

رؤية تقييمية لمشروع " إبنى بيتك "

أ.م.د. نعمات محمد نظمي *

المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء

* تتقدم الباحثة بوافر الشكر والتقدير والعرفان لكل من أمدّها بالبيانات والمعلومات الهامة للبحث وتخص بالذكر كل من :
السيد اللواء / جلال سيد الأهل رئيس الجهاز التنفيذي للمشروع القومي للإسكان .
السيد المهندس / محمود دقماق نائب رئيس الجهاز التنفيذي للمشروع القومي للإسكان .
السيد المهندس / عبد اللطيف ممدوح عمارة رئيس جهاز مدينة بدر .
السيد المهندس / أحمد فؤاد عبد اللطيف رئيس جهاز مدينة بدر السابق .
السيد المهندس / شريف الشربيني مدير مركز المعلومات بمدينة بدر .

مؤتمر " الأرض والسكن في مصر "

20-21 إبريل 2010

القاهرة

رؤية تقييمية لمشروع " إبنى بيتك "

د. نعمات محمد نظمي

أ.م.د. بمعهد بحوث العمارة والإسكان

المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء

ملخص:

تعانى معظم الدول النامية فى جميع أنحاء العالم من مشاكل كثيرة أهمها مشكلة الإسكان لمنخفضى الدخل وخاصة بالمناطق الحضرية ، وهى مشكلة تتزايد بمرور الوقت رغم الجهود المبذولة من حكومات هذه الدول للتغلب عليها أو الحد منها ، ومع تزايد مشكلة الإسكان يتزايد نمو المناطق العشوائية التى تقوم بتوفير الوحدات المناسبة لمنخفضى الدخل ، وهذه المناطق تمثل خطورة كبيرة على الإقتصاد القومى إذ يمتد معظمها على الأراضى الزراعية الخصبة ، وهى إحدى موارد الدولة غير المتجددة التى يتم إهدارها بالبناء عليها ، بالإضافة إلى الإمتداد على الأراضى الفضاء حول المدن مما يعيق نموها المخطط ، هذه المناطق ذات كثافات سكانية عالية وتفترق للمرافق والخدمات والبيئة الصحية السليمة ، كما يصعب إزالتها بعد نموها ، وهناك علاقة طردية بين المناطق العشوائية وبين مشكلة الإسكان لمنخفضى الدخل ، إذ تزيد هذه المناطق وتنمو بإزدياد مشكلة الإسكان .

ومصر كدولة نامية لم تظهر مشكلة الإسكان بها حتى بداية الخمسينات ، وقد ظهرت فى الستينات وتفاقت فى منتصف السبعينات وإستمرت حتى الآن . وتتكون الورقة البحثية من ثلاثة أجزاء هى :

الجزء الأول :

وهو تحليل تاريخى مختصر لمشكلة الإسكان فى مصر وأساليب معالجتها من خلال عرض لسياسة الدولة فى مجال الإسكان فى أربع مراحل تبدأ من عام 1952 وتنتهى فى عام 2004 ، وذلك بغرض التعرف على أسباب مشكلة الإسكان وطبيعتها فى كل مرحلة سواء كانت كمية أو نوعية (إقتصادية) ويخلص هذا الجزء إلى أن طبيعة مشكلة الإسكان أصبحت نوعية مع بداية المرحلة الثالثة (1973-1981) التى تمثل عصر الإنفتاح وإستمرت حتى الآن ، حيث تمثلت فى طلب كبير على الإسكان الإقتصادى بينما المعروض هو إسكان فوق المتوسط وفاخر .

الجزء الثانى :

ويتناول دور الدولة لحل مشكلة الإسكان فى المرحلة الخامسة والأخيرة من 2005 إلى 2010 (حالياً) بعرض موجز للمحاور السبعة للمشروع القومى للإسكان الاجتماعى الذى يتناوله البرنامج الانتخابى لرئيس الجمهورية والذى يتكون من خمسة محاور للتملك ومحورين للإيجار ، ويتضمن مشروعات إسكانية للشباب ولذوى الدخل المنخفض فى المحافظات والمدن الجديدة .

الجزء الثالث :

يركز على مشروع " إبنى بيتك " بشرح المشروع وإبراز دور كل من الدولة وأجهزة المدن الجديدة والمستفيدين به ، وتقييمه من خلال متابعته فى إحدى المدن وهى مدينة " بدر " منذ بدايته وحتى مرحلة سكن بعض الأسر به ، وتوضيح مشاكل المشروع أثناء التنفيذ وذلك من خلال الزيارات الميدانية العديدة التى قامت بها الباحثة والملاحظة ، ومقابلة بعض المستفيدين من المشروع والقائمين على عملية البناء من مقاولين وعمال ، وإجراء الإستبيان لعدد من الأسر تمثل عينة الدراسة .

ويستند تقييم مشروع " إبنى بيتك " على مدى تحقيقه لهدفه وهو توفير وحدة سكنية ملائمة صحية فى بيئة نظيفة متكاملة الخدمات والمرافق تناسب السكان من ذوى الدخل المنخفض . والتقييم ما هو إلا رؤية محايدة من الباحثة للمشروع بتوضيح ماله وماعليه .

إن نجاح أى مشروع يعتمد على المتابعة المستمرة من كل من الجهات القائمة عليه والجهات البحثية ، وذلك بتقييمه فى كل مرحلة من مراحل البناء وبعد الإنتهاء منه لرصد الإيجابيات ومحاولة حل المشكلات التى تظهر به ليصل المشروع فى النهاية إلى تحقيق هدفه المنشود . وينتهى البحث بعدة توصيات على ثلاثة مستويات مختلفة ، توصيات على مستوى خاص يفيد مشروع إبنى بيتك فى مدينة " بدر " وهى حالة الدراسة ثم توصيات على مستوى عام يفيد المدن الجديدة التى أنشئ بها مشروع " إبنى بيتك " وعددها 13 مدينة ، ثم توصيات للبرنامج القومى للإسكان .

مقدمة

مرت مصر بطفرة عمرانية هائلة أدت الي تحولها من دولة زراعية ريفية يمثل سكان الريف فيها أكثر من 90% من اجمالي السكان في بداية القرن العشرين الي دولة وصل فيها سكان الحضر مع نهاية القرن ذاته الي 45% من اجمالي السكان. وقضية الاسكان والتعمير من أبرز القضايا التي واجهت مصر منذ مطلع الستينيات من القرن الماضي كنتيجة لمجموعة من المتغيرات السياسية والاجتماعية التي سادت هذه الفترة وأدت الي تراجع مساهمة القطاع الخاص وبالتالي انخفاض معدل المعروض من الوحدات السكنية .

وقد نجحت مصر في مواجهة النمو العمرانى خلال العقدين الأخيرين عبر استراتيجيات عديدة وبعيدة المدى استهدفت في المقام الأول زيادة الرقعة المأهولة بالسكان، حيث استطاعت الدولة تحقيق نهضة عمرانية وسكانية أدت الي زيادة المساحة المأهولة من نحو 4 % الي نحو 5.5 % ، الي جانب خلق مجتمعات عمرانية جديدة تسهم في الخروج من الوادي الضيق الي المناطق الصحراوية غير المأهولة بما يساهم في إعادة رسم الخريطة السكانية ويخلق محاور جديدة للتنمية في مختلف المدن والتجمعات الجديدة ، مع تشجيع متواصل للقطاع الخاص من أجل الاستثمار في مجال الاسكان والتعمير .

وتتناول الورقة البحثية مشكلة الإسكان في مصر بالتركيز على مشكلة ذوى الدخل المنخفض * وجهود الدولة لعلاجها ، من خلال إظهار دور كل من الدولة والقطاع الخاص بإيجاز بدءاً من عام 1952 (قبل ظهور المشكلة) وحتى عام 2010 (حالياً) وذلك بعرض هذه الفترة (58 عاماً) في خمس مراحل بالتركيز على البرنامج القومي للإسكان بالمرحلة الخامسة ، وتتناول أحد محاوره بالتفصيل وهو محور " إبنى بيتك " مع ذكر خاص لمدينة بدر .

وتتكون الورقة البحثية من ثلاثة أجزاء هي :

الجزء الأول : تحليل تاريخي لمشكلة الإسكان في مصر من خلال عرض لسياسة الدولة في مجال الإسكان في أربع مراحل في الفترة من 1952 - 2004

وهو يتناول تحليل تاريخي مختصر لمشكلة الإسكان في مصر في أربع مراحل وسياسة الدولة في التعامل معها واطهار دور كل من الدولة والقطاع الخاص لحل هذه المشكلة بهدف الوصول إلى أسباب المشكلة وطبيعتها . ويوضح جدول (1) بالملحق المراحل الأربع لخطة الدولة في مجال الاسكان وتتلخص طبيعة مشكلة الاسكان في كل مرحلة كالتالى :

المرحلة الأولى من عام 1952 - 1961

حتى بداية الخمسينيات لم تكن توجد مشكلة ** إسكان وكان القطاع الخاص وحده هو الذى يقوم بتوفير الوحدات السكنية وكان العرض أكثر من الطلب ، وبقيام ثورة 1952 كان هناك اهتمام كبير بفئات منخفضة الدخل فتوسعت الدولة في انشاء المساكن الشعبية في جميع المحافظات ، وتم اصدار قوانين تخفيض الإيجارات مما ترتب عليه انخفاض نشاط القطاع الخاص في مجال البناء (أنظر المرحلة الأولى بجدول 1 بالملحق) . وبالرغم من ذلك لم تظهر مشكلة اسكان في هذه المرحلة وكان إيجار الوحدات السكنية يتناسب مع الدخول ولكن ظهرت سلبيات هذه المرحلة في المرحلة التالية .

المرحلة الثانية من عام 1962 - 1972

تقلص إنتاج القطاع الخاص من بناء المساكن في هذه المرحلة للاستمرار في تخفيض الإيجارات ، وتراجع الاستثمار الحكومي في قطاع الاسكان بسبب ضخامة الانفاق العسكري ، وكان النظام السائد في هذه المرحلة لحيازة المملكن هو الإيجار ولكن بدأ يتسع نظام التمليك تدريجياً بدءاً من نهاية الستينيات ولكنه لم يمثل ظاهرة إلا في السبعينيات (أنظر المرحلة الثانية بجدول 1 بالملحق) . ولقد ظهرت مشكلة الاسكان في هذه المرحلة وتمثلت في النقص في عدد الوحدات السكنية بالنسبة لحجم الطلب على المساكن (مشكلة كمية) .

المرحلة الثالثة من عام 1973 - 1981

* استخدمت الباحثة مصطلح منخفضى الدخل بدلاً من محدودى الدخل ، حيث أن الأول هو الترجمة لمصطلح Low Income المستخدم من قبل البنك الدولي في تصنيفه لمستويات الدخول في العالم في يولييه 2009 ، كما أن الدخل المحدود هو دخل ثابت قد يكون قليلاً أو كثيراً مثل دخل صغار وكبار موظفي الحكومة مثلاً ، بينما الدخل المنخفض يعنى الدخل القليل الذى لا يكفي لتلبية الإحتياجات الأساسية للفرد أو للأسرة .

**

فيما يخص بعض الآراء القائلة بوجود مشكلة إسكان بعد الحرب العالمية الثانية ويفرض صحة هذه الآراء، فهي لم تكن تزيد عن كونها أزمة إسكان مؤقتة ليس لها وزن حيث أن من طبيعة الأمور أن تحدث أزمات في فترات مختلفة ، ولكنها لم تمثل مشكلة مستديمة وملحة وضاعطة (اتصال شخصى مع د. أبو زيد راجح - رئيس شعبة الإسكان والتخطيط العمرانى بأكاديمية البحث العلمى) .

اتجهت الدولة لسياسة التمليك في ظل سياسة الانفتاح وتخلت تماماً عن سياسة انتاج مساكن منخفضة التكاليف واقتصرت دور القطاع الخاص على بناء وحدات التمليك الفاخرة وفوق المتوسطة ، ووصلت مشكلة الاسكان إلى ذروتها في منتصف السبعينات وصاحبها نمو القطاع العشوائي بشكل كبير (أنظر المرحلة الثالثة بجدول 1 بالملحق) ، وتمثلت طبيعة مشكلة الاسكان في هذه المرحلة بكونها مشكلة نوعية (اقتصادية) تمثلت في وجود خلل بين العرض والطلب حيث يوجد طلب كبير على نوعية الاسكان الاقتصادي بينما المعروض كان اسكان فاخر وفوق المتوسط .

المرحلة الرابعة من عام 1982 - 2004

رغم الاهتمام ببناء مشروعات لمنخفضى الدخل وهى مشروعات اسكان منخفض التكاليف عام 1987 ، ومشروع مبارك القومي لاسكان الشباب 1996 - 1999 ، ومشروع اسكان المستقبل 1998 - 2004 ، إلا أن ما تم تنفيذه لا يغطي الاحتياجات الفعلية ، وما زالت المشكلة مستمرة . وتمثلت مشكلة الاسكان في هذه المرحلة في كونها مشكلة اقتصادية نوعية ترجع إلى عدم مناسبة نوع الوحدات المعروض إلى القطاع الأكبر من السكان من ذوى الدخل المنخفض (أنظر المرحلة الرابعة بالجدول 1 ، وجدول 2 بالملحق - أنواع الاسكان الاقتصادي في مصر) .

والجدير بالذكر أن ما يميز مشروعات الاسكان الاقتصادي في هذه المرحلة أنها تميزت بجودة التصميم والتنفيذ * ، بينما تدهورت المساكن الاقتصادية التي تم بناءها في الخمسينيات والستينيات بشكل كبير بسبب السرعة في البناء وسوء التصميم والتنفيذ بالإضافة إلى عدم قدرة الدولة على صيانة الأعداد الكبيرة منها وكذلك عدم صيانتها من قبل السكان (شكل 1) .

ويخلص هذا الجزء إلى أن المرحلة الأولى في الفترة من 1952-1961 لم تظهر بها مشكلة إسكان ، بينما تمثلت طبيعة مشكلة الإسكان في المرحلة الثانية في الفترة من 1962-1972 بكونها مشكلة كمية ، وبدءاً من المرحلة الثالثة في الفترة من 1973-1981 وحتى الآن تمثلت طبيعة مشكلة الإسكان في كونها مشكلة نوعية (اقتصادية) .



(شكل 1 - ب)
الاسكان الاقتصادي - (المرحلة الرابعة)
مشروع اسكان المستقبل - مدينة العبور
2004 - 1998



(شكل 1 - أ)
الاسكان الاقتصادي (الشعبي)
(المرحلة الأولى وبداية الثانية)
منتصف الخمسينيات وبداية الستينيات

شكل (1) : نماذج من الاسكان الاقتصادي المنفذ في مصر في منتصف القرن 20 وحتى بداية القرن 21

المصدر :
شكل (1 - أ) : رسالة ماجستير المهندسة / نعمات محمد نظمي ، عام 1993 ، بعنوان " الارتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة - تقييم لتجربة زبالين منشأ ناصر بالقاهرة " ، كلية الهندسة - جامعة عين شمس .

* مثل مشروع " اسكان المستقبل " الحائز على جائزة مجلس وزراء الاسكان والتعمير العرب لعام 2001 ، حيث قامت وزارة الاسكان بتنفيذ سياسة جديدة لتصميم مساكن منخفضة الدخل لتطوير الذوق المعماري من خلال تنظيم مسابقات متخصصة لاختيار أفضل النماذج المعمارية والتي تم تنفيذ مجموعة كبيرة منها بالمدن الجديدة.

شكل (1 - ب) : كتاب مبارك والعمران ، وزارة الإسكان والمرافق .

الجزء الثاني : المشروع القومي للإسكان الإجتماعي

المرحلة الخامسة (2005 - 2010 حالياً)

تنتهج مصر حالياً سياسة في مجال الإسكان هي تحفيز وتشجيع القطاع الخاص علي المشاركة في مشروعات الإسكان ، وترتكز هذه السياسة في المقام الاول علي تعديل دور الدولة في توفير الإسكان من خلال تزايد دورها في رسم السياسة العامة للإسكان وجعل مهمة تنفيذها علي عدة اطراف مثل الشركات الخاصة للتنمية العقارية والجمعيات الاهلية والتعاونية والاهالي وكذلك البنوك ومؤسسات التمويل الحكومي ، بحيث تصبح المدن الجديدة مراكز جذب كبيرة لاستثمارات القطاع الخاص مع تطوير الدولة لآليات الرقابة والمتابعة الكفيلة بضمان مراعاة البعد الاجتماعي وحماية مصالح الطبقات الفقيرة ، وفي هذا الاطار يشارك القطاع الخاص في تملك وإدارة المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وهو محاط بالعديد من الحوافز المشجعة التي قدمتها الدولة له ومن أبرزها تقليل الرسوم والضرائب وزيادة الاعفاءات الضريبية بالإضافة الي انشاء الدولة لشبكات المرافق والخدمات التي يتعذر علي القطاعات الاخرى القيام بها .

وبداية من عام 2005 ومع انتخاب رئيس الجمهورية تبنت الحكومة المصرية المشروع القومي للإسكان الذي يعتبر من أهم المشاريع المتاحة حالياً للتغلب على مشكلة توفير المسكن المناسب والملئم للشباب ذوى الدخل المنخفض ، ويتم تنفيذه في عدة محافظات في مصر وهو يعد أحد أكبر مشروعات الإسكان الإجتماعي في الشرق الأوسط .

دور المشروع القومي للإسكان في حل مشكلة الإسكان في مصر :

قامت وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بتبنى عدة سياسات وبرامج لمواجهة الحاجة الماسة الي إسكان منخفض التكاليف لحل مشكلة الإسكان في مصر والتي تعد من أكبر المشكلات التي تواجه المواطن المصري الذي يحلم أن يكون له شقة مناسبة وبتكلفة ملائمة لمستوى دخله ، فقامت بتنفيذ البرنامج أو المشروع القومي للإسكان الذي يهدف لتوفير 500 ألف وحدة سكنية خلال فترة 6 سنوات بمعدل 85 الف وحدة سنوياً بدءاً من عام 2005 وحتى نهاية عام 2011 وذلك بالمحافظات والمدن الجديدة بميزانية تقديرية بلغت 25 مليار جنيه .

وينشأ الطلب الفعال على الوحدات السكنية في مصر من ثلاثة عناصر هي :

- 1- حالات الزواج الحديث .
- 2- التقادم والاحلال والتجديد .
- 3- العجز التراكمي ، وهو الناتج عن عدم اشباع رغبات السوق العقاري في السنوات الماضية .

والمشروع القومي للإسكان لايسد جميع إحتياجات الطلب الفعال على الوحدات السكنية في مصر والمتمثلة في العناصر الثلاثة السابقة ولكن يساهم في توفير جزء من هذه الإحتياجات .

آليات تنفيذ البرنامج :

- 1- توفير الأرض المرفقة .
 - 2- توفير الدعم من الدولة (15 الف جنيه / للوحدة) .
 - 3- توفير القروض الميسرة .
 - 4- تفعيل دور القطاع الخاص .
- ويوضح شكل (2) آليات تنفيذ البرنامج القومي للإسكان .

شروط تخصيص الوحدات السكنية بالمشروع القومي للإسكان :

- 1- السن لايقبل عن 20 سنة ولا يزيد عن 40 سنة عند التقدم للحجز في المشروع .
- 2- عدم حصول المواطن على وحدة سكنية من جهة حكومية من قبل ولم يسبق له أخذ قرض تعاوني .
- 3- عدم تملك المواطن أى وحدة سكنية أو عقار ، وعدم الإيجار غير محدد المدة (إيجار قديم) .
- 4- الحد الأقصى للدخل الشهري 1000 جنيه للفرد والأسرة 1500 جنيه* .

* تم زيادتها حديثاً ليصبح الحد الأقصى للدخل الشهري 1750 جنيه للفرد وللأسرة 2500 جنيه ، وتطبق هذه الزيادة على محور المستثمرين فقط وليس على المحاور التي تقوم بتنفيذها الوزارة .

