

مكان النشر: (1992) (ص ص: 9 - 14)، مجلة جمعية المهندسين المصرية، القاهرة، مصر،  
المجلد الحادي والثلاثون، العدد الثالث.

كما نشرت أيضًا باللغة العربية تحت عنوان: "اعتبارات التميز كمدخل لتنمية المناطق السكنية:  
حول ماهية التميز وإشكالية الكفاءة"، (1992) (ص ص: 23 - 26)، مجلة عالم البناء، مركز  
الدراسات التخطيطية والمعمارية، العدد 136 (الأبحاث العلمية المحكمة)، القاهرة، مصر.

## SITE PLANNING, HOUSING AND DISTINCTION FACTORS

**ABSTRACT** This paper studies the possibility of dealing with limited size and scale residential areas as individual units in which the balance between the cost recovery and the user's satisfaction is achieved. The study depends on the analysis of vocabulary and elements casting the activity expenditure, which may be traced and restricted in the basic approaches: Land value as a function in the infrastructure expenses, the building cost and the distinction factors. The research then suggests an approach helps in evaluation some of the considered for developing of residential areas through the introduction of a preliminary proposal for a variety of distinction factors, as governing determinants of site evaluation on the residential layout level. It discusses distinction concept and its nature as a tool to reformulate the spatial organization of the form components for the considered layout taking into consideration that value depends not only on cost but also on the acquired benefit. Therefore, the distinction as an indicator concentrates in the comprehensive urban view as well as the economic aspects. This work emphasizes the impact of users on the reformulation of considerations and rates of distinction factors. The conscious of this impact enables us to improve the possibility of cost recovery in the light of the balance between the needs, the existing, as well as the questions of affordability.

**Keywords:** *Site planning, Housing, Urban socio-economic studies, urban development, efficiency, distinction factors, market value.*

### 1. AN INTRODUCTION

A critic analytic revision of some concepts and ideas of forming the Locations of low-cost housing in the new Egyptian settlements points to a group of Negatives rising. Taking into consideration concentrating on acquiring the desired quantity with the least possible cost. In other word, it can be stated, with great confidence that the planning and organizing thought, while dealing with these locations, concentrated on the

formation economic issue (minimizing and regaining of costs) as a primary developing purpose in two different context:

The first approach is decreasing the developing cost, exemplified (represented) in the real value of the infrastructure networks, through the best proposal of the utility plan in the light of the optimum land uses (Distribution and Divisions). The rates and standards of the service are to be fulfilled as well.

The second approach is the cost recovery, predicating on the total cost of the meter square to assess its initial value in addition to a group of "distinction factors" which raise this value. These factors have two main objectives:

[a] Comparing different sites of activities from the location and functional as an assumed reflection by the increase decrease of the economic value of the activity location. As a matter of fact the distinction of allocation is determined by the summation of different distinction rates. This attitude results in restricting the demand on more distinguished location.

[b] Translating the benefit, in the context of distinction rates, into financial revenue, which results in a higher value when added to the initial cost. This accumulated value improves the possibility of cost recovery.

As for minimizing cost, it is subject that was previously handled and issued in several writings and theoretical trials, among which for instance the writings of (Habraken) [Sar Group] starting in 1973, (Camions and Goethert) in their book, "The urbanization primer, 1978" and their following research papers worked in the same trend. The writings of (Nasamat Abdel-Kader) and others since 1982 till present are also ambitious trials in this area. [2][6]

This paper concentrates on the "cost recovery" in the light of interfering and treating distinction concepts. The distinction considerations play an important role in raising the value of the square meter in the activity location (pieces of land / dwellings) predicating on a group of urban and architectural criteria and according with the needs of the users.

Therefore, the economic value may be increased / decreased according to the concepts of market value on the residential plan level, through the fair distribution of the distinction rates and locating activities according to their relatives' importance.

Therefore, revenue is evaluated within the frame of the problematic relationship between the transformation in uses and their distribution of one hand, and the overall efficiency including improving cost recovery and needs fulfillment within affordability on the other hand. This problematic relationship bases on two main assumptions:

The first: The evaluation of the square meter of pieces of land according to their position in the urban fabric, and the locating of activities and functions, have a strong relationship with the available budget and political orientations of politicians as well as the users' needs and abilities.

The second: The users' participation in the design operation can plan an effective role in the formation of urban and architectural criteria, which in turn affect distinction considerations

and their ratios. This impact improves the functional / economic performance of the urban plan in the light of the spatial organization for activity - locations.

Hereunder is the group of objectives around which this paper revolves:

- Treating distinction concepts and considerations as a part of the comprehensive urban development process. Therefore, there must be a general and comprehensive conception of the form economics (cost, revenue and affordability), in the scope of a realistic study of users' problems and needs, provided that decisions should be made in the light of available potentialities.
- The formation of urban and architectural bases and criteria governing the efficiency of planning process, in the light of demand and supply conceptions, predicating on distinction concepts and rebalancing needs and potentialities (particularly on the level of limited size and scale regions). This formulation should be based on a comprehensive approach that achieves effectiveness (improving functional performance for the sake of users' satisfaction) and economy (decreasing expenses and cost recovery).
- The determination of market value of activity locations, in the light of the relative importance of each location, according to the users' opinions. In fact, it is not logic to have one unchanging value for the square meter on the master plan level. Therefore, the distinction considerations introduce a relatively fair approach to redistribute the value in the context of cost and location (revenue / function). This distribution should be graphically represented for different fields whose values vary up and down. These fields represent in their distributions and interventions an approach to improve cost recovery on one hand and to derive a logical and convenient graded scale for the land value harmonizing with the users' affordability on the other hand.
- Handling the distinction concepts (considerations / ratios) as a mean of spatial reorganization for elements and components of form in the light of function, interrelations and market value, an approach, which not only improves the cost recovery, but also acquires the desired functional performances, which satisfy the users' needs.
- Stating an approach to search for alternative methods and ways of thinking in planning residential areas for low-cost housing, which take into consideration urban - economic facts on one hand, and try to understand the users' characters, natures and ways of thinking on the other hand.

## **2. ECONOMIC OF URBAN FORM: CONCEPT, INFLUENCE AND IMPORTANCE.**

This chapter demonstrates the basic components of form (dwellings, public services and utilities) in the light of composite and interrelated connection between formation economic elements (cost, revenue and affordability) and its components to show the relative importance of each component. The mutual impacts of elements and components are hereby depicted as follows:

### **2.1 IN CONCEPT AND IMPACT: Composite relationship (cost, revenue and affordability)**

The chapter concentrates on revealing the composite and interrelated connection between various elements of formation economy in the light of the previous components. The main purpose is to state the relative importance of each component and to study the effect of the previous relationship with a special concentration on the analysis of some new settlements in Egypt.

- The infrastructure networks highly affect the developing cost of the residential areas for their cost ranges between 18 - 30% of the total developing cost. Their cost is closely combined with using efficiency and occupancy rates. The road networks, being the main routes for infrastructure networks, have a great impact on their cost, in addition to their direct cost. The road networks cost ranges between 37 - 40% of the total cost, in comparison with the 29 - 37% of the electricity networks, the 5 - 24% of the sanitary drainage networks and the 6 - 11% of the water supply networks. [3] [7]

- The determination of land value, and its reflection on the prices of residential units, depends in the first place on the cost of utility networks. This cost, in addition to the distinction considerations, represents an added value, which must be added to or subtracted from the prices. The modified prices are corresponding to the real market values according to the concept of demand and supply. [1]

- The studies of national policy for urban development show that up till now very little attention has been given to the issue of cost recovery in new urban settlements. Also, there is a great financial support from governments, a matter that raises inquiries about the possibilities of saving the necessary investment provisions in order to terminate projects. [7]

- The cost recovery of residential units and pieces of land does not suit the affordability of most residents (low / medium income groups). In this respect, and according to the desired recovery of cost, scholars should work to create new ideas to achieve the required balance between cost and revenue.

## 2.2 LAND USES AND EFFICIENCY OF FORM

The costs of infrastructure and their recovery may be encircled in two frames: [2] [5]

- The first is to save high investments, which is not applicable in the area of interest (low-cost housing). In fact, the investments in this type of projects are not supposed to have direct financial revenues.

- The second is to find out the best options of execution for services and utilities through the form, which sets costs and investment in good balance.

In the light of the above mentioned, points, the organized thinking aims at acquiring the suitable spatial organization for the frames and elements of urban settlements. This thinking depends, in the first place, on the accurate and successful choice of the road networks as a base for the land use planning, a matter which emphasizes its importance as corresponding to the significance of activity locations within general pattern of the land use plan. The road networks are studied within the scope of mutual relationships between them and the pieces of land for each usage.

