

مرصد العمران

مقدمة

يهدف مرصد العمران إلى تقديم تحليل مهني عن أهم الحقائق والأخبار المتعلقة بعمران مصر. في سنته الأولى يركز مرصد العمران علي أحوال السكن، ومخططات التصميم العمرانية والمخططات الإستراتيجية.

يقدم مرصد العمران هذه التحليلات في عدد من الأنماط، منها نشرة مرصد العمران الربع سنوية، والتي تقدم في أول عدد لها أهم الأخبار الخاصة بمشاريع الإسكان الحكومية، ومشاريع تطوير العشوائيات والتي تم تجميعها في [أرشيف العمران](#). فهي أكثر المشاريع التي ترسم سياسات الدولة فيما يخص العمران، كما أنها أكبر دليل عن أحوال العدالة الاجتماعية حيث ان لها أكبر تأثير علي الفقراء والمهمشين.

النشرة رقم 1 | النصف الثاني من 2014 | يناير 2015



مشاريع الإسكان

كما بدأت في النصف الثاني من عام 2014 عملية حجز جديدة لوحدات المشروع (فقد تم فتح باب الحجز من قبل في عام 2011 وغلق حين ذاك بعد تلقي نحو 6 مليون طلب. فتم فتح باب الحجز مجددًا لـ"استكمال الأوراق" لمن قام بحجز وحدة من قبل، ثم تم إلغاء هذا الشرط وتم السماح لمتقدمين جدد بحجز وحدات بالمشروع). فكانت هناك ثلاثة إعلانات؛ الأول لـ 13 ألف وحدة في يونيو 2014، والثاني لـ 24 ألف وحدة في يوليو-أغسطس 2014، والثالث لـ 14 ألف وحدة في أكتوبر-نوفمبر 2014 بإجمالي 52 ألف وحدة.

بدأت عملية تسليم الوحدات في الربع الأخير من عام 2014 مع بدء تسليم 57 وحدة بمدينة أسبوط الجديدة. من بين 1008 وحدة تم الانتهاء من تنفيذها هناك، في شهر أكتوبر الماضي وصولاً إلى 240 وحدة في ديسمبر. ولكن تم أرجاء تسليم باقي الـ 13 ألف وحدة بمدن أسبوط الجديدة والعاشر من رمضان والسادات إلى يناير 2015. ستمتد حتى الربع الأول من عام 2015. فمن المرجح أن فقط 52 ألف وحدة من المشروع سيتم تسليمهم إلى المنتفعين في السنة المالية 2014-2015، وهي الوحدات التي وردت في الإعلانات الثلاثة، وتمثل أولى الوحدات التي سيتم تسليمها منذ بدء المشروع. (للمزيد عن المشروع اقرأ "سياسات الإسكان في مصر").

1.2 مشروعات الإسكان التعاوني

أعلن الدكتور حسام رزق رئيس الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان التابعة لوزارة الإسكان، في سبتمبر 2014 خطة الهيئة لبناء 250 ألف وحدة حتى عام 2017 لمحدودي ومتوسطي الدخل. فهذه الخطة تحي قطاع

تتبنى الحكومة المصرية عدد من مشاريع الإسكان، والتي تجتمع جميعها في أنها إسكان تدعمه الخزانة العامة للدولة بطريقة مباشرة مثل الدعم النقدي أو توفير أراضي بدون مقابل؛ إلى أشكال أخرى من الدعم غير المباشر مثل ترفيق الأراضي أو بيعها بأسعار أقل من سعر السوق.

1.1 مشروع الإسكان الاجتماعي المعروف بـ "المليون وحدة"

هذا المشروع هو أكبر المشاريع الحكومية الحالية والذي بدأ منذ العام المالي 2011-2012، وإستهدف بناء مليون وحدة خلال خمس سنوات. هو جزء من البرنامج القومي للإسكان الاجتماعي والذي يضم مشروعان إضافيان وهما أراضي الإسكان العائلي/الاجتماعي وأراضي بيت الوطن (وزارة التخطيط 2014 ص 113). فمشروع الإسكان الاجتماعي "المليون وحدة"، هو عبارة عن وحدات جاهزة تستهدف "محدودي الدخل" وهم أسر يتراوح دخلها بين 1400 إلى 2500 جنيه شهرياً، مع دعم نقدي من الدولة بالإضافة إلى دعم سعر فائدة قرض التمويل العقاري التابع لـ "مبادرة البنك المركزي لمحدودي ومتوسطي الدخل".

