

الاسكان فى إقليم القاهرة

محافظات القاهرة والقليوبية والجيزة

ومدينة العاشر من رمضان

## الجزء الأول :

### الأوضاع والثوابت القائمة

- ١- تطور الانماط الاسكانية في اقليم القاهرة
- ٢- التشريعات والقوانين الحاكمة للاسكان
- ٣- الاجهزة العامة والخاصة التي تعمل في مجال الاسكان الرسمي بأقليم القاهرة
- ٤- خطط تمويل مشروعات الاسكان
- ٥- الاسكان الغير رسمي والاسكان الهامشي
- ٦- عدم تناسب اعداد الاسر واعداد الوحدات السكنية
- ٧- المؤشرات العامة للاسكان الحضري

## الجزء الثاني :

### الهيكل والسياسات العمرانية

- ١- تطوير التشريعات المتعلقة بالاسكان
- ٢- تحديد دور الحكومة ودور السبلات
- ٣- سياسة استخدامات الاراضي
- ٤- سياسة الاسكان
- ٥- اسكان محدودى الدخل

## الجزء الثالث :

### الصور القطاعية - الاسكان

- تحديد حجم الاسكان المطلوب لاقليم القاهرة في الفترة من ١٩٩٧ حتى ٢٠١٧ بأنواعه المختلفة

## الجزء الأول الأوضاع والثوابت القائمة

### موقف الإسكان

#### (١) - تطور الأنماط الإسكانية في إقليم القاهرة

يشتمل إقليم القاهرة على تجمعات بشرية متباينة أشد التباين تتمثل فيما يلي :-

- ١ - مدينة عملاقة ذات طبيعة خاصة تشمل عمليا على القاهرة وسدينة الجيزة
  - ٢ - مجموعة من المدن المتوسطة والصغيرة مثل مدينة بنها عاصمة محافظة القليوبية وعواصم المراكز المنتشرة في محافظات الإقليم
  - ٣ - مجموعة القرى الريفية بكل من محافظة القليوبية والجيزة
- ونظرا للاختلاف البين بين هذه المجموعات الثلاث في أنماط الإسكان والتي تكاد لاتجمعها خصائص مشتركة كما لايحدها اطار واحد ولكل منها خلفيتها التاريخية والجغرافية المختلفة فقد روى أنه من الأفضل دراسة نمط الإسكان في كل مجموعة على حدة

#### أولا : القاهرة

##### حلفيه عامه

ومن الملاحظ أن القاهرة ليست مدينة واحدة متجانسة بل هي في حقيقة الامر عدة مدن متجاورة تفصل بينها خطوط واضحة وبنين، كل منها له عصر من العصور التاريخية وتحفظ كل منها سمات هذا العصر التخطيطية والعمرانية بل وبنمط الحياة الذي كان سائدا . أن الانتقال من مدينة الى أخرى يعنى الانتقال من حقبة تاريخية الى حقبة أخرى أكثر قدما . لذا فإنه يمكننا القول أن القاهرة في حقيقة الأمر عبارة عن ثلاث مدائن متتالية الاولى هي المدينة التراثية والثانية هي قاهرة القرن التاسع عشر والنصف الأول من القرن العشرين والاخيرة هي الامتدادات الكبيرة التي تمت خلال الأربعة عقود الأخيرة .

وكان نمط الانتقال السكاني من مدينة الى أخرى يكاد يكون واحدا في كل حالة وهو عبارة عن انتقال أبناء الطبقة العليا الى خارج المدينة القديمة يليها انتقال الطبقة الوسطى تاركين ورائهم الطبقة الدنيا . وهكذا تتكرر نفس الحركة عبر التاريخ دائرة بعد دائرة من الامتداد العمراني الى الخارج حتى وصلت القاهرة الكبرى الى ما هي عليه الان متخذة شكل مروحة تقريبا قاعدتها تلال المقطم الممتد من مصر الجديدة شمالا الى حلوان جنوبا .

أقامت المدينة التراثية دول متتالية من الطولنيين الى الأيوبيين الى المماليك وأخيرا دولة العثمانيين وأضاف كل دولة من هذه الدول من الروائع المعمارية ماجعل القاهرة بحق تمثل أكبر تجمع للثقافات الاسلامي المعماري والتخطيطي في العالم كد . وتمتاز المدينة التراثية بتجانس واتساق عظيمين كما أن لها سمات مدينة العصور الوسطى والتي تتمثل في الأحياء المهنية المتخصصة والشوارع المتعرجة الضيقة والبيوت المفتوحة الى الداخل وشبه مغلقة تقريبا على الخارج فيما عدا نوافذ ضيقة ذات مشربيات . وتخرق هذه المدينة شرايين رئيسية أهمها شارع المعز والغورية ويمتد من باب النصر شمالا الى باب زويلة جنوبا وكذلك شارع مارسينا الممتد من ميدان السيدة شرقا الى ميدان القلعة غربا مارا بمسجد ابن طولون، ويقع على هذين الشرايين مجموعة المباني الاسلامية ذات الشهرة العالمية وكذلك الوكالات والخانات ومراكز التجارة في ذلك العصر .

أما المدينة الثانية مدينة القرن التاسع عشر فقد أنشئت عقب الأنفتاح الكبير على الحضارة الغربية فسي أوائل القرن التاسع عشر بعد تغلغل النفوذ الأوربي في كافة مجالات الحياة المصرية . وساهم في تخطيط وبناء هذه المدينة ولادة وحكام الأسرة العلوية الحاكمة في ذلك الوقت والجاليات الأجنبية والطبقة العليا من

المجتمع المصري • وتشمل هذه المدينة الأحياء الآتية: منطقة وسط المدينة وهي المركز الرئيسي للنشاط التجاري والمالي والمهني وأحياء الزمالك وجاردن سيتي والمعادي وهي أحياء سكنية للجاليات الأجنبية وأبناء الطبقة العليا من المجتمع المصري • ثم أحياء العباسية والمنيل وشبرا لسكنى الطبقة الوسطى بشرائحها المختلفة • ثم جاءت أخيرا مصر الجديدة لتجذب أثريا هذه الطبقة من المصريين والأجانب في النصف الأول من القرن العشرين • وقد ساعد على تعمير جاردن سيتي وجزيرة الزمالك استقرار النيل في مجراه الحالي بعد بناء خزان أسوان في بدايات هذا القرن • كما أصبح من الممكن أيضا تعمير الضفة الغربية للنيل من ناحية الجيزة وقد ساعد على تعمير كل من الزمالك وجاردن سيتي ومصر الجديدة والمعادي الانتعاش الاقتصادي الذي شهدته مصر في الربع الأول من هذا القرن بعد أزمة الديون الشهيرة •

وقد أقيمت هذه الأحياء جميعها على نمط التخطيط الغربي بمدارسه المختلفة خصوصا النمط الباريسي في تخطيط وسط المدينة • وكان للخبديوى أسماعيل دوره الكبير في تعمير هذه المنطقة خصوصا عندما نقل مركز الحكم الى قصر عابدين بعد أن ظل في القلعة قرايه ألف عام • وشق طريق محمد علي ببواكبه المشهورة لسيرط المدينة القديمة سديسه الجديدة • أما الأحياء السكنية فكانت أوروبية الطابع بطرزها المختلفة فأنشأت المعادي على نمط البيوت الريفية الإنجليزية وأنشأت بأحياء الزمالك وجاردن سيتي قصور متميزة معماريا على نمط طراز القصور الفرنسية والاطالية ولما وجد مثل هذا التجمع المنار من العمارة ما بعد الكلاسيكية (قبل أن يهدم الكثير منها) في أي عاصمة أخرى حتى عواصم الغرب • وحاولت مصر الجديدة أن تعطي لمبانيها طرازا إسلاميا وأن كانت غربية التخطيط •

أما أحياء الطبقة الوسطى فكان لها طابعها المميز أيضا • شريان رئيسي (شارع العباسية - شارع شبرا - شارع المنيل) تسير فيه وسائل المواصلات العامة وتقع به الأنشطة المهنية والتجارية والترفيهية ويسكن على جانبيه الشريحة العليا من أبناء هذه الطبقة ثم شوارع سكنية خلفية • أما المدينة الثالثة فتتمثل في الامتدادات الكبيرة التي تمت خلال الأربعين سنة الماضية حول المدينة الوسطى والتي جاءت بها المتغيرات الجذرية الاجتماعية والاقتصادية التي شهدتها مصر في هذه الفترة وشملت هذه الامتدادات مدينة نصر ومدينة الأوقاف وامتدادات أحياء المعادي ومصر الجديدة وحلوان وشبرا ومنطقة الهرم بالجيزة • ثم ظهرت في العشرينات سنة الماضي الأحياء العشوائية لتحيط المدينة من كل جوانبها تقريبا • ومن الملاحظ عموما أن هذه الامتدادات الأخيرة تجاوزت كل محاولات التخطيط العمراني التي بذلت لتنظيمها وتحديد اتجاهاتها كما أن طرازها المعمارية ليست على نفس الدرجة والقيمة التي كانت لأحياء المدينة الوسطى (مدينة القرن التاسع عشر والنصف الأول من القرن العشرين) بل اتسمت بعدم التجانس الشديد •

ويجب الإشارة في هذا المجال الى عدة حقائق أساسية :

- ١- كان للمدينة التراثية طابعها الأصيل الخاص بها كما كان للمدينة الوسطى أيضا طابعها الأوربي المتميز وكان لها قيمة حضارية كبيرة ويرجع ذلك في المقام الأول أنه لكل منها وحدة متكاملة في الثقافة وفسي نمط الحياة أديا بالضرورة الى وحدة في التخطيط والعمارة •
- ٢- لا تتمتع المدينة الثالثة (مدينة الأربعين سنة الأخيرة) بهذه القيمة الحضارية في تخطيطها ومعمارها كما ينقصها الى حد كبير وحدة الثقافة ووحدة نمط الحياة وقد أدى ذلك الى تنافر شديد في التخطيط والعمارة. وقد اتسمت هذه المدينة بالسرعة الكبيرة في الامتداد والتغيير ولذا فأنها لم تنمو حسب تخطيط وفكر مسبق مثل سابقتها • ويرجع كل ذلك الى أن قوى وعوامل التغيير كانت أقوى وأسرع من ميكانيكية التخطيط • كما تجدر الإشارة الى أن مساحة هذه الامتدادات والتي أنشأت في أربعين عاما فقط تزيد عن مساحة المدينتين الأولتين والتي تم أنشائها فيما يزيد على الألف عاما بما لا يقل عن ثلاث مرات •
- ٣- كانت كل من المدينة التراثية والمدينة الوسطى شبه مغلقة على ساكنيها تمثل كل منها حياة منفصلة تماما عن الأخرى ثم جاءت المدين الثالثة في عصر اتسم بالثورية وتم فيه فتح القنوات بين المدن الثلاث مما أدى الى اختلاط الأنشطة واختلاط الشرائح الاجتماعية كما أدى الى تصادم قيمي وسلوكي بين هذه الشرائح

وتصادم أيضا في المصالح والنظلمات انتهى الى ما نراه الآن من قلق وتشويه عمراني شمل المدن الثلاث التراثية والوسطى والحديثة . لقد تحولت القاهرة في هذه الفترة من مدينة عاصمة الى مستودع ضخم لكل الأنشطة البشرية أنتاجية كانت أم غير إنتاجية وكذلك تخلت عن دورها العمراني القيادي لتصبح تجمعا للأحياء المتباينة تستهلك الكثير من حيوية وموارد الدولة .

### تطور نمط الإسكان في القاهرة

يمكن أن نقسم الفترة الزمنية الممتدة من منتصف هذا القرن الى أواخره الى ثلاث فترات الأولى من الخمسينات الى أوائل الستينات، والثانية من أوائل الستينات الى منتصف السبعينات، والثالثة من منتصف السبعينات الى الآن . فالى حد ما تعتبر كل فترة منها مختلفة عن الأخرى على الرغم من انتمائها جميعا الى مرحلة واحدة . تميزت الفترة الأولى باهتمام حقيقي باسكان محدودى الدخل وبالإسكان العمالي الملحق بالمراكز الصناعية الكبيرة أما الفترة الثانية فقد تميزت بالاتجاه نحو الإسكان المتوسط والاختفاء التدريجي لاسكان محدودى الدخل والإسكان العمالي . وشهدت الفترة الثالثة ظهور الإسكان الفاخر مع استمرارية الاهتمام بالإسكان المتوسط كما شهدت هذه الفترة أيضا الانتشار الكبير للإسكان العشوائى الغير رسمى كنتيجة طبيعية لاختفاء الإسكان محدودى الدخل الرسمى .

خلال الفترة الأولى أعطت الإدارة في مصر اهتمام حقيقي لاسكان ذوى الدخل المحدود . فأقامت في عام ١٩٥٤ شركة التعمير والمساكن الشعبية وشارك في تأسيسها بجانب الحكومة كبرى البنوك وشركات التأمين فى ذلك الوقت واسند اليها مهمة اسكان الفقراء . وقد أسست هذه الشركة العديد من مشروعات المساكن الشعبية بالقاهرة أما مكان أحياء قديمة منهالكة مثل منطقة زينهم وشبرا أو فى مواقع جديدة مثل مشروعات اسكان امبابه غربا وحلوان جنوبا وحمية الزيتون شمالا . وجاء التخطيط عامة فى صورة بلوكات متشابهة رتيبة ومتراصة تضم شققا سكنية وتفصل بينها مسافات ضيقة وكانت تنقصها الخدمات الاجتماعية الاساسية وكذلك المساحات الخضراء . لقد بنيت أنواع مختلفة من الوحدات السكنية فمنها ما كان يتكون من حجرة واحدة أو حجرتين أو ثلاثة حجرات وكانت أكثرها قبولا هى الوحدات المكونة من ثلاثة حجرات اذ أنها توفر مساحة كافية للعائلة الكبيرة ومن ناحية أخرى يمكن للعائلة الصغيرة أن تعيش فى حجرة وتوَجُر باقى الحجرات من الباطن لكي تؤمّن دخلا أضافيا شهريا . وبلغ مجموع ما أنشأ فى القاهرة خلال هذه الفترة ٥٢٥٠ وحدة، وبلغ عدد الوحدات المكونة من ثلاثة حجرات ٤٧٠٠ وحدة أى أكثر من ضعف عدد الوحدات الأخرى، وتراوحت مساحة الوحدات السكنية بين ٢٥ متر مربع للوحدات الصغيرة و٦٥ متر مربع للوحدات الكبيرة بمتوسط عام حوالى ٥٢ متر مربع وبلغ متوسط المساحة المخصصة للفرد ١٠ متر مسطح وهو ما كان يعتبر معدلا معقولا بالمقارنة بهذا النوع من المساكن فى البلدان الأخرى فى ذلك الوقت .

كما اتجهت الدولة أيضا فى هذه الحقبة الى انشاء مدن سكنية لعمال وموظفى المراكز الصناعية الكبرى التى أقيمت فى هذا الوقت مثل المدينة العمالية الملحقة بمصنع الحديد والصلب بحلوان وكذلك المدينة العمالية بأبو زعبل لموظفى وعمال هيئة السكة الحديد . واشتملت هذه المدن العمالية على كافة ما يلزمها من وحدات سكنية وخدمات تجارية وترفيهية وتعليمية وصحية وكانت فى حقيقة الأمر مجتمعات عمرانية متكاملة . وكذلك تم التوسع فى إقامة مشروعات اسكان خاصة بموظفى الحكومة . وقد أقيمت هذه المشروعات فى مناطق حلمية الزيتون وحلوان والعباسية والمنيل وتراوحت مساحة الوحدة السكنية بين ٩٠ متر مربع للوحدة المكونة من ثلاثة حجرات و١٢٠ متر مربع للوحدة المكونة من أربعة حجرات .

أما الفترة الثانية وهى من بدايات الستينات الى منتصف السبعينات فقد شهدت تقلص ملحوظ فى الإسكان الشعبى فلم ينشأ خلالها الا حوالى ١١٪ مما أنشأ فى الخمسينات . كما هبط تدريجيا أيضا عدد الوحدات السكنية التى أنشأت لعمال وموظفى المراكز الصناعية حتى توقف هذا الإسكان تماما . وصاحب الانحسار فى الإسكان الشعبى والإسكان العمالي انتعاش فى الإسكان المتوسط . فقد سجل مأنشأ فى هذه الفترة من الإسكان المتوسط زيادة قدرها ٢٢٥٪ عما أنشأ فى الخمسينات وبحول الاهتمام الرسمى للدولة من اسكان الشريحة محدودة الدخل الى الإسكان المتوسط وفوق المتوسط وكان هذا التحول بالغ الأثر على مسار الحياة الحضرية فى مصر .

في بداية الستينات أمتت شركة مصر الجديدة وشركة المعادى بجانب شركات عقارية أخرى كما تم تأسيس شركة مدينة نصر. وقامت هذه الشركات الثلاثة بدور اساسى فى التعمير وبناء المساكن وساعدت على توسع ونمو القاهرة شرقا، وفي نفس الوقت أخذت مدينة الأوتاف في الاستداد فربما وضعت بالكامل الى الأوقات المهنية وقسمت الى مدينة المهندسين ومدينة الصحفيين ومدينة هيئة التدريس ومدينة الضباط وغيرهم. وفقدت المعادى وهليوبوليس طابعهما التقليدى كسكن للشريحة العليا من المجتمع وأصبحتا الى جانب مدينة نصر ومدينة المهندسين الاحياء السكنية الجديدة للطبقة الوسطى الصاعدة .

وفي عام ١٩٧١ أنشأت الهيئة العامة لتعاونيات البناء للإشراف على تطوير الجمعيات التعاونية فى مجال الاسكان. وتوسعت الهيئة تدريجيا حتى أصبحت الاداة الرئيسية لتوفير المساكن للطبقات المتوسطة من المجتمع . ونام الافراد وكذلك المؤسسات السكنية بتشغيل الجمعيات التعاونية. وكان رسم سبيل مشروعات هذه الجمعيات بواسطة مدخرات الاعضاء والقروض الميسرة التى تتيحها الدولة. ولاشك أن الزيادة فى عدد تعاونيات الاسكان خلال العشرين سنة الأخيرة جاء نتيجة لسياسة الحكومة فى استثمار مبالغ كبيرة فى مجال الاسكان من خلال هذه الهيئة وماأتاحته من قروض ميسرة لها .

أما الفترة الثالثة والاحيرة منذ منتصف السبعينات وحتى الآن فقد حملت معها تحولا أساسيا فى الواقع الاسكانى فى القاهرة. توقف بناء المساكن منخفضة التكلفة بشكل رسمى واستبدل هذا النوع من المساكن بالاسكان العشوائى الذى أصبح السمة الرئيسية للاسكان فى القاهرة. فى نفس الوقت استمر الاسكان المتوسط فى النمو والامتداد فى نفس مواقع التقليدية فى المهندسين وهليوبوليس ومدينة نصر والمعادى والمقطم وحلوان بينما ظهر الاسكان الفاخر بعد عقدي من الغياب ولكن بشكل مختلف فأقيمت أبراج الاسكان الفاخر وبالذات على شاطئ النيل فأعطت القاهرة بأرتفاعاتها الكبيرة بعدا جديدا لم تعرفه من قبل .

أصبح الاقتصاد أقل مركزية عن دى قبل وتبنت الحكومة سياسة الانفتاح وتشجيع الاستثمار الاجنبى والعربى والمحلى. وازداد عدد المصريين العاملين بالبلاد العربية زيادة كبيرة. وسئل مدخراتهم عنعرا هاما من عناصر الاقتصاد القومى. لقد وجه الافراد العاملون بالخارج جزءا من مدخراتهم الى البناء وخلفوا بذلك حاجة كبيرة الى الاسكان المتوسط. وكذلك أدى وجود عدد كبير من المستثمرين الاجانب والعرب الى زيادة الطلب على الاسكان فوق المتوسط والفاخر .

تتركز المباني السكنية الفاخرة فى ثلاثة مواقع رئيسية وهى الزمالك وجاردن سيتى وبطول شاطئ النيل خصوصا المنطقة الواقعة على الشاطئ الغربى والممتد من كوبرى قصر النيل وحتى كوبرى الجزيرة مرورا بكوبرى الجامعة وكذلك المنطقة الواقعة على الشاطئ الشرقى فى المعادى. وتمت فى هذه المناطق ازالة الفيلات والقصور القديمة لتحل محلها العمارات العالية، كما تم بناء أكثر من مبنى على بعض القطع الكبيرة وأضيفت أدوار جديدة الى المباني القائمة. لقد فقدت القاهرة فى هذه المناطق ثروة معمارية لاتعوض واخفقت المساحة الخضراء وازدادت الكثافة البنائية والكثافة السكانية زيادة كبيرة أكثر مما تحتلها سعة الطرق والمرافق العامة بهذه الأحياء .

استمر الاسكان المتوسط فى النمو والامتداد فى أحيائه التقليدية كما سبق ذكره. وتعرضت هذه الاحياء لنفس التحول الذى حدث للزمالك وجاردن سيتى، فأضيفت طوابق جديدة للمباني القائمة وحلت المباني متعددة الطوابق محل الفيلات المستقلة، وشيدت الابراج العالية على القطع الخالية. وكما هى الحال فى الزمالك وجاردن سيتى أيضا ظهرت الأنشطة التجارية، وأصبح المزج بين الوحدات السكنية والوحدات المستخدمة لأغراض تجارية أحد الملامح المشتركة بين كل هذه الاحياء .

وفي عام ١٩٧٩ أنشأ بنك التعمير والاسكان وقام هذا البنك بدور فعال فى توفير الاسكان المتوسط أيضا وأعتمد فى تنفيذ مشروعاته مثل هيئة تعاونيات البناء على مدخرات الافراد والقروض الميسرة التى تتيحها الدولة. وقد زيدت سنويا هذه القروض حتى بلغت حوالى عشرة مليارات فى الفترة من ١٩٨٢ حتى ١٩٩٥ ذهبت جلها للاسكان المتوسط. وفى ظل قوانين الاستثمار تم تأسيس العديد من الشركات العقارية التى تعمل فى مجال الاسكان وقامت هذه الشركات بالكثير من مشروعات الاسكان المتوسط والاسكان الفاخر على السواء .

ونظرا لعدم الاهتمام العام بالسكان محدودى الدخل فقد أخذت هذه الشريحة الاجتماعية الأمر بيدها وأقامت في هذه الفترة أحياء سكنية عشوائية خارج الإطار الرسمى للدولة حول الكتلة السكنية للقاهرة الكبرى في كافة الاتجاهات وكذلك داخل المدينة في الفراغات الفاصلة بين أحيائها. ويبدو أن أجهزة الدولة رأيت في هذا النوع من الإسكان حلا لمشكلة الإسكان في القاهرة وغيرها فأعوضت عنها عنه وتركته ينمو بلا ضوابط بصرف النظر عما يحمله من سلبيات خطيرة .

وباختصار يمكن القول بأن هذه الفترة الثالثة هي فترة ازدهار الإسكان العشوائى بامتداداته السرطانية من ناحية وازدهار الإسكان المتوسط وفوق المتوسط والفاخر من ناحية أخرى .

#### ثانيا : النسل الاسكانى للسكن المتوسط والسكن الصغير باقليم القاهرة

تتمثل الوظائف التقليدية للمدينة المصرية فى أنها :

- ١- مركز ادارة المحافظة أو ادارة مجموعة القرى التى تدخل فى نطاق مسئولياتها الادارية وهو ما يطلق عليه فى النظام الادارى الحالى بالمركز .
- ٢- مركز صناعة الادوات والمهمات التى تستخدم فى الزراعة
- ٣- مركز تجميع وتخزين المحاصيل الزراعية لاعادة توزيعها أو تصديرها للخارج
- ٤- مركز تصنيع المنتجات الزراعية كحلج القطن وصناعات النسيج والزيت وغيرها
- ٥- مركز تجارى للمحافظة أو المنطقة المحيطة بالمدينة، كما أنها مركز تسويق الحاصلات الزراعية والبذور والاسمدة اللازمة للزراعة

من ذلك يتبين أن المدينة المصرية كانت مرتبطة ارتباطا وثيقا بالنشاط الزراعى الذى ساد البلاد أحقابا طويلة وأن القرية والمدينة هما فى حقيقة الأمر قطبان لنمط واحد من الحياة هى الحياة الزراعية ذات الدورات المنتظمة والاختلاف بينهما إنما يعكس الاختلاف بين طبيعته الإنتاج من ناحية وطبيعته التسويق والادارة والتصنيع من ناحية أخرى لنشاط معيشى واحد هو الزراعة النهرية

وقد انشأت هذه المدن على امتداد النهر وفروعه والترع المنفرعة منها وهى عبارة عن كتلة بنائية دائرية أو شريطية ويتلخص نمطها التخطيطى فيما يلى :

- ١- وجود شريان أساسى فى قلب المدينة تقع على جانبيه الأنشطة التجارية والترفيهية والمهنية الرئيسية وغالبا ما يبدأ هذا الشريان بمحطة السكة الحديد وهو يمثل عصب المدينة ومركزها العمرانى وهناك محاور أخرى ثانوية عمودية أو موازية للمحور الرئيسى وتعتبر الأنشطة بها امتدادا لانشطة الشريان الاساسى
- ٢- يتفرع من الشريان الرئيسى والمحاور الفرعية طرق أقل اتساعا تمتد داخل الكتلة السكنية للمدينة وتقع عليها الخدمات المرتبطة مباشرة بالسكن والسكان
- ٣- تمتد واجهة المدينة بطول النهر أو الترع التى تقع عليها وتشمل المباني الادارية والبنوك ودور العبادة بجانب بعض المساكن المتميزة
- ٤- تشمل الكتلة السكنية الرئيسية على سكن الطبقة الوسطى ويقع على حوافها بعض الأحياء الحرفية ويختص كل حى منها بحرفة واحدة مثل حى الصيادين والصاغة والحدادين وغيرها وهى بذلك أشبه بقاهرة العصور الوسطى حيث يجتمع أبناء الحرفة الواحدة فى حى واحد مثل الصاغة والخيامية والمغربلين وماشابهها
- ٥- يقع فى طرف المدينة حى متميز يسكن فيه الطبقة العليا من المجتمع الحضرى وأبناء الجاليات الاجنبية بمعدلات تخطيطية ومعمارية تفوق كثيرا المعدلات السائدة فى المدينة الاصلية ويشتمل التركيب الاجتماعى للمدينة على الطبقة الوسطى بشرائحها المختلفة المتعددة وكان قلب هذه الطبقة شريحة الموظفين بمستوياتهم المختلفة وكان وجود الجاليات الاجنبية الكبيرة مثل اليونانيين والاطاليين والارمن التى تكاثر عددها وعظم شأنها فى فترة ما بين الحربين العالميتين الاولى والثانية - أحد المظاهر الرئيسية للمجتمع الحضرى ويؤكد القول بمفهوم عام أن المجتمع الحضرى - شأنه فى ذلك شأن المجتمع الريفى - ما زال مجتمعا متماسكا ومتجانسا وله قيمه الاجتماعية والدينية المستقرة .

خلال الحقبة الاربع الاخيرة استجد على مجتمع المدينة متغيرات جذرية عميقة أفقدته تجانسه الذى عرف به طويلا ويمكن ايجار هذه المتغيرات فيما يلي :

١- نشأ حول المدينة بعض الصناعات حتى أصبحت احدى الوظائف الهامة التي أضيفت الى الوظائف التقليدية لها ومن الملاحظ أن توطىء المنشآت الصناعية بين المدن قد تم بطريقة غير متوازنة وليس على أساس خطة تنموية قومية شاملة

٢- انشاء الجامعات الاقليمية وفروعها والمعاهد العليا فأصبحت بعض المدن مركزا للتعليم الجامعى والعالى بعد أن كان ذلك قاصرا على القاهرة الكبرى والاسكندرية وقد أحدث ذلك تغييرا أساسيا فى الهيكل الاجتماعى والعمرانى للمدينة

٣- التوسع فى القطاع العام توسعا كبيرا أدى الى أن شريحة الموظفين بالمدينة لم تعد قاصرة على موظفى الحكومة بل شملت موظفى شركات وهيئات القطاع العام وأصبحت هذه الشريحة أكبر حجما أعمق أثرا فى النمط الحضرى للمدينة

٤- انشاء الطريق الزراعى السريع بين القاهرة والاسكندرية مخترقا محافظة القليوبية أدى الى معدل نمو عالى للمدن الواقعة عليه مثل قليوب وبها فاق معدل نمو المدن الأخرى البعيدة عنه

٥- أدى الغاء نظام البلديات واستبداله بنظام الحكم المحلى - نظام الادارة المحلية - الى نقل مركز ثقل الاعتماد الحكومى من المرافق والخدمات البلدية الى مجالات أخرى مما أدى الى اهمال ملحوظ لهيكله والمرافق والخدمات وعدم احكام الرقابه على قوانين التنظيم والمباني داخل المدينة وفى امتداداتها الى الخارج . نتيجة لهذه المتغيرات وللزيادة السكانية الكبيرة فقد امتدت المدينة فى كل اتجاه ممكن على الاراضى الزراعية الخصبة المحيطة بها متجاوزة فى ذلك الحدود التي كانت تحددها فى الماضى مثل الترع وشريط السكة الحديد وغيرها . وأغلب هذه الامتدادات كان عشوائيا على أراضى غير مخططة وبدون تراخيص بناء . وكما حدث فى القاهرة فقد أختفت فى هذه المدن أيضا الحدود الفاصلة بين أحيائها التي كانت تحفظ لكل حى طباعة الخاص واختلطت فيها الأنشطة السكنية بغيرها من الأنشطة السهنية والتجارية والحرفية وفقدت الى حد كبير طابعها التقليسى الحضرى .

### ثالثا : نمط الاسكان الريفى

ان النظام القروى التقليدى ولد أساسا من دورات زراعية ثابتة ووسائل يدوية فى العمل والانتاج، وقيم وعلاقات اجتماعية مستقرة يمتد جذورها الى أعماق التاريخ وقد استمدت القرية قيمها السلوكية من منبعين دائمين أولهما: الطبيعة الزراعية النهريية للحياة القروية ومانرضه من مشاركته وتعاون اجتماعى . وثانيهما: احساس دينى بالغ العمق استقر فى ضمير القروى المصرى منذ بدأ حياة الزراعة والاستقرار فى الوادى جنوبا والدلتا شمالا . وقد جمعت هذه القيم أفراد القرية جميعا فى شبه وحدة اجتماعية متجانسه رغم التباين الطبقي والاسرى فى ذلك الوقت مما جعل من القرية وحدة منغلقة لها شخصيتها الانطوائية وذاتيتها الخاصة . أما علاقاتها مع غيرها من القرى والمدن فلا تتعدى العلاقات الوظيفية الضرورية .