- The economic value of the activity location, as a function in the cost of infrastructures, has a great influence on the total cost of developing residential areas. As a matter of fact, this cost is linked with usage efficiency, occupancy rates, service levels, gradual implementations and affordability.
- The cost of social services as a function in governmental support, for these services are implemented with governmental investments and provisions, is studied within the concept of "partial return of financial support". The cost of services is also connected with the fulfillment of standards.
- Balance between cost and market value can be acquired through reformulating spatial organization of formation components in the light of fulfilling standards and specifications. The sales revenue of activity locations is a vital source for self-financing. Therefore, this revenue must be as high as possible, taking into consideration the acquisition of minimum fulfillment of standards for other activities.
- Regaining balance between market value, cost and affordability, and looking at land as a self-financing source, necessitate presenting a thorough study for land uses and the choice of activity locations in the light of distinction considerations.
- The study of distinction concept and its applications, in a way, which fulfills the formation goals and objectives, requires a precise definition of this concept and a clear determination of its considerations in the early stages of the formation procedure.

### **3. DISTINCTION CONCEPTS AND CONSIDERATIONS AS AN APPROACH FOR DEVELOPING RESIDENTIAL AREAS**

As a result of the great contrast in relations between location and function and the mutual relations between activity locations, it is impossible to fulfill all the needs and demands of these locations on the residential plan level. Hence, the market values of different locations cannot be the same, since distinction factors are to be taken into consideration in addition to its primary developing cost.

By reviewing the utilized distinction considerations, on the level to the new settlements in Egypt, it was found to be focusing on a group of objectives, which may duplicate with the distinction considerations. For instance, a piece of land or an apartment may be distinguished if it looks on two or more than two streets or on a 20-meter width street. A piece of land having a northern façade or whose façade is more than half the depth is also distinguished. Each of the mentioned distinction considerations has percentages, which range between 5 - 20% according to its relative important. In this respect, this paper introduces a group of queries about the appropriateness of these considerations for the users' needs and demands. It also rises the controversy of whether these considerations represent the distinction from the users' points of view or just express the trends of specialists and authorities, a matter which postulates a question about the possibility of interfering solid distinction considerations harmonizing with the users' demands. The means to achieve this objective are also discusses distinction as closely related to the formulation and interrelated connection between Economic and Sociology, as follows:

- First, distinction may be discussed within the quest of 'prosperity economics', which studies the reason deter of one particular item or the factors governing its decrease or increase. Moreover, many economists gave a special attention to particular situations with social characteristics such as methods for measuring prosperity and the comparison between degrees of satisfaction for various citizens. Studying the basis of design acquiring the prosperity, on the individual as well as the society levels, as another important field of interest. [3]

- According to this understanding of distinction, these considerations may be respected not only in assessing the market value of activity locations according to the users' satisfaction but also in the very early stages of the site formation.

- It is worth mentioning here that it is impossible to realize a solution as a result of the natural contradiction between influencing powers. For instance, privacy may contradict with providing areas looking on the main streets. Therefore, a planner has to attain distinction through a group of fields inferred from inquiries and questionnaires with users.

- In this field, some distinction considerations, which are concerned with effectiveness, may be suggested, such as site, urban space, activity type, the relation with the center and the surrounding areas, communion, vertical and horizontal extension, environmental control and the gradual fulfillment of standards (the determination of market value within the limits of the achieved standards in each phase). [1] [4]

In my opinion, distinction may be defined as: "a group of general features and characteristics which express the degree to which the activity location fulfill the needs and demands of individuals and the group. These factors are to be part of the designer and the planner's objectives. Also, they affect the economic value and present a direct reflection of benefits and advantages acquired by users. The distinction factors change according to activity influencing the formation, distinction considerations may be dealt with as basis for the readjustment of spatial relations between activity locations and the acquisition of balance between effectiveness and economy on the residential plan level".

From this point of view, distinction is considered a complete reference to determine the importance of the activity locations and their market value in more suitable way for abilities and potentials of users. This determination results in reformulating activity locations in a way, which acquires efficiency. This paper also adds other dimensions to the 'distinction' conception, which enable us to use its considerations in the early stages of formation process. On the other hand, this paper partakes of choice and comparison between formation alternatives through measuring the extent to which each alternative can satisfy the users' needs and improve the cost recovery as well.

Besides, this paper introduces an applicable urban approach (practical) basing on the previous review of distinction conception. It discusses the possibility of determining considerations, which are more appropriate for achieving formation efficiency. This approach is to follow the ensuing principles.

- It is necessary to get convinced that its difficult to have distinctions considerations completely integrated. Differences in demand are reactions of divergence in cultures, gaps between expected and actual socio-urban solutions, lasting conflict between existing and innovated, and the rapid development. [3]
- The concentration on the amendments and the readjustments of urban situation minimize the contradiction within the formation scope. The clearest example of this trend is to follow the organizational arrangements of priorities according to which the contradicting expectations are arranged in order of their relative importance, extracted from users' opinions. Moreover, activity locations are arranged in a way, which improves controlling reaction and suppressing contradictions (flexibility and adaptation).
- Flexibility of distinction considerations must be available, while the application of one rigid treatment to different environments is to be avoided.
- Activity locations are to rearrange in a frame creates field of activities classified according to their relative importance from the users' points of view. This classification provided various models, which vary in form, type and content. Moreover, in the light of reformulation of spatial organization and the rules governing functional relations of elements and components of form, the proposed field introduces a classification, which acquires cost minimization and recovery.
- Cost recovery on the limited residential plan level is a medium tool to achieve the desired balance in assessing market values of activity locations according to participation of spatial organization in minimizing the developing cost.
- Distinction factors are used as an approach to improve the cost recovery within the frame of its direct influence on market value and cost, in the light of the best choice of activity locations and the impart of communications and road networks. The balance between needs and potentials of both individuals and groups is to be taken into consideration.

#### **4. EPILOGUE**

This work is considered one of the trial interpret "Distinction" as an urban approach. It aims at throwing light on its definition sides paving the way for studying its impact on the urban form and examining its urban efficiency. The study points towards the relationship between distinction considerations and factors influencing formation. These factors may be translated into goals and decisions, which lead into the formulation of a group of auxiliary urban and architectural criteria, which influence decision making either directly or indirectly. Besides, this paper proves the possibility of introducing an experimental methodology, which helps in comparing between alternatives for urban formation and electing best option from the functional and economic points of view.

#### **5. REFERENCES**

[1] Hisham Abousaaa, "*Low-cost Housing Sites; Efficiency and Spatial Organization*", Ph. D. in Architecture, Cairo University, March 1992, (Arabic).

[2] Horacio Caminos & Renhard Goetheret. "*Urbanization Primer*", Cambridge, Mass., M.I.T. Press 1978.

[3] Mohamed El-Gohary & Ali Laila. "*Economy and the Society*", Cairo, 1982, (Arabic).

[4] Riaz Hassan. "*The Quality of Urban Environment: An Appraisal*", The Yokohama urban design forum 92, Japan, 1992.

[5] William Lean, "*Economic of Land Use Planning*", Urban and Regional, the estates gazette limited, London, 1969, (pp. 1 - 146).

[6] Zakia Shafei, Nasmal Abdel-Kader, and Reinhard Goethert. "*Modular Catalogued Grid System for New Communities Housing Projects*", University linkage program, Supreme Council of University, FRCU Grant, No. 830701, Final Progress Report, Egypt, January, 1990.

[7] The National Urban Public Study, Ministry of housing and reconstruction, Cairo 1982.



# SITE PLANNING, HOUSING AND DISTINCTION FACTORS

Dr. Hisham Abousaada\*

## ABSTRACT :

This paper studies the possibility of dealing with limited size and scale residential areas as individual units in which the balance between the cost recovery and the users satisfaction is achieved. The study depends on the analysis of vocabulary and elements casting the activity expenditure which may be traced and restricted in the basic approaches : Land value as a function in the infrastructure expences, the building cost and the distinction factors. The research then suggests an approach helps in evaluation some of the considered for developing of residential areas through the introduction of a preliminary proposal for a variety of distinction factors, as governing determinants of site valuation on the residential layout level. It discusses distinction concept and its nature as a tool to reformulate the spatial organization of the form components for the considered layout taking into consideration that value depends not only on cost but also on the acquired benefit. Therefore, the distinction as an indicator concentrates in the comprehensive urban view as well as the economic aspects. This work emphasises the impact of users on the reformulation of considerations and rates of distinction factors. The conscious of this impact enables us to improve the possibility of cost recovery in the light of the balance between the needs, the existing, as well as the questions of affordability. The paper comprises four sections:

1. An introduction. 2. Economic of urban form: Concept, influence and importance. 3. Distinction concepts and considerations as an approach for developing residential areas. 4. Epilogue.

**Keywords :** Urban socio-economic studies, urban development, efficiency, distinction factors, market value.

## 1. AN INTRODUCTION:

A critic analytic revision of some concepts and ideas of forming the locations of low-cost housing in the new Egyptian settlements points to a group of negatives rising from concentrating on acquiring the desired quantity with the least possible cost. In other word, it can be stated, with great confidence, that the planning and organizing thought, while dealing with these locations, concentrated on the formation economic issue (minimizing and regaining of costs) as a primary developing purpose in two different context:

The first approach is decreasing the developing cost, exemplified (represented) in the real value of the infrastructure networks, through the best proposal of the utility plan in the light of the optimum land uses (Distribution and divisions). The rates and standards of the service are to be fulfilled as well.

