



كلية الهندسة
قسم العمارة

تقييم سياسات تخصيص الأراضي لإسكان ذوي الدخل المنخفض في المدن المصرية الجديدة

An Evaluation of land allotment policies for low-income housing In The New Egyptian Cities

رسالة مقدمة للحصول على درجة الماجستير في العمارة
من كلية الهندسة - جامعة أسيوط

إعداد:

م/ عمرو سيد حسن عبد الله

معيد بقسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة أسيوط

لجنة الحكم:

الأستاذ الدكتور/ماجدة محمد توفيق متولي
الأستاذ بالمركز القومي
لبحوث الإسكان والبناء

الأستاذ الدكتور/محمد عبد الباقي إبراهيم
الأستاذ بجامعة عين شمس

الأستاذ الدكتور/محمد عبد السميع عيد
الدكتور/ممدوح علي يوسف
(مشرفان بصوت واحد)

لجنة الإشراف:

الأستاذ الدكتور/محمد عبد السميع عيد
الأستاذ بقسم العمارة
كلية الهندسة - جامعة أسيوط
عميد كلية الهندسة - جامعة سوهاج
الدكتور/ممدوح علي يوسف
المدرس بقسم العمارة
كلية الهندسة - جامعة أسيوط

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ
الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ
أَصْوَابِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ "

الآية 80 سورة النحل

تطورت مشكلة الإسكان بصفة عامة بمصر علي مدي العقود الماضية وأصبحت أحد معوقات النمو الاقتصادي والاجتماعي، حيث ارتبطت ارتباطا وثيقا بتطور دور الدولة في هذا المجال والذي مر بمراحل متعددة: مرحلة التحول الاشتراكي- الانفتاح الاقتصادي -الخصخصة وانعكست كل مرحلة بالسلب أو بالايجاب علي واقع الاسكان.

وفي مصر تتمثل أحد الجوانب المهمة لاسكان ذوي الدخل المنخفض في ابتعاد السياسات الحكومية لفترات طويلة عن أسلوب تمكين هذه الفئة من الحصول علي الموارد والادوات اللازمة لبناء مسكن وعلي رأس هذه الموارد الأرض.

ولقد تعددت الدراسات الخاصة بإسكان ذوي الدخل المنخفض ولا توجد بينها دراسات موضوعية لتحديد المساحات الملائمة لهذه الفئة من السكان.

ويؤدي عدم وجود معايير موضوعية لتحديد المسطحات المناسبة لهذه الفئة من السكان بحيث تقترب هذه المعايير من امكاناتهم وقدراتهم سواء في مجال تكاليف الأرض أو البناء الي الحيلولة دون اقتراب هذه الفئات من سوق الاسكان لذا تأتي هنا أهمية الدراسات التي تعني بمحاولة إيجاد معايير موضوعية لتحديد المسطحات الملائمة.

ولتحقيق هذا الهدف اعتمد البحث علي منهجين المنهج الوصفي التحليلي والمنهج الاستقرائي المرتبط بالدراسات الميدانية ويتكون البحث من جزئين :- أحدهما نظري (يضم البابين الأول والثاني) والجزء الثاني دراسة ميدانية ثم يختتم البحث بالنتائج والتوصيات.

الباب الأول: إسكان ذوي الدخل المنخفض في مصر.

يتم دراسة الخلفية النظرية لمشكلة الاسكان في مصر بصفة عامة وحدود المشكلة بالنسبة لذوي الدخل المنخفض بصفة خاصة وكذلك عرض للتوجهات الحكومية في إطار محاولة توفير إسكان يتوافق مع هذه الفئة من السكان.

الباب الثاني: التوجهات المختلفة في إطار توفير اسكان ذوي الدخل المنخفض.

يتناول بعض التوجهات في الدول النامية والمتقدمة في مجال إسكان الفئات منخفضة الدخل والتي تقدم أساليب مختلفة لحل المشكلة وتقديم السمات المميزة لكل توجه. ثم التعرف علي المنظمات العالمية والجهات المانحة التي تسعى لهذا الهدف وعلي سبيل المثال (البنك الدولي "، مؤسسة الأمم المتحدة "الموئل" Habitat).

الباب الثالث: معايير تخصيص قطع الأراضي لإسكان ذوي الدخل المنخفض في المدن المصرية الجديدة.

يقدم هذا الباب محاولة إيجاد منهجية لتحديد المسطحات الملائمة لاسكان ذوي الدخل المنخفض من خلال عرض أساليب تخصيص الأراضي لذوي الدخل المنخفض بالمدن الجديدة.

ثم دراسة وتحليل المناطق التي قام السكان ببنائها بأنفسهم للتعرف علي المساحات السائدة وتوجهاتهم في مجال بناء المساكن مع التركيز علي مدينة أسيوط، وعمل استبيان لاستكشاف رؤية ذوي الدخل المنخفض لاحتياجاتهم من مسطحات الأراضي.

النتائج والتوصيات:-

يقف البحث علي مجموعة من النتائج من خلال الدراسة النظرية والميدانية ثم الخروج بمجموعة من التوصيات خاصة (بتقييم سياسات الاسكان بصفة عامة، إسكان ذوي الدخل المنخفض، سياسات الإسكان بالمدن الجديدة، وتوصيات خاصة بالتمويل).

The housing problem has, in general, developed in Egypt over the last decades. It has become a major obstacle for social and economic growth; as it was closely related to the state's role in this area. This role went through various stages: the communist turnover – the economic openness – privatization. Each stage was reflected either negatively or positively on the housing reality.

In Egypt, there is one crucial aspect of low-income housing: the long absence of governmental policies from the methods of enabling this category to acquire the tools and resources – land comes on top of these- necessary for building a residence.

There were numerous studies concerning low-income housing, but there are no objective ones that dealt with determining the appropriate areas for this category of residents.

The absence of objective criteria for determining the appropriate areas for this category – so that these criteria are close to their abilities and prospects; whether in land or building costs – leads to hindering these categories from approaching housing markets. Hence, comes the importance of studies that focus on attempting to find the objective criteria for determining the appropriate areas.

To achieve this aim; the research is based on two methods: the descriptive analytical method, and the inductive one related to field studies. The research includes two parts:- a theoretical one (Chapter One & Chapter Two), the second part is a field study. Then the research is concluded with the results and recommendations.

Chapter One: low-income housing in Egypt

The theoretical background of the housing problem in Egypt is studied, in general, with the limits for low-income, in particular. Also, governmental trends – in attempting to provide housing that is compatible with this category- are reviewed.

Chapter Two: different trends of providing low-income housing

It deals with different trends of providing low-income housing, in both developed and developing countries. The defining features of each trend are presented. Then, the international organizations and granting authorities seeking this aim are highlighted, for example (World Bank, UN HABITAT).

Chapter Three: the criteria of land allotment for low-income housing in the New Egyptian Cities

This chapter presents an attempt to find a methodology for determining the appropriate areas for low-income housing, by presenting the methods of land allotment for low-income in New Cities. Then, an analysis is made for the areas built by residents, to get acquainted with the prevailing areas and trends in building – with a focus on New Assiut – accompanied by a questionnaire to explore the views of low-income concerning their needs of land areas.

Results & Recommendations

The research attained a number of results through the theoretical & field studies, extracting recommendations for (evaluating housing policies in general, low-income housing, housing policies in New Cities, and funding related recommendations).

محتويات البحث

محتويات البحث

1	.....	مقدمة البحث
2	.....	السؤال المحوري
2	.....	هدف البحث
2	.....	نطاق الدراسة
3	.....	منهجية البحث
3	.....	مكونات البحث
5	.....	هيكل البحث
6	.....	الباب الأول: إسكان ذوي الدخل المنخفض في مصر.
6	.....	تقديم
		الفصل الأول:-
7	.....	1-1 الخلفية النظرية لمشكلة إسكان ذوي الدخل المنخفض في مصر
7	.....	1-1-1 أسباب مشكلة الإسكان
8	.....	1-1-1-1 الأسباب الاقتصادية وأهمها
8	.....	أ- ارتفاع معدلات التضخم
9	.....	ب- الارتفاع المستمر في أسعار مواد البناء
10	.....	ج- الفجوة بين تكلفة المسكن والدخل
11	.....	2-1-1-1 أسباب ديموجرافية وأهمها
11	.....	أ- ارتفاع معدلات النمو السكاني
13	.....	ب- التوزيع الكمي والنوعي للسكان
13	.....	3-1-1-1 أسباب اجتماعية وأهمها
13	.....	أ- تأثير الظواهر الاجتماعية في زيادة المشكلة
15	.....	4-1-1-1 أسباب سياسية وأهمها
15	.....	أ- تراجع نصيب الإسكان من الإنفاق القومي للدولة
15	.....	ب- القوانين والتشريعات المؤثرة علي مشكلة الإسكان
16	.....	2-1-1 جذور مشكلة الإسكان في مصر
19	.....	3-1-1 نمو المناطق العشوائية في مصر
21	.....	4-1-1 مشكلة إسكان ذوي الدخل المنخفض في مصر
21	.....	1-4-1-1 تعريف فئة ذوي الدخل المنخفض ونسبتهم في مصر

22	.....2-4-1-1 خصائص فئة ذوي الدخل المنخفض.
22	.....أ- الخصائص الاقتصادية.
23	.....ب- خصائص اجتماعية.
23	.....3-4-1-1 تحديد شريحة ذوي الدخل المنخفض.
23	.....4-4-1-1 المتطلبات والاحتياجات المختلفة لهذه الفئة.
24	.....5-1-1 الحدود الدنيا للمسكن
24	.....أ- الحد الأدنى لمساحة المسكن.
26	.....ب- رؤية تقديرية لتكلفة الإسكان الحالية والمستقبلية.
27	.....خلاصة الفصل الأول
	.....الفصل الثاني:-
28	.....2-1 التوجهات الحكومية في مجال اسكان ذوي الدخل المنخفض بمصر
28	.....تقديم
29	.....1-2-1 دراسة نظرية لسياسات واستراتيجيات الإسكان في مصر
29	.....1-2-1-1 مفاهيم عامة
31	.....2-1-2-1 سياسات واستراتيجيات الدولة
31	.....أ- السياسة العمرانية.
32	.....ب- الاستراتيجية القومية.
33	.....ج- التوجهات الاقتصادية في مجال الإسكان بمصر.
36	.....3-1-2-1 المحاور الأساسية لحل مشكلة الإسكان لذوي الدخل المنخفض.
36	.....أ- الجهود الذاتية لإسكان ذوي الدخل المنخفض.
37	.....ب- توفير أراضي البناء والخدمات.
38	.....ج- خفض تكاليف المسكن.
39	.....4-1-2-1 نشأة المدن الجديدة.
39	.....أ- مفهوم سياسة المدن الجديدة في مصر.
41	.....ب- الإستراتيجيات التخطيطية لتنمية مناطق التجمعات الجديدة.
41	.....2-2-1 التوجهات المختلفة التي اتبعتها الدولة في مجال اسكان ذوي الدخل المنخفض:
43	.....1-2-2-1 توفير الإسكان لذوي الدخل المنخفض.
44	.....2-2-2-1 بنك التعمير والإسكان.
	.....3-2-2-1 المشروع القومي للإسكان كأحد توجهات توفير إسكان ملائم لذوي
48	.....الدخل المنخفض.
53	.....خلاصة الفصل الثاني

55	الباب الثاني: التوجهات العالمية المختلفة في إطار توفير اسكان ذوي الدخل المنخفض.....
55	تقديم.....
56	1-2 توجهات بعض الدول النامية.....
56	1-1-2 التجربة اليمنية لحل متغيرات السياسة وانعكاساتها علي إسكان ذوي الدخل المنخفض.....
62	2-1-2 التجربة الأردنية.....
66	3-1-2 التجربة السعودية.....
66	1-3-1-2 خطة الإسكان.....
67	2-3-1-2 منظومة الإسكان.....
	3-3-1-2 دور المؤسسات الخيرية والتنمية في مجال توفير الاسكان(مؤسسة الأمير عبد الله بن عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي)كمثال.....
69	.....
72	4-3-1-2 تحليل تجربة الإسكان بالسعودية.....
73	4-1-2 التجربة الفلسطينية.....
73	1-4-1-2 مؤسسات الإسكان الفلسطينية والمشاريع التي نفذتها.....
77	2-4-1-2 تحليل تجربة الإسكان بفلسطين.....
78	5-1-2 التجربة الكويتية.....
78	1-5-1-2 الأساليب المختلفة لتوفير السكن المناسب.....
79	2-5-1-2 سياسات الحكومة الإسكانية العملية.....
81	3-5-1-2 تحليل التجربة الكويتية.....
82	2-2 توجهات بعض الدول المتقدمة للإسكان.....
82	1-2-2 التجربة البولندية.....
87	2-2-2 التجربة الأمريكية.....
88	1-2-2-2 محاولات الدولة لمساعدة الفئات المستهدفة.....
88	2-2-2-2 صور الإسكان في امريكا.....
91	3-2-2-2 نظام الرهن العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية.....
94	4-2-2-2 ازمة الرهن العقاري الأمريكية وانعكاسها علي العالم.....
96	5-2-2-2 تحليل التجربة الأمريكية.....
97	3-2 توجهات المنظمات العالمية والجهات المانحة في اطار المساهمة في توفير المسكن.....
97	1-3-2 البنك الدولي.....

106	United Nations Center for Human- " منظمة الأمم المتحدة 2-3-2.....Settlement
	1-2-3-2 رسالة منظمة habitat من حيث التحديات والفرص في البلدان
107	.....النامية
	2-2-3-2 الإستراتيجيات العالمية لمنظمة "habitat" والخاصة بإسكان
108	.....منخفضي الدخل
108	4-2 الدروس المستفادة من تجارب وتوجهات الدول النامية والمتقدمة والمنظمات العالمية في اطار توفير المسكن لذوي الدخل المنخفض.....
110	الباب الثالث : معايير تخصيص قطع الأراضي لإسكان ذوي الدخل المنخفض في المدن المصرية الجديدة.....
110	.....تقديم
	الفصل الأول
113	1-3 سياسات وأساليب تخصيص الأراضي لذوي الدخل المنخفض بالمدن المصرية الجديدة.....
113	أ-مشروع بيت العائلة.....
117	ب-مشروع " ابن بيتك".....
	الفصل الثاني
127	2-3 دراسة وتحليل واقع وتوجهات ذوي الدخل المنخفض في مجال توفير الأراضي وبنائها بجهودهم الذاتية مع التركيز علي مدينة أسيوط.....
127	.....اختيار المواقع
129	.....هدف الدراسة الميدانية
131	.....المنهج المقترح للدراسة
132	.....1-2-3 الدراسة المسحية
132	.....1-1-2-3منطقة الوليدية
132	.....أ-وصف الموقع
133	.....ب- الدراسة المسحية
134	.....ج- الملامح العمرانية
136	.....د- المؤشرات الإحصائية
137	.....هـ-أنماط التصميم لقطع الأراضي في المنطقة
140	.....2-1-2-3منطقة الحمراء
140	.....أ- وصف الموقع
142	.....ب-الدراسة المسحية
142	.....ج -اللامح العمرانية

144	..... د- المؤشرات الإحصائية.
145	..... ه- أنماط التصميم لقطع الأراضي في المنطقة.
148	..... 3-1-2-3منطقة السادات.
148	..... أ- وصف الموقع.
149	..... ب- الدراسة المسحية.
149	..... ج- الملامح العمرانية.
152	..... د- المؤشرات الإحصائية.
153	..... ه- أنماط التصميم لقطع الأراضي في المنطقة.
156	..... 4-1-2-3منطقة المحافظة.
156	..... أ- وصف الموقع.
157	..... ب- الدراسة المسحية.
157	..... ج- الملامح العمرانية.
159	..... د- المؤشرات الإحصائية.
163	..... 2-2-3 " الاستبيان "
163	..... 1-2-2-3 أهداف الإستبيان.
164	..... 2-2-2-3 أفراد عينة البحث.
164	..... 3-2-2-3منطقة البحث الميداني.
166	..... 4-2-2-3 استمارة الاستبيان.
167	..... 5-2-2-3 نتائج الاستبيان.
169	..... نتائج الدراسة الميدانية.
170	..... الخلاصة.
171	..... 3-2-3 المحاولات الفردية للتغلب علي مشكلة قطع الأراضي الكبيرة.

الفصل الثالث:

173	..... 3-3 معايير تحديد المسطحات الملانمة لذوي الدخل المنخفض.
173	..... 1-3-3 بدائل مقترحة لأنماط مسطحات البناء الملانمة للمتطلبات والإمكانيات.
	..... الباب الرابع: النتائج والتوصيات.
175	..... النتائج.
177	..... التوصيات.
178	..... أ- التوصيات الخاصة بتقييم سياسات الاسكان بصفة عامة.
178	..... ب- في مجال الإسكان لذوي الدخل المنخفض.
178	..... ج مجال سياسات تخصيص الاراضي لاسكان ذوي الدخل المنخفض بالمدن

178	..... الجديدة
179	..... د في مجال التمويل
180	..... المراجع
187	..... ملحق رقم 1

قائمة الأشكال

9	الانعكاسات المتبادلة للتضخم علي الاسكان	شكل (1-1)
12	مخطط يوضح زيادة عدد السكان مقابل زيادة عدد الاسر في مصر	شكل (2-1)
20	مخطط يوضح عدد المناطق العشوائية في محافظات الجمهورية عام 2006م	شكل (3-1)
21	مخطط يوضح عدد السكان في المناطق العشوائية في محافظات الجمهورية "2006"	شكل (4-1)
35	عدد الوحدات السكنية المنفذة في الإسكان الحضر خلال الفترة من 94 إلي 2003	شكل (5-1)
36	مخطط لعدد الوحدات المستهدفة خلال الفترة 2002- 2007 بالنسبة لفئات الإسكان	شكل (6-1)
40	خريطة التنمية والتعمير حتي عام 2017 موقع عليها مواقع التجمعات العمرانية الجديدة	شكل (7-1)
42	مخطط يبين عدد الوحدات المنفذة بواسطة القطاع الخاص لكل من فئات الإسكان المختلفة منذ 1982 حتي 2001م	شكل (8-1)
46	احد نمذج بنك التعمير والاسكان الموجهة لإسكان ذوي الدخل المنخفضة " مساكن متصلة بمسطح 70م2 "	شكل (9-1)
47	احد نمذج بنك التعمير والاسكان الموجهة لإسكان ذوي الدخل المنخفضة " عمارات متصلة بمسطح وحدات يتراوح بين 30 و 90م2 "	شكل (10-1)
50	نماذج تجريبية لوحدات بالدور المتكرر لنماذج بيت العائلة بمساحات متعددة في مدينة 6 أكتوبر	شكل (11-1)
52	صور للإسكان القومي في بعض من المدن الجديدة	شكل (12-1)
57	الموقع العام لمشروع اسكان ربوة خلف بمحافظة حضرموت	شكل (1-2)
58	النموذجان السكنيان المستخدمان ضمن برامج الدولة في ربوة خلف بحضرموت	شكل (2-2)
59	الموقع العام لمشروع جول الرماية بمنطقة فوه غرب المكلا بمحافظة حضرموت	شكل (3-2)
60	النموذج المستخدم بمسطح 144م2 في مشروع جول الرماية بحضرموت	شكل (4-2)
61	النموذج المستخدم بمسطح 100م2 في مشروع جول الرماية بحضرموت	شكل (5-2)
65	نماذج مختلفة للوحدات السكنية لمشروع أبو نصير بالتجربة الأردنية	شكل (6-2)
71	موقع مشروع قرية الغالة بمساحة 250.000م2	شكل (7-2)
72	النموذج الموحد لمشروع الإسكان التنموي	شكل (8-2)
75	إسكان رفح في قطاع غزة بمسطح الوحدة 116م2	شكل (9-2)
75	أبراج الكرامة في جباليا في قطاع غزة بمسطح الوحدة 99.5م2	شكل (10-2)
77	الوحدات السكنية المنفصلة ذات مساحة 72م2 في إسكان مرج غزال/شمال أريحا	شكل (11-2)
77	العمارات السكنية في مدينة الشيخ زايد في بيت لاهيا	شكل (12-2)
81	صور للمناطق السكنية الخاصة لذوي الدخل المنخفض والمملوكة للدولة بالتجربة الكويتية	شكل (13-2)
83	احد النماذج المتاحة وهو ذو مسطح 64م2 يتكون من دور واحد ويحتوي علي معيشة وغرفة نوم والخدمات	شكل (14-2)
84	أحد النماذج بمسطح 79.1م2 يتكون من دورين ويحتوي علي معيشة وخدمات بالدور الأرضي والنوم بالدور العلوي	

85	أحد النماذج بمسطح 2م88 ويتكون من دورين ويحتوي علي معيشة بالدور الأرضي وثلاث غرف بالدور الأول علوي.....	شكل (2-15)
86	أحد النماذج بمسطح 2م93 يتكون من دورين ويحتوي علي معيشة وخدمات بالدور الأرضي وثلاث غرف نوم بالدور الأول علوي.....	شكل (2-16)
89	نموذج لمساكن ذوي الدخل المنخفض بأبعاد 17×12م (2م204) ويتكون من 3 غرف نوم ومعيشة وطعام علي دور واحد.....	شكل (2-17)
86	طرق تجميع النماذج ذات مسطح 2م204.....	شكل (2-18)
90	نموذج لمساكن ذو الدخل المتوسط ذات مسطح 2م144 ويتكون من 3 غرف نوم ومعيشة وطعام علي دورين.....	شكل (2-19)
90	طرق تجميع النماذج ذات مسطح 2م144.....	شكل (2-20)
101	بدائل مشروعات المواقع والخدمات.....	شكل (2-21)
102	فكرة مسكن النواة.....	شكل (2-22)
104	الموقع العام النهائي لمشروع نواة المسكن بمدينة أسيوط.....	شكل (2-23)
104	الجزء الذي تم تنفيذه من المشروع وتجميع وحدات النواه.....	شكل (2-24)
114	منظور للنموذج (أ،ب) والذي يتكون من غرفتين ومعيشة وخدمات.....	شكل (3-1أ)
115	المساقط الأفقية للنموذج(أ،ب) والذي يتكون من غرفتين ومعيشة والخدمات بمسطح 2م150.....	شكل (3-1ب)
116	منظور للنموذج(ج،د) والذي يتكون من ثلاث غرف ومعيشة والخدمات.....	شكل (3-1ج)
116	المساقط الأفقية للنموذج(ج) والذي يتكون من ثلاث غرف ومعيشة والخدمات في مدينة أسيوط الجديدة.....	شكل (3-1د)
116	الموقع العام لمشروع بيت العائلة في مدينة أسيوط الجديدة.....	شكل (3-1هـ)
119	المخطط التفصيلي المقترح لمشروع ابن بيتك بمدينة أسيوط الجديدة.....	شكل (3-2أ)
120	المخطط التفصيلي المقترح لمشروع ابن بيتك بمدينة المنيا الجديدة.....	شكل (3-2ب)
121	المخطط التفصيلي المقترح لمشروع ابن بيتك بمدينة أسوان الجديدة.....	شكل (3-2ج)
122	أسلوب التجميع للوحدات السكنية في المدن الجديدة.....	شكل (3-3)
123	نموذج قطع اراضي ابن بيتك بمسطح 2م150 في مدينة أسيوط الجديدة.....	شكل (3-4أ)
123	نموذج قطع اراضي ابن بيتك بمسطح 2م150 في مدينة المنيا الجديدة.....	شكل (3-4ب)
124	نموذج حل قطعة الأرض السكنية ذات مسطح 2م150 في مدينة أسوان الجديدة... صور حية للمرحلة الاولى لمشروع ابن بيتك في مدينة أسيوط الجديدة(أبريل 2009).....	شكل (3-4ج)
124	نماذج مختلفة لمشروع ابن بيتك في المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى.....	شكل (3-5)
125	نموذج الإسكان القومي.....	شكل (3-6)
125	موقع المناطق المختارة في مدينة أسيوط.....	شكل (3-7)
128	التطور التاريخي للكتلة العمرانية لمدينة أسيوط.....	شكل (3-8)
130	يوضح خريطة أسيوط ومواقع المناطق العشوائية في المدينة.....	شكل (3-9)
130	موقع منطقة الوليدية بالنسبة لمدينة أسيوط.....	شكل (3-10)
133	صورة بالقمر الصناعي مبين عليها منطقة الوليدية ككل وموقع منطقة الدراسة.....	شكل (3-11)
133	الملاحح العمرانية لمنطقة الدراسة بالوليدية.....	شكل (3-12)
135	.....	شكل (3-13)

136	صور للموقع توضح الملامح العمرانية لمنطقة الوليدية.....	شكل (3-14)
137	المؤشرات الإحصائية لمنطقة الدراسة بالوليدية.....	شكل (3-15)
138	نماذج مختلفة لتصميم قطع الأراضي بمنطقة الوليدية ويتبين التنوع في المسطحات المختلفة في المنطقة.....	شكل (3-16)
141	موقع منطقة الحمراء بالنسبة لمدينة أسيوط.....	شكل (3-17)
141	صورة بالقمر الصناعي مبين عليها منطقة الحمراء ككل وموقع منطقة الدراسة.....	شكل (3-18)
143	الملامح العمرانية لمنطقة الدراسة بالحمراء.....	شكل (3-19)
144	صور للموقع توضح الملامح العمرانية لمنطقة الحمراء.....	شكل (3-20)
145	المؤشرات الإحصائية لمنطقة الدراسة بالحمراء.....	شكل (3-21)
146	نماذج مختلفة لتصميم قطع الأراضي بمنطقة الحمراء.....	شكل (3-22)
149	موقع منطقة السادات بالنسبة لمدينة أسيوط.....	شكل (3-23)
149	صورة بالقمر الصناعي مبين عليها منطقة السادات ككل وموقع منطقة الدراسة.....	شكل (3-24)
151	الملامح العمرانية لمنطقة الدراسة بالسادات.....	شكل (3-25)
152	صور للموقع توضح الملامح العمرانية لمنطقة السادات.....	شكل (3-26)
153	المؤشرات الإحصائية لمنطقة الدراسة بمنطقة السادات.....	شكل (3-27)
154	نماذج مختلفة لتصميم قطع الأراضي بمنطقة السادات.....	شكل (3-28)
157	موقع منطقة المحافظة بالنسبة لمدينة أسيوط.....	شكل (3-29)
157	صورة بالقمر الصناعي مبين عليها منطقة المحافظة ككل وموقع منطقة الدراسة.....	شكل (3-30)
158	الملامح العمرانية لمنطقة الدراسة بالمحافظة.....	شكل (3-31)
159	صور للموقع توضح الملامح العمرانية للمنطقة.....	شكل (3-32)
160	المؤشرات الإحصائية لمنطقة الدراسة بالمحافظة.....	شكل (3-33)
165	قطعة ارض في منطقة المعلمين بأسيوط بمساحة 240م ² (15×16).....	شكل (3-34)
166	قطعة ارض في منطقة المعلمين بأسيوط بمساحة 285م ² (15×19).....	شكل (3-35)
166	قطعة ارض في حي رجال الأعمال بمدينة أسيوط الجديدة بمساحات 650م ² ، 2م ² 565.....	شكل (3-36)
169	موقع العينة في الأربع مناطق بالنسبة لمدينة أسيوط.....	شكل (3-37)
172	شكل يوضح مسطحات القطع في عينات البحث.....	شكل (3-38)
174	بدائل مختلفة لمسطح البناء المقترحة لإسكان ذوي الدخل المنخفض التي يمكن الاسترشاد بها في تقاسيم الأراضي.....	شكل (3-39)

قائمة الجداول

7	أهم أسباب مشكلة الإسكان.....	جدول رقم(1-1):
12	تقدير الفجوة السكنية لاجمالي الجمهورية عام2006م.....	جدول رقم(2-1):
12	الاحتياجات من الوحدات السكنية لاجمالي الجمهورية حتي عام 2007م.....	جدول رقم(3-1):
15	المعروض من الوحدات السكنية لاجمالي الجمهورية عام2006م.....	جدول رقم(4-1):
20	حصر لعدد المناطق العشوائية في عشر محافظات طبقاً لإحصائيات 2006.....	جدول رقم(5-1):
25	الحد الأدنى لمسطح الوحدة السكنية حسب حجم الأسرة - "الإتحاد الدولي للإسكان - هيئة الأمم المتحدة.....	جدول رقم(6-1):
25	الفراغات السكنية والخدمية داخل الوحدة السكنية.....	جدول رقم(7-1):
34	عدد الوحدات السكنية المنفذة في الإسكان الحضر خلال الفترة من 94 إلي 2003.....	جدول رقم(8-1):
35	يوضح عدد الوحدات السكنية المستهدف إضافتها خلال الخطة الخمسية 2002 - 2007(العدد بالألف وحدة).....	جدول رقم(9-1):
162	مقارنة بين الأربع مناطق محل الدراسة.....	جدول رقم (1-3):
	نموذج الاستبيان.....	
	الملاحق.....	

مقدمة البحث

مقدمة البحث:

تطورت مشكلة الإسكان بصفة عامة بمصر علي مدي العقود الماضية وأصبحت أحد معوقات النمو الاقتصادي والاجتماعي، حيث ارتبطت ارتباطا وثيقا بتطور دور الدولة في هذا المجال والذي مر بمراحل متعددة: مرحلة التحول الاشتراكي- الانفتاح الاقتصادي -الخصخصة وانعكست كل مرحلة بالسلب أو بالإيجاب علي واقع الاسكان.

وتزداد المشكلة حدة بالنسبة لذوي الدخل المنخفض الذين تحول قدراتهم وامكاناتهم دون الحصول علي مسكن يلبي الحد الأدنى من المتطلبات الأساسية والذي أدى بدوره إلي اللجوء إلي المناطق العشوائية كأحد البدائل المناسبة لهم.

وبالرغم من انتشار مناطق النمو العشوائي والتي تمثل توجها من السكان في سبيل حصولهم علي قطع أراضي تتناسب مع إمكاناتهم وقدراتهم الذاتية، وبالرغم من انتشار وتوسع المدن الجديدة بمصر والتي ضمنت أهدافها حلولاً لمشاكل إسكان ذوي الدخل المنخفض إلا أن المعدلات والمعايير التخطيطية حالت لفترات طويلة دون اقتراب هذه الفئات من سوق الإسكان بها.

وفي مصر تتمثل أحد الجوانب المهمة لاسكان ذوي الدخل المنخفض في ابتعاد السياسات الحكومية لفترات طويلة عن أسلوب تمكين هذه الفئة من الحصول علي الموارد والادوات اللازمة لبناء مسكن وعلي رأس هذه الموارد الأرض.

ولقد تعددت الدراسات الخاصة بإسكان ذوي الدخل المنخفض ولا توجد بينها دراسات موضوعية لتحديد المساحات الملائمة لهذه الفئة من السكان.

ويؤدي عدم وجود معايير موضوعية لتحديد المسطحات المناسبة لهذه الفئة من السكان بحيث تقترب هذه المعايير من إمكاناتهم وقدراتهم سواء في مجال تكاليف الأرض أو البناء الي الحيلولة دون اقتراب هذه الفئات من سوق الاسكان لذا تأتي هنا أهمية الدراسات التي تعني بمحاولة إيجاد معايير موضوعية لتحديد المسطحات الملائمة لهم.

السؤال المحوري:

يتمثل السؤال المحوري :-

كيف يمكن ايجاد أفكار وبدائل لتمكين ذوي الدخل المنخفض من الحصول علي الموارد والأدوات اللازمة لبناء مسكن يتوافق مع قدراتهم ويلبي احتياجاتهم الفعلية؟

ويتم ذلك من خلال مجموعة من الاسئلة تتمثل في:-

- 1- ماهي اسباب مشكلة الاسكان بمصر؟
- 2- ما هو دور الدولة في حل مشكلة اسكان ذوي الدخل المنخفض؟
- 3- ما هي تجارب وتوجهات الدول النامية والمتقدمة والمنظمات العالمية في اطار توفير المسكن لذوي الدخل المنخفض؟
- 4- كيف يمكن ايجاد منهجية لتحديد المسطحات الملائمة لإسكان ذوي الدخل المنخفض بالمدن المصرية الجديدة؟

هدف البحث:-

يهدف البحث إلى وضع منهجية لتحديد المسطحات الملائمة لإسكان ذوي الدخل المنخفض من خلال تقييم سياسات تخصيص الاراضي لذوي الدخل المنخفض.

ويمكن تحقيق الهدف الأساسي في البحث من خلال:

- رصد لأبعاد قضايا الإسكان بصفة عامة ولذوي الدخل المنخفض بصفة خاصة لمعرفة أسبابها والتوجهات المختلفة وكيفية مواجهتها.
- استعراض السياسات التي وضعتها الدولة والتوجهات المختلفة في إطار التخفيف من حدة أزمة الإسكان.
- التعرف على توجهات بعض الدول النامية والمتقدمة والجهات المانحة والممولة لإستنباط ما يمكن تطبيقه أو الاستفادة منه في الواقع المصري.
- عرض لسياسات وأساليب تخصيص الأراضي لذوي الدخل المنخفض بالمدن المصرية الجديدة.
- دراسة وتحليل واقع وتوجهات ذوي الدخل المنخفض في مجال توفير الأراضي وبنائها بجهودهم الذاتية مع التركيز علي مدينة أسيوط .
- إيجاد منهجية لتحديد المسطحات الملائمة لذوي الدخل المنخفض.

نطاق الدراسة:-

يمكن تحقيق أهداف البحث عن طريق تركيز الدراسة في نطاقها المكاني والنوعي والزمني كالتالي:-

النطاق المكاني:-

تم تركيز نطاق البحث علي المدن المصرية -أسيوط كمثال- مع توجيه الدراسات الميدانية الي اختيار ثلاث مواقع قام السكان ببنائها بأنفسهم دون تدخل من أحد وفقا لمتطلباتهم واحتياجاتهم وتبعاً لتطور ونمو الاسرة ومستوي الدخل وهي منطقة الوليدية، الحمراء، السادات، ومنطقة الإسكان الرسمي بالمحافظة والتي تتشابه في أسلوب نموها مع مناطق النمو العشوائي من حيث طرق البناء بالجهود الذاتية وأسلوب تقسيم الأرض.

