

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

دراسة

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



القاهرة - يوليو ١٩٩٨

جمهورية مصر العربية
وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

مركز بحوث الاسكان والبناء

جهاز بحوث ودراسات التعمير

قسم العمارة والاسكان

ملحق
دراسة

توفير قطع اراضي صغيرة لذوى الدخل المحدود
فى إطار مشروع تجريبى للتنمية العمرانية

محتويات الملاحق

- ملحق (١) نتائج الدراسات الميدانية م - ١
- ملحق (٢) بيان بالقوانين والتشريعات الحاكمة لتنمية الأراضى
فى المدن المصرية م - ١٤٦
- ملحق (٣) الاشتراطات العمرانية والبنائية م - ١٤٩
- ملحق (٤) المراجع م - ١٥٩
- ملحق (٥) إستثمارات البحث الميدانى م - ١٧٠

ملحق (١) نتائج الدراسات الميدانية

ملحق (١) نتائج الدراسات الميدانية

أولاً : محافظة القاهرة

- ١/١ مشروع المسكن النواة بحلوان
- ٢/١ الدرب الأحمر
- ٣/١ النهضة
- ٤/١ مساكن إيواء زينهم (السيدة زينب)
- ٥/١ مساكن الحرفيين - بالقلي
- ٦/١ العاشر من رمضان

ثانياً : محافظة أسيوط

- ١/٢ مشروع مبارك للتنمية الحضرية - المسكن النواه
- ٢/٢ منطقة غرب البلد (أسيوط القديمة)
- ٣/٢ منطقة البيسرى
- ٤/٢ منطقة الوليدية

ثالثاً : محافظة الإسماعيلية

- ١/٣ مشروع التحسين والتنمية العمرانية بحى السلام
- ١/١/٣ الحى القديم
- ٢/١/٣ الإمتداد العمرانى

رابعاً : محافظة أسوان

- ١/٤ مشروع التحسين والإمتداد العمرانى لحي الناصرية
- ١/١/٤ منطقة التطوير

أولا : محافظة القاهرة



مشروع المسكن النواه بحلوان

١/١ الزيارات الميدانية للتجمع السكنى الجديد بخلوان (مشروع المسكن النواه):

يتكون التجمع السكنى الجديد بخلوان من ٩ مجاورات، تم تحويل بعض المجاورات من المسكن النواه إلى عمارات سكنية بناء على توجيهات الأجهزة التنفيذية مما أدى إلى حدوث بعض الاختلافات عن التخطيط الأسمى.

حيث خصصت المجاورات رقم (١)، (٢)، (٣)، (٤)، (٦) كقطع أراضي متنوعة المساحة بنيت بمعرفة المنتفعين. حيث وزعت على المصانع وتملكها عمال هذه المصانع بخلوان.

أما باقى المجاورات بنيت كعمارات سكنية ذات (٣) أو (٤) أو (٥) أدوار حسب طبيعة تحمل التربة، كما طبق نظام البيع بالزاد العلنى على القطع الكبيرة ذات المسطحات ٢٥، ١٠١ متر مربع وتسمى بالقطع المميزة، وهى موجودة بالمجاورة رقم (٣) وكان السعر يتراوح ما بين ٨، ١٩٢ جنيه للمتر المربع، ٥، ٢٠٥ جنيه للمتر عام ١٩٩٣ والإشتراطات تلزم المالك لهذه القطع بتخصيص الدور الأرضى للنشاط التجارى، وهى 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 المالك مقتدرين مادياً وتم إستلام الأرض عام ١٩٩٣ وتم البناء فى عامين.

وتم رفع بعض العينات فى البحث الميدانى من مجاورة (٣)، ومجاورة (٥)، ومجاورة (٩).

تقرير الزيارة الميدانية لمنطقة حلوان " العمارات السكنية "

* يتكون المجتمع السكني الجديد بحلوان من (٩) مجاورات سكنية خصصت المجاورات رقم (١)، (٢)، (٣)، (٤)، (٦) كقطع أراضي متنوعة المساحة بنيت بمعرفة المتفعين. حيث وزعت على المصانع وتملكها عمال هذه المصانع بحلوان.

أما باقى المجاورات بنيت كعمارات سكنية ذات (٣) أو (٤) أو (٥) أدوار حسب طبيعة تحمل التربة.

أولاً : العمارات السكنية (المجاورة ٥)

الخصائص العمرانية :

أ- حالة المباني : المباني حديثة الإنشاء حيث أن تسليم العمارات السكنية كان منذ ١٠ سنوات عام ١٩٨٧ وحالة المباني جيدة.

ب- نوع الإنشاء : إنشاء هيكلى خرساني.

ج- عدد الأدوار : ثلاثة أدوار فى عمارات المجاورة الخامسة.

د- تصميم المسكن ومسطحه : هذه الوحدات بمساحات متنوعة ٥٦ متر ٢ ، ٦٧ متر ٢ ٨٤ متر ٢ مكونة من غرفتين وصالة وهو نفس تصميم المسكن النواه ولكن بتحويله إلى شقق بعمارات سكنية.

وفى عام ١٩٩٤ أعلن الجهاز التنفيذى للمشروعات المشتركة عن فتح باب حجز لتمليك وحدات سكنية كاملة التشطيب بالمجاورتين التاسعة والعاشره كما يلى :

نموذج	المساحة الكلية م ^٢	ثمن الوحدة السكنية	القرض التعاونى	باقى ثمن الوحدة	القرض التكميلى	
					قيمة القرض التكميلى	قسط شهرى لمدة ٣ سنوات
أ	٥٦,٢٥٠	١٦,٠٠٠	١٢,٥٠٠	٣٥٠٠	١٥٠٠	٤٧,٥٠ جنيه
ب	٦٧,٥٠٠	١٩,٠٠٠	للوحد من	٦٥٠٠	٢٥٠٠	٧٩,١٧ جنيه
ج	٨٤,٣٧٥	٢٤,٥٠٠	جميع النماذج	١٢,٠٠٠	٦,٠٠٠	١٩٠,٠٠ جنيه
د	٨٤,٣٧٥	٢٢,٠٠٠	ويقسط شهرى	٩٥٠٠	٥,٠٠٠	١٥٨,٣٣ جنيه
هـ	١٠١,٢٥٠	٢٧,٥٠٠	قدره ٨٠ جم	١٥,٠٠٠	٨,٠٠٠	٢٥٣,٣٣ جنيه
و	١٠١,٢٥٠	٢٧,٥٠٠	لمدة ٢٧ عاماً	١٥,٠٠٠	٨,٠٠٠	٢٥٣,٣٣ جنيه

ويشكو السكان من ضيق المسطح ، وجود المنور السكنى الضيق تطل عليه غرف النوم بسبب مشكلات كثيرة بين الجيران ، لذا قام السكان ببعض التعديلات فكان الدور الأرضى إمتدوا على الرصيف ببلكونة من غرفة النوم التى تطل على الشارع ، وكذلك ضموا مسطح المنور السكنى إلى الوحدة السكنية.

أما سكان الأدوار العليا فقاموا بضم البلكونة التي على المنور السكنى داخل مسطح غرفة النوم لتكبيرها وبضم الجيب الذى على الشارع والمضاء منه السلم إلى مسطح الشقة السكنية واستغلاله كمطبخ أو غرفة طعام كل حسب رغبته حيث يتفق سكان الأدوار العليا فيما بينهم على بناء أعمدة تحمل هذا الامتداد لمعظم سكان الأدوار العليا.

هـ- عروض الشوارع : تتراوح عروض الشوارع ٨ متر - ١٢ متر

و- المرافق : المنطقة مزودة بالمرافق من مياه الشرب ، الكهرباء ، صرف صحى والشوارع : الرئيس المؤدى للمنطقة ككل أسفلتى. أما الشوارع الداخلية ممهدهبالحجر الأبيض إلا أن التليفونات غير متوفرة.

ز- القمامة : يشكو السكان من تجمع القمامة وضعف دور الجهاز بالنسبة لجمع القمامة بالمنطقة وتباعد الفترات بين جمع القمامة.

ح-الخدمات : تعاني المنطقة من ضعف الخدمات إلا أن بعض السكان حولوا جزء من وحداتهم السكنية بالدور الأرضى إلى محلات تجارية صغيرة تباع بها المواد الأساسية كالأرز ، سكر ، بعض حلويات الأطفال. حيث تمثل هذه المحال مصدر رزق يساعد الناس إقتصاديا.

* الخصائص الإجتماعية والإقتصادية :

- مهنة رب الأسرة : معظم الأسر فى هذه المنطقة يعمل رب الأسرة فى مصانع حلوان أو موظفون بهذه المصانع.

- الدخل : سكان المنطقة من محدودى الدخل حيث مستوى الدخل منخفض وأقل من المتوسط.

- الإنفاق : يقوم السكان بتسديد أقساط شهرية فى حدود ٣٦ جنيه شهريا لمدة ٣٠ عام للوحدة السكنية التى بمسطح ٦٥ متر وكانت قيمة المقدم عام ١٩٨٩ هى ٢٠٠٠ جنيه أما النموذج ٨٤ متر فإن قيمه المقدم هى ٣٠٠٠ جنيه والأقساط الشهرية هى ٤٢ جنيه لمدة ٣٠ عام.

كما يوجد بالمنطقة بعض الشقق لإيجار يتراوح بين ١٠٠ - ١٢٠ جنيه شهريا.

بعض السكان قاموا بشراء وحداتهم من عمال المصانع بـ ٦٠٠٠ جنيه وحلوا محلهم فى سداد الأقساط ولا تكتب الوحدة بأسم المشتري إلا مع سداد آخر قسط.

- متوسط عدد أفراد الأسرة من ٥ - ٦ أفراد.

- التعليم : الأطفال بالأسرة ملتحقون بمراحل التعليم المختلفة.

- الفئات العمرية : الأسر بالمنطقة من متوسطى العمر وذات أولاد بمراحل التعليم الإبتدائية والإعدادى والثانوى والجامعات.

* إقتراحات السكان بالنسبة لتقسيم الأراضى الجديدة :

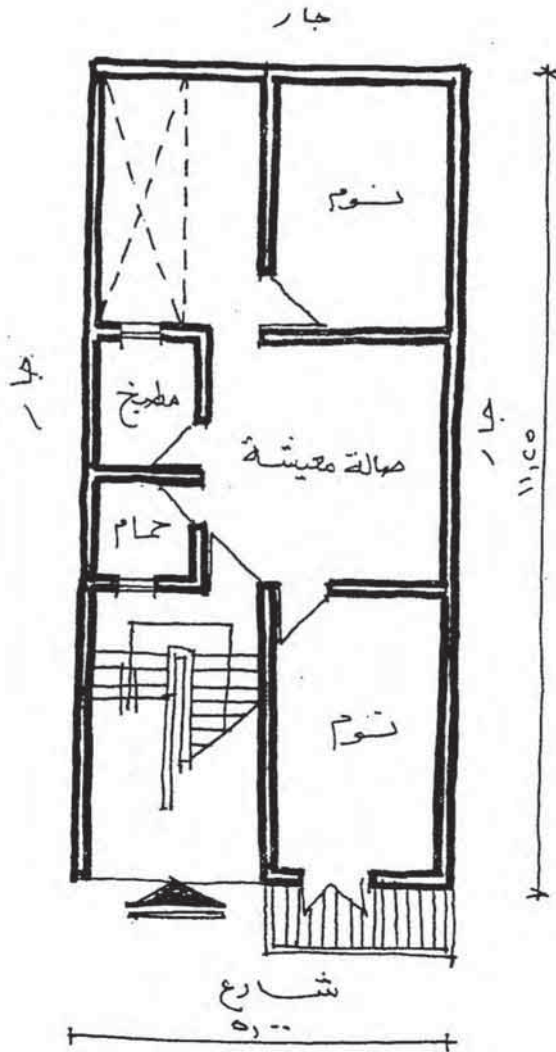
اقترح السكان تملك قطعة أرض جديدة بمسطح ٨٠ متر على أن يدفعوا دفعة مقدمة فى حدود ٥٠٠٠ جنيه وأقساط شهرية من ٥٠ - ٦٠ جنيه وقد اقترح البعض بيع وحداتهم التى يسكنون بها الآن بمبلغ قد يصل إلى ١٠٠٠٠ جنيه يدفع منها مقدم ٥٠٠٠ جنيه والمبلغ المتبقى يبدأ به بناء قطعة الأرض الجديدة على أن تكون هناك فترة سماح لمدة عام مثلا يعفى فيها من دفع الأقساط.

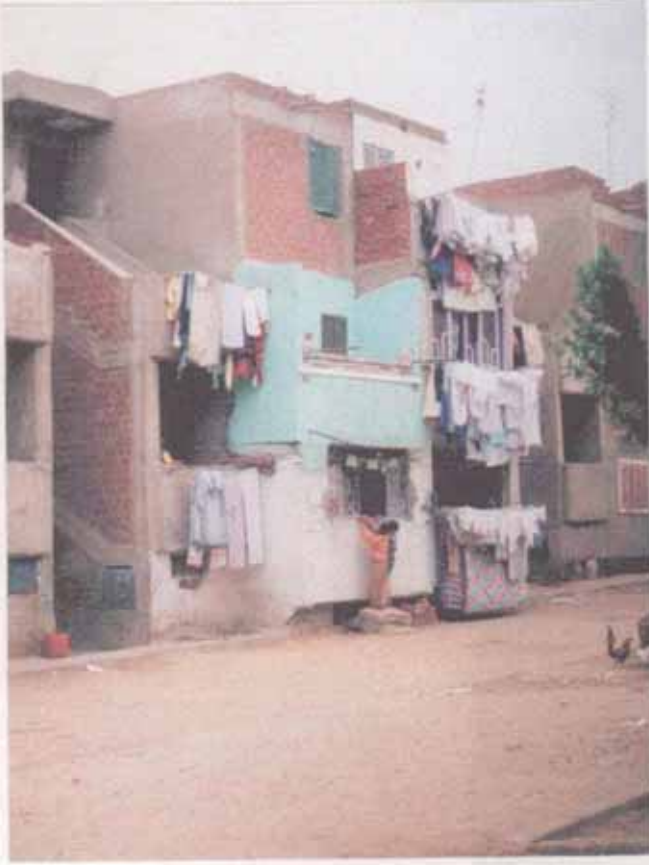
١/١/١ العينة الأولى

مجاورة (٥) عمارات ٣ أدور

وحدة بالدور الأرضى ٢٥٦م. وعدد أفراد الأسرة (٨) أب وأم وجدة و٥ أولاد شقة مكونة من ٢ غرفة وصالة مع تقفيل المنور وإضافة بلكونة على الرصيف. ينفقوا ١٠ جنيه على المصروف اليومي للبيت. وبيعت الوحدات سكنية بقسط ٤٠ ج فى الشهر مطلوب قطعة أرض ٧٠ - ٨٠م. تستطيع دفع ٦٠ ج قسط شهري لبناء قطعه أرض. اشتروا الوحدة من الناس اللا كانوا عمال فى مصانع حلوان. عام ٩٣ - ٦٠٠٠ ج ويكملوا الأقساط لمدة ٣٠ عام.

كانوا فى منطقة العريش يسكنوا بشقة - ١٥ ج بدون ماء وكهرباء. ممكن تباع الوحدة الى قاعدة فيها - ١٠٠٠ جنيه كمقدم لقطعة أرض جديدة.





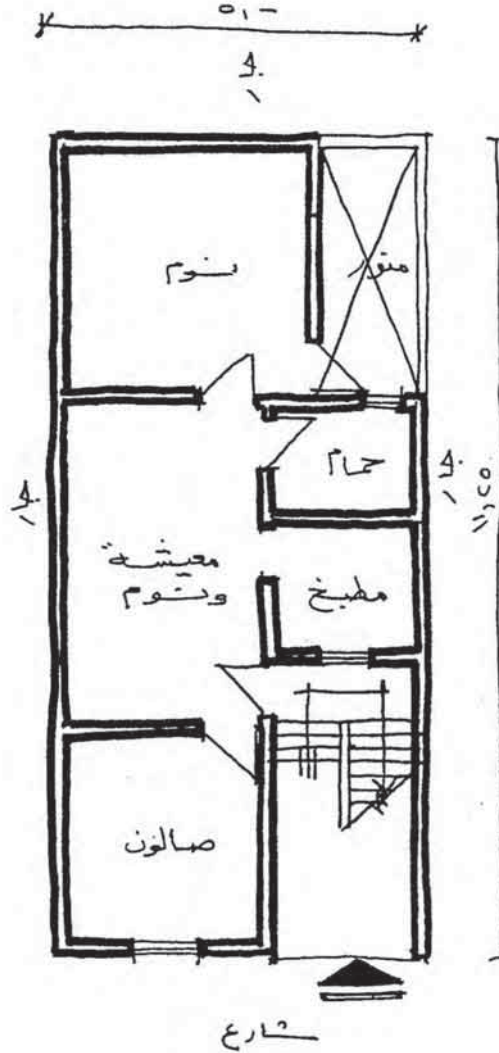
تحويل إستعمالات الأراضى
بالدور الأراضى لأنشطة
تجارية لزيادة الدخل

٢/١/١ العينة الثانية

مجاورة (٣)

دور أرض فقط

الأسرة مكونة من ٦ أفراد والشقة ٢ غرفة وصالة وقطعة الأرض ٢٥٦ م^٢
دفعوا ٧٥٠ ج، أقساط ٥٨ ج كل شهر ووصل لـ ٨٦ ج بعد مما طله المقاول في البناء.
أخذوا قرض ٦٠٠٠ ج والجهاز يلزم الناس بالبناء قبل مرور ٣ سنوات.
المقاول أخذ ٢٠٠٠ ج لصب السقف مثلا ، ولكنه لا يصب ثم يسحب جزء آخر من القرض وهكذا تلاعب
بهم والتشطيب هم اللي شطبوه. والأرض أخذوها عام ٨٧ وسكنوا عام ٩٠.
سكنوا في الوحدة على الخرسانة والطوب والأرضية تراب بدون لياسه أو بلاط حتى العام الماضي.
وقاموا بتبليط البيت السنة اللي فاتت (بجمعية)
الجهاز إشرط عليهم الإتفاق مع مقاول تبع الجهاز وليس تبعهم، كما فرض عليهم تصميم من الجهاز .
وذلك محل شكواهم



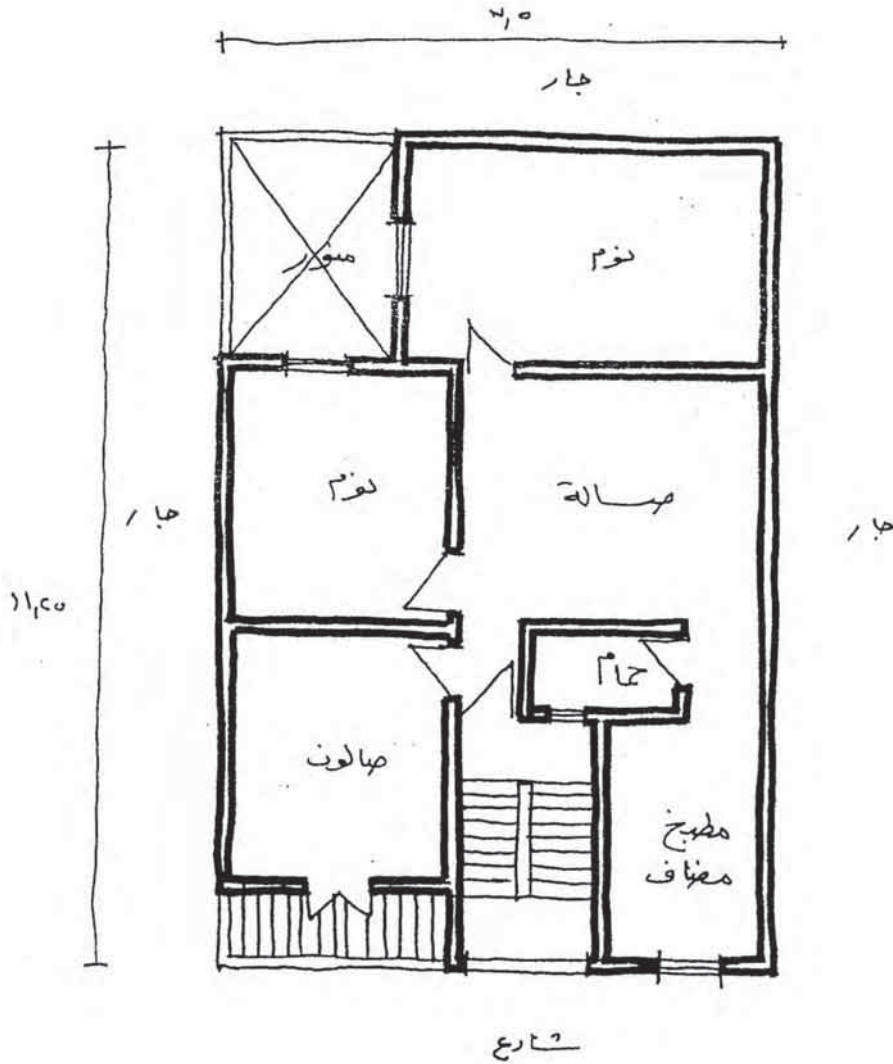
العينة الثالثة ٣/١/١

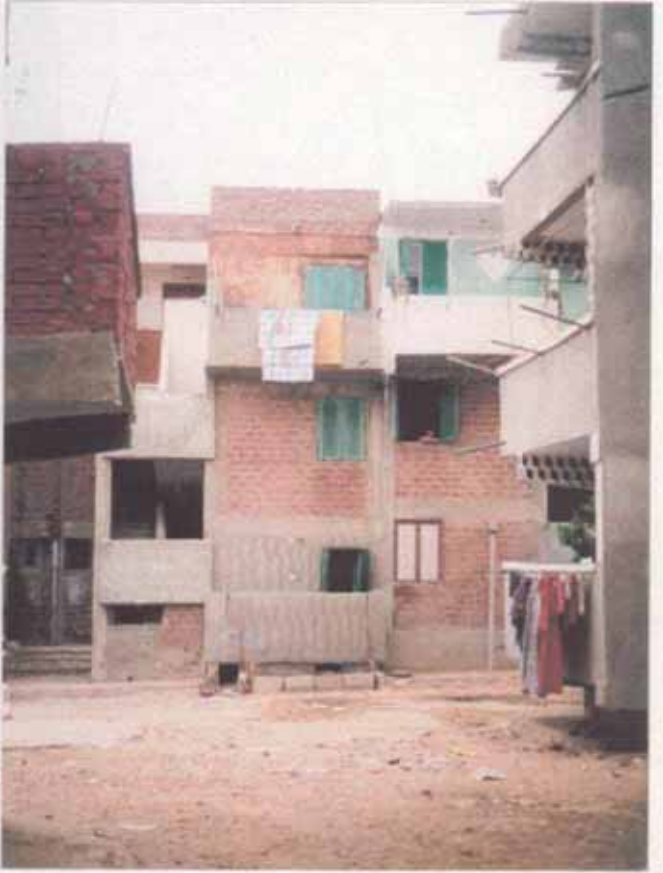
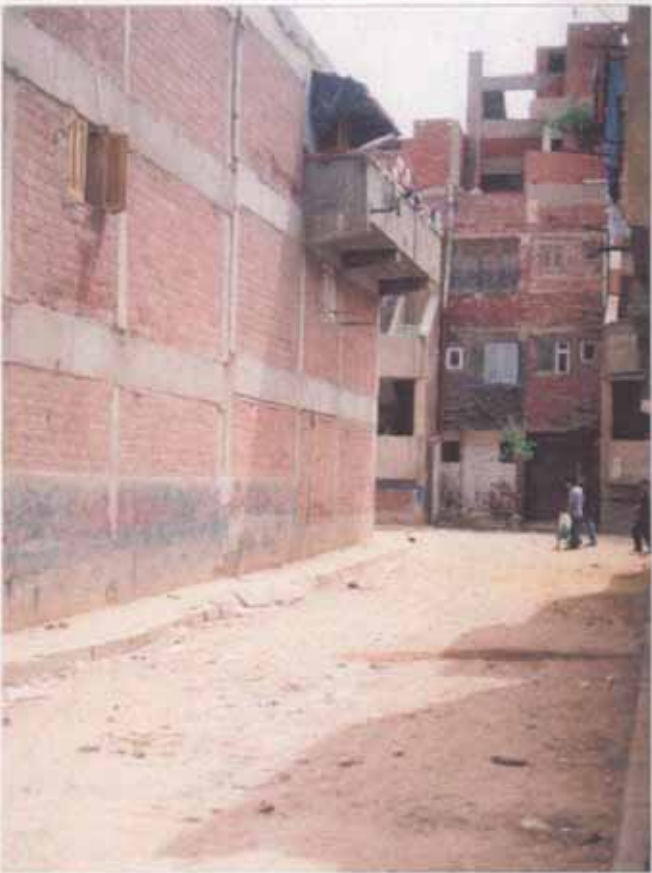
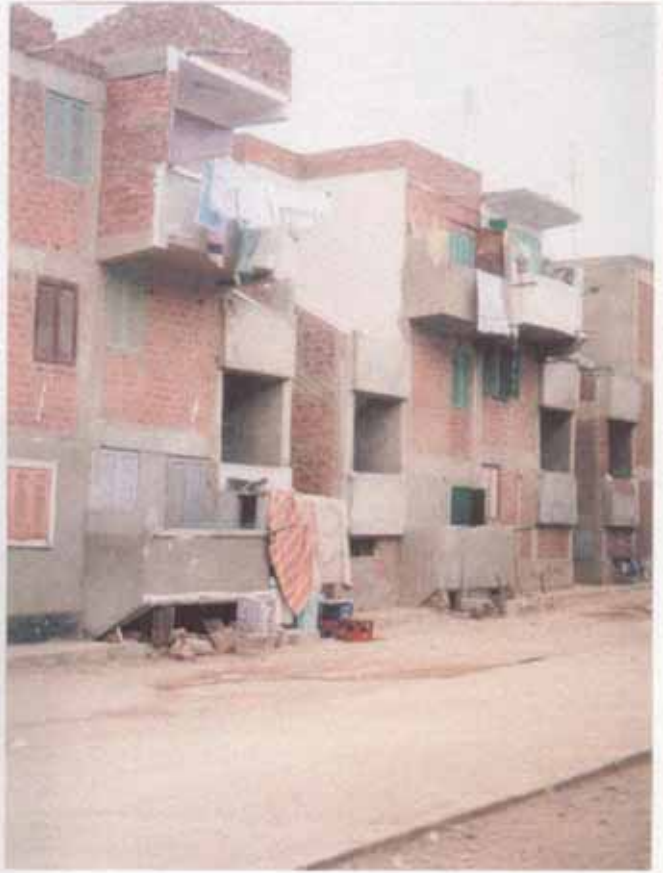
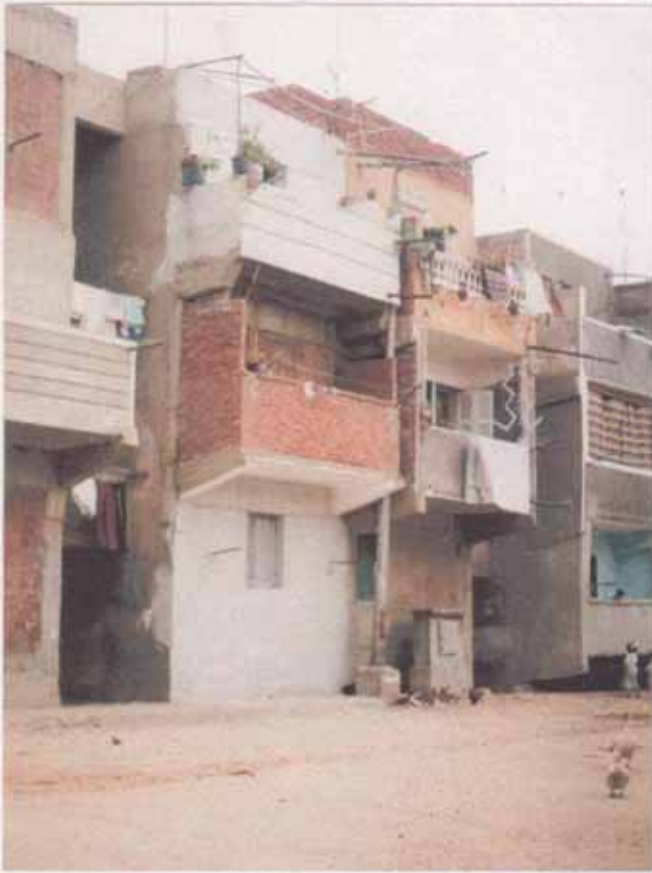
مجاورة (٥)

أسرة من أب ، أم ، ٢ أولاد و بنت والأب يعمل بالمصانع ومسطح الوحدة الحالي بعد الإضافة ٢م٨٤ - ٣-
غرف وصالة.

الأسرة مستاءة من التصميم الاصلى ولذلك تم تعديل مكان باب الحمام وإضافة مطبخ عن طريق صب أعمدة
من الدور الارضى فوق المدخل وذلك للعمارة بالكامل وإلغاء البلكونة وإضافتها لغرفة النوم.

التسليم كان من ١٠ سنوات ودفعوا قسط ٤٢ جنيه شهري ومقدم ٤٠٠٠ جنيه و ١٥٠٠ جنيه بعد سنة
ونصف والتسليم كان على الطوب والتشطيب عليهم ، ويمكنهم دفع مبلغ ٥٠ جنيه قسط شهري لقطعة
الارض الجديدة ومقدم حوالى ٥٠٠٠ جنيه، ويفضل أن يكون مسطح الوحدة السكنية فى حدود ٢م٨٠ مثل
الوحدة الحالية كانت الأسرة فى المجاورة (١) ونقلت الى مجاورة (٥) لان الشوارع كانت مظلمة والمنطقة غير
عامرة بالسكان.





أمثلة للتعديات بالمساكن التي تم تشييدها بمعرفة جهاز مشروع المسكن النواة بحلوان

تقرير الزيارة الميدانية لمنطقة حلوان " المسكن النواه "

طبقت تجربة المسكن النواه على المجاورات ١، ٢، ٣، ٤، ٦ حيث تم تقسيم الأراضى إلى قطع بمسطحات ٢٥، ٢٦ م ، ٢٧، ٢٨ م ، ٣٧، ٣٨ م ، ٢٥، ٢٦ م ففى عام ١٩٨٨ تم طبع منشور فى مصانع حلوان للعمال لإعلامهم بالمشروع التجريبي . وتم أستلام الأرض فى نفس العام حيث كانت بيانات أقساط وقيمة القرض على كل نموذج من نماذج قطع الأراضى هى :-

- ١-القطعة ٢٥، ٢٦ متر — القرض ٦٠٠٠ جنيه بمقدم ٧٠٠ جنيه
- ٢-القطعة ٢٧، ٢٨ متر — القرض ٦٠٠٠ جنيه بمقدم ١٣٠٠ جنيه
- ٣-القطعة ٣٧، ٣٨ متر — القرض ٨٠٠٠ جنيه بمقدم ١٠٠٠ جنيه
- ٤-مع خصم ٤/١ المرتب كقسط شهرى أصبح فيما بعد ٩٣ جنيه وعند التأخير أى يوم يزيد القسط ١٠ جنيهات كغرامة

- أما القطع الـ ٢٥، ٢٦ متر فما فوق بيعت بالمزاد بطريقة حرة حيث بدأ سعر المتر بـ ٦٠ جنيه للمتر ووصل الآن إلى ٨٠٠ جنيه للمتر وتعتبر هذه القطع من القطع المميزة.
- وقد ألزم الجهاز ملاك قطع الأراضى المميزة بوجود محل فى الأراضى لذا يعرض هذا القرار قلة الخدمات التجارية بالمنطقة إلى حد ما.

الخصائص العمرانية للمنطقة :

- ١- حالة المباني : فى أغلبها جيدة لأنها حديثة الإنشاء.
- ٢- نوع الإنشاء : إنشاء هيكلى خرساني.
- ٣- عدد الأدوار : من دور أرضى إلى أرضى وأول وثانى.
- ٤- تصميم المسكن : يشكو السكان من ضيق المساحات والبناء يكون عن طريق بنك التعمير والإسكان حيث يختار كل ٥٠ مالك مندوب من البنك يتعامل مع المقاول ويقوم بالبناء حسب قدره الأسرة طبقاً للنماذج المعتمدة بدون تغيير.
- والقطع ٦٧ متر أيضا تشكو من أن الغرف ضيقة رفيعة ، مظلمة وقد فضل السكان أن تكون الغرف مربعة وليست طويلة مظلمة كالطريقة.
- وقد فرض الجهاز تصميمات لقطع الأراضى بما لا يتوافق مع إحتياجات الملاك المختلفة أما سكان القطع ذات المسطح ٨٤ متر فيعتبرون أن المسطح كافى ولا يمثل مشكله لهم.
- عروض الشوارع : تتراوح عروض الشوارع بين ٦ - ١٢ متر ومزوده بالإضاءة.

- المرافق : تتمتع المنطقة بالمرافق حيث الجانب الأمريكى للمشروع تحمل من البداية إدخال المرافق للمنطقة من مياه وصرف وكهرباء إلا أن الشوارع غير مسفلته.

- القمامة : يشكو السكان من تجمع القمامة فى الأراضى الفضاء بالمنطقة.

- الخدمات : تعاني المنطقة من نقص الخدمات التجارية والسوق عموماً.

* الخصائص الإجتماعية والإقتصادية :

- مهنة رب الأسرة : غالباً ما يكون من عمال المصانع بلحوان الذين تملكوا قطع الأراضى وذلك فى القطع ٥٦ ، ٦٧ ، ٨٤ متر.

- الدخل : يعاني السكان من أقساط قطع الأراضى حيث أنها ذات فائدة مركبة بعد أن غير البنك من الفائدة البسيطة ٧% إلى فائدة مركبة على القروض مما أثقل كاهل ملاك قطع الأراضى محدودى الدخل . كذلك عدم تسليم القروض للمتفعين مباشرة بل المقاولين الذين فرضهم الجهاز على الملاك أدى إلى تباطؤ المقاولون فى التنفيذ ومماطله الملاك وتعطيل تسليم الملاك لوحدهم السكنية مما أضاف أعباء مالية على هؤلاء الملاك.

- الإنفاق : فى المنطقة ذات القطع الصغيرة (المسكن النواه) ٥٦ - ٨٤ متر يتراوح الإنفاق حول ١٠ جنيهات يومياً على المصروفات اليومية ويدفع سكان القطع الصغيرة أقساط شهرية ٧٣ جنيه وصلت إلى ١٠٣ جنيه لمدة ٣٠ سنة وذلك بعد تراكم الفائدة المركبة بعد تأخير المقاولين فى تسليم الملاك وحدهم السكنية.

- متوسط عدد أفراد الأسرة من ٥ - ٦ أفراد.

- التعليم : جميع الأطفال بمراحل التعليم المختلفة.

- الفئات العمرية : غالبية الأسر من الشباب حيث يعتبر مجتمع شبابى أو متوسطى الأعمار وأولادهم بمراحل التعليم المختلفة.

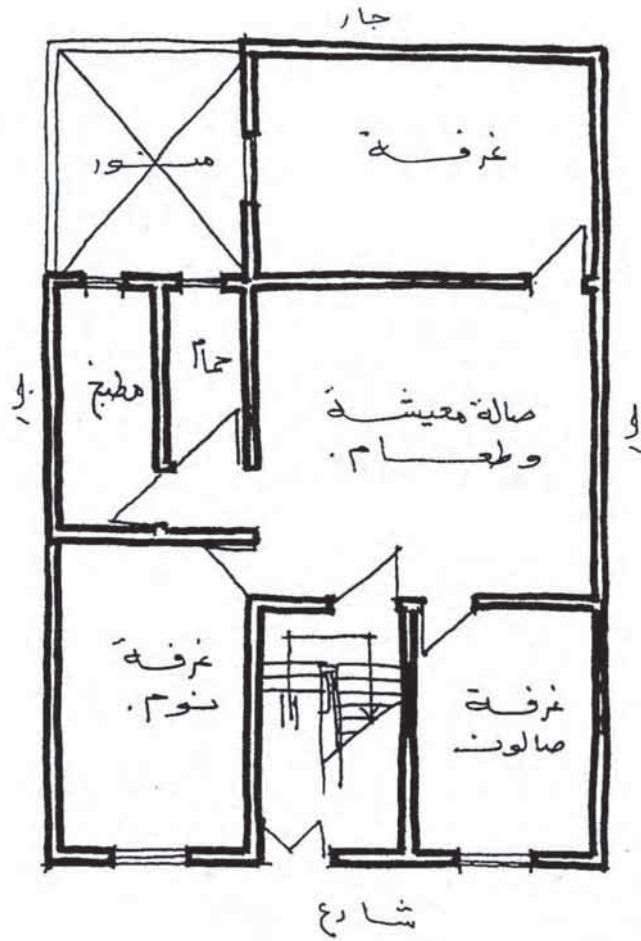
*إقتراحات السكان بالنسبة لتقسيم الأراضى الجديدة :

يفضل السكان ألا يقل مسطح الأراضى الجديدة عن ٨٠ متر بحيث يدفع مقدم يتراوح بين ٤٠٠٠ - ٥٠٠٠ جنيه على الأكثر بقرض ٧٠٠٠ جنيه يسدد على أقساط شهرية تتراوح قيمة القسط من ٥٠ - ٧٠ جنيه على الأكثر على أن يترك فترة سماح لمدة عام يعفى فيها المالك من دفع الأقساط حيث يتمكن من إتمام عملية البناء. وأن يعطى القرض للمالك مباشرة دون فرض مقاول عليه ويقوم المالك باختيار التصميم الذى يناسبه ولا يفرض عليه تصميم من قبل أى جهة بل يلتزم بشروط بنائيه عامة للمنطقة ويتفق هو مع المقاول الذى يراه مناسباً للقيام بإتمام مهمة البناء.

٤/١/١ العينة الرابعة

مجاورة (٣)

الأسرة مكونة من ٥ أفراد والشقة ٣ غرف وصالة بمسطح ٢٨٤م^٢ والأسرة تفضل عدم التقسيط لكثرة الفوائد المساحة المقترحة لقطع الأرض ٢١٠٠م^٢
إشتروا من المالك الأصلي الدور الأرضي ٢٠ ألف جنيه المقاول قام ببناء أول دور ثم أكملوا هم البناء .
بقرض وقسط ٦٠ ج/الشهر والمقاول مفروض عليهم من الجهاز ويفضل وجود مسطح بالأرض كمحل.
الدور الأول مبني للأبن الأكبر ومتزوج بها.
توجد قطع أراضي ٢١٠١ تسمى متميزة والناس تبنيها على أقساط كل فترة وليست شهرية



تقرير الزيارة الميدانية منطقة حلوان القطع المميزة

طبق نظام البيع بالمزاد العلني على القطع الكبيرة ذات المسطحات ١٠١,٢٥ متر مربع وتسمى بالقطع المميزة. وهي 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 الأرضي للنشاط التجاري. وهو ما عوض إلى حد ما نقص الخدمات التجارية ووجود سوق بالمنطقة وصل سعر المتر الآن بهذه القطع إلى ٨٠٠ جنيه للمتر المربع.

تم البناء بدون قروض ذلك أثر الملاك مقتدرين مادياً وتم إستلام الأرض عام ١٩٩٣ انهاء وتم البناء في عامين.

الخصائص العمرانية :

حالة المباني : جيدة وذات تشطيب جيد ومعنى بها.

نوع الإنشاء : إنشاء هيكل خرساني.

عدد الأدوار : أرضي وأول وثاني وثالث وقد يكون الأول والثاني فيلا يسكنها المالك والثالث شقة للابن.

عروض الشوارع : ما بين ٦ - ١٢ متر.

المرافق : تتمتع المنطقة بالمرافق إلا أن الشوارع غير مسفلته.

القمامة : تعاني المنطقة من تجمع القمامة بالأراضي الفضاء.

الخدمات : تعاني المنطقة من نقص الخدمات.

الخصائص الإجتماعية :

مهنة رب الأسرة : تختلف مهنة رب الأسرة حيث أن هذه القطع مقترح ببيعها بالمزاد العلني فمنهم المقاول والتاجر ،

المهندس ، المدرس ، . . .

الدخل : يعتبر مستوى الدخل فوق المتوسط

متوسط عدد أفراد الأسرة : ٥ أفراد تقريباً.

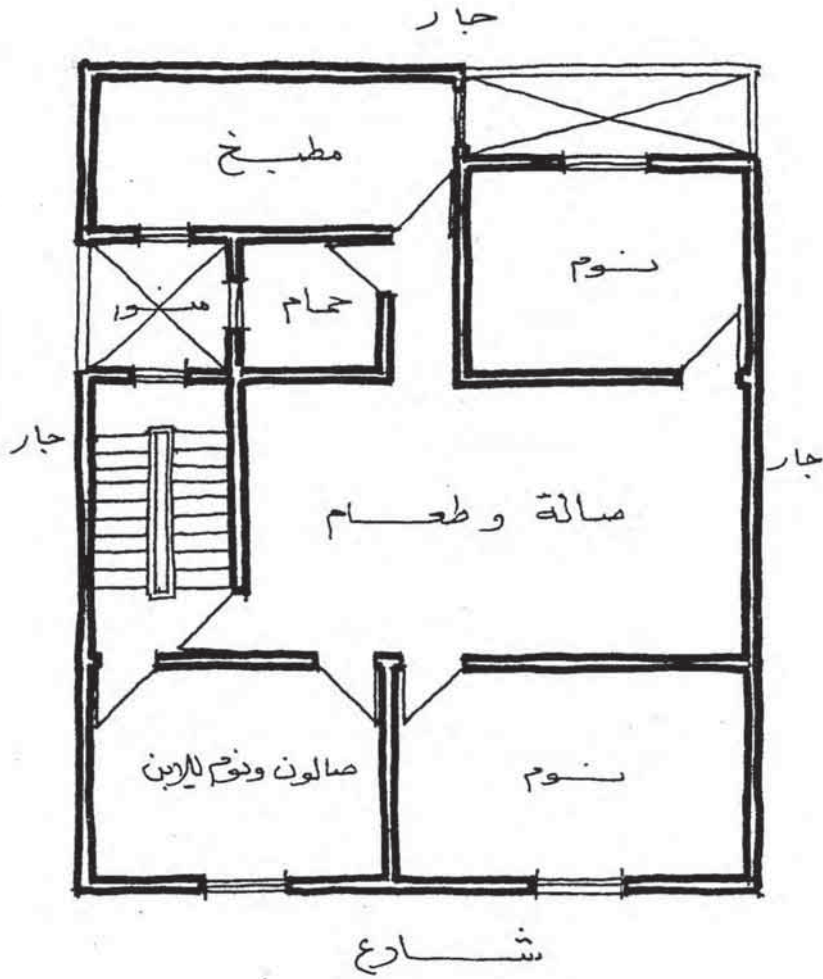
التعليم : جميع الأطفال بمراحل التعليم المختلفة.

الفئات العمرية : الأسر بهذه المنطقة أسر شابه أو متوسطى الأعمار.

٥/١/١ العينة الخامسة

مجاورة (٣) مميز

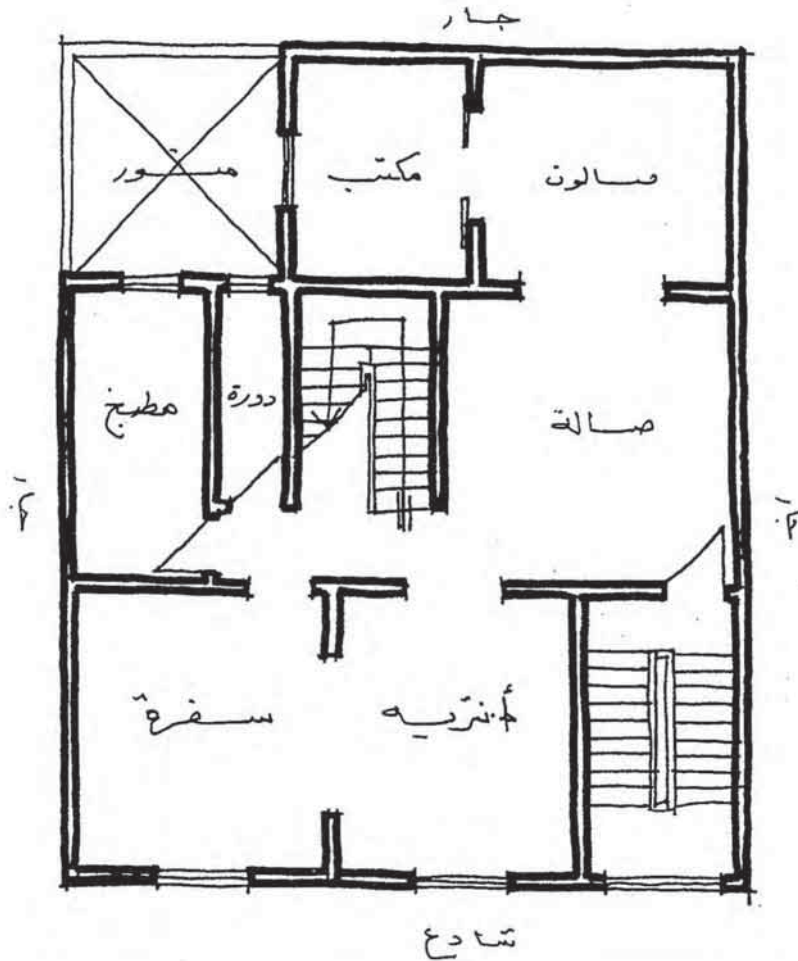
الأسرة مكونة من ٥ أفراد أب وأم و٢ بنت وولد الأب يعمل بالمصانع مهندس والأم تعمل موظفة.
الشقة مكونة من ٣ غرف وصالة بمسطح ٢٥,١٠١ م^٢ والأبن يعيش في الصالون.
الأرض بيعت بالميزاد بسعر المتر ٢٠٥ جنيه وتم البناء بمعرفتهم .
ويفضلوا قطعة الأرض ٢٠١٢٠ م^٢. ولا يفضلوا الأقساط طويلة المدى .



٦/١/١ العينة السادسة

مجاورة (٣) مميز

الأسرة مكونة من ٤ أفراد / أب ، أم ، جدة وأبن . الأب كان يعمل مدير عام بأحد المصانع والآن يتاجر .
المبنى مكون من ٣ أدوار فوق الأرضى، دورين (فيلا) والدور الأخر للأبن والدور الأرضى محل ويلتزم المشروع
القطع المميزة بوجود محل فى الأرضى.
تم إستلام الأرض سنة ٩٣ تم البناء فى سنتين البناء بدون قروض . مساحة قطعة الأرض ١٠١,٢٥ م ٢ بمجاورة
(٣) وأبعادها ١١,٢٥ × ٩,٠ وكانت بالمزاد دفعه أساسية ربع المبلغ والباقى على ٣ دفعات خلال سنتين سعر
التر للأرض ١٩٢,٨٠ جنيه ووصل الآن لـ ٥٠٠ جنيه إلى ٦٠٠ جنيه.

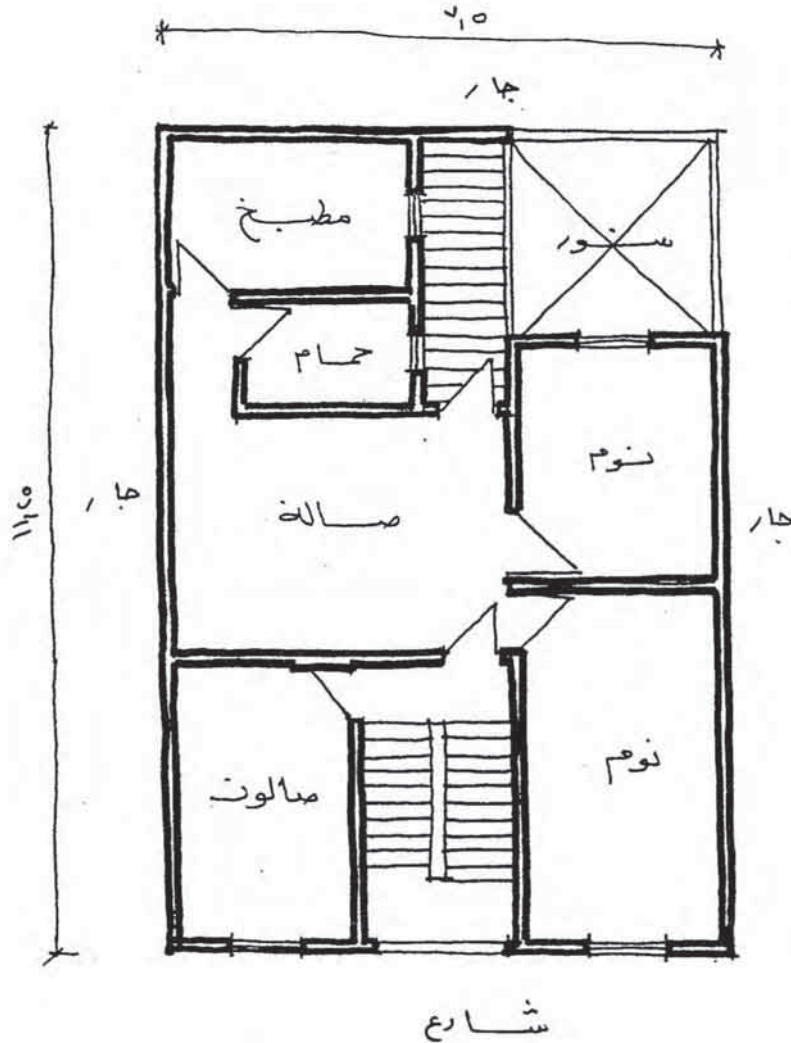


٧/١/١ العينة السابعة

مجاورة (٣)

الأسرة مكونة من ١٠ أفراد أب وأم و٥ بنات و٣ أولاد . والأب يعمل بشركة نسيج حلوان - أصل الأسرة من الصعيد. وكانوا يعيشون في مكان ضيق وبدون ماء والآن أحسن بكثير رغم وجود مشاكل خاصة بالفوائد الكثير . على الأقساط .

