

جمهورية مصر العربية
وزارة الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
جهاز البحوث والدراسات
مركز بحوث الاسكان والبيئة
مكتب البحوث والاسكان

دراسة

توفير قطع اراضى صغيرة لذوى الدخل المحدود فى اطار مشروع تجريبى للتنمية العمرانية



القاهرة - يوليو ١٩٩٨

بسم الله الرحمن الرحيم

تقديم

إتجهت الدولة في الأونة الأخيرة ممثلة في وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية نحو وضع حلول غير تقليدية لمعالجة مشكلة توفير المسكن الملائم للجميع وبصفة خاصة فئات محدودى الدخل التى تولى لها الدولة جل إهتمامها وتمثل هذا الإتجاه في تخطيط وتنفيذ العديد من مشروعات التنمية العمرانية في التجمعات الجديدة حول المدن المصرية التى تعتمد على تخطيط الأراضى وإمدادها بالبنية الأساسية وكذلك في تنفيذ العديد من مشروعات الإسكان الإقتصادى وكذلك مشروع إسكان مبارك للشباب بمراحله المختلفة الذى يوفر وحدات سكنية للشباب من محدودى الدخل بمسطحات مختلفة تناسب مع كافة المستويات ثم مشروع إسكان المستقبل الذى يهدف إلى توفير ٧٠ الف وحدة سكنية لخودى الدخل على ٣ سنوات.

وتهدف مشروعات التنمية العمرانية بالمجمعات الجديدة الى ضمان التخطيط الأمثل والتحكم في الإمتدادات العمرانية الجديدة للقضاء على ظاهرة الإسكان العشوائى وكذلك توفير وحدات سكنية لفئات محدودى تبعاً لمستويات الدخل، إلا أن مثل هذه النوعية من المشروعات تتطلب توافر قدر كبير من مصادر التمويل وإستمراريتها بنفس الأسلوب يضع عبء كبير على كاهل الدولة وميزانيتها . ومن هنا نبعت فكرة هذه الدراسة في محاولة الوصول إلى مقترحات وحلول غير تقليدية لمشروعات التنمية العمرانية لفئات الدخل المنخفض بصورة تضمن إستمراريتها ووصولها إلى فئاتها المستهدفة وذلك من خلال تشجيع مشاركة القطاع الخاص والجهات غير الحكومية الأخرى في تنفيذ هذه المشروعات.

وطبقاً لتوجيهات الاستاذ الدكتور المهندس الوزير/

محمد إبراهيم سليمان

وزير الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قام مركز بحوث الاسكان والبناء بإعداد المرحلة الأولى من دراسة "توفير الأراضى لذوى الدخل المحدود فى إطار مشروع تجريبى للتنمية العمرانية " وذلك بالتعاون مع جهاز البحوث والدراسات وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

ويهدف " مشروع توفير الأراضى لذوى الدخل المحدود " إلى توفير مسكن وحديقة وفرصة عمل حقيقية لمحدودى الدخل تمكنهم من المساهمة الإيجابية فى الناتج القومى وذلك من خلال توفير الأراضى المرفقة ودعم جهود الأهالى لبناء مسكنهم.

وتعامل الدراسة مع مشكلة توفير المسكن الملائم لفئات الدخل المنخفض بأسلوب متكامل بإعتبار أنها مشكلة تتعلق بنسيج إجتماعى حضارى يبنى حى وإن هذا النسيج يواجه مشكلة لأسباب خارجة عن إرادته تتعلق بضعف قدرته الذاتية على التكيف والنمو والحركة مما يحتم أن يكون إنتقاله الى مجتمع عمرانى جديد من خلال خطة متكاملة للتنمية الشاملة (تنمية إجتماعية - إقتصادية - عمرانية بيئية) .

الإطار العام للدراسة

الهدف من الدراسة

تهدف الدراسة إلى التوصل إلى مقترحات بشأن تنفيذ مشروعات تخطيط وإدارة وتنمية الأراضى بمساحات صغيرة تتلاءم مع إمكانيات وإحتياجات الفئات المختلفة من محدودى الدخل تعتمد على مبدأ إستعادة التكلفة ضمانا لتواصلها وإستمراريتها بالإضافة إلى تخفيف العبء عن الدولة . . . كما تهدف الدراسة إلى التوصل إلى مقترحات تنفيذية بشأن تنشيط دور القطاع الخاص والأهالى في تمويل وتنفيذ مشروعات الإسكان الشعبى و توفير الأراضى بإسلوب يتناسب مع قدرات الشباب من مختلف فئات محدودى الدخل من خلال مشروعين تجريبيين كنموذج تطبيقى لمخرجات مرحلة الدراسة والبحث وذلك في إطار مشروع مبارك القومى لإسكان الشباب، ومشروع المستقبل .

مكونات الدراسة

- توثيق وتقييم التجربة المصرية في مجال تقسيم وتنمية الأراضى العمرانية .
- دراسة ديناميكية النمو العمرانى للإسكان الشعبى والحكومى .
- دراسة إمكانيات وإحتياجات فئات محدودى الدخل ودراسة تحليلية لخصائصهم الإقتصادية والإجتماعية.
- تقييم التجارب العالمية في مجال تنمية وإدارة الأراضى العمرانية .

مخرجات الدراسة

- توثيق للتجربة المصرية والتجارب العالمية في مجال تنمية الأراضى العمرانية لمحدودى الدخل .
- تصنيف فئات محدودى الدخل وإحتياجات وإمكانيات وقدرات كل فئة من النواحي الإقتصادية والإجتماعية .
- المعايير التصميمية والتخطيطية لتقسيم الأراضى بمسطحات صغيرة للفئات محدودة الدخل وإشتراطات البناء المناسبة لها .
- مقترحات تطبيقية لإساليب التمويل المناسبة لتلك الفئات وكيفية تطبيق مبدأ إستعادة التكلفة .
- مقترحات بشأن إدارة وتنمية مشروعات تقسيم الأراضى في إطار مشروعات إسكان الشباب
- تنفيذ مشروع تجريبى لتقسيم وتنمية الأراضى العمرانية فى كل من مدينة أسيوط الجديدة ، وأحدى المدن الجديدة أو التجمعات العمرانية حول القاهرة، يتم إعداد المشروع التجريبى في المرحلة الثانية من الدراسة.

الفريق البحثي

رئيس مجلس الإدارة	أ.د. أميمة أحمد صلاح الدين	إشراف عام :
مدير المركز	أ.د. عادل إبراهيم الملواني	
		مدير المشروع :
		أ.د. ماجدة متولى
		الاستشاريون:
		أ.د. على صبرى ياسين
		رئيس قسم العمارة والاسكان
		إستشارى إقتصاد وتمويل

أعضاء الفريق البحثي :

خبير تنمية عمرانية) باحث بقسم العمارة والاسكان	د. عزة أمين سرى
خبير تنمية عمرانية) باحث مساعد بقسم العمارة والاسكان	م. سحر سليمان
خبير إقتصاد عمراني) باحث مساعد بقسم العمارة والاسكان	م. طارق رفعت صقر
خبير إجتماع عمراني) باحث مساعد بقسم العمارة والاسكان	م. فريدة أردش
باحث مساعد بقسم العمارة والاسكان	م. محمد فتحى
باحث مساعد بقسم العمارة والاسكان	م. فوزى الجزايرلى
باحث مساعد بقسم العمارة والاسكان	م. شريف محمد احمد
مهندس بقسم العمارة والاسكان	م. سحر الجندى
باحث مساعد بقسم العمارة والاسكان	م. ايمن حمزة ثابت
مهندس بقسم العمارة والاسكان	م. شريف الوجيه
مدرس مساعد بجامعة أسيوط	م. ايمن هاشم

الفريق البحثي الميداني :

أ.د. ماجدة متولى
م. فريدة أردش (منسق)
م. فوزى الجزايرلى
م. شريف محمد أحمد
م. محمد فتحى
م. سحر الجندى
م. أيمن هاشم
م. ايمن حمزة
م. شريف الوجيه
م. مها عبد الستار
أ. سامر القرنشاوى (خبير إجتماعى)

شارك في أعمال البحث الميداني بمدينة أسيوط:

- | | |
|---|---------------------------|
| (طالبة بكالوريوس عمارة – كلية الهندسة – جامعة أسيوط) | أمل محمد إبراهيم طه |
| (طالبة بكالوريوس عمارة – كلية الهندسة – جامعة أسيوط) | رحمة محمد عبد الفتاح دهيم |
| (طالبة بكالوريوس عمارة – كلية الهندسة – جامعة أسيوط) | نهى حامد جودة الشويخ |
| (طالبة بكالوريوس عمارة – كلية الهندسة – جامعة أسيوط) | مروة محمد طلعت مسلم |

أعمال الأخراج على الحاسب الآلي:

م . طارق سعيد

م . أسامة الليثي

السكوتارية :

السيدة / هدى محمد عبد الرحمن

السيدة / زينب صلاح

السيدة / حنان عبد الحميد

السيدة / إيمان ناصيف

محتويات الدراسة

تقديم

أولاً: التجربة المصرية في مجال تنمية الأراضي العمرانية

- ١ / ١ خصائص تنمية الأراضي العمرانية في المدن المصرية
- ٢ / ١ التجارب المحلية في مجال تقسيم وإدارة وتنمية الأراضي العمرانية
- ٩ / ١ ١ / ٢ / ١ مدينة القاهرة
- - ضاحية مصر الجديدة
- - مشروع التنمية الحضرية "المسكن النواه" بخلوان
- ٣٠ / ١ ٢ / ٢ / ١ مدينة الاسماعيلية
- - مشروع تنمية وتطوير حي السلام
- - مشروع إسكان الجمعيات المشتركة بشمال حي الشيخ زايد
- ٥٤ / ١ ٣ / ٢ / ١ مدينة أسيوط
- - مشروع مبارك للتنمية الحضرية (المسكن النواه)
- ٦٨ / ١ ٤ / ٢ / ١ مدينة أسوان
- - مشروع تحسين الناصرية والامتداد العمراني للناصرية
- - مشروع الصداقة
- ٩٤ / ١ ٣ / ١ الدروس المستفادة من التجربة المصرية

ثانياً: دراسة احتياجات وإمكانيات الفئات المستهدفة

- ١ / ٢ ١ / ٢ تعريف المجتمعات الحضرية الفقيرة
- ٦ / ٢ ٢ / ٢ أنماط إسكان ذوي الدخل المحدود في المدن المصرية
- دراسة للخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية
- ٧ / ٢ ١ / ٢ / ٢ الأحياء الحضرية التقليدية
- ٢١ / ٢ ٢ / ٢ / ٢ المناطق العشوائية والتجمعات الريفية المحتواه في كتله الحضرية
- ٣٥ / ٢ ٣ / ٢ / ٢ مناطق الإسكان الحكومي لذوي الدخل المنخفض
- ٤٣ / ٢ ٤ / ٢ / ٢ العشش والمقابر
- ٤٨ / ٢ ٥ / ٢ / ٢ إسكان الإيواء
- ٥٣ / ٢ ٦ / ٢ / ٢ مشروعات التنمية الحضرية

- ٦٤/٢ ٧/٢/٢ مشروعات المسكن النواه
- ٧٧/٢ ٣/٢ خصائص وإحتياجات الفئات المستهدف

ثالثا: الدراسات الاقتصادية

- ١/٣ ١/٣ الاطار والمنهج العام للدراسة
- ٣/٣ ٢/٣ الاستراتيجية القومية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية ودلالاتها على
- ٣/٣ المستوى طويل الأجل (١٩٩٧/٢٠١٧) والمتوسط الأجل (١٩٩٧/٢٠٠١)
- ١٠/٣ ٣/٣ الفئات المستهدفة
- ١٣/٣ ٤/٣ الاطار العام للاقتصاديات العقارية والاسكانية
- ١٨/٣ ٥/٣ الأوضاع السكانية الجارية والمستقبلية بالقاهرة الكبرى والمدن الجديدة
- ٢٣/٣ ٦/٣ التمويل والتنمية العقارية

رابعا: توثيق التجارب العالمية

فى مجال تنمية وإدارة الأراضي العمرانية

- ١/٤ ١/٤ سياسات ونظم الاسكان
- ١٠/٤ ٢/٤ التجارب الرائدة والمشروعات التجريبية
- ١٠/٤ ١/٢/٤ تجربة باكستان
- ٢٢/٤ ٢/٢/٤ تجربة تايلاند
- ٢٩/٤ ٣/٢/٤ تجربة الفلبين
- ٣٠/٤ ٤/٢/٤ تجربة أندونيسيا
- ٣٣/٤ ٥/٢/٤ تجربة المكسيك
- ٤٠/٤ ٦/٢/٤ تجربة بيرو
- ٤٣/٤ ٧/٢/٤ تجربة الاكوادور
- ٤٦/٤ ٨/٢/٤ تجربة نيجيريا
- ٤٨/٤ ٩/٢/٤ تجربة فولتا العليا
- ٤٩/٤ ١٠/٢/٤ تجربة موريتانيا
- ٥٠/٤ ١١/٢/٤ تجربة بتسوانا
- ٥٢/٤ ١٢/٢/٤ تجربة زامبيا
- ٥٣/٤ ١٣/٢/٤ تجربة بنجلاديش
- ٥٦/٤ ٣/٤ بعض الأفكار والمقترحات التطبيقية

٥٦/٤	.....	١/٣/٤	مشروعات تخطيط المواقع والخدمات
٦١/٤	.....	٢/٣/٤	تجربة الاختيار الذاتى Self Selection فى أندروى بالهند
٧٣/٤	.....	٣/٣/٤	مسابقة المستوطنات البشرية بماتيللا - الفلبين
٨٠/٤	.....	٤/٣/٤	تركيا
٨٩/٤	.....	٥/٣/٤	سيريلانكا
٩١/٤	.....	٦/٣/٤	الصين
٩٢/٤	.....	٤/٤	إقتصاديات وتمويل الاسكان
٩٢/٤	.....	١/٤/٤	الاسكان فى إطار الاقتصاد القومى
٩٤/٤	.....	٢/٤/٤	التمويل العقارى
٩٨/٤	.....	٣/٤/٤	إستعادة التكلفة
١٠١/٤	.....	٤/٤/٤	الحد من المضاربة على الأراضى
١٠٢/٤	.....	٥/٤	الدروس المستفادة من التجارب العالمية
١٠٢/٤	.....	١/٥/٤	إدارة مشروعات تنمية الأراضى
١٠٣/٤	.....	٢/٥/٤	التمويل وإقتصاديات الإسكان
١٠٤/٤	.....	٣/٥/٤	إختيار الفئات المستهدفة
١٠٤/٤	.....	٤/٥/٤	تخطيط التنمية العمرانية

خامسا: مخرجات الدراسة

٢/٥	.....	١/٥	الفئات المستهدفة
٥/٥	.....	٢/٥	المعايير التصميمية والتخطيطية وإشتراطات البناء
٩/٥	.....	٣/٥	أساليب التمويل المقترحة
١١/٥	.....	٤/٥	إدارة وتنمية مشروعات توفير الأراضى

الملاحق

١ - م	.....	ملحق (١)	نتائج الدراسات الميدانية
١٤٦ - م	.....	ملحق (٢)	بيان بالقوانين والتشريعات الحاكمة لتنمية الأراضى فى المدن المصرية...
١٤٩ - م	.....	ملحق (٣)	الإشتراطات العمرانية والبنائية
١٥٩ - م	.....	ملحق (٤)	المراجع

أولاً: التجربة المصرية فى مجال تنمية الأراضى العمرانية

١ / ١ خصائص تنمية الأراضى العمرانية فى المدن المصرية

٢ / ١ التجارب المحلية فى مجال تقسيم وإدارة وتنمية الأراضى العمرانية

١/٢/١ مدينة القاهرة

- ضاحية مصر الجديدة

- مشروع التنمية الحضرية "المسكن النواه" ببلوان

٢/٢/١ مدينة الاسماعيلية

- مشروع تنمية وتطوير حى السلام

- مشروع إسكان الجمعيات المشتركة بشمال حى الشيخ زايد

٣/٢/١ مدينة أسيوط

- مشروع مبارك للتنمية الحضرية (المسكن النواه)

٤/٢/١ مدينة أسوان

- مشروع تحسين الناصرية والامتداد العمرانى للناصرية

- مشروع الصداقة

٣ / ١ الدروس المستفادة من التجربة المصرية

١/١ خصائص تنمية الأراضى العمرانية فى المدن المصرية :

١/١/١ الخلفية التاريخية

المدينة نسيج عمرانى حى تتمثل حيويته فى القدرة على مواجهة التداعى العمرانى الناجم عن القوى الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية وغيرها ممثلة فى التقادم أو التهاك التاريخى والتداعى الناجم عن حركة العمران وآليات الهجرة وإعتبارات التنمية الرسمية وغير الرسمية ، وهذا الكائن الحى يحتاج الى التدخل الحكومى بصوره المختلفه لمساعدته على مواجهة التحديات التى تقابله وخاصة التحضر السريع .

وقد جاء مخطط القاهرة الحديثة تعبيراً عن وظيفة المركز الخدمى من وجهة نظر أوروبية يقطنه الطبقات العليا والأجانب بإعتبارهم القائمين على الخدمات الادارية والتجارية فى مصر آنذاك ، ومن ثم حددت الاستعمالات والقواعد المنظمة للمدينة وتحولت كثير من المناطق الجواررة الى تجمعات خدمية لذلك المركز كمعروف والسببية وتتغير الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية وقيام ثورة ٢٣ يوليو وخروج الأجانب من مصر وسيطرة المفاهيم الاشتراكية حدث تغير لعمران مصر والقاهرة بشكل خاص .

فقبل الحرب العالمية الثانية لم يكن مصطلح (أزمة الاسكان) وارداً فى مصر سواء فى قراها أو مدنها على حد سواء ومع بداية الحرب العالمية عام ١٩٣٩ وإختفاء الأسمنت وحديد التسليح توقفت حركة العمران وإنشاء مساكن جديدة ومع إنتهاء الحرب توافرت مواد البناء والعمالة، ونشطت حركة البناء والتشييد .

وظل الامر على هذا النحو حتى قامت ثورة ١٩٥٢ وصدور قانون تخفيض القيمة التجارية ثم ثبات القيمة التجارية بعد ذلك فإشتدت أزمة الاسكان فى المدن من جديد إذ إمتنع القطاع الخاص عن إنشاء الوحدات السكنية .

ولقد شهدت القاهرة فى الخمسينات والستينات تركيز أغلب المشروعات الصناعية والاستثمارات والخدمات وبالتالي أصبحت مركز للإستقطاب الحضرى وتضخمت معدلات الزيادة السكانية بما كما زادت الكثافات بسبب الاختلال الهيكلى بين النمو السكانى والمساحات العمرانية المتاحة، ونتيجة للزيادة السكانية بسبب الهجرة من الريف لجأ المهاجرين الى حل مشكلة المسكن فى غيبة من القوانين والهيئات التخطيطية والتنفيذية بطريقة عشوائية وغير منظمة سواء بالتعدى على زراعية ، صحراوية أو فى المقابر . الخ .

والقاهرة فى ظل النمو السكانى المتزايد تضم العديد من تلك المناطق مثل المناطق الزراعية فى الشمال شرق (شبرا الخيمة - المطرية) أو الضفة الغربية للمدينة (إمبابة وبولاق الدكرور والمهرم) أو أرض صحراوية كما فى الشرق (منشأة ناصر) . وبالنسبة لابعاد المشكلة الاسكانية أصبحت لها ثلاث جوانب الاحلال وتراكم العجز فى المساكن بالاضافة الى الزيادة السكانية والحاجة الى مساكن جديدة .

وقد بدأت الدولة منذ الخمسينات في إقامة العديد من مشروعات الاسكان الاقتصادى من أجل حل مشكلة الاسكان لذوى الدخول المنخفضة ، وبالرغم من أن مشروعات الاسكان الاقتصادى التى قامت بها الدولة قد استطاعت أن تحل مشكلة الاسكان للعديد من الأسر الفقيرة إلا أن هذه المشروعات كان لها العديد من السلبيات تمثلت في العديد من التعديلات الأهلية والحكومية والاضافات الداخلية والخارجية حتى تحولت بعض مناطق الاسكان الحكومى الى أنماط أشبه بالاسكان العشوائى .

وبعد حرب ١٩٧٣ إتجهت الدولة الى إنشاء المدن الجديدة بهدف خلق مراكز حضارية جديدة تحقق الإستقرار الاجتماعى والرخاء الاقتصادى (الصناعى والزراعى والتجارى وغير ذلك من الأغراض) بقصد إعادة توزيع السكان عن طريق إعداد مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدن والقرى القائمة . وقد بذلت وزارة التعمير جهودا ضخمة وبمعدلات عالية في سبيل تخطيط وتنفيذ إنشاء المدن والمجتمعات الجديدة ولكن بمرور الوقت تبين أن المدن التى بدأت تمارس حياتها لم تحقق الأهداف المرحلية المحددة لها بالصورة المرجوة ، رغم أن بعض المدن حققت قطاع الصناعة بما معدلات نمو عالية تعدت ما هو مستهدف ، ولكن معدلات النمو السكانى إنخفضت كثيراً عن المستهدف مما أحدث فجوة بين كل من الصناعة والاسكان والخدمات والمرافق ومعدلات النمو السكانى .

كذلك فلقد شهدت هذه الفترة ارتفاع أسعار الأراضى بشكل ملحوظ مصحوبا بارتفاع تكلفة مواد البناء وأجور العمالة وإنسحاب الدولة تدريجيا من قطاع إنتاج المساكن المدعمة لذوى الدخول المحدودة وبعض شرائح الطبقة الوسطى، وتحول كل من القطاع العام والقطاع الخاص الى الانتاج الرأسمالى الموسع للاسكان الإدارى والاسكان الفاخر، وإتجهت جهود الدولة الى إعادة النظر في مخططات المدن والتجمعات العمرانية الجديدة بهدف تكثيف الاستيطان بها ، وإعادة التوازن بين كل من معدلات التنمية الاقتصادية والعمرانية والسكانية .

إيمانا من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بدور القطاع الخاص في دفع عملية التنمية بالمدن الجديدة أفسحت الهيئة دوراً رئيسياً للقطاع الخاص عن طريق طرح قطع أراضى جاهزة المرافق للإستثمار السكنى بمعرفة الأفراد بهدف جذب رؤوس الأموال المعطلة واستغلالها في حل مشكلة الاسكان والعمل على خلخلة الكثافة السكانية في المدن الكبرى والخروج براغبي السكن الى حيث مجتمعات جديدة تتمتع بكافة الخدمات والمرافق .

٢/١/١ - القوانين والتشريعات الحاكمة لتنمية الأراضى فى مصر :

هناك العديد من القوانين التى تؤثر سلبا وإيجابا على تنمية الأراضى فى مصر، بدءاً من قوانين تنظيم وتوجيه أعمال البناء ، مروراً بقانون التخطيط العمرانى وحتى القوانين الخاصة بالتصرف فى الأراضى الحكومية وقوانين المجتمعات العمرانية الجديدة والادارة المحلية (بيان بالقوانين والتشريعات بملحق ٢) . ونظرا لوجود هدف قومى من المحافظة على الأراضى الزراعية فإن الاستراتيجية العامة للدولة هى تنمية الأراضى الصحراوية وبالتالي تصبح القوانين المؤثرة على تلك الأرض ذات أهمية خاصة فى التنمية العمرانية .

ولقد إستهدف القانون الخاص بالأراضى الحكومية الصحراوية موضوعين أساسيين الضوابط التى تحكم التصرف فى هذه الاراضى مثل التأجير أو البيع وأما الهدف الثانى فهو تحديد من له سلطة التصرف فى هذه الأراضى .

ويعد قانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ فى شأن تأجير العقارات المملوكة للدولة وقانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الجهات المختصة بإدارة وإستغلال الأراضى الصحراوية الواقعة خارج الزمام بمسافة ٢ كيلومتر وقواعد إستغلال هذه سواء الأراضى اللازمة منها عسكرية الاستخدامات أو أى مشروع آخر ، وتسرى أحكام القانون على كل الأراضى الزراعية ، أو البور أو طرح النهر أو الأراضى الصحراوية سواء داخل أو خارج زمام القرية أو المدينة، وفى التعديل الذى حدث للقانون بموجب قانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ فى شأن الأراضى الصحراوية المملوكة للدولة ملكية خاصة والواقعة خارج زمام المدن والقرى بعد مسافة ٢ كيلو متر أعطى القانون الهيئة العامة للمجتمعات الجديدة حق الإدارة بها وإستغلالها .

ولقد إستهدفت التشريعات للمجتمعات العمرانية الجديدة فى مصر بشكل أساسى إنشاء جهة مسؤولة عن تخطيط وإقامة وإدارة المجتمعات الجديدة وذلك لفترة زمنية يتم بعدها نقل تبعية تلك المجتمعات الى وحدات الإدارة المحلية . وذلك لاعطاء تسهيلات للمستثمرين والمواطنين لتحفيزهم على الانتقال الى هذه المجتمعات . ويمنح هذا القانون صلاحيات كثيرة لهيئة المجتمعات العمرانية منها حق الغاء العقود المبرمة مع المنتفعين بالأراضى داخل التجمعات فى حالة مخالفة القواعد المنصوص عليها كما يمنح القانون بعض التيسيرات والاعفاءات للهيئة .

وقد سمح قانون تنظيم أعمال البناء وتعديلاته بوجود إشتراطات مناطق مختلفة بالمدن والقرى للتحكم فى العمران وتنظيمه ولكن غالباً لا تمارس المدن والقرى حقها فى هذا الشأن وتكتفى بتطبيق الحد الأقصى لإرتفاع المباني بقانون تنظيم المباني والذى ينتج عنه كثافات مرتفعة .

وجدير بالذكر أنه لا توجد عادة فروق بين القوانين والاشترطات الحاكمة لتقسيم الأراضى فى الأحياء الراقية والأحياء الفقيرة وإن كان القانون يسمح بوضع إشتراطات خاصة مثلما حدث فى مشروع المسكن النواه فى القاهرة والاسكندرية وأسيوط .

ولعل من أهم العوامل التى أثرت سلباً فى فاعلية التشريعات هو كثرة تعديل القوانين على فترات متقاربة ووجود ما يسمى بقوانين التصالح مع المخالف

٣/١/١ مشروعات تقسيم الأراضي

لاشك أن أراضي البناء من العناصر الأساسية التي تحتل حيزاً كبيراً من جوانب مشكلة إدارة العمران في مصر، وسواء كانت مشكلة الأراضي من حيث الكم أو النوع أو الاسعار أو نوعية الأراضي الزراعية أو غيرها فإن المسألة تبقى مركزة حول نقطة معينة وهي كيفية توفير قدر من الأراضي الصالحة للبناء والمزودة بالمرافق والسعر الذى يمكن ان يوفر به تلك الأراضي، والأراضي العمرانية كسلعة تختلف عن أى سلعة أخرى نتيجة لتمتعها بعدة مميزات :

- أن الجزء الذى يباع ليس الجزء المادى فقط بل إمكانيات التنمية بها (البناء، إمكانية إقامة مصنع، زراعة... الخ)
- كسلعة لا يمكن نقلها من مكان لآخر وهي تتأثر بما حولها من إستخدامات وسعرها يتأثر بذلك .
- كذلك فهي كسلعة لا تتحدد قيمتها تبعاً لعوامل السوق فقط ، بل أننا نتعامل معها كملكية عامة الى جانب كونها ملكية خاصة لكونها تعتمد الى حد كبير على ما يحيط بها من عمران وما يصل إليها من مرافق وهي ضمنية خاضعة لإدارة الدولة وقوانينها وتشريعها مما يقلل من مرونة التصرف فيها، فقد ترى الحكومة أنه تحقيقاً للمصلحة العامة يجب إستخدامها طبقاً لمخططات عامة تقدمها الدولة .

ونظراً لان معظم المدن المصرية تقع في أماكن محاطة بالأراضي الزراعية مما يصح معه إدارة العمران والتنمية العمرانية عملية ذات أهمية قصوى ولقد توصلت الدراسات الى أن الاحتياجات من الأراضي اللازمة للبناء حتى عام ٢٠٠٠ حوالى ١٤٤ الف فدان ويمكن تدبيرها من الاراضى داخل الكتلة العمرانية أو في المدن الجديدة مع وضع السياسات الكفيلة بإعادة توزيع السكان ونقل الاستعمالات غير الملائمة خارج الكتلة العمرانية والانتفاع بهذه الأراضي للإسكان

- وتضم المدن المصرية العديد من المناطق أو التجمعات العمرانية التي يمكن تصنيفها الى أنماط متميزة .
- التجمع العمرانى الرئيسى أو الكتلة الحضرية التقليدية (الأم)
- التجمعات الريفية الملاصقة أو التي تم إحتوائها في الكتلة الحضرية
- التجمعات العشوائية التي تمت في غيبة من القوانين والهيئات التخطيطية .

والسياسات العمرانية للدولة ترجى الى تحقيق هدفين رئيسيين تحسين الأوضاع والظروف المعيشية للسكان والتنمية الاقتصادية للدولة وأن تحقيق هذان الهدفين يستدعى بذل أقصى جهد لتقليل الفاقد في الاراضى الزراعية وتوجيه العمران الى الصحراء . مع توفير الاسكان لأدنى مستويات الدخل كبدائل للنمو العشوائى على تلك الأراضي .

وتهدف إستراتيجية تنمية الأراضي في مصر الى تحقيق عدد من الأهداف أهمها:

- حماية الأراضي الزراعية
- الوصول الى أنسب توزيع لمواقع الاسكان والخدمات والصناعات بما يحقق كفاءة -

النقل والمرور الداخلى بالمدينة

- تحديد حجم الكتلة العمرانية (الحيز العمرانى للمدن والقري المصرية)
- توفير اراضى عمرانية لمستويات الدخول المتوسطة والمنخفضة
- الارتقاء بالمناطق الحضرية القائمة ومكوناتها
- حماية البيئة والتحكم فى التلوث •

وفيما يلى عرض لبعض مشروعات الامتدادات العمرانية للمدن المصرية التى تعكس الخصائص العمرانية لتنمية الأراضى المصرية فى أحياء مثل: جاردن سيقى والمعادى والأوقاف والمطرية والمهرم •

حى جاردن سيقى (١)

فى عام ١٨٩٢ أنشئت الشركة العقارية الفرنسية للتعمير حى جاردن سيقى ، وإنفرد الحى ببناء القصور والسرايات والفيلاى الفاخرة والمباني السكنية المتميزة وإتسمت بمبانية بالطابع الفرنسى. كما اتسم الحى بخصائص عمرانية متميزة من خلال إشتراطات بنائية للحفاظ على الطابع المعمارى والتنسيق التخطيطى وظل على هذا الحال مدة طويلة إلا أنه فى الفترة الأخيرة بدأ يتحول الحى الآن إلى غابة من الخرسانة المسلحة وتضاعفت الكثافة السكانية والبنائية ، فلقد خطط حى جاردن سيقى على أساس كثافة سكانية ٥٠ نسمة / فدان وكثافة بنائية ٥ ، تضاعفت هذه الكثافات عدة مرات وترتب على ذلك : تكديس المرور وعدم وجود أماكن انتظار السيارات وقصور فى المرافق العامة.

ضاحية المعادى

لعب الخط الحديدى دوراً أساسياً فى ميلاد فكرة إنشاء ضاحية المعادى ، التى تقع شرق النيل جنوب القاهرة ، وكانت عبارة عن أرض زراعية ومزارع شاسعة ، بها قرية صغيرة تقع على بعد ٣ كم شمال طرة ، تسمى قرية "معادى الخبيرى" وفى عام ١٩٠٤ م تأسست " شركة الدلتا للأراضى " وحصلت على إمتياز تعمير المعادى ضاحية منفصلة عن القاهرة ، بدأت الشركة فى إنشاء أراضى بمنطقة المعادى ، وأصبحت معظم أراضى المنطقة ملكاً للشركة ، خصصت منها للإسكان ٣٠٢ فدان ، أما باقى مساحة الأرض فخصصت للشوارع والميادين والحدائق والمناطق المفتوحة وقد تم تخصيص حوالى ٩٥% من إجمالى عدد قطع التقسيم مساحة كل منها ٢م١٠٥٠ و ٥% بمساحات ٢م٥٠٠ للقطعة .

ووضعت الشركة برنامجاً لتسويق قطع أراضى للبناء عليها عن طريق قروض على أقساط طويلة وبفوائد وشروط ميسرة ، وفى عام ١٩٠٩ تم إفتتاح محطة سكة حديد المعادى كما أنشئ طريق المعادى القاهرة مما ترتب عليه إرتفاع أسعار الأرض حيث وصل سعر المتر إلى ثلاثين قرشاً ، لقد حدث تغير فى الطابع الذى فرضته الشركة فظهرت أنماط معمارية جديدة بجوار الطابع الإنجليزى الهندى Anglo - Indian ذات التراث الواسع والبرجولات مما زاد من جمال الضاحية ورونقها ، وبعد الحرب العالمية الثانية إشترت

(١) احمد خالد علام "تحديد الاحياء" ١٩٩٧

الشركة حوالى ٢٥٠ فدان لإمتداد الضاحية عليها وخططتها وتم وضع إشتراطات بنائية للمناطق الجديدة حيث وصل عدد السكان فى الستينات نحو ٨٣ ألف نسمة بكثافة سكانية ١٢٠٠ نسمة / هكتار .

وفى يوليو ١٩٦١ أتمت الدولة " شركة الدلتا للأراضى " وكان للتأميم أثره على عمران الضاحية حيث بدأت تظهر المباني ذات الإرتفاعات ٣، ٤ أدوار بعد أن كانت المباني فيلات دورين ، وفى السبعينات حدثت تطورات وتغيرات فى ضاحية المعادى سريعة منها : إمتداد العمران فى كل الإتجاهات بمعدلات سريعة دون تطبيق الإشتراطات البنائية مما أدى إلى ظهور المباني المرتفعة أكثر من ٥ أدوار والتى وصلت فى بعض الحالات إلى أكثر من ٢٠ دوراً ، وكذلك تم الإرتفاع بدور أو أكثر فوق المباني القائمة ، كما هدمت الفيلات وبنيت أبراج سكنية .