شكل (2) : آليات تنفيذ المشروع القومي للإسكان

آليات تنفيذ المشروع القومي للإسكان
2011 - 2005

3- توفير القروض الميسرة

تم توقيع بروتوكول تحت مظلة البنك المركزي المصري مع بنك : الأهلبي ، مصر للتعمير والإسكان لتوفير قروض ميسرية لتمويل المستفيدين من المشروع بحد أقصى 30 ألف جنيه / الوحدة تسدد على 20 سنة .

4 تفعيل دور القطاع الخاص

1- تقوم الدولة بتوفير الأراضي المرفقة بأسعار مدعومة للمستثمرين بالمدن الجديدة لإقامة مشروعات سكنية .
2- يجب أن يتم البناء لمنخفضي الدخل بنسبة لا تقل عن 50% من المساحات المبنية ، مساحة الوحدة 63 م² تخصص للشباب في إطار البرنامج القومي للإسكان .

2- توفير دعم من الدولة
15 ألف جنيه / الوحدة

1- وفرت الدولة مليار جنيه بواقع مبلغ لا يتجاوز 15 ألف جنيه / الوحدة (ملحة لا ترد) .
2- تم توفير مجموعه من البدائل لطرق السداد المختلفة بأقساط شهرية ثابتة كي تلائم رغبات المواطنين وتتضمن :
1- امكانية زيادة مقدم الحجز .
2- امكانية تقصير مدة السداد طبقاً لرغبات المواطنين .

1- توفير الأراضي المرفقة

ب - في المحافظات

1- تم التنسيق مع المحافظات لتوفير قطع الأراضي اللازمة خلال 6 سنوات وموافاة وزارة الإسكان ببيئتها .
2- قيام أغلب المحافظات بتوفير الأراضي لمدة 6 سنوات .
3- توجد بعض المحافظات لا يتوفر بها أراضي مملوكة للمحافظة وتم اتخاذ اللازم لتوفير باقي الأراضي بالتنسيق مع الجهات الأخرى المأهله (هيئة الأوقاف - الاصلاح الزراعي) .
4- تم توفير الأراضي اللازمة لمشروع المواطنين الأولى بالرعاية .

أ - في المدن الجديدة

1- حصر مساحات الأراضي التي يمكن استغلالها لتنفيذ المشروع
2- تحديث المخططات لتوفير مساحات الأراضي اللازمة للبرنامج
3- قيام هيئة المجتمعات العمرانية بتوفير الأراضي المطلوبة للمحاور التالية :
- وحدات التملك .
- أراضي للمستثمرين .
- أراضي لإبنى بيتك .
- أراضي لمشروع المواطنين الأولى بالرعاية .

المحاور الرئيسية للبرنامج القومي للإسكان

روعي اختلاف رغبات المواطنين ومستوى دخلهم بالبرنامج القومي للإسكان الذي إشتمل على سبعة محاور رئيسية ، منها خمسة محاور للتمليك ومحورين للإيجار يتم تنفيذها في المحافظات والمدن الجديدة، وأحد محاور التمليك يتم تنفيذه في المحافظات التي يتوفر بها ظهير صحراوي لبعض القرى .
وتبلغ المساحة الصافية للوحدات السكنية بجميع المحاور 63 م² .
ويوضح جدول (1) وشكل (3) عدد الوحدات السكنية المستهدفة ونسبتها بالمشروع القومي للإسكان .

1- محور تمليك الوحدات السكنية بالمحافظات والمدن الجديدة

يتم تمليك الوحدات السكنية بمساحة لا تزيد عن 63 م² صافى بمقدم حجز 5000 جنيه ، وقسط شهري 160جنيه متزايد بنسبة 7.5% سنوياً لمدة 20 سنة .

2- محور تخصيص أراضي بالمدن الجديدة للمستثمرين بأسعار مخفضة

وذلك لتوفير وحدات سكنية بمساحة 63 م² في بعض المدن الجديدة مثل (6 أكتوبر – الشيخ زايد – العاشر من رمضان – بدر – العبور – الشروق – المنيا الجديدة – سوهاج الجديدة – برج العرب الجديدة – السادات) حيث تقوم وزارة الاسكان بمنح القطاع الخاص قطع أراضي بأسعار مخفضة على أن يقوم بالبناء لمنخفضى الدخل على مساحة لا تقل عن 50% من إجمالي مسطح الأرض .



شكل (4) : الوحدات السكنية التمليك بمحافظة الإسماعيلية

3- محور توفير أراضي للأفراد بمساحات صغيرة بالمدن الجديدة " مشروع إبنى بيتك "

توفير أراضي للشباب ومنخفضى الدخل بمساحة 150 م² للقطعة الواحدة بسعر 70ج/م² وبقيمة إجمالية 10500 جنيه – يسدد 10% دفعة مقدمة والباقي (9450 جنيه) على سبع دفعات سنوية متساوية (1350 جنيه) بدون فوائد ، وتبدأ الدفعة الأولى منها بعد سنة من إستلام الأرض .
يقوم المواطن ببناء وحدة سكنية على 50% من مسطح الأرض بمساحة 75 م² ويمكن للمواطن بناء وحدتين علويتين آخرتين حسب متطلباته المستقبلية ليصبح إجمالي المساحة المبنية 225م² ، ويتم تسليم الرسومات المعمارية والإنشائية والصحية والكهربائية مجاناً للمواطنين . وعلى المواطن الإنتهاء من أعمال الدور الأرضى فى مدة عام من تاريخ إستلام الأرض موزعة كالتالى :
مدة 3 شهور لإستخراج رخصة البناء من تاريخ إستلام الأرض - 9 شهور للمراحل الثلاثة للبناء - كما سيأتى شرحه - بواقع 3 شهور/ مرحلة .

حوافز المشروع

يتميز المشروع بتقديم عدة حوافز تتمثل فى الدعم الفنى والمادى من الدولة ، بالإضافة إلى التيسيرات المستجدة به والتي تمثل مرونة كبيرة لتشجيع المستفيدين على اتمام البناء وحل مشاكلهم التى تظهر أثناء التنفيذ. ويتم صرف الدعم المادى الذى لا يرد من الدولة لوحدة الدور الارضى فقط وقيمته 15000جنيه موزعه على 3 دفعات كالتالى :

- المرحلة الأولى 5000 جنيه بعد الإنتهاء من الحفر والأساسات وصب الأعمدة (مدة 3 شهور) .
 - المرحلة الثانية 5000 جنيه بعد الإنتهاء من صب سقف الدور الأرضى (مدة 3 شهور) .
 - المرحلة الثالثة 5000 جنيه بعد الإنتهاء من التشطيبات والسور الخارجى (مدة 3 شهور) .
- بالإضافة إلى دعم عيني يتمثل فى تقديم طن من حديد التسليح (حديد عز - قطاع خاص) قبل البدء بصب سقف الدور الأرضى وذلك لأول 30 ألف مستفيد ، كما أعلنت الحكومة بداية من يونيه 2009 عن إعفاء

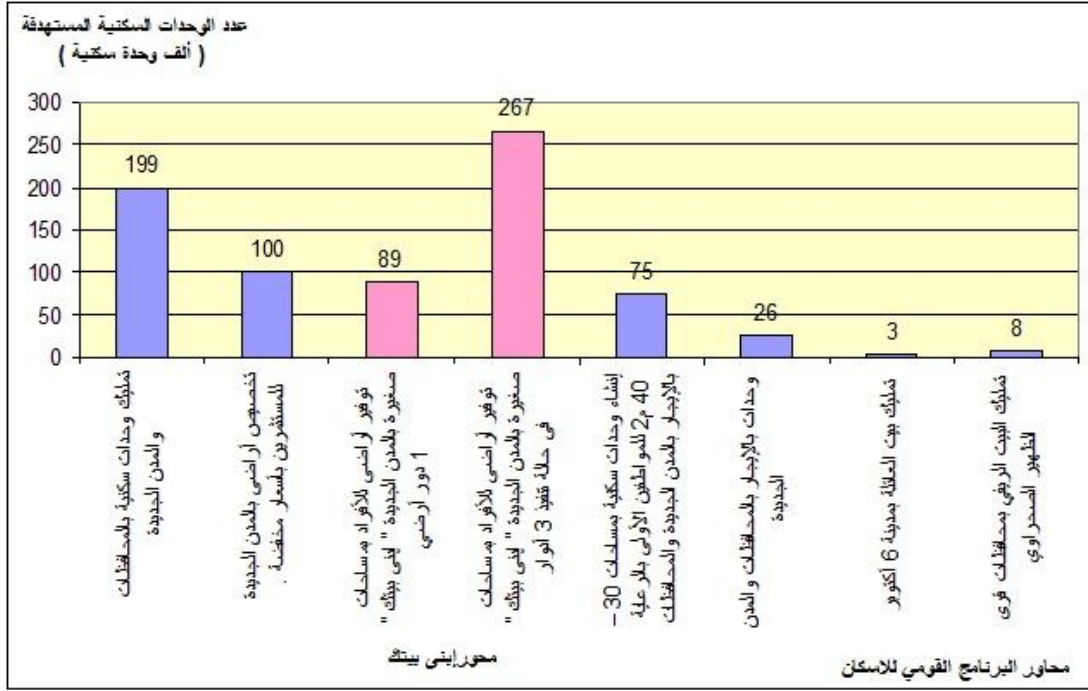
المستفيدين من باقى أقساط ثمن الأرض (9450 حنيه) لمن يتم بناء الدورين الأرضى والأول فى خلال عام وغيرها من التيسيرات المستجدة .

جدول (1) : عدد الوحدات السكنية المستهدفة ونسبتها بمحاور البرنامج القومي للإسكان

م	محاور البرنامج القومي للإسكان	عدد الوحدات السكنية المستهدفة (ألف وحدة سكنية)	% الوحدات من إجمالى المشروع القومي للإسكان	ملاحظات
1	تمليك وحدات سكنية بالمحافظات والمدن الجديدة	199	39.8%	
2	تخصيص أراضى بالمدن الجديدة للمستثمرين بأسعار مخفضة .	100	20%	
3	توفير أراضى للأفراد بمساحات صغيرة بالمدن الجديدة مشروع " إبنى بيتك "	89	17.8%	فى حالة تنفيذ 3 أدوار على قطعة الأرض يكون إجمالى وحدات إبنى بيتك بالمدن الجديدة = 89 × 3 = 267 ألف وحدة سكنية = 53.4% من إجمالى المستهدف بالمشروع القومي .
4	إنشاء وحدات سكنية بمساحات 30 – 40 م ² للمواطنين الأولى بالرعاية بالإيجار بالمدن الجديدة والمحافظات	75	15%	إجمالى نسبة محوري الإيجار بالمشروع 20.2%
5	وحدات بالإيجار بالمحافظات والمدن الجديدة	26	5.2%	
6	تمليك بيت العائلة بمدينة 6 أكتوبر	3	0.6%	
7	تمليك البيت الريفي بمحافظات قرى الظهير الصحراوي	8	1.6%	
	الإجمالى	500	100%	

المصدر : الجهاز التنفيذي للمشروع القومي للإسكان

شكل (3) : عدد الوحدات السكنية المستهدفة بمحاور البرنامج القومي للإسكان



وفى حالة عدم الإلتزام بالموعد المحدد للمرحلة الأولى (الأساسات وأعمدة الأرضى) وهى 3 شهور يلغى الدعم الكامل للمراحل الثلاثة وقيمته 15000 جنيه ، وفى حالة الحصول على دعم المرحلة الأولى وعدم الإلتزام بالموعد المحدد للمرحلة الثانية يلغى دعم المرحلتين الثانية والثالثة وقيمته 10000 جنيه .

ويوضح جدول (2) أنواع الدعم الفى والعينى والمادى لمحور إبنى بيتك وشروط الحصول على الدعم المادى والتصرف فى حالة عدم الإلتزام بشروطه، وكذلك مرونة المشروع والتيسيرات المستجدة به .

أعداد الحاجزين : تم الإعلان عن فتح باب الحجز لعدد 20 ألف قطعة بمشروع " إبنى بيتك "، وقد تقدم للحجز 100 ألف مواطن وبلغ عدد الحاجزين المنطبق عليهم الشروط 92 ألف مواطن تقريباً ، وتم تلبية معظم طلبات الحاجزين (أنظر جدول 1) .

توفير الأرضى : تم توفير مايقرب من 9400 فدان بجميع مدن المشروع مثل : بدر- العاشر من رمضان - 6 أكتوبر - برج العرب الجديدة -أسوان الجديدة - سوهاج الجديدة ، وغيرها من المدن الجديدة وهى تغطى كافة الأعداد المطلوبة وفقاً لتوزيعهم على كل مدينة .

أعمال التخطيط : تم التعاقد بين وزارة الإسكان والجامعات المصرية والإقليمية للقيام بأعمال التخطيط وإعداد مستندات طرح البنية الأساسية ، وكذا إعداد نماذج معمارية جديدة يقوم المواطن بالبناء بموجبها وفقاً للنموذج الذى ستخاره الوزارة بكل منطقة بكل مدينة، وقد تم إختيار 3 نماذج معمارية للتنفيذ .

أعمال التشطيبات

أ- التشطيبات الخارجية :

يتم الإلتزام بنوعية ودرجات ألوان التشطيبات الموضحة بالنماذج المسلمة للمستفيدين من قبل وزارة الإسكان بما فيها الأبواب والشبابيك الخارجية ، وفى حالة الإختلاف يرفض الإستلام من قبل مهندسى أجهزة المدن الجديدة .

ب- التشطيبات الداخلية :

التشطبات الموضحة بالنماذج المسلمة هى جداول إسترشادية للمستفيدين ، ويقوم كل مستفيد بتنفيذ التشطيبات الداخلية وفقاً لرغبته وحسب إمكانياته .

ونظراً لأهمية المشروع والذى إستهدف فئات معينة من الشباب ومنخفضى الدخل تدعمها الدولة فى ثمن الأرض والمرافق ، وحتى يصل هذا الدعم الى مستحقه وعدم المتاجرة بالأراضى فقد تم التنبيه بعدم التعامل على هذه الأراضى فى أجهزة المدن التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية إلا مع المواطن الأصلى المخصص له الأرض بنفسه (بشخصه) وذلك فى الإجراءات التالية :

- 1- إستلام الأرض .
- 2- إستخراج التراخيص .
- 3- إجراء توصيل المرافق (مياه – صرف – كهرباء - إلخ) .
- 4- التعامل مع بنك التعمير والإسكان .

الخدمات :

تم إعداد المخططات شاملة مناطق الخدمات وفقاً للمعايير التخطيطية لتكون مناطق المشروع مجتمع عمراني متكامل لخدمة المستفيدين وسوف يتم الإنتهاء من كل الخدمات المطلوبة بكل منطقة (تعليمي – ديني – طبي – تجاري – رياضي -) وذلك قبل إنتهاء المواطن من البناء خلال المدة المحددة له وهي سنة من تاريخ إستلامه للأرض والتي أصبحت حالياً 15 شهراً .

و يتم لاحقاً إستعراض مشروع " إبنى بيتك" بالجزء الثالث من البحث والذي تم تنفيذه بمدينة بدر وتقييمه من خلال الزيارات الميدانية ومقابلة وإستبيان بعض المستفيدين والمقاولين والعمال .

4- محور إنشاء وحدات بمساحات صغيرة 30-40 م² للمواطنين الأولى بالرعاية بالإيجار بالمدن الجديدة والمحافظات

يهدف هذا المشروع الى توفير وحدات سكنية مسطحة من 30-40 م² للمواطنين الأكثر إحتياجاً وغير القادرين على تملك وحدات سكنية أو سداد مقدمات الحجز حيث يتم استغلال هذه الوحدات عن طريق الايجار ، ويتم التنسيق مع المحافظات لبناء وحدات سكنية تملكها وتؤجرها للفئات المستهدفة والتي تحدد شروطها وزارة التضامن الاجتماعي .



ب- نموذج الوحدة السكنية بالمحافظات
(عدد 8 وحدة بالدور)



أ- نموذج الوحدة السكنية بالمدن الجديدة
(عدد 4 وحدة بالدور)

شكل 5 : نموذجين من المسقط الأفقي للوحدة السكنية لمشروع المواطنين الأولى بالرعاية بمساحة 36م² بالمدن الجديدة والمحافظات

5- محور إنشاء وحدات بمساحة 63 م² بالإيجار بالمحافظات والمدن الجديدة

يتم تنفيذ وحدات بنظام الإيجار المنخفض بالمحافظات مثل: القاهرة - السويس - البحر الأحمر ، وذلك بالتعاون مع هيئة الأوقاف المصرية لإنشاء وحدات سكنية بمساحة 63 م² على الأراضي المملوكة للهيئة بالمحافظات .

6- محور تملك بيت العائلة بمدينة 6 أكتوبر

- تم تخطيط الموقع العام لمشروع بيت العائلة مع الوضع فى الإعتبار قربه من مناطق سكنية متوفر بها الخدمات و المرافق الرئيسية لتقليل التكلفة ، تم الانتهاء من تنفيذ المرحلة الأولى وعددها 500 وحدة سكنية



وكذلك تنفيذ 2000 وحدة بالمرحلة الثانية ، ويبلغ إجمالي عدد الوحدات 3000 وحدة سكنية ومساحة الوحدة 63 م² .

شكل (6) : بيت العائلة بمدينة 6 أكتوبر

7- محور تمليك البيت الريفي بمحافظات قرى الظهير الصحراوي

تم توفير قطع الأراضي اللازمة لتنفيذ أعداد من البيوت الريفية بإجمالي 8000 بيت ريفي ، مساحة الوحدة 63 م² في بعض المحافظات التي يتوفر بها ظهير صحراوي لبعض القرى مثل شمال سيناء - الوادي الجديد - أسوان - بني سويف - الفيوم - الشرقية - السويس - المنيا ، ويمكن الامتداد على الظهير لتلبية احتياجات الزيادة السكانية ، وتحصل هذه المحافظات على دعم 15000 جنيه وتقوم بالإنشاء .