النطاق النوعي:-

تم تحديد الفئة الاجتماعية المستهدفة وهي فئة منخفضة الدخل والاسكان المرتبط بهم.

النطاق الزمني:

يركز البحث علي السياسة الإسكانية في العقود الخمسة الأخيرة من القرن العشرين وبدايات القرن الواحد والعشرين.

منهجية البحث:

يعتمد هذا البحث على منهجين المنهج الوصفي التحليلي والمنهج الأستقرائي المرتبط بالدراسات الميدانية:

• المنهج الوصفي التحليلي:

يركز على دراسة الخلفية النظرية لمشكلة الاسكان في مصر بصفة عامة وحدود المشكلة بالنسبة لذوي الدخل المنخفض بصفة خاصة وكذلك عرض للتوجهات الحكومية في إطار محاولة توفير إسكان يتوافق مع هذه الفئة من السكان.

ثم التعرف علي بعض التوجهات للدول النامية والمتقدمة في مجال إسكان الفئات منخفضة الدخل والتي تقدم أساليب مختلفة لحل المشكلة وتقديم السمات المميزة لكل توجه. ثم التعرف علي المنظمات العالمية والجهات المانحة التي تسعى لهذا الهدف وعلي سبيل المثال (البنك الدولي"، مؤسسة الأمم المتحدة "الموئل" Habitat)، وهو ما يتضمنه الباب الأول والثاني من الرسالة).

• المنهج الاستقرائي:

يتناول الدراسات الميدانية المسحية وجمع المعلومات والبيانات من خلال الواقع الفعلي بهدف تحليل البيانات التي يمكن بواسطتها وضع منهجية لتحديد المسطحات الملائمة لهذه الفئات (وهو ما يتضمنه الباب الثالث من الرسالة)

مكونات البحث:-

يتكون البحث من جزئين :- أحدهما نظري (يضم البابين الأول والثاني) والجزء الثاني دراسة ميدانية ثم يختتم البحث بالنتائج والتوصيات.

أولا الجزء النظري ويتمثل في :-

الباب الأول: إسكان ذوي الدخل المنخفض في مصر.

يهدف هذا الباب إلى دراسة الخلفية النظرية لمشكلة الاسكان في مصر بصفة عامة وحدود المشكلة بالنسبة لذوي الدخل المنخفض بصفة خاصة وكذلك عرض للتوجهات الحكومية في إطار محاولة توفير إسكان يتوافق مع هذه الفئة من السكان.

الباب الثاني: التوجهات العالمية المختلفة في إطار توفير اسكان ذوي الدخل المنخفض.

يهدف هذا الباب الي تناول بعض التوجهات في الدول النامية والمتقدمة في مجال إسكان الفئات منخفضة الدخل والتي تقدم أساليب مختلفة لحل المشكلة وتقديم السمات المميزة لكل توجه. ثم التعرف علي المنظمات العالمية والجهات المانحة التي تسعى لهذا الهدف وعلي سبيل المثال (البنك الدولي"، مؤسسة الأمم المتحدة "الموئل" Habitat).

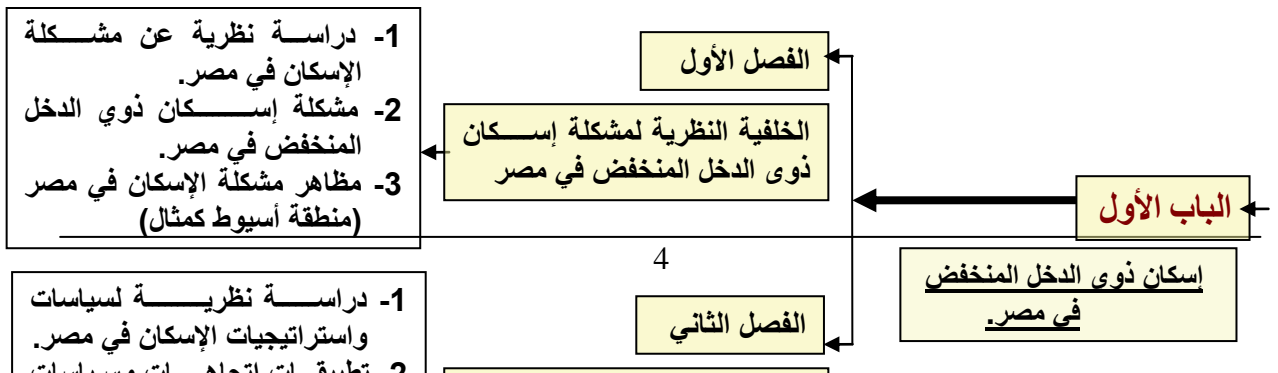
ثانيا: الجزء الميداني:

الباب الثالث: معايير تخصيص قطع الأراضي لإسكان ذوي الدخل المنخفض في المدن المصرية الجديدة.

يهدف هذا الباب الى محاولة إيجاد منهجية لتحديد المسطحات الملائمة لاسكان ذوي الدخل المنخفض من خلال عرض أساليب تخصيص الأراضي لذوي الدخل المنخفض بالمدن الجديدة. ثم دراسة وتحليل المناطق التي قام السكان ببنائها بأنفسهم للتعرف علي المساحات السائدة وتوجهاتهم في مجال بناء المساكن مع التركيز علي مدينة أسيوط .

النتائج والتوصيات:-

يقف البحث علي مجموعة من النتائج من خلال الدراسة النظرية والميدانية، ثم الخروج بمجموعة من التوصيات خاصة (بتقييم سياسات الإسكان بصفة عامة، إسكان ذوي الدخل المنخفض، سياسات الإسكان بالمدن الجديدة، وتوصيات خاصة بالتمويل).



الباب الأول

إسكان ذوي الدخل المنخفض في مصر

الفصل الأول: الخلفية النظرية لمشكلة الإسكان لذوي الدخل المنخفض في مصر.

الفصل الثاني: التوجهات الحكومية في مجال إسكان ذوي الدخل المنخفض

الفصل الأول

الخلفية النظرية لمشكلة إسكان لذوى الدخل المنخفض في مصر

تقديم:

إن الحاجة إلي السكن حق اجتماعي أصيل يدخل في صميم منظومة حقوق الإنسان والمواطنة، ويرتبط ارتباطا وثيقا بالحق في الحياة، والكرامة الإنسانية. فمن يحيا بلا مأوى، غير آمن على حياته وصحته، ويشعر بالهوان فلا ينفذ نفسه أو مجتمعه. وتحرص موثيق وعهود حقوق الإنسان الدولية، والداستير الوطنية على إقرار الحق في المأوى المناسب، والذي يتعين على الدولة كفالته واحترامه، بما تصنعه وتنفذه من سياسات عامة، وسياسات اجتماعية واقتصادية، وبما تسنه من قوانين ولوائح. وفي جمهورية مصر العربية، تتفاقم مشكلة الإسكان مع الزيادة السكانية المضطردة. وقد أدى استمرار الهجرة من الريف إلى المدينة وتضاؤل فرص الحصول علي مسكن لعديد من فئات السكان لاعتبارات متعددة، إلى نمو ظاهرة العشوائيات، بكل ما تفرزه من آثار سلبية على وضعية المدينة، وحالة السلام والأمن والاستقرار الاجتماعي. هذا وبالرغم من الجهود التي تبذلها الدولة في مجال اسكان ذوي الدخل المنخفض إلا أن المشكلة الحقيقية تتضح في عدم إمكانية هذه الفئة من السكان الحصول علي وحدة سكنية أو قطعة ارض لبناء مسكن عليها نتيجة للظروف الاقتصادية المرتبطة بهم وعدم وجود سياسة إسكانية واضحة تهدف إلي تمكين هذه الفئات من الأدوات اللازمة للحصول علي المسكن.

ينقسم هذا الباب إلي فصلين:

يتناول الفصل الأول الخلفية النظرية لمشكلة الاسكان بمصر، في حين يتناول الفصل الثاني التوجهات الحكومية لتوفير اسكان ملائم لهذه الفئة من السكان.

الفصل الأول: الخلفية النظرية لمشكلة إسكان لذوي الدخل المنخفض في مصر.

حيث يتناول أهم أسباب مشكلة الاسكان بمصر بصفة عامة وحدود مشكلة اسكان ذوي الدخل المنخفض بصفة خاصة وكذلك التعرف علي مفهوم ذوي الدخل المنخفض بالإضافة للتعرف علي خصائص هذه الفئة من السكان والتعرف علي المتطلبات والاحتياجات المختلفة لهم.

الفصل الثاني: التوجهات الحكومية في مجال اسكان ذوي الدخل المنخفض بمصر.

حيث يتناول دور الدولة في اطار حل هذه المشكلة واستعراض أساليب توفير الاسكان لذوي الدخل المنخفض بالمدن الجديدة.

الفصل الأول: الخلفية النظرية لمشكلة إسكان لذوي الدخل المنخفض في مصر.

يتناول هذا الفصل دراسة الخلفية النظرية لمشكلة الإسكان حيث يتم تناول أهم أسباب المشكلة الاقتصادية، الديموجرافية، الاجتماعية والسياسية. ثم يتم التعرف علي مفهوم ذوي الدخل المنخفض ومعرفة خصائصهم ومتطلباتهم المختلفة. ويلى ذلك التعرف علي الحد الأدنى للوحدة السكنية التي تلائم منخضي الدخل من خلال تحديد الحد الأدنى لكل فرد والتي تناسب وتكفي إحتياجاته المختلفة. وعلي ضوءها تحديد رؤية تقديرية لتكلفة الإسكان الحالية والمستقبلية.

1-1-1 أسباب مشكلة الإسكان:

تتعدد أسباب مشكلة الإسكان بمصر وتتنوع فمنها ما هو اقتصادي ومنها ديموجرافي واجتماعي وسياسي ويمكن تحديد أهم هذه الاسباب كما هو موضح بجدول(1-1):

جدول 1-1: أسباب مشكلة الإسكان

أسباب اقتصادية	أسباب اجتماعية	أسباب ديموجرافية	أسباب سياسية
ارتفاع معدلات التضخم	تأثير بعض الظواهر الاجتماعية في اشتداد مشكلة الإسكان	التوزيع الكمي والتنوعي للسكان غير العادل	القصور في التوزيع الاقليمي للاستثمارات العامة للدولة.
الفجوة بين تكلفة المسكن ومستوي الدخل.	البطالة وانخفاض فرص العمل الدائمة	ارتفاعات معدلات النمو السكاني.	تغيير سياسات الدولة من النظام الاشتراكي إلي اتباع سياسة الانفتاح الاقتصادي ثم سياسة الخصخصة وانعكاس ذلك علي مستويات الدخل.
انخفاض مستوي الدخل.	تدني أوضاع السكان في الريف والحضر وارتفاع معدلات الفقر بها.	ارتفاع الكثافة السكانية في العديد من المناطق.	تراجع نصيب الإسكان من الانفاق القومي للدولة
الهدر في الاقتصاد القومي	عدم تحقيق التوازن في العلاقة بين المالك والمستأجر.	ارتفاع معدلات الهجرة من الريف إلي الحضر.	خلل التنمية واهمال قطاعات عديدة
ارتفاع تكاليف البناء.	الهجرة من المناطق الفقيرة الي المحافظات الحضرية.	ارتفاع معدلات الهجرة من الريف إلي الحضر.	تطبيق العديد من القوانين والتشريعات والتي تؤثر علي مشكلة الإسكان.
ارتفاع معدلات الديون الخارجية.			

وسوف نتناول بعض من هذه الأسباب حيث ان معظم هذه الاسباب تم تناولها في ابحاث ودراسات عديدة سابقة:

1-1-1-1 الاسباب الاقتصادية وأهمها:-

أ- ارتفاع معدلات التضخم:-

تعاني مصر عجزا كبيرا في الميزانية الحكومية وهذه المشكلة تمثل واحدة من أعقد المشكلات في مجال السياسات النقدية والمالية وقد اختلف مقدار العجز من سنة الي أخرى حيث وصل متوسط العجز في الميزانية حوالي 6.8% من الناتج المحلي^[1]، واتجه معدل التضخم نحو التزايد خلال السنوات الاخيرة مما يؤدي الي زيادة العجز في مصروفات الدولة عما ياتيها من واردات مما أدى الي اللجوء لتمويل هذا العجز عن طريق 3 مصادر.

-المصدر الاول:-الاقتراض من المؤسسات الحكومية وهيئات القطاع العام ذات الفائض مثل صندوق التأمينات الاجتماعية –صندوق المعاشات وشركات التأمين، وتتم هذه العملية عن طريق الاستثمار في سندات حكومية تنفيذيا للأوامر الصادر اليها من الوزراء المختصين.

-المصدر الثاني:-الاقتراض الخارجي من مصادره المختلفة سواء كانت ثنائية أو جماعية وتجارية أو ميسرة، ولهذا النظام عيوب عديدة من أهمها أن النسبة العظمي منها كانت من مصادر ثنائية وبالذات الولايات المتحدة الأمريكية وقد ترتب علي ذلك الاعتماد علي مصدر واحد من مصادر الاقتراض.

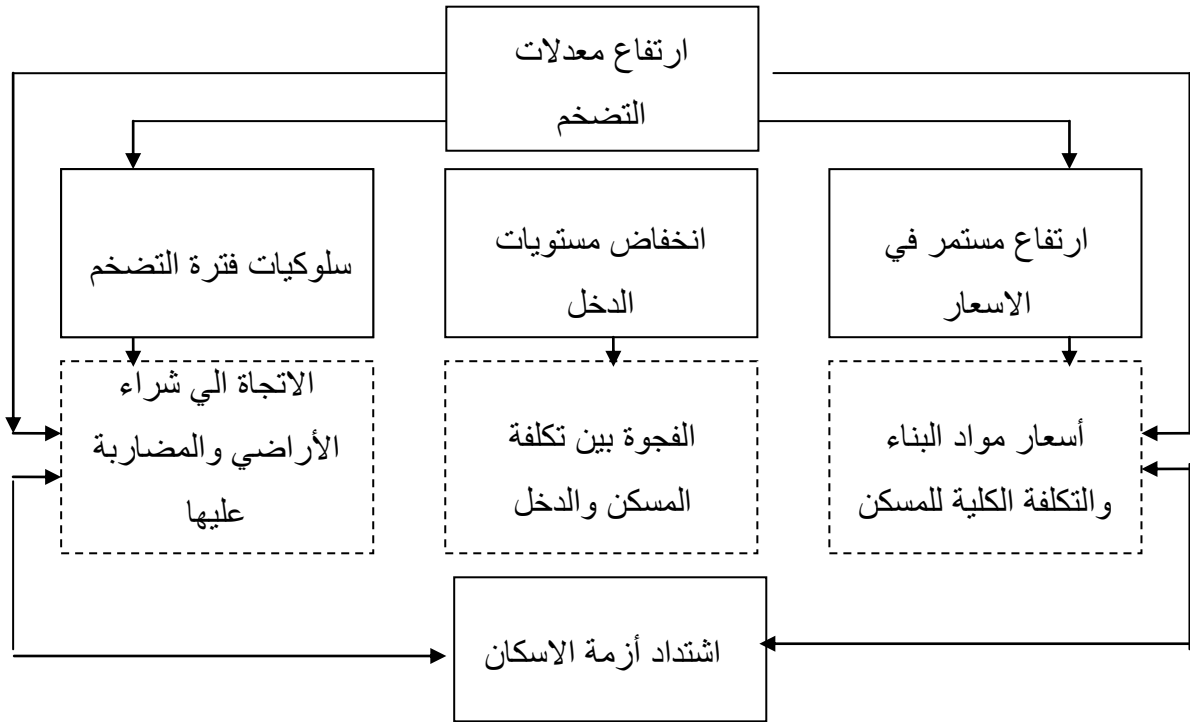
-المصدر الثالث :- الاصدار النقدي الجديد عن طريق طباعة النقود وهذا المصدر يعتبر من الاسباب الأساسية للتضخم حيث أن المصدرين الأولين يشتملان علي موارد محدودة ، فهناك حدود لمقدار الفائض في المؤسسات العامة وحدود لما تستطيع الحكومة اقتراضه من العالم الخارجي.^[2]

ويؤثر التضخم بشكل مباشر علي الاسكان من خلال الارتفاع المستمر في أسعار مواد البناء والاراضي خاصة حيث يعني التضخم بخلاف ارتفاع الأسعار إنخفاض القوة الشرائية للعملة المحلية مما يؤدي الي تآكل قيمة المدخرات سنة بعد أخرى وهذا يعني بدورة أن من يحتفظ بمدخراته في شكل نقدي تتآكل قيمة هذه المدخرات خلال بضع سنوات، ومن ثم يظهر ما يسميه الاقتصاديون "تفضيل السلع" أي الإقبال علي شراء السلع وإن لم تكن ضرورية بغية التخلص من النقود، ولهذا تصاحب فترات التضخم رواج تجاري يتمثل أساسا في شراء السلع الاستهلاكية الجارية وزيادة اقتناء السلع المعمرة بصفة خاصة. وقد بدأ التحول الي الطلب علي الأراضي باطراف المدن (وغالبا ماتكون هذه الاراضي زراعية) وذلك بعد ارتفاع أسعار الأراضي واستحواذ كبار المستثمرين عليها.

ويوضح شكل (1-1) الانعكاسات المتبادلة للتضخم علي الاسكان مما يعني ان المشكلة مرتبطة بمعدلات التضخم السائدة وبدون العمل علي خفض هذه المعدلات سيصبح من الصعوبة ضبط ايقاع الأسعار ورفع مستويات الدخل والتحكم النسبي في أزمة الاسكان.

[1] " المؤشرات الديموجرافية وتوزيع السكان" الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، www.capmas.gov.eg، 2008.

[2] **محمد عبد السميع عيد:** "مشروعات المواقع والخدمات كمدخل لحل مشكلة الإسكان لذوي الدخل المحدود في مصر" رسالة ماجستير، جامعة أسيوط، كلية الهندسة، قسم العمارة، 1987م.



شكل (1-1) الانعكاسات المتبادلة للتضخم علي الاسكان^[1].

ب- الارتفاع المستمر في أسعار مواد البناء :-

تؤثر مواد البناء علي النشاط الاسكاني من زاويتين، الأولى متعلقة بمدى توافر الكميات المطلوبة من هذه المواد، والثانية أسعارها، ونظرا للاستخدام الكبير للأسمنت والحديد في البناء السكني بمصر وكذلك في الاستخدامات غير السكنية فقد شهدت هاتان المادتان زيادة رهيبية في الاسعار وبالأخص في الفترة الأخيرة والتي بلغت نسبة الزيادة في سعر طن الحديد خلال الفترة (1995م-2006م) حوالي 118.2% ويرجع السبب في ذلك الي احتكار بعض الشركات الكبرى للحديد والأسمنت وفتح أسواق لتصدير هذه الخامات الي الخارج حيث مثلت كمية الصادرات من الاسمنت 108 مليون طن عام 2004م/2005م ثم ارتفع الي 2.2 مليون طن عام 2006م/2007م بنسبة قدرها 66.7%، وبلغت كمية الصادرات من حديد التسليح في عام 2004م/2005م حوالي 358 ألف طن ثم ارتفع الي حوالي 660 ألف طن عام 2006م/2007م بنسبة ارتفاع قدرها 45.1%. وقد ارتفع متوسط سعر الطن من الاسمنت ارتفاعا تدريجياً من 123.4 جنيه عام 1992/1993 إلى 357.9 جنيه عام 2006/2007 بنسبة زيادة قدرها 190% عن عام 1992/1993 ثم ارتفع الي 500 جنيه عام 2008م.

[1] محمد عبد السميع: "تقويم سياسات إسكان ذوي الدخل المحدود بمصر في إطار الواقع الاقتصادي والاجتماعي"، رسالة دكتوراة، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، 1994.

كما بلغ متوسط سعر الطن من حديد التسليح حوالي 2721 جنيه عام 2005/2004 . إرتفع هذا السعر إلى حوالي 2730 جنيه بنسبة زيادة قدرها 0.3 % عام 2006/2005 ثم ارتفع إلى 4800 جنيه عام 2007/2006 بنسبة إرتفاع قدرها 75.8 % حتي وصل في بعض الاحيان الي 8000 جنية عام 2008م مما اثر بشدة علي سوق الاسكان^[1] وحاليا انخفض سعر الحديد الي حوالي 3000 جنية بسبب الازمة المالية العالمية وانخفاض استثمارات المشروعات العقارية عالميا وتوقف بعضها.

ج- الفجوة بين تكلفة المسكن والدخل:

تكمن مشكلة السواد الأعظم من الشعب المصري في ضعف قدراتهم الاقتصادية مما يترتب عليه حدوث فجوة كبيرة بين دخلهم وامكانية الحصول علي مسكن ملائم سواء بالايجار أو التملك في المدن القائمة أو المدن الجديدة، حيث تتزايد الأسعار بمعدلات سريعة ولا يزيد الدخل بنفس المعدل مما يؤدي الي وجود فجوة ضخمة بين تكلفة المسكن والدخل، أدي ذلك كله إلي تضخم المشكلة وبروزها بالشكل القائم حاليا وأصبحت أكبر من قدرات وامكانيات هذه الأسر بل تعدت المشكلة حدود ذوي الدخل المنخفض إلي الفئات متوسطة الدخل وبذلك تصبح المشكلة ذات بعد إجتماعي كبير نتيجة لتهميش هذه الفئات من سوق الاسكان.

وتمثل مستويات الدخل السائدة في المجتمع بعداً اجتماعياً واقتصادياً في مشكلة الإسكان حيث أثر انخفاض الدخل ونقص فرص العمل علي مستوي السكن الذي تستطيع ميزانية الأسرة أن تتحمله من جهة وعلي زيادة الفجوة بين ما تستطيع الأسرة أن تتحمله في مقابل السكن وقسط التملك أو القيمة الإيجارية الاقتصادية للمسكن الذي تريده من جهة أخرى. أما تكاليف المسكن فترتفع بصورة مستمرة نتيجة مجموعة من العوامل أهمها قيمة الأرض، تكلفة المبني نفسه، تكلفة المرافق ويضاف إليها تكلفة الصيانة الدورية باختلاف أنواعها وقيمتها النسبية.^[2] ولذا تعتبر تكاليف المسكن من أهم الأسباب المؤثرة علي مشكلة الإسكان بصفة عامة وعلي ذوي الدخل المنخفض بصفة خاصة.

وفيما يخص تطور تكاليف الوحدة السكنية فقد بلغت تكلفة الوحدة السكنية من الإسكان الشعبي في مصر عام 1975م حوالي 2800جنية مصري وهذه الوحدة كان من الممكن أن تقدم بدون إعانات حكومية للأسر ذات دخل لا يقل عن 1063جنية مصري في السنة (بافتراض السداد علي 30 عاما بفائدة 6.5 سنويا)^[3]، وارتفعت الكلفة في عام 1996م إلي 29 ألف جنية وذلك لوحداث الإسكان في حدود

[1] " المؤشرات الديموجرافية وتوزيع السكان " الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، www.capmas.gov.eg، 2008.

[2] رويدا محمد رضا يوسف: "نماذج الإسكان منخفض التكاليف كمدخل لحل مشكلة إسكان ذوي الدخل المحدود في مصر"، رسالة ماجستير ، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 1990.

[3] محمد عبد السميع عيد: "مشروعات المواقع والخدمات كمدخل لحل مشكلة الإسكان لذوي الدخل المحدود في مصر"، رسالة ماجستير، جامعة أسيوط، كلية الهندسة، قسم العمارة، 1987م.

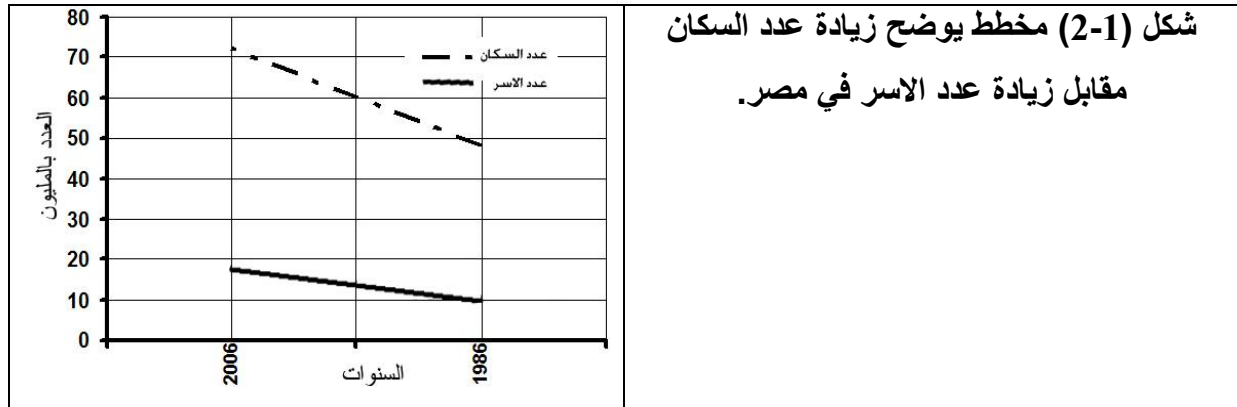
مساحة 2م63 ثم ارتفعت إلي 45-50 ألف جنية في المتوسط عام 2005^[1] حتى وصلت إلي 84 ألف جنية عام 2007م.

2-1-1-1 اسباب ديموجرافية وأهمها:-

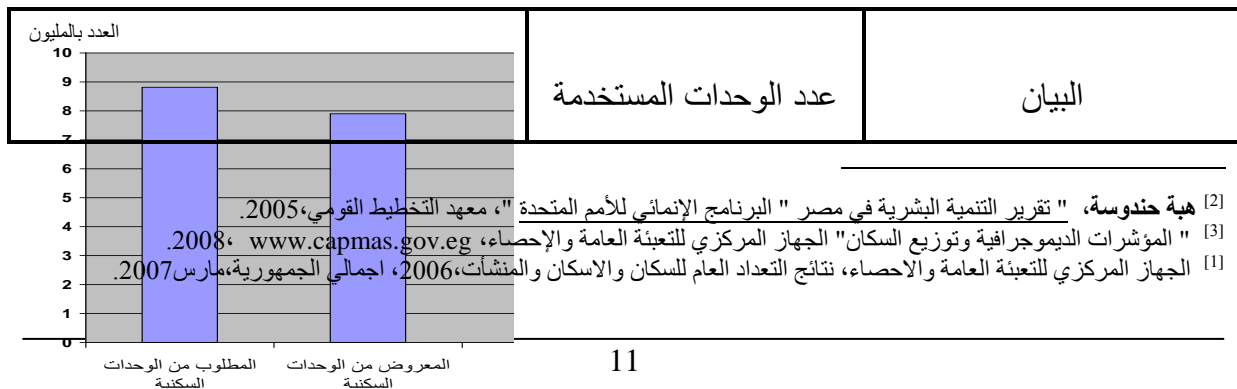
سوف نتناول احد الاسباب الديموجرافية:-

أ-ارتفاع معدلات النمو السكاني:-

كان للزيادة السكانية في مصر وخاصة في المدن تأثيرا كبيرا علي اشتداد أزمة الاسكان، حيث ارتفع عدد السكان في تعداد 1986م الي 48.25 مليون نسمة و زاد في عام 2006م الي 72.58 مليون نسمة. كما زاد اجمالي عدد الاسر (داخل الجمهورية) من 9.72 مليون أسرة في عام 1986م الي 17.27 مليون اسرة في عام 2006م بنسبة قدرها 77.76% طبقا لبيانات التعداد العام للسكان والاسكان والمنشات لعام 2006م مما أثر علي مشكلة الاسكان بصورة كبيرة حيث قدر حجم الفجوة الاسكانية لاجمالي الجمهورية بحوالي 915 ألف وحدة عام 2006م، وقد بلغت أكبر نسبة للعجز الاسكاني باقليم شمال الصعيد حوالي 349 ألف وحدة، ويلية اقليم جنوب الصعيد بنحو 224 الف وحدة، ويرجع السبب في ذلك الي أن معظم محافظات الصعيد-كانت حتي فترة قريبة-لاتحظي بالاهتمام الكافي بالتنمية علي اختلاف أنواعها ومن بينها التنمية العمرانية^[2]، ويوضح شكل(1-2) مخطط لزيادة عدد السكان مقابل زيادة عدد الاسر طبقا لتعداد 2006م ويوضح جدول(1-2) تقدير الفجوة الاسكانية لاجمالي الجمهورية عام 2006م ويوضح جدول (1-3) الاحتياجات الحالية من الوحدات السكنية لاجمالي الجمهورية(الطلب) حتي عام 2007م.



جدول 2-1: تقدير الفجوة الاسكانية لاجمالي الجمهورية عام 2006م^[3]



	7.899084	المعروض من الوحدات السكنية
	8.814764	المطلوب من الوحدات السكنية
	915680	الفجوة الإسكانية

جدول 1-3: الاحتياجات من الوحدات السكنية لإجمالي الجمهورية حتى عام 2007م^[1]

الوحدات السكنية		البيان	مسلسل
العدد	% للإجمالي		
316995	3.6	الوحدات السكنية المطلوبة بدلا من الوحدات ذات المستوي المتدني (المساكن الجوازية)	1
6.997174	79.4	الوحدات السكنية المطلوبة للأسر الجديدة (الشباب في سن الزواج)	2
172656	2	الوحدات السكنية المطلوبة مقابل الإحلال والتجديد (1% من إجمالي عدد الأسر القائمة)	3
1.327939	15	الوحدات السكنية المطلوبة مقابل الاحتياطي (8% من عدد الوحدات السكنية المأهولة بالسكان).	4
8.814764	100	الإجمالي	

ب- التوزيع الكمي والنوعي للسكان:-

شهدت مصر خلال الفترة الماضية تضخما كبيرا في مدنها الرئيسية كالقاهرة والإسكندرية والجيزة، حيث ارتفعت نسبة سكان الحضر من 21.22 مليون نسمة في عام 1986م الي 30.95 مليون نسمة عام 2006م بنسبة زيادة قدرها 45.9%، أما بالنسبة لعدد السكان بالريف فقد زاد من 27.04 مليون نسمة في عام 1986م الي 41.63 مليون نسمة في عام 2006م بنسبة زيادة قدرها 54% تقريبا، ويشير الواقع أن هذه الزيادة السكانية بصفة عامة لم يقابلها زيادة مماثلة في الوحدات السكنية في الريف أو الحضر. ولهذا نجد في ظل معدلات النمو الحالية للمدن ستزيد حدة المشكلة الامر الذي يوجب توجيه معظم الجهود لمواجهة المشكلة سواء في الحضر أو الريف.

1-1-1-3 اسباب اجتماعية وأهمها:-

أ- تأثير الظواهر الاجتماعية في زيادة المشكلة:

[2] مرجع سابق.

هناك بعض العادات المرتبطة ارتباطا وثيقا بمشكلة الإسكان وتساهم بصورة واضحة في اشتداد الأزمة، وتتمثل في قيام الأفراد بتوجيه جزء كبير من مدخراتهم في شراء العقارات وأراضي البناء والاحتفاظ بها مدة طويلة دون بنائها ويمكن تلخيص الأسباب التي تشجع الافراد علي سلوك هذا الاتجاه فيما يلي:-

1-احتفاظ أصحاب الأراضي الصالحة للبناء لفترات مختلفة يساعد علي ارتفاع سعرها وهذا يؤدي إلي حصولهم علي عائد مادي مضمون.

2-عدم وجود الثقة الكافية بين الأفراد والبنوك باعتبارها مؤسسات تجارية، بالإضافة الي حرص الكثيرين علي عدم إيداع أموالهم بالبنوك باعتبار فوائدها ربا مما يؤدي الي الاتجاه باستثمار الاموال في عمليات بيع وشراء الاراضي.

3-عدم وجود التشريعات الكافية والملزمة لأصحاب الأراضي بالبناء خلال فترات محددة والزامهم بعدم ترك الارض بدون بناء.ولهذا نجد ان اي قطعة أرض يمكن أن تباع وتشتري عدة مرات ليرتفع ثمنها الي أضعاف قيمتها الحقيقية قبل أن تتحول الي مبني.

الظاهرة الثانية هي ظاهرة الوحدات السكنية غير المستخدمة بالقدر الكافي ويحتجزها أصحابها لسبب أو لآخر ويتمثل ذلك في أنواع كثيرة لعل أكثرها شيوعا ووضوحا تلك الوحدات السكنية التي

يمكن تصنيفها الي أنواع ثلاثة رئيسية^[1]:-

أ-وحدات سكنية مغلقة:-

وهي معدة للاستخدام السكني وكانت مشغولة بالفعل في فترات سابقة ولكنها أغلقت في الوقت الحاضر نتيجة سفر أصحابها وانتقالهم إلي أماكن أخرى.

ب-وحدات سكنية متعددة :-

وتتمثل عدد الوحدات سكنية التي يمتلكها الفرد أو الأسرة الواحدة في البلد أو في بلاد مختلفة وقد يقتصر استخدامها مرات قليلة في العام وتمثلة في الأبراج الجديدة والوحدات التي يحجزها الافراد لأبنائهم وتترك مهجورة لفترات طويلة لحين الانتفاع بها.

ج-الشقق غير مكتملة الإنشاء:-

هي التي بدأ أصحابها في تنفيذها ولكنهم تقاعسوا عن إنهاؤها منذ سنوات لظروف مادية أو لرغبتهم في تركها لفرصة ربح أكبر في المستقبل ونلاحظ وجود هذا النوع بكثرة في المناطق الجديدة.

د-شقق السفر الطارئ:-

[1] محمد عبد السميع عيد:"مشروعات المواقع والخدمات كمدخل لحل مشكلة الإسكان لذوي الدخل المحدود في مصر"-رسالة ماجستير، جامعة أسيوط، كلية الهندسة، قسم العمارة، 1987م.

