

مدير مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية: البحث عن مساحة أكبر يحول المشروع إلى إسكان عشوائى

«عبد الباقي يرى أن المشروع لا يصلح للسكان إلا بعد ٥ أو ١٠ سنوات

قال محمد عبد الباقي، مدير مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، إنه إذا ضاقت مساحات الشقق على سكانها سيضطرون إما إلى البحث عن وحدات أكبر، وهنا تظهر مشكلة تتمثل في أنه مازالت هناك التزامات مالية وأقساط عليهم، أو أن تتحول تلك المساكن إلى نوع من الإسكان العشوائى، كما هو الحال في مناطق الإسكان الشعبى مثل منشية ناصر، نتيجة اتفاق السكان مع بعضهم البعض على بناء غرفة أو غرفتين بشكل أقتى، ما يؤدي حتماً إلى حدوث العشوائية.

وأضاف عبد الباقي أن المناطق التي أنشئ بها المشروع تحتاج من ٥ إلى ١٠ سنوات لتكون صالحة للسكن بها، مما يعد اهدارا لاستثمارات الدولة التي لديها استثمارات مجمدة لفترة زمنية طويلة لحين اكتمال المناطق والخدمات، موضحاً أن الوضع الحالى لمشروعات إسكان الشباب يجعلها غير آمنة لسكن الشباب وأولادهم. وتابع عبد الباقي: «لم نرطوال الفترة الماضية مشروع إسكان حكومياً ناجحاً، والمشروعات حتى الآن لم تحقق الفائدة المرجوة منها، حيث يتم اختيار مواقع لبناء بعيدة جداً عن العمران ويصعب الوصول إليها بوسائل مواصلات تقليدية، وبالتالي لا توجد حوافز تشجع الشباب على الإقامة بها، فضلاً عن أن هناك حاجة لتوفير الخدمات وأن تعمل بالفعل، لأن وزارة الإسكان تنشئ المدارس والوحدات الصحية دون أن تديرها».

واعتقد عبد الباقي تسمية المشروع القومى لإسكان الشباب بهذا الاسم، وتساءل: «هل سيتحول المشروع بعد ٢٠ عاماً إلى إسكان عجائز، خاصة أن عدم التتوع في فئات المجتمع الواحد يؤدي إلى حدوث خلل في التوازن المجتمعي، فضلاً عن ذلك هناك ضرورة لإعادة النظر في أسعار البناء، من خلال إيجاد أساليب غير مكلفة للبناء مثل الحوائط الحاملة، أو الأسلوب المعشق رأسيًا الذي يوفر التكلفة إلى جانب أنه آمن ومعتمد».

خبراء ينتقدون ضيق مساحات المشروع القومى للإسكان

تصوير- عزة فضالى

أستاذ طرق في جامعة القاهرة: المساحات الضيقة صالحة للشباب حالياً.. لكنها مشكلة عند إنجاب أطفال

حواس: «أنا أدعو دائماً إلى التدرج في المساحات، فكما ننشئ آلاف الوحدات الصغيرة، أقتراح إنشاء وحدات أكبر، وعمل نوع من الإحلال فيما بعد، بأن يكون للأسرة الصغيرة حق الانتقال، بعد فترة معينة من الزمن، إلى وحدة ذات مساحة أكبر، على أن تدفع فرق السعر بين الوحدتين، وفي نفس الوقت تحصل أسرة جديدة على وحدة صغيرة المساحة».