جدول (2) أنواع الدعم بـمحور " ابني بيتك " بالمشروع القومي للاسكان
شروطه - مراحلہ والتيسيرات المستحقة به

نوع الدعم	بيان الدعم	شروط الحصول على الدعم	حالة عدم الالتزام بشروط الدعم	مرونة المشروع والتيسيرات المستحقة به
عيني	من جديد تسليح عز (قطاع خاص)	يـصرف لأول 30000 مستفيد بالمشروع ، وذلك بعد تسليم المرحلة الأولى وقبل صب سقف الأراضي .	- يلغى الدعم الكامل للمراحل الثلاث - قيمته 15000 جنيه في حالة عدم الالتزام بالموعد المحدد للمرحلة الأولى (أساسيات وأعمدة الأراضي) وهو 3 شهور . - يلغى دعم المرحلتين الثانية والثالثة وقيمته 10000 جنيه في حالة الحصول على دعم المرحلة الأولى وعدم الالتزام بالموعد المحدد للمرحلة الثانية ، أيغني دعماً ودعم المرحلة التي تليها .	أولاً مرونة المشروع : 1- في حالة عدم القدرة على البناء يمكن اتباع التالي : أ - استبدال قطعة الأرض بوحدة سكنية في نفس المدينة في حالة توفر وحدات تملك مناسبة . ب - الانتقال عن الأرض والحجز بمرحلة لاحقة في حالة عدم كفاية المقررة المالية . 2- في حالة عدم مناسبة موعد استلام الأرض للمستفيد يمكن تأجيل الاستلام بإرسال خطاب يعلم الوصول إلى جهاز المدينة لتأجيل الاستلام لمدة شهر من آخر يوم محدد للتسليم بالمدينة . ثانياً التيسيرات المستحقة (بداية من يونيو 2009) : 1- مد فترة سداد أقساط الأرض السبعة ، حيث يبدأ سداد أول قسط سنوي (1350 جنيه) بعد 24 شهر من استلام الأرض بدلاً من 12 شهر . 2- مد مدة بناء الدور الأرضي لتصبح 15 شهراً كحد أقصى بدلاً من 12 شهر موزعة كالتالي : 3- شهور لاستخراج رخصة البناء من تاريخ استلام الأرض . 12- شهر لمراحل البناء الثلاثة بواقع 4 شهور لكل مرحلة بدلاً من 3 شهور / المرحلة . 3- إمكانية صرف الدعم الملغى لمراحل البناء المتأخرة عن مواعدها : أي صرف دعم المرحلة الأولى والثانية مع نهاية الثالثة ، كما يمكن صرف دعم المرحلتين الأولى والثانية مع نهاية الثالثة . 4- تسقط باقي اقساط الأرض لمن أتم بناء الدورين الأول والثاني بعد الأرضى وقت انتهائهما بشرط الإبتداء من الأرضى خلال المدة المحددة له وعدم وجود مخالفات في جميع الأوزار مع التسليم الخارجى ، كما يحق للمستفيد التصرف بالبيع أو الإيجار للمبنى أو جزء منه بما يخصه من الأرض دون التقيد بشرط مرور خمس سنوات على البناء .
عيني	من جديد تسليح عز (قطاع خاص)	يـصرف لأول 30000 مستفيد بالمشروع ، وذلك بعد تسليم المرحلة الأولى وقبل صب سقف الأراضي .	- يلغى الدعم الكامل للمراحل الثلاث - قيمته 15000 جنيه في حالة عدم الالتزام بالموعد المحدد للمرحلة الأولى (أساسيات وأعمدة الأراضي) وهو 3 شهور . - يلغى دعم المرحلتين الثانية والثالثة وقيمته 10000 جنيه في حالة الحصول على دعم المرحلة الأولى وعدم الالتزام بالموعد المحدد للمرحلة الثانية ، أيغني دعماً ودعم المرحلة التي تليها .	ملحوظات : - في حالة عدم استلام الأرض خلال شهر من تاريخ آخر يوم محدد للإستلام بالمدينة يعتبر ذلك عزلاً عن الحجز ويتم إلغاء تخصيص الأرض . - في حالة عدم استكمال بناء الدور الأرضى كامل البناء بمرأطه الثلاث خلال المدة المحددة (15 شهر) يتم سحب الأرض بما عليها من ميزان ويعوض المواطن طبقاً للقانون المنفي .
عيني	من جديد تسليح عز (قطاع خاص)	يـصرف لأول 30000 مستفيد بالمشروع ، وذلك بعد تسليم المرحلة الأولى وقبل صب سقف الأراضي .	- يلغى الدعم الكامل للمراحل الثلاث - قيمته 15000 جنيه في حالة عدم الالتزام بالموعد المحدد للمرحلة الأولى (أساسيات وأعمدة الأراضي) وهو 3 شهور . - يلغى دعم المرحلتين الثانية والثالثة وقيمته 10000 جنيه في حالة الحصول على دعم المرحلة الأولى وعدم الالتزام بالموعد المحدد للمرحلة الثانية ، أيغني دعماً ودعم المرحلة التي تليها .	ملحوظات : - في حالة عدم استلام الأرض خلال شهر من تاريخ آخر يوم محدد للإستلام بالمدينة يعتبر ذلك عزلاً عن الحجز ويتم إلغاء تخصيص الأرض . - في حالة عدم استكمال بناء الدور الأرضى كامل البناء بمرأطه الثلاث خلال المدة المحددة (15 شهر) يتم سحب الأرض بما عليها من ميزان ويعوض المواطن طبقاً للقانون المنفي .

المصدر : الجهاز التنفيذي للمشروع القومي للاسكان - وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية .

الجزء الثالث : مشروع " إبنى بيتك "

يمثل مشروع " إبنى بيتك " أحد محاور التمليك بالمشروع القومى للإسكان الذى يحتوى على خمسة محاور للتمليك ومحورين للإيجار. ويوضح جدول (1) عدد الوحدات السكنية المستهدفة بالمدن الجديدة والمحافظات للمحاور السبعة بالمشروع القومى للإسكان، ويتضح منه أن عدد وحدات محور " إبنى بيتك " المستهدفة هي 89 ألف وحدة سكنية وذلك فى حالة بناء دور أرضى فقط وتمثل 17.8% من إجمالى المستهدف من الوحدات السكنية وهو 500 ألف وحدة سكنية ، ويتضاعف هذا العدد إلى 3 مرات فى حالة إضافة دورين آخرين ليصل إلى 267 ألف تمثل 53.4% وبذلك يمكن لمشروع إبنى بيتك أن يوفر وحده أكثر من نصف العدد المستهدف من الوحدات بالمشروع القومى للإسكان ، وذلك فى حالة بناء 3 أدوار بالمشروع وهو الحد الأقصى للإرتفاع . ونظراً لأهمية المشروع فلقد قامت الدولة بتوفير الدعم الفنى والمالى له وإضافة تيسيرات مستجدة به لم تكن موجودة منذ بداية المشروع – كما سبق ذكره - وذلك فيما يتعلق بمد الفترة الزمنية المحددة لتنفيذ الدور الأرضى 3 شهور ولتصبح 15 شهراً بدلاً من 12 شهراً ، وكذلك إمكانية صرف الدعم الملغى لمراحل البناء المتأخرة عن موعدها أى صرف دعم المرحلة الأولى مع نهاية الثانية ، وصرف الثانية مع نهاية الثالثة ، كذلك يمكن صرف المرحلتين الأولى والثانية مع نهاية المرحلة الثالثة ، وغيرها من التيسيرات لحل المشاكل التى ظهرت أثناء التنفيذ كما يوضحها جدول (2) .

وقد تم تنفيذ مشروع إبنى بيتك فى عدد 13 مدينة جديدة ووزعت الأراضى بها على تسع مراحل فبدأت المرحلة الأولى فى إبريل 2008 والمرحلة التاسعة فى مايو 2010 . ويوضح جدول (3) وشكل (7) أعداد قطع الأراضى المخصصة لمشروع " إبنى بيتك " ونسبتها بالمدن الجديدة . ويتضح من الجدول إختلاف عدد مراحل التخصيص بكل مدينة جديدة عن الأخرى ، إذ تتراوح من مرحلتين للتخصيص مثل مدينة إلمنيا الجديدة إلى ست مراحل مثل مدينة 6 أكتوبر، كما يختلف توزيع عدد قطع الأراضى بين المدن الجديدة كالتالى :

تضم مدينة 6 أكتوبر 40000 قطعة أرض تمثل 45% من إجمالى قطع الأرض بالمشروع ، كما تضم مدينة العاشر من رمضان 15950 قطعة تمثل 18.15% ، وبذلك يتضح أن :

- إجمالى نسبة عدد القطع بمدينتى 6 أكتوبر والعاشر وحدهما قد بلغ 63.15% ، بينما إجمالى نسبة عدد القطع بباقي مدن المشروع وهى 11 مدينة هي 36.85% من إجمالى العدد .
- أيضاً الفارق الكبير بين أقصى عدد لقطع المشروع وهو 40000 قطعة بمدينة 6 أكتوبر تمثل 45% ، وأقل عدد وهو 580 قطعة بمدينة الصالحية تمثل 0.66% (أقل من 1%) من إجمالى العدد، مما أدى إلى ظهور المشاكل بمدينة 6 أكتوبر أثناء التنفيذ بدرجة أكبر بكثير من غيرها من المدن الجديدة وخاصة مشكلة نقص المياه ، والمشاكل الأمنية وهى سرقة مواد البناء وخاصة حديد التسليح .
ويقوم مهندسى أجهزة المدن الجديدة بتسليم حوالى 50 قطعة أرض يومياً بمراحل التخصيص المختلفة للمستفيدين فى الأيام المعلن عنها لتسليم قطع الأرض ، ويعادل إخطار التخصيص للأرض بالمدن الجديدة عقد ملكية السكن مع الأرض .

مدى تحقيق الوحدة السكنية 63 م² بمشروع " إبنى بيتك "

لمتطلبات تصميم الوحدة السكنية بالكود المصرى

تبلغ مساحة قطعة أرض البناء 150 م² ويتم البناء على 50% منها أى 75 م² (63 م² صافى مساحة الوحدة + 12 م² للسلح) ، والـ 50% الباقية من مساحة الأرض تمثل مساحة يمكن زراعتها كحديقة أمامية وخلفية (شكل 25) ، ويتصل المطبخ بالحديقة الخلفية بسلم، ويقوم المستفيد بدفع فارق مساحة قطعة الأرض التى تقع على ناصية والتي تزيد عن 150 م² .

وتتكون الوحدة من غرفتين وصالة بالإضافة إلى مطبخ ودورة مياه ، ويتمتع التصميم بالتهوية والاضاءة الطبيعية ، وتحقق الوحدة السكنية الحد الأدنى للعناصر المعيشية السابقة حسب متطلبات " الكود المصرى لتصميم المسكن والمجموعة السكنية " الذى يأخذ فى الإعتبار توفير المسكن الصحى الملائم ومراعاة الجوانب

الإقتصادية فى مسطحات الوحدة السكنية وغيرها من الإعتبارات* ، وتبلغ الحدود الدنيا لمساحة عناصر الوحدة السكنية بالكود المصرى كالتالى :

- غرفة سكنية 7.5 م² - صالة معيشة 10 م² - حمام 2.40 م² - مطبخ 3 م²

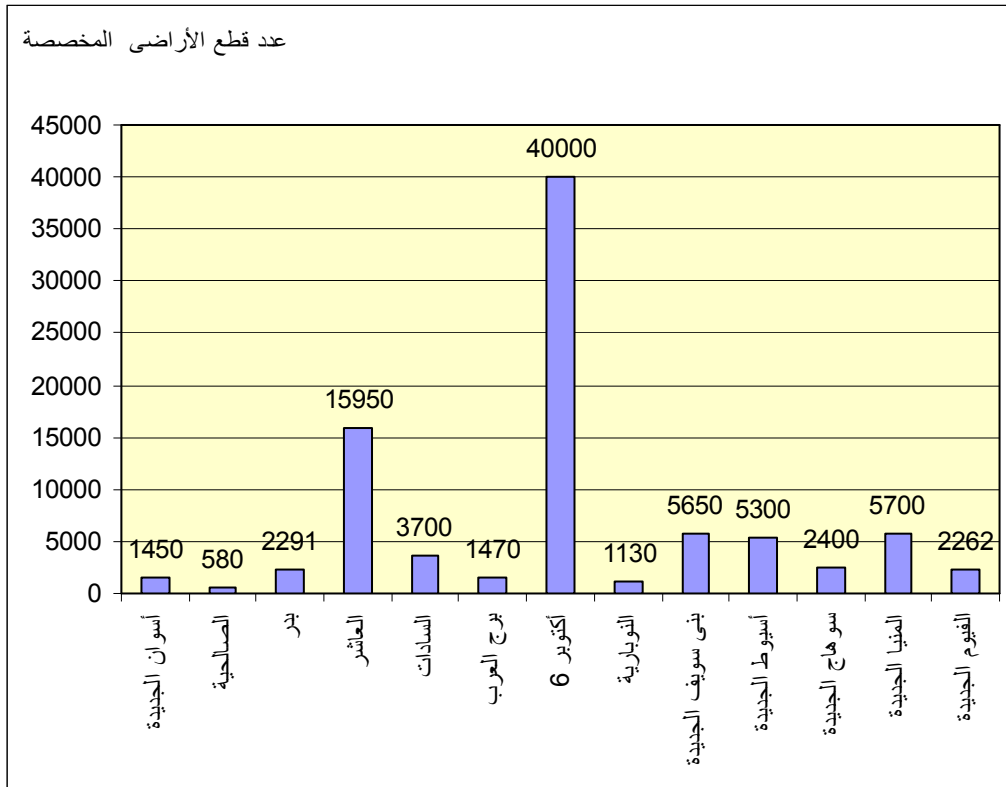
* أنظر الكود المصرى لتصميم المسكن والمجموعة السكنية ، كود رقم 602 ، (الباب الثانى ، تصميم الوحدة السكنية) ، المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء – وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ، عام 2009 .

جدول (3) : قطع الأراضي المخصصة بمحور " إبنى بيتك " ونسبتها بالمدن الجديدة
بالمشروع القومي للإسكان

م	المدن الجديدة	عدد قطع الأراضي المخصصة	%	عدد مراحل تخصيص الأراضي بالمدن
1	أسوان الجديدة	1450	1.65	4 (7 ، 6 ، 4 ، 1)
2	الصالحية	580	0.66	4 (7 ، 6 ، 3 ، 1)
3	بدر	2291	2.61	3 (7 ، 6 ، 1)
4	العاشر من رمضان	15950	18.15	4 (9 ، 5 ، 3 ، 1)
5	السادات	3700	4.21	4 (7 ، 6 ، 3 ، 1)
6	برج العرب	1470	1.67	4 (7 ، 6 ، 4 ، 2)
7	6 أكتوبر	40.000	45	6 (9 ، 8 ، 7 ، 6 ، 5 ، 3)
8	النوبارية	1130	1.29	3 (9 ، 4 ، 3)
9	بنى سويف الجديدة	5650	6.43	5 (7 ، 6 ، 5 ، 4 ، 3)
10	أسيوط الجديدة	5300	6.03	5 (7 ، 6 ، 5 ، 4 ، 3)
11	سوهاج الجديدة	2400	2.73	3 (7 ، 6 ، 4)
12	المنيا الجديدة	5700	6.49	2 (7 ، 6)
13	الفيوم الجديدة	2262	2.56	4 (7 ، 6 ، 5 ، 3)
	إجمالي قطع الأراضي بالمدن الجديدة	87.883	100	

المصدر : الجهاز التنفيذي للمشروع القومي للإسكان- وزارة الإسكان والمرافق

شكل (7) : مقارنة بين أعداد قطع الأراضي المخصصة لمحور " إبنى بيتك " بالمدن الجديدة



فيكون إجمالي الحد الأدنى لمساحة الوحدة السكنية غرفة واحد وصالة هو 22.9 م² ، وغرفتين وصالة هو 30.40 م² باضافة مساحة 7.5 م² للغرفة الثانية ، بينما بلغت مساحة الوحدة السكنية المكونة من غرفتين وصالة بمشروع " إبنى بيتك " 63 م² ، أى أكثر من ضعفى الحد الأدنى بالكود المصرى (30.40 م²) .

والمشروع يشتمل على ثلاث نماذج معمارية (كما سبق ذكره) ويوضح شكل (8) منظور للوحدات السكنية المتصلة لأحد النماذج ، شكل (9) نموذج يحتوى على مسقط أفقى للقطع المتصلة وآخر لقطع النواصى .



شكل (8) : منظور يوضح الوحدات السكنية المتصلة لأحد النماذج المعمارية الثلاثة لمشروع إبنى بيتك

شكل (9) : أحد النماذج المعمارية الثلاثة المستخدمة فى مشروع إبنى بيتك بمدينة بدر مساحة القطعة المتصلة 150م² - مساحة المباني 75م²

3-1 توزيع الأدوار بمشروع "إبنى بيتك"

أولاً : دور الدولة فى مشروع إبنى بيتك

- 1- تقوم وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بوضع شروط تخصيص قطع الأرض للمستفيدين والتي تم الموافقة عليها من مجلس الوزراء .
- 2- تقوم وزارة الإسكان بتوفير ملف لكل مستفيد يشتمل على كافة الرسومات الهندسية للمشروع كما تشتمل على visa card لإرسال الدعم المستحق عليه وقيمته 5000 ج/ مرحلة .
- 3- تقوم وزارة الإسكان بالإعلان عن كل مرحلة تخصيص للأرضى بالمدن الجديدة فى الصحف الرسمية.
- 4- يتقدم المواطنون ممن تنطبق عليهم شروط الحصول على قطعة أرض بالطلبات إلى بنك الإسكان والتعمير ودفع مقدم حجز 1050 ج يمثل 10% من قيمة الأرض .
- 5- يقوم بنك الإسكان والتعمير بفرز الطلبات وتحديد المستحقين للأرضى.
- 6- تجتمع لجنة من وزارة الإسكان وبنك التعمير والإسكان لإعتماد تخصيص قطع الأرضى، ويتم اخطار المستفيدين بخطابات عن طريق الجهاز التنفيذى للمشروع القومى للإسكان يوضح بها أرقام قطع الأرضى المخصصة، كما يتم الإعلان بالصحف الرسمية عن تاريخ إستلام قطع الأرضى بالمشروع بأجهزة المدن الجديدة.
- 7- تتيح الوزارة موقع على الإنترنت وهو : www.urban-comm.gov.eg به أسماء المواطنين الذين تم تخصيص لهم وتوقيتات التسليم ، كما أن هذه البيانات متاحة بأجهزة المدن .

8- يقوم الجهاز التنفيذي للمشروع القومي للإسكان بمتابعة المشروع في 13 مدينة جديدة عن طريق تقارير المتابعة الشهرية المرسله من أجهزة المدن، وحل المشاكل التي تظهر أثناء التنفيذ ومنح تيسيرات مستجدة مثل مد فترة تنفيذ المراحل الثلاث للدور الأرضي 3 شهور، وكذلك مد الدعم حتى نهاية المرحلة الثالثة لمن تأخر من المستفيدين في تسليم المرحلتين الأولى والثانية وغيرها من التيسيرات .

ثانياً : دور أجهزة المدن في مشروع إبنى بيتك

- 1 - تسليم ملفات المشروع للمستفيدين بها كافة الرسومات الهندسية التي قامت الوزارة باعدادها ، فيما عدا الرسومات الانشائية التي يؤجل تسليمها حتى الانتهاء من تقرير جسة التربة لتحديد نوع الأساسات .
- 2 - يقوم مهندسى المساحة بتسليم قطع الأراضى بالحدايذ للمستفيدين .
- 3 - اصدار تراخيص البناء وتراخيص الحفر .
- 4 - اعتماد أي تعديلات فى الرسومات مثل تغيير النظام الانشائي من نظام هيكلى إلى حوائط حاملة .
- 5 - الموافقة على استبدال بعض العناصر المعمارية بشرط عدم حدوث أى تغييرات بالواجهات ليصبح المنظر العام الخارجى واحد فى كل القطع .
- 6 - توفير المياه بالموقع عن طريق غراب المياه .
- 7 - المعاينة المعمارية لأعمال البناء فى نهاية كل مرحلة من مراحل البناء الثلاثة بالدور الأرضى واستلامها فى حالة عدم وجود مخالفات ، وارسال أسماء المستحقين للدعم إلى الجهاز التنفيذى للمشروع القومى ، وفى حالة حدوث أى مخالفة يؤجل الاستلام لحين تصحيح المخالفة على نفقة المستفيد .
- 8 - صرف بونات دعم الحديد (منحة طن " حديد عز " لأول 30.000 مستفيد بالمشروع القومي للإسكان) .
- 9 - استلام طلبات توصيل المرافق (مياه ، صرف صحى ، كهرباء ، تليفونات) وارسالها إلى الجهات المختصة .
- 10 - تشجير بعض المناطق .
- 11 - توفير المواصلات .

ثالثاً : دور المستفيدين فى مشروع " إبنى بيتك "

- 1- يستلم المستفيد ملف تخصيص قطعة الأرض ومستندات المشروع من جهاز المدينة .
- 2- يستلم المستفيد قطعة الأرض من مهندسى المساحة بجهاز المدينة محددة بقطع الحديد .
- 3- يقوم المستفيد باستخراج رخصة البناء وتقديم المستندات التالية لجهاز المدينة :
 - شهادة اشراف على البناء من مهندس تقابى .
 - تقرير جسة التربة .
 - صورة من محضر إستلام الأرض .
 - صورة من البطاقة الشخصية .
- 4- يقوم المستفيد باسناد أعمال البناء لمقاوم وتقديم طلب معاينة إلى جهاز المدينة بعد كل مرحلة وذلك لصرف الدعم المستحق له فى حالة عدم وجود مخالفة .
- 5- يقوم بطلب توصيل المرافق بعد الإنتهاء من أعمال البناء .

دور " جمعية إبنى بيتك "

هى جمعية أهلية تكونت من المستفيدين من مشروع إبنى بيتك بالمدن الجديدة ويبلغ عدد أعضائها 5000 عضو، وهدفها هو مساعدة المواطنين فى بناء المشروع والتنبيه إلى مشاكل البناء التى تظهر بالمراحل المختلفة وكيفية التعامل معها ، ومحاولة حل المشاكل الملحة التى تظهر فى مواقع مشاريع إبنى بيتك وذلك بالإتصال بالمسولين ، وكذلك طلب بعض التسهيلات التى تمثل مطلب جماعى للمستفيدين مثل مد الفترة الزمنية للإنتهاء من الدور الأرضى والتى إستجابت لها وزارة الإسكان فتم مدها ثلاثة شهور لتصبح 15 شهراً وغير ذلك من الطلبات .