يرغب المقعدون في المدن المصرية المختلفة تملك وحدات سكنية في العاصمة أو في مدن المصيف أو المشتي والإجازات تحسباً لاستخدامها في فترات قصيرة من السنة أو كبديل للفنادق. وتمثل هذه الوحدات السكنية المغلقة عبئاً اقتصادياً علي الدولة، ليس بسبب عدم استخدامها فقط، ولكنها تمثل مصدراً لتعطيل وإهدار الثروة العقارية. و تقدر عدد الوحدات المغلقة بمصر 2.1 مليون وحدة والوحدات الخالية 5.7 مليون وحدة سكنية إجمالي 7.9 مليون وحدة والتي تمثل نسبة 31.8% من إجمالي الوحدات السكنية حسب تقديرات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء 2006م^[1]. وتمثل هذه الظاهرة الاجتماعية اتجاهات غير طبيعية وسلبية وسيئة، حيث تهتم هذه الاتجاهات بالمصلحة الفردية دون النظر إلي مشاكل واحتياجات الآخرين، وبافتراض أن ثمن الوحدة المغلقة أو الخالية يوازي 100 ألف جنيه كمتوسط عام فان ذلك يعني أن هناك ما يوازي حوالي 800 مليار جنيه مصري قيمة الاستثمارات المعطلة، ويوضح جدول (4-1) المعروض من الوحدات السكنية لإجمالي الجمهورية عام 2006م.

جدول 4-1: المعروض من الوحدات السكنية لإجمالي الجمهورية عام 2006م^[2]

الوحدات السكنية						البيان
جملة		خالية		مغلقة		
عدد	%	عدد	%	عدد	%	
4.580.122	58	3.404.710	59	1.175.412	55.1	حضر
3.318.962	42	2.361.355	41	957.607	44.9	ريف
7.899.084	100	5.766.065	100	2.133.019	100	إجمالي الجمهورية

4-1-1-1 أسباب سياسية وأهمها:

أ- تراجع نصيب الإسكان من الانفاق القومي للدولة:-

تأثر الإسكان بمشكلات الاقتصاد حيث قلت الوحدات السكنية المعروضة نتيجة لنقص مخصصات الانفاق القومي عليه في العقود الخمسة الماضية حتي أن الحد الأدنى من احتياجات المواطنين في مجال الإسكان لم يتم تحقيقه. وإذا تتبعنا النسبة المخصصة للإسكان في الخطة العامة والإجمالي العام للاستثمارات نجد أنها انخفضت من 32% عام 1952-1953م الي 30% عام 1956-1957م باستثناء

^[1] الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء، نتائج التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت، 2006، إجمالي الجمهورية، مارس 2007.
^[2] مرجع سابق.

الزيادة التي حدثت عام 1954م والتي وصلت الي 34.4%، ثم انخفضت بشدة الي 8.7% عام 1960-1961م^[1] ووصل أقل معدل بين عام 2007-2008م الي 1.7% من جملة الاستثمارات الدولية مما يعطي مؤشر لضعف مساهمة الدولة في حل مشكلة الاسكان.^[2]

وقد بلغ عدد الوحدات السكنية التي اقامتها الدولة لمحدودي الدخل من الاسكان الشعبي الاقتصادي حتي عام 2007-2008م حوالي 2.9 مليون وحدة والذي يمثل حوالي 11.8% فقط من اجمالي الوحدات السكنية.^[3]

ب- القوانين والتشريعات المؤثرة علي مشكلة الاسكان:-

تأثرت مشكلة الاسكان بمجموعة من القوانين ومنها:-

1. صدور مجموعة من التشريعات انطلقت معظمها من منظور سياسي مرحلي أدت إلي إعاقة حركة البناء بصفة عامة بالنسبة للطبقة فوق المتوسطة التي تمثل عصب الاستثمار في مجال الإسكان الاقتصادي والمتوسط وتشمل هذه التشريعات ما يأتي :

أ- سلسلة من قوانين تخفيض الإيجارات وتضم:

-القانون رقم 564 لسنة 1955 ،القانون رقم 168 لسنة 1961، القانون رقم 7 لسنة 1965

ب- التشريعات الخاصة بلجان تحديد الإيجارات.

ج- تقييد حرية العلاقة بين المالك والمستأجر.^[4]

2. القانون رقم 101 لسنة 96 نتيجة لتعديل القانون 106 لسنة 76 والذي أدي إلي تشجيع القطاع الخاص علي الإستثمار في مجال الإسكان.

1-1-2 جذور مشكلة الإسكان في مصر.

إن مشكلة الإسكان مشكلة حيوية تواجه المجتمع بكل طبقاته وفئاته، وهي نتيجة متعاقبة ناتجة عن الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي عاشتها مصر من منتصف القرن العشرين، ويمكن تتبع الأزمة من خلال فترات متعاقبة في مصر ومدى مساهمة الدولة في التخفيف من مشكلة الإسكان علي النحو التالي:-

-الفترة قبل 1952م:-

[1] محمد عبد السميع عيد:"مشروعات المواقع والخدمات كمدخل لحل مشكلة الإسكان لذوي الدخل المحدود في مصر" رسالة ماجستير، جامعة أسيوط، كلية الهندسة، قسم العمارة، 1987م.

[2] "المؤشرات الديموجرافية وتوزيع السكان" الجهاز المركزي للتعبيئة العامة والإحصاء، www.capmas.gov.eg، 2008.

[3] مرجع سابق.

[4] مبارك والعمران انجازات الحاضر لبناء المستقبل، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، 2004.

لم تكن هناك سياسة واضحة ومحددة لقطاع الإسكان في مصر قبل 1952م. وكان للقطاع الخاص الدور الأكبر في توفير الوحدات السكنية، وحتى هذه الفترة اقتصر دور الدولة علي بناء 1200 وحدة سكنية. ولم تكن هناك ازمة في الاسكان وانتشرت ظاهرة مسكن للايجار [1]

-الفترة من 1952-1961م:-

بدا التدخل الفعلي للدولة في مجال الإسكان بعد عام 1954م، بعد تراجع الكثير عن استثمار القطاع الخاص أموالهم في مجال الإسكان نظرا لكثرة القوانين المتعاقبة التي أصدرتها الحكومة لتحديد القيم الايجارية وتثبيتها وتخفيض الايجارات.

وخلال هذه الفترة أقيمت المساكن الشعبية إما مكان أحياء قديمة متهاككة أو في مواقع جديدة أي أنه في هذه الفترة المبكرة تمت المحاولات الأولى لعملية إعادة تعمير الأحياء القديمة أو عملية إنشاء مجتمعات جديدة.

وقد أقامت الدولة مصنع الحديد والصلب ببلوان ومصنع كيما والسد العالي وصناعات تكرير البترول وتوسعت في صناعة السكر والتي بدورها أقامت مدنا سكنية متكاملة لعمال وموظفي هذه الصناعات بكل مل يلزمها من وحدات سكنية وخدمات تجارية.

-الفترة من 1961-1972م:-

اتسمت هذه الفترة بنقص ملحوظ في مجال الإسكان علي المستوى القومي نتيجة لنقص الموارد المتاحة للإسكان والخدمات لظروف حرب اليمن وحرب 67 وتأثر الإسكان الصناعي خلال هذه الفترة بالظروف السائدة فهبط عدد الوحدات التي أنشئت لعمال وموظفي مراكز الصناعات من 3899 وحدة في الفترة الأولى إلي 1420 وحدة في الفترة الثانية. [1]

-الفترة من 1973-1981م:-

تأثرت هذه الفترة بحرب 1973م وما تبعها من ارتفاع الأسعار العالمية والمحلية وإتباع سياسة الانفتاح في مصر وصدور قوانين استثمار رأس المال العربي والأجنبي، واثر هذا كله في الاتجاه إلي الإسكان الفاخر والإداري مع التراجع الكبير في مجال الإسكان الشعبي وانكشفت تبعا لذلك هذه المشروعات في بداية الفترة، وقد بلغ إجمالي العجز في بداية سنة 1977م مليوناً و450 ألف وحدة سكنية بالإضافة إلي الوحدات التي يتعين إزالتها وتقدر بحوالي 300.000 وحدة سكنية [2]، ثم نشطت المحافظات بجهودها أو بمعاونة هيئة التعاونيات للبناء والإسكان في إقامة العديد من مشروعات الإسكان الشعبي

[1] محمد عبد السميع عيد: "مشروعات المواقع والخدمات كمدخل لحل مشكلة الإسكان لذوي الدخل المحدود في مصر". رسالة ماجستير، جامعة أسيوط، كلية الهندسة، قسم العمارة، 1987م.

[2] رانيا فوزي رجب: "إسكان الشباب في القرن الـ 21 مشروع مبارك القومي لإسكان الشباب بالمدن الجديدة"، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 1999.

والاقتصادي. ومن أهم المشروعات في هذا المجال مشروع مدينة السلام قرب القاهرة حيث تم إنشاء 15 ألف وحدة سكنية خلال عام (81-1982).

وقد قامت وزارة الإسكان عام 1979م بتقدير حجم أزمة الإسكان بمصر ووضعت خطة طويلة الأجل تستهدف بناء 3.6 مليون وحدة سكنية خلال الفترة من 82-2000م وتم توزيعها كالتالي:-
- تراكمات قدرت 824 ألف وحدة سكنية.

- إحلال وتجديد مثلت 586 ألف وحدة سكنية.

- زيادة سكانية قدرت 2190 ألف وحدة سكنية ليصل إجمالي الوحدات إلي 3.600 مليون وحدة سكنية^[1].

ولم يتحقق من هذه الخطة إلا قدر يسير مما هو مستهدف.

-فترة من 1981م وحتى الآن:-

بدأت الدولة في توجيه نسبة من بناء الوحدات السكنية للقطاع الخاص وقطاع الاستثمار حيث أعلنت الحكومة مسؤوليتها عن إنشاء الإسكان الاقتصادي ومنخفض الدخل فقط. فقامت بإنتاج وحدات منخفضة التكاليف غير كاملة التشطيب بحيث يتولي الأفراد إنهاء تشطيبها حسب الاحتياجات والإمكانيات المتاحة، ولكن لم تحقق عدد الوحدات السكنية الوفرة لمقابلة الطلب عليها من ناحية الكم والكيف، ومع بداية التسعينات اتجهت الدولة إلي وضع إستراتيجية للتنمية العمرانية في مصر تركز علي محورين أساسيين.

المحور الأول:- التنمية علي المدى البعيد.

وتهدف إلي فتح محاور جديدة للتنمية في المناطق غير المأهولة والتي تتمتع بمقومات طبيعية يمكن استغلالها لتعمير هذه المناطق واجتذاب السكان إليها مثل المدن الساحلية كالساحل الشمالي والبحر الأحمر وغيرها من المدن.

المحور الثاني:- التنمية علي المدى القريب.

ويتمثل في إنشاء سلسلة من المدن والقرى الجديدة في أجيال متتابعة حيث تكون مراكز للتنمية لاجتذاب السكان للتخفيف من الكثافات السكانية في المدن القائمة ولتصبح مراكز حضارية جديدة بما يحقق الاستقرار والاتزان الاجتماعي والاقتصادي.

[2] احمد خالد علام ، محمد عباس الزعفراني، عصمت عاشور، " مشكلة الإسكان في مصر"، دار نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، 2002.

وبرغم إنشاء العديد من المدن الجديدة في مختلف أرجاء الجمهورية إلا أن الواقع يؤكد تهميش فئات ذوي الدخل المنخفض من الأقراب من سوق الإسكان في هذه المدن خاصة فيما يتعلق بأنماط وأساليب تخصيص الأراضي.

1-1-3 نمو المناطق العشوائية في مصر^[1]:

نشأت المناطق العشوائية وانتشرت في جميع أنحاء الجمهورية وتأتي أهمية دراسة ظاهرة الإسكان العشوائي لإتساع حجمها وإنتشارها في غالبية المدن المصرية، ومساهمتها الواضحة في التخفيف من حدة أزمة الإسكان وأصبحت تمثل إتجاها إسكانيا واضحا من الصعب تجاهله.

وترجع أهمية هذه الظاهرة إلي عدة عوامل منها :-

1-يمثل الإسكان العشوائي إتجاها فريدا بقيام السكان بحل مشاكلهم الإسكانية بمفردهم وخارج النطاق الرسمي، وبعيدا عن تدخل الدولة، ومن خلال الموارد المتاحة والخاصة بهم، وقيامهم بتطوير مساكنهم كلما زادت هذه الموارد.

2-الإنتشار الكبير لمناطق الإسكان العشوائي، وسرعة نموها بحيث يمكننا أن نطلق علي هذا النوع من النمو(النمو السرطاني).

3-تتوافر داخل تجمعات الإسكان العشوائي إمكانيات بشرية ومادية هائلة.

4-يعطي الإسكان العشوائي إتجاها عاما بأن أي تجمع بشري مهما كانت موارد المادية يستطيع بالإعتماد علي جهودة الخاصة وعمل الكثير في اتجاه حل المشكلة الإسكانية.

وأثبتت الدراسات المختلفة إسهام الإسكان العشوائي بدور كبير في توفير الوحدات السكنية حيث كان لهذا النوع من الإسكان دورا أساسيا في إيجاد نوع من التوازن بين الزيادة السكانية من جهة والزيادة المطلوبة في الوحدات السكنية من جهة أخرى ولولا وجود قطاع الإسكان غير الرسمي لكان هنالك مشاكل خطيرة في قطاع الإسكان.

[1] محمد عبد السميع عيد: "مشروعات المواقع والخدمات كمدخل لحل مشكلة الإسكان لذوي الدخل المحدود في مصر". رسالة ماجستير، جامعة أسيوط، كلية الهندسة، قسم العمارة، 1987م.

ومنذ عام 1993م قفزت مشكلة الإسكان العشوائي إلى قمة إهتمامات الدولة وقد عملت علي حلها. وازدادت هذه المناطق بصورة كبيرة بسبب عدم الاقتناع باهمية التطور ودور هذه المناطق في توفير المسكن الملائم لأدني مستويات الدخل وفي عام 2006م بلغت المناطق العشوائية علي مستوي الجمهورية 909 منطقة موزعة علي مختلف المحافظات، حيث جاءت الدقهلية في المرتبة الأولى والقاهرة في المرتبة الثانية في عدد المناطق العشوائية علي مستوي الجمهورية. وتم حصر عدد المناطق العشوائية في كل محافظة ومساحة هذه المناطق طبقاً لإحصائيات 2006م كما موضح بالجدول (5-1) وشكل (3-1)، (4-1) واتضح أن أعلى معدل لسكان العشوائيات في محافظة القاهرة وأقل معدل في محافظة الإسكندرية بالرغم من كبر عدد المناطق العشوائية بها.

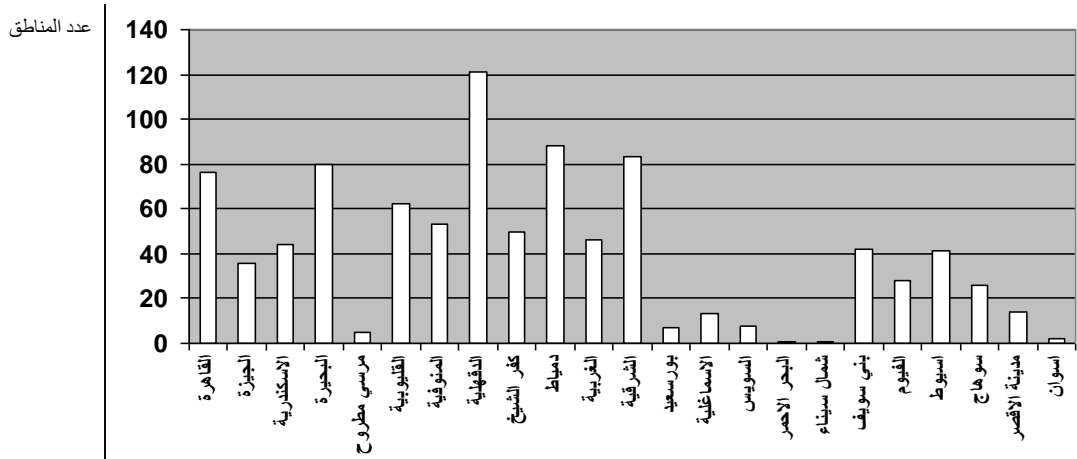
ونذكر وفقاً للإحصائيات أن حجم المناطق التي يجب إستهدافها بالتحسين وصل عددها في التسعينات إلي ما يقرب 960 منطقة عشوائية في مصر وبالقاهرة وحدها 79 منطقة^[1] وقل عددها الي 909 منطقة طبقاً لإحصائيات 2006.

جدول 5-1: حصر لعدد المناطق العشوائية في عشر محافظات طبقاً لإحصائيات 2006^[2]

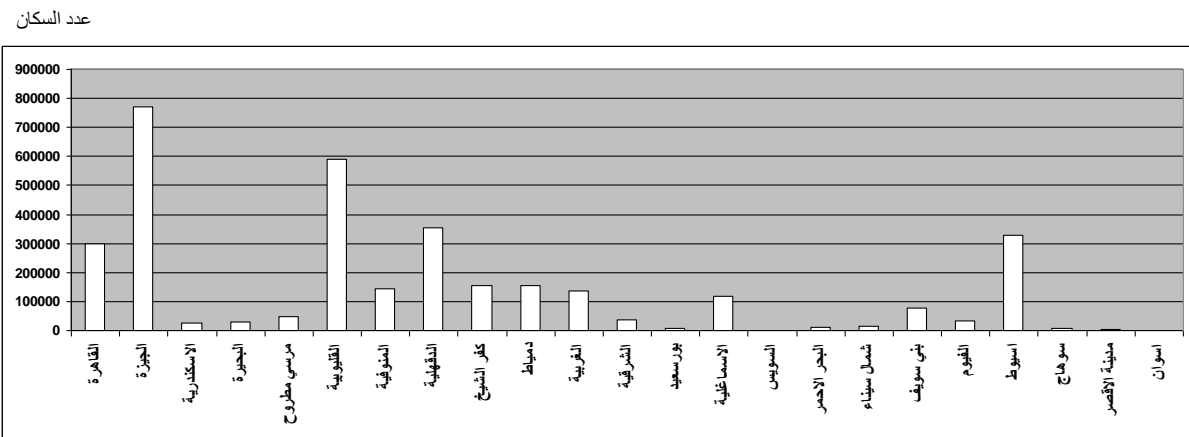
المحافظة	المناطق العشوائية		
	عدد المناطق	عدد السكان	معدل الإسكان
الجيزة	36	769533	21376
القليوبية	62	589343	9505
الدقهلية	121	355242	2935
أسيوط	41	338961	8267
دمياط	88	1557141	17695
القاهرة	76	2984691	39272
الإسكندرية	44	27387	622
الغربية	46	138152	3003
كفر الشيخ	50	154900	3098
المنوفية	53	143840	2714
إجمالي سكان المحافظة	أقل عدد مناطق	5.870.601	
	أكبر عدد مناطق	5.123.337	
	أقل معدل إسكان	3.961.850	
		4.079.061	
		2.690.235	
		3.36.158	

[1] محمد خليفة الكواري: " الفئات والمناطق المستهدفة تحسين ظروفها المعيشية ، المؤتمر العربي الإقليمي تحسين الظروف المعيشية من خلال التنمية الحضرية المستدامة" ، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ، القاهرة ديسمبر 2006.

[2] مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار: "التقرير السنوي للسكان والمناطق العشوائية"، الجهاز المركزي للتعبة العامة والإحصاء، جمهورية مصر العربية، 2006.



شكل (3-1) مخطط يوضح عدد المناطق العشوائية في محافظات الجمهورية عام 2006م.



شكل (4-1) مخطط يوضح عدد السكان في المناطق العشوائية في محافظات الجمهورية "2006"

4-1-1 مشكلة إسكان ذوي الدخل المنخفض في مصر:

1-4-1-1 تعريف فئة ذوي الدخل المنخفض ونسبتهم في مصر:

قبل البدء بتعريف فئة ذوي الدخل المنخفض سوف نتناول المقصود بالإسكان وفي ضوء ذلك يتم تناول بعض المفاهيم المختلفة لهذه الفئة بصفة عامة، من الناحية الاقتصادية أو بصورة متخصصة.

لا يقصد بمسمى "الإسكان" هيكل المسكن نفسه، ولكن يمتد ليشمل البيئة السكنية والبيئة العامة المحيطة به ويشمل الخدمات العامة المحيطة^[1]، كما لا ينظر إلي المسكن بصفة عامة ومن النظرة الضيقة كماوي يتكون من أسقف وحوائط وأبواب وشبابيك وأرضيات لكن يتسع مفهومه ليشتمل علي الخدمات العامة الملحقة والتجهيزات المضافة إليه حتي يتسنى للفرد الإستقرار والسكينة^[2].

وتناولت مجموعة من الأبحاث بعض التعريفات المختلفة لفئة ذوي الدخل المنخفض، والتي وجد أن هناك خطأ بينها وبين فئة ذوي الدخل المحدود وفيما يلي عرض لبعض هذه التعريفات.

[1] احمد خالد علام، محمد عباس الزعفراني، عصمت عاشور، "مشكلة الإسكان في مصر"، دار نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2002

[2] فتحي السباعي منصور: " نحو مسكن إنساني بتكلفة إقتصادية المؤتمر الدولي نحو إسكان منخفض التكاليف"، القاهرة، 2007.

-أنها الفئات التي توقف دخلها عند حد مالي معين في الوقت التي ترتفع فيه الأسعار ومعدلات التضخم بشكل كبير. وتتميز هذه الفئات بارتفاع كبير في الاستهلاك، وبانخفاض في ميلها للادخار مما يؤدي إلي صعوبة حصولها علي مسكن غير مدعم^[1].

-تشير الدراسات الاقتصادية بمصر الي ذوي الدخل المنخفض بأنهم الفئات التي لا تتناسب دخولهم مع متطلباتهم المعيشية، وليس لهم أي مدخرات أو إمكانيات تسمح لهم بالحصول علي مسكن، وأنها فئات غير متجانسة، اجتماعيا وثقافيا^[2].

-تعرف هذه الفئة من الناحية الاقتصادية بأنها الأسر الفقيرة التي يجب معاونتها بقدر الإمكان في مرحلة من مراحل حياتها علي توفير الإحتياجات الأساسية^[3].

1-1-4-2 خصائص فئة ذوي الدخل المنخفض:

تتميز فئة ذوي الدخل المنخفض بخصائص اجتماعية واقتصادية وثقافية متجانسة أو مشتركة تمثل اوجه التشابه في الخصائص المميزة للفئة. ويوجد تفاوت واختلافات في تلك الخصائص من حيث قيم الدخل، الخصائص الثقافية. لذا فان اوجه الاختلافات في تلك الخصائص هي التي تدفع إلي بعض التعديلات في السياسات الخاصة بهذه الفئة الاجتماعية^[4]^[5].

أ- الخصائص الاقتصادية:

• مستويات الدخل:

قد أشارت بعض الأبحاث الي أن عدد السكان من ذوي الدخل المنخفض قد يصل الي 50% من مجموع الأسر بالمجتمع^[6]، ويرجع انخفاض الدخل وتغيره إلي انخفاض الأجور ونقص فرص العمل، الأمر الذي ينعكس علي مستوي السكن الذي تستطيع ميزانية الأسرة أن تتحمله من جهة وأقساط التمليك والقيمة الإيجارية الاقتصادية للسكن الذي تريده من جهة أخرى. علاوة علي أن انخفاض مستوي المعيشة هو مؤشر عدم قدرة الدخل علي تلبية الإحتياجات الأساسية للمعيشة من طعام وملبس ومسكن مناسب. ونلاحظ تمركز فئة الدخل المنخفض في وظائف حكومية ذات دخل قليل أو أعمال غير

[1] خالد محمود سامي، محمد عماد نور الدين: "تقويم سياسات المواقع والخدمات كحد مداخل حل مشكلة الإسكان لمحدودي الدخل في مصر: دراسة حالة"، مؤتمر الإسكان 2 المسكن اليسر، 2003.

[2] سامي عامر، محمد طاهر: "تقييم التوصيات التي طرحت في مجال إسكان ذوي الدخل المحدود في المؤتمرات والندوات السابقة"، مؤتمر الدولي للإسكان، سياسات ونظم الإسكان لذوي الدخل المنخفض، مركز بحوث الإسكان والبناء، القاهرة 1992.

[3] محمد نبيل زهران " وثيقة مرجعية عن قطاع الإسكان والتشييد "، وزارة التخطيط، القاهرة، 2001.

[4] إيمان عمر محمد عسكر: " تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان- دراسة حالة محدودى الدخل"، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2005.

[5] سامي عامر، محمد طاهر: "تقييم التوصيات التي طرحت في مجال إسكان ذوي الدخل المحدود في المؤتمرات والندوات السابقة"، مؤتمر الدولي للإسكان، سياسات ونظم الإسكان لذوي الدخل المنخفض، مركز بحوث الإسكان والبناء، القاهرة 1992.

[6] رويدا محمد رضا يوسف: "نماذج الإسكان منخفض التكاليف كمدخل لحل مشكلة إسكان ذوي الدخل المحدود في مصر"، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 1990.

مرغوبة أو أعمال طوتها آلية التقنيات الحديثة، كما تتمركز هذه الفئة في مناطق متفرقة بالأقاليم أو في مناطق متفرقة لعدم قدرتهم علي الهجرة إلي المدن الجديدة.

ونظرا لارتفاع الأسعار وانخفاض الدخل يلجا أفراد هذه الفئة إلي الاقتراض وذلك للحصول علي وحدة سكنية أو أرض بناء يقومون ببنائها لسد العجز بين ما يحصل عليه من دخل وبين تكلفة تلبية احتياجاته الأساسية، كما تتميز هذه الأسر بخصائص أخرى لمحاولة تحسين مستويات الدخل كعمل رب الأسرة في أكثر من عمل أو اشتراك أفراد الأسرة في أعمال لمعاونة رب الأسرة علي تحمل تكاليف وأعباء المعيشة.

ب- خصائص اجتماعية:

تظهر خصائص هذه الفئة في تركيب النسيج الاجتماعي، فهم يعيشون بطريقة التكافل والتعايش بالمشاركة ويمكن التعرف علي الإحتياجات التي تميز بعض أفراد طبقة ذوي الدخل المنخفض مثل حاجتهم للخصوصية وخاصة القادمين من البيئات الريفية.^[1]

1-1-4-3 تحديد شريحة ذوي الدخل المنخفض.

هناك صعوبة في تحديد مدي اتساع شريحة منخفضي الدخل التي يمكن تقديرها طبقا لبعض العوامل منها:

1. الأسر المكونة حديثا من صغار الموظفين والعمال وهم في أشد الحاجة إلي الإسكان بالإضافة للأسر الناشئة من خريجي الجامعات والمعاهد العليا الذي يعملون في وظائف حكومية أو خاصة تجلب لهم دخل منخفض.
2. الأسر التي اضطرت إلي ترك مساكنها بقرارات إدارية نتيجة لقدم هذه المساكن وتصدعها أو ضرورة إخلائها.
3. الأسر التي تقطن في أماكن غير معدة للسكن مثل السكن الهامشي والعشش والتي تقطن المقابر والتي قدرت بمليونيين مواطن^[2].

1-1-4-4 المتطلبات والإحتياجات المختلفة لهذه الفئة.

[1] سامي عامر، "تصنيف مناطق الإسكان لذوي الدخل المحدود في المجتمعات العمرانية القائمة من حيث الأنماط وأوليات الإرتقاء"، المؤتمر الدولي للإسكان، سياسات ونظم الإسكان لذوي الدخل المنخفض، مركز بحوث الإسكان والبناء، القاهرة 199.

[2] اشرف أبو العيون عيد الرحيم: " دور سياسة التنمية الحضرية نحو تلبية متطلبات إسكان الفقراء في مصر"، إسكان الفقراء المشكلات والحلول، المؤتمر المعماري الدولي السابع، قسم العمارة، جامعة أسيوط، أكتوبر 2007.

تتأثر الوحدة السكنية لطبقات الدخل المنخفض، بالاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية والفيزيائية والبيئية لمستخدمي هذه الوحدات، ولا يمكن إيجاد سياسة أو استراتيجية سليمة للإسكان بدون الأخذ في الاعتبار تلك الاحتياجات.

وقد أشار بعض المنظرين في مجال الإسكان مثل حسن فتحي،(TURNER)، (CAMINOS)،(ABRAMS)،(HABRAKEN) علي أن المسكن يمثل أكثر من مأوي، فهو نتاج التفاعل المستمر بين الإنسان- (احتياجاته - تطلعاته- موارده- تكوينه الحضاري والاجتماعي) والبيئة المحيطة به وتحدد القيمة الحقيقية للمسكن بمقدار تأثيره في حياة الناس ومساهمته في تحقيق آمالهم وأولوياتهم واحتياجاتهم المتعددة (نفسية، سكنية، اجتماعية، حضارية، اقتصادية)^[1].

1-1-5 الحدود الدنيا للمسكن.

أ- الحد الأدنى لمساحة المسكن:-

للتعرف علي الاحتياجات السكنية الأساسية للأسرة ذات الدخل المنخفض التي تتراوح عدد أفرادها من فردين إلي 7 أفراد، سوف نتعرف علي المساحة المخصصة لكل فرد والتي تناسب وتكفي احتياجاته الداخلية، ففي أحد التقارير الخاصة بسياسات منخضي الدخل لوزارة الإسكان والتعمير سنة 1996م والتي تناولت الحد الأدنى للمساحة التي تحقق احتياجات الفرد الأساسية وكانت الخلاصة كما يلي:-
بيان بمساحة هذه الوحدات الملائمة لهذه الفئة والتي يستطيع أن يمارس فيها كافة الأنشطة الحياتية الضرورية داخل المسكن كما جاءت في التقرير^[2]:

1- وحدة مساحتها 40م² وتشمل صالة وغرفتين وحمام ومطبخ وتسع الوحدة من فردين إلي أربعة أفراد.

2- وحدة مساحتها 50م² وتشمل صالة وثلاث غرف وحماما ومطبخ وتسع الوحدة من 3 أفراد إلي 5 أفراد.

3- وحدة مساحتها 70م² وتشمل صالة وثلاث غرف وحماما ومطبخ وتسع الوحدة من 4 أفراد إلي 7 أفراد ولا تشمل هذه المساحات الخدمات المشتركة.

وفيما يلي بيان بالحد الأدنى للمساحات المتاحة للوحدات السكنية ومدى ملائمتها لعدد الأفراد الأسرة وعدد الغرف المتاحة. جدول (1-6)

[1] رانيا فوزي رجب: "إسكان الشباب في القرن الـ 21 مشروع مبارك القومي لإسكان الشباب بالمدن الجديدة"، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 1999.

[2] بدون مؤلف، "تقرير في شأن سياسات محدودى الدخل"، المجالس القومية المنخفضة - الإسكان والتعمير، 1996.

جدول 1-6: الحد الأدنى لمسطح الوحدة السكنية

حسب حجم الأسرة - "الإتحاد الدولي للإسكان - هيئة الأمم المتحدة"^[1]

8 أفراد		7	6 أفراد		5	4 أفراد		3	عدد أفراد الأسرة	
بديل	بديل		بديل	بديل		بديل	بديل		البيان	
5	4	4	3	4	3	2	3	2	عدد الحجرات	
●	●	●	●	●	●	●	●	●	المعيشة	
●	●	●	●	●	●	●	●	●	المطبخ وحمامات وطرقات	
●	●	●	●	●	●	●	●	●	نوم	
●	●	●	●	●	●	●	●	●		غرفة رئيسي 14 م ²
●	●	●	●	●	●	●	●	●		غرفة رقم (2) 12.8 م ²
--	●	●	●	●	●	●	--	●		غرفة رقم (3) 12.8 م ²
--	●	--	●	--	●	--	--	●	غرفة رقم (4) 12.8 م ²	
111.5	107.5	93.7	81.3	89.2	75.2	66.8	70.8	61.5	المساحة الكلية	

● ضرورة وجود العنصر

-- غير ضروري

وطبقا للاشتراطات البنائية للقانون رقم (119) لسنة 2008 والتي علي أساسها تحديد الفراغات السكنية والخدمية داخل الوحدة السكنية. كما موضح في جدول (1-7).

جدول 1-7: الفراغات السكنية والخدمية داخل الوحدة السكنية^[2]

^[1] بدون مؤلف، "تقرير في شأن سياسات محدودى الدخل"، المجالس القومية المنخفضة - وزارة الإسكان والتعمير، 1996.

^[2] المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، "الكود المصري لتصميم المسكن والمجموعة السكنية - كود رقم (602)" وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، 2009. 7.5

مناشر وشرفات		دورات مياه		غرف نوم			مطبخ	استقبال معيشة/ طعام/	طريقة توزيع		المساحة الصافية للوحدة السكنية(م ²)
شرفة	منشر	حمام	دورة	نوم	نوم	نوم			طريقة توزيع	صالة المدخل	
0.80	0.80	1.00	0.8	2.7	2.7	2.7	1.5	2.70	1.00	1.40	أقل بعد
1.2		2.4				7.5	3.00	1.00			2م30 وأقل من 2م45
1.5	1.2	2.4				7.5	3.00	10.0			2م45 وأقل من 2م60
2.2	1.2	3.60		7.5	7.5	10	4.00	15.0	1.5	2.00	2م60 وأقل من 2م75
2.2	1.2	4.00	1.50	7.5	7.5	12	5.00	18.00	1.5	1.75	2م75 وأقل من 2م90
2.4	1.2	5.00	1.50	7.5	10	12	7	24.00	1.5	2.25	2م90 وأقل من 2م105

يتضح من الجدول السابق انه بعد جمع عدد كل من غرف نوم والمعيشة والمطبخ والحمام بالإضافة للسلاسل والطرق يكون مسطح الوحدة السكنية من 2م60 الي أقل من 2م75 وهي التي تكفي 3 أفراد.