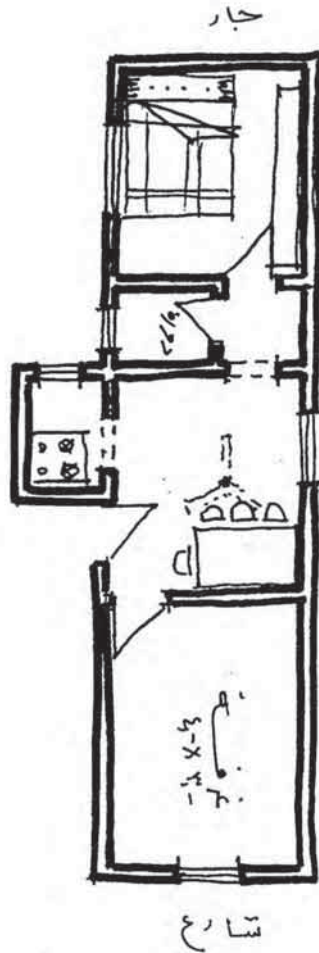
سنة ١٩٨٨ تم الإعلان عن المشروع في أماكن العمال وتم الإستلام للأرض في نفس العام .
الفوائد بدأت على طول بدون إعطاء فترة سماح للبناء والمقاول يستلم القرض ويتلاعب في البناء وتم تسليم الوحدة سنة ٩٠ بدون صب السقف والشقة مكونة من ٣ غرف وصالة بمسطح ٢٨٤م^٢ ويستطيعوا دفع ٥٠ جنيه قسط شهري .



٨/١/١ العينة الثامنة

المجاورة التاسعة (العمارات السكنية)

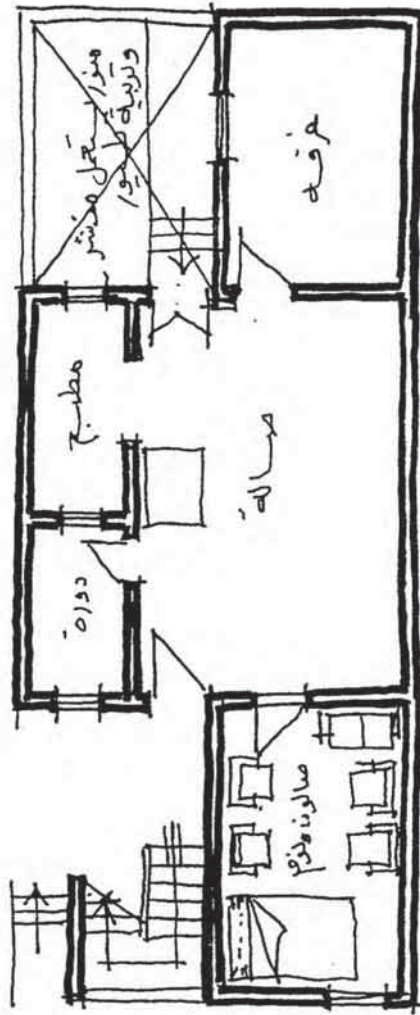
المقابلة مع ربه المنزل ورب الأسرة عامل تليفون بالجهاز ويسكن بوحدة ٥٦ م ٢م بمقدم ٢٠٠٠ عام ٨٩ ويدفع قسط ٣٦ جنيه شهريا لمدة ٣٠ عام (النموذج ٢م ٨٤ يدفع ٣٠٠٠ جنيه وقسط ٤٢ جنيه)
الوحدة ٢ نوم وصالة ومطبخ وحمام وهي ضيقة علي عدد الأفراد ولذلك ليس لديهم مانع من تملك أرض بالتقسيم مع دفع مقدم ٣٠٠٠ جنيه وقسط لا يزيد عن ٥٠ جنيه ولا تقل مساحة الارض عن ٧٥ م ٢ .



٩/١/١ العينة التاسعة

المجاورة التاسعة (العمارات السكنية)

موظف بالقوات المسلحة ٥ أفراد بالوحدة والوحدة ٦٧م تمليك من شخص آخر (غير الجهاز) ومنذ عام ٩٠ دفع ٤٥٠٠ جنيه مقدم وأقساط ٤٠ جنيه علي ٣٠ سنة ويشتكي من استغلال الادوار العليا للسطح ومنع الآخرين من استعماله كما يشتكي من سوء حالة المرافق (مياه وكهرباء وصرف صحي) ويريد تملك قطعة أرض ٢٨٠م ويدفع مقدم ٣٠٠٠ - ٤٠٠٠ جنيه و٣٠ قسط شهري لأن التصميم سيء جدا .



١٠/١/١ العينة العاشرة

مجاورة ٣ المسكن النواه

قطعة أرض ٢م٦٧ دور واحد بدون تشطيب قام المصنع (الحديد والصلب) بتسليمها لهم مقابل ٧٠٠ جنية مقدم عام ٨٩ مع خصم ربع المرتب كقسط شهري أصبح فيما بعد ٩٣ جنية وعند التأخر الي يوم ١٠ في الشهر يزيد ١٠ جنيهات والبناء عن طريق بنك التعمير والأسكان حيث يختار كل ٥٠ مالك مندوب من البنك يتعامل مع المقاول الذي يقوم بالبناء حسب قدرة الأسرة وطبقا للنماذج المعتمدة بدون أي تغيير .

٢/١ تقرير زيارة الدرب الأحمر (الباطنية)

تعتبر هذه الزيارة حلقة ربط مع زياره منطقة النهضة ومكملة لها حيث أن الكثير من أهالى الباطنية ممن تقدمت منازلهم فى الزلزال تم تسكينهم فى النهضة وكثير من أبناء أسر منطقة الباطنية إنتقلوا بعد الزواج إلى منطقة النهضة.

وقد تم زيارة مجموعة من الأسر بمنطقة الباطنية وجميعهم من ذوى دخل محدود بل أقل من ذلك والغالبية تعمل كعماله غير منتظمة (أرزقية أو باعة متجولين وغالباً ما تتحمل الزوجه عبئاً كبيراً فى الإنفاق على الأسرة وتعمل هى أيضاً للإنفاق على الأسرة .

معظم الأسر تؤجر الحجرة التى تسكن بها بإيجار زهيد قدیم لا يتعدى ٢-٣ جنيهات شهرياً ومعظمهم لا يملكون أموال تساعدهم على دفع مقدمات لقطع أراضى أو شقق ينتقلوا إليها وأقصى ما أبدوه من إستعداد للدفع هو مبلغ ٢٠٠٠ جنيه تسدد بعد سنتين حين عمل جمعية وسداد قيمة المقدم.

أما القسط الشهرى فتراوح قيمته المفضلة لديهم من ٢٥-٥٠ جنيه على الأكثر فى حالة تملكهم قطعة أرض جديدة.

معظم الوحدات السكنية عبارة عن غرفة واحدة مقتطع منها جزء للنوم بستاره وركن للطبخ وقد يكون بداخل المسطح حمام صغير أو يكون خارج الغرفة حمام مشترك .

الإتجاه العام لدى السكان المطالبه بتوفير فرص العمل قبل السكن فى أى منطقة جديدة ليكون الفرد قادراً على الوفاء بالأقساط التى عليها ولا يحتاج إلى الترول للمدينة للبحث عن عمل وما يتكلفه ذلك من مصروفات ومشقة فى المواصلات.

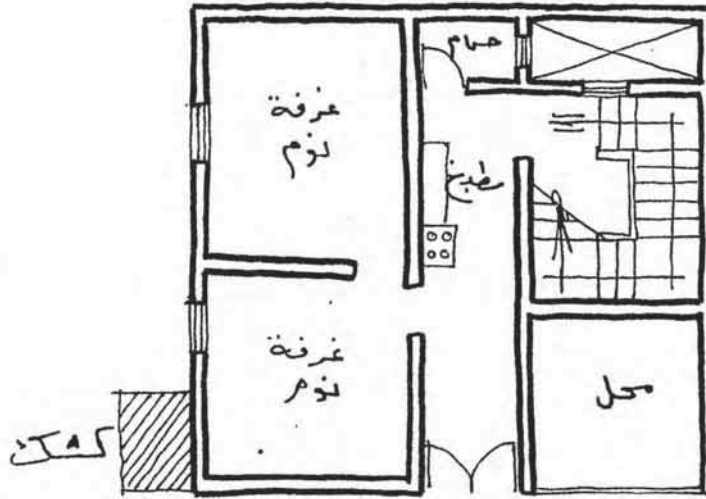
فضل الغالبية من السكان أن تكون قطع الأراضى فى حدود ٨٠ م ٢م وأقلية فضلت الشقق السكنية هروباً من مشكلات البناء والإحتكاك مع المقاولين.



منطقة الدرب الأحمر

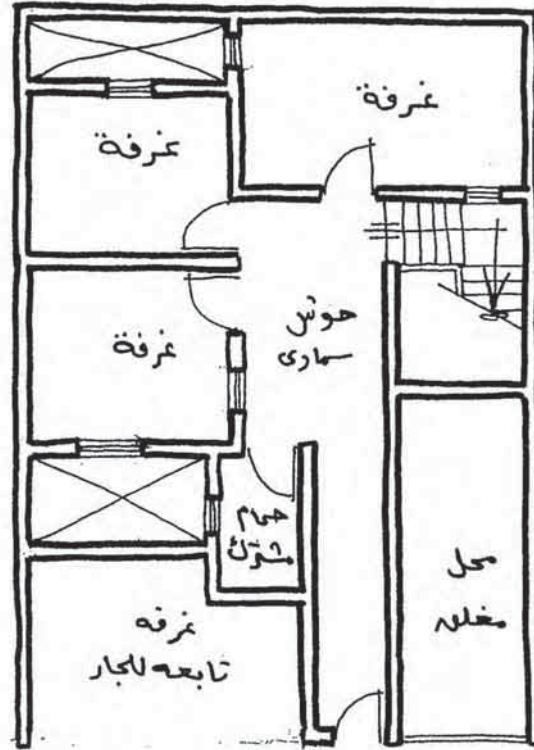
١/٢/١ العينة الاولى :

أسرة مكونة من ١٠ أفراد وهم عبارة عن ٣ أسر صغيرة والأم هي التي تعولهم ومالكة للبيت وهو عبارة عن دور أرضي وهي تعمل تاجرة في كشك للمياه الغازية والحلوي - زوجها متوفي وأبنائها عمال أرزقية وهم الاثني يسكنوا بمنطقة النهضة ولكنهم يشكون من بعد المكان وأرتفاع تكاليف المواصلات لأنهم لا يجدوا فرص عمل بمدينة النهضة فيضطروا للنزول للقاهرة للعمل وهم حاصلين علي دبلوم صنايع المنزل مكون من حجرتين فقط والحمام والمطبخ في مدخل البيت خلف السلم تفضل الأم قطعة أرض تملكها بمقدم بسيط وقسط صغير في حدود ٣٠ جنيه وبعد فترة سماح لسوء الحال المادي .



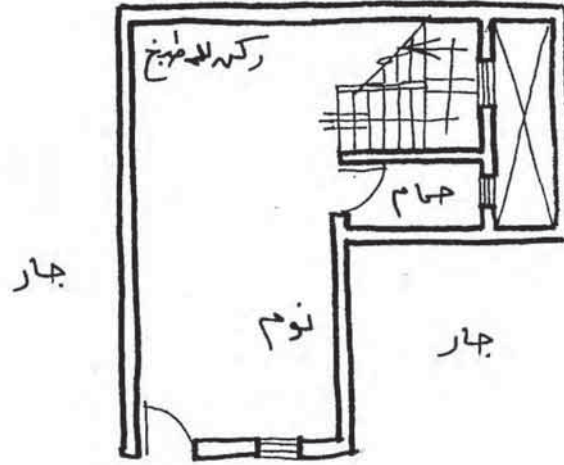
٢/٢/١ العينة الثانية :

البيت دور أرضي وأول بحارة شردية عبارة عن غرف يسكنها أسر مختلفة وحمام مشترك .
المقابلة مع أم تعول ٦ أطفال والأب يسرح مع الدراويش وهي تعمل عاملة نظافة في المنازل والابن يعمل أرزقي ويساعدها
تفضل قطعه الارض ٢م٨٠ وبدون مقدم وقسط شهري ٥٠ جنيه مع فزة سماح وتستطيع دفع ٢٠٠٠ جنيه بعدها بجمعية مع
الجيران .



٣/٢/١ العينة الثالثة :

- بيت مكون من دور أرضي وأول حالته رديئة يسكن الدور الأرضي أسرة مؤجرة مكونة من أب وأم و٥ أولاد يدفعوا إيجار ٢ جنيه شهري الأب بالمعاش والأولاد يعملون ولايساعدوا في البيت ومعاش الأب ضعيف يكفي الطعام والشراب بالكاد .
- لا يستطيعوا دفع قسط شهري أكثر من ٣٠ جنيه ومقدم ٣٠٠٠ جنيه بعد عمل جمعية مع الجيران بعد سنتين .
- الدور الارضي عبارة عن فراغ واحد يستخدم للنوم علي الأرض وركن للمطبخ والدور الأول عبارة عن غرفة وصالة وحمام تسكن به سيده عجوز جدا وهي صاحبه المنزل وفقيرة جدا .

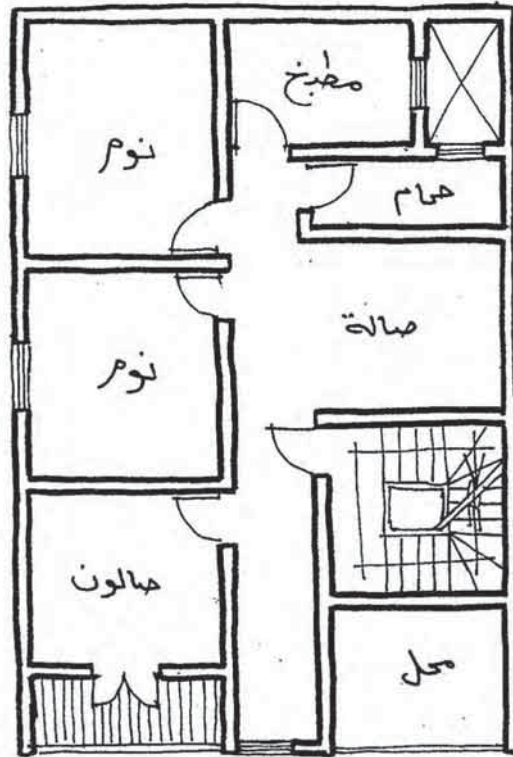


٤/٢/١ العينة الرابعة

أسرة مكونة من ١٠ أفراد الأب كان حرفي يعمل بصناعة المعادن والخراطة ولكنه مريض بالمستشفى والأم تبيع بعض الأشياء بمحل تحت البيت الأبنة متزوجة وتعيش معهم والأولاد يعملوا ويساعدوها تفضل الأسرة شقة مبنية لتلافي المتاعب مع المقاولين ولعدم استطاعتهم البناء •

يوجد تعليق علي المدن الجديدة أنها لاتوفر فرص عمل فيضطر ساكنيها الي النزول للقاهرة وذلك يستهلك وقت ومصاريف كثيرة مما يضطرا ساكنيها للرجوع الي المنطقة القديمة ويسكنوا في غرفة ليكونوا قريبين من العمل • إيجار الغرفة وصل ل ١٠٠ جنيه شهري •

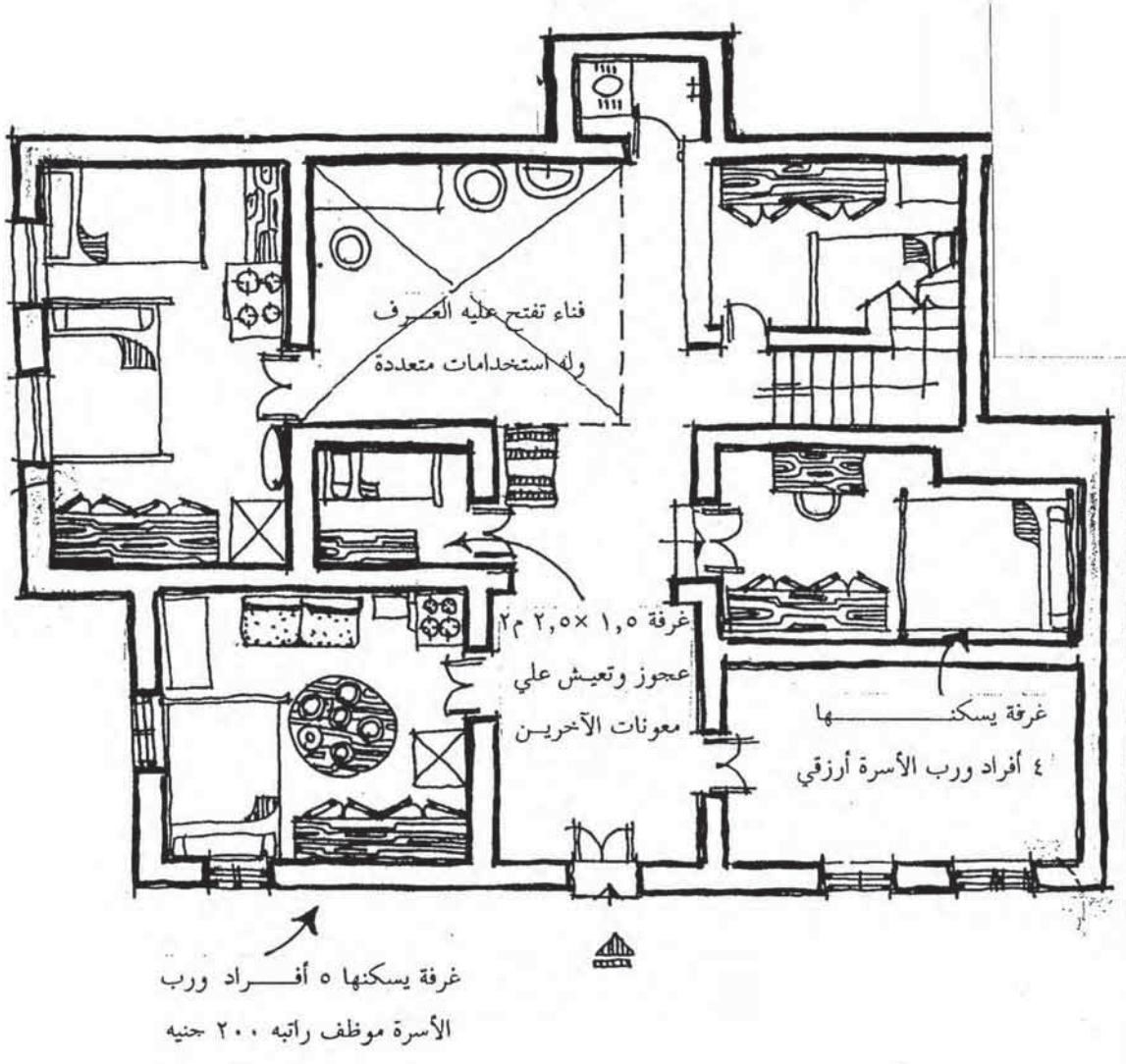
الأسرة لاتستطيع دفع قسط شهري في تلك الظروف (مرض الأب) •



٥/٢/١ العينة الخامسة

رب الأسرة موظف راتبه ٢٠٠ جنيه وله ٣ أولاد بمراحل التعليم المختلفة.
يسكن في غرفة مسطحها ٤,٥ × ٢م بالدور الأرض بمزل قديم مبنى بالحجر دورة المياه مشتركة مع السكان
الآخرين بنفس الدور والفناء أيضاً مشترك حيث يستعمل في أنشطة متعددة مثل الغسيل/ الطبخ / التخزين ...
الخ كتعويض لهم عن ضيق الغرف .

إنفاق الأسرة على : الغذاء ٢٥:١٠ جنيه يومياً والكهرباء ١٠ جنيه شهرياً والمياه ٣,٦٠ شهرياً والغاز ٥ جنيه
(أنبوية) كل شهر
يرغب في التقدم للمشروع لتقسيم الاراضى بشرط قربه من مكان عمله وأن يكون القسط "معقول" ويمكنه أن
يدفع مقدم ١٠٠٠ جنيه وقسط شهري ٥٠ جنيه



٦/٢/١ العينة السادسة

رب الأسرة صناعي (ورشة سباكة) والمسكن ملاصق للورشة.

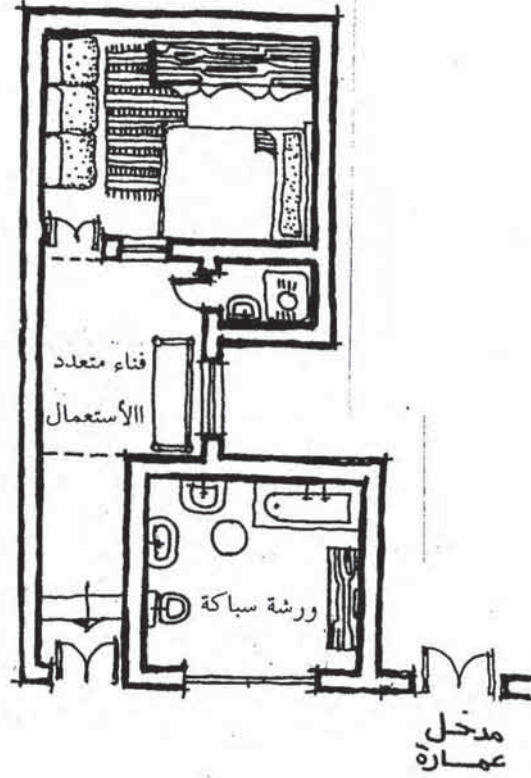
عدد أفراد الأسرة ٥ أفراد . تشتكى الأسرة من قلة الدخل في الفترة الأخيرة "الجو مريح".

المسكن عبارة عن غرفة واحدة ودورة مياه تفتح على فناء يستغل في أنشطة متعددة (تربية طيور / غسيل /

مذاكرة) والآن لا يستطيع الإشتراك في المشروع التجريبي ولكن ربما في وقت لاحق يستطيع دفع مقدم ٢٠٠

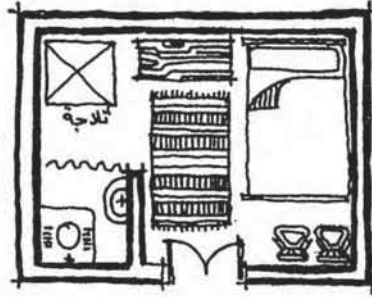
إلى ٣٠٠ جنيه وقسط لا يزيد عن ٥٠ جنيه والمسطح المطلوب ٦٠ إلى ٢٧٠م^٢ وفي حالة السماح بوجود ورشة

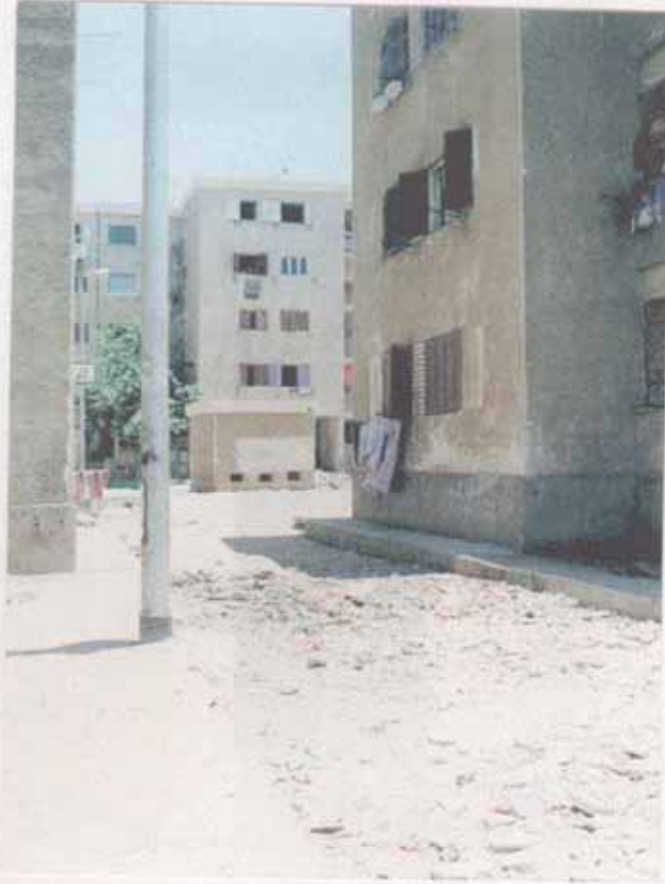
٢١٠٠



٧/٢/١ العينة السابعة

رجل عاجز ومسن وزوجته مريضه يعملان عند صاحب كشك سجائر ويعطيهم أجر غير ثابت كمساعدة لهم .
السكن عبارة عن غرفة ٣×٤م بناها لهم الجيران كمساعدة لهم وهي مبنية بالطوب وبها دورة مياه بدون باب
والأرضية بدون تشطيب.
لا يمكنهم الإشتراك في المشروع التجريبي حيث أنهم لا يمتلكون قوت يومهم.





٣/١ مشروع التنمية الحضرية
لمتضرري الزلزال بمدينة النهضة

تقرير الزيارة الميدانية لمشروع التنمية الحضرية لمتضررى الزلزال بمدينة النهضة

مدينة النهضة هي إحدى المدن الجديدة التي تبعد ١٥ كم من شمال القاهرة ، وقد بدأ تسكين ١٢٠٠٠ أسرة بها من متضررى الزلزال في مارس ١٩٩٣ وذلك بعد أكثر من ستة شهور من المعاناة في الخيام . ويتكون المشروع من ١٨ مجاورة نفذها ١٨ شركة مقاولات وسميت كل مجاورة بإسم الشركة المنفذة والمجاورة تضم من ٢٠ الى ٣٠ بلوك .

مشروع التنمية الحضرية

يسكن في المدينة متضررى الزلزال والعرايس وسكان الاخلاء الادارى وهناك عدم تجانس بين تلك الفئات وخاصة ان متضررى الزلزال قد أتوا من مناطق شعبية وعشوائية مختلفة (حوالى ٣٢ منطقة ، مما ينتج عنه فقدان الشبكات الاجتماعية والشعور بعدم الأمان والانتماء للمكان .

مشروع التنمية الحضرية

قامت إستراتيجية العمل بالمشروع على أساس المشاركة الشعبية وتمكين المجتمع من الاعتماد على نفسه لايجاد حلول مناسبة لمشاكله وقد تم ذلك على مراحل:

المرحلة الأولى: من ٢ أكتوبر ١٩٩٢ وكانت عبارة عن تنسيق لجهود سيدات الهلال الأحمر التطوعية لمساعدة المتضررين وحصر إحتياجات وأوضاع الأسر من خلال الاستمارات وتكوين قيادات من أسر المتضررين وتوعيتهم في مجالات الرعاية الصحية والاجتماعية والنفسية .

المرحلة الثانية : من مارس ١٩٩٣ عند بدء التسكين وكانت هذه المرحلة عبارة عن تكوين قيادة منتخبة لكل بلوك بالمجاورة للحفاظ على البيئة العمرانية والارتقاء بها وكذلك لإدماج الأهالى في برامج التنمية بالإضافة الى توطيد العلاقة مع الأجهزة التنفيذية والدولية ووضع إطار لمشروع التنمية الحضرية الشاملة لمتضررى الزلزال بالتعاون مع منظمة اليونيسيف والادارة المحلية وتحديد الأنشطة والبرامج اللازمة ووضع نظم للمتابعة والتقييم .

المرحلة الثالثة : عند بدء المشروع يوليو ١٩٩٣ وتم فيها تشكيل الجهاز التنفيذى للمشروع وتشكيل لجان تنظيم المجتمع وتوفير أماكن للجمعية في مناطق متفرقة تكفل توزيع الخدمات على المستفيدين .

الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان:

- أصل السكان : السكان يمثلون فئات غير متجانسة ومن خلفيات إجتماعية وثقافية متباينة لم يجمعهم إلا الضرر من الزلزال وقد أتوا من مناطق عشوائية شعبية مثل السيدة زينب/ العتبة / الدرب الأحمر / بولاق أبو العلاء/ المطرية) .

- حجم الأسرة : يتراوح عدد أفراد الأسرة ما بين ٤-٨ أفراد وأغلبها أسر نووية غير ممتدة حيث لا تسمح مسطح الوحدة بوجود أسر ممتدة .
- دخل الاسرة : يتراوح دخل رب الأسرة ما بين ٢٥٠ جنيها الى ٥٠٠ جنيها ولكن هناك أسر كثيرة يعمل بها أكثر من فرد فيتراوح دخل الأسرة ما بين ٥٠٠ الى ١٠٠٠ جنيه .
- فرص العمل والمهنة السائدة : فرص العمل في المنطقة قليلة وتعتبر هذه مشكلة اساسية بالمنطقة خاصة أن هناك الكثير من السكان اضطروا لترك أعمالهم الأصلية نظرا لبعده المسافة التي تكلفهم في المواصلات أكثر من عائد العمل نفسه، والمهن التي يعمل بها السكان متنوعة فهناك الموظفين الحكوميين وهناك العمال الأرزقية والمهن اليدوية مثل التجارة والسباكة والحياكة والتجارة البسيطة مثل كشك سجائر وسكوت ومشروبات مثلجة (عشوائى) وهناك محلات بما أنشطة تجارية مختلفة مثل بقالة الأعلاف / مغسلة / قهوة / فكهاني ٠٠٠ الخ) .

وقد بدأ المشروع في تحسين الفرص الاقتصادية للسيدات من خلال رفع مهاراتهم المهنية بالتدريب على صيانة الأجهزة وصناعة السجاد والكليم والحياوية والطهى والصناعات الغذائية ولكن يعتبر ذلك في طور التدريب حيث هناك مشاكل في عملية التسويق تسعى الجمعية لحلها .

العلاقات الاجتماعية :

هناك عدم تجانس بين خصائص السكان الاقتصادية والاجتماعية والثقافية نتيجة لانهم أتو من بيئات متباينة في تلك الخصائص ونشأ عن ذلك عدم أتماءهم للمكان وإهتمام كل فرد بمشاكله الخاصة ومحاولة حلها في معزل عن الآخرين وانتشار أخلاقيات سلبية منها البلطجة ، ولذلك كان هدف المشروع الأساسى تحقيق الترابط والتجانس بين أفراد المجتمع الجديد لتكوين بيئة صالحة للإستمرار والتنمية وكانت عمليات إختيار المنسقين من بين السكان لزورع ثقفتهم فيهم وقد لمس الباحثين مدى تقدير وثقة الأفراد المنسقين الذين يشاركونهم نفس الظروف ولكن الى حد ما هناك إنعزالية بين الأسر وبعضها .

الخصائص العمرانية

المساحة الكلية للمدينة ٢٧٥ فدان والكثافة السكانية الكلية ١٥٥ فرد / فدان .

الخدمات والمرافق:

وتتوفر بالمدينة خدمات صحية متمثلة في الوحدة ومركز الهلال الأحمر ومستشفى السلام ، أما الخدمات التعليمية فتوجد ١٣ مدرسة (٥ ابتدائي مشترك - مدرسة إعدادية - ٢ مدرسة إعدادى بنات - مدرسة ثانوى تجارى بنين - ٢ مدرسة ثانوى صنايع - مدرسة ثانوى عام بنين - مدرسة ثانوى عام بنات) ، تتوفر بالمنطقة خدمات تجارية متمثلة في المحلات (سواء الرسمية أو غير الرسمية) ولكن لا يوجد سوق مما أدى الى إنتشار الباعة الجائلين والاكشاك العشوائية بين البلوكات .

خدمتى الصرف الصحى والمياه متوفرة ولكن تحتاج الى صيانة حيث يوجد طفح مجارى فى مناطق متفرقة . هناك نقص فى الخدمات الاجتماعية ويطلب السكان بعمل نوادى أكبر من الموجودة (توجد أرض مخصصة لعمل مكتبة ونادى للطفل أمام مبنى جمعية الهلال الأحمر .

الوحدة السكنية :

المبانى السكنية بالمدينة عبارة عن بلوكات تتكون من دور أرضى وأربعة أدوار متكررة وكل دور يحتوى على أربعة وحدات سكنية تتراوح مسطحاتها بين ٥٧ الى ٢٦٧م^٢ (انظر النماذج شكل) وقد سلمت وحدات المتضررين من الزلزال بدون تشطيب (النموذج الثانى المفتوح) وهو عبارة عن غرفة وصالة وحمام ومطبخ بمسطح ٥٧ متر ٢ وقد قام أغلب السكان بتفصيل الحوائط لعمل غرفة إضافية لتفصيل المطبخ ، وفى حالات كثيرة تم ضم البلكونة الى المطبخ (شكل) وهناك وحدات إيواء مؤقت عبارة عن ١١ بلوك × ٣٠ شقة (٣٣٠ وحدة إيواء) وهى عبارة عن غرفة واحدة بدون تشطيب أيضا مسطحها ٢٤ متر ٢ .

الاحتياجات الفراغية :

الفراغات الداخلية : هناك العديد من الوحدات التى تستخدم كفراغ سكنى بالإضافة للإستخدام التجارى (تخزين بضاعة /محل ترزى) وهناك وحدات تم تحويلها بالفعل الى أنشطة غير سكنية مثل (عيادات - مكتب محاماه)
- وأغلب الوحدات قام سكانها بتفصيل غرفة نوم ثانية حيث أن متوسط عدد أفراد الأسرة ٦ أفراد ولاتكفيهم غرفة نوم واحدة .
- قام كثير من السكان بتفصيل المطبخ بتوفير الخصوصية لربة الأسرة وهناك من قام بتوسيع المطبخ عن طريق ضم بلكونة المنشر اليه ليصبح مسطحة حوالى ٦,٦٠ م^٢ .

الفراغات الخارجية :

الفراغات الخارجية للدور الأرضى إستغلت كإمتداد للمحلات أو لعرض البضاعة أو لوضع تدة للتظليل وبعض الوحدات قامت بالزراعة أمامها أو عمل سبيل .
الفراغات العامة بين المباني التى كانت مخصصة للمناطق الخضراء تم تفصيلها لاستغلالها للنشاط التجارى وفى بعض الحالات تم بناء عمارات فيها .

الخصائص المؤسسية :

تم توفير جهاز تنفيذى من المتطوعين من قيادات النهضة الشبابية تتكون من مديرة للمشروع ورئيس تنظيم مجتمع وعدد ١٢ منسق ، ويعتبر المنسق همزة الوصل بين الأسرة واللجان والأنشطة المختلفة ويعمل على مساعدة الأهالى للتفاعل مع البرامج وإدماجهم فى برامج التنمية (انظر شكل)

مشاكل المنطقة :

- تفاوت المستوى الاجتماعى بين السكان والذى أدى الى عدم التجانس بين السكان .

- نقص الخدمات التجارية أدى الى تحويل كثير من الوحدات السكنية (الوحدة كلها أو جزء منها) الأرضية الى محلات بطريقة غير شرعية كما أدى الى إنتشار الباعة الجائلين والأكشاك في وسط الفراغات وعلى النواصي •
- تقفيل بعض البلكنونات مما يهدد بانتشار عملية الاضافات بصورة غير قانونية وتحويل المنطقة الى منطقة عشوائية •
- عدم وجود قرن بلدى •
- إنتشار القمامة فى الشوارع والفراغات الداخلية بين المباني •
- إنتشار البطالة بين السكان نتيجة لبعء المسافة بين المدينة وبين موطن عملهم الاصلى •
- إنعدام إضاءة الشوارع برغم وجود أعمدة الانارة ولكنها غير متصلة بالكهرباء •
- المواصلات غير كافية وأسعارها مرتفعة •
- عدم أتضاح الصورة بالنسبة لمسألة العقود فحتى الوقت الحالى لا يوجد عقود تمليك للوحدات أو بيانات عن ثمن الوحدة والمقدم والايجار بشكل هئائى •
- وجود بركة من المياه الجوفية تسبب أخطار كثيرة •
- تدهور مستوى السباكة والصرف بالوحدات مما يهدد بتقلص العمر الافتراضى للوحدات نتيجة النشع على الخرسانات •
- إنتشار القهاوى مع مايصاحبها من أنشطة غير أخلاقية تمدد بإفساد الأجيال الناشئة فى المجتمع •
- إنتشار ظاهرة البلطجة وضعف الأمن والرقابة •
- إرتفاع اسعار الوحدات وخاصة وحدات الدور الأرضى حيث تباع الوحدة كاملة فى الدور الأرضى بمبلغ ٦٠ الف جنيه •

إيجابيات المشروع من وجهة نظر السكان :

- الدور الرائد لجمعية الهلال الأحمر فى مجال تنمية المجتمع وتوفير الخدمات وتوفير فرص العمل للشباب والمرأة عن طريق تدريبهم على بعض الحرف •
- دور المنسقين فى التوفيق وتحسين العلاقات الاجتماعية بين السكان والتعرف على مشاكلهم أولاً بأول •

الدراسات الميدانية لمنطقة النهضة

١/٣/١ العينه الأولى منطقة النهضة (شركة الجيزة)

رب الأسرة بائع متجول والأسرة المقيمة في المسكن تتكون من ٧ أفراد وهم الأب والأم وشاب متزوج ويسكن هو وزوجته مع الأب ، وشاب آخر بالدبلوم وفتاه متخرجة من كلية الآداب وطفل بالتعليم الابتدائي .
الأخ الأكبر يعمل ويساعد الأسرة وحاله الاجتماعية للأسرة بسيطة ومتواضعة وقد انتقلوا للسكن بالمنطقة بعد زلزال ١٩٩٢ والوحدة السكنية بمسطح ٥٦ متر غرفة وصاله وهي تملك بأقساط طويلة الأجل حوالي ١٥٠ جنيه شهريا ويدفعه مقدمة ٢٠٠٠ جنيه ومن سلبيات المنطقة : - المشاكل مع الجيران

- وبعد المنطقة عن مواقع العمل

- وعدم رصف الشوارع الداخليه

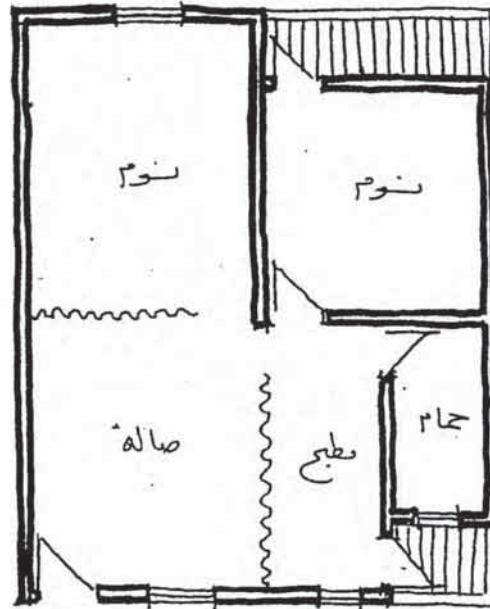
- وضعف الأمن

- ومن إيجابيات المنطقة وجود جمعية الهلال الأحمر

- ونادى الطفل والمسنين

وقدم قام الساكن بتفصيل غرفة من الصاله الطويله الغير مستغلة جيدا لخلق غرفة نوم إضافية بالوحده ويشكو الساكن من عدم ملاءمة الوحدة لإحتياجاته ويفضل الساكن تملك قطعه أرض بمسطح في حدود ٨٠ متر بمقدم في حدود ٣٠٠٠ جنيه ويمكنه دفع قسط شهري لايتعدى ٣٠ جنيه

وقد وصل سعر الشقق بالشوارع الرئيسية بالمدينة الي ٦٠ ألف جنيه تستغل كعيادات ومكاتب .



٢/٣/١ العينة الثانية : منطقة النهضة (شركة الصعيد ج)

رب الأسرة يعمل سبائك وبائع متجول في فترات عدم وجود أعمال سباكة والأسرة المقيمة في المسكن تتكون من ٧ أفراد وهم الأب والأم و٥ أولاد بمراحل التعليم الابتدائي والأب فقط هو الذي يعمل ليعول الأسرة والحاله الإجتماعية للأسرة بسيطة ومتواضعة والوحدة السكنية بمسطح ٥٦ متر غرفة وصاله وهي تملك بأقساط طويله الآجل ومن سليات المنطقة :

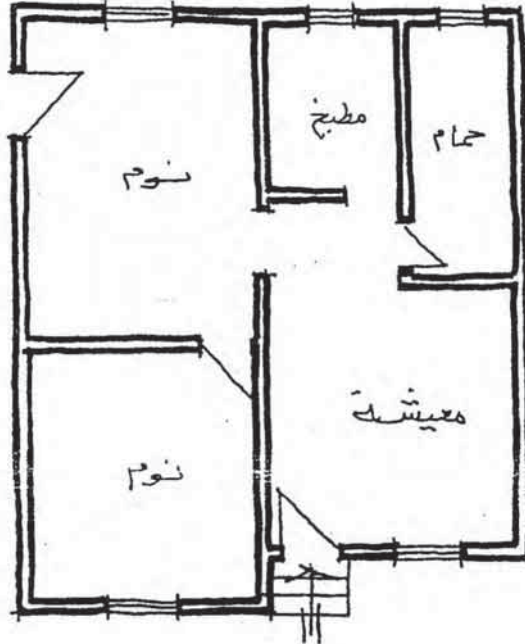
المشاكل مع الجيران

وبعد المنطقة عن مواقع العمل

ومن إيجابيات المنطقة : خدمات جميعه اهلال الأجر

وقد قام الساكن بتقسيم الصاله الطويلة الي غرفة نوم وكذلك تم بناء قاطوع لمسطح المطبخ خلق الخصوصية المطلوبة لربة المنزل ، كما حولوا البلكونة الي مسطبة خارجية ويتم الدخول للوحدة من الخلف لتفادي المرور علي مدخل الوحدة الأساسي منعا للمشاكل مع الجيران ويفضل الساكن تملك قطعه أرض في حدود ٧٠ - ٨٠ متر ولكن بدون مقدم لأنه لا يستطيع الإ دفع أقساط شهرية لا تتعدى ٥٠ جنيه فقط ويقول الساكن أن أسعار الشقق بالشوارع الداخلية في الأدوار العليا وصل الي

٩٠٠٠ جنيه .



٣/٣/١ العينة الثالثة : منطقة النهضة (شركة العبد)

رب الأسرة يعمل نجار مسلح عماله غير منظمة وتتكون الأسرة من ١٠ أفراد الأب والأم و٨ أطفال بمراحل التعليم المختلفة الابتدائي والاعدادي وأصل الأسرة من عزبة المبيض بالزيتون وتم الانتقال الي النهضة بعد زلزال ١٩٩٢ والوحدة السكنية تمليك وأقساط شهرية طويلة الأجل . ولكن السكان لا يدفعون الأقساط مما يسبب لهم مشاكل مع جهاز المدينة ومسطح الوحدة السكنية ٥٦ متر غرفة وصاله ومن سلبيات المنطقة : بعد المنطقة عن مواقع العمل

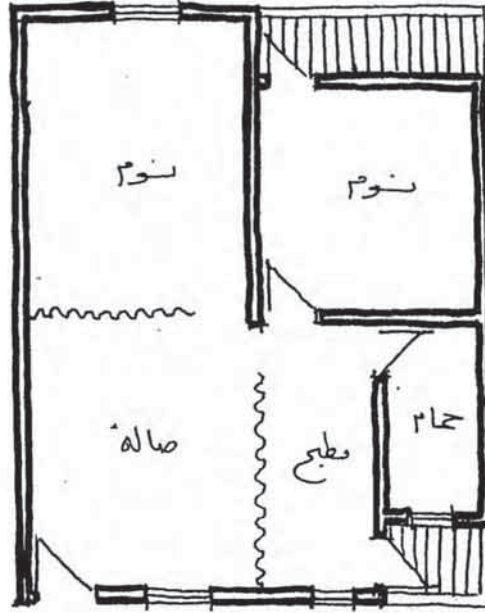
وعدم رصف الشوارع الداخلية

ولاتوجد مواصلات داخلية

وتعاني المنطقة من قطاع الطرق وضعف الأمن

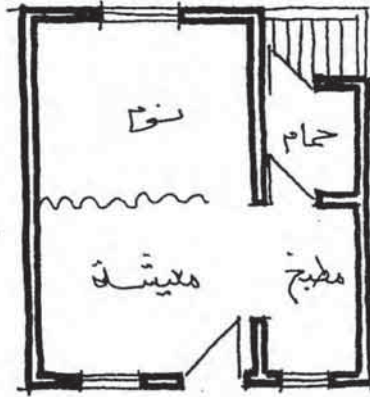
ومن إيجابيات المنطقة : وجود جميعه خدمات الهلال الأحمر

قام الساكن بتقسيم الصاله الطويله بستاره خلق غرفة اضافيه للنوم نظرا لكثرة أطفاله وكذلك قام بستر منطقة المطبخ بستاره للحفاظ علي خصوصية ربه المنزل ويشكو من عدم ملاءمة التصميم لعاداتنا الشرقيه وعدم مراعاته للخصوصيه والفصل بين الأولاد والبنات ويفضل الساكن تملك قطعه أرض بمسطح في حدود ٨٠ متر ولا يمكنه دفع مقدم ولكن يستطيع دفع أقساط في حدود ٥٠ جنيه شهريا



٤/٣/١ العينة الرابعة : منطقة النهضة (ايواء اطلس)

رب الأسرة عامل بالقوات المسلحة وتتكون الأسرة من ٩ أفراد الأب والأم و٧ أطفال بمراحل التعليم الابتدائي والاعدادي تم الانتقال الي مساكن الايواء بعد زلزال ١٩٩٢ والوحدة السكنيه صغيره عباره عن غرفة واحده فقط بها حمام ومطبخ ركن ومسطح الوحده حوالي ٢٥ متر وقد قام الساكن بعمل ستاره في منتصف الغرفه لخلق مكان للنوم يتمتع ببعض الخصوصيه .
ومن سلبيات المنطقه : عدم رصف الشوارع الداخليه وضعف الأمن .
ومن إيجابيات المنطقه دور جمعيه اهلال الأهر في الرعاية الإجتماعيه لسكان المنطقه ويفضل الساكن تملك قطعه أرض في حدود ٧٠ متر ولكنه لا يستطيع دفع مقدم لها ولكن يمكنه دفع قسط شهري في حدود ٧٠ - ٨٠ جنيه .