The second approach is the cost recovery, predicating on the total cost of the meter square to assess it initial value in addition to a group of "distinction factors" which raise this value. These factors have two main objectives:

---

\* The General Organization for Housing Building and Planning Research.

1. Comparing different sites of activities from the location and functional as an assumed reflection by the increase / decrease of the economic value of the activity location. As a matter of fact the distinction of allocation is determined by the summation of different distinction rates. This attitude results in restricting the demand on more distinguished location.

2. Translating the benefit, in the context of distinction rates, into a financial revenue which results in a higher value when added to the initial cost. This accumulated value improves the possibility of cost recovery.

As for minimizing cost, it is subject that was previously handled and issued in several writings and theoretical trials, among which for instance the writings of Habraken [Sar Group] starting in 1973. Camions and Goethert in their book, "The urbanization primer, 1978" and their following research papers worked in the same trend. The writings of Nasamat Abdel-Kader and others since 1982 till present are also ambitious trials in this area.

This paper concentrates on the "cost recovery" in the light of inferring and treating distinction concepts. The distinction considerations play an important role in raising the value of the square meter in the activity location (pieces of land / dwellings) predicated on a group of urban and architectural criteria and according with the needs of the users.

Therefore, the economic value may be increased / decreased according to the concepts of market value on the residential plan level, through the fair distribution of the distinction rates and locating activities according to their relative importances.

Therefore, revenue is evaluated within the frame of the problematic relationship between the transformation in uses and their distribution on one hand, and the overall efficiency including improving cost recovery and needs fulfillment within affordability on the other hand. This problematic relationship bases on two main assumptions:

**The first:** The evaluation of the square meter,

of pieces of land according to their position in the urban fabric, and the locating of activities and functions, have a strong relationship with the available budget and political orientations of politicians as well as the users' needs and abilities.

**The second:** The users' participation in the design operation can play an effective role in the formation of urban and architectural criteria which in turn affect distinction considerations and their ratios. This impact improves the functional / economic performance of the urban plan in the light of the spatial organization for activity - locations.

Hereunder is the group of objectives around which this paper revolves:

— Treating distinction concepts and considerations as a part of the comprehensive urban development process. Therefore, there must be a general and comprehensive conception of the form economics (cost, revenue and affordability), in the scope of a realistic study of users' problems and needs, provided that decisions should be made in the light of available potentialities.

— The formation of urban and architectural bases and criteria governing the efficiency of planning process, in the light of demand and supply conceptions, predicated on distinction concepts and rebalancing needs and potentialities (particularly on the level of limited size and scale regions). This formulation should be based on a comprehensive approach that achieves effectiveness (improving functional performance for the sake of users' satisfaction) and economy (decreasing expenses and cost recovery).

— The determination of market value of activity locations, in the light of the relative importance of each location, according to the users' opinions. In fact, it is not logic to have one unchanging value for the square meter on the master plan level. Therefore, the distinction considerations introduce a relatively fair approach to redistribute the value in the context of cost and location (revenue / function). This distribution should be graphically represented for different fields whose values vary up and down. These fields represent in their distributions and

interventions an approach to improve cost recovery on one hand and to derive a logical and convenient graded scale for the land value harmonizing with the users' affordability on the other hand.

— Handling the distinction concepts (considerations / ratios) as a mean of spatial reorganization for elements and components of form in the light of function, interrelations and market value, an approach which not only improves the cost recovery, but also acquires the desired functional performances which satisfy the users' needs.

— Stating an approach to search for alternative methods and ways of thinking in planning residential areas for low-cost housing which take into consideration urban — economic facts on one hand, and try to understand the users' characters, natures and ways of thinking on the other hand.

## **2. ECONOMIC OF URBAN FORM: CONCEPT, INFLUENCE AND IMPORTANCE.**

This chapter demonstrates the basic components of form (dwellings, public services and utilities) in the light of composite and interrelated connection between formation economic elements (cost, revenue and affordability) and its components to show the relative importance of each component. The mutual impacts of elements and components are hereby depicted as follow:

### **2.1 In concept and impact: Composite relationship (cost, revenue and affordability).**

This chapter concentrates on revealing the composite and interrelated connection between various elements of formation economy in the light of the previous components. The main purpose is to state the relative importance of each components and to study the effect of the previous relationship with a special concentration on the analysis of some new settlements in Egypt.

— The infrastructure networks highly affect the developing cost of the residential areas for their cost ranges between 18-30% of the total developing cost. Their cost is closely combined with using efficiency and occupancy rates. The

road networks, being the main routes for infrastructure networks, have a great impact on their cost, in addition to their direct cost. The road networks cost ranges between 37-40% of the total cost, in comparison with the 29-37% of the electricity networks, the 5-24% of the sanitary drainage networks and the 6-11% of the water supply networks (3) (7).

— The determination of land value, and its reflection on the prices of residential units, depends in the first place on the cost of utility networks. This cost, in addition to the distinction considerations, represents an added value which must be added to or subtracted from the prices. The modified prices are corresponding to the real market values according to the concept of demand and supply. (1)

— The studies of national policy for urban development show that up till now very little attention has been given to the issue of cost recovery in new urban settlements. Also, there is a great financial support from governments, a matter that raises inquiries about the possibilities of saving the necessary investment provisions in order to terminate projects.(7)

— The cost recovery depends on the balance between revenues and expenses on the level of the whole settlement and not on the scale of residential areas of limited size and scale. This approach requires the studying of cost recovery through understanding of the adequate spatial organization for formation elements.

— The cost of residential units and pieces of land does not suit the affordability of most residents (low/medium income groups). In this respect, and according to the desired recovery of cost, scholars should work to create new ideas to achieve the required balance between cost and revenue.

### **2.2 Land uses and efficiency of form.**

The costs of infrastructure networks and their recovery may be encircled in two frames: (2) (5).

— The first is to save high investments, which is not applicable in the area of interest (low-cost housing). In fact, the investments in this type of projects are not supposed to have direct financial revenues.

— The second is to find out the best options of execution for services and utilities through the form which sets costs and investments in good balance.

In the light of the above mentioned points, the organized thinking aims at acquiring the suitable spatial organization for the frames and elements of urban settlements. This thinking depends, in the first place, on the accurate and successful choice of the road networks as a base for the land use planning, a matter which emphasizes its importance as corresponding to the significance of activity locations within general pattern of the land use plan. The road networks are studied within the scope of mutual relationships between them and the pieces of land for each usage.

— The economic value of the activity location, as a function in the cost of infrastructures, has a great influence on the total cost of developing residential areas. As a matter of fact, this cost is linked with usage efficiency, occupancy rates, service levels, gradual implementations and affordability.

— The cost of social services as a function in governmental support, for these services are implemented with governmental investments and provisions, is studied within the concept of "partial return of financial support". The cost of services is also connected with the fulfillment of standards.

— Balance between cost and market value can be acquired through reformulating spatial organization of formation components in the light of fulfilling standards and specifications. The sales revenue of activity locations is a vital source for self-financing. Therefore, this revenue must be as high as possible, taking into consideration the acquisition of minimum fulfillment of standards for other activities.

— Regaining balance between market value, cost and affordability, and looking at land as a self-financing source, necessitate to present a thorough study for land uses and the choice of activity locations in the light of distinction considerations.

— The study of distinction concept and its applications, in a way which fulfills the

formation goals and objectives, requires a precise definition of this concept and a clear determination of its considerations in the early stages of the formation procedure.

### **3. DISTINCTION CONCEPTS AND CONSIDERATIONS AS AN APPROACH FOR DEVELOPING RESIDENTIAL AREAS.**

As a result of the great contrast in relations between location and function and the mutual relations between activity location, it is impossible to fulfill all the needs and demands of these locations on the residential plan level. Hence, the market values of different locations can not be the same, since distinction factors are to be taken into consideration in addition to its primary developing cost.

By reviewing the utilized distinction considerations, on the level of the new settlements in Egypt, it was found to be focusing on a group of objectives which may depictate with the distinction considerations. For instance, A piece of land or an apartment may be distinguished if it looks on two or more than two streets or on a 20-meter-width street. A piece of land having a Northern facade or whose facade is more than half the depth is also distinguished. Each of the mentioned distinction considerations has percentages which range between 5-20% according to its relative important. In this respect, this paper introduces a group of queries about the appropriateness of these considerations for the users' needs and demands. It also rises the controversy of whether these considerations represent the distinction from the users' points of view or just express the trends of specialists and authorities, a matter which postulates a question about the possibility of inferring solid distinction considerations harmonizing with the users' demands. The means to achieve this objective are also discusses distinction as closely related to the formulation of the bases of the compound and interrelated connection between Economic and Sociology as follows:

— First, distinction may be discussed within the quest of "prosperity economics", which studies the *raison d'être* of one particular item or the factors governing its decrease or increase.