ب-رؤية تقديرية لتكلفة الإسكان الحالية والمستقبلية:-

استنادا إلي إجمالي الطلب علي الإسكان لسد الفجوة بين العرض والطلب لسنة 2005م هناك عجز قدره ب5.3 مليون وحدة، يخصص منها 3.7 مليون وحدة للأسر منخفضة الدخل طبقا لتقرير التنمية البشرية لعام 2005م. وتتمثل العقبة الرئيسية لإسكان هذه الفئة من السكان في توفير الموارد المالية أو عن طريق التشريعات المساندة، أو من خلال القروض طويلة الأجل (التمويل العقاري) التي تمكن الأسر ذات الدخل المنخفض من الحصول علي وحدة سكنية^[1] وفيما يلي بيان بتكلفة الإسكان حتى عام 2005م والمقارنة بالتكلفة عام 2007م:-

تراوحت تكلفة وحدة الإسكان (70م²) سنة 2005م بين 40 إلي 45 ألف جنية مصري بخلاف تكلفة البنية التحتية والأرض وعادة ما تكون مملوكة للدولة نفسها بينما تقدم البنية التحتية بالحد الأدنى من التكلفة وهو 60 جنية مصري للمتر المربع، مع الاستفادة من المرافق المتاحة. يتراوح إجمالي تكلفة الوحدة من 45 إلي 50 ألف جنية مصري والتي تختلف باختلاف مستوي التشطيب والقرب من البنية التحتية والمرافق الأساسية القائمة حسب تقديرات التنمية البشرية، وارتفعت تكلفة الوحدة عام 2007م إلي 84 ألف جنية مع زيادة أسعار مواد البناء والتي تزيد عن قدرة الفئات منخفضة الدخل.

بينما قدرت تكلفة الوحدة السكنية طبقا لبرامج الدولة المدعمة حيث وضعت وزارة الإسكان داخل المدن الجديدة عدة برامج تحظي بدعم ضخم من الحكومة. فقد كانت تكلفة وحدة الإسكان لهذه الفئة من الإسكان التي بمساحة 63م² 29 ألف جنية مصري عام 1996م ولكن نظراً للارتفاع الكبير في تكلفة مواد البناء فان متوسط تكلفة المتر المربع بما في ذلك البنية التحتية يزيد الآن عن 1300 جنية مصري.

[2] هبة حندوسة، " تقرير التنمية البشرية في مصر " البرنامج الإنمائي للأمم المتحدة"، معهد التخطيط القومي، 2005.

وعلي أساس هذا الرقم، فإن متوسط تكلفة وحدة سكنية واحدة عام 2007م ستكون بين 82 و92 ألف جنية مصري علي حسب الموقع وتكلفة البنية التحتية. وبافتراض الحاجة إلي عدد إجمالي قدرة 1.9 مليون وحدة إسكان لمنخفضي الدخل في المناطق العمرانية لفترة مستقبلية قدرها 10 سنوات كمثل فان إجمالي تكلفة هذه الوحدات سيكون 155مليار جنية مصري وهو رقم يفوق إمكانيات وقدرات الاقتصاد المصري.

خلاصة الفصل الأول:-

تم دراسة أهم أسباب مشكلة الاسكان فمنها ما هو اقتصادي ومنها الديموجرافي والاجتماعي والسياسي، حيث تكمن مشكلة إسكان ذوي الدخل المنخفض في ضعف قدرتهم الاقتصادية مما يترتب عليه حدوث فجوة كبيرة بين دخلهم وإمكانية الحصول علي مسكن ملائم سواء بالايجار أو التملك في المدن القائمة أو المدن الجديدة. وأصبحت مشكلة الاسكان أكبر من قدرات وامكانيات هذه الأسر بل تعدت المشكلة حدود ذوي الدخل المنخفض إلي الفئات متوسطة الدخل وبذلك تصبح المشكلة ذات بعد إجتماعي كبير نتيجة لتهميش هذه الفئات من سوق الاسكان، وقد قدرت العجز في الوحدات السكنية لسنة 2005م ب5.3 مليون وحدة يخصص 3.7 مليون وحدة للأسر منخفضة الدخل.

تم التعرف علي ظاهرة النمو العشوائي في مصر وأهميتها في الاسهام بدور كبير في توفير الوحدات السكنية لفئة ذوي الدخل المنخفض ثم تناول تعريف لفئة ذوي الدخل المنخفض ومعرفة خصائصهم واحتياجاتهم المختلفة.

وأخيرا بعد التعرف علي المشكلة ومعرفة أهم أسبابها والتعرف علي الفجوة بين تكلفة المسكن والدخل يمكن من خلال الفصل الثاني استعراض دور الدولة في اطار حل هذه المشكلة واستعراض أساليب توفير الاسكان لذوي الدخل المنخفض بالمدن الجديدة.

الفصل الثاني

التوجهات الحكومية في مجال اسكان ذوي الدخل المنخفض بمصر

الفصل الثاني:

1-2 التوجهات الحكومية في مجال إسكان ذوي الدخل المنخفض بمصر:-

تقديم:

اتجهت الدولة إلي العديد من السياسات لحل مشكلة إسكان ذوي الدخل المنخفض ومنها سياسات الإسكان الحكومي العام والتي استمرت كسياسة عامة للإسكان لفترات طويلة. ونظرا للنمطية المتبعة في تصميم هذه المشروعات بالإضافة إلي تجاهل الجوانب الإنسانية والظروف المعيشية والعادات والتقاليد كان من الضروري الإتجاه لمداخل مختلفة في إطار المساهمة في حل المشكلة حيث اتجهت الدولة إلي إتباع مجموعة من السياسات الجديدة التي تستهدف توفير الاحتياجات الإسكانية الملائمة لهذه الفئة، ثم تطورت سياسات الإسكان في مصر تبعا لخطط التنمية العمرانية للدولة خلال الفترات الزمنية المتعاقبة وحسب الإمكانيات الاقتصادية المتوفرة لمحاولة تلبية احتياجات فئات السكان المختلفة ثم وضعت الدولة إستراتيجية تعتمد علي مفهوم التعمير والتنمية الشاملة بهدف الوصول إلي مجموعة من السياسات المفتوحة لحل مشكلة الإسكان وذلك عن طريق فتح محاور جديدة للتنمية بالمناطق غير المأهولة مثل (الساحل الشمالي- الوادي الجديد – البحر الأحمر) وإنشاء مجموعة من المدن والقرى الجديدة حول الدلتا والوادي لتكون مراكز تنمية جديدة وتخفف الكثافة السكانية بالمدن القائمة وتشجع السكان إلي الهجرة إليها والإقامة فيها.

هذا، وسوف يتناول هذا الفصل استعراض لبعض هذه السياسات، بالإضافة لمعرفة المحاولات والتوجهات في إطار التخفيف من حدة أزمة الإسكان.

1-2-1 دراسة نظرية لسياسات واستراتيجيات الإسكان في مصر.

1-1-2-1 مفاهيم عامة:-

أ- السياسات الإسكانية:

يمكن تعريف السياسة الإسكانية بصفة عامة بالتوجهات التي تسعى إلي تطوير قطاع إسكان مستدام يخدم مصالح كافة الجهات ويحقق الأهداف الإجتماعية والإقتصادية، ويستجيب لحاجات وإمكانات كافة الشرائح السكانية بما فيها الفقراء وتمكنهم من السكن بأسعار مناسبة، وذلك بتسخير الموارد المتاحة للحصول علي أفضل المساكن وبحيث تساعد هذه السياسة علي التطور دون آثار سلبية علي البيئة الحضرية والطبيعية، فتستطيع الحكومة داخل هذا المنظور من خلال القوانين والأنظمة والإجراءات الإدارية والضرائب والدعم تشكيل إسكان فعال ومستدام يلبي إحتياجات الجيل الحالي والأجيال

القادمة^[1]

ب-المفاهيم المستخدمة لسياسات الإسكان:-

تتعدد المفاهيم المستخدمة في سياسات الإسكان مثل مفهوم الإمداد-مفهوم التمكين-التعمير والتنمية الشاملة،الخ وفيما يلي عرض لبعض هذه المفاهيم^[2]:-

• الإمداد:-

يعتمد مفهوم الإمداد الذي وضعته الحكومة ضمن الالتزامات والأولويات الأساسية في الخطة القومية علي بعض الأسس وأهمها :

1. إعتبار مشكلة الإسكان مشكلة عددية تعبر عن الفجوة في عدد الوحدات من واقع الطلب المتزايد نتيجة النمو السكاني المستمر كنتاج للهجرات من الريف إلي الحضر ونتيجة لذلك أختصر عدد الفراغات الوظيفية للوحدات السكنية مع الالتزام بالحد الأدنى من المساحات والخدمات دون النظر إلي نظرية الاحتياج الفعلي للمستعمل.
2. اعتمد هذا المفهوم علي العلاقة بين تكلفة المسكن وقدرة الفئات المستهدفة علي الدفع مما يستلزم اختيار أرخص المواد اللازمة للبناء أو اللجوء إلي صور الدعم المختلفة لسد العجز بين التكلفة والقدرة علي الدفع .

• التمكين:-

^[1] غالب العزة: "سياسات السكان والإسكان والتنمية المستدامة"، التجربة الأردنية ، ندوة تنمية المدن العربية في ظل الظروف العالمية الراهنة 2006، www.ides.gov.eg

^[2]مرجع سابق، 2006.

يعتمد هذا المفهوم علي إيجابيات المشاركة حيث تشكل الإمكانيات المادية والبشرية لفئات الدخل المنخفض رصيلاً هائلاً حيث يمكنها دعم الموارد المحلية وزيادة تأثيرها وفعاليتها في توفير المأوي، ففي هذا المفهوم يقرر المستعمل احتياجاته وتشارك الدول في تلبية تلك الاحتياجات ومن ثم فالعلاقة هنا علاقة تبادلية بين المستعمل والدولة ولقد ظهر هذا الإتجاه مع بداية السبعينات كنتاج لما أفرزته العشوائيات وآليات نموها لذا بدأ التفكير في استغلال مبادرات وموارد المستعمل في توفير مسكنه بصورة إيجابية.

يتميز هذا المفهوم بما يلي:

1. تقليص دور الدولة في عملية توفير المأوي الأمر الذي يدفع بالمستعمل إلي المزيد من الشعور بالمسؤولية والمشاركة وقبول حلول عمرانية تتناسب مع قدراته وإمكانياته المادية.
2. التحديد الواضح لرغبات واحتياجات المستعمل وما يمكن أن يدفعه في مقابل كل إحتياج والعناصر التي يمكن الاستغناء عنها في مقابل التوفير الإجمالي للتكلفة.
3. تخفيض تكلفة تنمية المأوي ومحيطه المباشر مما يساعد الدولة علي الموازنة بين الإحتياج المتزايد وعدم قدرة مواردها علي تحقيق العرض للوحدات و هذا يقلل من الفجوة بين العرض والطلب.^[1]

• مفاهيم أخرى مرتبطة بسياسات الإسكان:

التعمير والتنمية الشاملة، التخطيط:

ويمكن تعريف مفهوم التعمير بأنه محاولة إعادة إعمار للمناطق النائية والعشوائية وخطط تنميتها إلي استراتيجية طويلة المدى تستهدف إقامة مدن ومجتمعات جديدة خارج حدود الرقعة المزروعة. ويمكن القول أن أهمية التعمير كمفهوم ومجال هو نتيجة مباشرة لصلته الوثيقة بالتنمية الشاملة، ولارتباطه العضوي بالقطاعات الأساسية الاقتصادية، والاجتماعية، والسياسية في بنية المجتمع وما يرتبط بها من أنشطة. وأخيراً فإن التعمير هو الأداة الرئيسية لتحقيق التنمية الشاملة والوصول إلي تزايد منتظم في أداء وإنتاجية الأفراد وتوفير المعيشة الملائمة والاحتياجات الأساسية. وأما التنمية فهي عملية متشعبة متعددة الأبعاد تمثل إستراتيجية ذات غايات وأهداف محددة مرحلية وطويلة المدى للوصول من الوضع الحالي إلي الأفضل اقتصادياً وبيئياً في المستقبل.^[2]

[1] هبة الله محمد طارق: "الإسكان في مصر الفجوة بين العرض والطلب وأثرها علي مشكلة الإسكان"، رسالة ماجستير ، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2000.

[2] رانيا فوزي رجب: "إسكان الشباب في القرن إل 21 مشروع مبارك القومي لإسكان الشباب بالمدن الجديدة" ، رسالة ماجستير ، قسم الهندسة المعمارية ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، 1999.

والتخطيط هو الطريق العملي لتحقيق التنمية عن طريق التقدير الأمثل للموارد في ضوء الإمكانيات المتاحة.

2-1-2-1 سياسات واستراتيجيات الدولة.

أ- السياسة العمرانية :-

من الواضح أن سياسة إسكان ذوي الدخل المنخفض تتطلب أن يتوجه الدعم إلي الساكن وليس إلي المسكن إلا أن دور الحكومة ليس مقصوراً علي بناء وحدات سكنية لتلبية احتياجات هذه الفئة ولكن في تمكين الأجهزة الإدارية والمؤسسات المالية المعنية للوفاء بهذا العهد لذا سوف نتناول السياسة العمرانية للدولة وكيف يمكن تحقيقها ومعرفة المبادئ التخطيطية للمسكن.

تهدف السياسة العمرانية إلي تحسين الأوضاع والظروف المعيشية للسكان والتنمية الإقتصادية للدولة ويستدعي هذان الهدفان بذل أقصى جهد لتقليل الفاقد في الأراضي الزراعية وتوجيه العمران إلي الصحراء مع توفير الإسكان لأدني مستويات الدخل كبديل للنمو العشوائي علي تلك الأراضي^[1] ويمكن أن تتحقق إستراتيجية تنمية الأراضي عن طريق:

- حماية الأراضي الزراعية.
- توفير أراضي عمرانية لمستويات الدخل المتوسطة والمنخفضة.
- تحديد حجم الكتلة العمرانية (الحيز العمراني للمدن والقرى المصرية).
- الإرتقاء بالمناطق الحضرية القائمة ومكوناتها.

لقد تبنت الدولة مجموعة من الاستراتيجيات حيث استطاعت خلال الفترة من 1982م حتي 2006م زيادة الرقعة المأهولة بالسكان من 4% إلي نحو 7.83% ، إلي جانب خلق مجتمعات عمرانية جديدة وخلق محاور جديدة للتنمية العمرانية في المدن الجديدة.^[2]

إن المأوي والمسكن منخفض التكاليف يمثل رمزا للكفاءة التصميمية في أقصى درجاتها حيث لا يمكن فصله عن محيطه العمراني بل أن هناك تكاملاً بينهما ويمكن إيجاز المبادئ التخطيطية والتصميمية للمأوي والمحيط العمراني في الآتي:

1- أن يعتمد حل مشكلة الإسكان علي مبدأ تخصيص الأراضي وليس تخصيص المباني أو الوحدات السكنية (أي أن أساس حل مشكلة إسكان منخفضي الدخل تبدأ بالتخطيط الملائم لمواقع هذا الإسكان وتحديد المساحات المثلى لها).^[1]

[2] ماجدة متولي: "دراسة توفير قطع أراضي صغيرة لذوي الدخل المحدود في إطار مشروع تجريبي للتنمية العمرانية"، جهاز البحوث والدراسات. مركز بحوث الإسكان والبيئة بحث غير منشور، القاهرة، 1998.

[3] هبة الرحمن أحمد: "تجربة الجماهيرية الليبية في مجال الإسكان منخفض التكاليف مشروع تنفيذ 25 ألف وحدة سكنية"، المؤتمر الدولي نحو إسكان منخفض التكاليف، المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، القاهرة، 2007.

2- لا بد أن تكون مشروعات إسكان منخفضي الدخل جزءا من النسيج العمراني والاجتماعي والاقتصادي للمدن التي تنشأ بها ولا يجب أن يتم عزلها عن المسار التنموي.

ب- الإستراتيجية القومية :

يجب أن تعتمد مشكلة الإسكان في أسلوب مواجهتها والسيطرة عليها علي الدراسة العلمية والحلول الجذرية المتكاملة لجوانب المشكلة، لذا حاولت الدولة اتباع اساليب علمية عن طريق وضع سياسة عامة للتعامل مع الاراضي، بنك المعلومات، المرافق العامة، التمويل، الدعم. وفيما يلي ملخص للإستراتيجية القومية وتنقسم نظريا الي [2]:-

سياسة التعامل مع بنك المعلومات الخاص بالجهاز المركزي للتعبئة والاحصاء:

يتناول الاقتصاد القومي، السكان والقوي العاملة، دخل الأسرة وأوجه الإنفاق، الإسكان وإستعمالاته وحالاته، البيئة العامة وحالاتها، الأرض الفضاء، سوق الإسكان، صناعة الإسكان، تمويل الإسكان، الهياكل التمويلية للمحليات، التشريعات والأجهزة الإدارية.

سياسة التعامل مع الأرض:

تقوم الدولة بإعادة النظر في سياسة أراضي الدولة وتصنيف وتخصيص أراضي للبيع وأخري للتأجير لأجل طويل، تشجيع البناء علي الأرض الفضاء، الاستخدام الأمثل للأرض من خلال جهاز حماية أراضي الدولة.

سياسة التعامل مع المرافق العامة:

تحاول الدولة تجهيز أرض مشروعات الإسكان المختلفة بالمرافق الأساسية والبنية التحتية قبل البدء في التنفيذ.

سياسة التعامل مع التمويل:

تسعي الدولة لزيادة نسبة الإستثمارات المخصصة للإسكان في الخطة القومية لتصل إلي حوالي 20%. تخصيص الإستثمارات المخصصة للإسكان للمرافق والإسكان الإقتصادي، توفير قروض ميسرة للأرض والمرافق ومساعدة الفئات في الحصول علي وحدات سكنية.

سياسة التعامل مع الدعم:

[1] أبو زيد راجح، " إيواء من لا مأوي لهم " مذكرة المؤتمر الثالث للمعماريين المصريين ، القاهرة، 1987.
[2] احمد خالد علام ، محمد عباس الزعفراني، عصمت عاشور، " مشكلة الإسكان في مصر"، دار نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2002.

توجه الدولة الدعم للطبقات المستحقة وهي الأسر محدودة الدخل، أولويات الدعم لسكان الخيام والمقابر والمتزوجين حديثاً، ساكني المباني المتدهورة، وموظفي الحكومة استمرار الدعم لمدة محدودة ينتهي بعدها وذلك في صورة دعم مادي أو معنوي.

توزيع الأدوار:

يتم توزيع المهام الأساسية لكل من الحكومة، القطاع الخاص، المستفيدين كالتالي:
الحكومة تقوم بالتخطيط وإصدار التشريعات وقصر دورها علي تمويل المدن الجديدة بالمرافق والخدمات فقط بحيث يختص القطاع الخاص ببناء الإسكان المتوسط والفاخر مع تشجيع الجهود الذاتية والمشاركة الشعبية.

بعد استعراض ملخص الإستراتيجية القومية نجد انه يحدث في كثير من الحالات أن تضع الدولة سياسة عامة للإسكان ولكن سرعان ما تعدل عنها عندما تبدأ في ترجمتها من عبارات ونصوص إلي مشروعات إسكان محددة يتم تنفيذها وهناك قصور في هذه الاستراتيجية ودور الحكومة والقطاع الخاص وخاصة في تحقيق متطلبات ذوي الدخل المنخفض. وينبغي محاولة تفادي هذا القصور وتعديل الاستراتيجية بما يحقق دور الحكومة والقطاع الخاص ولا بد من وجود قدر من المرونة للجهات الحكومية في اقتحام مشكلة الإسكان سواء عن طريق الموارد المالية أو القوانين التشريعية أو أساليب التنفيذ أو تسهيل الحصول علي مستلزمات الإسكان من تخصيص الأراضي وتوصيل المرافق والخدمات وعدم تهميش أي شريحة من شرائح المجتمع حتي يمكن معالجة مشكلة الإسكان لهذه الفئة^[1].

ج- التوجهات الاقتصادية في مجال الإسكان بمصر:-

يشكل المسكن احد أهم مقومات الحياة، ويأتي الإنفاق على المسكن في المرتبة الثانية من حيث أهميته النسبية مقارنة بباقي بنود الإنفاق، لذا بلغت جملة ما انفق عليه 18.7 مليار جنيه في عام 2000/1999 مقابل 56.1 مليار جنيه للإنفاق على الطعام والشراب في نفس السنة. وتبلغ نسبة الاستثمار الثابت لقطاع الإسكان كمثل في عام 2001/2000م إلى 21.4% من إجمالي الاستثمار الثابت في هذه السنة^[2].

• أوضاع السوق العقاري في مصر:

يعد المستهلك الفعلي الممثل الحقيقي للسوق العقاري وبالإشارة إلي أن طلب الطبقات العليا في المجتمع عادة يكون بإنشاء مناطق متميزة الطابع بعيدة عن المدن، بينما طلب الطبقات الفقيرة يرتبط بضواحي

[1] نبيل عشري إبراهيم، حسين صبري الشنواني ، شريف كمال دسوقي : " الدور المحوري لسياسات الإسكان في توجيه الإستثمار " المؤتمر الدولي السابع للبناء والتشييد – انتر بيلد- القاهرة، 2000.

[2] كمال محمود المنوفي، "السياسة العامة للإسكان في مصر"، http://www.parcegypt.org/arabic/link.php?cat_id=32&Id=557، أكتوبر 2005.

ملتصقة بالمدن وعلي أطرافها أو في أحيائها الفقيرة^[1]، لذا تكمن المشكلة الأساسية في إسكان ذوي الدخل المنخفض والتي بدأت تعاني منها الطبقة المتوسطة نتيجة للعوامل المرتبطة بارتفاع الأسعار وقلة الوحدات السكنية لهم. ويوضح جدول (1-8) وشكل (1-1) عدد الوحدات المنفذة في الفترة من عام 94 إلى 2003^[2] والتي يظهر فيها أعلى نسبة للوحدات المنفذة بالنسبة لقطاع الإسكان الإقتصادي والمتوسط والتي وصلت إلى 55.772 ألف وحدة في عام 95/94 وزادت إلى أعلى قيمها في عام 2000/99 ثم إنخفضت عدد الوحدات لتصل إلى أقل قيمها في عام 2003/2002 8.301 ألف وحدة، ومثلت إجمالي عدد الوحدات المنفذة بين عامي 1994 إلى 2003م الي 465.820 ألف وحدة سكنية لاجمالي فئات الاسكان.

جدول 1-8: عدد الوحدات السكنية المنفذة في الإسكان الحضر

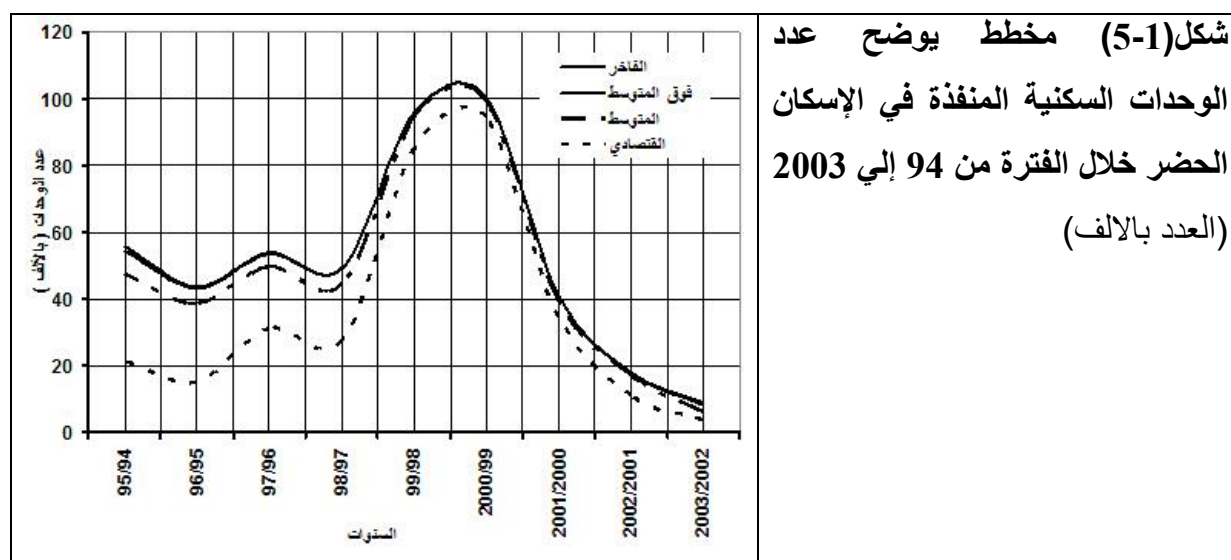
خلال الفترة من 94 إلى 2003 (العدد بالالف)^[3]

عام القطاع	95/94	96/95	97/96	98/97	99/98	99 2000	2000 2001	2001 2002	2002 2003
الإقتصادي	21.882	15.399	31.341	27.802	85.329	94.536	34.802	11.205	3.936
المتوسط	26,112	23,549	18,554	16,962	9,401	5.278	4.816	6.060	2.628
فوق المتوسط	6,373	4,366	3,734	4,532	1,165	,623	,950	,708	1.649
الفاخر	1,405	,197	,278	,160	0	0	0	0	0.88
إجمالي	55.772	43.511	53.907	49.456	95.895	100.437	40.568	17.973	8.301

[1] مها عبد الفتاح حسين، "قانون التمويل العقاري في مصر الفرص والتحديات"، المؤتمر الدولي نحو إسكان منخفض التكاليف"، القاهرة، 2007.

[3] الكتاب الإحصائي السنوي، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، يونيو 2004.

[3] مرجع سابق، 2004.



وبرغم الارتفاع النسبي لأعداد الوحدات السكنية المبنية في قطاع الإسكان الاقتصادي إلا أن الأرقام المنفذة مازالت بعيدة عن احتياجات فئات ذوي الدخل المنخفض.

وتمثل الأولوية الأولى في الخطة الخمسية الخامسة (2002م-2007م) بالنسبة لوحدات الإسكان الاقتصادي تزايد الطلب علي الإسكان الاقتصادي والمتوسط كما يظهر في جدول (1-9) والذي يوضح عدد الوحدات السكنية الجديدة المستهدف إضافتها خلال الخطة الخمسية الخامسة للفترة من 2003/2002 حتي عام 2007/2006 حسب نوع الإسكان في المناطق الحضرية في الخطة الخامسة للتنمية الاقتصادية الإجتماعية و يوضح شكل (1-6) عدد الوحدات السكنية المستهدف تنفيذها خلال الفترة من 2002-2007 وتوضح أعلي نسبة للوحدات بالنسبة للإسكان الاقتصادي والتي تصل إلي 74.6%^[1].

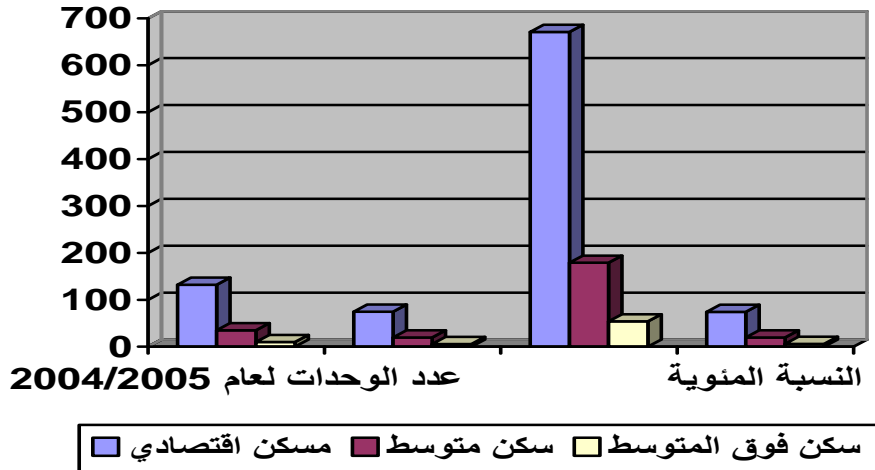
جدول 1-9: يوضح عدد الوحدات السكنية المستهدف إضافتها

خلال الخطة الخمسية 2002 – 2007 (العدد بالآلاف وحدة)^[2]

نوع السكن	عدد الوحدات المنفذة لعام 2005/2004	النسبة المئوية لنوع الإسكان (%)	عدد الوحدات المستهدف تنفيذها خلال الخطة الخمسية من 2003/2002 حتى 2007/2006	النسبة المئوية
مسكن اقتصادي	132	74.6	671	74.2%
سكن متوسط	35	19.8	179	19.8%
سكن فوق المتوسط	10	5.6	54	6.0%
الإجمالي	177	100	904	100%

^[1] مها عبد الفتاح حسين، "قانون التمويل العقاري في مصر الفرص والتحديات"، المؤتمر الدولي نحو إسكان منخفض التكاليف"، القاهرة، 2007.

^[2] مرجع سابق، 2007.



شكل (1-6) مخطط لعدد الوحدات المستهدفة خلال الفترة 2002-2007 بالنسبة لفئات الإسكان

1-2-2-3 المحاور الأساسية لحل مشكلة الإسكان لذوي الدخل المنخفض:

تتعدد المحاور التي يمكن للدولة من خلالها تمكين ذوي الدخل المنخفض من الحصول علي الخدمات الاسكانية بأساليب ووسائل متنوعة ومنها:-

أ- الجهود الذاتية لإسكان ذوي الدخل المنخفض^[1]:

يرتفع معدل النمو الحضري في معظم بلدان العالم، الأمر الذي يمثل عبئاً علي الحكومات الحالية لسد العجز في تسكين مثل هذه الأعداد الضخمة في مشروعات إسكان مناسبة، لذلك لابد من وجود بديل عملي يكون أكثر قبولا، خاصة وأن تكاليف الإسكان تزداد باستمرار لتصبح بعيدة عن متناول كل ذوي الدخل المنخفضة، وأيضا بعيدة عن قدرات الحكومات المثقلة بالديون الخارجية وذات الناتج القومي المحدود لذا نجد:

البديل العملي أن تنتج الحكومة اتجاها آخر: وهو أن تكفل الحكومة القادرين علي البناء بمجهوداتهم الذاتية "سواء مادية أو معنوية" ويتمثل ذلك في تخصيص الأراضي والمساعدة الفنية بالنسبة لتخطيط قطع الأراضي ومشروعات البنية الأساسية وهذا يمثل استفادة من الجهود الذاتية للأفراد وضمان المشاركة في إيجاد مسكن خاص بهم وملائم لهم(المشاركة الشعبية في اسكان ذوي الدخل المنخفض).

وفيما يلي الصور المختلفة لتشجيع الحكومات للمواطنين في مجال الإسكان بالمواقع السكنية الجديدة:-

أ- المساعدات المالية :-

[1] محمد عبد السميع : " تقويم سياسات إسكان ذوي الدخل المحدود بمصر في إطار الواقع الاقتصادي والاجتماعي"، رسالة دكتوراه ، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط ، 1994.

1. تسهيل الحصول علي القروض طويلة الأجل وبشروط سهلة وميسرة سواء للإسكان أو للمشروعات الصغيرة بالمواقع السكنية الجديدة.
 2. إيجاد فرص عمل في مواقع الإسكان الجديدة لزيادة دخول السكان.
- ب- المساعدات الفنية:-

1. تقسيم الأراضي إلي قطع صغيرة وبيعها.
 2. توفير نماذج مختلفة لتصميم المساكن لتكون في متناول السكان .
 3. توفير الأراضي المعدة للبناء وتخطيطها وتمهيد شوارعها ومدتها بشبكات المرافق.
 4. توفير مواد البناء.
- ج- المساعدات التنظيمية:-

1. تسهيل إجراءات الحصول علي التراخيص الخاصة ببناء المساكن وتقسيم الأراضي.
- وفيما يلي اقتراحات بخصوص توفير أراضي البناء ووضع حلول لمشكلة الإسكان لفئة ذوي الدخل المنخفض وأهمها^[1]:-

- تحديد عدد قطع الأراضي يتوقف علي موقع الأرض ونوعية الفئة المنتفعة بها والاستخدام الأمثل للأرض.
- إتاحة مشاركة الأفراد في البناء والتصميم.
- تقديم الدعم لبناء المساكن لهذه الفئة علي هيئة تسهيلات مختلفة في الحصول علي مواد بناء وتوفير أرض مجانية وتخفيض التكاليف.

ب- توفير أراضي البناء والخدمات:

تقوم الدولة بتوفير أراضي البناء والبنية التحتية في المدن الجديدة لإسكان ذوي الدخل المنخفض عن طريق إعداد مخططات تفصيلية للمناطق التي سيتم تجهيزها بالمرافق والطرق حيث يتم بيع الأرض بتكلفة المرافق ويواجه هذا النمط عدة معوقات مثل انخفاض مستويات الدخل الخاصة بذوي الدخل المنخفض بشكل لا يساعد علي شراء أرض فضاء مهما كان سعرها منخفضاً وعجزهم في الحصول علي المال اللازم لعملية البناء^[2].

ج- خفض تكاليف المسكن:-

[1] محمد عبد السميع: "تقويم سياسات إسكان ذوي الدخل المحدود بمصر في إطار الواقع الاقتصادي والاجتماعي"، رسالة دكتوراه، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، 1994.

[2] مصطفى محمد عطية الخولي: "التنمية العمرانية من خلال تطوير الأنماط السكنية"، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، 1996.

تشكل تكلفة إنشاء المساكن جزءاً مهماً من مشكلة الإسكان فالمساكن مرتفعة الثمن لا يقدر عليها سوي الفئات ذات الدخل المرتفعة، وأن ارتفاع تكلفة إنشاء المساكن يؤثر علي حجم الاستثمارات المطلوبة للإسكان مما يحد من قدرة الدولة علي توفير الاحتياجات السكنية للفئات الفقيرة وذات الدخل المنخفض. وتسعي الدولة إلي مساعدة هذه الفئة للتغلب علي ارتفاع الأسعار عن طريق مساعدتهم من خلال :

- توفير القروض طويلة الأجل بفائدة ميسرة حتى تسهل لهم بناء المسكن الخاص بهم^[1].
- خفض مساحة المسكن وخفض مستويات التشطيب.
- ايجاد أساليب بناء منخفضة التكاليف(حوائط حاملة).
- إتاحة أراضي للمستثمرين لبناء اسكان منخفض التكاليف+إسكان استثماري يعوض الفرق بينهما).