وقد فقدت الضاحية طابعها الهادئ المتميز بإستثناء مناطق محددة مازالت تحتفظ بطابعها القديم وظهت أنماط معمارية جديدة تفتقر إلى النواحي الجمالية .

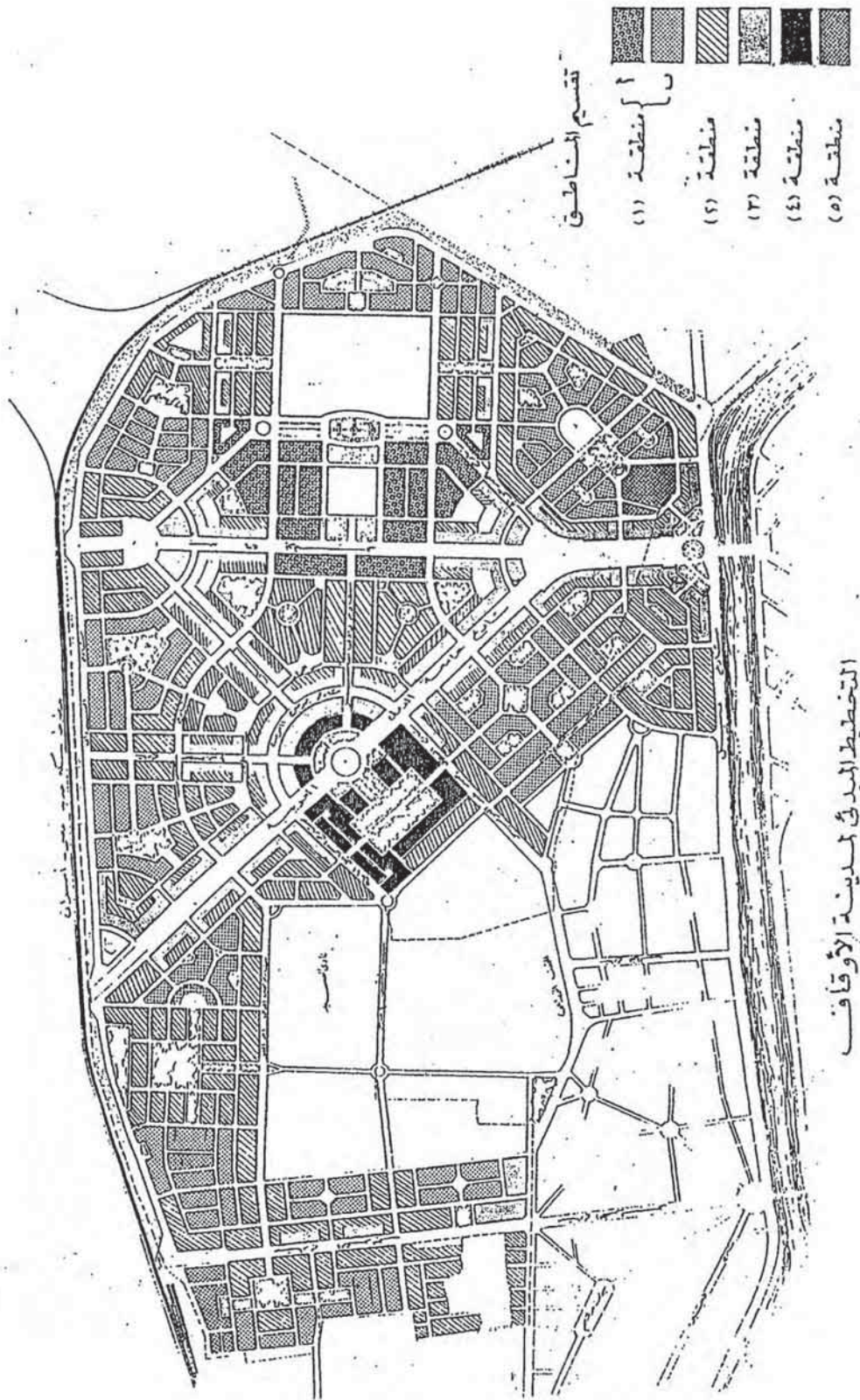
مدينة الأوقاف (المهندسين)

تقع مدينة الأوقاف غرب نهر النيل وبعد إنشاء كوبرى إمبابة الخاص بسكك حديد الوجه القبلى والكبارى الأخرى التى تربط بين الضفتين ، أنتشرت حركة العمران فى الضفة الغربية بسرعة ، وتم بإعلان إنشاء مدينة الأوقاف كضاحية تعد إمتداد لعمران القاهرة فى سنة ١٩٤٤ ، فعهدت الحكومة إلى الإدارة الهندسية لوزارة الأوقاف بتخطيط المنطقة . وقد قسم المخطط الإبتدائى المنطقة إلى خمس مناطق :

المنطقة الأولى : مخصصة لإنشاء المساكن الخاصة - الفيلات ، المنطقة الثانية مخصصة لإنشاء عمارات سكنية فقط ، ولا يسمح فى هذه المنطقة بفتح محلات تجارية أو صناعية ، المنطقة الثالثة مخصصة لإنشاء عمارات سكنية يسمح فيها بفتح محلات تجارية ومكاتب وعيادات للأطباء ومحال عامة ودور ملاهى وجراجات عامة ومحطات بترين ومؤسسات حكومية أو خاصة أو غير ذلك مما يدخل فى هذا النوع ، المنطقة الرابعة مخصصة - بجانب ما خصصت له المنطقة الثالثة لإنشاء المخازن التجارية ، المنطقة الخامسة مخصصة للمنشآت الصناعية الخفيفة وبعض الأماكن المختلفة لإنشاء مدارس أو مستشفيات فيكون هذا الأختيار خاضعاً لموافقة وزارة الأشغال العمومية، وتبلغ مسطح المساحات الأراضى المخصصة للطرق والمادين والحدائق العامة ثلث جملة مساحة أرض التقسيم .

وهكذا نجد أن مدينة الأوقاف كانت فى البداية تخضع لمجموعة من القوانين والإشتراطات التى بنيت على اساسها وأعطتها طابعاً مميزاً ولكن تلك الإشتراطات البنائية حدث بها الكثير من التغيرات على مر الزمن ومع بداية الستينات وبالتحديد سنة ١٩٦٤ حيث طالبت بعض الجمعيات والنقابات المالكة للأراضى بتغيير بعض الإشتراطات الخاصة بالبناء فسمح بزيادة الإرتفاع إلى خمسة أدوار فإرتفعت الكثافة البنائية فى المدينة إلى (٢,٥) .

ومع بداية السبعينيات وتفاقم مشكلة الإسكان تم زيادة عدد الأوار فى مدينة الأوقاف من ٥ إلى ٧ أدوار بإرتفاع ٢١ متر كحد أقصى بدعوى الزيادة السكانية ، كما تم التحايل على البناء على نصف مسطح



تقسيم المناطق

- أ المنطقة (1)
- ب المنطقة (2)
- ج المنطقة (3)
- د المنطقة (4)
- ه المنطقة (5)

التخطيط المبدئي لمدينة الأوقاف

الأرض بالسماح للمالك (طالما هو ملتزم بترك ٣ متر من الجوانب و ٥ متر من الخلف) بالبناء على بقية الأرض حتى لو زادت على نصف مسطحها .
وفي منتصف السبعينيات ومع تزايد التعديلات والإستثناءات سمح بإستثناء جديد وهو السماح لملاك الأراضي المظلة على الشوارع التي بها حديقة بوسط الشارع بمضاعفة عدد الأدور مقابل دفع غرامة تعادل نصف قيمة الأرض المبني عليها ونتيجة لهذا الإستثناء تحايل الملاك العاديين وقاموا بالتعدي على القانون العام حيث ضاعفوا من إرتفاعات مبانيهم على أساس وضع الأجهزة التنفيذية أمام الأمر الواقع وهكذا تحولت مدينة الأوقاف الراقية ذات المستوى المعماري والتخطيطي المتميز إلى منطقة مزدهمة بالأبراج والعمارات الشلهقة .

المطرية

كانت المطرية في الثلاثينيات والاربعينيات من هذا القرن أرضاً زراعية تمتد مدينة القاهرة وبخاصة المناطق الشمالية منها بغذائها اليومي من الخضر والفاكهة ، وقد أدى زيادة الطلب على الإسكان في شمال القاهرة إلى بناء العديد من المصانع في هذه المنطقة مما أدى لنمو مناطق عشوائية بجوارها ، وفي إحدى القطاعات العشوائية في المطرية والذي يضم تجمع سكانى من المستويات الشعبية ذات دخل منخفض فلقد وصلت الكثافة السكانية إلى ١٠٤٠ شخص / هكتار (٤٢٠ شخص / فدان) ، وفي دراسة للمنطقة وجد أن الإستخدامات العامة (من شوارع ، وممرات مشاه ، ومساحات مفتوحة تشكل ٣٩% من إجمالى مساحة البلوك ، أما النسبة الباقية وهي ٦١% فقد إستغلت للإستعمالات الخاصة (وحدات سكنية - محال تجارية - صناعات حرفية - قطع أراضي) ، كما تبين أن متوسط مساحة قطع الأراضي تصل إلى ٦٣ متراً مربعاً .

حى الهرم

المنطقة الممتدة من ميدان الجيزة حتى الأهرامات كانت منذ أكثر من ٥٠ عاماً ماضية مستغلة بالكامل كمنطقة زراعية . ولكن قسمت الأراضي الزراعية - فدان بعد فدان - إلى قطع أرضى صغيرة ، ثم بيعت إلى الأفراد أو الجمعيات التعاونية بغرض الإسكان ، وأغلب الأراضي المقسمة والمباني المقامة عليها غير مسجلة وبعض الشوارع عرضها ضيق والبعض الآخر متسع ولكنها لاتتبع من نمط تخطيطي أو تنظيمي معين ، ولهذا فالكثافة السكانية تصل الي ٩٦٧ شخص / هكتار (٣٩٢ شخص / فدان) .

وتشكل الإستخدامات العامة (من شوارع ، وممرات للمشاه ، ومناطق مفتوحة ١١,٨% من مساحة البلوك هذا بجانب ٧٠,٢% أخرى للفناء الداخلي الذي يحيط به مجموعات المساكن ، أما المساحة الباقية ونسبتها ٨٠% من مسطح الارض فهي تستغل في الإستخدامات الخاصة (من وحدات سكنية - ودكاكين - وصناعات حرفية - وقطع أراضي)

٢/١ التجارب المحلية فى مجال تقسيم وإدارة وتنمية الأراضى العمرانية

١/٢/١ مدينة القاهرة (١)

القاهرة ليست مدينة واحدة متجانسة بل هى فى حقيقة الأمر عدة مدن متجاورة تفصل بينها خطوط واضحة وينتمى كل منها إلى عصر من العصور التاريخية وتحفظ كل منها بسمات هذا العصر الخطيطة والعمرانية بل وبنمط الحياة الذى كان سائداً . أن الإنتقال من مدينة إلى أخرى يعنى الإنتقال من حقبة تاريخية إلى حقبة أخرى أكثر قدماً . لذا فإنه يمكننا القول أن القاهرة فى حقيقة الأمر عبارة عن ثلاث مدائن متتالية الأولى هى المدينة التراثية والثانية هى القاهرة القرن التاسع عشر والنصف الأول من القرن العشرين والاخيرة هى الإمتدادات الكبيرة التى تمت خلال الأربعة عقود الأخيرة.

وكان نمط الإنتقال السكانى من مدينة إلى أخرى يكاد يكون واحداً فى كل حالة وهو عبارة عن إنتقال أبناء الطبقة العليا إلى خارج المدينة القديمة يليها إنتقال الطبقة الوسطى تاركين ورائهم الطبقة الدنيا ، وهكذا تتكرر نفس الحركة عبر التاريخ دائرة بعد دائرة من الإمتداد العمرانى إلى الخارج حتى وصلت القاهرة الكبرى إلى ما هى عليه الآن .

وقد أقامت المدينة التراثية دول متتالية من الطوليين إلى الأيوبيين إلى المماليك وأخيراً دولة العثمانيين وأضافت كل دولة من هذه الدول من الروائع المعمارية ما جعل القاهرة بحق تمثل أكبر تجمع للتراث الإسلامى المعمارى والتخطيطى فى العالم كله . وتمتاز المدينة التراثية بتجانس وإساق عظيمين، كما أن لها سمات مدينة العصور الوسطى والتى تتمثل فى الأحياء المهنية المتخصصة والشوارع المتعرجة الضيقة والبيوت المفتوحة إلى الداخل وشبه مغلقة تقريباً على الخارج .

أما المدينة الثانية مدينة القرن التاسع عشر فقد أنشئت عقب الإنفتاح الكبير على الحضارة الغربية فى أوائل القرن التاسع عشر بعد تغلغل النفوذ الأوروبى فى كافة مجالات الحياة المصرية ، وساهم فى تخطيط وبناء هذه المدينة حكام الأسرة العلوية الحاكمة والجاليات الأجنبية والطبقة العليا من المجتمع المصرى، وتشمل هذه المدينة الأحياء الآتية : منطقة وسط المدينة وأحياء الزمالك وجاردن سيقى والمعادى وهى أحياء سكنية للجاليات الأجنبية وأبناء الطبقة العليا من المجتمع المصرى، ثم أحياء العباسية والمنيل وشبرا لسكن الطبقة الوسطى بشرائحتها المختلفة ، ثم جاءت أخيراً مصر الجديدة لتجذب أثرياء هذه الطبقة من المصريين والأجانب فى النصف الأول من القرن العشرين، أما الأحياء السكنية فكانت أوروبية الطابع بطرزها المختلفة فأنشأت المعادى على نمط البيوت الريفية الإنجليزية وأنشأت بأحياء الزمالك وجاردن سيقى قصور متميزة معمارياً على نمط طراز القصور الفرنسية والإيطالية وحاولت مصر الجديدة أن تعطى لمبانيها طرازاً إسلامياً وأن كانت غريبة التخطيط.

أما المدينة الثالثة فتمثل فى الإمتدادات الكبيرة التى تمت خلال الأربعين سنة الماضية حول المدينة الوسطى والتى جاءت بما المتغيرات الجذرية الإجتماعية والإقتصادية التى شهدتها مصر فى هذه الفترة وشملت هذه الإمتدادات مدينة نصر ومدينة الأوقاف وامتدادات أحياء المعادى ومصر الجديدة وحلوان وشبرا ومنطقة الهرم بالجيزة . ثم ظهرت فى العشرينات سنة الماضية الأحياء العشوائية لتحيط المدينة من كل جوانبها تقريباً وقد أتسمت بعدم التجانس الشديد.

(١) أبو زيد راجح "الإسكان فى إقليم القاهرة" ١٩٩٧ (بحث غير منشور)

١/١/٢/١ ضاحية مصر الجديدة

بدأت فكرة إنشاء ضاحية مصر الجديدة في عام ١٩٥٥ وذلك لحاجة مصر لخلق تجمعات عمرانية جديدة في اتجاه الصحراء وبدأت بتعمير ٢٥٠٠ هكتار قابلة للزيادة إلى ٥٠٠٠ هكتار بشروط أهمها تخصيص هذه المساحات لمشروعات الإسكان والخدمات اللازمة لها على ألا تتعدى مساحة التعمير ١/٦ من إجمالي المسطح ويترك الباقي على هيئته الصحراوية. وإنشاء وتشغيل خطوط مترو وترام كهربائية تربط هذه المنطقة بالقاهرة.

وقد أدت النظم الإجتماعية السائدة في ذلك الحين إلى تقسيم هليوبوليس إلى حين :

الحى الأول : وهو الجنوبي خصص للإسكان المتوسط وفوق المتوسط دون فصل واضح ويتلخص تخطيطه في شارعين رئيسيين متعامدين، ومجموعة شوارع ثانوية توازي الشوارع الرئيسية أو تتعامد عليها وتسمح بتقسيم الأراضى إلى قطع معدة للبناء بمساحات متقاربة بين ٨٠٠-١٢٠٠ متر مربع- ويلاحظ في هذه الشوارع عدم إستقامتها على مسافات طويلة تفادياً للملل السائر فيها إذا إستمرت هذه الشوارع دون نهاية تحدها وتحيط بهذا الحى شوارع واسعة شبه دائرية تكاد تشكل حدوداً يصعب معها إضافة توسعات مستقبلية.

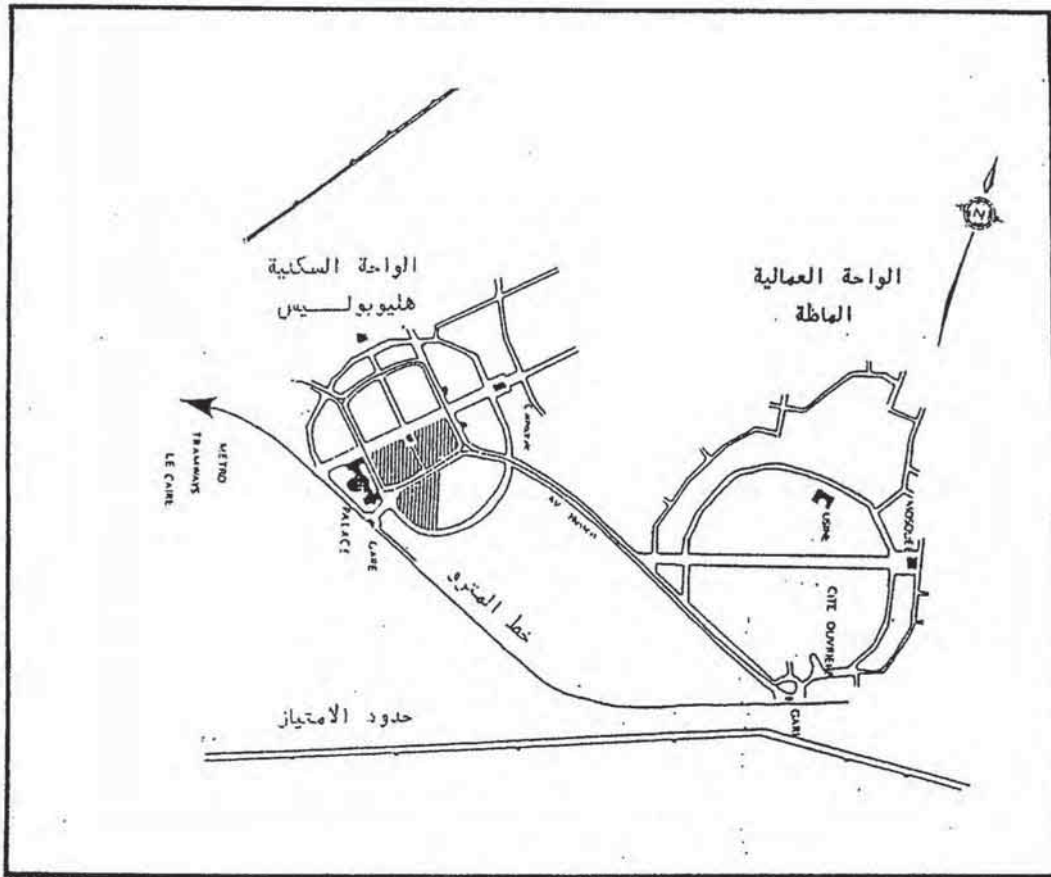
أما الحى الثانى : ويقع شمال المنطقة فخصص للإسكان الإقتصادى والمناطق الحرفية ويتوسطه ميدان الجامع. ويصل هذا الحى بالحى الأول شارع رئيسى، وقد تم تقسيم أراضيه إلى قطع متفاوتة الأبعاد والمساحات. واحتفظت الشركة ببعضها لمشروعات إسكانها الإقتصادى. وترك هذا الحى دون حدود واضحة بحيث يسمح بالتوسع مستقبلاً.

وإهتمت الشركة بصفة خاصة بالنواحي المظهرية والجمالية للمشروع عامة بإعتبارها من عناصر الدعاية له. فتميزت واجهات مبانيها سواء العامة أو السكنية بطابع خاص مقتبس عن الطراز المعمارى الإسلامى- وقد نجح المشروع في إعطاء الضاحية طابعاً مميزاً- وقد أكد هذا الطابع فكرة الواحة العربية وسط الصحراء.

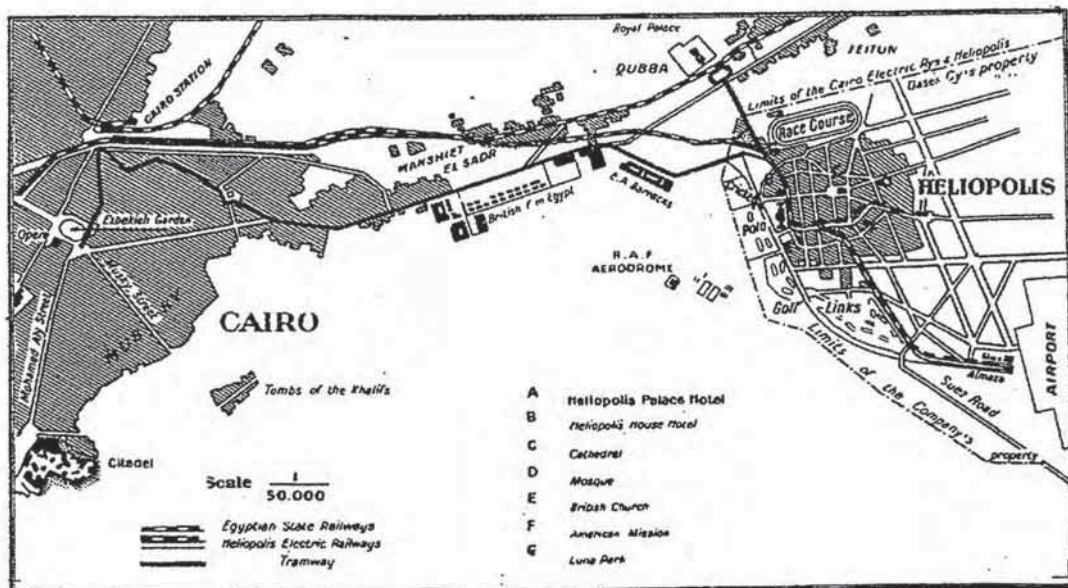
الإسكان

بدأت الشركة بتنفيذ مشروعات بناء المساكن على نطاق واسع سواء في الحى الأول أو الثانى نظراً لما كانت تعانيه القاهرة من أزمة في هذا المرفق حينذاك ومن جهة أخرى لنشر الثقة في المشروع بين أصحاب رؤوس الأموال وترغيبهم في شراء الأراضى بمصر الجديدة وبنائها.

وعملاً على تشجيع شراء الأراضى وبنائها وضعت الشركة نظاماً لتقسيم أثمانها على آجال طويلة بفوائد تتراوح بين ٢% و ٥% بعد دفع ثمن يبلغ ٢٠% منه. وأعفى المشترون من دفع الفوائد في الثلاث سنوات الأولى من الشراء تخفيفاً لابعابهم المالية خلال الفترة اللازمة لإعداد وتنفيذ مشروعاتهم-وهى فترة لا تدرى أى عائد على المستثمرين-وتلافياً للمتاجرة في الأراضى وتركها فضاء مدداً تطول فتعطل حركة تعمير المنطقة إحتفظت الشركة لنفسها بحق فسخ العقد ما لم يتم خلال هذه السنوات الثلاث.



الهيكل التخطيطي للضاحية عام ١٩٠٦



الخدمات

بدأت الخدمات تتوفر تلقائياً وفقاً للحاجة إليها وأقبل العاملون في مجالات التجارة والحرف على مباشرة نشاطهم المهني في الضاحية الناشئة وأقتصر دور الشركة في هذه المجالات على توفير الدكاكين والجمال اللازمة لمزاولة أعمالها.

أما بالنسبة للخدمات الترفيهية فقد إهتمت بها الشركة إهتماماً خاصاً لما تجذبه من زوار وسكان من جهه ومن جهة أخرى لما ينتج عن هذه الخدمات من حيوية في المنطقة تزيل أسباب ملل سكانها وتشغل أوقات فراغهم محلياً وتمي فيما بينهم الروابط الإجتماعية وشعور الإنتماء للبيئة.

لذلك بادرت الشركة بإستغلال الأراضي الصحراوية المحيطة بالعمران- والمتروكة على هيتها الصحراوية طبقاً لنصوص عقد الإمتياز-بادرت في إستغلالها بإنشاء حلبة لسباق الخيل وناد رياضي مزود بما يلزم من ساحات وملاعب مختلفة. وعملا على الأستفادة من مميزات المنطقة الطبيعية وما تتمتع به من جو شتوي جميل صحو ودافئ تم إفتتاح فندق عالمي.

وفي سنة ١٩١٠ بادرت الشركة بإدخال الطيران مصر وكان حينئذ مجرد هواية رياضية. ونظمت عدة مهرجانات جوية عالمية إشتراك فيها كبرى الدول ورصدت الشركة أربع جوائز للفائزين. وبمرور الزمن أصبحت مصر الجديدة مقراً لكبرالمخططات الجوية بالقاهرة ومدخلها عن طريق الجو.

واستمرت الشركة في ترك نمو الخدمات التجارية والحرفية لقوانين العرض والطلب دون تدخل منها إلا فيما يتعلق بتخصيص بعض الشوارع والمناطق لهذه الأغراض مراعيه في ذلك الحفاظ على مميزات المناطق السكنية وطابعها-كما أستمرت في إدارة المنشآت الترفيهية دون توسع يذكر فيها إلا فيما يتعلق ببناء مدرجات جديدة لحلبة سباق الخيل.

أسباب نجاح ضاحية مصر الجديدة وإزدهارها :-

- طرق المواصلات الناجحة: ففي نفس الوقت الذي شيدت فيه البنيات الأولى تم تشغيل خط المترو الذي إفتتح عام ١٩٠٨ حيث أصبح من السهل أن يعمل الإنسان في وسط المدينة ويقوم بالضاحية مما جعلها أحد الأماكن المفضلة لسكن الموظفين وأصحاب المهن الحرة. وبذلك كان المترو العمود الفقري للضاحية منذ إنشائها إلى يومنا هذا.
- التشدد في تطبيق إشتراطات البناء الخاصة بها، وإستمرار العمل بهذه الإشتراطات حتى تم تقنينها طبقاً لبنود إتفاقية ١٩٢١ وإن كان لا يعمل بها حالياً.

- مما سبق نجد أن ضاحية مصر الجديدة من أنجح الأمثلة لمشاريع المواقع والخدمات التي إعتمدت على الإستثمار الخاص عند إنشائها والإمتيازات التي منحت لها من قبل الحكومة المصرية في ذلك الوقت في إنشاء وتجهيز البنية الأساسية والخدمات التي إعتمدت عليها سواء داخلها أو ربطها بوسط المدينة. بالإضافة إلى عدد من المساكن وخاصة في المرحلة الأولى لتشجيع الإنتقال إلى الضاحية والإقامة بها، وبما تميزت به هذه المباني من طابع إسلامي مميز، وبعد هذه البداية الناجحة بدأ الأهالي في البناء بأنفسهم وإستمر إزدهارها إلى يومنا هذا وأصبحت من أهم وأكثر مناطق الإسكان تميزاً في إقليم القاهرة الكبرى.

٢/١/٢/١ مشروع المسكن النواه بحلوان (٢٠١)

جاءت تجربة حلوان بهدف بناء مجتمع سكني جديد بحلوان لمحدودي الدخل لتوفير سكن للعاملين بالمنطقة في حدود قدراتهم الاقتصادية والفكرة الأساسية للمشروع تعتمد على عدم تحمل الدولة لتكاليف الإسكان واقتصار دورها على توفير الأراضي المرفقة بأسلوب مشروعات المواقع والخدمات مع إضافة نواه لبعض المساكن ثم يقوم المنتفع باستكمال مسكنه حول هذه النواه بالجهود الذاتية باستخدام ابسط الطرق الإنشائية وأقلها تكلفة لتناسب مع إمكانيات محدودى الدخل . ويتكون المشروع من ٧٢٠٠ نواه وحدة سكنية على مساحة ٣٧٣ فدان للتوسع الأفقي والرأسي (بمتوسط ٢٠ وحدة /فدان) . وتصل القدرة الاستيعابية للمشروع الى ٢١٠٠٠ وحدة سكنية شاملة المرافق والخدمات والمراكز الصحية والمدارس لخدمة المجتمع . (٥٦,٣ وحدة /فدان) .

الجهات المشاركة في المشروع:

الحكومة المصرية والمعونة الأمريكية وقام بالتصميمات المكتب العربي للاستشارات الهندسية الى جانب المنتفعين طبعاً من المشروع بجهودهم الذاتية .

إدارة المشروع:

تم إنشاء الجهاز التنفيذي للمشروعات المشتركة EAJP المتابعة ومباشرة وتنفيذ سياسات المشروع والوصول الى المنتفعين ومتابعة برامج التطوير والارتقاء كحلقة اتصال بين مختلف الجهات . حيث تصل في نهاية المشروع الى إشراك المنتفعين في إدارة المشروع واستمرار الحفاظ على نجاح التجربة.

تخطيط التجمع الجديد:

تم تقسيم التجمع الجديد الى ١٠ مجاورات سكنية يجمع بينها مركز رئيسى للخدمات بالتجمع الجديد وكل مجاورة من التسع مجاورات توفر لها مركز خدمى وتجارى داخلى حول المدرسة الأساسية للمجاورة وأيضاً مناطق مفتوحة . مع الأخذ في الاعتبار فصل حركة المشاه عن السيارات واستغلال المحددات الطبيعية والطبوغرافية في تقسيم المجاورات

تمويل المشروع:

التكلفة التقديرية للمشروع بلغت ١٦٠ مليون دولار مولت مناصفة بين هيئة المعونة الأمريكية والحكومة المصرية ، خصص منها ١٠٠ مليون دولار للمجتمع السكنى الجديد بحلوان ، ٦٠ مليون دولار خصصت لأغراض الارتقاء العمرانى بالمناطق العشوائية بمدينة حلوان.

(1) El-Messiri,S 1990

(2)Basil-WBTL-NASSAR,1985



موقع مشروع تجمع حلوان السكني الجديد



التجمع السكني الجديد

استعادة تكلفة المشروع :

لما كانت سياسة المشروع تهدف الى عدم تحمل الدولة تكلفة المشروع بالكامل مع تقليل دور الجهاز الحكومى الى اقل قدر ممكن، لذا قدمت قروض للمنتفعين على أن تحصل الأقساط على المدى الطويل لمدة تصل الى ٣٠ سنة مع إعطاء قروض للتوسع الأفقى والرأسى، وقد تولى البنك العقارى الإدارة المالية للمشروع^(١) . ويتولى الجهاز التنفيذى للمشروعات المشتركة إجراءات المتابعة الفنية والحصول على الموافقات اللازمة من الحكومة المانحة للقروض ومن الحكومة المصرية أيضا .

النماذج السكنية :

تنوعت النماذج السكنية المقترحة في هذا المشروع وتراوحت مسطحاتها ما بين ٦٠-١٠٠ متر مربع لكل وحدة وكذلك بلغ الحد الأقصى للارتفاعات ثلاثة أدوار كحد أقصى . وقد أتبع أسلوب البناء المرحلى بحيث تبدأ المباني بالمرافق كالحمام والمطبخ ومعهم حجرة واحدة فقط وتستكمل باقى الغرف على مراحل بالجهود الذاتية للمنتفعين . (٢)

والجدول التالى يوضح أبعاد قطع الأراضي :-

أبعادها	مساحة القطعة
١١,٢٥ × ٩,٠٠ م	٢م ١٠١,٢٥
١١,٢٥ × ٧,٥٠ م	٢م ٨٤
١١,٢٥ × ٦,٠٠ م	٢م ٦٧
١١,٢٥ × ٥,٠٠ م	٢م ٥٦,٢٥

الإشتراطات البنائية والعمرائية^(٣)

تم وضع معدلات ومعايير إقتصادية خاصة تناسب مع الظروف العمرائية وذلك إستثناءً من أحكام قانون المباني وفيما يلى الإشتراطات الخاصة بالمنطقة والتي تم اعتمادها من محافظة القاهرة :

- الحد الأدنى لعروض الشوارع ٦ متر .
- الحد الأدنى لعرض أى قطعة أرض لا يقل عن ٥ متر.

