

Received 9 May 2023; accepted 23 August 2023.

Available online 04 September 2023

الشارع كركيزة أساسية للارتقاء المتكامل والمستدام بالمناطق غير المخططة بمدينة القاهرة: دراسة حالة عزبة خيرالله

د. أحمد أبو السعود حسن أحمد

مدرس بقسم الهندسة المعمارية – كلية الهندسة – جامعة سوهاج

soud_scape@yahoo.com

الملخص

تحظى قضية النمو العشوائي للمناطق الحضرية باهتمام كبير عالمياً ومحلياً، في ظل التضرر السريع وعدم مواكبة الطلب على الأراضي والإسكان. ورغم تعدد الأطروحات في هذا المجال لم يتم حل هذه القضية، وبالتالي فهي محل بحث متجدد. وتحاول هذه الورقة البحثية التحقق من منهج شامل لتطوير المناطق الغير مخططة على مستوى المدينة في مصر، من خلال استقرار وتحليل تاريخ وأسباب ظهور المناطق العشوائية بمصر وسياسات التعامل معها، وهو ما يدل على قصور المنهجيات المتبعة، ثم يتناول البحث نظرياً مناقشة منهج "الشارع كركيزة أساسية للتطوير المستدام والمتكامل للمناطق غير المخططة"، وأسس واعتبارات هذا النهج، ثم دراسة نماذج تطبيقية لهذا النهج عالمياً، وتقييم فوائده التدخل وفق هذا النهج، ثم يتم دراسة حالة "عزبة خيرالله" كمثال لسياسات التعامل مع المناطق الغير مخططة بمدينة القاهرة، لتقييم مدى فاعلية محاولات التطوير وفق السياسات المتبعة، وبالتالي تخلص الورقة البحثية إلى ضرورة اتباع هذا المنهج المتكامل بقيادة الشارع لتطوير المناطق غير المخططة بمصر، بما يضمن استدامة عمليات التطوير في إطار تكامل هذه المناطق مع البنية الحضرية الرسمية للمدينة.

الكلمات الدالة:

المناطق غير المخططة، الارتقاء المستدام، الخطة على أساس المنطقة، الشارع كركيزة، الارتقاء المتكامل.

The Street as a Basic Pillar for the Integrated and Sustainable Upgrading of the Unplanned Areas in Cairo: A Case Study of Ezbet Khairallah

DR. Ahmed Abu El-Soud Hassan

Assistant professor, Department of Architectural Engineering, Faculty of Engineering, Sohag University, Sohag 82524, Egypt. soud_scape@yahoo.com

Abstract

The issue of slum's growth in urban areas is receiving great attention globally and locally, in light of the rapid urbanization and the failure to keep up with the demand for land and housing. Despite the multiplicity of theses in this field, this issue has not been resolved; consequently, it is the subject of renewed research.

This paper attempts to verify a comprehensive approach to the development of unplanned areas at the city level in Egypt, by extrapolating and analyzing the history and reasons for the emergence of slums in Egypt and the policies to deal with them, which indicates the inadequacy of the methodologies used. Then the paper deals theoretically with discussing the approach of "the street as a basic pillar for the sustainable and integrated development of unplanned areas", and the foundations and considerations of this approach, then studying case studies of this approach globally and evaluating the benefits of intervention according to this approach, then studying the case of "Ezbet Khairallah" as an example of policies Dealing with unplanned areas in the city of Cairo, to assess the effectiveness of development attempts in accordance with the followed policies, and thus the paper concludes with the need to follow this integrated approach led by the street to develop unplanned areas in Egypt, in order to ensure the sustainability of development processes within the framework of the integration of these areas with the city's formal urban structure.

Keywords: Unplanned areas, Sustainable upgrading, Area-based plan, Street as a pillar, Integrated upgrading.

مقدمة

تعتبر ظاهرة النمو العشوائي قضية عالمية بشكل عام ومحلية بشكل خاص، في ظل التحضر السريع والنمو الهائل لسكان الحضر على مدى القرن الماضي وإلى الآن، حيث سيعيش ٦٠٪ من سكان العالم في المدن بحلول عام ٢٠٣٠، وتشير اتجاهات التحضر الحالية إلى زيادة عدد سكان المدن إلى أكثر من أربع مليارات نسمة بحلول عام ٢٠٥٠ لتمثل ثلثي سكان العالم، وهو ما يمثل تحدي للدول النامية في المستقبل (UN-Habitat, 2018). حيث تمثل زيادة معدلات التحضر مصدر قلق كبير للدول النامية لافتقارها إلى البنية التحتية والخدمات الأساسية اللازمة لاستيعاب العدد المتزايد من السكان (Montgomery, 2008). وبالرغم من انخفاض نسبة سكان الحضر في دول العالم النامي الذين يعيشون في مناطق غير رسمية في العقدين الماضيين من ٤٦,٢٪ في عام ١٩٩٠ إلى ٣٢,٦٪ في عام ٢٠١٠ و ٢٩,٧٪ في عام ٢٠١٤. إلا أن الأرقام المطلقة تشير إلى أن إجمالي عدد سكان المناطق غير الرسمية في ازدياد، ففي عام ٢٠١٤ كان عدد سكان العشوائيات في العالم ٨٨١ مليون نسمة، مقارنةً بـ ٧٩١ مليون في عام ٢٠٠٠، و ٦٨٩ مليون في عام ١٩٩٠، وهو ما يمثل زيادة بنسبة ٢٨٪ (UN-Habitat, 2016)، ويرجع ذلك إلى التحضر السريع والنمو السكاني والافتقار إلى سياسات الأراضي والإسكان المناسبة، حيث الفشل في تعزيز نظام حضري أكثر شمولاً، في إطار لوائح تخطيط عمراني تمييزية لا تأخذ في الاعتبار الحقائق الاجتماعية والاقتصادية التي تحدد شروط الحصول على الأرض والسكن (Fernandes, 2011).

وعلى صعيد جمهورية مصر العربية، فقد أعادت العشوائية تشكيل شكل وطبيعة المدن المصرية على مدى العقود الماضية، وستستمر في ذلك لسنوات قادمة، بالرغم من تبني الحكومة والجهات المعنية مجموعة من السياسات والتشريعات لوقف النمو العشوائي للمناطق الحضرية، لكن النجاحات في تحسين أو إزالة المناطق العشوائية اقتصر على مجتمعات محددة وبشكل جزئي يفتقر إلى التكامل العمراني والاجتماعي والاقتصادي والبيئي. وللوقوف على حجم مشكلة العشوائيات في مصر نجد أن الاحصائيات متضاربة بشكل كبير فيما بين الجهات المختصة، ففي مدينة القاهرة صاحبة الشهرة في النمو العشوائي والتحضر السريع، تقدر وزارة الإسكان أن ٤٠٪ من السكان يعيشون في مناطق عشوائية، في حين يشير "ديفيد سيمز David Sims" من خلال مقارنة بيانات التعداد بين عامي ١٩٩٦ و ٢٠٠٦ إلى أن ٦٧٪ من السكان يعيشون في مناطق عشوائية، وأن ٤٠٪ من سكان الإسكندرية يعيشون في مناطق عشوائية، وفي بعض المدن الصغيرة في صعيد مصر والدلتا كانت النسبة أعلى من ذلك بكثير (Sims, 2013)، في حين يفدر "صندوق تطوير المناطق العشوائية (ISDF) Informal Settlement Development Facility" وفقاً لتصنيفه للمناطق العشوائية، أن ٦٠٪ من المناطق الحضرية في جميع أنحاء مصر غير مخططة وأن ١٪ غير آمن (Khalifa, 2015). وبالتالي سواءً كان سكان المناطق العشوائية يمثلون ٤٠٪ وفقاً لتقدير وزارة الإسكان، أو ٦٠٪ وفقاً لتقدير صندوق تطوير المناطق العشوائية، أو ٦٧٪ وفقاً لتقدير "ديفيد سيمز David Sims"، فأقل التقديرات هي مؤشر في غاية الخطورة، لما يترتب عليها من آثار اجتماعية واقتصادية وبيئية مدمرة، تؤثر بالسلب في جودة الحياة للقطاع الأكبر من سكان الجمهورية.

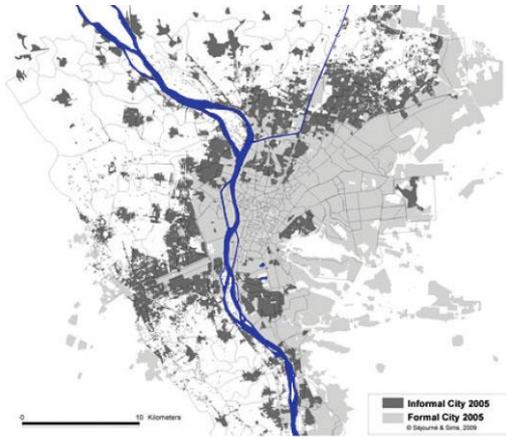
وبالتالي يهدف البحث إلى تقديم منهج متكامل ومستدام لتطوير المناطق العشوائية على مستوى المدينة بقيادة الشارع، يضمن دمج هذه المناطق في الإطار الحضري للمدينة، وذلك من خلال اتباع مراحل المنهجية التالية:

- **المنهج الاستقرائي التحليلي:** لاستقراء وتحليل ظاهرة النمو العشوائي بمصر وسياسات التعامل معها.
- **المنهج النظري:** لبلورة وصياغة الإطار النظري لمنهج تطوير المناطق العشوائية على مستوى المدينة بقيادة الشارع، وصياغة أسس واعتبارات هذا المنهج.
- **المنهج التطبيقي:** لدراسة وتحليل نماذج تطبيقية عالمية للمنهج المقترح للوقوف على مدى فاعلية واستدامة المنهج في تطوير المناطق العشوائية ودمجها في الإطار العام للمدينة. ثم دراسة وتحليل حالة "عزبة خير الله"، كمثال لسياسات التدخل في المناطق العشوائية بمصر، وتقييم جدوى محاولات التطوير بها.
- **المنهج الاستنتاجي:** حيث يتم استنتاج فاعلية المنهج المقترح من خلال التحليل المقارن لحالات الدراسة التطبيقية العالمية والمحلية وفق معايير المنهج المقترح، وصولاً إلى توصيات البحث.

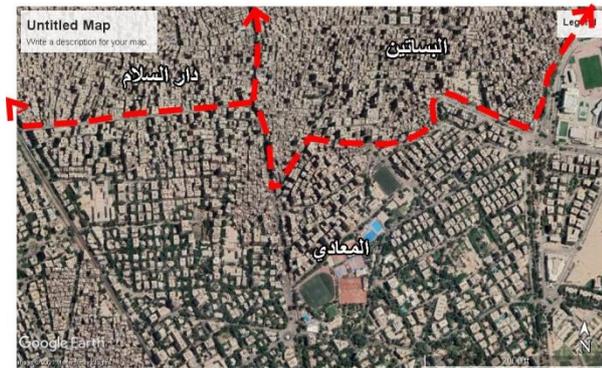
١. نشأة وأسباب ظاهرة العشوائيات في مصر

ترجع نشأة ظاهرة العشوائيات في مصر بصفة عامة إلى منتصف الخمسينيات من القرن الماضي، وخاصة في إقليم القاهرة الكبرى (Elmouelhi, Alfiky, Mourad, Abdelaal, Born, Misselwitz, & Salheen, 2015)، ويمكن تلخيص الأسباب الرئيسية التي أدت إلى هذه الظاهرة في النقاط التالية (Diab, El Shaarawy & Yousry, 2020):

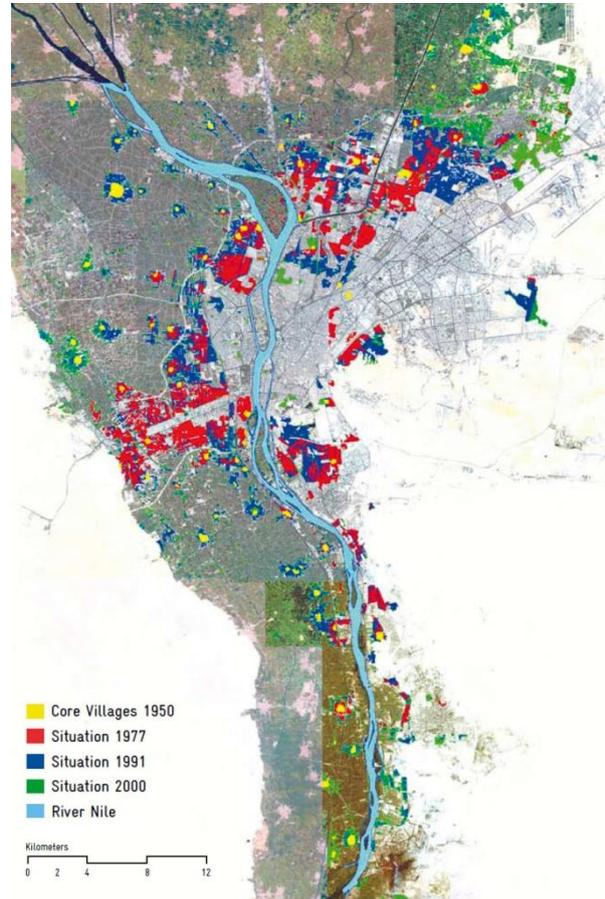
- أدى العدوان الثلاثي على مصر ١٩٥٦ وحرب ١٩٦٧ إلى موجات متلاحقة من تهجير المواطنين من محور قناة السويس إلى مدن الوادي والدلتا.
- نظراً لحالة الحرب الدائمة تم توجيه ميزانية الدولة إلى الجيش في الستينيات وأوائل السبعينيات، وتم حصر الاستثمارات فقط في القطاع الصناعي.
- تحويلات العمالة المصرية في الخليج كانت موجهة إلى قطاع الإسكان وليس أي قطاع استثماري آخر بسبب عدم استقرار البيئة الاقتصادية والاستثمارية آنذاك (١٩٨٠-١٩٩٠).
- أدت الهجرة الريفية إلى المدن طلباً لفرص العمل إلى نمو المناطق العشوائية (١٩٩٠ - حتى ٢٠٠٠).
- أدت قوانين التحكم في الإيجارات إلى تحول القطاع الخاص إلى سوق الإسكان القائم على نظام التملك.
- انتشار ثقافة ملكية المساكن، والفجوة في الدخل مقارنة بالتكلفة الاقتصادية لبناء المساكن الرسمية، مما أدى إلى زيادة الفجوة بين العرض والطلب، وبالتالي توسع وامتداد المناطق العشوائية.
- الهجرة الداخلية من الريف إلى الحضر وعدم تلبية الطلب على إسكان محدودي الدخل.
- تحرير العلاقة بين المؤجر والمستأجر للأراضي الزراعية مما أدى إلى هجرة سكان الريف إلى المدن.