وقد انعكست طبيعة الحياة الاجتماعية والاقتصادية على تخطيط القرية فنراها عبارة عن كتلة سكنية دائرية الشكل تقريبا يحيط بها طريق خارجى لايزيد عرضه فى معظم الاحوال عن ستة أمتار ويتفرع منه طرق أخرى أقل فى العرض وغير مستقيمة ومتوغلة داخل الكتلة السكانية . وقد يحمل عرض بعض تلك الطرق الثانوية السى مترين وغالبا ماتكون نهايتها مسدودة دون الالتقاء بممرات أخرى وهى جميعا ترابية . كما أثر النظام الاجتماعى الاقتصادى التقليدى تأثيرا كبيرا على طريقة بناء وتصميم المسكن الريفى بأقسامه المختلفة والتي تشمل قسما مغطى للمعيشة وقسما ثانيا للحيوانات والدواجن والتخزين والقسم الثالث عبارة عن فناء مكشوف تمتد الأنشطة المعيشية اليه . واستخدمت مواد البناء المحلية فى الانشاء فأقيمت أغلب المساكن من دور واحد بالطوب اللبنى وقليل منها استخدم الطوب الأحمر ولم يتجاوز ارتفاعها دورين .



- ونتيجة لعوامل حضارية ولزيادة السكان اختل النظام التقليدي للقرية وأضح المجال لمتغيرات جديدة ويعكس أن دورها في التغيير في التركيب الاجتماعي والسكاني للقرية الى العوامل الاتية :
- ١- التغيير الاجتماعي الذي صاحب قوانين اصلاح الزراعى فى أواسط هذا القرن ومانتج عنه من اختفاء الملكيات الكبيرة وظهور طبقة من صغار الملاك كانوا أصلا معدمين أو أجراء. وقد أدى هذا التغيير الى تقارب طبقي وعلاقات اجتماعية مختلفة عما كانت فى الماضى .
  - ٢- التوسع فى التعليم العام بدرجاته المختلفة مما أتاح لصغار القرية وشبابها فرصة كبيرة للتعلم وترك الزراعة مهنة الآباء والاجداد والبحث عن مهى حصرية تتيح لهم فرصة أكبر لارتقاء السلم الاجتماعى درجة بعد أخرى. وقد أستقر عدد من هؤلاء المتعلمين بالقرية لطبيعة عملهم أو لعدم توافر مساكن بالمدينة. وتجدر الاشارة الى أن التوسع فى انشاء الجامعات الاقليمية ساعد على انتشار التعليم العالى كما ساعد على بعض الرواج الاقتصادى فى المجتمعات الريفية المحيطة بها .
  - ٣- تحسن وسائل المواصلات والاتصالات والاعلام قد ساهم فى ايجاد ارتباط أوثق بين القرية والمدينة واختفت العزلة التقليدية التى حجبت القرية عن التفاعل الحيوى مع غيرها. وقد ساعد التحسن الكبير فى الطرق الى سهولة الحركة السكانية سواء أكانت يومية أو موسمية فى الاتجاهين بين القرية والمدينة وأصبح من اليسر السكن فى أحدهما والعمل فى الأخرى .
  - ٤- وما ساهم مساهمة كبيرة فى التغيير الاجتماعى الريفى الهجرة الكبيرة الى الدول النفطية سعيا وراء تحقيق دخل أكبر فقد تجاوزت هذه الهجرة المرحلة الفردية وأصبحت اتجاها عاما داخل القرية لسه تأثيره الكبير فى تغير الحياة بها. واتسم سلوك هذه الطائفة بالمظهر الاستهلاكى الكبير وبهنا أن نذكر أن جزءا من ندرحات أبنائها تتجه فى المقام الأول نحو الاستثمار فى الاسكان. وظهرت نتيجة لذلك العمارات المسعددة الطوابق والى بجرى عليها من تأجير أو تملك ماجرى على عمارات الحضر .
- وقد أدت هذه العوامل الى نشأة طبقة جديدة على مجتمع القرية التقليدى لاتعمل بالزراعة ولكن تقوم غالبا بالخدمات العامة والحرف والمهى المساعدة التى وردت مع الحياة الجديدة وازداد تدريجيا عدد أبناء هذه الطبقة حتى بلغوا أكثر من نصف تعداد القرية. كما ازداد أثرهم حتى يمكن القول بأن هناك مجتمعيين متجاوزين ولكن شبه منفصلين يعيشان الآن داخل القرية: أولهما مجتمع تقليدى وثانيهما مجتمع جديد يعمل بمهى وحرف غير زراعية يتميز بأنه أقل تحمسا للمحافظة على القيم والعلاقات الاجتماعية وأكثر رغبة فى أحداث تغييرات فى المجتمع الريفى تهدف الى التقليل من الفوارق الاجتماعية الاسرية .
- ومع ظهور الشريحة السكانية الجديدة غير الزراعية بقيم وتطلعات حضرية وامكانات كبيرة نسبيا نشأت تجمعات سكنية - خارج كتلة القرية الدائرية - ذات شوارع طولية ومتقاطعة وهو النمط التخطيطى التقليدى للمدينة الذى يمكن معه الامتداد المستمر على الاراضى الزراعية فى الاتجاهات الاربعة وأعطت حدود الاحواض والملكيات الزراعية الشكل التخطيطى لهذه الامتدادات . كما أن الطرق الرئيسية بالقرية امتلأت على جانبيها بالورش الحرفية وبالمحلات التجارية وأصبحت هذه الطرق مجالا حيويا للنشاط الحرفى والتجارى داخل القرية شأنها فى ذلك شأن طرق المدينة كما ظهر وأن كان بدرجة أقل النشاط المهنى مثل عيادات الاطباء والصيديات ومكاتب المحامين .
- وامتدت الى القرية المرافق العامة مثل المياه والكهرباء والصرف الصحى ويتم الصرف دون معالجة السى المصارف المجاورة وفى بعض الاحيان على الترع مباشرة ومع التوسع فى الخدمات الاجتماعية أقيمت على الامتدادات العمرانية على الاراضى الزراعية المدارس والوحدات الصحية والمستشفيات الريفية والمراكز الاجتماعية وغيرها مما يحتاجه سكان القرية .
- لقد استخدمت فى بناء الامتدادات الاسكانية الجديدة مواد مستوردة من المدينة مثل الخرسانه المسلحة والطوب الاحمر وارتفعت بعض المباني الى أربعة أدوار وأحيانا الى ستة أدوار. واستخدمت هذه المواد نظرا للاعتقادات بأن المباني الخرسانية أطول عمرا وأبهى مظهرا من المباني التقليدية كما أنها تجسد مقدرة مالية للمالك . وامتد التغيير الى الكتلة السكنية القديمة فالمباني التى كانت قائمة بها بالطوب اللبن أحدثت فى

الاختفاء تدريجيا وأنشئت مكانها مساكن من الخرسانه المسلحة والطوب الاحمر ذات طوابق متعددة • وأغلب هذه المساكن غير جيدة الانشاء والتشطيب ولم تراع فيها المواصفات الفنية السليمة وأقيمت باستخدام الحرفيين من أبناء القرية بدون اشراف فنى يضمن جودتها •

ويمكن القول بأن الامتدادات الجديدة تحمل الكثير من ملامح الاسكان العشوائى الذى أقيم حول المدن فالشوارع ضيقة مما يصعب وصول الخدمات اليها وخاصة فى أوقات الطوارئ والانارة والتهوية الطبيعية غير كافية والكثافة السكانية والبنائية فوق معدلها المقبول تخطيطا • كما أن بناء المساكن الخرسانية المتعددة الادوار بالكتلة البنائية القديمة للقرية وعلى نفس مخططها الاصلى - المناسب فقط للمباني البسيطة المنخفضة ذات الدور الواحد والمتجهة فى تصميمها الى الداخل - ومع عدم وجود ضوابط للبروزات والفتحات الخارجية قد أدى الي أن المباني المقابلة على جانبي الحارة الواحدة اقتربت من بعضها البعض حتى كادت أن تتلاصق وتختلف معها الموسمية التى كانت احدى السمات البارزة للتقاليد الريفية الاصلية •

وسم تعداه الادوار أصبح العديد من الوحدات السكنية متاحا أما بالأجر أو التمايز لانها القرية أو لغيرهم مما دعا بعض العاملين بالمدن الى البحث عن مسكن لهم بالقرى المجاورة • وبذلك فقد دخل الاسكان الريفى لأول مرة السوق العقارى وتبعه بالضرورة تغيير ملحوظ فى الهيكل الاقتصادى للقرية •

لقد أدى الارتفاع الكبير فى عدد الوحدات السكنية والكثافة البنائية العالية الى زيادة كبيرة فى أسعار الأراضى داخل الكتلة السكنية وخارجها حتى قاربت من مثيلاتها بالحضر مما دعا الكثير من الملاك - خصوصا غير المقيمين بالقرية - الى اتاحة أراضيمهم للامتداد العمرانى بدلا من ابقائها للزراعة فالعائد من بيعها كأرض بناء يفوق العائد منها كأرض زراعية خصوصا فى ظل القوانين التى تحدد قيمة الاجار لصالح المستأجر دون النظر بدرجة كافية الى مصلحة المالك •

ونظرا لخصوصية محافظة الجيزة لكونها مركزا عالميا للآثار الفرعونية خصوصا آثار الدولة القديمة فإن كثيرا من القرى الواقعة على الشرايين السياحية الهامة قد اتجهت منذ مدة لانتاج العديد من الصناعات اليدوية البيئية والتراثية مثل صناعات البردى والسجاد والفخار والملابس ذات الطابع المحلى • وبلغت منتجات هذه القرى درجة عالية من الجودة وأصبحت ذات شهرة كبيرة فى الداخل والخارج • ومن المتوقع ازدياد مثل هذا النشاط فى المستقبل ليكون عنصرا هاما من عناصر التنمية الريفية فى محافظة الجيزة على وجه الخصوص •

(٢) - التشريعات والقوانين الحاكمة للاسكان

تعتبر القوانين والتشريعات الحاكمة لحركة البناء والتشييد من الآليات الهامة المؤثرة في نوعية ومستوى البيئة الحضرية والعمرانية وعلى الأخص في مجال الاسكان، وأهم هذه التشريعات المتصلة بالاسكان اتصالا مباشرا هي:

أولا : في مجال التعمير والتخطيط العمراني

١- القانون رقم (٣) لعام ١٩٨٢ في شأن التخطيط العمراني والذي يستهدف تنظيم النمو العمراني للمدن والقرى حسب أسس تخطيطية سليمة .

٢- القانون رقم (٥٩) لعام ١٩٧٩ في شأن المجتمعات العمرانية الجديدة ويختص بتكوين هيئة المجتمعات العمرانية وصلحياتها واختصاصاتها كأحد الهيئات الاقتصادية المستقلة والمنفذه لخطط التعمير .

٣- القانون رقم (٧) لعام ١٩٩٣ في شأن بعض الاحكام المتعلقة بأملك الدولة حيث ينظم العلاقات في ملكية وتبعية أراضي الدولة بين الوزارات المختصة وهي وزارة الزراعة واستصلاح الأراضي ووزارة الاسكان والمرافق والمجمعات الجديدة ووزارة السياحة ووزارة الدفاع . ويعتبر هذا القانون من القوانين الهامة والفعالة في تحديد استهدافات الأراضي وتبعيةها حسب نوعية وهدفها على كامل المسطح الجغرافي المصري .

ثانيا : في مجال الهدم والبناء

١- القانون رقم (١٠٦) لعام ١٩٧٦ في شأن تنظيم أعمال البناء . اشتمل هذا القانون على الاجراءات اللازمة لاستخراج تراخيص البناء وكذلك محددات ارتفاعات المباني ومساحات المناسير الداخلية والخارجية واشترطات البناء . وقد حوى القانون الكثير من التعقييدات والقيود مما أدى الى ارتفاع تكلفة الحصول على تراخيص البناء ارتفاعا كبيرا تجاوز مايقرب من ٢٥٪ من رأس المسال المستثمر مع طول مدة اجراءاتها والتي بلغت عامين في بعض الاحيان وكان من نتائج كل هذا الاحجام عن البناء الرسمي والاتجاه نحو البناء الغير رسمي فوق مواقع غير معتمدة التقسيم وبدون تراخيص بناء .

٢- القانون رقم (٢٥) لعام ١٩٩٢ في شأن بعض الاحكام الخاصة بأعمال البناء . تم تدارك في هذا القانون بعض سلبيات قانون رقم (١٠٦) لعام ١٩٧٦ وآثارها الضارة على النمو العمراني . وقد صدر أخيرا قانون جديد زالت فيه بقيه القيود ويمكن معه استخراج تراخيص البناء بسهولة ويسر وفي وقت قصير وبتكلفة رمزية .

ثالثا : في مجال الاسكان

١- القانون رقم (١٠٧) لعام ١٩٧٦ في شأن صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي . لقد كان الهدف من انشاء هذا الصندوق تمويل ودعم اسكان محدودى الدخل بالمحافظات، ولكن نظرا لقلته موارده فلم يتمكن من القيام بدوره كما كان متوقعا ويجرى حاليا البحث عن موارد اضافيه تمكنه من أداء مهمته بصورة أفضل .

٢- القانون رقم (١٤) لعام ١٩٨١ في شأن الاسكان التعاوني . أتاح هذا القانون تكوين الجمعيات التعاونية للاسكان على نطاق واسع ووضع لها الضوابط اللازمة لتنظيم أعمالها وممارسة مهامها . وقد قامت هيئة تعاونيات البناء بدور كبير في الاشراف على هذه الجمعيات وأقراضها بشروط ميسرة حتى أصبح الاسكان التعاوني أحد السمات البارزة على الخريطة الاسكانية على المستوى القومي والمحلي .

رابعا : في مجال ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر

١- القانون رقم (٤٩) لعام ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر .

- ٢- القانون رقم (١٣٦) لعام ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر .
- ٣- القانون رقم (١٢١) لعام ١٩٤٧ بشأن تقييد الاجراءات والوامر العسكرية الخاصة بالاسكان والتي صدرت فى ظل الاحكام العرفية أثناء الحرب العالمية الثانية . وقد تحددت فى هذا القانون الشروط الواجب توفرها لى يمكن للمالك طلب اخلاء الوحدة السكنية من مستأجرها . وهى عدم دفع الايجار وتأجير الوحدة للغير بدون موافقة المالك واستخدام الوحدة استخداما غير ماهو منصوص عليه فى عقد الايجار وعدم صلاحية البناء للاستخدام من الناحية الانشائية . وبذلك أعطى هذا القانون للمستأجر حق استمرارية عقد الايجار بصرف النظر عن المدة المتفق عليها فى العقد . ومازالت هذه النصوص معمول بها حتى الآن .
- ٤- صدرت ثلاث قرارات جمهورية بقوانين فى شأن تخفيض القيمة الايجارية بمقدار ١٥٪ فى عام ١٩٥٢، ٢٠٪ فى عام ١٩٥٨، ٢٠٪ فى عام ١٩٦١ على التوالي. وبلغت قيمة التخفيض فى مجملها حوالى ٤٥٪ من قيمة الايجار الاصلية. وقد ظلت القيمة الايجارية المخفضة ثابتة دون زيادته حتى الآن رغم ارتفاع تكاليف المعيشة أرفاعا كبيرا خلال هذه الحقبة الطويلة من الزمن . لقد جاءت هذه القوانين والقرارات كلها لصالح المستأجر على حساب المالك وكانت لها نتائج سلبية خطيرة أدت الى خلل كبير فى سوق الاسكان من عدة نواحى منها انغفاض كبير فى القيمة الايجارية لم يتمكن معه ملاك العقارات من صيانتها صيانه سليمة. ومنها اختفاء الايجار والاتجاه نحو التملك الطبيعى. ومنها أيضا تعثر التتميم العمرانية داخل المدن وذلك لأن استمرارية عقد الايجار بقيم منخفضة حال دون اعادة استخدام مساحات كبيرة بها الاستخدام الامثل بما يتفق والتطور الديناميكي العمرانى للمدن .
- ٥- القانون رقم (٤) لعام ١٩٩٦ بشأن تطبيق قواعد القانون المدنى بالنسبه للوحدات المستجده والوحدات الشاغرة التى لم تؤجر أو تملك عند صدور هذا القانون . لتلافى السلبيات السابق الاشارة اليها فقد صدر هذا القانون لتحرير العلاقة بين المالك والمستأجر وترك تحديد القيمة الايجارية لقانون العرض والطلب . ومن المتوقع صدور قوانين أخرى على مراحل تهدف السى تحرير العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبه للوحدات التى تستخدم لأغراض غير سكنية مثل الأنشطة التجارية والمهنية والحرفية وكذلك بالنسبه للوحدات القديمة التى جمدت فيها القيمة الايجارية لسنوات طويلة .

#### خامسا : القرارات الادارية الخاصة بتغيير الشروط البنائية فى الاحياء الحالية داخل المدن

استوجب قانون التخطيط العمرانى رقم (٣) لعام ١٩٨٢ أن تقوم المحافظات بمعاونه الهيئـة العامة للتخطيط العمرانى باعداد تخطيطات تفصيلية للمدن تتحدد فيها استخدامات الاراضى والكثافة البنائية والكثافة السكانية لكل حى من أحيائها. ولكن للأى وبعد مضى مايقرب من خمسة عشر عاما على صدور هذا القانون لم يتم تخطيط تفصيلى لأى من مدن ومحافظات الجمهورية بمافى ذلك القاهرة ومدن الجيزة والقليوبية. وكان من نتيجة عدم وجود محددات ملزمة للكثافات البنائية والسكانية وتحت الحاجة الضاغطة لتوفير الاسكان المتوسط والاسكان الفاخر والمباني الادارية فقد صدر العديد من القرارات الادارية أما من الوزراء المعنيين أو من المحافظين بتغيير الشروط البنائية خصوصا لبعض الاحياء المخصصة تقليديا للاسكان المتوسط وفوق المتوسط والفاخر مثل احياء المهندسين ومدينة نصر والزمالك وجاردن سيتى والمعادى وغيرها بمايـمـح بمزيد من نسبه المساحة المبنية الى المساحة الكلية للموقع وقد زيدت هذه النسبه تدريجيا من ٤٠٪ حتى وصلت الى ١٠٠٪ فى بعض المناطق. وكذلك سمحت هذه القرارات بالزيادة فى عدد الادوار عما كان مصرحا به ونتيجة لذلك فقد أقيمت عمارات يتجاوز ارتفاعها عشرين دورا فى احياء لم يكن يسمح بزيادة الارتفاع

بها عن ثلاثة أدوار، وكان لمثل هذه القرارات التي كانت تصدر تحت ظروف وقتية دون النظر الى  
المصلحة العامة للمدن على السدي الطويل أكبر الأثر في الزيادة الكبيرة في أسعار الأراضي وفي  
التشوه العمراني لهذه الأحياء واختفاء المساحات الخضراء بها واختلاط الأنشطة السكنية مع الأنشطة  
المهنية والتجارية اختلاطاً عشوائياً .

(٣) - الاجهزة العامة والخاصة التي تعمل في مجال الاسكان الرسمي بأقليم القاهرة

يمكن تقسيم الاجهزة والهيئات التي تقوم بتوفير "العرض" من الوحدات السكنية في إقليم القاهرة الى المجموعات الاتية : الوزارات والهيئات التابعة لها والمحافظات الثلاث القاهرة والقلوبية والجيزة وشركات الاسكان والتعمير التابعة لقطاع الاعمال وأخيرا مجموعة القطاع الخاص والبنوك والشركات العقارية الاستثمارية والافراد . وفيمايلي بيان موجز عن هذه المجموعات وحجم الاعمال التي تقوم بها في مجال الاسكان في إقليم القاهرة .

أولا : وزارات الاسكان والمرافق والمجمعات الجديدة والهيئات التابعة لها

١ - هيئة تعاونيات البناء

أقامت هيئة تعاونيات البناء حتى ١٩٩٦/٦/٣٠ في محافظة القاهرة ٣٨٤٦٥ وحدة منها ١٨١١٦ وحدة اسكان متوسط و ٢٠٣٤٩ منخفضة التكاليف كما أقامت في الفترة من ١٩٨٢-١٩٩٥ ٦٦٣٧ وحدة بمحافظات اللبوابية و ١١٥١٠ وحدة بمحافظات الجيزة . ويبدل نفس منطقتي الهيئة استكمال ١٦٥٤٠ وحدة بالقاهرة و ٢٤٧١٦ وحدة بالمدن الجديدة ما بين المتوسط والاقتصادي ومنخفض التكاليف في ١٩٩٧/٦/٣٠ . ومن الملاحظ أن أغلب أعمال الهيئة قد تم في محافظة القاهرة في مشروعات اسكان متوسط ثم اتجهت في السنوات الاخيرة نحو المدن الجديدة وعلى الأخص في أكتوبر والعبور والقمامية و ١٥ مايو لاقامة مشروعات اسكانية أغلبها اسكان منخفض التكاليف .

وفيما يلي بيان بالنسب المئوية لما أقامته هيئة تعاونيات البناء الى مجموع ما أقامه القطاع الحكومي في إقليم القاهرة خلال الخطط الخمسية الثلاث من ١٩٨٢-١٩٩٥ (أنظر جداول رقم ٤،٣،٢)

المجموع	الخطة الخمسية الثالثة ١٩٩٥-١٩٩٢	الخطة الخمسية الثانية ١٩٩٢-١٩٨٧	الخطة الخمسية الاولى ١٩٨٧-١٩٨٢	
القاهرة	%٣٨	%٢٩,٦	%٣٦,٤	
القلوبية	%٥٨,٦٩	%١,٨٩	صفر	
الجيزة	%٤٠	صفر	%٧,٩٥	

ويتضح من هذا البيان الحجم الكبير من الوحدات السكنية الذي أقامته هيئة تعاونيات البناء في إقليم القاهرة وبأى ترتيبها الثاني بعد مديريات الاسكان في المحافظات الثلاث في حجم الوحدات التي أقامها القطاع الحكومي بالأقاليم . وتشرف هيئة تعاونيات البناء على الجمعيات التعاونية للاسكان وتقوم باقراضها و يبلغ عدد هذه الجمعيات بمحافظة القاهرة ٥٨٧ جمعية وعدد أعضائها ٧٨٥٨٤ عضوا . أما محافظة القلوبية فعدد الجمعيات بها ٢٠ جمعية فقط وعدد الأعضاء بها ٩٠٩٠ عضوا . وأغلب هذه الجمعيات هي جمعيات فئوية ينتمي أعضاؤها الى الشريحة المتوسطة وفوق المتوسطة بالمجتمع .

٢ - بنك التعمير والاسكان

أقام بنك التعمير والاسكان في بعض مدن محافظة القلوبية ١٠٢٠ وحدة بين الاقتصادي ومنخفض التكاليف . ولم يقوم البنك بمشروعات اسكان تذكر في محافظتي القاهرة والجيزة غير أنه قام بشراء حوالي ٥٧٠٠ وحدة بالقاهرة وأتاحها لعملائه . وقد أتجه البنك شأنه في ذلك شأن هيئة تعاونيات البناء نحو المدن الجديدة فأقام في مدن العاشر من رمضان و ١٥ أكتوبر و ١٥ مايو ما يقرب من ٦٥٠٠ وحدة بين الاقتصادي ومنخفض التكاليف .

### ٣- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

أقامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حتى ١٩٩٥/١٢/٣١ وحدة هابرين اسكان منخفض التكاليف (٣٥%) واسكان اقتصادى (٤٣,٥%) واسكان متوسط (١٥,٨%) واسكان فوق المتوسط (٤,٦%) واسكان فاخر (١,١%) كما أشرفت الهيئة حتى نفس التاريخ على انشاء ١٥٩٠٥ وحدة ملك جهات أخرى بمدن ١٦ أكتوبر والعاشر من رمضان و١٥ مايو والعبور (جدول رقم ١) ومن الملاحظ أن نسبه ليست قليلة من وحدات هيئة المجتمعات الجديدة قم تم تنفيذها ولكن بدون مرافق وبالتالي فستظل هذه الوحدات غير مستخدمة - رغم تخصيص بعض منها- لوقت طويل .

وسر المدير بالملاحظه أن هذه الجهات الثلاث لابد أن تكون الاقلام على الوحدات التي تتراوح مساحتها بين ٦٥،٨٠،٩٠ مترا مسطحا كاملة بالقواطع والتشطيبات الداخلية . أما تعريف اسكان منخفض التكاليف فيطلق على الوحدات ذات نفس المساحة ولكن بدون قواطع وتترك هذه القواطع مع التشطيبات لكي يستكملها الساكن فيما بعد بمعرفته فهي ليست فى حقيقة الأمر منخفضة التكاليف بل مؤجله التكاليف . كما أن هذه المساحات هي فى الواقع مساحات الاسكان المتوسط ذلك لأن مساحات الوحدات الملائمة لاسكان محدودى الدخل تتراوح عادة بين ٣٥،٤٠،٥٠،٦٠ مترا مسطحا ولا تتجاوز هذا الرقم . لذلك فانه يمكن القول بأن أغلب مآقامته هذه الهيئات الثلاث هيئة تعاونيات البناء وبنك التعمير والاسكان وهيئة المجتمعات الجديدة كان اسكان متوسط وفوق المتوسط وفاخر مع نسبه تكاد لاتذكر لاسكان محدودى الدخل .

### ٤- جهاز المشروعات المشتركة

يتولى هذا الجهاز اقامة مشروعات الاسكان والتي تساهم فى انشائها هيئات أجنبية وقد قام الجهاز فى الفترة من ١٩٨٢-١٩٩٥ ١١١٤٨ وحدة بمحافظة القاهرة أغلبها اسكان متوسط . ومن أهم المشروعات التي قام بها الجهاز بالتعاون مع هيئة المعونة الأمريكية مشروع اسكان حلوان "البيت النواه" ولم يلق هذا المشروع النجاح الكافى . ومع تلافى بعض سلبيات المشروع فان فكره اسكان "البيت النواه" يمكن أن تحقق نجاحا كبيرا فى مصر وتساهم فى حل مشكلة اسكان محدودى الدخل . هذا وتتجه النيه حاليا الى الغاء هذا الجهاز وتحويل مسؤولياته الى ادارات أخرى

### ثانيا : المحافظات

#### ١- مديرية الاسكان بمحافظة القاهرة

بلغ مجموع عدد الوحدات التي أقامتها مديرية الاسكان بمحافظة القاهرة خلال الفترة من ١٩٨٢ وحتى ١٩٩٥ ١٣٣٧٢٢ وحدة منها ٩٠٢٨٧ وحدة منخفضة التكاليف والباقي ٤٣٤٣٥ وحدة بين اقتصادى ومتوسط وفوق المتوسط وفاخر . أى أن عدد الوحدات منخفضة التكاليف أكثر من ضعف عدد وحدات المستويات الأخرى . ويمثل مآنشأته مديرية الاسكان بمحافظة ٤٢,٦% من مجموع أقامة القطاع الحكومى فى محافظة القاهرة . وفيما يلي بيان بالنسب المئوية لما أقامته مديرية الاسكان خلال الخطط الخمسية الثلاث فى الفترة من ١٩٨٢-١٩٩٥ من مجموع ما أقامه القطاع الحكومى خلال هذه الفترة .

الخطبة الخمسية الاولى ١٩٨٧-١٩٨٢	الخطبة الخمسية الثانية ١٩٩٢-١٩٨٧	الخطبة الخمسية الثالثة ١٩٩٥-١٩٩٢
٤٠,٢%	٤٥,٩%	٤٠%

أما نسبه مآنشأته مديرية الاسكان الى مجموع مآنشأه بالمحافظة كل من القطاع الحكومى والقطاع

الخاص خلال نفس الفترة فتبلغ ١٣٦٪. وبلغ مجموع قيمة القروض الميسرة التي خصمت للمحافظة في نفس المدة ٩٤٦ مليون جنيهاً (انظر جدول رقم ٢)

#### ٢- مديرية الاسكان بمحافظة القليوبية

يبلغ مجموع عدد الوحدات التي أقامتها مديرية الاسكان بمحافظة القليوبية خلال نفس الفترة ١٤٩٦٣ وحدة منها ٨٥٨١ منخفضة التكاليف والباقي ٦٤٨٢ وحدة للمستويات الأخرى. ويمثل مآقامته مديرية الاسكان بالمحافظة ٥٤٦٪ من مجموع مآقامه القطاع الحكومي في محافظة القليوبية. وفيما يلي بيان بالنسب المئوية لما أقامته مديرية الاسكان خلال الخطط الثلاث في الفترة من ١٩٨٢-١٩٩٥ من مجموع مآقامه القطاع الحكومي خلال هذه الفترة .

الخطة الخمسية الاولى	الخطة الخمسية الثانية	الخطة الخمسية الثالثة
٩١٫٨٪	٥٨٫٥٪	٣٠٪

أما نسبه مآنشأته مديرية الاسكان الى مجموع مآنشأه بالمحافظة كل من القطاع الحكومي والقطاع الخاص خلال نفس الفترة فبلغ ٣٣٫١٪ وبلغ مجموع قيمة القروض الميسرة التي خصمت للمحافظة في نفس المدة ١٠٩ مليون جنيهاً (انظر جدول رقم ٣)

#### ٣- مديرية الاسكان بمحافظة الجيزة

بلغ عدد الوحدات التي أقامتها مديرية الاسكان بمحافظة الجيزة خلال نفس الفترة من ١٩٨٢ حتى ١٩٩٥ ١٠٢١٨ وحدة منها ٧٧٨ منخفضة التكاليف والباقي ٩٤٤٠ وحدة من اقتصادي، ومتوسط وفوق المتوسط. ويمثل مآقامته مديرية الاسكان بالمحافظة ١٩٫٥٦٪ من مجموع ما أقامه القطاع الحكومي. وفيما يلي بيان بالنسب المئوية لما أقامته مديرية الاسكان خلال الخطط الثلاث في الفترة من ١٩٨٢-١٩٩٥ من مجموع مآقامه القطاع الحكومي خلال هذه الفترة .

