Engineering Research Journal
journal homepage: https://erj.journals.ekb.eg/

دور الشراكة المجتمعية فى تعزيز عمليات إعادة التوطين

Mohamed Emad[1], Gehan Elsayed[2], Ramy Kamal[1,*]

[1] Helwan University - Faculty of Engineering Mataria - Department of Architectural Engineering - Egypt

[2] Helwan University - Faculty of Engineering Mataria - Department of Urban Planning Engineering – Egypt

[*]Corresponding author E-mail: Ramyengineer2000@gmail.com

ملخص البحث

إن الشراكة المجتمعية فى مجال التنمية العمرانية لها دوراً هاماً فى تحقيق وتلبية إحتياجات السكان الفعلية وتعزز فرص تحقيق الأهداف المنشودة فى عمليات إعادة التوطين، وتساهم فى رسم السياسات العمرانية لمعالجة المشكلات والصعوبات وزيادة التعاون والتنسيق بين الأطراف المشاركة وبين السكان المستفيدين لذلك وفى هذا البحث يتم التعرف على مفهوم الشراكة المجتمعية وأهميتها فى عمليات إعادة التوطين ودورها فى تحقيق الأهداف التنموية للمشروعات وعلاقة التنمية بالشراكة المجتمعية ومراحل الشراكة المجتمعية الشعبية فى عملية إعادة التوطين والأطراف المجتمعية المشاركة فى عملية إعادة التوطين إلى جانب الدور الحكومى المنوط بالتنفيذ دور السكان المستفيدين والجمعيات الأهلية غير الحكومية والقطاع الخاص والمستثمرين ورجال الأعمال والبنوك العقارية المتخصصة وأخيرا دور الكوادر الفنية المشاركة والتعرف على درجات الشراكة المجتمعية فى عملية إعادة التوطين وهى الشراكة فى المعلومات والإستشارة والشراكة فى صنع القرار والأداء والتنفيذ مع الآخرين وصياغة أدوار الأطراف المشاركة فى عملية إعادة التوطين أيضاً عرض البحث بعض صور الشراكة المجتمعية وأيضاً المعوقات التى تتعرض لها عمليات المشاركة وصعوبة التواصل بين المشاركين والجهات المنوط بها تنفيذ مشروعات إعادة التوطين، والمعايير الفعالة للشراكة المجتمعية فى عمليات إعادة التوطين ومعايير قياس فاعلية الشراكة المجتمعية فى عمليات إعادة التوطين والتعرف على أسس ومعايير إستدامة الشراكة المجتمعية ويتعرض البحث لتجربة بنجلاديش التى ترصد الشراكة المجتمعية والنجاحات التى حققتها وتكمن أهمية البحث فى التركيز على أهمية الشراكة المجتمعية فى مشروعات التنمية بشكل عام ومشروعات إعادة التوطين بشكل خاص والقاء الضوء على أهمية تمكين أفراد المجتمع من المشاركة وعرض المتطلبات وإبداء الرأى وبناء القدرات والمشاركة الفعالة لتحقيق التنمية المجتمعية ويهدف البحث إلى إظهار وتعظيم دور الشراكة المجتمعية فى تعزيز عمليات إعادة التوطين وأهميتها وتحديد أهدافها وتحديد الأطراف المعنية المشاركة وتوزيع الأدوار والمسئوليات وإبراز آليات المشاركة المجتمعية من خلال الطرق والأساليب المختلفة والتعرف على التحديات التى تواجه الشراكة المجتمعية فى عمليات إعادة التوطين وأخيراً إستعراض النتائج والتوصيات التى يجب الإلتزام بها لتعزيز دور الشراكة المجتمعية فى عمليات إعادة التوطين.

الكلمات الدالة: المشاركة المجتمعية – التنمية المحلية – إعادة التوطين – تجربة بنجلاديش.

1- المقدمـــة

تعتبر الشراكة "partnership" أحد الركائز الرئيسية لمشروعات الإرتقاء الحضرى، وأصبحت مفهوما يتم استخدامه فى أغلب المشروعات بصرف النظر عن التطبيق السليم للنظرية وتعتبر قضية التحديد الدقيق للأطراف المشاركة ودور كل منها فى عمليات الإرتقاء الحضرى أحد القضايا الهامة فى منظومة الشراكة والتي لم تأخذ الاهتمام الكافى بقدر ما أخذته موضوعات أخرى على نفس المستوى من الأهمية، مثل أساليب الشراكة وطرق جمع المعلومات وكيفية تحديد المشاكل والأولويات...إلخ.

DOI: 10.21608/erj.2024.320047.1098
Received 25 September 2024; Received in revised form 15 October 2024; Accepted 31 October 2024
Available online 01 December 2024

وتعتبر الشراكة المجتمعية فى أعمال التنمية من النظم ذات الفاعلية فى تحقيق أهداف التنمية، حيث أنها تعبر عن إحساس السكان بمشاكلهم، وعند إشراكهم فى تنفيذ الخطط التنموية الحضرية سيجعلهم أكثر حرصاً فى الحفاظ نتائج تلك المشروعات التى كانوا جزءاً منها، لذلك فإن توحيد الجهود الشعبية مع جهود السلطات المحلية أمر هام فى تحقيق التنمية المنشودة. لذلك إن لم تكن هناك شراكة مجتمعية حقيقية من أفراد المجتمع فى مشروعات التنمية وإعادة التوطين فأعمال التنمية التى تتم غير حقيقية ولا تعبر عن متطلبات وإحتياجات المجتمع، وعلى الدولة تشجيع الشراكة المجتمعية فى مشروعات التنمية المختلفة وهنا نقصد المشاركة الفعالة بداية من المشاركة فى التخطيط والتنفيذ ورسم سياسات ومعايير ثابتة يمكن تطبيقها لحث أفراد المجتمع المستفيد على الشراكة الإيجابية وتحقيق أهداف التنمية.

2- أهمية البحث وأهدافه:

تكمن أهمية البحث فى عدة محاور منها:

أ- التأكيد على أهمية دور الشراكة المجتمعية فى مشروعات التنمية بشكل عام ومشروعات إعادة التوطين بشكل خاص.

ب- تزايد مطالبات الخبراء والمختصين والباحثين والمنظمات العالمية المختلفة المختصة فى مجالات التنمية العمرانية الحضرية بضرورة الشراكة المجتمعية فى المراحل المختلفة من التخطيط والتنفيذ لعمليات إعادة التوطين بهدف تحقيق التنمية الشاملة.

ج- عملية تمكين أفراد المجتمع من الشراكة فى مشروعات التنمية وعرض المتطلبات وإبداء الرأى وذلك لبناء القدرات والشراكة الفعالة لتحقيق التنمية المجتمعية.

ويهدف البحث إلى:

الهدف الرئيسى للبحث هو

إظهار وتعظيم دور الشراكة المجتمعية فى تعزيز عمليات إعادة التوطين وهناك أيضاً أهداف ثانوية وهى كالتالى:

أ- الوصول إلى معايير قياس فاعلية الشراكة المجتمعية المجتمعية فى مشاريع إعادة التوطين

ب- التعرف على مفهوم الشراكة المجتمعية فى عمليات إعادة التوطين وأهميتها وتحديد أهدافها وخصائصها ومبادئها وشروطها.

ج- تحديد الأطراف المعنية المشاركة وتوزيع الأدوار والمسئوليات وإبراز آليات الشراكة المجتمعية من خلال الطرق والأساليب المختلفة.

ه- التحديات التى تواجه عملية الشراكة المجتمعية فى عمليات إعادة التوطين.

و- التعرف على تجربة بنجلاديش فى مجال إعادة التوطين والتى برز فيها دور الشراكة المجتمعية بشكل فعال وواضح.

3- مفهوم الشراكة المجتمعية (الشعبية – الجماهيرية – الأهلية)

تتعدد المفاهيم والتعاريف الخاصة بالشراكة المجتمعية ويمكن أن تختلف من دولة لأخرى ويعود ذلك لتعدد التخصصات التى تتعاطى مع هذا المفهوم وتطبيقاته ولكن هناك تعريف عام مطروح فى تقرير الأمم المتحدة يعطى مفهوماً عاماً وشاملاً للشراكة المجتمعية ويعرفها بأنها" خلق فرص يمكن جميع أعضاء المجتمع والمجتمع الأكبر للشراكة الفعالة والتأثير على العملية التنموية ليشاركو بعدالة وإنصاف فى ثمار التنمية" (1) ولكن مايهمنا هو الشراكة المجتمعية فى التنمية المحلية.

الشراكة المجتمعية فى التنمية المحلية والعمرانية هى "العملية التي تتيح لجميع أفراد المجتمع المحلى وجماعاته المؤهلة بموجب القوانين فرصاً للتعبير عن آرئهم، ودوراً فى إعداد الخطط والمشروعات المحلية العمرانية وتنفيذها ومتابعتها والرقابة عليها بشكل مباشر أو غير مباشر، بهدف تحقيق التنمية الإجتماعية والإقتصادية والساسية، وتحسين نوعية حياة السكان وإشباع حاجاتهم بعدالة دون الإضرار بالمصالح الوطنية لذلك يمكننا أن نقول أن الشراكة المجتمعية هى العملية التى من خلالها يكون للفرد دور فى الحياة العمرانية والسياسية والإجتماعية لمجتمعه وتكون لديه الفرصة من خلال عملية تشاركية لوضع الأهداف العامة وإختيار أفضل الوسائل لتحقيقها وإنجازها (2).

ويشير مفهوم الشراكة المجتمعية إلى اشتراك السكان جميعهم أو بعضهم فى الحياة العمرانية والسياسية والإقتصادية والإجتماعية داخل البيئة العمرانية الخاصة بهم والشراكة المجتمعية تشمل مرحلة التخطيط وأيضاً مراحل التنفيذ والشراكة مع الجهات المعنية فى اللجان والهيئات المسئولة عن إعداد وتنفيذ ومتابعة الخطط التنموية المختلفة والشراكة فى مفهومها التنموى تعني مشاركة ومساهمة قطاع الجماعات المهمشة والبسيطة والقطاع العريض من السكان فى متابعة مشروعات التنمية التى يمكن من خلالها تحقيق الأهداف التنموية وخاصة مايتعلق بتحسين مستويات معيشة السكان أو المجموعات المستهدفة.

- **مفهوم الشراكة المجتمعية فى مجال إعادة التوطين:** إن عملية الشراكة المجتمعية فى أعمال التنمية العمرانية هامة بشكل عام وفى عمليات إعادة التوطين تكون أكثر ضرورة وأهمية ويجب أن تكون إلزامية من قبل السلطات المنوط بها تنفيذ مشروعات إعادة التوطين، ومفهوم الشراكة المجتمعية فى مجال إعادة التوطين لايشمل فقط الشراكة مع السكان المستهدفين لبناء مساكنهم فى مناطق إعادة التوطين ولكل شراكة السكان مع الجهات المختصة قبل مرحلة الإزالة لمساكنهم القديمة وقبل عمليات الإخلاء لمحاولة تجنب الاضرار والمخاطر الناجمة عن عدم الشراكة مع السكان والتشاور معهم فى جميع مراحل عملية إعادة التوطين.

4- أهمية الشراكة المجتمعية فى عمليات إعادة التوطين

تعمل الشراكة المجتمعية على تدعيم العلاقة بين السلطات المحلية وبين أفراد المجتمع من خلال علاقة تشاركية حقيقية تضمن ممارسة إبدأ الرأى والمشاركة وشعور الأفراد بالإنتماء للمنطقة أو الحى ثم الإنتماء للوطن حيث أنه شريك مع الجهات المختصة فى المشروعات، ولقد أشارت العديد من الدراسات فى مجال مشروعات إعادة التوطين حول العالم إلى أهمية الشراكة المجتمعية فى عمليات إعادة التوطين، ليس فقط الشراكة المجتمعية فى التخطيط والتنفيذ فى مناطق إعادة التوطين، وإنما الشراكة المجتمعية فى أعمال الإخلاء والإزالة للمساكن قبل عملية نقل السكان، فقد كرس برنامج الأمم المتحدة لحقوق الإنسان إهتماماً كبيراً لمحاربة عمليات الإخلاء القسرى وعدم مشاركة السكان المستفيدين فى عمليات الإخلاء،وأشارت بأن الإخلاء القسرى يشكل إنتهاكاً فادحاً لحقوق الإنسان(3).

ويمكن عرض أهمية الشراكة المجتمعية من خلال نقاط واضحة وهى كالتالى:

- **تقليل الفجوة الإتصالية بين الحكومة (الجهة المنوط بها تنفيذ المشروع) وبين السكان:**ويحقق ذلك أهداف المشروع وتحقيق التنمية المنشودة.
- **عدم إستخدام عمليات الإخلاء القسرى(الإخلاء بالقوة):** حيث الشراكة المجتمعية مع السكان قبل عمليات الإخلاء وتقديم إشعارات إخلاء رسمية كتابية للمقيمين فى المساكن قبل عملية الإزالة.
- **تحقيق الأهداف التنموية للمشروعات من خلال مايلى:**

- جمع بيانات ومعلومات دقيقة على أرض الواقع عن السكان قبل عمليات الإزالة وإعادة التوطين من خلال عملية تشاركية بين المختصين بجمع البيانات (الجهات المختصة) والسكان أنفسهم ومعرفة آرائهم ومتطلباتهم فى مناطق إعادة التوطين.
- الشراكة المجتمعية بما يحقق الأبعاد البيئية بوضع تخطيط نابع من إحتياجاتهم وتطبيق الأنماط التى اثبتت نجاح فى مواجهة مشكلات التكيف والإنتماء لدى السكان
- الشراكة مع السكان فى أعمال التخطيط والتنفيذ للمشروعات يعزز لديهم الشعور بالرضى والتكيف والإنتماء للمنطقة والمحافظة على ما أنجزوه من أعمال والحفاظ على المشروع.
- تقليل تكلفة مشروعات إعادة التوطين حيث تعمل المشاركة على ترشيد القرارات وترتيب الأولويات حسب حاجة السكان ومتطلباتهم بما يحقق كفاءة الإستخدام الأمثل للموارد المحلية المتاحة.