شكل (٢) المناطق الرسمية وغير الرسمية بإقليم القاهرة الكبرى.
المصدر: (Sims & Abd-El Fattah, 2016)



شكل (٣) النسيج العمراني للمناطق الرسمية (المعادي) والمناطق غير الرسمية (البيساتين ودار السلام) بإقليم القاهرة الكبرى.
المصدر: Google Earth - بتصريف من الباحث



شكل (١) التطور التاريخي للمناطق العشوائية بإقليم القاهرة الكبرى
المصدر: (Sabry, 2009)

وبالنظر في تاريخ التعامل مع العشوائيات في مصر، كانت العشوائيات تعتبر حالة خاصة تعامل بمعزل عن السياسة العامة للإسكان. وبالتالي، لم تكن رؤى الإسكان مرتبطة بالرؤى المخصصة للأحياء الفقيرة أو العشوائية (Alfiky, 2014). كما أن إدارة معظم استثمارات القطاع الخاص تركز على مشاريع الإسكان الفاخر عالية المستوى وإهمال مشاريع الإسكان من الطبقة الدنيا والمتوسطة. وبالتالي إختار محدودي الدخل المناطق العشوائية نتيجة نقص البدائل الرسمية المناسبة والميسورة التكلفة (Khalifa, 2011)، وبالتالي نمت الأحياء الفقيرة منذ الخمسينيات فصاعداً إلى الآن، حيث شكلت ما يقرب من ٦١٪ من إجمالي السياق الحضري

في مصر والقاهرة الكبرى (Algoahary & El-Faramawy, 2010)، ويوضح (شكل ١) التطور التاريخي لنمو المناطق العشوائية بإقليم القاهرة الكبرى (Sabry, 2009)، ويوضح (شكل ٢) المناطق الرسمية والمناطق غير الرسمية (العشوائية) بإقليم القاهرة الكبرى (Sims & Abd-El Fattah, 2016). ويوضح (الشكل ٣) النسيج العمراني للمناطق غير المخططة (العشوائية) بحي دارالسلام والبساتين بالمقارنة بنسيج المناطق المخططة بحي المعادي، حيث معدلات الكثافة المرتفعة وندرة الفراغات العامة والخضراء وتدني مستوى البيئة والعجز الحاد في الخدمات وإمكانية الوصول.

٢. تطور سياسات التعامل مع المناطق العشوائية

في إطار سياسات التعامل لمعالجة مشاكل المناطق العشوائية أو غير الرسمية، يقول "أسيولي Acioly"، بمراجعة سياسات التحكم في التحضر غير الرسمي والتعامل معه من السبعينيات إلى القرن الحادي والعشرين يتضح التحول الجذري في السياسة التي تتبناها الوكالات الدولية على نطاق واسع (Acioly, 2002). وتبعاً لهذه التحولات في سياسة التعامل مع المناطق غير الرسمية من قبل الوكالات الدولية خلال العقود الماضية، فقد تنوعت وتطورت سياسات الحكومات المتعاقبة بمصر في التعامل مع ظاهرة المناطق غير الرسمية خلال العقود الماضية منذ ظهورها على السطح في الستينيات وإلى الآن، ويمكن إيجازها كالآتي:

- **خلال فترة الستينيات وبداية سبعينيات القرن العشرين:** تم اعتبار المناطق العشوائية خطر وتحور في التنمية الحضرية، وبالتالي تم تبني سياسة إعادة التوطين وهدم العشوائيات، في إطار تجاهل الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان، حيث بُعد المسافة بين أماكن السكن والعمل، وعدم توفير وسائل نقل مناسبة، وهو ما اضطر السكان إلى بيع أو تأجير شققهم والعودة إلى مناطقهم العشوائية، وبالتالي لم يُثبت هذا البرنامج فاعليته في حل المشكلة بالإضافة لارتفاع تكلفته (Diab, El Shaarawy & Yousry, 2020)، كما أن الدراسات والتجارب الدولية قدمت الدليل على إخفاق سياسات الاستئصال، والآثار المدمرة التي خلفتها على فقراء الحضر، وبالتالي تم التخلي عن هذا النهج (Khalifa, 2015).

- **خلال فترة السبعينيات:** تم اعتماد نهج تطوير العشوائيات لحماية الإطار الاجتماعي والوظيفي للمناطق، مع تحسين الوضع السكني وحياة السكان من خلال إنشاء أنظمة الإسكان التصاعدي بالاعتماد على نهج المساعدة الذاتية، وأبرزها في ذلك الوقت هما نهج "الموقع والخدمات Site & Services" و"المسكن النواة Core Housing"، الذي تقوم فيه الحكومة بشكل أساسي بتوفير قطع الأراضي والمرافق والخدمات العامة، ويقوم سكان المناطق غير الرسمية ببناء منازلهم سواء بدعم حكومي مباشر أو غير مباشر، وبالرغم من تحقيق هذا النهج نجاحات في دول أخرى، إلا أن نتائجه في مصر كانت محدودة، ولم يلاحظ أي تحسن على نطاق واسع (Diab, El Shaarawy & Yousry, 2020).

- **خلال فترة الثمانينيات:** بمنصف الثمانينيات كان من المفهوم أن نهجاً واحداً لم يكن كافياً، وأن هناك حاجة لدمج أساليب مختلفة، لا تعتمد فقط على قضايا الإسكان، ولكن يجب أيضاً معالجة مشكلات أخرى متنوعة بتنوع المناطق وخصائصها الاجتماعية والمالية والسياسية والتمويلية (Khalifa, 2015)، وقد ساعدت الشراكات مع الهيئات الدولية في هذه الفترة السكان على معرفة كيفية المضي قدماً في التنمية وتأمين الحيازة التي تشكل مصدر قلق رئيسي في مشاريع تطوير المناطق العشوائية. حيث جاءت مبادرة تمليك الأراضي في أعقاب مشروع حلوان للإسكان وتطوير المجتمع (١٩٧٦-١٩٨٨) بتمويل من "الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية USAID"، ومع ذلك، لم يتم إصدار أي سند ملكية لعدم مقدرة السكان على دفع ثمن الأراضي. في حين، لاقى مشروع مماثل في حي السلام بالإسماعيلية نجاحاً أكبر، حيث شارك السكان في التفاوض على التكلفة المنخفضة وأقساط سداد لمدة ٣٠ عام. وكذلك في منطقة الناصرية بأسوان، حيث أضفت "الوكالة الألمانية للتعاون التقني GTZ" ومشروع تطوير عشوائيات محافظة أسوان" الملكية الرسمية لمستوطنة عشوائية قائمة (Diab, El Shaarawy & Yousry, 2020).

- **خلال فترة التسعينيات:** تزامناً مع ظهور مفاهيم اللامركزية والخصخصة، تم توسيع دور الحكومات المحلية في إدارة وتوجيه عمليات التنمية الحضرية. وتحول النهج من التعامل مع مشاكل التوسع الحضري غير الرسمي المقصور على المستوطنات العشوائية فقط، إلى مزيد من الاندماج في البرامج والسياسات والإصلاحات المؤسسية على مستوى المدينة (Khalifa, 2015)، حيث صدر القرار الرئاسي والبرنامج الحكومي الأول الذي بدأ عام ١٩٩٤، والمتعلق بـ "إحياء المناطق العشوائية"، كبرنامج وطني للتطوير (National Upgrading Program (NUP))، بهدف توفير الخدمات والمرافق الضرورية لعدد ٣٢٥ منطقة عشوائية حتى عام ٢٠٠٤ (ElGamal, 2019). وقد كان التطوير في تلك المرحلة حلاً عاجلاً لمشكلة كبيرة تحتاج إلى جهد ووقت، وكان التركيز على الحفاظ

على الوضع الراهن في تلك المناطق وتجنب الإزالة دون النظر إلى التنمية العمرانية الحقيقية، إضافة إلى غياب البعد الاقتصادي والاجتماعي في التنمية (Diab, El Shaarawy & Yousry, 2020).

- **فترة ٢٠٠٠ - ٢٠٠٨:** وفي عام ٢٠٠٤، بدأ البرنامج الوطني الثاني المسمى بـ "برنامج تحزيم المناطق العشوائية Informal Settlements Belting Program" بهدف الحد من نمو العشوائيات خاصة في إقليم القاهرة الكبرى ومدينة الإسكندرية (ElGamal, 2019). وفي عام ٢٠٠٥، تم تطوير إستراتيجية جديدة للتعامل مع المناطق العشوائية في مصر، والتي توحد الجهود بين العديد من الوزارات والهيئات المعنية لوضع رؤية موحدة وبرنامج متكامل. تلتزم جميع هيئات ووزارات الدولة بالتركيز على التنمية المتكاملة، وتطوير الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والحضرية. وشمل ذلك استمرار توفير البنية التحتية والخدمات، بالإضافة إلى تحسين إمكانية الوصول من خلال فتح محاور مرورية رئيسية حول المستوطنات غير الرسمية وليس داخلها، تلك التي سمحت بتحسين نسبي لهذه المناطق (Diab, El Shaarawy & Yousry, 2020).

- **في عام ٢٠٠٨:** كانت نقطة التحول في تاريخ التعامل مع المناطق العشوائية في مصر، عندما أدى الانهيار الصخري لجزء من هضبة المقطم في القاهرة إلى مقتل أكثر من ٣٠ مدنياً في حي منشية ناصر. وبعد ذلك، تم إصدار قرار رئاسي رقم ٢٠٠٨/٣٠٥ بإنشاء كيان مستقل لتطوير المناطق العشوائية وهو "صندوق تطوير المناطق العشوائية". وبعد ثورة يناير ٢٠١١، تم إصدار العديد من القوانين واللوائح المتعلقة بالمناطق العشوائية في مصر (ElGamal, 2019). ويبنى "صندوق تطوير المناطق العشوائية" نهجه على خمسة محاور أساسية: المعلومات؛ برامج ومشاريع التنمية؛ الاتصال والمشاركة؛ الدعم الفني وتنمية المهارات؛ والرصد والتقييم (Diab, El Shaarawy & Yousry, 2020). ويرتبط تعقيد عمليات تطوير المناطق العشوائية في مصر بإشكالية تعريف كلمة "العشوائيات" وعدم توحيد المصطلحات التي تشير جميعها إلى المناطق الحضرية المتدهورة التي تفتقر إلى المرافق العمرانية والاجتماعية والاقتصادية الأساسية. وهو ما أنتج قواعد بيانات مضللة، وتقديرات غير دقيقة لحجم العشوائيات في مصر، وتطبيق تدخلات غير مناسبة لطبيعة وخصائص هذه المناطق (ElGamal, 2019). وبالتالي في عام ٢٠٠٨، حدد الصندوق مصطلحين لاستخدامهما من قبل جميع الهيئات الحكومية في مصر، وهما "المناطق غير المخططة"، في إشارة إلى المناطق التي تم إنشاؤها بدون الاستناد إلى قوانين ولوائح التخطيط والبناء، و "المناطق غير الآمنة"، في إشارة إلى المناطق التي تتعرض لتهديدات على الحياة أو الصحة أو مخاطر الحيازة، وتم تصنيفها وفقاً لدرجة الخطورة إلى أربعة تصنيفات (Algoahary & El-Faramawy, 2010). ومع ذلك، لم تتم الموافقة على هذه الشروط من قبل جميع أصحاب المصلحة في مصر، حيث أن كل واحد لديه تصور خاص به عند تحديد هذه المجالات (ElGamal, 2019).

- **عام ٢٠١٤ بعد ثورة ٣٠ يونيو:** تم الاعتراف بالمناطق العشوائية لأول مرة من خلال ذكرها في الفقرة (٣) من المادة (٧٨) من دستور ٢٠١٤، وتم الحفاظ عليها في تعديل الدستور لعام ٢٠١٩، ونصها "تلتزم الدولة بوضع خطة قومية شاملة لمواجهة مشكلة العشوائيات تشمل إعادة التخطيط وتوفير البنية الأساسية والمرافق، وتحسين نوعية الحياة والصحة العامة، كما تكفل توفير الموارد اللازمة للتنفيذ خلال مدة زمنية محددة" (مجلس النواب، ٢٠١٩). وبعدها على التوالي تم انشاء وزارة التطوير الحضري والعشوائيات في يونيو ٢٠١٤، وقد كان عمل صندوق تطوير العشوائيات مقصوراً على المناطق العشوائية غير الآمنة، وكان من المحتمل أن يتم توسيع دور وزارة التطوير الحضري والعشوائيات، لتشمل المناطق غير المخططة، ولكن هذه الوزارة لم تدم طويلاً، حيث تم حلها في سبتمبر ٢٠١٥ وتم تكليف وزارة الإسكان بمسئولياتها (Elmouelhi, Alfiky, Mourad, Abdelaal, Born, Misselwitz, & Salheen, 2015).

- **عام ٢٠١٦ وإلى الآن:** أطلقت الدولة المصرية برنامج وطني "مصر بلا مناطق عشوائية"، بهدف القضاء على جميع المناطق غير الآمنة في مصر بحلول نهاية عام ٢٠١٨ (ElGamal, 2019). وتمثل المناطق العشوائية غير الآمنة ١٪ من العمران المصري باجمالي ٣٥٧ منطقة عشوائية غير آمنة، بعدد وحدات ٢٤٠ ألف وحدة، وتم الإعلان عن "مصر خالية من العشوائيات غير الآمنة" في الاحتفال بذكرى ثورة ٣٠ يونيو ٢٠٢١ (شعبان، ٢٠٢١). وفي يوليو ٢٠٢١ وافق مجلس الوزراء على مشروع قرار بشأن إنشاء "صندوق التنمية الحضرية" كبديل لـ "صندوق تطوير المناطق العشوائية"، يتبع رئاسة مجلس الوزراء كهيئة عامة اقتصادياً، ومن أهدافه العمل على تطوير وتنمية مناطق التطوير العمراني التي يُحدددها مجلس أمناء الصندوق، والعمل على توفير احتياجاتها من الخدمات والمرافق العامة، والحفاظ على المناطق ذات القيمة، والعمل على تشجيع المشاركة العينية والمادية للمجتمع المدني وقطاع الأعمال

في أعمال التطوير، ووضع السياسات والاستراتيجيات التي تُمكنه من التطوير والتنمية (صندوق تطوير المناطق العشوائية، بدون تاريخ). وهو ما يشير إلى توسيع دائرة اختصاص الصندوق ليشمل مشروعات التطوير والإرتقاء والتجديد العمراني على مستوى الجمهورية.

ويتبنى البحث تصنيف المناطق العشوائية إلى "مناطق غير آمنة" و"مناطق غير مخططة" وفقاً لتصنيف "صندوق تطوير العشوائيات"، وبالتالي وفقاً لما سبق ذكره من إعلان "مصر خالية من المناطق غير الآمنة"، فإن هذا يمثل انجازاً تاريخياً لمصر في مواجهة تحدي خطر المناطق غير الآمنة، إلا أن التحدي الأكبر هو تحدي تطوير المناطق غير المخططة التي يقطنها ما يقرب من ٧٠٪ من سكان القاهرة الكبرى على الأرجح (مختلف عليه نتيجة تضارب البيانات)، وبالرغم من تعدد سياسات التدخل ومحاولات التطوير والتحسين للمناطق العشوائية خلال الحقب السابقة والميزانيات الضخمة التي تم إنفاقها، إلا أنها لم تقم بتحويل المناطق التي طالتها يد التطوير إلى مناطق حضرية تدعم البنية الحضرية للمدينة وتوفر جودة الحياة لقاطنيها، وهو ما يتطلب مدخلاً متكاملاً وشاملاً وتدرجياً لـ "تطوير المناطق غير المخططة على مستوى المدينة بقيادة الشارع"، وهو مجال التركيز في هذه الورقة البحثية.