- عقد محاضرات مجانية شبه دورية بمقر الجمعية يومى الإثنين والجمعة من كل أسبوع لشرح مراحل البناء وطرق تقليل التكاليف بعنوان " كيف تشرف على بناء بيتك بنفسك " وغيرها من المحاضرات ، بالإضافة إلى عقد محاضرات بجامعة القاهرة كملتقى لعدد كبير من المستفيدين .

- المساعدة فى تقديم شهادات الاشراف على البناء من مهندسين نقابيين وكذلك عقود المقاولات ، والحصول على الاستشارات الهندسية للبناء وأيضاً تقديم تعديلات التصميمات الداخلية والبناء بنظام الحوائط الحاملة بأسعار مناسبة لمن يرغب من المستفيدين .

- المساهمة فى تشجير المشروع بعد الانتهاء منه بالتعاون مع أجهزة المدن ، والقيام بأعمال الصيانة للمباني ، وتوفير المواصلات بأسعار مناسبة وهو مطلب هام لتمكين السكان من الاستقرار بوحدهم السكنية بالمدن الجديدة وذلك بوضع آلية للتنفيذ مازالت تحت الدراسة .

3-2 مشروع " إبنى بيتك " بمدينة " بدر " (حالة الدراسة)

نبذة عن مدينة " بدر " والخدمات المتوفرة بها

مدينة بدر هى إحدى مدن الجيل الثانى التى قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإنشائها ، وقد بلغ عدد سكان مدينة بدر حوالى 80 ألف نسمة حتى ديسمبر 2009 وذلك بناء على حصر جهاز المدينة ، بينما يبلغ عدد السكان المستهدف 450 ألف نسمة عام 2017 .

وتقع مدينة بدر على محور القاهره – السويس الصحراوى من الكيلو 46 إلى الكيلو 56 ، وعلى مسافه زمنية قدرها 25 دقيقه من مصر الجديده ، وترتفع المدينة عن سطح البحر بحوالى 240 متر مما يجعل درجة حرارتها أقل من القاهره مع نقاء الجو لموقعها المتميز ، وترتبط المدينة بأقاليم (الدلتا – القناة – البحر الأحمر – سيناء) بشبكة طرق بريه سريعه علاوه على الطريق الدائرى حول القاهره الكبرى ، ويربط شمالها بجنوبها طريق الروبيكى الذى يخترق المدينة بطول 19 كم والذى تم تطويره ، كما أن المدينة مرتبطة بشبكة مواصلات هيئة سكك حديد مصر من خلال خط القاهره – السويس بشمال المدينة (شكل 10) .

استخدامات الأراضي :

- تبلغ المساحة الإجمالية للمدينة 16717 فدان مقسمه كالتالى :
- منطقة سكنية وتشمل مساحة 3788 فدان بنسبة 22.66% .
- منطقة صناعية وتشغل مساحة 3472 فدان بنسبة 20.769% .
- مراكز الخدمات بمساحة 670 فدان بنسبة 4.01% .
- مناطق ترفيهية وخضراء بمساحة 408.6 فدان بنسبة 2.447% .
- منطقة توسعات مستقبلية سكنية 1889.9 فدان بنسبة 11.3% .
- منطقة إستخدامات خاصة 1924.46 فدان بنسبة 5.531% .
- منطقة الحزام الأخضر 4142.64 فدان بنسبة 24.87% .

البنية الأساسية :

تم إستكمال كافة مرافق المدينة (مياه شرب – صرف صحى – كهرباء – تليفونات – طرق) وهى تفي باحتياجات المدينة حتى عام 2017 .

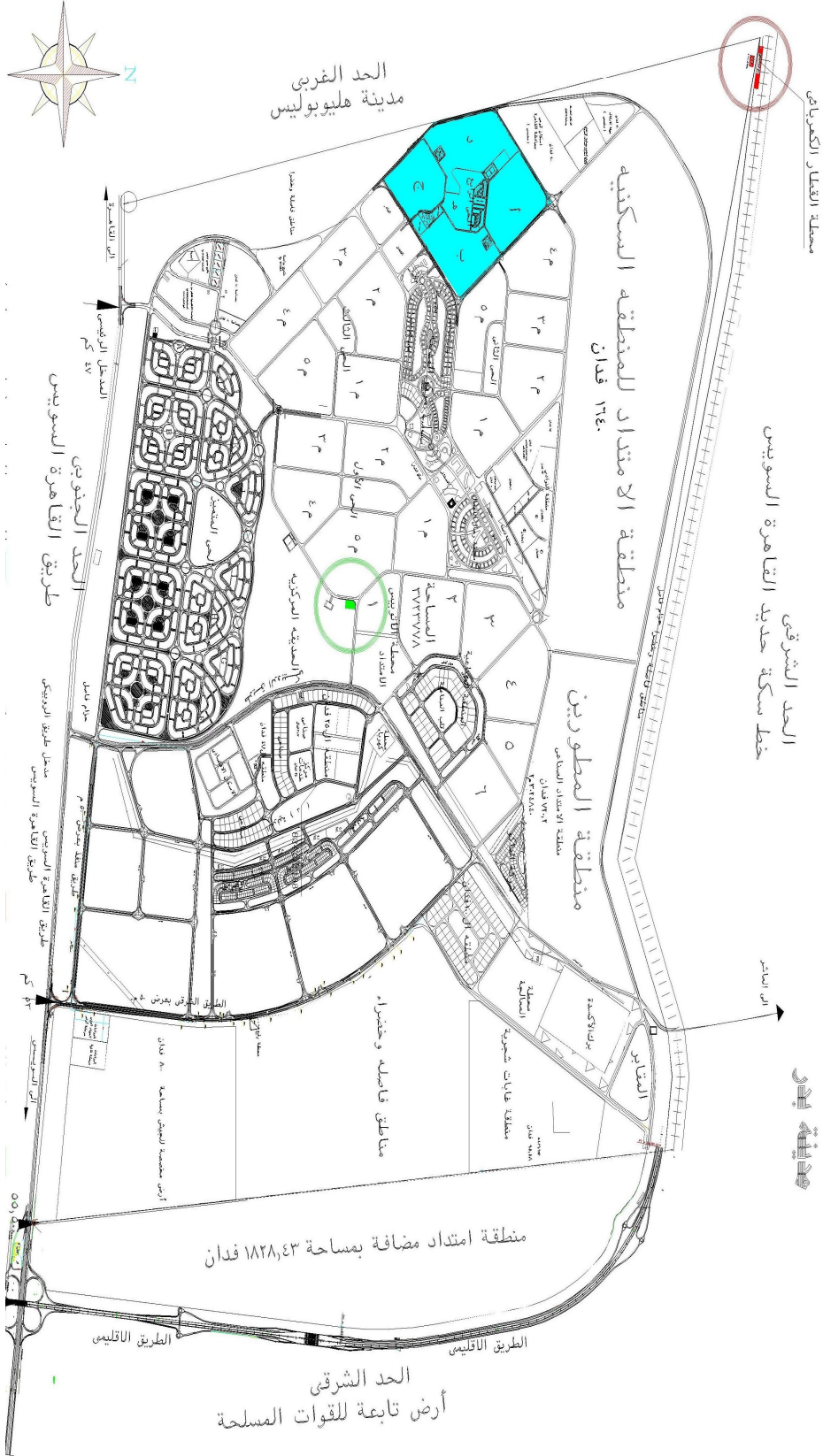
المنطقه السكنية :

تبلغ مساحتها الإجمالية 3788 فدان مقسمه إلى أربع أحياء سكنية ينقسم كل حى إلى خمسة مجاورات تتسع كل مجاورة إلى حوالى 12500 نسمة بالإضافة إلى الحى المتميز بجنوب المدينة وحى شرق الروبيكى السكنى ويقع به اسكان من لا لمأوى لهم ، وقد تم تخطيط المدينة لإحتواء جميع مستويات الإسكان من منخفض إلى متميز ، ويقع مشروع إبنى بيتك بالحى الرابع بالمدينة (شكل 10) ، كما يوضح شكل (11) نماذج من مستويات الإسكان المختلفه بمدينة بدر .

وقد تم تخصيص عدد 2291 قطعة أرض بالمدينة لمشروع إبنى بيتك وتم تسليم عدد 2246 قطعة ارض منها حتى نهاية مارس 2010 .

وتتميز مدينة بدر بوجود مختلف الخدمات بها (التعليمية - الصحية - الاجتماعية - الرياضية - الترفيهية - التجارية - الصناعية) كما يوضح جدول (4) وشكل (12) .

وزارة الإسكان و التنمية العمرانية
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
مدينة بدر



شكل (10) الموقع العام لمدينة بدر ويظهر به موقع مشروع ابنى بيتك بالحي الرابع ويقع على الحد الغربي مع مدينة هليوبوليس ويظهر خط السكة الحديد القاهرة - السويس بالشمال ومحطة القطار الكهربائي المقترحة مستقبلا

جدول (4) : الخدمات القائمة بمدينة " بدر " والجارى تنفيذها والمقترحة حتى نهاية مارس 2010 م

مسلسل	نوع الخدمة	بياناتها	موقفها	
			قائمة	مقترحة
1	تعليمية	مدرسة تعليم أساسي وثانوي	5	2
		مدرسة تجريبية	1	
		معهد أزهرى	1	
		دار حضانة	2	
		الجامعة الروسية	1	
		الجامعة الالكترونية للتعليم عن بعد	1	1
		جامعة المستقبل	1	1
		مدرسة ثانوية صناعية	1	1
2	صحية	مركز طبي	3	3
		مستشفى (100 سرير)	1	
3	اجتماعية	وحدة اجتماعية	5	
4	رياضية وترفيهية	منطقة النوادى (بمركز المدينة)	1	
		حديقة مركزية	1	
		مركز شباب	1	
5	تجارية	اسواق	14	4
6	أمنية	قسم شرطة	1	
		نقطة شرطة	2	
		نقطة اطفاء	3	
7	دينية	مسجد	10	14
		كنيسة	1	
8	صناعية	مصانع	329	247
		مركز تصدير (ميناء بري لسيارات التصدير الكبيرة)	1	
		مجمع للصناعات الصغيرة (46 ورشة)	1	
9	خدمات متنوعة	محطة أتوبيس رئيسية (لا تعمل منذ 8 سنوات)	1	
		محطات بنزين	4	2
		مستودع بوتاجاز	2	
		سنترال	1	
		مكتب بريد	2	
		تليفون وتلغراف	1	
		مكتب تموين	1	
		10	مراكز تأهيل مهني	تأهيل وتدريب العمالة لسد إحتياجات المصانع القائمة والمستقبلية

المصدر : جهاز مدينة بدر



شكل (11) : نماذج من مستويات الاسكان المختلفة بمدينة بدر



الجامعة الروسية

فرع بنك مصر

سنترال المدينة

شكل (12) : بعض الخدمات المتوفرة بمدينة بدر

فرص الإستثمار :

الإستثمار العقارى :

توجد قطع أراضى متاحة لإقامة مشاريع إستثمار فى المجال العقارى بموقع متميز بالمدينة بالحي المتميز والذي يطل على طريق القاهرة – السويس بمساحات تتراوح من 50- 150 فدان بإجمالي حوالي 600 فدان .

أنشطه خدمية :

يوجد بمواقع متميزه بالمدينة أراضى خدمية تصلح لإقامة مراكز (تجارية – سكنية – إدارية)، مدراس خاصة مستشفيات خاصة ومراكز طبية ، مخازن ، محطات بنزين وخدمة سيارات وجامعات خاصة .

أنشطة ترفيهية وسياحية :

مثل منطقة الحديقة المركزية التى تتوسط قلب المدينة وتطل على مناطق الفيلات بالحي المتميز وتصلح لإقامة خدمات ترفيهية وسياحية ومدينة ملاهى .

أنشطه رياضية وإجتماعية :

ويوجد بالمدينة منطقة النوادى بمركز المدينة والمخصص بها قطعة أرض لإتحاد كرة القدم ومتاح بهذه المنطقه قطع أراضى لإقامة أندية بمساحات كبيرتتراوح من (17- 22 فدان) .

ورش إنتاجية :

توجد بمنطقة شرق طريق الروبيكي ورش إنتاجية ملحق بها وحدات سكنية وذلك لتوفير سكن للمواطنين الراغبين في إقامة أنشطة إنتاجية بالمدينة .
وتوجد فرص لإقامة أنشطة خدمية بمحلات أسفل العمارات ووحدات إدارية لأنشطة مختلفة بمساحات مختلفة وبمواقع متميزه بالمدينة .

أرض مخصصة لهيئة الإستثمار :

بمساحة 1600 فدان لإقامة مشروعات صناعية بنظام المناطق الحرة وتصدير المنتجات ، وهي تصلح لإقامة ما يقرب من 700 مصنع ومنطقة حرة وتوفر 28000 فرصة عمل ويتم حجز الأراضي الصناعية عن طريق هيئة التنمية الصناعية .

3-3 حقائق عن مشروع " ابني بيتك " بمدينة بدر :

يقع مشروع " ابني بيتك " فى الحى الرابع على الحد الغربى مع مدينة هليوبوليس الجديدة وتبلغ مساحة المشروع 468 فدان موزعة على اربع مواقع أ ، ب ، ج ، هـ وقد تم تخصيص الأراضي بمدينة بدر على ثلاث مراحل هي المرحلة 1 ، 6 ، 7 ، وتم البدء فى تسليم المرحلة الأولى فى 11 / 4 / 2008 ، وبلغت عدد قطع الأراضي المخصصة للمشروع 2291 قطعة والمسلمة 2246 قطعة.

إجمالى الوحدات السكنية عند تنفيذ المشروع بالكامل (كل قطعة أرض تحتوى على أرضى + دورين) = 2291 قطعة × عدد 3 وحدات = 6873 وحدة سكنية .

أسلوب التنفيذ المتبع فى معظمه هو النظام الهيكلى ، ونسبة التنفيذ بالحوائط الحاملة لا يتعدى 3% . وتبلغ تكلفة البناء بالنظام الهيكلى للدور الأرضى للمباني والتشطيب الخارجى (بدون تشطيب داخلى) حوالى 65 ألف جنيه، بينما البناء بنظام الحوائط الحاملة حوالى 55 ألف جنيه ، ويتمتع مشروع ابني بيتك بمدينة بدر بالخدمات السابق ذكرها بالإضافة إلى خدمات خاصة بالمشروع كما يوضح جدول (5) .

جدول (5) : خدمات مشروع " ابني بيتك " بمدينة بدر (الموقف التنفيذي للخدمات حتى نهاية مارس 2010)

م	نوع الخدمة	بياناتها	الموقف الحالي		
			مؤجل تنفيذها	جارى تنفيذها	مقترحة
1	تعليمية	مدرسة تعليم أساسى (ابتدائي، اعدادي)		1	
2	صحية	وحدة صحية نمطية		2	
3	تجارية	سوق تجاري		1	
4	دينية	مسجد		1	
5	رياضية وترفيهية	نادى		1	
		حديقة مركزية		1	
6	مواصلات	محطة مواصلات داخلية			1

ويوضح جدول (6) ، وشكل (13) عدد المستفيدين من الدعم بمراحل البناء الثلاثة للدور الأرضى لمشروع ابني بيتك بمدينة بدر ، والتيسيرات المستجدة من قبل وزارة الاسكان لمساعدة المتأخرين فى مراحل البناء وذلك للحصول على دعم المراحل المتأخرة بمد فترة بناء الدور الأرضى إلى 15 شهر بدلاً من 12 شهر وكذلك الاعفاء من باقى أقساط الأرض لمن أتم بناء الدور الثالث ، ويتضح من الجدول التالي :

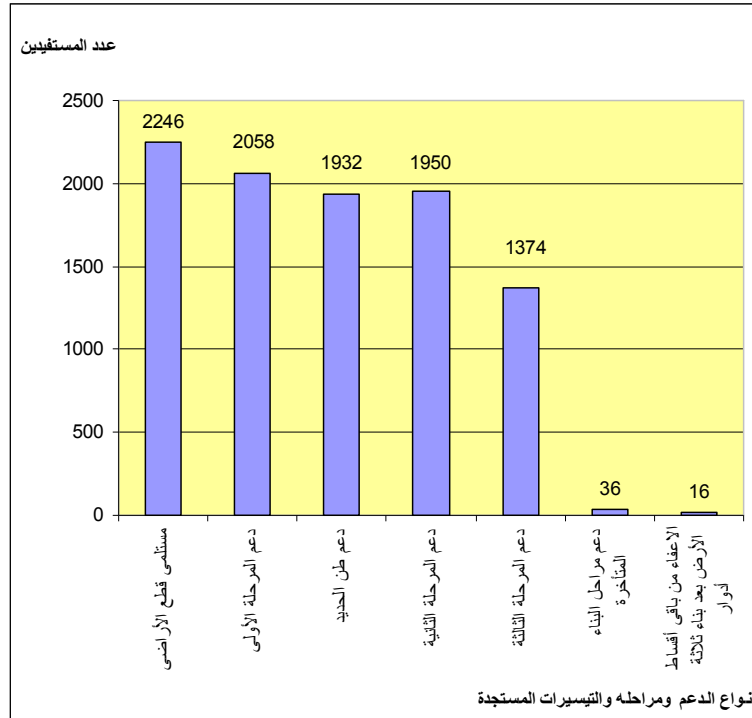
إجمالى عدد قطع الأراضي المخصصة للبناء = 2291 قطعة ، عدد القطع المسلمة تمثل 98 % منها .
إجمالى عدد المستفيدين من دعم المرحلة الأولى 91.6 % ، والمرحلة الثانية 86.8 % ، والمرحلة الثالثة 61 % ، والحاصلين على دعم المراحل المتأخرة من البناء 1.6 % ، وعدد الحاصلين على الاعفاء من باقى أقساط الأرض لمن أتم بناء الدور الثالث بدون مخالفات هو 0.71 % ، وذلك لمراحل تخصيص الأرض الثلاث .
ويتضح مما سبق تناقص نسب المستفيدين من دعم مرحلتى البناء الثانية والثالثة وهما بالترتيب 86.8 % ، 61 % بالنسبة للمرحلة الأولى (91.6 %) وذلك يرجع إلى ضيق الوقت وارتفاع أسعار مواد البناء وخاصة حديد التسليح وعدم كفاية الامكانيات ، أو وجود بعض المخالفات مما يستلزم إعادة البناء مرة ثانية ويؤدى ذلك إلى إنفاق مزيداً من الوقت والمال .

جدول (6) : عدد المستفيدين من الدعم بمراحل البناء الثلاث بمشروع " إبنى بيتك " بمدينة " بدر " والتهيؤات المستجدة (حتى نهاية مارس 2010)

التهيؤات المستجدة			المستفيدين من دعم مراحل البناء الثلاثة (5 آلاف جنيه / المرحلة)				عدد قطع الأراضى			عدد قطع أراضى البناء المخصصة	مرحلة تخصيص الأرض	
الإعفاء من باقى أقساط الأراض لمن تمّ بناء الدور الثالث	الحصول على دعم المراحل المتأخرة من البناء		مرحلة ثانية	مرحلة ثالثة	مرحلة أولى		بدأ البناء بها	المرخصة	المسلمة			
	المرحلة 3، 2، 1	المرحلة 3، 2			المرحلة 2، 1	طن الحديد المستفيدين من دعم				عدد المستفيدين		
16	15	6	15	1371	1896	1929	1979	2129	2152	2160	2200	الأولى
				3	52	3	72	72	78	78	81	السادسة
				-	2	-	7	7	8	8	10	السابعة
	36			1374	1950	1932	2058	2208	2238	2246	2291	الاجمالى
0.71	1.6		61	86.8	86	91.6	98.3	99.6	98	% من اجمالى عدد القطع المسلمة (2246 قطعة)		

المصدر : جهاز مدينة بدر

شكل (13) : عدد المستفيدين من الدعم بمراحل البناء الثلاث بمشروع " إبنى بيتك " بمدينة " بدر " والتهيؤات المستجدة (حتى نهاية مارس 2010)



كما يوضح جدول (7) ، وشكل (14) عدد الأدوار المبنية بقطع الأراضي المسلمة ونسبتها بمشروع إبنى بيتك بمدينة بدر حتى نهاية مارس 2010 ، ويتضح منه التالي :

نسبة عدد قطع الأراضي المبنية دور أرضى فقط = 91.6 %

نسبة عدد قطع الأراضي المبنية دورين = 86.8 %

نسبة عدد قطع الأراضي المبنية ثلاثة أدوار = 61.91 % مقسمة كالتالي :

61.20 % لم يحصل أصحابها على الاعفاء من باقى أقساط الأرض لوجود مخالفات أو كونها غير

كاملة التشطيب الخارجى .

