



# من تل العقارب الى روضة السيدة

إشكاليات وإمكانات تحقيق السكن الملائم  
في مشروعات الإحلال والتجديد الحضري



## كرد عبده

باحث مصري يجمع بين التحليل النظري والخبرة الميدانية، وتركز اهتماماته على المشروعات التنموية وتأثيراتها الاجتماعية والاقتصادية على الأفراد والمجتمعات المحلية. كما يهتم بقضايا الحقوق والحريات والعدالة الاجتماعية، لا سيما الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والحق في السكن اللائم.

ديوان العمران، مؤسسة بحثية تُعنى بدراسة وتحليل مسارات التنمية والتحصّر من منظور تكاملي يراعي الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، بهدف دعم تنمية حضرية مستدامة وعادلة. ينطلق الديوان من رؤية تعتبر العمران منظومة ديناميكية تعكس تفاعلات المجتمع وتحولاته، وليس مجرد فضاء مادي.

يعمل الديوان على تطوير سياسات واستراتيجيات تعزز الحوكمة العمرانية الرشيدة، وتدعم الحق في المدينة، بما يشمل ضمان السكن اللائم، وتوفير الخدمات الأساسية، وإتاحة المساحات العامة، والحد من الممارسات التي تؤدي إلى الإقصاء أو الإخلاء القسري. كما يدعم تبني ممارسات عمرانية تحافظ على الموارد الطبيعية، وتقلل من الأثر البيئي، وتعزز المرونة في مواجهة التغيرات المناخية. ومن خلال هذا النهج، يسهم ديوان العمران في بناء بيئات حضرية متوازنة تُرسخ العدالة الاجتماعية، وتضمن إشراك السكان في رسم مستقبل مدنهم، وتحافظ على الموارد للأجيال القادمة.

ديوان العمران ٢٠٢٦ | جميع الحقوق محفوظة وفقاً لرخصة المشاع الإبداعي



نَسب المُصنَّف - غير تجاري - الترخيص بالمثل (CC BY-NC-SA 4.0): يُسمح بإعادة استخدام هذا العمل، وتعديله، وتوزيعه، والبناء عليه لأي غرض غير تجاري، بشرط الإسناد إلى المؤلف الأصلي، والإشارة إلى ما إذا أُدخلت أي تعديلات، وترخيص أي أعمال مشتقة بموجب الشروط نفسها لهذه الرخصة.

## قائمة المحتويات

- 1..... ملخص
- 2..... مقدمة
- 3..... أولاً: مشكلة الدراسة وأهدافها
- 3..... ثانياً: منهجية الدراسة
- 5..... ثالثاً: من تل العقارب إلى روضة السيدة: السياق التاريخي والاجتماعي والعمراني
- 5..... السيدة زينب
- 6..... تل العقارب
- 8..... روضة السيدة
- 9..... رابعاً: روضة السيدة في ضوء معايير السكن الملائم
- 9..... الضمان القانوني لحيازة المسكن (أمن الحيازة)
- 10..... توفير الخدمات والمرافق الأساسية
- 12..... القدرة على تحمل التكاليف
- 13..... الصلاحية للسكن
- 14..... إمكانية الحصول على السكن
- 14..... سهولة الوصول إلى الموقع
- 15..... الملائمة من الناحية الثقافية
- 16..... خامساً: النتائج العامة والتوصيات
- 4 ..... جدول 1 السكن الملائم وفقاً للعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية
- 8..... جدول 2 مشروع روضة السيدة
- 5 ..... شكل 1 موقع حي السيدة زينب بالنسبة الى محافظة القاهرة
- 6..... شكل 2 موقع تل العقارب بالنسبة لحي السيدة زينب
- 7..... شكل 3 النسيج العمراني المتداخل لتل العقارب 2015
- 8..... شكل 4 مخطط مشروع روضة السيدة المرحلة الأولى
- 10..... شكل 5 انذار نهائي بالطرد لأحد السكان

على تحمل تكاليف السكن؛ حيث مثل الإيجار ونظام الدفع المسبق للخدمات عبئاً مالياً على الأسر منخفضة الدخل، ما أدى إلى تراكم متأخرات إيجارية وإنذارات بالطرد لبعضهم. كما رصدت الدراسة ضعفاً في المشاركة المجتمعية وغياب دراسات الأثر الاجتماعي والاقتصادي قبل وأثناء التنفيذ، إضافة إلى مشكلات تتعلق بالملاءمة الثقافية وتفكك شبكات الجيرة والعلاقات الاجتماعية.

**وانتهت الدراسة إلى أن مشروع "روضة السيدة" يمثل خطوة مهمة في تطوير المناطق غير الآمنة، لكنه لم يحقق مفهوم السكن الملائم بصورة شاملة، إذ لا يزال بحاجة إلى مقارنة شاملة لكنه لا يزال بحاجة إلى مقارنة شاملة تتجاوز إعادة البناء المادي إلى إعادة بناء الحياة الاجتماعية، وتدمج الأبعاد الاجتماعية والثقافية والاقتصادية لمفهوم السكن الملائم. وفي ضوء ذلك، أوصت الدراسة بعدد من الإجراءات على مستويين: على مستوى المشروع، دعت إلى تحسين الوضع الأمني، ومراجعة نظام الدفع المسبق للخدمات بما يراعي قدرات الأسر منخفضة الدخل، وإنشاء خدمات مجتمعية مثل حضانات ومراكز دعم اجتماعي، وتشجيع تشغيل المحال التجارية لدعم الاقتصاد المحلي. وعلى مستوى السياسات العامة، أوصت بضرورة إدماج المعايير السبعة للسكن الملائم في تصميم مشروعات الإسكان، مع ضرورة إجراء دراسات أثر اجتماعي واقتصادي قبل وأثناء وبعد التنفيذ، وتعزيز المشاركة المجتمعية، بما يضمن تحول التطوير العمراني إلى تنمية اجتماعية مستدامة.**

تهدف هذه الدراسة إلى تقييم مدى تحقق معايير السكن الملائم في مشروع "روضة السيدة" الذي أُقيم محل منطقة "تل العقارب" بحي السيدة زينب بالقاهرة. وتنطلق الدراسة من فرضية أساسية مفادها أن التحسن العمراني المادي لا يعني بالضرورة تحقق جميع الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والثقافية للسكن الملائم، التي حددها الميثاق الدولي.

اعتمدت الدراسة على الإطار الحقوقي الدولي، وتحديدًا معايير السكن الملائم الواردة في التعليق العام رقم (4) بشأن الحق في السكن الملائم، الصادر عن لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، والمفسر للمادة (1/11) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. ويرتكز هذا الإطار على سبعة معايير أساسية: أمن الحياة، وتوافر الخدمات والمرافق الأساسية، والقدرة على تحمل التكاليف، والصلاحيات للسكن، وإمكانية الحصول عليه، وملاءمة الموقع، والملاءمة الثقافية. كما وظفت الدراسة المنهج الكيفي من خلال إجراء (15) مقابلة متعمقة مع سكان المنطقة خلال الفترة من مايو إلى يوليو 2022، إلى جانب تحليل الأدبيات والتقارير ذات الصلة.

**أظهرت النتائج** الدراسة أن مشروع "روضة السيدة" قد حقق تحسناً ملحوظاً للسكان إن على مستوى البنية التحتية أو الخدمات الأساسية أو الشكل العمراني العام مقارنة بالوضع السابق؛ حيث توفرت مرافق المياه والكهرباء والصرف والغاز، وتحسن الشكل العمراني ومستوى الأمان النسبي، كذلك فئمة تحسن في أمن الحياة من خلال عقود إيجار رسمية طويلة الأجل، إلا أن هذا التحسن ظل جزئياً؛ إذ بقيت الحياة مقيدة بعدم التمليك وغياب آليات واضحة للتوريث. كما كشفت الدراسة عن انخفاض قدرة السكان

## مقدمة

تعد الأحياء الفقيرة، والمناطق غير المخططة من أهم وأخطر المشكلات التي تعاني منها العديد من دول العالم لا سيما دول العالم الثالث. وغالبا ما تشكل هذه الظاهرة في مصر حجر عثرة أمام التنمية الشاملة والمستدامة لما لها من آثار سلبية اجتماعية، وأمنية، وصحية، وعمرانية.. إلخ؛ حيث تقام هذه المناطق خارج الحيز العمراني للدولة، وغالبا ما افتقرت هذه المناطق الى المرافق الأساسية من الكهرباء والمياه والصرف الصحي، والطرق والخدمات العامة كالتعليم، والصحة، والخدمات الأمنية، والملاعب الرياضية والمناطق الترفيهية.. إلخ. كما عانت تلك المناطق "نتيجة عوامل سياسية" من ظروف معيشية غير صحية، إلى جانب الازدحام والكثافات العالية، بالإضافة إلى بعض قضايا الفقر والاستبعاد الاجتماعي والحيازة غير الآمنة.