٣. الإطار النظري لمنهج الارتقاء بالمناطق العشوائية على مستوى المدينة بقيادة الشارع

ساعدت مشاريع الارتقاء وتطوير المناطق العشوائية الناس في العديد من مدن دول العالم النامي على الحصول على بيئة معيشية مُحسنة وأمنة دون أن يتعرضوا للتهجير. لكن هذه الجهود لم تكن قادرة على الاستجابة للحجم الكبير والمتزايد لمشكلة النمو العشوائي، ومن المسلم به أن البلدان سريعة التحضر تحتاج إلى التحول من منهج تطوير المناطق العشوائية القائم على المشروع إلى منهج تطوير المناطق العشوائية على مستوى المدينة. وهو ما يستدعي وجود استراتيجيات شاملة واضحة المعالم تضع المناطق العشوائية في قلب عمليات التخطيط، سواء من أجل تطويرها ودمجها في الإطار الحضري للمدينة، أو لمنع ظهور المناطق العشوائية في المستقبل. وبالتالي يمكن أن يؤدي هذا النهج إلى تحول حضري على مستوى المدينة، ويؤثر بشكل إيجابي على الهيكل والتشكيل العمراني العام للمدينة (UN-Habitat, 2012).

وبالتالي تحاول الورقة البحثية في هذا الجزء طرح ومناقشة الإطار النظري لنهج تطوير المناطق العشوائية على مستوى المدينة بقيادة الشارع، وبلورة وصياغة أسس واعتبارات هذا النهج:

١.٣ رؤية الشارع كركيزة للتحول الحضري

تم التعامل مع شبكة الشوارع في البرامج السابقة لتطوير المناطق العشوائية كقنوات لتسهيل حركة الأشخاص والسلع والمركبات ومد خطوط المرافق، ومع ذلك، فإن وظيفتها المهمة كصالح مشترك ومجال عام، حيث اتاحة ودعم الأنشطة الاجتماعية والاقتصادية، وهو ما لم يتم تضمينه بشكل كافٍ في البرامج السابقة، كما لم يتم استخدام شبكة الشوارع بشكل فعال في تكامل الأحياء الفقيرة إجتماعياً وإقتصادياً ومكانياً مع المدينة (Amis, 2001). فالشوارع هي الفراغات البنائية والوصلات التي تُمكن المدن، فهي الأداة التي توفر المكان لوقوع الأنشطة الاجتماعية والاقتصادية وديناميكياتها، بما يجعل المُدن موطناً حيويًا للإنسان (National Association of City Transportation Officials, n.d.). فعندما يتم فتح وتخطيط الشوارع في المناطق العشوائية تنتج مجموعة من الفوائد لسكانها، فهي تجذب المحال التجارية والخدمات، وتعزز الإحساس بالأمان والانتماء والشعور بالهوية، كما تدعم توجه الأسرة إلى الاستثمار في تحسين المسكن والأنشطة الاقتصادية. فالشوارع هي نقطة البداية والتحول التدريجي من عزل المناطق العشوائية وتهميشها إلى دمجها وتكاملها عمرانياً واجتماعياً واقتصادياً وقانونياً مع النظم الحضرية الرسمية للتخطيط والأدارة الحضرية التي تحكم المدينة، وبالتالي يكون التكامل متعدد الأبعاد والشامل مع الإطار الحضري للمدينة (UN-Habitat, 2012).

وبالتالي تبرز محورية دور الشوارع كركيزة أساسية ونقطة انطلاق في عملية التحول للمناطق العشوائية عمرانياً واجتماعياً واقتصادياً وبيئياً وقانونياً، من السمة غير الرسمية إلى الاندماج تدريجياً في الانظمة الرسمية للتخطيط والإدارة الحضرية للمدينة، وهو ما ينتج بالأخير الاندماج والتكامل البيئي والاجتماعي وتأمين الحق في المدينة.

٢.٣ الخطة القائمة على أساس المنطقة" كأساس لاستراتيجية الارتقاء بالمناطق العشوائية بقيادة الشارع

المناطق العشوائية هي بمثابة جيوب غير مخططة لا تخدمها شبكات البنية التحتية بشكل جيد، وتفقر إلى الشوارع والأماكن العامة، وتعاني العديد من المشكلات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية الناتجة عن ضعف الهيكل العمراني وعدم الاتصال بالنسيج الحضري للمدينة، ويكشف كلاً من (Alain Durand- Lasserre & Valérie Clerc) في البحث الذي تم إجراؤه لتقييم السياسات التي تستهدف المناطق العشوائية

على مستوى العالم عن أربعة مناهج رئيسية توضح أسس وتطور تدخلات ترقية المناطق العشوائية (Durand- Lasserre & Clerc, 1996):

- النهج الأول: تقنين حيازة الأراضي مع التركيز على استخدامات الأراضي وتنظيم الملكية.
 - النهج الثاني: تطوير المستوطنات يعني تحقيق نمط تخطيط حضري عقلاني وعملية استخدام أمثل للأراضي والتي تضمنت إعادة البناء والتكثيف، مع إعادة توطين السكان.
 - النهج الثالث: يهدف إلى توفير البنية التحتية للتغلب على سنوات من الإهمال وسوء تقديم الخدمات.
 - النهج الرابع والأخير: نهج وقائي يشمل توفيراً تدريجياً للبنية التحتية، مع الاعتراف بهذه المستوطنات وإدماجها في النظم الرسمية، وقبول الامتثال التدريجي للمعايير والقوانين، وإضفاء الطابع الرسمي التدريجي على الممتلكات، وإعادة الهيكلة الحضرية.
- وقد ارتبط تطبيق هذه المناهج الأربعة بالخطة على أساس المنطقة وشبكة الشوارع بها ارتباطاً جوهرياً، وهو ما يشير إلى أربعة أجيال من مشاريع التطوير عالمياً تركز على الخطة على أساس المنطقة (Acioly, 2021):
- الجيل الأول: ركز على تحسين البنية التحتية والظروف الصحية مع اهتمام أقل بالبنية الحضرية للمنطقة.
 - الجيل الثاني: ركز على المشاركة المجتمعية، والتخطيط التشاركي، وتأمين الحيازة للسكان ومشاركتهم في عمليات تحسين البنية التحتية، مع القليل من الاهتمام بالتكوين الحضري للمنطقة.
 - الجيل الثالث: ظهر من التسعينيات فصاعداً، وركز على التخطيط والتنمية الاستيطانية المتكاملة بقيادة رؤية كلية للمدينة لدمج المناطق العشوائية في المدينة، وإيلاء اهتمام أكبر لتخطيط المناطق، وتقسيم الأراضي، وتخطيط المجالات العامة والخاصة.
 - الجيل الرابع: اعتمد هذا الجيل نهجاً لتحسين توفير البنية التحتية الأساسية، مع تحسينات في إمكانية الوصول للمستوطنات واتصالها بمناطق المدينة. تم توجيه هذا من خلال "الخطة على أساس المنطقة".
 - وفي بداية القرن الحادي والعشرين ظهر جيل أخير من المشاريع التي يقودها الشارع، يجمع بين هذه المناهج مع تركيز قوي على التخطيط والتصميم العمراني كركيزة أساسية لعملية التطوير، وتملك الأراضي المدعوم بنهج قائم على الحقوق يعترف بحقوق السكان على الأرض التي يشغلونها.

ويرى (كلوديو أسولي Claudio Acioly) أن الاستراتيجيات التي يقودها الشارع بهدف تحسين شبكة الشوارع القائمة أو استحداث شوارع جديدة ليست بالأمر الجديد، ولكن العنصر الجديد هو صياغة وتنفيذ الخطة القائمة على أساس المنطقة من خلال نهج تخطيط وتصميم حضري متكامل عمرانياً واجتماعياً واقتصادياً وبيئياً على مستوى المدينة، وهو ما يعيد ربط الأحياء الفقيرة بالنسيج الحضري للمدينة. حيث تُحدد "الخطة على أساس المنطقة An area-based plan" المجالات العامة والخاصة في المناطق، لإعادة تشكيل التكوين الحضري الجديد وشبكات الشوارع. هذا هو حجر الزاوية لعمليات التنمية المحلية، وتحسين البنية التحتية، وتنظيم حيازة الأراضي والتحسينات المستقبلية للممتلكات والإسكان التي تغذيها موارد السكان (UN-Habitat, 2014) (Acioly, 2021).

٣.٣ منهجية الارتقاء بالمناطق العشوائية على مستوى المدينة بقيادة الشارع

إعتمد مؤئل الأمم المتحدة عام (٢٠١٢) نهجاً لتطوير المناطق العشوائية بناءً على التجارب والخبرات السابقة لمشاريع في بلدان مثل البرازيل وأندونيسيا والهند..... وغيرها، وهو "نهج ترقية المناطق العشوائية على مستوى المدينة بقيادة الشارع A Street-Led Approach to Citywide Slum Upgrading"، ويرى هذا النهج أن الشوارع ليست فقط مسارات للحركة، ولكنها أداة وركيزة للتحوّل الحضري للمناطق العشوائية، بهدف دمجها مكانياً ومادياً واجتماعياً وقانونياً واقتصادياً في إطار استراتيجية شاملة لتنمية المدينة، وبالتالي يحول هذا النهج عملية الارتقاء بالمناطق العشوائية إلى استراتيجية إعادة هيكلة حضرية للمناطق العشوائية على مستوى المدينة، حيث يتم التعامل مع الشوارع على أنها تمثل "المجال العام Public Realm"، حيث تأخذ كلاً من الأبعاد الاجتماعية والثقافية والاقتصادية والقانونية مكانها (Acioly, 2021).

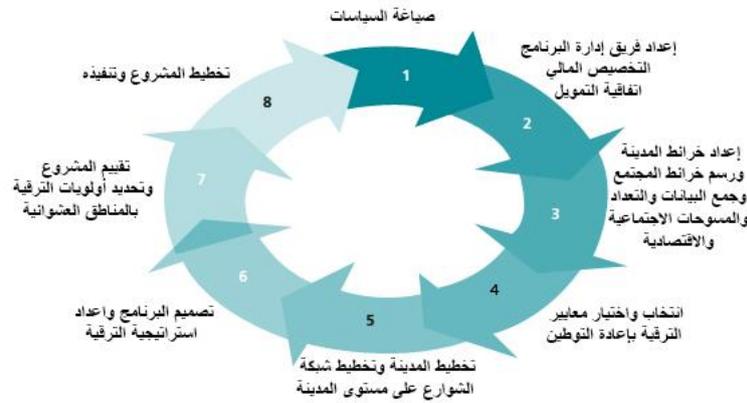
ويتطلب هذا النهج على مستوى المدينة بناء وتوافر القدرات المؤسسية والإدارية والموارد البشرية بالحكومات المحلية والوكالات الدولية، وتعزيز النهج التشاركي القائم على الحقوق بين سكان المناطق العشوائية وجماعات المجتمع المدني لتحسين الظروف المعيشية للفقراء. وتعتمد هذه الاستراتيجية المتكاملة والشاملة على تنسيق سياسات التطوير الخاصة بها مع استراتيجية التنمية الحضرية الشاملة للمدينة. فعلى هذا المقياس يؤدي تحسين الأحياء الفقيرة إلى نتائج مادية ملموسة في شكل الشوارع، وإمكانية الوصول، وتحسين البنية التحتية، والتخطيط والتصميم العمراني، وتقنين حيازة الأراضي. وتتسم هذه العملية بكونها تدريجية أو مرحلية، نظراً لحجم برنامج

ترقية الأحياء الفقيرة على مستوى المدينة، مع الأخذ في الاعتبار القدرات المالية واللوجستية والتخطيطية والإدارية لحكومات المدن، والأولويات المحلية لتحسين الأحياء الفقيرة وخصائص الموقع والسكان (UN-Habitat, 2012).

ويطلب هذا النهج الهدم وإعادة التوطين الجزئي بهذه المناطق، وفقاً للحاجة لفتح شوارع جديدة أو تحسين الشوارع القائمة وتوفير الخدمات والفراغات العامة، بما يؤثر بشكل مباشر على مستويات الكثافة السكانية وأنماط استخدامات الأراضي وتنظيمها، وتتطلب عملية إعادة التوطين مسارا مزدوجاً لتوفير وحدات سكنية جديدة، وفقاً لمستويات الدخل في الموقع أو خارجه، استناداً إلى استراتيجية التنمية الحضرية الشاملة للمدينة لاستيعاب الطلب على الإسكان ومنع ظهور مناطق عشوائية جديدة (Acioly, 2021).

من الواضح أن تصميم مثل هذا البرنامج يتطلب سياسة واضحة وإرادة سياسية فاعلة، وبيانات موثوقة وشاملة حول النطاق والحجم والموقع والسكان وأوجه ومستويات الدخل وجودة الإسكان ومستوى الخدمات المتاحة، والمعرفة الكافية بالمشاكل المتنوعة لكل منطقة حسب خصوصيتها. وبالتالي فإن معايير اتخاذ القرار بشأن بدائل الحلول والخبرة الفنية والموارد المالية المطلوبة لتنفيذها تكون وفقاً لطبيعة وخصوصية كل منطقة. بالإضافة إلى ضرورة إنشاء آليات للتنسيق واتخاذ القرار، ويوضح الشكل (٤) أن برنامج ترقية المناطق العشوائية على مستوى المدينة بقيادة الشارع يتبع دورة قياسية (UN-Habitat, 2012).

دورة برنامج ترقية المناطق العشوائية على مستوى المدينة بقيادة الشارع
Street-led Citywide Slum Upgrading Programme Cycle



شكل (٤) دورة برنامج الارتقاء بالمناطق العشوائية على مستوى المدينة بقيادة الشارع.
المصدر: (UN-Habitat, 2012)

١.٣.٣ أسس وإعتبرات تطبيق المنهج

يتبنى منهج الارتقاء بالمناطق العشوائية على مستوى المدينة مجموعة من الأسس والاعتبارات الواجب أخذها بعين الاعتبار لضمان شمولية واستدامة المنهج ونجاح عمليات التدخل في المناطق العشوائية (المناطق غير المخططة) على مستوى المدينة بقيادة الشارع، ويمكن بلورتها وصياغتها وفقاً لرؤية البحث في النقاط التالية:

١.١.١.٣ منهج شامل على مستوى المدينة: وفقاً لما تم تناوله في الجزء الخاص بسياسات التعامل مع المناطق العشوائية التي اتسمت بمحدودية التدخل والتأثير وافتقرت إلى تكامل عمليات الارتقاء بالمناطق العشوائية واستدامتها، يهدف هذا النهج إلى ترقية المناطق العشوائية على مستوى المدينة بقيادة الشارع بشكل تدريجي ومستدام في إطار خطة التنمية الحضرية الشاملة للمدينة، بهدف دمج هذه المناطق وتحولها حضرياً في الإطار الحضري للمدينة من خلال إعادة هيكلتها لربطها بمحيطها الحضري والنطاق الأشمل، من خلال الارتقاء متعدد ومتكامل الأبعاد عمرانياً واجتماعياً وإقتصادياً وبيئياً وقانونياً، وهو ما يجعل هذا المنهج نهجاً شاملاً من تكامل أبعاد علمية الارتقاء والتطوير من ناحية وتكامل خطة وأبعاد التطوير مع خطة التنمية الشاملة للمدينة من ناحية أخرى (UN-Habitat, 2014).

