



# بين المصلحة والنفع العام: نزع الملكية وإعادة تخصيص الساحل السكندري

(حي طوسون-خليج أبي قير نموذجاً)



4	مقدمة
5	المنهجية
6	السياق العمراني وطبيعته الاقتصادية
8	خلفية قانونية: نزع الملكية الخاصة للمصلحة العامة
10	تحليل التغييرات القانونية
13	مؤشرات تقييم الجدوى والحقوق
13	الحق في السكن والجدوى الاجتماعية
13	معايير التناسب والضرورة
13	الجدوى الاقتصادية العامة مقابل النفع الخاص
14	عرض الحالة
14	موقع طوسون وتاريخ خليج أبي قير
15	تطور المنطقة ووضع السكان
17	تسلسل القرارات الإدارية لـ"تطوير" طوسون
20	أبعاد النزاع والأعمال التنفيذية على الأرض
23	في مسالة الجدوى الاقتصادية: عامة أم خاصة؟
27	النقاش والتحليل وفقا لمؤشرات القياس
27	انتفاء شرط الضرورة والتناسب
28	إخفاق في تحقيق الجدوى الاقتصادية العامة وانحياز للنفع الخاص
28	انتهاك الحق في السكن والجدوى الاجتماعية
29	في ضوء إعادة التشكيل العمراني للمدينة، تعيد هذه الممارسات تشكيل المدن وفق منطق استثماري. يستهدف تعظيم القيمة العقارية، حتى وإن جاء ذلك على حساب الاستخدام الاجتماعية القائمة.
30	التوصيات

## مقدمة

تشهد المدن المصرية، موجة متصاعدة من مشروعات التطوير العمراني المرتبطة بالبنية التحتية والاستثمار. تأتي في المقدمة المدينة المركزية الثانية في مصر بعد العاصمة والساحلية الأولى: الإسكندرية. عادة يصاحب المشروعات الرسمية توسع في نزع الملكية والإخلاءات القسرية، خصوصاً في المناطق ذات القيمة العقارية المرتفعة. تبرز المشكلة انطلاقاً من ذلك في غياب اختبار فعلي لمدى جدوى سياسات نزع الملكية العمرانية في تحقيق منفعة عامة حقيقية (اقتصادياً واجتماعياً) لغالبية المواطنين المصريين، خاصة المتأثرين المتضررين بهذه المشاريع في المناطق التي يقع عليها الاختيار لإقامة مشاريع التنمية والتطوير الحكومي مثل الكباري وغيرها من مشاريع النقل والطرق.

يزيد تضرر المواطنين في مقابل استفادة المستثمرين في حالة المشاريع الاستثمارية، التي يعاد فيها تخصيص الأراضي والعقارات وأحياناً مناطق وأحياء بأكملها لصالح فاعلين اقتصاديين محليين ودوليين. في ظل توسع استخدام مشروعات البنية التحتية كمدخل لإعادة تخصيص الأراضي الساحلية ذات القيمة الاستثمارية، يشكل غياب الوضوح والاتفاق حول الطرف المنتفع، وأحقية وشرعية استفادة المستثمرين من هذه المشاريع في حال إضرارها بالمواطنين المصريين. مما يطرح تساؤلات حول طبيعة الطرف المستفيد من هذه السياسات، ودور الدولة بين تنظيم السوق وحماية المواطنين، وبالأخص الأكثر هشاشة اجتماعياً واقتصادياً في مواجهة منطلق السوق. الإشكالية هنا تنقسم إلى جزئين: أولاً، بروز الدولة المصرية مؤخرًا بدورها طرفاً في العملية الاستثمارية، وتراجع دورها كحامٍ لعموم المواطنين. وثانياً، الجدوى الاقتصادية والاجتماعية لمشاريعها حتى بمنطق السوق نفسه.

في هذا السياق، تتناول هذه الدراسة حالة منطقة طوسون، الواقعة في خليج أبو قير شرق الإسكندرية، على بعد نحو 23 كم من مركز المدينة، ضمن نطاق قسم المنتزه. تطرح هذه الورقة سؤالاً مركزياً هو: إلى أي مدى يحقق نزع الملكية في حي طوسون منفعة عامة فعلية، في ضوء معايير الجدوى الاقتصادية والعدالة الاجتماعية والحق في السكن؟

تقدم الورقة قراءة نقدية لحالة ساحلية محددة تكشف كيف تُستخدم الدولة مبررات عدة وأولها تسهيل حركة النقل والمواصلات لإعادة تخصيص الأرض، وإعادة تشكيل المجال العمراني بما يؤثر على استقرار السكان والنسيج الحضري. يتناول التحليل عمليات الإخلاء القسري بوصفها عملية سياسية وعمرانية، لا مجرد إجراء قانوني أو تخطيطي. تربط الورقة بين الحق في السكن، والتحويلات التشريعية، وتأثير التغيرات العمرانية بالإسكندرية وساحلها في واقع منطقة طوسون. كما تسهم في إثراء نقاشات المناصرة الحقوقية حول بدائل التنمية، وحدود "المصلحة العامة"، وحق السكان في المشاركة في اتخاذ القرار العمراني.

لذلك تهدف الورقة إلى تحليل مفاهيم "التطوير" و"المصلحة العامة". كما تكشف الفجوة بين الأهداف المعلنة ونتائج الإخلاء القسري على السكان والنسيج العمراني للمدينة. تسعى الورقة إلى تتبع الآليات التنفيذية لسياسات الإخلاء القسري، وكيفية استبعاد السكان المحليين من عمليات اتخاذ القرار. وتتناول حالة طوسون كنموذج لاستخدام مشروعات النقل والبنية التحتية كأدوات لإعادة تخصيص الأرض الساحلية لصالح الاستثمار.

### المنهجية

تعتمد الدراسة على منهج دراسة الحالة، لتقييم السياسة المتبعة في حي طوسون بشرق الإسكندرية ضمن التنفيذ الحالي لمشروع طريق دائري، والذي يهدف إلى ربط طريق المحمودية بمدينة أبو قير الجديدة. تعتمد الورقة في تحليل الحالة على الإطار التخطيطي المعلن والقرارات الإدارية، والشق القانوني ومعايير التناسب والضرورة.

تعطي الدراسة خلفية قانونية للقوانين المنظمة لعملية نزع الملكية للمنفعة العامة، وخلفية عمرانية عن التوجهات الاستثمارية للدولة في التعااطي مع ملف السكن، وخلفية تاريخية لمنطقة طوسون في الجوانب المتعلقة بإشكالية الورقة، خصوصاً في الفترة الزمنية التي تبدأ من أوائل التسعينات، مع تحول طوسون من منطقة إصلاح زراعي، محل ردم ترعة المحمودية إلى امتداد سكني توسع لارتفاع معدل الزيادة البشرية في شرق إسكندرية، ويمتد إلى الآن.

يرجع اختيار حالة طوسون لأنها مثال نوعي يعكس نمطاً عمرانياً أوسع، يقدم نموذجاً لتداخل الاعتبارات القانونية والإدارية والاقتصادية في مشاريع التنمية والتطوير، بما تنطوي عليه من تضارب مصالح. ينتج هذا التداخل تأثيرات على حقوق السكان وإعادة تشكيل النسيج العمراني والاجتماعي للمنطقة محل الدراسة.

اعتمد البحث على مجموعة من أدوات جمع البيانات، تشمل المقابلات الميدانية مع أعضاء هيئة الدفاع القانوني في الدعوى القضائية المقامة للطعن على قرارات نزع الملكية<sup>1</sup>، سعياً لفهم أبعاد النزاع، وتحلل استراتيجيات المواجهة، وذلك بمقارنة التغييرات ما بين اليوم وسابقة نزاع مماثل في عام 2008، مما يسمح بتتبع التحولات على مدار الفترة محل الدراسة، لا سيما مع تولي أحد أعضاء الهيئة الدفاع سابقاً عن المنطقة بدوره محامياً السكان آنذاك. إضافة إلى استخدام تقارير صحافية وبعض الشهادات المنقولة عن الأهالي منذ صدور قرار نزع الملكية قبل حوالي سنة.

يستند البحث أيضاً إلى دراسات عمرانية تقدم تفسيراً نظرياً للحالة، منها ما ييلور الممارسات التنفيذية لهذه المشاريع والقرارات الإدارية مقارنة بنموذج "دبي" والذي يحكم تصور الجوانب التنموية والاقتصادية والعمرانية للمكان.

