصول على المسكن، سواء بالإيجار أو الشراء، أكثر صعوبة.

الإنفاق على السكن، القيمة المناسبة كنسبة من الدخل

تشير معايير دولية وحقوقية مختلفة إلى أن نسبة الإنفاق من دخل الأسرة على السكن يجب أن تكون بحد أقصى من 25 إلى 30 بالمئة من الدخل حتى يتثنى للأسرة أن تنفق على الأغراض الأخرى للحياة⁽²⁹⁾. هذه النسبة تمثل الإنفاق على كل ما له علاقة بالسكن، كالإيجار أو سداد الدين (إن كان قسط)، والمرافق مثل المياه والكهرباء والغاز، والصيانة والنظافة. فإذا قمنا بتحديد حد أقصى لأسعار السكن طبقاً لهذا المعيار، فسيكون متوسط الإيجار أو القسط الشهري ما بين 20 و 25 بالمئة من الدخل، تاركين البقية لمصاريف السكن الأخرى.

فيما يتعلق بالتمليك، يجب أن يكون سعر المسكن في حدود ثلاثة ونصف إلى أربعة أضعاف دخل الأسرة السنوي⁽³⁰⁾. هذا المعيار من المعايير البسيطة التي توضح مدى مناسبة أسعار المساكن في مكان ما ويساعد على المقارنة بين أكثر من متغير. كما أنه يستخدم أيضاً لتحديد التمويل المطلوب لشرائه، والذي يعود مرة أخرى إلى نسبة الـ 25 إلى 30 بالمئة من الدخل الشهري.

فهل أسعار السكن في مصر مناسبة؟

يوضح الرسم البياني أسعار السكن حسب نوع الحياسة، ملك أو إيجار/ قسط، وحسب الخمس فئات للدخل كما وردت في بحث الدخل والإنفاق والإستهلاك لسنة 2010/2011، وهو أحدث بيانات للدخل. فيما يلي يمكن الإسترشاد له لمقارنة الواقع بهذا الوضع المثالي.

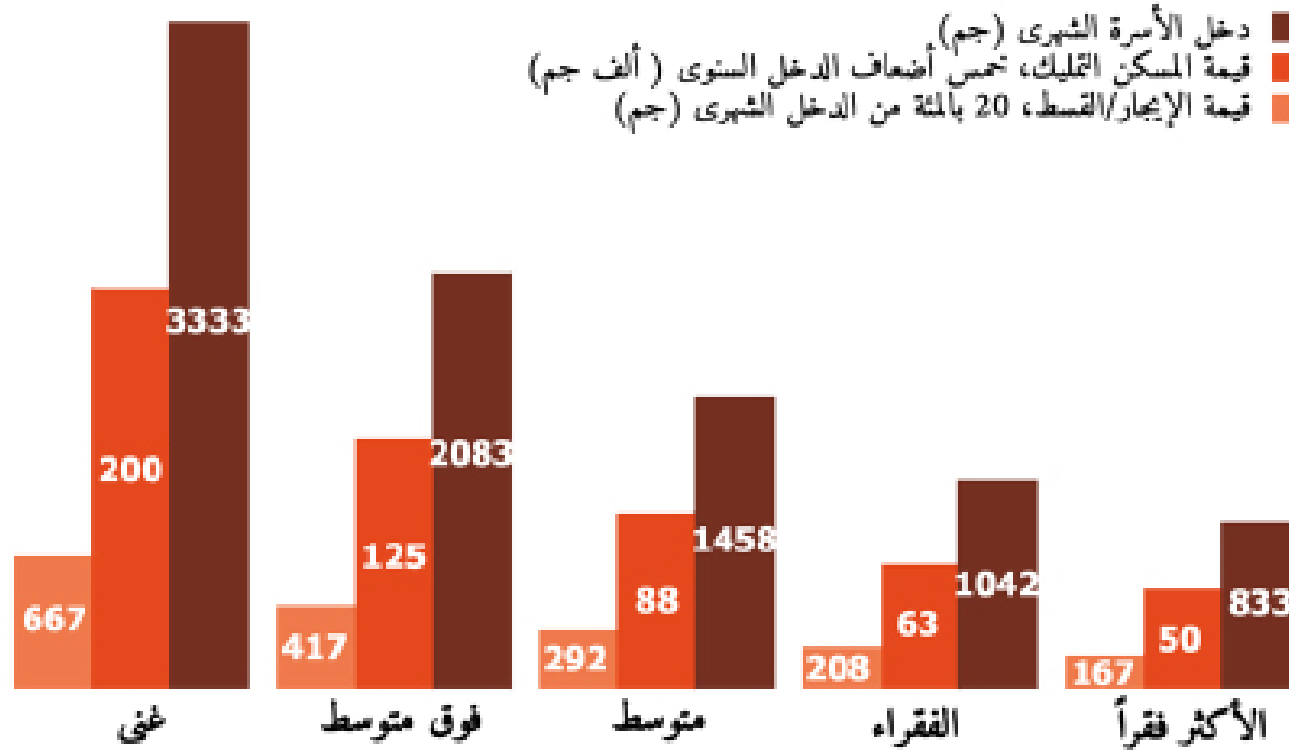
أسعار السكن حسب نوع الحياسة والأقاليم⁽³¹⁾

تختلف الأسعار في المتوسط بين المناطق الرسمية والغير الرسمية بمتوسط 36 بالمئة على مستوى الجمهورية (حسب سعر المتر)، و 100 بالمئة (حسب

سعر المتر فى السكن غير الرسمى فى القاهرة عن سعر متر السكن الرسمى فى القناة. ولكن داخل الإقليم الواحد، تتقارب أسعار المتر فى الصعيد بين السكن الرسمى وغير الرسمى، فيما توجد أكبر فجوة بين نوعى الحيازة فى إقليم القناة، حيث يرتفع سعر السكن الرسمى عن مثيله غير الرسمى بنحو 148 بالمائة، أو أربع أضعاف متوسط الفرق على مستوى الجمهورية، رغم أن إقليم القناة به أقل أسعار السكن بين الأقاليم.

سعر الوحدة)، مما يساعدنا على فهم وجود سوق غير رسمى للسكن، وهو أن السوق الرسمى أسعاره خارج مقدرة عدد كبير من السكان، وأن السكان غير القادرين يقبلون بالسكن غير الرسمى، وبمساحات للوحدات أصغر بالمقارنة بالسكان القادرين. على مستوى أقاليم مصر المختلفة هناك تفاوت واضح بينهم أيضاً. فعلى سبيل المثال، تقترب أسعار المساكن غير الرسمية فى القاهرة الكبرى إلى أسعار المساكن الرسمية فى الصعيد ومدن القناة، ويزداد

الأسعار العادلة للسكن طبقاً لفئات الدخل المختلفة



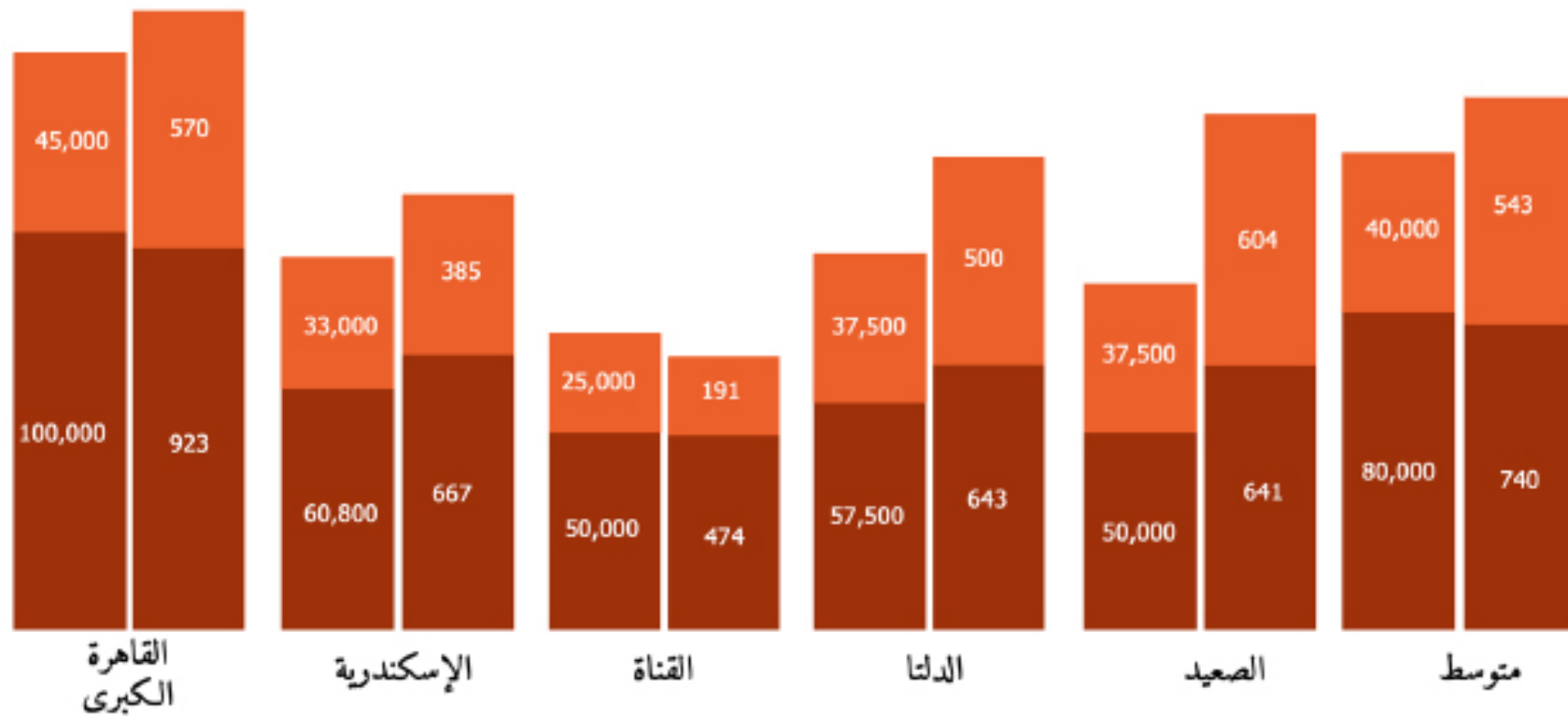
المصدر: * الدخل: الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء. بحث الدخل والإنفاق والإستهلاك 2011/2010

وسيط قيمة الوحدة السكنية حسب نوع الحيازة والإقليم

جنيه/ متر وإجمالي بالجنيه

حيازة غير رسمية

حيازة رسمية



المصدر: هيئة المعونة الأمريكية، 2008 دراسة الإسكان بـمصر

نسبة سعر المسكن إلى دخل الأسرة (إيجار جديد وتمليك)، مقارنة بين مستويات الدخل والأقاليم⁽³²⁾

متوسط الفجوة بين أسعار السكن والدخل في مصر عام 2008 كان 3.8 ضعف، أى يحتاج الباحث عن السكن أن يقوم بتحويض كامل دخله لنحو أربعة سنين لشراء مسكن. ولكن تظهر فجوة واضحة بين الأفقر والأغنى، حيث أن متوسط الفجوة للأكثر فقراً كانت 4.3 ضعف، أى زيادة 13٪ عن المتوسط وبفارق 30٪ عن الفئة الغنية؛ أى أن العبء على محدودى الدخل لإقتناء مسكن كان أعلى بنسبة 30 بالمئة. كما أن نسبة أسعار السكن للدخل زادت للأكثر فقراً عن الحد المناسب، وهو أربعة اضعاف، فى غالبية الأقاليم عدا الإسكندرية والدلتا.

فى نفس الوقت كانت أكثر الأقاليم إرتفاعاً فى أسعار السكن للدخل هى القاهرة الكبرى، وبالذات لفئة الأكثر فقراً، حيث كانت الفجوة 5.2 ضعف، فيما كانت أقل الأقاليم قسوة على المشتري من الأكثر فقراً هى الإسكندرية والدلتا حيث كانت النسبة 3.9. أقل فجوة بين أسعار المسكن والدخل كانت للفئة الغنية بإقليم القناة حيث كان وسيط سعر المسكن بالنسبة لوسيط الدخل السنوى 2.1 ضعف.

على مستوى الإيجارات الجديدة، كان العبء على الفئات الأفقر أكبر من على الفئات الأغنى، فمتوسط نسبة الإنفاق من دخل الأسرة على الإيجار كان 24 بالمئة لفئة الأكثر فقراً مقارنة بـ 15.4 بالمئة لفئة الغنى، أى ضعف ونصف.

إختلف الإنفاق على الإيجار بين الأقاليم بدرجة قليلة، حيث كان أكثر إقليم إرتفاعاً فى الأسعار هو القناة والإسكندرية، فيما كان أقل إقليم هو القاهرة الكبرى. ولكن ظهر فرق واضح بين فئات الدخل المختلفة حسب الإقليم، فكانت أعلى نسبة من الدخل السنوى للأسرة يتم إنفاقها على الإيجار فى

إقليم القناة لفئة الأكثر فقراً، وهى 27.5 بالمئة، فيما كانت أقل نسبة هى 11.1 بالمئة، وهى أيضاً بإقليم القناة ولكن للفئة الأغنى.

الحقيقة أن الأسعار تبدو فى الحدود المعقولة، ولكن يجب الأخذ فى الاعتبار أن المسكان ليست مثل بعضها، وأن محدودى الدخل غالباً يسكنون بمساكن غير ملائمة سواء لأنها ديقة ومزدحمة، وآيلة للسقوط، أو حيازتها غير مستقرة، ولذا أسعارها أقل من مثيلاتها الملائمة. لذا فى الجزء التالى تم مقارنة أسعار مسكن واحد، وهو وحدات الإسكان المدعمة، لفئات الدخل المختلفة.