٢.١.١.٣ إعادة الهيكلة الحضرية والهدم وإعادة التوطين: يعزز هذا النهج التخطيط وإعادة الهيكلة الحضرية للمناطق العشوائية، وبالتالي يتطلب هذا النهج بمشاركة مجتمع المكان فتح شوارع جديدة، أو توسيع الشوارع القائمة، وإنشاء مساحات عامة ومفتوحة حسب الحاجة، وهو ما يستلزم حتماً عمليات الهدم وإعادة التوطين في الأراضي الواقعة داخل أو بالقرب من المنطقة محل التطوير، من أجل تحسين إمكانية الوصول وتوفير الخدمات الأساسية وخلق الكثافات السكانية المرتفعة. فوفقاً لهذا النهج لا يمكن عمل تحسينات البنية التحتية مع الحفاظ

على التكوين الحالي للمنطقة كأمر مسلم به، في حين تفتقر الشوارع القائمة إلى معايير التخطيط والتصميم العمراني، فمجرد توفير المرافق الأساسية دون ترشيد الهيكل العمراني لهذه المناطق قد ثبت أنه مكلف ويؤدي إلى نتائج عكسية. وبالتالي، يجب يفاضل المجتمع بين تجنب إعادة التوطين من جهة، وتحسين الاتصال وإمكانية التنمية والاندماج في أنظمة المدينة من جهة أخرى، للتوصل إلى قرار (Bah, 2012)(UN-Habitat, 2012). (Faye & Geh, 2018).

٣.١.١.٣ عملية مزدوجة المسار Twin-track process: يؤكد هذا النهج على مسارين أساسيين، الأول، هو تطوير المناطق العشوائية أو غير المخططة في الموقع على مستوى المدينة بقيادة الشارع، بما يؤدي إلى إعادة الهيكلة الحضرية لهذه المناطق، وهو ما يتطلب الهدم لبعض المباني وإعادة توطين السكان في الموقع أو خارجه وفقاً للمخطط الشامل للمدينة. والمسار الثاني، الذي يتم بالتوازي مع المسار الأول، وهو أن هناك حاجة ملحة بنفس القدر لتوفير الوحدات السكنية لجميع مستويات الإسكان، وخاصةً مستوى إسكان محدود الدخل، بما يتيح لهم الحصول على إسكان قانوني ومناسب وميسور التكلفة لمنع انتشار العشوائية في المستقبل من ناحية، ومن ناحية أخرى توفير وحدات سكنية لإعادة توطين السكان نتيجة تطبيق هذا النهج (Bah, Faye & Geh, 2018).

٤.١.١.٣ التكامل بين الإرادة السياسية والمعرفة الفنية ومشاركة المواطنين: يتطلب هذا النهج وضع وتنفيذ رؤية واضحة لمستقبل مدننا، مع التركيز على الشوارع كحالة للتجديد الحضري الشامل الذي يمكن أن يساعد المدن على لعب دورها كمحركات للتنمية، ومع ذلك، لا يمكن اتخاذ أي إجراء إلا إذا كان لدى القادة مثل رؤساء البلديات والوزراء والسياسيين الإرادة السياسية والتصميم على العمل وقيادة العملية، والعمل على تشجيع مشاركة السكان والمنظمات غير الحكومية والإدارات البلدية والقطاع الخاص ومنظمات المجتمع المدني في مراحل صنع القرار والتصميم والتنفيذ (UN-Habitat, 2012).

٥.١.١.٣ منهج تشاركي يتم تنفيذه بشكل تدريجي: تعد مشاركة المجتمع أمراً بالغ الأهمية في هذا النهج، وهو ما يتطلب استراتيجيات اتصال متنوعة يسهل فهمها من قبل جميع أصحاب المصلحة والأطراف المشاركة، وذلك للمشاركة في توليد معلومات موثوقة ودقيقة عن المناطق مثل (نوع الحيازة، حجم الأسرة، الدخل، حصر الوحدات السكنية...)، وتحديد أولويات الشوارع وتكوين التخطيط الحضري المستقبلي لمنطقتهم، والذي يشكل جزءاً من خطة على أساس المنطقة تدمج منطقتهم مع مخطط المدينة الشامل. في إطار مرحلي تدريجي مبنى على تحديد الأولويات، فبدلاً من الترقية الكاملة كنهج أحادي المرحلة، يتم اتباع النهج التدريجي القائم على تحديد أولويات الشوارع، بما يحقق أفضل النتائج من حيث فرص التنمية، والحد من الفقر، والاستغلال الأمثل للأراضي وتوليد الثروة نتيجة زيادة في قيمة الممتلكات، مع مراعاة تحقيق أولوية الاتصال والتنقل على مستوى المدينة، وأن يتم تحديد أهداف التنفيذ وتعزيزها تدريجياً بما يتماشى مع القدرات الفنية والإدارية والمالية للحكومة المحلية (UN-Habitat, 2014).

٦.١.١.٣ تحقيق أمن الحيازة والتكامل والإزدهار: يحفز تخطيط وتصميم الشوارع النشاط الاقتصادي، وتزيد من الشعور بالأمن والانتماء لدى السكان، وهو ما يؤدي إلى حيوية الشارع والتفاعلات الاجتماعية بين السكان. كما تمكن تسمية الشوارع وترقيم المنازل السكان من الحصول على عنوان ورمز بريدي، وهي الخطوات الأولى في الحصول على حقوق المواطنة. كما أن تنظيم الشوارع يضع الأساس لإضفاء الشرعية على حيازة الأراضي وتنظيمها. وبالتالي يولد ضمان حيازة الأراضي استثمارات خاصة في تحسينات البناء وإعادة تأهيل المساكن، والتي ستولد في حد ذاتها ثروة عقارية وقيمة حضرية كبيرة، وأما بالنسبة للسلطات المحلية، تعد هذه الخطوة لتنظيم حدود الملكية هي أساس السجل العقاري المادي والضريبي، الذي سيمكن من الحصول على ضريبة الملكية، والتعريفات المستحقة على المستخدم مقابل البنية التحتية والخدمات العامة (UN-Habitat, 2012).

٧.١.١.٣ المرونة في التطبيق وتنوع المعالجات: على الرغم من أن مبادئ النهج الذي يقوده الشارع لترقية الأحياء الفقيرة قابلة للتطبيق عالمياً، فإن نطاق وحجم التدخلات قد يختلفان، نظراً لاختلاف خصائص المناطق العشوائية وسكانها في المدن والبلدان المختلفة، وحتى داخل المدينة ذاتها، فخصائص المناطق وسكانها ليسوا متجانسين، وهو ما يتطلب معالجات تختلف باختلاف الحالة مع وحدة المنهج.

٨.١.١.٣ استدامة فوائد عمليات التطوير: تتوقف استدامة فوائد تطبيق هذا النهج على "خطة ما بعد الترقية" كجزء أساسي لتأمين علميات الإدارة والصيانة للمناطق العشوائية بعد تطويرها، حيث تحدد هذه الخطة بوضوح مسؤوليات مقدمي الخدمة ودور المجتمع المحلي وبناء قدراتهم. كما تقدم برنامج للإصلاحات المالية المؤسسية ونظم التمويل لضمان أولوية التشغيل والصيانة فيما يتعلق بإصلاح وصيانة الخدمات العامة وشبكة الشوارع والمرافق، وهو ما يحقق استدامة الفوائد والدمج التدريجي لهذه المناطق في الهيكل الحضري للمدينة. وتتضمن

خطة ما بعد الترقية سبل المساعدة لتحسين الإسكان، من خلال القروض والائتمانات الصغيرة، والمساعدة الفنية في الموقع، وتصميم وانشاء اللوائح والاشتراطات الخاصة بالبناء. ومن المهم تصميم لوائح خاصة بالشوارع بالتشاور مع السكان المحليين للاتفاق على حدود تطوير الملكية الخاصة بما يتماشى مع سعة الشوارع. حيث أن إمكانية الوصول وكثافة المباني والعرض والقدرة الاستيعابية للشوارع والأماكن العامة من المتغيرات المهمة التي يجب أخذها في الاعتبار كجزء أساسي لهذا النهج (Iweka & Adebayo, 2015).

٤. تجارب عالمية للارتقاء بالمناطق العشوائية على مستوى المدينة بقيادة الشارع

تم اختيار نموذجين رائدين في تطبيق هذا النهج في أمريكا اللاتينية، وهما البرنامج المتكامل للارتقاء بالمناطق العشوائية بمدينة ميدلين - كولومبيا، وبرنامج الارتقاء بالمناطق العشوائية بفيلا ٢٠ - الأرجنتين.

١.٤ تجربة البرنامج المتكامل للارتقاء بالمناطق العشوائية بمدينة ميدلين - كولومبيا

١.١.٤ **التعريف بمدينة ميدلين:** هي ثاني أكبر مدينة في كولومبيا بأمريكا الجنوبية من حيث عدد السكان، ويبلغ عدد سكانها ٣,٣ مليون نسمة في عام ٢٠١٩، تقع مدينة ميدلين في وادي أورا في قلب جبال الأنديز الوسطى، وقد توسعت المدينة من القرن التاسع عشر على محور الشمال والجنوب على طول نهر ميدلين. يتسم موقع المدينة بكونه منحدرات جبلية شديدة الانحدار، وبالتالي أثرت التضاريس الخاصة بالموقع على عملية التحضر في المدينة، والتي تكثفت خلال القرن العشرين في وسط و جنوب الوادي، حتى الانفجار السكاني في الثمانينيات الذي تسبب في ظاهرة غير مسبوقة من التنظيم الحضري العشوائي الذي احتل المنحدرات الشمالية، حيث البناء الذاتي ونقص البنية التحتية والخدمات العامة وانتشار العنف وارتفاع معدلات الجريمة (South America, 2019). حتى عام ٢٠٠٥، كان أكثر من ٦٠٪ من سكان المدينة البالغ عددهم ١٣٢٤٨٠٤ نسمة يعيشون في مستوطنات عشوائية تتسم بالعنف وارتفاع معدلات الجريمة وارتفاع معدل البطالة إلى ٢٠-١٥٪ عام ٢٠٠٥ (Betancur, 2007).

٢.١.٤ **برنامج متكامل لتحسين المناطق العشوائية بمدينة ميدلين:** بينما كانت السياسات العامة تتأرجح في البداية بين التدخلات للقضاء على هذه المناطق غير الرسمية وخطط إعادة التأهيل، أعلنت البلدية رغبتها في دمج المستوطنات العشوائية في الديناميكيات الاقتصادية والمكانية والاجتماعية للمدينة. ثم بدأت الدولة في تنظيم وتقييد ملكية الأراضي والمستوطنات العشوائية، مدعومة بإجراءات عرضية من قبل البلدية. في عام ١٩٩١، كان الدستور الكولومبي الجديد مصحوباً بإطلاق أول برنامج متكامل لتحسين الأحياء غير الرسمية (Integrated Program for Improvement of Informal Neighbourhoods- PRIMED). كان هدف الحكومة هو استعادة هذه الأراضي التي تتسم بالعنف الحضري، من خلال تحسين الظروف المعيشية لسكانها. هدفت الاستراتيجية المعتمدة إلى استعادة "مراكز حياة المواطن centers of citizen life" من خلال إقامة البنى التحتية الحضرية وتوفير الخدمات العامة للمواطنين (South America, 2019).

بدأ PRIMED في عام ١٩٩٣ كبرنامج تجريبي للتعاون بين مدينة ميدلين وحكومتها كولومبيا وألمانيا، تم تصميمه في عام ١٩٩٢ كشكل من أشكال دمج المناطق العشوائية في المدينة مادياً واجتماعياً. وهو برنامج مرحلي، حيث استهدفت المرحلة الأولى (١٩٩٣-١٩٩٧) نقل مجموعة من المناطق العشوائية من المستوى ٢ إلى المستوى ١، المرحلة الثانية (١٩٩٨-٢٠٠٣) نقل مجموعة أخرى من المستوى ٣ إلى ٢. تم تمويل المشروع بقرض ميسر من بنك التنمية وإعادة الإعمار في ألمانيا، ومزيج من الصناديق الوطنية والمحلية. وقد استهدف البرنامج إعادة بناء النسيج الاجتماعي والثقة المؤسسية بالمناطق العشوائية من خلال الإجراءات التي تساهم في تحسين نوعية حياة السكان وإدماج هذه المجتمعات في حياة المدينة، من خلال توفير الخدمات العامة والمرافق المجتمعية، ومعالجة المناطق ذات الخطورة، وسن سندات ملكية وإضفاء الشرعية على المناطق السكنية، واستعادة الأماكن العامة، وبرامج توليد الدخل وتنمية الأسرة والاندماج الاجتماعي. لتأسيس وجود الدولة في هذه المناطق من خلال تدخل أولي مكثف، حيث عملت المؤسسات الحكومية بتنسيق من PRIMED بالشراكة مع المجتمع لمعالجة هذه المشاكل، وربط المستوطنات بالنسيج العمراني العام، عبر تدخلات طويلة الأجل (Betancur, 2007).

استندت الاستراتيجية إلى برنامج متكامل يحتوي على تحسين الشوارع والفراغات العامة والخدمات الحضرية (مثل مراكز الرعاية الصحية، والمكتبات، والمدارس،....) وتحسين المساكن والبيئة، ونظام النقل العام المبتكر القائم على "التفريك Metrocable" الذي يربط هذه المناطق بخط المترو وأنظمة النقل العام في وسط وأحياء المدينة، وتحسنت إمكانية الوصول والتنقل بشكل كبير، وتم خلق مناطق تجديد مختلطة الاستخدامات من الأنشطة التجارية، وتحسين المساكن، والخدمات العامة الجيدة شكل (٥) (UN-Habitat, 2012) (South America, 2019).



شكل (٦) تحسين إمكانية الوصول باستخدام "التليفريك Mtrocable" وتحسين شبكة الشوارع والبيئة العامة. المصدر: (South America, 2019)



شكل (٥) تخطيط شبكة الشوارع في خطة تطوير المناطق العشوائية بمدينة ميدلين- كولومبيا. المصدر: (UN-Habitat, 2012)

٣.١.٤ نتائج المشروع والدور المستفادة: أجرت "PRIMED" مسحا لقياس الآثار الاجتماعية والاقتصادية للمشروع، وكانت نتائج المسح إيجابية للغاية، ومن أهم هذه النتائج، أشار ٩٦٪ من المستجيبين إلى أن نوعية حياتهم قد تحسنت. جاءت أعلى مستويات الرضا من تحسينات المنزل (٦٦٪)، والأماكن العامة (٤٩٪)، وتقنين الحيازة (٣٦٪)، وافق (٧٠٪) على أن زمن الارتحال قد انخفض، وأن الوصول إلى وسائل النقل قد تحسن (٩٢٪)، وأنهم مرتبطين بشكل أفضل بالمدينة (٩١٪). ٨٤٪ لديهم مستوى معين من المشاركة في مشاريع الحكومة المحلية، وأشاروا إلى أن العلاقات بين الجيران تحسنت (٨١٪)، وأن السلامة قد تحسنت (٨٦٪) وأن مخاطر الكوارث الطبيعية قد تضاءلت (٩٩٪)، تم الاعتراف بزيادة حضور الدولة بنسبة ٧٦٪. (Betancur, 2007).

