

الجهود الذاتية في الارتقاء بالمجتمعات القديمة وإسكان المجتمعات الجديدة

(دراسة تطبيقية على التجمعات العشوائية بالمدينة المصرية)

إشراف
الأستاذ الدكتور / **عبد الباق محمد البرهيم**

أستاذ التخطيط العمراني بقسم العمارة - بهندسة عين شمس
ورئيس قسم الهندسة المعمارية - سابقاً.

الأستاذ الدكتور / **مريد بولي علي حسن**

أستاذ بقسم الهندسة المعمارية - بهندسة عين شمس

ج ١

رسالة مقدمة من

المهندس

محمد أيمن محمد عمار

المعيد بقسم الهندسة المعمارية

للحصول على درجة الماجستير

في العمارة

١- ١٦١ كنه - ١٦١
٢- ١٦١ كنه - ١٦١
٣- ١٦١ كنه - ١٦١
٤١٩
٧٤٨٢
١٣٠٥٢

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

”وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا“

قرآن کریم
سورة طه - آية (114)

تعريف بالباحث

الإسم محمد أيمن أحمد عاشور

- الدرجات العلمية - بكالوريوس الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة عين شمس - يونيو ١٩٨٢ - بتقدير جيد جدًا .
- الدراسات التمهيدية للماجستير - سبتمبر ١٩٨٢ .
- دبلوم في تصميم وتخطيط التجمعات السكنية - من معهد الدراسات الإسكانية IHS - بروتردام عام ١٩٨٥ .

إهداء

إلى

... والدي

... والديتي

... زوجتي

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين على اتمام هذا البحث المتواضع والذي أرجو أن يكون عند حسن ظن أساتذتي الأفاضل به .

أتوجه بالشكر الى المرهبى الفاضل الأستاذ الدكتور / عبدالباقي محمد ابراهيم أستاذ التخطيط العمرانى ورئيس قسم الهندسة المعمارية - سابقا - والمشرف على هذا البحث لما بذله معى من جهد يشكر عليه ولارائه البناءه وتوجيهاته المفيدة والتي كان لها أكبر الأثر فى اتمام هذا البحث .

كما أشكر السيد الأستاذ الدكتور / سيد مذبولى على حسن الأستاذ بقسم الهندسة المعمارية والمشرف على هذا البحث للمناقشات المجدية والمساعدات الايجابية لاتمام هذا البحث .

وأتوجه بالشكر الى هيئة التدريس بمعهد الدراسات الاسكانيية بروتردام IHS بهولندا للنصح والارشاد فيما يتعلق بمشاكل السدول النامية وبخاصة مشكلات اسكان ذوى الدخل المنخفضة وأخص بالشكر Mr. Fred Koyman, Mr. Forbes Davidson

كما أتوجه بالشكر الى زملائى والى كل من عاوننى فى الحصول على معلومات تتعلق بموضوع البحث وبخاصة أهالى منطقة الدراسة التطبيقية - عزبة الأباصيرى بعين شمس - وذلك فى مرحلة الموحات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية لمنطقة الدراسة .

الباحث .

المحتويات

فهرس الموضوعات

صفحة

المقدمة

الجزء الأول : الدراسة النظرية

- ٦ - الباب الأول :- الارتقاء بالبيئة فى اطار الاسكان الحضرى ٦
- ٧ - ١ - ١ زيادة سكان الحضر بمصر والحاجة للارتقاء بالبيئة
- ١١ - ١ - ٢ المشكلات التى تؤثر على البيئة الحضرية للمدن المصرية ١١
- ١-٢-١ مشكلات ناجمة عن الزيادة الطبيعية بالمدن
- ١٢ - ٢-٢-١ مشكلات ناجمة عن الهجرة من الريف الى الحضر
- ٣ - ١ دور التنظيمات الادارية فى التنمية العمرانية للمناطق الحضرية ١٥
- ١-٣-١ دور القطاع العام
- ١٦ - ٢-٣-١ دور القطاع شبه العام
- ١٩ - ٣-٣-١ دور القطاع الخاص
- ٢٤ - ٤ - ١ تصنيف المناطق الحضرية المتدهورة بالمدن المصرية
- ٢٥ - ٥ - ١ خصائص الاسكان العشوائى فى مصر
- ٢٦ - ١-٥-١ السمات العمرانية للمناطق العشوائية
- ٢٧ - ٢-٥-١ السمات الاقتصادية والاجتماعية للمناطق العشوائية
- ٣١ - الباب الثانى :- تكامل أركان الارتقاء بالبيئة والتجربة العالمية ٣١
- ٣٥ - ١ - ٢ الارتقاء بالبيئة كبديل لازالة المستوطنات المتخلفة عمرانيا ... ٣٥
- ٣٥ - ٢ - ٢ المشاركة الشعبية والتجربة العالمية
- ٣٩ - ١-٢-٢ تجربة السلفادور
- ٤٠ - ٢-٢-٢ تجربة مانبلا (الفلسطين)
- ٤١ - ٣-٢-٢ تجربة بانكوك (تايلاند)
- ٤٢ - ٤-٢-٢ تجربة رامبيا

صفحة

٤٧	السياسات التمويلية لعمليات الارتقاء	٣ - ٢
	التمويل الذاتي ١-٣-٢	
	مساهمات أوتبرعات الأهالي أو الشركات ٢-٣-٢	
٤٨	مساهمة الهيئات الحكومية ٣-٢-٢	
	مساهمة برامج المعونة أو الهيئات الدولية ٤-٣-٢	
٤٩	التمويل من خلال البنوك ٥-٣-٢	
٥١	العوامل السياسية والادارية المؤثرة في الارتقاء بالبيئة	٤ - ٢
	<u>الباب الثالث :- التجربة المصرية في مجال الارتقاء بالبيئة</u>	- ٣
	العمرانية (مشروع حلوان للارتقاء بالبيئة والتجمي السكنى	
	الجديد بحلوان)	
٥٨	الجدد بحلوان)	
٥٩	مشروع حلوان للارتقاء بالبيئة	١ - ٣
٦٢	أهداف مشروع الارتقاء بالبيئة للتجمعات العشوائية بحلوان ...	٢ - ٣
٦٤	أهداف مشروع التجمع السكنى الجديد بحلوان	٣ - ٣
	مقترحات تنفيذ مشروع الارتقاء	٤ - ٣
٦٨	ملكية الأرض ١-٤-٣	
٦٩	الجوانب التمويلية في مشروع الارتقاء بالبيئة بحلوان	٢-٤-٣
٧٣	موقف العمل في مشروع الارتقاء بالبيئة في حلوان....	٣-٤-٣
٧٦	علاقة التجمع السكنى الجديد بحلوان بعمليات الارتقاء	٥ - ٣
٨١	تمويل مشروع التجمع السكنى الجديد بحلوان	١-٥-٣
	ادارة وتنظيم مشروعات الارتقاء بالمناطق الستة وبالتجميـع	٦ - ٣
٨٢	السكنى الجديد بحلوان	
	المشاركة الشعبية بمشروع الارتقاء بالمناطق العشوائية والتجمع	٧ - ٣
٨٤	السكنى الجديد	
	النتائج المستفادة من مشروعات الارتقاء بالبيئة العمرانية	٨ - ٣
٨٧	والتجمع السكنى الجديد بحلوان	

الجزء الثانى :- الدراسة التطبيقية

١	دراسية (منطقة عزبة الأباصيرى بعين شمس)	٤ - ٤
٢	أسباب اختيار منطقة الدراسة	٤ - ١
٤	الموقع العام لمنطقة الدراسة (عزبة الأباصيرى)	٤ - ٢
٧	تطور النمو العمرانى لعزبة الأباصيرى	٤ - ٣
١٣	الطابع العام لعزبة الأباصيرى	٤ - ٤
١٥	١-٤-٤ الطابع المعمارى للمساكن بعزبة الأباصيرى	
٢٤	٢-٤-٤ مواد البناء المستخدمة بمنطقة الدراسة	
٢٨	٣-٤-٤ الشبكة الداخلية للطرق	
٣١	٤-٤-٤ التوزيع العام للخدمات بالمنطقة	
٣٥	الباب الخامس :- الحالة الراهنة لمنطقة البحث (عزبة الأباصيرى)	٥ -
٣٧	الفصل الأول : الدراسات الطبيعية	٥ - ١
٤٣	١-١-٥ استعمالات الأراضى	
٤٧	٢-١-٥ حالات المبانى	
٤٨	٣-١-٥ ارتفاعات المبانى بمنطقة البحث	
٥٣	٤-١-٥ مواد البناء وطرق الانشاء المستخدمة بمنطقة البحث	
٥٧	٥-١-٥ توزيع الملكيات بمنطقة البحث	
٦٨	٦-١-٥ البنية الأساسية بمنطقة البحث	
٧٠	٧-١-٥ جمع القمامة	
٧٤	الفصل الثانى : الأنماط السكنية بمنطقة البحث	٥ - ٢
	١-٢-٥ دراسة تفصيلية عن المساكن الفردية (المسكن الذى تقطنه أسرة واحدة) والمسكن ذى غرف للايجار	

صفحة

٨٢	دراسة تفصيلية عن المسكن الريفي التقليدي	٢-٢-٥
٩٠	دراسة تفصيلية للعمارات السكنية بمنطقة البحث	٣-٢-٥
	الفصل الثالث : الدراسات الاجتماعية والاقتصادية لسكان منطقة	٣ - ٥
٩٥	البحث	
٩٥	حجم السكان والكثافة السكانية	١-٣-٥
٩٨	الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لسكان منطقة البحث ...	٢-٣-٥
١٠١	توزيع الدخل لسكان عزبة الأباصيري	٣-٣-٥
١٠٢	تصنيف العمالة بعزبة الأباصيري	٤-٣-٥
١٠٣	مكان العمل وعلاقته بالسكن	٥-٣-٥
١٠٤	نوع الملكية أو الأيجار	٦-٣-٥
١٠٥	المكان الأصلي لسكان عزبة الأباصيري	٧-٣-٥
	الباب السادس :- المدخل العام للارتقاء بالبيئة العمرانية	- ٦
١٠٦	بمنطقة الدراسة	
١٠٨	ملكية الأرض	١ - ٦
١١٠	الارتقاء بالمسكن	٢ - ٦
١١٢	الخدمات الاجتماعية	٣ - ٦
١١٥	البنية الأساسية	٤ - ٦
١١٩	الجهاز التنظيمي المشرف على تنفيذ المشروع ، المساهمة الشعبية	٥ - ٦
١٢١	تمويل مشروع الارتقاء وتغطية النفقات	٦ - ٦
١٢٣	الاطار العام لعملية الارتقاء بالبيئة لمنطقة البحث	٧ - ٦
	الباب السابع :- وسائل الارتقاء بالبيئة لمنطقة البحث	- ٧
١٢٧	الطوب تنفيذ عمليات الارتقاء	١ - ٧
١٣٤	تطوير شبكة الطرق والمواصلات بمنطقة البحث	٢ - ٧
١٤٠	الارتقاء بشبكات البنية الأساسية	٣ - ٧

صفحة

١٤٥	تطوير وسائل التغذية بالمياه	١-٣-٧
١٤٦	تطوير شبكة الصرف الصحي	٢-٣-٧
١٤٦	تطوير أسلوب جمع القمامة	٣-٣-٧
	تطوير الخدمات العامة	٤ - ٧
١٤٨	تطوير الخدمات التعليمية	١-٤-٧
١٥٠	تطوير الخدمات الترفيهية والساحات الخضراء	٢-٤-٧
١٥٠	تطوير الخدمات الصحية والاجتماعية	٣-٤-٧
	تطوير مركز منطقة عزبة الاباصيرى (مركز الجهــــــــــــــــار	٤-٤-٧
١٥١	المشرف على المشروع)	
	دراسة تفصيلية للارتقاء بالبيئة للمنطقة الأولى من منطقة الدراسة	٥ - ٧
	التفصيلية	
١٥٣	الحالة الراهنة للمنطقة الأولى	١-٥-٧
١٥٥	المقترحات الخاصة بالارتقاء بالمنطقة الأولى	٢-٥-٧
١٥٨	تحسين المساكن بمنطقة البحث	٦ - ٧
١٧٠	قروض تحسين المساكن لمنطقة البحث	٧ - ٧
١٧٤	امداد السكان بمواد البناء	٨ - ٧
١٧٦	المشورة الفنية لتحسين المساكن أو تطويرها بالمناطق الجديدة ..	٩ - ٧
	انشاء المساكن بمناطق الامتداد العمرانى المقترحة بمنطقــــــــــــــــة	١٠ - ٧
١٧٧	البحث	
١٨١	مساحة قطع الاراضى المقسمة بمناطق الامتداد العمرانى المقترحة ..	١١ - ٧
١٨٥	الأسس التخطيطية لمناطق الامتداد العمرانى بمنطقة البحث	١٢ - ٧
١٩٠	المساهمون فى الارتقاء بالبيئة لمنطقة البحث	١٣ - ٧
	<u>الباب الثامن :-</u> التنظيم الادارى لمشروع الارتقاء بالبيــــــــــــــــثــــــــــــــــة	- ٨
١٩٣	لمنطقة البحث (التمويل والتنفيذ)	
١٩٤	الهدف من التنظيم الادارى لمشروع الارتقاء	١ - ٨

<u>صفحة</u>		
١٩٥	.....	١-١-٨
١٩٨	.....	٢-١-٨
	.....	٢ - ٨
٢٠٢	.....	١-٢-٨
٢٠٣	.....	٢-٢-٨
٢٠٧	.....	٢ - ٨
٢١٠	.....	- ٩
٢١٦	.....	المراجع
٢١٧	.....	أولا : المراجع العربية
٢١٩	.....	ثانيا: المراجع الأجنبية
	.....	ملخص البحث

المقدمة

١ - ١ التجمعات السكنية العشوائية هي تلك التجمعات الغير قانونية والتي تبني حول المدن في غيبة القوانين والنظم التي أصدرتها الحكومة لتنظيم الامتداد العمراني للمدينة . وهي اما أن تكون وضع يد (حكر) على الأرض الزراعية التي غفل أصحابها عنها . أو هي تقسيمات عشوائية لمنطقة زراعية قام أصحابها ببيعها لأولئك الوافدين من الريف المصري . أو هي تقسيمات عشوائية على مناطق صحراوية لم يتم تخطيطها .

٢ - ١ كان لقيام الثورة عام ١٩٥٢ علاقة وثيقة بتحول تلك الأرض الزراعية والتي تحد زمام المدن الى مناطق سكنية عشوائية . وذلك لسببين أولهما عندما قسمت الثورة هذه الأراضى الى تقسيمات أصغر بغرض تملكها لصغار المزارعين الذين قسموها بدورهم الى تجمعات عشوائية . والسبب الثانى هو سياسة الدولة اينذاك بجعل مصر دولة صناعية وليست زراعية مما جعلها تهمل الأرض الزراعية وتشجع الهجرة بالتالى من الريف للحضر بغرض العمل بالقطاع الصناعى مع عدم توفر امكانيات السكن أو الخدمات لهؤلاء المهاجرين .

٣ - ١ تبدأ التجمعات السكنية العشوائية باقامة المهاجرين مباني مؤقتة بطرق انشائية ومواد بناشية مؤقتة على الأراضى التي يحتلونهمها بغرض تحديد ملكية الأرض لهم . تأتى بعد ذلك المرحلة الثانية وهى تحويل هذه المباني من مباني مؤقتة الى مباني دائمة بطرق انشائية ومواد بناشية حديثة . وتليها بعد ذلك عدة مراحل للاتجاه الرأسى كل مرحلة تتكون من دور سكنى يتم بناءه تبعا لامكانيات الأسر المادية ولاحتياجاتهم الاجتماعية .

٤ - ١ نظرا لأن هذه التجمعات تظهر في غيبة من الرقابة الرسمية للدولة فهي تبني بدون تخطيط مسبق أو خدمات أساسية أو شبكات بنية أساسية .

ويعتمد سكان هذه المناطق على المناطق الأخرى المجاورة لاستيفاء خدماتهم مما يشكل عبئا مضافا على هذه المناطق . وبالرغم من عدم وجود خدمات كاملة في هذه المناطق العشوائية - إلا ان هناك بعض الخدمات التجارية الصغيرة المتناثرة والمختلطة مع الاستعمال السكنى فى هذه المناطق وذلك بغرض اضافة بعض فرص العمل والانتاج للسكان .

٥ - ١ يتناول البحث كيفية الارتقاء ببيئة هذا التجمعات السكنية العشوائية وذلك على أساس مشاركة الأفراد فى برامج الارتقاء جنبا الى جنب مع الجهات الرسمية . وذلك بغرض ايجاد تفاعل ايجابى بين سكان تلك المناطق العشوائية وبين المشروع الذى يجرى حولهم ضمانا لنجاح استمرارية وصيانة المشروع .

٦ - ١ يتضمن البحث دراسة امكانات الأهالى بتلك المناطق قبل مشاركتهم واعطائهم دورا فى برنامج الارتقاء وذلك يتأتى من خلال تحليل دورهم فى اقامة التجمع العشوائى القائم بدراسة طرق الامداد والمساهمين فى اقامة مبانيهم القائمة ومدى مشاركة الأهالى فى اقامة هذه المباني . ومن ثم يتم تحديد دور الأهالى فى تحسين مساكنهم تبعا لنوع المسكن وحجمه وتعتبر مشاركة الأهالى فى الارتقاء هى هدفا من أهداف هذا البحث .

٧ - ١ قسم البحث الى جزئين أساسيين الجزء الأول وهو الخاص بالدراسة النظرية وهى التى تشمل التجربة العالمية والتجربة المصرية فى مجال الارتقاء بالبيئة للتجمعات العشوائية ويحتوى هذا الجزء على ثلاثة أبواب أما الجزء الثانى وهو الخاص بالدراسة التطبيقية للارتقاء بالبيئة العمرانية لاحدى التجمعات العشوائية حول القاهرة . ويختص الباب الأول بالارتقاء بالبيئة فى اطار الاسكان الحضرى والأسباب التى أدت لظهور مشاكل الاسكان الحضرى وهى تنحصر فى الهجرة الداخلية من الريف الى الحضر وزيادة السكان الطبيعية ووجود فجوة هائلة بين العرض والطلب على الوحدات السكنية . كذلك نقص الخدمات بكافة أنواعها .

٨ - ١ يحتوى الباب الثانى على معنى الارتقاء بالبيئة ولماذا اتجهت الدول النامية فى الفترة الحالية الى أسلوب الارتقاء بدلا من ازالة

المستوطنات المتخلفة SLUM Clearance كما يتناول هذا الباب أيضا العوامل المختلفة التي تدخل في عملية الارتقاء بالبيئة حيث يتعرض البحث الى مشاركة الأهالي في حل مشكلاتهم بالإضافة الى العوامل المالية والسياسية والادارية . ويتضمن هذا الباب بعض تجارب الدول النامية في مجال الارتقاء بالبيئة مثل تجربة زامبيا والسلطادور ومانيلا وبانجوك ودور المنظمات الأهلية الغير حكومية في حل مشكلات ذوي الدخل المحدود Non Governmental organizations

٩ - ١ يحتوى الباب الثالث على التجربة المصرية في مجال الارتقاء بالبيئة . وهذا الباب يعرض لمشروع حلوان للارتقاء بالبيئة لسة تجمعات سكنية عشوائية . كما يحتوى هذا المشروع على بناء تجمع سكنى جديد بسعة ٧٢٠٠ وحدة سكنية على نظام المسكن النواه بالرغم من عدم وجود طلة بين هذين المشروعين مما يعتبر أحد عيوب هذا المشروع فيجب أن يوجد بمشروعات الارتقاء مناطق امتداد يوزع عليها السكان الذين يفلدون مساكنهم بسبب ازالتها لأسباب طبيعية أو لتقليل الكشافة وكان منطليا أن يتبع هذا المشروع التجمع السكنى الجديد بحلوان ، مناطق الارتقاء ولكن هذا لم يحدث . كما أن هذا الباب يتضمن تقييماً لمشروع حلوان والدروس المستفادة منه حتى يمكن تطبيق مزاياه فى الحالة الدراسية بالبحث .

١٠ - ١ الباب الرابع هو المدخل للحالة الدراسية التي يطبق عليها فكر الارتقاء بالبيئة وهذا الباب يحتوى على أسباب اختيار منطقة عزبة الأباويرى العشوائية بعين شمسكى تكون هي منطقة الدراسة للبحث . كما يتناول هذا الباب الطابع العام لعزبة الأباويرى (الطابع العام للمساكن وأنواعها والطابع العام للخدمات وللمجتمع ككل) ، ثم بعد ذلك تاريخ نمو وتطور عزبة الأباويرى .

١١ - ١ الباب الخامس يتناول الحالة الراهنة لعزبة الأباويرى فيقسم على هذا الأساس الى ثلاثة فصول . الفصل الأول يتناول الحالة الراهنة للبيئة واستعمالات الأراضى وارتفاعات المباني وحالاتها وحالة المرافق

والخدمات . الفصل الثانى يتناول دراسة تحليلية للاسكان فى المنطقة وأنواع المساكن الموجودة وطرق الامداد لبناشها والمساهمين فى اتمام هذا البناء سواء الأهلئ أنفسهم أو بمساعدة صغار المقاولين ويعتبر هذا الجزء هاما كما ذكر قبل ذلك اذ انه من خلال هذا التحليل يمكن معرفة المساهمين فى بناء كل نوع وبالتالي حشدهم مرة أخرى ومشاركتهم فى تحسين مساكنهم . الفصل الثالث يتناول تحليلا لمجتمع عزبة الأباصيرى اجتماعيا واقتصاديا فالارتقاء بالبيئة لايعدى ارتقاء عمرانيا فقط ولكنه ارتقاء اجتماعى واقتصادى بالتوازي مع الارتقاء العمرانى . وبالتالى لابد من اجراء دراسات اجتماعية واقتصادية على المجتمع القائم هناك لمعرفة متطلباته واحتياجاته ولمعرفة مستوى دخولهم وأماكن عملهم وعلاقتها بالسكن ونوع العمل نفسه والأماكن السابقة التى كانوا يشغلونها قبل مجيئهم لعزبة الأباصيرى .

١٢ - ١ الباب السادس يتناول تلخيصا عاما للحالة الراهنة لعزبة الأباصيرى بغرض اظهار المشاكل الموجودة فى المنطقة ومن ثم مقترحات حل تلك المشاكل والموارد التى يمكن استخدامها والهيئات الحكومية المسؤولة عن تحقيقها بغرض معرفة الهيكل التنظيمى للجهاز المشرف على المشروع ثم أخيرا السياسة التى يمكن اتباعها لتحقيق تلك المقترحات . وينتهى هذا الباب بتصميم لاطار العمل فى هذه المقترحات من خلال محورين هاميين هما محور الارتقاء بالتجمع السكنى القائم والمحور الأخر هو تجمع سكنى جديد فى مناطق الامتداد العمرانى أو الممدد الجديدة تبعا للاستراتيجية العمرانية المصرية .

١٣ - ١ ويتضمن الباب السابع مقترحات الارتقاء بالبيئة من خلال امداد التجمع السكنى بما يحتاجه من خدمات وشبكات بنية أساسية وقد تم تقسيم منطقة الدراسة الى مناطق مخدومة بشبكات البنية الأساسية وحالة مبانيها جيدة ولاتحتاج لمعونة كبيرة من جانب الجهاز الفنى المشرف على المشروع ، المناطق المحرومة وهى التى بدون خدمات ولامرافق وحالة مبانيها رديئة وتحتاج لجهود كبيرة من الجهاز المشرف على

المشروع بمساعدة الأهالي للارتقاء بهذه المناطق ويتضمن هذا الباب أيضا مقترحات تخطيط منطقة الامتداد العمراني الموجودة في عزبة الأباصيري والمقترح تقسيمها وتوزيعها على الأهالي بعد امدادها بالمرافق . وفي نهاية هذا الباب يتم تناول المشروعات المقترحة تنفيذها ودور كل من الحكومة وصغار المقاولين والأهالي والأسرة نفسها في تنفيذ وصيانة هذه المشروعات وذلك من خلال جدول يوضح الدور الذي تلعبه الأهالي للمشاركة في برامج الارتقاء .

١٤ الباب الثامن يتضمن شرحا للجهاز المشرف على مشروع الارتقاء ووظيفته التي أنشأ من أجلها والهيكل التنظيمي لهذا الجهاز ويتضح من هذا الهيكل انه مناصفة بين الحكومة وبين الأهالي والقيادات الأهلية فنجد ممثلين من الأهالي على مستوى اتخاذ القرارات ثم ممثلين من صغار المقاولين والحرفيين على مستوى تنفيذ مشروعات الارتقاء الى جانب ممثلين من الأجهزة والهيئات الحكومية المسئولة عن تنفيذ بعض مشروعات الارتقاء والخدمات بالمنطقة . بهذا يصبح هذا الجهاز شبه حكومي . كما أن هذا الباب يتضمن كيفية تمويل المشروع ومدى الاعتماد على الجهود الذاتية في هذا التمويل باقامة مشروعات تدر دخلا على الجهاز المشرف على تنفيذ المشروع ومن ثم يوجه هذا الدخل للارتقاء بالمجتمع القائم بمنطقة البحث . وأخيرا يتضمن هذا الباب الجدول الزمني التنفيذي المقترح لتنفيذ أعمال الارتقاء وعلاقة هذه الأعمال زمنيا مع بعضها البعض ودور كل من الحكومة والجهاز المشرف والأهالي في تنفيذ تلك الأعمال .

١٥ - ١ ويضم الباب التاسع والأخير ملخصا عاما يؤدي الى توصيات يمكن تطبيقها في امثلة مشابهة بالتجمعات السكنية العشوائية بمصر .

الجزء الأول

الدراسة النظرية

الباب الأول

الإرتقاء بالبيئتين في إطار الإسكان الحضري

يحتوى هذا الباب على مشاكل الاسكان الحضرى فى مصر والارتقاء بالبيئة فى اطار الاسكان الحضرى والأسباب التى أدت لظهور مشاكل الاسكان الحضرى والتى تنحصر فى الزيادة الطبيعية لمعدلات السكان وللهجرة الداخلية من الريف للحضر ووجود فجوة هائلة بين العرض والطلب على الوحدات السكنية مما أدى لظهور التجمعات السكنية العشوائية حول المدن . ويتناول هذا الباب أسباب ظهور التجمعات السكنية العشوائية والخصائص العامة التى تتسم بها هذه المناطق العشوائية ويحتوى هذا الباب أيضا على دور كل من القطاع الحكومى وتعاونيات البناء والقطاع الخاص فى حل مشكلة الاسكان وحجم ما ينتجه كل قطاع بالنسبة لمحدودى الدخل ولمرتفعى الدخل . وذلك بغرض التعرف على أكثر القطاعات انتاجا للوحدات السكنية تمهيدا لحشده للبناء لذوى الدخل المنخفضة .

زيادة سكان الحضر بمصر والحاجة للارتقاء بالبيئة :

تضاعف سكان مصر خلال الثلاثين عاما الماضية من ١٨٩ مليون نسمة عام ١٩٤٧ الى ٣٦٦ مليون نسمة ١٩٧٦ وأصبح ٥٠ مليون نسمة عام ١٩٨٦ أى أن معدل النمو السكانى كان يقدر بحوالى ٢٣ وبلغ بالوقت الحالى ٢٨ وإذا استمر على هذا المعدل فسيمل تعداد السكان الى ٧٥ مليون نسمة عام ٢٠٠٠ (١) .

وفى نفس الوقت يلاحظ أن ٥٣ ٪ من حجم الهجرة الريفية للمدن يتجه الى القاهرة لأسباب اقتصادية واجتماعية حيث مستوى معيشى أفضل وأجور مرتفعة . هذه الهجرة هى السبب الرئيسى فى تفاقم مشاكل التخطيط الحضرى فيمل معدل النمو الحضرى الى ٤ ٪ (٢١ ٪ نتيجة للزيادة الطبيعية) ويمثل عدد الوافدين الى القاهرة سنويا الى حوالى ١٥٠٠٠٠ نسمة .

(١) عالم البناء، مجلة شهرية بمدرها مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، (العدد ٥٥) (مارس ١٩٨٥)

وفى عام ١٩٣٧ كان يعيش ٢٥ ٪ فقط من تعداد السكان بمصر فى المدن بأى أحجام . وفى احصاء عام ١٩٧٦ ازدادت هذه النسبة لتصبح ٤٣٫٩ ٪ حيث وصل تعداد السكان الى ١٠٠٫٠٠٠ نسمة أو أكثر فى حوالى ١٨ مدينة بأنحاء الجمهورية . بينما يتضاعف هذا الرقم فى كل من القاهرة والاسكندرية وهما أكبر مدينتين ليستوعبا سوية أكثر من ٢٥ ٪ من نسبة سكان الحضر بمصر . فتعداد سكان القاهرة عام ١٩٠٧ م كان يقدر بحوالى ٠٫٦ مليون نسمة ، وفى عام ١٩٦٠ وصل الى حوالى ٣٫٣ مليون نسمة .

وفى عام ١٩٧٣ أصبح التعداد حوالى ٦٫٦ مليون نسمة ووصل الى ٨ مليون نسمة عام ١٩٧٦ ثم الى حوالى ١١ مليون نسمة أو أكثر فى الوقت الحاضر . ومن المتوقع أن يتضاعف هذا الرقم عام ٢٠٠٠ وفى نفس الوقت وصل تعداد السكان فى الاسكندرية عام ١٩٧٦ الى ٢ مليون نسمة ويمل أقل من ذلك بكثير فى معظم المدن وهذا يوضح الفجوة الهائلة فى هرم التدرج للمدن ويوضح ظاهرة المدينة الأولى التى تتميز بها كل الدول النامية . وما يترتب عليها من اهتمام للمدينة الأولى واهمال وتخلف للمدن الأخرى (١) .

وبنظرة تاريخية لهذه المشكلة نجد انها بدأت فى نهاية الخمسينات وخاصة بعد برنامج التصنيع الأول عام ١٩٥٧ والذى أعطى اهتماما خاصا بالقاهرة والاسكندرية فى توزيع الاستثمارات والخدمات بالدولة ونتيجة لتركز الخدمات بالعاصمة والتي صاحبها هجرة من الريف والمحافظات الأخرى ظهر عجز فى الوحدات السكنية لمواجهة الزيادة الهائلة فى السكان . ولم يكن أمام هؤلاء السكان الا البحث عن سكن على الحدود الخارجية للعاصمة وهذه هى بداية تكون التجمعات السكنية العشوائية . وفيما يلى تحليلا موجزا لأسباب الهجرة الى المناطق الحضرية (٢) .

(١) عالم البناء نفس المرجع السابق .
(٢) الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء (النتائج الأولية لبحوث اختلافات الهجرة الداخلية بالعينة ١٩٧٩) .

١ - احتل دافع العمل المقام الأول من بين دوافع الهجرة إذ بلغت نسبة المهاجرين الأصليين لسبب العمل ٤٩٦٢ ٪ من اجمالى عدد المهاجرين الأصليين الى المناطق الحضرية وبلغت نسبة الذكور منهم حوالى ٩٦٧١ ٪ بينما بلغت نسبة الاناث ٣٢٩ ٪ .

٢ - احتلت الأسباب الاجتماعية وهى الزواج والطلاق والترمل والاقامة مع الأسرة أو القرب منها المرتبة الثانية من بين دوافع الهجرة إذ بلغت نسبة المهاجرين الأصليين لهذه الأسباب ٣١٦٩ ٪ من اجمالى عدد المهاجرين الأصليين للمناطق الحضرية وبلغت نسبة الذكور منهم ٦٥٩ ٪ بينما بلغت نسبة الاناث ٩٣٤١ ٪ ويعزى ارتفاع نسبة الاناث الى عامل الزواج بالنسبة لهن .

٣ - أما بالنسبة لدافع الهجرة بسبب السكن فقد بلغت نسبة المهاجرين لهذا السبب ٦٢٧ ٪ من اجمالى عدد المهاجرين الأصليين للمناطق الحضرية وبلغت نسبة الذكور منهم ٩٣٠٥ ٪ بينما بلغت نسبة الاناث منهم حوالى ٦٩٥ ٪ .

ومن الطبيعى أن تؤثر الظروف الديموجرافية والاقتصادية على الحياة الاجتماعية للمهاجرين الريفيين الذين يغدون للمدن . فلقد أبدت بعض الدراسات الحديثة اهتمامها بالعمليات الايكولوجية والاجتماعية المرتبطة بالهجرة الى المدن حيث أشارت هذه الدراسات الى أن القرويين الذين يهاجرون الى القاهرة يقيمون عند وصولهم فى مناطق الأطراف التى تتعايش فيها أساليب الحياة الحضرية مع الحياة الريفية ، فخلافاً تتميز به هذه المناطق من تجانس عنصري وروح دينية قوية ومعدلات عالية فى الأمية والحضرية ، وتلك الخصائص تكاد تميز الريف المصرى بأكمله (١) .

ان المناطق الحضرية فى مصر وبخاصة القاهرة الكبرى كمثال للنمو الحضرى ، ازداد تعداد السكان بها بصورة رهيبه وفى المقابل

Abu-Lughod; (Migrant adjustment to city life: The Egyptian-case), 1972.

لم يزداد معها الخدمات الحضرية . مما نتج عنه فجوة بين الخدمات الموجودة حاليا وبين تعداد السكان بالمناطق الحضرية . كما ان مشكلة الفجوة الموجودة حاليا بين العرض والطلب بالنسبة للاسكان قد ازدادت حدة . خاصة بعد زيادة أعداد السكان لوى الدخول المنخفضة بالمناطق الحضرية . فهناك حوالى ٣١ ٪ من سكان الحضر أى ٣ره مليون نسمة يمتلكون دخلا سنويا أقل من ٥٤٧ دولارا لكل أسرة ويعتبر أصحاب هذه الدخول من لوى الدخول المنخفضة كما حددتها الدراسات التى أجراها البنك الدولى عام ١٩٧٧^(١) .

ونتيجة لمشكلة الزيادة السكانية والهجرة من الريف للحضر فقد تم تقدير المطلوب فى الاسكان بمصر (تبعا لدراسات وزارة الاسكان عام ١٩٧٥) بحوالى ٩٨٢٧ر٠٠٠ وحدة سكنية حتى عام ٢٠٠٠ منهم حوالى ٩٢٨ر٠٠٠ وحدة سكنية بالمناطق الحضرية وحوالى ٣٨٩٩ر٠٠٠ وحدة سكنية بالمناطق الريفية . وهذا يتضمن عجزا قدره ٥٢٤ر٠٠٠ وحدة سكنية للمناطق الحضرية وحوالى ١١٠ر٠٠٠ وحدة سكنية بالمناطق الريفية^(٢) .

وعلى ضوء ما سبق يتضح لنا أن الطابع العام للنمو الحضرى بالمدن المصرية قد تأثر تأثرا كبيرا بالزيادة السكانية الطبيعية كما تأثر بالهجرة من الريف الى الحضر مما نتج عن ذلك مشكلات تتعلق بتوفير الوحدات السكنية بالمناطق الحضرية ومشكلات تتعلق بشبكات البنية الأساسية والخدمات وذلك بسبب زيادة العبء عليها نتيجة لوجود فجوة بين حجم وطاقة هذه الخدمات والشبكات وبين تعداد السكان بالمناطق الحضرية مما أوجد مناطق متدهورة عمرانيا . مما يدعو الى الحاجة للارتقاء بهذه المناطق الحضرية التى تأثرت بهذه المشكلات لتحسين مستواها العمرانى والارتقاء بمستوى سكانها الاجتماعى والاقتصادى .

(١) (المستوطنات البشرية فى مصر) تقرير صادر من وزارة الاسكان والتعمير عام ١٩٧٥ .
(٢) Seminar on Housing for Low-Income families in the Arab World, 1977.

المشكلات التي تؤثر على البيئة الحضرية للمدن المصرية :

تواجه مواطن الحضر بجمهورية مصر العربية مشاكل عديدة متنوعة . بذلت الدولة قدر امكانها جهودا في سبيل تلافيها الا أن كثيرا من هذه المشاكل لازال جاثما على صدور محدودى الدخل . وينمو العمران نموا سريعا غير متكافئ* مسببا بذلك عدة مشكلات يتصل بعضها بالنواحي الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية والطبيعية والبعض الآخر له علاقة وثيقة بحدود المدينة وتنظيمها الادارى وكفاءة الادارة بها . وقد جاء ذلك نتيجة لعدة عوامل على رأسها عامل الهجرة غير المنظمة من الريف الى الحضر وما ترتب على ذلك من نتائج جعلت حل معظم مشكلات المدينة خارج عن نطاقها الأمر الذى يستلزم ضرورة اتباع تخطيط شامل لامكان مجابهتها ومحاولة تطويرها والنهوض بها^(١) .

(٢)

١ - ٢ - ١ مشكلات ناجمة عن الزيادة الطبيعية بالمدن : -

- هناك مشاكل عدة نتيجة للزيادة الطبيعية السريعة للمدن ويمكن تلخيص تلك المشاكل فى النقاط التالية :
- أ - وجود تجمعات سكنية عشوائية هابطة المستوى ، على الحدود الادارية للمدن مما يزيد من أعبائها فى مجالات المرافق والخدمات العامة .
 - ب - الاضرار لعدم توصيل المرافق والخدمات للمناطق المشار اليها اما لخروجها عن الحدود الادارية للمدن أو لعدم مطابقتها مبانيها للأصول الفنية التى تساعد على ذلك .
 - ج - خروج تلك المناطق العشوائية عن الاشراف الفعلى للمدينة فنيا واداريا حيث بلغ حجم البعض منها حوالى ٢٠٠ ألف نسمة وأصبحت الحياة فيها لا تحتمل لعدم توفر المرافق أو الخدمات بها .
 - د - لأسباب سياسية وانسانية تظفر المدن لضم تلك التجمعات التى

(١) مهندس محمد نصحي غريب ، الارتقاء بالنمو العشوائى للاسكان ، مجلة

المهندسين ، السنة ٤٢ - العدد ٣٧٢ - مارس ١٩٨٦ .

(٢) مهندس محمد نصحي غريب ، نفس المرجع السابق ، صفحة ٣٨ .

داخل حدودها الادارية ولكن بعد فوات الأوان وبعد أن تصبح أطراف المدن مناطق غير صالحة لاي جهود تبذل في سبيل تطويرها اللهم الا جهدا واحدا وهو ازالتها بالكامل الأمر الذي يتعذر تنفيذه اقتصاديا واجتماعيا .

ه - عدم امكان السيطرة على الأراض المألحة للامتداد العمرانى فى المساحات الخالية داخل الحدود الادارية للمدن وذلك بسبب قيام العديد من تقاسيم الأراض التى جرى تقسيمها على أساس مساحات وحدود ملكيات أصحابها الأصيلين والتى عادة لاتؤدى الى وجود تجمعات عمرانية مخططة التخطيط السليم وغالبا ماتتم بالمخالفة للقوانين ، وتكون النتيجة قيام تجمعات سكنية قد لايتفق مستواها بحال مع ماانشده من مستوى لمساكن الحضر . وقد يرجع السبب فى ذلك لعدم توفر المخططات التفصيلية لمختلف مناطق المدن لامكان السير على أساسها فى مشروعات تقسيم الأراض واعدادها للبناء .

و - ميوعة الحدود المؤثرة فى ادارة المدينة فهناك حدود للعوائد محددة على الخرائط وهناك حدود تظم جميع الأنشطة ومراكز السكن والانتاج المتعلقة ببعضها البعض وبالمدينة الأم وبعض المناطق العشوائية السابق الاشارة اليها ثم هناك حدود لانهاية للامتدادات العمرانية التى لاتحكمها قواعد أوقوانين الأمر الذى أصبحت معه السلطات غير قادرة على مجابهة مشاكلها سواء داخل الحدود أو خارجها .

١ - ٢ - ٢ مشكلات ناجمة عن الهجرة من الريف الى الحضر :-

تتركز الهجرة الداخلية من الريف الى المناطق الحضرية فى بعض المدن الكبرى وهذه هى حال الدول النامية بوجه عام . وتصاب الهجرة الداخلية من الريف للحضر عدة ظواهر يمكن تلخيصها فيما يلى (١) :-

(١) المستوطنات البشرية فى مصر ، مرجع سابق

ينتقل المهاجرون من الريف الى الحضر بعاداتهم وتقاليدهم وشخصياتهم الريفية تلك التي حملوها معهم فى المناطق الريفية. وهم عادة يستوطنون حدود المدن المهاجرين اليها . مما يخلق مستوطنات عشوائية غير منتظمة وذات حالة متدهورة . اقيمت بدون أى تخطيط ولاتناسب مع سبل العيش مما يعطى هذه المدن الطابع الريفى . ويجعل من الصعب تنميتها أو الارتقاء بها . وهذه الهجرة الداخلية بالتالى تزيد من أعباء الخدمات بالمدن وتزيد من مشاكلها سواء كانت هذه المشاكل تتعلق بالاسكان أو الخدمات العامة أو شبكات البنية الأساسية أو بالناحية الاجتماعية داخل هذه المستوطنات أو داخل المدينة نفسها

وتتناقص العمالة فى المناطق الريفية نتيجة لهجرتها داخليا للمناطق الحضرية للعمل فى القطاع الصناعى بحثا عن أجور أفضل وأسلوب معيشة أحسن . ولكن تدمر هذه الطاقات البشرية المهاجرة من الريف الى الحضر وذلك لاشتغالهم فى وظائف ثانوية ، بينما يمكن الاستفادة من هذه الطاقات المهاجرة اكثر بعد تدريبهم بمراكز التدريب الخاصة لزيادة العمالة المدربة بعد تنظيم هجرتهم على ضوء احتياجات الحضر لهذه الهجرة . وهجرة هذه العمالة الريفية تعمل على تلاشى الحرف اليدوية والمنتشرة بالريف المصرى لتصبح بالتالى أقل من المستوى المطلوب ، وذلك نتيجة لاحتلال عمالة صغيرة غير مدربة مكان العمالة الماهرة التى تهاجر من الريف الى المناطق الحضرية للعمل كما سبق ذكره فى وظائف ثانوية وبالتالي تنتج مشكلة التحضر المبكر السابق لأوانه (المبتسر) الناتجة من معدلات الزيادة السكانية العالية بجانب الزيادة السكانية من جراء الهجرة الداخلية من الريف للمناطق الحضرية . حيث أن نسبة الوافدين للمدن عالية بجانب الذين يقيمون بداخلها وعلى حدودها ذلك قبل أن تنمو هذه المدن اقتصاديا وصناعيا مما يشكل أعباء كثيرة على هذه المدن .

ونتيجة للزيادة الطبيعية بالمدن . والمشكلات الناجمة من الهجرة من الريف للحضر ، تعاني المناطق الحضرية بصفة عامة من

النقص في الخدمات والمرافق العامة نتيجة للنمو السريع في عدد السكان ونتيجة للمصاعب التمويلية والاقتصادية لتنفيذ هذه الخدمات بالمناطق الحضرية مما أدى لظهور عدة مشاكل تتعلق بالبنية الأساسية والخدمات العامة يمكن تلخيصها فيما يلي :-^(١)

اثبتت التجارب والدراسات التي أجريت منذ عدة سنوات على إقليم القاهرة الكبرى أن هناك نسبة كبيرة من المباني المقامة غير متصلة بالكهرباء أو شبكات الصرف الصحي أو شبكات التغذية بالمياه المالحة للشرب . فهناك حوالي ٢٠ ٪ من المباني غير متصلة بشبكات الصرف الصحي . وحوالي ٢٦٫٧ ٪ غير متصلة بشبكات التغذية بالمياه المالحة للشرب .

بالنسبة للمشاكل الخاصة بالخدمات العامة فنجد الخدمات التعليمية والتي يمكن تلخيص مشكلاتها فيما يلي :- ترايد عدد التلاميذ بالفصل الدراسي الواحد بأعداد كبيرة هائلة . وتناقص أعداد المدرسين في المقابل بجميع مراحل التعليم المختلفة . كما أن غالبية المدارس الابتدائية والاعدادية تعمل أكثر من فترة دراسية واحدة في اليوم (فترتين أو ثلاث فترات دراسية) . مما يحتم على المدارس في بعض الأحيان استخدام مباني الخدمات بها مما لا يتناسب مع استيفاء الاحتياجات الضرورية بها . وبالنسبة للخدمات الصحية فأثبتت التجارب والدراسات أن هناك بعض الفواحي والأحياء السكنية تعاني من نقص المراكز الصحية العلاجية أو أي نوع من الخدمات الصحية . ويتوقف اختيار مواقع جديدة للمستشفيات أو المراكز الصحية على وجود قطع أراضى فضاء بالأحياء السكنية وليس تبعاً لاحتياجات تلك الأحياء . وتشرف على المراكز الصحية والخدمات الصحية أكثر من جهة مشولة في بعض الأقاليم بينما هناك في أقاليم أخرى نقص كامل في هذه الخدمات الصحية .

(١) المستوطنات البشرية في مصر ، نفس المرجع السابق

٣ - ١ دور التنظيمات الادارية فى التنمية العمرانية للمناطق الحضرية :-

يتم بناء المساكن فى مصر من خلال ثلاث جهات أساسية الجهة الأولى وهى القطاع العام والثانية هى تعاونيات البناء أو القطاع شبه العام وأخيرا القطاع الخاص . وفيما يلى ملخصا لدور كل من هذه الجهات فى الحركة البنائية فى مصر للتعرف على حجم مساهمات كل منها فى حل مشكلة اسكان ذوى الدخل المحدودة .

١ - ٢ - ١ دور القطاع العام :-

١ - وزارة الاسكان والمرافق :- (١)

تتحكم وزارة الاسكان والمرافق فى غالبية انتاج القطاع العام من المساكن . وتعمل وزارة الاسكان من خلال ادارة الاسكان بمحافظة القاهرة وكافة المحافظات . وتتحكم وزارة الاسكان والمرافق فى ميزانية الاسكان المقررة للمشروعات الاسكانية ، وتعتمد كفاءة مشروعات الاسكان بكافة مستوياتها . ويأتى تمويل وزارة الاسكان والمرافق مباشرة من خلال الميزانية القومية للحكومة المصرية . ويقوم بتنفيذ مشروعات الاسكان التابعة لوزارة الاسكان والمرافق . ومقاولون من القطاع الخاص يتم اختيارهم بمنافسة عامة . ويبلغ حجم الوحدات السكنية التى قام بتشيدها القطاع العام حوالى ١٧ر٨٠٠ وحدة سكنية بتكلفة اجمالية تبلغ ٢٢ر٤٠٠.٠٠٠ جنيها مصرية وذلك فى عام ١٩٧٥ .

ب - شركات الاسكان القطاع العام :- (٢)

هناك ١٠ شركات قطاع عام تقوم بتنفيذ واقامة مشروعات الاسكان المختلفة . ويتم التنفيذ تحت رعاية وزارة الاسكان والمرافق . وكانت غالبية هذه الشركات شركات قطاع خاص وتم تأميمها ومنها للقطاع العام فى منتصف الستينات ومنذ ذلك الحين وهى تعمل تحت رعاية وزارة الاسكان والمرافق . ويأتى تمويل هذه الشركات من خلال البنوك

Institute for Housing studies, Excursion Book, Excursion to Egypt, (١)
September 1983.

Institute for Housing studies, Ibid. (٢)

الخاصة وشركات التأمين ويتم ذلك من خلال بيع تقاسيم الأراضي والعوائد الاستثمارية من المشروعات القديمة . ويذهب انتاج هذه الشركات الى ذوى الدخل المرتفعة وذلك بغرض الحصول على استثمارات عالية تعتبر كمعاشد يدر دخلا يسهم فى مشروعات هذه الشركات .

(١)

د - برامج مشروعات الاسكان الاقتصادى :-

وهو المدخل المباشر لحل مشكلة ذوى الدخل المحدودة من خلال انتاج مشروعات اسكان اقتصادى تتكون من بلوكات سكنية بارتفاع اربعة ادوار ، وقد تحملت الدولة المسئولية الكاملة فى اقامة هذه المشروعات بداية من تحديد المواقع وتجهيزها فالاعداد والتنفيذ فتوزيع وادارة وصيانة هذه المشروعات مما يشكل عبئا مضاعفا على الدولة فى حل مشكلة اسكان ذوى الدخل المحدودة .

أما المشروعات الأخرى الجديدة والتي تخدم ذوى الدخل المحدودة أيضا وان كانت تقلل من الأعباء التي تلقى على عاتق الدولة من خلال تقليل الأعمال التي تقوم بها . وهذه المشروعات هي مشروعات المسكن النواه (المسكن الممتد) وهو مازال تحت التجربة ويتم بناء حى سكنى متكامل فى حلوان بهذا النظام . حيث تعطى للسكان قطعة أرض بها مرافق كاملة وقد يكون بها وحدة نواة مبنية بها دورة مياه ومكان لاعداد الطعام ثم يقوم الساكن بعد ذلك ببناء مسكنه والامتداد به افقيا ورأسيا تبعا لتصميم معطى له مسبقا بما يتلائم مع ظروفه الاقتصادية واحتياجاته الاجتماعية . ويتضمن الباب الثالث من هذا البحث شرحا تفصيليا لمشروع التجمع السكنى الجديد بحلوان والذي يحتوى على ٧٢٠٠ وحدة سكنية بنظام المسكن النواه أو الممتد .

(٢)

١ - ٣ - ٢ دور القطاع شبه العام :-

أ - تعاونيات البناء : أصبح الاسكان التعاونى عنصرا فعلا وهاما

Institute for Housing studies, Ibid.

(١)

(٢) المركز القومى للبحوث الاجتماعية والجنائية ، المسح الاجتماعى الشامل للمجتمع المصرى من ١٩٥٢ - ١٩٨٠ ، عام ١٩٨٥ .

في تنفيذ خطة الاسكان . فضلا عن انه من العوامل الايجابية التي تسهم في حل أزمة الاسكان . كما انه يساعد على امتصاص مدخرات المواطنين الأمعاء واستثمارها في البناء والتشييد الأمر الذي يؤدي الى تنمية الاقتصاد القومي. وبدأت الجمعيات التعاونية المصرية باصدار القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٤٤م تفمنا بإنشاء بنك للتعاون لاجراء كافة العمليات المالية للجمعيات التعاونية وإنشاء الاتحادات التعاونية وفيما يلي ملخص لنشاط الحركة التعاونية في المراحل المختلفة :^(١) المرحلة من عام ١٩٦٢ حتى ١٩٧٢ وأهم ما يتعلق بهذه المرحلة هو القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ الذي صدر بشأن ترميم وصيانة وتعلية المباني وصدر بالتنسيق لاحكامه قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٥٨٠ لسنة ١٩٦٦ في شأن صندوق الاقراض التعاوني في مجال البناء والاسكان ، وألحق بالمؤسسة المصرية التعاونية للبناء والاسكان وتمنح هذه القروض للجمعيات التعاونية التي تشرف عليها المؤسسة ، وكذلك للأفراد والجماعات ، وتنقسم هذه القروض الى قروض قصيرة الأجل لتمويل عمليات شراء الخامات للجمعيات التي يكون من أغراضها القيام بعمليات الانتزاج وتوزيع مواد البناء - وقروض طويلة الأجل لتمويل عمليات ترميم المباني أو صيانتها أو استكمالها أو تعليتها^(٢). المرحلة الأخرى من عام ١٩٧٣ حتى عام ١٩٨١ وفي هذه المرحلة قطعت الحركة التعاونية خطوات واسعة نحو تأكيد دورها الفعال والهام في حل مشكلة الاسكان . حيث أنشأت الهيئة العامة لتعاونيات البناء (GOHC) عام ١٩٧١ لترتقى وتدير مشروعات الاسكان التعاوني كما انها تعمل كهمزة وصل بين التعاونيات ووزارة الاسكان والمرافق . وتم اعادة توظيف أو توجيه هذه التعاونيات عام ١٩٧٥ لتخدم متوسطي الدخل بدلا

(١) المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية ، نفس المرجع السابق .

(٢) نفس المرجع السابق .

من ذوى الدخول المرتفعة ويعتبر التمويل الرئيسى لهـذـه
(١)
الشركات من :-

١ - الادخارات من المساهمين

٢ - ميزانية الدولة وبخاصة الجزء المخصص لمشروعات الاسكان

٣ - الدخل والعائد الاستثمارى من خلال المشروعات المنتهية .

وقد نفذت الهيئة العامة لتعاونيات البناء فى الوقت الحاضر ثلاثة أنواع من المشاريع وهى المباني الخاصة بالاسكان التعاونى على أن تخصص كل وحدة سكنية واحدة لكل عضو بالجمعيات التعاونية والنوع الثانى وهى تقاسيم الأراضى التعاونية حيث يشتري كل عضو قطعة أرض ليقيم عليها مبنى سكنى وأخيرا القروض الفردية لغير المساهمين فى هـذـه الجمعيات التعاونية وفى خلال التعديل الذى أجرى مؤخرا عام ١٩٧٥ على هذه الجمعيات التعاونية فان المشروع الأول هو الذى ينفذ الآن وهو تخصيص وحدة سكنية لكل عضو (٢).

ب - مشروعات اسكان العاملين بشركات التصنيع :-

ويتضمن هذا البرنامج تقديم شركات التصنيع ١٥٪ من اعتماداتها لاقامة مشروعات الخدمة للعاملين بهذه الشركات وهذه الخدمات تتضمن الاسكان . ومن خلال هذه النسبة المخصصة للخدمات الخاصة بالعاملين (١٥٪) يتم تخصيص $\frac{2}{3}$ الميزانية للخدمات مثل مدارس ومستشفيات ... الخ . أما الثلث الباقى فهو المخصص للاسكان . ويوضح الجدول ١-١ الميزانيات المعتمدة لاسكان العاملين.

Institute for Housing studies, Ibid.

(١)

Institute for Housing studies, Ibid.

(٢)

جدول ١ - ١ ■

الميزانية / مليون جنيه	عام
٣٩	اعتماد ١٩٧٤
٣٩	اعتماد ١٩٧٥
٤٠	اعتماد ١٩٧٦
٣٠٠	المطلوب تنفيذه حتى ١٩٨٠

الميزانيات المعتمدة لمشروعات اسكان العاملين

١ - ٣ - ٢ دور القطاع الخاص :-

أ - القطاع الخاص الرسمي (القانوني) :

وهي مشروعات الاسكان القانونية والتي تنفذ بواسطة شركات القطاع الخاص أو الافراد وأطلق عليه القطاع القانوني لأن البناء به يتم بالطرق القانونية بدءاً من ملكية الأرض ونهاية باستخدام تصاريح البناء ومطابقة البناء للشروط والمواصفات الخاصة بقوانين البناء . ويخص إنتاج شركات القطاع الخاص لاسكان ذوي الدخل المرتفعة بهدف عائد استثماري سريع . وان كان هناك اقتراحاً من قبل الدولة باعطاء هذه الشركات قطع أراضي فضاء في الصحراء بأسعار زهيدة لتبني لمحدودي الدخل وفي المقابل تحصل هذه الشركات على قطع اراضي اخرى مميزة في مواقع ممتازة بوسط المدينة لتبني لذوي الدخل المرتفعة بهدف تعويض هذه الشركات .

ب - الاسكان العشوائي (غير القانوني) :-

ويشغل قطاع الاسكان غير القانوني حوالي ٥٠٪ من اجمالي المساكن المبنية بالمناطق الحضرية . وتقام هذه المباني بمفكرة فردية من خلال الجهود الذاتية Self-Help أو بمساعدة صغار المقاولين . ويأخذ هذا النوع من المباني طريقه للظهور بطرق غير

* مشروعات الاسكان العاجلة ، تقرير لوزارة الاسكان والمرافق ، عام ١٩٧٦
جريدة الأهرام ، جريدة يومية ، ٦ مايو ١٩٨٥ .

قانونية اى على اراضى ذات ملكية غير قانونية أو قد تكون ملكية قانونية ولكن بدون تصاريح بناء ولاتتبع أى قوانين مبانى بالمنطقة بل ان فى بعض الأحيان قد لايمتلك شاغلوا هذه المساكن عقود ملكية صحيحة تثبت ملكيتهم للأرض فهم قد وضعوا ايديهم على الأرض (حكر) بالطرق الغير قانونية.

ومعظم هذه المساكن تم بناؤه على أساس الامتداد المستقبلى سواء افقيا أو رأسيا وكانت المواد المستخدمة فى الماضى لهذه المبانى من الطوب اللبن والخشب ولكنها تغيرت فى الوقت الحالى لتصبح مواد بنائية حديثة من الطوب الأحمر والخرسانة. ويوضح الجدول ١ - ٢ نسبة المبانى القانونية بالنسبة للمبانى الغير قانونية تبعا لفترة الانشاء. حيث يتضح من الجدول انه عام ١٩٦٠ كانت نسبة المبانى المقامة بالطرق القانونية أكثر من المبانى المقامة بالطرق الغير قانونية حيث كانت المبانى المقامة بالطرق القانونية تبلغ نسبتها حوالى ٥٦٣ ٪ من جملة المبانى المقامة بتلك الفترة. ولكن الملاحظ فى الجدول فى الفترات الانشائية التالية وبخاصة فى فترات الحروب (١٩٦٠ - ١٩٧٠) نجد أن نسبة المبانى المقامة بالطرق الغير قانونية قد ارتفع ليصل الى ٧٢٢ ٪ من جملة المبانى المقامة بتلك الفترة وتزداد هذه النسبة فى الفترة من ١٩٧١ حتى ١٩٧٦ لتصل الى ٨٨٨ ٪ وهى تعتبر أكبر نسبة لمبانى أقيمت بطرق غير قانونية على مدى الفترات الانشائية المختلفة.

الجدول ١ - ٢ ■ نسبة المبانى القانونية للمبانى الغير قانونية تبعا لفترة الانشاء

عدد العينات	قانونى	غير قانونى	فترة الانشاء
٢١٢	٥٦٣ ٪	٤٣٧ ٪	قبل ١٩٦٠
١٣٣	٢٧٨ ٪	٧٢٢ ٪	١٩٦٠ حتى ١٩٧٠
٧٦	١١٣ ٪	٨٨٨ ٪	من ١٩٧١ حتى ١٩٧٦
٣٦	٢٥٠ ٪	٧٥٠ ٪	بعد ١٩٧٦

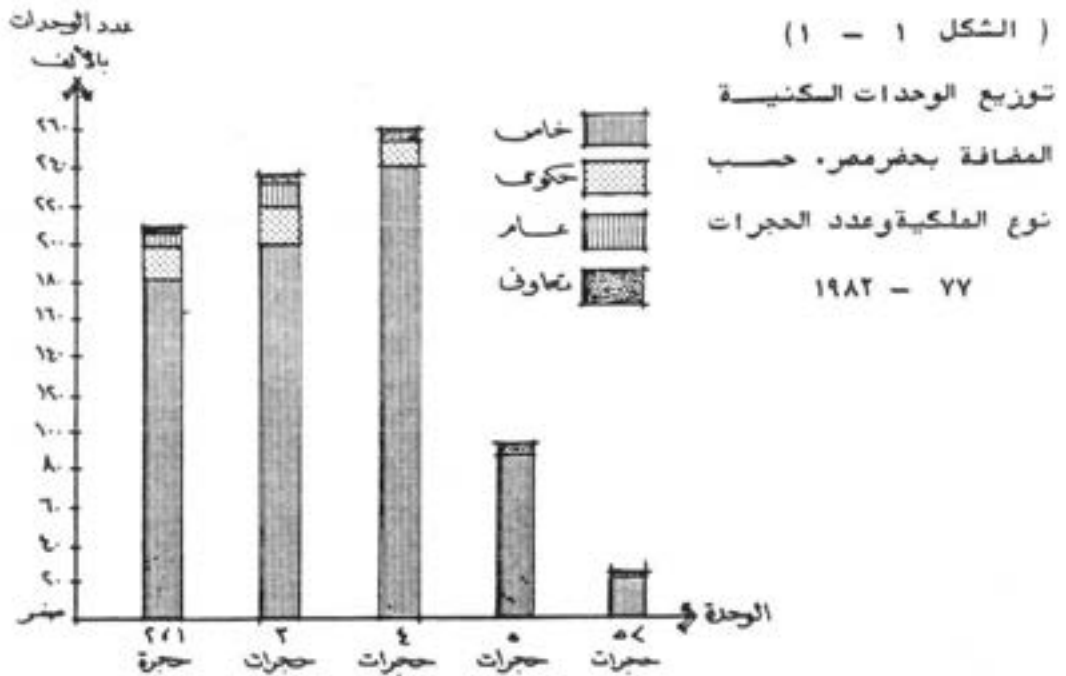
وهذا الجدول تم بناءً على دراسات احصائية لعينات أخذت من قبل المركز القومي لبحوث البناء لدراسة الاسكان العشوائى فى جمهورية مصر العربية وبخاصة بمحافظتى القاهرة وبني سويف .

ويوضح الجدول ١ - ٣ والشكل ١ - ١ دور كل من القطاع العام والحكومى والقطاع التعاونى والخاص فى انتاج الوحدات السكنية بحضر مصر .

(جدول ١ - ٣)

الجملة	اكثرم حجرات	٥ حجرات	٤ حجرات	٣ حجرات	٢ ، ١ حجرات	مكونات	
						نوع ملكية	القائم
٦٤٣٥	١٠٧	٢٣٣	٤٩١	٧٨٢	٤٨٢٢	حكومى	القائم
٦٨٠٦	٥٥	١٢١	٢١٧	١٥٦٢	٤٨٥١	عام	
١١١٥	١١٩	١٩٦	٤٠٤	٢٦٨	١٢٨	تعاونى	
٢٢١٦٣٥	٧٣٨٥	٢٢٠٠٧	٦٣٧٥٧	٥٣٣٢٣	٧٥١٦٣	خاص	
٢٣٥٩٩١	٧٦٦٦	٢٢٥٥٧	٦٤٨٦٩	٥٥٩٣٥	٨٤٩٦٤	الجملة	

المصدر : الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء ، بحث حضر
الوحدات السكنية المضافة بحضر مصر ١٩٧٧ - ١٩٨٢



ويتضح من خلال دراسة دور الأجهزة الحكومية والغير حكومية لتوفير المساكن بالمناطق الحضرية انه يتركز على ذوى الدخل المرتفعة والمتوسطة ويتضح أيضا النقص فى مواد البناء وتكاليف البناء ونقص الاعتمادات المفروضة لاسكان ذوى الدخل المحدودة . كما انه لا توجد أى عناية أو اهتمام باسكان ذوى الدخل المحدودة لانها تعتبر مشروعات لاتدر عائدا استثماريا فيكون هؤلاء السكان بالتالى مجبرين على أن يببنوا لأنفسهم بطريقة غير قانونية وبدون مساعدة تذكر من الجهات الحكومية أو حتى شبه الحكومية .

على أى حال فان أولئك السكان الذين يملكون دخلا منخفضا جدا والذين يشغلون قاعدة الهرم الخاص بدخول السكان . كلهم بلا استثناء خارج سوق الاسكان . لذا فهم يحتلون ساحات المساجد ويقيمون بها . كما انهم يقيمون مباني مؤقتة من مواد بناائية مؤقتة مثل اقامة العشش السكنية على أى اراضى فضاء بجدونها . وكدليل على مدى اهمال الحكومة باسكان أولئك الذين يشغلون قاعدة هرم الدخل السكان نجد أن أولوية توزيع الوحدات السكنية على السكان كالاتى بدء من عام ١٩٧٣ :- حالات الاخلاء الادارى بسبب تهدم المساكن أو ازلتها تمثل ٢٠ ٪ من مجموع الوحدات المبنية وحالات الزواج لحديش السن ٢٠ ٪ وحالات العمال المنقولين لمناطق أخرى ٢٠ ٪ والعائدين من الخارج ٢٠ ٪ والعاملين بالقوات المسلحة أيضا ٢٠ ٪ وعندما ننظر لهذه الأولويات فى توزيع المساكن نجد انها لاتتعلق بمستويات الدخل المختلفة للسكان وبالتالي لاتعطى أى اهتمامات تذكر بذوى الدخل المنخفضة . ومما يذكر أن هناك حوالى ٦٠ ٪ من الأسر المقيمة بالحضر تركوا ليحلوا مشاكلهم الاسكانية بأنفسهم تبعا لطاقتهم وامكانياتهم (١) ويوضح الجدول ١ - ٤ أولوية توزيع الوحدات السكنية على السكان بدء من عام ١٩٧٣

جدول ١ - ٤ أولوية توزيع الوحدات السكنية على السكان بدءاً من عام ١٩٧٣

أولوية الاسكان	٪
حالات الاخلاء الادارى	٢٠ ٪
حالات زواج الشباب صغيرى السن	٢٠ ٪
حالات العمال المنقولين لمناطق اخرى جديدة	٢٠ ٪
حالات العائدين من الخارج	٢٠ ٪
العاملين بالقوات المسلحة	٢٠ ٪

وتحاول الحكومة المصرية بالوقت الحاضر حل هذه المشاكل من خلال انتهاجها للبرامج التالية :

برنامج الاسكان الاقتصادى :- والذي يتكون من بلوكات سكنية ذات أربعة أدوار تلك البلوكات التى لاتفى باحتياجات السكان اجتماعيا مما أفطرهم لامتداد بوحداتهم أفقيا . كما انه هناك مشروعات المواقع والخدمات كامتداد لمناطق ذوى الدخل المحدودة Site & services ومشروعات المدن الجديدة والواقعة فى الصحراء مثل مدينة العاشر من رمضان ، مدينة ١٥ مايو ، مدينة السادات ، مدينة ٦ أكتوبر ... الخ .

كما انه هناك مشروعات الارتقاء بالبيئة العمرانية للتجمعات السكنية العشوائية وتهتم هذه المشروعات بتحسين الظروف المعيشية فى المستوطنات العشوائية وتحقيق نوع من العدالة فى توزيع الموارد والخدمات تكاملا مع السياسة القومية للتنمية الاقتصادية والخدمات . ومن هذه المشروعات (مشروع الارتقاء بالبيئة والمواقع والخدمات بالاسماعيلية ، ومشروع حلوان الجديدة والارتقاء بالتجمعات السكنية

العشوائية بحلول) . ومازالت هذه المشروعات تحت طور التنفيذ . ويتضمن الباب الثالث بهذا البحث سردا تفصيليا لاحدى هذه المشروعات (مشروع حلوان للارتقاء بالبيئة العمرانية للتجمعات العشوائية) . وأخيرا تتضمن البرامج التى تنتهجها الحكومة لحل مشاكل اسكان ذوى الدخول المنخفضة مشروعات اعادة تعمير مدن القناة (السويس - الاسماعيلية - بور سعيد) وهذه المشروعات متضمنة مشروعات الاراضى المجهزة بالمرافق^(١) . Site & service scheme

٤ - ١ تصنيف المناطق الحضرية المتدهورة بالمدن المصرية :

تنقسم المناطق المتدهورة بصفة عامة الى مناطق متدهورة بمركز المدينة (أى تقع داخل النطاق العمرانى) ومناطق متدهورة فى أطراف المدينة (أى خارج النطاق العمرانى) . ويرجع ظهور المناطق المتدهورة بمركز المدينة الى أحد الأسباب التالية : ان الحى كان ممتازا فى وقت ما ثم تركه سكانه الأصليون بمرور الوقت وقدم مبانيه وحل محلهم سكان أقل دخلا وأدى الاهمال المستمر الى تدهور الحى حتى يصل الى حالته المتخلفة من ناحية المرافق والطرق والمساكن والخدمات والسبب الثانى أن الحى قد يكون نشأ متخلفا من الأصل وذلك لوجوده فى منطقة غير مرغوبة بالمدينة لسوء حالتها أو لبعدها عن المواصلات فلم يقبل عليه سوى فئة معينة من الناس فنشأت مبانيه وطرقاته متخلفة من البداية وقد يرجع سبب ظهور المناطق المتدهورة داخل نطاق المدن الى أن الأرض التى بنى عليها كانت حكرا أو مملوكة للغير فلم تجتذب سوى الفئات التى تريد أن تبني مبان مؤقتة وبذلك نشأت متخلفة من الأصل^(٢) . أما المناطق التى تقع عادة على أطراف المدينة فيرجع ظهورها لعدة أسباب منها :- هجرة العمالة من الريف الى المدن بحثا عن فرص العمل وعدم توافر مكان لاقامتهم مما يدفعهم الى وضع أيديهم على بعض المناطق البعيدة عن العمران

Institute for Housing studies, Op.cit.

د. محمد طاهر الصادق ، تحسين البيئة الحضرية ، الدورة التدريبية الثانية لعام ١٩٨٤ بمركز الدراسات التخطيطية والمعمارية .

(١)
(٢)

للاقامة بها بطريقة عشوائية بدائية دون مراعاة لأسس التخطيط . كما أن انتشار الصناعة خارج النطاق العمرانى وعدم توفر المساكن المناسبة للعمال مما يؤدي الى سكن العمال بجوار هذه المصانع اما فى العزب والقرى المحيطة بالمدينة أو فى بعض المباني التى أنشئت فى أرض زراعية تحيط بهذه المصانع بطريقة ارتجالية وعشوائية . كما انه هناك نوع من المباني فى المناطق المتدهورة يجب الاشارة اليه وهو العشب والأكوخ وفى دراسة أجريت عام ١٩٧٩ بالقاهرة الكبرى تبين أن العشب تنتشر فى الأحياء الحديثة والقديمة على حد السواء بالأطراف وبقلب المدينة أيضا . ولكن يمكن تمييز مناطق تتمركز فيها أو تتوطن بها فى ستة نطاقات من العشب أو من المصيح :- العشب الواقعة فى حرم الترع والمصارف الواقعة داخل القاهرة الكبرى . والعشب فى المناطق الصناعية وهى من أكثر الأنماط انتشارا فى منطقة شبرا الخيمة وحلوان نتيجة لنزوح المهاجرين من الريف وماتوفسره هذه المناطق لهم من سكن يشبه تقريبا سكنهم الأسمى ويلائم مستوى دخولهم المنخفضة . كما أن هناك العشب الذى تقع على ضفاف نهر النيل حيث تقع فى الجيوب الزراعية الناتجة من طرح النهر وتوجد العشب على طول محاور السكك الحديدية وفى المناطق الأثرية وأراضى الأوقاف وهناك العشب الموجودة فى مناطق الأيوا* المؤقت بين مساكن الأيوا* المؤقت التى أقيمت لايوا* السكان الذين تهدمت مساكنهم .^(١)

١ - ٥ خصائص الاسكان العشوائى فى مصر :

ظاهرة النمو العشوائى للتجمعات السكنية ظاهرة عالمية تتميز بها غالبية مدن العالم الثالث واذا أعتبرنا النمو العشوائى ظاهرة عامة بالمراكز الحضرية الرئيسية بالعالم الثالث فان ذلك يقتصرن بما تقدمه هذه المراكز من فرص العمل والخدمات أو ما يمكن أن تطلق عليه عوامل الجذب على حين تعجز المناطق الريفية عن توفير فرص العمل للزيادة السكانية بها بالإضافة الى افتقارها الى الخدمات

(١) م . ميشيل فؤاد جورجى ، النمو العشوائى للتجمعات السكنية ، مجلة المهندسين السنة ٤٢ ، العدد ٣٧٢ مارس ١٩٨٦

الأساسية وهو ما نطلق عليه عوامل الطرد . ويؤدى ذلك بالتالى الى تدفق تيارات الهجرة من الريف الى المراكز الحضرية الرئيسية التى تعجز عن تدبير الاسكان لهؤلاء القادمين الجدد فيعملون من جانبهم على حل هذه المشكلة بأنفسهم وهو ما يظهر فى شكل امتدادات عشوائية حول التجمعات السكنية (يوضح الشكل ١ - ٢ رسما تحليليا لكيفية تكون التجمعات العشوائية حول المدن)

وترجع أسباب تكون المناطق العشوائية الى العوامل التالية :-
محاولة الأهالى توفير المسكن اعتمادا على أنفسهم وبشكل فردى خاصة مع تزايد حدة الأزمة وقلة عدد الوحدات المعروضة حيث يلجأون الى البناء فى أى مكان وبأى شكل دون توجيه أو اشراف . كما أن المعدلات المرتفعة التى وضعت القوانين أو اشتراطات بعض المناطق مما جعل البناء بهذه المناطق مستحيلا بالنسبة لمحدودى الدخل . وباعتبار التجمعات العشوائية التى بنيت قبل عام ١٩٦٦ تجمعات قانونية مما شجع وساعد على نمو تجمعات أخرى . وأخيرا التساهل من قبل السلطات المشرفة نظرا لعجزها عن تقديم البدائل الواقعية (١) ويوضح الشكل ١ - ٣ خريطة لتوزيع التجمعات العشوائية بالقاهرة الكبرى) .

١ - ٥ - ١ السمات العمرانية للمناطق العشوائية (٢) :-

١ - المستوى الرديء لغالبية المساكن بالمنطقة بالمساكن لاتخضع لأى نوع من الرقابة كما تتميز ارتفاعات المساكن بهذه المناطق انها ذات ارتفاع دور واحد أو دورين .

٢ - ضيق الشوارع وتعرجها أحيانا نتيجة التقسيم العشوائى الذى يستهدف تحقيق أكبر ربح عن طريق بيع أكبر مساحة ممكنة دون مراعاة لنسب الشوارع والخدمات مما يصعب معه وجود وسائل مواصلات داخلية عامة بالإضافة الى عدم سيولة المرور الآلى نظرا لاختلاف مناسيب الشوارع أحيانا .

(١) م . ميشيل فؤاد جورجى . نفس المرجع السابق .

(٢) نفس المرجع السابق .

٣ - افتقار نسبة كبيرة من المساكن للمرافق والخدمات الأساسية كالمياه والمجارى والكهرباء . فقد أوضحت البحوث المختلفة بهذه المناطق أن ٣٥ ٪ من مبانيها لا يعمل اليه مياه الشرب وأن ٥٥ ٪ من مبانيها لا تتمتع بالمرف الصحي . علاوة على حرمان هذه المناطق من خدمات النظافة (نظافة الشوارع وأساليب جمع القمامة) .

٤ - تداخل الأنشطة التجارية والاقتصادية والصناعية مع المناطق السكنية مثل المحلات التجارية والورش الحرفية والصناعات اليدوية بين المساكن كما تنتشر الأسواق أيضا بهذه المناطق ويعتمد معظمها على الشوارع كوسيلة عرض ومكان للبيع ومزاولة المهنة المختلفة . وأخيرا افتقار هذه المناطق الى المساحات الخضراء والمفتوحة وأماكن الترفيه واللعب وعدم وجود أى متنفس للسكان وسط هذا التكدس من المباني والمساكن كما يعتبر الشارع المكان الرئيسى للترويح بالنسبة لأهالى المنطقة ويستخدمه الأطفال والشباب كمكسب للهو واللعب .

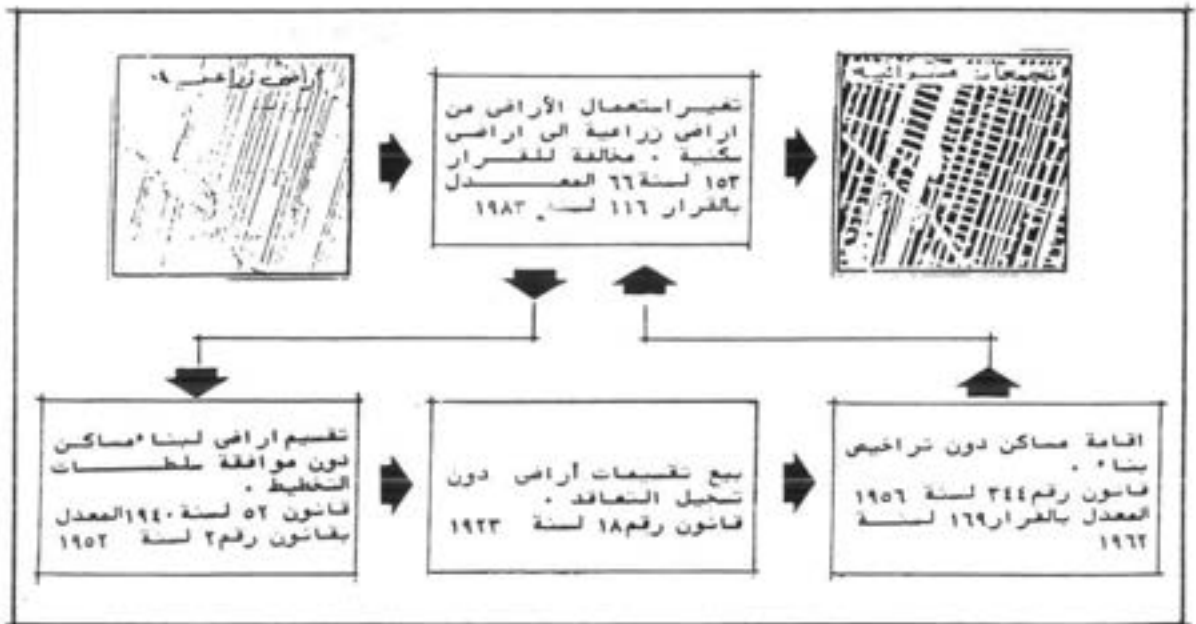
١ - ٥ - ٢ السمات الاقتصادية والاجتماعية للمناطق العشوائية :- (١)

١ - وجود نسبة كبيرة من السكان ذوى الدخل المنخفضة .
٢ - ازدياد الكثافة السكانية فتصل الى أكثر من ٦٠٠ فرد / فدان ببعض المناطق وتقترب أو تزيد عن ٨٠٠ فرد / فدان بمناطق أخرى فعلى سبيل المثال بلغ هذا المعدل ٩٢٠ فرد / فدان بمنطقة عش الترجمان .

٣ - تكديس أكثر من أسرة فى مسكن واحد وقد أوضحت الدراسات الاجتماعية أن هذه الظاهرة تكثرت فى الأحياء الشعبية المتخلفة والعشوائية فى صورة استئجار أكثر من أسرة واحدة لشقة واحدة كل يتأثر بجزء منها وينتفع الجميع بمرافقها معا بالتناوب وقد أوضحت نتائج دراسة عش الترجمان أن أكثر من ٨٠ ٪ من الأسر يشتركون فى المسكن مع الآخرين .

٤ - سوء الحالة الصحية والتعليمية بهذه المناطق وتشير نتائج دراسة أجرتها وزارة الاسكان والمرافق على المناطق العشوائية فى منشية ناصر الى أن النقص الشديد فى الخدمات الصحية الأساسية أدى الى ارتفاع نسبة الوفيات بين المواليد والأطفال حتى بلغ ٨٥ طفلاً فى الألف وهو معدل مرتفع جداً كما وجد أن نسبة السكان الأميين أعلى من مثيلتها بالنسبة للمعدل العام نتيجة لنقص الخدمات التعليمية وعدم اكتراث السكان بتعليم أبنائهم .

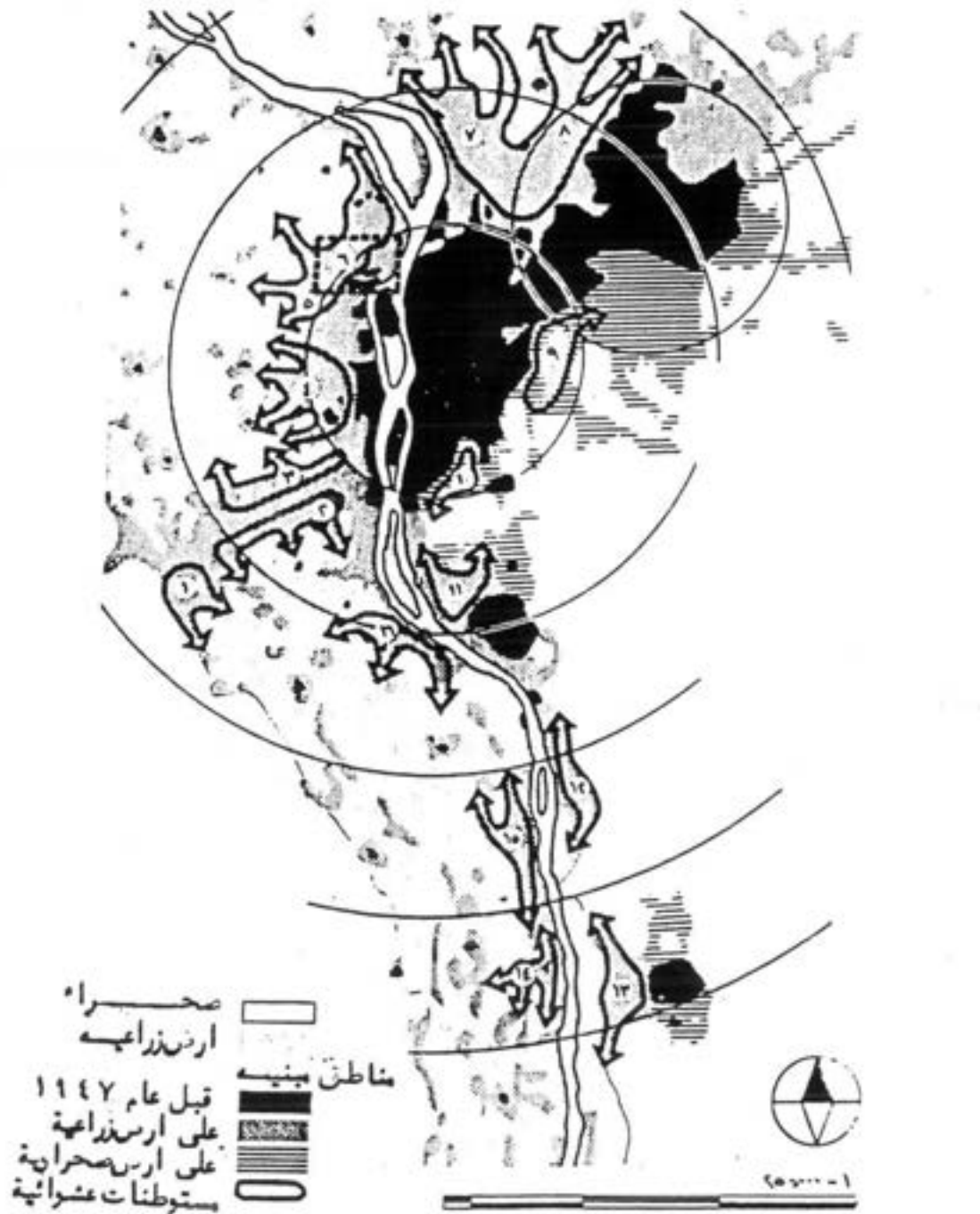
وفى النهاية فإن هذه المناطق والامتدادات العشوائية قد ساهمت فى تقديم الاسكان لعدد كبير من المواطنين الذين بادروا الى حل المشكلة بأنفسهم وأن نوعية الوحدات المنشأة بهذه المناطق لا تختلف كثيراً عن الوحدات المنشأة فى التجمعات القانونية فيما يتعلق بالتصميم ومواد البناء وطرق الانشاء والمرافق الداخلية كما أن الوحدات الحديثة نسبياً أكثر جودة من الناحية الإنشائية .



(الشكل ١ - ٢) طريقة تحول الأراضي الزراعية الى اراضي سكنية . (١)

ويوضح الشكل (١ - ٢) المراحل المختلفة التي تمر بها عملية تحول الأراضى من الأستعمال الزراعى للمكنى حيث تمر مرحلة تحوّل الأراضى الزراعية لأراضى سكنية بعدة مراحل قبل اقامة المبنى الغير قانونى بالمنطقة العشوائية أول هذه المراحل هى مخالفة القرار ٥٣ لسنة ٦٦ المعدل بالقرار ١١٦ لسنة ٨٣ والذى ينص على عدم الامتداد على الأراضى الزراعية ومخالفة أيضا للقرار رقم ١٢٤ لسنة ١٩٨٤ بشأن شروط واجراءات منح تراخيص البناء فى الأراضى الزراعية . والمعادة ١٥٢ من القانون رقم ١١٦ لسنة ٨٣ تحتوى على حظر اقامة أية مبان أو منشآت بالأراضى الزراعية أو اتخاذ أية اجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى لاقامة مبان عليها^(١) . والمرحلة الثانية هى تقاسيم الأراضى الزراعية لبناء مساكن عليها دون موافقة سلطات التخطيط وفى ذلك مخالفة للقانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٥٢ . والمرحلة الثالثة هى بيع هذه التقاسيم الجديدة بدون تسجيل التعاقد وفى ذلك مخالفة للقانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ وأخيرا تتم اقامة المساكن على هذه التقاسيم دون الحصول على تراخيص البناء مخالفة بذلك قانون رقم ٣٤١ لسنة ١٩٥٦ المعدل بالقرار ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ .

د. عبدالباقي ابراهيم ، د. حازم ابراهيم ، دليل الارتقاء
بالبيئة العمرانية فى المدينة مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية
بالتعاون مع هيئة التخطيط العمرانى سنة ١٩٨٥



المناطق التي تتواجد بها مستوطنات عشوائية

- | | | | |
|-----------------|-----------------|---------------|----------------------|
| ١ - نزلة السمان | ٢ - الهرم | ٣ - العمرانية | ٤ - بولاق الدكرور |
| ٥ - ميت عقبة | ٦ - المنيرة | ٧ - شبراخيمة | ٨ - المطرية وعين شمس |
| ٩ - منشية ناصر | ١٠ - تلال زينهم | ١١ - البساتين | ١٢ - طره |
| ١٣ - حلوان | ١٤ - البدرشين | ١٥ - منيل شحه | ١٦ - الكنيسة |

الشكل ١ - ٣

مواقع تركز التجمعات السكنية العشوائية بالقاهرة الكبرى

الباب الثاني

أركان الارتقاء بالبيئة والتجربة العالمية

يتميز الارتقاء كأسلوب للتعامل مع الأحياء المتدهورة القائمة بأنه يحافظ على الكتلة العمرانية القائمة باعتبارها ثروة قومية ذات قيمة اقتصادية ، كما انه يعمل على تنميتها اجتماعياً واقتصادياً مستغلاً ذلك كأسلوب لانجاح التنمية العمرانية^(١) . ويعرف الارتقاء بالبيئة up-Grading من التجمعات السكنية العشوائية بالارتقاء بالجوانب العمرانية والاقتصادية والاجتماعية للتجمع السكني القائم وللمجتمع معاً . ويهدف الارتقاء بالبيئة الى توفير المرافق والخدمات لجعل التجمع السكني العشوائي القائم يتمتع بكامل الوسائل الصحية التي تساعد على حل المشاكل العمرانية والاقتصادية والاجتماعية الواقعة به وتحسين الوضع القائم بهذا التجمع الى وضع أفضل منه .

ويختلف برنامج الارتقاء بالبيئة عن السياسة السابقة وهى ازالة المستوطنات المتخلفة عمرانياً SLUM Clearance فبرامج الارتقاء تهدف في جوهرها الى المحافظة على المجتمعات القائمة دون محاولة لتشتيتها . ومحاولة الابقاء على هيكل ووظيفة هذا المجتمع كما هو واجراء تحسينات بالمنطقة تتضمن تحسين المستوى العام للسكان صحياً واقتصادياً واجتماعياً ، وللمساكن عمرانياً وتزويد المنطقة بالخدمات والمرافق اللازمة . لذا فان برامج الارتقاء تتميز عن ازالة المستوطنات المتخلفة لانها أكثر اقتصادياً حيث تحافظ على الكتلة العمرانية كما انها ايجابية اجتماعياً لانها تحافظ على وجود تجمع سكني قائم بسكانه وتحافظ على علاقاتهم الاجتماعية ولاتفنيها .

أكدت توصيات مؤتمر البيئة البشرية الذي عقد في فانكوفر على ضرورة أن تضع كل دولة سياسة شاملة للارتقاء بالمستوطنات البشرية واعادة تخطيط وتجديد المستوطنات القائمة لتحسين الأوضاع المعيشية

(١) د. حازم محمد ابراهيم ، المدخل لتطوير الاسكان الحضري ، السدورة التدريبية الثانية لعام ١٩٨٤ بمركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

مع ضرورة المحافظة على الطابع الحضارى للمنطقة واحترام ارادة واحتياجات السكان . كما ان هذه التوصيات تضمنت أن واقعية مشروعات التحسين والارتقاء يجب أن تتم بصورة متكاملة على مراحل متناسبة مع الظروف القائمة ومستوى هذه المساكن وأن الخدمات يجب أن تتلائم والموارد والظروف المحلية وذلك بالتنسيق بين الجهات المسؤولة عن التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية ومحاولة تشجيع المشاركة الشعبية والجهود الذاتية للسكان فى تنفيذ مشروعات الارتقاء بالمنطقة (١).

وتتطلب عملية الارتقاء بالبيئة وجود مشاركة ذاتية من السكان القاشمين بالأحياء المعنية بالارتقاء فى برنامج الارتقاء المخصص لهم فهذه المشاركة الذاتية تعمل على تفاعل المجتمع مع التطور البيئى المحيط بهم ومشاركتهم اياه مما يسهل من عملية صيانة هذه الأعمال ومشروعات الارتقاء بالبيئة ليست كمشروعات البناء تنتهى بانتهاء أعمال التشييد على مدى قصير من الزمن ولكنها عمليات مستمرة تتعامل مع المجتمع كما تتعامل مع القدر المتوفر من المرافق والخدمات بصورة مستمرة الأمر الذى يستدعى وجود تنظيمات ادارية وفنية تلاحق هذه العمليات وتقومها وتعديل من مسارها كلما دعت الضرورة لذلك (٢).

٢ - ١ الارتقاء بالبيئة كبديل لازالة المستوطنات المتخلفة عمرانيا :-

إذا ما قارنا بين الارتقاء بالبيئة وبين ازالة المستوطنات المتخلفة عمرانيا نجد أن الارتقاء بالبيئة أكثر فاعلية وايجابية تجاه المجتمع القائم بهذه التجمعات السكنية فوجود هذه التجمعات يجب أن يؤخذ كأمر مسلم به يصعب ازالتها ولكن يجب الارتقاء بها . وفى الواقع فإن الارتقاء بالبيئة يمكن أن يحل مشاكل ذوى الدخل المحدود بأقل التكاليف الممكنة لحل مشكلة الاسكان لهم . فنجد فى

(١) م . محمد نصحى غريب ، مرجع سابق .

(٢) د . محمد طاهر الصادق ، مرجع سابق .

هذه التجمعات أن السكان قد شيدوا بالفعل مساكن لهم قد تكون فى حالة جيدة أو رديئة المهم انهم قد شيدوا مبانيهم بأنفسهم أى قاموا بحل مشكلة مسكنهم بذاتهم . وهنا يأتى دور الدولة هل مساعدتهم بعد ذلك بالارتقاء وتحسين مستوى هذه المساكن وادخال المرافق لها بخلاف الحل المرفوض الآخر وهو ازالة تلك المساكن العشوائية عن آخرها ؟ يأتى الاجاب فى هذا التساؤل لصالح الارتقاء فالدولة يجب أن تساعد السكان الذين حاولوا حل مشاكلهم الاسكانية بجهودهم الذاتية . ولعل هناك مثالا يوضح مدى ايجابية الارتقاء وبخاصة عن سياسة ازالة المستوطنات المتخلفة عمرانيا . ففى مدينة كلكتا بالهند كانت توجد مستوطنات متخلفة عمرانيا SLUMS لعدد ٢٠ مليون ساكن موزعين على ٣٠٠٠ منطقة سكنية عشوائية . وكان الحل اينذاك هو ازالة هذه المستوطنات (تبعا للحلول القديمة بهذا المدد) . ولكن فى الواقع لم يتم تنفيذ ازالة سوى ٢٢ خلال ٣٠ سنة وتم اعاده تسكينهم فى مشروعات الاخلاء الادارى تبعا لمشروعات SLUM clearance scheme مما يؤكد فشل هذا المشروع وفى

الناحية الأخرى نجد أن مشروع Bustee improvement program وهو المشروع الخاص بالارتقاء بالبيئة قد أفاد أكثر من ١٦ مليون ساكن فى ١٥٠٠ منطقة سكنية عشوائية فى فترة زمنية مقدارها ٩ سنوات من عام ١٩٧٠ وحتى عام ١٩٧٩ بتكلفة قدرها ١٥٠ مليون روبية (سعر الدولار = ١٧ روبية هندية) ويتضح من هذا المثال أن مشروعات الارتقاء بالبيئة أوقع من ازالة المستوطنات بل وأن تنفيذها أسهل وبتكاليف أقل أيضا (١).

وعموما فمن غير المفضل أن تكون الازالة للمستوطنات المتخلفة عمرانيا هى نمط التعامل مع هذه النوعية من التجمعات السكنية القائمة الا فى أضيق الحدود ولأسباب قوية . حيث أن المباني القائمة

GEOFFRY K. PAYNE, Low-Income Housing in the Developing World, (١)
JOHN WILEY & Sons, 1984, p. 201.

تعتبر بصورة أو بأخرى ثروة قومية - كما ذكر من قبل - يتم اهدارها بالازالة . علاوة على أن التوسع في أعمال ازالة المنشآت السكنية القائمة سيكون عاملا من عوامل زيادة حدة مشكلة الاسكان على المستويين المحلى والقومى . كما ان ازالة الاحياء قد تتعارض مع الرغبات الاجتماعية للقاعدة العريضة من السكان سواء بسبب انتماء هؤلاء السكان للحى الذى يعيشون فيه أو بسبب وجود روابط اجتماعية وانسانية أو روابط اقتصادية بين مجموع السكان داخل الحى(١).

٢ - ٢ المشاركة الشعبية والتجربة العالمية :-

يتحقق نجاح عمليات الارتقاء بالبيئة للتجمعات السكنية القائمة بمشاركة السكان في أعمال الارتقاء والتنمية المختلفة . ويكون ذلك عن طريق المساهمة في سبل ووسائل الارتقاء وأولوياته ومن ناحية أخرى عن طريق المساهمة الفعلية بالمشاركة في البناء بمشروعات الخدمات العامة وشبكات البنية الأساسية . فمساهمة السكان في أعمال البناء والتشييد يحقق من ناحية انتماء السكان للمشروع الجارى انشاؤه ، ومن ناحية أخرى يحقق تأهيل السكان مهنيا للقيام بأعمال حرفية تعمل على زيادة دخولهم ، ومن ناحية ثالثة تعمل على خفض اجمالى تكلفة الارتقاء بالحى السكنى عن طريق توفير جزء من أجـر العمالة المطلوبة للبناء والتشييد(٢).

ولتحقيق المساهمة الفعالة للسكان في أعمال البناء والتشييد يلزم ضرورة تدريب السكان على القيام بهذه الأعمال ويكون التدريب من خلال مراكز التدريب المهنى ومن خلال دورات تدريبية تعقد لشرح الجوانب النظرية الفنية والتنظيمية للمشروع .

تبدأ مشروعات الارتقاء بالبيئة للتجمعات السكنية من حيث انتهى السكان بأنفسهم . بمعنى انه تتدخل الحكومة لامداد هذه

(١) د. حازم محمد ابراهيم . مرجع سابق .

(٢) نفس المرجع السابق .

التجمعات بالخدمات العامة وشبكات البنية الأساسية بعد أن قام السكان ببناء مساكنهم على طريقتهم الخاصة وبأنفسهم . ويجب على الأجهزة المشرفة على مشروعات الارتقاء أن ترتقى دائما بكل ما هو صالح للاستمرار وتثبت فاعليته . وتكون مشاركة الجهات الرسمية هنا منحصرة في الصيانة وتوفير الخدمات البيئية من مياه شرب وصرف صحي وطرق وكهرباء ومواصلات وخدمات عامة مثل المدارس والمستشفيات والمراكز الاجتماعية والثقافية حيث أن هذه الخدمات خارج قدرة السكان انفسهم . وعلى هذا الأساس نجد أنه في بعض مشروعات الارتقاء بالبيئة تقسم الأجهزة المشرفة على تنفيذ تلك المشروعات بدور أكثر فاعلية من ذلك الدور الذي يقوم به الأهالي للمشاركة في هذه المشروعات وبخاصة فيما يتعلق بإمداد شبكات البنية الأساسية وتوفير الخدمات البيئية مما قد يشكل عبئا على الأجهزة الحكومية .