Moreover, many economists gave a special attention to particular situations with social characteristics such as methods for measuring prosperity and the comparison between degrees of satisfaction for various citizens. Studying the bases of design acquiring the prosperity, on the individual as well as the society levels, as another important field of interest.(3)

— According to this understanding of distinction, these considerations may be respected not only in assessing the market value of activity locations according to the users' satisfaction but also in the very early stages of the site formation.

— It is worth mentioning here that it is impossible to realize a complete and ideal solution as a result of the natural contradiction between influencing powers. For instance, privacy may contradict with providing areas looking on the main streets. Therefore, a planner has to attain distinction through a group of fields inferred from inquiries and questionnaires with users.

— In this field, some distinction considerations, which are concerned with effectiveness, may be suggested, such as site, urban space, activity type, the relation with the center and the surrounding areas, communion, vertical and horizontal extension, environmental control and the gradual fulfillment of standards (the determination of market value within the limits of the achieved standards in each phase).  
(1) (4)

In my opinion, distinction may be defined as: "a group of general features and characteristics which express the degree to which the activity location fulfill the needs and demands of individuals and the group. These factors are to be part of the designer and the planner's objectives. Also, they affect the economic value and present a direct reflection of benefits and advantages acquired by users. The distinction factors change according to activity location and its relative importance. Therefore, within understanding powers and factors influencing the formation, distinction considerations may be dealt with as bases for the readjustment of spatial relations between activity locations and the

acquisition of balance between effectiveness and economy on the residential plan level".

Form this point of view, distinction is considered a complete reference to determine the importance of the activity locations and their market value in a more suitable way for abilities and potentials of users. This determination results in reformulating activity locations in a way which acquires efficiency. This paper also adds other dimensions to the 'distinction' conception which enable us to use its considerations in the early stages of formation process. On the other hand, this paper partakes of choice and comparison between formation alternatives through measuring the extent to which each alternatives can satisfy the users' needs and improve the cost recovery as well.

Besides, This paper introduces an applicable urban approach (practical) basing on the previous review of distinction conception. It discusses the possibility of determining considerations which are more appropriate for achieving formation efficiency. This approach is to follow the ensuing principles.

— Its necessary to get convinced that its difficult to have distinctions considerations completely integrated. Differences in demand are reactions of divergency in cultures, gaps between expected and actual socio-urban solutions, lasting conflict between existing and innovated, and the rapid development (3).

— The concentration on the ammendments and the readjustments of urban situation minimize the contradiction within the formation scope. The clearest example of this trend is to follow the organizational arrangements of priorities according to which the contradicting expectations are arranged in order of their relative importances, extracted from users' opinions. Moreover, activity locations are arranged in a way which improves controlling reaction and suppressing contradictions (flexibility and adaptation).

— Flexibility of distinction considerations

must be available, while the application of one rigid treatment to different environments is to be avoided.

— Activity locations are to be rearranged in a frame that creates fields of activities classified according to their relative importance from the users' points of view. This classification provides various models which vary in form, type and content. Moreover, in the light of reformulation of spatial organization and the rules governing functional relations of elements and components of form, the proposed fields introduce a classification which acquires cost minimization and recovery.

— Cost recovery on the limited residential plan level is a medium tool to achieve the desired balance in assessing market values of activity locations according to participation of spatial organization in minimizing the developing cost.

— Distinction factors are used as an approach to improve the cost recovery within the frame of its direct influence on market value and cost, in the light of the best choice of activity locations and the impact of communications and road networks. The balance between needs and potentials of both individuals and groups is to be taken into consideration.

#### 4. EPILOGUE

This work is considered one of the trials to interpret 'Distinction' as an urban approach. It aims at throwing light on its definition sides paving the way for studying its impact on the urban form and examining its urban efficiency. The study points towards the relationship between distinction considerations and factors influencing formation. These factors may be translated into goals and decisions which lead into the formulation of a group of auxiliary

urban and architectural criteria which influence decision making either directly or indirectly. Besides, this paper proves the possibility of introducing an experimental methodology which helps in comparing between alternatives for urban formation and electing the best option from the functional and economic points of view.

#### 5. REFERENCES

1. Hisham Abousaada, m "Low-cost housing sites; Efficiency and spatial organization", Ph. D. in Architecture, Cairo University, March 1992, (Arabic).
2. Horacio Caminos & Reinhard Goethert., "Urbanization Primer", Cambridge, Mass., M.I.T. Press 1978.
3. Mohamed El-Gohary & Ali Laila., "Economy and the society", Cairo, 1982, (Arabic).
4. Riaz Hassan., "The quality of urban environment: An Appraisal", The Yokohama urban design forum 92, Japan, 1992.
5. William Lean, "Economic of Land Use Planning", Urban and Regional, the estates gazette limited, London, 1969, (pp. 1-146).
6. Zakia Shafei, Nasmat Abdel-Kader, and Reinhard Goethert., "Modular Catalogued Grid System for New Communities Housing Projects", University linkage program, Supreme Council of university, FRCU Grant, No. 830701, Final Progress Report, Egypt, January, 1990.
7. The National Urban Policy Study, Ministry of housing and reconstruction, Cairo 1982.

## إعتبرات التميز كمدخل لتنمية المناطق السكنية: حول مفاهيم التميز وإشكالية الكفاءة

د. هشام أبوسعدة

باحث بمركز بحوث البناء - القاهرة

### موجز

ترتكز بعض المستقرات العمرانية الجديدة في مصر . على التدفقات النقدية لقاعدتها الاقتصادية ( ممثلة في المناطق الصناعية والسياحية ) كمصدر لتمويل الاستثمارات اللازمة لإعداد أعمال وهياكل البنية الأساسية من شبكات للمرافق وخدمات المجتمع للمناطق السكنية في البدايات المبكرة للتنمية . وفي هذا الإطار تدعم المناطق السكنية المخصصة للإسكان منخفض التكاليف بقصد توفيره كخدمة لمحدودي القدرة على الدفع . على أن تسترد هذه الاستثمارات ( وجزء من الدعم ) . عن طريق العائد من بيع المناطق المتميزة والتجارية ، بالإضافة إلى مواضع الأنشطة المخصصة للاستخدام السكنى والتجارى في مواقع الإسكان منخفض التكاليف .

وجدير بالذكر أن مبحث استرداد التكلفة يناقش في المنظومة السابقة على مستوى المستقرة بالكامل ، دون التعرض له على مستوى المناطق السكنية محدودة الحجم والمقياس ، حيث تقدر القيمة الاقتصادية لسعر المتر المسطح لهذه المناطق بما يوازى أقل من نصف التكلفة . وعلى الرغم من هذا تظل هذه القيمة بعيدة عن قدرة الغالبية العظمى من المستخدمين / المنتفعين ، كنتيجة لارتفاعها عن مقدار ما يمكن تخصيصه كنسبة من الدخل للسكن .

وتبحث هذه الورقة ، مدى إمكانية التعامل مع المناطق السكنية محدودة الحجم والمقياس ، كوحدات مستقلة يمكن أن يتحقق فيها التوازن بين إسترداد التكلفة ورضا المستخدمين معاً وفي حدود القدرة على الدفع . وترتكز في ذلك على تحليل مفردات وعناصر تقدير القيمة الاقتصادية لاسعار مواضع الأنشطة والتي يمكن تتبعها في المستقرات العمرانية الجديدة وحصراً في ثلاثة مداخل أساسية : قيمة الأرض كدالة في تكلفة المرافق ، تكلفة البناء وإعتبرات التميز .

وتطرح هذه الورقة مدخلاً لتنمية المناطق السكنية ، يرتكز على تقديم صياغة أولية لمجموعة من إعتبرات التميز Distinction Factors ، كأسس حاكمة لتقدير القيمة الاقتصادية لمواضع الأنشطة على مستوى المخطط السكنى . حيث يناقش مفهوم " التميز " في هذه الورقة ، وما هيته كمدخل لإعادة صياغة التنظيم الفراغى لمكونات التشكيل إرتكازاً على أن القيمة تتوقف على المنفعة وليس على التكلفة فقط ومن ثم فالتميز هنا كمييار ( كمؤشر ) يتعدى التركيز على الأبعاد الاقتصادية إلى الرؤية العمرانية الشاملة وتتبنى هذه الورقة طرح أهمية الوعى بدور المستخدمين فى التأثير على إعادة صياغة إعتبرات ونسب التميز ، بشكل يمكن من تحسين امكانات استرداد التكلفة فى ضوء التوازن بين المتطلبات والاحتياجات ( خصائص الطلب ) وبين القدرات والامكانات ( العرض ) .