- **خفض التكاليف:** تساهم الشراكة مع السكان المعاد توطينهم فى مشروعات إعادة التوطين فى خفض تكاليف المشروعات حيث تعمل الشراكة المجتمعية على ترشيد القرارات ومعرفة المتطلبات الحقيقية من المستفيدين أنفسهم.
- **بناء القدرات:** يعتبر العمل التنموى عملية مستمرة تتطلب انتقال المستفيدين من خانة المتلقى السلبى أو المحايد للخدمات التنموية إلى التفاعل بإيجابية عبر صور وأشكال مختلفة لـذا فـإن بنـاء قـدرات المسـتفيدين هـو ركيـزة أساسـية لمفهـوم الشراكة المجتمعيـة، فمـن خـلال بنـاء قـدرات المسـتفيدين يسـتطيع المسـتفيدون أن يتولـوا بعـض المهـام فـى المشروعات التنموية التي ترتقى بمهاراتهم الشخصـية، وسـتنعكس إيجابـا علـى زيـادة فرصـهم فـى الحصـول علـى وظـائف أو الاسـتقرار الاجتمـاعى، ومثـال ذلـك تكليـف المسـتفيدين ببعض المهام الإدارية فى مشروعات إعادة التوطين. كما يساهم بناء قدرات المسـتفيدين أو تسليمهم جزءاً من المهام التشغيلية أو المهام الإشرافية والرقابية لعملية التنفيذ لضمان إستدامة المشروع بعد انتهائه (4).
- **الحفاظ على البيئة المجتمعية المادية المحيطة:** وذلك من خلال علاقة تشاركية فى أعمال الصيانة والحفاظ على المشروع.
- **العمل على تدريب السكان على تحمل المسئولية:** من خلال شعورهم بالواجب، وزيادة الوعى الإجتماعى.
- **التمكين:**عملية الشراكة المجتمعية تجعل أفراد المجتمع يعتادوا على المبادرة فى حل المشكلات التى تواجههم حتى قبل تدخل الجهات المختصة لحل المشكلات المختلفة لذا ركزت نظريات الشراكة الشعبية المجتمعية على زيادة مساهمة المستفيدين فى تصميم وتوجيه وتنفيذ مشروعات التنمية بشكل عام ومشروعات إعادة التوطين بشكل خاص.
- **تقليل الضغط الشعبى على الجهات الحكومية المسئولة:** فى حال الشراكة المجتمعية فإن الضغوطات الشعبية على الجهات الحكومية المختصة تكون أقل ويأخذ السكان زمام المبادرة لحل المشكلات البسيطة دون إنتظار تدخل الجهات المختصة وخاصة مشكلات مابعد إعادة التوطين كالصيانة والحفاظ على المشروع لأنهم شركاء حقيقيون فى المشروعات.
- **تعمل الشراكة على زيادة تماسك أفراد المجتمع:** من خلال تكاتفهم معاً للمطالبة بحقوقهم بما يعزز الترابط الإجتماعى بين السكان.
- **تحقيق التوظيف الأمثل للمساعدات الإجتماعية:** الشراكة المجتمعية الشعبية هى مطلب من مطالب الهيئات الدولية العاملة فى مجال المساعدات الإجتماعية وتحقيق هذا المطلب لتلك المنظمات يضمن زيادة تدفق المساعدات وإستخدامها وتوظيفها بالشكل الأمثل.

شكل (1) يوضح أهمية المشاركة المجتمعية فى عمليات إعادة التوطين
المصدر: الباحث 2024

5- علاقة التنمية بالشراكة المجتمعية

تكمن علاقة التنمية بالشراكة مع المستفيدين فى إنتقال الفكر التنموى من الإسلوب المركزى التقليدى إلى إسلوب التنمية بالشراكة مع المستفيدين كما يوضح جدول رقم (1):

جدول رقم (1) يوضح مقارنة بين إعادة التوطين بالإسلوب المركزى وبالمشاركة
المصدر: الباحث 2024

عناصر ومكونات مشروعات إعادة التوطين	إعادة التوطين بالإسلوب المركزى التقليدى	إعادة التوطين بالشراكة المجتمعية
نمط التنمية	الخطة جاهزة مكتملة قابلة للتنفيذ بدون تغيرات فى الخطة	تتبلور الخطة بالسياق العملى، الإستجابة للمشاكل والإحتياجات المستقبلية
الأولويات والإحتياجات	تحدد من قبل الجهات الحكومية المختصة بالمشروع	تحدد من قبل المجتمعات المحلية المشاركة
التخطيط للمشروع	التخطيط المسبق غير القابل للتعديل	المشاركة فى التخطيط وتغيير الخطط إن كان ذلك من متطلبات المستفيدين
أهداف المشروع	محددة مسبقاً	تتغير طبقاً لأحتياجات السكان
كيفية إتخاذ القرارات	مركزيـــاً	جماعياً
علاقة المنفذين بالمستفيدين	السيطرة	التقوية والتمكين
كيفية النظر للمستفيدين	منتفعين	شركا وفاعلين ونشيطين
المخرجات	ثابتة وتقليدية	متنوعية وقدرات ومهارات أفضل
المجرى الأساسى للتنمية	يفرض من الآخرين	يأتى من إقناع المجتمعات المحلية

6- إعداد برامج الشراكة المجتمعية أثناء التخطيط وقبل عملية التنفيذ

إن إعداد برنامج الشراكة المجتمعية خطوة أولى هامة فى تحقيق مشاركة المواطنين وإشراكهم فى الخطة الشاملة لعملية إعادة التوطين والغرض من برنامج المشاركة المجتمعية للخطة الشاملة لعملية التوطين هو التأكد من أن السكان وأصحاب المصلحة الآخرين على دراية بعملية التخطيط ويتم توفير الفرص لهم للتعليق على الخطة المحلية أو مكونات الخطة الفردية أو تعديلات الخطة، والأهم من ذلك، ينبغي أن يكون لدى المواطنين القدرة على المشاركة بفعالية فى عملية تحديد رؤية مجتمعه الذى سيعيش فيه مستقبلاً ويطلع على استراتيجيات التنفيذ.

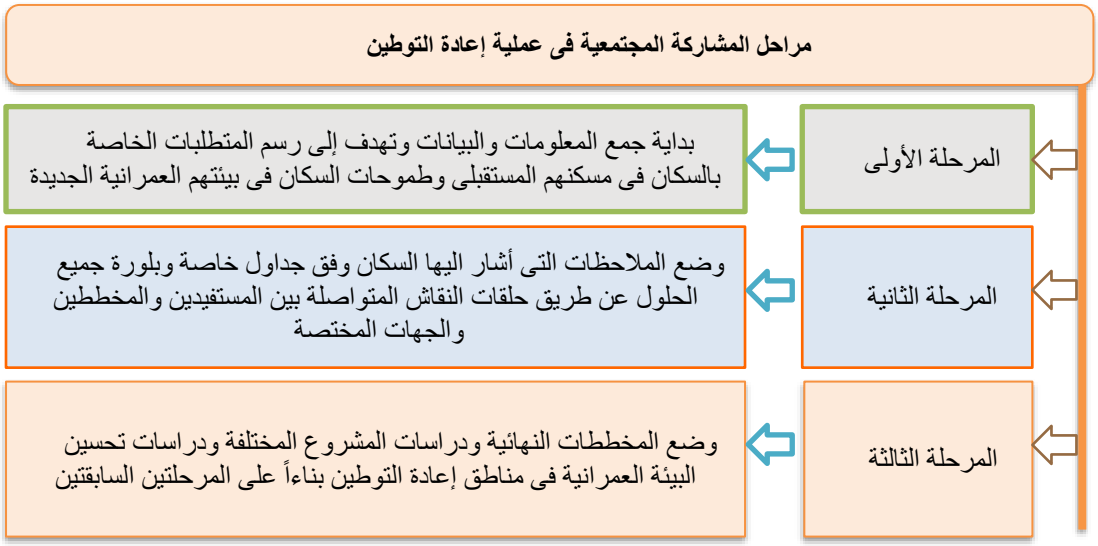
7- التمكين أحد أهداف برامج بالشراكة المجتمعية

- **مفهوم التمكين فى التنمية العمرانية الحضرية**: التمكين فى عمليات التنمية العمرانية يعنى تمكين المجتمع فى منظومة التنمية العمرانية، بمعنى إتاحة الفرصة للمجتمع للقيام بدور فعال فى جميع مراحل عملية التنمية، بكل من الجوانب العمرانية والإدارية والاجتماعية والاقتصادية من حيث اتخاذ القرار، التخطيط، التنفيذ، المتابعة، والتقييم. حيث يدرك هذا المدخل أهمية تلبية الاحتياجات الحالية للسكان، مع مراعاة متطلبات الأجيال المستقبلية، وبالتالى فهو يحدد الأطر والآليات اللازمة لدخول المجتمع كطرف فعال فى عمليات التنمية العمرانية مع مراعاة البعد عن التدهور العمرانى للبيئة العمرانية (5).
- **مفهوم التمكين فى عمليات إعادة التوطين:** التمكين فى عمليات إعادة التوطين يعنى تمكين السكان المستفيدين من إتخاذ القراروالتخطيط والتنفيذ والمتابعة، وذلك بإشراف الجهات الحكومية المشرفة على المشروع إلى جوار الفنيين والإستشاريين والمختصين المشرفين على تلك المشروعات.

8- مراحل الشراكة المجتمعية الشعبية فى عملية إعادة التوطين

تعتمد درجة الشراكة المجتمعية فى عمليات إعادة التوطين على المساحة الممنوحة لهم من قبل الجهات الحكومية المنوط بها تنفيذ المشروع، وهناك 3 مراحل رئيسية فى عملية الشراكة المجتمعية وهى كالتالى:

- المرحلة الأولى: هى بداية جمع المعلومات والبيانات وتهدف إلى رسم المتطلبات الخاصة بالسكان فى مسكنهم المستقبلى وطموحات السكان فى بيئتهم العمرانية الجديدة، وذلك بدخولهم كطرف شريك وفعال فى عملية إعادة التوطين، وعرض لآرائهم فى السلبيات التى يمكن تلافيها والإيجابيات المطلوب تحقيقها وكيفية التخطيط لوضع الحلول والمقترحات (6).
- المرحلة الثانية: وضع الملاحظات التى أشار اليها السكان وفق جداول خاصة وبلورة جميع الحلول عن طريق حلقات النقاش المتواصلة بين المستفيدين والمخططين والجهات المختصة وتشكيل المعلومات التى تم جمعها فى صورة عرض لطرح النقاشات وتصحيح الأخطاء، والتعرف على نقاط الضعف بالمشروع ومعالجتها ووضع الحلول والمقترحات وفقاً لإحتياجات السكان وبناءاً على إقتراحاتهم.
- المرحلة الثالثة: وضع المخططات النهائية ودراسات المشروع المختلفة ودراسات تحسين البيئة العمرانية فى مناطق إعادة التوطين بناءاً على المرحلتين السابقتين وإعتماداً على نتائج المناقشات فى المراحل السابقة التى تمت تحت إشراف الفنيين والمتخصصين والجهات المختصة.



شكل رقم (2) مراحل المشاركة المجتمعية فى عملية إعادة التوطين
المصدر: الباحث 2024

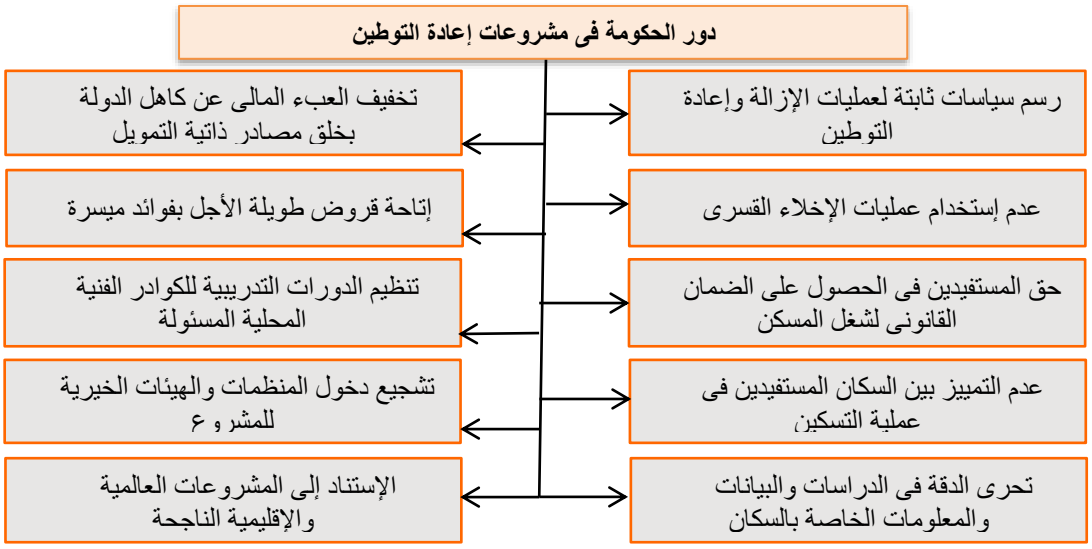
9- الأطراف المجتمعية المشاركة فى عملية إعادة التوطين إلى جانب الدور الحكومى المنوط بالتنفيذ

هناك علاقة تشاركية تضم الأطراف المختلفة المشاركة فى عملية إعادة التوطين، إلى جوار الحكومة المركزية والحكومة المحلية والأطراف المشاركة كالتالى: (السكان المستهدفين – الجمعيات الأهلية والقيادات الشعبية – القطاع الخاص والمستثمرين والبنوك العقارية المتخصصة – المخطط العمرانى والمصمم المعمارى والكوادر الفنية المتخصصة) وسوف نستعرض دور كلاً من تلك الأطراف وهو كمايلى

اولاً: دور الحكومة

دور الحكومة هو الدور الأكبر والفاعل فى مشروعات إعادة التوطين والحكومة هى المنظم لكافة الأدوار والأطراف الأخرى المشاركة، لذلك فإن دور الحكومة يكون كالتالى:

- رسم سياسات ثابتة لعمليات الإزالة وإعادة التوطين مع وضع المعايير والشروط التى من شأنها إنجاح تلك المشروعات.
- عدم إستخدام عمليات الإخلاء القسرى قبل الإزالة وتقديم إشعارات إخلاء رسمية كتابية للمقيمين وتكون تلك الإشعارات قبل الإزالة بفترة كافية حتى يستطيع السكان تدبير أمورهم.
- حق المستفيدين فى الحصول على الضمان القانونى لشغل المسكن(الحصول على أمن الحيازة) (7).
- عدم التمييز بين السكان المستفيدين فى عملية التسكين فالكل متساوون أمام القانون.
- تحرى الدقة فى الدراسات والبيانات والمعلومات الخاصة بالسكان من خلال برامج علمية دقيقة فى الرصد والتحليل بهدف عمل قاعدة بيانات دقيقة وسليمة وأيضاً إعداد دراسات جيدة ودقيقة لتكاليف المشروع.
- تخفيف العبء المالى عن كاهل الدولة بخلق مصادر ذاتية التمويل بمشاركة القطاع الخاص ورجال الأعمال.
- إتاحة قروض طويلة الأجل بفوائد ميسرة للسكان المستفيدين بغرض تسديد جزء من تكاليف المسكن الجديد وأيضاً إتاحة الفرصة لتملك السكان لمساكنهم بدلاً من دفع الإيجارات الشهرية
- تنظيم الدورات التدريبية للكوادر الفنية المحلية المسئولة عن وضع الساسات والبرامج التنفيذية للمشروعات والإستعانة بالخبرات المحلية والدولية فى برامج التدريب.
- تشجيع دخول المنظمات والهيئات الخيرية للمشروع والعمل على مساعدة السكان وإشراكهم من خلال منظومة إجتماعية ناجحة.
- الإستناد إلى المشروعات العالمية والإقليمية الناجحة فى مجال الإزالة وإعادة التوطين والإستفادة من إيجابيات تلك المشروعات وتلافى السلبيات التى قد تحدث مستقبلياً.
- إقامة مشروعات متكاملة من النواحى العمرانية والإجتماعية والإقتصادية للسكان المستفيدين.



