



جامعة أسيوط  
كلية الهندسة



Faculty of Engineering – Assiut University

قطاع خدمة المجتمع وشؤون البيئة – 2016

# ندوة تطوير العشوائيات بصعيد مصر



تحت إشراف

أ.د. محمد أبو القاسم محمد  
عميد الكلية

أ.د. عبد المنطلب محمد على  
وكيل الكلية لشؤون خدمة المجتمع وتنمية البيئة

يوم الاثنين الموافق 2016/ 5/ 9م في تمام الساعة العاشرة صباحاً بمركز تطوير التعليم الهندسي بالكلية





كلية الهندسة

قطاع خدمة المجتمع وتنمية البيئة

[www.aun.edu.eg/faculty\\_engineering/](http://www.aun.edu.eg/faculty_engineering/)

كلية حاصلة علي شهادة الاعتماد والجودة



جامعة أسيوط

# نرؤ

**” تطوير العشوائيات بصعيد مصر ”**

**يوم الاثنين الموافق 2016/5/9 م الساعة 10- صبا**

**بمركز تطوير التعليم الهندسي بالكلية**

إلى

وكيل الكلية

لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة

أد/ عبد المنطلب محمد علي

عميد الكلية

أد/ محمد أبو القاسم محمد

## تحت رعاية



السيد الأستاذ الدكتور / محمد محمد عبد اللطيف  
نائب رئيس الجامعة لشؤون خدمة المجتمع وتنمية البيئة



السيد الأستاذ الدكتور / أحمد عبده جعيس  
رئيس الجامعة

## إشراف



السيد الأستاذ الدكتور / محمد أبو القاسم محمد  
عميد الكلية



السيد الأستاذ الدكتور / عبد المنطلب محمد علي  
وكيل الكلية لشؤون خدمة المجتمع وتنمية البيئة





**كلمة أ0د/ محمد أبو القاسم محمد**

**عميد الكلية**

**السيدات والسادة الحضور:**

رغم ما تشهده مدن المحافظات في مصر من تطوير شامل لمختلف خدماتها ومرافقها، إلا أن المناطق العشوائية ما زالت تعاني أوضاعاً بنائية ومعيشية متدنية، بما يعمق مشكلات تنميتها ويعيق النهوض بسكانها وتعويضهم الحرمان من الحياة الكريمة.

وتعد ظاهرة العشوائيات من أكثر القضايا المهمة نظراً لما لها من انعكاسات اجتماعية واقتصادية وأمنية تهدد أمن واستقرار المجتمع. وأصبحت معالجتها مطلباً ملحاً يتطلب تضافر جميع الجهود للحد منها. ويقصد بالمناطق العشوائية المناطق الواقعة ضمن الحدود الإدارية للمحافظة والتي نشأت بدون مخططات تقسيم أراضي سابقة معتمدة على أملاك عامة أو أملاك خاصة أدت إلى توسع عمراني عشوائي غير مخطط، ولا يشترط أن يكون للمنطقة مساحة معينة حيث تتراوح مساحتهم ما بين مجموعة مساكن صغيرة إلى مجموعة أحياء كاملة، وتتباين حجماً ومساحةً بصورة عفوية ولا تخضع لقوانين التخطيط.

ورغم اختلاف المناطق العشوائية من حيث المكان والمساحة وعدد السكان ومستوي الخدمات فإنها تشترك في معاناتها من مشكلات أساسية منها عدم وجود خطط تنظيمية، والافتقار إلى المرافق والخدمات الأساسية وتدني مستوى المعيشة، وانتشار الفقر والأمية، فضلاً عن تدهور القيم والتقاليد حيث تسودها سلوكيات اجتماعية مريضة وخطيرة تهدد استقرار الأسرة والمجتمع بأسره، وكذلك تدنى مستوى الوعي الثقافي والتعليمي، بالإضافة إلى تدهور الأوضاع البيئية والأمنية والمساكن غير الصحي.

**السيدات والسادة الحضور:**

على الرغم من انتشار المناطق العشوائية في مصر وتعددتها فإنها لم تلق الاهتمام الكافي من الدولة إلا في الآونة الأخيرة. حيث تعالت الأصوات لإعادة النظر في هذه العشوائيات المنتشرة في أرجاء البلاد. ولذا أصبحت المناطق العشوائية من أهم الموضوعات خاصة في ظل الأزمات التي يشهدها المجتمع المصري مؤخراً بسبب هذه المشكلة.

أخيراً ومن الوجهة القانونية فالمناطق العشوائية تضم كل المساكن التي أقيمت مخالفةً لقوانين التنظيم المعمول بها. ويشير هذا التعريف إلى عدة صور أساسية للعشوائيات هي: كل المباني، أو المنشآت الإسكانية التي تتم بغير ترخيص، والإسكان الذي يتم على أرض مغتصبة أو غير مملوكة لحائزها، والمباني الواقعة خارج كردون المدينة.

وجدير بالذكر أن أكثر من 17 مليون مصري يسكنون المناطق العشوائية، بنسبة تقترب من 20 % من إجمالي سكان مصر، بحسب تقرير صندوق الأمم المتحدة للسكان، الذي أوضح أن عدد المناطق العشوائية يبلغ نحو 1221 منتشرة في 24 محافظة، تجسد مشكلة بيئية لها أبعاد اجتماعية واقتصادية وعمرانية خطيرة.

ولاشك أن مشاركة وتكاتف المجتمع المدني ورجال الأعمال لهم دور كبير في مواجهة مشكلة العشوائيات. ولذا فإننا نناشد جميع الجهات في المشاركة لحل مشكلات المواطنين بالمناطق العشوائية.

وفى نهاية كلمتي أتقدم بالشكر للسيد الأستاذ الدكتور/ أحمد عبده جعيس رئيس الجامعة على دعمه المستمر لجميع الأنشطة التي تقوم بها كلية الهندسة، وكذلك الشكر مقدم للسيد الأستاذ الدكتور/ محمد محمد عبد اللطيف نائب رئيس الجامعة لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة والشكر موصول أيضاً للسيد الأستاذ الدكتور/ عبد المنطلب محمد على وكيل الكلية لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة والجهاز الإداري المعاون لسيادته.

أخيراً وليس آخراً أتقدم بجزيل الشكر للسادة المحاضرين والسادة الحاضرين جميعاً على الحضور وإنجاح الندوة وإثرائها بالمناقشات. آملاً أن تخرج هذه الندوة بحلول تطبيقية جديدة ومفيدة.

**والله ولي التوفيق ،،،**

عميد كلية الهندسة

**أ.د / محمد أبو القاسم محمد**



## كلمة التحرير

الحضور الكرام:

يسعدني أن أحييكم وأن أرحب بكم في هذه الندوة البيئية تحت عنوان:

### ”تطوير العشوائيات بصعيد مصر“

تحت رعاية السيد الأستاذ الدكتور/ أحمد عبده جعيس - رئيس

الجامعة والسيد الأستاذ الدكتور/ محمد محمد عبد اللطيف

نائب رئيس الجامعة لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة - وتحت إشراف السيد الأستاذ الدكتور/

محمد أبو القاسم محمد - عميد الكلية.

تهدف هذه الندوة إلى تسليط الضوء علي تطوير العشوائيات بصعيد مصر.

تتعدد المفاهيم وتعريفات المناطق العشوائية حيث تعمل تلك التعريفات في مجملها علي توصيف مناطق الإسكان العشوائي أو غير الرسمي والتي يفتقد معظم قاطنيها للحيازة المستقرة سواء للأراضي أو المساكن، والتي تعاني من نقص أو تدهور الخدمات الأساسية والبنية التحتية والمساحات الخضراء والمفتوحة والتي لا تتكامل في معظم الأحيان مع عمران المدينة وتقع في مناطق تمثل خطورة علي حياة قاطنيها، كما يتسم معظم سكان المناطق العشوائية بتدني المستوى المعيشي والذي ينعكس علي المستوى الإجتماعي وما يرتبط به من مظاهر الانحراف الاجتماعي، وما يتبعه من تدني البيئة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والتي أصبحت تشوه الوجه العمراني والحضاري للمدن.

كما تعد المناطق العشوائية ظاهرة عالمية في المجتمعات المتقدمة والنامية على حد سواء، ولكن يختلف المسمي والمصطلح من بلد إلى آخر، كمدن الأرصفة في الهند، والأكواخ الكرتونية في الدار البيضاء وتجمعات الأرصفة في مانيلا، ومدن الأكواخ في تونس، والبيوت الشجرية في كينشاسا وتجمعات الباعة المهشمين في فنزويلا، أما المصطلح الشائع في المغرب هو "السكن غير اللائق"، وفي الجزائر البناء وفي العراق تدعى "حواسم".

أما في مصر فإن التعريف الرسمي للمناطق العشوائية يري بأنه: "تجمعات نشأت في غيبة التخطيط العام وخروجاً عن القانون وتعدياً على أملاك الدولة، وبالتالي تكون مناطق محرومة من كافة أنواع المرافق والخدمات الأساسية مثل المياه، والكهرباء، ونقاط الشرطة، والوحدات الصحية، والمدارس والمواصلات، ونتيجة لحرمان السكان من الحد الأدنى اللازم للمعيشة فعادة ما تنتشر بينهم الأمراض المتوطنة، ويتفشى الجهل، وتسود الأمية، وتنتشر جميع أنواع الجريمة، وتتوطن بها الفئات الخارجة على القانون، سواء كانت مباني من دور أو أكثر أو عشش ولم يتم تخطيطها عمرانياً، على أن يتم اعتبارها المناطق التي أقيمت في أراض غير مخصصة للبناء كما وردت في المخططات العامة للمدن،

وربما تكون حالة المباني جيدة، ولكن يمكن أن تكون غير آمنة بيئياً أو اجتماعياً وتفتقد إلى الخدمات والمرافق الأساسية.

ولتوضيح تحديات العشوائيات بصعيد مصر تناقش الندوة الموضوعات التالية:

• **المحاضرة الأولى بعنوان: "واقع العشوائيات في صعيد مصر - المشكلة وآليات التطوير"**

ويلقي المحاضرة:

السيد الأستاذ الدكتور/ **عصام الدين محمد علي** – أستاذ العمارة والتخطيط العمراني بقسم الهندسة المعمارية كلية الهندسة – جامعة أسيوط.

• **المحاضرة الثانية بعنوان: "تطوير المناطق العشوائية في صعيد مصر"**

ويلقي المحاضرة كلاً من:

السيد الأستاذ الدكتور/ **أشرف أبو العيون عبد الرحيم** – المشرف العام علي وحدة تطوير المناطق العشوائية بمحافظة المنيا والسيد المهندس/ **نيازي مصطفى أحمد** - مدير وحدة تطوير المناطق العشوائية بمحافظة المنيا والسيدة المهندسة / **كرستينا كمال حنا** - مهندس معماري بوحدة تطوير المناطق العشوائية بمحافظة المنيا.

• **المحاضرة الثالثة بعنوان:**

**"توزيع المناطق العشوائية غير الآمنة علي مستوى مدن محافظة أسيوط"**

ويلقي المحاضرة كلاً من:

السيد المهندس/ **عبد الحكيم أحمد عبد الله** - وكيل الوزارة ومدير مديرية الإسكان بالمرافق بمحافظة أسيوط ورئيس وحدة تطوير العشوائيات والسيدة المهندسة/ **إيمان علي محمود** - مدير عام الإدارة للتخطيط والتنمية العمرانية بمحافظة أسيوط.

**السادة الحضور :**

أتمني لكم قضاء وقت مثمر في رحاب كلية الهندسة والخروج بتوصيات يمكن من خلالها توجيه الجهات المعنية لمواجهة التحديات الكبيرة التي تواجه العشوائيات بصفة عامة في مصر وبصفة خاصة بصعيد مصر.

وندعو من الله عز وجل أن يحفظ مصرنا الغالية من كل شر ومكروه وأن يعم الأمن والاستقرار في جميع أرجاء مدن مصرنا الحبيبة. **والله ولي التوفيق ،،،**

وكيل الكلية

لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة

**أ.د/ عبد المنطلب محمد علي**

# المحتوي

صفحة

المحاضرة الأولى بعنوان:

تطوير المناطق العشوائية في صعيد مصر ..... 1

المحاضرة الثانية بعنوان:

واقع العشوائيات في صعيد مصر - المشكلة وآليات التطوير ..... 101

المحاضرة الثالثة بعنوان:

توزيع المناطق العشوائية غير الآمنة علي مستوى مدن محافظة أسيوط ..... 109

تصميم الغلاف ....

د. هبه عبد الرشيد زيد مدرس بقسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة أسيوط

إعداد الكتاب....

أ. أسماء عبد المنطلب محمد سكرتارية الوكيل لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة



# **”تطوير المناطق العشوائية في صعيد مصر”**

**السيد الدكتور/ أشرف أبو العيون عبد الرحيم**  
**المشرف العام علي وحدة تطوير العشوائيات بمحافظة المنيا**

**السيد المهندس/ نيازى مصطفى أحمد**  
**مدير وحدة تطوير العشوائيات بمحافظة المنيا**

**السيدة المهندسة/ كرستينا كمال حنا**  
**مهندس معماري بوحدة تطوير العشوائيات بمحافظة المنيا**

## **الفصل الأول**

**تعريف وتصنيف وحصر المناطق العشوائية غير الآمنة  
على مستوى الجمهورية وفى صعيد مصر**

## 1- مفهوم المناطق العشوائية.

تتعدد المفاهيم وتعريفات المناطق العشوائية حيث تعمل تلك التعريفات في مجملها علي توصيف مناطق الاسكان العشوائي أو غير الرسمي والتي يفتقد معظم قاطنيها للحيازة المستقرة سواء للأراضي أو المساكن، والتي تعاني من نقص أو تدهور الخدمات الأساسية والبنية التحتية والمساحات الخضراء والمفتوحة والتي لا تتكامل في معظم الاحيان مع عمران المدينة وتقع في مناطق تمثل خطورة علي حياة قاطنيها، كما يتسم معظم سكان المناطق العشوائية بتدني المستوي المعيشي والذي ينعكس علي المستوي الاجتماعي وما يرتبط به من مظاهر الانحراف الاجتماعي، وما يتبعه من تدني البيئة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والتي أصبحت تشوه الوجه العمراني والحضاري للمدن.

كما تعد المناطق العشوائية ظاهرة عالمية في المجتمعات المتقدمة والنامية على حد سواء، ولكن يختلف المسمى والمصطلح من بلد إلى آخر، كمدن الأرصفة في الهند، والأكوخ الكرتونية في الدار البيضاء وتجمعات الأرصفة في مانيلا، ومدن الأكواخ في تونس، والبيوت الشجرية في كينشاسا وتجمعات الباعة المهشمين في فنزويلا، إما المصطلح الشائع في المغرب هو "السكن غير اللائق"، وفي الجزائر البناء القصديري وفي العراق تدعى "حواسم".

أما في مصر فإن التعريف الرسمي للمناطق العشوائية يري بأنها: "تجمعات نشأت في غيبة التخطيط العام وخروجاً عن القانون وتعدياً على أملاك الدولة، وبالتالي تكون مناطق محرومة من كافة أنواع المرافق والخدمات الأساسية مثل المياه، والكهرباء، ونقاط الشرطة، والوحدات الصحية، والمدارس والمواصلات، ونتيجة لحرمان السكان من الحد الأدنى اللازم للمعيشة فعادة ما تنتشر بينهم الأمراض المتوطنة، ويتفشى الجهل، وتسود الأمية، وتنتشر جميع أنواع الجريمة، وتتوطن بها الفئات الخارجة على القانون، سواء كانت مباني من دور أو أكثر أو عشش ولم يتم تخطيطها

عمرانياً، على أن يتم إعتبارها المناطق التي أقيمت في أراض غير مخصصة للبناء كما وردت فى المخططات العامة للمدن، وربما تكون حالة المباني جيدة، ولكن يمكن أن تكون غير آمنة بيئياً أو اجتماعياً وتفتقد إلى الخدمات والمرافق الأساسية.

## 2- حصر وتصنيف المناطق العشوائية غير الآمنة المدرجة على الخريطة القومية بمصر.

تم تعريف المناطق العشوائية الغير آمنة على أنها المناطق العشوائية التي تحتوي على مساكن غير آمنة وينطبق عليها معايير عدم الأمان ، وتبلغ الكثافة السكانية فيها نحو 200 شخص/ فدان فأكثر، ومتوسط ارتفاع المباني فيها من 1 - 2 دور، وتتطلب تلك المناطق تدخل حاسم وفوري، وقد بلغ حصر المناطق العشوائية غير الآمنة التي تم تصنيفها من هذا النوع 404 منطقة على مستوى مدن الجمهورية في عام 2009 .

### ■ معايير تصنيف المناطق العشوائية :

تم وضع معايير لتصنيف المناطق العشوائية غير الآمنة طبقاً لدليل العمل المرجعي المحدد من صندوق تطوير المناطق العشوائية، والذي تم وضعه كمنهج لحصر المناطق العشوائية الغير آمنة فى المدن المصرية، ويتم تصنيف المنطقة طبقاً لدرجات الخطورة. يتم تحديد حدود المنطقة غير الآمنة طبقاً لتوفر أحد معايير عدم الأمان وذلك بنسبة لا تقل عن 50 % من إجمالي مساحة المنطقة، ويتم ذلك على النحو التالى :-

### ■ المناطق العشوائية ذات الخطورة من الدرجة الأولى.

وهي تلك المناطق التي تهدد حياة الإنسان والتي منها المناطق المعرضة إلى انزلاق الكتل الحجرية من الجبال، أو المعرضة للسيول، والمعرضة لحوادث السكة الحديد، وقد تم حصر عدد 35 منطقة ذات الخطورة من الدرجة الأولى منتشرة بالمحافظات المصرية، منها منطقة جبل المقطم بمنشأة ناصر بمحافظة القاهرة والموضحة بالشكل رقم (1) (أ) .



شكل رقم (1) (أ) منطقة جبل المقطم منشأة ناصر بمحافظة القاهرة.

#### مناطق عشوائية ذات الخطورة من الدرجة الثانية :

هي المناطق ذات المسكن غير الملائم والتي منها مناطق المساكن ذات العناصر تم بنائها باستخدام فضلات المواد، أو المناطق ذات المنشآت المتهدمة أو المتصدعة، أو المساكن التي تم بنائها على أراضي دفن القمامة، وقد بلغت 282 منطقة منتشرة بالمحافظات المصرية، منها منطقة نجع الخطيب بمدينة دشنا بمحافظة قنا والتي تمثل غالبية مواد البناء بالطوب اللبن الموضحة بشكل رقم (1) (ب).





شكل رقم (1) (ب) منطقة نجع الخطيب بمدينة دشنا بمحافظة قنا.

### المناطق عشوائية ذات الخطورة من الدرجة الثالثة:

هي المناطق التي تهدد الصحة العامة والتي تفتقد إلى المياه النظيفة أو الصرف الصحي المحسن، أو المناطق الواقعة تحت تأثير التلوث الصناعي الكثيف، أو المناطق التي نشأت تحت خطوط الكهرباء الهوائية، وقد بلغت 67 منطقة منتشرة بالمحافظات المصرية، منها منطقة الكيلو 2 العشوائية بمدينة الإسماعيلية بمحافظة الإسماعيلية والتي تتعرض للتلوث والموضحة بالشكل رقم (2).



شكل رقم (2) منطقة الكيلو 2 الإسماعيلية بمحافظة الإسماعيلية.

#### المناطق العشوائية ذات الخطورة من الدرجة الرابعة:

هي المناطق التي يفتقد القاطنين بها إلى الحيازة المستقرة والتي منها المناطق القائمة على أراضى الدولة، أو المناطق القائمة على أراضى تهيمن عليها جهات مركزية، أو المناطق القائمة على أراضى الأوقاف، وقد بلغت 20 منطقة منتشرة بالمحافظات المصرية، ومنها منطقة السلام العشوائية بمدينة التل الكبير بمحافظة الإسماعيلية الموضحة بشكل رقم (3).



شكل رقم (3) منطقة السلام بمدينة التل الكبير بمحافظة الإسماعيلية.

## معايير تصنيف المناطق العشوائية الغير آمنة .

### الدرجة الأولى: المناطق التي تهدد حياة الإنسان



منطقة جبل المقطم منشأة ناصر

- المناطق المعرضة إلى انزلاق الكتل الحجرية من الجبال.
- المناطق المعرضة للسيول.
- المناطق المعرضة لحوادث السكة الحديد.

### الدرجة الثانية: المناطق ذات المسكن غير الملائم



منطقة نجع الخطيب مدينة دشنا -

- مساكن ذات عناصر تم بنائها باستخدام فضلات المواد.
- مناطق ذات المنشآت المتهدمة أو المتصدعة.
- مساكن تم بنائها على أراضي دفن القمامة.

### الدرجة الثالثة: المناطق التي تهدد الصحة العامة



منطقة الكيلو 2 الإسماعيلية

- افتقاد المنطقة إلى المياه النظيفة
- أو الصرف الصحي المحسن.
- مناطق تحت تأثير التلوث الصناعي الكثيف.
- مناطق نشأت تحت خطوط الكهرباء الهوائية

### الدرجة الرابعة: المناطق التي يفتقد القاطنين بها إلى الحياة المستقرة .



منطقة السلام - الإسماعيلية

- المناطق على أراضي الدولة.
- المناطق على أراضي تهيمن عليها جهات مركزية.
- المناطق على أراضي الأوقاف

### معايير تصنيف المناطق العشوائية الغير آمنة .

**المناطق العشوائية غير الآمنة التى تم إخضاعها للدراسة فى صعيد مصر**  
**منطقة عشش محفوظ بمدينة المنيا – محافظة المنيا**



| م | اسم المنطقة | درجة الخطورة | الملكية    | المساحة (فدان) | عدد الوحدات السكنية |
|---|-------------|--------------|------------|----------------|---------------------|
| 1 | عشش محفوظ   | 2            | أملاك دولة | 3.6            | 856                 |



منطقة الأشراف بمدينة ملوي - محافظة المنيا



| م | اسم المنطقة | درجة الخطورة | الملكية        | المساحة (فدان) | عدد الوحدات السكنية |
|---|-------------|--------------|----------------|----------------|---------------------|
| 2 | الأشراف     | 3            | أمولاك الاوقاف | 1.4            | 117                 |

منطقة المهاجرين بمدينة ديروط - محافظة أسيوط.



| م | اسم المنطقة | درجة الخطورة | الملكية   | المساحة (فدان) | عدد الوحدات السكنية |
|---|-------------|--------------|-----------|----------------|---------------------|
| 3 | المهاجرين   | 2            | أملك دولة | 0.5            | 26                  |

منطقة الوليدية بمدينة أسيوط - محافظة أسيوط.



| م | اسم المنطقة | درجة<br>الخطورة | الملكية   | المساحة<br>(فدان) | عدد<br>الوحدات<br>السكنية |
|---|-------------|-----------------|-----------|-------------------|---------------------------|
| 4 | الوليدية    | 2               | أملك خاصة | 1.2               | 48                        |



منطقة غرب البلد بمدينة أسيوط - محافظة أسيوط..



| م | اسم المنطقة     | درجة الخطورة | الملكية   | المساحة (فدان) | عدد الوحدات السكنية |
|---|-----------------|--------------|-----------|----------------|---------------------|
| 4 | مناطق غرب البلد | 2            | أملك خاصة | 77             | 6382                |

منطقة الفواخير بمدينة أسبوط – محافظة أسبوط.



| م | اسم المنطقة | درجة الخطورة | الملكية   | المساحة (فدان) | عدد الوحدات السكنية |
|---|-------------|--------------|-----------|----------------|---------------------|
| 5 | الفواخير    | 3            | أملك خاصة | 6.4            | 660                 |



منطقة السماكين بمدينة المنشأة - محافظة سوهاج



| م | اسم المنطقة | درجة الخطورة | الملكية    | المساحة (فدان) | عدد الوحدات السكنية |
|---|-------------|--------------|------------|----------------|---------------------|
| 6 | السماكين    | 2            | أملاك دولة | 2.3            | 48                  |

منطقة الحمام بمدينة الأقصر – محافظة الأقصر



| م | اسم المنطقة | درجة<br>الخطورة | الملكية    | المساحة<br>(فدان) | عدد<br>الوحدات<br>السكنية |
|---|-------------|-----------------|------------|-------------------|---------------------------|
| 7 | الحمام      | 2               | أموال خاصة | 7.2               | 400                       |

منطقة الصحابي بمدينة أسوان - محافظة أسوان



| م | اسم المنطقة | درجة<br>الخطورة | الملكية    | المساحة<br>(فدان) | عدد<br>الوحدات<br>السكنية |
|---|-------------|-----------------|------------|-------------------|---------------------------|
| 8 | الصحابي     | 2               | أملأك دولة | 10.2              | 293                       |

## **الفصل الثانى**

**أسلوب تطوير المناطق العشوائية غير الآمنة  
المحدد من صندوق تطوير المناطق العشوائية**

## 1- دليل العمل المرجعي المحدد من صندوق تطوير المناطق العشوائية

### كمنهج لتطوير المناطق العشوائية غير الآمنة

#### أولاً: صندوق تطوير المناطق العشوائية:

تم إنشاء صندوق تطوير المناطق العشوائية فى جمهورية مصر العربية بالقرار الجمهورى 305 / 2008 من أجل تطوير المناطق العشوائية على مستوى الجمهورية، قام الصندوق بتحديد معايير تصنيف المناطق إلى مناطق غير آمنة وغير مخططة بما يتفق مع المعاهدات العالمية، وأقر سياسيات تطوير بما يضمن حقوق السكان ويراعى ظروفهم المعيشية وبصفة خاصة توفير فرص العمل، وتنحصر مهمة الصندوق فى وضع رؤية شاملة لتطوير المناطق العشوائية غير الآمن منها وغير المخطط، وإعداد خطة عمل قومية لتطوير المناطق العشوائية مع إعطاء الأولوية للمناطق غير الآمنة، وإدارة تمويل مشروعات التطوير، ومتابعة تنفيذها بالتنسيق مع المؤسسات المدنية، غاية الصندوق الأساسية هي المساهمة فى ضمان مناطق سكنية آمنة فى المدن المصرية.