0.71 % تم اعفاء أصحابها من باقى أقساط الأرض لعدم وجود مخالفات ولتمام التشطيب الخارجى .

ويلاحظ انخفاض نسبة الذين حصلوا على دعم الاعفاء من باقى أقساط الأرض وهم الذين أتموا بناء ثلاثة أدوار بدون مخالفات وكاملة التشطيب الخارجى حيث بلغت نسبتهم 0.71 % (أقل من 1 %) ، مقارنة بالذين أتموا بناء الدور الثالث ولكن لم يحصلوا على دعم الاعفاء من ثمن الأرض ونسبتهم 61.20 % بسبب وجود مخالفات بالبناء أو عدم اكتمال التشطيب الخارجى ، ويرجع ذلك فى معظم الأحوال إلى :

- قيام بعض المستفيدين بتوصيل سلم الدور الثالث إلى السطح رغبة منهم فى الاستفادة من مساحة السطح بإقامة حديقة علوية للأسرة حيث أفاد بعضهم أن حديقة الدور الأرضى تكون مكشوفة من القطع المجاورة ، وهذا السلم مخالف للرسومات حيث أن السلم المعتمد هو السلم البحارى مما يترتب عليه عدم قيام المستفيدين بتسليم الدور الثالث بالرغم من الانتهاء منه لمعرفة مخالفتهم بالمخالفة ، وفى حالة التفيتش على المباني سيتم الزام المخالفين بآزالة السلم ، وينتظر المستفيدين بعض الوقت لمعرفة موقف وزارة الاسكان من تحقيق رغبتهم فى توصيل سلم الدور الثالث إلى السطح .

- عدم التشطيب الخارجى للواجهات الجانبية للمباني كاملة البناء بارتفاع 3 أدوار والتى يلزم المستفيدين باتمامها للحصول على دعم الاعفاء من باقى ثمن الأرض وهى تمثل عبء تكلفة إضافى من وجهة نظر المستفيدين، وذلك فى حالة عدم إتمام بناء 3 أدوار للقطع المجاورة المتصلة حيث تظهر الحوائط الجانبية بدون تشطيب مما يشوه منظر الواجهات معمارياً ، بينما فى حالة اتمام البناء بالقطع المجاورة المتلاصقة لا تظهر الواجهات الجانبية وبالتالي لا يتحمل المستفيد عبء تشطيبها .

ويوضح شكل (22) قطعتى بناء بالموقع " ب " بارتفاع 3 أدوار أحدهما كاملة التشطيب الخارجى بما فى ذلك الواجهات الجانبية والتى تعنى حصول صاحبها على دعم الإعفاء من باقى أقساط الأرض، بينما القطعة الأخرى بدون تشطيب للواجهات الجانبية مما أدى إلى عدم حصول صاحبها على الدعم بالرغم من الإنتهاء من البناء وذلك لعدم توفر الإمكانيات لديه .

3-4 وصف مشروع " إبنى بيتك " بالصور بمدينة " بدر "

خلال مراحل البناء المختلفة

قامت الباحثة بعدة زيارات ميدانية لمشروع " إبنى بيتك " بمدينة بدر والذى يحتوى على أربع مواقع للبناء هى : أ ، ب ، ج ، هـ بالحي الرابع - كما سبق ذكره - وذلك بمتابعة البناء بالموقع " ب " فى مرحله الأولى منذ بداية الحفر بقطع الأراضي إلى إتمام البناء وسكن بعض الأسر القليلة بالمشروع ، وتختلف نسبة الانجاز من قطعة إلى أخرى حيث إنتهى البعض من بناء الدور الأرضى بمرحله الثلاث والبعض انتهى من بناء 3 أدوار .

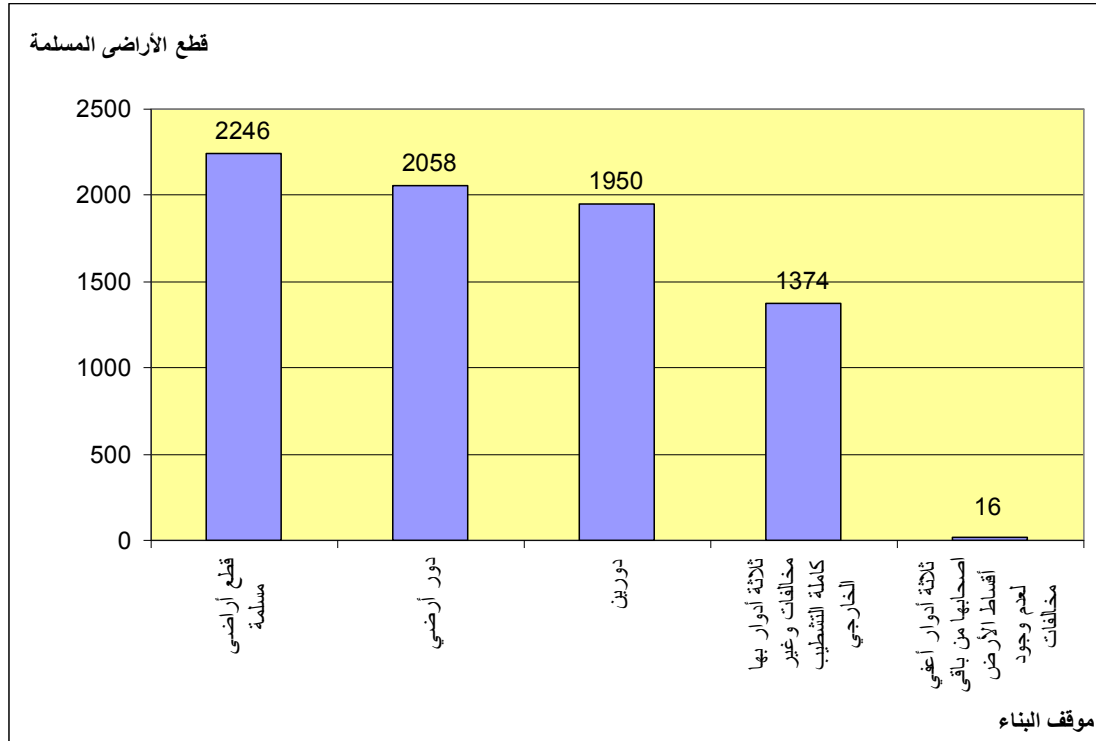
وتوضح الأشكال من (15) إلى (26) تدرج البناء بالموقع " ب " وأعمال المرافق التى تمت به من حيث أعمال الرصف و الإنارة بالمشروع وأعمال التشجير التى تتم بالتوازى مع أعمال البناء وذلك من خلال الزيارات الميدانية للباحثة فى الفترة من 23 / 11 / 2008 وحتى 27 / 3 / 2010 .

جدول (7) : عدد الأدوار المبنية بقطع الأراضي المسلمة ونسبتها بمشروع " إبنى بيتك " بمدينة بدر (حتى نهاية مارس 2010)

بيان بعدد الأدوار المبنية				دور أرضي	دورين	ثلاثة أدوار	قطع الأراضي المسلمة (عدد / نسبة مئوية)
تم اعفاء اصحابها من باقي أقساط الأرض لعدم وجود مخالفات ولتمام التشطيب الخارجى	بها مخالفات أو غير كاملة التشطيب الخارجى						
16	1374	1950	2058	2246			
0.71	61.2	86.8	91.6	%			

المصدر : جهاز مدينة بدر

شكل (14) : عدد الأدوار المبنية بقطع الأراضي المسلمة ونسبتها بمشروع " إبنى بيتك " بمدينة بدر





شكل (16): إلى مشروع إبنى بيتك بالحى الرابع



شكل (15) : مدخل مدينة " بدر "



شكل (18) : غراب المياه الذى يوفره جهاز المدينة ،
وأحد عربات المياه تملأ منه



شكل (17) : بداية البناء بالمشروع (2008/11/23)
قبل الإنتهاء من المرحلة الأولى (الأساسات وأعمدة
الدور الأرضى)



شكل (20) : يوضح إختلاف درجة الإنجاز بين قطع
الأراضى بإكتمال الدور الأرضى بمراحله الثلاث
وكذلك الدور الأول ببعض القطع بينما القطع الأخرى لم
تنتهى من المرحلة الثالثة وهى التشطيب الخارجى
(2009-6-14)



شكل (19) : تطور البناء بالموقع (2009-3-31)



شكل (22) : إكمال بناء ثلاثة أدوار بقطعتين متجاورتين وتظهر أعمال الرصف



شكل (21) : أعمال التشجير بموقع مشروع إبنى بيتك التى تتم بالتوازي مع أعمال البناء



شكل (24) : أحد الشوارع الداخلية ويظهر بمعظم قطع الأراضى إكمال بناء الدور الأرضى (2010/3/27)



شكل (23) : قطع الأراضى المتصلة ويظهر بها الأسوار والبوابات الحديدية، وإستخدام التوك تك كوسيلة نقل داخلية



شكل (26) : الحديقة الداخلية بأحد قطع الأراضى (2010/3/27)



شكل (25) : الباحثة مع أحد المستفيدين من المشروع أثناء المقابلة وإجراء الإستبيان، ويظهر سور قطعة الأرض جزء منه مبانى وجزء شبك معدنى

الأشكال من (15) إلى (26) توضح تدرج البناء بالموقع " ب " بمشروع " إبنى بيتك " بالحي الرابع بمدينة " بدر "

3-5 مشكلات تنفيذ مشروع " إبنى بيتك " بمدينة بدر :

من خلال الزيارات الميدانية للموقع واستبيان عدد من المستفيدين والمقاولين والعمال الحرفيين بالمشروع ظهرت عدة مشاكل تنحصر فى التالى :

1- مشكلة المياه :

ارتفاع تكلفة استهلاك المياه بسبب نقص كميتها بالموقع ، ويلجأ المستفيدين بالمشروع إلى شراء عربات المياه (قطاع خاص) والتي تقوم بملأ المياه من غراب المياه الذى يخصصه الجهاز (شكل 18) ، سعة العربة 20 برميل وتبلغ قيمتها 120 جنيه ، ولتفريغها يجب تأجير براميل لكى تظل بالموقع طوال اليوم حتى الإنتهاء من البناء. علماً بأن أيجار البرميل فارغ فى اليوم 5 جنيهات. وحسب تقدير أحد مقاولين البناء تبلغ تكلفة المياه المستخدمة فى خلط الخرسانة للبشة العادية والقواعد المسلحة وأعمدة الدور الأرضى (250 + 270 + 270 = 790 جنيه) .

2- مشكلة الإضاءة :

عدم وجود إضاءه بالموقع أدى إلى صعوبة البناء ليلاً والذى يحتاجه بعض المستفيدين نظراً لضيق الوقت والرغبة فى انجاز البناء فى الوقت المحدد لكل مرحلة وهى ثلاث شهور للإستفادة من مبلغ الدعم المذكور (15 ألف جنيه مقسمة على ثلاث مراحل)، كما أدى عدم وجود إضاءة إلى إضطرار بعض المستفيدين إلى الإنتظار بالموقع فى الظلام لإستلام مواد البناء كالحديد والأسمنت وصعوبة التعرف على الطريق وقطع الأرض المراد الوصول إليها.

3- مشكلة المواصلات :

حيث لا توجد مواصلات بموقف الأتوبيس بالمدينة متوفره بشكل منتظم تصل إلى موقع المشروع ، كما أن الإعتماد غير كافى على التكسيات ووسائل النقل الخاص مثل السرفيس والتك تك (شكل 23) ، مما يؤدى إلى قيام بعض المستفيدين بالسير على الأقدام لمدة نصف ساعة للوصول من محطة الأتوبيس إلى موقع المشروع وبالعكس وقد يحدث هذا فى الظلام .

4- مشكلة ارتفاع أسعار المقاولين وأجور العمال :

يشنكى معظم المستفيدين من ارتفاع أسعار المقاولين ، وقد تبين من خلال مقابلة الباحثه لبعض المقاولين بالموقع عن سبب ارتفاع الأسعار فأجابوا أن ذلك يرجع إلى ارتفاع أسعار مواد البناء فى السوق وخاصة حديد التسليح بمعدلات سريعة ، أيضاً يرفع العمال أجورهم بالمدينة وذلك لمواجهة نفقات تأجير وحدات سكنية بالقرب من الموقع لصعوبة الانتقال يومياً إليه بالإضافة إلى تكاليف المعيشة ، حيث يصل أجر العامل إلى 70 جنيه / اليوم داخل المدينة بينما فى مواقع غير متطرفة مثل مصر الجديدة وغيرها يصل أجر العامل إلى 40 جنيه / اليوم .

5- مشكلة الارتفاع المفاجئ فى أسعار مواد البناء :

تزامن البناء فى مرحلة التخصيص الأولى للأرض فى النصف الأول من عام 2008 مع الارتفاع المفاجئ فى أسعار مواد البناء وخاصة حديد التسليح فى هذه الفترة ليصل إلى 7000 جنيه/ طن فى شهر أبريل من هذا العام مسجلاً بذلك أعلى معدلات الزيادة فى السعر حيث وصلت إلى 92.5% بينما كانت فى السابق لا تزيد عن 4000 جنيه/ طن ، مما ترتب عليه ارتفاع التكلفة الاجمالية لوحدة الدور الأرضي شاملة التشطيب الخارجى وعدم قدرة بعض المستفيدين من اتمام التشطيب الداخلى للوحدة وتجهيزها للسكن ولذلك تأجلت الاستفادة من الوحدة السكنية لحين توفر الامكانيات .

ويوضح جدول (8) ، شكل (27) أسعار حديد التسليح فى مصر أعوام 2008 ، 2009 وحتى مارس 2010 ، كما يوضح جدول (8) أسعار الأسمنت . ويوضح جدول (9) إجمالى متوسط تكلفة الوحدة السكنية بالدور الأرضى والتي تبلغ حوالى 86 ألف جنيه وتكلفة التشطيب الداخلى حوالى 16 ألف جنيه .

وتتكرر المشاكل السابقة فى مشروع " إبنى بيتك " فى جميع المدن الجديدة وليست قاصرة على مدينة بدر وحدها .

6- المشكلات الأمنية :

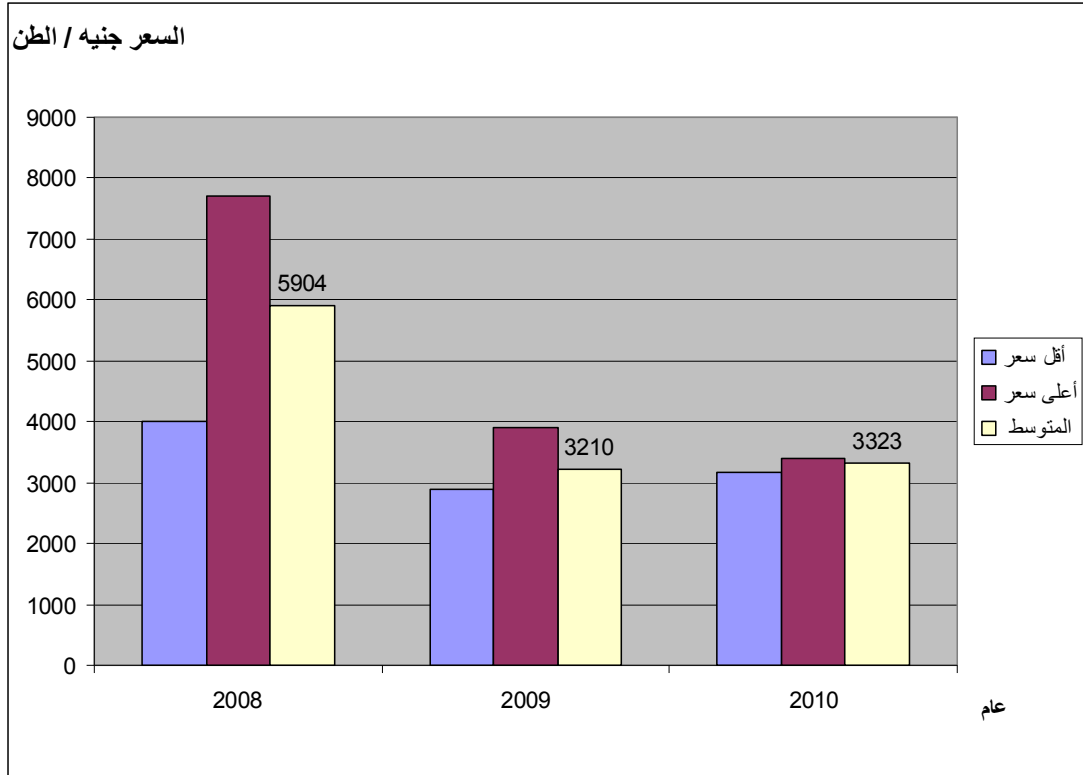
لم تظهر مشاكل أمنية فى مدينة بدر أثناء تنفيذ مشروع " إبنى بيتك " والمتمثلة فى سرقة مواد البناء وخاصة حديد التسليح ، حيث اقتصر الأمر على قيام بعض المقاولين بأخذ عدة أسياخ حديد من إحدى القطع المجاورة فى أثناء غياب أصحابها فى حالة الاحتياج إليها ثم القيام بردها بعد ذلك بعدة أيام (ولكن ظهرت المشاكل الأمنية بمدينة 6 أكتوبر بصورة واضحة وخاصة سرقة حديد التسليح) .

جدول (8) أسعار حديد التسليح والأسمنت في مصر
في الفترة من يناير 2008 - مارس 2010 م
(أقل وأعلى سعر ، متوسط السعر)

المتوسط 3 أشهر	يناير - مارس 2010	المتوسط 12 شهر	يناير - ديسمبر 2009	المتوسط 12 شهر	يناير - ديسمبر 2008	الفترة عام		مادة البناء
						أقل سعر	أعلى سعر	
3323	3170 (يناير)	3210	2900 (أغسطس)	5904	4000 (ديسمبر)	أقل سعر		حديد التسليح
	3400 (مارس)		3900 (يناير)		7700 (إبريل)	أعلى سعر		
510	510	536	510 (يونيو)	468	440 (يناير)	أقل سعر		الاسمنت
	510		630 (فبراير)		500 (إبريل)	أعلى سعر		

المصدر : وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية

شكل (27) أسعار حديد التسليح في مصر في الفترة من يناير 2008 - مارس 2010
(أقل - أعلى - متوسط السعر)



جدول (9) : متوسط تكلفة الدور الأرضي بنظام إنشاء الهيكل الخرساني للمراحل الثلاث
بمشروع " أبني بيتك " بمدينة بدر (نهاية مارس 2010)

القيمة م.ج	متوسط تكلفة التشطيب الداخلي والمرافق الداخلية	م	القيمة م.ج	متوسط تكلفة الدور الأرضي هيكل خرساني ، تشطيب خارجي مع السور	م	القيمة م.ج	تكلفة الإجراءات الإدارية وتكلفة المرافق الخارجية	م
2500	كهرباء : (تجهيزات ، أسلاك ، مفاتيح ، لمبات ، مصنعية) سياكة :	1		بناء هيكل خرساني : (أساسات ، أعمدة ، سقف) تحتاج أعمال الخرسانة بالدور الأرضي إلى عدد 5 طن حديد تسليح موزعة كالتالي : 2.5 طن للسملات 1.25 طن للأعمدة 1.25 طن للأسقف	1	450	رسوم استخراج رخصة بناء (3 أدوار) تقرير جسة التربة تأمينات اجتماعية (على العمال أثناء التنفيذ)	1
3000	مطبخ وحمام (توريد وتركيب مواسير وأجهزة صحي) نجارة وخردوات : 2 باب غرفة ، باب حمام	2	35000		2	600		2
550	دهانات ومصنعية : (حوائط وأسقف) بطانة + 3 أوجه دهانات سلم :	3			3	600		3
3000	دهانات ومصنعية : (حوائط وأسقف) بطانة + 3 أوجه دهانات سلم :	4	30000	تقيل المبنى طوب وتشطيب خارجي : دهانات ونجارة (2 باب بلونة + 1 باب شقة + 2 شباك + شباك صغير المطبخ + الحمام)	4	1500		4
1900	دهانات ، مصنعية ، تكسية رخام كرارة) سيراميك : (2م) أرضيات الوحدة السكني + أرضيات وحوائط المطبخ والحمام	5			5	650		5
5000	أرضيات وحوائط المطبخ والحمام	6		السور : أعمال خرسانة + مباني ودهانات + شباك حديد + بوابة حديد	3	350		
15950	الإجمالي		65000	الإجمالي		4150		الإجمالي

إجمالي متوسط تكلفة الوحدة السكنية للدور الأرضي للمراحل الثلاث = 4150 (الأجراء الإدارية والرفاق) + 1050 (10% من قيمة الأرض) +
65000 (تكلفة الدور الأرضي بالتشطيب الخارجي والسور) + 15950 (التشطيب الداخلي والمرافق الداخلية) = 86150 جنيه

المصدر : نتيجة استبيان الباحث لعدد من المستفيدين والمقارنين بمشروع أبني بيتك بمدينة بدر ، نهاية مارس 2010 .