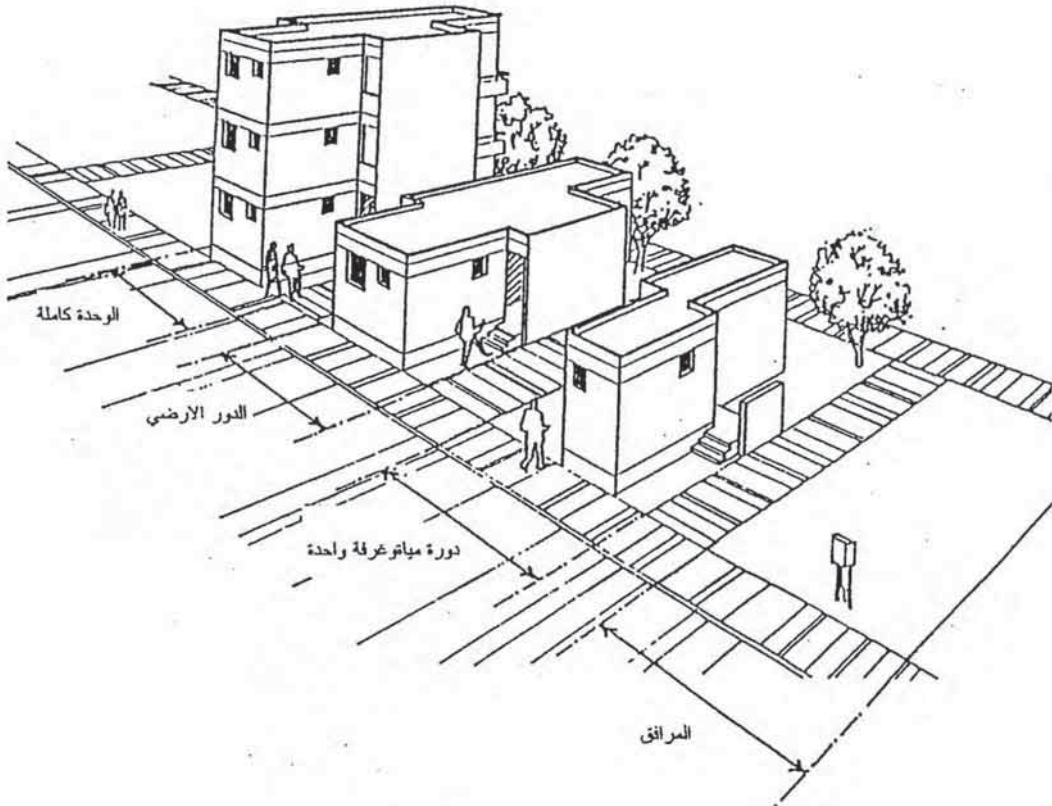
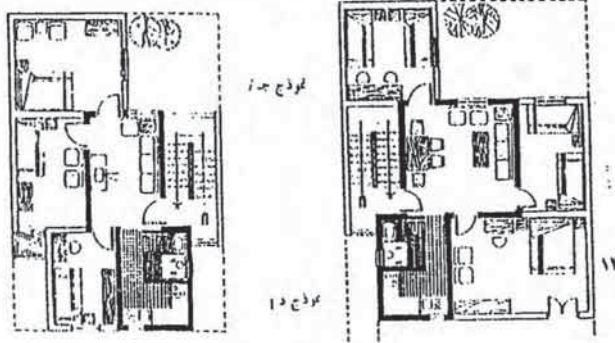
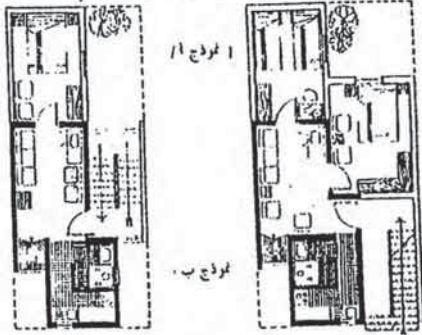
(١) دراسة تطبيقية عن تطوير وتنمية المناطق العشوائية بجنوب القاهرة، محمد الخولة (١٩٩٤)

(٢) مركز بحوث الإسكان والبناء -تقسم العمارة والإسكان -مسابقة التنمية المتكاملة (١٩٩٢)

(٣) إدارة التخطيط العمرانى محافظة القاهرة

- الإلتزام بتنفيذ النماذج المعمارية والتي تم إعدادها بما يتفق مع عروض قطع الأراضي والتي تم تقييمها على أسس الإستفادة من المناور المشتركة بين الوحدات المتجاورة .
- تحدد إرتفاعات المباني بحيث لا تزيد عن ثلاثة أدوار بنائية وبحد أقصى عشرة أمتار وذلك في الشوارع التي يقل عرضها عن ثمانية أمتار ... أما الشوارع التي يزيد عرضها عن ثمانية أمتار فيكون إرتفاع المباني التي تقام عليها مرة وربع عرض الشارع بحد أقصى ١٦ متر.
- تكون مسطحات قطع الأرضى حسب تقسيم القطع المحدد أبعادها على خريطة التقسيم والتي تتفق مع مواصفات ومعايير مستويات الإسكان الشعبي.
- يراعى في تصميم الوحدة السكنية ما يلي :
 - يجب أن لا يقل عرض الحمام عن ٠,٩٠ م ومسطحه عن ٢م٢,٠ .
 - يجب أن لا يقل عرض المطبخ عن ١, - ومسطحه عن ٢م٣,٥ .
 - يجب أن لا يقل المسطح الداخلى للغرفة السكنية عن ٢م٧ وأقل عرض عن ٢,٢٠ متر .
 - يجب أن لا يقل الطول الظاهر لدرج السلالم الرئيسية عن ٠,٧٥ م وتكون نائمة الدرج بعرض لا يقل عن ٢,٥ م ولا يزيد إرتفاع القائمة على ١٧,٥ م.
- في حالة إنشاء أكثر من دكانين بالمبنى يجب إعداد دورة المياه اللازمة.
 - يجب أن تكون الأفنية المخصصة لتهوية و إناره غرف ومرافق البناء مطابقة للإشتراطات الآتية:
 - الأفنية المخصصة لإنارة وتهوية الغرف السكنية والمكاتب يكون الفناء الخارجى بعرض لا يقل متر بين كل قطعتين متجاورتين ياعتبار أن الفناء مشترك بين الجارين المتلاصقين بجميع النماذج التي يتم تصميمها.
 - يكون الفناء الداخلى بمساحة مربع ٢/٥ الإرتفاع لاعلى واجهه للبناء تطل عليه وبحد أدنى ٢م١٢ والا يقل أصغر بعد فيه عن ٢,٦٠ م وذلك ياعتبار أن الفناء مشترك بين الجارين المتلاصقين في جميع نماذج الوحدات.
 - الأفنية المخصصة لتهوية وإنارة مرافق البناء غير المعده للسكن كالمطابخ والحمامات وأبار السلالم والفناء الخارجى وأقل بعد أمام الفتحة ٢,٢٥ متر ياعتبار الفناء مشترك للجانبين المتلاصقين بالنماذج المذكوره بالفناء الأصلي أقل بعد ٢,٥ م أمام الفتحة والمسطح ٢م٧,٥ .
 - يجوز في الإفنية وكذلك واجهات البناء المطله على الطرق العامه والخاصة عمل إرتدادات (داخلات) بقصد الإنارة وتهوية غرف معده للسكن والمكاتب .

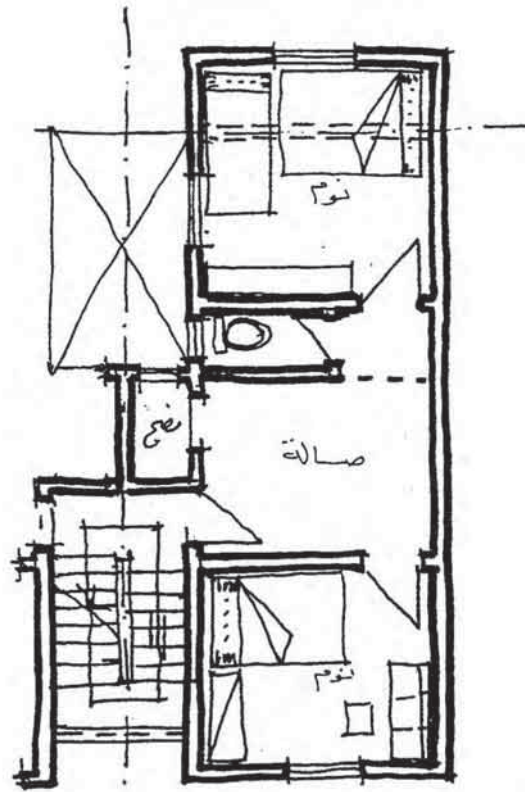
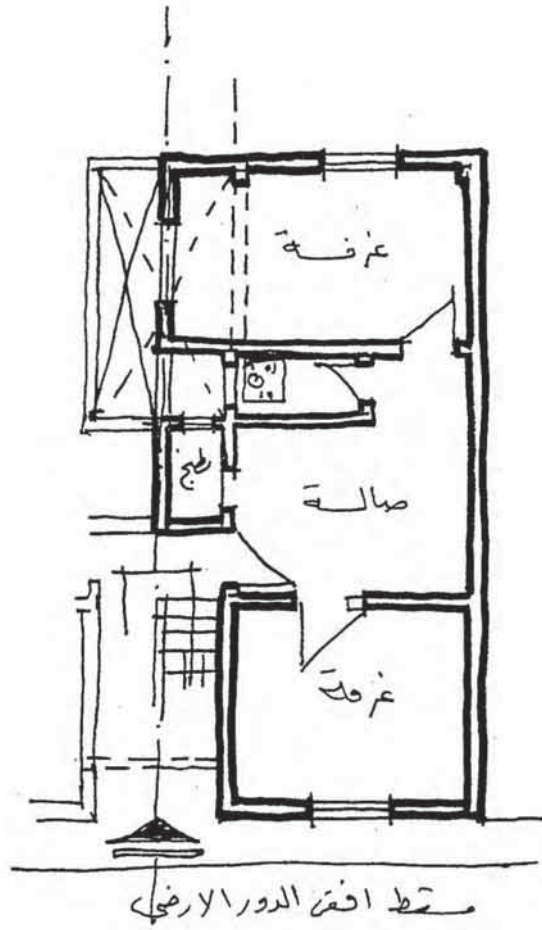
مراحل التخطيط لتصميم المسكن في المنطقة



مراحل تنمية المسكن

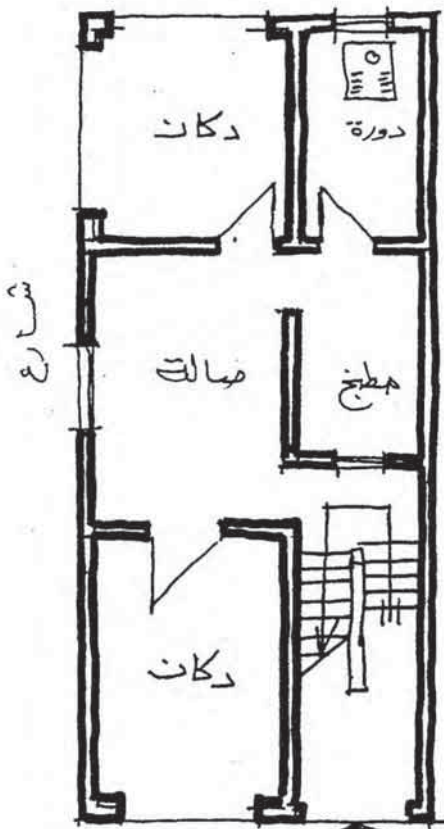


النماذج الإسترشادية التي قام جهاز المشروع ببنائها
ورفض السكان إستلامها لضيق مسطحاتها



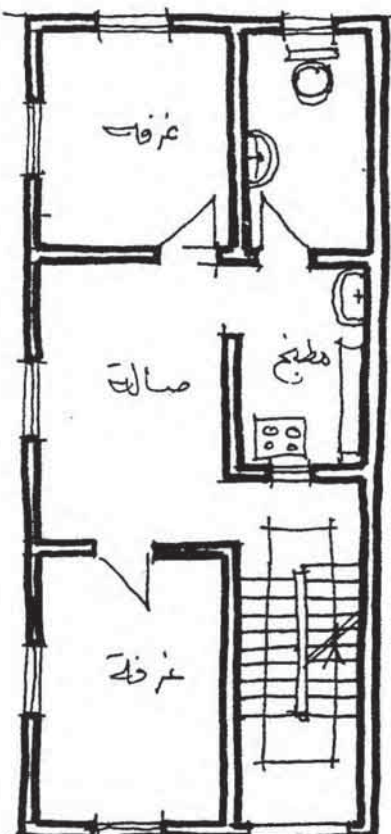
الوحدات الجاهزة ٥٥ متر

شارع



الدور الأرضي
شارع

شارع



الدور الأول
شارع



مراحل نمو الوحدات
السكنية بمنطقة
المسكن النواة
بالتجمع السكني
الجديد بحلوان



النتائج المستهدفة (١) (٢) :

- تقديم مدخل لحل مشكلة الإسكان بدون الاعتماد على الدولة وتستهدف محدودى الدخل وإشراكهم كمنتفعين في إدارة مجتمعاتهم وحل مشاكلهم وتدريبهم على بناء مساكنهم بأنفسهم .
- خلق وعى ادخاري عن طريق تقديم قروض للمتفعين بأقساط طويلة الأجل وإتباع أسلوب استرداد التكاليف كهدف رئيسي لهذه التجربة . ونجاح الاعتماد على النفس من قبل الأهالى محدودى الدخل دون الاعتماد الكامل على الحكومة .
- ضرورة إيجاد حلول تفك الاشتباك والتضارب بين السلطة المركزية والمحليات لضمان إنجاح مثل هذه التجارب العمرانية

بعض الصعوبات التي واجهت المشروع (١) :

- لاقى المشروع بعض الصعوبات من الناحية التمويلية وكذلك من النواحي الإدارية كما لاقت التجربة بعض المشاكل فيما يتعلق بمسئولية المهندس المعماري والمقاول متضامين لمدة عشر سنوات من وقت التسليم عند حدوث تدمم كلى أو جزئى لما شيدوه من مباني ومنشآت . فقد رفض الجانب الأمريكى تطبيق تلك القواعد على المشروع مما يؤثر بالزيادة على الأعباء المالية لدى القائمين على المشروع.
- توقف المشروع أكثر من مرة لوجود بعض المشاكل الإدارية مع الأجهزة ا محلية واستصدار التصاريح اللازمة لاستكمال بعض مراحل المشروع.
- أيضاً كانت هناك بعض المشاكل مع الجمارك ذلك أن كثير من المهمات ومعدات المشروع كانت تأتي من الخارج من خلال الجانب الأمريكى.

التغييرات التي طرأت على المشروع أثناء التنفيذ :

- في الثمانينات حدثت بعض التغييرات في تنفيذ فكرة المشروع حيث تم تحويل بعض الجواررات من المسكن النواه إلى عمارات سكنية بناء على توجيهات الأجهزة التنفيذية مما أدى إلى حدوث بعض الاختلافات عن التخطيط الأصلي.
- حيث خصصت الجواررات رقم (١)،(٢)،(٣)،(٤)،(٦) كقطع أراضى متنوعة المساحة بنيت بمعرفة المنتفعين. حيث وزعت على المصانع وتملكها عمال هذه المصانع بحلوان.
- أما باقى الجواررات بنيت كعمارات سكنية ذات (٣) أو (٤) أو (٥) أدوار حسب طبيعة تحمل التربة، كما طبق نظام البيع بالميزاد العلنى على القطع الكبيرة ذات المسطحات ١٠١,٢٥ متر مربع وتسمى بالقطع المميزة، وهى موجودة بالجواررة رقم (٣) وكان السعر يتراوح ما بين ١٩٢,٨ جنيه للمتر المربع ، ٢٠٥ جنيه للمتر عام ١٩٩٣ والإشتراطات تلزم الملاك لهذه القطع بتخصيص الدور الأرضى للنشاط التجارى، وهو ما عوض إلى حد ما نقص الخدمات التجارية ووجود سوق بالمنطقة وصل سعر المتر الآن بهذه القطع إلى ٨٠٠ جنيه للمتر المربع، وتم البناء بدون قروض ذلك أن الملاك مقتدرين مادياً وتم إستلام الأرض عام ١٩٩٣ وتم البناء في عامين.
- وفي عام ١٩٩٤ أعلن الجهاز التنفيذى للمشروعات المشتركة عن فتح باب حجز لتمليك وحدات سكنية كاملة التشطيب بالجواررتين التاسعة والعاشرة كما يلي :



الفراغات العامة لمنطقة العمارات السكنية
بمشروع المسكن النواة بحلوان

نموذج	المساحة الكلية م ^٢	ثمن الوحدة السكنية	القرض التعاوني	باقي ثمن الوحدة	القرض التكميلي	
					قيمة القرض التكميلي	قسط شهري لمدة ٣ سنوات
أ	٥٦,٢٥٠	١٦٠,٠٠٠	١٢,٥٠٠	٣٥٠٠	١٥٠٠	٤٧,٥٠٠ جنيه
ب	٦٧,٥٠٠	١٩٠,٠٠٠	للوحدة من	٦٥٠٠	٢٥٠٠	٧٩,١٧ جنيه
ج	٨٤,٣٧٥	٢٤٥,٠٠٠	جميع النماذج	١٢٠٠٠	٦٠٠٠	١٩٠,٠٠٠ جنيه
د	٨٤,٣٧٥	٢٢٠,٠٠٠	ويقسط شهري	٩٥٠٠	٥٠٠٠	١٥٨,٣٣ جنيه
هـ	١٠١,٢٥٠	٢٧٥,٠٠٠	قدره ٨٠ جم	١٥٠٠٠	٨٠٠٠	٢٥٣,٣٣ جنيه
و	١٠١,٢٥٠	٢٧٥,٠٠٠	لمدة ٢٧ عاماً	١٥٠٠٠	٨٠٠٠	٢٥٣,٣٣ جنيه

تقييم الوضع الحالي لمشروع المسكن النواه بحلوان

لا توجد بيانات كاملة عن المشروع من حيث عدد الوحدات التي تم توفيرها كمسكن نواه و عدد العمارات السكنية التي تم بنائها في المواقع المخصصة لأراضي المسكن النواه و بنفس تصميم المسكن النواه بمسطح حوالى ٢٣٥٠ (٣ أدوار) ثم العمارات السكنية (٥ أدوار) التي تقوم بنائها حالياً هيئة تعاونيات البناء . . . كذلك هناك نسبة كبيرة من الأراضي الواقعة على الشوارع الرئيسية تم تخصيصها للبيع بالمراد العلنى.

وقد عانى مشروع المسكن النواه من العديد من المشاكل التي أدت إلى عدم نجاحه.

بداية كان اختيار الموقع غير ملائم حيث أن التربة طفلية و غير ملائمة لإقامة إسكان إقتصادي حيث ترتفع تكلفة الأساسات بالموقع بحيث يصبح بناء المساكن يارتفاع ٣ أدوار فقط غير مجدى اقتصادياً.

المسكن النواه :

- من خلال الزيارات الميدانية ومقارنة ما تم تنفيذه بما كان مخطط له تتضح بعض الملاحظات التالية :
- كان المخطط تقسيم الأراضي في حدود ٥٦ م^٢ إلى ١٢ م^٢ وتخصيصها لعمال المصانع بحيث يبني كل فرد بيتاً بمحديقة على قطعة الأرض و كان هذا التوجه حلماً للملاك إلا أنه مع زيادة الطلب على القطع تم تقسيم القطع الأراضى إلى قطعتين مساحة كل منهما ٢٥٦ م^٢.
- التصميم المعماري الذي تم فرضه على السكان لا يتلائم مع تقاليد المجتمع المصرى الذى يهتم بصفة خاصة بخصوصية مسكنه، وتصميم الوحدات لم يحقق الخصوصية المطلوبة.
- فكرة المسكن النواه فكرة جيدة ولكن كان يلزم تنفيذها بأسلوب يتلائم مع طبيعة الفئات المستهدفة وخصوصية المجتمع المصرى، خاصة أن أسلوب البناء المرحلى ليس جديد على المجتمع المصرى وإنما متبع سواء في الريف المصرى أو في الأحياء الشعبية ولكن يتم تنفيذه بأسلوب آخر يتلائم مع الامكانيات والاحتياجات الواقعية.



نماذج معروضة بجهاز
المشروع توضح
مراحل نمو للمسكن
النامي



حالة المنطقة :

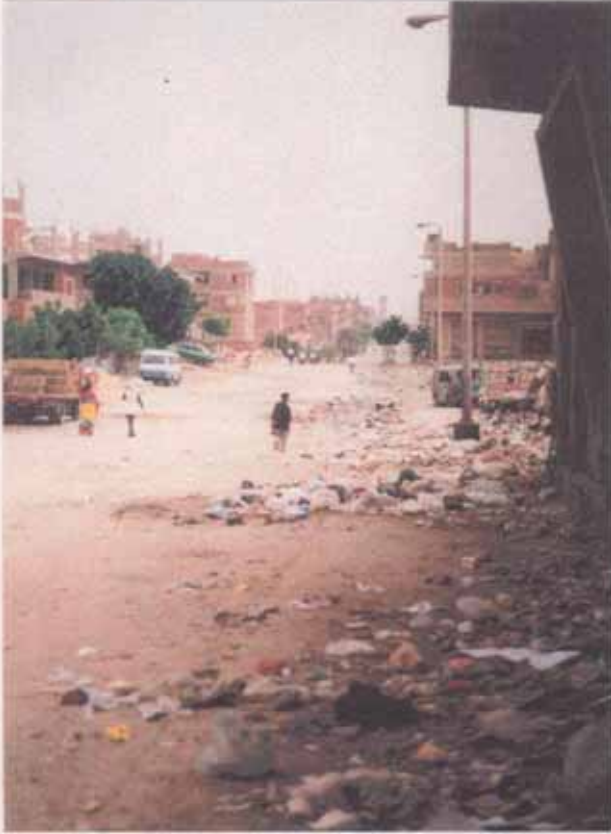
• النظافة متوسطة و بعض المناطق بما تراكمات قمامة وهدد المباني و الشوارع معظمها ترابية-لا توجد حدائق بالمنطقة والأشجار نادرة، توجد الكثير من الإضافات إلى المباني الحالية بدءاً من إضافة بلوكات كابولي إلى الواجهة المطلية على الشارع وأحياناً يتم إضافة حوالى عرض متر (عرض الرصيف) بكامل إرتفاع المبنى ماعدا الدور الأرضى الذى يصعب عليه إجراء إضافة أمام المدخل ويتم تعويض ذلك بقفل المنور الخلفى وضمه بالكامل إلى مسطح الوحدتين بالدور الأرضى.

إرتفاع التكلفة :

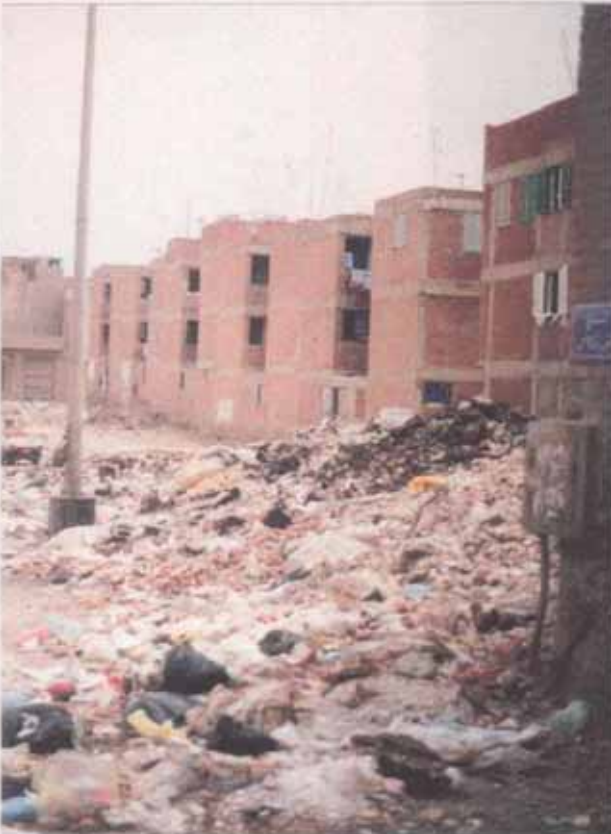
- كثرة الوسطاء بين جهاز إدارة المشروع والفئات المستهدفة أدى إلى رفع التكلفة وعدم الشفافية بالإضافة إلى إستغلال بعض الفئات القادرة وحصولها على أراضى ووحدات سكنية للإستثمار.
- فرض مقاولين معينين وفرض أجهزة ومعدات من الدولة المانحة أدى إلى رفع تكلفة المشروع حيث تكلف توفير المرافق مبلغ يتراوح بين ٦٠-٨٠ ج.م/م^٢ منذ حوالى ٢٠ عام . . . فى حين كانت تكلفة المتر المسطح فى المدن الجديدة حوالى ٤٠ ج.م/م^٢، علماً بأن المعدلات والمعايير التخطيطية بالمدن الجديدة أعلى بكثير من مشروع حلوان.
- أظهرت المقابلات مع السكان ومالكى الوحدات بعض المشكلات التى واجهتهم فى هذه الجزئية حيث قيل فى البداية أن الفائدة على القروض ستكون فائدة بسيطة ثم حولت البنوك الفوائد على هذه القروض إلى فوائد مركبة مما أرهق الملاك فى سداد هذه الفوائد التراكمية.
- إعترض السكان وملاك قطع الأراضى على نظام بداية دفع الأقساط والفوائد من يوم أستلامهم لقطعة الأرض حيث أنهم كانوا يفضلون وجود فترة سماح من الأقساط بمدة عام أو عام ونصف لحين الإنتهاء من عملية البناء على قطعة الأرض وما يتبعها من أعباء مالية لا يستطيع معها محدودى الدخل تحمل أقساط أخرى.

تقييم التجربة من حيث مدى تلبيتها لإحتياجات محدودى الدخل :

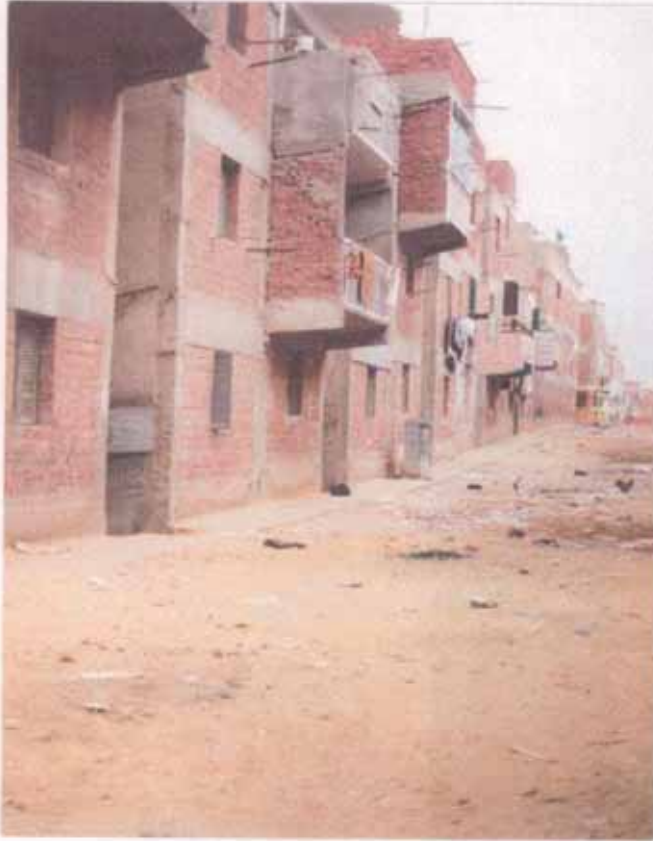
- أدى أسلوب تطبيق فكرة الـ Core House فى هذا المشروع إلى عدم نجاح التجربة مع الفئات المستهدفة من عمال مصانع حلوان، ذلك أن ظروف العاملين بالمصانع لا تسمح بالوقت اللازم للمساعدة فى عملية البناء بأنفسهم لأنهم يقضون فترات طويلة بالعمل ويستهلكون فترة النهار بالكامل فى المصانع . . . كذلك لا توجد لديهم الخبرة الكافية لإتمام عملية البناء لذا يقوم الناس بمقابلة مقاول متخصص للقيام بهذه المهمة.
- قيام الجهاز بفرض تصميم معين لكل قطعة ارض كنموذج معمارى أدى إلى ضيق المستعملين بهذا التصميم وعدم ملاءمة الحل الموحد لإحتياجات الأسر المختلفة.
- و أهم نقطة أدت إلى فشل المشروع هى فرض الجهاز عدد معين من المقاولين وتسليم القروض إلى المقاولين و ليس للملاك مما أدى إلى مماطلة المقاولين للملاك فى إتمام عملية البناء ورفع السعر بالإضافة إلى عدم ألتزام بعض المقاولين بإتمام البناء رغم استلامهم للقروض مما أرهق الملاك.



الشارع الرئيسي
بمشروع المسكن
النواة بحلوان



الشوارع الخلفية
بمنطقة العمارات السكنية
بمشروع المسكن النواة بحلوان



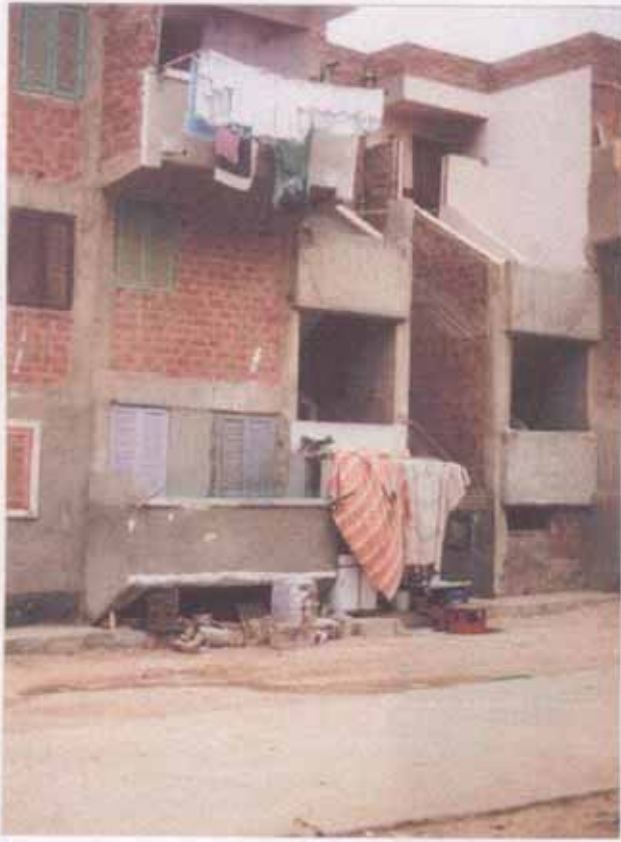
أمثلة للتعدديات على
التصميم الأصلي
لنماذج العمارات
السكنية التي
تم تشييدها
بمعرفة جهاز
المشروع



ملاحظات عامة

عدد غير قليل من الوحدات السكنية تم الحصول عليها بالتنازل من المالك الأصلي رغم عدم وجود عقود تملك نظراً لعدم الإنتهاء من تسديد الأقساط. وذلك رغم البحوث الإجتماعية المتعددة التي تم إجرائها قبل التخصيص للتأكد من أحتياج الأسرة إلى الشقة وعدم وجود شقة للأسرة إيجار أو تملك.

- نظراً لارتفاع التكلفة تم تحويل ٥ مجاورات من نظام تقسيم الأراضي إلى نظام العمارات السكنية ، مما أدى إلى بعض التغييرات في حلول النماذج الأصلية بما يتوافق مع طبيعة تصميم العمارات وبالتالي أدى إلى ارتفاع الكثافة السكانية في هذه المجاورات ، كما أدى هذا التعديل إلى خلق جيوب كبيرة غير مستغلة على الواجهة لإضاءة وتهوية السلم مما دفع السكان إلى الإمتداد على هذه الفراغات وضمها للوحدة السكنية لزيادة كفاءتها.
- كذلك أوجد هذا التزاحم ضغطاً على شبكة المرافق التي لم تكن مصممة لإستيعاب عمارات سكنية.
- أدى تحويل قطع الأراضي إلى عمارات سكنية متلاصقة إلى خلق مناوور سكنية ضيقة تطل عليها غرف النوم مما أفقد المسكن خصوصيته وتسبب مشاكل إجتماعية بين الجيران كذلك تم تقليل مسطحات السلالم وبالتالي ضيقها وتوفير مسطحات كثيرة من منافع الوحدات السكنية.
- يعاني سكان الشقق بالعمارات أيضاً من الأقساط الشهرية العالية نتيجة الفوائد المركبة المتراكمة على القروض.
- أدى ضيق مسطحات الوحدات السكنية إلى إمتداد السكان على الواجهات الخلفية والأمامية المطله على الشارع بعد إضافة مسطحات للغرف المطله على هذه الشوارع وذلك أدى إلى وجود مشكلات قضائية بين الملاك والجهاز.



أمثلة للتعديات على
التصميم الأصلي
لنماذج العمارات
السكنية التي
تم تشييدها
بمعرفة جهاز
المشروع

٢/٢/١ مدينة الإسماعيلية

بدأ العمران بالإسماعيلية شمال بحيرة التمساح منذ شق ترعة الإسماعيلية عام ١٨٦٣ وكانت تسمى عندئذ قرية التمساح. ومع مراحل شق الترعة أخذ الأهالي في التوطن على ضفافها، حيث قامت قرى صغيرة ساعد على إنتشارها شق قناة السويس عام ١٨٦٩ ... وإتسع العمران بالإسماعيلية بعد أن توطنت بها الإدارة الهندسية لشركة قناة السويس، فقد ساعد موقع المدينة بين طرفي القناة الشمالى والجنوبى على جعلها مركزاً لإدارة مرفق القناة.

ونظراً للأهمية الإستراتيجية لمنطقة القناة فقد تعرضت لأحداث هامة إبتداء من التأميم سنة ١٩٥٦ ثم العدوان الثلاثى فى نفس العام، إلى حرب ١٩٦٧ التى أغلقت القناة بسببها وتم تهجير معظم سكان المنطقة إلى مراكز أخرى فى مصر، ثم أتاح إنتصار أكتوبر ١٩٧٣ لمصر أن ترسم مستقبلاً جديداً لمنطقة قناة السويس بعد أن أعيد إفتتاح القناة للملاحة الدولية فى يونيو ١٩٧٥ .

ويعتبر موقع مدينة الإسماعيلية من مقومات التنمية الأساسية فهى تقع عند تلاقى عده شبكات رئيسية للمواصلات البرية والبحرية والسكة الحديد ، حيث يساعد الموقع فى دعم الأنشطة الصناعية والخدمية للإقليم ، كذلك من المقومات الهامة وجود أراضى فضاء متاحة لإمتدادات الكتلة العمرانية القائمة وهى أراضى إما صالحة للتنمية العمرانية أو للإستصلاح الزراعى .

وقد أدت ظروف نشأة مدينة الإسماعيلية وموقعها إلى جعلها منطقة جذب للمهاجرين من سائر محافظات مصر وخاصة محافظات الشرقية وسيناء ومحافظات الصعيد ، وقد إرتفعت معدلات الهجرة بعد عودة الحياة الطبيعية إلى منطقة القناة بعد نصر أكتوبر ٧٣ وتكثيف نشاط حركة التعمير لإعادة بناء مدن القناة، ولم يقابل النمو السكانى تنمية عمرانية قادرة على إستيعاب العمالة المهاجرة وخاصة بالنسبة للأحياء الشعبية ، وكان لهذا أثره على إنتشار الأحياء العشوائية بالمناطق الهامشية بالإضافة إلى تضخم القرى القريبة من المدينة على حساب التمدد على الأراضى الزراعية.