الخطة الخمسية الاولى	الخطة الخمسية الثانية	الخطة الخمسية الثالثة
٦٤٫١٪	٢٣٪	٢٫٥٪

أما نسبه مآنشأته مديرية الاسكان الى مجموع مآنشأه بالمحافظة كل من القطاع الحكومي والقطاع الخاص خلال نفس الفترة فبلغ ٩٫٢٪ وبلغ مجموع قيمة القروض الميسرة التي أتاحت للمحافظة في نفس المدة ١٤٠ مليون جنيهاً (انظر جدول رقم ٤)

ما سبق يمكن أن نستخلص الحقائق التالية :

- تتراوح نسبه مآنشأته مديرية الاسكان بكل من محافظتي الجيزة والقاهرة ما بين ٩٪ ، ١٠٪ من مجموع مآنشأه في كل محافظة منهما من وحدات سكنية. إلا أن هذه النسبه ترتفع الى ٣٣٪ بالنسبه لمحافظة القليوبية. وهذا يعني أن المحليات في المحافظات الريفية لها دور رئيسي في توفير الاسكان اللازم لمواطنيها بخلاف المحافظات الحضرية
- تبلغ نسب مآقامته مديريات الاسكان بالمحافظات الثلاث القاهرة والقليوبية والجيزة الى مجموع ما أقامه القطاع الحكومي ٤٢٫٦٪ ، ٥٤٫٦٪ ، ١٩٫٥٪. وهذا يدل الى الدور الكبير الذي تقوم به مديريات الاسكان في توفير الوحدات السكنية في المحافظات الثلاث. ويأتي ترتيبها في المقدمة بالنسبه للجهات الحكومية التي تعمل في مجال الاسكان



ج- يبلغ سكان الحضر في محافظات القاهرة والقليوبية والجيزة ٦٠٦٨٦٩٥ ، ١١٠٧٠٠٧ ، ٢١٩٧٩٩٨ فرد حسب تعداد ١٩٨٦ .  
وبالتالى فأى الوزن النسبى المئوى لعدد السكان بكل من المحافظات الثلاث هو على التوالى ٦٤٧ ، ١١٨ ، ٣٣٥ ولكن الوزن النسبى للقروض الميسرة التى أتاحت لكل منها خلال الفترة من ١٩٨٢ حتى ١٩٩٥ هو على التوالى ٧٩٢ ، ٩١ ، ١١٧ وأيضا الوزن النسبى بالنسبة للوحدات السكنية الكلية التى أنشأت بكل منها هو ٨٦٣ ، ٤ ، ٩٧ أى أن محافظة القاهرة أستأثرت بقروض ميسرة ووحدات سكنية أكبر كثيرا من وزنها السكانى النسبى بينما كان نصيب كل من محافظتى القليوبية والجيزة أقل من وزبهما السكانى . وذلك يدل على أن محافظة القاهرة قد حظيت برعاية أكبر على حساب محافظات أخرى نالت رعاية أقل مما يجب أن تناله

### ثالثا : شركة الاسكان التابعة لقطاع الاعمال

- ١- شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير
- ٢- شركة المعادى للتنمية والتعمير
- ٣- شركة مدينة نصر للاسكان والتعمير
- ٤- شركة الشمس للاسكان والتعمير
- ٥- شركة القاهرة للاسكان والتعمير
- ٦- شركة التعمير والمساكن الشعبية
- ٧- شركة النصر للاسكان والتعمير

يمكن تقسيم شركات الاسكان الى مجموعتين : المجموعة الاولى هى الشركات العقارية التى تعمل داخل نطاق إقليم القاهرة والتى خصصت لها الدولة مساحة كبيرة من الاراضى فقامت باعدادها وتقسيمها وتوصيل المرافق والخدمات الاساسية اليها وأتاحتها للبناء للشركات أو الافراد كما قامت ببناء وحدات سكنية فيها بمعرفتها وهى شركات مصر الجديدة والمعادى ومدينة نصر . أما المجموعة الثانية من الشركات فلا يقتصر نشاطها على إقليم القاهرة وحده بل يمتد ليشمل بقية الاقاليم الأخرى وهى شركات الشمس والقاهرة والتعمير والمساكن الشعبية والنصر .

أقامت شركة مصر الجديدة فى الفترة من ١٩٨٢ الى ١٩٩٦ ٣٨٢٣ وحدة بضاحية مصر الجديدة منها ٧١٠ وحدة اسكان اقتصادى (١٨٦٪) و١٤٧٢ اسكان متوسط (٣٨٪) و٢٦٢ فوق المتوسط (٦٩٪) و١٣٧٩ اسكان فاخر (٣٦٪) . كما قامت الشركة ببناء ٧٥٠ وحدة اسكان متوسط بمدينة الشروق و١١٠٢٠ وحدة اسكان اقتصادى بالتجمع العمرانى الخامس . ويرجع صغر حجم ما أقامته الشركة من وحدات سكنية بضاحية مصر الجديدة الى عدم توفر مواقع كافية متاحة بهذه الضاحية فأتجهت الشركة بنشاطها العقارى الى المدن والمجتمعات الجديدة .

أما شركة المعادى فقد أقامت فى الفترة نفسها ٩٦٢٨ وحدة منها ٧١٩ اسكان اقتصادى (٧٥٪) و٨٩٠٩ اسكان متوسط (٩٢٪) . وقد أقامت الشركة هذا العدد الكبير نسبيا من الوحدات نظرا الى وجود مواقع مازالت متاحة للتعمير فى هذه الضاحية .  
كما أقامت شركة مدينة نصر ٥٤٥٥ وحدة فى نفس الفترة منها ١٦٤٩ اسكان اقتصادى (٣٠٪) و١٩٨٤ اسكان متوسط (٣٦٪) و١٨٢٢ اسكان فاخر (٣٣٪) .

أما بالنسبة للمجموعة الثانية من شركات الاسكان فقد أقامت شركة الشمس فى نفس الفترة من ١٩٨٢ حتى ١٩٩٦ بمحافظة القاهرة ١٤٤٢ وحدة مابين الاقتصادى والمتوسط والفاخر وبمحافظة الجيزة ١٥١ وحدة فقط اسكان متوسط كما أقامت فى مدينة العبور ٦٠٨ وحدة ومدينة ٦ أكتوبر ١٣١٦ منخفضة التكاليف . وأقامت شركة القاهرة بمحافظة القليوبية والقاهرة والجيزة حوالى ٣٠٠٠ وحدة وشركة التعمير



١- محافظة القاهرة

يبلغ مجموعة ما أقامه القطاع الخاص في الفترة من ١٩٨٢ حتى ١٩٩٥ أى خلال الخطط الخمسية الثلاث ٦٦٧٧١٤ وحدة تمثل ٦٨٪ من مجموع الوحدات التي أقيمت في هذه الفترة. وإذا ما استبعدنا اسكان منخفض التكاليف وهو مشروع حكومي خالص لم يساهم فيه القطاع الخاص وقارنا بين ما قام به القطاع الخاص من مستويات الاسكان الاخرى بما قامت به الجهات الحكومية وشركات وهيئات قطاع الاعمال خلال الخطط الخمسية الثلاث لوجدنا أن القطاع الخاص أقام خلال الحطة الاولى (١٩٨٢-١٩٨٧) ٣٦٦٣٥٣ وحدة تمثل ٨٠٪ من مجموع الوحدات التي أقيمت بالمحافظة خلال هذه الخطة. كما أقام خلال الخطة الثانية (١٩٨٧ - ١٩٩٢) ٢٥٥٨٥٩ وحدة تمثل ٨١٪ من مجموع الوحدات التي أقيمت في هذه الفترة. أما خلال الخطة الثالثة (١٩٩٢ حتى ١٩٩٥/٦/٣٠) فقد أقام القطاع الخاص ٤٥٥٠٢ وحدة تمثل ٦٥٪ من مجموع الوحدات التي أقيمت خلالها (جدول رقم ٢)

مما سبق يتضح أن القطاع الخاص قد قام بالدور الأكبر في توفير الاسكان المتوسط وفوق المتوسط والفاخر خلال الخطتين الاولى والثانية الا أن دوره في هذا المجال تقلص بشكل ملحوظ خلال الخطة الثالثة

يوضح الجدول (رقم ٥) تفصليا الوحدات التي قام بها القطاع الخاص خلال فترات الخطط الخمسية الثلاث بالنسبة لكل مستوى من مستويات الاسكان الاقتصادي والمتوسط وفوق المتوسط والفاخر. من هذا الجدول يتبين أن نسبة نامس من وحدات الاسكان الاقتصادي الى مجموع الوحدات قد هبطت خلال الفترات الثلاث من ٤١٪ الى ٣٦٪ الى ٢١٪ على التوالي كذلك هبطت نسبة الاسكان المتوسط من ٣٠٪ الى ٢٨٪ الى ٢٤٪ على العكس من ذلك فان نسبة الاسكان فوق المتوسط قد زادت من ١٧٪ خلال الخطة الاولى الى ٢١٪ خلال الخطة الثانية الى ٢٦٪ خلال الخطة الثالثة. كما زادت نسبة الاسكان الفاخر خلال الخطط الثلاثة من ١٢٪ الى ١٤٪ الى ٢٠٪ وذلك يعنى أن ميزان الاسكان الذى شيده القطاع الخاص بمحافظة القاهرة قد مال بدرجة كبيرة من الاسكان الاقتصادي والمتوسط الى الاسكان فوق المتوسط والفاخر خلال الفترة من ١٩٨٢ وحتى ١٩٩٥

٢- محافظة القليوبية

مجموع ما أقامه القطاع الخاص خلال الخطط الخمسية الثلاث ١٨٧٣٥ وحدة تمثل ٤١٪ من مجموع ما أقيم بالمحافظة من وحدات وهي نسبة تقل كثيرا عن مثيلاتها بكل من محافظتي القاهرة والجيزة (جدول رقم ٤) وهذا يدل على أن المحافظات الريفية مازالت تعتمد على القطاع الحكومي بدرجة كبيرة كما أن عوامل الجذب الاستثماري في مجال الاسكان في هذه المحافظات مازالت محدودة. وتتراوح نسب ما أقامه القطاع الخاص في فترات الخطط الخمسية الثلاث بين ٦٢٪ الى ٧٢٪ الى ١٠٠٪. إذا ما استبعدنا أيضا اسكان منخفض التكاليف الحكومي من هذه النسب. ومن الواضح أن هذه النسب تتزايد بصورة كبيرة من خطة الى أخرى مما يعنى انسحاب القطاع الحكومي من مجالات الاسكان الاقتصادي والمتوسط وفوق المتوسط والفاخر واقتصاره أساسا على اسكان منخفض التكاليف والذي تبلغ نسبته في هذه الفترة (١٩٨٢-١٩٩٥) ٤٣٪ من مجموع ما أنشأ من وحدات. وهذه النسبة أعلى من مثيلاتها بكل من محافظة القاهرة والجيزة والتي تبلغ على التوالي ١٤٪ و ٢٥٪.

ويوضح الجدول (رقم ٦) الوحدات التي أقامها القطاع الخاص خلال الخطط الثلاث بالنسبة لكل مستوى من مستويات الاسكان ومنه يتضح أن القطاع الخاص لم يقوم بدور يذكر في مجال الاسكان فوق المتوسط والفاخر كما سبق ذكره واقتصر دوره على الاسكان الاقتصادي أساسا ونسبته

٧١٫٦٪ والاسكان المتوسط ٢٨٫٤٪ من المجموع الكلى للوحدات • وقد تزايدت نسبه ما أنشأ  
س اسكان اقتصادى خلال الفترات الثلاث من ٦٥٫٤٪ الى ٧٠٫٤٪ الى ٩٣٫٦٪ بينهـ  
تناقصت نسبه الاسكان المتوسط من ٣٤٫٦٪ الى ٢٩٫٦٪ الى ٦٫٤٪ فقط خلال الفترة الثالثة •

### ٢- محافظة الجيزة

٦ أقام القطاع الخاص خلال نفس الفترة من ١٩٨٢ حتى ١٩٩٥ ٥٨٠٩٨ وحدة تمثل  
٥٠٫٢٪ من مجموع الوحدات التى أقيمت فى هذه الفترة (جدول رقم ٣) ومن هذا الجدول  
يتضح أيضا أن نسبه ما أقامه القطاع الخاص خلال الخطط الخمسية الثلاث الى المجموع الكلى فى  
كل خطة اذا ما أتبعه اسكان منخض التكاليف - وهو كما سبق ذكره اسكان حكومى خالى لم  
يشارك فيه القطاع الخاص - فأنها تكون كالآتى ٤٨٫٥٪ فى الخطة الاولى و٥٦٫١٪ فى الخطة  
الثانية و٨٧٫٩٪ فى الخطة الثالثة أى أن هذه النسب تزايدت بصورة مطردة من خطة الى أخرى •  
ويوضح الجدول (رقم ٧) تفصيليا الوحدات التى أقامها القطاع الخاص فى محافظة الجيزة  
خلال الخطط الخمسية الثلاث بالنسبه لكل مستوى من مستويات الاسكان ومنه يتضح أن نسب  
الاسكان الاقتصادى كانت على التوالى ١١٫٤٪ ، ٢١٫٥٪ ، ١٤٪ أما نسب الاسكان المتوسط  
فكانت ٨٦٪ ، ٧٤٫٥٪ ، ٦٨٫٥٪ ويمثل هذا الاسكان المتوسط فى مجموعة ٧٦٫٢٪ من  
المجموع الكلى لوحدات الاسكان مما يجعل محافظة الجيزة محافظة الاسكان المتوسط بحسب •  
ويقال هذا التدرج فى تناقص نسب الاسكان المتوسط تزايد فى نسب الاسكان فوق المتوسط وقد  
جاءت كالآتى ٢٪ ، ٥٪ ، ١٧٫٤٪ على التوالى • أما نسب الاسكان الفاخر فى المراحل الثلاث  
فكناذ لا تذكر ٠٫٦٪ ، ٠٫٢٪ ، ٠٫٦٪ ومن الجدير بالملاحظة أن المجموع الكلى للاسكان  
المتوسط وفوق المتوسط يبلغ ٨٣٫٥٪ من مجموع الوحدات التى أنشأت فى المحافظة خلال هذه  
الفترة (١٩٨٢-١٩٩٥) وهى نسبه عالية بدرجة ملحوظة •

يمكن أن نستخلص مما سبق ما يلى :

- أ - أن نسبه ما أقامه القطاع الخاص من وحدات سكنية وصلت أعلاها فى محافظة القاهرة اذ بلغت  
٦٨٪ من مجموع الوحدات التى أقيمت بهذه المحافظة ثم تلتها محافظة الجيزة بنسبه ٥٠٫٢٪  
ثم محافظة القليوبية بنسبه ٤١٫٥٪ وهذا يؤكذ ما سبق ذكره من أن محافظة القاهرة ما زالت  
أكثر المحافظات جذبا للاستثمار الخاص فى المجال العقارى والسكنى •
- ب- أن الجزء الأكبر مما أقامه القطاع الخاص فى كل من محافظتى القاهرة والجيزة كان فى مستوى  
الاسكان المتوسط وفوق المتوسط اذ بلغ مجموع نسبتي هذين المستويين فى كل من القاهرة  
والجيزة ٤٨٫٣٪ و٨٣٫٥٪ على التوالى أما فى محافظة القليوبية فان نسبه هذين المستويين  
تكاد تكون معدومة • واقتصر نشاط القطاع الخاص فى هذه المحافظة على الاسكان الاقتصادى  
٧١٫٦٪ والمتوسط ٢٨٫٤٪ وهذا يدل على أن طبيعة الاستثمار فى المحافظات الحضرية تختلف  
تماما عن الاستثمار فى المحافظات الريفية ففى الأولى يتجه الاستثمار نحو الاسكان المتوسط وفوق  
المتوسط وفى الثانية يتجه نحو الاسكان الاقتصادى •
- ج- يتناقض دور القطاع الخاص تدريجيا فى محافظة القاهرة بعكس ما هو متصور بينما يتزايد فسبى  
محافظتى القليوبية والجيزة وربما يرجع ذلك الى زيادة تكلفة الاراضى بمحافظة القاهرة زيـادة  
كبيرة واتجاه الاستثمارات نحو التجمعات الجديدة ومحاور الامتدادات العمرانية خارج المدن كما  
هو مشاهد حاليا •

هذا وتوضح الرسومات البيانية ١، ٢، ٣ العلاقة النسبية بين ما أقامه القطاع الخاص الرسمى والقطاع  
الحكومى بكل من محافظات القاهرة والقليوبية والجيزة فى الفترة من ١٩٨٢ الى ١٩٩٥ ولم توضح هذه  
الرسومات البيانية حجم الاسكان الغير رسمى لعدم توفر بيانات سنوية عنه •

## جدول (١)

الوحدات السكنية التي تم تنفيذها بالمدن والمجمعات الجديدة  
بإقليم القاهرة حتى ١٢/٣١/١٩٩٥

اجمالي	مستويات الاسكان					الوحدات	التجمع
	منخفض التكاليف	اقتصادي	متوسط	فوق المتوسط	فيلات		
١٩٩٦٣	٩٠٢٩	٤٢٠٥	٣٢٣٨	٣١٠٨	٣٨٣	وحدات ملك الهيئة	٢
٣٢٥٠	٣٢٥٠	—	—	—	—	وحدات ملك جهات أخرى	
١٨٢٧٢	١١١٢٩	١٨٠٨	٤٧٣٠	١٩٠	٤١٥	وحدات ملك الهيئة	٣
٥٦٨٩	٣١٤٠	١٧٦٠	٣٦٤	—	٤٢٥	ملك جهات أخرى	
١٢١٠٨	١٨٢٥	٨٤٠٦	١١٨٠	٥٩٤	١٠٣	وحدات ملك الهيئة	٤
٢٧٤٠	١٩٠٠	—	٨٤٠	—	—	ملك جهات أخرى	
٤١٥٠	—	٤١٥٠	—	—	—	وحدات ملك الهيئة	٥
٤٢٢٦	—	٤٢٢٦	—	—	—	ملك جهات أخرى	
٦٥٦٢	٣٦٨	٦١٩٤	—	—	—	وحدات ملك الهيئة	٦
—	—	—	—	—	—	ملك جهات أخرى	
٥٠٥٥	—	٣٦٦٠	١٣٩٥	—	—	وحدات ملك الهيئة	٧
—	—	—	—	—	—	ملك جهات أخرى	
١٥٨١٦	٧٥٦٠	٨٢٥٦	—	—	—	وحدات ملك الهيئة	٨
—	—	—	—	—	—	ملك جهات أخرى	
٥٠٠	—	٥٠٠	—	—	—	وحدات ملك الهيئة	التجمع الأول
—	—	—	—	—	—	ملك جهات أخرى	
٢٩٧٠	—	—	٢٩٧٠	—	—	وحدات ملك الهيئة	التجمع الخامس
—	—	—	—	—	—	ملك جهات أخرى	
١٠١٣٠١	٣٨٢٠١	٤٣١٦٥	١٤٧١٧	٣٨٩٢	١٣٢٦	الاجمالي الكلي	

وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية  
قطاع الاسكان

## محافظة / القاهرة

عدد الوحدات السكنية المنفذة خلال الفترة من ١٩٨٢ حتى ١٩٩٥

اجمالي الوحدات المنفذة	عدد الوحدات المنفذة بالمحافظة طبقا لجهة التنفيذ					مستوى الوحدات	الفترة
	القطاع المناس	القطاع الحكومي					
		اجمالي	جهاز اخرى	هيئة التعاونيات	مديرية الاسكان		
—	—	—	—	—	—	منخفض التكاليف	الخطة الخمسية الاولى
٤٥٦٨٠٩	٣٦٦٣٥٣	٩٠٤٥٦	٢١١٤٣	٣٢٩٤٢	٣٦٣٧١	باقي المستويات	(١٩٨٢-١٩٨٧)
٤٥٦٨٠٩	٣٦٦٣٥٣ (٨٠,٣٪)	٩٠٤٥٦	٢١١٤٣	٣٢٩٤٢	٣٦٣٧١	اجمالي	
٧٤٩٦٤	—	٧٤٩٦٤	٦٦١٤	١٤٠٦٣	٥٤٢٨٧	منخفض التكاليف	الخطة الخمسية الثانية
٣١٤٤٥٦	٢٥٥٨٥٩ (٨١,٣٪)	٥٨٥٩٧	٢٦٠٣٧	٢٥٤٩٦	٧٠٦٤	باقي المستويات	(١٩٨٧-١٩٩٢)
٢٨٩٤٢٠	٢٥٥٨٥٩ (٦٥,٧٪)	١٣٣٥٦١	٣٢٦٥١	٣٩٥٥٩	٦١٣٥١	اجمالي	
٦٦٢٦٣	—	٦٦٢٦٣	١٠٦٧٤	١٩٥٨٩	٣٦٠٠٠	منخفض التكاليف	الخطة الخمسية الثالثة
٦٩١٣٣	٤٥٥٠٢ (٦٥,٨٪)	٢٣٦٣١	٩٠٥٠	١٤٥٨١	—	باقي المستويات	(١٩٩٢-١٩٩٧)
١٣٥٣٩٦	٤٥٥٠٢ (٣٣,٦٪)	٨٩٨٩٤	١٩٧٢٤	٣٤١٧٠	٣٦٠٠٠	اجمالي	البيانات حتى ٦/٣٠ ١٩٩٥
٩٨١٦٢٥	٦٦٧٧١٤ (٦٨٪)	٣١٣٩١١	٧٣٥١٨	١٠٦٦٧١	١٣٣٧٢٢	اجمالي الفترة من ١٩٨٢ حتى ١٩٩٥	

باقي المستويات هي : اقتصادي • متوسط • فوق المتوسط • فاخر

— اجمالي القروض الميسرة التي خصصت لمديرية الاسكان بالمحافظة

- خلال الخطة الخمسية الثانية (١٩٨٧-١٩٩٢) ٥٩٥٠٠٠ مليون جنيه
- خلال الخطة الخمسية الثالثة (حتى ٣٠/٦/٩٥) ٢٧٣٠٠٠ مليون جنيه
- خلال العام الحالي (١٩٩٦/١٩٩٥) ٧٨٠٠٠ مليون جنيه

— الاستثمارات المستخدمة للاسكان بمديرية الاسكان من ٩٢ حتى ١٩٩٥ ٣٤٧٣٧٧ مليون جنيه

وزارة الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

قطاع الاسكان

محافظة / القليوبية

عدد الوحدات السكنية المنفذة خلال الفترة من ١٩٨٢ حتى ١٩٩٥

اجمالي الوحدات المنفذة	عدد الوحدات المنفذة بالمحافظة طبقا لجهة التنفيذ					مستوى الوحدات	الفترة
	القطاع الخاص	الجهة المنفذة			اجمالي		
		مديرية الاسكان	هيئة التعاونيات	جهات اخرى			
—	—	—	—	—	—	منخفض التكاليف	الخطة الخمسية الاولى (١٩٨٢-١٩٨٧)
١٥٤٧١	٩٦٠٩	٥٨٦٢	٤٨٠	—	٥٣٨٢	باقي المستويات	
١٥٤٧١	٩٦٠٩ %٦٢,١	٥٨٦٢	٤٨٠	—	٥٣٨٢	اجمالي	
٨٦٦٢	—	٨٦٦٢	٣١٧٦	٢٠٠	٥٢٨٦	منخفض التكاليف	الخطة الخمسية الثانية (١٩٨٧-١٩٩٢)
٧٠١٢	٥٠٩٢ %٧٢,٦	١٩٢٠	١٠٢٠	—	٩٠٠	باقي المستويات	
١٥٦٧٤	٥٠٩٢ %٣٢,٥	١٠٥٨٢	٤١٩٦	٢٠٠	٦١٨٦	اجمالي	
١٠٩٦٦	—	١٠٩٦٦	١٢٣٤	٦٤٢٧	٣٢٩٥	منخفض التكاليف	الخطة الخمسية الثالثة (١٩٩٢-١٩٩٧)
٣٠٣٤	٣٠٣٤ %١٠٠	—	—	—	—	باقي المستويات	
١٤٠٠٠	٣٠٣٤ %٢١,٧	١٠٩٦٦	١٢٣٤	٦٤٢٧	٣٢٩٥	اجمالي	البيانات حتى ٦/٣٠ ١٩٩٥
٤٥١٤٥	١٨٧٣٥ %٤١,٥	٢٧٤١٠	٥٩١٠	٦٦٣٧	١٤٩٦٣	اجمالي الفترة من ١٩٨٢ حتى ١٩٩٥	

باقي المستويات هي : اقتصادي • متوسط • فوق المتوسط • فاخر

— اجمالي القروض الميسرة التي خصصت لمديرية الاسكان بالمحافظة

• خلال الخطة الخمسية الثانية (١٩٨٧-١٩٩٢) ٧٣ر٠٠٠ مليون جنيه

• خلال الخطة الخمسية الثالثة (حتى ٩٥/٦/٣٠) ٣٠ر٠٠٠ مليون جنيه

• خلال العام الحالي (١٩٩٥-١٩٩٦) ٦ر٠٠٠ مليون جنيه

— الاستثمارات المستخدمة للاسكان بمديرية الاسكان من ٩٢ حتى ١٩٩٥ ٤١ر٢٢٣ مليون جنيه

وزارة الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية  
قطاع الاسكان

محافظه / الجيزة  
عدد الوحدات السكنية المنفذة خلال الفترة من ١٩٨٢ حتى ١٩٩٥

الفترة	مستوى الوحدات	عدد الوحدات المنفذة بالمحافظة طبقا لجهة التنفيذ				اجمالي
		القطاع الخاص	القطاع الحكومي			
			اجمالي	جهات اخرى	هيئة التعاونيات	
الخطة الخمسية الاولى (١٩٨٢-١٩٨٧)	منخفض التكاليف	—	—	—	—	—
	باقي المستويات	٧٩٦٩	٢٣٥٧	٦٧٢	٥٤١٦	١٦٤١٤
	اجمالي	٧٩٦٩ %٤٨,٥	٢٣٥٧	٦٧٢	٥٤١٦	١٦٤١٤
الخطة الخمسية الثانية (١٩٨٧-١٩٩٢)	منخفض التكاليف	—	٥٠٠٩	—	٢٧٦	٥٢٨٥
	باقي المستويات	٣١٢١١ %٦٥,١	٧٨٥٧	—	٣٥٨٠	٤٧٩٣٣
	اجمالي	٣١٢١١ %٥٨,٦	١٢٨٦٦	—	٣٨٥٦	٥٣٢١٨
الخطة الخمسية الثالثة (١٩٩٢-١٩٩٧)	منخفض التكاليف	—	١٣١٤٢	١٠٨٠٠	٥٠٢	٣٤٤٤٤
	باقي المستويات	١٨٩١٨ %٨٧,٩	٣١٢٤	٣٨	٤٤٤	٢١٥٢٤
	اجمالي	١٨٩١٨ %٤١,١	١٥٢٦٦	١٠٨٣٨	٩٤٦	٤٥٩٦٨
اجمالي الفترة من ١٩٨٢ حتى ١٩٩٥		٥٨٠٩٨ %٥٠,٢	٣٠٤٨٩	١١٥١٠	١٠٢١٨	١١٠٣١٥ ١١٥٦٠٠

باقي المستويات هي : اقتصادي • متوسط • فوق المتوسط • فاخر

— اجمالي القروض الميسرة التي خصصت لمديرية الاسكان بالمحافظة

• خلال الخطة الخمسية الثانية (١٩٨٢-١٩٩٢) ٩٩٠٠٠ مليون جنيه

• خلال الخطة الخمسية الثالثة (حتى ٩٥/٦/٣٠) ٤٠٥٠٠ مليون جنيه

• خلال العام الحالي (١٩٩٦/١٩٩٥) ٠٥٠٠ مليون جنيه

— الاستثمارات المستخدمة للاسكان بمديرية الاسكان من ٩٢ حتى ١٩٩٥ ١١٠١٠ مليون جنيه



الوحدات السكنية التي قام بتنفيذها القطاع الخاص

من عام ١٩٨٢ حتى عام ١٩٩٥

محافظة القاهرة

المجموع	فاخر	فوق المتوسط	متوسط	اقتصادي	النوات
٨٢٢٧٨	٧٩٦٣	١٥٨٣٦	٣١١٨٤	٢٨٢٩٥	١٩٨٢/٨٢
٧٠٨٨٧	٧٠٨٨	١٤١٧٦	٢١٢٦٤	٢٨٢٥٩	٨٤/٨٣
٦٩٨٢٦	١٦٦٣٧	٥٣٤٦	١٤٩٠١	٢٧٩٤١	٨٥/٨٤
٧٠٥٤٧	٧٠٠٩	١٤١٠٨	٢١٢٢٢	٢٨٢٠٨	٨٦/٨٥
٧١٨١٥	٧١٨١	١٤٣٦٤	٢١٥٢٤	٢٨٧٢١	٨٧/٨١
٣٦٦٣٥٣	٤٠٨٧٨ ٨٧٠٣ %١١,٢	٦٣٨٣٠ ٣٨٧٢ %٢٧,٤	١١٠١١٦ ٣٠ %٣,٠	١٥١٥٢٩ ٤١٣ %٤١,٣	٨٧/٨٧
٥٥٩٥٢	٥٦٠٤	١١١٩١	١٦٧٨٣	٢٢٣٧٤	٨٨/٨٧
٥٧٢٥٣	٥٦٥٥	١٥٢١١	١٦٨٧٦	٢٢٥٠١	٨٩/٨٧
٤٠٥١٠	٤٢٣١	١٠١٥٣	٨١٠٢	٨٠٥١	٩٠/٨٩
٤٩٦٠١	٥١٤٠	٩٩٧٩	١٤٨٢١	١٩٦٦١	٩١/٩٠
٤٣٥٥٥	٥٢٥٧	١٠٥٠٨	١٥٧٦٢	٢١٠١٦	٩٢/٩١
٢٥٥٨٥٩	٣٥٨٣٠ %١٤	٥٤٠٨٢ %٢١,١	٧٢٣٤٤ %٢٨,٣	٩٣٦٠٣ %٢٦,٦	٩٢/٨٧
٢٦٨٥٢	١٣٧٠١	٨٠٥٦	٥٣٧٠	٢٦٨٥	٩٣/٩٢
١٧٩٣٣	٢٩٦٥	٣٦٥٣	٤٥٦٥	٦٧٥٠	٩٣/٩٢
٧١٧	—	٨٧٢	٢٤٢	٦٩١	٩٥/٩٢
٤٥٥٠٢	١٣٧٠٦ %٣٠,١	١١٩٨٧ %٢٦,٣	١١١٧٨ %٢٤,٥	٩٦٣١ %٢١,١	٩٥/٩٢
٦٦٧٧١٤	٩٠٤١٤ %١٣,٥	١٢٩٨٩٩ %١٩,٥	١٩٢٦٣٨ %٢٨,٨	٢٥٤٧٦٣ %٣٨,٢	٩٥/٨٢