3-6 نتائج البحث الميداني بمشروع " إبنى بيتك " بمدينة بدر :

فى نهاية الزيارات الميدانية قامت الباحثة بعمل استبيان (توجيه مجموعة من الأسئلة للمستفيدين) فى نهاية مارس 2010 لعدد 22 أسرة بمشروع إبنى بيتك بمدينة بدر (شكل 1، نموذج استمارة الاستبيان بالملحق) .

وقد تم حساب عدد سكان العينة كالتالى :

- عدد أسر العينة = 22 أسرة
- متوسط عدد أفراد الأسرة = 5 أفراد
- متوسط عدد سكان العينة = $5 \times 22 = 110$ فرد
- عدد قطع الأراضى المسلمة = 2246 قطعة
- متوسط عدد سكان الدور الأراضى بالقطع المسلمة = $5 \times 2246 = 11230$ ساكن
- حجم العينة = 110 ساكن تمثل 1 % من عدد السكان الدور الأراضى بالمشروع

ويتراوح حجم العينة بالدراسات الميدانية بين 3% إلى 5% من سكان المنطقة ، وقد اقتضت نسبة استبيان المستفيدين وأسره على 1% فقط حيث قامت الباحثة بمفردها بإجراء الإستبيان وليس من خلال فريق بحثي .

وفيما يلى نتائج الإستبيان لعدد 22 أسرة :

1- موقف الحصول على الدعم لمراحل البناء الثلاث بالدور الأراضى :

100% من أسر المستفيدين حصلت على الدعم بمراحله الثلاث للدور الأراضى .

2- عدد الأدوار المبنية :

- عدد 8 أسر أتمت بناء الدور الأراضى بنسبة 36%
- عدد 9 أسر أتمت بناء دورين بنسبة 41%
- عدد 5 أسر أتمت بناء 3 أدوار بنسبة 23%

3- الاعفاء من باقى ثمن الأرض لمن أتم بناء 3 أدوار :

- عدد 1 أسرة تمثل 4.5%

بالرغم من وجود 5 أسر أتمت بناء الدور الثالث إلا أنها لم تعفى من باقى أقساط الأرض لوجود مخالفات بالبناء وبخاصة بناء سلم إلى السطح ، حيث أن السلم المعتمد بالرسومات هو السلم الجارى .

4- موقف التشطيب الداخلى للدور الأراضى :

- عدد 6 أسرة أتمت التشطيب بنسبة 27% .
- عدد 16 أسرة لم تتم التشطيب بنسبة 73 % وذلك لعدم توفر الامكانيات .

5- مناسبة الوحدة السكنية لعدد أفراد الأسرة :

- عدد 16 وحدة مناسبة للأسرة بدون تعديلات بنسبة 73% .
- عدد 6 وحدة مناسبة للأسرة بعد عمل تعديلات بنسبة 27% .
- أى أن الغالبية من الأسر (73%) يناسبها التصميم ومساحة الوحدة السكنية .

6- توصيل المرافق :

أ. كهرباء

- عدد 12 قطعة أرض تم توصيل الكهرباء لها بنسبة 54.5% .
- عدد 10 قطعة أرض لم يتم توصيل الكهرباء لها بنسبة 45% .

ب - المياه والصرف الصحى

- عدد 20 قطعة أرض لم يتم توصيلها بنسبة 91% .
- عدد 2 قطعة أرض تم توصيلها بنسبة 9% .

ويلاحظ أن عدد القطع التى تم توصيل المياه والصرف الصحى لها وهى عدد 2 قطعة قد تم سكنها بالمشروع بالفعل ، بينما القطع الأخرى ونسبتها 91% لم يتم توصيلها نظراً لعدم توفر الامكانيات حيث تتراوح تكلفةوصلات من 1250 إلى 1750 جنيه بخلاف تكلفة عداد المياه والتى تبلغ 650 جنيه .

7- عدد قطع الأرض التي سكن بها أصحابها :
- عدد 2 قطعة وتمثل 9% من إجمالي عدد قطع العينة .

8- مناسبة تكلفة الوحدة للدخل :
- عدد 22 أسرة تمثل 100% من العينة أفادت بأن التكلفة لا تتناسب مع الدخل ، وقد تمت الاستدانة من مصادر مختلفة (قروض - جماعات - أقارب وغيرهم) لتكملة البناء .

9- استغلال الأدوار الأول والثاني للايجار أو للبيع :
- 22 أسرة تمثل 100% من العينة تفضل استخدام الوحدات السكنية بالأدوار الأول والثاني كسكن للأسرة الممتدة للأبناء وعدم تأجيرها أو تملكها للغير .

10 - مشكلات المشروع :
أ - نقص المياه والاضاءة بالموقع والمواصلات الداخلية :
- عدد 22 أسرة تمثل 100% واجهتهم هذه المشاكل أثناء التنفيذ .

ب - ارتفاع أسعارحديد التسليح إلى أكثر من 5000 جنيه / طن :
- عدد 20 أسرة تمثل 90% من اجمالي عدد أسر العينة قامت ببناء مساكنها أثناء ارتفاع أسعار الحديد مما أدى إلى مضاعفة التكلفة .

ويعتبر دعم طن حديد تسليح " عز " لأول 30 ألف مستفيد دعم وهمي ، حيث يحدد محتكر السلعة السعر الذى يناسبه وليس السعر الذى يناسب جمهور الناس وليحقق أعلى عائد من الأرباح ، فلقد تم رفع أسعار حديد التسليح فى النصف الأول من عام 2008 ليصل فى شهر إبريل إلى 7700 جنيه / الطن وهى نفس الفترة الزمنية التي تم البناء فيها للمرحلة الأولى للتخصيص ، بينما كان سعره قبل ذلك لا يزيد عن 4000 جنيه أى بنسبة زيادة 92.5 % .

وتستلزم أعمال الخرسانة بالدور الأرضى عدد 5 طن حديد تسليح كما يوضح جدول (9) ، أى أنه قد تم حصول المستفيدين فى هذه المرحلة على دعم طن حديد تسليح مجاني ، بينما باقى الكمية بلغت الزيادة فى سعرها : 4 طن × 3700 جنيه / الطن (قيمة الزيادة فى سعر الطن) = 14800 جنيه ، وهذا المبلغ كان يمكن استخدامه فى التشطيب الداخلى للوحدة السكنية والذى يبلغ متوسط تكلفته حوالى 16000 جنيه (جدول 9) .

ج - مشكلات مع المقاولين :
- عدد 4 أسرة تمثل 18% من العينة واجهت مشكلات مع المقاولين مثل تأخر فى تسليم الأعمال وضياع الدعم بسبب أخذ بعض المقاولين لأعداد كبيرة من قطع أراضى البناء، أو أخذ مبالغ مالية وعدم اتمام الأعمال .

د. مشكلات أمنية :
- عدد 1 أسرة تمثل 4.5% من العينة تعرضت لفرص أتاوة من العرب (البلطجية يطلق عليهم عرب) قمينها 200 جنيه وذلك بعد الانتهاء من تنفيذ الدور الأرضى وقبل السكن فى مقابل الحراسة .

11- دور مهندسى جهاز مدينة بدر فى حل المشكلات :
- عدد 22 أسرة تمثل 100% من العينة أشادوا بالتعاون الكبير لمهندسى جهاز المدينة لحل المشكلات بسرعة التى تظهر أثناء التنفيذ .

3-7 تقييم مشروع " إبنى بيتك " - ما له وما عليه :

تم تقييم مشروع " إبنى بيتك " بمدينة " بدر " من خلال مقارنة المستهدف بما تحقق منه وهذا التقييم ينطبق على جميع المدن الجديدة ، والتقييم ما هو إلا رؤية محايدة من الباحثة للمشروع بتوضيح ما له وما عليه ، حيث أن نجاح أى مشروع يعتمد على المتابعة المستمرة من الجهات القائمة عليه والباحثين من الجهات المختلفة وذلك بتقييمه كل فترة لرصد الإيجابيات ومحاولة حل المشكلات التى تظهر به ، ليصل المشروع إلى تحقيق أهدافه المنشودة فى النهاية .

وأهداف المشروع لها شقين أحدهما عمرانى والأخر إجتماعى وهما :

1- الشق العمرانى : توفير وحدات سكنية ملائمة صحية لمنخفضى الدخل فى بيئة نظيفة متكاملة الخدمات

وقد تم تحقيق هذا الهدف ويرجع ذلك إلى :

- أ- جودة تصميم الوحدة السكنية ومناسبة مساحتها وهى 63 م² لمعظم أسر العينة من منخفضى الدخل - حيث تتمتع الوحدة السكنية بالتهوية والإضاءة الطبيعية وتحقق الحد الأدنى للعناصر المعيشية حسب متطلبات " الكود المصرى لتصميم المسكن والمجموعة السكنية " والذى يأخذ فى الاعتبار توفير المسكن الصحى الملائم ومراعاة الجوانب الإقتصادية فى مسطحات الوحدة السكنية، حيث يبلغ إجمالى الحد الأدنى لمساحة الوحدة السكنية المكونة من غرفتين وصالة بالكود المصرى 30.40 م² - كما سبق توضيحه - بينما بلغت مساحة الوحدة السكنية المكونة من غرفتين وصالة بمشروع " إبنى بيتك " 63 م² ، أى أكثر من ضعفى الحد الأدنى بالكود المصرى .
- أيضاً مناسبة الوحدة السكنية بمساحة 63 م² لمعظم أسر العينة، حيث أفادت 73% من الأسر ، أن هذه المساحة مناسبة لأسرهم بدون إجراء تعديلات داخلية بالتصميم ، بينما أفادت 27 % من الأسر بعمل تعديلات بالتصميم لكى تناسب أسرهم ، كما سبق شرحه بنتائج البحث الميدانى ومقابلة الباحثة للمستفيدين .

ب- إقامة مشروع " إبنى بيتك " فى بيئة نظيفة متكاملة الخدمات والمرافق

- تحقق هذا الهدف بإقامة المشروع فى المدن الجديدة التى تتمتع بالخدمات والمرافق بالإضافة إلى توفير خدمات خاصة لمشروع " إبنى بيتك " ، كما تتمتع بالجو النظيف بعيداً عن مشاكل المدن القائمة من إزدحام وتلوث بجميع أنواعه (بيئى، سمعى، بصرى) وتكدس سكانى ، وعدم كفاءة المرافق فى الأماكن المزدهمة وغيرها من المشكلات، كما ترتفع بعض المدن الجديدة عن سطح البحر مثل مدينة " بدر " التى ترتفع بحوالى 240 متر مما يجعل درجة حرارتها أقل من القاهرة ويساعد على نقاء جوها .

ج- ضمان وصول الوحدات السكنية لمشروع " إبنى بيتك " إلى المستحقين من منخفضى الدخل

تبين من استبيان الباحثة لعدد من المتسفيدين بالموقع عن سكنهم الحالي أن بعضهم يسكن مع أسرهم فى منازل أبنائهم وليس لديهم سكن خاص بهم ، كما أن البعض الآخر نظراً لاحتياجهم الشديد للسكن وعدم تمكنهم من السكن مع ذويهم لضيق المسكن ، فقد اضطروا للسكن بالمناطق العشوائية بكل ما تحتويه من مشاكل عمرانية وبيئية واجتماعية . وقد حصل المتسفيدين على قطع الأراضى بتقديم طلبات لوزارة الاسكان نظراً لإنطبق الشروط المطلوبة للتخصيص عليهم والسابق ذكرها (أنظر شروط تخصيص الوحدات السكنية بالمشروع القومى للاسكان الاجتماعى) ، والتي باتباعها فان المواطن الذى يحصل على قطعة أرض بمشروع إبنى بيتك يكون مستحق لها فعلاً ، حيث أنه يشترط عدم حصول المواطن على وحدة سكنية أو قرض تعاونى من أي جهة حكومية من قبل ، وعدم تملكه لوحدة سكنية أو عقار ، أو كونه يسكن بنظام الايجار القديم (غير محدد المدة) ، كما يشترط ألا يزيد دخله عن 1000 جنيه وللأسرة عن 1500 جنيه .

كما أن المستفيد لا يستطيع المتاجرة بالأرض أو دخول السماسرة بشراء أكثر من قطعة أرض ، حيث لا يسمح للمواطن أو أحد أفراد أسرته إلا بتملك قطعة أرض واحدة ، كما لا يعتد بالتوكيلات أو التفويضات للأقارب أو للغير حيث يجب على الحاجز إجراء كافة الاجراءات بنفسه وذلك فى استلام الأرض واستخراج التراخيص وتوصيل المرافق والتعامل مع بنك التعمير والاسكان .

مما سبق يتضح عدم إمكانية دخول السماسرة وتجار الأراضى فى مشروع إبنى بيتك ، حيث أنه حتى فى حالة قيام السماسرة بشراء قطع أراضى بأسماء أشخاص آخرين مؤجرين لحسابهم مثلاً تنطبق عليهم شروط تخصيص الأرض ، فإن الأرض سوف تسحب منهم إذا لم يتم الالتزام بالمواعيد المحددة بمراحل البناء الثلاث ، حيث أن الشخص غير المستفيد (المؤجر) لن يقوم بالاجراءات التنفيذية من استلام قطعة الأرض وانفاق الكثير من الوقت والجهد فى متابعة مراحل البناء بالموقع مع المقاول إلا إذا كان هو المالك الأصلي والمستفيد الحقيقي من المشروع . ولكن هذا لا يمنع من وجود بعض حالات قليلة لا يعتد بها قامت ببيع الأرض لآخرين -

ممن لا تنطبق عليهم الشروط - ولكن يظل هذا البيع غير موثق وغير رسمي ، ولا يعتد إلا بالمالك الأصلي في جميع الإجراءات .

2- الشق الإجتماعى : توفير وحدات سكنية تناسب السكان من ذوى الدخل المنخفض

لم يتحقق هذا الهدف حيث أن :

- تكلفة الوحدة السكنية تفوق مقدرة منخفضى الدخل وتناسب طبقة متوسطى الدخل بدرجة أكبر ، حيث بلغت إجمالى تكلفة الوحدة السكنية حوالى 86 ألف جنيهه شاملة تكلفة الدور الأرضي وتوصيله بالمرافق، والتشطيب الخارجي والداخلي بالرغم من الدعم الفني والمادي من الدولة للمشروع ، استناداً على ما سبق توضيحه (أنظر جدول 9) .
- أوضحت نتائج البحث الميدانى أن 100 % من الأسر قد إستدانت من مصادر مختلفة (قروض - جمعيات - أقارب وغيرهم) لتكملة البناء وخاصة فى المرحلة الثالثة وهى التشطيب الخارجي والسطح، والبعض توقف ولم يستطع انجاز التشطيب الداخلي وتوصيل المرافق لعدم توفر الامكانيات .

ولكن عموماً :

فقد حقق مشروع " إبنى بيتك " نجاحاً كبيراً إذ قام بتوفير الوحدات السكنية لشريحة من المجتمع كانت بحاجة كبيرة إلى وحدات سكنية بالرغم من عدم مناسبة تكلفة هذه الوحدات للدخل، وكان البديل لحل مشكلة الإسكان هو إقامة وحدات سكنية غير صحية بالمناطق العشوائية ، وتم توجيه مدخرات منخفضى الدخل وجهودهم توجيهها صحيحاً من قبل الدولة بالبناء على أراضى مخططة بالمدن الجديدة وبمتابعة مراحل البناء من قبل أجهزة المدن وعلى نفقة المواطنين مع تقديم الدعم الفنى والمادى من الدولة .

وبذلك يكون مشروع " إبنى بيتك " قد ساعد فى تحقيق الهدف من إنشاء المدن الجديدة وهو : إستيعاب الزيادة السكانية ، والحفاظ على الأراضى الزراعية من الزحف العمرانى العشوائى وخلق فرص عمل جديدة .

ولذلك يعتبر مشروع " إبنى بيتك " من أفضل المشروعات التي قدمتها وزارة الاسكان والمرافق للشباب ، نظراً لانخفاض تكلفة تنفيذ الوحدة السكنية مقارنة بتكلفة الوحدة المثيلة لها المنفذة بالقطاع الخاص، مع ملاحظة أن هذا المشروع يناسب متوسطى الدخل .

مع الأخذ فى الإعتبار التوصيات الهامة التالية لضمان نجاح المشروع بعد تسكين معظم قطع الأرض .

3-8 توصيات هامة

أولاً : توصيات لمشروع " إبنى بيتك " بمدينة " بدر "

- 1- تشغيل محطة الأتوبيس الرئيسية والتي بالرغم من انتهاء تنفيذها منذ 8 سنوات إلا أنها لاتعمل حتى الآن .
- 2- الإسراع بتشغيل القطار الكهربائى بخط سكة حديد القاهرة السويس الذى يقع بشمال مدينة بدر (شكل 10) ، وزيادة خطوط النقل الداخلية إلى موقع مشروع " إبنى بيتك " لتخفيض تكلفة المواصلات التى يتحملها المواطن والتي لا تقل عن 10 جنيه/الفرد يومياً ، وهى بذلك لاتناسب الدخول المنخفضة .

بالإضافة إلى التوصيات العامة التالية التى يستفيد منها مشروع " إبنى بيتك " فى أى مدينة جديدة .

ثانياً : توصيات عامة لمشروع " إبنى بيتك " بالمدن الجديدة

1- ضرورة قيام الدولة بدورها الإيجابى فى تثبيت أسعار مواد البناء وخاصة حديد التسليح والأسمنت وإتخاذ إجراءات صارمة لمنعاً للاحتكار ، وذلك لحماية منخفضى الدخل من إرتفاع الأسعار المفاجئ وبالتالي إرتفاع تكلفة الوحدة السكنية .

2- زيادة دعم الدولة لوحدة الدور الأرضي بمشروع " إبنى بيتك " من 15000 جنيهه إلى 25000 جنيهه أسوة ببحر وحدات التملك التى تم زيادة دعمها ، وذلك لمساعدة المواطنين بتوجيه مدخراتهم لبناء وحدات سكنية فى مناطق مخططة بالمدن الجديدة بدلاً من توجيهها لبناء مساكن بالمناطق العشوائية مما يؤدى إلى قيام الدولة بانفاق مليارات الجنيهات لتطوير هذه المناطق والارتقاء بها بادخال المرافق والخدمات كأمر واقع لا يمكن تجاهله أو إزالته ، بما تشكله من اهدار للأرض الزراعية التى تمثل ثروة قومية لا يمكن تعويضها وبذلك تكون الخسارة أضعافاً مضاعفة .