1-2-1-4 نشأة المدن الجديدة :

أ- مفهوم سياسة المدن الجديدة في مصر:

اتجهت الدولة بعد حرب 1973 إلي إنشاء المدن الجديدة بهدف خلق مراكز حضرية جديدة تحقق الإستقرار الإجتماعي والرخاء الإقتصادي بقصد إعادة توزيع السكان عن طريق إعداد مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدن والقرى القائمة.

^[2] مرجع سابق.

ومنذ بداية التسعينات اتجهت الدولة إلي وضع إستراتيجية للتنمية العمرانية في مصر تركز علي محورين أساسين:

المحور الأول : علي المدى البعيد:

يهدف إلي فتح محاور جديدة للتنمية في المناطق غير المأهولة والتي تتمتع بمقومات طبيعية يمكن استغلالها لتعمير هذه المناطق واجتذاب السكان إليها.

المحور الثاني : علي المدى القريب.

ويتمثل في إنشاء سلسلة من المدن والقرى الجديدة في أجيال متتابعة حيث تكون مراكز للتنمية واجتذاب السكان للتخفيف من الكثافات السكانية في المدن القائمة ولتصبح مراكز حضارية جديدة بما يحقق الاستقرار والاتزان الجماعي والاقتصادي. وقد تم إنشاء كل من مدينة:

10 رمضان (1977) ، 15 مايو(1978)، السادات (1978)، 6 أكتوبر (1979)، العامرية الجديدة (1979) ، دمياط الجديدة(1980)، الصالحية الجديدة (1982)، بدر (1983)، بالإضافة إلي عدد من المدن التوعم مثل بني سويف الجديدة، المنيا الجديدة، سوهاج الجديدة، أسيوط الجديدة، أسوان الجديدة، وهي تمثل توسعا عمرانيا في الأراضي الصحراوية، ولكن علي إتصال وثيق بالمدينة الأم بالإضافة لإنشاء عشرة تجمعات حول الطريق الدائري لاستيعاب 3590000 نسمة^[1]. وتنقسم تلك المدن إلي:-

المدن المستقلة:- تنشأ علي قواعد ومقومات اقتصادية خاصة بها وتقام في مواقع تبعد عن المدن القائمة بمسافة كافية لتحقيق لها الاستقلال ولا تعتمد علي أي منها إلا فيما يخص العلاقات التبادلية مثل السادات، برج العرب الجديدة، النوبارية الجديدة.

المدن التابعة:- تقام حول المدينة الأم وبالقرب منها لإمتصاص الكثافة السكانية المتزايدة بالعاصمة علي المدى القصير وتعمل علي خلق فرص عمل ومقومات اقتصادية ترتبط مع المدينة الأم مثل مدينة بدر، العبور.

المدن التوعم:- هي علي إتصال وثيق بالمدينة الأم مثل مدينة بني سويف الجديدة، ومدن المنيا، أسيوط، أسوان الجديدة.

وقد حددت سياسة المدن الجديدة إيجاد دور رئيسي للدولة ممثل في جهاز تنمية المدينة وهيئة المجتمعات العمرانية في تنمية هذه المدن عن طريق طرح قطع أراضي جاهزة المرافق للإستثمار السكني بمعرفة

[1] رانيا فوزي رجب: "إسكان الشباب في القرن إل 21 مشروع مبارك القومي لإسكان الشباب بالمدن الجديدة" ، رسالة ماجستير ، قسم الهندسة المعمارية ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، 1999.

- 2- إيجاد أنسب الوسائل لجذب هذه الفئات وإدماجهم في سياسات واستراتيجيات الإسكان الخاصة بالمدن الجديدة، ينبغي دراسة المقومات التنموية للمناطق المختارة بوضع نماذج تطبيقية وسياسات خاصة بذوي الدخل المنخفضة يتم تنفيذها ومتابعتها وتقييمها حتى يمكن استخلاص نماذج شبيهة تطبق علي مناطق أخرى في التجمعات السكنية الجديدة .
- 3- وضع الأسس التخطيطية والتصميمية للمرافق والخدمات والمباني السكنية والتي يمكن علي أساسها تخصيص أراضي مكتملة المرافق والخدمات وبناء وحدات غير مكتملة التشطيب لهذه الفئة ويمكن تطبيق علي مدن شبيهة^[1] .

1-2-2 التوجهات المختلفة التي اتبعتها الدولة في مجال إسكان ذوي الدخل المنخفض:

حاولت الدولة معالجة مشكلة إسكان ذوي الدخل المنخفض علي مسارات متعددة سواء علي الجانب الكمي والتمويلي أو علي الجانب التشريعي وفيما يلي عرض سريع لهما:

أولاً: علي الجانب الكمي والتمويلي:

يقوم القطاع الحكومي بتنفيذ أكبر عدد ممكن من الوحدات السكنية ذات المستوي الشعبي والاقتصادي وذلك في حدود الاعتمادات والإمكانات المحدودة للدولة للمحاولة في حل المشكلة وقد برز ذلك علي النحو الآتي:

- 1- بلغ عدد الوحدات السكنية المنفذة منذ عام 1952 وحتى عام 1982 خلال 30 سنة من كافة المستويات لكلا القطاعين الحكومي والخاص 1.118710 وحدة، بينما وصل عدد هذه الوحدات لكلا القطاعين منذ عام 1982 إلي عام 2001 (2.037363) وحدة.
 - 2- نفذ القطاع الحكومي من هذه الوحدات عدد 1.164115 وحدة، ونفذ القطاع الخاص 1.873248 وحدة، مما يعني عودة القطاع الخاص مرة أخرى.
 - 3- بلغ عدد وحدات الإسكان منخفض التكاليف والشعبي والمتوسط منها عدد 2.615555 وحدة أي بنسبة 86.11% لكلا القطاعين في حين مثل الإسكان فوق المتوسط والفاخر منها نسبة 13.89% (421.808 ألف وحدة نفذها القطاع الخاص، 17.685 وحدة نفذها القطاع الحكومي) ويوضح شكل (8-1) عدد الوحدات المنفذة بواسطة القطاع الخاص لكل من فئات الإسكان المختلفة.^[2]
- وتبين هذه الإحصائيات أن تنفيذ القطاع الخاص الوحدات السكنية هو بغرض الربح وليس لخدمة ذوي الدخل المنخفض.

137.426

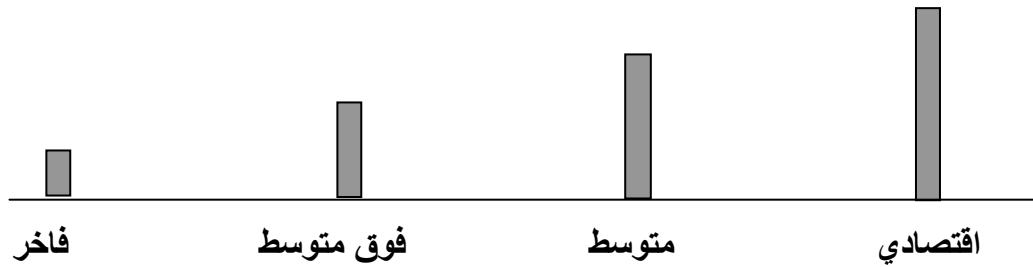
28.4382

76.7858

1.847698

[1] منير سليمان، أحمد: "الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية"، دار الراتب الجامعية، بيروت، لبنان، 1996.

[2] "مبارك والعمران إنجازات الحاضر لبناء المستقبل"، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، 2004.



شكل (8-1) مخطط يبين عدد الوحدات المنفذة بواسطة القطاع الخاص

لكل من فئات الإسكان المختلفة منذ 1982 حتى 2001م

ثانياً: علي الجانب التشريعي:

- تم إصدار القوانين والتشريعات المنظمة لأعمال البناء من خلال مجموعة من التشريعات ومنها:-
- القانون رقم 101 لسنة 96 نتيجة لتعديل القانون 106 لسنة 76 والذي أدى إلي تشجيع القطاع الخاص علي الإستثمار في مجال الإسكان.
- قانون البناء رقم (119) لسنة 2008 بشأن التخطيط العمراني والتنسيق الحضاري وتنظيم أعمال البناء والحفاظ علي الثروة العقارية ولائحته التنفيذية، ويتم تطبيقه علي تصميم المباني السكنية الجديدة والاجزاء السكنية في المباني متداخلة الوظائف ويهدف إلي إضفاء الطابع الجمالي والحضاري للبناء والعمران ويعمل علي المحافظة علي البيئة وتحقيق التنمية المستمرة عن طريق الحفاظ علي الثروة العقارية الحالية والتراث المعماري.^[1]

1-2-2-1 توفير الإسكان لذوي الدخل المنخفض:

من أبرز المشاريع التي قامت الدولة بتوفيرها لهذه الفئة مشروعا إسكان المستقبل والإسكان الحكومي الذي يقوم بتنفيذه أجهزة وهيئات الوزارات المختلفة والمحافظات، وصدور قانون التمويل العقاري سنة 2005م الذي يهدف إلي تدبير التمويل العقاري لتمويل المساكن الاقتصادية لذوي الدخل المنخفضة وتخصيص بعض من الأراضي المملوكة للدولة دون مقابل لإقامة مساكن من المستوي الاقتصادي، وتحمل قيمة المرافق العامة الذي تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية. وتبين اللائحة التنفيذية للقانون معايير ذوي الدخل المنخفضة وقواعد وإجراءات تدبير التمويل العقاري لهم. عن طريق منح دعم مادي لا يرد للمواطنين يصل إلى 15% من قيمة الوحدة بحد أقصى 10ألاف جنيه

^[1] مرجع سابق، 2004.

وقامت السياسة بالفعل بتوفير أكثر من 4000 وحدة بإجمالي دعم 327 مليون جنيه.^[1] وقد نص قانون التمويل العقاري علي إنشاء صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقاري* في مجال بيع المساكن لذوي الدخل المنخفضة عن طريق تحديد المقترض محدود الدخل المستفيد علي ألا يقل دخل الشخص الأعزب عن 12000ج/سنة و18000ج/سنة للشخص وزوجته وأولاده القصر علي أن يتحمل الصندوق جانب من قيمة القسط بما يكفل النزول بعبء التمويل إلي الحدود التي تتناسب مع دخولهم بما لا يتجاوز ربع الدخل الشهري^[2].

وأكدت احدي دراسات وزارة الإسكان بالتعاون مع وزارة الاستثمار وبعض الخبراء المتخصصين في هذا المجال حول الطلب السنوي على الإسكان في مصر وبعنوان " تطورات نشاط التمويل العقاري في مصر" حيث أجريت عام 2005م على عينة 9082 أسرة ووصل إجمالي حجم الطلب على الإسكان في القاهرة الكبرى بنحو 604 آلاف وحدة سكنية وأوضحت الدراسة أن الطلب يزيد على الوحدات السكنية التي تتراوح مساحتها ما بين 63 و 140 مترا مربعا ويقل على الوحدات التي تقل مساحتها عن 40 مترا مربعا، ومثلت نتائج الدراسة أن نسبة 81 % من حجم الطلب علي الوحدات السكنية يتركز في مستويات الدخل التي تقل عن 1000 جنيه شهريا ونسبة 93.95% من العينة يفضلون الشراء بنظام الأقساط بحيث لا يتجاوز القسط الشهري ربع الدخل الشهري والدفعة المقدمة في حدود 13 ألف جنيه، وأكدت الدراسة أيضا أن الطلب الأكبر على الإيجار يتركز على الوحدات ذات مساحة 63 مترا مربعا بإيجار شهري لا يتعدى 200 جنيه^[3].

1-2-2-2-1 بنك التعمير والإسكان^[4]:

تأسس بنك التعمير والإسكان (شركة مساهمة مصرية) وفقاً لأحكام قانون الاستثمار بتاريخ 1979/6/30 برأس مالي قدرة 18 مليون جنيه، وتم تسجيله لدى البنك المركزي المصري تحت رقم 89 بتاريخ 1979/9/24 (بنك استثمار وأعمال) ويبلغ رأس المال المرخص به 1000 مليون جنيه مصري وبدأ في مزاولة نشاطه في عام 1980م.

تم مشاركة البنك في تأسيس العديد من الشركات المساهمة لتفعيل قانون التمويل العقاري وعلاج الركود الشديد الذي يعاني منه سوق العقارات وما يرتبط به من أنشطة وصناعات مغذية لصناعة البناء والتشييد، وهي شركة التعمير والإسكان للمرافق - شركة التعمير للتمويل العقاري - شركة التعمير

* تعديل اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 465 لسنة 2005م.

^[1] http://www.mf.gov.eg/EMF_Portal

^[2] وزارة الاستثمار، " تطورات نشاط التمويل العقاري في مصر "www.investment.gov.eg/NR/rdonlyres، 2007.

^[3] http://www.mf.gov.eg/EMF_Portal

^[4] www.hdb-egy.com/projects/newcairo,2007

لخدمات التسجيل العقاري - شركة التعمير للترويج العقاري - شركة التعمير للتقييم العقاري وغيرها من شركات التعمير.

قام البنك بتوفير نماذج موجهة لإسكان ذوي الدخل المنخفضة، وذوي الدخل المتوسطة، وذوي الدخل فوق المتوسطة والمرتفعة والتي تعتبر نواة لأفكار تهدف للارتقاء بمستوي إسكان ذوي الدخل المنخفض ووضع حلول مختلفة لهم. ويقوم البنك بالتمويل ويتم التقسيط علي عشرون سنة بفائدة 7.5% ومازال المشروع في إطار الدراسة وفيما يلي عرض لبعض لهذه النماذج علي النحو التالي^[1]:

• النماذج السكنية الموجهة لإسكان ذوي الدخل المنخفضة:

النموذج الأول:

مساكن متصلة كل مسكن لأسرة واحدة . يتكون المسكن من دورين أو ثلاث أدوار(كحد أقصى) مسطح الدور الأرضي يتراوح بين 50 و70متر مربع مما يعني أن تكون واجهات النماذج ضيقة وتتراوح بين 6 و 8 متر. كل مسكن يتمتع بحديقة خاصة .يتم تجميع المساكن المتصلة على أرض أبعادها 72×108 متر في تشكيل يسمح بالتعرف على مجموعة سكنية أو أكثر، ويمكن توضيح مرونة توفير وحدات سكنية من دورين وأخرى من ثلاثة أدوار داخل نفس التشكيل ويتم تقديم دراسة لكيفية خفض التكلفة حتى تكون في حدود إمكانيات هذه الفئة وذلك من خلال تبسيط النظام الإنشائي أو تجميع التوصيلات الصحية أو التنفيذ المرحلي للنموذج أو غيرها من الأساليب مع عدم تعارض خفض التكلفة مع المفاهيم الجمالية لهذه النماذج. أنظر شكل (1-9).

النموذج الثاني:

العمارات المتصلة المكونة من دور أرضي ودورين مكررين أو ثلاثة أدوار - تتيح وحدات سكنية متباينة المسطحات بين 30 و90 متر مربع يمكن أن يتفاوت ارتفاع العمارات في المجموعة السكنية فيكون بعضها بارتفاع دورين فوق الأرضي والبعض الآخر ثلاثة ادوار فوق الأرضي كما يمكن حذف غرفة أو أكثر في الأدوار العليا لتوفير فراغ خارجي في صورة تراس يقوم مقام الحديقة الخاصة بمساكن الأدوار الأرضية.

ويمكن توضيح ما يلي من خلال المفهوم التصميمي :

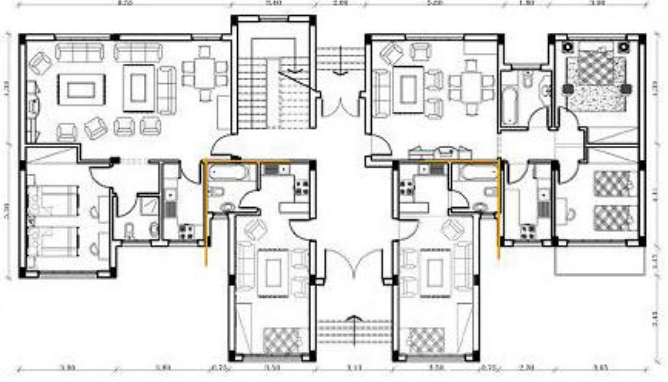



إمكانية الحصول على وحدات سكنية تبدأ من الوحدة الصغيرة المكونة من فراغ واحد متعدد الاستعمالات) أستوديو (حمام ومطبخ ثم الوحدة المكونة من فراغ معيشي وغرفة واحدة وحمام ومطبخ

^[1] www.hdb-egy.com/arch/result 2007.

ثم الوحدة المكونة من فراغ معيشي وغرفتين وحمام ومطبخ. ويتم تجميع العمارات المتصلة على فراغات شبة خاصة. ويوضح شكل (10-1) النماذج المصممة لفئة لذوي الدخل المنخفض.



<p>غرفة نوم رئيسية=11.5م² غرفة نوم=11م² معيشة=20م² مطبخ=5.50م² حمام=4.8م² تراس=4.80م²</p>	 <p>مسقط أفقي للدور الأرضي</p> <p>مقياس 1:200</p>	 <p>مسقط أفقي للدور المتكرر</p> <p>مقياس 1:200</p> <p>بمسطح 70م²</p>
 <p>الموقع العام للنموذج</p>	 <p>واجهة أمامية للنموذج</p>	
<p>شكل (1-9) احد نمذج بنك التعمير والاسكان الموجهة لإسكان ذوي الدخل المنخفضة "مساكن متصلة بمسطح 70م²"</p>		
		

<p>مسقط أفقي للدور الأرضي</p> 	
<p>مسقط أفقي للدور المتكرر</p>  <p>60.00 m² 81.75 m² 30.35 m² 54.70 m²</p>	
	
الموقع العام للنموذج	واجهة أمامية للنموذج
<p>شكل (10-1) احد نمذج بنك التعمير والاسكان الموجهة لإسكان ذوي الدخل المنخفضة " عمارات متصلة بمسطح وحدات يتراوح بين 30 و 90 م² "</p>	

3-2-2-1 المشروع القومي للإسكان كأحد توجهات توفير إسكان ملائم لذوي الدخل المنخفض:
يتكون المشروع القومي للإسكان التابع لوزارة التخطيط من 7 محاور رئيسة تهدف إلى تحقيق احتياجات المواطنين علي اختلاف رغباتهم وميولهم في الإقامة بالمدن التي يرغبون فيها علي أن تكون ملائمة لمستوي دخل الأفراد وحسب احتياجاتهم ومتطلباتهم ومدة تنفيذ المشروع هي ستة سنوات من سنة 2005 حتى 2011م وهذه المحاور:-

المحاور الرئيسية لتنفيذ برنامج المشروع :-

1- محور تمليك الوحدة السكنية بالمدن الجديدة والمحافظات.

2- محور تخصيص الأراضي بالمدن الجديدة للمستثمرين لبناء وحدات سكنية ضمن المشروع القومي للإسكان.

3- محور الإيجار لبيت العائلة بالمدن الجديدة.

4- محور التمليك للبيت الريفي بالمحافظات.

5- محور الإيجار للوحدات السكنية بالمحافظات.

6- محور مساكن للمواطنين الأولي بالرعاية بالإيجار مساحات من 30-40 م² بالمحافظات والمدن الجديدة.

7- توفير أراضي بمساحات صغيرة بالمدن الجديدة للمواطنين لبناء وحدات سكنية "أبني بيتك"^[1]

آليات تنفيذ البرنامج:-

توفير الأراضي المرفقة، توفير الدعم، القروض الميسرة، تفعيل دور القطاع الخاص.

أما في المحافظات:-

التنسيق لتوفير الأراضي اللازمة لتنفيذ البرنامج بكل محافظة أما المحافظات التي لا يتوفر بها أراضي مملوكة للمحافظة لتنفيذ البرنامج كاملاً يتم اتخاذ اللازم لتوفير الأراضي اللازمة بعد التنسيق مع الجهات الأخرى المالكة للأرض (أملاك الدولة – الإصلاح الزراعي.....الخ).

• توفير الدعم:-

تقوم الدولة بتوفير الدعم المباشر لتنفيذ احد محاور المشروع القومي للإسكان والتي وفرت الدولة مليار جنيه دعم لا يرد لتنفيذ الوحدات السكنية بواقع مبلغ لا يتجاوز 15 ألف جنيه منحة لاترد.

يقوم المواطن بسداد مقدم حجز 5000 آلاف جنيه للوحدة ويقوم بسداد قسط شهري قدره 160 جنيه متزايد بنسبة 7.5% سنويا لمدة 20 سنة .

• القروض الميسرة:-

تم توقيع بروتوكول مع بنوك (الأهلي – مصر- التعمير والإسكان) تحت مظلة البنك المركزي المصري بتوفير 30 ألف جنيه قرض للوحدة.

• تفعيل دور القطاع الخاص:-

توفر الدولة الأراضي المرفقة بأسعار مدعمة للمستثمرين بالمدن الجديدة لإقامة مشروعات سكنية تتضمن نسبة لا تقل عن 50% من المساحة المبنية وحدات سكنية بمساحة 63 م² تخصص للشباب في إطار المشروع القومي للإسكان.

وفيما يلي عرض سريع لكل محور:

[1] بدون مؤلف: "المشروع القومي للإسكان"، منشور وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمراني وزارة التخطيط، القاهرة، 2007.

1-محور تملك الوحدات السكنية بالمدن الجديدة والمحافظات:

حيث يتم تملك الوحدات السكنية بمساحة لا تزيد عن 63 م² صافي بمقدم حجز 5000 جنية وقسط شهري 160 جنية متزايد بنسبة 7.5% سنويا لمدة 20 سنة.

إجمالي المخطط الذي تم تنفيذه (184251 وحدة سكنية)

2-محور تخصيص أراضي بالمدن الجديدة للمستثمرين لبناء وحدات سكنية ضمن المشروع القومي للإسكان:

حيث تم التصديق لعدد من الشركات في بعض المدن الجديدة لإقامة 135 ألف وحدة على مستوى الجمهورية ويشترك في تنفيذه 53 شركة من القطاع الخاص وقد تم تخصيص 4100 فدان لهذا الغرض وقد روعي فيها جميعا توافر كل الخدمات الأساسية للمواطنين بما ذلك المدارس والأسواق والملاعب والمساحات الخضراء وتم منح الأراضي، وتوفير المرافق للمستثمرين لإقامة وحدات سكنية بأسعار اقتصادية محددة وبمساحات تصل حتى 120 مترا للوحدة السكنية.

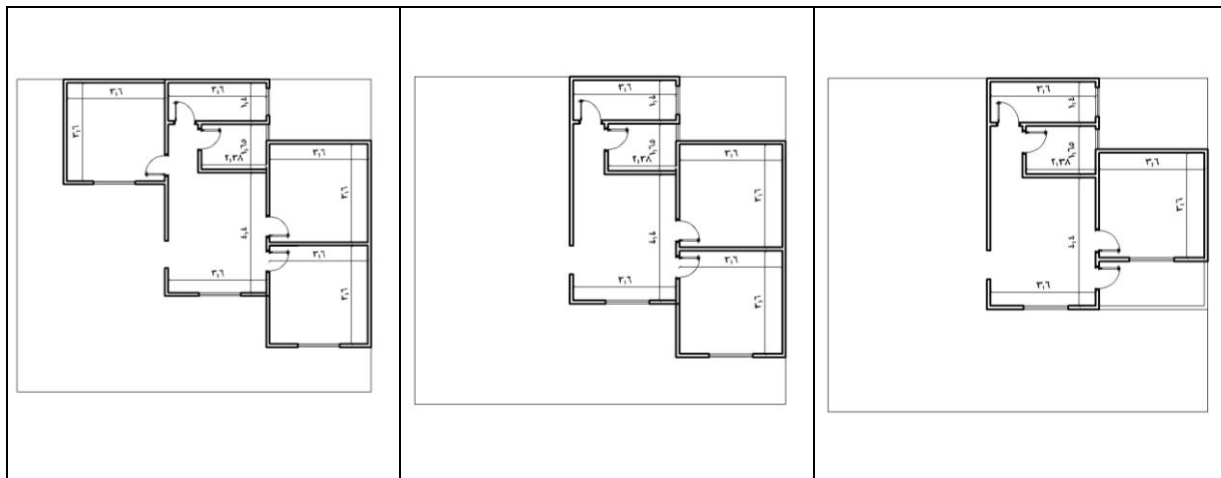
3-محور الإيجار لبيت العائلة بالمدن الجديدة:-

تم توفير قطع الأراضي اللازمة حتي 2008 م لتنفيذ بيت العائلة في بعض المدن الجديدة. يتضمن محور بيت العائلة الذي يقام بالمدن الجديدة إقامة 3000 وحدة سكنية مساحة كل منها 63 مترا مربعا تم تسليم 500 منها سنة 2006م وتم توفير 120 فدانا لتحقيق هذا المحور الذي روعي فيه توفير الخدمات الأساسية للمواطنين بما في ذلك المدارس والأسواق والملاعب والمساحات الخضراء ، حيث تم تصميم وتنفيذ نماذج تجريبية بمساحات متعددة كالآتي^[1]:-

-نموذج رقم (1) بمساحة 40 م² مكون من غرفة وصالة ودورة مياه ومطبخ.

-نموذج رقم (2) بمساحة 52 م² مكون من غرفتين وصالة ودورة مياه ومطبخ.

-نموذج رقم(3) بمساحة 64 م² مكون ثلاث غرف وصالة ودورة مياه ومطبخ.



[1] بدون مؤلف: "المشروع القومي للإسكان"، منشور وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمراني، وزارة التخطيط، القاهرة، 2007.

نموذج ذو مسطح 2م64 مكون من ثلاث غرف وصاله ودورة مياه ومطبخ	نموذج ذو مسطح 2م52 مكون من غرفتين وصاله ودورة مياه ومطبخ	نموذج ذو مسطح 2م40 مكون من غرفة وصاله ودورة مياه ومطبخ
شكل(11-1) نماذج تجريبية لوحدات بالدور المتكرر لنماذج بيت العائلة بمساحات متعددة في مدينة 6 أكتوبر ^[1] .		

4-محور التمليك للبيت الريفي بالمحافظات:-

يتم توفير قطع أراضي الأزيمة لتنفيذ عدد من البيت الريفي في بعض المحافظات.

5-محور إيجار الوحدات السكنية بالمحافظات والمدن الجديدة:-

حيث تم التصديق علي دعم وتنفيذ عدد من الوحدات السكنية بمساحة 2م63 بنظام الإيجار المنخفض في بعض المحافظات بإجمالي (138510 وحدة سكنية) حتي عام 2008م وجاءت كالتالي:-

- تم توقيع عدد (3) بروتوكولات تنفيذ وحدات بنظام الإيجار المنخفض بمحافظة (القاهرة 10000 وحدة - السويس 2510 وحدة - البحر الأحمر 6000 وحدة) بإجمالي عدد 18510 وحدة .
- جارى تنفيذ (300) وحدة وتم طرح (11910) وحدة بالإضافة إلى (6000) وحدة تحت الطرح بالمحافظات.

- جارى التخطيط لإنشاء 20 ألف وحدة سكنية مساحة 63 م2 بالمدن الجديدة.

- تم توقيع بروتوكول مع هيئة الأوقاف المصرية لإنشاء 100 ألف وحدة مساحة 63 م2 على الأراضي المملوكة لها بالمحافظات.

6-محور مساكن للمواطنين الأولي بالرعاية بمساحات 30-40م2 بالمحافظات والمدن الجديدة:-

تم التصديق عام 2008م علي دعم تنفيذ عدد من الوحدات السكنية طبقا للبروتوكولات الموقعة مع المحافظات وجاءت كالتالي:-

- مخطط لتنفيذ عدد (100 ألف وحدة) منها عدد (75 ألف) وحدة بالمحافظات بالإضافة إلى عدد (25 ألف) وحدة بالمدن الجديدة لتسكين العمال بالمصانع والشركات العاملة بهذه المدن.
- تم توقيع بروتوكولات حتي عام 2008م لتنفيذ عدد (54160 وحدة) وحدة منها عدد (29160 وحدة) وحدة بالمحافظات مع عدد (15 محافظة) بالإضافة إلى عدد (25000 وحدة) بالمدن الجديدة حتى الآن.

[1] بدون مؤلف: "المشروع القومي للإسكان"، منشور وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمراني وزارة التخطيط، القاهرة، 2007.

- جارى حالياً تنفيذ (1979 وحدة) بالإضافة إلى طرح عدد (8893 وحدة) وتحت الطرح عدد (39720 وحدة).

7- توفير أراضي بمساحات صغيرة بالمدن الجديدة للأفراد لبناء وحدات سكنية "ابني بيتك" :-
تم طرح عدد 20000 قطع أراضي بالمدن الجديدة وذلك بدءا من عام 2008م بمساحة 2م150 للشباب وذوي الدخل المنخفض بأسعار مخفضة بالمدن الجديدة.
حيث يتم البناء علي 50% من المساحة بحيث مساحة الوحدة 2م63 مضافة إليها مساحة السلم 2م12 مع تقديم دعم من الدولة ب15 ألف جنية للبناء علي القطع موزعة علي مراحل الإنشاء. ويتم صرف الدعم لوحدة الدور الأرضي موزعة علي ثلاث دفعات:
5000 جنية دفعة أولي بعد أعمال الأساسات.
5000 جنية دفعة ثانية بعد صب سقف الدور الأرضي.
5000 جنية دفعة ثالثة بعد الانتهاء من أعمال التشطيبات.

إنجازات المشروع حتى عام 2007م^[1]



شكل (1-12) صور للإسكان القومي

في بعض من المدن الجديدة

1- تقدم للحجز بالمشروع القومي للإسكان عدد 124623 مواطن منهم عدد 44427 بالمدن الجديدة (15 مدينة)، عدد 80196 بمختلف المحافظات (عدد محافظات لعدد 113 مدينة ومركز).

2- تم توقيع بروتوكول توفير القروض اللازمة للجهات التي ستتولى التنفيذ مع البنك المركزي المصري وبنوك (الأهلي / التعمير والإسكان / مصر) لتمويل القرض.

^[1] هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، 2007، www.urban-commm.gov.eg.

- 3- تم الصرف من الدعم لعدد (20) محافظة وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإجمالي 420.4775 مليون جنيه لعدد 53037 وحدة سكنية طبقاً لما تم إسناده من مشروعات بهذه المحافظات والهيئة.
- 4- تم تخصيص أراضي للمستثمرين حتي عام 2008م بالمدن الجديدة بمساحة 3984.3 فدان تكفي لتنفيذ حوالي 125220 وحدة سكنية.
- 5- تم توقيع بروتوكولات توفير وحدات مساحة 63م² بالإيجار مع محافظة القاهرة بعدد 10000 وحدة ومحافظة السويس بعدد 2510 وحدة ومحافظة البحر الأحمر بعدد 6000 وحدة بإجمالي عدد 18510 وحدة.
- 6- تم توقيع بروتوكول توفير وحدات مساحة 63م² بالإيجار مع هيئة الأوقاف المصرية لتنفيذ عدد 100 ألف وحدة على الأراضي المملوكة لهيئة الأوقاف بالمحافظات.
- 7- تم عمل بروتوكول بعدد 20 ألف وحدة سكنية بالإيجار مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- 8- تم توقيع بروتوكولات توفير وحدات بمساحات صغيرة من (30 م² - 40 م²) للوحدة مع المحافظات بإجمالي عدد 29160 وحدة وذلك للمواطنين الأولى بالرعاية بالمحافظات بالإضافة إلى بروتوكول توفير عدد 25 ألف وحدة مع هيئة المجتمعات العمرانية بالمدن الجديدة الصناعية لتسكين عمال المصانع بهذه المدن.

تحليل الأفكار المطروحة من قبل المشروع القومي للإسكان:-

يعتبر هذا المشروع من المشاريع التي تنفذها الدولة لمعالجة مشكلة الإسكان لذوي الدخل المنخفض عن طريق توفير وحدات سكنية بمساحات تبدأ من 30م² حتي 63م² ذلك عن طريق توفير دعم مناسب للوحدة وقروض تصل إلي 30 ألف جنيه مقدمة من إحدى بنوك (الأهلي- مصر -التعمير والإسكان)، ويتميز هذا المشروع بتوفير احتياجات هذه الفئة ومتطلباتهم بالإضافة لخفض أسعار الوحدات وأسعار متر الأرض وزيادة سنوات التقسيط وبالرغم من كل هذه التسهيلات فان الدولة لم توفر في المدن الجديدة نظم لتخصيص أو تمكين الأراضي لهذه الفئة (غير مشروعى ابن بيتك-إسكان بيت العائلة) يقومون ببنائها بأنفسهم وطبقاً لاحتياجاتهم.

يعبر المشروع عن فكر مختلف عن التوجهات السابقة من خلال توسيع دائرة إمكانية حصول ذوي الدخل المنخفض علي وحدات سكنية سواء بتوفير بدائل قطع الأراضي أو تملك الوحدات أو توفير القروض المختلفة وهذا يمثل مرونة في البدائل عن السياسة الثابتة.

خلاصة الفصل الثاني:-

مشكلة الإسكان في مصر ليست مشكلة نقص في عدد الوحدات أو في مواد البناء اللازمة حيث تتمثل بصورة أكبر في انخفاض الدخل وعدم ملاءمتها للأسعار، فوحدات الإسكان تفوق قدرة الغالبية العظمى من الشعب ولهذا شهدت سياسات ونظم الإسكان كثير من التحولات لتوزيع الأدوار والمسئوليات بين الأفراد والدولة.