٥/٣/١ العينة الخامسة : (مع منسقة شركة الجيزة)

رب الأسرة كان موظف أمن وتوفى تاركا وراءه الزوجة و٦ أبناء (٤ بنات وولدين) وكانوا يسكنون في غمرة قبل حدوث الزلزال الذى هدم منزلهم فاستقروا لمدة شهرين عند جارهم ثم إنتقلوا الى مدينة النهضة • دخل الأسرة حوالى الف جنيه في الشهر حيث يعمل الولدان (عمال في جامعة عين شمس والابنة تعمل منسقة في شركة الجيزة بالتعاون مع الهلال الأحمر ومرتبها ٢٥٠ جنيهها بالإضافة الى معاش الأب والانفاق على الغذاء حوالى ٤٥٠ جنيه في الشهر • والمسكن صغير على الأسرة حيث كان مسكنهم في غمرة كبير وغرف متسعة وسقف عالى وأقساط المسكن المطلوبة والمقدم كبير ويريدون التعاقد للشعور بالأمان وتوجد بعض السلبيات بالمنطقة منها:

نقص بعض الخدمات وأهمها المخازن البلدية - المواصلات غير متوفرة - سعرها مرتفع - مشاكل إجتماعية مع بعض السكان وفرص العمل غير متوفرة والوظائف التى كانوا يعملون بها أصبحت بعيدة جدا عن مكان عملهم • ولكن التعاون الكبير من الهلال الأحمر لمساعدة السكان لايجاد فرص عمل وتحسين أوضاعه ، ويستطيع أحد الأبناء دفع قسط شهرى ٢٠ جنيه فقط للحصول على قطعة أرض في المشروع التجريبي • أما عن أسعار الشقق فهى ١٨ ألف وتصل الى ٢٠ ألف جنيه للمحل •

٦/٣/١ العينة السادسة :

رب الأسرة ترزى حريمى يعمل في المتزل حيث إقتطع جزء من الصالة بعمل فاصل يارتفاع ٢ متر يقوم بممارسة مهنته فيه وعدد أفراد الأسرة ٥ ولد وبتان والولد معه دبلوم صنايع والبتان بمراحل التعليم الثانوى والابتدائى • الأسرة أصلا من العتبة وإنتقلوا بعد تقدم منزلهم في الزلزال وتوجد بعض السلبيات بالمنطقة منها:

نقص بعض الخدمات مثل فرن بلدى للعيش ونقص المواصلات وغلو سعرها وعدم وجود نقل عام وعدم وجود عقود الى الآن وهم الآن غير آمنين على كف عفريت ، ودخل الأسرة غير ثابت لعدم وجود الزبائن القدامى الذين يعرفون الترزى "مين هاييجى من العتبة لحد هنا " وبالتالي أصبح زبائنه من المنطقة ولكن ليس كثير وغير ثابتين (دخل من ٣٠٠ الى ٤٠٠ جنيه) • وقد قام الساكن بعمل تعديل في المسكن بتفصيل البلكونة وضمها للمسكن وعمل حائط نصفى في الصالة لممارسة عمله كترزى، ويشكو الساكن من أن المسكن صغير على عدد أفراد الأسرة ويريد محل مستقل ولكن لايرغب في الانتقال لمكان آخر وبناء منزل جديد لا توجد الامكانيات لعدم وجود دخل ثابت •

٧/٣/١ العينة السابعة:

رب الأسرة كان فران والآن على المعاش ويعمل عامل بوفيه في مطبعة وقد تقدم للحصول على محل ليقوم بعمل فرن بلدى ولكن لم يوافق على طلبه • وعدد أفراد الأسرة في المسكن ٥ والأولاد (بتين - موظفة في جامعة عين شمس والثانية طالبة في الحقوق) وولد يعمل مدرس وهناك ٣ من الأبناء متزوجين في أماكن مختلفة • وأصل السكان من باب الشعرية ، دخل الأسرة حوالى ٨٠٠ جنيه والصرف على الغذاء ٣٠٠ جنيه شهريا • والتعديل تم بعمل حائط للمطبخ فقط، ويستطيع الإبن أن يشترك في المشروع التجريبي ويدفع ٤ جنيه كقسط شهرى ولكن بدون مقدم ، أسعار الشقق

٩٠٠٠ جنية بتوكيل من المالك الأصلي أما عن بعض سلبيات المنطقة فهي إستلامهم الشقة بدون تشطيب وسباكة تالفة " والشقة صغيرة وترك المياه الناتجة من طفح انجارى . وعدم وجود فرن للعيش وأيضا المواصلات قليلة . ومن الايجابيات أن المنطقة كانت صحراء عندما قدمنا والآن فيها مدارس ومشاريع وحياء .

٨/٣/١ العينة الثامنة:

- رب الأسرة موظف فى الهيئة السلوكية واللاسلكية ، والأم تعمل كاتبة بإدارة السلام التعليمية، عدد أفراد الأسرة ٣
الأم والأب وولد واحد فى مرحلة التعليم الابتدائى . والسكان أصلا من بولاق أبو العلا وكانوا يسكنون فى ملك
والد الزوجة فى شقة كبيرة (ويدل فرش المنزل على حالة الأسرة المتيسرة نسبيا) ومن سلبيات المنطقة أن القهاوى
والدكاكين مصدر للإزعاج وإفساد الشباب ويشكو السكان من أن الشقة صغيرة . والتعديل فى الشقة تم ببناء
حائط بين الصالة والمطبخ وتقيل غرفة من الصالة كصالون (يوضع به الصالون المذهب) . أما عن المشروع التجريبي
ليس لديهم مانع بأخذ أرض ١٢٠ متر ٢ ودفع ١٠٠٠ جنية كمقدم و ٥٠ جنية كقسط شهرى .

٩/٣/١ العينة التاسعة

- مهنة رب الأسرة : موظف بالسنترال.
- عدد أفراد الأسرة : الأب والأم و٣ أبناء الابن يعملان والابنة بالإعدادية.
- المبحوث وهو الإبن الأكبر - حاصل على دبلوم صنایع - العمر ٢٨ سنة يعمل حالياً منسق بالمنطقة تبع الهلال الأحمر.
- أصل السكان من السيدة زينب وانتقلوا إلى النهضة في ١٩٩٢/١٢/٢٠.
- الإيجار السابق كان ٥ ج.م / شهر.
- دخل الأسرة الشهري حوالي ألف جنيه / شهر الأب والابن يعملان (٢٥٠ × ٣) (الإنفاق الشهري على الغذاء حوالي ٥٠٠ ج.م / شهر).
- الإضافة التي أجريت بالشقة أعمال التشطيبات وتقفيل المطبخ وغرفة النوم الثانية وتكلفت حوالي ألف جنيه (١٠٠٠ ج.م).
- سلبات المنطقة : في البداية كانت هناك مشاكل بالنسبة للمواصلات وتوافر المياه والكهرباء وكذلك ارتفاع الأسعار وبعد الموقع عن مكان العمل كذلك كانت هناك مشاكل كثيرة وخناقات بين السكان ولكن الصعوبات التي واجهت السكان بالإضافة إلى التنظيم الذي تولته الجمعية قارب بين السكان.
- إيجابيات المنطقة : الخدمات الصحية والإجتماعية وبرامج التنمية التي توفرها جمعية الهلال الأحمر الصعوبات التي واجهت السكان خلقت ترابط وتآلف بينهم.
- إيجابيات الوحدة السكنية : المسطح ملائم ٢٦٣م^٢ واتجاهها بحرى - قربها من المواصلات العامة.
- المبحوث تقدم للحصول على شقة في مشروع مبارك القومى لإسكان الشباب وهو مستعد لسداد المقدم المطلوب ٣٥٠٠ ج.م. وقسط ٧٢ ج.م ولكن حتى الآن لم يصبه الدور في الحصول على شقة حيث أنه لم يتزوج بعد.
- كذلك لم يتمكن من الحصول على شقة في الإسكان الجديد الجارى انشائه في مدينة النهضة حيث الأولوية تكون للإخلاء الإداري والمتزوجين وأسعار الشقق تتراوح بين ١٥ - ١٨ ألف جنيه ويترأوح المقدم بين ٢٠٠٠ و ٤٠٠٠ ج.م مستوى التشطيبات في هذه الوحدات أقل من المتوسط .
- وعند سؤاله عن رأيه في الحصول على شقة أو أرض يقوم بيناتها بنفسه أجاب أنه لم يفكر إطلاقاً في إمكانية الحصول على قطعة أرض فهذا بالنسبة له حلم أكبر من طموحاته ولكن لو حدث وتمكن من توفير التمويل اللازم فسوف يكون حلم جميل.

١٠/٣/١ العينة العاشرة (إسكان الإيواء)

- إسكان الإيواء عبارة عن غرفة واحدة بدون تشطيب - إجمالى إسكان الإيواء بالمنطقة " بلوك × ٣٠ شقة - إجمالى ٣٣٠ وحدة إيواء.
- المبحوث : عامل مبانى يقيم مع زوجته وأولاده الثلاثة في الغرفة - أبنه الأكبر ١٩ سنة يعانى من مرض مزمن يمنعه من العمل - الأبنه ١٦ سنة تركت المدرسة بعد العام الخامس الابتدائى وتساعد والدتها والأبن الأصغر ٨ سنوات في السنة الثالثة إبتدائى ورب الأسرة نفسه يعانى من آلام في الظهر تمنعه من العمل المستمر.

والأسرة قادمة من مساكن إيواء عين شمس وانتقلت إلى مدينة النهضة في نهاية ١٩٩٣ ... ورغم ضيق الوحدة السكنية المكونة من غرفة واحدة فهي أفضل من إيواء عين شمس حيث كانت الخدمات مشتركة (حمامات) وقد تم استلام الوحدة بدون أى تشطيبات أو توصيلات كهربائية وقام رب الأسرة بتشطيبها بنفسه تدرجياً وإستكمال أعمال الكهرباء والسباكة.

والأسرة تعتبر من أدنى مستويات الدخل والأب يعمل يومية تتراوح بين ١٠-١٢ ج.م ولكنه لا يستطيع العمل باستمرار لسوء حالته الصحية وتحاول الزوجة المساعدة في زيادة دخل الأسرة من خلال بيع بعض المواد الغذائية داخل الوحدة السكنية رغم أنها تقع في الدور الخامس من البلوك السكني.

١١/٣/١ العينة الحادية عشرة

- رب الأسرة موظف بباب اللوق - الزوجة والجدة وأمه صحية بجمعية الهلال الأحمر.
 - الأسرة مكونة من الأم والأب وأربعة أولاد بمراحل التعليم (٣ بنات / ولد) المختلفة - ثانوى تجارى - دبلوم صنایع - المرحلة الإعدادية.
 - أصل الأسرة من بولاق أبو العلا كانت تقطن بشقة بإجارها الشهري ٥٠ قرشاً - تاريخ السكن ديسمبر ١٩٩٢.
 - الأسرة مستواها المعيشى متوسط وقد قامت بإجراء تعديل على الشقة مثل معظم السكان ذوى الدخل المتوسط وذلك بتفصيل غرفة نوم - مطبخ - بلكونة - تعديل وصلات الكهرباء والسباكة وتركيب سيراميك بأرضية الحمام وتكلفت التعديلات ٢٠٠٠ ج.م ألفين جنيه تم الحصول عليها من بيع مصاغ ورثتها الأم عن أمها.
 - سلبيات المنطقة : المواصلات - أنقطاع المياه - انعدام إضاءة الشوارع ليلاً (يتم توفير الإضاءة بالشوارع بتوصيلات على المنازل).
 - الإيجابيات : الخدمات التى تقدمها جمعية الهلال الأحمر جميع سكان البلوك من نفس المنطقة من بولاق أبو العلا لذا يوجد ترابط إجتماعى وثيق بين سكان البلوك لكن خارج البلوك يوجد أحياناً بعض المشاكل من بعض الشباب المنحرف ولكن نقطة الشرطة تواجه هؤلاء الشباب مجزم حتى تحذ من تفشى ظواهر البلطجة فى المنطقة.
- ملاحظات عامة عن المنطقة :
- رغم عدم وضوح الرؤية حتى الآن بالنسبة لملكية الشقق فقد قام بعض سكان الأدوار الأرضية ببيع شققهم لأنشطة تجارية تحتاج إليها المنطقة وتشمل الأنشطة التجارية :
 - بقالة ، سوپر ماركت ، حلاقة رجال ، نجارة ، مكوجى ، مغسلة ، قهوة ، فاكهاني.
 - كما اتضح أن هناك بعض الوحدات السكنية تستخدم كمعامل تحليل وعيادات طبية ومكاتب محاماه كذلك يوجد مركز طبي قطاع خاص.
 - بعض الوحدات السكنية تستخدم للسكن وممارسة النشاط المهني فى نفس الوقت (عيادة / مكتب محاماه).
 - تلاحظ اضافة عمارات سكنية جديدة فى الفراغات بين العمارات السكنية القائمة والأرجح أن هذه الفراغات كانت مخصصة للمناطق الخضراء التى تفتقر إليها المنطقة.
 - العديد من الأدوار الأرضية تستخدم جزء من الوحدة لنشاط تجارى أو تضع تنده أمام الوحدة وتستخدم لهذا النشاط.

١/٤ مساكن إيواء زينهم بقلعة الكباش
(السيدة زينب)

١ / ٤ مساكن إيواء زينهم بقلعة الكباش " السيدة زينب "

مقابلة جماعية مع مجموعة من السكان

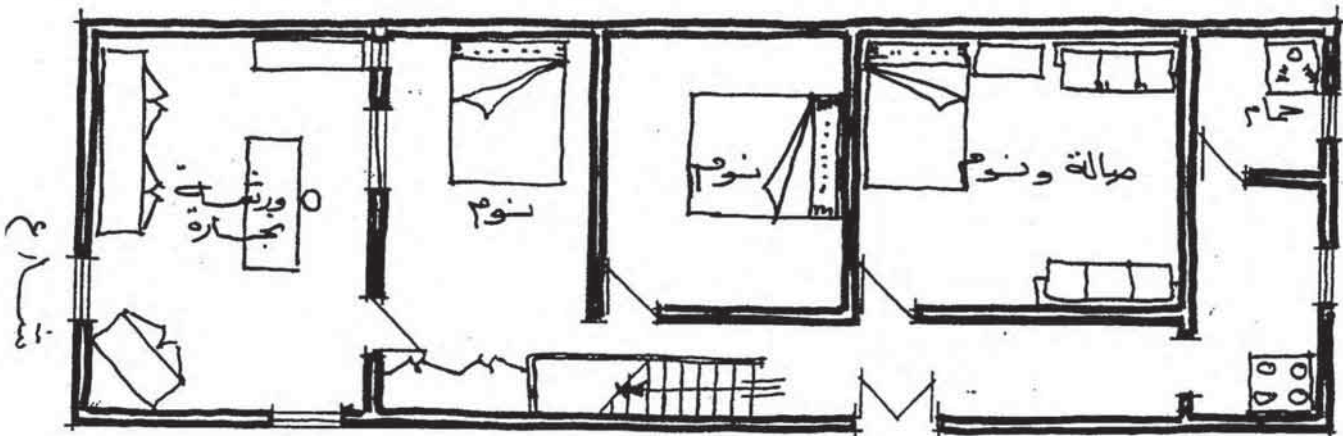
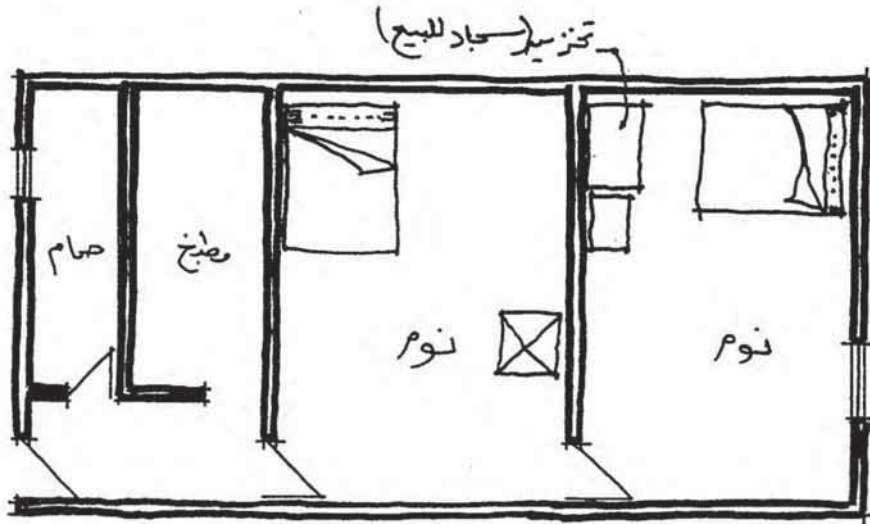
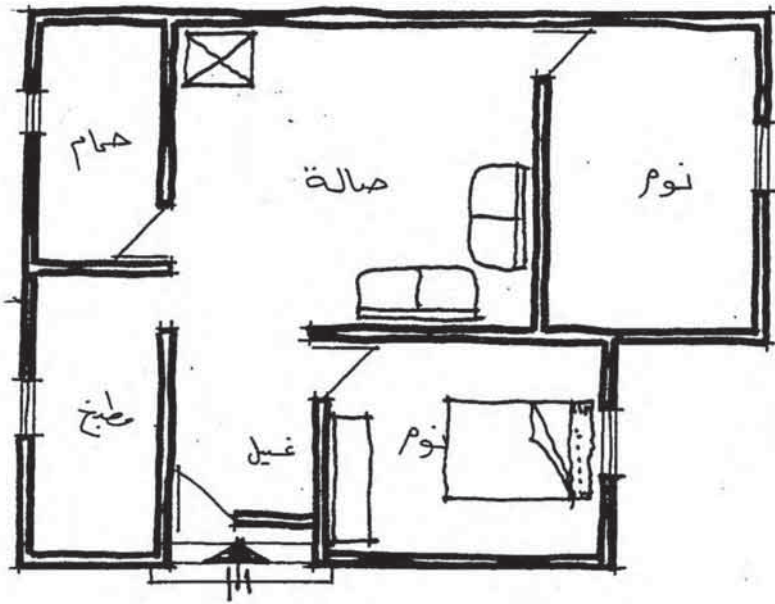
المساكن كانت عبارة عن أكشاك مكونة من غرفتين (صالة ونوم) إيجارها ١٦٠ قرش وأقيمت عام ١٩٦٥ ويقوم بها ٥٥٠ أسرة ، والحمامات كانت عامة (دورات مياه) عندما كبر الأولاد والبنات "حصلت مشاكل بسبب الحمامات المشتركة " ففكر السكان في بناء دورات مياه بالاكشاك وكان ذلك بداية التفكير في المبلن .

المهن المنتشرة بالمنطقة أرزقية - حرفيين - بائعين جائلين - بائعين في المنطقة، كل أسرة كانت تتفق مع مقاول على التوسعات ويقسط لها المبلغ حسب المقدرة (وليس عمل جماعي) التصميم يخضع لاحتياجات الأسرة ودخلها ، فهناك من قام ببناء غرفة واحدة وحمام ومطبخ ، أو غرفتين مع الحمام والمطبخ وهناك من قام ببناء دور ثاني أو سلم لإحتمال الامتداد الرأسى وفي هذه الحالة يستعمل السطح لتربية الدواجن والطيور بالنسبة للأكشاك التي أمامها فراغ ثم تحويطه بسور أو أسلاك شائكة لعمل مشروع صغير (بيع خضار) أو إستغلاله في تربية الطيور أو كورشة نجارة .

وهناك جمعية واحدة قامت بمساعدة الأهالى في الماضى (إنتهى دورها عام ٧٢) وكانت تساعد من يريد البناء في التصميم والتمويل حيث تقوم بإعطاء السكان منح لاترد قيمتها تساوى ١/٢ تكلفة المبانى وتم صرفها من بنك إسكندرية . والحكومة تريد طرد السكان ومنذ ١٠ أعوام لا يتم إستلام الإيجار أو إعطاء فواتير مياه وكهرباء بالرغم من أن الاهالى قاموا بمد التوصيلات بالجهود الذاتية ١٩٧٢ .

هناك مدرسة أم المؤمنين وهى قريبة وهناك مدارس أخرى في السيدة زينب يتم إرسال الأولاد اليها ، أما الخدمات الصحية فيتعامل أغلب السكان مع جمعية السنة المحمدية حيث توفر الدعم المادى للكشوفات (الكشف ٣ جنيه) ولكنها لاتقوم بصرف الأدوية .

يستطيع أغلب الأسر دفع قسط شهرى ولكنه يتفاوت من ٢٥ جنيه الى ١٠٠ جنيه في حالة أن يمتلكوا الوحدات وهم يطالبون بذلك مع تحسين المرافق (الصحى والمياه والكهرباء) وتقنين وضعهم . يسكن في المسكن الواحد أسرة ممتدة تتكون عادة من الأب والأم والأولاد عددهم يتراوح بين ٤ الى ١٠ ومنهم المتزوج ويعول في نفس المسكن .

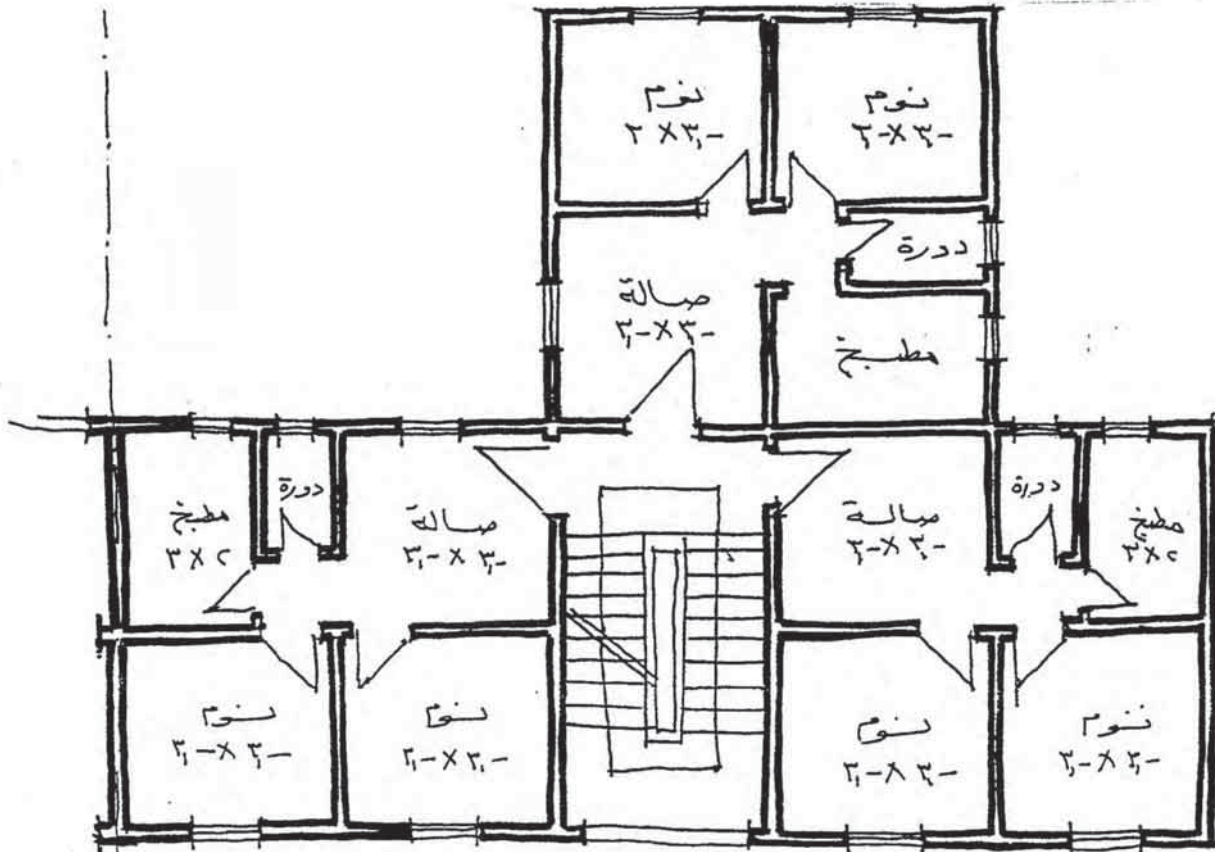


٥/١ منطقة مساكن الحرفيين
خلف مصلحة السجون بالقللى

١/٥/١ العينة الأولى

يعمل رب الأسرة ميكانيكى بالدور الأرضى من نفس البلوك وتتكون الأسرة من ٥ أفراد وقد أتى المنطقة منذ أوائل الستينات بسبب نقل حرفيين منطقة معروف والدخل ليس ثابت ولم يحدد مستوى الإنفاق.

والمسكن عبارة عن وحدة سكنية - فى بلوك من أحد البلوكات بالمنطقة ويتكون البلوك من ٣ أدوار متكررة تستعمل سكن بالإضافة إلى الدور الأرضى الذى يستعمل حرفى تجارى. يوجد للبلوك مدخلين ، به سلم تفتح عليه ثلاث وحدات سكنية ، وتتكون الوحدة السكنية من غرفتين وصلة بالمنافع . وبمسطح ٢م٤٢ ولا يوجد أى تغيير فى تصميم الوحدة السكنية سواء بالداخل أو بالواجهات ومن خلال إستطلاع الرأى وجد عدم التغيير بسبب وقوع المنطقة فى موقع هام، عليه مرور دائم من الخليات ويعتقد أن هذه المتابعة من الخليات ومجاورتها لمصلحة السجون هى التى تسببت فى عدم التغيير أو الإضافة. والمنطقة بها مياه وكهرباء وصرف صحى وتليفونات ويشكو رب الأسرة من ضيق السكن وضيق الورشة وعندما عرض عليه فكرة أراضى جديدة بقروض ميسرة فضل أن تكون مساحة الأرض ٢م١٠٠ وتتحمل دكان بالدور الأرضى ويقسط شهرى لا يزيد عن ١٠٠ جنيه للسكن والعمل.



٦/١ مدينة العاشر من رمضان

المسكن النواه بالعاشر من رمضان

١/٦/١ العينة الأولى :

رب الأسرة عامل بمصانع النسيج والشرقيون والأسرة المقيمة في المسكن تتكون من ٥ أفراد الأب والأم و٣ أولاد بمراحل التعليم الإعدادي والإبتدائي الحاله الإجتماعية بسيطة ومتواضعة والسكن من نوع السكن الاداري ، وبعض الوحدات كانت تمليك لموظفي الجهاز بالمدينة وبيعت لبعض الأهالي بالمنطقة مسطح القطعه ٩٠ متر٢ والترخيص بالبناء لدورين فقط وأبعاد القطعة هو ١٥×٦ متر ومن سلبيات المنطقة عدم الاهتمام برصف الشوارع وأسعار السلع مرتفعة لبعدها المدينة وتحكم أصحاب المحلات في الأسعار وعدم شعور السكان بالاستقرار نظرا لرغبة شركة النسيج في اخراج هؤلاء العمال من مساكنهم وبناء عمارات بدلا منها ولكن خدمات المرافق من كهرباء ومياه وصرف صحي متوفرة .

وقد كان سعر قطع الأراضي الأصلي في الجهاز ٣٥٠٠ جنية ويدفع قسط شهري ٥ جنية ووصل سعر قطعة الأرض عام ١٩٩٦ إلى ٢٥٠٠٠ جنية

ويفضل الساكن تملك قطعة أرض في حدود ١٠٠ متر٢ بحيث يدفع مقدم ٤٠٠٠ جنية وقسط شهري في حدود ٥٠ بحيث يعطي مهله لمدة سنة قبل البدء في دفع الأقساط الشهرية حتي يستطيع بناء قطعة الأرض والوفاء بالالتزامات المادية لعملية البناء .

٢/٦/١ العينة الثانية :

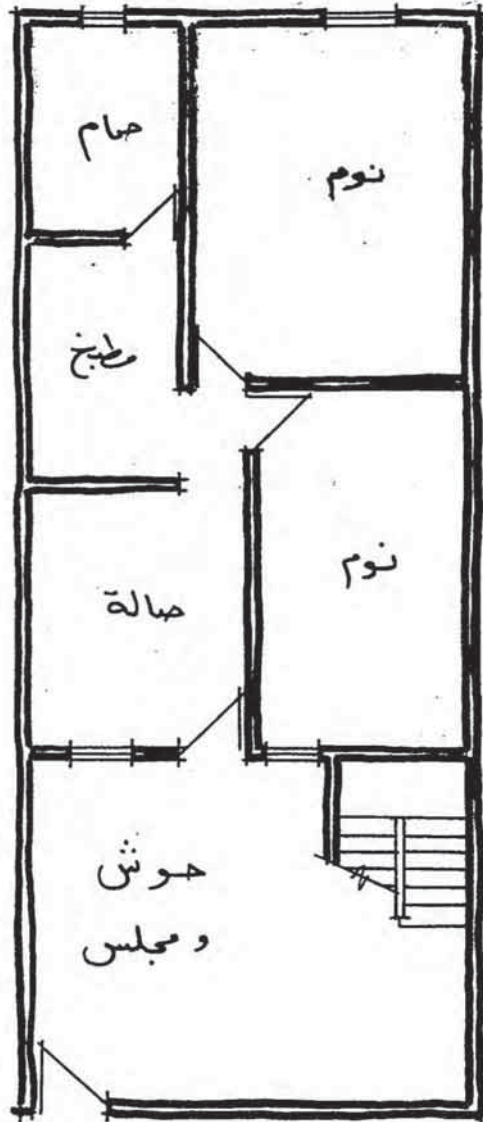
رب الأسرة عامل بشركة " آراب " والأسرة المقيمة في المسكن تتكون من ٦ أفراد ، الأب والأم وطفلان بالإعدادى والإبتدائي ، بنت بالثانوي ، شاب بمعهد متوسط وتعتبر حاله الاجتماعية متوسطة والسكن تملك حيث أن شركة آراب ملكت هؤلاء العمال قطع الأراضي وقسطت عليهم ثمن الأرض بحيث أعطتهم بدل سكن يخصم منه القسط الشهري لثمن القطعة .

• مسطح قطعه الأرض هو ٩٠متر٢ ومسموح ببناء دورين فقط وأبعاد القطعة هو ١٥×٦ متر .

وتوجد سليات بالمنطقة مثل - عدم الاهتمام برصف الشوارع و عدم الاهتمام بجمع القمامة و ارتفاع أسعار السلع ولكن خدمات المنطقة المرافق من كهرباء ومياه وصرف صحي متوفرة .

لايفضل الساكن الإيجار نظرا للمشاكل التي تنشأ مع الجيران لذا فهو يؤكد فكرة الحصول علي قطعة أرض بمسطح في حدود ٨٠ - ٩٠ متر٢ ويستطيع دفع مقدم في حدود ٤٠٠٠ جنية ويستطيع دفع قسط شهري في حدود ٨٠

• جنيه .



١/٢ مشروع مبارك للتنمية الحضرية
"مشروع التنمية الحضرية الأول بمدينة أسيوط"
(المسكن النواه)

١/٢ مشروع مبارك للتنمية الحضرية " مشروع التنمية الحضرية الأول بمدينة أسيوط " (المسكن النواه)

تم إجراء دراسة ميدانية بموقع مشروع التنمية الحضرية الذى كان مخططاً أن يتم تنفيذه بأسلوب المسكن النواه ولكن كما ذكر فى التقرير لم يتم تنفيذ سوى ٢٩٣ قطعة أرض تم تشييدها بأسلوب المسكن النواه عبارة عن غرفة وحمام وأساسيات كاملة لتستكمل مستقبلاً بأسلوب الحوائط الحاملة ثم تم تعديل أسلوب البناء إلى الإنشاء الهيكلى [القواعد والأعمدة الخرسانية] بناءً على رغبات السكان.

وقد أعيد تخطيط الموقع واستبدل المسكن النواه بعمارات سكنية تشمل حوالى ثمانية الف (٨٠٠٠) وحدة سكنية بمسطحات مختلفة تبدأ من ٤٥ م^٢ لمسكن الإيواء وتصل إلى حوالى ١٢٠ م^٢ (وحدات إسكان متوسط) تم تشييدها بواسطة بنك التعمير والإسكان.

ولم يذكر فى إيه تقارير أو مستندات رسمية السبب وراء تغيير مسار المشروع وتحويله من وحدات المسكن النواه إلى العمارات السكنية التقليدية التى يتم تشييدها من خلال قروض الإسكان المدعومة وقد أتاحت الدراسة الميدانية التى شملت عينات من سكان المسكن النواه وسكان العمارات السكنية إجراء دراسة مقارنة وتقييم لكل نمط من أنماط الإسكان وإستطلاع آراء السكان بعد أكثر من عشر سنوات من تنفيذ المشروع وهى فترة كافية للتعرف على إيجابيات وسلبيات كل نمط من وجهه نظر السكان بعد فترة من الإستخدام.
وقد كانت الدراسات الميدانية بمنطقة المسكن النواه كالتالى :

١/١/٢ العينة الأولى

رب الأسرة يعمل نجار فى شركة المقاولين العرب ويقوم بالمسكن مع أسرته المكونة من الزوجة و٦ أبناء أكبرهم حاصل على دبلوم ٠٠٠ وقد حصل على الوحدة " المسكن النواه " منذ ١٢ عام (فى ١٩٨٦) مقابل سداد ١٠ جنيهات لإستمارة تقدم ثم مقدم قدره ٣٠٠ ج.م عند إستلام المسكن النواه المكون من غرفة وحمام وأساسيات كاملة - سمات - حيث أن نوع الإنشاء هو الحوائط الحاملة ، ويتم سداد قسط شهرى قدره ٢١ ج.م. لمدة عشرين عام بعدها الحصول على عقد تملك الأرض.

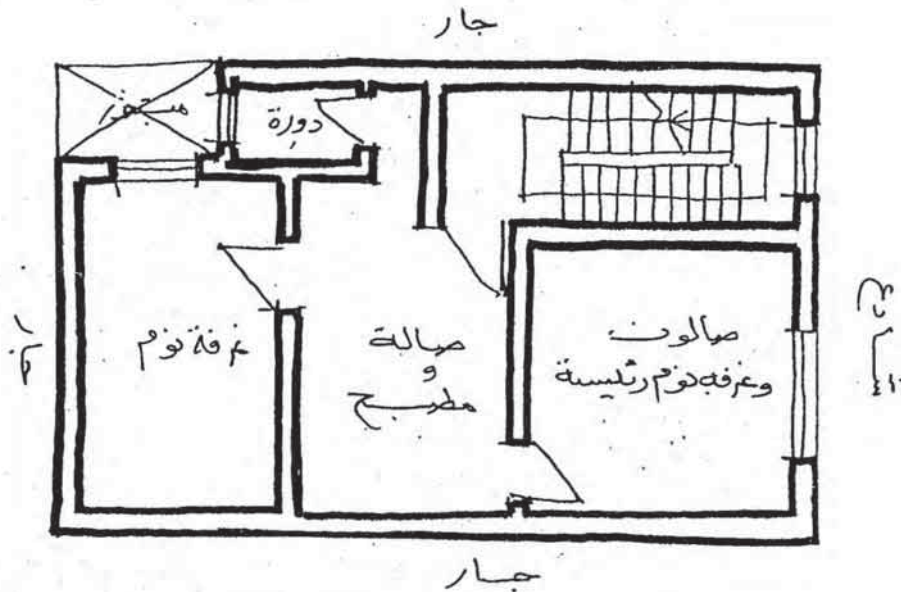
وقد أقامت الأسرة لفترة فى الغرفة الواحدة وقد أستغرق استكمال الدور الأرضى والأول حوالى ٥ سنوات وتم البناء من خلال مقاول بالقسط حيث حصل المقاول على مقدم قدره ٨٠٠ ج.م. ثم تم سداد الباقي على أقساط على سنتين فكان القسط الشهرى بالنسبة لسقف الدور الأرضى ٣٥ ج.م. لكل شهر وبالنسبة لسقف الدور الأول ٥٠ ج.م. كل شهر.

٢/١/٢ العينة الثانية

أصل السكان من مدينة أسيوط منطقة غرب البلد [أسيوط القديمة] وقد تم الحصول على الأرض وبها الأساسات كاملة وغرفة واحدة وهمام مثل جميع سكان المنطقة مقابل سداد ٣١٠ ج.م. وذلك منذ حوالي ١١ عام في منتصف ١٩٨٧، وقد توفي رب الأسرة وحاليا تقيم الأم مع الأبن الثاني وزوجته بالدور الأرضي ويقيم الأبن الأكبر (المبحوث) وهو نجار مسلح مع زوجته وأبنة بالدور الأول وجارى بناء الدور الثاني إستعدادا لزواج الأبن الثالث قريبا.

وقد أستغرق إستكمال الدور الأرضي و الأول حوالي خمس سنوات و لم يتم إجراء أى تعديل في التصميم سوى إلغاء البلكونة وضمها إلى غرفة النوم التى تستخدم أيضا كصالون، و أما مباني دور الثاني الجارى تشييده في الوقت الحالى يتم تنفيذها بنظام المصنعيه فيتم حساب مصنعيه النجارة والحداذه والصب ٤٥ ج.م. للمتر المكعب خرسانة مسلحة (بدون مواد حيث يتحملها المالك) ، أما المباني الطوب فيتم حسابها باليومية حيث يحصل العامل " البنا " و مساعده على يومية قدرها ٢٥ ج.م. . . . ويتوقع أن يتكلف بناء الدور الثالث بدون تشطيبات حوالي ٦٠٠٠ ج.م. وسوف يستغرق البناء فترة طويلة حيث يتم البناء كلما توافرت بعض المدخرات، وقد سؤل المبحوث لماذا لم يحاول الأخ الحصول على قرض تعاونى فلم يتقبل مبدأ الإقتراض من البنك خوفا من صعوبة تسديد أقساط القرض لعدم إنتظام الدخل .

المستوى الإقتصادى للأسرة متوسط والتشطيبات ممتازة والأثاث يعكس مستوى دخل جيد وإن كان الأثاث مكسوس بالغرف الصغيرة فنجد على سبيل المثال غرفة النوم الرئيسية تستخدم أيضا كغرفة صالون للضيوف وبها طاقم كامل للصالون المذهب ٥٥٥٥ و رغم صغر مسطح الغرف فإن الأسرة راضية تماما عن مسكنها و راضية كذلك عن المنطقة ٥٥٥ فالمرافق كاملة و الشوارع مرصوفة و يتم جمع القمامة بانتظام و الخدمات متوفرة و العلاقات الإجتماعية جيدة بين جميع الجيران، خلال فترة الصيف تشترك الأسرة في نادى رياضى قريب من المسكن مقابل ١٥ جنيهات في الشهر.



٣/١/٢ العينة الثالثة

الوالد (عامل) موظف على المعاش والأسرة مكونة من ٩ أفراد الجدة والوالدين و ٥ بنات و ولدين. جميع الأفراد متعلمين تعليم متوسط ماعدا الوالدين والجدة ويعول الأسرة الولدين و إحدى البنات ويوجد محل للوالد في نفس المنزل. ويعتبر أصل الأسرة ريفي تمت الهجرة منذ الصغر للمدينة وتنفق الأسرة حوالي ٢٥ جنيهاً شهرياً للبوغاز و ٩٠ جنية للكهرباء شهرياً (بسبب وجود محل وتكلفته المرتفعة) ، ١٢ جنية كهرباء كل شهرين وأما باقى الدخل يتم صرفه على الغذاء ومصاريف دراسة الأبناء ولا يكاد يدخر الأبناء الشباب العاملين شيئاً من دخلهم الخاص لأنفسهم حيث يساهمون بجزء كبير من دخلهم للإنفاق على الأسرة.

وتم استلام غرفة واحدة ودورة مياة يحيط بها سور وبها الأساسات كاملة، والمبنى مكون من ثلاثة أدوار مستخدمة جميعاً لسكن العائلة وكل دور مكون من غرفتين وصالة مباني حوائط حاملة جميع حوائط المسكن ٢٥ سم ، وعمر المبنى ٧ سنوات و لا يلائم المسكن احتياجات الساكن المستقبلية حيث لا يقبل الإمتداد المستقبلي ولا يقبل الإرتفاع أكثر من ٣ أدوار وتم إضافة بعض التعديلات بمعرفة الساكن مثل ضم المنور للمنزل.

توجد جمعية الهلال الأحمر للخدمة الطبية وجوامع لتحفيظ القرآن وتوجد مرافق وصرف صحي وكهرباء ومياه وجميعها جيدة ولكن هناك شكوى من عدم نظافة المياه حيث توجد بها رواسب كثيرة، كما أن مع إختلاف المستوى الإجتماعى والتعليمى والثقافى للسكان المتجاورين يجعل المستويات الأعلى تعاني من سلوكيات سكان المستوى التعليمى المتدنى.

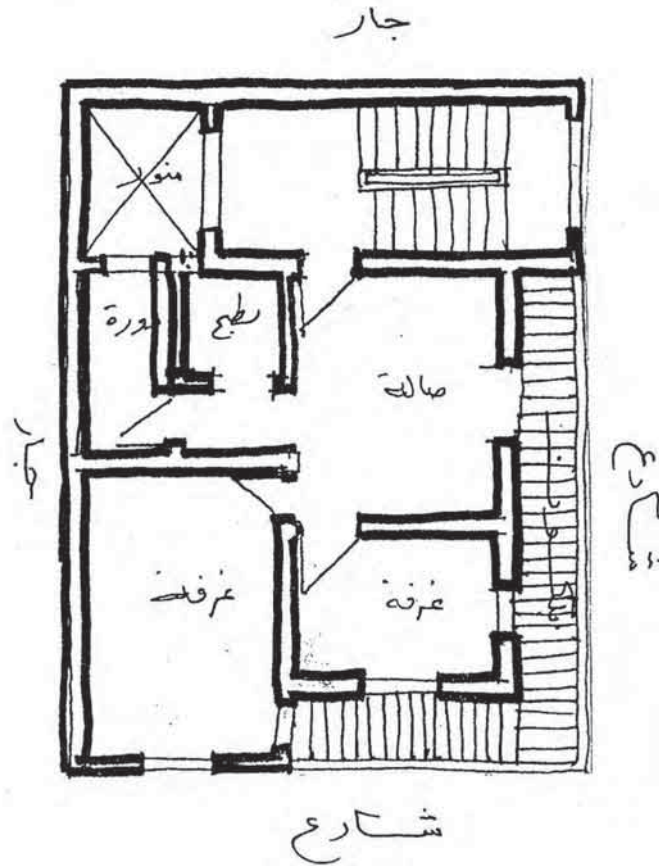
وعلى حد قوله :

" وإستأجار شقة بالمنطقة لابد من دفع مقدم ٢٥٠٠٠ وإيجارها غالباً من ٣٨ : ٥٠ شهرياً وعند تركه للشقة يأخذ المقدم كما هو و أسعار المنازل وصلت ٥٠ : ٦٠ ألف جنية للدورين "

يتمنى الشباب الحصول على قطعة أرض بالمنطقة الجديدة ويفضلها على الوحدة السكنية مع ضمان وجود بعض التسهيلات ويمكنه دفع قسط شهري لهذه الأرض ربع المرتب إلى حوالى ٥٠ جنية.

يعتقد الشباب أن مشروع شباب الخريجين الذى ينفذه الصندوق الإجتماعى للتنمية ذو تعقيدات كثيرة وفي رأيه لا يساعد الشباب بل أنه يتسبب في أحياناً كثيراً في تهديدهم بدخول السجن وهو يعرف شاين دخلوا السجن تجرد عدم قدرتهما على سداد القرض في الفترة المحددة لعدم نجاح المشروع و السبب في ذلك أن الصندوق يفرض على الشباب نوعيه المشروع و الشباب ليس لديهم خبرة في هذا المجال.

و يفضل الشاب التعامل مع البنك أفضل من التعامل مع صندوق التنمية مشروع شباب الخريجين، لان مشروع الخريجين يفرض شروطاً قد تكون السبب في فشل المشروع مثل إعطاء نوعية معينة من الأعلاف قد تكون رديئة وكذلك أنواع معينة من الكتاكيت حالتها سيئة مما يؤدي في النهاية إلى الخسارة و فشل المشروع وعدم قدره الشاب على تسديد الأقساط اللازمة لها.

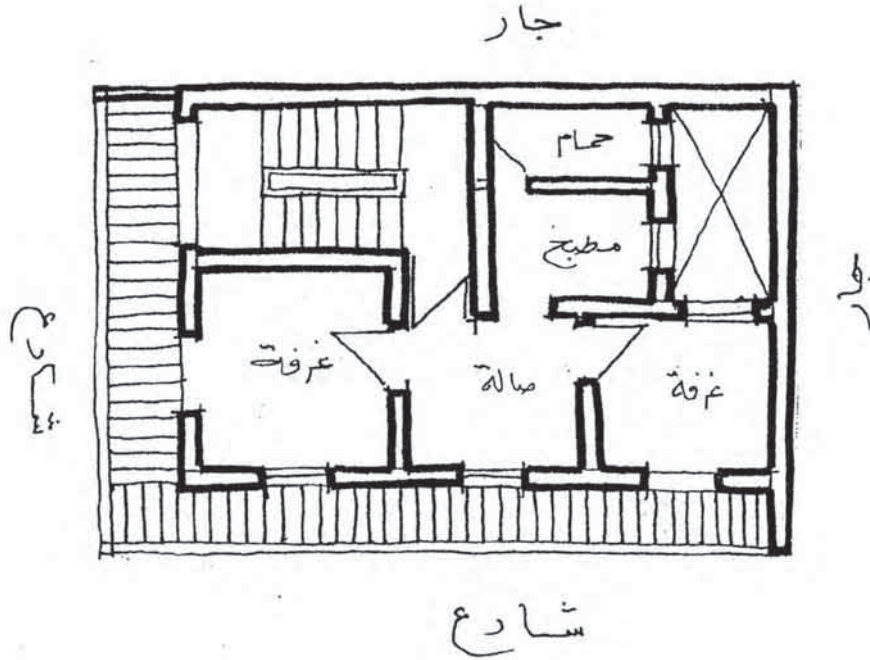


٤/١/٢ العينة الرابعة

رب الأسرة متوفى وكان على باب الله والأسرة مكونة من ٦ أفراد كبار و٤ أطفال لا يوجد بالأسرة أى فرد متعلم سوى ابن واحد خرج من التعليم قبل أن يحصل على الدبلوم. ويعمل مذهب كراسى أحياناً وفي طابونة فينو/أحياناً أخرى ويعمل ابن ثانى أرزقى ويقومون بالصرف على الأسرة وتقيم الأسرة بهذا المنزل منذ حوالى ١٢ سنة بعد سقوط منزلهم بالقيسارية وهذا المنزل تملكه الأسرة لا تملك بوتاجاز (أنبوبة) وإنما تستعمل الكيروسين وتشتري يومياً بحوالى جنيه وتدفع كهرباء فى الشهر من ٧:١٠ جنيه والمياه من ٧:١٠ جنيه كل شهرين أى تقريباً صرف إجمالى فى الشهر حوالى ٢٠٠ جنيه.

والقطعة مساحتها ٥٤ م٢ وهى مكونة من دورين وكل دور مكون من غرفتين وصالة والمسكن لا يكفى احتياجات الأسرة لعدم توافر امكانيات لبناء الدور الثالث للأبن ليتزوج به وخاصة بعد أن أستولى أبين الزوج من الأم الدور الثانى منها بأمر المحكمة، والعلاقات الإجتماعية جيدة مع الجيران وتوجد وحدات صحية قريبة ومرافق وكهرباء وصرف صحى وخدمات مدارس والأرض كانت قبل المشروع زراعية، وتوجد بالمنطقة جمعية الهلال الأحمر تقيم بفصول محو أمية و تعليم خياطة.

يفضل الساكن تملك قطعة أرض بشروط ميسرة على أن يتم توفير فرص عمل بالمنطقة من ومواصلات وأسواق ومدارس.



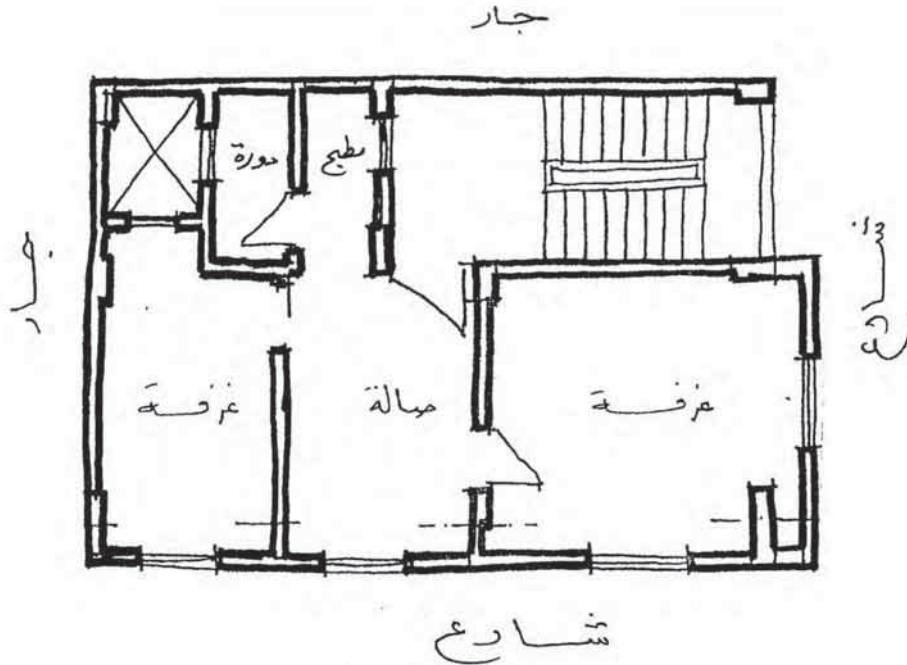
٥/١/٢ العينة الخامسة

رب الأسرة موظف بالجامعة (نجار بالمدينة الجامعية) يسكن هو وزوجته فقط بالمزل. ودخله حوالى ٢٠٠ جنيه (مرتب شهري) وهم غير متعلمين وجاءوا من أسبوط من ١٢ سنة وتم الحجز عن طريق القرعة في مجلس المدينة حيث تم الحجز بـ ١٠ جنيه ثم بعد الإختيار تم دفع ٣٠٠ جنيه من ١١ سنة لقطعة أرض مساحتها ٥٤ جنيه بنيت الحوائط بمعرفة المجلس ثم تم التقسيم للأسرة لداخل المزل بمعرفة الأسرة نفسها وإما يتم دفع ٣٠٠٠ جنيه يصبح تملك في هذا الوقت أو يستمر في دفع قسط ٢٣ جنيه لمدة ٢٠ سنة وهذا المسكن تملك هذه الأسرة.

وهناك مصدر رزق للسكان حيث يؤجر غرفتين بالمسكن للمحلات محل يأخذ منه ٢٠ جنيه وآخر ٣٥ جنيه شهرياً إلى أن يتم إكمال ٤٠٠٠ و ٧٠٠٠ لكل محل على الترتيب ثم يصبح المحل تملك لصاحب المحل بعد ذلك.

