

## أدوات إدارة الأراضي ودورها في تفعيل سياسات التعامل مع المجتمعات العمرانية غير الرسمية

مقدم من:

م. نهلة مجدي أحمد  
nahla\_hamouda\_85@yahoo.com  
باحثة دراسات عليا-كلية الهندسة  
قسم الهندسة المعمارية-كلية الهندسة-  
جامعة الفيوم.

أ.د. مهجة إمام إمامي  
emo00@fayoum.edu.eg  
أستاذ العمارة والتصميم العمراني  
كلية الهندسة - جامعة الفيوم.

أ.د. إيهاب محمود عقبة  
Ehok2000@yahoo.com  
أستاذ العمارة والتصميم البيئي  
كلية الهندسة - جامعة الفيوم.

### (1) ملخص الورقة البحثية:

أنماطها بدقة وربطها بسياسات الإرتقاء المتوافقة مع كل نمط، والذي بدوره يساعد على طرح رؤية تمكن من الوصول لوسائل تفعيل أدوات الأراضي المتوافقة والمتناسبة داخل تلك المجتمعات، تلك الرؤية تمكن من تحقيق تنمية إقتصادية وإجتماعية متوافقة بيئياً وعمانياً، ومن ثم الوصول لمنهج تحليلي للوضع الراهن لأنماط من تلك المجتمعات لتقييم الوضع الراهن بها والوصول إلى نتائج تطبيق وسائل أدوات الأراضي داخل المنطقة محل الدراسة، والتي تنتهي بتقييم مدى تطبيق الوسائل الفاعلة لأدوات الأراضي ومدى فاعليتها.

**الكلمات المفتاحية:** المجتمعات غير الرسمية، سياسات الإرتقاء، إدارة الأراضي، أدوات إدارة الأراضي، حياة الأراضي.

### مقدمة:

تعد منظومة الإدارة المستدامة للأراضي "باعتبارها إحدى الإتجاهات التخطيطية الجديدة" أحد الركائز الهامة لتفعيل سياسات الإرتقاء داخل المجتمع غير الرسمي، فمن خلال تلك المنظومة يتم التعامل مع المشكلات الجذرية للمناطق غير الرسمية وإمكانية التدخل لحلها من وجهات نظر مستحدثة وواقعية، ومن ناحية أخرى الحفاظ على موارد الأرض الموجودة من خلال اتباع أساليب التدخل المتاحة والتي تم تصنيفها تبعاً لدرجة خطورة الموارد الموجودة. ومن خلال دراسة مدخلات منظومة إدارة الأراضي، يتم تطبيق إحدى الأدوات الفاعلة لإدارة الأراضي، ومن خلال ذلك يتم الوصول لتفعيل سياسات الإرتقاء،

تجسد إدارة موارد الأراضي أحد أهم التوجهات التخطيطية الجديدة والمختلفة للتعامل مع المشكلات الجذرية بالمجتمعات العمرانية غير الرسمية بإعتبارها وسيلة لتنظيم إستغلال إمكانيات الأرض والذي بدوره يساعد على الوصول للتنمية المستدامة والنمو الإقتصادي ويساعد على تدعيم العدالة الإجتماعية وحماية البيئة الطبيعية، وهذا ما تحتاجه المجتمعات غير الرسمية، وفي ذلك الإطار يهدف البحث إلى طرح "الأدوات الخاصة بإدارة الأراضي ودورها في تفعيل سياسات الإرتقاء بالمجتمعات العمرانية غير الرسمية، ومنطقة حي السلام بالإسماعيلية كدراسات تفصيلية وكمحاوله لطرح إطار منهجي يمكن من خلاله معرفة أي من الأدوات الخاصة بإدارة الأراضي يمكن تطبيقها داخل أي نمط من أنماط المجتمعات غير الرسمية لتفعيل أي من سياسات التعامل المناسبة طبقاً لخصائص ذلك المجتمع. وذلك من خلال دراسة الأسس النظرية لعناصر المنظومة المقترحة والمتمحورة حول المجتمعات غير الرسمية، سياسات التعامل معها، وأخيراً إدارة الأراضي وأدواتها والوسائل الفاعلة لتطبيقها، وتطبيق تلك الأسس على المنطقة محل الدراسة في إطار خصائص المنطقة والمشكلات التي تواجهها، والتي على أساسها يتم تحديد السياسة المناسبة ومنها يتم إستخلاص وسائل تطبيق أدوات الأراضي المطبقة. ويخلص البحث إلى أن تفعيل سياسات الإرتقاء بالمجتمعات العمرانية غير الرسمية إنما يعتمد في الأساس على فهم طبيعة تلك المجتمعات وتحديد

والتي تعد جزءاً من سياسات الدولة لتعزيز الأهداف (أهداف التنمية الاقتصادية، العدالة الاجتماعية، المساواة والاستقرار السياسي) بالإضافة إلى **الهدف الرئيسي من قطاع الأراضي وهو بناء مجتمع به تمكين مكاني**. والجدير بالذكر أن سياسات التعامل مع المجتمعات الحضرية تولدت كنتيجة للتجارب العديدة التي مرت بها إدارة المدن الحضرية والممارسات المتوالية في ديناميكيات سوق الإسكان، وهكذا فإن كل منطقة تتميز بالنظام الخاص بها، والسياسة اللازمة للتعامل معها، والتي من خلالها يتم التعامل مع المتغيرات الثقافية، الاجتماعية، الاقتصادية، السياسية والبيئية. وفي إطار مواكبة مصر للسياق العالمي، صرحت الحكومة المصرية في أكثر من موضع بضرورة معالجة قضية العشوائيات من منظور تنموي يعالج جذور المشكلة لا مظاهرها. ومن هنا أصبح هناك ادراك أن قضية العشوائيات هي في حقيقتها قضية "بشر" لا "سكن".<sup>١٠</sup>

ومن ثم فقد تطلب من خلال البحث دراسة نظرية للأدبيات ودراسات الحالة لإستخلاص الإطار المنهجي المتكامل والذي من خلاله يمكن معرفة أي من وسائل تفعيل أدوات الأراضي يصلح للمجتمع غير الرسمي وذلك في إطار السياسة المتبعة لنمط المجتمع غير الرسمي ثم الخروج بمنهجية مقترحة لتطبيق تلك الوسائل.

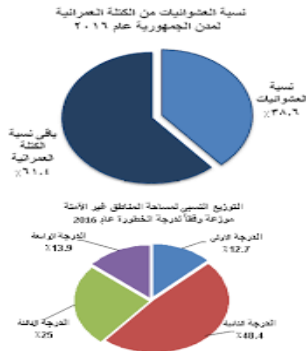
## ٢) المجتمعات العمرانية غير الرسمية:

حمل مفهوم اللارسمية في العمران العديد من التعريفات لكن تلك التعريفات إختصرها "دي سوتو" في التعريف الذي وضعه وهو "أنشطة تدار بوسائل غير قانونية وتنتهي نهاية قانونية

بالإضافة للمنفعة الاجتماعية"، ويختلف مفهوم المجتمع غير الرسمي من مكان لآخر ومن دولة لأخرى تبعاً للإعتبارات السائدة بتلك الدولة،<sup>١١</sup> فعلى سبيل المثال يتم تعريف المجتمعات غير الرسمية في مدينة ساو باولو بالبرازيل من خلال وضع خط حيز عمراني للمدينة ويعتبر الناتج العمراني خارج ذلك الحيز عمران غير رسمي، وفي في حي كيبيريا في نيروبي ترتبط تلك المجتمعات بمواد البناء المستخدمة، حيث تعتبر المناطق اللارسمية هي المناطق التي يقوم نتاجها البنائي على استخدام مواد بناء غير دائمة أو مؤقتة،<sup>١٢</sup> وفي مصر يتم تعريفها مساكن مشيدة على اراضي مغنصبة سواء كانت عامة أو خاصة مساكن مشيدة على اراضي مملوكة بطريقة قانونية ولكن في تقاسيم غير معتمدة وبدون ترخيص قانوني. أو أراضي مملوكة بطريق غير قانونية وفي تقاسيم معتمدة ولكن بدون الحصول على تراخيص بناء،<sup>١٣</sup> (للتبعية عادة قوانين البناء). كما حدد قانون البناء الموحد ١١٩ لعام ٢٠٠٨ المناطق غير المخططة على أنها المناطق التي نشأت بالمخالفة للقوانين واللوائح المنظمة ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجي للقرية أو المدينة.<sup>١٤</sup>

## (١/٢) حجم المجتمعات العمرانية غير الرسمية:

يتضح من خلال الدراسات الأخيرة الناجمة عن المؤتمرات العلمية والدراسات البحثية من الجهات الاكاديمية المحلية والدولية، أن نمو المناطق السكنية غيرالرسمية يسير بمعدلات تصل الى ضعف سرعة نمو المركب الحضري، ويتضح من خلال الجدول التالي(١) تطور نموها كما يلي:



شكل رقم (١) نسبة المناطق غير الرسمية وتوزيعها النسبي من حيث درجة الخطورة،

(المصدر: www.isdf.gov.eg)

في الفترة ما بين ١٩٦٦ و١٩٧٦ شكلت تلك المناطق ما يعادل ٧٧٪ من الوحدات السكنية التي بنيت خلال تلك الفترة.

في الفترة ما بين ( ١٩٨٦ و١٩٩٦ ) وصل معدل النمو السكاني في المساكن الغير رسمية إلى ٣.٤٪ سنويا مقابل ٠.٣٪ في المناطق الرسمية.

حتى عام ١٩٩٤م يقدر نمو البناء الغير رسمي بنسبة ٣.٢٪ في السنة، مقابل ١.١٪ في المناطق الرسمية.

طبقا لتقديرات الأبحاث في لجنة الخدمات بمجلس الشورى ١٩٩٤ الى ٥١٧ منطقة يقطنها ٨ مليون نسمة يمثلون ٣٨٪ من جملة اسكان الحضر.

من خلال الحصر الذي قام به صندوق تطوير العشوائيات على مستوى محافظات الجمهورية "من خلال مشروعات تطوير المناطق غير الرسمية"، فقد تم حصر ١٠٦٨ منطقة غير مخططة بالإضافة الى ٤٠٤ منطقة غير آمنة وتشكل المناطق غير الآمنة ٤.٨٪ من المناطق غير المخططة وتصل كثافتها الى ٢٠٠ شخص| الفدان بينما تصل الكثافة في المناطق غير المخططة الى ٥٠٠ شخص|فدان.