ويختص الصندوق بصفة أساسية بتمويل مشروعات تطوير المناطق العشوائية كنشاط محوري يتم بناء على طلب الجهات المحلية حيث يتم اعتماد الطلبات طبقاً لأولويات التطوير، ويتطلب الحصول على التمويل إجراءات متعددة أهمها إعداد خطة عمل لمشروع التطوير يتم من خلالها تحديد الجهات المشاركة والأنشطة المقترحة والإطار المكاني والزمني لهذه الخطة، بحيث يتمكن الصندوق والمجتمع المدني من متابعة تنفيذ هذه الأنشطة.

#### ثانياً: منهجية إعداد خطة عمل مشروع تطوير منطقة عشوائية:

تتكون خطة عمل مشروع تطوير منطقة عشوائية من خمس مراحل أساسية هي مرحلة رصد الوضع الراهن ووضع إستراتيجية التطوير، ومرحلة إعداد مخطط التنمية

والتصميمات الابتدائية، ومرحلة إعداد برنامج التنفيذ ومرحلة إعداد الخطة المالية وتنتهي بإعداد مسودة اتفاقية التعاون بين الجهات المشاركة في تنفيذ المشروع تمهيداً لتوقيعها والبدء في الأنشطة التنفيذية.

يقوم شركاء التنمية من المجتمع المحلي بإعداد خطة عمل مشروع تطوير منطقة عشوائية حيث تسعى هذه الخطة الى وضوح الرؤية والأعمال التي سيتم تنفيذها ومتطلباتها القانونية والمؤسسية من قدرات فنية ومالية وآليات ووسائل التنفيذ.

### **1 - تحديد المهام المطلوبة لإعداد خطة العمل:**

يقوم أعضاء اللجنة الممثلة لشركاء التنمية والمشكلة لإعداد خطة العمل بمناقشة المكونات المختلفة لخطة العمل وتحديد المهام والدراسات التمهيدية اللازمة لانتهاء من إعداد خطة العمل ويتم الاتفاق على تحديد القائمين علي إعداد كل مهمة ودراسة، ومتى سيتم الانتهاء منها، والجهة التي ستقوم باعتماد نتائجها. وتتكون خطة عمل مشروع تطوير منطقة عشوائية من خمسة مراحل رئيسية تتمثل في رصد الوضع الراهن ووضع إستراتيجية التطوير، ووضع مخطط التنمية والتصميمات الابتدائية، وإعداد برنامج التنفيذ، وإعداد الخطة المالية، وإعداد مسودة اتفاقية التعاون.

### **ثالثاً: مراحل إعداد خطة العمل:**

#### **1. مرحلة رصد الوضع الراهن ووضع إستراتيجية التطوير:**

##### **• رصد الوضع العمراني الراهن:**

يتم في هذا الجزء إعطاء خلفية عن المحافظة والمدينة التي تقع بها المنطقة غير الآمنة، ثم وصف عام للمنطقة غير الآمنة ومحيطها من شبكات ومنشآت



ويشمل وصف التطور العمراني للمنطقة المحيطة والأنشطة السائدة، وصف الموقع من حيث أنواع الحيازة والجهة المالكة لأرض المنطقة، الرفع المساحي لحدود الموقع وحيازاته، استخدامات الأراضي، محددات الموقع (اشتراطات تخطيطية وبنائية)، شبكات المرافق بالمنطقة ومحيطها، وكذلك حصر للأراضي الفضاء والفراغات بالمنطقة ومحيطها وعلى مستوى المدينة.

كما تشمل عملية رصد الوضع الراهن حصر للمنشآت وارتفاعاتها وتحديد حالاتها الإنشائية ومواد الإنشاء والمنشآت الدينية والخدمية بالموقع. بالإضافة إلى وصف الوحدات السكنية والتجارية بالموقع مع تحديد عدد الوحدات السكنية وتصنيفها من حيث المساحة وعدد الغرف والخدمات ونوع الحيازة.

كذلك تتضمن عملية رصد الوضع الراهن حصر اقتصادي / اجتماعي يشمل حصر لعدد وأحجام الأسر بالمنطقة وعدد الغرف / أسرة وحصر للأسر بالوحدات المشتركة، كما يشمل حصر لإحتياجات الأسر وأهم القضايا الاجتماعية السائدة والأنشطة الاقتصادية والحرف الغالبة بالمنطقة.

### • وضع الإستراتيجية المقترحة للتطوير:

فى إطار المخطط الاستراتيجي للمدينة يتم تحديد الغاية والأهداف من مشروع التطوير مع توضيح للأسلوب المقترح للتطوير وأهم مخرجاته، وتتضمن الإستراتيجية شرح للتصور العام للتطوير سواء باستخدام آلية تكثيف السكان أو النقل أو الإحلال أو خليط مما سبق وما يستتبع ذلك من تحديد لبدائل الحصول على أرض فضاء للبناء، مع وضع تصور لكيفية إيواء السكان أثناء التطوير (إن لزم)، وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والتطوير المؤسسي وخطة حماية أراضي المنطقة وخطة صيانة المنشآت أثناء وبعد التطوير، كما تحدد الاستراتيجية أيضا اسلوب

التمويل واستعادة التكلفة والقيمة المضافة من التطوير كما تتضمن تصور أسلوب إدارة المشروع.

### • إعداد التقييم البيئي للمشروع:

يتم إعداد دراسات لتقييم الأثر البيئي بمفهومه الشامل الاقتصادي/ الاجتماعي/ البيئي، وذلك بهدف تقديم مسببات وفوائد التطوير بصفة عامة والإستراتيجية المتبعة بصفة خاصة شاملة الفرص الاقتصادية والاجتماعية من اختيار الموقع النهائي من بين البدائل المتاحة (في حالة وجود أكثر من بديل)، ومدى التحسين البيئي المنتظر من التطوير، والفوائد الاجتماعية المرجوة خاصة على المرأة والشباب، والتطور المنتظر في قدرات المؤسسات المحلية.

### 2. مرحلة إعداد مخطط التنمية والتصميمات الابتدائية:

تبدأ هذه المرحلة بمراجعة المخطط العام للمدينة والاشتراطات التخطيطية (إن وجد)، ومراجعة المناطق غير الآمنة أو مناطق إعادة التخطيط المحددة في المخطط الإستراتيجي للمدن (إن وجد)، وأيضاً مراجعة المخطط التفصيلي لمنطقة التطوير (إن وجد)، يلي ذلك إعداد التخطيط المبدئي لتقسيم الأراضي واشتراطاتها للموقع (أو الموقع الجديد) وموضحاً مؤشرات التطوير العمرانية من مساحات صافية، كثافات بنائية... الخ، مع توضيح المراحل المختلفة للتطوير وتشمل مراحل استغلال إمكانيات الأرض الفضاء لبدء أعمال إنشاء الوحدات، وإمكانية توفير البديل سواء علي المستوي السكني أو النشاط قبل البدء في أية أعمال للإزالة، وبناء على الإستراتيجية المقترحة في المرحلة السابقة يتم تحديد برامج الإزالة والإحلال المرحلي للمنطقة علي مستوي كل مرحلة علي حدي. كما تتضمن هذه المرحلة إعداد التصميم المعماري الابتدائي للوحدات والمنشآت السكنية، والوحدات التجارية والمنشآت الخدمية مع توضيح المؤشرات العمرانية للتصميمات المعمارية.



### • مرحلة إعداد برنامج التنفيذ:

يتم إعداد برنامج تنفيذ المشروع بناء على تقدير الإطار الزمني لمكونات المشروع والتي قد تختلف بنوعية التدخل مثل المدة المطلوبة لتعديل إطار تشريعي أو الناتجة عن آليات التنفيذ مثل التنفيذ بالأساليب المنخفضة التكلفة أو بالعمالة المكثفة، ثم يتم تحديد المدة الزمنية اللازمة لإعداد المستندات التنفيذية التطوير العمراني وأعمال التنمية المجتمعية آخذاً في الاعتبار أساليب التنفيذ، ثم تحديد الإطار الزمني المطلوب لمتابعة التنفيذ وآليات اعتماد الأعمال، ويتم تحديد ترتيبات تسليم الأعمال والتشغيل، ويستخدم الجدول التالي في تحديد الجدول الزمني.

### • مرحلة إعداد الخطة المالية:

يتم إعداد الخطة المالية شاملة التدفق النقدي للمشروع مع بيان تقدير أسعار الأراضي والوحدات السكنية وغير السكنية الحالية والمستقبلية، تحديد تكلفة التطوير العمرانية والتنمية المجتمعية للمشروع، تحديد التمويل متاح من المنح والإعانات الاجتماعية والقروض وتيسيرات الائتمانية، تحديد القيمة المضافة أو المفقودة من جراء التطوير العمراني وتوزيع القيمة المضافة أو تعويضات القيمة المفقودة، التحليل المالي للمشروع والجدول الزمني لاستعادة التكلفة والتدفقات النقدية، الأدوار والمسؤوليات المالية والمخاطر والضمانات وتيسيرات الائتمان، تقدير مخاطر المشروع والتمويل، تحديد آليات التسوية المالية للمشروع، ويتم أيضاً توضيح الإجراءات الفنية المالية في الطرح أو التكليف بالأعمال.

### • مرحلة إعداد اتفاقية التعاون:

تتكون اتفاقية التعاون المطلوب إبرامها من مستند الاتفاقية وجدول الإطار المنطقي للأعمال التي يتضمنها مشروع التطوير النهائي، ويتم إبرام اتفاقية التعاون بين الجهات المشاركة في أعمال التطوير بحيث تشمل الاتفاقية تعريف بالغاية

والأهداف من المشروع، تحديد أطراف الاتفاق، والوصف العام لإستراتيجية تطوير المنطقة، والجهات المشاركة ومسئوليات كل منها، وإدارة المشروع، والإطار القانوني لفض المنازعات، مع توضيح شروط تعديل الاتفاقية وخطة العمل، ويتم توقيع الاتفاقية من قبل الممثلين القانونيين للجهات المتعاقدة.

#### **رابعاً: رصد الوضع الراهن ووضع إستراتيجية التطوير:**

##### **1- رصد الوضع الراهن:**

وتتضمن وصف عام للمحافظة والمدينة، ووصف عام للمنطقة غير الآمنة والمنطقة المحيطة بها، ووصف الموقع، والحصر العمراني، والاقتصادي والاجتماعي واحتياجات الأسر بالموقع.

##### **2- وضع إستراتيجية التطوير:**

وتتضمن وضع إستراتيجية التطوير المقترحة للمنطقة، من حيث الأراضي الفضاء المتاحة للتطوير بالمنطقة ومحيطها وعلى مستوى المدينة، وبدائل تطوير الموقع، وتقييم بدائل التطوير المقترحة من حيث القيمة المضافة من التطوير، ووضع تصور لخطة الإيواء أثناء التطوير مع ضمان توفير الخدمات الأساسية للأسرة، وخطة التنمية الاقتصادية، وخطة التنمية الاجتماعية، وخطة الإزالة والتصرف في مخلفات الموقع، وخطة صيانة المنشآت أثناء وبعد التطوير.

##### **3- دراسات تقييم الأثر البيئي:**

وتتضمن الأثر على السكان من حيث التقييم البيئي والاجتماعي والإقتصادي من حيث الفرص والمخاطر البيئية، والفرص والمخاطر الاجتماعية، والفرص والمخاطر الاقتصادية، والفرص والمخاطر على المؤسسات المحلية، والآثار والفوائد على المرأة والشباب والأطفال وكبار السن.

## **خامساً: مخطط التنمية والتصميمات الابتدائية:**

ويتضمن وضع تقرير تفصيلي نهائي يحتوى على المخطط العمراني لمنطقة التطوير، ومرحليات التطوير، والتصميم المعماري للوحدات، والجهات المشاركة في مشروع التطوير.

### **2- أسلوب تطوير المناطق العشوائية غير الآمنة**

#### **أولاً: تطوير المناطق المقامة على أملاك دولة:**

ويتم ذلك وفقاً لما هو محدد بدليل العمل المرجعي الخاص بصندوق تطوير المناطق العشوائية ووفقاً للإطار القانوني والتنظيمي لخطة العمل وطبقاً للمراحل التفصيلية المحددة بدليل العمل المرجعي السابق عرضه، والتي تتمثل في خمس مراحل الأساسية هي رصد الوضع الراهن ووضع إستراتيجية التطوير، وإعداد مخطط التنمية والتصميمات الابتدائية، وإعداد برنامج التنفيذ وإعداد الخطة المالية وتنتهي بإعداد مسودة إتفاقية التعاون بين الجهات المشاركة في تنفيذ المشروع تمهيداً لتوقيعها والبدء في الأنشطة التنفيذية.

#### **ثانياً: تطوير المناطق المقامة على أملاك خاصة:**

ويتم ذلك وفقاً أيضاً لما تم تحديده من الوزارة وما تم إضافته لدليل العمل المرجعي الخاص بصندوق تطوير المناطق العشوائية ووفقاً للإطار القانوني والتنظيمي لخطة العمل بعد موافقة سكان المنطقة العشوائية بالأغلبية على المشاركة في المشروع، وإنتهائهم الى اختيار أحد البديلين التاليين:

- **البديل الأول:** تكوين جمعية إسكان تعاوني بالتشارك بين ملاك الأراضي بالمنطقة.

- **البديل الثاني:** الحصول على قروض تمويل عقاري والتطوير الذاتي للعقارات.

وذلك بعد أن يتم توفير المستندات التالية:

- المستند الخاص بملكية الأرض.
- المستند الخاص بالمخطط التفصيلي المعتمد للمنطقة (مشروع التطوير) الذي يتم إلزام الملاك به عند البناء.

### 3- إجراءات تطوير منطقة عشوائية غير آمنة:

- تقوم المحافظة بتحديد المنطقة ذات الأولوية من المناطق المدرجة بالخريطة القومية أو التقدم بطلب لإدراج منطقة جديدة تنطبق عليها معايير عدم الأمان.
- تقوم المحافظة بالتواصل مع أهالي المنطقة محل للتطوير للاتفاق على خطة عمل.
- تقوم المحافظة بإعداد خطة العمل لتطوير المنطقة أو طلب الدعم الفني من الصندوق.
- يقوم الصندوق بتكليف إستشاري لإعداد خطة العمل فى إطار استعمالات الأراضي للمخطط الاستراتيجي أو التفصيلي للمدينة إن وجد، بالتنسيق مع المحافظة.
- يقوم الإستشاري بعرض البدائل المقترحة لتطوير المنطقة على لجنة التسيير برئاسة السيد المحافظ وبحضور ممثل لصندوق تطوير المناطق العشوائية.
- تقوم لجنة التسيير باختيار بديل وإخطار الصندوق بخطاب رسمي بالبديل الذي تم اختياره.
- يقوم الإستشاري بإعداد التقرير النهائي لخطة العمل.
- تقوم المحافظة بإعتماد خطة العمل وإرسالها للصندوق مرفق بها خطاب لطلب التمويل (إن لزم ذلك).
- يقوم الصندوق بعرض خطة العمل على رئاسة مجلس الوزراء لإعتمادها والموافقة على توفير التمويل اللازم لها.
- بعد الحصول على موافقة مجلس الوزراء يتم توقيع إتفاقية تعاون بين المحافظة والصندوق تحدد مهام ومسئوليات كل طرف.

- بعد توقيع الاتفاقية يتم تحويل التمويل وتنفيذ المشروع طبقاً لبنود إتفاقية التعاون وملاحقها.
- تقوم المحافظة بتقديم تقرير ربع سنوي للصندوق عن الموقف التنفيذي لتطوير المناطق غير الآمنة بها.
- تقوم المحافظة بتكليف إحدى الجمعيات الأهلية لتصميم وتنفيذ خطة البرامج الاجتماعية الاقتصادية.
- يقوم الصندوق بمتابعة تنفيذ أنشطة التطوير والقيام بمعاينات على الطبيعة لمواقع التطوير خلال مراحل التنفيذ.

#### **4 إجراءات تكليف المحافظة لجمعية أهلية للقيام بأنشطة التنمية المجتمعية:**

1. يتم تسجيل الجمعيات لدى الصندوق.
2. تعتمد من قبل اللجنة الفنية بالصندوق.
3. يقوم الصندوق بترشيح الجمعيات الأهلية للمحافظة. (بعد توقيع الاتفاقية)
4. تقوم المحافظة باختيار جمعية من الجمعيات المرشحة أو اختيار جمعية أخرى بشرط أن تعتمد من اللجنة الفنية بالصندوق.
5. تقوم المحافظة بتكليف الجمعية بإعداد خطة تنفيذية لمكون البرامج الاجتماعية والاقتصادية المدرج ضمن خطة التطوير طبقاً للإطار المرجعي للصندوق.
6. تقوم الجمعية بتسليم الخطة التنفيذية لوحدة التطوير بالمحافظة لمراجعتها واعتمادها من الصندوق.
7. يتم إبرام اتفاقية بين المحافظة والجمعية.
8. تقوم الجمعية بإعداد تقرير ربع سنوي لكل من وحدة التطوير والصندوق.

## 5 - منهجية التعامل لتطوير المناطق العشوائية غير الآمنة:

تم تحديد تلك المنهجيات طبقاً لأسلوب العمل المحددة من صندوق تطوير المناطق العشوائية طبقاً لتصنيف المناطق العشوائية الأربعة غير الآمنة وهي على النحو التالي:-

### 1) بالنسبة للمناطق المهددة للحياة:

- يتم نقل السكان فوراً للوحدات السكنية أو التعويض المادي للأهالي .

### 2) بالنسبة لمناطق السكن غير اللائم:

- إحلال المساكن بالموقع مع التكتيف.
- بناء المساكن بمواقع أخرى قريبة (أماكن دولة).
- التعويض المادي لتوفير المسكن.
- إعادة تأهيل المسكن.
- دمج آليات التطوير السابقة.

### 3) بالنسبة للمناطق المهددة للصحة:

- نقل أو تحويل خطوط الكهرباء الهوائية لكابلات أرضية بالتعاون بين وزارة الكهرباء والطاقة والمحافظة.
- توفيق أوضاع المصانع الملوثة للبيئة بالتعاون بين وزارة البيئة ووزارة الصناعة.
- تنفيذ أنظمة المياه والصرف الصحي الآمنة ضمن خطة وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

### 4) بالنسبة للمناطق التي تفتقد الحياة:

- تقنين الحياة بمقابل مادي.

## خطة التنمية المجتمعية للمناطق العشوائية الجاري تطويرها

تتكون خطة التنمية المجتمعية لتطوير المناطق غير الآمنة من خمس مراحل أساسية هي مرحلة رصد الوضع الراهن، ومرحلة إعداد خطة البرامج الاجتماعية والإقتصادية، ومرحلة إعداد الخطة الزمنية ومرحلة إعداد الخطة المالية وتنتهي بإعداد إتفاقية التعاون بين الجهات المشاركة في تنفيذ المشروع تمهيداً لتوقيعها والبدء في الأنشطة التنفيذية. وتسعى هذه الخطة إلى وضوح الرؤية والأعمال التي سيتم تنفيذها ومتطلباتها القانونية والمؤسسية من قدرات فنية ومالية وآليات ووسائل التنفيذ.

**وتتكون خطة تنفيذ البرامج الاجتماعية الإقتصادية الخاصة بتطوير المناطق العشوائية غير الآمنة من خمس مراحل رئيسية، كما هو موضح بالشكل رقم المرفق:**

- 1- رصد الوضع الراهن ( البحث السريع بالمشاركة - مؤشرات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء).
- 2- إعداد خطة البرامج الاجتماعية الإقتصادية.
- 3- إعداد الخطة الزمنية.
- 4- إعداد الخطة المالية.
- 5- إعداد إتفاقية التعاون.



مراحل إعداد خطة العمل

## 1. رصد الوضع الراهن ويشمل :

### ➤ رصد المؤشرات الاجتماعية والاقتصادية للمحافظة .

يتم رصد المؤشرات الاجتماعية والاقتصادية للمحافظة التي تقع فيها المنطقة الخاضعة للتطوير ومن أهم تلك المؤشرات ما يلي :-

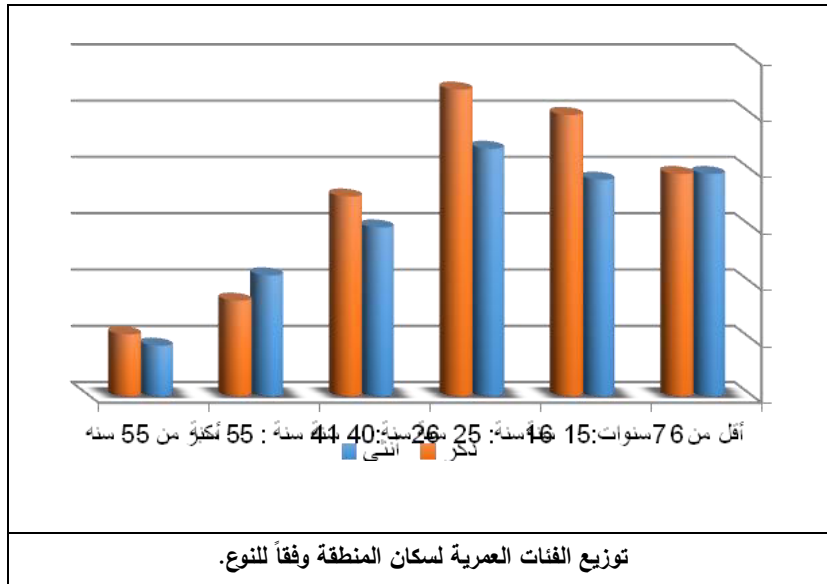
- مساحة المحافظة، عدد سكانها .
- متوسط حجم الأسر بالمحافظة، معدل المواليد، ومعدل الزيادة الطبيعية.
- معدل البطالة بالمحافظة، ومعدل الأمية .
- نصيب الفرد من الوحدات.

### ➤ المؤشرات الاجتماعية و الاقتصادية للمنطقة الخاضعة للتطوير.

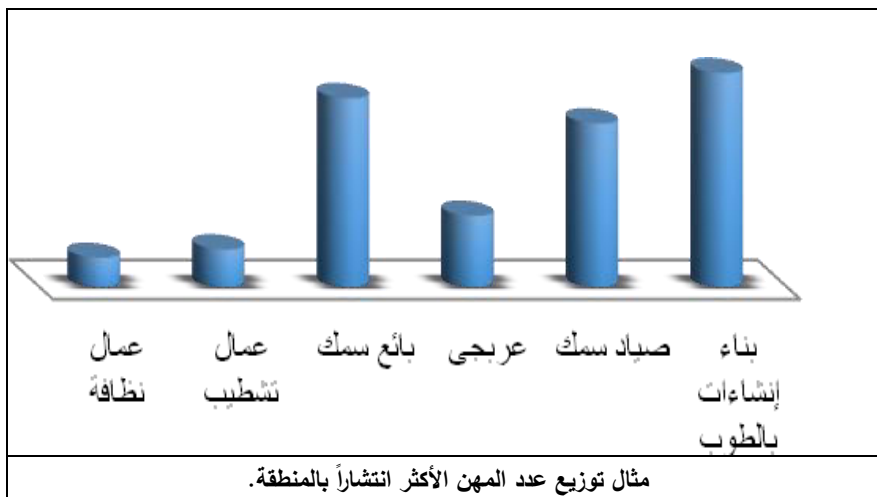
يتم رصد المؤشرات الاجتماعية والاقتصادية للمنطقة الخاضعة للتطوير ومن أهم تلك المؤشرات ما يلي:-

- متوسط حجم الأسرة بالمنطقة ( فرد / الأسرة).
- معدل التزاوج بالمنطقة ( فرد / الغرفة).
- متوسط دخل الأسرة بمنطقة (جنية / الشهر).
- نسبة الشباب بالمنطقة في المرحلة العمرية من (16 سنة : 40 سنة ) من إجمالي سكان المنطقة، معدل البطالة بين الشباب بالمنطقة.