ومنذ بدايات القرن الحادي والعشرين، وتحديداً في عام 2008، بعد كارثة انهيار "صخرة الدويقة" التي أودت بحياة عشرات المواطنين، وخلفت مئات المصابين والمشردين، عملت مصر في التصدي لمشكلة هذه المناطق؛ ففي 2008 صدر قرار رئيس الجمهورية رقم 305 لسنة 2008، بإنشاء صندوق تطوير المناطق العشوائية التابع لرئاسة مجلس الوزراء، بهدف حصر المناطق العشوائية وتطويرها، وتنميتها، ووضع الخطة اللازمة لتخطيطها، وإمدادها بالمرافق الأساسية، من مياه وصرف صحي وكهرباء<sup>1</sup>.

وتأتي منطقة تل العقارب -التي تم تطويرها وإعادة بنائها تحت مسمى روضة السيدة- كواحدة من أبرز التجارب الوطنية في مجال تطوير العشوائيات، نظرًا لما كانت تعانيه من مشكلات عمرانية وصحية واجتماعية صنفتها ضمن المناطق غير الآمنة من الدرجة الثانية، وتحولت المنطقة بعد التطوير إلى مشروع "روضة السيدة" الذي رُوِّج له باعتباره نموذجًا متكاملًا للسكن الملائم ولنجاح سياسة "مصر بلا عشوائيات".

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية، العدد (42) مكرر، في 18 أكتوبر 2008، قرار رئيس الجمهورية رقم (305) لسنة 2008.

## أولاً: مشكلة الدراسة وأهدافها

على الرغم من الجهود الحكومية الكبيرة التي بُذلت في تطوير منطقة تل العقارب وتحويلها إلى مشروع روضة السيدة، وما تحقق من تحسينات عمرانية واضحة، إلا أن مدى توافق هذا المشروع مع معايير السكن الملائم ما يزال غير محسوم بشكل علمي. ولذا برزت الحاجة إلى إجراء تقييم علمي محايد يقيس مدى تحقيق هذا المشروع لمعايير السكن الملائم، ليس فقط من حيث جودة البنية التحتية والتصميم العمراني، بل أيضًا من منظور أوسع يشمل رضا السكان، واستقرارهم، ومدى توافق الخدمات المتاحة مع احتياجاتهم اليومية، وقدرتهم على تحمل تكاليف المعيشة، ومدى شعورهم بالأمان داخل المكان الجديد.

إن التحول العمراني الذي حدث في منطقة "روضة السيدة"، لا يعني بالضرورة تحقق جميع أبعاد السكن الملائم للمواطنين، كما حددتها المواثيق الدولية وبرامج الأمم المتحدة وبرامج التنمية المستدامة، فالسكن الملائم ليس مجرد إعادة بناء المساكن وتوفير الخدمات الأساسية، ولكنه يشمل تحقق الأبعاد الاجتماعية والثقافية والاقتصادية كالأمن في الحيازة، والقدرة على التحمل تكلفة السكن المادية؛ بحيث لا يستنزف السكن دخل الأسرة، إلى جانب الملاءمة الثقافية والاجتماعية بما ينسجم مع نمط حياة السكان، والموقع الذي يتيح فرص العمل والتعليم والرعاية الصحية.

وفي إطار ذلك، يتبلور الهدف الرئيسي من هذه الدراسة في تقييم مدى تحقق مفهوم السكن الملائم في مشروع روضه السيدة في أبعاده الاجتماعية والاقتصادية والثقافية.

## ثانياً: منهجية الدراسة

تعتمد هذه الدراسة على الإطار الحقوقي الدولي، وتحديدًا معايير السكن الملائم الواردة في التعليق العام رقم (4) بشأن الحق في السكن الملائم، الصادر عن لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية<sup>2</sup>، تفسيرًا للمادة (1/11) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وذلك بوصفه الإطار المرجعي الرئيس لعملية التقييم. يشمل هذا الإطار سبعة عناصر أساسية للسكن الملائم، انظر جدول رقم (1).

كما تستند الدراسة إلى مراجعة وتحليل التراث البحثي ذي الصلة، بما في ذلك الدراسات السابقة والتقارير الميدانية، سواء المنشورة أو غير المنشورة، التي تناولت المنطقة محل الدراسة، وذلك بهدف تدعيم عملية التقييم بالسياق المحلي والمعطيات الميدانية المتوفرة.

كما تعتمد الدراسة على المنهج الكيفي من خلال دليل المقابلة المتعمقة، حيث أجرى الباحث عدد (15) مقابلة مع سكان منطقة روضة السيدة، إلى جانب الملاحظات الميدانية والأحاديث الجانبية التي أجراها الباحث أثناء زيارته لمنطقة روضة السيدة، وذلك في الفترة من مايو إلى يوليو 2022.

<sup>2</sup> الأمم المتحدة. (1966). العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، متاح من خلال هذا الرابط (اضغط هنا) تاريخ الزيارة 1 يناير 2026.

| المؤشر  | الوصف   |
|---|---|
| الضمان القانوني<br>لحيازة المسكن<br>(أمن الحيازة) | ضرورة أن يتمتع كل شخص بدرجة من الأمان في شغل المسكن تضمن له الحماية القانونية من الإخلاء بالإكراه، أو المضايقة أو أي تهديد آخر بالطرد دون سبب مشروع.  |
| توفير الخدمات<br>والمرافق الأساسية                | توفر المرافق الأساسية اللازمة للصحة، والأمن والراحة والتغذية، وكذلك إمكانية الحصول بشكل مستمر على الموارد الطبيعية والعامه ومياه الشرب النظيفة، والطاقة لأغراض الطهي والتدفئة والإضاءة، ومرافق الإصحاح والغسل، ووسائل تخزين الأغذية، والتخلص من النفايات، وتصريف المياه، وخدمات الطوارئ.  |
| القدرة على تحمل<br>التكاليف                       | قدرة الأسرة على تحمل التكاليف المالية المرتبطة بالسكن؛ حيث ينبغي أن تكون ذات مستوى يكفل عدم تهديد تلبية الاحتياجات الأساسية الأخرى أو الانتقاص منها، ويجب أن تكون النسبة المئوية للتكاليف المتصلة بالسكن متناسبة، بصورة عامة، مع مستويات الدخل.   |
| الصلاحية للسكن                                    | المسكن الملائم يجب أن يكون صالحا للسكن من حيث توفير المساحة الكافية لسكانه وحمايتهم من البرد والرطوبة والحر والمطر والرياح أو غير ذلك من العوامل التي تهدد الصحة.   |
| إمكانية الحصول<br>على السكن                       | توفير السكن اللائق يجب أن يكون متاحًا لكل من تنطبق عليهم شروط الاستفادة، مع ضمان تمكين الفئات المحرومة من الوصول المستمر والكامل إلى موارد السكن الملائم. وبناءً على ذلك، ينبغي أن تحظى هذه الفئات بأولوية خاصة في سياسات وبرامج الإسكان، وتشمل على سبيل المثال: كبار السن، والأطفال، وذوي الإعاقة الجسدية، والمصابين بأمراض مزمنة أو عضال، وحاملى فيروس نقص المناعة البشرية، والأشخاص الذين يواجهون مشكلات صحية مستمرة أو أمراضًا نفسية، بالإضافة إلى ضحايا الكوارث الطبيعية والمقيمين في مناطق شديدة التعرض للمخاطر، وغيرهم من الفئات التي تتطلب حماية واستجابة إسكانية خاصة. |
| سهولة الوصول إلى<br>الموقع                        | السكن الملائم يجب أن يكون في موقع يتيح إمكانية الاستفادة من خيارات العمل وخدمات الرعاية الصحية والمدارس ومراكز رعاية الأطفال وغير ذلك من المرافق الاجتماعية؛ حيث يمكن للتكاليف، من حيث الوقت والمال، التي تترتب على التنقل بين المسكن وموقع العمل أن تفرض ضغوطا مفرطة على ميزانيات الأسر الفقيرة. وبالمثل، فإن المساكن ينبغي ألا تُبنى في مواقع ملوثة أو في مواقع قريبة جدا من مصادر التلوث التي تهدد حق السكان في الصحة.   |
| ملائمة السكن من<br>الناحية الثقافية               | الطريقة التي يتم بها بناء المساكن ومواد البناء المستخدمة والسياسات الداعمة لها يجب أن تتيح إمكانية التعبير على نحو مناسب عن الهوية الثقافية والتنوع في السكن، وينبغي للأنشطة الموجهة نحو التطوير أو التحديث في قطاع الإسكان أن تكفل عدم التضحية بالأبعاد الثقافية للإسكان، وتوفير المعدات التكنولوجية الحديثة أيضًا.  |

## ثالثًا: من تل العقارب إلى روضة السيدة: السياق التاريخي والاجتماعي والعمري

### السيدة زينب

حي السيدة زينب؛ هو أحد الأحياء التاريخية ذات الكثافة السكانية المرتفعة داخل العاصمة المصرية. ويُعد الحي جزءًا من النسيج العمري المركزي للقاهرة، ويتميز بتراكم سكاني كبير وتداخل واضح بين الاستخدامات السكنية والأنشطة التجارية والخدمية، إلى جانب دوره الاجتماعي والديني المرتبط بمحيط مسجد السيدة زينب. وتمثل هذه الخصائص الاجتماعية والعمرية إطارًا مؤثرًا في طبيعة التدخلات التخطيطية التي تُنفذ داخل الحي، نظرًا لما يفرضه السياق التاريخي والكثافة السكانية من تحديات تنظيمية وخدمية<sup>3</sup>.