ويريد عدم مشاركة الأهالي بالمساهمة الفعلية في البناء بالجهود الذاتية من أعباء الدولة تجاه حل مشاكل الإسكان . ولجعل الأهالي يشاركوا في مشاريع الارتقاء لابد فهم قدراتهم ومدى امكانيات مشاركتهم في المشروعات ويتحقق ذلك من خلال ثلاث خطوات . الخطوة الأولى تتمثل في فهم قدراتهم وقدرات الآخرين ومدى مساهمتهم بالبناء . والخطوة الثانية هي تسهيل عمل هؤلاء السكان في مشروعات الارتقاء ومتابعتهم وتطوير قدراتهم . أما الخطوة الثالثة والأخيرة فهي تحريك الأهالي وشحذ همهم في مجالات الخلق والابتكار من خلال الهيئات المشرفة على مشروعات الارتقاء لتحقيق الأهداف الاجتماعية . ولا يعنى ذلك أن هذه الخطوات الثلاث يجب تنفيذها بكل مشروع بهذا التسلسل ولكن يجب أن يؤخذ في الحسبان أنه إذا لم يتم اشتراك الأهالي في مشروعات الارتقاء بفاعلية وإيجابية أكثر فإن ذلك يحدث تغييرات جوهرية خلال مراحل العمل التنفيذية في مشروعات الارتقاء . السبب جانب أن الهيئات المشرفة على مشروعات الارتقاء يجب أن تنظم الجهود الذاتية للمواطنين من خلال تعاون الأهالي مع بعضهم البعض وتوجيه

جهودهم واستغلالها بأكبر طاقة ممكنة في تنفيذ مشروعات الارتقاء
المختلفة بالمنطقة (١).

ويجب النظر الى سكان التجمعات السكنية العشوائية والمتدهورة
عمرانيا بوجهة نظر ايجابية . وذلك بتغيير المفاهيم عن سكان تلك
التجمعات السكنية من معتصبين للأرض ومخالفين للقوانين والنظم
واللوائح الى سكان يمكن استخدامهم لتحسين بيئتهم بأنفسهم بعد
أن حاولوا حل مشكلة اسكانهم بأنفسهم ويتم هذا التغيير الواجب
عن مفهوم سكان تلك المناطق من خلال بعض التغييرات الجوهرية تتمثل
في النقاط التالية :- (٢)

١ - التحول الكامل لتحقيق مطالب السكان حيث انهم هم
المستخدمون والمستفيدون . ولا ينظر اليهم على انهم عبء ولكن ينظر
اليهم على انه من الممكن استخدامهم كمصادر للانتاج .

٢ - وضع حلول جديدة وطرق مختلفة تتمثل في الاعتماد على
الأفراد ومبادراتهم الشخصية وجهودهم الذاتية ولا يقصد هنا فقط طرح
المشاكل ولكن المشاركة الذاتية في حلها أيضا .

٣ - يتحول مفهوم الهيئة أو الجهاز المشرف على مشروعات
الارتقاء ليصبح بدلا من جهة مسيطرة متحكمة لمشروع معين وبالتالي
تحتكر هذا المشروع . الى جهة تعمل جاهدة لتقديم تسهيلات ومعونات
للسكان للارتقاء بمساكنهم .

٤ - رؤية جديدة للارتقاء ليصبح بدلا من ارتقاء عمرانيا
وتحسينا للمساكن أو انشاء مساكن أخرى الى تنمية كاملة للمجتمع
القائم (اجتماعيا واقتصاديا) . ويعتبر أهم مافي هذا التغيير
هو اعادة تقييم ومعرفة دور الأفراد والأهالي في عملية البناء ومدى
مشاركتهم في مجتمعهم القائم . وحيث انهم هم المستفيدون من

مشروعات التحسين المرتقبة لهم فلا بد من معرفة مشكلاتهم والمستويات المطلوبة للتحسين بصرف النظر عن نوعية المبنى وقانونيته أو شرعية قيام هذا التجمع السكنى فى حد ذاته .

وفى السنوات الأخيرة ظهرت عدة منظمات أهلية غير حكومية Non governmental organization (NGO'S) شاركت بايجابية فى مشروعات الاسكان بدول العالم النامية سوا* كانت هذه المشروعات هى مشروعات الارتقاء بالبيئة up-grading أو الامداد بالأراضى المجهزة بالمرافق Sites & services وأهمية هذه المنظمات الأهلية انها غير حكومية وبالتالي فهى غير مركزية مما يعمل على سرعة تنفيذ المشروعات الخاصة بالارتقاء أو الأراضى والخدمات ومن تلك المنظمات الأهلية الغير حكومية نجد منظمة FUNDASAL فى السلغادور ، ومنظمة حرية البناء Freedom to build بمانيلا فى الفلبين ، ومنظمة البناء المشترك Building together company فى بانكوك بتايلاند . وسيرد بالتفصيل فى هذا الباب دور هذه المنظمات فى مجال المشاركة الشعبية للحصول على مواد البناء بدلا من الاعتماد على الأجهزة الحكومية المركزية وذلك بتشجيع القطاعات العشوائية Informal sectors والمصانع الصغيرة المحلية . وبالنسبة لمهارات العمال لابد من الاعتماد على مهارات السكان أنفسهم فى عملية البناء وذلك من خلال مراكز التدريب الحرفية بدلا من الاعتماد على العمالة المدربة والمحترفة . وبالنسبة لمصادر التمويل يجب أن يشارك الأهالى فى هذه المصادر بجهودهم الذاتية . فلا بد من تضافر كافة جهود الأفراد واستخدام مهاراتهم لخدمة المجتمع . وبهذا الاسلوب الذى يعتمد على العمل الجماعى والمشاركة الأهلية يتم حل المشاكل فى التجمعات السكنية القائمة وتلك هى أهمية مشاركة الأهالى والأفراد .

وظيفة المنظمات الأهلية (NGO'S) وهدفها هو حل مشاكل التجمعات السكنية الجديدة أو القائمة بدون الاعتماد على الحكومات

وذلك بحصولهم على حرية كاملة فى الحصول على مواد البناء وتدريب العمالة شبه المدربة وفى الحصول على مصادر التمويل والتي قد تتطلبها من الهيئات الدولية الخاصة بتمويل مشروعات اسكان دول العالم النامية لتمويل هذه المشروعات - سيأتى ذكر نوعية الهيئات والبنوك الدولية فى هذا الباب بالتفصيل الجزء الخاص بالسياسات التمويلية . وتختلف المنظمات الغير حكومية فيما بينها كثيراً بالنسبة لفلسفتها فى حل المشاكل وفى الدخل العام للعمل فى التجمعات السكنية وهناك عدة أمثلة لتلك المنظمات العالمية نذكر بعضها فيما يلى على سبيل المثال :-

٢ - ٢ - ١ تجربة السلفادور (١)
- تجربة السلفادور :-

تتمثل تجربة السلفادور فى المشاركة الشعبية من خلال منظمة أهلية تعتمد على الأهالى وهى غير حكومية ويطلق على هذه المنظمة (FUNDASAL) . وهى منظمة تعتبر من أكبر المنظمات الأهلية فى العالم . وتمتلك هذه المنظمة حق امتياز مع البنك الدولى على أساسها يقدم لها البنك الدولى التمويل الكافى فى مشروعات الارتقاء بالبيئة وبناء التجمعات السكنية الجديدة . وهذه المنظمة الأهلية لها اتجاهات قوية فيما يختص بتنمية المجتمعات القائمة والارتقاء بها . اذ انها تعتبر الاسكان هو حشد الأهالى ومشاركتهم الفعلية لحل مشاكلهم الاسكانية .

تمتلك هذه المنظمة جهازا اداريا محكما يضم اداريين أكفاء متخصصين فى تنظيم وادارة المجتمعات السكنية المتدهورة أوالمجتمعات الجديدة ، ويختص كل ادارى منهم بمتابعة شئون ١٥٠ عائلة ويقوم هذا الجهاز الادارى بالاتصال بالتجمعات السكنية المتدهورة ودراسة مستوياتهم الثقافية والاجتماعية ومدى تقبل الأهالى لمبدأ المشاركة الجماعية ويتكون فريق العمل بهذه المنظمة من مهندسين ومعماريين

واداريين واجتماعيين يكونون فريقا متكاملًا يتعاون مع قيادات الأهالي في المجتمعات المتدهورة المزعم الارتقاء بها أو تتعاون مع القيادات الأهلية في التجمعات السكنية الجديدة. وذلك للعمل بجدية في دراسة المشروعات المختلفة في ظل تكلفة مادية محددة وزمن معين بما لا يتعارض مع نوعية البناء أو الارتقاء. لذلك كانت هذه المنظمة الأهلية (FUNDASAL) ناجحة بالرغم من المصاعب السياسية التي قابلتها في البداية .

(١)

٢ - ٢ - ٢ تجربة مانيللا (الفلسطينيين) :-

ان تجربة مانيللا في مجال المشاركة الشعبية تتمثل في منظمة حرية البناء وهي منظمة غير حكومية (Freedom to Build) . وهي تتعامل مباشرة مع المعنيين من ذوي الدخل المحدودة لحل مشاكلهم الاسكانية دونما تدخل وسطاء أو طبقة مقاولين أو متخصصين يرفعون من تكاليف البناء . وهذه المنظمة تعتمد في تمويلها مباشرة على امكانيات ذوي الدخل المحدودة في البناء لأنفسهم بأنفسهم . تلك الامكانيات التي يجلبها سيطرة المقاولين والعمال المتخصصين بالبناء . وترفض منظمة حرية البناء القيام بدور قيادي أو رئيسي في عملية البناء سواء الارتقاء أو المجتمعات الجديدة ولا تتحمل أي مسؤوليات في ذلك كما انها لاتقوم بتنظيم الأهالي بتلك التجمعات . ولكن عمل هذه المنظمة ينحصر في تقديم المساعدات والمساهمات والتسهيلات للسكان القائمين في مناطق الارتقاء أو في التجمعات السكنية الجديدة وليس المشاركة الفعالة مع الأهالي فأهالي هذه التجمعات قادرين على الارتقاء بمجتمعهم بأنفسهم بعد توفير بعض المساعدات والمساهمات .

وبدأ عمل منظمة حرية البناء في منتصف السبعينات بمشروع إعادة تسكين تجمع سكني عشوائي Informal settlement وقامت

المنظمة بنقل هؤلاء السكان لتجمع سكنى جديد بمساحة ٢٣٤ هكتار فى موقع يبعد ٣٤ كم خارج مانبلا حيث تم اعادة تسكين حوالى ٤٠٠٠ نسمة من سكان الأرض المغتصبة . واعطاهم قطع أراضى مزودة ومجهزة بالمرافق لكل ساكن . كما قامت المنظمة بامداد الأهالى بتصميمات مختلفة لتلك القطع كما ساعدتهم بتقديم مواد بناء لهم بالموقع سواء كانت هذه المواد أولية أو شبه مصنعة وهذه المواد رخيصة التكاليف .

(١)
٢ - ٢ - ٣ تجربة بانكوك (تايلاند) :-

وتتمثل تجربة بانكوك فى مجال المشاركة الشعبية من خلال انشاء منظمة أهلية غير حكومية (NGO'S) تسمى بمنظمة البناء المشترك الأهلية Building together company والتي تم انشائها فى عام ١٩٧٨ بواسطة أعضاء غير حكوميين عاملين فى منظمات أكاديمية وهيئات غير حكومية . كما انه هناك بعضا من أعضاء منظمات أخرى حكومية تؤمن بالعمل الجاد لمساعدة ذوى الدخل المحدودة لبناء مساكنهم أو الارتقاء بها . وتؤمن منظمة البناء المشترك بأن الاشتراك الناجح للأهالى ذوى الدخل المحدودة يتم من خلال تصميم وتنفيذ المساكن بالشكل الذى يسمح للأفراد بالاشتراك تبعا لامكانياتهم المادية والفنية .

وتقوم منظمة البناء المشترك الأهلية حاليا بتنفيذ مشروع ٢٢٠ مسكن فى مدينة بانجوك . وفى هذا المشروع النمطى تم شراء الأرض المخصصة لهذا المشروع لبناء المساكن عليها من السوق الحرة . ولم تعتمد هذه المنظمة على الأراضى التى تقدمها الحكومة لاسكان ذوى الدخل المحدودة . وتم تقسيم المشتركون فى هذا المشروع والذين تم اختيارهم بعناية فائقة الى مجموعات كل منها يتكون من ١٦ - ٢٠ أسرة ليكونوا الوحدة التنظيمية للمشروع . ولقد تم أيضا تقسيم مشاركة الأهالى بالمشروع الى ثلاث مراحل مختلفة وهى :- المرحلة الأولى

عقد دورات تدريبية للسكان لمدة ١٠ أسابيع لتعليمهم فنون البناء وتنتهى هذه الفترة بتكوين رابطة بين الأعضاء وعلاقة قوية بينهم . والمرحلة الثانية وهى معاشلة لما يتم عمله فى السلفادور من خلال منظمة FUNDASAL وتختص بتجهيز الأرض بواسطة المقاولين ثم بعد ذلك يتدخل الأهالى بالمشاركة الجماعية لبناء أساسات المساكن ونواة المساكن . ثم أيضا يقوم الأهالى بجهودهم الذاتية فى اتمام بناء المساكن وبناء بقية الخدمات العامة . المرحلة الثالثة وهى التطوير التدريجى للوحدة السكنية للامتداد بها سواة أفقيا، ورأسيا أو لتحسين مساكنهم ويقوم بها الأهالى بذاتهم مع امكانية الاستعانة بمقاولين لأعمال محددة بالمبنى . وتعتمد منظمة البناء المشترك الأهلية على العمالة المدربة من داخل المجتمع المعنى الارتقاء به أو التجمعات السكنية الجديدة وذلك لتقليل التكاليف عما لو استخدم عمال مدربين من خارج المجتمع .

- ٢ - ٤ تجربة زامبيا :-

تعتبر زامبيا احدى الدول التى تعاني من مشكلة التحضر فيعيش أكثر من ٣٠ ٪ من مجموع سكانها عام ١٩٧١ بالمناطق الحضرية ومن المتوقع أن تزيد هذه النسبة لتصل الى ٥٠ ٪ عام ١٩٩٠ . وكنتيجة لهذه الزيادة فى عدد السكان بالمناطق الحضرية نتيجة للزيادة الطبيعية وللهجرة من المناطق الريفية للمناطق الحضرية . ظهرت تجمعات سكنية عشوائية بهذه المناطق الحضرية وبخاصة فى لوساكا العاصمة وتعانى هذه التجمعات من نقص فى مياه الشرب وشبكات الطرق والمدارس والمراكز الصحية .

وتحاول حكومة زامبيا حل مشكلة اسكان هذه الأعداد المتزايدة من السكان الوافدين للمناطق الحضرية كما تحاول الارتقاء بالتجمعات السكنية العشوائية وتحسين مستواها . وذلك من خلال اتجاهين أساسيين . الاتجاه الأول :- مشروعات المواقع والخدمات Sites & services

وبدأت هذه المشروعات بزامبيا عام ١٩٦٧ حيث يتسلم الأهالي أراضي مقسمة ومجهزة بالمرافق ليبدأوا في البناء بجهودهم الذاتية. وتم تجهيز حوالي ٢٠٠٠ قطعة أرض بالمرافق لتصبح معدة بالبناء في العام الأول لهذا المشروع (عام ١٩٦٨) بالمناطق الحضرية في زامبيا . ولكن ما لبثت أن تحولت هذه المشروعات الى مشروعات ثانوية لحـل مشاكل الأسكان نظرا لقلّة الأيدي العاملة المدربة والاعتمادات المالية المطلوبة. ويوضح الشكل ٢ - ١ موقع مشروعات المواقع والخدمات في لوساكا عاصمة زامبيا . الاتجاه الثاني :- مشروعات الارتقاء بالبيئة للمستوطنات العشوائية (Squatter up-grading) وبدأت مشروعات الارتقاء بالبيئة عام ١٩٧٤ حيث خصت حكومة زامبيا حوالي ٢٨٦٦ من الاعتمادات المخصصة لمشروعات الاسكان للارتقاء بالمستوطنات العشوائية وتأتى الخطوة الأولى في الارتقاء بهذه المستوطنات من خلال تمليك الأرض لواعى اليد . ثم امداد هذه المستوطنات بما تحتاجه من مياه شرب وكهرباء وشبكات صرف صحى وطرق ومدارس ومراكز صحية ١٠٠٠ الخ . وفيما يلي المستوطنات العشوائية التى أختيرت للارتقاء بها :-

(١) (George complex) or (Mwaziona complex) حيث تم الارتقاء بحوالى ٧٣٦١ مسكن تم تحسين حالتهم . وتم تقسيم حوالى ٣٠٢٨ قطعة أرض وجهزت بالمرافق بالقرب من موقع المشروع .

(٢) Chipata complex حيث تم تحسين حالة حوالى ٥٥٢٨ وحدة سكنية قائمة .

(٣) Chipata complex حيث تم تحسين حالة حوالى ٧٤٢٧ وحدة سكنية قائمة كما تم تقسيم حوالى ٢٦٧٥ قطعة أرض وجهزت بالمرافق لتصبح معدة للبناء^(١) . ويوضح الشكل ٢ - ١ موقع مشروعات الارتقاء بالبيئة للمستوطنات العشوائية في لوساكا .



شكل ٢ - ١

موقع مشروعات المواقع والخدمات ومشروعات الارتقاء بالبيشة
للمستوطنات العشوائية بلوساكا بزامبيا .

وتعتبر المشاركة الشعبية في تجربة زامبيا مثالا لمشاركة أهالي التجمعات السكنية القاسمة او الجديدة بأنفسهم دون مشاركة أو توجيه من منظمات أهلية غير حكومية مثل الأمثلة السابقة وبالرغم من أن مشروع لوساكا للارتقاء بالبيئة لم يتطلب مشاركة الأهالي الا انهم قاموا بجهود منظمة ومخططة لتنفيذ مشروع الارتقاء ومن ثم قامت الأجهزة المسؤولة بمساعدتهم وساندتهم . ولقد تجلت الجهود الذاتية أو المشاركة الشعبية من خلال مستويين :

المستوى الأول : المشاركة الجماعية Collective self-help

ويشارك أهالي المستوطنات العشوائية في هذا المستوى بصفة جماعية بمشروعات الارتقاء بالبيئة حيث تكون المنفعة عامة على الجميع . وتتضح مشاركة الأهالي من خلال العناصر التالية :-

- (١) تكامل أجزاء المشروع بمعنى انه ليس هناك مشروع على حساب الآخر .
- (٢) العمل على نجاح التنفيذ وذلك بتوفير الثقة الكاملة والموافقة على خطوات العمل والمشاركة فيها والتعاون المستمر للأهالي .
- (٣) التخطيط الدقيق وتنظيم العمل من طريق اشتراك عمال مدربين محليين أو شبه مدربين بعد تدريبهم بمراكز التدريب الحرفية بمنطقة الارتقاء .
- (٤) توزيع السلطة بين المجتمع القاسم بمنطقة الارتقاء والمسؤولين عن تنفيذ مشروعات الارتقاء كما انه كان هناك تعاونا مشمرا بين السلطات المحلية وسياساتها والأهالي لحثهم على المشاركة الفعالة الايجابية ببرامج الارتقاء .
- (٥) الالتزام الكامل من جانب الأجهزة المسؤولة عن مشروعات الارتقاء بتقاليده ونظم الاجهزة المحلية .
- (٦) خلق مشروعات هامة تعقد من سير العمل بمشروعات الارتقاء وتحسين الممكن مثل منح قروض للسكان لشراء مواد بناء مدعمة

(١)

لتحسين مساكنهم بمناطق الارتقاء .

وعلى أساس المشاركة الجماعية فقد قام الأهالي بتنفيذ بعض المشروعات بالمنطقة مثل :-

أ - حفر بيارات الصرف الصحي وعمل التوصيلات اللازمة .

ب - تنفيذ شبكة امداد بالمياه الصالحة للشرب بدلا من الصنابير العمومية .

ج - تمهيد وتعبيد الطرق الداخلية . كما تم تنفيذ مشروعات أخرى بالمساعدة الفنية من الجهاز المشرف على تنفيذ المشروع مثل بناء الأسواق العامة وتصنيع بلوكات الطوب الخاصة بالبناء .^(٢)

المستوى الثاني : جهود ذاتية فردية Individual self-help

يشارك الساكن بجهدہ الذاتى فى احدى مشروعات الارتقاء حيث تكون المنفعة شخصية وتتركز الجهود الذاتية الفردية فى مشروعات لوساكا للارتقاء بالبيئة فى تحسين مستوى المسكن أو بناء مسكن جديد . وفى هذا المجال تقوم الأجهزة المعنية بمساعدة الأهالى من خلال امدادهم بقروض لشراء مواد البناء اللازمة وكذلك من خلال المساهمة الفنية وبعقد دورات تدريبية للأهالى لتعليمهم طسرق وأساليب البناء المختلفة^(٣) .

وقد برزت ملاحظتان جديرتان بالاهتمام فى مشروع لوساكاللارتقاء بالبيئة تثبت مدى مشاركة الأهالى فى مشروعات الارتقاء حيث قام الأهالى بتمويل حوالى ٢٢ ٪ من اجمالى تكاليف المشروع بجهودهم الذاتية وهذه النسبة تم توزيعها من قبل الأجهزة المشرفة على مشروع الارتقاء فى منح قروض للأهالى محدودى الدخل لتحسين مساكنهم واشبات ذاتهم بعمليات البناء . بينما قد تنعدم هذه المشاركة التمويلية من جانب الأهالى فى مشروعات أخرى بدول أخرى على سبيل المثال مشروع

GEOFFREY K. PAYNE, Ibid, p. 202

Carole Rakodi & Ava Schlyter, up-grading in Lusaka, (participation & physical changes)

Carole Rakodi & Aua Schlyter, Ibid.

(١)

(٢)

(٣)

كلكتا بالهند نجد أن البنوك هي التي قامت باعطاء قروض تحسين الممكن كذلك في مصر نجد البنك العقاري المصري هو المسئول عن منح قروض تحسين الممكن . أما الملحوظة الثانية في مشروع لوساكا والتي تثبت مدى مشاركة الأهالي في مشروعات الارتقاء فتتعلق بتغطية نفقات مشروعات الارتقاء Cost Recovery ومعنى تغطية النفقات هو وجود عائد استثماري من المشروعات الجارى تنفيذها بهدف سداد القروض والتكاليف التي يتطلبها المشروع . وقد قام الأهالي بالمشاركة في سداد تكاليف بعض المشروعات لتغطية نفقاتها .

٢ - ٣ - السياسات التمويلية لعمليات الارتقاء :-

يعتبر عامل التمويل في مشروعات الارتقاء عاملا هاما يؤثر في نجاح المشروع من عدمه . وتقوم هذه السياسة على تحديد مصادر التمويل التي بالمشروع سواء الداخلية أو الخارجية . ثم تحديد أسلوب التمويل للأعمال بناء على ذلك . وتختلف العوامل التمويلية والسياسات التمويلية من مشروع لآخر تبعا لامكانيات الموقع واحتياجاته ومصادر التمويل وقدراتها . وفيما يلي أنواع مصادر التمويل المختلفة :-

٢ - ٣ - ١ التمويل الذاتي (١) :- وهو الاعتماد في أن يمول المشروع نفسه من خلال عمل مشروعات ذات عائد اقتصادي مثل عمل مشروع تقسيم أراضي (على أملاك للدولة) ، للإسكان ، المناطق الصناعية واقامة مشروعات اسكان وبيع أو تأجير الشقق بها . أو عمل محلات أو مخازن وبيعها أو تأجيرها كذلك من خلال تقديم خدمات ذات عائد اقتصادي بالمشروع . (٢)

٢ - ٣ - ٢ مساهمات أو تبرعات الأهالي أو الشركات :- وتأخذ هذه المساهمات أشكال عدة فقد تكون مالية أو عينية أو على شكل مجهود من الأفراد . وغالبا ماتكون هذه المساهمات في مجال الخدمات والبيئة ، ففي مجال الخدمات يقوم الأهالي أو الجمعيات الاجتماعية والدينية باقامة

(١) د. عبد الباقى ابراهيم ، د. حازم محمد ابراهيم ، مرجع سابق صفحة ٤٨
(٢) نفس المرجع السابق .

بعض الخدمات وتقديمها للجهات المختصة للإشراف عليها . وقد يقوموا
بإستكمال أجزاء منها أو تقديم التبرع المالى لانامتها وتكون هذه
المشروعات مثل (المساجد - مستوصف - مدرسة ... الخ) . أما فى
مجال البيئة فيقوم الأفراد والأهالى بردم البرك والمستنقعات وجمع
القمامة والتشجير مثلا ويعتبر هذا بمثابة مساهمة منهم على شكل
مجهود . وقد تقوم الشركات أو الجهات المسؤولة بتقديم مساهمات
عينية مثل تقديم مستلزمات التشجير أو رصف الطرق .

٢ - ٣ - ٣ مساهمة الهيئات الحكومية ^(١) :- وهى تلك المساعدات التى تقدمها
الهيئات والجهات الحكومية المختلفة للمشروع وذلك بناءً على طلب
ادارته أو تبعاً لمخططات هذه الجهات ومخطط المدينة العام ،
والتي تم ادراجها فى مخطط المشروع وألوياته فقد تقوم جهة مثل
صندوق خدمات المحافظات أو الجهات الوزارية بتقديم مساهمات مالية
أو دعماً لأنشطة معينة يقوم بها المشروع أو الأفراد بمنطقة المشروع .

٢ - ٣ - ٤ مساهمة برامج المعونة أو الهيئات الدولية ^(٢) :- وتكون هنـــــــــاك
مساهمات من جهات دولية وللحصول على معونات هذه الأجهزة يكون
تابعاً لسياسة الدولة ومايقرره جهاز المشروعات المشتركة ولايجوز
للوحدات المحلية الاقتراض أو الارتباط بأى مشروع غير وارد بالخطة
أو الموازنة الا بموافقة مجلس الشعب وبعد موافقة المحافظ المختص
وموافقة رئيس مجلس الوزراء . فينص القانون رقم ٣١٤ لسنة ١٩٨٢

للمادة ٧١ والتي تتضمن (انه لايجوز للوحدة المحلية قبول التبرعات
المقيدة بشرط يخرج تنفيذه عن سلطة الوحدة أو أن يغير تخصيصها
بغير موافقة المحافظ وتعرض الوحدة المحلية الأمر على المحافظ
مشغوعاً بتقرير يتضمن قيمة التبرع واسم الشخص أو الجهة التى
قدمته والشروط المقيدة له . فاذا كان التبرع مقدماً من هيئة
أو شخص أجنبى تصدر الموافقة على قبوله من رئيس مجلس الوزراء) . ^(٣)

(١) د. عبدالباقي ابراهيم ، د. حازم محمد ابراهيم ، مرجع سابق صفحة ٤٨
(٢) نفس المرجع السابق .
(٣) نفس المرجع السابق .

ومن أمثلة هذه الهيئات الدولية الأجنبية التي تساهم في معونات
للدول النامية للارتقاء بالتجمعات السكنية ولحل مشاكل اسكان ذوي
الدخل المحدودة (١) :-

(ADB) Asian Development Bank	بنك التنمية الآسيوي
(IDA) International Development Association	منظمة التنمية الدولية
(IDB) Inter-American Development Bank.	بنك التنمية الأمريكي
(IFC) International Finance Corporation	منظمة التمويل الدولي
(ILO) International labour organization	منظمة العمل الدولية
(UN) UNited Nations	الأمم المتحدة
(UNDP)	البرنامج الانمائي لهيئة الامم المتحدة
United National Development Program.	
(USAID) United States Agency for International Development	

برنامج المعونة الأمريكي (التابع لهيئة الامم المتحدة)

(World Bank) International Bank for Reconstruction
& Development. البنك الدولي

(٢) ٥ - ٣ - ٢ - التمويل من خلال البنوك :-

توضع سياسة للاقراض من خلال أحد بنوك التنمية وذلك بالتنسيق
بين جهاز المشروع وأحد البنوك مثل بنك التنمية الوطنى وبنك
العمال والبنك العقارى وبنك التنمية الصناعى ... الخ والاتفاق
معه على اقراض الأهالى للقيام بأعمال التنمية بحيث يذهب الراغبون
في الاقتراض اليها بتوجيهات من جهاز المشروع وتبعا لشروط معينة
يتم وضعها بالاتفاق بين البنك وجهاز المشروع تختلف من مشروع
لآخر تبعا لحالة المجتمع اقتصاديا واجتماعيا .

وكمثال للسياسات التمويلية المتبعة فى احدى مشروعات الارتقاء
بالبيئة بالدول النامية نذكر السياسة التمويلية لمشروع لوساكا

GEOFFREY K. PAYNE, op-cit., p. 184-185

د. عبدالساقى ابراهيم ، د. حازم محمد ابراهيم . مرجع سابق .

(١)
(٢)

للارتقاء بالبيئة والمواقع والخدمات بزامبيا حيث تم تمويل المشروع بالمشاركة بين البنك الدولي World Bank وبين حكومة زامبيا . وتم عقد الاتفاق عام ١٩٧٣ بين البنك الدولي وحكومة زامبيا على أن يقدم البنك الدولي قرضا يمثل حوالى ٤٧ ٪ من قيمة تكاليف المشروع والتي تقدر بحوالى ٤١٢ مليون دولار أمريكى فى زمن الاتفاق . بينما تقوم حكومة زامبيا بدفع حوالى ٤٨٥ ٪ من تكاليف المشروع وبذلك يتبقى حوالى ٤٤ ٪ يقوم بدفعها هيئة اليونيسيف UNICEF بالتعاون مع هيئة أصدقاء أمريكا American friends service community (AFSC) وتقوم حكومة زامبيا بسداد قيمة القرض المقدم من البنك الدولي فى خلال ٢٥ سنة وتبلغ قيمة الفائدة السنوية على هذا القرض حوالى من ٧ ٪ الى ٨ ٪ من قيمة القرض . وتضمن تقرير المشروع عام ١٩٧٩ تقدير التكاليف الخاصة بالمشروع على النحو التالى كما هو موضح بالجدول ٢ - ١ (جدول ٢ - ١) ^(١) التكاليف الخاصة بمشروعات الارتقاء بالبيئة فى زامبيا

٪	عناصر المشروع
١٣٢ ٪	- مشروعات المواقع والخدمات (تجهيز وامداد قطع الاراضى) .
٦٧ ٪	- الارتقاء بالبيئة العمرانية للتجمعات السكنية العشوائية .
٢٢ ٪	- قروض مواد البناء .
١١٥ ٪	- الامداد بشبكة البنية الأساسية .
٨٧ ٪	- الخدمات الاجتماعية (مدارس - مراكز صحية .. الخ)
١٣٧ ٪	- المساهمة الفنية
٥٠ ٪	- شراء الاراضى .
٢٢٧ ٪	- مصروفات أخرى .

ولكن ظهرت فيما بعد بعض المصاعب بالنسبة لتغطية نفقات المشروع Cost recovery من قبل الأهالى الذين لم يشاركوا

بإيجابية في سداد قيمة رسوم الامداد بشبكات البنية الاساسية والخدمات وأيضا في سداد قروض مواد البناء . وقد يكون ذلك بسبب ارتفاع معدل الرسوم لهذه الخدمات فقد كانت عام ١٩٧٨ حوالي ١٥٥ ر٠ دولار لكل ساكن ولكنها ارتفعت بعد انتهاء مرحلة التحسين لتبلغ ١٦٥ دولارا لكل ساكن مما كان له أثرا كبيرا في صعوبة سداد هذه الرسوم . ويرجع عجز تغطية النفقات الخاصة بالمشروع الى العوامل التالية :-^(١)

١ - عدم قدرة بعض الأهالي على سداد قيمة الرسوم نظرا لقلّة دخولهم الاقتصادية .

٢ - ضعف الصيانة الدورية للخدمات .

٣ - عدم الانتهاء من أعمال الخدمات في الزمن المخصص لها مما ولد عند الأهالي احساسا بعدم الأمان .

٤ - زيادة نسبة الأمية بين الأهالي وصعوبة التفاهم معهم . ومن ناحية أخرى تبذل الحكومة قصارى جهودها للتغلب على هذه المصاعب عن طريق :-

١ - اتمام مشروعات الخدمات التي وعدت بها الأهالي في الأزمنة المحددة لها .

٢ - نشر التعليم ومحو أمية الأهالي .

٣ - تحديد قيمة مناسبة لسداد الديون .

وعلى أساس هذه الخطوات بدأ الأهالي في المشاركة الفعالة لسداد الرسوم المستحقة عليهم مما كان له أكبر الأثر في تغطية نفقات المشروع .

٤ - ٢ العوامل السياسية والإدارية المؤثرة في الارتقاء بالبيئة :-

دائما ما تسبق القرارات السياسية والتنظيمية الإدارية نشاط الحكومة في أي مجال من المجالات ويعتبر مجال الإسكان لسذون

(١) Marja Hoek-Smit, community participation in squatter up-grading in ZAMBIA.

الدخول المحدودة واحدا منها . وتعتمد فاعلية برامج اسكان ذوى الدخل المحدودة على نتيجة تفاعل الأنشطة الحكومية النابعة من هذه القرارات السياسية والتنظيمات الادارية . وللعوامل السياسية دورا رئيسيا فى اسكان ذوى الدخل المحدودة وبخاصة فى التجمعات السكنية العشوائية . فهذه التجمعات تظهر بطرق غير قانونية وغير شرعية حيث أن قاطنيها يغتصبون الأرض ليقيموا عليها مساكنهم نظرا لعدم وجود بديل سكنى يوفى باحتياجاتهم ومتطلباتهم والتسى تناسب مع دخولهم المحدودة .

ولعدم مقدرة الحكومة على توفير السكن اللائق لذوى الدخل المحدودة والذي يتلائم مع دخولهم الثابتة المنخفضة وبمنظرة انسانية وسياسية من تلك الحكومات بقصد كسب سياسى على نطاق القامسدة العريضة من ذوى الدخل المحدودة وتعصيذا لمركز هذه الحكومة يتم ترك هذه التجمعات الغير قانونية لتنمو وتنتشر بالمدن وخاصة على أطرافها . ومن أمثلة هذه التجمعات العشوائية بمصر منطقة منشية ناصر وحى الزباليين بالقاهرة فيمل تعداد السكان الى أكثر من ٧٠ ألف نسمة وكان من الممكن وقت بدء نشأتها أن يمنع اقامسدة مثل هذا التجمع الغير قانونى ولكن نظرا للعوامل السياسية ولعدم قدرة الحكومة حينئذ على توفير السكن لهؤلاء المغتصبين . ترك هذا التجمع لينمو وليصبح تعداد سكانه حوالى ٧٠ ألف نسمة بدون أى نوع من الخدمات أو المرافق . وان كانت بدأت مؤخرا مشروعات الارتقاء بتلك المناطق لسوء حالتها ومظهرها العام السيئ بالرغم من موقعها الهام بمدينة القاهرة . وبجانب عامل عدم قدرة الحكومة على توفير البديل المناسب لسكان هذه التجمعات العشوائية مما يدعمها لترك السكان بها . هناك عاملا آخر هاما جدا وهو مرور البلاد بكوارث أو أحداث سياسية أو اقتصادية معينة وحرجة مما يجعل الحكومة تسهل لذوى الدخل المحدودة استيطان أراضى بطرق غير

قانونية على سبيل تعويض هؤلاء السكان عن المشاكل التي تنتج من جراء الكوارث أو الحروب ونذكر من هذه العوامل بمصر على سبيل المثال عاملين هامين ساعدا على تكون التجمعات السكنية العشوائية العامل الأول بعد قيام ثورة ١٩٥٢ مباشرة وكعادة الدول النامية نجد مركزية الحكومة بالعاصمة مما يساعد على الهجرة من الريف الى الحضر ولرغبة الحكومات الجديدة في كسب ود وعطف الشعب وبخاصة ذوى الدخول المحدودة فتترك لهم حرية استيطان حدود المدن لتحويلها الى تجمعات سكنية عشوائية.

أما العامل الثانى ففي أعقاب حرب النكسة ١٩٦٧ وما تبعها من هجرة سكان مدن القناة الى القاهرة والمدن الكبرى الأخرى ونظرا لهذه الظروف الصعبة التي واكبت هزيمة ١٩٦٧ وتعويضا للأهالى الذين فقدوا مساكنهم بمدن القناة من جراء الحرب نجد الحكومة بدورها السياسى تركت لهم أيضا حرية الاستيطان فى المناطق خارج نطاق العمران بالمدن لتكون بذلك تجمعات سكنية عشوائية على حدود المدن . ولقد أثر هذين العاملين السياسيين على تواجد التجمعات السكنية العشوائية بمصر خاصة حول القاهرة وتم استنتاج ذلك من خلال الدراسة الحقلية لمنطقة سكنية عشوائية موضوع هذا البحث وتسمى بعزبة الأباصيرى بعين شمس على الأطراف الشمالية للقاهرة تجاه طريق القاهرة الاسماعيلية الصحراوى . والتي أتفح فيها تأثير هذين العاملين السياسيين على مدى فترات نموها المختلفه.

وفى كثير من الأحيان ، لاتدرك الحكومة المشكلة السياسية التي تواجهها والخاصة بالاستيلاء على الأرض من قبل ذوى الدخول المحدودة والمهاجرين من الريف للحضر الا بعد أن تتفاقم هذه المشكلة وبالتالي يصعب حلها . ذلك أن الحكومة تنظر لتلك المستوطنات فى البداية على انها منازعات بين الجيران على الملكية الأهلية للأرض وقد تنظر لها الحكومة على انها حلا مؤقتا لاسكان ذوى الدخول

المحدودة ولكن سرعان ماتنمو هذه التجمعات ويصبح محاولة اخراج السكان منها بالغ المعوية لكبر حجمها ولتكاليفها الاقتصادية والمخاطرة السياسية في ذلك ولا يتم اخراج هؤلاء السكان الا في حالة ما اذا كانت الحكومة في حاجة ماسة وعاجلة لهذه الأرض والتي تملكها لانامسة مشروع عليها أو ماشابه ذلك (١) .

لذلك نجد أن معظم مفتصب الأرض يحتلون الأراضي ذات الملكية العامة مثل مجارى الأنهار أو الأراضي الغير منتجة زراعيًا بأطراف المدن . وذلك لشقتهم أن هناك عوامل سياسية وانسانية سوف تعضدهم وتساندهم للشئ الا لأن تكسب حكومتهم شهرة سياسية وتعفيدها لها من هؤلاء المفتصبين ويمكن القول أن استيطان الأهالي المفتصبين للأراضي المملوكة للدولة يعتبر ميزة هامة تبدأ منها الحكومة مشروعات الارتقاء بالبيشة أو اعادة انشاء تجمع سكني جديد لهؤلاء المفتصبين في أراضى أخرى فضاء (احلال ادارى لسكان هذا المستوطنات العشوائية) ولكن في حالة وجود عدة ملكيات للأرض مثل أن تكون هناك أجزاء من الأرض ملكية خاصة هنا يععب اقامة مشروعات التحسين والارتقاء . لذا فملكية الحكومة للأرض التي يحتلها هؤلاء السكان تعتبر عاملاً هاماً يمكن الاستفادة منه ببرامج الارتقاء .

وتعد ظاهرة سيطرة الحكومة على كل المشروعات في بعض الدول ظاهرة عامة وبخاصة بمشروعات الاسكان حتى لذوى الدخل المحدودة . وفي هذه الحالة لايقوم الأفراد بأداء أدوار ايجابية في المشروعات بل ينتظرون دائماً ماتفعله لهم الحكومة . فتقوم الحكومة بتخطيط وتنفيذ تلك المشروعات ويوقف الأفراد والأهالي سلبيين . ويمكن الحكم على هذه الدول بأن حكوماتها ترى أن منح المجتمع سلطة تقرير المصير يعتبر تهديداً لسلطة هذه الحكومات . وبالتالي يمنع تكوين منظمات أهلية تعمل على بلورة الجهود الذاتية نظراً لتخوف الحكومات من

(١)
الأهالى .

وفى بعض الدول الأخرى نجد النقيض تماما فالحكومة تعطى الشعب حريات كاملة حتى فى تنفيذ مشروعات الاسكان . فتتكون أنظمة أهلية (مثال لها منظمة FUNDASAL بالسلفادور ومنظمة Freedom to Build بمانيلا ومنظمة Building together company فى بانجوك) التى سبق شرح وظائفها بهذا الباب) تعتمد على الجهود الذاتية وذلك بغرض الحفاظ على الموارد وتعتمد تلك المشروعات على مشاركة المجتمع فى مشروعات الارتقاء طوعية حتى تضمن نجاحها . ويعتمد نشاط الجهود الذاتية على أفراد المجتمع الذين يقررون لأنفسهم احتياجاتهم من الخدمات والمرافق وأولوياتها ثم يقومون بالتنفيذ أيضا بأنفسهم .^(٢)

ويعتبر جعل الأهالى يشاركون فى برامج الارتقاء أو بنساء التجمعات السكنية الجديدة كمبدأ الجهود الذاتية Aided self Help من أهم القرارات السياسية التى تضمن نجاح واستمرارية هذه المشروعات نظرا لتفاعل الأهالى مع المشروعات التى تجرى حولهم مما يجعلهم حريصون على صيانتها . بينما تفشل هذه المشروعات فى حالة عدم مشاركة الأهالى فى تنفيذ هذه المشروعات ومطالبتهم بالتالى للمؤسسات السياسية والادارية بتنفيذها مما يحمل الحكومة طاقة أكثر من طاقتها .

أما بالنسبة للعوامل الادارية فهناك عاملا هاما لضمان نجاح مشروعات الارتقاء بالبيئة ومشروعات تقاسيم الأراضى المجهزة بالمرافق ويكمن هذا العامل فى عدم مركزية الادارة . أى لايجب أن تنسب كـل المهام الادارية الى الحكومة المركزية ولكن يتم توجيه وتوزيع الجهد على الادارات المحلية التى تتصل مباشرة بالمشروعات المقامة فى نطاقها وحدودها . ومميزات ذلك عدم وجود تصارع بين المركزيات

GEOFFREY K. PAYNE, Ibid, p. 161

(١)

GEOFFREY K. PAYNE, Ibid, p. 161

(٢)

والمحليات . وتتغلب بعض الدول على مشكلة المركزية في حل مشاكل اسكان ذوي الدخل المحدودة بنقل السلطة لحل المشاكل الاسكانية وتنفيذ مشروعات الارتقاء وتقاسيم الأراضى المجهزة بالمرافق الى السلطات المحلية والحكم الذاتى المحلى وهذا يعتبر عاملا اداريا هاما في نجاح مشروعات ذوي الدخل المحدودة . وقد تنسب أعمال الارتقاء بالبيئة والمواقع والخدمات الى مؤسسة ادارية واحدة بحجة انها مشروعان متوازيان يمشيان قدما مع بعض ولكن بالواقع ان مسؤولية مؤسسة ادارية واحدة يعتبر خطأ للعوامل التالية :-(^(١)

أولا : اذا كان من الممكن حصر جميع المشروعات في مؤسسة ادارية واحدة فسيكون مقياس الأعمال والمشروعات وتنوعها كبير . ستكون النتيجة الوحيدة نقل المشكلة من كونها متبادلة بين المؤسسات الى حصرها ضمن مؤسسة واحدة وقد يكون حجم المشكلة أكبر من امكانية المؤسسة .

ثانيا : كثير من المشروعات التى يجب القيام بها ليست مختصة بالارتقاء بالبيئة ومشروعات المواقع والخدمات فقط فقد تكون هناك مشروعات اسكان اقتصادى ببلوكات سكنية اقتصادية لذوى الدخل المحدود . لذا على المؤسسة الواحدة أن تضاعف جهودها للقيام بأعمال مؤسسات ادارية أخرى .

ثالثا : ليس من المعقول أن تقوم مؤسسة ادارية واحدة فقط بأداء وتنفيذ وحل جميع مشاكل اسكان ذوي الدخل المحدود على النطاق المحلى . فقد تكون هناك هيئات ادارية أخرى كثيرة تعمل قطاع المجتمع المتدهور اقتصاديا مثل :- منظمات الجهود الذاتية ، فرق المتطوعين لأداء الأعمال التنفيذية ، المنظمات الأهلية ، المنظمات التمويلية ... الخ . وكلها هيئات ادارية مختلفة لها دورا في توفير المأوى لذوى الدخل المحدود . لذا فتتطلب مشروعات اسكان ذوي الدخل

المحدودة يجب أن يتم من خلال مؤسسات إدارية تكون فرق عمل متكاملة كلها تعمل كفريق واحد تحت راية المحليات وليس المركزيات كما سبق الذكر^(١).

الباب الثالث

التجربة المصيرية في مجال الارتقاء بالبيئة العمرانية

(مشروع حلوان للارتقاء بالبيئة والتجمع السكني الجديد بحلوان)

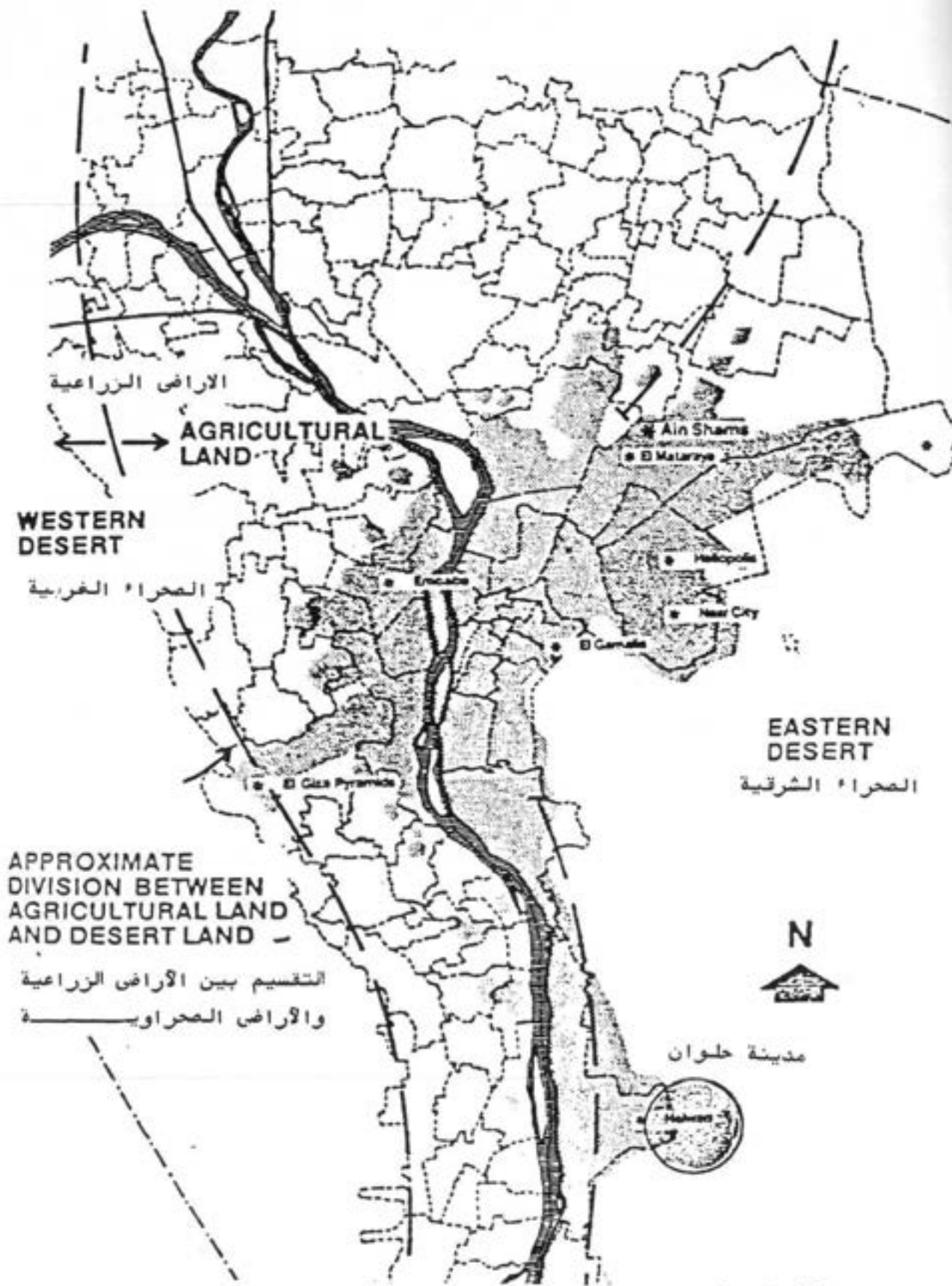
مقدمة :-

ظهرت مشروعات الارتقاء بالبيئة في مصر في فترة السبعينات . بدلا من مشروعات ازالة الأحياء المتدهورة والعشوائية . وكانت بداية مشروعات الارتقاء بمدينة الاسماعيلية حيث يقام هناك مشروعين — للارتقاء بالبيئة أحدهما بمنطقة الحكر والآخر في أبو عطوه والمشروع بالتعاون بين محافظة الاسماعيلية وهيئة المعونة البريطانية فيما وراء البحار . وان كان المشروع مازال في مراحل الأخيرة الا انه قد سجل نجاحا ملحوظا في مجال مشروعات الارتقاء بالبيئة بمصر ونجاح هذا المشروع يعتمد أساسا على الجهاز الإداري المشرف على تنفيذه . وعلى استقلالية هذا الجهاز فيما يختص باصدار القرارات وبادارة النواحي المالية .

كما انه هناك مشروع الارتقاء بالبيئة في مدينة حلوان وهو بالتعاون بين وزارة الاسكان والمرافق وهيئة المعونة الأمريكية (USAID) . هذا بخلاف بعض المشروعات الأخرى في منشية ناصر وحى الزبالين . وقد وقع اختيار الباحث على مشروع حلوان كـى يكون مثالا من أمثلة التجربة المصرية في مجال الارتقاء بالبيئة . وذلك لسببين أساسيين أولاهما قرب منطقة المشروع مما يسهل على الباحث زيارتها والقيام بالدراسات الميدانية وثانيهما ان المشروع لم ينفذ فيه القدر الكبير مما يجعل هناك امكانية المتابعة منذ بدء المشروع .

١ - ٢ مشروع حلوان للارتقاء بالبيئة :-

تعتبر حلوان واحدة من أكبر المراكز الصناعية في مصر . حيث تقع على الضفة الشرقية من نهر النيل وتبعد حوالى ٣٠ كم من القاهرة جهة الجنوب (انظر شكل ٣ - ١) والذي يوضح خريطة القاهرة الكبرى موضعا عليها موقع حلوان) . وفى خلال فترة الربع ثـمـرن



شكل ٣ - ١

خريطة القاهرة الكبرى موضحة عليها موقع مدينة حلوان

الماضية . تعرضت حلوان لزيادة هائلة فى عدد السكان بالمناطق الحضرية نتيجة لنمو القطاع الصناعى بالمنطقة مما جذب معه أعدادا هائلة من سكان الريف والمناطق الحضرية المجاورة . وتقدم مدينة حلوان فرص عمالة تصل لأكثر من ١٥٠.٠٠٠ فرصة عمل فى مختلف التخصصات والصناعات مثل صناعة الاسمنت ، صناعة السيارات ، صناعة الحديد والصلب . الخ . وتغطى مساحة حلوان الآن حوالى ٢٤١٨ فدان بينما كانت تلك المساحة عام ١٩٣٠ تصل الى ٥٠٠ فدان (بنسبة ٣٣ ٪) ، ووصلت عام ١٩٥٢ الى ١٥٢٠ فدان (بنسبة ٤٩ ٪) ويقدر معدل النمو فى المساحة المأهولة بالسكان فى مدينة حلوان بحوالى ٢٥ فدان سنويا ^(١) ومشروع الارتقاء بالبيئة للتجمعات السكنية العشوائية بحلوان هو مشروع مشترك بين وزارة الاسكان والمرافق وهيئة المعونة الامريكية (USAID) والتي تمول جزء من المشروع وتقدر قيمة القرض من هيئة المعونة الامريكية بحوالى ٨٠ مليون جنيه مصرى . على أن يشترك الجانب المصرى بقيمة مماثلة فى المشروع ليصبح بذلك الدعم المادى المخصص لمشروع الارتقاء حوالى ١٦٠ مليون جنيه مصرى .

ويتكون مشروع حلوان من جزئين رئيسيين الأول هو مشروع الارتقاء بالبيئة العمرانية لستة تجمعات سكنية عشوائية وهى (عزبة عرب راشد ، عرب غنيم ، كفر العلو ، عزبة عرب زين وعزبة الوالده وأخيرا عزبة كفر صدقى) . والثانى هو انشاء تجمع سكنى جديد يحوى ٧٢٠٠ وحدة سكنية ويطلق على هذا التجمع (التجمع السكنى الجديد بحلوان Helwan new community) ويقام هذا التجمع السكنى بطريقة المسكن النواه ويقوم بتنفيذ نواه المسكن الجهاز المشرف على المشروع . ثم يقوم السكان بالامتداد الافقى والرأسى لوحدهم السكنية فيما بعد تبعا لاحتياجاتهم الاجتماعية وقدراتهم

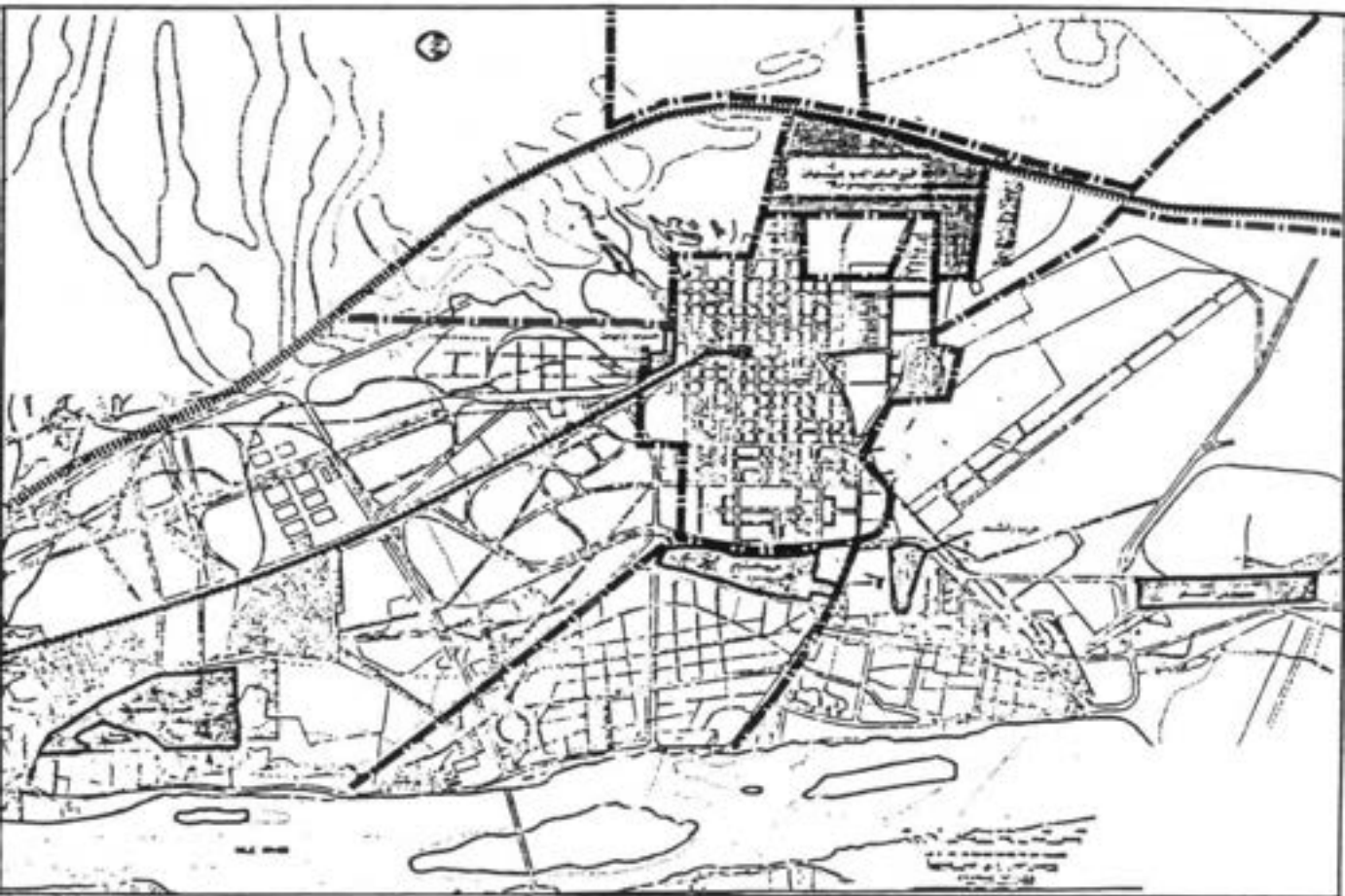
(١) عالم البناء ، مرجع سابق ، العدد الخمسون ، أكتوبر ١٩٨٤ .

الاقتصادية . (شكل ٣ - ٢ ، ٣ - ٣ يوضحان موقع غرب حلوان والتجمع السكنى الجديد) .

٢ - ٣ أهداف مشروع الارتقاء بالبيئة للتجمعات العشوائية بحلوان :-

- ان الاهداف الأساسية لمشروع الارتقاء بالبيئة فى حلوان هى :-
- (١) تحسين البيئة الطبيعية للتجمعات السكنية العشوائية بحلوان عن طريق امدانها بالمياه وشبكات الصرف الصحى ، والكهرباء فى التجمعات القائمة هناك .
 - (٢) حشد المصادر الخاصة لتحسين الحالة القائمة بالنسبة للمساكن وذلك عن طريق تقديم قروض لتحسين المسكن . وطريقة أخرى لتشجيع الأهالى على تحسين مساكنهم هى تقنين المناطق العشوائية من خلال تقسيمها وتمليكها واعطاء عقود ملكية للأهالى .
 - (٣) تقديم الخدمات العامة للتجمعات العشوائية الستة بحلوان . مثل المدارس ، مراكز اجتماعية وثقافية وصحية .. الخ وذلك لخدمة أهالى العزب بحلوان .
 - (٤) حشد القيادات الأهلية والمنظمات الأهلية ، لبث روح التعاون بين الأهالى . ولخلق انسجام بين الأهالى يودى الى الارتقاء بمستوى مجتمعهم وبيئتهم .
 - (٥) اثبات أن التكاليف التى يتم استخدامها فى الارتقاء بالبيئة العمرانية للتجمعات العشوائية من الممكن تغطيتها من خلال الأهالى المعنيين أنفسهم Target families
 - (٦) اثبات أن مجموعات العمل التى يمكن تحقيقها من خلال الجهاز المشرف على المشروع وبين القطاع الخاص العشوائى Informal Sector من الممكن أن تعمل على حل مشاكل اسكان ذوى الدخل المحدودة .

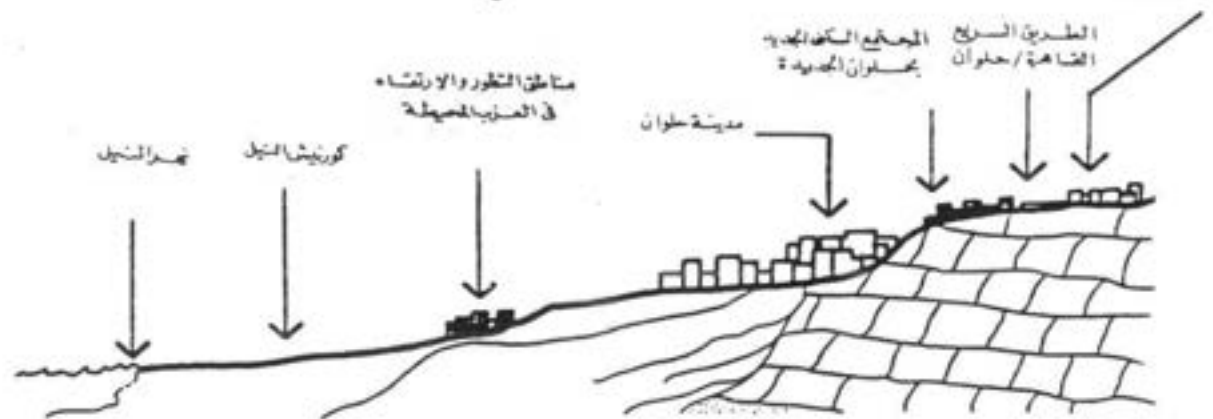
ومن المقدر أن هناك حوالى ٢٥٠٠٠ أسرة أو ١٢٥٠٠٠ ساكن سوف ينتفعون من مشروع الارتقاء بالبيئة للتجمعات العشوائية الستة



شكل ٣ - ٢

خريطة توضيحية لموقع ومنازل منطقة حلوان الجديدة ومناطق التطوير بالعزب المحيطة .

المجمع السكني الجديد
بمدينة ١٥ مايو



شكل ٣ - ٢

قطاع يوضح موقع التجمع السكني الجديد ومناطق التطوير المحيطة بحلوان القاسمة .

بحلوان . هذا بخلاف الأسر الاضافية التي سوف تنتفع مستقبليا من هذا المشروع في الامتداد المستقبلي لهذه التجمعات السكنية .

أهداف مشروع التجمع السكنى الجديد بحلوان :-

٣ - ٣

ان الاهداف الأساسية لمشروع التجمع السكنى الجديد بحلوان تتلخص فى النقاط التالية :-

١ - تحقيق التعاون بين الأهالى لخفض تكاليف الاسكان وخلق روح الجماعية فى البناء .

٢ - حل مشكلة اسكان ذوى الدخل المحدودة بحلوان والذين يحصرهم منحنى مستوى الدخل الاقتصادى لسكان حلوان فى المنطقة من ٣٠ ٪ الى ٦٠ ٪ من هذا المنحنى . (أنظر منحنى مستوى الدخل الاقتصادى للسكان شكل ٣ - ٧)

٣ - تحقيق عائد استثمارى لتغطية النفقات الخاصة بهذا المشروع وذلك يتحقق من خلال بيع الأرض وتقديم شبكات البنية الأساسية ، ومواد البناء للأهالى .

٤ - الاعتماد على أصحاب المساكن والتعاون الاجتماعى بينهم فى التنمية السريعة لمجتمع حلوان الجديدة وذلك باشتراكهم فى متابعة التنفيذ يوم بيوم وبجهودهم الذاتية فى تطوير مسكنهم النواه فى ذلك المجتمع . وطريقة المسكن النواه هى وسيلة لحل مشكلة اسكان ذوى الدخل المحدودة بدلا من الطـرـق التقليدية فى البناء . وسوف يتم بناء التجمع السكنى الجديد بحلوان على مساحة تقدر بحوالى ١٤٠ هكتار تقسم لحوالى ٧٢٠٠ وحدة سكنية بخلاف الخدمات العامة المخصصة لهم .

مقترحات تنفيذ مشروع الارتقاء :-

٤ - ٣

يشمل برنامج الارتقاء بالبيئة تحسين وتطوير البيئة الطبيعية للعرب الستة (التجمعات السكنية العشوائية بحلوان) وذلك بامدادهم بخطط البنية الأساسية والخدمات العامة المختلفة وسوف

يعد الأهالي في تلك العزب السكنية الستة بقروض مالية لتحسين مساكنهم تبعاً لحالتهم المادية ودخولهم الشهرية ويتفيد من تلك القروض حوالي ٢٥٠٠٠ أسرة أو ١٢٥٠٠٠ ساكن (الشكلين ٣ - ٣٠٤ - ٥ يوضحان الحالة الراهنة للمساكن في عزب حلوان) . وتتناول مقترحات الارتقاء بالبيئة أولاً . تقنين وضع ملكية الأرض في حلوان بالتجمعات العشوائية وذلك بإعطاء الأهالي عقود ملكية رسمية (تقسيم الأرض وتحديد معالمها ، تسجيل الأرض ، بيع الأرض ، انتقال ملكيتها من الحكومة للأهالي ... الخ) ثم ثانياً تطوير وتحسين البيئة (الامداد بشبكات الصرف الصحي ، التغذية بالمياه ، الكهرباء ... الخ) هذا بجانب امداد هذه التجمعات العشوائية بالخدمات العامة التي توفى باحتياجات السكان (مدارس ، مراكز صحية ، مركز للتجمع السكني ، نظم جمع القمامة ... الخ) الشكل ٣ - ٦ يوضح الحالة الراهنة لعزبة راشد بحلوان (احدى المناطق الستة) ومقترحات وضع الخدمات العامة بها تبعاً لتوفر الأراضى الفضاء بالمنطقة . وتقوم القيادات الأهلية بالاشتراك في تنفيذ وتحديد مشروعات الخدمات العامة وتحقيق مبدأ الجهود الذاتية في تطوير وتحسين حالات المساكن من خلال القروض المخصصة لذلك . ولضمان مشاركة الأهالي في مشروع الارتقاء بالبيئة ثم بناء مركز تدريب حرفي في عزبة عرب راشد بقصد زيادة العمالة المدربة ويتضمن هذا الباب شرحاً وافياً عن محتويات هذا المركز والدور الذي يقوم به في مجال الارتقاء بالبيئة العمرانية في التجمعات السكانية بحلوان .

وبجانب الارتقاء عمرانياً بالمناطق الستة في حلوان فهناك رفع مستوى السكان اقتصادياً (الارتقاء بالمستوى الاقتصادي للسكان) وذلك بتنمية وتطوير الصناعات الحرفية الصغيرة وإدخال الصناعات المنزلية الخفيفة التي يمكن أن تقوم بها ربات البيوت فـسـى أوقات فراغهن وتمثل في أشغال التريكو والملابس الجاهزة وبعض



الشكل (٣-٢) حالة المساكن بمناطق الارتقاء والتي قد تكون في حالة جيدة ، بينما المشكلة في البيئه المحيطة .



الشكل (٣-٥) مثال لماورى في مناطق الارتقاء بالبيئه بحلولان .

الأعمال التجميعية البسيطة . ولاشك أن لهذا الأسلوب أثره المضاعف على مجتمع مناطق الارتقاء إذ يؤدي لزيادة الدخل والارتفاع بمستوى المعيشة وزيادة فرص العمالة بالمنطقة والاستفادة من الطاقة المعطلة فنجد أن نصف القاطنين في تلك التجمعات العشوائية من النساء . والارتقاء بمستوى الصناعات المنزلية يعمل على زيادة الطاقة العاملة بين الأهالي . مما يخلق نوعاً من الارتقاء الاجتماعي ذلك أن مقترحات الارتقاء تشمل الارتقاء بالمجتمع عمرانياً واقتصادياً واجتماعياً .

- ٤ - ١ ملكية الأرض :-

استولى السكان في الست مناطق العشوائية على الأرض بطرق غير قانونية . حيث قام العاملون في مصانع حلوان بعد هجرتهم من الريف للحضر بالاستيلاء على الأرض وإقامة مساكن لهم وذلك لأن المصانع الحكومية التي يعملون بها لا توفر لهم امكانية السكن بالرغم من الأعداد الهائلة للعمال وتوول ملكية الأرض في تلك التجمعات السكنية للدولة فأملها ملك للدولة ولا توجد أية عقود ملكية صحيحة لأي من سكان العزب الستة . ويهدف برنامج الارتقاء في العزب الستة إلى تقنين وضع ملكية الأرض وذلك بتخليكها لواضعي اليد واعطائهم عقود ملكية رسمية بالحال وذلك بفرض اعطاء الأمان لسكان العزب كـي يشاركوا بطرق ايجابية في برنامج الارتقاء . ويتم بيع الأراضى وتخليكها للسكان الحاليين (واضعي اليد) بموجب القرار رقم (٢٤١ / ١٩٧٨) الصادر من محافظة القاهرة^(١) . وسوف يقوم الجهاز التنفيذي للمشروعات المشتركة بتخليك الأرض للسكان في كل تجمع سكني وتسجيل عقود الملكية بالحال .

ويستهدف مشروع الارتقاء بالبيئة في الست عزب بحلوان أولئك العاملون في مصانع حلوان والذين لا تتعدى رواتبهم الشهرية ١٠٠ جنيه

(١) Ministry of Reconstruction and state Ministry for Housing and land Reclamation, Implementation plan (Helwan project).

مصرى . ولقد حددت الأجهزة المشرفة على المشروع (الجهاز التنفيذى للمشروعات المشتركة ، هيئة المعونة الأمريكية) أن كل من يقبل راتبه الشهرى عن ١٠٠ جنيه مصرى يعتبر من محدودى الدخل . ومن الملاحظ أن متوسط الدخل فى هذه التجمعات يتراوح بين ٤٠ - ٦٠ جنيه مصرى شهريا^(١) . (والجدول ٣ - ١ يوضح توزيع الدخل بالنسبة للعمال فى العزب ومناطق الارتقاء بحلول كما أن شكل ٣ - ٧ يوضح منحى توزيع الدخل للعمال المقيمين بحلول والتي نتجت من خلال الدراسات التى أجرتها هيئة المعونة الأمريكية USAID على التجمعات السكنية العشوائية بمصر) .

٤ - ٢ الجوانب التمويلية فى مشروع الارتقاء بالبيئة بحلول :-

تم تقسيم الجوانب التمويلية لمشروع الارتقاء بالبيئة فى المجتمعات السكنية العشوائية بحلول الى ثلاثة أقسام رئيسية الاول التابع لتمويل مشروعات الخدمات والثانى لتمويل مشروع القروض الخاصة بتحسين المسكن ثم ثالثا تمويل قروض الحرف الصغيرة .
أ - تمويل مشروع الخدمات^(٢) :-

تحددت تكاليف امداد مناطق التمويل بالخدمات المختلفة بحوالى ٢٨ مليون جنيه تقريبا موزعة على النحو التالى :-

- المرافق : ١٥ مليون جنيه (٣ مليون خارج الموقع ، ١٢ مليون داخله) .
- الخدمات الاجتماعية : (٤ مليون جنيه) لانشاء المدارس ، مراكز صحية ، اجتماعية ... الخ .
- مصاريف مختلفة : (٥ مليون جنيه) .
- رصيد مختص للقروض : (٤ مليون جنيه) .

وعلى هذا فيتضح أن الغالبية العظمى موجه للانفاق على المرافق (١٥ مليون جنيه) . أما فيما يتعلق بالخدمات الاجتماعية

(١) على صبرى يس ، الجوانب التمويلية للارتقاء العمرانى ، الدورة التدريبية الثانية لعام ١٩٨٤ بمركز الدراسات التخطيطية والمعمارية .
(٢) نفس المرجع السابق .

فان ٦٠ ٪ منها يتعلق بإنشاء المدارس .
ب - تمويل مشروع قروض تحسين المسكن :-
(١)

ان الجانب المتعلق بتحسين الوحدات السكنية يعتبر من أهم جوانب الارتقاء . فهي تعتبر احدى أهم الاهداف الأساسية للمشروع . وقد أظهرت الدراسات الميدانية أن حوالى ٩٠ ٪ من القاطنين فى تلك المناطق على رغبتهم الأكيدة فى التحسين الاسكانى اذا ماتوفرت لديهم الموارد الكافية . لهذا كان فى الأهمية وضع برنامج للاقتراض بغرض تحسين المسكن الذى يقوم بتمويله البنك العقارى المصرى . ولقد وضع البنك العقارى المصرى شروطا معينة للاقتراض على النحو التالى :-
١- أن يكون المستفيد بالقرض قاطنا بمناطق التحسين سواء كان مالكا أو مستأجرا .

٢ - أن يكون طالب القرض من ذوى الدخل المحدودة بمعنى أن لايتجاوز مجموع الأجر الشهرى ١٠٠ جنيه . أما فيما يتعلق بأصحاب المهن الحرة فقد أشترط أن يكون الدخل فى حدود ١٥٠٠ جنيه سنويا .

٣ - يقتصر استخدام القرض على عمليات التحسين للوحدة أو الوحدات السكنية أو اضافة جديدة اليها .

٤ - يجب ألايتجاوز القسط ٢٥ ٪ من دخل الأسرة أو ١٥ ٪ من دخل أصحاب المهن الحرة .

٥ - وجود ضمان كاف بقيمة القرض على سبيل المثال :

أ - بالنسبة للعمال قبول الخصم من المرتب .

ب - بالنسبة لأصحاب المهن الحرة فانه من الضرورى وجود

كفالة من أحد العمال الذين تتوفر لهم شروط الاقتراض .

٦ - الحد الأقصى للاقتراض فى كافة الأحوال ٢٥٠٠ جنيه الى ٣٠٠٠ جنيه

وهو تقدير لمتوسط تكاليف مشروعات التحسين .

٧ - تم تحديد فائدة مناسبة على القرض حيث اتجه أن يكون سعر الفائدة ٧ ٪ سنويا وهو يتوافق والحد الأقصى للاقراض ٢٥٠٠ جنيه على مدى عشرين عاما .

٨ - مدة القرض كحد أقصى عشرين عاما ومع ذلك فإن المدة تطول أو تقصر حتى تتناسب مع ٢٥ ٪ من الدخل الحالى . أى وقت منح القرض .

٩ - يكون سداد القرض على شكل أقساط شهرية من رأس مال وفائدة . وهى إما أن تكون متساوية أو تتعاقد بزيادة دخل الفرد المقترض . ويستحسن فى كلتا الحالتين أن تكون فى حدود ٢٥ ٪ من قيمة دخل المقترض . ويوضح الشكل ٣ - ٨ موقف قروض تحسين المساكن حتى ١٩٨٥/٣/١ بالنسبة لمناطق الارتقاء الستة بحلول .

ج - تمويل مشروع قروض الحرفيين :-

لم يغفل المشروع الحرفيين وأصحاب المهن الحرة القاطنين بمناطق التحسين والذين يمثلون نسبة لها أهميتها من مجموع القاطنين فلم تقتصر عمليات الاقراض لهذه الطائفة على تحسين المسكن بسبل امتدت لتشمل زيادة طاقتهم الانتاجية وذلك بتمويل شراء عدد أو أدوات أو بضائع . أو لتحسين أماكن العمل بما يودى بدوره للارتفاع بمستوى دخولهم والمساعدة بالتالى على سداد القروض الاسكانية وغيرها . وتشتمل اشتراطات القروض فى قطاع الحرفيين على :-

١ - القيمة الاجمالية للقرض الذى يحصل عليه أصحاب المهن الحرة حوالى ٥٠٠٠ جنيه حيث أن هذه القيمة تشمل شراء عدد وآلات وتحسين مكان العمل .

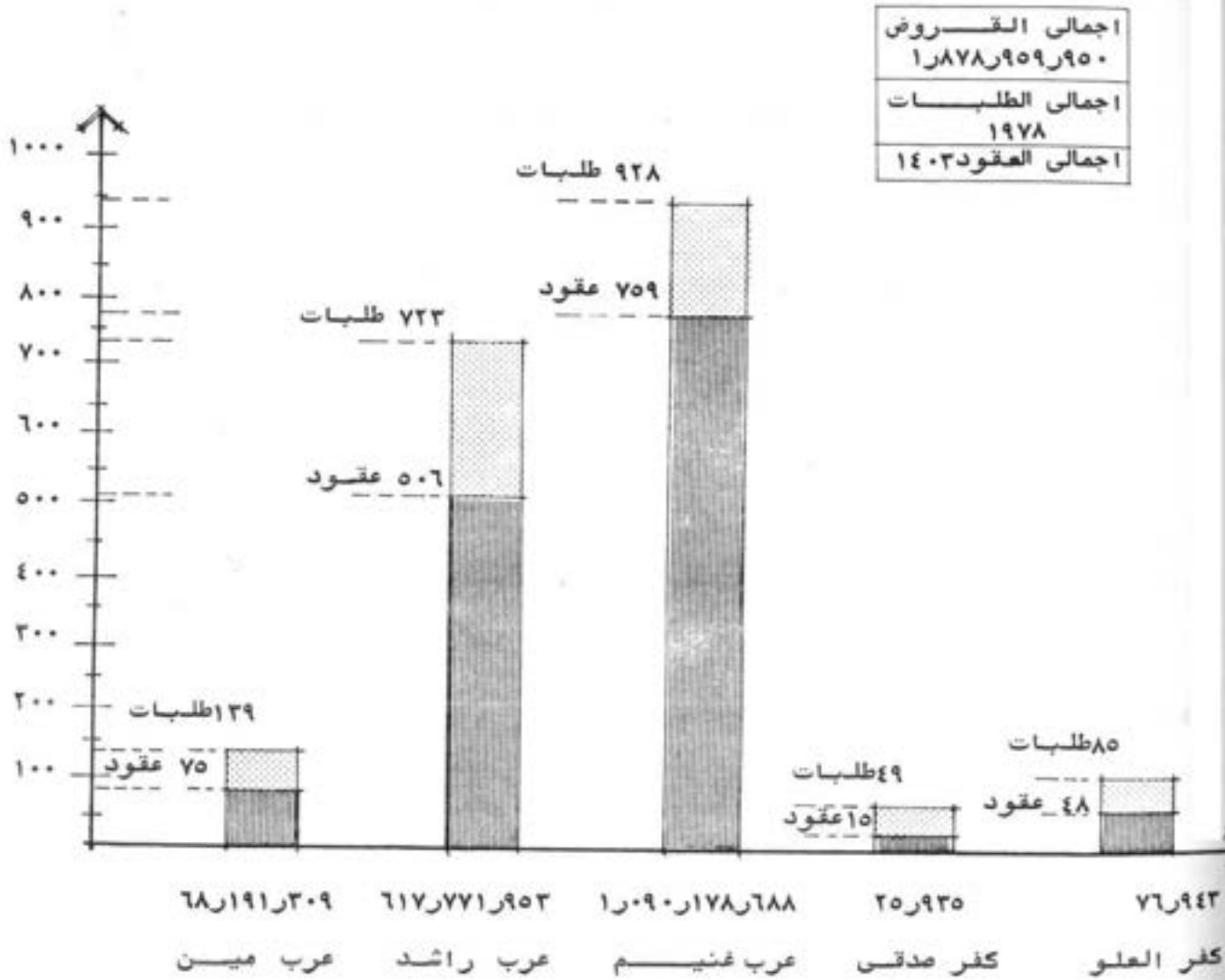
٢ - ألا يزيد الدخل السنوى لطالب القرض عن ١٥٠٠ جنيه سنويا .

٣ - لابد من وجود ضمان كاف لقيمة القرض قد تكون من خلال محصل العمل أو أحد العاملين فى الحكومة يضمن طالب القرض .

٤ - يسدد قيمة القرض فى خلال ١٠ سنوات وذلك بفائدة سنوية ٧ ٪ .

موقف قروض تحسين المسكن بمناطق التطوير في حلوان حتى

١٩٨٥/٣/١ • ١٩٨٤/٧/٣١



اجمالي قروض	٢٤٨٩٦٢٢٠٠٠
اجمالي طلبات	٢٣٩٥
اجمالي عقود	١٨٤٢

موقف قروض تحسين المسكن
حتى ١٩٨٥/٣/١

ويوضح الشكل ٣ - ٩ ، موقف قروض الحرف الصغيرة حتى ١٩٨٥/٣/١ بالنسبة لمناطق الارتقاء الستة في حلوان .

كما أن الجدول ٣-١ يوضح نسب السكان وعلاقتها بمستويات الدخل السنوية ومقدار مايدفعه للقروض سنويا .

جدول ٣ - ١

النسبة المئوية	١٩٨٢	١٩٨١	النسبة المئوية
	الدخل السنوي	الدخل السنوي	
اقصى مايدفعه للقروض سنويا			
عائد القروض (مايدفعه)			
٢٠ ٪			
٢٠٤٣	١٠٢١	٩١٢	٣٠ ٪
١١٠٤	١١٠٢	٩٨٤	٤٠ ٪
٢٤٧٣	١٢٣٦	١١٠٤	٥٠ ٪
٢٨٢٢	١٤١١	١٢٠٦	٦٠ ٪

نسب السكان وعلاقتها بمستويات الدخل السنوية

٣ - ٤ - ٣ موقف العمل في مشروع الارتقاء بالبيئة في حلوان :- (١)

يمكن ملاحظة مدى تقدم مشروع الارتقاء في العزب الستة في حلوان وما تم انجازه منذ بدء المشروع في عام ١٩٨١ حتى ١٩٨٤ / ٧ / ٣١ من خلال الزيارات الميدانية لمناطق التطوير فنجد أن حركة الارتقاء تسير بخطى واسعة في عزبتى راشد وغنيم ويلاحظ أن الجهاز المشرف على المشروع يقع مقره في عزبة عرب راشد من خلال مركز التدريب الحرفى هناك . كما نلاحظ أن هناك انجازات كبيرة بالنسبة لأعمال الخرسانات المسلحة في تلك العزبتين حيث نجد انه تم استبدال اسقف من مواد مؤقتة بأسقف خرسانية مسلحة لحوالى ١٥٩٤ وحدة سكنية بالنسبة لعزبتى زين وراشد . ونجد أن مثلها تقريبا (حوالى ١٦١٢ وحدة سكنية)

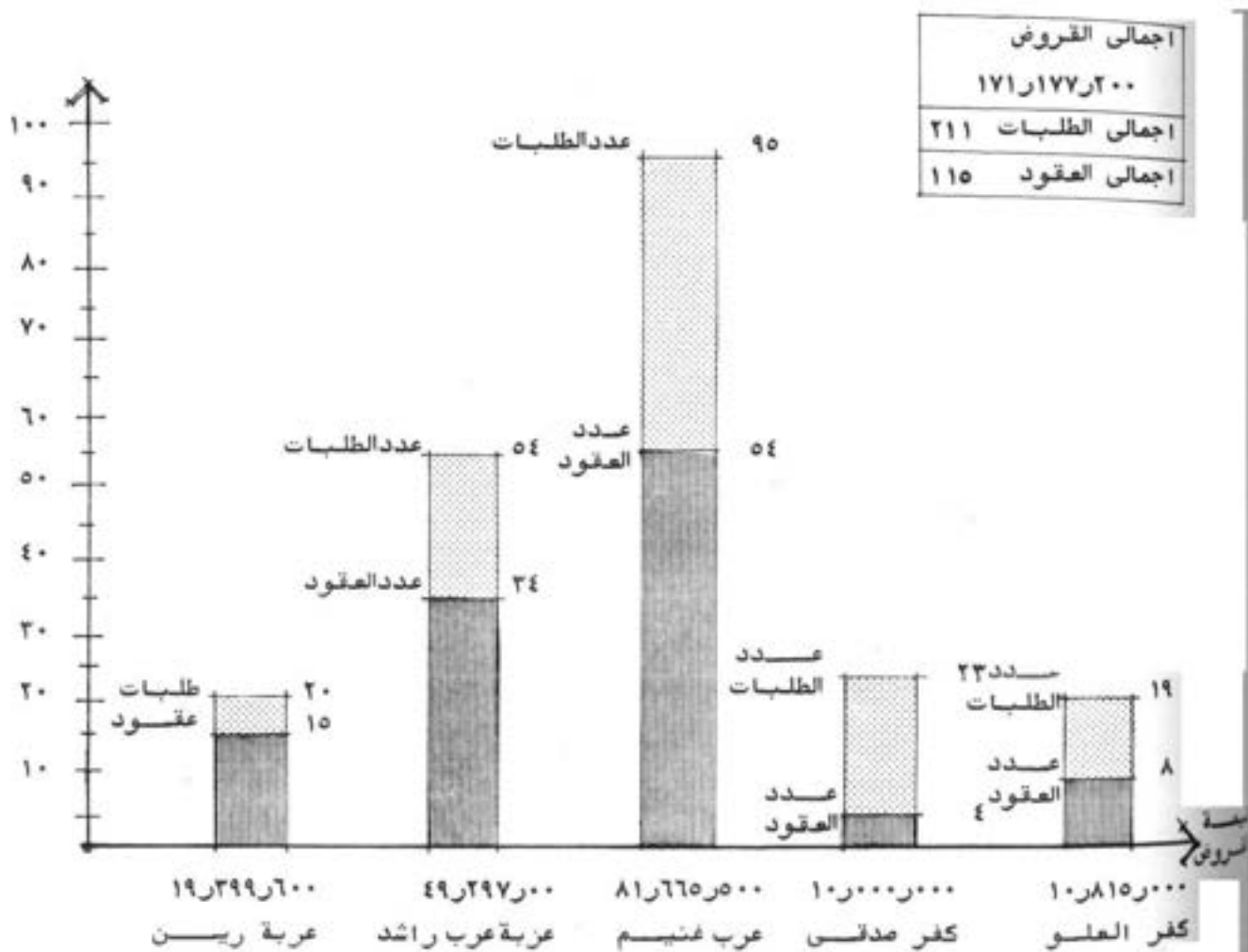
Implementation plan, op.cit, p. 27

زيارات ميدانية لمقر الجهاز المشرف على المشروع بعزبة عرب راشد.

شكل ٣ - ٩

موقف قروض الحرف الصغيرة بمناطق التطوير في حلوان حتى

١٩٨٥/٣/١ - ١٩٨٤/٧/٣١



اجمالي القروض	٢٢٩٨٤٧٠٠
اجمالي الطلبات	٢١١
اجمال العقود	١٤٨

موقف القروض الحرفية الصغيرة

حتى ١٩٨٥/٣/١

قد تم صب أسقف خرسانية مسلحة لها في عزبة عرب غنيم . بينما لانجد
 أى نوع لصب الخرسانة المسلحة في عزبة صدقى . ويصل اجمالى أعمال
 الخرسانة المسلحة في عام ١٩٨٥ في أول يناير الى ٣٨٢٦ وحدة سكنية
 في مناطق الارتقاء كلها . (انظر الجدول ٣ - ٢ الذى يوضح بيان
 أعمال التحسينات في مناطق الارتقاء حتى ١/١/١٩٨٥) . أما بالنسبة
 لعدد الغرف السكنية التى تم بناؤها في مناطق التحسين فلقد تم
 بناء حوالى ١٥٠ شقة متكاملة وحوالى ١٢٩ دورة مياه ذلك بخلاف الغرف
 أو الغرفتين أو الثلاث غرف التى تم بناؤها في عزبة عرب غنيم التى
 شهدت حركة ارتقاء كبيرة . ويلي عزبة عرب غنيم عزبة عرب راشد
 وزين فنجد انه تم بناء حوالى ١١٦ دورة مياه وحوالى ١٣١ شقة متكاملة
 وفى المقابل نجد أقل حركة بناائية في عزبة كفر صدقى فنجد انه تم
 بناء حوالى ١٢ دورة مياه فقط . (انظر الجدول ٣ - ٣ الذى يوضح
 أعمال الوحدات السكنية التى تم انجازها حتى ١٩٨٤/٧/٣١ بمناطق
 التطوير) .

ويلاحظ أن دورات المياه التى تم انشاؤها هي دورات مياه
 منشأة لغرف منفصلة بمعدل دورة مياه لكل ١-٢ أسرة كما أن الشقق
 الكاملة معظمها تعلية ومكوناتها ٢ - ٣ غرفة + صالة ودورة مياه
 ومطبخ تبعا لحالة الشقة ومساحتها .

(جدول ٣ - ٢)

مسل	مناطق التطوير	مساحة خرسانة مسلحة	مساح ٣م	مساح ٢م	اعمال بلاط	اعمال بياس	كهرباء	بحارة	درج لم	توصيلات مخبرية	ترميم	معمل توشات	بغف حتى
١	عرب زين وراشد	١٥٩٤	٣٠٢	٨٥٨	٢٠٠	٢٦٠	٦٦	١٧٧	٣٠	٣٤	١٧	٢٣	٦
٢	عرب غنيم	١٦١٢	٤٨	١١٦٥	٢٠٧	٢٩٢	٥١	١٨٣	١٧٧	٥	٤	٧	٢
٣	كفر العلسو	٣٠٠	-	-	٣٦	٣٧	٧	٣٣	٢٢	-	-	٢٤	-
٤	كفر صدقى	-	١٤	-	١٤	١٣	٤	١٤	٧	٢	٦	٤	٤
١٢	اجمالي	٣٥٠٦	٣٦٥	٢٣٢٤	٤٥٧	٦٠٢	١٢٨	٤٠٧	٢٤٦	٤٢	٢٧	١٣١	١٢
١٢	الاجملى حتى ١/١/١٩٨٥	٢٨٢٦	٣٦٨	٢٥٣٢	٥٩٠	٧٤٧	١٦٩	٥٢٢	٣١١	١١٤	٤٦	٢٠٠	١٢

بيان بأعمال التشطيبات والتحسينات التى تم انجازها منذ بدأ المشروع
 حتى ١/١/١٩٨٥

(جدول ٣ - ٣) اعمال الوحدات السكنية التي تم انجازها حتى
١٩٨٤/٧/٣١ بمناطق التطوير

ملاحظات	بناء دورة مياه	شقة منكاملة	بناء شلات غرف	بناء غرفتين	بناء غرفة	مناطق التطوير	مسلل
	١١٦	١٣١	٢١	١١٦	٦٠	عرب زين وراشد	١
	١٢٩	١٥٠	٩٧	١٣٢	٧٦	عرب غنيم	٢
	١٧	-	-	-	-	كفر العلو	٣
	١٢	-	-	-	-	كفر صدقي	٤
	٢٧٤	٢٨١	١١٨	٢٤٨	١٣٦	اجمالي	

٥ - ٣ علاقة التجمع السكني الجديد بحلوان بعمليات الارتقاء :

يعتبر التجمع السكني الجديد بحلوان تجمعا حضريا لذوى الدخل المحدودة اذ انه منخفض التكاليف وهو مخصص لمجموعات معينة من عمال العزب بحلوان . وسوف يتم امداد الاسر المعنية بقروض تساعدهم على بناء مساكنهم . وعلى شراء قطعة أرض معدة للبناء ومجهزة بالمرافق ومقام عليها وحدة خدمات (نواه للمسكن) بها جميع الخدمات من دورة مياه ومطبخ وصالة معيشة صغيرة ويوضح الشكل ٣ - ٢ موقع التجمع السكني الجديد بحلوان بالنسبة لمدينة حلوان وللمناطق الارتقاء الستة . كما يوضح الشكل ٣ - ١٠ الموقع العام وتخطيط التجمع السكني الجديد .

أما بالنسبة لاستعمالات الاراضى بالتجمع السكني الجديد فمقترح أن توزع كالاتى :- ٢٩ ٪ من الاراضى كفراغات عامة تترك فى وسط المجاورات السكنية حيث يقوم السكان ببناء مسجد وحدائق عامّة بجهودهم الذاتية فى كل مركز مجاورة سكنية ، ٥٧ ٪ تستعمل كملكية خاصة (استعمال سكنى) ١٤٢ ٪ مقترح تخصيصها لاقامة الخدمات العامة



- | | | |
|------------------------|---|-----------------------------|
| RESIDENTIAL | ■ | أراضٍ سكنية تباع بسعر السوق |
| MARKET RATE LOTS | ■ | عمرات مضافه معطاه |
| ARCADER | ■ | مدرسه تعليم أساسي |
| BASIC SCHOOL | ■ | مدرسه تعليم ثانوي |
| SECONDARY SCHOOL | ■ | مسجد صغير |
| MOSQUE | ■ | مسجد جامع وكنيسه |
| FRIDAY MOSQUE & CHURCH | ■ | خدمات تجارية |
| COMMUNITY FACILITY | ■ | مرافق |
| UTILITY | ■ | مناطق خضراء |
| GREEN AREA | ■ | طرق رئيسية |
| MAIN STREET | ■ | خط المترو |
| TRAMWAY | ■ | |

شكل ٣ - ١٠

الموقع العام والتخطيط المقترح للتجمع السكني الجديد بحوان

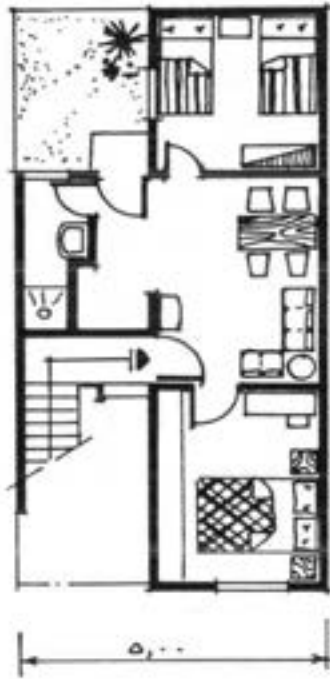
عليها (مدارس : محلات تجارية - مراكز صحية واجتماعية ١٠٠ الخ) وسوف يتم توزيع خمسة أنواع من قطع الأراضى على السكان بمساحات مختلفة تتراوح بين ٥٦ م^٢ ، ٢٦٧ م^٢ ، ٢٨٤ م^٢ ، ٢٩٠ م^٢ وأكبر مساحة ٢٢٠٠ م^٢ وسوف تعرض القطع ذات المساحات الكبيرة (٢٢٠٠ م^٢) فى السوق الحرة وبعض القطع ذات مساحة (٩٠ م^٢) لمتوسطى ومرتفعى الدخل من السكان . على أن يتم توجيه عائد بيع هذه القطع ذات المساحات الكبيرة لدعم الاسكان لذوى الدخل المحدودة بالمنطقة . ويوضح (الجدول ٣ - ٤) أنواع قطع الأراضى . كما يوضح الشكل ٣ - ١١ التصميم المقترح لهذه القطع والذي يعطى لكل ساكن جديد ليتم تطوير وحدته السكنية من خلال هذا التصميم . وهناك أربعة اقتراحات تصميمية مختلفة لامتداد هذه القطع . تختلف من امداد السكان بقطعة أرض محاطة بسور ومخدومة بالمرافق . حتى وحدة خدمات Core House وملحق به غرفتان وسوف يتم امداد السكان بقروض ميسرة لتطوير وحداتهم السكنية والامتداد المستقبلى بها سواء أفقيا أو رأسيا . ويوضح (الجدول ٣ - ٥) نسب توزيع هذه الاقتراحات الأربعة .

بدأ تنفيذ المشروع عام ١٩٨١ وفى هذه المدة سويت الأرض وأعدت للبناء وتم امداد الأراضى بشبكات البنية الأساسية . كما تم اقامة مجاورة سكنية صغيرة لتصبح كدليل للسكان مع أن بناء هذه المجاورة السكنية تم من خلال شركة مقاولات وليس مثلما هو مقترح أن يقوم السكان بالبناء بأنفسهم . كما انه مقترح أن يتم تنفيذ الوحدات السكنية بوحدات خرسانية سابقة التجهيز (كمرات سابقة التجهيز) ولكن نجد أن الشركة التى نفذت هذه المجاورة قد اقامتها بطرق البناء التقليدية مما يعطى انطبعا خاطئا عن المفترض أن تكون عليه وحدات التجمع السكنى الجديد .