وبالتالي أتاح النهج المتكامل فتح مساحة لتحقيق إمكانية وصول أكبر عبر Metrocable وتوفير شوارع وأماكن عامة جيدة (شكل ٦)، بالإضافة إلى توفير المدارس والمكتبات العامة. وذلك من خلال عملية تفاوضية للهدم وإعادة التوطين، مع دعم المتضررين للانتقال إلى مساكن جديدة داخل المنطقة أو خارجها عن طريق الاختيار. ربما كان النقص الرئيسي في إصدار سندات ملكية الأراضي. وتمثلت الصعوبات الأولية في مقاومة الجماعات المسلحة التي تسيطر على المنطقة لعلمية التطوير، بالإضافة إلى خلافات المجتمع حول مناهج حل المشاكل البيئية وغيرها من المشاكل العمرانية. والصعوبات التكنولوجية المتعلقة بانحدار التضاريس وعدم استقرارها، وصعوبة إشراك المنظمات المحلية. ومع ذلك، أدت الإرادة السياسية ومشاركة المجتمع المدني وتنوع مصادر التمويل إلى نجاح البرنامج على مستوى المدينة (UN-Habitat, 2012) (South America, 2019).

٢.٤ تجربة عملية الارتقاء التشاركي - فيلا ٢٠ بمدينة بوينس آيرس المستقلة- الأرجنتين:

١.٢.٤ التعريف بمدينة بوينس آيرس - موقع فيلا ٢٠: بوينس آيرس المستقلة هي عاصمة الأرجنتين وأكثرها اكتظاظاً بالسكان وتركيزاً للأنشطة التجارية والثقافية والصناعية والتكنولوجية وبها ميناء هام، حيث تقع المدينة على الشاطئ الغربي لمصب نهر ريو دي لا بلاتا على الساحل الجنوبي الشرقي لقارة أمريكا الجنوبية. ويبلغ عدد سكان المدينة (2890151 نسمة) ومساحتها (٢٠٣ كم^٢)، والكثافة السكانية (١٤٤٥١ نسمة/ كم^٢) (Pastor, Tulchin, David, & Bonilla, 2023). وهي مكونة من ١٥ تجمع حضري تضم ٤٨ حي (شكل ٧)، وهي وحدات لامركزية إدارياً وسياسياً، حيث تتمتع هذه التجمعات بسلطات حصرية ومتزامنة مع حكومة المدينة (Observatorio Metropolitano, n.d.).

وعلى صعيد انتشار المناطق غير الرسمية على مستوى "مدينة بوينس آيرس المستقلة CABA"، فقد نما عدد سكان المناطق العشوائية ما بين عامي ٢٠٠١-٢٠١٠ بنسبة ٥٠٪ ليصل عددهم حالياً إلى ٢٠٠٠٠٠ ألف نسمة، يقطن أغلبهم الجزء الجنوبي من المدينة، ويتركز تحديداً في التجمعات السكنية أرقام ٨، ٧، ٤. ويشكل التجمع رقم ٨ مؤشرات الإسكان الأسوأ في المدينة، حيث تقع المنطقة محل الدراسة "Villa 20" في حي "فيلا لوجانو Villa Lugano"، وهي رابع أكثر الأحياء الفقيرة اكتظاظاً بالسكان في المدينة، حيث يبلغ عدد سكانها "٢٧٩٩٠ نسمة"، ما يقرب من "٢٠ ٪" من إجمالي سكان الأحياء الفقيرة في المدينة، وتبلغ مساحتها ٤٨ هكتار تنقسم إلى ثلاث قطاعات (شكل ٨): قطاع (أ) بمساحة ١٢ هكتار - ويمثل ٣٠٪ من السكان، خضع لمشاريع إعادة تطوير مختلفة ولكنها محدودة التأثير؛ قطاع (ب) بمساحة (٢٤ هكتار - ويمثل ٧٠٪ من

السكان) بدون تدخل مسبق، تطور بشكل غير رسمي؛ وقطاع (ج) بمساحة (١٢ هكتار)، بإسم البابا فرانسيس، كان يُستخدم سابقاً كمقبرة للسيارات، وفي خطة التطوير تُخصص للإسكان الجديد كجزء من عملية التدخل الحضري المتكامل في الحي (يتم بناء ١٦٦٥ منزلاً جديداً من قبل الحكومة لنقل ٢٠ % من سكان قطاعي أ،ب). حتى بدء أعمال التطوير الحضري، كانت المنطقة مثل معظم المستوطنات غير الرسمية، تعاني من تدني مستوى البيئة العامة وشبكات البنية التحتية، وسوء حالة وكفاءة شبكة الطرق، والقصور في الخدمات العامة (Almansi, Motta, & Hardoy, 2020).

٢.٢.٤ عملية التطوير الحضري التشاركي الشامل لفيلا ٢٠: منذ عام ٢٠١٦، التزمت حكومة المدينة بخطة طموحة ومستمرة للتكامل الحضري والاجتماعي للمستوطنات العشوائية على مستوى المدينة، في إطار التزامها بأهداف التنمية المستدامة، ومنها خطة تطوير "منطقة فيلا ٢٠"، التي قام بإعدادها "معهد إسكان مدينة بونيس آيرس (Institute of Housing of the City of Buenos Aires – IVC)"، واعتمدت على استراتيجية تشاركية شاملة "عملية- مشروع process-project" مما يعني أن النتيجة ليست "منتج محدد مسبقاً" ولكن "منتج مستهدف" ناشئ عن العملية التشاركية وبناء الإجماع، فهو هدف يتم توجيه الإجراءات نحوه، مما يسمح بإجراء تعديلات على كل من المسار المستخدم والمنتج النهائي (Ferlicca, 2020).

وخلال عام ٢٠١٦ تم تأسيس لجنة صنع القرار متعددة الجهات وأطلق عليها "طاولة الإدارة التشاركية" (MGP)، والتي شملت ممثلين من الهيئات الحضرية المختصة، ومندوبي الأحياء والسكان، وممثلين عن المنظمات الاجتماعية والدينية والحيوية، ومقدمي الخدمات العامة، وتمت المشاركة الفاعلة في جميع مراحل عملية التطوير والموافقة على جميع القرارات التصميمية والتنفيذية، ويوضح جدول (١) المحاور الرئيسية ومكونات التكامل الحضري الاجتماعي لبرنامج التطوير (Almansi, Motta & Hardoy, 2020):

جدول (١) المحاور الرئيسية ومكونات التكامل الحضري الاجتماعي لبرنامج تطوير "فيلا ٢٠"

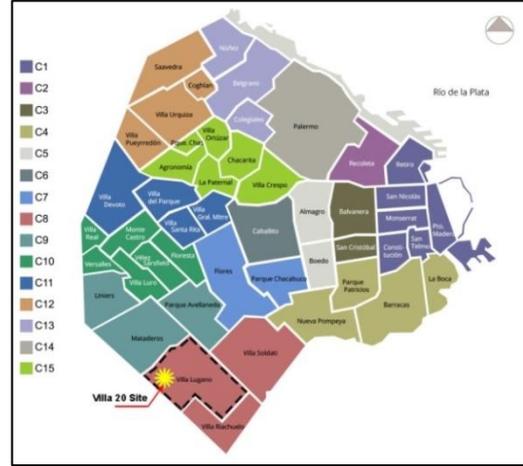
المنتجات	المحاور الرئيسية
البنية التحتية Infrastructure الإمداد بشبكات مياه الشرب والصرف الصحي وصرف الأمطار والكهرباء	التكامل الحضري Urban integration
الاتصالية وإمكانية الوصول Connectivity and accessibility فتح شوارع ومسارات للحركة	
الفراغات العامة Public spaces تحسين أو خلق ميادين جديدة أو مسارات مشاة أو فراغات عامة أخرى	
التنظيم Regularization ضمان الحيابة لكامل المنطقة	
بناء المساكن Housing construction إنشاء مشروعات اسكان جديدة	تكامل الإسكان Housing integration
تحسين المساكن Housing improvement تحسين ظروف المساكن القائمة	
توليد فراغات للاضاءة والتهوية Generation of ventilation and lighting spaces خلق أفنية وممرات داخل البلوكات	
المؤسسات الحضرية Urban institutions توفير مراكز صحية ومدارس ابتدائية ورياض أطفال	التكامل الاجتماعي الاقتصادي Socioeconomic integration
المشاريع الإنتاجية والتوظيف Productive ventures and employment دعم ريادة الأعمال وخلق فرص العمل	

المصدر: (Ferlicca, 2020) بتصريف من الباحث.

٣.٢.٤ نتائج المشروع والدوروس المستفادة: يعد الجانب الأبرز والفاعل في هذه الممارسة المرحلية، هو مشاركة وانخراط المواطنين في عملية صنع القرار، حيث أدى إدراج الاستراتيجية التشاركية في تطوير "فيلا ٢٠" كمحور مركزي للتدخل وأداة للحكم الديمقراطي إلى تعزيز تأثير الإجراءات المحلية من خلال ضمان مساحات صنع القرار للسكان، وضمان الاستدامة بمرور الوقت للاتفاقيات الجديدة في عمليات التفاوض المعقدة، وتشكيل نظاماً للإدارة المشتركة لعملية التطوير، وتلعب دوراً حاسماً في جمع وتوثيق المعلومات وصنع القرار أثناء مراحل التخطيط والتنفيذ والمراقبة (شكل ٩).



شكل (٨) موقع "Villa 20": التدخلات السابقة والوضع الراهن
المصدر: (Almansí, Motta, & Hardoy, 2020)



شكل (٧) التقسيم الإداري لمدينة بونيس آيرس وموقع "Villa 20"
المصدر: (٣٣) بتصريف من الباحث



شكل (٩) مراحل تطور خطة التطوير لمنطقة "Villa 20"
المصدر: (Ferlicca, 2020) – بتصريف من الباحث

ومن نجاحات المشروع: أنه تم التصويت على مدار ٢٤ شهر والموافقة على جميع مشاريع إعادة هيكلة البلوكات السكنية، وتم التوصل إلى اتفاقيات بين حوالي ٤٢٠٠ أسرة بدعم من ٨٠ مستشارًا تقنيًا، وتم انتقال أول ٨٣٠ أسرة إلى منازلهم الجديدة وأكملوا عملية التطوير، ولم يكن هناك غزو للأراضي التي تم تطهيرها، وتم قبول وامتنال ٩٧,٦% من السكان لعملية النقل، وتم هدم ٣٣٥ منزلًا لفتح شوارع جديدة، وتم بناء ٨٣٤ منزلًا، وإصلاح وترميم ١٥٣ منزل شديدة الخطورة، وتم إنشاء البنية التحتية للمياه والصرف الصحي والكهرباء والصرف في القطاع (B) بدون تدخلات سابقة، وفيما يتعلق بالصحة والتعليم، تم بناء مركز صحي جديد وتجديد مركز قائم، وبناء مدرسة ابتدائية جديدة لـ ٧٠٠ طفل (Ferlicca, 2020).

٥. نماذج محلية لتطوير المناطق العشوائية (مناطق آمنة – غير مخططة) بمدينة القاهرة

١.٥ تجربة تطوير منطقة عزبة خير الله (دراسة حالة)

منذ عام ٢٠٠٩ تم إطلاق العديد من المبادرات والمشروعات بهدف الارتقاء بالعزبة وتطويرها من قبل جهات متعددة، ويعرض البحث في هذا الجزء تجربة تطوير منطقة عزبة خير الله لكونها تعكس التعقيد الذي تتسم به مشكلة المناطق العشوائية أو الغير مخططة وكونها من كبرى المناطق العشوائية (٦٥٠ ألف نسمة) بمدينة القاهرة.

١.١.٥ التعريف بمنطقة عزبة خير الله

تقع منطقة عزبة خير الله جنوب القاهرة بموقع متميز جغرافياً، يحدها شمالاً منطقة الفسطاط، وجنوباً حي دار السلام، وغرباً نهر النيل وخط مترو حلوان وإسكان الزهراء، وشرقاً قرافة وحي البساتين. كما أن موقعها مميز تاريخياً لكونها كانت تمثل نقطة الدفاع والبوابة الجنوبية لمدينة الفسطاط "العاصمة الإسلامية الأولى"، فضلاً عن وجود عدد من الآثار التاريخية الإسلامية، وهي جبانة محمد علي؛ وقياب السبع بنات، وقناطر مياه أحمد بن طولون، وبئر أم سلطان، ومشهد خضراء الشريفة، وآثار أخرى قبطية ممثلة في كنيسة الطاحونة وتل الطواحين بالإضافة إلى قربها من مسجد عمرو بن العاص ومجمع الأديان والمتحف القبطي ومتحف الحضارات وحفريات مدينة الفسطاط، وهو ما يعكس عبقرية الموقع في ظل تردي حالة البيئة العمرانية والعشوائية والإهمال الصارخ لعزبة خير الله.

وقد كانت عزبة خيرالله هضبة جبلية خالية من السكان في سبعينيات القرن العشرين، يفصلها عن ضاحية المعادي أراضي زراعية بها قرى ريفية، ومع بداية عصر الانفتاح وهجرة القوى العاملة من الريف إلى المدينة، تزايدت بها أعداد السكان والاستيطان العشوائي تزامناً مع تحول أراضي دير الطين الزراعية إلى مناطق سكنية عشوائية (دار السلام حالياً)، مما شكل مجتمع شبه حضري، وتسارعت حركة الاستيطان في أعقاب زلزال ١٩٩٢، حتى أصبحت العزبة من أكثر المناطق تكديساً، ليصل عدد سكانها حوالي ٦٥٠ ألف نسمة بمساحة ٥٣٠ فدان، وفي أواخر التسعينيات تم إنشاء الطريق الدائري الذي قسّم المنطقة إلى قطاعين شمالي وجنوبي، وقد ساهم الطريق في رفع قيمة الأراضي، وتزايد بناء المساكن للباحثين عن مسكن قريب من مركز المدينة يلائم قدراتهم المادية. وتقع منطقة عزبة خيرالله إدارياً في ثلاث أحياء: حي دار السلام - شياخة أثر النبي، وحي مصر القديمة - شياخة كوم غراب، وحي البساتين - شياخة البساتين الغربية شكل (١٠) (تضامن، ٢٠١٣) (مركز طارق والي للعمارة والتراث).

٢.١.٥ دراسة وتحليل الوضع الراهن لعزبة خير الله

"هذه الدراسة بناء على الزيارات الميدانية لرصد وتقييم الوضع الراهن للعزبة وكانت في غاية الخطورة، فمجرد معرفة السكان بوجود شخص يحاول جمع المعلومات أو التصوير الفوتوغرافي، هو أمر يهدد سلامة هذا الشخص، نظراً لانتشار وسيطرة تجار المخدرات بالعزبة وخوف السكان الأسوياء من الإزالة والتهجير من ناحية أخرى".

أ **التشكيل العمراني:** يوضح الشكل (١١) مورفولوجية عمران المنطقة ويمكن تصنيفه إلى:

- **أنوية تاريخية:** تتمثل في موقع جبخانه محمد على، وموقع قباب السبع بنات؛ وموقع قناطر مياه أحمد بن طولون، وبئر أم سلطان وبالرغم من محدودية مساحتها إلا أن لها نسق يختلف عن محيطها.

- **مناطق عمرانية تتسم بالنسق الريفي (نسق عضوي):** تمثل النواة العمرانية الأساسية وتقع بالأراضي الممتدة جنوب وغرب الهضبة ممثلة في عزبة الطحاوي والعزبة القبلية والعزبة البحرية وتم إزالة بعضها لتصنيفها كمناطق غير آمنة على الأطراف الغربية الجنوبية بالعزبة.

- **مناطق سكنية وصناعية عشوائية:** قائمة على الهجرة السكانية طلباً لفرص العمل، وتأخذ النسق العضوي والشريطي العضوي، بدأت في السبعينات من قلب الهضبة وتمددت متجهة إلى حوافها.

