تصوير: خالد الباجورى

الحاجزون فى المشروع ينتظرون استلام عقود الأراضى .. والعمل مستمر فى بناء الوحـ

إذا كان «ابنى بيتك» هو المحور الأكثر إقبالا من جانب المواطنين المستفيدين من المشروع القومى للإسكان الذى سيوفر 500 ألف وحدة سكنية خلال 6 سنوات. فهل يمكن للحكومة أن تدخل تعديلا على خططها الاستراتيجية فى الـ 4 مدن الجديدة المزمع إنشاؤها خلال السنوات المقبلة وأن تطرح جميع أراضى هذه المدن للبيع، لكى يحقق المواطنون أحلامهم فى بناء بيوتهم بالطريقة التى تحلو لهم؟

شعار الحكومة : «ابنى بيتك» بطريقـتك الخاصة

عفاف الدهشان

● فى خيمة كبيرة بمدينة 6 أكتوبر.. شاهدنا مئات المواطنين يجلسون فى انتظار تسلم عقود أراضيهم فى هذا المحور وكل منهم متشوق لرؤية قطعة الأرض الخاصة به ولسان حاله يقول: «اخيرا سيتحقق الحلم». حيث يحصل على قطعة أرض مساحتها 150 مترا وقيمتها 10 آلاف و500 جنيه.

المهندس مجدى فرحات رئيس جهاز مدينة 6 أكتوبر كشف لنا أن المدينة حازت نصيب الأسد فى محور «ابنى بيتك» حيث خصص له 42 ألف قطعة أرض بها وهو مايعادل حوالى 46٪ من حجم هذا المحور فى المدن الجديدة والذى يمثل 92 ألف قطعة أرض مشيرا إلى أن هذه القطع موزعة على 7 مناطق بالمدينة، وتم الانتهاء من تسليم 11550 قطعة أرض وجار تسليم 13 ألف قطعة أرض أخرى.

مضيفا أن جهاز المدينة خلال التسليم يقوم بتوفير جهات حكومية معتمدة لعمل مجسات التربة نظير تسديد المالك مبلغ 600 جنيه لكل مجسة وأيضا يستخرج الرخصة فى حدود 350 إلى 400 جنيه وأن الدولة تدعم المستفيدين من هذا المشروع بـ 15 ألف جنيه تقدم على 3 مراحل الأولى منها بعد الانتهاء من أعمال الخرسانة المسلحة والأعمدة حيث يأخذ المستفيد 5 آلاف جنيه أما الثانية منها فتأتى بعد صب سقف الدور الأول ويأخذ الخمسة آلاف الثانية، ثم المرحلة الثالثة بعد الانتهاء من أعمال التشطيب، فيحصل على الخمسة آلاف الأخيرة.

حتى نروج لفكرة تحقيقنا التى تقوم على مدى إمكانية أن تطرح الدولة أراضى المدن الجديدة المزمع إنشاؤها أمام المواطنين لكى يقوموا ببناء بيوتهم بأنفسهم ودون الانتظار حتى توفر لهم وحدات سكنية فى هذه المدن.

ناقشنا الفكرة مع رئيس الجهاز التنفيذى للمشروع القومى للإسكان اللواء محمد جلال سيد الأهل الذى بادرنا بأن المهندس أحمد المغربى وزير الإسكان والمرافق هو صاحب فكرة محور ابنى بيتك الذى اقترح أن يحصل المواطن على قطعة أرض فى إحدى المدن الجديدة أو المحافظات مساحتها 150 مترا لكى يبنى بيته على نصف هذه المساحة ويترك الباقى حديقة وأن يأخذ دعما 15 ألف جنيه مثل أى مواطن آخر يحصل على وحدة سكنية فى هذا المشروع القومى من أجل تشجيعه على تحقيق حلمه. ومن هذا المنطلق نبعت الفكرة والتى لاقت استحسانا من المواطنين خاصة أن سعر متر الأرض 70 جنيها ويحصل المواطن على قطعة أرضه بعد أن يدفع مقدم ألف جنيه ثم يقسط الباقى على 5 سنوات، وإذا استطاع استكمال بيته خلال 15 شهرا يعفى من باقى الأقساط (وإذا انتهى منه فى مدة أقل أو أكثر يعفى أيضا من باقى الأقساط سواء سدد قسطا أو اثنين فقط).