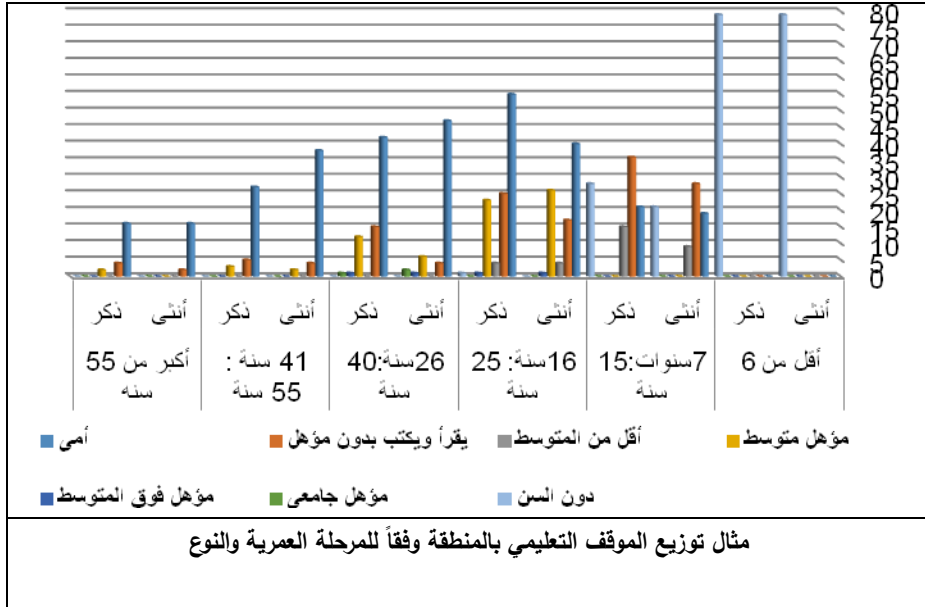




- طبيعة العمل بالمنطقة، ويقاس هذا المؤشر المهن الأكثر إنتشاراً بالمنطقة



• توزيع الموقف التعليمي بالمنطقة وفقاً للمرحلة العمرية .

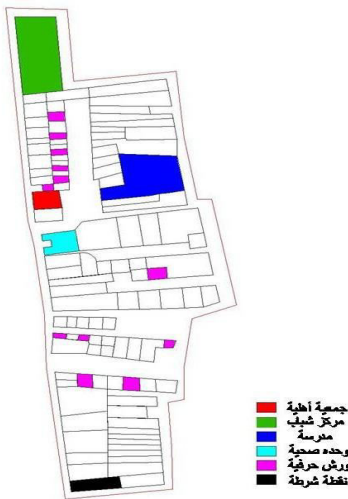


2- وضع خطة البرامج الاجتماعية الاقتصادية.

يتم وضع خطة البرامج الاجتماعية والاقتصادية طبقاً للمراحل التالية:

أولاً : المرحلة التحضيرية لخطة التنمية وتشمل

- إعداد خريطة الموقع موضحاً عليها: المؤسسات المجتمعية في ضوء احتياجات السكان المستهدفين وتقسيمها المنطقة لمناطق عمل.
- تحديد مجموعة الأفراد من خلال الحصر في الفئة العمرية من 25 سنة حتى 50 سنة لإختيار رواد المجتمع من داخل المنطقة لديهم القدرة على التأثير والإقناع لدى أهالي والمنطقة
- تدريب رواد مجتمع وتدريبهم على رفع الوعي وزيادة مهارات الاتصال وطرق التعبئة المجتمعية.



خريطة المؤسسات الخدمية للمنطقة

- مرحلة تحديد الفئات المستهدفة وفقاً للمؤشرات الاجتماعية والاقتصادية التي تم إعدادها بوحدة المعلومات بصندوق تطوير المناطق العشوائية بالتنسيق مع الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء.
- مرحلة إعداد برنامج زمني لوضع خطة البرامج الاجتماعية والاقتصادية.

| م | البيان                                | 1 |   |   |   | 2 |   |   |   | 3 |    |    |    |
|---|---------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|
|   |                                       | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 1 | تحديد الفئات المستهدفة                |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| 2 | تقسيم الرواد وفقاً للنشاط             |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| 3 | إعداد بيان تفصيلي بالحالات            |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |
| 4 | التنسيق مع الجهات المشاركة في التنفيذ |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |

➤ مرحلة تشكيل الهيكل الإداري: لتنفيذ أنشطة البرامج الاجتماعية والاقتصادية

➤ مرحلة التنسيق مع الجهات المشاركة بالتنفيذ:

- التنسيق مع الهيئة العامة لتعليم الكبار لإختيار المنهج الدراسي.
- التنسيق مع السجل المدني التابع للمنطقة.
- توقيع اتفاقيات تعاون مع أحد المصانع وأحد مراكز التدريب المهني.
- التعاقد مع أطباء بعيادات خاصة أو مركز طبي.

### ثانياً : محاور البرامج الاجتماعية الاقتصادية

تتكون محاور الخطة الاجتماعية الاقتصادية من أربع محاور كما يلي:

#### 1 -محور التدريب والتشغيل:

يهدف المحور إلى دعم برامج التدريب الحرفي للشباب وريطه باحتياجات سوق العمل للقضاء على البطالة وزيادة معدلات التشغيل وتم به تحديد ما يلي:

تحديد الفئات المستهدفة بمحور التدريب والتشغيل

تحديد الورش والمصانع المتاحة للتدريب والتشغيل القريبة من المنطقة.

إعداد بيان تفصيلي بتشغيل الشباب ودعم التدريب الحرفي.

بيان تفصيلي بتشغيل الشباب ودعم التدريب الحرفي بالمنطقة الخاضعة للتطوير .

| م | إسم المستفيد | المؤهل (أمي/متعلم) | السن | النوع | نوع الخدمة | نوع الحرفة | نوع التدريب |
|---|--------------|--------------------|------|-------|------------|------------|-------------|
|   |              |                    |      |       |            |            |             |

إعداد البرنامج الزمني لتنفيذ أنشطة محور التدريب والتشغيل

## 2 - محور رفع مستوى الخدمات الصحية للمرأة.

يهدف البرنامج إلى تقديم رعاية صحية شاملة للمرأة في مختلف مراحل عمرها وقد تم تحديد الفئات المستهدفة كما يلي:

إعداد الفئات المستهدفة بمحور رفع مستوى الخدمات الصحية للمرأة.

إعداد البرنامج الزمني لتنفيذ أنشطة محور الخدمات الصحية للمرأة.

## 3 - محور محو أمية عائل الأسرة.

يهدف المحور إلى دعم برامج محو الأمية وتعليم الكبار بالمنطقة الخاضعة للتطوير، ويشمل المحور ما يلي:

إعداد الفئات المستهدفة بمحور محو أمية عائل الأسرة.

إعداد بيان تفصيلي للفئات المستهدفة لمحو أمية عائل الأسرة.

البرنامج الزمني لتنفيذ أنشطة محور محو أمية عائل الأسرة.

## 4 - محور إصدار بطاقات الرقم القومي.

يهدف البرنامج إلى معاونة غير القادرين للحصول على الاوراق الثبوتية مثل بطاقة الرقم القومي لربطهم بالخدمات الإجتماعية وتمكينهم اقتصادياً. ويشمل المحور ما يلي:

إعداد الفئات المستهدفة بمحور إصدار بطاقات الرقم القومي.

إعداد البرنامج الزمني لتنفيذ نشاط المحور .

إعداد بيان تفصيلي للفئات المستهدفة لمحو إصدار بطاقات الرقم القومي.

إعداد بيان تفصيلي للفئات المستهدفة لمحو إصدار بطاقات الرقم القومي.

| نوع الخدمة | تغير محل الإقامة | بدون شهادة ميلاد | لدية بطاقة ورقية | بدون شهادة إلكترونية | النوع | تاريخ الميلاد | إسم المستفيد |
|------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|-------|---------------|--------------|
|            |                  |                  |                  |                      |       |               |              |

### 3- وضع الخطة الزمنية:

وتشمل وضع البرنامج الزمني لتنفيذ أنشطة ابرامج الاجتماعية والاقتصادية ومحاو الخطة التنفيذية للمنطقة الخاضعة لتطوير.

| ملخص محاور خطة برامج الانشطة الاجتماعية والاقتصادية                                 |  |
|---|--|
| المحور الاول : تشغيل الشباب ودعم التدريب الحرفي                                     |  |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ يهدف إلى :<br/>التدريب المهني وتقديم القروض<br/>المتناهية الصغر والتشغيل.</li> </ul>                  |
| المحور الثاني: رفع مستوى الخدمات الصحية للمرأة                                      |  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ يهدف إلى :<br/>توفير الخدمات الصحية للمرأة وتنفيذ برامج<br/>تنظيم الأسرة والصحة الإنجابية.</li> </ul> |
| المحور الثالث: محو الأمية   |  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ يهدف إلى:<br/>نشر فصول محو الأمية لعائل الأسرة.</li> </ul>  |

| المحور الرابع: إصدار بطاقات الرقم القومي |   |   |
|--|---|---|
|  |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ يهدف إلى:</li> <li>■ إستخراج إصدار بطاقة الرقم القومي والأوراق الثبوتية.</li> </ul>                          |
| المحور الخامس : خفض حرمان الاطفال.       |   |   |
|  |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ يهدف إلى:</li> <li>■ تحسين الأطر الاجتماعية والاقتصادية وتوفير الخدمات الأساسية للأطفال.</li> </ul>          |
| المحور السادس: .                         |   |   |
|  |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ يهدف إلى:</li> <li>■ الوقاية والتوعية من خطر المخدرات وكيفية التعامل مع حالات التعاطي بين الشباب.</li> </ul> |
| المحور السابع:                           |   |   |
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ يهدف إلى:</li> <li>■ التمكين الاقتصادي وزيادة دخل الأسر بالمناطق غير الآمنة.</li> </ul>                      |

## **الفصل الثالث**

### **ملخص عن**

**موقف المناطق العشوائية غير الآمنة فى صعيد مصر**

**3- موقف المناطق العشوائية التي تم تنفيذ مشروعات تطويرها.**

**4- موقف المناطق التي تم إخضاعها للدراسة بمدينة أسيوط ولم يتم البدء فيها**

### 1-3 موقف المناطق العشوائية التي تم تنفيذ مشروعات تطويرها:

يعاني صعيد مصر من إنتشار المناطق العشوائية الغير آمنة والتي تمثل خطورة علي المجتمع المصري، وقد قام صندوق تطوير المناطق العشوائية بتنفيذ عدة مشروعات لتطوير العشوائيات بصعيد مصر منذ إنشاء صندوق تطوير المناطق العشوائية في 2008 ويمكن تلخيص بعض تلك لمشروعات فيما يلي:

#### أ - مشروع تطوير ترعة الضمرانية بمدينة نجع حمادي.

تقع منطقة ترعة الضمرانية العشوائية بمدينة نجع حمادي بها حوالي 246 وحدة سكنية غير آمنة ويشغلها 985 نسمة تم تطوير بالكامل وقد أشتمل مشروع التطوير على إنشاء عدد 13 عمارة سكنية كاملة التشطيب والمرافق والمجهزة لإعادة تسكين أهالي المنطقة وقد بلغ إجمالي 27.7 مليون جنيهاً وقد تم الانتهاء من تنفيذ الاعمال الانشائية وتشطيب العمارات بالكامل ومدها بالمرافق والانتهاء من تنسيق الموقع العام من الطرق وقد تم التسكين بالكامل في 2014 وجاري إستكمال تنفيذ خطة البرامج الاجتماعية والاقتصادية.



المنطقة بعد التطوير



المنطقة قبل التطوير



## ب- مشروع تطوير عشش محفوظ مدينة المنيا.

تم تصنيف منطقة عشش محفوظ كمطقة غير آمنة طبقاً للخريطة القومية للمناطق غير الآمنة بالمحافظة حيث أن أغلب مبانيها من الطوب الأحمر والأسقف من مخلفات مواد البناء، وتقدر مساحتها بحوالي 4 فدان، ويبلغ عدد سكانها حوالي 3,004 نسمة، يقيمون بعدد 859 وحدة سكنية و37 وحدة نشاط

تقدر القيمة الإجمالية للتطوير 92,753,770 جنيه وهي تمثل القيمة المطلوبة لبناء عدد 787 وحدة سكنية وعدد 89 وحدة تجارية ، حيث تساهم المحافظة بمبلغ 21,103,400 جنيه ويوفر الصندوق قرض بقيمة 71,650,370 جنيه

تم الانتهاء من المرحلة الأولى من التطوير بنفس الموقع والتي تشمل إنشاء عدد 5 عمارات سكنية توفر عدد 90 وحدة سكنية وعدد 20 وحدة تجارية وتم تسكينها وجاري تنفيذ المرحلة الثانية والتي شتمل بناء عدد 16 عمارة سكنية والمرحلة الثالثة والتي تشمل بناء عدد 14 عمارة سكنية.



المنطقة قبل التطوير



المنطقة قبل التطوير

### ج- مشروع تطوير منطقة الصحابي بمدينة أسوان:

تم تصنيف منطقة الصحابي بأسوان كم منطقة سكن غير آمن تشمل علي 575 وحدة سكنية غير آمنة ويقطنها حوالي 2288 نسمة، تم الانتهاء من تنفيذ المرحلتين الأولى والثانية من المشروع، حيث تمت إزالة عدد 337 وحدة، تم التعويض المادي لعدد 232 وحدة، وتعويض 98 وحدة بوحدات سكنية بمنطقة الصداقة ، وكذلك التعويض ببيت ريفي لعدد 5 وحدات وتعويض لعدد 2 وحدة تجارية بمنطقة الصداقة القديمة، تبلغ التكلفة الإجمالية الجديدة لتطوير المنطقة مبلغ وقدره 55,548,718 جنيه بينما تبلغ التكلفة التقديرية للمرحلة الثالثة فقط حوالي 31,899,418 جنيه.



منطقة الصحابي بعد التطوير



منطقة الصحابي قبل التطوير

### د - مشروع تطوير منطقة المهاجرين بمدينة ديروط:

تقع المنطقة فى مدينة ديروط بمحافظة أسيوط وتبلغ مساحتها الإجمالية 0,5 فدان. وتبلغ نسبة المساكن غير الآمنة بالمنطقة 100% تم الانتهاء من تعويض السكان في عدد 52 وحدة وإزالتها وإخلاء الأرض. يوفر المشروع قطعة أرض بمساحة 1995 متر مربع. تم تنفيذ المشروع فى مدة 11 شهر، ويقوم الصندوق بتمويل المشروع بإجمالى مبلغ وقدره 1,560,000 جنيه.



تحرير العقود والتعويض المادي للسكان



منطقة المهاجرين قبل التطوير

### هـ- مشروع تطوير منطقة السماكين بمدينة سوهاج:

تقع منطقة السماكين بمدينة سوهاج علي النيل مباشرة، تبلغ مساحتها 3.65 فدان، وبها نحو 98 وحدة سكنية غير آمنة، يقطنها حوالي 700 نسمة وهي عبارة عن مجموعة من المنازل أغلبها مبني من الطوب الأحمر ومواد أخرى. تعتمد فكرة المشروع علي تشكيل عمراني يعكس ثقافة السكان باستخدام مفردات معمارية و الالوان من صعيد مصر مع مد مواسير لالاسطح لاستخدام السخانات الشمسية لاستغلال الموقع ، ويتكون المشروع من 9 مباني سكنية مساحة المبنى الواحد 460 م<sup>2</sup> توفر عدد وحدات 207 وحدة سكنية.



مقترح التطوير لمنطقة السماكين بعد التطوير



منطقة السماكين قبل التطوير

## و- مشروع تطوير منطقة الحمام – محافظة الأقصر.

تقع منطقة الحمام بمدينة الأقصر ومصنفة كمطقة ذات الخطورة من الدرجة الثانية حيث أن معظم المباني مبنية بإسخدام فضلات مواد البناء، وتحتل المنطقة موقعا متميزا بقلب مدينة الأقصر بمدينة الأقصر، في مسار طريق الكباش السياحي، ويشمل مشروع التطوير المقترح إزالة المنطقة بالكامل وتحويلها لمنطقة سياحية وثقافية متميزة وإستغلال موقعها السياحي، وقد تمت إزالة المنطقة بالكامل وتعويض السكان ماديا وبيع المساحات المضافة كمناطق للاستثمار السياحي.



منطقة الحمام قبل التطوير



تحرير عقود الإخلاء والتعويض المادي



المنطقة بعد الإزالة وإعادة الاستخدام

# 1. حصر المناطق العشوائية غير الآمنة المدرجة على الخريطة القومية بمحافظة أسيوط.

بناء على أعمال حصر وتصنيف المناطق غير الآمنة على مستوى مدن محافظة أسيوط فقد تم تلخيص نتائج تصنيف المناطق بناء على درجة عدم الأمان فى الجدول التالى:

| المدينة         | عدد المناطق غير الآمنة | عدد المناطق بناء على درجات الخطورة |         |         |         |
|-----------------|------------------------|------------------------------------|---------|---------|---------|
|                 |                        | الأولى                             | الثانية | الثالثة | الرابعة |
| أسيوط           | 3                      | 0                                  | 2       | 1       | 0       |
| ديروط           | 1                      | 0                                  | 1       | 0       | 0       |
| إجمالى المحافظة | 4                      | 0                                  | 3       | 1       | 0       |

## 2-3 موقف المناطق التي تم إخضاعها للدراسة بمدينة أسيوط ولم يتم البدء فيها

الدراسات التي تمت لتطوير منطقة الوليدية بمدينة أسيوط





## • مراحل خطة العمل بالمشروع

بناءً على أعمال الحصر وتصنيف المناطق غير الآمنة على مستوى الجمهورية، التي تمت بمعرفة صندوق تطوير المناطق العشوائية التابع لرئاسة مجلس الوزراء، ومنها مدينة أسيوط، فقد تم إدراج منطقة الوليدية ضمن المناطق غير الآمنة على مستوى المدينة، وقد تم حصرها ضمن المناطق غير الآمنة من الدرجة الثانية بمدينة أسيوط.

بيانات منطقة الوليدية المصنفة من المناطق العشوائية غير الآمنة بمدينة أسيوط

| م | المنطقة  | درجة الخطورة | الملكية   | المساحة | عدد الوحدات السكنية |
|---|----------|--------------|-----------|---------|---------------------|
| 1 | الوليدية | 2            | أملك خاصة | 1,2     | 48                  |

## • وصف عام لمنطقة الوليدية والمناطق المحيطة بها.

تقع منطقة الوليدية في الحي الشرقي لمدينة أسيوط حيث تطل مباشرة على نهر النيل، وتعتبر ضمن الكتلة العمرانية القائمة، وقد تم تصنيف منطقة الوليدية من قبل صندوق تطوير العشوائيات كممنطقة تمثل خطورة من الدرجة الثانية حيث تعاني المنطقة من ارتفاع نسبة المباني الرديئة والمتهاكة حيث يبنى أغلبها بالطوب اللبن وبها تصدعات خطيرة ويوضح



عرض بعض الطرق بمنطقة الوليدية وحالة المباني القائمة

الشكل المرفق بعض المباني لتوضيح درجة الخطورة، أيضا تعاني المنطقة من ضيق عروض الشوارع والتي تصل بعضها إلى 1م كما هو موضح بالشكل المرفق.



وبدراسة المخطط الشامل لتطوير وتنمية مدينة أسيوط يتضح أن منطقة الوليدية مصنفة من المناطق العشوائية والمتدهورة فيها، كما هو مبين بالشكل المرفق.

ويحد منطقة الوليدية من الشمال شارع الخطبة ومن الجنوب شارع الحقاني ومن الشرق شارع



موقع منطقة الوليدية من القناطر الجديدة بمدينة أسيوط

كورنيش النيل ونهر النيل ومن الغرب شارع القيسارية، كما هو موضح الشكل المرفق.



خريطة منطقة الوليدية والطرق المحيطة بها

## • الأنشطة الاقتصادية السائدة وعلاقتها بمنطقة الدراسة.

تتخصر الأنشطة الاقتصادية بمنطقة الدراسة في بعض الأنشطة التجارية (ويوجد بمنطقة الدراسة 105 وحدة تجارية) والحرفية والصناعية (ويوجد بمنطقة الدراسة 15 وحدة حرفية وصناعية) وتتمثل في ورش الميكانيكا والسمكرة، كما هو موضح بالشكل المرفق.



بعض الأنشطة الاقتصادية بمنطقة الوليدية

## • الخدمات الاجتماعية

تتمثل الخدمات الاجتماعية في الجمعية الخيرية الإسلامية الواقعة بمنتصف منطقة الدراسة ومدرسة القناطر الواقعة جنوب منطقة الدراسة، كما هو موضح بالشكل المرفق.

## • الدراسات السكانية

يبلغ عدد سكان المنطقة حوالي 1708 نسمة. أحد أنشطة الخدمات الدينية بمنطقة الوليدية



## • وصف موقع التطوير

تم إجراء الدراسات العمرانية بناء على الرفع الميداني والذي يشمل حصر الملكية والحياسة للأراضي والرفع المساحي لحدود الموقع بالإضافة إلى الاشتراطات التخطيطية والبنائية ورفع شبكات المرافق.

## • الملكية والحياسة للأراضي

تعتبر الملكية الغالبة بالمنطقة هي الملكية الخاصة حيث تبلغ نسبة الملكية الخاصة للأراضي والوحدات السكنية حوالي 100 % من الإستخدامات السكنية بخلاف المساحات الخاصة بالمسجد الكبير ومدرسة القناطر حيث لم يتم إدراجها ضمن المساحات التي سوف يتم إزالتها بمشروع التطوير.

## • الرفع المساحي لحدود الموقع

تبلغ المساحة الكلية لمنطقة الوليدية حوالي 5.56 فدان، ويوضح الشكل المرفق الرفع المساحي للمنطقة.



الرفع المساحي لمنطقة الدراسة

## • الاشتراطات التخطيطية والبنائية

تم تقسيم الاستعمالات بمنطقة التطوير طبقاً للمخطط الإستراتيجي لتطوير مدينة أسيوط إلى مناطق سكنية وحرفية وصناعية وترفيهية ودينية، وتقع منطقة الدراسة ضمن المناطق ذات الاستعمال السكني.

## • الرفع العمراني لمنطقة التطوير

### 1. استعمالات الأراضي

يتضح من الرفع العمراني أن الأغلبية العظمى للاستعمالات بالمنطقة يغلب عليها الاستعمال السكني حيث يمثل حوالي 82.2% من استعمالات الأراضي بالمنطقة بينما الاستعمال التجاري يمثل 4.7%، ويمثل الاستعمال السكني تجاري يمثل 8.5%، ويمثل الاستعمال السكني الحرفي يمثل 2.5%، ويمثل الاستعمال السكني المهني يمثل 1.2%، أما الاستعمال الديني يمثل 0.63% من إجمالي استعمالات الأراضي كما هو موضح بالشكل المرفق.



خريطة استعمالات الأراضي لمنطقة الوليدية

## 2 - حالات المباني

يتضح بالرفع العمراني لحالات المباني أن المباني ذات الحالة الجيدة تمثل نسبة 10,5% من إجمالي المباني بينما المباني ذات الحالة المتوسطة تمثل 34,3% والمباني



ذات الحالة الرديئة تمثل 54,2% من إجمالي حالات المباني كما هو موضح بالشكل المرفق.



خريطة حالات المباني لمنطقة الوليدية

### 3 - مواد إنشاء المباني

يتضح بالرفع العمراني نوعية مواد الإنشاء لمباني المنطقة أن المباني الخرسانية تمثل نسبة 13,6%، ومباني الطوب الأحمر حوالي 49,3%، بينما مباني الطوب اللبن والعشش تمثل 37,1% من إجمالي مباني المنطقة، كما هو موضح بالشكل المرفق.



خريطة مواد الإنشاء لمنطقة الوليدية

#### 4 - ارتفاعات المباني

يتضح بالرفع العمراني أن الأغلبية العظمى من مباني المنطقة بارتفاع دورين وتمثل نسبة 40.5 %، أما المباني ثلاثة ادوار فتتمثل نسبة 32.7% والمباني دور واحد تمثل 19.7% والمباني أربعة ادوار تمثل 5.7%، والمباني أكثر من أربعة ادوار تمثل 1.4% من إجمالي مباني المنطقة كما هو موضح بالشكل المرفق.



خريطة ارتفاعات المباني لمنطقة الوليدية

#### • الخطة العمرانية:

تعتمد الخطة العمرانية لمشروع التطوير على مبدأ الإحلال والتجديد الكامل لمنطقة الدراسة نظرا لمركز الموقع المتميز لمنطقة الوليدية بشمال مدينة أسبوط والمطلّة على كورنيش النيل، بالإضافة إلى إعادة تأهيل المنطقة لتستوعب الاستثمارات المقترحة، مع إعادة توطين السكان بالموقع البديل في عمارات جديدة تخصص للغرض السكنى فقط، وإنشاء مركز للخدمات بهذا الموقع لخدمة السكان يستوعب كافة الأنشطة الحرفية والتجارية ليوفر فرص العمل، وأيضا لخدمة احتياجات السكان، بالإضافة للتعويض المادي للسكان لتشجيعهم على الانتقال للموقع البديل.