قالت الدكتورة سهير حواس، أستاذ الطرق والهندسة في كلية التخطيط العمرانى بجامعة القاهرة، إن ضيق مساحات الوحدات من أكثر عيوب المشروع، مؤكدة أنها لا تفضل إنشاء وحدات بمساحات ضيقة جداً، موضحة أنه إذا كانت المساحات مناسبة للشباب ولمستوى دخولهم حالياً، فإنها ستصبح غير صالحة للأسرة بعد فترة عند وجود أطفال، لأن هذه الوحدات تخلق مشكلة على المدى البعيد. وأضافت

مصدرها لبلد كثر فيه الفساد». ورأى الحبشى أن الحل فى تقديره يتمثل فى إعداد كشف بأسماء المستحقين يحتوى على بياناتهم الأساسية، وفى حالة إقدامهم على بيع الأرض يتم سحبها منهم، ويتم وضع شرط بعدم جواز توكيلات البيع أو الشراء عليها، مشيراً إلى أن شركات الاستثمار التي حصلت على أراضى من وزارة الإسكان لإنشاء مشروعات للشباب، تهدف للربح بل أعلى نسبة ممكنة فى المقام الأول، وقال: «مفيش مستثمر هتصعب عليه دعمة شاب»، خاصة أن رأس المال ليس كله وطنياً، ومعظمه أو على الأقل ٨٥٪ منه مال خاص، وقلة من الشركات لا تتعدى نسبتها ٥ أو ٦٪ هي التي تنشئ مشروعات محدودى الدخل.

وانهم حبشى وزارة الإسكان بأنها لا تستطيع إدارة الأزمة بشكل جيد، موضحاً أنها فى الوقت الذى تترك فيه ٢ ملايين وحدة سكنية لا يتعدى إيجارها ٥ أو ٦ جنيهات، تحمل الشباب ما لا يطيقه.

.. ورئيس المشروع يرد: المشروع ٧ محاور.. ومن لم يستفد من أحدها فهناك ٦ أخرى يمكنه الاستفادة منها

«سيد الأهل» يؤكد أن ضيق المساحات يتوقف على حجم الدعم.. ونظام التخصيص محايد.. والتشطيب على أعلى مستوى

أن من لم يستفد من محور، فهناك ٦ محاور أخرى يمكنه الاستفادة منها.

وأكد سيد الأهل أن توزيع الوحدات يتم بشكل محايد تماماً من خلال إعلانات فى الصحف، وبناء على الشروط المتوفرة فى المتقدمين، ولا توجد محسوبية، وإنما يتم تحت إشراف لجنة برئاسته وتضم أعضاء من بنك التعمير والإسكان، ويتم التخصيص بواسطة الحاسب الآلى، فيما يتم تخصيص الأرض للمستثمرين بشرط وجود ملاءة مالية لشركاتهم، مؤكداً أن التعامل على الأراضى المخصصة للشباب ممنوع تماماً إلا بعد مرور ٥ سنوات على استلامها.

وأعلن سيد الأهل انتهاء توصيل المرافق قبل نهاية ديسمبر المقبل، لافتاً إلى أن إدارة المرافق ليس مسؤولية الوزارة، ولكن الوزارات المختصة مثل الصحة، والتربية والتعليم، وغيرهما، مؤكداً أن المشروع يحتاج إلى سنتين على الأقل لتكون نسبة الأشغال به مرتفعة، وليس ١٠ سنوات كما يرى الخبراء، مبرراً قلة وسائل المواصلات بأن نسبة الإشغال بسيطة حالياً.

ووصف سيد الأهل كلام الخبراء حول رداءة التشطيبات، بأنه كلام خاطئ وينم عن جهل بالمشروع، لأن التشطيب على أعلى مستوى ويتم تحت إشراف استشاريين وأساتذة جامعات.

الجديدة والمحافظات، موضحاً أن هذا المحور يقدم حوافز كثيرة لتشجيع الشباب على البناء، منها دعمه بـ ١٥ ألفاً يحصل عليها على ٢ دفعات فى مراحل البناء الثلاث.

وتابع أن المحور الثالث يتمثل فى توفير وحدات مساحتها ٦٢ متراً بالإيجار فى حدود ١٠٠ أو ١٥٠ جنيهات، فى حالة عدم قدرة الشاب على دفع ٥ آلاف جنيه مقدم للشقة، موضحاً أنه يتم تنفيذ هذا المشروع الآن فى عدد من المحافظات، بينما المحور الرابع هو برنامج «الأولى بالرعاية»، وهو عبارة عن وحدات بمساحة ٤٢ متراً بالإيجار للفئات غير القادرة، ويتم تحديدها عن طريق التضامن الاجتماعى، أما المحور الخامس فهو «بيت العيلة» الذى تم إنشاء ٢٠ ألفاً و ٢٠٠ وحدة فيه لمحدودى الدخل، وتم توزيعها على ١٨ جهة من هيئات ووزارات.