ب **الخصائص الطبوغرافية:** يوضح الشكل (١٢)، (١٣) طبوغرافية أرض العزبة (هضبة جبلية) بفرق منسوب عن محيطها يزيد على ٢٠م، وهو ما يمثل أحد أهم العوامل في عزل العزبة عن محيطها العمراني، حيث محدودية إمكانية الوصول، وانعدام الأمن وانتشار الجريمة وتجارة المخدرات، حيث أن بعض مناطقها لا يمكن الوصول إليها ويتم الوصول إليها من خلال سلالم قام السكان بإنشائها، ويسيطر عليها تجار المخدرات وخاصة في محيط منطقة جبخانه محمد على والعزبة القبلية (اسطبل عنتر).

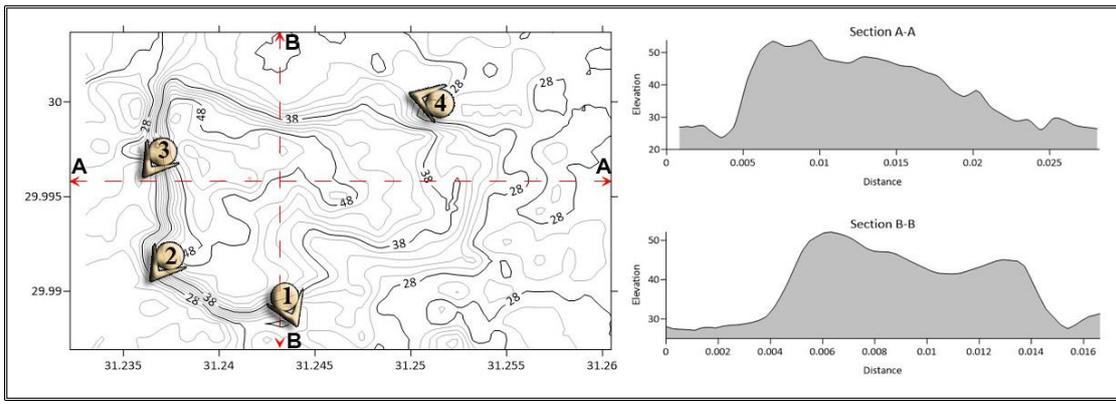
ت **استعمالات الأراضي:** يوضح الشكل (١٤) وجدول (٢) استعمالات أراضي عزبة خير الله وميزانية الاستعمالات وأهم ملامح توصيف الوضع الراهن بناءً على الزيارات الميدانية، ويمكن استخلاص الآتي:

- **استعمال سكني مختلط (سكني تجاري - سكني حرفي- سكني اداري):** يمثل الاستعمال السكني المختلط السمة الأساسية في استعمالات أراضي العزبة (٤٦,١٨٪)، بالإضافة إلى الأسواق اليومية الممتدة على طول المحاور التجارية (سكني تجاري بنسبة ٥,١٩٪) مثل شارع النجاح والأمامين والمحجر، ويمثل تداخل الاستعمالات الحرفية والصناعية تأثيراً سلبياً على البيئة السكنية لسكان عزبة خيرالله (شكل ١٥) مثل ورش السمكرة والدوكو وورش الرخام والاختشاب، ومصانع البلاستيك والسجاد والبساطين والزيت.



شكل (١١) أنماط النسيج العمراني (الكتلة والفراغ)
المصدر: الباحث – على أساس خرائط Google Earth

شكل (١٠) حدود الموقع والتقسيم الإداري لعزبة خيرالله
المصدر: الباحث – على أساس خرائط Google Earth

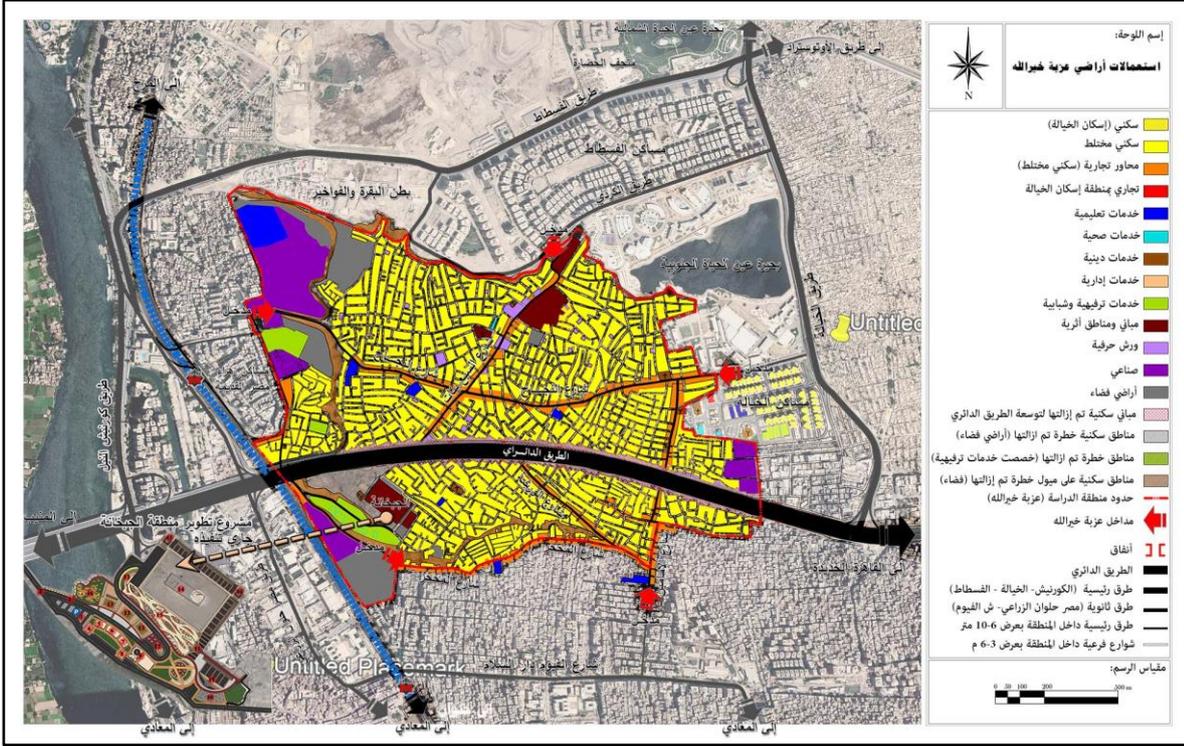


شكل (١٢) طبوغرافية أرض عزبة خيرالله
المصدر: الباحث – على أساس معلومات Google Earth وباستخدام برامج GPX Visualization, CTX, Surfer



١- السلالم الصاعدة إلى اسطبل عنتر (العزبة القبلية)
٢- صورة من شارع المحجر -عزل منطقة اسطبل عنتر لخصائصها الطبوغرافية (العزبة القبلية)
٣- صورة من الطريق الدائري - البحرية وتهديد المناطق أسفلها الخصائص الطبوغرافية للعزبة البحرية
٤- الفصل بسور بين العزبة وبحيرة عين الحياة الجنوبية بعد تطويرها.

شكل (١٣) تأثير الخصائص الطبوغرافية على مناطق عزبة خيرالله
المصدر: تصوير وعمل الباحث



شكل (١٤) استعمالات أراضي عزبة خيرالله
المصدر: الباحث - بناءً على الزيارات الميدانية وخرائط Google Earth

جدول (٢) ميزانية استعمالات الأراضي بعزبة خيرالله

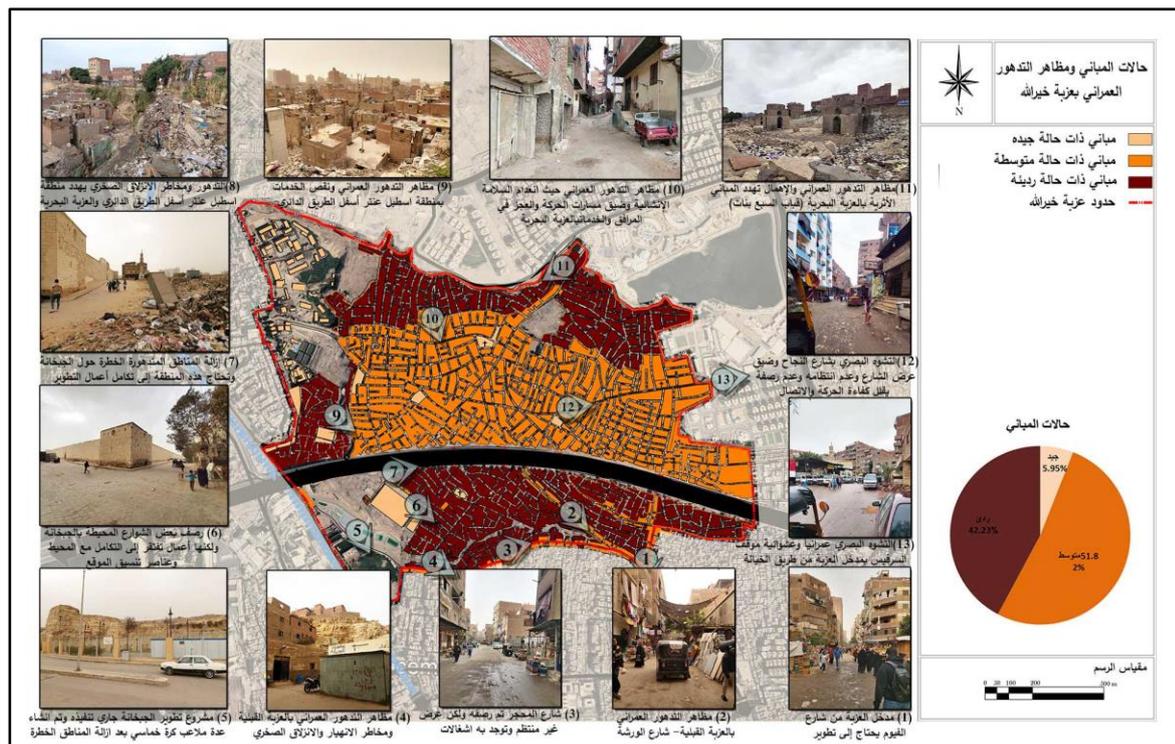
النسبة المئوية %	المساحة بالفدان	الإستعمال
٤٦,١٨%	244.78	سكني مختلط
٥,١٩%	27.5	سكني تجاري (محاور تجارية)
٠,٣٤%	1.77	تعليمي
٠,١%	0.46	صحي
٠,٦%	٣,٢	خدمات دينية (مساجد وكنائس)
٠,١١%	0.6	خدمات إدارية
٠,٨٤%	4.46	خدمات شبابية ونوادي
٢,٩%	15.34	مباني/ مناطق أثرية وتثقيب
٠,٦٩%	٣,٦٨	حرفي
٦,٠٩%	32.27	صناعي
٦,٩٥%	٣٦,٨٧	أراضي فضاء (مستوية وأراضي ميول)
٤,٢٤%	٢٢,٤٨	مناطق خطرة تم إزالتها بالعزبة القبلية والبحرية (أراضي فضاء)
٢,٦٢%	١٣,٨٩	مناطق أزيلت لتوسعة الطريق الدائري
٢٣,١٥%	122.7	طرق وفراغات
١٠٠%	530 فدان	إجمالي مساحة عزبة خيرالله

المصدر: عمل الباحث

شكل (١٥) الاستعمال المختلط (سكني تجاري - سكني حرفي) هو السمة الأساسية بالعزبة.
المصدر: تصوير الباحث

- **الاستعمالات الصناعية والحرفية:** الإستعمال الصناعي بمسطح (٣٢,٢٧ فدان) بنسبة (٦,٠٩%) وتتركز معظم الاستعمالات الصناعية في غرب العزبة وبعضها شرق العزبة وتتداخل مع المناطق السكنية بشرق العزبة البحرية، والاستعمال الحرفي بمسطح (٣,٦٨) وبنسبة (٠,٦٩%) وهو متداخل مع مناطق العزبة.

- **الخدمات الاجتماعية:** يوجد عجز شديد في الخدمات الاجتماعية بالعزبة، وبالتالي يعتمد سكان العزبة على المناطق المجاورة في الحصول على هذه الخدمات، وهو ما يمثل ضغطاً على خدمات المناطق المجاورة ومعاناة سكان العزبة، ويمكن وصفاً موجزاً للخدمات المتنوعة داخل الكتلة العمرانية للعزبة كالتالي:
- **الخدمات التعليمية:** لا يوجد سوى عدد ١ مدرسة ابتدائي ومعهد أهري، ومدرسة ابتدائي لجمعية توصل، ويوجد مجمع مدارس زهراء مصر القديمة على الطرف الشمالي الغربي خارج العزبة.
- **الخدمات الصحية:** لا يوجد سوى عدد (٣) مستوصف خيرى بالإضافة للعيادات الخاصة والصيديات.
- **الخدمات التجارية:** تتوفر بالمنطقة الخدمات التجارية المتنوعة، إلا أنها في شكل أسواق عشوائية على طول الشوارع الرئيسية وهو ما يسبب الازدحام وإعاقة الحركة.
- **الخدمات الدينية:** يوجد عدد ٣ مساجد و٢٧ زاوية أسفل المنازل وهي غير كافية، ويوجد عدد ٣ كنائس وهي كافية وبحالة جيدة.
- **الخدمات الترفيهية والشبابية:** لا توجد خدمات ترفيهية داخل الكتلة العمرانية بالعزبة عدا المقاهي ودور المناسبات الخيرية، ويوجد مركز شباب بمنطقة اسطبل عنتر، ويجري تنفيذ ملاعب كرة قدم خماسي ومنطقة ترفيهية بمنطقة الجبخانه في إطار مشروع تطوير منطقة جبخانه محمد على (شكل ١٤).
- **الخدمات الإدارية:** لا توجد خدمات إدارية بعزبة خير الله عدا مكتب بريد بشارع بهجت الاسلام.
- **المرافق:** تتسم شبكات مياه الشرب والصرف الصحي بعدم الكفاءة، حيث تم تنفيذ الجزء الأكبر منها بالجهود الذاتية، وبالتالي توجد بها مشاكل فنية ترتبط بضيق عروض الشوارع الداخلية والطوبوغرافية والطبيعة الصخرية للأرض وخاصةً العزبة القبليّة. كما تمثل قضية الحيازة مشكلة في توصيل التيار الكهربائي لبعض المباني بالعزبة، بالإضافة وجود مناطق كاملة لا يوجد بها إنارة للشوارع.
- **الطرق والشوارع ومداخل العزبة:** تتسم شبكة الطرق والشوارع بالعزبة بضيق وعدم انتظام عروضها، وعدم كفاءتها، وسوء حالتها، حيث تصل نسبة الشوارع غير المرصوفة إلى ٩٥٪، وهو ما يحد من امكانية الوصول وانعدام الأمن بالمنطقة، كما أن مشروعات التطوير بالمنطقة اقتصر فقط على رصف مداخل الخيالة والسبع بنات والمحجر دون رصف شوارع المنطقة، كما أن طوبوغرافية المنطقة تحد من وجود مداخل متعددة للمنطقة، وهو ما يجعلها معزولة عن محيطها كما هو موضح بالشكل (١٤).
- **الأراضي الفضاء:** تتركز الأراضي الفضاء بالجانب الغربي لعزبة خيرالله، ويبلغ إجمالي مساحتها (٥٩,٣٥ فدان)، منها أراضي فضاء بمسطح (٣٦,٨٧ فدان) بنسبة (٦,٩٥٪)، وأراضي فضاء نتيجة إزالة المناطق الخطرة بمسطح (٢٢,٤٨ فدان) بنسبة (٤,٢٤٪)، وهي تمثل إمكانية للتنمية وتطوير العزبة.
- ث **الحالة العمرانية ورصد مظاهر التدهور العمراني بعزبة خيرالله:** يوضح الشكل (١٦) حالات المباني بالعزبة ورصد مظاهر التدهور العمراني وفقاً لتقدمها وموقعها بالعزبة، حيث تعد أكثر المناطق تدهوراً من الناحية العمرانية العزبة القبليّة ومنطقة المحجر، حيث تعاني من تدني شديد في الخدمات والمرافق وتدهور حالة الطرق والمباني، وأما المناطق الواقعة شمال الطريق الدائري فالحالة العمرانية فيها أفضل بشكل نسبي في الشوارع الرئيسية مثل شوارع الامامين، والنجاح، وجودة، وبهجة الاسلام، وتزداد الحالة العمرانية تدهوراً كلما اتجهنا إلى الشوارع والأزقة الداخلية.