وتضم هذه الورقة مدخل وتقديم وقسمين رئيسيين ، إقتصاديات التشكيل: فى المفهوم والتأثير والاهمية ، مفاهيم وإعتبرات التميز كمدخل لتنمية المناطق السكنية ، بالإضافة إلى الخاتمة وقائمة المراجع العربية والاجنبية .

كلمات الفهرسة : اجتماعيات / إقتصاديات العمران - التنمية العمرانية - الكفاءة - التميز

## ١- مدخل وتقديم

يعد التناول الشامل لمسألة تحقيق التوازن بين العرض والطلب أحد مداخل التحكم فى والتأثير على تشكيل المناطق السكنية لمواقع الإسكان منخفض التكاليف - فى المستقرات العمرانية الجديدة - كأحد أهم محاور العمل فى خطط التنمية العمرانية الشاملة .

فمنذ منتصف السبعينيات وحتى الان ، نشطت وزارة التعمير وخططت ونفذت العديد من المستقرات العمرانية الجديدة بمصر ، كجزء من إستراتيجيتها لرفع العبء عن الهيكل العمرانى القائم ، ودعم الإقتصاد المصرى عن طريق تكوين قاعدة اقتصادية ، والمساهمة الإيجابية فى حل مشاكل الإسكان والخدمات من خلال ضغط المسافة بين الاحتياج الفعلى ( والمناسب ) وبين المعروض ( والمتاح منه ) فى حدود إمكانات المستخدمين والقدرة على الدفع لغالبية المستخدمين .

وتشير المراجعة التحليلية الناقدة لبعض مناهج وأفكار تشكيل مواقع الإسكان منخفض التكاليف - على المستويين النظرى والتطبيقى - فى المستقرات الجديدة ، إلى مجموعة من السلبيات كنتيجة للتركيز على أساسية رئيسية تستهدف - فى المقام الاول - توفير الكم بأقل تكلفة ممكنة ، وهو الامر الذى أدى إلى تجاهل بعض أساسيات الكيفية ( النوعية ) الملائمة . بعبارة أخرى يمكن الإشارة هنا إلى أن الفكر التخطيطى والتنظيمى فى تعامله مع هذه المواقع ، تبنى اقتصاديات التشكيل : خفض واسترداد التكلفة كهدف انمائى وأولى فى إطارين :

الاول - خفض التكلفة الانمائية ، ممثلة فى القيمة الفعلية لشبكات معابر الحركة والاتصال ( المرافق ) من ناحية إستيفاء المعدلات ، ومستويات الخدمة . ومن ناحية أخرى ، الإعداد الامثل لمخطط المنافع فى ضوء أفضل استخدامات للأراضى ( توزيعاتها / تقسيماتها) .

الثانى - استرداد التكلفة ، ارتكازا على نصيب المتر المسطح للأرض من التكلفة الكلية ، كأساس لتقدير القيمة الإقتصادية الاولى للمتر ، بالإضافة إلى مجموعة " اعتبارات التميز " التى تساهم فى رفع هذه القيمة وتستههدف بذلك جانبين :

- فى المفاضلة بين مواضع الانشطة ( مكانياً / وظيفياً ) كإنعكاس يفرضه ارتفاع / انخفاض القيمة الاقتصادية لموضع كل نشاط ، ارتكازاً على مجموع نسب التميز ، كمرودود حقيقى وواقعى لمقدار ما يحصل عليه كل موضع من مجموع التميز . وهو الامر الذى يساهم فى الحد من الطلب - نسبياً - على المواضع الأكثر تميزاً .

- ترجمة الفائدة فى إطار نسب التميز الى عائد مادى ( مالى ) ، يحقق مع القيمة الاولى ( التى تمثل انعكاساً حسابياً للتكلفة الانمائية ) قيمة أخرى أعلى مقداراً ، بما يمكن من تحسين استرداد التكلفة .

أما خفض التكلفة فهو موضوع تم تناوله ومعالجته فى العديد من الادبيات المنشورة والاجتهادات النظرية منها على سبيل المثال كتابات Habraken ضمن مجموعة ( سار ) بداية من ١٩٧٣ . وكل من Caminos and Goethert فى كتابهما الشهير " Urbanization Primer " ١٩٧٨ ، وما تبعه من أوراق بحثية ، وكذلك كتابات نسيمات عبد القادر وآخرون فى الفترة ما بين ١٩٨٢ وحتى الان .

بينما تتناول هذه الورقة مبحث " استرداد التكلفة " فى ضوء استكشاف ومعالجة مفاهيم " التميز " . فحيث تساهم اعتبارات التميز فى رفع القيمة الاقتصادية لسعر المتر المسطح لمواضع الانشطة ( قطع الاراضى / الوحدات السكنية ) . ارتكازا على مجموعة من المعايير العمرانية والمعمارية ، ووفقا لمتطلبات المستخدمين . فإنه يمكن رفع / خفض ( توازن ) القيمة الاقتصادية بمفاهيم قوى السوق Market Value على مستوى المخطط السكنى ، من خلال التوزيع العادل لنسب التميز ، وتوطين الانشطة وفقاً لاهميتها النسبية . ومن ثم يتم تقدير العائد فى إطار اشكالية العلاقة بين التحول فى الإستخدامات وتوزيعاتها



وبين الكفاءة الشاملة ، والتي تتضمن تحسين استرداد التكلفة وتلبية الاحتياجات في حدود القدرة على الدفع . وترتكز الاشكالية هنا على افتراضين :

الأول - ان تقدير القيمة الاقتصادية للمتر المسطح لقطع الاراضى ، وفقا لموضعها في الحيز العمرانى ، وتوطين الأنشطة والوظائف ، له علاقة وثيقة الارتباط بالإمكانات المالية والتوجهات السياسية لمتخذي القرار ، وتابع بالضرورة لمتطلبات ، المستخدمين وقدراتهم .  
الثانى - ان مشاركة المستخدمين فى العملية التصميمية يمكن أن تلعب دوراً فعالاً فى صياغة المعايير العمرانية والمعمارية ، والتي بدورها تؤثر على اعتبارات التميز ونسبها . وهو الامر الذى يؤدي إلى تحسين الاداء الوظيفى / الاقتصادى للمخطط العمرانى فى ضوء التنظيم الفراغى لمواضع الأنشطة .

وتبحث هذه الورقة فى مجملها حول المشكلات والموضوعات المؤثرة على التشكيل فى نطاق الاطر العمرانية وغير العمرانية بقصد الوصول الى تفسيرات معقولة ومنطقية لها ، ومدى مساهمتها فى تقديم رؤية جديدة وشاملة لاعتبارات التميز وبشكل يمكن من إعادة صياغة التشكيل بما يحقق الكفاءة . مقارنة باعتبارات التميز المستخدمة والتي تعنى فى المقام الاول برفع القيمة الاقتصادية لمواضع الأنشطة .  
وفيما يلي تركيز لمجموعة الاهداف التى تدور حولها هذه الورقة :

- معالجة مفاهيم واعتبارات التميز على أنها جزء من عملية التنمية العمرانية الشاملة ، ومن ثم يجب أن يكون هناك تصور عام وشامل لاقتصاديات التشكيل ( التكلفة ، العائد والقدرة على الدفع ) فى إطار دراسة واقعية لمشكلات واحتياجات المستخدمين على أن تحدد القرارات فى ضوء الإمكانيات المتاحة .

- صياغة الاسس والمعايير العمرانية والمعمارية الحاكمة لعملية الكفاءة التخطيطية ، فى ضوء مفاهيم العرض والطلب ، وارتكازا على مفاهيم التميز ، ويقصد بحث إعادة التوازن بين المتطلبات والإحتياجات ، وبين القدرات والإمكانات ، على وجه الخصوص - على مستوى المناطق محدودة الحجم والمقياس ، على أن تكون الصياغة مبنية على مدخل متكامل يتضمن الفاعلية ( تحسين الاداء الوظيفى بما يحقق رضا المستخدمين ) والاقتصاد ( خفض واسترداد التكلفة ) .

- تحديد القيمة الاقتصادية لمواضع الأنشطة ، بصورة أكثر موضوعية ، فى ضوء الاهمية النسبية لكل موضع وفقاً لاراء المستخدمين . حيث لا يمكن أن تتساوى القيمة على مستوى المخطط بالكامل على أساس نصيب ثابت للمتر المسطح من حمل التكلفة الامانية . واستخدام اعتبارات التميز هنا لتوفير الإمكانية لاعادة بحث التوزيع العادل ( نسبياً ) للقيمة فى إطار التكلفة والموضع ( العائد / الوظيفة ) ، على أن يصاغ هذا التوزيع ، صياغة بيانية فى مجموعة من المجالات ، تختلف قيمتها ارتفاعاً / انخفاضاً ، وتشكل فى مجملها ( توزيعاتها / تداخلاتها ) مدخلا لتحسين استرداد التكلفة من ناحية ، كما تساعد فى التوصل الى تدرج منطقي وملائم للقيمة فى مقابل القدرة على الدفع من الناحية الثانية .