شكل رقم (3) دور الحكومة فى مشروعات إعادة التوطين
المصدر: الباحث 2024

ثانياً: السكان المستفيدين

المستعمل أو المستفيد هو أساس التنمية العمرانية بشكل عام وأساس عملية إعادة التوطين بشكل خاص والمستفيد هو القادر على الحفاظ على الناتج النهائى للمشروع ويجب أن تتم مشاركة المستفيدين كالتالى:

- علاقة تشاركية مع السكان منذ التخطيط لأعمال الإزالة (إزالة مساكنهم القديمة) وفى مرحلة التصميم ومعرفة آرائهم ومتطلباتهم فى المناطق المعاد توطينهم فيها وتوافقهم مع تلك المجتمعات الجديدة.
- إذا كانت أعداد السكان المشاركين كبيرة ويتعذر مشاركتهم جميعا فيمكن إختيار مندوبون عنهم لتمثيلهم أمام الجهات الحومية المنوط بها التنفيذ مع الجهات الفنية المختصة ونقل آرائهم ومتطلباتهم وتطلعاتهم المستقبلية فى المشروع.
- ضرورة وجود علاقة تشاركية بين الأطراف كافة والسكان المستفيدين فى أعمال الصيانة والحفاظ على المشروع بعد تسليم السكان لوحداتهم وكما ذكرنا سلفاً أن السكان هم القادرون على الحفاظ على المشروع وإستدامته.

إن عدم التشاور وعدم الشراكة مع السكان المستفيدين ومعرفة آرائهم فى مشروعات إعادة التوطين ينتج عنها كثير من السلبيات والمخاطر التى يمكن تؤدى إلى فشل المشروع، لذلك فإن مشاركة السكان فى مشروعات إعادة التوطين هو أمر جوهرى هام جداً ولايمكن الإستغناء عنه فى شكل التنمية وأسلوبها (8).

ثالثاً: الجمعيات الأهلية غير الحكومية

يتلخص دور الجمعيات الأهلية غير الحكومية كالتالى:

- الشراكة الفعالة فى مشروعات إعادة التوطين من خلال التواصل الجيد ومساعدة السكان المستفيدين من المشروعات على كافة المستويات الإجتماعية والإقتصادية.
- التنسيق بين الجهات الحكومية والمحلية من جهة والسكان المستفيدين من جهة أخرى مع التواصل الجيد والفعال والوساطة بين الطرفين.
- إستقطاب جهود الجهات المختلفة (الحكومة – أفراد – مستثمرين – جهات التمويل) لمساعدة السكان المستفيدين.

رابعاً: القطاع الخاص والمستثمرين ورجال الأعمال والبنوك العقارية المتخصصة

فى ظل الضغوط التي تعرضت لها اقتصاديات كثير من دول العالم، فقد اضطرت تلك الدول إلى تطبيق برامج تصحيح هيكلى أدت إلي تغير السياسات الاقتصادية المتبعة، وهنا برز دور مشاركة القطاع الخاص كوسيلة لتخفيف الأعباء المالية على كاهل الدولة إضافة إلى تحسين الكفاءة الاقتصادية من خلال اعتماد أكبر على القطاع الخاص فى عمليات التنمية وفى الآونة الأخيرة تحول فكر معظم الدول إلى تشجيع دور القطاع الخاص فى عمليات التنمية العمرانية بصفة عامة وتنمية الخدمات والمرافق العامة بصفة خاصة وأبتكر لهذا الغرض العديد من الآليات والأدوات، ومن أهمها نظام حق الانتفاع (T.O.B)(Transfer/Operate/Build) الذي يهدف إلى جذب القطاع الخاص للاستثمار في المرافق العامة بما يخفف العبء الملقي علي كاهل الموازنة العامة للدولة ويجنب الخزانة العامة الدخول في مشكلات المديونية وما يترتب عليها من أثار سلبية(9).

ويتمثل دور مجموعة رأس المال فيمايلى:

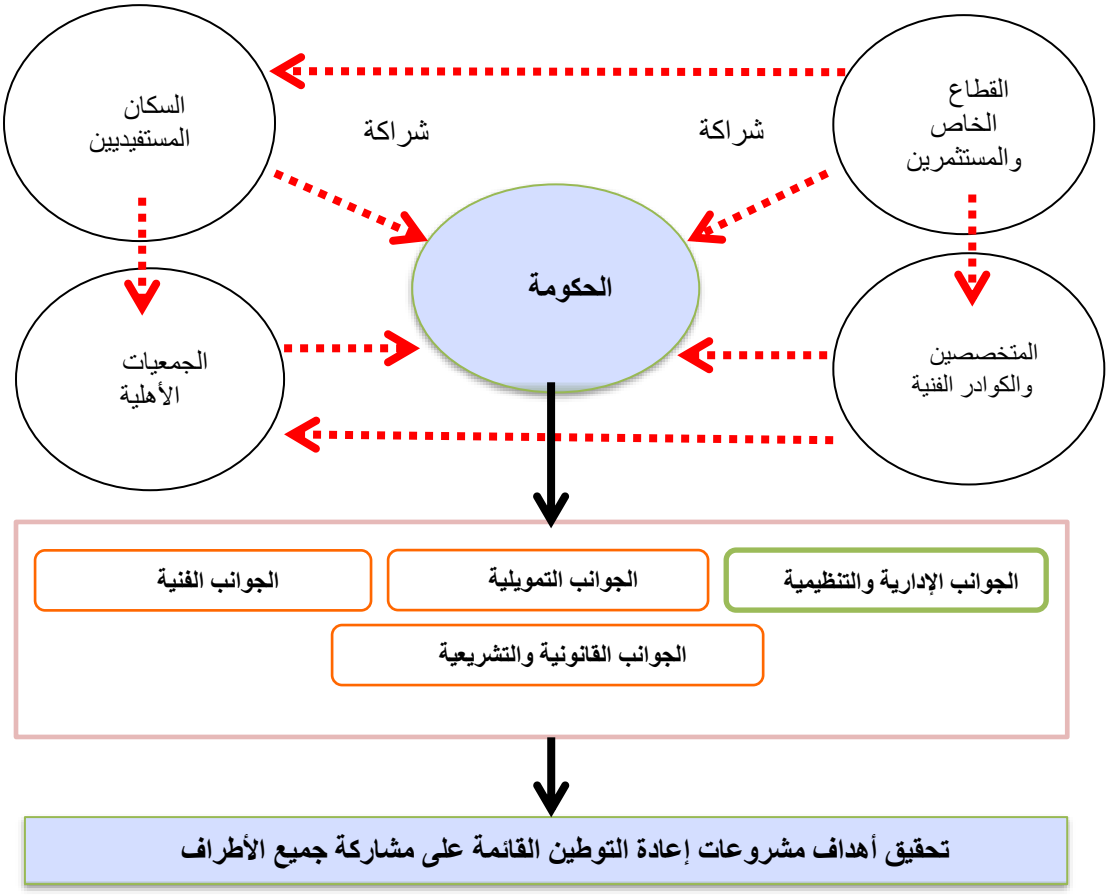
- الشراكة وتمويل تلك المشروعات بهدف توفير الإنفاق المالى المطلوب من خلال الشراكة مع الحكومة فى بعض قطاعات تلك المشاريع بما يعود بالنفع على كافة الأطراف (الحكومة– المستثمرين- السكان المستفيدين).
- تقديم القروض والتسهيلات الإئتمانية للسكان المستفيدين للحصول على الوحدات السكنية بأسعار فائدة مقبولة.
- المساهمة فى إقامة المشروعات التجارية المختلفة بتلك المجتمعات، وتوفير فرص العمل وتحسين ظروفهم الإقتصادية من خلال الإستفادة بالمهارات الفنية وتوظيفها فى المشاريع الإنتاجية والخدمية بالمنطقة.

خامسا: دور المتخصصين والكوادر الفنية المشاركة

المتخصصين هم اصحاب التخصصات التى ترسم سياسات المشروعات المختلفة فى الدولة على إختلاف مستوياتها الرسمية وغير الرسمية وهم (المخططون-المعماريون- الإقتصاديون-الإجتماعيون-...الخ) وتتلخص أهم الأدوار التى يقوم بها المتخصصون فى عملية التنمية العمرانية بوجه عام فى الآتى:

- وضع التصميمات العمرانية والمعمارية بما يتلائم مع البيئة المصرية وطبقاً لإحتياجات السكان والموقع.
- صياغة أهداف المشروع ووضع البرامج الزمنية المرنة القابلة للتنفيذ بما يتلائم مع إحتياجات المستفيدين.
- المشاركة فى صنع القرار وإدارة المشروعات بتحديد الأولويات والأهداف.

- وضع برامج علمية مدروسة بدقة وسياسات ثابتة لاتتغير تحت أى ضغوط خارجية من أى من الجهات الرسمية وغير الرسمية تراعى هذه البرامج تحقيق كفاءة المجتمعات من كافة الجوانب العمرانية والإجتماعية والإقتصادية فى مناطق إعادة التوطين.



شكل رقم (4) تحقيق أهداف مشروعات إعادة التوطين القائمة على مشاركة جميع الاطراف
المصدر: الباحث 2024

10- درجات الشراكة المجتمعية فى عملية إعادة التوطين

هناك 4 درجات للشراكة المجتمعية فى عمليات التنمية المجتمعية بشكل عام وهى كالتالى:

أ- الشراكة فى جمع المعلومات Information sharing

تتضمن علاقة تشاركية مع المستفيدين وتعريفهم بالخطط المستقبلية لعمليات التنمية التى ستنفذها الحكومة، وهى محددة من الحكومة والمخططين إلى السكان المستفيدين المرتبطين بالمشروع، وهى قد تكون مناسبة لبعض عمليات التنمية الحضرية ولكنها غير مناسبة لعمليات الإزالة وإعادة التوطين لانها لا تمثل مشاركة حقيقية للسكان (10).

ب- الإستشارة Consultation

تسمح بحركة عكسية للمعلومات وتتضمن إستخراج الرأى من السكان المستفيدين من حيث تقبلهم للخطط المقترحة أو رفضها مع معرفة الأسباب الحقيقية للقبول أو الرفض وهى أيضاً غير مناسبة لمشروعات إعادة التوطين.

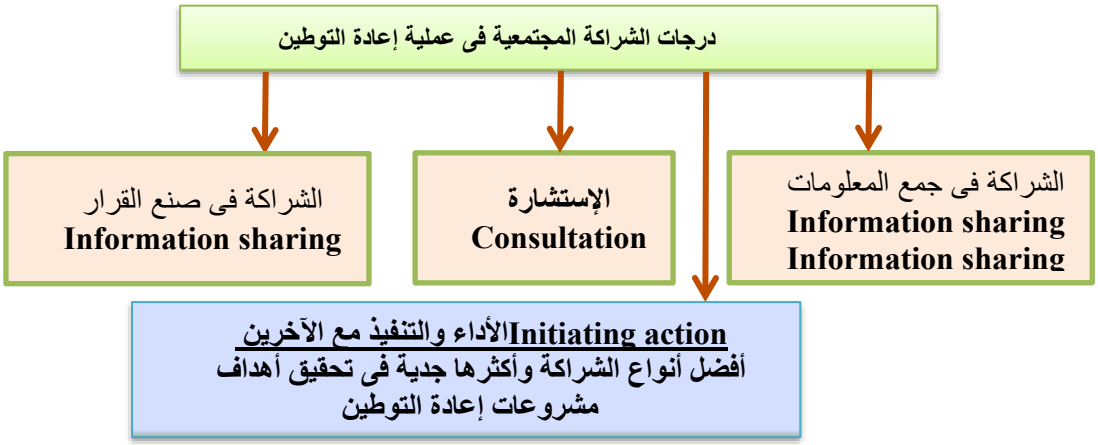
ج- الشراكة فى صنع القرار Decision- Making

وتتطلب الشراكة بين الأطراف فى صنع القرار أن يقرر الخبراء والمواطنين المستفيدين وجميع الجهات المشاركة معاً الخطوات القادمة، وهذا يتطلب بدوره تحديد الإحتياجات لكل من الخبراء والمواطنين المحليين ومناقشتها من حيث مواطن القوى والضعف، وبناء على ذلك تحَّدد الأولويات.

د- الأداء والتنفيذ مع الآخرين Initiating action

أفضل أنواع الشراكة المجتمعية وأكثرها جدية فى تحقيق أهداف مشروعات إعادة التوطين وتعتمد على الشراكة المجتمعية فى كل

مراحل العمل الذى يشمل التخطيط والتنفيذ وما بعد التنفيذ وإستلام المشروع من قبل المستفيدين وأعمال الحفاظ على المشروع والصيانة وهو يضم الثلاث درجات السابقة فى الشراكة حيث الشراكة فى جمع المعلومات والإستشارة والمشاركة فى صنع القرار والشراكة فى الأداء والتنفيذ.