### السياق العمراني وطبيعته الاقتصادية

تشهد مصر في العقد الأخير تغيراً عمرانياً واسعاً، يمثل أكثر انعكاسات الرؤية الاقتصادية للدولة المصرية وضوحاً، وأحد أكثر أشكالها جدة حين توضع حركة الإخلاء القسرية في سياقه. يصبح كذلك هذا التغير أكثر دلالة في إطار حركة إبدال وإحلال عموم السكان سواء بالمناطق المعاد تخطيطها "عشوائيات"، أو الواقعة في مسارات مشروعات الدولة بكافة أنحاء الجمهورية، أياً كان نوع المشروعات والطبيعية التخطيطية للمناطق الواقعة الاختيار عليها. وكلما كانت المناطق التي يجري نزع الملكيات فيها أعلى في قيمتها العمرانية، قابلاً لزيادة الأموال المحتمل جنيهاً مع إعادة توظيفها وتخصيصها في منافع عقارية استثمارية الطابع. ومن هذا المنطلق تزيد الطبيعة البحرية لمدن الساحل من هذه الأهمية.

تصبح الإسكندرية واحدة من بؤر الجذب الاقتصادي بهذا المنطق من ناحية. ويكشف إخضاع تقييم طبيعة الأعمال العامة ونوع الاختيارات الرسمية للمشاريع فيها عن اتساق منطقي مع هذا المنطق من ناحية أخرى. ففي حين تبدو طبيعة الأعمال العامة الحكومية وما تسميه الدولة مشروعات "التطوير" متنافرة مع احتياجات المدينة وحقوق السكان، فإن حقيقتها تتكشف بشكل أوضح عند النظر إليها في ضوء هذه الرؤية الرسمية القائمة على الاستخدامات سريعة التغيير والربح، والتي بطبيعة الحال تتطلب مستخدمين مستهلكين للخدمات أكثر من مواطنين دائمي الاستقرار.

<sup>1</sup> أثناء البحث، أجريت حوارات ومقابلة ميدانية مع هيئة الدفاع وعلى رأسها محامي أهالي منطقة طوسون محمد رمضان، بالإضافة إلى هيثم محمدين وماهينور المصري ومحمد فتوح، في الفترة من ديسمبر 2025 وحتى أبريل 2026.

أما المناطق التقليدية وسكانها الدائمين فيعانون من نقص الاهتمام المماثل بحقوقهم في تطوير لا يقصيههم منها، وتحديث خدمات ومرافق الأحياء التي يقطنونها. الإسكندرية مثال على ذلك من عدة نواح. تبدأ بطبيعة التغيرات العمرانية ذات الخصوصية السكندرية، بما فيها من خصصة الشواطئ وحجب رؤية بحر المدينة الساحلية. وتصل إلى حصر الخدمات في إقامة مجمعات للمطاعم والكافيهات أو تدشين طرق تصل الأجزاء الحدودية منها بالمناطق الجديدة سواء مدن أو مشاريع اقتصادية. فيما تبقى أحياء المدينة المكتظة بالسكان ومشاكل البنية التحتية لمناطقهم غير مركزية في مشاريع "التطوير" الرسمي على أرض الواقع<sup>2</sup>.

وبينما تواجه المدينة تغيرات بيئية قوية لدرجة تهددها بالفرق، يعيش السكندريين انعكاس هذه التغيرات وكذلك انعكاس غياب التعامل العملي من الحكومة معها. يظهر في انهيار المباني وتلف الأراضي وتقويض القدرة على استخدامها سواء في البناء أو الزراعة نتيجة ملوحة التربة وتسرب المياه، والميل نحو أعمال عامة لا تراعي مصالحهم ولا وضع المشكلات الخدمية. يضرب مشروع الترام مثال آخر على ذلك. ففي حين تمثل مشكلة الاكتظاظ المروري أبرز تحديات المدينة خدمياً، أزالته الحكومة الترام، والذي كان شريان حيوي لفئات كبيرة من كبار السن والطلاب والعمال والفئات البسيطة بالمدينة. بخلاف القيمة المهذرة حضرياً بإزالته. تدل إزالة الترام وخصصة الشواطئ ومشاريع النقل الحكومية والميل في التعامل مع الزيادة السكانية بالمدينة نحو الخروج منها، نماذج واقعية لطبيعة الرؤية الرسمية للتطوير والمقاربة الاقتصادية له. كما تعكس ترتيب الدولة أولوياتها المتعلقة بالحقوق الاجتماعية والاقتصادية والثقافية للناس.

<sup>2</sup> ورقة سياسات حضرية بعنوان "مشروع الإسكندرية تحت المجهر: نحو عدالة مكانية وبيئية"، مركز الإنسان والمدينة للأبحاث الإنسانية والاجتماعية، 2025، يمكنك الإطلاع عليه من الرابط التالي:

<https://www.hcsr-eg.org/wp-content/uploads/2025/09/%D9%88%D8%B1%D9%82%D8%A9-%D8%B3%D9%8A%D8%A7%D8%B3%D8%A7%D8%AA-%D8%AD%D8%B6%D8%B1%D9%8A%D8%A9%D8%8C-%D9%85%D8%B4%D8%B1%D9%88%D8%B9-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B3%D9%83%D9%86%D8%AF%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D8%AA%D8%AD%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%87%D8%AC%D8%B1-%D9%86%D8%AD%D9%88-%D8%B9%D8%AF%D8%A7%D9%84%D8%A9-%D9%85%D9%83%D8%A7%D9%86%D9%8A%D8%A9-%D9%88%D8%A8%D9%8A%D8%A6%D9%8A%D8%A9-.pdf>

## خلفية قانونية: نزع الملكية الخاصة للمصلحة العامة

تستند الورقة في الإطار القانوني لها إلى الدولي للعهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، والذي يعرف الإخلاء القسري بأنه "إزالة الأفراد أو الأسر من منازلهم أو أراضيهم بشكل دائم أو مؤقت دون توفير الحماية القانونية أو غيرها من أشكال الحماية المناسبة".<sup>3</sup> ينص العهد الدولي في المادة (11) على شمول الحق في السكن الملائم، ضمان وأمن الحيازة، وعدم التعرض للإخلاء التعسفي. فيما يحصر التعليق (7) حالة الإخلاءات في ما هو مبرر ومتسق مع الهدف المشروع المراد تحقيقه، وينص على ضرورة استنفاد كافة البدائل الممكنة، والالتزام بالمشاركة المجتمعية.

وتعرف محكمة النقض المصرية مبدأ نزع الملكية بأنه "حرمان الأفراد من أملاكهم العقارية جبرا عنهم لاستلزام هذا العقار أو هذه العقارات في عمل يعود بالنفع على مجموعة أكبر من المواطنين أو تحسين عمل يعود عليهم بالنفع على أن يكون ذلك مقابل تعويض عن الأضرار التي أصابته نتيجة هذا الحرمان".<sup>4</sup> يعد نزع الملكية الخاصة استثناء لقاعدة أساسية تنص على أن الأصل هو مبدأ صون الملكية الخاصة، وتلتزم الدولة بموجب الدستور والقانون المصري بحمايتها في غير هذا الاستثناء المشروط بنفع عام لجمهور المواطنين.

صدر أول قانون نزع للملكية الخاصة رقم (27) عام 1906. في الحقبة الملكية، ولم يعط القانون رقم (5) لعام 1907، سلطة تقرير النزع للسلطة التنفيذية أو حتى الخديوي وفقا للقانون الأخير. على عكس الوضع الحالي، الذي لا يتوقف عند أحقية رئيس الجمهورية في نزع الملكية بقرارات تنشر عادة في الجريدة الرسمية للدولة، بل توسع القانون الحالي في إعطاء الحق للسلطة التنفيذية لاستصدار قرارات النزع دون الرجوع للبرلمان أو القضاء (مع كفالة حق التقاضي للمتضرر).

<sup>3</sup> التعليق العام رقم (7) لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، يمكنك الإطلاع عليه من الرابط التالي:

<https://hrlibrary.umn.edu/arab/GC7.pdf>

<sup>4</sup> نقض مدني، ص 1037، بند 19.

د. عبد الحكم فودة، "نزع الملكية للمنفعة العامة"، دار الألفي القانونية، 2007، ص 9.

تحتكم الدولة المصرية حالياً إلى قانون رقم (10) لسنة 1990، والمعدل سنة 2008. هذا القانون يعود إلى سابقه رقم (577) الصادر عام 1954 بعد حركة الضباط الأحرار، والذي أشار إلى إعادة تخطيط الأحياء وتعميرها سبباً لنزع الملكية الخاصة، بما يتناسب مع طبيعة تلك الفترة. أعطى قانون رقم (577) حق النزع للوزير المختص، عام 1960 صدر قرار بقانون (252) يعطي الحق لرئيس الجمهورية في ذلك.

لم يختلف القانون رقم (10) عن سابقه إلا في نقطتين. الأولى: حدد 8 بنود عرف فيهم طبيعة أعمال المنفعة العامة. والاختلاف الثاني هو ما سبق وأشارنا له من إعطاء الحق لمجلس الوزراء في إضافة أي أعمال يراها ضمن المنفعة العامة. هكذا توسع القانون فيما هي أعمال المنفعة العامة، وفي الأطراف المسند إليهم إقرار النزع.