نسبة سعر وحدات الإسكان المدعم إلى دخل الأسرة

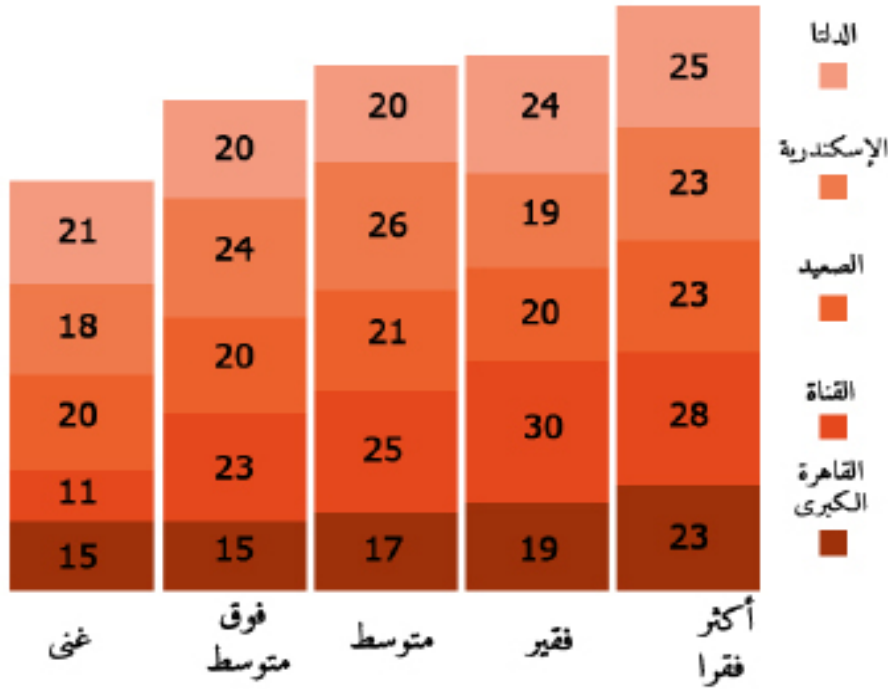
الإسكان المدعم، أو الحكومى، أو الشعبى لا بد من إسمه أن يكون أقل المسكان تكلفة فى السوق، وأن يكون للفقراء والأكثر فقراً. ولكنه فى حقيقة الأمر هو لأصحاب الدخل فوق المتوسطة والغنية. فتعريف الدولة الحالى لمحدودى الدخل، أى من لا يزيد دخلهم الشهرى عن 1750 جنيه للفرد أو 2500 للأسرة، ضم نحو 98 بالمئة من الأسر المصرية عندما صدر قانون به عام 2008. هذا معناه أن مشروع الإسكان القومى كان متاح لغالبية الشعب وليس محدودى الدخل الحقيقيين، فمحدودى الدخل هم أقل فئتين من الدخل، وفى عام 2008 كان وسيط الدخل الشهرى للفتتان 800 جم/شهر للفقير، و600 جم/شهر للأكثر فقراً. أى أن سعر الوحدة والذى كان ما بين 60 إلى 65 ألف فى محور القطاع العام⁽³³⁾، وبين 100 و120 ألف فى محور القطاع الخاص⁽³⁴⁾، كان بين 5.9 إلى 11.8 ضعف الدخل السنوى للفقراء، وبين 7.7 إلى 15.4 ضعف الدخل السنوى للأكثر فقراً، وهذا مرتفع جداً. فأسعار الوحدات كانت مرتفعة أيضاً بالنسبة لمتوسطى الدخل، وبالنسبة للدخول فوق المتوسطة، كان فقط محور القطاع العام فى الحدود المناسبة،

للفقراء، وهو مناسب، و 27.5 بالمئة للأكثر فقراً وهو خارج الحدود المناسبة بنحو 7.5 بالمئة. ولكن، هناك حد أدنى للدخل لمن يتقدم للقسط وهو 650 جم/شهر⁽³⁵⁾، مما منع الأكثر فقراً من أية فرصة لإقتناء مسكن مدعم.

حيث وصلت أسعار القطاع الخاص 7.1 ضعف الدخل السنوي للأسرة. صحيح أن سداد ثمن الوحدات كان عن طريق قسط شهري بقيمة 160 جم/شهر بزيادة سنوية 7.5 بالمئة (إذا استطاع محدودى الدخل دفع مقدمات الحجز، والتي تصل 15 ألف جنيه)، ومثلت الأقساط 21 بالمئة من الدخل

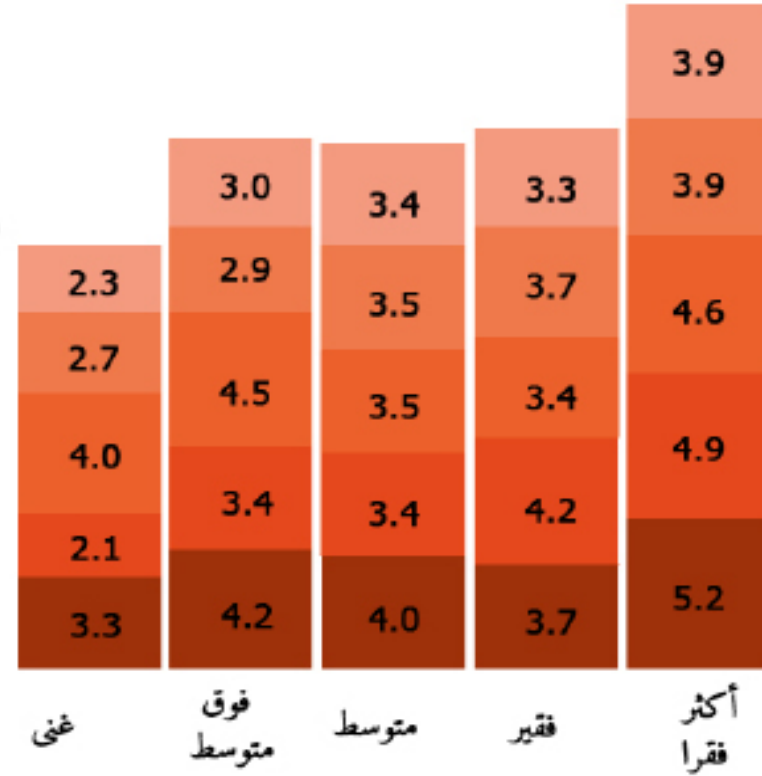
وسيط قيمة الإيجار كنسبة من دخل الأسرة

حسب فئات الدخل والأقاليم



وسيط نسبة أسعار المسكن إلى دخل الأسرة

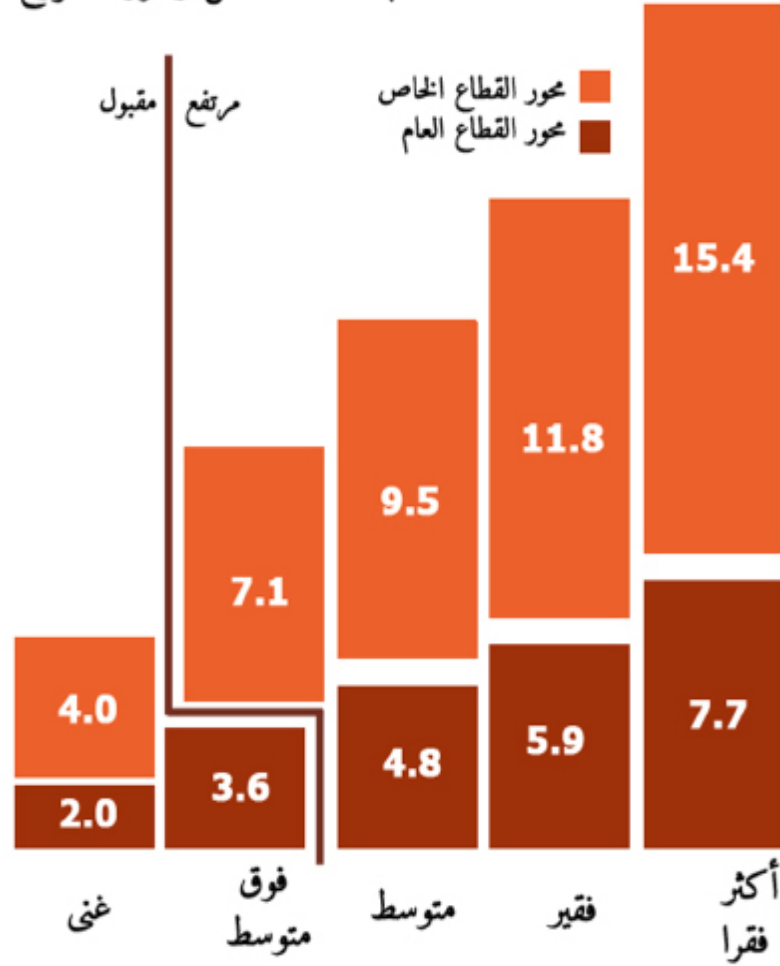
حسب فئات الدخل والأقاليم



المصدر: هيئة المعونة الأمريكية، 2008 دراسة الإسكان بمحضر مصر

وسيط نسبة أسعار الإسكان القومي إلى الدخل

حسب فئات الدخل ومحور المشروع



المصدر: الدخل: هيئة المعونة الأمريكية، دراسة إسكان حضر مصر، 2008
الأسعار: مصادر مختلفة

نسبة سعر المسكن إلى دخل الأسرة؛ مقارنة دولية⁽³⁶⁾

تختلف منهجية دراسات نسبة الدخل إلى السكن، لذا من الصعب مقارنة نسب تم التوصل لهم في دراسة بأخرى. ولهذا السبب يتضح إختلاف هذه النسبة في الدراسة الدولية بالمقارنة بالدراسة المحلية.

في هذه الدراسة الدولية التي قام بها موقع نمبيو والذي يعتمد على نظام ويكي لإدخال البيانات من قبل المجتمع، أظهر أن القوة الشرائية في القاهرة، في المتوسط المرتفع بين مدن مشابهة لها من حيث أهميتها السياسية أو الإقتصادية في بلدها. فعلى سبيل المثال، يتضح أن القوة الشرائية ضعيفة بالمقارنة بمعظم دول الجزيرة العربية، وأمريكا الشمالية وأوروبا الشمالية (ما بين 1 و 10 أضعاف). فرغم إرتفاع مستوى المعيشة في هذه المدن، كانت أسعار المساكن بالنسبة للدخل في متناول الغالبية، بما معناه أن الدخل أكثر تناسباً لأسعار إحتياجات المعيشة، وفي الغالب يرجع هذا إلى تدخل قوى من قبل الحكومة لضبط السوق، سواء بطرق مباشرة مثل بناء مساكن، أو بطرق غير مباشرة مثل فرض نسب لإسكان محدودى الدخل أو ضرائب عقارية مبنية على العدالة الإجتماعية، أو بتحفيز الإنتاج مع ضبط الأسعار.

تشارك القاهرة مع غالبية مدن آسيا وأمريكا اللاتينية وأوروبا الشرقية وأفريقيا وبعض مدن أوروبا الغربية في إرتفاع نسبة أسعار السكن إلى الدخل (ما بين 10 إلى 20 ضعف)، ولكن لأسباب مختلفة. فعلى مستوى الدول النامية والأكثر نمواً، مثل أوروبا الشرقية وأمريكا اللاتينية وأفريقيا، عملت سياسات الإقتصاد النيولبرالى التي تبنتها هذه الدول على مدار العقود الماضية على تقليص دور الحكومة الإجتماعى مع تشجيع سوق إسكان غابت عنه الرقابة. ففي مصر أيضاً السوق غير مراقب، ويفتقد لآليات تشجع البناء لمستويات مختلفة من فئات الدخل، بالذات الأكثر فقراً. أما بالنسبة لعواصم بعض الدول أوروبا الغربية واليابان، التي ترتفع فيها أسعار المسكن بشكل ملحوظ عن باقى المدن بالدولة

نسبة وسيط دخل الأسرة إلى أسعار السكن

الأمريكتين	آسيا	الجزيرة العربية والشام
6	7	4
لوس أنجلوس، أمريكا	إسطنبول، تركيا	المنامة، البحرين
7	9	4
تورونتو، كندا	كوالالمبور، ماليزيا	دبي، الإمارات
9	13	5
نيويورك، أمريكا	القاهرة، مصر	الرياض، السعودية
10	14	5
بيونس أريس، الأرجنتين	دلهي، الهند	الدوحة، قطر
11	15	8
سانثياجو، شيلي	توكيو، اليابان	عمان، الأردن
11	19	13
مكسيكو سيتي، المكسيك	طهران، إيران	القاهرة، مصر
12	30	15
ليما، بيرو	بكين، الصين	الكويت، الكويت
13		18
القاهرة، مصر		بيروت، لبنان
20	أوروبا الغربية	27
كاراكاس، فنزويلا		دمشق، سوريا
22	6	
ريو، البرازيل	بروكسل، بلجيكا	
	7	أفريقيا
	كوبنهاجن، الدنمارك	
	8	4
	أوزلو، التروبيج	جوهانزبرج، جنوب أفريقيا
	9	10
	لشبونة، البرتغال	هاريري، زيمبابوي
	9	10
	ميونخ، ألمانيا	الخرطوم، السودان
	10	11
	أمستردام، هولندا	نairobi، كينيا
	11	12
	مادريد، إسبانيا	لاجوس، نيجيريا
	13	13
	أثينا، اليونان	القاهرة، مصر
	13	14
	القاهرة، مصر	أديس، إثيوبيا
	13	15
	بوخريست، رومانيا	تونس، تونس
	15	15
	باريس، فرنسا	أكوا، غانا
	15	23
	زغرب، كرواتيا	لندن، بريطانيا
	15	25
	بلجراد، صربيا	روما، إيطاليا
	24	27
	موسكو، روسيا	الدار البيضاء، المغرب

المصدر: موقع نومبيو، أسعار العقارات إلى الدخل 2013
http://www.numbeo.com/property-investment/gmaps_rankings.jsp?year=2013

نفسها، وذلك يرجع للمركزية الاقتصادية التي تمثلها هذا العواصم، ووفرة فرص العمل والتعليم العالي بها، بالإضافة إلى بعض المضاربة العقارية.