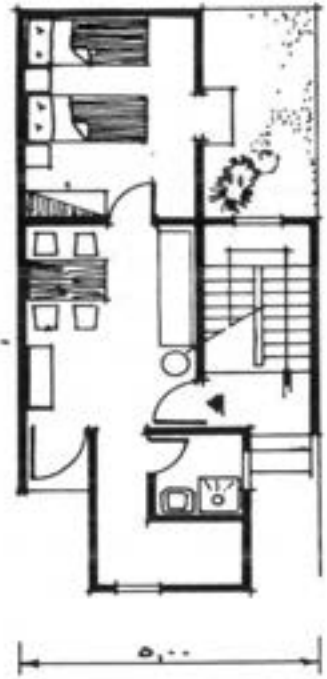
وهناك اقتراح بتكوين نظام اسكان تعاونى من السكان أنفسهم

(CHF) Co-operative Housing Foundation

يطلق عليه



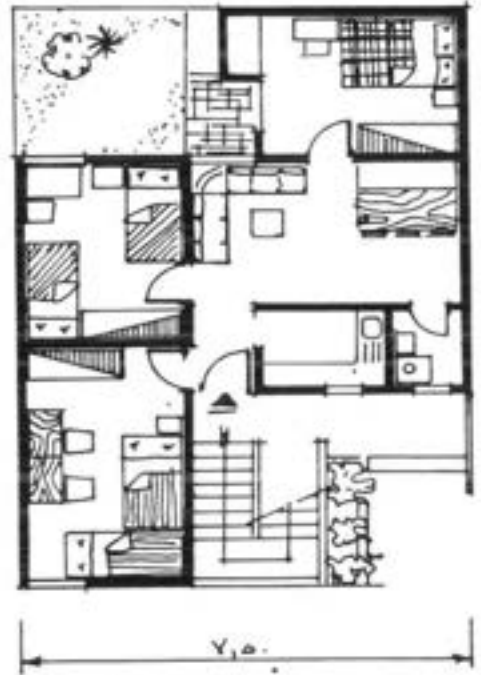
التصميم المقترح للقطعة (أ)



التصميم المقترح للقطعة (أ-١)



التصميم المقترح للقطعة (ب)



التصميم المقترح للقطعة (ج)

الشكل ٣ - ١١ التصميم المقترح لقطع الاراضى بالتجمع السكنى الجديد بحلوان

(جدول ٣ - ٤) (١)

مساحات قطع الأراضي في التجمع السكني الجديد بحلول

المساحة الكلية (هيكتار)	%	عدد القطع	مساحة قطعة الأرض (م ^٢)	نوع القطعة
١٧٩٧	٤٦	٣١٩٦	٢٥٦٢٥٠	١
١٠٨٥	٢٣	١٦٠٧	٢٦٧٥٠٠	ب
٦٧٢	١٢	٧٩٧	٢٨٤٣٧٥	ج
٧٨٦	١١	٧٧٦	٢١٠١٢٥٠	د*
١٠٦٢	٨	٢٥	٢٢٠٢٠٠	هـ*
٥٤٠٠	١٠٠	٦٩٠١		الاجمالي

* ملحوظة : لتخطي مشكلة الدعم (Cross-subsidy) هـ هذه القطع د ، هـ سيتم بيعها بأسعار سوق الأراضي الحالية (Market rate)

(٢)

(جدول ٣ - ٥)

الانواع المختلفة المقترح امداد التجمع السكني الجديد بها

%		نوع الاقتراح للامداد
٢٠ %	١٤٤٠	توصيلات مرافق + حائط حول قطعة الأرض
٣٠ %	٢١٥٩	حمام أو حمام + مطبخ
٣٥ %	٢٥١٦	حمام + مطبخ + حجرة
٥ %	٣٦٠	حمام + مطبخ + حجرتين
١٠ %	٧٢٠	قطعة أرض فقط (للسوق الحرة)
١٠٠ %	٧١٩٥	الاجمالي

وهي مسئولة عن اقامة منظمة اجتماعية من السكان وتوزيع المسئوليات والمهام المختلفة عليهم . كما انها تكون مسئولة عن اقامة بعض المباني العامة والمساجد كما تقوم بصيانة الفراغات العامة وشبه العامة .

٣ - ٥ - ١ تمويل مشروع التجمع السكنى الجديد بحلوان :-

هناك أربعة أهداف رئيسية أخذت فى الحسبان لضمان الحصول على

عائد مالى جيد يمكن استخدامه فى التجمع السكنى الجديد بحلوان .

١ - وضع سياسة تمويلية تتعلق بربط الوحدة السكنية ونموها ذلك بربط ماتم انجازه فى الوحدة السكنية مع مراحل اعطاء القرض المخصص لنمو الوحدة .

٢ - حصر العائد المالى من بيع قطع الاراضى ذات المساحات الكبيرة (٩٠ م ، ٢٠٠ م) بحيث لا يقل عن ١٠٠ جنيه مصرى للمتر المربع . وتم تحديد هذه القيمة للمتر المربع اثر دراسة اجراها الجهاز التنفيذى للمشروعات المشتركة على سوق الاراضى بمدينة حلوان .

٣ - تقييم فكرة الوحدة الاساسية (Core House) ومحاولة اعادة تصميمها للحصول على اقل تكلفة ممكنة . والمتوقع أن تصل تكاليف انشاء هذه الوحدة الاساسية الى حوالى ٢٤١١ جنيهها مصرى .

٤ - يتم بيع الاراضى فى السوق الحرة فى اوقات معينة تتناسب مع احتياج الجهاز من الناحية المادية وكى تتلاءم مع احتياجات السوق ومتطلباته . (١)

ولقد حددت قيمة القرض من قبل الجهاز التنفيذى للمشروعات المشتركة لبناء وحدة اساسية أو الامتداد بالوحدة السكنية تتراوح من ٢٦١٤ جنيه الى ٦٦٠٩ جنيه مصرى . وذلك تبعاً لمقدرة الساكن

المادية وقدرته على سداد قيمة القرض مضاف اليها الفوائد السنوية المفروضة والتي يجب ألا تزيد عن ٢٠ ٪ من الراتب الشهري للمقترض ولقد لاحظ الجهاز التنفيذي للمشروعات المشتركة أن الأسرة التي تحصل على القيمة القصوى المفترضة للقرض بغرض بناء وحدة أساسية ثم الامتداد بالمسكن غالباً ما تغفل في التحكم في التصرف في قيمة القرض الكبيرة. وحتى في حالة تقسيم قيمة القرض على مراحل تبعاً لمراحل النمو المقترحة للمسكن وحصول الساكن على أكبر قيمة مادية مخصصة لكل مرحلة في أول مرحلة بناء وهي بناء الوحدة الأساسية فيصعب بعد ذلك على الساكن الحصول على دفعات مادية تكفي لمراحل النمو المرجوة . لذلك فلقد اقترح الجهاز التنفيذي مايلي :-

أ - الدفعة الأولى من القرض تكون أقل قيمة مادية والقيم الأعلى لمراحل النمو المستقبلية .

أو ب - اعطاء قيمة القرض مرة واحدة وذلك في حالة مايقوم الساكن ببناء أكثر من دور سكني بالأرض (دورين أو ثلاثة) وهنا يتمكن من حصيله بيع دور سكني أن يمتد بالمسكن رأسياً وهكذا .^(١)

٢ - ٦ إدارة وتنظيم مشروعات الارتقاء بالمناطق الستة وبالتجمع السكني الجديد بطلوان :-

ان الجهاز التنفيذي للمشروعات المشتركة الجهاز المشرف على تنفيذ المشروع لها دورا فعالا في تنظيم مجتمع الارتقاء والتجمع السكني الجديد وذلك من خلال :-

١ - ادارة المباني العامة المقترح اقامتها بالمنطقة المعنية بالارتقاء أو التجمع السكني الجديد .

٢ - المشاركة في وضع برامج الخدمات والارتقاء المقترحة بالمنطقة .

٣ - المشاركة في ادارة مشروع قروض تحسين المسكن .

٤ - المشاركة في برامج الرعاية اليومية ومراكز الصحة والبرامج

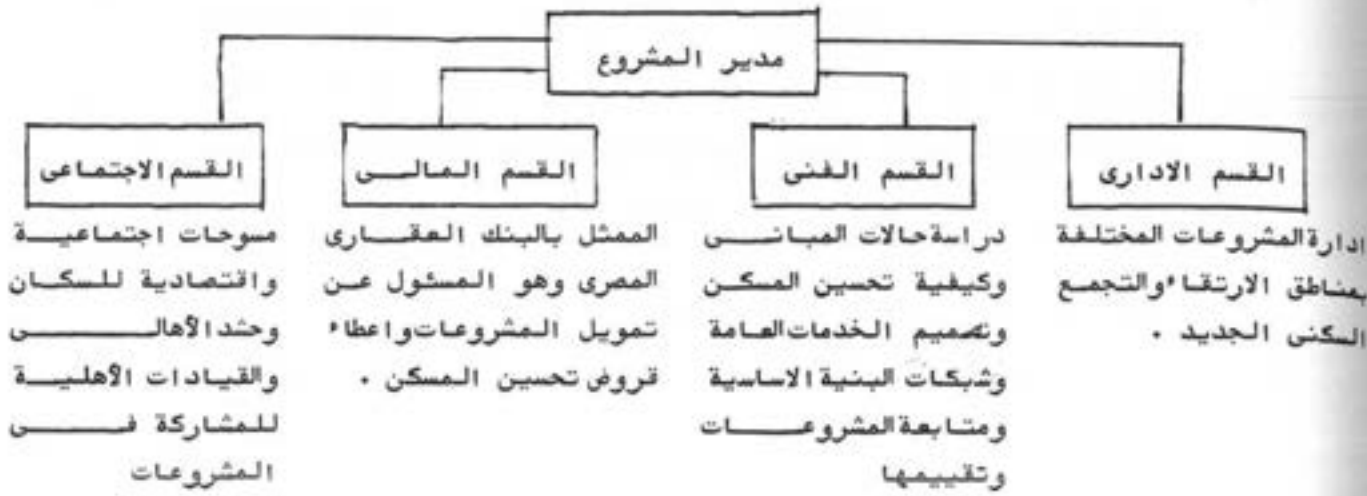
الرياضية. ووض برامج للجهود الذاتية فى رعاية وانشاء المناطق الخضراء والمفتوحة^(١). وتشارك القيادات الاهلية الاجهزة المعنية فى تحقيق النقاط السابقة وذلك من خلال عقد دورات واجتماعات دورية بين الاجهزة والقيادات الاهلية لتعريفهم بدورهم ازاء مشروعات الارتقاء أو التجمع السكنى الجديد .

ويتكون الهيكل التنظيمى للجهاز المشرف على مشروع الارتقاء بحلولان من أربعة أقسام رئيسية أولها :- القسم الاجتماعى والذى يتولى دراسة المجتمع اجتماعيا واقتصاديا من خلال عمل مسوحات اجتماعية واقتصادية ثم عمل دعاية للمشروع وتعريف الأهالى بالمشروع والأهداف المرجوة منه وتعريفهم بالدور المطلوب منهم للمشاركة فى المشروع وذلك بعقد لقاءات دورية مع القيادات الاهلية. ثانيها :- القسم المالى والذى يمثله البنك العقارى المصرى وهو المسئول عن دعم مشروعات الارتقاء والتجمع السكنى الجديد واعطاء القروض الميسرة للأهالى للارتقاء بمساكنهم أو لبناء وحدات جديدة . ثالثها :- القسم الفنى وهو المسئول عن دراسة حالات المساكن القائمة وتحديد المساكن التى فى حاجة للارتقاء بمستواها الانشائى والعمرانى ووضع اقتراحات الارتقاء بها . كما أن هذا القسم هو المسئول عن متابعة التنفيذ وتقييمه بالنسبة لمناطق الارتقاء أو التجمع السكنى الجديد رابعا :- القسم الادارى وهو المسئول أخيرا عن ادارة المشروعات سواء الارتقاء أو التجمع السكنى الجديد .^(٢)

Implementation plan, Ibid.

تحديد الهيكل الادارى للجهاز المشرف على المشروع من خلال لقاء ميدانى مع المهندس / محمد فوده مدير المشروع المسئول بعربة عرب راشد .

(١)
(٢)



٧ - ٣ المشاركة الشعبية (مشروع الارتقاء بالمناطق العشوائية والتجمع السكنى الجديد)

يقوم القسم الاجتماعى (والذى يعمل من خلال الجهاز المشرف على تنفيذ المشروع ، بحشد القيادات الأهلية بغرض مشاركتها فى المشروع وبخاصة مشروع الارتقاء . ويتم ذلك من خلال عقد اجتماعات بصفة دورية مع هذه القيادات الأهلية . ويتم فى هذه الاجتماعات اعطاء صورة كاملة للاهالى عن المشروع والهدف منه والدور المنتظر من الاهالى ليشاركوا فى الارتقاء بمجتمعهم . فيوضح القسم الاجتماعى للاهالى ميزانية المشروع ومشروعات الخدمات والبنية الاساسية المقترحة وأيضا تعريفهم بالزمن المنتظر لانتهاء من مشروعات الارتقاء وذلك من خلال الجدول التنفيذى للأعمال . كما يوضح القسم الاجتماعى للاهالى أهمية مشاركتهم بالمشروع بدءاً من اتخاذ القرارات حتى صيانة المشروعات ومشاركتهم بها . كما أن أهمية هذه الاجتماعات تأتي من خلال اعطائها الفرصة للقيادات الأهلية للتعبير عن متطلباتهم واحتياجاتهم فى مجتمعاتهم السكنية وبالتالي الأولويات لهذه المتطلبات ولاتقتصر المشاركة الشعبية على هذه الاجتماعات الدورية والتي يناقش

بها المشروعات المقترحة ومتطلبات الأهالي بل تمتد هذه المشاركة للناحية التنفيذية لمشروعات تحسين المسكن فنجد ان الجهاز التنفيذي للمشروعات المشتركة قد أنشأ مركزا للتدريب الحرفى بعزبة عسرب راشد . بغرض زيادة العمالة المدربة وحشدنا من اجل المشاركة فى مشروع الارتقاء أو فى التجمع السكنى الجديد بحلوان .

(١)
مركز التدريب الحرفى القائم بمناطق الارتقاء :-

أنشأت وحدة لتدريب القاطنين بمناطق التحسين على بعض المهن والحرف المعمارية . وقد أستهدف بذلك قيامهم لبعض الأعمال الفنية التى يستلزمها مشروع التحسين من بياض أو دهان أو أعمال كهربائية وغير ذلك . وبالتالي تتوافر عمالة مدربة فى هذه المجالات التى يستلزمها مشروع الارتقاء وتحسين المسكن . ومثل هذا الأسلوب قد حقق أهدافه العامة والخاصة من خلال :-

- ١ - تخفيض تكاليف عمليات التحسين بتوفير نسبة لها أهميتها من أجور العمال .
- ٢ - تعلم بعض العمال المهرة لحرف تمكنهم من زيادة دخولهم وبالتالي زيادة طاقاتهم لسداد القروض .
- ٣ - دفع عمليات التحسين بالمنطقة نتيجة لمساعدة المواطنين بعضهم البعض فى انجاز عمليات التحسين .

وهكذا نجد ان المشاركة الشعبية بمشروع الارتقاء تبدأ من القيادات الأهلية وحتى العمال المهرة أو الغير مهرة الذين يتدربون بمركز التدريب الحرفى (توضح الصورتان ٣ - ١٢ ، ٣ - ١٣ سير العمل بمركز التدريب الحرفى) .



الشكل (٧٢-٢) العمال في مركز التدريب الحرفي أثناء تدريبهم على أعمال التليطات المختلفة .



الشكل (٧٢-٣) العمال في مركز التدريب الحرفي أثناء تدريبهم على أعمال بناء الحوائط .

٣ - ٨ النتائج المستفادة من مشروعات الارتقاء بالبيئة العمرانية بحلوان
والتجمع السكنى الجديد بحلوان :-

سوف يكون تقييم مشروع حلوان في هذا الجزء من خلال اظهار المميزات والعيوب لكل عنصر من عناصر المشروع . ثم من خلال هذه المميزات والعيوب يتم استنباط الدروس التي يمكن استيعابها لمحاولة تطبيقها في الارتقاء بالبيئة للحالة الدراسية المقترحة في هذا البحث . وقد أستمد الباحث مميزات وعيوب كل عنصر من خلال ملاحظاته الشخصية أثناء الزيارات الميدانية لمنطقة المشروع .

عنصر المشروع	المميزات	العيوب
تقنين وضع ملكية الأرض باعطاء عقود ملكية رسمية	يتم تملك الأرض لوافعى السيد باعطائهم عقود الملكية الرسمية والتي تثبت تملك الأهالى للأراضى فى المراحل الأولى لمشروع الارتقاء بالبيئة . ويعتبر تسليم العقود للأهالى بالحال عاملاً هاماً يعطى طمأنينة لسكان التجمعات العشوائية ومن ثم يمكن حشد الأهالى لتعاونهم واشتراكهم فى مشروع الارتقاء .	
زيادة العمالة المدربة لضممان مشاركة الأهالى فى مشروع الارتقاء	زيادة العمالة المدربة وذلك لزيادة دخولهم ولمشاركتهم فى مشروع الارتقاء . أنشأ الجهاز التنفيذى للمشروعات المشتركة ، مركز تدريب حرفى فى منطقة عزبة عرب راشد حيث يتم تعليم المشتركين فى هذا المركز كل مايتصل بحرفة البناء من بياض ودهان وأعمال كهربائية وصحية وأعمال النجارة فهى تجمع كل النشاطات المعمارية .	ترك العمال مناطق الارتقاء الستة كلية بعد انتهاء فترة تدريبهم بمركز التدريب الحرفى وذلك للعمل مع مقاليد كبير خارج حلوان لزيادة دخولهم بغض النظر عن انه يجب عليهم المشاركة فى برنامج الارتقاء بمناطقهم وبخاصة بعد أن ساعدتهم الجهاز المشرف على المشروع على تعلم مهنة تعتبر نادرة حالياً .

- جزء آخر من العمـال المتخرجين من مركزالتدريب الحرفى تركوا مناطق الارتقاء للعمل فى الدول العربية المجاورة بغرض زيادة دخولهم .

- عدم وجود الزام يحدد من جهة الجهازالمشرف على المشروع يحتم العمـال المتخرجين من المركز للعمل خلال مشروع الارتقاء لفترة محددة .

- عدم وجود أى نوع للسيطرة على سوق مواد البناء بالمنطقة فلايقوم الجهاز التنفيذى للمشروعات المشتركة بتسهيل حصول المعنيين بالارتقاء على مواد بناءية مدعمة . كما انه لا يتم امداد الأهالى بمواد البناء بالموقع . وفى الواقع فان الامداد بمواد البناء يعد عاملا هاما يعمل على شحذ همم الأهالى للمشاركة ببرامج الارتقاء .

- عدم توفر الضمانات لعدد كبير من الأهالى نظرا لظروف وشروط الحصول على القروض والتي تتضمن عدة ضمانات يجب أن يقدمها طالب القرض قبل الحصول على قيمة القرض وهذه الضمانات قد لا تتوفر لدى الكثير من

ولتشجيع الأهالى على الاشتراك بمركز التدريب فلقد خصصت شهادة لهم بعد انقضاء مدة التدريب (٦ أشهر مدةالتدريب) وهذه الشهادة باللغة الانجليزية تعطى من جهاز المعونه الامريكية (USAID) وذلك لاعطاء العمال احساسا بأهمية تدريبهم ومشاركتهم فى برامج الارتقاء .

- اعطاء قروض ميسرة للسكان بغرض تحسين مساكنهم بأنفسهم أو بمساعدة من صغارالمقاولين أو بتعاونهم مع جيرانهم . ويتحكم فى نظام القروض البنك العقارى المصرى .

- التأكد من أن طالبى القروض سوف يلتزمون باستخدام القرض بمكانه الصحيح وذلك بوضع نظم متابعة محكمة وربط مراحل الحصول على قيسم القرض مع مراحل تحسين أو نمو المسكن .

- تقسيط قيمة القرض المخصص لتحسين المسكن (حوالى ٢٥٠٠ جنيه) على دفعتين أو ثلاث دفعات وكل دفعة مخصصة لانها مرحلة معينة من تحسين المسكن ولايستطيع الساكن الحصول على القيمة التاليفة قبل نهى أعمال مرحلة التحسين السابقة .

قروض تحسين المسكن والمشورة الفنية (المساهمة الفنية)

<p>سكان المناطق المقترحة للارتقاء . فان بعض السكان لا يحيطون على القرض وبخاصة أولئك الذين لا يعملون في القطاع الحكومي اذ أن أهم شرط للحصول على القرض هو العمل بوظيفة حكومية معاهضمان طالب القرض .</p>	<p>- تقديم المشورة الفنية بغرض تحسين المسكن ويقوم مهندسو القسم الفني بمتابعة تنفيذ اعمال التحسين لكل مسكن .</p>	<p>قروض لتحسين مستوى الحرف الصغيرة .</p>
<p>- اعطاء القروض في هذه الحالة لأصحاب المهن الحرة دفعة واحدة بدون تقسيط قد يجعلهم يتصرفون في قيمة القرض بطريقة خطأ بانفاقها في خارج الهدف المحددة له (يلاحظ أن الحد الأقصى لقرض تحسين المهنة يتراوح بين ٣٠٠٠-٥٠٠٠ جنيه مصرى تبعاً لنوع التحسين والمعدات المقترح شرائها) .</p>	<p>- اعطاء قروض ميسرة لأصحاب المهن الحرة والحرف الصغيرة والعاملين بالقطاع العشوائى Informal sector بغرض تحسين مستوى مكان العمل والارتقاء بمستوى المهنة نفسها من خلال شراء معدات حديثة لهم .</p>	<p>- اعطاء قيمة القرض دفعة واحدة برغم كبر قيمة القرض . وذلك للعمل في خطين متوازيين للارتقاء بالمهنة والخط الآخر للارتقاء بمكان المهنة .</p> <p>- اعطاء عقود تملك رسمية لأصحاب المهن الحرة والذين قد اغتصبوا الأرض بغرض إقامة محال يزاوون من خلالها مهنتهم ويعتبر هذا عاملاً آخر يعمل على الارتقاء بالقطاع الاقتصادى العشوائى ليساهم في عملية الارتقاء .</p>
<p>- عدم وجود ممثلين من القيادات الأهلية أو الشعبية أو العاملين بمناطق الارتقاء في الهيكل التنظيمى</p>	<p>- ايجاد نوع من التعاون بين الاهالى بعضهم البعض في عملية التحسين للمسكن من خلال مركز التدريب الحرفى .</p>	<p>المشاركة الشعبية فى برامج الارتقاء</p>

<p>للجهاز المشرف على المشروع فمشاركتهم في هذا الجهاز تعمل على حيوية المشروع وبخاصة من خلال ضمان مشاركة الأهالي .</p> <p>- عدم وجود ممثلين من القيادات الأهلية في هيكل الجهاز المشرف على المشروع يقطع الصلة بين الجهاز وبين الأهالي بعد مرحلة الاجتماعات الدورية الأولية والتي كانت تعقد ببداية المشروع بغرض اعلام الأهالي بالمشروع ومعرفة متطلباتهم . أما بعد ذلك فتوقف هذه الاجتماعات وهذا ماحدث بمشروع حلوان فلاتوجد حالياً أى اجتماعات بين الأهالي والجهاز .</p> <p>- عدم وجود صلة تربط التجمع السكنى الجديد بحلوان مع مناطق الارتقاء فكان من المفروض أن ينقل لهذا التجمع السكنى الجديد أعداد السكان الزائدة لتقليل الكثافة السكانية بالتجمعات العشوائية</p> <p>- بناء المجاورة السكنية الحالية بطريقة لاتعطي انطباعاً عن حقيقة المساكن في حلوان الجديدة فلقد شيدتها مقالول كبير (المفترض أن يبني المساكن الأهالي بأنفسهم) كما أقيمت</p>	<p>- تعريف الأهالي بماهية المشروع وواجبات الأهالي نحو مشروعات الارتقاء المقترح انشاؤها .</p> <p>- عرض الأهالي لمشكلاتهم البيئية والاجتماعية ومتطلباتهم وأولوياتهم . ذلك عن طريق القيادات الأهلية كي تراعى عند تنفيذ مشروع الارتقاء .</p> <p>- اقامة مجاورة سكنية Model Housing state لتكون بمثابة مثال للسكان عن نوع المساكن المقترح انشاؤها وكيفية تطور المساكن تبعاً لمبدأ المسكن النواه .</p> <p>- ترك فراغات مجمعة في مراكز المجاورات السكنية وذلك كى يقوم الأهالي ببناء مساكنهم فى وسط هذه الفراغات مما يعد مثالا جيدا على المشاركة الشعبية فى البناء .</p> <p>- اعطاء قروض ميسرة للأهالي لبناء وحداتهم السكنية وللامتداد بها مستقبلياً .</p>	<p>التجمع السكنى الجديد بحلوان</p>
---	--	------------------------------------

<p>بمواد وطرق بنىا * تقليدية (والمفتصرى أن تكون بمواد بنا سابقة التجهيز) - تقدم العمل ببطء شديد فلقد مر حوالى أكثر من عامين بدون أن يتم بيع الأراضى . كل ما حدث خلال تلك المدة هو بنا * المجاورة السكنية والامداد بالمرافق . - عدم تنفيذ الجدول الزمني المقترح لانتهاء * من أعمال مشروعات الارتقاء * فالمفتصرى أن تنتهى الأعمال بعزيتى راشد وغنيم بنهاية عام ١٩٨٣ حتى يتسنى للجهاز أن يكشف جهوده بباقى العرب الأخرى ولكن الذى حدث انه حتى الآن لم ينته العمل بعد فيها ولم يبدأ فى نوع من الأعمال فى بقية العرب الأخرى (كفر مدنى ، كفر العلوى، عزبة الوالده ، عرب زين) أسباب تعطل العمل سوف تذكر ضمن الدروس المستفادة بالمفحات التالية من هذا الباب .</p>	<p>- جدولة أعمال مشروع الارتقاء * فى فترة زمنية محدودة تنتهى فى نهاية عام ١٩٨٤ . - اهتمام وتركيز نمو الارتقاء * بعزيتى عرب راشد وغنيم فى بداية المشروع وعلى أساس الخبرة المكتسبة منها يتم الارتقاء بباقى العرب الستة الأخرى .</p>	<p>الجدول التنفيذى للمشروع</p>
---	---	------------------------------------

من خلال دراسة الجدول الخاص بتقييم مشروع حلوان يمكن استنباط
النتائج الآتية :-^(١)

١ - يعتبر تقنين وضع ملكية الأرض عنصرا هاما لضمان مشاركة
الأهالى فى الارتقاء ببيئتهم وتحسين مساكنهم فى التجمعات
السكنية العشوائية الغير قانونية . وذلك بتعليقها لواعى
اليد وبيعها لهم بشروط ميسرة وبالتفريط بأن يدفع ٢٥ ٪ من
اجمالى الثمن فورا ثم تفريط الباقى على ١٠ سنوات .

٢ - ان اعطاء عقود تفريط رسميه للأهالى يثبت فيهم روح الطمأنينة
وعدم الخوف أو القلق من ازالة مساكنهم يوما ما وهنــــــــــــا
يظهر لديهم احساس الانتماء للمنطقة التى أصبحوا يمتلكونها
شرعيا ومن ثم يبدأون فى الارتقاء بها . وان كان من الأوفى
أن يتم ذلك على مراحل للتفريط أو اعطاء عقود ملكية مؤجلة
أى أن يمتلك الساكن العقد الرسمى بعد أن يتم دفع كــــــــــــل
الأقساط ويتم ربط اعطاء هذا العقد بانتهاء الساكن من
تحسين مكانه . وهذا المدخل يشجع أكثر على الارتقاء إذ أنهم
مازالوا مهتدين قبل امتلاكهم لعقودهم الرسمية .

٣ - يمكن اتخاذ بعض الاجراءات خاصة بالعمال والأهالى الذين
يتدربون داخل مركز التدريب الحرفى بهدف اشتراكهم فى
مشروعات تحسين المسكن والارتقاء بالمجتمع . وذلك لضمان عدم
تركهم مناطق الارتقاء بعد تخرجهم وحصولهم على الشهادات
الدالة على اجتيازهم فترة التدريب بنجاح وهذه الاجراءات
تتلخص فى النقاط التالية :-

أ - تحديد مدة بعد تخرج العامل من مركز التدريب يعمل
خلالها داخل مناطق الارتقاء ويستحسن أن تكون هذه
المدة مساوية لمدة التدريب (٦ أشهر)

ب - عدم حصول خريج مركز التدريب الحرفى على شهادة

(١) التقييم الشخصى للباحث لتجربة الارتقاء بالبيئة بمناطق حلوان .

التخرج أو اتمام الدراسة والتي تعطى لهم بالانجليزية قبل أن تنتهى فترة خدمته المقترحة من خلال مناطق الارتقاء .

ج - ايجاد التعاون بين خريجي مركز التدريب الحرفى وبين العمال المدربين القدامى والموجودين بمناطق الارتقاء وذلك بهدف تنظيم العمل بينهم فى مناطق الارتقاء .

٤ - ومن الأفضل أن تعطى قروض تحسين المسكن على مراحل وليست دفعة واحدة وأهمية ذلك هو ربط ماتم انجازه من تحسين المسكن بعد كل مرحلة تحسين قبل حصول الساكن على الدفعة التالية من القروض لاتمام مرحلة أخرى من التحسين . لذا فهناك ضرورة لوجود جهاز متابعة تابع للجهاز المشرف على تنفيذ الارتقاء وظيفته متابعة أعمال تحسين المسكن (هذا الجهاز تابع للقسم الفنى بالجهاز المشرف على المشروع) .

٥ - ضرورة توفير مواد بناء مدعمة بالموقع الذى به مشروعات الارتقاء وتحسين المسكن هذا للقضاء على الاجراءات الادارية المعقدة التى تصاحب الحصول على مواد بناء وأيضا للقضاء على السوق السوداء ولضمان وصول الدعم الى مستحقيه .

٦ - وضع ضمانات ميسرة بالنسبة لطالب القروض وليست معقدة وبخاصة تلك الضمانات التى تطلب من العاملين بالقطاع الخاص والمهنة الحرة . وقد يمل الضمان الى مكان العمل فقط الذى يـزاول فيه نشاطه . وبالنسبة لقروض الحرف الصغيرة يستحسن تقسيمها الى جزئين الجزء الأول خاص بتحسين مكان العمل نفسه من خلال تشطيبه ودهانه على سبيل المثال . والجزء الثانى يتمثل فى الارتقاء بالمهنة نفسها . فقروض تحسين مكان العمل يستحسن تقسيمها الى مراحل (قد تكون مرحلة واحدة تبعاً لحجم التحسين) وترتبط كل مرحلة أو دفعة من القرض بمرحلة

تحسين لمكان العمل . أما بالنسبة للقروض الذى يعطى للعاملين فى القطاع الخاص بغرض شراء معدات حديثة فيستحسن أن يكون شراء هذه المعدات من خلال الجهاز المشرف على المشروع بنفسه واعطائها بعد ذلك لطالب القرض وذلك ضمانا لعدم التلاعب فى أسعار هذه المعدات والتي قد يصل ثمن احداها لآلاف الجنيهات .

٧ - ان الاهتمام بالقطاع العشوائى Informal sector يعمل على زيادة الدخل للعاملين فيه وبالتالي معدلات التنمية الاقتصادية فى مناطق التحسين والتي تعتبر هدفا هاما فى مشروعات الارتقاء . فزيادة الدخل يعمل على زيادة طاقتهم لسداد القروض وبالتالي تزيد من رغبتهم للارتقاء بظروفهم وأحوال معيشتهم السكنية .

٨ - ضرورة وجود تمثيل من الأهالى (القيادات الأهلية) فى الهيكل التنظيمى للجهاز المشرف على المشروع لخلق روح التعاون والمشاركة بين الجهاز والأهالى وعدم الافتتار على مستوى تنفيذ مشروعات الارتقاء والخدمة المقترحة لابد من تنظيم العمالة المدربة المحلية والآخرين المتخرجين من مركز التدريب ليعملوا كفريق جماعى واحد منظم يعمل تحت رعاية الجهاز المشرف على المشروع من أجل الارتقاء ببيئتهم .

٩ - أهمية الالتزام بقدر الامكان من الجهاز المشرف على المشروع بالجدول الزمنى المحدد لانها أعمال الارتقاء فهذا الالتزام يولد نوع من الثقة بين الأهالى والجهاز . ورجوعا للجدول الزمنى لمشروع الارتقاء بعزب حلوان والذى لم يتم سير العمل على أساسه فهنا يمكن أن نحدد المعايير التى أدت لتأخير العمل به فيما يلى :-

أ - وجود بعض المعايير الفنية لادخال المرافق أستلزمست وقتا طويلا لحلها .

- ب - عدم توافق برامج التنفيذ المحلية أى داخل الموقع مع المنتظر تحقيقه خارج الموقع .
- ج - وجود عدة عقبات قانونية خاصة باختيار الأراضى اللازمة لإقامة الخدمات الاجتماعية من مدارس ومراكز صحية .
- د - تسبب مدور بعض القوانين الخاصة بالترميمات والصيانة فى إيقاف مؤقت لعمليات الاقتراض وعلى الرغم من زوال مسبباتها إلا انه كان لها أثرها .
- هـ - وجود مخاطر تحوط بضمانات السداد إذ انه هناك مطالبات حكومية قائمة على أصحاب العقارات خاصة برسوم عقارية أو أثمان أراضى تتجاوز حدودها إمكانيات الأفراد وتؤدى فى حالة المطالبة بها إلى عرقلة كاملة لسداد الاقتراض .

الجزء الثاني

الدِّرَاسَةُ التَّطْبِيقِيَّةُ

الجزء الثاني :- الدراسة التطبيقية

١	٤ -	<u>الباب الرابع :-</u> اختيار منطقة سكنية عشوائية بمصر كحالة دراسية (منطقة عزبة الأباصيرى بعين شمس)
٢	١ - ٤	أسباب اختيار منطقة الدراسة
٤	٢ - ٤	الموقع العام لمنطقة الدراسة (عزبة الأباصيرى)
٧	٣ - ٤	تطور النمو العمرانى لعزبة الأباصيرى
١٣	٤ - ٤	الطابع العام لعزبة الأباصيرى
١٥	١-٤-٤	الطابع المعمارى للمساكن بعزبة الأباصيرى
٢٤	٢-٤-٤	مواد البناء المستخدمة بمنطقة الدراسة
٢٨	٣-٤-٤	الشبكة الداخلية للطرق
٣١	٤-٤-٤	التوزيع العام للخدمات بالمنطقة
	٥ -	<u>الباب الخامس :-</u> الحالة الراهنة لمنطقة البحث (عزبة الأباصيرى)
٣٥		.....
٣٧	١ - ٥	الفصل الأول : الدراسات الطبيعية
	١-١-٥	استعمالات الأراضى
٤٣	٢-١-٥	حالات المبانى
٤٧	٣-١-٥	ارتفاعات المبانى بمنطقة البحث
٤٨	٤-١-٥	مواد البناء وطرق الانشاء المستخدمة بمنطقة البحث
٥٣	٥-١-٥	توزيع الملكيات بمنطقة البحث
٥٧	٦-١-٥	البنية الأساسية بمنطقة البحث
٦٨	٧-١-٥	جمع القمامة
٧٠	٢ - ٥	الفصل الثاني : الأنماط السكنية بمنطقة البحث
	١-٢-٥	دراسة تفصيلية عن المساكن الفردية (المسكن الذى تقطنه أسرة واحدة) والمسكن ذى غرف للايجار
٧٤		.....

صفحة

٨٢	.....	٢-٢-٥	دراسة تفصيلية عن المسكن الريفي التقليدي
٩٠	.....	٣-٢-٥	دراسة تفصيلية للعمارات السكنية بمنطقة البحث
	الفصل الثالث : الدراسات الاجتماعية والاقتصادية لسكان منطقة		
٩٥	.....		البحث
٩٥	.....	١-٣-٥	حجم السكان والكثافة السكانية
٩٨	.....	٢-٣-٥	الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لسكان منطقة البحث
١٠١	.....	٣-٣-٥	توزيع الدخول لسكان عزبة الأباصيري
١٠٢	.....	٤-٣-٥	تصنيف العمالة بعزبة الأباصيري
١٠٣	.....	٥-٣-٥	مكان العمل وعلاقته بالسكن
١٠٤	.....	٦-٣-٥	نوع الملكية أو الايجار
١٠٥	.....	٧-٣-٥	المكان الأملى لسكان عزبة الأباصيري
	<u>الباب السادس :- المدخل العام للارتقاء بالبيئة العمرانية</u>		
١٠٦	.....		بمنطقة الدراسة
١٠٨	.....	١ - ٦	ملكية الأرض
١١٠	.....	٢ - ٦	الارتقاء بالمسكن
١١٢	.....	٣ - ٦	الخدمات الاجتماعية
١١٥	.....	٤ - ٦	البنية الأساسية
١١٩	.....	٥ - ٦	الجهار التنظيمى المشرف على تنفيذ المشروع ، المساهمة الشعبية
١٢١	.....	٦ - ٦	تمويل مشروع الارتقاء وتغطية النفقات
١٢٣	.....	٧ - ٦	الاطار العام لعملية الارتقاء بالبيئة لمنطقة البحث
	<u>الباب السابع :- وسائل الارتقاء بالبيئة لمنطقة البحث</u>		
١٢٧	.....	
١٣٤	.....	١ - ٧	اطلوب تنفيذ عمليات الارتقاء
١٤٠	.....	٢ - ٧	تطوير شبكة الطرق والمواصلات بمنطقة البحث
	.....	٣ - ٧	الارتقاء بشبكات البنية الأساسية

صفحة

١٤٥	تطوير وسائل التغذية بالمياه	١-٣-٧
١٤٦	تطوير شبكة الصرف الصحى	٢-٣-٧
١٤٦	تطوير أسلوب جمع القمامة	٣-٣-٧
	تطوير الخدمات العامة	٤ - ٧
١٤٨	تطوير الخدمات التعليمية	١-٤-٧
١٥٠	تطوير الخدمات الترفيهية والساحات الخضراء	٢-٤-٧
١٥٠	تطوير الخدمات الصحية والاجتماعية	٣-٤-٧
	تطوير مركز منطقة عزبة الاباصيرى (مركز الجهــــــــاز المشرف على المشروع)	٤-٤-٧
١٥١	دراسة تفصيلية لارتقاء بالبيئة للمنطقة الاولى من منطقة الدراسة التفصيلية	٥ - ٧
١٥٣	الحالة الراهنة للمنطقة الاولى	١-٥-٧
١٥٥	المقترحات الخاصة بالارتقاء بالمنطقة الاولى	٢-٥-٧
١٥٨	تحسين المساكن بمنطقة البحث	٦ - ٧
١٧٠	قروض تحسين المساكن لمنطقة البحث	٧ - ٧
١٧٤	امداد السكان بمواد البناء	٨ - ٧
١٧٦	المشورة الفنية لتحسين المساكن أو تطويرها بالمناطق الجديدة ..	٩ - ٧
	انشاء المساكن بمناطق الامتداد العمرانى المقترحة بمنطقة البحث	١٠ - ٧
١٧٧	مساحة قطع الاراضى المقسمة بمناطق الامتداد العمرانى المقترحة ..	١١ - ٧
١٨٥	الأسس التخطيطية لمناطق الامتداد العمرانى بمنطقة البحث	١٢ - ٧
١٩٠	المساهمون فى الارتقاء بالبيئة لمنطقة البحث	١٣ - ٧
	<u>الباب الثامن :- التنظيم الادارى لمشروع الارتقاء بالبيئــــــــة</u> لمنطقة البحث (التمويل والتنفيذ)	- ٨
١٩٣	الهدف من التنظيم الادارى لمشروع الارتقاء	١ - ٨

صفحة

١٩٥	..... وظيفة الجهاز الفني المشرف على المشروع	١-١-٨
١٩٨	..... الهيكل التنظيمي للجهاز الفني المشرف على المشروع	٢-١-٨
	..... السياسات التمويلية للمشروع وتغطية النفقات	٢ - ٨
٢٠٢	..... مصادر التمويل المقترحة	١-٢-٨
٢٠٣	..... مصادر تغطية النفقات	٢-٢-٨
٢٠٧	..... الجدول الزمني لتنفيذ مشروع الارتقاء بالبيئة لمنطقة البحث	٣ - ٨
٢١٠	..... <u>الباب التاسع</u> :- نتائج البحث والدراسة	- ٩
٢١٦	..... المراجع	
٢١٧	..... أولاً : المراجع العربية	
٢١٩	..... ثانياً: المراجع الأجنبية	
	..... ملخص البحث	

الباب الرابع

إختيار منطقة سكنية عشوائية بمصر كحالة دراسته

(منطقة عزبة الأباصيرى بعين شمس)

تتركز التجمعات السكنية العشوائية بأطراف المدن . حيث يستوطنها أولئك النازحون من الريف للحضر والذين يجدون صعوبة فى الحصول على سكن داخل حدود المدن . فما يلبثوا أن يستولوا على الأراضى الزراعية أو الصحراوية والتي على أطراف المدن لتحويلها لتجمع سكنى عشوائى بدون تخطيط مسبق أو أى نوع من الخدمات الأساسية وفى غيبة من القوانين واللوائح والنظم . وتعتبر مدينة القاهرة مثالا جيدا على وجود هذه التجمعات العشوائية على أطرافها حيث أتخذ النمو الجديد للقاهرة شكلا عشوائيا فى أطراف المدينة وعلى مسافة منها أو على شكل امتدادا شريطيا على جانبي الطرق المؤدية اليها .

وفى اطار البحث تم اختيار منطقة من تلك المناطق العشوائية والتي تتواجد على أطراف مدينة القاهرة لتكون بمثابة حالة دراسية يمكن من خلالهالقاء الضوء على الخصائص العامة لهذه التجمعات العشوائية وطابعها العام . وأيضا أسلوب الارتقاء الذى قد يتبع لمعالجة مثل هذه التجمعات للارتقاء ببيئتها العمرانية والاجتماعية والاقتصادية . فيشتمل هذا الباب على أسباب اختيار عزبة الأباصيرى بعين شمس الشرقية لتكون هى الحالة الدراسية للبحث ثم موقعها وطابعها العام سواء كان الطابع العام للمساكن أو الطررق أو الخدمات بأنواعها وأخيرا النمو التاريخى لهذه المنطقة وتطورها لذا فيعتبر هذا الباب بمثابة نقطة الدراسة الأساسية للبحث .

أسباب اختيار منطقة الدراسة : (عزبة الأباصيرى بعين شمس الشرقية)

يمكن تلخيص الأسباب الرئيسية التى أدت الى اختيار عزبة الأباصيرى بعين شمس الشرقية لتكون منطقة الدراسة للبحث فيمايلى:
(١) تقع منطقة الدراسة (عزبة الأباصيرى) فى مناطق الامتداد المحتملة العشوائية فى شمال القاهرة فهى تقع فى بدايئة

طريق القاهرة - الاسماعيلية الصحراوى . فهي تقع على أطراف
مدينة القاهرة الشمالية .

(٢) الزحف العمرانى على المنطقة الزراعية بعين شمس وهذا يتضح
من خلال الصور الجوية والخرائط لمنطقة عزبة الأباصيرى .
فوجد فى خريطة عام ١٩٥٠ أن المنطقة عبارة عن أراضى زراعية
كبيرة وبعض المبانى المتناثرة عليها . ولكن فى خريطة
عام ١٩٦٧ نجد الزيادة الكبيرة فى عدد المبانى والتي أقيمت
بطريقة عشوائية . وفى المقابل نلاحظ التناقص فى مساحة
الأراضى الزراعية . وفى خريطة عام ١٩٧٧ نجد آخر مرحلة من
مراحل تحول منطقة الدراسة (عزبة الأباصيرى) من منطقة
زراعية الى منطقة سكنية عشوائية كاملة نمت فى غيبة من
القوانين والنظم . ويمكن ملاحظة هذا التحول التدريجى
بالمناطق فى الجزء المخصص للتطور والنمو التاريخى لعزبة
الأباصيرى بهذا الباب .

(٣) يحد منطقة عزبة الأباصيرى من الشمال خط السكة الحديد
(القاهرة - الاسماعيلية) وكأى منطقة عشوائية نجدها تنمو
على طول محاور الحركة مثل (السكك الحديدية - عند مجارى
الأنهار - الطرق السريعة ... الخ) حيث أن هذه المعالم
الرئيسية تمثل عنصر جذب هام لكان هذه التجمعات السكنية
العشوائية .

(٤) تعتبر منطقة الدراسة (عزبة الأباصيرى) واحدة من المناطق
التي تعاني من الهجرة الداخلية من الريف الى الحضر بل
تعانى أيضا من هجرة الوافدين من مدن القناة بعد حرب
النكسة عام ١٩٦٧ . حيث انها تقع مباشرة فى بداية طريق
القاهرة - الاسماعيلية الصحراوى . ولقد قدم مهاجرو مدن
القناة فى جماعات ليستولوا على الأراضى الزراعية فى الحدود

الخارجية للقاهرة وأقاموا عليها مبانيهم .

(٥) تعتبر منطقة الدراسة (عزبة الأباصيري) مثالا جيدا على المستوطنات العشوائية الغير قانونية بمصر حيث انها تحوى خلطة اجتماعية واقتصادية كبيرة بين السكان كما انها تحوى خلطة عمرانية كبيرة من حيث أنواع المباني وحالاتها .

(٦) كانت عزبة الأباصيري واحدة من المناطق التى رشحت لبرنامج الارتقاء بالبيئة العمرانية للتجمعات من قبل وزارة الاسكان والمرافق بالتعاون مع هيئة المعونة الامريكية USAID حيث كان البرنامج يضم الارتقاء بستة مناطق عشوائية متدهورة خمسة منها بحلوان والسادسة بعين شمس . ولكن بعد الدراسات الأولية تم تغيير المنطقة السادسة بعين شمس بأخرى تسمى عزبة الوالدة بحلوان . وذلك بهدف حصر جهود الجهاز المشرف على المشروع فى منطقة حلوان فقط .

(٧) والسبب الأخير وراء اختيار عزبة الاباصيري كمنطقة دراسية هو موقعها بالنسبة لمحل اقامة الباحث بالقاهرة . وذلك لتسهيل مهمة البحث الميدانى والتى اجراها الباحث بهدف الحصول على الدراسات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية لكسان عزبة الاباصيري .

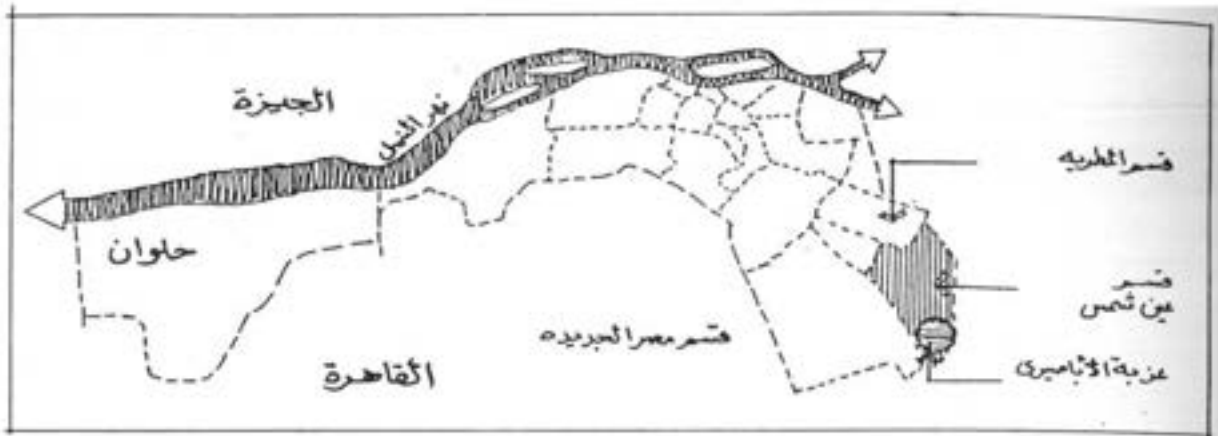
الموقع العام لمنطقة الدراسة (عزبة الأباصيري) :

٤ - ٢

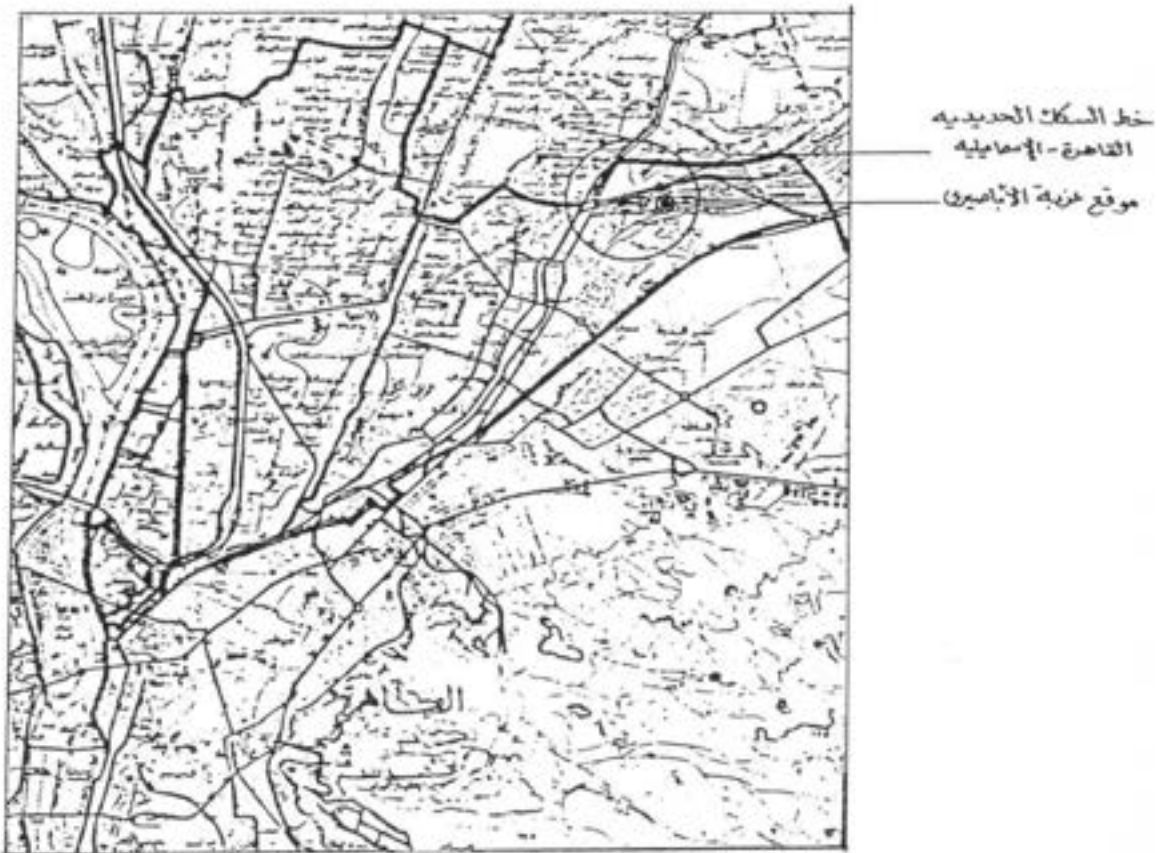
تقع منطقة الدراسة (عزبة الأباصيري) بقسم عين شمس وهو أحد الأقسام الشمالية للقاهرة الكبرى ويحيط بقسم عين شمس قسمى المطرية جنوبا ومصر الجديدة - هليوبوليس) شرقا وتوضح الخريطة ٤ - ١ علاقة قسم عين شمس بأقسام القاهرة الكبرى بصفة عامة وبقسم المطرية ومصر الجديدة بصفة خاصة . وتقع منطقة عزبة الأباصيري فى شمال قسم عين شمس حيث تقع فى بداية طريق القاهرة - الاسماعيلية المحراوى . ويحد منطقة عزبة الأباصيري من الشمال

خط السكة الحديد (القاهرة - الاسماعيليه) بطول حوالى ١٥٥٠ مترا
ويسمى بطريق ظلمبات عين شمس ويحد منطقة الدراسة من الجنوب شارع
الزهراء ٦ الرئيسى بطول حوالى ١٤٥٠ مترا ويحدها من الشرق شارع
العشرين بطول حوالى ٥٧٥ مترا وأخيرا يحدها غربا شارع عين شمس
بطول حوالى ١٧٥ مترا وتبلغ عروض هذه الطرق حوالى ٢٠ مترا فيما عدا
طريق السكة الحديد فيبلغ عرضه أكثر من ٥٠ مترا . ويمكن الوصول
لعزبة الأباصرى من طريقين أساسيين شرقا وغربا . الطريق الأول
شرقا من امتداد شارع جسر السويس والذى يفصل قسم المطرية
وعين شمس عن قسم مصر الجديدة . حتى تقاطعه مع خط السكة الحديد
قبيل طريق القاهرة - الاسماعيليه الصحراوى . ثم يسارا بمحاذاة
خط السكة الحديد حتى بداية شارع العشرين فتكون الحدود الشمالية
الشرقية لعزبة الأباصرى . أما غربا فيمكن الوصول للمنطقة من
ميدان المطرية بقسم المطرية فطريق عين شمس حتى تقاطعه مع
السكة الحديد القاهرة - الاسماعيليه فتكون الحدود الشمالية
الغربية لمنطقة عزبة الأباصرى (توضح الخريطة ٤ - ٢ مواقع عزبة
الاباصرى بالنسبة للقاهرة الكبرى والطرق الرئيسية المحيطة بها)

وطبيعة الأرض طينية فأصلها كانت أراضى زراعية منتجة قبل
أن يتم تقسيمها عشوائيا لتصبح تجمع سكنى عشوائى ويتضمن تاريخ
نمو وتطور عزبة الأباصرى كيفية تحولها من أراضى زراعية إلى
منطقة حضرية . وأرض عزبة الأباصرى مستوية لا يوجد خطوط كنتورية بها
بينما نجد أن منسوب السكة الحديد مرتفع بحوالى ٢ متر عن منسوب
عزبة الأباصرى . وعلى الجانب الآخر من السكة الحديد نجد بقية
الأرض الزراعية وقد بدأ الزحف العمرانى عليها بينما فى منطقة
عزبة الأباصرى نفسها فقد استغلت كلها للبناء فيما عدا مساحة
محدودة لا تتعدى ٧ أفدنة أصبحت أرض غير منتجة زراعيًا وان كانت
توجد بها بعض الأشجار والنخيل . كما ان هناك مساحة من الأرض



شكل ٤-١ علاقة قسم عين شمس بأقسام القاهرة الكبرى ويقسم المطرية ومصر الجديدة بصفة خاصة .



شكل ٤-٢ موقع عزبة الاباصيرى بالنسبة للقاهرة الكبرى والطريق الرئيسية المحيطة بها .

على السكة الحديد حوالي ٩ أفدنه وقد أستغلت لاقامة معسكرات الجيش ومحاطة بالمساكن . كما انه توجد أراضى فضاء متناثرة فى أرجاء عزبة الأباصيرى . والزائر لعزبة الأباصيرى يلحظ تدهور حالة المبانى والمرافق على طول السكة الحديد حيث أقيمت هذه المبانى بمواد بناشية مؤقتة وبارتفاعات صغيرة . وذلك عكس المبانى المقامة على الشوارع أو الطرق الرئيسية الثلاث الأخرى (عين شمس ، الزهراء ، العشرين) وسوف يتناول هذا الباب شرح الطابع العام للمبانى وشبكات الطرق والخدمات بالمنطقة بصفة عامة .

تطور النمو العمرانى لعزبة الأباصيرى :-

٤ - ٣

كانت عزبة الأباصيرى أرض زراعية منتجة وبدأ تحولها لمنطقة حضرية فى الفترة من ١٩٥٠ - ١٩٦٠ والخلفية التاريخية وراء هذا التحول هى :-

المرحلة الأولى بعد قيام الثورة عام ١٩٥٢ أخذت الأراضى الزراعية ذات المساحات الشاسعة من الاقطاعيين حيث كانت كل مساحة عزبة الأباصيرى مملوكة لعائلة واحدة هى عائلة الأباصيرى وأخذت الدولة هذه الأرض بغرض إعادة تقسيمها لاقامة تجمعات سكنية لسدوى الدخول المرتفعة على فرار مصر الجديدة وخطط الموقع وحسب بطرق وشوارع داخلية . ولكن لاهمال هذه الأرض بعد تقسيمها وعدم متابعتها استولى العاملون لدى الاقطاعيين على هذه الأرض وقسموها بمعرفتهم الى قطع أراضى أصغر واضعين فى الحسبان التقسيم الموجود والطرق المخططة . وبدءوا فى بيع هذه القطع للقادمين والنازحين من الريف للقاهرة وأيضا للقادمين من المناطق الحضرية المجاورة بعقود غير رسمية . والى جانب هؤلاء العاملين الذين باعوا الأرض بعد تقسيمها كانت هناك عائلات أخرى تأتي من الريف وتستولى على قطع أراضى ملاصقة للسكة الحديد ووضعوا يدهم عليها (حكر)^(١)

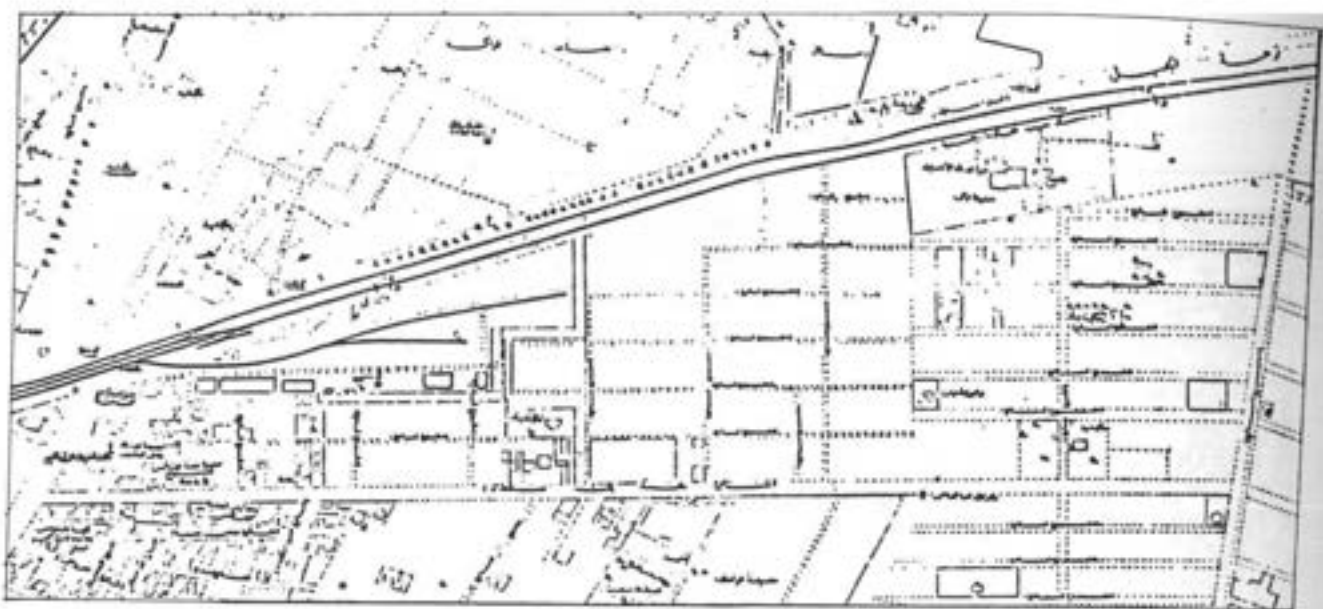
المصدر لجمع المعلومات عن الخلفية التاريخية هو بعض الأهالى القدامى بعزبة الأباصيرى . وتم ذلك أثناء المسح الميدانى للمنطقة .

(١)

تأتى المرحلة التالية من مراحل نمو عزبة الأباصيرى وتحولها لمنطقة حضرية بعد حرب ١٩٦٧ وانشاءها عندما نرح أهالى مدن القناة للقاهرة وللظروف السياسية اينذاك سمح لهم بالاستيطان وبوفع اليد على الأراضى المملوكة للدولة . ولموقع عزبة الأباصيرى على بداية طريق القاهرة . الاسماعيلية المحراوى كان له أكبر الأثر فى أن نسبة كبيرة من الأهالى المهجرين أستوطنوا هذه المنطقة سواء بوضع اليد أو بشراء الأرض بعقود بيع غير رسمية بعد تقسيمها . بعد هذه المرحلة بدأت عزبة الأباصيرى تنمو كمستوطنة عشوائية غير قانونية لتمتص المزيد من القادمين من الحضر بالمناطق المجاورة أو أولئك النازحين من مدن القناة أو الريف .

كانت المساحة المبنية من الأرض بعزبة الأباصيرى عام ١٩٥٠ حوالى ٢٥ فدان والباقى أرض زراعية (أنظر شكل ٤ - ٣ الذى يوضح منطقة عزبة الأباصيرى عام ١٩٥٠) وبعد عام ١٩٥٠ وحتى ١٩٦٧ نرى تحولا ملحوظا فى المساحة المبنية والتناقص المتزايد فى مساحة الأرض الزراعية . حيث وصلت المساحة المبنية الى ٦٨ فدان (أنظر شكل ٤ - ٤ الذى يوضح منطقة عزبة الأباصيرى عام ١٩٦٧) وفى عام ١٩٧٧ أرتفعت نسبة المساحة المبنية لتمثل الى ٩٠ فدان من المساحة الكلية لعزبة الأباصيرى (أنظر شكل ٤ - ٥ الذى يوضح منطقتى عزبة الأباصيرى عام ١٩٧٧) . وفى الوقت الحالى تشغل المساحة المبنية بعزبة الأباصيرى حوالى ١١٥ فدان الى جانب حوالى ٩ أفدنة يستولى عليها الجيش بغرض اقامة معسكرات عليها كما انه هناك ٧ أفدنة متبقية من الأرض الزراعية شرق عزبة الأباصيرى وهى أرض غير منتجة وحالتها رديئة . بذلك تكون المساحة الكلية لعزبة الأباصيرى حوالى ١٣١ فدان بمافيهم مساحات الأراضى الغضاء .

وبتحليل الخرائط والصور الجوية على مدى السنوات الأخيرة ١٩٥٠ ، ١٩٦٧ ثم ١٩٧٧ يتضح أن اتجاه النمو العمرانى والزحف



(الشكل ٤ - ٣)

خريطة لمنطقة البحث (عربية الاباصيري) عام ١٩٥٢ ويتضح فيها أن المنطقة كلها كانت أرض زراعية في هذه الفترة



(الشكل ٤ - ٤)

خريطة لمنطقة البحث عام ١٩٦٧ ويتضح فيها أن المنطقة الزراعية قد بدأت التحول إلى منطقة سكنية كما يوضح الشكل انه كانت هناك أراض زراعية شرق منطقة البحث



(الشكل ٤ - ٥)

خريطة لمنطقة البحث (عزبة الاباصيرى) عام ١٩٧٧ ويتضح فيها أن الزحف العمرانى قد أمتد لبقية المنطقة وقلت مساحة الأرض الزراعية كما يتضح موقع المعسكر الذى تشغله القوات المسلحة شمال منطقة البحث . ويتضح ايضا من الشكل انه هناك أراضى فضاء فى منتعف عزبة الاباصيرى كما انه هناك بعض الأراضى الفضاء فى شرق المنطقة تلك المنطقة الشرقية قد اكتمل نموها فى الوقت الحاضر .

الحضرى على البقعة الزراعية بعزبة الاباصيرى بدأ من الشرق الى الغرب ولتكتمل المساحة المبنية بعد ١٥ - ٢٠ سنة تقريبا هـى عمر تحول منطقة الدراسة من منطقة زراعية الى منطقة حضرية كاملة ويلاحظ انه مازالت هناك بعض المباني تحت الانشاء فى شرق عزبة الاباصيرى لتكتمل الصورة الحضرية العشوائية لعزبة الاباصيرى بدون خدمات أو مرافق عامة . (توضح الخريطة ٤ - ٦ تحليلا لاتجاه النمو العمرانى لمنطقة عزبة الاباصيرى منذ عام ١٩٥٠ وحتى الآن) والشكل ٤ - ٧ يوضح رسما بيانيا لتطور النمو العمرانى بالمنطقة على مدى السنوات ١٩٥٠ ، ١٩٦٧ ، ١٩٧٧ ، ثم ١٩٨٤ . هذه المعدلات فى النمو تقدر بحوالى ٨٣٪ عام ١٩٥٠ ثم ٥٢٫٤٪ من ١٩٥٠ حتى ١٩٦٧ ثم ٢٥٫٣٪ فى الفترة من ١٩٦٧ حتى ١٩٧٧ وأخيرا ١٤٪ فى الفترة ١٩٧٧ حتى ١٩٨٤ وهذه النسب موضحة فى الجدول ٤ - ١ كما يحتوى على معدلات النقص فى الأرض الزراعية فى المقابل .

جدول ٤ - ١ معدلات الزيادة والنقصان فى الرقعة البنائية والأرض الزراعية بمنطقة الدراسة

الفترة الزمنية	المساحة المبنية	معدل الزيادة فى الرقعة البنائية %	معدل النقص فى الأرض الزراعية %
قبل ١٩٥٠	٢٥ فدان	٨٣٪	٨٣٪
١٩٥٠ - ١٩٦٧	٦٨ فدان	٥٢٫٤٪	٤٤٫١٪
١٩٦٧ - ١٩٧٧	٩٠ فدان	٢٥٫٣٪	٦٩٫٤٪
١٩٧٧ - ١٩٨٤	١١٥ فدان	١٤٫٠٪	٨٣٫٤٪

والجدول السابق يتضح فيه أن أكبر نسبة زيادة فى الرقعة البنائية حدثت فى عزبة الاباصيرى كانت عام ١٩٥٠ حتى ١٩٦٧ حيث بلغت ٥٢٫٤٪ تليها الفترة من ١٩٦٧ حتى ١٩٧٧ حيث بلغت ٢٥٫٣٪ بينما معدلات النقصان فى الأرض الزراعية فبلغت أقصاها فى الفترة من ١٩٥٠ حتى ١٩٦٧ حيث وصلت الى ٤٤٫١٪ من الأرض الزراعية .

الدليل

المرحلة الأولى

عام ١٩٥٢



المرحلة الثانية

عام ١٩٦٧



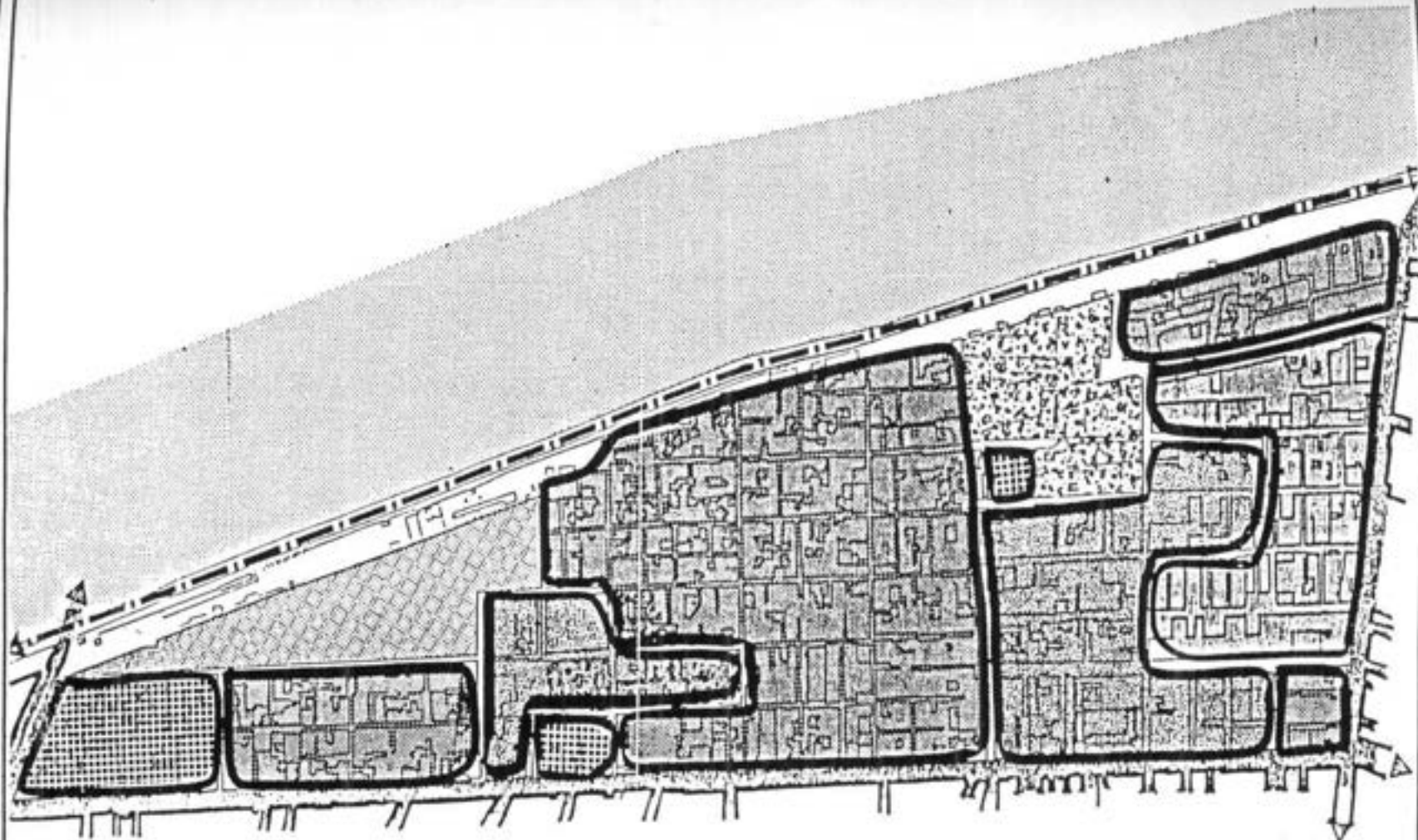
المرحلة الثالثة

عام ١٩٧٢



المرحلة الرابعة

عام ١٩٨٤



مشروع

الإرتقاء بالبيئة العمرانية لعزبة

الأنابض (قسمين شمسي)

خريطة

تطور الضواحي العمرانية

لمنطقة الدراسة

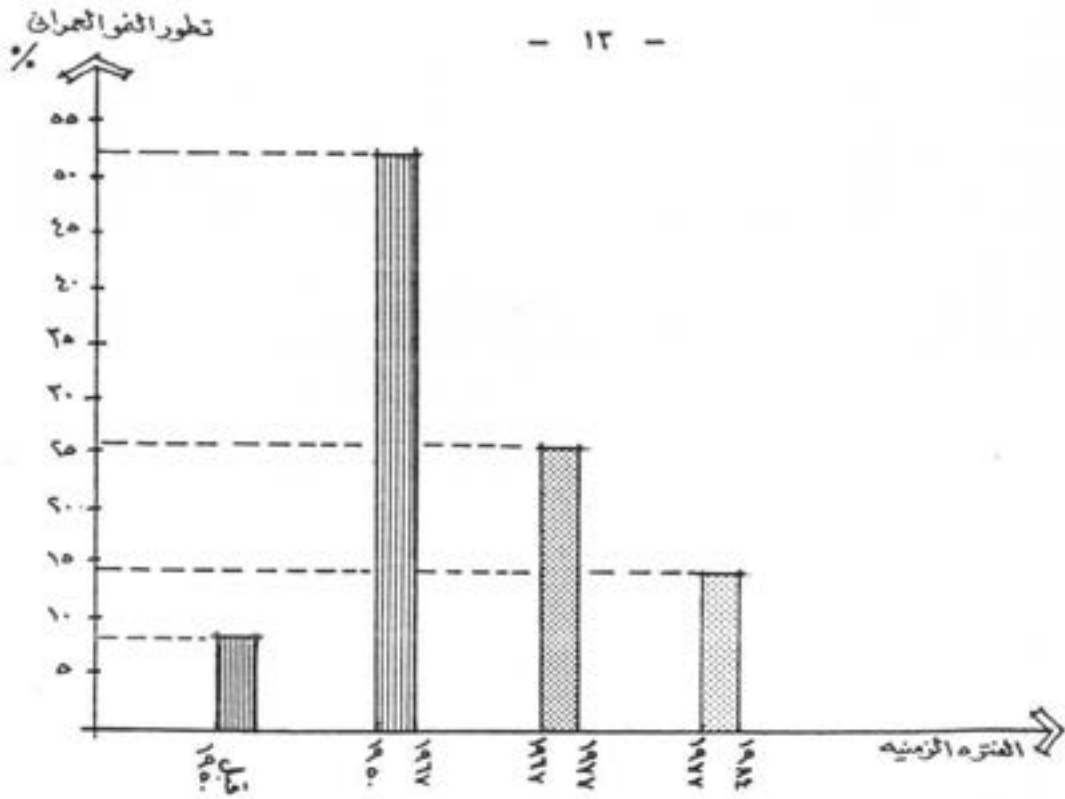
مقياس الرسم: ١/١٠٠٠٠

نوحه رقم

٦-٤



اتجاه الشمال



الشكل ٤ - ٧

معدلات الزيادة والنقصان في الرقعة البنائية والأرض الزراعية بمنطقة الدراسة.

الطابع العام لعزبة الأباصيري :-

٤ - ٤

تتطبع عزبة الأباصيري بطابع التجمعات السكنية العشوائية .
 فنجد هناك خلطة كبيرة في أنواع المساكن المقامة تختلف من
 العمارات السكنية ذات الحالة الجيدة الى العتس السكنية ذات الحالة
 الرديئة والمواد البنائية المؤقتة . كذلك نجد خلطة في أنواع
 وحالات الطرق فنجد الطريق العريض المسفلت وأيضا الطرق الترابية
 الضيقة ذات الحالة المتدهورة . وفيما يلي شرحا للطابع العام
 بالنسبة للمساكن وأنواعها وحالاتها وطرق ومواد بنائها وأيضا
 الطابع العام للطرق وأنواعها وحالاتها كذلك الخدمات العامة
 الموجودة بمنطقة الدراسة (عزبة الأباصيري) . ويوضح الشكل
 ٤ - ٨ تحليلا للطابع العام لمنطقة البحث .

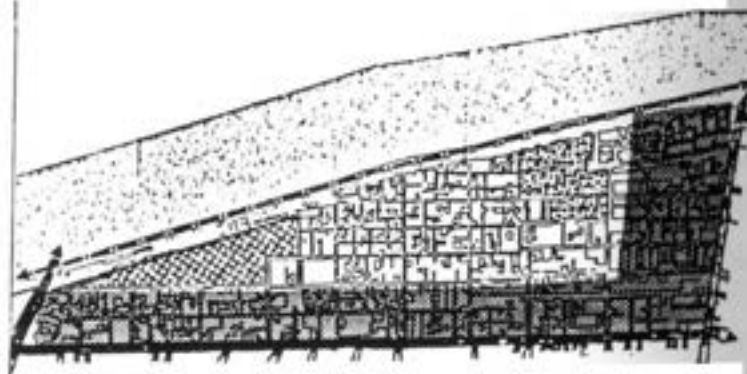
١ - ٤ - ٤ الطابع المعماري للمساكن بعزبة الأباصرى :-

تضم عزبة الأباصرى أنواع مختلفة من المساكن والتي أقيمت بطرق غير قانونية وهذه المساكن تختلف حالاتها وارتفاعاتها والمواد البنائية والطرق الانشائية من نوع لآخر . ويمكن تلخيص أنواع المساكن الموجودة بعزبة الأباصرى على النحو التالى :-

١ - ٤ - ٤ - ١ العمارات السكنية بمنطقة الدراسة :-

تنتشر العمارات السكنية بصورة كبيرة فى عزبة الأباصرى حيث انها تتكون من بلوكات سكنية صغيرة تشمل عدة أدوار بمتوسط ثلاثة أدوار بالأرض ويحتوى كل دور على وحدتين سكنيتين أو وحدة سكنية واحدة بكل دور تبعا لمساحة الأرض المستغلة لاقامة هذا المبنى وتختلف حالات المباني السكنية

المتعددة الأدوار (العمارات السكنية) من مكان لآخر بعزبة الأباصرى فتتركز المباني ذات الحالة البنائية الجيدة على الشوارع والطرق الرئيسية خاصة على شارع الزهراء جنوبا والعشرين شرقا وعين شمس غربا بينما تنتشر العمارات السكنية ذات الحالة البنائية المتوسطة والردئية على الطرق الداخلية . وتشغل



أماكن تركز العمارات السكنية بمنطقة الدراسة .



غالبية العمارات السكنية بعائلة واحدة (نتيجة للهجرة الجماعية من الريف للحضر فبعد اقامة المبنى توجه الدعوة لبقية أفراد الأسرة والأقارب للنزوح للقاهرة والاقامة بنفس المبنى) . وفى بعض الأحيان تبني أدوارا سكنية أخرى بنفس المبنى للأقارب القادمين من الريف .

تركت أكثر من ٩٠ ٪ من العمارات السكنية بمنطقة عزبة الأباصيري بدون تشطيبات خارجية حيث تركت الحواشط على الطوب الأحمر وهذه الظاهرة يمكن تحليلها بسببين :-

(١) صعوبة الانفاق المادى على المبنى فى الوقت الحاضر. (نقص موارد الأسرة) .

(٢) احتمالات الامتداد الرأسى المستقبلى لأبناء الملاك أو للأهل والأقارب الخارجين من القرى والريف للقاهرة .

حمل سكان العمارات السكنية بعزبة الأباصيري عاداتهم الريفية معهم الى الحضر فنجد أن أسطح العمارات السكنية قد شغلت بالخدمات الخاصة اليومية لشاغلى المبنى مثل الفرن الريفى الخاص بالخبز . وبعض عش وحظائر الدواجن والطيور (يوضح الشكل ٤ - ٩ صورة لاستغلال سطح المسكن لاستخدامات وخدمات الأسرة الريفية) . وفى أحيان أخرى قد نجد أسطح المساكن وقد استغلت بطريقة أخرى تعكس مدى اتساع الفارق الثقافى والاجتماعى بين السكان وبعضهم مما يؤكد وجود خلطة كبيرة بين السكان (اذ نجد بالشكل ٤ - ١٠ صورة لسطح مسكن وقد استغلت أرضه لوضع مجمع شمس لتسخين المياه) . وما زالت حركة البناء والعمران تنمو بسرعة فى الجزء الشرقى بعزبة الأباصيري وذلك بمساعدة صغار المقاولين باستخدام طرق البناء ومواد البناء التقليدية (خرسانة مسلحة وطوب أحمر) .



الشكل (٤-٩) أحد أسطح العمارات السكنية حيث استغلها الأهالي في إقامة حفلات الدواجن وفرن للخبز كتقاليدهم الريفيه التي جلبوها معهم.

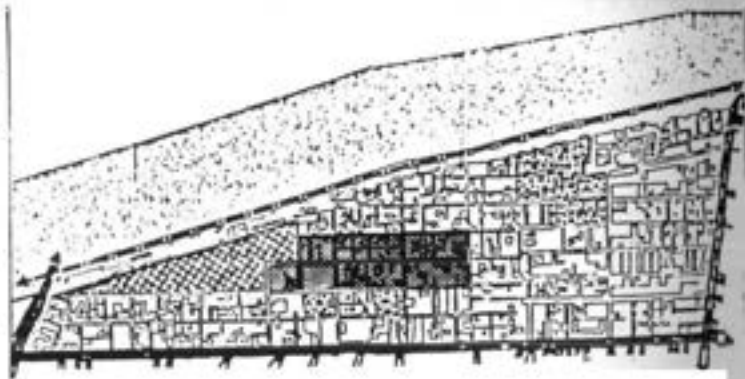


الشكل (٤-٧) مثال آخر لأحدى العمارات السكنية وقد وضع مجمع شمسى فوق سطحها.

٤ - ٤ - ١ ب - المساكن الفردية في منطقة الدراسة (عزبة الأباصيري) :-

١ - المسكن الفردي التقليدي للأسرة الواحدة (الغيلا)

تظهر وتنتشر هذه الأنواع من المساكن بمنطقة الدراسة وبخاصة في وسط عزبة الأباصيري وعلى الطرق الداخلية الصغيرة وذات النهايات المغلقة . ويتكون هذا المسكن من دور واحد يشغل بأسرة واحسدة ويتكون هذا الدور السكني من حجرتين أو ثلاث حجرات وخدماتها من مطبخ ودورة مياه وفناء سكني مفتوح توجد به ظلمبة مياه يدوية وترانش للصراف المحي . كما أن هذا الفناء المفتوح يستخدم لمزاولة نشاطات الأسرة وعاداتها اليومية . وتحاط معظم هذه المساكن في الغالب بقطعة أرض فضاء ويقام عليها سور لحمايتها وتخصيمها كملكية لهذه الأرض والغرض من ذلك هو مراعاة الامتداد الأفقي المستقبلي للمسكن في حالة زواج الأولاد أو نزوح الأقارب من الريف للسكن معهم . وقد يكون الهدف من تخصيص الأرض الفضلاء واحاطتها بسور والاستيلاء عليها هو المضاربة التجارية بسعر الأرض لبيعها في المستقبل بسعر



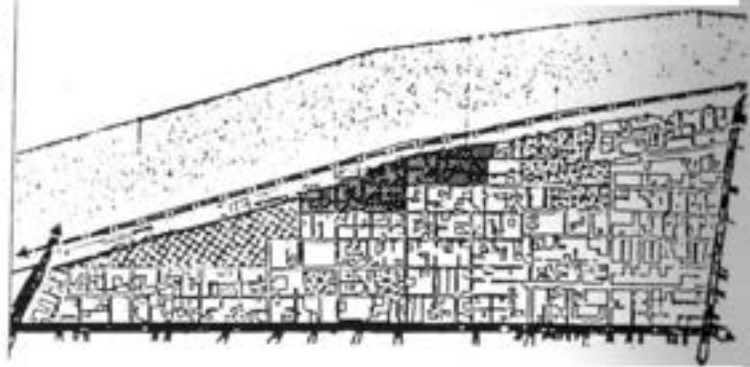
أماكن تركز المساكن الفردية بمنطقة الدراسة .



أكبر من سعرها الحالي . ويعتبر متوسط دخل الأسرة في هذه الحالة أو هذا النوع من الاسكان فوق المتوسط . ويلاحظ أن هناك أمثلة لهذا النوع من المساكن المصحوبة بالمور والرسومات وتحليل كامل لها من حيث طرق الامداد والمساهمين في البناء في الباب الخامس بالفصل الثاني الخاص بالدراسات الاسكانية . أنظر صفحة ٧٥ والتي توضح مثالا من أمثلة المسكن الفردي التقليدي الذي تقطنه الأسرة الواحدة (الغيلا) .

٢ - المسكن الريفي التقليدي :-

يقيم معظم واضعوا اليد على
الأراضي بعزبة الأباويرى والذين
قدموا من الريف المصرى فى
مساكن مشابهة لتلك المساكن
التي كانوا يملكونها فى الريف
قبل نزوحهم للحضر . ويتكون
المسكن الريفي من فراغين
أساسيين الأول وهو للفراغات
الآدمية وهي تلك الفراغات التي
يمارس فيها الفلاح وعائلته
أنشطتهم اليومية المتعددة خلال
ساعات اليوم وان كان النشاط
الأساس الذي يمكن على أساسه
تسمية الفراغ بالآدمي هو النوم
وهو الذي يميز الفراغ الآدمي عن
الفراغ الأساسى الثانى وهو
الفراغ الغير آدمي والمخصص
لحيوانات الفلاح أساسا الى جانب أماكن للتخزين ويلاحظ أن هذا
الفراغ الغير آدمي قد لا يكون ذو سقف قوى وانما قد يكون مجرد
تعريشه من بعض الأفرع والجذوع فى أحد أركان حوش المنزل الداخلى .
وقد يمارس الفلاح وزوجته بعض الأنشطة بالجزء الواقع أما مدخل
منزلهم كاستقبال الفلاح لضيوفه أو مجالسه الفلاحة لجاراتها
واعدادهم الطعام سويا وغير ذلك من الأنشطة ذات الطابع الخاص
والتي من جرائها ممارستها فى الملكية العامة تحولها لملكية نصف
خاصة أو ملكية نصف عامة .



أماكن تركّز المساكن الريفيه
بمنطقة الدراسة .



وانتقال الفلاح للحضر لم يمنعه من بناء مسكنه كما كان بالريف وان كان قد تلعب بعض الشبان بعادات أهل الحضر في دهان واجهات منزله فليجأ الى دهان الواجهات مستخدماً بعض الأكاسيد الملونة كالأمفر والأحمر أو حتى الجير الأبيض . وقد يلجأ لتجويل ذكرى بعض المناسبات الخاصة في حياته على سبيل المثال بربط تفاصيل رحلة الحج وبعض عبارات الترحيب على منزل أحد الحجاج .

وتجد الفتحات تقتصر على المدخل الرئيس الكبير الحجم المصنوع من القطع الخشبية الضخمة . أما النوافذ فلاتتعدى بعض الفتحات والتي غالباً ما تكون مزودة بلقبان حديدية أو قطع خشبية تقوم مقام اللقبان . وتقع المساكن الريفية بعزبة الأصابعى في المنطقة الملاصقة لسط السكة الحديد في الجزء الشمالي من منطقة الدراسة . انظر صفحة ٨٢ التي توضح مثالا للمسكن الريفي بالمنطقة . الشكل ٤ - ١١

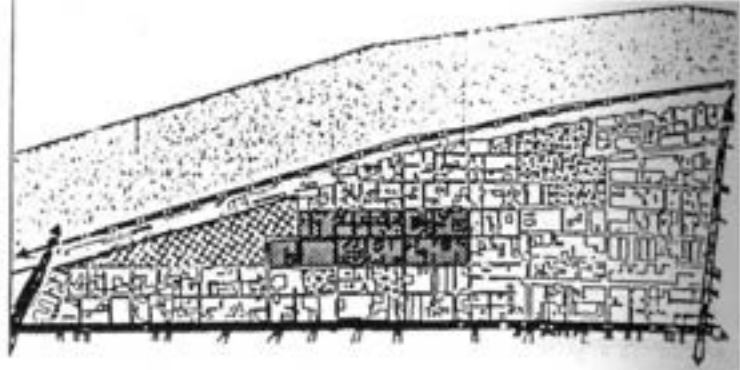
يوضح صورة لأحد المساكن الريفية التقليدية الموجودة بعزبة الأصابعى .



الشكل (٤-١١) منظر عام لبعض المساكن التي تطبعت بالمساكن الريفية التقليدية والمواد المستخدمة فيها .

١-٤-١ - المسكن ذى غرف للايجار :-

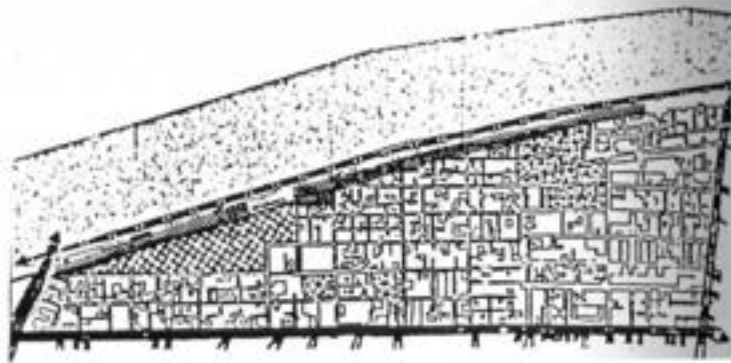
ينتشر هذا النوع من المساكن بطريقة عشوائية فى منطقة الدراسة عزبة الأباصرى، ويتكون هذا النوع من المساكن من عدة غرف للايجار كل غرفة تشغلها أسرة واحدة. وهذه المساكن اما أن تكون مؤجرة من واضح يد أو مالك قد أقام عليها هذا المسكن وأجره لأخرين وفى هذه الحالة لا يكون المالك الأصلى لهذه الوحدة مقيما مع المستأجرين بل انه يتقاضى أجره الغرف بصفة شهرية . وقد يتعاون بعض الأهالى سوبا فى اقامة وحدة سكنية بهذا النظام مكونة من عدة غرف ثم يتقاسموا سوبا هذه الغرف وفى هذه الحالة يكون الهيكل الانشائى مختلف من غرفة لأخرى تبعاً لقاطنى هذه الغرف وامكانياتهم المادية بل أيضاً تختلف مساحات الغرف من واحدة لأخرى تبعاً لحجم الأسرة التى تقيم فيها . وفى المسكن ذى غرف للايجار قد تكون المرافق جماعية أى تكون دورات المياه وظلمبة المياه اليدوية موجودة فى الفضاء الداخلى للاستخدام الجماعى وقد تكون فردية أى ملحقة بكل غرفة على حده . وفى بعض الأحيان تكون هذه المساكن ذات الغرف للايجار من خلال استغلال مساحات الأرض الفضاء بين العمارات السكنية حيث تبنى الغرف متناثرة ولكن يجمعها المرافق المجمعمة . أنظر صفحة ٧٧ التى تتضمن أمثلة للمسكن ذى غرف الايجار .



■ أماكن تركز المساكن ذات غرف للايجار بمنطقة الدراسة.

٤-٤-١ د - العيش السكنية بمنطقة الدراسة :-

يوجد هذا النوع من المساكن على السكة الحديد مباشرة ويمل عددها الى ٥٠ عشة سكنية وقد تتعداها بالقليل . وهي عبارة عن مباني مؤقتة مقامة بمواد بناشئية مؤقتة كما انه توجد بعض العيش السكنية الأخرى بالأراضى الفضاء المنتشرة بمنطقة الدراسة .



وتتكون العشة السكنية من حجرة واحدة لها باب واحد وقد يكون لها نافذة وقد لا تكون بهـا

أماكن مركز العيش السكنية
بمنطقة الدراسة .

فتحات تهوية على الاطلاق . وقد تحتوى العشة السكنية على مرحاض داخلى وقد يكون هذا المرحاض على هيئة فجوة بالأرض تتردم بعد استعمالها . وقد لا يكون بالعشة أى نوع من أنواع المرافق مما يدعو سكانها لقضاء حاجتهم على خط السكة الحديد . وهم يعتمدون فى الحصول على المياه من حنفية مياه عمومية تقع على السكة الحديد . ويشغل هذه العيش بالغالب سكان قدامى عن عزبة الاباصيرى ولكن تهدمت مساكنهم لسوء حالتها فنزحوا خارجها وأستوطنوا السكة الحديد واقاموا بها مؤقتا على أمل ايجاد مأوى آخر لهم . والبعض الآخر هم حديثى المجرى الى المنطقة ولم يجدوا مأوى مناسب لهم ولا يملكون أموالا كافية لشراء أرض فأحتلوا قطعة أرض فضاء على السكة الحديد مباشرة واقاموا عليها عشة سكنية بمواد بناشئية مؤقتة . يوضح الشكلان ٤ - ١٢ ، ٤ - ١٣ صورتان لحالات العيش السكنية والمواد المستخدمة بها . كما أن الباب الخامس الفصل الثانى يتناول تحليلا كاملا لهذه النوعية من المساكن وطرق امدادها بمواد البناء والعمال وأيضا المساهمين فى اقامتها . انظر صفحة ٨٥ والتي تتضمن امثلة للعيش السكنية .



الشكل (٤-١٢) مثال من أمثلة العتشن السكنيه القاصه بعزبه الأبا سيرى حيث يتضح بها مواد البناء المستخدمه .



الشكل (٤-١٣) مثال آخر من أمثلة العتشن السكنيه الموجوده على السكك الحديديه ويتضح بها استخدام المواد البنائيه الموقتة .

٤ - ٤ - ٢ مواد البناء المستخدمة بمنطقة الدراسة :-

تختلف مواد البناء المستخدمة بمنطقة الدراسة (عربية - الأباويرى) تبعاً لنوع المسكن فنجد العمارات السكنية وقد شيدت بمواد وطرق انشائية مختلفة تماماً عن المواد البنائية والطرق الانشائية التي قد شيدت بها المساكن الريفية التقليدية أو العرش السكنية على سبيل المثال . فبالنسبة للعمارات السكنية نجد الطوب الأحمر هو المادة البنائية الغالبة بالنسبة للحوائط وقد تستخدم في قليل من الأحيان الحجارة كمادة بناء للحوائط . وبالنسبة للأسقف نجدها من الخرسانة المسلحة وهي تمثل الغالبية العظمى أما القليل من الأسقف فقد شيد بالعروق الخشبية . وبالنسبة للطبقة الانشائية المتبعة في إقامة العمارات السكنية نجدها من الحوائط الحاملة في معظم الأحيان (غالبية المساكن مقامة بالحوائط الحاملة حوالى ٨٥ ٪ حوائط حاملة ، ١٥ ٪ هياكل خرسانية) ويرجع سبب إقامة العمارات السكنية بالحوائط الحاملة أنها نفذت بمفرد المفاوضين أو بالاشتراك بين شاغلي المسكن مع جيرانهم . ويلاحظ أن مادة الانشاء والطريقة الانشائية التي تتبع في المساكن التي تشغلها الأسرة الواحدة متابقة تماماً لتلك المواد والطرق الانشائية الموجودة في العمارات السكنية مع وجود فارق واحد يكمن في أن واجهات العمارات السكنية قد تركت على الطوب الأحمر بدون بيضاى خارجي بينما في حالة المسكن الذي تسكنه الأسرة الواحدة (الفيللا) فيتم دهانه اما ببيضاى الطرطشة والقطيسة وفي بعض الأحيان بأكاسيد الألوان أو بالجير .

أما بالنسبة للمسكن الريفى التقليدى فنجد أن المواد الانشائية بالنسبة للحوائط تختلف تبعاً لأسلوب انشائها فنجد في حالة الحوائط الحاملة يستخدم فيها الطوف وهي مادة يصنعها الفلاح من خليط الطمي والرمل مبنية على هيئة حطات أفقية كل منها

بارتفاع ٤٠ سم . وقد تكون مادة البناء من الطوب النىء ويصنع بخلط الطمي والتبن أو الطمي مع روث البهائم . أو الطوب الأحمر والذى نادرا ما يستخدم فى حالة المسكن الريفى وقد تكون من الحجر أو الدبش أما بالنسبة للحوائط غير الحاملة فتكون الدعائم المكونة لهيكل المنزل من أكتاف من جزوع النخيل أو الأشجار أو أكتاف من الطوب النىء . أما مواد الحشوات بين تلك الدعائم فمن مواد خفيفة مثل الغاب البلدى المضاف اليه بعض القش أو حطب الذرة أو أفرع النخيل على أن تليس جميعها بالطين لزيادة التماسك بينها . وبالنسبة للأسقف قد تكون من جزوع وفروع الأشجار المكسدة فوق بعضها البعض وقد تستخدم أعواد (البامبو) كدعامات تلعب دور الكمرات ثم تغطى بمختلف المواد من أفرع وجزوع الأشجار . وقد تكون الأسقف من الجريد المقلّم الذى يجدل للحصول على سطح مستوى يستخدم بالسقف . وبالنسبة للأرضيات فتكون بالغالب من الطمي أو الطين الممتزج بالتبن وفى بعض الأحيان تكون الأرضية ترابيية فقط وقد تغطى تلك الأرضية ببعض الحصى . ونادرا ما تكون الأرضيات من البلاط أو الدكة الخرسانية . وبالنسبة للبياض الداخلى والخارجى للحوائط فتستخدم الدهاكة الطينية لتليس الحوائط داخلييا وخارجيا وقد يكون من الجير أو الأكاسيد الملونة لعمل بعض الزخارف .^(١)

أما المواد البنائية والطرق الانشائية المستخدمة فى المسكن دى غرف للايجار فهى تختلف تبعا لنوع ملكية المسكن ففى حالة أن المسكن قد أقيم بالتعاون بين بعض الأهالى حيث تبني كل أسرة الغرفة الخاصة بها . فنجد أن المادة المستخدمة تختلف من حجرة لأخرى تبعا للإمكانات المادية للأسرة القاطنة بالحجرة . فنجد غرفة من الطوب الأحمر بالنسبة للحوائط مع خرسانة مسلحة للأسقف وأرضيات

د. مصطفى الحفناوى وآخرون ، المسكن الريفى والتخطيط العمرانى للقرية المصرية ، الهيئة العامة لبحوث البناء والإسكان والتخطيط

من البلاط والبياض الداخلى من الزيت أو الجير والخارجى من الجير أو الطرشة أو الزيت . وبجانبها مباشرة غرفة حوائطها من الطوب النىء أو الحجر أو الدبش وأسقفها من جزوع وفروع الأشجار أو أعواد البامبو المغطاه بمواد مختلفة من الجريد والبوص وأرضيتها ترابية والبياض الداخلى والخارجى للحوائط من الدهانات الطينية . وذلك بالرغم من أنه قد تشترك هاتين الغرفتين ذات النوعيتين المختلفتين فى مواد البناء وطرق الانشاء والدهانات فى المرافق المجمعة من خلال دورة مياه واحدة تخدمهما . أما فى حالة أن المسكن قد شيد بواسطة مالك واحد والذى بدوره يؤجر غرف المسكن بحيث تسكن ككل أسرة غرفة واحدة فغالبا ماتكون المواد البنائية المستخدمة هنا من الطوب الأحمر أو الحجر أو الدبش للحوائط مع أسقف خرسانية . مسلحة وأرضيات من البلاط والبياض الداخلى والخارجى للحوائط من الزيت أو الجير للحوائط الداخلية والزيت أو الطرشة أو البياض الفطيسة للحوائط الخارجية .