لابد من المشاركة الشعبية مع الحكومة لإنجاح المشروع

وإذا كان محور ابنى بيتك ستطرح من خلاله 102 ألف قطعة أرض فى المدن الجديدة والمحافظات، فإن مرافق هذه القطع ستكلف الدولة مابين 4 إلى 4.5 مليار جنيه (مياه وصرف وكهرباء وطرق) وهى مبالغ هائلة، فالمتر الواحد إذا باعته الحكومة للمواطن بـ 70 جنيها فهو يتكلف مرافق فقط بأكثر من 250 جنيها غير الخدمات التى يجب أن توفرها فى هذه المدن من مدارس ومستشفيات وأسواق إلى آخره.

وتتوافر بالمدن الجديدة أراض تصلح لمحور «ابنى بيتك» ولكن لدينا محاور متعددة نتحرك فيها عند تخطيط أى مدينة جديدة، فهناك محور «ابنى بيتك» والقرعة والشركات الاستثمارية والخدمات وغيرها وكل هذا يتطلب أراضى كثيرة ولايمكن أن يقتصر التخطيط على محور واحد فقط.

وفكرة المشروع قامت على 7 محاور مختلفة طبقا لتباين طبيعة وإمكانيات المواطنين المستفيدين منه وقد استطعنا تسليم أكثر من 50 ألفا قطعة أرض وحوالى 35 ألف مواطن بدأوا بالفعل فى البناء وهناك 15 ألفا قاموا بأعمال الحفر ونسبة قليلة منهم فى مرحلة التراخيص، والحكومة صرفت أكثر من 120 مليون جنيه كدعم للمواطنين المستفيدين.

● ● ●

الإحصاءات الرسمية تشير إلى الحاجة لتسكين 12 مليون أسرة فى الفترة القادمة.. فى حين أن كل المخططات الاستراتيجية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، لاتستوعب سوى إسكان 4 ملايين أسرة فقط وهناك عجز يتمثل فى إسكان 8 ملايين أسرة.. وهذا ما أكده الدكتور محمد عبد الباقى إبراهيم مدير مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية والاستاذ بكلية هندسة عين شمس مشيرا إلى أنه بالنظر لتجربة «ابنى بيتك» فهذا المسمى منقول عن أنظمة المشاركة الشعبية فى إسكان ذوى الدخل المحدود فى دول العالم الثالث، وهذه الأنظمة نجحت فى الخارج لأنها طبقت كما يجب، لأنها منظومة تعتمد على وجود مشاركة شعبية للمجتمع المحلى فى أعمال البناء والتشييد، فى حين أن ماتقوم به الحكومة اليوم فى مصر هو فقط تقسيم أراض وترفيقها وطرحها للأفراد القادرين على الشراء مع توفير الرسومات الهندسية شاملة للتنفيذ، دون وجود أى نوع من المشاركة الشعبية أو حتى تدريب وتنظيم لحرف البناء، حيث يقوم مالك الأرض بتكليف أحد المقاولين ببناء بيته. وأيا مايكون النظام المتبع.. المهم أننا نفتقد فى مصر لوجود نظام لمتابعة وتقييم سياسات الدولة . وللأسف الأرقام المعلنة من جانب الحكومة أغلبها غير واضح مثال ماتعلنه الوزارة من أنها قامت ببناء مائة ألف وحدة سكنية، لكن هل الفئة المستهدفة حصلت عليها بالفعل وإذا حدث ذلك كان هذا أفضل استغلال حتى لاتضيع علينا الفرصة البديلة. ولابد أن يكون التقييم ليس فقط تقييما تنفيذيا ولكن تقييم لمدى نجاح السياسة الإسكانية فى تحقيق البعد الاجتماعى، وإن ما استثمر فيه هو أفضل الحلول، على أن تكون الجهات القائمة على المتابعة والتقييم محايدة فلايصح مثلا أن يتم تكليف المركز القومى لبحوث البناء والإسكان بتقييم سياسة الوزارة لأنه تابع لها.