الوحدات السكنية التي قام بتنفيذها القطاع الخاص  
من عام ١٩٨٢ حتى عام ١٩٩٥

## محافظه القليوبية

السنوات	اقتصادى	متوسط	فوق المتوسط	فاخر	المجموع
١٩٨٣/٨٢	١٤٦٦	٧٧٣	—	—	٢٢٣٩
٨٤/٨٣	١٠٩٩	٥٧٩	—	—	١٦٧٨
٨٥/٨٤	١٤٦٦	٧٧٣	—	—	٢٢٣٨
٨٦/٨٥	١٠٩٦	٥٧٦	—	—	١٦٧٢
٨٧/٨٦	١١٥٦	٦٢٦	—	—	١٧٨٢
٨٧/٨٢	٦٢٨٣ ٣٦٥,٤%	٢٢٢٦ ٣٤٦,٦%	—	—	٩٦٠٩
٨٨/٨٧	١٠٩٦	٥٧٦	—	—	١٦٧٢
٨٩/٨٧	١١٠٤	٥٧٦	—	—	١٦٨٠
٩٠/٨٩	٧٥٣	٣٥٧	٢	—	١١١٢
٩١/٩٠	٥٣٥	—	—	—	٥٣٥
٩٢/٩١	٩٣	—	—	—	٩٣
٩٢/٨٧	١٨٥١ ٣٠٧,٤%	١٥٠٩ ٢٢٩,٦%	٢	—	٥٠٩٢
٩٣/٩٢	١٥٨	—	—	—	١٥٨
٩٤/٩٣	١٨٧	—	—	—	١٨٧
٩٥/٩٤	٣٩٣١	١٩٥	—	—	٢٦٨٩
٩٥/٩٢	٢٨٢٩ ٣٦٣,٦%	١٩٥ ٢٦,٤%	—	—	٣٠٣٤
٩٥/٨٢	٢٧٢١ ٢٧١,٦%	٥٠٣٠ ٢٨٨,٤%	٢	—	١٧٧٣٥

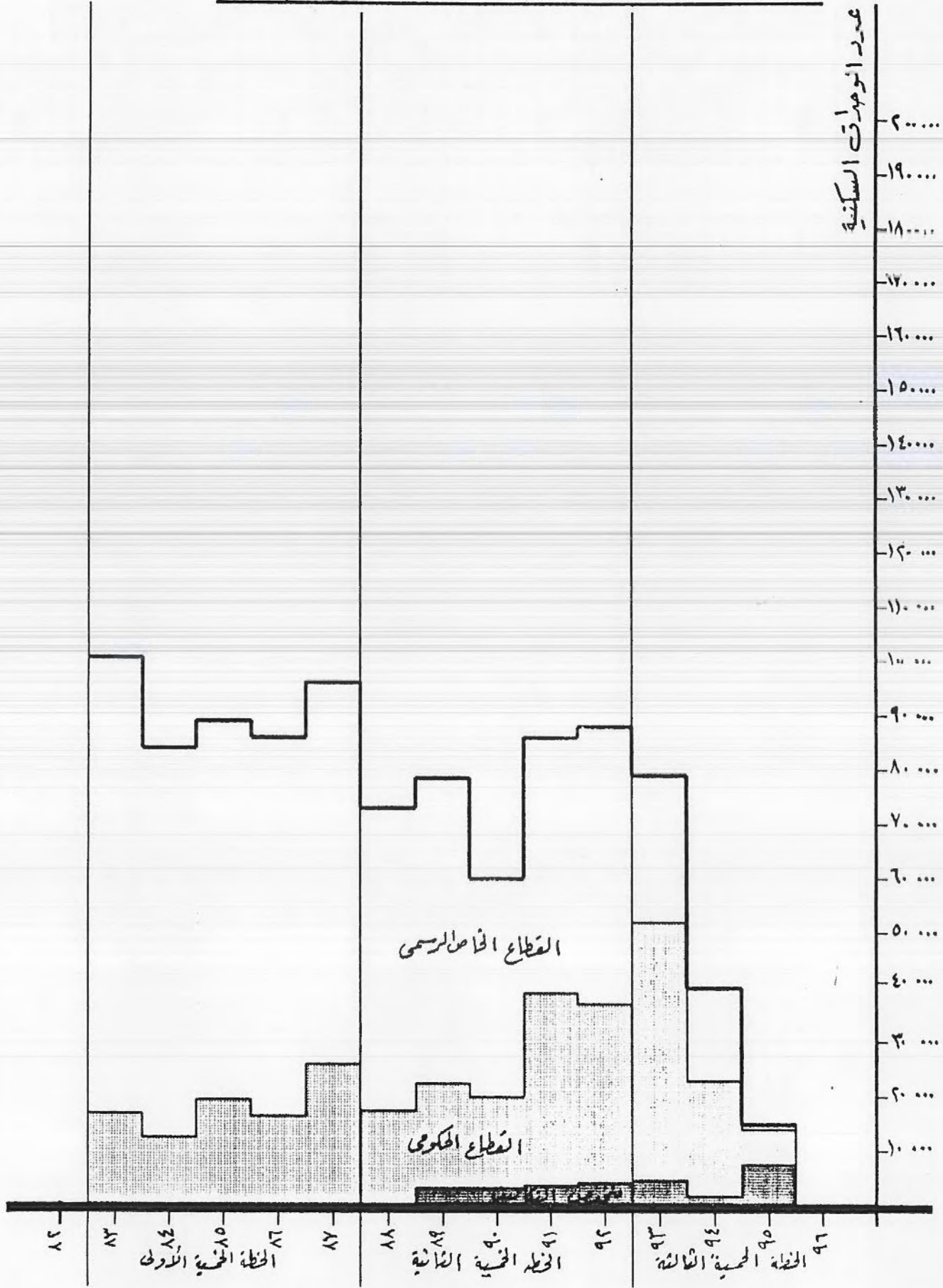
الوحدات السكنية التي قام بتنفيذها القطاع الخاص

من عام ١٩٨٢ حتى عام ١٩٩٥

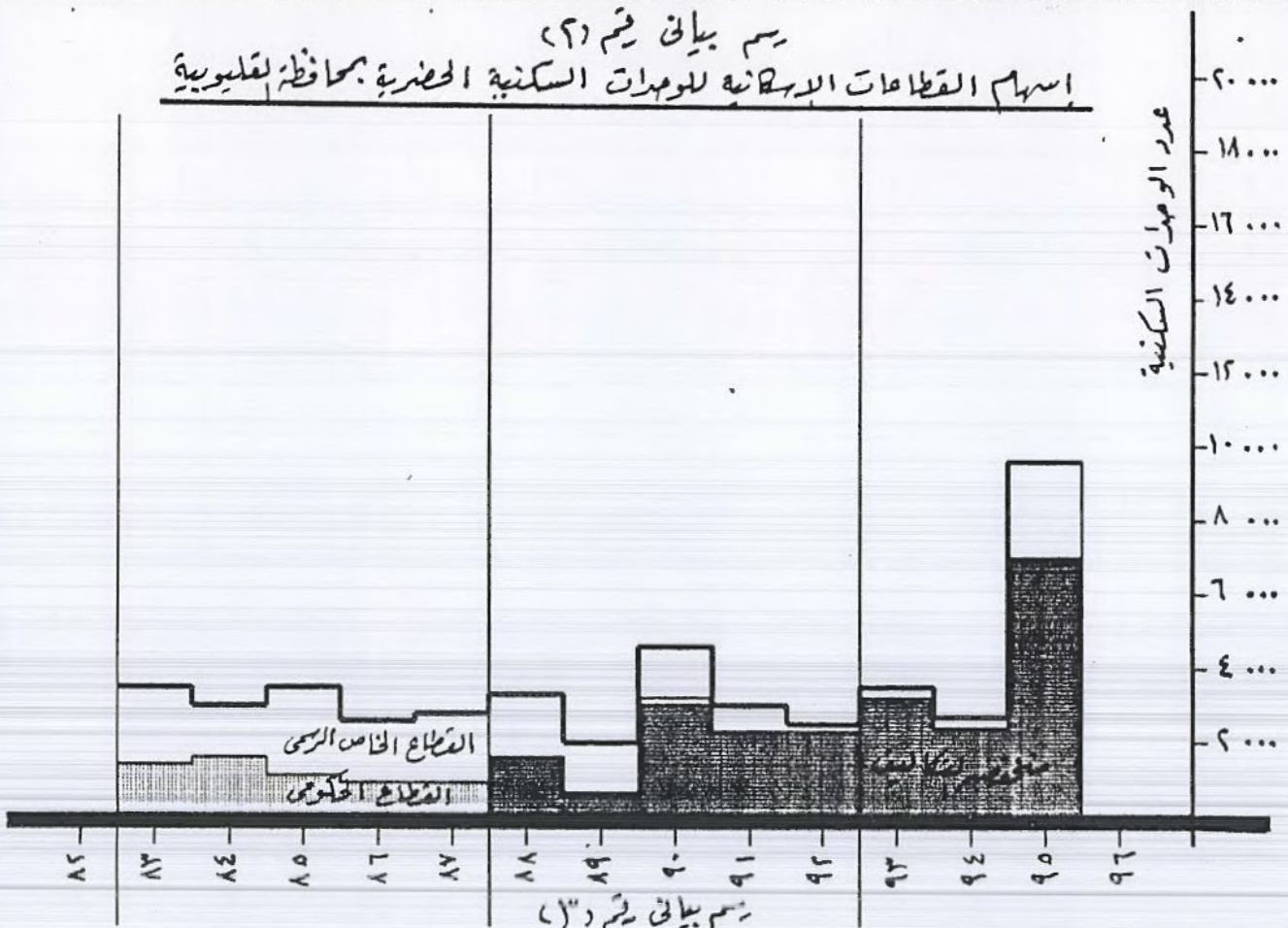
## محافظة الجيزة

السنوات	اقتصادى	متوسط	فوق المتوسط	فاخر	المجموع
١٩٨٢/٨٢	٧١٢	٣٥١١	٢٢٠	—	٢٦٩٦
٨٤/٨٢	٦٢٧	١٥٢٧	١٦٨	٩٩	٢٤٣١
٨٥/٨٤	١٦٨	٥٦٢	٤	—	٧٣٤
٨٦/٨٥	٧٢	٣٢٤	٣	—	٣٠٩
٨٧/٨٦	٩٩٧	١٥٢٢٠	٢٠	٣٦	١٦٢٧٣
٨٧/٨٧	٢٥٨٦ %١١,٤	٩٢٩٧ %٨,٦	٤٢٥ %٢,٠	١٣٥ %٠,٦	٢٢٤٣٢
٨٨/٨٧	٧٧٨	١٣٤٦	٣٣	٩	٢٦٦٣
٨٩/٨٧	٦٨٢	١٢٧١	٥٢	—	٤٠٠٥
٩٠/٨٩	١٦٧٦	٤٠٥٧	٢٠٠	—	٦٠٢٢
٩١/٩٠	١٦٩٨	٣١٧٢	١٨١	—	٧٧٥٢
٩٢/٩١	١٥٩٨	٣٧٦٦	٤٠٤	—	٥٧٦٨
٩٢/٨٧	٦٥٢٣ %٢١,٠	٢٣١٠٨ %٣٧,٤	١٥٧١ %٥,٠	٩ %٠,٢	٣١٢١١
٩٢/٩٢	١٠٦٢	٧٤٦٧	١٣٦٠	—	٦٨٨٩
٩٣/٩٢	٧٣٠	٧٦٢٣	١٧١	—	٤٧٧٣
٩٤/٩٣	٩٠٩	١٧٧٣	١٥٥١	١٢	٥٢٥٠
٩٥/٩٢	٢٧٠١ %١٤,٣	١٢٩١٦ %١٧,٣	٣٢٢٨ %١٧,٤	١٢ %٠,٦	١٨٩١٨
٩٥/٨٢	١١٨١٠ %١٦,٣	٥٥٣٢١ %٧٦,٢	٥٢٨٥ %٧,٣	١٥٦ %٠,٢	٧٢٥٧٢

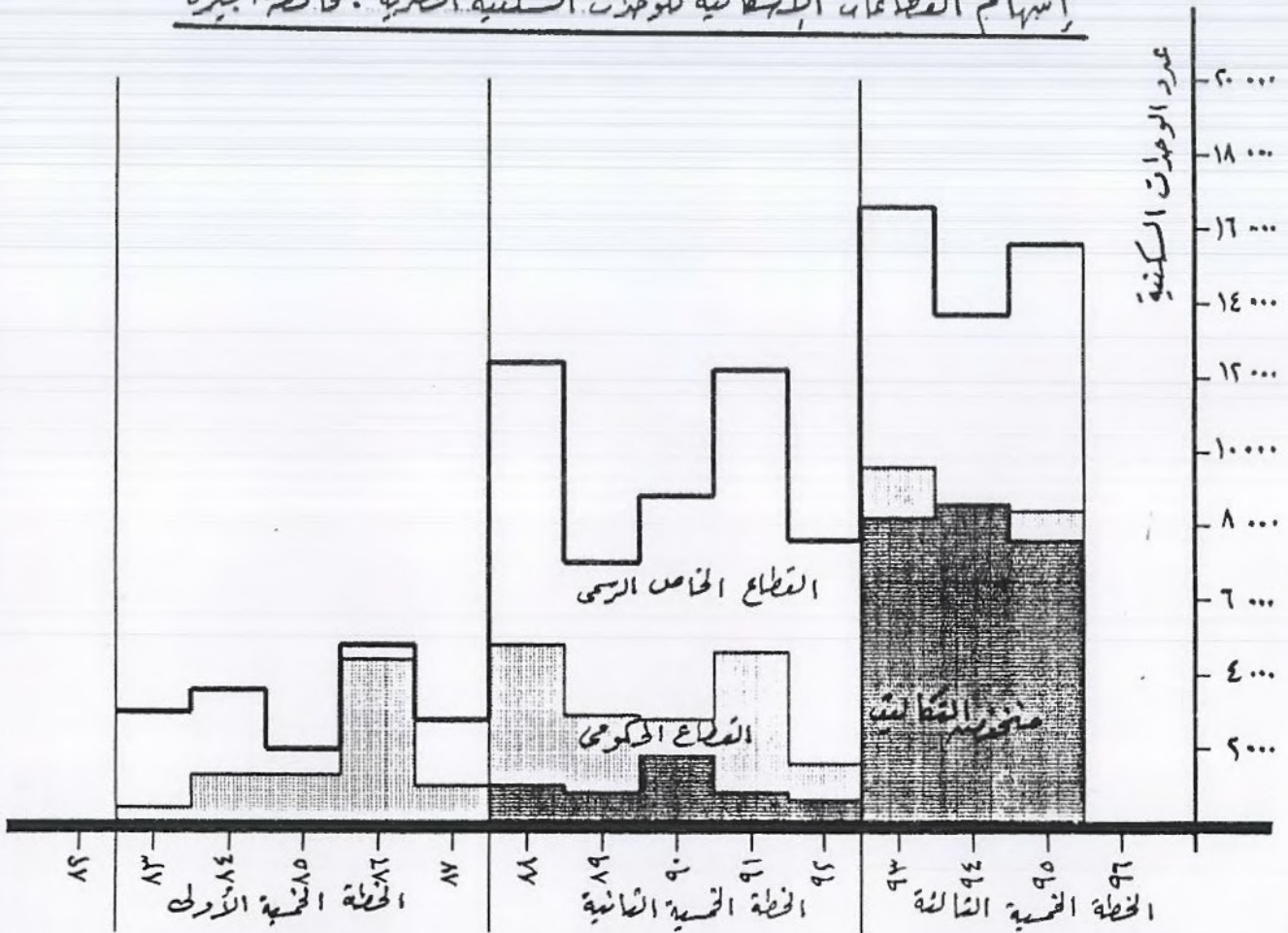
رسم بياني رقم (١)  
إسهام القطاعات الإسكانية للوحدات السكنية بمحافظة القاهرة



رسم بياني رقم (٢) إسهام القطاعات الإدارية للوحدات السكنية الحضرية بمحافظة إقليوبية



رسم بياني رقم (٣) إسهام القطاعات الإدارية للوحدات السكنية الحضرية بمحافظة الجيزة



(١٤) - خطط تمويل مشروعات الاسكان

نظرا لتعذر فصل بعض البيانات التخطيطية والتمويلية الخاصة بأقليم القاهرة بمحافظاته الثلاث القاهرة والجيزة والقليوبية عن بقية المحافظات الأخرى فأننا نسوق هنا خطط وتمويل الاسكان على مستوى الجمهورية لـكى نتبين النمط التخطيطي والتمويلي على المستوى القومي والذي لا يختلف كثيرا على النمط التخطيطي والتمويلي على مستوى الأقليم. والاختلاف الحقيقي بين أقليم القاهرة والاقاليم الأخرى يأتي فقط من حيث الحجم إذ أن هذا الاقليم وحده يكاد أن يستأثر بنصف المنتج في سوق الاسكان الحضري القومي .

الخطط الخمسية للاسكان

استهدفت خطط الاسكان خلال الفترة من ١٩٨٢-١٩٩٥ الى تشييد نحو ٣٤٩١ ألف وحدة سكنية على أن يتولى القطاع الحكومي تشييد نحو ١٥٣٢ ألف وحدة سكنية بنسبه ٤٤% مقابل ١٩٥٩ ألف وحدة سكنية بنسبه بالوم بسيدتها القطاع الخاص بنسبه ٥٦% .

رصدت الدولة في الخطة الخمسية الأولى من سنه ١٩٨٣/٨٢ الى ١٩٨٨/٨٧ قروض ميسرة بأجمالى ٢٢١١ مليار جنيه نفذت به حوالى ١٩٨ ألف وحدة سكنية (أى نسبه ٣٣% من المستهدف للقطاع الحكومى) بأجمالى استثمارات قدرها حوالى ٢٣٣ مليار جنيه منها ١٤٦ ألف مسكن اقتصادى و ٥٢ ألف مسكن مستويات أعلى (متوسط، فوق المتوسط، فاخر) .

كما رصدت في الخطة الخمسية الثانية من ١٩٨٨/٨٧ الى ١٩٩٢/٩١ قروض ميسرة بأجمالى ٤٦٧٠ مليار جنيه نفذت به حوالى ٣٨٧ ألف وحدة سكنية (أى نسبه ٦٤.٥% من المستهدف للقطاع الحكومى) بأجمالى استثمارات قدرها حوالى ٥٧٧ مليار جنيه، منها ٢٢٢ ألف مسكن منخفض التكاليف و ٩٦ ألف مسكن اقتصادى و ٦٩ ألف مسكن مستويات أعلى .

أما الخطة الخمسية الثالثة من ١٩٩٢/٩٢ الى ١٩٩٧/٩٦ فقد رصدت الدولة قروض ميسرة بأجمالى ٢٣٨٠ مليار جنيه للفترة من عام ١٩٩٢ حتى ١٩٩٥ (أى حوالى نصف مدة الخطة الخمسية) وقد نفذت الدولة في هذه المدة حوالى ٢٢٢ ألف وحدة سكنية (أى نسبه ٦٧% من المستهدف للقطاع الحكومى) بأجمالى استثمارات قدرها حوالى ٣٢٢ مليار جنيه منها ١٨٤ ألف مسكن منخفض التكاليف و ١٩ ألف مسكن اقتصادى و ٢٩ ألف مسكن مستويات أعلى .

أى أن الدولة رصدت خلال الخطتين الخمسيتين الأولى والثانية ونصف الخطة الثالثة قروض ميسرة بأجمالى ٩٢٦١ مليار جنيه نفذت بها حوالى ٨٠٦ ألف وحدة سكنية منها حوالى ٦٥٧ ألف مسكن منخفض التكاليف واقتصادى أى نسبه ٨٢% من اجمالى مأنشأه القطاع الحكومى، وذلك بخلاف مانفذه القطاع الخاص فى نفس الفترة والذي بلغ حوالى ١٢٩٢ مليون وحدة سكنية. ويوضح الجدول التالى مقارنه بين الخطط الخمسية الثلاث وبين ماتم تنفيذه منها .

جدول (٨)

مقارنه بين الخطة المستهدفة وماتم تنفيذه

فى الفترة من عام ١٩٨٢-١٩٩٥

ما تم تنفيذه			الخطة (المستهدفة)			الخطط
اجمالى	القطاع الخاص	القطاع الحكومى	اجمالى	القطاع الخاص	القطاع الحكومى	
٨٤٥٦٧٩ ٥٦,٤	٦٤٨.٣٢ %٧٢	١٩٧٦٤٧ %٢٣	١٥٠٠.٠٠٠	٩٠٠.٠٠٠	٦٠٠.٠٠٠	٨٢-٨٧ عدد %
٩٠٣٩٨٦ %٦٥,٣	٥١٧١.٠٧ %٥٧,٥	٣٨٦٨٧٩ %٦٤,٥	١٥٠٠.٠٠٠	٩٠٠.٠٠٠	٦٠٠.٠٠٠	٨٢-٨٧ عدد %
٣٤٩٢٥٤ %٧١,٢	١٢٧٣٤٥ %٨٠	٢٢١٩٠.٩ %٦٧	٤٩٠.٦٩٢	١٥٨٦٤٥	٣٣٢.٠٤٨	٩٥-٩٢ عدد %
٢.٩٨٩١٩ %٦٠	١٢٩٢٤٨٤ %٦٦	٨٠٦٤٣٥ %٥٢,٦	٢٤٩٠.٦٩٢	١٩٥٨٦٤٥	١٥٢٢.٠٤٨	اجمالى عدد %(٩٥-٨٢)

تمويل مشروعات الاسكان

- يتم تمويل مشروعات الاسكان عن طريق القنوات التالية :
- المدخرات الخاصة بالأفراد الذين يرغبون في بناء مساكنهم أو اقتناء احدى الوحدات السكنية التي تقيمها مختلف الشركات أو الجمعيات التعاونية .
  - القروض التي تمنحها البنوك التجارية بعائد الاستثمار السارى الذى يحدده البنك المركزى .
  - القروض التي تمنحها البنوك العقارية، وهى البنك السعقارى المصرى والبنك العقارى العربى ، بعائد استثمار منخفض .
  - الحصيلة المخصصة للخدمات من أرباح العاملين بشركات القطاع العام .
  - الاعتمادات الحكومية التي تخصص للاسكان الوظيفى لبعض الجهات الحكومية والقوات المسلحة .
  - القروض الميسرة التي تمنحها الدولة لاسكان الطبقات محدودة الدخل بعائد الاستثمارات المنخفض .
  - حصيلة صناديق الخدمات بالمحافظات .

ونظرا لأحجام القطاع الخاص عن استخدام مدخراته فى المجالات التي تتمتع بطول فترة استرداد رأس المال فضلا عن القيود التي تضمنتها قوانين العلاقة بين المالك والمستأجر فى الماضى فقد ترتب على ذلك اختفاء نظام الاستثمار فى الاسكان بفرض التأجير وحل محله نظام التمليك ذو العائد السريع ، ويلاحظ أن مصادر التمويل الثلاثة الأولى تكاد تكون قاصرة على الاسكان فوق المتوسط والفاخر ولايستفيد منها الفئات محدودة الدخل لذلك فقد لجأت الدولة الى تدبير قروض ميسرة تخصص لبعض الجهات لانشاء وحدات سكنية من المستوى الشعبى ، وحدد القرار الوزارى الصادر بتنظيم هذه القروض نوعية المستوى الشعبى بأنها تلك الوحدات التي لاتزيد مسطحها عن ٩٠ مترا مربعا، وحدد الحد الأقصى للقرض للوحدة السكنية بما لا يزيد عن ٩٠٪ من تكلفة الوحدة بحد أقصى ٨٠٠٠ جنيه فى المجتمعات الحالية و ١٠٠٠٠ جنيه فى المجتمعات والمدن الجديدة كما نضم الجهات التي تتمتع بهذه القروض والضمانات الواجب توافرها لمنحها. وقد حددت الدولة الفائدة على هذه القروض فى البداية بمقدار ٤٪ وزيدت الى ٥٪ فى مايو سنة ١٩٨٩ عندها قرر البنك المركزى تعديل هيكل الفائدة لمختلف القطاعات . ويتم تسديد القرض خلال ثلاثى عاما منها ٢ سنوات سماح يقتصر خلالها على دفع العائد فقط دون القط من أصل القرض . يوضح الجدول التالى القروض الميسرة التي خصصت للاسكان منذ عام ١٩٨٢/٨٢ حتى ٩٦/٩٥

جدول (٩)

اجمالى	القروض الميسرة المخصصة للجهات "مليون جنيه"				العام المالى
	احتياطي عام	جهات أخرى	هيئة التعاونيات	مدريات الاسكان	
٤٥٠	—	١٢٩	١٥٠	١٧١	١٩٨٢/٨٢
٤٢٦	—	١٠٥	١٥٠	١٧١	٨٤/٨٣
٤٢٥	—	١٠٥	١٥٠	١٧٠	٨٥/٨٤
٤٣٥	—	١١٣	١٥٠	١٧١	٨٦/٨٥
٤٧٥	—	١٠٥	٢٠٠	١٧٠	٨٧/٨٦
٤٧٥	—	١٠٥	٢٠٠	١٧٠	٨٨/٨٧
١١٠٠	١٠٠	١٩٠	٢٥٠	٤٦٠	٨٩/٨٨
١١٠٠	١٠٠	١٩٠	٢٥٠	٤٦٠	٩٠/٨٩
١١٠٠	١٠٠	٢٠٠	٢٥٠	٤٥٠	٩١/٩٠
٨٩٥	٤٥	١٥٥	٢٩٥	٤٠٠	٩٢/٩١
١٠٠٠	٢٠٠	١٣٠	٢٦٠	٢٨٠	٩٣/٩٢
٨٠٥	٢٠	١٥٠	٢٠٠	٢٢٥	٩٤/٩٣
٥٧٥	٢٥	٩٥	٢٢٥	٢٣٠	٩٥/٩٤
٦٠٥	٤٠	٩٠	٢٢٥	٢٥٠	٩٦/٩٥
٩٨٦٦	٦٤٠	١٨٦٢,٥	٢٢٨٥	٢٩٧٨,٥	اجمالى

الجهات التي تتولى تدبير القروض الميسرة

يتولى صوف القروض الميسرة وفقا لقواعد الاقتراض السادرة بقرار وزير الاسكان ثلاث مؤسسات هي :  
بنك الاستثمار القومي والهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان وبنك التعمير والاسكان وتقوم وزارة المالية سنويا بتعويض هذه الجهات الثلاث بفرق الفائدة بين السعر الميسر (٥%) وبين سعر الفائدة السائد الذي يحدده البنك المركزي عن طريق الاعتمادات التي تدرج بالسوازنه الماسة سنويا .



(٥) - الاسكان النمر رسمى والاسكان الهامشى فى إقليم القاهرة

أدت الزيادة السكانية والاتجاه العام نحو الانتقال من حياة الريف الى حياة الحضر الى هجرة كبيرة ومستمرة نحو المدن خصوصا المراكز الحضرية الكبيرة وأغلب هو "لا" المهاجرين من ذوى الدخل المحدودة وليست لهم مهارات حرفيه أو مهنيه عالية . وغالبا ما يعملون بالانشطة الهامشية وبالتالي فليس فى مقدورهم اقتناء وحدات سكنية على مستوى مقبول ولا يكون أمامهم مفر الا التنازل عن أدنى متطلبات السكن اللائق والهبوط الى مستوى من الايواء غير مقبول اناسيا . ولقد بدأت تظهر على وجه المدينة أمام الهجرة المستمرة اليها ثلاث ظواهر فرضتها الحاجة الضاغطة للسكن :

- ١- اقامة ما يسمى بعشش الصفيح فى أماكن متناثرة خارج المدينة .
- ٢- امتصاص السكان الجدد فى الاحياء القديمة واستخدام الاحواش والفرغات المتاحة والاماكن الاثرية . والمقابر فى السكن أى فيما يسمى "بالاسكان الجوازى أو الهامشى"
- ٣- اقامة أحياء كاملة غير مخططة وغير مرخصة أى عشوائية حول المدينة وليس للأجهزة الرسمية سلطان يذكر على هذه الأحياء .

وتختلف هذه الظواهر الثلاث كما وكيفما من مدينة الى أخرى حسب موقعها وحجمها ومقومات جذب العمالة اليها ونمط السلوك الاجتماعى والعمرانى بها وعلاقتها المركبة بالمناطق والاقليم الأخرى . وأن كان إقليم القاهرة من اقل المراكز الحضرية الكبرى فى العالم فى وجود عشش الصفيح به إلا انه من أكثرها فى انتشار الاسكان العشوائى الغير رسمى على مساحات كبيرة بنوع أكبرها قدرة على استيعاب الوافدين الجدد بالأحياء القائمة القديمة . وتراجع القدرة الاستيعابية العالية للقاهرة خصوصا فى احيائها القديمة مثل أحياء مصر القديمة وبولاق وباب الشعيرة والدراسة الى العوامل الآتية :

- ١- هجرة الطبقات الميسورة والمتوسطة الى الأحياء الجديدة تاركة المدينة القديمة للطبقات الوافدة الفقيرة .
- ٢- أحلال عمارات حديثة متعددة الطوابق مكان المنازل القديمة التى تنهار أو تهدم من أجل استغلال أكبر لمواقعها .
- ٣- استخدام غرف الاسطح كسكن وتكثيف استعمالات الأراضى الغضاء والأحواش والاماكن الأثرية كالأحسان والوكالات وأقامة مساكن جوازية فيها كماوى مؤقتة أو دائم .
- ٤- مشاركة عدة أسر فى الوحدة السكنية الواحدة مع زيادة معدل التكديس فى الغرفة الواحدة وقبول هذا الوضع اجتماعيا تحت ضغط الحاجة الى سكن .

٥- وجود الاف من الأحواش فى مناطق الجبانات متاحة للاستخدام السكنى دون تعديل يذكر . كل هذه الاسباب جعلت من الاحياء القديمة بالمدينة "مخزون سكنى كبير" قادر على امتصاص موجات الهجرة المتتالية والتي توافدت على العاصمة منذ بداية هذا القرن كما جعلت من القاهرة " مدينة أسفنجية " قادرة على امتصاص كل قادم جديد واستيعابه داخلها .

