



مستقبل وطن  
للدراستات السياسية والإستراتيجية



حزب مستقبل وطن  
كلنا نعمل من أجل مصر

# القضاء على العشوائيات

استراتيجية وجهود الدولة المصرية (2014 - 2025)



أغسطس  
2025

تقرير | صادر عن مركز الدراسات السياسية  
والإستراتيجية لحزب مستقبل وطن

رئيس مجلس الشيوخ  
ورئيس الحزب  
المستشار / عبدالوهاب عبدالرازق

نائب رئيس الحزب  
والأمين العام  
النائب / أحمد عبدالجواد

الأمين العام المساعد  
ورئيس مجلس أمناء المركز  
النائب / محمد الجارحي

عانت مصر من تفشي ظاهرة العشوائيات على مدار عقود من الزمن؛ نتيجة لتسارع النمو السكاني والتوسع العمراني غير المخطط، وزيادة معدلات الهجرة الداخلية، وقد أدت تلك العوامل إلى تكوين تجمعات سكنية تفتقر إلى البنية التحتية والخدمات والمرافق الأساسية، مما أثر سلباً على جودة حياة السكان المقيمين بها، كما أدى إلى تفاقم الأبعاد السلبية الاجتماعية والاقتصادية والأمنية للعشوائيات.

وفي هذا الإطار، أولت الدولة المصرية منذ عام 2014 اهتماماً غير مسبوق بمعالجة ملف العشوائيات، ضمن رؤية شاملة لتحقيق العدالة الاجتماعية وتحسين البيئة العمرانية. حيث أطلقت الحكومة عدداً من المبادرات القومية لتطوير المناطق غير الآمنة وغير المخططة، والتي تهدف إلى توفير مساكن آدمية، وفرص عمل وخدمات متكاملة للسكان.

ويهدف هذا التقرير إلى رصد جهود الدولة في تطوير العشوائيات، من خلال إبراز البرامج والمشروعات التي تبنتها الدولة لتحويل المناطق غير الآمنة إلى مجتمعات عمرانية حضارية، وتأثير هذه الجهود على الحد من الفقر وتحسين مؤشرات التعليم والصحة وتوفير فرص عمل.

# مقدمة



## أولاً: الإطار القانوني والتنظيمي للقضاء على العشوائيات في مصر:

يمثل الإطار الدستوري للقضاء على العشوائيات في مصر إحدى الركائز الأساسية التي تستند إليها الدولة في معالجتها لهذه القضية المزمنة. وقد أقر دستور 2014 مجموعة من المبادئ والحقوق التي تعد مرجعية قانونية ملزمة في التعامل مع العشوائيات، وكان أبرزها ما ورد في المادة 78 التي تنص على أن "تكفل الدولة للمواطنين الحق في السكن الملائم بما يحفظ الكرامة الإنسانية ويحقق العدالة الاجتماعية"، كما يلزم الدولة بوضع خطة قومية للإسكان تراعى فيها خصوصية الفئات الأكثر احتياجاً وتحسين مستوى المعيشة في المناطق العشوائية. وتأتي هذه المادة في الدستور لتعكس تحولاً في مفهوم وتعامل الدولة تجاه السكن من كونه مجرد خدمة إلى كونه حقاً دستورياً يتوجب حمايته.

وأقرت الدولة مجموعة من القوانين والقرارات التنظيمية المساندة، مثل قانون التصالح في بعض مخالفات البناء، وقانون تنظيم العلاقة الإيجارية للعقارات القديمة؛ بهدف تسوية الأوضاع القانونية للمباني العشوائية وتهيئة بيئة قانونية داعمة للتنمية الحضرية. كما صدرت قرارات بإزالة بعض المناطق ذات الخطورة الشديدة وتوفير بدائل سكنية ملائمة، مع التأكيد على حق المواطن في التعويض المناسب أو الحصول على سكن جديد. كما أنشأت الحكومة لجاناً فنية في كل محافظة لضمان التنسيق المحلي وتنفيذ المشروعات. وهذه الخطوة التشريعية والمؤسسية كانت حاسمة في تحويل التعامل مع ملف العشوائيات من مجرد مبادرات متفرقة إلى خطة قومية ممنهجة.