وعلى الرغم من سوابق الحكم لصالح الأهالي في أعمال ومشاريع تقرها الدولة نفعا عاما، حيث يحكم القضاء بنفي هذا النفع، موجبا وقف الإخلاء، إلا أنه على المستوي التنفيذي، يستمر النزع الفعلي والإخلاء القسري للسكان، وتستخدم فيه قوة الأمن لمنع أي اعتراض من قبل الأهالي، ودون انتظار لحكم نهائي في الحالات المطعون عليها والتي تكون قيد النظر أمام القضاء.<sup>5</sup> فيما أتت تغير القانون الأخيرة معززة لهذه الممارسة.

في تعديلات عامي 2018 وفي سبتمبر 2020 لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>6</sup> زادت صلاحية قرار النزع من سنتين إلى ثلاث سنوات. تعطي إطالة المدد الزمني تيسير تنفيذي للسلطات الرسمية في مشروعاتها التي تتضمن نزع ملكيات خاصة وإخلاءات للسكان. بالمقابل، غابت عن تعديلات 2020 وما سبقها في 2018، أي امتيازات لتمكين السكان من حقهم بالمشاركة في عملية اتخاذ القرار أو أي إلزام للسلطة بوقف تنفيذ أعمالها حتى الحكم النهائي في حال تظلم المتضررين من قرارات النزع والإخلاء.

<sup>5</sup> المركز المصري لحقوق السكن، تقرير بعنوان "الإخلاء القسري" ص 42.

<sup>6</sup> مرصد العمران، تقرير بعنوان "تعديلات قانون نزع الملكية للمنفعة العامة 2020"، منشور بتاريخ مايو 2021، يمكنك الإطلاع عليه من الرابط التالي:

<https://marsadomran.info/2021/05/2188/>

## تحليل التغييرات القانونية

التعديلات المقررة تسرع هذه العملية برمتها حتى تلك التعديلات المتعلقة بالتعويضات. إذ اشترط التعديل في 2018 دفع السلطة 20% إضافية عن قيمة العقار المحتسبة لتكون تعويضا معنويا للسكان، كما ألزمها القانون في نسخته المعدلة بتعليق نسخة من قرار نزع الملكية على العقار المراد نزع ملكيته، وألغى شرط خصم أي رسوم مستحقة على العقار خاصة مقابل التحسين<sup>7</sup>.

وبالرغم مما يبيده هذا التغيير من تحسين عدالة عملية النزع، والتي لم يكن يشترط القانون أسبقية التعويض فيها قبل ذلك، لكن عمليا كان تصميم هذا التعديل عامل مساعد زاد من قدرة السلطات الحكومية على ممارسة أنشطة الأعمال، ليرتفع مؤشر الممارسة وبالتالي تستفيد من برنامج الدعم الفني للبنك الدولي في المشاريع الحكومية بقطاعات النقل والإسكان والمرافق الخدمية من صرف صحي ومياه الشرب إلخ<sup>8</sup>، والتي تكون هي نفسها حجة الحكومات لنزع الملكية والإخلاء القسري. الاستكمال المنطقي لهذا الخط المسرع باتجاه نزع الملكية والإخلاء يكون باستمرار غياب التعديلات على تعاقبها من أي تغييرات يمكنها تقليل الاحتياج إلى نزع الملكيات من الأساس، أو غيرها مما يحد إجمالا من سرعة تنفيذ مشاريع التطوير العمراني (بحسب الوصف الرسمي) لصالح السكان.

<sup>7</sup> التحسين: يقصد به الرسم المقرر على العقار نتيجة ارتفاع قيمته العقارية بعد أعمال عامة حكومية من شق طرق أو بناء كوبري وخلافه.

<sup>8</sup> البنك الدولي، "مصر - مذكرة سياسية حول الاستملاك العام للأراضي والإصلاحات المؤسسية: تطبيق مبادئ نزع الملكية للمنفعة العامة" (واشنطن العاصمة: البنك الدولي، يونيو 2017، يمكنك الإطلاع عليه من الرابط التالي:

<http://documents.worldbank.org/curated/en/330071507119993972/Egypt-Policy-note-on-public-land-acquisition-and-institutional-reforms-application-of-eminent-domain-principles>

بخلاف قانون نزع الملكية، يوثق مرصد العمران كذلك غياب تحسينات الإطار التشريعي الحاكم للحيازة والمشاركة المجتمعية في تصميم وتنفيذ مشاريع التنمية العمرانية<sup>9</sup>، والسياسات والقوانين الحاكمة للتطوير العمراني ومشاريع التنقل والمرافق تحسين آليات المشاركة المجتمعية بها، لأن الكود المصري لتصميم الطرق يقترح فقط المشاركة المجتمعية في مرحلة التصميم التفصيلي، ولا يوجد إلزام بالمشاركة به، خاصة في المرحلة الأولية للتصميم. بالإضافة إلي تحسين مواد المشاركة بقانون البناء وتطبيقها في عمل المخططات العمرانية (المادة 14).<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> مرصد العمران، تقرير بعنوان "تعديلات قانون نزع الملكية للمنفعة العامة 2020"، منشور بتاريخ مايو 2021، يمكنك الإطلاع عليه من الرابط التالي:

<https://marsadomran.info/2021/05/2188/>

<sup>10</sup> وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، الكود المصري لأعمال الطرق الحضرية والخلوية - الجزء الأول: الدراسات الأولية للطرق، 1998، يمكنك الإطلاع عليه من الرابط التالي:

<https://drive.google.com/file/d/0BwTqC1X60rp0eW5ncDYwLXJWVUU/view>

يوجب الدستور حماية الممتلكات الخاصة والحق في السكن ضد أي إخلاءات قسرية. إذ ينص في المادة (63) على حظر الإخلاء القسري، وعدم سقوطه بالتقادم<sup>11</sup>. لكن على مستوى قانون نزع الملكية وتعديلاته، لا يوجد ضمان لما يمكن اعتباره إخلاءً قسرياً بالفعل. يرجع ذلك لغياب اشتراط موافقة السكان على نزع ملكيتهم في مشاريع المنفعة العامة. يمتد الأمر إلى غياب ما يضمن أن يظل الانتزاع رهن للمنفعة العامة، خصوصاً في ظل السماح للسلطات التنفيذية باتخاذ قرارات النزع فيما تراه هي منفعة عامة. هذه الجزئية الأخيرة، تحمل إشكالا بحد ذاتها، لأن السلطة التنفيذية التي يعطيها القانون صلاحية إقرار مشاريع للمنفعة العامة تكون هي ذاتها الحكم والخصم، الذي ينتزع الملكية من المواطنين. في حين لا يعطي القانون للطرف الآخر وهو السكان الحق في رفض نزع الملكية والإخلاء. لذلك انطلاقاً من مبدأ العدالة، يفترض بالقانون أن يترجم النص الدستوري أولاً، وأن ينحاز للسكان ثانياً، لأنهم الطرف الأضعف في هذه المعادلة، أو على الأقل يساوي بين ميزان القوى القانوني لهم مع السلطة التنفيذية.

---

<sup>11</sup> نص المادة (63) "يحظر التهجير القسري التعسفي للمواطنين بجميع صورته وأشكاله، ومخالفة ذلك جريمة لا تسقط بالتقادم"، يمكنك الإطلاع عليه من الرابط التالي:

<https://www.presidency.eg/media/46122/%D8%AF%D8%B3%D8%AA%D9%88%D8%B1-%D8%AC%D9%85%D9%87%D9%88%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D9%85%D8%B5%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%B1%D8%A8%D9%8A%D8%A9-2019.pdf>

## مؤشرات تقييم الجدوى والحقوق

بناء على الأطر السابقة، تبرز الإشكاليات الحقوقية في الحالة محل الدراسة بمخالفة مجموعة المفاهيم التالية، والتي تشكل مؤشرات القياس. تقيس الورقة مدى تحقق الجدوى العامة من عدمه وغياب/حضور الانتهاكات، بناءً على الآتي:

### الحق في السكن والجدوى الاجتماعية

يتضمن الحق في السكن العديد من المعايير الحقوقية، ومنها أمن الحيازة، بما يصون ويضمن حق السكان في ممتلكاتهم، ولا يجوز نزعها منهم دون وجه حق إلا لمصلحة يشترط عموميتها، وعدم وجود بديل عنها، وإلا أخلت بالجدوى الاجتماعية للسكان.

### معايير التناسب والضرورة

تشير إلى أهمية وملاءمة المشروع وتحقيقه لنفع عام مثبت بوجود مشكلة يقوم المشروع العام بحلها، مع ضرورة أن يتناسب المشروع في كافة تكاليفه سواء العادية أو المعنوية مع المصلحة العامة الاجتماعية ولا يقتصر على ما هو مادي وربحي فقط. تتضمن معايير التناسب والضرورة مبدأ كفاءة التكاليف أي تحقيق أعلى كفاءة بأقل تكلفة.