شكل (١٦) حالات المباني ورصد مظاهر التدهور بعزبة خيرالله
المصدر: الباحث - بناءً على الزيارات الميدانية وخرائط Google Earth

٣.١.٥ محاولات التطوير بعزبة خيرالله: ويوضح جدول رقم (٣) أهم التدخلات ومحاولات التطوير بعزبة خيرالله:

جدول (٣) التدخلات ومحاولات التطوير للعزبة من خلال جهات دولية وحكومية وخاصة وأهلية:

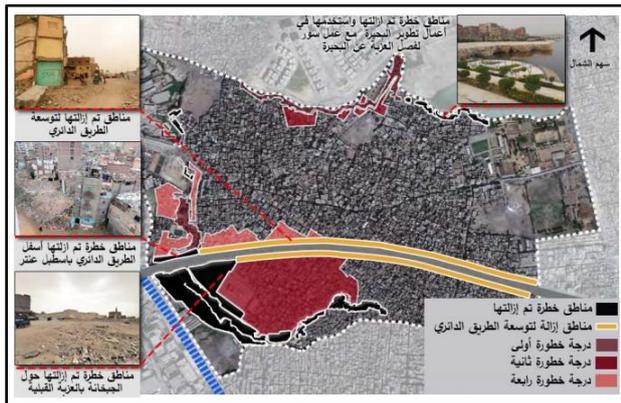
الجهة القائمة بالمشروع	وصف المشروع	نتائج المشروع (السلبيات والإيجابيات)
عام ٢٠٠٩: شركة المطاعم "ماكدونالدز مصر McDonald's Egypt"	مبادرة "رعاية كاملة لأولادنا من الحضانة إلى الوظيفة" بالتعاون مع جمعية "خير وبركة" لتطوير عزبة خير الله ودراسة أوضاع السكان الراهنة واحتياجاتهم وخاصة الأطفال والأمهات.	تم صيانة ٢٠ حضانة ومدرسة فؤاد جلال بالعزبة بالإضافة إلى ٩ مدارس بالمناطق المحيطة بالعزبة؛ دورات تدريبية للمدرسين؛ تدريب حرفي للامهات، وعمل الحرفيين والورش في مشروعات الصيانة.
عام ٢٠١٣: هيئة الإغاثة الكاثوليكية وقعت عقد مع شركة المقاولون العرب	"تطوير المنطقة الواقعة على جانبي الطريق الدائري"، لتجميل الواجهات المطلّة على الطريق الدائري، وتدريب العمالة ومشاركتهم في التطوير.	تم تنفيذ ٨٠٠٠ م ^٢ بياض ودهان واجهات المباني المطلّة على الطريق الدائري، وتدريب ٣٠٠ عامل ومشاركتهم في أعمال التطوير، وتوقفت المبادرة.
عام ٢٠١٣: بنك الطعام بالتعاون مع المحافظة "المشروع العملاق"	قامت المحافظة بعمل مسح لتحديد الاحتياجات بالعزبة، وتم توقيع بروتوكول بين المحافظة وبنك الطعام المصري.	لم يتم تنفيذ المشروع عدا توصيل الكهرباء لبعض المنازل وعمل بعض القوافل الطبية متعددة التخصصات فقط.
عام ٢٠١٣: منظمة اليونيسيف الدولية بمبادرة "رعاية الأم والطفل بعزبة خيرالله" الزهراء.	وتضمنت المبادرة تعاون المنظمة الدولية لتقديم الدعم المالي والفني والمتابعة، مع مديرية الشؤون الصحية، ووحدة تطوير العشوائيات، ومديرية الشؤون الاجتماعية، وجمعية ربوة الزهراء.	لم يتم تنفيذ المبادرة لعدم توفر التمويل للتنفيذ، حيث تم صرف التمويل على اعداد الدراسات فقط.
عام ٢٠١٤: بروتوكول تعاون محافظتي القاهرة	وتم اختيار منطقة العزبة القبلية (شارع المحجر) بعزبة خيرالله لرفع كفاءة شبكة	لم يتم ادراج المشاركة المجتمعية، وتم بدء تنفيذ المشروع، إلا أنه تم صرف شوارع

بمنطقة مصنفة غير آمنة من قبل الصندوق، ورصف شوارع تابعة لحي دار السلام وهي خارج النطاق المحدد، ووجود تضارب بين عمليات رصف الشوارع والإمداد بالمرافق، وجود شوارع ذات طبيعة صخرية لم يتم رصفها وإنارتها.	الصرف ومياه الشرب بالإضافة إلى أعمال الإنارة والرصف لرفع مستوى المعيشة بالمنطقة.	والجيزة وصندوق تطوير العشوائيات والهيئة الهندسية وفقاً لخطة الصندوق " تطوير ١٧ منطقة غير مخططة "
---	--	--

المصدر: صلاح، ٢٠١٥ - بتصرف من الباحث

وإضافة لما سبق، فقد قامت محافظة القاهرة بسبب الخوف من حدوث انهيارات صخرية بعزبة خير الله في أعقاب انهيار صخرة الدويقة عام ٢٠٠٨ بتشكيل لجنة هندسية لدراسة مناطق الخطورة بعزبة خير الله، وقد حددت اللجنة مناطق الخطورة ودرجاتها كما هو موضح بالشكل (١٧). (مركز طارق والي للعمارة والتراث)

ويوضح الشكل (١٩) بناءً على الزيارات الميدانية وحساب مساحة المناطق الخطرة التي تمت إزالتها حتى الآن والتي بلغت مساحتها (٢٢,٤٨ فدان)، كما تم إزالة مباني على جانبي الطريق الدائري لتوسعته وبلغت مساحتها (١٣,٨٩ فدان)، وتم نقل بعض سكان المناطق التي تمت إزالتها إلى وحدات الإسكان الاجتماعي بالمدن الجديدة وتعويض البعض مالياً لمن يملكون مستندات أثبات ملكية. وتم استغلال المنطقة الخطرة التي تمت إزالتها شمال شرق العزبة أعلى بحيرة عين الحياة الجنوبية في أعمال تطوير البحيرة وعمل كورنيش كما هو موضح بالشكل (١٨) مع عمل سور لفصل العزبة وسكانها عن البحيرة، كما تم استغلال المنطقة أسفل الجبخانه جنوب غرب العزبة باتجاه الطريق الصاعد للجبخانه كمنطقة ملاعب.



شكل (١٨) الوضع الراهن للمناطق التي تم إزالتها من المناطق المصنفة مناطق خطرة بعزبة خير الله.
المصدر: الباحث- بناء على الزيارات الميدانية



شكل (١٧) تحديد وتصنيف المناطق الخطرة الصادر عن صندوق تطوير العشوائيات
المصدر: مركز طارق والي للعمارة والتراث- بتصرف من الباحث

٤.١.٥ النتائج وتقييم الوضع الراهن بعزبة خير الله

تضمنت نتائج استقراء وتحليل الوضع الراهن التي سبق عرضها من خلال الزيارات الميدانية، والتي جاءت بعد محاولات التطوير الموثقة التي سبق طرحها، أنه لم يتم دمج العزبة في النسيج الحضري الرسمي لمدينة القاهرة، بل على العكس، يتم تعزيز عزلها عن محيطها العمراني المباشر، كما أنه لم يتم تحقيق أمن الحيابة، حيث يعاني معظم سكان العزبة من قضية انعدام أمن الحيابة، كما تعاني مناطق العزبة من التدهور العمراني وضعف الاتصالية والعجز الشديد في الخدمات والمرافق الأساسية، وبالتالي لم يتم الارتقاء بالمستوى المعيشي وجودة الحياة بالعزبة، ويرجع ذلك إلى الآتي:

- ندرة البيانات والمعلومات التي توفرها الجهات المختصة وعدم دقة المتاح منها، وضياح مسئولية الإدارة المحلية بسبب تبعية العزبة إدارياً لثلاثة أقسام (مصر القديمة- دارالسلام- البساتين) رغم تجانس خصائصها طوبوغرافياً وعمرانياً واجتماعياً وإقتصادياً، بما يجعلها مؤهلة لتكون وحدة إدارية مستقلة.

- معظم مشروعات التطوير المنفذة قاصرة على بُعد الاجتماعي الاقتصادي فيما يخص رفع مستوى الوعي لدى الأمهات وصيانة الحضانات وبعض القوافل الطبية، وهي مشروعات محدودة التأثير وغير مستدامة.
- اقتصر معظم مشروعات التطوير العمراني على الحدود الخارجية للعزبة لمعالجة الآثار السلبية بصرياً لعمران العزبة على المناطق العمرانية المحيطة بهدف عزلها والإبقاء عليها متدهورة عمرانياً، مثل:
 - إنشاء سور بين العزبة ومشروع تطوير عين الحياة الجنوبية.
 - رصف وإنارة بعض مداخل العزبة، مثل مدخل الخيالة بعد إنشاء مساكن الخيالة.
 - تجميل واجهات العزبة على الطريق الدائري وإزالتها في إطار توسعة الطريق الدائري.
 - رصف وإنارة بعض الشوارع بمناطق غير آمنة بمشاركة الصندوق وفقاً لتصنيفه ثم إزالتها.
 - المشروع الجاري تنفيذه لتطوير منطقة الجبخانه على الحدود الغربية للعزبة القبلية.

وبالتالي فالتكرار والتضارب والانتقائية ومحدودية التأثير لمحاولات التطوير بالعزبة هو السمة الأساسية، وهو نتيجة لعدم وجود خطة شاملة للتطوير بشكل تدريجي محددة الأولويات، تضمن دمج المنطقة العشوائية في النسيج الحضري لمدينة القاهرة من خلال تبني محاور التطوير الجوهرية ذات الأولوية التي تتمثل في أمن الحياة؛ وإعادة الهيكلة العمرانية لخفض معدل الكثافة الذي يتخطى ١٢٠٠ نسمة للفدان حالياً؛ وتوفير الخدمات الأساسية؛ ورفع كفاءة مرافق البنية الأساسية؛ وتحسين مستوى الاتصالية سواءً على مستوى المناطق الداخلية بالعزبة أو على مستوى علاقتها بالمناطق المحيطة والنطاق الأشمل.

٦. نتائج وتوصيات البحث

بناء على ما تم طرحه في الدراسة النظرية والتوصل إليه من ضرورة تكامل وشمولية المنهج بقيادة الشارع في تطوير المناطق العشوائية على مستوى المدينة، وما تم التوصل إليه من خلال دراسة وتحليل التجارب العالمية في ممارسة هذا النهج المتكامل، ودراسة وتحليل حالة "عزبة خير الله" محلياً بمدينة القاهرة ومحاولات التطوير بها، وما يوضحه جدول (٤) مقارنة نتائج التدخلات ومحاولات التطوير للتجارب العالمية وحالة الدراسة المحلية وفق معايير المنهج المقترح لتطوير المناطق الغير مخططة بجمهورية مصر العربية، الذي يُدل على نجاح تطبيق المنهج المقترح في حالي الدراسة التطبيقية العالمية وفقاً لخصوصية كل حالة بشكل يعكس المرونة في التطبيق وتنوع المعالجات، في إطار وحدة المنهج وشموله على مستوى المدينة، وتحقيق تأمين الحياة، وإعادة الهيكلة الحضرية في إطار مشاركة مجتمع المكان، لتحسين المنازل والشوارع القائمة وفتح شوارع جديدة، وتوفير الفراغات والخدمات والمرافق العامة...، وهو ما انتج بالأخير دمج هذه المناطق وسكانها في الإطار الحضري للمدينة وتحسين جودة الحياة بها. وعلى النقيض من ذلك، تُدلل نتائج دراسة حالة عزبة خير الله على قصور ومحدودية تأثير سياسات التدخل ومحاولات التطوير المنفذة، رغم استنزاف ميزانيات هائلة للتطوير بدون جدوى، في إطار غياب منهج متكامل ومستدام للارتقاء بالمناطق غير المخططة على مستوى المدينة. وبالتالي يخلص البحث إلى أن منهجية تطوير المناطق العشوائية (الأمنة- غير المخططة) بجمهورية مصر العربية يجب أن تتضمن ما يلي:

جدول (٤) مقارنة حالات الدراسة المختارة عالمياً ومحلياً في ضوء معايير المنهج المقترح للتطوير المتكامل والمستدام للمناطق الغير مخططة بقيادة الشارع

معايير المنهج المقترح	مدينة ميدلين - كولومبيا	فيلا ٢٠ - مدينة بوينس آيرس - الأرجنتين	عزبة خير الله - مدينة القاهرة
منهج شامل على مستوى المدينة	تم تبني برنامج متكامل لتحسين الأحياء غير الرسمية على مستوى المدينة "PRIMED" لدمجها عمرانياً وإجتماعياً واقتصادياً في البنية الحضرية للمدينة	تبنت حكومة المدينة خطة للتكامل الحضري والاجتماعي للمناطق العشوائية على مستوى المدينة، في إطار أهداف التنمية المستدامة، ومنها خطة تطوير "منطقة فيلا ٢٠"	يتم التعامل مع العزبة بمعزل عن محيطها العمراني المباشر والأشمل، بل يتم التأكيد على عزلها في إطار غياب الخطة الشاملة على مستوى المدينة وعلى مستوى المنطقة.
إعادة الهيكلة الحضرية والهدم وإعادة التوطين	تم تحسين وفتح الشوارع والفراغات العامة ونظم النقل وتوفير الخدمات والمرافق وخلخلة الكثافات السكانية بمساعدة الهدم وإعادة التوطين	تمت إعادة الهيكلة وتحسين وفتح شوارع وتحسين للمنازل وتوفير الخدمات والمرافق والهدم وإعادة التوطين وفق عملية تشاركية	لم تتناول المشروعات إعادة الهيكلة الحضرية للمناطق غير المخططة، باستثناء الهدم وإعادة التوطين لبعض سكان المناطق الخطرة خارج