## 1. وضع إستراتيجية التطوير:

اعتمدت إستراتيجية تطوير منطقة الوليدية على وضع مجموعة من البدائل التي تتضمن تنمية وتطوير المنطقة من منطقة عشوائية إلى منطقة حضرية ذات طابع متميز مطل على كورنيش النيل، حيث يعتبر واجهة حضارية لمدخل مدينة أسيوط، ومن ترجيح أحد المواقع البديلة المقترحة من المحافظة، وهى قرية إسكندرية مبارك الواقعة بمنطقة منقباد أسيوط، والتي تقع خارج منطقة الدراسة، وبناءً على الإستراتيجية الخاصة بالبدل المرجح التي تتضمن إعادة تخطيط منطقة الدراسة مع الالتزام الكامل بخطط التنظيم والقوانين والاشتراطات البنائية المختلفة وما ورد بالمخطط الإستراتيجي للمدينة فيما يتعلق بالمنطقة، بحيث يكون تنفيذ برنامج مشروع التطوير بأسلوب حضري يتناسب مع أهمية المنطقة بالنسبة لموقع المدينة، ومطابقاً للمخطط الاستراتيجي لمدينة أسيوط، وتتلخص أهداف تطوير المنطقة فى التالي:

- هدم وإزالة المنطقة بالكامل نظراً لزيادة نسبة المباني السكنية المتهالكة والرديئة والمتهدمة الموجودة بالمنطقة.
- إعادة توطين السكان من أصحاب الوحدات السكنية التي تم هدمها في أحد المواقع البديلة خارج منطقة الدراسة (وهى قرية إسكندرية مبارك الواقعة بمنطقة منقباد أسيوط)، على أن يتم فيها بناء نماذج إسكان اقتصادية من عمارات مستجدة متميزة معمارياً تتكون من دور أرضى وخمسة أدوار علوية، تخصص لهذا الغرض، بالإضافة إلى إنشاء مجمع خدمي حرفي للسكان (مقام على مساحة 2000م<sup>2</sup>)، فضلاً عن التعويض المادي للسكان عن قيمة الأراضي المملوكة للأهالي بمتوسط 4000 ألف جنيه للمتر المسطح كنوع من الحافز لتشجيعهم على الانتقال إلى الموقع الجديد.
- تطوير شبكة المرافق وإجراء أعمال التنمية والتطوير المجتمعية للسكان.



- توفير المساحات الخضراء وممرات المشاة بمشروع التطوير المقترح.
- بيع المساحات المضافة من الأراضي كأراضي مرفقة صالحة للبناء بمنطقة التطوير بهدف استرجاع رأس المال المنفق على المشروع.
- إبقاء بعض المباني المقامة بمنطقة التطوير نظراً لأهميتها، حيث تعبر عن الخدمات الدينية والتعليمية بالمنطقة واللازمة للسكان، وهي مسجد الجمعية الإسلامية ومدرسة القناطر.

## 2. الأثر البيئي:

تم وضع استراتيجيات التطوير المقترحة لمنطقة الوليدية بحيث تراعى البعد الإجتماعي والإقتصادي والعمراني لسكان المنطقة بما يساعد على التغلب على كافة المشاكل الملحة التي تنعكس على:

### **البيئة العمرانية      البيئة الاجتماعية      البيئة الاقتصادية**

وحيث أن الدراسات الاجتماعية والعمرانية والاقتصادية التي تمت لمنطقة الدراسة قد أكدت على التدهور الواضح لكل من البيئات السابقة، وبناءً عليه فقد تم إعداد مشروع التطوير لتنمية المنطقة في كافة المجالات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والوصول بها إلى المستوى الحضري المطلوب، وفقاً للاشتراطات المحددة بالمخطط الإستراتيجي للمدينة، وبما يتفق مع رغبات السكان أنفسهم في اختيار البديل المناسب من مشروعات التطوير المقترحة لكي تتحول البيئة العمرانية إلى بيئة حضرية، حيث تنال بحكم موقعها المميز داخل المدينة أهمية حضرية كبيرة.

### • مكونات الخطة العمرانية

اعتمد مخطط التنمية على الآتي:

- هدم وإزالة جميع المباني السكنية الموجودة بالمنطقة نظراً لزيادة نسبة المباني المتهاكلة والرديئة والمتهدمة.

■ تطوير شبكة المرافق وإجراء أعمال التنمية والتطوير المجتمعية للسكان بالموقع البديل.

■ إعادة توطين السكان من أصحاب الوحدات السكنية والإدارية والمهنية والتجارية والحرفية، التي تم هدمها داخل منطقة الدراسة في عدد 30 عمارة سكنية جديدة بالموقع البديل المقترح من المحافظة، كل عمارة من دور أرضى وخمسة أدوار علوية، كل دور يتكون من أربعة وحدات سكنية، وهى بذلك توفر وحدات إسكان اقتصادية مستجدة وتخصص لهذا الغرض، يتم تنفيذها بالموقع البديل المقترح، ويحتوى كل دور منها على أربعة وحدات سكنية، بينما توفر مجموعة العمارات السكنية عدد 720 وحدة سكنية بما فيها الوحدات الإدارية والمهنية، وهى بذلك تزيد عن العدد الفعلي المطلوب لتلك الوحدات بعدد 20 وحدة، بخلاف الوحدات التجارية والحرفية التي سوف يتم توطينها بالمبنى الخدمي بالموقع البديل، وسوف يتم استثمار الزيادة في عدد الوحدات السكنية من تلك العمارات المستجدة، ومن المقترح أن يكون الموقع البديل بقرية إسكندرية مبارك بمنطقة منقباد بمحافظة أسيوط.

■ بيع مساحات الأراضي المضافة بمنطقة التطوير لاستخدامها في أغراض استثمارية كأراضي مرفقة صالحة للبناء، بالإضافة إلى الوحدات السكنية السابق الإشارة إليها وهى الزائدة عن العمارات السكنية الاقتصادية المنفذة لإعادة توطين السكان بالموقع البديل، وذلك بهدف استرجاع رأس المال المنفق على المشروع.

## الدراسات التي تمت لتطوير منطقة الفواخير بمدينة أسيوط



### • مراحل خطة العمل بالمشروع

بناءً على أعمال الحصر وتصنيف المناطق غير الآمنة على مستوى الجمهورية، التي تمت بمعرفة صندوق تطوير المناطق العشوائية التابع لرئاسة مجلس الوزراء، ومنها مدينة أسيوط، فقد تم إدراج منطقة الفواخير ضمن المناطق غير الآمنة على مستوى المدينة، وقد تم حصرها ضمن المناطق غير الآمنة من الدرجة الثالثة بمدينة أسيوط.

بيانات منطقة الفواخير المصنفة من المناطق العشوائية غير الآمنة بمدينة أسيوط

| م | المنطقة  | درجة الخطورة | الملكية   | المساحة | عدد الوحدات السكنية |
|---|----------|--------------|-----------|---------|---------------------|
| 1 | الفواخير | 3            | أملك خاصة | 6,4     | 660                 |

وتقع منطقة الفواخير في المنطقة الجنوبية الغربية من مدينة أسيوط، وتطل على

ترعة الملاح من الجهة الجنوبية ويمكن تحديد حدودها الخارجية على النحو التالي:

- **الحد الجنوبي:** شارع الإمام مالك الموازى لترعة الملاح.
- **الحد الشمالى:** شارع سعد زغلول وشارع سعد باشا زغلول (جسر الجبل).
- **الحد الشرقى:** الغنقة الغربى.
- **الحد الغربى:** حديقة عامة (ملتقى شارع الإمام مالك مع شارع سعد زغلول).

تبلغ المساحة الكلية لمنطقة الدراسة (الفواخير) نحو 6,4 فدان بما يعادل 26880 م<sup>2</sup>، بينما يسكن المنطقة نحو 660 أسرة، بمتوسط 3300 نسمة (5 أفراد كمتوسط لكل أسرة) وهى منطقة إسكان عشوائية مقامة على اراضى من الأملاك الخاصة بالأهالى، وذلك طبقا لحصر صندوق تطوير المناطق العشوائية التابع لمجلس الوزراء.

وقد تم معاينة المنطقة فى 2010 على الطبيعة، لتحديد المشاكل التى تعانى منها والتى تبدو واضحة فى انخفاض مناسيب الطرق الداخلية بدرجة كبيرة تصل أحيانا الى ما يزيد عن الأربعة أمتار قياسا من منسوب الطرق الخارجية. ويدل الجدول المرفق على إختلاف مناسيب الطرق لمنطقة الدراسة مقارنة بمناسيب المطابق الرئيسية بالطرق الخارجية، وذلك بناء على دراسة ميدانية قام بها مهندسى التخطيط العمرانى بمحافظة أسيوط، طبقا لما هو موضح بالجدول المرفق لجميع الطرق العرضية بمنطقة الدراسة.

## مناسيب الطرق العرضية بمنطقة الدراسة مقارنة بالطرق الخارجية

| م  | بيان إسم الشارع العرضى على الترتيب من الشرق الى الغرب | المنسوب بالمتر |
|----|---|----------------|
| 1  | حارة خضر  | -              |
| 2  | حارة شلقام  | -              |
| 3  | حارة حافظ   | 3.72 -         |
| 4  | حارة أبو نواس   | 3.45 -         |
| 5  | حارة الزهراء  | 3.08 -         |
| 6  | شارع مصطفى عثمان                                      | 4.00 -         |
| 7  | شارع أبو فرج الأصفهاني                                | 4.62 -         |
| 8  | شارع زيد بن حارثة                                     | 4.35 -         |
| 9  | شارع مصطفى النحاس باشا                                | 4.08 -         |
| 10 | شارع أبو المعالي                                      | 4.22 -         |
| 11 | شارع طارق بن زياد                                     | 3.78 -         |
| 12 | حارة طارق بن زياد                                     | -              |
| 13 | شارع السعادة  | -              |

### ملحوظة:

- تم قياس مناسيب الطرق العرضية من اوطى منسوب مقارنة بالمطابق الرئيسية الموجودة بالطريق الخارجى بشارع الإمام مالك الموازى لترعة الملاح.
- تتمثل مهام أعمال التطوير المطلوبة لمنطقة الدراسة فيما يلي:
- تجميع البيانات اللازمة عن منطقة الدراسة والتي تتمثل فى الدراسات العمرانية والإجتماعية والإقتصادية لإستخلاص المشاكل التى تعاني منها المنطقة.
- حل مشكلة الصرف الصحى التى تعاني منها المنطقة بالدرجة الأولى، كمحاولة للسيطرة على إرتفاع مناسيب المياة الجوفية الموجودة داخل الأدوار الأرضية من المباني القائمة نتيجة إنخفاض مناسيب الطرق الداخلية بشكل ملحوظ.

- حل مشكلة إرتفاع منسوب المياه الجوفية التى تعاني منها المنطقة، للسيطرة على إرتفاع مناسيب المياه الجوفية الموجودة داخل الأدوار الأرضية من المباني القائمة نتيجة إنخفاض مناسيب الطرق الداخلية بشكل ملحوظ عن منسوب المياه بترعة الملاح المجاورة لها.
- إختيار الموقع المناسب لعمل محطة رفع للصرف الصحى تعمل بشكل مؤقت بكفاءة تصميمية مناسبة على أن يتم تحديد مكان مناسب لها بأحد الأراضى الفضاء الموجودة بالمنطقة، أو مكان بعض المباني القائمة المتهاكة التى يمكن إزالتها للمصلحة العامة.
- إختيار الموقع المناسب لعمل بيارة تجميع للمياه الجوفية (خزان تجميع أرضى) تعمل بكفاءة تصميمية مناسبة على أن يتم تحديد مكان مناسب لها بأحد الأراضى الفضاء الموجودة بالمنطقة، أو مكان بعض المباني القائمة المتهاكة التى يمكن إزالتها للمصلحة العامة، بهدف خفض مناسيب المياه الجوفية التى تعاني منها منطقة الدراسة.
- حصر المباني المتهاكة التى تستلزم الهدم وإعادة البناء الموجودة بمنطقة الدراسة.
- إخضاع المنطقة إلى مشروع تطوير عمراني.

## الحدود الخارجية بمنطقة الفواخير العشوائية بمدينة أسيوط



## حالات المباني بمنطقة الفواخير العشوائية بمدينة أسيوط





## عروض الطرق الداخلية بمنطقة الفواخير العشوائية بمدينة أسيوط



## الأنشطة المتاحة بمنطقة الفواخير العشوائية بمدينة أسيوط



## **الفصل الرابع**

### **آليات تنفيذ مشروعات تطوير المناطق العشوائية**

## **آليات تنفيذ مشروعات تطوير المناطق العشوائية الغير الآمنة**

### **1- تشكيل اللجان المعنية بتطوير المناطق العشوائية (من الناحية القانونية).**

#### **• لجنة الحصر والتفاوض مع السكان:**

يتم تشكيل لجنة الحصر والتفاوض بقرار من السيد الوزير المحافظ ، للقيام بالمهام المحددة بالمادة رقم 67 الواردة باللائحة التنفيذية للقانون رقم 119 لسنة 2008 على النحو التالى:

- رئيس المدينة أو الحى (رئيساً).
- ممثل لمصلحة الضرائب العقارية.
- ممثل للشهر العقارى.
- ممثل لهيئة المساحة.
- رئيس المجلس الشعبى المحلى للمدينة.
- 3 من الشخصيات العامة بمنطقة المشروع.

#### **وتتولى لجنة الحصر والتفاوض المهام الآتية:**

- حصر العقارات داخل منطقة المشروع وأسماء الشاغلين والملاك.
- مراجعة مستندات الملكية.
- مراجعة مستندات الشاغلين.
- مراجعة المخالفات القائمة.
- التفاوض المبدئى مع الملأك والشاغلين فى ضوء مايرد من لجنة التقييم المنصوص عليها فى المادة التالية.
- تعد اللجنة تقريراً مبدئياً موقعاً من جميع أعضاء اللجنة ويعرض على المحافظ ليحدد - فى ضوءه - أولويات التعامل مع المنطقة.

#### • لجنة التقييم:

يسند المحافظ المختص أعمال التقييم إلى مقيم أو أكثر أو إلى لجنة من المقيمين العقاريين المعتمدين لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري للقيام بالأعمال الآتية:

- معاينة موقع المشروع.
- عمل خرائط التثمين.
- إعداد تقرير استشاري بتقدير إجمالي التعويض للملاك طبقاً لحالات العقارات بالمنطقة.
- تقدير نصيب العقار وفقاً لمشروع المخطط التفصيلي المعد من قبل الإستشاري أو الخبير.
- وعند التوصل إلى نتيجة التقييم ، يتم عرضه على المحافظ لإعلان النتيجة ولصقها في مكان ظاهر بديوان عام المحافظة ومقر الجهة الإدارية المختصة وأي مكان آخر يرى المحافظ ضرورة لصقه بها.

#### • لجنة التسيير للمشروع:

يتم تشكيل لجنة عليا لتسيير وتطوير المناطق الغير آمنة تمثل شركاء التنمية لإعداد خطة عمل مشروع التطوير برئاسة السيد المحافظ وبعضوية من يراه ممثلاً للمجتمع المحلي (الجمعيات الأهلية أو مندوبين من القيادات المحلية الشعبية) ومندوب من صندوق تطوير المناطق العشوائية واستشاري المحافظة المعتمد من الصندوق الذي يقوم بإعداد خطة العمل.

#### • لجنة إعادة التسيير والقرعة العلنية والمزادات:

يتم تشكيل لجان لإعادة تسيير سكان المناطق العشوائية وتحديد الوحدات المخصصة لهم عن طريق إجراء قرعة علنية تتم بحضور كل السكان الذين سيتم

تسكينهم بالوحدات على أن يكون ضمن تشكيل اللجان رئيس المدينة وعضو قانوني وأعضاء من إدارات الإسكان التابعة للمحافظة والوحدات المحلية.

#### • لجنة الاستلام الإبتدائي والنهائي:

يتم تشكيل لجان الإستلام الإبتدائي والنهائي للعمارات التي يتم تنفيذها بمشروعات التطوير على ان تكون أعمال الإستلام مرحليا أو كليا حسب مراحل تنفيذ المشروع.

#### تشكيل وحدة تطوير المناطق العشوائية فى إدارة مشروعات التطوير

طبقا لمتطلبات وإشتراطات صندوق تطوير المناطق العشوائية يتم إنشاء وحدة ذات طابع خاص بكل محافظة لتنفيذ مشروعات تطوير المناطق العشوائية بالمحافظة (أو أي مشروعات أخرى تسند إليها بتكليف من السيد المحافظ) ويكون لها حساب خاص للوحدة (حساب فرعي من صندوق الخدمات) يودع به دفعات التمويل التي يتم توفيرها من خلال الصندوق من أجل تنفيذ أنشطة خطط تطوير المناطق العشوائية بالمحافظة.

يتم تشكيل مجلس إدارة للوحدة برئاسة السيد المحافظ وعضوية كل من مدير عام الشؤون القانونية، وإستشاري متخصص في التخطيط العمراني، ومدير عام الشؤون المالية والإدارية، ومدير مديرية الإسكان، ومدير عام الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية، وعضو ممثل عن الجامعة الإقليمية (كلية الهندسة)، ومدير الوحدة.

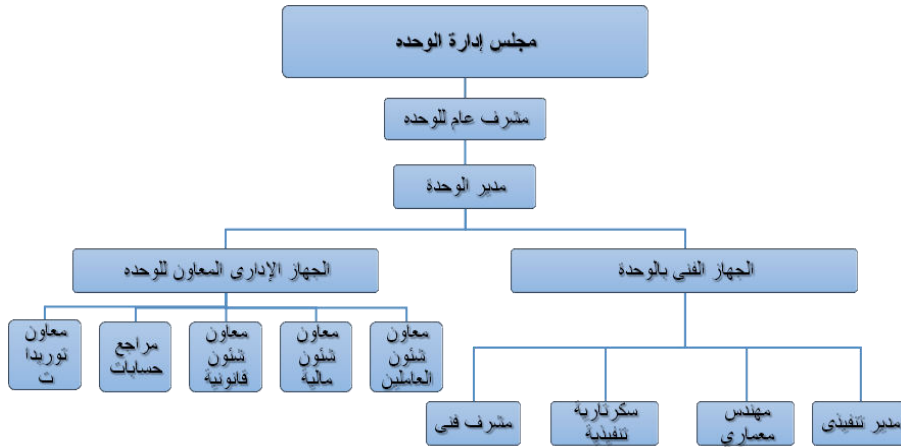
يتم تعيين مدير للوحدة (أو تكليف مدير التخطيط العمراني أو مدير مديرية الإسكان بصفة مؤقتة) لإدارة الوحدة على أن يكون حاصل على مؤهل هندسي عال مناسب بالإضافة إلى القدرة على التوجيه وتخطيط برامج العمل وتحديد الأهداف

واجتياز البرامج التدريبية اللازمة لشغل تلك الوظيفة مع الإجابة التامة للغة الإنجليزية والحاسب.

وبناءً على ما تقدم فقد صدر قرار السيد المحافظ رقم 353 فى تاريخ 2013/4/2 بإنشاء وحدة تنفيذ مشروعات تطوير المناطق العشوائية بالمنيا، على أن تختص بتنفيذ مشروعات تطوير المناطق العشوائية، وهى وحدة مستقلة بدفاتر خاصة وإشراف مالى خاص ولها حساب خاص بها يودع به دفعات التمويل التى يتم توفيرها من خلال صندوق تطوير المناطق العشوائية أو غيره من جهات التمويل الأخرى من أجل تنفيذ أنشطة خطط تطوير المناطق العشوائية بالمحافظة.

#### • الهيكل الإداري للوحدة:

تم تشكيل الهيكل الإداري لوحدة تطوير المناطق العشوائية بمحافظة المنيا على النحو التالي:-



## • اختصاصات الوحدة:

1. القيام بإدارة ومتابعة الخطط التنفيذية لمشروعات تطوير المناطق العشوائية.
2. إعداد دراسات اللازمة للمناطق العشوائية (السكنية أو التجاري أو الصناعية أو الحرفية أو غيرها من المناطق التي تصنف على أنها عشوائيات) ووضع الحلول المناسبة لها والمخططات وإستراتيجيات التنفيذ المقترحة طبقا للإمكانات المتاحة.
3. إعداد الدراسات اللازمة للمواقع البديلة التي يمكن أن تستوعب أنشطة المناطق العشوائية.
4. إعداد الدراسات العمرانية والإجتماعية والإقتصادية التي تشمل أعمال الرفع العمرانى والاجتماعي ورصد الوضع القائم وتحليل البيانات لتحديد مؤشرات التنمية.
5. وضع الخطط التنموية العمرانية والإجتماعية والإقتصادية طبقا لنوعية المشروع وإقتراح أساليب التنمية التي سوف يتم إتباعها للمشروع الخاضع للتطوير، وذلك فى ضوء خطط التنمية المحلية والإقليمية والقومية.
6. إعداد دراسات الجدوى العمرانية والإجتماعية والإقتصادية للمشروعات التي سوف تقوم بها الوحدة.
7. إعداد البدائل المختلفة لمشروعات التطوير فى ضوء خطط التنمية المستهدفة.
8. إعداد مشروعات التقسيم للمناطق الخاضعة للتطوير (القائمة أو المستجدة) وإعداد التصميمات المعمارية والإنشائية والرسومات الهندسية والتنفيذية وقوائم الكميات ومقاييسات الأعمال وجميع مهام الأعمال اللازمة للمشروعات التي تقوم بها الوحدة.



9. إعداد المقاييس التقييمية الموضحة لتكاليف الأعمال المطلوب تنفيذها لتدبير الإعتمادات المالية اللازمة للمشروعات الخاضعة للدراسة والتنفيذ.
10. وضع البرامج الزمنية للمشروعات الخاضعة للدراسة والتنفيذ.
11. المشاركة فى اعمال الطرح والإسناد وتقييم العطاءات الفنية والمالية والبت النهائى فى العروض المقدمة للتنفيذ، وتقديم التقارير الفنية بشأن العروض المقدمة للتنفيذ.
12. الإشراف الدورى على الأعمال أثناء التنفيذ وتقديم التقارير الدورية عن مدى سير الأعمال ومدى تطابق معدلات التنفيذ مع البرنامج الزمنى للتنفيذ.
13. الإستلام الإبتدائى والنهائى للأعمال.
14. القيام بإعداد المشروعات التى تسند للوحدة بتكليف من السيد المحافظ.
15. القيام بإعداد المشروعات التى تسند للوحدة بتكليف من صندوق تطوير المناطق العشوائية التابع لرئاسة مجلس الوزراء.

### **دور الوحدة فى متابعة تنفيذ مشروعات تطوير المناطق العشوائية**

تتعدد أدوار وحدة تطوير المناطق العشوائية فى تنفيذ مشروعات تطوير المناطق العشوائية ويمكن بشكل عام تحديدها فى ثلاثة محاور رئيسية هي كالتالى:

|         |   |
|---------|---|
| أولاً:  | • دور الوحدة مع الجهات الرسمية والحكومية. |
| ثانياً: | • دور الوحدة مع سكان المناطق العشوائية.   |
| ثالثاً: | • دور الوحدة الإدارى/ التنفيذى/ الفنى.    |

## **أولاً: دور الوحدة مع الجهات الرسمية والحكومية:**

يتعدد دور وحدة تطوير المناطق العشوائية مع الجهات الرسمية والحكومية فى عدة مهام منها:-

- 1 التنسيق بين الجهات المشاركة.
- 2 متابعة لجان الحصر والتفاوض.
- 3 المشاركة فى أعمال لجان التسيير.
- 4 المشاركة فى أعمال الإخلاء والإزالة والهدم.
- 5 المشاركة فى إعادة التسيير.
- 6 المشاركة فى إعداد البرامج التنموية والخدمية.

## **ثانياً: دور الوحدة مع سكان المناطق العشوائية:**

- بناء الثقة العلاقات الطيبة مع السكان.
- تقييم وتحديد الاحتياجات الفعلية للسكان.
- التفاوض مع السكان وإقناعهم بمشروع التطوير.
- المشاركة فى تقديم المساعدات الإنسانية.
- تسيير أعمال التوقيع والعقود على ذوي الاحتياجات الخاصة.
- المشاركة فى توصيل الأنشطة التنموية والخدمية.

## **ثالثاً: دور الوحدة الإداري والتنفيذى والفنى:**

- 1 التنسيق الدائم مع صندوق تطوير المناطق العشوائية.
- 2 إعداد ورش العمل للوحدات المحلية والجهات المشاركة.
- 3 إعداد المخططات التفصيلية لمشروعات التطوير.
- 4 -إعداد الرسومات المعمارية والإنشائية.
- 5 -إعداد كراسة الشروط والمواصفات الفنية العامة والخاصة.

6 - إعداد كراسة الشروط والمواصفات الفنية العامة والخاصة.

7 - الإشراف المستمر علي تنفيذ الأعمال.