يمكن أن نخلص مما سبق على أنه يوجد بأقليم القاهرة - بجانب الاسكان الرسمى الذى يقيمه القطاعين العام والخاص - ثلاثة أنواع أخرى من الاسكان خارج نطاق الاشراف الرسمى للأجهزة التخطيطية والإدارية وهى الاسكان العشوائى والاسكان الهامشى واسكان المقابر . وقد ظهرت هذه الأنواع الثلاثة تحت ضغط الحاجة الملحة الى السكن ، وهى ليست ظاهرة عرضية مؤقتة يمكن أن تزول بسهولة بل صارت حقيقة قائمة وجزءا عضويا من التكوين العمرانى المعاصر سيبطل باقيا السى وقت غير قصير .

## أولا : الاسكان الغير رسمى

أقام الاسكان غير الرسمى أفراد بروس أموال محدودة أكسبوها بالعمل أما محليا أو فى البلاد المجاورة. وقلما أقيم المبنى دفعة واحدة بل تم أنشاؤه على مراحل متعددة حسب مأتيج لصاحبها من تمويل. ويتراوح ارتفاع العمارات بهذه المناطق بين دورين وأربعة أدوار ونادرا ما تزيد عن ذلك . ويقوم المالك بنفسه فى أغلب الاحيان بتصميم مبناه وتنفيذه مستعينا بالحرفيين فى المنطقة فى الاعمال التخصصية المختلفة من مبانى وخرسانه ونجارة وخلافه. أى أن الذى يستخدم فى عملية البناء هى الخبرة الذاتية المحلية وأغلب هذه العمارات ينقصها البياض الخارجى كما أن مستوى تنفيدها دون الحد المقبول فنيا وهندسيا .

وتتراخ الكثافة البنائية والكثافة السكنية بدرجة التزامم فى الغرفة الواحدة بها كما تهاجرت كثيرا المعدلات المقبولة للاسكان الحضرى السليم. ومع تراكم المبانى وضيق الأزقة فأن الانارة والتهوية الطبيعية صارت بالغة القصور. وقد أدى ذلك الى خلق بيئة عمرانية متردية وغير صحية ومناخ ملائم لاستشراء الامراض الاجتماعية والعنصرية. هذا بجانب الخسارة القومية الكبيرة التى لحقت بالاقليم بفقد عشرات الآلاف من الافدنه من الاراضى الزراعية الخصبه التى أقيمت عليها هذه الاحياء . وقد أثبتت الدراسات الاجتماعية والمعمارية التى أجريت أخيرا على هذا الاسكان أن تصميم الوحدة السكنية جاء قريبا من طبيعة مستخدميهما. وأنه يحقق الى درجة كبيرة الاحتياجات المعيشية دون الحاجة الى اضافات أو تغييرات يقوم بها ساكنوها كما هو الحال فى الاسكان الرسمى. ويوفر هذا التصميم التاكلى مرنة كبيرة فى استخدامات الحيز الواحد غالبا ما تكون خافية على المهندس المصمم الرئيسى عن معاشية هذه الشريحة من المجتمع. أما العلاقة التعاقدية بين المالك ومستخدم الوحدة أما بالتملك أو التأجير فيحكمها العرف والتراضى بين الأطراف وليس نصوص القانون الذى سن لتنظيم هذه العلاقة وقد أوضحت هذه الدراسات أيضا أن نسبة ما يدفعه ساكن الاسكان العشوائى حوالى ٢٥% من دخله للسكن وهى نسبة مقبولة عجز عن الوصول اليها الاسكان الرسمى فى أغلب الأحيان .

وتتراوح مساحات أغلب الوحدات السكنية فى هذه المناطق بين ٤٠، ٦٠ مترا مسطحا ونادرا ما تتجاوز هذا القدر. والوحدة المكونة من ثلاثة غرف هى الوحدة المفضلة لساكن هذه الاحياء فيمكن أن تعيش فيها أسرة واحدة أو أسرة ممتدة (أكثر من جيلين) كما يمكن عند الضرورة تأجير غرفة لاسرة أخرى كوسيلة لزيادة الدخل .

ويجب التريث فى أدانه الاسكان العشوائى اذ أنه يقوم دون غيره بحل مشكلة الاسكان فى مصر فهو يملأ الفجوة الكبيرة المتزايدة بين الحاجة الى الاسكان وبين ما يستطيع أن يقدمه مايسمى بالاسكان الرسمى الذى تقوم به الحكومة وقطاع الاعمال والقطاع الخاص .

## ثانيا : الاسكان الهامشى (الجوازى) واسكان الغرف المستقلة

يعرف الاسكان الهامشى بأنه أماكن غير معدة أصلا للسكن ولكنها مشغولة بأسر مثل أحواش المساجد والاماكن الاثرية والوكالات والخانات والدكاكين والجراجات والفراغات تحت السلالم والعشخشبى التى أقيمت فى أزقة الحارات بالاحياء الشعبية. أما سكن الغرف المستقلة فيتمثل فى سكن عائلة فى غرفة واحدة بدون منافع وتشارك غيرها من الأسر فى دورة مياه واحدة. وغالبا ما تكون هذه الغرفة ضيقة المساحة متهاكلة البناء وتقع عادة بالأسطح وأفنية المنازل. وتتم داخل الغرفة كافة الأنشطة المعيشية للأسرة من نوم وجلس واستنكار وطهى وغسيل وتخزين .

ويؤدى تكديس الأسرة الواحدة بأجيالها المختلفة داخل حيز واحد ضيق الى توتر نفسى واجتماعى يزداد حدة اذا ما كان أحد الزوجين غريبا عن الابناء. كما يؤدى الى فقدان الاحساس بالخصوصية وبالذاتية اذ أن الحدود الفاصلة بين الفرد وبين الدوائر الاجتماعية المهيمنة به شبه معدومة . وبدفع هذه البيئة الغير صحية أفراد الأسرة الى تعقيدات نفسية فى علاقاتهم مع أنفسهم ومع المجتمع الخارجى

وقد أجريت دراسة اجتماعية على نمط من هذا الاسكان بأحدى الحارات بمنطقة باب زويلة (عطفة السكرية) وأسفرت الدراسة على ما يلى :

- ١- تشترك عشرة عائلات فى دورة مياه واحدة .
  - ٢- (٦٠%) من الأطفال فى سن الدراسة محرومون تماما من أى نوع من أنواع التعليم وظاهرة هروبهم من ذويهم ليست نادرة .
  - ٣- فى العديد من الحالات يبلغ معدل التكديس سبعة أفراد فى الغرفة الواحدة .
  - ٤- عدم استقرار الحياة الأسرية . وتتسم العلاقات الاجتماعية بالصراعات شبه الدائمة بين أفراد الأسرة الواحدة وببين الأسر بعضها البعض .
- لكل ذلك يمكن القول أن هذا النوع من الاسكان - شأنه شأن اسكان عشش الصفيح - يعتبر أدنى أنواع السكن .

وفيما يلى بيانات تفصيلية عن توزيع الوحدات السكنية حسب أنواعها بما فى ذلك الحجرات المستقلة والاسكان الهامشى بكل من محافظة القاهرة ومحافظة القليوبية ومحافظة الجيزة حسب تعداد ١٩٨٦ .

١- الاسكان الهامشى واسكان الحجرات المستقلة بمحافظة القاهرة

جدول (١٠)

توزيع الوحدات السكنية حسب نوعها  
بمحافظة القاهرة

جملة	عدد ونوع الوحدات السكنية					قسم
	أماكن سكن جوازية	حجرات مستقلة	عمادية			
			بيت ريفى	فيلا	شقة	
١٣٢٦١	٢٥	٥٦٢٣	٣٢٣	١٩	٧٢٦١	التبسيس
١١٤٤٠٥	٢٥٦	٢٣٢٣٧	٢٨٧٧	٤٢٠	٨٧٦١٥	خيلوان
١٣٩٤٥	٢٣	٢٠٦	—	—	١٣٧٠٦	١٥ مايو
٢٨٧٨٥	١٣٧	٤٨٠٣	٥٠٦	٧١٥	٢٢٦٢٤	المعمادي
٦٨١٠٣	٤٩٦	٢٢٧٨٧	٢١	٢٦	٤٤٧٧٣	مصر القديمة
٥٤٧٥٢	١٢٤١	١٠٩٨٢	٢	٥	٤٢٥٢٢	السيدة زينب
٤٥٢٨٣	٣٣٨٤	١٢٢٧١	٩	١٢٨	٢٩٤٩١	الخليفة
٢٦٧١٣	٢١٩	٣٩٤٢	—	٦	٢٢٥٤٦	عابدين
١٣٠٦٢	٤٤	٢٣٧١	—	—	١٠٦٤٧	الموسكى
٨٥٨٧	٣٥	١١٧٤	—	٣٢	٧٣٤٦	قصر النيل
٣٣٢٨٨	٦٠٤	١٥٢٩١	—	٣	١٧٤٩٠	بولاق
١٤٧٢٢	٥٥	١٩٦١	—	١	١٢٧٠٥	الازبكية
٢٧٦٦٦	٢٦٩	٥٧٧٨	٢	٣	٢١٦١٤	الدرب الأحمر
٢٣٥٠٦	١٠٧٩	٦٠٥٣	—	٢	١٦٢٧٢	الجميلية
٢٠٤٠٩	١٤٠	٣٧٤٢	—	—	١٦٥٢٧	باب الشعرية
٢٣٣٤١	٥٤	١٨٠١	—	٤	٢١٤٨٢	الظاهر
٦١٥٣٣	٣٨٦	١٢٨٢٩	١٦٢	٤	٤٨١٥٢	الشرابية
٢٧٢٦٧	٢٧٥	٦٣١٦	٥٢	٩	٢٠٦١٥	شبرا
٥٥٩٦٦	٢٥٦	—	١٢	١٤	٤١٦٧٦	روض الفرج

تابع جدول (١٠)

## بمحافظة القاهرة

الجملة	عدد ونوع الوحدات السكنية					رقم
	أماكن سكن جوازية	حجرات متقلة	عمارة			
			بيت ريفي	فيلا	شقة	
٩٥٠٣٤	٧٦٥	١٢٣٩٥	٢١٩	٢٨	٨١٦٢٧	الساحل
٢٩١٢١	٣٠٣	٦١٦١	٤	٩	٢٢٦٤٤	الوايلي
٨٣٩٠٠	٦٠٨	١٤٨١٥	٦٦	١١٦	٦٨٢٩٥	حدائق القبة
٨٩٥١٥	٤٤٦	١٠٨٠٥	٨٥	٣٦٣	٧٧٨١٦	الزيتون
١١٥٠٩٦	٨٠٧	١٤٥٦٦	١٥١٩	٦١	٩٨١١٣	العطرية
٧٦٧٨٩	٣٩٨	٢٣٩٨	٦٨١	٤٦٧	٧٢٨٤٥	مدينة نصر
٤٣٦٤٠	٧٧٧	٣٠٩٧	٥	١٢	٣٩٥٤٩	مصر الجديدة
٥٥٧٠٩	٣٧٤	٢١٨٦	٩٢	٣٥٠	٥٢٨٠٧	الزهرة
١١٤٩٢٨	٤٠٢	٨١٣٣	١٢٣٦	١٠٦٠	١٠٤٠٩٧	عين شمس
٧٣٢٤٦	٥١٢	٥٠٤٢	٣٤	٢٠٢	٦٧٤٥٦	الزوية الحمراء
٥٢٨٨٣	٢١١	١٤٨٣	١٥٥٢	٩٩	٤٩٥٣٨	السلام
١٠٧٤٥	١١٣	٦٨٣	-	١٤٨	٩٨٠١	الرمالك
٣٥٨٩٤	١١٨٨	١٧٧٣٣	٣٩٧	-	١٦١٧٩	منشأة ناصر
١٤٤٥٦٣	٣٢٩	١٥٦١٩	١٠٤٩	٢١٧	١٢٧٣٢٩	الساتين
٣٨٢٤٣	١٣٧	٣٤٨٤	٢٦٦٦	١٠٨	٣١٩٤٨	المرج
١٧٣٤١٠٠	١٥٨٦٨	٢٧٣٨٠٥	١٣٩٦٨	٥٢٣١	١٤٢٥٢٢٨	اجمالي المحافظة

من الجدول السابق تتضح النسب المئوية للإسكان الهامشي واسكان الحجرات المستقلة الى مجموع الوحدات السكنية المختلفة بمحافظه القاهرة وهي كالآتى :

جدول رقم (١١)

النسبة المئوية	القبعة	النسبة المئوية	القبعة
١٣ر٨%	الساحل	٤٣%	التبين
٢٢ر١%	الواهي	٢٠ر٥%	حلوان
١٨ر٤%	حدائق القبعة	١٧%	١٥ مابسو
١٢ر٥%	الزيتون	١٧%	المعمد
١٣ر٤%	الطرهسة	٣٤%	مصر القديمة
٣ر٦%	مدينة نصر	٢٢ر٣%	السيدة زينب
٨%	مصر الجديدة	٣٢ر٤%	الخليفة
٤ر٤%	النزهة	١٥ر٦%	عابدين
٧ر٤%	عين شمس	١٨ر٥%	الموسكى
٧ر٦%	الزاوية الحمراء	١٤%	قصر النيل
٣ر٢%	السلام	٤٧ر٦%	ببولاق
٧ر٤%	الزمالك	١٣ر٧%	الاربيكة
٥٢ر٧%	منشاه ناصر	٢١ر٨%	الدرب الاحمر
١١%	الهايكس	٣٠ر٣٤%	الجماليسية
٩ر٤%	المصرح	٢٠%	باب الشعيرة
		٨%	الظاهر
		٢١ر٤%	الشرابية
		٢٤ر١%	شبرا

النسبة لاجمالي المحافظة ١٦ر٧%

بتحليل الجدول السابق الخاص بالنسبة المئوية للاسكان الهامشى واسكان الحجرات المستقلة الى مجموع الوحدات السكنية بمحافظة القاهرة تتضح المؤشرات الاتية :

- أ - التفاوت الكبير فى هذه النسبة بين أحياء القاهرة المختلفة فبينما يبلغ متوسطها العام (١٦ر٧%) على مستوى المحافظة نرى أنها تصل الى (٥٢ر٧%) فى منشأة ناصر و(٤٧ر٧%) فى بولاق و(٤٣%) فى التبين من جهة، وتنخفض من جهة أخرى الى (٧ر٤%) فى الزمالك و(٨%) فى مصر الجديدة . وهذا التفاوت العمرانى الكبير بين أحياء القاهرة يعبر عن التفاوت الاجتماعى بين شرائح مجتمعا .
- ب - الأحياء ذات النسب البالغة الارتفاع التى تتراوح بين (٣٠%) و(٥٠%) هى الخليفة والجمالية وبولاق ومصر القديمة وهى أحياء شعبية تنمى أساسا الى القاهرة التراثية (قاهرة العصور الوسطى)

- ج - الاحياء التي تتراوح فيها النسب العالية بين ٢٠٪ و ٣٠٪ هي السيدة زينب والدرب الأحمر وباب الشعيرة والشرابية وشبرا وحلوان • ونفع هذه الاحياء أما في القاهرة التراثية أو علي مشارفها فيباعدنا الشرايبة وشبرا وحلوان وتتميز في مجموعها بكثافة سكانية وبنائية عالية •
- د - الاحياء التي تقل فيها النسب عن ١٠٪ هي في غالب الاحياء الجديدة مثل مدينة نصر و ١٥ مايو ومدينة السلام وكذلك الاحياء التي تقطنها الشرائح الوسطى والعليا من المجتمع مثل الزمالك ومصر الجديدة •

٢- الاسكان الهامشي واسكان الحجرات المسئلة بمحافظة القليوبية

يوضح الجدول التالي توزيع الوحدات السكنية حسب أنواعها بمحافظة القليوبية وذلك حسب تعداد ١٩٨٦

جدول (١٢)

توزيع الوحدات السكنية حسب أنواعها  
(بحضر محافظة القليوبية)

جملة	عدد ونوع الوحدات السكنية					مدينة - قسم / مركز
	أماكس سكن حوازية	عمارة			نقطة	
		حجرات مستقلة	بيت ريفي	فسيلا		
٣٢٧٨٥	١٦٤	١٠٩١	١١١٥	٢٤	٣١٢٨١	مدينة بنها
١٠٠٣٦	٢٩	١٨٦١	٥٩٦	١٢	٧٥٣٨	مركز الخانكة
١٤٠٦١	٥٠	١٥٤٠	٦٧٤	٢٢	١١٧٧٥	مركز القناطر الخبريسية
١٠٨٩٦	٣	٣٠٦	٥٧٢	١٠	١٠٠٠٥	مركز شبيس القناطر
٩٠١٤٤	٣٠٠	١٠٢٩١	٨٢٨	٤٣	٧٨٦٨٢	قسم اول شبرا الخميمة
٩٠٣٦٩	٣٣١	١٦٧٩٠	١٨٤٤	٥	٧١٣٩٩	قسم ثان شبرا الخميمة
١٨٠٥١٣	٦٣١	٢٧٠٨١	٢٦٧٢	٤٨	١٥٠٠٨١	جملة مدينة شبرا الخيمة
٧٥٦٩	٣٩	٩٢	١٢٤٨	٦	٦١٨٤	مدينة طسوخ
٤١٦٤	١٠	٥٨	١١٧٥	٢٠	٢٩٠١	مدينة قها
٢١٣١٢	١٥٤	٢٨٩٢	٢٩٠٣	٣٥	١٥٣٥٨	مركز قليوب
٥٠٨١	٢٨	٢١٢	٩٩٨	٧	٣٨٣٦	مركز كفر شكر
٢٨٧٤٤٧	١٢٠٨	٣٥١٣٣	١١٩٦٣	١٨٤	٢٣٨٩٥٩	جملة حضر المحافظة

من الجدول السابق تتضح النسب المئوية للاسكان الهامشى واسكان الحجرات المستقلة الى مجموع الوحدات السكنية فى المدن المختلفة بمحافظة القليوبية وهى كالتى :

جدول ( ١٣ )

النسبة المئوية	مدن محافظة القليوبية
% ٤	بنها
% ١٨ر٨	مركز الحانكة
% ١١ر٣	مركز القناطر الخيرية
% ٢ر٨	مركز شبين القناطر
% ١٥ر٣	شبرا الخيمة
% ١ر٧	طوخ
% ١ر٦	قها
% ١٤ر٢	مركز قليوب
% ٤ر٧	مركز كفر شكر

النسبة لاجمالي المحافظة ١٢ر٦%.

نسبه الاسكان الهامشى وسكن الغرفة الواحدة بمحافظة القليوبية تبلغ ١٢ر٦% وهى نفس النسبه المئوية لحضر الجمهورية وتبلغ هذه النسبه أقصاها فى مركز الحانكة ١٨ر٨% ومدينة شبرا الخيمة ١٥ر٣% ومركز قليوب ١٤ر٢% ويرجع ذلك أساسا الى قرب هذه المراكز من المنطقة الصناعية بشبرا الخيمة فهى منطقة جذب كبير للهجرة اليها ليس فقط من ريف المحافظة بل من أقاليم الجمهورية الأخرى وتبلغ النسبه أدناها فى قها ١٦% وطوخ ١٧% وشبين القناطر ٢ر٨% ومدينة بنها ٤% ومركز كفر شكر ٤ر٧% ومن الملفت للنظر أن مدينة بنها رغم أنها عاصمة المحافظة وأكبر مدنها لايتجاوز نسبه هذا النوع من الاسكان بها ٤% فقط وقد يعنى ذلك أنها لاتمثل منطقة جذب سكانى بدرجة ملحوظة أما مركز القناطر الخيرية فيقترب من النسبه العامة لاجمالي المحافظة أذ تبلغ النسبه به ١١ر٣% .

### ٣- الاسكان الهامشى واسكان الحجرات المستقلة بمحافظة الجيزة

يوضح الجدول التالى توزيع الوحدات السكنية حسب أنواعها بمحافظة الجيزة وذلك حسب تعداد ١٩٨٦

توزيع الوحدات السكنية حسب نوعها  
(حضر محافظة الجيزة)

محافظة : الجيزة

جملة	عدد ونوع الوحدات السكنية				مدينة - قسم / مركز	
	أماكن سكن جوازية	عادية				
		حجرات مستقلة	بيت ريفي	فيلا		شقة
١٢٧٢٧٤	٨٤٥	١٢٢٢٢	٨١	١٠	١١٤١٠٥	امبابنة
١٠٠٣٥	٤٧٥	٧٨٨٧	٢٥٤	٣٩٩	٥١٠٢٠	العجوزة
٤٠٢٦٧	٢٨٢	٥٣٠٠	٣١٨	٤٩٧	٣٣٨٧٠	الدقي
٧٢٦٠٢	٦٤٠	١٥٤٩١	٧٣١	١٠٥	٥٥٦٣٥	الجيزة
١٨٦١٥٤	٦١٣	١٧٦٦٧	١٢١	٤٥٣	١٦٦١٧١	بولاق الدكرور
٨٨٦٦٧	٣١٩	١٠٣١١	٢٨٩٣	٤٧٤	٧٤٦٧٠	الاهرام
٥٧٤٩٩٩	٣١٧٤	٦٩٢١٩	٥١٩٨	١٩٣٨	٤٩٥٤٧٠	جملة مدينة الجيزة
٢٢٧١	٢٣	١٧	—	٢	٢٢٢٩	٦ اكتوبر
٢٨٣٣٣	٤٨	٧٣١٢	٢٩٦٨	٤٧	١٧٩٥٨	الحوامدية
٥٦٠٠	٥	٣٥٩	٢٧٢٦	٣	٢٥٠٧	الجيزة
١٣٠٨٥	٩٨	٣٠٣	١١٦٩	٢١	١٠٤١٤	البدرشين
٥٢٢٤	٢٧	٥٦	٣٣٥٥	١٥	١٧٧١	الصف
١٧٥١	١٢٥	٧٧٧	١٤٨٠	٣	٣١٨٦	العبياط
٤٢٥٧	—	٤٨	٣٤٤٥	٢	٧٦٢	الواحات البحرية
٢٣٦٥	٧	١٢٦	٢١٧٦	٢	٥٤	اطفيح
٨٥٩٩	٦	٤١٥	٣٣٠٩	١٥	٤٨٥٤	اوسيم
٦٥٠٣٠٤	٣٥١٣	٧٩٧٣٢	٢٥٨٠٦	٢٠٤٨	٥٣٩٢٠٥	جملة حضر المحافظة

من الجدول السابق تتضح النسبة المئوية للإسكان الهامشي واسكان الحجرات المستقلة الى مجموع الوحدات السكنية في المدن المختلفة بمحافظة الجيزة وهي كالآتي :



جدول (١٤)

مدن محافظة الجيزة

النسبة المئوية	المدينة
١٢٫٦٪	الجيزة
١٫٨٪	٦ أكتوبر
٢٦٪	الحوامدية
٦٫٥٪	مركز الجيزة
١١٫٥٪	البدرشين
١٫٦٪	الصف
١٦٫٢٪	العباط
١٫١٪	الواحات البحرية
٥٫٦٪	اطفيح
٥٪	أوسيم

جدول (١٥)

مدينة الجيزة

النسبة المئوية	القسم
١٠٫٣٪	امبابية
١٣٫٩٪	العجوزة
١٣٫٨٪	الدقى
٢٢٫٢٪	الجيزة
١٠٪	بولاق الدكرور
١٢٪	الاهرام

النسبة لاجمالي المحافظة ١٢٫٨٪

نسبة الاسكان الهامشى واسكان الغرفة الواحدة بمحافظة الجيزة تبلغ حوالى ١٢٫٨٪ وهذه النسبة ليست بعيدة عن النسبة المئوية العامة لحضر الجمهورية والتي تبلغ ١٢٫٦٪ وتبلغ هذه النسبة أقصاها فى مدينة الحوامدية ٢٦٪ ثم يليها العباط ١٦٫٢٪ أما فى مدينة الحيزة ١٢٫٦٪ وفى مدينة البدرشين ١١٫٥٪ وتتقرب النسب به من نسبة اجمالى المحافظة وهى ١٢٫٨٪ وتتراوح النسب فى بقية مدن ومراكز المحافظة الأخرى بين ١٫٦٪ فى مدينة الصف و ١٫٨٪ فى مدينة ٦ أكتوبر الى ٥٪ فى أوسيم و ٥٫٦٪ فى اطفيح و ٦٫٥٪ فى مركز الجيزة .

ويبلغ هذا الاسكان فى مدينة الجيزة أقصى نسبة له فى قسم الجيزة ٢٢٫٢٪ أما بقية الأقسام الأخرى فتكاد تتساوى وتتقرب من النسبة لاجمالي المحافظة فتبلغ النسبة فى قسم بولاق الدكرور ١٠٪ وفى امبابية ١٠٫٣٪ وفى قسم الاهرام ١٢٪ وفى الدقى ١٣٫٨٪ وفى العجوزة ١٣٫٩٪

#### الثا: اسكان المقابر

تمثل مناطق الجبانات فى مدن مصر عموما عدة مشاكل لمسئولى التخطيط والادارة مثل الحيز المكانى الذى تشغله وموقعه بالنسبة للمدينة وتداخله مع الكتلة السكنية نتيجة للنمو الحضرى السريع وكذلك صعوبة نقل الجبانات خارج نطاق العمران اذا ما تقرر استغلال مواقعها لأغراض اخرى . اما بالنسبة لمدينة القاهرة فان لها مشكلة خاصة بها بجانب هذه المشاكل العامة وهى تتمثل فى اقامة الأحياء بصفه مستمرة داخل النطاق الجغرافى للجبانات وداخل الأحياء ذاتها واقتسامهم مقر الأقامة مع الموتى .

ومشكلة اسكان المقابر ليست وليدة النصف الثانى من هذا القرن وأن كانت تفاقمت خلاله بدرجة كبيرة فهى فى حقيقة الأمر - مثل الاسكان العشوائى والاسكان الهامشى - انعكاس لتطور الأزمة الحضرية المعاصرة ومن بينها مشكلة الاسكان والتي دفعت بالآلاف للنزوح الى مدينة الموتى توفيا عن العراء أو عشب الصفيح

ولم تكن الازمة الحضرية مرتبطة في البداية بنختم حضري سريع لمدينة القاهرة بقدر ما صاحبت عملية اعادة هيكلة المدينة في منتصف القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين وأعدادها لتكون مدينة أوروبية الطابع وأنشأ مركز جديد لها على غرار مراكز المدن الغربية يشتمل على النشاط الحكومى والأدارى والتجارى والمهنى. وقد استلزم ذلك شق طرق مستقيمة مخترقة النسيج القديم لربط المدينة التراثية بالمدينة الحديثة مثل شارع محمد على الذى امتد بطول ٢ كيلو متر وشارع الأزهر وشارع عبد العزيز وشارع الجيوش (الأمير فاروق سابقا) بين العباسية والعتبة مارا بباب الشعرية . ويرجح أن جزءا من سكان التجمعات التى هدمت لشق هذه الطرق وأمثالها قد لجأت الى أحواش المقابر والجزء الآخر لجأ الى الاسكان على حدود العمران وداخل نطاق منطقة الجبانات .

ويطلق اسكان المقابر على ما يلى :

١- الصاطق السكنية المتداخلة مع الجبانات

٢- الجزر السكنية داخل الجبانات

٣- سكن أحواش المقابر

وفيما يلى موجز لكل نوع من هذه الأنواع الثلاث :

١ - المناطق السكنية المتداخلة مع الجبانات

نتيجة لنمو المدينة الكبير فى فترة وجيزة نسبيا كما سبق الإشارة اليه فقد زحفت الأحياء السكنية نحو المقابر وزحفت المقابر نحو الأحياء السكنية حتى تلاقيا وتداخلا ولم يعد هناك فاصل يفصلهما .

٢ - الجزر السكنية داخل الجبانات

يطلق تعبير "الجزر السكنية" على التجمعات السكنية التى أقيمت داخل مناطق الجبانات . وقد أنشأت هذه الجزر على المساحات الفضا بها كما أن هناك أجزاء من الجبانات تحولت فى الأعوام الأخيرة الى مناطق سكنية بتحويل الأحواش بها الى مساكن وتعليتها رأسيا وبناء عمارات فى الفراغات الواقعة بينها . ولا تخلف هذه التجمعات كثيرا فى نسيجها العمرانى وتركيبها السكانى عن مناطق الاسكان العشوائى وعن الأحياء الشعبية والأحياء القديمة بالقاهرة كما أنها تشتمل على الجزء الأكبر من مجموع سكان المقابر .

وتضم الشرائح الاجتماعية التى تسكن هذه التجمعات السكنية داخل المقابر الأفراد والعائلات التى ارتبطت معيشتهم بالجبانات مثل الترسية وقراء القرآن الكريم وكذلك عمال القمائى والمحاجر القريبة من هذه المناطق كمحاجر المقطم والبساتين . أما الأفراد والأسر الذين جاءوا من الخارج وليس لهم عمل مباشر بها فقد لجأوا اليها لعدة عوامل قاهرة أولها هدم المنازل القديمة بالأحياء الشعبية واقامة عمائر مكانها مما أدى الى هجرة الطبقات الفقيرة من السكان واتجاههم نحو الجبانات، وثانيها تدهور المباني بالأحياء القديمة وانهايار الكثير منها نتيجة لارتفاع منسوب مياه الرشح خاصة مياه المجارى . وقد قدرت عدد الوحدات التى تنهار سنويا بأثنا عشر ألف وحدة وقد أدى ذلك الى حركة نزوح ضخمة الى مناطق الجبانات سواء الى الجزر السكنية أو الى الأحواش . ويعتبر انهايار المساكن بالقاهرة مسئول عن سكنى المقابر بنسبه حوالى ٥٠٪. أما العامل الثالث فهو الاخلاء الادارى ونزع الملكية الذى صاحب العديد من المشروعات مثل شق الطرق الرئيسية . ولم يجد فقراء السكان بديلا عن اللجوء للمقابر لايوائهم .

وبالإضافة الى ازمة الاسكان التى ألقت بمزيد من السكان الى تلك المناطق يجدر الإشارة الى عوامل

أخرى ساعدت على هذا النزوح الضخم بمعدل متزايد وهى :

أ - استكمال الجزر السكنية خدماتها وهيكلها الاقتصادية والحضرية وأصبحت تمثل مدنا صغيرة داخل

نطاق الجبانات بمدارسها ومراكز الشرطة التى أقيمت فيها وأسواقها وأنشطتها الحرفية المتنوعة

ومقاهيها .