شكل رقم (5) يوضح درجات الشراكة المجتمعية فى عملية إعادة التوطين
المصدر: الباحث 2024

11- **صياغة أدوار الشركاء فى عملية إعادة التوطين لتحقيق كفاءة المجتمعات فى مناطق إعادة التوطين**

لكن طرف من أطراف الشراكة فى مشروعات إعادة التوطين أدوار ومسئوليات محددة لا يتعدى طرف على دور آخر وهى كالتالى:

جدول رقم (2) صياغة أدوار الشركاء فى مشروعات إعادة التوطين
المصدر: الباحث 2024

البيان	شراكة مختلف الأطراف لتحقيق كفاءة المجتمعات فى مناطق إعادة التوطين				
	الحكومة	الجمعيات الأهلية	المتخصصين والكوادر الفنية	القطاع الخاص والمستثمرين	السكان
الجوانب التمويلية					
إيجاد الأرض المقام عليها المشروع	■			■	
شبكات البنية الأساسية والمرافق	■		■	■	
التمويل اللازم لكل مراحل المشروع	■			■	
قروض ميسرة للمستفيدين	■	■		■	
الجوانب الإدارية والتنظيمية					
رسم سياسات ثابتة للمشروع	■		■		
كوادر فنية متخصصة للمتابعة	■		■		
التخطيط العمرانى الجيد للمشروع	■		■		
تقليل الفجوة الإتصالية للمشاركين	■	■			■
التوازن بين التمويل وجودة المشروع	■		■	■	
التوجيه والإشراف والمتابعة	■	■	■	■	■
تطبيق قوانين وإشتراطات المبانى	■		■		
التصميمات المعمارية المناسبة	■		■		
توافر الخدمات العامة بالمشروع	■	■	■	■	
البعد المحلى للقرارات الفنية	■		■		
التدخل السريع لمعالجة أى سلبيات	■	■	■	■	

التواصل بين الجهات المشاركة	■	■	■	■	■
الجوانب القانونية والتشريعية					
عدم إستخدام الإخلاء القسرى	■				
التشاور مع السكان قبل الإخلاء	■	■	■	■	■
المرونة فى تطبيق القوانين	■	■	■		
سن القوانين والتشريعات	■				
الإلتزام المؤسسى والسياسى	■	■	■	■	■
الإستقلال الإدارى للمشروع	■	■	■	■	
الجوانب الإجتماعية والإقتصادية					
توفير المسكن بسعر مناسب	■			■	
توفير الأمن والأمان	■	■			
تعزيز العدالة الإجتماعية	■	■	■	■	
محاربة التفكك الإجتماعى	■	■			■
توفير فرص العمل	■	■		■	
فتح مجالات تنمية المجتمع	■	■		■	

12- معوقات الشراكة المجتمعية فى عمليات إعادة التوطين

- عدم إيجاد العلاقات التبادلية بين الأطراف المشاركة والتداخل بين التخصصات والمسئوليات والأطراف المشاركة.
- عيوب فى نظام الإدارة المحلية وضعف بعض الكفاءات الإدارية والفنية القائمة على مشروعات إعادة التوطين.
- عدم دعم مفهوم المشاركة وإعتماده بشكل أساسى فى عمليات إعادة التوطين مما يعيق المشاركة المجتمعية وعدم الإستفادة من طاقات المجتمع.
- عدم وجود بيئة مناسبة لدعم التعاون بين مؤسسات المجتمع المشارك وصانعى القرار.
- عدم وجود القوانين والتشريعات الملزمة والحاكمة للمشاركة المجتمعية.
- الصراع على سلطة إتخاذ القرار بين السكان المستفيدين من جهة والخبراء والكوادر الفنية من جهة أخرى، مما يولد الصراعات والخلافات ويؤثر على سير المشروع (11).

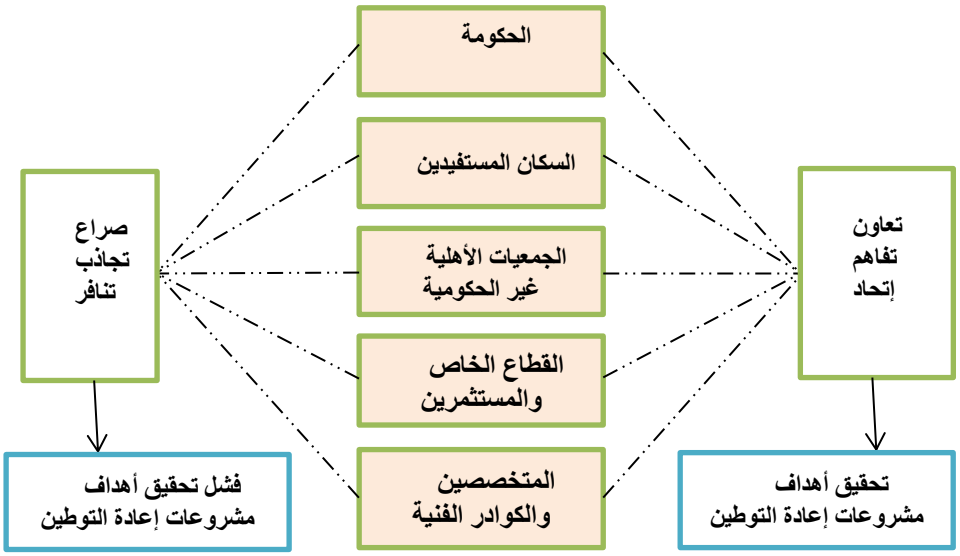
13- **معايير المساهمة الفعالة للشركاء فى عمليات إعادة التوطين**

- التعاون بين السكان المستفيدين مع بعضهم البعض، وأيضاً التعاون بين السكان المستفيدين والجهات الأخرى المشاركة ونبذ الخلافات والصراعات بين الأطراف المشاركة على أولوية إتخاذ القرارات.
- إرتباط الشراكة المجتمعية ودمجها مع أهداف عملية التنمية وكفاءة المجتمعات فى مناطق إعادة التوطين.
- إعتماد الشراكة المجتمعية على فهم حاجات الواقع وتحقيق أهداف التنمية، سواء من جانب المشاركين أنفسهم أو من جانب واضعى الخطة (12).
- الإعتماد على كوادر محلية ذات كفاءة عالية فى مجالات إعادة التوطين مع إستيعابها لآراء الأطراف الأخرى المشاركة والوصول إلى حلول ترضى السكان المستفيدين.
- تعزيز شعور السكان المستفيدين بالإنتماء إلى مجتمعهم الجديد من خلال التفاعل المتبادل بين الجهات المشاركة فى مواجهة السلبيات والمخاطر الناجمة عن المشروع.

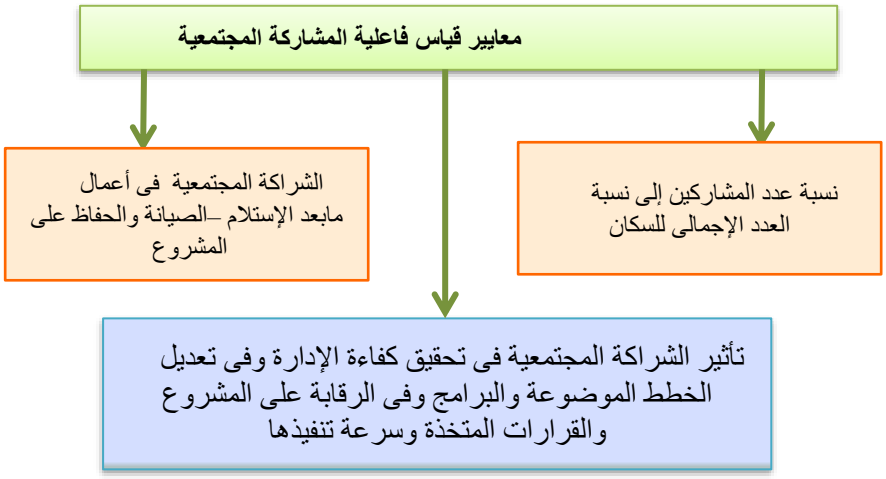
14- **معايير قياس فاعلية الشراكة المجتمعية فى عمليات إعادة التوطين**

هناك معايير يمكن تطبيقها لقياس مدى نجاح أو الفشل الذى تحققه الشراكة المجتمعية وهى كالتالى:

- نسبة عدد المشاركين من السكان المستفيدين إلى نسبة العدد الإجمالى للسكان المعاد توطينهم.
- مدى تأثير الشراكة المجتمعية فى تحقيق كفاءة الإدارة وفى تعديل الخطط الموضوعة والبرامج وفى الرقابة على المشروع والقرارات المتخذة وسرعة تنفيذها وهو أكثر المعايير التى تدل على فاعلية المشاركة المجتمعية الحقيقية وتأثيرها القوى فى عمليات إعادة التوطين (13).
- الشراكة المجتمعية فى كافة مراحل المشروع وبخاصة مرحلة مابعد الإستلام وهى مرحلة الصيانة والحفاظ على المشروع, وتحقيق الإنتماء للمجتمع الجديد.



شكل رقم (6) نتائج التعاون أو الصراع بين الشركاء فى عملية إعادة التوطين
المصدر: الباحث 2024



شكل رقم (7) معايير قياس فاعلية الشراكة المجتمعية فى عملية إعادة التوطين
المصدر: الباحث 2024

15- إستدامة الشراكة المجتمعية

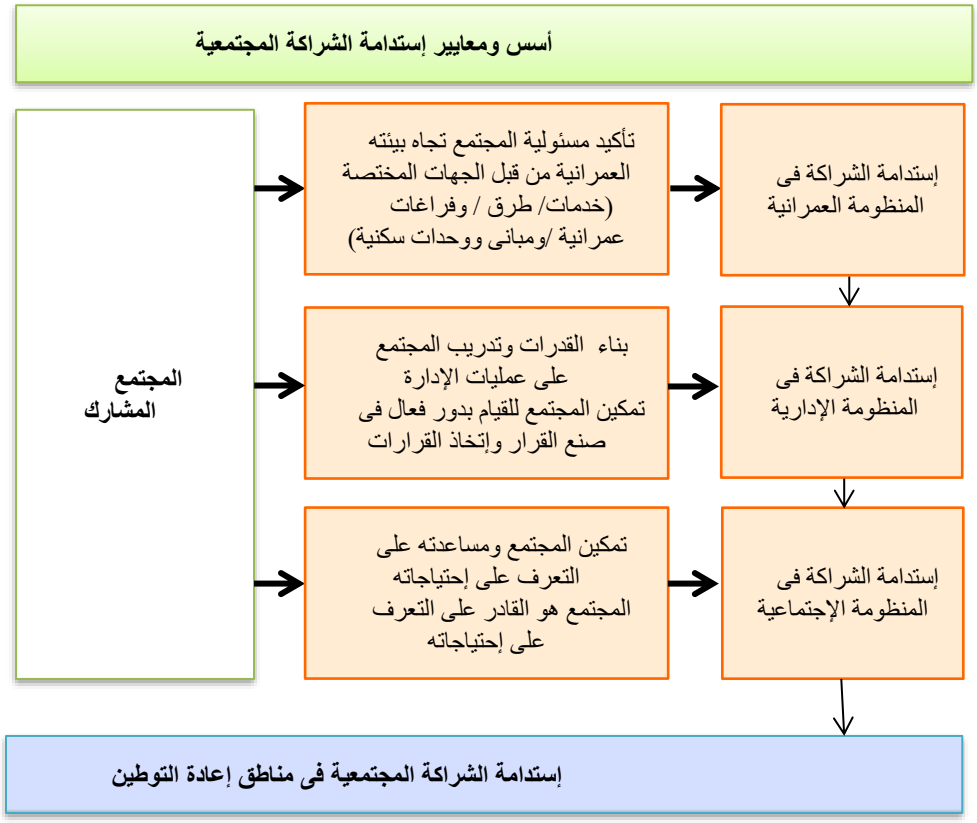
إستدامة الشراكة المجتمعية بعد إتمام مشروعات إعادة التوطين حيث هى خطوة هامة لأنها تضمن إستمرار تواصل الشركاء معاً فى المستقبل وتسمح للمجتمعات المحلية بأن تمارس التنمية الذاتية (14) ويجب تقييم عملية التمكين وإستدامة الشراكة المجتمعية دائماً، لكى تثبت مدى قدرتها على التواصل والاستدامة البيئية (متوافقة مع البيئة العمرانية)، الاستدامة الاجتماعية (تحقيق الاحتياجات دون التأثير على الأجيال المستقبلية)، الاستدامة الاقتصادية (الإنتاجية، خفض التكلفة) وبالتالى، تعنى هذه المرحلة استمرار تطبيق القطاعات المجتمعية لعملها مع إشراف الحكومة والمخطط (15).

16- أسس ومعاييرإستدامة الشراكة المجتمعية

الاستدامة هى عملية توازن بين الجوانب العمرانية والإدارية والاجتماعية للتنمية، وذلك بمعنى تمكين المجتمع من القيام بدور فعال فى جميع مراحل عملية التنمية العمرانية بهدف إعداد بيئة عمرانية مناسبة له وللأجيال القادمة

- **إستدامة الشراكة المجتمعية فى منظومة البيئة العمرانية:** هو كل مايختص بالبيئة العمرانية من (خدمات/ طرق / فراغات عمرانية / مبانى ووحدات سكنية) وتتحقق إستدامة الشراكة المجتمعية فى مجال البيئة العمرانية عن طريق تأكيد مسئولية المجتمع تجاه بيئته العمرانية من قبل الجهات المختصة.

- **إستدامة الشراكة فى المنظومة الإدارية:** منح السلطة من قبل الجهات الحكومية المختصة وبناء القدرات وتدريب المجتمع على عمليات الإدارة والمتابعة مع أهمية تمكين السكان والمجتمع المشارك للقيام بدور فعال فى صنع وإتخاذ القرارات الخاصة ببيئتهم العمرانية (16).
- **إستدامة الشراكة المجتمعية فى المنظومة الإجتماعية:** الجوانب المتعلقة بالسكان أنفسهم ومتطلباتهم وإحتياجاتهم الإجتماعية وذلك من خلال تمكين المجتمع ومساعدته على التعرف على إحتياجاته من خلال شراكة حقيقية مع الجهات المعنية بذلك، لأن المجتمع هو القادر على التعرف على إحتياجاته.



شكل رقم (8) أسس ومعايير إستدامة الشراكة المجتمعية فى عملية إعادة التوطين
المصدر: الباحث 2024

17- تجربة بنجلاديش فى مجال الشراكة المجتمعية فى مناطق إعادة التوطين (دراسة حالة إعادة التوطين فى مستوطنة عزام)

- **التعريف بالمنطقة**

تبلغ المساحة الكلية لمستوطنة عزام حوالى 0.75 فدان ويبلغ عمر مستوطنة عزام حوالي 40 سنة، تقع المستوطنة غير الرسمية في الجزء الشرقى من المدينة بدأت 5-6 عائلات فقط بالعيش على هذه الأرض بعد حرب التحرير مباشرة عام 1971وفى الوقت الحاضر تعيش 22 عائلة فى هذه المستوطنة، تعيش معظم الأسر منذ 30 عامًا بينما تعيش بقية الأسر منذ 40 عامًا تقريبًا، الأرض محاطة بالطرق من ثلاث جهات، المستوطنة غير الرسمية كانت منطقة منخفضة مع مشكلة فى تجمع المياه بها، وتم بناء جميع المنازل بمواد مؤقتة وكانت تقع بشكل عشوائى فى الموقع، وكانت المنازل عرضة للكوارث وسكانها معرضون للأمراض (17).