### الجدوى الاقتصادية العامة مقابل النفع الخاص

ترتبط الجدوى الاقتصادية في حالات نزع الملكية الخاصة لصالح المصلحة العمومية هذه المصلحة، بما ينفي انتفاع فئة خاصة أو استفادة شخصية لفرد أو جهة على حساب العامة. ويقيس هذا المؤشر كذلك مدى تغليب المشروع للمصلحة العامة مقارنة بما يحققه من نفع خاص، يعيد إنتاج المدينة وفق نموذج عمراني ربحي، يُركز على تعظيم العوائد الاقتصادية للمستثمرين على حساب الاستقرار الاجتماعي وحقوق السكان. ويفحص الاعتماد على تحويل المدينة إلى نموذج استثماري. في مقابل تجاهل خصوصية السياق المحلي واحتياجات السكان، وتحقيقه لمصالح استثمارية على حساب المنفعة العامة.

## عرض الحالة

### وتاريخ خليج أبي قير

تقع المنطقة فى خليج أبو قير بمحافظة الإسكندرية، وبالتحديد شرقى الإسكندرية على بعد حوالى 23 كيلو متر عن مركزها. يتميز الخليج الساحلى بقيمة أثرية عالية لسببين: الأول تاريخى نظرا لوجود بقايا مدينة رومانية قديمة تحمل اسم هرقليون. والثانى يعود للعصر الحديث، والذي شهد غرق سفن بحرية فيها أثناء معارك عسكرية منها حروب نابليون. فى عام 1859 أعاد الأمير عمر طوسون اكتشاف المنطقة وزادت قيمتها بحصر عدة مواقع أثرية هامة.<sup>12</sup> فى كتابه تاريخ خليج الإسكندرية القديم وترعة المحمودية، يشير عمر طوسون إلى أن فرع نهر النيل القديم<sup>13</sup>، كان يصل إلى أبي قير، حيث منطقة طوسون، ويبدأ من جزيرة الوراق التي يتكون عندها نقطة انفصال الفرع البيلوزي عن الفرع الكانوبي الممتد إلى أبي قير.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> موقع وزارة السياحة المصرية، خليج أبي قير، يمكنك الإطلاع من الرابط التالي:

<https://egymonuments.gov.eg/ar/sunken-monuments/abu-qir-bay/>

<sup>13</sup> الأمير عمر طوسون، "تاريخ خليج الإسكندرية القديم وترعة المحمودية"، 1942 نسخة مؤسسة هنداوي 2012، ص 11، يمكنك الإطلاع من الرابط التالي:

<https://www.hindawi.org/books/57909080/>

<sup>14</sup> وهو كانوبي أحد أفرع النيل السابعة والذي قال عنه أرسطو أنه الوحيد الطبيعي، الاقتباس من المصدر نفسه.

## تطور المنطقة ووضع السكان

عام 1955، أُنشئ قسم المنتزه،<sup>11</sup> ليشمل الجزء الجنوبي الشرقي من منطقة الرمل. ونتيجةً لذلك، تطورت المناطق الحضرية إلى ثلاثة أقسام: باب شرق، والرمل، والمنتزه.<sup>12</sup> في التسعينات<sup>15</sup>، زادت نسبة سكان الأقسام الشرقية (ومنها المنتزه-منطقة طوسون) إلى 65% من عموم السكان بنهاية هذه الفترة، مدعومة بارتفاع ملحوظ في نسبة سكان قسم المنتزه من 13% إلى 26% لاحتوائه على مساحات شاسعة من الأراضي الزراعية وغير المطورة، وجذبه للسكان الدائمين والسياح الموسميّين. وفقا لتعداد عام 2017، فإن 32% من الوحدات السكانية لكامل الإسكندرية تتركز في قسمي المنتزه 1 و2 حيث المنطقة محل الدراسة. منذ ذلك الحين، شهدت منطقة طوسون التعمير السكني على أراض كانت في الأصل منطقة زراعية بارت بعد ردم ترعة المحمودية. اشترى أهالي طوسون هذه الأراضي، وقننوا وضع ملكيتهم مع هيئة الإصلاح الزراعي تباعا منذ الألفينات، والتي شهدت نزاعا آخر على المنطقة عام 2008.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> دينا المزاحي، إحصاء بعنوان "مسح خرائط الإسكندرية: الانفجار العمراني الحديث 1947 - 2024"، مرصد العمران، 19 نوفمبر 2025، يمكنك الإطلاع من الرابط التالي:

<https://marsadomran.info/2025/11/4027/>

<sup>16</sup> محمد يحيى ونبيل أبو شال، خبر بعنوان "2000 جندي يستكملون إزالة منطقة «طوسون» بالإسكندرية.. و«الشعب» يرفض استجواب السادات"، موقع المصري اليوم، 20 مايو 2008، يمكنك الإطلاع من الرابط التالي:

<https://www.almasryalyoum.com/news/details/1952919>

وقتها، قدر عدد سكان منطقة طوسون بـ4 آلاف أسرة يعيشون في المنطقة<sup>17</sup>، حصر قرار الإزالة ملكياتهم بنحو 227 عقارًا، بحسب تصريحات صحافية للأهالي آنذاك. دفع السكان ضرائب ومبالغ للتصالح ومقاييسات، بالإضافة إلى رسوم ومبالغ مالية لتوفير المرافق في المنطقة ووصولها إلى منازلهم. وهو ما أكده محامي أهالي طوسون محمد رمضان أيضا بالقول إن المنطقة كاملة التصالح والمرافق، وسبق وقنن وضعها الرسمي<sup>18</sup>.

بعد أكثر من 15 عاما، زاد وضع المرافق الخدمية استقرارًا بالمنطقة. زاد كذلك عدد هؤلاء السكان ليقدّر الآن بحوالي 6000 نسمة. يقطنون 260 منزلا، تشملهم قرارات نزع الملكية، والتي تضم أيضا 4 مساجد وكنيسة في ذات المربع السكني<sup>19</sup>. كما شمل نزع الملكية مجموعة من الأراضي الزراعية. بحسب مذكرة هيئة الدفاع عن الأهالي، هذه الأراضي مزروعة بالفعل، وتنتج محاصيل زراعية. يؤدي القرار إلى تقليص المساحة المزروعة بالمحيط الحضري الذي تتواجد فيه منطقة طوسون<sup>20</sup>.

---

<sup>17</sup> المصدر السابق نفسه

<sup>18</sup> بيسان كساب، تقرير بعنوان "«خطة تطوير».. طريق جديد يهدد بإزالة مناطق سكنية في «طوسون» بالإسكندرية"، موقع مدى مصر، 27 أغسطس 2025، يمكنك الإطلاع من الرابط التالي:

<https://www.madamasr.com/2025/08/27/news/%D8%B3%D9%8A%D8%A7%D8%B3%D8%A9/381531/>

<sup>19</sup> ليلى العبد، تقرير بعنوان "أهالي طوسون يطعنون لوقف قرار نزع ملكية منازلهم"، موقع المنصة، الأحد 16 نوفمبر 2025، يمكنك الإطلاع عليه من الرابط التالي:

<https://manassa.news/news/28469>

<sup>20</sup> مرافعة قانونية، هيئة الدفاع عن أهالي طوسون، 2025، ص4.

## تسلسل القرارات الإدارية لـ "تطوير" طوسون

في 2022، وجه الرئيس عبد الفتاح السيسي بسرعة العمل على إنجاز مدينة أبو قير الجديدة بجزرها الصناعية<sup>21</sup>. استدعت المقارنات في الإعلام الرسمي عن نهج التنمية التي تجاري به القاهرة دبي، باعتبارها "المثال المعماري الناجح" لاقتصاد جديد في كامل المنطقة العربية، حتى بالنسبة لدول صاحبة تراث وتاريخ عريق مثل مصر.

يبرر المخطط الاستراتيجي العام لمدينة الاسكندرية 2032، عمليات نزع الملكية بمنطقة طوسون وإخلاء سكانها، بحجة أن طوسون ضمن 8 مناطق في نطاق أحياء المنتزه أول وثان وشرق ووسط، تعيد المحافظة تخطيطها لأجل ما قالت إنه "توفير الخدمات العامة واحتياجات المناطق من رصف الطرق وإدخال المرافق ورفع كفاءة البنية التحتية بهدف تحسين جودة حياة المواطنين"<sup>22</sup>.

غير أن خطاب المخطط هنا يتجاهل أن المنطقة محل الدراسة تتمتع بالفعل بشبكة مرافق قائمة ومستقرة، ما يطرح تساؤلات حول طبيعة "التحسين والتطوير" المقصود.