- ب - أنها عزلة مناطق الجبانات وأدراجها أكثر فأكثر في شبكة الطرق الحضرية السريعة على أثر إنشاء طريق صلاح سالم ثم الأوتوستراد في فترة لاحقة وكذلك تسيير خطوط المواصلات العامة لخدمة سكان الجزر السكنية .
- ج - مد بعض هذه المناطق بالمرافق العامة مثل شبكة المياه والصرف الصحي والكهرباء والتليفونات وكذلك توفير الخدمات الاجتماعية والإدارية بها .
- د - التغاضي عن العديد من تعديلات موظفي الجبانات والتربية الذين يستغلون قطع الأراضي الفضاء بوضع اليد داخل الجبانات في تشييد عمائر سكنية متعددة الأدوار ثم تأجيرها أو تمليكها للنازحين الجدد .

### ٣- اسكان الأحياء

يوجد ما يقرب من ( ٢٥٠ ٠٠٠ ) حوش في منطقة الجبانات ذات نمط يسمح باستغلالها للسكن دون تعديلات هامة ويشتمل الحوش بجانب المقابر على حجرات معيشية وخدمات مما يتيح إقامة الأحياء بنفسه مستديمة وتصل مساحات بعض الأحياء إلى عدة مئات من الأمتار وبشكل عام نعد الأحياء المشغولة بالسكان تتركز حول الجزر السكنية وفي المناطق الواقعة على حدودها والمتداخلة فيها .

والأسباب التي دعت إلى سكن الأحياء هي نفس الأسباب التي أدت إلى نزوح السكان المتزايد للاقامة بالجزر السكنية داخل الجبانات والسابق ذكرها . هذا بالإضافة إلى السماح لموظفي الأوقاف بالأقامة الدائمة داخل الأحياء التابعة لوزارة الأوقاف والتي يصل عددها إلى ( ١٥٠٠ ) حوش ( ٥٠٪ منها مشغول ) وتجهيز تلك الأحياء بالخدمات الأساسية مثل الكهرباء والمجارى والمياه والتلفونات مما أعطى الحق لعاطلي الأحياء الأخرى في المطالبة بمثل هذه الخدمات في فترة لاحقة .

يبلغ عدد سكان الأحياء في جبانات المسلمين ( ١١٣٧٠ نسمة ) فإذا أضفنا سكان جبانات غير المسلمين البالغ عددهم حوالي ٣٠٠٠ يصير العدد الإجمالي ١٤٣٧٠ ساكن ( هذا الحصر تم عام ١٩٨٦ )

ويجدر الإشارة إلى عدة سمات بارزة متعلقة بالمقابر وساكنيها :

- أ - أكدت معظم الدراسات التي تناولت ظاهرة السكن بالمقابر الوثيقة بأزمة الاسكان فنسبه المولودين خارج المقابر تصل إلى ٨٥٪ من ساكنيها كما أن قرابة ٧١٪ من جملة هؤلاء السكان قد نزحوا إليها من الأقسام القديمة بمدينة القاهرة مثل السيدة زينب والخليفة والدرب الأحمر والجمالية وعين الصيرة .
- ب - يبدو أن التركيب الاجتماعي لسكان المقابر لا يختلف كثيرا عن التركيب الاجتماعي للأحياء القديمة والأحياء العشوائية فهم في مجموعهم يمثلون شريحة اجتماعية محدودة الدخل ويعملون في نفس الحرف والمهن التي ينتمى إليها سكان الأحياء القديمة والعشوائية وليست هناك مهنة غالبية لهمؤلاء السكان .
- ج - لا يمكن تجاهل الآثار النفسية السلبية على أرواح الأطفال خصوصا الأطفال منهم نتيجة تجاورهم مع الموتى وتعرضهم بصفه مستمرة لعمليات الدفن وما يصاحبها من طقوس وعادات .
- وقد لوحظ وجود رغبة ملحة لدى نسبة من سكان المقابر لتركها والبحث عن سكن أكثر ملائمة . لذا فإنه يمكن الفرض بأن سكن الجبانات الأحياء لا يعتبر سكنا دائما بل أحيانا ما يكون سكنا مؤقتا .
- د - مقابر مدينة القاهرة مخططة بشكل جيد وبعض شوارعها عريضة مستقيمة وبها مساحات فضاء وبمكتنا القول بصفه عامة أنه بالرغم من السلبات الكثيرة لسكن المقابر إلا أنها توفر في بعض النواحي ظروف معيشية أفضل من السكن الهامشي ومن بعض مناطق الاسكان العشوائية ذات الكثافة السكانية العالية .
- بلغ مجموع سكان الشياخات الواقعة داخل نطاق الجبانات في تعداد عام ١٨٩٨ ( ٣٤٩٦٦ نسمة ) وفي تعداد عام ١٩١٧ بلغ عدد سكان الجبانات ( ٣٩٤٢٩ نسمة ) بزيادة طفيفة عن تعداد ١٨٩٨ ولكن في تعداد ١٩٤٧ وصل تعداد السكان إلى ( ٦٩٣٦٧ نسمة ) أي أنهم تضاعفوا خلال ثلاثين عاما .
- وفي عام ١٩٦٦ وصل عدد سكان الجبانات ( ٩٧٢٨٦ نسمة ) ولكن العدد الإجمالي للسكان ازداد السي أكثر من الضعف في مدى عشرين عاما ووصل إلى ما يقرب إلى ( ٢٠٠ ٠٠٠ نسمة ) عام ١٩٨٦ .

نظرا لتدنى الاسكان الهامشى واسكان الحجرات المستقلة واسكان المقابر فان خطة تنمية اقليم القاهرة يجب أن تأخذ فى الاعتبار توفير اسكان بديل لهذه الأنواع من السكن وسوف يوءى هذا الاسكان البديل الى مزيد من الخلخلة السكانية للأحياء القائمة • ونظرا لضخامة هذه المشكلة فأن حلها سوف يستغرق وقتا غير قصير • ومن المتوقع أن يستغرق الحل عشرين عاما بواقع توفير ٥% سنويا من الاسكان البديل أما داخل كردون المدن أو خارجها فى المجتمعات العمرانية المقترحة • ونظرا لكبير مساحة الجبانات اذ أنها تمتد من العباسية شمالا (مدافن الغفير) الى المعادى جنوبا (مدافن البساتين) بطول حوالى ١٢ كيلو وبعرض يصل فى بعض الاحيان الى ٣ كيلو متر فانه يجب دراسة امكانية نقل هذه المقابر مع الاحتفاظ بالمباني التاريخية والتراثية بها والاستفادة بهذه الساحة الشاسعة كحدائق عامة مثلا خديويها وان امتدادات القاهرة شرقا تجاوزت مناطق الجبانات • ولذلك فان استراتيجية تنمية اقليم القاهرة يجب أن تأخذ فى الاعتبار اعادة استخدام هذه المساحة الكبيرة •

(٦) - عدم تناسب اعداد الأسر واعداد الوحدات السكنية

في اقليم القاهرة

من الظواهر الملفته للنظر في مجال الاسكان في مصر - وعلى الأخص في اقليم القاهرة - زيادة عدد الوحدات السكنية عن عدد الأسر بنسبه ليست قليلة . والنتيجة التي يمكن أن تستخلص للوهله الأولى أن هناك فائض سكن كبير وبالتالي فانه ليس هناك مشكلة اسكان في حقيقة الأمر مع هذه الوفرة من الوحدات السكنية. ولكن الواقع يختلف عن ذلك بعض الشيء .

يمكن أن نعزو هذه الزيادة في الوحدات السكنية الى عدة أسباب أولها أن الأسرة الواحدة في الشرائح الاجتماعية الوسطى والعليا قد تمتلك أكثر من وحدة سكنية في أكثر من حي. وهي تهدف بذلك الى حجز وحدات سكنية لابنائهم لاستخدامها عند استقلالهم عن ذويهم وتكوين أسر جديدة. وترى هذه الأسر أن الاستثمار في الوحدات السكنية أقل مخاطرة وأكثر نفعاً. وقد انتشرت هذه الظاهرة الاجتماعية في العقدين الاخيرين وتكون نتيجة لذلك مخزون سكني كبير غير مستعمل ومخصص للأسر لم تنشأ بعد. أما السبب الثاني في تفسير الفائض السكني الكبير فهو عدم صلاحية بعض هذه المساكن للسكن نتيجة لعدم وصول المرافق من مياه وصرف صحي وكهرباء إليها. وعادة ماتظل هذه المساكن قائمة غير مستخدمه لسنوات طويلة. أما السبب الثالث فهو بقاء نسبة من المساكن الجديدة مغلقة لعدم قدرة أغلب الأسر الباحثة عن مسكن على تملكها أو استثمارها. أما السبب الرابع فهو أن عددا كبيرا من الوحدات السكنية تستخدم حاليا لانشطة غير سكنية مثل الأنشطة المهنية والتجارية والاستثمارية. وقد سبق الإشارة أن هذه الأنشطة قد زحفت الى الأحياء السكنية التقليدية مثل الزمالك وجاردن سيتي والمهندسين وشغلت العديد من وحداتها السكنية وذلك لغياب تخطيط تفصيلي للأحياء يحدد استخدامات الاراضى والمباني بها .

ورغم الوفرة في هذا النوع من الاسكان والسابق ذكرها الا أن حاجة الشرائح الدنيا الى السكن مازالت كبيرة وضاعطة وتمثل لب المشكلة الاسكانية في مصر. وفيما يلي جداول ثلاث تمثل اعداد الأسر واعداد الوحدات السكنية ونسبه الزيادة في الوحدات السكنية في المحافظات الثلاث القاهرة والقليوبية والجيزة .

جدول رقم (١٦)

اعداد الاسر واعداد الوحدات السكنية

حسب تعداد ١٩٨٦

محافظة القاهرة

القسم	عدد الأسر	الوحدات السكنية	نسبه الزيادة في الوحدات السكنية عن الأسر
التيبس	٩٨٨٧	١٠٤٤٠	٥ر٥٩ %
حلسوان	٩٢٨٤٤	١١٢٧٢٨	٢١ر٤١ %
١٥ مايو	٥٥٢٣	١٣٣٧٦	١٤٢ر١٨ %
المعادي	١٩٩٦٧	٢٨٥٢٥	٤٢ر٨٦ %
مصر القديمة	٥٧٧٥٥	٦٧٢٨٤	١٦ر٤٩ %
السيدة زينب	٤٦٩٩٣	٥٣٨٠٧	١٤ر٥٠ %
الخليفة	٣٨١٧٧	٤٢٣٥٣	١٠ر٩٣ %
عابديدين	١٦١٤٠	٢٦٦٨٠	٦٥ر٣٠ %
الموسكى	٩٨٧١	١٢٩٨٣	٣١ر٥٢ %

تابع محافظة القاهرة

القسم	عدد الأبر	الوحدات السكنية	نسبة الزيادة في الوحدات السكنية عن الأبر
قصر النيل	٤٨٤١	٨٥١٣	٧٥,٨٥ %
بـولاق	٢٩٢١٥	٣٣١٢٦	١٣,٣٨ %
الازبكية	١٠٧٤٤	١٤٦٦٧	٣٦,٥١ %
الحرب الأحمر	٢٣١٩٢	٢٧٤٥١	١٨,٣٦ %
الجوالية	١٩٨٤٥	٢٢٤٨٧	١٣,٣١ %
باب الشعرية	١٧٩١٥	٢٠٩٢٥	١٦,٨٠ %
المنامير	١٩٢٩٧	٢٣٢٧٤	٢٠,٦٠ %
الشرابية	٦٢٢٤٣	٦١٠٤٥	(١,٩٢) %
شـبرا	٢٥٦٥٣	٢٧١١٦	٥,٧٠ %
روض الفرج	٥١٧٠٨	٥٦٥٢٥	٩,٣١ %
الساحل	٨٧٠١٠	٩٣٩٢٣	٧,٩٤ %
الوايلى	٢٤٨٩٠	٢٨٤٩٤	١٤,٤٧ %
حدائق القبة	٧٣٤٠٨	٨٣٠٣٠	١٣,١٠ %
الريـون	٧١٥٢٢	٨٩١٩٩	٢٤,٧١ %
المطرية	٩٢٩٥٧	١١٤٩٣٥	٢٣,٦٤ %
مدينة نصر	٣٧٣٣٣	٧٩٤٧٦	١١٢,٨٨ %
مصر الجديدة	٣٢٢٢٦	٤٣٤٧١	٣٤,٨٩ %
النزهة	٣١٨٥٩	٥٥٩٦١	٧٥,٦٥ %
عين شمس	٨٣٥٩٨	١١٤٣٠٥	٣٦,٧٣ %
الزاوية الحمراء	٦٢٢٢٩	٧٢٥٣٧	١٦,٥٦ %
السلام	٢٩٢٠٩	٥٣٢٦٨	٨٢,٧١ %
الزمالك	٦٥١٨	١٠٧٠١	٦٤,١٧ %
منشأ ناصر	٢٩٩٣٥	٣٤٦٠٣	١٥,٥٩ %
الساتيس	١٠٠٩٣٩	١٤٤٣١٠	٤٢,٩٦ %
المرج	٢٥٣٨٨	٣٧٩٧٦	٤٩,٥٨ %
المجموع	١٣٥٠٨٣١	١٧١٩٥٩٤	٢٧,٢٩ %

جدول رقم (١٧)  
اعداد الاسر واعداد الوحدات السكنية  
حسب تعداد ١٩٨٦  
محافظة القليوبية

القسم	عدد الاسر	الوحدات السكنية	النسبة
<u>اقسام</u>			
مدينة بنها	٢٤٩٧٣	٣٣٥٢٤	%٣٤,٢٤
شبرا الخيمة اول	٧٦٩٧٨	٨٩٧٤٢	%١٦,٥٨
شبرا الخيمة تالى	٧٣٠٩٨	٩٠٢١٤	%٢٣,٤١
<u>المدن</u>			
الخانكة، القناطر الخيرية، شبين القناطر، طوخ، قها، قليوب، كفر شكر	٥٦٦٧٢	٧١٧٤٨	%٢٦,٦٠
<u>المراتر</u>			
بلها، الخانكة، القناطر الخيرية، شبين القناطر، طوخ، قليوب، كفر شكر	٣٣٤٠٣٤	٣٥٩٢١٨	%٧,٥٣
المجموع	٥٦٥٧٥٥	٦٤٤٤٤٦	%١٣,٩٠

جدول رقم (١٨)  
اعداد الاسر واعداد الوحدات السكنية  
حسب تعداد ١٩٨٦  
محافظة الجيزة

النسبة	الوحدات السكنية	عدد الاسر	القسم
			<u>مدينة الجيزة</u>
%٢٠٫٩٤	١٢٧٢٦٩	١٠٥٢٣٣	امبابه
%٤٠٫١١	٥٩١٨٢	٤٢٢٣٨	العجوزة
%٤٩٫٦١	٤٠٣٣٩	٢٦٩٦١	الدقي
%٢٥٫١٣	٧٠٨٩٢	٥٦٦٥٢	الجيزة
%٤٠٫٣٩	١٨٦٠٩٠	١٣٢٥٤٨	بولاق الدكرور
%٥٣٫٢٨	٨٧٩٦٥	٥٧٤٠٥	الاهرام
%٤٢٫٩٧	٢٨٢٤٢	١٩٧٥٣	قسم الحوامدية
%٣٦٫١٢	٦٠٠٠٠٩	٤٤٠٧٩٠	المجموع
			<u>المدن الحضرية</u> :
الحوامدية، أبو النمرس، البدرشين، الصف، العياط، أطفيج، أوسيم			
%٢٤٫٧٥	٦١٠٦١	٤٨٩٤٥	
			<u>المراكز الريفية</u> :
الجيزة، البدرشين، الصف، العياط، أمبابه، أطفيج، أوسيم			
% ٨٫٦٦	٣٦٦٥٩٨	٣٢٧٣٧٨	
%٢٤٫٢٤	١٠٢٧٦٦٨	٨٢٧١١٣	المجموع



من الجداول السابقة يمكن أن نستخلص النتائج الآتية :

- ١- نسبة الزيادة في الوحدات السكنية عن عدد الأسر في محافظة القاهرة تبلغ ٢٧ر٢٩% وفي محافظة القليوبية ١٣ر٩% وفي محافظة الجيزة ٢٤ر٢٤% أي أن هذه النسبة تبلغ أقصاها في المحافظات الحضرية وتبلغ أدناها في المحافظات الريفية (تكاد تصل إلى نصف النسبة الحضرية) .
  - ٢- من الواضح أن ظاهرة الزيادة في الوحدات السكنية ليست ظاهرة ريفية بل هي في المقام الأول ظاهرة حضرية إذ تبلغ النسبة في مراكز القليوبية الريفية ٧ر٥٣% وفي مراكز الجيزة ٨ر٦٦% بينما تبلغ في مدن القليوبية ٢٦ر٦٠% وفي مدن الجيزة ٢٤ر٧٥% أما في عاصمة المحافظتين فتبلغ في مدينة بنها ٣٤ر٢٤% وفي مدينة الجيزة ٣٦ر١٢% وهذه النسب توضح التدرج في الزيادة من الريف إلى المدن إلى عواصم المحافظات .
  - ٣- تزداد النسبة زيادة كبيرة في الأحياء والمدن الجديدة حيث أن معدل النمو العمراني بها أعلى من مثيله بالأحياء القديمة فتبلغ النسبة في ١٥ مايو ١٤٢% وفي مدينة نصر ١١٢ر٨٨% ثم يلي ذلك الأحياء ذات الظهير الصحراوي والذي يتيح لها بسهولة الامتداد العمراني فتبلغ في المعادي ٤٢% ومصر الجديدة ٣٤ر٨٩% والنزهة ٧٥ر٦٥% والبساتين ٤٢ر٩٦% والمرج ٤٩ر٥٨% والأهرام بالجيزة ٥٣ر٢٨% (في هذه الحالة الظهير هنا زراعي وليس صحراوي) .
  - ٤- تزداد النسبة أيضا في الأحياء الحالية والتي شهدت تغيير أساسي في هيكلها العمراني وزدادت الكثافات البنائية والسكانية بها زيادة كبيرة في الأحياء الثلاث الأخيرة فتبلغ في الزمالك ٦٤ر١٧% والدقي ٤٩ر٦١% والجيزة ٤٠ر١١% .
  - ٥- تنخفض النسبة بشكل ملحوظ في الأحياء ذات الكثافة السكانية العالية فتبلغ في مصر القديمة ١٦ر٤٩% وفي السيدة زينب ١٤ر٥% وفي الخليفة ١٠ر٩٣% وفي بولاق ١٣ر٣٨% وفي باب الشعريّة ١٦ر٨٠% وفي شبرا ٥ر٧% وفي روض الفرج ٩ر٣١% وفي الساحل ٧ر٩٤% .
- ونخلص مما سبق أن الفجوة الكبيرة بين عدد الوحدات السكنية وعدد الأسر تمثل خلافا عمرانيا واجتماعيا واقتصاديا وتعكس عدم اتزان وعدم تكامل التنمية في مجالاتها المختلفة الأمر الذي يجب تجنبه عند وضع خطط تنمية الأقليم في العشرين سنة المقبلة .

(٧) - المؤشرات العامة للاسكان الحضري في اقليم القاهرة

أسفرت الدراسة الميدانية عن مؤشرات الاسكان الحضري في جمهورية مصر بما في ذلك اقليم القاهرة والتي قام بها بمركز بحوث الاسكان والبناء عام ١٩٩٣ بالتعاون مع البنك الدولي عما يلي :

مؤشر رقم ١ : سعر الوحدة السكنية منسوبا الى الدخل

يمثل هذا المؤشر التكلفة المتوسطة للوحدة السكنية منسوبة الى الداخل السنوي المتوسط للأسرة وبمعنى آخر يمثل عدد السنوات التي تحتاجها الأسرة للحصول على مسكن اذا ما وجهت دخلها بالكامل الى هذا الغرض وكانت النتائج كما يلي :

القاهرة : متوسط دخل الأسرة عام ١٩٩٣ ٥٨١١ جنيها  
متوسط تكلفة الوحدة السكنية ٦٩٠٠٠٠٠٠ جنيها  
المؤشر : ١١٨٧

القلية : متوسط دخل الأسرة ٤٤٥٨٠٠٠ جنيها  
متوسط تكلفة الوحدة السكنية ٣٠٦٩٠٠٠٠ جنيها  
المؤشر : ٦٨٨

الجيزة : متوسط دخل الأسرة ٥٨٣٨٠٠٠ جنيها  
متوسط تكلفة الوحدة السكنية ٥٥٢٤٥٠٠٠ جنيها  
المؤشر : ٩٤٦

وقد دلت الدراسة التي أجريت على هذا المؤشر عام ١٩٩٠ على مستوى العالم أنه يتراوح بين ٣-١٠ ويميل المؤشر المصري الى الارتفاع عامة وذلك نتيجة الى الاتجاه العام سواء أكان من قبل الحكومة أو القطاع الخاص نحو التمليك وليس التأجير مما أدى الى شدة الطلب نحو المنتج السكني المعروف للتمليك دون توفر البديل الآخر وهو التأجير. ومن الملاحظ أن المؤشر في كل من القاهرة والجيزة يميل الى الارتفاع الكبير بخلاف مؤشر القليوبية الذي يتجه الى الانخفاض ويرجع ذلك الى انشاء نسبة عالية من الاسكان منخفض التكاليف بهذه المحافظة مما جعل متوسط تكلفة الوحدة بها حوالي نصف تكلفة الوحدة بكل من محافظتي القاهرة والجيزة في هذه الفترة. وبوجه عام فقد أتسمت الخطة الخمسية الثالثة (١٩٨٢-١٩٩٧) بإقامة نسبة كبيرة من اسكان منخفض التكاليف في المحافظات الثلاث لم تشهد في الخطط الخمسية السابقة. ونستطيع أن نستخلص من ذلك أن المؤشر كان أعلى خلال الخطتين الأولى والثانية عما هو عليه في الخطة الخمسية الثالثة .

مؤشر رقم ٢ : ايجار الوحدة السكنية منسوبا الى الدخل

يمثل هذا المؤشر ايجار السنوي المتوسط للوحدة السكنية منسوبا الى الدخل السنوي المتوسط للأسرة في عام ١٩٩٣ كنسبة مئوية وهو كالاتي :

القاهرة : ١٩٪  
القليوبية : ١٦٪  
الجيزة : ١٨٪

وتتراوح عادة القيمة ايجارية بين ١٥٪ و ٢٥٪ من دخل الاسرة السنوي في ظل نظام السوق الحر. ومن الملاحظ الانخفاض الشديد لهذا المؤشر عن المعدل المقبول عالميا ويرجع ذلك الى تجميد القيمة ايجارية وتشبيتها عند قيمة محددة بحكم القوانين الاستثنائية التي تحدد العلاقة بين المالك والمستأجر بحرف النظر عن الزيادة السنوية في دخول الأثر

والارتفاع المستمر في معدلات التضخم ويمثل هذا المؤشر إحدى مظاهر الخلل الكبير في سوق الاسكان في مصر. فقد كان هذا المؤشر بالنسبة للقاهرة ٦٪ في عام ١٩٩٠ ثم انخفض الى حوالي ٢٪ عام ١٩٩٣ نتيجة لارتفاع الدخل مع ثبات القيمة الاجارية وسيستمر هذا المؤشر في الانخفاض الى أن تصدر التشريعات اللازمة لتحرير العلاقة بين المالك والمستأجر بالنسبة للوحدات المؤجرة حاليا. ومن الجدير بالاشارة الى أن هذا المؤشر يبلغ ٢٤٪ في مناطق الاسكان الغير رسمى حيث تتحدد القيمة الاجارية بالتراضى بين المالك والمستأجر بصرف النظر عما تنص عليه القوانين السارية التى تحدد العلاقة بينهما .

#### مؤشر رقم ٣ : نصيب الفرد من سطح السكن

يمثل هذا المؤشر المساحة المخصصة للفرد من الوحدة السكنية ويعد مقياسا لنوعية السكن ودرجة التزاحم وكانت النتيجة كالآتى :

القاهرة - القليوبية - الجيزة سراوح النسبه بين ١١ر٥ - ١٤ مترا مسطحا للفرد العاشر من رمضان ٢٠ مترا مسطحا للفرد ويتراوح هذا المؤشر عالميا ما بين ٦ر٥ - ٣٢ مترا مسطحا للفرد تبعا لنتائج ١٩٩٠ . لذلك فانه يمكن القول أن نصيب الفرد من المساحة السكنية باقليم القاهرة يعتبر مقبولا خصوصا في هذه المرحلة من مراحل التنمية . وتشير الدراسة أن هذا المؤشر ارتفع في القاهرة من ١٢م ١٢م ١٩٩٠م الى ٨م ١٣ر٨م ١٩٩٣م ويرجع اسباب ارتفاع المؤشر في المدن الجديدة أساسا الى صغر حجم الأسرة بها مقارنة بالمدن القديمة بجانب عدم وجود اسكان الغرفة الواحدة تقريبا بهذه المجتمعات .

#### مؤشر رقم ٤ : الاسكان الرسمي

يحدد هذا المؤشر نسبة الاسكان الرسمي الى جملة الاسكان . ويعرف الاسكان الغير رسمى هنا بأنه الاسكان العشوائى بالمناطق والأحياء العشوائية غير شامل الوحدات المقامة بدون تراخيص وكذلك غير شامل أيضا الاسكان الجوازى واسكان المقابر. وقد تم اعداد حصر كامل للمناطق العشوائية قامت به وزارة الادارة المحلية في عام ١٩٩٣ أسفر عن وجود مايلي :

٧٩ منطقة عشوائية بمحافظة القاهرة يتركز بها ٣٦٪ من السكان  
٦٠ منطقة عشوائية بمحافظة القليوبية يتركز بها ٤٦٪ من السكان  
٣٢ منطقة عشوائية بمحافظة الجيزة يتركز بها ٦٢٪ من السكان

وكانت نسب الاسكان الرسمي الى مجموع الاسكان الرسمي والغير رسمى كالآتى :

القاهرة : ٨٢ر٥٪

القليوبية : ٤٥ر٤٪

الجيزة : ٤٧ر٧٪

ومن الملاحظ انخفاض نسبة الاسكان الرسمي الى أقل من نصف اجمالى المساكن في محافظتى القليوبية والجيزة مما يدل على انتشار الاسكان العشوائى بهاتين المحافظتين أما النسبه في محافظة القاهرة وهى ٨٢ر٥٪ فهي تماثل تقريبا النسبه على المستوى القومى وهى ٨٠٪ . ومن المتوقع أن تنخفض نسبة الاسكان الرسمي الى جملة المساكن انخفاضا كبيرا اذا ما أخذ في الاعتبار الوحدات المخالفة للتراخيص والادوار الغير مرخصة بالأحياء الحالية وقد تصل في القاهرة الى حوالى ٤٠٪ تبعا لتقديرات ١٩٩٠

مؤشر رقم ٥ : معدل تنمية الاراضى واعداها للبناء

يعرف هذا المعدل بسببه السعر المتوسط لوحدة الارض المجهزة بالمرافق الى السعر المتوسط لوحدة الارض الخام الغير مجهزه بالمرافق وتتغير هذه النسبه تبعا لمميزات الموقع وطبيعته الطبغرافية وبعده أو قربه من المصادر الرئيسية للمرافق لذلك فانه من الصعب تحديد نسبه بعينها بل يتراوح المعدل فى حدود مخلقة بالنسبه لكل محافظة .

القاهرة :	سعر الارض المرفقة يتراوح بين	١٢-٧	سعر الارض الخام
القليوبية :	" " " "	١٠-٨	" " " "
الجيزة :	" " " "	٧-٤	" " " "
العاشرمن رمضان :	" " " "	٤٠-٣٤	" " " "

ويتراوح هذا المؤشر عالميا ما بين ١٠-٢٥ فى عام ١٩٩٠، ويمثل ارتفاع هذا المؤشر بالنسبه للقاهرة إحدى الصعاب الرئيسية التى تواجه التنمية العمرانية بها خصوصا فى المناطق الشرقية منها حيث يرتفع المنسوب فى كثير من أجزائها الى ٤٠٠ متر تقريبا، وتبعد بمسافه طويله عن مصادر المياه، كما أن هذا المعدل يرتفع بدرجة كبيرة بالنسبه للمدن الجديدة، ويكاد أن يبلغ فيها أربعة أضعاف المعدل العالمى، ويرجع ذلك الى كبر حجم الاستثمارات الأولية المطلوبة للمجتمعات الجديدة .

مؤشر رقم ٦ : الانفاق على البنية الأساسية

يحدد هذا المؤشر نصيب الفرد من الانفاق السنوى على البنية الأساسية بكافه أوجهها (مياه - صرف صحى - طرق - مواصلات - كهرباء - ١٠٠) وكانت النتائج فى عام ١٩٩٣ كالتى:

القاهرة :	٢٦٧٧ دولار (٩٠٥ جنيها)	للفرد مقابل ٢٥ دولار عام ١٩٩٠
القليوبية :	١٦٨٨ دولار (٥٧٠٠ جنيها)	للفرد
الجيزة :	١٠٧٧ دولار (٣٦٣ جنيها)	للفرد
العاشرمن رمضان :	٤٢٤ دولار (١٤٢٧٤ جنيها)	للفرد

ويتراوح هذا المؤشر عالميا بين ١٥-٦٥٦ دولار للفرد فى عام ١٩٩٠ ويعد نصيب الفرد من الانفاق على البنية الأساسية منخفضا بصفه عامه بالنسبه الى المؤشرات العالمية، ويرجع الارتفاع النسبى للمعدل بالنسبه لمدينة العاشر من رمضان الى الحجم الكبير للاستثمارات الأولية المطلوبة للمشروعات الأساسية بالاضافة الى أن المدينة لم تحقق بعد الحجم المستهدف للسكان . أما بالنسبه للمدن الحالية فمن الواضح أن القاهرة تستأثر بمعدل أعلى كثيرا من معدلات المحافظات الأخرى فى الانفاق على البنية الأساسية .

