المسكن الشعبى

فى مصر والعالم

صلاح زكى سعيد

الى الاستاذ الدكتور/ السيد
محمد عبد الباقى أبو
مع خالص تحياتى
صلاح
٢٠١٥/١/١٥

المسكن الشعبى

فى مصر والعالم

صلاح زكى سعيد

تصميم الغلاف

فوزى الجزايرلى

© **الزعيم** للخدمات المكتبية والنشر

٢ ش البكرى – الدقى – الجيزة – جمهورية مصر العربية

ت: ٣٧٦١٦١٠٤ – ٠٠٢٠٢ e-mail: shakhalil2000@hotmail.com

العنوان: المسكن الشعبى فى مصر والعالم رقم الإيداع: ٢٠١٤/٢٦٧٤٨

تأليف صلاح زكى سعيد تدمك ٣ – ٠٠٢ –٧٨٧–٩٧٧– ٩٧٨

٣٤٢ ص: ١٤,٥ × ٢٠ سم. I.S.B.N.: 978-977-787-002-3

حقوق النشر والطبع محفوظة: جميع الحقوق محفوظة للمؤلف وغير مسموح بإعادة النشر أو إنتاج الكتاب أو أى جزء منه أو تخزينه على أجهزة استرجاع أو استرداد إليكترونية أو نقله بأى وسيلة أخرى أو تصويره أو تسجيله على أى نحو بدون أخذ موافقة كتابية مسبقة من المؤلف.

المحتويات

1- المسكن الشعبى فى مواجهة التكدس والفقر بالمدن . 1

1-1- الأضرار الناتجه عن التكدس والتزاحم بالمدن . 1

1-2- التكدس والإسكان الهامشى . 1

1-3- النسبة المتزايده لفقراء الحضر بالبلاد الناميه . 2

1-4- تحسين المناطق الحاليه للإسكان العشوائى . 3

1-5- التقسيمات الأهليه بالأحياء الفقيره يلزم إستثنائها من بعض بنود قانون البناء . 3