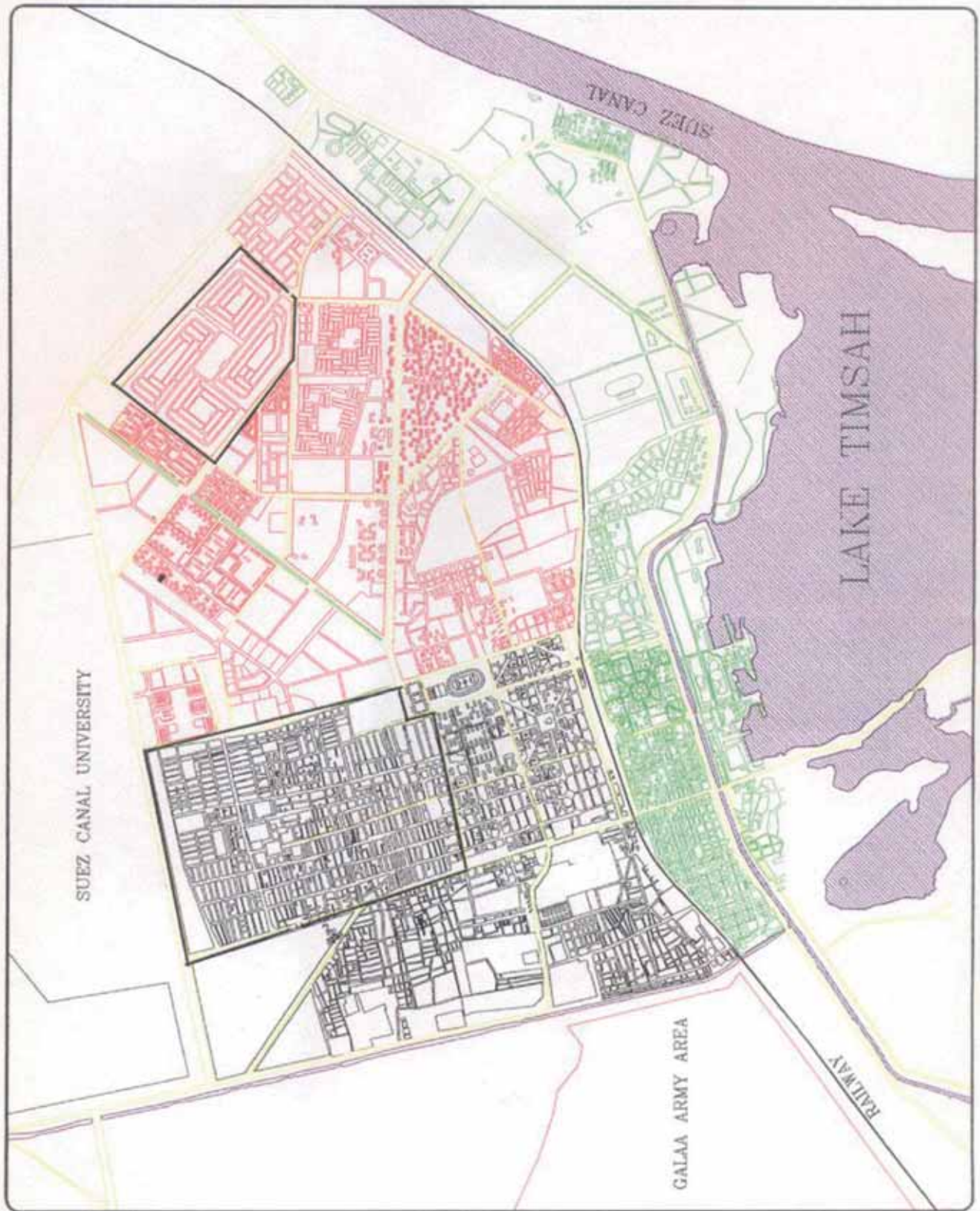
وقد تم إعداد المخطط العام لمدينة الإسماعيلية عام ١٩٧٦ ضمن مخططات مدن قناة السويس التى تهدف إلى تنشيط التنمية الإقتصادية والإجتماعية والعمرانية .

وقد وضع التخطيط العام للإسماعيلية بحيث تستوعب كثافة سكانية تبلغ حوالى ١,٣ مليون نسمة عام ٢٠٠٠ مقابل حوالى نصف مليون عام ١٩٨٦ ، واحد الإقتراحات المميزة للتخطيط العام يوصى بأن توجه الدولة جهودها إلى تشجيع القطاعات الخاصة غير الرسمية ، وقد وضعت التوصيات على أساس أن القطاع الخاص يضيف إلى الرصيد القومى للإسكان وحدات أكثر مما تنتجه جهود الإسكان العام مجتمعه يتمثل فى مقاولين صغار يشيدون المساكن بأنفسهم بأسلوب تدريجى يتواءم مع إمكانيات وإحتياجات الأسر ذات الدخل المنخفض.

كذلك تضمنت مقترحات التخطيط العام للإسكانية البدء في تنفيذ مشروعات إرشادية لتطوير المناطق العشوائية والتي تضمنت بشكل كبير بعد عودة المهجرين إلى موطنهم بعد نصر ١٩٧٣، فقد بلغت أزمة الإسكان ذروتها نتيجة زيادة الأسر بعد العودة نتيجة لتدمير أحياء كثيرة بالمدينة أثناء الحرب مما أدى إلى اللجوء إلى إقامة المساكن بطريقة عشوائية محاولة توفير مأوى سريع، وقد أدى ذلك إلى خلق عشوائية بالمناطق الهامشية تفتقد إلى البنية الأساسية بالإضافة إلى تضخم القرى القريبة من مدينة الإسكانية والتي التحمت مع إمتدادات الكتلة العمرانية للمدينة.

وقد بدأ تنفيذ مشروعات التنمية وتحسين البيئة بمحافظة الإسكانية منذ حوالي خمسة عشر عاماً وتناولت ٩ أحياء عشوائية وريفية بالتطوير من مجموع ١٤ منطقة بمدينة الإسكانية، حققت هذه المشروعات العديد من الإيجابيات من حيث تحسين البيئة وتوفير الوحدات السكنية بالجهود الذاتية، ورغم ذلك فإن تعداد ١٩٨٦ يوضح أن عدد الوحدات السكنية المشغولة على مستوى المحافظة يبلغ ١٠٥٣٥٨ وحدة في حين يبلغ عدد الأسر ١١٠٠٦٤ أسرة، وفي نفس الوقت فإن عدد الوحدات السكنية الخالية يبلغ ١٨,٤ % (١٩٦٨٩ وحدة)، وبالمقارنة بتعداد ١٩٩٦ نجد أن عدد الوحدات السكنية بلغ ١٥٦١٢٠ وحدة في حين بلغ عدد الأسر ١٥٣٨٣٧ (١)

من هنا يتضح لنا حجم مشكلة الإسكان بمحافظة الإسكانية رغم النسبة المرتفعة لعدد الوحدات السكنية بالنسبة لعدد الأسر والتي تشير إلى أن فائض الوحدات السكنية يفوق قدره الأسر التي لا سكن لها أو الأسر التي تقيم بمساكن جوازية أو غرف مستقلة بدون مرافق أو مساكن من الطوب الخ.



١/٢/٢/١ مشروع تطوير وتنمية حي السلام بالإسماعيلية (٢٠١)

بدأ التخطيط لمشروعات التنمية وتحسين البيئة بالإسماعيلية في إطار المخطط العام لحفاظة الإسماعيلية الذى يعتبر جزء من البرنامج الذى وضعته وزارة التعمير لاعادة تعمير مدن القناة وتم تمويله من جانب برنامج الأمم المتحدة للتنمية، وقد أشار التخطيط العام للإسماعيلية الى أسلوب جديد لتوفير الاسكان يوصى بأن يكون دور الحكومة الأكثر فاعلية في مجال الاسكان هو توفير البنية الأساسية بالمستويات التى تتلائم مع تفضيلات المتفعين ومطالبهم.

ويستمد المشروع الارشادي في حي السلام بالإسماعيلية أهميته من كونه أول المشروعات التى نفذت في مصر بالتمويل الذاتى من خلال الأجهزة المحلية مع معاونة فنية ومادية محدودة من وزارة التنمية البريطانية عبر البحار ، الى جانب ذلك فقد تزامن تنفيذه مع مشروعات مماثلة في القاهرة والاسكندرية ولكن المشروعات الأخيرة لم تحقق نتائج إيجابية تذكر .

ويهدف المشروع الارشادي بالاسماعيلية الى :

- توفير التنمية الذاتية القابلة للتكرار أى أن تكون في حدود قدرة قطاع عريض من الطبقات الاجتماعية بما في ذلك أدنى مستويات الدخل بدون الاعتماد على الدعم الخارجى .
- الحفاظ على العادات والتقاليد والطابع الاجتماعى والثقافى والاقتصادى والعمرائى الخلى .
- إتاحة الرقابة الذاتية من قبل الأهالى على تنمية الأراضى وإستخداماتها ضمانا لتحقيق اهداف المشروع من خلال المشاركة الشعبية الفعالة .
- توفير قطع أراضى ذات أبعاد متعددة ومستويات للخدمات وبدائل للإسكان تتلائم مع مستويات إقتصادية مختلفة .

- فهل حقق هذا المشروع أهدافه ؟

- وهل الدعم الذى حصل عليه هذا المشروع قد وصل الى الفئات المستهدفة؟

- وهل تطابق التخطيط مع التنفيذ ؟ وإذا كان هناك إختلاف فما هو السبب؟

- وهل الاختلافات بين الخطة والواقع حققت نتائج إيجابية أم سلبية ؟

الوضع قبل المشروع

كان الموقع عبارة عن إستيطان عشوائى على الأطراف الشمالية لحفاظة الإسماعيلية من السكان النازحين من سائر محافظات مصر وبصفة خاصة من محافظات الشرقية وسيناء ومحافظات الصعيد، وينتمى معظم السكان لفئات أدنى مستويات الدخل ، ولوحظ وجود تجمعات عائلية وقبيلية ، ومعظم المساكن كانت منفصلة من دور واحد، أما مواد البناء فكانت من الطين والطوب النيىء والمواد الخلية الرخيصة ، وكان الوضع القانونى للملكية غير مستقر فهو إما وضع يد أو حكر وكانت المنطقة تعاني من التدهور البيئى وإنعدام المرافق والخدمات .

(١) Metwally , M, 1994

(٢) ماجدة متولى " تطوير المناطق العشوائية بمدينة الإسماعيلية " المؤتمر الإستشارى الأول " التنمية المتواصلة لمدينة الإسماعيلية - البرنامج الإثنائى للأمم المتحدة ١٩٩٣ .



وضع منطقة حي السلام
قبل التطوير
(الحكر سابقاً)



البناء بالجهود الذاتية
مراحل التنمية الأولية بمشروع حي السلام



توفير حنفيات المياه العمومية
المرحلة الأولى لتنفيذ مشروع حي السلام بالإسماعيلية

مشروع تحسين البيئة بحي السلام بالاسماعيلية

حالة المباني بالمنطقة
قبل تنفيذ المشروع عام ١٩٧٨

- مباني تقليدية (طوب نبي)
- مباني مختلطة
- مباني حديثة (خرسانة)
- طوب احمر



حالة المباني بالمنطقة بعد تنفيذ المشروع عام ١٩٨٥



التنمية المرحلية بمشروع تطوير وتنمية حي السلام بالإسماعيلية ١٩٨٥

جودة عالية لتنفيذ أعمال البناء رغم محدودية الدخل
حيث تقيم الأسرة بالمسكن قبل تشطيب المبنى وإنهاء
نجارة الشبابيك وإستعمال الملايات كبديل للنوافذ إلي
حين إدخار التمويل الازم لاستكمال البناء بالجودة المطلوبة

مقترحات التطوير

شملت المقترحات تنمية ١٣٢ هكتار في المنطقة القائمة و ٩٤ هكتار في منطقة الإمتداد العمراني الملاصقة لإستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة خاصة من فئات منخفضى الدخل ، وقد إرتبط بمقترحات الارتقاء والتطوير للمنطقة العشوائية القائمة تنمية موازية للمنطقة الجديدة التي تم تخطيطها بإسلوب مشروعات المواقع والخدمات ، وتوضح الجداول التالية موجز للخطة المقترحة:

أسعار القطع (بالجنيه/م ^٢)		أقساط الدفع	
نوع القطعة	عادية	ناصية	المقدم
أ	١٠,٠	١١,٠	%١٠٠
ب	٤,٠	٤,٥	%٥٠
ج	٢,٢٥	٢,٥٠	%١٠
القطع الممتازة	سعر السوق		%١٠٠
			التسديد للأقساط
			—
			٢٥ ، ١٥ ، ١٠ سنة
			٢٥ ، ١٥ ، ١٠ سنة
			—

أحجام القطع

القطع الممتازة		قطع عادية (في المناطق الجديد)									
الابعاد بالتر	المساحة م ^٢	١٢×٦	١٥×٦	١٨×٦	١٢×٩	١٥×٩	١٨×٩	١٢×١٢	٢٤×١٥	٢٤×١٨	٢٤×٢٤
٧٢	٩٠	١٠٨	١٠٨	١٠٨	١٠٨	١٣٥	١٦٢	١٤٤	٣٦٠	٤٣٢	٥٧٦

المرافق	الوضع المبدئى	الوضع النهائى
التغذية بالمياه	حنفيات عمومية كل ١٥٠ م	توصيلات خاصة بالمنازل
الصرف الصحى	كنيف ذو حفرة	نظام تصريف كامل
الكهرباء	توصيلات فردية	نفس الحالة
	إضاءة شوارع	نفس الحالة

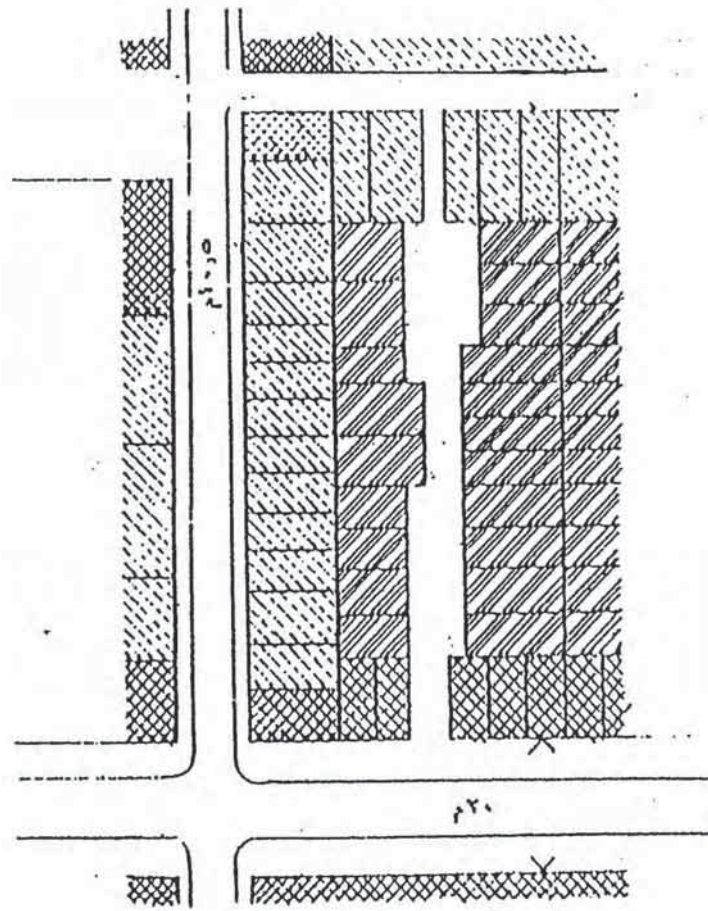
الطرق	الوضع المبدئى	الوضع النهائى
رئيسى ٢٠ متر	مهد	مرصوف (أسفلتى)
فرعى ١٥ متر	مهد	مرصوف (خرسانى)
محلى ١٥ ، ١٠ متر	تربة زلطية	مهد
مداخل	تربة	تربة زلطية

انواع قطع الاراضي

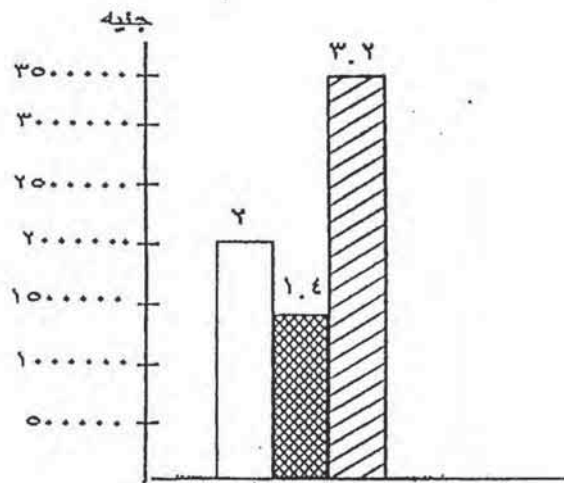
النوعية ا

النوعية ب

النوعية ج

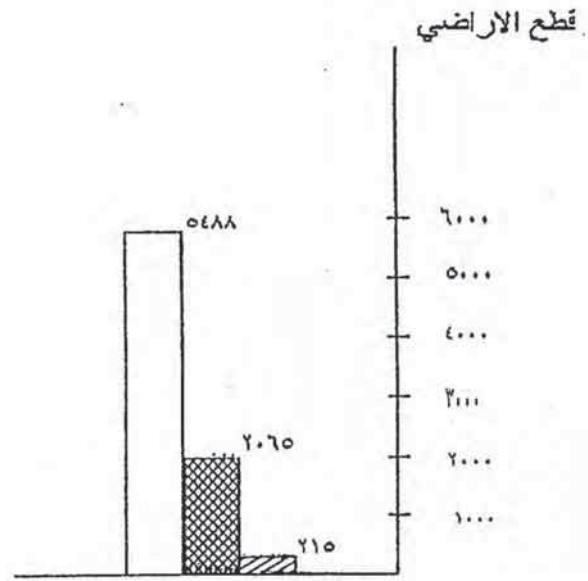


انواع قطع الاراضي



العائد الكلي لحصيلة بيع الاراضي

الاستثمار الكلي = ٦٦٥.٩٩٨ جنيه



العدد الكلي للقطع

العدد الكلي للقطع = ٧٧١٨

نطح الاراضي في المنطقة القديمة

نطح الاراضي في المنطقة الجديدة

نطح الاراضي تباع بالسعر الحر للسوق



مراحل تطور حركة البناء
والتشييد بمنطقة حي السلام
أثناء تنفيذ المشروع

نتائج تنفيذ مشروع التنمية والتطوير (١)

ملامح النمو العمرانى بحى السلام

ينقسم حى السلام (الحكر سابقا) الى منطقتين : المنطقة القديمة التى حدث فيها التطوير وتتميز بالشوارع الضيقة نوعا نظرا لمحاولة المخطط التقليل بقدر الامكان من حالات الازالة للمباني القديمة . والمنطقة الجديدة التى خططت من جديد وتتميز شوارعها بالاتساع وقد قسمت أراضيها وبيع بعضها منها لأهالى المنطقة وأهالى الاسماعيلية والقطع المميزة بيعت بالزاد .

وقد تم إعداد التخطيط العام للحى على أساس تقسيمه الى ١٦ منطقة شملت الحى القديم (مشروع التحسين) والحى الجديد (تخطيط المواقع والخدمات) . ويتبع مراحل التطور العمرانى الذى حدث منذ بداية تنفيذ المشروع عام ١٩٧٨ وحتى ١٩٨٥ . وذلك من خلال الدراسات التى تمت فى أعوام ١٩٧٨ ، ١٩٨٢ ثم الدراسة التى قام بها قسم العمارة والسكان بمركز بحوث البناء فى ١٩٨٥ نلاحظ مايلى :

- إنخفاض نسبة البناء بالطوب النيىء ، فى المنطقة القديمة وندرة البناء بالطوب النيىء فى المباني تحت الإنشاء فى جميع المناطق .

- إرتفاع نسبة البناء بالخرسانة المسلحة فى جميع المناطق وخاصة المناطق الجديدة .

- فى عام ١٩٧٨ كانت نسبة البناء بالطوب النيىء ٧٢% إنخفضت الى ٥٣% فى عام ١٩٨٢ ثم إنخفضت إلى ٢٦% فى عام ١٩٨٥ . مما يؤكد أن هناك محاولات دائمة من الأهالى لتحسين مساكنهم المقامة بالطوب النيىء وتحويلها الى مباني دائمة من الخرسانة المسلحة أو من الطوب الأحمر فقط وتغطيتها بأسقف مؤقتة الى حين إدخار مبلغا من المال وإضافة سقف خرسانى .

- نسبة الأراضى الفضاء إنخفضت من ٢٤% فى عام ١٩٨٢ الى ١٨% فى عام ١٩٨٥ مع إرتفاع نسبة المنشآت القائمة من ٥٢% الى ٧٠% . ورغم ذلك فإن المباني التى تحت الإنشاء قد إنخفضت من ١٤% الى ١١% وهذا يرجع فى معظم الأحوال الى ضعف التمويل وعدم إمكان حصول الأهالى على أى نوع من القروض لاستكمال المباني .

- أكبر نسبة من البناء هى المباني المكونة من دور واحد ٣٥% يليها المباني المكونة من دورين الى ثلاثة أدوار ١٥% - تزيد قيمة الاراضى كلما إتجهنا الى الجنوب نتيجة قربها من مركز مدينة الاسماعيلية كما تزيد فيها تركيز النشاط التجارى عن باقى المنطقة . ونتيجة لذلك ترتفع الكثافة البنائية ويصل إرتفاع الأدوار الى أقصى إرتفاع (٦ أدوار) .

(١) مركز بحوث الإسكان والبناء - قسم العمارة والإسكان "تقييم مشروعات التنمية وتحسين البيئة * ١٩٨٥-١٩٨٧ .

- عدد الوحدات السكنية تضاعف منذ بداية المشروع في عام ١٩٧٨ وحتى ١٩٨٢ ثم تضاعف مرة أخرى حتى عام ١٩٨٥ ٠٠٠ ويمكن القول أن عدد الوحدات السكنية التي أضيفت منذ بداية المشروع بلغ حوالى ٩ آلاف وحدة سكنية (مسطح الوحدة فى المتوسط ٧٠ م^٢) ٠٠٠ فإذا إعتبرنا أن تكلفة المتر المسطح من المباني التى تقيمها الدولة للإسكان الإقتصادى لاتقل عن ١٠٠ ج ٠م/٢ فإن حجم الاستثمارات التى جذبتها المنطقة من مدخرات الأهالى منذ بداية المشروع وحتى نهاية ١٩٨٥ بلغت حوالى ٧٠ مليون جنيه مصرى .

الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان بحى السلام

من أهم المؤشرات بالنسبة لتعداد السكان أن عدد السكان فى نهاية ١٩٨٥ يزيد على ال ٧٠٠٠٠٠ سبعين الف نسمة ٠٠ وهذا الرقم يؤكد المسح العمرانى الذى قام به الباحثون بمركز بحوث البناء وهو يفوق كل تصور ٠٠٠ إذ أن التعداد المتوقع فى عام ١٩٨٥ حسب الخطة الموضوعية يبلغ ٥٨٠٠٠٠ الف نسمة وهو يدل على أن المنطقة بعد التحسين أصبح يتوافر فيها عوامل الجذب السكانى ٠٠٠ وتضم المنطقة حاليا الفئات الثلاثة من ذوى الدخل المرتفعة والمتوسطة والمنخفضة ومن المتوقع زيادة الدخل نتيجة لزيادة النشاط التجارى والمهنى بالمنطقة .

لم يكن هناك أى مشاكل بالنسبة لتأقلم السكان الجدد على الحياة فى المنطقة مثلما يحدث فى الأحياء السكنية الجديدة التى تنشئها الدولة إذ أن النازحين الى المنطقة يتوجهون تلقائيا الى أبناء محافظتهم لمعاونتهم فى مواجهة حياتهم الجديدة ٠٠٠ لذلك نجد أن السكان يعيشون فى جو تسوده الألفة وأغلب الأهالى النازحين من كل محافظة على حدة يحتفظون بتقاليدهم القديمة وهذه ولاشك من عوامل الجذب السكانى الهامة ٠٠٠ ويرجع السبب فى معظم حالات الانتقال الى الحى الزواج الحديث وإمكانية إستئجار شقة ذات إيجار مقبول .

قبل البدء فى تنفيذ مشروعات التنمية كانت نسبة الملاك أعلى من نسبة المستأجرين أما فى عام ١٩٨٥ فقد أصبح عدد المستأجرين يزيد على عدد الملاك بالإضافة الى إنتشار ظاهرة وجود عدد كبير من القطع يقيم بها مستأجرين فقط بدون ملاك ٠٠٠ مما يؤكد أن الكثير من الملاك قد حصلوا على الأرض للإستثمار فقط .

ويدل إنتعاش حركة البناء بالمنطقة على أن البيانات الخاصة بالدخل الشهرى والتى تم تسجيلها قبل تنفيذ المشروع لاتعبر عن دخل الاسرة الفعلى إذ أن معظم الأسر لها دخل إضافى يصعب التعرف عليه ٠٠٠ وتدل إحصائيات عام ١٩٨٥ على أن معظم الأسر بالمنطقة يزيد دخلها الشهرى على ٢٠٠ جنيه وفى بعض الحالات القليلة يزيد الدخل الشهرى على ال ١٠٠٠ جنيه .

وقد وجد أن فرص العمل بالمنطقة سواء فى مجال العمل الحر فى (خاصة فى مجال البناء) أو فى مجال التجارة ومن السهل تنمية الدخل من أعمال إضافية لغير الحاصلين على ايه مؤهلات ٠٠٠ كما يمكن للطلبة العمل فى أوقات فراغهم ، كما



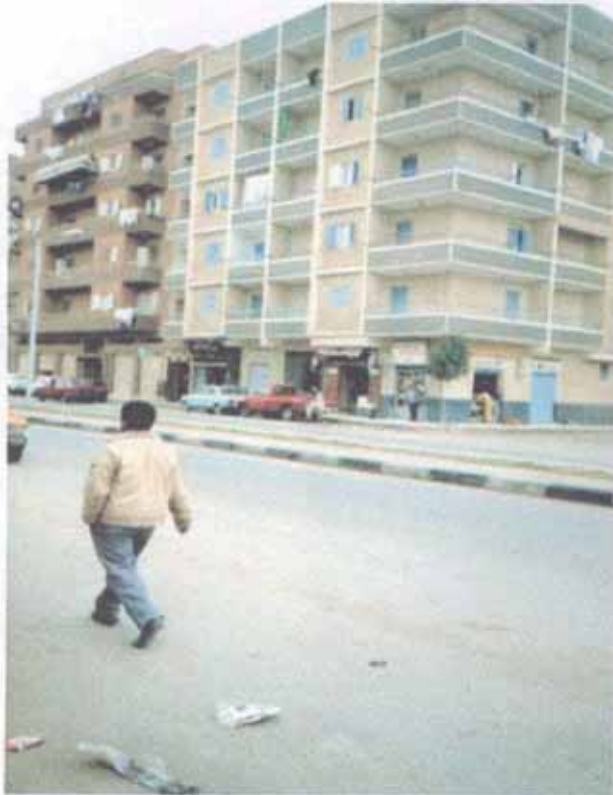
حي السلام بعد تنفيذ مشروع التطوير عام ١٩٨٥



حى السلام بعد تنفيذ مشروع التطوير عام ١٩٨٥



مشروع تطوير وتنمية حي السلام ١٩٨٥
جذب المشروع الفئات الأعلى دخلا من الفئات المستهدفة
وكان لهذا التحول في إنجازات المشروع إجابات وسلبات



الشوارع الرئيسية بحي السلام
بعد تنفيذ مشروع التطوير وقد
أختفت تماما ملامح الحي العشوائي .

تبين أن معظم الزيادة في الدخل توجه الى عمليات البناء والتشطيبات لذلك ترتفع نسبة الادخار في المنطقة رغم انخفاض مستوى المعيشة .

تقييم مراحل تنفيذ مشروع التنمية والتطوير بحى السلام

آثار مشروع حى السلام كثير من الجدل في مصر والخارج حول مدى نجاح المشروع في تحقيق أهدافه، ومن خلال البيانات الاحصائية التى سجلت عام ١٩٨٥ نستخلص إيجابيات وسلبيات المشروع فيما يلى:

أولاً: إيجابيات تنفيذ المشروع

- توفير المرافق تدريجياً .
- توفير الكثير من الخدمات وتوفير الأراضي لاستكمالها .
- جذب رؤوس الأموال للإستثمار بالمنطقة، سواء لتوفير المساكن أو الخدمات التجارية .
- تحويل نسبة كبيرة من المساكن المبنية بالطوب ، النيبء الى مباني بالطوب الاحمر والخرسانة المسلحة .
- رغم أن المشروع إستهدف أساسا جذب الأسر ذات الدخل المنخفض إلا أن دخول الفئات المختلفة الى المنطقة أدى الى بعض الايجابيات مثل جذب رؤوس الأموال للإستثمار فى المنطقة والارتفاع بالمستوى الاقتصادى والاجتماعى لسكان المنطقة .

ومن أهم إنجازات مشروع التنمية بحى السلام :

- إقامة غابة الشباب على مساحة حوالى ٤٣ فدان والعناية بتشجير المنطقة .
- منذ بداية تنفيذ المشروع وحتى نهاية ١٩٨٥ تم بناء حوالى تسعة آلاف وحدة سكنية بالجهود الذاتية .

ثانياً : بعض المشاكل والسلبيات التى واجهت تنفيذ المشروع

عدم دخول المنطقة داخل كردون المدينة بالكامل وذلك رغم الحصول على موافقة التخطيط العمرانى والجالس المحلية على قرار الضم لكردون المدينة أدى الى مشاكل عديدة أهمها:

- عدم تسجيل الأراضي التى خارج الكردون فى الشهر العقارى .
- عدم إمكان الحصول على أى نوع من القروض من بنوك الاسكان أو غيرها .
- أما السلبيات التى صاحبت تنفيذ المشروع فتتلخص فيما يلى :
- إرتفاع ثمن الأرض بالمنطقة بحيث أصبحت الفئات محدودة الدخل لايمكنها تملك الأرض وأصبحت المنطقة تخدم ذوى الدخل المتوسطة والمرتفعة بدلا من الطبقة المستهدفة من ذوى الدخل المنخفضة .
- نسبة كبيرة ممن إشتروا الارض من جهاز المشروع باعوها بالتنازل لأخرين رغم حظر ذلك ولم يتمكن العاملين بالجهاز من أحكام تنفيذ الشروط الموضوعه إلا فى المراحل الأولى من تنفيذ المشروع .
- إرتفاع ثمن الأرض أدى الى خلق سوق سوداء لبيع وشراء الأرض . . .
- إرتفاع إيجار الوحدات السكنية بما لا يتناسب مع الدخل المنخفضة ، فبعد أن كان إيجار الوحدة السكنية فى المتوسط حوالى عشرة جنيهات فى المنطقة القديمة (٣ غرف) أصبح يصل الى ١٢٠-١٥٠ جنيهاً بالاضافة الى مقدم يصل الى ٥٠٠٠ جنيهاً .

- خطوات توفير المرافق والخدمات لم تتم بالسرعة المطلوبة



مدخل المنطقة الجديدة لحي السلام



الوضع الحالي بحى السلام بمدينة الإسماعيلية (١٩٩٨)
مازالت هناك بعض الأراضى الفضاء التى حصل عليها ملاكها للاستثمار

تقييم الوضع الحالي بحى السلام

النظرة الأولى الى حى السلام توضح أن المنطقة القديمة بما تغيرات محدودة بعكس المنطقة الجديدة التي يظهر جليا أن المباني بها تتعدى القدرة الشرائية لمعظم السكان الذين كانوا يقطنون المنطقة قبل التحسين ، فقد إنتشرت العمارات السكنية ذات الأدوار المتعددة بدلا من المساكن ذات الدور والدورين التي كانت غالبية على المنطقة ، خاصة في المراحل الأولى كانوا من الفقراء ، سواء من داخل أو خارج حى السلام ، فمن الذى إستمر من هؤلاء الفقراء وبني لنفسه مسكنا وإستقر بالحى ؟

هناك تقدير "غير رسمى" يقول أن ٧٥% من الأراضى التي خصصت من خلال الجهاز قد أعيد بيعها بشكل غير رسمى للإستفادة من إرتفاع سعر الأراضى في المنطقة ، وأيا كان صحة أو خطأ هذا التقدير فمن الواضح أن معظم من إستطاع الإستقرار في المنطقة من الفقراء هم الذين إستطاعوا الحصول على مبالغ من المال سواء من أقارب يعملون في دول عربية أو من يعملون بالتجارة أو العمال المهرة الذين راجت أعمالهم بعد تنفيذ مشروع التحسين ، أما من لم يستطيعوا الحصول على الأموال اللازمة لبناء المسكن والإستقرار بالمنطقة فقد باعوا حقهم في الحصول على قطعة الأرض وحصلوا على الفرق بين سعر الأرض والدعم وانتقلوا الى العيش في مناطق أخرى تتلاءم مع دخولهم البسيطة وغالبا ماتكون المناطق العشوائية القريبة .

ويصعب الحصول على الاحصائيات الحقيقية التي تؤكد لنا نسبة الفقراء الذين إستفادوا من مشروعات التحسين ونسبة الفقراء الذين إنتقلوا الى مناطق عشوائية أخرى ، ولكن إذ تتبعنا نمو المناطق العشوائية في الفترة المصاحبة لتنفيذ مشروعات التحسين مثل مناطق "الكيلو ٢- العبور" ربما إستطعنا التوصل الى بعض المؤشرات الواقعية .

هناك عدة أسباب قد يكون بعضها أو جميعها وراء تغيير مسار المشروع بالنسبة لخدمة الفئات المستهدفة، بداية فإن الأسباب وراء ذلك كانت كامنة في معتقدات المسؤولين والأهالى قبل بدء التنفيذ . . . فالافكار السائدة أن المشروع لايجب أن ينتهى الى مشروع مشابه للمناطق العشوائية ونتيجة لذلك تم توجيه السكان نحو البناء بمواصفات مرتفعة وإستخدام الهياكل الخرسانية بدلا من الحوائط الحاملة في البناء .