جدول رقم(١) تطور حجم المجتمعات غير الرسمية، المصدر: بتصرف الباحثة من عدة مصادر (٥,٦,٧)

- وحتى وقت قريب لم ينظر الى المجتمعات غير الرسمية على أنها شريك ايجابي في عمليات تطوير المدن منذ البداية حيث أن النظرة لتلك المناطق قد اختلفت وتغيرت على مدار السنوات الماضية اعتمادا على اوجه نظر مختلفة للعديد من الكتاب، فمنهم من ينظر اليها (De Soto) على انها مناطق ذات مميزات ايجابية تضم مجتمعات نشيطة استطاعت ان توجد حلول لمشاكلها، غيرهم ينظرون اليها على أنها مظهر سلبي للتدهورالاقتصادي والثقافي، ٢٠ فضلا عن ضعف الادارة الحضرية(Acioly Jr) بالتالي اختلفت سياسات صناع القرارفي التعامل مع تلك المناطق اعتمادا على كيفية رؤيتهم لها "مرض من الممكن أن يصيب ما حوله، أم ظاهرة لمشكلة أكبر، أم فرصة لانقاذ ملايين الفقراء والمهمشين". ٢٢٠ كما اختلفت المنظمات الدولية والهيئات الحكومية في وضع تصنيف دقيق للمناطق غير الرسمية، فتعددت تصنيفات المناطق غير الرسمية كما يلي

(٢/٢) تصنيف المجتمعات غير الرسمية:

(١/٢/٢) تصنيف المناطق غير الرسمية من حيث أولويات

التدخل "تصنيف صندوق العشوائيات: ٧

• مناطق غير آمنة. "un safe"

• مناطق غير مخططة. "unplanned"

(٢/٢/٢) تصنيف المناطق الغير رسمية من حيث درجة

خطورتها: ٥

- درجة أولى: مناطق تهدد حياة الانسان مثل المناطق المبنية حول السكك الحديدية.



شكل رقم(٢) نماذج لمناطق غير رسمية من الدرجة ٤, ٣, ٢, ١

(المصدر: إدارة تطوير المشروعات غير الآمنة، صندوق تطوير العشوائيات)

(٣/٢/٢) تصنيف المناطق غير الرسمية من حيث شكل

وطريقة النمو: ٧

- العيش والجيوب العشوائية (غير الآمنة): لا تتوفر فيها السكن الآمن أو الظروف الملائمة للمعيشة لذلك تتطلب إعادة التطوير في نفس الموقع أو إعادة التوطين في مكان اخر.
- مناطق غير مخططة مكتملة البناء (مناطق آمنة): على الرغم من أن تلك المناطق تعد مجتمعات مخالفة للقوانين



شكل رقم (٤) نماذج لمناطق تفتقد لبنية تحتية تصنيف المؤئل"  
(المصدر: الباحثة).

ومن خلال النظر الى التصنيفات التي قام بها العديد من المنظمات والجهات المسؤولة كذلك الباحثين، نجد أن تلك المنظمات اتخذت معايير مختلفة " تلك المعايير نابعة من أسباب مختلفة على حسب الهدف من انشاء المنظمة القائمة على ذلك التصنيف أو سياسات التفكير لتلك المنظمة (مثل المؤئل)" للوصول الى تصنيف دقيق لتلك المناطق، فعلى سبيل المثال نجد أن صندوق تطوير العشوائيات "والذي تم انشاؤه بعد حادثة المقطم" اتخذ في تصنيفه معيار "أولويات التدخل" والتي على أساسها تم تصنيف تلك المناطق من خلال ما اذا كانت آمنة او غير مخططة، بالتالي معرفة المناطق التي يتم التعامل معها بصورة عاجلة. بينما نجد أن منظمة المؤئل إهتمت بحقوق الانسان في توفير معيشة كريمة "وذلك ينبع من الاهتمام العالمي لحقوق الانسان والذي تتخذه منظمة المؤئل قضية اساسية بالنسبة لها " وبالتالي ترتب عليه التصنيف السابق لتلك المناطق "مدى توافر احتياجات الإنسان الأساسية في الحياة". بالتالي من خلال الامثلة السابق ذكرها يمكن القول أن جميع تلك التصنيفات مكتملة لبعضها، حيث من خلال الدمج بين عناصر تلك التصنيفات المختلفة يمكن تكوين صورة متكاملة لمناطق الاسكان غير الرسمي ، يمكن من خلالها معرفة الخصائص المختلفة لتلك المناطق، بالتالي معرفة كيفية التعامل معها. وبالنظر إلى التصنيفات السابق ذكرها نجد أن التصنيف الموضح بالجدول (٢) يعبر في طياته عن السمات العامة والمختلفة لتلك التصنيفات، والذي في أساسه يعتمد على عنصرين أساسيين وهما : (ملكية الأرض ،توصيف المنشآت المكونة للمنطقة).

الا ان مستوى الناتج البنائي الناتج لا يقل بأي حال عن المستوى الناتج عن كل من الاسكان الرسمي او الحكومي نظراً لانه يتم من خلال مجموعة من الضوابط العرفية التي يلتزم بها الجميع.

• **النمو غير الرسمي (المتناثرات حول المدينة):** مناطق آمنة وغير آمنة، وهي تجمعات سكنية يطلق عليها "المتناثرات حول المدينة" وهي تنشأ على أطراف المدن ويتم التعامل معها بالتحريم أو إعادة التخطيط ويطلق عليه النمو التلقائي.



شكل رقم (٣) نماذج لمناطق العشش والمناطق غير المخططة.  
(المصدر: www.google.com)

#### **(٤/٢/٢) تصنيف المناطق غير الرسمية من خلال**

##### **منظمة المؤئل "UN-Habitat": ٢١**

صنفت المنظمة مناطق الاسكان غير الرسمية من خلال النظر الى الخصائص العامة لتلك المناطق بالإضافة الى حقوق الانسان الضرورية والتي من خلالها يتم توفير حياة آدمية له:

١. مناطق تفتقد إلى مياه شرب صالحة للإستخدام الآدمي.
٢. مناطق تفتقد إلى خدمات الصرف الصحي والبنية التحتية.
٣. مناطق تفتقد إلى تأمين الحياة (الملكية).
٤. مناطق تفتقد إلى السكن المناسب:
  - إما أنها مبنية في مواقع غير آمنة.
  - مبنية في نطاق الضغط العالي للكهرباء.
  - مبنية على مناطق معرضة لمخاطر السيول.
  - مناطق مبنية بجانب السكك الحديدية.

| التصنيف                               | اسكان شبه غير رسمي                                 | اسكان واطعي اليد   | الاسكان الجوازي او الهامشي  |
|---------------------------------------|--|--|---|
| تصنيف صندوق العشوائيات                | مناطق غير مخططة "unplanned areas"                  | يضم في خصائصه: "مناطق غير آمنة" كذلك : مناطق غير مخططة.  | تعد "مناطق غير آمنة "   |
| تصنيف "ISDF" تبعاً لدرجة الخطورة      | يضم مناطق من الدرجة الثالثة والرابعة               | يضم مناطق غير آمنة من جميع الدرجات خاصة الدرجة الرابعة.  | يضم مناطق غير آمنة من جميع الدرجات خاصة الدرجة الثانية.   |
| التصنيف من خلال شكل وطريقة النمو      | مناطق غير مخططة مكتملة البناء (مناطق آمنة)         | النمو غير الرسمي (المتاثرات حول المدينة) مناطق آمنة وغير آمنة. العشش والجيوب العشوائية ( غير الامنة)   | العشش والجيوب العشوائية ( غير الامنة)   |
| التصنيف من خلال موقع نشأة تلك المناطق | عشوائيات الأراضي الزراعية.                         | عشوائيات الصحراء والجبال مثل منطقة منشية ناصر ، الزبالين. عشوائيات القرى المتحولة الى حضر مثل منطقة كرداسة                                   | العشوائيات الجوزية والهامشية "الغير مصممة للسكن" مثل المقابر،العشش  |
| تصنيف "UN-Habitat"                    | مناطق تفتقد الى خدمات الصرف الصحي والبنية التحتية. | مناطق تفتقد الى مياه شرب صالحة للاستخدام الآدمي. مناطق تفتقد الى خدمات الصرف الصحي والبنية التحتية ، مناطق تفتقد الى تأمين الحيازة (الملكية) | مناطق تفتقد الى مياه شرب صالحة للاستخدام الآدمي، مناطق تفتقد الى خدمات الصرف الصحي والبنية التحتية ، مناطق تفتقد الى تأمين الحيازة (الملكية). |

جدول رقم (٢) الأنماط المختلفة للمجتمعات غيرالرسمية،المصدر: (٥,٢٠٠,٢٢,٢٨) بتصرف من الباحثة

ومن خلال معرفة الأنماط الأساسية للمجتمعات غير الرسمية وتحديد خصائصها الاجتماعية، الإقتصادية والعمرانية يمكن تحديد سياسات التعامل المناسبة لكل نمط منهم.

**(٣) سياسات التعامل مع المجتمعات غير الرسمية:**

مرت سياسات التعامل مع المجتمعات غير الرسمية بمجموعة من المراحل وهي:

**(١/٣) سياسة الإخلاء القسري:** وقد تمت تلك السياسة بإستخدام برنامج الإزالة وإعادة التسمية، وفيه يتم ترحيل السكان الى مواقع مؤقتة ثم بناء مساكن لهم على نفس الأرض، أما عن التجربة المصرية في هذا المجال فان قرارات الإزالة كانت

غالباً لأسباب اجتماعية أو سياسية أو لتحقيق مشروعات إقتصادية قومية أو وجود تدهور عمراني بالمنطقة.٢٠

**(٢/٣)السياسات الوقائية:** بإستخدام اسلوب الاحلال التدريجي: يعد ذلك الإسلوب من ضمن البرامج الموضوعه لمعالجة مشكلات المجتمعات غيرالرسمية الغير آمنة، والتي تمثل درجة خطورة ثانية، وفيه يتم إحلال المساكن المتدهورة بمساكن جديدة كحل لمشكلة السكان بتلك المناطق، ويمثل الإحلال الصورة المعتدلة للإزالة حيث يمكن تفادي الأضرار التي تحدثها على الهيكل الاجتماعي والاقتصادي لمجتمع السكان عن طريق الاحلال التدريجي باعادة البناء أولاً فأولاً ثم الإزالة. وإسلوب الإحلال له ثلاثة أنواع رئيسية:

المرحلة على ثلاثة مداخل هي: مدخل الامداد بالبنية الاساسية، مدخل المشروعات المشتركة، مدخل التخطيط العاجل "fast track planning" أو التخطيط الجزئي، وهو الأكثر شيوعاً في المجتمعات غير الرسمية، وفيه تعتمد عمليات الإرتقاء على إعادة تخطيط المنطقة، بالإضافة إلى مدى إدراك التأثير الابداعي لعمليات توسيع الشوارع ليس فقط على مستوى حركة المرور والنقل لكن أيضاً إدراك قيمة الأرض وتطور مستوى أعلى من الخدمات.

#### • المرحلة الثانية: الإرتقاء باستخدام المناهج التخطيطية

##### التنفيذية:

تم التركيز في تلك المرحلة على الجوانب التنفيذية للمشروع وعدم إهدار الوقت والجهد والمال في دراسات كثيرة لا يتم الاستفادة منها، وقد تبنت تلك المرحلة مفهوم المشاركة المجتمعية في العمليات التخطيطية ومحو المفهوم الخاطي بإحصار المشاركة في العمليات التنفيذية للمشروع، لكنها في نهاية الأمر إنحصر أسلوب الإرتقاء بها في توفير خدمات تخدم المنطقة مثل مشروع ال ١٠٠ مدرسة. دون الإهتمام بالجوانب العمرانية أو البيئية للمناطق غير الرسمية.