<sup>21</sup> تقرير بعنوان "الأداء الرئاسي نوفمبر 2022"، الهيئة العامة للاستعلامات، 5 ديسمبر 2022، يمكنك الإطلاع عليه من الرابط التالي:

<https://sis.gov.eg/ar/%D8%A5%D8%B5%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D9%87%D9%8A%D8%A6%D8%A9/%D8%A7%D9%84%D9%86%D8%B4%D8%A7%D8%B7-%D8%A7%D9%84%D8%B1%D8%A6%D8%A7%D8%B3%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D8%B4%D9%87%D8%B1%D9%8A/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D8%AF%D8%A7%D9%84%D8%B1%D8%A6%D8%A7%D8%B3%D9%8A-%D9%86%D9%88%D9%81%D9%85%D8%A8%D8%B1-2022/>

<sup>22</sup> خبر بعنوان "محافظة الإسكندرية: إعداد المخططات التفصيلية لبعض مناطق «إعادة التخطيط» موقع أخبار اليوم، 15 يناير 2025، يمكنك الإطلاع عليه من الرابط التالي:

<https://akhbarelyom.com/news/newdetails/4532379/1/%D9%85%D8%AD%D8%A7%D9%81%D8%B8%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B3%D9%83%D9%86%D8%AF%D8%B1%D9%8A%D8%A9-%D8%A5%D8%B9%D8%AF%D8%A7%D8%AF-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AE%D8%B7%D8%B7%D8%A7%D8%AA-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%81%D8%B5%D9%8A%D9%84>

في أكتوبر 2025 نشرت الجريدة الرسمية قرار رئاسة الوزراء المصرية باعتبار مشروع إنشاء الطريق الدائري بطول 23 كم في حي المنتزه ثان بمدينة الإسكندرية "منفعة عامة"، على أن يكون الطريق جزءا من أعمال تطوير منطقة شرق أبو قير بالمحافظة. بموجب هذا القرار<sup>23</sup>، تمنح الدولة نفسها السند القانوني للاستيلاء على الأراضي اللازمة لتنفيذ المشروع.

سبق هذا القرار، قرار آخر من محافظ الإسكندرية في أبريل من العام نفسه<sup>24</sup>. ينص على تشكيل لجنة حصر للمباني المتواجدة في خط سير مشروع الطريق الدائري، والتي تمتد لتشمل باقي أعمال تطوير شرق المدينة. يتأسس اللجنة رئيس حي المنتزه ثان (والتي تقع فيها الأراضي المراد انتزاعها) بالمشاركة مع عدد من المسؤولين بالمحافظة، منهم مدير مديرية المساحة، ورئيس جهاز حماية أملاك الدولة، ومدير مديرية الإصلاح الزراعي ومدير إدارة نزع الملكية والتحسينات. تضم اللجنة كذلك أعضاء من الهيئة الهندسية للقوات المسلحة بدورها المشرف على تنفيذ مشروع التطوير، يفترض أن تتسلم الهيئة الأراضي اللازمة خالية من قاطنيها، تمهيدا لتفويض الجهة التنفيذية لبدء العمل المباشر لاحقا.

---

<sup>23</sup> إسراء خالد، تقرير صحفي بعنوان "بشأن «الطريق الدائري ومحطة كهرباء».. الجريدة الرسمية تنشر قرارًا جديدًا لرئيس الوزراء (تفاصيل)، 23 أكتوبر 2025، يمكنك الإطلاع عليه عبر الرابط التالي:

<https://www.almasryalyoum.com/news/details/3582832>

<sup>24</sup> ليلى العبد، تقرير بعنوان "لن نترك منازلنا.. أهالي طوسون في مواجهة نزع الملكية"، موقع المنصة، الأحد 2 سبتمبر 2025، يمكنك الإطلاع عليه من الرابط التالي:

<https://manassa.news/news/26851>

الطريق الدائري الجديد بالإسكندرية هو جزء من سلسلة مشروعات بالمدينة، في مقدمتها محور أبي قير والذي انتهى تنفيذه بحسب موقع رئاسة الجمهورية في 2020<sup>25</sup>. يبلغ طوله 16,3 كم وعرضه 3 حارات مرورية لكل اتجاه ويهدف إلى ربط منطقة شرق الإسكندرية بمحاور مرورية جديدة لإنشاء مجمع عمراني بأراضي الحيز الجديد، بتكلفة 837,5 مليون جنيه. فيما يتفرع من المحور وصلة شرق المعمورة بطول 3,3 كم وبعرض 3 حارة لكل اتجاه للربط مع محور المحمودية، وربط منطقة شرق الإسكندرية بمحاور مرورية جديدة لإنشاء مجمع عمراني بأراضي الحيز الجديد، بتكلفة 440 مليون جنيه.

كانت لجنة حصر المباني والأراضي الموجودة في مسار المشروع أعلنت تقسيمها في ثلاث مراحل. أولاً: بدءاً من مزلقان الشرطة العسكرية حتى كوبري 25 بعزبة الكوبانية. ثانية: تمر بالأكاديمية البحرية حتى أراضي القوات المسلحة، ثالثاً: تصل إلى التكتل السكاني بمزلقان 25.

في المنطقة الثانية من هذا التقسيم يقع الطريق البديل المقترح من قبل الأهالي، والذي استعانوا في سبيل البحث عنه بمكتب استشاري هندسي، ليحول دون نزع ملكيات المنطقة وإخلاء أهلها منها. بينما يتوقف مسار العمل وفقاً لهذا التقسيم عند الأراضي المملوكة للقوات المسلحة، كما هو مشار نصاً بالقول "حتى أراضي القوات المسلحة" في تقسيم لجنة الحصر .

<sup>25</sup> إنشاء محور أبو قير بالإسكندرية، موقع مشروعات مصر، يمكنك الإطلاع عليه عبر الرابط التالي:

<https://egy-map.com/project/%D8%A5%D9%86%D8%B4%D8%A7%D8%A1-%D9%85%D8%AD%D9%88%D8%B1-%D8%A3%D8%A8%D9%88-%D9%82%D9%8A%D8%B1-%D8%A8%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B3%D9%83%D9%86%D8%AF%D8%B1%D9%8A%D8%A9>

## أبعاد النزاع والأعمال التنفيذية على الأرض

طعن أهالي طوسون على قرار نزع ملكيتهم بدعوى قضائية رقم 3122 لسنة 80 قضائية في محكمة القضاء الإداري بشرق الإسكندرية. قررت المحكمة ندب خبير فني جاء استناداً إلى قناعتها بالحاجة إلى رأي فني هندسي، ونظراً لعدم كفاية الفصل في النزاع بناءً على المستندات القانونية وحدها.

قدم الأهالي ضمن أوراق القضية رأي فني يثبت انتفاء النفع العام من قرار نزع ملكية منازلهم والإخلاء من مساكنهم. من هنا جاءت الحاجة إلى رأي تقني لتقييم مدى جدوى نزع الملكية ووجود حاجة فعلية للمشروع. بشكل عام، يعتبر اللجوء إلى الخبراء إجراءً معتاداً في مثل هذه القضايا ذات الطبيعة المتخصصة كما هو الحال مع تقاطع وضع طوسون بالتخطيط العمراني للمشروع.

طرح أعضاء هيئة الدفاع احتمالات مختلفة لقرار المحكمة، بين من اعتبره انعكاس لاقتناع قضائي بضرورة التحقق الفني، وبين من يرى أنه جزءاً من سياق أوسع تحكمه اعتبارات سياسية وأمنية. تشير إفادات المحامين إلى أن التعامل مع قضايا الإخلاء بالفترة الأخيرة يشهد قدراً من التهدئة مقارنة بسنوات سابقة، مع اتساع نطاق الاحتجاجات الاجتماعية، لذا يتسم التعامل مع مثل هذه القضايا بقدر من الحساسية المجتمعية لاعتبارات أمنية.

في ضوء ذلك، لم تأخذ المحكمة بتقرير هيئة المفوضين الذي أوصى برفض الدعوى، وقررت بدلا من ذلك إحالة المسألة إلى خبير هندسي. يسمح هذا التعامل بالتحقق من معايير التناسب والضرورة وتقييم أثر الأعمال التطويرية لمشروعات الدولة الرسمية، ولو بصورة شكلية، في ظل حالة الاحتقان الاجتماعي الحالي لسكان المنطقة. على الرغم من ذلك، لكن المحكمة لم تقضي بوقف تنفيذ قرارات النزع والإخلاء، والتي شكلت طلباً مركزياً في الدعوى القضائية لهيئة الدفاع عن الأهالي بالطعن على قرارات السلطة. لذا تبقى إمكانية تغيير الوضع قائمة بينما لم يفصل القضاء بها.