كانت حالة السكن فى المستوطنة محفوفة بالمخاطر مع عدم وجود مساحة للنوم والطهى والتخزين وأنشطة كسب الرزق الضرورية وما إلى ذلك، كان نظام الصرف الصحى غير موجود مع نقص البنية التحتية الأساسية مثل المراحيض ومصدر مياه الشرب، تم استخدام جزء من الموقع كمنطقة للتخلص من القمامة بالقرب من المنطقة المحيطة وخلال موسم هطول الأمطار، كانت المخلفات الصلبة تخرج إلى البيئة وتطفو على المياه مما خلق صعوبات فى الانتقال داخل وحول المستوطنة ،ونظرًا لعدم وجود مصدر للمياه، كان على السكان المشى لجلب الماء من مسافة بعيدة وكانت حياه السكان بائسة مع مخاطر الإخلاء والاستبعاد الاجتماعى والمخاطر الصحية، كانت الأسر فى أزمة هوية تعيش فى بيئة غير صحية.

- **الشراكة المجتمعية ومراحلها**

شكل رقم (9) توثيق فوتوغرافى للحياة فى مستوطنة عزام
المصدر:
https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing InformalSettlements/DFID_3.pdf/

- **المرحلة الأولى وتشمل:** بداية من جمع المعلومات والبيانات وتهدف إلى رسم المتطلبات الخاصة بالسكان فى مسكنهم المستقبلى وطموحات السكان فى بيئتهم العمرانية الجديدة من خلال عقد اللقاءات معهم والسماع لمتطلباتهم وكانت متطلبات السكان كالتالى (18):
  أ- حيازة الأراضى فى مستعمرة عزام .
  ب- الحيازة الآمنة للوحدة السكنية من خلال عقود إيجار.
  ج- جودة البنية التحتية والخدمات الأساسية بالمنطقة.

تم إعداد سجل الأسرة بموجب المبادئ التوجيهية التى يقرها المشروع وتم تحديد جميع الأسر التى تعيش في المنطقة من خلال عمليات حصر دقيقة وتم إعداد السجلات الخاصة بجميع الأسر. وقد تم إعداد تلك السجلات من أجل:

د- التعرف على جميع الأسر بالمنطقة.
ه- تجنب المضاربة أو القادم الجديد للإستفادة من المشروع.
و- إعطاء السيطرة والإلمام التام بجميع نواحى المشروع والخدمات التى سوف تقدم وتقدير التكلفة المبدئية.

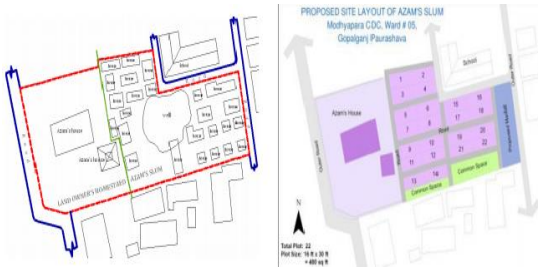
شكل رقم (10) توثيق فوتوغرافى للقاءات وسماع متطلبات السكان
المصدر: نفس المرجع السابق

- **رسم خرائط للمجتمع فى عزام**

تم عمل مسح لترسيم الوحدات السكنية والبنى التحتية القائمة في عزام من خلال رسم خرائط معينة تم عملها بمساعدة السكان وتعاونهم من أجل الوصول الي توصيف دقيق لكل المنطقة.

يتم عمل خرائط للمنطقة المراد إزالتها وتطويرها من خلال والتى تتضمن ستة عشر مؤشرًا، وهى: ملكية الأرض، ونوع الإشغال، وطبيعة السكن، وإمدادات المياه، والصرف الصحى والطرق والشوارع، وإمدادات الكهرباء، والنفايات الصلبة، ودخل العمل، والمدخرات والإئتمان، والالتحاق بالمدارس، والمرافق المدنية، والمخاطر والضعف، والقضايا الإجتماعية، فى ملف المجتمع يتم تجميع هذه المؤشرات فى ستة مواضيع فرعية:

- تحديد المستوطنات المراد إزالتها والمناطق المحيطة بها.
- شرط ضمان الحيازة.
- شبكات المياه والصرف الصحى.
- حالة البنية التحتية.
- الوضع الاقتصادى.
- الحالة الاجتماعية والبيئية.



شكل رقم (11) يوضح رسم الواقع قبل الإزالة
المصدر: نفس المرجع السابق

يتم إعداد ملف تعريف المجتمع من قبل قادة السلطات والمجتمع المدنى ويعكس الملف الشخصى للمجتمع الحاجة الفعلية وظروف المجتمع والخدمات التى سوف يتم تقديمها.

من خلال عقد ورش عمل مكثفة بمشاركة السكان المستفيدين من المشروع ومن خلال حوار يهدف إلى معرفة متطلبات السكان فى مساكنهم الجديدة تم التوصل إلي مجموعة من النقاط الهامة ليكون الناتج النهائى منزل مناسب لمتطلباتهم، وكانت هناك 3 نقاط رئيسية هامة (19) وهى كالتالى:

- توفير غرفة نوم كبيرة.
- توفير مطبخ وحمام بمساحة جيدة .
- مساحة لإقامة بعض المشاريع الصغيرة التى تهدف الي دعم الأسر ماديا من خلال توفير مساحة لتربية الدواجن بالمنزل.

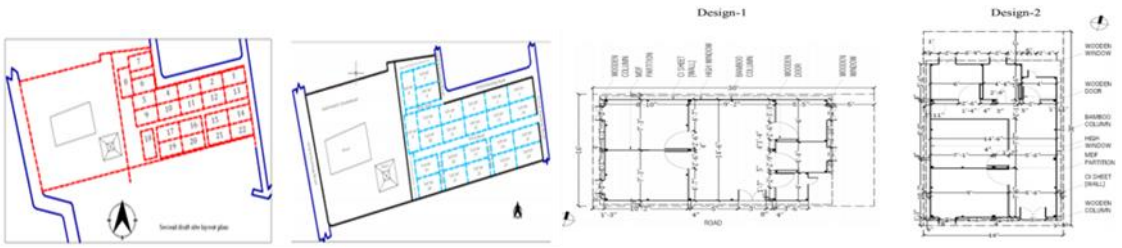
- **تصميم المنزل من خلال عملية تشاركية مع المستفيدين.**

أجريت ورشة عمل لتصميم المنزل لمدة 3 أيام وكان المشاركون من أسر منطقة عزام (الزوجة والزوج)

تضمنت خطوات تصميم المنزل التشاركى ما يلى:

- الحصول على أفكار السكان ومطالبهم بشأن تصميم منزل مناسب.
- مناقشة القضايا الأساسية وعناصر تصميم المنزل: التقسيم، التخطيط، حساب التكلفة، مواد البناء.
- توافر مواد البناء فى البيئة المحلية.
- إعداد مشروع تصميمين بديلين للمنزل مع مراعاة اتجاه قطع الأراضى وإمكانية الوصول إلى الطريق.
- مشاركة مسودة التصميم مع السكان والحصول على ملاحظاتهم.
- إعداد 3 تصميمات فرعية بديلة للبديل الأول و4 تصميمات فرعية بديلة للبديل الثانى مع الأخذ فى الاعتبار ضرورة دوران الضوء والهواء، وطلب الأسر على الفناء الداخلى ومساحة للإستخدام المشترك بين القطع.
- كل من التصميمات البديلة والفرعية كانت محددة بالقطعة.

- **المرحلة الثانية:** وضع الملاحظات التى أشار اليها السكان وفق جداول خاصة وبلورة جميع الحلول عن طريق حلقات النقاش المتواصلة بين المستفيدين والمخططين والجهات المختصة وتشكيل المعلومات التى تم جمعها فى صورة عرض لطرح النقاشات وتصحيح الأخطاء، والتعرف على نقاط الضعف بالمشروع ومعالجتها ووضع الحلول والمقترحات وفقاً لإحتياجات السكان وبناءاً على إقتراحاتهم.
- **المرحلة الثالثة:** وضع المخططات النهائية ودراسات المشروع المختلفة ودراسات تحسين البيئة العمرانية فى مناطق إعادة التوطين بناءاً على المرحلتين السابقتين



شكل رقم (12) تخطيط الأراضى والمساقط الأفقية للوحدات السكنية بناءاً على طلبات السكان المستفيدين
المصدر:https://www.ohchr.org/Documents/Issues/HousingInformalSettlements/DFID_3.pdf

- **منح قروض للسكان من اجل الحصول على الوحدات السكنية بحيازة آمنة (تحقيقاً لرغبة السكان) كالتالى:**

أ- حصل السكان على قروض من أجل توفير المال للحصول على الوحدات السكنية الوقت الإجمالى لسداد مبلغ القرض بالكامل هو 7 سنوات.

ب- معدل رسوم الخدمة (الفائدة السنوية): 8٪ .

ج- نوع القسط: قسط شهرى

- **رسم خرائط العلاقات الإجتماعية بين السكان (تحقيقاً لرغبة السكان)**

تم عمل خرائط للعلاقات الإجتماعية بين السكان فى المشاريع الجديدة وتحدد الخرائط الأسر ذات العلاقة الاجتماعية الجيدة، ويساعد رسم خرائط العلاقات الإجتماعية فى توضيح طبيعة العلاقات الاجتماعية بين السكان ومحاولة وضع السكان أصحاب العلاقات الإجتماعية الجيدة متجاورون فى أماكن السكن لتطوير رأس المال الاجتماعى داخل المجتمع.

- **تخصيص قطع الأراضى للسكان (تحقيقاً لرغبة السكان)**

يتم إعداد خطة تخصيص قطعة الأرض من خلال المناقشة والتفاوض مع المجتمع وإقامة علاقات تشاركية معهم، ثم يوافق المالك وقادة المجتمع والسلطة المحلية على خطة تخصيص قطعة الأرض، يتضمن تخصيص قطعة الأرض ثلاثة خطوات:

أ- يتم إعداد مسودة خطة التخصيص من قبل المجتمع بمساعدة الخبراء.

ب- وضع اللمسات الأخيرة على خطة التخصيص بالتشاور مع مالك الأرض.

ج- إعداد المستندات القانونية والموافقة عليها من المخططين المعتمدين.

- **إختيار مواد البناء المستخدمة – البعد المحلى للقرارات الفنية (تحقيقاً لرغبة السكان)**

أحد الإجراءات التى تم إتخاذها بناءاً على رغبة السكان الشركاء المستفيدين وهى البعد المحلى لكافة القرارت الفنية فى عملية البناء أى إختيار مواد بناء من البيئة المحلية وعدم إستخدام وإعتماد أى مواد بناء غير متواجدة بالبيئة المحلية المحيطة حرصاً على تقليص نفقات عملية البناء.

- **الحصول على آمن الحيازة (تحقيقاً لرغبة السكان)**

من الخطوات الجيدة فى هذا المشروع هو الحصول على عقود الإيجار قبل البدء فى تنفيذ أعمال البناء وذلك لبث روح الإطمئنان لدى السكان قبل البدء فى إزالة المبانى وتنظيف الأرض لإعدادها للبناء (20).

- **تمكين المرآه من حيازة المسكن (تحقيقاً لرغبة النساء من السكان)**

تمكنت المرأة من الحصول على القرض بصفتها الشخصية بدون الرجل وخصوصا للسيدات العائلات للأطفال والسيدات الآرامل والمطلقات، وتلك الخطوة التى إعتبرتها جمعيات حقوق المرأة من أكثر الإجراءات إيجابية فى مشروع عزام.

- **بناء المنازل بواسطة السكان أنفسهم (تحقيقاً لرغبة السكان)**

قام السكان ببناء المنازل بأنفسهم بأموال قرض الإسكان التي حصلوا عليها من حيث يلعب المجتمع وبشكل خاص المستأجرون دورًا نشطًا فى تنفيذ إحتياجاتهم الأساسية والحق فى المآوى، وأصبح للمستأجرون دوراً بارزاً في عملية بناء وحداتهم السكنية، وذلك الحكومة القائمة على تنفيذ الرسومات الموضوعة من قبل المصممين بكل دقة.

- **إمكانية التوسع الرأسى للمنازل مستقبلياً (تحقيقاً لرغبة السكان)**

تم بناء المنازل بشكل يسمح بعملية التوسع الرأسى المستقبلية الخاصة بالأجيال القادمة من أولادهم فهو منزل المستقبل للأجيال القادمة أيضا وقد إستخدم فيه السكان أجزاء من مواد البناء الخاصة بمنازلهم السابقة أي إعادة تدوير بعض مواد البناء المستخدمة في منازلهم التي تم هدمها، وتم الإعتماد على الإضاءة الطبيعية للمنازل نهاراً للتقليل من إستهلاك الكهرباء وأيضا وجود الفتحات الخاصة بالتهوية لضمان الحصول على منزل صحى.

شكل رقم (13) توثيق فوتوغرافى لبناء المستفيدين الوحدات السكنية بأنفسهم فى مستوطنة "عزام-بنجلاديش"

- **التصميم العمرانى والمعمارى ومواجهة الأخطار الطبيعية (تحقيقاً لرغبة السكان)**

أثناء جلسات الحوار والتشاوروالشراكة مع السكان فى إتخاذ القرارات إشتكى الكثير منهم من تجمعات المياه الكثيرة الناتجة عن الأمطار وطالبوا بوضع حلول لهذه المشكلة وأيضاً إرتفاع الحرارة داخل المنازل القديمة من هنا كان على المصممين تقليل آثار الكوارث الطبيعية المنتظمة مثل الأمطار الغزيرة والعواصف وحرارة الصيف إلى من خلال تصميم عمرانى يراعى البيئة المحيطة حيث تم ردم أجزاء منخفضة من الأرض ورفع منسوبها وعمل الصرف الصحى ليتحمل حجم السكان بشكل جيد وايضاً ضبط مناسيب الشوارع لتصريف المياه والفيضانات بشكل جيد وتلافى حدوث تجمعات وبرك مائية، أيضاً يقلل التصميم من المخاطر المحتملة للضرر الناجم عن العاصفة الموسمية والإعصار.