ضمن هذا السياق الحضري، برزت منطقة تل العقارب -المعروفة حاليًا باسم روضة السيدة- كأحد المواقع التي خضعت لتدخل عمري واسع النطاق. تقع المنطقة داخل حي السيدة زينب على مساحة تُقدَّر بنحو ستة أفدنة تقريبًا، ومقامة بالكامل على تل من الحجر الجيري، في موقع متوسط بين شوارع السد البراني، وعين الصيرة، والمذبح. وقد شكّل الموقع جزءًا من النسيج السكني الشعبي للحي لعقود، قبل أن يُعاد تصنيفه ضمن برامج التطوير الحضري.

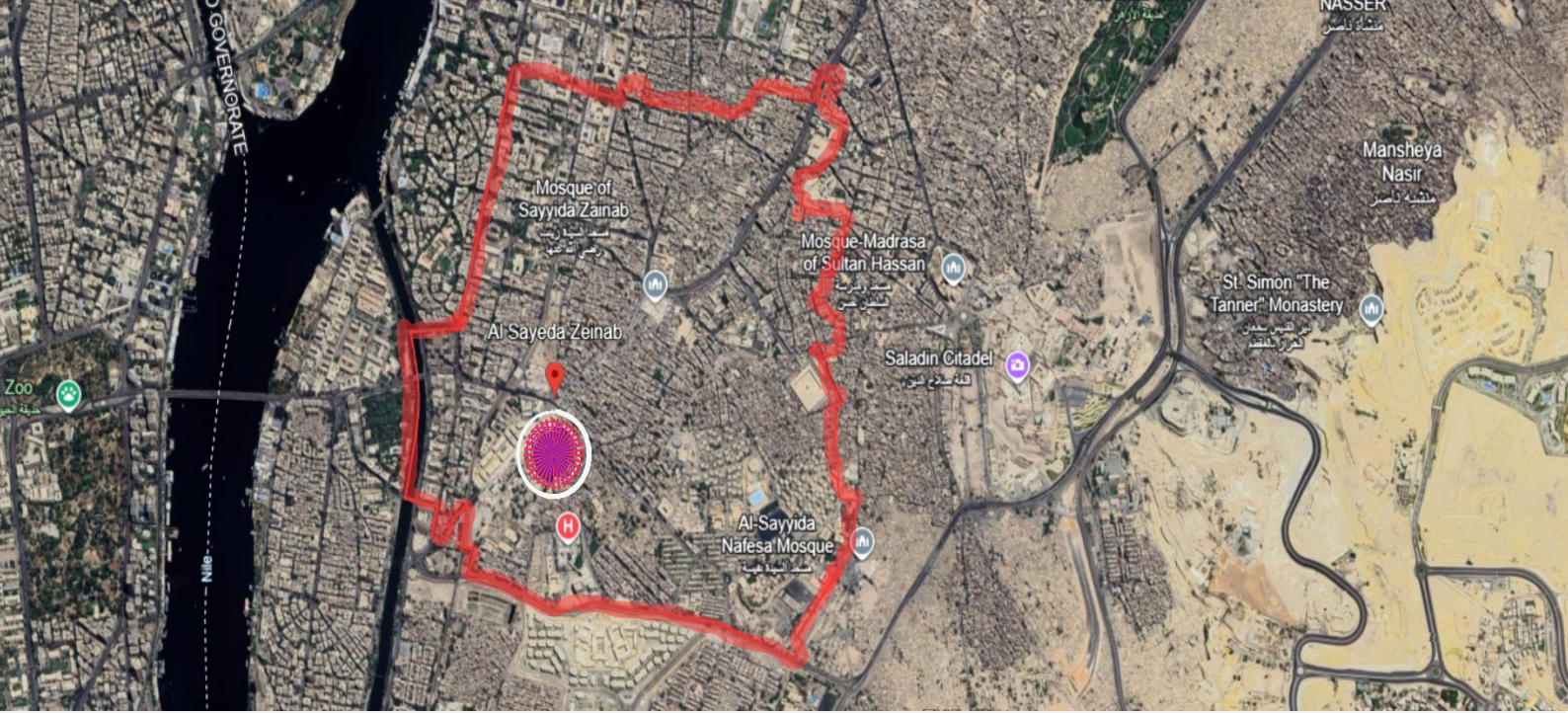


شكل 1 موقع حي السيدة زينب بالنسبة إلى محافظة القاهرة - المصدر (جوجل إيرث 2026)

<sup>3</sup> حي السيدة زينب، بوابة محافظة القاهرة. متاح هنا.

## تل العقارب

تكوّنت منطقة تل العقارب في صورتها السكنية السابقة لروضة السيدة داخل حي السيدة زينب، منذ ستينيات القرن العشرين، مع هجرة أعداد من سكان الريف إلى القاهرة، حيث استقر بعضهم على أطراف حي السيدة زينب في مبانٍ بسيطة شُيّدت من الطوب اللبن أو الخشب والصفيح. ومع مرور الوقت، تطورت المنطقة إلى نسيج سكني كثيف وغير مخطط، تراوح بين مبانٍ سكنية وحجرات وعشش وأكواخ، وكانت تقطنها قرابة ٨٦٠ أسرة.<sup>4</sup>



شكل 2 موقع تل العقارب بالنسبة لحي السيدة زينب - المصدر (جوجل إيرث 2026)

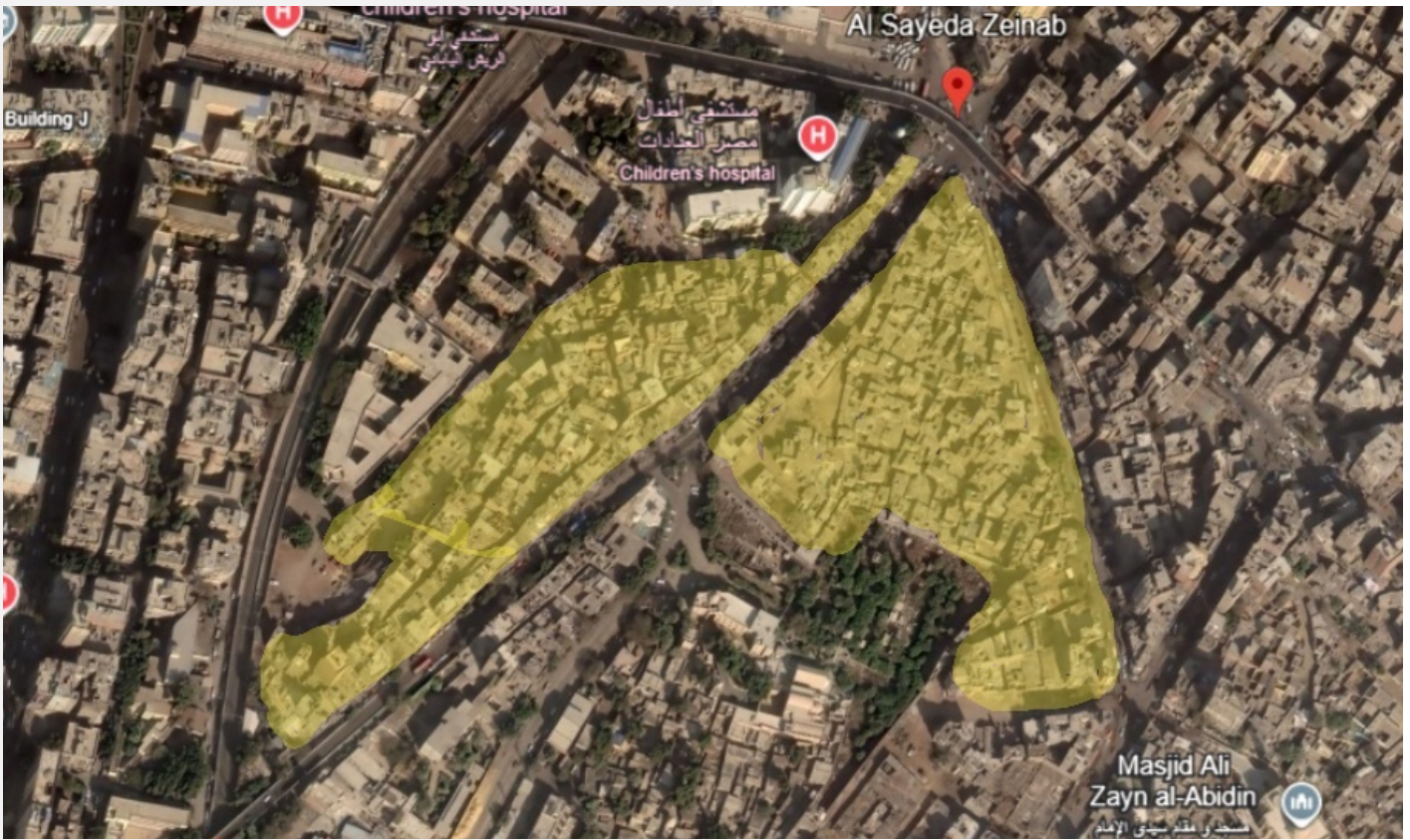
الحصر أن جميع هذه الأراضي هي أملاك للدولة<sup>5</sup> وقد شكّل هذا التصنيف الأساس المؤسسي للتدخل العمراني اللاحق في المنطقة.