الجهات المساهمة	المياه خطوط رئيسية	المياه خطوط داخلية	صرف صحى	الكهرباء
الوكالة الامريكية للتنمية الدولية	١,٧١ مليون	---	٢,١١ مليون دولار	---
الحكومة المصرية	١,٦٤٣ ملين ج.م.٠	---	٣ مليون ج.م.٠	٦٨٤ مليون جنيه
جهاز المشروع	---	٠,٧٥٠ مليون ج.م.٠	---	5.1 مليون جنيه
هيئة قناة السويس	---	٠,٣٥٠ مليون ج.م.٠	---	---

كذلك فإن دعم المرافق العامة من خلال عدة جهات "الجدول الموضح اعلاه" شجع على البناء بمواصفات جيدة توقعا لإرتفاع أسعار الأراضى ، وقد أدى ذلك الى تغيير النظرة الى حى السلام من كونه منطقة عشوائية الى منطقة حديثة

مرغوبة وبها كل مقومات جذب فئات الدخل المتوسطة وفوق المتوسطة وجعلت الجهاز المستول عن المشروع يصرف النظر عن تفضيل تخصيص الأراضي لفئات الدخل المنخفضة مثلما حدث في المرحلة الأولى لتنفيذ المشروع .

سبب آخر وراء تغيير مسار المشروع هو التغيير في أبعاد وشكل قطع الأراضي وتفاصيل تصميم الفراغات العمرانية ، وكان التخطيط المقترح قد خصص القطع على الشوارع الرئيسية لذوى الدخل المتوسطة بأسعار مرتفعة نسبياً لدعم أراضى منخفضة الدخل الذين خصصت لهم قطع الأراضي على الشوارع الفرعية والتي صممت بحيث تطل كل مجموعة على فراغات عمرانية نصف عامة للإستخدامات المشتركة "المعيشية والترفيهية والاجتماعية"، وكان هذا الاختلاف في التصميم مقصود به صالح الطبقات الفقيرة .

ولكن ما حدث أن السكان أنفسهم ضغطوا على جهاز المشروع لاستبدال الشوارع الضيقة غير المنتظمة وإلغاء الفراغات العمرانية المشتركة من أجل جعل الشوارع متسعة ومستقيمة مثل الشوارع الحضرية الحديثة، وبالطبع فإن ذلك رفع من قيمة الأراضي وجعلها أكثر جاذبية لذوى الدخل الأعلى ورغم أن المساكن على الشوارع الجانبية أقل مستوى من مساكن الشوارع الرئيسية فقد أصبحت أيضا خارج القدرة الشرائية لأدنى مستويات الدخل ٠٠٠ والمحصلة النهائية أن نسبة كبيرة من الدعم الذى حصل عليه حى السلام قد ذهبت الى ذوى الدخل المتوسطة والمرتفعة .

التمويل وإسترداد التكلفة

رغم إنخفاض أسعار الأراضي التى تم تملكها بأسعار رمزية تتراوح بين ٢,٢٥ ج.م و ١٠ ج.م فقد تبين أن العائد الكلى لحصيله بيع الأراضي قد وصل إلى ٦,٦٥ مليون ج.م حيث كان عائد بيع قطع الأراضي التى بيعت بالمراد بسعر السوق حوالى ٣,٢ مليون ج.م رغم أن عدد القطع المباعة وصل حوالى ٢١٥ قطعة أرضى فقط، فى حين أن عائد بيع قطع الأراضي فى المنطقة القديمة حوالى ٢ مليون ج.م (٥٤٨٨ قطعة) ، وعائد بيع قطع الأراضي فى المنطقة الجديدة حوالى ١,٤ مليون ج.م (٢٠٦٥) .

أسعار الأراضي والوحدات السكنية

تتراوح أسعار الأراضي حالياً ما بين ٣٠٠ و ٥٠٠ ج.م/م^٢ بالنسبة لقطع الأراضي الصغيرة على الشوارع الجانبية وتدرج حتى تصل إلى أكثر من ألف جنيه على الشوارع الرئيسية، أما بالنسبة للوحدات السكنية فلا توجد وحدات للتملك وإنما جميع الوحدات السكنية المعروضة للإيجار بمقدمات تتراوح بين ٢٠٠٠ - ٥٠٠٠ ج.م ومتوسط إيجار شهرى ١٢٠ ج.م للشقة الصغيرة المكونة من ثلاث غرف على المخارة بدون تشطيب .

تصميم المسكن

تم إعداد بدائل تصميمية للوحدات السكنية ولكن معظم السكان لم يأخذوا بها رغم رضا معظم السكان عن هذه التصميمات ، وقد لوحظ أن بعض السكان الذين قاموا بإعداد تصميم المسكن بأنفسهم لم يراعوا قهوية وإضاءة جميع الغرف حتى فى قطع الأراضي ذات المسطحات الكبيرة وتعتبر من سلبيات المشروع عدم وضع إشتراطات بنائية للمنطقة

واكتفت إدارة المشروع بتقديم نماذج تصميمه برسوم رمزية قدرها ١٥ ج.م ولكن معظم السكان لم يلتزموا بها أثناء تنفيذ المشروع ... أما بالنسبة للمباني الجديدة الحالية بالمنطقة فهي تخضع لقوانين والمباني .

المشاكل الحالية بالمنطقة

- عدم الإنتظام بالنسبة لعملية جمع القمامة بالشوارع الجانبية.

سوء إستغلال غابه الشباب التي كانت من العلاقات المميزة لمنطقة حي السلام وكانت تعتبر حديقة ترفيهية للعائلات تخدم جميع أحياء المدينة ، أما الآن وقد زادت كثافة الإشجار بما مع عدم توافر الإضافة ليلا بالغابة فقد تحولت إلى مأوى للمنحرفين ومدمني المخدرات وأصبحت مصدر مشاكل عديدة لسكان الحي.

- قلة المسطحات الخضراء والحدائق العامة والمناطق الترفيهية سواء في المنطقة القديمة أو الجديدة .

- عدم وجود أنشطة لجمعيات أهلية بالمنطقة لتوفير دورات تدريبية للشباب والمرأة ولا يوجد سوء فصول محو أمية ببعض المساجد.

- كثرة وجود العمارات السكنية المقله بالكامل بالإضافة إلى المساكن المهجورة التي تحولت إلى مأوى للحيوانات الضاله.

الخلاصة

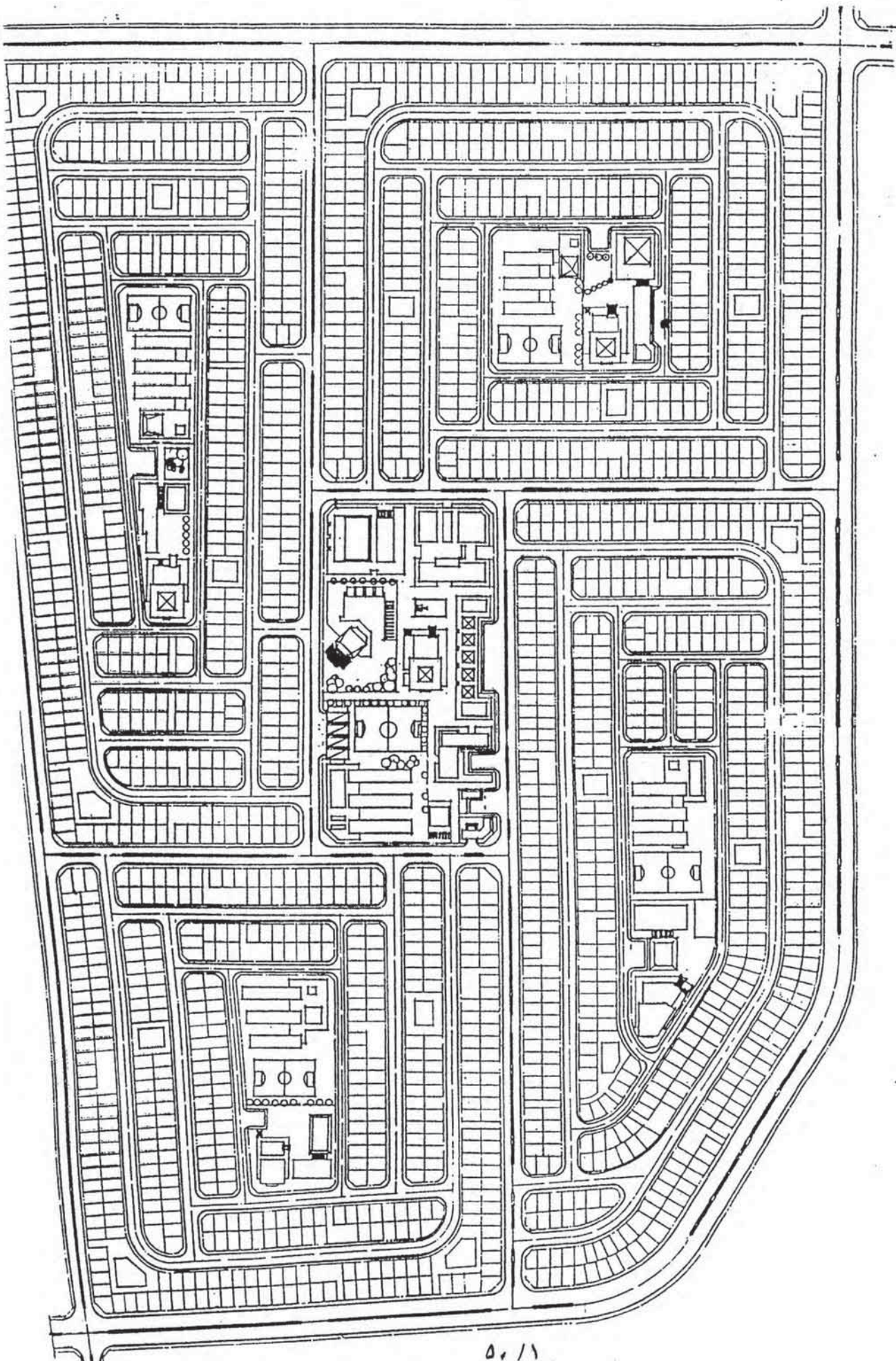
السلبات التي نتجت عن تنفيذ مشروع حي السلام فإن إيجابياته أرجح، وخاصة إذا أخذنا في الاعتبار الظروف الخيطة بتنفيذ مثل هذه المشروعات وعدم الاقتناع التام بفلسفتها، فإذا ما قارنا مشروع حي السلام بالمشروعات المماثلة بمحافظة القاهرة والتي تزامن تنفيذها مع مشروعات التنمية وتحسين البيئة بالاسماعيلية ، يمكننا أن ندين أهمية ماتم إنجازها في حي السلام وإمكانية الاستفادة من المشاكل والسلبات التي صاحبت التنفيذ ، والخبرات التي إكتسبها المسؤولين التنفيذيين الذين أشرفوا على تنفيذ مشروعات التنمية والتطوير بمدينة الاسماعيلية .

٢/٢/٢/١ تجربة مشروع إسكان الجمعيات المشتركة

بشمال حي الشيخ زايد

يقع مشروع أسكان الجمعيات المشتركة بشمال حي الشيخ زايد بمدينة الاسماعيلية وقد شارك في تنفيذ المشروع نحو ١٩ جمعية وعضوية الجمعيات مفتوحة للجميع بشروط عامه وليس لفئات محددة. وقد تم الحصول على الأرض المخصصة للمشروع بمساحة ٢٥٠ فدان من المحافظة بسعر رمزي قدره ٢٥ قرش للمتر المربع منذ حوالي عشر سنوات ويشترك في عضوية هذه الجمعية حوالي ١٠٠٠ عضو وتولت الجمعيات المشاركة في تخطيط الموقع وامداداه بالمرافق العامه - مياه / صرف صحي / كهرباء / طرق - وطرحت على الاعضاء بمقدم حجز قدره ٢٤١ ج.م وتم سداد الاقساط طبقا لما يتم انجازه من أعمال الامداد بالمرافق . ويدفع للعضو مبلغ ٨٠٠٠ جنيه للمرافق وقد تم تقسيط هذه التكلفة على الأعضاء بأقساط لمدة ١٠ سنوات وتتراوح عروض الشوارع بالمنطقة بين ١٤ - ٣٠ متر ويتميز موقع المشروع بأنه في قلب المدينة حيث يتمتع بجميع الخدمات. ويتم انشاء ابراج سكنيه ببعض قطع الأراضي لمواجهة الطلب المتزايد على الوحدات السكنية للأعضاء الذين لم يحصلوا على قطع أراضي ، وعدد الأدوار بالقطع التي بنيت عمارات سكنية هو أرضي و٥ أدوار والبناء يكون علي ٨٠٪ من المسطح الكلي لقطعة الأرض.

و يسمح قانون الجمعية بالتنازل عن قطعة الأرض للأقارب من الدرجة الأولى .





المرافق والخدمات الخاصة بمشروع الجمعيات لتقسيم أراضي



العمارات السكنية التي تم تملكها لأعضاء كوحداث سكنية بمشروع الجمعيات لتقسيم الأراضي



مشروع تقسيم أرض الجمعية وتظهر حركة العمران بالمنطقة كأحد مشروعات تقسيم الأراضي

٣/٢/١ مدينة أسيوط

تعتبر مدينة أسيوط أكبر مدن صعيد مصر وأكثرها سكاناً وأوفرها نشاطاً، ونتيجة لعوامل بيئية وجغرافية مختلفة أهمها وقوعها على كل الطرق البرية والنهرية والحديدية بين شمال الجمهورية وجنوبها، كما تعتبر المدخل الرئيسى لمحافظة الوادى الجديد بالصحراء الغربية، فضلاً عن وجود جامعتين بها وعدد من المصانع المتفاوتة الأهمية، كل هذه العوامل ساعدت على جعل المدينة منطقة جذب لسكان الريف داخل المحافظة وخارجها حيث تزايد عدد السكان بالمدينة من ٢١٣٧٥١ نسمة في تعداد ١٩٧٦ إلى ٢٧٣١٩١ نسمة في تعداد ١٩٨٦ إلى ٣٤٣٤٩٨ نسمة في تعداد عام ١٩٩٦ إلى حوالي ٣٥١٠٥٤ نسمة عام ١٩٩٨. . . وتبلغ المساحة الإجمالية للمحافظة حوالي ١٥٥٣ كم^٢ وكثافة سكانية قدرها ١٧٠٤ نسمة/كم^٢.

وبالنسبة لموقف الإسكان في المحافظة^(١) فإن المؤشرات تشير الى أن عدد الوحدات السكنية المطلوبة ارتفع من ١٦٥٨٣ وحدة عام ١٩٩٣ / ٩٢ الى ٢٥٦٥٠ وحدة عام ١٩٩٧/٩٦، بزيادة قدرها ٩٠٦٧ وحدة بنسبة ٥٤,٧% وكذلك ارتفعت عدد الوحدات السكنية المنفذة من ١٤٥٣٥ وحدة عام ١٩٩٣/٩٢ الى ١٧٨٧٣ وحدة عام ١٩٩٧/٩٦، بزيادة قدرها ٣٣٣٨ وحدة أى بنسبة ٢٣% وبالنسبة لمدينة أسيوط فقد ارتفعت عدد الوحدات المنفذة كما يلي:-

الإسكان الاقتصادي : ارتفع عدد الوحدات المنفذة من ٧٣١٤ وحدة عام ١٩٩٣/٩٢ الى ٨١٤٢ وحدة عام ١٩٩٧/٩٦ بزيادة قدرها ٨٢٨ وحدة وبنسبة ١٠,٢%

الإسكان المتوسط : ارتفع عدد الوحدات المنفذة من ٣٣٦٩ وحدة عام ١٩٩٣/٩٢ الى ٣٩٩٩ وحدة عام ١٩٩٧/٩٦ بزيادة قدرها ٦٣٠ وحدة وبنسبة ١٥,٨%

الإسكان فوق المتوسط : لم يحدث زيادة في هذه النوعية من الإسكان عام ١٩٩٣/٩٢ الى عام ١٩٩٧/٩٦ حيث يبلغ العدد حوالي ٥٧ وحدة.

وقد نشأت المدينة وتطورت كتلتها على مراحل زمنية مختلفة، حيث كانت تتكون أساساً من حي غرب المدينة والوليدية شمالاً وحي الحمراء جنوباً ثم حدث تطور كبير في النمو العمراني للمدينة نتيجة لإنشاء جامعة أسيوط والأزهر ومجموعة من المصانع (الغزل والنسيج - الأسمت - الأسمدة - تجفيف الموالح).

ويلاحظ أن معظم الإمتدادات والنمو العمراني تم على حساب الأراضي الزراعية وفي جميع الجهات من المدينة عدا الجهة الشرقية نظراً لوجود محدد قوي (نهر النيل)، ومع الزيادة المستمرة للسكان في المدينة وقصور القطاعين الحكومي والخاص عن توفير المساكن لمواكبة الاحتياجات المتزايدة وبالأخص لذوي الدخل المحدود، فقد تضخمت مناطق الإسكان العشوائي بصورة كبيرة في المدينة مع التدهور الحاد في مستوى الإسكان والبيئة العمرانية بالمناطق القديمة (غرب البلد - الوليدية - الحمراء . . .)، والشكل التالي يوضح مراحل وتطور مدينة أسيوط

(١) محافظة أسيوط - نشرة المعلومات - العدد ٨٤ ديسمبر ١٩٩٧



- حتى ١٨٦٨
- سنة ١٩٠٠
- سنة ١٩٥٧
- سنة ١٩٧٧
- من سنة ١٩٨٥ وحتى الآن
- أراضي زراعية

وطبقاً لتقرير التنمية البشرية عام ١٩٩٦^(١) جاء ترتيب محافظة أسيوط رقم ٢٠ من بين محافظات مصر في دليل التنمية البشرية والذي يقدر بحوالي ٠,٤٧٩^(٢) (أي اقل من منخفض) و ان نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي يقدر بحوالي ٢٠٥٩,١ بينما علي مستوي الجمهورية يقدر بحوالي ٥٤١٣,٩ وان نصيب الفرد من الدخل بالجنه حوالي ٢٢٦٦ ج.م بينما نصيب الفرد من الدخل على مستوي الجمهورية حوالي ٣٤٦١ ج.م وهي نسبة منخفضة بالمقارنة مع باقي محافظات مصر.

(١) معهد التخطيط القومي - تقرير التنمية البشرية ١٩٩٦

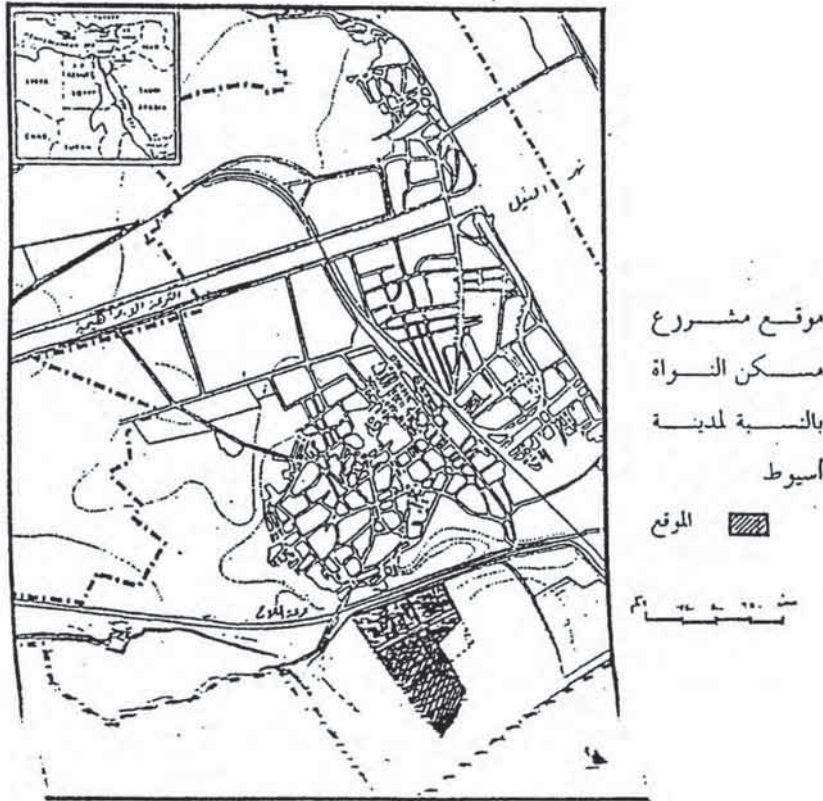
(٢) في تصنيف البرنامج الإنمائي للأمم المتحدة لدليل التنمية البشرية قسم إلى ثلاث مجموعات :- تنمية بشرية عالية (قيمة الدليل ٠,٨ فأكثر) -

تنمية بشرية متوسطة (قيمة الدليل من ٠,٥ - ٠,٨) - تنمية بشرية منخفضة (قيمة الدليل اقل من ٠,٥)

مشروع مبارك للتنمية الحضرية بمدينة أسيوط

المسكن النواه (١)

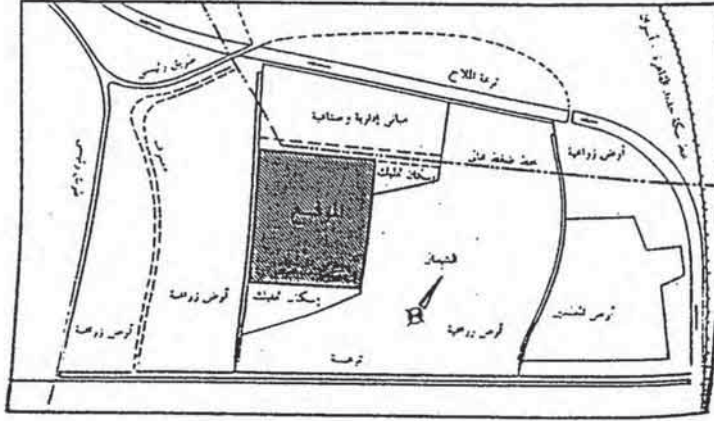
يعد مشروع المسكن النواه بمدينة أسيوط واحدا من ثلاث مشروعات مختارة للتنمية الحضرية قام بتمويلها البنك الدولي - على صورة قروض - في مصر (القاهرة والاسكندرية وأسيوط) . . . وقد تم التوقيع على بدء العمل في المشروع في أغسطس ١٩٧٨ بين البنك الدولي والحكومة المصرية ، على أساس أن يقوم مكتب دو كسيادس بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني بإعداد التخطيط الاولي للمشروع ، وقدرت التكلفة الأولية بـ ٢,٦٦٨ مليون جنيه مصري (عام ١٩٧٧) ويوضح الشكل التالي موقع المشروع بالنسبة لمدينة أسيوط.



الموقع :

يقع المشروع جنوب مدينة أسيوط ويشغل مساحة حوالي ٦٥ فدان ، و أرض المشروع من أجود الأراضي الزراعية بأسيوط ، وتثير هذه النقطة عدیدا من التساؤلات عن السبب في اختيار هذا الموقع من قبل خبراء البنك الدولي للتنمية الحضرية . . . ولقد كان المبرر الوحيد لاختيار الموقع (من وجهة نظر خبراء البنك) أن هذه المنطقة إحدى مناطق الامتداد العمراني الطبيعية لمدينة أسيوط وأنها بوضعها الحالي لن تصمد إزاء ضغط أزمة الإسكان الملحة إضافة إلى تملك نقابة التجارين لحوالي ٣ أفدنه ملاصقة لهذا الموقع ، كما يقع بالقرب منه موقع جمعية الإسكان التعاوني للمعلمين على مساحة ٧٥ فدان.

هذه الأسباب جميعاً لا تبرر التعدي على الأرض الزراعية لأن الفكر الأساسي للمشروع هو تحقيق تنمية للموقع من ناحية و للمدينة من ناحية أخرى و قد تم نزع هذه الأراضي من أصحابها المزارعين الأصليين وتعويضهم بمبالغ قليلة حيث بلغت جملة التعويضات التي تم صرفها للأهالي حوالي ٤٠٠ ألف جنيه مصرى وذلك عام ١٩٧٩ و الشكل التالى يوضح موقع المشروع.



موقع للمشروع ونلامح لخريطة به ١٩٨١

الفكرة العامة للمشروع :

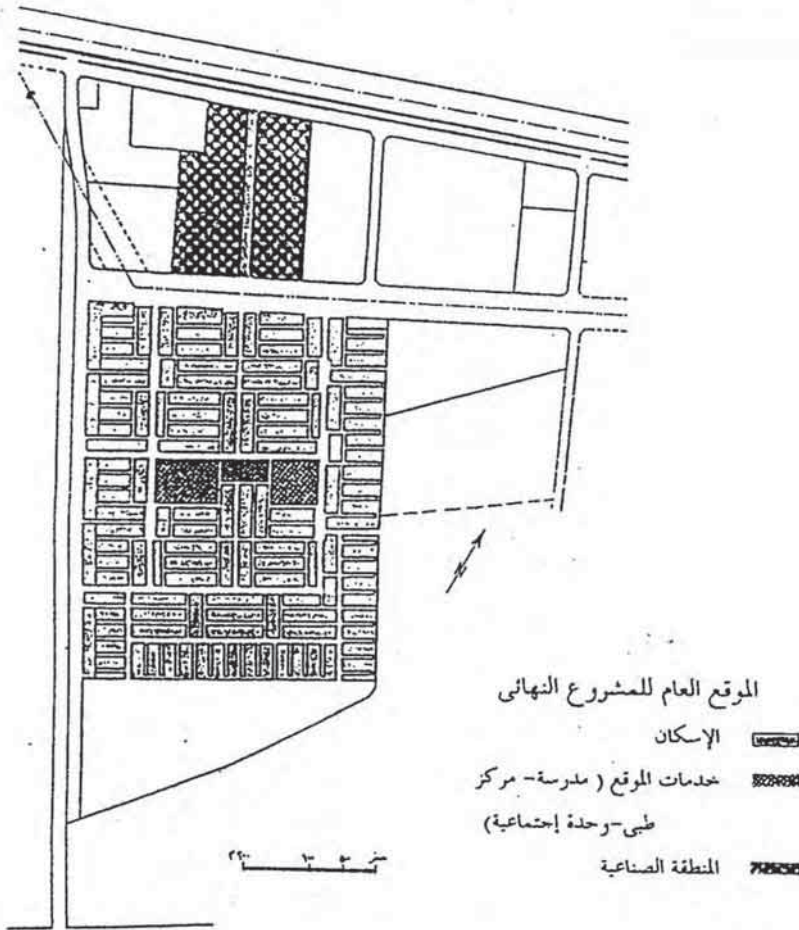
تعتمد الفكرة العامة للمشروع على منح المنتفع نواة مسكن عبارة عن سور خارجي و دوره مياه فقط على أن يقوم بإستكمال المسكن أفقياً و رأسياً على مراحل حسب الظروف المتاحة له و تبعاً لتطور الإمكانيات المادية، و يوضح الشكل التالى التخطيط العام المقترح.



وقد تم تخطيط المنطقة في صورة وحدات تحوى مجموعة من البلوكات السكنية وروعى في تخطيط البلوك حدود واضحة ومسارات للحركة وممرات داخلية (أحواش سكنية).

وقد أعترضت الجهات المختصة بالمحافظة على بعض النقاط في هذا المشروع من بينها إختيار الموقع حيث يخترقه خط الكهرباء ذو الضغط العالى مما يشكل خطورة على السكان، وكذلك إتباع أسلوب غير تقليدى للصرف الصحى بمد

خطوط المجارى الرئيسية داخل قطع الأراضى بمحاور الشبكات ، ورؤى أن هذا الأسلوب يمثل تهديدا مستمرا للمنازل بسبب احتمالات الطفق والإنسداد خاصة مع عدم نضج الوعي لدى السكان المستهدفين. كذلك اعترضت الوحدة التنفيذية بالمحافظة على فكرة منح المنفع حوائط خارجية ودورة مياه فقط لتوقع عدم قدرته على أن يقوم باستكمال مرله وهو يسدد فى نفس الوقت قسطا شهريا نظير تملكه القطعة المخصصة له ، وقد اقترحت الوحدة التنفيذية إنشاء غرفة كاملة معدة للسكن ودورة مياه بكل قطعة بالإضافة إلى إنشاء أساس المبنى كاملا لتوجيه أعمال البناء وفقا لما جاء فى التصميم الكامل للوحدة السكنية، ومن ثم تم تكليف استشارى محلى بمدينة أسيوط لإعداد تصور لتخطيط عام أكثر ملاءمة ، وأعد مشروع التخطيط العام الموضح بالشكل التالى والذى اعتبره ثانيا ومحققا لما تم الإتفاق عليه بين الوحدة التنفيذية بالمحافظة وبعثة البنك الدولى، فى مارس ١٩٨١ ، وقد تم وضع خطة زمنية لتنفيذ المشروع تبدأ بـ ٢٩٣ نواه مسكن كمرحلة أولى بمسطح ٥٤ متر مربع لكل وحدة وبأبعاد (٦×٩ م).



التخطيط العام للمشروع :

روعى فى التخطيط الإتصال بين مناطق المشروع والمناطق المجاورة له من الجهتين الشرقية والقبلية عن طريق شوارع فرعية للمرور الآلى بعرض ٨ متر ، ١٠ متر ، وقد خصصت الممرات الداخلية بين البلوكات لمرور المشاة (عرض ٦ متر) فقط باعتبار أن الشوارع الرئيسية المحيطة تسمح للمرور الآلى حتى بداية الممرات.

استعمالات الأراضى :

تمثل المسطحات المبنية نسبة ٧٠% من إجمالى المسطح الكلى بينما تمثل الشوارع والممرات والفراغات نسبة ٣٠% كما

يوضح جدول التالي:

النسبة %	المسطح م ^٢	الاستعمال
٥٨,٦%	١٤١١٥١	الإسكان
٥,٩%	١٤١٦٠	مسطحات قطع نواه المسكن
٥,٣%	١٢٧٣٢	مسطحات الأراضي المتميزة ذات السعر الحر
	٤٦٩٧٢	الخدمات
	٨٧٢٠	مسطح الخدمات العامة والاجتماعية
	١٥٠٦٠	ممرات أو شوارع عرض ٦م
	٢١٠٠	شوارع عرض ٨م
٣٠%		شوارع عرض ١٠م
		فراغات وارتدادات
١٠٠%	٢٤٠٨٩٥	المسطح الإجمالي للأراضي بالمشروع السكني

جدول إستعمالات الأراضي وتوزيعها بالمشروع

الأراضي المخصصة للإسكان :

تم المحافظة على أبعاد القطع الواردة بالمشروع الإبتدائي المعد بمعرفة البنك الدولي وهي ٩×٦،٩×٥ ، ١٢×٦ ، ١٢×٥ ، إلا أنه نشأت بعض القطع بأبعاد ١٢×٥ متر بالنهايتين القبلية والشرقية للمشروع ، وقد أضيفت وحدات نواه رأسية في أربعة بلوكات تحتوى ٤٨ قطعة أرض وتعطى هذه القطع (باعتبار إرتفاع المباني خمسة طوابق) ٢٤٠ وحدة سكنية ، وقد أصبحت نماذج القطع في صورتها النهائية كما يوضح الجدول التالي :

عدد قطع أراضي البناء	عدد	%
قطع نموذج أ مسطح ٢م ^٢	١٤٣	٥,٤٢
قطع نموذج أ مسطح ٢م ^٢	٣٢	١,٣١
قطع نموذج ب مسطح ٢م ^٢	١٨٥٦	٧٠,٣٨
قطع نموذج ب مسطح ٢م ^٢	١٦	٠,٦٨
قطع نموذج ج مسطح ٢م ^٢	٥٣٤	٢٠,٢٥
قطع نموذج ج ٢م ^٢	٥٦	٢,١٢
إجمالي	٢٦٣٧	١٠٠

عدد قطع أراضي البناء (النماذج) ونسبتها المئوية بالموقع

الحجم السكني المستهدف :

يستوعب المشروع في المرحلة الأولى حوالى ٢٨٣٠ أسرة بتعداد ١٣٨٠٠ نسمة تقريبا.

الخدمات والمرافق :

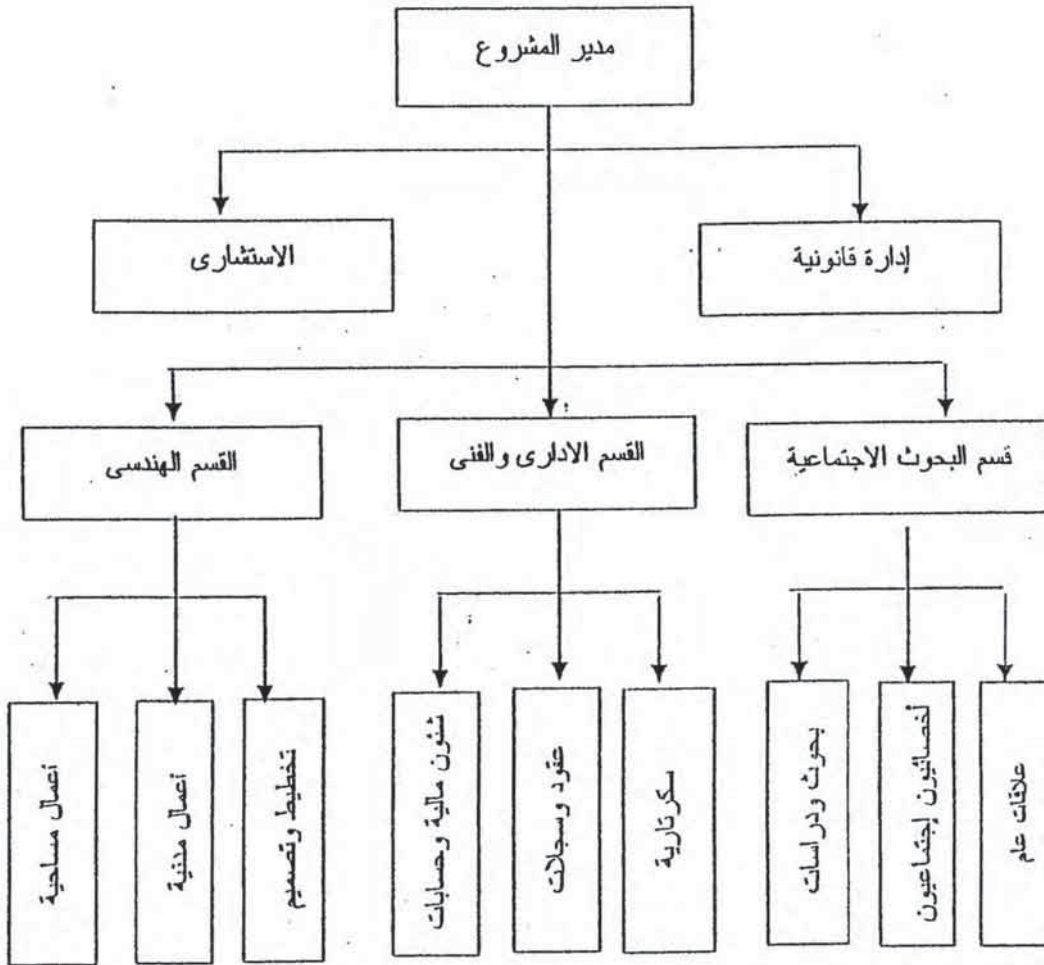
يشتمل المشروع على توصيلات كاملة للمرافق (مياه - كهرباء - صرف صحى) والخدمات تشتمل على مدرسة ابتدائية إعدادية مشتركة نظام ٩ سنوات ومركز طبي ، وحدة إجتماعية ، وقد أضيف موقع للمنطقة الصناعية بهدف تنمية الموقع وإيجاد وظائف جديدة للسكان المستهدفين ، أما بالنسبة للخدمات التجارية فقد ترك توفيرها للجهود الذاتية للسكان عن طريق استخدام الأدوار الأرضية في هذا النوع من الأنشطة.