من المستهدف تنفيذ 137 ألف وحدة جديدة خلال السنة المالية 2014-2015 (87 ألف وحدة بالمحافظات تتبع الجهاز المركزي للتعمير و 50 ألف وحدة بالمدن الجديدة تتبع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) بالإضافة إلى إستكمال تنفيذ 50 ألف وحدة أخرى بالمدن الجديدة تمويلها "المنحة الإماراتية" وتقوم بتنفيذها الهيئة الهندسية للقوات المسلحة.

الإسكان التعاوني والذي توقف لمدة خمس سنوات بعد تجميد تخصيص أي أراض جديدة لجمعيات الإسكان التعاوني.

يتمثل المحور الثالث والأخير لخطة هو انشاء مجتمعات تعاونية منتجة تضم 50 الف وحدة بعضها فى قرى الظهير الصحراوى بعدد 39 قرية موزعين فى مناطق الجمهورية المختلفة. وبالفعل تم توقيع بروتوكول ثلاثي بين هيئة تعاونيات البناء والإسكان ومع الصندوق الاجتماعي ومحافظة البحيرة فى أكتوبر الماضي لبناء مساكن ريفية ولعمل تجمعات حرفية ومشروعات صغيرة فى القرى الفقيرة. كما أعلن رئيس الوزراء فى شهر أكتوبر أيضًا عن إتفاق بين وزارة الإسكان ووزارة الزراعة ووزارة الري علي تطوير قرى الظهير الصحراوى وتحويلها إلي قرى منتجة.

بالإضافة إلي هذه المحاور، تدرس وزارة الإسكان إضافة قرض التشطيب إلي خطة هيئة تعاونيات البناء، وهى قروض بحد أقصى 30 ألف جنيه لمحدودي الدخل لإستكمال أعمال البناء أو التشطيب بوحداتهم شروط أن تكون الأعمال صادر لها ترخيص أو بعقار مرخص، مع إثبات الملكية له، هذا بالإضافة إلي شروط الدخل المتبعة بنظام التمويل العقاري.

1.3 برنامج الإسكان القومي المعروف بـ"إسكان مبارك"

رغم التخطيط ليكتمل برنامج الإسكان القومي بين السنتان الماليتان 2005-2006 إلي 2010-2011، فلا يزال المشروع مستمر، سواء لعدم اكتمال تنفيذ عدد من وحداته، أو لعدم بيعها، أو لتوسيع عدد من محاوره.

فمن بين محاور المشروع السبع، آلت 10 آلاف وحدة من محوري التمليك والمستثمرين لم تباع تحت النظام الأصلي إلي صندوق دعم و ضمان التمويل العقاري، والذي فتح باب الحجز لها فى شهر أبريل 2014 كأولى الوحدات التي دعمتها مبادرة البنك المركزي لمحدودي الدخل. بداء

تتمثل الخطة من ثلاثة محاور. أولها بيع أراضي مرفقة لجمعيات الإسكان بأسعار محددة مسبقًا وغير مدعمة لبناء 150 ألف وحدة، فيما يتقدم كل عضو من أعضاء الجمعية لقرض تعاوني قيمته 50 ألف جنيه ويتم تسديده علي 30 عام بفائدة 5% لبناء وحدة سكنية. وتم تخصيص 1250 فدان لهذا الغرض بـ 12 مدينة جديدة، وبالفعل تم فتح باب الحجز لـ 750 فدان منهم في يوليو 2014 في ست مدن جديدة هي القاهرة الجديدة و 6 أكتوبر وبدر والمنيا الجديدة وسوهاج الجديدة وطيبة الجديدة بالأقصر، تقدم لها 590 جمعية ولكن شكت الجمعيات ارتفاع أسعار الأراضي والتي تراوحت ما بين 1000 إلي 1900 جنيه للمتر. فيما تمت القرعة علي المرحلة الأولى في شهر نوفمبر وتمت ترسية الأراضي علي 63 جمعية.