#### • المرحلة الثالثة: إستراتيجيات الإرتقاء الشاملة:

تمثل استراتيجيات الارتقاء الشاملة محاولة لا ابتكار مداخل وأساليب أكثر شمولية تعالج جميع المناطق العشوائية على مستوى المدينة، حيث ظهر مصطلح "استراتيجية الارتقاء بجميع انحاء المدينة" "Citywide upgrading strategy"، وكذلك مصطلح تكبير أوضاع البيئة العمرانية ما بعد الارتقاء "Scaling-up"، وتستهدف مشروعات الارتقاء تحقيق مبدأ الاستدامة في تنفيذ استراتيجيات الارتقاء الشاملة. وعلى الصعيد المحلي بدأت الحكومة المصرية في وضع أسلوب منهجي للارتقاء بالمجتمعات غير الرسمية منذ عام ١٩٩٢ باستخدام استراتيجيات الارتقاء الشاملة، فتم البدء في عمل مسح شامل للتعرف على التجمعات غير الرسمية في المناطق الحضرية وانتهت لوجود ١٢٢١ منطقة منها ١٢٠١ منطقة تحتاج للإرتقاء وإعادة التأهيل و ٢٠ منطقة تحتاج للإزالة، ومن خلال إستراتيجيات الإرتقاء الشاملة تم وضع برنامج للإرتقاء

- الإحلال الكامل في نفس المنطقة: في حالة توافر أراضي فضاء داخل حيز منطقة الإحلال أو وجود منطقة قريبة.
- الإحلال الكامل خارج المنطقة: يتم فيه نقل السكان الى موقع اسكان جديد.
- الإحلال الجزئي: اختيار المباني الرديئة المتدهورة وبناء مساكن جديدة محلها الى أن يتم احلال كافة المباني الرديئة. ٢٤



شكل رقم (٥) مشروع تل العقارب روضة السيدة كنموذج

للإحلال، الكامل، (المصدر: www.voum7.com)

ومن الملاحظ ان اسلوب الإحلال يعتمد في الأساس على مدى توافر أراضي فضاء داخل المنطقة أو وجود منطقة أخرى قريبة يمكن نقل السكان لها، ومن ناحية أخرى القيمة الاقتصادية لتلك المناطق والتي تعتمد على الامكانيات والموارد الموجودة بها. ١٠٠ (٣/٣) سياسة الاحتواء: أسلوب التطوير: يهدف أسلوب التطوير إلى تحديث الوضع القائم للمنطقة من خلال وضع رؤية تنموية لتلك المنطقة تكون منبثقة من الإستراتيجية والتوجه العام للدولة، ويهدف الى تطوير المنطقة على جميع المستويات بداية من البنية التحتية وصولاً الى الظروف المعيشية للسكان، وقد تم استخدام أسلوب التطوير في التعامل مع المجتمعات العمرانية الغير رسمية والتي تقع في نطاق "المناطق الغير مخططة". ٢٠ (٤/٣) سياسة الارتقاء: مرالفكر التخطيطي لاسلوب الارتقاء بعدة مراحل من التطور:

#### • المرحلة الأولى: الإرتقاء باستخدام المناهج التخطيطية

##### التحليلية:

اعتمد فكر الارتقاء في تلك المرحلة على امداد المناطق العشوائية بالبنية الأساسية والخدمات اللازمة لتنمية المجتمع وذلك باستخدام المداخل التخطيطية المتمثلة في التخطيط العام والتخطيط التحليلي analytical planning، واشتملت تلك



بالمجتمعات غير الرسمية والذي ينطوي على مرحلتين أساسيتين:

• برنامج تطوير المناطق اللارسمية (Informal Settlement Development) Program "ISDF".

أحدث ال ISDF تغييراً جذرياً في أيولوجية التعامل مع التجمعات الحضرية الغير رسمية بداية من مجرد تسميتها بمناطق عشوائية أو غير رسمية ،وصولاً إلى مفهوم أكثر تحديداً لها، ومن هنا بدأ حدوث تغيير في السياسات والإستراتيجيات للتعامل مع تلك المجتمعات وإعادة تحديد أولويات التدخل للتعامل مع تلك المناطق. ٣.

• برنامج تحريم العشوائيات (في الفترة من ٢٠٠٤-

٢٠٠٨):

ويهدف برنامج تحريم العشوائيات إلي الحد من ظهور عشوائيات جديدة وتحجيم الامتداد المستمر للمناطق العشوائية الهامشية حول المدن والتحكم في اتجاهات النمو العمراني المستقبلي لمناطق الامتداد العشوائي من أطراف الكتلة السكنية للمدن، ويتم ذلك عن طريق تطويق المنطقة بمناطق مخططة على أسس علمية تمنع استمرار نمو المناطق غير الرسمية ،فضلاً عن تحديد أولويات التنمية بمناطق الإمتداد، ويتم ذلك من خلال الحد من إمتداد العمران عن طريق مخططات عامة وتفصيلية للمناطق حول العشوائيات وبالتالي تطويقها بمناطق مخططة لا تتيح الامتداد الغير مسموح به، مع توفير الخدمات اللازمة للمناطق غير الرسمية بمناطق الامتداد. ١٥.



شكل رقم (٦) خريطة إحدى المناطق بالجيزة "أهايا" والتي تعد نموذج مقترح لبرنامج تحريم العشوائيات (المصدر: www.tadamun.com)

(٤) إدارة الأراضي:

ترتبط الأرض في حد ذاتها بكل نواحي العمليات التنموية بالمدن ، حيث أن الأرض هي قاعدة كل مشروع تنموي داخل أي مجتمع. وأهم ما يميز الأرض بأي مكان الوظائف البيئية والحيوية الخاصة بها، لكن بالمناطق الحضرية تظهر للأرض وظائف أخرى، لما لها من تأثير على تنمية المدن والتقدم الإقتصادي والإستقرار الإجتماعي، تتميز المدن بكونها ذات طبيعة إجتماعية، إقتصادية وبيئية معقدة يحكمها أنشطة الإنسان بالتالي فإن إستخدام الأراضي بالمناطق الحضرية تنقسم بسماحتها الخاصة سواء البيئية أو الإجتماعية أو الإقتصادية. وبالتالي يمكن تعريف إدارة الأراضي على أنها تنظيم صنع وتنفيذ سياسات التنمية الحضرية على مستوي المناطق الحضرية، فإدارة الأرض هي العملية التي يتم من خلالها وضع مصادر الأرض في صورة أحسن، ويشمل مفهوم الأرض الممتلكات والموارد الطبيعية وبالتالي فهو يشمل البيئة الطبيعية والبيئة المبنية، ١٢ ومن ذلك يمكن القول أن عملية إدارة الأراضي الهدف منها:

- الحد من المضاربة وإعادة التوازن اليه بما يسمح بدخول فئات الدخل المتدني مرة ثانية الى السوق الرسمي.
- الحفاظ على الأراضي ذات القيمة داخل المجتمعات غير الرسمية، والبحث عن الوسائل التي تكفل صيانتها.
- إعادة تخطيط وتطوير المناطق المتدهورة، والحفاظ على الثروة العقارية من مباني على تلك الأراضي، وقد يتم ذلك عن طريق ما يسمى بعملية تحويل الأراضي من إستعمال لأخر مثل إستعمالات الأراضي السكنية والصناعية والتجارية ومدى إمكانية تحويلها لإستعمالات أخرى الهدف منها تنمية الأراضي والحفاظ على الموارد واستغلالها.
- الحفاظ على الثروة الموجودة من الأراضي الفضاء ،وذلك باستغلالها الاستغلال الأمثل، وإعادة إستغلال أراضي الدولة الموجودة في مناطق وسط المدينة داخل الكتلة العمرانية. ١٣.

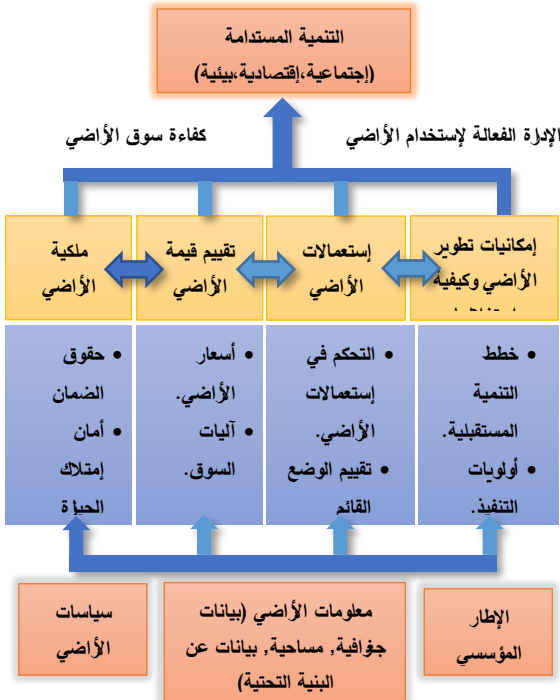
كما أن لإدارة الأراضي مجموعة من الوظائف الرئيسية والتي تتلخص في:

- حفظ وضمان الملكية وتأمين الحياة.
- تحسين عملية التخطيط العمراني وتنمية البنية التحتية.
- تدعيم الإدارة البيئية.
- توثيق كل الإستعمالات الجارية في هيكل إستعمالات الأراضي بالمدن، وتقليل حالات التضارب بين الإستعمالات الأراضي.
- تسهيل عمليات إعادة تشكيل الأراضي
- حماية أراضي أملاك الدولة وتقليل مشكلات الأراضي.١٣

#### (١/٤) نموذج إدارة الأراضي :

ولكي تقوم إدارة الأراضي بالوظائف الخاصة بها لتحقيق الهدف المرجو منها، تم عمل ما يسمى بنموذج إدارة الأراضي (The land Management Paradigm) أو نموذج إنمارك (Enemark Model)، وهو يعبر عن العناصر والمكونات التي يتم من خلالها عمل المنهجية اللازمة للوصول إلى أكفاً استغلال لموارد الأرض من ناحية، ومن ناحية أخرى الوصول إلى رصد دقيق للواقع المحلي لأي منطقة بحيث يتم معرفة إمكانيات ومعوقات التنمية لأي منطقة. ويتم ذلك من خلال:

- معرفة إمكانيات ومعوقات تنمية الأراضي بمنطقة ما.
- الحاجة لعمل تغطية شاملة للأرض أمر ضروري.
- بإستخدام نظم التحكم في الأراضي Land Administration System (LAS) وهي الأساليب المتبعة لتنفيذ منهجية إدارة الأراضي.
- بواسطة الأربع وظائف الأساسية للتحكم في الأراضي Land Administration function (LAF):
- تحديد الحقوق الرسمية وغير الرسمية.
- إدارة قيمة الأرض managing the value.
- إستخدام الأراضي الحالي use of land.
- خطط تنمية الأراضي development land plans.