3- يوصى باسناد أعمال الحفر والخرسانة للمرحلة الأولى حتى صب أعمدة الدور الأرضي لإحدى الشركات الكبرى المتخصصة للتنفيذ الجماعي، وذلك للتخلص من مشكلة نقل ناتج الحفر لكل قطعة أرض ، ولضمان توحيد مناسيب الحفر للقطع المتجاورة ، وجودة تنفيذ الخرسانة نظراً لقلّة خبرة السكان بأعمال البناء وخاصة في المرحلة الأولى، وذلك تحت مظلة ورقابة الوزارة ، ويمكن توجيه الدعم بعد زيادته إلى الشركة المتخصصة وهو مبلغ 15 ألف جنيه (دعم المرحلة الأولى 5 ألف جنيه + قيمة الزيادة 10 ألف جنيه) .

4- الاعفاء من نصف أقساط الأرض (4725 جنيه) لمن أتم بناء دورين مقارنة بالاعفاء من باقى أقساط

الأرض * جميعها لمن أتم بناء 3 أدوار ، وذلك لتشجيع المستفيدين ومساعدتهم على إتمام البناء حيث أنه عند إتمام البناء بالدور الثالث سيعفى من النصف الباقي لأقساط الأرض والدولة لن تتكلف مبالغ إضافية لكن بتقسيم الاعفاء من باقى أقساط الأرض على الدورين الثانى والثالث سيزيد نسبة بناء الدور الثانى وبالتالي توفير المزيد من الوحدات السكنية .

5- تحديد عدد قطع البناء لكل مقاول من صغار المقاولين بكل مدينة بحيث لا يتعدى 10 قطع حسب استبيان الباحثة لبعض المقاولين وهو الحد الأقصى الذى يستطيع أن ينجز فيه البناء فى الوقت المحدد وبالجودة المطلوبة ، مما يستدعى تسجيل اسم كل مقاول بجهاز المدينة .

6- إلزام كل مقاول بدفع قيمة تأمين من إجمالى قيمة الأعمال ولتكن 5% أو أقل من ذلك لتصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المقاول وليس على نفقة المستفيد أسوة بالمشروعات التى تقوم بتنفيذها الدولة ، ويتم الإفراج عن قيمة التأمين بعد الاستلام النهائى بواسطة لجنة مختصة .

7- ضرورة ربط محطات الأتوبيس الرئيسية بأجهزة المدن بمحطات مترو الأنفاق عن طريق أتوبيسات مكيفة أسوة بالتجربة الناجحة المنفذة بمدينة الرحاب ، وتوفير خطوط داخلية من المحطات الرئيسية إلى مواقع مشروع إبنى بيتك بالمدن الجديدة ويمكن تمويل هذا المشروع بإنشاء صندوق من مستفيدي مشروع إبنى بيتك بكل جهاز مدينة بالإضافة إلى باقى سكان المدينة الذين سوف يستفيدون من هذه الخدمة ، علاوة على الإسراع فى ربط المدن الجديدة بالقطار الكهربائى والتى تتوفر بها خطوط سكك حديدية مثل مدينة بدر ومدينة العاشر من رمضان وغيرها .

8 توفير مواقف للسيارات كاحتياج مستقبلي للسكان بكافة مشاريع إبنى بيتك بالمدن الجديدة .
9- توجيه النداء لجميع المستثمرين (قطاع خاص) بالمدن الجديدة بالتبرع لدعم مشروعات الاسكان الاقتصادي بهذه المدن لدعم جهود الدولة أسوة بمشروع اسكان المستقبل ، مثلاً بتوفير عدادات المياه والكهرباء مجاناً للمتسفين وأي رسوم أخرى والموضحة فى جدول (9) .

10- عدم تكثيف قطع أراضي المشروع فى مدينة واحدة ، فقد أدى تخصيص 40 ألف قطعة أرض فى مدينة 6 أكتوبر تمثل 45 % من اجمالى قطع الأرض المخصصة للمشروع - كما سبق ذكره - إلى ظهور مشكلة نقص المياه بصورة كبيرة ،بالإضافة إلى المشاكل الأمنية المتمثلة فى قيام مجموعة من البلطجية والذين يطلق عليهم العرب بتتبع عربات حديد التسليح إلى مواقع مشروع " إبنى بيتك " وفرض أتاوات على أصحاب عربات الحديد تقدر بحوالى 200 جنيه ومن يرفض الدفع يتعرض إلى السرقة ، ويسرع هؤلاء البلطجية بالهرب فى حالة التبليغ عنهم قبل وصول الشرطة .

11- فى حالة تنفيذ مشروع " إبنى بيتك " بمراحل تخصيص جديدة أو تنفيذ مشروعات مماثلة يوصى بالتالى :

- توفير المياه والكهرباء بالموقع عن طريق تزويد الموقع بعدادات إنشائية لمن يريد على نفقته الخاصة (وهى عدادات خاصة بمرحلة البناء فقط توفرها شركة المياه والكهرباء) وترفع بعد الإنتهاء من البناء.

- توفير خطوط مؤقتة للمواصلات من محطة الأتوبيس بالمدينة إلى الموقع والعكس بشكل متصل حتى الإنتهاء من عملية البناء.

- توفير بعض الخدمات الهامة بالموقع مثل عربة لإسعاف الحالات الطارئة أثناء التنفيذ .

12- يوصى بتكرار مشروع " إبنى بيتك " بمراحل تخصيص أخرى على أن يوجه لمتوسطى الدخل .

* بلغ ثمن قطعة الأرض 10500 جنيه بمشروع " إبنى بيتك " ، تم سداد 10% منها دفعة مقدمة والباقى 9450 يتم تسديدها على سبعة أقساط سنوية متساوية قيمة كل منها 1350 جنيه ، وتبدأ الدفعة الأولى بعد 24 شهر من إستلام الأرض .

ثالثاً : توصيات للبرنامج القومى للإسكان الإجتماعى

يحتوى البرنامج القومى للإسكان على سبعة محاور تنفذ بالمحافظات والمدن الجديدة، تشترك المحافظات فى أربعة محاور منها بينما المدن الجديدة تشترك فى جميعها ما عدا محور " تمليك البيت الريفى بمحافظة قري الظهير الصحراوى" ، ويتضح من ذلك حرص الدولة على توفير الوحدات السكنية بالمدن الجديدة التى تتوفر بها الأراضى والخدمات ، ولنجاح البرنامج القومى للإسكان يوصى بالتالى :

1- الإسراع فى ربط المدن الجديدة بخطوط القطار الكهربائى مما يزيد من عناصر الجذب ويقلل من تكلفة النقل وفقد الوقت .

2- - ضرورة ربط فرص العمل بالسكن كمنهج للمدن الجديدة لتوفير الفاقد فى الوقت والمال والوقود بسبب إنتقال السكان يومياً من المدن الجديدة وإليها، ولذلك يوصى بإنشاء مراكز تدريب مهنى تابعة للمصانع القائمة وكذلك المستقبلية ولتكن منحة من أصحاب المصانع لسكان هذه المدن لإعداد الكوادر المدربة وتشغيلها ، ويمكن الإعلان عن الدورات التدريبية وكذلك فرص العمل بأجهزة المدن ، مما يوفر فرص العمل للسكان بالمدن الجديدة ويؤدى إلى نموها .

- هناك نظامان لحيازة المساكن وهما الإيجار والتمليك ، ويحتوى البرنامج القومى للإسكان على خمسة محاور للتمليك ومحورين للإيجار، ونظراً لأن البرنامج موجه ليخدم منخفضى الدخل، يوصى بالتالى :

3- أن تكون معظم المحاور بنظام الإيجار وليس التمليك حيث أن

نسبة الإيجار %	نسبة التمليك %	
45	55	على المستوى العالمى
20	80	على المستوى المحلى (البرنامج القومى للإسكان)

مما سبق يتضح ضرورة تعديل نسبة كل من التمليك والإيجار بمحاور البرنامج القومى للإسكان فى مصر لتتقارب مع مثيلتها على المستوى العالمى ، مع مراعاة ألا يكون الإيجار محدد المدة لمنخفضى الدخل لتحقيق الإستقرار والأمان لأسرهم ، وضرورة أن يشمل الإيجار نسبة مخصصة لصيانة المباني لإطالة عمرها الإقتراضى .

4- يوصى التقليل من عدد وحدات التمليك - كما سبق ذكره - وتعديل شروط تخصيص الأرض فيما يخص الحد الأقصى للدخل لنتناسب مع الدخل المتوسط ، حيث أدى ارتفاع تكلفة الوحدة السكنية التى بلغت حوالى 86 ألف جنيه شاملة التشطيب الخارجى والسور (أنظر جدول 9) إلى عدم تناسبها مع منخفضى الدخل ، كما يمكن وضع عدة بدائل للوحدات السكنية بمساحات أكبر من 63 م² للأسر متوسطة الدخل بحد أقصى صافى المساحة 100 م² مثلاً .

5- ضرورة وضع حد أقصى لأسعار الوحدات السكنية التى يقوم بتنفيذها القطاع الخاص بمحور المستثمرين والذى حصل على أراضى المدن الجديدة بأسعار مخفضة ، حيث يقوم هذا القطاع بتحقيق أرباح مبالغ فيها لاتقل عن 50% ، فبينما يصل تكلفة الوحدة السكنية فى محور " إبنى بيتك " حوالى 76 ألف جنيه بدون السور الخارجى ، تبدأ سعر الوحدة فى محور المستثمرين بـ 115 ألف جنيه وفى حالة التقسيط تزيد بنسبة لاتقل عن 25% ، مما يعنى أن المستثمر هو الذى يستفيد من أسعار الأرض المخفضة ودعم الدولة للوحدة السكنية وليس المواطن منخفض الدخل .

6- ضرورة وضع آلية لمراقبة جودة التنفيذ بالقطاع الخاص ، حيث أنه يمكن خفض التكلفة ولكن مع خفض جودة البناء وذلك لتحقيق أعلى نسبة فى الأرباح .

7- ضرورة وضع آلية لتيسير السداد على المواطن فى حالة الإقتراض ، حيث أن نظام التمويل العقارى المطبق يعمل على تضاعف ثمن العقار أكثر من الضعف (فمن يقترض 100 ألف جنيه يسدد حوالى 230 ألف جنيه) ، مما يؤدى إلى إرهاب المواطن بالديون .

8- ضرورة الإهتمام بثقافة صيانة المباني سواء كانت المباني تضم وحدات سكنية بنظام الإيجار أو التمليك وللمباني القديمة والحديثة على السواء ، ويكون ذلك عن طريق تأسيس "هيئة قومية لصيانة الثروة العقارية" فى مصر تتكون من شركات متخصصة تتولى أعمال الصيانة الدورية وغيرها من أعمال الصيانة، وذلك من حصيلة إضافة رسوم خاصة بالصيانة على الوحدات السكنية بوضع آلية قابلة للتنفيذ .

ملحق

جدول (1) : تحليل تاريخي لمشكلة الإسكان في مصر من خلال عرض لسياسة الدولة في مجال الإسكان في أربع مراحل في الفترة من 1952 - 2004

المرحلة الأولى وتطورها 1961 - 1952	سياسة الدولة المتبعة	التحديات المعترية على سياسة الدولة	مشكلة الإسكان وطبيعتها
<p>1- حتى بداية الخمسينيات لم تكن توجد مشكلة إسكان، وكان توفير الوحدات السكنية مسؤولية القطاع الخاص وحده وكان العرض أكثر من الطلب .</p> <p>2- قيام ثورة 23 يوليو حدثت تحولات اجتماعية واقتصادية كبيرة بسبب المجتمع المصري كان لها أثر كبير على حركة الإسكان وكان من أهم أهدافها:</p> <p>تحقيق العدالة الاجتماعية بالاهتمام بفقرة منخفضة الدخل .</p> <p>الاتجاه لتصنيع البلاد لعمول الصناعة في الركيزة الثانية في الاقتصاد الوطني بعد الزراعة .</p> <p>1961 .</p>	<p>1- إصدار قانون الإصلاح الزراعي عام 1952 بتحديد الملكية الزراعية .</p> <p>2- إصدار قوانين تفويض الأجزاء بنسبة 15%، 20% من القيمة لإجارية بدء من عام 1952 وبأثر رجعي من عام 1944 وأيضاً عام 1961 .</p> <p>3- إنشاء شركة التعمير والسكان الشعبية عام 1954 وكان من أهم أهدافها بناء الوحدات السكنية لمنخفضي الدخل بالدرجة الأولى ، وقامت ببناء ثلاث تجمعات من الإسكان هي :</p> <p>الشعبي - الصناعي - الاشتراكي .</p> <p>وقد نفذت أعداد كبيرة من المساكن الشعبية في جميع المحافظات .</p> <p>4- الاتجاه إلى سياسة التصنيع عام 1955 بهدف الاكتفاء الذاتي وتوفير فرص عمل للمواطنين وتحقيق ذلك :</p> <p>- تم الحد من الاستثمارات في قطاعات معينة كان من بينها قطاع البناء بصناعة خاصة ، وعلى ذلك قامت الحكومة بإصدار القانون رقم 344 عام 1956 بتوجيه أعمال البناء والهدم على أساس أن قيمة الاستثمارات التي يتم تنفيذها في مجال البناء بالقطاع الخاص سوف يقوم هذا القطاع بإدائها في المصارف كادخارات وبالتالي يمكن للحكومة الائتلاف بها بضمانات خاصة ، وتم تطبيق هذا التفويض بمنح رخص المباني بكل محافظة حسب الميزانية المحددة لها في مجال البناء ولا تزيد عنها .</p> <p>وقد قامت الدولة بتكوين جهاز قومي من شركات المقاولات يعمل تحت سيطرتها لتحقيق خطة الدولة في مجال التصنيع وذلك بتأميم شركات المقاولات من القطاع الخاص بإصدار قرارات يوليو الاشتراكية عام 1961 .</p>	<p>1. تخفيض نشاط القطاع الخاص في مجال البناء بعد صدور كل من :</p> <p>- قانون الإصلاح الزراعي بتحديد الملكية الزراعية من لخواص القطاع الخاص من صدور قانون يحدد ملكية المياني أيضا .</p> <p>- قوانين تفويض إجراءات المساكن المتولية .</p> <p>- قانون توجيه أعمال البناء والهدم عام 1956 ، ونتج عنه تفويض جملة الاستثمارات السنوية في قطاع البناء على مستوى الجمهورية إلى الثلث .</p> <p>2. تدهور المساكن الشعبية التي تم بناؤها بأعداد كبيرة في عدة محافظات وذلك لعدم قدرة الدولة على صيانتها ، وكذلك لعدم صيانتها من قبل السكان .</p>	<p>1. لم تظهر مشكلة إسكان رغم انخفاض إنتاج القطاع الخاص من المساكن والتفويضات الضخمة للدولة للاستثمارات في مجال البناء للأسباب التالية :</p> <p>- عقب الإعتداء الثلاثي عام 1956 قامت مصر بطرد جاليات البلاد الثلاثة المعتدية (بريطانيا - فرنسا - إسرائيل) ونتج عن ذلك إخلاء عشرات الآلاف من المساكن في مختلف مدن الجمهورية مما أدى إلى وجود فائض من الوحدات السكنية التي كانت مناسبة جداً لمستويات الدخل .</p> <p>- معظم المساكن التي كانت مخصصة لها قبل صدور قانون توجيه أعمال البناء والهدم عام 1956 استمر انشائها في السنوات التالية بالإضافة إلى ما تم الترخيص به بعد صدور القانون وكان لذلك أثره في تغطية احتياجات المساكن .</p> <p>2. كان إيجار الوحدات يتناسب مع الدخل .</p> <p>3. ظهرت سليات هذه المرحلة في المرحلة التالية .</p>

يتبع

جدول (1) : تحليل تاريخي لمشكلة الإسكان في مصر من خلال عرض لسياسة الدولة في مجال الإسكان
في أربع مراحل في الفترة من 1952 - 2004

مشكلة الإسكان وطبيعتها	النتائج المترتبة على سياسة الدولة	سياسة الدولة المتبعة	المرحلة الثانية وتطورها 1962 - 1972
<p>1- حدوث أزمة إسكان حادة بدأت عام 1965 واستمرت حتى الآن . 2- أدى تدمير مدن القناة إلى هجرة سكانها عقب حرب 1967 إلى المدن الكبرى وفتح عن القاص في عدد الوحدات السكنية المطلوبة وزيادة عدد السكان إلى ظهور مشكلة الإسكان بوضوح في هذه المدن مما أدى إلى نمو الإسكان العشوائي بشكل واضح وخاصة بالقاهرة الكبرى وحولها .</p> <p>طبيعة مشكلة الإسكان في هذه الفترة تمثلت في النقص في عدد الوحدات السكنية بالنسبة لحجم الطلب على المساكن .</p>	<p>1- تقلص إنتاج القطاع الخاص من إنتاج المساكن للاستمرارية في تخفيض اجازات المساكن . 2- تراجع الاستثمار الحكومي في قطاع الإسكان بسبب ضخامة الإنفاق العسكري ، وبالتالي إنخفاض إنتاج الوحدات السكنية . 3- اضطرت شركة التعبير والمساكن الشعبية أمام تقلص الإسكان الشعبي عام 1964 إلى التوسع في أنواع أخرى من الإسكان، كما شملت نشاطها المباني العامة بكافة أنواعها . 4- تدهورت مساكن مشروع ناصر للإسكان العاجل سريعاً بسبب سوء الإنتاج .</p>	<p>1- استمرت الدولة في سياسة تخفيض الاجازات . 2- تخفيض الاستثمارات في مجال البناء حيث تم توجيه الجزء الأكبر من الاستثمارات إلى : - بناء السد العالي عام 1962 . - الحروب التي خاضتها مصر وهي : حرب اليمن عام 1962 ، حرب يونيو عام 1967 ، وحرب الاستنزاف ما قبل حرب أكتوبر 1973 . 3- تطبيق نظام المحليات وانتقال مسئولية إنشاء المساكن الشعبية إلى المحافظات . 4- قامت وزارة الإسكان في منتصف الستينات ببناء مشروع ناصر للإسكان العاجل في عدة محافظات، وتم التجاوز عن سوء الإنتاج في سبيل خفض التكاليف وتسريع التنفيذ .</p>	<p>1- أدت قوانين تخفيض اجازات المساكن المتواليه التي بدأت من عام 1952 ويأتى رجعى في المرحلة الأولى إلى إهمال الملاك لصيانة مساكنهم لعدم حصولهم على عائد مناسب، مما أدى إلى قدم المساكن وانهارها ابتداء من عام 1962 . 2- كان النظام السائد في هذه المرحلة لحيازة المساكن هو الإيجار . 3- زادت اجازات المساكن بشكل واضح ولكنها كانت متناسبة مع الدخل حيث كانت تمثل 10-15% من الدخل . 4- بدأ يتسع نظام التملك تدريجياً بدءاً من نهاية الستينات ولكنه لم يشمل ظاهرة إلا في السبعينات . 5- اقتصرت القوانين على تحديد القيمة الإيجارية للمساكن، أما أسعار بيع الوحدات فقد ترك لقانون العرض والطلب .</p>
<p>يبيع</p>			

تابع جدول (1) : تحليل تاريخي لمشكلة الإسكان في مصر من خلال عرض لسياسة الدولة في مجال الإسكان
في أربع مراحل في الفترة من 1952 - 2004