● ● ●

وعن التجربة الناجحة لإنشاء مجتمع عمرانى فى الصحراء باستخدام الطاقة المتجددة.. يحدثنا **الدكتور صلاح عرفة أستاذ الفيزياء بالجامعة الأمريكية** وصاحب فكرة إقامة قرية البسايسة الجديدة فى رأس سدر والذى كرمته المنظمة العالمية أشوكا كأحد المبدعين الاجتماعيين فى العالم: لقد حصلنا على الأرض بالطرق الرسمية وغير الرسمية (من البدو) من أجل إقامة مجتمع متكامل، حيث إن القانون يسمح لأى مشروع زراعى باستخدام 2٪ من مساحة الأرض كمبان.. والسؤال الذى طرحناه على أنفسنا هل يبنى كل واحد منا بيته على قطعة أرضه الزراعية؟ واتضح أنه من الأفضل لنا جميعا أن يكون هناك تجمع سكنى.. وأن جزءا كبيرا من نجاحنا جاء من أن الناس شاركت منذ البداية فى التخطيط واحضرنا لهم الخبرات العلمية وتمت مناقشتهم وكان الأمر المهم هو إعطاؤهم المعلومات الصحيحة.

وعندما اقترحنا مساحة البيت فكرنا فى التوسع المستقبلى للأسرة المصرية حتى لاتسطو على الأرض الزراعية.. فافترضنا أن كل أسرة سيكون لديها مثلا 7 أطفال وكل واحد منهم يحتاج لحجرة مساحتها 4 × 5 = 20م٢ وبحسبة بسيطة وجدنا أن البيت ستكون مساحته 200م٢ وتحيط به حديقة لها نفس المساحة، ويتكون من دور واحد فقط ويتم بناؤه على مراحل حسب احتياج كل أسرة.

وكانت الجامعة هى التى تتكلم باسم المصلحة العامة والملكية العامة، وكون هذا المجتمع يتم بناؤه فى منطقة صحراوية.. أى أننا كنا فى حاجة إلى عمارة مناسبة، ووجدنا شخصا متخصصا وعالما وباحثا ومهندسا فى الأصل وهو حسن فتحى بعمارته المشهورة بملاقف الهواء الطبيعية.

د . صلاح عرفة

د . محمد عبدالباقى

من يضمن عدم تحول المشروع.. لعشوائيات؟

والجزء المهم الذى لم يدركه الكثير من الناس فى فلسفة حسن فتحى المعمارية والتى تم تبنيها فى المجتمع الجديد هى أن أى شخص غير قادر على بناء بيته لكن عشرة أشخاص يصبحون قادرين على بناء 10 بيوت!.

واستطعنا توفير الراحة والأمان الاجتماعى داخل هذا المجتمع، فأنشأنا حديقة عامة للأطفال.

● ويرى الدكتور صلاح عرفة أن مشروع «ابنى بيتك» يتطلب إجراءات أهمها: أن الأرض المتاحة فى جهاز استخدامات الأراضى يجب أن يتم تقسيمها وتخطيطها، أما إذا تركت فإنها ستتحول لعشوائيات.. كما يجب العودة لمواد البناء المحلية الجيدة، إلى جانب الاهتمام بالشكل المعمارى للمدينة أو القرية وبالإضافة إلى أنه يجب تطبيق المبادئ البيئية السليمة فى الصرف الصحى والتخلص من المخلفات وإعادة تدويرها ويجب تفعيل التأجير التمليكى، فمثلا أعطيك الخامات وتسدد ثمنها كل شهر ويذكر أن البسايسة (اشوكا) فى الوادى الجديد على مساحة ألف فدان سيتم العمل فيها أكتوبر المقبل مع احتفال المحافظة بعيدها القومى.

● ● ●

هناك تجارب عمرانية أخرى استخدمت فيها خامات محلية قام بها المعمارى هانى منياوى الحائز على جائزة اتحاد المعمارى العالمى وعلى جائزة المتحف التقنى للإبداع الإنسانى بكاليفورنيا فى العديد من المناطق بالداخل والخارج.. والذى يقول: لقد أقمت فى الجزائر مستوطنات صحراوية وكنا نستخدم المواد الخام والعمالة المحلية وأنجزنا الكثير مع الناس وبما يتواءم معهم.. وهناك مؤشرات على أن ماقمنا به كان صحيحا، حيث إن الـ 400 بيت التى قمنا ببنائها هناك أصبح عددها 8 آلاف بيت لدرجة أننى لا أعرف مجموعة البيوت التى شيدتها من درجة التشابه بينها.