شكل رقم (٧) نموذج إنمارك لإدارة الأراضي  
المصدر: (Stig Enemark, 2007)

#### يتضح من خلال النموذج المقدم:

- أن العنصر التشغيلي لنموذج إدارة الأراضي يتمثل في مجموعة من وظائف التحكم في الأراضي والتي تشمل: مجالات حياة الأراضي (تأمين ونقل الحقوق في الأرض والموارد الطبيعية)، قيمة الأرض (التقييم والضرائب على الأراضي والممتلكات)، استخدام الأراضي (تخطيط ومراقبة استخدام الأراضي والموارد الطبيعية)، تنمية الأراضي (تنفيذ المرافق والبنية التحتية والتخطيط العمراني). وتكمن أهمية الوظائف المختلفة لإدارة الأراضي في أن العلاقات المتبادلة فيما بينها والتي تظهر من خلال الإستخدامات الاقتصادية والمادية للأراضي والممتلكات تؤثر على قيم تلك الأراضي، كما تتأثر قيم الأراضي بالإستخدام المستقبلي للأراضي كما هو محدد لها ٣٠٠
- هناك إرتباط وتأثير متبادل بين عناصر إدارة الأراضي وبعضها البعض حيث أن عملية تنمية الأراضي





شكل رقم (٨) الأدوات الفاعلة لإدارة الأراضي  
(المصدر: الباحثة)

### (١/٥) إعادة تشكيل الأراضي:

تعد عملية إعادة تشكيل الأراضي من أهم الأدوات الفاعلة لإدارة الأراضي وهي تمثل الأداة العمرانية لتحقيق إدارة أراضي ناجحة، ويشمل إعادة تشكيل الأراضي على مجموعة من العمليات وهي:

#### ➤ إعادة توزيع حقوق الأراضي:

تتم عملية إعادة توزيع حقوق الأراضي بين القطاعات المختلفة، كنقل ملكية إحدى الأراضي من القطاع الحكومي الي الخاص أو العكس، وتكمن أهمية تلك العملية في تسهيل توفير الأراضي اللازمة للمشاريع القومية لخدمة منطقة ما. حيث تعتبر الأرض إحدى المدخلات الحيوية لبناء الركائز الأساسية لأي نظام اقتصادي واجتماعي، كالمشاريع الصناعية والسياحية والتجارية والبنى الأساسية الأخرى التي تهدف إلى توفير الخدمات الاجتماعية مثل الإسكان والرعاية الصحية والتعليم.

#### ➤ إعادة تشكيل أو تنظيم الأراضي:

تتصف عملية إعادة تخطيط أو تنظيم الأراضي بأنها تؤدي الى تطوير شامل للأراضي الحضرية، وأيضاً إمكانية تمتع جميع ملاك قطع الأراضي بفوائد عملية إعادة التخطيط بشكل متعادل في كل منطقة، كذلك إمكانية مشاركتهم في المراحل التنفيذية، وتكلفة مثل هذه المشروعات أقل من تكلفة أي نوعية أخرى من مشروعات تنمية الأراضي. وتتم عملية إعادة تخطيط وتنظيم الأراضي من خلال مخططات تفصيلية تتم وفق منظومة متكاملة مع المخططات العمرانية العامة والتفصيلية للمدينة.

وتزويدها بالخدمات والمرافق تؤثر على آليات سوق وأسعار الأراضي، كما أن تقنين وتأمين الحيازة من شأنه خفض أو رفع أسعار الأراضي، بالإضافة إلى أن عملية إدارة إستثمارات الأراضي تؤثر على سوق الأراضي والعكس: طبيعة أسعار الأراضي تؤثر على تحديد نوعية الإستثمارات المناسبة لها، ولا يشترط وجود كل تلك العناصر في عملية إدارة الأراضي بل تتحدد طبقاً لإحتياجات كل منطقة. ويتكون النموذج الموضح من مجموعة من المدخلات والعمليات التي تتم والمخرجات والمتمثلة في تحقيق التنمية المستدامة. ولكي تتجح إدارة الأراضي من خلال نموذج إندمارك وعناصره الأربعة (وظائف التحكم في الأراضي) في تفعيل سياسات الإرتقاء لابد وأن تتصف بصفة الإستدامة والتي تعتبر عنصر حاسم في الحد من تردي قيمة الأراضي واصلاح المناطق المتدهورة وضمان الاستخدام الأمثل لموارد الأراضي لصالح الأجيال الحالية والقادمة، حيث أن الإدارة المستدامة للأراضي تجمع بين السياسات والتقنيات والأنشطة التي تهدف إلى دمج المبادئ الإجتماعية والإقتصادية مع الإهتمامات البيئية في نفس الوقت، كما أنها تعتبر الإطار الذي يشمل وجهات نظر مختلفة على الأرض باعتبارها قيمة متزايدة مع الأخذ في الإعتبار التحديات المستقبلية العالمية (تغير السكان، التغير الديمغرافي، وغيرها)

### (٥) الأدوات الفاعلة لإدارة الأراضي:

تنقسم الأدوات الفاعلة لإدارة الأراضي إلى خمس أدوات وتتكامل معاً لتحقيق الهدف المرجو منها وهي:

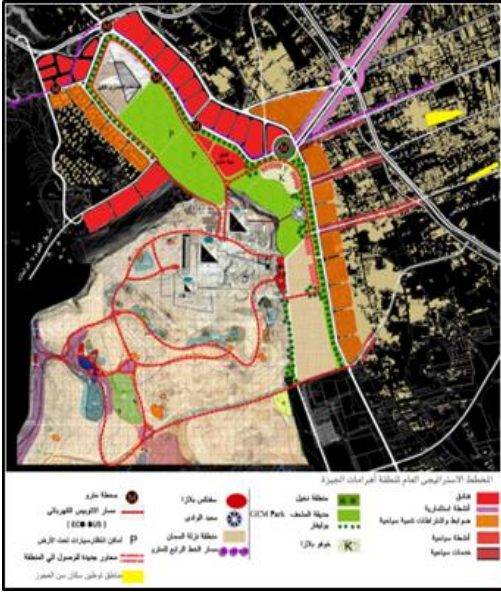
## (٢/٥) تخطيط إستعمالات الأراضي:

يعرف على أنه مجموعة من الإجراءات المتسلسلة والمتربطة التي تعد وتنفذ بهدف إيجاد استخدام أمثل للأرض من خلال دراسة وتقييم العوامل الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية. وعملية تخطيط إستعمالات الأراضي تحمل العديد من الأهداف منها:

➤ تقدير الحاجات الحالية والمستقبلية للسكان وتقييم قدرة الأرض على توافر هذه الحاجات وإيجاد حلول للمشاكل القائمة والمستقبلية.

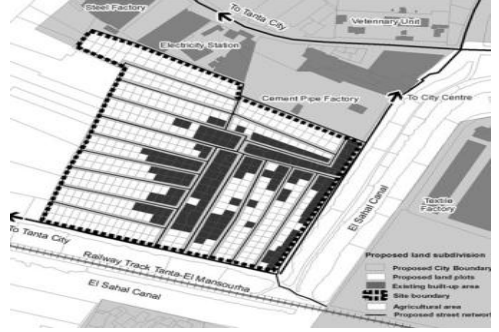
➤ تحديد ووضع الحلول المناسبة للإستعمالات المتنافسة والناجمة عن التضارب بين المصالح الفردية والمصلحة العامة, وكذلك بين مصالح الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية (لإستدامة).

➤ البحث عن حلول وخيارات مستدامة واختيار الحلول التي تشبع الحاجات القائمة وتوجيه عملية تنمية المجتمع .



شكل رقم (١١) المخطط المقترح بنزلة السمان وكيفية إستغلال الموارد في تخطيط الاستعمالات.

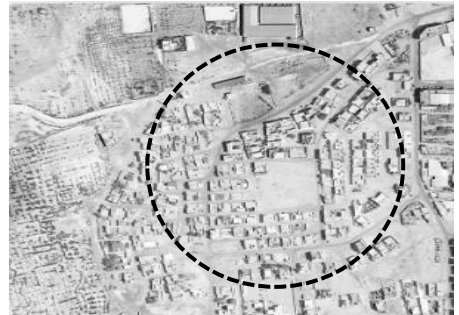
(المصدر: المخطط الإستراتيجي العام لمنطقة هضبة الأهرام، ٢٠١٤)



شكل رقم (٩) نموذج لإعادة تشكيل وتنظيم الأراضي، مدينة سمونود، مصر . (المصدر: 2009, Ahmed M. Soliman)

## ➤ دمج الأراضي:

يتم في المناطق التي تظهر فيها مشكلة التفتت في النسيج العمراني، والذي يعني تفتت مساحات الأراضي في شكل قطع أراضي صغيرة المساحة وغير متناسبة الأبعاد، وتتمثل عملية الدمج في ابرام اتفاقات بين قاطنين تلك الأراضي من خلال الوحدات المحلية المختصة، وتهدف تلك الاتفاقيات الى دمج كل مجموعة من قطع الأراضي في قطعة واحدة ذات أبعاد متناسبة لتكون ملك أحد القاطنين وتمليكها له، وبذلك تصبح تلك الارض المجمعة مناسبة لأي مشروع تنموي، وتعتبر المناطق الهامشية في أي مدينة هي المناطق الأكثر احتياجا لعملية دمج الأراضي.



شكل رقم (١٠) نموذج لإحدى المناطق ذات النسيج العمراني المفتت بالبحرين، (المصدر: هيئة التخطيط والتطوير العمراني (@Bahrain\_upda))

### (٣/٥) إعادة استثمار الأراضي:

إستخدام الموارد ومتى وتحت أي ظروف، وبمعنى أدق لا يتعلق الأمر بالأرض نفسها إنما بالحقوق والواجبات المتعلقة بها. ولتأمين حياة الأراضي العديد من الأهداف منها:

- تعد عملية ضمان الحياة بمثابة بوابة لمجموعة من الحقوق الإجتماعية والإقتصادية والمدنية والسياسية، فهي تساعد في الحد من الفقر بالإضافة الى تحسين التنمية والتطور الإقتصادي والمساعدة في حدوث الإستقرار الإجتماعي.
- الحقوق الآمنة للأراضي تشجع الأفراد على الإستثمار في مساكنهم والإرتقاء بالمناطق التي يقطنون بها والمحافظة عليها.
- تمكين أفراد المجتمع من الوصول إلى الخدمات العامة ومصادر الإئتمان.

➤ الإستخدام المستدام للموارد ٢٣

وقد قامت منظمة GLTN "شبكة أدوات الأراضي الدولية" بإبتكار وتطوير أدوات للأراضي الهدف منها تسهيل عملية الوصول للأراضي وتأمين الحياة المناسبة، مع مراعاة الفئات المستضعفة من الفقراء والنساء. تتضمن تلك الأدوات مجموعة كبيرة من الأساليب والطرق إبتداءً من القائمة البسيطة التي تستخدم للقيام بمسح ميداني لمنطقة ما ، أو مجموعة من البرامج والبروتوكولات المصاحبة لها أو حتى مجموعة من الإرشادات والمقترحات، وتضم أدوات الوصول للأراضي وتأمين الحياة كل من:

1 متوالية حقوق الأراضي The Continuum of Land Rights

2 التعداد المشارك لأمن الحياة Participatory Enumeration for Tenure Security

3 نظام تسجيل الأراضي للفقراء Land Records System for The Poor

4 حياة الأراضي العرفية: Customary Land Tenure ٢٧

**متوالية حقوق الأراضي The Continuum of Land Rights:**

إحدى أهم أدوات منظمة شبكة أدوات الأراضي الدولية GLTN والتي تعرف دولياً على أنها سلسلة متصلة لحيازات الأراضي،

تؤدي عملية التغييرات الحضرية السريعة إلى تغيير أسعار الأراضي والذي بدوره يؤدي إلى كثافة إستثمارها، ومن ضمن تلك التغييرات تطور وإنتشار المناطق غير الرسمية بشكل سريع وفي مناطق مختلفة تتفاوت فيما بينها في قيمة الأرض، وفكرة تطوير تلك المناطق من منظور إدارة سوق الأراضي يتمثل في إعادة إصلاح وتجديد تلك المناطق أو إعادة تخطيطها، وبما يتناسب مع المستجدات والمتطلبات الجديدة ومع قيمة الأرض وموقعها، شريطة ان تكون عملية التجديد والإصلاح تراعي الجوانب الإجتماعية للسكان. كما تشمل عملية إعادة الإصلاح التحكم في قيم زيادات الأراضي الخاصة وإستغلالها في توفير أراضي مخدومة ميسورة التكلفة للفقراء وذلك من قبل الإدارة العامة للأراضي. ١٥٠

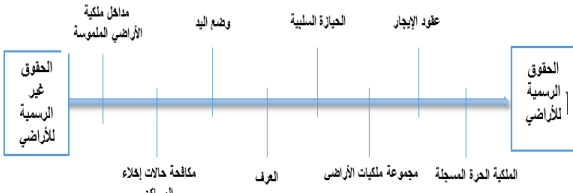
### (٤/٥) تنمية الأراضي بتزويد الخدمات:

تعتمد أداة تنمية الأراضي بتزويد الخدمات على الإهتمام بالبنية التحتية والشبكات العامة بشكل عام مثل شبكات الطرق والصرف والكهرباء والخدمات العامة من خلال تحسينها وتوفيرها للأراضي، بإعتبارها عنصر جذب يمكن من خلاله رفع قيمة الأراضي. وذلك طبقاً لما أثبتته العديد من الدراسات أن عملية تزويد الأراضي القريبة من المناطق الحضرية من شأنه رفع معدل التنمية لتلك الأراضي، مما يتيح إمكانية أعلى كفاءة لإدارتها، وهو ما تحتاجه مناطق الإسكان غير الرسمي.