وعلى المستوى التنظيمي، أنشأت الدولة صندوق التنمية الحضرية بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 1779 لسنة 2021؛ ليحل محل "صندوق تطوير العشوائيات" الذي تم إنشاؤه في عام 2008 بعد حادثة انهيار صخرة الدويقة. ويستهدف صندوق التنمية الحضرية تخطيط وتنفيذ مشروعات التطوير؛ حيث يتميز الصندوق بمرونة إدارية ومالية تتيح له التعاون مع الجهات المختلفة، بما في ذلك القطاع الخاص. ويعمل وفقاً لإستراتيجية واضحة تشمل حصر المناطق غير الآمنة وغير المخططة والأسواق العشوائية. ويرتبط برؤية مصر 2030، خاصة في محوري العدالة الاجتماعية وتحسين جودة الحياة. ويُعد إنشاؤه خطوة حاسمة في ترسيخ إطار الاستدامة المؤسسية لجهود الدولة.



## ثانيًا: استراتيجية الدولة للقضاء على العشوائيات والتنمية الحضرية في مصر:



قامت الدولة بتصنيف المناطق العشوائية إلى فئتين رئيسيتين المناطق غير الآمنة والمناطق غير المخططة، وذلك على النحو الآتي:

1. شملت المناطق غير الآمنة 357 منطقة على مستوى الجمهورية، وبالتالي تُمثل أولوية قصوى بسبب تهديدها المباشر لحياة قاطنيها. أما المناطق غير المخططة، التي تغطي مساحات شاسعة، فقد تم التعامل معها عبر إستراتيجيات مختلفة تركز على تطوير المرافق والخدمات وتحسين البنية التحتية. وهذه المنهجية سمحت بتوجيه الموارد المتاحة بشكل فعال نحو أكثر المناطق خطورة أولاً.

2. لم يقتصر نهج الدولة على إزالة المباني العشوائية فقط، بل تم تبني إستراتيجية شاملة تمنح سكان هذه المناطق خيارات متعددة. فبعد حصر الأسر، يُعرض عليهم ثلاثة بدائل: وحدة سكنية بديلة في مكان حضاري لائق، أو تعويض مالي مناسب، أو العودة إلى المنطقة بعد تطويرها بالكامل. وقد كان هذا النهج، المبني على الشراكة مع الأهالي، عنصراً أساسياً في تحقيق القبول الاجتماعي للمشروعات وتسهيل عملية النقل.



3. تُعد مشروعات الإسكان البديل التي أطلقتها الحكومة من أبرز إنجازاتها في هذا المجال. ومن أهم هذه المشروعات؛ حي الأسمرات الذي يضم آلاف الوحدات السكنية المجهزة بالخدمات المتكاملة، ومدينة أهالينا، ومدينة المحروسة، ومشروع بشاير الخير في الإسكندرية. حيث أصبحت هذه المشروعات بمثابة مجتمعات عمرانية متكاملة تضم مدارس، ومستشفيات، ومراكز شباب، وأسواقاً تجارية، مما يضمن دمج السكان الجدد في بيئة صحية واجتماعية أفضل.



ولم تقتصر جهود الدولة في تنمية العشوائيات على الجوانب المتعلقة بالإسكان وتوفير فرص العمل، بل امتدت لتشمل الجوانب الثقافية والاجتماعية والجمالية، وذلك على النحو الآتي:

1. تجاوزت جهود التطوير الجانِب الإسكاني لتشمل مناطق ذات أهمية تاريخية وثقافية. من الأمثلة البارزة على ذلك تطوير منطقة مثلث ماسبيرو؛ حيث تم إزالة العشوائيات المحيطة بالمبنى التاريخي وإعادة تخطيط المنطقة لتصبح منطقة سكنية وتجارية وسياحية متكاملة، مع الحفاظ على حق الأهالي في العودة. كما جرى تطوير محيط سور مجرى العيون، مما أحدث نقلة نوعية في المظهر الحضاري للقاهرة التاريخية.

2. شملت خطة الدولة أيضاً التعامل مع الأسواق العشوائية، والتي تُعد بؤراً اقتصادية غير مُنظمة وتسبب مشاكل بيئية ومروية. وتهدف هذه الجهود إلى تنظيم العمل التجاري، وتوفير بيئة عمل صحية، ودمج الباعة في الاقتصاد الرسمي، مما يعود بالنفع على الاقتصاد المحلي والوطني. ويبلغ إجمالي الأسواق العشوائية حوالي 1753 سوقاً بلغت التكلفة التقديرية لتطوير 1105 منها على مستوى الجمهورية حوالي 44 مليار جنيه مصري، وتضم هذه الأسواق ما يقرب من 306 آلاف وحدة بيع.

3. عملت الدولة على توفير خدمات متكاملة في المدن الجديدة؛ حيث تم إنشاء دور رعاية اجتماعية وثقافية للأطفال والشباب، وتوفير برامج للتعليم المهني والتدريب الحرفي لرفع قدراتهم، مما يساعدهم على الاندماج في سوق العمل وكسر حلقة الفقر التي كانت مرتبطة بالعشوائيات.