وتتطلب سياسة إسكان ذوي الدخل المنخفض توجيه الدعم إلى الساكن وليس إلى المسكن وأن يكون دور الحكومة ليس في بناء وحدات سكنية لتلبية إحتياجات ذوي الدخل المنخفضة ولكن في تمكين الأجهزة الإدارية والمؤسسات المالية المعنية.

بعد استعراض سياسات وإستراتيجيات الإسكان في مصر ومعرفة أوضاع السوق العقاري في مصر بالنسبة لفئات المجتمع المختلفة وخصوصاً ذوي الدخل المنخفض والتعرف على سياسات تخصيص الأراضي في الدولة ثم التعرف على المشروع القومي للإسكان كأحد توجهات توفير إسكان ملائم لذوي الدخل المنخفض وجد الآتي:-

1. استمرار مشكلة الاسكان وزيادة مناطق النمو العشوائي والذي يتطلب دراسة الخلل الموجود واسبابه.
2. بالرغم وجود سياسات مختلفة للإسكان إلا انه وجود تهميش لفئة ذوي الدخل من سوق الاسكان وخاصة من سياسات تخصيص الاراضي.
3. تسعى الدولة إلى عمل سياسة لمحاولة تقليص الفجوة بين العرض والطلب في بناء المساكن المناسبة لفئات الدخل المتوسطة والمنخفضة مع إمكانيات التطوير المستمر لهذه السياسة لمواكبة الطلب على الوحدات.
4. التوسع في إقامة عدد كبير من الوحدات السكنية لمختلف الفئات وخاصة ذوي الدخل المنخفض وذلك في المدن العمرانية الجديدة.
5. محاولة الدولة توفير القروض الميسرة لمساعدة ذوي الدخل المنخفض في الحصول على الوحدات أو قطع الأراضي عن طريق إنشاء صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقاري في مجال بيع المساكن لذوي الدخل المنخفضة عن طريق تحديد المقترض محدود الدخل المستفيد، علي ألا يقل دخل الشخص الأعزب عن 12000 ج و18000 ج للشخص وزوجته وأولاده القصر علي أن يتحمل الصندوق جانب من قيمة القسط بما يكفل النزول بعبء التمويل إلي الحدود التي تتناسب مع دخولهم بما لا يتجاوز ربع الدخل الشهري.
6. لابد من تصنيف السكان طبقاً لأنماط اجتماعية واقتصادية أو طبقاً لمتطلباتهم المعيشية حتى يمكن وضع سياسات وحلول تتلاءم مع ظروفهم المختلفة.

الباب الثاني

التوجهات العالمية المختلفة في إطار توفير إسكان ذوي الدخل المنخفض.

1-2 توجهات الدول النامية

2-2 توجهات بعض الدول المتقدمة

2-3 توجهات المنظمات العالمية والجهات المانحة في إطار المساهمة في توفير المسكن

الفصل الاول: توجهات الدول النامية

الباب الثاني : التوجهات العالمية المختلفة في إطار توفير إسكان ذوي الدخل المنخفض.

تقديم:

لا توجد صياغة واحدة تحكم سياسات الإسكان بحيث تطبق في كل زمان ومكان، وإنما هناك أطر عريضة يمكن التحرك من خلالها، كما يمكن الاستفادة من التوجهات الواقعية السابقة سواء للدول النامية أو الدول المتقدمة، والدراسات التي تبرز مزايا وعيوب هذه التوجهات والأساليب المتنوعة لتوفير الإسكان لمنخفضي الدخل أو تمكينهم من الحصول علي المسكن سواء من خلال الإمداد المباشر أو المنهج التمكيني حتى يمكن الاستفادة من المزايا تبعاً لظروف كل مجتمع علي حدة وفقاً للإعتبارات السياسية والاجتماعية والاقتصادية السائدة في كل منها.

وسوف نتناول في هذا الباب بعض التوجهات في الدول النامية والمتقدمة في مجال إسكان الفئات منخفضة الدخل والتي تقدم أساليب مختلفة لحل المشكلة وتقديم السمات المميزة لكل توجهة. ثم التعرف علي المنظمات العالمية والجهات المانحة التي تسعى لهذا الهدف وعلي سبيل المثال (البنك الدولي"، مؤسسة الأمم المتحدة "الموئل" Habitat).

2-1 توجهات الدول النامية:-

يمثل هذا الجزء من الدراسة توجهات بعض الدول النامية في مجال توفير مسطحات للبناء أو توفير وحدات لذوي الدخل المنخفض من خلال عرض تجارب لدول اليمن والأردن والسعودية وفلسطين والكويت :

2-1-1 التجربة اليمنية لحل متغيرات السياسة وانعكاساتها علي إسكان ذوي الدخل المنخفض^[1]:-

تمثل هذه التجربة توجهها غير تقليدي للتعامل مع المشكلة الإسكانية النابعة من إتباع الدولة سياسة الانفتاح الاقتصادي وإعادة المساكن المؤممة لأصحابها.

فبعد استقلال جنوب اليمن من الاحتلال البريطاني واتخاذها مسار المعسكر الاشتراكي تم إعلان تأميم المساكن والشركات والأراضي الزراعية واعتبارها ملكية عامة للدولة، وظلت هذه الآلية حتى إعلان وحدة شطري اليمن تحت مظلة الوحدة اليمنية في مايو 1990م، وكان من أولويات إلغاء التأمين جلب الاستثمارات للبلاد وارجاع كل الممتلكات المؤممة إلى أصحابها. مما أدى إلى خلق مشكلة كبيرة وهي تغيير النهج السياسي والعدول عن قرارات التأمين وعودة المساكن المؤممة لأصحابها مما يضر بقطاع من السكان الذين يقطنون هذه المساكن.

وتعتبر حضرموت إحدى محافظات الجمهورية اليمنية والتي نفذ بها قانون رقم (32) لسنة 1972 والخاص بتأميم المباني السكنية والتي تم حصرها وقدرت بعدد 2313 مسكن. فشكلت الدولة لجان للبت في عودة المباني لأصحابها، ولحل مشكلة القاطنين بهذه الوحدات خاصة وأن غالبتهم من منخفضي الدخل تم التفكير في أسلوب غير تقليدي عن طريق صرف تعويض لكل مستأجر بقطعتي أرض بأبعاد 20×20م علي أن يقوم ببيع إحداها وبناء الأخرى خلال فترة 5 سنوات يتم بموجبها إخلاء المساكن وإعادتها إلي أصحابها الأصليين، ونظرا لعدم قدرة بعض المنتفعين علي بيع أراضي التعويض اتخذت الدولة فكرة بناء وحدات سكنية لإيواء هذه الفئة وذلك عن طريق دفع أقساط ميسرة تصل إلي 20% مع دعم الدولة الجزء الأكبر من التكلفة والتي تشكل 80%.

وقد قامت الدولة بتوفير موقع لإسكان هذه الفئة من السكان بالإضافة لتوفير البنية التحتية والخدمات الأساسية ويقع المخطط في (ربوة خلف) بمحافظة حضرموت، والذي يوضحه شكل (2-1).

^[1] فهد صالح احمد جوهر، محمد عبد السميع عيد: "مدخل غير تقليدي لحل مشكلة متغيرات السياسة الإسكانية بحضرموت (الجمهورية اليمنية)"، المؤتمر الدولي السابع، إسكان الفقراء (المشكلات والحلول)، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، 23-25 أكتوبر 2007.



شكل (2-1): الموقع العام لمشروع اسكان ربوة خلف بمحافظة حضرموت

ويحتوي المشروع علي 1008 شقة سكنية (بمسطحات تتراوح ما بين 100م²، 155م²) موزعة في 82 عمارة سكنية متعددة الأدوار إضافة إلي الخدمات العامة مثل المدرسة، حضانة، مسجد، مناطق تجارية ويوضح شكل (2-2) النموذج المقترح.

النوع الأول (أ)

مساحة الشقة 155 متر مربع

(متلاصقة من جهة واحدة)

النوع الثاني(ب)

مساحة الشقة 155 متر مربع

(متلاصقة من جهتين)



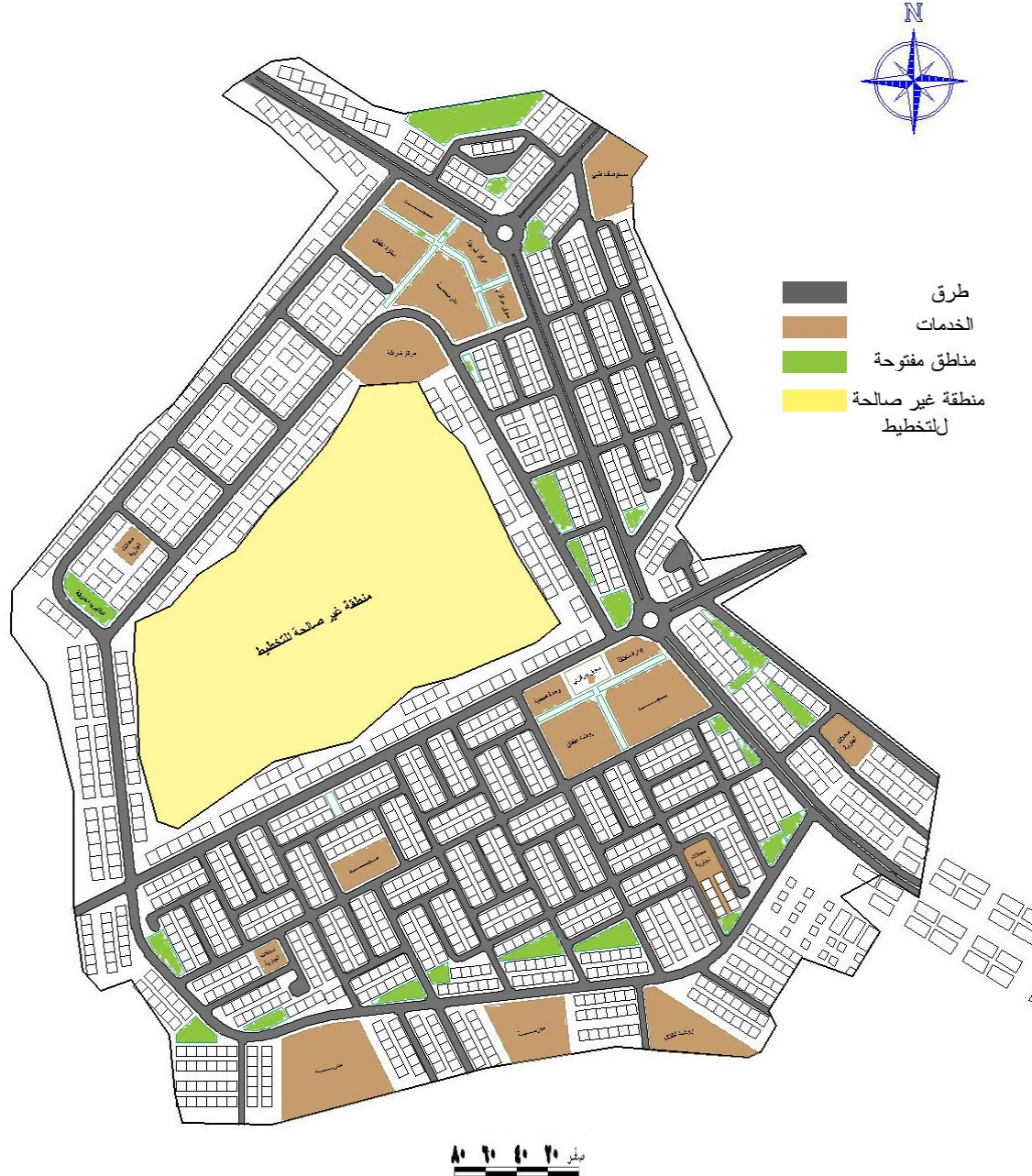
شكل (2-2أ) المساقط الأفقية للنموذجين لمسكن ربوة خلف



شكل (2-2ب) الواجهات الأمامية لمسكن ربوة خلف

شكل(2-2) النموذجان السكنيان المستخدمان ضمن برامج الدولة في ربوة خلف بحضرموت حيث يحتوي النوع الأول علي 38 عمارة وكل عمارة تحتوي علي 8 شقق، أما النوع الثاني يحتوي علي 44 عمارة سكنية وكل عمارة تحتوي علي 16 شقة.

ونظرا لظروف خاصة بصعوبة تنفيذ المشروع لارتفاع الكلفة الأولية والناجمة من صعوبة إمداد شبكات البنية الأساسية بالموقع فقد روي اختيار موقع آخر هو (جول الرماية) بمنطقة فوه غرب المكلا بمحافظة حضرموت بإجمالي (1400 مسكن مستقل) كل منها قابل للامتداد الراسي ليصل إلي ارضي + 3 أدوار علوية ويوضح شكل (2-3) الموقع العام. وتم عمل نموذجين (الأول 12×12 والثاني 10×10م) بالإضافة إلي الخدمات العامة ويوضح شكل (2-4) هذين النوعين من الإسكان.



شكل (2-3) الموقع العام لمشروع جول الرماية بمنطقة فوه غرب المكلا بمحافظة حضرموت

النوع الأول من المباني السكنية

فئة (ب)	فئة (أ)
مباني متلاصقة من جهة واحدة 12×12م ² مسطح الوحدة 144 م ²	مباني متلاصقة من جهتين 12×12م ² مسطح الوحدة 144 م ²
	
 المساقط الأفقية للنموذج الأول	
	
الواجهات الأمامية للنموذج الأول 12×12م بعد التجميع	
شكل (2-4) النموذج المستخدم بمسطح 144م ² في مشروع جول الرماية بحضرموت	

النوع الثاني من المباني السكنية نموذج (10×10)

النوع الثاني (ب)	النوع الثاني (أ)
متلاصقة من جهة واحدة مسطح 100م ²	مباني متلاصقة من جهتين مسطح 100م ²
	
المساقط الأفقية للنموذج 10×10م	
	
الواجهات الأمامية للنموذج 10×10م بعد التجميع	
شكل (2-4) النموذج المستخدم بمسطح 100م ² في مشروع جول الرماية بحضرموت.	

تحليل مشروع المباني السكنية (جول الرماية) :-

تم إنشاء هذه المشروعات مساهمة من الدولة اليمنية للتغلب علي مشكلة تغير النهج السياسي والعدول عن قرارات التأميم وعودة المساكن المؤممة لأصحابها وذلك من خلال :

-صرف تعويض للمستأجرين بقطعتي أرض بأبعاد 20×20م علي أن يقوم ببيع إحداها وبناء الأخرى.

-بناء وحدات سكنية بتسهيلات في السداد لمن لا يستطيع البناء وذلك عن طريق دفع أقساط ميسرة تصل إلي 20% مع دعم الدولة الجزء الأكبر من التكلفة التي تشكل 80%.

-ويمثل هذا التوجه دعماً من الدولة لمجهودات المواطنين الذاتية في عملية بناء المساكن سواء لأنفسهم أو للاستثمار فيها وذلك عن طريق امتلاكهم للأرض أو وضع اليد عليها بشكل قانوني وذلك محاولة من الدولة لحل مشكلة الإسكان لفئة الدخل المنخفض.

2-1-2 التجربة الأردنية:-

تأتي مشكلة الإسكان بالأردن كأحد نتائج الزيادة في أعداد السكان والتي من أهم أسبابها الظروف السياسية التي تعرضت لها المملكة الهاشمية منذ نشوءها عام 1946م. واعتمدت سياسات الإسكان بالأردن في تقدير الحاجة السكنية من خلال تقدير عوامل الحاجة السكنية السنوية التالية:

-الحاجة الناجمة عن الزيادة السكانية والهجرات التي تتعرض لها المملكة.

-الحاجة الناجمة عن استبدال المساكن القديمة.

-الحاجة الناجمة عن خفض معدلات إشغال الغرف في المسكن.

وتقوم مؤسسات الإسكان بالأردن بالحصول علي أراض بمساحات واسعة وتعمل علي فرزها وتوفير البنية التحتية فيها وتقديم ذلك للمشاركة مع القطاع الخاص.

وكان القطاع الخاص قبل عام 1965م يتحمل وحدة أعباء إنشاء الوحدات السكنية في مختلف مناطق المملكة، ولقد أدي عجز القطاع الخاص عن تزويد بعض فئات المجتمع بالمسكن الملائم إلي تدخل الحكومة وإنشاء العديد من المؤسسات العامة التي تهدف إلي تزويد الفئات غير القادرة من خلال محاور عدة منها:-

• إنشاء مؤسسة الإسكان^[1]:-

والتي باشرت عملها بمنح القروض الفردية لموظفي الدولة، ومنذ عام 1969م تغيرت سياستها بحيث بدأت بإنشاء المساكن وتوزيعها علي المواطنين ويتم السداد في صورة أقساط شهرية ميسرة مع إعطاء الأولوية لموظفي الدولة ذوي الدخل المنخفضة. ويتمثل دور المؤسسة في الحصول علي الأراضي من الدولة وإنشاء المساكن عليها وفق البرامج الموضوعية لها (تمليك-تأجير) وقد قامت المؤسسة بإنشاء 88 مشروعاً تحوي 20.000 وحدة سكنية حتى عام 1994م توزعت علي كافة مدن وقرى المملكة.

• إنشاء بنك الإسكان:-

[1] عبد المجيد الرجوب، خالد عارف المومني: "السياسة الإسكانية الحالية في الأردن ودورها في الحصول علي المسكن الميسر"، مؤتمر الإسكان 2 المسكن اليسر، 2003.

تم إنشاء بنك الإسكان بهدف منح القروض لتمويل الإسكان الفردي ومشاريع الإسكان الجماعية كأحد عوامل سد النقص في المؤسسات والهيئات التي تقوم بتقديم القروض الإسكانية بحيث تشمل هذه القروض كافة المواطنين علي اختلاف مستويات دخولهم.

• جمعيات الإسكان التعاونية:-

بدأت الحركة التعاونية في مجال الإسكان في المملكة الأردنية في أوائل الستينات، حيث صدر أول تشريع تعاوني عام 1952، وقد بلغ مجموع انجازات جمعيات الإسكان التعاونية منذ تأسيسها وحتى عام 1996م حوالي (15678 وحدة سكنية).

• الجهات المانحة للقروض السكنية:-

تعتبر الجهات المانحة للقروض من القطاعات المؤثرة في قطاع الإسكان، من خلال إسهامها في تأمين التمويل اللازم لشراء الوحدات السكنية وقد تعددت هذه الجهات المانحة للقروض ما بين البنوك التجارية والشركات المساهمة في التمويل الإسكاني والصناديق المختلفة. وقد بلغ عدد القروض الإسكانية الممنوحة من قبل هذه الجهات 11849 قرصاً عام 1997م.

• دور القطاع الخاص^[1]:-

يساهم القطاع الخاص في الأردن في توفير السكن لفئات المجتمع المختلفة خاصة ذوي الدخل المرتفع والمتوسط ولم يسهم في توفير المساكن لذوي الدخل المنخفض نتيجة عدم الحصول علي التمويل اللازم لمثل هذه المشروعات بفائدة ميسرة، إضافة إلي عدم وجود الخبرة الضرورية في هذا المجال والحاجة إلي الإجراءات الميسرة والقوانين المشجعة والإعفاءات الضريبية لكي يتسنى له الدخول في هذا الاستثمار ليضمن الربح في هذا المجال وفي محاولة لتفعيل دور القطاع الخاص بذلت محاولات من خلال المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري والتي تتضمن قيام المؤسسة بدور الميسر والممكن للقطاع الخاص الإسكاني من خلال إيجاد شراكة مع القطاع الخاص بهدف:

- تنفيذ مشاريع إسكانية بين المؤسسة والقطاع الخاص تقوم علي المشاركة.

- تسهيل عمل القطاع الخاص في المشاريع المشتركة مع المؤسسة.

- إيجاد آليات مناسبة لإنشاء مشاريع شراكة تنفيذية بين المؤسسة والقطاع الخاص المنظم في مجال

الإسكان وتطوير الأراضي السكنية.

وقد اشتملت برامج الشراكة مع القطاع الخاص علي برنامجين رئيسيين هما:

البرنامج الأول^[1] :- يختص بإنشاء وحدات سكنية من قبل القطاع الخاص علي أرض تملكها الدولة والذي استمر حتي 1999م وينقسم إلي ثلاثة مشروعات متنوعة سواء من خلال توفير قطع سكنية او إقامة وحدات في عمارات متعددة الطوابق.

البرنامج الثاني :- يختص بتطوير أراضي سكنية علي أراضي غير مطورة تملكها المؤسسة حيث اشتملت علي مشروعين أحدها في أبو نصير والآخر في جبل طارق، وتقوم هذه المشاريع علي بيع قطع أراضي تملكها مؤسسة الإسكان للمستثمرين بهدف إقامة مبان سكنية عليها وبيعها للمواطنين الراغبين بشرائها بالإضافة إلي التسهيلات المالية.

ومن خلال تجربة الشراكة ظهرت مجموعة من المعوقات منها:

- عدم وضوح تعريف مفهوم "إسكان ذوي الدخل المنخفض" مما يؤثر علي القوانين والتشريعات.
- تذبذب الظروف السياسية والاقتصادية التي تؤثر علي حجم الاستثمار.
- مشاكل تمويل المشاريع الإسكانية.

ويمثل مشروع المدينة السكنية الجديدة بأبي نصير واحدا من مشروعات الإسكان التي حاولت فيها الحكومة تلبية احتياجات هذه الفئة من السكان.^[2]

• المدينة السكنية الجديدة في أبو نصير

هو أول مشروع إسكان متكامل يقام في المملكة الأردنية الهاشمية لتلبية الحاجة إلي المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفضة.^[3]

-موقع المشروع*: -يقع إلي الشمال الغربي من مدينة عمان ويبعد عنها حوالي 11 كيلومترا ويحتوي علي 6500 وحدة سكنية، وكان من المخطط أنه مع نهاية المشروع عام 1983م يبلغ عدد السكان المستهدف حوالي 40 ألف نسمة.

-سكان المدينة :-

يتم توزيع الوحدات السكنية في هذه المدينة علي الفئات المستهدفة وذلك حسب المساحات المتاحة، ويتم توزيع هذه الوحدات علي المستفيدين منها طبقاً لإحصائيات الدخل السنوي وعدد أفراد الأسرة.

-الوحدات السكنية:-

[1] أكرم فاروق محمد عبد اللطيف: "تقويم إسكان ذوي أدنى الدخل بالمدن الجديدة"، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، 1994.

[2] غالب العزة: "سياسات السكان والإسكان والتنمية المستدامة"، التجربة الأردنية، ندوة تنمية المدن العربية في ظل الظروف العالمية الراهنة، 2006، www.idsc.gov.eg

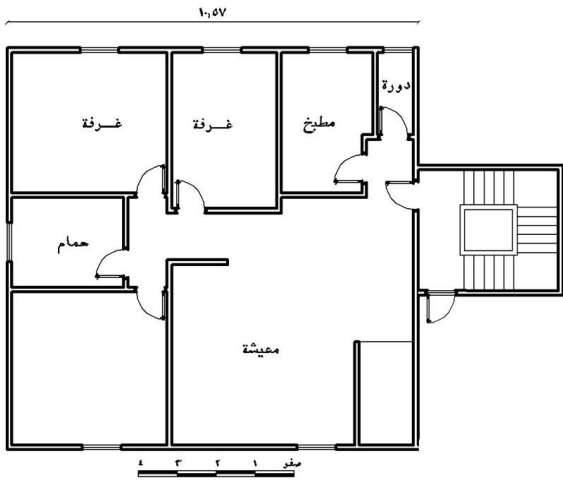
[3] أكرم فاروق محمد عبد اللطيف: "تقويم إسكان ذوي أدنى الدخل بالمدن الجديدة"، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، 1994.

* تم تصميم المدينة بواسطة المكتب الإستشاري السويسري يشاركه مكتب محلي، تحت إشراف ومشاركة مؤسسة الإسكان.

روعي أن تقدم المؤسسة للمستفيدين 16 نموذجاً مختلفاً للمساكن بحيث تلائم هذه النماذج كافة الإحتياجات والإمكانات المادية وحتى تحافظ علي الطابع المعماري للمنطقة وتراوحت مسطحاتها من 2م80-2م130.

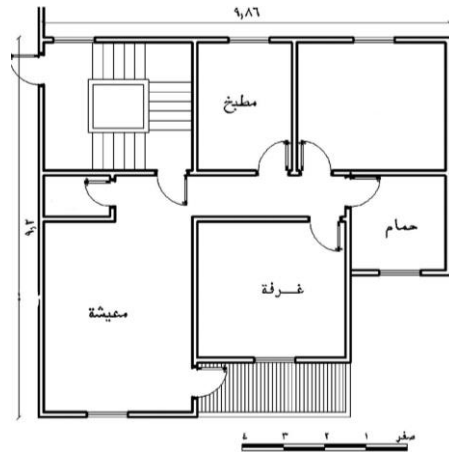
-شروط الحصول علي الوحدات السكنية:-

يتم الحصول علي تلك الوحدات عن طريق دفع دفعة أولية تبلغ 15% من قيمة الوحدة والباقي علي أقساط شهرية علي أن تظل ملكية الوحدة للهيئة إلي حين تسديد كافة أقساط الوحدة السكنية، ويوضح شكل (2-5) بعض نماذج الوحدات السكنية.



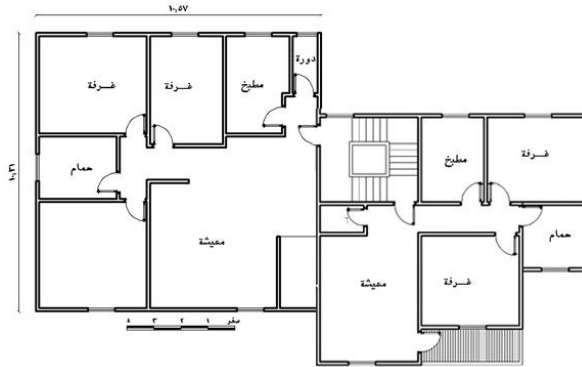
نموذج (ب) وحدة سكنية بمسطح 2م109

-ثلاث غرف ومعيشة ومطبخ وحمام ودورة.



-نموذج (أ) وحدة سكنية بمسطح 2م86

-غرفتين صالة ومعيشة ومطبخ وحمام ودورة.



شكل (2-5) نماذج مختلفة للوحدات السكنية لمشروع أبو نصير وتجميعها بالتجربة الأردنية.^[1]

أهم ملامح المشروعات المختارة للتجربة الأردنية:-

[1] أكرم فاروق محمد عبد اللطيف: "تقويم إسكان ذوي أدنى الدخل بالمدن الجديدة"، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، 1994.

- واجهت بعض مشروعات الدولة عدة معوقات أهمها عدم وضوح تعريف لمفهوم إسكان ذوي الدخل المنخفض مما يؤثر علي القوانين المتعلقة بها.
- قامت أحد مشروعات برامج الشراكة مع القطاع الخاص بتوفير وحدات سكنية تتراوح مساحتها من 2م80م إلي 2م130م لتناسب احتياجات مختلف فئات الدخل وتتوافق مع احتياجات الأسر بالإضافة لتوفير عدد من النماذج التي يمكن الاختيار بينها ومحاولة توفير القروض الميسرة كأحد تسهيلات التمويل للوحدات السكنية.
- تم الاستفادة منها في استخدام برامج الشراكة مع القطاع الخاص ، وجود نماذج ثابتة يمكن الاختيار من بينها، توفير القروض الميسرة كأحد تسهيلات التمويل.

2-1-3 التجربة السعودية^[1].

يمكن دراسة تجربة الإسكان بالمملكة العربية السعودية من خلال خطة الإسكان ومنظومة الإسكان:-

2-1-3-1 خطة الإسكان.

يعاني ذوو الدخل المنخفض في المملكة العربية السعودية من صعوبات في الحصول على مساكن ملائمة، ومن المؤكد أن هذه الفئة غير قادرة على توفير مساكن ملائمة لهم ولعوائلم، ويرجع ذلك إلى أسباب عدة من أهمها انخفاض الدخل، وتفشي البطالة وكذلك ارتفاع أثمان الأراضي وزيادة تكلفة المساكن. لذا نجد إقداما من المؤسسات الخيرية علي إعداد وتنفيذ مشاريع الإسكان الخيرية لصالح هذه الفئات وتوفير الوحدات السكنية المناسبة، وتعتمزم المملكة العربية السعودية إنشاء "مليون وحدة سكنية" عام 2000م تساهم في إيجاد سكن لقرابة 5 ملايين سعودي بمشاركة عدة جهات حكومية وخيرية وأهلية ويقدم صندوق التنمية العقارية تسهيلات في صورة قروض تسدد خلال 5 سنوات وصلت نحو 75 ألف قرض بتكلفة 22.5 مليار ريال لبناء نحو 90 ألف وحدة سكنية ويتوقع أن يتم بناء نحو 35 ألف وحدة سكنية منها مساكن شعبية في مختلف مناطق المملكة خلال وزارة الشؤون الاجتماعية والمؤسسات والجمعيات الخيرية^[2].

وقد أوضحت استراتيجيات التنمية بالمملكة أن الأهداف الرئيسية لقطاع الإسكان "خلال خطة التنمية الثامنة (في الفترة بين 2004م حتي 2006م) تتمثل في توفير سكن لكل أسرة بلا مسكن ويعتمد تحقيق الأهداف الرئيسية لقطاع الإسكان في هذه الخطة علي توفير السكن عن طريق:-

[1] www.alrivadh.com/2006

[2] علي بن سالم باهام، "تجربة الإسكان السعودية"، www.bab.com/person/107/show.particle.cfm، بدون تاريخ.

1. تنوع أساليب التمويل والدعم والمساندة الحكومية وغير الحكومية وتفعيل إسهام القطاع الخاص في تنمية قطاع الإسكان.
 2. تخفيض تكاليف إنشاء المساكن وصيانتها وتغطية برامج الإسكان بالمملكة مع التركيز علي المدن الصغيرة والمتوسطة خاصة المجاورة للمدن الكبيرة.
 3. تحسين إدارة الأراضي السكنية وتنظيم جانب العرض منها وتوفير التجهيزات والخدمات العامة لها مع إحكام ضوابط توزيع ومنح الأراضي والمساكن.
- وقد بلغ عدد المساكن التي تم إنجازها خلال خطة التنمية السابعة (2004/2000م) نحو 300 ألف وحدة سكنية، نفذ القطاع الخاص منها نحو 240 ألف وحدة منها في حين مول صندوق التنمية العقارية الباقي وقدره 60 ألف وحدة سكنية.
- ويقدر الطلب التراكمي علي المساكن بنهاية خطة التنمية السابعة التي عجز السوق العقاري عن تلبيةه بنحو 270 ألف وحدة سكنية وقد أوضحت إحدى الدراسات أن نسبة المساكن الشاغرة بلغت 12 و15% من إجمالي المساكن أي أن المعروض من المساكن يقع خارج نطاق القدرة الشرائية لفئات ليست قليلة من السكان^[1].

وتشير البيانات الإحصائية للسكان السعوديين أن نسبة الذين تقل أعمارهم عن 39 سنة تصل إلي حوالي 85.3% والذين تقل أعمارهم عن 24 يشكلون 68.5 من إجمالي السكان مما يعني زيادة حجم الطلب علي الإسكان خاصة من فئة الشباب.

2-1-3-2 منظومة الإسكان^[2]:-

تنوعت أساليب الإمداد بالإسكان بالمملكة العربية السعودية من خلال وسائل متعددة من أهمها برنامج منح الأراضي، وقروض صندوق التنمية العقاري، وبرامج الإسكان الحكومي بشقيه العام والخاص، وبرامج دعم إنشاء وتطوير صناعة البناء وتوفير مرافق وخدمات الأحياء والمناطق السكنية وغيرها. وكان للجهات الحكومية في المملكة دورا هاما في توفير السكن لموظفيها من خلال تجربة التنمية الإسكانية والتي تحملت وزارة الشؤون البلدية والقروية المسؤولية العامة في توفير الخدمات البلدية وتخطيط الأحياء السكنية وتخصيص قطع الأراضي السكنية، أما صندوق التنمية العقارية فقد ساهم في تشجيع إنشاء مساكن عن طريق تقديم قروض من غير فوائد للأفراد والشركات العقارية وساهم صندوق التنمية الصناعية بدعم صناعة البناء ضمن الصناعات المختلفة.

ويتم ذلك من خلال مجموعة من البرامج علي النحو التالي:

[1] www.asharqalawsat.com/details.aspx

[2] علي بن سالم باهام، "تجربة الإسكان السعودية"، www.bab.com/person/107/show.particle.cfm، بدون تاريخ.

أ-برنامج منح الأراضي:

تشكل منح الأراضي أحد العوامل التي تساهم في توفير المساكن للمواطنين وتحقيق التنمية العمرانية، ويعد الحصول علي قطعة أرض سكنية تتوفر فيها الخدمات والمرافق أحد أكبر الأعباء علي الأسرة الراغبة في إمتلاك مسكن. وقد استمد البرنامج السعودي منح الأراضي من الشريعة الإسلامية والتي تعطي للحاكم الحق في منح الأراضي في إطار محدد. وتصدر منح الأراضي إما للسكن الخاص أو لإنشاء مشروع ما أو للاستخدام من قبل مؤسسة عامة ويمكن تقسيم منح الأراضي التي تستخدم للسكني إلي الأنواع الثلاثة التالية:-

منح ذوي الدخل المنخفض (الأراضي البلدية)، المنح الصريحة (الأوامر السامية)، منح شركات الامتياز.