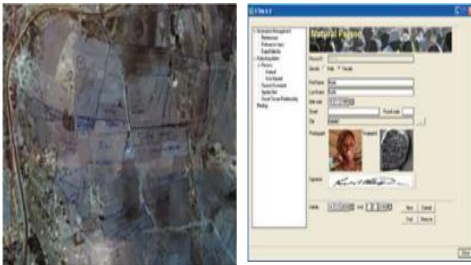
### (٥/٥) مبدأ تأمين حياة الأراضي:

يمثل مبدأ تأمين حياة الأراضي أكبر وزن نسبي من بين أدوات الأراضي، حيث يلاحظ أن البلدان التي استثمرت في البنية الأساسية الفنية وفي المؤسسات اللازمة لإدارة نظم حياة الأراضي بطريقة كفاً وعادلة، حققت تنمية أسرع بكثير، ويتم تعريف الحياة من خلال مجموعة من الجوانب سواء القانونية أو السياسية أو العمرانية أو الإجتماعية ولكن بصفة عامة يتم تعريفها على أنها: القواعد والسلطات والمؤسسات والحقوق والمعايير التي تحكم الوصول إلى الأراضي والموارد ذات الصلة والسيطرة عليها، وهو يحدد القواعد والحقوق التي تحكم تخصيص الموارد وإستخدامها في قطعة أرض معينة، وهو يحكم من يستطيع

يعتبر أمر ضروري في إيجاد حلول للمشاكل المتعلقة بالتوسع الحضري والبيئة، كذلك الوصول للأرض والحصول على الغذاء والماء ٢٦٠ ومن خلال ما سبق ذكره يتم التوصل إلى وسائل تفعيل أدوات الأراضي والموضحة بالجدول رقم (٣) :



شكل رقم (١٢) متوالية حقوق ملكية الأراضي  
المصدر: وليد عباس، ٢٠١٨.



شكل رقم (١٣) صور توقييع نطاقات الحيازة على الخرائط وربطها بالمعلومات الشخصية للمالك بكنينا داخل برنامج الSTDM (المصدر: www.gln.net)

والهدف الأساسي من متوالية حقوق الأراضي يكمن في وصف وشرح قضايا الأراضي وممارسات الحيازة بين المجموعات العرقية، شرائح السكان، كذلك شرح السيناريوهات الخاصة بالحيازة في أنواع معينة من المجتمعات، أنواع البيئات المبنية (مثل المناطق المحيطة بالمدن، المناطق الريفية والمناطق الحضرية) مما يتيح تطوير السياسات والقوانين وإستراتيجيات التدخل التي تعالج أمن الحيازة سواء على المستوى الوطني أو الإقليمي أو مستوى السلطة العرقية، ويتم تفعيل متوالية حقوق ملكية الأراضي عن طريق ثلاثة أدوات صرحت بهم منظمة GLTN في مؤتمر البنك الدولي حول الأرض والفقير (World Bank Poverty Conference 2016)، أهمهم هو نموذج "Social Tenure Domain Model"، ويتم تعريفه على أنه : نظام مبتكر لإدارة معلومات الأراضي والذي وضعه منظمة المؤئل من خلال الشبكة العالمية لأدوات الأراضي، يهتم الSTDM بتسجيل وجمع كل من بيانات التعداد، الخرائط المتعلقة بالمجتمعات غير الرسمية، بحيث أن لديه القدرة على تسجيل حالات الحيازة المتنوعة ذات الطابع غير الرسمي والمعقدة، وهو بذلك يسد الفجوة بين المجتمعات غير الرسمية والجهات المسؤولة في مجال الأراضي. وتتمحور وظائف نموذج مجال الحيازة الإجتماعية حول ثلاثة محاور رئيسية:

- الربط بين انواع الحيازة الإجتماعية الموجودة على أرض الواقع وبين المعلومات المساحية الموجودة.
- الربط بين عناصر نظام التحكم في الأراضي "LAS": يتم الربط بين تلك العناصر في خرائط موحدة، مما يعطي نظرة شمولية للأراضي داخل أي منطقة، بالتالي يعطي تأثير إيجابي على النتائج والقرارات التي يتم وضعها لإستغلال الأراضي الإستغلال المستدام.
- توصيف العلاقات بين الإنسان والأرض: يتيح نموذج مجال الحيازة الإجتماعية رسم خرائط مجتمعية، خرائط حقوق الملكية يمكن من خلالها معرفة العلاقات بين "الأشخاص، الأرض"، حيث يوفر نظرة شاملة عن من يعيش وأين وفي ظل أي من ظروف الحيازة ولأي منطقة وهذا

الوسائل كما هو موضح بالجدول رقم (٤) ، لكن تلك الأدوات

| الأدوات الفاعلة                           | إعادة تشكيل الأراضي  | تخطيط إستعمالات الأراضي  | تنمية الأراضي بتزويد الخدمات   | إدارة أسواق وأسعار الأراضي  | تأمين حيازة الأراضي   |
|---|--|--|--|---|---|
| وسائل تفعيل الأدوات الخاصة بإدارة الأراضي | إعادة توزيع حقوق الأراضي. إعادة تشكيل أو تنظيم الأراضي. دمج الأراضي. | تعديل الإستعمالات القائمة. توفير الأراضي للخدمات. إزالة الإستعمالات الملوثة. إعادة تخطيط النسيج العمراني. دمج الإستعمالات. | • توفير خدمات البنية التحتية اللازمة سواء طرق أو شبكات صرف صحي أو كهرباء وذلك حسب الحاجة , وذلك للأراضي التي تحتاج ذلك , وذلك تبعاً للمخططات الإستراتيجية والخطط الموضوعية , من أجل زيادة قيمة الأراضي وضمان أستغلالها | • إعادة التخطيط طبقاً لقيمة سعر الأرض. الإصلاح والتجديد للمناطق. تحويل الإستعمالات. إستغلال قيم زيادات الاراضي الخاصة في توفير أراضي مخدمة. | متوالية حقوق ملكية الأراضي. التعداد المشترك لأمن الحيازة. حيازة الأراضي العرفية. يتم تطبيق تلك العناصر من خلال: نموزج مجال الحيازة الإجتماعية "STDM". |

جدول رقم (٣) وسائل تفعيل الأدوات الخاصة بإدارة الأراضي  
المصدر: الباحثة

ليس من الممكن إستخدامها في تفعيل جميع السياسات، بل هناك وسائل معينة تتناسب مع سياسات معينة وذلك طبقاً لخصائص كل سياسة وما الذي تستطيعه كل وسيلة من وسائل التفعيل بتطبيق تلك الخصائص كما هو موضح بالجدول الآتي (٤):

## ٦) دور أدوات إدارة الأراضي في تفعيل سياسات التعامل مع المجتمعات غير الرسمية:

تلعب أدوات إدارة الأراضي دور هام في تفعيل سياسات التعامل مع المجتمعات غير الرسمية من خلال مجموعة من



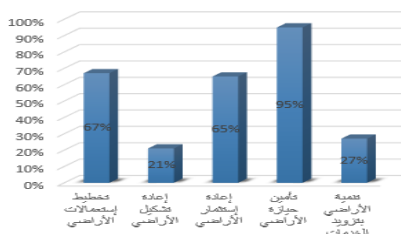




١. أن مناطق الإسكان شبه غير الرسمي هي مناطق مقامة على أراضي ذات ملكية خاصة قانونياً، لكن دون وجود ترخيص للبناء عليها، بالتالي فعلمية تأمين الحياة غير مهمة للسكان.

ثانياً: بالنسبة لإسكان واضعي اليد:

أما بالنسبة لإسكان واضعي اليد فالأمر يختلف عن الإسكان شبه غير الرسمي كالتالي:



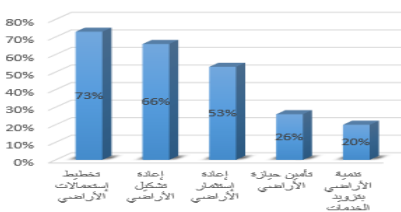
شكل رقم (١٥) رسم بياني لنسب استخدام وسائل تفعيل أدوات الأراضي بالإسكان شبه غير الرسمي، (المصدر: الباحثة)

من خلال الرسم البياني السابق يتضح الآتي:

- عملية تأمين حياة الأراضي تعتبر أعلى نسبة أداة من أدوات الأراضي ويرجع ذلك إلى:

١ طبيعة مناطق إسكان واضعي اليد بإعتبارها مناطق مبنية على أراضي ملك للدولة أو أراضي أوقاف، بالتالي إحتياجها إلى تأمين للحياة تعتبر من أولويات تلك المناطق. بينما يلاحظ أن إعادة تشكيل الأراضي تعتبر أقل أداة.