على أرض الواقع، تكشف المقابلات عن استراتيجيات الدولة مقابل استراتيجيات السكان بما أسمته هيئة الدفاع "تضارب الروايات وتعدد الأدوات". استخدمت السلطة في التعامل مع سكان المنطقة ممارسات متناقضة ميدانياً. كما جرت عمليات الشراء المباشر من الأهالي كل على حدة، وعبر وسطاء محليين للتفاوض والضغط بهدف دفعهم للبيع. لم يمنع ذلك استجابة وزارة النقل لطلب الاجتماع بالأهالي وإبداء مرونة في سماع شكواهم. لكن تظل السمة الأوضح هو الرسائل المتضاربة ليس فقط في التعامل مع الأهالي، ولكن حتى فيما يتعلق بطبيعة المشروع وتأثيره عليهم.

من ناحية أخرى، يتمسك غالبية السكان بحقوقهم، ينوعون من استراتيجيات المقاومة ما بين مسار التقاضي، ومحاولات دعم موقفهم بالتقاضي عن وضع واستقرار المرافق الخدمية، والتواصل مع أعضاء مجلس شعب، وحتى إعادة النظر في التراجع عن البيع بالحالات القليلة التي حدث فيها. تفيد هيئة الدفاع في المقابلات بتعدد أدوات الأهالي لمجابهة الضغط عليهم، ما بين تقديم شكاوى للجهات الرسمية، وتنظيم حضور جماعي مكثف في جلسات المحكمة. شكل أيضاً التعبير العلني عن رفضهم للإخلاء بتعليق لافتات وشعارات رفض لقرار النزع على منازلهم. حضر غالبيتهم بشكل مكثف داخل المحكمة لإبراز موقفهم الرفض لنزع الملكية وإبداء تلاحمهم الجماعي. على الرغم من طبيعة اختلاف الخلفيات والخبرات السابقة، في ظل عدم التأكد من إمكانية نجاح مساعيهم في مواجهة الدولة.

يستخدم الأهالي كذلك خبراتهم السابقة في مقاومة محاولات إخلاء مماثلة تعود إلى عام 2008. شهدت المنطقة حينها تضارب روايات مماثل بين رغبة الدولة في إنشاء مشروع سكني للمواطنين، وبين مشروع استثماري لأحد الجهات الخاصة. عايش كذلك بعض الأهالي عمليات هدم وإخلاء. كما استخدمت قوات الأمن قبضتها، وقبض على مجموعة من السكان حينها، بالإضافة إلى تقديم طلبات إحاطة من نواب البرلمان التابعة لهم المنطقة.

تلقت هيئة الدفاع النظر إلى وجود مسار بديل للمشروع، الذي تبرر به الدولة نزع الملكية والإخلاء. كما يتميز بكونه أقصر وأقل تكلفة. كان الطريق البديل أحد الأدلة المقدمة في مرافعات الدعوى مدعوماً بخرائط ومقترحات فنية. بحسب ما نقله المحامون يحقق البديل الغرض المروري المعلن دون الحاجة إلى نزع ملكية المنطقة السكنية محل الدراسة. تربط المقابلات مع المحامين بين استبعاد هذا البديل واعتبارات تتعلق بملكية الأراضي. تقع الأراضي الواقع عليها البديل المقترح في نطاق ملكية تابعة لجهات سيادية، وهو ما يُفسر وفقاً لإفادات هيئة الدفاع تفضيل المسار الحالي رغم تكلفته الأعلى وأثاره الاجتماعية.

يعرج المحامون على ذكر الوسطاء والشركات الخاصة، والتي تعمل كواجهة لعمليات شراء العقارات من السكان، دون ظهور مباشر للجهات المنفذة للمشروع. تمارس هذه الشركات دور الوسيط العقاري، في سياق أوسع يتضمن مشاركة جهات استثمارية محلية وخارجية في المشروعات المزمع تنفيذها، وتحديد الشركة القابضة الإماراتية<sup>26</sup>. يأتي الإعلان عنها ضمن تقارير صحافية تكتب عن طبيعة المشاريع القادمة في الحي محل النزاع ومحيطه الساحلي في منطقة أبي قير البحرية. لذلك، لا تتوقف الأعمال المراد نزع الملكية الخاصة وإخلاء سكان طوسون لصالحها على المشروع المروري ولكن تشمل مشروعات استثمارية أوسع في المنطقة، تتضمن إنشاء مرافق سياحية ومناطق عمرانية جديدة، وهو ما يطرح تساؤلات حول طبيعة العلاقة بين البنية التحتية المقترحة وهذه الاستثمارات.

<sup>26</sup> تقرير بعنوان "أبو قير الجديدة.. لماذا الإمارات رغم تجاربها في تبييد الموانئ؟"، موقع مصر 360، 28 يونيو 2022، يمكنك الإطلاع عليه من الرابط التالي:

<https://masr360.net/2022/06/28/%D8%AA%D8%B4%D9%8A%D9%8A%D8%AF-%D8%A3%D8%A8%D9%88-%D9%82%D9%8A%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%AC%D8%AF%D9%8A%D8%AF%D8%A9-%D9%84%D9%85%D8%A7%D8%B0%D8%A7-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%85%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA/#:~:text=%D9%88%D8%AA%D8%AA%D8%B1%D8%A7%D9%88%D8%AD%20%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%AB%D9%85%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA%20%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%88%D8%AC%D9%87%D8%A9%20%D9%84%D8%AA%D8%B4%D9%8A%D9%8A%D8%AF%20%D9%85%D8%AF%D9%8A%D9%86%D8%A9%20%D8%A3%D8%A8%D9%88%20%D9%82%D9%8A%D8%B1,%D8%B4%D8%B1%D9%83%D8%A9%20%E2%80%9C%D8%A7%D8%B9%D8%AA%D9%85%D8%A7%D8%AF%20%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D8%A8%D8%B6%D8%A9%E2%80%9D%20%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%85%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA%D9%8A%D8%A9%D8%8C%20%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%A7%D8%A8%D8%B9%D8%A9%20%D9%84%D8%AC%D9%87%D8%A7%D8%B2%20%D8%A3%D8%A8%D9%88>

وامتداداً لذلك، تشير إفادات فريق الدفاع إلى أن مبررات النفع العام المقدمة لمشروع "التطوير" تشمل أعماله طريق مروري، ومحطة كهرباء السكاكيني، لكن الجدوى منها لا تبدو متناسبة في ظل وجود بدائل للطريق من ناحية، ومرافق متكاملة بالفعل وضمنها مرافق الكهرباء، إلا إذا كان الهدف منها تغذية الامتدادات العمرانية الجديدة. في هذه الحالة لا تكون الأعمال مرتبطة مباشرة باحتياجات سكان المنطقة محل الدراسة، وإنما تحدث لغيرهم على حسابهم.

وعليه، يكون من الأوقع طرح تساؤلات حول مدى اتساق هذه المبررات مع الواقع، خاصة في ضوء ما تشير إليه المقابلات من إمكانية تحقيق نفس الأهداف بوسائل أقل تكلفة ودون آثار اجتماعية مماثلة. تضيف المقابلات أن اعتماد المسار الحالي قد يؤدي إلى إزالة تجمع عمراني قائم ومستقر، رغم ما أنفق عليه من موارد لتطويره وإدخال المرافق إليه، وهو ما يثير تساؤلات إضافية تتعلق بكفاءة استخدام الموارد العامة.

تقدم هذه المعطيات الميدانية، إلى جانب ما سبق عرضه من سياقات قانونية وعمرانية، أساساً متكامل الأبعاد لتحليل مدى تحقق شروط المصلحة العامة في حالة طوسون، وذلك من خلال تقييمها وفق المؤشرات الحقوقية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية المعتمدة في هذه الدراسة.

### في مساعة الجدوى الاقتصادية: عامة أم خاصة؟

لو وضعنا هذه المشروعات السابق عرضها والخاصة بقطاع النقل والمواصلات في سياق أوسع لإعلانات متوالية عن مشروعات استثمارية أخرى وتسلسل القرارات الإدارية حول تغيير الإسكندرية عمرانياً، نجد الأولى ليست ببعيدة عن الثانية. في تراتبية يمكن ملاحظاتها من مجرد رصد تواريخ التصريحات المتعددة عن جزر صناعية في قلب البحر الأبيض المتوسط. تبني هذه الخطوات معاً صورة لإعادة هندسة الإسكندرية ونخص بالذكر هنا منطقة شرق الإسكندرية وفي قلبها أبو قير. تمتد لتشمل تغيير كبير في هوية المدينة، المهدد وجودها نفسه بخطر الفرق نتيجة التغيرات المناخية. لم تغيب هذه التغيرات الأخيرة عن رواية تسويق هذه المشروعات، وبالأخص التجارية الربحية منها، وهي الأكثر انتهاكاً لحقوق السكان.