والنوع الأخير من المساكن هو العشى السكنية وهذا النوع من الصعب أن تنسب اليه مادة بنائية بعينها فلكان هذه العشى يستخدمون المواد المحيطة بهم من مخلفات المبانى التى شيدت وألقى ببقاياها على السكة الحديد شمال منطقة الدراسة . لذلك فنجد الحوائط من الدبش أو الصناديق الخشبية أو القواديس (وهى عبارة عن أنبيات فخارية) تستخدم جنبها الى جنب مع الدبش أو الطمى . وقد نجد حوائط من القماش أو مخيمات أو الواح من الورق المقوى . أما بالنسبة للأسقف فتكون غالبا من ألواح الصاج الغير مثبتة وغيـــــر محكمة التركيب أو ألواح خشبية مفضوطة مع الورق المقوى . ومما سبق نجد أن المواد البنائية المستخدمة فى هذا النوع من المساكن هى مواد بنائية مؤقتة وليست دائمة ذلك لعدة أسباب أولها :- موقع العشى الحرج مباشرة على خط السكة الحديد مما يعطيهم احساسا

بانها ستزال يوما ما بواسطة الأجهزة المحلية ولمعرفتهم أن هناك مشروع إنشاء طريق سيارات موازي للسكة الحديد حتى طريق القاهرة- الاسماعيليه الصحراوي . وثانيها :- الحالة الاقتصادية السيئة لسكان هذه العتس السكنية . وثالثها وأخرها :- اعتبارهم للعتش السكنية كمرحلة انتقالية كنية لجأوا اليها لفقدانهم مكنهم القديم في بعض الأحيان نتيجة لتهدمه أو لعداثة قديمهم للحفر من الريف ومازالوا بمرحلة البحث عن مكن أو أرض مناسبة يتولوا عليها لإقامة مكن . بل انهم قد يحولون الأرض التي يقيمون عليها العتس الى مبني سكني دائم بمرور الوقت . ويوضح الشكل ٤ - ٤ أمثالا من أمثلة مواد البناء المستخدمة في إقامة العمارات السكنية بالجزء الشرقي من منطقة الدراسة حيث حركة العمران والاستيلاء على الأراضي مارالت مستمرة .



الشكل (٢-١٤) مواد البناء المستخدمة في إقامة العمارات السكنية بالجزء الشرقي من منطقة الدراسة .

تحيط بمنطقة البحث ثلاث طرق رئيسية وهي شارع الزهراء جنوبا وشارع العشرين شرقا وشارع عين شمس غربا . وهذه الطرق ذات حالة جيدة حيث استخدم في نهوها الأسفلت الذى وضع فوق طبقة من الدقشوم أو الحجارة (كسر الحجارة) بارتفاع من ٨ الى ١٠ سم ويبلغ عرض هذه الطرق حوالى ٢٠ مترا . وهذه الطرق الثلاث توجد بها أرصفة جانبية للمشاة من البلاطات الأسمنتية بعرض مترين . ولا يوجد بهذه الطرق نظام معين لسف مياها الأمطار لذا فيعتمد على شبكات الصرف المصى فى تصريف هذه المياها . وهذه الطرق الثلاث تمر بها شبكات المرافق الأساسية والتي تغذى بعض المناطق بعزبة الأباويرى . كما أن هذه الطرق الثلاث يوجد على جانبها أعمدة انارة ولا يوجد بهذه الطرق نظام معين لجمع القمامة . (يوضح الشكل ٤ - ٨ خريطة تحليلية للطابع العام لعزبة الأباويرى والتي توضح أماكن وحالات الطرق الرئيسية الثلاث المحيطة بالمنطقة) . بينما يقع شمال منطقة البحث خط السكة الحديد (القاهرة - الاسماعيليه) وهو طريق أرضى ردىء وبدون أى مواد نهو لسطحه . ويعتبر هذا الطريق بمثابة مجمع قمامة لأهالى منطقة البحث . ولا يوجد بهذا الطريق أرصفة جانبية للمشاة كما انه لا توجد به انارة . (يوضح الشكل ٤ - ١٥ حالة خط السكة الحديد كما أن الشكل ٤ - ٨ الخاص بتحليل الطابع العام للمنطقة يحتوى على موقع خط السكة الحديد وحالته) .



الشكل (٢-١٥) الوضع الراهن للسكك الحديدية والعشش السكنية

بالنسبة للطرق الداخلية فتقسم لنوعين النوع الأول وهو
الطرق الداخلية الرئيسية وهي تلك الطرق التي تربط شمال منطقة
البحر بجنوبها وهي بعروض حوالي ٨ - ١٠ م وهي ذات حالة متوسطة
لهي ترابية معبدة وهي بدون أرصفة جانبية للمشاة إذ إن العيبان
تحدد معالم الطريق . وهذه الطرق لا توجد بها أعمدة إنارة ولكن
يتعاون الأهالي مع بعضهم في إنارة هذه الطرق ليلا بواسطة وضع
مصابيح كهربائية أمام مساكنهم . أما النوع الثاني من الطرق
الداخلية فهو الطرق الداخلية الثانوية وهذه الطرق هي الطرق
التي تصل شرق المنطقة بالغرب ويتفرع منها طرق أخرى أصغر ومعلقة
النهايات وتبلغ عروض هذه الطرق من مترين إلى ثمانية أمتار

وتعتبر الطرق ذات عرض مترين هي الطرق المغلقة النهائية dead ends وهذه الطرق ترابية وطينية غير ممهدة . وهذه الطرق أيضا بدون أرصفة جانبية للمشاة كما انها بدون أعمدة إشارة ويتعاون الأهالي في انارتها ليلا بوضع مصابيح كهربائية أمام مساكنهم . وهذه الطرق الداخلية الثانوية تتراكم بها القمامة ولا يوجد بها نظام معين لجمع القمامة بل يلقى السكان بمخلفاتهم أمام مساكنهم . كما توجد بهذه الطرق مياه راكدة من أثر طلع المجارى . ويلاحظ في هذه الطرق الداخلية الثانوية انه قد يستغل جزء من عرض الطريق كامتداد لفضي لأحد المساكن كأن نجد أحد السكان وقد استغل جزء من الطريق كمحل تجارى أو كغرفة سكنية جديدة يقيطها في غرف مسكنه (بوضوح الشكل ٤ - ١٦ صورة لمشال من أمثلة الطرق الداخلية حيث يوجد مسكن بارتفاع دور أرض واحد وقد امتد ألقيا في الطريق ليستقطع جزء منه . كما أن هذه الصورة توضح حالة الرصد داخل هذه الطرق) .



الشكل (١٦-٤) الوضع الراهن للطرق الداخلية لمنطقة الدراسة حيث تشغل المساكن جزءاً منه .

تنتشر المحال التجارية والورش الصناعية والحرفية بمنطقة البحث وتتركز في الطرق الرئيسية سواء الخارجية منها (الزهراء ، عين شمس ، العشرين) ، أو الداخلية منها مثل شارع محمد مذكور والطرق الموازية له (الطرق التي تربط شمال منطقة البحث بجنوبها) وتوجد هذه المحلات التجارية أو الورش الصناعية والحرفية بالسور الأرضي من العمارات السكنية حيث يختلط الاستعمال التجاري والصناعي مع الاستعمال السكني أو من خلال تحويل غرفة من غرف المسكن الفردي الذي تلقته ماثلة واحدة في محل تجاري أو ورشة صناعية وقد تزاول الحرف اليدوية مثل إصلاح السيارات أو صناعة مواد البناء مثل مسبل نجارة الباب والشباك في الأراض الفخاء الواقعة بين المساكن (بوفج الشكل ٤ - ١٧ صورة لأرض فخاء وقد استغللت لصناعة الأبواب والشبابيك لخدمة أهالي المنطقة) . ونوعية المحلات التجارية في منطقة البحث لخدمة الاحتياجات اليومية للأهالي مثل المواد الغذائية كما توجد



الشكل (١٧-٤) الضلع الصناعي العشوائي واستغلاله للأرض العشواء في إنتاج الابواب والشبابيك لخدمه أهالي المنطقة.

قليل من المحلات لبيع الملابس الجاهزة أو لبيع الأجهزة المنزلية والكهربائية لأهالي المنطقة . ومستوى هذه المحلات دون المتوسط ويقصد بذلك انه تشطيب الواجهات الخارجية للمحل بدون بياض كما انه لا توجد مخازن خاصة بهذه المحلات . كما انه توجد بعض المحلات ذات المستوى الجيد وهي تلك المحلات التي تبيع الأجهزة المنزلية المعمرة . والسبب في ان معظم حالات المحال والورش الصناعية دون المتوسط انها غير قانونية بمعنى ان أصحابها غير مسجلين بالغرفة التجارية وأن تملكهم للأرض غير قانوني . أما بالنسبة للورش الصناعية والحرفية فنوعيتها هي ورش اصلاح السيارات وصناعة الاحذية الجلدية واصلاحها واصلاح الأجهزة الكهربائية والمنزلية وحالة هذه الورش رديئة فتركت بدون تشطيب أو دهان . أما مستوى الخدمة فهو متوسط لأن نوعية العمالة ليست مدربة أو ماهرة فهي عمالة شبه مدربة .

توجد بمنطقة البحث مدرستين للتعليم الأساس وهما مدرستي الزهراء* ومحمود خاطر وتقع هاتين المدرستين جنوب منطقة البحث على شارع الزهراء* . ومدرسة الزهراء* تبلغ مساحتها حوالي ٢٥٠٠متر مربعاً (٥٠ x ٥٠ متر) ويقام مبنى المدرسة على مساحة ٥٠٠متر مربعاً وبارتفاع ثلاثة أدوار أما بقية المساحة فمخصصة كحوش داخلي وملاعب للتلاميذ . وتتكون المدرسة من ١٨ فصلاً دراسياً بواقــــــــــــــــع فصلين دراسيين لكل سنة دراسية وتعمل هذه المدرسة بنظام الفترات الدراسية حيث تعمل على ثلاث فترات باليوم الواحد ويمثل عدد الطلبة المقيدون بالمدرسة حوالي ٢٧٠٠ تلميذ وتلميذه من أهالي المنطقة . وتعتبر حالة مدرسة الزهراء جيدة فهي مقامة من المباني الهيكلية الخرسانية مع الطوب الأحمر كقواطع داخلية وأستخدم في بياض الواجهات الخارجية للمدرسة الجير وهي متملة بالمرافق العامة . وان كانت مشكلة الفترات الدراسية الثلاث تسبب عبثاً على هيئة التدريس بالمدرسة مما يجعل مستوى الخدمة بالمدرسة أقل من المتوسط.

أما بالنسبة لمدرسة محمود خاطر فتبلغ مساحتها حوالى ١٢٠٠ مترا مربعا (٣٠ م x ٤٠ م) وتقع على الحدود الجنوبية الغربية بالمنطقة وتبلغ مساحة المبنى المقامة داخل المدرسة حوالى ٣٠٠ م^٢ ويبلغ ارتفاعها ثلاثة أدوار وتتكون من ١٨ فصلا دراسيا وان كانت تعمل على فترتين دراسيتين باليوم الواحد فيصل عدد التلاميذ بها حوالى ١٨٠٠ تلميذ وتلميذة . وحالة مدرسة محمود خاطر متوسطة فقد أنشأت من هياكل خرسانية وطوب أحمر كقواطع داخلية واستخدم الجير لتشطيب الحوائط الخارجية وان كانت المرافق قد أثرت على حالة المبنى فنجد انه قد تأكل البياض فى أماكن توصيلات مواسير الصرف المحسى بهذا يكون عدد التلاميذ الذين تخدمهم مدرستى الزهراء ومحمود خاطر للتعليم الأساسى حوالى ٤٥٠٠ تلميذ وتلميذة . (يوضح الشكل ٤ - ٨ موقع المدرستين بجنوب منطقة البحث) .

بالنسبة للخدمات الصحية فلا يوجد مركز صحى يخدم أهالى المنطقة فيما عدا بعض العيادات الطبية والمنتشرة بشكل عشوائى بالمنطقة وتقع هذه العيادات الطبية من خلال تحويل شقة سكنية بالعمارات المنتشرة فى جنوب ومنتصف منطقة البحث الى عيادة سكنية وهذه العيادات هى عيادات خاصة يديرها أطباء متخصصون يسكنون بمنطقة البحث كما ان بعضا منهم يسكن خارجها ويلاحظ أن اجور الكشف الطبى مرتفعة بغالبية هذه العيادات الطبية الخاصة مما يحرم الأهالى محدودى الدخل جدا والذي يقل مرتبهم عن ٥٠ جنيه من الاستفادة بهذه الخدمات الصحية كما أن مواعيد عمل هذه العيادات الخاصة فى المساء ولغترات محددة مما يجعل المنطقة تفتقر الى مركز صحى يخدم الأهالى بأسعار زهيدة وفى فترات الصباح .

أما الخدمات الدينية فنجد هناك خمسة مساجد بالمنطقة أقيم بعضها أسفل العمارات السكنية بينما أشترك الأهالى وتعاونوا فى إقامة مسجدين بأراضى فضاء بالتمويل الذاتى وبمساعدة مفسر

المفاوضين المحليين يقع الأول في شرق منطقة البحث على شارع العشرين ويقع الثانى في جنوب منطقة البحث على شارع الزهراء ٠ والمساجد مزودة بالمرافق العامة (مياه - كهرباء - صرف صحى) حيث تقوم الأجهزة المعنية والهيئات المعنية بامداد دور العبادة بالمنطقة العشوائية بهذه المرافق بل ان دور العبادة لها الأولوية فى الحصول على المرافق العامة مما يجعلها وسيلة للتحويل من جانب السكان لاقامة مسجد بغرض امداد الشارع الذى يقع فيه المسجد بالمرافق الأساسية ثم يقوم الأهالى بعد ذلك بتوصيل مساكنهم بهذه المرافق من الشبكات المارة بالشوارع التى تقع بها مساجد. (انظر الشكل ٥ - ١ بالباب الخامس الذى يوضح خريطة استعمالات الأراضى بمنطقة البحث والتي توضح موقع المساجد بمنطقة البحث).

الباب الخامس

الحالة الراهنة لمنطقة الدراسة التطبيقية

(عزبة الأباصيرى)

الفصل الأول:

الدراسات الطبيعية .

الفصل الثانى:

الأنماط السكنية بمنطقة الدراسة .

الفصل الثالث:

الدراسات الاجتماعية والاقتصادية .

تشمل دراسة الحالة الراهنة لمنطقة البحث ثلاثة فصول رئيسية .
الفصل الأول الخاص بالدراسات الطبيعية وتعنى الحالة الراهنة للمباني والمرافق والخدمات فتحتوى على استعمالات الأراضي ونسب توزيع كل استعمال وتركز هذه الاستعمالات فى منطقة البحث كما تحتوى على حالات المباني ونسب كل حالة وتوزيعها بمنطقة البحث وارتفاعات المباني ونسب وتوزيع هذه الارتفاعات أيضا تحوى الدراسات الطبيعية المواد المستخدمة والطرق الانشائية المختلفة وتوزيعها بالنسبة لمنطقة البحث . ثم حالات المرافق ومساراتها (كهرباء - مياه - مجارى) وتحديد المناطق المحرومة والمناطق غير المحرومة تمهيدا لامدادها بالمرافق فى مرحلة الارتقاء بالبيئة . وأخيرا يحوى الفصل الاول على حالات وأنواع الطرق الموجودة فى منطقة البحث .

ويحتوى الفصل الثانى على الدراسات الاسكانية ويقصد بها دراسة لأنواع المساكن القائمة بمنطقة البحث (عزبة الاباصيرى) وتحديد خصائصها وتحليلها من حيث طرق امدادها بمواد البناء وأيضا المساهمين فى اقامة المبنى . وأهمية ذلك تنبع من تحديد دور السكان فى اقامة مساكنهم تمهيدا لحشدهم مرة أخرى للارتقاء بمسكنهم فى مرحلة الارتقاء بالبيئة .

وأخيرا يحتوى الفصل الثالث على الدراسات الاجتماعية والاقتصادية للسكان فتحتوى هذه الدراسة على توزيع الدخل بالنسبة للأسر القاطنة بمنطقة البحث وتصنيف العمالة بمنطقة البحث وأماكن العمل وعلاقتها بالسكن . وأنواع الملكية الموجودة بمنطقة البحث . ثم أخيرا المكان الأملى لسكان منطقة البحث قبل نزوحهم لمنطقة البحث (عزبة الاباصيرى) .

الفصل الأول

١ - ٥ الدراسات الطبيعية

١ - ١ - ٥ استعمالات الأراضي :-

تشغل منطقة البحث (عزبة الأباصيري) مساحة قدرها ١٣١ فدان حيث يبلغ طول شارع الزهراء جنوبا حوالى ١٤٥٠ مترا وشارع العشرين شرقا ٥٧٥ مترا وشارع عين شمس غربا بطول حوالى ١٧٥ مترا وأخيرا طريق السكة الحديد شمال منطقة البحث الذى يبلغ طولها حوالى ١٥٥٠ مترا . وتشغل المساحة المبنية Built-up Area حوالى ٦٥٤ ٪ من المساحة الكلية لعزبة الأباصيري . ومن هذه النسبة هناك حوالى ٥٤٦ ٪ من المساحة المبنية بالمنطقة للاستعمال السكنى والباقى للخدمات سواء التجارية أو الدينية والتعليمية أو المخازن والجراجات وسيأتى بالتفصيل أماكن ونسب توزيع هذه الخدمات بمنطقة البحث . أما المساحة الغير مبنية من عزبة الأباصيري والتي تقدر بحوالى ٣٤٦ ٪ من المساحة الكلية لعزبة الأباصيري فهى مساحات باقى الأرض الزراعية الموجودة بالمنطقة بالإضافة الى المناطق الفضاء والخربة وأخيرا تتضمن هذه النسبة مساحات الطرق الداخلية والخارجية المخصصة للمشاة أو السيارات .

تبلغ مساحة الاستعمال السكنى حوالى ٧١٥٣ فدان بنسبة تقدر بحوالى ٥٤٦ ٪ وينتشر التوزيع السكنى بكامل منطقة البحث (عزبة الأباصيري) وبخاصة فى وسط المنطقة وعلى الطرق الرئيسية بينما يقل على السكة الحديد حيث يوجد استعمالات أخرى بجانب الاستعمال السكنى مثل معسكر القوات المسلحة وبقايا الأراضي الزراعية (١) .

تبلغ مساحة الخدمات التعليمية حوالى ٣٧٠٠ م٢ حيث تبلغ نسبتها حوالى ٧ ٪ من مساحة الأرض بمنطقة البحث وهذه المساحة

(١) تم استنباط النسب المثوية لاستعمالات الأراضي من تحليل نسب المساحات المختلفة لاستعمالات الأراضي .

(أو النسبة) موزعة على مدرستين للمرحلة الاساسية (المرحلة الابتدائية والاعدادية) حيث تتواجد هاتين المدرستين فى جنوب منطقة البحث على شارع الزهراء مباشرة فبالنسبة للمدرسة الأولى:- وهى مدرسة الزهراء وتقع فى بداية شارع الزهراء من جهة الشرق وتبلغ مساحتها حوالى ٢٥٠٠ مترا مربعا (٥٠ x ٥٠ مترا) وبداخلها مبنى المدرسة المقام على مساحة ٥٠٠ مترا مربعا وبارتفاع ثلاثة أدوار أما بقية المساحة فمخصصة كملعب للتلاميذ . أما المدرسة الثانية :- فهى مدرسة محمود خاطر وتقع على الحدود الجنوبية الغربية لمنطقة البحث وتبلغ مساحتها حوالى ١٢٠٠ مترا مربعا (٤٠ x ٣٠ مترا) بينما تبلغ مسطح المباني المقامة داخل المدرسة حوالى ٣٠٠ مترا مربعا وبارتفاع ثلاثة ادوار .

تشغل مساحة الخدمات التجارية والصناعية (الحرفية) حوالى ثلاثة أفدنة أى حوالى ٢٣ x من مساحة المباني المقامة بالمنطقة البحث ويتداخل الاستعمال التجارى مع الحرفى مع السكنى فنجد أن المحال التجارية أو الورش الحرفية الصغيرة تتواجد أسفل العمارات السكنية أو من خلال تحويل غرفة من غرف المسكن الفردى للأسرة الواحدة والمطللة على الطريق الى محل تجارى أو مكان لمزاولة المهنة وذلك بغرض زيادة الدخل الاقتصادى للأسرة . ويتركز توزيع الخدمات التجارية وسط عزبة الأباصيرى وبخاصة على الطررق الداخلية الرئيسية مثل شارع محمد مذكور الذى يهل بين جنوب منطقة البحث وشمالها كذلك الطرق الموازية له حيث أن هذه الطرق تعد من الطرق الرئيسية الداخلية بالمنطقة . أما بالنسبة للخدمات الصناعية فهى تعتبر صناعات خفيفة أو بمعنى آخر صناعات حرفية وهى التى تتمثل فى ورش اصلاح السيارات وصناعة الأحذية الجلدية واصلاحها . واصلاح الأجهزة الكهربائية والأجهزة المنزلية وهذه الورش تتركز على الطرق الثلاث الخارجية (الزهراء جنوبا ، عين شمس

غربا ، العشرين شرقا) وتوجد بعض الورش القليلة داخل منطقة البحث على الطرق الداخلية الرئيسية بجانب المحال التجارية . وقد تكون هذه المصانع الحرفية من خلال استيلاء أحد السكان على أرض فضاء ويحولها لأرض يزاول فيها مهنته كما سبق ذكر ذلك في الباب الرابع الجزء الخاص بالطابع العام للخدمات العامة بمنطقة البحث .

تمثل الخدمات الدينية نسبة حوالى ١٨ ٪ من مساحة المباني المقامة بمنطقة البحث . حيث توجد خمس مساجد بالمنطقة اثنان منهما أقيما بجمع تبرعات من الأهالى الأولى بشارع العشرين شرقا وتبلغ مساحته حوالى ٢١٠٠ م^٢ ويحتوى على مدرسة لتحفيظ القرآن . أما المسجد الثانى فيقع جنوبا بشارع الزهراء وتبلغ مساحته حوالى ٢١٥٠ م^٢ . بالنسبة للمساجد الثلاثة الأخرى فقد أقيمت أسفل العمارات السكنية وتتواجد بوسط عزبة الأباصيرى بالشوارع الداخلية . (يوضح الشكل ٥ - ١ خريطة توزيع الاستعمالات بالمنطقة) .

تشغل مساحة المخازن بالمنطقة حوالى ٨ ٪ من المساحة الكلية بمنطقة البحث فنجد أن هناك جراجا كبيرا ومخزنا عاما لشركة مقاولات عامة بمسطح يبلغ حوالى ٢٨٠٠ م^٢ ويقع فى جنوب منطقة البحث فى منتصف شارع الزهراء . وتشغل شركة ليموزين جراجا ومخزنا آخرين وتبلغ مساحتها حوالى ١٦٠٠ مترا مربعا ويقع داخل عزبة الأباصيرى فى منتصفها فى شارع محمد مذكور . أنظر شكل ٥ - ١ ، ٥ - ٢ الذى يوضح تحليلا لأماكن توزيع وتركز استعمالات الأراضى بمنطقة البحث .

يوجد شمال غرب منطقة البحث بمحاذاة السكة الحديد معسكرا للقوات المسلحة ويشغل هذا المعسكر مساحة تقدر بحوالى ٩ أفدنة أى حوالى ٦٩ ٪ من المساحة الكلية لمنطقة البحث وقد شغلت هذه المنطقة بمعسكر القوات المسلحة بعد حرب ١٩٦٧ وحتى الآن بالرغم من أن المساكن قد أحاطت بهذا المعسكر تماما مما يفقده عنصر الأمان

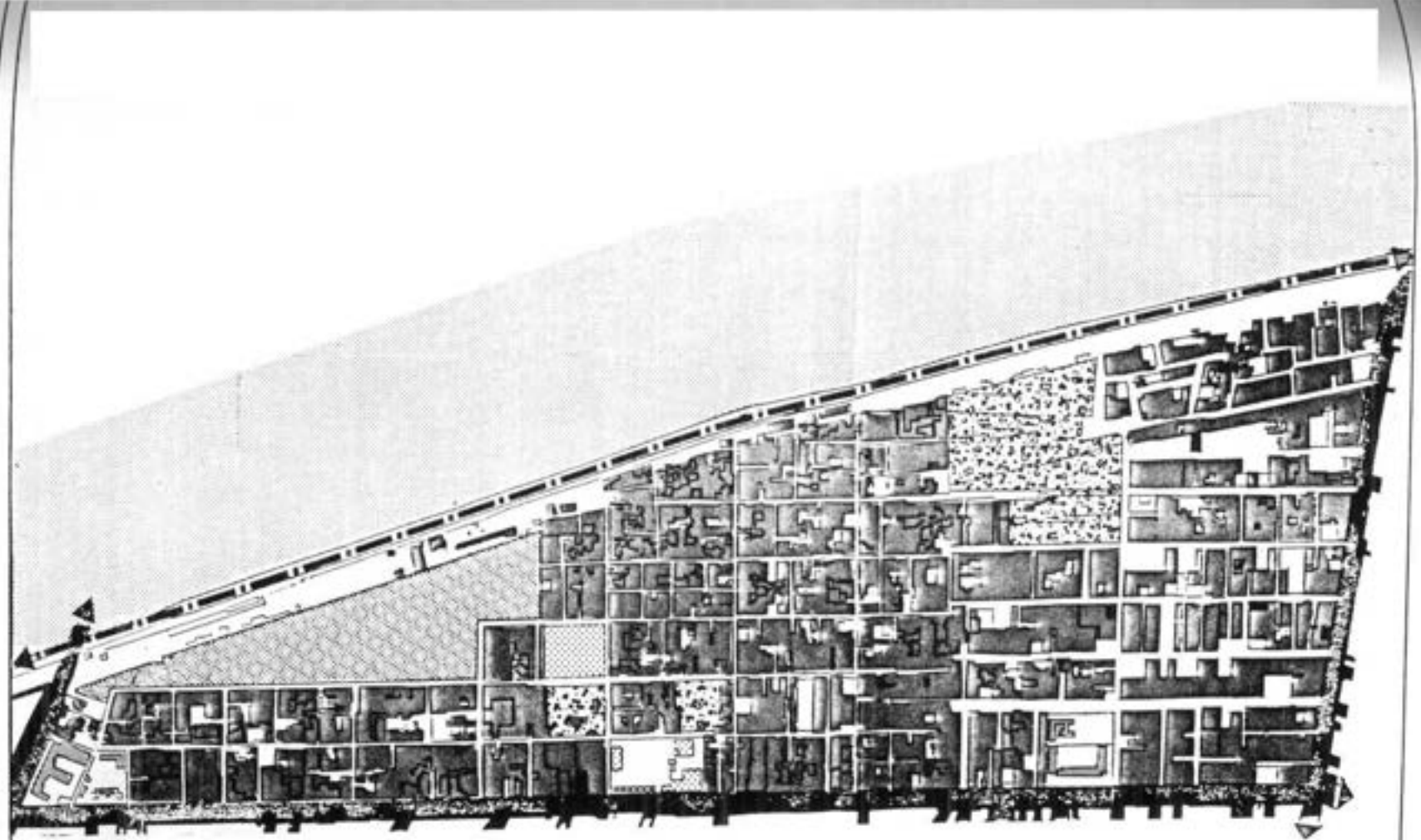
الواجب توافره بمسكرات الجيش . (أنظر موقع معسكر الجيش بالشكل
٥ - ١ الخاص بتوزيع استعمالات الأراضي) .

وتوجد في الشمال الشرقي من منطقة البحث وبمحاذاة السكة
الحديد منطقة متبقية من الأراضي الزراعية وهي أراضي خضراء ولكنها
غير منتجة إذ امتدت إليها يد الأهمال وتحتوي هذه الأرض على أشجار
النخيل بكمية كبيرة كما انه يوجد بها بعض العش السكنية حوالي
٤ - ٥ عش . وتشغل هذه الأرض الخضراء مساحة حوالي ٧١٤ فدان أي
حوالي ٤٠٠٠ م^٢ من المساحة الكلية لمنطقة البحث . (أنظر موقع الأرض
الزراعية الخضراء بالشكل ٥ - ١) .

تنتشر الأراضي الفضاء والمناطق الخربة بمنطقة البحث
فهناك حوالي ١٦٢ م^٢ من المساحة الكلية بمنطقة البحث عبارة عن
أراضي فضاء ومناطق خربة وهذا الأراضي محصورة بين أراضي مبنية
وبخاصة في شرق منطقة البحث . كما انه توجد قطعتي أرض فضاء
كبيرتين وسط منطقة البحث تقدر مساحتهما معا بحوالي ٤٠٠٠ مترا
مربعا ويمكن استغلالها في مرحلة الارتقاء لبناء المشروعات التي
قد تحتاجها منطقة البحث خاصة لموقعها المتميز وسط المنطقة .

تبلغ مساحة الطرق والشوارع الداخلية بمنطقة البحث حوالي
١٣ م^٢ من المساحة الكلية بمنطقة البحث وتختلف مساحات الطرق
طولا وعرضا تبعا لموقعها بالمنطقة فنجد أن أكبر الطرق هي الطرق
التي تحيط بالمنطقة ثم تليها الطرق التي تربط بين شمال المنطقة
وجنوبها وهي تعتبر كطرق داخلية رئيسية حيث قد تصل عرضها لأكثر
من ثمانية أمتار بينما الطرق العمودية عليها فتليها أهمية وقد
تصل عرضها ببعض الأماكن الى مترين أو ثلاثة أمتار وبخاصة الطرق
المغلقة النهايات . (يوضح الشكل ٥ - ١ أماكن الطرق الرئيسية
والفرعية ومساحاتها واتساعاتها) .

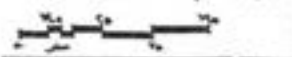
- خط السكنة الحديدية 
- بوابة لشعب سكني عنوان جديد 
- معسكر للقوات المسلحة 
- مساحة شققين الأرضي الزراعية 
- مناطق سكنية 
- مساجد 
- مدارس 
- مخازن وحراجات 



مشروع
الإرشاد والبيئة العمرانية
لعربية الأمازيغية بين شمس

إسراء الوحي
! استخدامات الأراضي

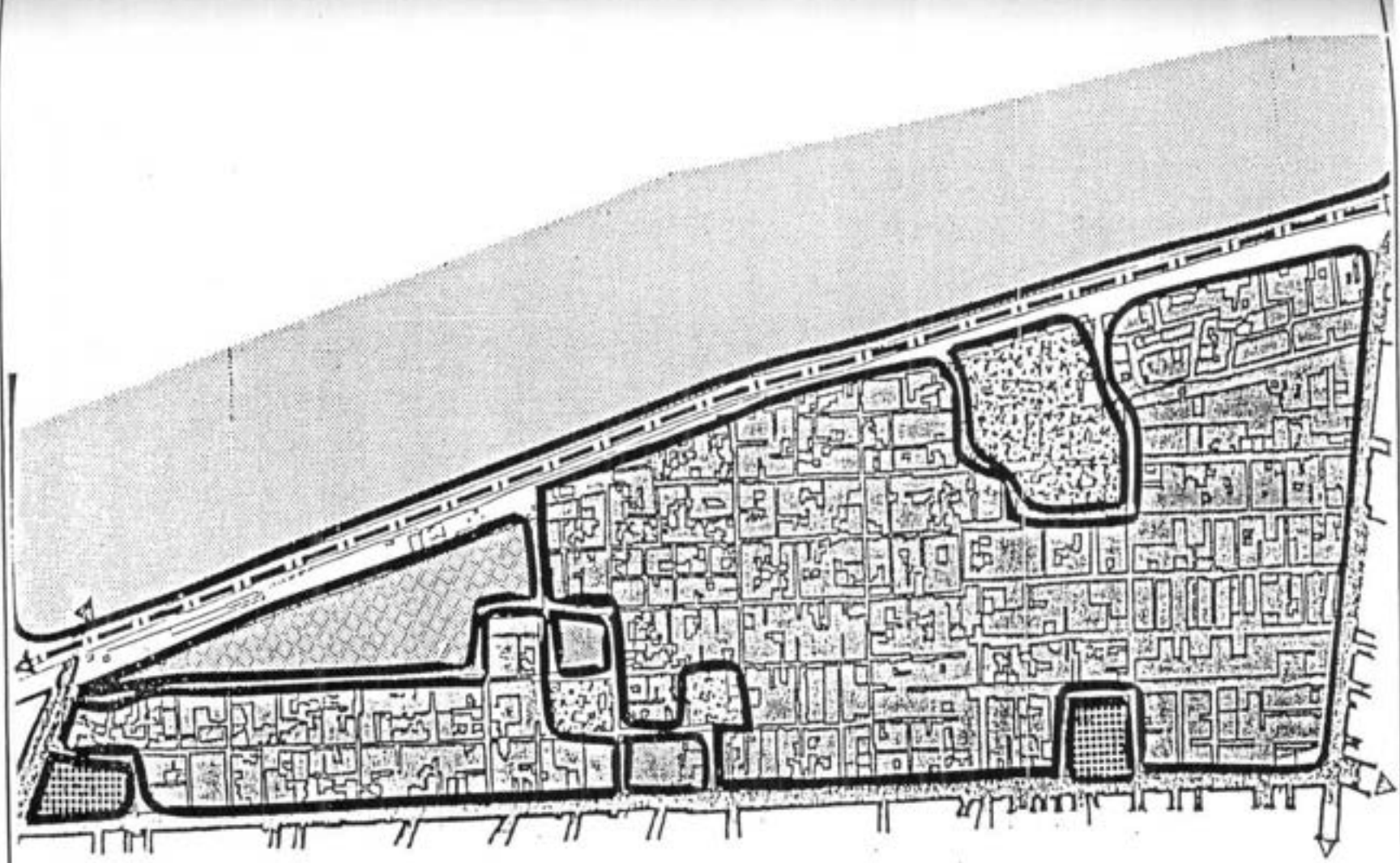
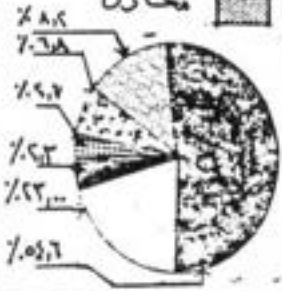
مقياس الرسم 1 : 1000



شمال
1-5

المدخل

- خط سكة حديدية
(الضفة - السعيدية)
- قناة لفتح مشوار جديد
- معسكر للقوات المسلحة
- المساحة المتبقية من
الأرض الزراعية
- طريق سيارات رئيسي
- المنطقة السكنية
- خدمات تعليمية
- مخازن



مشروع:

الإرتقاء بالبيئة العمرانية لقرية
الأباصيري (تسعين شمس)

خريطته:

تحليل توزيع استخدامات الأراضي

مقياس الرسم ١/١٠٠٠٠

اتجاه الشمال

 لوجه رقم ٥-٢

قسمت حالات المباني الى ثلاثة حالات (جيد ، متوسط ، ردي)
وأسس التقييم التي أتبع لتحديد حالة المبنى تعتمد على عدة عوامل
أساسية وهي : نوع مادة البناء و اذا كانت مادة البناء دائمة أو
موقته و اتصال المبنى بالمرافق (مياه - كهرباء - مجارى) من
عدمه . وفى حالة اتصاله بالمرافق هل انها بحالة جيدة أو رديئة بحيث
تؤثر على سلامة المنشأ . عامل آخر من عوامل التقييم هو مظهر
المبنى من الخارج بمعنى هل يوجد عيبا انشائيا ظاهرا كأن يكون
هناك شروخ عميقة بجدران المنزل . وأخيرا يدخل العمر الافتراضى
كعامل من عوامل تقييم المبنى . ويلاحظ أن تشطيب الحوائط الخارجية
للمبنى خارج نطاق التقييم إذ أن عدم التشطيب أو دهان الواجهات
الخارجية للمنازل يعتبر سمة من سمات منطقة البحث ذلك بسبب الحالة
الاقتصادية لقاطنى المسكن ولاحتمالات الامتداد الرأسى بالمسكن فى
المستقبل (كما سبق ذكره فى الباب الرابع الجزء الخاص بالطابع
العام لمنطقة البحث) .

ويعتبر المبنى جيدا فى حالة استخدام مواد بناشائية دائمة
فى اقامته مثل الهياكل الخرسانية والطوب الأحمر كقواطع أو الحوائط
الحاملة من الطوب الأحمر أو الحجر مع الأسقف الخرسانية وأن يكون
المبنى سليم انشائيا وليست به عيوبا انشائية ظاهرة كما انه
لا بد أن تكون المرافق بحالة جيدة بحيث لا تؤثر على سلامته انشائيا
ويعتبر المبنى رديئا فى حالة استخدام مواد بناشائية موقته وأن يكون
به عيبا انشائيا ظاهرا أو تكون المرافق فى حالة رديئة .

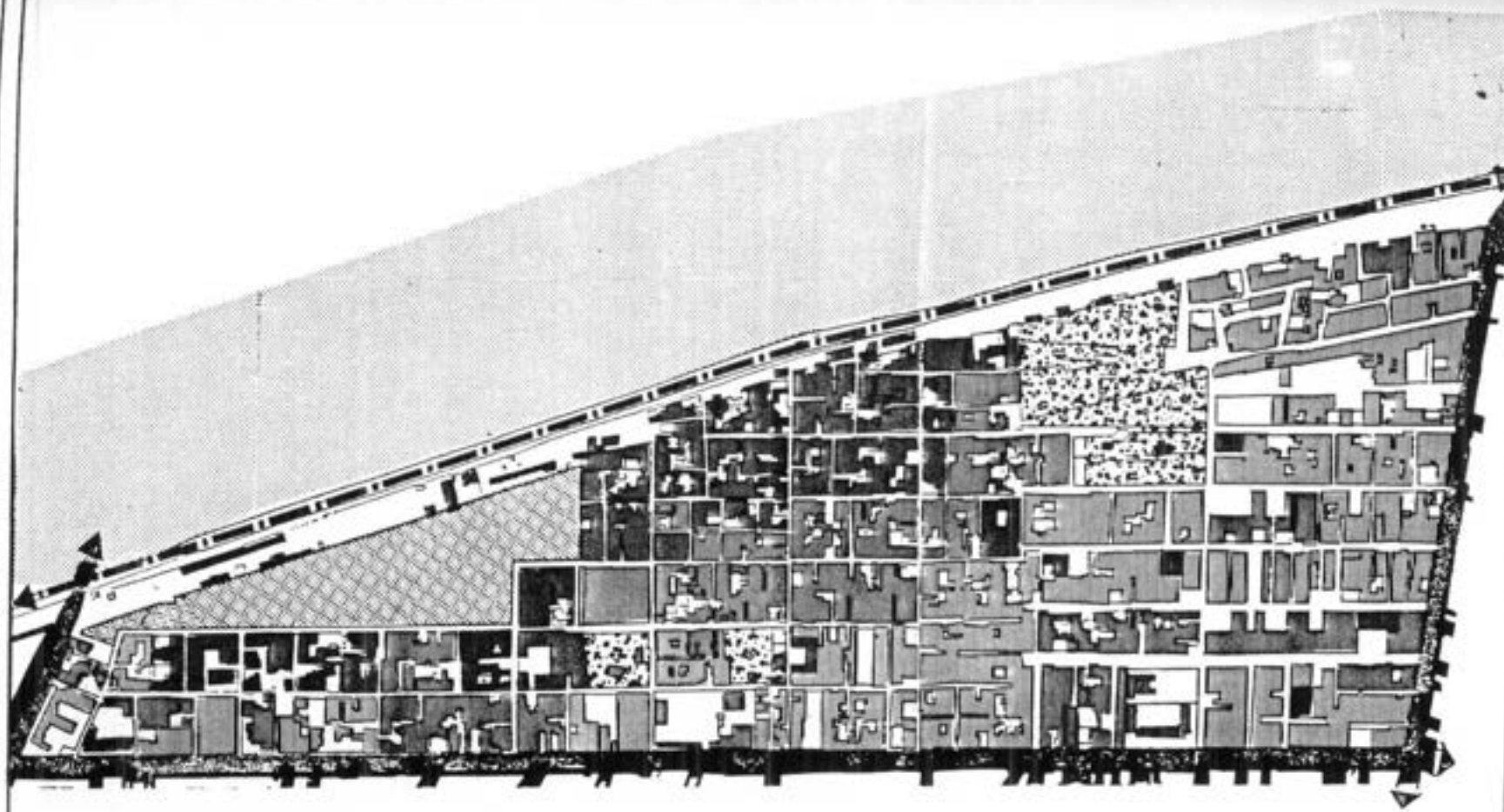
تعتبر الغالبية العظمى من المساكن بمنطقة البحث ذات حالة
بناشائية جيدة إذ تبلغ نسبة المباني الجيدة بالمنطقة حوالى ٤٨٩ ٪
من اجمالى المساكن بالمنطقة . ويتركز توزيع هذه المساكن الجيدة على
الشوارع والطرق الرئيسية المحيطة بمنطقة البحث وهى (الزهراء

جنوبا ، شارع العشرين شرقا ، وشارع عين شمس غربا) . (يوضح الشكل ٥ - ٣ خريطة حالات المباني أيضا الشكل ٥ - ٤ الذى يوضح تحليلا لتوزيع هذه الحالات وأماكن تركيز المباني ذات الحالة البنائية الجيدة) . وتعتبر غالبية المباني الجيدة هي العمارات السكنية المتعددة الأدوار .

وتتركز المباني ذات الحالة البنائية المتوسطة والتي تقدر بحوالى ٣٤٩٩ ٪ من حالات المباني الكلية بمنطقة البحث فى منطقتين أساسيتين الأولى بالجزء الشرقى من منطقة البحث بمحاذاة شارع العشرين والأخرى فى وسط عزبة الأباصيرى على الشوارع والطرق الداخلىة الرئيسية بالمنطقة . وتعتبر المباني ذات الحالة البنائية المتوسطة خلطة من الأنواع المختلفة للمساكن وليست نوعا بعينه فقد تكون عمارات سكنية أو مسكن فردى لأسرة واحدة أو مسكن ذى غرف للايجار . (ويوضح الشكل ٥ - ٣ حالات المباني بالمنطقة والشكل ٥ - ٤ الذى يوضح تحليلا لمناطق تركيز المباني ذات الحالة البنائية المتوسطة بعزبة الأباصيرى) .

وتعد نسبة المباني ذات الحالة البنائية الرديئة والتي من مواد بنائية فقيرة ومؤقته حوالى ١٦٢ ٪ من اجمالى حالات المباني الموجودة بمنطقة البحث وهذه المباني ذات الحالة الرديئة تتركز فى الجزء الشمالى من منطقة البحث بمحاذاة خط السكة الحديد (القاهرة - الاسماعيليه) . وتعتبر المباني ذات الحالة الرديئة هي تلك المباني ذات الطابع الريفي أو العشى السكنية التي بنيت بمواد بنائية غير دائمة وبدون مرافق اذ يعتمد سكان تلك المباني على مأخذ مياه عمومى على السكة الحديد للحمول على المياه وبالنسبة للكهرباء فيحملون عليها بطرق غير قانونية من جيرانهم . وقد يوجد مبانى من هذا النوع به مرافق ولكنها تكون فى حالة رديئة . (يوضح الشكل ٥ - ٣ والشكل ٥ - ٤ مناطق تركيز المباني ذات الحالة البنائية الرديئة بمنطقة البحث) .

- مبان جيدة
- مبان متوسطة
- مبان رديئة



مشروع
الإرتقاء بالمدينة العمرانية
لعزبة الإصمير، بين شعس




إسراء التوحه
حالات المباني

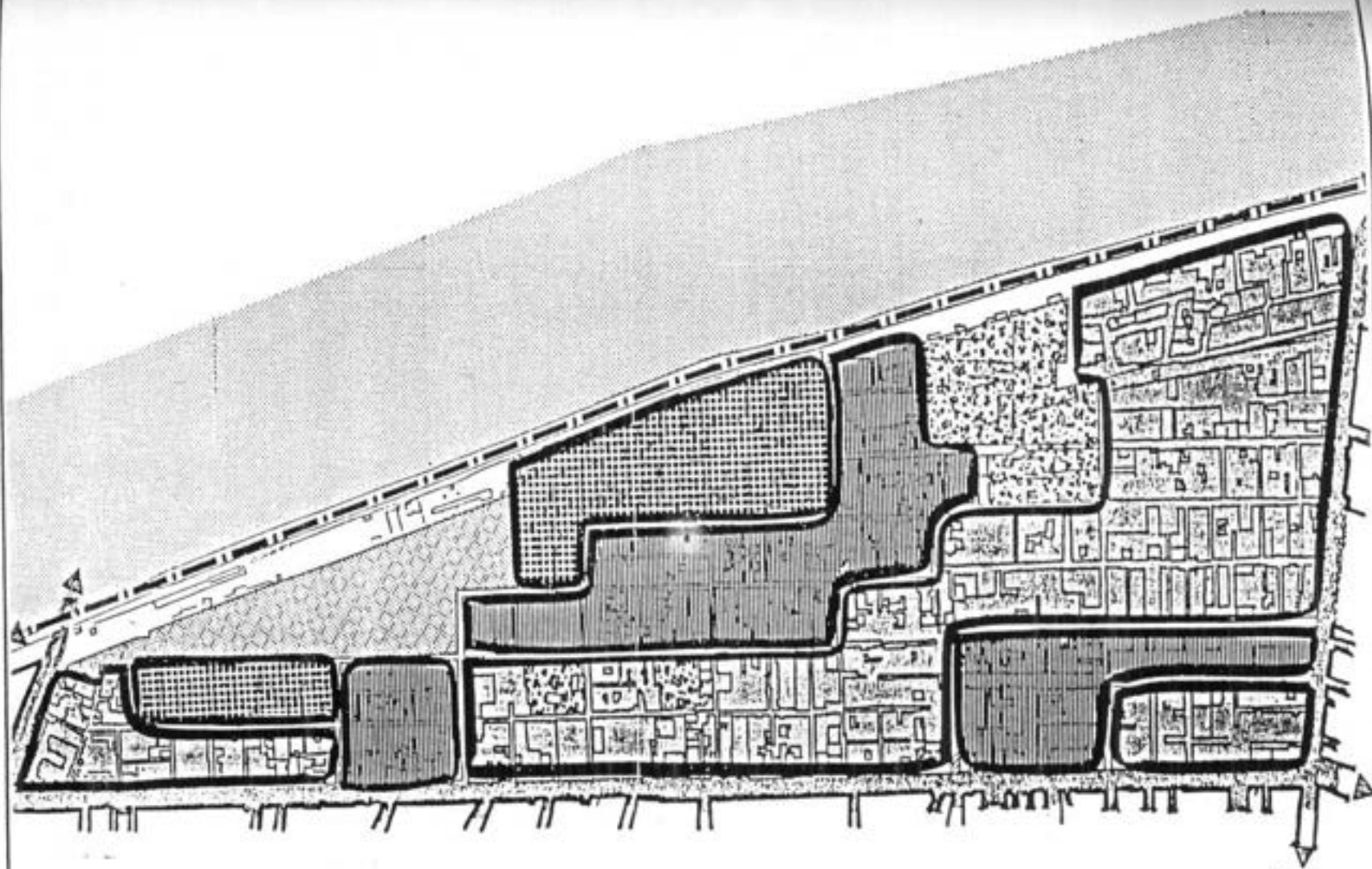
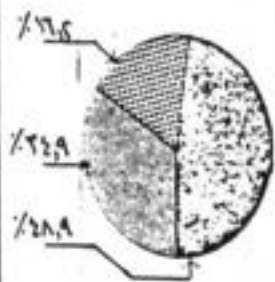
مقياس الرسم ١ : ٥٠٠٠

تخطيط

م هـ
٢-٥ الشمال

الذئيل

- مباني ذات حالة
بنائية رديئة 
- مباني ذات حالة
بنائية متوسطة 
- مباني ذات حالة
بنائية جيدة 



مشروع:

الإرتقاء بالبيته العراقية لعزبة
الخباصيرو (تسعين شمس)

خريطة:

تحليل حالات المباني
بمنطقة الدراسة

مقياس الرسم: 1/10000

لوحة رقم
٤-٥



اتجاه
الشمال

٥ - ١ - ٣ ارتفاعات المباني بمنطقة البحث :-

قسمت ارتفاعات المباني بمنطقة البحث الى أربعة ارتفاعات مختلفة وهي دور واحد ، دورين ، ثلاثة أدوار ثم أربعة أدوار فأكثر . ويعتبر الدور الواحد هو المقياس الذي حددت عليه ارتفاعات المباني .

تقدر نسبة ارتفاعات المباني ذات الأربعة أدوار فأكثر بحوالي ١٢ ٪ . حيث أن هذه النسبة تمثل جزء من العمارات السكنية (قد تكون العمارات السكنية دورين أو ثلاثة أدوار) ويتركز توزيع المباني ذات الارتفاعات التي تتراوح بين أربعة أدوار أو أكثر في جنوب منطقة البحث بمحاذاة شارع الزهراء (يوضح الشكل ٥ - ٥ خريطة لارتفاعات مباني منطقة البحث كما أن الشكل ٥ - ٦ يوضح مناطق تركيز وتوزيع الارتفاعات بالمنطقة) .

تقدر نسبة المباني ذات الثلاثة أدوار بحوالي ٣٥ ٪ من إجمالي ارتفاعات المباني بمنطقة عزبة الأباصيري . ويتركز توزيع هذه المباني بالجزء الشرقي من عزبة الأباصيري بمحاذاة شارع العشرين . ويلاحظ أن هذا الجزء من عزبة الأباصيري حديث الانشاء بل ان معظم المباني التي توجد بهذا الجزء مازالت تحت الانشاء أو في طريقها للامتداد الرأسى . (انظر مكان تركيز المباني ذات الثلاث أدوار بمنطقة البحث بالشكل ٥ - ٦ الذي يوضح مناطق تركيز الارتفاعات المختلفة بمنطقة عزبة الأباصيري) .

تقدر نسبة المباني ذات ارتفاع دورين بحوالي ٤٣ ٪ من إجمالي ارتفاعات المباني بالمنطقة وهذا يدل على أن غالبية ارتفاعات المباني بمنطقة البحث (عزبة الأباصيري) هي دورين فقط . ويتركز توزيع المباني ذات ارتفاع دورين في منطقة القلب (وسط عزبة الأباصيري) كما يتركز بعضها بالجزء الجنوبي للمنطقة (أنظر أماكن

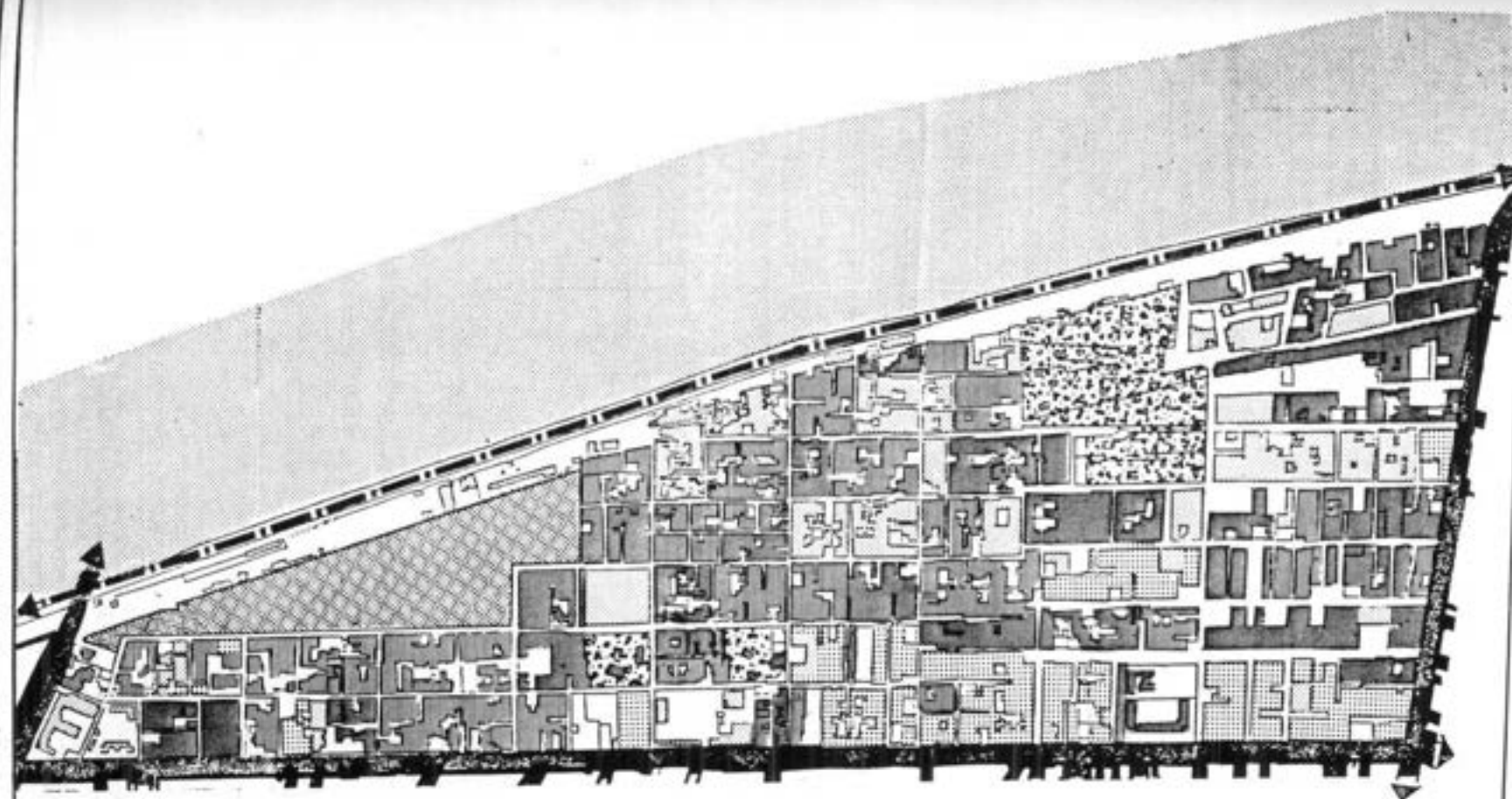
تركز المباني ذات ارتفاع دورين بمنطقة البحث بالشكل ٥ - ٦) أما بالنسبة للمباني ذات ارتفاع دور واحد فتقدر نسبتها بحوالى ١٠ ٪ فقط من ارتفاعات المباني بمنطقة البحث ويتركز توزيع المباني ذات الدور الواحد بالجزء الشمالى من عزبة الأباصيرى بالقرب من السكة الحديد (انظر الشكل ٥ - ٦ الذى يوضح تحليلا لأماكن تركز الارتفاعات بالمنطقة) . وبالمقارنة بين ارتفاعات المباني وحالاتها بمنطقة البحث نجد أن هناك علاقة وثيقة بينهما. بمعنى اننا نجد المباني ذات الحالة الجيدة يتركز وجودها فى منطقة المباني ذات الارتفاعات من ثلاث ادوار فأكثر والتي توجد على الطرق الرئيسية جنوب وشرق وغرب منطقة البحث وهى شوارع الزهراء والعشرين وعين شمس على التوالى . وفى المقابل نجد أن تركز المباني ذات الحالة البنائية الرديئة يتوافق مع أماكن تركز المباني ذات ارتفاع دور واحد والتي توجد فى شمال منطقة البحث بالقرب من خط السكة الحديد (القاهرة - الاسماعيلية) . وللتأكد من هذه العلاقة بين المباني الجيدة والتي ذات ارتفاعات تزيد عن ثلاثة ادوار وبين المباني ذات الحالة الرديئة والتي ذات ارتفاع دور سكن واحد . (انظر الشكل ٥ - ٤ الخاص بتحليل أماكن تركز حالات المباني وقارن بينه وبين الشكل ٥ - ٦ الخاص بتحليل أماكن تركز ارتفاعات المباني المختلفة) .

٥ - ١ - ٤ مواد البناء وطرق الانشاء المستخدمة بمنطقة البحث :-

يعتبر تحديد أنواع مواد البناء وطرق الانشاء المستخدمة فى اقامة التجمع السكنى بمنطقة البحث عنصرا هاما من عناصر الدراسة الطبيعية . وتكمن أهمية تحديد مواد البناء وطرق الانشاء المختلفة فى ايجاد العلاقة بينها وبين أنواع المساكن الموجودة وحالاتها كأن يكون لكل نوع من المساكن المقامة بمنطقة البحث مادة بناء وطريقة انشاء مختلفة عن النوع الآخر . واذا كانت هذه المواد البنائية والطرق الانشائية يمكن استخدامها مرة أخرى فى مرحلة

الدليل

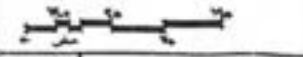
- دور واحد 
- دورين 
- ثلاثة أدوار 
- أربعة أدوار فأكثر 



مشروع
الإرشاد بالبيتة الصراوية
لعزبة الإرامير، بين شمس

إسرة الوحدة
إرتفاعات المتباف

مقياس الرسم ١ : ٥٠٠



شمال
٥-٥

الدائيل

دور سكني واحد



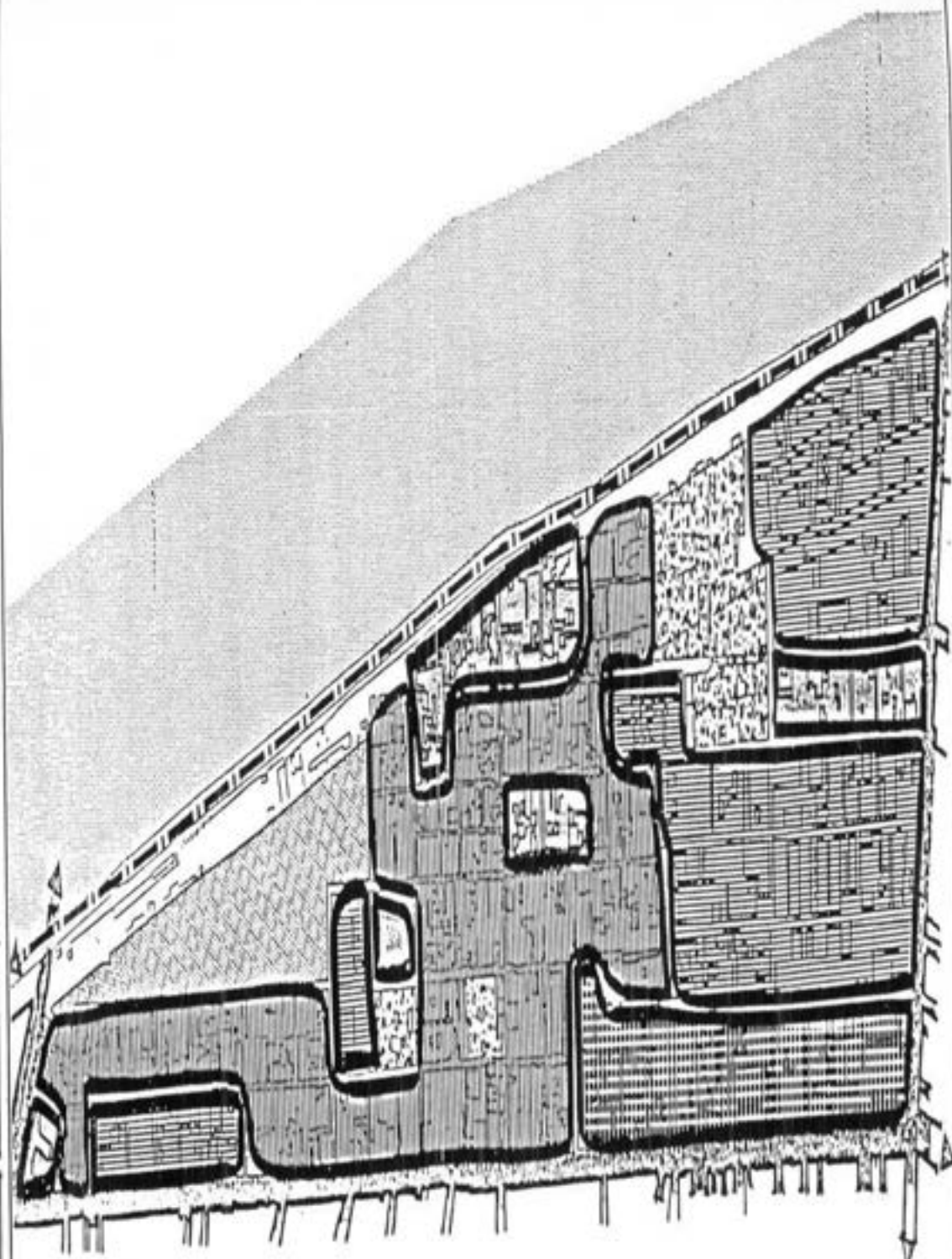
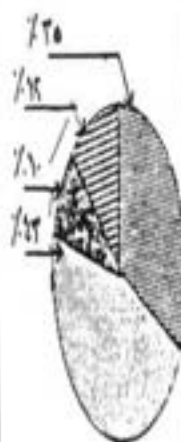
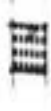
دورين سكنين



ثلاثة أدوار سكنيه



أربعة أدوار سكنيه
فأكثر



مشروع ١

الإرتقاء بالبيئه العمرانيه لعزبه
الأباميريا (فوسعين شمسي)

خريطة:

تحليل ارتفاعات المباني

مقياس الرسم: ١/١٠٠٠

الوجه رقم
٦-٥



اتجاه
الشمال

الارتفاع بكل نوع من المساكن أم يلزم تقديم بعض البدائل البنائية الأخرى لبعض المواد الغير صالحة للبناء . ولقد تم تحديد أنواع مواد البناء المستخدمة وطرق الانشاء المختلفة بمنطقة البحث من خلال المسح الميداني والعمراني لمنطقة البحث .

تعتبر مادة البناء الأساسية المستخدمة في منطقة البحث هي الطوب الأحمر بالنسبة للحوائط والخرسانة المسلحة بالنسبة للأسقف حيث تمثل هذه النسبة من مواد البناء حوالي ٧١ ٪ من اجمالي مواد البناء المستخدمة بالنسبة للحوائط والأسقف بمنطقة البحث وأستخدمت هذه المواد في بناء العمارات السكنية المتعددة الطوابق والتي تتركز على الطرق الرئيسية سواء الخارجية مثل شارع العشرين شرقا والزهرية جنوبا وعين شمس غربا أو الطرق الداخلية والتي تصل الشمال بجنوب منطقة البحث مثل شارع محمد مذكور . ويلاحظ انه من النسبة السابقة هناك حوالي ٤٢ ٪ قد تم بناءه بنظام الحوائط الحاملة والباقي حوالي ٢٩ ٪ قد تم بناءه باستخدام الهياكل الخرسانية ذلك بالنسبة للطرق الانشائية . وبالنسبة التشطيبات التي استخدمت في العمارات السكنية نجد أن الحوائط الخارجية بدون بيض أو دهان وذلك للأسباب التي سبق ذكرها وهي التي تتعلق بالنواحي الاقتصادية لقاطني المسكن وللامتداد المستقبلي الرأس (يوضح الشكل ٥ - ٧ خريطة توزيع مواد البناء وطرق الانشاء بمنطقة البحث ويوضح الشكل ٥ - ٨ خريطة توزيع وتركز المباني التي استخدم فيها الطوب الأحمر كمادة بنائية للحوائط والخرسانة المسلحة للأسقف سواء كانت الطريقة الانشائية حوائط حاملة أو هياكل خرسانية) .

تعد نسبة المباني التي استخدم فيها الطوب الأحمر كمادة بنائية وكحوائط حاملة مع استخدام الأسقف الخشبية والكمرات الخشبية حوالي ٧٥ ٪ من اجمالي مواد البناء المستخدمة بمنطقة البحث وقد

استخدمت هذه المواد البنائية فى القليل من العمارات السكنية ذات ارتفاع دورين أو المكن الذى تشغله أسرة واحدة (المساكن الفردية) ويتركز توزيع هذه المواد فى وسط عزبة الأباصيرى كما انها توجد فى جنوب معسكر القوات المسلحة الموجود بالمنطقة (أنظر شكل ٥ - ٨ الذى يوضح أماكن تركيز هذه المواد البنائية بمنطقة البحث) . وقد تركت هذه المباني بدون تشطيب خارجى وان كان بعض منها قد غطيت حوائطه الخارجية بطبقة من الدهاكة الطينية .

بالنسبة للمباني التى استخدم فيها الطوب النىء أو الطوف (مادة تصنع من خليط الرمل والطين مبنية على هيئة حطات أفقية كل منها بارتفاع ٤٠ سم - راجع الطابع العام لمواد البناء المستخدمة فى منطقة البحث بالبواب الرابع) . بالنسبة للحوائط . وجزوع وفروع الأشجار المكدة فوق بعضها البعض أو أعواد (البامبو) كدعامات تلعب دور الكمرات ثم تغطى بمختلف المواد من الأفرع أو جزوع الأشجار أو الجريد المقلم بالنسبة للأسقف فتبلغ نسبتها حوالى ١٢ ٪ من اجمالى مواد البناء المستخدمة بمنطقة البحث ويلاحظ هنا أن طريقة الإنشاء بالغالب من الحوائط الحاملة . أما بالنسبة للتشطيبات فقد استخدمت الدهاكة الطينية لتلييس الحوائط داخليا وخارجيا أو الأكاسيد الملونة أو الجير . وهذه المواد استخدمت بالممكن الريفى التقليدى والذى يتركز توزيعه فى شمال منطقة البحث على خط السكة الحديد . (يوضح الشكل ٥ - ٨ أماكن تركيز هذه المواد البنائية بمنطقة البحث)

والنوع الأخير من مواد البناء المستخدمة فى منطقة البحث (عزبة الأباصيرى) فهى مواد بنائية مؤقتة والتى قد تكون من مخلفات المباني الأخرى والتى يلقى بها على السكة الحديد بواسطة صغار المقاولين . فنجد المواد البنائية من الدبش أو الصناديق الخشبية أو القواديس (أنيات فخارية تستخدم جنباً الى جنب مع الدبش والطين) . وقد تكون الحوائط من القماش أو المخيمات أو الواح

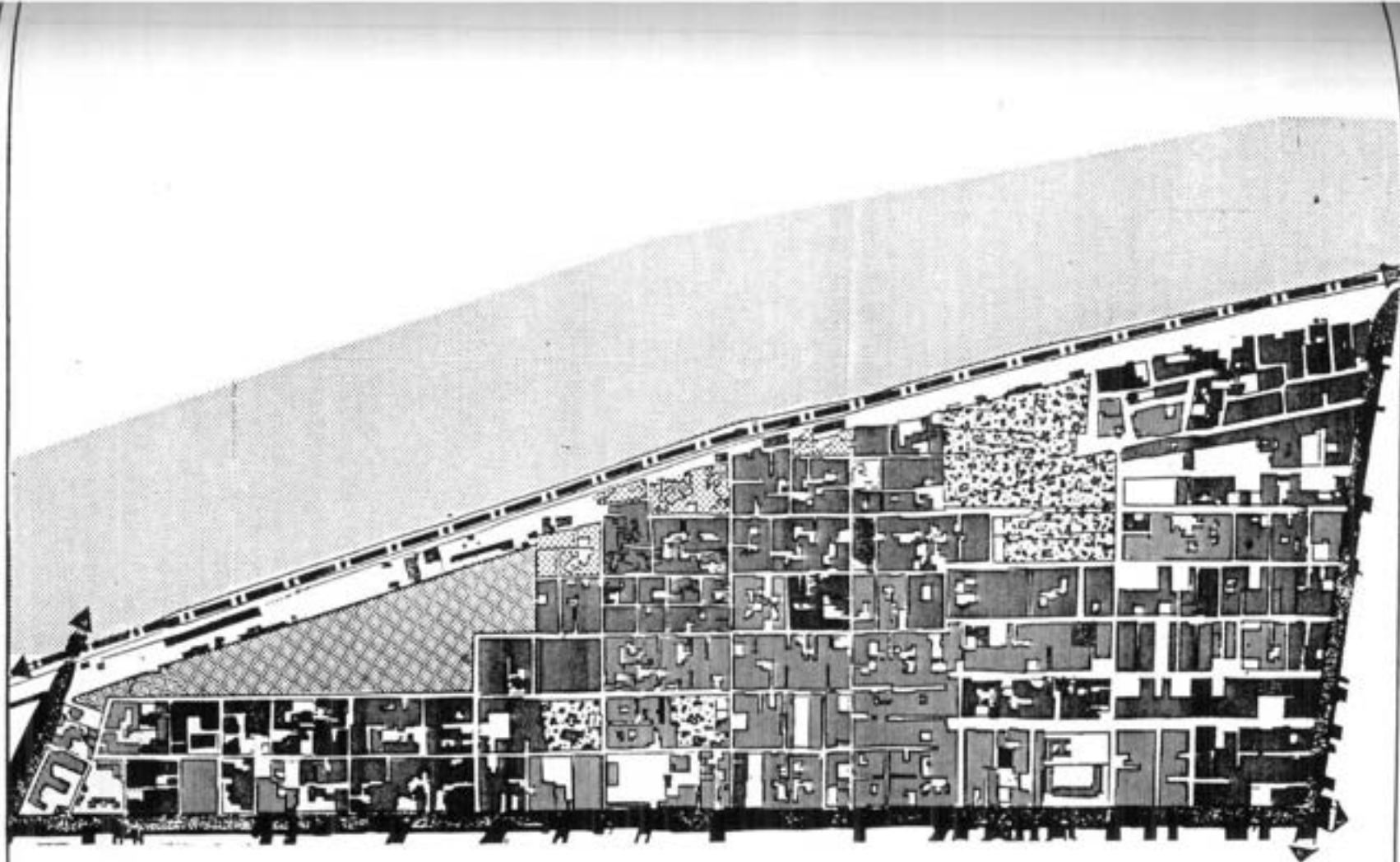
الورق المقوى . وبالنسبة للأسقف غالباً ماتكون من ألواح العاج المعرجة أو غير المعرجة والتي لاتكون مشبته وغير محكمة التركيب أو الواح خشبية مضغوطة مع الورق المقوى . (راجع الباب الرابع الجزء الخاص بالطابع العام لمواد البناء المستخدمة بمنطقة البحث) . وفى هذا النوع تستخدم فى الأرضيات التربة نفسها كأرضية ولاتوجد تشطيبات تذكر بهذا النوع . وهذه المواد البنائية تمثل حوالى ٧٩.٥ من اجمالى مواد البناء المستخدمة بمنطقة البحث وتستخدم فى اقامة العشش السكنية والتي تنتشر على هيئة شريط طولى بمحاذاة خط السكة الحديد فى شمال منطقة البحث (ويوضح شكل ٥ - ٨ خريطة تركيز العشش السكنية بمنطقة البحث) .

ويلاحظ هنا أن السبب فى انتشار المواد البنائية المؤقتة والتي استخدمت فى اقامة العشش السكنية التى تقع على خط السكة الحديد يرجع الى احساس الأهالى قاطنى هذه العشش انها ستزال يوماً ما بسبب موقعها الحرج مباشرة ولايفصلها غير عدة أمتار قليلة مما جعلهم يقيمون عششهم من مواد غير دائمة كما ان جالتهم الاقتصادية سيئة مما ساعد على اقامة مساكنهم بمواد رخيصة (راجع أسباب تركيز العشش السكنية واستخدام قاطنيها للمواد البنائية المؤقتة بالباب الرابع الجزء الخاص بالطابع العام لمواد البناء المستخدمة بمنطقة البحث) .

٥ - ١ - ٥ توزيع الملكيات بمنطقة البحث :-

تعتبر نوع الملكية من أهم العناصر التى يجب دراستها فى المناطق السكنية العشوائية ويقصد هنا بنوع الملكية هو تحديد ملكية الأرض قبل تحولها الى منطقة عشوائية وهل انها ملكية عامة ملك للدولة أم ملكية خاصة ملك لأفراد . وتأتى بعد ذلك الملكية الحالية وهل هى يد أى حكر أم هى تقسيمات أراضى بغير عقود

- مبانى هيكلية وطوب
- حوامل حديدية وأسقف
خرسانية
- حوامل حديدية وأسقف
خشبية
- طوب كين
- خليط من مواد بناء
مؤقتة



مشروع
الإرتقاء بالمدينة العمرانية
لحزبة الأمازيغيين بعين شمس

إسرائيل

طرق ومواد البناء

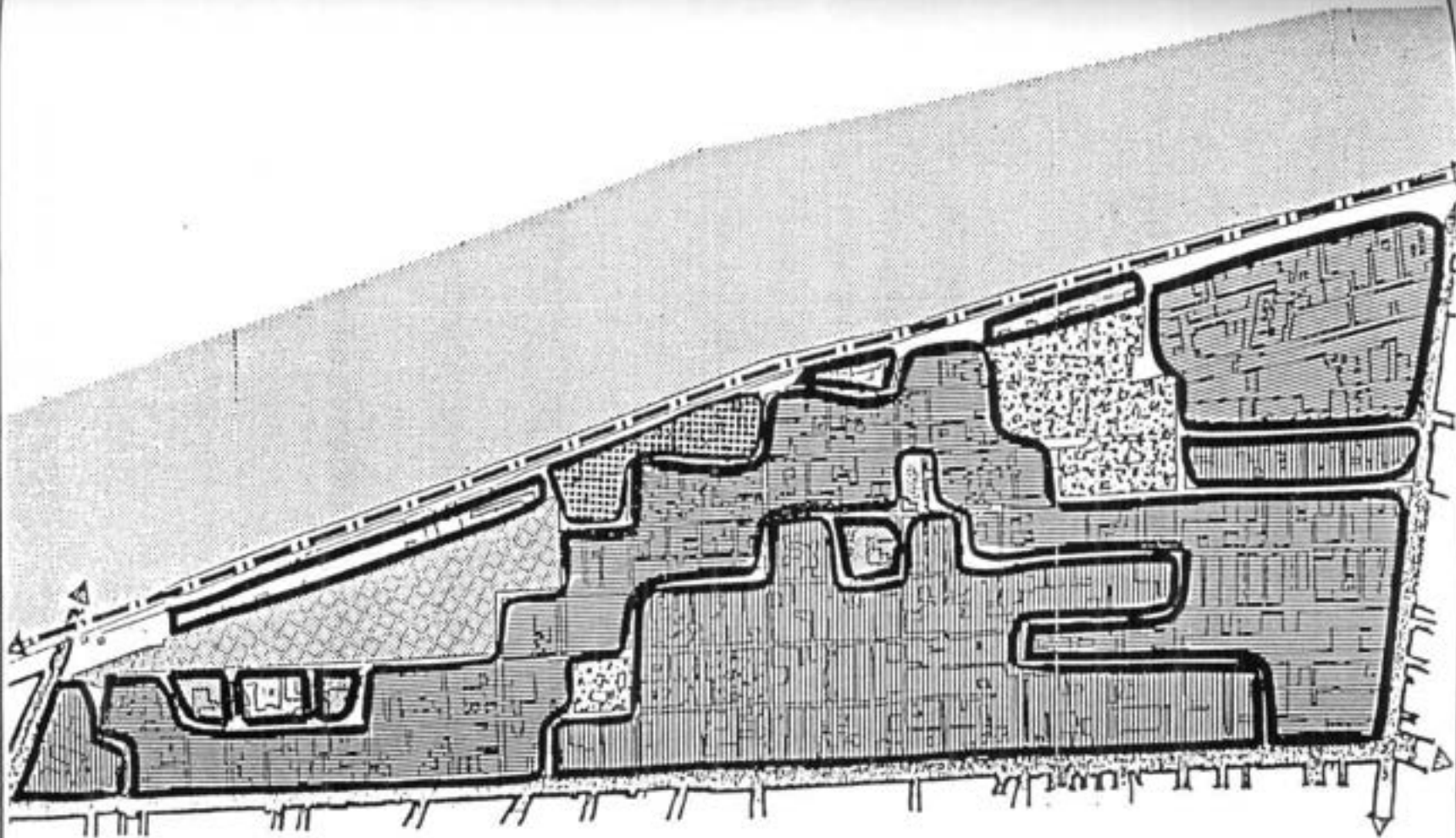
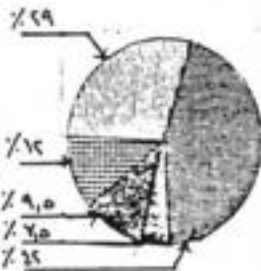
حيز الرسم ١ : ٥٠٠

تخطيط

شمال
٧-٥

الدليل

-  هيكل من الخرسانه المسلحة
-  حوائط حاملة طوب الحجر
-  حوائط حاملة طوب الحجر
-  حوائط حاملة طوب لبني
-  خليط من المواد



مشروع :
 الإرتقاء بالبيئه العمرانيه لعزبه
 الأبناميري (قصر عين شمس)

خريطة ١
 تحليل توزيع مواد وطرق البناء
 بمنطقة الدراسة

مقياس الرسم : ١ / ١٠٠٠

اتجاه
 لوجه رقم
 ٨ - ٥



رسمية . وأهمية تحديد نوع الملكية فى التجمعات العشوائية لأن الارتقاء بهذه التجمعات يعتمد على نوع الملكية بطريقة أساسية إذ أن عدم قانونية تملك الأهالى للأرض يعتبر ورقة رابحة يمكن استخدامها بإيجابية لضمان اشتراك الأهالى فى الارتقاء وذلك بتملكها لهم بشروط معينة مثل أن يرتقى الساكن بمسكنه قبل حصوله على عقد التملك الرسمى . وتم تحديد أنواع الملكية بمنطقة البحث بالبحث الميدانى من خلال الأهالى أنفسهم ذلك لصعوبة ولعدم توفر المعلومات لدى الأجهزة المعنية .

توجد بمنطقة البحث عدة أنواع من الملكية وان كانت كلها أصلا ملكية عامة للدولة إذ كانت أرضا زراعية تمتلكها عائلة واحدة ثم آلت بعد ثورة ١٩٥٢ والقضاء على الاقطاعيين الى الدولة ولكن لاهمال هذه الأرض تم تقسيمها - من جانب العاملين لدى الاقطاعيين - عشوايا وبيعت للأهالى القادمين من المناطق الحضرية المجاورة أو النازحين من الريف للحضر (راجع تاريخ تطور ونمو عزبة الأباصيرى بالباب الرابع) . وعلى هذا الأساس يمكن تقسيم الملكية الحالية الموجودة بمنطقة البحث الى الأنواع التالية :-

(١) وضع يد (حكر) وهى للأهالى الذين قدموا من الريف المصرى أو الأعراب القادمين من الصحراء وتصل مدد اقامة الأهالى بهذه الأراضى الى أكثر من عشرين عاما . وتنتشر ملكية وضع اليد فى شمال منطقة البحث بالقرب من خط السكة الحديد ويلاحظ أن قاطنى هذه الملكية قد أقاموا مساكن بحالة بناشئة رديئة وغير متملة بالمرافق ومواد بناشئة من الطوب النيسى أو خليط من مواد البناء المؤقتة ومخلفات مواد البناء المؤقتة ومخلفات مواد البناء بالمنطقة . (يوضح شكل ٥ - ٩ تحليلا لمنطقة تركيز ملكية وضع اليد بعزبة الأباصيرى) .

(٢) ملكية غير قانونية يعقود غير رسمية لتقسيمات الأرض العشوائية وتنتشر هذه الملكية بجنوب وشرق وغرب منطقة البحث وبالرغم من أن هذت الملكية يعقود غير صحيحة الا انها أعطت قاطنيها الحق فى بناء وحدات سكنية بحالة جيدة وبمواد بناشية جيدة ومتملة بالمرافق الاساسية من مياه وكهرباء (وصرف صحى) يوضح الشكل ٥ - ٩ تحليلا لمناطق تركيز الملكية يعقود غير رسمية للتقسيمات العشوائية الغير قانونية) .

(٣) ملكية عامة آلت للدولة وأستغلتها الدولة فنجد معسكر القوات المسلحة والذى يوجد شمال منطقة البحث بمحاذاة السكة الحديد . كذلك نجد مدرستين حكومتين للمرحلة الاساسية فى جنوب منطقة البحث على شارع الزهراء . أيضا الجراج والمخازن الخاصة بشركة مقاولات عامة جنوب منطقة البحث على شارع الزهراء . كما انه توجد ملكية عامة وان كانت غير مستغلة وهى بقايا الأرض الزراعية والموجودة فى شمال منطقة البحث بمحاذاة السكة الحديد (يوضح الشكل ٥ - ٩ تحليلا لمناطق تركيز الملكية العامة للدولة بمنطقة البحث) .

٥ - ١ - ٦ البنية الأساسية بمنطقة البحث :-

وتنقسم البنية الأساسية الى الطرق بأنواعها سواء الداخلية أو الخارجية وأنواعها وحالاتها أيضا تشمل البنية الأساسية الصرف الصحى والكهرباء والتغذية بالمياه .

٥ - ١ - ٦ أ - الشبكة العامة للطرق :-

توجد بمنطقة البحث (عزبة الاباصيرى) أربعة أنواع من الطرق تختلف تبعاً لحالاتها ولعروضها وهى الطرق الأسفلتية ذات الحالة الجيدة ، والطرق الترابية الممهدة ، والطرق الترابية الطينية الغير ممهدة وأخيرا الطرق الأرضية الرديئة . فنجد أن الطرق الثلاث

الدليل

ملكية عامة بدأ الزحف عليها



ملكية عامة آتت للدولة



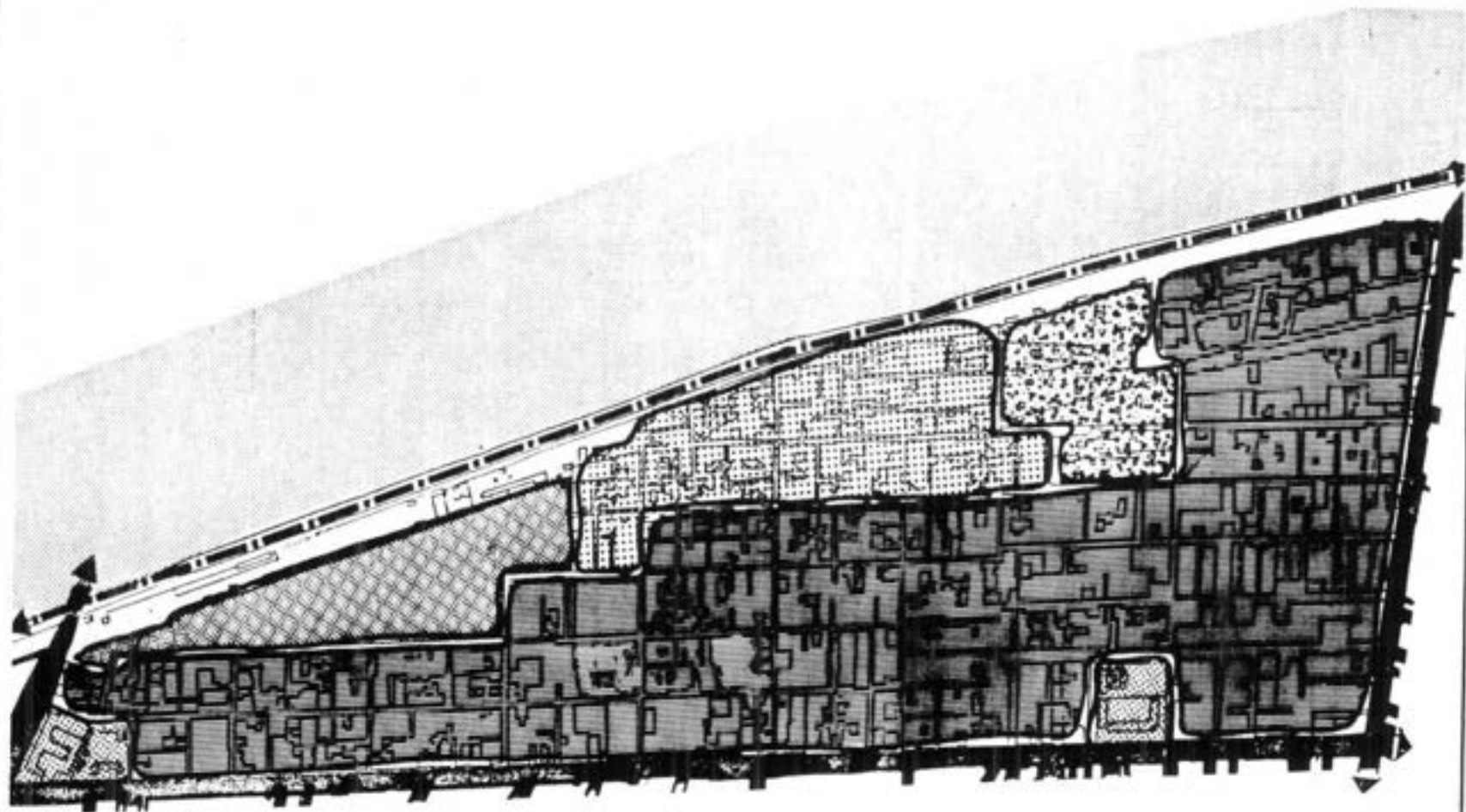
ملكية عامة غير مستغلة



وضع يد (حكر)



ملكية غير قانونية
بعثود غير رسمية



مشروع:

الإرتقاء بالبيئة العمرانية لعزبة
الأباصيري (قصر عين شمس)

خريطة:

تحليل توزيع الملكيات

مقياس الرسم: ١ / ١٠٠٠٠

توجه رقم
٩-٥



اتجاه
الشارع

الرئيسية المحيطة بعربة الأباصرى وهى شارع الزهراء جنوبا وشارع العشرين شرقا وشارع عين شمس غربا فى حالة جيدة فهى طرق أسفلتية حيث أستخدم فى نهو الطريق طبقة من الدقشوم وكسر الحجارة بارتفاع ٨ - ١٠ سم ويوضع فوقها الطبقة الأسفلتية . وعرض هذه الطرق الثلاث حوالى عشرين مترا ويوجد على جانب هذه الطرق أرصفة جانبية للمشاة بعرض حوالى مترين وتتكون هذه الأرصفة من بلاطات أسمنتية بارتفاع ٢٠ سم وكل بلاطة ٤٠ x ٤٠ x ٤ سم . ويلاحظ وجود أعمدة انارة بطول هذه الشوارع الثلاث الرئيسية . وبالنسبة لأسلوب جمع القمامة بهذه الطرق الرئيسية فلا توجد وسيلة منتظمة اذ توجد بعض الصناديق من المصيح ذات الحجم الكبير حوالى ١ م x ١ م x ٥٠ م موزعة بطريقه عشوائية بشارع الزهراء جنوب المنطقة وهذه الصناديق موضوعة فوق الأرصفة حيث تمر سيارات جمع القمامة التابعة للهيئة العامة لنظافة وتجميل القاهرة الكبرى ولكن هذه السيارات لاتمر بصفة منتظمة مما يسبب تراكم بعض القمامة على الأرض حول الصناديق . وبالنسبة لتصريف مياه الأمطار بهذه الطرق الثلاث فبصفة عامة لاتوجد أى نوعية خاصة لتصريف مياه الأمطار ولكن توجد بعض البالوعات بالطرق الثلاث متملئة بشبكة الصرف الصحى لمنطقة البحث ويتم تصريف مياه الأمطار عليها وان كان لا يوجد اعتبار لذلك بعمل ميول فى الأرضية تجاه هذه البالوعات على سبيل المثال . ويوضح الشكل ٥ - ١٠ حالة الطرق الثلاث الرئيسية المحيطة بالمنطقة .

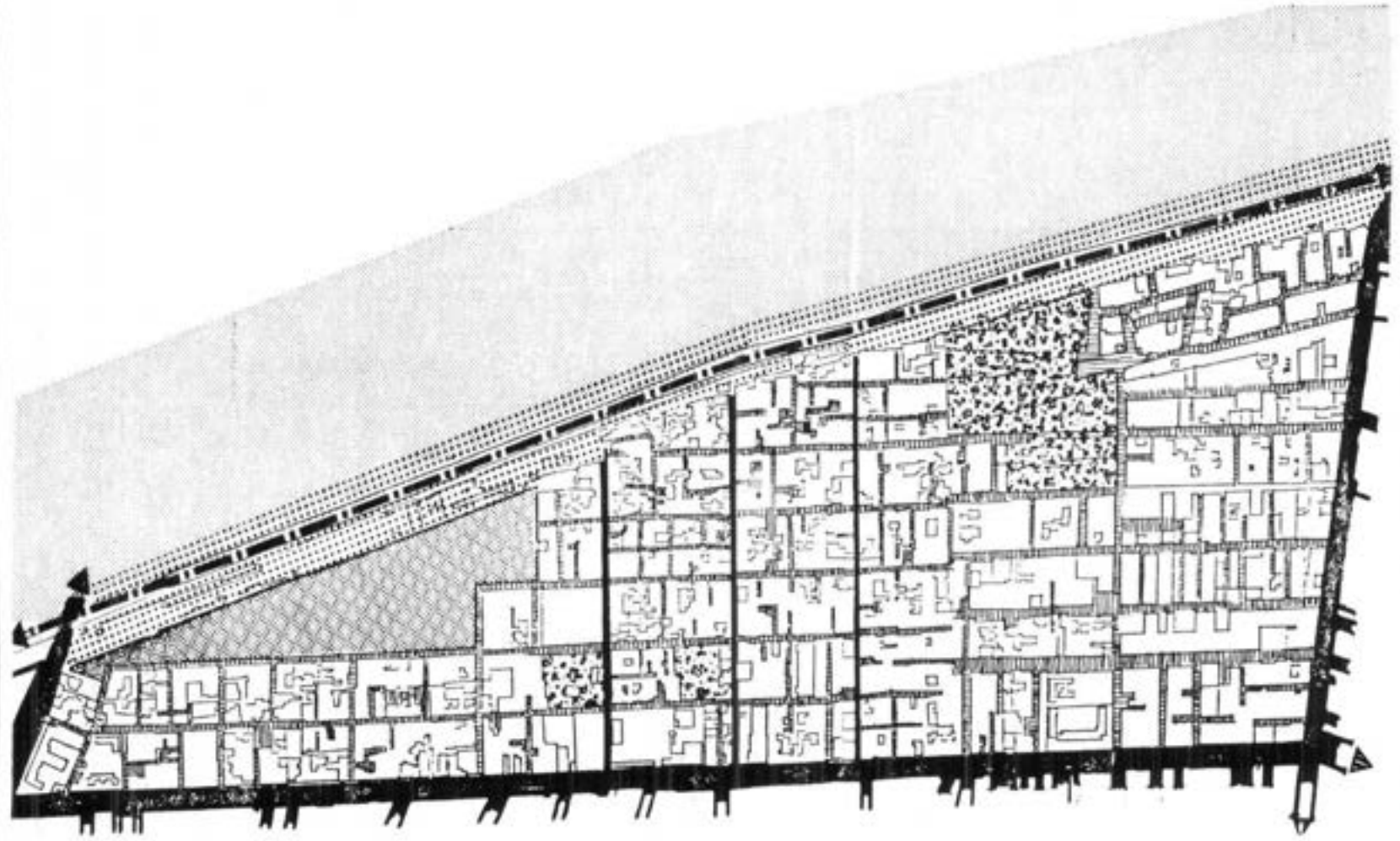
وتنقسم الطرق الداخلية الى قسمين الأول الطرق الداخلية الرئيسية الرئيسية وهى تلك الطرق التى تصل جنوب منطقة البحث شارع الزهراء بطريق السكة الحديد فى شمال منطقة البحث وهذه الطرق ذات حالة متوسطة فنجدها ترابية وممهدة وتتراوح عرضها بين ثمانية الى ١٠ أمتار وهذه الطرق لاتوجد بها أرصفة جانبية للمشاة فنجد أن معالم الطريق محددة بواسطة المباني التى على جانبيه كما انه لاتوجد

أعمدة إنارة وان كان بعض الأهالي يعانون سويا ووضعوا بعض المصابيح الكهربائية أمام مساكنهم ويقومون بإنارتها ليلا . كما انه لا توجد وسيلة لجمع القمامة في هذه الطرق اذ يتخلص السكان فيها من القمامة بالقائها على السكة الحديد كما انه لا يوجد أى نوع من شبكات تصريف الامطار بهذه الطرق الداخلية الرئيسية . أما الشبكة الداخلية الفرعية فهي ذات حالة رديئة فنجد أن الطريق بدون نهو فهي طرق ترابية طينية غير ممهدة وتتراوح عرضها بين ٢ متر الى ٨ متر وتكون الطرق ذات عرض مترين هي الطرق المغلقة النهايات وهذه الطرق لا توجد بها أرصفة جانبية أيضا كما انه لا توجد أعمدة إنارة وان كان بعض الاهالي قد تعاونوا سويا ووضعوا بعض المصابيح الكهربائية أمام مساكنهم وهذه الطرق لا توجد بها شبكات لصرف مياه الأمطار لذا فانها تتحول الى طرق طينية يصعب السير بها في حالة سقوط أمطار أو طفق في مياه الصرف المحي . وبالنسبة لأللوب جمع القمامة بهذه الطرق فلا توجد بها وسيلة معينة لجمع القمامة حيث يقوم الأهالي بالقاء مخلفاتهم على خط السكة الحديد (يوضح الشكل ٥ - ١٠ خريطة لحالات الطرق بمنطقة البحث) .

يعتبر خط السكة الحديد الواقع في شمال منطقة البحث من أسوأ حالات الطرق بمنطقة البحث وذلك لانه بدون نهو فهو عبارة عن طريق أرض ردى . ومنسوبة مرتفع عن منسوب أرض منطقة البحث بحوالى مترين - ويعتبر هذا الطريق بمثابة نقطة تجمع لمخلفات أهالى منطقة عزبة الأباصيرى وهذا الطريق يعرض أكثر من خمسين مترا وبدون اضاءة ولا أرصفة جانبية وبدون أى نظام لصرف المخلفات أو مياه الأمطار . وسوف يأتى في نهاية هذا الفصل بالتفصيل كيفية تحول خط السكة الحديد الى مركز لتجمع القمامة بمنطقة البحث . (يوضح الشكل ٥ - ١٠ حالة السكة الحديد بمنطقة البحث) .

الدليل

- طرق أسفلتية جيدة
- طرق ترابية معده
- طرق ترابية لميده
- غير معده
- طرق ارضيه رديئه



مشروع
الارتفاع بالبيئه العربيه المعزبه
الاباصيرى (تسعين شمس)

خريطة
حالات الطرق الراهنه

مقياس الرسم: ١/١٠٠٠٠

وجه رقم
١٠-٥

اتجاه
الشمال

٥- ١- ٦ ب - المرافق العامة بمنطقة البحث :-

تم اختيار منطقة دراسة تفصيلية وتقع فى منتصف منطقة البحث وذلك لتوضيح مسارات المرافق العامة عليها نظرا لصعوبة توضيحها بالنسبة لمنطقة البحث ككل لعدم وجود خرائط أو بيانات تغطى منطقة عزبة الأباصيرى لدى الجهات المعنية . وتم اختيار منطقة الدراسة بحيث تغطى الانواع المختلفة من المناطق المخدومة بالمرافق بمعنى انه تظهر بهذه المنطقة التفصيلية أجزاء محرومة تماما من المرافق العامة وأجزاء أخرى مخدومة تماما بهذه المرافق . (أسباب تفصيلية أخرى عن أسباب اختيار منطقة الدراسة التفصيلية سترد فى الفصل الثانى الخاص بالدراسات الاسكانية أنظر صفحة ٧٠)

(١) الصرف الصحى :-

قامت الهيئة العامة للصرف الصحى بالقاهرة الكبرى بامداد منطقة البحث (عزبة الأباصيرى) بخطوط الصرف الصحى بالرغم من عدم وجود دعم من الدولة لمشروعات الامداد للمناطق العشوائية . وانما تم امداد تلك المنطقة على أساس توصيات وطلبات من المجالس المحلية والأهالى والملاك . وذلك بعد أن تجمع هيئة الصرف الصحى أموالا تساوى تكاليف المشروع من الأهالى (تكاليف الحفر والسردم والمواسير اللازمة والخرسانات ٠٠٠) ثم يتم ادخال المواسير عن طريق الهيئة أو أن يقوم السكان بادخالها بمساعدة صغار المقاولين وتحت اشراف الهيئة العامة للصرف الصحى . ومبدأ الهيئة العامة للصرف الصحى فى ادخال خدمات الصرف الصحى لهذه التجمعات العشوائية بالرغم من عدم قانونيتها هو انه من الناحية الصحية يجب امداد المناطق السكنية بهذه الشبكات مهما كانت هذه المناطق كما انه توجد دور للعبادة ومساجد بهذه المناطق السكنية العشوائية ويجب امداد دور العبادة بالمياه والصرف الصحى وبالطبع يستفيد الأهالى من وجود هذه المواسير وشبكات الصرف الصحى التى تمر بالشوارع

فيقومون بامداد مساكنهم وتوصيلها بهذه الشبكات التي عملت خصيصا
لخدمة دور العبادة .