ثالثاً: بالنسبة للإسكان الجوزي أو الهامشي:



شكل رقم (١٦) رسم بياني لنسب استخدام وسائل تفعيل أدوات الأراضي بالإسكان الجوزي الهامشي، (المصدر: الباحثة)

من خلال الرسم البياني يتضح أن:

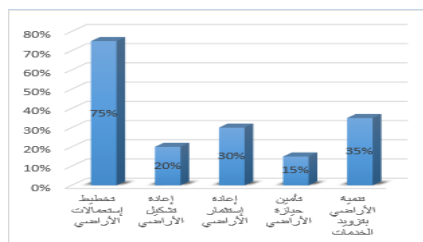
عملية تخطيط إستعمالات الأراضي هي أكثر أداة إستخداماً في نمط الإسكان الجوزي أو الهامشي نظراً لكون تلك المناطق لم

ومن خلال تحديد وسائل تفعيل أدوات الأراضي المناسبة داخل كل سياسة، بالإضافة إلى معرفة الأنماط الأساسية للمجتمعات غير الرسمية والتي سبق ذكرها بالجدول (٢) وتحديد خصائصها الإجتماعية، الإقتصادية والعمرانية يمكن تحديد سياسات التعامل المناسبة لكل نمط منهم والذي من خلاله يتم معرفة وسائل تفعيل أدوات الأراضي المناسبة لكل نمط من أنماط المجتمعات غير الرسمية، ومن خلال تحليل علاقة الثلاثة عناصر الرئيسية (المجتمعات غير الرسمية، سياسات التعامل ووسائل تفعيل أدوات الأراضي) تبين الآتي:

• على مستوى وسائل تفعيل أدوات الأراضي:

أولاً: بالنسبة للإسكان شبه غير الرسمي:

تتفاوت أدوات إدارة الأراضي فيما بينها في مدى تفعيلها لمنظومة أدوات إدارة الأراضي على مستوى السياسات المتبعة ككل كالتالي:



شكل رقم (١٤) رسم بياني لنسب الإستخدام لوسائل تفعيل أدوات الأراضي بالمجتمعات غير الرسمية (المصدر: الباحثة)

من خلال الرسم البياني السابق يتضح التالي:

- عملية تخطيط إستعمالات الأراضي تعتبر أعلى نسبة أداة من أدوات الأراضي نظراً ل:
- ١ إحتياجات تلك المناطق تتمحور حول توفير إستعمالات معينة أو توفير خدمات معينة تختلف من منطقة لأخرى.
- ٢. النسيج العمراني لها يتيح في العديد من المناطق توافر أراضي فضاء يمكن إستغلالها لسد إحتياجات تلك المناطق.
- مبدأ تأمين حياة الأراضي أقل نسبة أداة من أدوات إدارة الأراضي نظراً ل:



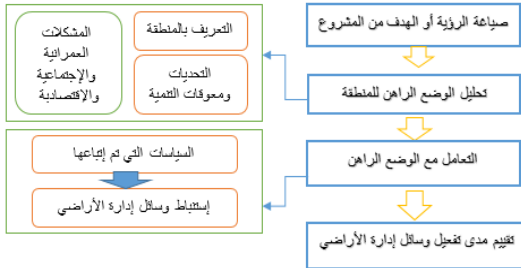
شكل رقم (١٨) رسم بياني لسياسات التعامل مع المجتمعات الجوزية أو الهامشية، (المصدر: الباحثة)

يلاحظ أيضاً من خلال الشكل السابق أن أكثر سياسة ملائمة للإسكان الجوزي أو الهامشي هي سياسة الإزالة وإعادة التنمية بينما أقلها ملائمة لنمط الإسكان الجوزي أو الهامشي هي سياسة الإحلال الكامل داخل المنطقة.

### ٧) تطبيق أدوات إدارة الأراضي لتطوير منطقة حي السلام بالإسماعيلية:

من خلال معرفة وسائل تفعيل أدوات إدارة الأراضي يتم تطبيقها على المنطقة محل الدراسة باعتبارها مثال لإحدى أنماط المجتمعات غير الرسمية وهي منطقة حي السلام بالإسماعيلية، وذلك في إطار خصائص المنطقة والمشكلات التي تواجهها، والتي على أساسها يتم تحديد السياسة المناسبة، ومنها تحديد الوسائل المناسبة لتفعيل أدوات الأراضي، ولذلك يتم عمل منهجية تحليلية لمنطقة حي السلام بالإسماعيلية كالآتي:

#### ١/٧) صياغة الرؤية (الهدف من المشروع):

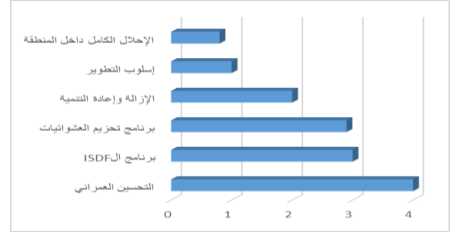


شكل رقم 19 منهجية تحليلية لمنطقة حي السلام، المصدر: الباحثة

- أن يكون المشروع "واقعي"، بمعنى ألا يتطلب إلى تغييرات جذرية في المؤسسات والتشريعات الحاكمة.

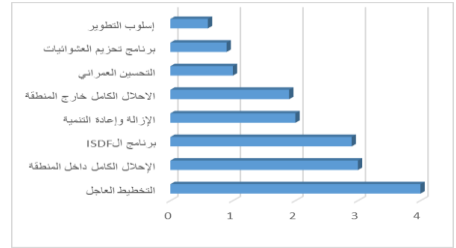
ترتقي إلى الحد الذي يمكن من خلاله إطلاق مصطلح مجتمع عليه لذلك فهي تحتاج إلى إعادة البناء والتخطيط من البداية. لكن بالرغم من ذلك تعتبر واقع فعلي يحتاج إلى المعالجة والتصحيح..

- على مستوى سياسات التعامل مع المجتمعات غير الرسمية: أولاً: بالنسبة لمجتمعات الإسكان شبه غير الرسمي:



شكل رقم (١٦) رسم بياني لسياسات التعامل مع مجتمعات شبه غير الرسمي، (المصدر: الباحثة)

يلاحظ من خلال الشكل السابق أن التحسين العمراني هي أكثر سياسة متبعة داخل مجتمعات الإسكان شبه غير الرسمي، بينما الإحلال الكامل داخل المنطقة هي أقل سياسة متبعة بالمجتمعات شبه غير الرسمية. يرجع ذلك إلى خصائص وإحتياجات المنطقة والتي بدورها تنعكس على سياسة التعامل معها. ثانياً: بالنسبة لمجتمعات الإسكان واضعي اليد:



شكل رقم (١٧) رسم بياني لسياسات التعامل مع مجتمعات واضعي اليد، (المصدر: الباحثة)

يلاحظ من خلال الشكل السابق أن أسلوب التخطيط العاجل يعتبر أكثر سياسة متبعة داخل المجتمعات إسكان واضعي اليد، بينما أسلوب التطوير يعد أقل سياسة متبعة. يرجع ذلك أيضاً إلى خصائص وإحتياجات تلك المناطق والتي بدورها تؤثر على قرار إختيار السياسة المتبعة في التعامل معها. ثالثاً: بالنسبة للإسكان الجوزي أو الهامشي:

تم تقسيم حي السلام في المخطط إلى جزئين متكاملين:

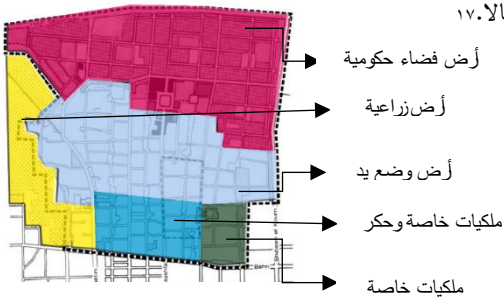
• **الأول** خاص بتطوير المنطقة القائمة والتي كانت مساحتها ٣١٢ فدان.

• تم إعادة تخطيط وتقسيم الأراضي بأبسط التدخلات.

• كان الهدف من إعادة التخطيط والتقسيم هو تسهيل وتقليل تكلفة، إمداد المنطقة بالبنية الأساسية وخلق مساحات لتوطين الخدمات بها، دون الاضطرار إلى إزالة الكثير من المباني.

• **الثاني** يخصص تنمية الأراضي الفضاء (المنطقة الجديدة) الواقعة شمال منطقة حي السلام على مساحة ٢٢٢ فدان. تم تقسيم وتخطيط قطع الأراضي بحيث تخدم الفئات المختلفة، تبعاً لتقديرات متوسط الدخل.

والجدير بالذكر أن النسيج العمراني للمنطقة كان شبه منتظم، حيث أقام السكان مساكنهم على امتداد شبكة الطرق القائمة شمالاً ١٧.



شكل رقم (٢١) وضع الأراضي بمنطقة حي السلام قبل تنفيذ المشروع، (المصدر: الماخطة من المصدر)

**(٣/٧) التحديات ومعوقات التنمية:** وهي تتمحور حول

المشكلات العمرانية والبيئية للمنطقة وهي:

المشكلات العمرانية الرئيسية:

- حالات المباني كانت سيئة بدرجة كبيرة، ولم يبادر أي من سكان المنطقة بالتطوير لشعورهم بعدم الإستقرار وعدم الامان ، وإنهم يقومون فوق أرض لا يملكونها ، وإنما تملكها
- الدولة وأنهم معرضون للطرد في أي وقت، ويتضح من الخريطة شكل (٢٢) حالة المباني آنذاك.
- في الشمال، بُنيت معظم المساكن بالطين أو الطوب اللبن والمواد المحلية الرخيصة وعلى ارتفاع دور واحد، ومنفصلة عن بعضها البعض (وهي ما يطلق عليها بالمباني التقليدية).

• أن تكون التنمية نابغة من الأحوال المعيشية للسكان ومعتمدة عليها، حيث تراعي الروابط الاجتماعية والأنشطة الاقتصادية والطابع العمراني بالمنطقة.

• خلق مجتمع متكامل داخلياً، يتضمن ويضمن إتاحة فرص لجميع فئاته، ومتكامل خارجياً مع البيئة المحيطة.

• توفير قطع أراضي ذات مساحات وخدمات متعددة لتناسب مختلف مستويات الدخل.

**(٢/٧) تحليل الوضع الراهن:**

➤ **التعريف بالمنطقة والمشروع:**

تقع منطقة حي السلام حالياً بقلب مدينة الإسماعيلية، وكان يسكنها حوالي ٣٧ ألف نسمة عام ١٩٧٨ وكان يهدف المشروع إلى زيادة عدد السكان إلى ٩٠ ألف نسمة عام ٢٠٠٠. وتعد منطقة حي السلام إحدى مناطق الإسكان واضعي اليد (مناطق غير مخططة، المتأثرات حول المدينة)، حيث أنها بنيت على إمتداد شبكة الطرق القائمة شمالاً، إمتداداً للمدينة القائمة على أراضي الدولة ١٧.



شكل رقم (٢٠) خريطة موقع حي السلام بالنسبة للإسماعيلية، (المصدر: www.google.com)

وبعد مشروع حي السلام من أكثر مشروعات التنمية استدامة ذلك أنه اعتمد على مبدئين: أن الناس هم أصحاب التنمية وأن لهم الدور الأكبر في تنمية مساكنهم. أن الأرض في نهاية الأمر هي مورد يجب تسخيرها لتلبية احتياجات الناس وليس مورد مالي يتم استغلاله في زيادة موارد الدولة. وقد نبعت فكرة تطوير المنطقة من عملية "الإسكان الطبيعي"، أي قدرة السكان على صياغة وبناء مساكنهم بشكل تدريجي يتوافق مع احتياجاتهم اليومية والمستقبلية وما يتوفر لديهم من موارد ١٦.

➤ **وصف المنطقة:**

- الشوارع ضيقة ومتعرجة وتملؤها القمامة ومياه الصرف.



شكل رقم (٢٢) حالة المباني بمنطقة حي السلام

(المصدر: يوسف أحمد، ١٩٩٨)

### المشكلات البيئية الرئيسية:

- عدم وجود أي وسيلة من وسائل الصرف الصحي ، وكانت الوسيلة المتبعة هي ما يسمى "بمراض الحفرة"، والذي يتم كسحه يدوياً ثم يتم إلقاء المخلفات في أي منطقة فضاء، مما يؤدي إلى إنتشار مياه الصرف بالشوارع وإنتشار الأمراض والأوبئة.
- تتعدم المياه بالمنطقة بإستثناء عدد محدود من الصنابير العامة بالجزء الجنوبي من المنطقة وكان الناس يشترون المياه من السيارات بيع المياه التي تنقلها لهم.