وتحتوى معظم المنازل على فتحات وافرة على سطح الجدار بمستويات مختلفة تضمن التهوية المتقاطعة وتقليل الإجهاد الحرارى فى الصيف. وتحتوى المنازل ذات الطوابق شبه المزدوجة على سقف مثقوب يساعد أيضًا على تقليل حرارة الصيف فى الأماكن المغلقة، فى السابق كانت مستوطنة عزام مصدرًا للملوثات والأمراض، وهي الآن مثال على بيئة معيشية صحية.

شكل رقم (14)التصميم العمرانى لمواجهة مخاطر السيول وتجمع المياه

المصدر: Evolution of Participatory and Support Based Approach for Strengthening Tenure Security, Housing and Community

فى الشكل السابق، الشكل علي اليسار يوضح شكل المبانى والتصميم العمرانى للمنطقة قبل التطوير والشكل على اليمين يوضح الشكل بعد التطوير ويلاحظ رفع منسوب الأرض بردمها بالرمال وضبط المنسوب لتلافى حدوث تجمعات وبرك مائية.
وبعد ماتم إستعراضة والدور الكبير الذى قام به السكان المستفيدين يمكن تلخيص دور السكان فى مجموعة نقاط كالتالى:

18- تقييم تجربة بنجلاديش مستوطنة "عزام" فى مجال الشراكة المجتمعية فى مناطق إعادة التوطين

- **الإيجابيات التى حققتها بنجلاديش (مستوطنة عزام) فى مجال الشراكة المجتمعية فى مشروعات إعادة التوطين**

هناك العديد من الإيجابيات التى حققتها تجربة بنجلاديش فى مجال الشراكة المجتمعية فى مشروعات إعادة التوطين ويمكن تلخيصها فى الجدول التالى:

جدول رقم (3) يوضح إيجابيات المشاركة المجتمعية فى مشروع مستوطنة "عزام"-بنجلاديش
المصدر: الباحث 2024

م	إيجابيات الشراكة المجتمعية فى مشروع مستوطنة "عزام"-بنجلاديش
1	منح قروض للسكان من اجل الحصول على الوحدات السكنية بحيازة آمنة
2	رسم خرائط العلاقات الإجتماعية بين السكان
3	تخصيص قطع الأراضى للسكان
4	إختيار مواد البناء المستخدمة – البعد المحلى للقرارات الفنية
5	الحصول على آمن الحيازة
6	تمكين المرآه من حيازة المسكن
7	بناء المنازل بواسطة السكان أنفسهم
8	إمكانية التوسع الرأسى للمنازل مستقبلياً
9	التصميم العمرانى لمواجهة الأخطار الطبيعية والمعمارى الجيد الذى يحقق متطلبات السكان
10	إعداد 3 تصميمات فرعية بديلة للبديل الأول و4 تصميمات فرعية بديلة للبديل الثانى
11	دخول الضوء والهواء للمسكن، وطلب الأسر على الفناء الداخلى ومساحة للإستخدام المشترك
12	تم عمل مسح لترسيم الوحدات السكنية والبنى التحتية القائمة من خلال رسم خرائط معينة تم عملها بمساعدة السكان وتعاونهم من أجل الوصول الي توصيف دقيق لكل المنطقة قبل التطوير
13	توفير مساحة لإقامة بعض المشاريع الصغيرة التى تهدف الي دعم الأسر ماديا من خلال توفير مساحة لتربية الدواجن بالمنزل.
14	جودة البنية التحتية والخدمات الأساسية بالمنطقة

- **مدى تحقيق تجربة بنجلاديش- مستوطنة "عزام" للشراكة الناجحة بهدف تحقيق كفاءة المجتمعات فى مناطق إعادة التوطين**

فى الجزء النظرى تم إستخلاص مجموعة من المعايير الناتجة عن شراكة ناجحة لجميع الأطراف المشاركة فى مشروعات إعادة التوطين والتى ينتج عنها كفاءة المجتمعات العمرانية فى هذه المشروعات، لذلك يوضح الجدول التالى مدى تحقيق تجربة بنجلاديش (مستوطنة عزام) لتلك المعايير وهو تقييم لتجربة بنجلاديش لمدى تحقيقها للشراكة الناجحة التى تؤدى إلى كفاءة المجتمعات العمرانية بتلك المناطق.

جدول رقم (4) مدى تحقيق مستوطنة "عزام"- بنجلاديش للشراكة الناجحة بهدف تحقيق كفاءة المجتمعات فى مناطق إعادة التوطين
المصدر: الباحث 2024

شراكة جميع الأطراف لتحقيق كفاءة المجتمعات فى مناطق إعادة التوطين (مستوطنة عزام- بنجلاديش)	تحقق	لم يتحقق
الجوانب التمويلية		
إيجاد الأرض المقام عليها المشروع	■	
شبكات البنية الأساسية والمرافق	■	
التمويل اللازم لكل مراحل المشروع	■	
قروض ميسرة للمستفيدين	■	
الجوانب الإدارية والتنظيمية		
رسم سياسات ثابتة للمشروع	■	
كوادر فنية متخصصة للمتابعة	■	
التخطيط العمرانى الجيد للمشروع	■	

تقليل الفجوة الإتصالية للمشاركين	■	
التوازن بين التمويل وجودة المشروع	■	
التوجيه والإشراف والمتابعة	■	
تطبيق قوانين وإشتراطات المبانى	■	
التصميمات المعمارية المناسبة	■	
توافر الخدمات العامة بالمشروع	■	
البعد المحلى للقرارات الفنية	■	
التدخل السريع لمعالجة أى سلبيات	■	
التواصل بين الجهات المشاركة	■	
الجوانب القانونية والتشريعية		
عدم إستخدام الإخلاء القسرى	■	
التشاور مع السكان قبل الإخلاء	■	
المرونة فى تطبيق القوانين	■	
سن القوانين والتشريعات	■	
الإلتزام المؤسسى والسياسى	■	
الإستقلال الإدارى للمشروع	■	
الجوانب الإجتماعية والإقتصادية		
توفير المسكن بسعر مناسب	■	
توفير الأمن والأمان	■	
تعزيز العدالة الإجتماعية		■
محاربة التفكك الإجتماعى		■
توفير فرص العمل		■
فتح مجالات تنمية المجتمع		■
جملة المعايير	24 تحقق	4 لم يتحقق

نتيجة:
مشروع مستوطنة "عزام" حقق 24 معياراً من أصل 28 معيار (لمعايير نجاح الشراكة المجتمعية وتحقيق كفاءة المجتمعات العمرانية فى مناطق إعادة التوطين) حيث حقق المشروع نسبة نجاح (86%)، وهى نسبة جيدة جدا وتدل على نجاح التجربة.

19- تجربة مصر فى مجال الشراكة المجتمعية فى مناطق إعادة التوطين (مشروع إعادة توطين سكان مثلث ماسبيرو)

- **التعريف بمنطقة الدراسة "مثلث ماسبيرو"**

تقع منطقة مثلث ماسبيرو بمحافظة القاهرة بين منطقة شارع الجلاء وشارع 26 يوليو وتطل على نهر النيل، تقع المنطقة على إمتداد الشريط الطولى الموازى لكورنيش النيل بين وزارة الخارجية ومبنى الإذاعة والتليفزيون تصل مساحة المنطقة إلى 74 فدان ويتضمن مبني الإذاعة والتليفزيون ومقر وزارة الخارجية والقنصلية الإيطالية وتعتبر منطقة ذات قيمة أثرية ويغلب على معظم المبانى السكنية بالمنطقة أنها متدهورة ومهدمة (21)

شكل رقم (15) توثيق فوتوغرافى للنمط العمرانى لمنطقة مثلث ماسبيرو
المصدر: https://www.propertyfinder.eg/blog

- **أهداف مشروع "مثلث ماسبيرو"**

يهدف المشروع إلى أزالة كامل المبانى فى المنطقة وإخلاء الأرض بالكامل ثم إعادة التخطيط لكامل المنطقة ويسهم المشروع فى التأهيل البيئي والسياحي لمنطقة وسط البلد وما حول وزارة الخارجية والإعلام مما يفيد الإقتصاد الوطنى حسب رؤية المسئولين والخبراء مع عدم المساس بحقوق المواطنين وتوفير تعويض لائق للمتضررين من سكان المنطقة مع وضع تخطيط عمرانى ملائم لمعالجة أى سلبيات قد تترتب عليه.

- **سياسة التطوير فى مثلث ماسبيرو**

إعتمدت سياسة التطوير على محورين أساسيين فى العمل وهما:

1. **المحور الأول** : التنمية الإجتماعية فى مجال الصحة والتعليم والخدمات.
2. **المحور الثانى**: هدم كلى للعشش والمبانى المتدهورة وإعادة بناء مبانى حديثة من خلال خبراء في مجال التخطيط العمرانى يراعى المواصفات البيئية والصحية والهندسية.

- **الشراكة المجتمعية ومراحلها**

1. التشاور مع السكان قبل عمليات الإزالة

تميزت ماسبيرو عن غيرها من المناطق المزالة والمهددة للحياة بوجود عملية تشاركية بين السكان والحكومة سبقت الإزالة لإتخاذ القرارات المناسبة، وربما يكون هذا الموقف قد أثر إيجابيا على الوضع التفاوضى للسكان المنقولين، أيضا لدور عملية التفاوض التى فرضها التنظيم الذاتي للسكان ومشاركتهم مجموعات متخصصة في العمران،وإن عملية التفاوض لم تتم بالشكل الأمثل، حيث أن دعم الحكومة لتوجه معين كان ملحوظا، بالإضافة إلى كون عملية التفاوض الأولى من نوعها لمشروع بهذا الحجم وذلك القدر من التوتر والنزاع، وأنتجت عملية التفاوض عدة بدائل، تم صياغتها لصالح السكان في المقام الأول، (22) وبالرغم من عدم التزام الحكومة بالبدائل المتفق عليها عند بدء تنفيذ المشروع، إلا أنها كانت مؤثرة على قرارات الحكومة التي فرضتها على السكان، وذلك إلى جانب أن حمات المناصرة والدعاية للمشروع أنتجت قاعدة شعبية متابعة لتطورات المشروع مما شكل ضغطاً شعبيا فرض على الحكومة إستكمال المفاوضات.

2. الأطراف المشاركة (الشركاء) في عملية التطوير(علاقة تشاركية للتنفيذ)

محافظة القاهرة : من خلال تقديم الأرض وخدمات البنية التحتية وشبكة الطرق.
القوات المسلحة : متابعة أعمال الإزالة للمنطقة بالكامل.
رجال الأعمال : من خلال أعمال التبرع بالعمارات والمبانى الخدمية.
السكان : تم إنتخاب بعض من السكان من ذوي الخبرة والمشورة وذلك لتمثيل سكان المناطق ويكونوا همزة وصل مع السلطات المختصة والتشاور وعرض مطالب السكان والإشراف علي تنفيذ المتفق عليه مع السكان.

3. مراحل التنفيذ والبناء فى " مثلث ماسبيرو" (مشاركة السكان المستفيدين)

إعداد المخطط النهائى للتطوير والذى سيتم تنفيذه كان بواسطة تحالف ضم كلا من: محافظة القاهرة ووزارة التضامن ووزارة السياحة وهيئة التخطيط العمرانى. وبدأ تنفيذ المشروع يناير٢٠١٩ وتم الإعلان عن إنتهاء تنفيذه خلال ٣٠ شهرا وبتكلفة إجمالية تتراوح من ١٥ إلى ٢٠مليار جنيه مصرى وكانت المرحلة الاولى من المشروع تشمل:700 مليون جنيه تعويضات للسكان، مليار جنيه للبنية الأساسية والطرق، 600 مليون جنيه لتنفيذ 930 وحدة سكنية، 700 مليون جنيه لتنفيذ الخدمات. وحددت مساحة التطوير النهائية المعتمدة من محافظ القاهرة والمجلس الأعلى للتخطيط العمرانى بصورة نهائية بالمنطقة 75.6 فدان. ولم يتم تنفيذ التصميمات الهندسية الخاصة بالمكتب الفائز بالمسابقة المعمارية ولكن تم إدخال بعض التعديلات من قبل اللجنة المشكلة من كلا من محافظة القاهرة ووزارة التضامن ووزارة السياحة وهيئة التخطيط العمرانى والتعديلات كانت لتحقيق بعض طلبات السكان المستفيدين والمستثمرين أيضاً.

شكل رقم (16) توثيق فوتوغرافى لتنفيذ المبانى فى "مثلث ماسبيرو" المصدر: https://www.elwatannews.com/news/details/5689

شركة ماسبيرو للتنمية العمرانية هى المسئولة عن مشروع التطوير ووقعت أربعة شركات أخرى على الإتفاق الخاص بالمشاركة فى التطوير بالإضافة إلى 5 شركات أخرى أبدت رغبتها فى المشاركة ليكون إجمالى المستثمرون 9 شركات. وتم الإتفاق مع ملاك الأراضى والمستثمرون على إستقطاع جزء من أراضيهم من 15 الى 40% من مساحة الأرض حسب طبيعتها لتوسيع الشوارع وبناء مساكن بديلة للسكان عن المساكن التى تم هدمها وكان هناك خياران أمام المستثمر إما أن يبنى هو المساكن ويحصل على تعويض مادى أو تبنيها الحكومة وتسلمها للأهالى كتعويض عن مساكنهم المزالة.

المستثمرون يختارون أى نوع من الإستثمار على أراضيهم حسب رغبتهم ولم تضع الحكومة أى شروط لنوعية الإستثمار وكان حد المسموح به لإرتفاعات المبانى هو 36 متر وإذا تجاوز المبنى ذلك الإرتفاع يقوم المستثمر بدفع رسوم إضافية (23). وتمتلك الشركتان السعوديتان 23الف م2 من الأراضى وتمتلك الشركتان الكويتيتان 52الف م2 من الأراضى وحدث خلاف بين الشركتان السعوديتان والشركتان الكويتيتان من طرف وبين وزارة الإسكان من طرف آخر إحتجاجاً على إستقطاع 20% من مساحة أراضيهم وذلك لبناء مساكن بديلة للسكان وهددت الحكومة بنزع الملكية إذا إستمروا على موقفهم الرافض.

- **إيجابيات تطوير منطقة " مثلث ماسبيرو"**
  - تحويل منطقة عشوائية غير آمنة إلى منطقة حضارية مخططة تواكب معايير التخطيط والتصميم العالمية على أيدى خبراء متخصصين فى ذلك.
  - القيمة الإقتصادية الهائلة للأراضى والمبانى بعد أعمال التطوير حيث وجود المنطقة فى قلب القاهرة النابض المطل على نهر النيل والمجاور لأهم الوزارات والمؤسسات الحكومية منها وزارة الخارجية ووزارة الإعلام.
  - القضاء على كافة أنواع التلوث البصرى والسمعى وتحويل المنطقة العشوائية إلى منطقة حضارية تضاهى المدن العالمية.