يمر بمنطقة البحث خط صرف صحى رئيسى بشارع الزهراء جنوبا
(ويوضح الشكل ٥ - ١٣ مسار خطوط المرافق بمنطقة الدراسة التفصيلية)
ويصل قطر هذا الخط الى حوالى ١٥٠ متر وبميل حوالى ١ : ٢٠٠٠ ويمر
هذا الخط بشارع العشرين شرقا ثم يتجه بعد ذلك بمحاذاة السكة
الحديد الى محطة تنقية عين شمس والتي اقيمت حديثا وتبعد حوالى
١ كم عن منطقة البحث وتقع على السكة الحديد مباشرة عند تقاطعه
مع طريق جسر السويس قبيل طريق مصر - الاسماعيلية الصحراوي . ويؤخذ
من هذا الخط الرئيسى للصرف الصحى الذى يمر بجنوب منطقة البحث
توصيلات عمودية الى داخل المنطقة وتصل أقطار المواسير التى
تخدم المنطقة الى حوالى ١٢ بوصة ذلك بالنسبة للطرق الرئيسية
الداخلية أما الطرق الفرعية فتصل أقطار المواسير الى حوالى ٩,٧ بوصة

تبلغ نسبة المساكن المخدومة بشبكات الصرف الصحى حوالى ٥٥ ٪
من اجمالى المساكن بمنطقة البحث وتتركز هذه المنطقة المخدومة فى
جنوب وشرق منطقة البحث حيث تمر الشبكة الرئيسية أما الجزء الشمالى
والذى يقع على السكة الحديد فمحروم من شبكات الصرف الصحى وتبلغ
نسبة هذه المساكن المحرومة حوالى ٤٥ ٪ من اجمالى المساكن بمنطقة
البحث . ويستعيب السكان بتلك المناطق المحرومة عن شبكات الصرف
الصحى بعمل خزانات تحليل وترانشات أمام مساكنهم ويتم نزحها
بصفة دورية حيث تلقى بمخلفاتها على السكة الحديد . (ويوضح الشكل
٥ - ١٣ مسارات خطوط الصرف الصحى بالمنطقة التفصيلية ، وأيضا
الشكل ٥ - ١١ الذى يوضح صورة لأهالى المناطق المحرومة من شبكات
الصرف الصحى أثناء تعاونهم لاقامة خزان تحليل)



الشكل (٥-١١) تعاون الأهالي في شمال منطقة الدراسة بإقامه تراثش
للمصرف الصغى .

(٢) التغذية بالمياه :-

يوجد خط تغذية بالمياه رئيسى يمر بمنطقة البحث جنوبا بشارع الزهراء كما انه يمر بشارع العشرين شرقا ولكن هذا الخط الرئيسى لا يخدم المنطقة السكنية ككل فنجد أن هناك حوالى ٧٣ ٪ من اجمالى المساكن بمنطقة البحث تتعمل بالمياه وهذه المنطقة تقع فى جنوب وشرق منطقة البحث لقربها من شبكة التغذية الرئيسية . أما المساكن المحرومة من التغذية بمياه الشرب النقية فتعمل نسبتها الى حوالى ٢٧ ٪ من اجمالى المساكن بمنطقة البحث وتقع تلك المنطقة المحرومة فى شمال منطقة البحث بالقرب من خط السكة الحديد .

ويحمل السكان على احتياجاتهم من المياه في المنطقة المحرومة
أما بوضع ظلميات مياه يدوية داخل الأبنية المكشوفة ببعض المساكن .
أو من خلال مأخذ المياه العموم الواقع على السكة الحديد والسدى
بعد المأخذ الوحيد الذي يخدم أهالي المنطقة السكنية المحرومة من
المياه العذبة بمنطقة مزبة الأباصرى (بوضع الشكل ٥ - ١٢ صورة
لموقع مأخذ المياه العموم الواقع قرب خط السكة الحديد . ولاحظ
نوعية المساكن وحالاتها التي تستفيد من هذا المأخذ العموم والتي
تقع بالقرب منه) .



الشكل (٥-١٢) موقع مأخذ المياه العموم شمال منطلقه الدراسة بالقرب
من السكك الحديدية .

(٣) الكهرباء :-

تتصل غالبية المساكن بمنطقة البحث (عزبة الأباصيري) بالكهرباء حيث تصل نسبة المباني المخدومة بالكهرباء حوالي ٨٥ ٪ من اجمالــــى عدد المساكن بمنطقة البحث . وتنحصر المساكن المحرومة من الكهرباء والتي تقدر بحوالى ١٥ ٪ فى شمال منطقة البحث وهى العشش السكنية وبعض المساكن الريفية الواقعة بمحاذاة السكة الحديد . وتحصل بعض العشش السكنية على الكهرباء بطرق غير شرعية من خلال توصيلات كهربائية من المساكن المجاورة . كما يلاحظ أن هناك مبانى رديئة ومن مواد بناشئة مؤقتة قد وصلت بالكهرباء مما يشجع السكان على الاستيطان والاعتداء على مزيد من الأراضى الزراعية مهما كانت حالة مبانيهم أو شرعيتها (قانونية أو غير قانونية) . وتوضح الخريطة ٥ - ١٧ مسارات خطوط الكهرباء بمنطقة البحث (منطقة الدراسة التفصيلية) . ويلاحظ أن سكان عزبة الأباصيري يستهلكون الكهرباء بطاقة كبيرة حيث انه بالرغم من حالة المبني ونوعه والذي قد يكون عشة سكنية أو مسكن ريفى الا انها تحوى بداخلها أجهزة كهربائية كاملة مثل الغسالات الكهربائية وأجهزة التبريد الكهربائيــــــــــــة والأجهزة التليفزيونية وغيرها .. ولكن كانت هناك صعوبة فى الحصول على أنماط استهلاك الكهرباء بالمنطقة أو معدلاتها وذلك لعدم توفر البيانات لدى الأجهزة المعنية .

يمكن تقسيم منطقة الدراسة التفصيلية بعزبة الأباصيري (الشكل ٥ - ١٣) بالنسبة للامداد بالمرافق العامة الى ثلاث أجزاء الأول الواقع جنوب منطقة الدراسة وهو مخدوم بشبكات المرافق العامة (مياه - كهرباء - صرف صحى) فيما عدا بعض العشش التى توجد بالأراضى الفضاء بين العمارات السكنية . الجزء الثانى وهو منتصف عزبة الأباصيري (المنطقة الدراسية التفصيلية) حيث توجد بها بعض المساكن بها مرافق والأخرى محرومة منها (انظر الشكل

التدليل

شبكة صرف صحي

شبكة تغذية بالمياه

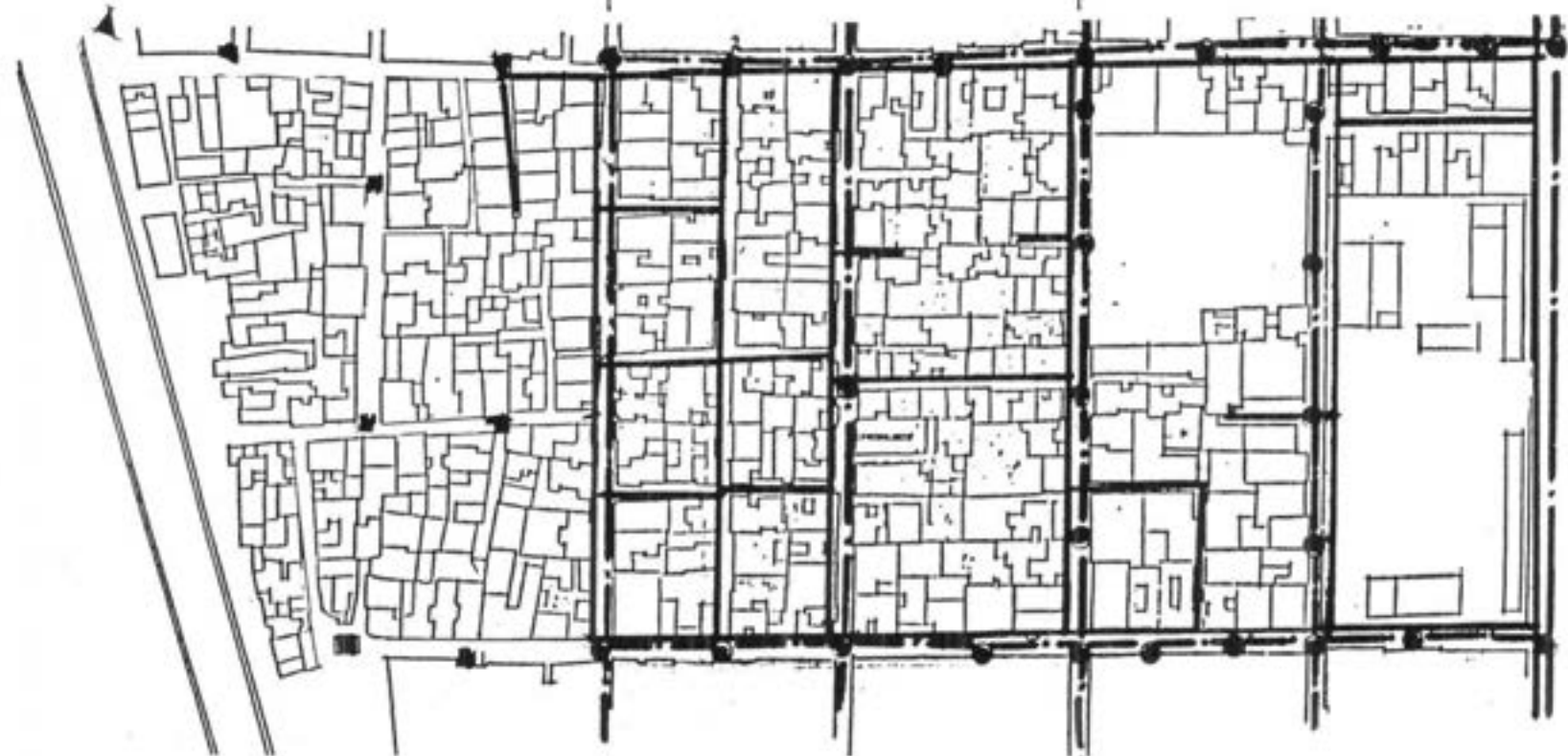
مزانشات

مأخذ مياه عمومي

المنطقة الفرعية الأولى

المنطقة الفرعية الثانية

المنطقة الفرعية الثالثة



مشروع:

الارتقاء بالبيئة العمرانية لعزبة
الأباصيري (ضرمين شمس)

خريطة ١

العالم المراهنه لشبكات
البنية الأساسية

مقياس الرسم: ١/١٠٠٠

اتجاه الشمال

لوحه رقم

١٢-٥

توجد بها خطوط كهرباء فقط وتحتاج للامداد
بشبكات الصرف الصحي والتغذية بالمياه

تحتاج إلى حوالي:
٢٧% من التغذية بالمياه
٤٥% " الصرف الصحي

مخدومه بشبكات البنية الأساسية

٥ - ١٣) وأخيرا الجزء الثالث وهو المنطقة المحرومة من المرافق
وهي تلك المنطقة الواقعة في شمال المنطقة التفصيلية على خط
السكة الحديد حيث توجد بعض المساكن بها ظلميات مياه يدوية فسي
الأفنية المكشوفة الداخلية . كما انه يوجد مأخذ مياه عمومى
لخدمة المساكن الملاصقة للسكة الحديد . وبالنسبة للصرف الصحى نجد
المساكن تصرف مخلفاتها الآدمية على خزانات تحليل أمام المساكن
وينزح ما بداخلها بصفة دورية لتلقى على السكة الحديد . الشيء
الوحيد المتوفر بهذه المنطقة الشمالية هو الكهرباء فنجد بعض
العش السكنية وقد قامت بتوصيل الكهرباء من المساكن المجاورة
بطرق غير قانونية .

٥ - ١ - ٧ جمع القمامة :-

تعتبر مشكلة جمع القمامة من المشاكل الخطيرة بمنطقة البحث
حيث انه لا يوجد أى نظام يذكر لجمع القمامة بالمنطقة ويقوم الأهالى
بالقاء مخلفاتهم على السكة الحديد الذى يعتبر كماوى للقمامة
بالمنطقة . وتحول خط السكة الحديد ليصبح مأوى للقمامة ومخلفات
السكان بعزبة الأباصرى . عندما بدأت هيئة الصرف الصحى ومرفق
مياه القاهرة الكبرى فى حفر الأرض بالسكة الحديد لتوصيل شبكات
المياه والصرف الصحى لمدينة السلام (مدينة سكنية جديدة بالهايكستب)
وتكمن المشكلة فى انهم بعد أن حفروا الأرض وتوصيل المرافق لمدينة
السلام لم تقوم الهيئات المعنية بارجاع الطريق على ماكان عليه
قبل عملية الحفر ليترك بالتالى فى حالة سيئة (١) .

وجد المقاولون والحرفيون السكة الحديد بحالتها الجديدة
السيئة بعد الحفر هو أنسب مكان للقمامة مخلفات مبانهم عليه . بعد
ذلك بدأ السكان أنفسهم فى القاء مخلفاتهم على السكة الحديد بل

المصدر لكيفية تحول خط السكة الحديد الى مكان تجمع القمامة هو
أهالى عزبة الأباصرى والذين يقطنون العش السكنية بوجه خاص .

ان قاطني العتس السكنية قد تعاملوا مع مخلفات المباني التي ألقاها
صغار العقوليين ليقيموا بها مأوى لهم .

ولا يعتبر خط السكة الحديد هو الطريق الوحيد الذي به قمامة
ولكن هناك بعض الطرق الداخلية والطرق المغلقة النهائية والتي في
حالة رصف سيئة أو بدون رصف وغير معبدة نجد السكان فيها يلقون
مخلفاتهم أمام مساكنهم ليحولوا الطريق بالنتجى لمأوى للقمامة
(يوضح الشكل ٥ - ١٤ صورة تركز القمامة على خط السكة الحديد
بشمال عزبة الأباصيري) .



الشكل (٥-١٤) منطقة تركز القمامة على خط السكن الحديدية
شمال منطقة الدراسة .

الفصل الثاني

الأنماط السكنية بمنطقة البحث

مقدمة :-

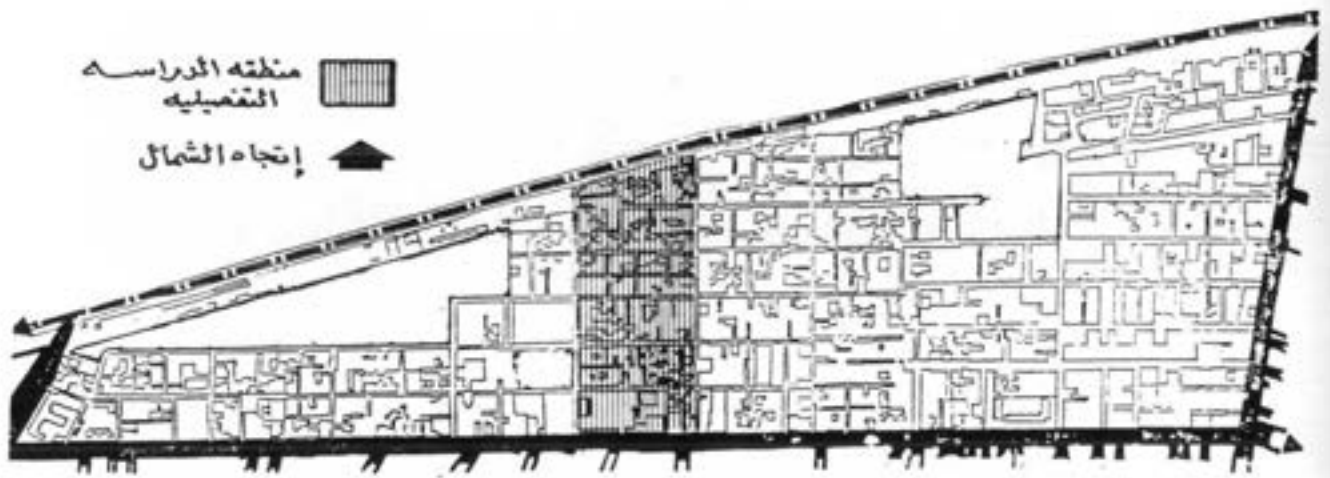
يحتوي الفصل الثاني من هذا الباب على دراسات تفصيلية لأنواع المختلفة من المساكن الموجودة بمنطقة البحث بغرض التعرف على طرق الامداد لها والمساهمين في بنائها . ولقد تم اختيار منطقة دراسة تفصيلية بمنتصف عزبة الأباصيري ذلك لاجراء الدراسات الاسكانية بها وأيضا للدراسات الاجتماعية والاقتصادية لسكان تلك المنطقة التفصيلية . (يوضح الشكل ٥ - ١٥ موقع منطقة الدراسة التفصيلية بالنسبة لعزبة الأباصيري) .

أسباب اختيار منطقة الدراسة التفصيلية :-

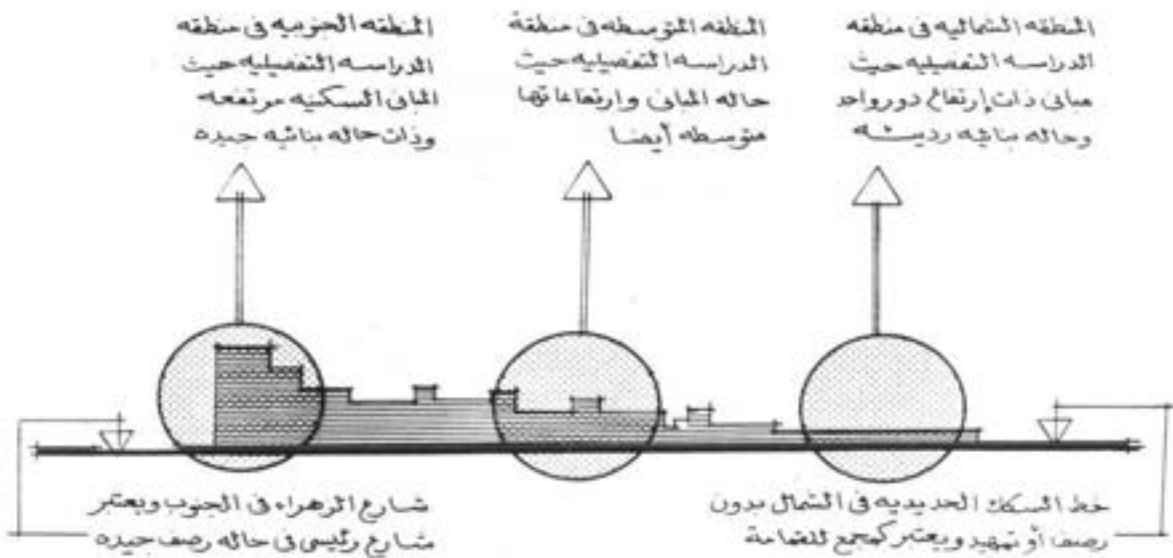
- ١ - السبب الأول وراة اختيار تلك المنطقة لاجراء الدراسات التفصيلية عن المساكن وأنواعها وعن السكان اجتماعيا واقتصاديا هو وقوعها في منتصف عزبة الأباصيري .
- ٢ - تحتوي على خلطة سكانية واسكانية كبيرة ومختلفة فهي تحوى أنواع مساكن مختلفة ، سكان ومعدات سكان مختلفة ، دخل اقتصادى مختلف ، استعمالات أراضى وارتفاعات مباني وحالات مباني مختلفة فهي تعبر بمدق عن عزبة الأباصيري ككل . (أنظر شكل ٥ - ١٦ الذى يحوى قطاعا طوليا بمنطقة الدراسة التفصيلية موضحا به الحالات والارتفاعات المختلفة للمباني) .
- ٣ - تعتبر مثال جيد لعزبة الأباصيري ففي الجزء الشمالى منها (أنظر الصورة ٥ - ١٧ التى توضح حالات المباني بهذه المنطقة) نجد حالة المباني الرديئة والتى تقع على السكة الحديد . بينما نجد فى الجزء الجنوبى مباني ذات حالة جيدة وارتفاعات تتراوح بين ٤ - ٥ أدوار (أنظر الشكل

٥ - ١٨ الذى يوضح صورة للمباني الواقعة بجنوب منطقة الدراسة التفصيلية .

(٤) بالنسبة للدراسات الاجتماعية والاقتصادية تشتمل هذه المنطقة الدراسية التفصيلية على خلطة كبيرة ففى شمال المنطقة نجد محدودى الدخل جدا Very Low-income people الذين يقطنون العيش السكنية والمساكن الريفية التقليدية . بينما نجد العكس تماما فى جنوب المنطقة فهم من ذوى الدخل المتوسطة والمعتدلة بل يوجد مرتفعى الدخل أيضا . وقد قدم سكان هذه المناطق من أماكن مختلفة فنجد فى الشمال السكان قادمين من الريف والمناطق الصحراوية (الأعراب) ومدن القناة . بينما فى الجنوب نجد أولئك القادمون من مناطق حضرية مختلفة ومجاورة لمنطقة البحث . فمنطقة الدراسة التفصيلية تعتبر منطقة حاوية لخلطة اجتماعية واقتصادية وعمرانية بطولها من الشمال الى الجنوب لذلك أختيرت لاجراء الدراسات التفصيلية المتنوعة التى تتعلق بدراسات الاسكان وأنواعه والدراسات الاجتماعية والاقتصادية للسكان .



الشكل ٥ - ١٥ موقع منطقة الدراسة التفصيلية بالنسبة لعزبة الاباصيري



الشكل ٥ - ١٦ الذي يوضح قطاعا طوليا تحليليا في منطقة الدراسة التفصيلية حيث تظهر به اختلاف ارتفاعات المباني في جنوب المنطقة عنها في وسطها وفي شمالها على خط السكة الحديد .



الشكل (١٧-٥) حالة المسكن الواقعة شمال منطقة الدراسة التفصيلية



الشكل (١٨-٥) حالة المباني

جنوب منطقة الدراسة التفصيلية



١ - ٢ - ٥ دراسة تفصيلية عن المساكن الفردية (المسكن الذى تغطنه أسرة واحدة) والمسكن ذى غرف للايجار :-

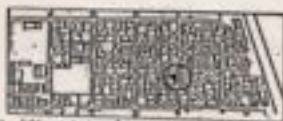
وتتضمن هذه الدراسة أولا عرضا لبعض الأمثلة عن المساكن الفردية وأيضا لبعض الأمثلة عن المساكن ذات الغرف للايجار ذلك بغرض دراسة مكوناتها وطابعها العام وحالتها ونسوع المرافق التى توجد بها .

ويتضمن هذه الدراسة أيضا تحليلا عن كيفية امداد السكان بعناصر البناء المختلفة لإنشاء المأوى لهم . بدءا من الأرض ثم مواد البناء فالبنية الأساسية . ليس فقط الامداد ولكن أيضا الذين ساهموا فى اتمام هذا البناء سواء الأهل بأنفسهم أو بمساعدة صغار المقاولين والحرفيين أو بالتعاون بين السكان بعضهم البعض . وتأتى أهمية هذه الدراسة فى التعرف على امكانية هذه العناصر فى المشاركة ببرامج الارتقاء وتحسين المسكن والدور الذى يمكن أن يقوم به سكان هذا النوع من المساكن فى تحسين مساكنهم .

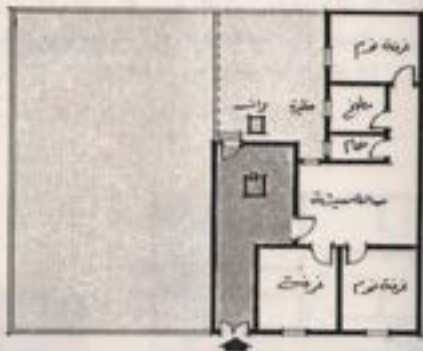
نموذج للمسكن الفردي:

هذا العشال يعتبر للمسكن الفردي الذي تغطئه الأسرة الواحدة وهو يتكون من ثلاث حجرات وصالة توزع رئيسية (أنظر شكل ٥ - ١٩)

المرافق بهذا المسكن عبارة عن طلمبة مياه يدوية مرفوعة في الفناء الداخلي كما يوجد ترانش للعرف الصحي موجود في الفناء الخارجي ، يوجد بهذا المسكن فراغين معاويين مكشوفين أحدهما داخلي لمزاولة عادات ونشاطات الأسرة اليومية (أنظر صورة ٥ - ٢٠) والأخر خارجي للامتداد الأفقي المستقبلي للأسرة وهو بمساحة حوالي ٢م ١١٠ م . مادة البناء في هذا المسكن هي الطوب الأحمر للحوائط مع أسقف الخرسانة المسلحة .



موقع المسكن بالنسبة لقطعة إنشائه التخطيطية



■ فناء داخلي مكشوف

□ = فناء خارجي مكشوف (٢١١-٢٠)

للمسكن الأخرى للمسكن
شكل (٥-١٩)



الشكل (٥-١٩) الفناء الداخلي المكشوف حيث تزاوج الأسرة نشاطاتها اليومية

نموذج لمسكن فردي :-

هذا المشال هو مثال آخر للمسكن الذي تغطنه أسرة واحدة ولكنه عبارة عن دور سكني واحد به وحدتين سكنيتين تملكها نفس الأسرة (انظر شكل ٥ - ٢١)

يوجد به أيضا فراغين مساويين الأول داخلي به طمبة المياه اليدوية ويستخدم لمزاولة نشاطات وعادات الأسرة اليومية. والخارجي من أجل التهوية والأضاءة ويستخدم كملزق أيضا . المرافق العامة الموجودة بهذا المسكن الفردي هي عبارة عن طمبة مياه يدوية كعسا يوجد ترانش للمعرف المصن يقع في الفراغ المساوي الخارجي . مواد البناء المستخدمة هي حوائط حاملة من الطوب الأحمر مع اسقف خرسانية مسلحة . هذا المسكن يعتبر مثال جيد على مساكنية البناء بعزبة الاباصيري حيث أن ساكنيه قد استقطعوا جزءا من الطريق لاقامة المبنى ويوضح الشكل ٥ - ٢٢ صورة للمسكن من الخارج



موقع مسكن البنية فلقته بإدارة إنشيدية



مساحة خارجية مكشوفة
 « داخلية »
 طريق مشاة
 المسقط للأرض للمسكن
 شكل (٥ - ٢١)

الشكل (٥ - ٢٢) المرافق التي التي مسيهاة يوجد المسكن بإستوائه جزءا من الطريق .

نموذج لمنكن ذي غرف للايجار

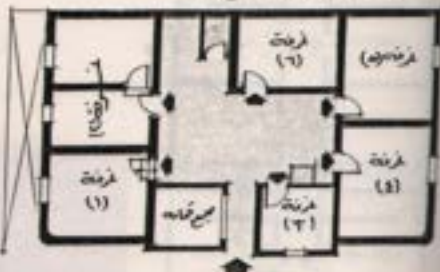
يعتبر هذا المنكن مثالا لمنكن ذي الغرف للايجار حيث يوجد بسه ٦ غرف سكنية كل غرفة منها تشغلها أسرة واحدة. تعتبر المرافق قسي هذا المنكن مجمعة حيث تتواجد هذه المرافق في الفناء السماوي المفتوح المجمع عليه الغرف الستة. فنجد هناك ظلمية مياه يدوية ودورة مياه يوزع صرفها المصفي على ترائش يوجد بهذا البناء . يتخلص السكان من مخلفاتهم وقماماتهم بالقائها في غرفة خالية بجوار المدخل (انظر المسقط الأفقي شكل ٥ - ٢٢) وهي تعتبر أيضا كمخزن رئيسي لساكني الغرف بزاويل السكان نشاطاتهم وعاداتهم من غسل ملابس وتربية حيوانات قسي الفناء الداخلي المكشوف . مواد البناء هنا تختلف من حجرة لأخرى فنجد مثلا الحجرة رقم (٢) من طوب أحمر وخرسانة للأقفال بينما بقية الحجرات بعضها من الطوب الأحمر للحوائط المغطاه بالطين وبعضها الآخر من الطوب اللبن مع مروق خشبية مغطاه بالطين للأقفال ، ويوضح الشكل ٥ - ٢٤ صورة لمنكن من الخارج .



موقع لمنكن بالساحة المحيطة بالمسجد الكبير

- فناء سماوي مكشوف
- ظلمية مياه يدوية
- دورة مياه مجمعة

المسقط الأفقي للمنكن
شكله (٥-٢٢)



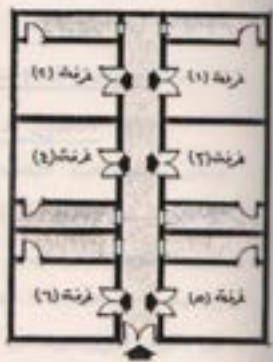
الشكل (٥-٢٤) التواجه الخارجي للمنكن حيث غطيت الحوائط بالدهان الطينية

نموذج للمسكن ذي غرف للايجار

هذا المسكن يعتبر مثال آخر للمسكن ذي غرف للايجار . وهو يتكون ايضاً من ٦ غرف للايجار وكل غرفة تشغلها أسرة واحدة . انظر المخطط الالفي الشكل ٥ - ٢٥ . يختلف هذا المسكن عن المثال السابق في ان كل غرفة سكنية ملحق بها خدماتها لتصميم بذلك مرافقها فردية (انظر المخطط الالفي) . وهذا المسكن بدون مياه تغذية ويستعد السكان المياه من حنفية المياه العمومية والتي تقع على السكة الحديدية (انظر صورة رقم ٥ - ١٢) . تصميم المسكن عبارة عن فراغ سماوي مكشوف على هيئة ممر تفتح عليه مداخل الغرف الستة أيضاً هذا الفراغ السماوي يعتبر مصدر التهوية والاعانة الوحيد لسكان هذه الغرف . مواد البناء المستخدمة في هذا المسكن هي الحجر للحوائط أما الأسقف فمن الخرسانة المسلحة . ويوضح الشكل ٥ - ٢٦ صورة للمسكن من الخارج .



موقع المسكن بالنسبة لمطبخه دراسة إنشائية



- ممر سماوي مكشوف
 - ▨ دورة مياه خاصة
 - المخطط الالفي للمسكن
- شكل (٥ - ٢٥)



الشكل (٥ - ٢٦) مداخل المسكن ومواد البناء المستخدمة

تحليل نظم الانتاج فى البناء للمسكن الفردى والمسكن ذى غرف للايجار:

أ - المساهمون فى الانتاج والبناء :-

تتعدد أشكال المساهمة فى الانتاج والبناء ويختلف ذلك باختلاف الامكانيات المتاحة لدى الأفراد ومنهم عمال البناء والحرفيون وصغار المقاولين . ويعتبر من المساهمين فى هذا النوع أيضا الأهالى قاطنى المسكن وذلك بعد استيلائهم على الأرض . ودور الأهالى الاساسى فى هذا النوع من المساكن هو اغتصاب الأرض بعد ذلك يعطونها لعمال البناء أو صغار المقاولين ليقوموا عليها المسكن فى غيبة من القوانين. وفى حالة المسكن ذى غرف للايجار فتؤجر الأسرة الغرفة الخاصة بها من المغتصب الأولى للأرض بعد أن يقيمها بمساعدة صغار المقاولين .

ب - التنظيمات الاجتماعية للبناء وحشد المصادر :

(١) الحصول على الأرض :- الحصول على الأرض هنا بغرض اقامة مبنى يشترك فيه القطاع الخاص العشوائى مع الأسر . حيث أن القطاع الغير رسمى يبيع الأراضى بعد تقسيمها عشوائيا الى السكان بطرق غير قانونية فى غيبة النظم واللوائح . ويلاحظ أن القطاعات الغير رسمية Informal Sectors قد استولت أولا على مساحات واسعة من الأرض الزراعية ثم قامت بتقسيمها الى قطع أراضى أصغر وقاموا ببيعها للمهاجرين من الريف الى الحضر أو للقادمين من مدن القناة . والجانب الآخر والمشارك فى عملية الحصول على الأرض هو الأسر والأهالى حيث تغتصب الأرض فى غيبة القوانين وتقيم مأوى مؤقتا لها حتى يتأكد استيطانها للأرض ثم على مراحل مختلفة يتم تحويل هذا المبنى المؤقت الى مبنى دائم مرتفع .

(٢) الحصول على المأوى :- يتم الحصول على المأوى فى

هذا النوع من المساكن بالمشاركة بين القطاع العشوائى من جهة وبين الأهالى من جهة أخرى . حيث مصادر التمويل من الأهالى بينما مواد

البناء والعمالة المدربة تقدم من خلال القطاع العشوائى بطرق غير قانونية . بينما فى بعض الأحيان تقوم الأسرة بتوفير مواد البناء بنفسها بالطرق الغير قانونية من السوق الحرة (السوداء) ويقومون بالبناء بأنفسهم أو بمساعدة الجيران بالجهود الذاتية فى حالة خبرة الأسرة بحرفة البناء .

(٣) الحصول على البنية الأساسية :- يتم الحصول على شبكات وتوصيلات المرافق داخل المسكن بالتعاون بين ثلاث جهات : صغار المقاولين ، التعاون القائم بين الأهالى ثم الأسرة نفسها بالجهود الذاتية . ويتم توزيع الوظائف بين هذه الجهات الثلاث بمعنى صغار المقاولين للامداد بمواد البناء وبالاعمال التى تتطلب خبرة خاصة . ثم التعاون بين الأهالى والأسرة لتنفيذ بعض الأعمال بداخل الوحدة مثل تلمبة مياه يدوية على سبيل المثال .

	المساهمين في البناء *	
	القطاع الحكومي	القطاع الخاص غير القانوني
	القطاع الخاص غير القانوني	التعاون القائم بين الأهالي
	القطاع الخاص غير القانوني	الأسرة
	الامداد بعمال البناء + الحرفيين	الأهالي المعتمدين للأرض (فردية)

• طرق الامداد والمساهمين بالبناء •
 • في المساكن الفردية (الذي تمكنه أسرة واحدة) والممكن ذي غرف للايجار •

• الاطراف المساهمون في انتاج المسكن الفردي
 Actors of production

المساهمين	الأرض	العاوى	البنية الاساسية
القطاع الحكومي			
القطاع الخاص غير القانوني	سوق غير قانوني أو رخصة الفردية للأهالي من خلال سوق لبيع الأراضي العتوان	تقديم مساعدة دورية	سوق عتوان يقدم بعض المساعدات فردية
التعاون القائم بين الأهالي			انشاء طرق معبدة ومرفق على تراشيد
الأسرة	التمتع بالأرض، تراشيد أرض، تقسيمات غير قانونية	المساهمة في البناء والتطوير التدريجي للمصنوع	انشاء المراشيد وطمبات المياه اليدوية

• دور الاطراف في المشاركة بالنسبة لعناصر البيئة
 Social organization of production

المساهمين	الأرض	العاوى	البنية الاساسية
القطاع الحكومي			
القطاع الخاص غير القانوني	السوق غير القانونية	السوق غير القانونية	السوق غير القانونية
التعاون القائم بين الأهالي			الجهود الذاتية
الأسرة	التمتع بالأرض + السوق غير القانونية	الجهود الذاتية	الجهود الذاتية

• طرق تعبئة موارد الانتاج أو تنمية المسكن
 Methods of Resource Mobilization

- ▷ دور رئيسي بالانتاج
- ▷ دور ثانوي بالانتاج

٢-٢-٥ دراسة تفصيلية عن المسكن الريفي التقليدي :

تتضمن هذه الدراسة التفصيلية أولا عرضا لبعض الأمثلة مسن
المسكن الريفي التقليدي وللعيش السكنية ويلاحظ أن هذه الأمثلة تقع
في شمال منطقة الدراسة التفصيلية التي تم اختيارها لاجراء الدراسات
التفصيلية عن المساكن بمنطقة البحث وهذه الأمثلة يتم عرضها بفرض
دراسة مكوناتها وطابعها العام وحالتها ونوع المرافق الموجوده بهذه
المساكن .

وهذه الدراسة التفصيلية عن المسكن الريفي التقليدي والعيش
السكنية تتضمن ثانيا تحليلا عن كيفية امداد السكان بعناصر البناء
لأنشاء المأوى لهم . بدءا من الأرض ثم مواد البناء فالبنية الأساسية .
كذلك المساهمين في اتمام هذا النوع من المساكن سواء الأهالي
بجهودهم الذاتية أو بمساعدة الحرفيين وصغار المقاولين وتأتي
أهمية هذه الدراسة في التعرف على امكانية هذه العناصر المساهمة
بتنفيذ المبني الحالي لحثها مرة أخرى للمشاركة في الارتقاء بهذا
المسكن .

نموذج لمسكن الريفي التقليدي

يعتبر هذا المثال من أمثلة المسكن الريفي التقليدي والذي يقع في شمال عزبة الأباسيري (شمال منطقة الدراسة التفصيلية) بالقرب من السكة الحديد . أقام سكان هذا المسكن والذين هاجروا من الريسكن مسكنا مطابقا تماما لمسكنهم في الريف حيث انهم هاجروا ونقلوا معهم عاداتهم . يتكون هذا المسكن من غرفة واحدة فقط تعتبر حجرة متعددة الأغراض . ويحيط بهذه الحجرة حفاش لتربية المواشي ومخازن منها المغلى والمكشوف (أنظر المخطط الأفقي شكل ٥ - ٢٧) . لا توجد أي نوع من المرايق فيما عدا ظلمية مياه بدوية تقع في الحظيرة المغطاه (أنظر المخطط الأفقي) . بالنسبة لطرق الانشاء ومواد البناء أنظر (الصورة رقم ٥ - ٢٨) .



موقع مسكن بالسيه لمنطقة الدراسة بالتفصيل



غداء المكشوف يستعمل كحظيرة ومخزن
 حظيرة مغطاه
 المسقط الأفقي للمسكن
 شكل (٥ - ٢٧)



الشكل (٥ - ٢٨) البناء المتاح من مواد البناء المستخدمة في الحوائط والأستف .

نموذج لمسكن ريفي تقليدي

يعتبر هذا المسكن مسكناً ريفياً بالرغم من عدم وجود حليسة لتربية المواشي ولكن مواد البناء المستخدمة وتعميم المسكن والطريقة الإنشائية مطابقة تماماً للمسكن الريفي التقليدي (أنظر صورة رقم ٢٠-٥) يتكون المسكن من ٦ غرف سكنية وفراغ مغطى يستخدم للطبخ. كما توجد حجرتين يستخدمان لالقاء مخلفات السكان وتعتبران كمخزن لهم. هناك فراغ سماوي يتوسط المسكن ومنسوب هذا الفراغ أقل بحوالي ١ متر من منسوب الطريق ويستخدم للهاوية والتهوية ومزاولة نشاطات ومسادات الأسرة اليومية (أنظر شكل ٥ - ٢٩) لا توجد مرافق تذكر بالمسكن فيما عدا حوض تخزين به المياه يومياً حيث تنقل من حنفية العمياء العمومية كما يوجد دورة مياه تصرف مخلفاتها على ترانش ينرح مائيه بغطاء دورية ويلقى مخلفاتها على السكة الحديد .



موقع السكن بالنسبة لخطة
الرياسة التقليدية



المسقط الأرضي للمسكن
شكل (٥ - ٢٩)

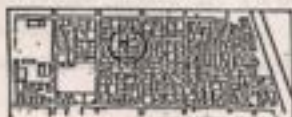
غرفة حمام
مخلفه مياه







الشكل (٥-٢٠) الطريقة الإنشائية ومواد البناء المستخدمة لإنشاء حجرات المسكن

نموذج للعش السكنية

هذا العشال عبارة عن عش سكنية تقع في نهاية طريق مغلق النهاية Dead end واستخدام أهالي هذا الطريق لإقامة عشاتهم يتكون هذا العشال من أربعة عش سكنية يتكون كل منها من غرفة واحدة فيما عدا عشة سكنية بها صالة وملحق بها مطبخ ودورة مياه (انظر المسقط الأفقي شكل ٥ - ٢١). تتجمع العشا السكنية حول نهاية الطريق الذي تحول إلى فناء مساوي مكشوف يراوتون فيه نشاطاتهم اليومية كما أن به دورة مياه مجمعة تخدم أهالي العشا السكنية كلهم كما أنه لا يوجد مياه صالحة للشرب أو كهرباء. مادة البناء من الطوب الأحمر للحوائط وخشب للأقفال مغطى بالطين ويوقع الشكل ٥ - ٢٢ صورة للعش من الخارج.



موقع السكن جنبه الحقل بداره إسماعيل

-  طريق مغلق النهاية
-  فترات سكنية متجاورة
-  دورة مياه مجمعة
-  المسقط الأفقي للعش السكنية شكل (٥-٢١)







الشكل (٥-٢٣) نهاية الطريق المغلق وقد استغللت لمرأته النشاطات اليومية للأسرة

نموذج لعشة سكنية

هذا العثال لعشة سكنية تقع مباشرة على خط السكة الحديد حيث لاتبعد عنه سوى بضع خطوات ويوضح الشكل ٥ - ٢٢ مقطع الأفق للعشة . أنواع مواد البناء المستخدمة في إقامة هذه العشة السكنية عبارة عن مواد مؤقتة Temporary Materials وهي صناديق مهملة استخدمت لتقوية الحوائط مع ألواح الصاج المتعرجة بجانب الصناديق مستخدم استخدامها للأسقف أيضا . إلى جانب بعض المواد الخفيفة من عمليات البناء والملقاء على السكة الحديد ويوضح الشكل ٥ - ٢٤ صورة للعشة هذه العشة السكنية غير صعبة بالمرءة فلا يوجد بها أي منفذ للتهوئة أو الأمان وتتكون من غرفة بعرض ٢م وطول ٢م بها فراش ودولاب ويمكن للطبخ وعند المدخل يوجد مقعد بجواره زير لتخزين المياه والتي يحضرها الأهالي من حنفية المياه العمومية المجاورة لهم . ملحق بالعشة دورة مياه يتخلص فيها السكان من مخلفاتهم الآدمية بعمل حفر تدرم بعد الاستعمال .



موقع السكن بالعشة
المراسم التنفيذية

-  دورة مياه
 -  ركن إمداد الطعام
 -  عشاء سكنية صغيرة
 -  المسقط الأفقي للعشة السكنية
- شكل (٥-٢٢)



الشكل (٥-٢٤)
موقع العشاء السكنية
بالنسبة لخط السكك
الحديدية .



تحليل نظم الانتاج في البناء للمسكن الريفي التقليدي والعشة السكنية:

أ - المساهمون في البناء والانتاج:

المساهمون في بناء المسكن الريفي التقليدي هم السكان أنفسهم النازحين من الريف الى الحضر وقد نجد بعض الأعراب وقد أقاموا مساكنهم بنفس الطابع الخاص بالمساكن الريفية التقليدية ومن نفس مواد البناء . أما العشة السكنية فالمساهمين في بنائها هم سكانها أيضا ولكن السكان هنا هم أولئك الذين فقدوا مساكنهم من داخل العربة نفسها أو حديثي المعجى لعربة الأباصيري .

ويعتبر التعاون بين الأهالي في هذا النوع من المساكن قويا . ذلك لأن الأهالي قد قدموا من أماكن واحدة وهي الريف وهذا التعاون هو سمة من سمات أهالي الريف . وفي بعض الأحيان قد يكون هناك دورا ثانويا من جانب صغار المقاولين أو الحرفيين وخاصة في تقديم مواد البناء .

ب - التنظيمات الاجتماعية للبناء وحشد المصادر:

١ - الحصول على الأرض: - يقوم الأهالي في هذا النوع من المساكن بالاستيلاء على الأرض بوضع اليد (حكر) ثم يقيمون عليها مأوى لهم وتنتشر الأراضي وضع اليد في شمال منطقة البحث بخاصة على خط السكة الحديد .

٢ - الحصول على المأوى: ; للحصول على المأوى فهناك جهتين لها دورا رئيسيا في انتاج المأوى من هذا النوع من المساكن وهما التعاون القائم بين الأهالي من جهة والأسرة بجهودها الذاتية من جهة أخرى . وقد يظهر في قليل من الأحيان جهة ثالثة وهي صغار المقاولين وذلك لامداد السكان بمواد البناء وهنا تعتبر هذه الجهة ثانوية . ويتلشى دور صغار المقاولين أو الحرفيين في اقامة العشة السكنية حيث يحصل الأهالي على مواد البناء بأنفسهم من

مخلفات المباني التي تلقى على خط السكة الحديد . ويتم البناء في هذين النوعين من المساكن (المسكن الريفي التقليدي والعشيرة السكنية) بصفة اساسية بمساعدة الأهالي بعضهم البعض حيث انهم قبل نزوحهم للحضر كانوا يبنون مساكنهم بالمساهمة الجماعية . بينما العشش السكنية قد تكون مساعدة جماعية أو قد تكون بصفة فردية لسهولة تنفيذ هذا المأوى من مواد بناشية مؤقتة .

٣ - الحصول على البنية الأساسية : يتم الحصول على المرافق هنا (التغذية بالمياه ، الصرف الصحي) بالجهود الذاتية للسكان فالأهالي يتعاونون في اقامة ظلمبات مياه يدوية داخل مساكنهم وفي اقامة خزانات تحليل أمام مساكنهم . كما انه يوجد مأخذ مياه عمومي على السكة الحديد يستفيد منه الأهالي في حالة عدم وجود ظلمبات مياه داخل وحداتهم السكنية .

المساهمين في الانتاج	
القطاع الحكومي	
القطاع الخاص غير القانوني	الحرفيون والبنائون
التعاون القائم بين الاهالي	المساعدة الجماعية بين الاهالي
الأسرة	الامر المعتمنة للأرض

طرق الامداد والمساهمين في البناء في المسكن الريفي التقليدي والعش السكنية

الأطراف المساهمون في انتاج المسكن الريفي أوالعش السكنية
Actors of production

المساهمين	الأرض	العاوى	البنية الاساسية
القطاع الحكومي			
القطاع الخاص غير القانوني		تقديم المساعدة للكان بحطة دورية	
التعاون القائم بين الاهالي		مساعدة الاهالي بعضهم البعض الانتاج عاوى	انشاء خدمات جماعية
الأسرة	انحباب الارض بطرق غير قانونية	انشاء العاوى والتطور التدريجي للعاوى	انشاء عاوى خدمات والمعاوى الأساسية

دور الأطراف المشاركة بالنسبة لعناصر البيئة

Social organization of production

المساهمين	الأرض	العاوى	البنية الاساسية
القطاع الحكومي			
القطاع الخاص غير القانوني		السوق الغير قانوني والغير رسمي	
التعاون القائم بين الاهالي		الجهود الذاتية	الجهود الذاتية
الأسرة	انحباب الارض	الجهود الذاتية	الجهود الذاتية

طرق تعبئة موارد الانتاج وتنمية المسكن
Methods of Resource Mobilization



دور رئيسي بالانتاج



دور ثانوي بالانتاج

٥١-٢-٣ دراسة تفصيلية للعمارات السكنية بمنطقة البحث :

وتتضمن هذه الدراسة أولا عرضا لبعض الأمثلة من العمارات السكنية الموجودة بمنطقة الدراسة التفصيلية ويتضح في هذه الأمثلة حالات هذه المباني وارتفاعها والمواد المستخدمة في بنائها والتشطيب الخارجي للمبنى .

وتتضمن أيضا هذه الدراسة تحليلا عن كيفية امداد السكان بعناصر ومواد البناء المختلفة لإنشاء المسكن . بدءا من الأرض ثم مواد البناء فالبنية الأساسية كذلك الذين ساهموا في اتمام هذه الأنواع من المباني . وتأتي أهمية هذه الدراسة في التعرف على دور كل عنصر مساهم في اقامة المبنى الحالي وامكانياته وبالتالي امكانية حشد هذه العناصر مرة أخرى في برامج تحسين هذه الأنواع من المساكن .

تحليل نظم الانتاج فى البناء بالعمارات السكنية :

١ - المساهمون فى البناء :

يقوم صغار المقاولين فى هذا النوع من المساكن بأداء دورا رئيسيا بالعملية البنائية . حيث يقوم الأهالى بشراء الأرض من القطاع الخاص العشوائى Informal sector بعد تقسيمها . ويقوم هذا القطاع أيضا بجانب صغار المقاولين بامداد الأهالى بمواد البناء والعمالة المدربة . ويلاحظ هنا أن حجم المقاولين أكبر من مثيله المساهم فى الأنواع الأخرى بالمساكن .

ويلاحظ أيضا أن الدولة ساهمت فى امداد هذا النوع بالمرافق العامة ولكن فى مرحلة متأخرة بناء على طلبات الأجهزة المحلية والأهالى . حيث قامت هيئة الصرف الصحى ومرفق مياه القاهرة الكبرى بإدخال شبكات المرافق العامة بالطرق الرئيسية ثم قام الأهالى بتوصيل المرافق لمساكنهم بعد دفع تكلفة المشروع وتحت اشراف الأجهزة والهيئات المعنية .

ب - التنظيمات الاجتماعية للبناء وأسلوب حشد المصادر :-

١ - الحصول على الأرض : طريقة الحصول على الأرض فى هذا النوع من المساكن يشترك فيها القطاع العشوائى مع الأهالى بمعنى انه يستولى القطاع العشوائى على مساحات كبيرة من الأرض الزراعية ثم يقوم بتقسيمها الى قطع أراضى أصغر ثم يقوم ببيعها للأهالى .

٢ - الحصول على المأوى : يقوم صغار المقاولين بامداد الأهالى بمواد البناء اللازمة وبالعمالة المدربة و مواد البناء فى هذا النوع من المساكن هى الطوب الأحمر للحوائط والخرسانة المسلحة للأسقف ولا يتم تشطيب المبنى من الخارج أو دهانه للظروف الاقتصادية للأهالى ولاحتمالات الامتداد الرأسى المستقبلى . ويتم الحصول على هذه المواد من السوق السوداى ويلاحظ هنا أن الأهالى لايساهمون فى

البناء بأنفسهم بل يعتمدون على صغار المقاولين كما سبق الذكر .

٣ - الحصول على البنية الأساسية : قامت الأجهزة والهيئات المعنية (هيئة الصرف الصحى ومرفق مياه القاهرة الكبرى) بامداد الشوارع الرئيسية بشبكات المياه والصرف الصحى وحيث أن موقع العمارات السكنية يقع مباشرة على هذه الطرق الرئيسية سواء الخارجية أو الداخلية فكان لهم الأولوية فى الحصول على المرافق ويتم توصيل العبنى بالمرافق بعد أن يقوم الأهالى بدفع الرسوم المقررة لذلك (حفر ومواسير وخرسانات) ثم يقوم صغار المقاولين بتوصيل هذه المساكن بالمرافق وذلك يتم تحت اشراف الهيئات والأجهزة المعنية .

المساهمين في البناء	
القطاع الحكومي	قامت الحكومة مؤخرًا بإعداد بعض المناطق بشبكات المرافق
القطاع الخاص غير الربحي	مغار المقاولين والحرفيون
التعاون القائم بين الأهالي	
الأجرة	شراء الأرض بطرق غير قانونية أو احتسابها

طرق الامداد والمساهمون في البناء
في العمارات السكنية .
الأطراف المساهمون في انتاج
العمارات السكنية

Actors of production

المساهمين	الأرض	العاوى	البنية الاساسية
القطاع الحكومي			أمدت الحكومة مؤخرًا بعض المناطق بشبكات المرافق
القطاع الخاص غير الربحي	السوق الغير رسمي أو العملة الفردية لسبع الأراضي بطرق غير قانونية	القطاع الغير رسمي للامداد بالمواد لشبكات معار المقاولين	
التعاون القائم بين الأهالي			
الأجرة	شراء الأرض بطرق غير قانونية أو احتسابها		

دور الأطراف المشاركة بالنسبة لعناصر
البيئة
Social organization of
production

المساهمين	الأرض	العاوى	البنية الاساسية
القطاع الحكومي			الهيئات المسئولة عن المرافق تمدد البنية الاساسية
القطاع الخاص غير الربحي	السوق الرسمي	السوق غير الرسمي	السوق غير الرسمي
التعاون القائم بين الأهالي			
الأجرة	احتساب الأرض أو السوق غير الرسمي		

طرق تعبئة موارد الانتاج أو تنمية
المسكن
Methods of Resource
Mobilization

▷ دور رئيسي بالانتاج

▷ دور ثانوي بالانتاج

الفصل الثالث

الدراسات الاجتماعية والاقتصادية لسكان منطقة البحث :

٣ - ٥

مقدمة :

تم اجراء الدراسات الاجتماعية والاقتصادية لسكان منطقة البحث (عزبة الأباصيري) من خلال منطقة الدراسة التفصيلية المختارة والتي من خلالها تم استنباط الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان كما سيأتى ذكر ذلك بالتفصيل فى هذا الفصل . وشملت الدراسات الاجتماعية والاقتصادية الأنماط المختلفة للسكان المقيمين بالأنماط المختلفة بالمساكن بدءاً من الممكن الريفى والعشش السكنية حتى كان العمارات السكنية . كما انه تم الاعتماد على الدراسات الأولية التى أجريت بواسطة الجهاز التنفيذى للمشروعات المشتركة مع هيئة المعاونة الأمريكية USAID على عزبة الأباصيري قبل استبدالها بمنطقة عزبة الوالدة بحلول فى الحصول على البيانات الخاصة بتعداد السكان بمنطقة البحث .

١ - ٣ - ٥ حجم السكان والكثافة السكانية :

تضمنت الدراسات الأولية التى أجريت بواسطة الجهاز التنفيذى للمشروعات المشتركة مع هيئة المعاونة الأمريكية أن تعداد السكان لمنطقة البحث عام ١٩٧٧ بلغ حوالى ١٨٧٦٨ نسمة . ونظراً لصعوبة الحصول على تعداد السكان لعزبة الأباصيري فى الوقت الحالى لأنه تجمع سكنى عشوائى ولا توجد لدى الأجهزة المحلية أو الجهاز المركزى للتعيشة العامة والاحصاء بيانات تتعلق بتعداد السكان بالوقت الحالى فلقد أخذ فى الاعتبار معدل النمو السكانى للمناطق الحضرية والسدى يقدر بحوالى ٢ر٣ ٪ سنوياً ومن هذا المعدل تم استنباط تعداد السكان الحالى لعزبة الأباصيري والذى يقدر بحوالى ٢٣ر٠٠٠ نسمة على أن تتضمن هذه الزيادة السكانية نسبة النمو الذاتى للتجمع السكنى كما انها تتضمن نسبة الهجرة الجديدة من الريف والمناطق الحضرية المجاورة

لمنطقة البحث . حيث تعتبر نسبة الزيادة فى الكتلة البنائية بالمنطقة منذ عام ١٩٧٧ حتى الآن ضئيلة اذا ما قورنت بالزيادة البنائية منذ عام ١٩٥٠ حتى ١٩٧٠ (راجع تطور نمو عزبة الأباصيرى منذ عام ١٩٥٠ حتى ١٩٧٧ بالباب الرابع من هذا البحث) .

يمكن حساب الكثافة السكانية لمنطقة البحث من خلال المساحة الكلية لعزبة الأباصيرى والتي تقدر بحوالى ١٣١ فدان ومن خلال تعداد السكان الحالى حوالى ٢٣ر٠٠٠ نسمة فتبلغ الكثافة السكانية حوالى ١٧٠ فرد / فدان . أما الكثافة الصافية فتقدر بحوالى ٢٢٠ فرد/ فدان وهى تعتبر كثافة سكانية مرتفعة ولحساب تعداد السكان عام ٢٠٠٠ والذي سوف يتم تخطيط منطقة البحث على أساسه فمن المتوقع أن يصل تعداد سكان عزبة الأباصيرى الى حوالى ٣١٠٠٠ نسمة (أنظر الجدول ٥ - ١) مما سوف يؤدى بالتالى لارتفاع الكثافة السكانية . لذا فاقترحات تقلييل الكثافة السكانية تتضمن اتجاهين الأول فتح الزيادة فى عدد السكان (حوالى ٢٥ الى ٣٠ % من السكان) الى المدن الجديدة تبعاً للاستراتيجية العمرانية المصرية والاتجاه الثانى هو الامتداد العمرانى بمنطقة البحث لاسكان الزيادة السكانية المقترحة . ويتضمن البابان السادس والسابع هذه الاقتراحات بتفاصيل أكثر .

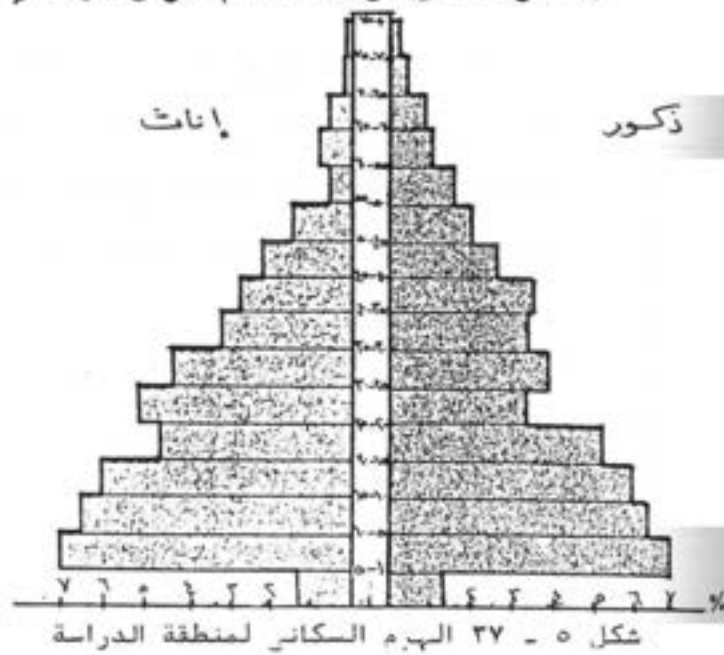
(جدول ٥ - ١)

يوضح الجدول معدل النمو السكاني لعزبة الأباصيرى على أساس النمو الذاتى للمجتمع والهجرة من الريف والمناطق الحضرية المجاورة لمنطقة البحث حتى عام ٢٠٠٠ .

معدل النمو %	التعداد السكاني	الفترة الزمنية
٢٣%	١٨٧٦٨ نسمة	الدراسات الأولية عام ١٩٧٧
٢٣%	٢٣ر٠٠٠ نسمة	عام ١٩٨٥
٢٣%	٣١ر٠٠٠ نسمة	عام ٢٠٠٠

اما بالنسبة لتركيب السكان لمنطقة البحث (الذى يتضح فى الشكل ٥ - ٣٧) فيبلغ تعداد السكان بين سن سنة واحدة حتى ٥ سنوات فيقدر بحوالى ٧٤ % من عدد الذكور وحوالى ٧٩ % من عدد الاناث . بينما تبلغ نسبة السكان بالمرحلة السنية للتعليم الأساسى (من سن

٦ سنوات حتى سن ١٥ سنة) حوالى ١١٨٨ ٪ من عدد الذكور وحوالى ١٣٧٧ ٪ من عدد الاناث . وتبلغ نسبة السكان فى المرحلة الثانوية والتي من سن ١٥ سنة حتى سن ١٨ سنة حوالى ٤٣٢ ٪ من عدد الذكور وحوالى ٣٧٧ ٪ من عدد الاناث . ومن الممكن حساب نسبة السكان فى مرحلة العمل والتي تقدر من سن ١٨ سنة حتى سن ٣٥ سنة بحوالى ١٢٤١ ٪ من عدد الذكور وحوالى ١٣٣٢ ٪ بالنسبة للاناث . ونسبة السكان



من ٣٥ سنة حتى ٦٠ سنة تبلغ حوالى ١٣٠٠ ٪ من عدد الذكور وحوالى ٨٠٠ ٪ من عدد الاناث . وأخيرا نسبة السكان بعد سن المعاش أى بعد ٦٠ سنة فتبلغ حوالى ٣٢٢ ٪ من عدد الذكور وحوالى ١٣١٣ ٪ من عدد الاناث .

ومن هذا التحليل يتضح انه هناك نسبة كبيرة من سكان عزبة الأباصيرى فى مرحلة الدراسة الأساسية والتي تبلغ ٧٤٤ ٪ من عدد الذكور وحوالى ٧٩٩ ٪ من عدد الاناث فى حين انه لا توجد غير مدرستين للمرحلة الأساسية (مدرسة الزهراء * ومحمود خاطر) ويصل عدد السكان فى هذه المرحلة حوالى ٦٠٠٠ تلميذ وتلميذه وتسع المدرستان نصف هذا العدد من خلال العمل على فترتين دراسيتين وقد تكون ثلاث فترات باليوم الواحد مثل مدرسة الزهراء . ويعتمد النصف الآخر على وجود المدارس القريبة فى المناطق الأخرى المجاورة . وتوضع الحالة الراهنة لمنطقة البحث واستعمالات الأراضى والطابع العام للخدمات حالسبة المدرستين وطاقاتهما الاستيعابية ومدى احتياج المنطقة لمدرسة أخرى للتعليم الأساسى لتساعد على سد النقص فى عدد المدارس بالمنطقة .

ومن خلال نسبة السكان التي في سن العمل الشاق وهي من ١٨ سنة حتى ٣٥ نجد انها حوالي ١٢ر٤ ٪ من عدد الذكور وحوالي ١٣ر٣ ٪ من عدد الاناث وتوضح الخصائص الاجتماعية للسكان أماكن عمل هذه النسبة من السكان وعلاقة مكان العمل بمنطقة البحث . وبصفة عامة تعتبر هذه النسبة طاقة كبيرة يمكن استخدامها ايجابيا في مرحلة الارتقاء بالبيئة من خلال الاهتمام بتدريبهم بمراكز التدريب الحرفي لمساعدتهم البعض في سبيل تحسين مساكنهم والارتقاء بمجتمعهم . ويوضح الجدول ٥ - ٢ التحليل العام للأعمار السنية للسكان بعزبة الأباصيري .

(جدول ٥ - ٢) تحليل الأعمار السنية للسكان بعزبة الأباصيري .

العمـــــر	٪ ذكور	٪ اناث
من سن ١ حتى ٥ سنوات	٧ر٤ ٪	٧ر٩ ٪
من سن ٦ سنوات حتى ١٥ سنة	١١ر٨ ٪	١٣ر٧ ٪
من سن ١٥ سنة حتى ١٨ سنة	٤ر٣ ٪	٣ر٧ ٪
من سن ١٨ سنة حتى ٣٥ سنة	١٢ر٤ ٪	١٣ر٣ ٪
من سن ٣٥ سنة حتى ٦٠ سنة	١٣ر٠ ٪	٨ر٠ ٪
اكثر من ٦٠ سنة	٣ر٢ ٪	١ر٣ ٪

٥ - ٣ - ٢ الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لسكان منطقة البحث :

مقدمة :

الغرض من دراسة بعض حالات السكان الاجتماعية والاقتصادية هو تكوين فكرة أساسية تؤدي الى مقترحات الارتقاء بالبيئة تبعاً لاحتياجات السكان ورغباتهم . وهذا الجزء من الفصل الثالث بالسبب الخامس يختص بالمشح الاجتماعي والاقتصادي لسكان عزبة الأباصيري . ولتحقيق ذلك أخذت عينات دراسية بطريقة عشوائية من منطقة الدراسة

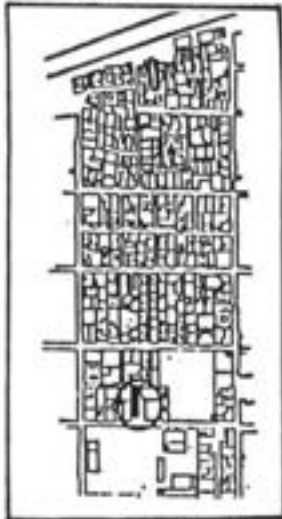
التفصيلية (أنظر الفصل الثاني للتعرف على منطقة الدراسة التفصيلية) وتمت طريقة اختيار عينات المسح الاجتماعى والاقتصادى بطريقة عشوائية على أن تكون شاملة لجميع طبقات المجتمع بعزبة الأباصيرى (بمعنى أنها تمثل أولئك الذين يقيمون فى المسكن الريفى التقليدى، العشش السكنية ، المساكن الفردية وأخيرا سكان العمارات السكنية) وكل منهم يمثل منطقة عزبة الأباصيرى كل فى طبقته المعيشية والاجتماعية والاقتصادية .

وقد ذكر سابقا أن سكان عزبة الأباصيرى قد هاجروا فى جماعات كل منهم من أماكن مختلفة فمنهم من هاجر من الريف الى الحضر ومنهم من هاجر من مدن القناة والمحراة (البدو) . وذكر أيضا أن كل جماعة قد هاجرت بعاداتها وتقاليدها والتي أنطبقت على مساكنهم .

وأخذ فى الاعتبار أثناء المسح الاجتماعى والاقتصادى تميم استمارة استفتاء وأسئلة (Questionaire) هدفها جمع تلك البيانات الاجتماعية والاقتصادية بحيث تكون مستوفية لمعلومات كافية عن الأسرة الى جانب رغبات الأسرة فى حالة الارتقاء بالبيئة ويوضح الشكل ٥ - ٢٨ مثالا لاستمارة الأسئلة المستخدمة بالبحث الميدانى

ضمت استمارة الاستفتاء بعض الاستفسارات للحمول على المعلومات التالية :- نوع المسكن الحالى وهل تم تحسينه أو تطويره من قبل ومن الذى قام ببنائه أو تحسينه ، عدد المقيمين بالمسكن ، عدد الملاك الموجودين ، ملكية صاحب المسكن بالتفصيل ، أعمار السكان المقيمين بالمسكن ، مكان العمل وعلاقته بمكان السكن ، الدخل الشهرى لسرب الأسرة ، الحالة الاجتماعية والتعليمية للأسرة ومدة الإقامة بعزبة الأباصيرى ، نوع العمالة ، مكان وموقع العمل السابق قبل الحضور لعزبة الأباصيرى ثم امكانية التحرك الى مكان آخر سوا مدينة من المدن الجديدة أو مكان آخر قريب أو البقاء بنفس المكان . وعلى

استشارة استثنائية ومسح
اجتماعي
لتحديد الانتماء (بين شمس)



الدخل الشهري	الحالة التعليمية						الحالة الإجتماعية					معلومات عن الأسرة			نوع المسكن	
	دراسات عليا	التعليم العالي	" الثانوية	" الأساس	تقريباً وكبير	أهم	غير معلوم	أرمل	مطلق	متزوج	غير متزوج	الأم	الجنس			المسكن
													ذكر	أنثى		
١٥٠٠					●							٢٨		●	الأم	
١٠٠ - ١٥٠						●						٢٢	●		الزوجة	
٥٠ - ١٠٠								●				٦٤	●		الأخر	
٥٠ - ١٠٠											●	١١		●	الجدين	
٥٠ - ١٠٠											●	٩		●	»	
٥٠ - ١٠٠											●	٧	●		الجدية	
٥٠ - ١٠٠											●	٥		●	الجدين	
٥٠ - ١٠٠											●	٦		●	الجدية	
٥٠ - ١٠٠											●	٦		●	الجدين	

مسكن ذي غرف للإيجار

نوع العمل	مكان العمل	المكان السابق	نوع ملكية الأرض	طرق الإمداد	إمكانية الانتقال	
					مدن	بلد
العمل في القطاع الخاص	خارج القاهرة	الريف	حلاك مقيمين	المقاولون	●	
العمل في القطاع الخاص	خارج القاهرة	الريف	حلاك مقيمين	المقاولون		●
العمل في القطاع الخاص	خارج القاهرة	الريف	حلاك مقيمين	المقاولون		
العمل في القطاع الخاص	خارج القاهرة	الريف	حلاك مقيمين	المقاولون		
العمل في القطاع الخاص	خارج القاهرة	الريف	حلاك مقيمين	المقاولون		
العمل في القطاع الخاص	خارج القاهرة	الريف	حلاك مقيمين	المقاولون		
العمل في القطاع الخاص	خارج القاهرة	الريف	حلاك مقيمين	المقاولون		
العمل في القطاع الخاص	خارج القاهرة	الريف	حلاك مقيمين	المقاولون		
العمل في القطاع الخاص	خارج القاهرة	الريف	حلاك مقيمين	المقاولون		
العمل في القطاع الخاص	خارج القاهرة	الريف	حلاك مقيمين	المقاولون		

ملاحظات: يعمل رب الأسرة بالقوات المسلحة منه أنه متطوع بالخدمة، ونقل إلى القاهرة ١٩٧٢م ولم يجد سكناً مناسباً فغير هذا فاستأجره. قام قبل ذلك بتغيير مسكنه وطلقات زوجته بجمهورية الزائفة وبالعائلة زوجته وأولاده. يرغب بالانتقال إلى مدينة إسلام بالهايكسب لتقريب منه عمله.

أساس المعلومات السابقة والتي تم الحصول عليها بالبحث الميداني لتحديد معالم مجتمع عزبة الأباصيري اجتماعيا واقتصاديا ثم تحليل هذه المعلومات تفصيليا كما سيأتي ذلك في هذا الفصل .

٣ - ٣ - ٥ توزيع الدخل لسكان عزبة الأباصيري :-

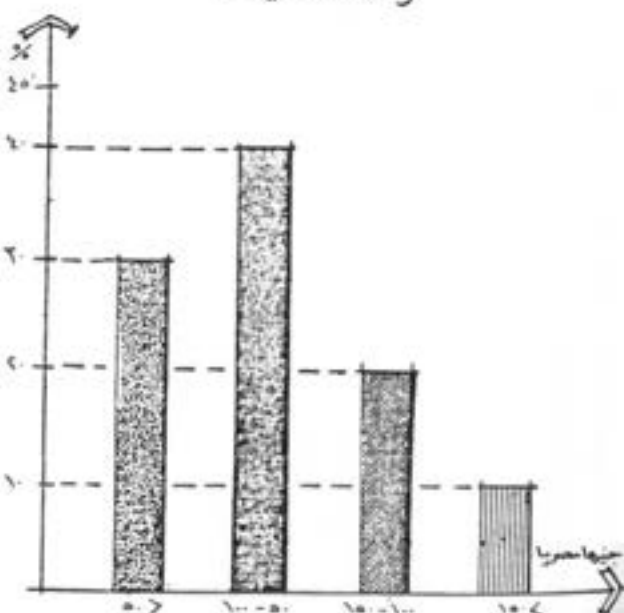
(جدول ٥ - ٣)
توزيع الدخل لسكان عزبة الأباصيري

٪	توزيع الدخل (شهريا)
٣٠	- أقل من ٥٠ جنيها
٤٠	- من ٥٠ جنيها إلى ١٠٠ جنيها
٢٠	- من ١٠٠ جنيها إلى ١٥٠ جنيها
١٠	- أكثر من ١٥٠ جنيها

تبع العينة المسح الاجتماعي
والاقتصادي التي أخذت اشياء
المسح الميداني لعزبة الأباصيري
فان حوالي ٣٠٪ من السكان يصل
أجرهم ودخلهم الشهري إلى أقل من
٥٠ جنيها وهو يعتبر دخلا منخفضا
جدا Very low income
وهناك حوالي ٤٠٪ يصل أجرهم
ودخلهم الشهري بين ٥٠ جنيها إلى
١٠٠ جنيها شهريا .

المصدر : المسح الميداني لعينة مختارة
للدراستات الاجتماعية
والاقتصادية .
هذا يعني انه هناك حوالي ٧٠٪ من
سكان عزبة الأباصيري يصل راتبهم
الشهري لأقل من ١٠٠ جنيها وهي
النسبة محدودة الدخل بالمنطقة حيث
ان الدراسات التي اجريت بمشروع
الارتقاء بحلولان بواسطة هيئة
المعونة الأمريكية

والجهاز التنفيذي للمشروعات
المشتركة التابع لوزارة الاسكان
والمرافق. قد حددت أن محدودى
الدخل هم الذين يقل راتبهم
الشهري عن ١٠٠ جنيها
ويلاحظ أن السكان الذين يحصلون
على راتب شهري أقل من ٥٠ جنيها
هم أولئك الذين يقيمون فى
المساكن الريفية أو العشش السكنية
أما الذين يحصلون على ١٠٠ جنيها
شهريا فهم الذين يعيشون فى



(شكل ٥ - ٣٩)
تحليل توزيع الدخل لسكان عزبة
الأباصيري .

المساكن ذات غرف للايجار وبعض العمارات السكنية والذين يحصلون على أكثر
من ١٥٠ جنيها شهريا فهم أولئك الذين يعيشون فى المساكن الفردية التى
تقطنها أسرة واحدة أو فى العمارات السكنية ذات الحالة الجيدة والنسبة تقع
على الطرق الرئيسية بالمنطقة على شارع الرهرا جنوبا وشارع العشرين شرقا .

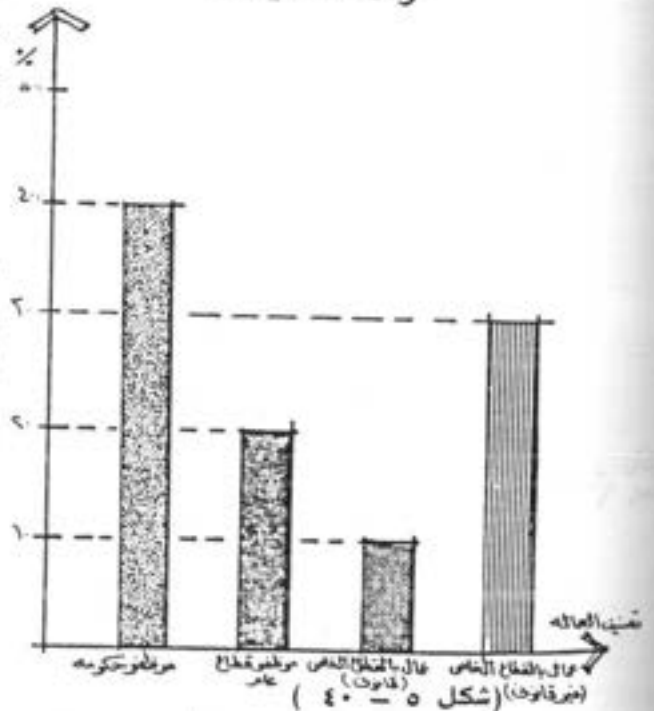
٥ - ٣ - ٤ تصنيف العمالة بعزبة الأباصيري :

(جدول ٥ - ٤)

توزيع السكان تبعا لنوع العمالة
بعزبة الأباصيري .

تصنيف العمالة	٪
- موظفو حكومة	٤٠
- موظفو قطاع عام	٢٠
- عمال بالقطاع الخاص (قانونى)	١٠
- عمال بالقطاع الخاص (غير قانونى)	٣٠

المصدر: المسح الميدانى للعينة
المختارة للحصول على
الدراسات الاجتماعية
والاقتصادية .



تحليل نسب توزيع سكان عزبة
الأباصيري تبعا لنوع العمالة

يعمل حوالى ٦٠ ٪ من اجمالى
سكان عزبة الأباصيري فى القطاع
الحكومى والعام مقسمين الى ٤٠ ٪
بالقطاع الحكومى وحوالى ٢٠ ٪ بالقطاع
العام .

ويعمل حوالى ٤٠ ٪ من اجمالى
سكان عزبة الأباصيري فى القطاع
الخاص ويقسم هذا القطاع الخاص
الى قطاعين الأول عشوائى أو غير
قانونى وهو القطاع الذى يضم
العمال والحرفيين وأصحاب المهن
الحرّة الغير مسجلين بالفرفة
التجارية كما أن محل العمل
الذى يزاولون فيه مهنتهم غير
قانونى أيضا فقد اغتصبوا قطعة
أرض وأقاموا عليها ماوى يعيشون
به ويزاولون من خلاله مهنتهم
وهذه النسبة تمثل حوالى ٣٠ ٪ من
العاملين بالقطاع الخاص . أما
القطاع الثانى وهو القانونى أى
الذى يضم عمال وأصحاب مهن حرّة
ومسجلين لدى الفرفة التجارية
وهؤلاء غالبا ماتكون مقر عملهم
فى خارج عزبة الأباصيري وتمثل
هذه النسبة حوالى ١٠ ٪ من
العاملين بالقطاع الخاص .

يلاحظ أن غالبية العاملين فى
القطاع الخاص الغير قانونى أو
العشوائى والذين يمثلون حوالى
٣٠ ٪ من سكان المنطقة يعملون
بحرفة البناء وبعضهم يعمل بمنطقة
عزبة الأباصيري والآخر مع مقاولين
خارج المنطقة وهذه النسبة تساعد

الأهالى على البناء فى المنطقة ويلاحظ أن هذه النسبة يمكن زيادتها
وتنظيمها بعمل مركز تدريب حرفى بفرض الحصول على تنظيم مهنى قوى
يساعد فى مشروع الارتقاء بالبيئة .

٥ - ٣ - ٥ مكان العمل وعلاقته بالسكن :

(جدول ٥ - ٥)

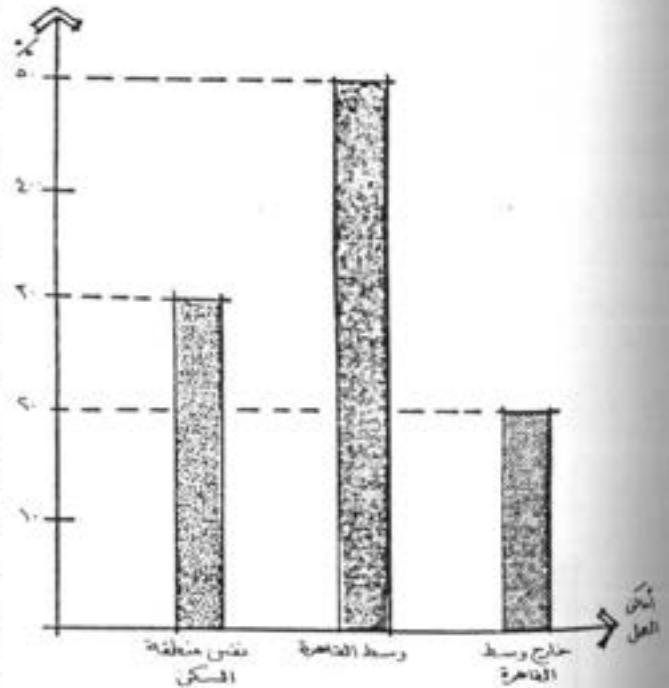
أماكن العمل لسكان عزبة الأباصيري

٪	أماكن العمل
٣٠	- نفس منطقة السكن (عزبة الأباصيري)
٥٠	- وسط القاهرة
٢٠	- خارج وسط القاهرة
-	- خارج جمهورية مصر العربية

المصدر: المسح الميداني للعيننة المختارة للدراسات الاجتماعية والاقتصادية .

يعمل حوالي ٣٠ ٪ من السكان العاملين والمقيمين بعزبة الأباصيري في نفس مكان السكن أي في عزبة الأباصيري نفسها. وهذه النسبة هي التي يطلق عليها القطاع الغير قانوني (راجع النقطة السابقة ٥ - ٣ - ٤) والعاملين في نفس المنطقة غالبيتهم يمتلكون محلات يزاولون فيها مهنتهم فنجد ورش اصلاح السيارات وورش النجارة والسباكة الخ. ويكون موقع هذه الورش من خلال تحويل غرفة من غرف المسكن الى محل في حالة المسكن الفردي أو قد تكون أسفل العمارات السكنية. كما انه هناك نسبة من ال ٣٠ ٪ تعمل كعمال مدربين على البناء مع صغار المقاولين بالمنطقة باقى السكان وهم حوالي ٧٠ ٪ من القوى العاملة بالمنطقة يعملون خارج عزبة الأباصيري ومن هذه النسبة هناك حوالي ٥٠ ٪ يعملون في وسط القاهرة مثل العاملين في المصالح الحكومية والقطاع العام كما أن هناك أصحاب المهن الحرة والذين يمتلكون محلات أو ورش يزاولون فيها مهنتهم. أما الباقي وهم حوالي ٢٠ ٪ فيعملون في ضواحي القاهرة المختلفة .

الذين يعملون خارج عزبة الأباصيري سوا ١٠ ٪ في وسط القاهرة أو بأحد ضواحيها يجدون صعوبة في وسائل المواصلات فلا يوجد غير خط أتوبيس يربط بين عزبة الأباصيري ووسط القاهرة ويمر هذا الخط في جنوب منطقة البحث في شارع الزهراء .



(شكل ٥ - ٤١)

تحليل نسب توزيع السكان تبعاً لمكان العمل .

٦-٣-٥ نوع الملكية أو الايجار :

(جدول ٥ - ٦)

نوع الملكية والايجار لسكان عزبة
الاباصيري .

٪	نوع الملكية أو الايجار
٤٠	- ملاك مقيمين بالمبنى نفسه
٣٠	- مستأجرون من آخرين
١٠	- ملاك مقيمين + مستأجرين
-	- ملاك مقيمين + مستأجرين + زوار غير دافعين للأجرة
-	- ملاك مقيمين + زوار غير دافعين للأجرة
٢٠	- مستأجرين + زوار غير دافعين للأجرة .

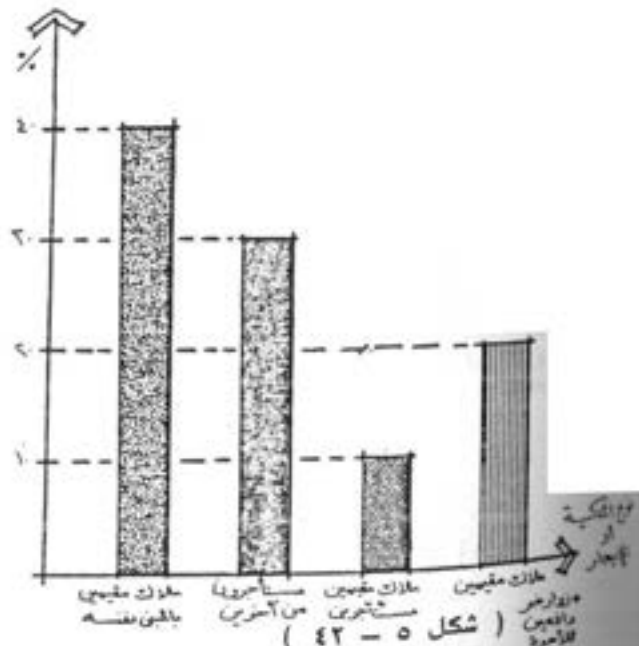
الملكية الموجودة بعزبة
الاباصيري غير قانونية فاما أن
تكون وقع يد أو تكون شراء من
مستغل آخر ولكن في هذا الجزء
سوف يطلق مجازا على الذي بنى
مسن لنفسه ويعيش به انه يملكه
ويطلق على الذين يستأجرون غرف
أو وحدات سكنية من ملاك آخرين
بانهم مستأجرين .

في حالة الملاك المقيمين في
المبنى نفسه تبلغ نسبتهم حوالي
٤٠ ٪ من اجمالي الحالات أما
المستأجرين من آخرين تصل نسبتهم
حوالي ٣٠ ٪ والمستأجرين للغرف
السكنية يصل الايجار الشهري للغرفة
من ٣ - ٥ جنيهات تبعا لنوع
المرافق اذا كانت فردية أو مجمعة
أما المستأجرين للوحدات السكنية
في العمارات فتختلف الأجرة الشهرية
تبعا لحالة المبنى وموقعه بالنسبة
لعزبة الاباصيري . وفي وسط
عزبة الاباصيري قد يصل الايجار
الشهري من ٢٠ الى ٣٠ جنيها
بينما في جنوب عزبة الاباصيري
على الطرق الرئيسية قد يصل الى
اكثر من ذلك بكثير لأن حالة المرافق
جيدة كذلك المبنى فتصل الأجرة
الشهرية من حوالي ٥٠ الى ٦٠ جنيها
في حالة الملاك المقيمين +

مستأجرين فتبلغ هذه النسبة حوالي
١٠ ٪ من مجموع الحالات الدراسية
وهناك نسبة كبيرة من الحالات
بعزبة الاباصيري يأوون فيونسا
داشمين غير دافعين لأي أجره

والذين يتمثلون في الأقارب القادمين من الريف . وهؤلاء الزوار المقيمين
يسببون عبثا اقتصاديا للأسرة . وتبلغ هذه النسبة حوالي ٢٠ ٪ من مجموع
الحالات الدراسية .

المصدر : المسح الميداني لعينة
مختارة للدراسات
الاجتماعية والاقتصادية



تحليل نوع الملكية والايجار لسكان
المنطقة .

نوع الملكية
الايجار

ملاك مقيمين
مستأجرون
ملاك مقيمين
مستأجرون
ملاك مقيمين
مستأجرون
ملاك مقيمين
مستأجرون

(شكل ٥ - ٤٢)

٥ - ٣ - ٧ المكان الأصلي لسكان عزبة الأباصيري :

(جدول ٥ - ٧)

الاماكن الأصلية لسكان عزبة الأباصيري

المكان السابق للسكان	٪
سكان من مناطق ريفية	٣٠
سكان من أراضي صحراوية (البدو)	١٠
مدن الصعيد	١٠
مدن القناة	٢٠
المناطق الحضرية المجاورة	٣٠

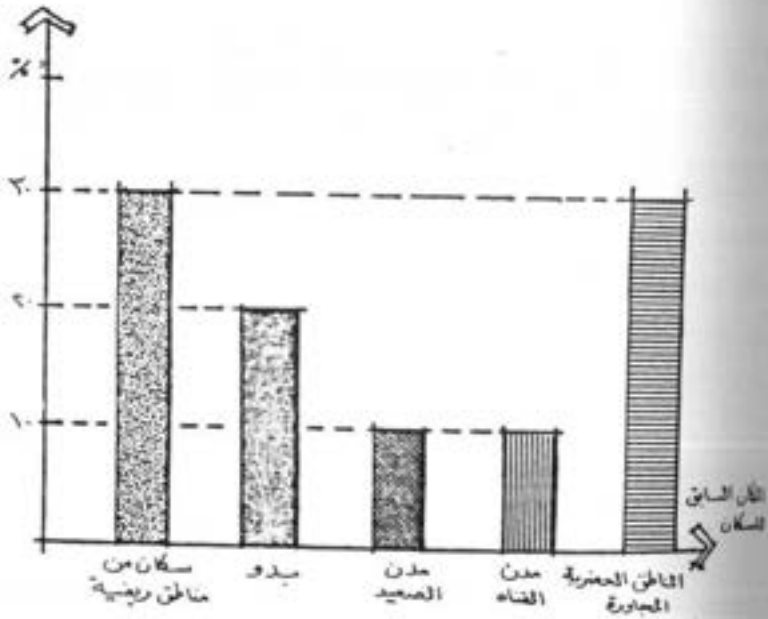
المصدر: المسح الميداني للعينة المختارة للدراسات الاجتماعية والاقتصادية .

تضم عزبة الأباصيري خلطة اجتماعية واقتصادية كبيرة نظرا لان السكان قدموا من اماكن متفرقة كثيرة سواء من الريف او الصعيد أو مدن القناة وكل منهم هاجر بعاداته وتقاليدته ليستقر بالمنطقة. حوالي ٣٠ ٪ من الحالات قدموا من مناطق ريفية ونزحوا للحضر تاركين بذلك العمل بالقطاع الزراعي باحثين عن فرص عمل بالقطاع الصناعي وأجور مرتفعة أكثر وظروف معيشية أفضل . وتتركز هذه النسبة في المساكن الريفية بشمال عزبة الأباصيري على خط السكة الحديد .

أيضا هناك حوالي ٣٠ ٪ من الحالات قدموا من مدن القناة وصحراء سيناء والعريش منهم حوالي ١٠ ٪ بدو وحوالي ٢٠ ٪ من مدن القناة وهؤلاء قدموا للمنطقة بعد حرب النكسة عام ١٩٦٧ لموقعها في بداية طريق القاهرة الاسماعيلية الصحراوي ويتركز البدو في شمال المنطقة أيضا مع المساكن الريفية أما القادمين من مدن القناة فينتشرون في أماكن متفرقة ويسكنون العمارات السكنية .

هناك حوالي ١٠ ٪ من الحالات قدموا من الصعيد ومعظمهم يعملون في شركات القطاع العام كسائقين ونقلتهم شركاتهم

للقاهرة دون توفير مكان مناسب للسكن فأضطروا لاغتصاب الأرض بعزبة الأباصيري. بقيمة الحالات الدراسية حوالي ٣٠ ٪ قدموا من مناطق حضرية مجاورة بعد فقدانهم مساكنهم لارتها أو لتهدمها .



(شكل ٥ - ٤٣)

تحليل لسكان المنطقة تبعاً لمناطقهم الأصلية .

الباب السادس

المدخل العام للإرتقاء بالبيئة العمرانية لمنطقة الدراسة

مقدمة :-

يحتوى الباب السادس على ملخص عام للمشاكل الراهنة بمنطقة البحث حيث يعرض مشاكل ملكية الأرض وعدم قانونية تملك الأهالى للأرض والمشاكل الخاصة بالارتقاء بالمساكن القائمة بمنطقة البحث ومشاكل الخدمات العامة (تعليمية - صحية - تجارية وصناعية) ومشاكل البنية الأساسية (شبكات الطرق - التغذية بالمياه - الصرف المحى - الكهرباء - جمع القمامة) والمشاكل الخاصة بالجهاز الفنى المقترح للإشراف على تنفيذ مشروعات الارتقاء الخاصة بمنطقة البحث وكيفية ضمان مشاركة الأهالى فى هذا الجهاز سواء لاتخاذ القرارات الخاصة بمجتمعهم أو للمشاركة فى تنفيذ المشروعات المقترحة انشاؤها بمنطقة البحث وأخيرا مشكلات التمويل والموارد المقترحة للحصول على تمويل مشروعات الارتقاء . وقد تم عرض هذه المشكلات من خلال جداول تتضمن المشاكل الراهنة واقتراحات الحل لهذه المشكلات والموارد المقترحة استخدامها للمساهمة فى هذه الحلول فمستويات اتخاذ القرارات الخاصة بهذه الاقتراحات سواء كانت مستويات الحكومة المركزية أو الحكومة المحلية أو الأجهزة المحلية بالمشاركة مع الأهالى أو التعاون بين الأهالى أو من خلال الأسرة الواحدة . والهيئات المسؤولة المقترحة مساهمتها فى حل كل مشكلة من مشكلات منطقة البحث وبالتالي حشد هذه الهيئات للمشاركة بممثلين لديها فى الجهاز الفنى المشرف على تنفيذ مشروع الارتقاء بمنطقة البحث . وأخيرا تحتوى هذه الجداول على السياسات التنفيذية الواجب اتباعها لتحقيق الاقتراحات المفترضة .

وتحتوى نهاية الباب السادس على تصميم لاطار العام لاقتراحات الارتقاء بالبيئة لمنطقة البحث والتي تم تصورها من خلال الاقتراحات الخاصة لحل المشكلات المختلفة القائمة بمنطقة البحث والتي تتم استنتاجها من الجداول التى تحوى هذه المشكلات وأسلوب حلها كما سيرد فى هذا الباب .