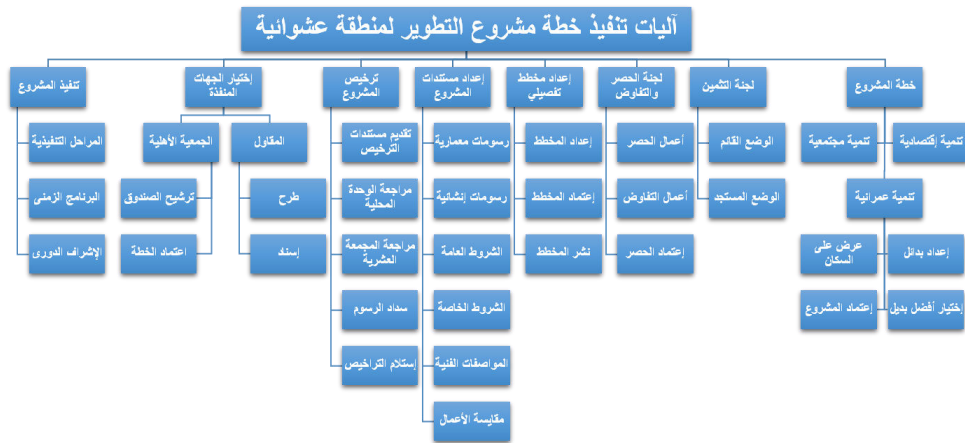
8 - الإستلام الجزئي والإبتدائي والنهائي للأعمال.

9 - التفاوض مع الشركة المنفذة بشأن تخفيض الأسعار.

10 متابعة تنفيذ البرنامج الزمني للشركة المنفذة.

11 تقديم تقارير المتابعة بشكل دوري.

12 متابعة تنفيذ البرامج الاجتماعية والاقتصادية.



## تجربة مشروع

### تطوير منطقة عشش محفوظ بمدينة المنيا محافظة المنيا



#### وصف عام لمنطقة عشش محفوظ والمناطق المحيطة بها:

13 - تقع منطقة عشش محفوظ في حي أبو هلال الذي يعد من المناطق السكنية العشوائية الموجودة في أقصى جنوب مدينة المنيا، وهو يعتبر أحد أكبر الأحياء السكنية الواقعة داخل مدينة المنيا فهي تستوعب تعداد سكان يقدر بنحو 3004 نسمة، ويقدر عدد الأسر المقيمة فيها بنحو 823 أسرة، وهم يتعايشون على مساحة 3,6 فدان بإجمالي عدد 854 وحدة سكنية و42



مباني توضح مظاهر خطورة المنطقة

وحدة نشاط، وتعانى المنطقة بشكل عام من قصور واضح في الخدمات بكل أنواعها نظراً لتركيز إستخدامات تلك المنطقة العشوائية في الأغراض السكنية بالدرجة الأولى وقد قام برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية بالإشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ووزارة الإسكان

والمرافق والتنمية العمرانية بدراسة المناطق العشوائية بمدينة المنيا ومنها منطقة أبو هلال التى تتضمن مناطق عشش محفوظ ومدينة العمال بالتحديد باعتبارها مناطق تعانى

العديد من المشاكل العمرانية والاجتماعية والإقتصادية والبيئية، ويمكن تحديد تلك المشاكل التي تعاني منها منطقة عيش محفوظ بشكل خاص في غياب التواجد الأمني بالمنطقة وإرتفاع نسبة البطالة وزيادة نسبة الأمية، وإرتفاع نسبة الفقر وإنحدار مستوى المعيشة، وقد تم تصنيف منطقة عيش محفوظ من مناطق السكن غير الملائم طبقاً للخريطة القومية للمناطق العشوائية بالمحافظة، والشكل المرفق يوضح مباني توضح مظاهر خطورة المنطقة.

وبدراسة المخطط الشامل لتطوير وتنمية مدينة المنيا تعتبر منطقة عيش محفوظ ضمن المناطق الخاضعة للتطوير حيث كانت تقع ضمن المناطق العشوائية المتدهورة عمرانياً والتي تفتقر إلى جميع أنواع الخدمات ويهدف المخطط الشامل إلى تطوير المنطقة



خريطة توضح حدود منطقة التطوير (عيش محفوظ)

وإخضاعها لعمليات الإحلال والإبدال المرحلي وهو الهدف من مشروع التطوير للمنطقة ، والشكل المرفق يوضح حدود منطقة التطوير لعيش محفوظ. ويحد منطقة عيش محفوظ من الشمال شارع السلخانة ومساكن أهالي بمنطقة أبو هلال ومن الجنوب

مساكن أهالي، ومن الشرق مسجد الصحابة ومساكن أهالي ومساكن مدينة العمال ومدرسة الشهيد عبد المنعم رياض الابتدائية، ومدرسة الزخرفية ثم شارع الحرية، ومن الغرب شارع مدرسة السادات الإعدادية وشارع الحليمية وميدان مكة، كما هو موضح بالشكل المرفق.



## الأنشطة الاقتصادية السائدة وعلاقتها بالمنطقة:

تنحصر الأنشطة الاقتصادية بمنطقة عشش محفوظ في بعض الأنشطة الحرفية والصناعية، وتتمثل في أعمال النجارة، والسمكرة والموبيليا بالإضافة إلى إحتواء المنطقة على

أحد الأنشطة الاقتصادية بمنطقة عشش عدد كبير من الباعة الجائلين الذين يسكنون داخل المنطقة بشكل ملحوظ لدرجة أنه يعتبر النشاط الغالب على سكان المنطقة، وتبلغ عدد وحدات النشاط المتنوعه القائمة فيه 42 وحدة والشكل المرفق يوضح بعض الأنشطة المنتشرة بالمنطقة.

## الخدمات الاجتماعية:

من خلال حصر الاستخدامات الموجودة بمنطقة عشش محفوظ أتضح أن بعض أنشطة الخدمات الاجتماعية بالمنطقة تقع في الجهة الشرقية منها خارج حدود المنطقة حيث يقع مسجد الصحابة ومبنى التأهيل الإجتماعي للمعوقين، كما هو موضح بالشكل المرفق.



أحد الأنشطة الخدمية الملاصقة للمنطقة من الجهة الشرقية

## الدراسات السكانية:

يبلغ عدد سكان المنطقة حوالي 3004 نسمة حسب الحصر العمراني والإجتماعي لمنطقة عتش محفوظ.

**وصف موقع التطوير:**

تم إجراء الدراسات العمرانية للمنطقة من خلال أعمال الرفع الميداني والذي إشتمل على حصر الملكية والحيازة للأراضي والرفع المساحي لحدود الموقع بالإضافة إلى تحديد الحالات و الإستخدامات البنائية ورفع بيانات شبكات المرافق، وقد تبين منه أن جميع المباني المقامة بمنطقة عتش محفوظ مقامة على أراضي أملاك دولة، وأن حالة الطرق والمرافق بها جيدة، وأن جميع المباني ذات حالة رديئة غير آمنة وغير صالحة للسكن نظراً لسوء مواد الإنشاء المستخدمة في المباني بالإضافة الى صغر المساحات المستخدمة في البناء بشكل ملحوظ.

#### **الملكية والحيازة للأراضي:**

تمثل الأراضي أملاك الدولة نسبة 100% من ملكيات الأراضي بالمنطقة.

#### **الرفع المساحي لحدود الموقع:**



خريطة الأساس لمنطقة عتش محفوظ

تبلغ المساحة الكلية

لمنطقة عتش محفوظ نحو 3.6

فدان، صبقاً للدراسات العمرانية

ويوضح الشكل المرفق خريطة

الأساس للبلوكات السكنية القائمة بالمنطقة.



## الاشتراطات التخطيطية والبنائية:

حدد المخطط الإستراتيجي لمدينة المنيا الإستعمال المسموح به بالمنطقة بالإستعمال السكني حيث حدد المنطقة على أنها منطقة سكنية تحتاج إلى إحلال وتجديد بإعتبارها من أهم المناطق العشوائية الموجودة في أقصى جنوب المدينة وهي تعد أسوأها حالاً، ويوضح الشكل المرفق موقع منطقة التطوير بالنسبة للمخطط الإستراتيجي لمدينة المنيا.

### رفع معلومات شبكات المرافق:

تقع منطقة عشش محفوظ ضمن الحيز العمراني الممتد جنوب مدينة المنيا وتصل إليه جميع المرافق، من طرق وشبكات مياه الشرب وشبكات الصرف الصحي، كما أن الموقع يتضمن شبكات الكهرباء وشبكات الإتصالات، كما هو موضح بالشكل المرفق.



### الرفع العمراني لمنطقة التطوير

#### إستعمالات الأراضي

أوضحت دراسات الرفع العمراني للمنطقة أن الأغلبية العظمى لاستعمالات الأراضي بالمنطقة يغلب عليها الاستعمال السكني حيث

خريطة استعمالات الأراضي لمنطقة عشش محفوظ

أنه يمثل حوالي 63.7 % من استعمالات الأراضي بالمنطقة بينما الاستعمال السكني التجاري يمثل 4.2 % ، والاستعمال التجاري يمثل 1.4 % أما الاستعمال السكني الحرفي فهو يمثل 0.2 % والطرق والفراغات تمثل 30.5 % من إجمالي استعمالات الأراضي، كما هو موضح بالشكل المرفق.

### مواد إنشاء المباني:

يتضح من دراسات الرفع العمراني وتوصيف نوعية مواد الإنشاء لمباني المنطقة أن المباني الهيكلية الخرسانية تمثل نسبة 0,9%، ومباني الطوب الأحمر حوالي 20,7%، بينما مباني الطوب اللبن والعشش تمثل 76,6% والمباني من مخلفات المباني والمواد الأخرى 1,8% من إجمالي مباني المنطقة، كما هو موضح بالشكل المرفق.



خريطة مواد الإنشاء لمنطقة عيش محفوظ

### ارتفاعات المباني:

يتضح من دراسات الرفع العمراني أن الأغلبية العظمى من مباني المنطقة بارتفاع دورين تمثل نسبة 69.6%، أما المباني القائمة بارتفاع ثلاثة أدوار تمثل



خريطة ارتفاعات المباني

نسبة 17.4%، والمباني القائمة بارتفاع دور واحد تمثل 8.5%، والمباني القائمة

بارتفاع الأربعة أدوار فأكثر تمثل 4.5%، من إجمالي مباني المنطقة كما هو موضح بالشكل المرفق.

## 2. الخطة العمرانية:

تعتمد الخطة العمرانية لمشروع التطوير على مبدأ الإحلال والتجديد الكامل لمنطقة عتش محفوظ بالإضافة إلى إعادة تأهيل المنطقة عمرانيا واجتماعيا واقتصاديا على أن يتم إعادة توطين السكان داخل المنطقة وتوطين جزء من السكان في منطقة مقترحة من المحافظة مجاوره لمنطقة الدراسة بها عدد 3 عمارات قائمة خلف عمارات الايواء بالإضافة الى توفير وحدات تجارية وخدمية للسكان وبناء عدد 2 عمارة سكنية خارج موقع التطوير.

### وضع إستراتيجية التطوير:

إعتمدت إستراتيجية تطوير منطقة عتش محفوظ على أن يتم إعداد بدائل مقترحه لمشروع التطوير وعرضه على السكان لإختيار أفضلهم من حيث تلبية متطلباتهم وتحقيق أولوياتهم، وقد تم دراسة الأماكن البديلة التي يمكن نقل المشروع إليها وبناءا على ذلك فقد تم إعداد ثلاثة بدائل لمشروع التطوير فى الأماكن المحددة بالخريطة المرفقة يمكن تحديد كل منها على النحو التالى:-

#### • البديل الأول: ويتضمن نقل السكان للتسكين بشكل دائم بموقع بمنطقة الشرفا

الكائنة شرق مدينة المنيا وبناء عمارات إسكان إقتصادى وخدمات متنوعه، على أن يتم إعادة استخدام الموقع القديم لإسترجاع رأس المال المنفق على مشروع التطوير.

#### • البديل الثاني: ويتضمن نقل السكان للتسكين بشكل دائم بموقع بديل بمنطقة

عمارات الأوقاف المنفذة بمنطقة ماقوسه جنوب مدينة المنيا بعمارات إسكان

إقتصادي ويحتوي الموقع السكنى على خدمات متنوعه، على أن يتم إعادة استخدام الموقع القديم لإسترجاع رأس المال المنفق على مشروع التطوير.

- **البديل الثالث:** ويتضمن نقل السكان للتسكين المؤقت بموقع بديل مجاور وبناء عمارات إسكان إقتصادي داخل الموقع نفسه على أن يتم إعادة تسكين السكان بشكل دائم بموقع المشروع بعد إنتهاء تنفيذ العمارات واستغلال الدور الأرضي التجاري في استرجاع جزء من رأس المال المنفق على مشروع التطوير.



موقع البدائل الثلاثة المقترحة لمشروعات التطوير

وبعد أن تم عرض بدائل التطوير الثلاثة على السكان وأخذ رأيهم فى كل منها أستقر الأمر على اختيار السكان للبديل الثالث الذى يعتمد على تسكين السكان داخل الموقع نفسه، ورفضهم للبدائل الأخرى.

وقد تم إعداد مخطط مشروع التطوير طبقا للبديل الثالث والذى يقوم على تنمية وتطوير المنطقة بالكامل وإعادة توطين السكان داخلها مع تطوير البنية الأساسية لموقع المشروع وتحسين المرافق والخدمات اللازمة، من خلال بناء عدد 37 عمارة سكنية مستجدة على النحو التالي:

• بناء 34 عمارة سكنية نموذج (أ) داخل الموقع كل عماره تحتوى على أربعة وحدات سكنية بالدور، وهى توفر فى مجموعها عدد 816 وحدة، ويمكن تحديد إستخداماتها على النحو التالى:-

- تخصيص عدد 766 وحدة منها للتوطين (730 وحدة سكنى بالأرضى والمتكرر و33 + عدد 3 وحدات تجارى بالأرضى، + عدد3 وحدات حرفى بالأرضى).  
تخصيص عدد 50 وحدة منها للإستخدام فى الغرض الإستثمارى على ان يتم تسويقها فى الأغراض الخدميه التجاريه وتخصص بالدور الأرضى للوحدات التى تطل على الطرق الرئيسيه.

• بناء عدد 1 عمارة سكنية نموذج (ب) داخل الموقع بها وحدتان سكنيتان بالدور، وهى توفر فى عدد 12 وحدة، (منها 10 وحدات سكنى و2 وحدة خدمى تجارى بالدور الأرضى على الطرق الرئيسيه).

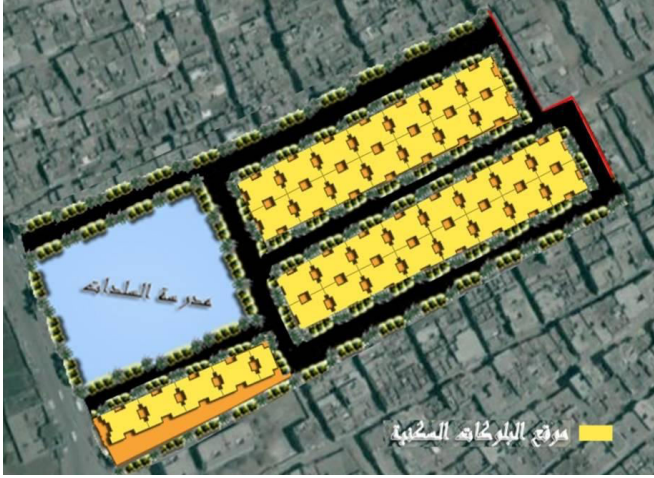
• بناء عدد 2 عمارة سكنية نموذج (أ) خارج الموقع كل عماره تحتوى على أربعة وحدات سكنية بالدور، وهى توفر فى إجماليتها عدد 48 وحدة، (جميع الوحدات بها سكنية).

• الإستفاده بالعمارات السكنية الثلاثة القائمة والتابعه لمحافظة المنيا والخاصه بمشروع الأولى بالرعاية والواقع بجوار موقع منطقة التطوير من الجهة الشرقيه فى توطين السكان، وهى توفر عدد 72 وحدة، (جميع الوحدات بها سكنية).

وبذلك يكون إجمالى عدد الوحدات الكلي التى يوفرها المشروع 948 وحدة، (داخل وخارج موقع المشروع)، يخصص منها عدد 896 وحدة فى توطين سكان منطقته التطوير، ويتبقى منها عدد 52 وحدة (بالدور الأرضى من العمارات المنفذه)، يتم طرحها للإستثمار فى الإستخدام الخدمى التجارى بهدف إستعادة التكلفة.

### **وتتلخص أهداف تطوير المنطقة فيما يلي:**

• إزالة أسباب عدم الامان بالمنطقة.



مخطط التطوير لمنطقة عشش محفوظ

- توفير مسكن ملائمة  
وتوفير الخدمات  
والأنشطة اللازمة.
- تطوير شبكة المرافق  
وزيادة سعتها.
- تنفيذ بعض البرامج  
الاجتماعية  
والاقتصادية لسكان  
المنطقة

- استعادة تكلفة المشروع من بيع الوحدات التجارية والادارية.

### الأثر البيئي:

تم وضع إستراتيجيات التطوير المقترحة لمنطقة عشش محفوظ بحيث يتم مراعاة البعد الإجتماعى والإقتصادى والعمراني لسكان المنطقة من خلال تسكينهم بنفس المنطقة وتوفير بعض البرامج الاجتماعية والاقتصادية التي تشتمل علي (برامج محو الأمية لعائل الأسرة وإصدار بطاقات رقم قومي وتشغيل الشباب ورفع مستوى الخدمات الصحية للمرأة).

### مكونات الخطة العمرانية:

- تعتمد فكرة مخطط التنمية العمرانية لمنطقة عشش محفوظ بمدينة المنيا على ما يلي:  
قيام المحافظة بعرض مشروع التطوير على الأهالى (سكان المنطقة) لأخذ موافقتهم عليه ثم البدء في نقل سكان عدد 72 وحدة في العمارات الثلاثة التي اقترحتها المحافظة.
- تقوم المحافظة بتدبير الوحدات الإيجازية اللازمة للتوطين المؤقت للسكان وعددها الإجمالى 896 وحدة بالمرحل الثلاثة منها 680 وحدة يتم تدبيرها

للمرحلتين الثانية والثالثة بالقرب من منطقة التطوير، بالإضافة إلى توفير 216 وحدة (72 × 3 مراحل) من خلال إعداد العمارات الثلاثة الأولى بالرعاية وذلك طبقا لخطة التسكين المؤقت المرحلى.

- يتم العمل علي هدم وإزالة وتطهير كامل مسطح المنطقة، نظرا لزيادة المباني والعشش الرديئة والمتهاكة.

- يتم تنفيذ أعمال التطوير لشبكة المرافق والتي تشمل توصيلات المياه والصرف والكهرباء والاتصالات، بما يتناسب مع مشروع التطوير المستهدف للمنطقة وطبقا للطاقة الإستيعابية المستهدفة بالمنطقة.

- إعادة توطين السكان في العمارات السكنية المستجدة التى سوف يتم تنفيذها بنفس المنطقة.

- يتم تنفيذ برامج التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

- يتم عرض الوحدات التجارية والادارية للبيع الإستثمارى بهدف استعادة التكلفة.

- ويوضح الشكل المرفق مخطط التطوير لمنطقة عشش محفوظ، وموقع العمارات السكنية المستجدة التي تقوم المحافظة بتوطين السكان بها خارج موقع التطوير.

- وتم إنشاء العمارات المستجدة بإرتفاع دور أرضي وخمسة أدوار متكررة، وتبلغ مساحة الوحدات السكنية المقترحة بها 50 م<sup>2</sup> ومساحة الدور الواحد بالنموذج (أ) 200 م<sup>2</sup>، (أربعة وحدات سكنية بالدور)، بينما مسطح الدور بالنموذج

- (ب) 100 م<sup>2</sup>، (وحدتان سكنيتان بالدور)، ويوضح الشكل المرفق نموذج

العمارات السكنية أ ، ب التي تم تنفيذها بمشروع التطوير.

### 3. مراحل التطوير:

## تنقسم أنشطة التطوير إلى ما يلي:

- عرض مشروع التطوير على السكان لأخذ موافقتهم.
- توطين السكان بعدد 72 وحدة بصفة مؤقتة بالعمارات السكنية المقترحة من المحافظة بكل من المراحل الأولى والثانية والثالثة من المشروع.
- إخلاء مرحلي للمباني والعشش القائمة بالمنطقة طبقاً للخطة المقترحة لتطوير كل مرحلة.
- تأجير عدد الوحدات الإضافية للتسكين المؤقت بإجمالي 680 وحدة خارج موقع المشروع لاستيعاب التوطين المؤقت لكل مرحلة على النحو التالي:
  - المرحلة الأولى يتم تأجير وحدات لعدد 14 وحدة سكنية وعدد 4 وحدات نشاط، (إجمالي 18 وحدة).
  - المرحلة الثانية يتم تأجير وحدات لعدد 392 وحدة سكنية وعدد 19 وحدات نشاط، (إجمالي 311 وحدة).
  - المرحلة الثالثة يتم تأجير وحدات لعدد 337 وحدة سكنية وعدد 14 وحدات نشاط، (إجمالي 351 وحدة).
- إعداد الرسومات التنفيذية اللازمة للمشروع، شاملاً أعمال الأبحاث الحقلية وإعداد مشروع تقسيم الأراضي.
- إتمام إجراءات استخراج التراخيص وعملية الطرح وإسناد الأعمال.
- بناء عدد 35 عمارة سكنية داخل منطقة التطوير على النحو التالي :-
  - بناء عدد (34) عمارة نموذج (أ) وعدد (1) عمارة نموذج (ب) داخل موقع المشروع خلال المراحل الثلاثة (الأولى والثانية والثالثة) من المشروع، تشمل المرحلة الأولى منها 4 عمارات سكنية نموذج (أ) وعمارة واحدة نموذج (ب) وتشمل المرحلة الثانية 16 عمارات سكنية نموذج (أ) وتشمل المرحلة الثالثة 14 عمارات سكنية نموذج (أ)، جميعها داخل موقع المشروع.



- بناء عدد (2) عمارة سكنية نموذج (أ) خارج موقع المشروع، فى أحد المواقع القريبه منها (منطقة مساكن العمال الخاضعة للتطوير من قبل محافظة المنيا.

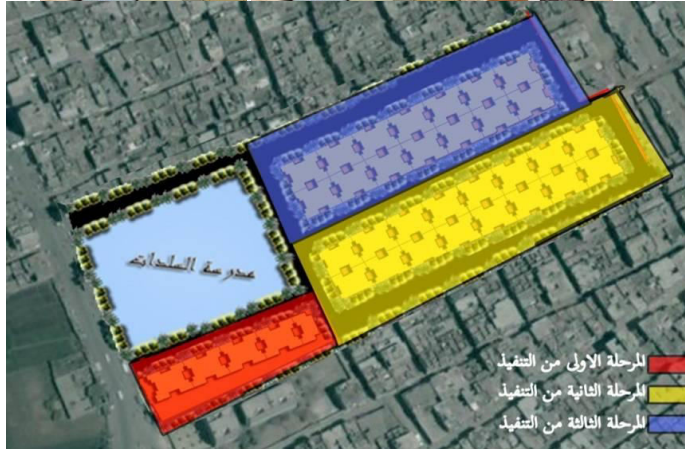
- إستغلال العمارات السكنية الثلاثة القائمة بجوار موقع المشروع الخاصه بالأولى بالرعاية فى توطين العدد الباقى من الوحدات السكنية المطلوبة وعددها 72 وحدة لإستيفاء خطة توطين السكان بالمشروع.

- إمداد الموقع بالمرافق.
- نقل شاغلي الوحدات السكنية للتوطين بالوحدات الجديدة التى يتم انشائها داخل منطقة التطوير طبقاً للخطة المقترحة للمراحل الثلاثة، المرحلة الأولى (90 وحدة) والمرحلة الثانية (384 وحدة) والمرحلة الثالثة (422 وحدة).
- تنفيذ البرامج الاجتماعية الاقتصادية.
- متابعة تنفيذ أنشطة التطوير.

فائض



طرح  
الوحدات



نماذج العمارات السكنية التى يتم تنفيذها بمنطقة عرش  
مراحل تنفيذ مشروع التطوير

التجارية والإدارية بعد تنفيذ المشروع للبيع بالمزاد العلني لاسترجاع رأس المال المنفق على المشروع.

#### **4- الجهات الممولة والمنفذة:**

تشمل الجهات الممولة والمنفذة للمشروع محافظة المنيا وصندوق تطوير المناطق العشوائية.

##### **• مهام الصندوق:**

يقوم الصندوق بتوفير التمويل اللازم لتنفيذ أنشطة المشروع بتكلفة 81,066,726 جنيه طبقاً للخطة المالية والبرنامج الزمني المقترح على أن يتم استعادة التكلفة عند الإنتهاء من تنفيذ المشروع وبيع باقي مساحة الوحدات التجارية والإدارية.

##### **• مهام المحافظة:**

تقوم المحافظة بتخصيص الأرض وتنفيذ كافة أنشطة التطوير بالخطة والحصول على موافقة الأهالي كخطوة أولى بالإضافة إلي الوحدات الإيجارية وعددها 896 وحدة طوال مدة تنفيذ المشروع خلال المراحل الثلاثة وتشمل ضمنها تجهيز وإعداد العمارات الثلاثة القائمة والخاصة بمشروع الأولى بالرعاية للتسكين المؤقت المرحلي خلال فترة تنفيذ المشروع، وللتسكين الدائم خلال خطة التسكين النهائية بالمرحلة الأخيرة من تنفيذ المشروع.