شكل رقم (17) توثيق فوتوغرافى لتنفيذ المبانى فى "مثلث ماسبيرو" المصدر: https://www.elwatannews.com/news/details/56

- **إيجابيات إعادة توطين السكان فى منطقة"مثلث ماسبيرو"**
  - إعادة توطين السكان فى منطقة حضارية وآمنة بعد أعمال التطوير.
  - القيمة الإقتصادية الكبيرة للمساكن بعد أعمال تطوير المنطقة.
  - التصميم العمرانى والمعمارى على أعلى مستوى من الجودة على أيدى خبراء متخصصين ومواكب لمعايير التصميم العالمية.
  - توافر خدمات البنية الأساسية كشبكات المياه والكهرباء والصرف الصحى والإتصالات والتى تعمل بأعلى كفاءة فى المنطقة.
  - جودة المواد المستخدمة فى عمليات البناء والتشطيب، وطبقاً لمعايير ومواصفات الجودة العالمية وعلى أيدى عمال وفنيين مهرة، وتحت إشراف شركات ومهندسين متخصصين.
  - توافر وسائل المواصلات التى تربط المنطقة بكل المناطق الحيوية بالقاهرة وضواحيها.
  - توافر الأسواق التجارية والمحلات المختلفة بمختلف أنواعها ونشاطاتها والتى تخدم سكان المنطقة.
  - الحفاظ على النسيج الإجتماعى حيث إعادة التوطين فى نفس المنطقة تحافظ
  - على الروابط الإجتماعية القائمة بين السكان.
  - إعتماد توجة التطوير بإسلوب الإستخدامات المتعددة (Mix use) ويشمل المبانى السكنية والأسواق التجارية المختلفة والمبانى الإدارية.

20- الإيجابيات التى حققتها الشراكة المجتمعية فى مشروع "مثلث ماسبيرو"

جدول رقم (5) يوضح إيجابيات الشراكة المجتمعية فى مشروع "مثلث ماسبيرو"
المصدر: الباحث 2024

م	إيجابيات الشراكة المجتمعية فى مشروع "مثلث ماسبيرو"
1	مشاركة السكان المستفيدين (الشركاء فى المشروع) والتشاور معهم فى كافة المراحل بداية من مرحلة الإزالة حتى نهاية المشروع وتحقيق متطلباتهم فى مشروع "مثلث ماسبيرو" وهى من أكثر الإيجابيات فى هذا المشروع وهى المشاركة الفعالة للسكان من خلال إنتخاب بعض الأفراد ممثلين عن السكان، ويرى البعض انها سابقة يستند إليها فى مشاريع مستقبلية.
2	فتح المجال لإقامة علاقات تشاركية مع المستثمرين والشركات المتخصصة فى مجال الإستثمار العقارى والإستفادة من خبراتهم التراكمية فى هذا المجال وظهور المشروع فى صورته الحضارية الحالية.
3	نتيجة للعملية التشاركية بين الحكومة والمستثمرين والسكان المستفيدين كانت جميع الأطراف مستفيدة من التطوير بالمشروع وعادة الفائدة على جميع الأطراف (الحكومة قد إزالت حى عشوائى مهدم والمستثمرين إستفادوا من القيمة الإقتصادية الهائلة للأراضى والمبانى بعد أعمال التطوير والسكان حصلوا على وحدات سكنية ذات قيمة إقتصادية كبيرة).
4	المستثمرون يختارون أى نوع من الإستثمار على أراضيهم حسب رغبتهم ولم تضع الحكومة أى شروط لنوعية الإستثمار وكان حد المسموح به لإرتفاعات المبانى هو 36 متر وإذا تجاوز المبنى ذلك الإرتفاع يقوم المستثمر بدفع رسوم إضافية (يستفيد المستثمر وتستفيد الحكومة من تحصيل الرسوم الإضافية).
5	تكون الحكومة خبرات تراكمية جيدة نتيجة العمل مع الشركات الكبرى (المستثمرين) فى مجال مشروعات إعادة التوطين المدمجة بمشروعات الإستثمار العقارى والإستفادة من تلك الخبرات فى المشروعات المستقبلية.

- **مدى تحقيق تجربة "مثلث ماسبيرو" للشراكة الناجحة بهدف تحقيق كفاءة المجتمعات فى مناطق إعادة التوطين**

فى الجزء النظرى تم إستخلاص مجموعة من المعايير الناتجة عن شراكة ناجحة لجميع الأطراف المشاركة فى مشروعات إعادة التوطين والتى ينتج عنها كفاءة المجتمعات العمرانية فى هذه المشروعات، لذلك يوضح الجدول التالى مدى تحقيق "مثلث ماسبيرو" لتلك المعايير وهو تقييم لتجربة "مثلث ماسبيرو" لمدى تحقيقها للشراكة الناجحة التى تؤدى إلى كفاءة المجتمعات العمرانية بتلك المناطق.

جدول رقم (6) مدى تحقيق مشروع "مثلث ماسبيرو" للشراكة الناجحة التى تحقق كفاءة المجتمعات فى مناطق إعادة التوطين

المصدر: الباحث 2024

شراكة جميع الأطراف لتحقيق كفاءة المجتمعات فى مناطق إعادة التوطين (مثلث ماسبيرو)	تحقق	لم يتحقق
الجوانب التمويلية		
إيجاد الأرض المقام عليها المشروع	■	
شبكات البنية الأساسية والمرافق	■	
التمويل اللازم لكل مراحل المشروع	■	
قروض ميسرة للمستفيدين		■
الجوانب الإدارية والتنظيمية		
رسم سياسات ثابتة للمشروع	■	
كوادر فنية متخصصة للمتابعة	■	
التخطيط العمرانى الجيد للمشروع	■	
تقليل الفجوة الإتصالية للمشاركين	■	
التوازن بين التمويل وجودة المشروع	■	
التوجيه والإشراف والمتابعة	■	
تطبيق قوانين وإشتراطات المبانى	■	
التصميمات المعمارية المناسبة		■
توافر الخدمات العامة بالمشروع	■	
البعد المحلى للقرارات الفنية	■	
التدخل السريع لمعالجة أى سلبيات	■	
التواصل بين الجهات المشاركة	■	
الجوانب القانونية والتشريعية		
عدم إستخدام الإخلاء القسرى	■	
التشاور مع السكان قبل الإخلاء	■	
المرونة فى تطبيق القوانين	■	
سن القوانين والتشريعات		■
الإلتزام المؤسسى والسياسى		■
الإستقلال الإدارى للمشروع	■	
الجوانب الإجتماعية والإقتصادية		
توفير المسكن بسعر مناسب		■
توفير الأمن والأمان	■	
تعزيز العدالة الإجتماعية		■
محاربة التفكك الإجتماعى		■
توفير فرص العمل		■
فتح مجالات تنمية المجتمع		■
جملة المعايير	20 عنصر تحقق	8 عناصر لم يتحقق

نتيجة:

مشروع "ملث ماسبيرو" حقق 20 معياراً من أصل 28 معيار (لمعايير نجاح الشراكة المجتمعية وتحقيق كفاءة المجتمعات العمرانية فى مناطق إعادة التوطين) حيث حقق المشروع نسبة نجاح (71%)، وهى نسبة جيدة جدا وتدل على نجاح التجربة.

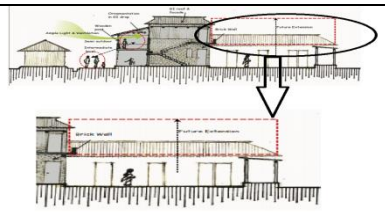
21- مقارنة بين تجربة بنجلاديش مستوطنة "عزام" وتجربة مصر "مثلث ماسبيرو"لتحقيق كلاً منهما للشراكة الناجحة بهدف تحقيق كفاءة المجتمعات فى مناطق إعادة التوطين

على الرغم من نجاح التجربتين بنجلاديش مستوطنة "عزام" والتجربة المصرية "مثلث ماسبيرو" الا أنه يوجد إختلافات بين المشروعين من حيث النمط العمرانى والمعمارى لكل منهما وإختلاف آليات وطرق التنفيذ ومساحة الأرض ..الخ، ولكن يبقى القاسم المشترك بينهما وهو الشراكة المجتمعية والتعاون فى تنفيذ المشروعين، وهو مايوضح أن الشراكة المجتمعية يمكنها إنجاح أى مشروع مهما كان نمطه أو مساحته أو طرق تنفيذه والجدول التالى يوضح الفروق بين التجربتين من خلال عقد مقارنة للعناصر التى تم إستنباطها من الدراسة النظرية وما تم تحقيقه وما لم يتحقق فى كل تجربة

جدول رقم (7) مقارنة بين تجربة بنجلاديش مستوطنة "عزام" وتجربة مصر "مثلث ماسبيرو"

المصدر: الباحث 2024

أوجـــه المقارنة	تجربة بنجلاديش مستوطنة"عزام"	تجربة مصر "مثلث ماسبيرو"
النمط العمرانى والمعمارى	مبانى سكنية تتكون من دورين تحتوى على عدد 2 غرفة نوم ومطبخ وحمام وأماكن للتخرين وتراس ومنسوب علوى للوحدة السكنية تستخدم للنوم أو للتحصيل الدراسى او تستخدم كمخزن (التوسع أفقى)	أبراج سكنية يصل إرتفاعها إلى 40طابق وتحتوى الوحدة السكنية على عدد 2 غرفة نوم ومطبخ وحمام وتراس (التوسع رأسى)
مساحة المشروع وملكية الأرض	توفير مساحة إجمالية وقدرها 0,75 فدان من الأرض وتقسيمها إلى 22 قطعة بعدد الأسر المستفيدة من المشروع.	المساحة المستهدفة للتطوير هى40 فدان تمتلك الدولة 10% من هذه المساحة و65% من المساحة مملوكة لشركتين من الكويت وشركتين من السعودية وشركة ماسبيرو المصرية و25% من الأرض قطع صغيرة مملوكة للأفراد
شبكات البنية الأساسية والمرافق	تم إنشاؤها بشكل جيد لإستيعاب السكان	تم إنشاؤها بشكل جيد لإستيعاب السكان
قروض ميسرة للمستفيدين	تم الحصول على قروض ميسرة للحصول على الوحدة السكنية	لم يحصل السكان على قروض
مرحلة تنفيذ المشروع	قام المستأجرون ببناء المنازل بأنفسهم بأموال قرض الإسكان التي حصلوا عليها من الحكومة حيث يلعب المجتمع وبشكل خاص المستأجرون دورًا نشطًا فى تنفيذ إحتياجاتهم الأساسية والحق في المأوى، وأصبح للمستأجرون دوراً بارزاً فى عملية بناء وحداتهم السكنية، وذلك بإشراف الحكومة القائمة على تنفيذ الرسومات الموضوعة من قبل المصممين بكل دقة.	تمت أعمال البناء بتحالف الحكومة مع الشركة السعودية والشركة الكويتية، تحت إشراف الجهات المختصة الحكومية
الحصول على آمن الحيازة	الحصول على عقود الإيجار قبل البدء فى تنفيذ أعمال البناء وذلك لبث روح الإطمئنان لدى السكان قبل البدء فى إزالة المبانى وتنظيف الأرض لإعدادها للبناء.	حصل بعض السكان على عقود تمليك للوحدة السكنية وحصل آخرون على عقود إيجار تمليكى وآخرون أيضاً على عقود إيجار طويلة المدة.

أمكانية التوسع المستقبلى للمنازل لإستيعاب الأجيال القادمة	 تم بناء المنازل بشكل يسمح بعملية التوسع الرأسى المستقبلية الخاصة بالأجيال القادمة من أولادهم فهو منزل المستقبل للأجيال القادمة.	لا يوجد توسع مستقبلى للوحدات السكنية والوحدة السكنية لاتسمح بالبناء والتوسع المستقبلى للأجيال القادمة.
الشراكة المجتمعية (الأطراف المشاركة)	تمت الشراكة المجتمعية بين جميع الأطراف متمثلة فى الحكومة والسكان الجدد والجمعيات الأهلية غير الحكومية والكوادر الفنية المتخصصة والبنوك العقارية المانحة للقروض.	تمت الشراكة المجتمعية بين جميع الأطراف متمثلة فى الحكومة والقوات المسلحة والقيادات المحلية من محافظة القاهرة والمستثمرين ورجال الأعمال والسكان المستفيدين والجمعيات الأهلية غير الحكومية والبنوك العقارية.
شبكات البنية الأساسية والمرافق	تم عمل شبكة مرافق جيدة تحت إشراف الكوادر الفنية المتخصصة.	تم عمل شبكة مرافق جيدة تحت إشراف الكوادر الفنية المتخصصة.
قروض ميسرة للمستفيدين	حصل السكان على قروض ميسرة للحصول على الوحدة السكنية	لم يحصل السكان على قروض فى هذا المشروع
رسم سياسات ثابتة للمشروع	تم رسم سياسات ثابتة للمشروع	تم رسم سياسات ثابتة للمشروع
كوادر فنية متخصصة للمتابعة	كوادر فنية متخصصة لمتابعة المشروع	كوادر فنية متخصصة لمتابعة المشروع
التخطيط العمرانى الجيد للمشروع	تخطيط عمرانى جيد للمشروع	تخطيط عمرانى جيد للمشروع
تقليل الفجوة الإتصالية للمشاركين	التواصل جيد بين المشاركين فى المشروع	التواصل جيد بين المشاركين فى المشروع
التوازن بين التمويل وجودة المشروع	هناك توازن بين التمويل وجودة المشروع	هناك توازن بين التمويل وجودة المشروع
التوجيه والإشراف والمتابعة	تم التوجيه والإشراف والمتابعة من الجهات المشرفة على المشروع	تم التوجيه والإشراف والمتابعة من الجهات المشرفة على المشروع
تطبيق قوانين وإشتراطات المبانى	تم تطبيق قوانين وإشتراطات المبانى	تم تطبيق قوانين وإشتراطات المبانى
التصميمات المعمارية المناسبة	التصميمات المعمارية تلبى إحتياجات السكان	إشتكى الكثير من السكان أن التصميمات المعمارية لاتتناسب مع إحتياجات بعض الاسر.
توافر الخدمات العامة بالمشروع	متوافرة	متوافرة
البعد المحلى للقرارات الفنية	تم إستخدام مواد البناء المحلية	تم إستخدام مواد البناء المحلية
التدخل السريع لمعالجة أى سلبيات	كان التعامل جاد مع السلبيات والتدخل كان سريعاً لحلها.	كان التعامل جاد مع السلبيات والتدخل كان سريعاً لحلها.
التواصل بين الجهات المشاركة	التواصل جيد بين الجهات المشاركة	التواصل جيد بين الجهات المشاركة
عدم إستخدام الإخلاء القسرى	تمت عمليات الإخلاء بالشراكة مع السكان	تمت عمليات الإخلاء بالشراكة مع السكان
التشاور مع السكان قبل الإخلاء	تمت التشاور مع السكان	تمت التشاور مع السكان
المرونة فى تطبيق القوانين	هناك مرونة فى تطبيق القوانين الخاصة بالإخلاء والإزالة	هناك مرونة فى تطبيق القوانين الخاصة بالإخلاء والإزالة
سن القوانين والتشريعات	لم يتم سن أى تشريعات جديدة	لم يتم سن أى تشريعات جديدة
الإلتزام المؤسسى والسياسى	هناك إلتزام مؤسسى وسياسى فى المشروع	هناك إلتزام مؤسسى وسياسى فى المشروع
الإستقلال الإدارى للمشروع	المشروع مستقل إدارياً ولا يخضع لأى ضغوط من جهات أخرى	المشروع مستقل إدارياً ولا يخضع لأى ضغوط من جهات أخرى
توفير المسكن بسعر مناسب	تم توفير المسكن بسعر مناسب حيث الإيجارات المدفوعة مناسبة	إشتكى السكان من غلاء الوحدات "التمليك" وأيضاً إرتفاع أسعار الإيجار التمليكى.
توفير الأمن والأمان	متوافر الأمن والأمان داخل المشروع	متوافر الأمن والأمان داخل المشروع
تعزيز العدالة الإجتماعية	تم إتخاذ مجموعة من الإجراءات التى تعزز العدالة الإجتماعية بين السكان فى الحصول على الوحدات السكنية	تم إتخاذ مجموعة من الإجراءات التى تعزز العدالة الإجتماعية بين السكان فى الحصول على الوحدات السكنية
محاربة التفكك الإجتماعى	تم توطين جميع الأسر فى نفس مناطقهم	إشتكى كثير من السكان أنهم فقدوا أقاربهم