هناك بعض المدن التي تعتبر فيها نسبة أسعار السكن إلى الدخل مرتفعة جداً (أعلى من 20 ضعف)، وهي مدن باتت جزء من السوق العالمي للعقارات، يضارب أغنياء دول الجوار، أو العالم فيها، وهذا ما تتجه إليه القاهرة الكبرى منذ منتصف العقد الأول من القرن الواحد والعشرين بعد دخول كبار المطورين العقاريين في دول الخليج لمصر، وترويج مسكان فارهة للعرب والأجانب.

أسعار السكن، التضخم بالنسبة للدخل (37)

فبالنسبة للتمليك في الحضر، زادت وسيط أسعار المساكن بنحو 47 بالمئة بين 2004 و2008 فيما إنخفض وسيط الدخل بنحو 10 بالمئة، أى أن متوسط سعر الوحدة زاد 57 بالمئة في خمسة أعوام... مما يشير إلى علاقة عكسية بين زيادة الدخل وزيادة أسعار السكن.

لماذا هذه التفاوتات؟

الحقيقية أن هناك عوامل عدة تقوم بتوسيع هذه الفجوة، وهي كلها تدور حول عملية تسليع السكن، حيث إنتقل الحق في مسكن إلى صراع مفتوح في سوق حر من أى رقابة، لا تحكمه أى ضوابط تحمي الأقل قادراً من من هم أكثر قدرة، أو المصريين في العموم من القوة الشرائية الأجنبية؛ ففي كلا الحالتين تراحم نفوذ المضاربين المشتري البسيط، بالإضافة إلى أن ما هو معروض من وحدات لا يعكس الطلب، جغرافياً، أو حسب فئات الدخل، مما جعل نحو ربع الشباب المصري غير قادر حتى على التفكير في إقتناء مسكن (38).

2.2 التزاحم

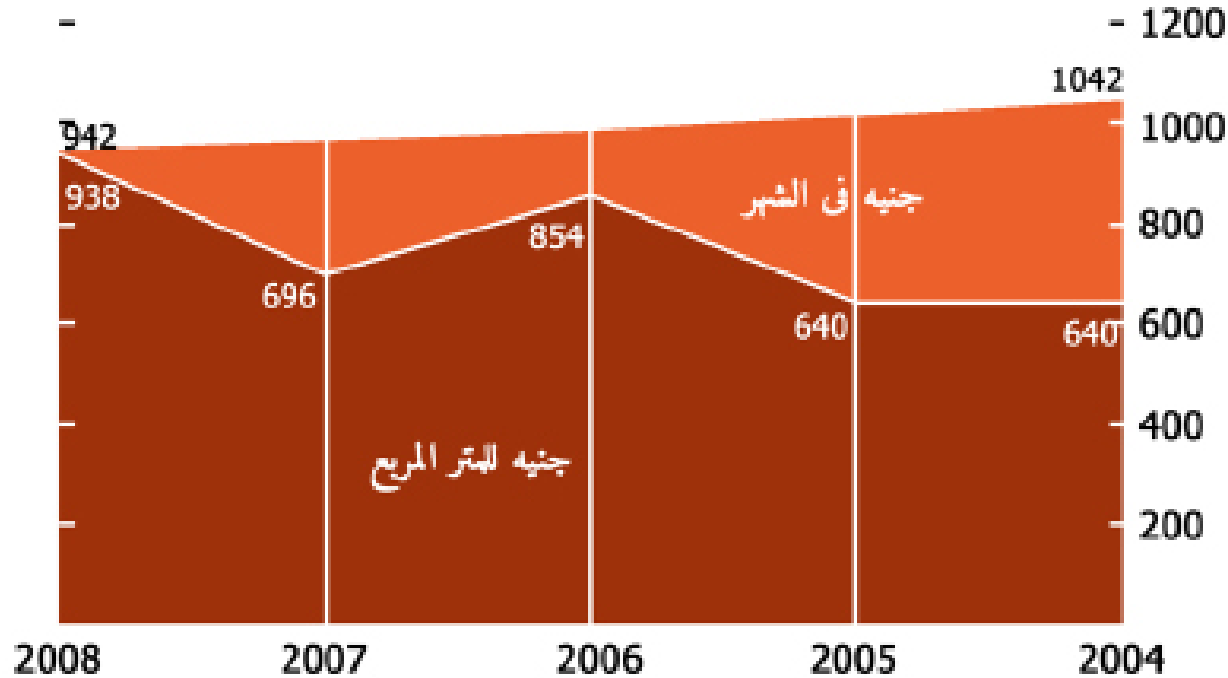
مناسب ثقافياً لمصر مستنداً إلى بعض المعايير المستخدمة في دول أخرى.

حساب عدد الأفراد لكل غرفة سكنية

إذا وسيط عدد الأفراد بالأسرة 4.1 فرد، وإفترضنا أن الأسرة مكونة من أبوان وطفلان من الجنسين، فيجب أن تتواجد بالوحدة غرفة نوم واحدة للأبوين، وغرفة واحدة للأطفال (أقل من خمس سنوات) أو غرفتين نوم للأطفال (أكبر من خمس سنوات)، وغرفة للأنشطة المنزلية مثل المعيشة والطعام إلخ.. إذاً

معياري التزاحم هو أحد أهم المعايير التي تظهر مدى ملائمة المسكن لساكنيه. عرّفت منظمة الصحة العالمية التزاحم بأنه عندما أن يكون عدد الأفراد بالمسكن أكبر من المساحة المتاحة لهم، أي بطريقة تؤثر سلباً على حركتهم وخصوصيتهم وصحتهم، ومما يهدد الراحة والنوم⁽³⁹⁾. يمكن قياس التزاحم من خلال معادلة بين عدد الأفراد لكل غرفة، والحد الأدنى للمساحة لكل فردن حسب علاقة الأفراد لبعضهم ونوعهم الجنسي⁽⁴⁰⁾. تعددت طرق حساب التزاحم من دولة لأخرى، ونظراً لغياب معيار مصري للتزاحم، سنفترض معيار

وسيط قيمة الوحدات السكنية ووسيط الدخل الأسرة



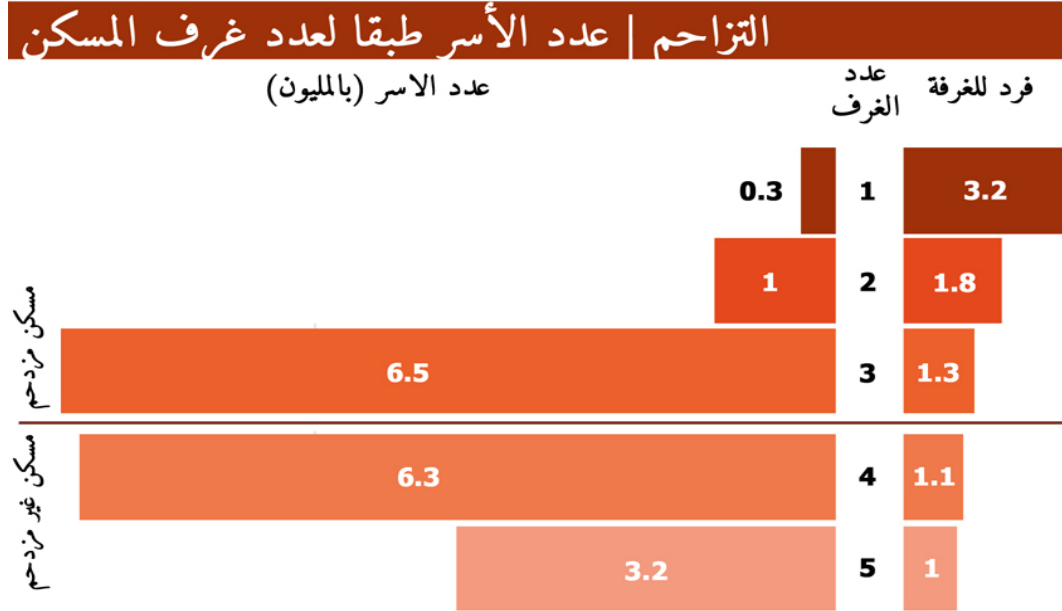
المصدر: هيئة المعايرة الأمريكية، دراسة الإسكان بمحضر مصر

فالحمد الأدنى للغرف السكنية (بخلاف المطبخ ودورات المياه والطرق) هو بين ثلاثة إلى أربعة غرف، أو متوسط 3.5 غرفة. فإن قمتنا بقسم عدد الأفراد على عدد الغرف، يصبح المعيار 1.1 فرد لكل غرفة، فإن إنخفاض عن هذه القيمة فالمسكن غير مزدحم، وإن زادت فتوجد حالة ازدحام. نظراً لأن هذه القيم متوسطات، فهي لا ترسم الصورة كاملة أو بدقة، ولكنها تعطينا تصور عن الحالة العامة للتزاحم في مصر.

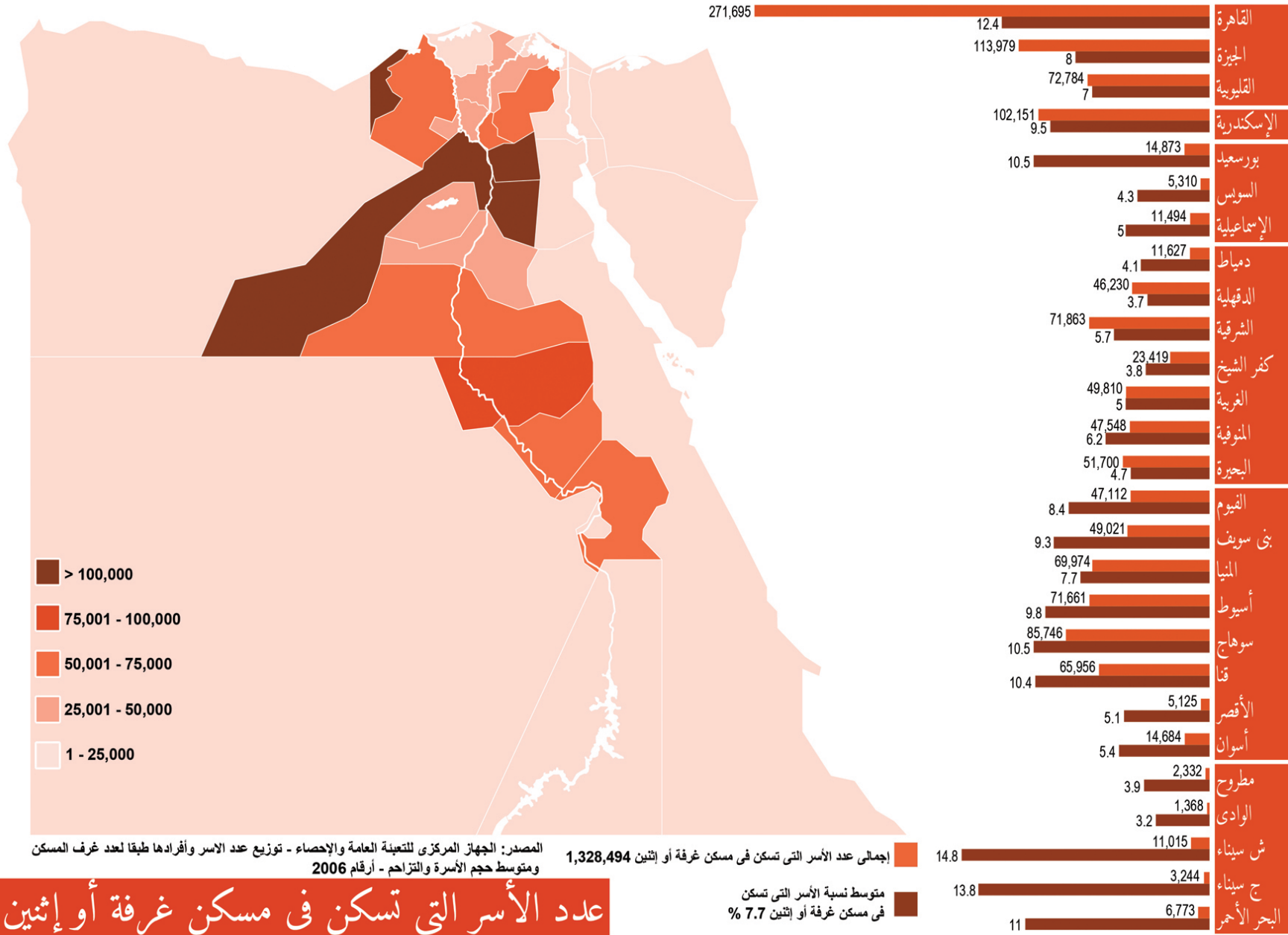
حسب إحصاءات الجهاز المركزي للتعبيئة العامة والإحصاء، وسيط التزاحم هو 1.2 فرد لكل غرفة، أي أنه أعلى من ما ينبغي أن يكون عليه، ولكن بدرجة بسيطة⁽⁴¹⁾. ولكن هذه متوسطات فقط، حيث أن 45.1 بالمائة من الأسر

المصرية (7.8 مليون أسرة) تسكن في مساكن يزيد معدل التزاحم بها عن 1.1، و7.7 بالمائة من الأسر (1.3 مليون أسرة) تسكن في حالات ازدحام شديدة، أي بوحدات من غرفة أو إثنتين. من بين المحافظات التي تزداد بها حالة التزاحم، هي محافظة القاهرة حيث أكبر عدد لأسر تسكن في غرفة أو إثنتين (271 ألف أسرة)، وأعلى نسبة بين جملة عدد الأسر توجد في محافظة شمال سيناء حيث 14.8 بالمائة من أسرها تسكن في مساكن من غرفة أو إثنتين.