تقوم المحافظة بتنفيذ أعمال الهدم والإزالة لجميع العشش ووحدات النشاط بالمنطقة، مع تحملها لتكلفة تعويض أي وحدات سكنية أو وحدات نشاط إضافية تظهر بالمنطقة خلال الحصر الفعلي للمنطقة.

- يقوم المشروع على التنمية الشاملة للمنطقة والسكان من جميع النواحي العمرانية والاجتماعية والاقتصادية على أن تقوم الجمعيات الأهلية المعتمدة من صندوق تطوير المناطق العشوائية بتنفيذ خطة البرامج الاجتماعية الاقتصادية والتي تتضمن أربعة محاور وهى (محور إصدار بطاقات الرقم القومى - محور صحة المرأة - محور علاج الإدمان - محور تشغيل الشباب والقروض).

### خطوات تنفيذ مشروع التطوير:

#### 1. توقيع بروتوكول التعاون بين محافظة المنيا وصندوق تطوير المناطق العشوائية:



تم توقيع بروتوكول التعاون لتطوير منطقة عشش محفوظ بين محافظة المنيا وصندوق تطوير المناطق العشوائية فى أبريل 2013 وتم اعتماد خطة التطوير من السيد رئيس الوزراء.

#### 2. تشكيل اللجان:

- توقيع بروتوكول التعاون مع صندوق تطوير المناطق العشوائية
- تم تشكيل اللجنة العليا لتسيير وتطوير المناطق الغير آمنة على مستوى المحافظة.
- تم تشكيل اللجنة الحصر والتفاوض مع الملاك والشاغلين فى منطقة إعادة التخطيط بمدينة المنيا (عشش محفوظ).
- تم بتشكيل لجنة التقييم اللازمة لأعمال التقييم العقارى لمشروع تطوير منطقة عشش محفوظ بمدينة المنيا.



### صور اجتماعات اللجنة العليا لتسيير المناطق الغير أمنة

#### 3. إعداد واعتماد المخطط التفصيلي لتطوير منطقة عيش محفوظ:

تم إعداد المخطط التفصيلي لمنطقة عيش محفوظ واعتماده من السيد المحافظ طبقاً للقانون 199 لسنة 2008 وتم نشره بالجريدة الرسمية.

#### 4. حصر سكان منطقة عيش محفوظ:-



حصر سكان عيش محفوظ

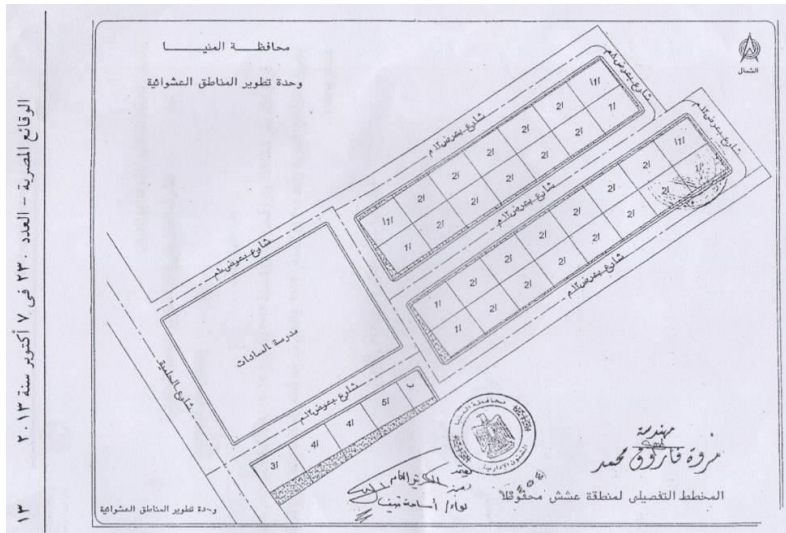
قامت لجنة الحصر والتفاوض والمشكلة وفقاً للقانون بإعادة التدقيق في حصر وحدات منطقة عيش محفوظ والتي أسفرت على النتائج التالية:-

1 المرحلة الأولى: 115 وحدة سكنية 4 وحدات تجارية.

2 المرحلة الثانية: 329 وحدة سكنية 18 وحدة تجارية.

3 المرحلة الثالثة: 226 وحدة سكنية 18 وحدة تجارية.

الإجمالي: 670 وحدة سكنية 40 وحدة تجارية.



## 5 - إجراءات تنفيذ المرحلة الأولى:

### 1-5 التفاوض:

تم البدء فى إجراءات التفاوض مع سكان المرحلة الأولى بمنطقة عشش محفوظ وقد قامت وحدة تطوير المناطق العشوائية بمشاركة لجنة الحصر والتفاوض فى التفاوض مع السكان وإقناعهم بأهمية مشروع التطوير وأن الهدف منه هو تطوير المنطقة بالكامل والذي سيعود بالنفع عليهم، وبعد محاولات ومراحل عديدة من التفاوض وإقناع السكان وافق عدد 72 وحدة سكنية من الوحدات المرصودة من لجنة الحصر بالانتقال والتسكين الدائم إلى ثلاث عمارات جديدة عمارات الأولى بالرعاية، بجوار المنطقة تتبع محافظة المنيا .  
وقد تم عقد اجتماعات متتالية مع سكان منطقة عشش محفوظ داخل المنطقة وأيضاً في وحدة تطوير المناطق العشوائية بالمحافظة.



إجراءات التفاوض مع سكان المرحلة الأولى

### 2-5 توقيع العقود وطلبات التسكين المؤقت والتعويض:



تم توقيع السكان على طلبات وعقود للتسكين المؤقت والعودة أو طلبات للتعويض النقدي وعدم المطالبة بوحدات داخل المشروع حسب رغبات السكان.



توقيع السكان على طلبات وعقود للتسكين المؤقت والعودة أو طلبات للتعويض النقدي



أعمال الإزالة لوحدة المرحلة الأولى

### 3-5 إخلاء وإزالة وحدات المرحلة الأولى والتسكين الدائم والمؤقت:

تمت عملية الإخلاء والهدم والتسكين الدائم بعمارات الأولى بالرعاية وكذلك التسكين المؤقت وتسليم القيمة النقدية للتسكين المؤقت لسكان المرحلة الأولى تبعاً حسب رغبات السكان.

### 4-5 إعداد الرسومات واستخراج التراخيص:

قامت وحدة تطوير المناطق العشوائية بمحافظة المنيا بإعداد الرسومات المعمارية والإنشائية ومقايضة الأعمال والمقايضة الثمينة والشروط العامة



إجراءات الإخلاء والتسكين المؤقت والدائم لسكان المرحلة الأولى

والمواصفات الفنية وكذلك السير فى إستخراج التراخيص اللازمة وفقاً للقانون  
لعمارات المرحلة الأولى وعددهم 5 عمارات.

#### 5-5 تسليم الموقع للجهة المنفذة:

بعد الانتهاء من عملية الهدم والإزالة لعشش ووحدات المرحلة الأولى ، قامت  
الجهة المنفذة بإستلام موقع المرحلة الأولى خالى من العقبات وممهدا للبدء فى  
التنفيذ.



تسليم موقع المرحلة الأولى للجهة المنفذة للبدء فى التنفيذ

#### 6-5 تنفيذ عمارات المرحلة الأولى:

تم تنفيذ عمارات المرحلة الأولى فى سبعة أشهر فقط وفقاً للبرنامج الزمنى  
المحدد بخطة تنفيذ مشروع تطوير منطقة عشش محفوظ.  
تقوم وحدة تطوير المناطق العشوائية بمحافظة المنيا بالإشراف على تنفيذ  
المرحلة الاولى من مشروع التطوير بشكل يومى واستلام جميع الأعمال والعينات  
لمتابعة عملية التنفيذ بما يضمن نجاح واستمرار معدل سير الأعمال حسب  
البرنامج الزمنى المعتمد.



صور تنفيذ عمارات المرحلة الأولى



المرحلة الأولى بعد التطوير

المرحلة الأولى قبل التطوير



#### 7-5 إعادة تسكين سكان المرحلة الأولى وإجراءات القرعة العلنية:

بعد الانتهاء من تنفيذ عمارات المرحلة الأولى تم البدء فى إجراءات القرعة العلنية لتسكين وحدات المرحلة الأولى وإعادة تسكين السكان بالوحدات التى تم تخصيصها لهم بالعمارات.



إجراءات القرعة العلنية وإعادة التسكين

#### 6 - إجراءات تنفيذ المرحلة الثانية:

##### 1-6 التفاوض:

تم البدء في إجراءات التفاوض مع سكان المرحلة الثانية بمنطقة عشش محفوظ بعد أعمال تسكين وحدات المرحلة الأولى وقد قامت وحدة تطوير المناطق العشوائية بمشاركة لجنة الحصر والتفاوض فى التفاوض مع السكان وإقناعهم بأهمية مشروع التطوير وأن الهدف منه هو تطوير المنطقة بالكامل والذي سيعود بالنفع عليهم.



إجراءات التفاوض مع سكان المرحلة الثانية

## 2-6 توقيع العقود وطلبات التسكين المؤقت والتعويض:

تم توقيع السكان على طلبات وعقود للتسكين المؤقت والعودة أو طلبات للتعويض النقدي وعدم المطالبة بوحدات داخل المشروع حسب رغبات السكان.



توقيع السكان على طلبات وعقود للتسكين المؤقت والعودة أو طلبات للتعويض النقدي

## 3-6 إخلاء وإزالة وحدات المرحلة الثانية والتسكين الدائم والمؤقت:

تمت عملية الإخلاء والهدم والتسكين الدائم بالوحدات المتبقية من عمارات الأولى وكذلك التسكين المؤقت وتسليم القيمة النقدية للتسكين المؤقت لسكان المرحلة الأولى تبعاً حسب رغبات السكان.



أعمال الإزالة لوحدات المرحلة الثانية



أعمال الإزالة لوحدات المرحلة الثانية

#### 4-6 إعداد الرسومات واستخراج التراخيص:

قامت وحدة تطوير المناطق العشوائية بمحافظة المنيا بإعداد الرسومات المعمارية والإنشائية وكذلك السير فى إستخراج التراخيص اللازمة وفقاً للقانون لعمارات المرحلة الثانية وعددهم 14 عمارات.

#### 5-6 تسليم الموقع للجهة المنفذة:

بعد الانتهاء من عملية الهدم والإزالة لعشش ووحدات المرحلة الثانية ، قامت الجهة المنفذة بإستلام موقع المرحلة الثانية خالى من العقبات وممهداً للبدء فى التنفيذ.

#### 6-6 تنفيذ عمارات المرحلة الثانية:



تسليم موقع المرحلة الثانية للجهة المنفذة للبدء فى التنفيذ

جارى تنفيذ عمارات المرحلة الثانية وفقاً للبرنامج الزمنى المحدد بخطة تنفيذ مشروع تطوير منطقة عشش محفوظ، وتقوم وحدة تطوير المناطق العشوائية بمحافظة المنيا بالإشراف على تنفيذ المرحلة الثانية بشكل يومى لمتابعة عملية التنفيذ بما يضمن نجاح واستمرار معدل سير الأعمال حسب البرنامج الزمنى المعتمد.



صور تنفيذ عمارات المرحلة الثانية

## 7- إجراءات تنفيذ المرحلة الثالثة:

### 1 7 التفاوض:

تم البدء فى إجراءات التفاوض مع سكان المرحلة الثالثة بمنطقة عشش محفوظ بعد أعمال موقع عمارات المرحلة الثانية للجهة المنفذة وقد قامت وحدة تطوير المناطق العشوائية بالتفاوض مع السكان وإقناعهم بأهمية مشروع التطوير وأن الهدف منه هو تطوير المنطقة بالكامل والذي سيعود بالنفع عليهم.

### 2 7 توقيع العقود وطلبات التسكين المؤقت والتعويض:

تم توقيع السكان على طلبات وعقود للتسكين المؤقت والعودة أو طلبات للتعويض النقدي وعدم المطالبة بوحدات داخل المشروع حسب رغبات السكان.





توقيع السكان على طلبات وعقود للتسكين المؤقت والعودة أو طلبات للتعويض النقدي

### 3 7 أخلاء وإزالة وحدات المرحلة الثالثة والتسكين المؤقت:

تمت عملية الإخلاء والهدم والتسكين المؤقت وتسليم القيمة النقدية للتسكين المؤقت لسكان المرحلة الثالثة تبعاً حسب رغبات السكان

### 4 7 إعداد الرسومات واستخراج التراخيص:

قامت وحدة تطوير المناطق العشوائية بمحافظة المنيا بإعداد الرسومات المعمارية والإنشائية وكذلك السير فى إستخراج التراخيص اللازمة وفقاً للقانون لعمارات المرحلة الثانية وعددهم 16 عمارات.

### 5 7 تسليم الموقع للجهة المنفذة:

بعد الانتهاء من عملية الهدم والإزالة لعشش ووحدات المرحلة الثالثة ، قامت الجهة المنفذة بإستلام موقع المرحلة الثالثة خالى من العقبات وممهداً للبدء فى التنفيذ.



تسليم موقع المرحلة الثالثة للجهة المنفذة للبدء فى التنفيذ

## 6-7 تنفيذ عمارات المرحلة الثالثة:

جارى تنفيذ عمارات المرحلة الثالثة وفقاً للبرنامج الزمنى المحدد بخطة تنفيذ مشروع تطوير منطقة عشش محفوظ، وتقوم وحدة تطوير المناطق العشوائية بمحافطة المنيا بالإشراف على تنفيذ المرحلة الثالثة بشكل يومية لمتابعة عملية التنفيذ بما يضمن نجاح واستمرار معدل سير الأعمال حسب البرنامج الزمنى المعتمد.



صور تنفيذ عمارات المرحلة الثالثة

## معوقات مشروعات تطوير المناطق العشوائية

## **من واقع تجربة منطقة عيش محفوظ بالمانيا**

تتمثل معوقات تنفيذ مشروعات تطوير المناطق العشوائية في خمسة جوانب متنوعة وهى:

- 1 معوقات فنية.
- 2 معوقات إدارية.
- 3 معوقات قانونية.
- 4 معوقات مالية.
- 5 معوقات زمنية.

ويمكن سرد جوانب تلك المعوقات تفصيلاً والتي تختلف من منطقة لأخرى فى بعض الأمور وتتشابه جداً فى بعضها الآخر حسب طبيعة كل منطقة.

### **1 - المعوقات الفنية:**

المعوقات الفنية لتنفيذ مشروعات تطوير المناطق العشوائية تتحدد أغلبها فى

الآتى:-

- أ - قلة أعداد المهندسين والفنيين الموجودين بالوحدة.
- ب - قلة الخبرات الخاصة بتلك الكوادر التى تتناسب مع طبيعة الأعمال المكلفة بها.
- ج - قلة التجهيزات الخاصة بالوحدة التى تساعد تلك الكوادر على إنجاز المهام بصورة جيدة.

### **2 - المعوقات الإدارية:**

- تشمل المعوقات الإدارية لتنفيذ مشروعات تطوير المناطق العشوائية في الآتي:
- أ - بيروقراطية التعامل الإداري في الخطوات التنفيذية وضرورة التعامل مع التسلسل الإداري في الإجراءات من خلال القيادات الأعلى سواء سكرتير عام أو مجلس الإدارة أو لجان الحصر أو لجان التسيير أو المحافظ.
- ب - ضرورة الاعتماد على الوحدات المحلية في تنفيذ بعض الإجراءات الإدارية.
- ج - طول وتباطؤ الإجراءات الخاصة بالتراخيص بدءاً من إستخراج صلاحية الموقع أو استخراج التراخيص.

### 3 - المعوقات القانونية:

- أ - قرار رئيس مجلس الوزراء بإيقاف التعاقدات وضم مهندسين وفنيين وإداريين للوحدة.
- ب - ضرورة الالتزام بقانون 119 لسنة 2008 بكافة خطوات تنفيذ المشروع.
- ج - الإجراءات القانونية اللازمة لإعداد عقود تخصيص الوحدات السكنية وعقود الإيجار وإقرارات التنازل وطلبات التعويض.
- د - الإجراءات القانونية اللازمة في التعامل مع الحالات المختلفة للسكان (وفاة المستفيد والتعامل مع الورثة المستحقين وغير المستحقين).

### 4 - المعوقات المالية:

- أ - طول المدة مابين وضع الخطة وبدء التنفيذ الذي يؤدي بدوره إلى الزيادة في أسعار تنفيذ الأعمال.
- ب - عدم تناسب القيمة المادية للتسكين المؤقت مع أسعار السوق.
- ج - طلب الجهة المنفذة لزيادة أسعار البنود نتيجة لتأخر تسليم موقع المرحلة الثانية من المشروع.
- د - ندرة التمويل من الجهات الغير حكومية والجمعيات الأهلية.



## 5 - المعوقات الزمنية:

قصر المدة الزمنية المحددة بالبرتوكول لتنفيذ مشروع التطوير على الرغم من وجود عدة عوامل لا تتناسب مدة تنفيذها مع مدة المشروع مثل :-

أ - طول المدة التي تستغرقها عملية التفاوض مع سكان المنطقة لكل مرحلة نتيجة لصعوبة عملية التفاوض مع السكان وإقناعهم.

ب - طول المدة الزمنية التي تستغرقها إجراءات تشكيل اللجان القانونية.

ت طول مدة أعمال الحصر نظراً لتفاوت كفاءة أعضاء اللجنة.

ث عدم إحتساب مدة عملية الإخلاء والهدم بالشكل المتناسب مع إجراءات الإخلاء والهدم.

ج طول المدة الزمنية لنهـو إجراءات استخراج تراخيص البناء.

ح طول المدة الخاصة بنهـو إعداد الرسومات التنفيذية نظراً لعدم خلو أرض المشروع قبل أعمال الإخلاء والهدم لعمل جسات التربة بصورة دقيقة والتي يتم بها نهـو الرسومات الإنشائية.

خ طول مدة إجراءات طرح الأعمال للتنفيذ أو الإسناد بالأمر المباشر على السواء.

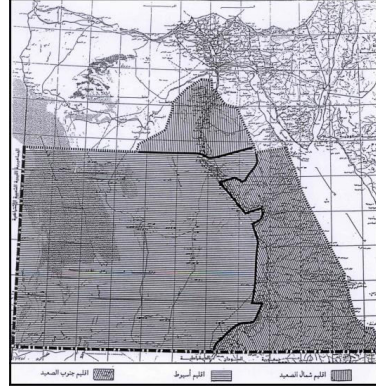
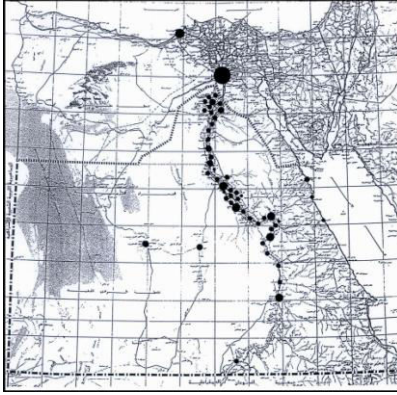
د - المدة الزمنية بين المراحل غير متناسبة مع مدة إعادة التسكين وعملية الإخلاء والهدم وتسليم الموقع للمرحلة التالية.

**واقع العشوائيات في صعيد مصر - المشكلة وآليات التطوير**  
**السيد الأستاذ الدكتور/ عصام الدين محمد علي**  
**أستاذ العمارة والتخطيط العمراني بقسم الهندسة المعمارية**  
**كلية الهندسة – جامعة أسيوط**

## واقع العشوائيات في صعيد مصر - المشكلة وآليات التطوير

يضم النسق الحضري المصري حوالي 216 مدينة يتمركز قرابة 40% من سكانه في القاهرة الكبرى والإسكندرية، في حين يتوزع سكان باقي المراكز الحضرية بنسبة 60% تقريباً على 214 مدينة. وتقع مدن الصعيد إدارياً في تسع محافظات وثلاثة أقاليم، حيث تمثل هذه الأقاليم الثلاثة نطاقاً جغرافياً واسعاً تبلغ مساحته نحو 600 ألف كم<sup>2</sup> تمثل قرابة 60% من مساحة الجمهورية، انظر الشكلين رقم (1) و(2). ويمثل سكان حضر أقاليم الصعيد قرابة 17% من إجمالي سكان الحضر المصري موزعاً على حوالي عدد 76 مدينة، وهو ما يشير إلى تضائل الأهمية الحضرية للأقاليم الثلاثة بالمقارنة بأهميتها الجغرافية وعدم تحقيق العدالة في التوزيع المكاني للمراكز الحضرية.

ويعاني النسق الحضري في الصعيد عدم الاتزان، وذلك بسبب الخلل في توزيع التجمعات العمرانية على الفئات الحجمية، بالإضافة إلى الخلل الشديد في توزيع السكان على هذه المراكز الحضرية. ويرجع السبب في ذلك إلى توجه جزء كبير من استثمارات الدولة في مجالات التنمية العمرانية إلى المدن الكبرى كالقاهرة والإسكندرية على حساب مدن الصعيد التي عانت الإهمال لفترات طويلة وهو ما جعلها مصدراً دائماً للهجرة إلى المدن الكبرى، وانعكس إهمال تلك المدن على الوضع الاقتصادي للدولة في صورة قصور مساهمتها في الناتج القومي.



الشكل رقم (2) توزيع المدن القائمة بالصعيد

الشكل رقم (1) الحدود الجغرافية لأقاليم

على محافظات الصعيد وأقاليمه الثلاثة

الصعيد الثلاثة

ونظراً لغيبة دور التخطيط والرقابة فقد امتدت المدن في صعيد مصر عشوائياً في معظم الاتجاهات على حساب الأراضي الزراعية . ذات الجودة العالية والخصوبة . التي تتاخم المسطحات المائية مثل: نهر النيل أو ترعة الإبراهيمية، وهو ما يهدر الثروة الزراعية النادرة التي تعد بمنزلة المصدر الرئيسي للإنتاج.

وقد نتج عن ذلك نمو مناطق سكنية عشوائية غير مخططة حول المناطق المختلفة بالمدينة سواء كانت على حدود المدن أو على جانبي الطرق الرئيسية المحيطة بالمدن، وتمثل تلك المناطق ما يزيد عن ربع مساحة الكتلة العمرانية لغالبية المدن. ومعظم تلك التجمعات لها أثرها الضار على المدن اقتصادياً واجتماعياً وصحياً، ولكنها في الوقت نفسه لا يمكن القضاء عليها جميعاً بتقرير إزالتها إذ إن معظمها يشكل ثروة قومية، فضلاً عن إيوائه أعداداً كبيرة من السكان قد تعجز الحكومة بإمكاناتها المالية المحدودة عن إعادة إسكانهم بعد إزالتها. وعلى ذلك تمثل مناطق الإسكان العشوائي أكثر المشكلات والمصاعب التي تواجه تنمية وتطوير معظم المدن في الصعيد، وذلك نتيجة لزيادة معدلات النمو الحضري والذي كان من نتائجه الخطيرة العديد من المشكلات المعقدة والمتشابكة والتي تأتي في مقدمتها وخطورتها

مشكلات السكن العشوائي والفوضوي حول المدن الرئيسية وعلى أطرافها، حيث يمثل عقبة أمام الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن.

وتشير دراسات سابقة إلى أن عدد المناطق العشوائية في صعيد مصر يبلغ حوالي 322 منطقة عشوائية تقدر مساحتها بقرابة 76 كم<sup>2</sup>. ويمثل عدد القاطنين بهذه المناطق قرابة 32% من سكان حضر الصعيد، انظر الجدول رقم (1). وتعاني هذه المناطق التكدس السكاني بها، بالإضافة إلى عدم صلاحيتها جزئياً أو كلياً للسكن. الجدول رقم (1) المناطق العشوائية بمحافظات أقاليم الصعيد.

| المحافظة          | عدد المناطق العشوائية | المساحة التقديرية (كم <sup>2</sup> ) | الكثافة السكانية (الف نسمة/كم <sup>2</sup> ) | نسبة السكان إلى سكان الحضر (%) |
|-------------------|-----------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------|
| الفيوم            | 28                    | 5                                    | 20   | 23                             |
| بني سويف          | 51                    | 4                                    | 16   | 22                             |
| المنيا            | 30                    | 8                                    | 25   | 49                             |
| أسيوط             | 50                    | 6                                    | 66   | 25                             |
| البحر الأحمر      | 21                    | 28                                   | 3  | 36                             |
| سوهاج             | 34                    | 13                                   | 29   | 56                             |
| قنا               | 66                    | 6                                    | 4  | 21                             |
| مدينة الأقصر      | 9                     | 3                                    | 7  | 28                             |
| أسوان             | 33                    | 3                                    | 36   | 30                             |
| الإجمالي/ المتوسط | 322                   | 76                                   | 23   | 32                             |

## مظاهر وعوامل نشأة المناطق العشوائية بمدن الصعيد:

### • عوامل عمرانية

تعد الطاقة الاستيعابية لمعظم المدن بالصعيد محدودة وغير قادرة على استيعاب الزيادة السكانية مستقبلاً، وذلك نتيجة استمرار النمو السكاني في ظل مساحة محدودة من الأرض نظراً لوقوع معظم المدن في نطاق أراضي زراعية بوادي النيل يحظر عمل امتداد أو توسع عمراني عليها. ويعد متوسط الكثافة السكانية لمعظم المدن مقارب للحد الأقصى للكثافات السكانية المستهدفة تخطيطياً، غير أن بعض المدن ذات كثافة عالية تزيد بكثير عن الكثافة المستهدفة تخطيطياً. كما أن هناك عدم تجانس الكثافات السكانية للمناطق السكنية المختلفة بالمدينة الواحدة، حيث تتفاوت بقدر كبير.