العزبة بدون مشاركة بعيداً عن أماكن عملهم.	وانخراط المواطنين في عملية صنع القرار.	داخل الموقع أو خارجه من خلال عملية تفاوضية.	
عملية احادية المسار حيث الهدم وإعادة التوطين لسكان المناطق غير الآمنة بدون اجراء تحسينات على المناطق غير المخططة.	تضمن المشروع عمليات التطوير والتحسين في الموقع بالتزامن مع توفير وحدات سكنية وفقاً لفئات الدخل داخل الموقع وخارجه.	تضمن المشروع عمليات التطوير والتحسين في الموقع بالتزامن مع توفير وحدات سكنية تناسب فئات الدخل داخل الموقع وخارجه لمنع ظهور المناطق العشوائية مرة أخرى.	عملية مزدوجة المسار
تفتقر محاولات التطوير إلى التكامل بين الإرادة السياسية والمعرفة الفنية والمشاركة رغم رغبة المجتمع في المشاركة.	تبنت الخطة استراتيجية تشاركية شاملة وتم تأسيس لجنة صنع القرار متعددة الجهات لحكومة المدينة ومنظمات وفئات المجتمع	أدت الإرادة السياسية ومشاركة فئات المجتمع المدني وتنوع مصادر التمويل إلى نجاح البرنامج على مستوى المدينة	التكامل بين الإرادة السياسية والمعرفة الفنية ومشاركة المواطنين
يتم تنفيذ محاولات التطوير بشكل انتقائي محدود التأثير دفعة واحدة في غياب الخطة وبدون مشاركة المجتمع المدني في عملية صنع القرار وتنفيذ المشروع.	نهج مرحلي وفقاً لتحديد الأولويات تشاركي، تضمن مشاركة الجميع في صنع القرار.	نهج مرحلي طويل الأجل وفقاً للأولويات بمشاركة المجتمع المدني مع منح السكان المتضررين من هدم منازلهم حق اختيار إعادة التوطين داخل الموقع أو خارجه.	نهج تشاركي يتم تنفيذه بشكل مرحلي تدريجي
تتسم جميع محاولات التطوير بالانتقائية والتكرار والتضارب ومحدودية التأثير بما يضمن استمرار حالة التدهور وانعدام أمن الحيازة وانتشار العنف وتجارة المخدرات	تم تأمين الحيازة للمنطقة بالكامل والارتقاء بالمناطق المتدهورة وتحسين الشوارع والفراغات العامة والخدمات والمرافق وتحسين مستوى جودة الحياة.	تم تأمين الحيازة والقضاء على ظاهرة العنف المسلح وخلق مناطق حيوية مختلطة الاستخدامات من الأنشطة التجارية، وتحسين المساكن، والخدمات العامة الجيدة.	تحقيق أمن الحيازة والتكامل والازدهار
فقر المعالجات لمحاولات التطوير بالعزبة حيث الاقتصار على تطوير بعض مداخل العزبة ورصف شارع المحجر.	تنوع المعالجات من تحسينات المنازل والشوارع والفراغات والخدمات والمرافق والهدم وإعادة التوطين وتوفير مساكن جديدة.	تم التعامل مع المناطق على مستوى المدينة في إطار تنوع المعالجات وفق خصائص كل منطقة على مستوى المنطقة والخطة الشاملة للمدينة.	المرونة في التطبيق وتنوع المعالجات
تتسم جميع محاولات التطوير بعدم استدامتها لكونها تفتقر إلى التكامل وإعادة الهيكلة العمرانية وفق خطة شاملة على مستوى المدينة وخطة متكاملة للمنطقة.	لعبت مشاركة المواطنين دوراً حاسماً في جمع المعلومات وصنع القرار أثناء مراحل التخطيط والتنفيذ والمراقبة وإدارة الصيانة فيما بعد.	عملت المؤسسات الحكومية بتنسيق من PRIMED بالشراكة مع المجتمع لمعالجة المشاكل، وربط المستوطنات بالنسيج العمراني العام، عبر تدخلات طويلة الأجل لضمان استدامتها.	استدامة فوائد عمليات التطوير

المصدر: الباحث

- ضرورة تبني منهجاً تدريجياً وتشاركياً للارتقاء متعدد ومتكامل الأبعاد عمرانياً وإجتماعياً وإقتصادياً وبيئياً، في إطار خطة التنمية الشاملة للمدينة، بما يضمن دمج هذه المناطق غير المخططة مع المدينة حضرياً، من خلال إعادة هيكلتها عمرانياً لتحسين خصائصها العمرانية وربطها بمحيطها الحضري.
- لا بد أن يتم تبني عملية مزدوجة المسار بحيث تشمل إعادة الهيكلة الحضرية والهدم وإعادة التوطين لهذه المناطق وفق حاجتها، بهدف تحسين إمكانية الوصول (تحسين/ توسعة الشوارع والفراغات العامة القائمة- استحداث شوارع وفراغات عامة)، وتوفير الخدمات والمرافق الأساسية، وخلخلة الكثافات المرتفعة.
- لا بد من التأكيد على استدامة فوائد عمليات التطوير والارتقاء، من خلال وضع وتنفيذ "خطة ما بعد الارتقاء" لتأمين عمليات الإدارة والصيانة، وسبل المساعدة لتحسين الإسكان (قروض ميسرة)، وتوفير المساعدة الفنية في الموقع، وتصميم وإنفاذ اللوائح والاشتراطات الخاصة بالبناء بما يتفق مع سعة الشوارع لمنع النمو العشوائي بهذه المناطق مرة أخرى.

وبالتالي تؤكد هذه الورقة البحثية على أن التطوير والارتقاء المستدام بالمناطق الآمنة الغير مخططة، لابد من أن يكون في إطار خطة التنمية الشاملة للمدينة، بشكل متكامل الأبعاد تكون ركيزته الأولى، هي أمن الحيازة وتنظيم وتهيئة شبكة الشوارع والفراغات العامة والهيكل العمراني والإمداد بالخدمات والمرافق الأساسية، تلك التي تمثل الإعداد المادي والركيزة الأساسية التي تسمح بوقوع الأنشطة والتحسينات الاجتماعية والاقتصادية بالمنطقة، وبالتالي فأي مبادرة أو تطوير بدون تطوير الهيكل العمراني يكون تطويراً منقوصاً محدود التأثير وغير مستدام، وهو ما يؤكد على ضرورة تطبيق المنهج المقترح كمنهج متكامل للارتقاء بالمناطق الغير مخططة يضمن استدامة عمليات التطوير والارتقاء وفوائدها.

REFERENCES

المراجع

- تضامن. (٢٥ ديسمبر، ٢٠١٣). عزبة خير الله. من موقع تضامن الإلكتروني .
http://www.tadamun.co/?post_type=city&p=3495#.Y5kJ8-FBzDc
- Tadamun. (2013, December 25). Ezbet Khairallah. from
http://www.tadamun.co/?post_type=city&p=3495#.Y5kJ8-FBzDc
- شعبان، شيماء. (٢٩ يونيو ٢٠٢١). "٣٠ يونيو" الجمهورية الجديدة "مصر بلا عشوائيات". بوابة الأهرام. من
<https://gate.ahram.org.eg/News/2840980.aspx>
- Shaaban, S. (2021, June 29). "June 30" The New Republic.. "Egypt without Slums". Al-Ahram Gate. From <https://gate.ahram.org.eg/News/2840980.aspx>
- صلاح، نسمة فتحي. (٢٠١٥). تطوير العشوائيات في مصر: نحو ادارة فعالة لمشروعات تطوير المناطق العشوائية. رسالة ماجستير، كلية الهندسة. جامعة القاهرة.
- Salah, N., F. (2015). Toward effective management for informal areas upgrading projects. Master Thesis, Faculty of Engineering. Cairo University.
- صندوق تطوير المناطق العشوائية. (بدون تاريخ). الوزراء: تغيير اسم صندوق تطوير المناطق العشوائية إلى صندوق التنمية الحضرية. تم الاسترجاع ١٥ ديسمبر، ٢٠٢٢. من
<http://www.isdf.gov.eg/NewsDetails.aspx?news=188&cat=newspaper>
- Informal Settlements Development Facility. (n.d.). Ministers: Changing the name of the Informal Settlements Development Facility to the Urban Development Facility. Retrieved December 15, 2022, from
<http://www.isdf.gov.eg/NewsDetails.aspx?news=188&cat=newspaper>
- مجلس النواب. (أبريل، ٢٠١٩). دستور جمهورية مصر العربية لعام ٢٠١٩. من الموقع الإلكتروني لرئاسة الجمهورية .
<https://bit.ly/3XMhyAO>
- Parliament. (2019, April). Constitution of the Arab Republic of Egypt for the year 2019. From <https://bit.ly/3XMhyAO>
- مركز طارق والي العمارة والتراث. (بدون تاريخ). الارتقاء الحضري وتطوير منطقة عزبة خير الله. تم الاسترجاع ٢٥ يناير، ٢٠٢١. من
<https://www.walycenter.org/ar/urban/27-urban-/master-planning/352-urban-upgrading-and-developing-izbit-khayrallah>
- Tariq Wali Center for Architecture and Heritage. (n.d.). Urban Upgrading and Development of Ezbet Khairallah". Retrieved January 25, 2023, from
<https://www.walycenter.org/ar/urban/27-urban-/master-planning/352-urban-upgrading-and-developing-izbit-khayrallah>
- Acioly, C. (2002). The rationale of Informal Settlements Regularization Projects: from settlement upgrading to integration approaches. Lecture Notes. Institute for Housing and urban Development Studies-IHS.
- Acioly, C. (2021). Street-Led Citywide Slum Upgrading: Connecting the Informal and the Formal City Through Area-Based Planning and Infrastructure Improvement. In: Carracedo García-Villalba, O. (eds) Resilient Urban Regeneration in Informal Settlements in the Tropics (pp. 11-35). Advances in 21st Century Human Settlements. Springer, Singapore. https://doi.org/10.1007/978-981-13-7307-7_2

- Alfiky, M. A. (2014). Community based security of tenure: Initial framework for squatter areas in Cairo. Unpublished Master's Thesis, Ain Shams University and University of Stuttgart, Integrated Urbanism and Sustainable Design.
- Algohary, S., & El-Faramawy, A. (June 11, 2010). Egyptian approach to informal settlements development. Cairo: presentation at the Global Risk Forum, available at: <http://www.slideshare.net/GRFDavos/egypt-for-idrc-2-june-2010-finalpptx>.
- Almanshi, F., Motta, J. M., & Hardoy, J. (2020). Incorporating a resilience lens into the social and urban transformation of informal settlements: the participatory upgrading process in Villa 20, Buenos Aires (2016–2020). *Environment and Urbanization*, 32(2), 407-428. <https://doi.org/10.1177/0956247820935717>
- Amis, P. (2001). Rethinking UK aid in urban India: reflections on an impact assessment study of slum improvement projects. *Environment and Urbanization*, 13(1), 101-113. <https://doi.org/10.1177/095624780101300108>
- Bah, E. H. M., Faye, I., & Geh, Z. F. (2018). Slum upgrading and housing alternatives for the poor. In *Housing market dynamics in Africa* (pp. 215-253). Palgrave Macmillan, London. https://doi.org/10.1057/978-1-137-59792-2_6
- Betancur, J. J. (2007). Approaches to the regularization of informal settlements: the case of PRIMED in Medellin, Colombia. *Global Urban Development*, 3(1), 1-15.
- Diab, Y., El Shaarawy, B., & Yousry, S. (2020). Informal Settlements in the Arab Region: Towards Arab Cities without Informal Areas. UN-Habitat: Giza, Egypt.
- Durand-Lasserve, A., & Clerc, V. (1996). Regularization and integration of irregular settlements: Lessons from experience (p. 113). UNDP, UN-Habitat, World Bank, Urban Management Program (UMP).
- ElGamal, M. (2019). New governmental entities. In: Altrock, U., Kurth, D., Kunze, R., Schmidt, H., Schmitt, G. (eds) *Quartiersentwicklung im globalen Süden* (pp. 33-50). Springer VS, Wiesbaden. https://doi.org/10.1007/978-3-658-24153-7_2
- Elmouelhi, H., Alfiky, M., Mourad, M., Abdelaal, A., Born, L., Misselwitz, P., & Salheen, M. (2015). Development Priorities in Cairo's Informal Areas Planning, Realization, and Local Perceptions. XVI N-AERUS Conference: Who wins and who loses? Exploring and learning from transformations and actors in the Global South, November 2015, 321–347.
- Ferlicca, F. (2020) Participation in the decision-making process of regularization policies in Buenos Aires: The case of Villa 20 in Buenos Aires Autonomous City. 56th ISOCARP World Planning Congress in Doha, Qatar. <https://doi.org/10.47472/KPHY9788>
- Fernandes, E. (2011). Regularization of informal settlements in Latin America (p. 52). Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy. ISBN 978-1-55844-202-3
- Iweka, A. C., & Adebayo, A. K. (2015). Global slum upgrading practices: identifying the contemporary challenges. *Journal of Construction Project Management and Innovation*, 5(1), 1034-1044. <https://hdl.handle.net/10520/EJC174580>
- Khalifa, M. A. (2011). Redefining slums in Egypt: Unplanned versus unsafe areas. *Habitat international*, 35(1), 40-49. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2010.03.004>
- Khalifa, M. A. (2015). Evolution of informal settlements upgrading strategies in Egypt: From negligence to participatory development. *Ain Shams Engineering Journal*, 6(4), 1151-1159. <https://doi.org/10.1016/j.asej.2015.04.008>
- Montgomery, M. R. (2008). The urban transformation of the developing world. *science*, 319(5864), 761-764. <https://doi.org/10.1126/science.1153012>

- National Association of City Transportation Officials. (n.d.). The Role of Streets. Retrieved May 10, 2022, from <https://nacto.org/publication/urban-street-stormwater-guide/streets-are-ecosystems/the-role-of-streets/>
- Observatorio Metropolitano. (n.d.). Autonomous City of Buenos Aires (CABA). Retrieved May 9, 2022, from <https://observatorioamba.org/planes-y-proyectos/caba>
- Sabry, S. (2009). Egypt's informal areas: inaccurate and contradictory data. In: Kipper, R., & Fischer, M. (Eds.). Cairo's informal areas between urban challenges and hidden potentials—facts, voices, visions. GTZ Participatory Development Programme in Urban Areas (PDP), GTZ, Cairo. (pp.29-33). Available at: https://www.citiesalliance.org/sites/default/files/2019-07/CairosInformalAreas_fulltext.pdf
- Sims, D., & Abd-El Fattah, H. (2016). Egypt Housing Profile. United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat).
- Sims, D. (2013). The Arab housing paradox. *The Cairo Review of Global Affairs*, 11(fall), 38-42.
- South America. (2019, September 30). Between neighbourhood life and access to the city: the successful integration of Medellín's favelas. <https://forumviesmobiles.org>
- Pastor, J. M.F., Tulchin, J.S., David, J.K., & Bonilla, J. (2023, June 24). Buenos Aires. *Encyclopedia Britannica*. <https://www.britannica.com/place/Buenos-Aires>
- UN-Habitat (2012). Streets as tools for urban transformation in slums: a street-led approach to citywide slum upgrading. United Nations Human Settlement Programme, Nairobi.
- UN-Habitat. (2014). A Practical Guide to Designing, Planning, and Executing Citywide Slum Upgrading Programmes. United Nations Human Settlement Programme, Nairobi.
- UN-Habitat (2016). World Cities Report 2016. Urbanization and Development: emerging futures. United Nations Human Settlement Programme, Nairobi.
- UN-Habitat (2018). SDG Indicator 11.1.1 Training Module: Adequate Housing and Slum Upgrading. United Nations Human Settlement Programme, Nairobi.