وأوضح سيد الأهل أن المحور السادس هو «البيت الريفى» وهو عبارة عن نمط آخر يتم إنشاؤه فى المحافظات التى لها تظهير صحراوى مثل المنيا، وأسيوط، والفيوم، بينما المحور السابع والأخير هو «القطاع الخاص» الذى يعتمد على تخصيص أراضى للقطاع الخاص لإنشاء وحدات لمحدودى الدخل وتمثل نسبتها ١٠٪ من حجم المشروع القومى، بواقع ٦٠ ألف وحدة تقريباً، مشيراً إلى

الشركات الاستثمارية على هيئة «كمباوند» ويتم توفير خدمات فيها بمستوى معين مثل إنشاء نواد ترفيهية، وحدائق، وملاعب، مشيراً إلى أن هناك عدة عوامل تتحكم فى سعر الوحدة، منها ثمن الأرض، والمرافق، والإنشاءات، لافتاً إلى أن هذا المحور مخصص لشريحة محددة تحتاج إلى مساحة الـ ٦٢ متراً، ولديهم القدرة على دفع الأقساط المرتفعة عن باقى وحدات المشروع، مؤكداً أنه لا أحد يجبر الشباب على الشراء فى هذه المشروعات طالما ليس لديه القدرة المالية.

وقال سيد الأهل: الدولة لم تنشئ المشروع بأكمله «قطاع خاص»، لأن مشروع الإسكان القومى للشباب ينقسم إلى ٧ محاور، الأول هو توفير وحدات سكنية بنظام التمليك، ويمثل ٥٦٪ من المشروع أى نحو ٢٠٠ ألف وحدة من ٥٠٠ ألف وحدة، وبذلك يدفع السواد الأعظم من الشباب ٥ آلاف جنيه ويدعمه المشروع بـ ١٥ ألف جنيه، ويصل الدعم إلى ٢٥ ألفاً، ويدفع الباقى بنظام التمويل العقارى عبارة عن قرض يبسدد على ٢٠ سنة بواقع ١٦٠ جنيهات قسطاً شهرياً.

وأضاف سيد الأهل أن المحور الثانى هو برنامج «ابنى بيتك» الذى يوفر قطعة أرض مساحتها ١٥٠ متراً بسعر ٧٠ جنيهات للمتر، يدفع ١٠٪ من الثمن والباقى على أقساط، وتم تنفيذ المشروع فى المدن

من جانبه رد المهندس جلال سيد الأهل، مدير المشروع القومى للإسكان، على انتقادات الخبراء بقوله إن ضيق مساحات الشقق «٦٢ متراً» يتوقف على حجم الدعم المتاح من الدولة، معتبراً أن صغر المساحات يؤدي إلى توفير عدد كبير من الوحدات ويغضى احتياجات شريحة عريضة من الشباب، على عكس لو تم إنشاء مساحات أكبر، موضحاً أنه يتم توفير وحدات ١٢٠ و ١٠٠ متراً أيضاً للطبقة المتوسطة من خلال الجمعيات، مؤكداً أن الأقساط المرتفعة تمثل ١٠٪ فقط من حجم الوحدات فى المشروع، والتي تمثل محورا واحداً من محاور المشروع السبعة.

وأوضح سيد الأهل أن هذه الوحدات تختلف عن الوحدات المنشأة من قبل الحكومة بتكلفة أقل، بسبب اختلاف المعايير، موضحاً أن هذه الوحدات تصممها



دهانات أسمنتية لحماية المباني من التشوه بسبب حرارة الجو

كتبت - صفاء سرور:

تعد مشكلة تشوه وإجهات المباني من أكثر المشكلات إزعاجاً لأصحابها، حيث تسبب عوامل الطقس المختلفة من أمطار وأشعة شمس إلى تاكلها وتحول لونها مع الوقت إلى اللون الباهت، ولذلك ظهرت الدهانات الأسمنتية.