الجهود الذاتية ودورها في المشروع :

رسمت المقترحات دورا هاما للجهود الذاتية في المشروع حيث يتم منح المتفعين نواه مسكن وترك عملية إستكمال المسكن أفقيا ورأسيا وفق قدرات المستعمل واحتياجاته وتبعاً لتطور إمكانياته المادية ، وبجهدوه الذاتية تحت إشراف ورقابة تستهدف النفع المتبادل للحكومة وللمشروع وللأفراد المستهدفين به.

الإدارة والتنمية :

ارتبط شكل الإدارة بالكيان الرسمي القائم في محافظة أسيوط مع إنشاء جهاز مستقل للمشروع ذو سلطات خاصة يشمل الإشراف والتنفيذ والنواحي الإدارية والمالية والفنية بالمشروع بالتعاون مع استشاري المشروع ويوضح الشكل التالي الهيكل التنظيمي للمشروع وقد شمل دور الإدارة والتنمية في مشروع مسكن النواه على تخصيص الوحدات للأفراد المستفيدين وتحصيل الأقساط، ثم تحول إلى تنظيم عملية جمع القمامة وأعمال أسفلت للشوارع ومما هو جدير بالذكر أن أعمال المرافق قد تم تنفيذها بالكامل.



تمويل المشروع:

بعد التعديلات التي أجريت بمعرفة المكتب الاستشاري المحلي بأسسوط ونظرا لتأخر تنفيذ المشروع ارتفعت التكلفة المبدئية إلى ٦٨٥ مليون جنيه مصرى ، لذا كان لابد من البحث عن مصادر لتمويل الزيادة فى التكلفة ، وقد أستقر الرأى على توفير الفرق بين التكلفة الفعلية والتمويل الأصيل عن طريق تمويل المشروع ذاتيا من أربعة مصادر:

- تخصيص مسطحات الأراضى المطلة على الشارعين الرئيسين عرض ٢٥،٢٠ متر وهى بمسطح ٢م١٤١٦٠ للبيع كأراضى معدة للبناء بسعر السوق الحرة أو بالمزايدة للحصول على أعلى سعر ممكن (يقدر بحوالى مليون جنيه مصرى).
 - بيع أراضى المنطقة الصناعية للورش ومساحتها ٦١٠٠ م٢م بسعر السوق (يقدر بحوالى مليون جنيه مصرى).
 - بيع وحدات سكنية بالمساكن متعددة الطوابق وعددها ٢٤٠ وحدة بسعر السوق.
 - تحصيل مبلغ ٢٥٠ ألف جنيه من مقدم وأقساط الوحدات أثناء التنفيذ.
- ومع ذلك يظل هناك عجزا قدره مليون جنيه تقريبا وأقترح تغطيته عن طريق :
- مساهمة وزارتى التربية والتعليم والصحة فى تكلفة إنشاء المدرسة والمركز الطبى بمقدار ٢٥٠ ألف جنيه.
 - تدبير مبلغ ٧٥٠ ألف جنيه لاستكمال إنشاء المرحلة الأولى من المشروع والمرافق العامة بمعرفة الحكومة المصرية عن طريق المحافظة و وزارة الإسكان.

اختيار المنتفعين :

وضعت مجموعة من الشروط والقواعد لاختيار المنتفعين بما يتناسب مع الهدف من المشروع من حيث محدودية الدخل وافتقار المسكن للصلاحيه للسكنى وحدت الشروط فيما يلى :

- أن يكون المنتفع من سكان منطقة غرب البلد حسب حدودها الجغرافية.
- أن يتراوح الدخل للمنتفع ما بين ٢٠-٤٨ جنيه شهريا (عام ١٩٨٢).
- عدم صلاحية المسكن الحالى للسكنى.
- عدم امتلاك المنتفع لمسكن آخر أو أرض يمكن إقامة بناء عليها.
- على أن يتم التأكد من هذه الشروط عن طريق البحوث الإجتماعية.

متابعة تنفيذ المشروع :

بعد الإنتهاء من تنفيذ وتسليم الوحدات السكنية بالمشروع للمنتفعين تتولى إدارة المشروع متابعة أعمال الصيانة الدورية لمرافق ومباني المشروع ، والتحقق من الالتزام بالتصميم المعد بمعرفة المشروع ومعاونة السكان فى الحصول على مواد البناء اللازمة لاستكمال الإنشاء وتقديم المشورة الفنية لتمكين السكان من الحصول على القروض، بالإضافة لقيام الإدارة بتطبيق نصوص التعاقد من حيث الشئون المالية والإدارية الخاصة بالمشروع وعلى رأسها تحصيل أقساط المشروع الشهرية.

إنجازات المشروع فى الفترة ١٩٨١-١٩٩٢ :

بالرغم من أن المشروع يشتمل على ٢٦٢٧ وحدة نواه مسكن إلا أنه تم تنفيذ ٢٩٣ وحدة نواة أفقية (٢٥٤م - ٩×٦ م) بالإضافة إلى ٥٧٦ وحدة نواه رأسية فقط.

ويرجع ذلك إلى تراجع الإدارة المحلية بمدينة أسوط عن إستكمال المشروع ، ورغم الموافقة الكاملة على كل مراحل المشروع بدءا من توقيع الإتفاقية وانتهاء بتنفيذ المرحلة الأولى (٢٩٣) وحدة ، وقد استغلت المساحات المتبقية من الموقع فى إقامة مشاريع إسكان حكومية متعددة الأدوار

ويمثل تضارب الاختصاصات بين الهيئات الحكومية المختلفة واحدا من أهم الأسباب المؤدية إلى عدم استكمال المشروع بالإضافة إلى عدم اقتناع المسئولين بالإدارة المحلية بفكرة المسكن النواه باعتبار أن إقامة مثل هذه المساكن يمكن أن يؤدي إلى تحول المنطقة إلى إسكان عشوائى ، واقتناعهم بأن بناء عمارات سكنية يعطى عددا أكبر من الوحدات السكنية وبالتالي إفادة عدد أكبر من السكان.

ولخصر الوحدات السكنية بالموقع بعد التعديلات التى أجريت بمعرفة الوحدة المحلية ومقارنة ذلك بالتخطيط الأصيلى للمسكن النواه وجد الأتى :

• إجمالى الوحدات السكنية من النماذج المختلفة بالموقع ٤٨٠٨ وحدة سكنية بمسطحات ٧٢ ، ٦٨ ، ٥٦ ، ٢٣٠ ، ٥٠م.

• إجمالى قطع الأراضى فى تصميم مسكن النواه ٢٦٣٧ قطعة أرض بمسطحات ٧٢ ، ٦٠ ، ٥٤ ، ٢٤٥ قابلة للارتفاع حتى ثلاثة أدوار ليصل عددها إلى ٧٩١١ وحدة سكنية ، ويضاف إليها ٢٤٠ وحدة نواه رأسية فيصبح الإجمالى للوحدات السكنية بالموقع مستقبلا ٨١٥١ وحدة سكنية أى بعدد يوازى ١,٧ من إعداد الوحدات المنفذة مما يدحض حجة المسئولين بالإدارة المحلية فى رفض فكرة المسكن النواه باعتبار أن العمارات السكنية تعطى عددا أكبر من الوحدات السكنية.

وبالرغم من قلة الوحدات المنفذة من المسكن النواه إلا أن هذا الحجم من الوحدات السكنية أعطى الفرصة لمتابعة التطور والنمو الحادث فى الوحدات السكنية ، ومتابعة المراحل المختلفة للبناء على فترات زمنية مع التقييم المستمر للمشروع.

تطور حركة البناء بالموقع

التطور فى حركة البناء

انخفضت نسبة قطع الأراضى بوضعها الأصيلى كنواه مسكن من ٣٢% فى عام ١٩٨٧ (بعد خمس سنوات من بدء المشروع) إلى ٦,٨% عام ١٩٩٢ ، ووجود هذه النسبة من القطع بمجالها الأصيلية كنواه مسكن يمثل إحدى سلبيات المشروع ، فنسبة من هذه القطع مشغولة بالسكان وعدم قدرتهم على إستكمال البناء يعنى ضعف الإمكانيات المادية لهم وقصور المشروع فى حل المشكلة عن طريق منح قروض طويلة الآجل ، أما النسبة الأخرى (٣,٨%) فعند وجود سكان بها حتى عام ١٩٩٢ يعنى منح هذه القطع لغير مستحقيها ويحدث ذلك فى معظم المشروعات الإسكانية لفساد فى

الإدارة أو لسوء التنظيم أو لقصور في المعلومات والدراسات الإجتماعية لتحديد السكان المستهدفين لمثل هذه المشروعات.

الوضع القائم بالمشروع عام ١٩٩٢ حيث بلغ عدد الوحدات السكنية بالموقع ٤٣٥ وحدة سكنية بخلاف ٢٠ نواه ، وقد مثلت القطع ذات الدور الواحد أكبر نسبة في الموقع حيث بلغت (٤٧%) من إجمالي القطع تليها القطع ذات الدورين (٣٧%) ثم القطع ذات الثلاث أدوار (٧,٨%) وقد لوحظ وجود قطعتين بلغ ارتفاع البناء بهما ٤ أدوار ، ويمثل هذا التفاوت في القدرات الاقتصادية للسكان وإنعكاس ذلك على عملية البناء تساؤلا عن مدى مصداقية البحوث الإجتماعية التي أجريت على السكان في بداية المشروع وبالذات فيما يتعلق بمستويات الدخل من حيث بقاء بعض القطع بحالتها الأولية وارتفاع البعض الأخر إلى ٤ أدوار كاملة.

التطور فى استخدام مواد البناء وطرق الإنشاء

وضع المخطط الأولى للمشروع على أساس أن يتم تنفيذ نواه المسكن باستخدام نظام الإنشاء بالحوائط الحاملة، ونظرا لأن المرحلة الأولى للمشروع تم تنفيذها عن طريق طرح المشروع في مناقصة عامة فقد رفض العديد من المقاولين إستكمال المشروع بعد الترسية لإعتبارات متعلقة بنسبة الربح، مما حدا بإدارة المشروع إلى إعادة التصميم وتحويل الإنشاء إلى النظام الهيكلى فى باقى الوحدات التى لم تنفذ. . كما لوحظ قيام بعض السكان بهدم الجزء المبنى بنظام الحوائط الحاملة وإعادة البناء بالنظام الهيكلى ، وعند مناقشتهم فى أسباب ذلك تبين تخوفهم من عدم تحمل المبنى للإمدادات الرأسية مستقبلا ، وقد بلغت نسبة الإنشاء بالحوائط الحاملة ٤٠% من إجمالي القطع والإنشاء الهيكلى ٦٠%

حالات المباني

ارتفعت نسبة المباني ذات المستوى الجيد وصلت إلى ٦٩% من إجمالي القطع بالموقع، أما المستوى المتوسط فبلغت نسبتها ٢٣%، بينما بلغت نسبة المباني ذات المستوى الرديء ١,٤% من إجمالي قطع الأراضى بالموقع ، كما لوحظ أن هناك بعض القطع تضاهى فى مستواها المستويات السائدة لقطاع الإسكان الخاص الرسمى بمدينة أسبوط وتفوقها فى بعض الأحيان.

إستعمالات الأدوار الأرضية :

تم الاستفادة من الأدوار الأرضية فى الأنشطة التجارية مثل (بقالة - محل حبوب- ألبان- فول وطعمية- صالون حلاقة - تصليح أحذية - خضار وفاكهة ... الخ) وقد أدى إستعمال السكان بموقع النواة للدور الأرضى فى الأنشطة التجارية ساعد فى تعويض العجز بالخدمات التجارية بالموقع السكنى ككل .

حجم الإستثمارات بالموقع :

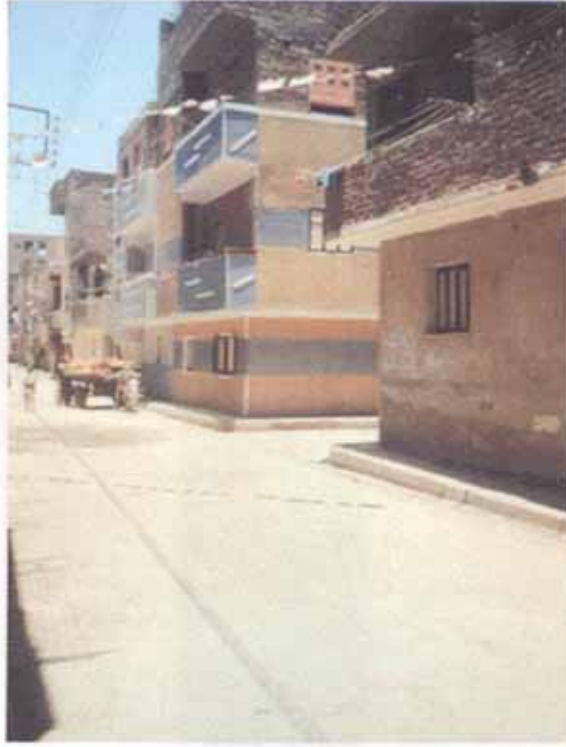
بلغ عدد الوحدات الإجمالية الكاملة التى أضيفت منذ بداية المشروع ٤٣٥ وحدة سكنية بمسطح متوسط ٢٥٠م^٢، إذا اعتبرنا أن تكلفة المتر المسطح من المباني (يعتبار سعر المتر المسطح من المباني التى تقيمها الدولة للإسكان الشعبى بالموقع المجاور) حوالى ١٥٠ جنيه فإن حجم الإستثمارات التى جذبها الموقع ٣٢٥ مليون جنيه من مدخرات الأهالى وذلك من بداية المشروع حتى عام ١٩٩٢ .

مشروع مبارك للتنمية الحضرية
المسكن النواة بمدينة أسبوط

موقع لمسكن النواة

٢٩٣ قطعة أرض (١٢ بلوك)





نماذج من مشروع المسكن النواه بمدينة أسبوط
ويلاحظ التزام الأهالي بإشتراطات البناء

ومن الملاحظات الهامة التي سجلها فريق البحث الميداني عدم وجود مخلفات لاشتراطات البناء تذكر بالموقع سواء بعمارات الإسكان الحكومي المتعدد الأدوار أو في مساكن النواه التي قام الأهالي ببنائها بجهودهم الذاتية، رغم أن المسطح السكني بمشروع المسكن النواه لا يزيد عن ٢٤٥م^٢ للدور الواحد وهو مسطح يقيم به عادة أسرة كاملة وتكون التعديلات بالنسبة للدور الأول والثاني مخصصة في معظم الحالات لسكن الأولاد الذكور عند الزواج . . . وتكاد تكون التعديلات الوحيدة التي أضيفت إلى واجهات العمارات السكنية هي تقفيل البلكنات وضمها للمعيشة وقد تم استطلاع رأى السكان في كل من العمارات السكنية والمسكن النواه عن مدى تفضيلهم الحصول على وحدة سكنية أو قطعة أرض فأجمع جميع السكان على تفضيل الحصول على أرض للبناء لأنها تتيح توفير السكن للأبناء في المستقبل بتكلفة منخفضة ويلاحظ من نتائج الدراسات الميدانية أن منطقة المسكن النواه لا يوجد بها وحدات سكنية للإيجار ولم يسمع أحد عن بيع مسكنه في حين يوجد وحدات سكنية كثيرة معروضة للبيع أو للإيجار مما يؤكد أن مشروع المسكن النواه نجح في الوصول إلى الفئات المستهدفة في حين أنه في مشروعات الإسكان الحكومي التقليدي حصل العديد من السكان على الوحدات السكنية للإستثمار.

التمويل وإسترداد التكلفة :

يعتبر مشروع المسكن النواه أحد المشروعات الثلاثة التي يمونها البنك الدولي في صورة قروض والتي قدرت التكلفة المبدئية بحوالى ٢,٦٦٨ مليون جنيه مصرى و تم إرتفعت التكلفة إلى ٦,٨٥٠ مليون جنيه نظراً لتأخر البدء في المشروع، وقد تم بالفعل إسترداد التكلفة نتيجة بيع قطع الأراضى المطلة على الشارعين الرئيسيين بالمراد للحصول على أعلى سعر ممكن وبيع وحدات سكنية في العمارات المتعددة الطوابق بالإضافة إلى مساهمات وزارتي التعليم والصحة في توفير الخدمات بكل منهما.

تصميم المسكن والتنمية المرحلية :

تم إعداد تصميم المسكن النواه بواسطة استشارى محلى بناء على طلب المحافظة التي رفضت البديل الأول الذى جرى إعداده بواسطة الجهة الممولة، و يعتقد أن تصميم المسكن الملائم لطبيعة المجتمع المحلى كان له أكبر الأثر في نجاح المشروع وتحقيق أهدافه فلم تحدث أية تعديلات أو إضافات على التصميم الأصيل بعكس ما حدث في مشروع المسكن النواه بحلول و الذى تزامن تنفيذه في نفس توقيت مشروع أسيوط.

وقد أدت الجهود الذاتية دوراً هاماً في إستكمال المسكن أفقياً وراسياً وفق قدرات وإحتياجات السكان، وقد تفاوتت درجة المشاركة بالجهود الذاتية طبقاً لظروف كل أسرة حيث تمت عملية إستكمال البناء للغالبية العظمى من السكان عن طريق عمالة فنية بالمصنعيه مع مساعدة أفراد الأسرة في أعمال البناء التي لا تتطلب عمالة ماهرة، وفي حالات محدودة يتم الاستعانة بمقاول صغير مقابل دفع مقدم قدره ٨٠٠ ج.م. للسقف الواحد ويتم سداد باقى الأتعاب على أقساط شهرية تتراوح من ٣٥-٥٠ ج.م. لمدة عام واحد.

وقد تمت عملية استكمال المسكن اعتماداً على الجهود الذاتية للأفراد دون دعم حكومي وهناك محاولات مستمرة لتطوير المسكن والبيئة السكنية وطبقاً لما سبق ذكره فإن حجم الاستثمارات من مدخرات الأهالي منذ بدء المشروع وحتى عام ١٩٩٢ بلغ حوالي ٣,٢٥ مليون جنيه بدون الحصول على أية قروض سواء مدعومة أو غير مدعومة.

وقد ساهم السماح باستخدام الدور الأرضي في الأنشطة التجارية في تنشيط موارد السكان وخلق فرص عمل وتوفير الخدمات التجارية بمنطقة المشروع التي كانت تعاني من نقص هذه الخدمات.

٤/٢/١ مدينة أسوان

تقع محافظة أسوان في جنوب مصر و يبلغ عدد سكانها حسب تعداد عام ١٩٩٦ حوالى ٢٢٠ الف نسمة ومن المتوقع أن تصل في عام ٢٠٠٠ إلى حوالى ٢٧١ الف نسمة و عام ٢٠١٠ حوالى ٣٥٤ الف نسمة وتبلغ المساحة الإجمالية لمحافظة أسوان حوالى ٦٧٨ كم٢ مدينة أسوان حوالى ٦٠% ويقدر معدل النمو السنوى لسكان الحضر من عام ٨٦- ١٩٩٦ حوالى ٢٧,٠ فى الألف، بينما يقدر معدل النمو السنوى لسكان الحضر من ٧٦ عام-١٩٨٦ حوالى ٣٢,٠ فى الألف.

وطبقاً لتقرير التنمية البشرية عام ١٩٩٦ جاء ترتيب محافظة أسوان التاسع من بين محافظات مصر فى دليل التنمية البشرية والذى يقدر بحوالى ٠,٦٠٠ (أى أن الدليل متوسط) وأن نصيب الفرد من الناتج الخلى الإجمالى ٣٠٣٩ بينما على مستوى الجمهورية يقدر بحوالى ٣١٤٦ وأن نصيب الفرد من الدخل بالجنية يقدر بحوالى ٣٣٤٤ بينما على مستوى الجمهورية يقدر بحوالى ٣٤٦١ جنيه.

وفى بداية عام ١٩٨٦ تم عمل المخطط العام لمدينة أسوان من قبل الهيئة العامة للتخطيط العمرانى والوكالة الألمانية للتعاون الفنى و أثناء ذلك تم مناقشة المسئولين المحليين عن إمكانية القيام بعمل مشروع نموذجى بأسوان للتطوير الحضرى و لقد لقى هذا الإقتراح ترحيباً لدى المحافظة و تم الإتفاق فى شهر مارس ١٩٨٦ على تنفيذ مشروعاً إرشادياً فى منطقة الناصرية وذلك بدعم فنى ومالى من جمهورية المانيا الإتحادية. وكان من ضمن أسباب إختيار الناصرية قيام السكان بمجهوداتهم الذاتية من جراء أنفسهم بالبدء فى إصلاح الوضع المتدهور الذى كانت عليه المرافق العامة، فالناصرية تعتبر إلى جانب قريها من وسط المدينة فهى أكثر أحياء مدينة أسوان كثافة بالسكان ولذا فإن ما شجع قيام المشروع فى هذه المنطقة هو رغبة السكان وحاجتهم إلى مثل هذا المشروع بالإضافة إلى إمكانية تنفيذه بمبالغ ضئيلة نسبياً.

١/٤/٢/١ مشروع تحسين الناصرية والامتداد العمرانى للناصرية

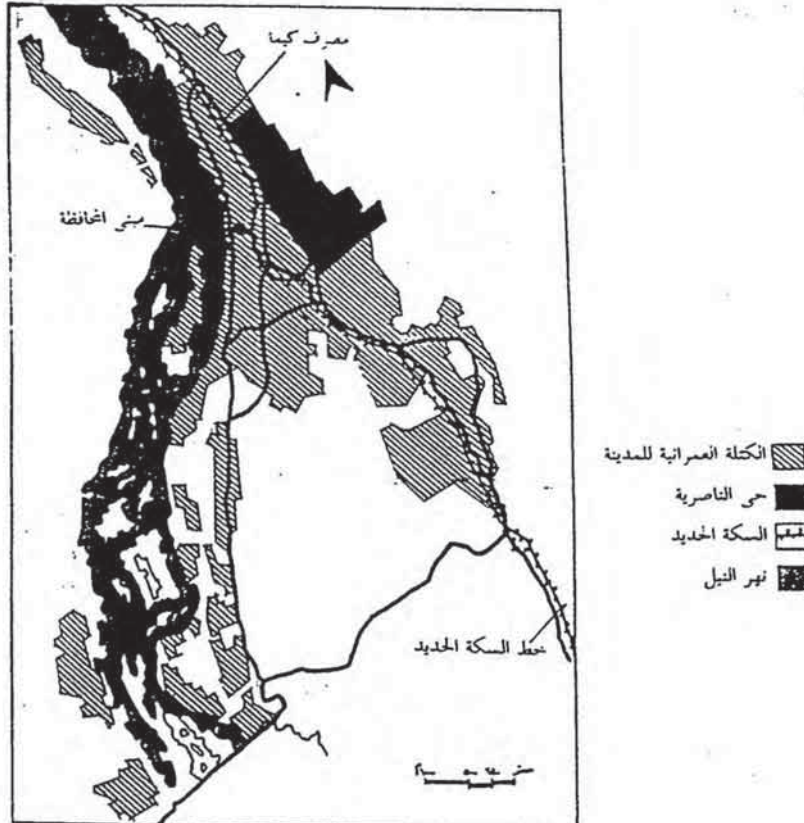
(أ) مشروع تحسين الناصرية

نشأة المنطقة

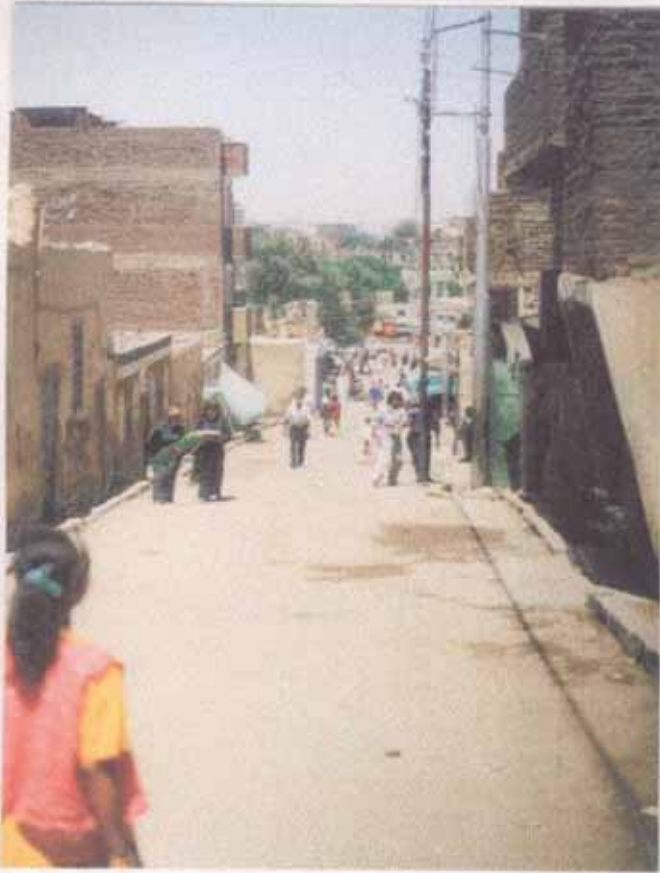
يرجع تاريخ نشأة منطقة الناصرية إلى عام ١٩٣٣/١٩٣٤ حيث استقرت بها بعض العائلات النوبية، وقد أطلق أسم الناصرية على هذه المنطقة على أسم الرئيس الراحل (جمال عبد الناصر) وقد وفدت تلك العائلات النوبية من قرية أميركاب أعلى خزان أسوان القديم الذى تم تعليته فى بداية الثلاثينيات، وعند توسعه الخزان أضطر النوبيين إلى الهجرة من قراهم والاستقرار فى الناصرية وفى بداية الستينات: عند البدء فى بناء السد العالى أدى تهجير النوبيين إلى استقرارهم فى منطقة الناصرية وقاموا ببناء منازلهم على الطراز النوبى، وفى منتصف الخمسينات، وفدت عائلات من مدن كوم أمبو وأداو وقد استقرت هذه المجموعات فى المنطقة بمحاذاة مصرف السيل شمال الامبركاب ، وفى نهاية الخمسينات: زاد معدل الهجرة من المدن الشمالية وذلك بسبب زيادة فرص العمل الناتجة عن إنشاء المصانع والشركات مثل مصنع السماد بكيما، والذي تم إنشاؤه بين سنة ١٩٥٧ - ١٩٥٨، وهو ما جذب العديد من العمال من الأقاليم الشمالية حيث استقروا بمنطقة الناصرية ومعظم الأهالى قاموا ببناء المنازل من الأحجار بأنفسهم.

الموقع

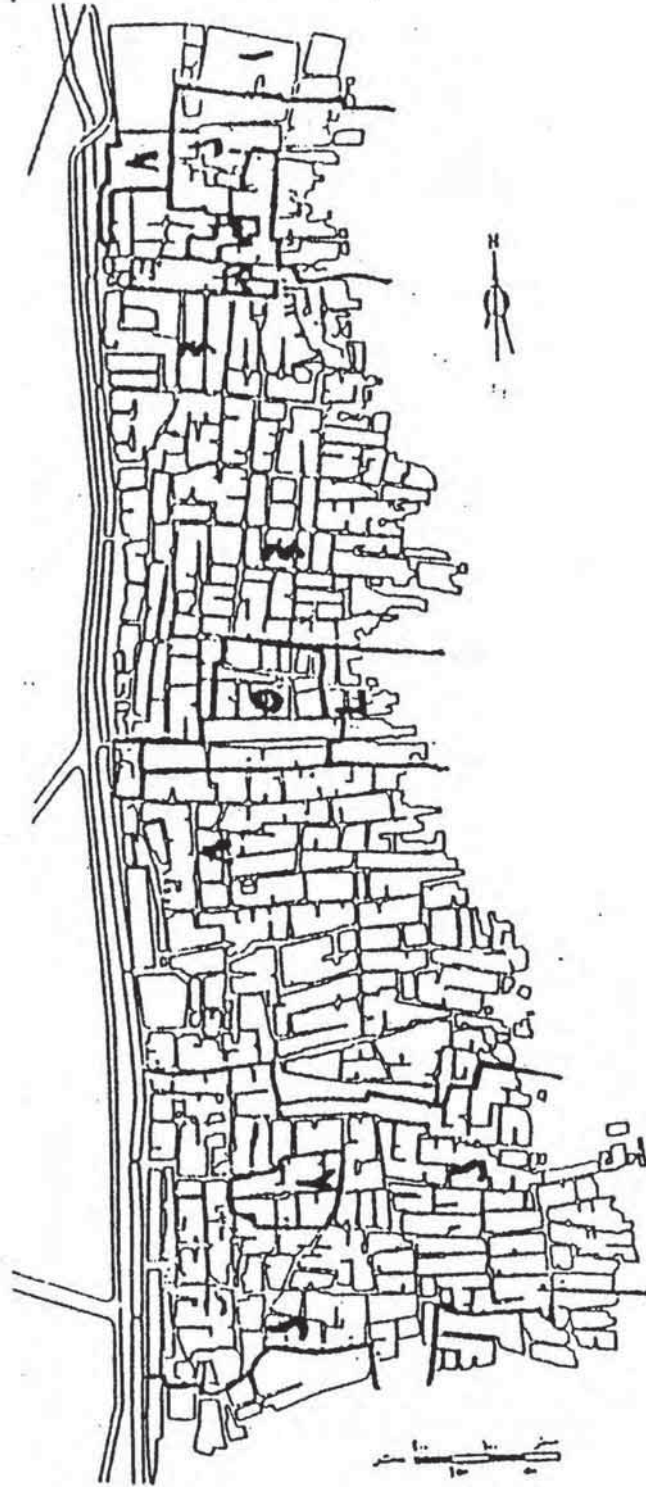
تقع الناصرية بمقربة ٢ كيلو متر شرق من مركز مدينة أسوان وتمتد فى اتجاه الشمال الجنوبى بمحاذاة منحدر صخرى حيث جزءه الأوسط والجنوبى يتجه إلى الغرب، وفى الجنوب توجد مناطق سكنية للنوبيين تتميز بالأبنية الداخلية الواسعة، ويوجد فى الشمال الغربى طاحونة غلال كبيرة ، بينما يوجد فى الشمال منطقة سكنية أخرى للنوبيين .



موقع الناصرية بالنسبة لمدينة أسوان



الشارع الرئيسي
ومدخل منطقة الناصرية



التجمعات السكانية في الناصرية طبقاً للأصول الجغرافية

- ١- أبناء النوبة ٢- أبناء بني هلال ٣- العبادة ٤- أبناء مركز الأقصر
٥- أبناء مركز أرمنت ٦- أبناء مركز إدفو ٧- أبناء مركز قوص



الشوارع الفرعية بمنطقة
الناصرية بأسوان

أهداف المشروع

- تحسين المستوى المعيشى بالمنطقة.
- إمداد المنطقة بالبنية الأساسية الضرورية.
- تشجيع قدرات المساهمة الذاتية والتأكيد على أهمية المشاركة الشعبية.
- تنشيط مشروع تحسين الناصرية كنموذج للتحسين المتكامل مع دراسة إمكانية تطبيق التجربة في أماكن أخرى.

مقترحات التحسين

- عمل شبكة للصرف الصحى.
- عمل شبكة مياه بالإضافة إلى محطة رفع وخزان أرضى
- بناء مركز للخدمات
- ترسيخ البرامج الاجتماعية من خلال تنظيم المجتمع وتنفيذها.
- تنمية تنظيم المجتمع وتحسين الجمعيات.
- تحسين والتوسع في بناء المدارس.
- بناء حضانات وملاعب للأطفال.
- إنشاء الملاعب الرياضية وتنسيق المساحات المفتوحة.
- توفير ملكية الأراضى

بدأ الأعداد لتنفيذ مشروع الناصرية عام ١٩٨٧ بناء على توصيات مخطط التنمية العمرانية لمدينة أسوان إلى اعتماد عام ١٩٨٦ وقام بإعداده الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بالتعاون مع الوكالة الألمانية للتعاون الفنى. وكان من أهم أسباب اختيار مشروع الناصرية للتطوير قيام السكان بمجهوداتهم الذاتية بمحاولة إصلاح الوضع المتدهور للمرافق والخدمات العامة، بالإضافة إلى ذلك فإن منطقة الناصرية تعتبر أكثر أحياء أسوان كثافة وأكبر تجمع عشوائى بمدينة أسوان حيث بلغ تعداد السكان عام ١٩٨٧ حوالى ٣٧٠٠٠٠ نسمة.

وقد عينت الوكالة الألمانية خبيراً دائماً للمشروع يقوم بدور إستشارى لمساعدة مدير المشروع المصرى وفريق العمل بالمشروع، ويقوم الخبير بالتنسيق بين المشروع وإدارات المصالح بالمدينة . أما فيما يتعلق بالمساهمة المالية فقد بلغ أجمالى تكاليف المشروع حوالى ٩ مليون جنيه مصرى على النحو التالى وفقاً لآخر جدول تم تعديله فى يونيو ١٩٩١ :

- مساهمة الجانب المصرى ٣٣%
- مساهمة الجانب الألمانى ٣٠%
- مساهمة أهالى المنطقة (تم حسابها على أساس مشاركتهم فى أعمال الحفر للبنية الأساسية) ٣٧%
- بالإضافة إلى العائد من بيع الأراضى بالمنطقة

أنماط الإسكان

تشكل الهيكل العام والمميز لمنطقة الناصرية في وقت بناء السد العالى فقد تم إنشاء العديد من المنازل المبنية بالأحجار والطوب النسي على الأراضى المملوكة للدولة وأصبحت الناصرية أكبر منطقة سكنية عشوائية في أسوان، وتميز منازل منطقة الناصرية بثلاث طراز للبناء:

١- المنزل التقليدى ذو الطراز الريفى (٧٠ إلى ٩٠ متر مربع) ويبلغ سمك الجدران من ٤٠ إلى ٥٠ سم ومبنية بالطوب اللبن أو الحجر.