أما المحور الثاني فهو قيام الهيئة بإنشاء 50 ألف وحدة خلال خمس سنوات لمحدودي ومتوسطي الدخل غير المشتركين في جمعيات الإسكان والراغبين في الاستفادة من القرض التعاوني، فتوجد 11،452 وحدة في مراحل مختلفة من التنفيذ خلال السنة المالية الحالية حيث بدأت الهيئة في تنفيذ عدد منهم في السنوات السابقة، أو ستبدأ في تنفيذ عدد منهم خلال السنة المالية الحالية. هناك شقق تم حجزها من قبل الأفراد، فيما قامت محافظة الإسكندرية بشراء 1142 وحدة من الهيئة في شهر سبتمبر 2014 لتخصيصهم للأسر الأولى بالرعاية بالمحافظة طبقًا لبحوث الحالة الاجتماعية لديها، وتوزيعهم علي المستفيدين خلال فترة زمنية غير محددة.

[الصندوق بتخصيصها في النصف الثاني من عام 2014 عن طريق القرعة](#)، ولكن مع إنتهاء النصف الثاني من عام 2014 لا زال عدد من الوحدات لم يخصص بعد.

أما محور قرى الظهير الصحراوي، فقد تم [تخصيص 100 مليون جنيه له للسنة المالية الحالية](#)، [للإنتهاء من تنفيذ عدد من هذه القرى](#) وبداية التنفيذ بعدد آخر منها. كما أن هناك توجه لإدخال الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان في عملية تطوير هذا المحور (أنظر النقطة 1.5؛ الإسكان التعاوني).

لا زال عدد كبير من وحدات محور الأولى بالرعاية قيد التنفيذ، حيث تم [تخصيص 60 مليون جنيه](#) بميزانية السنة المالية 2014-2015 لتنفيذ أو استكمال الأعمال لعدد غير محدد منها، من ضمنها [22.4 مليون جنيه](#) لإنشاء [560 وحدة سكنية](#) في الوادي الجديد. فيما تم تسليم عدد من الوحدات بأسبوط في أغسطس الماضي والشرقية في أول أكتوبر، كانت الأخيرة بإيجار [80 جنيه](#) وعقود لمدة سنة قابلة للتجديد. بالإضافة تم الاتفاق بين وزارة التضامن الاجتماعي ووزارة الإسكان على صياغة قرار يعرض على مجلس الوزراء [بتخصيص 5% من إسكان الأسر الأولى بالرعاية للمعاقين](#). (للمزيد عن المشروع اقرء ["سياسات الإسكان في مصر"](#)).

1.4 مشروع مبادرة السيسى ببناء مليون وحدة لمحدودي ومتوسطي الدخل والمعروف بـ "مشروع أرابتك"
أعلنت وزارة الدفاع في مارس 2014 عن توقيع بروتوكول تعاون بين الهيئة الهندسية للقوات المسلحة والشركة الإماراتية أرابتك للتطوير

[العقاري](#)، لبناء مليون وحدة سكنية لمحدودي الدخل حيث ستوفر الحكومة المصرية الأرض بدون مقابل وتقوم شركة أرابتك بتوفير التمويل اللازم لبناء الوحدات، [وتم نشر تصميمات جذابة له](#). (المشروع سمي بـ "المليون وحدة"، رغم استخدام التسمية نفسها لمشروع سالف له، وهو مشروع الإسكان الاجتماعي والذي تنسقه وزارة الإسكان).