النتائج المترتبة على سياسة الدولة	مشكلة الإسكان وطبيعتها
<p>1- أدى قانون رقم 43 لعام 1974 الخاص باستثمار المال العربي والأجنبي والذي ظهر في بداية سياسة الإنفتاح الاقتصادي إلى تأسيس العديد من شركات الاستثمار العقارية كما بدأت شركات المقاولات الخاصة الكبرى تظهر من جديد واتجه معظمها إلى الاستثمار في مجال الإسكان الفاخر وفوق المتوسط لتحقيق عائد كبير وسريع خلال فترة الإغناء من الضرائب مما أدى إلى انتشار نظام التملك .</p> <p>2- أدى تخلي الدولة عن سياسة الإنشاء مساكى منخفضة التكاليف إلى أن أصبح القطاع العام لا يساهم في حل مشكلة الإسكان وتوجه إلى : - بناء مشروعات للإسكان الاستثماري . - بناء أبراج وقرى سياحية . - التوسع في بناء الكبارى والاتفاق .</p>	<p>1- وصلت مشكلة الإسكان إلى ذروتها في هذه المرحلة في منتصف السبعينات ، كما ظهرت النتائج السلبية لسياسة الإنفتاح الاقتصادي بالاهتمام بتوحيات محددة من الإسكان حيث : - اقتصر دور القطاع الخاص على بناء وحدات التملك من الإسكان الفاخر وفوق المتوسط . - تخلى القطاع العام عن دوره في بناء الإسكان منخفض التكاليف واتجه إلى التملك وأنواع المشاريع الأخرى .</p> <p>2- صاحب أزمة الإسكان نمو القطاع العشوائي بشكل كبير حيث أصبح هو الذي يقوم بتوفير المساكن منخفضة التكاليف لمنخفضي الدخل مما أدى إلى زحف المناطق العشوائية على الأراضي الزراعية على أطراف المدن ، كما تم الاستيلاء على الأراضي الفضاء حولها بوضع اليد وتحويلها إلى مناطق عشوائية بدون تخطيط أو خدمات .</p> <p>مشكلة الإسكان في هذه المرحلة هي مشكلة اقتصادية بالدرجة الأولى ترجع إلى عدم توافق نوعية الإسكان المتوفرة مع دخل القطاع الأكبر من السكان حيث : يوجد فائض كبير من وحدات الإسكان الفاخر وفوق المتوسط التي تتناسب القطاع الأصغر من السكان ، ونقص حاد في نوعية الإسكان منخفض التكاليف أو الاقتصادي الذي يتناسب القطاع الأكبر من السكان .</p>
<p>1- اتجهت الدولة إلى سياسة الإنفتاح الاقتصادي (1973 - 1982) وفي ظل هذه السياسة صدر القانون رقم 43 لعام 1974 الخاص باستثمار المال العربي والأجنبي وتضمن التالي : - إعفاء أرباح المشروعات من ضرائب عديدة لمدة خمس أو ثماني سنوات إذا اقتضت ذلك اعتبارات الصالح العام . - يكون الإغناء من مشروعات التعبير والمدن الجديدة الخارجة عن الأراضي الزراعية وطواق المدن ومشروعات استصلاح الأراضي لمدة عشر سنوات يجوز مدتها لمدة خمس عشر عاماً .</p> <p>2- اتجهت الدولة لسياسة التملك وتخلت تماماً عن سياسة إنشاء مساكن منخفضة التكاليف بنظام الإيجار كنتيجة للتدوير السريع للمساكن الشعبية التي أقامتها الدولة في الخمسينات والستينات ، وعدم قدرة الدولة على صيانة الأعداد الضخمة منها ، وكذلك السكان ، قامت بتمليك المساكن الشعبية عام 1976 لمن يرغب من السكان يقوم بصيانتها والمحافظة عليها .</p> <p>3- قامت الدولة بتبني سياسة تطوير المناطق العشوائية بدءاً من عام 1977.</p>	<p>1- أدى ارتفاع أسعار التبرول بعد حرب 1973 إلى ارتفاع الأسعار العالمية والمحلية فارتفعت أسعار مواد البناء مما ساهم في ارتفاع أسعار الوحدات السكنية ارتفاعاً كبيراً . 2- كانت هذه المرحلة هي مرحلة بناء في اتجاهين هما : أ- بناء مدن القناة بداية من عام 1974 والتي دمرتها حروب 1967 والاستنزاف و1973 لعودة المهاجرين إلى مدنهم بإقصى سرعة ممكنة . ب - بناء مجتمعات جديدة للتخفيف من حدة مشكلة الإسكان في المدن الكبرى بداية من عام 1978 ، وقد توسعت الدولة ترميماً كبيراً في بناء هذه المدن .</p> <p>3- انتشر النمو الضواحي في هذه الفترة وبخاصة في منتصف السبعينات لارتفاع أسعار أراضي البناء داخل المدن ارتفاعاً كبيراً للمضاربة عليها للتنافس بين المستثمرين وكذلك ارتفاع أسعار مواد البناء مع بداية الإنفتاح الاقتصادي .</p> <p>4- صدور قانون التعاون الإسكاني عام 1981 لتشجيع وحدات التعاون الإسكاني على العديد من المزايا أهمها : - شراء أراضي الدولة بتخفيض قدره 25% من ثمنها ويجوز زيادته إلى 50% بموافقة وزير المالية . - الحصول على العديد من الإعفاءات مثل الضرائب بطواعها والرسوم المختلفة (مزايا تقاسم الأراضي وتراخيص البناء) .</p>
<p>المرحلة الثالثة وتطورها 1973 - 1981 (الإنفتاح الاقتصادي)</p> <p>1- أدى ارتفاع أسعار التبرول بعد حرب 1973 إلى ارتفاع الأسعار العالمية والمحلية فارتفعت أسعار مواد البناء مما ساهم في ارتفاع أسعار الوحدات السكنية ارتفاعاً كبيراً . 2- كانت هذه المرحلة هي مرحلة بناء في اتجاهين هما : أ- بناء مدن القناة بداية من عام 1974 والتي دمرتها حروب 1967 والاستنزاف و1973 لعودة المهاجرين إلى مدنهم بإقصى سرعة ممكنة . ب - بناء مجتمعات جديدة للتخفيف من حدة مشكلة الإسكان في المدن الكبرى بداية من عام 1978 ، وقد توسعت الدولة ترميماً كبيراً في بناء هذه المدن .</p> <p>3- انتشر النمو الضواحي في هذه الفترة وبخاصة في منتصف السبعينات لارتفاع أسعار أراضي البناء داخل المدن ارتفاعاً كبيراً للمضاربة عليها للتنافس بين المستثمرين وكذلك ارتفاع أسعار مواد البناء مع بداية الإنفتاح الاقتصادي .</p> <p>4- صدور قانون التعاون الإسكاني عام 1981 لتشجيع وحدات التعاون الإسكاني على العديد من المزايا أهمها : - شراء أراضي الدولة بتخفيض قدره 25% من ثمنها ويجوز زيادته إلى 50% بموافقة وزير المالية . - الحصول على العديد من الإعفاءات مثل الضرائب بطواعها والرسوم المختلفة (مزايا تقاسم الأراضي وتراخيص البناء) .</p> <p>تميزت هذه المرحلة بوجود خلل بين العرض والطلب والذي تمثل في طلب كبير على الإسكان الاقتصادي بينما كان المعروض اسكان فوق المتوسط وفاخر .</p>	<p>1- وصلت مشكلة الإسكان إلى ذروتها في هذه المرحلة في منتصف السبعينات ، كما ظهرت النتائج السلبية لسياسة الإنفتاح الاقتصادي بالاهتمام بتوحيات محددة من الإسكان حيث : - اقتصر دور القطاع الخاص على بناء وحدات التملك من الإسكان الفاخر وفوق المتوسط . - تخلى القطاع العام عن دوره في بناء الإسكان منخفض التكاليف واتجه إلى التملك وأنواع المشاريع الأخرى .</p> <p>2- صاحب أزمة الإسكان نمو القطاع العشوائي بشكل كبير حيث أصبح هو الذي يقوم بتوفير المساكن منخفضة التكاليف لمنخفضي الدخل مما أدى إلى زحف المناطق العشوائية على الأراضي الزراعية على أطراف المدن ، كما تم الاستيلاء على الأراضي الفضاء حولها بوضع اليد وتحويلها إلى مناطق عشوائية بدون تخطيط أو خدمات .</p> <p>مشكلة الإسكان في هذه المرحلة هي مشكلة اقتصادية بالدرجة الأولى ترجع إلى عدم توافق نوعية الإسكان المتوفرة مع دخل القطاع الأكبر من السكان حيث : يوجد فائض كبير من وحدات الإسكان الفاخر وفوق المتوسط التي تتناسب القطاع الأصغر من السكان ، ونقص حاد في نوعية الإسكان منخفض التكاليف أو الاقتصادي الذي يتناسب القطاع الأكبر من السكان .</p>

جدول (1) : تحليل تاريخي لمشكلة الإسكان في مصر من خلال عرض لسياسة الدولة في مجال الإسكان في أربع مراحل في الفترة من 1952 - 2004

مشكلة الإسكان وطبيعتها	النتائج المترتبة على سياسة الدولة	سياسة الدولة المتبعة	المرحلة الرابعة وتطورها 1982 - 2004
<p>1- بالرغم من الاهتمام بالبناء لمنخفضي الدخل إلا أنه ما تم تنفيذه في هذه المرحلة لم يغطي الاحتياجات الفعلية للسكان .</p> <p>2- استمرت مشكلة الإسكان وتمتدت كالمحلة الثالثة في أنها مشكلة اقتصادية (نوعية) وتعني عدم ملاهية دخل القطاع الأكبر من السكان لأسعار الوحدات التي تزايدت أسعارها بشكل كبير .</p>	<p>1- نظراً لدعم كل من الدولة والقطاع الخاص لمشروعات الإسكان الاقتصادي فقد تم بنائها على مستوى عالٍ من التصميم والتنفيذ وفي بيئة صحية نظيفة وذات أسعار مناسبة للشباب (انظر جدول 2 أنواع الإسكان الاقتصادي المنفذة في مصر (1982 - 2004) ، هكذا الإسكان يختلف عن مشروعات المساكن الشعبية التي تم بنائها في المرحلة الأولى 1952 - 1961 والتي تدهورت بشكل كبير بعد ذلك لسوء تصميمها وتنفيذها وعدم صيانتها .</p>	<p>1- استعانت الدولة بالقطاع الخاص لتنفيذ خططها الخمسية حيث قام بتنفيذ 4/3 الوحدات المنفذة بالخطة الخمسية الأولى (1982 - 1987) ، وارتصر دوره على كونه أداة للتنفيذ فقط ، بينما تقوم الدولة بتوفير القروض الميسرة لوحدات القطاع العام التي تقوم بدورها في تصميم مشروعات الإسكان وطرحها في مناقصات يقوم القطاع الخاص بتنفيذها .</p> <p>2- زاد الاهتمام بالسكان منخفضي الدخل وقد صدر قرار وزير الإسكان والتعمير في الخطه الثانيه (1987-1992) يقصر قيم القطاع العام على بناء الوحدات منخفضة التكاليف .</p> <p>3- تعاطم دور القطاع الخاص في إنشاء الوحدات السكنية وقد اشتملت استراتيجيه التسيمة حتى عام 2017 أنه يتطلب تشجيع القطاع الخاص على القيام بدوره كشرط في التنمية بحيث يحصل أسهامه إلى 80% والدولة 20% من حجم الاستثمار في مجال الإسكان .</p> <p>4- منذ التسعينات بدأت الدولة في التركيز على فئات منخفضي الدخل بشكل مباشر فقامت بتنفيذ عدة مشروعات سكنية في عدة مدن جديدة في بيئة صحية نظيفة تتمتع بالخدمات ، كما تميزت الوحدات بأنها جيدة التصميم والتنفيذ مثل : - مشروع مبارك القومي ، لسكان الشباب 1996 - 1999 . - مشروع اسكان المستقبل 1998 - 2004 .</p> <p>5- بدأت الدولة سياسة تطوير القرى وذلك بإعداد المخططات الاستراتيجية للقرى عام 2005 لحل مشاكلها ومدتها بالخدمات والمرافق اللازمة والاشتدادات العمرانية اللازمة لوقف الهجرة إلى المدن الكبرى التي تسببت في مشكلة الإسكان .</p>	<p>1- تم تنفيذ عدداً من الخطط الخمسية بدءاً من عام 1982 ، فكانت الخطه الأولى 1982-1987 واستمرت الخطط حتى الآن لتصحيح الخط الذي حدث بين العرض والطلب في المرحلة السابقة (1973 - 1981) والذي تمثل في طلب كبير على الإسكان الاقتصادي بينما كان المعروض الإسكان فوق المتوسط والفاخر .</p> <p>2- تم بناء مشروعات إسكان اقتصادي مدعمة من الدولة مثل مشروع مبارك القومي لإسكان الشباب أو مدعمة من القطاع الخاص مثل مشروع إسكان المستقبل ، كما تم توفير القروض الميسرة لها .</p> <p>3- الاستثمار في سياسة تطوير المناطق العشوائية .</p>

جدول (2) : أنواع الإسكان الاقتصادي المنفذة في مصر في الفترة من 1982 - 2004										
رقم	نوع الإسكان الاقتصادي في الفترة 1982 - 2004	عدد الوحدات المستهدفة	المدن المقام بها	المساحة م ²	التكلفة م ²	قيمة المدة م ²	قيمة القرض م ²	% الفائدة	قيمة القسط م ²	مدة التقسيط سنة
1	منخفض التكاليف عام 1987	غير مبين	غير مبين	45 - 90 م ² (متوسط 70 م ²) مكونة من غرفة واحدة ومطبخ وحمام ويسأل المساحة مفتوحة بدون قواطع ولطابع ويسدون تشطيب داخلي لخفض التكلفة ويتم استكمالها من قبل المالك حسب مقدراته المالية.	10000 يدفع منها المنتفع 20% (2000)	-	80% (8000)	4	قسط شهري غير مبين	30
2	مشروع مبارك القومي لإسكان الشباب 1996 - 1999	70000 والتنفيذ على 3 مراحل	- الشروق - العجور - الكوبر - 10 رمضان - القاهرة الجديدة - 15 مايو - هبوط الجديدة - بني سويف - الجديدة - الطما الجديدة - السادات - طيبة - أسوط	100 م ² (مرحلة أولى)	51500	20000	14000	6	73 ج / شهر	40
				70 م ² (مرحلة ثانية)	40000	15000	15000	5	73 ج / شهر حد أقصى	40
3	مشروع إسكان المستقبل 1998 - 2004	70000 والتنفيذ على 3 مراحل	- الشروق - العجور - الكوبر - 10 رمضان - القاهرة الجديدة	63 م ² (مرحلة ثالثة)	28500	10000	15000	5	73 ج / شهر حد أقصى	40
				63 م ²	1.2 مليار جنيه	14000	14000	5	67 ج / شهر حد أقصى	40

المصدر : كتاب مبارك والعمران ، وزارة الإسكان والمرافق .

شكل (1) : نموذج استمارة استبيان المستفيد لمستفيد مشروع " ابنى بيتك " بمدينة بدر

2- بيانات عن المسكن (تابع)		اسم المستفيد :	
أصفي	الإعطاء من باقي أقسام الأرض	
لم يعنى	بعد بناء الدور الثالث بدون مخالفات	عنوان السكن السابق :	
أتم التظلم	موقف التظلم الداخلي	
ب	يوجد التظلم لحين توفر الامكانيات	رقم قطعة الأرض :	
أ	مناسبة بدون تعديلات	
ب	مناسبة بعد التعديلات	مرحلة التخصيص :	
2/5		
2/6		بيانات عن المستفيد وأسريته	
موقف التعديلات بالأدوار		1- الحالة الاجتماعية	
عدل	دور أرضي	أعزب	1/1
لم يعدل		متزوج	
عدل	دور أول	تعمل	1/2
لم يعدل		لا تعمل	
عدل	دور ثاني	2- بيانات عن المسكن	
لم يعدل		موقف الحصول على الدعم لمراحل البناء الثلاث للدور الأرضي	
2/7		1- المرحلة الأولى	
توصيل المرافق		حصل على الدعم	2/1/1
توصيل الكهرباء		لم يحصل على الدعم	(صحب الأسمات + أعمدة الأرضي)
أ	لا توجد	حصل على الدعم	2/1/2
ب	توجد	لم يحصل على الدعم	المرحلة الثانية (صحب سقف الأرضي)
أ	لا توجد	حصل على دعم المرحلة الأولى مع نهاية المرحلة الثانية	
ب	توجد	حصل على الدعم	2/1/3
أ	سكن	لم يحصل على الدعم	المرحلة الثالثة
ب	لم يسكن	حصل على دعم المرحلة 2 مع نهاية المرحلة 3	
3- التكلفة الاقتصادية والاستفادة من المسكن مستقبلا		حصل على دعم المرحلة 1 ، 2 مع نهاية المرحلة 3	
مناسبة		حصل على دعم المرحلة 1 ، 2 مع نهاية المرحلة 3	
أ	مناسبة	دور	
ب	غير مناسبة	دورين	
تستغل مسكن الأسرة الممتدة		ب	
يتم تأجيرها		ج	عدد الأدوار التي أتم بنائها
ب			2/2
ج	يتم بيعها		

تابع شكل (1) : نموذج استمارة استبيان لمستفيدي مشروع " إبنى بيتك " بمدينة بدر

4 - مشكلات المشروع			
4/1	نقص المياه	أ	توجد مشكلة
		ب	لا توجد مشكلة
4/2	عدم وجود إضاءة	أ	توجد مشكلة
		ب	لا توجد مشكلة
4/3	ندرة المواصلات إلى موقع المشروع	أ	توجد مشكلة
		ب	لا توجد مشكلة
4/4	ارتفاع أسعار حديد التسليح	أ	أكثر من 5000 جنيه / الطن
		ب	أقل من 5000 جنيه / الطن
4/5	مشاكل مع المقاولين (تأخر أو سوء التنفيذ)	أ	توجد مشكلة
		ب	لا توجد مشكلة
4/6	مشاكل أمنية (سرقة مواد البناء)	أ	توجد مشكلة
		ب	لا توجد مشكلة
4/7	دور مهندسى جهاز مدينة بدر فى حل المشكلات	أ	يحلها بسرعة
		ب	يتعامل معها ببطء
		ج	لا يحلها

المراجع :

أولاً : المراجع العربية

- 1- المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية ، 1985 : المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري 1952 - 1980 ، جزء السكان ، القاهرة .
- 2- المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء - وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ، عام 2009 : الكود المصرى لتصميم المسكن والمجموعة السكنية ، كود رقم 602 .
- 3- الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ، 1988 : سياسة التمويل والدعم والتشريع لمشروعات إسكان منخفضى الدخل .
- 4- حنا ، ميلاد ، 1988 : الإسكان والمصيدة ، دار المستقبل العربي ، القاهرة .
- 5- راجح ، أبو زيد ، 1984 : التغير فى النمط الاسكاني لمدينة القاهرة : ندوة الأغاخان ، تحديات التوسع العمراني ، القاهرة .
- 6- شحاته ، سلوى مصطفى ، 2009 : دور القطاع الخاص فى إدارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة فى مصر ، المؤتمر الدولي لتنمية المجتمعات والمدن الجديدة ، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية .
- 7- عبد الغني ، أحمد عبد الله ، 2009 : نحو نموذج فكري جديد لإسكان الجهود الذاتية فى مصر ، المؤتمر الدولي لتنمية المجتمعات والمدن الجديدة ، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية .
- 8- مبارك والعمران ، 2002 : وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية .
- 9- نظمي ، نعمات محمد ، عام 1993: رسالة ماجستير بعنوان " الارتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة - تقييم لتجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة " ، كلية الهندسة - جامعة عين شمس .
- 10- نظمي ، نعمات محمد ، 1994 : سياسة الدولة ونتائجها فى مجال الإسكان فى مصر ، مجلة عالم البناء ، العدد 161 ، القاهرة .

ثانياً : المراجع الأجنبية

- 11- El-Batran , Manal (2004) : Profitability versus Responsibility : Sustainable Housing in Focus , the 48 th IFHP World Congress : Governance for Urban Change , Oslo , Norway .
- 12- El_Kholei , A. (1991) : The Politics of Development : The Case of the Middle East presented at the Annual Meeting of the Consortium on Development Studies Seoul , Korea .

ثالثاً : مواقع إلكترونية بشبكة الإنترنت

- 13- موقع وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية فى مصر www.housing_utility.gov.eg
- 14- موقع جمعية " إبنى بيتك " www.ibnybetk.com

رابعاً : مقابلات وإتصالات بالمسؤولين

- 15- مقابلة المسؤولين بالجهاز التنفيذي للمشروع القومى للإسكان - التابع لوزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية ، القاهرة .
- 16- مقابلة المسؤولين بجهاز مدينة بدر .
- 17- الإتصال برئيس جمعية " إبنى بيتك " "

خامساً : زيارات ميدانية

- 18- القيام بأربع زيارات ميدانية لمشروع إبنى بيتك بمدينة بدر ، ومقابلة واستبيان بعض المستفيدين والمقاولين والعمال .
- الزيارة الأولى : 23 - 11 - 2008
- الزيارة الثانية : 31 - 3 - 2009
- الزيارة الثالثة : 14 - 6 - 2009
- الزيارة الرابعة : 27 - 3 - 2010