ونتيجة لعدم بعض المناطق في المدينة وقصور الصيانة بها، وتعليق مبانيها دون أي موافقة من الجهات الرقابية أو الهندسية؛ ساءت الحالة العمرانية لبعض المواقع السكنية بتلك المناطق، وأصبحت تعاني قصوراً في كفاءة مرافقها ومباني الخدمات اللازمة لسكانها، نتيجة لارتفاع الكثافات السكانية وارتفاع معدلات الازدحام، بالإضافة إلى تداخل الاستعمالات، وقد نتج عن كل ذلك العديد من الأمراض الصحية والاجتماعية.

### • عوامل اجتماعية:

تتضح في هجرة سكان الريف إلى المدينة تحت ضغط الظروف الاقتصادية والاجتماعية، وبحثاً عن فرص العمل والخدمات والترفيه. ولما كانت المدينة المصرية غير مخططة لاستقبال هذه التحركات السكانية الجماعية فقد زادت مشاكلها حدة، وترجمت هذه الزيادة السكانية الوافدة في صورة أحياء عشوائية فقيرة على أطراف المدن حفلت بالمشكلات العمرانية وانعدام المرافق الأساسية والخدمات، وأدت إلى

مشكلات اجتماعية خطيرة مثل: انتشار الجريمة والبطالة وغيرها، وهو الأمر الذي جعل هذه المناطق مشكلة في حد ذاتها، وعانقاً في اتجاه التنمية نظراً لكثافتها السكانية المرتفعة، وبيئتها العمرانية المتردية، واستحواذها على الأراضي الصالحة للتنمية.

#### • عوامل اقتصادية:

تحتاج عملية التنمية إلى تمويلات ضخمة خاصة في حالة المشروعات التنموية ذات التكلفة العالية والتي ليس لها عائد مباشر مثل: مشروعات الطرق والخدمات العامة وشبكات البنية الأساسية. ويؤدي عدم توفر التمويل الكافي لتنفيذ مخططات التنمية في جميع مراحلها إلى عدم الالتزام بتنفيذ هذه المخططات كما هي وفي مواعيدها المحددة، وهو الأمر الذي يؤدي إلى اللجوء إلى المشروعات العشوائية غير المخططة . بوصفها حلولاً مؤقتة . يحتاج إليها سكان المدن سواء الحاليين أو الوافدين إليها.

#### • عوامل إدارية وتنظيمية:

تفتقر معظم المدن إلى الأجهزة الإدارية والتنظيمية التي تستطيع أن تتعامل مع المشاكل العمرانية بصفة دائمة، وذلك لعدم وجود جهة محددة بالمدينة تخضع تحت سيطرتها عملية التخطيط العمراني كلياً. ومثال ذلك: نجد أن القاهرة الكبرى تعد إقليماً تخطيطياً واحداً في نظر الهيئة العامة للتخطيط العمراني، بينما تعد جزءاً من إقليم تخطيطي في نظر وزارة التخطيط، بالإضافة إلى استقلالية مسئولية المرافق في الهيئة العامة للمياه، والهيئة العامة للصرف الصحي وتبعيتها لوزارة الإسكان؛ لذا فإن أي عمل تخطيطي لا يمكن أن يرى النور أو يتم بشكل متكامل في ظل هذه التداخلات والتعارضات الإدارية والتنظيمية، فليس هناك حساب لتطابق التقسيمات التخطيطية مع التقسيمات الإدارية.

#### آليات تطوير المناطق العشوائية:

تتطلب سياسة تطوير المناطق العشوائية بمدن صعيد مصر دراسة شاملة لأبعادها ونتائجها كافة والنظر في روافدها الأصلية أيضاً. ويمكن توجيه تلك السياسة إلى محورين أساسيين، الأول: يستدعي تحسين الأوضاع السكنية والخدمات والبنية الأساسية كافة في تلك المناطق من خلال إعداد مخططات عامة وتفصيلية لكل منطقة، بينما يدعو المحور الثاني إلى قيام برمج إسكانية عامة وإزالة المناطق العشوائية برمتها بعد نقل ساكنيها.

### **ويحظى المحور الأول بقبول أكبر للأسباب التالية:**

أصبح من الصعب لدرجة الاستحالة إخلاء المناطق العشوائية بعد أن أخذت خصائص الإسكان الدائم، كما أن ترحيل القاطنين في هذه المناطق إلى مناطق إسكان منشأة بأعداد غفيرة سوف يؤدي إلى إبعادهم عن مناطق أعمالهم، ويضعف النسيج الاجتماعي والاندماجات الأسرية.

إن التكاليف الاستثمارية لعملية التحسين والإحياء أقل بكثير من تكاليف إنشاء برامج إسكانية، وهو ما يخفف عبئاً كبيراً على ميزانية الدولة.

إن تملك الأراضي لذوي الدخل المحدودة أو إعطائهم حيازة شرعية لها، ثم توفير وسائل الإقراض لتحسين مساكنهم أو إعادة بنائها؛ سيؤدي إلى تعبتهم للمشاركة في هذا الجهد، ولعله يحفزهم على استثمار مدخراتهم القليلة في ذلك.

وعلى ذلك فإن العمل على تطوير المناطق العشوائية يتطلب استحداث آليات للتعامل مع تلك المناطق، ومن أهم هذه الآليات ما يلي:

الحث على مشاركة القطاع الخاص في تطوير المناطق العشوائية، حيث سيكون له التأثير الإيجابي في توفير الدعم المباشر وغير المباشر، واستحداث صيغ جديدة للتعامل مع عمليات التنمية والتطوير.

وضع أسلوب علمي لإجراءات التملك وتقنين الملكيات بالمناطق العشوائية، مع توفير التمويل لتخطيط المناطق المتاخمة لها لمنع الامتداد العشوائي عليها.



وضع الضوابط والاشتراطات العمرانية التي تمكن من اتخاذ الإجراءات الحاسمة، وفرض الجزاءات ضد المخالفين لحدود التنظيم.

عمل المسوحات الاجتماعية للتعرف إلى الأسلوب الأمثل للاستفادة من الإمكانيات البشرية غير المستغلة في ضوء ما يتناسب مع قدراتهم وإمكانياتهم المادية والحرفية بقدر الإمكان.

توجيه الاهتمام نحو تنمية قرى مدن الصعيد بشكل عام، حيث تعد المنابع الأساسية للهجرة الداخلية إلى المدينة، وذلك مع تحديد كردونات القرى والتنفيذ الصارم للأحكام والقرارات التي أصدرتها الدولة لعدم التعدي على الأراضي الزراعية.

**توزيع المناطق العشوائية غير الآمنة  
على مستوى مدن محافظة أسيوط**

**السيد المهندس / عبد الحكيم أحمد عبد الله  
وكيل الوزارة ومدير مديرية الإسكان والمرافق بمحافظة أسيوط  
ورئيس وحدة تطوير العشوائيات**

**السيدة المهندسة / إيمان علي محمود  
مدير عام الإدارة للتخطيط والتنمية العمرانية بمحافظة أسيوط**

تم حصر المناطق العشوائية بالمحافظة بالنسبة للمدن وهي:

- ☐ منطقة المهاجرين بدبيوط
- ☐ منطقة الوليدية هي شرقي أسيوط
- ☐ منطقة الفواخير هي غرب أسيوط
- ☐ منطقة غرب البلد هي غرب أسيوط

فقد تم تلخيص نتائج تصنيف المناطق بناء على عدم الأمان في الجدول التالي:

| المدينة         | عدد المناطق غير الآمنة | عدد المناطق بناء على درجة الخطورة |         |         |         |
|-----------------|------------------------|-----------------------------------|---------|---------|---------|
|                 |                        | الأولى                            | الثانية | الثالثة | الرابعة |
| أسيوط           | 3                      | 0                                 | 2       | 1       | 0       |
| دبيوط           | 1                      | 0                                 | 1       | 0       | 0       |
| منفلوط          |                        |                                   | آمن     |         |         |
| ابنوب           |                        |                                   | آمن     |         |         |
| البداري         |                        |                                   | آمن     |         |         |
| ساحل سليم       |                        |                                   | آمن     |         |         |
| أبو تيج         |                        |                                   | آمن     |         |         |
| صدفا            |                        |                                   | آمن     |         |         |
| الغنايم         |                        |                                   | آمن     |         |         |
| القوصية         |                        |                                   | آمن     |         |         |
| الفتح           |                        |                                   | آمن     |         |         |
| اجمالي المحافظة | 4                      | 0                                 | 3       | 1       | 0       |

## توزيع المناطق العشوائية غير الآمنة على مستوى مدن محافظة أسيوط



| م | اسم المنطقة     | درجة الخطورة | الملكية   | المساحة (فدان) | عدد الوحدات السكنية |
|---|-----------------|--------------|-----------|----------------|---------------------|
| 1 | الوليدية        | 2            | أملك خاصة | 1.2            | 48                  |
| 2 | مناطق غرب البلد | 2            | أملك خاصة | 77             | 6382                |
| 3 | الفواخير        | 3            | أملك خاصة | 6.4            | 660                 |

### ما تم من إجراءات لتطوير المناطق العشوائية الغير آمنة عن طريق صندوق تطوير المناطق العشوائية التابع لرئاسة مجلس الوزراء:

- ☐ منطقة المهجرين بديروط
- ☐ منطقة الوليدية حي شرق أسيوط
- ☐ منطقة الفواخير حي غرب أسيوط
- ☐ منطقة غرب البلد حي غرب أسيوط

#### أولاً: بالنسبة لمنطقة المهجرين بديروط (درجة ثانية):

- ☐ تم حصر منطقة المهجرين كمناطق عشوائية غير آمنة مقامة على أملك الدولة.
- ☐ تم عقد اجتماع بديوان المحافظة واختيار بديل دفع التعويضات من قبل المحافظة وقام صندوق تطوير العشوائيات بإرسال شيك بمبلغ 156000 جنيه وعمل حصر لأسماء قاطني الوحدات وإصدار قرار إزالة لهذه الوحدات ومفاوضة قاطنيها لصرف التعويضات.
- ☐ تم صرف التعويضات وإزالة عدد 52 وحدة من إجمالي 52 وحدة .

#### ثانياً: بالنسبة لمنطقة الوليدية حي شرق أسيوط – منطقة غرب البلد حي غرب (درجة ثانية):

- ☐ هذه المنطقة أرض أملك أهالي.
- ☐ تم البدء في فتح باب تراخيص أعمال الهدم والإزالة وإعادة البناء بالمناطق غير الآمنة على أراضي القطاع الخاص وأراضي الأوقاف والمحددة بالخريطة القومية للمناطق غير الآمنة وأراضي أملك الدولة التي يتم توفير أوضاعها وذلك طبقاً لقانون البناء الموحد 119 لسنة 2008 على أن يتم فتحها لمدة تنتهي في 31/12/2012 مع مراعاة استمرار إصدار تراخيص الصيانة أو التعليق طبقاً لقانون البناء الموحد وطبقاً للقرارات الوزارية واللوائح المنظمة.

**ما تم من إجراءات لتطوير المناطق العشوائية الغير آمنة عن طريق صندوق تطوير المناطق العشوائية التابع لرئاسة مجلس الوزراء:**

□ منطقة الوليدية حي شرق أسيوط



**ثانياً: بالنسبة لمنطقة الوليدية حي شرق أسيوط (درجة ثانية):**

□ هذه المنطقة أرض أملاك أهالي، وتم البدء في فتح باب تراخيص أعمال الهدم والإزالة وإعادة البناء بالمناطق غير الآمنة على أراضي القطاع الخاص وأراضي الأوقاف والمحددة بالخريطة القومية للمناطق غير الآمنة وأراضي أملاك الدولة التي يتم توفيق أوضاعها وذلك طبقاً لقانون البناء الموحد 119 لسنة 2008 على أن يتم فتحها لمدة تنتهي في 31/12/2012 مع مراعاة استمرار إصدار تراخيص الصيانة أو التعلية طبقاً لقانون البناء الموحد وطبقاً للقرارات الوزارية واللوائح المنظمة.

**ما تم من إجراءات لتطوير المناطق العشوائية الغير آمنة عن طريق صندوق تطوير المناطق العشوائية التابع لرئاسة مجلس الوزراء:**

□ منطقة المهجرين بديروط

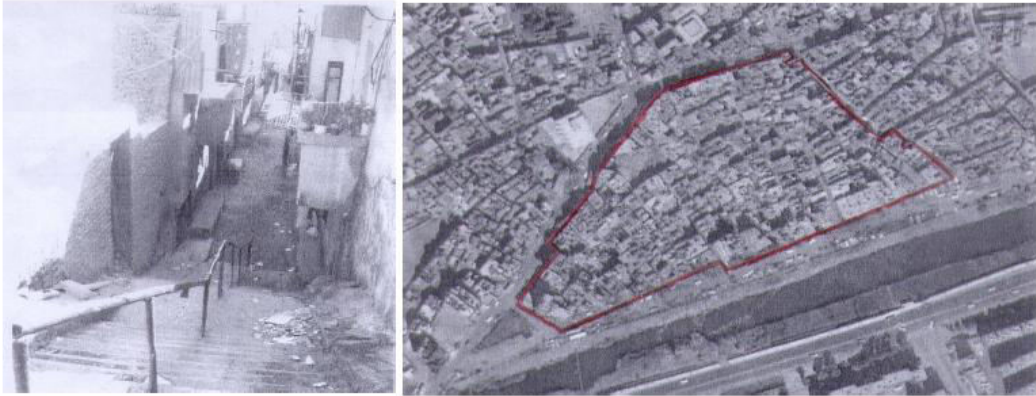


**أولاً: بالنسبة لمنطقة المهجرين بديروط (درجة ثانية):**

- تم حصر منطقة المهجرين بمنطقة عشوائية غير آمنة مقامة على أملاك الدولة.
- تم عقد اجتماع بديوان المحافظة واختيار بديل دفع التعويضات من قبل المحافظة وقام صندوق تطوير العشوائيات بإرسال شيك بمبلغ 156000 جنيه وعمل حصر لأسماء قاطني الوحدات وإصدار قرار إزالة لهذه الوحدات ومفاوضة قاطنيها لصرف التعويضات.
- تم صرف التعويضات وإزالة عدد 50 وحدة من إجمالي 52 وحدة .

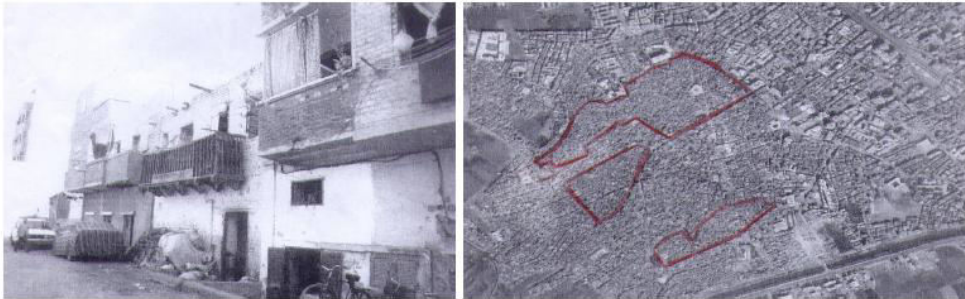


**ما تم من إجراءات لتطوير المناطق العشوائية الغير آمنة عن طريق صندوق  
تطوير المناطق العشوائية التابع لرئاسة مجلس الوزراء:  
□ منطقة الفواخير حي غرب أسيوط**



- ثالثاً: بالنسبة لمنطقة الفواخير حي غرب أسيوط (درجة ثالثة):**
- هذه المنطقة أرض أملاك أهالي تقع في موقع منخفض بجوار ترعة الملاح والمباني بها هيكليّة من الخرسانة المسلحة وبعضها حوائط حاملة وأسقف من الخرسانة المسلحة والشوارع بها لاتزيد عن 2م.
  - هذه المنطقة تحتاج إلى قطعة أرض أملاك دولة لعمل محطة صرف صحي.
  - جارى حل المشكلة لإقامة محطة رفع .

**ما تم من إجراءات لتطوير المناطق العشوائية الغير آمنة عن طريق صندوق  
تطوير المناطق العشوائية التابع لرئاسة مجلس الوزراء:  
□ منطقة غرب البلد حي غرب أسيوط**



- رابعاً: بالنسبة لمنطقة غرب البلد حي غرب أسيوط (درجة ثانية):**
- هذه المنطقة أرض أملاك أهالي وهي منطقة من المناطق العشوائية المحصورة من المناطق ذات الدرجة الثانية ولا تمثل خطورة وأغلب المباني بهذه المنطقة مباني قديمة من الطوب اللبن والشوارع بها غير مختلفة العروض.
  - تم البدء في فتح باب تراخيص أعمال الهدم والإزالة وإعادة البناء بالمناطق غير الآمنة على أراضي القطاع الخاص وأراضي الأوقاف والمحددة بالخريطة القومية للمناطق غير الآمنة وأراضي أملاك الدولة التي يتم توفير أوضاعها وذلك طبقاً لقانون البناء الموحد 119 لسنة 2008 على أن يتم فتحها لمدة تنتهي في 31/12/2012 مع مراعاة استمرار إصدار تراخيص الصيانة أو التعلية طبقاً لقانون البناء الموحد وطبقاً للقرارات الوزارية واللوائح المنظمة.

## معايير تحديد وتصنيف المناطق غير الآمنة:

معايير عدم الأمان طبقاً لدرجة الخطورة هي:

### 1- درجة أولى: وهي المناطق التي تهدد حياة الإنسان وهي كالتالي:

1-1 المناطق المعرضة إلى انزلاق الكتل الحجرية من الجبال،

1-2 المناطق المعرضة للسيول

1-3 المناطق المعرضة لحوادث السكة الحديد

### 2- درجة ثانية: وهي المناطق التي تتكون من مساكن ذات:

2-1 عناصر إنشائية من حوائط أو أرضيات أو أسقف تم بناءها باستخدام

فضلات مواد البناء،

2-2 ذات المنشآت المتهدمة أو المتصدعة

2-3 منشأة على أراضي مخصصة لمقابل القمامة

**معايير تحديد وتصنيف المناطق غير الآمنة:**  
معايير عدم الأمان طبقاً لدرجة الخطورة هي:

**1- درجة ثالثة: وهي المناطق التي تهدد الصحة العامة:**

3-1 افتقاد المنطقة إلى المياه النظيفة أو الصرف الصحي المحسن.

3-2 تحت تأثير التلوث الصناعي الكثيف

3-3 نشأت تحت شبكات الكهرباء الهوائية

**4- درجة رابعة: وهي المناطق التي يفتقد القاطنين عليها الحيازة المستقرة وتنقسم الأراضي إلى:**

4-1 المناطق على أراضي الدولة.

4-2 المناطق على أراضي جهات سيادية.

4-3 المناطق على أراضي الأوقاف.





كلية الهندسة – مكتب الوكيل لشئون  
خدمة المجتمع وتنمية البيئة

[www.aun.edu.eg/faculty\\_engineering/](http://www.aun.edu.eg/faculty_engineering/)  
كلية حاصلة علي شهادة الاعتماد والجودة



جامعة أسيوط

## توصيات ندوة

” تطوير العشوائيات بصعيد مصر ”

يوم الاثنين الموافق 2016/5/9 في تمام الساعة العاشرة صباحاً  
بمركز تطوير التعليم الهندسي بالكلية

### تحت رعاية

السيد الأستاذ الدكتور / أحمد عبده جعيس  
رئيس الجامعة

والسيد الأستاذ الدكتور/ محمد محمد عبد اللطيف  
نائب رئيس الجامعة لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة

### وتحت إشراف

مكتب وكيل الكلية لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة  
وكيل الكلية

عميد الكلية  
أ.د/ محمد أبو القاسم محمد

لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة  
أ.د/ عبد المنطلب محمد علي



## توصيات ندوة

### ” تطوير العشوائيات بصعيد مصر ”

يواصل قطاع خدمة المجتمع وتنمية البيئة بجامعة أسيوط بصفة عامة وقطاع خدمة المجتمع وتنمية البيئة بكلية الهندسة بصفة خاصة مساهماته وأدواره الإيجابية في نشر ثقافة الحماية البيئية، وذلك ضمن آلية التلاحم بين كلية الهندسة ومؤسسات المجتمع المدني والخدمي **وبرعاية من السيد الأستاذ الدكتور/ أحمد عبده جعيس- رئيس الجامعة والسيد الأستاذ الدكتور/ محمد محمد عبد اللطيف – نائب رئيس الجامعة لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة والسيد الأستاذ الدكتور/ محمد أبو القاسم محمد عميد كلية الهندسة...** ، حيث قام قطاع خدمة المجتمع وتنمية البيئة بكلية الهندسة – جامعة أسيوط يوم الاثنين الموافق 2016/5/9م بإقامة ندوة بيئية بعنوان **” تطوير العشوائيات بصعيد مصر ”** تحت إشراف **السيد الأستاذ الدكتور/ عبد المنطلب محمد علي- وكيل الكلية لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة.** وقد حضر في هذه الندوة **السيد الأستاذ الدكتور/ عصام الدين محمد علي- أستاذ العمارة والتخطيط العمراني بقسم الهندسة المعمارية كلية الهندسة – جامعة أسيوط و السيد الدكتور/ أشرف أبو العيون عبد الرحيم - المشرف العام علي وحدة تطوير المناطق العشوائية بمحافظة المنيا والسيد المهندس/ نبازي مصطفى أحمد- مدير وحدة تطوير المناطق العشوائية بمحافظة المنيا والسيدة الهندسة/ كرستينا كمال حنا - مهندس معماري بوحدة تطوير المناطق العشوائية بمحافظة المنيا والسيد المهندس/ عبد الحكيم عبد الله أحمد – وكيل وزارة ومدير مديرية الإسكان بالمرافق بمحافظة أسيوط ورئيس وحدة تطوير العشوائيات بمحافظة أسيوط والسيدة الهندسة/ إيمان علي محمود- مدير عام إدارة التخطيط والتنمية العمرانية بمحافظة أسيوط.**





### وقد خلصت الندوة بالتوصيات التالية:

1. وضع أسلوب علمي لإجراءات التمليك وتقنين الملكيات بالمناطق العشوائية، مع توفير التمويل لتخطيط المناطق المتاخمة لها لمنع الامتداد العشوائي عليها.
2. وضع الضوابط والاشتراطات العمرانية التي تمكن من اتخاذ الإجراءات الحاسمة، وفرض الجزاءات ضد المخالفين لحدود التنظيم وتفعيل دور المحليات في ذلك.
3. ضرورة تفعيل القوانين والتشريعات التي تجرم عمليات البناء والتقسيمات العشوائية للحيارات أو أراضي الدولة سواء داخل المدن أو علي أطرافها إلا بعد إعداد واعتماد المخططات التفصيلية للمناطق السكانية التي يمكن إنشاءها داخل كردون المدن.
4. الاهتمام بتنمية القرية المصرية، حيث تعد المنابع الأساسية للهجرة الداخلية إلى المدينة، وذلك مع تحديد كردونات القرى مع حديه تنفيذ الأحكام والقرارات التي تصدرها الدولة بعدم التعدي على الأراضي الزراعية.
5. العمل على إدراج المشروعات الخاصة بتطوير المناطق العشوائية بالخريطة القومية.
6. توفير الدعم المالي اللازم لتطوير المناطق العشوائية وتخصيص صناديق لتلقى التبرعات من الجمعيات والأهالي وكافة الجهات المختلفة.
7. الاستفادة من التجارب الرائدة في تطوير المناطق العشوائية مثل تطوير منطقة عشش محفوظ بمدينة المنيا وذلك لتمييز المنهج المتبع في تطويرها ولأسبقيتها في مشروعات التطوير بمنطقة الصعيد.
8. التأكيد على تفعيل المشاركة الشعبية لسكان المناطق العشوائية خلال كافة مراحل إعداد البدائل ووضع الخطة والتنفيذ لمشروعات لتطوير.
9. تفعيل مشاركة القطاع العام والخاص في تطوير المناطق العشوائية، حيث سيكون له التأثير الإيجابي في توفير الدعم المباشر وغير المباشر، واستحداث صيغ جديدة للتعامل مع عمليات التنمية والتطوير.
10. العمل علي تدريب الشباب من الجنسين على الأعمال الفنية في المجالات المختلفة لتأهيلهم للعمل والتغلب على البطالة التي تعاني منها المناطق العشوائية.
11. الإهتمام بتوفير الكوادر الفنية المتميزة والمتخصصة بوحداث تطوير المناطق العشوائية للقيام بكافة المهام المتعددة في إدارة مشروعات التطوير.