تم الاتفاق على [بدئ التنفيذ في 13 مدينة جديدة خلال الربع الثالث من 2014](#) مع إنجاز 200 ألف وحدة في العام الأول على أساس بدئ تسليم أولى الوحدات عام 2017 ونهاية التنفيذ عام 2020. كما تم [تحديد 3200 فدان \(13.4 مليون متر مربع\) للمشروع في أربع مدن جديدة في شهر أغسطس الماضي](#) من بين 160 مليون متر مربع تم رصدها للمشروع في 13 مدينة جديدة.

ولكن [أعربت وزارة الإسكان في شهر سبتمبر الماضي عن استيائها من تأخر الشريك الإماراتي في التنفيذ](#) (تم نقل مباشرة المشروع من الهيئة الهندسية إلي هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة [حسب قرار رئاسي](#))، وبدأت جولة جديد من المفاوضات بين شركة أرابتك وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في أواخر شهر سبتمبر لتحديد آلية مشاركة جديدة بينهما، حيث تراجعت الحكومة عن تخصيص الأراضي لشركة أرابتك بدون مقابل. [طرحت الهيئة خياران جديان على شركة أرابتك](#) بين تسليم الشركة حصة عينية من الوحدات المنفذة للهيئة مقابل تخصيص الأراضي لها بدون مقابل نقدي، أو تأسيس شركة مشتركة بينهما، حيث تمثل الأرض حصة الهيئة بالشركة، وهو ما سيغير دراسات الجدوى للمشروع ويرفع من أسعار الوحدات عن أسعار وحدات مشروع الإسكان المتوسط (أنظر مشروع

الإسكان المتوسط) والتي ستتراوح بين 255 إلى 637 ألف جنيه وهى وحدات ذات مساحات متقاربة ولا يتضمن سعرها سعر الأرض، مما يعنى أن وحدات الشراكة بين أرابتك والهيئة لن تكون لمحدودي الدخل حسب البروتوكول الأصلي لها.

تم التوصل إلي اتفاق بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشركة أرابتك يوم 16 أكتوبر على تخصيص الأراضي لها بدون مقابل نقدي مقابل حصة عينية من الوحدات المنفذة للهيئة، وتم تحديد تنفيذ 120 ألف وحدة كمرحلة أولى في ثلاث مدن جديدة ولكن حتي نهاية ديسمبر 2014 لم تظهر إتفاقية نهائية.

1.5 مشروع الإسكان المتوسط، "دار مصر"

أعلنت وزارة الإسكان في شهر مايو الماضي عن بدئ دراسة مشروع مشارك بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة الهندسية للقوات المسلحة لبناء وحدات من الإسكان المتوسط مكون من وحدات تتراوح مساحتها ما بين 100 إلى 150 متر مربع لشريحة متوسطي الدخل (ما بين 3000 إلي 10 آلاف جنيه في الشهر). كما توصلت وزارة الإسكان إلي موافقة مجلس الوزراء والبنك المركزي في أغسطس الماضي علي رفع الحد الأقصى لسعر شقق متوسطي الدخل التي تمولها مبادرة البنك المركزي بنظام التمويل العقاري من 300 ألف إلي 400 ألف جنيه في شهر أغسطس 2014، ثم إلي 500 ألف جنيه في شهر ديسمبر من نفس العام.

وفي مقابلة بين الرئيس المصري ووزير الإسكان خلال شهر سبتمبر الماضي تم التوصل إلي الشكل النهائي للمشروع وخلال أيام من هذه المقابلة تم التعاقد بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة الهندسية للقوات المسلحة لبدئ تنفيذ المرحلة الأولى من المشروع، وتسديد دفعة مقدمة قدرها 20 % من أعمال المرحلة الأولى والتي تضم تنفيذ 30 ألف وحدة خلال 15 شهر في ثمان مدن جديدة. يذكر أن المشروع مكون من أربع مراحل تضم 150 ألف وحدة تنفذ علي مدار خمس سنوات.