- تناول مفاهيم التميز ( اعتبارات / ونسب ) كوسيلة لإعادة التنظيم الفراغى لعناصر ومكونات التشكيل فى ضوء الوظيفة ، العلاقات التبادلية والقيمة الاقتصادية ، ليس فقط كمدخل يخفض ويحسن إسترداد التكلفة ولكن كل ذلك بالإضافة إلى تحقيق الاداء الوظيفى الاوفى والملائم لتلبية رضا المستخدمين .

- توفير مدخل للبحث عن مناهج وطرق بديلة لوسائل التفكير فى تشكيل المناطق السكنية لمواقع الإسكان منخفض التكاليف ، لا تتجاهل اقتصاديات الواقع العمرانى وموارده من جهة ، وتعمل على استكشاف المحيط الرحب والشامل لفكر وطبيعة وخصائص المستخدمين / المنتفعين ، وبعث الحضور الواعى لهم من الجهة الثانية .

## ٢- اقتصاديات التشكيل : فى المفهوم ، التأثير والاهمية

يعد التحليل الاقتصادى من أهم المراحل المميزة فى تكييف المشروعات للوضع الاوفى ، حيث يحصر ويعيد دراسة الباحث وثيقة الإرتباط بمجال الإهتمام ، كأحد الخطوات والإجراءات المتبعة فى مراحل اتخاذ القرار . كما يمثل أحد المداخل الهامة للتعرف على مصادر المشروع ، الموارد المستخدمة ، المعدلات القياسية والمفروضة ، والقيمة الحقيقية للتكلفة ، ومدى إمكانية توافقها مع القيمة الاقتصادية لاسعار بيع الاراضى ( والتي تمثل الجزء الرئيسى لعائدات المشروع ) .

ويستعرض هذا القسم مكونات التشكيل الأساسية ( الإسكان وخدمات المجتمع العامة وشبكات المرافق ) فى ضوء العلاقة المركبة والمتداخلة بين عناصر اقتصاديات التشكيل التكلفة والعائد والقدرة على الدفع ، وبين مكوناته لبيان الاهمية النسبية لكل مكون . ورسد التأثيرات المتبادلة لكل منها على النحو التالى :

- الإسكان : ويعبر عنه من خلال قطع الاراضى أو الوحدات السكنية المكتملة ويمثل الوظيفة الأساسية . ودوره الاساسى توطین السكان ، وتكوين المجتمعات العمرانية . ويتحمل بالكامل عبء استرداد التكلفة المبذولة فى إنشائه ، وخدماته المكتملة له وينتج الاساسية . وهذا المكون تصيغه وتتحكم فيه اعتبارات ومفاهيم التميز . ويشكل فيها الإنسان كمستخدم / كمنتفع عنصر حاكم . وهو الامر الذى يدعو إلى استكشاف رغباته ومتطلباته فى ضوء إمكاناته . وبحث مدى تأثير ذلك على القيمة الاقتصادية والقدرة على الدفع ، وإسترداد التكلفة . كما تمثل الخدمات وثيقة الصلة بالاستخدام السكنى ( المحال التجارية والورش ... الخ ) أحد توازنات تحقيق قاعدة اقتصادية وإجتماعية لوحدات التشكيل .

- خدمات المجتمع : وتوفر الخدمات الاساسية لوحدۃ التشكيل ( المدرسة ، رياض الاطفال ، السوق التجارى ... الخ ) لا تحقق أى عائد مالى ، كما لا تحمل تكلفتها على أسعار بيع مواضع الأنشطة المخصصة للسكن .

- شبكات معابر الحركة والإتصال ( المرافق ) : أكثر العناصر تأثيراً على التكلفة ، بجانب تأثيرها المباشر على التشكيل ، وهذه أيضاً لا تحقق أى عائد مالى .

## ١/٢ فى المفهوم والتأثير : العلاقة المركبة ( التكلفة ، العائد والقدرة على الدفع )

تركز هذه النقطة على كشف العلاقة المركبة والمتداخلة بين عناصر اقتصاديات التشكيل من خلال المكونات السابقة ، بقصد بيان الاهمية النسبية لكل مكون ، وتأثير هذه العلاقة على الكفاءة الشاملة مع التركيز على نتائج تحليل بعض المستقرات الجديدة فى مصر :

- تمثل شبكات المرافق عنصراً مؤثراً على إجمالى تكلفة تنمية المواقع السكنية ، حيث تتراوح تكلفتها بين ١٨-٣٠٪ . وترتبط تكلفتها إرتباطاً وثيقاً بكفاءة الاستخدام ، ومعدلات الاشغال . كما تمثل الطرق الرواسم الاساسية لشبكات المرافق ، وتعد أحد أهم القرارات التخطيطية لتأثيرها المباشر على التكلفة بجانب ما تفرضه متغيراتها من تأثيرات على شبكات المرافق الاخرى حيث تتراوح تكلفة شبكات الطرق بين ٣٧-٤٠٪ وتقترب منها نسبة تكلفة شبكات الكهرباء وتتراوح بين ٢٩-٣٧٪ بينما تمثل شبكات الصرف الصحى نسبة تتراوح بين ٥-٢٤٪ ويليها الإمداد بمياه الشرب وتتراوح بين ٦-١١٪ (3) (8) .

- يرتكز تحديد القيمة الاقتصادية لاسعار مواضع الأنشطة . ( وإنعكاس ذلك على قيم أسعار الاراضى والوحدات السكنية فى المقام الاول ) على تكلفة شبكات المرافق ، ومن ناحية أخرى تمثل تأثيراتها المباشرة بجانب إعتبارات التميز محددات أساسياً لصياغة قيم أخرى تضاف لاسعار الاراضى أو تخصص منها لتحقيق القيم الاقتصادية ( بمفاهيم العرض والطلب ) لقطع الاراضى والوحدات السكنية (1) .

- تشير دراسات السياسة القومية للتنمية الحضرية إلى أنه حتى الان لم يتم سوى توجيه قدر قليل من الإهتمام نحو مسألة استرداد التكاليف فى المستقرات العمرانية الجديدة ، وأن هناك

عنصر دعم كبيراً من الحكومات . وهو الامر الذي يثير القلق حول إمكانية توفير المخصصات الإستثمارية اللازمة لإتمام المشروعات . وأنه لا يوجد سوى ٦ أكتوبر فقط هي التي خططت على أساس تطبيق أسلوب التمويل الذاتي ، إلا أن المستوى المتوقع للدعم بالنسبة لمبيعات الارض يبدو عالياً جداً . كما قدر الدعم الحكومي السنوي في العاشر من رمضان بحوالى ثلثي الميزانية السنوية التي زادت فيها المساحات المباعة من الاراضى ، بالإضافة إلى أن هناك نسبة كبيرة من المخصصات الإستثمارية تذهب إلى الخدمات المجتمعية التي لا تندرج تكاليفها ضمن تكلفة الارض . (4) .

- إرتكز استرداد التكلفة على التوازن بين المدفوعات ( المصروفات ) والعاقد على مستوى المستقرة بالكامل ولم يحدث على مستوى المناطق السكنية محدودة الحجم والمقياس ( المجاورات السكنية التقليدية والممتدة أو المناطق المحلية ) . وذلك يتطلب بحث إمكانية تحسين استرداد التكلفة على هذا المستوى من خلال الفهم الواعى لمتطلبات التنظيم الفراغى الاوفى لعناصر التشكيل .

- لا تتفق تكلفة الوحدات السكنية وقطع الاراضى للغالبية العظمى من السكان ( الاسر منخفضه / متوسطة الدخل ) مع قدراتهم على الدفع ( Affordability ) . وفى ضوء الرغبة فى استرداد التكلفة ، فإن ( قيمة ) أقل الوحدات تكلفة سوف يفوق بشكل كبير إمكانيات وقدرات الاسر الشرائية ) . الامر الذى يتطلب إحداث توازن بين مركب التكلفة والعاقد كمتغير اقتصادى

## ٢/٢ الأهمية البحثية : استخدامات الاراضى وكثافة التشكيل

يمكن حصر تكلفة شبكات المرافق ، واسترداد التكلفة فى إطارين : (4) (7)

الاول - توفير استثمارات مرتفعة ، وهذا غير جائز من الناحية العملية ( التطبيقية ) فى مجال الإهتمام - مشروعات الإسكان منخفض التكاليف - حيث ترصد لها مبالغ من المفترض أنها غير مستثمرة أو ليس لها عائد مادى حقيقى .

الثانى - التوصل الى أفضل اختيارات من ناحية التنفيذ الجيد لأكبر كم من الخدمات والمرافق لأكبر عدد من المستخدمين ، وذلك عن طريق التشكيل الذى يحقق توازناً بين التكلفة والإستثمارات .