عانت المنطقة من نقص شديد في المرافق والخدمات الأساسية، بما في ذلك الصرف الصحي والمياه النقية والكهرباء، وهو ما أدى إلى تصنيفها من قبل صندوق تطوير المناطق العشوائية ضمن المناطق غير الآمنة ذات الخطورة من الدرجة الثانية. حيث احتوى حي السيدة زينب على ثلاث مناطق ذات خطورة من الدرجة الثانية عام 2011، تل العقارب بمساحة 9.5 فدان بمعدل 445 وحدة سكنية، المواردي 3.3 فدان بمعدل 271 وحدة سكنية، ومناطق قلعة الكبش بمساحة 1.7 فدان بمعدل 267 وحدة سكنية، وقد أشار صندوق تطوير المناطق العشوائية في

<sup>4</sup> الهيئة العامة للاستعلامات. "مصر بدون عشوائيات، سكن لكل المصريين"، متاح هنا، تاريخ الزيارة 19 يناير 2026.

<sup>5</sup> صندوق تطوير المناطق العشوائية (الاسم السابق لصندوق التنمية الحضرية)، مجلس الوزراء. (2011). حصر وتصنيف المناطق غير الآمنة بمحافظة القاهرة. وثيقة رسمية غير منشورة، نسخة محفوظة لدى الباحث.

في ديسمبر 2015، تم إخلاء سكان تل العقارب من مساكنهم فجأة، دون اخطارات مسبقة للسكان أو صدور قرار بنزع الملكية،<sup>6</sup> وتعتبر تل العقارب من أول المواقع التي شهدت عمليات اخلاء مبكرة، في إطار إعادة تنظيم الموقع وإعادة تخطيطه عمرانياً. أعقب ذلك تنفيذ مشروع سكني جديد على نفس الأرض "روضة السيدة 1"، مع الإبقاء على الاستخدام السكني الأساسي للموقع بعد التطوير.



شكل 3 النسيج العمراني المتداخل لتل العقارب 2015

المصدر (تصميم الباحث باستخدام خرائط جوجل إيرث 2015 – 2026)

<sup>6</sup> طارق، محمد. (2021، 7 مارس). فارس تل العقارب: حكاية الذهاب والعودة إلى أقدم حواري القاهرة بعد القضاء على «عشوائيتها». مدى مصر. متاح هنا. تم الاطلاع في: 8 يناير 2026.

## روضة السيدة

يُعد مشروع "روضة السيدة 1" حالة دراسية مهمة لتحليل ديناميكيات التدخل العمراني في المناطق السكنية القائمة داخل المدن التاريخية، لا سيما فيما يتعلق بآليات الإخلاء، وإعادة توطين السكان، وتحولات استخدام الأرض، وتأثير إعادة التخطيط على البنية الاجتماعية والاقتصادية المحلية، دون افتراض نتائج إيجابية أو سلبية مسبقاً. في يناير 2013 قامت محافظة القاهرة بالاشتراك مع صندوق تطوير المناطق العشوائية، بإعداد خطة عمل لتطوير منطقة "تل العقارب" تتمثل في الإزالة الكاملة، حيث اعتمد المشروع على إعادة تشكيل الكتلة المبنية من خلال نمط موحد للمباني، وشبكات شوارع أكثر انتظاماً، ومساحات مفتوحة داخلية، بما يمثل قطيعة واضحة مع التكوين العمراني السابق للموقع<sup>7</sup>.

جدول 2 مشروع روضة السيدة<sup>8</sup>

| البدء | الانتهاء | عدد المباني | وحدات سكنية | وحدات تجارية | مساحة الوحدة         | عدد الأسر | التكلفة/ مليون جنيه |
|-------|----------|-------------|-------------|--------------|----------------------|-----------|---------------------|
| 2017  | 2019     | 16          | 816         | 198          | ٩٠/65 م <sup>2</sup> | 4080      | 330                 |



شكل 4 مخطط مشروع روضة السيدة المرحلة الأولى  
المصدر (تصميم الباحث من خلال خرائط جوجل إيرث 2026)

<sup>7</sup> الهيئة العامة للاستعلامات. "مصر بدون عشوائيات، سكن لكل المصريين"، مرجع سابق.  
<sup>8</sup> افتتاح الإسكان البديل "روضة السيدة" بمحافظة القاهرة، موقع رئاسة الجمهورية، أكتوبر 2021، متاح هنا. اخر اطلاق يناير 2026.

## رابعًا: روضة السيدة في ضوء معايير السكن الملائم

جانِب الدراسة الكيفية التي أجراها الباحث مع سكان منطقة روضة السيدة خلال الفترة مايو إلى يوليو 2022. ويسمح هذا التحليل بإظهار الجوانب التي حقق فيها المشروع تقدمًا ملموسًا، وكذلك تحديد النقائص التي ما تزال تحول دون تحقيق سكن ملائم بالمعنى الكامل، بما يقدم رؤية نقدية للسياسات العمرانية في مصر.

يحاول هذا الجزء أن يقدم تحليلًا لمشروع روضة السيدة في ضوء المعايير السبعة للسكن الملائم التي نص عليها التعليق العام رقم (4) من المادة (11) (1)، من خلال مقارنة الواقع الاجتماعي والخدمي للمشروع معتمدًا على ما توفر من نتائج الدراسات الميدانية والتقارير الرسمية وغير الرسمية (المنشورة وغير المنشورة) حول المنطقة، إلى

### الضمان القانوني لحيازة المسكن (أمن الحيازة)

يشير هذا البند إلى ضرورة أن يتمتع كل شخص بدرجة من الأمان في شغل المسكن تضمن له الحماية القانونية من الإخلاء بالإكراه، أو المضايقة أو أي تهديد آخر بالطرد دون سبب مشروع<sup>9</sup>.

الموارد بورقة عادية ليس عقد أو تسجيل ولا تثبت أي ملكية لهم ويقوموا بدفع إيجار شهري ولم يتم الفصل في وضعهم القانوني. كما توجد مشكلة مع بعض السيدات؛ حيث إن الشقة السكنية مخصصة باسم الزوج والزوجة وعندما يقوم الزوج بتطليق الزوجة مع رفض توثيق الطلاق حتى لا يخسر نصيبه في الشقة السكنية مما أوجد مشكلة لبعض الأسر<sup>12</sup>.

### إشكالية الإيجار والتهديد بالطرد

بالمقارنة بوضع السكان قبل إعادة التوطين في منطقة تل العقارب، فإن نظام السكن المعمول به حاليًا في مشروع روضة السيدة لا يوفّر مستوىً مكافئًا من أمن الحيازة. ففي الوضع السابق، لم يكن السكان خاضعين لالتزام دوري بسداد قيمة إيجارية شهرية، على خلاف النظام القائم حاليًا، الذي يركّز على علاقة إيجارية ترتب التزامًا ماليًا منتظمًا. ويترتب على هذا النظام مخاطر محتملة على الاستقرار السكني، إذ يُعد التأخر في سداد الإيجار سببًا قانونيًا لاتخاذ إجراءات قد تنتهي بإنهاء العلاقة الإيجارية والإخلاء. وفي هذا السياق، أفاد أحد سكان مشروع روضة السيدة بتلقيه إنذارًا نهائيًا بالإخلاء نتيجة تأخره عن سداد القيمة الإيجارية المستحقة.