هناك ستة محافظات فقط يصل وسيط معدل التزاحم فيها للقيمة المطلوبة، أو 1.1 فرد لكل غرفة، حيث يسكن نحو 40% من سكان محافظات الدلتا في مساكن من أربعة غرف، في حين أن نحو 40 بالمائة من سكان القاهرة الكبرى



المصدر: الجهاز المركزي للتعبيئة العامة والإحصاء، توزيع عدد الاسر وأفرادها طبقاً لعدد غرف المسكن ومتوسط حجم الاسرة والتزاحم، 2006

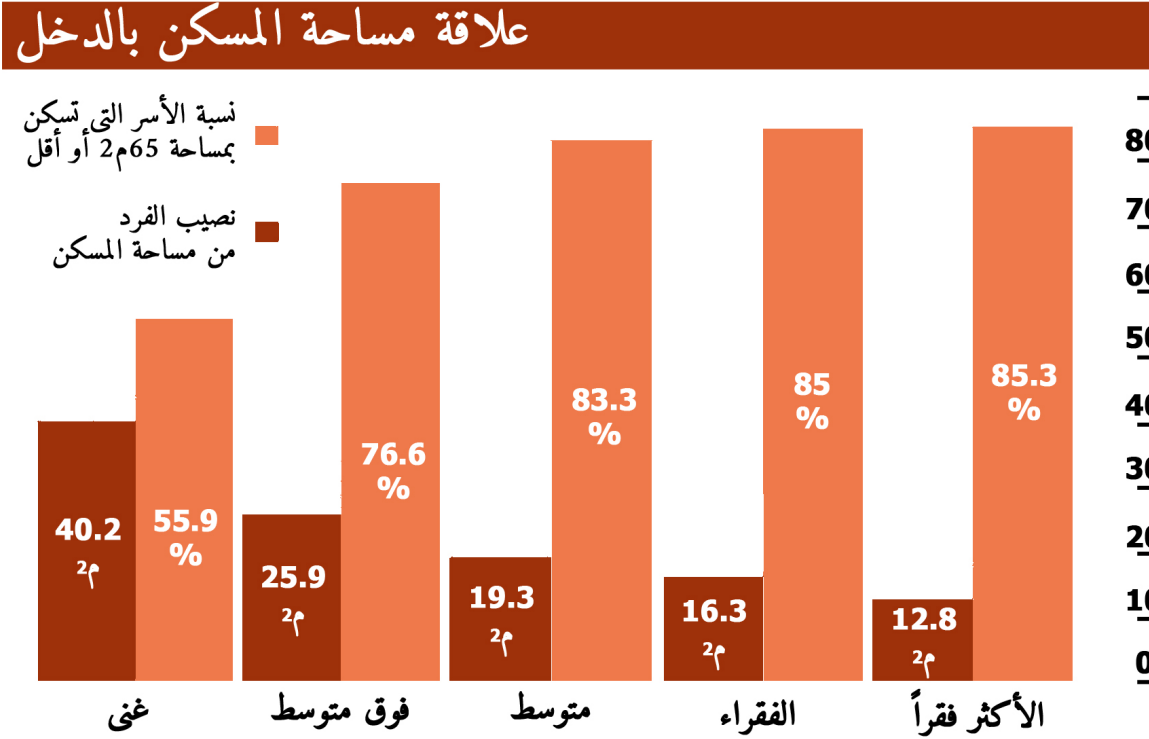


والإسماعيلية و70 بالمئة من أسر السويس وبورسعيد يسكنون في مساكن من ثلاثة غرف (1.3 فرد للغرفة).

حساب المساحة الملائمة لكل فرد

حساب عدد الأفراد لكل غرفة غير كافي وحده أن يكون معيار للتزام، فالغرفة ليست بمعيار ثابت حيث تتغير مساحتها حسب عوامل عدة، ولكن أهمها هو سعر الوحدة، حيث كلما زاد الدخل، زادت مساحة الوحدة ولكن

ليس بالضروري عدد الغرف⁽⁴²⁾. كما أن هناك حد أدنى لمساحة كل غرفة حسب إستعمالها ومستخدمها. فطبقاً للمادة 94 بقانون البناء رقم 119 لسنة 2008، الحد الأدنى لمساحة غرفة سكنية (نوم، معيشة، طعام...) هو 7.5 م²، بحد أدنى 2.5 متر للعرض، أي أنها في حدود 3 × 2.5 متر. الحقيقة أن هذه مساحة دون المستوى وتقل بكثير عن معايير عدة دول، حيث أن الحد الأدنى لشخص واحد فقط لا يقل عن 7م² (غرفة نوم إحادية)، أو 12 م² لشخصين (غرفة نوم مزدوجة)، أو 20م² لأربعة أشخاص (لغرفة المعيشة)⁽⁴³⁾. أي أن الحد الأدنى لمسكن لأسرة في بدايتها ومكون من غرفتي نوم وصالة ومطبخ وحمام مساحته



المصدر: هيئة المعونة الأمريكية، 2008 دراسة الإسكان بحضر مصر

الفجوة بين أسعار المسكن والدخل. هذا سيتطلب إلى إجراء إحصاءات دورية لتتبع أسعار السكن والدخول على مستوى جميع المحافظات، كأداة أولى لفهم ومراقبة السوق.

وضع سياسات إقتصادية تحمى القوة الشرائية. إعادة النظر فى تملك الأجانب لأراضى أو عقارات، سواء عن طريق ضرائب أو حتى المنع فى المناطق التى تتعدى نسب الأسعار للدخل عن النسب المقبولة. إعادة هيكلة الضريبة العقارية لتخدم البعد الإجماعى للسكن، بحيث أنها تحفز البناء للإيجار وتحد من المضاربة على العقارات، وتساعد على إستغلال الوحدات المغلقة "للتسقيع".

وضع سياسات عمرانية تحدد من إرتفاع أسعار السكن. زيادة المعروض من الأراضى المرفقة للبناء بمدن وقرى مصر، بحيث أن توزيعها الجغرافى يعكس الطلب ولا يقتصر فقط على المدن الجديدة. وضع حد أدنى لنسبة الدور الإجماعى لجميع الأراضى التى يتم بيعها للقطاع الخاص (أنظر باب الحق فى الأرض). رفع نسبة التشغيل بالمجتمعات العمرانية الجديدة التى تقل فيها نسبة التشغيل عن 70 بالمئة عن طريق مد المرافق أو الخدمات أو زيادة فرص العمل. زيادة المعروض من المساكن الملائمة عن طريق البناء الجديد. التحفيز الجغرافى لبناء مساكن من قبل القطاعى العام والخاص طبقاً لخريطة الطلب، ومواصفات المسكن الملائم مع توفير أنواع مختلفة من الحيازة بالتركيز على الإيجار حيث لا يقل عن نصف المعروض.

تحويل لمساكن غير الملائمة إلى مساكن ملائمة. وضع خطط تهدف إلى تقليص عدد الأسر التى تسكن بمساكن غير ملائمة. فبالإضافة إلى زيادة المعروض من المساكن التى تلائم دخل وخصوصية الأسر، لا بد من العمل على إنقاذ الثروة العقارية القائمة سواء عن طريق الترميم أو إعادة البناء. كما يمكن تكييف جزء من الوحدات المزدحمة لتصبح أقل تراحماً، سواء عن

الصفافية دون حوائط أو مرافق نحو 54 م² أو نحو ضعف الـ 27 م² الذى يحدده قانون البناء. بالنسبة لوحدة سكنية لأسرة متوسطة لديها طفلين من الجنسين، يكون الحد الأدنى 61 م².

هذا طبقاً لمعايير دول أخرى، ولكن هل هذا مناسب للواقع المصرى؟

رصدت دراسة الإسكان بحضر مصر أن وسيط صافى مساحة الوحدات السكنية على مستوى الجمهورية 70 م² (65 م² للسكن غير الرسمى و73 م² للسكن الرسمى)، أى قريب من الحد الأدنى المقترح، كما أن وسيط المساحة التى يرغب فيها المواطن عند شراء وحدة جديدة حسب إستبيان الدراسة عن الطلب على السكن هو 80 م².

3. مقترحات وتوصيات

• تابع فيلم

• "دور الحكومة فى مجال الإسكان | حوار مع د. خالد عبد الحليم"

فى ضوء ما تم نقاشه على هذه الصفحات من تعريف لمعايير المسكن الملائم وأسباب التفاوت فى مستويات المسكن الملائم، والتى إتضح أن أحد أكبر أسباب هذا التفاوت له علاقة مباشرة بمستوى الدخل، فتضع هذه التوصيات بعض الأطر العريضة لإعادة هيكلة منظومة السكن فى مصر طبقاً لدورها الإجماعى أولاً.

3.1 وضع رقابة لسوق السكن لرفع القدرة الشرائية وتقليص الفجوة بين الدخل وأسعار المسكن

هدف قومى لنسبة أسعار السكن للدخل. لا بد من تحديد هدف قومى لخفض

إعدة توزيع لغرف أو بناء غرف جديدة إن أمكن (هذا متوفر لغالبية الإسكان الإجتماعى القديم)، أو إعادة البناء الكلى.

3.2 إعادة هيكلة برامج الإسكان الإجتماعى (السكن المدعم)

هناك إتجاه فى وزارة الإسكان بالتعاون مع البنك الدولى لجعل التمويل العقارى الطريقة الوحيدة لمحدودى الدخل لإقتناء مسكن مدعم. ولكن هناك تحفظات عدة على أن يكون التمويل العقارى هو الآلية الرئيس لهذا منها:

خلق برامج تمويل مختلفة تلائم الطبائع المختلفة للدخل. التمويل العقارى وشروط الإسكان الإجتماعى غير ملائمة لمن يعمل عمل حر أو غير رسمى حيث أنه لا يحصل على دخل شهرى ثابت، لذا يجب خلق برامج تمويل مختلفة تلائم الطبائع المختلفة للدخل، وهى موجودة بالفعل فى مناطق المجهودات الذاتية.

خطورة رفع الحد الأقصى لقرض التمويل العقارى. تعمل وزارة الإسكان مع وحدة دعم وضمن التمويل العقارى لدى وزارة المالية على المطالبة برفع الحد الأقصى لقرض التمويل العقارى من 25 بالمئة من الدخل، حسب قانون التمويل العقارى الحالى رقم 148 لسنة 2001، إلى 40 بالمئة من الدخل. هذا الإتجاه يمثل خطراً على المقترضين وعلى منظومة التمويل العقارى حيث أن ما تنفقه فئات الدخل الخمسة المختلفة من دخلهم على السكن بين 25 و 15 بالمئة (من الأكثر فقراً حتى الفئة الغنية)، لذا الـ 40 بالمئة ستمثل عبئاً زائداً على الأسر، بالذات المتوسطة والفقيرة، ولا نرى كيف يمكن لهم سداد القيمة المطلوبة فى ظل إرتفاع الإنفاق على الغذاء والتعليم والصحة، وهى أساسيات لا يمكن الإستغناء عنها.

خفض تعريف محدودى الدخل ليضم فقط أقل فئتين للدخل. التعريف الحالى لمحدودى الدخل 2500 جم/ شهر للأسرة حسب تعديل تم إجراؤه عام 2008 لقانون التمويل العقارى. هذا التعريف غير دقيق حيث أنه طبقاً لأحدث إحصآت الدخل، بحث الدخل والإنفاق والإستهلاك لعام 2010/2011

للتعبئة العامة والإحصاء، متوسط دخل الفئة الفقيرة (ثانى أفقر 20 بالمئة من السكان) والفئة الأكثر فقراً (أفقر 20 بالمئة) هو بالتوالى 1042 و 833 جم / شهر. لذا يجب خفض تعريف محدودى الدخل ليضم فقط أقل فئتين للدخل لعدم السماح للفئات الأعلى بمزاحمتهم فى المسكن المدعم، أو لتفادى إعطاء صورة مشوهة لمناسبة الأسعار لمحدودى الدخل.

خفض أسعار الإسكان الحكومى. مع تعديل الحد الأقصى لمحدودى الدخل، والبقاء على نسبة الإنفاق على القرض على 25 بالمئة من الدخل، سيتضح أن أسعار المساكن التى يتم بنائها من قبل الحكومة (وزارة الإسكان والمحافظات) تفوق مقدرة محدودى الدخل الفعليين. لذا لابد من العمل على خفض أسعار هذه الوحدات، وهذا متاح من خلال زيادة الرقابة والضوابط على منظومة البناء، بالإضافة إلى إمكانية تعدد نوعية الوحدات المطروحة، فيمكن طرح وحدات مرفقة وغير كاملة التشطيب، بالإضافة إلى توفير قطع أراضى مرفقة وصغيرة (لكن بتفادى مشاكل مشروع إبنى بيتك).

تنوع حلول الإسكان. ضم منظومة تطوير العشوائيات إلى منظومة توفير المساكن المدعمة ليصبح الهدف هو زيادة الأسر التى تسكن بمسكن ملائم. هذا يسمح بتعدد حلول السكن ما بين توفير مساكن جديدة إلى تحويل مساكن غير ملائمة إلى مساكن ملائمة عن طريق الترميم أو إعادة البناء، إلى سداد فروق أسعار الإيجارات لمحدودى الدخل، بالذات فى عملية إصلاح الإيجار القديم. فيإعادة هيكلة وضم الجهاز المركزى للتعمير مع صندوق تطوير المناطق العشوائية ليصبح صندوق واحد لدى الحكومة المركزية خاص بالإسكان، ويمول هذا الصندوق المركزى عجز الصناديق المحلية الخاصة بالإسكان والتى يتكون عائدها من حصة من أرباح الشركات القابضة وبيع أراضى الدولة (داخل الزمام) وموارد أخرى.