لم يقتصر الإعلان عن إنشاء مدينة "أبوقير الجديدة" بغاية جذب فرص استثمار ونمو الاقتصاد فقط، بل تضمنت قائمة أهدافها المبرر البيئي<sup>27</sup> كخطوة استباقية تقدم عليها الدولة بالتعاون مع القطاع الخاص لحماية الإسكندرية وسكانها. وبدأت الأخبار تنشر تباعاً في السنوات الأخيرة عن أول مدينة مصرية مبنية بالكامل على جزيرة اصطناعية.

لكن بالنظر إلى نوعية الأنشطة والخدمات، نجدها تضم فنادق فاخرة وأبراجا سكنية ومتاجر ومطاعم ومستشفيات وأندية رياضية. قدرت بمساحة 1400 فدان، مسورة الحواجز الموجية بطول 9200 متر. هذه الخدمات تخدم فئة محددة كما يبدو من طبيعتها التجارية. بالتالي يعود النفع الاقتصادي منها على المستثمرين فيها، وليست مرافق خدمية أو مشروعات للعوام، هي فقط لمن يقدر على الدفع، والربح يؤول لأصحابها. من ناحية أخرى، هذا النوع من الاستثمار يحتاج إلى أماكن ذات مواقع مميزة كما توفر منطقة أبي قير وفي محيطها حي طوسون المنزوع ملكية أهلها المهجرين بالإخلاء.

---

<sup>27</sup> شاهيناز العقباوى- هاجر بركات، مادة صحافية بعنوان "تحمل فرضاً هائلة لجذب الاستثمارات وتعزيز النمو.. «الجزر الاصطناعية» مشروعات عالمية لمواجهة التغيرات المناخية، 4 سبتمبر 2024، يمكنك الإطلاع عليه من الرابط التالي:

<https://gate.ahram.org.eg/News/4981907.aspx>

بحال لم يتم الاعتراف لمقترح الأهالي، والشروع في تنفيذ عمليات النزع والإخلاء، سيحصل السكان على التعويض المقرر للمنزل الواحد. لا يتجاوز إجمالاً مليوني و200 ألف جنيه 117 ألف تقريباً، وفقاً لتقرير مدي مصر<sup>28</sup>. في حين قدر متوسط سعر المنزل الواحد في عام 2025 بحوالي 4 ملايين جنيه. يبلغ الفارق بين مبلغ التعويض الحكومي والسعر الحقيقي للمنازل النصف تقريباً (قبل حساب الزيادات الاقتصادية الأخيرة بناءً على وضع السوق والتغيرات المتزايدة فيه). بحسب تصريح أحد الأهالي المتضررين لموقع المنصة<sup>29</sup>، يضم كل عقار في المتوسط خمس شقق. لو قسم مبلغ التعويض على الخمس، سيكون نصيب كل شقة حوالي 400 ألف، ما يصعب معه الحصول على شقة في نفس المنطقة أو منطقة مماثلة. كل هذا دون الحديث عن تعويضات للحقوق المعنوية والمنصوص عليها في تعديلات قانون البناء الموحد بالسنوات الأخيرة (2018، 2020).

<sup>28</sup> بيسان كساب، تقرير صحافي بعنوان "رسمياً.. نزع ملكية مساحات واسعة من حي منتزه ثان بينها «طوسون» لصالح طريق جديد"، موقع مدي مصر، 24 أكتوبر 2025، يمكنك الإطلاع عليه من الرابط التالي:

<https://mada38.appspot.com/www.madamasr.com/2025/10/24/news/u/%D8%B1%D8%B3%D9%85%D9%8A%D9%8B%D8%A7-%D9%86%D8%B2%D8%B9-%D9%85%D9%84%D9%83%D9%8A%D8%A9-%D9%85%D8%B3%D8%A7%D8%AD%D8%A7%D8%AA-%D9%88%D8%A7%D8%B3%D8%B9%D8%A9-%D9%85%D9%86-%D8%AD%D9%8A-%D9%85%D9%86/>

<sup>29</sup> ليلى العبد، تقرير بعنوان "لن نترك منازلنا.. أهالي طوسون في مواجهة نزع الملكية"، موقع المنصة، الأحد 2 سبتمبر 2025، يمكنك الإطلاع عليه من الرابط التالي:

<https://manassa.news/news/26851>

هذا العرض الاقتصادي لبُعد التعويضات وحده يعكس أحد جوانب التناقض بين الخسارة التي ستلقق بأهالي طوسون. مقابل المكاسب التي سيحصل عليها أصحاب المشاريع الاستثمارية، المخطط إنشائها على أراضي سكانها المحليين، بعد نزعها منهم وإخلائهم منها. مما ينفي كذلك إدعاء النفع العام، ويميل بالنفع نحو التخصيص لفئة محددة. تشمل شركات القطاع الخاص التي فازت هذه الفرص الاستثمارية<sup>30</sup> التي أعلنت الحكومة عنها، منها شركة قاصد خير لأعمال المقاولات، وشركاء إمارتيين<sup>31</sup>. وتمتد إلى المؤسسة العسكرية التي تنأى أعمال المشروع المعلن رسمياً (طريق مروري ومحطة كهرباء) عن المساس بأراضيها، مع الاعتبار إلى أن الهيئة الهندسية التابعة للقوات المسلحة نفسها هي المشرف على تنفيذ مشروع التطوير المعلن وأحد الأطراف التي قررت نزع ملكية منطقة طوسون وإخلاء سكانها.

<sup>30</sup> السيد فؤاد، تقرير صحافي بعنوان "قاصد خير لأعمال المقاولات» تفوز بتنفيذ إنشاء جزيرة صناعية في المنتزه بالإسكندرية"، موقع المال، 23 يونيو 2024، يمكنك الإطلاع عليه من الرابط التالي:

<https://almalnews.com/1789553/%C2%AB%D9%82%D8%A7%D8%B5%D8%AF-%D8%AE%D9%8A%D8%B1-%D9%84%D8%A3%D8%B9%D9%85%D8%A7%D9%84-%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%82%D8%A7%D9%88%D9%84%D8%A7%D8%AA%C2%BB-%D8%AA%D9%81%D9%88%D8%B2-%D8%A8%D8%AA%D9%86%D9%81%D9%8A%D8%B0-%D8%A5%D9%86%D8%B4%D8%A7%D8%A1/>

<sup>31</sup> تقرير بعنوان "أبو قير الجديدة.. لماذا الإمارات رغم تجاربها في تحييد الموانئ؟"، موقع مصر 360، 28 يونيو 2022، يمكنك الإطلاع عليه من الرابط التالي:

<https://masr360.net/2022/06/28/%D8%AA%D8%B4%D9%8A%D9%8A%D8%AF-%D8%A3%D8%A8%D9%88-%D9%82%D9%8A%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%AC%D8%AF%D9%8A%D8%AF%D8%A9-%D9%84%D9%85%D8%A7%D8%B0%D8%A7-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%85%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA/#:~:text=%D9%88%D8%AA%D8%AA%D8%B1%D8%A7%D9%88%D8%AD%20%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%AB%D9%85%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA%20%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%88%D8%AC%D9%87%D8%A9%20%D9%84%D8%AA%D8%B4%D9%8A%D9%8A%D8%AF%20%D9%85%D8%AF%D9%8A%D9%86%D8%A9%20%D8%A3%D8%A8%D9%88%20%D9%82%D9%8A%D8%B1,%D8%B4%D8%B1%D9%83%D8%A9%20%E2%80%9C%D8%A7%D8%B9%D8%AA%D9%85%D8%A7%D8%AF%20%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D8%A8%D8%B6%D8%A9%E2%80%9D%20%D8%A7%D9%84%D8%A5%D9%85%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA%D9%8A%D8%A9%D8%8C%20%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%A7%D8%A8%D8%B9%D8%A9%20%D9%84%D8%AC%D9%87%D8%A7%D8%B2%20%D8%A3%D8%A8%D9%88>

## النقاش والتحليل وفقا لمؤشرات القياس

في تفكيك ادعاء "المصلحة العامة"، تكشف حالة طوسون، عند تحليلها في ضوء المعطيات القانونية والميدانية، أن مفهوم "المصلحة العامة" كما يُطرح في الخطاب الرسمي لا يعمل بوصفه معيارًا موضوعيًا لتقييم جدوى نزع الملكية. استخدم استثناء نزع الملكية الخاصة للمصلحة العامة كأداة قانونية مرنة لتبرير تدخل الدولة في إعادة تخصيص الأراضي. وهو ما تتفق معه آراء هيئة الدفاع، نافية فرضية النفع العام لتداخل المصالح ووجود بدائل. فعلى أرض الواقع، تتجاوز عملية نزع الملكية في هذه الحالة نطاق تطوير البنية التحتية أو تحسين الخدمات العامة، لتندرج ضمن مسار أوسع لإعادة توظيف الأرض الساحلية بما يتماشى مع اعتبارات استثمارية.