والفكر المنظم الذى يهدف الى تحقيق التنظيم الفراغى الاوفى لعناصر وهياكل المستقرات العمرانية يرتكز بداية على الاختيار الاوفى لمعايير الحركة والاتصال كقاعدة لتخطيط استخدامات الاراضى . وهو الامر الذى يؤكد على أهميتها فى إعادة التشكيل ، بما يتناسب مع أهمية مواضع الأنشطة فى النسق العام لمنظومة الاستخدامات الشاملة للأراضى ، وأيضا فى نطاق العلاقات التبادلية بينها وبين قطع الاراضى ، كل ذلك فى حيز نمط واحد من الاستخدامات :

- القيمة الإقتصادية لمواضع الأنشطة ، كدالة فى تكلفة المرافق عنصر مؤثر على إجمالى تكلفة تنمية المناطق السكنية ، وترتبط تكلفتها بكفاءة الاستخدام ومعدلات الاشغال ، مستويات الخدمة ، مرحلة التنفيذ والقدرة على الدفع .

- تكلفة خدمات المجتمع كدالة فى الدعم ، حيث تنفذ من استثمارات الحكومة ومخصصاتها ، والعاقد من خلال استخدام مفهوم المردود الجزئى للدعم ، وترتبط بإستيفاء المعدلات .

- يمكن تحقيق التوازن بين التكلفة والقيمة الإقتصادية من خلال إعادة صياغة التنظيم الفراغى لمكونات التشكيل فى ضوء استيفاء المعدلات والمواصفات - حيث يمثل عائد بيع مواضع الأنشطة عاملاً حيوياً وهاماً كمصدر للتمويل الذاتى ، وهو الامر الذى يتطلب أن تصل النسبة المخصصة له فى الاستخدام أعلى ما يمكن مع إعتبار تحقيق الحد الأدنى من استيفاء المعدلات بالنسبة للأنشطة الأخرى .

- إعادة التوازن بين القيمة الاقتصادية والتكلفة والقدرة على الدفع ، والتعامل مع الارض كمورد

وجهة نظر البعض ) ولكن باستخدامها في البدايات المبكرة لعملية تشكيل المواقع ، عن طريق احترام القوى والعوامل المؤثرة على متطلبات الإستخدام ( الوظيفية / الاقتصادية ) لكل موضع أو لكل أسرة .

- وجدير بالإشارة هنا الى بعض التحفظات حول استحالة تقديم هذه المعالجة بصورة كاملة أو مثالية ، لوجود ذلك التناقض الطبيعي والراسخ بين مجموعة القوى المؤثرة ، فعلى سبيل المثال ، قد يتعارض مبدأ تحقيق الخصوصية ، مع توفير المناطق المفتوحة على المشاع ( أو شبه العامة ) ، أو البعد عن الضوضاء والحد منها وتداخل الاستخدامات والخصوصية . ولذلك فجدير بالاهتمام ، أن يحاول المخطط البحث عن التميز في إطار توفير مجموعة من المجالات يختلف كل منها بمقدار تميز خاص به ، وفي ضوء استكشاف آراء ومتطلبات المستخدمين .

- ويمكن في هذا المجال إقتراح بعض إعتبرات التميز ، التي تعنى بالفاعلية ، وعدم تحقيقها لا يخل باحتياجات المستخدمين ، ومن ثم يمكن التعامل معها من منظور التوازن بين القدرات والإمكانات بالإضافة إلى تلبية الطلب في ضوء العرض ، والاعتبارات المقترحة هي : الموضع / الحيز العمراني ، تعدد الأنشطة ( نوع النشاط ) ، العلاقة بالمركز والمناطق المحيطة ، الاتصالية ، استيعاب التحولات والتغيرات ، الامتداد أفقياً ورأسياً ، مستويات الخدمة ، التحكم في المناخ الجزئي ( التوجيه وتنسيق الموقع ) وإستيفاء المعدلات مرحلياً ( بمعنى تحديد القيمة الاقتصادية في حدود المعدلات القياسية المحققة في كل مرحلة ) (1) .

وكأحد الاجتهادات النظرية ( للباحث ) يمكن تعريف التميز بأنه : نتاج لمجموعة من الدلالات والمؤشرات التي يمكن بالإشارة إليها. تحديد مقدار الفائدة التي يتمتع بها كل موضع ، ويمكن بصورة مباشرة ترجمة هذه الفوائد إلى قيمة ماله ، تسهم في التأثير على القيمة الإقتصادية لكل نشاط على حده ، وتشكل في مجملها مدخلا لإعادة ترتيب مواضع الأنشطة بشكل يحقق الكفاءة الشاملة .

أو بأنه " مجموعة الخصائص والملامح العامة ( المؤشرات ) التي تعبر عن تلبية موضع النشاط لكل أو بعض متطلبات واحتياجات الفرد والجماعة ، وتكون ضمن أهداف المخطط والمصمم . وتؤثر على القيمة الاقتصادية كتعبير عن الفوائد والمميزات التي يحصل عليها المستخدمين ، وهي تتغير وفقاً لموضع النشاط وأهميته النسبية . وفي إطار فهم القوى والعوامل المؤثرة على التشكيل يمكن التعامل مع إعتبرات التميز كأساسيات لتصويب العلاقات المكانية بين مواضع الأنشطة . و ( تحقيق ) التوازن بين الفاعلية والاقتصاد على مستوى المخطط السكني .

ويعد التميز من هذه الوجهة ، مرجعاً شاملاً لتحديد الأهمية النسبية لمواضع الأنشطة ، وتحديد القيمة الاقتصادية بشكل أكثر ملاءمة لقدرات وإمكانات المستخدمين ، الأمر الذي ينعكس بدوره على إمكانية إعادة صياغة مواضع الأنشطة بشكل يحقق الكفاءة ، وتضيف هذه الورقة أبعاداً أخرى لمفهوم التميز ، تمكن من إستخدام إعتبراته في المراحل المبكرة لصياغة التشكيل من ناحية ، كما تسهم في الإختيار والمفاضلة بين بدائل التشكيل من خلال قياس مدى تلبية احتياجات ورضا المستخدمين في حدود إمكاناتهم ومقدار ما يحققه كل بديل من تحسين استرداد التكلفة من الناحية الثانية .

كما تقدم هذه الورقة لبدايات مدخل عمراى ( تطبيقي ) إرتكازاً على المراجعة السابقة لمفاهيم التميز - تناقش خلاله إمكانية تحديد إعتبرات أكثر ملاءمة لتحقيق كفاءة التشكيل . ويتدرج المدخل في إطار التوجه التالي :

- القناعة بأنه من الصعوبه بمكان تواجد إعتبرات التميز في حاله من التكامل التام ، إذ تظهر عوامل التفكك في داخل أو خارج كل إعتبر ، فعلى سبيل المثال يكون اختلاف المتطلبات كرد فعل تعدد الثقافات ، الفجوة والمسافة بين التوقعات والموقف الاجتماعي / العمراني الفعلي ، الصراع الدائم بين القائم والمستحدث والتطور السريع (3) .

ذاتي للتمويل ، يستوجب تقديم دراسة متأنية لاستخدامات الاراضى ، واختيار مواضع الانشطة فى ضوء اعتبارات التميز .

- بحث مفاهيم التميز وتطبيقاته بما يلبي غايات وأهداف التشكيل ، يتطلب التعريف الدقيق لهذا المفهوم ، وتحديد اعتباراته فى المراحل المبكرة لعملية التشكيل . على أن تتوافق هذه الاعتبارات مع توجهات الخلفية الاجتماعية والثقافية والاقتصادية لكل جماعة على حده . بعبارة أخرى الحد من النمطية ، وعدم التعامل مع هذه الاعتبارات على أنها مسلمة تناسب جميع الافراد والجماعات ، وأنه يمكن تطبيقها فى أى مجموعة أو حيز عمرانى . ومن هنا تظهر أهمية صياغة اعتبارات التميز فى إطار عمرانى شامل .

### ٣- مفاهيم واعتبارات التميز كمدخل لتنمية المناطق السكنية

لما كان من غير الممكن ، تلبية جميع المتطلبات والاحتياجات لمواضع الانشطة على مستوى المخطط السكنى ، كنتيجة لمدى التباين فى العلاقات بين الموضع والوظيفة ، والعلاقات التبادلية بين مواضع الانشطة فإن نصيب كل منها من المميزات يختلف وفقاً للموضع . ومن ثم لا يمكن اعتبار أن القيم الاقتصادية لكل موضع تتساوى كانعكاس للتكلفة الإنمائية فقط . وفقاً لهذا تم صياغة بعض من هذه المتطلبات تحت مسمى اعتبارات التميز ، التى يمكن من خلالها إعادة تقدير القيمة الاقتصادية لسعر المتر المسطح لكل موضع وفقاً لمجموع نسب الاعتبارات التى تخصه .