المساحة ٥٤ م^٢ مبنية دورين لفردين والمبانى هيكلية جيدة ذو مرافق وكهرباء وصرف صحى ومياه جيدة ولم يقوم السكان بإجراء أى تعديل بالشقة ، والمنطقة هادئة بما إنارة ولا يتم جمع القمامة بانتظام ولا يوجد طفح مجارى وتوجد بالقرب من المنطقة جميع الخدمات ، لا توجد سوق الجمعيات الإستهلاكية وجوامع لإعطاء الدروس وتحفيظ القرآن.

أما عن أسعار المساكن بالمنطقة تقدر حالياً بحوالى ٥٤٠٠٠ (دورين) ولا توجد بصفة عامة مساكن معروضة للبيع لأن الساكن لا يفضل ترك مسكنه وأقصى قسط يمكنه دفعه شهرياً حوالى ٣٠ جنيه.



٦/١/٢ العينة السادسة

رب الأسرة موظف بالمشحمة والأسرة مكونة من ٤ أفراد. والأبناء متعلمين ويتكفل بالمتزل رب الأسرة فقط وقد أنتقلوا من غرب البلد نتيجة سقوط المتزل القديم من ١١ سنة وهو تمليك والأقساط ٢١ جنيه كل شهر لمدة ٢٠ سنة وتنفق الأسرة حوالى ٢ أنبوبة فى الشهر بمبلغ ٨ جنيه والكهرباء ١١ جنيه فى الشهر والمياه ٧ : ١٠ جنيه كل شهرين علماً بأن دخل الأسرة الكلى ٨٠ : ٩٠ جنيه كل شهر ولا يوجد لهم أى مورد آخر.

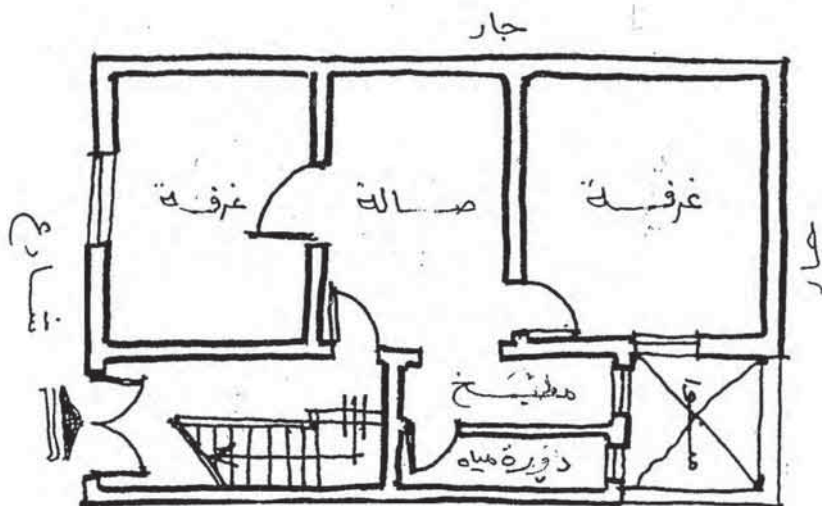
المسكن مكون من ثلاثة أدوار على قطعة أرض ٥٤ متر تسكن الأسرة بالدور الأرضى والثانى غير مشطب والثالث لزواج البنت الكبيرة. والمبنى ملائم إحتياجات السكان الحالية والمستقبلية والدور مكون من غرفتين وصالة. المنطقة هادئة بين السكان بعضهم وبعض وتوجد إنارة ووسائل لإزالة القمامة ولا توجد بالمنطقة أى آثار لطفح الحجارى، وتقوم جمعية الهلال الأحمر بمحو الأمية ولكنه لم يستمر وذلك لأن الأهالى لن يتقبلوا ذلك . ويرفض الساكن ترك أرضه لتعمير المنطقة الجديدة لأنه مستقر وعنده جميع الإحتياجات الكافية لمعيشته هو وابناه.

٧/١/٢ العينة السابعة

يعمل رب الأسرة موظف فى شركة الكوكاكولا بأسوان. وتتكون الأسرة من ٨ أفراد : الوالدين و٣ متعلمين تعليم فى، ٢ تعليم عام و١ أزهرى وقد أنتقلوا إلى هذه المنطقة من أنبوس - الحمام من حوالى ١٢ سنة وكانوا مؤجرين فى السكن القديم بمنطقة الحمام فى غرفة واحدة. وقد أصبحوا ملاك الآن لهذه القطعة.

والأسرة تنفق ٤ جنيه لأنبوبة الغاز ومن ٢٠ - ٢٥ جنيه إستهلاك كهرباء ومدارس ١٠٠ جنيه فى الشهر ، ٣٠٠ جنيه على الغذاء ولم يفصحوا عن جملة الدخل.

والقطعة عبارة عن (٩×٦) ٥٤ متر عبارة عن ٣ أدوار بحالة جيدة وكل دور مكون من غرفتين وصالة فى الدور والمبنى ولا يكفى لزواج كل الأولاد فيه ، والمبنى مشطب وإستكمل ، ويعانى السكان من ضيق الغرف (عرض ٢,٧٠ م) ومن إيجابياته أن المؤجر قديماً من المناطق القديمة أصبح مالك ، وأيضاً تتمتع القطعة بالبنية الاساسية (مياه - كهرباء - صرف صحى)، ويتدخل لحل المشكلات بين الجيران نقطة الشرطة أو الجيران ، وتوجد جمعية محو أمية فقط بالمنطقة. وبسؤال المبحوث (الإبن الأكبر) عن رغبته فى الإنتقال إلى المجتمعات الجديدة فقد أبدى رغبته فى تملك قطعة أرض بقسط شهرى ٥٠ جنيه وبدون مقدم.



جار

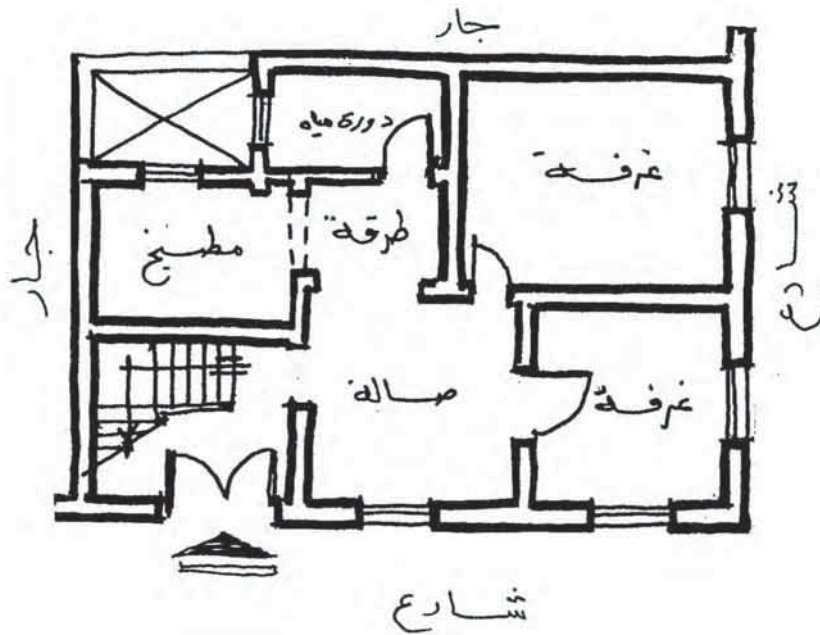
٨/١/٢ العينة الثامنة

يعمل رب الأسرة بائع متجول ، وتتكون الأسرة من ١٠ أفراد منهم ٦ صبيان و٢ بنات والأب والأم والأولاد منهم ٥ تحت سن المدارس ومنهم ولد يعمل بائع متجول يساعد الأب في عمله والولد يعمل بائع سمك متجول، وقد إنتقلوا إلى المنطقة من أنبوب من حجرة شرك واحدة بالإيجار واستلموا القطعة من ١٢ سنة مرسومة على اليد مبنى عليها غرفة وحمام ، ويعانى الولد من مضايقات وقضايا المرافق في أكل العيش واجتمع يحل مشاكله مع الناس أو القسم ، والأسرة تنفق ٤ جنيه شهري على الوقود ومن ٢٠ - ٢٥ جنيه شهري على الكهرباء ، ١٠ جنيه شهري على المياه ولا يوجد إنفاق على المدارس ، أما إنفاق الغذاء فقد قال الابن الذى يعمل :

" لا يكفى فى اليوم ٢٠ جنيه للأكل "

والمزل عبارة عن ٣ أدوار كل دور عبارة عن غرفتين وصالة ومنافعهما ومشطين بياض من الخارج ودهان جدير من الداخل ، وقد لفت الشاب نظر الباحث إلى أن عدد الأدوار المبنية ٣ أدوار منهم دور للأب والأم ودورين آخرين يسعوا ٢ من البنين فقط والأسرة مكونة من ٦ صبيان فإذا تزوج اثنين سيبقى ٤ صبيان يحتاجوا توسعات وممنوع البناء أكثر من دورين وأرض . أما البنات فتتزوج في بيت زوجها، وتعانى الأسرة من ضيق مسطح الحجرات التى أبعادها ٣ × ٢,٧٥ متر ولما سؤل الشاب الذى يعمل عن إستعداده للإنتقال إلى التوسعات الجديدة وأخذ أرض بقروض ميسرة وبدون مقدم وبقسط شهري ٥٠ جنيه. وقد طلب مساحة تسع ثلاث حجرات وصالة ولا يقل مسطح الحجرة عن ٤ × ٤ متر.

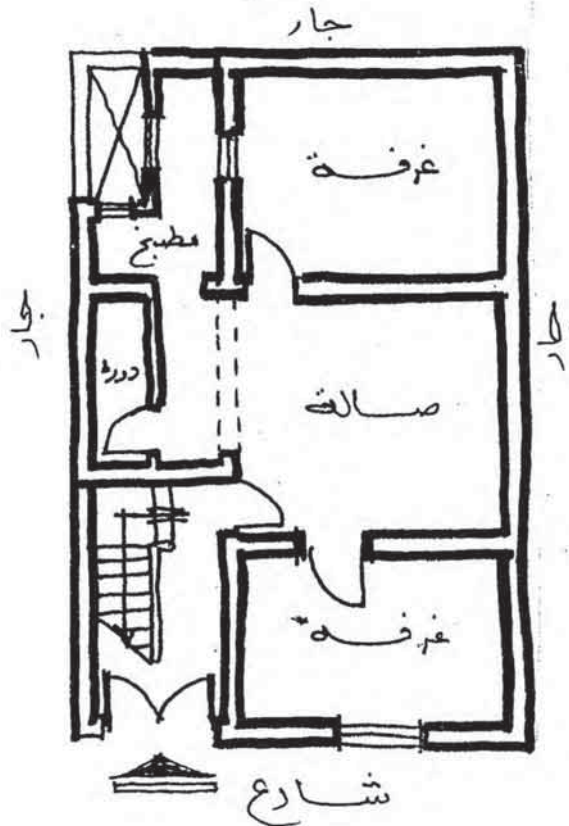
وقد وصلت أسعار الأراضى خارج المشروع إلى ١٠٠٠٠ جنيه للمتر، وواضح من مستوى التشطيب العالى أنهم ذات دخل معقول، ولا يوجد سلبيات للمشروع عامة سوى ضيق مسطح الغرف ، أما عن الإيجابيات فهى تمليك أفضل من الإيجار.



٩/١/٢ العينة التاسعة

رب الأسرة على المعاش وكان يعمل في القوات المسلحة، وتتكون الأسرة الأب والأم وابنان وزوجة ابن، الأب والأم وهى تجيد القراءة والكتابة بالأرض وابن مدرس متزوج حديثاً يقيم بالدور العلوى ومهندس بالجيش حالياً، ويتكفل برعاية الأسرة المدرس والمهندس ومعاش الأب ، وقد إنتقلت الأسرة إلى هذه المنطقة منذ عام ١٩٨٨ من الأقصر إلى أسبوط بسبب عمل رب الأسرة ، يبلغ معاشه ٢٠٠ جنيه شهري. والأسرة تنفق ٣,٥ شهر للوقود ومتوسط ١٠ جنيهات للكهرباء، و٦ جنيهات للمياه، أما الإنفاق على الغذاء فيبلغ أحياناً ١٠ جنيهات حسب الحالة. وقد تم سداد ٣٠٠ جنيه مقدم وقسط شهري ٢١ ج. مملدة عشرين عاماً وعند الانتهاء من تسديد الأقساط يتم تسجيل ملكية الأرض. والمتزل عبارة عن دورين وأرضى كل دور مكون من غرفتين وصالة وتبلغ مساحة الأرض ٦×٩ م (٢٥٤). وقال رب الأسرة "أن المبنى تكلف ٦٠٠٠ جنيه للدور الواحد وقد تم بناء كل دور على ٣-٥ سنوات حسب إدخار الفلوس (تحويش)".

وتوجد في المنطقة جمعية محو الأمية. ولا توجد مشاكل بالبنية الأساسية بالمنطقة، وقالت الأم: " أن من مميزات هذا المشروع هو التمليك وهو أحسن من الغرف الشرك بالإيجار ". وعند سؤال الأب عن قدرة الشباب وإستعدادهم للإنتقال إلى المناطق الجديدة قال : " عندهم كل واحد دور يسكن فيه ولكن إذا أرادو قطع في التوسعات الجديدة فهم يستطيعوا أن يوفروا ٥٠ جنيه قسط شهري لكل واحد "



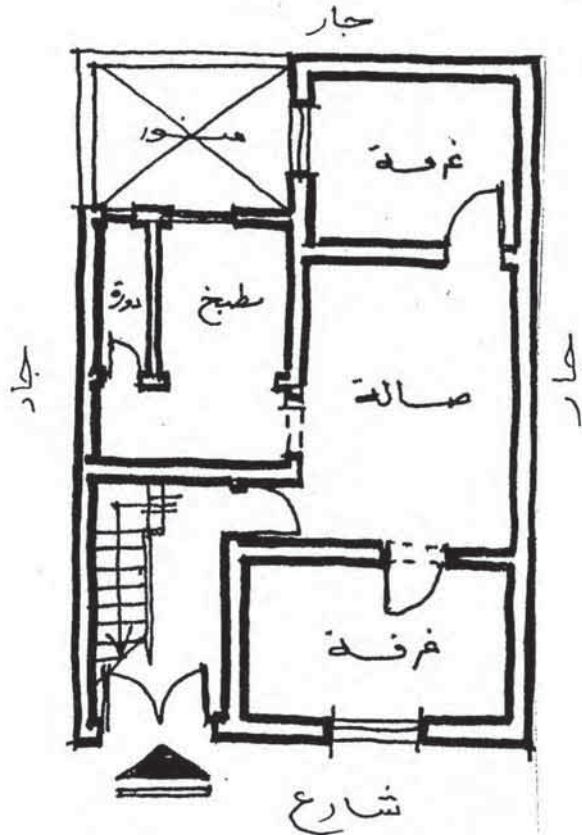
العينة العاشرة ١٠/١/٢

رب الأسرة متوفى وكان يعمل موظف (عامل) بالتربية والتعليم، ويقوم بالمسكن ٣ أسر الأم. . . تقيم وتتكون عدد أفراد الأسرة من ٣ أسر (الأسرة النوواة)، الأم بالدور الأول والدور الأرضي يسكنه أحد الأبناء مع زوجته وإبنه وهو يعمل ميكانيكي أما الدور الثاني فيقيم ابن آخر مع أسرته، وقد أنتقلت الأسرة من غرب البلد (أسيوط القديمة) إلى هذه المنطقة عام ١٩٨٠ بسبب إزالة المسكن، والحيازة تملك ويتم سداد قسط شهري قدره ٢٣ جنيه.

وتتفق الأسرة ٤ جنيه للوقود و ٨ جنيه شهري للكهرباء، ٧ جنيه شهري للمياه، ٣٠ جنيه للمدارس شهري أما الإنفاق على الغذاء فهو حسب الحلية. ولم يفصح عن جملة الدخل الشهري.

والقطعة عبارة عن ٩×٦ بمسطح ٥٤ م٢ مبنية ثلاثة أدوار، كل دور مكون من غرفتين وصالة ومنافعهم وسلم ولم يبدى لها أى سلبيات.

ولم يبدى رغبته في الانتقال إلى التوسعات الجديدة، فهو مكفى بسكنه الحالى، ومن مميزات هذا المشروع أنه تملك وليس غرف شرك علاوة على تمتعهم بشوارع مقسمة بها كهرباء ومياه وصرف صحى.



١٢/١/٢ العينة الثانية عشر

يقيم بالمسكن أسرة واحدة مكونة من ٦ أفراد (أب وأم وولدان وبنات)، ثم تزوجت البنات، وأحد الأبناء، فأصبح عدد المقيمين ثلاثة فقط، وكان الأب يعمل سواق في هيئة النقل العام، ثم أصبح على المعاش، وعندما سئلت الأم عن قيمة المعاش رفضت الإجابة). وقد إنتقلت الأسرة منذ ١١ عاماً للمنطقة بسبب أمر إزالة للمرل القديم، وحصلت الأسرة على قطعة أرض مساحتها ٥٤م ٢م ٤م غرفة مسقوفة، ودوره مياه ومطبخ. ودفعت مقدم قدره ٣٠٠ جنية، وقسط شهري قيمته ٢١ جنية لمدة ٢٠ سنة، وينص العقد على السماح بالبناء حتى ثلاثة أدوار، فقامت الأسرة بالإتفاق مع أحد المقاولين وإستكملوا بناء الدور الأرضي، ثم بنوا دور أول بالإقتراض من الأهل والجيران، وما زالت تسدد الديون حتى الآن ... تعيش الأسرة حالياً من معاش الأب فقط، وتتفق منه (٥ جنية للوقود - ٢٠ جنية للكهرباء - ١٢ جنية للمياه)، بالإضافة إلى القسط الشهري ومصاريف الغذاء تكون على حسب الظروف.

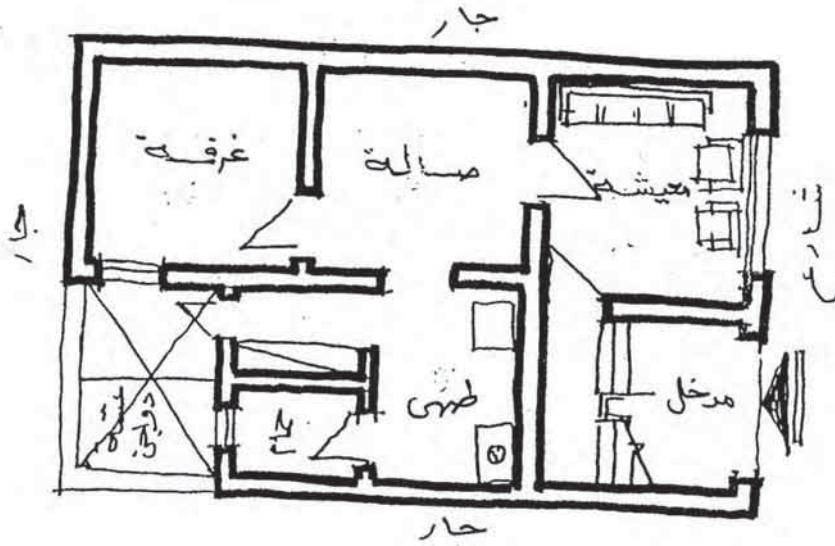
ويتكون المسكن من دورين، كل دور به غرفتان وصالة ودوره مياه، ومطبخ (بمساحة كلية ٥٤ م ٢)، وحالة التشطيبات والفرش جيدة.

تقول الأم

" أن الخدمات التجارية والصحية متوفرة، وتوجد حديقة عامة للأطفال في جزيرة عرضية وسط الشارع الرئيسي"، أما بالنسبة للمرافق، فلا تشكو منها، ولكن تشكو من عدم انتظام تجميع القمامة.

وقد أعجبت الأم بفكرة المشروع التجريبي، وهي تتمنى أن تحصل على قطعة أرض بمساحة في حدود ١٢٠ م ٢م بشرط أن تكون في منطقة نظيفة، تتوفر بها الخدمات، والمرافق، وقالت الأم " أستطيع أن أدفع مقدم حتى ٢٠٠٠ جنية وقسط شهري في حدود ٥٠ جنية، ولكن بعد أن نسدد جميع ديوننا".

ويلاحظ الباحث من المستوى العام للوحدة والفرش الداخلي، ومن معدل الإنفاق، والموقف من المشروع التجريبي، انه لا يمكن أن يكون معاش الأب هو المصدر الوحيد للدخل.

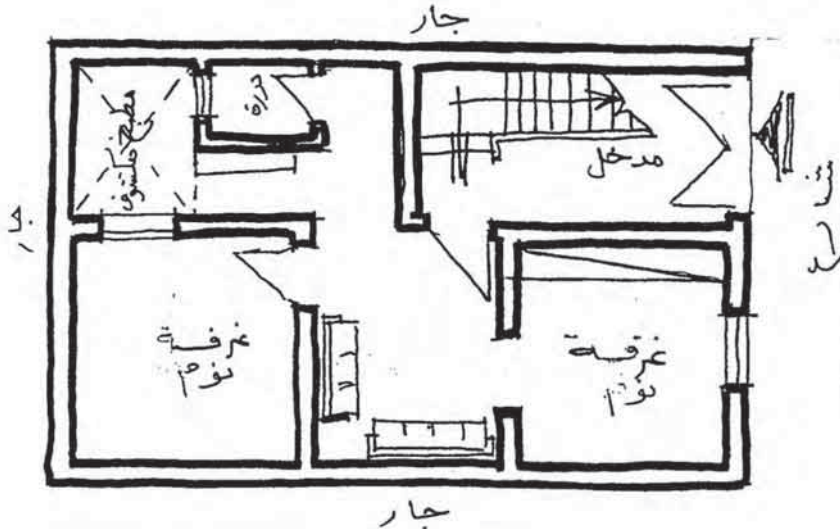


١٣/١/٢ العينة الثالثة عشر

يسكن الوحدة عائلة كبيرة تتكون من ٢٦ فرد (أب وأم تخطوا السبعين عاماً، وثلاثة أبناء، وزوجاتهم، و١٨ حفيد) وكان الأب العجوز بائعاً متنجولاً في منطقة مجاورة، ثم منعت البلدية من البيع، أما الثلاثة أبناء فجميعهم متعلمين تعليم عالي، ولكن نظراً لظروف الحياة اضطروا للعمل في حرف، وابتعدوا عن الوظيفة الحكومية، فأحد الأبناء يعمل ميسر سواق، والثالث يعمل ميكانيكي ويتعاونوا جميعاً لمعاونة الأب في حل الأزمات المالية وخاصة بعد توقف الأب عن العمل. وتعاني الأسرة من ضعف الحالة المادية لكثرة الأحفاد. . . . وقد جاءت الأسرة من منطقة ريفية قريبة من المشروع، منذ ١١ عام، بسبب إصدار أمر إزالة لمسكنها بسبب إمتداده على الشارع، فقام الوالد بتأجير قطعة أرض في مشروع مبارك، وكانت الأرض عليها حجرة واحدة مسقوفة (٢,٥ × ٣ م) ، ودورة مياه ومطبخ، ودفع الوالد مقدم قدره ٤٠٠ جنية، وإيجار شهري قدره ٢١,٥ جنية وقام الأب بإستكمال الدور الأرضي، ثم بنى دورين (أول - ثاني) بمساعدة مالية من أبنائه. . . . كما تنفق العائلة شهرياً (٣٠ جنية للكهرباء - ٧ جنية للمياه) بالإضافة إلى لإنفاق غير منتظم على الغذاء، ومصاريف المدارس (لم يستطيعوا تحديدها).

المسكن مكون من دور أرضي ودورين متكررين، كل دور به شقة (غرفتان وصالة)، والإنشاء على نظام الحوائط الحاملة، ويلاحظ أن الحالة العامة للمسكن رديئة (الأرضية غير مبلطة - الفرش بسيط جداً وغير نظيف...).

يقول الأب " أن كافة الخدمات التجارية والصحية متوفرة، ولكنه يشكو من معاملة البلدية للباة الجائلين ". وعند عرض فكرة المشروع التجريبي لتقسيم الأراضي، رحبت العائلة بما، وتمنى الأب أن يحصل على قطعة أرض بمسطح ١٢٠ م٢ بمقدم في حدود ٢٠٠٠ ج.م، وقسط شهري في حدود ٥٠ ج.م. وقد لوحظ عند رفع الوحدة السكنية ظهور النمط المعيشي الريفي بوضوح، حيث الفرش البسيط والتشطيبات البسيطة، كما لوحظ سوء التهوية وانتشار الحشرات (والتي تؤدي إلى إصابة الأطفال بالأمراض)، وتشكو الأسرة من إرتفاع نسبة البطالة بين الأحفاد البنات الذين تخرجوا ولا يعملوا، بل يساعدوا الأمهات، والجدة في شئون المنزل.



١٤/١/٢ العينة الرابعة عشر

الأسرة التي تسكن الوحدة كانت تتكون من ٩ أفراد (أم وابن وستة بنات)، الأب متوفى منذ عشرين عاماً كان يعمل فني في مدرسة ثانوى صناعي، وتزوجت أربعة بنات في الخمسة سنين الأخيرة، فأصبح عدد الأفراد بالوحدة ٤ أفراد (الأم والإبن وبتان)، جميع الأبناء متعلمين، وبعد وفاته، توقف المعاش عندما بلغ الإبن ١٨ عاماً (ماعدًا نصيب الأم)، أما الإبن، فبعد تخرجه من المدرسة الثانوية قرر أن يعمل كهربائي ليسانعده أمه، تعيش الأسرة على نصيب الأم من معاش الأب، بالإضافة إلى العائد الناتج من عمل الإبن (كهربائي)، وتتفق الأسرة شهرياً (١٠ جنيه للكهرباء و٧ جنيه للمياه) بالإضافة إلى متوسط ١٠ جنيه يومياً للغذاء.

وقد إنتقلت الأسرة من غرفة واحدة في منطقة "الحمراء" إلى هذا المسكن بمشروع المسكن النواه، وقد حصلت الأم على قطعة الأرض مساحتها ٥٤ م^٢، ومقام عليها حجرة واحدة غير مبلطة، وحمام ومطبخ، ودفعت الأم مقدم قدره ٣٠٠ جنيه، وقسط شهري قدره ٢٣ جنيه (شاملاً ٢ ج.م. رسم نظافة)، وقامت الأسرة بإستكمال الدور الأرضي تدريجياً، وبنوا نصف الدور الأول.

المسكن مكون من دور أرضي ودور أول غير مكتمل، الدور الأرضي به غرفتان وصالة، أما بالنسبة لحالة البناء فهي جيدة، ومستوى الاثاث متوسط.

تقول الأم :

" أن كافة الخدمات التجارية والصحية متوفرة، ولكن توجد مشكلة بالنسبة لنظام جمع القمامة " و عند عرض فكرة المشروع التجريبي لتقسيم الأراضي على الأم، تمت أن تحصل على قطعة أرض بمساحة (١٠٠ م^٢) على أن تدفع قسط شهري في حدود ٥٠ جنيه، ولا تستطيع دفع مقدم.

١٥/١/٢ العينة الخامسة عشرة : منطقة العمارات السكنية

تم إجراء حوار مع بعض سكان العمارات السكنية أحد هؤلاء السكان موظف بمحافظة حصل على الوحدة السكنية مساحة ٦٥ م^٢ و مكونة من غرفتين وصالة منذ ست سنوات بمقدم قدره ٨٦٠ ج.م. وقسط ٣٧ ج.م. / شهر لمدة ٣٠ عام ٠٠٠ وهو متزوج وله ولدان يدرسان بالمدارس الإعدادية والثانوية وهو يرى أن مسطح الوحدة السكنية مناسب ولكنه يشكو من تصميم العمارات السكنية حيث يخدم السلم ٨ وحدات سكنية في كل دور من خلال ممر يكشف جميع مطابخ وحمامات الوحدات السكنية وهي شكاوى عامة لجميع سكان هذا النموذج السكنى الذى يطلق عليه نموذج الثمانيات وأحياناً يطلق عليه النموذج الشيوعى ٠٠٠ وهو يتمنى لو أنه إستطاع الحصول على قطعة أرض من مشروع المسكن النواه على أن يكون سعر الأرض في حدود قدراته.

وقد أجمع سكان العمارات السكنية على تفضيلهم الحصول على قطعة أرض يتولوا بنائها بأنفسهم "واحدة واحدة" على مراحل في حدود إمكانياتهم على أن يكون المقدم في حدود ألف جنيه والقسط الشهري في حدود ٧٠ ج.م. / شهر. ساكن آخر من سكان العمارات السكنية يقيم بالمنطقة منذ عشر سنوات وقد كان يقيم قبل ذلك في الغرب في إحدى المناطق المطلوب إزالتها وهو يعمل حلوانى في نادى الجيش وهو متزوج وعنده خمس أولاد ويقيم في نفس نموذج الثمانيات وهو راضى عن مسطح الوحدة السكنية ولكنه يشكو من التصميم الذى يتعارض مع تقاليدنا ويفقد الأسرة خصوصيتها ، كذلك يشكو من تلوث مياه الشرب التى تسبب الفشل الكلوى لكثير من السكان ويشكو أيضا من ضعف المياه في الأدوار العليا ٠٠٠

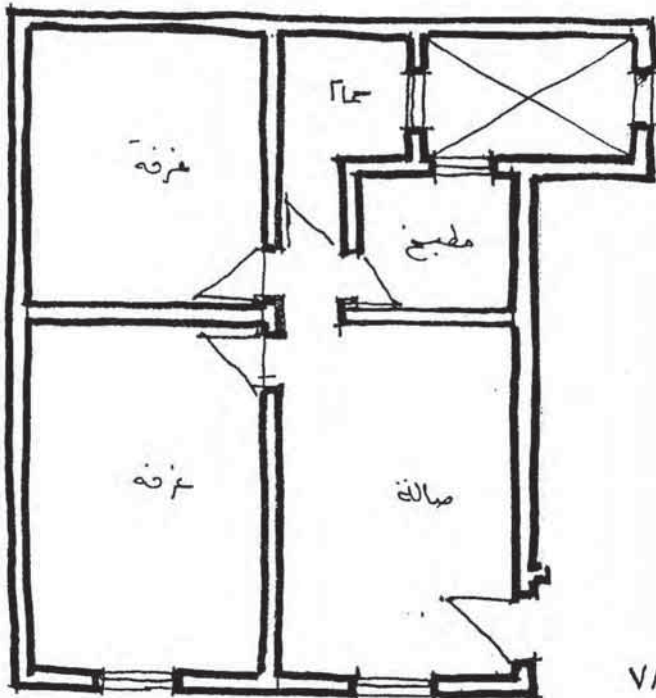
ومن الشكاوى العامة بالمنطقة إنتشار البطالة بين الشباب والغاء تنفيذ المنطقة الصناعية بجوار المشروع طبقاً للتخطيط الأصىلى التى كان من شأنها توفير فرص عمل أبناء المنطقة وبالسؤال عن دور الصندوق الإجتماعى في مكافحة البطالة ذكر السكان أنهم "سمعوا عن مشروع نقل أنابيب البوتاجاز وهو مشروع ناجح يموله الصندوق الإجتماعى للتنمية" ولكن معظمهم ليس لديهم أية خبرة في مجال معين حتى يفكروا في الحصول على قروض من الصندوق الإجتماعى.

١٧/١/٢ العينة السابعة عشر: منطقة العمارات السكنية

رب الأسرة متوفى وكان يعمل صانع سجاد بمصنع في نفس المنزل الذى يقيم به وتوفى أثر سقوط المنزل ولم تحصل الأسرة على أى تعويض أو تأمين بعد فقد عائلها. والعائلة مكونة من ٤ أسر تعيش بنفس المسكن - الأسرة الأولى مكونة من الأم وولدين والأسرة الثانية مكونة من أحد الأبناء وزوجته وابنته والأسرة الثالثة مكونة من الولد الأخر وزوجته وطفلين والأسرة الرابعة البنت وزوجها وطفلة واحدة. (أجمالي عدد الأفراد بالشقة ١٣ فرد). وهم في الأصل من درب الغنام في مدينة أسيوط. ويعول الأسرة الولدين المتزوجين بالإضافة إلى زوج البنت نفسها والأم ليس لها أى مورد سوى جنيته واحد يومياً من كل من الولدين المتزوجين ، تنفق الأسرة موردها كله على الكهرباء والمياه والغذاء وتكاد تعيش على الكفاف ، أحد الأولاد الكبار حاصل على دبلوم والأولاد الصغار بمراحل التعليم الابتدائي والإعدادى .

المسكن إيجار وهو عبارة عن شقة بالإسكان الحكومى مكونة من غرفتين وصالة بمسطح ٢٦٣م تقريباً وتم الحصول عليها من الحكومة بعد سقوط المنزل القديم وتم دفع مقدمها ١٠١٠ جنيه وإيجار شهرى ٣٠ جنيه وتم أستلام الشقة بدون أى تشطيب (على الطوب الأحمر) بدون أبواب وشبابيك ، والمبنى هيكلى حالة مرافقة جيدة ولم يتم عمل أى إضافات أو تعديلات به سوى عمل التشطيبات بشكل بسيط جداً (عمل وتركيب أبواب وشبابيك من الخشب الحبيبي) يوجد بالمبنى كهرباء وتصله المياه .

وتطل الوحدة على طريق رئيسى عرضه في حدود ١٥ م وهو طريق أسفلتى ويوجد بالشارع أعمدة إناره ولا توجد أى آثار للقمامة بالشارع أو أى آثار لطفح المجارى. كما توجد بالمنطقة خدمات مدارس ومواصلات عامة متيسرة وأسواق قريبة من المنزل وحدائق قريبة أيضاً ومكتب للبريد وجوامع لتحفيظ القرآن وإعطاء دروس للطلبة ومطافئ ومستوصفات للخدمة الطبية ولا توجد مشكلات بين السكان وإذا وجدت فيتم حلها ودياً بين الأفراد دون تدخل من الخارج، وتقترح الأم أن تبيع الشقة الحالية لكى تمتلك قطعة أرض في منطقة جديدة بدون مقدم سوى قسط شهرى من ٥٠ : ٦٠ جنيه وأن تقوم ببناء قطعة الأرض بمبلغ يبيع الشقة وتقترح أن تكون مساحة قطعة الأرض في حدود ٢٧٠م.

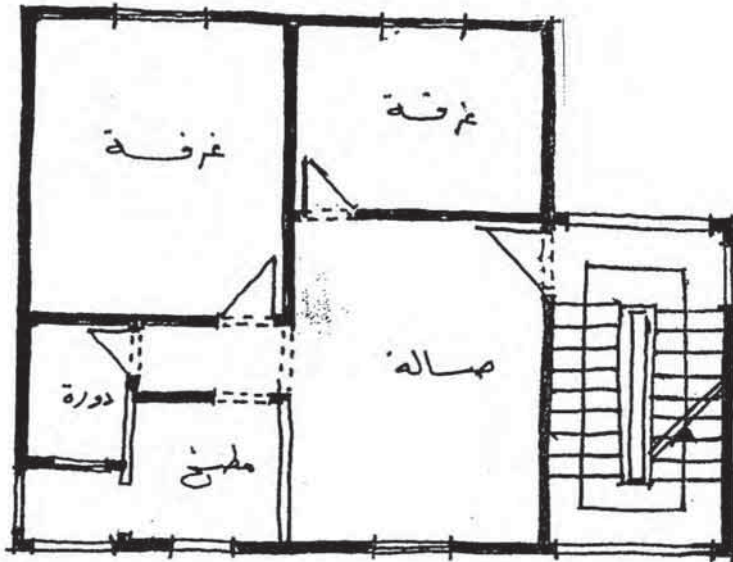


١٦/١/٢ العينة السادسة عشرة :منطقة العمارات السكنية

يعمل رب الأسرة محامى وهو معتقل أثناء أحداث أسيوط ، والأسرة مكونة من ١٥ فرد (٤ أسر) أم رب الأسرة و٣ أولاد لرب الأسرة وإبنتها مطلقة ومعها ٤ أولاد وولد فى الجيش، وابنة أختها وزوجها وأولادها ٣ ، وجميع الأطفال فى المدارس الإبتدائية وقد إنتقلت الأسرة إلى هذه الشقة منذ ٩ سنوات من الحمراء بأسيوط بسبب الإزالة ويدفعوا قسط شهري ٤٢ جنيه (تمليك لمدة ٢٠ سنة).دفعوا ١٠٠٠٠ جنيه مقدم مجلس المدينة وتعيش الأسرة على معاش الجدة وهو ٩٠ جنيه شهري. والأسرة تنفق ٤ جنيه وقود الغاز ، ٢٠ جنيه إستهلاك كهرباء - أما المياه فهى محملة على إيجار الوحدة السكنية وقدره ٤٢ جنيه ، وعن رغبتهم فى الإنتقال للأحياء الجديد فقد أبدوا رغبتهم فى الأنتقال على أن يبيعوا الشقة وينتوا بجزء ويعملوا مشروع صغير بجزء ، ويدفعوا قسط شهري ٤٠ جنيه ،

أما عن الشقة فهى مكونة من غرفتين وصالة وحمام ومطبخ بمسطح ٧٠ متر ، ومن المشاكل التى تعانى منها سكان الوحدة السكنية هو ضيق الشقة وضيق المنافع ، كما أن الخلط الإجتماعى بين المؤهلات العليا والفلاحين فتجد مثلاً طيب يسكن وعربجى يسحب حماماً على السلم ليطلع الدور السادس مثلاً، وتعانى الوحدة السكنية من ضيق الغرف على هذا العدد من الأفراد كما تعانى من ضيق المنافع (الحمام والمطبخ) ، وتعانى أيضاً من ضيق صدفة السلم.

وعن حل المشاكل فيتدخل فيها السكان أحياناً وقسم الشرطة أحياناً أخرى



٢/٢ منطقة غرب البلد
(أسيوط القديمة)



منطقة غرب البلد

مدينة أسيوط

٢/٢ منطقة غرب البلد

١/٢/٢ العينة الأولى :

تقيم سيدة مسنة بمفردها على قطعة أرض ورثتها عن زوجها المتوفى منذ سنوات ، و مسطح الأرض حوالى ٢٤ م ٢٤ م (٦,٠٠ × ٤,٠٠) والأرض محاطة بالحوائط من الطوب اللبنى ولكنها بدون سقف سوى قطعة قماش تغطى بها ركن من المسكن على أربعة أعمدة من عروق الخشب مكوناً ركناً للنوم ، وتقول السيدة المسنة التى تتعدى الثمانين عاماً أن المسكن كان به سقف تهدم أثناء الزلزال ولم تستطع بنائه من جديد نظراً لشدة فقرها فهى لا تملك أى مورد للرزق سوى معاش السادات وليس لها أولاد أو أقارب ، وقد تقدمت بطلب للحصول على رخصة على أن تقوم بتأجير جزء من الأرض مقابل أن يقوم المستأجر ببناء السقف على نفقته ولكنها لم تحصل على الموافقة حتى الآن.

ولا يوجد مرافق بقطعة الأرض سوى الكهرباء رغم وقوعها على شارع رئيسى بمنطقة غرب البلد التى تعتبر مركز مدينة أسيوط القديمة ، ومعظم المساكن المجاورة بها مرافق كاملة.

٢/٢/٢ العينة الثانية :

العمارة مكونة من أرضى وثلاثة أدوار وكل دور به شقتين ومعظم الشقق يقيم بها أقارب ، بعض السكان يقيمون بها منذ أكثر من ٢٠ سنة وكانت جميع الشقق بالإيجار بمبلغ ٤,٥ ج.م./شهر وعندما توفى المالك قام أولاده ببيعها لمستأجريها منذ حوالى خمس سنوات بسعر يتراوح بين ٤٠٠٠ ج.م. و ٥٠٠٠ ج.م. للشقة وقد تم تملك جميع الوحدات السكنية لمستأجريها والعمارة مشيدة بمبنى هيكلى من الخرسانة المسلحة وحالتها جيدة وقد تم تشييدها منذ حوالى أربعين عاماً وتتوافر بها جميع المرافق.

وقد تم إجراء الحوار مع ثلاثة سيدات من سكان العمارة وهن يؤكدن على أن العلاقات الإجتماعية جيدة ومتراصة بين السكان وإذا ظهر أى خلاف بين السكان أو الشباب وهو نادراً ما يحدث فإن أكبر السكان سناً فى المنطقة هو الذى يفض هذا النزاع ، ولا توجد شكوى سوى ضعف وصول المياه إلى الأدوار العليا مما يصعب تشغيل الغسالة والسيدات راضيات تمام عن تصميم الشقة و التى تبلغ مساحتها حوالى ٥٠ م ٢٠

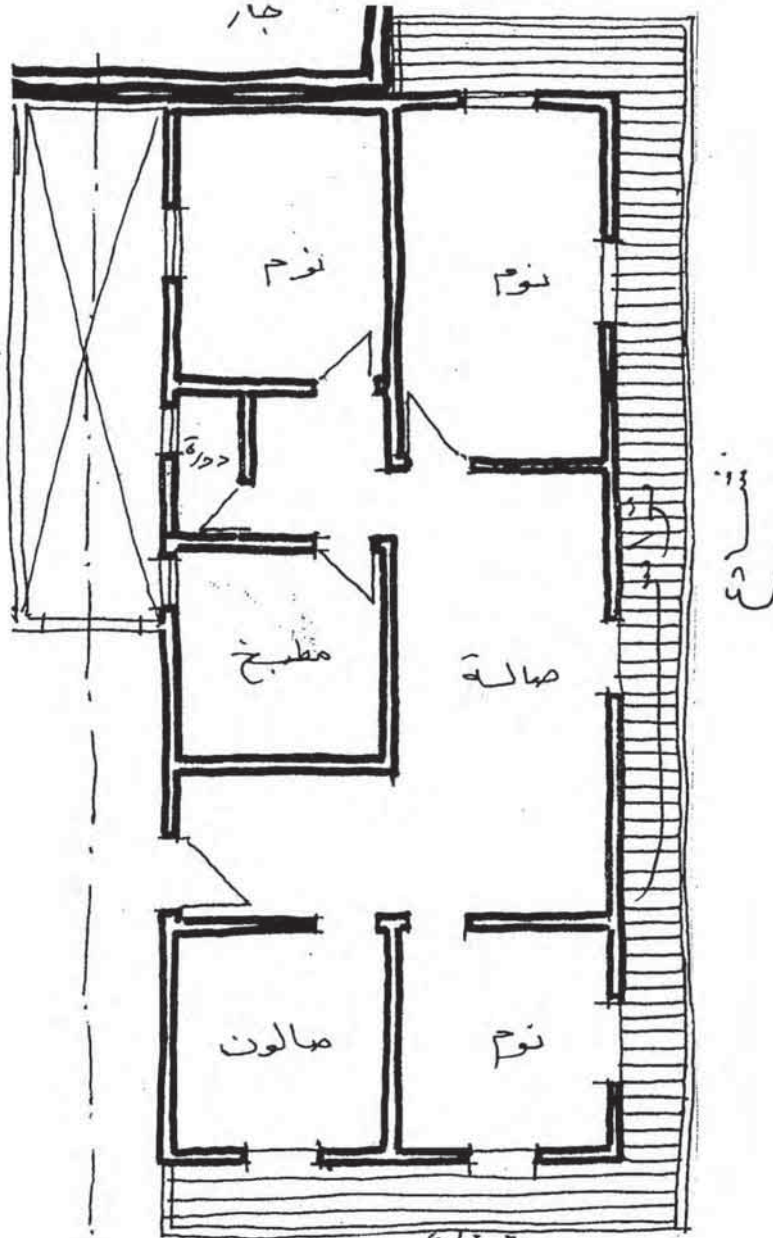
والشكل المرفق يوضح تصميم الوحدة السكنية التى تم زيارتها والتى تقيم بها الأم (وهى ربه بيت تجيد القراءة) مع زوجها الموظف وابنائها الثلاثة الذين يدرسون فى مدارس لغات خاصة بمصروفات ، ويتضح من أسلوب الحياه والفرش أن الحالة الإقتصادية للأسرة متوسطة.

٣/٢/٢ العينة الثالثة :

رب الأسرة مقاول صغير يقيم في الوحدة السكنية مع زوجته وأولاده الثمانية منذ حوالي خمس سنوات ، و المبنى مكون من دور أرضي وثلاثة أدوار وفي كل دور شقتين كل منها مكونة من ٣ غرف نوم وصالون وصالمة ومطبخ وحمام وتراس تحيط بالوحدة السكنية بكامل الواجبات.

العمارة وهي مبنى حديث مقام بالنظام الهيكلي ملك لشقيق رب الأسرة الذي استأجرها بإيجار شهري قدره ثمانون جنيها في الشهر ... وقد كانت الأسرة قبل ذلك تقيم بوحده سكنية صغيرة مكونة من غرفتين وصالمة بأحدى الشوارع الفرعية الضيقة بنفس المنطقة.

جميع الأبناء يدرسون بالمدارس الأزهرية توفيراً للنفقات ، فالبرغم من أن المستوى الإقتصادي للأسرة متوسط فإن كثر عدد الاولاد يرهق رب الأسرة الذي يعتبر العائل الوحيد للأسرة حيث الام لا تعمل وكذلك الابنة الكبرى البالغة من العمر ٢٢ عاما والحاصلة على دبلوم معهد أزهرى لا تعمل أيضا.

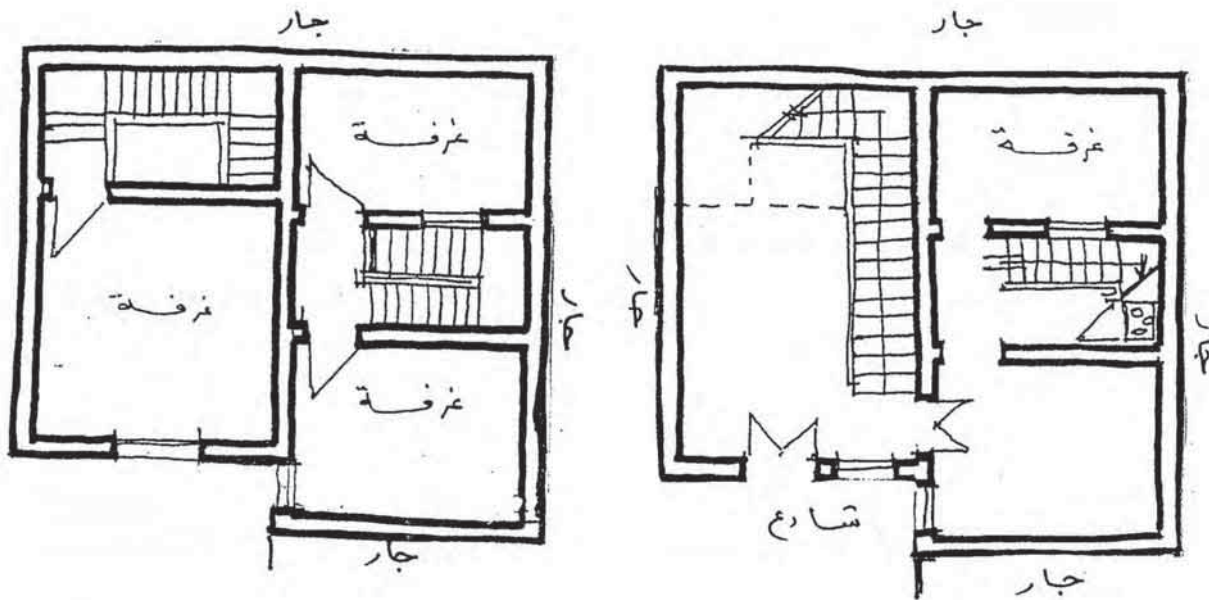


٤/٢/٢ العينة الرابعة غرب البلد منطقة (العلوّة درب عظمة) :

رب الأسرة على المعاش ودخل الأسرة الشهري ٢٥٠ جنية والأسرة مكونة من ٥ أفراد غير متعلمين والولدين عاملين ولكن لا يصرفوا على البيت لتكوين أنفسهم ، والأبن الثالث سافر إلى الخارج لمدة سنة ، وقد تمكن من إيجاد شقة بسيطة جداً في نفس المنطقة وتزوج بها، والمزل إيجاره في الشهر ١,٢٥ جنية وتاريخ السكن ٣٢ سنة وتستهلك الأسرة ٢ أنبوبة في الشهر ٨ جنييه والكهرباء ٨ : ١٣ جنية شهريا والمياه ٣ جنية كل شهرين.

المزل حالته رديئة وهو مبنى حوائط حاملة بالطوب اللبن وهو عبارة عن دورين بم ٤ غرف يسكنهم ١٣ شخص (٣ أسر)، يوجد بالشارع صرف صحي ويشكو تكلفة توصيلها بالمزل، و يطل المزل على الطريق فرعى تراي ٦ م ولا توجد أى آثار لطفح المجارى وتوجد به إنارة ويلاحظ وجود قمامة كثيرة بالشارع مما يدل على إنتظام عملية جمع القمامة بالمنطقة، يوجد جامع لتعليم دروس للطلبة وتحفيظ قرآن ولا توجد جمعيات أهلية بالمنطقة.

و يفضل الساكن أخذ قطعة أرض صغيرة بقروض ميسرة بشرط أن تكون في المنطقة الخيطة وبها مواصلات وفرص العمل والأسواق وأقصى قسط يمكن دفعه ٢٠ جنية وكان سعر الأرض قديما حوالى ٢٠ جنية للمتر المربع ولا توجد أراضى خالية بالمنطقة.