1-6- المسكن الصغير من بابه أفضل من المسكن الشرك مع الغير . 5

1-7- تجربة محافظة القاهره لبناء مساكن صغيره للأزمات . 7

1-8- الدوله لم تنفذ خطط الإسكان لمحدودى الدخل . وهل هذه الخطط واقعيه ؟ 9

1-9- مساكن محدودى الدخل المطلوب توفيرها . 9

1-10- خطة الدوله الحاليه بهذا الشأن . 10

1-11- قوانين تخفيض الإيجارات أدت إلى نتيجه عكسيه . 11

1-12- قوانين ملزمه تؤدى إلى تزايد الأعداد الفعليه لإسكان محدودى الدخل 12

1-13- المساكن الشعبية الحكومية أفضل أم العشوائيات؟ 13

1-14- الفقراء لا يستطيعون السكن بعيدا عن العمل 16

1-15- الإسكان الحكومى غير إقتصادى .. من يبنى المساكن القطاع الخاص أم العام ؟ 23

1-15-1- القطاع الخاص أقرب لتلبية إحتياجات السكان ؟ 25

1-16- إدارة المساكن الشعبيه . 26

2- المسكن جزء من المدينه . 29

2-1 التخطيط للمسكن والتعرف على إحتياجات السكان . 30

2-2- مساكن بداية الستينيات . 33

2-3- مساكن بداية السبعينيات . 35

2-4- تقييم الإسكان و تجربة العاشر من رمضان . 36

2-5- مستويات الإسكان المطلوب فيها إختلاط الإستعمالات . 39

2-6- مدينة العاشر من رمضان . 41

2-7- مدينة بدر . 42

2-8- مدينة السادات . 43

2-9- مدينة طيبه الجديده . 45

3 ـ نظم إسكان محدودى الدخل . 47

3 ـ 1 ـ المواقع والخدمات . 47

3 ـ 2 ـ المسكن النواه . 49

3 ـ 3 ـ تحسين مظهر عمارة البناء بالجهود الذاتيه . 49

3 ـ 4 ـ أمثله لمشروعات المسكن النواه . 49

3 ـ 4 ـ 1 ـ مشروع المسكن النواه للعاملين بمصنع الحديد والصلب بحلوان . 49

3 ـ 4 ـ 2 ـ مشروع المسكن النواه بالعاشر من رمضان . 51

3 ـ 4 ـ 3 ـ مشروع المسكن النواه للبنك الدولى بأسيوط . 53

3 ـ 4 ـ 4 ـ مشروع ابنى بيتك 53

3 ـ 4 ـ 5 ـ مشروع المسكن النواه فى آرانيا ، إندور بالهند . 55

3 ـ 4 ـ 6 ـ مشروع الحكر ـ الإسماعليه ، بمساعدة البنك الدولى . 57

3 ـ 4 ـ 7 ـ مشروع المسكن النواه بحيدر أباد – باكستان . 59

3 ـ 5 ـ ظاهرة إرتفاع تكلفة أراضى البناء . 61

3 ـ 6 ـ إستهلاك الأراضى الزراعيه بالمبانى . 62

4 ـ عمارة المساكن الشعبيه 63

4 ـ 1 ـ مسابقة أيتروبيا (Eutropia) بأسبانيا . 68

4 ـ 2 ـ مساكن شريطيه ولكنها جميله . 69

4 ـ 3 ـ الملل وتكرار البلوكات . 71

4 ـ 4 ـ الإسكان العام بزينهم . 75

4 ـ 5 ـ فقدان الطابع المعمارى بالمدينه (التكدس واختفاء الأشجار) 75

4 ـ 6 ـ المدينه وتوسعات الإسكان الشعبى . 77

4 ـ 7 ـ تطوير المسكن الشعبى . 80

4 ـ 7 ـ 1 ـ إستعمال الطرقات المكشوفه . 81

4 ـ 7 ـ 2 ـ أساليب تقليل الملل والرتابه وأمثله عليها . 87

4 ـ 7 ـ 3 ـ فرش المسكن الشعبى . 111

4 ـ 7 ـ 4 ـ تصنيع مفردات المسكن . 117

4 ـ 8 ـ نظام الوت كور (وحدات المطبخ والحمامات الجاهزه) (wet – core install) 119

5- التصميم الحضرى و المساكن الشعبيه 121

5-1- وظيفة الفراغ فى الأحياء الشعبيه . 121

5-2- الشوارع والحوارى . 125

5-3- الفراغ شبه الخاص . 127

5-4- الحدائق بالمدينه . 129

5-5- السوق وأماكن الترفيه والرياضه بالأحياء الشعبيه . 133

5-6- الشارع السكنى التجارى والبواكى . 140

5-7- القهوه كعامل إيجابى . 143

5-8- الفناء كمسطح شبه عام . 145

6- أمثله لمساكن شعبيه فى العالم 147

6-1- مكسيكو سيتى ـ المكسيك . 147

6-2- مونتريال . 149

6-3- البرازيل . 151

6-4- إتساع الفجوة بين الأغنياء والفقراء . 155

6-5- الأبراج بجوار العشش . 155

6-6- بولندا . 157

6-7- الجزائر . 160

6-8- النرويج . 161

6-9- كوريا الجنوبيه . 163

6-10- برلين . 167

6-11- فيينا . 169

6-12- شانغهاى الصين. 173