منح ذوي الدخل المنخفض (الأراضي البلدية):-

اتبعت المملكة مبدأ تمكين المواطنين الأكثر حاجة من الحصول علي قطعة أرض سكنية لبناء مسكن له ولأسرته. وقد حرصت وزارة الشؤون البلدية والقروية بالمملكة علي حث البلديات علي البحث عن الأراضي الحكومية التي تصلح للبناء ضمن نطاق المخططات العامة وتكليف إدارات تخطيط المدن بتخطيطها وتقسيمها إلي قطع أراضي سكنية كل منها في حدود (400م²). ولتحسين السكن ونتيجة للتطور الاقتصادي أصبحت قطع الأراضي المخصصة لذوي الدخل المنخفض بمساحة (25م² × 25) بدلا من 400 م² وذلك بموجب قرار مجلس الوزراء السعودي رقم 153. المنح الصريحة:-

تعتبر المنح الصريحة بديلا أكثر مرونة من منح الدخل المنخفض، إذ تقتصر الإجراءات الإدارية علي تقديم الطلب مباشرة إلي الأمير للحصول علي قطعة الأرض. منح شركات الامتياز:-

هي منح الأراضي التي تتنازل عنها الشركات ذات الامتياز لعمالها وموظفيها لتوفير المساكن ولقد ساهم برنامج منح الأراضي علي مر السنين في زيادة رقعة المناطق العمرانية، كما يعد رافداً مهما للعرض في سوق الأراضي.

ب-القروض الاستثمارية :-

تمنح هذه القروض متوسطة الأجل للمستثمرين السعوديين لبناء المجمعات السكنية حيث بلغ عدد الوحدات السكنية التي نفذت من خلال البرنامج أكثر من 513120 وحدة سكنية في 3362 مدينة وقرية في المملكة منذ بدء نشاطها حتى نهاية عام 1415 هجري (1994م).

ج-مرافق وخدمات المناطق السكنية :-

يجدر الإشارة أن منظومة برامج الإسكان التي شهدتها المملكة لا تقتصر علي توفير الوحدات السكنية وحسب وإنما شملت توفير مرافق البنية التحتية والخدمات الأساسية بالإضافة إلي الدعم المتواصل الذي قدمته الدولة في السنوات الماضية من خلال برامجها المتعددة لقطاع الإسكان.

2-1-3 دور المؤسسات الخيرية والتنمية في مجال توفير الاسكان(مؤسسة الأمير عبد الله بن عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي)كمثال^[1]:

وتمثل مؤسسة الأمير عبدا لله بن عبد العزيز للإسكان التنموي واحدا من أهم المؤسسات الخيرية التي تهدف إلي تأمين مساكن ملائمة للفئات الأكثر حاجة في المجتمع السعودي.

أنشئت المؤسسة بموجب الأمر الملكي رقم (أ/159) بتاريخ 1423 هـ (2002م) بهدف تأمين مساكن ملائمة للفئات الأكثر حاجة في المجتمع السعودي ليكون في توفير هذه المساكن مدخلا لتمكينها علي أن تصبح فئات منتجة وقادرة علي المشاركة في تنمية محيطها المحلي المباشر كجزء من التنمية الشاملة في المملكة.

ويمكن ترجمة هدف المؤسسة إلي البرامج والأنشطة التالية:

- 1- تعريف المقصود بالفئات الأكثر حاجة في المجتمع علي أساس مستويات الدخل، وطبيعة مصادره، ونوعية السكن، وحجم الأسرة.
- 2- وضع جدول أولويات لأنشطة المؤسسة يوضح أكثر المناطق احتياجا، وأكثر الشرائح حاجة.
- 3- إتباع أسلوب التمكين لا أسلوب المساعدة الخيرية المباشرة مما يعظم قدرة هذه الفئات علي مساعدة أنفسهم.

- 1- العمل علي تكوين قاعدة معلومات عن الفئات التي تشملها المؤسسة ببرامجها.
- 2- إتاحة وسائل إقراض خاصة لإنشاء المشروعات الإنتاجية المحلية الصغيرة للمستفيدين من خدمات المؤسسة.

وسعت المؤسسة منذ بداية تأسيسها إلي وضع تصور للخطوات التي سيتم علي أساسها إعداد الدراسات والتصاميم والتنفيذ لمشروعات الإسكان التنموي. وتتلخص هذه الخطوات في ثلاثة جوانب هي: الجانب العمراني، الجانب الاجتماعي، الجانب التنفيذي. فالجانب العمراني يتكون من عدة مراحل هي: الزيارات الميدانية والدراسات العمرانية، ومتابعة تصميم المشروعات وإدارة تنفيذها. أما الجانب الاجتماعي فيتكون من مراحل المسح الاستطلاعي للتجمعات السكانية، وعمليات المسح الاجتماعي، ورصد وتحليل

[1] محمد بن عبد الرحمن الحصين: "توفير المساكن الميسرة: سياسة ونهج - مؤسسة الأمير عبد الله بن عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي"، مؤتمر الإسكان 2 المسكن اليسر، 2003.

بيانات المسوح الاجتماعية الأسرية. وتتحدد خطوات تنفيذ المشروعات في تحديد المواقع، والرفع المساحي للمواقع، ومرحلة التصميم النهائي ثم مرحلة التنفيذ. ومنذ بداية عمل المؤسسة سعت إلى وضع التصورات المبدئية من قبل المستشارين، وتحديد الخطوات التي ستتبعها (تحديد المواقع الأكثر حاجة لمشروعات الإسكان- تحديد الاعتبارات التصميمية لمشروعات الإسكان التنموي التي تشمل احتياجات الفئة المستهدفة والنواحي الاجتماعية والاقتصادية- تصميم مشروعات الإسكان التنموي بحيث تتفق مع خصائص الفئات والأسر المستهدفة وخصائص كل منطقة وطبيعة المواقع المختارة) وقد قامت المؤسسة بتنفيذ عدة مشروعات مثل قرية الشبعان وقرية الحسي وقرية الغالة.

مشروع قرية الغالة:

تبلغ مساحة الموقع (2250.000م²) ويتميز الموقع بشكله الرباعي المنتظم، ووزعت علي محيط الموقع عشر مجاورات سكنية تتكون كل مجاورة من 16 وحدة سكنية تفتح كل منها علي حديقة داخلية كما يوضح شكل(2-6).



شكل (2-6) موقع مشروع قرية الغالة بمساحة 250.000م²^[1]

وحددت قطع الأراضي بأبعاد 30×13.20م وتم عمل تصميم موحد للوحدة السكنية حيث تتكون الفراغات الداخلية من مجلس (28م²)، غرفتين نوم (16م²، 22م²)، مطبخ (14م²) وحمام مع إمكانية نمو الوحدة مستقبلا في الاتجاه الأفقي والراسي. ويوضح شكل (2-7) النموذج الموحد لمشروع الإسكان التنموي.

^[1] محمد بن عبد الرحمن الحصين: "توفير المساكن الميسرة: سياسة ونهج - مؤسسة الأمير عبد الله بن عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي"، مؤتمر الإسكان 2 المسكن البسر، 2003.

شكل (2-7) النموذج الموحد لمشروع الإسكان التنموي^[1]

4-3-1-2 تحليل تجربة الإسكان بالسعودية:-

تسعي المملكة في مساعدة فئات ذوي الدخل المنخفض بوسائل متعددة منها منح الأراضي والخدمات الخاصة بها وتوفير القروض اللازمة للاحتياجات الاجتماعية والوظيفية للأسرة السعودية وقد أتبعَت المملكة مبدأ تمكين المواطنين الأكثر حاجة من الحصول على قطعة ارض سكنية لبناء مسكن لهم ولأسرهم بالإضافة لمحاولة تقديم حلول تصميمية تسمح بنمو الوحدة السكنية رأسي حسب احتياج ونمو العائلة. وذلك لمجابهة عدم قدرة هذه الأسر (اقتصاديا) في الحصول على مسكن مناسب. وتسعي المؤسسات الخيرية إلى تأمين مساكن ملائمة للفئات الأكثر حاجة في المجتمع السعودي ليكون في توفير هذه المساكن مدخلا لتمكينها من الحصول على المسكن الملائمة.

4-1-2 التجربة الفلسطينية^[1]:-

^[1] محمد بن عبد الرحمن الحصين: "توفير المساكن الميسرة: سياسة ونهج - مؤسسة الأمير عبد الله بن عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي"، مؤتمر الإسكان 2 المسكن اليسر، 2003.

شهدت فلسطين في منطقتي الضفة الغربية وقطاع غزة عدة مشاريع إسكانية خلال الفترة بدءاً من 1980م، وقد كان ذلك في البداية من خلال جمعيات إسكان تعاونية على نطاق محدود، وفي التسعينات وبعد إنشاء السلطة الوطنية الفلسطينية، انتشرت مشاريع الإسكان على نطاق أوسع في كافة مناطق السلطة الوطنية، سواء في الضفة أو في قطاع غزة.

ولقد كان الهدف من غالبية هذه المشاريع توفير المسكن المناسب لذوي الدخل المنخفض والمتوسط، وبشكل عام فقد تنوعت هذه المشاريع من حيث نمط البناء، (من بيوت منفصلة أو متصلة، في طابق أو طابقين، أو على شكل عمارات سكنية متعددة الطوابق).

يواجه قطاع الإسكان في الأراضي الفلسطينية العديد من التحديات والمشاكل منذ الاحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية وقطاع غزة والذي يهدف إلى الاستيلاء على الأرض وتفريغها من السكان الفلسطينيين منذ عام 1967م.

2-1-4-1 مؤسسات الإسكان الفلسطينية والمشاريع التي نفذتها:

قبل عام 1991 اقتصرت مشاريع الإسكان في الأراضي الفلسطينية على جمعيات الإسكان التعاونية، وفي ظل غياب الجهات الرسمية المسؤولة عن قطاع الإسكان تم في عام 1991م تأسيس المجلس الفلسطيني للإسكان كمؤسسة وطنية تساهم في حل مشكلة الإسكان في الأراضي الفلسطينية والقيام ببناء إسكان لذوي الدخل المنخفض والمتوسط، وقد قدمت المجموعة الأوروبية منحة مالية قدرها 36 مليون دولار أمريكي لدعم برامج ومشاريع الإسكان في الأراضي الفلسطينية.

و في عام 1994 تأسست أول وزارة إسكان فلسطينية، وقام المجلس الفلسطيني للإسكان ووزارة الإسكان بتنفيذ العديد من مشاريع الإسكان الحضرية والريفية في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة، علي النحو التالي:-

أ- المجلس الفلسطيني للإسكان :

أسهم المجلس في معالجة قضايا الإسكان في مدينة القدس من خلال إنشاء دائرة إعمار القدس ، ويسعى المجلس إلى تحقيق :

- المشاركة في وضع استراتيجية وطنية وإعداد الدراسات اللازمة لحل مشكلة الإسكان.
- إقامة المشاريع الإسكانية مع المحافظة على الطابع الديني والاجتماعي والثقافي في فلسطين.
- الحصول على قروض أو هبات من جهات عربية ودولية لدعم برامج الإسكان.
- بناء وحدات سكنية ضمن مشاريع إسكانية في الضفة والقطاع لذوي الدخل المنخفض والمتوسط وتسويقها .

[1] جهاد عبد اللطيف عوض : "تجارب الإسكان في فلسطين خلال القدين الآخرين"، ندوة الإسكان3، الحي السكني أكثر من مجرد مساكن، الرياض، 2007.

وتقوم سياسة المجلس فيما يتعلق باختيار المستفيدين من الوحدات السكنية على العديد من الاعتبارات أهمها : الوضع الاقتصادي والاجتماعي للمستفيد، ومدى الضرر من الاحتلال ومدى الحاجة الفعلية إلى سكن، ويوفر المجلس الوحدات السكنية على أساس أسعار التكلفة ويتم التعاقد مع المالكين على تسديد دفعة أولية تمثل 15-20% من التكلفة الإجمالية ويسدد الباقي على أقساط شهرية لا تزيد عن 30% من دخل الأسرة الشهري.

وتم تنفيذ 13 مشروعاً إسكانياً في الضفة الغربية موزعة على المدن الرئيسية وتتكون من 408 وحدة سكنية بتمويل من الاتحاد الأوروبي، وفي قطاع غزة قام المجلس ببناء 1178 وحدة سكنية تم تمويلها من خلال منح أوروبية وأمريكية ويابانية.

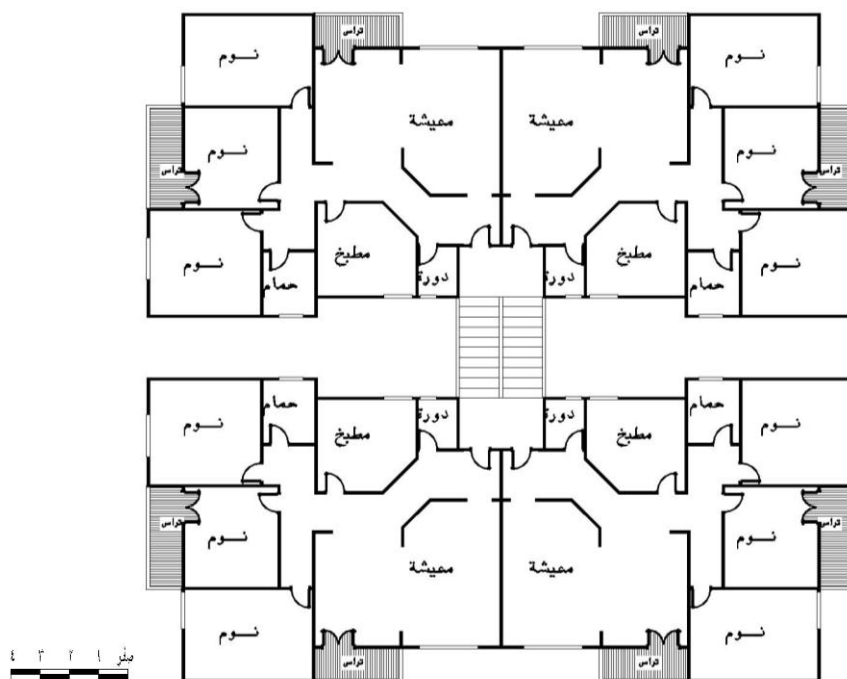
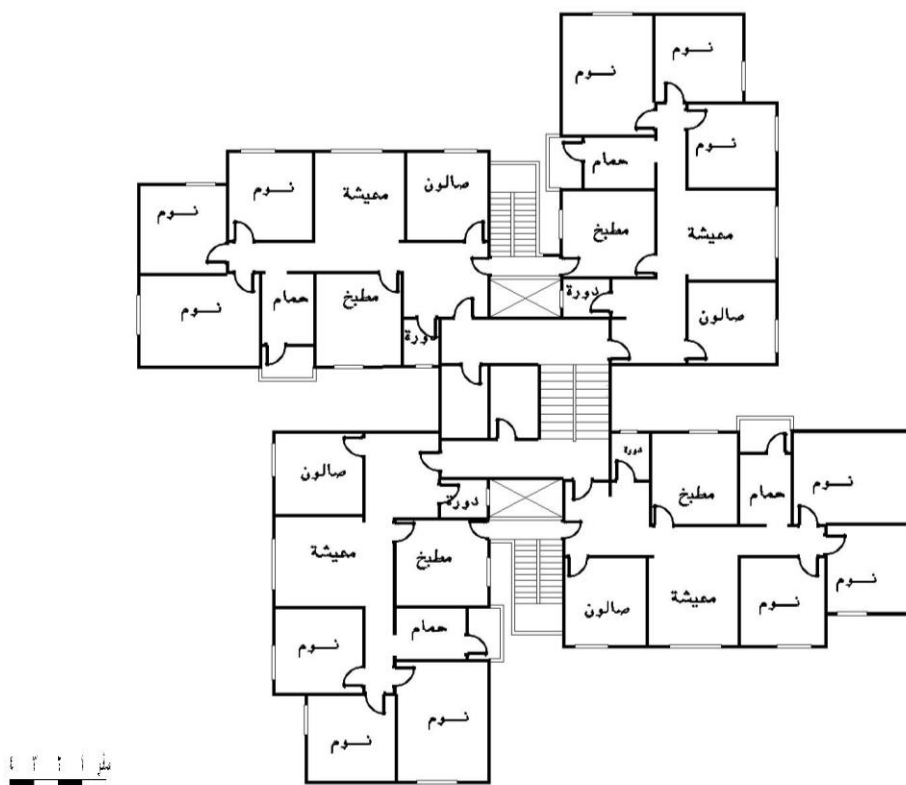
وقد بلغ عدد العائلات المستفيدة بشكل مباشر من مشاريع وبرامج المجلس الفلسطيني للإسكان أكثر من 3006 عائلة فلسطينية، أي ما يقارب 20000 شخص عام 2002م. ومن أهم المشاريع التي قام المجلس بتنفيذها:

- مشروع إسكان رفح في قطاع غزة :-

والذي يتكون من سبع عمارات منفصلة ذات طابق أرضي وأربعة طوابق متكررة، ويضم المشروع 116 وحدة سكنية مكونة من نموذجين: 116م² (102 وحدة) و90م² (14 وحدة) وكل وحدة تحتوي على 3 غرف نوم ومطبخ وحمام ومعيشة بمسطح 130م² ويوضح شكل (2-8) مسقط الدور المتكرر.

- أبراج الكرامة جباليا - قطاع غزة :-

يتكون المشروع من 13 بناية بارتفاع أرضي وثمانية طوابق، ويضم المشروع 416 وحدة سكنية مكونة من نموذجين: 51م² (312 وحدة) و99.50م² (104 وحدة) وكل وحدة تتكون من 3 غرف نوم وحمام ومطبخ و معيشة وصالون. ويوضح شكل(2-9) المسقط الافقي لاحد البنايات بوحدات ذات مسطح 99.5م².

شكل (8-2) إسكان رفح في قطاع غزة بمسطح الوحدة 116م²شكل (9-2) أبراج الكرامة في جباليا في قطاع غزة بمسطح الوحدة 99.5م² [1]

[1] جهاد عبد اللطيف عوض: "تجارب الإسكان في فلسطين خلال القدين الأخيرين"، ندوة الإسكان 3، الحي السكني أكثر من مجرد مساكن، الرياض، 2007.

ب-وزارة الإسكان الفلسطينية :

تم تأسيس وزارة الإسكان عام 1994 كجزء من أول سلطة وطنية فلسطينية وتتلخص أهداف الوزارة في: تمكين كل مواطن من العيش في بيت دائم وملائم، والتدخل في قطاع الإسكان لتحقيق الأغراض الوطنية العامة بهدف خدمة المواطنين جميعاً بمن فيهم من لا يستطيع الحصول على سكن، وقد قامت الوزارة بمشاريع إسكانية تعاونية يتم فيها بيع الأراضي العامة لذوي الدخل المنخفض والمتوسط بأسعار رمزية لبناء بيوتهم الخاصة وبدعم فني من الوزارة، ومن أهم المشاريع التي قامت وزارة الإسكان بتخطيطها وتنفيذها في الضفة الغربية وقطاع غزة ما يلي:

- إسكان مرج غزال / أريحا:

تقع قرية مرج غزال - وعدد سكانها حوالي 500 نسمة - في منطقة الأغوار إلى الشمال من أريحا، وقد عانت هذه القرية كثيراً من إجراءات الاحتلال الإسرائيلي الذي منع العمران في المنطقة. قامت وزارة الإسكان بإنشاء 50 وحدة منفصلة تم تمويلها بشكل مباشر بمساهمة مجانية من قبل السلطة لتغطية تكاليف بناء الهيكل، بلغت تكلفة الوحدة ما يقارب 7 آلاف دولار أمريكي عام 1994م، ليتم تسليمها لأصحابها ليقوموا بتنفيذ مرحلة التشطيبات على نفقتهم، ومساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن 72م² بنيت كل منها على قطعة أرض في حدود 500م. شكل (2-10)

- مدينة الشيخ زايد / بيت لاهيا - قطاع غزة:

يعتبر هذا المشروع أضخم مشروع إسكاني يتم تنفيذه في الأراضي الفلسطينية، وذلك بتبرع من الشيخ زايد آل نهيان رحمه الله، لصالح أصحاب البيوت المهتمة جراء الاحتلال الإسرائيلي، ولكل من هم بحاجة إلى مسكن، وقد تم بناء برج بارتفاع 12 طابقاً يضم 36 وحدة سكنية، بالإضافة إلى 70 بناية بارتفاع خمسة طوابق في كل طابق شقتان، العدد الكلي للوحدات السكنية في المشروع هو 736 وحدة، وتتراوح الوحدة ما بين 105-112م²، تم تنفيذ المشروع في الفترة 2002-2004، ويعتبر المشروع مرحلة من خمس مراحل تشمل بناء أكثر من 3500 وحدة سكنية لإيواء ما يزيد عن 25 ألف مواطن فلسطيني شكل (2-11).

وانقسمت فئات المستفيدين إلى قسمين رئيسيين: القسم الأول هم أصحاب المنازل التي هدمت بيوتهم من قبل الاحتلال ولم يعد لهم مأوى على ألا يكونوا قد استفادوا من مشاريع إسكان أخرى، والقسم الثاني: فئة الحالات الاجتماعية التي لا تستطيع العمل والكسب ولا تملك بيوتاً أو أراضى وليس لديها مقومات تمكنها من إقامة بيت في المستقبل، وقد تم ترشيح الأسر المستحقة عبر عدة جهات: وزارة الأشغال العامة والإسكان، وزارة الشؤون الاجتماعية، كما تم تشكيل لجنة إشراف عليا لتوزيع المساكن مكونة من الهلال الأحمر الإماراتي وصندوق أبو ظبي للتنمية.



شكل (2-10) الوحدات السكنية المنفصلة ذات مساحة 72م² في إسكان مرج غزال/شمال أريحا



شكل (2-11) العمارات السكنية في مدينة الشيخ زايد في بيت لاهيا^[1]

2-4-1-2 تحليل تجربة الإسكان بفلسطين:-

يواجه قطاع الإسكان في الأراضي الفلسطينية العديد من التحديات والمشاكل منذ الاحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية وقطاع غزة والذي يهدف إلى الاستيلاء على الأرض وتفريغها من السكان الفلسطينيين. فتتوعد المشروعات وتنوعت أساليب التمويل والتخصيص وكان الهدف من غالبية هذه المشاريع توفير المسكن المناسب لذوي الدخل المنخفض والمتوسط.

- أسهم مجلس الإسكان في معالجة قضايا الإسكان في مدينة القدس من خلال إنشاء دائرة إعمار القدس، حيث تقوم سياسة المجلس باختيار المستفيدين من الوحدات السكنية وتوفير الوحدات علي أساس سعر التكلفة حيث يتم التعاقد علي تسديد دفعة أولى تمثل 15-20% ويسدد الباقي علي أقساط لا تزيد عن 30% من دخل الأسرة. وتم تنفيذ 13 مشروعاً إسكانياً في الضفة الغربية موزعة على المدن الرئيسية و بتمويل من الاتحاد الأوروبي.
- قامت وزارة الإسكان ببيع الأراضي العامة لذوي الدخل المنخفض والمتوسط بأسعار رمزية لبناء بيوتهم الخاصة وبدعم فني من الوزارة.

[1] جهاد عبد اللطيف عوض: "تجارب الإسكان في فلسطين خلال القدين الآخرين"، ندوة الإسكان3، الحي السكني أكثر من مجرد مساكن، الرياض، 2007.

- تنفيذ أضخم مشروع إسكاني في الأراضي الفلسطينية، وذلك بتبرع من الشيخ زايد آل نهيان رحمه الله، لصالح أصحاب البيوت المهدامة جراء الاحتلال الإسرائيلي، ولكل من هم بحاجة إلى مسكن لإيواء ما يزيد عن 25 ألف مواطن فلسطيني.

2-1-5 التجربة الكويتية^[1]:-

تعانى الكويت من مشكلة الإسكان وترجع هذه المشكلة إلى عوامل كثيرة ساهمت جميعها في خلق المشكلة وتعقيدها، فهناك التغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي حدثت بعد تفجر البترول وتفتت الأسر الكبيرة إلى أسر نووية، وزيادة السكان زيادة كبيرة سواء كانت زيادة طبيعية (زيادة المواليد على الوفيات) أو زيادة غير طبيعية (ناتجة من الهجرة)، ثم عدم وجود خطة شاملة في بداية الأمر لعلاج الأزمة وعدم تمكن الأجهزة التنفيذية من مواجهة الاحتياجات المتزايدة للمواطنين في الخدمات الإسكانية مما أدى إلى صعوبة رسم سياسة إسكانية تعمل على تقليص الفجوة الإسكانية بين العرض والطلب وتحقق توفير سكن مناسب لكل عائلة خاصة لذوي الدخل المنخفض والمتوسط.

نشأت الكويت كمدينة في بداية القرن الثامن عشر (1711م) وبطريقة عشوائية وكانت الأحياء السكنية فيها تمثل وحدات اجتماعية، تتسم شوارعها بالضيق وعدم الانتظام. ولقد زاد عدد سكانها تدريجياً، وكانت الزيادة كبيرة بعد اكتشاف البترول والحاجة إلى الأيدي العاملة حيث قدر عدد السكان في عام 1957م حوالي 206.473 نسمة وبلغ 1.697301 عام 1985م وزاد إلى 2.274980 عام 2001م^[2] ولقد أخذت الحكومة على عاتقها توفير السكن المناسب لكل أبناء الشعب الكويتي ولتحقيق هذا الهدف تبنت الحكومة أساليب متنوعة في محاولة منها لسد الفجوة الإسكانية وتوفير بدائل مختلفة تناسب مع ظروف وقدرات فئات المجتمع علي النحو التالي:-

2-1-5-1 الأساليب المختلفة لتوفير السكن المناسب.

من الأساليب التي اتبعتها الحكومة لتوفير السكن المناسب:

1. نظام توزيع القسائم السكنية (قطع الاراضي) بدأ هذا النظام منذ بداية الخمسينات، حيث وزعت البلدية منذ عام 1954م حتى عام 1977م 170000 قسيمة مساحتها 1300000 م² موزعة على 33 منطقة حيث وفرت السكن لما يزيد عن 100.000 مواطن.
2. نظام القروض العقارية والتي توقفت عام 1980م وبلغت 37889 قرصاً.
3. توزيع وحدات سكنية (بيوت ذوي الدخل المنخفض والمتوسط) في مناطق مكتملة المرافق والخدمات .

[1] محمد رشيد الفيل: "الإسكان الحكومي في دولة الكويت"، دراسة تحليلية للنواحي الاجتماعية والجغرافية، مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، إدارة المشاريع بالتكليف، الكويت، 1988.

[2] مجلس الوحدة الاقتصادية العربية، 2008، www.arabinvestmap.com/default.asp?pageid=12.

4. التمويل اللازم للمواطنين المستحقين والقادرين على بناء مساكنهم بأنفسهم أو لأغراض توسعة وترميم المسكن من خلال بنك التسليف والادخار .

5. التوسع الرأسي وذلك ببناء مجمعات سكنية ذات شقق وإلغاء نظام القسائم والقروض عام 1987م لعدم تمكن المواطنين من إتمام بناء مساكنهم لارتفاع أسعار البناء، وارتفاع أجور الأيدي العاملة، وتأخر عملية البناء نتيجة لذلك.
وأما عن الهيئات المشرفة على الخدمة الإسكانية فهي:

• البلدية :-

حيث تقوم بوضع المخططات الهيكلية العامة ومخططات المناطق واستحداث وتنظيم المناطق السكنية وتقرير المشروعات العمرانية ومواقعها.

• بنك التسليف والادخار :-

يقوم البنك بتوفير الائتمان العقاري والزراعي للكويتيين حيث قام بتمويل مساكن المواطنين منذ عام 1961م فقام بإنشاء 600 منزل لذوى الدخل المنخفض، كما قام بإنشاء 6900 منزل في الفترة من عام 1973م إلى 1976م وعهدت الحكومة إلى بنك التسليف والادخار مهمة بناء 6000 مسكن لمواطني الحكومة من ذوى الدخل المنخفض حتى عام 1986م.

• وزارة التخطيط " الهيئة العامة للإسكان " :-

أنشئت الهيئة العامة للإسكان والتي أصبحت الجهة الوحيدة المسؤولة عن توفير المنازل للكويتيين (ذوى الدخل المتوسط والمنخفض) وهى مسؤولة عن تصميم وإنشاء المشروعات الإسكانية على مواقع مملوكة للحكومة بموافقة البلدية ففي عام 1986م تم إنجاز ما يقرب من 24255 وحدة سكنية لذوى الدخل المنخفض في مناطق (فيلكا ، غرب العقيلة ، العارضية ، الفنيطس و صباح السالم).

2-5-1-2 سياسات الحكومة الإسكانية العملية :-

اتبعت الحكومة في سبيل توفير السكن سياسات مختلفة يمكن تقسيمها على ثلاث مراحل زمنية:

المرحلة الأولى: حتى ما قبل 1978م وكانت الخطوط الرئيسية لهذه السياسة.

- محاولة الدولة بناء مساكن لذوى الدخل المنخفض والمتوسط وتسليمها لهم في مقابل سعر رمزي.

- تعويض أصحاب العشش ببناء بيوت خاصة لهم.

- توزيع قسائم سكنية وقروض.

المرحلة الثانية: بدأت منذ عام 1978م حتى عام 1983م وكانت الخطوط الرئيسية لسياسة هذه المرحلة كالآتي:

- تم وقف العمل بنظام القسائم نتيجة للتأخير في التنفيذ وارتفاع أجور العمال وأسعار مواد البناء.

- بناء وحدات سكنية مكتملة للقضاء على ظاهرة العشش.

المرحلة الثالثة : بدأت منذ عام 1983م حتى الآن وتتسم هذه السياسة بما يلي :

- تم العمل ببناء البيوت لذوي الدخل المنخفض والمتوسط والتي أصبحت تسمى (الإسكان الحكومي).
- اتبعت الحكومة الكويتية مجموعة من البدائل والتي أقرتها كسياسة إسكانية لتوفير المسكن وحل مشاكله مثل القروض العقارية والشقق والقوائم بدون قروض والبيوت الحكومية الموحدة النمط.

وقد حاولت الحكومة الكويتية بعد إتباعها سياسات مختلفة على مدي المراحل الزمنية الثلاثة التعرف على توجهات بعض الدول لحل مشكلة الإسكان وبالأخص بريطانيا وأسبانيا للاستفادة منها في مجال حل مشكلة توفير المسكن الملائم علي النحو التالي:-^[1]

• بريطانيا :

حيث تم الاستفادة من التجربة البريطانية والتي يتم توفير وحدات سكنية عن طريق شركات بناء وطنية تقوم ببناء وحدات سكنية بمختلف المساحات والخطط الهندسية والأسعار، ويختار المواطن ما يناسبه منه ويرهنه عند أحد البنوك (بعد أن يكون قد قدم دفعة أولية على الحساب يقوم بتسديد قيمة المسكن على أقساط مناسبة تتفق مع دخله من خلال شركات مساهمة وبإمكان أي مواطن المساهمة فيها حيث قامت الحكومة الكويتية بتطبيق نظام الرهن العقاري كأحد سبل توفير الإسكان.

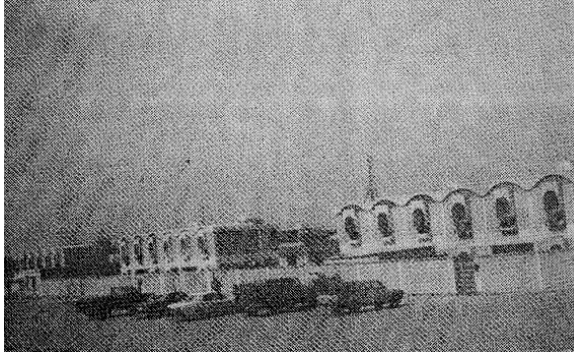
• أسبانيا :

حيث تم الاستفادة من التجربة الاسبانية في تشجيع التعمير والبناء فكل من يحتاج إلى بناء مسكن أو عمارة أو فيلا يقدم للمسئول الحكومي المختص خارطة البناء مع التكلفة فتقوم الجهة الحكومية المسؤولة بدراسة المشروع وجدواه ومعاينة الأرض التي ستقام عليها العمارة أو الفيلا و تقدم الحكومة لصاحب الطلب منحه قدرها 10% من التكلفة، فإذا ما تم وضع الأساس وارتفع البناء قليلا ، تقدم له الـ 90% الباقية من التكلفة بفائدة قدرها 5%.

وبذلك تكون الأهداف الرئيسية للسياسة الإسكانية الكويتية :

- أ - تشجيع التعمير .
 - ب - توفير السكن المناسب .
 - ج - تشغيل الأيدي العاملة العربية والكويتية وكذلك تشجيع صناعة مواد البناء .
- ويمثل شكل (2-12) صور للمناطق السكنية الخاصة لذوي الدخل المنخفض والمتوسط والمملوكة للدولة.

^[1] محمد رشيد الفيل: "الإسكان الحكومي في دولة الكويت"، دراسة تحليلية للنواحي الاجتماعية والجغرافية ، مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، إدارة المشاريع بالتكليف، الكويت، 1988.



شكل (2-12) صور للمناطق السكنية الخاصة لذوي الدخل المنخفض والمملوكة للدولة بالتجربة الكويتية^[1]

2-1-5-3 تحليل التجربة الكويتية:-

تعاني دولة الكويت من مشكلة الإسكان نتيجة للتغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي حدثت بعد تفجر البترول. حيث حاولت الحكومة توفير السكن المناسب لشرائح المجتمع المختلفة فتنوعت المشروعات وأساليب التمويل والتخصيص التي اتبعتها الحكومة ومنها (نظام توزيع القسائم السكنية، توزيع وحدات سكنية، توفير التمويل اللازم للمواطنين لبناء مساكنهم). وتقوم الهيئات المشرفة علي الخدمة الإسكانية بوضع المخططات الهيكلية ومخططات المناطق وتحديد المشروعات العمرانية ومواقعها بالإضافة لتوفير الائتمان العقاري عن طريق تمويل مساكن ذوي الدخل المنخفض. بالإضافة إلي بناء مساكن ذوي الدخل المنخفض مقابل سعر رمزي وتعويض أصحاب العتش ببناء بيوت خاصة لهم وبناء الإسكان الحكومي لذوي الدخل المنخفض وأخيرا الاستفادة من التجربة البريطانية والتجربة الاسبانية عن طريق تطبيق نظام الرهن العقاري وتشجيع التعمير وتحقيق الربح المادي علي المدى البعيد.