مؤشر رقم ٧ : معدل انتاج الوحدات السكنية

يمثل هذا المؤشر عدد الوحدات المنتجه فى السنه منسوبا لكل السف من السكان، وقد تم حساب معدل انتاج الوحدات للقطاع الرسمى لعدم توفر بيانات عن القطاع الغير رسمى بدرجة كافيه وقت اعداد الدراسة ١٩٩٣ وكانت النتائج كالتى :

القاهرة :	١١٣٩ وحدة / ألف نسمة
القليوبية :	٢٧٨ وحدة / ألف نسمة
الجيزة :	٦٥٩ وحدة / ألف نسمة
العاشرمن رمضان :	٧٤ وحدة / ألف نسمة

ويبلغ متوسط انتاج الوحدات السكنية على المستوى القومى ٦٠٥ وحدة / ألف نسمة عام ١٩٩٣ ويقترب من هذا المتوسط محافظة الجيزة ومدينة العاشر من رمضان أما محافظة القليوبية

فتقع دون هذا المتوسط بدرجة كبيرة إذ أنها أقل من نصفه بينما يصل معدل محافظة القاهرة الى ضعف المعدل القوسى ويدل ذلك على التفاوت الكبير بين المحافظات فى انتاج الوحدات السكنية فالقاهرة تتفرد دائما بمعدلات أعلى فى انتاج الوحدات السكنية وفى الانفاق على البنية الأساسية وهذا يعنى أنها تتأثر بنسبه كبيرة فى الاستثمارات العمرانية. أما المعدل العالمى فيتراوح بين ٤-١٠ر٥ وحدة/ألف نسمة وهو ليس بعيدا عن المعدل القوسى.

مؤشر رقم ٨ : نسبه العائلات التى تملك المسكن الذى تقطن فيه

تم حساب هذا المؤشر للقطاع الرسمى وكانت النتائج كالتالى :

القاهرة : ٢٩٪

القليوبية : ٤٨٪

الجيزة : ٥٥٪

العاسر من رمضان ٧٠٪

وتشير هذه النتائج أن نسبة الأسر التى تملك وحداتها فى محافظتى القليوبية والجيزة تتراوح حول ٥٠٪ من مجموع الأسر . وتنخفض هذه النسبه فى القاهرة الى ٢٩٪ وذلك نتيجة للحجم الكبير للمخزون السكنى المؤجر بالقاهرة واستمرارية القوانين التى تحكم ايجارات المساكن . أما زيادة هذه النسبه فى مدينة العاسر من رمضان فتدل على الاتجاه العام خلال الاحقاب الثلاث الأخيرة كان نحو التمليك بدلا من التأجير. وعلى المستوى الدولى فان نسبة الوحدات المملوكة الى المجموع الكلى للوحدات فى ظل نظام السوق الحر تبلغ حوالى ٥٥٪ وبالتالى فأن نسبة الوحدات المؤجرة تكون ٤٥٪ .

## الهيكل والسياسات العمرانية

### السياسات المقترحة للاسكان

يجب أن تسير السياسة المقترحة للاسكان في اقليم القاهرة في عدة مسارات بغرض الوصول الى مجموعة متكاملة من السياسات والاجراءات تهدف الى خدمة مجتمع الإقليم ككل بصورة عادلة ومرتنة، ويمكن تلخيص هذه المسارات فيما يلي :

#### أولا : تطوير التشريعات المتعلقة بالاسكان

يلزم اعادة النظر في التشريعات القائمة الحاكمة للاسكان بهدف تحرير العلاقة بين الاطراف المعنية بانتاج وتسويق واستخدام الوحدات السكنية تمليكا أو تأجيرا واثاحة فرصة أكبر لآليات السوق الحر للعمل في مجال الاسكان وذلك بازالة العوائق المصطنعة والتي تراكمت خلال العقود الاربع الاخيرة لظروف استثنائية وأهم هذه التشريعات هي :

- ١- العلاقة بين المالك والمستأجر بمصر القانون رقم ٤ لعام ١٩٩٦ بهدف تيسير القانون السكني على الوحدات السكنية الجديدة ويلزم صدور قانون مشابه يمتد بموجبه القانون المدني على الوحدات الحالية المجمدة الايجار سواء أكانت تستخدم لاغراض سكنية أو لاغراض تجارية أو مهنية أو حرفية وماشابهها مع وضع الضوابط التي تجعل الانتقال من الايجار الثابت القيمة الى الايجار الحر سهلا وميسرا على كل من المالك والمستأجر كما سبق الاشارة اليه. ومثل هذا القانون سيساعد على التطور الحضري للمدن من ناحية واعادة الاتزان الى سوق الاسكان من ناحية أخرى
- ٢- تعديل القوانين التي تحد من استثمار البنوك في مجال الاسكان والعمل على ربط قطاع الاسكان باللطاعات الأخرى خصوصا المؤسسات المالية وفتح القنوات فيما بينها اد لايمكس أن تكون هناك سياسة اسكان سليمة بدون مساهمة فعالة من البنوك والمؤسسات المالية مثل شركات التأمين وغيرها
- ٣- تعديل القانون الخاص بصندوق الاسكان بهدف اناحة موارد جديدة اضافية له تمكنه من تمويل ودعم اسكان محدودى الدخل
- ٤- وضع المخططات التفصيلية للمدن شاملة استخدامات الاراضى وتحديد الارتفاعات والكثافات السكانية والبنائية على أن تقن هذه المخططات بحيث ينعذر اصدار قرارات ادارية لتغيير الشروط البنائية للاحياء من وقت لآخر تحت ضغط ظروف وقتيه لاتأخذ في الاعتبار مصلحة المدينة العمرانية على المدى الطويل

#### ثانيا : تحديد دور الحكومة ودور المحليات

يلزم تحديد دور الحكومة المركزية ودور المحليات بحيث يزال التناقض والتعارض القائم بينهما حاليا وبحيث يتكامل أداء المستويات الادارية المتتالية بداية بالوزارات المركزية ونهاية بأجهزة ادارة المدن والاحياء .

#### دور الحكومة المركزية

هناك اقتناع متزايد بأن الحكومة لاتستطيع الاستمرار في القيام بتنفيذ مشروعات الاسكان ويجب أن يقتصر دورها أساسا على التمكين. ويتمثل في الابتعاد عن بناء المشروعات السكنية وتمويلها وصيانتها وادارتها والاتجاه نحو تنشيط سوق الاسكان ليكون قادرا على تلبية احتياجات المجتمع بشرائحه المختلفة. ويكمن دور الحكومة أساسا في الحفاظ على حرية التعامل في سوق الاسكان والعمل على أن يكون الاسكان عامل ايجابي في التنمية الاقتصادية ولايكون استنفادا للاقتصاد وعبئا عليه والنظر اليه على أنه قطاع انتاجى يساهم بدور فعال في توليد جزء كبير من الدخل وتوظيف العمالة وزيادة الاستثمار سواء عن طريق بناء وحدات سكنيه أو الاستثمار في قطاع الصناعات الغذائية للاسكان وتشجيع المنافسة بين الشركات العاملة في مجال الاسكان ومنع الاحتكار.

كذلك يتمثل دور الحكومة في وضع استراتيجية قومية للاسكان والعمل على اعادة توزيع السكان بمنح مزايا ضريبية ونسبه أكبر للدعم وأتاحة أراضى بناءً بأسعار مخفضة وذلك فى محاور التنمية الجديدة خارج الوادى . كذلك يشتمل دورها على اعداد تخطيط تنموى شامل على المستوى القومى واعتماد خريطة قومية لاستخدامات الاراضى والتنسيق بين الخطط الاقليمية المختلفة .

#### دور المحسليات

نظرا للزيادة السكانية الكبيرة والتي جعلت من مصر دولة متوسطة الحجم ولتغير نمط الحياة الذى لم يعد قاصرا على الزراعة النهرية التقليدية بل امتد الى مجالات أخرى مثل الصناعة والتعديس والسياسة والزراعة بالطرق الحديثة ومايتبع ذلك من ضرورة الحراك السكانى من الوادى الضيق الى مسطحات رحبه فى صحراوات مصر وسواحلها كل ذلك جعل من الزم الضروريات الانتقال من المركزية الادارية المطلقة الى اللامركزية الاقليمية . وهناك احساس متزايد الى أهمية انشاء مستوى ادارى اقليمى بين مجموعه المحافظات التى تكوّن فيما بينها اقليم واحد وبين الحكومة المركزية فى العاصمة . ويتولى هذا المستوى الادارى كل ما يخص الاقليم من تنمية اقتصادية واجتماعية وعمرانية . كما يتولى وضع تخطيط اقليمى شامل للمرافق والمواد الخام والطاقة واستخدامات الاراضى والسكان والصحة والتعليم وغيرها من الانشطة الانتاجية والخدمية . وتكون من مسؤولياته أيضا وضع السياسات والخطط التنفيذية لكل مجال من هذه المجالات . وتتولى المديرىات المتخصصة بالمحافظات بما فى ذلك مديرىات الاسكان وضع هذه السياسات موضع التنفيذ وادارتها .

#### ثالثا : سياسة استخدامات الاراضى

يجب وضع سياسة لاستخدامات الاراضى على مستوى الاقليم تكون خطوطها العريضة كالآتى :

- ١- تحديد المواقع المخصصة للاسكان بأنواعه المختلفة على المخططات الحضرية التفصيلية للمدن الحالية وفى المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وعلى محاور الامتدادات الحضرية بما يحقق احتياجات الاقليم السكانى فى الحاضر والمستقبل ومد هذه المواقع بالمرافق والخدمات قبل البدء فى المشروعات السكنية .
- ٢- تباع الاراضى المخصصة للاسكان محدودى الدخل بسعر أقل من تكلفة تجهيزها ومدّها بالمرافق
- ٣- تباع الاراضى المخصصة للاسكان المتوسط بسعر يساوى تكلفة تجهيزها ومدّها بالمرافق
- ٤- تباع الاراضى المخصصة للاسكان الفاخر والمبانى الادارية والتجارية بسعر أعلى من تكلفة تجهيزها ومدّها بالمرافق وتستخدم الزيادة فى دعم سعر الاراضى المخصصة للاسكان محدودى الدخل

#### رابعا : سياسة الاسكان

تشتمل الخطوط العريضة لسياسة اسكان متكاملة لاقليم القاهرة على ما يلى :

- ١- تحديد الأجهزة الادارية المنوط بها وضع خطط الاسكان فى اطار السياسة العامة للتنمية الاقليمية وذلك على مستوى الاقليم ومستوى المحافظة ومستوى المدن وتحديد العلاقات الادارية رأسيسا وأفقيا بين هذه المستويات واختصاصات كل منها
- ٢- تحديد حجم الطلب على الاسكان على ضوء ما يلى  
أ - الزيادة السنوية فى عدد الأسر المكونه حديثا  
ب - الهجرة الداخلية بين أجزاء الاقليم المختلفة  
ج - خلخلة الكثافة السكانية فى بعض احياء مدن الاقليم خصوصا القاهرة
- ٣- تحديد حجم كل نوع من أنواع الاسكان الثلاث : محدودى الدخل والمتوسط وفوق المتوسط ووضع سياسة عامة لكل منها
- ٤- تحديد حجم الاستثمارات فى مجال الاسكان والسياسات التمويلية اللازمة للاسكان بكل نوع من أنواعه

٥- التنسيق بين احتياجات الاسكان وبين مجالات التنمية العمرانية الأخرى مثل توفير المرافق والبنية الأساسية والخدمات الاجتماعية والمدنية على أن يتم هذا التنسيق في اطار التخطيط الاقليمي والحضرى والريفى لاقليم القاهرة

#### خامسا : اسكان محدودى الدخل

من اهم عناصر السياسة الاسكانية اسكان محدودى الدخل ذلك لأن مسؤولية هذا الاسكان تقع الى حد كبير على عاتق الدولة على المستوى المركزى والاقليمى والمحلى. وتدخل الدولة لمعاونه الشريحة الاجتماعية محدودة الدخل والتي لاتستطيع الدخول فى سوق الاسكان تأجيرا أو تمليكا أمر ضرورى لحمايتها من الآثار السلبية المتشعبة التي قد تتركه محدودية دخولها على حياة أفرادها الاجتماعية والصحية والنفسية والامنية. والدعم الذى يقدم لهذه الأسر محدود للغاية اذا ما قورن بالثمن الاقتصادى والاجتماعى الباهظ الذى قد يدفعه المجتمع اذا ماتركت هذه الأسر وشأنها بدون رعاية كافية. وتشتمل استراتيجيه اسكان محدودى الدخل على ما يلى :

١- تحديد الشريحة الاجتماعية محدودة الدخل تحديدا واضحا كالاسر التي تقع تحت خط الفقر مثلا مع بيان مستوياتها المختلفة وعدد الاسر ومتوسط دخلها السنوى فى كل مستوى من هذه المستويات وكذلك تحديد مجموعات هذه الشريحة الاجتماعية وهى :

أ - الاسر المكونه حديثا

ب - الاسر التي اضطرت الى ترك وحداتها السكنية بقرارات ادارية نتيجة للتقادم والاحلال

ج - الاسر التي تقطن فى اسكان هامشى والتي تقيم فى حجرة واحدة وكذلك الاسر التي تقطن المقابر

٢- تحديد مساحات وتصميمات الوحدات السكنية الملائمة لشريحة محدودى الدخل وتكلفتها والقيمة الاجباريه الشهرية لكل منها وذلك فسط التمليك الشهرى فى حالة اناحتها للتمليك

٣- تحديد حجم الطلب على اسكان محدودى الدخل

٤- وضع سياسة للدعم بحيث تشتمل على الخطوط العريضة التالية

أ - بوجه الدعم الى الشريحة المستحقة فقط دون غيرها

ب - التركيز على دعم الساكن وليس دعم الوحدة السكنية

ج - يستمر الدعم لمدة محددة ويقل الدعم تدريجيا كل عام حتى انتهاء هذه المدة

د - يقدم الدعم اما كمنحة نقدية أو أن يسمح بتسهيلات نقدية لفترات زمنية محددة للحصول على المسكن المناسب

هـ - أن يكون الدعم واضحا ومحددا ويلغى الدعم غير المباشر والمستتر

و - يكون الدعم عن طريق صندوق الاسكان بالمحافظات وليس عن طريق الموازنه العامة .

ويمكن أن يكون للدعم أكثر من وسيلة منها دعم الايجار أو دعم التمليك أو الدعم عن طريق الادخار

٥- تحديد قيمة الدعم المطلوب سنويا لكل شريحة من شرائح محدودى الدخل للعشر سنوات القادمة

٦- تطوير صناديق الاسكان بكل محافظة بحيث تكون الوعاء المالى الذى يتولى تقديم الدعم للمتفعين وتكون له موارده الخاصة مثل :-

أ - منح لاترد من الخزانه العامة

ب - الهبات المحلية والدولية

ج - حصيلة بيع الاراضى ملك المدن والمحافظات بالاقليم

د - ريع الاراضى التي تؤول الى بنك ناصر الاجتماعى

هـ - غرامات مخالفات التنظيم

و - العائد من رسوم الاستثناءات فى ارتفاعات المباني

ز - ضريبة الاراضى الفضاء داخل المدن



- ٧- تحديد الشروط الواجب توفرها في طالب السكن من الشريحة الاجتماعية محدودة الدخل وتحديد الخطوات التي تتخذ للحصول على دعم لشاغل الوحدة السكنية
- ٨- تحديد الميزات التي تمنح للقائمين بمشروعات اسكان محدودى الدخل ولشاغليها مثل التسهيلات والاعفاءات الضريبية

الجزء الثالث

الصورة القطاعية - الإسكان

الإسكان في إقليم القاهرة

محافظات القاهرة والحيزة والقليوبية ومدينة العاشر من رمضان

الزيادة السكانية المتوقعة في الإقليم في الفترة من ١٩٩٦ إلى ٢٠١٧	٤٨٨٨٠٠٠ فرد
استيعاب الأحياء القائمة	٢٤٠٠٠ فرد
الفائض	٢٥٠٠٠ فرد
مدينة ١٠ رمضان ومدينة ٦ أكتوبر	١٠٠٠٠ فرد
مدينة العبور	٧٠٠٠ فرد
الجمعات الجديدة	٨٠٠٠ فرد
مجموع الفائض	٢٥٠٠٠ فرد

١- السكان

١-١ توزيع السكان بمحافظات إقليم القاهرة طبقاً للاستراتيجية القومية						
٢٠١٧	٢٠١٢	٢٠٠٧	٢٠٠٢	١٩٩٦	١٩٨٦	
٩٠٠٠٠٠٠	٨٦٩٥٠٠٠	٨٢٧٣٠٠٠	٧٧٠٢٠٠٠	٧٠٧٣٠٠٠	٦٠٦٨٦٩٥	القاهرة
٤٣٨٠٠٠٠	٤١٧٢٠٠٠	٣٩٠٢٠٠٠	٣٤٨٥٠٠٠	٣١٠٧٠٠٠	٢٥١٥٩٢٤	القليوبية
٦٣٢٠٠٠٠	٦٠٥٨٠٠٠	٥٧٦٣٠٠٠	٥١٥٤٠٠٠	٤٦٣٢٠٠٠	٣٧٢٥٤٢٠	الحيزة
٥٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	١٢٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠	٨٥٠٩	١٠ رمضان
٢٠٢٠٠٠٠٠	١٩٣٢٥٠٠٠	١٨٢٣٨٠٠٠	١٦٤٦١٠٠٠	١٤٨٦٢٠٠٠	١٢٣١٨٥٤٨	الإجمالي
٢-١ متوسط حجم الأسرة (فرد)						
٤	٤ر١	٤ر٢	٤ر٣	٤ر٤٠	٤ر٥٠	القاهرة
٤ر٤	٤ر٥	٤ر٦	٤ر٧	٤ر٨	٤ر٩	القليوبية
٤ر٢	٤ر٣	٤ر٤	٤ر٥	٤ر٦	٤ر٧	الحيزة
٣ر٨	٣ر٨	٣ر٨٥	٣ر٩	٣ر٩٥	٤	١٠ رمضان
٣-١ أعداد الأسر						
٢٢٥٠٠٠٠	٢١٢٠٧٣٢	١٩٦٩٧٦٢	١٧٩١١٦٣	١٦٠٧٥٠٠	١٣٤٨٥٩٩	القاهرة
٩٩٥٤٥٤	٩٢٧١١١	٨٤٨٢٦١	٧٤١٤٨٩	٦٤٧٢٩٢	٥١٣٤٥٤	القليوبية
١٥٠٤٧٦٢	١٤٠٨٨٣٧	١٣٠٩٧٧٣	١١٤٥٣٣٣	١٠٠٦٩٥٦	٧٩٢٦٤٢	الحيزة
١٣١٥٧٩	١٠٥٢٦٣	٧٧٧٢٢	٣٠٧٦٩	١٢٦٥٨	٢١٢٧	١٠ رمضان
٤٨٨١٧٩٥	٤٥٦١٩٤٣	٤٢٠٥٧١٨	٣٧٠٨٧٥٤	٣٢٧٤٤٠٦	٢٦٥٦٨٢٢	الإجمالي

٤-١

النسب المئوية لسكان الحضر والريف

٢٠١٧		٢٠١٢		٢٠٠٧		٢٠٠٢		١٩٩٦		١٩٨٦	
ريف	حضر	ريف	حضر	ريف	حضر	ريف	حضر	ريف	حضر	ريف	حضر
—	١٠٠	—	١٠٠	—	١٠٠	—	١٠٠	—	١٠٠	—	١٠٠
٤٦	٥٤	٤٨	٥٢	٥٠	٥٠	٥٢	٤٨	٥٤	٤٦	٥٦	٤٤
٣٣,٥	٦٦,٥	٣٥	٦٥	٣٦,٥	٦٣,٥	٣٨	٦٢	٣٩,٥	٦٠,٥	٤١	٥٩
—	١٠٠	—	١٠٠	—	١٠٠	—	١٠٠	—	١٠٠	—	١٠٠

٥-١

توزيع السكان بين الحضر والريف

حضر	ريف	حضر	ريف	حضر	ريف	حضر	ريف
٦٠٦٨٦٩٥	—	٧٠٧٣٠٠٠	—	٧٧٠٢٠٠٠	—	٨٢٧٣٠٠٠	٩٠٠٠٠٠٠
—	٧٠٧٣٠٠٠	—	٧٧٠٢٠٠٠	—	٨٢٧٣٠٠٠	—	٩٠٠٠٠٠٠
١١٠٧٠٠٧	١٤٢٦٣١	١١٠٧٠٠٧	١٤٢٦٣١	١٦٧٢٨٠٠	١٦٧٢٨٠٠	١٩٥١٠٠٠	٢٣٦٥٢٠٠
—	١٤٠٨٩١٧	—	١٦٧٢٨٠٠	—	١٨١٢٢٠٠	—	٢٠١٤٨٠٠
٢١٤٧٧٤٧٨	٢٨٠٢٣٦٠	٢١٤٧٧٤٧٨	٢٨٠٢٣٦٠	٣١٤٥٤٨٠	٣١٤٥٤٨٠	٣١٥٤٥٠٥	٤١٠١٨٠٠
—	١٨٢٦٨١٠	—	٣١٤٥٤٨٠	—	٣١٥٤٥٠٥	—	٤١٠١٨٠٠
١٤٢٧٤٢٢	٨٥٠٩	١٤٢٧٤٢٢	٨٥٠٩	١٩٥٨٥٢٠	١٢٠٠٠٠	٢١٠٣٤٩٥	٥٠٠٠٠٠
—	—	—	—	—	—	—	—

٦-١

توزيع الاسر بين الحضر والريف

حضر	ريف	حضر	ريف	حضر	ريف	حضر	ريف
١٣٤٨٥٩٩	—	١٦٠٧٥٠٠	—	١٧١١٦٦٣	—	٢١٧٦٦٦١	٢٢٥٠٠٠٠
—	١٣٤٨٥٩٩	—	١٦٠٧٥٠٠	—	١٧١١٦٦٣	—	٢٢٥٠٠٠٠
٢٤٦٠٠١	٢٦٧٤٧٢	٢٤٦٠٠١	٢٦٧٤٧٢	٣٢٦٨٢٣	٣٢٦٨٢٣	٣٥٣٤٣	٥٩٣٠٠٠
—	٢٦٧٤٧٢	—	٣٢٦٨٢٣	—	٣٥٣٤٣	—	٥٩٣٠٠٠
٣٣٣٤٧٣	٤٨٨٤٤٤	٣٣٣٤٧٣	٤٨٨٤٤٤	٥٢١٣٤٧	٥٢١٣٤٧	١١٣١٧٨	١٠٥٠٧٠٠
—	٤٨٨٤٤٤	—	٥٢١٣٤٧	—	١١٣١٧٨	—	١٠٥٠٧٠٠
٨٩١٣٠٣	٢٠٤٣٣٣	٨٩١٣٠٣	٢٠٤٣٣٣	١١٣١٧٨	١١٣١٧٨	١٢٣٧٤٣	٢٠٤٣٣٣
—	٢٠٤٣٣٣	—	١١٣١٧٨	—	١٢٣٧٤٣	—	٢٠٤٣٣٣
٢١٢٢	٨٥٢١١	٢١٢٢	٨٥٢١١	٢٦٧٧٣	٢٦٧٧٣	٢٢٥٠٠٠	٢٢٥٠٠٠
—	٨٥٢١١	—	٢٦٧٧٣	—	٢٢٥٠٠٠	—	٢٢٥٠٠٠

٢-١

نسبه الاستيعاب والفائض من الزيادة السكانية		
الفائض	الاستيعاب	
%٦٠	%٤٠	القاهرة
%٣٩	%٦١	القليوبية
%٥٠	%٥٠	الجيزة
%١٠٠	—	١٠ رمضان

٢-٢ الإسكان

١-٢ التوزيع النسبي للإسكان حسب مستويات الدخل

الإسكان الحضري

اسكان محدودى الدخل	%٣٨ من الاسر
اسكان متوسط الدخل	" " %٣٧
اسكان فسوق المتوسط	" " %٢٠
اسكان فاخر	" " %٥

الإسكان الريفى

اسكان محدودى الدخل	%٥٠ من الاسر
اسكان متوسط الدخل	" " %٤٥
اسكان فوق المتوسط	" " %٥

٢-٢ مساحة الوحدة السكنية وتكلفتها

محدودى الدخل	: المساحة من ٦٠-٣٥ مترا مسطحا بمتوسط	٥٥	مترا مسطحا
	تكلفة المتر المسطح	= ٣٥٠	جنيها
	تكلفة الوحدة	= ٣٥٠ × ٥٥	جنيها
متوسط الدخل	: المساحة من ١٢٠-٦٠ مترا مسطحا بمتوسط	٩٠	مترا مسطحا
	تكلفة المتر المسطح	= ٤٠٠	جنيها
	تكلفة الوحدة	= ٤٠٠ × ٩٠	جنيها
فوق المتوسط	: المساحة من ١٨٠-١٢٠ مترا مسطحا بمتوسط	١٥٠	مترا مسطحا
	تكلفة المتر المسطح	= ٤٥٠	جنيها
	تكلفة الوحدة	= ٤٥٠ × ١٥٠	جنيها
الفاخر	: المساحة ٢٠٠ مترا مسطحا		
	تكلفة المتر المسطح	= ٦٠٠	جنيها
	تكلفة الوحدة	= ٦٠٠ × ٢٠٠	جنيها

٣ - الاراضى والبنية الاساسية

١-٣ الكثافة السكانية

متوسط الكثافة السكانية فى الاحياء السكنية ١٢٠ فرد فى الفدان  
متوسط الكثافة السكانية للمدينة الجديدة ٣٦ فرد فى الفدان

٢-٣ تكلفة البنية الاساسية

تكلفة البنية الاساسية بالمتر المصطح = ٨٠ر٠٠٠ = جنيها  
تكلفة البنية الاساسية فى الفدان = ٤٢٠٠ × ٨٠ = ٣٣٦٠٠٠٠٠٠٠ = جنيها

## الفترة الخمسة الاولى ١٩٩٧ - ٢٠٠٢

## ١- الاكابر

## ١-١ الزيادة السكانية

القاهرة =	٦٢٩ ٠٠٠	فرد	١٨٣٦٦٣	اسرة
القليوبية =	٣٧٨ ٠٠٠	"	٩٤١٩٧	"
الجيزة =	٥٢٢ ٠٠٠	"	١٣٨٢٧٧	"
ارمضان =	٧٠ ٠٠٠	"	١٨١١١	"
المجموع =	١٥٩٩ ٠٠٠	فرد	٤٣٤٢٤٨	اسرة

## الزيادة السكانية في الحضر

القاهرة =	٦٢٩ ٠٠٠	فرد	١٨٣٦٦٣	اسرة
القليوبية =	٢٤٣ ٥٨٠	"	٦٤٢٠٠	"
الجيزة =	٣٩٣ ١٢٠	"	١٠٦٢٣٥	"
ارمضان =	٧٠ ٠٠٠	"	١٨١١١	"
المجموع =	١٢٣٥ ٧٠٠	فرد	٣٧٢٢٠٩	اسرة

## الزيادة السكانية في الريف

القاهرة =	—	فرد	—	اسرة
القليوبية =	١٣٤٤٢٠	"	٢٩٩٩٧	"
الجيزة =	١٢٨٨٨٠	"	٣٢١٤٢	"
ارمضان =	—	"	—	"
المجموع =	٢٦٢٣٠٠	فرد	٦٢١٣٩	اسرة

## ٢-١ استيعاب الاحياء والمدن والقرى القائمة للزيادة السكانية

القاهرة =	٢٥١٦٠٠	فرد	٧٣٤٦٥	اسرة
القليوبية =	٢٣٠٥٨٠	"	٥٧٤٦٠	"
الجيزة =	٢٦١٠٠٠	"	٦٩١٨٩	"
ارمضان =	—	"	—	"
المجموع =	٧٤٣١٨٠	فرد	٢٠٠١١٤	اسرة

## استيعاب الاحياء والمدن القائمة - حضر

القاهرة =	٢٥١٦٠٠	فرد	٧٣٤٦٥	اسرة
القليوبية =	١٤٨٥٨٤	"	٣٩١٦٢	"
الجيزة =	١٩٦٥٦٠	"	٥٣١١٨	"
ارمضان =	—	"	—	"
المجموع =	٥٩٦٧٤٤	فرد	١٦٥٧٤٥	اسرة

استيعاب القرى القائمة - ريف

القاهرة	=	فرد	—	اسرة	—
القليوبية	=	"	٨١٩٩٦	"	١٨٢٩٨
الجيزة	=	"	٦٤٤٤٠	"	١٦٠٧١
ارمضان	=	"	—	"	—
المجموع	=	فرد	١٤٦٤٣٦	اسرة	٣٤٣٦٩

٣-١ النائص السكاني من الريف والحضر (سوف يستقر هذا الفائض في تجمعات حضرية)

القاهرة	=	فرد	٣٧٧٤٠٠	اسرة	١١٠١٩٨
القليوبية	=	"	١٤٧٤٢٠	"	٣٦٧٣٧
الجيزة	=	"	٢٦١٠٠٠	"	٦٩١٨٨
ارمضان	=	"	٧٠٠٠٠	"	١٨١١١
المجموع	=	فرد	٨٥٥٨٢٠	اسرة	٢٣٤٢٣٤

٢- الوحدات السكنية المطلوبة للزيادة السكانية

١-٢ مجموع الوحدات السكنية = ٤٣٤٣٤٨ وحدة

٢-٢ مجموع الوحدات السكنية الحضرية = ٣٩٩٩٧٩ وحدة

وحدات سكنية محدودي الدخل (٣٨%)	=	١٥١٩٩٢
وحدات سكنية متوسطة الدخل (٣٧%)	=	١٤٧٩٩٢
وحدات سكنية فوق المتوسط (٢٠%)	=	٧٩٩٩٦
وحدات سكنية فاخرة (٥%)	=	١٩٩٩٩

٣-٢ مجموع الوحدات السكنية الريفية = ٣٤٣٦٩ وحدة

وحدات سكنية محدودي الدخل (٥٠%)	=	١٧١٨٥
وحدات سكنية متوسطة الدخل (٤٥%)	=	١٥٤٦٦
وحدات سكنية فوق المتوسط (٥%)	=	١٧١٨

٤-٢ العدد الكلي للوحدات حسب أنواعها

العدد الكلي للوحدات السكنية محدودة الدخل	=	١٦٩١٧٢ وحدة
العدد الكلي للوحدات السكنية متوسطة الدخل	=	١٦٣٤٥٨
العدد الكلي للوحدات السكنية فوق المتوسط	=	٨١٧١٤
العدد الكلي للوحدات السكنية الفاخرة	=	١٩٩٩٩