6-13- سنغافوره . 175

6-14- ماليزيا . 179

6-15- هونج كونج . 183

6-16- المغرب . 187

6-17- الهند ـ حدائق معلقه وشقق على مستويات (شارلز كوريا) 189

6-18- أسبانيا . عماره مدرجه 194

6-19- أنجلترا (بيكرهل) مساكن بفناء داخلى 199
6-20- تجربة عمارة كوربوزييه بمارسليا 202
6-21- أمثله من الولايات المتحده 207
6-21-1- مساكن شعبيه للمشردين والملونين بسان فرانسيسكو . 207
6-21-2- بوسطن . 215
6-21-3- كاليفورنيا . 219
6-22- أمثله من مصر . 225
6-22-1- دجله جاردن . 226
6-22-2- هرم سيتى . 227
6-22-3- جنة العبور . 229
6-22-4- مساكن هيئة الأوقاف . 231
6-22-5- إسكان العاملين بهيئة الصرف الصحى بالأسكندريه 233
6-22-6- قرية القرنه. 235
6-23- اليابان . 243
6-24- ستوكهولم- السويد. 245
6-25- غزه - فلسطين . 246
6-26- مراكش - المغرب . 247
6-27- باريس - فرنسا 249
6-28- أمستردام - هولندا 251
6-29- تجارب عالميه فشلت إجتماعيا 255
6-29-1- العمارات الشعبيه الضخمه قنبله موقوته 255
6-29-2- مشروع مدينة كاراكاس - فنزويلا 257
6-29-3- مشروع مدينة لاجوس - نيجيريا 261

7- الحفاظ على المساكن التراثيه 263
7-1- هدم الأنويه التاريخيه . 265
7-2- تكلفة ترميم وإعادة تأهيل المبانى التاريخيه . 267
7-3- أمثله لمشروعات إعادة تأهيل المدن بالخارج . 275
7-3-1- نيويورك 275

7-3-2- فيينا 277
7-3-3- براج 278
7-3-4- مدينة الحفصه - تونس. 279
7-3-5- أسبانيا. 281
7-3-6- الصين. 283
7-3-7- سنغافوره. 285
7-3-8- جوفان - اسكتلندا. 286
7-3-9- قبرص - نيقوسيا. 287
7-3-10- أمستردام - هولندا. 289

8- تحسين مشروعات الإسكان الشعبى بمصر 291
8-1- تصميم المسكن الشعبى. 293
8-2- إختصار مشكلة الإسكان فى النموذج. 295
8-3- المشاركه المجتمعيه فى القرارت. 300

9- المسكن الشعبى الصغير، وأمثله من العالم 301
9-1- ألمانيا. 307
9-2- هونج كونج. 309
9-3- الأرجنتين. 311
9-4- انجلترا. 313
9-5- طوكيو - اليابان. 315
9-6- مصر. 323

الخاتمه
المراجع

مقدمة

لم تكن صدفه أننى تعرفت على موضوع المسكن الشعبي ، ولكنها كانت في الواقع نتيجة طبيعية لما طلب مني منذ التخرج أن أتعرف عليه. فقد كان هذا الموضوع منذ أوائل الخمسينات من القرن الماضي هو الموضوع الأول على أجندة الحكومات التي حاولت أن تواجه المشاكل الأساسية للشعب المصري ، والتى من أهمها مشكلة الإسكان الشعبى.

ونتيجة لهذا الاهتمام من الدولة ذهبت فى بعثة إلى الاتحاد السوفيتي، وفي موسكو تعرفت على أسلوب تعامل الدولة في البناء بسرعة لملاحقة الاحتياجات المتزايدة للسكان والجنود العائدين من الحرب ، وكيف كان التصنيع والمباني الجاهزة هي الحل الذي واجهت به الدولة هذا النقص الشديد للمساكن . فقد هدمت مدن بالكامل تقريبا مثل مدينة لينينجراد وكان لزاما على الدولة أن تقوم ببناء البلوكات السكنية التي تكاد تكون من نموذج واحد بسرعه قياسيه لتلبية الإحتياجات العاجله للشعب .

ولكن عدم الإهتمام بعمارة هذه المساكن وبالناحية الجماليه والإنسانيه فيها كان هو السبب الرئيسى الذى من أجله قررت العوده لمصر لأذهب للولايات المتحده الأمريكيه فى بعثه لدراسة المساكن الشعبيه.

وقد كان الفرق واضحا فى كل مجالات تناول هذا الموضوع . فتعرفت بدقه على دوله تعترف بالفرد كأساس لبناء المجتمع ، وتتيح له كل الفرص ليكون هو الرائد فى مواجهة كل المشاكل ومنها المسكن الأستوديو Studio appartment، أو المسكن ذو الفراغ الواحد ، والمطبخ الأمريكى الذى عرضه الرئيس نيكسون على الرئيس جورباشيف فى زيارته للمعرض الدولى بنيويورك كحل لمشكلة المسكن فى سجال تليفزيونى عرض على العالم .