4. تعد التكلفة الهائلة لمشروعات التطوير الحضري أحد أكبر التحديات؛ حيث بلغت التكلفة الإجمالية لتطوير المناطق العشوائية حوالي 5 مليار دولار، وبلغت تكلفة تطوير الأماكن غير الآمنة حوالي 63 مليار جنيه، بينما تقدر التكلفة التقديرية لتطوير المناطق غير المُخططة بحوالي 500 مليار جنيه. ويواجه صندوق التنمية الحضرية تحديات في تأمين هذا التمويل الضخم، مما يفرض ضرورة الاستمرار في جذب استثمارات من القطاع الخاص والمنظمات الدولية.

## ثالثاً: أبرز مشروعات التطوير الحضري في مصر (2014-2025):

### 1. روضة السيدة 1 :

يُعد مشروع تطوير منطقة تل العقارب وتحويلها إلى روضة السيدة، من أبرز المشروعات في ملف تطوير المناطق العشوائية؛ حيث يضم 816 وحدة سكنية و 198 وحدة تجارية بتكلفة إجمالية 330 مليون، وقد تم تصميم الوحدات بشكل تراثي فريد يتوافق مع طبيعة المنطقة وتسليمها مفروشة بالكامل للأهالي، ويجري حالياً العمل في مشروع روضة السيدة 2، في الوقت الذي لم تغفل الدولة إنشاء إدارة لمتابعة المكان والحفاظ عليه كما هو الحال في مشروع الأسمرات الذي يعد بؤرة ضوء في هذا الملف، كذلك تطوير منطقة الخيالة على مساحة 37.5 فداناً؛ حيث تم بناء 42 عمارة توفر 2268 وحدة.

### 2. روضة السيدة 2:

تعمل الحكومة على تنفيذ مشروع روضة السيدة ٢، الذي سيكون ملاصقاً لروضة السيدة 1 من الناحية الثانية بشارع السد البراني على مساحة 10 أفدنة بتكلفة تقديرية 500 مليون جنيه، وبعدها سيتم البدء في منطقة الطيبي، وقد تم حصر الحالات بالمنطقتين، وهناك 200 وحدة إضافية في مشروع روضة السيدة 1 سيتم تسكين الحالات بها قبل البدء في عملية التطوير.

### 3. مشروع الأسمرات:

يُعد مشروع الأسمرات من أهم مشروعات تطوير العشوائيات في مصر (الأسمرات 1 و 2: بلغت تكلفتها الإجمالية حوالي 1.6 مليار جنيه مصري، وتضم 10980 وحدة سكنية، أما الأسمرات 3: بلغت تكلفتها حوالي 1.75 مليار جنيه مصري، وتضم 7298 وحدة سكنية).





#### 4. مشروع المحروسة:

جاء مشروع المحروسة 201، الذي يضم 195 عمارة وتوفر 4913 وحدة سكنية و129 وحدة إدارية وتجارية لتوفير المسكن اللائم لأهالي مناطق السد العالي 2 وعشش النهضة، وبطن البقر، وسيد فرج، وحكر السكاكيني القديم والجديد، وعرب الحصن، وسوق الجمعة والحطابة، وقد تم تسكين بعضهم بالفعل.

#### 5. مشروع بشاير الخير:

يُعد مشروع بشاير الخير، أحد أبرز المشروعات التي أسست لمرحلة جديدة في مفهوم الدولة لتطوير المناطق العشوائية، بعد أن حمل مفهوماً جديداً تمثل في إنشاء مجتمعات سكنية متكاملة مؤثرة بالكامل، ومع افتتاح الرئيس "عبد الفتاح السيسي"، للمرحلة الأولى في عام 2016، كانت المعدات تنتشر في المنطقة لإنجاز المرحلة الثانية التي قبل أن تكتمل بدأ العمل في المرحلة الثالثة، والتي دشنها الرئيس في شهر مايو 2020.

وبدأ العمل بالمشروع في عام 2014؛ حيث أزيلت جميع المنازل القديمة بمنطقة غيط العنب بالإسكندرية، وبدأ العمل في إنشاء 34 عمارة على مساحة 12.3 فداناً بإجمالي 1632 وحدة سكنية تستوعب 9 آلاف مواطن من أهالي المنطقة داخل شقق بمساحة 90 متراً شاملة المرافق والتشطيبات والفرش والتجهيز.

وتبلغ التكلفة الإجمالية للمشروع أكثر من مليار ونصف المليار منها 532 مليون جنيه للمرحلة الأولى التي استغرق تنفيذها عامين، وتتضمن المرحلة الثانية إنشاء 48 عمارة بإجمالي 2000 وحدة سكنية بتكلفة 400 مليون جنيه. أما المرحلة الثالثة فتضم ألف وحدة سكنية، و3 مناطق خدمية تضم منشأة تعليمية، ومستشفى، ومسجدين بمسطح 800 متر، و4 مساجد صغيرة، وكنيسة بمسطح 800 متر ومركز شباب، وبنكاً، ومكتب بريد، ومنطقة أنشطة تجارية وإدارية وترفيهية.





وتعد المرحلة الثالثة من بشاير الخير الأهم والأكبر ليس فقط في عدد الوحدات السكنية التي تم تشييدها، ولكن لأنها ستنقل حياة أسر عاشت في عشش من صفيح عشرات السنين إلى وحدات سكنية جديدة تتسع لنحو 53 ألف فرد، وسيتم تشكيل لجنة لاختيار وتحديد الأسر المستحقة، التي تعاني من الإقامة في مناطق عشوائية تمثل خطورة على حياتهم مثل منطقة مأوى الصيادين.

ويتضمن مشروع بشاير الخير، قسامين الأول منطقة الأهالي، وتم تنفيذها على مساحة 105 أفدنة، وتضم 200 عمارة سكنية بواقع 10 آلاف و624 وحدة سكنية، ومن المستهدف أن يستفيد أكثر من 50 ألف مواطن من ذلك المشروع، وقد تم إنجاز المشروع في عامين ونصف العام، وشارك فيه أكثر من 75 شركة مصرية. كما يضم القسم الثاني من المشروع منطقة استثمارية على مساحة 30 فداناً، وتضم مجمع سينمات ومجمع بنوك، وعدداً من قاعات متعددة الأغراض وعدداً من الكافيهات ومحلات تجارية على طابقين وروف بإجمالي مساحات 39 ألف م<sup>2</sup>، ومبنى مطاعم على طابقين، وروف بإجمالي 5.654 م<sup>2</sup>، ومحطة وقود على مساحة 3767 م<sup>2</sup>، بالإضافة إلى مبنيين مطاعم وكافيهات على 3 أدوار وروف بمسطح 14386 م<sup>2</sup> للمبنى بإجمالي مسطح المبنيين 28 ألفاً و772 متراً.

#### 6. مشروع معاً:

يُعد مشروع معاً من ضمن المشروعات القائمة في منطقة مدينة السلام على مساحة 70 فداناً، ويضم 4500 وحدة سكنية بتكلفة 1.1 مليار جنيه، وقد تم الانتهاء من المرحلة الأولى بالكامل ويجري حالياً وضع اللمسات الأخيرة للمرحلة الثانية، وتضم 3312 وحدة سكنية والمشروع عبارة عن كمبوند متكامل يضم مركزاً ترفيهياً ومسرحاً ودور عرض ودار مسنين وحضانة ومدرسة ومسجداً ومنطقة حرفية.



### 7. مثلث ماسبيرو:

مثلث ماسبيرو يُعد من أهم مشروعات التطوير الجاري تنفيذها بالقاهرة لإعادة رونقها الحضاري، وسيغير من خريطة المنطقة بعد الانتهاء من أعمال التطوير، ومحل اهتمام ومتابعة من القيادة السياسية. وتبلغ المساحة المُخصصة لمشروع الأبراج بالمثلث 6.2 أفدنة، ويتكون المشروع من دور بدروم (جراج سفلي) بمسطح 19220 م<sup>2</sup>، سعة 353 سيارة، ودور أرضي (تجاري) بمسطح 16970 م<sup>2</sup>، ودور أول (جراج علوي) بمسطح 15800 م<sup>2</sup>، سعة 280 سيارة، وبرجين للسكن البديل لمن وافق من سكان منطقة مثلث ماسبيرو، على خيار العودة إليها بعد تطويرها، ويتكون كل منهما من 18 دورًا سكنيًا بإجمالي 468 وحدة سكنية، وبلغت نسبة التنفيذ 67%، وبرج ثالث بارتفاع 23 دورًا سكنيًا بإجمالي 134 وحدة سكنية، وبلغت نسبة تنفيذه 72%، وبرج رابع (برج إداري) يتكون من بدروم + دور أرضي تجاري، و15 دورًا متكررًا بإجمالي مسطح 10200 م<sup>2</sup>، وبلغت نسبة تنفيذه 50%.