المحتويات البنود	المشاكل الموجودة	الاقتراحات الحل	المصادر المقترحة استخدامها	نوع الإدارة أو الهيئـة المسئولة (المقترح مساعدتها)	السياسات التنفيذية لتحقيق الاقتراحات المقترضة
<p>٣ - ١ - ملكية الأرض</p>	<p>- لا توجد أى نوع من الملكية للأرض فى عزبة الاباصيرى . - أسعار الأراضى فى عزبة الاباصيرى قد ارتفعت من ٣ - ٤ مرات . ذلك لأن الدولة قد أمدت بعض المناطق بشبكات الصرف الصحى . - ايجاد أرض فى عزبة الاباصيرى تملح كمنطقة امتداد عمرانى وتوزيع الكثافة السكانية ولاحلال السكان الذين ستهدم مساكنهم لسوء حالتها . - كثرة ظاهرة المضاربة التجارية بالأرض حيث يحتجز الساكن الأرض بتسويرها ثم يبيعها فى المستقبل بسعر كبير مما يؤثر على سوق الأراضى بالمنطقة .</p>	<p>- تملك الأراضى لواضى اليد (حكر) بعد تحديد سعرها الأعلى وقت ثعلها واعطاءهم عقود رسمية . - السيطرة على سوق الأراضى فى عزبة الاباصيرى بواسطة الأجهزة المحلية والمنظمة المشرفة على المشروع . - كحل لمشكلة الامتداد العمرانى هناك أرض يملكها القوات المسلحة مساحة ٧ فدان أيضا هناك أراضى متبقية من الأراضى الزراعية وغير منتجة . وهذين الموقعين يصلحان للامتداد ولاحلال السكان الذين ستهدم مساكنهم . - تقديم ضمانات كافية من الذين يرغبون فى بيع اراضيهـم بالمستقبل حتى يتم تجنب المضاربة</p>	<p>- الأرض الموجودة بعزبة الاباصيرى . - الطرق القانونية (القانون) - العوامل السياسية (الإدارات المحلية) .</p>	<p>- محافظة القاهرة يجب أن يكون لها دورا فعالا فى تملك هذه الأرض لواضى اليد . - تحديد سعر الأرض بواسطة اللجنة العليا لأراضى الدولة قبل تملكها لواضى اليد . - تقوم الحكومة المركزية بالمفاوضات مع القوات المسلحة لاختلاف الأرض التى يسيطر عليها الجيش بغرض ضمها لعزبة الاباصيرى كمنطقة امتداد مستقبلى . - تقوم المنظمة المسئولة عن المشروع بالاشراف على بيع الأراضى وتمليكها للسكان والتأكد من ان ساكنى الأرض هم المنتفعين الأصليين لها .</p>	<p>- ان تملك الأراضى التى أصلا تبعا للدولة الى واطى اليد تعمل على ضمان المشاركة الايجابية للسكان فى عملية الارتقاء كما انها تضمن عائدا ماديا يعمل على تمويل المشروع . - السيطرة على سعر الأرض من خلال بيع الأرض وتمليكها للمنتفعين الاساسيين والذين يضمن استخدامهم الامثل للأرض وعدم التصرف فيها لآخرين . - ان المنطقة العسكرية بعزبة الاباصيرى التى تبلغ مساحتها ٣٨ هكتار يجب</p>

المحتويات البنود	المشاكل الموجودة	التراخيص والحل	المصادر المقترحة استخدامها	نوع الإدارة أو الهيئة المسئولة (المقترح مهامها)	السياسات التنفيذية لتحقيق الاقتراحات المقترضة
<p>اخلاؤها بمساعدة الدولة لأن هذه المنطقة غير مناسبة اطلاقا لاقامة معسكرات للجيش إذ انها محاطة بالمناطق السكنية من كل جانب - ضمان عدم المضاربة التجارية من خلال ضمان أن المنتفع الرئيسي من قطعة الأرض لن يبيع هذه القطعة أو يتصرف فيها قبل مضي زمن معين من ٥ - ١٠ سنوات ويجب أن يبدأ بالبنا في الحال . - تنظيم بعض العلاقات بين تملك الأرض وحصول السكان على عقود الملكية وبيعها تنفيذ برنامج الارتقاء بالمنزل أو</p>	<p>عدم ارتفاع بعض السكان بالأرض فهم يستولون على مساحة كبيرة ويسكنون جزئيا صغير منها . - عدم استخدام المنتفعون القروض المعطاه لهم في الارتقاء بمسكنهم أو في بناء مسكن جديد لهم في مناطق الامتداد العمراني .</p>	<p>التجارية بالأرض . - حق استعمال الأرض يكون من نصيب المقيمين الفعليين بالمبنى . - متابعة ومراقبة من جانب الجهاز المشرف على المشروع على سوق الاراضي وعلى كيفية استخدام القروض في الارتقاء بالمبنى أو في انشاء المسكن الجديد في مناطق الامتداد العمراني بعزبة الاباصيري .</p>	<p>استخدام القروض الإحصائية البيانات البيانات البيانات</p>	<p>•</p> <p>•</p>	<p>السياسات التنفيذية لتحقيق الاقتراحات المقترضة</p>

البنود	المشاكل الموجودة	اقتراحات الحل	المصادر المقترحة استخدامها	نوع الإدارة أو الهيئية المسئولة (المقترح مساهمتها)	السياسات التنفيذية لتحقيق الاقتراحات المقترضة
					تنمية قطعة الأرض وبناء هافى حالة مناطق الامتداد .
	<ul style="list-style-type: none"> - شيدت معظم المباني بعزبة الاباصيرى من مواد بناء دائمة ولكن حالة المبنى رديئة والمرافق بها بحالة سيئة . - اقامة بعض المساكن من مواد بنائية مؤقتة (عش) وهى فى حالة رديئة وتقع على خط السكة الحديد (القاهرة - الاسماعيلية) . - العجز القائم فى مواد البناء بعزبة الاباصيرى بالطرق المشروعة . - نقص العمالة المدربة من سكان عزبة الاباصيرى ذلك أما لسفرهم لدول عربية مجاورة أو بعملهم مع كبار المقاولين خارج 	<ul style="list-style-type: none"> - قروض لتحسين المسكن وللارتقاء بحالته العمرانية وبالمرافق الموجودة به ذلك فى حالة المباني المقامة من مواد بنائية دائمة . - ازالة المساكن المقامة من مواد بنائية مؤقتة والتي فى حالة رديئة (العش السكنية) والواقعة على خط السكة الحديد . - امداد منطقة عزبة الاباصيرى بمواد بناء مدعمة (تمل للموقع) وذلك للسرعة فى اتمام المشروع . - زيادة العمالة المدربة بعزبة الاباصيرى وايقاف الهجرة الى خارج المنطقة للعمل مع كبار 	<ul style="list-style-type: none"> - مواد البناء المدعمة - المباني الموجودة (المنشأة) - العمالة المدربة وشبه المدربة - التمويل (ذاتى أو قروض) - الأرض - التنظيم القائم على المشروع - الجهود الذاتية 	<ul style="list-style-type: none"> • - وزارة القوى العاملة ل امداد مراكز التدريب بالعمالة المدربة لتعليم شبه المدربين وتعليم سكان عزبة الاباصيرى . • - وزارة المالية والبنوك الحكومية (بنك التعمير والاسكان) للتحكم فى مصادر التمويل وكيفية التصرف بها بمنطقة المشروع . • - بنك التعمير والاسكان لتقديم قروض تحسين للأهالى بشروط ميسرة . • - تقدم وزارة الصناعة تسهيلات مناسبة للحصول على مواد البناء المدعمة بأسعار مناسبة وبالموقع . 	<ul style="list-style-type: none"> - لابد ان تمنح القروض من خلال مراحل بمعنى ان القرض يقسم الى دفعات ولا يستطيع الساكن أن يحصل على الدفعة التالية من القرض قبل أن ينتهى من مرحلة معينة من تحسين مسكنه وذلك لضمان توجه القرض للاستخدام السليم . - احلال المساكن (السكان) الذين سوف تتهدم مساكنهم بمناطق المقترحة الامتداد المقترحة بعزبة الاباصيرى واعطاءهم قروض ميسرة لاقامة مأوى مناسب بقطع الاراضى

المحتويات البند	المشاكل الموجودة	اقتراحات الحل	المصادر المقترحة استخدامها	نوع الادارة أو الهيئة المسئولة (المقترح مساهمتها)	السياسات التنفيذية لتحقيق الاقتراحات المفترضة
	<p>المنطقة .</p> <p>عدم مناسبة المسكن بالمنطقة مع العادات والتقاليد الخاصة بالسكان كما انها لاتناسب احتياجاتهم الاجتماعية .</p> <p>نقص المعدات الحديثة والتي يحتاجها صغار المقاولين أو الحرفيين وذلك لمساهمتهم الفعالة في مشروع الارتقاء بالبيئة بالمنطقة .</p>	<p>المقاولين حتى انتهاء زمن المشروع .</p> <p>ايجاد المسكن الملائم والذي يتناسب مع الاسرة دخلا وحجما بظهور بنائية بسيطة وبأسعار زهيدة (بمناطق الامتداد)</p> <p>اعطاء دافع قوى ورئيسى للبناء المحلى بعزيمة الأباويرى بمناطق الامتداد وذلك لخلق فرص عمل أكثر .</p> <p>تناسب تكاليف الارتقاء وتحسين المسكن او انشاء مسكن جديد بمناطق الامتداد مع ما يستطيع الساكن توفيره .</p>	<p>اتحاد القليل رابطة المهندسين رابطة المهندسين رابطة المهندسين رابطة المهندسين</p>	<p>محافظة القاهرة وبلدية شرق القاهرة لمتابعة الارتقاء بالبيئة والمساكن .</p> <p>المنظمة المشرفة على المشروع والتتكون من الممثلين من الهيئات والوزارات المختلفة المسئولة .</p> <p>سكان عزبة الاباويرى انفسهم لتقديم العمالة المدربة وشبه المدربة للمساعدة الايجابية بالجهود الذاتية في برامج الارتقاء وتحسين المسكن بالمنطقة</p>	<p>الجديدة</p> <p>انشاء قروض مواء بناء والتي من خلالها يستطيع الساكن ان يقتضى مايناسبه لشراء مواد بناء مدعمة يستطيع بها ان يحسن ويطور مبناه القائم وأن يثيد المبنى فى احدى مناطق الامتداد التابعة .</p> <p>بناء واقامة مركز تدريب حرفى لزيادة العمالة المدربة وشبه المدربة ولضمان عدم ترك تلك العمالة للمنطقة خلال زمن المشروع . لا بد من ان يعملوا فى عزبة الاباويرى لمدة معينة قبل حصولهم على شهادات التخرج من المركز المهنى .</p>

السياسات التنفيذية لتحقيق الاقتراحات المفترضة	نوع الإدارة أو الهيئة المسئولة (المقترح مساهمتها)	اتخاذ القرار	المصادر المقترحة استخدامها	اقتراحات الحل	المشاكل الموجودة	المحتويات البنود
<ul style="list-style-type: none"> - إيجاد طرق ببناء وتشيد في مناطق الامتداد العمرانى تكون مألوفة لسكان عزبة الاباصيرى وتتناسب مع قدراتهم المادية . 						
<ul style="list-style-type: none"> - انشاء المدارس وتحسين مستوى الخدمة بالمدارس الموجودة تبعاً لاولويات ومتطلبات سكان عزبة الاباصيرى - الانشاء يجب أن يكون بصفة مرحلية وذلك بعرض حل مشكلة التمويل فكلما توفرت النواحي التمويلية تنشأ مرحلة وهكذا . - الاعتد على معار المقاولين والعمالة المحلية الموجودة بعزبة الاباصيرى كمبدأ 	<ul style="list-style-type: none"> - وزارة التربية والتعليم لامداد المنطقة والمدارس المقترح انشاؤها بالمعوناة الفنية والمتابعة . - وزارة المالية . - المحافظات ، محافظة القاهرة . - وزارة القوى العاملة . - سكان عزبة الاباصيرى للامداد بالعمالة المطلوبة المدربة وشبه المدربة . 	<ul style="list-style-type: none"> • • 	<ul style="list-style-type: none"> - الأراضى الفضا المتاحه بالمنطقة . - العمالة المدربة وشبه المدربة محليا . - مواد البناء المدعمة . - التمويل الذاتى أو القروض . - المنظمة المشرفة على المشروع . - العوامل السياسية (المحليات والوزارات) . 	<ul style="list-style-type: none"> - انشاء العدد المطلوب من المدارس بما يتناسب مع الأراضى الفضا المطلوبة والموجودة أصلا وذلك لسد حاجة سكان عزبة الاباصيرى . - خفض تكاليف انشاء المدارس والبحث عن مصادر تمويل مناسبة للمساعدة فى تنفيذ مشروعات الخدمات التعليمية . 	<ul style="list-style-type: none"> - النقص فى الخدمات التعليمية بعزبة الاباصيرى حيث تغتفر المنطقة الى مدرستين للمرحلة الأساسية ومدرسة للمرحلة الثانوية . - الارتقاء بالمدارس الموجودة أصلا بالمنطقة (مدرستين للمرحلة الأساسية) وتحسين الخدمات بها وإضافة بعض الفصول الدراسية . - تمويل مشاريع الارتقاء بالمدارس الموجودة وإنشاء مدارس أخرى . 	<p>٦ - ٣ الخدمات الاجتماعية</p> <p>١- خدمات تعليمية</p>

المحتويات البنود	المشاكل الموجودة	اقتراحات الحل	المصادر المقترحة استخدامها	نوع الإدارة أو الهيئة المسئولة (المقترح مهاهنتها)	السياسات التنفيذية لتحقيق الاقتراحات المفترضة
					للجهود الذاتية ولخفض التكاليف
٢- خدمات صحية	- النقص في الخدمات الصحية الموجودة في عزبة الاباصيري حيث تحتاج المنطقة الى مركز صحي واحد . - تمويل انشاء الوحدة الصحية .	- سد النقص في احتياجات سكان عزبة الاباصيري بانشاء وحدة صحية علاجية . - البحث عن مصادر تمويل الخدمات الصحية والتي قد تكون محلية أو قومية أو خارجية . - خفض تكاليف انشاء الوحدة الصحية بالمنطقة .	- الأراضي الفضاة المتاحة لائقامة المركز الصحي . - العمالة المدربة والمساعدة الفنية . - مواد البناء المدعمة . - التمويل الذاتي أو القروض . - المنظمة المشرفة على المشروع . - العوامل السياسية .	- وزارة الصحة لتقديم المساعدة الفنية ومتابعة اقامة المركز الصحي . - وزارة المالية . - الادارة المحلية (شرق القاهرة) - وزارة القوى العاملة ووزارة الصناعة . - محافظة القاهرة - سكان عزبة الاباصيري للامداد بالعماله المطلوبة والعمل على تنفيذ المشروع وصيانتة (متابعته) - المنظمة المشرفة على المشروع .	- ان امكانية اقامة هذه الخدمات الصحية أو التعليمية تعتمد على وجود الاراضى الفضاة وموقعها بعزبة الاباصيرى . - لحل مشكلة التمويل فانه تبعا لمصادر التمويل المتاحة يمكن تنفيذ بعض المشاريع سريعاً وتأجيل البعض الآخر وذلك تبعا لاولويات واحتياجات السكان . - الاعتماد على العمالة المدربة المحلية ومعار المقاولين بالمنطقة وذلك لوجود مشاركة فعالة بين السكان في عزبة الاباصيري وببين

المحتويات البنود	المشاكل الموجودة	اقتراحات الحل	المصادر المقترحة استخدامها	نوع الإدارة أو الهيئة المسئولة (المقترح مهامتها)	السياسات التنفيذية لتحقيق الاقتراحات المقترحة
					المشاريع التي تقام بالمنطقة وكمبدأ للجهود الذاتية لخفض التكاليف .
٣ - الخدمات التجارية والصناعية	عدم وجود معدات حديثة ويتم العمل في الصناعة الموجودة بعزبة الاباصيري بالظفرق اليدوية . سوء حالة مكان مزاولة المهنة سواء الخدمات التجارية أو الصناعية وفي حالة بناشية رديئة . عدم قانونية مكان مزاولة المهنة حيث اولئك الذين يعملون لحسابهم الخاص قد استولوا على الأرض واقاموا عليها مشاريعهم فسي غيبه عن القانون .	- امداد المنطقة بالمعدات الحديثة وخلق فرص عمالة أكثر مما يزيد من الدخل للأسر والأهالي وبالتالي تتهيأ الفرصة أمام الأسرة لتحسين مسكنها . تحسين مستوى المحلات التجارية وأماكن مزاولة الصناعة الخفيفة . تقنين الوضع الغير قانوني في القطاع التجاري والصناعي بعزبة الاباصيري بتعليك اصحاب الحالات لمحللاتهم بعقود رسمية . تشجيع القطاع التجاري والصناعي على زياة نشاطاتهم وتحويلها من قطاع غير قانوني إلى قانوني .	- المحلات التجارية والسورث التي تزاول بها الصناعات الخفيفة الأرض مواد البناء المدعمة التنظيم المشرف على المشروع العمالة المدربة والمساهمة الفنية النظام القانوني الجهود الذاتية التمويل	● - وزارة القوى العاملة ● - وزارة الصناعة . ● - سكان عزبة الاباصيري ● - محافظة القاهرة ● - ادارة المحليات ● - وزارة المالية ● - المنظمة المشرفة على تنفيذ مشروع الارتقا بالبيئة .	- تقديم قروض للارتقا بمستوى الخدمات الصناعية بمعنى قروض لشراء معدات صناعية أحدث وذلك لتشجيع القطاع الصناعي بالمنطقة ومساهمته في برنامج الارتقا . - تقديم قروض أخرى لتحسين مستوى مكان مزاولة المهنة بالنسبة للقطاع التجاري والصناعي (أى تشطيب المكان والارتقا به) تمليك وبيع الأراض لواضعى اليد والعاملين في كلا القطاعين واعطاهم عقود رسمية

- معالم الطرق غير محدودة وذلك لان بعض المساكن والحلات التجارية تشغل حيزا من الطرق بطريقة عشوائية .
- الطرق الموجودة ذات حالة رديئة حيث لا يوجد صرف لمياه الامطار بها ولا يوجد اى نوع من الصرف عليها .
- خط السكة الحديد فى حالة رديئة للغاية حيث انه يعتبر مجمع قمامة كما أن بعض العشش السكنية تكثر عليه .
- تكاليف انشاء الطريق الجديد الموازى للسكة الحديد والارتقا بمستوى الطرق الموجودة فى عزبة الاباصيرى .

- تحديد معالم الطريق بوضوح وازالة المعوقات واجزاا المباني التى قد تؤثر على حالة الطريق أو الحركة فيه .
- الارتقا بمستوى الطرق الموجودة بمعنى معالجة من ناحية تصريف مياه الامطار والرصف .
- تحسين مستوى خط السكة الحديد بازالة بعض العشش السكنية الموجودة عليه . وحل مشكلة جمع القمامة به .
- انشاء طريق جديد موازى للسكة الحديد لربط منطقة عزبة الاباصيرى وعين شمس بطريق القاهرة - الاسماعيلية الصحراوى .

- الطرق الموجودة فى عزبة الاباصيرى - الاراضى الغضا - المواد التى تستخدم فى بناا الطرق وتحسين حالتها .
- النظام السياسى (المحليات) - العمالة المدربة والمساعدة الفنية .
- التمويل الذاتى من الاهالى .

- محافظة القاهرة والإدارة المحلية (شرق القاهرة) كلاهما لانشاء الطريق الجديد الموازى للسكة الحديد ويلاحظ أن هذا الطريق مخطط تنفيذه من قبل المحليات بشرق القاهرة .
- سكان عزبة الاباصيرى لهم دورا فى تقديم العمالة ولهم دورا آخر فى صيانة الطرق بعد تطويرها وتحسينها .
- وزارة المالية .
- الهيئات المسئولة عن الطرق .
- وزارة الصناعة ووزارة القوى العاملة

وعلى أن يتم ذلك بالتنسيق .
- خفض عدد المساكن التى سيتم ازالتها بسبب شعلها لبعض الطرق (تزان فقط المساكن التى من مواد بناشائية مؤقتة) ان انشاء الطريق الجديد الموازى للسكة الحديد هو فى خطة محافظة القاهرة والجهاز المحلى بهدف وصل عين شمس بطريق مصر - الاسماعيلية الصحراوى .
- الاعتماد على العمالة المحلية ومعالم المقاولين للارتقا بحالة الطرق الموجودة والمتدهورة وذلك بهدف خفض التكاليف .

المحتويات البنود	المشاكل الموجودة	اقتراحات الحل	المصادر المقترحة استخدامها	التدابير المقترحة الاجرائية الادارية المالية التقنية	نوع الادارة أو الهيئة المسئولة (المقترح مساهمتها)	السياسات التنفيذية لتحقيق الاقتراحات المفترضة
التغذية بالمياه	- خفض تكاليف انشاء وتطوير الطرق وتحسينها فى عزبة الاباصيرى.			●		
	- ٢٧٪ من منطقة عزبة الاباصيرى محرومة من مياه الشرب وتلك المنطقة المحرومة هي فى شمال عزبة الاباصيرى بالقرب من خط السكة الحديد . - حالات المرافق وشبكات التغذية بالمياه فى بعض المباني المتصلة بالشبكة سيئة ويلزم تحسينها وصيانتها .	- امداد المنطقة المحرومة من مياه الشرب النقية كذلك امداد مناطق الامتداد العمرانى بعزبة الاباصيرى . وذلك بمد مواسير شبكات التغذية الموجودة فى مناطق اخرى . - امداد المباني التى فى حالة جيدة فقط بالمياه أما التى حالتها رديئة ومن مواد بناء مؤقتة فيؤجل امدادها . - تطوير وتحسين شبكات المياه فى المناطق التى بها مياه صالحة للشرب	- امداد المنطقة المحرومة والمتاحة - الادارة المحلية ومرفق مياه القاهرة . - المنظمة المشرفة على المشروع - المواد المستخدمة - العمالة المدربة والمساعدة الغنية . - شبكات المرافق الموجودة التمويل .	● ● ●	- محافظة القاهرة . - الادارة المحلية لشرق القاهرة . - مرفق مياه القاهرة الكبرى . - وزارة القوى العاملة . - المنظمة المشرفة على المشروع .	- الامتداد بشبكات المياه الصالحة للشرب لخدمة المناطق المحرومة ومناطق الامتداد العمرانى الجديدة . - مدخل هام هو امداد المساكن التى فى حالة جيدة فقط بالمياه وهذا يعمل على تشجيع السكان لتحسين مساكنهم وذلك حتى يحملون على المياه الصالحة للشرب .

البنود	المشاكل الموجودة	الاقتراحات الحل	استخدامها	نوع الادارة او الهيئته المسئولة (المقتصر مساهمتها)	السياسات التنفيذية لتحقيق الاقتراحات المفترضة
الصرف الصحي	<ul style="list-style-type: none"> - ٧٤٥ من اجمالي المساكن الموجودة بعزبة الاباصيرى محرومة من شبكات الصرف الصحي . - متابعة وصيانة شبكات الصرف الصحي الموجودة وذلك لتجنب مشكلة طفق المجارى المتكررة بالمنطقة 	<ul style="list-style-type: none"> - امداد المناطق المحرومة من الصرف الصحي بشبكات الصرف الصحي . كذلك امداد مناطق الامتداد العمرانى الجديدة . - تحسين شبكات الصرف الصحي فى المناطق المخدومة . - تقليل التكاليف المحتملة لامداد المناطق المحرومة من الصرف الصحي . 	<ul style="list-style-type: none"> - الأرض للامتداد بالمرافق العامة - محافظة القاهرة وادارة المحليات - شبكات الصرف الصحى الموجودة - العمالة المدربة والمعونة الفنية - التمويل 	<ul style="list-style-type: none"> - محافظة القاهرة وادارة المحليات - هيئة الصرف الصحى . - وزارة القوى العاملة ووزارة الصناعة - المنظمة المشرفة على المشروع - أهالى عزبة الاباصيرى . 	<ul style="list-style-type: none"> - الامتداد بشبكات الصرف الصحى الموجودة فى الطرق الرئيسية لتخدم على المناطق المحرومة . - الاعتماد على العمالة المدربة المحلية والمواد المحلية بغرض تخفيض التكاليف الخاصة بالتنفيذ . - يجب أن يكون هناك دور فعال من جانب أهالى عزبة الاباصيرى لصيانة شبكات المرافق والبنية الاساسية .
الكهربا *	<ul style="list-style-type: none"> - ١٥٠ من مساكن عزبة الاباصيرى محرومة من الكهرباء وهذه المساكن محصورة فى الجزء الشمالى من مواد بناكية مؤقته بعض العش الكسنية قد امداد بالكهربا * برغم 	<ul style="list-style-type: none"> - امداد المناطق المحرومة فى عزبة الاباصيرى بالكهربا * . - ايقاف امداد المناطق التى فى حالة رديئة للغاية والعش السكنية . 	<ul style="list-style-type: none"> - خطوط الكهربا * الموجودة . - مواد وعماله مدربة . - التمويل الذاتى . 	<ul style="list-style-type: none"> - هيئة الكهربا * - محافظة القاهرة - ادارة المحليات - وزارة الكهربا * والطاقة - المنظمة المشرفة على المشروع 	<ul style="list-style-type: none"> - الاعتماد على خطوط وشبكات الكهربا * الموجودة والامتداد بها للمناطق المحرومة ولمناطق الامتداد العمرانى الجديدة بعزبة الاباصيرى

المحتويات البنود	المشاكل الموجودة	اقتراحات الحل	المصادر المقترحة استخدامها	اتخاذ القرار الاجماع الغالب الاجماع الغالب الغالب	نوع الادارة أو الهيئـة المسئولة (المقترح مساهمتها)	السياسات التنفيذية لتحقيق الاقتراحات المفترضة
	حالتها السيئة أيضا المساكن التي في حالة سيئة .					
جمع القمامة	لا توجد أي وسيلة من وسائل جمع القمامة بعزبة الاباصيري فالسكان يلقون بمخلفاتهم على السكة الحديد . مما قد يؤثر على الصحة العامة .	- المحافظة على البيئة والصحة العامة بايجاد وسيلة مناسبة لجمع القمامة وتحسين السكة الحديد . - يجب أن يكون نظام جمع القمامة بتكاليف قليلة وفي نفس الوقت لا يحتاج الى صيانة كثيرة .	- الجهود الذاتية من الاهالي . - المشاركة الشعبية مع المنظمة المشرفة على المشروع .	● ●	- البلدية والاجهزة المحلية بوضع صناديق جمع القمامة على السكة الحديد بسعات كبيرة وتعمر سيارات البلدية ومحافظة القاهرة برفع هذه الصناديق . - اهالي عزبة الاباصيري بنقل مخلفاتهم بأنفسهم الى أماكن وجود صناديق القمامة . - الهيئة المشرفة على المشروع لمتابعة تنفيذ برنامج جمع القمامة .	من خلال الدراسة الميدانية لعزبة الاباصيري يتضح أن هناك اجماع ومشاركة كاملة من السكان لوضع مخلفاتهم على السكة الحديد . ومن هذه الظاهرة فان أحسن النظم لجمع القمامة هو تشجيع اتجاه السكان للسكة الحديد بوضع صناديق جمع القمامة بسعات كبيرة هناك . أيضا في الطرق الرئيسية .

المحتويات البنود	المشاكل الموجودة	اقتراحات الحل	المصادر المقترحة استخدامها	نوع الإدارة أو الهيئة المسئولة (المقترح مساهمتها)	السياسات التنفيذية لتحقيق الاقتراحات المفترضة
٥ - ٦ الجهاز التنظيمي المشرف على تنفيذ المشروع المساهمة الشعبية	تعانى عزبة الأباصيري من عدم وجود أى تنظيم أو تعاون قائم بين الأهالى لحل مشاكلهم . لا يوجد أى نوع من المساهمة الشعبية بين طبقات مجتمع عزبة الأباصيري . فهناك فقط حوالى ٢٠ % من عدد السكان يمكن ان نجد بينهم قابلية للمساهمة بمشاريع الارتقاء .	خلق وتكوين جهاز ادارى جديد خاص بمشروع الارتقاء بعزبة الأباصيري . وتكون له مسئوليات محددة . خلق روح التعاون والتكامل بين الهيئات المختلفة المعنية والمسئولة عن تنفيذ مشاريع الخدمات والبنية الأساسية وذلك من خلال الجهاز المشرف على تنفيذ مشروع الارتقاء يكون الجهاز الفنى المسئول عن تنفيذ المشروع مسئول مسئولية كاملة عن التنفيذ وعن متابعة وتقييم مراحل المشروع . تساند الأجهزة المحلية والشعبية بجميع المستويات الجهاز الفنى المشرف على المشروع للعمل على نجاح مشروع الارتقاء . تعاون وتفاهم كامل بين الجهاز الفنى وبين السكان بعزبة الأباصيري	المستويات الشعبية المختلفة والقيادات الأهلية بعزبة الأباصيري للمشاركة والمساهمة فى مشروع الارتقاء لايجاد التفاعل المرجو بين الأهالى وبين المشروع الذى حولهم . العمالة المدربة المحلية وشبه المدربة وصغار المقاولين من عزبة الأباصيري نفسها وذلك لمساعدة الجهاز الفنى فى تنفيذ مشروع الارتقاء . الأجهزة المحلية لمساندة الجهاز الفنى المشرف على المشروع . وبالادارات السياسية المختلفة سواء على المستوى الاقليمى أو المحلى لخلق سياسة متكاملة يمكن تنفيذها بالمشاريع المشابهة .	الحكومة المركزية لخلق سياسة ارتقاء شاملة للتجمعات السكنية العشوائية . محافظة القاهرة والمجالس المحلية وزارة القوى العاملة . وزارة الصناعة . وزارة التربية والتعليم وزارة الصحة . وزارة المالية . الهيئات العامة المسئولة عن المرافق . القيادات الشعبية بعزبة الأباصيري مثل أشعة المساجد والقيادات الأهلية وممثلى المجتمع والحن فى الأجهزة المحلية ومشاركتهم هنا بهدف اتخاذ القرارات وصيانة مشروعات الخدمة المقترحة اقامتها تتم بواسطة العمالة المحلية	الجهاز الفنى المشرف على المشروع أن يكون جهازا مستقلا عن أى مؤشرات خارجية وهذا يعطى قوة للقرارات التى يمكن ان يتخذها هذا الجهاز وكفاءته الفنية . تحديد نوع المسئولية التي تقوم بها الهيئات المعنية للمرافق العامة لخلق روح التعاون والتكامل بينها . أن يكون هناك ممثلين لمجتمع عزبة الأباصيري فى الهيكل التنظيمى للجهاز المشرف على المشروع لاختيار الأسباب والأمثل للمجتمع القائم على ضوء الاحتياجات

المحتويات البنود	المشاكل الموجودة	التراخيص المحل	المصادر المقترحة استخدامها	اتخاذ القرار	نوع الإدارة أو الهيكلية المسئولة (المقترح مساهمتها)	السياسات التنفيذية لتحقيق الاقتراحات المقترحة
		<p>مساهمة سكان عريضة الاباصيري يجب أن تكون أكثر ايجابية خاصة فيما يتعلق بتحسين مستوى مساكنهم بالمناطق الموجودة . وبانشاء مساكن جديدة في مناطق الامتداد العمراني .</p>		<p>● ●</p>	<p>والمشاركة في تنفيذ هذه المشروعات .</p>	<p>والاولويات . -حدد القيادات الأهلية لتشارك في اتخاذ القرارات الخاصة بمشروع الارتقاء وهذه القيادات يتم اختيارها من متطوعين من الأهالي من مناطق مختلفة بحيث تغطي طبقات مجتمع عريضة الاباصيري المختلفة . -انشاء مركز تدريب حرفي لتنظيم وزيادة العمالة المدربة وتنظيمها لجعلها تشارك في برامج التنفيذ الخاصة بمشروع الارتقاء .</p>

المحتويات البنود	المشاكل الموجودة	اقتراحات الحل	المصادر المقترحة استخدامها	نوع الإدارة أو الهيئة المسئولة (المقترح مساهمتها)	السياسات التنفيذية لتحقيق الاقتراحات المفترضة
٦ - ٦ تمويل مشروع الارتقاء وتغطية النفقات	توجد مشكلة هامة في مشروع الارتقاء ألا وهي التمويل اللازم لتنفيذ المشروعات المختلفة والمشكلة تكمن في حشد مصادر مختلفة لتمويل المشروع ونوع تلك المصادر ودورها في سياسة الارتقاء بالبيئة .	- محاولة الاعتماد على المصادر الذاتية لتمويل مشروعات الخدمة المختلفة بمشروع الارتقاء بالمجتمع . - يحق للجهاز المشرف على المشروع كجهاز مستقل اداريا أن يطالب بقروض مختلفة من مصادر تمويل مختلفة أو بنوك بضمانات كافية . - خفض تكاليف المشروع بخفض تكاليف مشاريع الخدمة العامة او مشاريع البنية الأساسية .	- مصدر ذاتي هام جدا هو تملك الأراضي لواقعي اليد بأسعار تحدد من قبل لجنة املاك الدولة وهو أول مصدر تمويل يجب أخذه في الاعتبار . - مشاريع تقاسيم الأراضي في مناطق الامتداد العمراني وامكانية بيع قطع اراضي منها للسوق الحرة بأسعار تتناسب مع أسعار سوق الأراضي بالوقت الحالي . - مصادر أخرى محلية كأن يجمع الجهاز المشرف على تنفيذ المشروع ضرائب على بعض الخدمات والمرافق بدلا من الأجهزة المحلية وذلك في فترة تنفيذ المشروع فقط بعدها ترجع أحقية جمع هذه المصادر للأجهزة المحلية .	- مجتمع عزبة الأباصري حيث انه المصدر الأول للتمويل من خلال شرائه للأراضي التي يقع يده عليها . - محافظة القاهرة والحكومة المركزية . - بنوك التعمير وبنوك التنمية المختلفة . - وزارة المالية بالتعاون مع الوزارات المعنية . - الجهاز المشرف على تنفيذ مشروع الارتقاء	- المصدر الرئيسي لتمويل مشروع الارتقاء هو من المنتفعين أنفسهم بالمشروع من خلال تقنين وضع الأراضي الغير قانونية وتمليكها لهم بشروط ميسرة . - بيع تقاسيم الأراضي في مناطق الامتداد العمراني بأسعار سوق الأراضي الحالية وذلك كعاشد استثماري هام . - مرحلية تنفيذ المشروعات والخدمات الأساسية تبعا لتوفر التمويل اللازم لها وتبعا للأولويات التي يطلبها سكان عزبة الأباصري .

المحتويات البنود	المشاكل الموجودة	اقتراحات الحل	المصادر المقترحة استخدامها	نوع الإدارة أو الهيئة المسئولة (المقترح مساهمتها)	السياسات التنفيذية لتحقيق الاقتراحات المفترضة
<p>مشاركة السكان والعمال المدربين وخريجي مركز التدريب في تنفيذ مشاريع الارتقاء بهدف خفض التكاليف والمساهمة الشعبية بالبرنامج. جمع الضرائب والرسوم المستحقة من امداد المنطقة بالبنية الاساسية وتقوم بالجمع الجهاز المشرف على المشروع في زمن المشروع على أن يجمعها بعد ذلك الاجهزة المحلية.</p>			<p>الوزارات والهيئات المعنية ومحاولة اشتراكها في تمويل مشروع تابع لها بمعنى تمويل وزارة التربية والتعليم لمشروع انشاء المدرسة . هيئات المعونة الأجنبية وذلك من خلال الاجهزة المحلية التي تطلب بدورها من المجالس الوزارية قروض ومنح من الهيئات الأجنبية وذلك في اطار الارتقاء بالتجمعات السكنية العشوائية .</p>		

٧ - ٦ الاطار العام لعملية الارتقاء بالبيئة لمنطقة البحث :-

من خلال دراسة المشكلات القائمة بمنطقة البحث واقتراحات الحل الخاصة بكل مشكلة والسياسات التنفيذية لتحقيق هذه الاقتراحات والتي وضعت في الجداول السابقة تم استنباط الاطار العام لمقترحات الارتقاء بالبيئة لمنطقة البحث ويتلخص هذا الاطار في اتجاهين أساسيين الأول هو الارتقاء بالبيئة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية (up-grading) في المناطق القائمة بمنطقة البحث والاتجاه الثاني هو مشروع تقسيمات الأراضي الجديدة في مناطق الامتداد العمراني (Site and services) .

ويحتوي الاتجاه الأول الخاص بالارتقاء بالبيئة على ثلاثة مسارات تتلخص فيما يلي :-

المسار الأول :- تحسين مستوى الخدمات العامة والبنية الأساسية :-
يحدد الجهاز الفني المشرف على المشروع والذي يتكون من ممثلين الهيئات والوزارات المعنية وممثلين من منطقة البحث (يحتوى الباب الثامن على الهيكل الإداري لهذا الجهاز بالتفصيل) الخدمات العامة التي تحتاجها منطقة البحث والتي قد حددت في الجداول السابقة الخاصة بالمشاكل الموجودة بالخدمات الاجتماعية ومشاكل البنية الأساسية ثم يقوم الجهاز بإنشاء هذه الخدمات ويتم التمويل لها من خلال تمليك الأراضي لوافعي وبيع تقسيمات الأراضي الجديدة في السوق الحرة والرسوم الاستهلاكية على الخدمات العامة والبنية الأساسية . كما أن الجهاز يعتمد في تنفيذ هذه الخدمات على العمالة المحلية المتخرجة من مركز التدريب الحرفي المقترح إنشاؤه بمنطقة البحث (انظر الشكل ٦ - ١ الذي يوضح الاطار العام لمقترحات الارتقاء وتتبع المسار الخاص بالارتقاء بالخدمات العامة وشبكات البنية الأساسية والعوامل الداخلة على هذا المسار) .

المسار الثاني : تحسين مستوى القطاع التجارى والصناعى العشوائى:-

ويتم ذلك من خلال أولا تقنين وضع ملكية الأرض المقامة عليها المحلات التجارية أو الورش الصناعية وذلك بتمليكها لملاكها بشروط ميسرة ثم شانيا يقوم الجهاز باعطاء قروض مالية للعاملين بهذا القطاع بغرض الارتقاء بالمكان الذى يزاولون فيه مهنتهم . وأيضا قروض لشراء معدات حديثة لتطوير هذا القطاع وبالتالي الارتقاء اقتصاديا بالعاملين بالقطاع التجارى والصناعى . كما يقوم الجهاز بإنشاء مركز تدريب حرفى لزيادة العمالة المدربة بهذا القطاع العشوائى وبالتالي زيادة دخولهم ومشاركتهم الفعالة فى مشروعات الارتقاء . (أنظر الشكل ٦ - ١ الذى يوضح الاطار العام لمقترحات الارتقاء وتتبع مسار تحسين مستوى القطاع التجارى والحرفى والعوامل الداخلة والخارجة السى ومن هذا المسار) .

المسار الثالث : تحسين المساكن القائمة بمنطقة البحث :-

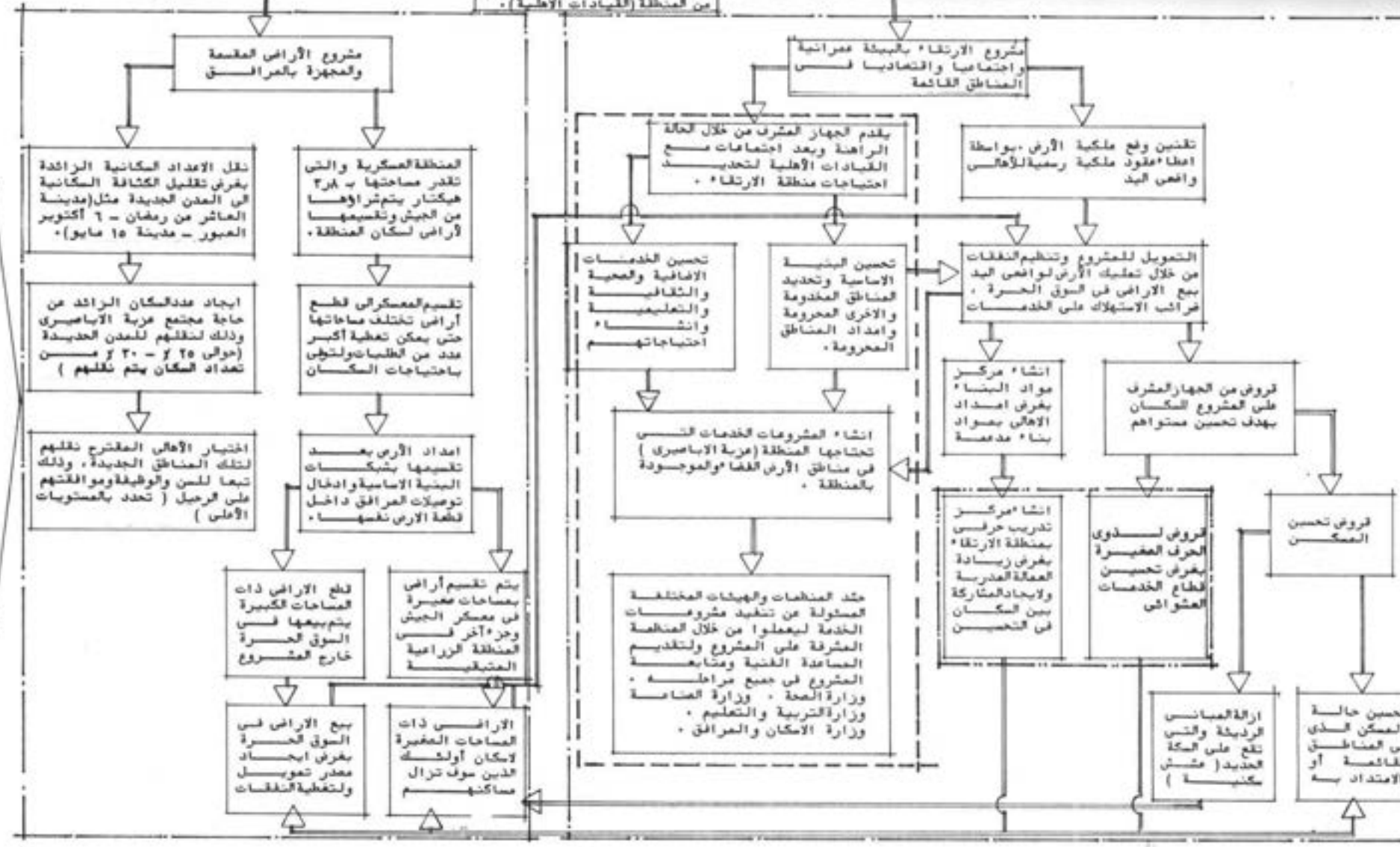
ويبدأ هذا المسار بتقنين وضع ملكية الأرض بالنسبة لواقعى اليد وتسجيل العقود الغير رسمية الناتجة من بيع التقسيمات العشوائية ويعتبر بيع الأراضى وتمليكها لواقعى اليد مصدر تمويل رئيسى للمشروع ومن هذا التمويل يتم اعطاء قروض للسكان بغرض تحسين مساكنهم وتكون قيمة القرض ومراحله تبعا للتوصيات التى يحددها القسم الفنى التابع للجهاز بالنسبة لحالة كل مسكن على حده . كما أن القسم الفنى يقوم بوضع التصور الكامل لتحسين حالة كل مسكن . (يحتوى الباب السابع على تفاصيل أكثر بالنسبة لتحسين المساكن القائمة وقروض التحسين والمشورة الفنية من الجهاز الفنى) والشكل ٦ - ١ يحتوى على مسار تحسين المساكن من خلال الاطار العام للارتقاء بالبيئة .

أما الاتجاه الثانى وهو الخاص بمشروعات تقاسيم الأراضى الجديدة بمناطق الامتداد العمرانى بالمنطقة وينقسم هذا الاتجاه

الى مسارين أساسيين . المسار الأول الخاص بالاستيراطيجية العمرانية المصرية بفتح الزيادة فى أعداد السكان من مناطق التجمعات السكنية الحضرية الى المدن الجديدة حيث يتم ذلك بتوجيهات من المستويات الأعلى للتخطيط (التخطيط الاقليمي) حيث يتم التوصية بنقل حوالى ٢٥ - ٣٠ ٪ من أعداد السكان بمنطقة البحث الى المدن الجديدة (مدينة ١٠ رمضان - ٦ أكتوبر - العبور - مدينة ١٥ مايو) ويتم اختيار الأهالى تبعاً لرغباتهم فى الانتقال لهذه المناطق وتبعاً للسكن وللموظفة والمؤهل والحالة الاجتماعية الخاصة بكل أسرة (أنظر الشكل ٦ - ١ الذى يوضح الاطار العام لمقترحات الارتقاء وتتبع المسار الخاص بالتجمعات السكنية الجديدة) .

المسار الثانى :- المنطقة التى تشغلها القوات المسلحة والتى تبلغ مساحتها حوالى ٩ أفدنه وتتم محاولات بين محافظة القاهرة والقوات المسلحة لمحاولة ترك الأرض لاستغلالها كمنطقة امتداد عمرانى وفى حالة فشل المفاوضات الخاصة بترك الأرض بدون مقابل مالى يقوم الجهاز المشرف على المشروع بشرائها من القوات المسلحة ويتم تسديد ثمن هذه الأرض من خلال بيع جزء من تقسيمات الأراضى بها فى السوق الحرة بالأعمار الحالية لسوق الأراضى والأراضى التى سيتم بيعها بالسوق الحرة هى الأراضى ذات المساحات الكبيرة والمواقع المتميزة لتدر أكبر عائد استثمارى على المشروع أما تقسيمات الأراضى الصغيرة فهى توفى باحتياجات سكان المنطقة وبخاصة الذين سوف تزال مساكنهم لحالتها أو لموقعها على السكة الحديد . بعد ذلك يتم امداد هذه التقسيمات بشبكات البنية الأساسية كما يمد الجهاز الأهالى بقروض لبناء مساكنهم كما يمدهم بالعمالة المدربة وشبه المدربة من مركز التدريب الحرفى للمساعدة فى البناء (تابع مسار منطقة الامتداد العمرانى بالشكل ٦ - ١ الخاص بالاطار العمام لمقترحات الارتقاء) .

مستوى للهيئات الحكومية
المشولة من الخدمات ومستلزمات
من المنطقة (القيادات الأهلية).



مستوى التخطيط الاقليمي يقوم بشور فعال فى اختيار السكان الذين يقومون بالرحيل من منطقة مزرة الاباصيرى العشوائية كى المدن الجديدة . كما تقوم محافظة القاهرة بعمل مفاوضات مع الجيش بهدف ترك المعسكر الذى يشغله بمنطقة مزرة الاباصيرى تمهيدا لامتداد العمرانى بالمنطقة .

----- حدود المشروعات الاساسية
 - - - - - تحسين مستوى الخدمات والبنية الاساسية

----- تحسين مستوى الخدمات العشوائية

الاطار العام لعملية الارتقاء بالبيئة للمنطقة

الباب السابع

وسائل الإرتقاء بالبيئة لمنطقة الدراسة التطبيقية

مقدمة :-

ان الهدف من الارتقاء بالبيئة لمنطقة البحث (عزبة الأباصيري) هو تقنين وضع ملكية الأرض ومنح عقود رسمية لوافى اليد، وامتداد المناطق المحرومة من البنية الأساسية بشبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء، وانشاء الخدمات العامة التي يحتاجها السكان (مدارس - مركز صحي - مركز اجتماعي وثقافي ٠٠٠)

وتعتبر مساهمة الأهالي وسكان عزبة الأباصيري هدفا في مشروع الارتقاء حيث أن مبدأ الجهود الذاتية (Aided self-Help) يتحقق من خلال مشاركة الأهالي للجهاز المشرف على تنفيذ المشروع في برنامج الارتقاء . وأهمية الجهود الذاتية أو مشاركة الأهالي في برامج الارتقاء هو خلق تفاعل ايجابي بين السكان والمشروع الذي يهدف للارتقاء بمستواهم عمرانيا واجتماعيا واقتصاديا . وهذا التفاعل بين السكان والمشروع هام لضمان نجاح واستمرارية وصيانة المشروع والا فقد لا يتقبله السكان لانه قد لا يوفى بمتطلباتهم أو احتياجاتهم .

وتبدأ مشاركة الأهالي في برنامج الارتقاء من مرحلة اتخاذ القرارات فهم أحق بأن يتخذوا القرارات التي قد تحدد مستقبل مجتمعهم . وهم يبنون قراراتهم على أساس متطلباتهم واحتياجاتهم الفعلية . لذا يجب أن يشاركوا في كيان الجهاز المشرف على تنفيذ المشروع بممثلين من القيادات الأهلية والدينية والسياسية الموجودة بمنطقة البحث ليعبروا عن المشاكل التي يواجهها مجتمعهم لدى الجهاز المشرف وليشتركوا مع الأجهزة المعنية والوزارات المعنية في اتخاذ القرارات الخاصة بمجتمعهم . (يوضح الباب الثامن تكوين الجهاز الفني المشرف على المشروع وهيكله التنظيمي وكيفية مشاركة الأهالي في الهيكل التنظيمي للجهاز) . وليس فقط المشاركة في اتخاذ القرار هو الدور الذي يلعبه الأهالي بمنطقة البحث للارتقاء

بمجتعهم ولكن أيضا المشاركة في تنفيذ مشروعات الخدمات العامة والبنية الأساسية . مع الجهات المنفذة وذلك من خلال مشاركة صغار المقاولين المحليين أو الحرفيين أو أولئك الذين سيتدربون على أعمال البناء من خلال مركز التدريب الحرفي المقترح انشاؤه بعزبة الأباصيري .

والارتقاء بالبيئة عمرانيا ليس فقط هو الهدف ولكن الارتقاء بمستوى المجتمع اقتصاديا واجتماعيا يجب أن يكون بالتوازي مع الارتقاء العمراني والا يحدث انهيار للمشروع بسبب عدم حدوث تفاعل بين السكان والمنطقة المحيطة بهم والتطور الحادث بها .

ويكمن الهدف من الارتقاء بالمجتمع اقتصاديا هو الارتقاء بالقطاع العشوائى Informal Sector وهو القطاع المتمثل فى القطاع التجارى والصناعى والحرفى . ولجعل هذا القطاع يشارك مشاركة فعالة فى عملية الارتقاء بالبيئة . والارتقاء بالقطاع العشوائى يبدأ أولا من خلال تقنين هذا القطاع ليصبح قانونيا بدلا من حالته الراهنة الغير قانونية . ثم اعطاء قروض ميسرة لأصحاب الحرف الصغيرة لشراء معدات حديثة وللارتقاء بمكان مزاولة المهنة نفسها . والاهتمام بقطاع الخدمات العشوائى القائم بمنطقة البحث لن يعمل فقط على تحديثه للمشاركة فى مشروعات الارتقاء ولكنه سوف يخلق فرص عمل أكثر لشباب المنطقة لسكانها . ويزيد من دخل الأسر العاملة بهذا القطاع وبالتالي يزداد انفاقهم على تحسين مساكنهم وبيئتهم .

أما الارتقاء بسكان عزبة الأباصيري اجتماعيا فهو عامل مساعد يعمل على نجاح عملية الارتقاء ككل فواجب الجهاز الفنى المشرف على المشروع هو اقناع السكان بالمشروع وتعريفهم لدورهم تجاه الارتقاء بمنطقتهم . والارتقاء اجتماعيا قد يحدث من خلال انشاء مركز اجتماعى ثقافى لمزاولة الأنشطة الاجتماعية .

والهدف من الارتقاء بالمجتمع عمرانيا هو تحسين المساكن القائمة بمنطقة البحث بواسطة ايجاد مسكن صحتى مناسب للأسرة . وذلك بمنح تروض تحسين المسكن بالمناطق القائمة . والامتداد العمرانى بعزبة الأباصرى بغرض التقليل من الكثافة السكانية ولإحلال السكان الذين سوف تزال مساكنهم بسبب موقعها بالقرب من السكة الحديد أو بسبب سوء حالتها . وبالنسبة لمناطق الامتداد العمرانى المقترحة فإنه من الصعب الامتداد خارج حدود عزبة الأباصرى لأنها محاطة من جميع الجهات بطرق رئيسية ومن جهة الشمال يحدها خط السكة الحديد (القاهرة - الاسماعيليه) الذى يعتبر محددًا صناعيًا للنمو العمرانى . (أنظر الشكل ٧ - ١ الذى يوضح خريطة لمقترحات الارتقاء بالبيئية لمنطقة البحث) . وهنا تكون امكانية الامتداد العمرانى محصورة داخلها (أى فى الأراضى الفضاء) والتي قد لا تستوعب الأعداد السكانية والفائض السكانى بغرض تقليل الكثافة السكانية . فيتم ترحيل نسبة من الفائض السكانى الى بعض المدن الجديدة مثل مدينة العاشر من رمضان أو العبور ويتم ذلك تبعاً للاستراتيجية العمرانية المصرية والتي تهدف الى فتح الفائض السكانى من المناطق القائمة (حوالى ٢٥ - ٣٠ ٪ من السكان) الى مناطق ومدن التعمير الجديدة ويتم تحديد عدد السكان الذين يتم ترحيلهم ونوعيتهم من خلال المستوى القومى والأقليمى للتخطيط العمرانى تبعاً لاحتياجات الدولة فى خطة التنمية ورفعات السكان أنفسهم ويصعب تحديد ذلك على المستوى المحلى لمنطقة البحث . إذ أن النظرة للمنطقة والسكان بمنطقته البحث هى نظرة موضعية قصيرة وليست نظرة شاملة مثل المستوى الإقليمى على سبيل المثال .

أما بالنسبة للامتداد الداخلى بمنطقة البحث فتتلخ بعض المناطق الفضاء لذلك وبيانها كالتالى :-

أولاً : الأرض الغير منتجة والمتبقية من الأراضى الزراعية وهى عبارة عن مساحة خضراء بحالة سيئة وبها بعض أشجار النخيل

وتبلغ المساحة الاجمالية لهذه الأرض حوالي ٧ أفدنه . ويقتصر تقسيمها الى جزء للخدمات الترفيهية وهو الجزء المزروع والذي به أشجار النخيل لتصبح متنفسا لسكان عزبة الأباصيري . والجزء الآخر وهو الواقع في جنوب تلك المساحة المنزرعة والتي يشغلها بعض المساكن والعش السكنية . لذا فيمكن استخدام ذلك الجزء الصغير (حوالي ٢ فدان) ليصبح كنواة لامتداد العمراني بإضافة تقسيمات أراض هناك . ويحتوى هذا الباب على تصور تخطيطي لامكانية تقسيم هذه المنطقة الى قطع أراض صغيرة يمكن توزيعها على سكان منطقة البحث الذين سترال مساكنهم .

ثانيا : المكان الآخر الذى يصلح لامتداد العمراني هو المعسكر الخاص بالقوات المسلحة في شمال منطقة البحث على خط السكة الحديد (أنظر موقع المعسكر في الشكل ٧ - ١ الخاص باقتراحات الارتقاء بالمنطقة) . ولكن هناك بعض المصاعب لضمان تحريك الجيش من هذا المعسكر وجعله امتدادا عمرانيا للمنطقة . فهناك اقتراح بإجراء مفاوضات بين الأجهزة المحلية ومحافظة القاهرة وبين القوات المسلحة لمحاولة ترك المعسكر . وفى حالة فشل هذه المفاوضات يتم شراء هذه الأرض من الجيش على أساس أن هذا المعسكر لايتوفر فيه صفات الأمان والسرية لموقعه وسط المناطق السكنية ويقوم الجهاز المشرف على المشروع بشراء هذه الأرض ويأتى التمويل لشراؤها من خلال عائد بيع بعض القطع ذات المساحات الكبيرة - بعد تقسيمها - فى السوق الحرة بسعر سوق الأراض الحالية بمنطقة البحث ويحتوى هذا الباب أيضا تمورا تخطيطيا لامكانية تقسيم هذه الأرض الى قطع ذات مساحات صغيرة لأهالى منطقة البحث وقطع ذات مساحات كبيرة لبيعها فى السوق الحرة .

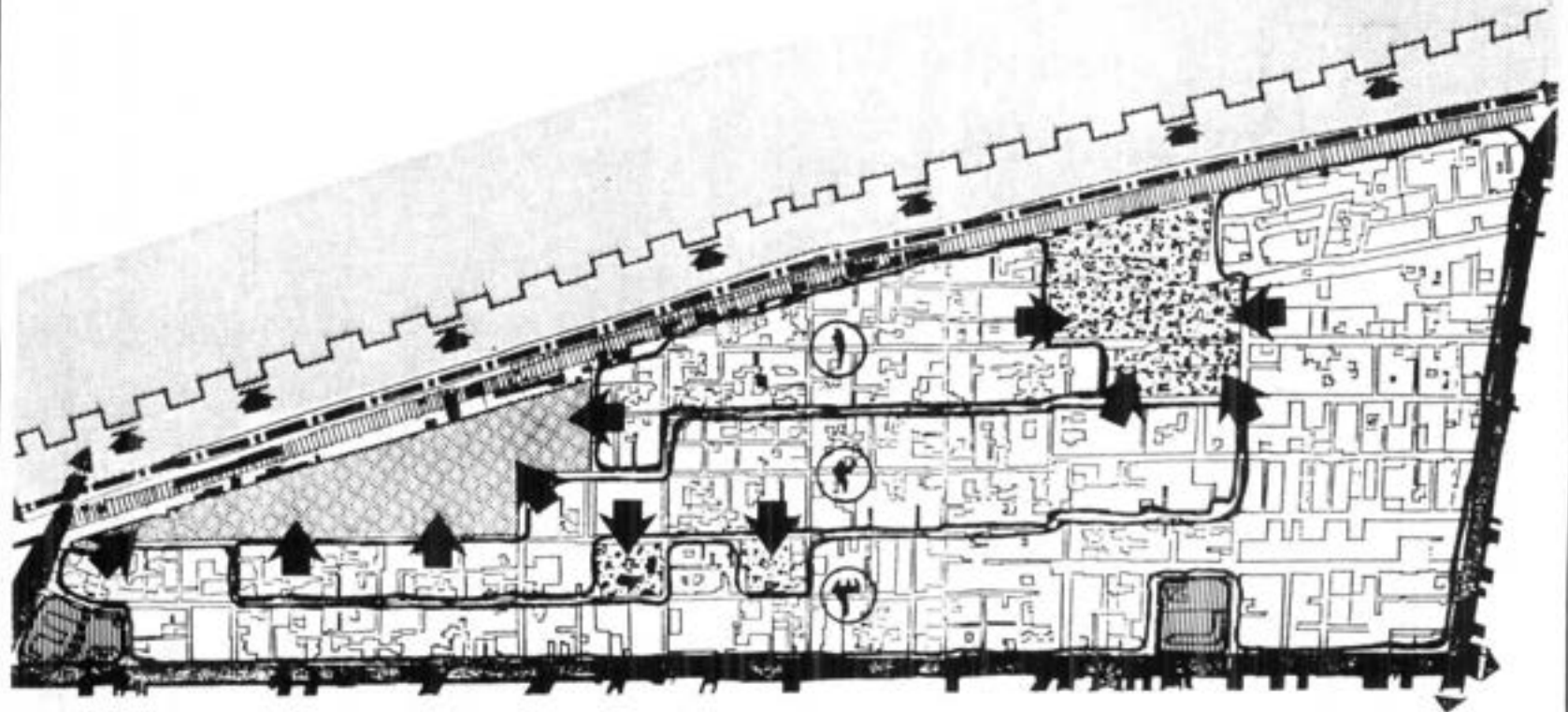
ثالثا : الأراضى الفضاء ذات المساحات الكبيرة والواقعة فى منتصف منطقة البحث والغير مستغلة فيتم استغلالها لإنشاء الخدمات العامة (مدارس ، مركز صحى ، مركز اجتماعى وثقافى ، مقر الجهاز المشرف على المشروع) . والشكل ٧ - ١ الذى يوضح اقتراحات الارتقاء بمنطقة البحث يتضح به موقع هذه الأراضى الفضاء .

يتم إنشاء طريق جديد بمحاذاة السكة الحديد فى شمال منطقة البحث وهذا الطريق مقترح من قبل الأجهزة المحلية والمجلس الشعبى لربط عزبة الأباصيرى ومنطقة عين شمس ببداية طريق القاهرة - الاسماعيلية الصحراوى . لذا فانه حوالى ٢٠ مترا بمحاذاة السكة الحديد يجب أن تكون فضاء لإنشاء الطريق وكحرم للسكة الحديد . ولهذا السبب فان بعض المساكن المؤقتة والعشش السكنية سوف يتم ازالتها . (أنظر الشكل ٧ - ١ الذى يوضح خريطة لاقتراحات الارتقاء بالبيئة لمنطقة البحث والتي توضح موقع الطريق الجديد والمساكن المقترح ازالتها) .

ومن أجل الارتقاء بالبيئة العمرانية وتحسين الممكن فلقد أقترح تقسيم منطقة البحث الى ثلاث مناطق فرعية (أنظر الشكلات مناطق الفرعية بالشكل ٧ - ١) حيث أن كل منطقة فرعية لها طابعها المميز وحالة المباني والمرافق بها تختلف من منطقة لأخرى . وأيضا هناك أولويات لتنفيذ مشروعات الارتقاء يجب أخذها فى الاعتبار عند الارتقاء بالمنطقة ككل . فمثلا المنطقة الفرعية الأولى والتي تقع شمال منطقة البحث بمحاذاة السكة الحديد تحتاج للارتقاء بصفة عاجلة وسريعة لذا يجب أن تكون فى المرحلة الأولى التنفيذية بالارتقاء بينما المنطقة الفرعية الثالثة على سبيل المثال فى حالة جيدة نوعا ما لذا تأتى فى المرحلة الأخيرة للتنفيذ . ويحتوى هذا الباب على الأسس التى أتبع لتقسيم هذه المناطق الفرعية تمهيدا لاختيار المناطق التى يبدأ التنفيذ بها فورا والمناطق التى قد يؤجل الارتقاء بها

الدليل

- خط السكة الحديدية
- مواضع تجمع سكني عشوائي
- مستقر القوات المسلحة (إكاسيه إمتداد)
- مساحة تشييد الأبنية (إمكانية إمتداد)
- حدود إمتداد
- عدد إمكانية إمتداد
- إمكانية إمتداد
- طريق سيارات رئيسي
- مستراح
- مدارس قماشه
- مسكن وعشش مقترح
- بازاتها
- حدود المناطق العمرية




مشرجه

البرقاه بالبنيه العربيه لعزبه
الاباصيرى (تسرعين شمس)

خريطه

مقترحات البرقاه بالبنيه
العمرانيه

مقياس الرسم: 1/10000

وجهه رقم	اتجاه الشمال
١-٧	

الى مرحلة متأخرة وهذا هو مبدأ مرحلية التنفيذ الذى روى تطبيقه
فى سياسة الارتقاء بالمجتمع القائم بمنطقة البحث .

كما يوضح هذا الباب بتفاصيل اكثر مقترحات الارتقاء بالبيئة
العمرائية للمناطق الفرعية الأولى والثانية والثالثة والطرق بها
وتحسين المساكن بالمناطق القائمة وبناء المساكن بمناطق الامتداد
العمرائى والخدمات العامة . ويلاحظ أن سياسات الارتقاء بمنطقة البحث
قد وضعت على أساس السياسات العامة للارتقاء التى تتبعها الحكومة
المصرية للتجمعات السكنية العشوائية المماثلة لتلك السياسات التى
أتبعت فى مشروع حلوان للارتقاء بالبيئة العمرانية ومشروع حلوان
الجديدة وأيضا مشروع الارتقاء بالبيئة لمنطقة الحكر (حى السلام)
بالاسماعيلية ويلاحظ أن الباب الثالث قد تضمن التجربة المصرية فى
هذا المجال والدروس المستفادة من تجربة حلوان التى استخدمت فى
تحديد السياسات العامة لمشروع الارتقاء بمنطقة البحث .

١ - ٢ أسلوب تنفيذ عمليات الارتقاء :

لتحقيق المقترحات السابقة الخاصة بالارتقاء بمنطقة البحث
تم تقسيم منطقة البحث عزبة الأباصرى الى ثلاث مناطق فرعية
(المنطقة الأولى ، الثانية ، الثالثة) تبعاً لما تحتاجه كل منطقة
الى أسلوب معالجة وأولوية تنفيذ وحجم أعمال ارتقاء مختلف عن
الأخرى . وقسمت هذه المناطق الفرعية تبعاً للأسس التالية :-

١ - اتضح من خلال منطقة الدراسة
التفصيلية أن عزبة الأباصرى تتكون من
ثلاث مناطق فرعية كل منها له حالته الخاصة
كما تختلف أنواع المساكن من منطقة فرعية
لأخرى وتختلف البنية الأساسية الموجودة
من منطقة لأخرى . فالمناطق الأولى والتى
تقع فى شمال منطقة البحث (على خط السكة
الحديد) ذات حالة بناشية رديئة كما



شكل (٧-٢) تقسيمات منطقة الدراسة
التفصيلية تبعاً لحالتها الراهنة

كما تفتقر الى شبكات البنية الأساسية بينما المنطقة الثانية والتي تقع في منتصف منطقة البحث فحالة مبانيها متوسطة وبالنسبة للمساكن فتحتوي انواع من المساكن المختلطة (عمارات سكنية ، مساكن فردية مساكن ذات غرف للايجار) وحالة البنية الأساسية والمرافق بها متوسطة . أما بالنسبة للمنطقة الفرعية الثالثة والتي تقع جنوب منطقة البحث (على الطرق الرئيسية) فهي ذات حالة بناشية جيدة ومساكنها متعددة الطوابق (عمارات سكنية) وتتوفر بها شبكات البنية الأساسية . ولكن المشكلة الوحيدة تتعلق بحالة الطرق الداخلية بالنسبة لهذه المنطقة (يوضح الشكل ٧ - ٢ تقسيمات منطقة الدراسة التفصيلية الى مناطق ثلاث فرعية تبعا لحالتها الراهنة) .

٢ - أتضح من نتائج دراسة الحالة الراهنة لحالة المباني في منطقة الدراسة التفصيلية المختارة اختلاف حالات المباني من منطقة فرعية لأخرى . حيث أن نسب حالات المباني تؤكد ذلك فالمنطقة الفرعية الأولى تبلغ نسب حالات المباني الرديئة بها حوالي ٨٢٫٨ ٪ من اجمالي المساكن كما أن المنطقة الثانية تبلغ نسبة حالة المباني المتوسطة بها حوالي ٥٠٫٥ ٪ بينما تبلغ نسبة حالة المباني الجيدة في المنطقة الفرعية الثالثة حوالي ٥٢٫٣ ٪ من اجمالي المساكن بالمنطقة . كما هو موضح في الجدول ٧ - ١ الخاص بحالات المباني لكل منطقة من مناطق الدراسة التفصيلية .

(١) جدول ٧ - ١) حالات المباني لكل منطقة من مناطق الدراسة التفصيلية المختارة .

الاجمالي	نسبة حالات المباني ٪			عدد قطع الأراضي المبنية	المناطق الفرعية
	جيد	متوسط	رديء		
٪ ١٠٠	٪ ١٫٨	٪ ١٥٫٤	٪ ٨٢٫٨	١١٠	منطقة ١
٪ ١٠٠	٪ ٢٩٫٥	٪ ٥٠٫٥	٪ ٢٠٫٠	١٣٩	منطقة ٢
٪ ١٠٠	٪ ٥٢٫٣	٪ ٢١٫٩	٪ ١٥٫٩	٤٤	منطقة ٣

تحليل حالات المباني الراهنة بمنطقة الدراسة التفصيلية المختارة - راجع الباب الخامس - (١)

٣ - أتضح من دراسة ارتفاعات المباني بمنطقة الدراسة التفصيلية المختارة أن كل منطقة من المناطق الفرعية الثلاث يغلب عليها ارتفاعات تختلف من منطقة لأخرى حيث وجد أن نسبة ارتفاعات المباني ذات الدور الواحد في المنطقة الأولى تبلغ حوالي ٦١٪ من اجمالي المساكن بالمنطقة بينما تبلغ نسبة ارتفاعات المباني ذات الدورين بالمنطقة الثانية حوالي ٣٩ر٤٪ وتبلغ نسبة ارتفاعات المباني ذات الثلاثة أدوار فأكثر بالمنطقة الثالثة حوالي ٥٢ر٢٪ من اجمالي المساكن بالمنطقة كما هو واضح بالجدول ٧ - ٢ الخاص بنسب ارتفاعات المباني بمنطقة الدراسة التفصيلية .

(١)
(جدول ٧ - ٢) نسب ارتفاعات المباني المختلفة بمنطقة الدراسة التفصيلية المختارة .

المناطق الفرعية	عدد قطع الأراضي المبنية	نسب ارتفاعات المباني ٪			الاجمالي
		دور واحد	دورين	٣ أدوار فأكثر	
منطقة ١	١١٠	٦١ر٠٪	٢٩ر٠٪	١٠ر٠٪	١٠٠٪
منطقة ٢	١٣٩	٣٢ر٣٪	٣٩ر٤٪	٢٨ر٣٪	١٠٠٪
منطقة ٣	٤٤	٢٢ر٨٪	٢٥ر٠٪	٥٢ر٢٪	١٠٠٪

٤ - يختلف نوع المساكن من منطقة فرعية لأخرى بمنطقة الدراسة التفصيلية المختارة فنجد بالمنطقة الأولى تركزا واضحا للمباني الريفية التقليدية والعش السكانية بينما تختلط أنواع المساكن في المنطقة الفرعية الثانية فنجد المساكن ذات غرف للايجار والعمارات السكنية والمساكن الفردية بينما في المنطقة الفرعية الثالثة والتي تقع جنوب منطقة البحث (الدراسة التفصيلية) غالبية المساكن بها من العمارات السكنية والتي قد يزيد ارتفاعها عن ثلاثة أدوار وأكثر كما أتضح من النقطة السابقة .

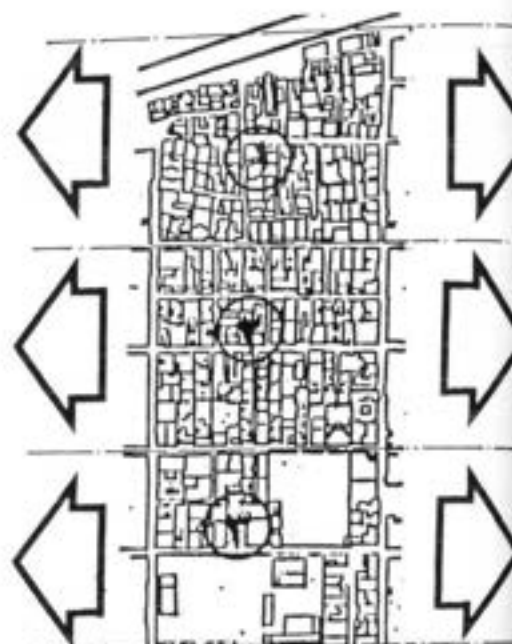
٥ - كما يختلف نوع الامداد بالبنية الاساسية من منطقة فرعية لأخرى ففي المنطقة الفرعية الأولى والتي تقع شمال منطقة البحث بالقرب من السكة الحديد نجدها محرومة من شبكات البنية الأساسية ولاتوجد بها شبكات التغذية بالمياه أو الصرف الصحي ويعتمد السكان على مأخذ مياه عمومي يقع على خط السكة الحديد للحصول على احتياجاتهم من مياه الشرب . أما المنطقة الثانية فتفتقر الى حوالى ٤٥ ٪ من الصرف الصحي والى ٢٧ ٪ من التغذية بمياه الشرب بينما تتوافر بها الكهرباء . بينما المنطقة الثالثة الفرعية والتي تقع جنوب منطقة الدراسة التفصيلية فتتوافر بها شبكات البنية الأساسية لوقوعها على الطرق الرئيسية والتي أمدتها هيئة الصرف الصحي ومرفق المياه بشبكات البنية الأساسية اللازمة ويلاحظ أن حالة الطرق فقط بهذه المنطقة هي التي تحتاج الى تحسين وارتقاء .

٦ - يختلف دخل الأسرة من منطقة فرعية لأخرى بمنطقة الدراسة التفصيلية المختارة حيث أن متوسط دخل الفرد بالمنطقة الأولى شهريا حوالى ٥٠ جنيها (محدودى الدخل جدا) Very low-income people وبينما فى المنطقة الثانية نجد متوسط دخل الفرد حوالى ١٠٠ جنيها شهريا وهو يعتبر محدود الدخل أيضا Low-income people أما المنطقة الثالثة والتي ذات حالة جيدة ومرافق وبنية أساسية جيدة فنجد متوسط دخل الفرد بها حوالى أكثر من ١٥٠ جنيها مصرية (١) .

٧ - لا تختلف الحالة العمرانية والمستوى الاقتصادى فقط من منطقة فرعية لأخرى ولكن يختلف المستوى الاجتماعى أيضا تبعا لأصل السكان بكل منطقة . فمثلا سكان المنطقة الأولى والتي فى شمال عزبة الأباصيرى والمتاخمة للسكة الحديد سكانها من الريف والبدو . بينما المنطقة الثانية توجد خلطة اجتماعية بين القادمين من الريف ومدن القناة والقادمين من المناطق الحضرية المجاورة . ونجد فى المنطقة الثالثة أن غالبية السكان من القادمين من المناطق الحضرية المجاورة بالقاهرة

عينات المسح الاجتماعى والاقتصادى (أنظر استمارة المسح الاجتماعى بالباب الخامس)

تتضح من النقاط السابقة أن منطقة الدراسة التفصيلية المختارة تنقسم الى ثلاث مناطق فرعية (المنطقـة الأولى ، الثانية ، الثالثة) كل منها لها طابعها المميز وحالتها الراهنة المختلفة عن المنطقتين الأخرتين . وعلى هذا الأساس يمكن تقسيم عزبة الأباصيري كلها على ضوء تلك المناطق الفرعية الثلاث التي شملتها منطقة الدراسة التفصيلية حيث تمتد كل منطقة فرعية شرقا حتى شارع العشرين وغربا حتى شارع عيين شمس كما هو واضح في الشكل ٧ - ٣ (أنظر الشكل ٧ - ١ الذي يوضح التقسيمات الثلاث الفرعية لعزبة الأباصيري كلها) .



(الشكل ٧ - ٣)
امتدادات المناطق الفرعية الثلاث
لتشمل منطقة البحث ككل

وفي ضوء هذه التقسيمات الثلاث لعزبة الأباصيري يكون المدخل للارتقاء بالبيئة والممكن لعزبة الأباصيري حيث أن كل منطقة لها أسلوب خاص للمعالجة يتناسب معها ومعدلات تنفيذ تختلف من منطقة فرعية لأخرى وذلك على النحو التالي :-

المنطقة الأولى تحتاج لأن تكون كمرحلة تنفيذية أولى فـسـى برنامج الارتقاء حيث انها تحتاج للارتقاء بمستوى الممكن وتحسينه كما تحتاج للامداد بشبكات البنية الأساسية ولتحسين حالة الطرـق . والمنطقة الثانية تحتاج لتحسين بعض المساكن وامتدادها بشبكات البنية الأساسية التي تحتاجها (٤٥ ٪ صرف صـحـي ٢٧٠ ٪ تغذية بالمياه) وأخيرا المنطقة الثالثة والتي قد تأتي بالمرحلة الأخيرة للارتقاء حيث انها

تحتاج لتحسين حالة الطرق الداخلية فقط وبالتالي لا تحتاج إلا لبعض
المجهودات البسيطة من الجهة المشرفة على تنفيذ مشروعات الارتقاء
 بالمنطقة .

ولا يختلف مستوى الارتقاء ونوعه ومرحلية تنفيذه فقط من منطقة
فرعية لأخرى ولكن تختلف نوع المشاركة أيضا من جانب الجهاز الفني
المشرف على تنفيذ المشروع سواء بالنسبة لنوع المساعدة الفنية
أو القروض التي يمنحها الجهاز للأهالي للارتقاء بماكنهم فمثلا
قد يحتاج الجهاز المشرف على المشروع الى امداد سكان المنطقة
الأولى بقروض ميسرة وبعاثد سنوى صغير على أن ترد قيمة القرض بعد
مدة سداد طويلة نظرا لأن سكان تلك المنطقة محدودى الدخل جدا .
بينما يختلف قيمة القرض وزمن السداد والغائدة السنوية للقرض
بالنسبة للمنطقتين الثانية والثالثة .

ويعتبر هذا المدخل هام بالنسبة لمشكلة تخطى الدعم Cross
Subsidy حيث أن سكان المناطق التي فى حالة بناشية جيدة وتتوافر
بها شبكات البنية الأساسية ومن مستوى الدخل المرتفعة يساعدون
المناطق ذات الحالة البناشية الرديئة والمحرومة من شبكات البنية
الأساسية وذات مستوى دخول منخفضة ومحدودة جدا ويقيمون بمناطق
متدهورة عمرانيا .

وتختلف مشاركة الأهالى فى برنامج الارتقاء تبعا لمبدأ الجهود
الذاتية Aided self-help من منطقة فرعية لأخرى تبعا
لقدرات السكان الاقتصادية والاجتماعية والفنية . فالمنطقة الأولى
يستطيع سكانها أن يحسنوا مساكنهم بجهودهم الذاتية وبالتعاون
بين بعضهم البعض على أساس وجود علاقات اجتماعية وطيدة بينهم
لأنهم قدموا من مناطق ريفية واحدة وتتوافر فيهم صفة المشاركة
الجماعية بالبناء قبل مجيئهم للحضر والتي يتبعونها لاقامة
مساكنهم بالريف . ولكنهم يحتاجون لقروض ميسرة من جانب الجهاز

الغنى المشرف على المشروع وللمساهمة الفنية ذلك لأن دخولهم — منخفضة . والعكس بالنسبة للمنطقة الثالثة فساكنها قد اعتمدوا على صغار المقاولين لتشييد مبانيهم المتعددة الطوابق (عمارات سكنية) وبالتالي يمكن اعتمادهم عليهم أيضا في تحسين مساكنهم ويأتى التمويل الرئيسى لتحسين مساكن المنطقة الثالثة من جانب الأهالى أنفسهم ذلك لأن دخل الأسرة بهذه المنطقة يعتبر مرتفعا اذا ما قورن بدخل الأسرة بالمنطقة الأولى على سبيل المثال .

تطوير شبكة الطرق والمواصلات بمنطقة البحث :-

٧ - ٢

يقع في شمال عزبة الأباصيرى خط السكة الحديد (القاهرة - الاسماعيليه) . ولقد اقترح من جانب الأجهزة المحلية بحى شرق القاهرة انشاء طريق سيارات موازى للسكة الحديد لربط منطقة البحث والمناطق المجاورة بطريق القاهرة - الاسماعيليه المحراوى . ويتطلب ذلك ازالة بعض المساكن التى بنيت من مواد بنايية مؤقتة والعش السكنية التى تقع مباشرة على خط السكة الحديد . ويقع حيز المبانى التى سيتم ازلتها بعرض ٢٠ مترا وبمحاذاة السكة الحديد وهذه المسافة تعتبر أيضا كحرم للسكة الحديد . (يوضح الشكل ٧ - ١ مسار الطريق الجديد المقترح انشاؤه بمحاذاة السكة الحديد والمساكن التى سيتم ازلتها لهذا الغرض) .

كما يقترح تحويل ٧ طرق من الطرق القائمة لتصبح طرقا للسيارات تربط بين شمال منطقة البحث وجنوبها . وهذه الطرق ذات اتساع يتناسب مع الوظيفة الجديدة المقترحة لها . ولا يتم ازالة أى مبنى على هذه الطرق بهدف توسيعها حيث يبلغ عرضها حوالى ثمانية امتار . (يوضح الشكل ٧ - ٤ أماكن السبع طرق المقترح استخدامها كطرق سيارات تربط شمال منطقة البحث بجنوبها) . ويلاحظ أن هذه الطرق تعتبر من الطرق الرئيسية الداخلية بالمنطقة وحالتها متوسطة فهى ترابية ممهدة كما انها طرق مستقيمة حيث انها كانت قد قسمت من

قبل الدولة لاقامة مشروع تقاسيم اراضى لذوى الدخل المرتفعة ولكن
وضع المهجرون أيديهم على الأرض وقسموها بدورهم لتقسيمات أصغر
عشوائية وقاموا ببيعها لمهجرين آخرين بعد أن حافظوا على تقسيمات
الطرق وشبكاتهما . وحفاظ الأهالى على هذه الطرق يسهل من عملية
الارتقاء وخاصة بالنسبة للطرق إذ انه لايتطلب هدم أى مبنى فى
سبيل توسعه الطرق على سبيل المثال . ويتم تحويل الطرق الرئيسية
الداخلية السبعة الى طرق سيارات بعد أن يتم وضع طبقة الدقشوم
وكسر الحجارة بسكك من ٨ - ١٠ سم ثم طبقة من الأسفلت فوقها ويتم
عمل أرصفة جانبية بعرض ١ متر لهذه الطرق وتوضع عليها أعمده
انارة حيث أن هذه الطرق لا يوجد بها أرصفة للمشاة كما انه لا يوجد
بها أعمدة انارة كما ذكر سابقا فى الحالة الراهنة لشبكة الطرق
بمنطقة البحث .

أما بالنسبة لبقية الطرق الداخلية (طرق ثانوية ومغلقة
النهايات) فيمكن اعتبارها طرفا للمشاة P edistriane roads ويتم
تغيير حالة هذه الطرق من طرق ترابية وطينية غير ممهدة الى طرق
تتلاءم مع الوظيفة المقترحة بها فيتم تسوية الأرض وتمهيدتها ثم
وضع طبقة من الزلط أو الحجارة كنهو لهذه الطرق الثانوية . (يوضح
الشكل ٧ - ٤ مواقع الطرق الداخلية المخصصة للمشاة) .

وبالنسبة للطرق الخارجية فهناك ثلاث طرق رئيسية تحيط بعزبة
الاباصيرى (شارع الزهراء جنوبا وشارع عين شمس غربا ثم شارع
العشرين شرقا) وهذه الطرق فى حالة رصف جيدة فهى طرق أسفلتية
وليست فى حاجة لتحسين مستواها . ولكن يقترح زراعة بعض الأشجار
على جانبي هذه الطرق الرئيسية الخارجية الثلاث . (يوضح الشكل
٧ - ٤ مواقع هذه الطرق الرئيسية الثلاث المحيطة بمنطقة البحث
جنوباً وشرقاً وغرباً) .

يتم ربط مناطق الامتداد العمرانى الجديدة بمنطقة عزبة الأباصيرى بشبكة الطرق الموجودة والقائمة فى منطقة عزبة الاباصيرى وذلك بأن تكون طرق مناطق الامتداد امتدادا للطرق القائمة ويوضح الجدول ٧ - ٣ نوع الطرق القائمة بعزبة الأباصيرى واتساعاتها وحالاتها الراهنة ثم الاستعمال المقترح لها فى اطار الارتقاء بشبكة الطرق ونوع الرصف الجديد المقترح لها .

بالنسبة للمواصلات بمنطقة البحث فهى متوفرة وان كانت لاتفى باحتياجات السكان . حيث يوجد موقفين للأتوبيس فى جنوب عزبة الأباصيرى بشارع الزهراء حيث يمر بهذا الشارع الرئيسى خط أتوبيس يربط بين المنطقة ووسط المدينة وان كانت هناك رغبة من الأهالى لزيادة كفاءة هذا الخط وربط المنطقة بفواحي أخرى بالمدينة عن طريق انشاء خط جديد للأتوبيس . كما ان بعض السكان القاطنين فى جنوب منطقة البحث ذى الدخول المرتفعة يمتلكون سيارات خاصة ويستخدمون الطرق الثانوية الضيقة الداخلية والطرق المغلقة النهايات لوضع السيارات أمام مساكنهم .

وكوسيلة للارتقاء بالمواصلات العامة بمنطقة البحث فيقترح انشاء محطتين أوتوبيس بالجزء الشمالى من منطقة البحث وتقعان على الطريق الجديد الموازى للسكة الحديد والمقترح انشاؤه لربط منطقة البحث ببداية طريق القاهرة - الاسماعيلية الصحراوى . وتقع احدى المحطتين عند منطقة الامتداد الخاصة بالمعسكر الحالى للقوات المسلحة . والثانية عند منطقة الامتداد العمرانى الأخرى عند المنطقة المتبقية من الأراضى الزراعية .

ويوضح الشكل ٧ - ٤ موقع المحطتين الحاليتين الواقعتين بشارع الزهراء جنوبا . وكما توضح موقع المحطتين الأخرتين المقترح انشاؤها فى شمال منطقة البحث .

(جدول ٧ - ٣) حالة الطرق الموجودة بعزبة الأباصيري ونوع الارتقا*
المقترح لها .

نوع الطريق	اتساعه	الحالة الراهنة	الاستخدام المقترح	نوع الارتقا* المقترح
طريق رئيسي يحيط بعزبة الاباصيري (الزهراني، عين شمس والعشرين) طرق قائمه	٢٠ مترا	جديدة ومسفلته وهي تستخدم لمرور السيارات والنقل الثقيل .	مقترح استخدامها مثل الاستخدام الحالي .	لا يوجد (فقط تشجير الطرق)
الطرق السبع التي تصل بين شمال عزبة الاباصيري وجنوبها (طرق قائمه)	٨-٦ متر	ترابية ممهدة وتستخدم كطرق داخلية للسيارات وكحركة للمشاه .	مقترح استخدامها كطرق سيارات تربط الشمال بجنوب عزبة الاباصيري	طبقة من الأسفلت فوق طبقة الطريق الموجودة .
الطرق الداخلية الفرعية الثانوية والطرق المغلقة النهايات (طرق قائمه)	٦-٢ متر	طينية وترابية غير ممهدة وتستخدم كحركة بطيئة للسيارات وطرق مشاه .	مقترح استخدامها كطرق مشاه فقط	يتم تسوية الأرض وتمهيدتها ثم وضع طبقة من الرلط كنهو للطريق (أو الحجارة)
طريق السكة الحديد (قائم) وطريق السيارات الموزاي له والمقترح من قبل الاجهزة المحلية	٢٠ مترا	غير واضح المعالم حالته سيئة يستخدم كمكان لتجمع قمامة أهالي عزبة الاباصيري . بعض العيش السكنية تشغل مساحة منه وبعض المباني التي من مواد بناشية مؤقتة .	يستخدم الطريق الجديد الموازي للسكة الحديد كطريق سيارات يربط المنطقة بالطريق الصحراوي .	اسفلت وخرسانة عادية (خرسانة عادية كطبقة سفلى ثم طبقة اسفلتية علوية)

الدليل

طرق سيارات مقترح

طرق سيارات رئيسية

قائمه وجائله جوده

طرق سيارات داخلية

مقترحه

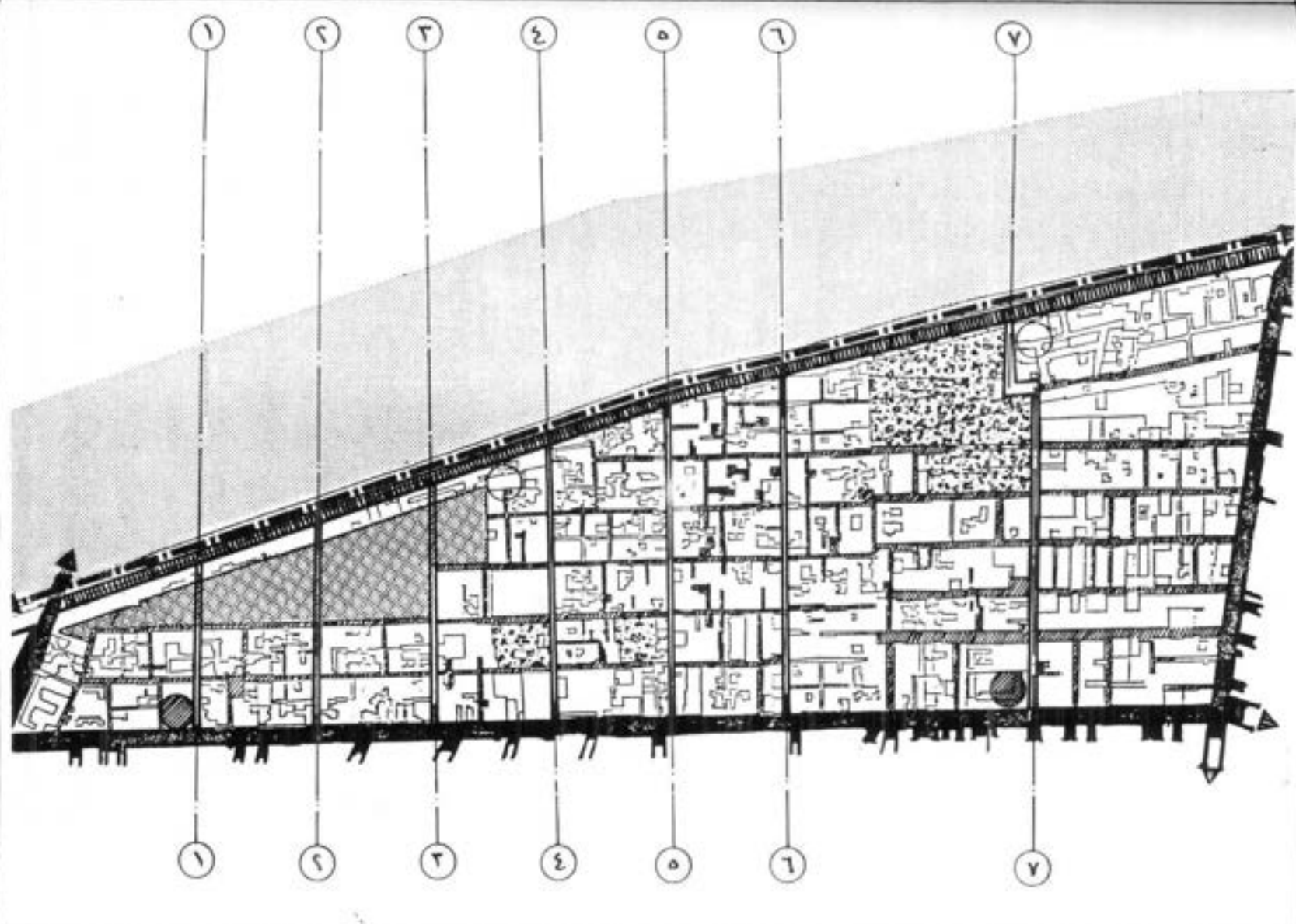
طرق مشاه

محطه اتوبيس

مقترحه

محطه اتوبيس

قائمه



مشروع:

الإرتقاء بالبيئه العمرانيه لعزبه

النباصين (تسعين شمس)

خريطه:

تطوير شبكه الطرق

والمواصلات

مقياس الرسم: ١ / ١٠٠٠٠

لوحة رقم

٧ - ٤

اتجاه

الشمال



٣ - ٧ الارتقاء بشبكات البنية الأساسية :-

١ - ٣ - ٧ تطوير وسائل التغذية بالمياه :-

تحتاج منطقة البحث (عزبة الأباصيري) الى التغذية بالمياه . حيث أن هناك حوالي ٢٧ ٪ من اجمالى المساكن بعزبة الأباصيري محرومة من شبكات المياه الصالحة للشرب . وتتوفر مياه الشرب فى المنطقة الفرعية الثالثة الواقعة فى جنوب منطقة البحث على الطرق الرئيسية (الزهراء جنوبا وعين شمس غربا والعشرين شرقا) بينما تفتقر المنطقة الفرعية الأولى والتي تقع فى شمال منطقة البحث بالقرب من السكة الحديد الى مواسير شبكات المياه . ويقوم الأهالى بالحصول على احتياجاتهم من مياه الشرب النقية من خلال مآخذ المياه العمومى الواقع فى شمال منطقة البحث على خط السكة الحديد كما أن بعض الأهالى الذين يسكنون المساكن الفردية يحملون على المياه من ظلمبات مياه يدوية توضع داخل الأبنية المكشوفة بمساكنهم .

والمقترح هنا هو مد شبكات ومواسير التغذية بالمياه والواقعة فى الطرق الرئيسية بجنوب منطقة البحث لامداد المنطقة الأولى الواقعة بشمال منطقة البحث والمحرومة من شبكات ومواسير التغذية بالمياه . كما انه يمكن الاستفادة من شبكات التغذية بالمياه وشبكات الصرف الصحى والتي وضعت بطول خط السكة الحديد لامداد مدينة السلام بالهايكتب بشبكات البنية الأساسية وذلك باعتبار أن هذه الشبكة رئيسية ويتم أخذ توصيلات عمودية منها تغذى الشوارع والطرق الثانوية الداخلية الواقعة بالقرب من خط السكة الحديد (راجع الباب الخامس النقطة ٥ - ١ - ٦ والتي توضح كيفية وضع توصيلات شبكات البنية الأساسية لتغذية مدينة السلام) . ويقوم بعمل هذه التوصيلات للطرق الثانوية الداخلية مقاولين محليين تحت اشراف الجهاز الفنى المشرف على تنفيذ مشروعات الارتقاء .

ويوضح الشكل ٧ - ٥ شبكات التغذية بالمياه الموجودة بالمنطقة وشبكات التغذية المقترحة لامداد المناطق المحرومة بشمال المنطقة .

٢ - ٣ - ٧ تطوير شبكة الصرف الصحي :-

تفتقر حوالى ٤٥ ٪ من عزبة الاباصيرى الى شبكات الصرف الصحي . وتنحصر المنطقة المتملة بشبكات الصرف الصحي فى المنطقة الفرعية الثالثة الواقعة فى جنوب منطقة البحث بالطرق الرئيسية بينمما تفتقر المنطقة الأولى الفرعية الواقعة فى شمال عزبة الاباصيرى لشبكات الصرف الصحي حيث يعتمد السكان فى تلك المنطقة على سيارات الصرف الصحي والتي يكسح ما بداخلها بصفة دورية ويلقى على السكة الحديد . وكما سبق الذكر فى الباب الخامس الجزر الخاص بالمرافق العامة بمنطقة البحث فانه يوجد خط صرف صحى رئيسى بشارع الزهراء جنوبا ويميل لطره الى حوالى ١٥٠ م وبميل حوالى ١ : ٢٠٠٠ ويمر هذا الخط بشارع العشرين ثم بمحاذاة السكة الحديد الى محطة تنقية عين شمس . كما انه سبق الذكر أن أنطار المواسير العمودية التى تغذى الطرق الداخلية لمنطقة البحث تصل الى حوالى ٧ الى ٩ بومد .

لذلك فيقترح أن يمتد شبكات الصرف الصحي الموجودة فى جنوب منطقة البحث ووسطها لامداد المناطق المحرومة بشمال منطقة البحث وتصل أنطار المواسير التى يقترح تغذيتها لمنطقة شمال منطقة البحث الى ٧ أو ٩ لتصبح امتدادا للشبكات القائمة .

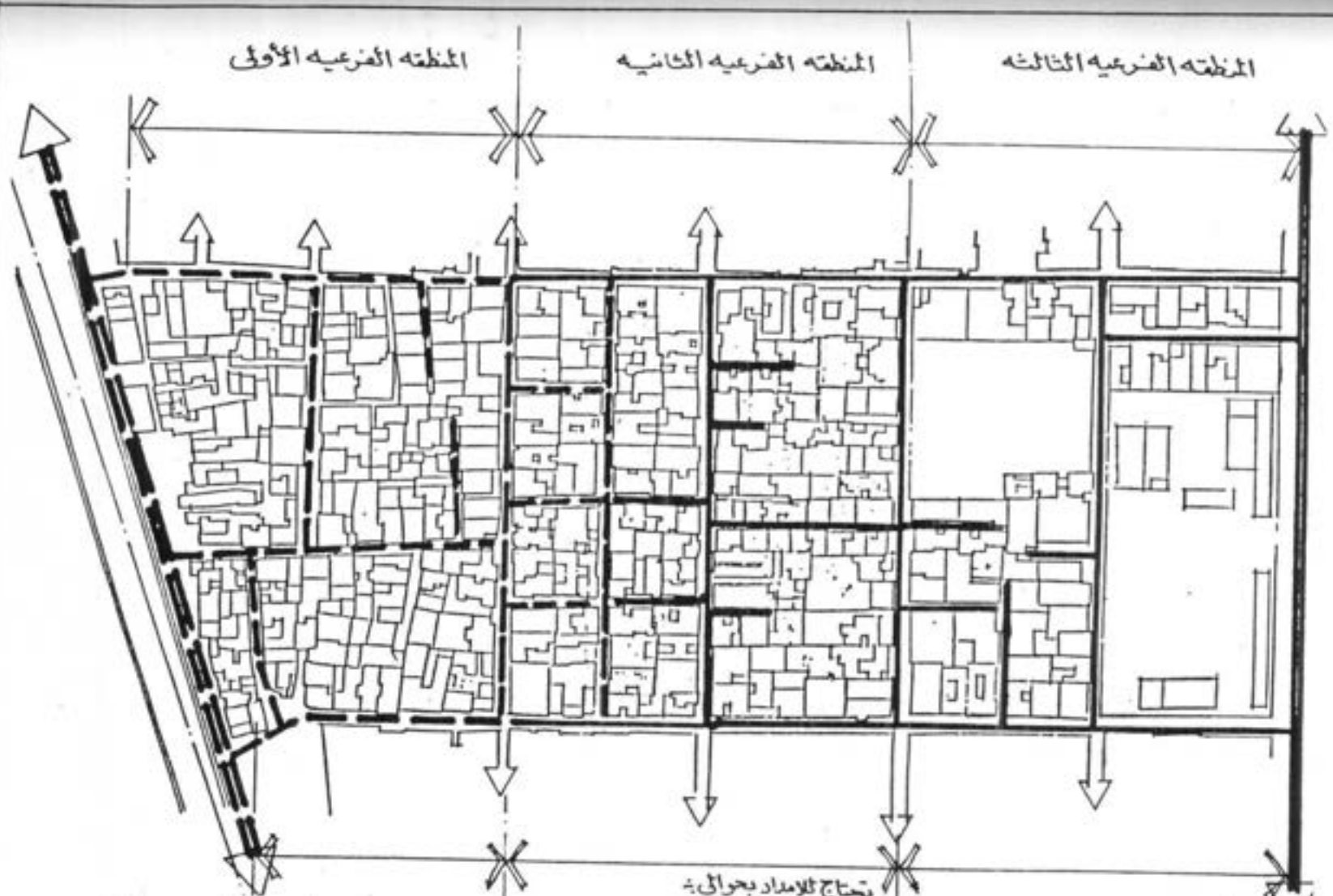
ويوضح الشكل ٧ - ٥ شبكات الصرف الصحي الموجودة والمقترح اقامتها لامداد المناطق المحرومة .

٣ - ٣ - ٧ تطوير أسلوب جمع القمامة :-

يعتمد سكان عزبة الاباصيرى - كما ذكر من قبل - على حسط السكة الحديد فى القضاء مخلفاتهم مما أدى الى تلوث البيئة ممما يسبب تأثيرا سيئا على الصحة العامة بالمنطقة . والمقترح هنا هو القضاء على أسباب التلوث برفع القمامة من السكة الحديد وذلك

الدليل

- شبكة مرافق رئيسية قائمة
- شبكة مرافق ثانوية قائمة
- شبكة مرافق رئيسية مقترحة
- شبكة مرافق ثانوية مقترحة



مشروع :
الإرتقاء بالبنية العمرانية لعزبة
الأباصيري (قصر عين شمس)

خريطة :
تطوير شبكات البنية الأساسية
لمنطقة التنفيذية

مقياس الرسم : ١/١٠٠٠

اتجاه الشمال
رقم ورقة ٥ - ٧

تحتاج للامداد بشبكات بنية أساسية كاملة

تحتاج للامداد بحوالي :
٢٧% من شبكات التغذية بالمياه
٢٥% " " الصرف الصحي

تحتاج لشبكات بنية أساسية إضافية

تمهيدا لانشاء الطريق الجديد الموازي للسكة الحديد والمقترح
انشاؤها من قبل الأجهزة المحلية لربط المنطقة ببداية طريق القاهرة-
الاسماعيلية المحراوى . كما انه يجب ايجاد اسلوب لجمع القمامة
يتناسب مع امكانيات سكان عزبة الأباصيرى .