وكان هذا فى الواقع بمثابة الحل الأمريكى لمشكلة المسكن ، ولم لا فالمطبخ الأمريكى به ركن الطعام والمعيشه ولا ينقصه إلا ركن النوم .

وقد كان الإتحاد الدولى للمعماريين بعد ذلك هو النافذه التى تعرفت من خلالها على كيفية معالجة المعماريين بمختلف دول العالم لمشكلة الإسكان بوجه عام والمسكن الشعبى على وجه الخصوص , وذلك لمدة أربعة عشر عاما فى مجلس إدارة الإتحاد الذى كان من أولوياته التعرف على أحوال المعماريين والعماره والإسكان فى الدول الأفريقيه والأسيويه والأروبيه وغيرها ، فقد كان لزاما علينا أن نجتمع مع الهيئات المعماريه فى كل هذه الدول لنتعرف على ما يمكن أن يقدمه الإتحاد لهم من نصائح فى مجال العماره والعمران ، وكانت أغلب هذه الملاحظات تؤخذ من الدول على محمل الجد بل يتم صياغتها فى لوائح للتنفيذ ضمن فعاليات المؤتمرات الدوليه المتتاليه التى يعقدها الإتحاد فى كل أنحاء العالم .

وفى مصر لاحظت عدم الإهتمام بالتخصص فى مجال الإسكان الشعبى ، وبالرغم من إخلاص الجميع فى إيجاد الحلول ، إلا أن المشكله تتلخص فى أن المسئول يكاد يبدأ دائما من الصفر حيث لا توجد مؤسسه فعاله تجمع الخبرات المتراكمه للتنفيذ فى هذا المجال ، ولا تعتمد على رأى متذبذب لكل وزير جديد يأتى بأفكاره الشخصيه ، حتى فى مواجهة هذه المشكله الأساسيه المستمره .
ومع ذلك لا شك فى أن الدوله أخيرا قد أستطاعت بوجه عام أن تتعرف على حجم المشكله التى تتزايد عاما بعد عام ، وأرجوا أن يكون هذا الكتاب بمثابة مساهمه متواضعه منى للتعرف على أساليب مواجهة المعماريين لمشكلة المسكن الشعبى فى مصر والعالم ...

عرض لتسلسل الموضوعات

أولا:

سيتم مناقشة الحاجة الملحة لحل مشكلة إسكان محدودي الدخل. وذلك من خلال عرض الوضع السيئ لأعداد المواطنين ذوى الدخل المحدود الذين لم تتح لهم فرصة السكن المناسب. ونوعيات هؤلاء السكان والمواطنين بين سكان العشش والخيام إلى السكن المشترك في غرفة مع آخرين إلى سكن المقابر وأنه في الوضع الحالي يوجد بمصر حاليا طبقا لإحصاء (2012 - 2013) حوالي 26 % من السكان أي حوالي 22 مليون نسمة تحت خط الفقر. وأن هذه النسبة في ازدياد حيث كانت في تعداد (2008 - 2009 م) حوالي 21,6%، وهذا يعني أن أعداد من لم تتاح لهم الفرصة لمسكن بالحد الأدنى المعقول من الظروف الإنسانية الكريمة في تزايد مستمر.

ونناقش كذلك الحد الأدنى من ظروف السكن المعقولة الذي يوفر على الدولة مشكلة نقص الإنتاج ونفقات العلاج الصحي للأعداد المتزايدة التي لا تجد مأوى مناسب لها. حيث أن عدم توفر هذا المأوى المناسب يتسبب بالضرورة في كثير من الأمراض الصحية والاجتماعية بل يؤدى إلى الانفلات الأمني والإجرام. ومن هذه الرؤية العامة نخلص إلى أن توفير المأوى والسكن الذي يوفر أقل المستويات المعقولة للإنسان وللشباب المقبل على الزواج، هو في الواقع من أهم أولويات الاستثمار للنهوض بالمجتمع.