٣- تكاليف الوحدات السكنية

اسكان محدودى الدخل	=	١٦٩١٧٧	×	١٩٢٠٠	=	٤٠٠	١٩٨	٢٤٨	٣	جنيها
اسكان متوسط الدخل	=	١٦٣٤٥٨	×	٣٦٠٠٠	=	٠٠٠	٤٨٨	٨٨٤	٥	جنيها
اسكان فوق المتوسط	=	٨١٧١٤	×	٧٥٠٠٠	=	٠٠٠	٥٥٠	١٢٨	٦	جنيها
اسكان فاخر	=	١٩٩٩٩	×	١٢٠٠٠٠	=	٠٠٠	٨٨٠	٣٩٩	٢	جنيها
المجموع	=				=	٤٠٠	١١٦	٦٦١	١٧	جنيها

٤- البنية الاساسية والمساحة المطلوبة

١-٤ المساحة الكلية	=	٢٣٧٧٣	فدان
٢-٤ مساحة الاحياء السكنية	=	٧١٣٢	فدان
٣-٤ تكلفة البنية الاساسية	=	٣٥٢ ٠٠٠	٣٩٦ ٢ جنيها

٥- التكلفة الكلية للاسكان والبنية الاساسية = ٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيها



الفترة الخمسية الثانية ٢٠٠٢ - ٢٠٠٧

١- الاسكان

١-١ الزيادة السكانية

القاهرة =	٥٧١٠٠٠	فرد	١٧٨٥٩٩	اسرة
القليوبية =	٤١٧٠٠٠	"	١٠٦٧٧٢	"
الجيزة =	٦٠٩٠٠٠	"	١٦٤٤٤٠	"
ارمضان =	١٨٠٠٠٠	"	٤٧١٥٣	"
المجموع =	١٧٧٧٠٠٠	فرد	٤٩٦٦٦٤	اسرة

الزيادة السكانية فى الحضر

القاهرة =	٥٧١٠٠٠	فرد	١٧٨٥٩٩	اسرة
القليوبية =	٢٧٨٢٠٠	"	٧٥٥٠١	"
الجيزة =	٤٦٤٠٢٥	"	١٢٨١٧٦	"
ارمضان =	١٨٠٠٠٠	"	٤٧١٥٣	"
المجموع =	١٤٩٣٢٢٥	فرد	٤٢٩٤٢٩	اسرة

الزيادة السكانية فى الريف

القاهرة =	—		—	اسرة
القليوبية =	١٣٨٨٠٠	فرد	٣١٢٧١	"
الجيزة =	١٤٤٩٧٥	"	٣٦٢٦٤	"
ارمضان =	—	"	—	"
المجموع =	٢٨٢٧٧٥	فرد	٦٧٥٣٥	اسرة

٢-١ استيعاب الاحياء والمدن والقرى القائمة للزيادة السكانية

القاهرة =	٢٢٨٤٠٠	فرد	٧١٤٤٠	اسرة
القليوبية =	٢٥٤٢٧٠	"	٦٥١٣١	"
الجيزة =	٣٠٤٥٠٠	"	٨٢٢٢٠	"
ارمضان =	—	"	—	"
المجموع =	٧٨٧٢٧٠	فرد	٢١٨٧٩١	اسرة

استيعاب الاحياء والمدن القائمة - حضر

القاهرة =	٢٢٨٤٠٠	فرد	٧١٤٤٠	اسرة
القليوبية =	١٦٩٧٠٢	"	٤٦٠٥٦	"
الجيزة =	٢٣٢٠١٣	"	٦٤٠٨٨	"
ارمضان =	—	"	—	"
المجموع =	٦٣٠١١٥	فرد	١٨١٥٨٤	"

استيعاب القرى القائمة - ريف

القاهرة =	—	القاهرة =	—
القليوبية =	٨٤٦٦٨	القليوبية =	٨٤٦٦٨
الجيزة =	٧٢٤٨٧	الجيزة =	٧٢٤٨٧
١٠ رمضان =	—	١٠ رمضان =	—
المجموع =	١٥٧١٥٥	المجموع =	١٥٧١٥٥
اسرة	—	فرد	—
"	١٩٠٧٥	"	١٩٠٧٥
"	١٨١٣٢	"	١٨١٣٢
"	—	"	—
"	٣٧٢٠٧	"	٣٧٢٠٧

٣-١ الفائض السكاني من الريف والحضر (سوف يستقر هذا الفائض في تجمعات حضرية)

القاهرة =	٣٤٢٦٠٠	القاهرة =	٣٤٢٦٠٠
القليوبية =	١٦٢٦٣٠	القليوبية =	١٦٢٦٣٠
الجيزة =	٣٠٤٥٠٠	الجيزة =	٣٠٤٥٠٠
١٠ رمضان =	١٨٠٠٠٠	١٠ رمضان =	١٨٠٠٠٠
المجموع =	٩٨٩٧٣٠	المجموع =	٩٨٩٧٣٠
اسرة	١٠٧١٥٩	فرد	١٠٧١٥٩
"	٤١٦٤١	"	٤١٦٤١
"	٨٢٢٢٠	"	٨٢٢٢٠
"	٤٧١٥٣	"	٤٧١٥٣
"	٢٧٨١٧٣	"	٢٧٨١٧٣

٢- الوحدات السكنية المطاوعة الزيادة السكنية

١-٢ مجموع الوحدات السكنية = ٤٩٦٩٦٤ وحدة

٢-٢ مجموع الوحدات السكنية الحضرية = ٤٥٩٧٥٧ وحدة

وحدات سكنية محدودى الدخل (٣٨%)	= ١٧٤٧٠٨
وحدات سكنية متوسطى الدخل (٣٧%)	= ١٧٠١١٠
وحدات سكنية فوق المتوسط (٢٠%)	= ٩١٩٥١
وحدات سكنية فاخرة (٥%)	= ٢٢٩٨٨

٣-٢ مجموع الوحدات السكنية الريفية = ٣٧٢٠٧ وحدة

وحدات سكنية محدودى الدخل (٥٠%)	= ١٨٦٠٤
وحدات سكنية متوسطى الدخل (٤٥%)	= ١٦٧٤٣
وحدات سكنية فوق المتوسط (٥%)	= ١٨٦٠

٤-٢ العدد الكلى للوحدات حسب أنواعها

العدد الكلى للوحدات السكنية محدودة الدخل	= ١٩٣٣١٢ وحدة
العدد الكلى للوحدات السكنية متوسطى الدخل	= ١٨٦٨٥٣
العدد الكلى للوحدات السكنية فوق المتوسط	= ٩٣٨١١
العدد الكلى للوحدات السكنية الفاخرة	= ٢٢٩٨٨

٣- تكاليف الوحدات السكنية

١٩٢٠٠ × ١٩٢٣١٢	اسكان محدودي الدخل	= ٣ ٧١١ ٥٩٠ ٤٠٠	جنيها
٢٦٠٠٠ × ١٨٦٨٥٢	اسكان متوسط الدخل	= ٦ ٧٢٦ ٧٠٨ ٠٠٠	جنيها
٧٥٠٠٠ × ٩٣٨١١	اسكان فوق المتوسط	= ٧ ٠٣٥ ٨٢٥ ٠٠٠	جنيها
١٢٠٠٠٠ × ٢٢٩٨٨	اسكان فاخر	= ٢ ٧٥٨ ٥٦٠ ٠٠٠	جنيها
	المجموع	= ٢٠ ٢٣٢ ٦٨٣ ٤٠٠	جنيها

٤- البنية الاساسية والمساحة المطلوبة

١-٤	المساحة الكلية	= ٢٧٤٩٢	فدان
٢-٤	مساحة الاحياء السكنية	= ٨٢٤٨	فدان
٣-٤	تكلفة البنية الاساسية	= ٢ ٧٧١ ٣٢٨ ٠٠٠	جنيها

٥- التكلفة الكلية للاسكان والبنية الاساسية

= ٢٣ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيها

الفترة الخمسية الثالثة ٢٠٠٧ - ٢٠١٢

١- الاسكان

١-١ الزيادة السكانية

اسرة	١٥٠٩٧٠	فرد	٤٢٢٠٠٠ =	القاهرة
"	٧٨٨٥٠	"	٢٧٠٠٠٠ =	القليوبية
"	٩٩٠٦٤	"	٢٩٥٠٠٠ =	الجيزة
"	<u>٢٧٣٤١</u>	"	<u>١٠٠٠٠٠ =</u>	ارمضان
اسرة	٣٥٦٢٢٥	فرد	١٠٨٧٠٠٠ =	المجموع

الزيادة السكانية في الحضر

اسرة	١٥٠٩٧٠	فرد	٤٢٢٠٠٠ =	القاهرة
"	٦٤٦٠٨	"	٢١٨٤٤٠ =	القليوبية
"	٨٩١٠٤	"	٢٧٨١٩٥ =	الجيزة
"	<u>٢٧٣٤١</u>	"	<u>١٠٠٠٠٠ =</u>	ارمضان
اسرة	٣٣٢٠٢٣	"	١٠١٨٦٣٥ =	المجموع

الزيادة السكانية في الريف

اسرة	—	فرد	— =	القاهرة
"	١٤٢٤٢	"	٥١٥٦٠ =	القليوبية
"	٩٩٦٠	"	١٦٨٠٥ =	الجيزة
"	—	"	— =	ارمضان
اسرة	٢٤٢٠٢	فرد	٦٨٣٦٥ =	المجموع

٢-١ استيعاب الاحياء والمدن والقرى القائمة للزيادة السكانية

اسرة	٦٠٣٨٨	فرد	١٦٨٨٠٠ =	القاهرة
"	٤٨٠٩٩	"	١٦٤٧٠٠ =	القليوبية
"	٤٩٥٣٢	"	١٤٧٥٠٠ =	الجيزة
"	—	"	— =	ارمضان
اسرة	١٥٨٠١٩	فرد	٤٨١٠٠٠ =	المجموع

استيعاب الاحياء والمدن القائمة - حضر

اسرة	٦٠٣٨٨	فرد	١٦٨٨٠٠ =	القاهرة
"	٣٩٤١١	"	١٣٣٢٤٨ =	القليوبية
"	٤٤٥٥٢	"	١٣٩٠٩٧ =	الجيزة
"	—	"	— =	ارمضان
اسرة	١٤٤٣٥١	فرد	٤٤١١٤٥ =	المجموع

استيعاب القرى القائمة - ريف

القاهرة =	—	فرد	—	اسرة	—
القليوبية =	٣١٤٥٢	"	٨٦٨٨	"	٨٦٨٨
الجيزة =	٨٤٠٣	"	٤٩٨٠	"	٤٩٨٠
ارمضان =	—	"	—	"	—
المجموع =	٣٩٨٥٥	فرد	١٣٦٦٨	"	١٣٦٦٨

٣-١ الفائض السكاني من الريف والحضر (سوف يستقر هذا الفائض في تجمعات حضرية)

القاهرة =	٢٥٣٢٠٠	فرد	٩٠٥٨٢	اسرة	٩٠٥٨٢
القليوبية =	١٠٥٣٠٠	"	٣٠٧٥١	"	٣٠٧٥١
الحسيه =	١٤٧٥٠٠	"	٤٩٥٣٢	"	٤٩٥٣٢
ارمضان =	١٠٠٠٠٠	"	٢٧٣٤١	"	٢٧٣٤١
المجموع =	٦٠٦٠٠٠	فرد	١٩٨٢٠٦	"	١٩٨٢٠٦

٢- الوحدات السكنية المطلوبة للزيادة السكانية

١-٢ مجموع الوحدات السكنية = ٣٥٦٢٢٥ وحدة

٢-٢ مجموع الوحدات السكنية الحضرية = ٣٤٢٥٥٧ وحدة

وحدات سكنية محدودى الدخل (٣٨%)	=	١٣٠١٧٢	"
وحدات سكنية متوسطى الدخل (٣٧%)	=	١٢٦٧٤٦	"
وحدات سكنية فوق المتوسط (٢٠%)	=	٦٨٥١١	"
وحدات سكنية فاخر (٥%)	=	١٧١٢٨	"

٣-٢ مجموع الوحدات السكنية الريفية = ١٣٦٦٨ وحدة

وحدات سكنية محدودى الدخل (٥٠%)	=	٦٨٢٤	"
وحدات سكنية متوسطى الدخل (٤٥%)	=	٦١٥١	"
وحدات سكنية فوق المتوسط (٥%)	=	٦٨٣	"

٤-٢ العدد الكلى للوحدات حسب أنواعها

العدد الكلى للوحدات السكنية محدودة الدخل	=	١٣٧٠٠٦	وحدة
العدد الكلى للوحدات السكنية متوسطى الدخل	=	١٣٢٨٩٧	"
العدد الكلى للوحدات السكنية فوق المتوسط	=	٦٩١٩٤	"
العدد الكلى للوحدات السكنية الفاخرة	=	١٧١٢٨	"

٣- تكاليف الوحدات السكنية

اسكان محدودى الدخل	١٣٧٠٠٦ × ١٩٢٠٠ =	٢٠٠ ٥١٥ ٦٣٠ ٢ جنيها =
اسكان متوسط الدخل	١٣٢٨٩٧ × ٣٦٠٠٠ =	٠٠٠ ٢٩٢ ٧٨٤ ٤ جنيها =
اسكان فوق المتوسط	٦٩١٩٤ × ٧٥٠٠٠ =	٠٠٠ ٥٥٠ ١٨٩ ٥ جنيها =
اسكان فاخر	١٧١٢٨ × ١٢٠٠٠٠ =	٠٠٠ ٣٦٠ ٠٥٥ ٢ جنيها =
المجموع		٢٠٠ ٧١٧ ٦٥٩ ١٤ جنيها =

٤- البنية الاساسية والمساحة المطلوبة

١-٤ المساحة الكلية	١٦٨٣٣ فدان =
٢-٤ مساحة الاحياء السكنية	٥٠٥٠ فدان =
٣-٤ تكلفة البنية الاساسية	٠٠٠ ٨٠٠ ٢٩٦ ١ جنيها =
٥- التكلفة الكلية الاسكان والبنية الاساسية	٠٠٠ ٤٠٠ ٠٠٠ ١٦ جنيها =

الفترة الخمسية الرابعة ٢٠١٢ - ٢٠١٧

١- الاسكان

١-١ الزيادة السكانية

القاهرة =	٢٠٥٠٠٠	فرد	١٢٩٢٦٨	اسرة
القليوبية =	٢٠٨٠٠٠	"	٦٨٢٤٢	"
الجيزة =	٢٦٢٠٠٠	"	٩٥٩٢٥	"
ارمضان =	١٠٠٠٠٠	"	٢٦٣١٦	"
المجموع =	٨٧٥٠٠٠		٣١٩٨٥٢	اسرة

الزيادة السكانية في الحضر

القاهرة =	٢٠٥٠٠٠	فرد	١٢٩٢٦٨	اسرة
القليوبية =	١٩٥٧٦٠	"	٦٢١٦٨	"
الجيزة =	٢٦٥١٠٠	"	٩٠٢٨٥	"
ارمضان =	١٠٠٠٠٠	"	٢٦٣١٦	"
المجموع =	٨٦٥٨٦٠	فرد	٣٠٨٠٣٧	اسرة

الزيادة السكانية في الريف

القاهرة =	—	فرد	—	اسرة
القليوبية =	١٢٢٤٠	"	٦١٧٥	"
الجيزة =	٣١٠٠	"	٥٦٤٠	"
ارمضان =	—	"	—	"
المجموع =	٩١٤٠	فرد	١١٨١٥	اسرة

٢-١ استيعاب الاحياء والمدن والقرى القائمة للزيادة السكانية

القاهرة =	١٢٢٠٠٠	فرد	٥١٧٠٧	اسرة
القليوبية =	١٢٦٨٨٠	"	٤١٦٨٩	"
الجيزة =	١٣١٠٠٠	"	٤٧٩٦٣	"
ارمضان =	—	"	—	"
المجموع =	٢٧٩٨٨٠	فرد	١٤١٣٥٩	اسرة

استيعاب الاحياء والمدن القائمة - حضر

القاهرة =	١٢٢٠٠٠	فرد	٥١٧٠٧	اسرة
القليوبية =	١١٩٤١٤	"	٣٧٩٢٢	"
الجيزة =	١٣٢٥٥٠	"	٤٥١٤٣	"
ارمضان =	—	"	—	"
المجموع =	٢٧٢٩٦٤	فرد	١٣٤٧٧٢	اسرة

استيعاب القرى القائمة - ريف

القاهرة =	—	فرد	—	اسرة	—
القليوبية =	٧٤٦٦	"	٣٧٦٧	"	٣٧٦٧
الجيزة =	١٥٥٠	"	٢٨٢٠	"	٢٨٢٠
ارمضان =	—	"	—	"	—
المجموع =	٥٩١٦	فرد	٦٥٨٧	اسرة	٦٥٨٧

٣-١ الفائض السكاني من الريف والحضر (سوف يستقر هذا الفائض في تجمعات حضرية)

القاهرة =	١٨٣٠٠٠	فرد	٧٧٥٦١	اسرة	٧٧٥٦١
القليوبية =	٨١١٢٠	"	٢٦٦٥٤	"	٢٦٦٥٤
الجيزة =	١٣١٠٠٠	"	٤٧٩٦٢	"	٤٧٩٦٢
ارمضان =	١٠٠٠٠٠	"	٢٦٣١٦	"	٢٦٣١٦
المجموع =	٤٩٥١٢٠	فرد	١٧٨٤٩٣	اسرة	١٧٨٤٩٣

٢- الوحدات السكنية المطلوبة للزيادة السكانية

١-٢ مجموع الوحدات السكنية = ٣١٩٨٥٢ وحدة

٢-٢ مجموع الوحدات السكنية الحضرية = ٣١٣٢٦٥ وحدة

وحدات سكنية محدودى الدخل (٣٨%)	= ١١٩٠٤١	"
وحدات سكنية متوسطى الدخل (٣٧%)	= ١١٥٩٠٨	"
وحدات سكنية فوق المتوسط (٢٠%)	= ٦٢٦٥٣	"
وحدات سكنية فاخر (٥%)	= ١٥٦٦٣	"

٣-٢ مجموع الوحدات السكنية الريفية = ٦٥٨٧ وحدة

وحدات سكنية محدودى الدخل (٥٠%)	= ٣٢٩٤	"
وحدات سكنية متوسطى الدخل (٤٥%)	= ٢٩٦٤	"
وحدات سكنية فوق المتوسط (٥%)	= ٣٢٩	"

٤-٢ العدد الكلى للوحدات حسب أنواعها

العدد الكلى للوحدات السكنية محدودة الدخل	= ١٢٢٣٣٥	وحدة
العدد الكلى للوحدات السكنية متوسطى الدخل	= ١١٨٨٧٢	"
العدد الكلى للوحدات السكنية فوق المتوسط	= ٦٢٩٨٢	"
العدد الكلى للوحدات السكنية الفاخرة	= ١٥٦٦٣	"



٣- تكاليف الوحدات السكنية

اسكان محدودى الدخل	19200 x 122235	=	2 348 832	جنيها
اسكان متوسط الدخل	36000 x 118872	=	4 279 392	جنيها
اسكان فوق المتوسط	70000 x 72982	=	4 723 750	جنيها
اسكان فاخر	120000 x 10772	=	1 879 060	جنيها
المجموع		=	13 231 434	جنيها

٤- البنية الاساسية والمساحة المطلوبة

١-٤ المساحة الكلية	=	13753	فدان
٢-٤ مساحة الاحياء السكنية	=	4126	فدان
٣-٤ تكلفة البنية الاساسية	=	1 387 336	جنيها

٥- التكلفة الكلية للاسكان والبنية الاساسية

= 14 600 000 000 جنيها

تفريخ الاحياء القديمة  
الاسكان الجوازي - واسكان المقابر  
في اقليم القاهرة

١- الاسكان

١-١ الاسكان الجوازي واسكان الغرف المنقلة

وسدة	٢٨٩٦٧٣	القاهرة
وحده	٢٦٣٤١	الغليوبية
وحده	٨٣٢٤٥	البحرية

٢-١ اسكان المقابر

٤٠٠٠٠ أسرة	١٨٠٠٠٠ فرد	القاهرة
------------	------------	---------

٢- السكان

٤٤٩٢٥٩ أسرة	٢٠٢١٦٦٥ فرد	عدد السكان
-------------	-------------	------------

٢- الوحدات السكنية المطلوبة وتكلفتها

نظرا لسوء حالة هذا الاسكان س التواحي العمرانية والبيئية والانسانية فانه يلزم توفير وحدات كافيه لاسر هذا النوع من الاسكان . ولما كان حل هذه المشكلة يستغرق وقتا ليس بالقصير فمن المقترح أن تمتد فترة الحل الى عشرين عاما بواقع توفير ٥% من الوحدات المطلوبة كل عام أي ٢٥% كسل خمسه أعوام ويمكن الغرض أن هذه الشريحة السكانية في مجملها من محدودى الدخل .

عدد الوحدات المطلوبة خلال فترة خمس سنوات	= ١١٢٣١٥ وحدة
عدد الوحدات الكلية المطلوبة خلال الاربع فترات (١٩٩٦-٢٠١٢)	= ٤٤٩٢٥٩ وحدة
تكلفة الوحدات السكنية فى الفترة الواحدة ١١٢٣١٥ × ١٩٢٠٠	= ٢١٥٦٤٤٨٠٠٠٠ جنيها
تكلفة الوحدات السكنية خلال الاربع فترات	= ٨٦٢٥٧٩٢٠٠٠٠ جنيها

٤- البنية الاساسية والمساحات المطلوبة

١-٤ المساحة الكلية

المساحة فى الفترة الواحدة (٥ سنوات)	= ١٤٠٣٩ فدان
المساحة فى الاربع فترات (٢٠ سنة)	= ٥٦١٥٧ فدان

٢-٤ مساحة الاحياء السكنية

المساحة فى الفترة الواحدة (٥ سنوات)	= ٤٢١٢ فدان
المساحة فى الاربع فترات (٢٠ سنة)	= ١٦٨٤٧ فدان

٣-٤ تكاليف البنية الاساسية

التكاليف فى الفترة الواحدة (٥ سنوات)	= ٤١٥ ٢٣٢ ٠٠٠ جنيها
التكاليف فى الاربع فترات (٢٠ سنة)	= ٦٦٠ ٩٢٨ ٠٠٠ جنيها

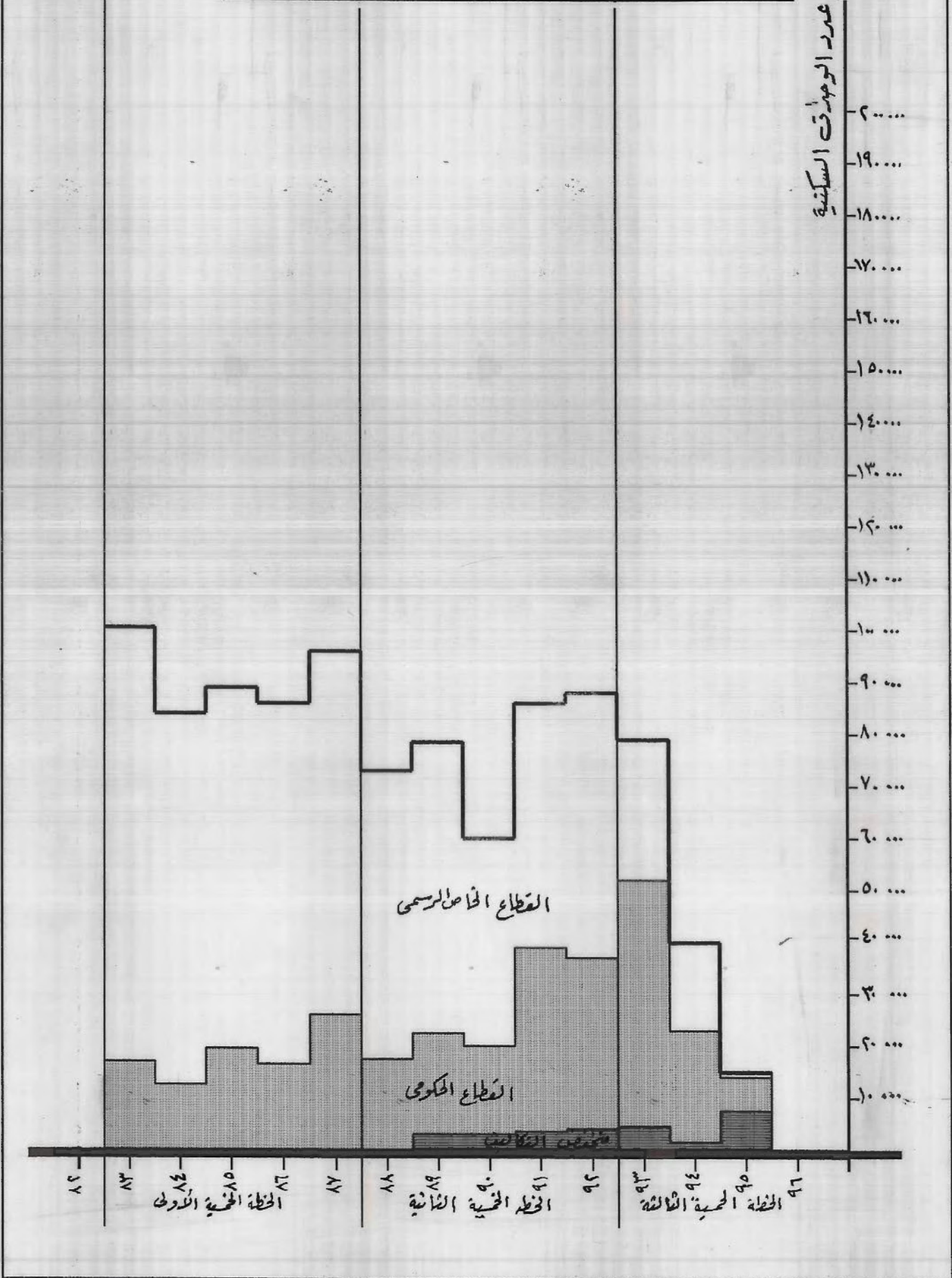
٥- التكاليف الكلية للاسكان والبنية الاساسية

= ٠٠٠ ٦٨٠ ٥٧١ ٣ اجنيها  
= ٠٠٠ ٧٢٠ ٢٨٦ ١٤ اجنيها

التكاليف في الفترة الواحدة ( ٥ سنوات )  
التكاليف في الاربع فترات ( ٢٠ سنة )

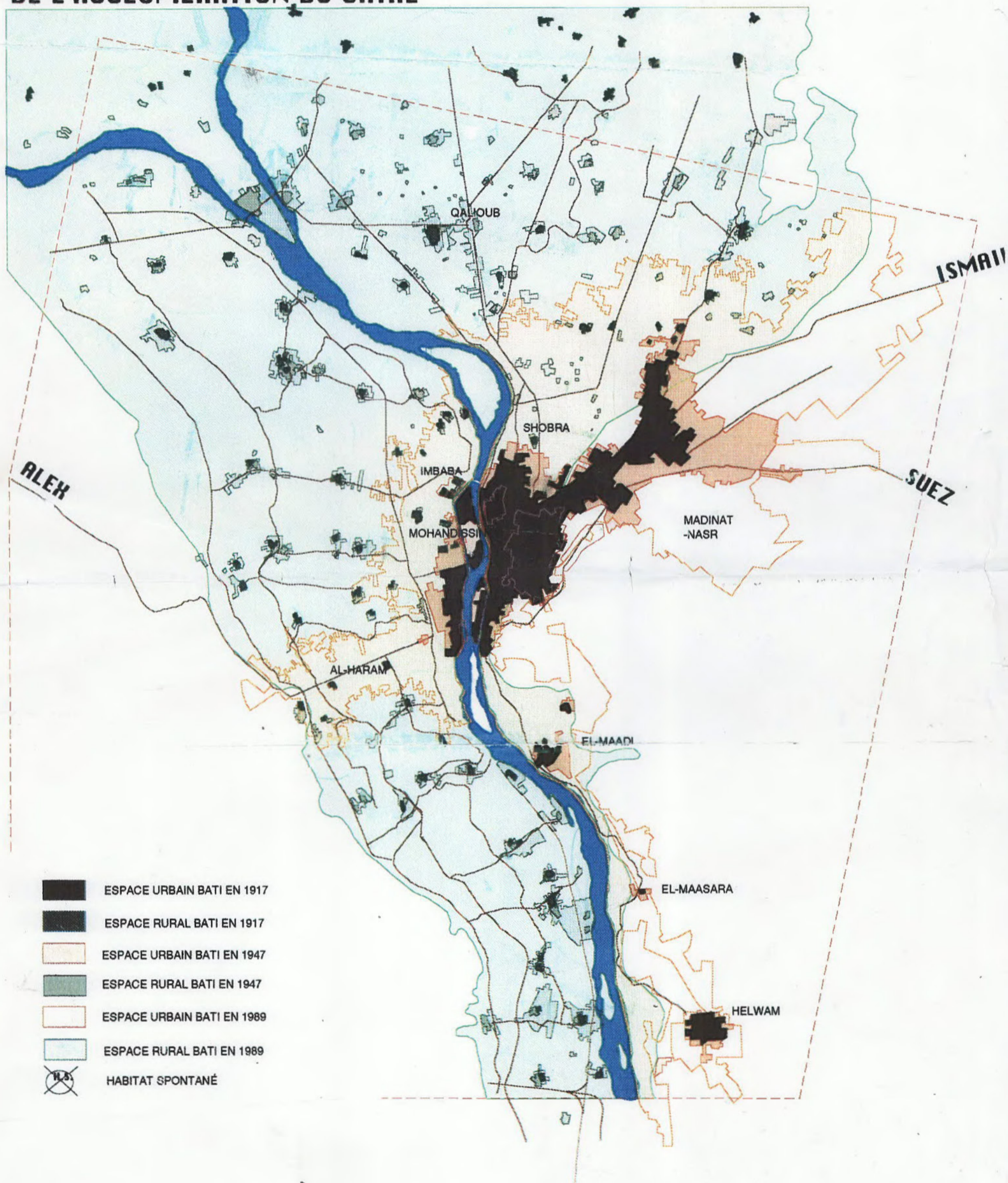


رسم بياني رقم (١)  
إسهام القطاعات الإسكانية للمهذب السكانية بمحافظة القاهرة





# ÉVOLUTION DE LA TACHE URBAINE DE L'AGGLOMERATION DU CAIRE



- ESPACE URBAIN BATI EN 1917
- ESPACE RURAL BATI EN 1917
- ESPACE URBAIN BATI EN 1947
- ESPACE RURAL BATI EN 1947
- ESPACE URBAIN BATI EN 1989
- ESPACE RURAL BATI EN 1989
- H.S. HABITAT SPONTANÉ