٢- طراز مطور من المنزل التقليدى بسقف خرسائى ومبنى على أساس إمكانية إضافة دور علوى.

٣- المنزل الحديث ذو هيكل خرسائى أو طوب أسمنتى من طابقين أو ثلاث طوابق ، وتتكون معظم منازل الناصرية من دور واحد طبقاً للنموذج التقليدى.

شبكة الصرف الصحى

كان لمد شبكة الصرف الصحى بمنطقة الناصرية أولوية ، وقبل بداية مشروع تحسين الناصرية لم يكن سوى ٤% من المنازل لديهم توصيلة مؤقتة بمواسير عمومية للصرف الصحى التى تسير فى الجنوب الغربى متوازية مع مصرف السيل وتصل من محطة الضخ إلى محطة معالجة المياه الخاصة بالمدينة ، وكانت هناك مواسير أخرى تسير فى المنطقة الغربية حالة مياه الصرف الصحى لتصبها فى مصرف السيل، والسكان يلقون بالمياه المستعملة فى الشوارع وقد تم عمل أول تخطيط لشبكة الصرف الصحى عن طريق مكتب إستشارى مصرى بالقاهرة ، إلا أن التخطيط كان يحتاج إلى جهد فنى كبير وتكاليف باهظة ولذا قامت الوكالة الألمانية بالتعاون مع خبير محلى بإعادة التخطيط لذا فقد تم تعديل عمق الحفر إلى ما يقارب النصف وأمكن تخفيض النفقات إلى الثلث من تكلفة قدرها ٩٥ خمسة وتسعون جنيهاً مصرياً إلى ٦١ واحد وستون جنيهاً مصرياً تقريباً للمتر الطولى.

وقد قام السكان بأعمال الحفر ووضع المواسير بإشراف عمال محليين مهرة تم إختيارهم بواسطة فريق العمل بالمشروع ومعظمهم من أبناء منطقة الناصرية كما قام المشروع بإمداد أهالى المنطقة بالمعدات والأدوات

سير العمل فى برنامج الجهود الذاتية:

يتم دعوة سكان المنازل فى الشارع الذى سيبدأ فيه أعمال الحفر إلى إجتماع مع فريق العمل بالمشروع لإحاطتهم علماً بما سيتم ولشرح أسلوب سير العمل وقبل بدء أعمال الحفر فى مكان ما يتم وضع علامات بالجبس لتحديد عرض مجرى الحفر المراد حفرها ، وكذلك تحديد عمق الحفر تم يقوم خبراء المشروع الخليون بإرشاد الأهالى الذين يقومون بأعمال الحفر واستخدام شواكيش التكسير ويعمل كل من الأهالى فى نطاق أملاكه الواقعة بالشارع أما الحالات التى يتعذر فيها على الأهالى القيام بهذه الأعمال مثل الأرامل وربات البيوت بدون عائل، فيقوم عادة الأقارب أو الجيران بالمساعدة فى ذلك ، وهناك بعض الحالات يدفع الأهالى للآخرين أجراً نظير قيامهم بالعمل وفريق العمل بالمشروع لا يتدخل فى مثل هذه المواقف التى تسير بأسلوب ودى بين الأهالى، ويستمر ليلاً على ضوء المصابيح الكهربائية حيث يتم مد التوصيلات الكهربائية من المنازل لإناره الشارع، وفى بعض الأحيان يستمر العمل فى الأزقة الضيقة حتى بعد منتصف الليل.

وعند بدء المشروع بمنطقة الناصرية كانت توصيلات المياه مقتصرة فقط على ماسورة المياه الرئيسية للمدينة الواقعة غرب مصرف السيل، ويبلغ طول شبكة المياه الأصلية ٣٥٠٠ متراً، ويبلغ عدد الحفريات العمومية المنتشرة بالمنطقة (١٥) حفية تقع معظمها بمحاذاة مصرف السيل (ترعة كيما)

أن هدف المشروع كان بناء شبكة مياه جديدة تماماً حتى يتم توفير المياه بصفة منتظمة وذلك عن طريق توصيلات تصل إلى جميع المنازل وتكون قادرة على إستيعاب أى احتياجات إضافية للتوصيلات في المستقبل دون الحاجة إلى تغيير التركيب الأساسى كما أن التكاليف سوف تكون مناسبة .

دور الجهات المشاركة فى تنفيذ المشروع

تزامن تجمع الأهالى وتحاورهم على فكرة النهوض بالمنطقة وخدماتها مع المسئولين بالمحافظة والإدارات الخلية لحل هذه المشاكل مع وجود وفد المعونة الألمانية بمدينة أسوان لإعادة تخطيط المدينة وإعداد خطة للنهوض بالمناطق العشوائية بها ولأسباب عديدة كان الرأى العام بالمحافظة يفضل قيام مشروعات التطوير بمناطق عديدة ليس من بينها منطقة الحكاروب والأمركاب وأثناء تجول وفد من محافظه وممثلى المعونة بالمدينة والمناطق العشوائية بها وقع إختيار الوفد على منطقة الناصرية للقيام بالمشروع ولم ترحب المحافظة فى أول الأمر بهذا الإختيار ولكن نتيجة لإصرار الجانب الألماني ومع تحرك الأهالى واتصالهم بالمحافظة وافقت المحافظة على المشروع رغم التحفظات الكثيرة للقيام بمثل تلك المشروعات فى منطقة الناصرية.

دور تشكيل مجلس الأهالى

بعد الموافقة على إقتراح الوكالة الألمانية للقيام بمشروع التطوير بمنطقة الناصرية بدأ الاستشاريون زيارة المنطقة والتعرف عليها وكان سكان المنطقة فى ذلك الوقت حوالى ٣٧ الف نسمة وعندما بدأ النسيج الاجتماعي تتضح معالمه وهوية المنطقة، بدأ ظهور أول مدخل يمكن من خلاله التعامل مع سكان المنطقة وهو من خلال القيادات الطبيعية الموجودة أصلا فى المنطقة المتمثلة فى قيادات الجمعيات القبلية والتي بلغ عددها ٣٩ جمعية قبلية موجودة بالفعل فى شكل جمعيات أهلية.

فى البداية تم استغلال مقر (المضاييف) المخصصة لتلك الجمعيات فى عمل اللقاءات مع الأهالى و عرض الفكرة عليهم ولم يكن من السهل أيضا التعامل مع ٣٩ كيان موجود بالمنطقة وكان لا بد أن يكون هناك ممثل للمنطقة يمكن التشاور معه فى الأمور العديدة المتعلقة بالمشروعات وكافة المشاكل المتوقعة و بقرار من المحافظ تم تشكيل مجلس الأهالى بحيث يكون ممثل للجمعيات الموجودة بالمنطقة والتي تمثل بالفعل أغلب السكان وأعتمد تشكيله أساساً على ممثلين للجمعيات الأهلية الموجودة بالمنطقة فى حدود ٣ أفراد من كل جمعيه وكان مقرهم فى البداية إحدى مقر الجمعيات الموجودة بالمنطقة وأن كانت هناك العديد من الإجتماعات التى تمت فى العديد من المضاييف الموجودة بالمنطقة .

وبدأت الإجتماعات وإقناع الأهالى بالمشاركة والتجاوب مع الجهات المشاركة فى المشروعات وتم عقد العديد من الاجتماعات وكانت محاور المناقشة تتركز أساساً حول:

- المشروعات المطلوب تنفيذها بالمنطقة.
- نسبة مشاركة كل جهة من الجهات.
- نوعية المشاركة لكل جهة من الجهات.

ولقد كان مجلس الأهالي فضل كبير في إقناع السكان بالمنطقة بالمشاركة في المشروع وكذلك التفاوض مع كل من الاستشاري والمحافظة في أن تكون نسبة الأهالي في المشاركة بالجهد في أعمال الحفر فقط دون المشاركة المادية في المشروع وقد انتهت المفاوضات على أن تكون :

- مشاركة الأهالي بالحفر كل منهم أمام مرله وبلغت نسبة المشاركة حوالي ٣٧% من قيمة المشروع
- مشاركة الاستشاري المعاونة الفنية والأدوات وبلغت نسبة المشاركة حوالي ٣٠% من قيمة المشروع
- مشاركة المحافظة بالمواير وبلغت نسبة المشاركة حوالي ٣٣% من قيمة المشروع

ومن هنا بدأت الحاجة إلى إنشاء جمعيه ذات صفة قانونية تمثل سكان المنطقة ويمكن التعامل من خلالها بين الاستشاري والأهالي والإدارات الخلية وهي جمعيه تنمية المجتمع المحلي بالناصرية ولقد كان للاستشاري مساهمة فعالة في تكوين تلك الجمعية وتمثلت في إنشاء مقر الجمعية الموجود حالياً بالمنطقة وشاركت في جميع مراحل إنشائه وتصميمه مشاركة كاملة. وتكوين جمعية تنمية المجتمع بالناصرية لم تعد هناك حاجة لوجود مجلس الأهالي ، وصدر قرار من محافظ أسوان بجل مجالس الأهالي، وتم بناء مبنى الجمعية الحالي ثم أشهر الجمعية في ١٥/٩/١٩٩٢.

دور جمعية تنمية المجتمع المحلي

يتكون مجلس إدارة الجمعية من ١٥ عضواً منهم ١٣ رجلاً وسيدتان للجنة المرأة وأعتمد تشكيل الجمعية على التقسيم الجغرافي للمنطقة حيث تم تقسيم المنطقة إلى عشر مناطق كل منطقة يمثلها عضواً في مجلس الإدارة أو يمثلها عضوان في حالة المناطق ذات عدد السكان الكبير وبذلك أصبحت الجمعية هي نتاج من كل الجمعيات الموجودة بالمنطقة، ويبلغ عدد أعضاء "جمعية تنمية المجتمع" حوالي ١٥٠٠ عضواً وطبقاً للأنشطة المطلوب لسكان المنطقة تم تشكيل لجان وهي: اللجنة التنفيذية - لجنة قروض - لجنة الشباب - لجنة النظافة والبيئة - لجنة المرأة - لجنة المصالحات - لجنة البنية الأساسية - لجنة التدريب - اللجنة الثقافية - الاتصال، ويتم عقد إجتماع للجمعية العمومية مرة كل عام.

انجازات المشروع في الفترة من ١٩٨٧-١٩٩٢

تحسين البنية الأساسية وتشتمل على :

- شبكة الصرف الصحي.
- شبكة الطرق.
- شبكة المياه.
- التخلص من القمامة.

تطوير الخدمات المجتمعية :

- مركز الخدمات.

- توسيع وتطوير المدارس.

- إصلاح والتوسع في بناء مراكز الجمعيات.

برامج تملك الأراضى للسكان :

- إعداد البرامج الإجتماعية للتدريب.

- التمويل للمشروع والعناصر الخاصة به.

تطور الخدمات المجتمعية :

تم بناء مركز الخدمات ويشتمل على جمعية تعاونية-مكتب تنظيم الأسرة- مخبز- مكتب بريد- قاعة إجتماعات لمجلس أهالى الناصرية- مكتب للتأمين الصحى- صيدلية- عيادة صحية- مكتبة.

توسيع وتطوير المدارس :

تشمل منطقة الناصرية على ثلاث مدارس فقط ، ونظراً للحاجة الملحة لزيادة العدد مع صعوبة ذلك لعدم وجود المساحات الكافية لإقامة مدارس جديدة حالياً فقد تم وضع خطة لتطوير وتوسيع المدارس القائمة.

بيع الأراضى للسكان :

نظراً لأن جميع منازل الناصرية تم بناؤها على أملاك الدولة، وتقوم الحكومة بتحصيل إيجارات نظير ذلك، فقد تم الإتصال بين جهاز تطوير المشروع ومجلس المدينة والحفاظة على تنظيم الإجراءات الخاصة بتملك الأراضى.

وتم تحديد أسعار الأراضى بما يوازى ثلث السعر المعتاد للسوق لتسهيل عملية الشراء للأهالى (تراوح سعر المتر بين ٥- ١٠ جنيهات)، ويتم الشراء إما بالدفع الفورى أو على أقساط شهرية.

وحتى عام ١٩٩١ بلغ عدد القطع التى تم بيعها ١٨٧٩ قطعة ، وبلغت حصيلتها ٦٣٣٦٨٨ جنيهاً مصرياً، وقد قام فريق العمل بالمشروع بإقناع السلطة المحلية بأن يتم إيداع إيرادات بيع الأراضى فى حساب خاص لإستخدامها فى مجال الإنفاق والتوسع فى المرافق العامة.

إعداد البرامج الإجتماعية والتدريب :

وتتم هذه البرامج من خلال مراكز الجمعيات الأهلية وتشتمل على :

- برامج ثقافية ومحو الأمية والتدريب المهنى والإسعافات الأولية وعلوم الصحة ودورات تدريبية على أعمال الحياكة والتريكو.

- برامج خاصة بتشجيع العمل المستقل : برنامج خاص لتشجيع فكرة الأسر المنتجة بالمنطقة بالتعاون مع الشؤون الإجتماعية لتقديم القروض للأسر ذات الدخل المحدود.

تقييم الوضع الحالى بمنطقة تحسين الناصرية

نجح المشروع فى تحقيق أهدافه الأساسية من حي تحسين مستوى المعيشة بالمنطقة وتوفير الخدمات العامة وإمداد المنطقة بالبنية الأساسية الضرورية وكذلك بالنسبة لتشجيع قدرات المساهمة الذاتية والتأكيد على أهمية المشاركة الشعبية.

وقد أثبت مشروع الناصرية نجاحه كنموذج للتحسين المتكامل يمكن تكرار تطبيقه في مناطق أخرى بالإمكانيات المحلية إذا ما توافرت القناعة لدى الأجهزة المحلية بأهمية مثل هذه المشروعات ومع التقييم المستمر يمكن التعرف على الإيجابيات وتلافى السلبيات بحيث تأتي المشروعات التالية بأقل قدر من المشاكل والصعوبات.

مدى تلبية المشروع لاحتياجات الفئات المستهدفة :

لا شك أن جميع سكان منطقة الناصرية قد استفادوا من تنفيذ المشروع حيث تتمتع جميع المساكن حالياً بالمرافق العمومية التي كانت محرومة منها قبل تنفيذ المشروع، وهذا ما يؤكد جميع السكان، ولكن هناك شكوى عامة من أن دور المشروع قد أنتهى بانتهاء الإمداد بالمرافق، على سبيل المثال تم وضع نظام لجمع القمامة نفذ لبضعة شهور ثم توقف وتعاث المنطقة بشدة حالياً من عدم جمع القمامة بالمنطقة.

كذلك هناك شكوى من أسلوب منح القروض الخاصة باستكمال البناء أو تحسين المسكن حيث تمنح على شكل مواد بناء بأسعار أعلى من سعر السوق، بالإضافة إلى ذلك فإن من يرغب في البناء أو التعلية عليه تسديد رسوم قدرها حوالي من ٢٥٠٠ إلى ٣٠٠٠ ح.م. وهي رسوم مرتفعة جداً بالنسبة لمعظم سكان المنطقة وكان يجدر استثنائهم من هذه الرسوم أسوة بمعظم المشروعات التجريبية (على سبيل المثال مشروع المسكن النواه بأسوط).

وهناك شكوى عامة من السكان من ارتفاع نسبة البطالة بين الشباب ويعتقد السكان أن الجهود التي تبذلها جمعية تنمية المجتمع لبناء قدرات الشباب غير كافية لتوفير فرص عمل نتيجة لعدم رصف الشوارع وانعدام الحدائق العامة والخدمات الترفيهية فإن المظهر العام للمنطقة يعكس مستوى سيء متدنٍ، ولا شك أن المشروع يحتاج إلى بعض الجهد وإعادة تنظيم جهود المشاركة الشعبية لاستكمال تحسين البيئة العمرانية بالمنطقة وتنفيذ برامج لتنمية الدخل وتنشيط الأعمال الإنتاجية.

مشروع الإمتداد العمرانى للناصرية (اسوان)

تقسيم الأراضى الجديدة

تقع المنطقة الجديدة لتقسيم الأراضى بشرق الناصرية وهى منطقة مرتفعة عن منطقة الناصرية القديمة، وظهر الاتجاه نحو الامتداد الى شرق الناصرية بعد نجاح تجربة الارتقاء بالناصرية القديمة وتكدس السكان بها بالإضافة إلى بدء محاولات من قبل الأهالى للتعدى على الأراضى شرق الناصرية والبناء عليها بدون تراخيص مما عجل بتنفيذ مشروع تخطيط الإمتداد العمرانى للناصرية للحد من النمو العشوائى للمنطقة ويتولى مسئوليه تخطيط مشروع شرق الناصرية وتوزيع الأراضى " وحدة التنمية الحضرية " بالمحافظة بالمشاركة مع منظمة ال GTZ وجمعية تنمية المجتمع بالناصرية، و قسمت قطع الأراضى الى ثلاث مراحل (١٦٠ فدان) فى صورة بلوكات بمساحات من ٩٠ - ١٥٠م، ٢، ومن ١٥٠ - ٢٠٠ م، وتم امداده بالمياه و الصرف الصحى حيث توجد الآن بيارات الصرف بالموقع وكذلك يوجد خزان المياه الذى يغذى الناصرية القديمة ولكن هذه الامدادات لم تنتهى بعد بالكامل وكانت أسس توزيع الأراضى واختيار الفئات المستهدفة كما يلى :

- ٨٠% لأهالى الناصرية

- ١٠% كوارث وطوارئ وإزالة

- ١٠% توسعات

وفى عام ١٩٩٦ تم تخصيص أراضى المرحلة الأولى (٣١٠ قطعة - ٤٠ فدان) طبقاً للاولويات التالية

١- الفئة الأولى : فك أسر (أكثر من عائلة فى وحدة سكنية واحدة)

٢- الفئة الثانية : الشباب المقبل على الزواج والزواج الحديث

٣- الفئة الثالثة: المنازل الآيلة للسقوط وتوسعات بعض الشوارع (الإزالة)

٤- الفئة الرابعة: النشاط الاستثمارى (٢١ قطعة أرض متميزة تباع بالمرزاد)

وتم تحديد أسعار الأراضى كما يلى :

١٥ ج.م/م - واجهة واحدة

٢٠ ج.م/م - واجهتين

٢٥ ج.م/م - ٣ واجهات

وفى حالة الدفع نقداً يخصم ١٠% أما فى حالة التقسيط فيكون على ١٠ سنوات والدفعة المقدمة ٢٥% بالإضافة

إلى ١٠% مقابل إنتفاع (قرار خاص بمحافظة أسوان) فى ٦٥% الباقية يتم تقسيطها على ١٠ سنوات.



تقسيم الأراضي بامتداد الناصرية

رسوم الترخيص

تتراوح ما بين ٢,٥٠٠ الى ٣,٠٠٠ ج.م تشمل أتعاب إستشارية، تأمينات إجتماعية (٣% أو حوالى ٥٠٠)، ٤٠٠ جنيهه مكافحة النمل الأبيض، رسوم مجلس المدينة (٤٥٠ جنيهه)، رسم فحص (١٠٢ جنيهه)، والقانون يشترط جراج لكل وحدة سكنية ، وقد تم إستثناء الشوارع بعرض ٦ متر من هذه الجزئية وكذلك المسطحات الأقل من ١٠٠ متر. أما بالنسبة للفراغات فيترك ١٠% باستثناء من المحافظ في الأراضى ذات المسطح حتى ٩٠ م٢ ، ويترك ٢٠% في الأراضى حتى ٢م١٠٠ ، ويترك ٣٣% في الأراضى الأكثر من ٢م١٠٠ وذلك باستثناء من المحافظ.

أسعار الأراضى

تتراوح بين ٥ الى ١٠ ج.م ٠م.م وتم تثبيت السعر ٨ سنوات ، أما الآن فيتراوح بين ٧-١٥-١٠ ج.م ٠م.م/٢
أما السعر الحقيقى من ١٠٠ الى ١٥٠ جنيهه /٢م ٠

الصعوبات التى تواجه التقسيم الجديد

- تعاني المنطقة من عدة مشكلات أساسية تمنع السكان من الامتداد سريعاً والانتقال إليها:-
- عدم وجود طريق ممهد يصل الى المنطقة بسهولة مما يعوق ويزيد من تكلفة صعود مواد البناء الى المنطقة.
- عرضت المحافظة ٣٠٠ قطعة للبيع بالمنطقة الجديدة بأسعار رمزية تتراوح بين ١٥-٢٥ ج.م/م.م ولم يبدأ البناء الفعلى غير عدد محدود من سكان الناصرية الذين بدأوا البناء بجهودهم الذاتية بامكانيات محدودة حيث أن القرض الذى يوفره المشروع فى شكل مواد بناء محدود للغاية ولا يكفى سواء بناء الأساسات وجزء من المباني.
- مغالاة المكاتب الهندسية فى أتعاب التصميمات مع أن العملاء هم من محدودى الدخل مما يشكل عبئاً عليهم ويستهلك جزء كبير من قيمة القرض فى أتعاب التصميمات حيث تصل أتعاب التصميم الى حوالى ٨٠٠ جنيهه للمهندس الاستشارى.

القروض وإسترداد التكلفة

- وهى منحة من GTZ تديرها الجمعية وتبلغ مليون جنيهه مصرى وأسلوب القرض كما يلى :
- ٤٢٠ الف جنيهه لشرق الناصرية وتتراوح قيمة القرض من ٣ الى ٧ آلاف لمدة ٧ سنوات كحد أقصى وبفائدة ١٠%
- والقسط الشهرى متناقص حيث يبلغ القسط ١١٦ ج/شهر إذا كان القرض ٧٠٠٠ جنيهه ويصل الاجمالى الى ٩٢٠٠ جنيهه فى نهاية ٧ سنوات، وهناك نوعان من القروض:
- ١- تحسین منازل بحد أقصى ٣ آلاف ولمدة ٣ سنوات بفائدة ١٠% متناقصة
- ٢- لزيادة الدخل بقيمة ١٥٠٠ ج.م ٠م.م ولمدة ٣ سنوات بأقساط متناقصة



جمعية تنمية المرأة والمجتمع بامتداد الناصرية

٢٧٨/١



تقسيم الأراضي بامتداد الناصرية

تقدم الجمعية قرض للمتفعين بالاراضى فى حدود ٧٠٠٠ جنية لشراء الارض وبفوائد ترد على أقساط شهرية حيث تدفع قسط شهرى فى حدود ٧٠ جنية بعد أن يكون قد سدد ربع قيمة الأرض أولاً ويقدم هذا القرض فى صورة مواد بناء (أسمنت - حديد - طوب) ولا يتم تسليم المقترض المبلغ

يتراوح السعر الفعلى للأراضى بالمنطقة بين ١٠٠-١٥٠ ج.م./م^٢ وأبدى معظم السكان بالناصرية القديمة رغبتهم فى الحصول على قطع أراضى فى شرق الناصرية و أكد جميع السكان الذين تم اجراء حوار ميدانى معهم أنهم لم يسموعوا عن مشروع شرق الناصرية ولم يعلن عن توزيع أراضى المرحلة الأولى، مما يشير أن الأراضى التى تم توزيعها لم تصل إلى الفئات المستهدفة وإنما حصلت عليها بعض الفئات القادرة للاستثمار وهو ما يتضح من بطء حركة البناء والتشييد بالمنطقة.

كيفية البناء وتدرج عملية البناء

عندما إكتظت منطقة الناصرية القديمة بالسكان بدأ التفكير فى الامتداد الى منطقة شرق الناصرية، حيث تم شراء قطعة الأرض لأنها أرخص من الناصرية القديمة، والبعض يبدأ فى البناء فعلاً حيث يبدأ بدور أرضى و قد يكون سقف "جريد" أو يقسم الدور الأرضى الى شقتين فيما بعد لسكن الإبن الأكبر عند الزواج، وعندما يكبر باقى الأولاد يقوموا بالاتفاق مع مقاول لبناء سقف خرسائى ودور أول يتم تقسيمه الى شقتين آخرتين لتستوعب قطعة الأرض ٤ شقق لأربع أسر حيث أن مسطح الأرض يكون فى حدود ١٧٠ متر مربع أو تقسم على شقتين بالدور وبذلك يكون حل أوفر لمشكلة الاسكان بالمنطقة بدلا من الايجارات المرتفعة للشقق بالناصرية القديمة.

و- بالتالى كمثال لأحد المتفعين أخذ قطعة بمسطح ١٤٥ متر مربع و بسعر المتر ٢ جنية، فإن ثمن الأرض وحده يصل

الى ٢٩٠٠ جنية، يدفع ١٠٦٠ جنية كدفعة مقدمة لثمن الأرض .

-سعر حفر المتر يكلف ٧,٥ جنية .

-سعر طن أسمنت ورمل ٢١٠ جنية .

-توصيل المون الى الأرض فوق يكلف ٥٠ جنية

-عامل البناء يأخذ ١٤ جنية للمتر مبانى بالحجر .

-٢٠ متر رمل ب ٢٠٠٠ جنية .

٨٠٠ جنية أتعاب التصميم للمهندس الإستشارى وبالتالى لم يستطع هذا المنتفع إلا أن يبنى أعمدة وسقف وحائط حجر

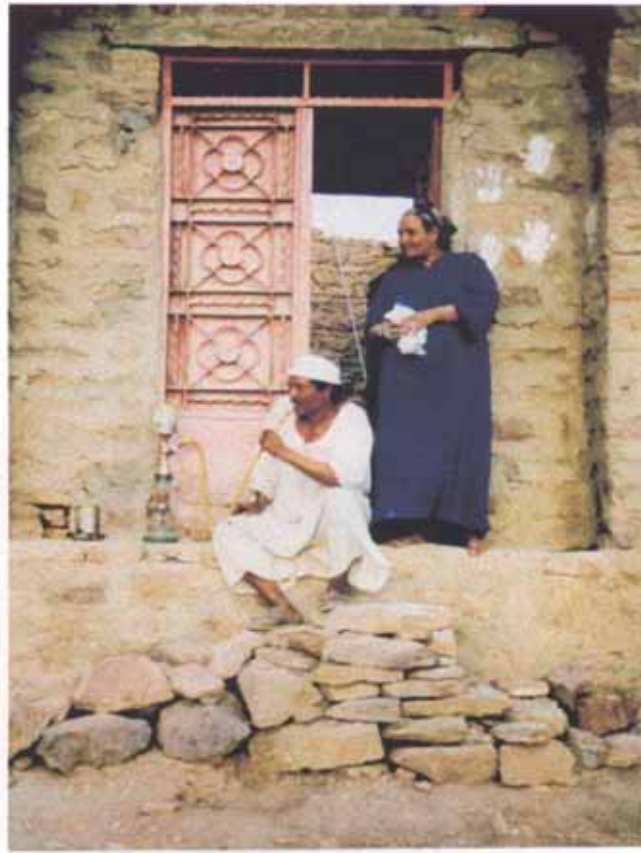
بارتفاع ١,٥ م عن سطح الأرض لان ٧٠٠٠ جنية القرض لم تكفى لأكثر من ذلك .



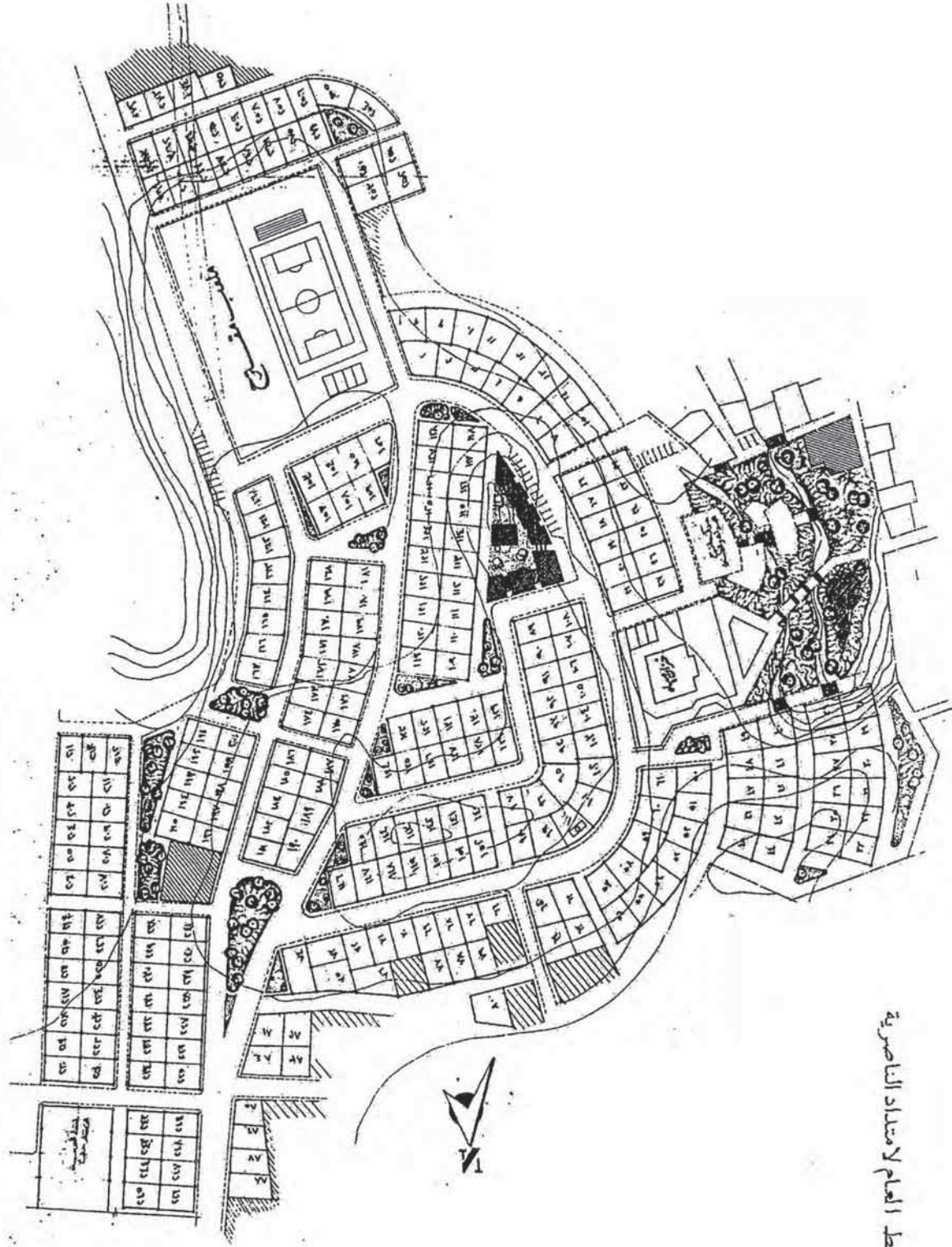
توقيع قطع الأراضي بالجير
بامتداد الناصرية



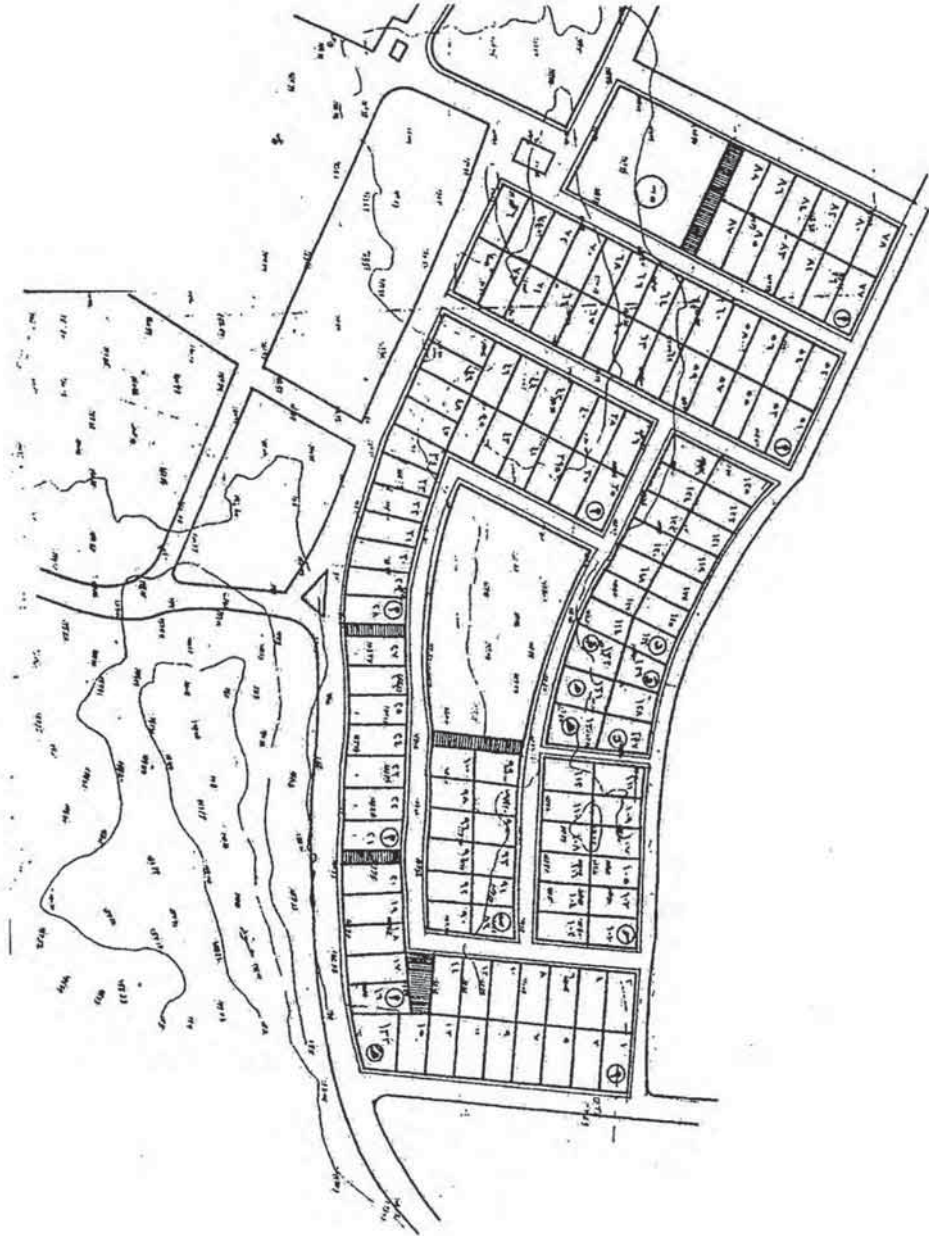
المسكن النموذجي
بامتداد الناصرية



البيارات بتقسيم الأراضي بامتداد الناصرية
ب / ٧٩ / ١



المساحة المبنية



الخطة العام امتداد الناصرية
للموقع الثاني

٢/٤/٢/١ مشروع الصداقة بأسوان (١)

قامت محافظة أسوان في الفترة الأخيرة بجهود كبيرة للسيطرة على المناطق العشوائية حيث تم تطوير مناطق الناصرية وغيرها من خلال تحسين مرافقها وتنميتها ومع التزايد السكاني والزحف العمراني جاء في المخطط العام لمدينة أسوان تخطيط شرق وشمال الناصرية كإمتدادات طبيعية للمدينة فجاء تخطيط هذا المشروع بالتعاون بين محافظة أسوان والوكالة الدنماركية للتنمية الدولية (دانيدا) التي كلفت المكتب الإستشاري صبور لإعداد المخطط العام لمشروع الصداقة

هذا المشروع يجرى حالياً تنفيذه ويهدف إلى توفير اراضي مرفقه لسكان مدينة اسوان وبصفه خاصة فئات محدودي الدخل وتقع منطقة المشروع علي الهضبة الشرقية المحددة للكثلة العمرانية لمدينة أسوان علي منسوب يتراوح بين ١٣٠ - ١٩٠ متر ارتفاع من سطح البحر ، وبارتفاع ٣٠-٩٠ متر اعلي الكثلة السكنية الواقعة أسفل الهضبة . وتبلغ مساحة الموقع حوالي ٣٢٨,٠ فدان وينقسم المشروع إلي ثلاثة أقسام رئيسية :

القسم الشمالي - القسم الأوسط - القسم الجنوبي
وعند إعداد التخطيط لهذه المنطقة أعد مسح ميداني لعينات من السكان للتعرف علي الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للفئات المستهدفة .