في نهاية شهر سبتمبر أعلنت وزارة الإسكان فتح باب الحجز لهذا المشروع بعد عيد الأضحى (شهر أكتوبر، ثم أرجئت لأول نوفمبر)، وأفادت أن أسعار الشقق ستكون أقل من سعر السوق بنحو 25%، وأن سعر المتر سيتراوح ما بين 2500 جنيه إلي 4000 جنيه، حسب المدينة، أي ما معناه أن أسعار الوحدات ستتراوح بين 255 إلى 637 ألف جنيه. فيما نشرت الوزارة في أوائل أكتوبر بعض شروط التقدم لهذه الوحدات، والتي أخضعها لقانون الإسكان الاجتماعي، فيما خصصت طريققتان للسداد؛ الأولى بنظام تسديد الأقساط للهيئة والذي سيشمل نحو 70% من الوحدات (وهي الوحدات التي ستزيد قيمتها عن حد التمويل العقاري لمتوسطي الدخل وهو 400 ألف جنيه). والثانية هي التمويل العقاري لمتوسطي الدخل، والتي ستقتصر علي الوحدات بمساحة 100 متر فقط حسب القيم المفصلة التي نشرتها الهيئة.

تم نشر إعلان في الصحف في أوائل شهر نوفمبر لفتح باب الحجز، وتقدم 41.6 ألف متقدم مع غلقه في أواخر شهر ديسمبر، مسددين أكثر من 1.6 مليار جنيه مقدمات. كما أعلنت وزارة الإسكان تعديل أعداد الوحدات

[ومساحاتها](#) بعدد من المدن لتعكس الطلب حسب الحجز، أو غيابه، كما أعلنت [إجراء القرعة في نهاية شهر يناير 2015](#) وفتح باب الحجز للمرحلة الثانية في أبريل 2015. الجدير بالذكر أن وزارة الإسكان صرحت أن دخولها مجال الإسكان المتوسط كان [لضبط أسعار السوق](#)، ولكن رصدت عدة صحف (منها [الأهرام](#) و[الشروق](#)) ارتفاع أسعار الوحدات السكنية التابعة للقطاع الخاص بنحو 40% في المدن التي يتم بناء وحدات الإسكان المتوسط بها.

2. تطوير العشوائيات:

لدرجات الخطورة علي أربعة درجات كان منها؛ 35 منطقة تضم 13,431 وحدة سكنية بالمناطق المهددة للحياة (الدرجة الاولى) و 281 منطقة تضم 121,285 وحدة سكنية بمناطق السكن غير الملائم (الدرجة الثانية)، و 68 منطقة تضم 50,582 وحدة سكنية بالمناطق المهددة للصحة العامة (الدرجة الثالثة) و 20 منطقة تضم 26,904 وحدة سكنية بمناطق عدم استقرار الحيازة (الدرجة الرابعة)³. وعلي سبيل المثال وليس الحصر ففي محافظة القاهرة تم رصد 53 منطقة غير آمنة بها 45,065 وحدة سكنية علي مساحة 660,4 فدان ويقطنهم حوالي 171,247 نسمة.

فكرة المناطق غير الآمنة تطرح مفهوم الخطورة والذي يعني أن الوضع العمراني خطر علي حياة الساكنين. فبعض المناطق المسجلة كمناطق غير آمنة عبّر سكانها انهم يستطيعون تطوير مناطقهم بأنفسهم وبأموالهم تبعاً لإشراف هندسي، ولكنهم لا يستطيعون ذلك وعبروا ان اعتراضاتهم ومخاوفهم من نقلهم للمدن الجديدة مثل سكان منطقة الحطابة والواقعة في حي الخليفة ومنطقتي منشية ناصر والدويقة.

في الموافق ٨ يونيو ٢٠١٤ بعد فوز عبد الفتاح السيسي بالانتخابات المصرية وتشكيل الحكومة الجديدة بوزارتها تحت رئاسة ابراهيم محلب ولأول مرة في تاريخ الوزارات المصرية، تم إستحداث وزارة التطوير الحضري والعشوائيات برئاسة ليلي راشد اسكندر وتم ضم صندوق تطوير المناطق العشوائية لها حسب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 1252 لسنة