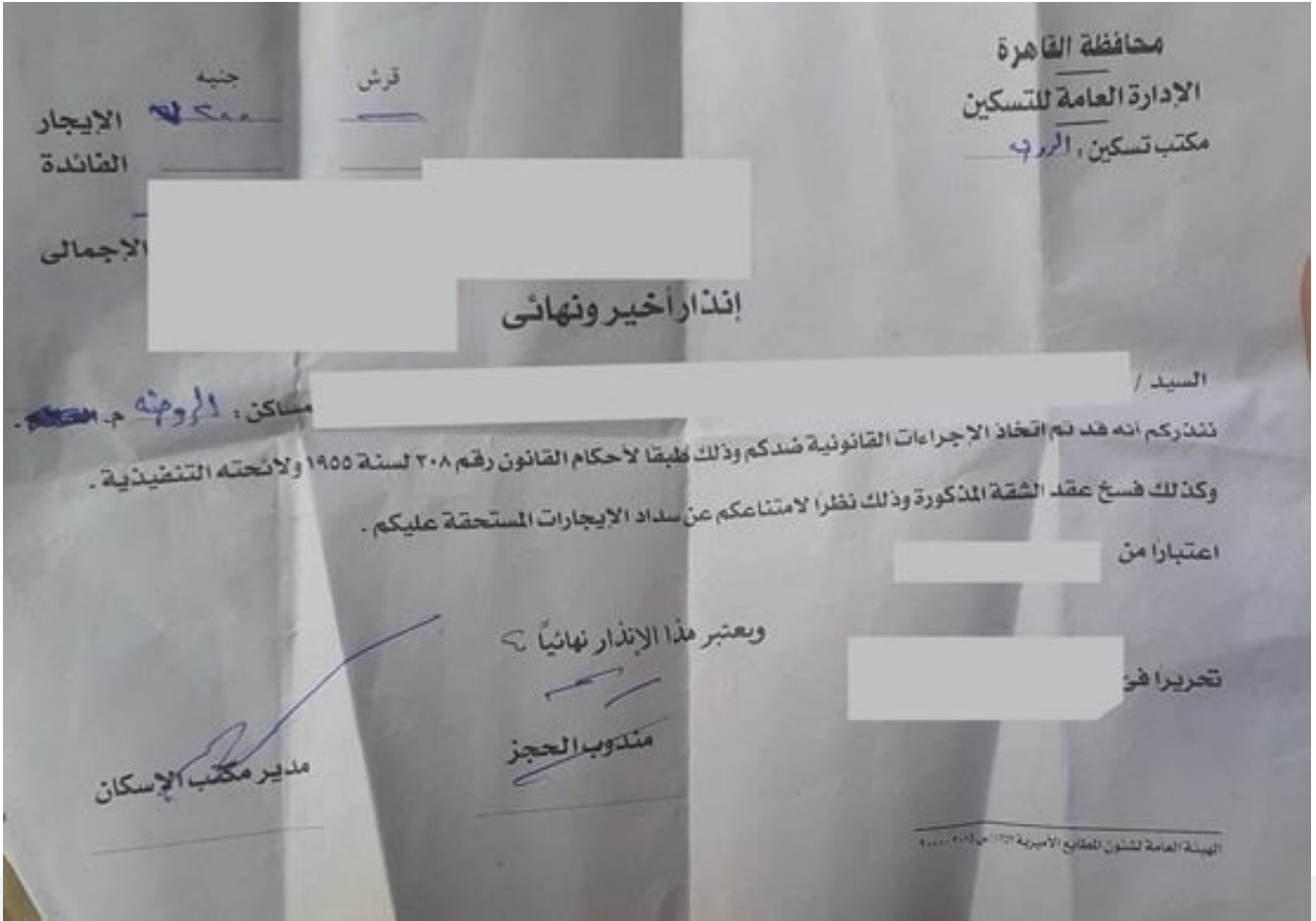
### نظام الإيجار ونوع العقود

عند النظر إلى هذا البند نجد أن أغلب السكان في "تل العقارب" كانوا لا يمتلكون عقود حيازة رسمية لمساكنهم، وقد وفر مشروع روضة السيدة (عقود إيجار رسمية طويلة الأجل)، مما منح السكان وضعًا قانونيًا معترفًا به. وبالرغم من ذلك فإن الضمانات الكاملة للحيازة المستقرة لم تتحقق بعد بسبب اعتماد نموذج الإيجار بدلًا من التمليك ما يعني أن الدولة تظل هي المالك الأساسي للوحدات<sup>10</sup>.

من ناحية ثانية، توجد شكاوى متكررة من السكان من عدم توريث الشقة السكنية للورثة بعد وفاة الشخص المخصصة له الشقة السكنية، بالإضافة إلى وجود بعض الشكاوى الفردية المتعلقة بأن الحصر الأولي لم يشمل جميع السكان المقيمين، وبالتالي لم يحصل جميع السكان على وحدات<sup>11</sup>. إلى جانب ضعف المعرفة القانونية لدى السكان ببنود وقوانين العقود. ويعكس هذا البند وجود تحسن مهم في الضمان القانوني للحيازة مقارنة بالوضع السابق في تل العقارب، لكنه غير مكتمل ولا يضمن استقرارًا قانونيًا طويل الأمد للسكان وأبنائهم.

وتوجد مشكلات لدى بعض السكان الذين كان لديهم محلات تجارية قبل الإزالة تم إعطاؤهم استضافة في مول

<sup>9</sup> الأمم المتحدة. (1966). مرجع سابق.  
<sup>10</sup> أحمد طارق الدجول، وعمرو عصام القوصي. "جدوى القيمة السوقية كمعيار للتعويض العادل لنزع الملكيات في القاهرة التاريخية: إطار عمل مقترح لتقدير مخاطر وخسائر نزع الملكية"، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (موند الأمم المتحدة)، 2022، ص 38.  
<sup>11</sup> من المقابلات الميدانية التي أجريت مع سكان المنطقة.  
<sup>12</sup> من المقابلات الميدانية التي أجريت مع سكان المنطقة.



شكل 5 انذار نهائي بالطرد لأحد السكان  
المصدر صفحة الاشتراكيون الثوريون على موقع فيس بوك 2021

## توفير الخدمات والمرافق الأساسية

يشير هذا البند إلى أن السكن الملائم لا بد أن تتوفر له بعض المرافق الأساسية اللازمة للصحة، والأمن والراحة والتغذية، وكذلك إمكانية الحصول بشكل مستمر على الموارد الطبيعية والعمامة ومياه الشرب النظيفة، والطاقة لأغراض الطهي والتدفئة والإضاءة، ومرافق الإصحاح والغسل، ووسائل تخزين الأغذية، والتخلص من النفايات، وتصريف المياه، وخدمات الطوارئ<sup>13</sup>.

### البنية التحتية

تشير البيانات إلى توافر كافة خدمات البنية التحتية في "روضة السيدة" من مياه نظيفة وصالحة للشرب، وكهرباء، وصرف صحي، وغاز طبيعي، وطرق جيدة. كما تتوفر خدمات النظافة بشكل ظاهر، ويتوفر بالمنطقة حاويات لجمع القمامة، ويوجد متابعة لعملية النظافة حيث يمر عمال النظافة ورفع القمامة بصورة منتظمة، كذلك فإن شبكات البنية التحتية (المياه والصرف الصحي، الغاز- الكهرباء)، تعمل بشكل جيد وكفاء ولا توجد شكاوى من أي أعطال سابقة بالمنطقة.

إلا أن نظام التشغيل هو نظام الشحن بالكروت "الدفع المسبق"، وليس نظام التحصيل التقليدي، وهو غير ملائم للحالة المادية للسكان؛ حيث إن النظام التقليدي يسمح لهم بتأجيل الدفع لحين استقرار وضعهم المادي، أما نظام الشحن فهو

<sup>13</sup> الأمم المتحدة. (1966). مرجع سابق.

يتطلب الدفع الفوري، كما يشتكي بعض السكان من عدم وجود شبكة جيدة للاتصالات والانترنت وهو ما يتسبب في عدم قدرتهم على توصيل انترنت، وهو أمر ضروري بالنسبة للأطفال والشباب في مرحلة التعليم. كما تشتكي بعض الأسر أنه تم رفض إعطاءهم تصريح لتشغيل الكهرباء والماء بحجة أنهم غير متواجدين بالشقة السكنية<sup>14</sup>.

## الأمن

وفيما يتعلق بالأمن والأمان داخل المنطقة، يتراوح عرض الشوارع بين 8-12 مترًا، كما تتوافر الإضاءة الليلية، وهو ما أسهم في تحسن مستوى الأمان مقارنةً بما كان عليه الوضع قبل التطوير، حيث يشعر غالبية السكان بدرجة من الأمان داخل المنطقة.

ومع ذلك، أفاد بعض السكان بعدم شعورهم بالأمان نتيجة تكرار المشاجرات والمشاحنات بين الشباب من حين لآخر، إلى جانب محدودية الدور الفعلي لأفراد الأمن المتواجدين على مداخل المنطقة، والذي يقتصر على منع دخول التكتاك وسيارات الأجرة دون تدخل مباشر في ضبط الأوضاع الأمنية، الأمر الذي يزيد من مخاوف السكان، خاصة الفتيات خلال فترات المساء.<sup>15</sup>

كما أشار عدد من السكان إلى انتشار ملحوظ لحوادث السرقة، مع ضعف الإجراءات الرادعة للحد منها، بالإضافة إلى الاشتباه في تورط بعض الأفراد في أنشطة غير مشروعة، حيث تم اتخاذ إجراءات قانونية بحقهم في السابق دون تحقيق أثر رادع مستدام، مما يثير مخاوف تتعلق بالأمن العام وسلامة السكان.<sup>16</sup>

## الخدمات التعليمية

تعاني روضة السيدة من نقص بعض الخدمات التعليمية، مثل الحضانات وفصول محو الأمية، وقد أفاد 30 من عينة الدراسة التي أجرتها لها السيد عن حاجة السكان لحضانة داخل المنطقة<sup>17</sup>.