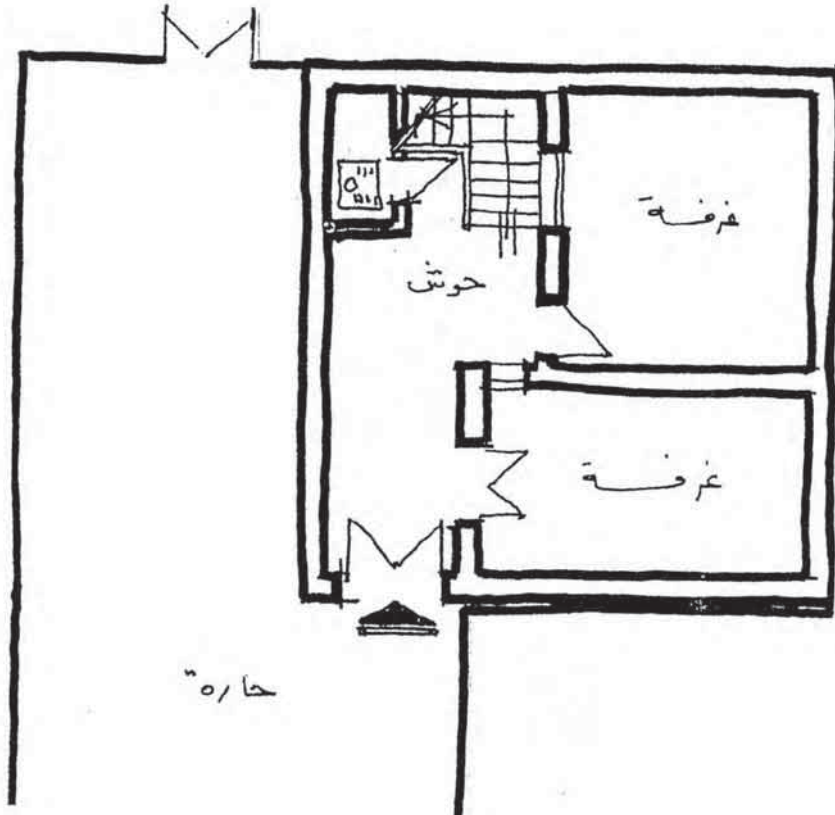
٥/٢/٢ العينة الخامسة :

رب الأسرة أرزقي، وتتكون الأسرة من ٧ أفراد ٣ بمراحل التعليم والزوج فقط هو الذى يتكفل بمصاريف المنزل وقد إنتقلوا إلى هذا السكن من ١٥ سنة وتستهلك الأسرة ١ ج.م فى شراء كبروسين يوميا والكهرباء ١٠:١٢ ج.م فى الشهر والمياه لا توجد بالمنزل.

والمنزل عبارة عن دور واحد غرفتين وصالة مبنى حوائط حاملة طوب نبيء وخشب على مسطح أرض ٢م٤٠ اشتروه من ١٥ سنة بسعر ٣٠٠٠ ج.م ولا يوجد به صرف صحى أو مياه.

ويطل المنزل على طريق فرعى ترابى ٤ م توجد كهرباء للإنارة أما القمامة وآثار طفح للمجارى لا توجد. كما توجد مدارس ومواصلات عامة وجوامع ومكتب بريد بالقرب من المنطقة و لا توجد أى جمعيات أهلية.

وقد كان الإيجار قديما ١ جنيه فى الشهر من ١٥ سنة وأصبح حاليا ٧٠٠٠ ج.م مقدم، ٧٠ ج.م إيجار شهري لشقق مساحتها ٢م٤٠، وقد كان سعر الأرض من ١٥ سنة ٥٠ ج.م/م٢ وحاليا ١٠٠٠ ج.م/م٢.



٦/٢/٢ العينة السادسة :

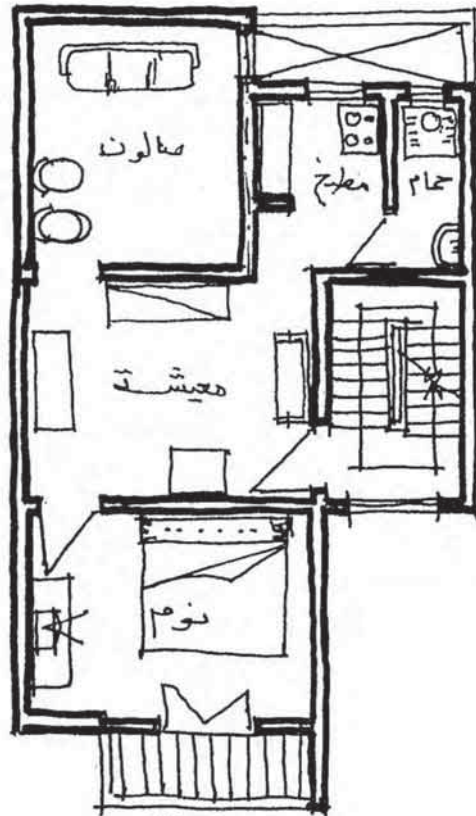
يسكن الوحدة أسرة واحدة مكونة من ٣ أفراد أم و ابن وبنت صغيرين، و الأب متوفى من ٣ سنوات، أما الأم فكانت تعمل خياطة، و لكن إنتشار الملابس الجاهزة أثر على عملها. تعيش الأسرة حالياً على معاش الأب (حوالي ١٥٠ جنيه شهرياً)، وتنفق منه (١٠ جنيه وقود - ١٢ جنيه كهرباء - ٥ جنيه مياه) أما الغذاء بمعدل غير ثابت (حسب الظروف)، وتدفع الأسرة قسط شهري قدره ٢٥ جنيه، ولا تستطيع الأم أن تدخر غير القليل.

و قد قامت الأسرة بشراء المسكن منذ ١٣ عاماً، وكان وقتها يتكون من دور واحد بمساحة ٥٤ م^٢. وبدأت الأسرة في تجديد التشطيبات، وإضافة دور أول، ثم دور ثاني غير مستوف وغير مشطب، وتسكن الأم في الدور الأول، بينما تستغل الدور الأرضي في المطبخ وتربية الطيور، وهي تتمنى أن تستكمل الدور الثاني لإبنها في المستقبل، والمسكن بحالة جيدة، و التشطيب جيد وخاصة في الدور الأول الذي خصصته الأم للنوم وإستقبال الضيوف.

تقول الأم

" أن الخدمات التجارية متوفرة، ولكنها تشكو من عدم وجود وحدة صحية خاصة بالمنطقة"، وعند سؤالها عن أسعار الشقق بالمنطقة علقته " بأنها إرتفعت بدرجة ملحوظة، حتى أن أحد السيدات باعت منزلها المكون من دور واحد منذ ثمانية أشهر بمبلغ ٥٠٠٠٠ جنيه".

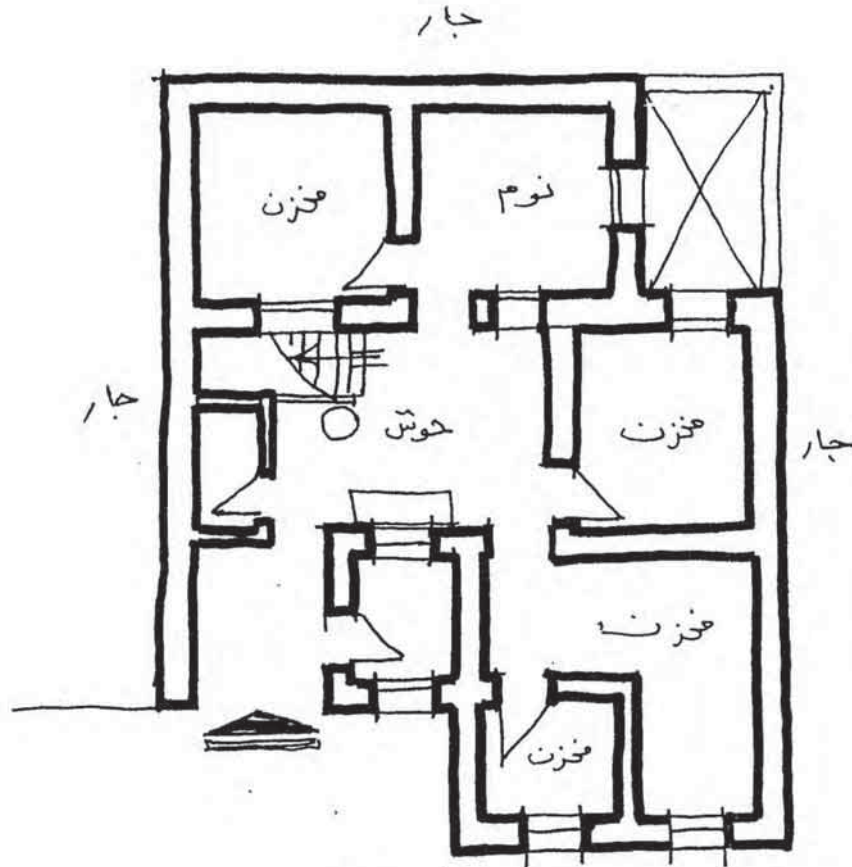
ترفض الأم تماماً أن تأخذ قطعة أرض من منطقة جديدة، لأنها لا تستطيع (صحباً ومادياً) أن تبدأ في بناء مسكن جديد، وتفضل الأم أن تستكمل الدور العلوي لإبنها في المستقبل، وتتمنى أن تحصل على قرض تعاوني لتحقيق هذه الأمنية. ويلاحظ الباحث أن مساعدة الأم على أعباء المعيشة إنعكس على المستوى العام للمسكن، والحالة العامة للأسرة كما لاحظ بيع السكان وحدائقهم لكي يسكنوا في مناطق أفضل.



٧/٢/٢ العينة السابعة :

رب الأسرة أساساً فلاح ويعمل موظفاً في الديوان الحكومي منذ عام ١٩٦٢، و أحياناً مبيض محارة بعد مواعيد العمل الرسمية لتغطية أعباء المعيشة لأسرة مكونة من ٩ أفراد: أب وأم وسبعة أولاد (بنين وبنات) ويصل متوسط الدخل الشهري للأسرة إلى ٣٠٠ جنية/ شهر، تنفق الأسرة منهم (١٠ جنية للوقود - ١٠ جنية للكهرباء - ٥ جنية للمياه)، أما بالنسبة للغذاء فعلى حسب الظروف والخدمات والمرافق متوفرة بالمنطقة، ولكن تشكو الأم من ارتفاع أسعار الخضروات و الفاكهة و مصاريف التعليم، و يتمنى الأب أن يحصل على دعم يساعده على تحمل هذه المصاريف"، وتستطيع الأسرة أن تدخر جزءاً بسيطاً جداً من المال.

وقد ورث الأب هذا البيت عن أجداده منذ ٣٥ عاماً، والبيت مبنى منذ ثمانون عاماً (عام ١٩١٩)، ويعتبر من أول البيوت المبنية في المنطقة. ولم يقيم الأب يعمل أى تعديلات أو إضافات حتى الآن خوفاً على البيت من الأفيار، ولكن توجد محاولات لتقويته وترميمه كل عدة سنوات. والمسكن مبنى من الطوب اللبن و يتكون من دورين، مساحة الدور الأرضى ٢١٣٠م^٢، أما الدور الأول فمساحته حوالى ٨٠م^٢نتية وجود فناء سماوى بالمسكن. والمسكن بحالة رديئة وبه طلمبة مياه يدوية وحوض من الطين و بيارة صرف في وسط الفناء السماوى. ويفضل أن يمتلك قطعة أرض كبيرة (مساحتها ٣-٥ أفدنة) ويقوم بزراعتها لتحسين مستوى الأسرة، أما بالنسبة للأبناء، إذا لم يعجبهم هذا البيت في المستقبل، فعليهم أن يجتهدوا لبناء بيوت جديدة لهم".



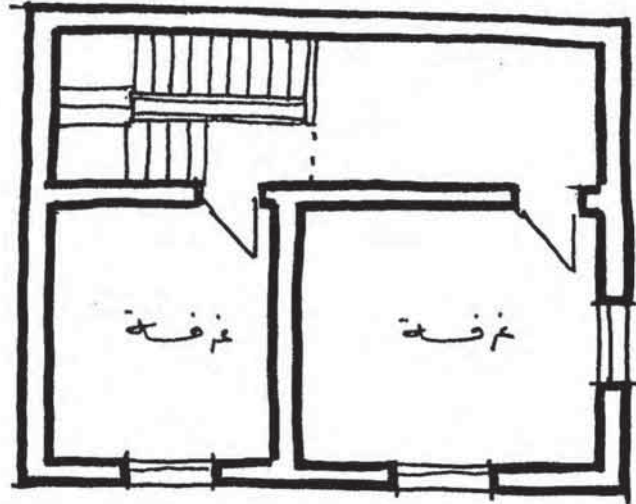
٨/٢/٢ العينة الثامنة :

يعمل رب الأسرة بائع متجول وتكون أسرته من ٩ أفراد : الأب والأم و٧ أولاد ذات مستوى تعليمي متوسط وفوق المتوسط واحد دبلوم صنایع، ٢ دبلوم تجارة و زراعة و واحد تعليم إعدادی و ٢ مدرسين واحد منهم تزوج و سكن خارج المنزل، ويتكفل الأب بالأسرة من دخل حوالي ٢٥٠ ج.م تنفق منهم الأسرة ١٠ جنيهه على الوقود و ٣ جنيهه للكهرباء شهري ومياه ٢ جنيهه، و ٣٠ جنيهه مدارس، ٥ جنيهات على الغذاء، ويقدر دخل الأسرة بحوالي ٢٥٠ جنيهه. وتعاني باقي الأسرة من البطالة

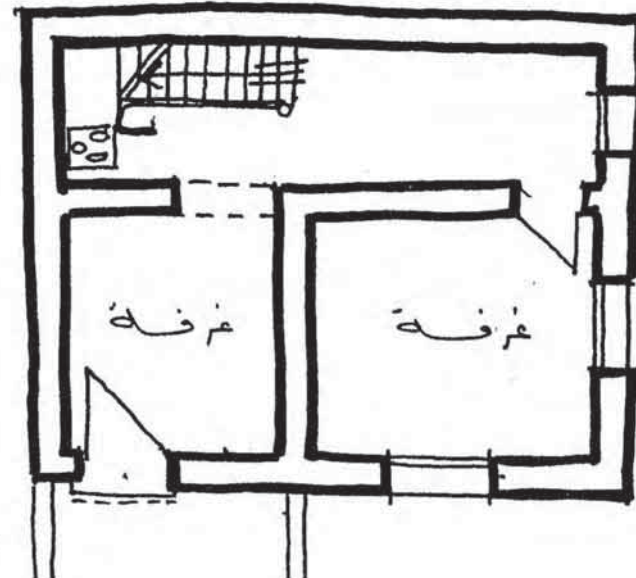
والمزول تمليك وعلى حد قوله "إستراه الجد سعر ١٤ قرش للمتر ويصل الآن سعر الأرض ٥٠٠ جنيه للمتر"، والمزول عبارة عن سكن بالطين يارتفاع دورين على مسطح أرض ٥٠ م ٢٠ بالدور الأرضي عبارة عن صالة مدخل وحجرة وسلم ويستعمل صالة المدخل في طهي المأكولات التي يبيعها الأب المتجول ويوجد بفسحة السلم بالدور الأرضي فرن بلدى بالطين أما الدور الأول فهو عبارة عن حجرتين، وقد بنيت الجدة المنزل بيدها قديماً وتم إدخال الكهرباء عام ١٩٦٢، والمياه بدأت بجنفية الشارع عام ١٩٦٥ وكانت البيوت دور واحد وعرفت المنطقة البيوت المسلحة في الستينات.

ويرغب الشباب الصغير بالأسرة الانتقال إلى أسيوط الجديدة على أن يتراوح القسط الشهري بين ٤٠-٥٠ جنيه وبدون مقدم.

دور أدل



دور أرضي

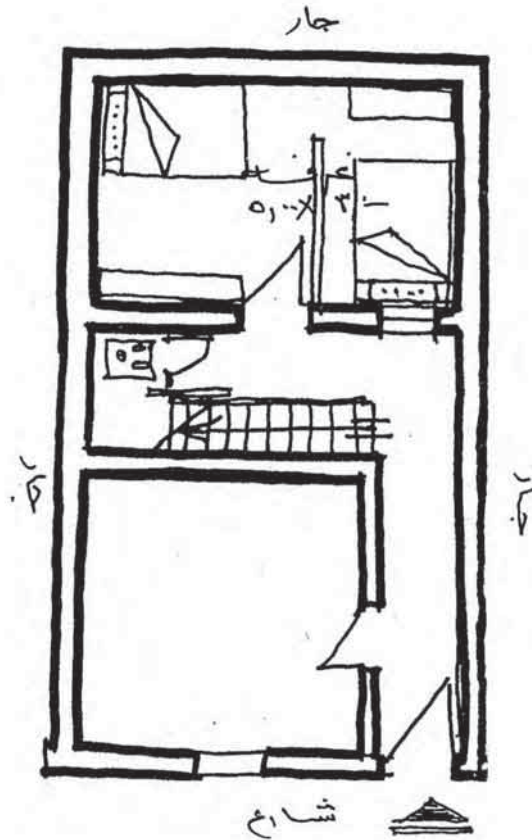


٩/٢/٢ العينة التاسعة :

يعمل رب الأسرة نجار مسلح (أرزقى) والأسرة مكونة من ٨ أفراد الزوج والزوجة و٦ أولاد منهم طفلين في المدارس الابتدائية و٤ أطفال قبل سن التعليم، "عن إستهلاك الكهرباء ١٠ ج.م شهري والإنفاق اليومي للغذاء ١٠ ج.م يومياً".

والمسكن عبارة عن حجرة شرك مساحتها ٣م × ٥م ودوره مياه شرك بالإيجار. فهو غير صحي ولا يوجد تهوية أو إضاءة للغرفة السكنية علاوة على ضيق السكن على أفراد الأسرة.

وتحل مشاكلهم بواسطة الكبار بالشارع، ولا توجد جمعيات خدمية سوى محو الأمية وتشكو الأسرة من عدم توصيل البيوت بشبكة الصرف الصحي بالشارع ولكنها موجودة، وبالسؤال عن رأيهم في الانتقال فقد أبدوا رأيهم بأن تكون المساحة تتحمل ٣ غرف وصالة ويقسط شهري ٣٠ جنيه وبدون مقدم. أما عن أسعار الأراضي في المنطقة فقد وصل المتر ٥٠٠ جنيه للمتر.



١٠/٢/٢ العينة العاشرة :

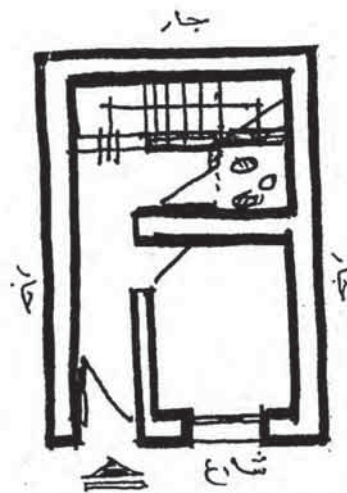
يعمل رب الأسرة بائع متجول وكان يعمل سابقاً نجار مسلح ولكن فرص العمل قليلة والأسرة مكونة من ٣ أفراد ، الزوج والزوجة وطفل عمره سنتين والزوجة حامل . والزوجة والزوج يجيدوا القراءة والكتابة ويسكنوا بالإيجار ، ويتكفل الزوج بالأسرة ويقدر دخله بحوالي ٥ جنيهاً يومياً أى بمعدل ١٥٠ جنية بالشهر منفق منهم وقود ٣,٥ جنية ، ١٠ جنية كهرباء ، ٢,٥ جنية للمياه ولا يوجد إنفاق على المدارس ، وأما الطعام فينفق عليه بمقدار أقصى ١٠٠ جنية شهرياً ويدفع ٤ جنيهاً إيجار الحجرة .

والسكن عبارة عن حجرة في منزل بالدور الثاني مسطحها ٧,٥ مسطح ودوره مياه مشتركة تحت السلم بالدور الأرضي، وقد أتى الساكن من حوالي ٢٥ سنة إلى هذا السكن من نفس المنطقة (غرب البلد) .

وتوجد في المنطقة جمعية محو أمية ، أما عن المشاكل التي تنشأ بين الناس فيتدخل في حلها قسم الشرطة، ويشكو من ضيق حجرة السكن إلى تبلغ مساحتها ٣×٢,٥ متر ويفضل مساحة تتحمل ٣ غرف . وعلى حد قوله "كان سعر المتر ١,٥ ج.م من حوالي ٢٥ سنة ووصل سعر المتر الآن ٤٠٠ جنية وممنوع البناء ، أما عن أسعار الشقق فوصل المقدم إلى ١٥٠٠٠ ج.م ، إيجار شهري من ٢٠٠ - ٣٠٠ ج.م . الساكن أبدى رغبته في الانتقال إلى المجتمعات الجديدة و لكنهم فضلوا السكن الجاهز لعدم وجود دخل للبناء، وفي حالة وجود أرض يأسكان نواه أن يكون القسط الشهري ٣٠ جنية وبدون مقدم . ومساحة من ٥٠ - ٦٠ م٢ .



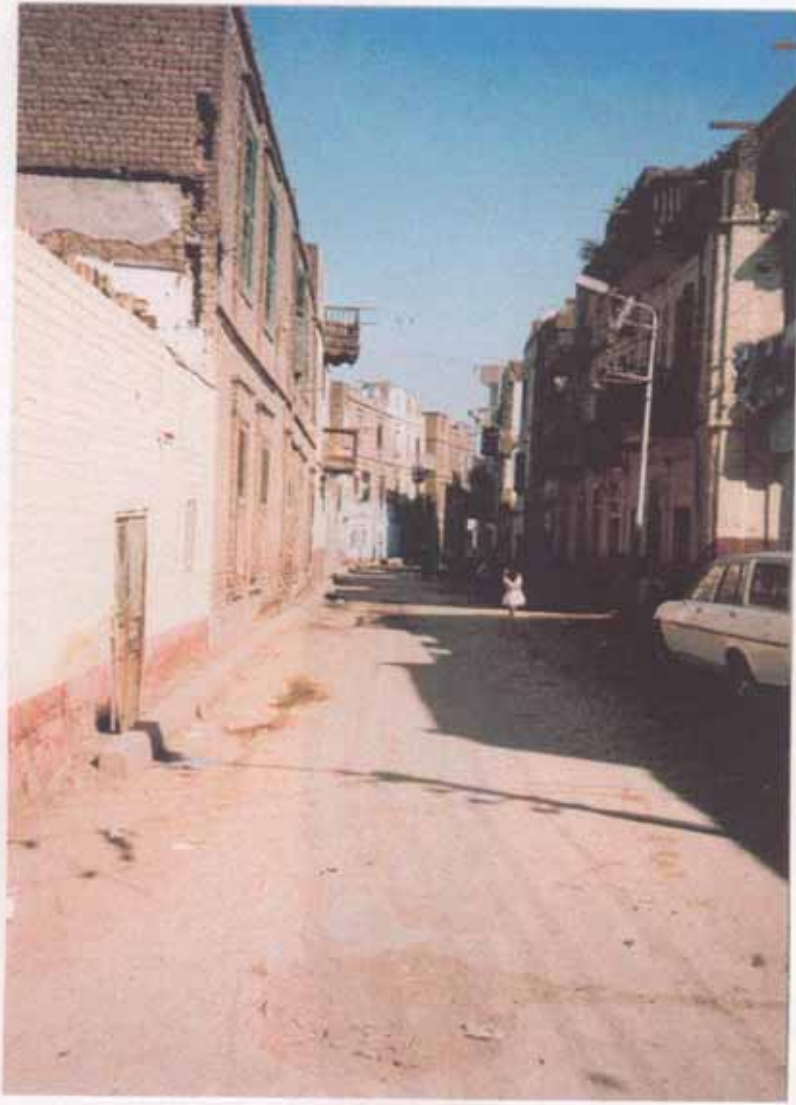
الدور الثالث
وبه غرفة المعيشة والنوم



الدور الأرضي وبه
دورة مياه مشترك



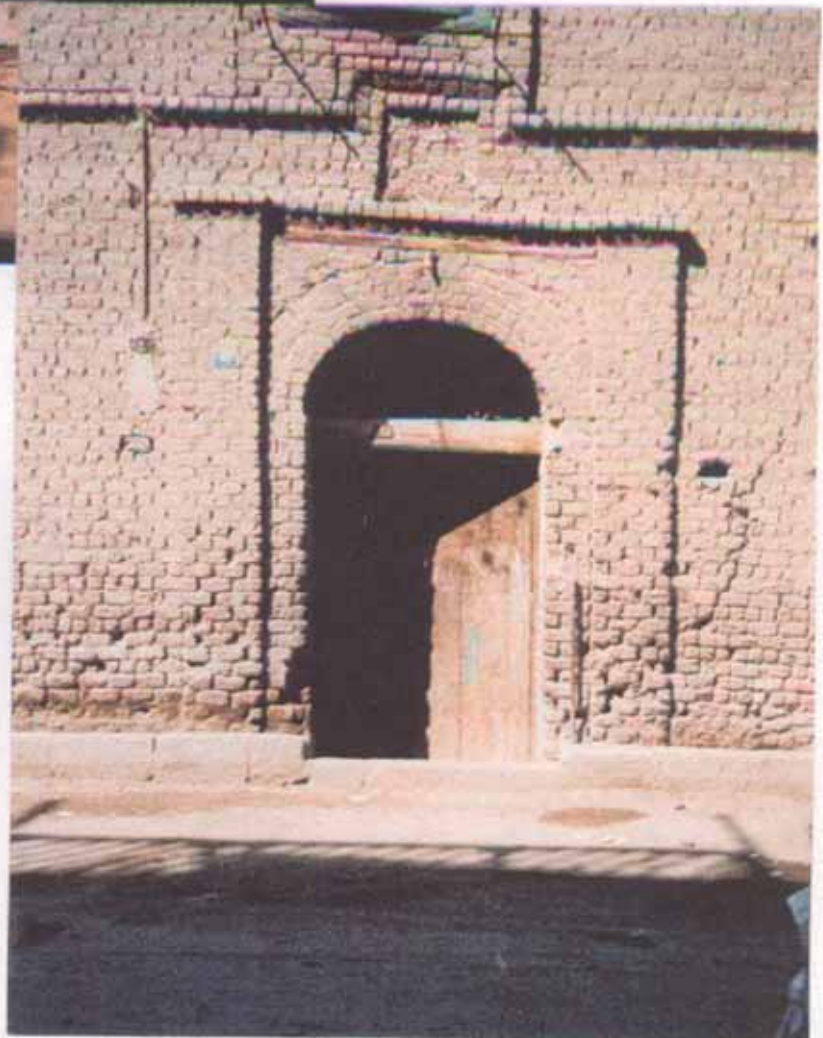
العمارات السكنية الجديدة
بمنطقة " غرب البلد " بمدينة أسيوط



منطقة "غرب البلد"
مدينة أسيوط



الطابع المعماري
لمنطقة "غرب البلد"
بمدينة أسيوط





منطقة " غرب البلد " بمدينة أسيوط

٣/٢ منطقة البيسرى - حى غرب (منطقة عشوائية)

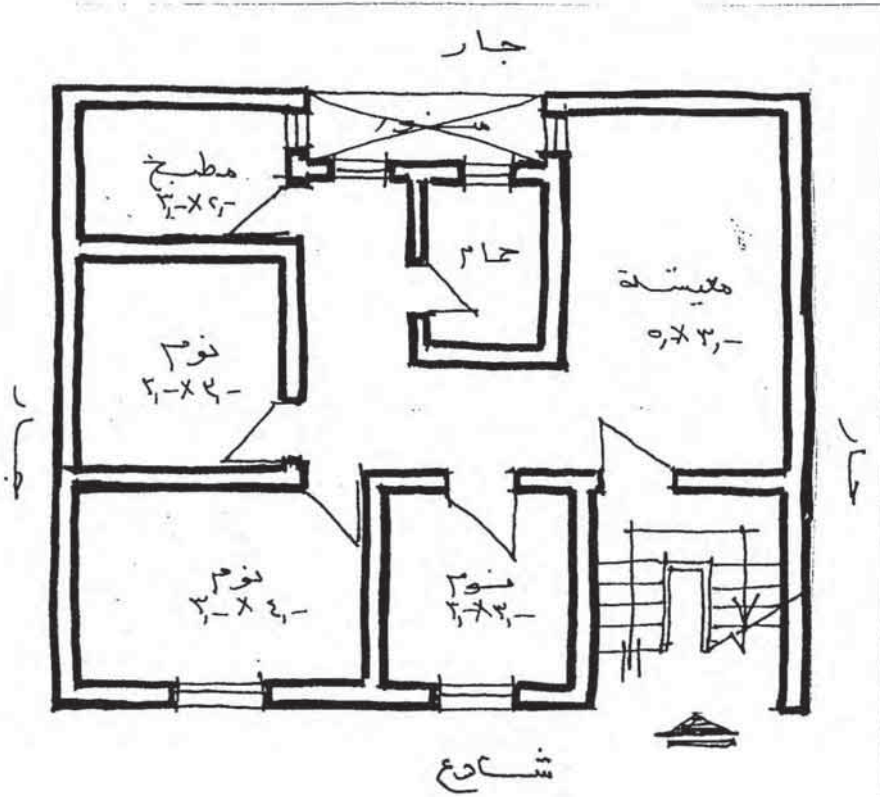
١/٣/٢ العينة الأولى : شارع المحمدى

رب الأسرة موظف بالمعاش متزوج وله خمس أولاد، الإبن الأكبر (٣٠ سنة) متزوج ويقوم مع والده بالدور الأول والإبن الثانى متزوج ويقوم بالدور الثانى-الإبن الثالث متزوج ويقوم بالدور الثالث وهو حالياً مجند بالجيش، الإبنة الكبرى متزوجة وتقيم مع زوجها بمرسى مطروح.

قام رب الأسرة بشراء قطعة الأرض المقام عليها المسكن منذ ١٨ عام حيث كانت أرض زراعية تم تقسيمها بدون تخطيط (منطقة عشوائية)، ومسطح الأرض حوالى ٨٠ م^٢ بسعر ١٠٠ ج.م. للمتر وطبقاً لما ذكره رب الأسرة فإن سعر المتر حالياً قد وصل إلى ١٠٠٠ و ١٥٠٠ ج.م. /م^٢ حسب موقع الأرض، وقد قام رب الأسرة بالبناء بدون حصوله على ترخيص من الحى، والمبنى الخالى فى حاله جيدة وهو مبنى هيكلى من الخرسانة المسلحة والمنطقة متوافر بها الكهرباء والمياه ولكن الصرف الصحى تم الإمداد به ولكن لم يعمل بعد وقد توقف البناء بدون ترخيص منذ صدور الأمر العسكرى ومن يرغب فى البناء حالياً يلزمه الحصول على ترخيص من الحى.

أسعار الوحدات السكنية حالياً طبقاً لما ذكره رب الأسرة يصل إلى ١٨٠ ج.م. إيجار شهرى للوحدة المكونه من ٣ غرف وصالة بمقدم يتراوح بين ٥ ألف و ١٠ ألف ج.م. للشقة من نفس المستوى السابق.

الأب أبدى استعدادده لشراء قطعة أرض بمسطح ٢٠٠ م^٢ بمدينة أسىوط الجديدة بالمشاركة مع أولاده على أن تكون فى حدود ١٥٠ ج.م/م^٢، وأن يسمح له باستخدام الدور الأرضى لممارسة أنشطة تجارية وحرفية يديرها مع أولاده.

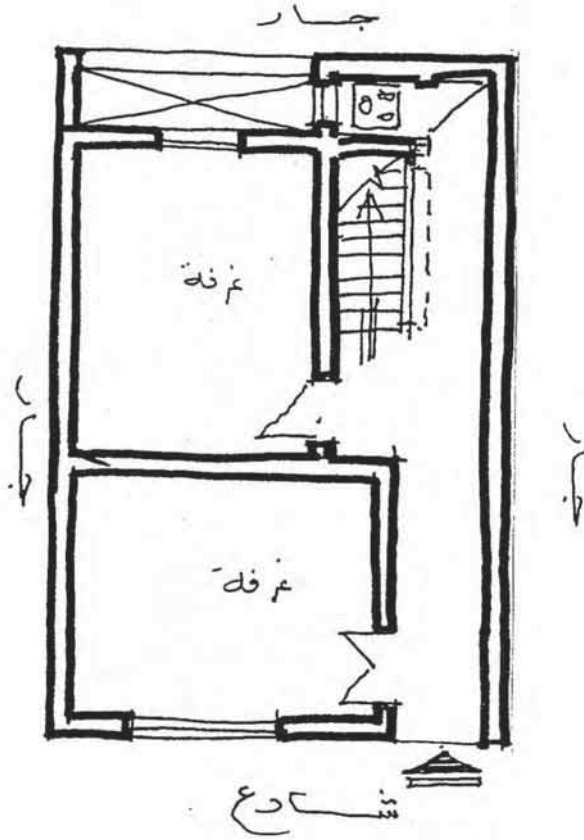


٢/٣/٢ العينة الثانية :

رب الأسرة (عربي) و تتكون الأسرة من ٥ أفراد غير متعلمين. جاءوا من كوم عباس بأسيوط و تملكوا هذا المسكن من حوالي ١٢ سنة و يتكفل بالأسرة الأب والإبن والدخل تقريباً في الشهر ١٠٠ جنيه أو أقل. و المترل بمسطح حوالي ٥٠ متر من دور أرضى - والدور الأرضى مكون من غرفتين و المترل متهالك مبنى حوائط حاملة طوب و سقف خرساني و توجد بالمترل مياه وكهرباء و لا يوجد به أى صرف صحى و المترل غير ملائم للسكن لايسمح بالتوسع المستقبلى.

توجد كهرباء بالمنطقة ومياه و صرف صحى والطريق فرعى ترابى م٦ و لا توجد أى آثار للقمامة. و يشكو الساكن طفق انجارى أمام المخلات التجارية و توجد بالمنطقة خدمات مدارس وأسواق ومواصلات عامه.

و المنطقة لا توجد بها جمعيات أهلية، ويرفض الساكن تملك أراضى جديدة لعدم إمكانيتهم على دفع قسط شهرى.

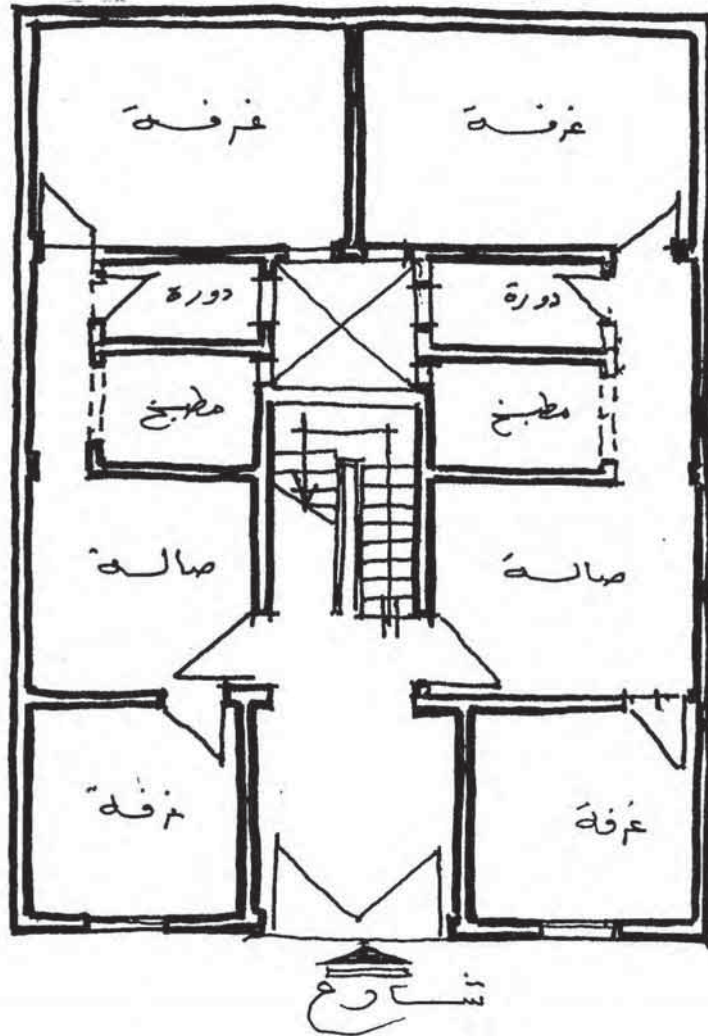


٣/٣/٢ العينة الثالثة :

يعمل رب الأسرة موظف في الأوقاف (ساعي)، وتتكون الأسرة من ١١ فرد الأب والأم والجددة و ٦ أولاد منهم واحد في الجيش و آخر في المعتقل و أربعة أولاد في المرحلة الأساسية وبتين، وتعيش الأسرة على دخل الأب و قد إنتقلت الأسرة من مسكنها القديم إلى اليسارى بسبب إختيار المنزل القديم في أحداث السيول بمنطقة اليسارى القديمة. وتعيش الأسرة في المنزل التملك التي تقدر مساحه أرضه بحوالى ١٢٠ متر يارتفاع ثلاثة أدوار و كل دور على شقتين: شقة مكونة من ثلاث غرف وصالة والأخرى من غرفتين وصالة. وتعاني المنطقة من ضعف المياه ومن الصرف على ييارات. يستعمل الدور الأرضى فى تربية المواشى - وتسكن الأسرة. الدور الأول. أما الدور الثانى تحت الإنشاء ومازال يوجد رصيد للسكن للأجيال الجديدة من الأسرة بالمنزل. أما عن إنفاق الأسرة على الوقود فى الشهر فهى تستهلك أنبويه غاز وتنفق خمس جنيهات على الكهرباء والمياه غير معروفة وإما إنفاق المدارس والغذاء فهو غير واضح. أشترت الجددة الأرض المقام عليها المنزل من ٢٠ سنه بسعر ١٦٠ قرش/م^٢ وقد وصل سعره حالياً ٨٠٠ - ١٠٠٠ ج.م/م^٢.

ولا يوجد شباب فى المنزل لسؤاله عن رغبته فى الأنتقال إلى الأحياء الجديدة.

حار



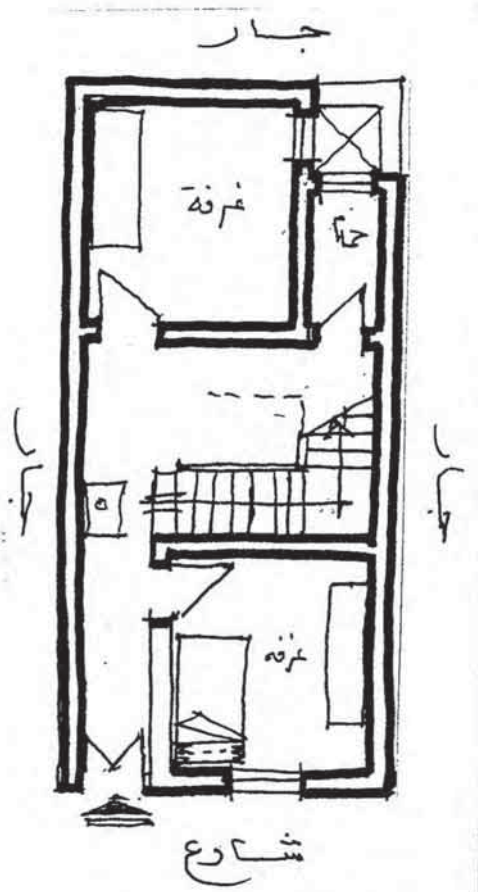
٤/٣/٢ العينة الرابعة :

رب الأسرة متوفى وكان موظفاً بكلية الزراعة-والأسرة مكونة من فردين الأم وإبنتها الذى يبلغ من العمر عشرون عاماً. تعيش الأسرة على ١٥٠ ج.م معاش الأب بالإضافة إلى ١٠٠ ج.م دخل الإبن من العمل فى إحدى المشاتل وتنفق شهرياً (٧ جنيه للكهرباء - ٥ جنيه للمياه) بالإضافة إلى ٥ جنيه يومياً للغذاء.

كانت الأسرة تسكن فى غرفة واحدة بأحد المناطق الشعبية بمدينة أسيوط (منطقة درب البيساورة)، منذ عشرين عاماً فاشترتوا قطعة مساحتها ٢٣٦م^٢ بسعر ٥٥ جنيه / متر (دفعوا حوالى ٢٠٠٠ جنيه)، وقاموا ببناء مسكن من دورين ، واستخدموا مواد البناء المتخلفة عن عمليات الهدم والإزالة.

يتكون المسكن من دورين، الدور الأرضى كامل، ويحتوى على غرفتين وفناء فى وسط المسكن (يستخدم كعشه لتربية الطيور) أما الأول فيتنقصه السقف والتشطيبات (على الطوب) المبنى من الحوائط الحاملة، وحالة التشطيبات الخارجية جيد، أما حاله العامة للمسكن من الداخل رديئة للغاية (تشطيبات فقيرة -لا يوجد تبييط -لا يوجد أدنى مراعااه للنظافة).

تقول الأم أن الخدمات متوفرة ، ولكنها تشكو طريقة الصرف على البيارات. و عند عرض فكرة المشروع التجريبي على الأسرة، أعجبت الأم بالفكرة، وتمنت أن تحصل على قطعة أرض بقروض ميسرة بمساحة (٢٧٠م^٢) لابنتها فى المستقبل، ولكنها لا تستطيع أن تدفع أى مقدم، ويمكن أن تدفع قسط شهرى فى حدود ٥٠ ج.م.





منطقة الوليدية

٤/٢ منطقة الوليدية على كورنيش النيل

٤/٢ منطقة الوليدية علي كورنيش النيل

منطقه الوليدية : الاسم نسبة الي أحد أبناء خالد بن الوليد الذي استوطن بالمنطقة منذ مئات السنين ويعتقدون أن العمران قد بدأ بالمنطقة حوالي عام ١٨٨٠ حيث كانت المنطقة أرض زراعية مهجورة ، وكانت تابعه لمناباد الي أن اقيمت جامعهه اسيوط بالقرب منها فتم ضمها الي مدينة أسيوط

١/٤/٢ العينة الاولى :

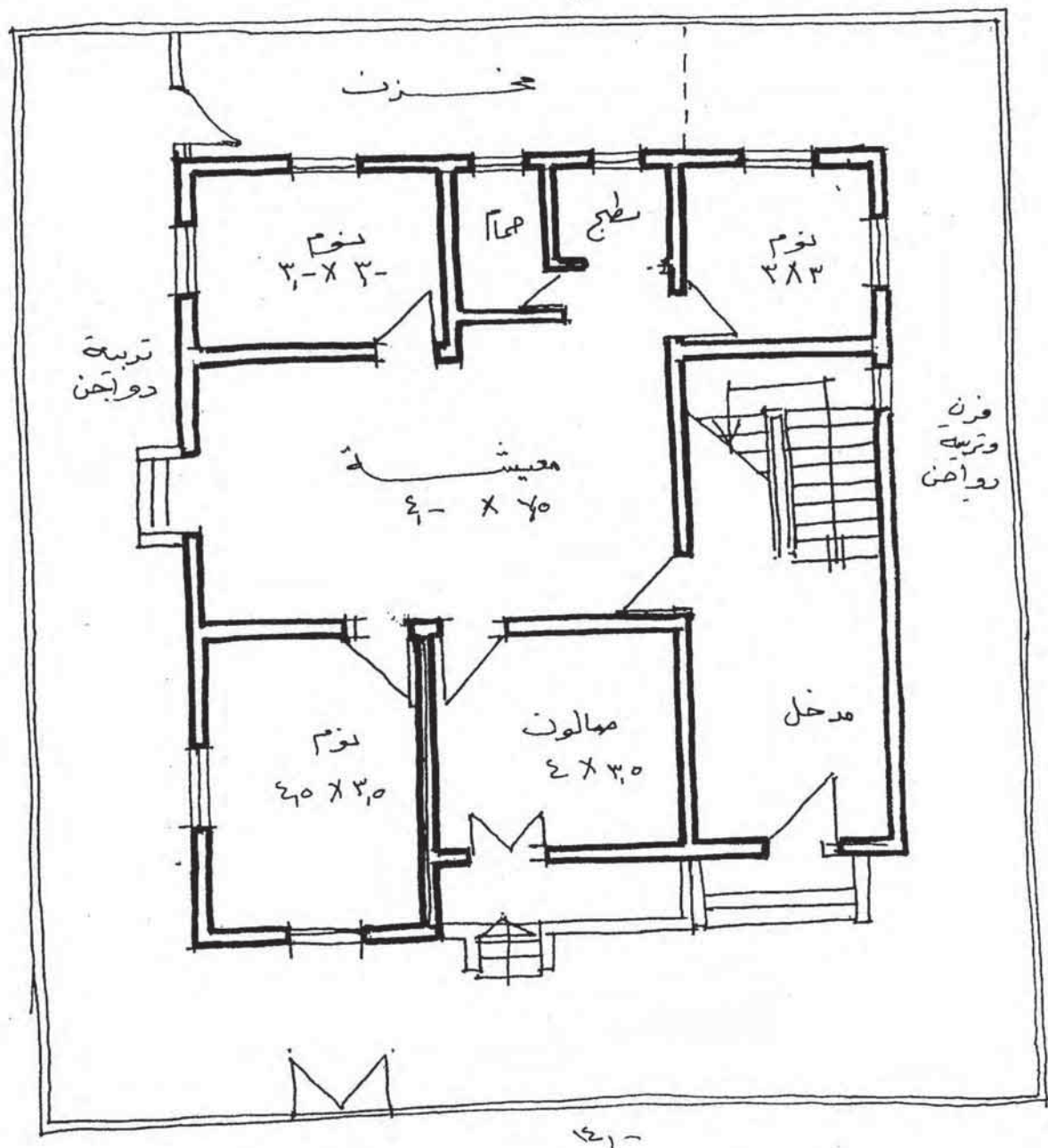
رب الأسرة موظف سابق بجامعهه اسيوط وهو في المعاش منذ عام ١٩٨٥ وهو مالك الأرض منذ ١٩٥٦ ومسطح الأرض حوالي ٢٢٠ م^٢ ومسطح المباني حوالي ٢١٤٠ م^٢ وقد سافر الي اليمن بعد الخروج علي المعاش ليعمل بالجامعة في المعامل حيث انه متخصص في نفخ وتشكيل الزجاج الخاص بأعمال التجارب العملية . وقد استمر في العمل الي ان قامت حرب الخليج فعاد معه مدخرات استخدمها في بناء الدور الثاني والثالث لاولاده .
رب الأسرة لدية ٨ أولاد (٤ بنات / ٤ ذكور) ، جميع أولاده متزوجون ، اثنين من اولاده الذكور يقيمون معه في الدور الثاني والثالث والاثنين الاخرين يعملون ويقيمون في مرسى مطروح

والوحدة عبارة عن دورين كل دور مكون من ٣ غرف نوم وصالون وصاله كبيره للمعيشة وحمام ومطبخ كما يوجد فرن ومخازن بالحديقة بالاضافة الي تربية بعض الطيور .

علي حد قوله "الناس بالمنطقة " غلابة " وكلهم عائلة واحده . المنطقة أراضي زراعية مما يجعل اسعار الخضروات والفاكهة ارخص من مدينة اسيوط جميع الخدمات والمخازن متوفرة بالمنطقة .
ويعاني سكان الوحدة من وجود بعض الاغراب بالمنطقة الذين يمارسون بعض الانشطة غير القانونية مثل السرقة و احيانا تصل الي حد القتل من أجل السرقة .

توجد كهرباء وتغذية بالمياه ولكن لا يوجد صرف صحي حتي الآن رغم انه تم نزع اراضي من الاهالي بمسطح ٢٠٠ فدان لاقامة محطه للصراف الصحي تتكلف حوالي ١٨ مليون جنيه ولكن لم يبدأ العمل بها حتي الآن
والأب يرحب بشراء قطعه ارض بمدينة اسيوط الجديده بمسطح ٢٥٠٠ م^٢ ليقيم فيها مع أولاده ويقوم بزراعة الحديقة بالفواكه والخضراوات ويعتقدون أن المسطح المناسب لتمليك قطعه أرض للشباب يتراوح بين ١٠٠ و ١٢٠ م^٢ علي الا يزيد القسط الشهري عن ٦٠ ج م ستين جنيها .