لا يعكس المشروع المروري، في هذا السياق، هدفا مستقلا بقدر ما يبدو جزءا من منظومة إعادة تشكيل المجال العمراني في شرق الإسكندرية. يتزامن مع توجهات معلنة لإنشاء مدينة أبو قير الجديدة ومشروعات ساحلية ذات طابع استثماري. يشير هذا التداخل إلى أن البنية التحتية تستخدم كمدخل لإعادة ترتيب المجال لصالح فاعلين اقتصاديين، وليس استجابة مباشرة لاحتياجات قائمة للسكان. قياسا على المعايير المشار إليها سلفا، يمكن تقييم حالة طوسون على النحو التالي:

### انتفاء شرط الضرورة والتناسب

يرتبط شرط الضرورة بمبدأ التناسب، فلا يجوز أن يؤدي المشروع إلى إضرار جسيم بحقوق الأفراد إذا كان بالإمكان تحقيق الهدف ذاته بوسائل أقل ضررا. يتقاطع ذلك مع ما أكدت عليه لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بـ"ضرورة أن تكون الإخلاءات مبررة ومتناسبة مع الهدف المشروع المراد تحقيقه" في التعليق العام رقم (7)<sup>32</sup>.

إلا أن حالة طوسون تكشف عن وجود مسار بديل للطريق المقترح. قدمه الدفاع ضمن مرافعات القضية بدعم فني وخرائط، يحقق البديل الفرض المروري ذاته

<sup>32</sup> التعليق العام رقم (7) لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، يمكنك الإطلاع عليه من الرابط التالي:

<https://hrlibrary.umn.edu/arab/GC7.pdf>

بتكلفة أقل ودون الحاجة إلى إخلاء سكني. يشير استبعاد هذا البديل، رغم كفاءته، إلى أن قرار اختيار المسار الحالي لا يستند إلى اعتبارات فنية بحتة، بل يتأثر بعوامل أخرى، من بينها ملكية الأراضي التي يمر بها البديل. وعليه، ينتفي شرط الضرورة، حيث لا يعد نزع الملكية الخيار الوحيد، كما ينتفي التناسب نتيجة تحميل السكان تكلفة اجتماعية عالية رغم وجود بدائل أقل ضرراً.

وفقاً للمعايير الحقوقية الدولية، لا يكون الإخلاء القسري مشروعاً إلا بصفته حلاً أخيراً. يؤكد التعليق العام رقم 7 الصادر عن لجنة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية أن "الإخلاءات القسرية لا ينبغي أن تتم إلا في حالات استثنائية، وبعد النظر في جميع البدائل الممكنة بالتشاور الحقيقي مع المتأثرين".<sup>33</sup>

### **إخفاق في تحقيق الجدوى الاقتصادية العامة وانحياز للنفع الخاص**

من منظور اقتصادي، يفترض أن يحقق المشروع أعلى منفعة بأقل تكلفة. إلا أن اختيار مسار أطول وأكثر تكلفة، بالتوازي مع هدم منطقة سكنية قائمة ومستقرة، يشير إلى إخفاق في كفاءة تخصيص الموارد. لا يقتصر الأمر على تكلفة إنشاء الطريق، بل يمتد إلى إهدار استثمارات قائمة بالفعل، تشمل إدخال المرافق والخدمات وتقنين أوضاع الملكية واستقرار عمراني واجتماعي.

في المقابل، يرتبط المسار المختار بمشروعات استثمارية أوسع في المنطقة، وهو ما يعزز فرضية أن العائد المتوقع ليس عاملاً بالضرورة، بل قد يتركز لدى فاعلين محددين. بذلك، تنتفي صفة "العمومية" عن المنفعة الاقتصادية، وهو ما يتعارض مع أحد الشروط الأساسية لنزع الملكية.

### **انتهاك الحق في السكن والجدوى الاجتماعية**

يظهر البحث أن منطقة طوسون ليست منطقة عشوائية أو غير مستقرة، بل شهدت تقنيا للأوضاع وإدخال كافة المرافق، ما يعزز من مشروعية حيازة السكان. في هذا السياق، يؤدي نزع الملكية إلى اقتلاع مجتمع مستقر، دون إثبات ضرورة قاهرة لذلك.

<sup>33</sup> المصدر السابق.

إضافة إلى ما تعكسه آليات الدولة مقابل قدرات أهالي طوسون من خلل في ميزان القوى، حيث يظل السكان الطرف الأضعف رغم امتلاكهم سندا قانونيا نسبيا. بذلك، لا يقتصر الأثر على فقدان المساكن، بل يمتد إلى تفكيك النسيج الاجتماعي، وهو ما يخل بشرط الجدوى الاجتماعية للمشروع.

يضع التعليق العام رقم 7 مجموعة من الضمانات الإجرائية التي يجب توافرها قبل تنفيذ أي إخلاء، من بينها التشاور الحقيقي مع المتضررين والإخطار الكافي والمسبق وتوفير سبل الطعن القانوني وعدم تنفيذ الإخلاء في ظل غياب بدائل مناسبة.<sup>34</sup>

تلقي المعطيات الميدانية الضوء على القصور الواضح في الاعتبار لهذه المعايير وغياب ضمانات تحقيقها في حالة طوسون. يزيد الخلل مع تضارب المعلومات والضغط التي تعرض لها السكان. يصنف ذلك ما تعرضوا له ضمن أشكال انتهاك الإخلاء القسري الوارد بالتعليق العام رقم 7.

في ضوء إعادة التشكيل العمراني للمدينة، تعيد هذه الممارسات تشكيل المدن وفق منطق استثماري. يستهدف تعظيم القيمة العقارية، حتى وإن جاء ذلك على حساب الاستخدامات الاجتماعية القائمة.

في حالة طوسون، يظهر هذا النموذج من خلال توظيف البنية التحتية كأداة لإعادة تخصيص الأرض واستهداف مناطق ذات موقع ساحلي مرتفع القيمة وتزامن المشروع مع خطط استثمارية أوسع وتراجع دور الدولة في حماية السكان مقابل دورها كشريك في الاستثمار.

إذن، لا يقتصر التحول هنا على الشكل العمراني، بل يمتد إلى إعادة تعريف وظيفة المدينة نفسها، من كونها مجالا للسكن والحياة إلى كونها أصلا اقتصاديا قابلا لإعادة التوظيف، وضرورة أن يكون هذا التوظيف متنسق مع هويتها الثقافية وتراثها العمراني. ليس فقط لاعتبارات الحماية التاريخية للمكان، ولكن أيضا لأن سمات التاريخ والهوية الثقافية والتراث العمراني لها هو ما يميزها تنافسيا بمنطق السوق. تكسبها الميزات التنافسية هذه القوة قوة الجذب اللازمة اقتصاديا، بدلا من تحويلها

<sup>34</sup> المصدر السابق.

إلى نسخة من مدن أخرى متعددة من ناحية، وتفتقر لما تملكه المدينة المصرية من مقومات خاصة بها وحدها من ناحية ثانية.

### التوصيات

- إعادة ضبط تعريف "المنفعة العامة" تشريعياً وإجرائياً، بما يمنع توظيفه كغطاء لمشروعات ذات طابع استثماري لا تعود فوائدها على عموم المواطنين.
- تعديل الإطار القانوني لقانون نزع الملكية رقم (10) لسنة 1990، بما يضمن: حصر تعريف "المنفعة العامة" في المشروعات الخدمية الأساسية (مثل الصحة والتعليم والمرافق العامة)، واستبعاد المشروعات ذات الطابع الاستثماري أو الربحي من نطاق تطبيق القانون، وإلزام الجهات المختصة بنشر دراسات جدوى اقتصادية واجتماعية مسبقة قبل إصدار قرارات النزع.
- تشكيل هيئة فنية مستقلة تشارك في قرارات تقييم أولوية أعمال التطوير المتطلبة نزع ملكيات خاصة أو إخلاء سكان، ولا يحق للسلطة التنفيذية تجاوز هذه الهيئة أو الانفراد بقرارات النزع دون تقييمها المستقل.
- وقف تنفيذ قرارات نزع الملكية والإخلاء لحين الانتهاء من تقييم فني مستقل يدرس البدائل المطروحة ويحدد مدى الضرورة الفعلية للمشروع.
- إلزام الجهات التنفيذية باعتماد مبدأ المفاضلة بين البدائل، بما يضمن اختيار المسار الأقل ضرراً والأعلى كفاءة من حيث التكلفة والأثر الاجتماعي.
- تعزيز ضمانات الحق في السكن من خلال اشتراط القانون عدم جواز الإخلاء في الحالات التي يثبت فيها غياب الضرورة أو وجود بدائل ممكنة.
- تفعيل آليات المشاركة المجتمعية في مراحل التخطيط المبكرة، بما يضمن إشراك السكان المتأثرين في اتخاذ القرار دون الاكتفاء بإخطارهم بالإجراءات، وإبطال أحقية التنفيذ حال غياب ذلك.