واقع البحث عن مسكن ملائم للدخل

كتابة: رحمة بافلار

ياسر: 31 عاما، يعيش فى إمبابة ويبحث عن شقة ليتزوج خطيبته. يصل مرتب ياسر من عمله فى مقهى بالشيخ زايد الى 1000 جنيها فى الشهر، وليس لديه أى مصادر رزق أخرى.

”بعد شهرين من الثورة، انضمت مع حشد كبير من الناس بجهاز 6 اكتوبر وبنك الاسكان والتعمير نطالب بحقنا فى الاسكان الشعبى. وخوفا من الاجراءات غير القانونية ومن اجل تهدئة الحشود، سمح لكل شخص بالتسجيل. وسمعت فيما بعد بانه تم احراق اوراق التسجيل. ومؤخرا رأيت اعلانا كبيرا عن شقق رخيصة فى داندى مول. يؤكد الاعلان ان دفعة التعاقد على شقة حجرتين فى مدينة 6 اكتوبر يبلغ عشرة الاف جنيه، ويبلغ القسط الشهرى 600 جنيه. وعندما اتصلت بهم فوجئت بان هناك مبلغا اضافيا بالجنية المصرى لم يذكره الاعلان. هذه الاسعار لا يستطيع دفعها المواطنون ذو الدخول المتوسطة. كما قمت بالبحث فى منطقة إمبابة عن شقق ايجار جديد وقديم. وجدت ان الايجارات الجديدة تخدم المالك اكثر كثيرا مما تخدم المستأجر لان الايجار عاليا (يصل احيانا الى 600 جنيه) والعقد لمدة خمس سنوات فقط. والمالك لا يهتم الا بالربح. وبعد انتهاء العقد يستطيع المالك رفع الايجار أو طرد المستأجر. لذا فلن نشعر ابدا بالآمان فى ظل تلك القوانين، حتى ولو كان المالك شخص طيب. ولكن الايجار القديم افضل لانه يعطى المستأجر 65 عاما، ولكن من الصعب العثور على تلك الشقق، كما انها ليست جميلة.

اختيارى الاول ان اجد سكنا خارج المناطق العشوائية. حيث المباني والشوارع ضيقة، والمساكن لم يجرى بنائها بشكل هندسى، كما انه لا يوجد

هناك فرص لتعليم جيد لابنائى. اى شخص يريد ان يتقدم فى المجتمع، وبدون ان يشعر بالارتباط العاطفى بالمنطقة التى تربي فيها صغيرا، سيفضل العيش خارج العشوائية. كل ما اريده هو سكن جيد. المساحة ليست مهمة حقيقة بالنسبة لى. 65 مترا مناسب لعائلة صغيرة تبدأ حياتها. افضل اكتوبر لانها صممت وفقا للمقاييس المتفق عليها من الاساس. وهناك لا توجد عشوائيات، كما انها تتميز بالنظافة، ولا توجد مباني عالية. المواصلات ليست هى الاولوية بالنسبة لى. ولا مانع لدى ان استخدم مواصلات طويلة. خطتى فى الوقت الحالى هى إنتظار حدوث تطورا جديدا مع الوزارة. ان لم احصل على شىء خلال عام او عامين، فسوف أؤجر وأعد شقة صغيرة ايجار جديد، - وذلك حتى تاتينى الفرصة لشراء مسكن عبر الوزارة“.

عبد الباسط: سائق سيارة أجرة وهو فى العقد السابع من عمره، يعيش فى الشيخ زايد. ولد عبد الباسط وكبر فى أرض اللواء والان هو يعيش فى الشيخ زايد.

”كان يدفع ايجارا شهريا 60 جنيها فقط حسب القانون القديم. عندما اخبره احد اصدقائه انه سوف يترك شقته ”ايجار جديد“ فى الشيخ زايد، طلب منه عبد الباسط ان ينتقل للعيش فيها لفترة مؤقتة ليرى ان كانت المنطقة تلائمه. كان يريد ان يرحل من العشوائيات: ”لم اعد اطيع الضوضاء والزحمة، واحببت الهدوء فى الشيخ زايد. كانت الحياة فى المناطق العشوائية مريحة عندما كنت طفلا، ولكن اخلاقيات الناس تغيرت، واصبحت الحياة فى تلك المناطق صعبة للغاية“. فى البداية دفع عبد الباسط 300 جنيها شهريا ايجارا للشقة. قبل عدة سنوات اهدته والدته مبلغا من المال بعد بيع قطعة ارض فى ارض اللواء ثم قام هو ببيع متجرا كان يؤجره فى منطقة وسط البلد، وهو ما سمح له بشراء شقته التى اجرها.

محمد، ابن عبد الباسط الوحيد، خطب فتاة ويعمل بياعا فى متجر شبراوى فى الشيخ زايد بالنهار، ويقود السيارة الاجرة التى يملكها والده فى الليل. ولقد وجد محمد شقة فى الحى 16 بالشيخ زايد. كان محمد يبحث كأولوية على شقة معقولة الايجار فى منطقة مجاورة لانها "قريبة من العمل وهوؤها نظيف، كما ان هناك زرعة وخالية من الزحمة". محمد لم يسجل ابدا فى برنامج الاسكان الشعبى، ولكنه كان محظوظا عندما قام احد اصدقائه باعطائه عقد لشقة مدعومة فى الحى 16 بالشيخ زايد عبر بنك الاسكان والتعمير. كان دخل صديقه اقل من المطلوب لذا باع الشقة لمحمد مقابل 7 الاف جنيها خلو رجل. ومن اجل دفع المقدم الذى يصل الى 30 الف جنيها، ثم 600 جنيها قسط شهري، سوف يضطر محمد للاعتماد على دخله بالاضافة الى الاموال التى يحصل عليها من الجمعية التى اشترك فيها. سيحتاج محمد الى نحو ثلاث الى اربع سنوات الى ان ينتهى من دفع المقدم بالاضافة الى التأثيث المطلوب".

نادية: 39 عاما، عاملة نظافة فى مدينة نصر والشيخ زايد. تعيش فى شقة ايجار قديم فى المرج. متوسط دخلها الشهري يصل الى الف جنيها.

"عندما تزوجت كان كل ما أريده هو الابتعاد بقدر الامكان عن مدينة نصر (حيث عشت فى طفولتى مع خالتى) ومن إمبابة (حيث كان يعيش والدي). كان زوجى يعيش فى جسر السويس وعائلته من إمبابة. لم اكن اريد ان اعيش فى إمبابة لان العشوائيات القديمة اصبحت مزدحمة بشكل كبير وباتت وكرا للجريمة والمخدرات. زوجى وأنا لم نكن نحب الاختلاط كثيرا مع عائلتنا، لانهم كانوا يسببون لنا المشاكل المستمرة والخناق. عندما علم زوجى ان جاره يبنى بيتا فى المنطقة العشوائية فى المرج سأله ان كان يمكنه تأجير شقة فيها. ولان المساكن كانت عشوائية جديدة فكانت لازالت هادئة جدا، وذلك ما كنا نريده. يدفع زوجى الايجار فقط والذى يصل الى 60 جنيها. وانا أدفع

لكل شئ آخر. لن أرغب فى الانتقال للعيش فى اى مكان آخر لان الايجارات الجديدة عالية جدا".

نعمة: 42 عاما، تعيش فى إمبابة وتعمل كعاملة نظافة بمنزل فى المهندسين.

تدفع نعمة وابتهاها معا الايجار. ابنها البالغ من العمر 11 عاما، وزوجها، لا يشاركان البتة فى أى مصاريف عائلية. الدخل الشهري لنعمة وابتهاها يصل الى: 2460 جنيها + 2000 جنيها + 840 جنيها = 5300 جنيها.

"أردنا الحصول على شقة 3 غرف بايجار شهري لا يتعدى 500 جنيها فى 6 اكتوبر، لانها منطقة اكثر نظافة واهداً من منطقة إمبابة، كما انها اقرب الى عملنا (اننا نفق المئات من الجنيهات شهريا على المواصلات فقط). ولا نحب المجتمع فى امبابة. ولكننا وجدنا ان ايجار شقة لا تتعدى 62 مترا، وغرفتين فى 6 اكتوبر يصل الى 700 جنيها على الاقل ايجار جديد. لذلك قررنا ان نبقى فى إمبابة لانها أرخص ثمنا ويذهب محمد ابني الى المدرسة هناك.

لم يكن الايجار القديم مطروحا لنا لان المقدم كان اعلى من امكانياتنا. وجد زوج ابنتى الشقة الحالية التى نعيش فيها ايجار جديد عبر صديق له، فى مسكن يملكه والده. الايجار يصل الى 750 جنيها شهريا ومئة جنيها شهريا للمياه والكهرباء. كما اننا ندفع الف جنيها سنويا كتأمين. العقد ليس فى صالحنا لان المالك يستطيع ان يطردنا من الشقة كل عامين".

هبة: 28 عاما، تعمل شغالة فى الشيخ زايد.

كتب كتابها وتبحث عن شقة تنتقل اليها مع زوجها (يعيش فى امبابة ايضا) الذى يعمل لاجل لاعب كرة قدم فى الفريق الدولى بقطر. يصل دخله الشهري الى نحو 2450 جنيها. كان زوجها عاطلا الى ان وقع عقدا مؤخرا مع فريق كرة

قدم فى قطر ولكنه لم يحصل بعد على راتبه.

”اننا نفضل ان نعيش فى الشيخ زايد لان عملى هنا. وكنت سأفضلها حتى ولو كنت اعمل فى أى مكان آخر لان الحياة فى إمبابة باتت صعبة للغاية. لقد قضت المخدرات والجريمة على المنطقة واخاف على مستقبل شقيقى الأصغر. فأفضل ان يذهب الى مدرسة اعدادية خارج إمبابة.

شاهدنا بعض الشقق. وفى البداية وقعنا على عقد ايجار جديد فى فيصل بـ 750 جنيها شهريا. ولكنى اضطررت لالغاء العقد عندما تأخر عمل زوجى فى قطر.

ثم بحثنا عن شراء مسكنا فى مدينة بدر. كانت ارخص شقة من غرفتين و 63 مترا، بنحو 2000 جنيها مقدم وتقسيط شهري يصل الى 550 جنيها. كان الثمن معقولا ولكنها كانت بعيدة جدا فى الصحراء وبدون مواصلات معقولة.

واخيرا، وجدنا اعلانا عن حدائق الاهرام تقدم شققا بمقدم يصل الى 20 الف وتقسيط الف جنيه. عندما ذهبنا لمشاهدة المكان وجدنا ان ارخص مقدم فى الحقيقة 70 الف والتقسيط الشهري على الاقل 1800 جنيه.

لن نستطيع ان نجد سكنا بثمان معقول الا بعد ان يبدأ زوجى فى كسب رزقه، وسوف نعيش فى حجرة بشقة والدتى فى امبابة كلما جاء زوجى فى زيارة من قطر“.

محمد رمضان: 28 عاما، يعمل جرسونا فى مقهى فى الشيخ زايد وفى الليل يعمل بالقطعة فنى فى التليفونات المحمولة. (يعمل اجمالى 16 ساعة يوميا).

يعيش محمد مع والديه فى منطقة فيصل العشوائية. لديه خطيبة ويبحث عن

شقة. دخله الشهرى 1300 جنيها.

”أبحث عن شقة فى 6 اكتوبر فقط، بالرغم من بعدها عن مكان عملى. فانا لا أريد ان اعيش فى منطقة عشوائية لاننى اريد حياة افضل لأبنائى. هنا الاسكان مخطط ومصمم بشكل افضل. والمنطقة هادئة وابنائى لن يسمعوا ألفاظ بذيئة فى الشارع وهى افضل لراحة الانسان النفسية. اطفالى سوف يلعبون فى النادى بدلا من الشارع.

ثانى أولوياتى هى حجم الشقة. فأنا أريد على الاقل غرفتين نوم لتكفى عائلة تكبر.

قمت منذ ثلاث سنوات، بالاشتراك فى مساكن الشباب فى ميدان الرماية، ولكن عندما حان دورى وزعت الشقق كلها على اصدقاء واقارب المقاولين. وبالرغم من انها كانت افضل فرصة، فلا اعتقد اننى سوف اجد شقة من خلال الحكومة. التوزيع يسوده الفساد تماما.

فى نفس الوقت، كنت ابحت عبر اصدقائى ومن خلال اعلانات الصحف وعلى الانترنت. وشاهدت عدة شقق اسكان خاص ولكن المباني التى تدعمها الحكومة يديرها بنك الاسكان والتعمير. اتصلت بالعديد من شركات العقارات الخاصة المنتسبة الى البرنامج القومى (إسكان مبارك)، مثل بيتى، طلعت مصطفى، اونست، الحى الايطالى. اسعارهم عالية جدا لعائلة ذات دخل منخفض: عشرة الاف جنيها دفعة تعاقد فقط، لشقة بحجم 65 مترا، وقسط شهري 600 جنيها، ودفعات اربعة الاف جنيها سنويا. للحصول على الشقة يجب دفع على الأقل 30 الف جنيها. وارخص شقة يصل ثمنها الى 110 الف جنيها.

لست متأكدا مما سوف افعله بعد ذلك لاننى لا املك اية مصادر دخل او تمويل أخرى غير راتبى“.