<sup>14</sup> خالد عبد الفتاح. "جودة الحياة الحضرية في السكن البديل للعشوائيات: دراسة حالة لسكان روضة السيدة"، المجلة العربية لعلم الاجتماع، العدد (36) يوليو 2025، مركز البحوث والدراسات الاجتماعية، القاهرة، 2025، ص 54.

<sup>15</sup> مها محمد عز الدين حنفي السيد، كريم أحمد شوقي. "مؤشرات تقييم استدامة مشروعات إعادة تسكين المناطق غير الآمنة: دراسة حالة منطقة روضة السيدة زينب"، مجلة بحوث العمران، العدد (43)، يناير 2022، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، القاهرة 2022، ص 34-36.

<sup>16</sup> خالد عبد الفتاح، مرجع سابق، ص 54.

<sup>17</sup> مها عز الدين حنفي السيد، مرجع سابق، ص (37)

## القدرة على تحمل التكاليف

يشير هذا البند إلى قدرة الأسرة على تحمل التكاليف المالية المرتبطة بالسكن؛ حيث ينبغي أن تكون ذات مستوى يكفل عدم تهديد تلبية الاحتياجات الأساسية الأخرى أو الانتقاص منها، ويجب أن تكون النسبة المئوية للتكاليف المتصلة بالسكن متناسبة، بصورة عامة، مع مستويات الدخل.<sup>18</sup>

### الإيجار الشهري

وفيما يخص منطقة الدراسة، يقوم السكان بدفع إيجار شهري 300 جنيه للوحدة (غرفتين وصالة)، و400 جنيه للوحدة (ثلاث غرف وصالة)<sup>19</sup>، وعلى الرغم من أن القيمة الإيجارية هي قيمة منخفضة ورمزية، فإن المستوى الاقتصادي للسكان لا يستطيع تحملها، فغالبية سكان "روضة السيدة" لا يستطيعون دفع الإيجار الشهري بشكل منتظم مما أدى إلى تأخر بعضهم على سداد الإيجار لمدة سنة بسبب انخفاض الدخل<sup>20</sup>، وتتلخص مشكلة الإيجار في أن هذه الأرض في الأساس كانت ملك للسكان وكانوا لا يدفعوا أي مبالغ مالية أو إيجارية ويتم الآن مطالبتهم بالإيجار، كما توجد شكاوى من الزيادة السنوية 10% لإيجار الشق السكنية<sup>21</sup>. ومن الأعباء الإضافية أيضًا، الالتزام بنظام الكروت مسبقاً للدفع لاستهلاك المياه والكهرباء.

### الوضع الاقتصادي للسكان

تشير المؤشرات الاقتصادية إلى تدهور واضح في الحالة الاقتصادية لسكان المنطقة<sup>22</sup>، حيث تعكس معدلات الإعالة المرتفعة (نحو 50%) عبئاً كبيراً على الفئة العاملة، خاصة في ظل ارتفاع معدل البطالة الذي يصل إلى 17.3% من قوة العمل، وهو ما يقلل من قدرة الأسر على توفير احتياجاتها الأساسية.

وعلى الرغم من أن 62.7% من أرباب الأسر ينتمون إلى قوة العمل، إلا أن طبيعة الأعمال التي يزاولها معظمهم تتسم بعدم الاستقرار، إذ تتركز في المهن الهامشية وغير الرسمية التي تعتمد على الجهد البدني ولا تتطلب مهارات متخصصة، مما يؤدي إلى انخفاض مستويات الدخل وعدم استمراريته.

في المقابل، تمثل نسبة أرباب الأسر خارج قوة العمل (37.3%) تحدياً إضافياً، خاصة مع وجود 3.5% من العجزة عجزاً كلياً و14.7% من أصحاب المعاشات، وهي فئات تعتمد بشكل أساسي على دخل ثابت ومحدود لا يتناسب مع تكاليف المعيشة المتزايدة.

وتؤكد هذه الأوضاع الاقتصادية الصعبة ما أشارت إليه أكثر من 60% من أسر المنطقة من معاناة معيشية متعددة الأبعاد، تشمل العجز عن سداد الإيجار الشهري، وعدم القدرة على تحمل تكاليف الكهرباء والمياه، فضلاً عن صعوبة توفير الدواء، مما يعكس حالة من الهشاشة الاقتصادية والاجتماعية التي تتطلب تدخلات تنموية شاملة.

### تقييم الأثر

وهنا يظهر سؤال ضروري مرتبط بمدى الدراسة الجيدة للأوضاع الاجتماعية والاقتصادية للمشروع على سكان المنطقة فيما يعرف عالمياً بدراسات "تقييم الأثر"، وتكون هذه الدراسات في مراحل ثلاثة بالمشروع، قبل تنفيذ المشروع: لمعرفة كافة الآثار الاجتماعية والاقتصادية للمشروع على السكان ووضعها في الاعتبار وتفاديها، وتحقيق عنصر المشاركة الاجتماعية

<sup>18</sup> الأمم المتحدة. (1966). مرجع سابق.  
<sup>19</sup> مروة سيوييه حامد. "تقييم تجربة السكن البديل للمناطق العشوائية في مصر"، مجلة التصميم الدولية مجلد (13)، العدد (1) يناير 2023، الجمعية العلمية للمصممين، وكلية الفنون التطبيقية جامعة بدر، القاهرة 2023، ص 32.  
<sup>20</sup> مها عز الدين حنفي السيد، مرجع سابق، ص 40.  
<sup>21</sup> من المقابلات الميدانية التي أجريت مع سكان المنطقة.  
<sup>22</sup> خالد عبد الفتاح، مرجع سابق، ص 54.

وتحقيق بنود الملائمة الاجتماعية والثقافية في المشروع. ثم دراسة أثناء تنفيذ المشروع؛ للمتابعة الدورية لأي مشكلات تظهر في المشروع وتفاديها، وأخيراً، بعد تنفيذ المشروع، لمعرفة الآثار الاجتماعية والاقتصادية للمشروع على السكان بعد تنفيذه، ومعالجة أي مشكلات. والإجابة على هذا السؤال بالنفي، فكل ما تم أثناء المشروع هو حصر للسكان، وغابت المشاركة الاجتماعية للسكان في المشروع تماماً.

## الصلاحية للسكن

يشير هذا البند إلى أن المسكن الملائم يجب أن يكون صالحاً للسكن من حيث توفير المساحة الكافية لسكانيه وحمايتهم من البرد والرطوبة والحر والمطر والرياح أو غير ذلك من العوامل التي تهدد الصحة، ومن المخاطر البيئية وناقلات الأمراض.<sup>23</sup>

### صلاحية وتخطيط الموقع

من الأمور الجيدة في المشروع أنه تم استخدام الانترلوك في تبليط الشوارع وليس الاسفلت وهو ما يساهم في خفض درجة الحرارة، بالإضافة إلى إعطاء الأولوية للمشاة نظراً لانخفاض نسبة ملكية السيارات بالمنطقة، كما تم استخدام أعمدة الانارة المبرمجة لتضيء بمجرد غروب الشمس، وتنطفئ مع ضوء النهار توفيراً للكهرباء. بيد أن المنطقة تفتقر إلى الفراغات العمرانية، فلم يكن هناك متسع لإنشاء أماكن تساعد السكان على التلاقي والتعارف في المناسبات المختلفة، ولكن الاهتمام الأكبر كان بالجانب السكني والتجاري.<sup>24</sup>

### توافق حجم الأسرة مع الوحدة السكنية

من ناحية أخرى، تشير البيانات الكيفية حول "روضة السيدة" إلى أنه لم يتم مراعاة تنوع أحجام الأسر في توزيع الوحدات السكنية، وهناك بعض الأسر أخذوا أوراق التخصيص ثلاث غرف وصالة وعند التسكين تم التغير وإعطائهم غرفتين وصالة، كذلك هناك أشخاص كان لديهم بيت ملك خاص بهم وتم إعطائهم وحدتين فقط لجميع الورثة واشتكى بعض السكان من أن هناك من قام بدفع مبالغ مالية على سبيل الرشوة للحي ومسئول المشروع، وتم تسكينه في وحدة سكنية على الشارع الرئيسي أو شقة سكنية أكبر 3 غرف وصالة.<sup>25</sup>

### المسطحات الخضراء

كما تفتقر المنطقة للمسطحات الخضراء الكافية، فطبقاً لعدد السكان من المفترض أن تسجل المساحة الخضراء 7% من مساحة المنطقة، ولكن روضة السيدة سجلت 1.95% وهي مساحة ضئيلة. كذلك بلغ نصيب الفرد من المساحات الخضراء في المنطقة 0.17 م<sup>2</sup> للفرد، وهي نسبة ضئيلة جداً مقارنة بنصيب الفرد في مصر والذي يبلغ 1.5 م<sup>2</sup> للفرد.<sup>26</sup>

<sup>23</sup> الأمم المتحدة. (1966). مرجع سابق.