في 6 سبتمبر 2008 انهارت صخرات جبلية في منطقة الدويقة بالقاهرة وتسببت في مقتل وإصابة وتشريد المئات من الاهالي، وعليه قرر مجلس الوزراء انشاء صندوق تطوير المناطق العشوائية في نفس العام. صدر قرار رئيس الجمهورية رقم 305 لسنة 2008 بشأن إنشاء صندوق تطوير المناطق العشوائية ليتبع رئاسة مجلس الوزراء، وهدف الصندوق إلى حصر المناطق العشوائية وتطويرها وتنميتها ووضع الخطة اللازمة لتخطيطها عمرانياً، وإمدادها بالمرافق الأساسية، من مياه وصرف صحي وكهرباء. ونص القرار أن يباشر الصندوق إختصاصاته بالتنسيق مع الوزارات والجهات المعنية ووحدات الإدارة المحلية، وعلى هذه الجهات إمداده بالمعلومات والخبرات والمساعدات اللازمة. أستهدف الصندوق فئات معينة ومناطق جغرافية بعينها ووضع برامج للتطوير، وقام علي مواجهة ظاهرة العشوائيات لأنه بزيادة الكثافة السكانية يزداد عدد السكان في "المناطق الحضرية وبالتالي سينعكس هذا علي المناطق العشوائية"¹ وفي تقديمه حصر مشكلات المناطق غير الآمنة في مناطق تنصف بالـ "عشوائية"، بالإضافة إلي "الممارسات والمعايير الدولية مثل العهد الدولي للحقوق والاقتصادية والاجتماعية والثقافية والذي صدقت عليه مصر في عام 1982"².

في أبريل 2010 أصدر الصندوق "الخريطة القومية للمناطق غير الآمنة" إحتوت علي "404 منطقة غير آمنة علي مستوي مصر بها حوالي 210 ألف وحدة سكنية ويقطنها حوالي 853 ألف نسمة". تم تقسيم المناطق طبقاً

1 الخطة القومية لتطوير المناطق غير الآمنة أبريل 2010
2 المرجع السابق

3 المرجع السابق

2014.4 وفي نوفمبر 2014 تم إعادة تشكيل مجلس ادارة صندوق تطوير المناطق العشوائية برئاسة وزيرة الدولة الدكتورة ليلي اسكندر.⁵

وأعلن بتاريخ ٣ يوليو ٢٠١٤ في جريدة الاهرام ان ٢٥٪ من الضرائب العقارية سوف يوجه لموارد الوزارة، "علي ان تكون موارد تطوير العشوائيات والمحليات ما بين ٣ الي ٣,٥ مليار جنيه مصري متجددة سنويا" ولاحقا بتاريخ ٧ سبتمبر ٢٠١٤ في جريدة البديل نسب تصريحا لمدير الدعم الفني وتنمية القدرات بالوزارة والذي كان يشغل منصب مدير الدعم الفني لصندوق تطوير العشوائيات ان موارد وزارة التطوير الحضري والعشوائيات سوف تضم تخصيص ٣٠٪ من ميزانية الاسكان الاجتماعي و ٢٠٪ من دخل العائد في تطبيق قانون التصالح في مخالفات المباني بالجانب الي المذكور سابقا من ٢٥٪ الضرائب العقارية. طبقا للموازنة العامة للدولة لعام ٢٠١٤/٢٠١٥ والتي نشرت في يوليو ٢٠١٤ من قبل وزارة المالية وتضمنت ٦١٠ مليون جنيه مصري لصالح صندوق تطوير المناطق العشوائية وقبل انشاء الوزارة.

كانت من أهم تصريحات وزيرة التطوير الحضري والعشوائيات أنه لن يتم اخلاء اي منطقة عشوائية ولن يحدث اجلاء لساكنيها سواء بطرق الاخلاء القسري او غيرها (١٥ يوليو ٢٠١٤ في جريدة الشروق صفحة ٣). كما تبنت الوزارة بالفعل مشروع تطوير منطقة مثلث ماسبيرو في حي بولاق بالقاهرة وهو مشروع لتطوير المنطقة بمشاركة ساكنيها في وضع خطة