قال بشرى جرجس، المدير التنفيذي لإحدى مجموعات شركات البويات، إن الطقس فى مصر والعالم تغير بالكامل بشكل لم تعد معه فصول السنة كما كانت، حيث تآكل فصل الشتاء لصالح الصيف، موضحاً أن المنشآت أصبحت تتأثر أكثر بذلك المناخ الحار وأشعة الشمس والرطوبة التى تؤدي إلى تغير لون الواجهات، وتاكل

الدهانات، مع تحول المتبقى منها إلى شكل كالح، وهو الأمر الذى يؤدي إلى قبح المبنى إذا ترك على حاله، أو إنفاق تكلفة مرتفعة إذا أعيد دهانه كل فترة.

وأضاف جرجس أنه لهذه الأسباب تم تصنيع الدهانات الأسمنتية، التى تتميز بأنها لا تحتاج إلى مجهود أو حرفة خاصة، حيث يمكن لعامل المحارة العادى تركيبها على الواجهات لعزلها وحمايتها من جميع عوامل التعرية، وتقلبات الطقس، والشمس، والأمطار فى الشتاء، كما أنها تعطى نسبة ثبات أعلى للألوان، وتتوافر بتصميمات تناسب جميع الأذواق، منها أنواع ذات أسطح مختلفة تتنوع بين الملمس الخشن والمتوسط والناعم

بألوان متعددة، وبأسعار مناسبة لجميع الشرائح الاقتصادية، لافتاً إلى أنها تستخدم فى جميع الوحدات السكنية، بداية من مشروعات الإسكان، ووحدات محدودى الدخل، وحتى الفيلات، والقرى السياحية.

وأوضح جرجس أن الدهانات الأسمنتية تتكون من نسب محددة من الأسمنت العادى، مضافة إليه مواد مالئة مثل الكوارتز الناعم مع بعض اللدائن الصناعية والتى تتحلل عند خلط الماء بها على السطح الخرسانى للمبنى، فتتحقق له أقصى حماية بسبب سطحه وجعله غير نفاذ للمياه، مشيراً إلى أنه لا يقتصر استخدامها على المباني فقط،

بل يمتد إلى المنشآت الضخمة كالكبارى، والسدود، ومحطات الكهرباء وغيرها من المنشآت الخرسانية، ولا تحمى الأسطح فقط بل الأماكن الداخلية للمبنى مثل البندرومات.

ولفت جرجس إلى ضرورة مراعاة بعض الأمور عند إستخدامها، أهمها: تنظيف السطح جيداً من الأتربة وغيرها، مع ترميمه حال وجود أى عيوب به، ويفضل أن يكون السطح المراد دهانه رطباً لتحقيق نتائج أفضل، ويتم دهان الوجه الأول بإحدى طرق الدهان مثل الفرشاة، أو الرول، على أن يتم دهان الوجه الثانى بعدها بساعات، موضحاً أن هذه الدهانات تستخدم فى الترميمات أيضاً.

العامه والإحصاء
والذى يرصد الحالة
فى مصر، ورصد التقرير
محافظة الشرقية هي الأ
فى تعداد المباني السكنية
حيث بلغ عددها ٢ مليون
و ١٢ ألفاً و ٦٣ مبنى.

21

ألف وحدة سكنية بتظا
الإيجار تم الانتهاء من
إنشائها فى مختلف محافظات
الجمهورية بنهاية يونيو
الماضى، إلى جانب ٤ آلاف
وحدة للإيجار انتهت الحكومة
منها ضمن المشروع القومى
للإسكان، فى إطار ما تقوم به
من توسعات فى قطاع حداث
الإيجار فى المدن الجديدة
والمحافظات، بحسب تقرير
صدر مؤخراً عن وزارة تنمية
الاقتصادية.