الهوامش

- (14) على أساس أن 8 بالمئة من جميع الوحدات السكنية يتم إعادة إستعمالها كوحدة للعمل. الرقم الإجمالي للوحدات الخالية 5.7 مليون وحدة (23.2 بالمئة)
- (15) متوسط إنتاج الوحدات السكنية في حضر مصر نحو 295 ألف وحدة سنوياً (في الفترة 2000 إلى 2011)، وحيث أن لا توجد إحصائيات لريف مصر، فقد تم إفتراض أن متوسط إنتاج الوحدات في ريف وحضر مصر هو ضعف الإنتاج في الحضر، أي 590 ألف وحدة، آخذين في الإعتبار قابلية إنخفاض معدل الإنتاج في الريف عن الحضر، توازن زيادة عدد السكان به.
- (16) وفيق: هناك 4 مليون وحدة سكنية شاغرة ونعاني أزمة، الوادي اليوم، 03.10.2012
<http://www.masress.com/elwady/49249>
- (17) طارق وفيق: فرض ضرائب عقارية أمر عادل يساعد في حل أزمة الإسكان، اليوم السابع، 28.05.2013
<http://www.youm7.com/News.asp?NewsID=1086699>
- (18) الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، توزيع عدد الوحدات السكنية بمباني السكن العادية طبقاً لنوع الوحدة ونوع الحيازة، 2006
- (19) Sims D. 2010 – Understanding Cairo The Logic of a city out of Control p166
- (20) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (21) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (22) اللائحة التنفيذية لقانون رقم 196 لسنة 2008
- (23) بعض المواقع التي تسوق لوحدات سكنية بالساحل الشمالي والبحر الأحمر
<http://www.redseapropertyinvestment.com/> <http://www.thebestvillas.com/egypt/mediterranean-coast/alexandria.html>
- (24) وزير الإسكان لـ "اليوم السابع": تعديل قانون "الإيجارات القديمة" لجذب القطاع الخاص، اليوم السابع 06.01.2013
<http://www.youm7.com/News.asp?NewsID=898991>
- (25) البنك الدولي، 2008. إطار إصلاح سياسات الإسكان في حضر مصر
- (26) Antiquated rental law distorts housing market Egypt Independent
12.10.2012 <http://www.egyptindependent.com/news/antiquated-rental-law-distorts-housing-market>

- (1) سلسلة أفلام الحق في السكن
http://www.youtube.com/watch?v=1TBv_obBGcM&list=PLCzbBYBrEz3LUlxl2EXlgOR2yDhB5q2kA
- (2) سلسلة أفلام الحق في السكن
<http://www.youtube.com/watch?v=9JvhnkhKgTo>
- (3) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (4) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (5) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (6) الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، توزيع عدد الوحدات السكنية بمباني السكن العادية طبقاً لنوع الوحدة والاستخدام الحالي للوحدة، 2006
- (7) الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، توزيع عدد الوحدات السكنية بمباني السكن العادية طبقاً لنوع الوحدة والاستخدام الحالي للوحدة، 2006
- (8) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (9) البنك الدولي، 2008. إطار إصلاح سياسات الإسكان في حضر مصر "A Framework for Housing Policy Reform in Urban Areas in Egypt: Developing a Well Functioning Housing System and Strengthening the National Housing Program".
<https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/7955>
- (10) تم إستنتاج نسبة الوحدات المنتجة من قبل القطاع الخاص غير الرسمي للفترة 2000 إلى 2011 إستناداً بالنسبة التي تم حسابها في الفترة ما بين 1986 و 1996 حيث أن لا توجد إحصآت جديد. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، الكتاب الإحصائي السنوي 2012 – الإسكان – الوحدات السكنية المحققة في الحضر طبقاً للقطاع 2000-2011
- (11) معهد التخطيط القومي، تقرير التنمية البشرية لمصر، 2010
- (12) الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، توزيع عدد الوحدات السكنية بمباني السكن العادية طبقاً لنوع الوحدة والاستخدام الحالي للوحدة، 2006
- (13) الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، توزيع عدد الوحدات السكنية بمباني السكن العادية طبقاً لنوع الوحدة والاستخدام الحالي للوحدة، 2006

- (27) الثروة العقارية تستغيث بقانون البناء، الأهرام - الطبعة الدولية، 07.04.2010
<http://digital.ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=117797&eid=6167>
- (28) تابع باب الحق في الاستقرار؛ خطر الإنهيار
- (29) حوار مع جوزف شكلا، مدير التحالف الدولي للموئل، مارس 2013. ووكالة الإحصاءات بدولة كندا، من ينفق على أغراض السكن المختلفة والتي تضم الإيجار/ القسط، الضرائب العقارية، الطاقة، المياه، الصيانة) أكثر من 30 بالمئة من الدخل، فسكن الأسرة أصبح خارج مقدرتهم. StatCan Housing Affordability. Ret 2013.06.13
<http://www.statcan.gc.ca/pub/82-229-x/2009001/envir/hax-eng.htm#n3>
- (30) BenEngerberth.Org Housing Price-to-Income Ratio as a Way to Measure Maximum Local Affordability 02.06.2005. Ret: 2013.06.13
http://www.benengebreth.org/2005/06/housing_priceto
- (31) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (32) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (33) أسعار إسكان مبارك مشكلة يطالب بحلها محلّص البحر الاحمر، الأهرام، 05.02.2008
<http://www.ahram.org.eg/Archive/2008/2/5/MHFZ2.HTM>
- (34) «مشروع إسكان الشباب» تحول إلى بيزنس للشركات العقارية، المصري اليوم، 19.07.2009
<http://www.almasryalyoum.com/node/141889>
- (35) 13 ألف قرار إزالة بالإسكندرية لم تنفذ بسبب الانفلات الأمن، المال، 02.06.2013
<http://www.almalnews.com/Pages/StoryDetails.aspx?ID=74247#>.
 Ud7K320Y6vl و: منتديات العاشر من رمضان، مشروع إسكان الشباب، 20.02.2008
<http://10-ramadan.com/vb/archive/index.php/t-285.html?s=2277cbf>
 675da5f364870dffb65533d39 إستر جاع: 11.07.2013
- (36) موقع نمبيو، نسبة أسعار العقارات إلى الدخل 2013
http://www.numbeo.com/property-investment/gmaps_rankings.jsp?year=2013
- (37) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (38) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (39) Gray A. 2001 - Definitions of Crowding and the Effects of Crowding on Health
<http://www.msd.govt.nz/documents/about-msd-and-our-work/publications-resources/archive/2001-definitions-of-crowding.pdf>
- (40) Gray A. 2001 - Definitions of Crowding and the Effects of Crowding on Health
<http://www.msd.govt.nz/documents/about-msd-and-our-work/publications-resources/archive/2001-definitions-of-crowding.pdf>
- (41) الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، توزيع عدد الاسر وأفرادها طبقا لعدد غرف المسكن ومتوسط حجم الاسرة والتراحم، 2006
- (42) هيئة المعونة الأمريكية، دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008
- (43) من معايير دولتي بريطانيا ونيوزيلندا Mayor of London 2006 Housing Space standards
<http://legacy.london.gov.uk/mayor/planning/docs/space-standards.pdf>
- (44) Gray A. 2001 - Definitions of Crowding and the Effects of Crowding on Health
<http://www.msd.govt.nz/documents/about-msd-and-our-work/publications-resources/archive/2001-definitions-of-crowding.pdf>



ملاحق

إطار عام

الهدف الرئيس للدليل هو إعادة قراءة وتحليل للإحصاءات المتوفرة ولكن من خلال منظور العدالة الاجتماعية، سواء باستخدام تعريف مختلف (مثل الإتصال بشبكة مياه الشرب مقابل الإتصال الآمن بشبكة مياه الشرب)، أو بإستنتاج نصيب الأسرة أو الفرد من مورد ما. بالإضافة تم تجميع بعض المعلومات التي لم يتم تجميعها من قبل فى بعض المواضيع التي كانت تحتاج إلى أساس مثل الإخلاء وإعادة التوطين، وإنهيارات العقارات.

الإحصاءات والمعلومات

كان التحدى الأكبر للبحث التوصل للمعلومات المطلوبة. ولكن كان هناك العديد من المفاجآت، منها السارة، مع العثور على المعلومة المطلوبة، وهي الإستثناء، ومنها غير السارة، وهي عند عدم توفر المعلومة، سواء لتوافرها ولكن الإحجام عن إتاحتها (مثلاً نصيب الفرد من مياه الشرب للإستخدام المنزلى مقابل نصيب الفرد من مياه الشرب)، أو أنها متوفرة ولكن غير مجمعة (عدد الأسر التي تم إخلائها أو إعادة توطينها)، أو لعدم رصدها من الأساس (معلومات عن السكن بالريف، مستوى الخدمات فى عمران مصر بخلاف محافظة القاهرة).

فى موضوع الإحجام عن إتاحة المعلومات، قابلنا هذا مع جهاز مياه الشرب والصرف الصحى وحماية المستهلك الذى رفض الإفصاح عن أية معلومات رغم أنه جهاز عام مفترض أنه مفتوح للجمهور... ولكن أحدث تقاريره كانت متوفرة على موقع هيئة المعونة الأمريكية نظراً لقيام الأخيرة بمشروع خاص بمياه الشرب. ولكن إكتشفنا أن الإحجام يحدث بين جهات حكومية وبعضها، ففى بحث للمرصد الحضرى الونى التابع لوزارة الإسكان، إمتنعت

محافظة القاهرة عن توفير خرائط له لجزء من حى مدينة نصر.

الجدير بالذكر أن عدد كبير من ملفات جهاز التبعة العامة والإحصاء كان به أخطاء فى تجميع إجماليات البيانات، فتمت إعادة تجميع جميع الإجماليات للتأكد من صحتها. ولكن هذه الأخطاء، التي يعترف الجهاز فى مقدمة تقاريره أنها قد تحدث ولكن فى حدود التقريب، كانت خارج حدود التقريب وتثير الشك فى صحة بعض البيانات.

التقسيم الإدارى للمحافظات

تم تغيير الحدود الإدارية لعدد من المحافظات خلال الأعوام القليلة الماضية مما تطلب ضم أو فصل بعض الإحصاءات. فمثلاً تم إستقطاع محافظة حلوان من القاهرة ومحافظة السادس من أكتوبر من الجيزة عام 2008 (قرارى رئيس الجمهورية رقم 114 و124 لسنة 2008)، ثم إلغائه عام 2011 (قرار المجلس الأعلى للقوات المسلحة رقم 63 لسنة 2011)، لذا تم ضم إحصاءات حلوان إلى القاهرة، والسادس من أكتوبر إلى الجيزة، ولكن يلزم التنويه إلى أن هذا الضم به قدر من الخطأ حيث أنه تم ضم بعض مراكز وقرى حلوان إلى الجيزة. بالنسبة لمحافظة الأقصر، جميع الإحصاءات المتوفرة والتي تم إستخدامها فى الدليل ترجع لفترة ما قبل إعلانها محافظة وضم مركزى إسنا وأرمنت لها (قرار رئيس الجمهورية رقم 378 لسنة 2009)، لذا تم ترك التقسيم الإدارى لها بالخرائط كمجلس مدينة الأقصر.

البعد الجغرافى

إهتم الدليل برصد العدالة الاجتماعية بالعمران على مستوى واحد فقط، وهو المستوى القومى بين المحافظات. ولكن عند نقص المعلومات تم العمل فقط داخل إطار ما توفر من معلومات حسب الإحصاءات، والتي تم تقسيم بعضها على نسقى العمران من حضر وريف، أو تم التركيز فيها على مدن بعينها، وهي

الإستثناء. ولكن نرى تطبيق لهذا الدليل على مستوى المدن والقرى والذي تود أن يمثل الدليل الشرارة له، وقيام مجموعات أخرى بتحقيقه.

مواضيع الدليل

تم التركيز على المواضيع المفتاح لقضية العدالة الإجتماعية والعمران، وهى الحد الأدنى الذى رأيناه مناسب لوضع إطار عام لمفهوم العدالة الإجتماعية والعمران ولقياسه. فمثلاً فى موضوع الخدمات تم التركيز على خدمات البنية الأساسية من شبكات لمياه الشرب والصرف الصحى والكهرباء، ولكن لم نتطرق للخدمات الإجتماعية من صحة وتعليم وتنقل وترفيه نظراً للموارد المتاحة، تاركين هذا البعد لمجهود مستقبلى.

بعض التعريفات

الحق فى السكن

هناك أكثر من تعريف للحق فى السكن، ولكن تعريف المقرر الخاص المعنى بالسكن اللائق للأمم المتحدة "حق الإنسان فى السكن اللائق هو حق كل امرأة ورجل وشاب وطفل فى الحصول على بيت آمن يؤويه ومجتمع محلي ينتمي إليه ويعيش فيه فى ظل السلم والكرامة"¹، وهو التعريف الأهم بالنسبة لمصر. فمصر من الدول الطرف والتي وثقت على العهد الدولى للحقوق الإقتصادية والإجتماعية والثقافية، والذي ينص فى مادته ال-11 على "إحترام وحماية وإعمال الحق فى السكن اللائق"، والذي يشمل سبعة أركان رئيسة وهى: الضمان القانونى للحيازة (إيجار أو تملك للأرض أو العقار)، توفير خدمات المرافق (مياه الشرب والصرف الصحى والطاقة)، التكلفة الملائمة (إيجار، أقساط، ضرائب، فواتير المرافق،

صيانة)، الصلاحية للسكن (التزام، المساحة، الأمان الصحى والإنشائى)، الإتاحة (لفئات الشعب، ولذوى الإحتياجات)، الموقع (توافر فرص العمل والخدمات الصحية والتعليمية، والتسوق، والترفيه)، ملائم ثقافياً (توزيع ونوعية الفراغات، مواد البناء، التعبير عن الهوية)².

هذا التعريف بمثابة القانون فى مصر³، بالإضافة تم إدراج مادة خاصة بالحق فى المسكن اللائق فى دستور 2012، والتي تعمل عدة منظمات حقوقية على تطويره وتوسيعه فى دستور 2013.