4 الجريدة الرسمية العدد ٢٨ مكرر (ب)، ١٦ يولييه ٢٠١٤

5 قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2004 لسنة 2014 ، بالجريدة الرسمية العدد 44 مكرر (أ)، 5 نوفمبر 2014

التطوير (١٣ اغسطس ٢٠١٤ بجريدة الشروق صفحة ٢). كما حضرت اسكندر مؤتمرا شعبيا جماهيريا في منطقة المثلث بحضور فريق العمل المعماري والذي عرض رؤيته للتطوير والتي تبنتها الوزارة فيما بعد ووعدت فيها اسكندر بتنفيذ المشروع (١٨ اغسطس ٢٠١٤ بجريدة الاهرام صفحة ٣) وتلاها رئيس الوزراء ابراهيم محلب في مؤتمر شببيه في اواخر سبتمبر ٢٠١٤ وأكد انه لن يكون هناك تهجيرا قسريا والعمل بمشروع تطوير مثلث ماسبيرو الموازي (٢٧ سبتمبر ٢٠١٤ بجريدة الشروق صفحة ٣)، وفي ١٩ ديسمبر ٢٠١٤ صرحت د. ليلي اسكندر ان مشروع مثلث ماسبيرو سوف يُطرح في مسابقة عالمية علي مكاتب خبرة محلية وعالمية طبقا للشروط الموضوعه مسبقا. واكدت اسكندر في ٢٠ ديسمبر ٢٠١٤ بصفحة ٢ من جريدة الشروق ان السكان لديهم ثلاث بدائل للحصول علي تعويضات او تملك وحدات سكنية او ايجار وحدات سكنية في نفس المنطقة، وانهم سيحصلون علي وحدات ايجارية مؤقتة وستتكفل وزارة التطوير الحضري والعشوائيات بتلك القيم الايجارية طوال فترة تطوير المنطقة. وفي ٢٦ ديسمبر ٢٠١٤ وفي جريدة الاهرام تم الاعلان ان المجلس الاعلي للتخطيط والتنمية العمرانية برئاسة ابراهيم محلب قرر اعلان مثلث ماسبيرو منطقة اعادة تخطيط وعرضت ليلي اسكندر تصور التطوير المقترح للمنطقة والذي يتم بمشاركة مجتمعية مع السكان لأول مرة بمصر.

كما تم الاعلان عن خطة تطوير منطقة نزلة السمان ومحيط اهرامات الجيزة بمشروع من اعداد الهيئة العامة للتخطيط العمراني بوزارة الاسكان بالتعاون مع برنامج الامم المتحدة للمستوطنات البشرية، وهو مشروع استثماري يهدف لتطوير المنطقة وإنشاء مناطق ترفيهية واستثمارية وسياحية، يضم المخطط اجلاء سكان منطقتين مختلفتين هما سن العجوز

فيما تمشى وزارة التطوير الحضري والعشوائيات علي نهج التطوير دون التهجير، حيث [أكدت د. ليلى اسكندر](#) أن المشروع القاهرة 2050 ليس محلا اعتباريا حاليا وتصوره معلق في الوضع الراهن لان رؤية المدينة من وجهة نظرها تتغير حاليا وانه يجب ان تراعي المدينة المطورة جميع قاطنيها وتوفر لهم الخدمات ويجب ان يسكن الجميع فيها غني وفقير ([١٩ ديسمبر ٢٠١٤ الشروق صفحة ٧](#)).