وبمراجعة هذه الاعتبارات المستخدمة على مستوى بعض المستقرات العمرانية الجديدة فى مصر ، وجد أنها تركز على مجموعة من الاهداف التى قد تتعارض مع مفهوم التميز. إذ أن وجهات النظر تتباين من فرد الى آخر فى رؤيته وقبوله لاحد هذه الاعتبارات . والتى يمكن عرض بعض منها هنا على النحو الاتى:- تكون قطعة الارض أو الوحدة السكنية متميزة إذا كانت تطل على أكثر من شارعين ، أو على شارع بعرض ٢٠ متر ، أو أن تكون الواجهة أكبر من نصف العمق ، أو أن يكون لها واجهة بحرية ، أو أن تكون فى قطعة أرض منفصلة ولها واجهتين . ولكل من هذه الاعتبارات نسب تتراوح بين ٥ الى ٢٠٪ وفقاً لأهمية كل اعتبار .

وتطرح هذه الورقة فى هذا الشأن مجموعة من التساؤلات حول مدى ملاءمة هذه الاعتبارات لاحتياجات ومتطلبات المستخدمين ، وهل هى بالفعل اعتبارات تميز من وجهة نظر المستخدمين أيضاً أم انها تعبير فقط عن توجهات المتخصصين والجهات المسنولة ؟ الامر الذى يفرض بدوره تساؤلاً حول إمكانية التوصل الى اعتبارات تميز تتلاءم بالفعل مع متطلبات المستخدمين ؟ وعن الوسيلة التى تمكن من ذلك ؟ . كما يناقش هذا القسم " التميز " كحالة وثيقة الارتباط بصياغة أسس العلاقة المركبة والمتداخلة بين الاقتصاد والاجتماع على النحو الاتى :

- بداية يمكن أن يناقش التميز ضمن مبحث اقتصاديات الرفاهية : " الذى يبحث فى أسباب شئى محدد بعينه ، أو يدور حول القوانين التى تحكم الزيادة أو النقصان فى شئ معين ، وهذا الشئ يمكن أن يطلق عليها الرفاهية . بالإضافة الى أن كثيراً من علماء الاقتصاد وجهوا عناية خاصة الى مسائل بعينها ذات سمه اجتماعية ، مثل كيفية قياس الرفاهية الاجتماعية ، والمقارنة بين مدى الرضا الذى يشعر به بعض المواطنين عن غيرهم ، وكذلك الاسس التى يقوم عليها التصميم من مستوى رفاهية الفرد إلى رفاهية المجتمع . فعلى سبيل المثال يصبح أحد البدائل أفضل إذا كان الفرد فى ذلك البديل يتمتع بوضع أفضل من ذلك الموجود فى الحالات الاخرى (3) .

- وفقاً لهذا يمكن استخدام مفاهيم التميز ليس فقط من ناحية رفع أو خفض القيمة الاقتصادية لمواضع الانشطة من خلال مقدار الرضا أو تلبية الاحتياج ( وقد يكون ترفى وغير أساسى من

- الاهتمام بتصويب العلاقات أو تعديل الموقف العمرانى ، الامر الذى يخفض الى أقصى حد ممكن مقدار التناقض داخل التشكيل وأبسط مثال على ذلك اتباع التشكيل النظامى للأولويات ، بحيث يتم ترتيب التوقعات المتضادة والمتناقضة وفقاً لأهميتها النسبية ( المستخلصة من آراء المستخدمين ) وكذلك ترتيب مواضع الأنشطة بشكل يحسن من ضبط ردود الافعال ومعالجة التعارض أول بأول ( المرونة والتكيف ) .
- السماح بمرونة تعديل اعتبارات التميز كلما إستدعى الامر ، والحد من ثبات المعالجة والتناول بالرغم من اختلاف البيئات عمرانياً / وغير عمرانياً .
- إعادة ترتيب مواضع الأنشطة فى الإطار الذى يسمح بتكوين مجالات للأنشطة وفقاً لأهميتها النسبية عند المستخدمين ، الامر الذى يتطلب توفير إمكانية لإيجاد أنواع مختلفة ومختلفة الاستخدام فى الشكل والنوع والمضمون ولكل منها قيمته الاقتصادية مع التكلفة والقدرة على الدفع . وفى ضوء إعادة صياغة التنظيم الفراغى وأحكام العلاقات الوظيفية المتبادلة لعناصر ومكونات التشكيل تتضمن المجالات المقترحة تصنيفاً يحقق خفض واسترداد التكلفة .
- تحسين استرداد التكلفة على مستوى المخطط السكنى المحدود ، كانعكاس يفرضه تحقيق التوازن فى تقدير القيم الاقتصادية لمواضع الأنشطة على مستوى المجالات المختلفة ووفقاً لما يتيح التنظيم الفراغى من خفض للتكلفة الإنمائية .
- استخدام اعتبارات التميز كمدخل لتحسين إسترداد التكلفة ، فى إطار تأثيرها المباشر على القيمة الاقتصادية والتكلفة فى ضوء الاختيار الاوفى لمواضع الأنشطة ، والتأثير الذاتى والمباشر لمعايير الحركة والاتصال مع مراعاة احتياجات الفرد والجماعة وتوازنها مع إمكاناتهم

#### ٤- خاتمة

يعد هذا العمل أحد محاولات تفسير ماهية " التميز " كمدخل عمرانى . مستهدفاً إلقاء الضوء على جوانب التعريف به كتمهيد لبحث إمكاناته فى التأثير على عملية التشكيل العمرانى وإختبار الكفاءة العمرانية . وتشير هذه الدراسة الى العلاقة وثيقة الارتباط بين اعتبارات التميز والعوامل والقوى المؤثرة على التشكيل ، والتي يمكن حصرها فى : الموقع والحيز العمرانى المحيط ، المؤثرات البيئية والمناخية ، الاطر الاجتماعية والثقافية والاهداف الإنسانية والابعاد الاقتصادية والسياسية . وتخلص جوانب ترجمة هذه القوى الى أهداف وقرارات إلى توفير الإمكانية لصياغة مجموعة من المعايير العمرانية والمخاربية المساعدة ، والتي تسهم بشكل مباشر أو غير مباشر فى التأثير على قرارات التشكيل وأسسه التصميمية.

كما تطرح هذه الورقة الامكانية لتقديم منهج تجريبى يمكن من الاختيار والمفاضلة بين بدائل التشكيلات العمرانية فى إطار الحكم على صلاح الاداء الوظيفى ، وتحسين اقتصاديات التشكيل . ومن ثم توصى هذه الورقة بمراجعة - مع المتخصصين والجهات المسؤولة - مناقشة اعتبارات ونسب التميز من منطلق إمكانية إستخدامها فى إعادة تقدير القيمة الاقتصادية لمواضع الأنشطة وبما يتلاءم مع الأهمية النسبية لكل معيار عمرانى / معمارى . الامر الذى يتطلب الإشارة إلى المعايير التى ليس لها أهمية - من وجهة نظر المستخدمين - ووضع التحفظات حولها من جهة ، وتعظيم دور المعايير التى تلبى المتطلبات والاحتياجات من جهة أخرى . مع الاخذ فى الاعتبار أن الغالبية من اعتبارات التميز ترتبط دوماً بحقوق المستخدمين. الامر الذى يفرض الاهتمام بالبحث عن منهج حاكم لتحديد هذه الاعتبارات ونسب كل منها



مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية  
CENTER OF PLANNING AND ARCHITECTURAL STUDIES **ALAM AL BENA**

القاهرة في ١٣ جمادى الآخرة ١٤١٣ هـ  
الموافق ٧ ديسمبر ١٩٩٢ م

الدكتور / هشام ابو سعده  
مركز بحوث البناء والاسكان والتخطيط العمراني  
شارع التحرير - الدقي  
الجيزة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

نحيط سيادتكم علما بان البحث الذى تقدمتم به للنشر في عدد الابحاث العلمية المحكمة ، تحت عنوان " اعتبارات التميز كمدخل لتنمية المناطق السكنية " قد تم قبوله للنشر من قبل لجنة تحكيم من اساتذة الجامعات الاكاديميين وتم نشره في العدد رقم ١٣٦ من مجلة عالم البناء .

مع اطيب تمنياتنا بالتوفيق ،،،

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

رئيس التحرير

د. عبد الباقي ابراهيم

المؤتمر الإقليمي العربي  
حول  
الاستراتيجيات الوطنية للإسكان

بسم الله الرحمن الرحيم

تشهد وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق بأن السيد  
الدكتور / هشام أبو سعدة قد تقدم ببحث عنوانه:

**إعتبرات التميز كمدخل لتنمية المناطق السكنية:  
حول مفاهيم التميز وإشكالية الكفاءة**

للمؤتمر الإقليمي العربي حول الاستراتيجيات الوطنية للإسكان والذي إنعقد  
في القاهرة في الفترة من ١٣-١٧ ديسمبر ١٩٩٢ وقد تم قبوله في  
المؤتمر \*

رئيس اللجنة المنظمة للمؤتمر



مهندس / مervat رفعت رزق  
وكيل أول وزارة الإسكان

القاهرة ١٩٩٢/١٢/٢٢