الحق فى المدينة

طوره المفكر الفرنسي هنري ليفيفر، فحسبه "الحق فى المدينة هو دعوة لإعادة بناء السياقات الاجتماعية والسياسية والاقتصادية المتعلقة بالمدينة"، أو بمعنى آخر تصحيح خلل العدالة الإجتماعية فيما يخص السكان والمدينة فى مواجهة ظاهرة تهميش جزء من سكان المدينة (حسب الدخل أو العرق أو الجنس) لحساب الجزء الآخر. فيعتبر "الحق فى المدينة" توسيع لنطاق الحق فى السكن ليشمل نطاق المجتمع العمرانى ومن مبادئه؛ المواطنة الكاملة، والإدارة الديمقراطية للمدينة (الحكم المحلى)، والتخطيط الديمقراطى للمدينة، والإدارة المسؤولة والمستدامة للموارد الطبيعية (مياه، طاقة، تلوث)، والإستمتاع العادل بالمدينة (فراغاتها العامة ومنتزهاتها)⁴. هناك حملات لتبنى "الحق فى المدينة" فى المواثيق المحلية والدولية الملزمة بدعم من منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلم والثقافة.

الحق فى العمران

قد يُهْمَش مصطلح "الحق فى المدينة" سكان الريف، أو يعطى مفهوم خاطئ لغرضه، مع قابليته للتطبيق على المجتمعات الريفية من قرى ونجوع. وبما أن أكثر من نصف سكان مصر يسكنون الريف طرحتنا فى الدليل مصطلح

"الحق في العمران" ليغطي المجتمعات العمرانية من مدن وقرى وتجمعات بدوية دون الإلتفات إلى حجمها أو نسقتها أو موقعها الجغرافي.

الريف والحضر

يعتمد الجغرافيون على تعداد سكان المجتمع العمراني لتعريف الفرق بين مجتمع ريفي ومجتمع حضري، ولكن يختلف التعريف من بيت 200 نسمة (السويد والدنمارك) إلى 30 ألف نسمة (اليابان). ولكن تعريف الريف في مصر غير محدّد حيث فاقت تعدادات الكثير من القرى التعداد المعياري (5000 نسمة)، فأصبح الفرق بين الحضر والريف فقط التقسيم الإداري القديم، أى أن جميع ما تم تصنيفه بالمدن تعتبر حضر، وما تم تصنيفه بالقرى وتوابعها من نجوع وعزب وكفور تعتبر ريف 5. فى ظل هذا التعريف المنتقص، حاول الدليل أن يرسم صورة مكتملة للمجتمعات العمرانية دون التفرقة بين الريف والحضر، ولكن تمت التفرقة فقط عندما وجدت بعض المعلومات الأصلية التي تم تجميعها لنسق دون الآخر، أو عند ظهور تباين واضح بين النسقان.

العمران

يتجنب الدليل الفصل بين المجتمعات العمرانية الحضرية والريفية فى غالبية الأحيان، نظراً لتعدد معايير التعريف، ومحدودية تعريف الدولة له، ولذا يكتفى الدليل بتعريف جميع المجتمعات العمرانية من مدن وقرى وتجمعات بدوية بالعمران.

مجتمعات المجهودات الذاتية

مجتمعات عمرانية تمت بنائها بمجهودات أهاليها الذاتية دون تدخل من الحكومة فى تخطيط عملية تقسيم الأراضى والطرق، أو إدخال شبكات

المرافق. هذا الوصف ينطبق على العديد من القرى الريفية، بالإضافة إلى إمتدادات المدن على ظهيرها الزراعى أو الصحراوى، وبعض المجتمعات داخل قلب المدن، توصف أيضاً بعض من هذه المجتمعات بالعشوائية أو غير الرسمية، كما أن جزء كبير منها يكتسب درجة من الرسمية مع دخول المرافق الحكومية.

المجتمعات العمرانية الجديدة والمجتمعات العمرانية القائمة

المجتمعات العمرانية الجديدة هى جميع المدن التى تم بنائها من خلال برنامج "المدن الجديدة" عن طريق هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وتابعة إدارياً لها. المجتمعات العمرانية القائمة هى جميع المدن والقرى التى تم بنائها عبر الزمن، وتتبع الإدارة المحلية الطبيعية.

الأقاليم

تم تجميع المحافظات فى أقاليم جغرافية تقليدية لتبسيط التعامل معهم. الأقاليم هى: القاهرة الكبرى (القاهرة والجيزة والقليوبية)، الإسكندرية (الإسكندرية)، القناة (بورسعيد، الإسماعيلية، السويس)، الدلتا (دمياط، الدقهلية، الشرقية، الغربية، كفر الشيخ، المنوفية، البحيرة)، الصعيد (الفيوم، بنى سويف، المنيا، أسيوط، سوهاج، قنا، الأقصر، أسوان)، والمحافظات الحدودية (مطروح، الوادى الجديد، شمال سيناء، جنوب سيناء، البحر الأحمر).

محدودى الدخل

عند التحدث عن الفقراء، تم استخدام مصطلح محدودى الدخل، وهنا نقصد به من هم فى الشريحة الأكثر فقراً والفقراء من بين الخمس شرائح المتساوية للدخل حسب الأبحاث المتعارف عليها. فى عام 2011/2010 كان متوسط دخل الأسرة للخمس شرائح المتساوية كالاتى (جنيه / شهر):

الأكثر فقراً، 833، الفقير، 1042، المتوسط، 1458، فوق المتوسط، 2083، الغنى، 3333.

عرض لأهم أبحاث ودراسات تقييم حالة الإسكان والعمران في مصر
هناك كم لا بأس به من الدراسات العمرانية التي غطت مدن بحالها، أو أقاليم، أو جميع محافظات مصر. قامت بهذه الدراسات جهات عدة، غالبيتها جهات مانحة أو هيئات حكومية، ومنها أبحاث لغرض البحث نفسه، ومنها أبحاث تابعة لمشاريع تنفيذية. ولكن هناك قصور جغرافي في المعلومات (التركيز على القاهرة أو حضر مصر) وقصور تحليلي (التركيز على مؤشرات كمية دون تحليل مستوى الخدمة) رغم تكرار رصد بعضها بين أكثر من جهة، ولكن الأهم، تغييب حلقة الوصل بين المعلومات التي يتم رصدها وبين الجهات المعنية وصناع القرار، كما في بعض الحالات قد تؤدي بعض المعلومات إلى تأثير سلبي على المجتمعات التي تم مسحها بدلاً من تأثير إيجابي.

هذا عرض لأهم هذه الأبحاث والتي اعتمد عليها الدليل في عملية إعادة القراءة والتحليل.

دراسات عن الإسكان، خاصةً لمحدودي الدخل - هيئة المعونة الأمريكية والبنك الدولي

تحليل منظومة إنتاج المسكن، 2007 - البنك الدولي

World Bank. 2007. Arab Republic of Egypt : Analysis of Housing Supply Mechanisms Final Note

<https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/7554>

إطار لإصلاح سياسات السكن في حضر مصر، 2008 - البنك الدولي
World Bank. 2008. A Framework for Housing Policy Reform in Urban Areas in Egypt : Developing a Well Functioning Housing System and Strengthening the National Housing Program.
<https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/7955>

توصيات بخصوص سياسة الإسكان محدودى الدخل والمشروع القومى للإسكان، 2008 - البنك الدولي
World Bank. 2008. Egypt - Next Step Recommendations for Affordable Housing Policy and the National Housing Program : Mortgaged-Linked Subsidies and Housing Supply considerations.
<https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/7956>

دراسة الإسكان بحضر مصر، 2008 - هيئة المعونة الأمريكية
USAID 2008. Housing Study for Urban Egypt
http://pdf.usaid.gov/pdf_docs/PNADY276.pdf

في إطار برنامج للإصلاح السياسى تمحور على إدخال التمويل العقارى في السوق المصرى، خاصةً إسكان محدودى الدخل، تعاونت هيئة المعونة الأمريكية مع البنك الدولي لإخراج سلسلة من الدراسات عن السكن في مصر. ركزت دراسات البنك الدولي الثلاثة على تحليل للمنظومة إنتاج السكن، خاصةً الإسكان الشعبى والحكومى، وعمل توصيات لإصلاح المنظومة، وبالأخص طرح آلية التمويل العقارى كالحل الأمثل لتوجيه دعم الإسكان لمحدودي الدخل، فهناك مشروع للبنك الدولي لتمويل قروض

التمويل العقارى لمحدودى الدخل، ومثلت هذه الدراسات التهيئة له. بالمقارنة، خرجت دراسة هيئة المعونة الأمريكية كأكبر دراسات الإسكان المعاصرة حيث إعتمدت على عينة بحثية من نحو 20 ألف أسرة، وغطت حضر محافظات مصر عادة المحافظات الحدودية. رصدت الدراسة مؤشرات عدة عن أنماط السكن كمساحات الوحدات، والتزاحم، والحيازة، كما رصدت أيضاً الأبعاد الاقتصادية حيث ربطت بين مؤشرات السكن ومستويات الدخل المختلفة.

كانت هناك محددات للدراسة رغم حجمها، فهي غطت أقل من نصف المجتمعات العمرانية بمصر، كما أن الأحوال الاقتصادية تغيرت كثيراً خلال الخمس أعوام الماضية، مما جعل بعض المعلومات المتعلقة بالدخول والأسعار محتاجة إلى تحديث.

فى الخلاصة، تظهر هذه الدراسات أهمية ربط عملية البحث بمشروع تنفيذى (مع التحفظ على المشروع نفسه)، لكى تخرج الدراسات بدرجة من العمق، بالإضافة إلى توفير قدر من التمويل غائب عن ساحة الدراسات العمرانية ومعه الدعم مؤسسى من أرفع مستويات صانعى القرار بالحكومة المصرية.

المؤشرات الحضريّة، التقرير الشامل، 2011 - المرصد الحضريّ الوطنى
<http://nuo.gopp.gov.eg/Publications/RecentPubs.aspx>

قام المرصد الحضريّ الوطنى بالجهاز العام للتخطيط العمرانى برصد هذه المؤشرات لبناء بنك معلومات متخصص يمكن تحديثه بصفة دورية "الإمداد صانعى السياسات بمعلومات دقيقة عن مخزون الإسكان فى مصر"، وهو غير مرتبط بمشروع تنفيذى. فتم عمل مسح ميدانى لسبع مدن مصرية، العاصمة

القاهرة، والإسكندرية، مع مدن ممثلة لأقاليم القناة والدلتا والصعيد. تم تقسيم البحث حسب التقسيم الإدارى للمدن، وتم رصد عدة مؤشرات عمرانية تم تقسيمها إلى ثلاثة أبواب أساسية:

- مؤشرات الإسكان (المستوى الإقتصادى، قيمة الأرض، قيمة الوحدة، درجة الأمان، الشغور، إلخ...)
- الإتصال بالمرافق (المياه، الصرف الصحى، الكهرباء، الغاز)
- الخدمات الإجتماعية (تعليم، صحة، رياضة/ ترفيه، ثقافة)

يعطى هذا البحث فرصة لمقارنة التفاوت الكبير بين مستوى العمران بين العاصمة والمدن الأخرى، والأهم، بين أحياء مدينة واحدة وبعضها، فبات هو البحث الأقرب لرسم صورة الحالة العمرانية لمدن مصر لمن هم معنيين بالتنمية العمرانية والعدالة الإجتماعية.

ولكن البحث به بعض المحددات الكبرى وبعض التناقذات، مع بعض التكرار بين الجهات.

فأكبر محدداته هى غياب البعد الإجتماعى، وبالذات بعد العدالة الإجتماعية. فلا توجد معلومات إقتصادية تصف دخول الأسر، والتي من خلالها يمكن التوصل لمدى التفاوت بين أسعار السكن بالنسبة للدخل، على الرغم أن فى تعاريف المؤشرات يوجد تعريف لهذا المؤشر الأهم لرصد العدالة الإجتماعية وتأثير عملية تسليع السكن على حالة العمران، ولكن لا توجد قيم محسوبة له. المحدد الآخر هو عدد المدن، حيث يمكن تصور زيادة مجال البحث فى الأعوام المقبلة. ولكن غياب مدينتى الجيزة وشبرا الخيمة عنه بالإضافة إلى النظر لقلب القاهرة فقط دون إمتداداتها الشرقية والجنوبية الذين كانا ضمن محافظة حلوان أثناء فترة البحث (2008)، يعطى صورة غير كاملة للعاصمة، حيث تتداخل هذه المدن مع بعض وتؤثر الواحدة

على الأخرى. هناك محددات أخرى خاصة بالتعاريف. فالبحث يستخدم التعاريف نفسها التي تستخدمها جهات أخرى للمرافق، وهى تعاريف قائمة على إتصال الوحدة بالمرافق على عكس إتصال الأسرة بالمرافق، أو تحليل مستوى الخدمة.

أما التناقضات، فكانت مع إحصآت جهاز التعبئة العامة والإحصاء، سواء من حيث القيم، أو التعاريف، منها ما هو متباين لدرجة أنه يبدو غير واقعي، ولكنها تناقضات أثارها البحث حتى يمكن تنسيقها فى الدورات اللاحقة، وربما بحثها بطرق أخرى أكثر دقة.

التكرار ظهر فى الأبواب الرئيسية للإحصآت مع التعبئة والإحصاء، وأيضاً مع مركز المعلومات ودعم إتخاذ القرار. كما كان هناك تكرار فى إحصآت المناطق غير الرسمية والمناطق المتدهورة وحالات المباني، والذي تكرر بعضها مع صندوق تطوير المناطق العشوائية. هنا نتساءل عن كفاءة هذا التكرار، ولماذا لا يتم تنسيق العمل بين هذا الأجهزة لرسم صورة كاملة لل عمران فى مصر، فى حضرها وريفها، ومدنها الكبيرة والصغيرة. كما أن هذا التنسيق يتيح تحديث المعلومات بصفة دورية أسرع من دورة التعبئة والإحصاء (عشرة أعوام) ويوسع مدى عمل المرصد (سبعة مدن)، كما أنه يتيح الفرصة للتخطيط غير المركزى.