بالإضافة إلي المشاريع التي تنفذها وزارة التطوير الحضري في مناطق بعينها، يوجد مجمعان سكنيان يتم تنفيذهم بمحافظة القاهرة لإعادة تسكين نحو 10 آلاف أسرة من سكان المناطق غير الآمنة. المشروع الأول هو مشروع إسكان [الإسمرات بحي المقطم](#) والذي يحتوي علي ٥٠٠٠ وحدة سكنية، [سيتم نقل سكان عدد من المناطق غير آمنة من الدرجة الأولى](#) اليه. أما المشروع الآخر فهو [مشروع معا لتطوير العشوائيات](#) والذي تفقده رئيس الوزراء في شهر ديسمبر الماضي. فتقيم فيه جمعية الفنان محمد صبحي ٥٣٠٠ وحدة سكنية بتكلفة ٤٤٠ مليون جنيه لإتقاذ " ٦ عشوائيات غير آمنة". ويقع المشروع بمدينة السلام بطريق مصر اسماعيلية الصحراوي. ولكن لا زال تهجير عدد من الأسر التي يتم تطوير مناطقها خارج مدينة القاهرة، مثل سكان شارع حافظ بحي منشية ناصر، حيث تم [نقل أكثر من ٧٠ أسرة وتسكينهم بمدينة بدر و ٦ أكتوبر](#)، وهذا قبل سقوط صخرة تزن 2 طن بعدة أيام.

تعمل وزارة التطوير الحضري أيضًا علي تطوير عدد من [المناطق غير المخططة](#) بمحافظتي القاهرة والجيزة، هذا بالإضافة إلي تطوير المناطق غير الآمنة.

ونزلة السمان. فمنطقة سن العجوز والتي تضم ٧٧٦٠ نسمة ومسجلة بالفعل كمنطقة عشوائية من درجة الخطورة الثانية سيتم نقل سكانها الي منطقتي "وقف غالب" بشارع العروبة بالهرم ومنطقة "وقف الست عباسية" بشارع ترسا بالهرم لوحداث سكنية تتراوح مساحتها ما بين ٥٩ متر مربع الي ٨٥ متر مربع (وهو ما اثبت مشاكل [في مشاريع الاسكان السابقة حسب كلام الساكنين المنقولين للمدن الجديدة في شقق مثيلة](#) والتي يتم نقل السكان اليها بدون دراسة تحليلية لاحتياجاتهم وخصائصهم الثقافية والتي عليها يجب تصميم وحدات معنية ومناسبة بحياتهم لعدم تشريدهم وضمان حياة عمرانية كريمة لهم).

اما عن منطقة نزلة السمان والتي تضم ١٨ الف نسمة، فلم يرد سبب لنقل ساكنيها إلا أنها تقع ضمن منطقة مراد تطويرها سياحيًا ([في ٢٩ سبتمبر ٢٠١٤ بجريدة الشروق صفحة ٧](#))، كما لم ترد أية معلومات عن آلية التهجير أو التعويض، فنزلة السمان منطقة غير عشوائية ولم يتم تسجيلها كمنطقة غير آمنة. وبالفعل إعترض اهالي نزلة السمان وسن العجوز علي المشروع المزمع تنفيذه وأعربوا أنهم مستعدون للمشاركة في التطوير وليس الي تهجيرهم حيث فرص عملهم جميعها تعتمد علي وجودهم بالمنطقة الاثرية السياحية ([٨ ديسمبر ٢٠١٤ في جريدة الشروق صفحة ٦](#)).

فمشروع تطوير نزلة السمان يظهر التعارض بين فلسفتي وزارة الاسكان ووزارة التطوير الحضري. فمشروع وزارة الإسكان يهدف إلي تنفيذ مشروع ترفيهي سياحي في محيط حرم اثر اهرامات الجيزة مثلما تضمنه [مشروع القاهرة ٢٠٥٠](#) الذي [نقده عدد من العمرانيين والمعماريين](#) لعزمه تنفيذ مشاريع استثمارية علي حساب سكان القاهرة الفقراء منهم والمهمشين.

للمزيد من أرشيف العمران...

زوروا الأرشيف الرقمي علي "دييجو"

<https://www.diigo.com/user/arshifalomran>

أو زوروا الأرشيف المصور علي "فيس بوك"

بعض الحقوق محفوظة



رخصة المشاع الإبداعي نسب المصنف - غير تجاري

هذه الرخصة تتيح حرية إعادة التوزيع، التعديل، التغيير، والاشتقاق من العمل في غير الأغراض التجارية



2015

للتواصل معنا...

زوروا صفحتنا علي "فيس بوك"

[10 Tooba](#)

أو إكتبوا لنا علي

info@10tooba.org