ثانيا:

نعرض التجارب الأولى للمجتمعات العمرانية الجديدة وأهم الأخطاء التي حدثت بها فيما يتعلق بإسكان محدودي الدخل و نخلص إلى أن هذه الأجيال الأولى من المدن لم تهتم أساسا بإسكان محدودي الدخل. وأن الأسلوب الذى تم من خلاله تناول التخطيط لهذه الفئة من السكان، كان ينقصه كثير من الاعتبارات الهامة سواء بالنسبة لموقع مناطق الإسكان بالنسبة لمحدودي الدخل، أو نقص الخدمات الأساسية، حيث أنها إذا وجدت فهي تقع بعيدة عن المساكن.

وكذلك عدم توفير وسائل الأمن المختلفة بهذه المناطق. حتى إن كثير من السكان تركوا هذه المساكن وعادوا للسكن بالعشوائيات بالمدن القديمة.

والعامل الآخر الهام هو أنه لم يتم توفير الأعداد المطلوبة من مساكن محدودي الدخل لعدم توافر الموارد، نتيجة لاستعمال نماذج غير اقتصادية تتسم بما يلى :

1 ـ مسطح المسكن يعتبر كبير نسبيا.
2 ـ بعثرة المساكن والعمارات وإهدار الأرض.
3 ـ عدم توفير الخدمات المختلطة مع المساكن أو القريبة منها.
4 ـ اتباع نظام البناء بواسطة القطاع العام لجميع المدن السكنية.
5 ـ المركزية القاتلة فى تصميم النماذج وفرض سلطة القاهرة على المحافظات في جميع القرارات مما أدى لعدم وجود منافسة مناسبة بين الأقاليم والمحافظات لابتكار الأساليب المناسبة المعمارية والتخطيطية التي تناسب كل مجتمع وكل بيئة سكنية لحل المشكلة.
6 ـ عدم اتباع نظم المسابقات المعمارية أو المسابقات بين المطورين، لاستحداث النماذج والتصميم العمراني المناسب وأساليب الاقتصاد في المشروع.

ثالثا:

يعرض الكتاب بعد ذلك تجارب البلدان الأخرى في العالم الثالث والعالم المتقدم، وأساليب مواجهة هذا الموضوع الهام من جميع نواحيه: الاجتماعية والعمرانية والمعمارية، بهدف إقناع المسئولين عن إسكان محدودي الدخل باستلهام بعض المؤشرات المناسبة، وإعادة صياغتها كتجارب تؤدي لحل هذه المشكلة في مصر بالأساليب المناسبة التي تراعي الخصوصية المجتمعية. وإضافة لذلك كيف نحافظ على ما تبقى من المباني القديمة بالترميم والإصلاح وإعادة التأهيل، بدلا من هدم هذه المباني مما يؤدي إلى ضياع تراث معماري وعمراني لا يمكن استعادته.

أستاذ بكلية الهندسه جامعة الأزهر حاليا ورئيس قسم العماره سابقا ، وعميد كلية الهندسه السابق بجامعة مصر الدوليه ، والنائب الأول لرئيس الإتحاد الدولى للمعماريين وممثل مصر وأفريقيا بمجلس إدارة الإتحاد وخبير ورئيس مجموعة بحوث الإسكان والحفاظ العمرانى بأفريقيا للإتحاد الدولى للمعماريين وعضو مجلس إدارة جمعية المعماريين سابقا ، ورئيس جمعية الحدائق التراثيه .

حاصل على بكالوريوس العماره من كليه الهندسه جامعة القاهره ، وماجستير العماره من جامعة كورنيل بالولايات المتحده الأمريكيه ، ودكتوراه العماره من الجامعه الكاثوليكيه الأمريكيه بواشنجتون دى سى .

وممارس لمهنة العماره بالقاهره وواشنجتون دى سى وأوكلاند كاليفورنيا ، ورئيس مكتب الإتحاد الإستشارى [UNITED CONSULTANTS] للإستشارات الهندسيه .