والأسلوب المقترح لجمع القمامة بالمنطقة هو وضع صناديق جمع
القمامة بسعات كبيرة فى مناطق معينة بطول السكة الحديد وبالطرق
الرئيسية . وبما أن السكان يقصدون السكة الحديد أصلا لالقاء
مخلفاتهم فهم سيقومون بوضعها فى هذه الصناديق . بعد ذلك تمر
سيارات الحى والهيئة العامة لنظافة وتجميل القاهرة الكبرى لجمع
مابداخل الصناديق يوميا .

٤ - ٧ تطوير الخدمات العامة :-

١ - ٤ - ٧ تطوير الخدمات التعليمية :-

توجد بمنطقة البحث مدرستين للتعليم الأساسى (مدرسة الزهراء ،
مدرسة محمود خاطر) وتقع المدرستين على شارع الزهراء بجانب
منطقة البحث . والطاقة الاستيعابية للمدرستين معا تبلغ حوالى
٤٥٠٠ تلميذ وتلميذة حيث تبلغ الطاقة الاستيعابية لمدرسة الزهراء
حوالى ٢٧٠٠ تلميذ وتلميذة على ثلاث فترات دراسية بواقع ٩٠٠ تلميذ
وتلميذة لكل فترة دراسية . أما بالنسبة لمدرسة محمود خاطر
فطاقاتها الاستيعابية حوالى ١٨٠٠ تلميذ وتلميذة وتعمل هذه المدرسة
على فترتين دراسيتين بواقع ٩٠٠ تلميذ وتلميذة لكل فترة دراسية
أيضا . وتتكون مدرسة الزهراء من ١٨ فصلا دراسيا وهى مبنية على
مساحة ٥٠٠ م^٢ بارتفاع ثلاثة أدوار . أما مدرسة محمود خاطر
فتتكون من ١٨ فصلا دراسيا أيضا ومبنية على مساحة ٢٣٠٠ م^٢ بارتفاع
ثلاثة أدوار . (تفاصيل الحالة الراهنة للمدرستين فى الباب الخامس
والرابع) .

ومن خلال الهرم السكانى الموضوع بالبواب الخامس الجزء الخاص بالدراسات الاجتماعية لمنطقة البحث يتضح أن هناك حوالى ٦٠٠٠ تلميذ وتلميذه فى مرحلة الذهاب للمدرسة الأساسية (تتراوح أعمارهم بين ٦ سنوات حتى ١٥ سنة) ويتضح من ذلك أن هناك حوالى ١٥٠٠ تلميذ وتلميذه فى هذه المرحلة السنية يحتاجون لمدرسة اضافية بمنطقة البحث (تخدم المدرستين الموجودتين حوالى ٤٥٠٠ تلميذ وتلميذه من العدد الكلى المقدر بحوالى ٦٠٠٠ تلميذ وتلميذه) .

ويتم استيعاب ذلك العدد من التلاميذ - ١٥٠٠ تلميذ وتلميذه - عن طريق اتجاهين الأول الارتقاء بمستوى المدرستين القائميتين وبناء دور آخر فوق الثلاثة أدوار القائمة بكل منها ليتم بذلك اضافة حوالى ١٨ فصلا دراسيا تستوعب حوالى ٩٠٠ تلميذ وتلميذه . وبناء هذين الدورين يتم تقليل عدد الفترات الدراسية بمدرسة الزهراء من ثلاث فترات الى فترتين دراسيتين . والاتجاه الثانى بناء مدرسة تستوعب ١٥٠٠ تلميذ وتلميذه ومقترح انشاء هذه المدرسة الجديدة للتعليم الأساسى بمناطق الامتداد العمرانى بالمنطقة التى تشغلها القسوات المسلحة حاليا حيث تبلغ المساحة المخصصة للمدرسة بملاعبها حوالى ١٠٠٠٠ م^٢ على أن تضم مساحة خضراء وملاعب ملحقة بالمدرسة التى يمكن استخدامها كممنطقة ترفيهية لشباب منطقة عزبة الأباصرى بعد انتهاء فترة الدراسة اليومية . فيتم بناء حوالى ٣٠ فصلا دراسيا وخدماتهم من ادارة وصالة احتفالات على مساحة تقدر بحوالى ٢١٠٠٠ م^٢ وبارتفاع دورين وتعمل هذه المدرسة أيضا بنظام الفترتين الدراسيتين باليوم الواحد . ويوضح الشكل ٧ - ٦ الموقع المقترح لانشاء المدرسة الجديدة بشمال منطقة البحث فى مناطق الامتداد العمرانى المقترحة بمعسكر القوات المسلحة . ويقوم صفار المقاولين المحليين والمتخرجين من مركز التدريب الحرفى بعملية الارتقاء بمستوى المدارس القائمة والامتداد بها رأسيا كما يقومون بعملية انشاء المدرسة الجديدة

وذلك تأكيداً لعمداً مشاركة الأهالى فى مشروعات الارتقاء ولمبدأ الجهود الذاتية . بينما يشارك أهالى عزبة الاباصيرى فى صيانة الخدمات التعليمية بأنفسهم .

٢ - ٤ - ٧ تطوير الخدمات الترفيهية والساحات الخضراء :-

تعتبر المساحة المتبقية من الأرض الزراعية بعزبة الاباصيرى والتي تقدر مساحتها بحوالى ٧ أفدنة هى أنسب الأماكن لتحويلها للخدمات الترفيهية حيث يتجمع بها شباب عزبة الاباصيرى لمزاولة نشاطاتهم وفى مقدمة هذا الباب قد ذكر أن حوالى ٢ فدان من هذه الأرض سوف يستقطع ليصبح كمنطقة امتداد عمرانى حيث أن حالته السيئة وأن هناك بعض العتس السكنية تشغله بالفعل .

ومن المقترح الارتقاء بالأراضى الفضاء الأخرى الصغيرة المساحة والتي تقع بين قطع الأراضى المبنية حالياً . ويوضح الشكل ٧ - ٦ موقع الخدمات الترفيهية المقترح انشائها بمنطقة البحث .

٢ - ٤ - ٧ تطوير الخدمات الصحية والاجتماعية :-

نظراً لعدم وجود أى مراكز صحية أو اجتماعية بمنطقة البحث فإنه من المقترح انشاء مركزين للخدمات الصحية والاجتماعية فى مبنى واحد يقام على قطعة أرض فضاء فى منتصف عزبة الاباصيرى وتبلغ مساحة هذه الأرض الفضاء حوالى ٢ فدان . ويتكون هذا المبنى من دورين يخصص الأول فيها للاستخدام كمركز صحى والثانى يستخدم كمركز اجتماعى يزاول من خلاله أهالى منطقة البحث نشاطاتهم الاجتماعية والثقافية كما يضم صالة مناسبات واحتفالات تخص منطقة البحث .

ويوضح الشكل ٧ - ٦ موقع الأرض الفضاء المقترح بناء المركز الصحى والمركز الاجتماعى بها .

٤ - ٤ - ٧ تطوير مركز منطقة عزبة الأباصيري (مركز الجهاز المشرف على المشروع) :-

نظرا لاهمية تواجد الجهاز المشرف على المشروع بمنطقة البحث للتأكد من سير العمل ولمتابعته تبعا للجدول الزمني لالنتهاء من الأعمال ولتنظيم أعمال الارتقاء أولا بأول بغرض تعديل المسار فيمكن انشاء مركز لمنطقة عزبة الأباصيري يزاو من خلاله الجهاز المشرف على تنفيذ المشروع نشاطاته المختلفة وسيطرته على سير العمل . ويقترح بناء هذا المركز بقطعة أرض فضاء تبلغ مساحتها ١٧ فدان ويوضح الشكل ٧ - ٦ موقع الأرض الفضاء المقترح انشاء مقر الجهاز المشرف على تنفيذ المشروع بها .

ويتضمن مركز منطقة عزبة الأباصيري العناصر التالية :-

١ - مكتب الجهاز الفنى المشرف على تنفيذ مشروع الارتقاء :-

حيث أن موقع هذا المركز يعطى ميزة للجهاز المشرف على تنفيذ المشروع فى متابعة تطور مراحل تنفيذ المشروع والسيطرة على حركة الارتقاء المقترحة. ذلك لأن موقع المكتب يتوسط عزبة الأباصيري تماما بقطعة الفضاء والتي تبلغ مساحتها ١٧ فدان والموضحة بالشكل ٧ - ٦ كما سبق ذكره .

٢ - مركز التدريب الحرفى :-

نظرا لنقص العمالة المدربة بمنطقة البحث ولحشد العمالة المدربة والشبه مدربة فانه يقترح بناء مركز للتدريب الحرفى لزيادة العمالة المدربة وتنظيم العمالة المدربة وتبء المدربة من أجل حثها فى مشروعات الارتقاء بالبيئة لمنطقة البحث . ومدة التدريب تمل السى حوالى ٦ أشهر يعمل بعدها المتخرج مدة تساوى على الأقل الفترة السى قضاهها بمركز التدريب الحرفى فى احدى مشروعات الارتقاء (مشروعات خدمات عامة - بنية أساسية أو تحسين مسكن ٠٠) ويتم توزيع العمال والمقاولين المحليين على هذه المشروعات تحت اشراف الجهاز المشرف على المشروع .

الدليل:

خط السكك الحديدية

خدمات تعليمية قائمة

خدمات تعليمية مقترحة

الموقع المقترح لمركز منطقة الدراسة

الموقع المقترح للمركز الصحي والمركز الاجتماعي

حدود الأرض المقترحة للخدمات الترفيهية

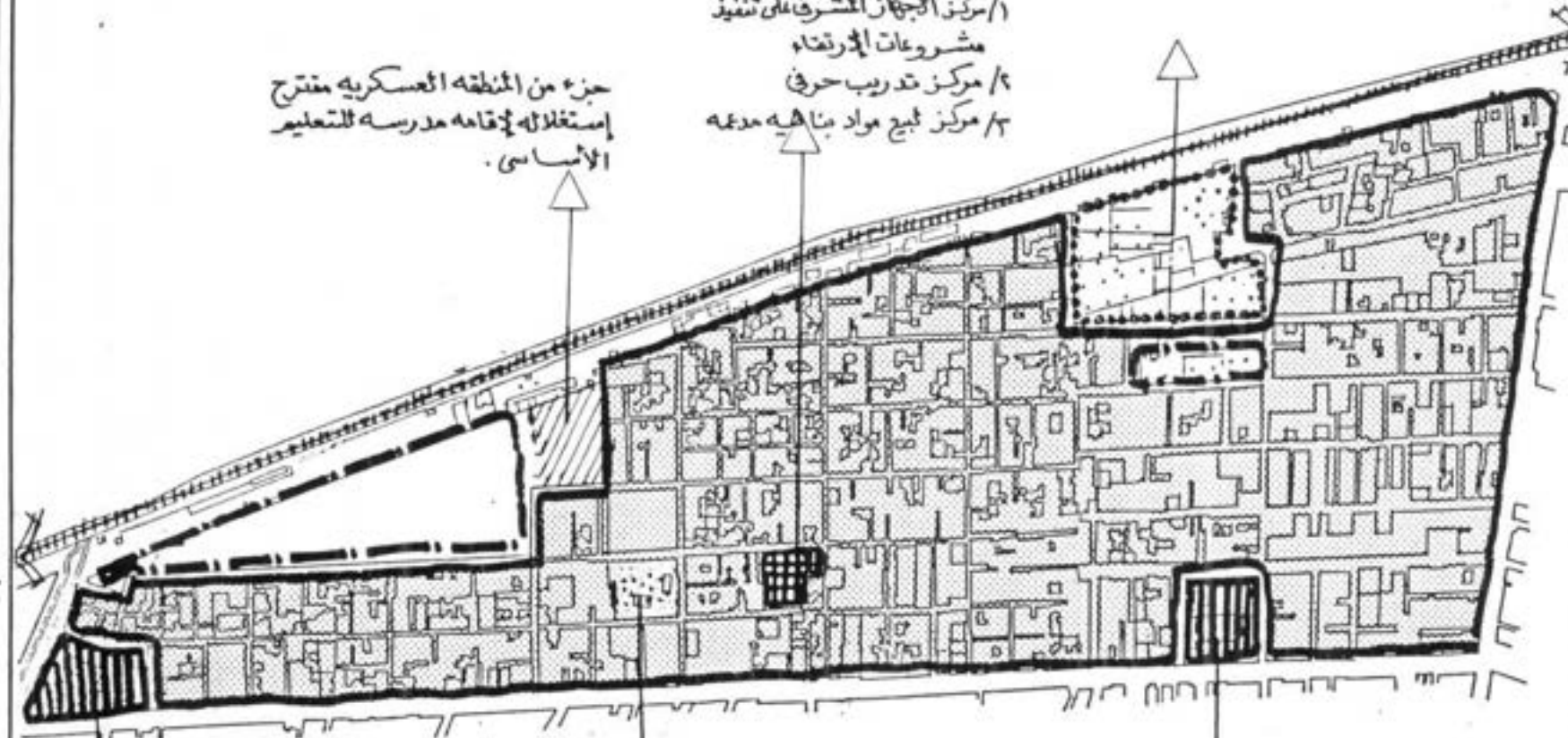
حدود المنطقة السكنية القائمة

حدود المناطق المنصحة للإستعداد العمراني بالمنطقة

المنطقة المتبقية من الأرض الزراعية الغير منتجة والمقترح إستخدامها كمنطقة ترفيهية لأهالي المنطقة.

مركز منطقة الدراسة المقترح ويتضمن
 ١/ مركز الجهاز المشرف على تنفيذ مشروعات الإرتقاء
 ٢/ مركز تدريب حرفي
 ٣/ مركز تجميع مواد بنائه مدعمة

جزء من المنطقة العسكرية مقترح إستغلاله لإقامة مدرسة للتعليم الأساسي.



مشروع:

الإرتقاء بالبيئة العمرانية لعزبة الأباصيري (قصر عين شمس)

خريطة:

موقع الخدمات العامة المقترحة بمنطقة الدراسة

مقياس الرسم: ١/١٠٠٠

اتجاه الشمال
 ٧-٦

مدرسة محمود خاطر للتعليم الأساسي مقترح الإرتقاء بها لزيادة طاقتها الإستيعابية.

أرض فضاء مقترح إقامة مركز صحي ومركز اجتماعي عليها.

مدرسة الزهراء للتعليم الأساسي مقترح الإرتقاء بها لزيادة طاقتها الإستيعابية.

٣ - مركز توزيع مواد بناء مدعمة :-

يتضمن مشروع الارتقاء منح قروض تحسين للمساكن القائمة أو لبناء مساكن جديدة بمناطق الامتداد العمراني بغرض شراء مواد بناء مدعمة بأسعار أقل من سعر مواد البناء بالسوق الحرة ولضمان وصول هذه المواد المدعمة لمستحقيها الفعليين بغرض تحسين مساكنهم فيتم انشاء مركز لتوزيع مواد البناء المدعمة تحت اشراف الجهاز الفني المشرف على تنفيذ المشروع .

٧ - ٥ دراسة تفصيلية للارتقاء بالبيئة للمنطقة الاولى من منطقة الدراسة التفصيلية :

٧ - ٥ - ١ الحالة الراهنة للمنطقة الاولى :-

يوضح الشكل ٧ - ٧ الحالة الراهنة للمنطقة الاولى بعرضها الأباصيري والواقعة بشمال منطقة البحث بالقرب من خط السكة الحديد ويتضح من الصورة الجوية حالات المباني الموجودة وأنواعها، حيث أن كل مبنى يحوى فراغ داخلي خاص مكشوف للاستعمالات اليومية للسكان مما يؤكد أن غالبية المساكن الموجودة بتلك المنطقة اما مسكن ريفي تقليدي أو مسكن فردي تسكنه عائلة واحدة (فيلا) كما انه توجد بعض العمارات السكنية والتي لايزيد ارتفاعها عن دورين أو ثلاث أدوار .

كما توضح الصورة الجوية بالشكل ٧ - ٧ وجود بعض العرش السكنية على خط السكة الحديد مباشرة . حيث تبعد هذه العرش السكنية عن خط السكة الحديد حوالى خمسة أمتار فى حين انه مفروض أن تكون هناك مسافة تقدر بحوالى ٢٠ مترا تعتبر كحرم للسكة الحديد لاتقام عليه مباني سكنية .

الطرق الموجودة والتي تربط شمال المنطقة بجنوبها متعصة بالقدر الذى يسمح باستخدامها كطرق للسيارات حيث يبلغ عرضها حوالى

ثمانية أمتار (انظر الارتقاء بشبكة الطرق بهذا الباب) وان كان يظهر سوء حالتها فهي تفتقر الى تحسين حالتها ورصفها . كما يظهر بالمورة الجوية مواسير شبكات الصرف الصحي والتغذية بالمياه الموضوعة على السكة الحديد . وذلك قبل توصيلها لمدينة السلام . ولكن الذى حدث ان الهيئات المسؤولة قد حفرت الأرض وأوصلوا المدينة بالفعل بشبكات البنية الاساسية ولكنها لم تقم باعادة طريق السكة الحديد على ماكان عليه قبل الحفر ليصبح مجمعا لقمامة أهالى المنطقة .



شكل (٧-٧) صورة جوية للمنطقة الاولى الفرعية بمنطقة الدراسة التفصيلية .

٢ - ٥ - ٧ المقترحات الخاصة بالارتقاء بالمنطقة الأولى :-

أقترحت الأجهزة المحلية إنشاء طريق سيارات جديد لربط منطقة
عربة الأباصيري والمناطق المجاورة ببداية طريق القاهرة-الاسماعيليه
الصحراوي . ومن أجل إنشاء هذا الطريق سيتم إزالة بعض العتش السكنية
والواقعة على بعد خطوات من شريط السكة الحديد . يوضح الشكل ٧ - ٨
خريطة للمنطقة الأولى موقعها عليه العتش السكنية المقترح إزالتها
وسوف يتم إزالة هذه العتش السكنية بمعرفة الجهاز الفني المشرف
على تنفيذ مشروعات الارتقاء بالمنطقة . ويبلغ عدد العتش السكنية
التي سيتم إزالتها حوالي ١٠ عتش* .

كما انه هناك مسكن آخر يمكن إزالته بمنتصف المنطقة الأولى
(انظر الشكل ٧ - ٨) وذلك بسبب موقعه الحرج في الطرق الداخلية
حيث ان ساكني هذا المبنى قد أستقطعوا جزء من الطريق بغرض الحصول
على أكبر مساحة مبنية . وتركوا حيزا ضيقا لسير المشاة بعرض متر
(تفاصيل أكثر عن الحالة الراهنة لهذا المسكن بالبواب الخامس الفصل
الثاني الجزء الخاص بالمسكن الفردي) . لذا فان الاقتراحات الخاصة
بالمنطقة الأولى توجب إزالة هذا المسكن بغرض توسيع الطريق الحالي
الذي يقع به المسكن . بهذا تمل عدد الوحدات السكنية المقترح
إزالتها الى حوالي ١١ وحدة سكنية تضم حوالي ٥٠ ساكنا أي حوالي ١٢ أسرة
ذلك لان العتشة السكنية تقطنها أسرة واحدة أما المسكن الفردي فتقطنه
عائلتين وتقدر المساحة التي سيتم إزالتها حوالي ٢م^{١٥٠} تضم السب
الطريق المقترح إقامته بمحاذاة السكة الحديد كما تبلغ مساحة
المسكن الفردي الذي يقع بداخل المنطقة الأولى حوالي ١٤٠ م^٢ يتم
تحويلها الى مساحة خضراء تخدم أهالي المنطقة الأولى .

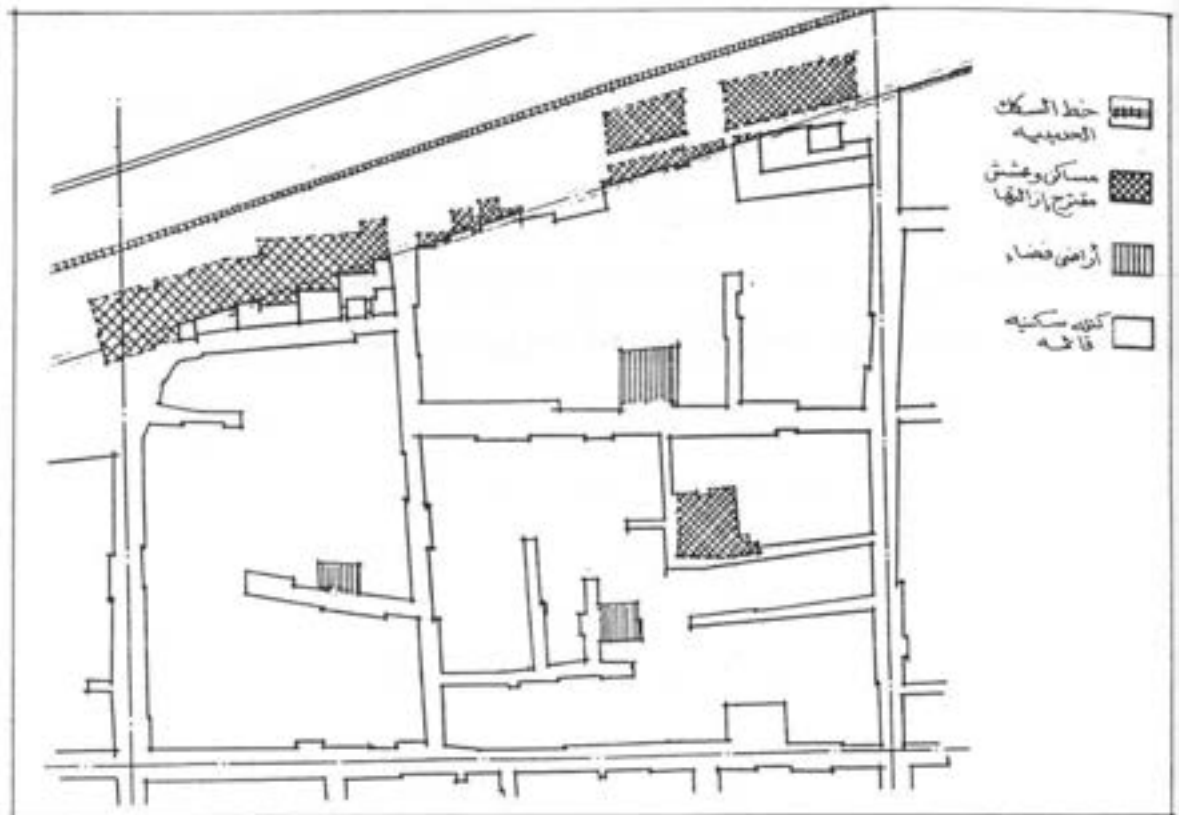
توجد بهذه المنطقة ثلاث مناطق أرض فضاء بمساحات صغيرة تتراوح

هذا العدد من العتش السكنية التي سيتم إزالتها خاص بالعتش الواقعة
بالمنطقة الأولى فقط أما بقية العتش والمسكن التي سيتم إزالتها
من المنطقة ككل فسأني ذكرها بالتفصيل في الجزء الخاص بتحصين
المساكن بالمنطقة في هذا الباب .

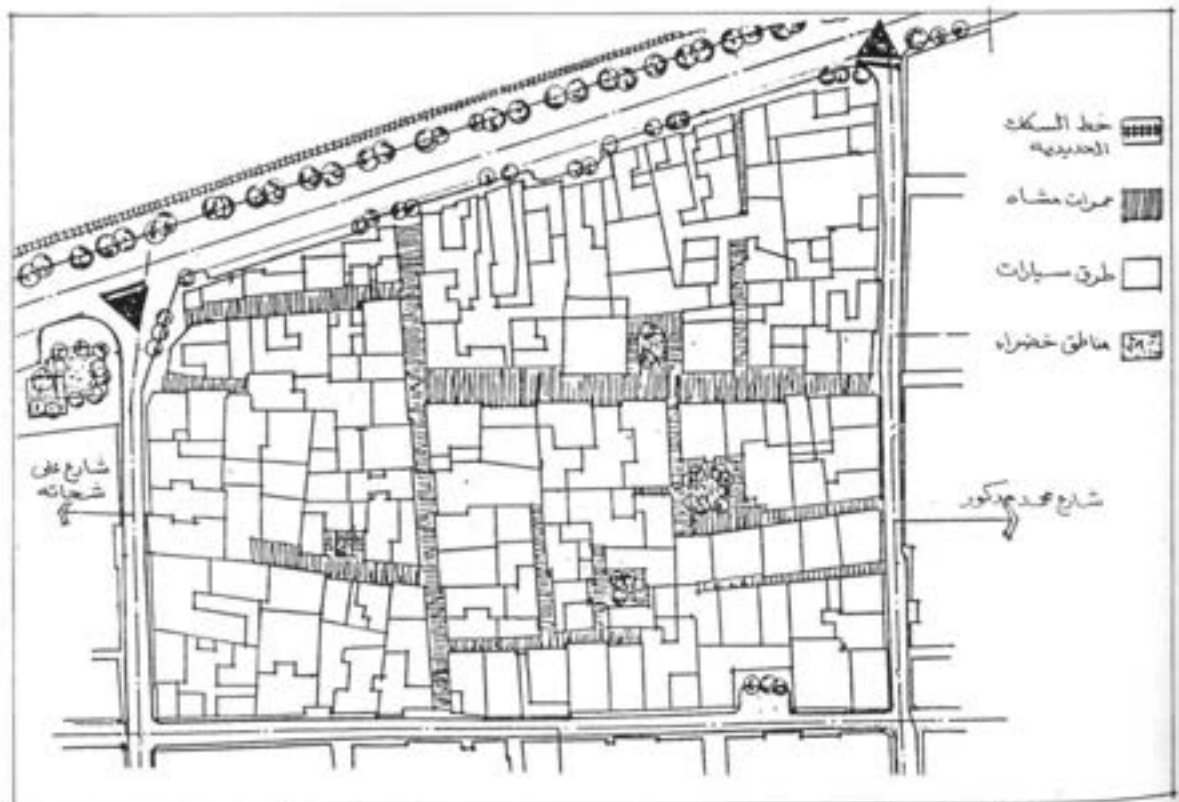
بين ٨٠ - ١٢٠ م٢ ومقترح نزع ملكيتها بواسطة الجهاز الفنى المشرف على تنفيذ المشروع لتستخدم هذه الأراضى كمساحات خضراء تستغل كمتنفس لأهالى المنطقة الأولى (ويوضح الشكل ٧ - ٨ موقع الأراضى الفضاء والشكل ٧ - ٩ بعد تحويلها لمنطقة خضراء) . حيث يوضح الشكل ٧ - ٩ المنطقة الأولى بمنطقة الدراسة التفصيلية المختارة بعد تنفيذ المقترحات الخاصة بالارتقاء بالبيئة حيث نرى الطريق الجديد الموازى للسكة الحديد وقد تم تشجيرها بعد إزالة بعض المساكن والعش السكنية التى بنيت بمواد بناائية مؤقتة. ويبلغ عرض هذا الطريق حوالى ٢٠ مترا وبطول عربة الأباصيرى بمحاذاة السكة الحديد .

بالنسبة للطرق الداخلية للمنطقة الأولى فمقترح تحسين حالة الطرق التى تربط طريق السيارات الجديد الموازى للسكة الحديد بشمال منطقة البحث مع جنوب المنطقة شارع الزهراء فنجد أن شارع محمد مذكور وعلى شحاته واللذين يبلغ عرضها حوالى ثمانية امتار وبطول ٥٠٠ مترا قد اقترح استخدامها كطرق للسيارات ذات اتجاه واحد (شارع على شحاته من الشمال للجنوب بينما الحركة فى شارع محمد مذكور من الجنوب للشمال) . (أنظر شكل ٧ - ٩) وبالنسبة لحالة هذه الطرق فهى حاليا طرق ترابية ممهدة فيتم وضع طبقة من الدقشوم وكسر الحجارة بسك ٨ - ١٠ سم وتوضع فوقها طبقة من الأسفلت وذلك بغرض تحسين حالة هذه الطرق لتتناسب مع الوظيفة المقترحة لها . كما انه يقترح بناء أرصفة مشاه جانبية بهذه الطرق بعرض ١ متر توضع عليها أعمدة انارة .

أما بقية الطرق الداخلية والمغلقة النهايات *dead ends* والتى فى حالة رديئة فهى ترابية طينية غير ممهدة فيتم تحسينها واعادة رصفها بوضع تبليطات حجرية وتشجيرها لاستخدامها كطرق داخلية للمشاه (يوضح الشكل ٧ - ٩ هذه الطرق الداخلية الثانوية والمغلقة النهايات والمقترح استخدامها لطرق المشاه) ويبلغ



الشكل ٧ - ٨ العش السكنية والمسكن المقترح ازالها بالمنطقة الأولى الفرعية بمنطقة الدراسة التفصيلية



الشكل ٧ - ٩ مقترحات الارتقاء بالبيئة للمنطقة الفرعية الأولى بمنطقة الدراسة التفصيلية

عرض هذه الطرق حوالى من ٤ - ٦ أمتار بينما يقل هذا العرض فى
الطرق المغلقة النهايات التى يصل عرضها الى حوالى مترين . بينما
يبلغ طول هذه الطرق المغلقة النهايات حوالى ٣٠ - ٤٠ مترا .
وبالنسبة لانارة هذه الطرق فيقترح تركيب وحدات مصابيح كهربائية
على جدران بعض المساكن الخارجية بغرض انارة هذه الطرق ليلا .

وبالنسبة للمساكن التى سيتم ازالتها بغرض انشاء الطريق
الجديد شمال منطقة البحث أو بسبب توسعة الطرق الداخلية فسوف
يتم منح سكانها قطع أراضى ذات مساحات صغيرة تتراوح بين ٩٠ -
١٢٠ م^٢ فى مناطق الامتداد العمرانى الجديدة بعزبة الأباصيرى وذلك
على سبيل تعويضهم عن المساكن التى سيتم ازالتها والتى يمكن
انشاء مساحات خضراء بدلا منها للارتقاء بمستوى السكان . وسوف
يتم زرع وغرس أشجار خارج المنطقة وبالمساحات الخضراء داخلها
بهدف ايجاد متنفس لاهالى منطقة عزبة الأباصيرى .

تحسين المساكن بمنطقة البحث :-

٧ - ٦

تنحصر السياسة المقترحة لتحسين حالات المساكن بعزبة الأباصيرى
فى النقاط التالية :-

■ تقنين النظام الغير قانونى للمباني السكنية القائمة بعزبة
الأباصيرى . وذلك بتمليك الأرض لواقعى اليد واعطاء عقود
ملكية رسمية . حيث ان هذه هى أهم الأولويات التى يطالب بها
سكان منطقة البحث ويعتبر تمليك الأراضى دافعا قويا للاهالى
لتحسين مساكنهم .

■ يتم ربط تسليم العقود الخاصة بتمليك المبنى لواقعى السيد
بعد أن يقوموا بتحسين مستوى المبنى بمعنى انه لايجمل على
عقد الملكية الا من يقوم بتحسين مكنه سوا * بمساعدة الجهاز
الفنى المشرف على المشروع أو بالجهود الذاتية المطلقة . وهذا
النوع من العقود يسمى بعقود التمليك الموجلة .

- منح قروض تحسين الممكن للسكان • وتختلف قيمة هذا القرض والفائدة السنوية عليه ومدة سداد هذا القرض للجهاز الفني المشرف على تنفيذ المشروع من منطقة سكنية لأخرى تبعاً لحالتها واحتياجاتها و أولوية التنفيذ بها • ويحتوي هذا الباب على قيمة القرض والفائدة المقترحة ومدة السداد لكل منطقة فرعية (وقد قسمت منطقة عزبة الأباصيري الى ثلاث مناطق فرعية ١ ، ٢ ، ٣) أنظر الجزء ٧ - ٢ الخاص بأسس تقسيم هذه المناطق الفرعية •
- إزالة حوالي ٤٢ مكنة وعشة سكنية من مجموع المساكن البالغ عددها حوالي ١٦٠٠ قطعة سكنية بالمنطقة ككل (حوالي ٢٦٦ مكنة اجمالى قطع الأرض المبنية بالمنطقة سوف يتم ازالتها) والمباني التى سيتم ازالتها هى العيش السكنية والمساكن ذات المسواد البنائية المؤقتة والتى تقع على شريط السكة الحديد ويتم ازالتها لحالتها الرديئة وبغرض انشاء طريق سيارات جديد موازى لسكة الحديد أو لموقع هذه المساكن داخل منطقة البحث مما يؤثر على حركة المرور لاستقطاعها جزء من الطرق الداخلية •
- زيادة العمالة المدربة المحلية بمنطقة عزبة الأباصيري وذلك بضمان مشاركة أهالى وعمال المنطقة بعملية الارتقاء وذلك بإنشاء مركز تدريب حرفى بالمنطقة (يوضح الشكل ٧ - ٦ الموقع المقترح لإنشاء مركز التدريب الحرفى بالمنطقة) • ووظيفة هذا المركز ليس فقط عقد دورات تدريبية ولكن تنظيم جهود العمال ومغار المقاولين المحليين ليشاركوا فى تنفيذ أعمال الخدمات العامة وشبكات البنية الأساسية بعزبة الأباصيري من خلال هيكل تنظيمى فنى يعمل تحت اشراف الجهاز الفنى المشرف على تنفيذ مشروع الارتقاء • وسوف يشترك خريجو هذا المركز فى عملية الارتقاء العمرانى بالمنطقة لمدة معينة قبل اعطائهم شهادات التخرج • ذلك لضمان عدم تركهم للمنطقة للعمل مع كـ

المقاولين خارج المنطقة أو للسفر لحدى الدول العربية المجاورة (كما حدث لمشروع الارتقاء بالبيشة بحلول حيث ترك العمال المنطقة وسافروا للدول العربية المجاورة بعد تخرجهم من مركز التدريب الحرفي) .

■ زيادة دخل العاملين في القطاع العشوائى Informal sector وأصحاب الحرف الصغيرة وبالتالي يستطيع الأفراد العاملين بهذا القطاع الانفاق على عملية التحسين المقترحة لمبانيهم وذلك بمنحهم قروض للارتقاء بالحرف الصغيرة بشراء آلات حديثة للارتقاء بالمهنة أو الارتقاء بمكان مزاولة المهنة نفسها .

■ امداد منطقة البحث بمركز لمواد البناء المدعمة والتي يحتاجها السكان في عملية الارتقاء بالمناطق القائمة او عملية البناء بمناطق الامتداد المقترحة (بمعسكرات القوات المسلحة أو بالمنطقة المتبقية من الأراضي الزراعية) . وذلك لضمان وصول تلك المواد البنائية لمستحقيها والقضاء بالتالى على السوق السوداء .

■ ولضمان مشاركة الأهالى بأنفسهم في صيانة مساكنهم او الارتقاء بمسكنهم ان أمكن فسوف تعقد بعض الدورات التدريبية المبسطة بمركز التدريب الحرفي لتعليم الأهالى كيفية صيانة المرافق بمساكنهم .

ومن خلال السياسات السابقة والمقترحة لتحسين مستوى المسكن بعزبة الأباصيرى فان الجهاز الفنى المشرف على تنفيذ مشروع الارتقاء سوف يكون له دورا فعلا لمشاركة الأهالى في الارتقاء بمساكنهم سواء باعطائهم قروض لتحسين المسكن او بالمساعدة الفنية ويختلف نسوع المساهمة بالنسبة لكل نوع سكن تبعا لحالته وامكانية الأهالى للارتقاء بأنفسهم (ويوضح الجدول ٧ - ٤ نوعية الارتقاء المقترحة لكل مسكن ودور الأهالى المقترح أيضا دور الجهاز الفنى المشرف على تنفيذ مشروع الارتقاء .

نوع المسكن	الموقع	الحالة الراهنة للمسكن			الاقتراحات	
		الأسقف	الأرضيات	الحواسط		المرافق
المسكن الريفي التقليدي	تقع غالبية هذا النوع في المنطقة الفرعية الأولى بالقرب من السكة الحديد	- عروق خشبية موزعة بطريقة عشوائية أو جريد مقلم أو أعواد البامبو	- تستخدم الأرض كنهو لأرضية المسكن أو قد يوضع بعض الحصى عليها.	- طوب لبن أو طوب أحمر مغطى بطبقة من الدهاكة الطينية .	- لا توجد مياه أو تلمبات مياه ويعتمد سكان هذا المسكن على مأخذ المياه العمومي . - لا توجد وسيلة لتبريد المخلفات الآدمية .	- اقتراح للارتقاء بهذا النوع من الممكن يتمثل في امداد السكان فقط بقروض ميسرة ومدعمة وعدم امدادهم بالمساهمة الفنية حيث انهم يستطيعون تحسين مساكنهم بمساعدة جيرانهم .
المسكن ذي غرف للايجار	تقع غالبية هذا النوع من المساكن في المنطقة الفرعية الثانية وسط منطقة البحث	تختلف الأسقف من غرفة الأخرى فقد تكون خرسانة مسلحة وغرفة أخرى سقفا من عروق خشبية .	بلاط أسمنتي أو الأرض نفسها تبعاً لامكانيات الأسر بكل غرفة .	طوب أحمر مغطى بدهاكة طينية أو ألوان جيرية	مرافق جماعية في بعض الأحيان تخدم جميع الغرف وبحالة سيئة ومرافق فردية في أحيان أخرى وبحالة متوسطة .	- يقترح امداد السكان في هذا النوع من المساكن بقروض ميسرة ومدعمة فنية تتضمن إعادة تصميم هذه المساكن لإعادة توزيع السكان على الغرف بحيث تحمل كل أسرة على غرفتين سكنيتين على الأقل . - امداد السكان بقروض ميسرة ومواد بناشية مدعمة دون امدادهم بالمشورة الفنية . - امداد السكان بقروض ميسرة لتحسين مساكنهم بأنفسهم .
المسكن الفردي	تقع غالبية هذا النوع من المساكن في المنطقة الفرعية الثانية	خرسانة مسلحة أو اسقف خشبية في احيان أخرى	بلاط أسمنتي أو بلاط موزايكو	طوب أحمر أو حجارة	لا يقدم لسكان هذا النوع أي معونة من الجهاز المشرف على المشروع فلا توجد قروض ولا مواد بناشية مدعمة ومساهمة فنية . - تشارك الأسرة بجزء أساسي من تمويل تحسين المسكن الخاص بهامع امدادها بمواد بناشية مدعمة مع عدم امدادها بالمشورة الفنية .	- لا يقدم لسكان هذا النوع أي معونة من الجهاز المشرف على المشروع فلا توجد قروض ولا مواد بناشية مدعمة ومساهمة فنية . - تشارك الأسرة بجزء أساسي من تمويل تحسين المسكن الخاص بهامع امدادها بمواد بناشية مدعمة مع عدم امدادها بالمشورة الفنية .

نوع المسكن	الموقع	الحالة الراهنة للمسكن			
		الأسقف	الأرضيات	الحوائط	المرافق
العمارات السكنية	تقع غالبية هذا النوع من المساكن في المنطقة الفرعية الثالثة جنوب وشرق منطقة البحث	خرسانة مسلحة أو أسقف خشبية	بلاطات أسمنتية أو بلاط موزايكو أو تشطيبات أخرى فاخرة تبعاً لمكانات الأهالي .	طوب أحمر أو حجارة	توصيلات فردية بشبكات المياه والصرف الصحي
					لايقدم لسكان هذا النوع أي معونة تذكر من قبل الجهاز الفني المشرف على تنفيذ المشروع . - يقوم السكان بتمويل الارتقاء اللازم لمساكنهم مع امدادهم بمواد بناءية غير مدعمة وتقديم المشورة الفنية فقط لهم . - مواد بناءية مدعمة مع المساهمة من الجهاز المشرف بجزء من التمويل .
					- يقوم الأهالي في هذا النوع بتمويل مشروعات الارتقاء بمساكنهم وقصد يساهم الجهاز في امداد بعض منهم بالقروض تبعاً للدراسات الاجتماعية والاقتصادية التي تجرى للسكان . ولايقدم الجهاز أي مشورة فنية لأهالي هذا النوع من المساكن إذ يعتمد السكان على صغار المقاولين المحليين

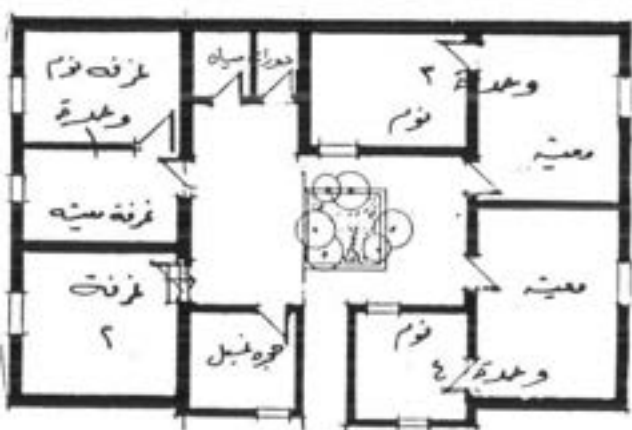
وكما يتضح من الجدول ٧ - ٤ فإن المدخل لتحسين المسكن يختلف من نوع اسكان لآخر فمواد البناء وحجمها ، والمساعدة الفنية تختلف من نوع لآخر حيث يختلف الطابع العام للمسكن وحالته وفـى الواقع فإن مشكلة تحسين المسكن تنحصر فى نوعين من المساكن النوع الأول هو المسكن الريفى التقليدى حيث قام السكان ببناء مساكنهم بأنفسهم تبعا لبيئتهم السابقة وأستخدموا مواد بناء تتلاءم مع بيئتهم ومجتمعهم الريفى ولا تتناسب مع الطابع الحضرى . لذا فمدخل تحسين مساكنهم بما يتلائم مع عاداتهم وتقاليدهم الريفية السابقة ومواد بنائهم السابقة يعتبر صعبا للغاية وتنحصر صعوبة الارتقاء بالمسكن الريفى التقليدى بالمناطق الحضرية العشوائية (المتمثلة فى عزبة الأباصيرى موضوع البحث) . آخذين فى الاعتبار عادات وتقاليدهم أهالى الريف ومواد البناء الخاصة بهم فى النقاط التالية :-

١ - اختلاف البيئة المحيطة بهم والموجودة بعزبة الأباصيرى والتي تعتبر من المناطق الحضرية عن بيئتهم الريفية . ٢ - صعوبة الحصول على مواد البناء الخاصة بالمسكن الريفى التقليدى والمتمثلة فى الطين والتبن والعشب لتواجدها بالمناطق الريفية وليس المناطق الحضرية . وأخيرا تشجيع الهجرة الداخلية حيث انه بتحسين المسكن الريفى وخلق مسكنا ريفيا ملائما لأهالى الريف وموجود بالمناطق الحضرية يعتبر عامل جذب هام يعمل على تشجيع الهجرة الداخلية أكثر من الريف للحضر لتزداد بذلك المشكلة الاسكانية وتصبح أكثر تعقيدا . ومشكلة ذلك أن أهالى الريف أنفسهم قد لا يحدون هذا المسكن المطور والمحسن ببيئتهم الريفية الحالية مما يدعوهم للهجرة للمناطق الحضرية . لذلك فحل مشكلة الاسكان الريفى وتحسين مستوى المسكن الريفى التقليدى تبدأ من الريف وليس فى الحضر كمنطقة البحث (عزبة الأباصيرى) . لذا فتتضمن اقتراحات تحسين هذا النوع من المساكن فى منحهم قروض ميسرة لتحسين مساكنهم مع مواد بناءية مدعمة وعدم اعطائهم مساعدة فنية . حيث انه يمكنهم مساعدة بعضهم البعض

بالجهود الذاتية لتحسين مكنهم . ذلك لأن القاشمين على البنساء
فى المسكن الريفى التقليدى هم السكان أنفسهم بالتعاون المشترك
كما هى عادتهم بالريف . وكما وضحت الدراسات الاسكانية لأنواع المساكن
المختلفة القائمة بمنطقة البحث فى الباب الخامس .

المشكلة الثانية هى تحسين المساكن التى بها غرفا للايجار
ومشاكلتها تكمن فى أن المالك غير موجود والمعنيين بالتحسين والارتقاء
هم الشاغلين الحقيقيين للمسكن . لذا يجب أن تكون قروض تحسين المسكن
للسكان أنفسهم وليس للمالك الغير موجود بل ان عقود تعليق الأرض
تعطى للشاغلين الحقيقيين وليس للمعتمد الغير موجود . وهذا
يعنى أن الجهاز الفنى المشرف على تنفيذ المشروع يمكن أن يحسب
الغرف السكنية كل على حده لأن كل غرفة تقطنها عائلة واحدة . بينما
قد تشترك الأسر كلها لتحسين الواجهة الخارجية أو الفراغ الداخلى
المجمع على سبيل المثال . وهذا النوع من الاسكان ظروفه المعيشية
صعبة وغير مناسبة لأن كل غرفة تشغلها أسرة واحدة كما انه
يفتقرون للمرافق . ويتضمن الجزء الخاص بقروض تحسين المساكن
بمنطقة البحث كيفية اقراض الأسر المقيمة فى المسكن ذى الغرف
للايجار . ويوضح الجدول ٧ - ٥ اقتراح تحسين المسكن ذى الغرف
للايجار .

بعد التحسين

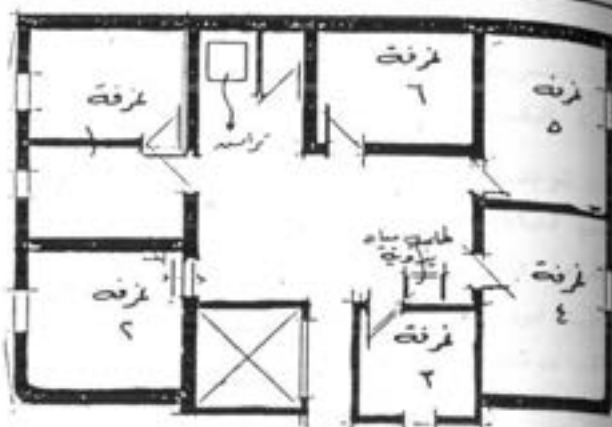


يقترح تخفيض عدد الأسر المقيمة في المسكن من ٦ أسر إلى حوالي ٤ أسر فقط لتمكين كل أسرة من المعيشة في غرفتين احداها تصبح غرفة معيشة والآخرى تصبح غرفة للنوم . وبالنسبة للأسرتين المقترحتين ترحيلهم من المسكن يتم تعويضهم باعطاء قطعة أرض جديدة في مناطق الامتداد العمراني المقترحة بالمنطقة أو بترحيلهم للمدن الجديدة تبعاً لتوصيات المستوى الأقليمي التخطيطي ورغبة الأسرة نفسها .

يتم تحسين حالات الغرف كل تبع حالتها الراهنة واحتياجاته للتحسين فهناك غرف يقترح تغيير طريقة الانشاء ومواد الانشاء المستخدمة بها . وهناك غرف أخرى يتم تحسين حالتها واعادة تشطيبها فقط مثل دهان الحوائط داخلها وخارجها .

يقترح بناء مرحاض آخر بجوار المرحاض القائم كما يتم تحسين حالة المرافق والتوصيلات والتشطيبات بالمرحاض القائم ويتضح موقع المرحاض الجديد في المسقط الأفقي بعد التحسين . كما يتم تحويل غرفة تجميع القمامة والتي تقع بجوار مدخل المسكن السر

قبل التحسين



يعتبر هذا المسكن مثالا لامثلة المساكن ذات الغرف للايجار حيث يتكون من ٦ غرف سكنية كل غرفة تشغلها أسرة واحدة . كما انه توجد أسرة تشغل غرفتين كما هو موضح بالمسقط الأفقي . تختلف حالة المسكن من حجرة لأخرى وذلك لفرق أن مادة الانشاء وطريقة الانشاء تختلف من غرفة لأخرى . فالغرفة رقم (١) على سبيل المثال استخدمت في بنائها الطوب الأحمر كحوائط داملة والخرسانة المسلحة للأسقف والأرضيات من البلاط الأسمنتي والتشطيب الداخلي للحوائط من الزيت وفي حالة جيدة .

أما الغرفة رقم (٣) فهي تختلف تماما فنجد حوائطها من الطوب اللبن المغطى بطبقة من الدهاكة الطينية . والأسقف من الكمرات الخشبية المغطاه بالجريد المقلم والطين ولا يوجد نهو أرضية فهي أرضية ترابية .

يوجد بالمسكن فناء مكشوف توجد به المرافق المجهزة للأسر كلها فنجد به ظلمبة مياه يدوية ومرحاض جماعي تصرف مخلفاته على سبيل الصرف تقع في الفناء المكشوف كما هو موضح بالمسقط الأفقي . ويقوم السكان بمزاولة أنشطتهم العادية داخل هذا الفناء فيقومون

بعد التحسين

غرفة لغسيل الأواني والملابس للسكان وتحسين حالتها لتناسب مع الوظيفة الجديدة المقترحة لها . والغرض من ذلك هو عدم استفحال السكان للفناء المكشوف في العسيل مما يؤثر على حالته .

يقترح تحسين حالة الفناء المكشوف ببدلا من الرمل للأرضية يتم استبداله بوضع تلبيطات حجرية . ويزرع جزء منه وتوضع به بعض الأشجار والنخيل .



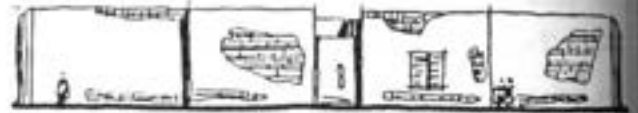
يوضح الشكل حالة المسكن بعد تحسينه حيث يقترح دهان الحوائط الخارجية بالطرطشة الاسمنتية . ويتم عمل وزرة سفلية للمسكن بارتفاع ٤٠ سم من الحجر وذلك لحماية أسفل هذه الحوائط من العوامل الخارجية .

يتم تحسين حالة الفتحات الخارجية ويقترح عمل فتحة خارجية في الغرفة الخارجية والمقترح استخدامها كغرفة لغسيل الملابس والأواني لأهالي المسكن . ويتم استبدال الباب الخارجي ليصبح بدلا من الابلكاج باب حشو ابلكاج وتكون العوارض والرأسيات من خشب الكونتر .

قبل التحسين

غسل الملابس والأواني بجوار ظلمبة المياه المدوية ونتيجة لذلك أصبحت حالة الفناء المكشوف سيئة لتسرب المياه من الظلمبة وحولت بالتالي أرضية الفناء الى ترابية طينية .

توجد غرفة صغيرة بجوار المدخل تعتبر كمنع لقمامة لأهالي المسكن ويقومون بتحويل هذه القمامة على فترات لالقائها على خط السكك الحديدية في شمال المنطقة ويوضع المسككط الأتلي موقع هذه الغرفة بالنسبة لغرف المسكن الأخرى .



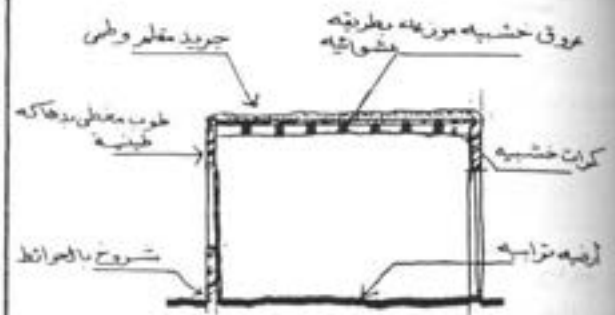
يوضح الشكل الحالة الراهنة لواجهة المسكن المقترح تحسينه حيث يظهر الطوب الأحمر في بعض الأجزاء بعد تساقط البياض الخارجي من على الحوائط . ويلاحظ هنا أن البياض الخارجي للحوائط هو من الدهاكة الطينية المستخدم لتبليس الحوائط الخارجية .

الجزء السفلي من الحوائط يتساقط بسبب وجود مياه راكده في الشوارع والطرق الخارجية نتيجة لظلم مياه المجارى والصرف الصحي .

حالة الفتحات الخارجية رديئة اذ استخدم في سبيلها الخشب . كما استخدم في الباب الخارجي لوح خشب ابلكاج ضعيف وغير مقوى . ويلاحظ أيضا

قبل التحسين

في الواجهة تساقط بعض أجزاء من الاسقف (بعض الممرات الخارجية) .



يوضح القطاع الحالة الانشائية الراهنة للغرفة رقم (٢) في المسكن ذي غرف للايجار وتعتبر هذه الغرفة اكثر الغرف حاجة للتحسين لانها بحالة رديئة بينما بقية الغرف فمن الخرسانة المسلحة الطوب الأحمر . وفيما يلي مكونات الأسقف الحوائط والارضيات قبل تحسينها :-

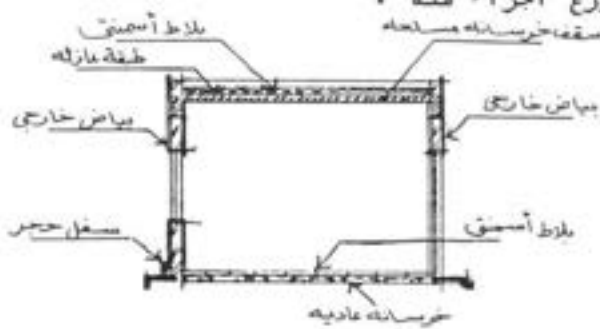
السقف : يتكون السقف من كمرات وعروق خشبية بزرع أشجار مكسدة فوق بعضها البعض وموزعة بطريقة عشوائية وتغطي هذه الفروع بالجريد الخشبي المغطى بطبقة من الطين .

الحوائط : مادة البناء للحوائط من الطوب اللبن المصنوع بخلط الطين مع التبن او روث البهاشم يغطي الحوائط من الخارج بطبقة من الدهاكة الطينية . كما يظهر في هذه الحوائط من الخارج دهانها قد تساقط وبخاصة أسفل الحوائط بسبب لوجود مياه راكده بالطريق .

الارضيات : الارضية المستخدمة في هذا النوع هي أرضية ترابية فقط مغطاه ببعض الحمص وهي في حالة رديئة .

بعد التحسين

يتضح في الواجهة الأشجار والنخيل المقترح زراعتها في الفناء المكشوف الداخلي لتحسين حالته بعد نقل ظلمة المياه اليدوية منه وبعد تبيطه بتبليطات حجرية ويتم زرع أجزاء منه .



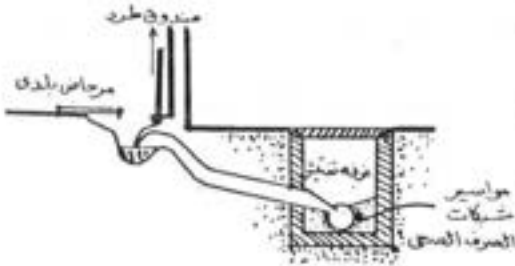
يوضح القطاع الحالة الانشائية المقترحة للغرفة رقم (٣) ويلاحظ أن نوع التحسين يجب ان يتواءم مع الحالة الانشائية للرفرف المجاورة وبخاصة ان اقتراح التحسين للمسكن يتضمن ضم الغرفتين ٣ ، ٤ لتصبحا وحدة سكنية واحدة لتتلائم مع احتياجات الأسر .

السقف : يتضمن اقتراح التحسين بالنسبة للسقف استبدال الكمرات الخشبية والعروق الخشبية بسقف من الخرسانة المسلحة ويغطي بطبقة من خرسانة ميول عادية تغطي بعازل حراري ثم عازل للرطوبة . ويتم تغطية هذه الطبقات في النهاية ببلاط أسمنتي ٢٠ x ٢٠ x ٢ سم .

الحوائط : تستبدل الحوائط بحوائط من الطوب الأحمر ويتم دهان حوائط المسكن بالكامل من الخارج بالطرشة الأسمنتية ودهان الحوائط من الداخل بالزيت .

الارضيات : توضع طبقة من الخرسانة العادية بسك ١٠ سم يعلوها طبقة عازلة للرطوبة ثم طبقة من الرمل والاسمنت بسك ٨ سم تعلوها بلاط أسمنتي ٢٠ x ٢٠ x ٢ سم .

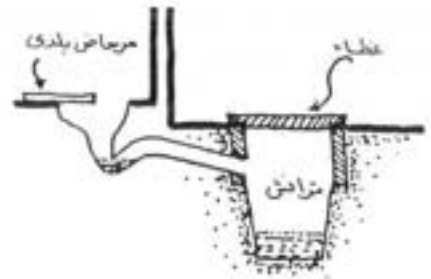
بعد التحسين



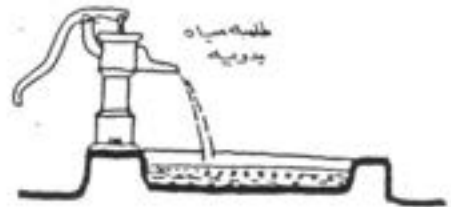
يوضح الشكل الحالة المقترحة لتحسين نظام الصرف الصحي في المسكن وهو توصيل المراحيض الموجودة والآخر المقترح انشاؤه بجواره (راجع المسقط الافقى) بشبكة الصرف الصحي المقترح امداد المناطق المحرومة بهـا والتي تصل قطر مواشير الصرف بها حوالي ٧ و يلاحظ أن المنطقة التي يقع بهـا المسكن توجد بها شبكة صرف صحي في حوالي ٥٥ ٪ من اجمالى المساكن القائمة . واقتراحات تطوير هذه الشبكة بالمنطقة هو امداد النسبة الباقية ٤٥ ٪ بما تحتاجه من شبكات الصرف الصحي . لذا فان أساس شبكة الصرف الصحي قائم ويقوم الجهاز المشرف بامداد المنطقة المحرومة بهذه الشبكات .

يتم امداد المسكن بمواشير التغذية بالمياه كاملة حيث تضمنت اقتراحات تطوير التغذية بالمياه أن هناك حوالي ٢٧ ٪ من المساكن تفتقر للمياه الصالحة للشرب وهذه

قبل التحسين



يوضح الشكل الحالة الراهنة لنظام الصرف الصحي القائم بالمسكن وهو بئارة صرف صحي . والتي تقع في الفناء المكشوف (المسقط الأفقى) ويوضح موقع البئارة بالنسبة للمسكن) . ويصل لظ هذه البئارة الى ٢ متر وهي بدون قناع ودوائها مبنية من الأحجار الجيرية ويغطى سطح البئارة بغطاء من الحجر الجيري بـهـ لنتحة حوالي ٦٠ x ٦٠ سم مزودة بغطاء للتفتيش . يتم نزع المخلفات الأدمية من داخل هذه البئارة بصفة دورية حيث يتم القاء مخلفاتها في السكة الحديد في شمال منطقة البحث .



توجد طلمبة مياه يدوية في الفناء المكشوف في المسكن ذي غرف للايجار و يوضح المسقط الأفقى موقع هذه الطلمبة بالنسبة للمسكن ويعتبر موقع هذه الطلمبة اليدوية في الفناء

بعد التحسين	قبل التحسين
<p>النسبة يتم امدادها من خلال مد شبكات التغذية بالمياه الموجودة بالمنطقة .</p> <p>يتم وضع مأخذ مياه من ماسورة التغذية في الغرفة المقترحة لمزاولة نشاطات الأسر والتي تقع بدلا من الغرفة المستخدمة كمجمع قمامة حاليا ذلك بعد تحسين هذه الغرفة (راجع المخطط الافقى بعد التحسين الذى يوضح موقع هذه الغرفة) .</p>	<p>المكتوف مناسب للمسكن والسكان لانه يتوسط الغرف جميعها كما ان السكان يزاولون انشطتهم اليومية مثل غسل الأواني والملابس في هذا المكان مما أثر على حالته كما سبق ذكر ذلك .</p>

٧ - ٧ قروض تحسين المساكن لمنطقة البحث :-

يقوم الجهاز الفني المقترح للإشراف على تنفيذ مشروع الارتقاء بعزبة الأباصيري بتقديم قروض لتحسين المسكن . وتختلف قيمة هذه القروض والفائدة السنوية (Interest) ومدة سداد هذه القروض من منطقة سكنية لأخرى تبعا لمستوى دخل الأسر بتلك المنطقة وتبعاً لنوع الاسكان (مسكن ريفي تقليدي - مسكن فردي أو مسكن ذي غرف للايجار أو عمارات سكنية) . فمثلاً يحصل سكان المساكن الريفية على قروض أكبر وبعدد سداد أكبر من قيمة القرض بالنسبة لسكان العمارات السكنية نظراً لسوء حالة المسكن الريفي بالمنطقة ولأن سكانه من ذوي الدخل المحدودة جداً .

(١)

وشروط الحصول على قرض من الجهاز المشرف على المشروع هي :-
(١) قدرة الساكن على أن يسدد أقساط الدفع للقرض من دخله الشهري بحيث لا تتعدى قيمة القسط حوالي ٢٠ ٪ من قيمة راتبه ودخله الشهري .

(٢) موافقة الجهاز الفني على تحسين المسكن واعطاء الساكن نوع التحسين المقترح لسكنه والذي يتحدد على أساسه قيمة القرض .

(٣) تقديم المقترض للضمانات الكافية . ففي حالة عمله بالحكومة أو بالقطاع العام تكون وظيفته هي الضمان . أما أصحاب الحرف الصغيرة فيكون المسكن الذي يملكه أو أحد أقاربه يعممـل بالحكومة هو الضمان . وتمنح القروض بعد موافقة الجهاز الفني التابع للجهاز المشرف على تنفيذ المشروع . وتأتي هذه الموافقة بعد زيارة ميدانية يقوم بها مهندسو اللجنة الفنية لاثبات الحالة الراهنة للمسكن ونوع التحسين المقترح به وتحديد الحجم الكامل لتحسين المسكن ومراحل التحسين .

يتم تحديد قيمة القرض الكلى اللازم لتحسين المسكن بالمعاونة مع الجهاز المالى والذى يعمل أيضا من خلال الجهاز المشرف على تنفيذ المشروع (يحتوى الباب الثامن من هذا البحث على الهيكل التنظيمى لهذا الجهاز) . كما انه يتم تحديد مراحل منح القرض بما يتلائم مع مراحل تنفيذ مشروع التحسين المقترح للمسكن . حيث أن القرض سوف يمنح على مراحل وليس دفعة واحدة لضمان استخدام الأهالى لقيمة القرض فى غرض التحسين . وبالتالي لا يستطيع صاحب العقار الحصول على قيمة القرض بالمرحلة التالية قبل اتمامه لمرحلة التحسين السابقة ويوضح الشكل ٧ - ١٠ كيفية سير القروض الخاصة بتحسين المسكن والعلاقة بين القسم الفنى والقسم المالى بالجهاز المشرف على المشروع .

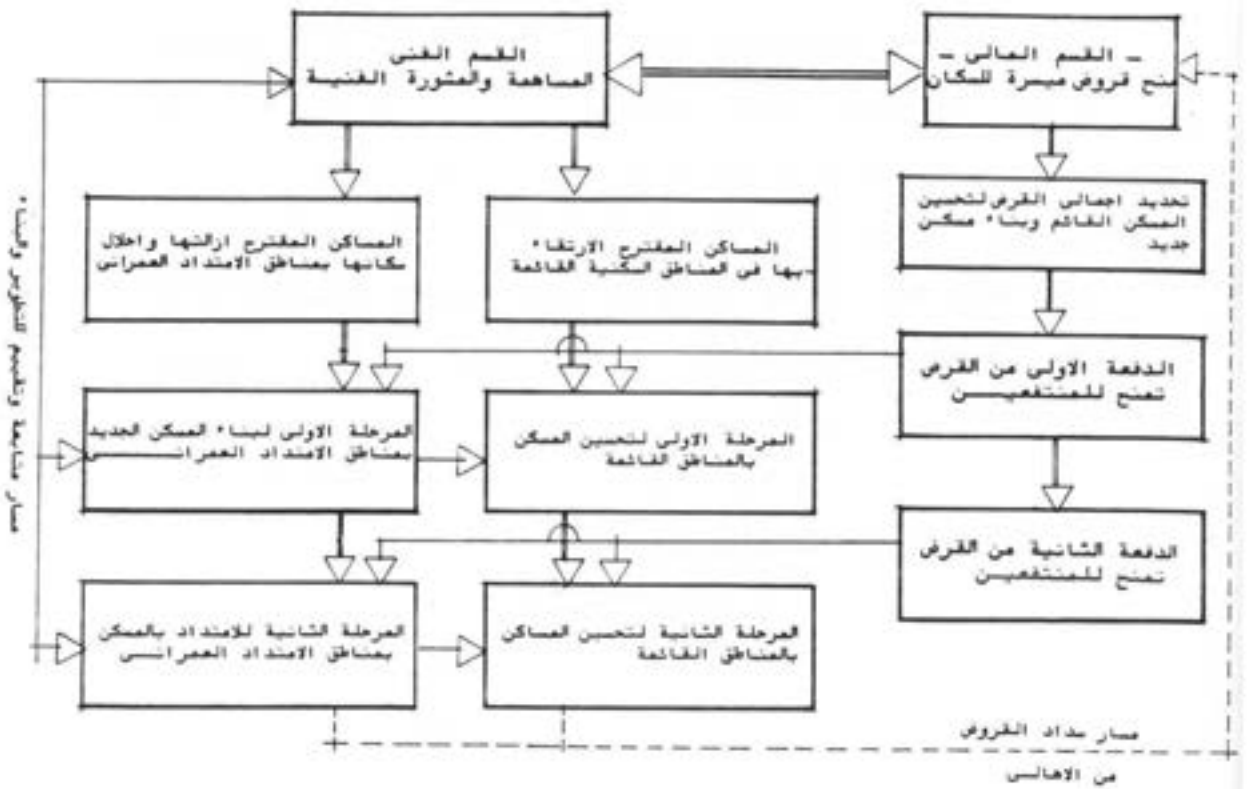
بالنسبة لقروض تحسين المسكن ذى الغرف للايجار فانه يحتاج لنوعية أخرى من الدراسة فى هذا النوع يقترح منح القروض للمنتفعين الأساسيين والمقيمين بالغرف السكنية وليس لمالك المسكن الذى يكون فى معظم الأحوال غير متواجد . وتمنح القروض بعد تملك الغرف السكنية لشاغليها . ويقترح تقسيم قروض تحسين المسكن ذى غرف ايجارية الى مرحلتين أو جزئين كما يلى :-

أ - قرض جماعى : (Mutual Loan) ولذلك لتحسين الخدمة الجماعية لمستوى المرافق على سبيل المثال وتحسين الواجهات الخارجية والداخلية المطلة على الفناء السماوى . كما أن القرض الجماعى يستفاد به فى تحسين حالة الفناء الداخلى المكشوف .

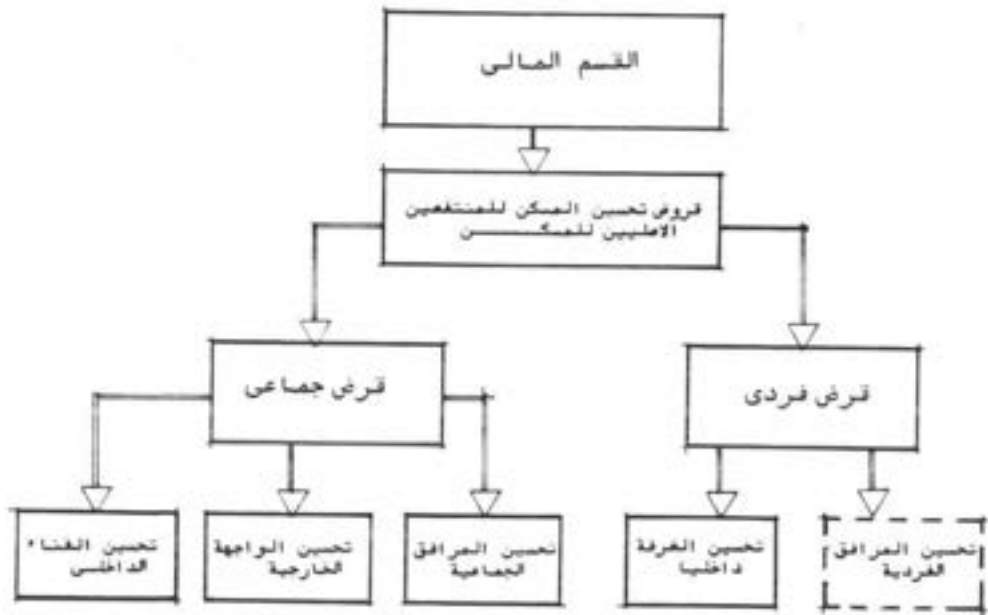
ب - قرض فردى : (Individual Loan) ويقصد به القرض الذى يعنى للأسرة المقيمة بكل غرفة على حده لتحسين مستواها داخليا لتغيير نوع انشاء الأسقف أو لبياض ودهان هذه الغرف داخليا على سبيل المثال .

ويوضح الشكل ٧ - ١١ كيفية منح القروض لسكان المسكن ذى الغرف

الاجارية .



شكل ٧ - ١٠ مسار قروض تحسين المساكن بالمناطق القائمة او الامتداد بالمساكن بالمناطق الجديدة وعلاقة القسم المالي والعالي بمراحل منح هذه القروض



شكل ٧ - ١١ مسار منح القروض للمساكن ذي غرف للايجار

تحتاج المنطقة الأولى التي تقع شمال عزبة الأباصيري بالقرب من خط السكة الحديد وبحالة بناشئة رديئة ومستوى دخل اقتصادى محدود جدا (يصل متوسط دخل السكان فيها حوالى ٥٠ جنيها شهريا) الى قيمة قرض عالية وفائدة سنوية صغيرة وفترة سداد للقرض طويلة وتشمل قيمة القرض في هذا النوع من الاسكان الواقع بالمنطقة الأولى تكاليف انشائية للأسقف وتحسينها كما تشمل قيمة تحسين المرابق العامة ثم تحسين التشطيبات الداخلية والخارجية . بذلك تكون قيمة القرض (س + ص + ع) جنيه مصرى . حيث (س) هي تكاليف تحسين المنشأ انشائيا كتغيير نوع انشاء السقف من كمرات خشبية الى خرسانة مسلحة ، (ص) هي تكاليف تحسين التشطيبات الداخلية والخارجية وأخيرا (ع) هي تكاليف امداد الممكن بالمرافق العامة وتحسين مستواها . وتكون قيمة الفائدة السنوية حوالى ٦ ٪ من القيمة الاجمالية للقرض . وأن تكون مدة السداد للقرض تعتمد على قدرة الساكن على الدفع تبعا لدخله الشهري . (على ألا تتعدى قيمة ما يدفعه الساكن شهريا لتسديد القرض + الفائدة السنوية حوالى ٢٠ ٪ من دخله الشهري)^(١) . ويقتراح أن تكون مدة السداد حوالى ١٥ عاما .

أما بالنسبة للمنطقة الثانية والتي تقع في منتصف عزبة الأباصيري والتي تحوى خلطة كبيرة ومختلفة من أنواع المساكن حيث يوجد بها المسكن ذى غرف للايجار والمسكن الفردى والعمارات السكنية ذات الحالة المتوسطة . فتعتمد قيمة القرض بهذه المنطقة على حالة المسكن ونوعه ومستوى الأسرة اقتصاديا تبعا للدراسات الاجتماعية والاقتصادية التي يقوم بها القسم الاجتماعى التابع للجهاز المشرف على تنفيذ مشروع الارتقاء . وهذه المنطقة تبلغ قيمة القرض (ص + ع) حيث (ص) هي قيمة تكاليف تحسين التشطيبات الداخلية والخارجية ، (ع) هي قيمة تكاليف تحسين حالة المرافق أو الامداد بها . وتكون قيمة الفائدة السنوية على القرض حوالى ٧ ٪ من اجمالى

قيمة القرض . وهي تعتبر القيمة المتوسطة للمنطقة ككل وهي أيضا الفائدة التي يتعامل بها البنك الدولي والتي تستخدم في مشروع حلوان للارتقاء بالبيئة وتكون في هذه الحالة مدة السداد للقرض حوالى ١٠ سنوات . بحيث لا تتعدى قيمة ما يدفعه الساكن شهريا لسداد قيمة القرض عن ٢٠ ٪ من دخله الشهرى . (القيمة الشهرية للقرض + الفائدة) .

أما بالنسبة للمنطقة الثالثة والتي تقع في جنوب منطقة البحث والتي تتكون من عمارات سكنية بحالة بناشية جيدة . لذا يكون تحسين المسكن تبعا لرغبة الأسرة نفسها . ويكون مصدر التمويل الأساسى من الأسرة حيث أن مستوى الدخل في هذه المنطقة مرتفعا عن مثيله فى المنطقتين الأولى والثانية . ولكن اذا تطلب المسكن تحسينا فى حالة المرافق أو التشطيبات الخارجية فيمنح السكان قرضا تحدد قيمته على أساس الدراسات الاجتماعية والاقتصادية التي تجرى لمعرفة مستوى دخل الأسرة وبالتالي مدى حاجتها للقرض . وفى المنطقة الثالثة تبلغ قيمة القرض اما تكاليف تحسين المرافق (ع) أو تحسين التشطيبات الخارجية (ص) وتكون الفائدة السنوية عليه ٨ ٪ وهى قيمة مرتفعة نسبيا عن الفائدة المقترحة للمنطقتين الأولى والثانية نظرا لأن مستوى دخل الأسرة بهذه المنطقة مرتفع كما سبق الذكر . ويتم سداد قيمة القرض بعد فترة تتراوح من ٥ سنوات الى ١٠ سنوات تبعا لامكانيات الأسرة المادية .

امداد السكان بمواد البناء

٨ - ٧

يقوم الجهاز الفنى المقترح انشاؤه للاشراف على تنفيذ مشروع الارتقاء بالبيئة لعزبة الأباصرى بتقديم مواد بناء مدعمة للسكان الذين يحتاجون اليها بالفعل تبعا لحالة المسكن فعلى سبيل المثال تقدم هذه المواد البنائية المدعمة لسكان المسكن الريفى التقليدى والمسكن ذى غرف للايجار كما تقدم هذه المواد لسكان

المناطق الجديدة المقترح انشاؤها بدلا من معسكر القوات المسلحة على شريط السكة الحديد أو بالمنطقة المتبقية من الأرض الزراعية الغير منتجة شمال منطقة البحث حيث أن سكان هذه المناطق هم الذين سترال مساكنهم بسبب سوء حالتها أو موقعها الحرج على خط السكة الحديد . ولاتقدم هذه المواد المدعمة لسكان العمارات السكنية التي بحالسة بناشية جيدة والتي يعتبر سكانها من ذوى الدخل المرتفعة بالمنطقة فيحملون على مواد بناشية غير مدعمة وذلك كوسيلة لتغطية النفقات Cost Recovery ولتقليل التكاليف الاجمالية لمشروع الارتقاء .

ان الهدف من تقديم مواد بناشة لسكان عزبة الأباويرى هو تقديم مواد البناء لمستحقيها الفعليين بغرض القضاء على السوق السوداء . وهذا المدخل يعتبر مدخلا هاما بالنسبة لمشاريع الارتقاء بالبيئة أو بالنسبة للمجتمعات الجديدة للقضاء على المستغلين لمشكلة الاسكان برفع قيمة مواد البناء .

ويتم تقديم مواد البناء من خلال مركز توزيع مواد البناء الذى يمكن انشاؤه مع مقر الجهاز الفنى المشرف على تنفيذ مشروع الارتقاء . (يوضح الشكل ٧ - ٦ موقع الجهاز الفنى المشرف على المشروع والذي يتضمن مركز توزيع مواد البناء المدعمة) . ويحصل الجهاز الفنى المشرف على تنفيذ مشروع الارتقاء بالمنطقة على امتياز توزيع هذه المواد البنائية المدعمة من خلال اتفاقيات محددة بين وزارة الصناعة والأجهزة المسئولة عن الارتقاء بالبيئة والأجهزة المحلية بمحافظة القاهرة (يلاحظ وجود ممثلين من الوزارات المختلفة بالهيكل التنظيمى لمشروع الارتقاء بالمنطقة ومن ضمنهم ممثلين من وزارة الصناعة كما سيرد ذلك فى الباب الثامن بالتفصيل) . ويمكن تعميم ذلك المبدأ بالنسبة لمشروعات الارتقاء بالمحافظات الأخرى وأهمية ذلك فى حل مشكلة توفر مواد البناء بأسعار مدعمة لذوى الدخل المحددة .

ويستطيع السكان المعنيون الحصول على مواد البناء المدعمة بعد موافقة القسم الفني التابع للجهاز المشرف على تنفيذ المشروع على تحسين المسكن وتحديد كمية مواد البناء ونوعها اللازمة لتمام هذا التحسين . كما انه يتم امداد السكان في مناطق الامتداد الجديدة الواقعة في معسكر القوات المسلحة والجزء المتبقي من الأراضي الزراعية الغير منتجة بمواد البناء المدعمة ويتم تحديد كمية مواد البناء وحجمها ونوعها تبعاً لتقديرات القسم الفني التابع للجهاز المشرف على المشروع تبعاً لمساحة الأرض ونوع المسكن وحجمه المزمع انشاؤه على هذه الأرض . وتختلف كمية مواد البناء وحجمها ونوعيتها تبعاً لتقرير الجهاز الفني عن كل حالة على حده سواء بالمجتمع القائم أو بمناطق الامتداد العمراني المقترحة .

المشورة الفنية لتحسين المساكن أو تطويرها بالمناطق الجديدة :-

٩ - ٧

يقترح انشاء قسم ضمن الجهاز المشرف على تنفيذ مشروعات الارتقاء بمنطقة البحث ويسمى بالقسم الفني تكون وظيفته الاساسية امداد السكان بالمعالجات الفنية التي يحتاجونها لتحسين مساكنهم والتي تحتاج لتغييرات انشائية مثل انشاء سطح خرسانة مثلاً بدلاً من سقف خشبي بكمرات وعروق خشبية . على أن يتحكم هذا القسم بطريقة رئيسية في عملية التحسين للمناطق القائمة أو لعملية البناء بمناطق الامتداد العمرانية الجديدة وذلك لصعوبة حمل السكان على القروض قبل موافقة هذا القسم الفني الذي يضع خطة التحسين المرجو للمسكن وحجم هذا التحسين .

وظيفة القسم الفني ليست اعطاء التراخيص التحسين لمستوى المساكن بالمناطق القائمة فقط بل تمتد وظيفته لتشمل مناطق العمران الجديدة بدءاً من وضع تميمات تقاسيم الأراضي بالمناطق الجديدة و امداد سكان هذه المناطق بتصميمات مختلفة لقطع الأراضي بأسعار رسمية زهيدة

وهذا يعمل على أن يقيم السكان مساكنهم بهذه المناطق الجديدة تبعاً للمواصفات البنائية المحددة من قبل الجهاز المشرف على المشروع .

كما يقوم نفس القسم الفني بمراقبة ومتابعة عملية التحسين بالمناطق القائمة أو البناء بمناطق الامتداد العمراني الجديدة . وذلك بغرض تليم سير العمل بمشروع الارتقاء بالبيئة وتعديل المسار اذا ما تطلب الأمر ذلك . والتأكد من انفاق السكان لقيمة القسري المعطى لهم في تحسين مساكنهم أو في بناء المساكن بما يتوافق وشروط ومواصفات البناء المقترحة بمناطق الامتداد العمراني الجديدة .

١٠ - ٧ انشاء المساكن بمناطق الامتداد العمراني المقترحة بمنطقة البحث :

يمكن توجيه الامتداد العمراني بمنطقة البحث (عزبة الأباصيري) في اتجاهين أساسيين الاتجاه الأول الى المنطقة المتبقية من الأراضي الزراعية الغير منتجة . وهي بمساحة اجمالية حوالي ٧ فدان سيتم استغلال حوالي ٢ فدان منها لتستخدم كتقسيم أراضي مزودة بالمرافق لاحتلال السكان الذين سوف تزال مساكنهم بعزبة الأباصيري . أما باقى المساحة وهي ٤ فدان فتستخدم كمناطق ترفيهية ومساحات رياضية . وسبب اختيار هذا الجزء (الذى تقدر مساحته بحوالى ٢ فدان) لبعض تقسيمات الأراضي أن المساحة الخضراء به سيئة للغاية وقد بدأت بالفعل بعض العشى السكنية ترحف على هذا الجزء . (يوضح الشكل ٧ - ١٢ التخطيط المقترح لتقسيم تلك الأرض) .

أما الاتجاه الثانى فهو الى قطعة الأرض التى تشغلها القسوات الملحة بمعسكر لها في شمال وشمال غرب منطقة البحث . وسوف يقوم الجهاز المقترح للإشراف على تنفيذ المشروع بشراء تلك المنطقة التى تقدر مساحتها بحوالى ٩ أفدنة من القوات الملحة لتحويلها لمنطقة امتداد عمراني لعزبة الأباصيري (هذا في حالة فشل المفاوضات والمقترح اجراؤها بين الأجهزة المحلية والقومية من جانب وبين قيادات القوات

المسلحة من جانب آخر) . وفي هذه الحالة يمكن تخصيص جزء منها يتم تقسيمه لقطع أراضٍ كبيرة يمكن بيعها في السوق الحرة خارج المشروع . وهذا المدخل سوف يعمل على حل مشكلة التمويل الخاصة بشراء الأرض من القوات المسلحة كما أن دخل بيع هذه الأراضٍ يمكن أن يكون عاملاً هاماً بالنسبة لتغطية النفقات . (يوضح الشكل ٧ - ١٣ التخطيط المقترح لتقسيم تلك المنطقة) .

يعتبر بيع الأراضٍ بالسوق الحرة خارج المشروع بأسعار أعلى من تلك المقترحة لقطع الأراضٍ الأخرى الأصغر مساحة أو الواقعة بالجزء المتبقى من الأرض الزراعية ، أن ذوي الدخل المرتفعة والمتوسطة الذين سيقومون بشراء تلك الأراضٍ سوف يساعدون محدودى الدخل لإنشاء مساكنهم بقطع أخرى . إذ أن الجهاز المشرف على تنفيذ المشروع سيأخذ عائد البيع من هذه الأراضٍ لتوزيعه كقروض بناءً ومواد بناءً لمحدودى الدخل من أهل منطقة عزبة الاباصيرى لبناء ماوى لهم على قطعة الأرض الجديدة . ويبلغ عدد قطع الأراضٍ المميزة المقترح بيعها بالسوق الحرة حوالى ٦٠ قطعة أرض تتراوح مساحاتها بين ٢م١٨٠ - ٢م٣٠٠ أما بقية قطع الأراضٍ ذات المساحات الصغيرة والمخصصة لساكن أهالى عزبة الاباصيرى الذين ستزال مساكنهم فيبلغ عددها حوالى ١٤١ قطعة أرض . وتتراوح مساحاتها بين ٢م ٩٠ - ٢م ١٨٠ ويقع منها حوالى ٤٤ قطعة أرض في المنطقة المتبقية الأرض الزراعية الغير منتجة أما الباقى والذي يبلغ عدده حوالى ٩٧ قطعة أرض فتقع في المنطقة التى يشغلها معسكر القوات المسلحة .

ويتفق مبدأ بيع الأراضٍ ذات المساحات الكبيرة والمواقع المتميزة بالسوق الحرة لتغطية النفقات الخاصة بالمشروع ولمساعدة السكان ذوي الدخل المحدودة بالمنطقة - كما سبق ذكره - مع المبدأ المقترح بالنسبة لتحسين المساكن في المناطق القائمة في عزبة الاباصيرى حيث يقوم السكان في المنطقة الفرعية الثالثة (متوسطى

ومرتفعى الدخول) بدور فعال لتمويل المشروع ومساعدة أصحاب ذوى الدخول المنخفضة . حيث يدفعون فائدة سنوية أكبر على قيمة القرض كما يسددون قيمته فى فترة زمنية أقل . بينما فى الجهة الأخرى نجد سكان المنطقة الأولى الفرعية الواقعة شمال منطقة البحث على خط السكة الحديد - والتي فى حالة بناثية رديثة يستطيعون الحصول على قيمة قرض أكبر وبفائدة سنوية أقل ومدة سداد للقرض طويلة الأجل . وهذا يعنى أن مبدأ تخطى الدعم Cross subsidy هو مبدأ هام أخذ به فى كلتا الحالتين بالمناطق القائمة وبمناطق الامتداد العمرانى الجديدة .

لاختيار نوع المسكن الذى سيتم امداد مناطق الامتداد العمرانى به بواسطة الجهاز الفنى المقترح للإشراف على تنفيذ المشروع . يتم اجراء مقارنة بين أنواع الامداد المختلفة على أساس اختيار الأصح والأمثل منها . وهذه الأنواع هى المسكن الكامل البناء بواسطة جهاز الاشراف على المشروع النوع الثانى هو المسكن النواه والذى يتم فيه بناء جزء الخدمات والمرافق فقط بواسطة جهاز الاشراف على المشروع على أن يقوم السكان بعد ذلك بالامتداد بالمسكن سواء أفقيا أو رأسيا تبعا لقدراتهم المادية واحتياجاتهم الاجتماعية . النوع الثالث والأخير وهو اعطاء أرض مجهزة بالمرافق ويقوم السكان ببناء مكنهم بأنفسهم سواء بمساعدة صغار المقاولين أو بالجهود الذاتية بالتعاون مع الجيران والأهل (أنظر المقارنة بين الأنواع الثلاثة للامتداد بالمسكن فى الجدول رقم ٧ - ٦)^(١)

من المقارنة يتضح لنا أن أنسب الأنواع التى يمكن تقديمها للسكان بمناطق الامتداد العمرانى الجديد هو النوع الثالث والذى يتم بناؤه بالكامل بواسطة السكان . حيث أن هذا النوع قد سجل مميزات أكثر من الأنواع الأخرى فى الجدول رقم ٧ - ٦ حيث انه يقلل

من التمويل والمجهود الذى يقوم به جهاز الاشراف المقترح لتنفيذ مشروع الارتقاء . فهو يقدم فقط اراضى سكنية مقسمة ومجهزة بشبكات البنية الاساسية . ويلاحظ أن هذا النوع من الامداد يتلائم أكثر مع احتياجات الأسرة الفعلية حيث أن التميميم واستعمال المبنى بالكامل تترك الحرية فيه للأسرة .

ويتضح من خلال المسح العمرانى لمنطقة البحث أن هذا النوع هو الأمثل للامداد فنجد أن غالبية المساكن بمنطقة البحث عبارة عن عمارات سكنية أقامها سكانها بعد اغتصابهم للأراضى . (أكثر من ٧٥ ٪ من اجمالى المساكن بعربة الأباصيرى عمارات سكنية) . والغرض من العمارات السكنية هو رغبة الأهالى للامتداد الرأسى لاقامة عدة وحدات سكنية بهدف زيادة دخلهم عن طريق بيعها أو تأجيرها . وهذا النوع من الامداد (أرض مجهزة للبناء وكاملة المرافق) يتلائم مع احتياجاتهم لاقامة مشروع سكنى تجارى يزيد من دخلهم . ولكى يضمنوا اسكان أولادهم بالمستقبل .

يقوم السكان فى هذا النوع ببناء مساكنهم بجهدهم الذاتية بمساعدة صغار المقاولين . والمشكلة هنا تتمثل فى التمويل الذى قد يحتاجونه لذا فان مقترحات الارتقاء بالبيئة وتحسين المسكن وبناء مسكن بمناطق الامتداد تضمنت منح السكان قروض ميسرة لبناء مساكنهم بفائدة سنوية منخفضة حوالى ٧ ٪ من القيمة الاجمالية للقرض وتسدد قيمة القرض على مدة طويلة الأجل حوالى ١٠ سنوات وذلك لشراء مواد البناء التى ستوفر بمقر الجهاز المشرف على تنفيذ المشروع .

وتعتمد طريقة الامداد تلك كلية على أن يقوم السكان ببناء مساكنهم مما يساعد على زيادة فرص العمالة بالمنطقة والتى ستواجه بمناطق الامتداد العمرانى المقترحة حيث أن السكان الجدد لقطع الأراضى المجهزة بالمرافق سيعتمدون على صغار المقاولين المحليين لتشييد مساكنهم الجديدة كما أن مركز التدريب الحرفى المقترح

انشاؤه بمنطقة البحث والذي يقع في مركز الجهار المشرف على المشروع سوف يمد مناطق الامتداد العمراني الجديدة بالعمالة المدربة المحلية التي قد يحتاجها السكان بتلك المناطق . كما أن صغار المقاوليين سيحملون على قروض بغرض شراء معدات حديثة للبناء تساعد في مشاركة الأهالي لبناء مساكنهم بمناطق الامتداد العمراني المقترحة .

١١ - ١ مساحة قطع الأراضي المقسمة بمناطق الامتداد العمراني المقترحة :

تأتي أهمية وجود اختلافات في مساحات قطع الأراضي المعسدة للبناء للأسباب التالية (١) :-

١ - مقابلة احتياجات السكان بمختلف قطاعاتهم ومستوياتهم ودخولهم لتملك المسكن المناسب تبعاً لقدرتهم المادية واحتياجاتهم الاجتماعية .

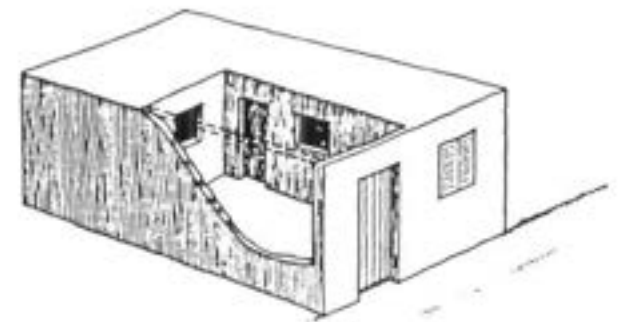
٢ - اعطاء ميزة بيع الأراضي ذات المساحات الكبيرة بالسوق الحرة خارج المشروع لمتوسطى الدخل أو مرتفعى الدخل وذلك بقرري الحصول على تغطية النفقات Cost Recovery للمشروع بينما القطع ذات المساحات الصغيرة لأولئك الذين سترال مساكنهم بالمنطقة .

٣ - اعطاء سهولة وفرص كبيرة للتصميم الحر أيضا للتخطيط الحر . كما انها تعطي اتزاناً في سوق العرض والطلب لسكان منطقة عزبة الأباصرى .

٤ - اعطاء قرض لملاك الأراضي ذات المساحات الكبيرة لاستثمار اموالهم بانشاء عدد كبير من الوحدات السكنية وتخصيصها اما للايجار او البيع .

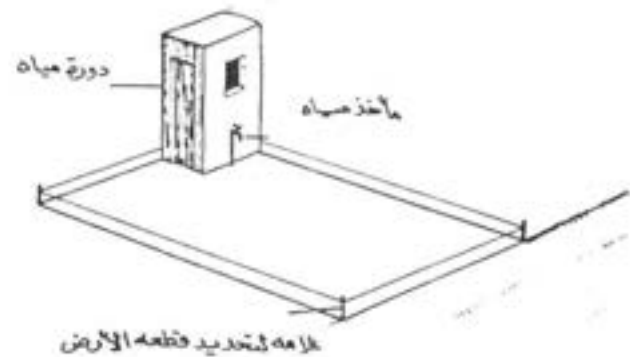
بالنسبة لكيفية تحديد أقل مساحة بمنطقة الامتداد العمرانى وأكبر مساحة لقطعة الأرض السكنية . فقد تم تحديد ذلك من خلال المسح العمرانى لأنماط المساكن القائمة بمنطقة البحث (راجع السبب

النوع	الخصائص	المميزات	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> - وحدة مسبقة البناء بواسطة الجهاز الفني المشرف على تنفيذ المشروع 	<ul style="list-style-type: none"> - وحدة متكاملة تتضمن كل أعمال التشييد والمرافق العامة وهذه الوحدة جاهزة للاستعمال الفوري من السكان . 	<ul style="list-style-type: none"> - سهولة تحكم الجهاز المنفذ للمشروع في تصميم الوحدة وتشبيدها وأيضا في التكلفة الخاصة ببناء الوحدة من عماله ومواد بناء . - التأكيد من استغلال الأرض في الهدف المخصصة له (الأرض المخصصة للاستعمال السكنى تستغل للسكن والأرض المخصصة للاستعمالات الأخرى تستغل لهذه الاستعمالات) . - إمكانية الاستعمال الفوري للوحدة من جانب السكان بعد استلامها مباشرة من الجهاز . 	<ul style="list-style-type: none"> - تكلفة باهظة خاصة عند ربطها بمستوى الدخل للسكان المستهدفين . وهذا يعني انه لا يمكن خدمة ذوي الدخل المحدود بدون اعانة مالية كبيرة لجهاز المشروع تؤدي الايجارات المرتفعة الضرورية في مثل هذه الحالة الى انقاص عالية القيمة يقوم بسدادها السكان . - انخفاض المخصصات العامة لقطاعات أخرى من السكان أو لبناء مشروعات الخدمة الأخرى التي يحتاجها أهالي المنطقة أو لامداد المناطق المحرومة من المرافق بشبكات البنية الأساسية . - عدم وجود مرونة في تلبية الاحتياجات المختلفة والمتنوعة للسكان . كما انها لا تساعد على تشجيع الملاك لاستخدام ابنياتهم كوسيلة للحصول على مصدر دخل اضافي عن طريق بناء حجرات اضافية بالمسكن للاغراض التجارية أو لتأجيرها لسكان آخرين . - تقلل من وجود حافز للسكان للانفاق على اعمال الصيانة والتحسينات في أماكن اقامتهم وبالتالي تزيد من أعباء الجهاز المشرف على المشروع .

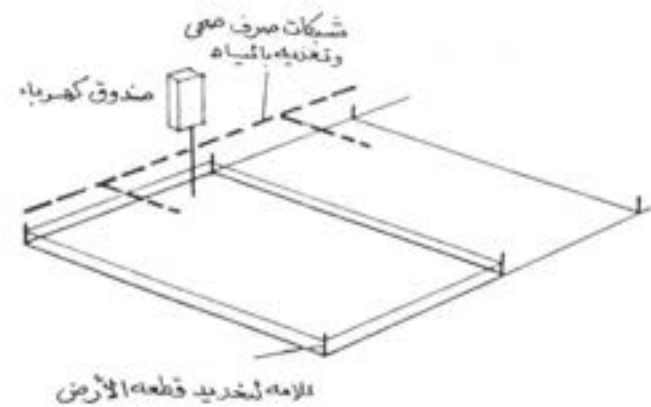


وحدة مسبقة البناء

النوع	الخصائص	المميزات	العيوب
			<ul style="list-style-type: none"> - لا تساعد على خلق فرص عمالة لمعمار المقاولين المحليين والعممال والحرفيين بالمنطقة .
<ul style="list-style-type: none"> - وحدة مسبقة البناء - جزئيا بواسطة الجهاز المنفذ . 	<ul style="list-style-type: none"> - تتضمن الوحدة خدمات أساسية في وحدة مسبقة جزئيا والخدمات هي توصيلات مياه ودورة مياه ومكان مخصص لمطبخ 	<ul style="list-style-type: none"> - تعطى القدرة في التحكم بالعناصر الأساسية للبناء مثل مواقع المرافق العامة بالوحدة . - تسهل من إمكانية الاستخدام الفوري للوحدة من قبل السكان . - تكلفة منخفضة بالمقارنة بالنوع السابق (الكامل البناء) - إمكانية استغلال مرين للوحدة اذا ما قورنت بالوحدة المسبقة البناء كليا - إمكانية حصول السكان على مصدر دخل اضافي ببناء محل تجارى عند بناء قطعة الأرض الغضاه . 	<ul style="list-style-type: none"> - إمكانية ارتفاع الثمن بالنسبة لمستويات دخول السكان المستهدفين . - تقلل من نطاق فرص العمل المتاحة لمعمار المقاولين والعممال المحليين . - تزيد من مستوى ما يدفعه السكان بالمقارنة بالوحدة الغير مبنية على الاطلاق . - تقلل من اختيارات التصميم المتاحة في الشكل النهائي للمبنى .