12. تسهيل إجراءات استخراج التراخيص وتغليظ عقوبة البناء العشوائي ومتابعة تنفيذ قرارات الإزالة من الجهات الرقابية مع تفعيل دور المحليات في ذلك.
13. سرعة الانتهاء من المخططات الإستراتيجية للحد من العشوائية.
14. تدريب ورفع كفاءة المهندسين العاملين بالإدارات الهندسية بالوحدات المحلية لمنع المخالفات التي تؤدي إلي إنشاء المناطق العشوائية سواء كانت آمنة أو غير آمنة.

**والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ... والي لقاء آخر في ندوات أخري إن شاء الله ،،،**

وكيل الكلية

لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة  
أ.د/ عبد المنطلب محمد علي

عميد الكلية

أ.د/ محمد أبو القاسم محمد

كلية الهندسة

مكتب وكيل الكلية لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة





كلية الهندسة – مكتب الوكيل لشئون  
خدمة المجتمع وتنمية البيئة

[www.aun.edu.eg/faculty\\_engineering/](http://www.aun.edu.eg/faculty_engineering/)  
كلية حاصلة علي شهادة الاعتماد والجودة

جامعة أسيوط



جانب من السادة الحضور



088/2080553 : فاكس 2080366 & 088/2411119 & 088/2411125 : ☎

Email: [vd.enviro@eng.au.edu.eg](mailto:vd.enviro@eng.au.edu.eg)

## أخبار الجامعة

جامعة أسيوط تطالب المجتمع المدني بالتكاتف لمواجهة ظاهرة العشوائيات في مصر وتحذر من مخاطرها

2016-05-11



حذر الدكتور محمد أبو القاسم محمد عميد كلية الهندسة بجامعة أسيوط من مخاطر ظاهرة العشوائيات في مصر وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية والأمنية التي تهدد أمن واستقرار المجتمع ، موضحاً أن أكثر من 17 مليون مواطن مصري يسكنون المناطق العشوائية بنسبة تقترب من 20 % من إجمالي سكان مصر وذلك بما يجسد مشكلة خطيرة تتطلب مشاركة وتكاتف كافة مؤسسات المجتمع المدني في حل مشكلات المواطنين بتلك المناطق . جاء ذلك خلال الندوة البيئية التي نظمتها كلية الهندسة بجامعة أسيوط بعنوان " تطوير العشوائيات بصعيد مصر " تحت رعاية الدكتور أحمد عبده جعيس رئيس الجامعة ، وبحضور الدكتور محمد عبد اللطيف نائبه لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة ، والدكتور عبد المنطلب محمد علي وكيل كلية الهندسة لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة ، وبمشاركة لفيف من أساتذة العمارة والتخطيط العمراني ومسؤولي الإسكان والتخطيط وتطوير العشوائيات بمحافظتي المنيا وأسيوط .

وأضاف عميد الكلية أنه برغم اختلاف المناطق العشوائية من حيث المكان والمساحة ومستوي الخدمات ، إلا أنها تشترك جميعاً في معاناتها من مشكلات أساسية أهمها : تدني مستوى المعيشة ، والافتقار إلي المرافق والخدمات الأساسية ، وانتشار الفقر والامية ، إلي

جانب تدهور القيم وانتشار العادات الاجتماعية الخاطئة ، وكذلك تدني المستوى الصحي وغياب الوعي الثقافي والتعليمي .

وخلال الافتتاح أكد نائب رئيس الجامعة علي ضرورة الخروج من الإطار الأكاديمي إلي الواقع العملي الملموس وهو ما يجسده دور كلية الهندسة في تبني القضايا التي تهم المجتمع ومواجهة التحديات الكبيرة التي تواجه مصر بصفة عامة وصعيد مصر بصفة خاصة ، مشيراً إلي أهمية توجيه صناع القرار إلي إعادة النظر في مثل هذه القضايا للحد من مخاطرها والتصدي للتدهور البيئي والأمني الناجم عنها .

كما أوضح الدكتور عبد المنطلب محمد علي أن المناطق العشوائية في مفهومها تمثل تجمعات نشأت في غيبة من التخطيط العام وخروجاً عن القانون وتعدياً علي أملاك الدولة ، وبالتالي هي مناطق محرومة من كافة أنواع المرافق الأساسية كالمياه والكهرباء والشرطة والوحدات الصحية والمدارس والمواصلات ، وبذلك تمثل خطورة علي حياة مواطنيها إلي جانب ما يرتبط بها من مظاهر الانحراف المجتمعي وما ينتج عنها من تشوه للمظهر العمراني والحضاري للمدن .

مضيفاً أن الندوة تضمنت مناقشة ثلاثة محاضرات تتناول الأولي : " تطوير المناطق العشوائية في صعيد مصر " من خلال ثلاثة محاور هي تعريف وتصنيف وحصر المناطق العشوائية غير الآمنة علي مستوى الجمهورية وفي صعيد مصر ، وأسلوب تطوير المناطق العشوائية المحدد من صندوق تطوير المناطق العشوائية ، وملخص حول موقف المناطق العشوائية غير الآمن في صعيد مصر ، أما الثانية بعنوان " واقع العشوائيات في صعيد مصر - المشكلة وآليات التطوير " ، وقد تطرقت الثالثة " توزيع المناطق العشوائية غير الآمنة علي مستوى مدن محافظة أسيوط " .







# الدكتور

## جامعة أسيوط تطالب المجتمع المدني بالتكاتف لمواجهة ظاهرة العشوائيات

الأربعاء 11/مايو/2016 - 12:44 م



محمد أبو شادي

حذّر الدكتور محمد أبو القاسم محمد عميد كلية الهندسة بجامعة أسيوط، من مخاطر ظاهرة العشوائيات في مصر وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية والأمنية التي تهدد أمن واستقرار المجتمع.

وأوضح أن أكثر من 17 مليون مواطن مصري يسكنون المناطق العشوائية بنسبة تقترب من 20 % من إجمالي سكان مصر، ذلك بما يجسد مشكلة خطيرة تتطلب مشاركة وتكاتف كافة مؤسسات المجتمع المدني في حل مشكلات المواطنين بتلك المناطق.

جاء ذلك خلال الندوة البيئية التي نظمتها كلية الهندسة بجامعة أسيوط بعنوان "تطوير العشوائيات بصعيد مصر" تحت رعاية الدكتور أحمد عبده جعيس رئيس الجامعة، وبحضور الدكتور محمد عبد اللطيف نائبه لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة، والدكتور عبد المنطلب محمد علي وكيل كلية الهندسة لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة، وبمشاركة لفيف من أساتذة العمارة والتخطيط العمراني ومسؤولي الإسكان والتخطيط وتطوير العشوائيات بمحافظتي المنيا وأسيوط.

وأضاف عميد الكلية، أنه برغم اختلاف المناطق العشوائية من حيث المكان والمساحة ومستوي الخدمات، إلا أنها تشترك جميعاً في معاناتها من مشكلات أساسية أهمها :تدني مستوى المعيشة، والافتقار إلي المرافق

والخدمات الأساسية، وانتشار الفقر والامية، إلى جانب تدهور القيم وانتشار العادات الاجتماعية الخاطئة، وكذلك تدني المستوى الصحي وغياب الوعي الثقافي والتعليمي.

وخلال الافتتاح أكد نائب رئيس الجامعة علي ضرورة الخروج من الإطار الأكاديمي إلى الواقع العملي الملموس وهو ما يجسده دور كلية الهندسة في تبني القضايا التي تهتم المجتمع ومواجهة التحديات الكبيرة التي تواجه مصر بصفة عامة وصعيد مصر بصفة خاصة، مشيراً إلى أهمية توجيه صناع القرار إلى إعادة النظر في مثل هذه القضايا للحد من مخاطرها والتصدي للتدهور البيئي والأمني الناجم عنها.

كما أوضح الدكتور عبد المنطلب محمد علي أن المناطق العشوائية في مفهومها تمثل تجمعات نشأت في غيبة من التخطيط العام وخروجاً عن القانون وتعدياً علي أملاك الدولة ، وبالتالي هي مناطق محرومة من كافة أنواع المرافق الأساسية كالمياه والكهرباء والشرطة والوحدات الصحية والمدارس والمواصلات، وبذلك تمثل خطورة على حياة مواطنيها إلى جانب ما يرتبط بها من مظاهر الانحراف المجتمعي وما ينتج عنها من تشوه للمظهر العمراني والحضاري للمدن.

وأضاف أن الندوة تضمنت مناقشة ثلاثة محاضرات تتناول الأولي " : تطوير المناطق العشوائية في صعيد مصر" من خلال ثلاثة محاور هي تعريف وتصنيف وحصر المناطق العشوائية غير الآمنة علي مستوى الجمهورية وفي صعيد مصر، وأسلوب تطوير المناطق العشوائية المحدد من صندوق تطير المناطق العشوائية، وملخص حول موقف المناطق العشوائية غير الآمن في صعيد مصر، أما الثانية بعنوان "واقع العشوائيات في صعيد مصر – المشكلة وآليات التطوير"، وقد تطرقت الثالثة "توزيع المناطق العشوائية غير الآمنة على مستوى مدن محافظة أسيوط."









## قطاع خدمة المجتمع وتنمية البيئة بكلية الهندسة – جامعة أسيوط يشارك في حل مشكلة العشوائيات وتطويرها في أربعة مناطق بمحافظة أسيوط



أقام قطاع خدمة المجتمع وتنمية البيئة بكلية الهندسة – جامعة أسيوط ندوة تحت عنوان **(تطوير العشوائيات بصعيد مصر)** يوم الاثنين الموافق 2016/5/9م وحضرها العديد من قيادات الجامعة وأيضاً معظم القيادات التنفيذية بمحافظة أسيوط، وكان لها أثرها الإيجابي في المشاركة لحل مشكلة العشوائيات وتطويرها في أربعة مناطق بمحافظة أسيوط، كما ورد بالتقرير المرفق والصادر يوم السبت الموافق 2016/9/10 بجريدة الأهرام، وأيضاً على الموقع الإلكتروني:

<http://www.ahram.org/NewsQ/550244.aspx>

## مراكز البحوث الألمانية تشارك في حل مشاكل «زرزارة» و«الفواخير»

■ حمادة السعيد

عرب المدايح، زرزارة، الفواخير، غرب البلد، المهاجرين، الوليدية، نماذج من قبائل العشوائيات الموقوتة الجاهرة للانفجار بسبب انتشار الجهل والفقر وإهمال الخدمات فيها. هذا ما أكدته دراسات وأبحاث بجامعة أسيوط تطرقت لخطورة هذه الظاهرة. حيث يعيش سكان هذه المناطق في بيئة خصبة لتصدير جميع أنواع الخارجين على القانون. المهندس ياسر الدسوقي، محافظ أسيوط، يقول إن المحافظة شهدت الأيام الماضية تدشين مشروع التخطيط السريع وهو المشروع البحثي التطبيقي الممول من وزارة التعليم والبحث العلمي الألماني وتشارك فيه جامعات ومراكز البحوث الألمانية تحت مظلة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية فضلاً عن مشاركة المحافظة والهيئة العامة للتخطيط العمراني وجامعة أسيوط لحماية البيئة الزراعية المتاخمة للمدن بالإضافة لوضع السبل والتصورات الممكن تنفيذها لعلاج مشكلة العشوائيات بأسيوط وقد قام الوفد بزيارة مناطق الوليدية وزرزارة والفواخير للوقوف على أخطر المناطق العشوائية والمشاكل التي تعاني منها وطرق حلها والخدمات المتوفرة فيها.

وأكد الدسوقي أهمية إيجاد حلول جذرية لمشكلة المناطق العشوائية بمدينة أسيوط بهدف القضاء عليها نهائياً في المستقبل القريب دون السماح للمشكلة بالتفاقم والتطور وأنه تم تحديد 4 مناطق بمحافظة أسيوط كمناطق عشوائية تحتاج إلى التطوير خلال زيارات نائب وزير الإسكان للتطوير الحضري والعشوائيات للمحافظة وهي منطقة المهاجرين بمركز ديروط ومناطق غرب البلد والوليدية والفواخير بمدينة

أسيوط وتحليل المشكلات التي تعانيها مع طرح عدد من الاقتراحات لحل مشكلة العشوائيات نهائياً وتطويرها وإيجاد بدائل لقاطني العشوائيات. الدكتور محمد أبو القاسم عميد كلية الهندسة بجامعة أسيوط حذر من مخاطر العشوائيات وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية والأمنية التي تهدد أمن واستقرار المجتمع، مؤكداً أن أكثر من 17 مليون مواطن مصري يسكنون المناطق العشوائية بنسبة تقترب من 20٪ من إجمالي سكان مصر وذلك يجسد مشكلة خطيرة تتطلب مشاركة وتكاتف كل مؤسسات المجتمع المدني في حل مشكلات المواطنين بتلك المناطق.

وأضاف عميد الكلية أنه رغم اختلاف المناطق العشوائية من حيث المكان والمساحة ومستوى الخدمات، فإنها تشترك جميعاً في معاناتها من تدني مستوى المعيشة والاقتدار إلى المرافق والخدمات الأساسية، وانتشار الفقر والامية، إلى جانب تدهور القيم وانتشار العادات الاجتماعية الخاطئة، وكذلك تدني المستوى الصحي وغياب الوعي الثقافي والتعليمي.

وقال عقيل إسماعيل، رئيس حركة تنمية أسيوط، إنه تم إعداد ملف عن العشوائيات بالمحافظة وخطورتها وتم تسليمه لوزارة العشوائيات والتطوير الحضري، مؤكداً أن تلك المناطق تعيش ظروفاً بالغة الصعوبة، يحاصرها الفقر المدقع وتسرب الأطفال من التعليم والأمراض والبطالة والامية ونقص الخدمات الصحية، واختلاط المياه بالصرف الصحي، وعدم توصيل الكهرباء، والمياه إلى منازل عديدة وغيرها من المشكلات والأزمات الموقرة.

وطالب عقيل بسرعة البدء في مشروع كبير في أسيوط مثل حي «الأسمرات» يتم من خلاله نقل سكان العشوائيات. واقترح أن يكون في منطقة الهضبة الغربية، على أن يتم تخطيط واستغلال هذه الأماكن لتستوعب الورش الموجودة داخل مدينة أسيوط مع التخطيط الجيد والرقابة لعدم عودتها إلى عشوائيات مرة أخرى.

ولفت رئيس حركة تنمية أسيوط إلى إن من الأخطاء الجسيمة التي ارتكبتها الحكومة الحالية إلغاء وزارة العشوائيات بدلاً من دعمها لتفعيل دورها في القضاء على العشوائيات.

وقال باسم رزق إننا في منطقة الفواخير نعانى كل المشكلات ونعيش مأسى كثيرة بداية من طفق الصرف الصحي نظراً لقدمه وتهالك الشبكات الذي لا ينقطع وتراكم القمامة في كل مكان، وعدم وجود أماكن محددة لتجميعها، ومياه الشرب غير صحية مع انتشار أعمال البلطجة وتجار الحشيش والمخدرات، كما لا يوجد تعليم عندنا ومعظم الأطفال يتسربون من التعليم.

ويشاركه الرأي محمد رفعت من منطقة عرب المدايح قائلا: تعيش حياة غير آدمية خاصة في مناطق عمارات الأيواء، حيث الجهل والفقر والامية والمخدرات ولا ثامن على حياتنا وحياة أطفالنا ولا تلك مقدمات حزن في الوحدات التي تعلن عنها المحافظة، مضيفاً أننا نعيش كوارث بيئية مدمرة، من طفق المجارى وصرف مخلفات مجرى المدايح مما أدى إلى انتشار الذباب والناموس ورغم تعاقب المحافظين لم نجد حلاً جذرياً للمشكلة.

# المصريون

## جامعة أسيوط تحذر من مخاطر العشوائيات



أسيوط حسين عثمان الأربعاء، 11 مايو 2016

حذر الدكتور محمد أبو القاسم محمد عميد كلية الهندسة بجامعة أسيوط من مخاطر ظاهرة العشوائيات في مصر وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية والأمنية التي تهدد أمن واستقرار المجتمع، موضحاً أن أكثر من 17 مليون مواطن مصري يسكنون المناطق العشوائية بنسبة تقترب من 20% من إجمالي سكان مصر وذلك بما يجسد مشكلة خطيرة تتطلب مشاركة وتكاتف كل مؤسسات المجتمع المدني في حل مشكلات المواطنين بتلك المناطق. جاء ذلك خلال الندوة البيئية التي نظمتها كلية الهندسة بجامعة أسيوط بعنوان "تطوير العشوائيات بصعيد مصر" تحت رعاية الدكتور أحمد عبده جعيس رئيس الجامعة، وبحضور الدكتور محمد عبد اللطيف نائبه لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة، والدكتور عبد المنطلب محمد على وكيل كلية الهندسة لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة، وبمشاركة لفيف من أساتذة العمارة والتخطيط العمراني ومسؤولي الإسكان والتخطيط وتطوير العشوائيات بمحافظة المنيا وأسيوط. وأضاف عميد الكلية أنه برغم اختلاف المناطق العشوائية من حيث المكان والمساحة ومستوى الخدمات، إلا أنها تشترك جميعاً في معاناتها من مشكلات أساسية أهمها: تدنى مستوى المعيشة، والافتقار إلى المرافق والخدمات الأساسية، وانتشار الفقر والامية، إلى جانب تدهور القيم وانتشار العادات الاجتماعية الخاطئة، وكذلك تدنى المستوى الصحي وغياب الوعي الثقافي والتعليمي.



## اليوم السابع

بالصور.. ندوة بجامعة أسيوط تطالب المجتمع المدني بمواجهة ظاهرة العشوائيات الأربعة،  
11 مايو 2016 - 06:10 م



أسيوط - هيثم البدرى حذر الدكتور محمد أبو القاسم محمد عميد كلية الهندسة بجامعة أسيوط من مخاطر ظاهرة العشوائيات في مصر، وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية والأمنية التي تهدد أمن واستقرار المجتمع، موضحاً أن أكثر من 17 مليون مواطن مصري يسكنون المناطق العشوائية بنسبة تقترب من 20 % من إجمالي سكان مصر، وذلك بما يجسد مشكلة خطيرة تتطلب مشاركة وتكاتف كافة مؤسسات المجتمع المدني في حل مشكلات المواطنين بتلك المناطق. جاء ذلك خلال الندوة البيئية التي نظمتها كلية الهندسة بجامعة أسيوط بعنوان "تطوير العشوائيات بصعيد مصر"، تحت رعاية الدكتور أحمد عبده جعيس رئيس الجامعة، وبحضور الدكتور محمد عبد اللطيف نائبه لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة، والدكتور عبد المنطلب محمد على وكيل كلية الهندسة لشئون خدمة المجتمع وتنمية البيئة، وبمشاركة لقيف من أساتذة العمارة والتخطيط العمراني ومسئولى الإسكان والتخطيط وتطوير العشوائيات بمحافظتي المنيا وأسيوط. وأضاف عميد الكلية أنه برغم اختلاف المناطق العشوائية من حيث المكان والمساحة ومستوى الخدمات، فإنها تشترك جميعاً في معاناتها من مشكلات أساسية أهمها: تدنى مستوى المعيشة، والافتقار إلى المرافق والخدمات الأساسية، وانتشار الفقر والامية، إلى جانب تدهور القيم وانتشار العادات الاجتماعية الخاطئة، وكذلك تدنى المستوى الصحى وغياب الوعي الثقافى والتعليمى. وأكد نائب رئيس الجامعة على ضرورة الخروج من الإطار الأكاديمى إلى الواقع العملى الملموس، وهو ما يجسده دور كلية الهندسة فى تبني القضايا التي تهتم المجتمع ومواجهة التحديات الكبيرة التي تواجه مصر بصفة عامة وصعيد مصر بصفة خاصة، مشيراً إلى أهمية توجيه صناع القرار إلى إعادة النظر فى مثل هذه القضايا للحد من مخاطرها والتصدى للتدهور البيئى والأمنى الناجم عنها. كما أوضح الدكتور عبد المنطلب محمد أن المناطق العشوائية فى مفهومها تمثل تجمعات نشأت فى غيبة من التخطيط العام، وخروجاً على القانون وتعدياً على أملاك الدولة، وبالتالي هى مناطق محرومة من كافة أنواع المرافق الأساسية كالمياه والكهرباء والشرطة والوحدات الصحية والمدارس والمواصلات، وبذلك تمثل خطورة على حياة مواطنيها، إلى جانب ما يرتبط بها من



مظاهر الانحراف المجتمعي، وما ينتج عنها من تشوه للمظهر العمراني والحضارى للمدن . وأضاف أن الندوة تضمنت مناقشة ثلاث محاضرات تتناول الأولى: "تطوير المناطق العشوائية في صعيد مصر " من خلال ثلاثة محاور، هي تعريف وتصنيف وحصر المناطق العشوائية غير الآمنة على مستوى الجمهورية وفي صعيد مصر، وأسلوب تطوير المناطق العشوائية المحدد من صندوق تطوير المناطق العشوائية، وملخص حول موقف المناطق العشوائية غير الآمن في صعيد مصر . والثانية بعنوان "واقع العشوائيات في صعيد مصر – المشكلة وآليات التطوير"، والثالثة بعنوان "توزيع المناطق العشوائية غير الآمنة على مستوي مدن محافظة أسيوط."



















# مصر اليوم

جامعة أسيوط تطالب المجتمع المدني بالتكاتف من أجل  
مواجهة ظاهرة العشوائيات في مصر  
توقيت القاهرة المحلي 17:49 2016 الأربعاء، 11 أيار / مايو



أسيوط مدحت عرابي  
حذر عميد كلية الهندسة في [جامعة أسيوط](#)، الدكتور محمد أبو القاسم محمد، من مخاطر ظاهرة العشوائيات في مصر وانعكاساتها الاجتماعية والاقتصادية والأمنية التي تهدد أمن واستقرار المجتمع، موضحاً أن أكثر من 17 مليون مواطن مصري يسكنون المناطق العشوائية بنسبة تقترب من 20 % من إجمالي سكان مصر وذلك بما يجسد مشكلة خطيرة تتطلب مشاركة وتكاتف كافة مؤسسات المجتمع المدني في حل مشكلات المواطنين في تلك المناطق.



جاء ذلك خلال الندوة البيئية التي نظمتها كلية الهندسة في جامعة أسيوط بعنوان " تطوير العشوائيات في صعيد مصر " تحت رعاية رئيس الجامعة الدكتور أحمد عبده جعيس، وبحضور نائبه لشؤون خدمة المجتمع وتنمية البيئة الدكتور محمد عبد اللطيف، ووكيل كلية الهندسة لشؤون خدمة المجتمع وتنمية البيئة الدكتور عبد المنطلب محمد علي، وبمشاركة لفيف من أساتذة العمارة والتخطيط العمراني ومسؤولي الإسكان والتخطيط وتطوير العشوائيات في محافظتي المنيا وأسيوط.

وأضاف عميد الكلية أنه بالرغم اختلاف المناطق العشوائية من حيث المكان والمساحة ومستوى الخدمات ، إلا أنها تشترك جميعاً في معاناتها من مشكلات أساسية أهمها، تدني مستوى المعيشة ، والافتقار إلى المرافق والخدمات الأساسية ، وانتشار الفقر والامية ، إلى جانب تدهور القيم وانتشار العادات الاجتماعية الخاطئة ، وكذلك تدني المستوى الصحي وغياب الوعي الثقافي والتعليمي.

وخلال الافتتاح أكد نائب رئيس الجامعة على ضرورة الخروج من الإطار الأكاديمي إلى الواقع العملي الملموس وهو ما يجسده دور كلية الهندسة في تبني القضايا التي تهم المجتمع ومواجهة التحديات الكبيرة التي تواجه مصر بصفة عامة وصعيد مصر بصفة خاصة ، مشيراً إلى أهمية توجيه صناع القرار إلى إعادة النظر في مثل هذه القضايا للحد من مخاطرها والتصدي للتدهور البيئي والأمني الناجم عنها.

وأوضح الدكتور عبد المنطلب محمد علي أن المناطق العشوائية في مفهومها تمثل تجمعات نشأت في غيبة من التخطيط العام وخروجاً عن القانون وتعدياً على أملاك الدولة ، وبالتالي هي مناطق محرومة من كافة أنواع المرافق الأساسية كالمياه والكهرباء والشرطة والوحدات الصحية والمدارس والمواصلات ، وبذلك تمثل خطورة على حياة مواطنيها إلى جانب ما يرتبط بها من مظاهر الانحراف المجتمعي وما ينتج عنها من تشوه للمظهر العمراني والحضاري للمدن.

وأضاف أن الندوة تضمنت مناقشة ثلاثة محاضرات تتناول الأولى، " تطوير المناطق العشوائية في صعيد مصر " من خلال ثلاثة محاور هي تعريف وتصنيف وحصر المناطق العشوائية غير الآمنة على مستوى الجمهورية وفي صعيد مصر ، وأسلوب تطوير المناطق العشوائية المحدد من صندوق تطوير المناطق العشوائية، وملخص حول موقف المناطق العشوائية غير الآمن في صعيد مصر ، أما الثانية بعنوان " واقع العشوائيات في صعيد مصر – المشكلة وآليات التطوير " ، وقد تطرقت الثالثة إلى " توزيع المناطق العشوائية غير الآمنة على مستوى مدن محافظة أسيوط. "