١٤١ -



١٤١ -

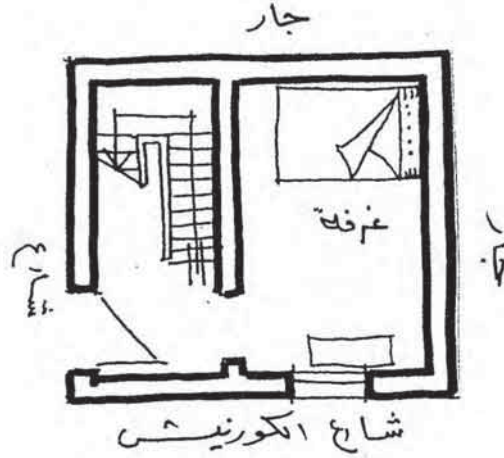
١٤١ -

مسقط أفق الدور الأرضي
 للحيطة الأولى
 منطقة الواسية

٢/٤/٢ العينة الثانية

الاسره تقيم في المنزل منذ خمس سنوات وقبل ذلك كانت تقيم في نفس المنطقة مع اهل الزوج ،والزوجة تعيش وحدها في غرفة زوجها فراش في مدرسة وهما منفصلان حالياً ولها ابناء مجندان في الجيش حالياً احدهما كان يعمل صبي في مطعم وغير حاصل علي أي شهادة وكان يعمل بيوميه حوالي ٤ ج ٠ م ، وبالرغم من حصوله علي دبلوم فإنه لم يعمل بعد .
الوحده السكنيه عبارة عن غرفة واحده دورين مسطح الوحده اقل من ٢٠ م ٢ مبنية من الطوب النيء وعروق الخشب وليس بها دورة مياه ، أو أيه مرافق سوي الكهرباء .

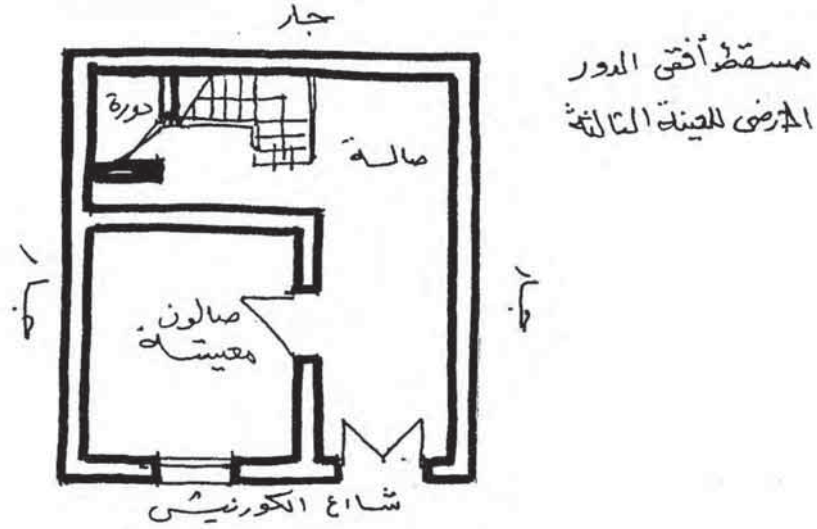
وقد تم شراء المنزل منذ حوالي خمس سنوات بمبلغ ٢٠٠٠ ج ٠ م وهو مبلغ منخفض رغم صغر المسطح حيث موقعه يطل مباشرة علي النيل ٠٠٠ ويعتقد أن المنزل خارج خط التنظيم ومتوقع ازالته وهو ما يبرر انخفاض سعره . وحاله المنزل تدل علي تدني أحوال الأسره وانخفاض دخلها وتقوم الزوجة باستخدام جزء من غرفة معيشتها لبيع الحلويات ويبدو أن هذا هو مصدر الدخل الوحيد لها بالاضافة الي قيامها بتربية الكتاكيت في نفس الغرفة التي تستعمل للنوم والمعيشة .



٣/٤/٢ العينة الثالثة

المنزل يقع علي كورنيش النيل وهو مبني حديث نسبياً وبه ردود يعتقد أن هذا الردود يتوافق مع خط التنظيم والمنزل يمتلكه الوالد الذي يقيم بمنزل اخر يمتلكه بنفس المنطقة ، ويقيم بهذا المنزل ابناء من خمس أبناء متزوجان ويقيم كل منهما مع أسرته ، المنزل مقام علي مسطح حوالي ٢٢٥ م ٢ م ومكون من ٣ ادوار ، الدور الأرضي به غرفة المعيشة والحمام وركن للمطبخ وهو دور مشترك بين الاسرتين ، ويقيم بكل دور أسرة أحد الأبناء (الأول والثاني) (غرف النوم) والمنزل يتوفر به الكهرباء والمياه وبه بياره داخل المسكن للصرف الصحي

ويعمل رب احدى الاسرتين المقيمتين في المنزل سواق بمحافظة أسبوط وقد جاول السفر الي السعودية للعمل ولكنه تعرض لخاولة نصب وتم ترحيله الي مصر فور سفره .



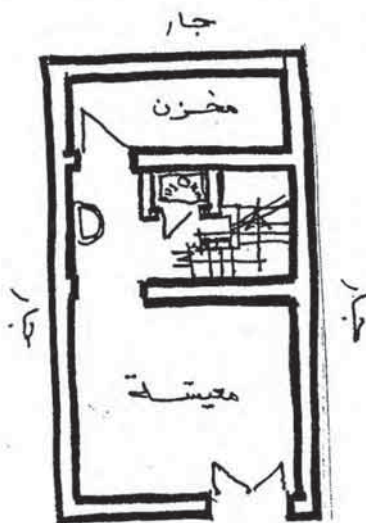
٤/٤/٢ العينه الرابعه

رب الأسرة مدرس صيانه ليس له أي دخل سوي مرتبه الذي يبلغ حوالي ١٢٠ ج م ، والاسرة مكونه من الأب والأم وثلاثة أولاد . الأسره تقيم بالمسكن بإيجار قدره ٥ جنيهاً في الشهر، وقبل ذلك كان الايجار جنيهاً شهرياً عندما كان يقيم به الأب منذ أكثر من ٣٥ عام . وقد قام رب الأسرة بادخال المرافق علي نفقته منذ حوالي خمس سنوات (الكهرباء - المياه) وتكلفت في ذلك الوقت حوالي ألف جنيه ، والوحده السكنية التي تقيم بها الأسرة هي جزء من منزل يمتلكه المالك والجزء الباقي مغلق من قبل المالك .

والمسكن عبارة عن دورين لايزيد مسطح الدور الواحد عن ٢١٦ م ، الدور الأرضي عبارة عن غرفه صغيره للمعيشة ودورة مياه ومخزن صغير وسلم صغير يؤدي الي الدور الأول الذي يتكون من غرفتين صغيرتين احدهما علي الوجهه للنوم والثانية تستخدم للنوم كما تستخدم كمطبخ وليس بها أي فتحات للتهويه . والمبني مقام من الطوب النيء والسقف من عروق خشبية ويوجد داخل الوحده بياره للصرف الصحي .

والأسرة ترحب بالانتقال الي مدينة أسيوط الجديدة والحصول علي قطعه أرض تمليك علي الا يزيد القسط الشهري عن

(٥٠ ج م) خمسين جنيهاً وان يتراوح المقدم بين ١٠٠٠ و ٢٠٠٠ ج م



٥/٤/٢ العينة الخامسة :

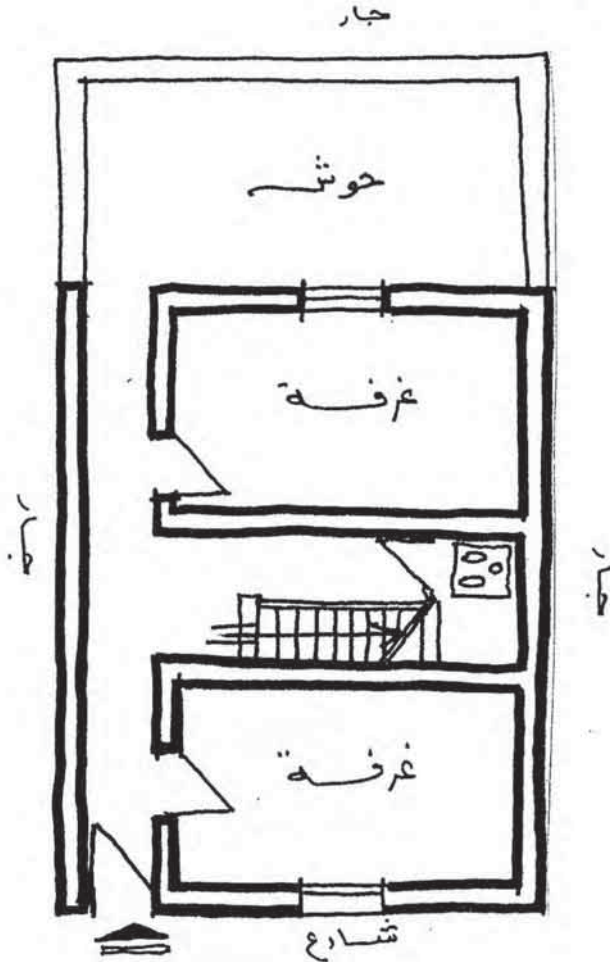
يعمل رب الأسرة " عامل " بجامعة أسيوط . وتتكون الأسرة من ٨ أفراد منهم (الأب والام والجدة وخمس أولاد منهم ٣ بنين في مراحل التعليم الابتدائي والفني والأب هو الذي يتكفل برعاية الأسرة من دخل ٢٦٠ ج.م شهري تنفق منه الأسرة ١٥ جنيه شهري للكهرباء ، و ٥ ج.م مصروفات مدارس ولايزيد عن ١٠ ج.م مصروف يومي للغذاء وقد استقروا الأجداد في هذا المنزل منذ عام ١٨٠٠م وهم في الأصل من الوليدية.

والمنزل الحالي تقدر مساحته حوالي ٦٠ م٢ عبارة عن دورين الأرضي مكون من مدخل وغرفتين وسلم وحوش لتربية المواشي والطيور . والأول عبارة عن ثلاث غرف ودورة المياه تحت السلم في الدور الأرضي . ومعظم الفرش علي الأرض والمنزل في حالة جيدة من الطوب اللبن.

وبسؤال الأسرة عن أسعار الشقق كانت الإجابة :

" لا يوجد إيجار هنا والمنطقة كلها عائلات . وإن وجدت في المنطقة الخيطة فيدفع الساكن مقدم ٢٠٠٠ ج.م بمدة محددة ولاأعرف إيجار كام "

وقد أبدى شباب الأسرة رغبتهم في الانتقال لـلاسيوط الجديدة وتملك قطعة أرض بقروض ميسرة بشرط أن يكون القسط الشهري ٥٠ ج.م شامل المباني والأرض .



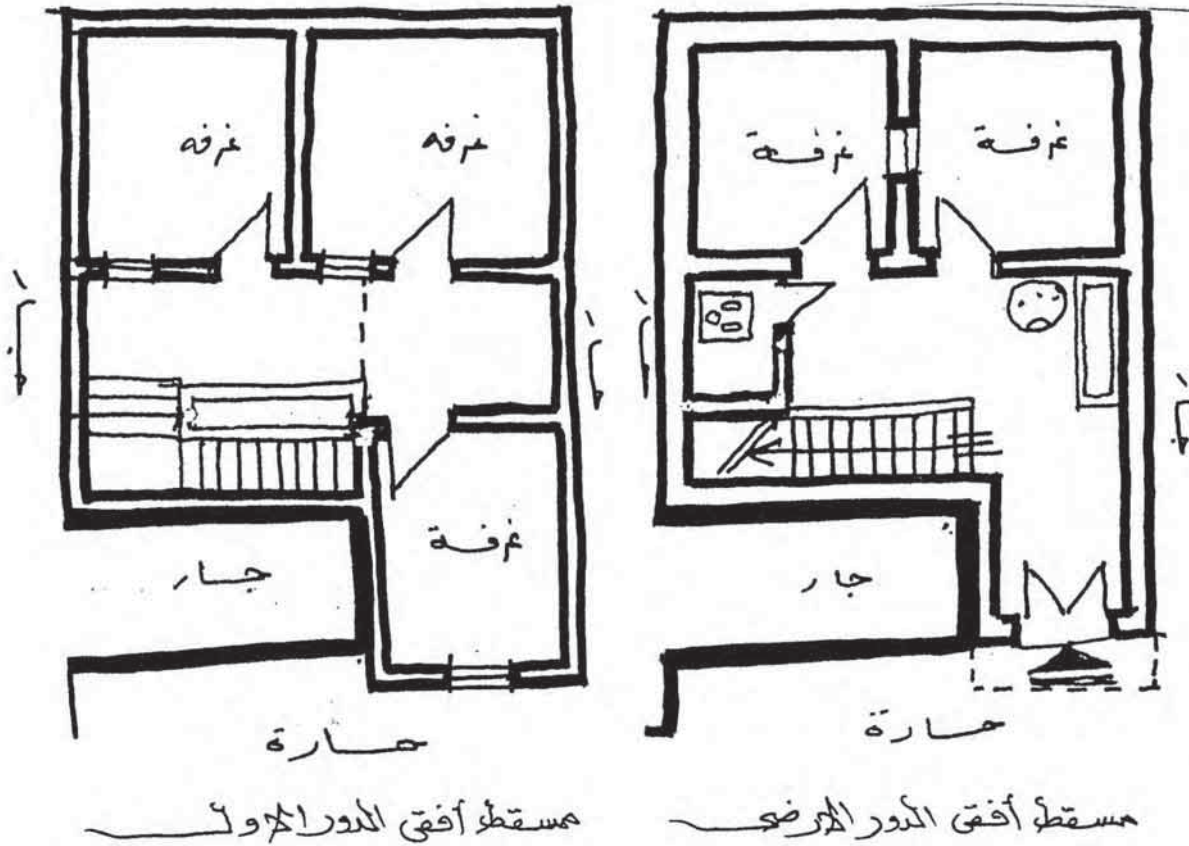
٦/٤/٢ العينة السادسة :

يعمل رب الأسرة عامل " موظف " وتتكون الأسرة من ١٠ أفراد الأب والأم و٦ أولاد وبتين والجددة ويعمل البنين في اجازة المدارس وأما البنات فهم ربات بيوت متعلمين يجيدون القراءة والكتابة والأب هو الذي يتكفل برعاية الأسرة ودخله ١٥٠ ج.م/شهر تنفق منه الأسرة علي الوقود ٣,٥ ج.م و١٥ ج.م علي الكهرباء والمياه ولا يوجد صرف علي المدارس ويصل الانفاق اليومي علي الغذاء الي ١٥ ج.م ويحاول الأبناء تغطية المصروفات بعمل البنين نجار أو حداد مسلح والبنات أحيانا تعمل في أشغال الإبرة لمساعدة الأب.

والمنزل قديم عمره ١٠٠ سنة بنته الجده بيدها وهو عبارة عن دورين أرضي وأول ، يتكون الأرضي من مدخل به حوض مياه وسلم ، وحجرتين يستخدم إحداها لتربية المواشي ودورة من ثلاث غرف وصالة ، وتستخدم الصاله للطهي والغرف تدير من بئر السلم عدا غرفة واحدة تطل علي الحاره وتقدر مساحة المنزل بحوالي ٤٥ متر مبني بالطين وأسقف خشب وهو في حالة جيدة.

وتوجد بالمنطقة جمعيات نحو الآميه بالمدارس بها مشاغل لتعليم الفتيات ويشكو من نقص بعض المرافق كالصرف الصحي وضعف المياه وإفتقاد الإنارة العامه بالشوارع رغم تواجد كهرباء وافتقاد فرص العمل.

وقد أبدى شباب الأسرة رغبتهم في الانتقال الي الأحياء الجديدة وتملك قطعة أرض بقروض ميسرة بشرط أن يكون بدون مقدم ويقسط شهري ٣٠ ج.م واستكمال البناء بمبلغ ٢٠ ج.م شهري علي أن يدخر ٢٠ ج.م شهريا لإنشاء المباني عليها .

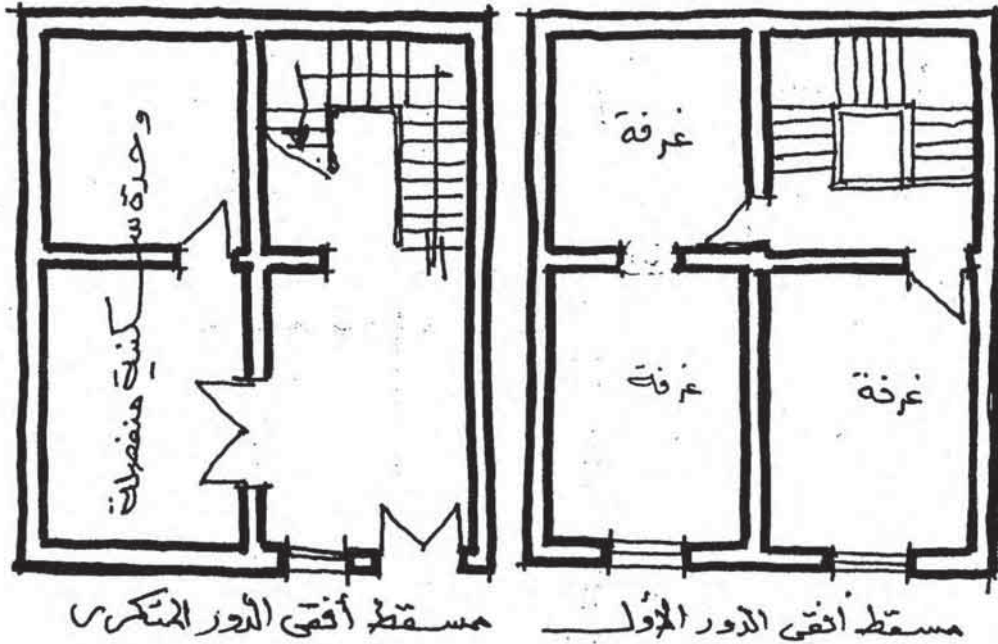


٧/٤/٢ العينة السابعة :

رب الأسرة رئيس مجموعة في الادارة الصحية والأسرة مكونه من خمس أفراد جميعهم متعلمين ، ويعول الأسرة الأب والأم والبنات الكبيرة ويعمل البنين في الاجازة لمساعدة الوالد. وتنفق الأسرة علي الكهرباء (٢٠:١٥ ج م) شهريا وللمياه ٧ ج م /شهرين وقد ورث رب الأسرة عن والده هذا المنزل منذ ٢٥ سنة وكان متهالك تم تجديده منذ الفترة .

والمسكن عمره ٦٠ سنة وتبلغ مساحه أرضه ٢٤٠ م^٢، والمبني مكون من دورين وكل دور عبارة عن غرفتين وصاله وحالته جيدة وبه إنارة ومياه ويوجد في فراغ سلم المدخل محل لزياده دخل الأسرة المبني حوائط حاملة وسقف خشبي، ويطل على شارع رئيسي عرضه ١٠,٥ م وهو طريق أسفلتي وبه أعمدة إنارة ووسائل لإزالة القمامة وتوجد مدارس وفصول محو أميه ومواصلات عامة وأسواق ومكتب بريد وجوامع ومطافئ ووحدات صحيه وحنفيات داخل الحارات وتشكو الأسرة من عدم وجود كشاف للكهرباء أو حدائق بالمنطقة.

وقد قدم رب الأسرة بالفعل طلب لحجز أرض بالوادي الأسيوطي من خلال جمعية نقابة الفنون التطبيقية ولم تخصص المساحات حتي الآن ولكنها تبدأ من ٥٠ : ٢٠٠ م وهو يفضل أخذ ٢٠٠ م له فقط وليس لأولاده وأقصى قسط يمكنه دفعة هو ٥٠ شهريا .

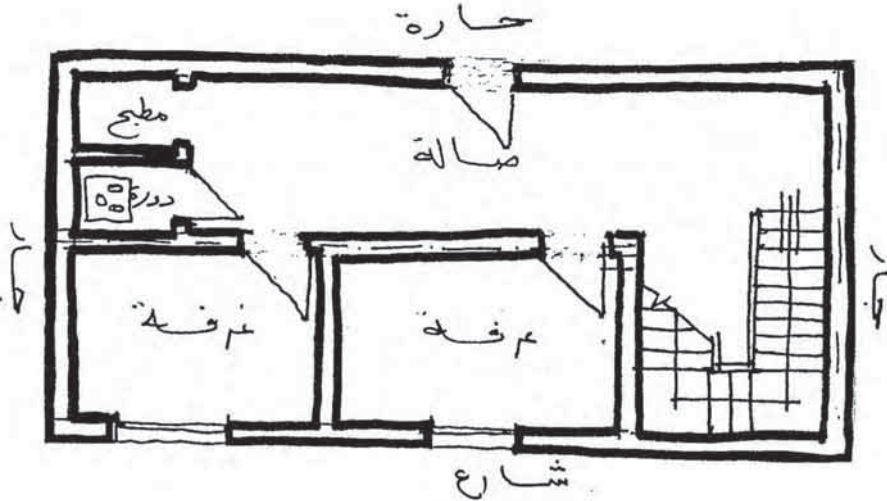


٢/٤/٨ العينة الثامنة :

الحالة العامة للسكان :

رب الأسرة يعمل بشركة الأتوبيس محصل (كمسارى) ، وتتكون الأسرة من ٦ أفراد منهم ٤ أفراد بمراحل التعليم المختلفة . وأصل السكان من الوليدية نفسها تم إستتجار هذا المسكن من حوالي ١٤ سنة نظير إيجار ١٨ جنيه في الشهر وتنفق الأسرة أنبوبة واحدة في الشهر والكهرباء ١٠:٢٠ شهريا ولا توجد مياه ، وأن جملة الانفاق ١٦٠ في الشهر .

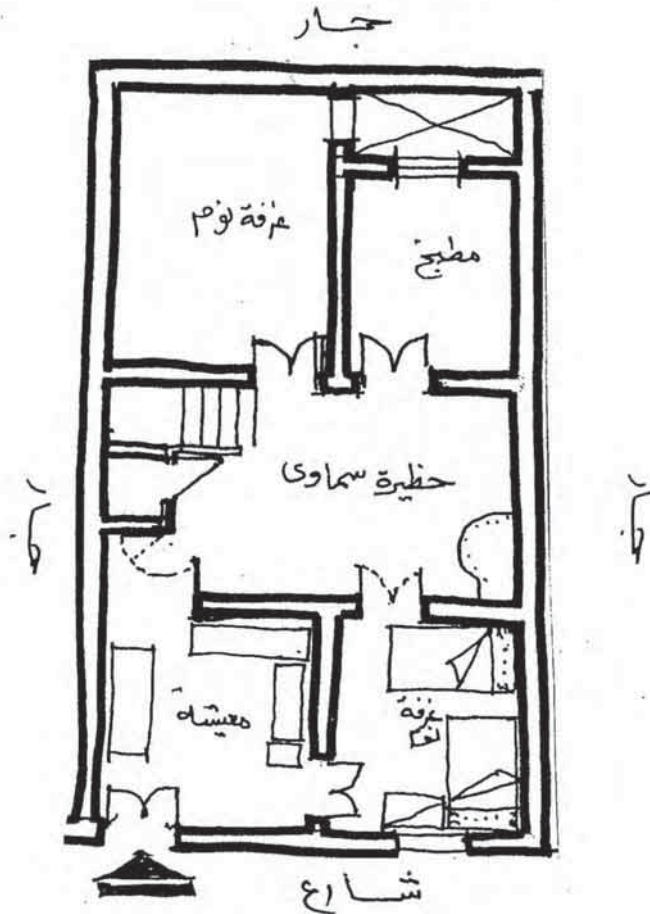
والمسكن مكون من دورين كل منهم من غرفتين ومساحة المنزل تقريبا ٤٠ م^٢ وللمنزل دورة مياه مشتركة وليس لكل دور دورة مياه خاصة به والمسكن في حاله رديئة للغاية . ولا توجد بالمنطقة مرافق صحيه (مجارى) للمنازل ولكن توجد شبكة عمومية ولكن الشوارع شديدة الضيق ويتم الصرف علي بيارات ولا توجد بالمنازل مياه ، يوجد بها كهرباء والشوارع ترابي عرضه لا يزيد عن ٢ متر وتوجد مدارس وأسواق ومكتب للبريد قريب من المنطقة وجوامع أما الحدائق فهي بعيدة عن المنطقة توجد مدارس نحو الأميه وجوامع لتحفيظ القرآن وتعليم الأطفال ولا توجد أي جمعيات للمساعدات المالية . يفضل الساكن بيع هذه الشقة وتملك شقة أخرى بظروف ميسرة وأقصى قسط شهري يمكنه دفعه هو ٥٠ شهريا ولا يفضل تملك قطعه أرض في المنطقة الجديدة وذلك لعدم وجود إمكانية في المستقبل لبناء المسكن .



٢/٤/٩ العينة التاسعة :

يسكن الوحدة ثلاثة أفراد (عجوز تتجاوز السبعين عاما ، وحفيد وزوجته (١٦ عاما) ، والجد كان يعمل موظفا في الأملاك، ثم توفي منذ عشرة أعوام، أما الأبناء (ثلاثة) ، فجميعهم يعملون أرزقية، ولايساعدون الأم الا بالقليل، أما الحفيد فيعمل فراش بأحد الهيئات الحكومية ويبلغ معاش الجد ومرتب الحفيد حوالي ٢٥٠ ج.م شهريا وتنفق الأسرة شهريا (٧ جنيه للكهرباء و١٥٠ جنيه للغذاء) تقريبا ، ولاتستطيع الأسرة أن تدخر شيئا .

وقد أتت الأسرة من منطقة " الحمراء " بسبب مشاكل مع صاحب البيت القديم وإشتروا هذا المسكن المطل علي النيل مباشرة وكان المسكن في حالة سيئة فقامت الأسرة بعمل تجديدات ، وأضافوا غرفتين بسقف من الجريد ، وعندما إجتاح السيل القرية منذ ثلاثة سنوات، تهدمت بعض البيوت وإنهار السقف (الجريد) ، فإستبدلته الأسرة بسقف من الخشب والمسكن مبني علي قطعة أرض مساحتها ٢٥٥م^٢ ، وكان يتكون من غرفة واحد وصاله ، ثم أضافت الأسرة غرفتين وأدخلوا وصلة الكهرباء علي نفقتهم تتمسك العجوز بالمنطقة لتوفر الخدمات التجارية والصحية ، حيث يوجد سوق بجوار منطقة الوليدية ، وبالإضافة الي ذلك يوجد اهتمام كبير من المحافظة بنظافة الشارع الرئيسي علي النيل ، حيث انه مرصوف ، وتوجد صناديق كبيرة لجمع القمامة به . ولكن تشكو الأم من عدم وصول المياه والصرف الصحي الي مسكنها ، بالإضافة الي وجود مشاكل مادية بينها وبين صاحبة الأرض حيث تطالب بإسترداد أرضها بسبب إرتفاع سعر المتر علي النيل . وتفضل العجوز بناء دور أول وتشطيب الدور الأرضي بنفس المسكن وتطالب بدعم يساعدها علي ذلك حيث تشكو من إرتفاع أسعار مواد البناء .

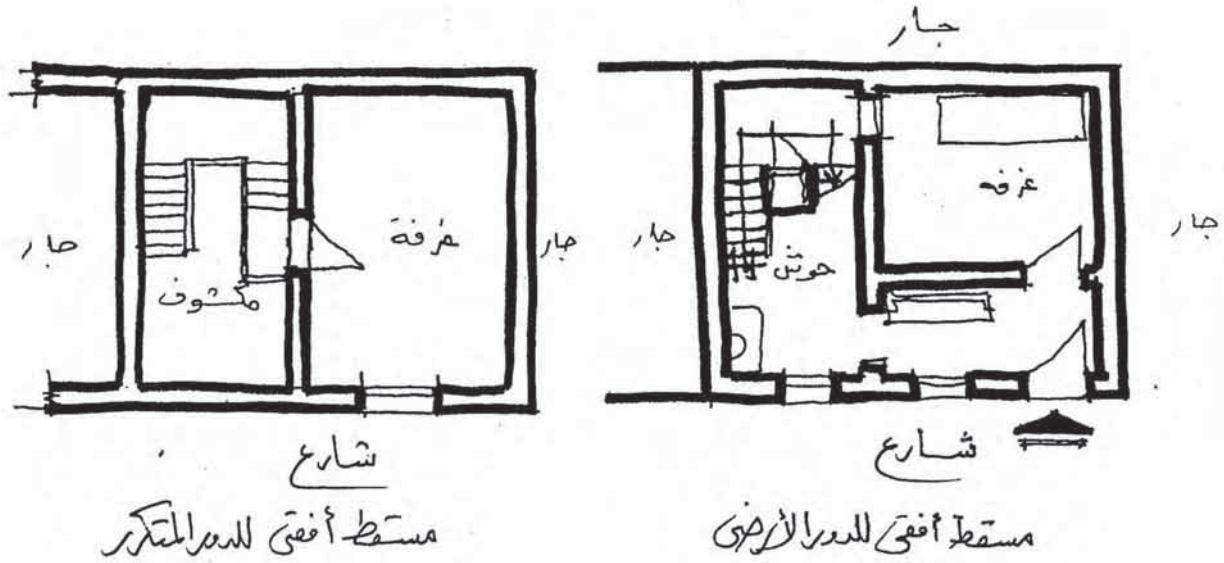


١٠/٤/٢ العينة العاشرة :

يسكن الوحدة سيدة وأخوها وإبنتها الصغيرة ،والأب متوفي والاخ سلمي ولا يعمل وتعيش الأسرة فقط علي معاش الأب (٨٠ جنيه شهريا) ، وتنفق منه ثلاثة جنيهات للمياه ، أما الغذاء ، فتتفق بمتوسط ٢ جنيه في اليوم ، وبالطبع لاتستطيع الأسرة أن تدخر شيئا ، وتعيش علي الكفاف .

والمسكن موروث من الأباء والاجداد (تم بناؤه منذ ١٠٠ عام) يغلب عليه النمط الريفي ، وتبلغ مساحته حوالي ٢٠ متر ٢ حيث يتكون من دورين :الدور الأرضي به غرفة وفناء ، والدور الأول به غرفة . أما بالنسبة للإنشاء فهو مبني من الطوب اللي ، والسقف من الخشب . يوجد مصدر للمياه في فناء للمنزل ، بينما لاتوجد كهرباء . تقول السيدة "أن الخدمات التجارية والسلع الغذائية التي تتناسب مع إمكانياتها متوفره ، ويوجد تمرجى في المساكن المجاورة يقوم بعلاج الناس" .

لاتستطيع الأسرة أن تتحمل دفع مقدم أو قسط شهري لقطعة أرض جديدة :

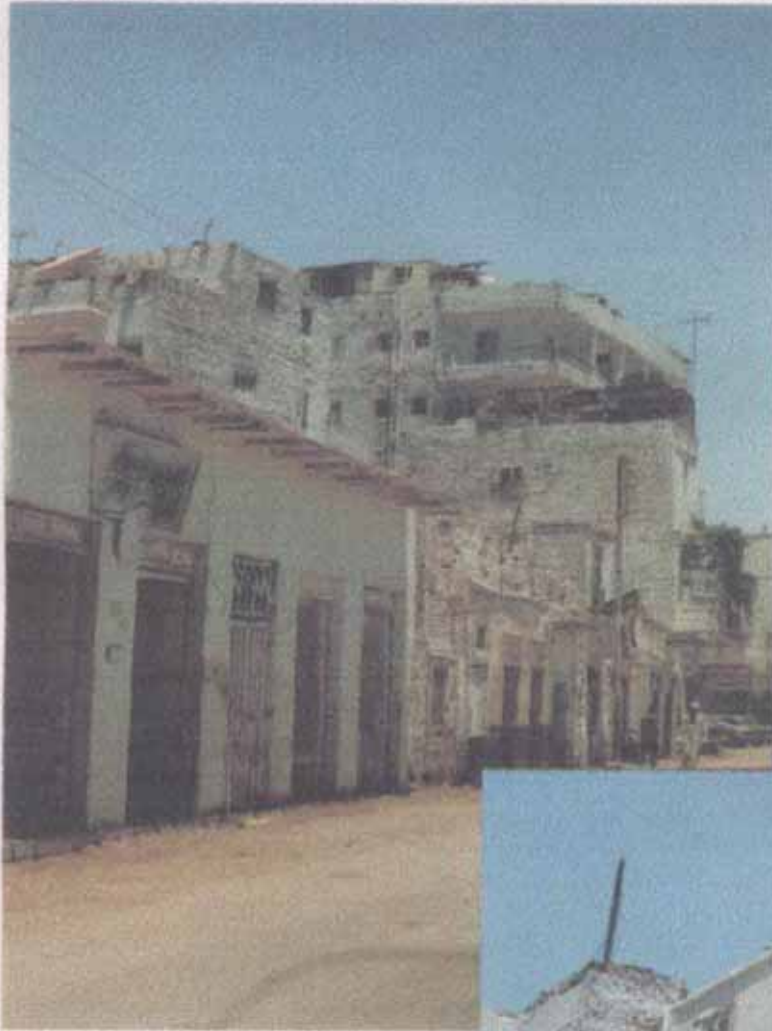


إسكن توضيح للعينة العاشرة

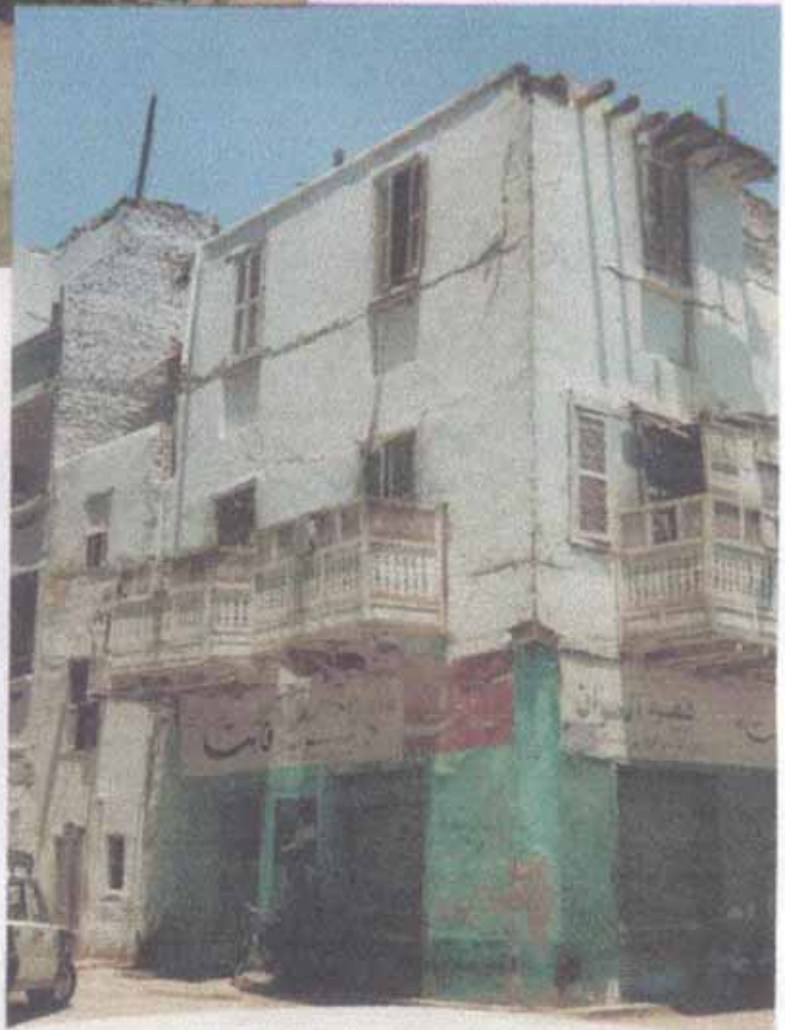
بمنطقة الوليدية .



الطابع المعماري بمنطقة الوليدية - مدينة أسيوط



إستخدامات الدور الأراضى
فى الأنشطة التجارية
بمنطقة الوليدية
بمدينة أسيوط





الحرارات المغلقة بمنطقة الوليدية بمدينة أسيوط



منطقة الوليدية بمدينة أسبوط

ثالثاً : محافظة الإسماعيلية

١/٣ مشروع التحسين والتنمية العمرانية
بحى السلام

١/٣ تقرير الزيارة الميدانية لحي السلام بالاسماعيلية

- يقع حي السلام في شمال مدينة الاسماعيلية عند اطراف المدينة وقبل الجامعة مباشرة
- ينقسم حي السلام الي قسمين الأول قديم تم تطويرة وتحسينة والثاني هو امتداد عمراني للحي القديم .
- حيث تم زيارة اكثر من منزل بالجزء القديم / الامتداد ايضا وكانت السمة الغالبة علي منازل الجزء القديم انها مبنية علي
قطعة الأرض كبيت واحد ويعلي الي دور أو دورين ويسكن الدور الارضي مالك قطعة الأرض الأصلي الذي يكون قد بني
المسكن له ثم مع مرور الوقت قام بتعليه البيت ويقوم بتاجيرة كاستثمار ويعود عليه بعائد اقتصادي لتحسين دخلة.
- أما في امتداد حي السلام فالسمة الغالبة هي أن الملاك باعو الأرض سعيا وراء المكسب من زيادة أسعار الأراضي بمرور
الوقت وبيعت أكثر من مره فانتقلت الملكية من مالك الي آخر حيث بدأ سعر المتر في السبعينات بمتوسط ٤ جنيه للمتر ثم زاد
الي ١٥ قم الي ٤٥ جنيه ثم إلي ٧٠ جنيه في الثمانينات ووصل الآن الي أكثر من ١٠٠٠ جنيه للمتر علي الشارع الرئيسي "
العشريبي " ومن ٣٠٠ - ٥٠٠ جنيه بالشوارع داخليا وبالتالي معظم الأراضي بنيت كعمارات علي شقتين للدور وتؤجر
هذه الوحدات السكنية بمقدم يتراوح بين ٣٠٠٠ - ٤٠٠٠ جنيه وابعار شهري من ١٠٠ - ١٥٠ حسب مسطح وموقع
الوحدة السكنية .

الخصائص العمرانية للمنطقة :-

- أ- **حالة المباني** : في الغالبية منها جيدة حيث انها حديثة الانشاء
ب- **نوع الانشاء** : إنشاء هيكل خرساني
ج- **عدد الأدوار** : من دورين الي ثلاثة أدوار واحيانا ٥ أدوار " مخالف "
د- **تصميم المسكن ومساحة** : يشكو معظم السكان من ضيق المساحة وعدم ملاءمتها لاحتياجات الأسرة وغالبية
المسطحات حوالي ٦٥ متر وبعض المسطحات تصل الي ١٠٠ متر والشقة مكونة من غرفتين وصالة ولا يوجد تعديلات
بالوحدات
ه- **عروض الشوارع** : تتراوح عروض الشوارع الداخلية بين ٦ - ١٠ متر
و- **المرافق** : المنطقة مزودة بالمرافق من مياه شرب ، كهرباء ، صرف صحي ، والشوارع بعضها أسفلتي ،
البعض الآخر مهد بالحجر المدكوك وبحالة جيدة ويتضح تمتع المنطقة بالمرافق الجيدة غير أن التليفونات غير متوفرة بالمنزل
ز- **القمامة** : يشكو السكان من وجود قصور في نظام جمع القمامة والقاء المخلفات في الاراضي الفضاء المجاورة
هم ومرور وقت طويل حتي تمر البلدية لجمع القمامة قد تطول الي شهر احيانا .
- سوء استغلال غابة الشباب .
- نقص الخدمات الترفيهية والمسطحات الخضراء والملاعب .

م-الخدمات :

تتمتع المنطقة بالخدمات حيث حوفا عده منشآت خدمية كالجامعة والمستشفى الجامعي ، مجمع المحاكم الجديد والموقف الجديد للسيارات ومنطقة الغابة المفتوحة والمحلات التجارية المنتشرة داخل الحي نفسه .

قياس القدرة التمويلية :

بدأ المشروع بتمليك الأراضي بسعر المتر ١٢ جنية في الثمانينات وقد وصل سعر المتر حاليا حوالي ٦٠٠ جنية أما عن أسعار الايجارات القديمة للشقق فقد بدأت ب ٢٠ جنية إيجار الوحدة السكنية علي القانون القديم وقد وصل الايجار الحالي للشقق تبدأ من ١٧٠ جنية بمقدم يبدأ من ٢٠٠٠ جنية ولدة محددة بين سنتين غلي ثلاث سنوات وقد بدأ من إستطلاع الرأي عند قياس القدرة التمويلية اذا إنتقل السكان الي أراضى جديدة . وجد أن المساحة المطلوبة حوالي ١٠٠ متر ٢ مسطح ٣ غرف وصالة بقسط شهرى ٥٠ جنية وبدون مقدم . اشار معظم السكان الذين تم استطلاع رأيهم بالنسبة للحصول علي أرض تمليك في منطقة جديدة الي رغبتهم في الحصول علي قطعة أرض بمسطح حوالي ٨٠ - ٢١٠٠م (بالنسبة للأسر التي تنتمي الي فئات أدني مستويات الدخل علي أن يتم سداد مقدم قدره ١٠٠٠ الي ٢٠٠٠ ج.م مع ترك مده سنه مهلة بين وقت دفع المقدم وامتلاك الأرض - وبداية دفع الاقساط الشهرية حتي يتمكن من شراء لوازم البناء والبدء في عملية البناء التي تستهلك ميزانية كبيرة بالطبع والبعض طلب سداد قسط سنوي في حدود ١٠٠٠ ج.م وقد طلبت الفئات الأعلى دخلا الحصول علي قطعة أرض في حدود ٢٠١٢٠م .

وصف المشروع :

ينقسم حي السلام (الحكر سابقا) الي منطقتين : المنطقة القديمة التي حدث فيها التطوير وتميز بالشوارع الضيقة نوعا نظرا لمحاولة المخطط التقليل بقدر الامكان من حالات الازالة للمباني القديمة ، والمنطقة الجديدة التي خططت من جديد تتميز شوارعها بالاتساع ، وقد قسمت أراضيها وبيع بعضها منها لأهالي المنطقة ، وأهالي الاسماعيلية ، والقطع المميزة بيعت بالمزاد .

الخدمات والمرافق :

تتوافر الخدمات التعليمية والصحية والاجتماعية بالمنطقتين (القديمة والجديدة) أما بالنسبة للمرافق فقد عاني سكان المنطقة القديمة من عدم وصول المياه والكهرباء لمنازلهم ، وتحمل معظم الأسر تكلفة هذه التوصيلات ، بالنسبة للشوارع يلاحظ أنه في المنطقة القديمة تتميز الشوارع الفرعية بالعروض الضيقة وسوء حالة الرصف ، والعكس في المنطقة الجديدة .
الموقف العام من المشروع التجريبي :

معظم السكان تمني الحصول علي قطعة أرض جديدة لمستقبل أولادهم ، ولكن تحول حالتهم المادية ومصاريق الأبناء (التعليم والغذاء ،) دون تحقيق هذه الأمنية . السكان الذين أبدو إستعدادهم لدفع مقدم في حدود ١٠٠٠ جنية وقسط شهرى في حدود ١٠٠ جنية ، وإشترطت أن تكون المنطقة بها خدمات وفرص عمل قريبة من حي السلام .



وضع منطقة حي السلام
قبل التطوير
(الحكر سابقاً)

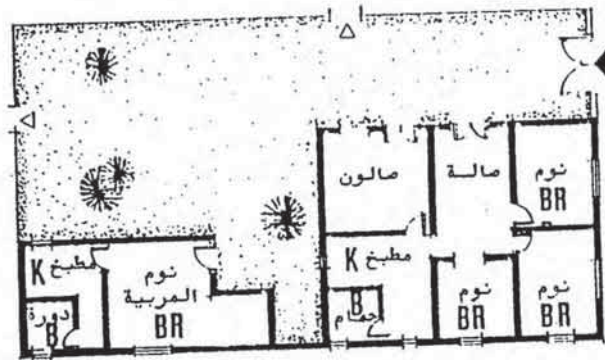
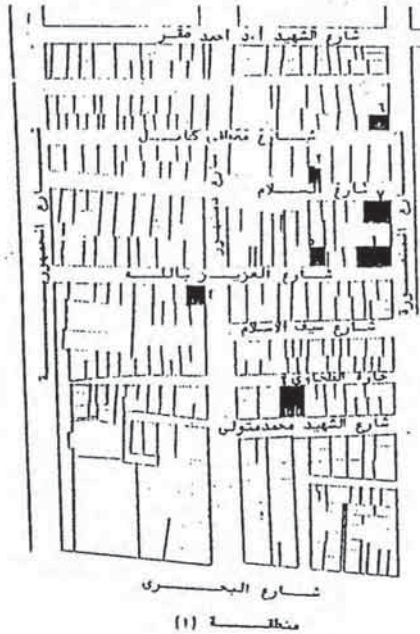
الدراسة الميدانية

حي السلام

الحي القديم

١/١/١/٣ العينة الأولى :

رب الأسرة الحاج سيد من الرواد الأوائل الذين إستوطنوا بالمنطقة منذ أكثر من خمسين عاما حيث إضطر عام ١٩٣٩ الي ترك الدراسة بكلية الحقوق جامعة القاهرة لأسباب سياسية وقد أستوطن بمنطقة الحكر بالأسماعيلية حيث وضع يده علي قطعة أرض وقام ببناء منزل صغير عليها ويحيط بالمنزل حديقة كبيرة ٠٠٠ وعند بدء تنفيذ مشروع تطوير حي السلام إضطر الي التنازل عن جزء كبير من مسطح الحديقة بعد تقسيمة ويعه الي الجيران وكذلك التنازل عن قطعة أرض لكل من أولادة البالغين ومن خلال مشروع التطوير تمكن من إتمام إجراءات التملك للأرض المقام عليها مسكنه بمسطح ٢٤٠٠ ويعتبر الحاج سيد من الشخصيات الهامة بالمنطقة والتي يلجأ اليها السكان لطلب النصح والمشورة وخاصة عند حدوث مشاكل بالمنطقة ٠٠٠ وقد تم إجراء حوار مع الحاج سيد أثناء الدراسات الميدانية التي قام بها خبراء قسم العمارة والاسكان بمركز بحوث البناء خلال عامي ١٩٨٥ - ١٩٨٦ وقد إستكمل الحوار مع أحد أبنائه في يونيو ١٩٩٨ والذي قام حديثا بإفتتاح قهوة (كافيتريا) منذ حوالي عام أسفل العمارة السكنية التي يمتلكها بجوار مسكن والده ويرى ابن الحاج السيد أن أهم إنجازات مشروع التطوير هو وقف النمو العشوائي بالمنطقة وإمدادها بالمرافق والخدمات وقد إنتعشت المنطقة إقتصاديا أثناء تنفيذ المشروع ولكن الشكوي العامة حاليا قلة الرزق داخل المنطقة وإنتشار البطالة بين الشباب وكذلك من السلبيات التي ذكرها إستغلال البعض لنفوذه للحصول علي الأراضى والمضاربة بها وهو يعتبر من وجهة نظره أن أهالي المنطقة الذين إستفادوا من المشروع لايزيد عددهم عن ١٠٪ من سكان المنطقة وباقي المستفيدين من خارج المنطقة . وقد أصبح سعر الأرض في المنطقة القديمة يتراوح بين ٢٠٠ و ٣٠٠ ج م / متر مربع علي الشوارع الفرعية أما سعر الأرض بالشوارع الرئيسية مثل شارع العشرين فقد تعدى الألف جنيه للمتر المربع .



عينة (١)

٢/١/١/٣ العينة الثانية:

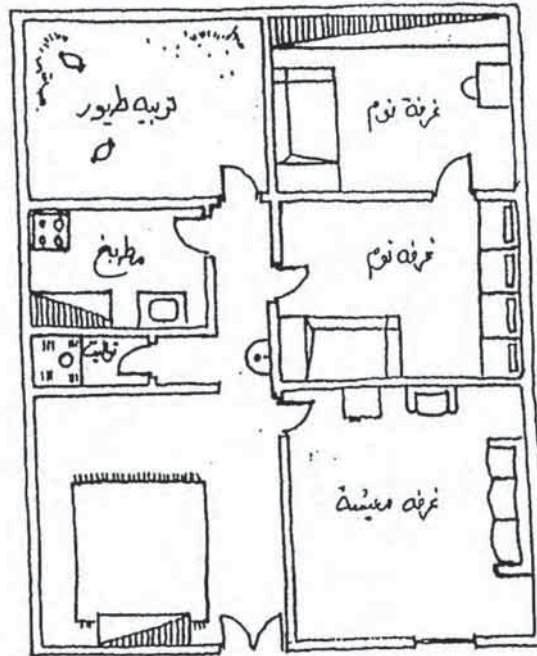
تتكون الأسرة من ٧ افراد (أب وأم وخمسة أبناء (٣ أولاد وبناتان) ، يعمل الأب في شركة دواجن تابعة للحزب ، والأم لاتعمل . جميع الأبناء حاصلين على شهادات عليا ، ماعدا أحد الابناء مازال يدرس في معهد، أصل الأسرة من أبو حماد بالشرقية، وأتوا الى الاسماعيلية منذ ٢٠ عاما للبحث عن فرصة عمل ، وقاموا بتأجير قطعة ارض في "حى السلام" .

وقد أخذت الأسرة قطعة أرض في حى السلام بنظام الايجار ، حيث كانت تدفع لصاحبها ٨ جنيه شهريا (منذ ٢٠ سنة) ، وقاموا ببناء المسكن بالطوب ، والسقف من الخشب . وتكلفت عملية البناء حوالى ٢٠٠٠ جنيه . لم تكن توصيلات المياه والكهرباء موجودة في البداية، مما اضطر السكان لتحمل تكلفة توصيل المياه (حوالى ٨٠٠ جنيه) للمزول .

منذ ٦ سنوات إشتريت الأسرة قطعة الأرض من صاحبها بمبلغ ٧٠ جنيه/متر ، ومساحة الارض حوالى ٢٧٥ م^٢ ، وفى البداية كان يتكون من غرفتين وصالة ودورة مياه ومطبخ ، ثم أضيفت غرفة أخرى بعد تملك الأسرة للأرض . الحوائط من الطوب، والارضية غير مبلمطة، اما السقف عبارة عن عوارض خشبية تدعمها كمرات خشبية كل ٥ سم . الحالة العامة للمسكن رديئة ، والفرش بسيط جدا .

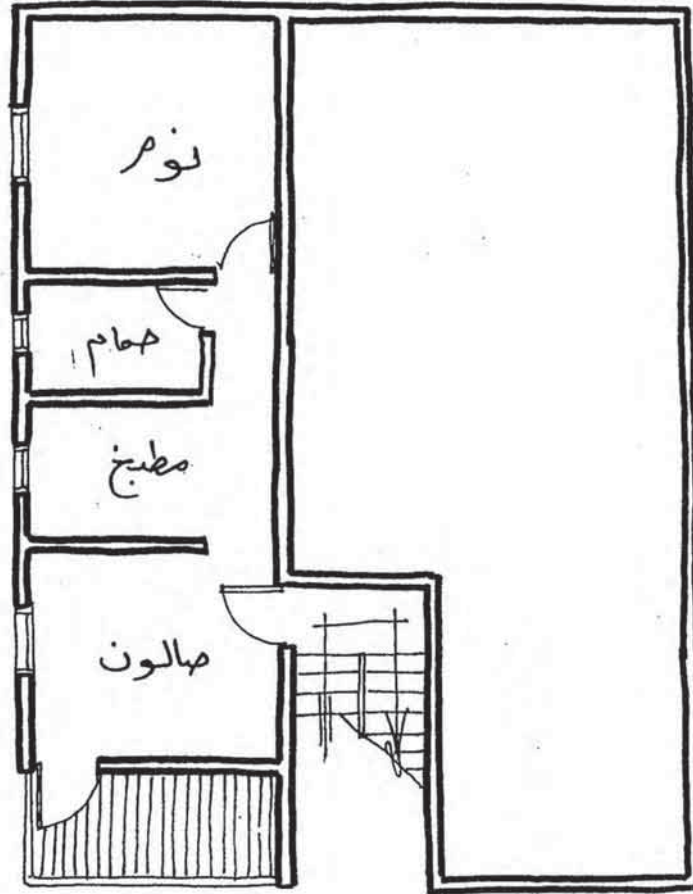
يبلغ دخل رب الاسرة حوالى ١٧٠ جنيه/شهر، وتنفق الأسرة شهريا (١٢ جنيه كهرباء - ٢٠ جنيه للمياه - ٧ جنيه يوميا للغذاء)، لاتستطيع الأسرة أن تدخر شيئا وتعيش على الكفاف . تقول الأم ان المنطقة تتميز بالهدوء ، وتوفر الخدمات وفرص العمل ، لكنها تشكو من تكاليف المدارس ، والدروس الخصوصية ، والتي تمثل عبء كبير على كاهل الأسرة .

اما عن موقف الاسرة من المشروع التجريبي: فتعتبر الأم الحصول على قطعة أرض جديدة مستحيل، وذلك لضعف الحالة المادية، كما أنها لاتريد أن تبعد عن المنطقة .



٤/١/١/٣ العينة الرابعة

- صاحب المنزل يملك قطع الاراضي بالشارع كله. كانت أراضي وهو الذي فتح بها شارع (صحراء) يسكن بالمنزل اولاده وعددهم ٣ أسر يعملوا مهندس - سواق - أمام جامع أصلهم من الاسماعيلية .
- الدور شقه ماعدا الدور الأرضي شقتين وسوف تضم علي بعض المبني ٢ دور وأرضي .
- المقابلة كانت مع أسرة السواق القاطنة بالدور الأرضي مكونة من ٣ أفراد لاتوجد شكوي بالنسبة للمرافق ويوجد مدارس وأسواق وقسم شرطة ومستشفى ولكن موقف الأتوبيس نقل بعيد وكان الأول بالمنطقة هم محتاجين مواصلات قريبة .
- الجيران أغلبهم من الصعيد - الزقازيق
- يقوم الأخ (أمام الجامع) بدور في حل مشاكل المنطقة .
- لا يوجد أماكن للعب الأولاد مثل حدائق أو نوادي ولذلك توجد مشاكل بسبب لعب الأولاد بالشارع .
- إيجار الشقق القديمة ٢٠ جنيه - أما الجديدة ١٧٠ جنيه ويعقود تابعة للقانون الجديد لمدة سنة أو ٣ سنوات .
- يوجد بالمنطقة جمعية خيرية تابعة للجامع تقوم بمساعدة المحتاجين المساحة المقترحة ٢م١٠٠ بقسط شهري ٥٠ جنيه



الإمتداد العمراني

١/٢/١/٣ العينة الأولى

شاب في التاسعة والعشرين يعمل في قهوة في حي السلام ويقطن بمنطقة عشوائية بجوار حي السلام لم تصلها المرافق بعد رغم

قربها من حي السلام الذي يتوافر به جميع المرافق من كهرباء ومياه وصرف صحي وهذه المنطقة التي يطلق عليها " جاويش " مازالت تعامل كأرض زراعية رغم تكديسها بالمباني وتشغل حوالي ٣٠ الى ٤٠ فدان .

معظم سكان هذه المنطقة من العمال وصغار الموظفين الشاب غير متزوج وهو يعول أربعة شقيقات وأخ أصغر والأسرة تقيم علي أرض وضع يد تم شرائها من مالكةها الأصلي منذ حوالي ٤ سنوات بعقد ابتدائي ومسطح الأرض يبلغ حوالي ١٠م ٢ ويتراوح عاده سعر الأرض وضع اليد في منطقة جاويش ما بين ٥ الى ١٦ ج.م . / متر مربع ويرجع أصل سكان المنطقة الشرقية من منطقة الصالحية (بالقرب من فاقوس) .

٢/٢/١/٣ العينة الثانية

رب الأسرة يعمل بمديرية الطرق وقيم بالمسكن مع أسرته ووالديه ولديه ٥ أولاد أكبرهم ابنة متزوجة وتقيم مع زوجها بالقاهرة . أصل السكان من الفيوم وهم من أوائل سكان الاسماعيلية الذين حصلوا علي الأرض بالقرعة عام ١٩٧٩ ، وقد تقدموا باستمرار لدخول القرعة مقابل سداد ٢٥ ج.م. ولم يكن لهم حق إختيار مسطح الأرض المطلوبة رغم وجود عدة بدائل مطروحة لتقسيمات الأراضي تبدأ من ٧٢ متر مربع وكان من نصيبهم الحصول علي الأرض بمسطح ١٣٥ متر مربع (١٥×٩ متر) في البلوك ١٤ وهم سعداء جدا بالحصول علي قطعة الأرض بهذا المسطح .

وقد تم بناء المسكن تدريجيا بالحوائط الحاملة من الطوب والأسقف من الخرسانة المسلحة وقد تم تنفيذ المبنى بأسلوب المصنعيات علي عدة مراحل والأساس يتحمل دورين ، وأشار رب الأسرة إلي انه قد سدد ١٥ ج.م نظير الحصول علي الرسومات التنفيذية للمسكن وقد تم بناء المسكن تدريجيا بالحوائط الحاملة من الطوب والأسقف من الخرسانة المسلحة وقد تم تنفيذ المبنى بأسلوب المصنعيات علي عدة مراحل والأساس يتحمل دورين ، وأشار رب الأسرة الي أنه قد سدد ١٥ ج.م. نظير الحصول علي الرسومات التنفيذية للمسكن من قبل إدارة المشروع وأنه إستعان بهذه الرسومات عند البناء ولم يجرى أي تعديل سوى تحويل التصميم الي شقة واحدة بدلا من شقتين في الدور وذلك نظرا لأنه يقيم مع الوالد والوالدة والزوجة والأولاد كأسرة واحدة بالمسكن .

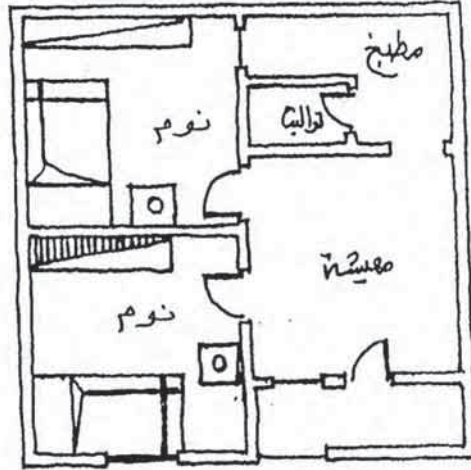
ويري السكان أن أهم مميزات المنطقة وجود المرافق كاملة ورصف الشوارع وتوافر الخدمات والمواصلات ، أما سلبيات المنطقة فتمثل في المشاكل الناتجة عن غابة الشباب حيث زادت كثافة الاشجار بها مع عدم توافر الاضاءة ليلا بالغابة وهو ما أدى الي تحويلها الي منطقة مظلمة وأصبحت تستغل من بعض المنحرفين ومدمني المخدرات وما شابه ذلك فتحولت لماوي لممارسات غير قانونية بعد أن كانت تعتبر حديقة ترفيهية للعائلات تخدم جميع أحياء مدينة الاسماعيلية وكذلك هناك شكوي من وجود العديد من البيوت المهجورة والعمارات السكنية المقللة بالكامل ، بالإضافة الي مشكلة القمامة التي لا يتم جمعها بانتظام خاصة من الشوارع الجانبية والمسكن في حاله جيده وكذلك التشطيبات ويوضح الأثاث أن الأسرة دخلها متوسط والعلاقات الاجتماعية لأسرة مع الجيران جيدة .

وقد ذكر رب الأسرة أن أسعار الشقق للإيجار تبلغ في المتوسط حوالي ١٢٠ ج.م. / شهر لشقة غرفتين وصاله بدون تشطيبات (علي المحارة) وبدون سباكة أيضا ويكون مقدم الايجار في حدود من ٣ آلاف الي ٥ آلاف ج.م. (٣٠٠٠ ج.م - ٥٠٠٠ ج.م) ومن الشكاوي المكررة بين سكان المنطقة إنتشار البطالة بين الشباب .

العينة الرابعة ٤/٢/١/٣

تتكون الأسرة من ٤ افراد (أب وأم وولد و بنت صغيرين) ، ويعمل الأب خفير في المنطقة منذ ٢٠ عاما ،
أصل الأسرة من الشرقية .

هاجرت الأسرة منذ ٧ سنوات للإسماعيلية ، وقام رب الأسرة بتأجير مسكن صغير من مالك لأحد قطع
الأراضي ، وكان المسكن يحتل جزء صغير من الارض بمساحة حوالى ٣٥ م ٢ أقامت الاسرة في المسكن بإيجار
شهرى قدره ٥٠ جنيها . ويتكون المسكن من غرفتين وصالة ، ومطبخ وتواليت . ولم تستطع الأسرة القيام
بأيه تعديلات ، حوائط المسكن من الطوب ، والأرضية أسمنتية غير مبلطة ، أما السقف من الخشب . يوجد
قصور في تهوية غرفة النوم الداخلية (مفتوحة على المطبخ) .



٥/٢/١/٣ العينة الخامسة :

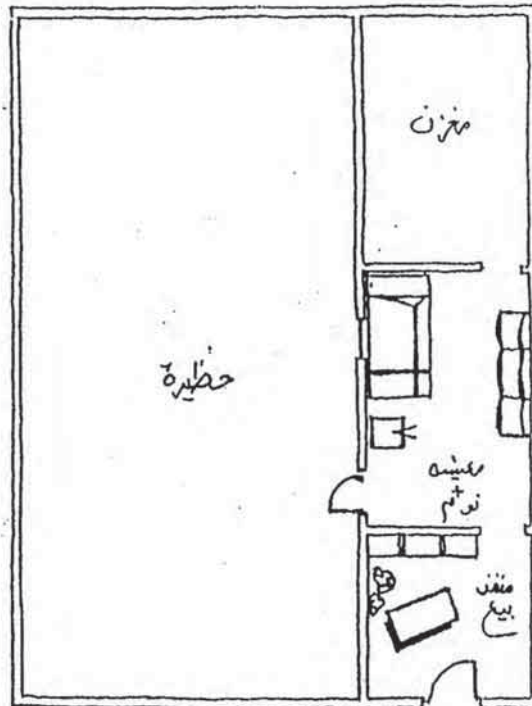
تتكون الأسرة من ٦ افراد (أب وأم وولد وثلاثة بنات)، الأب يعمل مبيض محارة في شركة المقاولون العرب، والابناء في مراحل تعليمية مختلفة (ابتدائي - إعدادي - دبلوم) .
أصل الأسرة من الشرقية ، وهاجروا للإسماعيلية في عام ١٩٧٥ ، وكانت منطقة حى السلام بها أراضى وضع يد ، ثم مع بداية مشروع إعادة التخطيط تم عمل قرعة لتوزيع قطع الأراضى ، وكانت الأولوية للأسر التى لها أصل بالمنطقة منذ سنة ١٩٥٠ ، ونتيجة أن الأسرة كان لها أقارب يعيشون فى الإسماعيلية، فسهل ذلك حصول الأسرة على قطعة أرض حين أجريت قرعة ، وأخذت الأسرة قطعة أرض مساحتها ١٣٥ م٢ ، ودفعت مقدم ٣٠٠ جنية (نصف سعر الأرض) ، مع تقسيط الباقي على ٦ سنوات بفوائد سنوية قدرها ١٠% .

مساحة قطعة الأرض ١٣٥ م٢ ، تعيش الأسرة فى ثلث هذه المساحة ، أما الجزء الباقي يستغل كعشنة لتربية الطيور ، والتخزين، حوائط المسكن من الطوب (حوائط حاملة) ، والأرضية مبلطة ، أما السقف فكانت الأسرة بتغطيته بالخوص ، وتدعيمه بكمرات خشبية .

وقد إستغلت الأسرة الفراغ الخارجى المطل على الشارع كمنفذ لبيع حلويات وبقالة ، لذلك فإن دخل الأسرة يأتى من عمل الأب فى شركة المقاولون العرب ، بالإضافة الى عائد الخل . حالة الاسرة مسورة الى حد ما ، وتستطيع إدخار جزء من الدخل .
وتقول الأم أن المنطقة تتميز بتوفير الخدمات ، وفرص العمل ، والاستقرار ولاتشكو من شىء غير القمامة .

أما عن موقف السكان من المشروع التجريبي :

تتمنى الأم أن تحصل على قطعة أرض للأولاد ، وتستطيع أن تدفع مقدم فى حدود ٢٠٠٠ جنية، أما القسط فتفضل أن تدفعه سنوى (١٠٠٠ جنية / سنة) وسبب تفضيلها أنها تستطيع عمل جمعيات فى هذه الحالة لتدبير المبلغ سنويا، فى حين يمثل القسط الشهرى عبء كبير عليها .



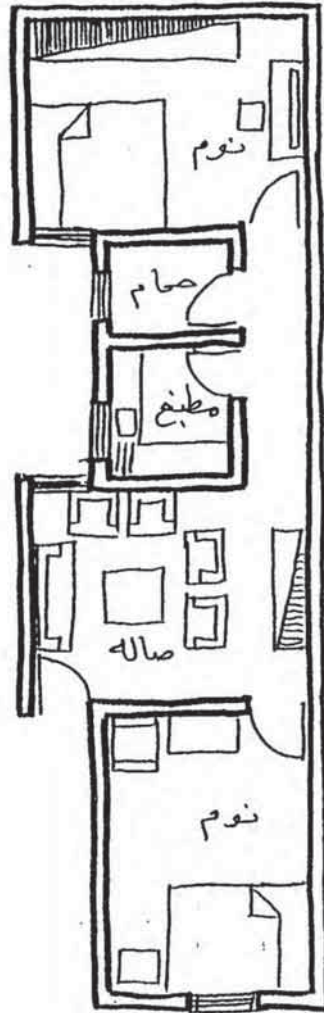


نشاط التشييد بمنطقة حي السلام
أثناء تنفيذ مشروع التطوير

٦/٢/١/٣ العينة السادسة :

رب الأسرة سائق ومستوى الدخل فوق المتوسط حيث يصل الى ٩٠٠ جنية في الشهر - عدد أفراد الاسرة ٦ والأبناء ٤ جميعهم في مراحل التعليم الابتدائية والأم ربة بيت - نوع حيازة المسكن إيجار (مقدم ١٦٠٠ جنية - ٥٠ جنية إيجار) وذلك منذ ١٢ سنة علماً بأن مساحة الشقة حوالي ٨٠ م^٢ .

أهم سلبيات المنطقة : هو عدم توافر عمال النظافة وعدم الاهتمام بجمع القمامة وإنارة الشوارع . إيجابيات المنطقة هي توافر الأسواق والمواصلات والمرافق . يفضل السكان تملك قطعة أرض صغيرة بشروط ميسرة ومقدم ٥٠٠٠ جنية وأقساط شهرية لاتتجاوز ٥٠ جنية . ولا يوجد أى جمعيات أهلية خدمية سوى محو الأمية في المساجد . أسعار الشقق في المنطقة الحديثة لا يقل إيجارها عن ١٥٠ جنية شهرياً ويعقد مؤقت يزداد ١٠ % سنوياً ، أما أسعار الأراضي منذ سنوات في المنطقة الجديدة يصل الى ٦٠ جنية للمتر المربع والآن يتعدى ٣٥٠ جنية للمتر المربع .

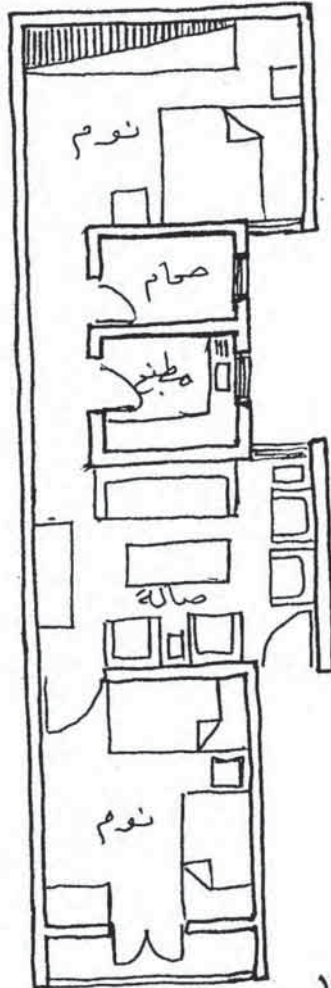


٧/٢/١/٣ العينة السابعة:

رب الأسرة مدرس في مدرسة إبراهيم عثمان الصناعية ومستوى الدخل فوق المتوسط - عدد أفراد الأسرة ٥ أفراد وجميع الأبناء في مراحل التعليم الأولى - والأم ربة بيت - حيازة المسكن إيجار منذ ١٠ سنوات بمقدم ١٥٠ جنيه وإيجار ٧٠ جنيه .

يوجد نقص في بعض الخدمات العامة وعدم جمع القمامة وإنخفاض المستوى الاجتماعي والتعليمي بالمنطقة ولا يوجد أى جمعيات أهلية لتحسين المنطقة يزداد إنفاق الأسرة من الكهرباء - نظرا لكثرة الأجهزة الكهربائية بالمسكن لا يوجد أى تعديل في المسكن رغم عدم ملاءمته للإمتداد المستقبلي حيث يصل مساحته الى ٦٥ متر مربع .

يفضل السكان تملك قطعة أرض في حدود ٨٠ متر مربع بشروط ميسرة (مقدم ربع الثمن يصل الى ٥٠٠٠ جنيه وقسط شهرى ٨٠ جنيه) ، أسعار الشقق .



٨/٢/١/٣ العينة الثامنة

صاحب البيت موجه أول بالأزهر الأسرة مكونة من ٥ أفراد أب ، أم ، ٣ أولاد

• الأبن يعمل ومتزوج ويسكن بالدور العلوي

أشترخوا من المالك الأصلي ب ٨٤ جنيه للمتر ٢ والمساحة ٢م١٣٥ البناء بدون قروض والدور الأرضي ٢ محل وشقة

• الدور الأول شقه واحدة للأسرة الأصلية

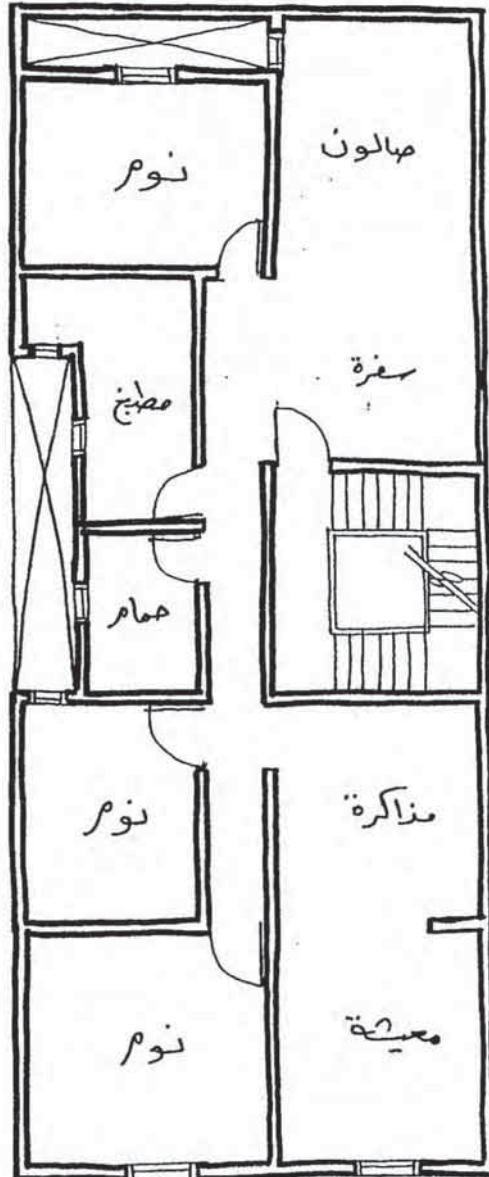
الدور الثاني ٢ شقة مكونة من ٢ حجرة وصاله

في أول المشروع المدارس والخدمات والاسواق كانت غير متواجدة أما الآن المياه والمدارس والمواصلات والتليفونات والمخلات

وجميع الخدمات موجودة تقريبا ويوجد أيضا محو أميه

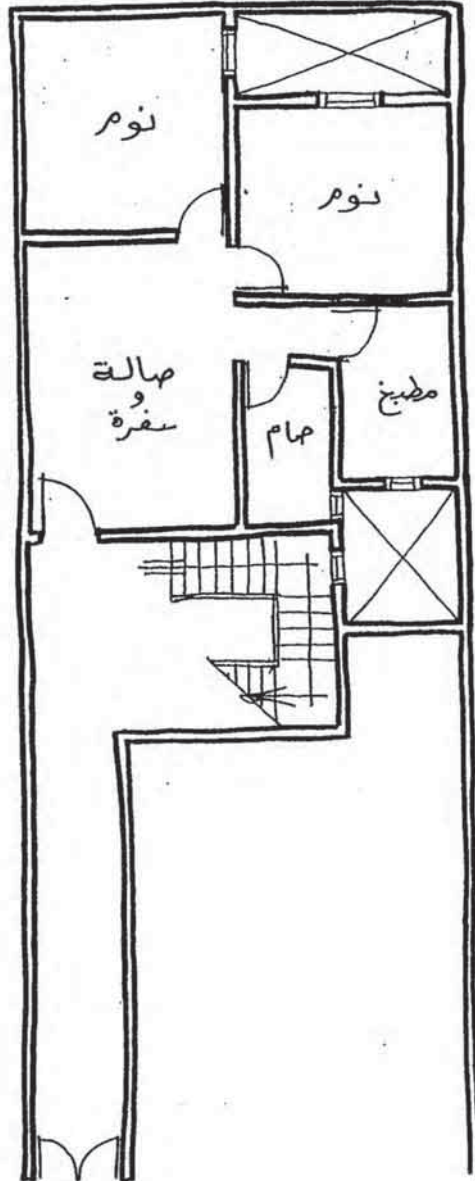
الموقف الجديد نقل للمنطقة وعمل حياة وعلي سعر الأرض يوجد للملاك القدام وكبار السن بالشارع كلمة في حل المشاكل

لا توجد وحدات مؤجرة كثيرا المساحة المطلوبة لقطع الأراضي ٢م١٠٠ وبسقط شهري ٥٠ جنيه



٩/٢/١/٣ العينة التاسعة

السكان عبارة عن ٣ أسر أخوات الأب اشترى الأرض سنة ١٩٨٢ وهم سكنوا من ٨ سنوات فقط وأصلهم من الأسمايلية (بهتيم) وقد تم البناء بدون ترخيص وأغلب المنطقة كذلك . تعليم الأولاد فوق المتوسط ويعمل أحدهم ميكانيكي وهو الذي تمت المقابلة معه ويسكن الدور الأرضي في وحدة عبارة عن ٢ غرفة وصالة ومطبخ وحمام الأراضي مساحتها ٢١٣٥م^٢ بسعر المتر ١٠ جنيه دفعوا دفعة واحدة ووصل سعر المتر ٦٠٠ جنيه الآن توجد بالمنطقة شقق لأيجار قليلة وتوَجَّر بالقانون الجديد ب ١٠٠ جنيه في الشهر - نسبة الأشغال للمباني بالمنطقة (العشريني) ٩٠٪ يوجد بالمنطقة نادي ومركز شباب لا يوجد أحد معين مسئول عن حل مشاكل الشارع والأهالي يلجئون للنجدة التي متواجدة بصورة جيدة .
يستطيع دفع ٢٠٠٠ جنيه مقدم لقطعة الأرض المقترحة بمساحة ٢١٣٥م^٢ وأقساط ٥٠٠ جنيه كل ٤ شهور مثلا .



العينة العاشرة ١٠/٢/١/٣

صاحب البيت تاجر بقالة له ٣ أولاد متعلمين - تعليم فوق المتوسط ومتزوجين ويسكنونوا كل واحد بشقة منفصلة المبني مكون من ٤ أدوار وأرضي بمساحة ٢٧٠ م^٢ (قطعتين أرض بمساحة ٢١٣٥ م^٢) ٣ شقق بالدور بمساحة ٢٩٠ م^٢ تقريبا للشقة وأصل

السكان من الاسماعيلية وهم بالمنطقة منذ عام ١٩٨١

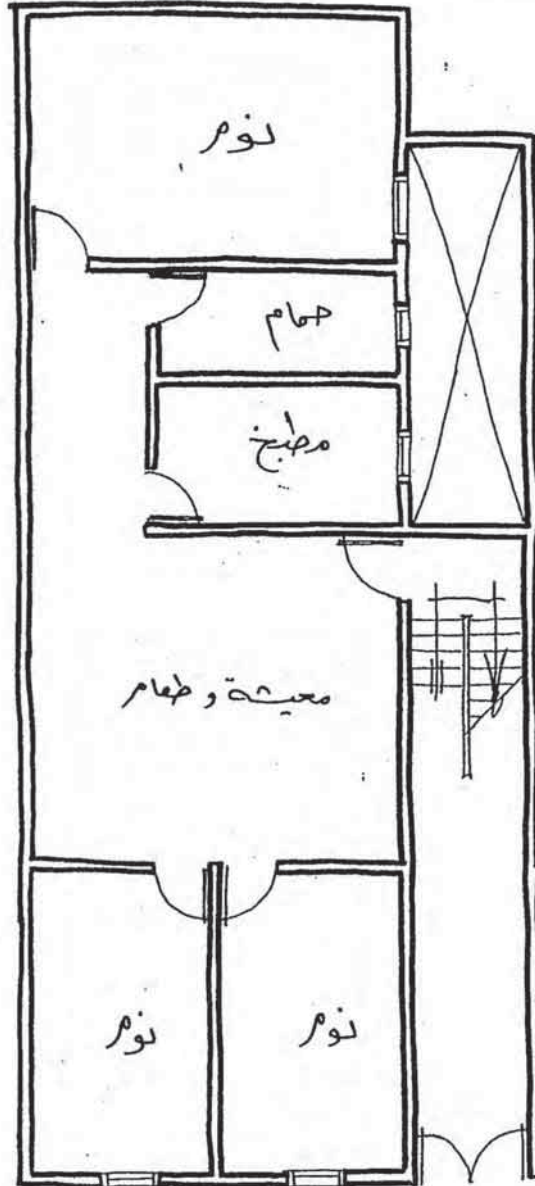
لا توجد شكوي من المرافق الآن ولكن توجد بعض الشوارع الضيقة

تفضل المساحة المقترحة للأرض من ١٢٠ م^٢ الي ٢١٥٠ م^٢ بقسط شهري ٥٠ جنيه ومقدم ٣٠٠٠ جنيه . يوجد بالمنطقة

نادي وخدمة الشرطة جيدة جدا . أسعار الأرض في أول المشروع من ٤-٦ جنيه ووصلت الآن ٦٠٠ جنيه للمتر توجد شقق

مؤجرة ب ١٥٠ ، ٢٠٠ جنيه في الشهر بالقانون الجديد بالمنطقة .

كثرة الجهات التي آتي منها السكان تسبب في عدم الألفة والاتحاد علي كلمة واحدة في المنطقة .



١١/٢/١/٣ العينة الحادية عشر

مهندس زراعي له ولد و بنت يسكن في شقة ٢٢٧٠ ٢ غرفة وصاله و حمام و مطبخ بعمارة ٤ أدوار فوق الأرضي وساكن منذ عام ونصف الدور به ٣ شقق بمساحات مختلفة دفع مقدم ٣٠٠٠ جنية و المقدمات للشقق الأخرى ٤٠٠٠ ، ٥٠٠٠ جنية و يدفع إيجار ١٣٠ جنية في الشهر .

يقول الساكن انه شارك في بحث عن المنطقة استنتج منه بعض المعلومات مثل :

- ٣٠٪ من ملاك الأراضي أعراب بدو سيناء ← باعوا الأرض
- ٢٥٪ من ملاك الأراضي من الصعايدة ← بنو و عمررو المنطقة و أجروا للغير
- ١٥٪ من ملاك الأراضي من الأسماعيلية ← بنوا و عمررو المنطقة و لم يأجروا
- ١٥٪ من ملاك الأراضي من الزقازيق ← أغلبهم أجرو للغير
- ١٥٪ من ملاك الأراضي من القاهرة ← أغلبهم أجرو للغير

أما بالنسبة للأنشطة المختلفة بالمنطقة

٨٠٪ يعملون في القناة (هيئة قناة السويس)

١٥٪ يعملون بالنشاط التجاري

٥٪ أنشطة مختلفة (عمال مباني)

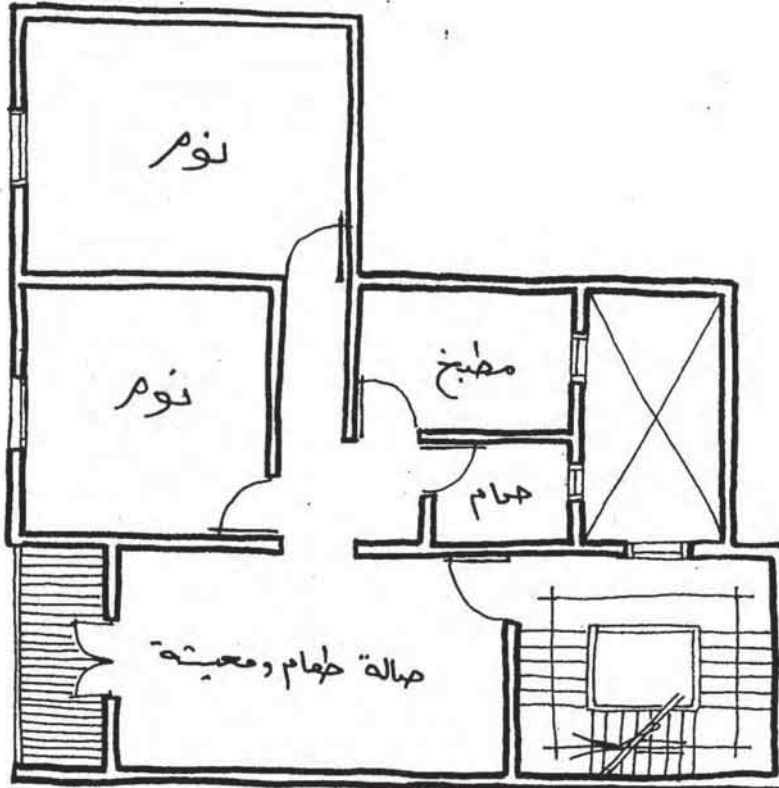
توجد مشكلة بالمنطقة انتشار ظاهرة الغجر - و ظاهرة المخدرات ولكن الشرطة لها سطوة شديدة بالمنطقة يقترح قطعه الأرض

في حدود ١٠٠ م ٢

بمقدم من ٣٠٠٠ الي ٥٠٠٠ جنية و قسط شهري ١٠٠ الي ١٥٠ جنية مساحات قطع الأراضي بالمنطقة تتراوح مساحتها بين

٢٢٦٤ ، ٢١١٢ ، ٢١٣٥ ، ٢٢٢٥ م ٢ .

و عروض الشوارع تتراوح عروضها بين ٦ ، ٧ ، ٩ ، ١٤ م



رابعاً : محافظة أسوان

١/٤ مشروع تحسين الناصرية بأسوان

مشروع تحسين الناصرية بأسوان عينات الإستبيان

١/١/١/٤ العينة الأولى :

مبنى قديم (مبنى منذ عام ١٩١٠) من الطوب اللبن بالإسلوب التقليدى للبناء بالنوبة قبوات وقباب وفناء تفتح عليه كل الغرف . تقول الأربة المترل

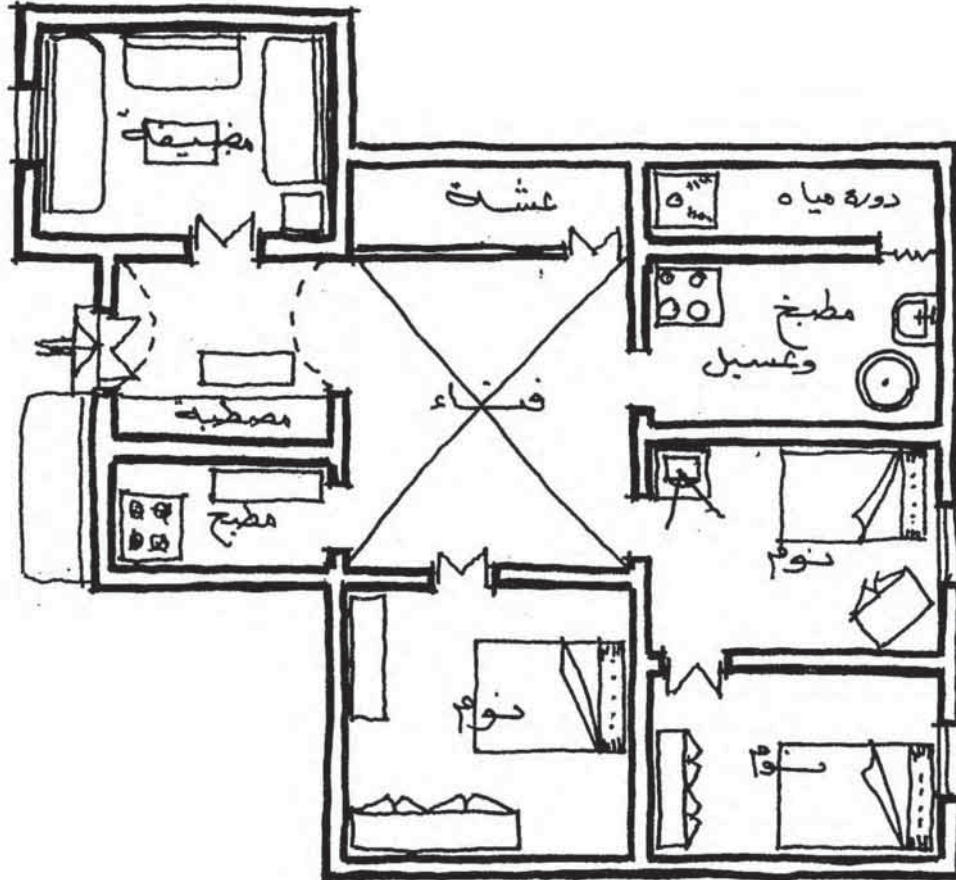
" كنت بالعب فيها من أيام ما كانت صحرة "

يعيش بالمترل ٨ أفراد عبارة عن الأسر و٣ أولاد وبنت ومنهم وولدان متزوجان بالمترل أما الأب فمتوفى مصدر الدخل معاش الأب الذى كان موظف بريد بالإضافة إلى مشاركة الإبناء فى مصروفات المترل حيث يعملون كلهم (مدرس أول لغة عربية - مهندس بخزان أسوان - أخصائى إجتماعى - أمينة مكتبة) حيارة المسكن إيجار ١٥ جنيه (كان ١,٢٥ جنيه فى الخمسينات).

عن الجمعية يقولون أنهم إستفادوا من مشروع المياه (الجارى وأن الخدمات الصحية أحسن حاجة فى الجمعية ولكن أوجه نشاط الجمعية غير واضحة للناس " مانعرفش بيعملوا أية غير ساعة الإنتخابات والقروض يستفيد منها المعارف والأقارب . " سمعنا أن فيه أراض أتوزعت وفلان أخذ ولا نعلم شى عنها وأحنا فى أشد الحاجة إليها لان عندى ٤ شباب وأنا مترملة

عملنا ترميمات للبيت لان أحنا مش عارفين ناخذ قرض ومش عارفين نجيب "

" جمعية " تنمية مالهش راس ولا رجلين .



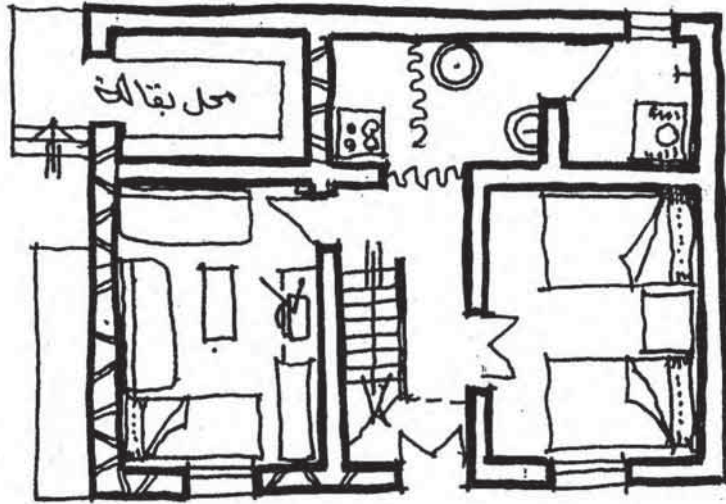
٢/١/١/٤ العينة الثانية :

صاحب المنزل كان يعمل ملاحظ ميكانيكى فى مصنع كيما والآن على المعاش وأصله من قنا من أبو طشت عام ١٩٦٠

"واحدة نوبية كانت محوطة الأرض جينا أخذنا وبنينا بالحجر ما أتكلفش ١٠٠ جنية وبعدين دفعنا ٢ مليم للمتر فى السنة نظام الحكر وحكرنا جالو الجماعة إلى حكروا يدفعوا الربع ويتملكوا "

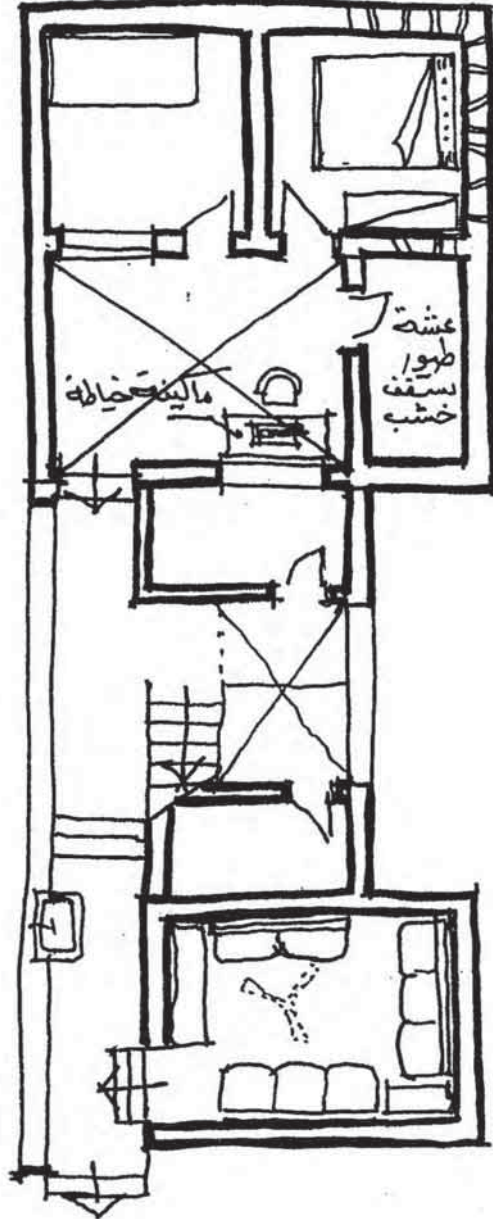
" ما إستفدناش من الجمعية غير المياه وانجارى لكن المشروع إستفاد به ناس من قيدام ما نعرفهمش "

إشتركتنا فى المياه وانجارى دفعنا ٦٠ جنية للناس إلى حفرت "



٣/١/١/٤ العينة الثالثة :

صاحب المنزل موظف في مجلس المدينة مرتبه ٢٥٠ جنيهاً وخدم في الجيش ٧ سنين والزوجة تربي طيور فوق السطح وتعمل "خياطة" لمساعدة زوجها وهناك ٧ أولاد منهم ولد في تجارة متوسطة عمره ٢٠ سنة .
الحيازة إيجار كان ٥ جنيهاً ثم أصبح ٤٥ بعد زيادة الغرفتين .
المنزل ٣ غرف تم بناء غرفتين إضافيتين وسلم للدور الثاني وتكلفت المبانى ٥٠٠٠ جنية دفعتها صاحبه المنزل .
الجمعية يستفيدون منها خدمة صحية بالإضافة لخدمة توصيل المياه والمجارى
ولكن "ياريت يدولنا فلوس في أيدنا بدل الأسمت والرمل ... ورحنا الكنيسة قالوا خلصت الفلوس".



٤/١/١/٤ العينة الرابعة:

مقابلة جماعية :

كانت عبارة عن مقابلة جماعية مع مجموعة السكان والمقاولين وكان موضوع الحوار عن الجمعية وقد اجتمعت الآراء على دور الجمعية الرائد عملية توصيل المياه والمجارى بمساعدة GTZ ولكنه هناك شكاوى من :

١- القروض : حيث تقتصر على القروض العينية التي يأخذها المقترض من المقاول بسعر أعلى من السوق ويفضل السكان أن يأخذوا القروض في صورة أموال .

٢- الرخص : حيث تطالبهم المحافظة بمبلغ ألفي جنيه عن رخصة المبنى وهو مبلغ كبير بالنسبة للمستوى الإقتصادى السائد للأفراد وبالتالي لا يقبل الكثيرون على ترخيص مبانيهم.

٥/١/١/٤ العينة الخامسة:

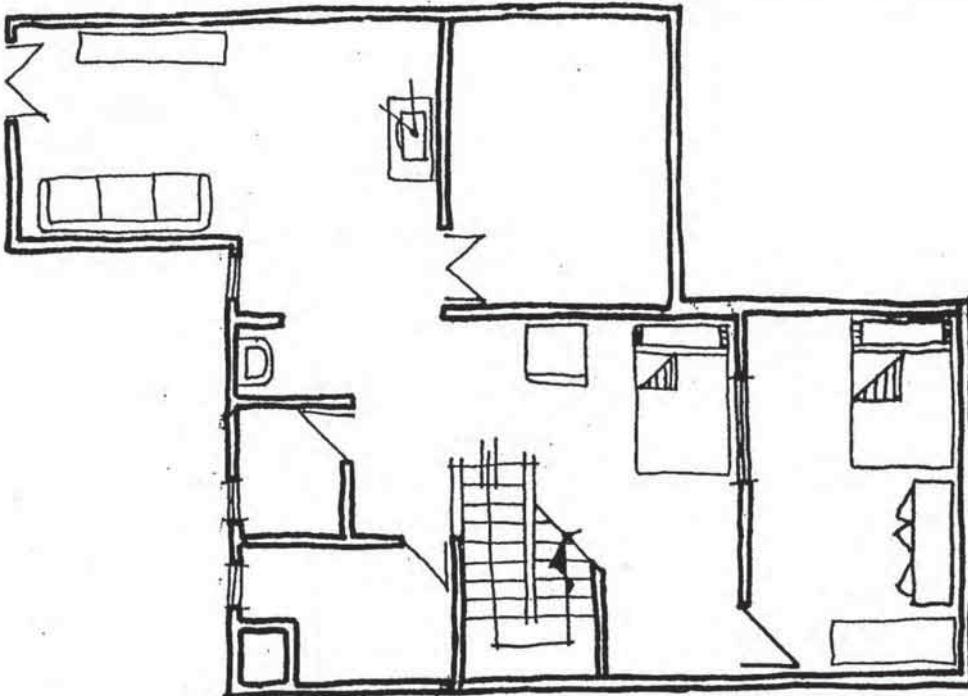
رب الأسرة موظف حسابات " من قنا أصلاً " ويعيش في المنزل ٦ أفراد الأم والأب و٤ أولاد.

المنزل مساحته ٢٠٠ م٢ على دورين والدور الثاني غير مستعمل حالياً (يبني لأولاده) كل دور ١٠٠ م٢ على مراحل

تكلفت ٣٠,٠٠٠ " وقد تملك المنزل ودفع ٧ جنيه للمتر

عندى إمكانيات ومش عايز قروض ."

" الجمعية دخلت المياه والمجارى حاجة كويسة".



٤/١/١/٦ الحالة السادسة :

يبلغ عمر المبنى ٢٥ سنة وحدث للمبنى تلبية منذ ٤ سنوات وحالة المبنى جيد وعدد الغرف بالوحدة اربع غرف ونوع الحيازة تملك ونوع الانشاء حوائط حامله ونوع مواد البناء حجر وعدد سكان الوحدة والمبنى ١٠ أفراد ويستخدم الفراغ الداخلي للسكن فقط ويستخدم الفراغ الخارجي شارع وبالنسبة ١٠ أفراد ويستخدم الفراغ الداخلي للسكن وبالنسبة للتوصيل بالمرافق فان المياه والكهرباء والصرف الصحي والتليفونات متصلة بالمبنى وبجالة جيدة ولا يوجد تعديل في المبنى أو اضافة . ويبلغ عرض الطريق ٤ م وهو طريق ترابي ويوجد به انارة ولا يوجد جمع قمامة ولا يوجد اثار لطفح المجاري . رب الأسرة مزارع اصله من قنا وهو يمتلك ارض يقوم بزراعتها بمنطقة هداره حيث يقيم هو وزوجته بمسكن صغير ليتولي زراعة ارضه بنفسه ويساعده ابنه الاكبر والتالي أما الابن الثالث فهو حاصل علي دبلوم ويعمل حاليا موظف امن بفندق كتر اکت مقابل مائه وخمسون جنيها شهريا مسطح الأرض حوالي ٢٠٠ م٢ التكلفة للشقتين العلويتين ٧٠٠٠٠٠ ج م كل شقه حوالي ٢١٠٠ م٢

٤/١/١/٧ الحالة السابعة:

يبلغ عمر المبنى حوالي ٢٠ سنة وحاله المبنى رديئة وعدد الأدوار واحد فقط وعدد الغرف بالوحدة ٢ وصاله ونوع الحيازة ايجار ونوع الانشاء حوائط حامله ونوع مواد البناء حجر قديم وطين وعدد سكان الوحدة والمبنى تسعة أفراد ويستخدم الفراغ الداخلي للسكن فقط ويستخدم الفراغ الخارجي كممر للمبنى السكني وبالنسبة للتوصيل بالمرافق فان المياه والكهرباء والصرف الصحي والتليفونات متصلة بالمبنى وبجالة جيدة ولا يوجد تعديل في المبنى أو اضافة ويبلغ عرض الطريق رئيس ٤ متر وهو طريق ترابي ويوجد به اناره ولا يوجد جمع قمامة ولا يوجد اثار لطفح المجارى .

٤/١/١/٨ الحالة الثامنة :

يبلغ عمر المبنى اكثر من ٢٥ سنة وحاله المبنى متوسط ويتكون من دورين ويوجد ٣ غرف وصاله بالدور الأرضي وغرفة وصاله بالدور الأول ونوع الحيازة تملك ونوع الانشاء حوائط حامله ونوع مواد البناء حجر وطوب نيء وعدد سكان الوحدة والمبنى ٥ أفراد ويستخدم الفراغ داخلي للسكن فقط ويستخدم الفراغ الخارجي كشارع وبالنسبة للتوصيل بالمرافق فان المياه والكهرباء والصرف الصحي والتليفونات متصلة بالمبنى وبجالة جيدة وتم عمل اضافة للمبنى ببناء دور علوي بالحوائط الحاملة وحاله الاضافة جيدة ويبلغ عرض الطريق ٤ متر ونوع الطريق اسفلت يوجد به انارة ولا يوجد جمع قمامة ولا يوجد اثار طفح المجارى.