### ٤/٧) التعامل مع الوضع الراهن:

- السياسات التي تم إتباعها: من خلال الشكل التالي يتضح

| الهدف<br>العمل                                   | مراحل سولفت الإرتقاء (التخطيط التحليلي) |                             |                            |                                 |                                 |                                 |                                 |
|--|---|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|  | التخطيط<br>العاجل                       | التخطيط<br>المتوسط<br>المدى | التخطيط<br>الطويل<br>المدى | التخطيط<br>الاستراتيجي<br>المدى | التخطيط<br>الاستراتيجي<br>المدى | التخطيط<br>الاستراتيجي<br>المدى | التخطيط<br>الاستراتيجي<br>المدى |
| الأوقات<br>الطويلة<br>الأمنية                    | إعداد تخطيط الأراضي                     | إعداد تخطيط الأراضي         | إعداد تخطيط الأراضي        | إعداد تخطيط الأراضي             | إعداد تخطيط الأراضي             | إعداد تخطيط الأراضي             | إعداد تخطيط الأراضي             |
| وسائل<br>تطوير<br>قنوات<br>إفراغ<br>الأرضية      | إعداد تخطيط الأراضي                     | إعداد تخطيط الأراضي         | إعداد تخطيط الأراضي        | إعداد تخطيط الأراضي             | إعداد تخطيط الأراضي             | إعداد تخطيط الأراضي             | إعداد تخطيط الأراضي             |
| منشآت<br>غير آمنة<br>الدرجة<br>التنقية           | إعداد تخطيط الأراضي                     | إعداد تخطيط الأراضي         | إعداد تخطيط الأراضي        | إعداد تخطيط الأراضي             | إعداد تخطيط الأراضي             | إعداد تخطيط الأراضي             | إعداد تخطيط الأراضي             |
| منشآت<br>غير آمنة<br>الدرجة<br>التراب<br>المنشآت | إعداد تخطيط الأراضي                     | إعداد تخطيط الأراضي         | إعداد تخطيط الأراضي        | إعداد تخطيط الأراضي             | إعداد تخطيط الأراضي             | إعداد تخطيط الأراضي             | إعداد تخطيط الأراضي             |
| تغلق إلى<br>خدمات<br>التنقية<br>المشآت           | إعداد تخطيط الأراضي                     | إعداد تخطيط الأراضي         | إعداد تخطيط الأراضي        | إعداد تخطيط الأراضي             | إعداد تخطيط الأراضي             | إعداد تخطيط الأراضي             | إعداد تخطيط الأراضي             |

شكل رقم (٢٣) السياسة وأدوات الأراضي الخاصة بالمنطقة محل الدراسة

(المصدر: الباحثة)

نجد مشروع حي السلام في الوصول للتعريف الصحيح لتلك المنطقة والذي بدوره أدى إلى تحديد المشكلات الرئيسية ، وبناءاً عليه أصبحت المكونات المادية التي تعامل معها المشروع واضحة وهي : إسكان ، شبكة طرق ، خدمات بنية أساسية وأرض، بالتالي تم الوصول لإختيار مراحل سياسات الإرتقاء (التخطيط التحليلي) والتعامل مع المنطقة من خلال أسلوب التخطيط العاجل "سياسة الأرض والخدمات". بالتالي يحمل مشروع تطوير حي السلام في طياته كل من:

- الإرتقاء والتطوير للمنطقة القديمة (منطقة الحكر القديمة).
- المواقع والخدمات للمنطقة الجديدة (مناطق الإمتداد الحديثة). ١٧.

### أدوات الأراضي المستخدمة في مشروع تطوير منطقة حي السلام:

#### ١. مبدأ حيازة الأراضي :متوالية حقوق ملكية الأراضي:

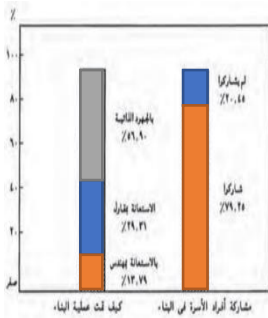
تم تصنيف ملكيات الأراضي الموجودة بالمنطقة القديمة إلى: ملكيات خاصة ، ملكيات خاصة وحكر، أراضي وضع يد محكرة وغير محكرة، كما هو موضح بالشكل (٢١). وعلى أساس تصنيف الملكيات تم التعامل مع السكان ،حيث تم حصر أراضي وضع اليد وتمليكها لمحتكريها بأسعار رمزية (٢جنيه للمتر المربع). وبالنسبة للملكيات الخاصة فتم التعامل معها إما بإعادة البناء (حسب حالة المنزل) أو نقلهم لقطع أخرى وتمليكهم لها (في حالة الإحتياج لقطعة الأرض). ١٧.

#### ٢. مبدأ حيازة الأراضي :التعداد المشارك لأمن الحيازة:

فيما يتعلق بالمشاركة المجتمعية:

- راعى المشروع أن يكون أهل المنطقة هم العامل الأساسي بالمشروع من خلال:

- الإستفادة من السكان المحليين في عمل حصر للسكان يضم تقديرات متوسط الدخل والتي على أساسها يتم تخطيط وتقسيم



شكل (٢٤) نسب الجهود الذاتية في عمليات البناء بحي السلام

(المصدر: محمد أحمد، ١٩٩٧)

٧. تخطيط إستعمالات الأراضي: توفير أراضي للخدمات :  
وقد تم ذلك من خلال مراعاة خلق مساحات لتوطين الخدمات بها بالمنطقة القديمة.

٨. التنمية بتزويد الخدمات : تزويد شبكات بنية تحتية حسب الحاجة:

قد وضع فريق العمل خطة مرحلية لإمداد النطاق الأوسع (المنطقتين القديمة والحديثة) بكافة شبكات البنية التحتية الأساسية عند الإنتهاء من المشروع شريطة أن يتم إيصال جميع المرافق مع بداية المشروع وإن كانت بصورة بدائية كحنفيات المياه العمومية والبيارات. وقد شملت المرحلة الأولى من المشروع توفير الحد الأدنى من الخدمات وذلك بتوفير المياه الصالحة للشرب، إنارة الشوارع، توصيل الكهرباء بقطع الأراضي (السكان يصلون على نفقتهم الخاصة)، تهديد وشق الطرق.



شكل رقم (٢٦) المنطقة بعد التطوير من خلال وضع صنوبر عام كمرحلة أولى للخدمات والشوارع المتسعة بالمنطقة الحديثة  
المصدر: يوسف أحمد، ١٩٩٨

١٠. إعادة إستثمار الأراضي : إستغلال قيم زيادات الأراضي في توفير أراضي مخدومة:

تم طرح قطع الأراضي للبيع بالمنطقة الجديدة (والتي تبلغ ثلث مساحة المنطقة) بالمزاد العلني وإستغلال العائد لخدمة المشروع. ١٦٠

قطع الأراضي، بالإضافة لمشاركة السكان في عمليات البناء. • روعي أن يكون السكان المتضررين هم أول المستفيدين من المشروع ، بالإضافة لتعاون السكان فيما بينهم لإستضافة بعضهم في فترات الهدم وإعادة البناء. ١٦٠

٣. إعادة تشكيل الأراضي : إعادة توزيع حقوق الأراضي

تم نقل ملكية العديد من قطع الأراضي (حسب الحاجة) من السكان للجهات المختصة من أجل عمليات توسيع الشوارع الرئيسية أو توطين خدمات ما للضرورة ،وفي المقابل أعطيت كل أسرة وحدة سكنية قبل إزالة مسكنها أو تم إعطائها قطعة أرض بديلة في المنطقة الجديدة حسب الرغبة.

٤. إعادة تشكيل الأراضي :إعادة تخطيط وتنظيم الأراضي

تم إعادة التخطيط والتقسيم للمنطقة القديمة بأبسط التدخلات، بالإضافة إلى محاولة المخطط التقليل قدر الإمكان من حالات إزالة المباني القائمة أثناء عمليات إعادة التخطيط للمنطقة القديمة. ١٦٠



شكل رقم (٢٥) المنطقة قبل وبعد التطوير. (المصدر: ١٧)

٥. إعادة تشكيل الأراضي : دمج الأراضي

تم تحديد المساحات النموذجية لقطع الأراضي والتي على أساسها تم القيام بدمج العديد من القطع الصغيرة والمبعثرة والموجودة على أطراف المنطقة القديمة بالصحراء.

٦. تخطيط إستعمالات الأراضي : دمج الإستعمالات

• تم إحداث دمج للإستعمالات بكل المناطق داخل الحي حيث أصبح بجوار الإستعمال السكني يوجد النشاط التجاري والتجاري الذي يخدم البناء ، الحرفي والحرفي الذي يخدم البناء مثل النجارة والحداة وتجارة مواد البناء، نظراً لإنتعاش حركة البناء بعد المشروع.

• تم التصريح للسكان بالإضافة للمسكن أن يشيد محلاً عاماً او ورشة شريطة أن تكون من الإستعمال غير المقلق للراحة وغير المضر للصحة.





الهدف المرجو من سياسات الإرتقاء إذ أن الفكرة الأساسية من المشروع هي إمداد المناطق غير الرسمية العشوائية بالخدمات والبنية الأساسية وتمليك سكانها الأراضي لبيئنا بجهودهم الذاتية وإمكانياتهم البسيطة تدريجياً، وهذا ما نجح المشروع بتنفيذه. وبذلك لا تنشأ أي نوع من أنواع التعديات بالمنطقة لأن السكان هم من قاموا بالإنشاء تبعاً لإحتياجاتهم وجهودهم. وبالتالي يتضح أن الطاقات والإمكانيات البشرية (السكان) للقطاعات غير الرسمية أكبر بكثير من إمكانيات الدولة، وقادرة على حل مشاكل الإسكان، ولكن ينقصها التخطيط والتوجيه الصحيح من جانب الدولة.

#### **ثانياً: التوصيات:**

• توصيات خاصة بهيئة التخطيط الإقليمي والعمراني:

○ ضرورة استخدام برنامج STDM في مصر لضمان الوقوف على تحقيق المفهوم الحقيقي لتقنين الملكية وربطه بعناصر التخطيط الأخرى.

○ الإهتمام بعمل منهجية علمية لكيفية تطبيق أدوات إدارة الأراضي بالمدن المصرية.

○ الإهتمام بالجانب الإجتماعي لتلك المناطق، والحفاظ على شبكة العلاقات الإجتماعية وإحترام العادات والتقاليد لتلك المناطق لضمان نجاح عمليات الإرتقاء.

○ العمل على وجود بنية أساسية قوية للمعلومات المكانية والتي تضم البيئة الطبيعية والمبنية على حد سواء.

• توصيات خاصة بالمنظمات غير الحكومية:

○ ضرورة العمل على تفعيل دور المشاركة المجتمعية الحقيقية، وتعظيم دور سكان تلك المناطق من خلال القيام بتفعيل عمليات التعداد الشعبي للوصول إلى معلومات دقيقة وحقيقية عن طبيعة وحال تلك المناطق.

○ التشجيع على تفعيل "صندوق الإدخار المجتمعي" كوسيلة فعالة للإرتقاء بالمناطق غير الرسمية وضمان إستدامة التطور عن طريق توفير عامل أساسي وهو عملية التمويل.