<sup>24</sup> نادي مصطفى عبد الكريم عمري، عزه محمد أحمد جعيس، وعمرو ربيع علي جابر. "تطوير أنماط السلوك الإنساني كمداخل لحل مشكلة العشوائيات: دراسة حالة منطقة تل العقارب (روضة السيدة زينب)". مجلة العلوم الهندسية، مج. 47، ع. 5، القاهرة، 2029، ص ص. 705-686.

<sup>25</sup> من المقابلات الميدانية التي أجريت مع سكان المنطقة.  
<sup>26</sup> مها عز الدين حنفي السيد، مرجع سابق، ص 34-35.

## إمكانية الحصول على السكن

يشير هذا البند إلى أن توفير السكن اللائق يجب أن يكون متاحًا لكل من تنطبق عليهم شروط الاستفادة، مع ضمان تمكين الفئات المحرومة من الوصول المستمر والكامل إلى موارد السكن الملائم. وبناءً على ذلك، ينبغي أن تحظى هذه الفئات بأولوية خاصة في سياسات وبرامج الإسكان، وتشمل على سبيل المثال: كبار السن، والأطفال، وذوي الإعاقة الجسدية، والمصابين بأمراض مزمنة أو عضال، وحاملي فيروس نقص المناعة البشرية، والأشخاص الذين يواجهون مشكلات صحية مستمرة أو أمراضًا نفسية، بالإضافة إلى ضحايا الكوارث الطبيعية والمقيمين في مناطق شديدة التعرض للمخاطر، وغيرهم من الفئات التي تتطلب حماية واستجابة إسكانية خاصة<sup>27</sup>.

يُعد مشروع "روضة السيدة" أحد المشروعات العمرانية التي اعتمدت على مبدأ إعادة التوطين في نفس المكان (in-situ resettlement) الذي يسمح للسكان بالعودة إلى نفس المنطقة بعد تطويرها، بما يحقق الحفاظ على شبكاتهم الاجتماعية والاقتصادية قدر الإمكان، ويُخفف من الآثار الاجتماعية المترتبة على الانتقال إلى بيئة جديدة، غير أن هناك بعض الشكاوى المتمثلة في وجود بعض الأسر التي لم تكن موجودة أثناء الحصر ولم يتم تسليمهم شقق، كذلك كان هناك أشخاصًا ليسوا من المنطقة من الأساس وتم تخصيص وحدات سكنية لهم في أماكن مميزة<sup>28</sup>.

## سهولة الوصول إلى الموقع

يشير هذا البند إلى أن السكن الملائم يجب أن يكون في موقع يتيح إمكانية الاستفادة من خيارات العمل وخدمات الرعاية الصحية والمدارس ومراكز رعاية الأطفال وغير ذلك من المرافق الاجتماعية؛ حيث يمكن للتكاليف، من حيث الوقت والمال، التي تترتب على التنقل بين المسكن وموقع العمل أن تفرض ضغوطًا مفرطة على ميزانيات الأسر الفقيرة. وبالمثل، فإن المساكن ينبغي ألا تُبنى في مواقع ملوثة أو في مواقع قريبة جدًا من مصادر التلوث التي تهدد حق السكان في الصحة<sup>29</sup>.

فيما يتعلق بروضة السيدة نجد أن درجة الاتصالية بالمنطقة المحيطة جيدة إلى حد كبير، لوقوعها داخل السيدة زينب ووجود معظم الخدمات حول المنطقة. وبالنسبة للخدمات التجارية بالمنطقة فقد قام المشروع بتوفير محلات أسفل العمارات إلا أنها لا تعمل إلا بنسبة قليلة جدًا، وذلك نتيجة لعدة أسباب منها أن مالكي تلك المحلات من خارج المنطقة وليسوا من سكانها حيث تم بيع تلك المحلات بمزاد علني قبل إعادة تسكين أهالي المنطقة<sup>30</sup>، ونتيجة لضعف الحالة الاقتصادية للسكان عزف مالكي المحلات عن فتحها لعدم جدوى العائد المادي منها بالنسبة لهم، بالإضافة إلى تخوف بعض المالكين من اتلاف البضاعة أو المحل نتيجة المشاجرات التي تحدث بالمنطقة. ويشير السكان إلى احتياجهم لفتح تلك المحلات والاستفادة منها يوميًا، خاصة أنه يُمنع دخول الباعة الجائلين للمنطقة<sup>31</sup>.

وفيما يتعلق بفرص العمل أوضح السكان أن الجهات القائمة على المشروع لم تساهم في توفير فرص عمل لأهالي المنطقة، كذلك تتضرر السيدات من منع الجهات المسؤولة عن المنطقة محاولات إقامة أي مشروعات صغيرة خارج المنزل للسيدات مثل تأجير طاولات للبياردو أو دراجات للأطفال للمساهمة في تحسين دخل الأسرة، حيث كانت هذه الأنشطة رئيسية قبل التطوير كأحد مصادر الدخل الإضافية للأسرة<sup>32</sup>.

<sup>27</sup> الأمم المتحدة. (1966). مرجع سابق.

<sup>28</sup> من المقابلات الميدانية التي أجريت مع سكان المنطقة.

<sup>29</sup> الأمم المتحدة. (1966). مرجع سابق.

<sup>30</sup> طرح 99 محلًا تجارية وصنيدليتين أسفل عمارات مشروع "روضة السيدة" للبيع بالمزاد العلني، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، 20 فبراير 2019، متاح هنا، اخر اطلاق 21 يناير 2026.

<sup>31</sup> من المقابلات الميدانية التي أجريت مع سكان المنطقة.

<sup>32</sup> مها عز الدين حنفي السيد، مرجع سابق، ص 37.

## الملائمة من الناحية الثقافية

يشير هذا البند إلى أن الطريقة التي يتم بها بناء المساكن ومواد البناء المستخدمة والسياسات الداعمة لها يجب أن تتيح إمكانية التعبير على نحو مناسب عن الهوية الثقافية والتنوع في السكن، وينبغي للأنشطة الموجهة نحو التطوير أو التحديث في قطاع الإسكان أن تكفل عدم التضحية بالأبعاد الثقافية للإسكان، وتوفير المعدات التكنولوجية الحديثة أيضًا<sup>33</sup>.

فيما يتعلق بمشروع "روضة السيدة"، فقد تم توفير مساكن مناسبة وملائمة من الناحية الثقافية، إلا أنه توجد شكاوى من بعض السكان، أن عملية التسكين لم تراعى العلاقات الاجتماعية وعلاقات الجيرة السابقة أثناء عملية التسكين، وهي نقطة مهمة للغاية؛ حيث تُعد مراعاة العلاقات الاجتماعية وعلاقات الجيرة في عملية إعادة التسكين عنصرًا محوريًا لضمان التكيف الاجتماعي السريع، والحفاظ على الشبكات الاجتماعية القائمة، ورأس المال الاجتماعي المتراكم عبر سنوات طويلة مع السكان، ويقلل من الشعور بالاغتراب، ويعزز الثقة، والاستقرار النفسي للأسر المعاد تسكينها<sup>34</sup>.

ومن ناحية أخرى توجد شكاوى من وجود رشاي وفساد في عملية التسكين، فمن قام بدفع مبالغ مادية تم تسكينه في عمارات متميزة، وتوجد بعض العمارات في المنطقة التي يُطلق عليها عمارة "الكعب العالي" لأن من يسكنها مستويات اجتماعية مرتفعة سلكوا طرق غير مشروعة للحصول عليها، وفي الأساس هذه الأرض لم تكن ملك لهم، ولكن تم تخصيصها لهم وغير معروف كيف تم ذلك<sup>35</sup>.

<sup>33</sup> الأمم المتحدة. (1966). مرجع سابق.

<sup>34</sup> من المقابلات الميدانية التي أجريت مع سكان المنطقة.

<sup>35</sup> من المقابلات الميدانية التي أجريت مع سكان المنطقة.