[1] محمد رشيد الفيل: "الإسكان الحكومي في دولة الكويت"، دراسة تحليلية للنواحي الاجتماعية والجغرافية، مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، إدارة المشاريع بالتكليف، الكويت، 1988.

2-2 توجهات بعض الدول المتقدمة

2-2 توجهات بعض الدول المتقدمة للإسكان:

سوف نتناول في هذا الفصل بعض من توجهات الدول المتقدمة مثل تجربة شركات التنمية العقارية في بولندا والتي تقدم مسكن يفي بمتطلبات ذوي الدخل المنخفض بالرغم من صغر مساحة الوحدة والاستفادة القصوى من التصميم وتطبيق أسلوب الهندسة القيمة. ثم نتعرض للتجربة الأمريكية والتي تستخدم أسلوب الرهن العقاري.

2-2-1 التجربة البولندية^[1]،^[2]

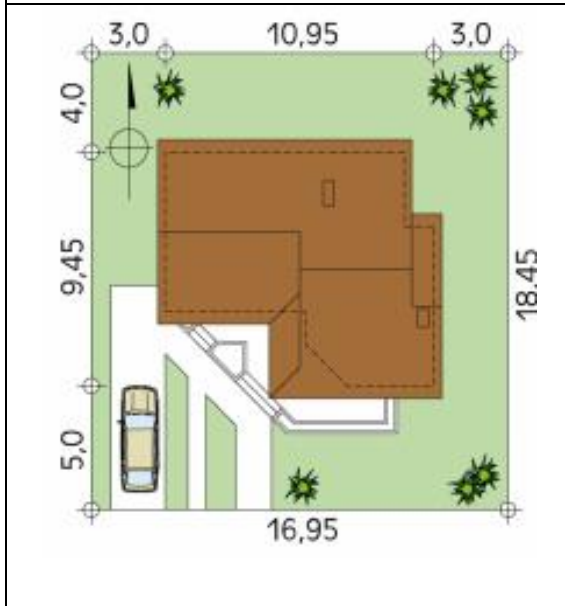
تحاول شركات التنمية العقارية وضع تصور لحلول تناسب متطلبات ذوي الدخل المختلفة وإمكانياتهم فيما يتعلق بالحصول على مسكن يلبي الحد الأدنى من الاحتياجات الإنسانية. وتمثل التجربة التي قامت بها احد شركات التنمية العقارية بمدينة وارسو عاصمة بولندا ('M.& L.Lipinsky Design office') احد التوجهات في هذا المجال، وتعتمد الفكرة على تقديم مجموعة واسعة من التصاميم المختلفة التي تعبر عن احتياجات الأفراد المختلفة وتبعا لأرائهم وباستخدام أفضل المواد والحلول التكنولوجية لضمان منزل يحمل معاني الدفء والبساطة وقد سمي هذا المسكن "Cosy house" حيث تم عرض أكثر من 250 تصميمًا لتلبية احتياجات كثير من الأفراد. و تنوعت التصاميم في المسطحات لتتراوح بين 75م² إلي 140م² لتناسب جميع الاحتياجات بارتفاعات تتراوح بين دور ودورين. وتقدم هذه الشركة تيسيرات في إمكانية الحصول على قروض ميسرة طويلة المدى محاولة منها لمساعدة هذه الفئات ويوضح شكل(2-13، 14، 15، 16) نماذج مختلفة للحلول ذات مسطحات 64م²، 79م²، 88م²، 93م².

نموذج رقم (1) فمساحة الارض 2م312 وتشغل المباني 2م64 ويتكون من دور واحد (غرفتين وصالة والخدمات).

^[1] Cielple-Domy: "projekty malych, domow, potracznik", Cielple-Domy, ogolnopolsli, NR1(17), 2007
^[2] www.domy-pasywne.p L



منظور خارجي للوحدة



الموقع العام ويوضح أبعاد الموقع الكلية



المسقط الأفقي للدور الأرضي

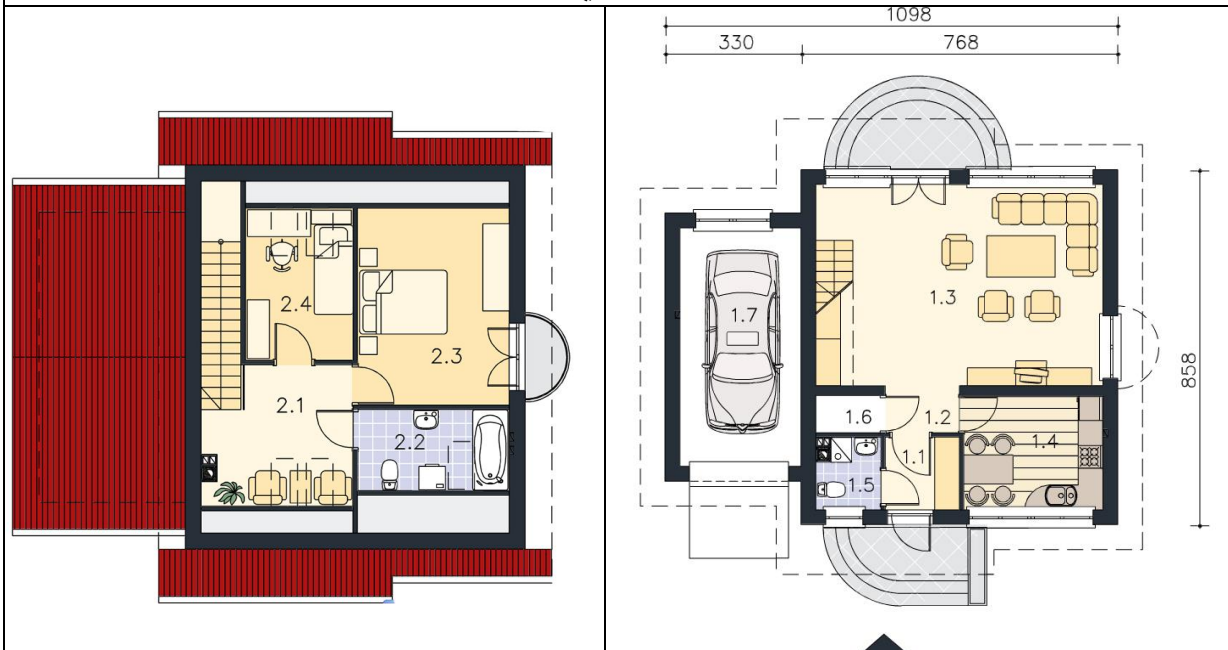
شكل (2-13) احد النماذج المتاحة وهو ذو مسطح 64 م²
يتكون من دور واحد ويحتوي علي معيشة وغرفة نوم والخدمات^[1]

أما النموذج رقم (2) قطعة ارض حوالي قدرها 2316م² وتشغل المباني مسطح 279.1م² ويتكون من دورين.

[1] Cielple-Domy: "projekty malych, domow, potracznik", Cielple-Domy, ogolnopollli, NR1(17), 2007.



منظور خارجي للوحدة



الموقع العام ويوضح أبعاد الموقع الكلية

المسقط الأفقي للدور الأرضي

شكل (2-14) أحد النماذج بمسطح 79.1 م^2 يتكون من دورين ويحتوي علي معيشة وخدمات بالدور الأرضي والنوم بالدور العلوي^[1]

ويشغل نموذج رقم (3) مسطح الأرض 286 م^2 وتشغل المباني مسطح 88 م^2 ويتكون من دورين.

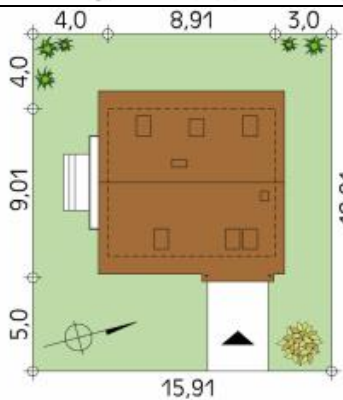
[1] Cielple-Domy: "projekty malych, domow, potracznik", Cielple-Domy, ogolnopollli, NR1(17), 2007.



منظور خارجي للوحدة



المسقط الأفقي للدور الأرضي والدور المتكرر



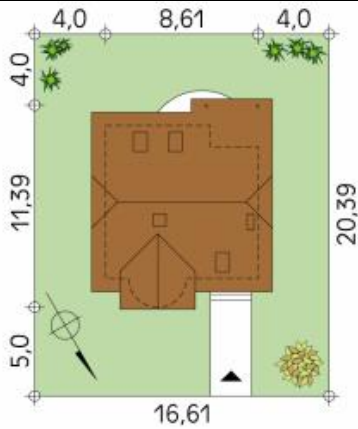
شكل (2-15) أحد النماذج بمسطح 88م² ويتكون من دورين

ويحتوي علي معيشة بالدور الأرضي وثلاث غرف بالدور الأول علوي^[1]

أما نموذج رقم (4) يشغل مساحة ارض 340 م² ووتشغل المباني في مساحة 93 م².



منظور خارجي للوحدة



المسقط الأفقي للدور الأرضي والدور المتكرر

شكل (2-16) أحد النماذج بمسطح 93م² يتكون من دورين

ويحتوي علي معيشة وخدمات بالدور الأرضي وثلاث غرف نوم بالدور الأول علوي^[1]

مدي الاستفادة من التجربة في مصر:-

Cielple-Domy:"projekty malych.domow.potrzcznik", Cielple-Domy,ogolnopollli,NR1(17),2007. [1]

تم عرض بعض نماذج شركات الاستثمار العقاري بدولة بولندا والتي تتميز بالبساطة ومناسبتها لجميع الاحتياجات بالرغم من صغر مساحتها بالإضافة لإتاحة عدد من النماذج لتغطية كافة الاحتياجات الفردية والتي تراوحت بين 75م² و140م² وارتفاعات من دور إلي دورين. وبالنسبة لمصر فان معظم شركات التنمية العقارية لم تحاول تقديم محاولات للاقتراب من إيجاد حلول لمشاكل إسكان ذوي الدخل المنخفض بما يستلزم توجيه هذه الشركات لهذا النمط من الإسكان. وبتشجيع من الدولة من خلال حوافز مرتبطة بتقديم الأرض أو الإعفاءات الضريبية والتي تمثل آلية للتمويل طويلة الأجل وهذا النمط يمكن الاستفادة منه من حيث نمط التصميم وامكانية تطبيق المسطحات الصغيرة والتوسع رأسياً.

2-2-2 التجربة الأمريكية: [1] . [2]

تسعي البرامج السياسية في الولايات المتحدة الأمريكية لتوفير الإسكان لفئة ذوي الدخل المنخفض ومن لا مأوي لهم ومساعدتهم في إيجاد مكان لائق للعيش مناسب، وقد أدرك بعض الإصلاحيين أن الاستقرار السياسي لن يتحقق إلا بضمان توفير الحد الأدنى من مستوى المعيشة لكافة المواطنين، ومن ثم طرحت بعض البرامج للقضاء علي مناطق الإسكان الفقيرة (Slum areas) حيث نجد أن هناك أكثر من 12 مليون أسرة أمريكية تعيش في بيوت متهدمة ومتآكلة وقريبة من الانهيار ومازالت الدولة تضع قضية الإسكان ضمن أولويات قائمة البرامج الانتخابية علي المستوي الفيدرالي وعلي مستوي كل ولاية علي حدة.

هذا وقد نجد أن 75% من المساكن الموجودة الآن لم تكن موجودة قبل الحرب العالمية الثانية، ويشكل الاستثمار في الإسكان ربع إجمالي الناتج القومي للولايات المتحدة الأمريكية بالرغم من أنه لا يمثل صناعة إنتاجية.

-المشاكل الأساسية للإسكان في الولايات المتحدة :-

1. مشاكل القدرة أو المقدرة علي دفع تكلفة الإسكان سواء الإيجار أو التملك.
2. وجود بعض الأفراد بدون مأوي وهم يسكنون الشوارع أو المترو.
3. سوء توزيع المساكن بين الولايات المختلفة نتيجة للهجرة بينهما .
4. التفرة العنصرية وما يتبعه من تفرقة في المجاورات وما يشكله من مشاكل اجتماعية واقتصادية.

[1] ماجدة متولي: "دراسة توفير قطع أراضي صغيرة لذوي الدخل المحدود في إطار مشروع تجريبي للتنمية العمرانية"، جهاز البحوث والدراسات. مركز بحوث الإسكان والبيئة بحث غير منشور، القاهرة، 1998.

[2] إيمان عمر محمد عسكر: "تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان- دراسة حالة محدودى الدخل"، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2005.

2-2-2-1 محاولات الدولة لمساعدة الفئات المستهدفة:

اتجهت الدولة إلي دعم محدودي ومتوسطي الدخل ومن لا مآوي لهم ومعاونتهم في إمتلاك مسكن والتقدم اقتصادياً ويكون الدعم إما مباشراً علي هيئة مبالغ أو عن طريق تقليل الضرائب علي المسكن. وتتنوع انواع الدعم الموجهة لتلك الفئات في (تيسيرات في الدفع واستخراج التراخيص، خفض الرسوم في عملية شراء الأرض أو التراخيص، خفض في سعر الأرض، تسهيلات القروض الميسرة للبناء) وكل هذه الصور والإمكانيات ضمن محاولات تضعها الدولة لمساعدة هذه الفئات.

2-2-2-2 صور الإسكان في امريكا [1]:-

في ضوء مشكلات الإسكان التي عانت منها الولايات المتحدة الأمريكية، تنوعت أهداف الدولة بالنسبة للتعامل مع هذه المشكلات ومن بين هذه السياسات والاستراتيجيات التي تشكلت ما يلي:-
-إنشاء مناطق سكنية عبارة عن عمارات مرتفعة كمدخل لحل مشكلة الإسكان بالدولة بعد الحرب العالمية الثانية ولكن ثبت فشلها إجتماعياً وأصبحت أوكارا للمجرمين مما وجه المسئولون للبحث عن مداخل أخرى لحل المشكلة من خلال الاستراتيجيات التالية:-

-منزل مناسب لكل أمريكي في عام 1949.

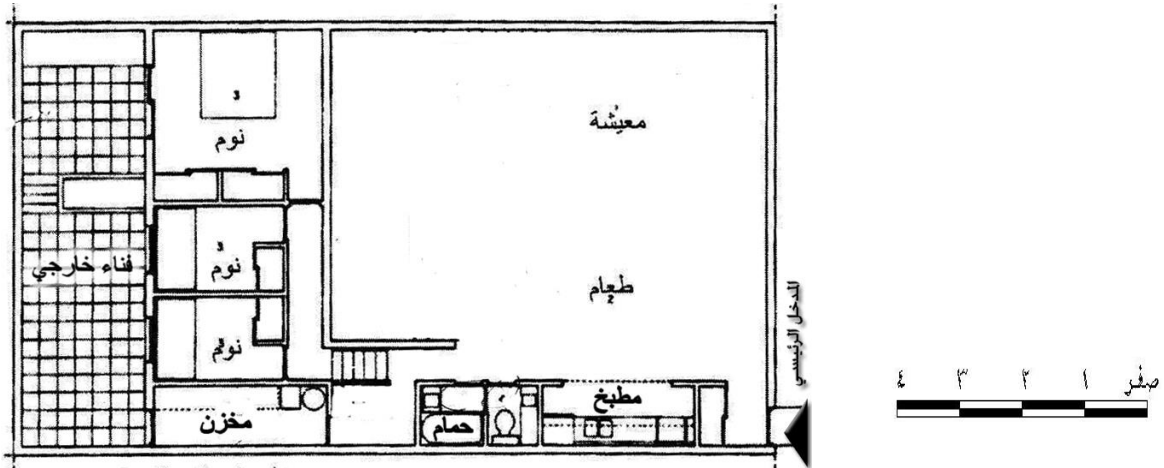
-بدائل مكانية واسعة للاختيار في عام 1974

-كفاءة لسوق الإسكان في عام 1981.

تهدف هذه السياسات إلي مساعدة الفئات المستهدفة من منخفضي ومتوسطي الدخل وتحقيق كفاءة في سوق الإسكان والتعامل مع المشكلات الكامنة. فسعت الحكومة إلي محاولة توفير السكن الحكومي لفئة ذوي الدخل المنخفض عن طريق معرفة احتياجاتهم المختلفة ومشاركاتهم في عملية التخطيط. فأنشئت العديد من المشروعات الإسكانية ذات الامتداد الأفقي في الفترة بين عامي 1976م-1988م وتم تجميع الوحدات في صورة مجموعات متصلة وزودت بالخدمات الخاصة بها من خدمات عامة، خدمات تجارية، بالإضافة للمرافق الخاصة بالمنطقة. وتم تصميم الوحدات لتلائم متطلبات الأسرة بمسطحات أراضي تتراوح من 100م² إلي 300م² [2] ونسب (1:1، 2:1، 1:2) بالإضافة لتصميمها إما علي مستوي واحد أو مستويين. ويوضح شكل (2-17)،(2-18)،(2-19)،(2-20). نماذج لهذا النوع من الإسكان بمسطحات 204م² و144م².

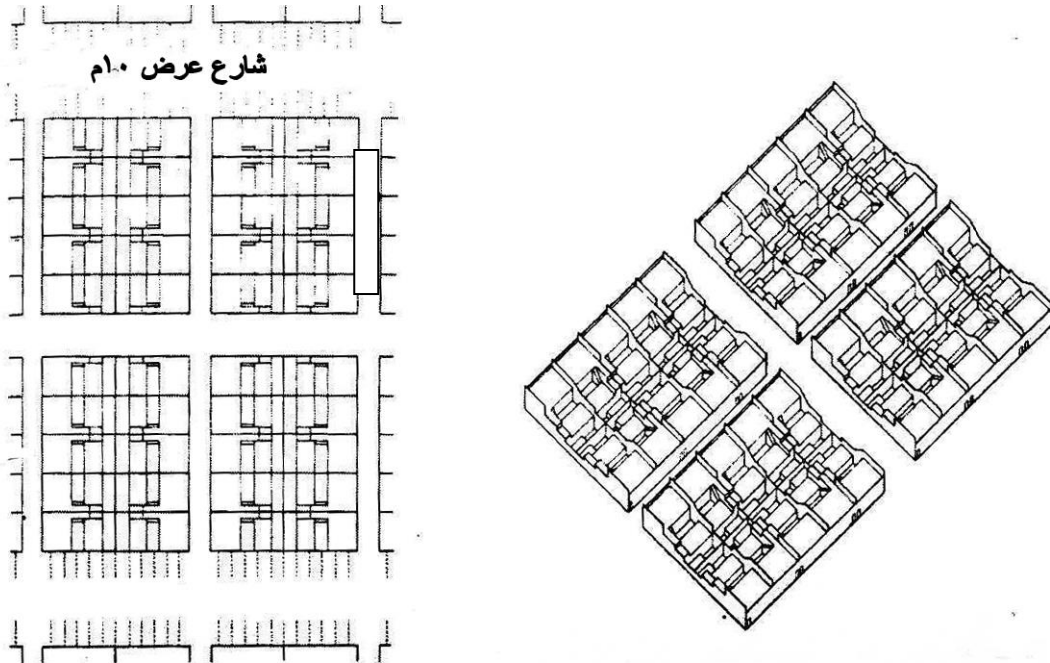
[1] ماجدة متولي: "دراسة توفير قطع أراضي صغيرة لذوي الدخل المحدود في إطار مشروع تجريبي للتنمية العمرانية"، جهاز البحث والدراسات. مركز بحوث الإسكان والبيئة بحث غير منشور، القاهرة، 1998.

[2] Robert B. Marquis, J. Peter Winkelstein: "Public Housing In The United States: Demolition or Rehabilitation", Low Rise Housing in America, Process Architecture, No.14, 1979.



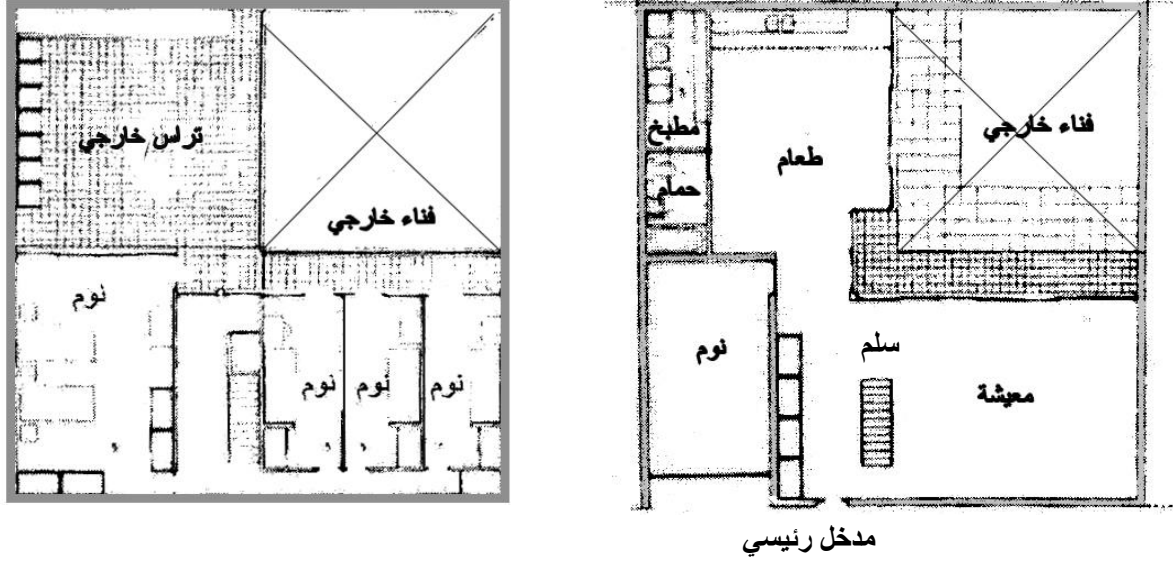
شكل (17-2) نموذج لمساكن ذوي الدخل المنخفض بأبعاد 17×12م (204م²)

ويتكون من 3 غرف نوم ومعيشة وطعام علي دور واحد



شكل (18-2) طرق تجميع النماذج ذات مسطح 204م² [1]

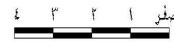
[1] Robert B. Marquis, J. Peter Winkelstein: "Public Housing In The United States: Demolition or Rehabilitation", Low Rise Housing in America, Process Architecture, No.14,1979

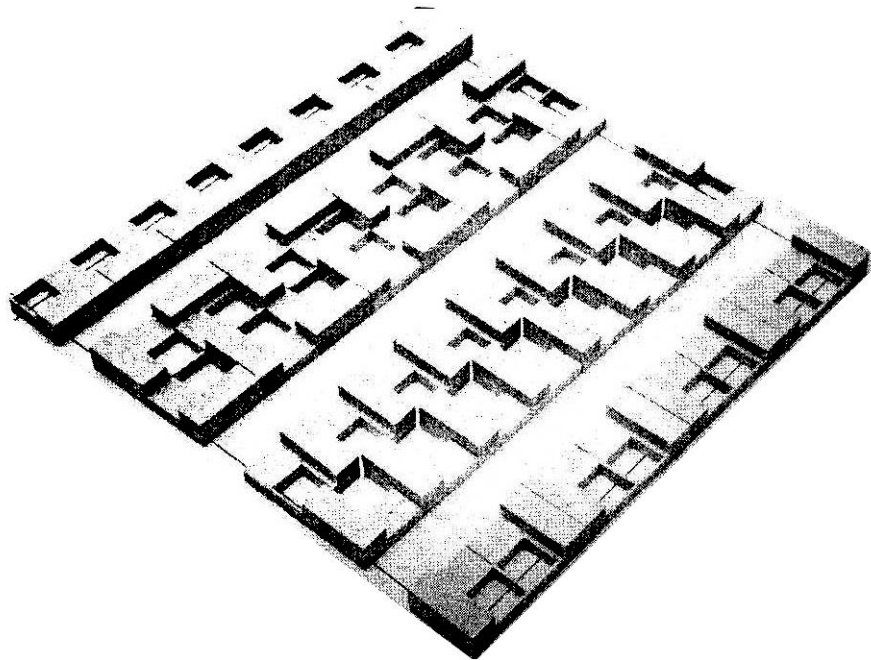


مسقط الدور الاول علوي

مسقط الدور الارضي

شكل (2-19) نموذج لمساكن ذو الدخل المتوسط ذات مسطح 2م144

ويتكون من 3 غرف نوم ومعيشة وطعام علي دورين 



شكل (2-20) طرق تجميع النماذج ذات مسطح 2م144 [1]

3-2-2-2 نظام الرهن العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية:

[1] Robert B. Marquis, J. Peter Winkelstein: "Public Housing In The United States: Demolition or Rehabilitation", Low Rise Housing in America, Process Architecture, No.14,1979.

بدأ نظام الرهن العقاري في أمريكا عام 1930م. ولم تكن البنوك هي السبابة في ذلك بل كانت شركات التأمين التي تضمن للبنوك حصولها على مستحقاتها عن طريق الاستيلاء على العقار في حالة عدم القدرة على السداد. وفي عام 1934م ظهر نظام الرهن العقاري المعروف حالياً كمحاولة لإنعاش الاقتصاد الأمريكي من الهبوط الذي مر به، وبلغت نسبة السكان الذين يستخدمون هذا النظام 40% من سكان الولايات المتحدة الأمريكية والتي تساعدهم في الحصول على السكن وقد كانت قيمة الرهن أو القرض لا تتعدى 50 في المائة من قيمة العقار.

وتنوعت أساليب الرهن العقاري ومن أهمها الرهن المرن "Flexible or Adjustable Mortgage" والذي يوفر طريقة مرنة لإدارة القرض. والرهن الثابت "Fixed-rate mortgage" وهو رهن ثابت الفائدة طوال فترة الرهن ولا يمكن تغييره. ولضمان الرهن العقاري فلا بد من إتباع الآتي^[1]:

- التأمين على الرهن العقاري والذي يكون بعدة أساليب وآليات منها التأمين على الحياة أو على السكن أو العقار أو على محتويات العقار.

- تنظيم عملية التثمين والتقييم العقاري والتي ما زالت تمارس بطريقة غير مهنية ومن جهات غير مؤهلة أو مرخصة. والتي لا بد من تأسيس هيئة منظمة ورقابية لتأهيل مهنة التثمين والتقييم العقاري تكون ممثلة بأعضاء من الدولة أو المؤسسات المدنية الرسمية والقطاع الخاص مثل USPAP (هيئة ممارسي مهنة التقييم في الولايات المتحدة). ولها أساسياتها وقوانينها ومقاييساتها التي تكون مرتبطة بكود البناء ومواصفات وأنظمة المبنى وأساليب النظام الضريبي والتمويلي ونسبة الفائدة والربح المركب. [2]

- تقوم الصناديق الحكومية بتمويل المشاريع السكنية للأفراد أو المشاريع العقارية الاستثمارية عن طريق قروض ميسرة يتم دفعها على أقساط شهرية تكون محسوبة على أنها اقل من 36% من إجمالي الدخل الشهري. ويمكن الحصول على عملية الرهن العقاري عن طريق البنوك أو وسطاء التمويل العقاري أو جمعيات الادخار والإقراض.

^[1] http://www.immigrationtimes.com/exclusive/buying_house.htm, 2007

^[2] www.mahalo.com, 2007 "How to Get a Mortgage:"

- يقوم قانون التمويل العقاري في الولايات المتحدة الأمريكية بدور مهم في توفير الوحدات السكنية الملائمة لأفراد المجتمع الأمريكي. ويتم ذلك من خلال منظومة متكاملة، وتتم عملية توفير الوحدات السكنية من خلال قانون التمويل والرهن العقاري على عدة مراحل متتالية:^[2]

المرحلة الأولى: تقديم الخدمات العقارية من خلال شركات الترويج العقاري:-

نقطة البداية لتوفير الوحدات السكنية في الولايات المتحدة الأمريكية يتمثل في توفير طرفي معادلة السكن، أي الشخص الراغب في شراء وحدة سكنية، والشخص أو الجهة الراغبة في بيع الوحدة السكنية، وتتم هذه المرحلة من خلال كيان قانوني يطلق عليه "شركات الترويج العقاري".

المرحلة الثانية: الفحص الدقيق للوحدة السكنية من خلال شركة متخصصة:-

بداية دخول ممول لتوفير الوحدة السكنية تتمثل في قيام هذا الممول باستدعاء شركة الفحص العقاري المحايدة للقيام بمهمة الفحص الدقيق للعقار للتأكد من سلامته من الناحية الإنشائية سواء من حيث الأساسات أو من حيث الوصلات الخاصة بالكهرباء أو المياه أو شبكة الاتصالات السلكية أو اللاسلكية، ويتم إعداد تقرير عن الفحص العقاري الذي قامت به الشركة الفاحصة، ويتم إعداد التقرير من ثلاث نسخ: نسخة لوكيل البائع، نسخة لوكيل المشتري، ونسخة للطرف الممول حتى يطمئن إلى سلامة العقار أو الوحدة السكنية.

المرحلة الثالثة: إجراءات الوكالة القانونية:-

يقوم الوكلاء العقاريين بإنهاء الإجراءات القانونية الخاصة بعمل التوكيلات وتجهيز المستندات اللازمة للرهن العقاري.

المرحلة الرابعة: إنهاء إجراءات التمويل العقاري:-

لإتمام عملية التمويل العقاري وفقاً للتجربة الأمريكية، تتم عملية إنهاء إجراءات التمويل العقاري على ثلاث خطوات أساسية:

الخطوة الأولى: التوقيع على عقد "الوكالة العقاري:-

يقوم كل من البائع والمشتري بناءً على تعليمات من الممول بتوقيع عقد "الوكالة العقاري" كل مع وكيله الذي يمثله والتابع لإحدى شركات الترويج العقاري، بهدف إنهاء كافة الإجراءات القانونية وتوفي المستندات اللازمة لإتمام عملية البيع.

الخطوة الثانية: إعداد التقرير العقاري:-

يقوم الطرف الممول للعملية بالاتصال بأحد خبراء التقييم العقاري، وهو شخص محايد غير تابع للبنوك الممولة أو لشركات الترويج العقاري، وذلك بهدف القيام بمهمة تحديد قيمة العقار وفقاً للأصول الفنية والمالية المتعارف عليها، بحيث يطمئن كل من المشتري والبائع والطرف الممول (البنك، مؤسسة مالية

^[2] How to Get a Mortgage: " www.mahalo.com,2007

أخرى) من أن ثمن العقار يعكس القيمة السوقية له بصورة سليمة دون مغالاة أو تخفيض، ثم يتم رفع تقرير الخبير العقاري من ثلاث نسخ، بحيث تسلم نسخة للوكيل العقاري للمشتري، والنسخة الثانية تسلم إلى الوكيل العقاري للطرف البائع للوحدة العقارية، وأخيراً ترسل النسخة الثالثة إلى الجهة الممولة (البنك، مؤسسة مالية أخرى).

الخطوة الثالثة: توقيع عقد التمويل العقاري:-

تعتمد الجهة الممولة (البنك، مؤسسة مالية أخرى) تقارير الفحص والتقويم، وعندئذ يتقدم المشتري بطلب للتمويل وعمل الترتيبات اللازمة والضرورية لإنهاء إجراءات شراء العقار، كما يقوم الوكيل ببيع العقار بالاتصال بالجهة الممولة التي يتم التعامل معها والتي تحتفظ بمستند الملكية (أو صورة منه) للتعاون مع ممول المشتري لتسوية عملية الشراء، وتطلب الجهة الممولة (البنك، مؤسسة مالية أخرى) من الوكيل العقاري للمشتري تقديم المستندات التالية لضمان جدية عملية الشراء:

- شيك مقبول الدفع بقيمة 20% من قيمة ثمن الوحدة العقارية المزمع شراؤها كحد أدنى، وهو ما يعرف بالدفعة المقدمة لشراء العقار. بعد ذلك تقوم الجهة الممولة بتمويل باقى قيمة العقار والتمثلة فى نسبة الـ 80% الباقية، وهى النسبة التى تمثل الحد الأقصى للتمويل من جانب الجهة الممولة.
- المستندات الدالة على وجود مصادر دخل كافية ومستديمة وخاضعة للضرائب، بما تمكن المشتري من سداد الأقساط الدورية المستحقة على قرض التمويل العقاري.

وفى ضوء إجمالي الدخل المتوقع الحصول عليه من قبل الشخص الراغب فى اقتناء وحيازة الوحدة العقارية وفقاً لقانون التمويل، يتحدد المبلغ الأقصى الذى يمكن أن تمنحه الجهة الممولة للشخص الراغب فى الاقتراض، وبحيث لا تتجاوز أعباء خدمة الدين (الأقساط + الفوائد) التى سوف يقوم المشتري بسدادها 33% من مجموع دخله من المصادر المختلفة للدخل، وتصل فى بعض الأحيان أن الحكومة الفيدرالية وحكومات الولايات المتحدة الأمريكية تنشئ بعض الصناديق الحكومية المخصصة لتمويل محدودى الدخل وتقديم التمويل اللازم لهم بأسعار ميسرة للغاية، بما يجعل القسط الشهرى لا يتعدى نسبة الـ 25% من دخله الشهرى.

المرحلة الخامسة: إنهاء إجراءات الرهن العقاري (تغطية تكاليف إتمام وتسوية الرهن العقاري).

يقوم المشتري بفتح حساب تجميعى يودع به كافة المبالغ المتعلقة بموضوع التمويل العقاري من دفعة مقدمة والقرض العقاري، على أن يتم تحرير شيك لصالح البائع بواسطة جهة التمويل العقاري (البنك أو المؤسسة المالية) وبحيث يسلم هذا الشيك إلى الشركة المروجة التى هى وكيل البائع، على أن يتم إيداع مستند الملكية بعد التسجيل والرهن لدى لجهة الممولة.

المرحلة السادسة: إجراءات تحويل القرض العقاري إلى سند عقارى (التوريق).

تقوم جهة التمويل العقاري (البنك أو المