

جمهورية مصر العربية  
وزارة الكهرباء والطاقة  
الشركة القابضة لكهرباء مصر  
شركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء

مشروع محطة العين السخنة لإنتاج الطاقة الحرارية  
بقدره 2×650 ميغا وات كهربى  
وتعمل بالغاز الطبيعى أو البترول

تقييم الأثر البيئى والاجتماعى

إطار سياسة إعادة التوطين (RPF)  
بمنطقة مشروع ربط محطة العين السخنة  
لإنتاج الطاقة بالشبكة الرئيسية

التقرير النهائى  
الجزء الرابع

أغسطس 2008  
ملف رقم 1321 (جماعة المهندسين الاستشاريين (ECG))

مقدمه:ذ

جماعة المهندسين الاستشاريين (ECG)  
عمارة 2، بلوك 10، حى السفارات، مدينة نصر  
11765، القاهرة، مصر  
صندوق بريد: 1167، القاهرة 11511، مصر

## فائمة المحتويات

٥	١- المقدمة
٨	١-١ الإطار المقترح
٨	٢-١ أهداف الإطار
٨	٢-٢ الإطار التشريعى لعمليات إعادة التوطين
٩	١-٢ القوانين المصرية ذات الصلة
٩	١-١-٢ مسئوليات السلطة الإدارية عند اتخاذ القرارات
١٠	٢-١-٢ الإجراءات القانونية والإدارية لنقل الملكية والتعويض
١١	٢-١-٢ المنازعات
١٢	٤-١-٢ نزع الملكية المؤقت للعقارات
١٣	٥-١-٢ تعريف المواد الجديدة من قانون نزع الملكية للمصالح العام رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠
١٤	٢-٢ سياسات البنك الدولي الحمائية
١٤	٣-٢ الفروق بين القوانين المصرية وسياسات البنك الدولي
١٧	٣- معايير أحمية الأشخاص المتضررين فى الحصول على التعويض
١٧	١-٣ تعريف الأشخاص المتضررين
١٧	٢-٣ معايير الأحمية
١٨	٤- طرق تقييم الضرر
١٨	١-٤ تقييم الأصول
١٩	٢-٤ التعويض
١٩	٥- مصفوفة أحمية توزيع التعويض على الأشخاص المتضررين
١٩	٦- تخطيط إعادة التوطين والتعويض
١٩	١-٦ السياق المؤسسى والتنظيمى
١٩	٢-٦ عملية الإعداد المقترحة
١٩	١-٢-٦ تصفية المشروعات الفرعية
١٩	٢-٢-٦ إعداد المسح الاجتماعى الاقتصادى
١٩	٣-٢-٦ إعداد خطط أعمال إعادة التوطين
١٩	٣-٦ تقييم المشروعات الفرعية والموافقة عليها
١٩	٤-٦ تنفيذ المشروع الفرعى
١٩	١-٤-٦ توقيع عقد التعويض وسداد قيمته للأشخاص المتضررين
١٩	٢-٤-٦ آليات التعامل مع التظلمات
١٩	٥-٦ الفئات المعرضة للمعانة
١٩	٦-٦ رصد إعادة التوطين وترتيبات التقييم
١٩	١-٦-٦ الرصد الداخلى
١٩	٢-٦-٦ الرصد الخارجى والتقييم
١٩	٧- مشاوره المجتمع والتعريف بالمشروع
١٩	٨- الميزانية ومصادر تمويل خطط عمل إعادة التوطين
١٩	المراجع
١٩	أوراق العمل والمطبوعات

## قائمة الأشكال

- شكل ١: المسار المقترح لخطوط توزيع كهرباء مشروع ربط العين السخنة بالمحطة الرئيسية بجهد ٥٠٠ كيلوفولت ..... ٦
- شكل ٢: المسار المقترح لخطوط توزيع كهرباء مشروع ربط العين السخنة بالمحطة الرئيسية بجهد ٢٢٠ كيلوفولت ..... ٧

## قائمة الجداول

- جدول ١: مقارنة بين القوانين المصرية وسياسات البنك الدولي ..... ١٥
- مربع ١: الخسائر المحتملة عن حيازة الأراضي في المناطق الريفية ..... ١٧
- جدول ٢: معايير أحقية الحصول على التعويض (منشور سياسة العمليات رقم ٤-١٢ للبنك الدولي) ..... ١٨
- جدول ٣: تكلفة استبدال الأصول المادية ..... ١٨
- جدول ٤: مصفوفة أحقية توزيع التعويض على الأشخاص المتضررين ..... ١٩
- جدول ٥: مساعدة الأشخاص المعرضين للمعاناة ..... ١٩
- جدول ٦: المؤشرات القابلة للتحقق لرصد تنفيذ خطط عمل إعادة التوطين وتقييمه ..... ١٩

## قائمة بالاختصارات المستخدمة

الأشخاص المتضررون	AP
خطة إعادة التوطين المصغرة	ARP
مشروع محطة العين السخنة لإنتاج الطاقة	ASPPP
جمعية تنمية المجتمع	CDA
الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء	CAPMAS
التقييم البيئي	EA
شركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء	EDEPC
المسح السكاني الصحي بمصر	EDHS
جهاز شئون البيئة المصري	EEAA
الشركة القابضة لكهرباء مصر	EEHC
الشركة المصرية لنقل الكهرباء	EETC
تقييم الأثر البيئي	EIA
التقييم الاجتماعي والبيئي	ESA
إطار تقييم الأثر البيئي والاجتماعي	ESIAF
إعادة التوطين القسرية	IR
وحدة التنمية المحلية	LDU
جمعية أهلية (غير حكومية)	NGO
الشبكة الكهربائية القومية الموحدة	NUPG
خط توزيع هوائي	OTL
أسرة متضررة من المشروع	PAF
الأشخاص المتضررون من المشروع	PAP
خطة عمل إعادة التوطين	RAP
إطار سياسة إعادة التوطين	RPF
مسئول الشؤون الاجتماعية وإعادة التوطين	SRO
الاختصاص	TOR
البنك الدولي	WB

سعر صرف الدولار بالجنيه المصري = ٥,٢٩ بدءًا من يوليو ٢٠٠٨

## التعريفات

**التعداد السكاني:** مسح يغطي كافة الأشخاص المتضررين بغض النظر عن طبيعة ملكيتهم، وترد به قائمة كاملة بكافة أسماء الأشخاص المتضررين وأملاكهم، ويمكن استخدامه للحد من الإدعاءات الاحتياطية التي يطالب بها المنتقلون إلى المنطقة المتضررة من إقامة المشروع بغية الحصول على تعويض أو سكن جديد أو كليهما.

**الأشخاص المرحلون:** الأشخاص المتضررون من نزع ملكية أراضيهم أو منعهم قسراً من الدخول إلى الحدائق والمحميات الطبيعية التي حددها القانون أو أحد هذين الإجراءين.

**الأثر البيئي:** التأثير (السلبى أو الإيجابى) الواقع على مورد أو قيمة بيئية نتيجة لمشروعات تطوير البنية الأساسية.

**تقييم الأثر البيئي والاجتماعى:** إجراء منهجى للوقوف على الآثار البيئية أو الاجتماعية المحتملة لمشروعات التنمية قبل اتخاذ قرار تنفيذ المشروع من عدمه.

**قسرى:** إجراءات قد تتخذ دون الحصول على الموافقة العلمية للشخص المرحل أو إعطائه حرية الاختيار.

**إعادة التوطين القسرية:** كل ما لا يمكن تجنبه من ترحيل للأشخاص وما قد يخلفه ذلك من أثر على معيشتهم وأصولهم وممتلكاتهم المشتركة نتيجة لإقامة مشروعات تنموية، مما يتطلب إعادة بناء معيشتهم ومصادر دخلهم وقواعد ملكيتهم.

**المتابعة:** عمليات تكرار ملاحظة مؤشرات الجودة البيئية والاجتماعية وقياسها لتقدير التغيرات المحتملة خلال فترة زمنية محددة وإتاحة الفرصة لحدوث هذه التغيرات.

**جذب المشاركة العامة:** حوار يجمع بين منفذى المشروع والجمهور ويتضمن نشر المعلومات وعرضها والحث على قبولها.

**إعادة التأهيل/إعادة التوطين:** مصطلح يستخدم كثيراً لوصف عملية إعادة بناء أساليب الحياة والمعيشة مرة أخرى بعد إعادة التوطين ويستخدم المصطلح كذلك لوصف أعمال ترميم الأبنية المتهالكة وإعادتها إلى حالتها الأصلية.

**خطة إعادة التوطين:** خطة عمل زمنية بميزانية تحدد استراتيجيات إعادة التوطين وأهدافها وخياراتها وأعمالها وموافقاتها ومسئولياتها وعمليات الرصد والتقييم.

**الأثر الاجتماعى:** هو التأثير (السلبى والإيجابى) الواقع على إحدى القضايا الاجتماعية الناتجة عن مشروعات تطوير البنية الأساسية.

**الأطراف المعنية:** من لهم مصلحة فى المشروع وسيكون لهم دور فى العملية الاستشارية، كما يشملون أى فرد أو مجموعة تضرروا بالمشروع أو يعتقدون أنهم تضرروا به، وأى فرد أو مجموعة بإمكانهم الإسهام فى تشكيل المشروع أو التأثير عليه سواء إيجاباً أم سلباً بما فى ذلك المجتمع المحيط/ السكان.

**المجموعات المعرضة للمعاناة:** مجموعات محددة من الأشخاص قد تتضرر بشدة من الآثار المترتبة على إعادة التوطين مثل المسنين وصغار السن وذوى الاحتياجات الخاصة والفقراء والمجموعات المنعزلة والأسر ذات العائل الواحد.

## ١ - المقدمة

يعد مشروع محطة كهرباء العين السخنة فائقة الحرج التي تعمل بالبخار بجهد  $2 \times 650$  ميغا وات كهربائي أحد المشروعات الهامة في برنامج قطاع الكهرباء المصرى الحالى لسد الحاجة المتزايدة لتوليد الكهرباء. ويتضمن المشروع تحويل الطاقة الكهربائية المولدة إلى الشبكة الكهربائية القومية الموحدة (NUPG) عبر خطوط التوزيع الهوائية (OTL) التي تقوم بدورها بتوصيل الكهرباء إلى مستهلكى شبكة الكهرباء القومية.

وسوف تربط محطة الطاقة بالعين السخنة بنظام الطاقة الموحد المصرى (UPS) الذى تملكه وتديره الشركة المصرية لنقل الكهرباء (EETC) التابعة للشركة القابضة لكهرباء مصر عبر خطوط التوزيع. وتتضمن منهجية التوصيل فتح خط التوزيع أحدى الدائرة أبو زعبل/ السويس ٥٠٠ بجهد ٥٠٠ كيلوفولت ومدته حوالى ٩٠ كم (داخليًا/خارجيًا أى  $2 \times 90$  كم) ليصل إلى مشروع الطاقة الكهربائية بالعين السخنة. ويتطلب ذلك استبدال خطوط التوزيع مزدوجة الدائرة بجهد ٢٢٠ كيلوفولت وهى خط محطة خليج السويس/الاقتصادية وخط محطة خليج السويس/ حديد عز بأربعة كابلات أرضية مزدوجة الدائرة بجهد ٢٢٠ كيلوفولت بطول ٣-٤ كيلومتر(كابلات البولى إيثيلين المتشابك بقطر  $1 \times 1200$  ملمتر مربع) وتوصل هذه الكابلات بمحطة تحويل تستبد بالقرب من الاقتصادية بجهد ٢٢٠ كيلوفولت، وذلك للحصول على "حق المرور" إلى خط التوزيع بجهد ٥٠٠ كيلوفولت الذى سيحول الطاقة المولدة من مشروع محطة الطاقة المقترح بالعين السخنة إلى الشبكة القومية بجهد ٥٠٠/٢٢٠ كيلوفولت. وتتضمن منهجية التوصيل فتح خط التوزيع مزدوج الدائرة القطامية/ المصرية للأسمنت لمدته مسافة ٤٠ كيلومتر (داخليًا/خارجيًا أى  $2 \times 40$  كيلومتر) ليصل إلى محطة التحويل.

ولمشروع الطاقة بالعين السخنة ومحطات الربط منافع بيئية واجتماعية واقتصادية ضخمة تعود على المستفيدين. فمثلاً، زيادة الطاقة الإنتاجية المركبة القومية التى تحتاج إلى زيادة توليد الكهرباء بمعدل ٧% سنويًا، وإلا توقف الكثير من المشروعات الاقتصادية والاجتماعية الأخرى وضاع الكثير من فرص التحسين. علاوة على ذلك فإن المشروع - من وجهة النظر الاجتماعية الاقتصادية - يعمل على دفع جهود القضاء على الفقر وذلك عبر توفير شرائح استهلاكية صغيرة من الكهرباء لتخدم محدودى الدخل. كما يساهم المشروع - وما تصاحبه من بنية أساسية - فى خلق فرص عمل جديدة فعلى سبيل المثال سيساهم مد خطوط التوزيع الهوائية فى حل أزمة البطالة.

وكما ذكرنا من قبل، يغطى هذا المشروع منطقتين رئيسيتين هما محافظتى السويس والجيزة بالإضافة إلى بعض المناطق المحدودة من محافظة القاهرة. ويصل إجمالى عدد الكيلومترات التى يقترح أن تمتد فيها خطوط التوزيع إلى ١٣٠ كيلومتر. وليس من المتوقع أن تسبب أعمال مشروع مد خطوط التوزيع إعادة التوطين القسرية خاصة وأن مسارات معظم هذه الخطوط محددة على أراض صحراوية غير مأهولة كما هو موضح فى خرائط المسح (الأشكال ١ و ٢). وفى حقيقة الأمر، وفقاً لمنشور سياسة العمليات رقم ٤-١٢ الصادر عن البنك الدولى "يتم تجنب عمليات إعادة التوطين القسرية بكل الوسائل". إلا أنه ومع اقتراب الانتهاء من صياغة الخطة الشاملة والأعمال التفصيلية تقترح كل من شركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء (EDEPC) والشركة القابضة لكهرباء مصر (EETC) والشركة المصرية لنقل الكهرباء (EEHC) إطاراً لإعادة التوطين والتسوية (بما يتوافق ومنشور سياسة العمليات رقم ٤-١٢ للبنك الدولى) يطبق خلال تنفيذ المشروع فى حالة تسبب المشروع فى إعادة التوطين القسرية.

وقد أعد إطار سياسة إعادة التوطين بما يتوافق وسياسة البنك الدولى الحمايية الخاصة بإعادة التوطين القسرية وقوانين الحكومة المصرية وسياساتها ذات الصلة.

شكل ١: المسار المقترح لخطوط توزيع كهرباء مشروع ربط العين السخنة بالمحطة الرئيسية بجهد ٥٠٠ كيلوفولت

شكل ٢: المسار المقترح لخطوط توزيع كهرباء مشروع ربط العين السخنة بالمحطة الرئيسية بجهد ٢٢٠ كيلوفولت

## ١-١ الإطار المقترح

من الحقائق المقبولة عمومًا أن عملية إعادة التوطين التي تتم في إطار المشروعات التنموية إن لم تخفف وطأتها فقد تؤدي إلى زيادة المخاطر الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. والهدف من هذا الإطار هو الوقوف على مبادئ تخفيف الأثر الاجتماعي للمشروع بالإضافة إلى توضيح الاستعدادات التنظيمية التي قد تظهر الحاجة إليها خلال مرحلتى الإعداد للمشروعات الفرعية وتنفيذها.

ويتضمن ذلك دفع تعويض لجميع الأشخاص المتضررين من المشروع نتيجة لخسارة أراضيهم وممتلكاتهم ومعيشتهم الناتجة عن التهجير وإعادة التوطين، بالإضافة إلى مساعدتهم على الترحيل وإعادة التأهيل. ويمكن استخدام هذا الإطار إذا ما استلزم أحد أنشطة المشروع الاستحواذ على الأراضى وتهجير السكان أو أى من هذين الإجراءين، بما يسبب خسارة الأراضى أو الأملاك أو الأصول أو الدخول إلى الأراضى أو الممتلكات أو الأصول، أو مصادر الدخل أو المعيشة.

ويشمل هذا الإطار جميع أنشطة المشروع ويطبق على جميع الأشخاص المهجرين بغض النظر عن إجمالي عدد المتضررين وحجم التأثير وما إذا كان هؤلاء المتضررين يتمتعون بأحقية قانونية فى الأرض. وحيث أن عملية إعادة التوطين كثيرًا ما تؤثر على الجماعات الأكثر عرضة للمعاناة والفئات المهمشة (اقتصاديًا وسياسيًا واجتماعيًا)، سيولى هذا الإطار مزيدًا من الاهتمام بالآثار التي يؤتتها التهجير على هذه المجموعات بما فى ذلك الفقراء، أو من لا يمتلكون الأراضى، أو المسنين، أو النساء، أو الأطفال، أو الأقليات العرقية، أو المعاقين ذهنيًا أو بدنيًا.

## ٢-١ أهداف الإطار

تتوافق أهداف هذا الإطار مع سياسة البنك الدولي فيما يتعلق بإعادة التوطين القسرية وهى كالتالى:

- تجنب إعادة التوطين القسرية والاستحواذ على الأراضى أو التقليل منها ما أمكن من خلال الجهود المخططة.
- إن لم يمكن تجنب إعادة التوطين القسرية والاستحواذ على الأراضى، تنفذ أنشطة إعادة التوطين ودفع التعويض كمشروعات تنمية مستدامة توفر بموجبها موارد استثمارية كافية لإتاحة الفرصة للمهجرين فى المشاركة فى منافع المشروع. ويستشار الأشخاص المهجرين والمعوضين بما يخدم مصالحهم ويمنحوا الفرصة للمشاركة فى وضع خطط إعادة التوطين وتنفيذها.
- مساعدة الأشخاص المهجرين لتحسين حياتهم ومستوى معيشتهم أو على الأقل إتاحة نفس المستويات التي كانوا يعيشون عليها قبل التهجير أو المستويات السائدة قبيل بداية تنفيذ المشروع (أيهما أعلى).

وبما أن بعضًا من مكونات المشروع المادية قد تنتج عنها إعادة توطين قسرية أو استحواذ قسرى على الأراضى فقد يتطلب الأمر الرجوع إلى منشور سياسة العمليات رقم ٤-١٢ للبنك الدولي الخاص بإعادة التوطين القسرية. وعلى أثره يعد إطار لسياسة إعادة التوطين لمعالجة المسألة إن ظهرت. وحيث أن طبيعة عملية الاستحواذ على الأراضى أو إعادة التوطين ومداهما فى مختلف المشاريع الفرعية غير معروفين عند التقييم، فإن إطار سياسة إعادة التوطين من شأنه تحديد أهداف إعادة التوطين ومبادئها وترتيباتها التنظيمية والآليات الخاصة بأى أنشطة لإعادة التوطين قد تظهر ضرورتها نتيجة لأنشطة المشروع. وعند الوقوف على حجم عملية الاستحواذ بدقة أثناء مرحلة التنفيذ، تعد خطط إعادة التوطين الخاصة بكل موقع على حدة استنادًا إلى حجم الآثار وجسامتها. ويجب الانتهاء من عملية إعادة التوطين قبل البدء فى الأشغال المادية بالمشروع.

## ٢- الإطار التشريعى لعمليات إعادة التوطين

تعامل مسائل إعادة التوطين والاستحواذ على الأراضى فيما يتعلق بالمشروع المقترح والمشروعات الفرعية التالية له فى ضوء القوانين التي تحكم جمهورية مصر العربية فى هذا الشأن ومنشور سياسة العمليات رقم ٤-١٢ الصادر عن البنك الدولي. ويمثل إطار سياسة إعادة التوطين مرجعًا يستخدم لإدارة مسائل الاستحواذ على الأراضى وإعادة التوطين القسرية والتهجير القسرى للأشخاص فيما يتعلق بالمشروعات التي يمولها البنك

الدولي. وتلتزم الشركة المصرية لنقل الكهرباء وشركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء بالقوانين والسياسات المحلية وكذا قوانين البنك الدولي وسياساته وبأى تعديلات مستقبلية قد تطرأ عليها.

## ٢-١ القوانين المصرية ذات الصلة

من سياسة الحكومة المصرية أن تدفع التعويض أو تقدم المساعدات لمن تضررت أرضه أو أملاكه بسبب إحدى المشروعات التي تنفذها الحكومة. ويختص هذا الجزء بوسائل تطبيق أحكام وقواعد القانونين الإداري والمدني بالإضافة إلى القانون المختص بنزع الملكية الخاصة للمصلحة العامة وأسباب هذا التطبيق والجهات المختصة التي تتولى تطبيق القوانين. كما يغطي هذا الجزء القيود، وشروط قانونية الإجراءات التي تطبقها السلطة المختصة التي تقع تلك الأملاك تحت تصرفها، وتداعيات نزع الملكية، بالإضافة إلى الإجراءات القانونية لحيازة الممتلكات الخاصة.

### ٢-١-١ مسنوليات السلطة الإدارية عند اتخاذ القرارات

تهدف الدولة – ممثلة في السلطة التنفيذية من خلال إصدار القرارات الإدارية للمنفعة العامة – إلى تحقيق المنفعة العامة. وتستخدم الدولة (السلطة الإدارية) وسائل متنوعة لممارسة هذا النشاط المتعدد الملحوظ فعلياً في الشؤون الإدارية وينعكس بدوره في الشؤون القانونية.

ووفقاً للمادة ٣٤ من الدستور التي تنص على أن "الملكية الخاصة مصونة، ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون وبحكم قضائي، ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض وفقاً للقانون. وحق الإرث فيها مكفول". وفقاً لهذه المادة يتبين أن إجراءات نزع الملكيات الخاصة ما هي إلا حالات استثنائية. ويحق للسلطة القضائية المختصة البت في قضايا الأفراد المرفوعة ضد السلطة الإدارية للحصول على تعويض مناسبة.

وتشمل القوانين الأخرى ذات الصلة التي تحكم نزع ملكية الأراضي وما يتبعها من إجراءات لدفع التعويض ما يلي:

- القانون رقم ٥٥٧ لسنة ١٩٥٤ المعدل لاحقاً بالقانون رقم ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠ والقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٢ ويحدد الأحكام المتعلقة بنزع الملكيات العقارية للمنفعة العامة والتطوير.
- القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٥٦ الذي ينص على أحكام نزع ملكية الأحياء لإعادة تخطيطها وتعميرها وتحسينها، وكذلك القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ المعدل والشامل بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.
- القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٧٤ بشأن المسافات الآمنة على جانبي خطوط التوزيع وتحريم المنطقة المحيطة بالمحولات والمعدات الكهربائية حسب مستوى الجهد.

وتتضمن النصوص العامة التي تحكم نزع الملكية الخاصة (وفقاً للقانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ والقانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٥٦ والقانون رقم ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠) الآتي:

١. تسرى عملية نزع الملكية العقارية الملموسة فقط، ولا تسرى على أى منقولات.
٢. تسرى فقط على الممتلكات الخاصة التي يمتلكها الأفراد وبالتالي تستثنى الممتلكات العامة من تلك الإجراءات.
٣. تشمل عملية نزع الملكية الأراضي والمنشآت (بنايات).
٤. تهدف عملية نزع الملكية إلى تحقيق المنفعة العامة فقط.
٥. للسلطة الإدارية الحق في تقييم الظروف المتعلقة بنزع الملكية وكذا سلطة تنفيذ نزع الملكية الذي يبرره هدف تحقيق المنفعة العامة. ولا يجوز الطعن على السلطة الإدارية أو الحكم عليها على أساس إمكانية اختيارها عقاراً أكثر ملاءمة لتحقيق المنفعة العامة من العقار الذي اختارته بالفعل.
٦. تقدر السلطة الإدارية المساحة التي تراها لازمة لإقامة المشروع. ولا يقتصر هذا الحق على الممتلكات العقارية المطلوبة للمشروع حيث أن المشرع قد خولها كذلك سلطة نزع الملكية.

واستناداً إلى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤: "إن كان الهدف من نزع الملكية إنشاء ميادين أو شوارع أو توسيعها أو تعديلها، أو ترسيمها، أو إقامة حى جديد أو لتحسينه/تعميره أو تجميله، أو لأى أمر متعلق

بالصحة، يجوز لعمليات نزع الملكية أن تتضمن - بالإضافة إلى العقارات المطلوبة لإقامة المشروع - أى ممتلكات عقارية أخرى يترأى للسلطة المختصة ضرورتها لتحقيق الهدف من المشروع، أو أى ممتلكات تكون حالتها الحالية (سواء مساحتها أو شكلها) لا تتماشى مع التحسين اللازم".

وفضلاً عن ذلك تسمح المادة الأولى من القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٥٦ بنزع ملكية الأحياء لتحسينها وتعميرها وإعادة تخطيطها وإعادة بنائها. كما تنص المادة ٢٤ من القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ على أنه فى حالة الحاجة إلى نزع ملكية جزئية من الممتلكات العقارية بحيث لا يستفيد المالك من الجزء المتبقى غير المنزوعة ملكيته يحق للمالك التقدم بطلب فى غضون ثلاثين يوماً (تبدأ من تاريخ الإفصاح النهائى عن قائمة الممتلكات المنزوعة) بشراء المساحة بأكملها.

ومن الجدير بالذكر أن القانون الجديد لم يقصر حق طلب شراء الجزء المتبقى غير المنزوعة ملكيته من العقار على المباني فقط إلا أنه امتد ليشمل الأرض أيضاً.

وقد صدر القانون رقم ٥٥٧ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون رقم ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠ ليكفل تحقيق المعادلة بين حقوق الأفراد وضمائماتهم وحقوق الدولة فى نزع الملكية الخاصة. وعلاوة على ذلك ينص هذا القانون على أن تقييم المصلحة/ المنفعة العامة التى تبرر نزع الملكية تنبنى فى كل الأحوال على قرار جمهورى بينما كان يكتفى قبلاً بقرار من الوزير المختص.

## ٢-١-٢ الإجراءات القانونية والإدارية لنقل الملكية والتعويض

الإجراءات المتخذة فى هذا الصدد هى إجراءات إدارية دون تدخل قضائى إلا فى تقييم مبلغ التعويض.

فالمادة ١ من القانون رقم ٥٥٧ لسنة ١٩٥٤ (المعدل بالقانون رقم ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠) ليكفل ينص على أن تحديد المنفعة العامة بغرض نزع ملكية عقارية خاصة يخضع لقرار جمهورى. ومن ناحية أخرى وفقاً للمادة ٢ من القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٦٠ فإن تحديد المنفعة العامة بغرض نزع ملكية الأحياء لإعادة تخطيطها وتعميرها تخضع لقرار صادر عن مجلس الوزراء.

ويرفق مع هذا القرار:

- مذكرة تبين أن المشروع المطلوب تنفيذه يعد ذا منفعة/ مصلحة عامة (تنشر مع القرار فى الجريدة الرسمية وفى وحدات الإدارة المحلية المختصة).
- خريطة تحدد نطاق المشروع.
- بعد أسبوعين من النشر والإصدار يسمح للمسئول المفوض لتنفيذ إجراءات نزع الملكية بدخول العقارات لإجراء العمليات الفنية والمساحية وضع كل علامات الترسيم اللازمة للعقار المنزوعة ملكيته.

وفيما يلى خطوات نقل الملكية:

١- إجراء حصر لكل الممتلكات: تنفذ الحصر لجان مؤلفة من مندوب الجهة المخولة للقيام بإجراءات نزع الملكية (كالمحافظة أو وزارة الزراعة... إلخ) وأحد المسؤولين المحليين من المحافظة، ويخطر ذو الشأن بخطاب مسجل. ويلتقى جميع الملاك وأصحاب الحقوق أو الأحياء فى الملكية المنزوعة اللجنة المذكورة فى موقع المشروع خلال عملية الحصر لإعلام أعضاء اللجنة بممتلكاتهم وحقوقهم. وتكتب اللجنة تقريراً به محضر بالإجراءات فيه هذه الممتلكات وأسماء الملاك وأصحاب الحقوق وعناوينهم. ويوقع أعضاء اللجنة وجميع الحاضرين على تقرير الحصر. وإذا امتنع أحد عن التوقيع يثبت ذلك فى محضر اللقاء مع بيان أسباب امتناعه. ويخضع دخول الملكية المنزوعة منذ ذلك الوقت فصاعداً لإخطار الشخص المختص.

٢- إعداد التقارير وتحذيرات الإخلاء: تعد جهة نزع الملكية بيانات بعدد الملكيات التى ستنزع وأنواعها وحجمها وموقعها وأسماء ملاكها وعناوينهم وقيم التعويض (وفقاً لتقرير الحصر). وتنشر هذه البيانات فى الجريدة الرسمية. ويحذر مالكو الأراضى والمستأجرون بوجوب إخلاء الممتلكات فى مدة أقصاها خمسة أشهر. ويمنح الملاك مدة ثلاثين يوماً (من تاريخ تقديم البيانات) لتقديم شكاواهم بشأن ما ورد بهذه البيانات أو التظلم منه.

وإذا لم تقدم الشكاوى خلال مدة الثلاثين يوماً المحددة تعتبر البيانات نهائية وغير خاضعة لأي إجراءات تقاضى أو مطالبية، وفي هذه الحالة ترسل قيمة التعويض المشار إليها في البيانات إلى مالكي الأراضي المحدثين.

٣- نقل الملكية: بالنسبة للملاك الذين لم يقدموا شكاوى أو طعون تجرى عملية نقل الملكية فقط عن طريق جعلهم يوقعون استمارات محددة لنقل الملكية. وبالنسبة للعقارات التي لم يوقع ملاكها الاستمارات الصحيحة يصدر الوزير المختص قراراً بنزع هذه الملكيات. وتودع الاستمارات والقرارات الوزارية بعد ذلك بمكتب التوثيق المختص. ويترتب على هذا الإيداع الخاص بهذه العقارات النتائج التي يؤتيها إعلان عقود البيع، وعليه، تنتقل ملكية الأراضي إلى السلطة الإدارية القائمة بنزع الملكية وتحول الحقوق الواجبة عن العقارات إلى مبالغ التعويض.

٤- تقييم التعويض: لا يجرى نزع الملكية إلا تتم مقابل تعويض عادل وفقاً لأحكام الدستور. وقد وضع المشرع بعض المبادئ التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار فيما يختص بتقدير التعويض:

أ. يستثنى من تقييم التعويض عن نزع الملكية المنشآت، أو الزروع/ المحاصيل، أو تحسينات/ إضافات، أو عقود إيجار إذا ثبت أن أي من هذه الأفعال المذكورة كانت بقصد الحصول على قيمة تعويضية أكبر. وقد نص المشرع على أن أي فعل يتم في هذا الشأن بعد نشر قرار نزع الملكية للمنفعة العامة في الجريدة الرسمية يعتبر فعلاً تقصد به زيادة قيمة التعويض. وبالتالي، تستثنى هذه الأفعال من عملية تقييم مبلغ التعويض (المادة ٢٥ من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤، والمادة ٧ من القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٥٦).

ب. إذا زاد أو قل مبلغ التعويض عن الجزء الذي لم تنزع ملكيته (نتيجة للأنشطة التي تسبب المنفعة العامة)، في غير مشروعات التخطيط العمراني، تراعى زيادة المبلغ أو نقصانه بحيث لا يتعدى المبلغ المضاف أو المخصوم ٥٠% من قيمة التعويض عن الملكية المنزوعة (المادة ١٩ من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤).

ج. إذا كانت قيمة الملكية التي تقرر نزعها لأعمال تعمیر أحد الأحياء/ إحدى المدن أو إعادة تخطيطها قد زادت نتيجة تنفيذ مشروع منفعة عامة، فلا تحسب هذه الزيادة في تقييم التعويض إذا تم نزع الملكية خلال خمس سنوات من تاريخ بدء تنفيذ المشروع السابق (المادة ١٩ من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤).

د. بالنسبة للعقارات الخاضعة للتحسين بسبب أعمال المنفعة العامة (مشروعات إعادة تخطيط الأحياء/ المدن وتعميرها) يلتزم الملاك بدفع مقابل هذا التحسين شريطة ألا يتعدى المبلغ المدفوع ٥٠% من التكاليف الفعلية لإنشاء الشارع أو الميدان أو توسيعهما بما أدى إليه هذا التحسين. ويطبق هذا الحكم أيضاً إذا لم يتم نزع سوى جزء واحد من الملكية داخل مشروع إعادة تخطيط/ تعمير الحي/ المدينة، وارتأت السلطة المختصة أن احتفاظ المالك بجزء من العقار لا يتعارض مع غرض من المشروع المراد تنفيذه. ولا يخضع تقييم هذه التكاليف المذكورة من جانب السلطة المختصة بتنظيم الشؤون لأي دعاوى قضائية (القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤).

ولتفادي التأخير الذي قد يعوق الملاك من الحصول على التعويض في الفترة المحددة، فقد نص القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٦٢ على حكم جديد في المادة ٢١ يتم بموجبه "صرف نصف قيمة الملكيات المنزوعة التي دخلت ضمن مناطق التحسين، بينما يودع النصف الآخر في صناديق ائتمانية لدى الجهة المختصة إلى حين تقديم المالك شهادة صادرة عن الجهة المختصة تفيد سداد مقابل التحسينات المجراة على هذه الممتلكات.

## ٣-١-٢ المنازعات

تنسم إجراءات نزع الملكية بطبيعة إدارية في حد ذاتها وعادة ما تنفذ على وجه السرعة. وعليه، فإن إجراءات الإبطال ومنازعات التعويض وجميع الإجراءات المتعلقة بالملكية المنزوعة لن تحول دون تنفيذ إجراءات نزع الملكية أو منع تداعياتها، غير أن حق الملاك في التعويض محتفظ به (المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤).

١٩٥٤). وعلى الرغم من ذلك، لا يجب أن تحول سرعة هذه الإجراءات دون أن يطالب الملاك وأصحاب الشأن بحقوقهم ويضمنوها. ولذلك فقد ميز المشرع بين نوعين مختلفين من آليات التعامل مع التظلمات:

١. التعويض غير المتعلقة بتقييم التعويض: مثل تلك الخاصة بالحق الفعلي لنزع الملكية. وفي هذه الحالة تتولى السلطة المسؤولة عن عملية نزع الملكية مسئولية التحقيق في هذه المنازعات لدفع قيمة التعويض المستحقة (المادة ١١ من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٥٤ والقانون رقم ١١ لسنة ١٩٥٦).
٢. المنازعات على تقييم التعويض: تخضع هذه المنازعات للقضاء القانوني كالاتي: تحيل السلطة القائمة على إجراءات نزع الملكية المنازعات على تقييم التعويض المقدم إلى المحكمة التي تنظر بدورها في الشكوى على وجه السرعة ويكون حكمها نهائياً.

#### ٢-١-٤ نزع الملكية المؤقت للعقارات

ينطوى حق السلطة العامة في نزع ملكية العقار المطلوب على الحق في شغل هذا العقار أو الاستيلاء عليه مؤقتاً. فالقوانين أرقام ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ و ٢٧ لسنة ١٩٥٦ و ١٠ لسنة ١٩٩٠ الخاصة بنزع ملكية الأراضي تتضمن أحكاماً بشأن الاستيلاء المؤقت على الممتلكات:

وفيما يلي موجز بالأحكام القانونية لبعض الحالات:

- ١- الاستيلاء على الممتلكات العقارية قبل نزع الملكية: إذا ما لجأت السلطة الإدارية المختصة إلى الاستيلاء على الممتلكات العقارية الخاصة لفترة انتقالية أو مؤقتة فيجب تحديد الإطار الزمني. أما إذا كان نزع الملكية المؤقت نهائياً، تلجأ السلطة الإدارية إلى الإجراءات العادية لنزع الملكية (المذكورة أعلاه). ولعدم إهدار الوقت فقد سمح التشريع الجديد للسلطة المختصة بالاستيلاء على العقار قبل إتمام إجراءات نزع الملكية (المادة ١٦ من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤). وينص التعديل بالقانون رقم ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠ على أنه "فيما عدا الحالات الطارئة والمستعجلة التي تتطلب الاستيلاء على العقارات لإجراء ما يلزم من الأعمال التحضيرية والتجديدات والأعمال الأخرى، يخضع الاستيلاء المؤقت على العقار للمنفعة العامة لقرار جمهوري (ينشر في الجريدة الرسمية)". وقد ضمن المشرع بعض الأحكام التي تسترشد بها هذه الحالة:

(أ) لا يحق للسلطة الإدارية اللجوء لهذا الإجراء قبل صدور القرار الذي يفيد بأن نزع ملكية هذه الممتلكات المحددة قد تقرر للمنفعة العامة.

(ب) للمالك الحق في تعويض مقابل عدم التمكن من الدخول إلى أملاكه أو الانتفاع لها منذ تاريخ الاستيلاء الفعلي على الأرض حتى دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية.

(ج) للمالك الحق في النزاع على قيمة التعويض المقدرة أو الطعن فيها لمنعه من الانتفاع بأملكه أو دخولها وذلك من خلال نفس عملية معالجة التظلمات على التعويض المقدر لنزع الملكية. وفي هذه الحالة لا يسمح بإزالة أى منشآت أو مبان (تم الاستيلاء عليها) إلا بعد انتهاء إجراءات إعادة تقدير قيمة التعويض نهائياً.

(د) في حالة نزع ملكية الأحياء لا تنزع ملكية الممتلكات والمباني حتى توفر منازل بديلة لمن فقدوا منازلهم.

(هـ) الاستيلاء المؤقت: إذا ما كانت السلطة الإدارية في حاجة لإدارة العقار لفترة انتقالية/ مؤقتة لا تبرر نزع الملكية، تتولى السلطة الإدارية فقط بينما يظل العقار في حوزة مالكة الرسمى.

وفيما يلي موجز بالأحكام القانونية الخاصة بحالتين محددتين:

- الضرورة (الاستعجال/ السرعة): كما هو مذكور بالمادة ١٧ "... في حالة غرق جسر ما أو كسره أو تفتش وباء وفي سائر الأحوال الطارئة يسمح بالاستيلاء المؤقت على العقارات المطلوبة لإجراء أعمال الإصلاح أو الوقاية أو غيرها".

- مشروع منفعة عامة: يوضح القانون رقم ٥٥٧ لسنة ١٩٥٤ بأن قرار الاستيلاء فى كلتا الحالتين المذكورتين أنفاً يصدره "المدير" أو المحافظ (المادة ١٧)، بينما حددت المادة ٢ من القانون السابق الخاصة بقرارات الاستيلاء المحافظ على أنه الشخص المسئول عن إصدار قرارات الاستيلاء المؤقت فى حالات الطوارئ/ الاستعجال. أما فى أى حالة أخرى فالقانون المذكور أنفاً يشترط قراراً جمهورياً لتنفيذ الاستيلاء المؤقت.
- الإجراءات: لا يتطلب الاستيلاء المؤقت على العقار سوى أن يحدد مندوب الجهة المختصة صفة العقار ومساحته وحالته عند الاستيلاء عليه. وبذلك تستطيع الجهة المختصة شغل العقار دون الحاجة لاتخاذ إجراءات أخرى". ولغرض تبسيط الإجراءات المتبعة إلى تلك المذكورة فى الفقرة السابقة يمكن تبرير ذلك فى حالة الاستيلاء على العقارات فى الحالات الطارئة أو المستعجلة.
- التعويض: فى غضون أسبوع من تاريخ الاستيلاء تحدد السلطة المختصة قيمة التعويض لذوى الشأن/ الملاك مقابل فقدانهم الحق فى دخول أملاكهم والانتفاع بها مؤقتاً. ويحق للملاك النزاع على قيمة التعويض المقدرة كما هو موضح سابقاً.
- فترة الاستيلاء: تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى. وإن رأت السلطة الإدارية ضرورة مد مدة الثلاث سنوات المذكورة، يمكن القيام بذلك بالاتفاق مع المالك. وإن تعذر الاتفاق تظل الأرض منزوعة الملكية وتتولى السلطة الإدارية مسئولية إعادة العقار للمالك فى حالته الأصلية عند الاستيلاء على الأرض ودفع تعويض عن أى تلف أصاب العقار أو انخفاض فى قيمته.

#### ٢-١-٥ تعريف المواد الجديدة من قانون نزع الملكية للمصالح العام رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠

رأى المشرع ضرورة تعديل القانون ليعكس ما حدث من تطورات جديدة بدءاً بعملية اللامركزية الإدارية فى الإدارات المحلية وتحويل العديد من الجهات العامة إلى أجهزة عامة منفصلة لكل منها شخصيتها الاعتبارية مستقلة عن الدولة، وميزانية مستقلة عن الميزانية العامة.

وقد صدر هذا القانون عندما كانت هيئة المصرية العامة للمساحة – إحدى الهيئات التابعة لوزارة الموارد المائية والرى – هى السلطة المختصة بتنفيذ إجراءات نزع الملكية، حيث يقضى بأن تخصص الهيئة قيم التعويض من ميزانيتها. بينما يقر التعديل الجديد لهذا القانون على تولى الجهة الطالبة نزع الملكية مسئولية دفع قيمة التعويض وتمثيل نفسها فى التقاضى أمام القضاء.

وقد حددت المادة ٢ من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بأن أنشطة المنفعة العامة:

- إنشاء الطرق والشوارع والبيادين أو توسيعها أو تعديلها، أو إنشاء أحياء جديدة.
- مشروعات المياه والصرف الصحى.
- مشروعات الرى والصرف.
- مشروعات الطاقة/ الكهرباء.
- إنشاء الكبارى والمجازات السطحية (المزلقانات) والممرات السفلية أو تعديلها.
- مشروعات النقل والمواصلات.
- أغراض التخطيط العمرانى وتحسين المرافق العامة.
- ما يعد من أعمال المنفعة العامة فى أى قانون آخر.
- ويجوز بقرار من مجلس الوزراء إضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة إلى الأعمال المذكورة.
- القرار الذى يحكم أنشطة المنفعة العامة بناء على قرار جمهورى ومرفق معه مذكرة المشروع.

وفقاً للمادة ٦ من القانون الجديد تتشكل لجنة لتقدير التعويض بقرار من وزير الموارد المائية والرى، حيث تتألف اللجنة من مندوب عن هيئة المساحة رئيساً وعضوية مندوب عن كل من مديرية الزراعة ومديرية الإسكان والمرافق ومديرية الضرائب العقارية بالمحافظة. ويقدر التعويض طبقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية.

**٢-٢ سياسات البنك الدولي الحمائية**

تتضح سياسة البنك الدولي الخاصة بإعادة التوطين القسرية وتعويض الأشخاص المتضررين بمنشور سياسة العمليات رقم ١٢-٤ لسياسات البنك الدولي الحمائية.

"بالنسبة لعمليات الاستثمار القطاعي التي قد تنطوي على إعادة توطين قسرية يشترط البنك أن تحدد الهيئة المنفذة للمشروع المشروعات الفرعية ليمولها البنك لضمان التزامها بمنشور سياسة العمليات رقم ١٢-٤. وبالنسبة لهذه العمليات يقدم المقترض، قبل التقييم، إطاراً لسياسة إعادة التوطين تتفق ومنشور سياسة العمليات رقم ١٢-٤. كما يقدر الإطار - بقدر الإمكان - إجمالي عدد السكان الذين سيرحلون والتكلفة الإجمالية لإعادة التوطين".

**٣-٢ الفروق بين القوانين المصرية وسياسات البنك الدولي**

تتلخص الفروق بين القوانين المصرية وسياسات البنك الدولي في الجدول التالي:

## جدول ١: مقارنة بين القوانين المصرية وسياسات البنك الدولي

الموضوع	الاشتراطات التشريعية المصرية	اشتراطات سياسات البنك الدولي	تطبيق عملي
حساب التعويض	يكون وفقاً للأسعار الموجودة في المناطق المتضررة وتقوم لجنة متخصصة بالتقييم لهذا الغرض.	تكلفة الاستبدال كاملة	هذه القضية في غاية الأهمية حيث إن جميع الممارسات المصرية للتقييم كانت أقل من سعر السوق بدرجة كبيرة ويرجع ذلك إلى: الافتقار إلى خبرة التقييم في الهيئة المصرية للمساحة، وعدم تحديد سعر سوق حقيقي نتيجة للضرائب والرسوم المفروضة على الممتلكات
العشوائيات	ليست متضمنة في التشريع (أظهرت الحالات التطبيقية لإعادة التوطين تعويض العشوائيات نتيجة للحساسية السياسية)	توفر مساعدات إعادة التوطين (وليس تعويضاً عن الأراضي)	يجب أن يؤخذ هذا في الاعتبار بوضوح في أي من إجراءات إعادة التوطين والخيارات المقدمة سواء كان ذلك من خلال مأوى بديل أو تعويض منصفة تمكنهم من إيجاد مأوى آخر.
إعادة التوطين	يوفر للقاطنين المتضررين المهجرين فعلياً مساكن أخرى، ولا يحق لهم الاعتراض على الموقع الذي تم اختياره لإعادة التوطين ولكن على عدم ملاءمة المسكن من حيث المساحة أو التصميم أو ما يتصل بذلك. ويتم رفع الشكوى خلال ١٥ يوماً من استلام إخطار المسكن الجديد للجنة متخصصة لهذا الغرض والتي يجب عليها الرد خلال شهر واحد.	يوفر للقاطنين المتضررين المهجرين فعلياً مساكن أخرى أو مواقع للمساكن، أو - حسب المطلوب - مواقع زراعية معادلة على الأقل للمواقع القديمة، وتكون الأفضلية لإعادة التوطين القائمة على الأراضي للأشخاص المهجرين الذين يعتمدون في كسب عيشهم على الأرض. وتقوم إعادة التوطين على خطة عمل إعادة التوطين في حالة بلوغ عدد الأشخاص المتضررين إلى ٢٠٠ فرد أو أكثر، أما في حالة انخفاض عددهم عن ٢٠٠ تعد خطة إعادة التوطين المصغرة.	يجب أن يمنح الأشخاص المتضررون خيارات عدة لإعادة التوطين (وليس خياراً واحداً) تعادل على الأقل العقار أو الموقع القديم. ويجب أيضاً دعم الأشخاص المتضررين بنوع من القروض الميسرة التي تعوض الفرق في القيمة بين الملكية القديمة والجديدة. تطبق كل من خطة عمل إعادة التوطين وخطة إعادة التوطين المصغرة في الحالات ذات الصلة.
مساعدات إعادة التوطين	ليست متضمنة	يقدم الدعم للأشخاص المتضررين بعد التهجير وذلك لفترة انتقالية.	يجب أن تكون هذه المساعدات متضمنة داخل أي مشروع لإعادة التوطين في الشبكات الكهربائية عن طريق المحافظة.
المجموعات المعرضة للمعاناة	ليست متضمنة	يولى اهتمام خاص بالمجموعات المعرضة للمعاناة وبصفة خاصة من هم تحت خط الفقر، أي الذين لا	يجب على كل من وحدة إدارة البرنامج ووحدة التعمير داخل كل منطقة عشوائية أن تولي اهتماماً كبيراً بتلك

الموضوع	الاشتراطات التشريعية المصرية	اشتراطات سياسات البنك الدولي	تطبيق عملي
		يملكون أرضاً، والمسنين، والنساء والأطفال، السكان الأصليين، والأقليات العرقية.	المجموعات وتعطيهم الأولوية في اختيار خيارات إعادة التوطين وتلقى الدعم المالي.
المعلومات والمشاورات	تقدم المعلومات ذات الصلة للأشخاص المهجرين في وقتها المناسب لا يجرى التشاور معهم حول خيارات إعادة التوطين لا يستطيعون المشاركة في تخطيط إعادة التوطين وتنفيذه ورصده	تقدم المعلومات المناسبة للأشخاص المهجرين ومجتمعاتهم في الوقت المناسب ويتم التشاور معهم حول خيارات إعادة التوطين وتقدم لهم فرص للمشاركة في تخطيط إعادة التوطين وتنفيذه ورصده.	يجب أن تحصل الفئات المتضررة على المعلومات الكاملة عن عملية إعادة التوطين وخيارات التعويض. يجب تطبيق التخطيط واتخاذ القرارات بالمشاركة في خيارات إعادة التوطين والتعويض
التظلمات	لجان وأوقات مخصصة لهذا الغرض يقدم الاعتراض على قرار إعادة التوطين خلال شهر واحد ويقدم الاعتراض على قيمة التعويض خلال أربعة أشهر	توضع آلية مناسبة للتظلمات يسهل الوصول إليها	توجد حاجة لضمان توافر قناة مباشرة للتظلمات أمام المجموعات المتضررة وحصولهم على التعويض في الوقت المناسب قبل إعادة التوطين. يجب أن يكون الحصول على التعويض بالكامل قبل بدء إعادة التوطين

المصدر: أطر سياسة إعادة التوطين لمشروع ربط شبكات الغاز الطبيعي للقاهرة الكبرى، نوفمبر ٢٠٠٧، ص. ١٠-١١

### ٣- معايير أحقية الأشخاص المتضررين في الحصول على التعويض

#### ١-٣ تعريف الأشخاص المتضررين:

يعرف الأشخاص المتضررون أو الأشخاص المتضررون من المشروع في هذا الإطار الخاص بالسياسة على أنهم الأشخاص الذين قد يتعرضون لآثار عكسية اقتصادية أو اجتماعية أو ثقافية بسبب المشروعات الفرعية التي يدعمها البنك الدولي. وقد تضم هذه الآثار ما يبدأ بفقدان الأصول المادية مثل الأراضي، والمزارع، والمحاصيل، والممتلكات التجارية، والمنازل، والممتلكات الشخصية، ومصادر الدخل، والمواقع الثقافية/ التاريخية/ الدينية وانتهاءً بالأصول غير المادية مثل رأس المال الاجتماعي والشبكات والأنشطة الثقافية. وتشمل الآثار العكسية كذلك منعهم من الوصول للأصول المادية وغير المادية والمنع القسري من دخول حدائق ومحميات حدها القانون. ويبرز المربع الثاني بعض الخسائر الأساسية التي قد تنتج عن حيازة الأراضي.

#### مربع ١: الخسائر المحتملة عن حيازة الأراضي في المناطق الريفية

الأرض	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ أرض زراعية (مؤجرة أو مملوكة)</li> <li>■ دخول الأراضي</li> </ul>
المنشآت	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ منازل أو أحياء سكنية (مؤجرة أو مملوكة)</li> <li>■ المباني الأخرى (مؤجرة أو مملوكة)</li> </ul>
الدخل	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ دخل من المحاصيل</li> <li>■ دخل من الأجور</li> <li>■ دخل من مناطق الصيد</li> <li>■ دخل من الأعمال المتضررة</li> </ul>
المنشآت العامة <sup>١</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ الحصول على فرص العمل الرسمية</li> <li>■ المدارس الحكومية</li> <li>■ المستشفيات الحكومية</li> <li>■ الأسواق</li> <li>■ مراكز التجمع</li> <li>■ الجبانات</li> </ul>
الدينية والثقافية <sup>٢</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ رأس المال الاجتماعي: الشبكات، والأنشطة، والعلاقات</li> <li>■ الأضرحة</li> <li>■ دور العبادة (مساجد، كنائس، معابد)</li> <li>■ المعالم الثقافية والتاريخية</li> </ul>
البيئية	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ الحصول على الموارد الطبيعية</li> <li>■ الآثار البيئية السلبية الناتجة عن الأرض</li> <li>■ الاستحواذ أو من المشروع نفسه</li> </ul>

#### ٢-٣ معايير الأحقية

يكون لجميع الأشخاص المتضررين الذين يعانون من خسارة ممتلكاتهم كليًا أو جزئيًا أو من حرية الدخول إليها أحقية الحصول على أي من أوجه المساعدة حسب حقوقهم القانونية في الأرض إذا أمكن إثبات شغلهم للأرض قبل تاريخ انتهاء المطالبة. يقترح منشور سياسة العمليات رقم ٤-١٢ للبنك الدولي ثلاثة معايير عامة للأحقية كما يوضحها الجدول التالي.

<sup>١</sup> لا يجب السماح للمشروعات الفرعية بانتهاك الجبانات العامة أو المقابر الخاصة أو الأصول المادية لها أو الإضرار بها بأي شكل. وتخضع هذه الحالات إذا دعت الضرورة القصوى إلى وقوعها إلى قوانين الحكومة المصرية في هذا الصدد.

<sup>٢</sup> لا يجب السماح للمشروعات الفرعية بانتهاك الأصول المادية الدينية أو الثقافية أو الإضرار بها بأي شكل. وتخضع هذه الحالات إذا دعت الضرورة القصوى إلى وقوعها إلى قوانين الحكومة المصرية في هذا الصدد.

## جدول ٢: معايير أحقية الحصول على التعويض (منشور سياسة العمليات رقم ٤-١٢ للبنك الدولي)

الأحقية	فئة التهجير
<ul style="list-style-type: none"> <li>تعويض عن فقدان الأرض والأصول بتكلفة استبدال كاملة.</li> <li>في حالة الترحيل الفعلي، تقدم مساعدة خلال عملية الترحيل (أى بدلات الانتقال) وتوفر مساكن و/أو مواقع زراعية ذات مزايا إنتاجية ومزايا خاصة بالموقع تعادل المواقع التي نزعت منهم.</li> <li>الدعم بعد التهجير حتى استعادة نفس مستويات الرزق والمعيشة السابقة للتهجير.</li> <li>المساعدة التنموية بالإضافة إلى إجراءات التعويض (أى إعداد الأرض والتيسيرات الائتمانية والتدريب وفرص العمل).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>الأفراد الذين لهم حقوق قانونية رسمية فى الأرض (بما فى ذلك الحقوق العرفية والتقليدية المعترف بها بموجب القوانين المصرية)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>التعويض عن فقدان الأرض والأصول بتكلفة استبدال كاملة.</li> <li>في حالة الترحيل الفعلي، تقدم مساعدة خلال عملية الترحيل (أى بدلات الانتقال) وتوفر مساكن و/أو مواقع زراعية ذات مزايا إنتاجية ومزايا خاصة بالموقع تعادل المواقع التي نزعت منهم.</li> <li>الدعم بعد التهجير حتى استعادة نفس مستويات الرزق والمعيشة السابقة للتهجير.</li> <li>المساعدة التنموية بالإضافة إلى إجراءات التعويض (أى إعداد الأرض والتيسيرات الائتمانية والتدريب وفرص العمل).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>الأفراد الذين ليس لهم حقوق قانونية رسمية فى الأرض ولكن لهم حق المطالبة بهذه الأرض أو الأصول (على أن تعترف القوانين المصرية بهذه المطالبات أو يتم الاعتراف بها من خلال عملية تحدها خطة إعادة التوطين)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>المساعدات الملائمة لإعادة التوطين (أى الأرض والأصول والأموال والوظائف، إلخ).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>الأفراد الذين ليس لهم حق قانونى معترف به أو حق المطالبة بالأرض الموجودين فيها (أى العشوائيات أو الملكية المتنازع عليها)</li> </ul>

إلى جانب ذلك، يكون لجميع الأفراد الذين يمتلكون أى ممتلكات (الأراضى أو المنازل أو المنشآت) قد تتأثر سبباً جراء أى من أنشطة المشروعات الفرعية (البناء وإعادة التأهيل، إلخ) أحقية الحصول على نوع من التعويض الاستبدال كما يوضح الجدول التالى.

## ٤- طرق تقييم الضرر

## ٤-١ تقييم الأصول

يكون تقييم الخسائر فى الأصول المادية حسب الأصول المحفوظ بها - إن عرفت - مع تقدير تكلفة الاستبدال وهى تكلفة استبدال الأصول المفقودة مع إضافة أى قيمة تحويل فى مرحلة ما قبل التهجير. وتختلف تكلفة الاستبدال كما يوضح الجدول التالى.

## جدول ٣: تكلفة استبدال الأصول المادية

الأصل	تكلفة الاستبدال
الأرض الزراعية	تساوى القيمة السوقية للأرض من نفس القدرة الإنتاجية أو الاستخدام فى مرحلة ما قبل المشروع أو ما قبل التهجير - أيهما أكبر - والتي تقع بالقرب من الأرض المتضررة مع إضافة تكلفة إعداد الأرض لمستويات مشابهة لمستويات الأراضى المتضررة مع إضافة تكلفة أى تسجيل وضرائب نقل الملكية.
الأرض الحضرية	تساوى القيمة السوقية لأرض من نفس المساحة والاستخدام فى مرحلة ما قبل التهجير والتي تحتوى على مرافق البنية الأساسية العامة والخدمات المحسنة وتقع بالقرب من الأرض المتضررة مع إضافة تكلفة أى تسجيل وضرائب نقل الملكية.

المنازل/المنشآت الأخرى	تساوى التكلفة السوقية للمواد لبناء منشأة بديلة جديدة على مساحة موجودة تساوى مساحة المنشأة المتضررو وجودتها أو تفوقهما، أو إصلاح منشأة متضررة جزئياً مع إضافة تكلفة نقل مواد البناء لموقع البناء مع إضافة تكلفة أجور العمالة والمقاولين، وتكلفة أى تسجيل وضرائب نقل الملكية.
------------------------	---

المصدر: منشور سياسة العمليات رقم ٤-١٢ للبنك الدولي

بالنسبة للخسائر غير المادية التي لا يمكن تقييمها بسهولة حسب قيمتها المالية (أى الوصول لفرص العمل، والخدمات العامة، والموارد الطبيعية، ورأس المال الاجتماعى) يجب على المشروعات الفرعية محاولة تحديد طريقة للوصول لمصادر وفرص للكسب مساوية يتقبلها الأفراد المتضررين من المشروع.

#### ٤-٢ التعويض

يقدم التعويض إلى جميع الأفراد الذين تتعرض أصولهم أو إمكانية دخولهم لهذه الأصول إلى ضرر أو تلف شديد بسبب تملك الأرض أو أى نشاط آخر للمشروعات الفرعية. ويختلف التعويض عن فقدان الأصول المادية وغير المادية اعتماداً على نوع الخسارة ودرجتها وأهلية الأشخاص المتضررين. ويمكن أن تكون التعويض فى صورة تعويض نقدى أو عيني أو فى صورة دعم أو كليهما.

ويحق لكافة الأفراد المتضررين من المشروع الحصول على تعويض مالى يساوى تكلفة الاستبدال أو القيمة السوقية (عند تاريخ الاستحقاق) للأصول المادية المتضررة، والخيار الآخر هو التعويض العيني من خلال استبدال الأصول المتضررة بأصل آخر مساو له فى الحجم والقيمة والجودة. ويجب أن يتفق كل من مسؤولى المشروعات الفرعية والأفراد المتضررين حول نوع التعويض، ويخضع ذلك لتوافر الأصول الممكن استبدالها. وتكون المساعدة الانتقالية للتطوير وإعادة التوطين اللازمة لإرجاع مستويات الرزق والمعيشة للأفراد المتضررين من المشروعات الفرعية إلى مستوياتها التى كانت عليها قبل بداية المشروعات جزءاً من مكون التعويض لخطة إعادة التوطين (أى وظائف قصيرة الأمد، ودعم موارد المعيشة، وبديل انتقال، وضمان وجود المرتبات، والدعم الغذائى، إلخ).

وهنا يجب ملاحظة أن التعويض عن الخسائر فى الملكية المشاع تكون عيني فحسب بالنسبة للمجتمع ككل وتتخذ شكل إعادة بناء المنشأة المتضررة أو التالفة (أى مبانى المدارس العامة، والأسواق، إلخ) لتكون على الأقل على نفس المستوى السابق لتنفيذ المشروع.

#### ٥- مصفوفة أحقية توزيع التعويض على الأشخاص المتضررين

على كل خطة من خطط عمل إعادة التوطين وضع مصفوفة لإعادة التوطين تحدد الآثار السلبية المتوقعة من المشروع الفرعي، والأشخاص الذين يحق لهم الحصول على التعويض، وسياسة التعويض التى س تطبق. ونظراً لأن تفاصيل أنشطة هذا المشروع لم تحدد تحديداً دقيقاً، فقد تعمل المصفوفات التالية كأداة عامة لتحديد الخسائر الممكنة الناجمة عن المشروعات الفرعية المتوقعة وكذا الفوائد المترتبة عليها المستحقة للأشخاص المتضررين من المشروع.

## جدول ٤: مصفوفة أحقية توزيع التعويض على الأشخاص المتضررين

أنواع الخسائر	مستوى الأثر	الأشخاص المستحقون	سياسة التعويض ومعاييرها	سياسة التعويض ومعاييرها
الأراضي الزراعية	خسارة دائمة (سواء كليًا أو جزئيًا) للأراضي الزراعية الصالحة للمراعى التى توجد فى موقع المشروع	المزارعون أو الأفراد الذين يتمتعون بحقوق قانونية رسمية لامتلاك الأرض .	قائمة بالأراضي الصالحة للزراعة والمراعى المتوفرة فى كل تجمع متضرر. قائمة بالأشخاص المتضررين والأشخاص الذين يحق لهم الحصول على تعويض. المشاورات والاتفاق رسميًا مع المتضررين بشأن نوع التعويض (نقدى أو عينى).	<ul style="list-style-type: none"> <li>تقديم التعويض النقدي بسعر تكلفة الاستبدال عن الأراضي المنزوعة ملكيتها</li> <li>علاوة على تكلفة تجهيز الأراضي فى مستويات تماثل مستوى الأراضي المتضررة إضافة إلى تكاليف أى ضريبة من ضرائب التسجيل أو التحويل.</li> <li>تقديم التعويض النقدي بسعر تكلفة الاستبدال عن خسارة المحاصيل أو الأشجار.</li> </ul>
خسارة الأراضي الزراعية الصالحة للزراعة والمراعى أو عدم التمكن من دخولها	خسارة دائمة (سواء كليًا أو جزئيًا) للأراضي الزراعية الصالحة للمراعى التى توجد فى موقع المشروع	المزارعون أو الأفراد الذين لا يمتلكون أى حقوق رسمية وقانونية لامتلاك الأرض ولكن يتمتعون بحقوق مؤقتة أو حقوق استئجار.	<ul style="list-style-type: none"> <li>تقديم المساعدة التنموية والانتقالية فى تحديد أراضي الاستئجار الجديدة البديلة.</li> <li>تقديم التعويض النقدي بسعر تكلفة الاستبدال عن خسارة المحاصيل والأشجار.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تقديم المساعدة فى المناطق المجاورة تعادل الأراضي الأصلية فى المساحة، والقيمة، والجودة وذلك شريطة توفر تلك الأراضي ومطالبة المتضررين بذلك وموافقة المشروع والسلطات المعنية.</li> <li>فى حالة الترحيل إلى أماكن أخرى، تقديم المساعدة للمزارعين أثناء عملية الترحيل وبعدها.</li> </ul>
خسارة الأراضي الزراعية الصالحة للمراعى أو عدم التمكن من دخولها	خسارة دائمة (سواء كليًا أو جزئيًا) للأراضي الزراعية الصالحة للمراعى التى توجد فى موقع المشروع	المزارعون أو الأفراد الذين لا يتمتعون بأى حقوق قانونية معترف بها فى الأرض أو حق المطالبة بها.	<ul style="list-style-type: none"> <li>لا تعويض مقابل الارض .</li> <li>توفير المساعدة فى إعادة توطين الأشخاص المتضررين من المشروع بتأمين الحصول على الحقوق المؤقتة أو حقوق استئجار الأرض البديلة</li> <li>تقديم التعويض النقدي بسعر تكلفة الاستبدال عن خسارة المحاصيل والأشجار.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تقديم المساعدة إلى المزارعين لزراعة المحاصيل الجديدة وتحسين إنتاج كل من المحاصيل والماشية.</li> <li>عدم ترحيل الأشخاص المتضررين من الفقراء والمعرضين للمعاناة (بمن فيهم ممن لا يملكون الأراضي) حتى توفر لهم الأراضي البديلة.</li> <li>إذا استمرت الخسارة المؤقتة لما يزيد عن عام واحد يمنح المتضررون فرصة الاختيار بين أمرين: إما الاستمرار فى</li> </ul>
خسارة الأراضي الزراعية الصالحة للزراعة	خسارة مؤقتة* (سواء كليًا أو جزئيًا) لكل الأراضي	المزارعون أو الأفراد الذين يتمتعون بحقوق	عدم تقديم أى تعويض عن الأرض إذا أعيدت إلى المالك فى غضون أقل من عام	

أنواع الخسائر	مستوى الأثر	الأشخاص المسآقون	سياسة التعويض ومعاييرها	سياسة التعويض ومعاييرها
والمراعى أو عدم الآمكن من دخولها	الزراعية الصالحة للزراعة والمراعى الآى تقع فى موقع المشروع أو لآزاء منها.	قانونية رسمية لآملاك الأرض .	<ul style="list-style-type: none"> <li>• واحد. تقديم التعويض النقدى المعادل لآكلفة الاسآبدال بسعر سوق آأجير الأراضى أثناء مدة الاسآخدام المؤقت.</li> <li>• تقديم التعويض النقدى بسعر كآلفة الاسآبدال عن خسائر المحاصيل والأشجار وكذا تقديم التعويض عن خسارة صافى الدخل عما يآرتب على عدم إمكانية زراعة المحاصيل أثناء مدة الاسآآجار.</li> </ul>	<p>الآرتنبيات المؤقتة أو بيع الأراضى الآتضررة إلى المشروع بسعر كآلفة الاسآبدال كاملة حسب قيمتها الحالية فى السوق.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تقديم المساعدة الآنموية لآمكن المزارعين/ الملاك من اسآعادة الحالة السابقة للأرض أو الوصول إلى جودة أفضل وذلك عن طريق توفير الإآراءات لآحسين جودة الأرض فى حالة آأثر الأرض سلبياً.</li> </ul>
خسارة الأراضى الزراعية الصالحة للزراعة والمراعى أو عدم الآمكن من دخولها	خسارة مؤقتة <sup>١</sup> (سواء كلياً أم جزئياً) لكل الأراضى الزراعية والمراعى الآى تقع فى موقع المشروع أو لآزاء منها.	المزارعون أو الأفراد الذين لا يملكون أى حقوق رسمية وقانونية لآملاك الأرض ولكن يآتمعون بحقوق مؤقتة أو حقوق اسآآجار.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• عدم تقديم أى تعويض عن الأرض إذا أعيدت إلى المالك فى غضون أقل من عام واحد.</li> <li>• تقديم التعويض النقدى المعادل لآكلفة الاسآبدال بسعر سوق آأجير الأراضى أثناء مدة الاسآخدام المؤقت.</li> <li>• تقديم التعويض النقدى بسعر كآلفة الاسآبدال عن خسائر المحاصيل والأشجار وكذا تقديم التعويض عن خسارة صافى الدخل عما يآرتب على عدم إمكانية زراعة المحاصيل أثناء مدة الاسآآجار.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تقديم المساعدة الآنموية ومساعدة إعادة الآوطنين للأشخاص الآتضررين الذين لا يملكون أى أراض أو حقوق قانونية .</li> </ul>
خسارة الأراضى الزراعية الصالحة للزراعة والمراعى أو عدم الآمكن من دخولها	خسارة مؤقتة* (سواء كلياً أم جزئياً) لكل الأراضى الزراعية والمراعى الآى تقع فى موقع المشروع أو لآزاء منها.	المزارعون أو الأفراد الذين لا يآتمعون بأى حقوق قانونية معآترف بها فى الأرض أو حق المطالبة بها.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• عدم تقديم أى تعويض عن الأرض إذا أعيدت إلى المالك فى غضون مدة نقل عن عام واحد.</li> <li>• تقديم التعويض النقدى بسعر كآلفة الاسآبدال عن خسائر المحاصيل أو الأشجار.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تقديم المساعدة الآنموية ومساعدة إعادة الآوطنين للأشخاص الآتضررين الذين لا يملكون أى أراض أو حقوق قانونية .</li> </ul>

<sup>١</sup> يشير تعبير "مؤقت" إلى مدة تصل إلى ٣ سنوات بحد أقصى (وفقاً لآشريعات الحكومة المصرية)

أنواع الخسائر	مستوى الأثر	الأشخاص المستحقون	سياسة التعويض ومعاييرها	سياسة التعويض ومعاييرها
<b>الأراضي الحضرية (السكنية أو التجارية أو كلاهما)</b>				
خسارة الأراضي الحضرية غير الصالحة للزراعة سواء كانت السكنية أو التجارية، أو عدم التمكن من دخولها	خسارة دائمة (سواء كلياً أم جزئياً) للأراض الحضرية السكنية أو التجارية غير الصالحة للزراعة.	الأفراد الذين يتمتعون بالحقوق القانونية الرسمية لامتلاك الأراضي.	<ul style="list-style-type: none"> <li>تقديم التعويض النقدي بسعر تكلفة استبدال أرض من نفس المساحة والاستخدام وتتمتع بمنشآت بنية أساسية وخدمة عامة محسنة أو مماثلة وتقع في منطقة مجاورة للأرض المتضررة علاوة على تكلفة أى تسجيل وضرائب التحويل.</li> <li>في حالة وجود منشآت على تلك الأرض يقدم التعويض النقدي بسعر تكلفة الاستبدال للمواد المستخدمة في إعادة بناء هذه المنشآت أو للإصلاح الجزئي لأى من المنشآت المتضررة.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>قائمة بالأراضي الصالحة للزراعة والمراعى المتوفرة في كل تجمع متضرر. قائمة بالأشخاص المتضررين والأشخاص الذين يحق لهم الحصول على تعويض. المشاورات والاتفاق رسمياً مع المتضررين بشأن نوع التعويض (نقدي أو عيني).</li> <li>توفير أراض في المناطق المجاورة تعادل الأراضي الأصلية في المساحة، والقيمة، والجودة وذلك شريطة توفر تلك الأراضي ومطالبة المتضررين بذلك وموافقة المشروع والسلطات المعنية.</li> </ul>
خسارة الأراضي الحضرية غير الصالحة للزراعة سواء كانت السكنية أو التجارية، أو عدم التمكن من دخولها	خسارة دائمة (سواء كلياً أم جزئياً) للأراض الحضرية السكنية أو التجارية غير الصالحة للزراعة.	الأفراد الذين لا يمتلكون أى حقوق رسمية قانونية ولكن يتمتعون بحقوق مؤقتة أو حقوق استئجار.	<ul style="list-style-type: none"> <li>في حالة وجود منشآت بناها المستخدمون على الأرض، يقدم التعويض النقدي بسعر تكلفة الاستبدال عن المواد المستخدمة في إعادة بناء تلك المنشآت أو للإصلاح الجزئي لأى من المنشآت المتضررة.</li> <li>تقديم المساعدة التنموية والانتقالية لإيجاد أراض جديدة بديلة للاستئجار.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تقديم المساعدة التنموية ومساعدة إعادة التوطين في شكل بدلات الانتقال بصفة رئيسية للأشخاص شديدي الضرر بالمشروع (بدل إعاشة انتقالية للغذاء، وبدل حافز الانتقال، والمساعدة في تحديد المواقع السكنية أو التجارية المستأجرة، وبدل انتقال الدخل إذا تأثرت الأعمال.</li> </ul>
خسارة الأراضي الحضرية غير الصالحة للزراعة سواء كانت السكنية أو التجارية، أو عدم التمكن من دخولها	خسارة دائمة (سواء كلياً أم جزئياً) للأراض الحضرية السكنية أو التجارية غير الصالحة للزراعة.	الأفراد الذين لا يتمتعون بأى حقوق قانونية معترف بها في الأرض أو بحق المطالبة بها.	<ul style="list-style-type: none"> <li>لا يقدم أى تعويض عن الأرض .</li> <li>في حالة وجود منشآت بناها المستخدمون على الأرض، يقدم التعويض النقدي بسعر تكلفة الاستبدال عن المواد المستخدمة في إعادة تشييد تلك المباني أو التي تستخدم جزئياً في إصلاح المبنى المتضرر.</li> <li>تقديم مساعدة إعادة التوطين والمساعدة الانتقالية للأشخاص المتضررين الذين لا يملكون أى أراض بحيث توفر لهم الأرض</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>إذا استمرت الخسارة المؤقتة لما يزيد عن عام واحد يمنح المتضررون فرصة الاختيار بين أمرين: إما الاستمرار في الترتيبات المؤقتة أو بيع الأراضي المتضررة إلى المشروع بسعر تكلفة الاستبدال كاملة حسب قيمتها الحالية في السوق.</li> <li>تقديم المساعدة لتمكين المستأجرين/ الملاك</li> </ul>

أنواع الخسائر	مستوى الأثر	الأشخاص المستحقون	سياسة التعويض ومعاييرها	سياسة التعويض ومعاييرها
خسارة الأراضي الحضرية غير الصالحة للزراعة سواء كانت السكنية أو التجارية، أو عدم التمكن من دخولها	خسارة مؤقتة (كليًا أو جزئيًا) للأراضي الحضرية السكنية أو التجارية غير الصالحة للزراعة.	الأفراد الذين يتمتعون بحقوق ملكية قانونية رسمية في الأرض .	من استعادة الحالة السابقة للأرض أو الوصول إلى جودة أفضل وذلك عن طريق توفير الإجراءات لتحسين جودة الأرض في حالة تأثر الأرض سلبياً.	التجارية أو السكنية البديلة واستعادة مصادر رزقهم. • عدم تقديم أى تعويض عن الأرض إذا أعيدت إلى المالك في غضون مدة تقل عن عام واحد. • تقديم التعويض النقدي الذى يعادل تكلفة الاستبدال بسعر سوق تأجير الأراضى أثناء مدة الاستخدام المؤقت. • تقديم التعويض النقدي بسعر تكلفة الاستبدال عن المحاصيل، أو الأشجار، أو المنشآت المنزوعة ملكيتها.
خسارة الأراضي الحضرية غير الصالحة للزراعة سواء كانت السكنية أو التجارية، أو عدم التمكن من دخولها	خسارة مؤقتة (كليًا أو جزئيًا) للأراضي الحضرية السكنية أو التجارية غير الصالحة للزراعة.	الأفراد الذين لا يتمتعون بحقوق قانونية رسمية فى ملكية الأرض وانما لديهم حقوق مؤقتة أو حقوق استئجار.	من استعادة الحالة السابقة للأرض أو الوصول إلى جودة أفضل وذلك عن طريق توفير الإجراءات لتحسين جودة الأرض في حالة تأثر الأرض سلبياً.	• عدم تقديم أى تعويض عن الأرض إذا أعيدت إلى المالك فى غضون مدة تقل عن عام واحد. • تقديم التعويض النقدي الذى يعادل تكلفة الاستبدال بسعر سوق تأجير الأرض أثناء مدة الاستخدام المؤقت. • تقديم التعويض النقدي بسعر تكلفة الاستبدال عن خسائر المحاصيل، أو الأشجار، أو المنشآت.
خسارة الأراضي الحضرية غير الصالحة للزراعة سواء كانت السكنية أو التجارية، أو عدم التمكن من دخولها	خسارة مؤقتة (كليًا أو جزئيًا) للأراضي الحضرية السكنية أو التجارية غير الصالحة للزراعة.	الأفراد الذين لا يتمتعون بأى حقوق قانونية معترف بها فى الأرض أو حق المطالبة بها.	تقديم مساعدة إعادة التوطين للأشخاص المتضررين الذين لا يملكون أى أراض أو حقوق قانونية .	• عدم تقديم أى تعويض عن الأرض إذا أعيدت إلى المالك فى غضون مدة تقل عن عام واحد. • تقديم التعويض النقدي بسعر تكلفة الاستبدال عن خسائر المحاصيل، أو الأشجار، أو المنشآت.
خسارة المنشآت أو عدم التمكن من دخولها.	خسارة (كلية أو جزئية) دائمة للمبان	الأفراد المتمتعون بحقوق قانونية رسمية فى ملكية	قائمة بالمباني الموجودة فى كل وحدة محلية متضررة.	• تقديم التعويض النقدي بسعر تكلفة الاستبدال المعادلة لتكلفة السوق للمواد التى

أنواع الخسائر	مستوى الأثر	الأشخاص المستحقون	سياسة التعويض ومعاييرها	سياسة التعويض ومعاييرها
		المباني.	تستخدم في بناء منشأة بديلة بنفس المساحة والجودة أو لإصلاح المنشآت المتضررة جزئياً علاوة على تكلفة نقل مواد البناء إلى موقع الإنشاء إضافة إلى تكلفة العمالة والمقاولين وتكلفة اى تسجيل أو ضرائب التحويل.	<ul style="list-style-type: none"> <li>قائمة بالأشخاص المتضررين والأشخاص الذين يحق لهم الحصول على تعويض.</li> <li>المشاورات والاتفاق رسمياً مع المتضررين بشأن نوع التعويض (نقدى أو عينى مثل إيجاد مكان آخر لهم).</li> </ul>
خسارة المنشآت أو عدم التمكن من دخولها.	خسارة دائمة (كلياً أو جزئياً) للأراضي الحضرية السكنية أو التجارية غير الصالحة للزراعة.	الأفراد الذين لا يتمتعون بحقوق قانونية رسمية فى ملكية الأرض وإنما لديهم حقوق مؤقتة أو حقوق استئجار (المستأجرون).	تقديم المساعدة فى الانتقال وإيجاد المساكن ذات القيمة الإيجارية المناسبة لدخول الأفراد والمماثلة لمساكنهم السابقة (قد يشتمل ذلك على إعانة انتقال وإعانة إيجار لفترة انتقالية)	<ul style="list-style-type: none"> <li>إخطار المستأجرين بذلك فى مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر قبل بدء المشروع.</li> </ul>
خسارة المنشآت أو عدم التمكن من دخولها.	خسارة دائمة (كلياً أو جزئياً) للأراضي الحضرية السكنية أو التجارية غير الصالحة للزراعة.	الأفراد الذين لا يتمتعون بأى حقوق قانونية معترف بها أو حق المطالبة بالأرض (واضعو اليد، والأشخاص المتنازعون على ملكية الأرض).	تقديم التعويض النقدي بسعر تكلفة الاستبدال للمنشآت التى بناها المستخدمون. تقديم المساعدة فى الانتقال وإيجاد المساكن ذات القيمة الإيجارية المناسبة لدخول الأفراد والمماثلة لمساكنهم السابقة (قد يشتمل ذلك على إعانة انتقال وإعانة إيجار لفترة انتقالية)	<ul style="list-style-type: none"> <li>قد يبحث المسئول البيئى والاجتماعى إمكانية إضفاء الصفة الرسمية على المنشآت بعد إصلاحها .</li> </ul>
خسارة المحاصيل أو الأشجار أو النباتات القائمة أو عدم التمكن من الحصول عليها.	خسارة دائمة (كلياً أو جزئياً) للمحاصيل أو الأشجار أو النباتات القائمة أو عدم الحصول عليهم.	المزارعون والأفراد الذين يزرعون الأرض ويملكون حقوق ملكية قانونية رسمية فى هذه الأرض التى توجد المحاصيل عليها.	تقديم التعويض النقدي بسعر تكلفة الاستبدال عن خسائر المحاصيل، أو الأشجار، أو المنشآت.	<ul style="list-style-type: none"> <li>قائمة أسعار مقارنة للمنتجات الزراعية فى الأسواق المحلية.</li> <li>قائمة بأنواع الأشجار والنباتات الموجودة فى هذا التجمع.</li> <li>يجب أن تأخذ أنشطة المشروع فى اعتبارها أنماط المحاصيل ومواسمها لتقضى تكبد خسارة جزئية أو كلية إن أمكن.</li> </ul>
خسارة المحاصيل أو الأشجار أو النباتات القائمة أو عدم التمكن من الحصول عليها.	خسارة دائمة (كلياً أو جزئياً) للمحاصيل أو الأشجار أو النباتات القائمة أو عدم الحصول عليهم.	المزارعون والأفراد الذين لا يملكون حقوق ملكية قانونية رسمية فى هذه الأرض التى توجد المحاصيل عليها ولكن	تقديم التعويض النقدي بسعر تكلفة الاستبدال عن خسائر المحاصيل، أو الأشجار، أو المنشآت.	

أنواع الخسائر	مستوى الأثر	الأشخاص المستحقون	سياسة التعويض ومعاييرها	سياسة التعويض ومعاييرها
		لديهم حقوق مؤقتة أو حقوق استئجار (المستأجرون).		
خسارة المحاصيل أو الأشجار أو النباتات القائمة أو عدم التمكن من الحصول عليها.	خسارة دائمة (كليًا أو جزئيًا) للمحاصيل أو الأشجار أو النباتات القائمة أو عدم الحصول عليها.	المزارعون والأفراد الذين لا يتمتعون بأى حق قانوني معترف به أو لا يملكون حق المطالبة بالأرض التي توجد بها المحاصيل.	تقديم التعويض النقدي بسعر تكلفة الاستبدال عن خسارة المحاصيل، أو الأشجار، أو المنشآت.	
<b>الدخل أو الحصول عليه (الأنشطة التجارية، والأعمال، والأنشطة الصناعية)</b>				
فقدان مصدر الدخل أو فرصة الحصول على مصدر للدخل.	فقدان دائم لمصدر الدخل أو فرصة الحصول عليه.	مالكو المشروعات التجارية الرسمية المسجلة في السجل التجارى أو العاملون فيها	<ul style="list-style-type: none"> <li>تقديم تعويض نقدي انتقالي إلى أن يجرى توفير عمل دائم وفقًا لصافي الدخل (لمدة أقصاها ستة أشهر).</li> <li>تقديم المساعدات التنموية للأشخاص المتضررين من المشروع (اي تقديم التدريب فى مجالات محددة) للمساعدة فى الحفاظ على إمكاناتهم فى توليد الدخل أو تحسينه أو كليهما أو الحصول على عمل يدر دخلاً مربحاً.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>إعداد قائمة بالأنشطة التجارية والصناعية والأعمال فى كل منطقة متضررة .</li> <li>إعداد قائمة بالأشخاص المتضررين والذين يحق لهم الحصول على تعويض.</li> <li>يساعد المسئول البيئى والاجتماعى على تقديم المساعدات التنموية للأشخاص شديدي التضرر والجماعات المعرضة للمعاناة (مثل تصميم برامج تدريب، إضفاء الصفة الرسمية على الأنشطة غير الرسمية، الحصول على القروض، وإدراجهم فى عمليات التسوية التى يجرىها مقاولو المشروعات الفرعية).</li> </ul>
فقدان مصدر الدخل أو فرصة الحصول على مصدر الدخل.	فقدان دائم لمصدر الدخل أو فرصة الحصول عليه.	مالكو المشروعات التجارية غير المسجلة فى السجل التجارى أو العاملون فيها.	<ul style="list-style-type: none"> <li>تقديم تعويض نقدي انتقالي إلى أن يجرى الحصول على عمل جديد يوفر الحد الأدنى من الأجر الشهري فى الحى الذى يتبع له الشخص المتضرر (لمدة أقصاها ستة أشهر).</li> <li>يمنح الأشخاص شديدي التضرر من المشروع الأولوية فى توفير فرص عمل ذات صلة بالأنشطة المرتبطة بالمشروع الفرعي.</li> </ul>	
فقدان مصدر الدخل أو	فقدان مؤقت لمصدر الدخل	مالكو المشروعات	تقديم تعويض نقدي عن مدة العمل/ توليد	

أنواع الخسائر	مستوى الأثر	الأشخاص المستحقون	سياسة التعويض ومعاييرها	سياسة التعويض ومعاييرها
فقدان فرصة الحصول على مصدر الدخل.	أو الحصول عليه.	التجارية الرسمية المسجلة في السجل التجارى أو العاملون فيها	الدخل المنقطعة بسبب المشروع وفقاً لصادف الدخل.	
فقدان مصدر الدخل أو فقدان فرصة الحصول على مصدر الدخل.	فقدان مؤقت لمصدر الدخل أو الحصول عليه.	مالكو المشروعات التجارية غير المسجلة في السجل التجارى أو العاملون فيها.	تقديم تعويض نقدي عن مدة العمل/ توليد الدخل المنقطعة بسبب المشروع وفقاً للحد الأدنى من الأجر الشهري في المنطقة التابع لها الشخص المتضرر.	
<b>موارد المجتمع</b>				
فقدان أصول المجتمع أو عدم الحصول عليها	فقدان دائم (كلى أو جزئى) للأصول المادية للمجتمع.	جميع أفراد المجتمع	<ul style="list-style-type: none"> <li>استبدال الأراضي المتضررة في المناطق المحددة في المشاورات مع المجتمعات المتضررة وكذا المنظمات والهيئات ذات الصلة.</li> <li>توفير موارد بديلة أو مماثلة لتعويض عدم إمكانية الحصول على الموارد المادية للمجتمع.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>قائمة تحدد الأصول والموارد المادية للمجتمع (مثل المستشفيات الحكومية، أو الأسواق، أو مناطق الصيد، أو المراعي، أو الوقود، أو علف الماشية).</li> <li>إذا كانت خسارة الدخل المتوقعة ناجمة عن خسارة أى من الأصول التي يمتلكها المجتمع، يقدم التعويض عن هذه الخسائر في صورة مساعدات تنموية من أجل استعادة سبل الرزق للمتضررين من المشروع.</li> </ul>
فقدان أصول المجتمع أو عدم الحصول عليها	فقدان مؤقت (كلى أو جزئى) للأصول المادية للمجتمع.	جميع أفراد المجتمع	<ul style="list-style-type: none"> <li>ترميم المباني والمنشآت في المجتمعات المتضررة وإعادتها إلى حالتها الأصلية أو الوصول بها إلى حالة أفضل.</li> <li>توفير موارد بديلة أو مماثلة لتعويض عدم إمكانية الدخول مؤقتاً إلى الموارد المادية للمجتمع.</li> </ul>	
فقدان العلاقات/ الشبكات الاجتماعية الاقتصادية/ الاجتماعية الثقافية أو كليهما أو عدم الوصول إليها.	فقدان دائم (كلى أو جزئى) للأصول غير المادية للمجتمع.	جميع أفراد المجتمع	<ul style="list-style-type: none"> <li>تقديم المساعدات التنموية لتمكين أفراد المجتمع من انتهاز فرصة إجراءات استعادة الدخل المذكورة أعلاه.</li> <li>توفير موارد بديلة أو مماثلة لتعويض عدم إمكانية الحصول على رأس المال الاجتماعى للمجتمع.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تحديد الصور والأشكال المختلفة لرأس المال الاجتماعى من وجهة نظر الأشخاص المتضررين من المشروع (مثل القروض الاجتماعية، والشبكات، والترابط الاجتماعى وغيره)</li> <li>إجراء مشاورات مع الأشخاص المتضررين من المشروع لتحديد إجراءات</li> </ul>
فقدان العلاقات/ الشبكات	فقدان مؤقت (كلى أو جزئى)	جميع أفراد المجتمع	<ul style="list-style-type: none"> <li>تقديم المساعدات التنموية لتمكين أفراد</li> </ul>	

سياسة التعويض ومعاييرها	سياسة التعويض ومعاييرها	الأشخاص المستحقون	مستوى الأثر	أنواع الخسائر
معالجة الخسائر الدائمة أو الجزئية في رأس المال الاجتماعي.	<ul style="list-style-type: none"> <li>المجتمع من انتهاز فرصة إجراءات استعادة الدخل المذكورة أعلاه.</li> <li>توفير موارد بديلة أو مماثلة لتعويض عدم إمكانية الحصول مؤقتاً على رأس المال الاجتماعي للمجتمع.</li> </ul>		جزئي) للأصول غير المادية للمجتمع.	الاجتماعية الاقتصادية/ الاجتماعية الثقافية أو كليهما أو عدم الوصول إليها.

## ٦- تخطيط إعادة التوطين والتعويض

### ٦-١ السياق المؤسسي والتنظيمي

لا يوجد في الوقت الحالي قدرة مؤسسية للتعامل مع إعادة التوطين في مشروع الطاقة بالعين السخنة. وبالرغم من أن سياسة المشروع تهدف إلى تجنب إعادة التوطين القسري، وعدم تسبب أي مشروع سابق في تهجير الأشخاص أو إعادة توطينهم، إلا أن الاعتقاد السائد أنه، في هذه المرحلة، لا توجد حاجة إلى تكوين وحدة مستقلة مسؤولة عن إعداد خطط إعادة التوطين وتنفيذها. ومع ذلك، ففي حالة حدوث استحواذ قسري على الأراضي، تتولى الشركة المصرية لنقل الكهرباء أو شركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء أنشطة إعادة التوطين تحت إشراف الشركة القابضة لكهرباء مصر وممثليها.

### ٦-٢ عملية الإعداد المقترحة

#### ٦-٢-١ تصفية المشروعات الفرعية

بمجرد تحديد الأنشطة التفصيلية وخطة عمل المشروع، يجب أن تتم تصفيته لتحديد ما إذا كانت تستلزم إعادة توطين الأشخاص في المناطق المحددة للمشروع أم لا.

#### ٦-٢-٢ إعداد المسح الاجتماعي الاقتصادي

الخطوة التالية التي تلي تحديد المشروعات الفرعية التي يمكن أن تستلزم إعادة التوطين القسرية هي إعداد دراسة اجتماعية اقتصادية يتم فيها جمع بيانات الوضع الراهن في المناطق المستهدفة في المشروع الفرعي. وتشمل هذه المعلومات الأشخاص المتضررين من المشروع ومن يمتون لهم بصلة قرابة من أفراد الأسرة أو من يعولونهم، وإجمالي حيازة الأراضي، والأصول المتضررة وغيرها. وتسجل هذه المعلومات كتابةً وتستخدم في تحديد التعويض والمساعدة الملائمة لكل فرد/ أسرة متضررة.

ويكمن الهدف من إجراء المسح الاجتماعي الاقتصادي فيما يلي:

- تعريف الأشخاص المتضررين بالمشروع الفرعي
- جمع بيانات التعداد لتحديد الأشخاص المتضررين على المستوى الفردي والعائلي.
- جمع بيانات التعداد لتحديد الأشخاص المعرضين للمعاناة أو شديدي الضرر من المشروع.
- جمع بيانات التعداد عن البيئة الاجتماعية الاقتصادية للمتضررين.
- المجتمعات: تحديد الأطراف المعنية، وتعريف آثار المشروع الفرعي على مصادر رزق الأشخاص المتضررين (كالملكيات، والمنشآت، والدخل، إلخ)
- تحديد أي موضوعات مثار اهتمام الأشخاص المتضررين أو قلقهم.
- تحديد أولويات إعادة التوطين للمتضررين.

#### ٦-٢-٣ إعداد خطط أعمال إعادة التوطين

يتطلب أي نشاط في المشروع يستلزم الاستحواذ على الأراضي أو يمكن أن يتسبب في إعادة توطين قسرية للأشخاص أو خسارة الموارد الخاصة أو المجتمعية أو فرض قيود على الوصول إليها إعداد خطة لإعادة التوطين. ويجب أن تقيم تلك الخطة عدد الأشخاص المتضررين، وتقتراح مواقع بديلة لتنفيذ المشروعات الفرعية إن أمكن، وتحدد معايير الأحقية، وتتضمن شروطًا للتعويض والمساعدات، وتعالج الوسائل التي يتم عن طريقها رصد المشروع الفرعي وتقييمه للتأكد من حصول المتضررين على تعويضهم والاهتمام بسلامة تظلماتهم ومعالجتها. وتعرض إجراءات التخفيف وسياسات التعويض المقترحة في خطة عمل إعادة التوطين على المتضررين لتلقى ردودهم وتعليقاتهم.

وفيما يلي ما يجب أن تتضمنه خطة عمل إعادة التوطين للمشروع الفرعي وفقًا للملحق أ من منشور سياسة العمليات رقم ١٢-٤ للبنك الدولي الخاص بإعادة التوطين القسرية:

- وصف للمشروع الفرعي
- تحديد الآثار المتوقعة
- أهداف خطة عمل إعادة التوطين

- نتائج الدراسات الاجتماعية الاقتصادية ذات الصلة
- الإطار القانوني
- الإطار المؤسسي
- معايير الأحقية ومن يستحقون من الأشخاص المتضررين
- تقدير قيمة الخسائر وتعويضها
- تدابير إعادة التوطين
- اختيار الموقع، وإعداده، والترحيل
- الإسكان والبنية الأساسية والخدمات الاجتماعية
- الحماية والإدارة البيئية
- المشاركة المجتمعية
- الاندماج مع السكان المضيفين
- إجراءات التظلم
- مسؤوليات تنظيمية
- الجدول الزمني للتنفيذ
- التكاليف والميزانية
- الرصد والتقييم

### ٦-٣ تقييم المشروعات الفرعية والموافقة عليها

تحتاج خطة عمل إعادة التوطين بما تتضمنه من إجراءات التخفيف إلى المراجعة والموافقة عليها قبل اتخاذ القرار بتنفيذ المشروع الفرعى أم لا. وتأخذ الشركة المصرية لنقل الكهرباء وشركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء والشركة القابضة لكهرباء مصر فى الاعتبار المسائل المثيرة لاهتمام المجتمعات وقلقها المطروحة أثناء عملية الجمع بين المسح الاجتماعى الاقتصادى وخطة عمل إعادة التوطين.

وقد تحتاج الخطة إلى مراجعتها بمعرفة سلطات محلية أو مركزية أخرى فى بعض الحالات. وبمجرد موافقة الشركة المصرية لنقل الكهرباء وشركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء والشركة القابضة لكهرباء مصر والسلطات المحلية على خطة عمل إعادة التوطين، ترسل الخطة إلى البنك الدولى للمراجعة والموافقة النهائية.

### ٦-٤ تنفيذ المشروع الفرعى

يعد مسح تفصيلى لموقع المشروع لتحديد نطاق الاستحواذ على الأراضى وما ستحدثه آثار الاستحواذ والهدم وما يستتبعه ذلك من تهجير على المتضررين من الأفراد والعائلات والمجتمعات. ويجب تعويض الأشخاص المتضررين الذين تحددت أحقيتهم فى التعويض قبل البدء فى تنفيذ المشروع الفرعى بموجب خطة عمل إعادة التوطين للمشروع الفرعى، ويشتمل ذلك على توفير تعويض نقدى للمتضررين، أو تجهيز مواقع إعادة التوطين بما يكفى من المباني والمنشآت، أو توفير تدابير مساعدة تنموية وانتقالية لمساعدة الأشخاص المشردين أو جميع ما سبق.

### ٦-٤-١ توقيع عقد التعويض وسداد قيمته للأشخاص المتضررين

كما ذكر من قبل، تتم مشاوره المتضررين من الأشخاص والعائلات والمجتمعات الذين حددتهم المسح الاجتماعى الاقتصادى من قبل عن تفضيلاتهم فى التعويض، ويتم إخطارهم رسمياً سواء كتابة أو شفاهاً (فى حالة وجود بعض المتضررين من الأميين) فى وجود موظف عام واحد على الأقل. وستنظم نقطة الاتصال البيئية والاجتماعية فى المكتب الإقليمى لقاءات مع الأشخاص/العائلات المتضررين لتوثيق الأراضى التى سيستحوذ عليها المشروع الفرعى خلال فترة التنفيذ، ولمناقشة عملية التعويض.

ويطلب من الشخص المتضرر توقيع عقد يحدد قطع الأراضى المطلوبة و/أو المنشآت المتضررة جزئياً أو كلياً وأنواع التعويض المقابل (سواء نقدى أو عينى) الذى تم الاتفاق عليه. ويتم التوقيع على عقود التعويض بالإضافة إلى المدفوعات الفعلية والتحويلات العينية فى وجود موظف عام واحد على الأقل من سلطات القرية. وقد تتضمن تلك العقود أيضاً تعاقدات على مساعدات انتقالية وتنموية ممكنة وإجراءات استعادة الدخل التى ستمنح للمتضررين شاملة تقديم تدريب على المهارات، والحصول على قروض وفرص عمل متعلقة بالمشروع الفرعى.

## ٦-٤-٢ آليات التعامل مع التظلمات

يجب وضع آلية للتظلمات بشكل يسمح للمتضررين بالتعبير عن قلقهم أو شكواهم أو استيائهم من أى جزء فى عملية التعويض وطلب الإنصاف. ويمكن ببساطة أن يكون محتوى الشكاوى المقدمة خاصاً بعدم الوفاء ببند العقد، أو استحقاقات التعويض، أو أنواع التعويض ومستوياته، أو سياسة التعويض، أو الاستحواذ على الأراضى أو هدم الأصول، أو إعادة التوطين، أو المساعدات التنموية أو الانتقالية. ويجب أن تقدم تلك التظلمات إلى المكتب الإقليمى والسلطات المحلية (فى حالة المطالبات القانونية أو الحاجة إلى تسوية قضايا الاستحواذ على الأراضى) إما كتابة أم شفاهاً. ويتم التعامل مع تلك التظلمات على أساس استباقى وتفاعلى.

المنهج الاستباقى:

- (أ) الإفصاح واسع النطاق عن خلفية المشروع
- (ب) توضيح معايير الأحقية فى المساعدة فى إطار سياسة إعادة التوطين
- (ج) تشكيل لجنة من أشخاص معتبرين (قادة المجتمع، أعضاء مجلس الشعب، شخصيات دينية، إلخ) لمراجعة أى تظلمات يمكن أن يسببها المشروع.

المنهج التفاعلى:

- (أ) تسوية المنازعات ودياً
- (ب) فى حالات تصاعد المنازعات يجب أن تعامل على المستوى المحلى بقدر الإمكان مع تركيز اللجنة المذكورة أعلاه على ضمان معاملة المتضررين، وخاصة من ينتمون إلى الجماعات المعرضة للمعاناة، معاملة عادلة.
- (ج) إذا لم يمكن تسوية المنازعات على المستوى المحلى، تقوم وحدة إدارة المشروع بالتنسيق مع الشركة المصرية لنقل الكهرباء وشركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء والشركة القابضة لكهرباء مصر بمراجعة الشكاوى المحددة. ويجب أن يراجع تظلمات المتضررين أشخاص على قدر عالٍ من المهارة فى التواصل وفض المنازعات.

ومن الضرورة إعداد لجان الوساطة قبل تنفيذ أى خطط أعمال لإعادة التوطين، حيث أن المنازعات يمكن أن تظهر حتى قبل إعداد المشروعات الفرعية، ويعزى ذلك إلى فضول المواطنين تجاه أى مشروعات جديدة وإلى إمكانية ترويج الإشاعات. وبالتالي، يجب أن تتواجد آليات الوساطة لتتولى أمر المطالبات والمنازعات والتظلمات فى هذه المرحلة المبكرة.

ويجب أن تقلل آليات معالجة التظلمات متعددة المستويات المذكورة أعلاه من عدد الحالات المرفوعة أمام المحاكم. ومع ذلك، إن لم يمكن التوصل إلى حل، يصبح النظام القانونى هو الملجأ الأخير.

وتجمع التظلمات وتراجع شهرياً ويتخذ القرار بالتعويض المناسب. وإذا لم يقبل المتضررون التعويض الذى اقترحه المكتب الإقليمى، يمكن للطرفين اللجوء إلى اتخاذ إجراء قانونى فى المحاكم المحلية. ومع ذلك، تجب ملاحظة أن المحاكم الإدارية قد وضعت المبادئ التالية:

- تملك السلطة الإدارية المختصة الحرية فى اختيار العقار المناسب لنزع الملكية. وبناءً على ذلك، حكمت المحكمة بأنه طالما لا تستغل السلطة صلاحياتها، لا يخضع قرارها باختيار رقعة محددة لبناء مستشفى إلى المراجعة. وبالمثل، لا يخضع اختيار السلطة الإدارية لموقع محدد لبناء إطار سياسة إعادة توطين إلى المراجعة.
- يخضع تحديد مساحة معينة (بالمتر المربع) لنزع الملكية لتقدير السلطة الإدارية وليس للمراجعة القضائية.

- لا يمنع نزع ملكية أرض ما بهدف مد خطوط أنابيب للمجارى السلطة الإدارية من تخصيص سطح الأرض ذاتها للاستخدام العام.
- أكدت المحاكم سلطتها فى المراجعة القضائية حينما تصبح ممارسة السلطة الإدارية لصلاحياتها التقديرية مبنية على أهداف سياسية أو شخصية تهدف إلى إحداث نكايه.
- أشار مجلس الدولة أن السلطة الإدارية لا يجوز أن تنزع ملكية أى عقار لمجرد تحقيق مكاسب مادية. وبالتالي، أشار إلى بطلان قرار نزع الملكية الذى اتخذه المجلس المحلى بمنطقة مجاورة من الموقع الذى سترحل إليه محطة جديدة بهدف الربح فقط.

ويؤكد منشور سياسة العمليات رقم ٤-١٢ للبنك الدولى على ضرورة الاستماع إلى الأشخاص المتضررين، ولذلك يجب أن يمثلوا بشكل عادل وتام بطريقة ملائمة. كما يوصى بالحد ما أمكن من الحالات المرفوعة للمحاكم بهدف تجنب طول مدة التقاضى الدعاوى المرهقة.

### ٦-٥ الفئات المعرضة للمعانة

لا تنص اللوائح المصرية بشكل خاص على أى امتيازات لتلك الفئات المعرضة للمعانة. ومع ذلك، يؤكد منشور سياسة العمليات رقم ٤-١٢ للبنك الدولى على ضرورة الاهتمام بحقوق الفئات المعرضة للمعانة لضمان عدم استبعادهم من الإجراءات المقررة فى أعمال إعادة التوطين عامة. وتعد أكثر الفئات تضرراً جراء هذا المشروع البدو والفقراء، وإذا تواجدوا فى أى من أجزاء مسارات خطوط التحويل، يجب أخذ ظروفهم الحقيقية فى الاعتبار وفقاً لشروط خطة عمل إعادة التوطين وإجراءاتها.

## جدول ٥: مساعدة الأشخاص المعرضين للمعاناة

يهدف هذا الجزء إلى تحديد جميع إجراءات التخفيف المحتملة وأنواع المساعدة التي يمكن توفيرها للأشخاص المعرضين للمعاناة.

المجموعات المتضررة	إجراءات التخفيف	الجهة المسؤولة عن التخفيف	الجهة المسؤولة عن الإشراف المباشر	وسائل الإشراف	التكلفة المقدرة للتخفيف/الإشراف
البدو	اقترح خطة تقسيط واضحة وواقعية ومناقشتها مع الأهالي. وقد وضعت بالفعل ولكنها تحتاج إلى مناقشتها مع الأهالي أثناء فترة إجراء مسح الاستعداد للسداد.	الشركة المصرية لنقل الكهرباء/ شركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء/ الشركة القابضة لكهرباء مصر	الشركة المصرية لنقل الكهرباء/ شركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء/ الشركة القابضة لكهرباء مصر	خطة التقسيط	بدون تكلفة
الفقراء	اقترح خطة تقسيط واضحة وواقعية ومناقشتها مع الأهالي. وقد وضعت بالفعل ولكنها تحتاج إلى مناقشتها مع الأهالي أثناء فترة إجراء مسح الاستعداد للسداد.	الشركة المصرية لنقل الكهرباء/ شركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء/ الشركة القابضة لكهرباء مصر	الشركة المصرية لنقل الكهرباء/ شركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء/ الشركة القابضة لكهرباء مصر	خطة التقسيط	بدون تكلفة

بما أن معظم المسارات المحددة لم تنتهي بعد فلن يمكن تقدير تكاليف التعويض عن الاستحواذ على الأراضي والتلفيات في الوقت الحالي. وعلى الرغم من ذلك، فمن الضروري تحديد الجهة المسؤولة عن التعويض. وستتولى الشركة المصرية لنقل الكهرباء/ شركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء/ الشركة القابضة لكهرباء مصر مسؤولية التعويض المستحق عن أى استحواذ على الأراضي، إلا أن المقاول سيتولى مسؤولية أى تلفيات تحدث في الأصول جراء أعمال المشروع بما في ذلك أعمال الإنشاءات. وستقوم لجنة مشكلة من الشركة المصرية لنقل الكهرباء/ شركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء/ الشركة القابضة لكهرباء مصر بمتابعة التعويض عن الاستحواذ على الأراضي والتلفيات الملحقه بالأصول، كما ستتولى اللجنة ذاتها مسؤولية تعويض أى من الفئات المذكورة أعلاه في حالة تضررها. وسيتم إدخال عنصر اجتماعي أثناء فترة تنفيذ المشروع ليحدد أكثر الفئات فقراً المتضررة من المشروع ويرشد اللجنة المشكلة من الشركة المصرية لنقل الكهرباء/ شركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء/ الشركة القابضة لكهرباء مصر نحو أفضل خطة تعويض لهذه الفئة المتضررة.

## ٦-٦ رصد إعادة التوطين وترتيبات التقييم

توافقًا مع اشتراطات البنك الدولي يتم رصد إعادة التوطين وتقييمها داخليًا وخارجيًا للإشراف على تنفيذ إعادة التوطين وضمان تعويض الأشخاص المتضررين من المشروع على نحو كاف.

## ١-٦-٦ الرصد الداخلى

يجرى الرصد الداخلى لتنفيذ خطة عمل إعادة التوطين كل شهرين ويكون موثقًا. ويغطى التقرير الداخلى بصفة اساسية سياسة إعادة التوطين، ومعايير التعويض، والإنجاز الذى أحرزته عملية إعادة التوطين، وتقديم تعويض إعادة التوطين، وتوفير المساعدات التنموية والانتقالية للأشخاص المتضررين من المشروع (وبصفة خاصة الفئات المعرضة للمعاناة)، والجدول الزمنى للتنفيذ، وصرف الأموال، وتخصيص الأراضي والمنشآت، ومعالجة التظلمات والإنصاف.

## ٢-٦-٦ الرصد الخارجى والتقييم

يطلب من جهاز مستقل إجراء الرصد الخارجى لإعادة التوطين وتقييمها.

ويمكن السبب المنطقى وراء اللجوء لمؤسسة خارجية فى ضمان تحقيق الهدف الإجمالى لخطة إعادة التوطين دون الإخلال بالعدالة والشفافية. وإلى جانب مراجعة القضايا التى يغطيها تقرير إنجازات الرصد الداخلى، يقيم الجهاز الخارجى ما يلى:

- كفاءة وفعالية العاملين فى الشركة المصرية لنقل الكهرباء/شركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء/الشركة القابضة لكهرباء مصر
- كفاية التعويض وأساليب المساعدات التنموية والانتقالية المقدمة للأشخاص المتضررين من المشروع
- القدرة على الوصول لأكثر الفئات تعرضًا للمعاناة من الأشخاص المتضررين من المشروع
- مشاوره المجتمع والتعريف بخطة إعادة التوطين
- فعالية آلية التعامل مع التظلمات والفعالية الإجمالية لخطة الإدارة البيئية والاجتماعية

ويضم الجدول التالى قائمة بالمؤشرات القابلة للتحقق لرصد تنفيذ خطط عمل إعادة التوطين وتقييمه.

## جدول ٦: المؤشرات القابلة للتحقق لرصد تنفيذ خطط عمل إعادة التوطين وتقييمه

التقييم	الرصد
الاستخدام المقترح للمبالغ المدفوعة	نسبة الأشخاص الذين اختاروا التعويض النقدي أو مزيج من التعويض النقدي والعيني
التوافق مع سياسات التعويض المحددة فى خطة عمل إعادة التوطين	سداد التعويض للأشخاص المتضررين من المشروع من فئات متعددة
اتخاذ القرارات بشأن التظلمات فى الوقت المناسب وبالجودة المطلوبة	عدد التظلمات
تيسير الحصول على الدعم الفنى ودعم التنمية والبدلات الانتقالية	تقديم الدعم الفنى وإعادة التوطين وسداد موارد العيش الانتقالية وبدلات الانتقال
قدرة الأشخاص والأسر على استعادة مصادر دخلهم	تقديم دعم استعادة الدخل ودعم التنمية
القيام بالمشاورات والإفصاح عن المعلومات فى الوقت المناسب وبالجودة المطلوبة وبصورة فعالة	نشر المعلومات العامة وإجراءات المشاورة
الشركة المصرية لنقل الكهرباء/شركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء/الشركة القابضة لكهرباء مصر - البنك الدولى	إطار سياسة إعادة التوطين
الاستكمال الفعلى لأنشطة إعادة التوطين مقارنة بالجدول الزمنى لخطة عمل إعادة التوطين	تواريخ استكمال أنشطة خطة عمل إعادة التوطين

## ٧- مشاوره المجتمع والتعريف بالمشروع

خلال مرحلة الإعداد وبعد تحديد الأنشطة التي ستتطلب إعادة التوطين القسرية، يجب عقد اجتماعات عامة في المناطق المحتمل إعادة التوطين فيها أو التهجير منها لتقديم معلومات عامة للمجتمعات المتضررة والأطراف المعنية الأساسية عن المشروع الفرعى وسياسات إعادة التوطين وإجراءاتها. وتقدم للأشخاص المتضررين من المشروع والأطراف المعنية الأخرى معلومات حول ما يلي:

- مكونات المشروع
- آثار المشروع
- الحقوق القانونية للأشخاص المتضررين من المشروع
- سياسات التعويض
- أنشطة إعادة التوطين
- آلية التعامل مع التظلمات
- الجدول الزمني للتنفيذ
- مشاوره المجتمع والإفصاح عن المعلومات
- المسؤوليات التنظيمية

من الضروري اشترك الأشخاص المتضررين من المشروع والأطراف المعنية الأساسية الأخرى في المشروع الفرعى منذ بداية مراحله الأولى وتقديم المعلومات المناسبة ذات الصلة بالمشروع الفرعى وأنشطته في الوقت المناسب لأن ذلك سيؤدى إلى ما يلي:

- المساعدة على تحديد آثار المشروع الفرعى والأشخاص والأسر والمجتمعات المتضررة (ولا سيما الفئات المعرضة للمعاناة).
- السماح بجمع بيانات أكثر دقة للمسح الاجتماعى الاقتصادى
- جعل تقديم الحقوق والخدمات أكثر شفافية
- تخفيض احتمالية ظهور الصراعات وتقليل مخاطر تأجيل المشروع الفرعى إلى أدنى حد
- دعم تكوين وتصميم برامج إعادة التوطين وإجراءات إعادة التأهيل التى تفى باحتياجات الأشخاص المتضررين وأولوياتهم.

وبعد عقد الاجتماعات التمهيديّة، ستتم مشاوره الأشخاص المتضررين من المشروع مرة أخرى خلال عملية إجراء المسح الاجتماعى الاقتصادى من خلال إجراء لقاءات شخصية معهم ليعرضوا أفكارهم ومخاوفهم وتفضيلاتهم فيما يتعلق بملكية الأرض واستبدالها ومواقع إعادة التوطين والتعويض وإجراءات استعادة الدخل.

وفى حالة اعتماد المشروع الفرعى، يجب إشراك الأشخاص المتضررين من المشروع فى التصميم الفعلى للخيارات المختلفة فى خطة عمل إعادة التوطين، وبعد الانتهاء منها، تعلن فى خلال اجتماع مع جميع الأشخاص المتضررين من المشروع والأطراف المعنية الأخرى. وتؤخذ وجهات نظر الأطراف المعنية فى الاعتبار فيما يتعلق بالتنفيذ الفعلى لخطة عمل إعادة التوطين، ويعطى للأشخاص المتضررين من المشروع فرصة للتعبير عن مخاوفهم المتعلقة بتنفيذ خطة عمل إعادة التوطين من خلال آلية التعامل مع التظلمات المذكورة أدناه. وسيكون من ضمن الأهداف الرئيسية لمرحلة الرصد والتقييم ضمان التعامل مع شكاوى الأشخاص المتضررين من المشروع وإعلامهم بالإجراءات التنظيمية لإعادة التوطين خلال العملية بالكامل.

## ٨- الميزانية ومصادر تمويل خطط عمل إعادة التوطين

بمجرد تحديد الأنشطة التي تستتبعها إعادة التوطين القسرية واعتمادها من الشركة المصرية لنقل الكهرباء/ شركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء/ الشركة القابضة لكهرباء مصر والبنك الدولى، تحسب تقديرات التكاليف الفعلية بناءً على البيانات المجمعة من المسح الاجتماعى الاقتصادى للعدد المقدر من الأشخاص المتضررين من المشروع المرجح تضررهم من المشروعات الفرعية إلى جانب جودة الأصول المتضررة وأنواعها. وتأخذ الميزانية فى اعتبارها جميع الآثار المتوقعة للمشروع الفرعى وتحسب التكلفة (التعويض، التكاليف الإدارية، والرصد، إلخ) وفقاً لتكاليف الاستبدال الفعلية (بالقيمة السوقية). وتحتمل الشركة القابضة لكهرباء مصر والشركات المعنية

التابعة لها كامل المسؤولية عن تعويض ملكية الأرض. ولم تكن المسارات قد حددت بعد عند كتابة هذا التقرير، ولذلك يصعب تقدير الاحتياجات ومصادر الميزانية المتعلقة بتنفيذ منشور سياسة العمليات رقم ٤-١٢ للبنك الدولي. وإلى جانب ذلك تتولى الشركة المصرية لنقل الكهرباء/شركة شرق الدلتا لإنتاج الكهرباء/الشركة القابضة لكهرباء مصر مسؤولية تحمل جزء كبير من التعويض بسبب الخسائر في الأصول حيث أن العقود المبرمة مع جميع المقاولين العاملين في المشروع تتضمن تعويضاً عن أى تلفيات (كما هو الحال مع جميع مشروعات الغاز الطبيعي السابقة). غير أن منشور سياسة العمليات رقم ٤-١٢ للبنك الدولي ينص على تقدير التكلفة الإجمالية حتى تكون هناك فكرة واضحة عن المبلغ المطلوب للتعويض والتكاليف الإدارية والرصد.

## المراجع

### أوراق العمل والمطبوعات

إدارة مخاطر المشروعات، ٢٠٠٢، "إطار سياسة إعادة التوطين: معد للصندوق الأثيوبي لإعادة التأهيل والتنمية الاجتماعية"، البنك الدولي والصندوق الأثيوبي لإعادة التأهيل والتنمية الاجتماعية.

شركة Fuzhou Water Environment Construction and Development، ٢٠٠٤، "فوجو: مشروع تحسين البيئة الحضرية، مشروع معالجة مياه الصرف في ليانبان: إطار سياسة إعادة التوطين"، شركة Fuzhou Water Environment Construction and Development، الصين.

غبريال ميخائيل، ٢٠٠٣، "الحياة البرية في مصر والبحث عن الحماية"، إيمدج هاوس، القاهرة، مصر.

وزارة التعليم والشباب والرياضة، جمهورية غانا، ٢٠٠٣، "مشروع قطاع التعليم: إطار سياسة إعادة التوطين"، غانا

جمهورية تنزانيا المتحدة: وزارة الزراعة والأمن الغذائي، ٢٠٠٣، "مشروع التنمية الزراعية والتمكين بالمشاركة: إطار سياسة إعادة التوطين"، البنك الدولي وحكومة تنزانيا.

٢٠٠٤، "مشروع نقل الكهرباء في شمال فييتنام: الإطار النهائي لسياسة إعادة التوطين"، فييتنام.

### مواقع الإنترنت

<http://web.worldbank.org/WBSITE/E×TERNAL/PROJECTS/E×TPOLICIES/E×TSA00.html?menuPK:584441~pagePK:64168435~theSitePK:584435,FEPOL/0>

[http://wwwds.worldbank.org/servlet/WDSContentServer/WDSP/IB/2004/08/05/000012009\\_20040805151617/Rendered/PDF/E995.pdf](http://wwwds.worldbank.org/servlet/WDSContentServer/WDSP/IB/2004/08/05/000012009_20040805151617/Rendered/PDF/E995.pdf)