## خامسًا: النتائج العامة والتوصيات

### 1- النتائج العامة

يُعد مشروع "روضة السيدة" أحد النماذج الجيدة التي تعكس اهتمام الدولة المصرية بقضية تطوير المناطق غير الآمنة؛ فقد شكل المشروع نقلة نوعية للسكن مقارنة بالأوضاع التي كانت عليها المنطقة قبل التطوير (تل العقارب) إن على مستوى البنية التحتية أو الخدمات الأساسية أو الشكل العمراني العام. وعلى الرغم من هذا التقدم الملحوظ، تُظهر نتائج الدراسة أن تحقيق معايير السكن الملائم وفق معايير التعليق العام رقم (4) ما زال يتطلب مزيدًا من الجهود لضمان استدامة التحسينات وتحقيق الأمن القانوني للحيازة وتعزيز القدرة على الاندماج الاجتماعي والاقتصادي، ويمكن تلخيص النتائج العامة للدراسة فيما يلي:

- أ- لقد كشفت نتائج الدراسة أن أمن الحيازة قد تحقق في "روضة السيدة" بصورة كبيرة، لكنه ظل مقيدًا بنظام الإيجار وعدم وجود إمكانية التوريث، كما تبين من الدراسة انخفاض قدرة السكان على تحمل التكاليف من ناحية القيمة الإيجارية - رغم انخفاضها- حيث كانوا لا يدفعون أي إيجار في المنطقة قبل التطوير، ومن ناحية استخدام نظام الدفع المسبق للخدمات.
- ب- من ناحية أخرى، يبرز دور الدراسات الاجتماعية والاقتصادية للمشروع، فقد غابت عن المشروع تمامًا الدراسات الاجتماعية والاقتصادية لتحديد آثار المشروع على السكان قبل وأثناء وبعد التنفيذ، وعمل التدخلات اللازمة لإزالة أية آثار اجتماعية أو اقتصادية سلبية للمشروع على السكان.
- ج- كما غابت أيضًا المشاركة الاجتماعية للسكان في المشروع، فقد أشار السكان إلى أنه لم يتم الأخذ برأيهم في أي شيء في كيفية تنفيذ المشروع، ورفع بعض السكان الأصليين قضايا على المحافظة من أجل إعطائهم قيمة الأرض وتم عمل معاينة وتقدير مبلغ نصف مليون جنية لأصحاب الأرض الأصليين، ولكن لم يتم تعويضهم. ولعل غياب المشاركة الاجتماعية ومشاركة المواطن في تحديد مصيره، سمة أساسية للسياسات العامة في مشروعات الإسكان بصورة عامة، بحيث يمكن القول إن رأي المواطن دومًا خارج الاعتبار.
- د- كما كشفت النتائج إلى وجود ضعف في الخدمات الأساسية مثل شبكات الاتصالات والانترنت، والخدمات التعليمية والحضانات، وكشفت أيضًا عن نقص في الخدمات الاجتماعية والتجارية التي كان من المفترض أن تدعم استدامة العيش داخل المنطقة.
- هـ- وتشير النتائج إلى أنه على الرغم من تحسن الأمن داخل المنطقة عن الوضع السابق، لا يزال هناك مخاوف أمنية من بعض السكان لانتشار البلطجية في المنطقة، وغياب الأنشطة الليلية. وبالتالي فإن جودة الحياة للسكان منخفضة في نواحي كثيرة منها؛ الحالة التعليمية، والوضع الاقتصادي والمعيشي للأسر في المنطقة.

**وخلاصة القول،** أن لمشروع يمثل خطوة جيدة نحو تطوير المناطق العشوائية في مصر، لكنه لا يزال بحاجة إلى مقارنة شاملة تتجاوز إعادة البناء المادي إلى إعادة بناء الحياة الاجتماعية والاقتصادية، فالسكن الملائم ليس مجرد وحدات سكنية جديدة، بل منظومة متكاملة تضمن الحماية القانونية، والاستقرار الاقتصادي، والأمان الاجتماعي، وإمكانية الوصول للخدمات والفرص.

## 2- التوصيات

وفي ضوء ما سبق، نقدم مجموعة من التوصيات التي من شأن تطبيقها الوصول إلى معايير السكن الملائم ومراعاة كافة الجوانب العمرانية، والاجتماعية، والسياسية، والاقتصادية.

### • أولاً: على مستوى منطقة المشروع (روضة السيدة زينب)

ثمة مجموعة من الإجراءات التي يجب أن يتم اتخاذها من قبل الدولة لتحسين الظروف المعيشية لسكان روضة السيدة بعد عملية التسكين، ولعل أهم هذه الإجراءات هي:

#### 1- تحسين الوضع الأمني في روضة السيدة: ويمكن أن يتم ذلك من خلال:

- العمل بجدية مع البلاغات الأمنية التي يقدمها سكان روضة السيدة.
- تكثيف التواجد الأمني وإيجاد نقطة شرطة يكون بها ضباط شرطة وليس أمناء شرطة فقط.

#### 2- تحسين الخدمات الأساسية في المنطقة، ويمكن أن يتم ذلك من خلال:

- تحسين خدمات الاتصالات والإنترنت باعتبارها خدمة أساسية في التعليم والعمل، ومعالجة ضعف الشبكة داخل المشروع.
- إنشاء حضانة وفصول لمحو الأمية داخل المنطقة، استجابة لاحتياجات السكان التي ظهرت في الدراسات الميدانية.
- توفير مركز خدمات مجتمعية يقدم برامج دعم نفسي، وتنمية مهارات، وحل نزاعات مجتمعية، وبرامج توعية قانونية.

#### 3- العمل على تحسين الحالة الاقتصادية لسكان المنطقة: ويمكن أن يتم ذلك من خلال:

- توفير مراكز تدريب مهني للسكان داخل المنطقة، ومتابعتهم لتوفير فرص عمل.
- تشجيع المشروعات الصغيرة والقروض الميسرة لسكان المنطقة بما يسمح لهم بعمل مشروعات صغيرة تحسن من مستواهم الاقتصادي.
- مراجعة نظام الدفع المسبق للخدمات، واستبداله بخيار يتيح للأسر منخفضة الدخل هامشاً زمنياً يمكنهم من خلال تدبير أحوالهم. وتقديم الدعم الاجتماعي والاقتصادي لهم للفئات الأولى بالرعاية.
- العمل على تشجيع السكان على تشغيل المحلات التجارية من خلال تقديم الحوافز لفتحها، وتأجيرها بأسعار رمزية، مما يعود على تحسين الوضع الاقتصادي لبعض السكان، وتوفير الخدمات داخل المشروع، ويصب في الجانب الأمني حيث إن هذه المحلات ستعمل لأوقات متأخرة بالليل، وتزيد الإضاءة داخل شوارع المشروع.

### • ثانياً: على مستوى السياسات العامة للدولة

ثمة مجموعة أخرى من التوصيات التي يرجى النظر إليها بعين الاعتبار، لأن من شأن تطبيقها أن يتجنب المشكلات الموجودة في مشروعات التطوير السابقة مثل تل العقارب، والأسمرات، ومن شأنه أن يحقق معايير السكن الملائم للمواطنين، ولعل أهم هذه التوصيات:

- 1- ضرورة اعتماد إطار يراعي معايير الحق في السكن الملائم الموجودة في التعليق العام رقم (4)، وتضمن هذه المعايير في كراسة شروط أي مشروع جديد.
- 2- إعادة النظر في سياسات الإيجار الحكومي طويل الأجل، وتحديد آليات واضحة لضمان أمن الحياة.
- 3- إنشاء قاعدة بيانات للسكان قبل الإزالة مربوطة بالرقم القومي مع توثيق دقيق لكل السكان والأنشطة الاقتصادية قبل البدء في المشروع لمنع النزاعات القانونية لاحقاً، وضمان العدالة.

- 4- تعزيز المشاركة الاجتماعية للسكان في المراحل المختلفة للمشروع ووضع مزيد من الاعتبار للأفراد أنفسهم ومشاركتهم اجتماعيًا في كل خطوات المشروع، وعمل دراسات اجتماعية واقتصادية على المشروع قبل وأثناء التنفيذ.
- 5- عمل دراسة اجتماعية واقتصادية شاملة للمشروع قبل التنفيذ، وبعد التنفيذ، لمتابعة تقييم المشروع وآثاره الاجتماعية والاقتصادية على السكان.
- 6- الشفافية وإتاحة المعلومات والبيانات الكاملة للباحثين عن المشروعات المزمع تنفيذها، والتي تم تنفيذها بالفعل، حتى يمكنهم العمل على تقييم هذه المشروعات، بما يحسن من جودة المشروعات ويصب في تحسين السياسات العمرانية بصورة عامة.
- 7- الالتزام بالمعايير الدولية في تجريم الإخلاء القسري، والتقيد الصارم بالموثيق والاتفاقيات الدولية، وفي مقدمتها العهد الدولي الخاص بالحقوق الاجتماعية والاقتصادية والثقافية، وعدم تنفيذ أي عمليات إخلاء دون وجود ضرورة قصوى، وضمان المشاركة المجتمعية الفعلية للسكان في اتخاذ القرار، وتوفير بدائل سكنية ملائمة قبل الإخلاء، مع التعويض العادل والمنصف عن الخسائر المادية والمعنوية.
- 8- الالتزام بمعايير التخطيط المستدام والدراسات البيئية لخلق مجتمعات عمرانية منخفضة الانبعاثات الكربونية لمجابهة التغيرات المناخية؛ ويستدعي هذا التوجه دمج الاعتبارات البيئية والمناخية في جميع مراحل التخطيط العمراني، بدءًا من اختيار مواقع المشروعات، مرورًا بتصميم المباني، وصولًا إلى أنماط النقل وإدارة الموارد، واستخدام مواد بناء صديقة للبيئة، والتوسع في المساحات الخضراء، وتحسين التهوية الطبيعية.



[www.diwanalomran.com](http://www.diwanalomran.com)  
[info@diwanalomran.com](mailto:info@diwanalomran.com)