	بعد إخلاء الأرض، لذلك لم يحدث تفكيك للعلاقات الإجتماعية التى كانت قائمة قبل الإزالة.	وجيرانهم فى الأبراج السكنية الجديدة فكل أسرة إختارت التعويض المناسب لها وكل الأسر لم تكن متشابهة فى الحصول على التعويض لذلك تفرقوا عن بعضهم البعض.
توفير فرص العمل	لم يتم توفير فرص العمل بالمشروع	لم يتم توفير فرص العمل بالمشروع
فتح مجالات تنمية المجتمع	لم يحدث	لم يحدث

نتيجة: عند المقارنة بين تجربة بنجلاديش مستوطنة "عزام" وبين تجربة مصر "مثلث ماسبيرو" لمدى تحقيق كل تجربة للعناصر التى تم إستخلاصها من الدراسة النظرية فهناك إختلافات بين التجربتين وهى ما سيتم إستعراضه مثل النمط العمرانى والمعمارى حيث تجربة بنجلاديش مساكن مناسبة أكثر للطبقات الفقيرة والمساكن عبارة عن دورين وتراس ومنسوب علوى للوحدة السكنية تستخدم للنوم أو للتحصيل الدراسى او تستخدم كمخزن أما بالنسبة لمشروع "مثلث ماسبيرو" فهو وحدات فى أبراج سكنية مرتفعة وهو غير مناسب للطبقات الفقيرة ولا يتشابه مع مساكنهم القديمة قبل الإزالة، فى مشروع "مستوطنة عزام" حصل السكان على قروض يسرة للحصول على الوحدة السكنيو وهذا لم يحدث فى مشروع "مثلث ماسبيرو" أيضاً الوحدات السكنية فى مشروع "مستوطنة عزام " يمكن التوسع المستقبلى به والبناء فى المستقبل للأولاد وتوفير الوحدات السكنية فى المستقبل فى نفس المنزل وهذا غير موجود فى "مثلث ماسبيرو" أيضاً التصميمات المعمارية مناسبة لإحتياجات السكان فى تجربة بنجلاديش "مستوطنة عزام" بعكس تجربة "مثلث ماسبيرو" التى إشتكى السكان أن التصميمات الهندسية للوحدة السكنية لاتلبى إحتياجات السكان ايضاً إشتكى السكان من غلاء الوحدات "التمليك" وأيضاً إرتفاع أسعار الإيجار التمليكى فى مشروع "مثلث ماسبيرو" بينما أسعار الوحدات فى "مستوطنة عزام" مناسبة بل وحصل السكان على قروض ميسرة للحصول على الوحدات السكنية فى مشروع "مستوطنة عزام" تم توطين جميع الأسر فى نفس مناطقهم بعد إخلاء الأرض، لذلك لم يحدث تفكيك للعلاقات الإجتماعية التى كانت قائمة قبل الإزالة ولكن فى مشروع "مثلث ماسبيرو" إشتكى كثير من السكان أنهم فقدوا أقاربهم وجيرانهم فى الأبراج السكنية الجديدة فكل أسرة إختارت التعويض المناسب لها وكل الأسر لم تكن متشابهة فى الحصول على التعويض لذلك تفرقوا عن بعضهم البعض، أما باقى العناصر متشابهة فى التجربتين.

22- النتائج:

- من المعايير الرئيسية المساهمة فى نجاح مشروعات إعادة التوطين الشراكة مع الأطراف المختلفة مثل المنظمات غير الحكومية والجمعيات الأهلية والقطاع الخاص والمستثمرين.
- الشراكة مع السكان المستفيدين فى المشروع من خلال معرفة آرائهم ومتطلباتهم والتشاور معهم له بالغ الأثر الإيجابى على مشروعات إعادة التوطين بشكل خاص وعلى مشروعات التنمية بشكل عام.
- إن عملية الشراكة المجتمعية فى أعمال التنمية العمرانية هامة بشكل عام وفى عمليات إعادة التوطين تكون أكثر ضرورة وأهمية ويجب أن تكون إلزامية من قبل السلطات المنوط بها تنفيذ مشروعات إعادة التوطين.
- تعمل العلاقات التشاركية المجتمعية على تدعيم العلاقة بين السلطات المحلية وبين أفراد المجتمع من خلال ممارسة إبدأ الرأى والمشاركة وشعور الأفراد بالإنتماء للمنطقة أو الحى ثم الإنتماء للوطن.
- الشراكة المجتمعية فى كافة مراحل المشروع وبخاصة مرحلة مابعد الإستلام وهى مرحلة الصيانة والحفاظ على المشروع, وتحقيق الإنتماء للمجتمع الجديد.
- ليس فقط الشراكة المجتمعية فى التخطيط والتنفيذ فى مناطق إعادة التوطين، وإنما الشراكة المجتمعية فى أعمال الإخلاء والإزالة للمساكن قبل عملية نقل السكان.
- تساهم الشراكة مع السكان المعاد توطينهم فى مشروعات إعادة التوطين فى خفض تكاليف المشروعات حيث تعمل الشراكة المجتمعية على ترشيد القرارات ومعرفة المتطلبات الحقيقية من المستفيدين أنفسهم.
- عملية الشراكة المجتمعية تجعل أفراد المجتمع يعتادوا على المبادرة فى حل المشكلات التى تواجههم حتى قبل تدخل الجهات المختصة لحل المشكلات المختلفة لذا ركزت نظريات المشاركة الشعبية المجتمعية على زيادة مساهمة المستفيدين فى تصميم وتوجيه وتنفيذ مشروعات التنمية بشكل عام ومشروعات إعادة التوطين بشكل خاص.
- فى حال الشراكة المجتمعية بين الأطراف المختلفة فإن الضغوطات الشعبية على الجهات الحكومية المختصة تكون أقل ويأخذ السكان زمام المبادرة لحل المشكلات البسيطة دون إنتظار تدخل الجهات المختصة وخاصة مشكلات مابعد إعادة التوطين كالصيانة والحفاظ على المشروع.
- تعمل الشراكة على زيادة تماسك أفراد المجتمع من خلال تكاتفهم معاً للمطالبة بحقوقهم بما يعزز الترابط الإجتماعى بين السكان.

23- التوصيـات

- المستعمل هو أساس التنمية العمرانية وهو القادر على الحفاظ على الناتج العمرانى، ويمكن أن تتم مشاركة المستفيدين فى البداية قبل إزالة مساكنهم القديمة وفى مرحلة التصميم ومعرفة آرائهم ومتطلباتهم فى مناطق إعادة التوطين وتوافقهم مع المجتمعات الجديدة.

- إصدار القوانين الجاذبة للمستثمرين للمشاركة فى عمليات إعادة التوطين للإستفادة من قدراتهم التمويلية للمشاريع وظهورها بالشكل الحضارى المميز مع إستفادة جميع الأطراف من ذلك(الحكومة – المستثمر–السكان).
- إصدار القوانيين والتشريعات التى تقلل الفجوة الإتصالية بين الحكومة والجهات المعنية من طرف وبين السكان المستفيدين من طرف آخر بما يحقق متطلبات السكان ومشاركتهم فى عملية إعادة التوطين.
- التنسيق بين الجمعيات المتخصصة وجهات التمويل (البنوك العقارية) وهو أحد أدوار الجمعيات الأهلية غير الحكومية المشاركة لتنفيذ برامج الإقراض للسكان المستفيدين.
- إختيار مندوبين عن السكان لتمثيلهم أمام الجهات الحكومية المنوط بها تنفيذ المشروع ونقل آرائهم ومتطلباتهم فى المشروع.
- جذب المستثمرين وإقامة علاقات الشراكة معهم فى مشروعات إعادة التوطين بما يساهم فى تحقيق أهداف معايير إعادة التوطين وظهور المشروعات بالشكل الحضارى اللائق.
- تحديد إسلوب العمل ودور كل طرف من أطراف المشروع وهم الحكومة والسكان المستفيدين والجمعيات الأهلية غير الحكومية ومجموعة رأس المال (المستثمرين).

المراجـــــــــــع:

(1) أيمن عزمى جبران" آليات تفعيل المشاركة الشعبية فى مشاريع الحفاظ المعمارى والعمرانى" حالة دراسية للضفة الغربية- إطروحة ماجيستير الهندسة المعمارية- كلية الدراسات العليا- جامعة النجاح- فلسطين-2009- ص13.

(2) سميرة كامل محمد "التنمية الإجتماعية" المكتب الجامعى -1988- الإسكندرية- ص132.

(3)COHRE(Center of Housing Rights and Evictions)2001 "source no 7 bibligraphy on Housing Rights and forced evictions"Geneva 2002 Source No.a"Housing Rights Casa Law"Geneva.

(4) مؤسسة نماء الراجحى الإنسانية"المشاركة المجتمعية-الإطار المفاهيمى وأولويات المنح"مكتبة الملك فهد الوطنية للنشر-1443هـ -2024م- ص25.

(5)،(6) ريمان، غادة محمد ريحان"دور المجتمع فى تحقيق التنمية العمرانية المستدامة-التنمية المستدامة كمدخل دراسة لأحد التجارب العالمية فى تنمية البيئة العمرانية"- بحث غير منشور- كلية الهندسة بالمطرية – جامعة حلوان-ص1.

[7]Michael M.Cerna " Improverishment Risks, Risk Management, and Reconstruction":Amodel of population Displacement and Resettlement- George Washengton University,DC,USA

[8]Baratolome Leopoldo, c, de wet,and H. Mander, 1999, Displacement, Draft paper,Cape Town: World Commission on Dames.

(9) أحمد عبدالله عبد الغنى "نحو منهج لتحديد شركاء التنمية وأدوارهم بمشروعات الإرتقاء الحضرى" بحث منشور بمجلة العلوم الهندسية المجلد35 ص569– كلية الهندسة – جامعة أسيوط -2007.

[10]- ABBOTT, John. Sharing the City – Community Participation in Urban Management, Earthscan Publications, Limited, UK, 1996.

(11) عثمان غنيم "التخطيط أسس ومبادئ عامة" دار صفاء للنشر والتوزيع- الاردن -2001 - ص179.

(12) قياتى عاشور"دور المشاركة الشعبية فى التنمية المحلية" بحث منشور بمجلة جيل الدراسات السياسية والعلاقات الدولية – العدد 11- قسم الإجتماع – جامعة بنى سويف -2017- ص83.

(13) محمد فتح الله الخطيب وآخرون"تقييم تجربة الحكم المحلى المصرى" بحث غيرمنشور- كلية الإقتصاد والعلوم الساسية – جامعة القاهرة -1985- ص52.

[14] Choguill, Charles L, Sustainable Cities: Urban Policies for the future Habitat international, . (1993) Vol. 17, No.3

(15)،(16) ريمان، غادة محمد ريحان"دور المجتمع فى تحقيق التنمية العمرانية المستدامة"-مرجع سابق ص3.

[17] https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/InformalSettlements/DFID_3.pdf

[18] prof. Anirban Mostafa , Documentation of Pilot Project Experience on Secure Tenure under Urban Partnership for Poverty Reduction (UPPR) project,

Bangladesh-2019-page5.
https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/InformalSettlements/DFID3.pdf
[19-20]Evolution of Participatory and Support Based Approach for Strengthening Tenure Security, Housing and Community Resilience2016page5
https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/InformalSettlements/DFID3.pdf.

(21) منى محروس عبد الواحد ونانيس عبدالمنعم "سياسات الدولة فى تطوير المناطق السكنية المتدهورة ومدي إستدامتها" دراسة حالة حى الأسمرات ومثلث ماسبيرو- المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء – القاهرة - 2019 م – ص 67.

(22) محمد أبوطيره، أحمد زعزع، أحمد برهام " سياسات الإخلاء وتأثيرها علي المدينة- دراسة حالة مثلث ماسبيرو" برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية- موائل الأمم المتحدة - ورقة بحثية - 2022 م – ص 15.

(23) محسن مسعد عبدالفتاح عنبر، محمد طه العزب، إبراهيم رزق حجازى" نحو تنمية مستدامة متعددة الإستخدامات ذات بعد إنسانى للمناطق العشوائية بمراكز المدن" دراسة مقارنة لمشاريع إعادة تطوير منطقتى " دهاراتى بمومباى ومثلث ماسبيرو بالقاهرة " – بحث غير منشور - كلية الهندسة – جامعة المنصورة - 2019 م.