• ان عملية انتهاكات الأراضي تعد بمثابة حجر الأساس لتعريف السلطات في مصر للمجتمعات غير الرسمية (وهذا ما يبدو واضحاً من خلال التصنيف الذي وضعه ISDF حيث أعطى المناطق التي تعاني من انتهاكات الأراضي أولوية من المناطق المحرومة والمتدهورة.

• أن المجتمعات غير الرسمية تعتبر مناطق ذات نمو عمراني غير مخطط بالتالي فهي في كثير من الاحيان غير مناسبة من الناحية الصحية والبيئية وغير مخططة كما ان بها إهدار للموارد المتاحة في تلك المناطق (مثل مناطق التعدي على الأراضي الزراعية)، كذلك النقص في المرافق الأساسية والمناطق السكنية يؤدي الى تفاقم تلك المشكلة بالتالي تعريض صحة وامان الانسان للخطر في نهاية المطاف .

• نجحت سياسات التعامل مع المناطق غير الرسمية في تطبيق تغيير مفهوم المجتمعات غير الرسمية على أرض الواقع ،بتطبيق أدوات إدارة الأراضي والتي تتكامل معاً لتحقيق مفهوم الإرتقاء .

ومن خلال تطبيق وسائل تفعيل أدوات الأراضي على منطقة حي السلام بالإسماعيلية يتضح الآتي: فمن خلال النظر للمشروع وما تم في مراحله المختلفة يتبين أن جميع وسائل تفعيل أدوات الأراضي التي تعتمد على تطبيق التخطيط العاجل قد تم إستخدامها وبنسب كبيرة إلى متوسطة ، فعلى سبيل المثال في مبدأ حياة الأراضي على الرغم من عدم تطبيق أسلوب الSTDM نظراً لعدم وجوده في ذلك الوقت إلا أن المشروع قد نجح في عمل رصد دقيق للملكيات الموجودة آنذاك ، والتي على أساسها تم للتعامل في باقي الأساليب مثل تخطيط الإستعمالات أو إعادة تشكيل الأراضي أو إعادة إستثمارها ، والتي تم فيها مراعاة جميع أوجه حياة الأراضي بداية من الملكيات إلى وضع اليد .العنصر البيئي كان ذو أهمية كبيرة أبرزتها منظومة إدارة الأراضي من خلال الحرص على تخطيط منطقة غابة الأشجار كذلك إلزام السكان بزراعة شجرة أمام منزلهم لكامل إتمام عقود الأراضي خاصتهم.ومن الملاحظ أنه على الرغم من بساطة الإمكانيات المستخدمة في عمليات التنمية والتعمير لتلك المنطقة إلا انها تميزت بالإستدامة والتي تعد

## • توصيات خاصة بصندوق تطوير العشوائيات:

٧. محمد أحمد سليمان ، الجوانب الايجابية في نمو المناطق العشوائية "منهج للتطوير ، بحث منشور ، كلية الهندسة بشبرا ، جامعة الزقازيق، ٢٠١٤.
٨. فتحية عبد العزيز جمعة ، مناهج التعامل مع مناطق الاسكان غير الرسمي ( دراسة حالة بنغازي) ، رسالة ماجستير ، كلية التخطيط الاقليمي والعمراني، جامعة القاهرة ، ٢٠١٥ .
٩. قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ لقانون البناء الموحد.
١٠. هبة الله عاصم الفولي- أبو الفتوح سعد شلبي ، برامج التعامل مع العشوائيات في مصر وتوجه الدولة المعلن :إتفاق أم تناقض؟ ، بحث منشور النشرة العلمية لبحوث العمران، ٢٠١٤.
١١. مصطفى عبد الجليل إبراهيم -سهى مصطفى أحمد، سامر نوري ناصر، تحليل ومقارنة المخطط الأساسي لمدينة الهندية والتطور المورفولوجي، بحث منشور، المؤتمر الدولي للتخطيط العمراني بالعراق، ٢٠١٨.
١٢. عصام الدين كمال محروس- عزت عبد المنعم مرغني نيفين رأفت أديب، دور ادارة الأراضي الحضرية في حل المشكلات العمرانية(دراسة حالة مدينة اسيوط)، بحث منشور، جريدة العلوم الهندسية جامعة اسيوط، ٢٠٠٩.
١٣. وليد عباس عبد القوي، سياسات تخصيص وادارة الأراضي وتأثيرها على استدامة المدن الجديدة، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة جامعة القاهرة، ٢٠١٨.
١٤. ربيكا الحداد، نحو إدارة فعالة للأراضي لتحقيق التنمية والنمو الاقتصادي في الكويت، مقال منشور، جريدة مجموعة البنك الدولي، ديسمبر، ٢٠١٣.
١٥. عيده ثابت محمد العبسي، إعادة استثمار أراضي المدن وتأثيرها على تخطيطها العمراني، بحث منشور المجلة العلمية للهندسة، جامعة أسيوط، ٢٠٠٩.
١٦. يوسف أحمد، أمثلة من تجارب مشروعات الإرتقاء والمواقع والخدمات في الدول النامية والمتقدمة ، بحث منشور، ١٩٩٨.

- ضرورة تحديد المناطق غير الرسمية بمصر وتصنيف تلك المناطق لدرجات تبعاً لأولويات تقنين الملكية بتلك المناطق، فعلى سبيل المثال :المناطق التي تتميز بوجود إقبال كبير عليها وسيتم عمل إزالة لها تكون مناطق ذات أولوية أولى ، وتتوالى باقي المناطق تبعاً لأهمية تقنين الملكية لها .
- ضرورة العمل على استخدام الخرائط الإجتماعية الإقتصادية خاصاً في المناطق التي يتم فيها تطبيق سياسة الإحلال خارج المنطقة أو المناطق الإزالة وإعادة التنمية، لضمان الحفاظ على شبكة العلاقات الإجتماعية للسكان عند عودتهم، وبالتالي تحقيق الإستدامة.

## المراجع:

١. أميرة عاطف على صالح، إستدامة التصميم الحضري كأداة فاعلة في وقف التدهور العمراني بالمناطق العشوائية، رسالة ماجستير، كلية الهندسة بالمطرية، جامعة حلوان، ٢٠١٤م.
٢. هبة عاصم الفولي وأبو الفتوح شلبي، بناء اطار نظري لفهم عملية صياغة برامج مواجهة العشوائيات بمصر، بحث منشور ،النشرة العلمية لبحوث العمران، كلية التخطيط الاقليمي والعمراني ،جامعة القاهرة، ٢٠١١.
٣. نهلة محمود حافظ مراد ،التكئين الاجتماعي وخلق الصياغات المكانية لاستدامة منظومة التنمية العمرانية، بحث مقدم ، كليةهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠١٤.
٤. أحمد سليمان، الاسكان والتنمية المستديمة في الدول النامية، كتاب منشور، مركز الدراسات التخطيطية والاقليمية، ٢٠٠٤م.
٥. هشام جوهر ، ادارة مشروعات تطوير المناطق غير الامنة بالمحافظات، صندوق تطوير المناطق العشوائية، ٢٠١٠.
٦. احسان عباس جاسم، تاثير المناطق العشوائية على الاستدامة الحضرية اليات تخطيطية مقترحة للتطوير، بحث منشور، كلية الهندسة ، جامعة واسط، ٢٠١٦.

- Towards an Intelligent Model of Participatory Planning, published paper, Ain Shams University, 2013.
24. Marwa A Khalifa, Evolution of informal settlements upgrading strategies in Egypt From negligence to participatory development, Ain Shams Engineering Journal, 2014.
25. Access to land and tenure security, www.gltm.net, 2014.
26. LAND RECORDS FOR THE POOR, www.gltm.net, 2012.
27. Designing a Land Records system for the poor, www.gltm.net, 2012.
28. Christiaan Lemmen, The Social Tenure Domain Model a Pro-Poor Land Tool, www.gltm.org, 2010.
29. Clarissa AUGUSTINUS, Social Tenure Domain Model: What It Can Mean for the Land Industry and for the Poor, FIG Congress 2010,
30. <http://www.fig.net>, 2010.
31. UN-Habitat, SECURE TENURE RIGHTS TO LAND, published paper, 2018.
١٧. محمد أحمد علي، التجارب السابقة في التعامل مع المناطق العشوائية مشروع الإرتقاء والتطوير الحضري بحي السلام مدينة الإسماعيلية، بحث منشور، ١٩٩٥.
١٨. عبد الرحيم قاسم قناوي، الإسكان والعشوائيات في مدن الدلتا (مدينة بنها - محافظة القليوبية)، بحث منشور، كلية الهندسة جامعة الأزهر، ٢٠١٥.
19. Edésio Fernande, Regularization of Informal Settlements in Latin America Policy Focus Report • Lincoln Institute of Land Policy, 2011.
20. Nida Hussein Abid Aown, Hala Ali Meer, New Urbanism and the City Planning (Implications of the Application of the New Urbanism Principles on the Land Uses in Al-Karkh in Baghdad City), Postmodern Urban and Regional Planning in Iraq, 2018.
21. Manal El-Batran and Christian Arandel, A shelter of their own: informal settlement expansion in Greater Cairo and government responses, published paper, 1998.
22. UN-Habitat, classification criteria of unsafe areas, published paper , ٢٠١٠.
23. Manal M.F .El-shahat, Empowering People in Egyptian Informal Areas by Planning:

---

## **Land Management Tools and their Roll in Activating Dealing Policies with the Informal Settlement**

Prof. Ehab Mahmoud Okba  
Professor of Architecture &  
Environmental design

Prof. Mohga Emam Embaby  
Professor of Architecture &  
Urban design

Eng. Nahla Magdy Ahmed  
Higher Studies Researcher,  
Faculty of Engineering

### **Abstract:**

Land management resources is considered as a one of the most important new, different planning approaches in dealing with the basic problems of the informal settlement. It's considered as a mean of making the best use of land abilities which in turn helps to maintain sustainable development and economic growth, it also supports social justice and protects the natural environment and that's what informal settlement need. In this context, the research aims to give the tools of land management and shows its turn in activating the policies of the progress of these informal settlement and the district of Al-salam region in Ismailia. The research also gives a detailed studies and it's considered as a trial to give a systemic frame work through it we will be able to know which of these specific tools in administrating lands can be applied in each pattern of the informal settlement and by turn activating the appropriate policies in dealing with the phenomena of this society. By studying the bases theories of these suggested proposed elements which all basically gives an interest for informal societies, policies in dealing with, the administration of it and the best means of applying it. The appropriate policy is enrolled according to the characteristics of these region and the problems facing it. From these policies we can extract the means of applying the land tools which is taken. The research aims at refereeing that activating the upgrading of these informal settlement basically built on understanding the inside of these communities and identifying its characteristics accurately, then gathering it with the upgrading policies which consists with each category. Thus in turn can give a vision of the most appropriate policies that would be best applied inside those communities. This vision would enable to achieve a consistent economic and social urban development. In turn this would enable maintaining analytic method for this existing status for the categories of these regions. Thus helps to evaluate the situation and achieving the conclusion of applying means of land tools inside the region taken in study. Which ends with evaluating the effective tools used in lands and its effectiveness.

**The key word:** informal settlement, upgrading policies, land management means of land administrating, land tenure.