خريطة المناطق غير الآمنة، -2011 صندوق تطوير المناطق العشوائية (غير منشور)

طور الصندوق منظومة تقييم للمناطق غير الآمنة مستنداً إلى معايير منظمة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية UNHABITAT والمعنية بتقييم الحالة العمرانية (أنظر نقطة 1.1.5)، وليس درجة الأمان بها فقط، وتم إستنتاج أربع مستويات مختلفة لدرجة الخطورة، يتم حسابها حسب توافر

شروط درجة الخطورة بنصف المباني الموجودة بمنطقة الدراسة أو أكثر، وقام بحصر هذه المناطق فى تقارير سنوية:

درجة الخطورة الأولى (الأعلى): المناطق المهددة للحياة (13,431 أسرة)

وهي الموجودة تحت الكتل الجيولوجية والمساكن المبنية فى مخزات السيول، وتلك الموجودة فى الحرم المتحرك للسكة الجديد. درجة الخطورة الثانية: السكن غير الملائم (121,284 أسرة) يتضمن العشش المبنية على أملاك المحافظات والجهات السيادية وأراضي الأوقاف وأراضي طرح النهر كذلك العشش المبنية على أراض خاصة، أيضاً المناطق المتهدمة المبنية على أملاك خاصة مثل بعض المناطق القديمة المتهدمة فى قلب المدن.

درجة الخطورة الثالثة: المناطق التي تهدد الصحة العامة (50,582 أسرة)

فهى المساكن الجيدة، ليست عششا أو أكواخاً، ولكنها تفتقد المياه والصرف الصحي، أو تقع تحت كابلات الضغط العالي أو التلوث الصناعي. درجة الخطورة الرابعة: المناطق غير المستقرة (26,904 أسرة) مباني مبنية على أملاك دولة ومساكن جيدة، وسيتم تقنين أوضاع تلك المباني نظير مبالغ تؤخذ على المتر، ومنح الملكية لهم بحيث يتم توفير الاستقرار لسكان تلك المناطق أو توفير أراض بديلة. حدد الصندوق عام 2009 404 منطقة خطرة على المستويات الأربعة للخطورة، بها 212,019 وحدة سكنية، ومن هذا الرقم يمكن إستنتاج أن نحو 212 ألف أسرة، أو نحو 848 ألف مواطن (متوسط 4 أفراد لكل أسرة) يسكن فى خطورة على مستوى الجمهورية. رغم أن هذه الدراسة هى الأوسع من حيث تحديد العقارات غير الآمنة، ولكنها غير كافية حيث أنها إعتمدت على دراسات أولية إستندت

إلى الأعراس الغالبة على المنطقة، فإن كانت 50 بالمئة أو أكثر من المباني في حالة خطر يتم إدراج المنطقة، ولذا تم إستبعاد العديد من المناطق التي بها 49 بالمئة من المباني في حالة خطر. بالإضافة هناك أبعاد سياسية للدراسة، فالكثير من المناطق التي تم تصنيفها أنها غير آمنة هي مناطق تابعة لمشروع آخر مثل فتح طرق ومحاور مرورية، أو إستثمار عقارى، مثل جميع وحدات الدرجة الرابعة؛ حيازة غير مستقرة.

القاهرة مدينة في مرحلة إنتقالية، 2011 - مركز الدراسات الإجتماعية بالجامعة الأمريكية بالقاهرة ومنظمة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية

UNHABITAT & AUC 2011 - Cities & Citizens Series

Bridging the Urban Divide. Cairo a City in Transition

<http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=3136>

إستخدمت الدراسة مؤشر تم التوصل إليه خصيصاً لهذه الدراسة وهو مؤشر حرمان منطقة من المقاومات المادية Area-based Physical Deprivation Index - APDI والذي تبادى إستعمال مصطلح العشوائى لكونه غير ملائم لتحديد مشاكل المجتمع العمرانى محل الدراسة (محافظة القاهرة). تم إحترام التقسيم الإدارى حتى مستوى الشياخات، بالإضافة إلى تقسيم الشياخات إلى مناطق بمساحة نصف كيلومتر مربع. تم تحليل حالة المجتمع حسب مستوى الدخل (فقير، غير فقير)، فى علاقة مع حالة المنطقة العمرانية (منخفض، متوسط، عالى) حسب عدة مؤشرات كمية وإجتماعية تم تجميعها تحت أربعة مؤشرات رئيسية وهى:

- الخواص المادية للمنطقة (الكثافة البنائية وإستعمالات الأراضى)
- مصادر التلوث (عدد المصانع والورش، خدمات الصرف الصحى وجمع

القمامة)

- الخدمات (عدد المصالح الحكومية العامة، بنوك، مستشفيات، فنادق، مخازن، مدارس، مراكز رياضية وترفيهية)
- الأمن (عدد السفارات، نقاط الشرطة، مناطق عسكرية)

هذا أدى إلى رصد مجتمعات فقيرة تسكن فى مناطق ذات مستوى عالى، ومجتمعات غير فقيرة تسكن فى مجتمعات ذات مستوى منخفض، إلخ... ولكن كان الرصد العام أن هناك علاقة خطية بين مستوى المنطقة ومستوى الدخل، حيث أن غالبية سكان المناطق ذات المستوى العالى هم أيضاً غير فقراء والعكس صحيح. بعد تصنيف مستويات المناطق، تم رصد مستويات المرافق والخدمات والأمان الإنشائى وأمن الحيازة بالإضافة إلى خصائص إجتماعية ومقارنتها بمستوى المنطقة للوصول إلى مدى وجود علاقة بين مستوى المنطقة والخدمات التى تحظى بها.

إنتهت الدراسة إلى تسليط الضوء على أهمية تضييق الفجوة بين الفقراء وغير الفقراء والعمل نحو زيادة العدالة الإجتماعية فى عمران القاهرة، كرد فعل للفجوات التى رصدها بين الفقراء وغير الفقراء وبين احياء القاهرة المختلفة. أهم ما تم رصده فى هذا البحث هو الفرق بين مؤشر توصيل خدمة مثل مياه الشرب، وبين مستوى هذه الخدمة حيث تم رصد عدد ساعات إنقطاعها ومعدل تكرار الإنقطاع مما أوضح فجوات كبيرة بين منطقة وأخرى، والأهم، أنه خفض أهمية مؤشر الإتصال بالمرافق وأعطى بعد آخر أكثر أهمية منه، وهو مستوى الخدمة، والذي لم يظهر فى أية من دراسات تقييم حال العمران الأخرى.

ولكن للأسف، لم يتم تكرار هذه الدراسة فى مناطق أخرى، كما أن تم نشرها باللغة الإنجليزية فقط.

حالة مدن العالم، 2008/2009 - منظمة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية

UNHABITAT 2008 - State of the World's Cities 2008 / 2009
<http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=2562>

إستخدمت الدراسة مؤشر عالمي يصف المنطقة العشوائية المحرومة حسب مدى غياب أحد هذه المؤشرات الخمسة:

- توفر مسكن ذو حالة إنشائية مستقرة يحمى من عوامل المناخ
- توفر مساحة ملائمة للسكان (3 أشخاص لكل غرفة)
- توفر كميات مناسبة من مياه صالحة للشرب بسعر مناسب
- توفر صرف صحي ملائم فى هيئة حمام خاص أو مشترك مع عدد مناسب من الأفراد
- توفر إثبات للملكية يحمى من الإخلاء القسرى

فطبقاً لهذا التصنيف، تم الإستنتاج أن يعيش 17% من سكان الحضر بمصر (5.4 مليون عام 2005) بمجتمعات عمرانية محرومة على ثلاث مستويات مختلفة:

- حرمان منخفض، غياب أحد المؤشرات: 14%
- حرمان متوسط، غياب مؤشران: 2%
- حرمان عالى، غياب ثلاثة أو أكثر من المؤشرات: 1%

من عيوب هذا التصنيف أنه ركز على المناطق التى حددتها الدولة (تحديد إدارى) على أنها حضرية، فهو لا يضم سكان المجتمعات العمرانية الريفية الذين يواجهون درجة عالية من الحرمان. كما أنه يصنف جميع المقامات على نفس المستوى، مع أن هناك تدرج فى وزنهم طبقاً لأولوياتهم عند المجتمع، وبما قد يعكس أولوية التطوير.

هذا المؤشر مفيد فقط فى مقارنة الدول بعضها ببعض، وإن كانت المقارنة سطحية. فمثلاً بعد تغيير تعريف أحد المؤشرات (الإتصال بالصرف الصحى)، إنخفضت معدلات العشوائيات بمصر من 52 بالمئة إلى 17 بالمئة.

تقييم للسياسات العمرانية، خاصةً سياسة المدن الجديدة - جهات عدة
هناك عدد لا بأس به من الأبحاث فى هذا الموضوع، وترجع إلى بدايات سياسة المدن الجديدة، وهذا رصد لأهمها حسب تاريخ الإصدار.

دراسة السياسات القومية للتنمية الحضرية (1 و 2) - هيئة المعونة الأمريكية، 1982

http://pdf.usaid.gov/pdf_docs/pnaar572.pdf

الاستراتيجية القومية للتنمية حتى عام 2017، عبد الباقي إبراهيم، غير مؤرخة (بعد 1997)

<http://www.cpas-egypt.com/Articles/Baki/Study/36.html>

مصر، إستراتيجية إدارة أراضى الدولة (1 و 2) - البنك الدولى، 2006
<http://documents.worldbank.org/curated/en/2006/06/8880284/egypt-public-land-management-strategy-vol-1-2-policy-note>

مصر، نحو إستراتيجية عمرانية - البنك الدولى، 2006
<http://documents.worldbank.org/curated/en/2006/06/9633452/egypt-urban-sector-update-vol-2-2-towards-urban-sector-strategy>

حركات ومبادرات معنية بالعدالة الاجتماعية والعمران

العمران موقف

[/http://egyptianurbanaction.blogspot.com](http://egyptianurbanaction.blogspot.com)

حركة تضامن

[/ http://tadamun.info/demö](http://tadamun.info/demö)

حملة أحياء بالإسم فقط

<https://www.facebook.com/AhyaBelesmFqf>

حملة أنقذوا الإسكندرية

<https://www.facebook.com/pages/.D8%A3.D9.86.D9.82.D8.B0.D9.88.D8.A7-.D8.A7.D9.84.D8.A5.D8.B3.D9.83.D9.86.D8.AF.D8.B1.D9.8A.D8.A9-Save-Alex/345228578863502>

حركة مصريين للصحافة الشعبية

mosireen.org/

حركة كاذبون

https://www.facebook.com/note.php?note_id=324508710915922

صنع القرار والبعث التنموي للمدن الجديدة - نجوى محمود، 2007

<http://www.pidegypt.org/download/Decision-conf/.D8.B5.D9.86.D8.B9.20.D8.A7.D9.84.D9.82.D8.B1.D8.A7.D8.B1.20.D9.88.D8.A7.D9.84.D8.AF.D9.88.D8.B1.20.D8.A7.D9.84.D8.AA.D9.86.D9.85.D-9.88.D9.8A.20.D9.84.D9.84.D9.85.D8.AF.D9.86.20.D8.A7.D9.84.D8.AC.D8.AF.D9.8A.D8.AF.D8.A9.20.D8.AF.20.D9.86.D8.AC.D9.88.D9.89.20.D8.A5.D8.A8.D8.B1.D8.A7.D9.87.D9.8A.D9.85.pdf>

مصر، تحديث عن قطاع الحضر - البنك الدولي، 2008

<http://documents.worldbank.org/curated/en/2008/06/9633335/egypt-urban-sector-update-vol-1-2-urban-sector-update>

المجتمعات العمرانية الجديدة في مصر، بين الأهداف والتحقيق، تحليل

نقدى بعد ثلاثة عقود - نسامات عبد القادر وسيد التونى، 2009

<http://www.cpas-egypt.com/pdf/Ettouney&Nasamat/E&N/ARCHCAIRO/202009/20New/20Communities/20in/20Egypt/203/20decades/20later.pdf>

حيازة الأراضي بمصر - هيئة المعونة الأمريكية، 2010

<http://usaidlandtenure.net/egypt>

المركز المصري للحق في السكن echr.org

مركز هشام مبارك للقانون [facebook.com /hmlcpage](https://facebook.com/hmlcpage)

مؤسسة الشهاب للتنمية المتكاملة

<http://www.alshehab.m2014.net/?lang=ar>

مؤسسة أولاد الأرض لحقوق الإنسان

[/facebook.com /groups /113096292505](https://facebook.com/groups/113096292505)

شبكة حقوق الأرض والسكن (الشرق الأوسط وشمال أفريقيا)

[hlrn.org /arabic /index.php](http://hlrn.org/arabic/index.php)

العفو الدولية [amnesty.org /ar](http://amnesty.org/ar)

اللجنة الشعبية للدفاع عن الثورة بإمبابة

[https://www.facebook.com /Ambabadfns](https://www.facebook.com/Ambabadfns)

مجاورة

[https://www.facebook.com /pages /Megawra -
Built-Environment-Collective /157476424346609](https://www.facebook.com/pages/Megawra-Built-Environment-Collective/157476424346609)

...للمزيد من أخبار المبادرات والحركات العمرانية زوروا منصة المبادرات
العمرانية بالقاهرة

[http://www.cuipcairo.org /ar](http://www.cuipcairo.org/ar)

منظمات محلية ودولية دافعت عن العدالة الإجتماعية بالعمران
المبادرة المصرية للحقوق الشخصية eipr.org

مركز حابى للحقوق البيئية hcer.org

المركز المصري للإصلاح المدنى والتشريعى ecclr.com

المركز المصري للحقوق الإقتصادية والإجتماعية ecesar.com

إتفرجوا عالأملام

You Tube

youtube.com/user/IskanAlZil

تابعوا المدونة



shadowministryofhousing.org

تصفحوا الأرشيف

diigo

diigo.com/user/shadowmoh

تابعونا على تويتر



[@IskanAlZil](https://twitter.com/IskanAlZil)