٤/١/١/٩ الحالة التاسعة : (عضو جمعية النهضة لتنمية المرأة)

يبلغ عمر المبنى ٩ سنوات بعد اعادة بناء وحاله المبنى ممتازه وعدد الأدوار ٢ وعدد الغرف بالوحدة ٢ غرفة وصاله بالدور الأرضي وغرفتين وصاله بالدور الأول ونوع الحيازة تملك ونوع الانشاء حوائط حامله ونوع مواد البناء خرسانة وحجر ويبلغ عدد سكان الوحدة والمبنى ٩ أفراد ويستخدم الفراغ الداخلي للسكن بالاضافة الي محل بقاله بالدور الأرضي ويستخدم الفراغ الخارجي كشارع وبالنسبة للتوصيل بالمرافق فان المياه والكهرباء والصرف الصحي والتليفونات متصلة بالمبنى وبجالة جيدة والتعديل الذي تم بالمبنى بحوائط حامله وبجالة ممتازة وعرض الطريق ٤ متر وهو طريق ترابي ويوجد به انارة ولا يوجد جمع قمامة وكان فيه في الأول ولا يوجد اثار طفح للمجارى .

tea

ملحق (٢) بيان بالقوانين والتشريعات الحاكمة
لتنمية الأراضى فى المدن المصرية

ملحق (٢)

بيان بالقوانين والتشريعات المنظمة لتنمية الأراضي فى مصر:

قوانين تنظيم أعمال البناء وتعديلاتها

- قانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ ولقد تعرض هذا القانون لعدة تعديلات وهى كما يلى:
قانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢
قانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء
قانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل قانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ،
قانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣
قانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤
قانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦
قانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢
قانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣
قانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦

قوانين تقسيم الأراضى المعدة للبناء

- قانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٤٠ والذى عدل وأصبح جزء من قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢

قوانين الاسكان:

- قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧
قانون رقم ٢٠٦ لسنة ١٩٥١ فى شأن المساكن الشعبية
قانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن بيع وإيجار الأماكن والعلاقة بين المالك والمستأجر وتعديلاته
قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١
قانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى

قوانين نزع الملكية

- قانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤
قانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ والخاص بالتعويضات الخاص بنزع الملكية

قوانين الادارة المحلية :

- قانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ وتعديلاته كما يلى:
قانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٧١
قانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥
قانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وقد إستبدل الحكم المحلى بالادارة المحلية
قانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته وأهمها قانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٨٨

قانون المجتمعات العمرانية الجديدة

قانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن نشأ المجتمعات العمرانية الجديدة

قوانين حماية الأراضى الزراعية

بدأت قوانين حماية الأراضى الزراعية كجزء من مواد مادة ١٥٢ ، ١٥٦ من قانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقوانين أرقام ٣٧ لسنة ١٩٧٦ و ١٠٠ لسنة ١٩٧٦ و ٧٨/١٣ ، ٨٤/٢٥٥ ، ٨٠/١٥٤ ، ٨٠/٢٠٧ ، ٨٣/١١٦ ، ٨٥/٢ وقرار وزير الزراعة رقم ١١١ لسنة ١٩٩٠

قانون الأراضى الحكومية والصحراوية

قانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ فى شأن تأجير العقارات المملوكة للدولة
قانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الجهات المختصة بإدارة وإستغلال الأراضى الصحراوية
قانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ بتعديل القانون السابق

ملحق (٣) الأشتراطات العمرانية والبنائية

الإشتراطات العمرانية والبنائية

مشروع التجمع الجديد بحلوان

- المجتمع السكنى محدودى الدخل بمنطقة حلوان بمحافظة القاهرة والذى تم إنشاؤه بمعرفة الجهاز التنفيذى للمشروعات المشتركة التابع لوزارة الإسكان والمرافق بالتعاون مع هيئة المعونة الأمريكية لخدمة حوالى ١٠٠ ألف نسمة على مساحة ٣٧٣ فدان، و هذا المشروع صمم وفق معدلات ومعايير إقتصادية خاصة وذلك إستثناءً من أحكام قانونى المباني والتخطيط العمرانى وفيما يلى الإشتراطات الخاصة بالمنطقة:
- الحد الأدنى لعروض الشوارع ٦ متر .
- الحد الأدنى لعرض أى قطعة أرض لا يقل عن ٥ متر.
- الإلتزام بتنفيذ النماذج المعمارية والى تم إعدادها بما يتفق مع عروض قطع الأراضى والى تم تقييمها على أسس الإستفادة من المناور المشتركة بين الوحدات المتجاورة .
- تحدد إرتفاعات المباني بحيث لا تزيد عن ثلاثة أذوار بنائية وبحد أقصى عشرة أمتار وذلك فى الشوارع التى يقل عرضها عن ثمانية أمتار ... أما الشوارع التى يزيد عرضها عن ثمانية أمتار فىكون إرتفاع المباني التى تقام عليها مرة وربع عرض الشارع بحد أقصى ١٦ متر.
- تكون مسطحات قطع الأرضى حسب تقسيم القطع المحدد أبعادها على خريطة التقسيم والى تتفق مع مواصفات ومعايير مستويات الإسكان الشعبى.
- يراعى فى تصميم الوحدة السكنية ما يلى :
- يجب أن لا يقل عرض الحمام عن ١,٩٠ م ومسطحة عن ٢م٢,٠ .
- يجب أن لا يقل عرض المطبخ عن ١,٠ م ومسطحة 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 السلم الرئيسية عن ١,٧٥ م وتكون نائمة الدرج بعرض لا يقل عن ٢,٥ م ولا يزيد إرتفاع القائمة على ١,٧٥ م.
- فى حالة إنشاء أكثر من دكانين بالمبنى يجب إعداد دورة المياه اللازمة.
- يجب أن تكون الأفنية المخصصة لتهوئة إناره غرف ومرافق البناء عند إقامة المباني أو تعليتها أو إجراء تعديل فيها مطابقة للإشتراطات التالية :
- الأفنية المخصصة لإنارة وتهوية الغرف السكنية والمكاتب يكون الفناء الخارجى بعرض لا يقل متر بين كل قطعتين متجاورتين باعتبار أن الفناء مشترك بين الجارين المتلاصقين بجميع النماذج التى 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 باعتبار أن الفناء مشترك بين الجارين المتلاصقين فى جميع نماذج الوحدات.
- الأفنية المخصصة لتهوئة وإنارة مرافق البناء غير المعده للسكن كالمطابخ والحمامات وأبار السلم والفناء الخارجى وأقل بعد ٢,٥ م أمام الفتحة والمسطح ٢م٧,٥ .

منطقة الصداقة بأسوان

- مساحة قطعة الأرض تتراوح بين ١٥٠ - ٢٢١٦ م^٢.
- عدد الوحدات السكنية بالقطعة ٢ وحدة / قطعة.
- أقصى إرتفاع مسموح به دررين (أرضى + أول بحد أقصى ٨٠م).
- ترك ردود أمامية لمسافة ١٥م ليتمكن شغلها في عملية المصاطب وأماكن المزيره.
- نسبة البناء على قطعة الأرض ٨٠%.
- نسبة الفراغات الداخلية للمساحة الكلية تتراوح بين ١٠-١٢%.

منطقة إمتداد الناصرية

- لا يزيد عدد الأدوار بكل وحدة سكنية على دورين
- يلتزم كل مشتري لقطعة أرض بالبناء طبقاً لطابع المنطقة من حيث
- أ- مواد البناء بالمواد الخلية من حجر وطفله ورمال وكذلك الطابع المعماري المميز للمنطقة .
- ب- تتم الإستعانة بالنماذج المعمارية لمساحات قطع الأراضي المختلفة كدليل استرشادي للأهالي.
- لا يجوز لاسرة واحده تملك أكثر من قطعتين أرض وإذا كان أحد أفراد الأسرة متزوجاً ويعول فيعتبر أسرة مستقلة بذاتها.
- تحدد النسبة المئوية للفراغات طبقاً للجدول التالي.

النسبة المئوية (%)	المساحة
١٠%	أقل من ٢م ^٢ ١٢٠
١٥%	١٢٠ - ٢م ^٢ ١٥٠
٢٠%	١٥٠ - ٢م ^٢ ١٧٥
٢٥%	١٧٥ - ٢م ^٢ ٢٠٠
٤٠%	أكثر من ٢م ^٢ ٢٠٠

وهناك توصيات أخرى بزرع شجرتين أمام كل منزل مع توفير إضاءة مناسبة

مدينة الأوقاف (المهندسين)

قسمت المدينة إلى خمس مناطق ولكل منطقة إشتراطات كما يلي :

المنطقة الأولى

- لا يجوز أن تشغل المباني المقفلة أكثر من ثلث مساحة القطعة التي ستقام عليها .
- لا يجوز أن تكون المباني أكثر من دورين فوق البدروم ولا يجوز أن يزيد إرتفاعها بما في ذلك غرفه السطوح والدورة عن ٢٥ متر.
- لا يجوز في الجزء (أ) من المنطقة الأولى أن تقل المسافة بين حد البناء وملك الجار من الجانبين عن ثلاثة أمتار ،وبين حد البناء وملك الجار من الجهة الخلفية عن خمسة أمتار .

ولا يجوز في الجزء (ب) من المنطقة المذكورة أن تقل المسافة بين حد البناء وملك الجار من الجهة الخلفية عن خمسة أمتار وتستثنى من أحكام هذه الفقرة القطع الركنية.

المنطقة الثانية

- لا يجوز أن تشغل المباني المقفلة أكثر من نصف مساحة القطعة التي تقام عليها إذا كان الإرتفاع الكلي لا يزيد عن خمسة عشر متراً ونصف المتر ولا أكثر من ثلث مساحة القطعة إذا زاد الإرتفاع الكلي عن خمسة عشر متراً ونصف المتر.

- لا يجوز أن تقل المسافة بين حد البناء وملك الجار من الجهة الخلفية عن خمسة أمتار وتستثنى من ذلك القطع الركنية.

المنطقة الثالثة والرابعة والخامسة

- لا يجوز أن تشغل المباني المقفلة أكثر من ٦٠% من مساحة القطعة التي ستقام عليها إذا كان الإرتفاع الكلي للمبنى لا يزيد ١٥,٥ متراً أو ٥٠% من مساحة القطعة إذا زاد الإرتفاع الكلي للمبنى عن ١٥,٥ متراً
- لا يجوز أن تقل المسافة بين حد البناء وملك الجار من الجهة الخلفية عن خمسة أمتار وتستثنى من ذلك القطع الركنية.

وأضيفت إلى هذه الإشتراطات إمكانية إضافته مبان غير مقفلة كالشرفات والسلام بشرط ألا تزيد مساحة المباني غير المقفلة عن ٥% من المساحة الكلية، وكذا إقامة سور قطعة الأرض المقام عليها المبنى على ألا يزيد إرتفاعه عن ١,٨ متراً ويشترط في الاسوار المظله على الطرق والميادين ألا يزيد إرتفاع الجزء المبنى عن ١,٢ م .

ويتضح من ذلك أن تخطيط المنطقة روعي فيه ألا يزيد إرتفاع المباني عن ٣ أدوار بالإضافة إلى البدروم وبحد أقصى ١٥,٥ م ماعدا العمارات الواقعة على الشوارع الرئيسية، وهي : جامعة الدول العربية، و٢٦ يوليو، وأحمد عرابي، فيمكن أن تتبع قانون تنظيم المباني على ألا يزيد مسطح البناء عن ٥٠%
ومما هو جديد بالذكر أن الكثافة السكانية قدرها ١٠٠ نسمة / فدان وعلى هذا الأساس صممت مرافق المدينة من صرف صحي ومياه وكهرباء وطرق .

مدينة نصر

- الشوارع الرئيسية يتراوح عرضها بين ٥٠ - ١٠٠ م والفرعية ٥٠ م والداخلية بين ١٢ - ٥٠ م.
- قطع الأرض : تتراوح المساحة للغالبية العظمى بين ٤٠٠ - ٢٧٠٠ م .
- لايجوز تجزئة قطعة الأرض أو إقامة أكثر من بناء عليها.

- لا يجوز إقامة مباني أو منشآت أو تعليتها أو توسعتها إلا بعد موافقة شركة مدينة نصر .
- نسبة الإشغال : لا تزيد نسبة إشغال المباني المقفلة عن ٥٠% (كانت ٣٣% ثم زيدت إلى ٥٠%) بالإضافة إلى ١٠% من المباني غير المقفلة - البلكونات).
- الإرتفاع : كان الإرتفاع من قبل
- ١٣م للشوارع التي يقل عرضها عن ٥٠م - ثم زيدت إلى ١٦م.
- ١٦م للشوارع التي يزيد عرضها عن ٥٠م - ثم زيدت إلى ١٩م موزعة كالتالي :
- بدروم منسوب أرضيته (١٠٦م) يستعمل كجراج فقط.
- دور أرضى منسوب أرضيته (+١م).
- ٤ أدوار سكنية متكررة للشوارع التي عرضها أقل من ٥٠م.
- ٥ أدوار سكنية متكررة للشوارع التي يزيد عرضها عن ٥٠م.
- بالإضافة إلى غرف السطح بإرتفاع ٢,٥ بمسطح لا يزيد عن ربع مسطح المباني المقفلة.
- الردود : لا يقل الردود عن حد الشارع عن ٤م والجانبين عن ٤م والخلف عن ٧م.
- الأبراج : يسمح ببروز أبراج داخل منطقة الردود بطول لا يزيد عن نصف طول الواجهه بالعروض الآتية:
- بروز أماى لا يزيد عن ثلث الردود.
- بروز خلفى لا يزيد عن متر واحد من حد البناء للقطع التي تطل على شارع واحد فقط
- البلكونات المكشوفة : يسمح ببروز بلكونات داخل مناطق الردود كالتالي :
- بروز أماى لا يزيد عن ٢م من حد البناء ز
- بروز خلفى لا يزيد عن متر واحد من حد البناء للقطع التي تطل على شارع واحد فقط
- الغرف السكنية : لا يقل مسطح الغرفة عن ٢١٢م^٢.
- الجراج : يسمح بعمل جراج بالبدروم على منسوب (١,٦) ويكون بمدخل من الردود .

مصر الجديدة

تخطيط الشوارع وتقسيم الأراضي:

- كل قطعة أرض معدة لإقامة بناء عليها ، يجب أن تكون محددة بشارع من جهة واحدة على الأقل .
- لا يرخص بالمصانع إلا في المناطق المعدة لذلك (الحى الصناعى).
- الطرق العامة لا يقل عرضها عن ١٠ متر (مع ملاحظة أن هذا تم قبل إنتشار السيارة).
- حافة البردوره تأخذ قوس دائرة عند تقابل الشوارع ، بنصف قطر لا يقل عن ٧م .
- يراعى تجنب الإنحدارات الزائدة في الطرق العامة.
- يتعين توصيل المجارى لكل الوحدات من قبل الشركة على نفقة الحكومة .

إستعمالات الأراضي :

- للأودية التي تحتفظ ببيتها الصحراوية بعرض متوسط ٢٠ متر (نقصت فيما بعد).
- للمتزهات الكبرى لا يقل مسطح كل منها عن ١٢ هكتار .
- للحدائق العامة والملاعب بحيث يتراوح مساحة كل منها من ٤٠٠٠ - ٢م١٠٠٠ .
- للشوارع والميادين .
- لتقسيمات الأراضي .

بالنسبة لأبعاد المباني وتنسيقها:

- القطع تتراوح مساحة قطعة الأرض بين ٣٠٠-٢م٥٠٠ وقد تصل إلى ٢م٨٠٠ في بعض الحالات :
- لا يجوز تقسيم قطعة الأرض أو إقامة أكثر من بناء واحد عليها.
- لا يجوز إقامة مباني أو منشآت أو تعديلها أو توسيعها إلا بعد موافقة الشركة عليها.
- لا تزيد نسبة إشغال المباني المقللة عن ٥٠% ويمكن إضافة ١٠% من المباني غير المقللة .
- ارتفاعات المباني لا تزيد الإرتفاعات في مختلف المناطق عن الآتى :
- مناطق محدد إرتفاعها بـ ١٢,٥ م (دور أرضى + ٣ أدوار).
- مناطق محدد إرتفاعها بـ ١٥ م (دور أرضى + ٤ أدوار).
- مناطق محدد إرتفاعها بـ ١٦ م (دور أرضى + ٤ أدوار).
- مناطق محدد إرتفاعها بـ ٢٠ م (دور أرضى + ٥ أدوار).
- مناطق محدد إرتفاعها بـ ٢٤ م (دور أرضى + ٧ أدوار).
- ويلاحظ أن أقصى إرتفاع مسموح به في جميع مناطق مصر الجديدة لا يزيد عن ٢٤ متر.

مسافات الردود :

- الأمامية : لا تقل عن ٤م وفي بعض المناطق ٢,٥م.
- الجانبية : لا تقل عن ٤م وفي بعض المناطق ٢,٥ م.
- الخلفية لا تقل عن ٤م وفي بعض المناطق ٢,٥م.

البلكونات :

- مسموح ب بروز بلكونات مكشوفة داخل منطقة الردود بعد إرتفاع ٢,٥ م من منسوب الأرض كالاتى :
- بروز أمامى لا يزيد عن نصف الردود بحد أقصى ٣م.
- بروز جانبى وخلفية لا يزيد عن ١,٢٥ لردود ٤م ، ٠,٦ لردود ٢,٥

الغرف السكنية لا يقل مسطحها عن ٢م١٢ .

الأسوار البنائية : يجوز إقامة أسوار بنائية كالآتي :

- على شارع يارتفاع لا يزيد عن ٣م بحيث لا يحجب الرؤيا بعد ١,٢٥م.
- على الجار يارتفاع لا يزيد عن ٣م بحيث لا يحجب الرؤيا بعد ١,٨ م .

الإشتراطات الخاصة بالمدن الجديدة

أنماط مشروعات تقسيم الأراضي

- أقل من ٣٠ فدان.
- مساحه تتراوح من ٣٠ إلى ١٠٠ فدان.
- تساوى أو تزيد مساحتها عن ١٠٠ فدان.

الكثافه السكانية

يتم حساب المعايير التخطيطية والتصميمية للإستعمالات السكنية والخدمية والخاصة بالمرافق على أساس أقصى عدد من السكان ويكون لأقصى كثافة سكانية على الفدان طبقاً لمستوى الإسكان كالتالى :

- الإسكان الفاخر بكثافة سكانية ٤٥ فرد / فدان.
- الإسكان فوق المتوسط بكثافة سكانية ٨٠ فرد / فدان.
- الإسكان المتوسط بكثافة سكانية ١٠٠ فرد / فدان.
- الإسكان الإقتصادى بكثافة سكانية ١٥٠-١٨٠ فرد / فدان.

الإرتفاعات

يكون إرتفاع المبنى المقام على قطعة الأرض كالتالى:

- فى الإسكان الفاخر دورين (أرضى وأول).
 - فى الإسكان فوق المتوسط ٣ أدوار بحد أقصى ١١م (أرضى ودورين)
 - فى الإسكان المتوسط والإقتصادى ٤ أدوار بحد أقصى ١٤م (أرضى وثلاثة أدوار)
- ويصرح علاوه على الإرتفاعات السابق ذكرها بإقامة غرف السطح فى حدود إرتفاع أضافى أقصاه ٢,٦٠م هذا بخلاف خزانات المياه وغرف وماكينات المضاعد وآلات تكييف الهواء فى حالة وجودها أعلى السطح بحيث لا يزيد مسطحها عن ٢٥% من مسطح المباني المقفله المصرح بها، كما يسمح بعمل بدروم غير سكنى أسفل المبنى مستوفيا الإضاءة والتهوية ولا يزيد إرتفاع سقف البدروم عن ١,٢٠ متر من منسوب القياس- على ألا يتجاوز المبنى الإرتفاع الكلى المسموح به.

الخدمات

يتم توفير الخدمات اللازمة لسكان المنطقة في إطار مركز رئيسي او مراكز فرعية على أن يضم المركز أو المراكز الفرعية الخدمات التعليمية والدينية والتجارية والترفيهية والثقافية والصحية وغيرها مما يراه المصمم لازماً ويحدد نسبة من المسطح للخدمات باختلاف أنواعها على النحو التالي :

- لا تقل نسبة مسطح المركز الخدمي بقطعة الأرض عن ٨% من المسطح الإجمالي لقطعة الأرض (إسكان فاخر) ،
١٠% لقطعة الأرض (إسكان فوق المتوسط) ١٤% لقطعة الأرض (إسكان متوسط وإقتصادي)

- لا تزيد نسبة المساحة المخصصة للإسكان عن ٥٠% من المسطح الإجمالي المخصص للمشروع . وباقي مسطح قطعة الأرض يخصص للطرق ومسارات المشاة وأماكن الإنتظار والمناطق المفتوحة والمناطق الخضراء ومباني المرافق العامة.

- يكون إرتفاع المبنى دور أرضي ودور أول ودور ثاني ولا تزيد نسبة المباني في المنطقة الخدمات عن ٣٠% .
مع مراعاة أن تكون المباني السكنية ذات المستوى المتوسط في المناطق المواجهة لمركز الخدمات الرئيسي بالمنطقة .
وفي حالة قطع الأراضي الغير مطله على مركز الخدمات الرئيسي تكون المباني السكنية ذات المستوى المتوسط في المناطق المواجهه لمركز الخدمات الخاص بالمشروع .

الإرتدادات

- أ- لا يقل الإرتداد الأمامي للإسكان الفاخر عن ٤م والخلفي عن ٦م.
ولا يقل الإرتداد الجانبي عن ٢٥% من إرتفاع المبنى بحد أدنى ٣م شاملا البروز ولا يجوز إقامة أى منشآت في مناطق الردود مع السماح ببروز كرانيش وحليات بمسافة ٢٥,٠م.
- ب- لا يقل الارتداد الأمامي للإسكان فوق المتوسط عن ٤م والخلفي عن ٥م.
ولا يقل الإرتداد الجانبي عن ٢٥% من إرتفاع المبنى بحد أدنى عن ٣م شاملا البروز ولا يجوز إقامة منشآت في مناطق الردود مع السماح ببروز كرانيش وحليات بمسافة ٢٥,٠ .
- ج- لا يقل الإرتداد الأمامي للإسكان المتوسط الإقتصادي عن ٣م والخلفي عن ٢م.
لا يقل الإرتداد الجانبي عن ٢٥% من إرتفاع المبنى شاملا البروز ولا يجوز إقامة أى منشآت في مناطق الردود مع السماح ببروز كرانيش وحليات بمسافة ٢٥,٠ م .

الأسوار

- يجب إقامة الأسوار على حدود قطع الأراضي فور الإنتهاء من إقامة البناء عليها مستوفيه الإشتراطات الآتية:
- الأسوار التي تقام على حدود قطع الأراضي المطلة على الطريق أو المنتزهات العامة :
أ- ألا يزد إرتفاع الحائط الذي يقام عليه السور عن ٨٠سم بالنسبة لحد الموقع المطل على الطريق والمنافع العامة على ألا يتجاوز الإرتفاع الكلي للسور والحائط عن ٢,٥ متر بحيث لا يحجب الرؤية

ب- يجوز أن يصل إرتفاع الأكتاف إلى ٢,٢٥ م

- الأسوار التي تقام على حدود الجيران:

ألا يتجاوز الإرتفاع الكلى للسور والحائط عن ٢,٥ م وتقاس جميع الإرتفاعات المذكوره في هذا البند من منسوب الرصيف إلى الممر الموصل لمداخل المبنى.

ممرات المشاة

- طول البلوك لا يزيد عن ٢٥٠ م وفي حالة زيادته يتم عمل ممر مشاه كل ١٥٠ م.
- عرض ممر المشاة لا يقل عن ٨ م.
- مراعاة أرتباط ممرات المشاة الرئيسية بمراكز الخدمات والمناطق المفتوحة.
- بالنسبة للمشاريع التي يتم إستعمال التصميم الحضري (العمارات المتصلة) لا يزيد طول البلوك عن ٦٠ م. ط بحيث لا يقل المساحة بين البلوكات عن نسبة ١٠٠% عن إرتفاع البلوك السكنى.

ملاحظات

- لا يجوز إستغلال قطع الأراضي إلا للغرض المخصص من أجله.
- لا يجوز تجزئة قطعة الأرض السكنية المعتمده .
- ما لم يرد بالإشتراطات الموضحة عاليه يجب الإلتزام بما جاء باللائحه التنفيذية للقانون رقم (٣) لسنة ١٩٨٢ للتخطيط العمرانى والقانون رقم (١٠٦) لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية وفقاً لآخر التعديلات

ملحق (٤) المراجع

بيان المراجع العربية

الامم المتحدة ،

المجلس الاقتصادى والاجتماعى ESCWA ، "الفقر والمأوى فى منطقة غربى آسيا " نيويورك ، ١٩٩٧

أحمد خالد علام ،

" تجديد الأحياء " القاهرة ١٩٩٢

أحمد مصطفى خاطر ،

تنمية المجتمعات المحلية - نموذج المشاركة فى إطار ثقافة المجتمع ١٩٩٨

أسامة فرج،

"البعد الاجتماعى وتكنولوجيا البناء المتوافقة كمدخل لتطوير المجتمعات العمرانية المتدهورة" دكتوراه ، عين شمس ١٩٩٦

السيد الحسينى ،

الاسكان والتنمية الحضرية ، دراسة للأحياء الفقيرة فى القاهرة ، القاهرة ١٩٩١

الوكالة الدانمركية للتنمية الدولية دايندا ،

" مشروع تخطيط وتنمية منطقة الصداقة الجديدة " مدينة أسوان - ١٩٩٥

الوكالة الالمانية للتعاون الفنى G.T.Z ،

مشروع تحسين الناصرية اسوان / جمهورية مصر العربية - ديسمبر ١٩٩٢

إقبال السمالوطى ،

مقدمة التخطيط الاجتماعى ، القاهرة ١٩٩١

المركز القومى للبحوث الاجتماعية والجنايئة

بمحت إحتياجات الدخل فى مصر : الاطار المنهجى (المجلد الأول والثانى) المركز القومى للبحوث الاجتماعية والجنايئة

إشراف : محمد مجاهد ، وعلى ليلة - القاهرة ١٩٨٥

المكتب الاستشارى كيمونكس
تخطيط المشروعات ، المكتب الاستشارى كيمونكس وتنمية القرية المصرية
القاهرة - الوكالة الامريكية للتنمية الدولية ١٩٩٢

تقرير التنمية البشرية "مصر"
معهد التخطيط القومى ١٩٩٦

جالريث ، جون كينيث
طبيعة الفقر العام جالريث ، جون كينيث القاهرة : حمدى الحناوى الفقر

جامعة حلوان
النمو الحضر - وآثاره الاجتماعية في منطقة بولاق الدكرور : توثيق البحوث والدراسات السابقة في الحضر
جامعة حلوان - القاهرة

رويذا محمد رضا كامل ،
نماذج الاسكان منخفض التكاليف كمدخل لحل مشكلة إسكان ذوى الدخل المحدود في مصر كلية الهندسة - رسالة
ماجستير - جامعة القاهرة ١٩٩٠

ريتشارد ادامز ،
التنمية والتغير الاجتماعى في ريف مصر / ريتشارد ه . ادامز
ترجمة محجوب الشيمى ، بيروت
الديوان للطباعة والنشر (كود: ٧٤ ت م)

سامية محمد
الاتصال الجماهيرى والجمع الحديث - النظرية والتطبيق ١٩٩٨

سهير لطفى ،
المواصفات المجتمعية للمناطق العشوائية - ندوة "التهميش الحضرى والمناطق العشوائية في مصر" - القاهرة - ١٩٩٣

شاهدان شبكة،
الاتجاهات المعاصرة لاسكان ذوى الدخل المنخفض -دراسة تحليلية ودليل مراجعة الانشطة التصميمية لمشاريع النمو المرحلى-
رسالة ماجستير - جامعة القاهرة ١٩٨٤

عبد العزيز عبد الله مختار ،
"التخطيط لاقامة مجتمعات عمرانية جديدة في مصر"
ندوة دراسة الاستيطان في المدن الجديدة (مدينة ٦ أكتوبر ، ومدينة ١٥ مايو)
القاهرة : الجمعية المصرية للدراسات الاجتماعية ، أكاديمية البحث العلمى ١٩٩٣

عبد الله مصطفى لؤلؤ، سعد الكيسى ،
دراسة السكان بين القضايا النظرية والخبرات الواقعية - دار النهضة العربية للنشر والتوزيع ، القاهرة ١٩٩٦

عبد المحسن برادة ،
أنماط توزيع الخدمات التجارية بالمدن الجديدة - ندوة "المدن الجديدة بين التخطيط والتنفيذ"
الهيئة العامة لمركز بحوث الاسكان والبناء - قسم العمارة والاسكان - القاهرة سبتمبر ١٩٩٠

كالفين كالبن وشركاه
"دليل لاعداد المشروعات التنمية الجديدة ومشروعات تحسين البيئة" - ١٩٨٣

ماجدة إكرام عبيد
التطور الاجتماعى في مصر وتأثيره على المسكن المعاصر - كلية الهندسة - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة ١٩٨٦

ماجدة متولى
إدارة وتنفيذ برامج التنمية المتكاملة للمجتمعات الانتاجية في التجمعات العمرانية الجديدة
"ندوة التخطيط العمرانى ودوره في خطط التنمية" جامعة الدول العربية / وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة / الهيئة العامة
للتخطيط العمرانى ، القاهرة، ١٩٩٣

ماجدة متولى
"تطوير المناطق العشوائية بمدينة الاسماعيلية" المؤتمر الاستشارى الأول لمشروع التنمية المتواصلة لمدينة الاسماعيلية
UNDP-UNCHS- الاسماعيلية - يوليو ١٩٩٣

ماجدة متولى

تطوير المناطق العشوائية سلاح ذو حدين ، الاهرام الاقتصادى -

فبراير ١٩٩٤

ماجدة متولى

التنمية المحلية كمدخل لخفض الاسكان في المجتمعات الجديدة ندوة " دور التخطيط والتصميم في خفض تكلفة المشاريع

السكنية " وزارة التجهيز والاسكان - الجمهورية التونسية ١٤-١٦ يونيو ١٩٩٤

ماجدة متولى

تصميم المسكن الملائم والتجمعات السكنية لمناطق الاستصلاح الجديدة غرب النوبارية كنموذج للدراسة

دراسة توثيقية - أكاديمية البحث العلمى ، يوليو ١٩٩٤

ماجدة متولى

تقييم سياسات إدارة التنمية الحضرية في الدول النامية

ورقة العمل الرئيسية للندوة الدولية بإيدجان حول "إدارة الأراضي الحضرية وسياسات التطوير والتنمية المحلية بأفريقيا

والدول العربية " إيدجان ٢١-٢٤ مارس ١٩٩٥ - الجهات المنظمة

UNDP-UMP-UNCHS-AITEC-INTERURBA-WORLD BANK Ministère de
Cooperation International Ministère des Affaires Etrangères-France

ماجدة متولى ، هالة أردش وآخرون

التغيرات الحادثة في مشروعات الاسكان الحكومى دراسة حالة حى حلوان ومدينة نصر بالقاهرة

قسم العمارة والاسكان بمركز بحوث البناء بالتعاون مع جامعة نيوكاسل - إنجلترا ، ١٩٩٤ - ١٩٩٥

محمد عبد السمیع

تقويم سياسات إسكان ذوى الدخل المحدود بمصر في إطار الواقع الاقتصادى والاجتماعى

كلية الهندسة - جامعة اسيوط - ١٩٩٤

محمد عصام على مبروك

تطور صناعة البناء والاسكان في المجتمعات العمرانية الجديدة كلية الهندسة - جامعة الاسكندرية ١٩٨٩

محمد عباس الزعفران،

" العوامل الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية المؤثرة على تخطيط الاسكان بمصر " - القاهرة ١٩٧٥

محمد محمود حسن

دراسة تحليلية لأشواط التصميم العمراني للتجمعات السكنية بالمدينة المصرية كلية الهندسة - جامعة أسيوط ١٩٩٣

محمد الخوله - دراسة تطبيقية عن تطوير وتنمية المناطق العشوائية بجنوب القاهرة أكتوبر ١٩٩٤

محمود محمد جاد

التضخم الحضري في البلاد النامية القاهرة - دار العالم الثالث ١٩٩٣

الدول النامية - تضخم حضري - تضخم ريفي - هجرة

مركز بحوث الإسكان والبناء، قسم العمارة والاسكان

"مشروع التنمية المتكاملة لإستيطان من لا مأوى لهم في التجمعات السكنية حول القاهرة"

حائز على الجائزة الأولى من وزارة التعمير والمجمعات العمرانية الجديدة ، جهاز بحوث ودراسات التعمير ١٩٩٢

مركز المعلومات ودعم إتخاذ القرار

نشرة المعلومات، محافظة أسيوط ١٩٩٧

مريم أحمد مصطفى

الخصائص الاجتماعية والثقافية للمناطق العشوائية - دراسة مدينة الاسكندرية ١٩٩٧

منال البطران،

المحددات الاجتماعية الثقافية وتشكيل الفراغات السكنية ، دراسة في تطوير وتحسين الفراغات العمرانية

بالمجمعات السكنية لمحدودي الدخل في مصر، كلية الهندسة - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة ١٩٩٠

نادية حليم ، أحمد إسماعيل

تقويم السياسة السكانية في مصر ١٩٩٦

نادية حليم ، أحمد إسماعيل

تقويم السياسة السكانية في مصر (المجلد الثاني) تطور البرامج والمشروعات السكانية ١٩٩٦

ناهد صالح ، محمود عبد القادر ، عاطف خليفة
المؤشرات الاجتماعية للتنمية - مسح إجتماعى للأسرة المصرية، ١٩٩٠

نهى فهمى
الخصائص السكانية والظروف العمرانية لمدينة العاشر من رمضان
المركز القومى للبحوث الاجتماعية والجنائية - وزارة التعمير، ١٩٩٠

هالة سعد مكاوى
العلاقة بين خصائص العمران والخصائص الاجتماعية الثقافية للسكان دراسة تطبيقية لمنطقة المعادى
كلية التخطيط الإقليمى والعمرانى ١٩٩٥.

هشام محمود عارف
القدرات الكامنة لذوى الدخل المنخفض فى مشروعات الإسكان
- رسالة ماجستير - كلية الهندسة -
جامعة القاهرة، ١٩٨٨ .

وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق
" الإسكان فى مصر " ، أكتوبر ١٩٩١ .

References

- Acioly C. C. , Settlement Planning and Assisted Self-Help Housing , IHS, 1992 .
- Anzorwna, Eduardo Jorge, Housing the Poor The Asian Experience, The Asian Coolitation of Housing Rights, Philippines, 1994.
- Assaad Ragui & Malak Rouchdy, Proverty and Proverty Alleviation Strategies in Egypt Cairo, January 1998.
- Boonyabancha, S. and Niyom, P., Etudes de Cas Bangkok , Thailand”,1993 .
- Bhatt V., & Others, “How the Other half Builds , “Center for Minimum Cost Housing, Mcgill University Montreal , 1984.
- Center for Development Services, “El- Darrasah / El-Darb El- Ahmar Community Needs Assessment”, Cairo, 1996.
- Davidson F., & Others, Relocation and Resettlement Manual, IHS Rotterdam, Netherlands 1993.
- Dayaratne R., Supporting People`s Place Making, The Role of the Architect in Housing-Experience from Sri Lanka Open House International Vol. 16. No.,4 , 1991.
- Doug, A. T. & Others, Paths to Homelessness- Extreme Poverty and the Urban Housing Crisis, West view press, U.S.A, 1994 .
- El Laithy H., Evaluation the Social Fund for Development Programs to Alleviate Poverty”, Cairo University 1996.

- Gur S.O., Z. Enon., The Changing Socio -Spatial Aspects of Neighborhoods in Turkey and their design implications, Open house International Vol. 16. No. 4, 1991.
- Harber, R., "Designing With the Poorest", Quality in the Built Environment, Conference Proceeding, Open House International Association, 1989.
- Hurley D. D., & Others, Income Generation Schemes, for the Urban Poor -Oxfam, 1990.
- INFURS, "Are Self Help Extensions the Way forward in Multi Story Walk ups ?" Nairobi, Kenya, 1996.
- Kardash H. , "The transformation of Public Housing Provision In Egypt and the Role of Self Help" Ph.D., University of New Castle Upontyne, England, 1993.
- Marulanda, Liliana and Florian Steinberg, Land management and guided Land development in Jakarta, working paper, IHS, 1991.
- Metwally M., "Self Help Communities: Ismailia Experience An Evaluation of Outcomes" XIV IHAS World Congress on Housing, Berlin, 1986 ,
- _____, Urban Land Management, Regularization Policies & Local Development in Egypt, Sponsered by AITEC, Interurba, Dec. 1994.
- Medhat Mahfouz Hassan
Culture, behaviour and Urban Form A study of
Low-Cost Housing with special Referance to Cairo
Ph.d 1978
- Ministry of Foreign Affairs (DVL/OS), Urban Poverty Alleviation , Netherlands 1994.
- Seelig M.Y., The Architecture of Self-Help Communities, Architectural Record Books, U.S.A., 1978 .
- Sharma S.K., Building Centres of India, New Delhi, 1991.

Spence, R. and others, *Jobs from Housing*, IT Publications , Uk. 1993.

- Struyk R. J. and R. M. Ravicz, *Housing Finance in LDCs*, Washington, D.C. 1992.

- Struyk R. J., *Assessing Housing Needs and Policy, Alternatives in Developing Countries*, Washington, D.C. 1988.

- Struyk R.J., and Turner M.A, *Finance and Housing Quality in Two Developing Countries, Korea and The Philippines*, Washington, D. C., 1986 .

- Swan P. J., Emiel A. W. and K.Panchee , & Others *Management of Sites and Services Housing Schemes IHS*, 1983.

- The World Bank, *Housing Enabling Markets to Work, A Policy, Paper*, Washington D.C. 1993.

- Tikram Bhatt and Jesus Novarrete, *The Self-Selection Process: A Simulation Exercise* Open House International Vol. 16, No. 4, 1991.

United Nations Centre for Human Settlements UNCHS (Habitat) *The Incremental Development Scheme, a Case Study of Khuda –Ki- Basti in Huderabad, Nairobi*, 1991 .

- United Nations Centre for Human Settlements UNCHS (Habitat), *Improving Rural Regional Settlement Systems in Africa*, Nairobi, 1994.

- United Nations Centre for Human Settlements UNCHS (Habitat), *Improving the Performance of National Finance Institution in Shelter Delivery*, Nairobi, 1994.

-United Nations Centre for Human Settlements UNCHS (Habitat), *Case Studies of Innovative Housing Finance Institutions*, Nairobi, 1994.

- _____, *Rehabilitation of Inner City Areas: Feasible Strategies*, Nairobi, 1986.

- _____, **National Experiences with shelter Delivery for the Poorest Groups, Nairobi, 1994 .**

Urban Poverty: A World Challenge, Recife International Meeting on Urban Poverty, Habitat II, 1996 .

Urban Poor, Housing Rights in South, Korea & Hong kong. Habitat International Coalition in Mexico, 1991.

**Wilkinson N., Quality in the Built Environment, Conference Proceedings, July 1989
Open House International Association, 1989 .**

Yurekli, Hulya, Design Proposals for Self Help Nucleus Housing Schemes, Open House International, Vol. 15, No 2,3, 1990 .

Vekcey B., Oldham L., Shorter F. C., & Others A place to Live Families and Child Health, In a Cairo Neighborhood, Cairo, Egypt, 1994.

Wegelin, E., "From Building to Enabling Housing Strategies in Asia, " People Poverty and Shelter – Problem of Self-help Housing in the Third World, Methuen & Co. Ltd, NewYork, 1993 .

ملحق (٥) إستمارات البحث الميداني

مركز بحوث الإسكان والبناء

قسم العمارة والإسكان

دراسة توفير الأراضي لذوي الدخل المحدود
في إطار مشروع تجريبي للتنمية العمرانية

أهداف البحث الميداني

- تقييم مشروعات عمرانية قائمة من النواحي العمرانية / الاقتصادية / الاجتماعية
- التعرف على الاحتياجات الفعلية والخصائص الاقتصادية والاجتماعية والثقافية المميزة لفئات منخفضة الدخل والتي تؤثر بأسلوب مباشر أو غير مباشر على تصميم وتخطيط ونظم توفير الوحدة السكنية •

الفئات المستهدفة:

- السكان من فئات الدخل المنخفض
- المشاركين في عملية توفير الأراضي والوحدة السكنية لفئات الدخل المنخفض •
- المسئولين في الأجهزة الحكومية والادارة المحلية
- المقاولين
- الملاك وتجار الأراضي والعاملين في قطاع الاستثمار العقاري الخاص الرسمي وغير الرسمي
- العاملين في القطاع الأهلي المشاركين في تنفيذ برامج تنمية حضرية (عمرانية وبيئية واجتماعية واقتصادية) مثل مشروع الناصرية والصدّاقة وحلوان والنهضة •

مهاور المناقشة مع المسأولين

- ١- أسلوب إدارة وتنمية المشروع.
- ٢- أساليب التمويل والقروض.
- ٣- إستعادة التكلفة والإستمرارية الإقتصادية والتنظيمية حوافز الإستثمار لمحدودى الدخل.
- ٤- المشاركون فى عملية توفير الأراضى والوحدة السكنية .
- ٥- آليات التنفيذ (طرق التنفيذ / توزيع الأدوار)
- ٦- دعم الدولة (التكلفة الفعلية للأرض والمرافق) و سعر بيع الأراضى والوحدات السكنية للأفراد

مركز بحوث الإسكان والبناء

قسم العمارة والإسكان

دراسة توفير الأراضي لذوي الدخل المحدود
في إطار مشروع تجريبي للتنمية العمرانية

محاورة المناقشة مع السكان

- بيانات عامة عن الوحدة السكنية (المسطح / المكونات)
- استخدام الفراغ الداخلي ومدى ملائمة التصميم للإحتياجات اليومية
- استخدام الفراغ الخارجي (المدخل - الرصيف - الفراغات الخارجية)
- العلاقة بين موقع المسكن والعمل
- إحتتمالات استخدام المسكن كموقع للإنتاج
- العلاقات الاجتماعية بالجيران
- الامتداد المستقبلي وإتمتمالات الانتقال الى المدن الجديدة
- وجهة نظر الساكن من حيث الرضا عن الوضع الراهن
- وجهة نظر فئات محدودي الدخل في مشروع إسكان الشباب

متوسط دخل الأسرة:

- المصروف اليومي وبصفة خاصة للطعام والمواصلات
- مصروفات الصيانة (الكهرباء - الغاز - المياه)
- أقساط خاصة بالبناء أو التملك أو الإيجار
- مصروفات شهرية خاصة بالتعليم والدروس الخصوصية والصحة

الأسعار:

- الإيجار الشهري - السعر السائد للإيجار والمقدم
- أسعار التملك
- أسعار الأرض (مسطح م² / ج م² / م)

بيانات يتم تجميعها بالملاحظة:

- مستوى المعيشة : الأجهزة الكهربائية / الأثاث
- استخدامات الفراغ الداخلي
- استخدامات الفراغ الخارجي
- الوضع الحالي للمرافق والخدمات

مركز بحوث الإسكان والبناء

قسم العمارة والإسكان

دراسة توفير الأراضي لذوى الدخل المحدود
فى إطار مشروع تجريبيى للتنمية العمرانية

محاو؁ المناقشة مع السكان

- ١- مهنة رب الأسرة
- ٢- عدد الأفراد المقيمين فى المسكن والمستوى التعليمى.
- ٣- عدد العاملين من المقيمين بالمسكن .
- ٤- الخلفية الإجتماعية للسكان ولماذا إنتقلوا إلى هذا السكن وتاريخ السكن.
- ٥- نوع الحيازة (تملك - إيجار) وكيفية إتمام كل نوع من حيث المقدم والأقساط
- ٦- سليات وإيجابيات المنطقة من وجهة نظر السكان وتقييم الوحدة السكنية من حيث حالة المرافق والخدمات وإقتراحاتم لتحسين الوضع الحالى.
سليات :
إيجابيات :
- ٧- إنفاق الأسرة : الوقود (أنبوبة - غاز) - الكهرباء - المياه - المدارس - الإنفاق اليومى على الغذاء
- ٨- "إذا كان هناك تعديل فى الشقه " لماذا حدث التعديل وهل أصبح يلبي إحتياجات الساكن الآن ؟
- ٩- تصميم المسكن ومدى ملاءمته لإحتياجات الأسرة والإمتداد المستقبلى.
- ١٠- هل يفضل الساكن تملك أرض صغيرة فى إحدى المدن الجديدة أو فى منطقة أخرى حيث يقوم ببناء مسكنه بشروط ميسرة؟
.....
- ١١- كم يمكنه أن يدفع كقسط شهرى؟
- ١٢- هل هناك جمعيات أهلية تقوم بعمل خدمات بالمنطقة:تحسين / محو أمية / مساعدات مادية/ مجالات أخرى؟
.....
- ١٣- وضع المنطقة قبل المشروع وبعد المشروع (إجتماعياً - إقتصادياً / عمرانياً).
- ١٤- عندما تحدث مشكلة فى الشارع (أو الحارة أو المنطقة) هل يقوم السكان بمناقشتها فيما بينهم ومن الذى يتولى عملية التنسيق بين السكان لإيجاد الحلول ؟
.....
- ١٥- أسعار الشقق بالمنطقة (قديماً وحديثاً) والإيجار كيفية الحصول على الشقة أو قطعة الأرض (مقدم أو خلو).
-
- ١٦- أسعار الأراضى - قبل المشروع - المنطقة القديمة - المنطقة الجديدة.

بيانات خاصة بالمبنى :

المنطقة	رقم النموذج
تاريخ الزيارة	رقم المبنى

ملاحظات	رقم التقييم () رقم الصورة	البيانات	نقاط الدراسة
			عمر المبنى
		ممتاز <input type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> متوسط <input type="checkbox"/> ردي <input type="checkbox"/>	حالة المبنى
			عدد الأدوار
			عدد الغرف بالوحدة
		تليك <input type="checkbox"/> ايجار <input type="checkbox"/>	نوع المييزة
		مبان هيكلية <input type="checkbox"/> حوائط حاملة <input type="checkbox"/>	الانشاء
		طوب <input type="checkbox"/> خرسانة <input type="checkbox"/>	مواد البناء
		خشب <input type="checkbox"/> حجر <input type="checkbox"/>	
		طين <input type="checkbox"/> صاج <input type="checkbox"/>	
		طوب نبي <input type="checkbox"/> غيره يذكر <input type="checkbox"/>	
			عدد سكان الوحدة
			عدد سكان المبنى
		سكني <input type="checkbox"/> ورشه <input type="checkbox"/>	استخدام الفراغ
		محل <input type="checkbox"/> غيره يذكر <input type="checkbox"/>	الداخلي
		حديقة <input type="checkbox"/> ورشه <input type="checkbox"/>	استخدام الفراغ
		محل <input type="checkbox"/> غيره يذكر <input type="checkbox"/>	الخارجي
		مياه <input type="checkbox"/> كهرباء <input type="checkbox"/>	وجود المرافق
		صرف صحي <input type="checkbox"/> غاز <input type="checkbox"/>	
		ممتاز <input type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> متوسط <input type="checkbox"/> ردي <input type="checkbox"/>	حالة المرافق
		انشاء هيكلي <input type="checkbox"/> حوائط حاملة <input type="checkbox"/>	التعديل في المبنى
		ممتاز <input type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> متوسط <input type="checkbox"/> ردي <input type="checkbox"/>	حالة الاضافات

اسم الباحث :

بيانات خاصة بالمنطقة :

	المنطقة
	تاريخ الزيارة

ملاحظات	رقم الفيلم () رقم الصورة	البيان	نقاط الدراسة
		<input type="checkbox"/> الفرعي <input type="checkbox"/> الرئيسي	عرض الطريق
		<input type="checkbox"/> طريق ترابي <input type="checkbox"/> طريق أسفلت	نوع الطريق
		<input type="checkbox"/> غيره <input type="checkbox"/> طريق غير مسفلت	
		<input type="checkbox"/> لا يوجد <input type="checkbox"/> يوجد	الانارة
		<input type="checkbox"/> لا يوجد <input type="checkbox"/> يوجد	القمامة
		<input type="checkbox"/> لا يوجد <input type="checkbox"/> يوجد	أثار طفح المجاري
(ملاحظات عن موضع الخدمات و كفاءتها)		<input type="checkbox"/> مواصلات عامة <input type="checkbox"/> مدارس	الخدمات الموجودة بالمنطقة
		<input type="checkbox"/> حدائق <input type="checkbox"/> أسواق	
		<input type="checkbox"/> جوامع <input type="checkbox"/> مكتب بريد	
		<input type="checkbox"/> غيره <input type="checkbox"/> مطافئ	

خريطة الموقع :