### 8. مشروع أهالينا:

افتتح الرئيس "السيدي" مشروع أهالينا 1 بمدينة السلام عام 2018، لنقل سكان المناطق العشوائية الخطرة من الدرجة الأولى والثانية، وانتهت عمليات المشروع في زمن قياسي وجرى تسليم 25 عمارة سكنية كل عمارة مكونة من 12 دورًا بإجمالي 1064 وحدة سكنية، فيما تتواصل عمليات تنفيذ مشروع أهالينا 2، وعلى مساحة 15 فدانًا؛ لتوفير 1400 وحدة بتكلفة تقديرية 700 مليون جنيه ومقرر الانتهاء قريبًا.

### 9. زهور 15 مايو:

يُعد مشروع زهور 15 مايو من أسرع مشروعات تطوير المناطق العشوائية في المنطقة التي تضررت من السيول في مارس الماضي؛ حيث تم إنشاء مجتمع متكامل يتكون من عمارات وأحواش كبيرة لفرز وجمع القمامة بجانب حظائر لتربية المواشي.

### 10. مشروعات أخرى:

ومنهما، تطوير منطقة الرويسات بجنوب سيناء، تكلفتها 315 مليون جنيه مصري، وتوفر 496 وحدة سكنية، وتطوير منطقتي السماكين ودريسة طما بسوهاج، تكلفتها الإجمالية 44.6 مليون جنيه مصري، وتطوير منطقة عزبة أبو عوف ببورسعيد، تكلفتها 217 مليون جنيه مصري، وتطوير منطقة عشش محفوظ بالمنيا، تكلفتها 105 ملايين جنيه مصري.





## رابعًا: النظرة الدولية لمشروعات تطوير العشوائيات في مصر:

1. نوّه تقرير التنمية البشرية الصادر عن الأمم المتحدة عام 2021، إلى اهتمام القيادة المصرية بملف تطوير العشوائيات باعتباره أحد أهم أولوياتها، لافتًا إلى أنه تم افتتاح عدد من المشروعات وعلى رأسها "بشائر الخير" و"الأسمرات"، بما ساهم في انخفاض عدد السكان في المناطق غير الآمنة.
2. أشاد مكتب الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية عام 2020 بمشروع الأسمرات، مشيرًا إلى أنه يعد بمثابة نموذج جديد لاستيعاب المواطنين ونقلهم من المناطق الخطرة؛ حيث تم تطوير الأسمرات عبر توفير المرافق الصحية والتعليمية والرياضية، ويتمتع المشروع بشوارع متسعة، ويوفر الخصوصية للسكان، وهو ما ساهم بشكل كبير في تحسين جودة حياة السكان. وأبرز التقرير تصنيف الأمم المتحدة لمصر ضمن أفضل الدول في انخفاض نسبة سكان العشوائيات من إجمالي سكان الحضر عام 2022؛ حيث حصلت مصر على 99 نقطة، مقارنة بـ 95.9 نقطة عام 2014، و83.7 نقطة عام 2010، و65.3 نقطة عام 2005، و53.1 نقطة عام 2000، علمًا بأنه كلما انخفضت نسبة سكان العشوائيات، ارتفعت قيمة المؤشر.





## الخلاصة:

تُمثل التجربة المصرية في التعامل مع ظاهرة العشوائيات نموذجًا يُحتذى به في التنمية الحضرية المتكاملة؛ فمن خلال منهجية شاملة تجمع بين الإرادة السياسية، والإطار المؤسسي، والتمويل الضخم، وتضافر جهود القطاعين العام والخاص، استطاعت مصر تحقيق نقلة نوعية في حياة ملايين الأسر. هذه الجهود لم تقتصر على توفير السكن اللائق، بل امتدت لتشمل بناء مجتمعات جديدة توفر الكرامة والفرص لساكنيها.

وتعكس الإرشادات الدولية، مثل تلك الصادرة عن برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، نجاح هذا النموذج. ومع استمرار الدولة في تنفيذ خططها الطامحة للقضاء على المناطق غير المخططة والأسواق العشوائية بحلول عام 2030، حيث من المتوقع أن تشهد المدن المصرية تحسنًا نوعيًا في مؤشرات جودة الحياة. هذا التحول يعكس انتقال الدولة من التدخلات الجزئية إلى السياسات الشاملة والمستدامة.



**مستقبل وطن**  
للدراستات السياسية والإستراتيجية



**حزب مستقبل وطن**  
كلنا نعمل من أجل مصر

## مركز الدراسات السياسية والإستراتيجية لحزب مستقبل وطن



WWW.MOSTAQBALWATAN.COM



CONTACT@MOWPS.MOSTAQBALWATAN.COM



+202 5656375



010 9111 6979

📍 فيلا 47 ش التسعين الجنوبي

التجمع الخامس

ميدان 30 يونيو