النوع	الخصائص	المميزات	العيوب
<p>وحدة يقوم ببنائها بالكامل شاغلو المسكن .</p>	<p>- يبني المسكن كاملا بواسطة السكان أما خلال أو قبل شغل الوحدة .</p>	<p>- تعطى القدرة القصوى للسكان على التحكم في التمويل والتصميم واستعمال المكان وهذا يتقابل مع احتياجات السكان .</p> <p>- أرخص من الأنواع الأخرى حيث يمكن استخدام المقاولين المحليين .</p> <p>- اتجاه السكان في منطقة البحث لبناء مساكن متعددة الأدوار وهذا النوع يعطى امكانية تصرف السكان في الأرض .</p> <p>- تقلل من التكاليف التي يتحملها الجهاز المشرف على المشروع .</p> <p>- زيادة الغرض في استعمال المسكن كوسيلة لزيادة الدخل .</p> <p>- خلق فرص عمالة أكثر للعمال المحليين .</p>	<p>- صعوبة الاستخدام الفوري للوحدة حيث انه يجب أن يقوم السكان بالبناء أولا .</p> <p>- تعتمد على الحجم المتاح محليا من العمال ومن مواد البناء .</p>



الخامس الجزء الخاص بدراسة الأنماط السكنية بمنطقة البحث) وتبلغ مساحة أصغر قطعة أرض مبنية في عزبة الأباصيري حوالى ٩٠ م^٢ بينما تبلغ مساحة أكبر قطعة أرض حوالى ١٨٠ م^٢ .

روعى في اختيار شكل ونسبة قطعة الأرض أن يقل عرضها بينما يزيد عمقها وذلك للتقليل من التكاليف المقترحة للبنية الأساسية وللحمول على أكبر عدد من قطع الأراضى السكنية على الطريق الواحد . ولغرض إيجاد تقاسيم أراضى لبيعها في السوق الحرة للسكان خارج نطاق مشروع الارتقاء بعزبة الأباصيري . تم تحديد جزء من معسكر القوات المسلحة وهو الجزء الواقع في شمال غرب المنطقة في السوق الحرة بعد تقسيمه الى قطع أراضى ذات مساحات كبيرة ومزودة بالمرافق لذلك فان مساحات الأراضى بتلك المنطقة الخاصة هي ١٨٠ م^٢ كمساحة لأصغر قطعة أرض ، ٢٤٠ م^٢ كمساحة لقطع الأراضى المتوسطة بينما تبلغ مساحة أكبر قطعة أرض حوالى ٣٠٠ م^٢ وهذه المساحات الكبيرة كى تقابل احتياجات السوق الحرة . ولكن يتم بيعها بسعر مرتفع للمتر المربع اذا ما قورنت بأسعار قطع الأراضى ذات المساحات الصغيرة والمقترح بيعها لأهالى عزبة الأباصيري .

٧ - ١٢ الأسس التخطيطية لمناطق الامتداد العمرانى بمنطقة البحث :-

روعى في تخطيط تقاسيم الأراضى بمناطق الامتداد العمرانى أن تتجمع عدة قطع سكنية حول فراغ مجمع Semi-public وهذا لاستخدام الأهالى الجماعى ومشاركتهم الجماعية فى الأنشطة اليومية الخارجية فى هذا الفراغ . وتختلف مساحة هذه الفراغات من مجموعة سكنية لأخرى تبعاً لمساحة القطع السكنية وحجمها . كما روى أن يتم الاستخدام الأقصى للأرض بغرض تخفيض تكاليف المشروع . وأخذ فى الاعتبار عند تخطيط تقاسيم الأراضى بمناطق الامتداد العمرانى أن يخلق جواً عاماً مناسباً للعلاقات الاجتماعية والثقافية بين السكان والعمل على تنميتها . وذلك بالإضافة الى ميزة أخرى هامة وراء وجود الفراغات

المجمعة والشبه مجمعة وهي تخفيض تكاليف الصيانة من قبل الجهـار المشرف على تنفيذ المشروع . اذ يقوم الأهالى بأنفسهم بصيانة ونظافة هذا الفراغ لاحساسهم بانتماثلهم اليه ولانهم يزاولون فيه أنشطتهم اليومية العادية .

ويتضمن تخطيط تقاسيم الأراضى والقطع السكنية بالنسبة لموقعها للفراغات المجمعة او الطرق الرئيسية الأسس التالية :-

- (١) القطع السكنية ذات المساحات الكبيرة ٢م١٨٠ تقع فى الأركان حيث تشرف بذلك على طريقين وهو يعتبر أحسن المواقع .
- (٢) القطع السكنية المتوسطة المساحة ٢م١٢٠ تقع على الطـرـق الرئيسية وبين القطع الكبيرة .
- (٣) القطع السكنية ذات المساحات الصغيرة تقع على الطرق الداخلية .

يوضح الشكل ٧ - ١٢ اقتراح تقاسيم الأراضى فى المنطقة المتبقية من الأراضى الزراعية . وتم تخطيطها على أساس أن تح كل السكان الذين ستزال مساكنهم لايواثلهم بتلك القطع (سيتم ازالة حوالى ٤٢ عشة سكنية ومسكن مؤقت تقع على شريط السكة الحديد) . وهـذـه النسبة تمثل حوالى ٢٦ ٪ من اجمالى مساكن عزبة الأباويرى ، وتحتوى هذه المنطقة على ٤٤ قطعة أرض معدة للبناء بغرض السكن مما يجعل هذه المساحة تكفى باحلال الذين ستهدم مساكنهم . وهذه القطع موزعة على أساس ١٠ قطع سكنية من النوع (أ) الذى تبلغ مساحته ٩٠ م ٢ ، ١٤ قطعة سكنية من النوع (ب) الذى تبلغ مساحته حوالى ٢م١٢٠ ، كما أن هناك ٢٠ قطعة سكنية من النوع (ج) الذى تبلغ مساحته حوالى ٢م١٨٠ (يوضح الجدول ٧ - ٧ أنواع ومساحات قطع الأراضى وأبعادها) . كما انه لوحظ فى التخطيط مراعاة المحافظة على المساكن المقامة فى هذه المنطقة اذ انها فى حالة بناشية جيدة .

جدول ٧ - ٧

أنواع ومساحات وأبعاد وعدد قطع الأراضي بمنطقة الامتداد العمرانسي المقترحة في الأرض المتبقية من الأراضي الزراعية الغير منتجة .

عدد قطع الأراضي	أبعاد قطع الأراضي		المساحة م ^٢	نوع القطعة
	عرض	عمق		
١٠ قطع	٦ م	١٥ م	٢م٩٠	النوع (أ)
١٤ قطعة	٨ م	١٥ م	٢م١٢٠	النوع (ب)
٢٠ قطعة	١٠ م	١٨ م	٢م١٨٠	النوع (ج)
٤٤ قطعة	اجمالي قطع الأراضي			

يوضح الشكل ٧ - ١٣ اقتراح تقاسيم الأراضي السكنية بالمنطقة العسكرية والمقترح شرائها من القوات المسلحة ويظهر بها الجزء المخصص بيعه بالسوق الحرة (أقصى شمال الغرب) وتبلغ عدد قطع الأراضي به حوالي ٦٠ قطعة أرض سكنية موزعة على أساس ٢١ قطعة أرض من النوع (د) وحوالي ٢٩ قطعة أرض من النوع (هـ) وأخيرا حوالي ١٠ قطع أراضي من النوع (و) ويوضح الجدول ٧ - ٨ مساحات وأبعاد قطع الأراضي بهذه المنطقة . أما باقي تقسيمات الأراضي بتلك المنطقة والتي يبلغ عددها ٩٧ قطعة أرض سكنية وموزعة على أساس ٣٢ قطعة أرض من النوع (ب) وأخيرا ١٩ قطعة من النوع (ج) ومساحات هذه الأراضي موضحة في الجدول ٧ - ٨ .

جدول ٧ - ٨

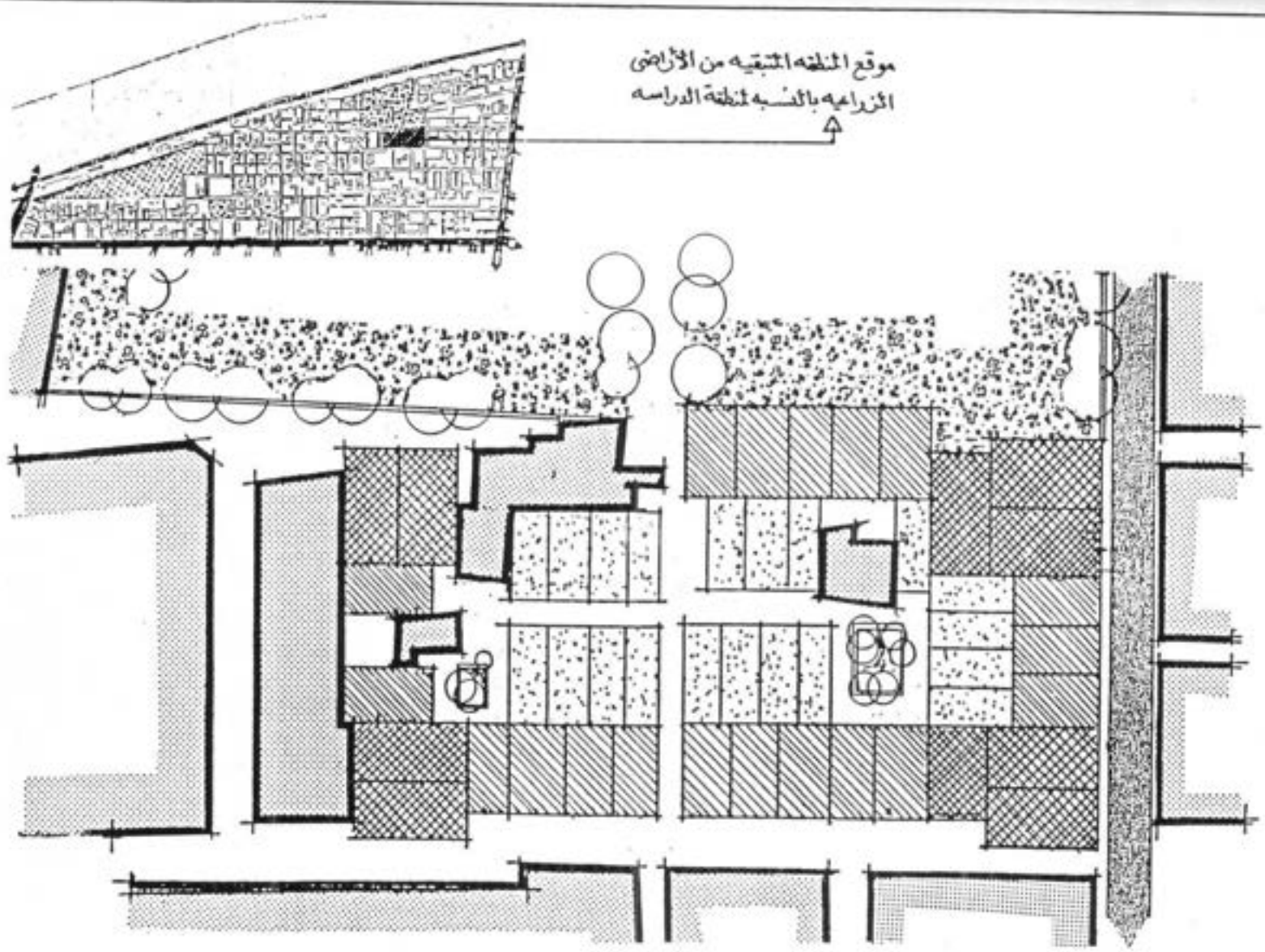
أنواع ومساحات قطع الأراضي المخصصة للبيع بالسوق الحرة

عدد قطع الأراضي	أبعاد قطع الأراضي		المساحة م ^٢	نوع القطعة
	عرض	عمق		
٢١ قطعة	١٠ م	١٨ م	٢م ١٨٠	النوع (د)
٢٩ قطعة	١٢ م	٢٠ م	٢م ٢٤٠	النوع (هـ)
١٠ قطع	١٢ م	٢٥ م	٢م ٣٠٠	النوع (و)
٦٠ قطعة	اجمالي قطع الأراضي			

الذئيل

-  قطع أراضي ذات مساحات كبيرة (نوع ح)
-  قطع أراضي ذات مساحات متوسطة (نوع د)
-  قطع أراضي ذات مساحات صغيرة (نوع أ)
-  مساكن وعشش قائمه
-  مناطق ترفيهية مقترحة
-  طرق سيارات

موقع المنطقه المتبقية من الأراضي الزراعيه بالنسبه لمنطقه الدراسه



مشروع :

الإرتقاء بالبيئه العمرانيه لعزبه الإثامين (قصرعين شمس)

خريطه :

تسميات الأراضي المقترحه بالمنطقه المتبقية من الأراضي الزراعيه

مقياس الرسم : ١ / ١٠٠٠

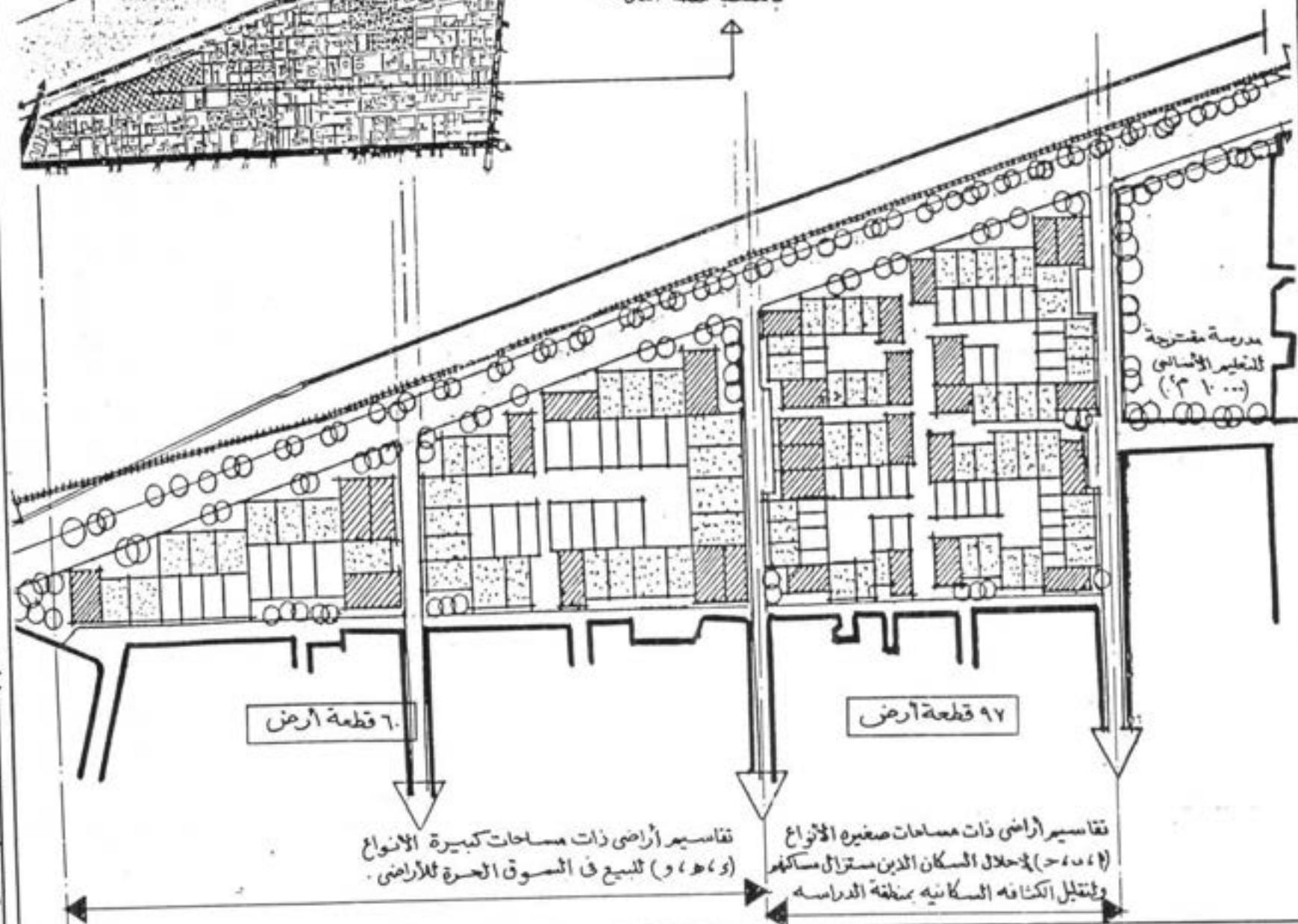
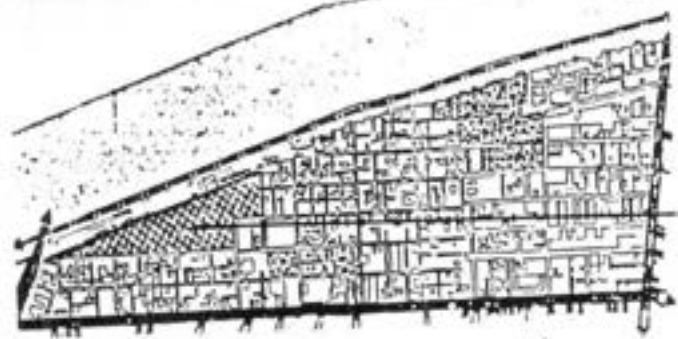
اتجاه الشمال

 لوجه دفتر ١٢-٧

الدليل

- 
 قطع أراضي ذات مساحات كبيرة النوعين (ح، و)
- 
 قطع أراضي ذات مساحات متوسطة النوعين (ب، ج)
- 
 قطع أراضي ذات مساحات صغيرة النوعين (د، هـ)
- 
 حدود المساكن القائمة بمنطقة الدراسة

موقع المنطقة العسكرية بالنسبة لمنطقة الدراسة



مشروع الإبقاء بالمدينة العراقية لعزبة الأباخير (تسعين شمس)

خريطة تقسيمات الأراضي المقترحة للمنطقة العسكرية

مقياس الرسم: ١/٢٥٠٠

اتجاه الشمال
 لوحه رقم ٧-١٣

قطعة أرض ٦

قطعة أرض ٩٧

تقاسيم أراضي ذات مساحات كبيرة الأنواع (و، ح) و) للبيع في السوق الحرة للأراضي.

تقاسيم أراضي ذات مساحات صغيرة الأنواع (د، هـ، ب) لإحلال السكان الذين مستقروا مسكنهم وتقليل الكثافة السكانية بمنطقة الدراسة

مدرسة مقترحة للتعليم الأساسي (١٠٠٠ م²)

٧ - ١٣ المساهمون في الارتقاء بالبيئة لمنطقة البحث :-

يتم تحديد دور كل من الجهاز المشرف على تنفيذ المشروع وصغار المقاولين وأهالي المنطقة بالنسبة للمشروعات المختلفة للارتقاء بالمنطقة . وذلك من خلال جدول يتم فيه تحديد نوع مشروع الارتقاء ويقابله دور المساهمين في هذا المشروع . ومن خلال هذا الجدول تم استنباط الجدول رقم ٧ - ٩ الذي يتضمن دور المساهمين بالنسبة لمناطق المشروع الفرعية في تنفيذ مشروعات الارتقاء بها .

المساهمون في تنفيذ المشروعات	مشروعات الارتقاء المقترحة
<p>١ - <u>الجهاز المشرف على تنفيذ المشروع :</u> يقوم بتخطيط وتصميم تلك المشروعات ويقوم بتمويلها أيضا .</p> <p>٢ - <u>صغار المقاولين المحليين :</u> يقوم صغار المقاولين المحليين والمخترجين من مركز التدريب الحرفي بإنشاء مشروعات الخدمة .</p> <p>٣ - <u>أهالي عزبة الأباصيري :</u> دور الأهالي الرئيس بالنسبة لمشروعات الخدمات العامة هو صيانة هذه المشروعات بعد تنفيذها .</p>	<p><u>الخدمات العامة :</u> الارتقاء بحالة المدرستين القائمتين بمنطقة البحث وتنفيذ مدرسة جديدة بشمال المنطقة .</p> <p>انشاء مقر الجهاز المشرف على المشروع (مركز المنطقة)</p> <p>انشاء المركز الصحي والاجتماعي بالمنطقة .</p> <p>صيانة مشروعات الخدمات</p>
<p>١ - <u>الجهاز المشرف على تنفيذ مشروعات الارتقاء :</u> يقوم الجهاز بالمشاركة مع الهيئات المسئولة وهي الهيئة العامة للصرف الصحي ومرفق مياه القاهرة والأجهزة المحلية بإعداد منطقة البحث بما تحتاجه من خدمات شبكات البنية الأساسية .</p> <p>٢ - <u>أهالي منطقة عزبة الأباصيري :</u> يقوم الأهالي بتمويل بعضا من هذه الخدمات عن طريق سداد بعض الرسوم الاستهلاكية لشبكات البنية الأساسية . كما يقوم الأهالي بجمع القمامة بأنفسهم وصيانة هذه الشبكات العامة بعد تنفيذها .</p>	<p><u>شبكات البنية الأساسية :</u> <u>المنطقة الفرعية الأولى :</u> يتم امداد المنطقة الأولى الواقعة شمال عزبة الأباصيري بشبكات التغذية بالمياه ومواسير الصرف الصحي والكهرباء وتحسين حالة الطرق والصيانة .</p> <p><u>المنطقة الفرعية الثانية :</u> يتم امداد المنطقة الثانية الواقعة بمنتصف منطقة البحث بحوالي ٢٧ ٪ من شبكات التغذية بالمياه وحوالي ٤٥ ٪ من شبكات الصرف الصحي وتحسين حالة الطرق بهذه المنطقة والصيانة .</p> <p><u>المنطقة الفرعية الثالثة :</u> يتم تحسين الطرق بها فقط .</p>

المساهمون في تنفيذ المشروعات	مشروعات الارتقاء المقترحة
<p>١ - <u>الجهاز المشرف على المشروع</u> : يقوم بتقديم قروض تحسين المساكن ويقدم مواد بناءية مدعمة .</p> <p>٢ - <u>أهالي المنطقة الأولى</u> يقومون بتنفيذ مشروعات التحسين بأنفسهم كما يقومون بصيانتها أيضا .</p> <p>١ - <u>الجهاز المشرف على المشروع</u> : يقدم قروض تحسين المسكن ومواد بناءية مدعمة كما يقوم بتقديم المساهمة الفنية بالنسبة لأهالي المنطقة الثانية .</p> <p>٢ - <u>أهالي المنطقة الثانية</u> وصغار المقاولين يقومون بتنفيذ مشروعات التحسين للمسكن بالمنطقة الثانية .</p> <p>١ - <u>الأسرة في المنطقة الثالثة</u> : لها دور رئيسي في تحسين المساكن بالمنطقة الثالثة فهي المسؤولة عن التمويل لتحسين المسكن .</p> <p>٢ - <u>صغار المقاولين المحليين</u> : يقومون بمساعدة الأهالي في المنطقة الثالثة لتنفيذ مشروعات التحسين لمساكنهم .</p>	<p><u>تحسين المساكن</u> :-</p> <p><u>المنطقة الفرعية الأولى</u> : تمويل قروض تحسين المساكن والامداد بمواد بناءية مدعمة ، التنفيذ ، المساهمة الفنية وصيانة المساكن .</p> <p><u>المنطقة الفرعية الثانية</u> : التمويل للقروض الخاصة بتحسين المساكن وتقديم مواد بناءية مدعمة والمساهمة الفنية في مشروعات التحسين وأخيرا صيانة المساكن .</p> <p><u>المنطقة الفرعية الثالثة</u> : التمويل ومواد البناء والمساهمة الفنية والصيانة .</p>
<p>١ - <u>الجهاز المشرف على تنفيذ المشروع</u> يقوم بتقسيم مناطق الامتداد العمراني الى قطع اراض بمساحات مختلفة وامدادها بشبكات البنية الأساسية كما يقوم بتقديم مواد بناء مدعمة وقروض لأهالي والمساهمة الفنية .</p> <p>٢ - <u>صغار المقاولين المحليين</u> : يساعدون الأهالي في انشاء مساكنهم .</p> <p>٣ - <u>الأهالي والأسرة</u> : صيانة وتمويل مشروعات بناء المساكن بمناطق الامتداد العمراني الجديدة .</p>	<p><u>انشاء المساكن بمناطق الامتداد العمراني الجديدة</u> :- تقاسيم الاراض بمناطق الامتداد العمراني .</p> <p>امداد الاراض بالمرافق العامة .</p> <p>تقديم مواد بناء مدعمة .</p> <p>قروض لمساعدة الأهالي في انشاء مساكنهم والتمويل .</p> <p>تنفيذ بناء المسكن .</p> <p>المساهمة الفنية .</p> <p>صيانة المسكن بعد انشائه .</p>

● دور رئيسي

○ دور ثانوي

ملاحظات	التحسين او الامتداد بالمساكن					الخدمات العامة				البنية الاساسية					المشروعات المقترحة		المساهمون لكل منطقة	
	المساكن	المشورة الفنية	التفتيش	التحويل	مواد البناء	الامانة	المركز الإستراتيجي	المركز الصحي	مركز المنطقة	مدارس	الامانة	جمع افعاامه	الكهرباء	الصرف الصحي	التعمير بالياه	الطرق		الجهاز المشرف	صغار المقاولين
<p>المنطقة الفرعية الاولى لها الاولوية في الارتقاء بالبنية وامدادها بشبكات البنية الاساسية .</p> <p>يقوم الجهاز المشرف بمنح قروض تحسين المسكن للاهالي ويقوم الاهالي بتحسين مساكنهم بانفسهم كما يمد الجهاز المنطقة بشبكات البنية الاساسية</p>		○		●	●		●	●	●	○		●	●	●	●	●	الجهاز المشرف	صغار المقاولين
							○	○	○	○							التعاون بين الاهالي	
											●						الاسرة	
			○									○						
<p>تمثل المنطقة الفرعية الثانية بعد المنطقة الاولى في الارتقاء حيث يمد الجهاز المنطقة بما تحتاجها من شبكات بنية اساسية حوالي ٤٥٠ صرف صحي ، ٢٧٧ بعياء الشرب .</p>		○		●	●		●	●	●	○						●	الجهاز المشرف	صغار المقاولين
							○	○	○	○							التعاون بين الاهالي	
											●						الاسرة	
			○									○						
<p>تقوم الاسرة بالتعاون مع صغار المقاولين لتحسين حالة المساكن بهذه المنطقة ويقوم الجهاز بتحسين حالة الطرق فقط . وتأتي هذه المنطقة في المرحلة الاخيرة للارتقاء .</p>		●		○	●		●	●	●	○						●	الجهاز المشرف	صغار المقاولين
							○	○	○	○							التعاون بين الاهالي	
											●						الاسرة	
			○									○						
<p>تترامن هذه المنطقة مع المنطقة الفرعية الاولى فكليةما لها الاولوية وبخاصة مناطق الامتداد العمراني لاجلال السكان الذين ستران مساكنهم ولتقليل الكثافة السكانية .</p>		●		○	●		●	●	●	○		●	●	●	●	●	الجهاز المشرف	صغار المقاولين
							○	○	○	○							التعاون بين الاهالي	
											●						الاسرة	
			○									○						

الباب الثامن

التنظيم الإداري لمشروع الارتقاء بالبيئة لمنطقة الدراسة

(التمويل والتفويض)

الهدف من التنظيم الادارى لمشروع الارتقاء :-

الهدف الرئيسى من تنظيم المشروع هو انشاء جهازا فنيا مشرفا على مشروع الارتقاء على اى يكون هذا الجهاز شبه حكومى . ولايعنى ذلك انه منظمة غير حكومية Non governmental organization والجهاز الفنى المشرف على تنفيذ مشروع الارتقاء بعزبة الاباصيرى يمكن أن يكون تابعا لجهاز منفصل يصدر بتكوينه قرار من محافظة القاهرة . ويقوم بالاشراف على مشروعات الارتقاء بالتجمعات السكنية العشوائية على مستوى المحافظة . والاستقلال الادارى لهذا الجهاز يساعد على كسر الجمود الادارى وحرية طلب المعونات والقروض من الهيئات المختلفة بالفمانات الكافية . وعلى أن يقوم هذا الجهاز بالاشراف على مشروعات الارتقاء بالبيئة للتجمعات العشوائية فى اطار المخططات الارشادية للمدينة وفى حدود الخطة الخمسية المقترحة .

ومعنى أن الجهاز شبه حكومى هو أن تكون المسئولية فىه مشتركة بين الحكومة وممثلها بالجهاز وبين المجتمع القائم بعزبة الاباصيرى وأجهزته الشعبية وقيادات المجتمع . وهذا هو مدخل الجهود الذاتية فى الارتقاء بالبيئة Aided self-help وهو جعل المجتمع المعنى بالارتقاء يشارك بنفسه فى برامج الارتقاء سواء على مستوى اتخاذ القرارات أو على مستوى تنفيذ مشروعات الخدمة العامة .

ويتكون الجهاز الفنى المشرف على تنفيذ مشروع الارتقاء بالبيئة لعزبة الاباصيرى من مستويين المستوى الأول وهو مايسمى بمستوى اتخاذ القرارات ويمثله من الحكومة مسئولين من الهيئات والوزارات المعنية بمشروعات الخدمة العامة مثل الهيئات المسئولة عن البنية الأساسية (مياه - كهرباء - صرف صحى) ووزارة التريبيسة والتعليم ووزارة الاسكان والمرافق ووزارة الصحة ووزارة الخدمات الاجتماعية وممثلين من البنوك المختلفة التى قد تساهم بمشروعات

الارتقاء مثل بنوك التعمير والتنمية ويمثل مجتمع عزبة الاباصيرى فى هذا المستوى قيادات المجتمع الشعبية والدينية والسياسية . أما المستوى الثانى وهو مايسمى بمستوى تنفيذ مشروعات الارتقاء ويمثله من الحكومة مسئولين من وزارة القوى العاملة وتعاونيات البنساء . ويشارك مجتمع عزبة الاباصيرى فى هذا المستوى بصغار المقاوليين المحليين والعمالة المدربة وشبه المدربة والتي سوف يتم تدريبها بمركز التدريب الحرفى المقترح انشاؤه ضمن برنامج الارتقاء ومشاركة المجتمع فى هذا المستوى ينبع من تنظيم العمالة وتوجيهها من أجل المساهمة فى تنفيذ مشروعات الخدمة العامة المقترح انشاؤها بالمنطقة

٨ - ١ - ١ وظيفة الجهاز الفنى المشرف على المشروع :

الجهاز له الحق فى أن يبيع الأراضى ويملكها سواء فى التجمعات القائمة (وضع اليد أو الحكر) . أو فى منطقة الامتداد العمرانى المقترحة بمنطقة البحث . ويحمل الجهاز على العائد من بيع وتمليك الأراضى ويكون حر التصرف فى هذا العائد لينفقه فى مشروع الارتقاء . وبالتالي يستطيع الجهاز أن يحرر أى عقود ملكية للأرض مع سكان عزبة الاباصيرى مباشرة ويقوم بتحرير وتسجيل هذه العقود القسم القانونى التابع للجهاز .

يستطيع الجهاز الفنى المشرف على المشروع الاعلان عن تقاسيم الأراضى الجديدة فى مناطق الامتداد العمرانى والتي سيتم بيعها فى السوق الحرة واختيار أصحابها تبعاً لقواعد ومواصفات تحدد مع اللجنة المسئولة عن الاسكان بمحافظة القاهرة .

تحديد حدود الأراضى وضع اليد والتي بدون سند قانونى وتسجيل عقود بيع وتمليك لشاغليها كما يستطيع الجهاز أن يقوم بجمع رسوم على البنية الأساسية والطرق والخدمات بالاتفاق مع الأجهزة المحلية حتى انتهاء زمن المشروع بعدها تنتقل أحقية جمع هذه الرسوم للأجهزة المحلية المسئولة .

يقوم الجهاز الفني المشرف على المشروع بتحديد عدد الأسر التي ستزال مساكنهم ومعظم هذه المساكن هي العيش السكنية الواقعة على السكة الحديد مباشرة أو قد تكون المساكن ذات الحالة الرديئة والموجودة بوسط عزبة الأباويرى (راجع الشكل ٧ - ١ الخاص بمقترحات الارتقاء بمنطقة البحث) . كما يقوم الجهاز الفني بإيجاد البديل السكنى للسكان الذين يفقدون مساكنهم نتيجة لازالتها وذلك بتعليقهم قطع أراضى صغيرة فى مناطق الامتداد العمرانى الجديدة مع اعطائهم ظروف مناسبة للبدء فى بناء مساكنهم وتكون هذه القروض بشروط ميسرة كما سبق الذكر فى الباب السابق الجزء الخاص بقروض تحسين المسكن .

يقوم القسم الاجتماعى التابع للجهاز الفني للمشروع بعمل دعاية مناسبة وضخمة للمشروع من خلال عقد ندوات أسبوعية مع أهالى المنطقة والقيادات الأهلية بها وذلك لتعريفهم بمشروع الارتقاء بالبيئة وأهدافه المرجوه وتعريف السكان بدورهم المتوقع والمنتظر منهم ايذاً هذا المشروع لمشاركتهم الفعالة والايجابية . كما يقوم هذا القسم بعمل دراسات اجتماعية واقتصادية لأهالى لتحديد الدخل العام للارتقاء بالمجتمع اجتماعيا واقتصاديا لتحديد السكان الذين يستحقون القروض السكنية للارتقاء بمسكنهم وذلك تبعاً لحالتهم الاقتصادية .

يحق للجهاز الفني المشرف على تنفيذ المشروع التعاقد مع أى من صغار المقاولين المحليين لإنشاء الخدمات العامة المقترحة بالمشروع بعد اعداد الرسومات والمواصفات والرفع من الطبيعة والاشراف على التنفيذ .

يقوم الجهاز الفني المشرف على تنفيذ المشروع باعطاء قروض للسكان بفرض تحسين مستوى المسكن وذلك بالاتفاق مع البنك العقارى المصرى أو بنك التعمير . واعطاء قروض للسكان الآخرين الذين سيتم احلالهم بمناطق الامتداد العمرانى الجديدة لإنشاء مساكنهم ومساعدتهم

باعطائهم مواد بناشئة مدعمة بأسعار رسمية . ويقوم القسم المالسى بمتابعة هذه القروض كما يكون هذا القسم هو المسئول عن النواحي التمويلية للجهاز . ويبحث عن المصادر المختلفة التى يمكن تمويلها للمشروع وجمع المعونات والقروض من الهيئات والبنوك المختلفة .

ويمد الجهاز الفنى المشرف على المشروع منطقة البحث (عزبة الأباصرى) بالخدمات العامة وشبكات البنية الأساسية التى يحتاجها السكان ويكون الامداد بهذه الشبكات بالاتفاق مع هيئات المرافق المعنية والأجهزة المحلية بالقاهرة ويكون التمويل لهذه الشبكات من خلال الرسوم التى تحصل من الأهالى مقابل امدادهم بهذه الخدمات أما بالنسبة للامداد بالخدمات العامة وهى (مدارس - مراكز صحية - مراكز اجتماعية ٠٠) فيكون بالاتفاق مع الوزارات المعنية ويكون تمويلها على أساس القروض والمنح التى تعطى للجهاز من قبل الهيئات أو البنوك المحلية وقد يكون التمويل للمشروعات الخاصة بالارتقاء من الهيئات الدولية وذلك كما سيأتى بالتفصيل فى النقطة ٨ - ٢ الخاصة بالسياسات التمويلية لمشروع الارتقاء .

يقوم القسم الفنى بالجهاز المشرف على تنفيذ المشروع باامداد السكان فى مناطق التحسين والارتقاء بالمساعدة والمشورة الفنية بغرض تحسين مساكنهم (راجع الجزء الخاص بالمشورة الفنية بالباب السابع) أيضا فى مناطق الامتداد العمرانى لمنطقة البحث يقوم القسم الفنى بامداد الأهالى بالمساعدة الفنية لاقامة مبانيهم مثل اعطائهم تصميمات مختلفة لقطعة الأرض تبعا للمواصفات وقوانين ونظم البناء كما يتم استخراج تصاريح وتراخيص البناء لهذه القطع من قبل القسم الفنى بالجهاز المشرف على تنفيذ المشروع . ويقوم القسم الفنى بالاشراف المستمر على عمليات الارتقاء والتحسين القائمة بالمنطقة ويقوم بتقييم هذه الأعمال ومتابعتها وفقا للجدول الزمنى المقترح لانتهاؤها منها . على أن يقوم القسم الفنى بابلاغ مجلس ادارة الجهاز فى حالة وجود خلل

معين في الجدول الزمني لتنفيذ الأعمال أو في سير العمل بمشروعات الارتقاء المختلفة ويطلق على القسم الفني الجهاز القائم على العمل نظرا لأن أعماله تنفيذية ومتصلة بصفة مباشرة بمجتمع الارتقاء بمنطقة عزبة الأباصيري .

٨ - ١ - ٢ الهيكل التنظيمي للجهاز الفني المشرف على المشروع :-

ينشأ الجهاز الفني المشرف على تنفيذ مشروعات الارتقاء بقرار إداري يصدر من محافظة القاهرة وعلى هذا الأساس يصبح هذا الجهاز مسئول مسئولية كاملة عن تنفيذ برامج الارتقاء بمنطقة عزبة الأباصيري ومتابعة برامج التنفيذ وتقييمها بغرض تعديل المسار أثناء سير العمل . ويختار الجهاز العاملين الحكوميين به من خلال ترشيح الهيئات والوزارات التي تشارك في مشروعات الارتقاء لبعض العاملين بها ليمثلوها بالجهاز . (وتكون ميزانية هؤلاء العاملين أي رواتبهم من خلال هذه الهيئات والوزارات التي تم تعيينهم عن طريقها) ويمكن لهذا الجهاز الفني كجهاز مستقل ومنفصل حكوميا أن يطلب ويبحث عن مصادر التمويل الخاصة بالمشروع من خلال طلب قروض من الهيئات الحكومية المعنية وبنوك التعمير والتنمية أو البنوك المحلية أو من تعاونيات الإسكان . على أن تكون هذه القروض بضمانات كافية يقوم الجهاز المشرف على المشروعات بتقديمها للمصادر الممولة وتمثل هذه الضمانات في المشروعات الاستثمارية وتقاسيم الأراضي الجديدة التي سيتم إنشاؤها بمنطقة المشروع (النقطة ٨ - ٢ الخاصة بمصادر التمويل تتناول هذه الإجراءات بتفاصيل أكثر)

يقترح بناء مقر الجهاز الفني المشرف على تنفيذ مشروع الارتقاء في أرض فضاء موجودة في مركز عزبة الأباصيري . (انظر خريطة الخدمات العامة الشكل ٧ - ٦ التي توضح موقع الجهاز الفني بالنسبة لمنطقة البحث) . ويتضمن هذا المقر أيضا مركز تدريب حرفي لزيادة العمالة المدربة . ومكتب آخر لبيع المواد البنائية المدعمة لسكان

عزبة الأباصيري لضمان وصول المواد البنائية المدعمة لمستحقيها
وبالتالى القضاء على السوق السوداء بالمنطقة .

يتكون الهيكل التنظيمى للجهاز المشرف على المشروع من شقين
الشق الأول حكومى ويتمثل من ممثلى الحكومة بالحق الذى تقع به عزبة
الأباصيري (قسم عين شمس) وهؤلاء الممثلين يكونون كأعضاء فى
مجلس ادارة الهيكل التنظيمى للمشروع . وهؤلاء الممثلين هم ممثلو
الهيئات والوزارات الآتية :-

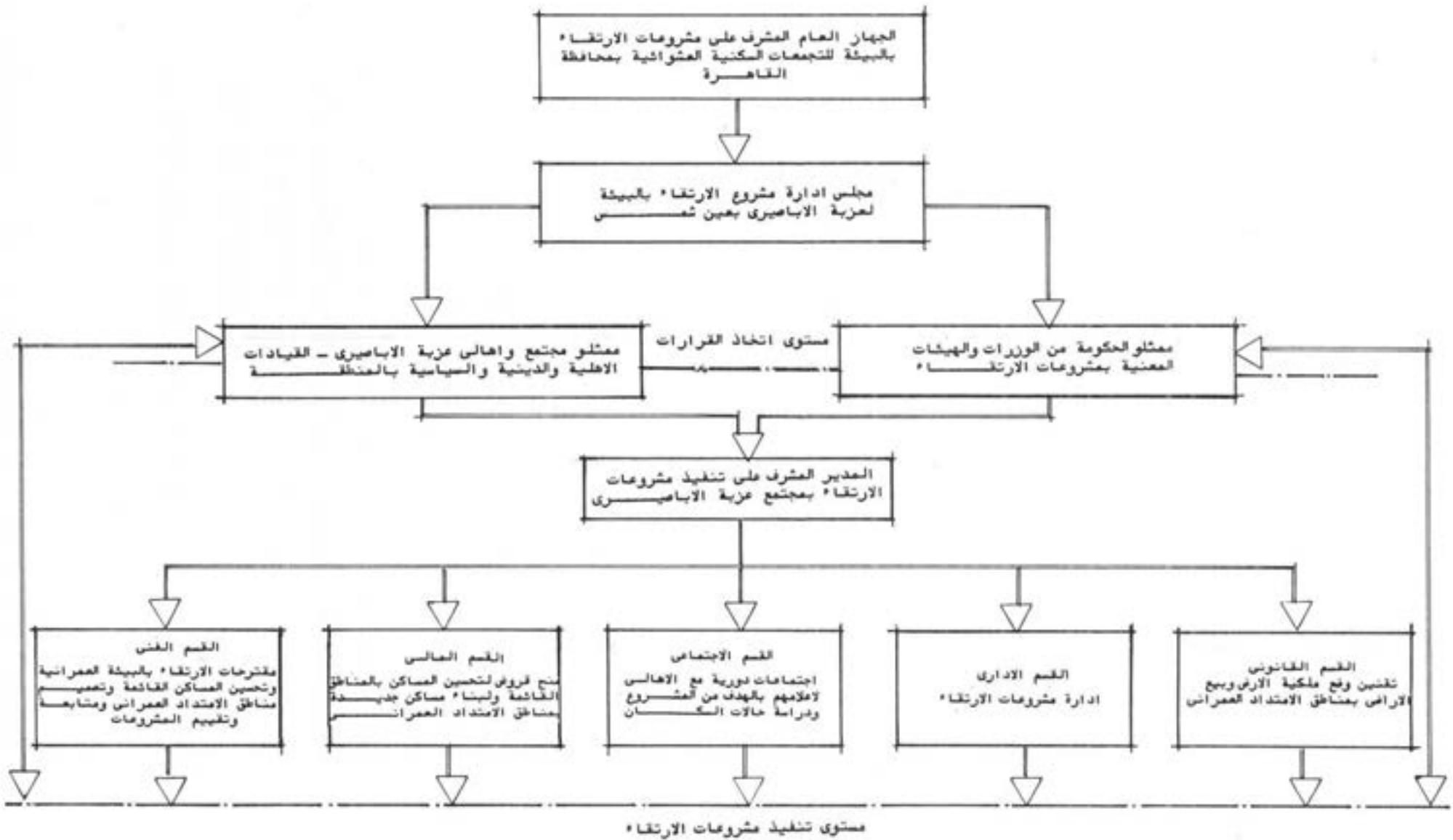
- الحكم المحلى والاجهزة المحلية .
- وزارة الخدمة الاجتماعية .
- وزارة التربية والتعليم .
- وزارة الاسكان والمرافق .
- وزارة الصحة .
- بنوك (التعمير - التنمية - العمال) .
- وزارة القوى العاملة .
- تعاونيات البناء .
- الهيئات المسؤولة عن شبكات المرافق (كهرباء - مياه - صرف
صحى) .

ووظيفة هؤلاء الممثلين داخل الجهاز المشرف هى محاولة
تلبية رغبات واحتياجات أهالى عزبة الأباصيري من الخدمات الأساسية
دون الرجوع بصفة أساسية لهيئاتهم أو وزاراتهم انما اتخاذ القرار
بشأن تنفيذ هذه الخدمات العامة ينبع من الجهاز نفسه بالمشاركة
مع أهالى عزبة الأباصيري فى مستوى اتخاذ القرارات .

الشق الثانى من الجهاز وهو شعبى ويتكون من ممثلى مجتمع
عزبة الأباصيري من القيادات الأهلية والدينية والسياسية وذلك
بالنسبة لمستوى اتخاذ القرارات ووظيفة هؤلاء الممثلين الأهليين
داخل الجهاز هى نقل رغبات واحتياجات الأهالى بالمنطقة الى ممثلى

الهيئات والوزارات بمجلس الادارة وهذه القيادات يتم اختيارها من خلال مكانتها بالمجتمع وثقة الأهالى بهم وتمنح هذه القيادات رواتب شهرية مقابل الاجتماعات التى يعقدونها مع ممثلى الهيئات والوزارات ويشارك مجتمع عزبة الأباصرى أيضا فى مستوى تنفيذ المشروعات بصفار المقاولين المحليين والعمال المدربين وشبه المدربين والذين يمنحون أجورهم كاملة مقابل ما يودونه من أعمال داخل منطقة البحث . (ويوضح الشكل ٨ - ١ الهيكل التنظيمى للجهاز الفنى المشرف على تنفيذ المشروع) .

ينبثق من مجلس ادارة الجهاز المشرف على المشروع (يتكون مجلس الادارة من ممثلى الحكومة والقيادات الأهلية) عدة أقسام وهى القسم القانونى والقسم الادارى والقسم المالى وأخيرا القسم الفنى فالقسم القانونى وظيفته فى تقنين وضع الأراضى وملكيتهما للأهالى بمنطقة البحث وأيضا فى بيع الأراضى الجديدة التى يتم تقسيمها . أما القسم الادارى فهو المسئول عن ادارة الجهاز واعداد القرارات الادارية الخاصة بالمشروع والقسم الاجتماعى يتعاون مع القسم المالى لتنظيم القروض الخاصة بتحسين المساكن فالقسم الاجتماعى يحدد الحالات التى تستحق الاستفادة من قروض تحسين المساكن كما يقوم باعلام الأهالى من المشروع وعقد اجتماعات دورية مع القيادات الأهلية وأهالى المنطقة . والقسم المالى وظيفته فى طلب وتوجيه القروض التى يأخذها الجهاز من الهيئات المعنية والبنوك وتوظيف هذه القروض فى مشروعات الخدمة الخاصة لمنطقة البحث . وأخيرا القسم الفنى الذى يعتبر الجهاز القائم على العمل فهذا الجهاز أو القسم يقوم بتحسين المساكن الحالية وتخطيط وتقسيم قطع الاراضى الفضاء بالمنطقة والتصميم والاشراف على تنفيذ مشروعات الخدمات العامة التى تحتاجها منطقة البحث وأخيرا يقوم هذا القسم الفنى بمتابعة سير الأعمال بمنطقة البحث والاشراف المستمر على منطقة البحث وتقييم المشروعات والأعمال أولا بأول من أجل اصلاح خط سير العمل .



٢ - ٨ السياسات التمويلية للمشروع وتغطية النفقات :-

١ - ٢ - ٨ مصادر التمويل المقترحة :

بحق للجهاز المشرف على تنفيذ مشروع الارتقاء بالبيئة العمرانية لعربة الأباصيري أن يطلب ويبحث عن مصادر مختلفة لتمويل المشروع كما يحق له أن يأخذ قروض المصادر التمويلية المختلفة بضمانات كافية . وتنقسم مصادر التمويل الى مايلي :-

أ - تمويل ذاتي :- وهو اعتماد المشروع على أن يمول نفسه وذلك من خلال ثلاث مصادر ذاتية مختلفة يمكن تلخيصها فيما يلي :-
المصدر الأول : وهو من خلال العائد المادي من بيع وتمليك الأراضي لوافعى اليد بالأسعار التي تحددها اللجنة العليا لأراضى الدولة . ذلك بالتفسيط على مدى ١٠ سنوات على أن يدفع حوالى ٢٥ ٪ من قيمه الأرض فورياً .

المصدر الثانى : وهو من خلال بيع تقاسيم الأراضى فى مناطق الامتداد العمرانى الجديدة سواء لأهالى عربة الأباصيري الذين ستتهدم وتزال مساكنهم أو بفرض تقليل الكثافة السكانية أو من خلال بيع تقسيمات الأراضى ذات المساحات الكبيرة بالسوق الحرة بأسعار تتناسب مع سوق الأراضى .

المصدر الثالث : وهو أن يقوم الجهاز بتحصيل رسوم استهلاك البنية الأساسية والخدمات ويتصرف فيها لملاح مشروع الارتقاء على أن تعود احقية تحصيلها للأجهزة المحلية بعد انتهاء المشروع .

ب - تمويل الهيئات الحكومية والبنوك :

وتتمثل فى المساهمات التى تقدمها الهيئات الحكومية المعنية والتى لها مشروع معين من خلال مشروع الارتقاء وذلك بتخصيص جزء من الموازنة السنوية لهذه المشروعات . كأن تقدم وزارة التربية والتعليم بتمويل مشروع انشاء مدرسة جديدة أو الارتقاء بمستوى

المدارس الفاشمة . وهكذا أيضا بالنسبة لبقية الوزارات والهيئات على أن يكون التصرف في هذه المساهمات تحت رعاية الجهاز المشرف على المشروع . أيضا البنوك وخاصة بنوك التنمية والبنك العقارى وبنك التعمير والاسكان بغرض اعطاء قروض ميسرة للسكان للارتقاء بمساكنهم أو لبناء مساكن جديدة بمناطق الامتداد العمرانى . وذلك أيضا تحت رعاية وتوجيه الجهاز المشرف على تنفيذ المشروع .

ج - برامج المعونة والهيئات الدولية :

يستطيع الجهاز الفنى المشرف على تنفيذ مشروعات الارتقاء أن يتقدم بطلب للأجهزة المسؤولة بمجلس الشعب بطلب منحة أو قرض من الهيئات الدولية بغرض الارتقاء بالتجمعات السكنية العشوائية ونظام طلب هذه القروض أو المنح التى تقدم من الهيئات الأجنبية يتبع القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ والمعدل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ وهو قانون نظام الحكم المحلى والذى تحتوى المادة ٧١ منه على انه اذا كان التبرع مقدما من هيئة أو شخص أجنبى فتصدر الموافقة على قبوله من رئيس مجلس الوزراء . ويلاحظ أن طلب المعونة يتم من محافظة القاهرة حيث انه قد تم ذكر أن مشروع عزبة الأباصيرى هو واحد من سلسلة مشروعات أخرى يريها الجهاز العام للارتقاء بالبيشة الذى يتكون بقرار من محافظة القاهرة . والهيئات الدولية التى يمكن أن تمد الجهاز العام وبالتالى الجهاز المشرف على تنفيذ المشروع بعزبة الأباصيرى هى الأمم المتحدة أو البنك الدولى أو برنامج المعونة الأمريكية أو برنامج المعونة فيما وراء البحار . (يحتوى الباب الثانى على أمثلة أخرى للهيئات دولية تعاون فى امداد مشروعات الارتقاء بالقروض والمنح .)

٨ - ٢ - ٢ مصادر تغطية النفقات :

هناك أربعة مصادر مختلفة لتغطية النفقات بمشروع الارتقاء بالبيشة لعزبة الأباصيرى تنحصر فى :-

١ - المصدر الأول : لضمان تغطية النفقات هو العائد المادى من تقنين وضع الأراضى الغير قانونية بعزبة الأبايىرى وذلك بتعليقها وتحرير وتسجيل عقود الملكية لواقعى السيد . ويحدد ثمن هذه الأراضى بمعرفة اللجنة العليا لأراضى الدولة .

٢ - المصدر الثانى : وهو بيع الأراضى لأهالى عزبة الأبايىرى (تقاسيم الأراضى ذات المساحات الصغيرة) . وهذه الأراضى بغرض احلال أولئك الذين ستزال مساكنهم نتيجة لحالتها الرديشة أو لوقوعها على السكة الحديد . وقطع الأراضى الصغيرة هى الواقعة فى المنطقة المتبغية من الأرض الزراعية وفى جزء من معسكر الجيش الذى سوف يقسم الى قطع أراضى كبيرة وقطع أخرى صغيرة بمساحات تتراوح بين ٩٠ م ٢ الى ١٨٠ م ٠٢ وأعمار هذه القطع يختلف تبعاً لموقعها وحجمها فمثلاً الأراضى ذات المساحات الكبيرة حوالى ١٨٠ م ٢ تقع عند التقاء الطرقتين وسعرها أعلى سعر أما المساحة ١٢٠ م ٢ فتقع على الطرقتين الرئيسيتين وسعرها متوسط أما المساحات الصغيرة ٢٩٠ م فتقع على الطرق الداخلية وأسعارها منخفضة (راجع تقاسيم الأراضى الجديدة فى مناطق الامتداد العمرانى المقترحة لمنطقة البحث) .

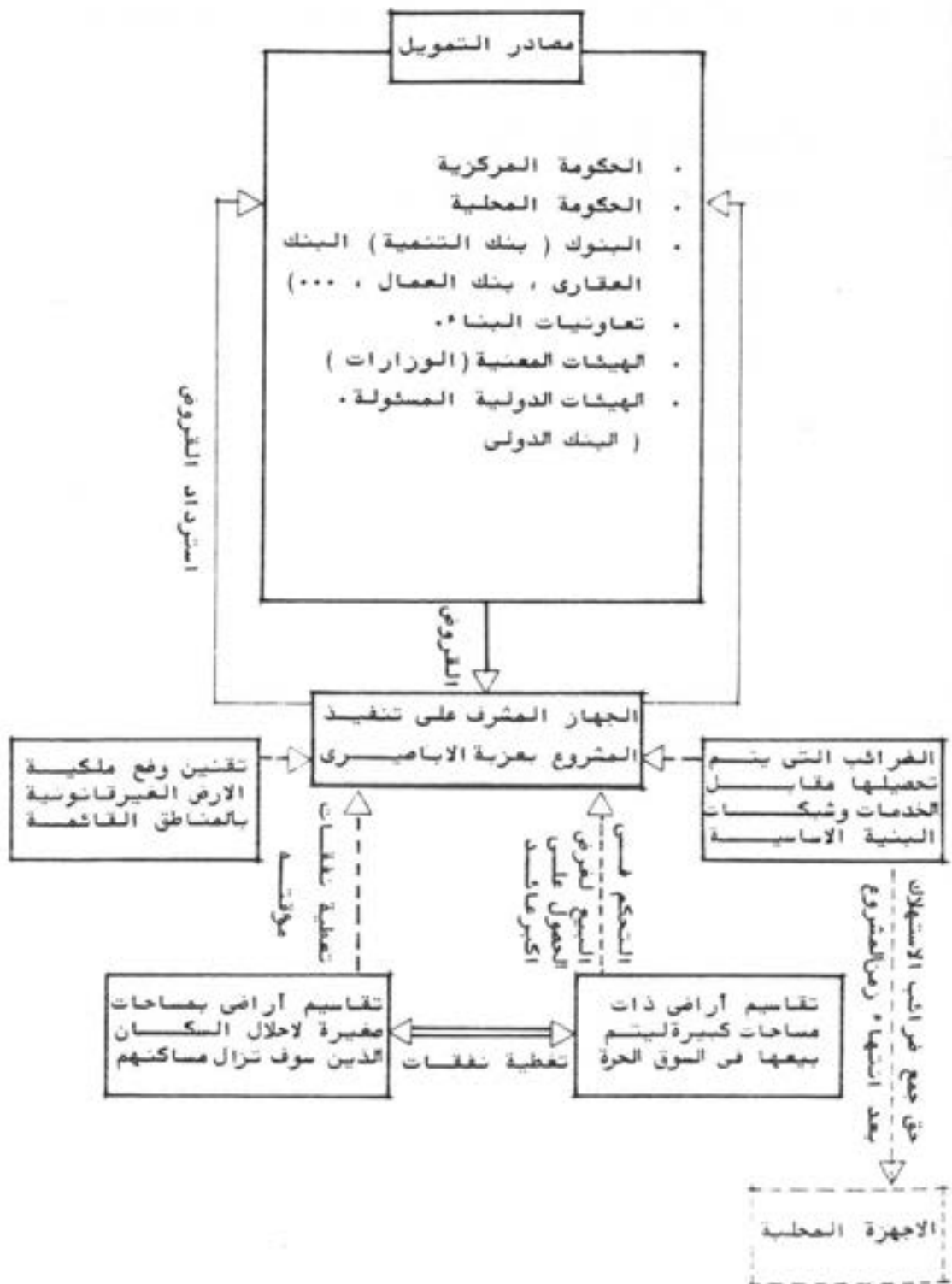
٣ - المصدر الثالث :- يعتبر المصدر الثالث هو أهم المصادر لتغطية النفقات بالمشروع على الاطلاق وهو بيع تقاسيم الأراضى ذات المساحات الكبيرة فى السوق الحرة خارج نطاق المشروع وتتراوح مساحات هذه الأراضى ذات المساحات الكبيرة بين ١٨٠ م ٢ ، ٢٢٤٠ م ٢ ، ٢٣٠٠ م ٢ وتوجد هذه الأراضى فى المعسكر الذى تشغله القوات المسلحة شمال منطقة البحث على حـسب السكة الحديد . (راجع تقاسيم الأراضى الجديدة فى مناطق الامتداد العمرانى المقترحة لمنطقة البحث) . ويكون سعر هذه الأراضى مرتفعاً ويتلاءم مع الأسعار الحالية لسوق الأراضى .

ويمكن للجهاز التنفيذى المشرف على المشروع أن يتحكم فى موعد بيع هذه الأراضى . كأن يبيعها دفعة واحدة أو على مراحل بغرض سد حاجة الجهاز للتمويل على فترات متباعدة وبيع الأراضى بأعلى سعر ممكن فى السوق الحرة للأراضى .

٤ - المصدر الرابع : وهو تغطية نفقات الامداد بالبنية الأساسية وذلك بالاتفاق مع الأجهزة المحلية والهيئات المعنية . وهى أن يحمل الجهاز المشرف على أحقية جمع الرسوم على استهلاك البنية الأساسية وأن يكون للجهاز الحرية الكاملة فى التصرف بها فى الانفاق على المشروع أو لسد فوائد القروض التى سيحصل عليها الجهاز من المصادر التمويلية الأخرى . وتنتهى ميزة حصول الجهاز على هذه الرسوم الاستهلاكية بمجرد انتهاء زمن المشروع على أن يؤول جمعها الى الهيئات المعنية والأجهزة المحلية بعد ذلك . (يوضح الشكل ٨ - ٢ مصادر التمويل المختلفة ومصادر تغطية النفقات الخاصة بالمشروع)

ويعتبر بيع الأراضى ذات المساحات الكبيرة والموقع المتميز بسعر أكبر يتلاءم مع سعر سوق الأراضى وسيلة لحل مشكلة الدعم Cross subsidy فى مناطق تقاسيم الأراضى الجديدة . ويستخدم هذا العائد لدعم السكان الذين سوف ينقلون لمساحات القطع الصغيرة الأخرى نتيجة لازالة مساكنهم وامدادهم بشبكات البنية الأساسية . كما انه سوف يساعد على سداد ثمن الأرض للقوات المسلحة لترك المعسكر فى حالة فشل المفاوضات بين الأجهزة المحلية والقوات المسلحة لترك الأرض .

وفى الحقيقة فإن حل مشكلة الدعم Cross subsidy ليست مقصورة فقط على تقاسيم الأراضى الجديدة بل أيضا فى المناطق القائمة والتى يراد الارتقاء بها وتحسين مساكنها وذلك بأن يساهم أصحاب الدخول المرتفعة فى دعم مساكن أصحاب الدخول المنخفضة . عن



(شكل ٨ - ٢) مصادر التمويل المختلفة ومصادر تغطية النفقات الخاصة بالمشروع

طريق دفع فوائد أكثر للقروض التي يحملون عليها من الجهــــــــــــــــار
(تفاصيل أكثر بالباب السابع الجزء الخاص بقروض تحسين المسكن) .

الجدول الزمني لتنفيذ مشروع الارتقاء بالبيئة لمنطقة البحث :-

٣ - ٨

يقترح تنفيذ مشروعات الارتقاء بمنطقة البحث في خلال ثلاث سنوات ويكون التنفيذ في أربعة محاور متوازية المحور الأول خاص بالارتقاء بالخدمات العامة القائمة وانشاء الخدمات الأخرى التي تحتاجها المنطقة والمحور الثاني خاص بالارتقاء والامداد بشبكات البنية الأساسية والمحور الثالث وهو تحسين المسكن والمحور الرابع والأخير هو تقاسيم الأراضي الجديدة وامدادها بالمرافق . ولايعنى هنا أن هذه المحاور التنفيذية الأربعة متوازية انه لا يوجد تداخل بينها بل انه يوجد علاقات أساسية تربط بين زمن الانتهاء لمشروع معين في أحد المحاور وبين بداية العمل في مشروع آخر بمحور آخر على سبيل المثال نجد انه هناك علاقة وثيقة بين المساكن التي سيتم ازالتها وبين الزمن المخصص لانتهائها من تقاسيم الأراضي الجديدة وامداد بعضها بالمرافق حتى يتم استقبال الأهالي الذين ستزال مساكنهم

يبدأ المشروع بتنفيذ المركز الخاص بمقر الجهاز الفني المشرف على تنفيذ المشروع وذلك لهدفين الأول هو بناء المقر الذي يشرف من خلاله الجهاز الفني على أعمال ومشروعات الارتقاء المختلفة وكما يعقد فيه الندوات واللقاءات الدورية بين الجهاز والأهالي لتعريفهم بالمشروع والهدف الثاني هو بناء المركز للتدريب الحرفي التابع للجهاز ليتم تخريج دفعات من العمالة المدربة للمساهمة في مشروعات الارتقاء . ويتم بناء هذا المركز في غضون تسعة أشهر (انظر الجدول الزمني لتنفيذ المشروع) ويلاحظ انه اثناء بناء مقر الجهاز يتم العمل في تقاسيم الأراضي بمناطق الامتداد العمراني وأهمية ذلك في انه يجب الانتهاء من تقاسيم الأراضي وامدادها بالمرافق قبل البدء في إزالة المساكن ذات الحالة

الرديشة . وينتهي زمن تقاسيم الأراضى بعد حوالى ثلاثة شهور تليها تسعة شهور أخرى لامدادها بالمرافق ويلاحظ انه يمكن انتقال السكان الى تقسيمات الأراضى الجديدة أثناء امدادها بالمرافق كما يوضح الجدول الزمنى للمشروع .

بالنسبة لتنفيذ أعمال الارتقاء بالخدمات العامة القائمة وانشاء الخدمات العامة الجديدة فانه يتم أولا الارتقاء بالمدرستين الوحيدتين القائميتين بمنطقة البحث والواقعيتين بجنوب منطقة البحث على شارع الزهراء (مدرسة الزهراء للتعليم الأساسى ، مدرسة محمود خاطر للتعليم الأساسى) وتنتهى أعمال الارتقاء بعد ٦ أشهر تليها بعد ذلك أعمال تنفيذ وانشاء المدرسة الجديدة الواقعة فى شمال منطقة البحث والتي يستغرق انشاؤها حوالى ١٢ شهرا . يبدأ بعدها بناء المركز الصحى والاجتماعى والذي يستغرق انشاؤه حوالى ٩ أشهر ليبدأ بعدها تجهيز المنطقة الترفيهية والتي تقع بمكان بفايا الأراضى الزراعية شمال منطقة البحث (أنظر مواقع الخدمات العامة التى سيتم انشاؤها بالشكل ٧ - ٦ الخاص بمواقع الخدمات العامة المقترح انشاؤها بمنطقة البحث) . ويقوم بتنفيذ مشروعات الخدمات العامة المقاولين المحليين من عزبة الأباصيرى بالتعاون مع العمالة المدربة وشبه المدربة خريجو مركز التدريب الحرفى .

يقوم الجهاز المشرف على تنفيذ المشروع بامداد المناطق المحرومة بشبكات البنية الأساسية فيبدأ العمل أولا بالامداد بشبكات التغذية بالمياه والصرف الصحى بالتوازي فى آن واحد للمنطقة الواقعة بشمال منطقة البحث على خط السكة الحديد والتي يستغرق امدادها حوالى ١٢ شهرا يليها امداد المنطقة الواقعة بوسط منطقة البحث والتي يتم العمل فيها لمدة ٩ أشهر أما المنطقة الجنوبية فلا يوجد بها أعمال تذكر لأن بها شبكات بنية أساسية وفى حالة جيدة وانشاء العمل فى امداد المناطق المحرومة بشبكات البنية الأساسية

يتم العمل في الارتقاء بالطرق الداخلية على أن يتم البدء فسي
الارتقاء بكل طريق داخلي بعد الانتهاء من امداده بالمرافق ويتم بعد
الانتهاء من امداد جميع الطرق الداخلية بالمرافق والارتقاء بها .
يتم العمل في الطرق الداخلية الرئيسية والتي تربط جنوب منطقة
البحث بشمالها ثم الطرق الخارجية . (انظر الجدول الزمني لتنفيذ
المشروع لملاحظة العلاقة بين زمن الانتهاء من أعمال البنية الأساسية) .

بالنسبة لتحسين المساكن بمنطقة البحث فيتم أولاً إزالة المساكن
ذات الحالة الرديئة والواقعة على السكة الحديد مباشرة (العشش
السكنية) . بعد ذلك تتم أعمال قروض تحسين المساكن بالنسبة للمنطقة
الأولى الواقعة شمال منطقة البحث والتي تتركز بها المباني الرديئة
ثم تليها المنطقتين الثانية والواقعة وسط عزبة الأباصيري وأخيراً
المنطقة الثالثة الواقعة جنوب منطقة البحث والتي تعتبر حالة
مبانيها جيدة وتتم أعمال الارتقاء والتحسين بالنسبة للمنطقتين
الأولى والثانية بالتعاون بين الأهالي بينما تتم أعمال الارتقاء
في المنطقة الثالثة بمساعدة صغار المقاولين نظراً لأن نوعية
المباني التي بها متعددة الطوابق .

بالنسبة لمناطق الامتداد العمراني الجديدة تتم أولاً مرحلة
تقسيم الأراضي والتي تبدأ مع بداية المشروع ثم مرحلة امتداد
هذه الأراضي بشبكات البنية الأساسية ويستغرق ذلك حوالي ١٢ شهراً
ليبدأ بيعها بعد ذلك للأهالي حيث يقومون بتطوير وبناء هذه الأراضي
المعدة للبناء بمساعدة صغار المقاولين وبالتعاون بين الأهالي .
(انظر الجدول الزمني للانتهاء من أعمال الارتقاء بالشكل ٨ - ٣
لتوضيح الزمن اللازم للانتهاء من كل مرحلة من مراحل الارتقاء
والتحسين والعلاقات بين العناصر بعضها البعض) .

الباب التاسع

نتائج البحث والدراسة

يحتوى هذا الباب على النتائج العامة التى تم استنباطها من خلال جزئى البحث وهما ، أولا : الدراسة النظرية الخاصة بدراسة مشكلات البيئة الحضرية بمصر وسمات التجمعات السكنية العشوائية مع التعرض لأسباب ظهورها ، وبالتجربة العالمية والمصرية والنتائج المستفادة منهما . ثانيا : الدراسة التطبيقية وهى الجزء الخاص بتطبيق مفهوم الارتقاء بالبيئة على تجمع سكنى عشوائى حول القاهرة (عزبة الأباصيرى بعين شمس) .

ظهرت التجمعات السكنية العشوائية بمصر نتيجة لعاملين سياسيين هاميين الأول هو عقب قيام الثورة عام ١٩٥٢ حيث مركزية الحكومة فى العاصمة (وهى ظاهرة عامة بالدول النامية وهى تمركز الحكومات بعد الاستقلال بالعاصمة) . وهذا التمركز ساعد على الهجرة من الريف الى الحضر وبخاصة أن الثورة كانت تشجع الصناعة على حساب الزراعة مما جعل الفلاحين يتركون أرضهم بحثا عن عمل جديد بمناطق حضرية . ولكن نظرا لعدم توفير خدمات للعمال فى القطاع الصناعى فقد احتل المهاجرون الأرض الزراعية على حدود المدن وحولها لمناطق سكنية عشوائية . العامل السياسى الثانى عقب حرب النكسة عام ١٩٦٧ وما صاحبها من هجرة الأهالى من مدن القناة الى المدن الكبرى ولعدم استطاعة الحكومة وقتها توفير مساكن لهم . فتركزت لهم حرية اختيار واستيطان الأراضى الزراعية على حدود المدن .

٩ - ١ تكمن مشكلة اسكان ذوى الدخل المحدود فى الفجوة الهائلة بين العرض والطلب على الوحدات السكنية بالرغم من الجهود التى تبذلها الحكومة لبناء وحدات سكنية اقتصادية لمحدودى الدخل . الا أن ما تنتجته الحكومة من وحدات سكنية مازال لا يوفى بهذه الاحتياجات وينظره سريعة على ما ينتجه القطاع الخاص من وحدات سكنية (معظمها لذوى الدخل المرتفعة) وما ينتجه القطاع العام والحكومى نجد أن هناك فارقا ضخما فيما ينتجه القطاع الخاص أكثر من القطاع العام . لذا

يمكن الاهتمام بالقطاع الخاص فى بناء وحدات سكنية لذوى الدخل المحدودة عن طريق امداد هذا القطاع بأراضى لفاء ويقوم بتقسيمها وبنائها أو امدادها بالمرافق فقط ثم تسليمها وبيعها لذوى الدخل المحدودة ليبنوا بأنفسهم . وفى المقابل تعض الحكومة لهذا القطاع قطع أراضى أخرى متميزة يمكن من خلالها توفير عائد استثمارى جيد من خلال بيع هذه الأراضى لذوى الدخل المرتفعة وبذلك يمكن الحصول على ايجابية أكثر من القطاع الخاص لحل مشكلة ذوى الدخل المحدودة

٢ - ٩ الارتقاء بالبيئة العمرانية للتجمعات السكنية العشوائية (الغير قانونية) أسهل من الارتقاء بالبيئة فى التجمعات السكنية القانونية والتي تدهورت لعدم وجود صيانة ولمرور الزمن عليها . ذلك لأن استغلال نقطة عدم ملكية الأرض أو بمعنى آخر عدم قانونية الملكية يعتبر عاملا هاما فى مجال الارتقاء بالبيئة وبخاصة لضمان مشاركة الأهالى فى هذا الارتقاء بتحسين مساكنهم وذلك يربط تسليم عقود ملكية الأرض بزمن الانتهاء من تحسين المسكن . ولعل القانون الذى صدر أخيرا فى ٢ سبتمبر ١٩٨٥ بتسليم الأراضى لواقى اليد هو انطلاقة جديدة تجاه الاهتمام بالتجمعات السكنية العشوائية ولكن يجدر الربط بين تسليم هذه الأراضى لواقى اليد وبين اتمام برامج الارتقاء والتحسين التى يجب أن تواكب عملية تلذين هذه التجمعات الغير قانونية فكما سبق الذكر ان ملكية الأرض تعتبر ورقة رابحة تساعد على نجاح مشروعات الارتقاء بالبيئة فى التجمعات العشوائية

٣ - ٩ من خلال دراسة وتحليل التجربة المصرية فى مجال الارتقاء بالبيئة يتضح لنا انه ليس هناك دور يذكر من جانب الأهالى ليشاركوا فى تلك المشروعات وبذلك يصبح التفاعل بين السكان وبين البيئة المحيطة بهم أثناء وبعد عملية الارتقاء ضعيف مما قد يؤثر على نجاح هذه المشروعات وعلى هذا الأساس يمكن اشراك الأهالى بايجابية وفاعلية أكثر ببرامج الارتقاء . وذلك بمساهماتهم فى الهيكل الادارى للجهاز المشرف على تنفيذ المشروع وذلك من خلال مستويين المستوى الأول هو

اتخاذ القرارات وتشارك فيه القيادات الأهلية والدينية والسياسية مع الأجهزة الحكومية المعنية. أيضا يساهم المجتمع بممثلين فسي المستوى الثانى وهو مستوى تنفيذ مشروعات الارتقاء وهؤلاء الممثلين من العمالة المدربة المحليين والحرفيين وصغار المقاولين مع وضع العوامل التى تساعد على المساهمة الشعبية.

٩ - ٤ قلة العمالة المدربة فى التجمعات السكنية العشوائية وكوسيلة لضمان مشاركة أهلية فعالة فى مشروعات الارتقاء فيمكن انشاء مركز تدريب حرفى تابع لكل مشروع ارتقاء ويلتحق به الأهالى بغرض تعليمهم حرفة البناء ولكن لابد من ربط المتخرجين من هذه المراكز بالمناطق التى يعيشون بها بغرض الارتقاء بها . وذلك لان بعض العمال المتخرجين من هذه المراكز التدريبية الحرفية يتركون مناطق الارتقاء ويذهبون للعمل بمناطق أخرى مع كبار المقاولين أو السفر للدول العربية المجاورة وكحل لتلك المشكلة توجب تسليم شهادات اتمام السدورات التدريبية بهذه المراكز بعد أن يخدم العامل فى مناطق الارتقاء لفترة زمنية محددة تساوى على الأقل تلك الفترة التى قضاها بمركز التدريب ليتعلم فيها الحرفة.

٩ - ٥ ان الاعتماد على الحكومات المركزية فى مشروعات الارتقاء غالباً ما يؤدي لفشل تلك المشروعات نظرا للعوامل البيروقراطية وتداخل الاختصاصات والمهام لذا يمكن انشاء لجنة للارتقاء بالبيئة للتجمعات السكنية العشوائية تابعة لكل محافظة ويجب أن تكون تلك اللجنة منفصلة عن الحكومة بمعنى أن يكون لها مطلق الحرية فى اتخاذ القرارات وتنفيذ مشروعات الارتقاء فى اطار الخطة الخمسية وتبعاً للمخططات الارشادية للمحافظات . وتنبثق من تلك اللجان أجهزة تشرف على مشروعات الارتقاء ويشارك فى تكوين الجهاز المشرف على كل مشروع أهالى نفس المنطقة التى يجرى بها مشروع الارتقاء .

٩ - ٦ وفى الواقع فإن الهجرة الداخلية من الريف للحضر مازالت مستمرة بسبل

متعاودة معايتسبب في وجود تجمعات سكنية عشوائية جديدة لذا يمكن انشاء لجنة للحفاظ على ممتلكات الدولة تتبع كل محافظة . ووظيفة هذه اللجنة أو الجهاز الذي يحصى أراضى الدولة وممتلكاتها هـى متابعة وحماية الأراضى الفضاء أو الزراعية والتي على أطراف المدن بكل محافظة من أن يشغلها مغتصبون جدد للأرض ويعملون على تطهير أطراف المحافظات أولاً بأول . ومن الممكن لهذه اللجنة أن تعمل مع لجنة الارتقاء بالبيئة للتجمعات السكنية العشوائية أو أن تتبعها فاشاء مرحلة الارتقاء للتجمع السكنى العشوائى لابد من وجود جهاز يحصى المناطق التى تم الارتقاء بها ويتابع عملية الارتقاء وتقنين وضع ملكية الأرض لواقعى اليد .

٧ - ٩ فى التجمعات السكنية العشوائية قد يقوم الأهالى بعد تسليمهم عقود ملكية الأرض التى يفعون يدهم عليها بإيقاف عملية التحسين لمساكنهم وذلك لأنهم قد حملوا على ما يهدفون اليه منذ البداية الا وهـى تملكهم للأرض . لذا يمكن اعطاء عقود ملكية موجلة بمعنى انه يبدأ الساكن أو واضع اليد فى دفع الأقساط الخاصة بشمن الأرض ونفس نفس الوقت يقوم بتحسين مسكنه من خلال القرض المخصص لذلك وبعد أن يتم تحسين مسكنه من الممكن أن يتسلم عقد الملكية الموجل وفى الواقع ان عقد الملكية الموجل يضمن أيضا حق الدولة فى أن تحملى على قيمة الأرض كاملة من واضع اليد .

٨ - ٩ بدراسة الحالة الراهنة لمنطقة البحث (عزبة الأباصيرى) - كمشال على التجمعات السكنية العشوائية - ينضح لنا أن حالة المساكن بصفة عامة جيدة المستوى ومن مواد بناشبة دائمة ومقامة بطـرق بناشبة حديثة ولكن المشكلة تكمن فى حالة الخدمات ونقصها وفى حالة شبكات البنية الأساسية وهذا يؤكد أن الأهالى يستطيعون أن يبنوا بأنفسهم لأنفسهم مساكن توفى باحتياجاتهم الاجتماعية وتتلأم مع دخولهم الاقتصادية . لذا يمكن التوسع فى تقاسيم الأراضى القانونية وتمليكها لذوى الدخل المحدودة بعد امدادها بالمرافق أو تبعاً

لمقدرة الحكومة المادية فقد تمد هذه الأراضى بالمرافق بعد سنوات تبعاً لميزانية الدولة. وفى الحقيقة ان الحالة الدراسية التى يشملها البحث تثبت انه يمكن امداد الأهالى بتقاسيم الأراضى وبعد أن يقوم الأهالى ببناء مجتمعهم تقوم الدولة بامدادهم بالمرافق وشبكات البنية الأساسية فيما بعد .

٩ - ٩
كتاب عام للمناطق السكنية العشوائية بمصر نجد انها تتكون من أنواع مختلفة من المساكن بدءاً من العيش السكنية والمساكن الريفية التقليدية حتى العمارات السكنية . لذا يمكن الارتقاء بهذه الأنواع وتحسين حالتها على أساس فهم طابع كل نوع وتحليل سكان كل نوع من المساكن لمعرفة طرق الامداد التى اتبعت لبناء هذه المساكن والمساهمين فى بناء كل نوع والهدف من ذلك كى يمكن حشد هؤلاء المساهمين مرة أخرى فى مشروعات التحسين المقترحة لكل نوع . وبالتالى ضمان مشاركة الأهالى فى تحسين مساكنهم بعد دراسة امكانياتهم من خلال بنائهم لمساكنهم الحالية .

١٠ - ٩
معظم القاطنين وواضعى اليد فى التجمعات السكنية العشوائية هم أولئك المهاجرين من الريف المصرى الى الحضر أو أولئك المهاجرين من مدن القناة بعد حرب النكسة عام ١٩٦٧ . لذا يمكن الحد من الهجرة الداخلية وذلك بامداد المناطق الريفية الجديدة بالخدمات اللازمة وبفرض عمالة أكثر وتنظيم أسباب الهجرة من الريف للحضر ومحاولة حل المشكلات التى تواجه المهاجرين فى الريف وأيضا السرعة فى تنفيذ برامج تعمير مدن القناة بفرض جذب سكانها الأصليين الذين نزحوا للمدن الكبرى بعد حرب النكسة .

المراجع

اولا : المراجع العربية :

- (١) د. حازم محمد ابراهيم ، المدخل لتطوير الاسكان الحضري ، الدورة التدريبية الثانية لعام ١٩٨٤ بمركز الدراسات التخطيطية والمعمارية .
- (٢) عالم البناء ، مجلة شهرية يمدرها مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، الاعداد ٢٦ ، ٥٠ ، ٥٥ .
- (٣) د. عبد الباقي محمد ابراهيم ، د. حازم محمد ابراهيم ، دليل الارتقاء بالبيئة العمرانية في المدينة ، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية بالتعاون مع هيئة التخطيط العمراني ، عام ١٩٨٥ .
- (٤) د. على صبرى يس ، الجوانب التمويلية للارتقاء العمراني ، الدورة التدريبية الثانية لعام ١٩٨٤ بمركز الدراسات التخطيطية والمعمارية .
- (٥) د. محمد طاهر الصادق ، تحسين البيئة الحضرية ، الدورة التدريبية الثانية لعام ١٩٨٤ بمركز الدراسات التخطيطية والمعمارية .
- (٦) م. محمد نصحى غريب ، الارتقاء بالنمو العشوائى للاسكان ، مجلة المهندسين ، السنة ٤٢ - العدد ٣٧٢ - مارس ١٩٨٦ .
- (٧) م. ميشيل فؤاد جورج ، النمو العشوائى للتجمعات السكنية ، مجلة المهندسين ، السنة ٤٢ - العدد ٣٧٢ - مارس ١٩٨٦ .
- (٨) المسح الاجتماعى الشامل للمجتمع المصرى من ١٩٥٢ - ١٩٨٠ ، المركز القومى للبحوث الاجتماعية والاجنائية ، ١٩٨٥ .

- (٩) المسوحات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية لمنطقة الدراسة التطبيقية - عزبة الاباصيري بعين شمس الشرقية .
- (١٠) (المستوطنات البشرية في مصر) تقرير صادر من وزارة الاسكان والتعمير عام ١٩٧٥ .
- (١١) (مشروعات الاسكان العاجلة) تقرير صادر من وزارة الاسكان والتعمير عام ١٩٧٦ .
- (١٢) النتائج الاولى لبحث اختلافات الهجرة الداخلية بالعينة ، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء ، ١٩٧٩ .

ثانيا : المراجع الأجنبية

- 1- Carole Rakodi and Ana Schlyter, up-grading in Lusaka, (participation and physical changes).
- 2- Forbes Davidson and Geoffrey Payne, urban Prject Manual, (A guide to preparing up-grading and new development projects accessible to low income groups), Liverpool University Press in association with Fairstead press 1983.
- 3- Geoffry K. Payne, Low-income Housing in the Developing World, (The Role of sites & services and settlements upgrading), John Wiley & Sons, 1984.
 - Chapter 3: by Francis J.C. Amos.
 - Chapter 9: by Francis J.C. Amos.
 - Chapter 12: by Kirtee Shah.
 - Chapter 13: by Roger H. TyM.
- 4- Institute for Housing Studies, Excursion Book, Escursion to Egypt, September 1983.
- 5- Marja Hoek-Smit, community participation in squatter up-grading in Zambia, (The Role of the American friends service committee in the Lusaka Housing Projects).
- 6- Ministry of Housing and Reconstruction and the overseas Development programme, ismailia Demonstration Projects Reprots (Volume 1, 2, 3) 1978.
- 7- Ministry of Housing and Reconstruction, Human Settlement in Egypt, 1975.

مَلَخَصُ الْبَحْثِ

- 8- Ministry of Reconstruction and state Ministry for Housing and land Reclamation, Implementation plan (Helwan project) Housing and community upgrading programme.
- 9- Ministry of Reconstruction and-USAID-, Arab Rashed Report, (a case study of an urban settlement in greater Cairo).
- 10- Paul Baross, Analysis of Housing production systems, Bandung Indonesia, Bouw centrum International Education, Rotterdam, 1985.
- 11- Research Team in Research National Centre in Egypt, Informal Housing in Egypt, case studies in Cairo and Beni Soef, 1983.
- 12- School of Architecture, University of Newcastle, Housing in Egypt, (Report of the Egypt study visit by staff and students of the courses in Housing for developing countries), January 1984.

بسم الله الرحمن الرحيم

يقدم بالتجمعات السكنية العشوائية انها تلك التجمعات الغير قانونية التي تبني حول المدن في غيبة القوانين والنظم التي اصدرتها الحكومة لتنظيم الامتداد العمراني للمدينة . وتتسم هذه التجمعات من الناحية العمرانية بالمستوى الرديء لغالبية المساكن وضيق الطرق الداخلية وتعرجها احيانا نتيجة للتقسيم العشوائي وافتقار نسبة كبيرة من المساكن الى شبكات البنية الاساسية والخدمات العامة وتداخل الانشطة التجارية والاقتصادية والصناعية مع المناطق السكنية . كما تتسم من الناحية الاقتصادية والاجتماعية بوجود نسبة كبيرة من السكان ذوي الدخل المنخفضة الى جانب ازدياد الكثافة السكانية وتكدس أكثر من أسرة بمسكن واحد . ويرجع ظهور التجمعات السكنية العشوائية لعدة اسباب منها : هجرة العمالة من المناطق الريفية الى المناطق الحضرية بحثا عن فرص العمل . وانتشار الصناعة خارج النطاق العمراني وعدم توفير المساكن المناسبة للعمال مما يدفعهم الى وضع ايديهم على بعض المناطق البعيدة عن العمران والاقامة بها بطريقة عشوائية دون مراعاة لاس التخطيط . وكما ان لقيام الثورة عام ١٩٥٢ علاقة وثيقة بتحول الاراضي الزراعية والتي تحد زمام المدن الى مناطق سكنية عشوائية . كذلك لعبت حرب ١٩٦٧ دورا سياسيا ساعد على تكون تلك التجمعات العشوائية عن طريق السماح للمهاجرين من مدن القناة وشبه جزيرة سيناء باستيطان الاراضي التي تحد زمام المدن كوسيلة لاجساد ماوى لهم بدلا من الذي فقده بمدن القناة من جراء الحرب .

بعد الارتقاء بالبيئة للتجمعات السكنية العشوائية معالجة جديدة تتميز من ازالة هذه التجمعات وهو الاسلوب المتبع سلفا بالمحافظة على الكتلة العمرانية القائمة باعتبارها ثروة قومية ، كما ان الارتقاء يعمل على تنميتها اجتماعيا واقتصاديا مستغلا ذلك كاسلوب لانجاح التنمية العمرانية . ويعتبر الارتقاء بالبيئة للتجمعات السكنية العشوائية بالارتقاء بالجوانب العمرانية والاقتصادية والاجتماعية للتجمع السكني القائم وللمجتمع معا ، وتحسين الوضع القائم بهذا التجمع الى وضع أفضل منه . وتعد مشاركة الاهالي بجهودهم الذاتية في الارتقاء بالبيئة لمجتمعهم عاملا هاما من عوامل نجاح مشروعات الارتقاء . وذلك لانه يحقق انتماء السكان للمشروعات الجارية انشائها . كما يعمل على تخفيض تكاليف مشروعات الارتقاء بالتجمع السكني عن طريق توفير جزء من اجراء العماله المطلوبة .

قسم البحث الى جزئين اساسيين الجزء الاول خاص بالدراسة النظرية والتي تشمل مفهوم الارتقاء بالبيئة والعوامل المؤثرة في نجاح مشروعات الارتقاء المختلفة وهي عوامل سياسية وادارية وتمويلية كما تعتبر مشاركة الاهالي بمشروعات الارتقاء عاملا هاما من عوامل نجاح تلك المشروعات . واشتمل هذا

الجزء على التجارب العالمية فى مجال الارتقاء بالبيئة للتجمعات السكنية العشوائية واسكان المجتمعات الجديدة لبعض الدول النامية . ومدى مشاركة الاهالى بجهودهم الذاتية فى تلك المشروعات ودور المنظمات الاهلية الغير حكومية فى الارتقاء بهذه التجمعات او بالبناء بالجهود الذاتية بالمجتمعات الجديدة بغرض تخفيف العبء على حكومات الدول النامية لحل مشكلات اسكان ذوى الدخل المحدودة . كما تضمنت الدراسة النظرية التجربة المصرية فى مجال الارتقاء بالبيئة حيث تعرض هذا الجزء لمشروع حلوان للارتقاء بالبيئة والسذى يتضمن الارتقاء بالبيئة لستة عزب فى حلوان نمت بطريقة عشوائية ويهدف المشروع الى تحسين البيئة الطبيعية لهذه التجمعات العشوائية عن طريق امدادها بشبكات البنية الاساسية والخدمات العامة وكذلك تشجيع الاهالى على تحسين مساكنهم عن طريق تقنين وضع ملكية الارض بعد تملكها لهم . كما تتضمن تجربة حلوان مشروع التجمع السكنى الجديد بحلوان الذى يحوى ٧٢٠٠ وحدة سكنية تبنى بطريقة الممكن النواه ويقوم الاهالى بالمشاركة بجهودهم الذاتية فى هذه المشروعات سواء الارتقاء بالبيئة عن طريق تحسين مساكنهم او بالامتداد بالمسكن النواه فى مشروع التجمع السكنى الجديد وذلك بعد تدريبهم بمركز التدريب الحرفى المخصص لذلك بمنطقة المشروع . وفى نهاية التجربة المصرية تقييم مشروع حلوان والنتائج المستفادة من هذه التجربة حتى يمكن تطبيق مزاياها فى الدراسة التطبيقية بالبحث .

الجزء الثانى من البحث والخاص بالدراسة التطبيقية حيث يطبق مفهوم الارتقاء بالبيئة العمرانية فى احدى التجمعات السكنية العشوائية حول القاهرة (عزبة الاباصيرى بعين شمس) حيث تضمنت الدراسة الخلفية التاريخية لتطور النمو العمرانى لمنطقة البحث ، وكيفية تحولها من ارض زراعية الى تجمع سكنى عشوائى . والحالة الراهنة لمكونات البيئة العمرانية من استعمالات اراضى وبنية اساسية وخدمات عامة وانماط المساكن القائمة ودور الاهالى والاجهزة الغير رسمية فى اقامة هذه المساكن بغرض التعرف على مقدرة الاهالى وتلك الاجهزة تمهيدا لحشدهم فى مشروعات التحسين الخاصة بالمساكن .

كما تضمنت الدراسات الاجتماعية والاقتصادية للسكان القاطنين بمنطقة البحث . ومن خلال المشكلات القائمة واحتياجات الاهالى تم تحديد مقترحات الارتقاء بالمنطقة والاطار العام لهذه المقترحات من خلال محورين اساسيين الاول الارتقاء بالبيئة عمرانيا واجتماعيا واقتصاديا بالمنطقة القائمة بعد تملكها لواقعى اليد عن طريق امدادها بشبكات البنية الاساسية والخدمات العامة التى تفتقر اليها المنطقة . اما المحور الثانى فهو مشروع الاراضى المقسمة والمجهزة بالمرافق فى الاراضى الفضاء الواقعة بالمنطقة ، وذلك لتقليل الكثافة السكانية او بضح الاعداد السكانية الزائدة الى المدن الجديدة

تبعاً للاستراتيجية العمرانية المصرية . ثم تلى ذلك أسلوب تمويل مشروعـــات الارتقاء بالبيئة للمنطقة القاحلة ومشروع الاراضى المقسمة والمجهزة بالمرافق والتنظيم الادارى المقترح لتنفيذ المشروعات ومساهمة الاهالى والقيـــادات الشعبية مع الاجهزة الحكومية المسئولة فى الهيكل التنظيمى للجهاز المشرف على واسلوب متابعتها .

وينتهى هذا العرض لمحتويات البحث بالمقترحات والتوصيات المستخلصة من الدراسة التطبيقية والتي تتلخص فى انشاء لجان بالمحافظات وظيفتها المحافظة على ممتلكات الدولة وحمايتها من مغتصبين جدد للارض ، وبخاصة على اطـــراف المناطق الحضرية . على ان تعمل هذه اللجان بالتوازي مع لجنة الارتقاء بالبيئة للتجمعات السكنية العشوائية التى تتألف من ممثلى الاجهزة الحكومية المعنية بالارتقاء ويشارك فيها القيادات الاهلية بمناطق الارتقاء فى مستوى اتخـــاذ القرارات ومستوى تنفيذ المشروعات . كما ان التجمعات السكنية العشوائية ظاهرة يمكن الاستفادة منها لحل مشكلات اسكان ذوى الدخل المحدودة اذ انها قد ساهمت فى تقديم مساكن لعدد كبير من السكان بادروا بحل مشكلاتهم الاسكانية بانفسهم دونما اعتماد على الدولة ووجود هذه التجمعات دليلا على قدرة الاهالى - خاصة ذوى الدخل المنخفضة - على البناء بأنفسهم بجهودهم الذاتية . لذا يمكن التوسع فى تقاسيم الاراضى القانونية وتمليكها لذوى الدخل المحدودة بعد امدادها بالمرافق - ان عاجلا او آجلا - وفقا لميراثية الدولة وقدرتها الاقتصادية .

Ain-Shams University
Faculty of Engineering
Architectural Department

SUMMARY OF THESIS

AIDED SELF-HELP IN UP-GRADING
OLD COMMUNITIES AND HOUSING
IN NEW COMMUNITIES

(Case study of informal settlements
in the Egyptian city)

SUPERVISORS

Prof. Dr.

ABDEL-BAKI Mohamed Ibrahim

Prof. Dr.

Sayed Madbouly Ali HASSAN

BY Arch.

Mohamed Ayman Ahmad ASHOUR

Demonstrator

Architectural Department

(1986)

The informal settlements are squatter settlements established round cities in the absence of the government's laws concerning city growth. The physical aspect of such settlements is characterized by narrow, winding streets which resulted from the informal division. Besides, most of the houses are in bad condition and many do lack social services, infrastructure and mutual commercial, economic and industrial activities. From the socio-economic point of view, a considerable rate of low-income people live in these settlements. Moreover, the population density is high and more than a family crowd in one dwelling.

The informal settlements owe their existence to several factors. Among them are rural migration to urban areas for work and other reasons, and industrial development beyond city fringes. Furthermore, lacking convenient houses gave birth to establishing informal settlements far from cities, disregarding planning bases. In addition, the 1952 Revolution resulted in transforming the agricultural areas, on the fringes of cities, into informal settlements. The political role played by the 1967 War helped in establishing such settlements through permitting emigrates from canal cities and Sinai to settle down in those areas beyond city fringes. Thus, giving them shelter instead of that lost in the war.

Nowadays, up-grading is believed to be a better treatment than slum clearance for it preserves the residential area regarded as a national wealth. It helps in developing such settlements socially and economically considering it a means of physical development. Up-grading is known, firstly, as a universal up-grading of the physical, economic and social aspects of the existing settlements and the community altogether, secondly, as the means of improving the present conditions. People participation and aided self-help are an important and effective factor of up-grading. This is because it creates a sense of belonging to the projects done for the squatters. Besides, it reduces the costs of the up-grading process for it spares some of the salaries paid for workers.

The thesis is in two parts. The first part takes the theoretical study which includes the conception of up-grading and the factors affecting it, namely, the political, administrative and financial factors. People participation in up-grading projects should be taken into consideration as a prominent and effective factor. The first part, also, embodies samples of world experiences in up-grading, site and service schemes in some of the developing countries. It displays the role played by the

residents of these settlements, on the one hand, and that of the non-governmental organizations in aided self-help and site and service schemes, on the other hand. Such role aims at lessening the burden of low-income housing imposed upon the government's shoulder. The theoretical study comprises an Egyptian experience in up-grading. It presents Helwan up-grading project applied to 6 informal settlements. The object of the project is to provide them with infrastructure and social services and to encourage the inhabitants to improve their house conditions through land-tenure security. A further consequent of the experience is Helwan new community which embodies 7200 core houses. The residents, also, participate in the up-grading either through improving their existing houses or developing core houses in the new community after being trained in specially constructed training centers in the area. Part one ends with an evaluation for Helwan's project. Besides, lessons for sound application are deduced.

The second part is a practical application for the up-grading policy in an informal settlement on the fringe of Cairo - the Abassiri settlement in Ain Shams. The study pursues the historical development of the settlement, its transformation from a cultivated land into an informal settlement as well as the present condition of its physical structure, including land uses, infrastructure, public services, dwelling types, the inhabitants and the informal sector's role in constructing such houses and the socio-economic studies. Detecting the capability of the residents and the informal sector facilitates mobilizing them in house-development projects. Considering the existing problems and the inhabitants' requirements, suggestions for up-grading were determined. They are of two basic channels; the first one is the physical and socio-economic up-grading, achieved through land-tenure security and through providing infrastructure and public services. The second channel is supporting vacant lands with site and service projects. Thus, decreasing density and absorbing excessive population. This is followed by the finance of up-grading, site and service schemes and the proposed administrative structure of the project organization combining the community leaders and the governmental representatives.

Finally, this exposition of the contents of the thesis ends with suggestions and propositions deduced from the practical study. One of the suggestions is the formation of committees in governrates. Their main job is to preserve public possession and protect them from new informal

settlements especially on the fringes of urban areas. These committees have to work side by side with the up-grading committee which is composed of representatives of the responsible authorities and the leaders of informal communities. Both co-operate in decision-making and project execution. Besides, the informal settlement can be useful in solving the problems of low-income people. It spares houses for a considerable number of people who take up solving their problems without any governmental help. These settlements prove that people - especially of low-income - can build their own houses through self-help. As it is obvious, such ability gives way to expansion in formal division and land-tenure security. Such areas, sooner or later, will be provided with utilities according to the government's budget and economic ability.