مستويات الدخل وفيما يلي نتائج المسح الميداني :

- حوالي ١٠% من الأسر يقل الدخل عن ١٠٠ جنيه
 - حوالي ٤٠% من الأسر يتراوح الدخل بين ١٠٠-٢٠٠ جنيه
 - حوالي ٣٣% من الأسر يتراوح الدخل بين ٢٠٠ - ٣٠٠ جنيه
 - حوالي ٩% من الأسر يتراوح الدخل بين ٣٠٠ - ٤٠٠ جنيه
 - حوالي ٤% من الأسر يتراوح الدخل بين ٤٠٠ - ٥٠٠ جنيه
 - حوالي ٤% من الأسر يزيد الدخل عن ٥٠٠ جنيه
- في توزيع الأسر حسب الرغبة في الشراء أرض أو مسكن أتضح ان ٦٥% ترغب في شراء أرض ، ٣٥% ترغب في شراء مسكن .

- وفي دراسة الإسكان اتضح أن أغلب المباني عبارة عن منازل مستقلة مكونة من دور ارضي .
- مسطح المنازل الحالية يتراوح بين ٥٠ - ١٠٠ م^٢ حيث يمثل المسطح السكني للمنازل اقل من ٢٥٠ م^٢
- غالبية المساكن تتكون من غرفة أو غرفتين ومعيشة وخدمات وحوش سماوي .

(١) مشروع تخطيط وتنمية منطقة الصداقة الجديدة بمدينة اسوان محافظة اسوان بالتعاون مع الوكالة الدانماركية للتنمية الدولية (دانيدا) ١٩٩٥

الميزانية المبدئية لاستعمالات الأراضي

- المنطقة المخصصة للإسكان والخدمات والطرق والفراغات ٢٢٨ فدان .
- الكثافة السكانية العامة ١٣٠ فرد / الفدان .
- عدد سكان المنطقة حوالي ٣٠,٠٠٠ نسمة ومقسمة إلى ثلاث مناطق .
- متوسط عدد سكان كل منطقة (مجاورة سكنية) حوالي ١٠,٠٠٠ نسمة

الهيكل التخطيطي للمخطط العام

الهدف منه تخطيط الخلية السكنية وتوزيع قطع الأراضي بحيث تجمع المباني في تكوينات مغلقة تطل علي الداخل حول الممرات والأفنية مع بقاء حركة السيارات خارج هذه التكوينات .

التدرج في مستوي المناطق السكنية والخدمات

قطعة الأرض بها وحدتين سكنيتين بعدد سكان من ١٠ - ١٢ فرد، وقد إستخدم المديول ١٠ × ١٥م، ١٢ × ١٨م لتحقيق قطع أراضي بمساحات ١٥٠ م^٢، ٢٢١٦ م^٢.
الخلية السكنية من ٢٥ - ٤٠ قطعة سكنية موزعة على فناء بعدد سكان ٢٥٠ - ٤٥٠ فرد وابعاد القطعة تتراوح بين ٧٢ × ٥٤ أو ١٠٨ × ٥٤ أو ٧٢ × ١٤٤ بمساحة تتراوح بين ٩ - ٢,٥ فدان. المجموعة السكنية تتكون من ٣-٤ خلية سكنية بعدد سكان من ٨٠٠ - ١٦٠٠ فرد . المنطقة السكنية اخلية تتكون من ٣-٥ مجموعة سكنية بعدد سكان من ٢٥٠٠ - ٥٠٠٠ فرد . المجاورة السكنية تتكون من ثلاث مناطق محلية بعدد سكان يتراوح بين ٨٠٠٠ - ١٤٠٠٠ فرد

أي أن كل من ٥٠ - ٨٠ أسرة تكون خلية سكنية ذات فراغ صغير يحتوي علي حديقة كملعب للأطفال وكل من ١٥٠ - ٣٠٠ أسرة تكون مجموعة سكنية ذات فراغ اكبر به زاوية للصلاة ومجموعة من المحلات التجارية.
وكل من ٤٠٠ - ١٠٠٠ أسرة تكون منطقة سكنية محلية ذات مركز ضيق يحتوي علي مسجد من ١٠٠٠ - ٢٥٠٠ أسرة تكون مجاورة سكنية ذات مركز يحتوي علي مدرسة تعليم أساسي ومركز شباب ومنطقة تجارية .

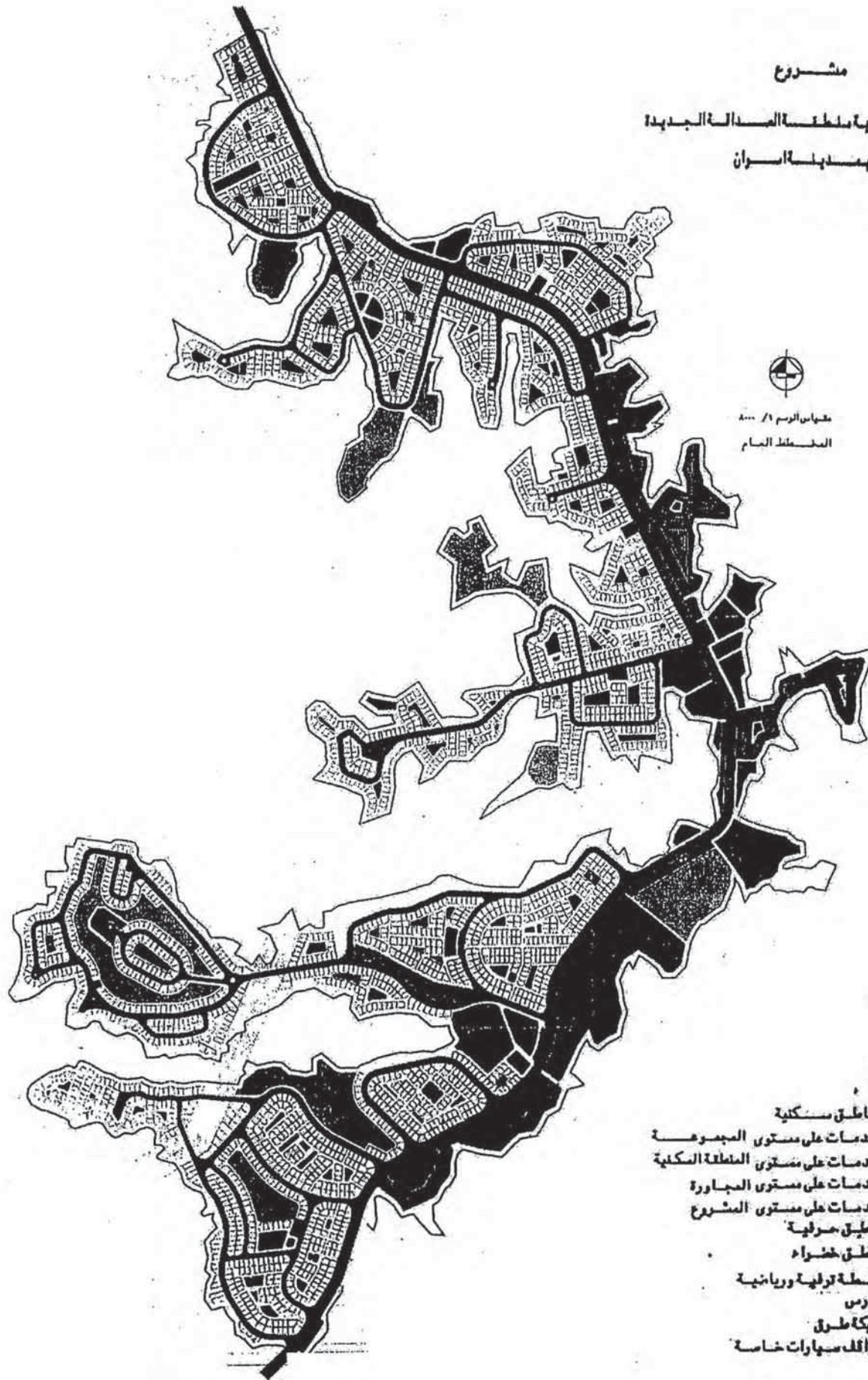
الفكرة المعمارية

تعتمد فلسفة التنمية العمرانية على فكرة المسكن النواة وقد وضعت عده بدائل مبدئية تقوم على:
-فكرة الحوش الداخلي والفراغ الخارجى برودود ١٥ أمام المنزل .
-وحده نواه المسكن الصحية (الحمام + المطبخ + مكان الغسيل) وتجميعها بما يقلل من نفقات شبكات البنية الأساسية.
-استخدام وحدات قياسية مودولية (١,٥ × ١,٥ متر ومتشقاتها) لتسمح بالمرونة التصميمية
-وقد تم تصميم خمسة بدائل معمارية لقطع الأراضي المقترحة (ثلاثة نماذج لقطعة الأرض ١٠ × ١٥ متر ونموذجان لقطعة الأرض ١٢ × ١٨ متر) .

مشروع

تخطيط وتنمية منطقة المدينة الجديدة

بمدينة إربان





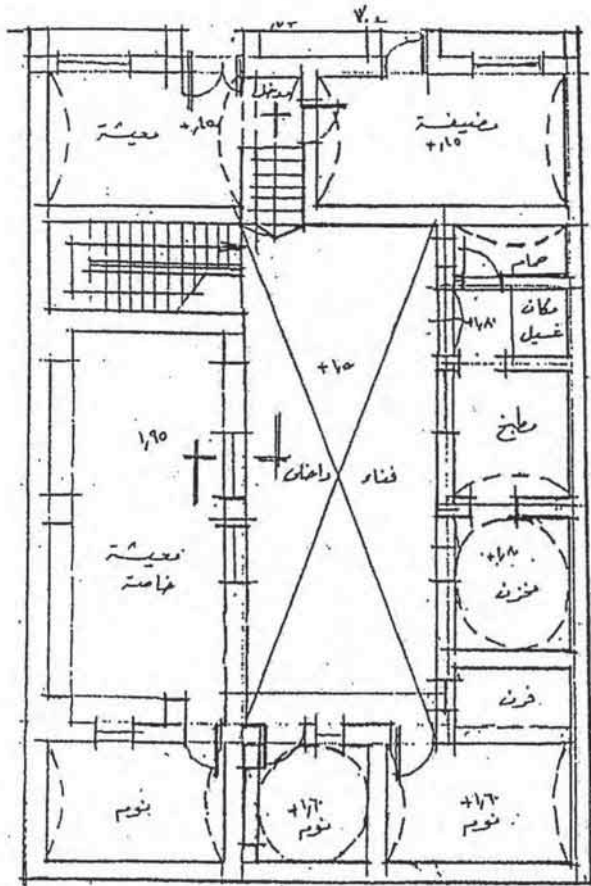
تقسيم الأراضي بمشروع الصداقة بأسوان



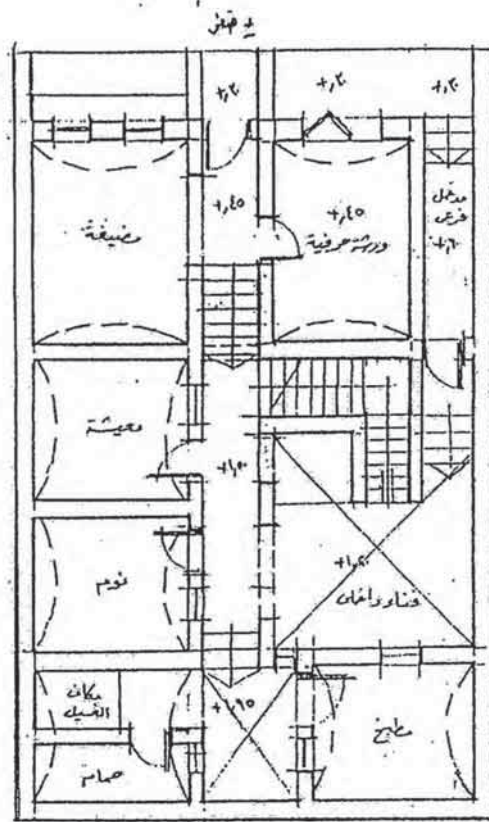
تقسيم الأراضي بمشروع الصداقة بأسوان



تقسيم الأراضي بمشروع الصداقة بأسوان



المسقط الأفقي للدور الأرضي
لقطعة أرض بمساحة ٢١٦ م^٢



المسقط الأفقي للدور الأرضي
لقطعة أرض بمساحة ١٥٠ م^٢

بدائل تصميم المسكن

مراحل التنمية

المرحلة الأولى (٨٠٠٠ نسمة + ١٠٦٠ فرصة عمل)

- تنفيذ الجزء الأكبر من المجاوره الثالثة جنوب الموقع .
- الجزء الواقع من الطريق الرئيسي داخل هذه المرحلة.
- إنشاء المرحلة الأولى الصناعية.
- إنشاء خطوط المرافق ومصادر التغذية الرئيسية.
- الخط الرئيسي للتغذية أسفل الهضبة ٣٠٠م
- محطة رفع المياه.
- خط الطرد الرئيسي غطة معالجة انجارى.
- لوحة التوزيع الرئيسية

المرحلة الثانية (٦٠٠٠ نسمة + ١٥٣٠ فرصة عمل)

- استكمال باقى المجاورة الثالثة.
- إنشاء مركز خدمات المجاورة الأولى.
- استكمال الطريق الرئيسي داخل المجاورة الثالثة.
- إنشاء المرحلة الثانية من المنطقة الصناعية .
- إنشاء الخزان العالى للمياه.
- إنشاء المقر الرئيسي لجمعية تنمية المجتمع المحلى.

المرحلة الثالثة (٦٠٠٠ نسمة + ٩٧٠ فرصة عمل)

- إنشاء الإسكان بالمجاورة الثانية.
- إنشاء المرحلة الثالثة من المنطقة الصناعية.
- استكمال الطريق الرئيسي داخل المجاوره الثانية
- إنشاء بعض الخدمات العامه (مركز بريد - منطقة بوليس - الوحده الاجتماعية)

المرحلة الرابعة (١٠٠٠ نسمة + ٥١٠ فرصة عمل)

- إنشاء الإسكان بالمجاورة الثالثة.
- استكمال الطريق الرئيسي حتى منحدر الجزيرة.
- استكمال المرافق الرئيسية .

المرحلة الرابعة من المنطقة الصناعية. استكمال الخدمات العامة (المركز الطبى - المركز الثقافى - مراكز الشباب).

إدارة التنمية العمرانية

اللجنة المحركة

تكون إدارة التنمية بواسطة الأهالى اخلين بالتعاون مع الأجهزة المحلية المعنية مع تشكيل إطار تنظيمى للتعاون الحكومى / الأهلى علي هيئة لجنة محركة مكونة من ١٠ أشخاص كما يلي:

- رئيس اللجنة المحركة

بعدد ١

- ممثلو المجتمع المحلي بعدد ٣
- ممثلو رجال الأعمال بعدد ٣
- ممثلو المجلس المحلي للمحافظة بعدد ١
- ممثلو الجهات الفنية للمحافظة بعدد ٢ (إسكان - مرافق)
- شخصية من القيادات الطبيعية بعدد ١

وتتولى هذه اللجنة إختيار المتقدمين لشراء الأراضى وفرز الطلبات بما يساعد على تجنب المضاربة العقارية وكذلك الترويج لبيع المشروعات ذات الطابع الإستثمارى للقطاع الخاص ، بالإضافة إلى ذلك تكون حلقة الوصل والتنسيق بين الأجهزة الحكومية من ناحية والأهالى من ناحية أخرى .

جمعية تنمية المجتمع المحلي :

تكون المعنية بالحفاظ على المرافق الاساسية وصيانتها بالاعتماد على الجهود الذاتية المدعمة للجهود الحكومية ، وتتكون الجمعية من خلال التمثيل النسبي للسكان المحليين بالمشروع .

إسترجاع التكاليف

من التصنيف السابق لمستويات الدخل وفى دراسة إجتماعية إقتصادية أعدت لهذا الغرض أمكن تحديد متوسط المبالغ الموجهه للإسكان حسب شرائح الدخل للفئات المستهدفة كما يلي :-

فئة الدخل بالجنية	١٠٠ -	٢٠٠ -	٣٠٠ -	٤٠٠ -	٥٠٠ -	أكثر من ٥٠٠
متوسط المبالغ الموجهه للإسكان بالجنية	٣٠	٤٥	٧٥	١٠٥	١٣٥	٢٥٠
نسبة الأسر %	١٠	٤٠	٣٣	٩	٤	٤

وفى دراسة أخرى لقياس قدره معظم الأسر على الادخار وبالتالي قدرتها على دفع مقدمات لثمن الأراضى بما يتفق وإمكاناتهم الادخارية أتضح ما يلى:

نوع الادخار	إدخار فى جمعية	مدخرات بنكية	بيع عقار	بيع مصانع	سلفة بنكية	سلفة أقارب
نسبة من الأسر %	٨٥	٢٠٥	٢	٥٢	٧	١

ومن الجدولين السابقين يمكن إقتراح توزيع قطع أراضى المرحلة العاجله و الأقساط الشهرية التى يمكن أن تتحملها الفئات المستهدفة كما يلى.

قيمة القسط الشهرى لقطعة الأرض	٨٥-٧٥	١٠٠-٨٥	١٠٠ فأكثر
نسبة من قطع الأراضى فى المرحلة العاجله	%٣٠	%٥٠	%٢٠

أسعار الأراضي المقترحة وخطة البيع

- وبدراسة تكلفة بيع الأراضي اتضح أن متوسط تكلفة المتر المربع من الأرض المرفقة قدر بحوالي ٧٣,٥ جنيه م/٢م إلا انه هناك درجات من الأراضي حسب التميز والمساحة وبالتالي هناك عدة فئات كما يلي :-
- الفئة الأولى : أراضي متميزة علي الطريق الرئيسي أو علي نواصي وتمتع ببانوراما الموقع ويقدر المتر المربع بحوالي ٩٠ جنيه .
- الفئة الثانية : أراضي تقع علي نواصي الطرق الفرعية أو قريبة من مواقع الخدمات ويقدر المتر المربع بحوالي ٨٥ جنيه .
- الفئة الثالثة : قطع أراضي تطل علي الطرق الفرعية مباشرة ويقدر المتر المربع بحوالي ٧٥ جنيه .
- الفئة الرابعة : قطع أراضي تطل علي الفراغات الداخلية وشوارع الخدمة الداخلية ويقدر المتر المربع بحوالي ٦٥ جنيه .
- الفئة الخامسة : قطع أراضي مخصصة للأغراض التجارية ويقدر المتر المربع بحوالي ٩٠ جنيه .
- الفئة السادسة : قطع أراضي مخصصة للأغراض الحرفية ويقدر المتر المربع بحوالي ١٠٠ جنيه .

وبالأخذ في الاعتبار قدرة الفئات المستهدفة علي الدفع يمكن وضع تصور لبيع الأراضي كما يلي :

سكن متميز (أ) بنسبة ٩% من أراضي المرحلة العاجلة .

المساحة	سعر المتر بالجنيه	إجمالي الثمن بالجنيه	الدفعة المقدمة بالجنيه	سنوات الاسترداد	القسط الشهري بالجنيه	عدد القسط بالمرحلة العاجلة
٢م١٥٠	٩٠	١٣٥٠٠	٣٥٠٠	٧	١٣٥	٢٣
٢م٢١٦	٩٠	١٩٤٤٠	٤٥٠٠	٧	٢٠٠	١٢

سكن متميز (ب) بنسبة ٩% من أراضي المرحلة العاجلة

المساحة	سعر المتر بالجنيه	إجمالي الثمن بالجنيه	الدفعة المقدمة بالجنيه	سنوات الاسترداد	القسط الشهري بالجنيه	عدد القسط بالمرحلة العاجلة
٢م١٥٠	٨٥	١٢٧٥٠	٣٠٠٠	٧	١٣٠	٢٥
٢م٢١٦	٨٥	١٨٣٦٠	٤٥٠٠	٧	١٨٥	١٠

سكن عادي (أ) بنسبة ٥٢,٧% من أراضي المرحلة العاجلة

المساحة	سعر المتر بالجنيه	إجمالي الثمن بالجنيه	الدفعة المقدمة بالجنيه	سنوات الاسترداد	القسط الشهري بالجنيه	عدد القسط بالمرحلة العاجلة
٢م١٥٠	٧٥	١١٢٥٠	٢٥٠٠	٩	٩١	١٦٥
٢م٢١٦	٧٥	١٦٢٠٠	٣٥٠٠	٩	١٣٢	٣٨

سكن عادي (ب) بنسبة ٢٩,٣% من أراضي المرحلة العاجلة

المساحة	سعر المتر بالجنيه	إجمالي الثمن بالجنيه	الدفعة المقدمة بالجنيه	سنوات الاسترداد	القسط الشهري بالجنيه	عدد القطع بالمرحلة العاجلة
٢م ^{١٥٠}	٦٥	٩٧٥٠	١٧٥٠	٩	٨٣	١١٣

قطع الأراضي التجارية

المساحة	سعر المتر بالجنيه	إجمالي الثمن بالجنيه	الدفعة المقدمة بالجنيه	سنوات الاسترداد	القسط الشهري بالجنيه	عدد القطع بالمرحلة العاجلة
٢م ^{١٠٠}	٩٠	٩٠٠٠	٣٠٠٠	٤	١٤٠	١٠

قطع الأراضي الحرفية

المساحة	سعر المتر بالجنيه	إجمالي الثمن بالجنيه	الدفعة المقدمة بالجنيه	سنوات الاسترداد	القسط الشهري بالجنيه	عدد القطع بالمرحلة العاجلة
٢م ^{١٠٠}	١٠٠	١٠٠٠٠	٣٠٠٠	٤	١٦٥	٧٥

يلاحظ أن ٥٢.٥% من قطع الأراضي مخصص للفئة العادية (أ) بسعر ٧٥ جنيه/ ٢م^٢ يليها قطع الأراضي العادية فئة (ب) بنسبة ٢٩,٣% بسعر ٦٥ جنيه/ ٢م^٢ أي أن أكثر من ٨١,٨% من قطع الأراضي سعر المتر المربع بها لا يتعدى ٧٥ جنيها/ ٢م^٢ بينما النسبة الباقية والتي لا تتجاوز ٢٠% سعر الأراضي بها يصل إلى ٩٠ جنيه/ ٢م^٢ وهي تناسب شرائح الدخل ومقدرة الفئات المستهدفة علي الدفع .

ومن البيان السابق يمكن الاستدلال علي النقاط التالية :

- ١- فترة استرداد ثمن قطع الأراضي السكنية (المتميزة) تصل إلى سبعة سنوات بينما قطع الأراضي العادية تصل الفترة إلى ٩ سنوات وهو معدل يناسب إلى حد ما مستوي دخول الأفراد .
- ٢- فترة استرداد ثمن قطع الأراضي بالمنطقة التجارية والحرفية خلال أربعة سنوات وهي أقصر مدة يمكن استرداد ثمن الأرض بها وتناسب مستوي الدخل .
- ٣- من البيان السابق يمكن الحصول علي مقدمات تصل إلى مبلغ وقدره ١٢٥٠٠٠٠٠ جنيه (مليون ومائتان وخمسون ألف جنيه مصري) .
- ٤- باحساب الأقساط الشهرية يمكن توفير مبلغ سنوي من عائد بيع الأراضي يصل إلى حوالي ٤٨,٠٠٠ جنيه .

وبهذا يمكن استغلال المبالغ المتوفرة من المقدمات والأقساط الشهرية في إمداد مناطق جديدة من أرض المشروع بالبنية الأساسية وإعادة نفس الدورة من طرح أراضي للبيع والحصول علي مقدمات وأقساط شهرية وباحتساب عدد قطع الأراضي التي يمكن تجهيزها بالمرافق سنويا باستخدام هذه الدورة نجد أنه يتراوح بين ١٠٠ - ١٥٠ قطعة أرض سنويا وعلي افتراض أن المشروع مقسم إلى أربعة مراحل مدة تنمية كل مرحلة خمس سنوات فإن تجهيز عدد قطع أراضي من ١٠٠ - ١٥٠ قطعة سنويا يمكن من إنهاء تجهيز عدد قطع أراضي المرحلة الأولى والبالغ عددها حوالي ١٣٠٠ قطعة في مدة زمنية من ٥ - ٦ سنوات .

٥- تم احتساب معدل فائدة علي ثمن الأراضي بعد خصم المقدمات وفقا للنسب المعمول بها بالبنك العقاري المصري وهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وتتراوح بين (٨% - ١٢%) .

٦- تم احتساب مصاريف إدارية بنسبة ٢% نظير الخدمات الإدارية التي تقدم في طرح الأراضي للبيع وتحصيل المقدمات والأقساط الشهرية

٧- يلاحظ قصر فتره الاسترداد في الأرض الخاصة بالمنطقة التجارية والحرفية حيث أن مثل هذه المناطق في بداية تكوين أي مجتمع حضري يتزايد الطلب عليها من قبل الأفراد ، وعلي أساس أن هذا المشروع سوف يمتلكه نسبة كبيرة من الشباب وبالتالي يمكن اللجوء إلى الصندوق الاجتماعي للتنمية والذي يقوم بإقراض الشباب المبلغ الذي يسر له شراء المعدات والآلات والخامات اللازمة للبدء في تشغيل المشروع والإنتاج مع وجود فترة سماح (٣-٤ سنوات) من بداية تشغيل المشروع وخلال هذه الفترة الزمنية يستطيع الشاب أن يسدد ثمن الأرض بالكامل لسداد أقساط قرض البنك دون أن يثقل هذا القسط كاهله ويتأكد من نجاح مثل هذه المشاريع .

٣/١ الدروس المستفادة من التجربة المصرية

النواحي الاجتماعية :

• لا يمكن التخطيط لمشروعات إسكان محدودى الدخل دون الأخذ فى الاعتبار التنمية الاجتماعية والإقتصادية وتوفير فرص عمل بالإضافة إلى التنمية البشرية (تعليم / صحى /) لذا فإن دور الصندوق الاجتماعى للتنمية أساسى فى تخطيط وتنمية وإدارة مشروعات إسكان أدنى مستويات الدخل وكذلك دور جمعيات المستثمرين بالمدن الجديدة.

• يجب أن يتم تنظيم الأنماط الاجتماعية وتقسيم السكان إلى فئات أو مجموعات متجانسة إقتصادياً واجتماعياً مع توفير الفراغات العامة التى تساعد على تنمية العلاقات الاجتماعية بين السكان. كذلك يجب أن تكون هذه الفراغات مدروسة جيداً من البداية لتوفير الأمن للأطفال وعلى ألا تزيد المجموعة السكنية عن ٤٠ وحدة لتحقيق الترابط الاجتماعى بين السكان مع مراعاة الإمتداد المستقبلى للوحدة السكنية وزيادة المسطحات المعيشية ومسطحات النوم . وكذلك يجب توفير وسائل مواصلات جيدة لمثل هذه المشروعات وربطها بأماكن العمل ، وكذلك يجب توفير الدعم المالى الكافى لهذه المشروعات وتحديد مصادره قبل البدء فى التنفيذ.

• فى الأحياء القديمة والمناطق العشوائية لوحظ التفاوت الكبير فى الدخل وفى المستوى الاجتماعى والثقافى ورغم ذلك لم تكن هناك شكاوى تذكر من هذا التفاوت ولكن الشكوى الرئيسية كانت من (العناصر) الفئات المستجدة التى دخلت حديثاً هذه المناطق وبدأت تمارس سلوكيات غير سوية سواء كانت أنشطة غير قانونية أو غير مقبولة عرفاً .

• كل مجتمع له تقاليده الخاصة وأسلوب المعيشة وتختلف مظاهر الترابط والتجانس الاجتماعى من مجتمع لآخر وقد تختلف الأعراف والتقاليد من مجموعة سكنية إلى أخرى فى نفس المجتمع الحضرى، على سبيل المثال يعتمد معظم سكان حى السلام بمدينة الإسماعيلية على نظام الجمعيات لإدخار مبلغ من المال ... وفى مدينة أسيوط لا تقبل معظم سكان الأحياء الفقيرة مبدأ الاقتراض لإستكمال تشييد المسكن ويفضلوا بدء البناء عند وجود مدخرات .

النواحي الاقتصادية والتمويلية :

• ضرورة شفافية وبساطة النظم المالية للمشروع وبدائل سداد القروض ووضوحها للمقترضين مع توعيتهم بما (تجربة المسكن النواه بجلوان واسيوط) .

• إيجاد وسائل تمويل ملائمة لمساعدة الأسر التى لا تسمح لها إمكانياتها المالية بإستكمال المسكن وذلك بوجود ميزانية revolving fund لتمويل قروض صغيره بمعدلات الفائدة السائدة مع السماح بتكرار الحصول علي القروض للأسر المنتظمة فى السداد .

- إيجاد فرص عمل بمواقع المشروعات للمساهمة في رفع مستويات الدخل للسكان المستهدفين ومن ثم إكتماله السكن بالمستوى الملائم مع رفع قدرة المقترضين علي السداد .

ادارة التنمية :

- أهمية إختيار حجم المشروع بحيث يمكن تنفيذه خلال فترة زمنية محدوده وبحيث يمكن تقييم كفاءة تنفيذه لكل مرحله على حده حتى يمكن الإستفادة من إيجابيات وسلبيات كل مرحلة عند تنفيذ المراحل التالية

• من الملاحظات الهامة التي سجلها فريق البحث الميداني أن مخالفة اشتراطات البناء تكررت في معظم المشروعات التجريبية بالقاهرة وفي مشروعات الإسكان الحكومى أما في الإسماعيلية وأسيوط لم يلاحظ أية مخالفات لاشتراطات البناء رغم أنه في مشروع المسكن النواة في أسيوط مثلا لا يزيد مسطح الوحدة عن ٢٤٥ م² ويرجع السبب في ذلك إلى ضخامة المشروعات التي تنفذ عادة في مدينة القاهرة والتي يصعب معها الرقابه والتحكم في النمو العمراني. كذلك لوحظ أن سلوكيات السكان في المحافظات أفضل كثيرا من سلوكيات أهل القاهرة ويعتقد أن مشاكل العاصمة متمثلة في إرتفاع معدلات التزاحم والضوضاء وخلافه تؤثر سلبا على سلوكيات الأفراد.

- الإستفادة من تجربة الهلال الأحمر في التنمية في المجالات التالية :

- خلق وسائل لتحسين أحوال الفقراء عن طريق المشاركة في وضع الخطط والمشروعات .
- تعظيم المشاركة الشعبية من خلال لجان تكون ممثله للمجتمع الخلى وقادرة على التخطيط وإدارة مشروعات التنمية.
- خلق علاقات وإرتباطات بين الأجهزة المعنية والجمعيات الأهلية وجمعيات تنمية المجتمع حتى تكون أساس لبرامج التنمية الشاملة والنابعة من كل أطراف المجتمع وإيجاد الاطار الإدارى والقانونى لتعاون هذه الجهات في تنفيذ برامج التنمية الشاملة .

- اختيار العاملين بالجهاز الاداري للمشروع على اساس الكفاءة والافتناع باهداف المشروع والقدرة على التعامل مع المتفعين وقد لوحظ من خلال الدراسات الميدانية أن المشروعات التي لم تحقق النجاح كان مسئولوا عنها اجهزة تنفيذية غير مقتنعة باهدافها.

- الاستعانة بالمناهج العلمية الاجنبية في توفير المسكن يجب أن يصاحبه تطويع لهذه المناهج لتلاءم مع المجتمع الخلى ، وقد تبين ذلك بوضوح في الدراسة المقارنة بين كل من مشروع المسكن النواه في حلوان واسيوط ، حيث لم ينجح المشروع في حلوان بينما نجح في أسيوط نظرا للتعديلات التي ادخلت على التصميم الأصلي وأسلوب التنفيذ لتلاءم مع الظروف البيئية لمدينة اسويط .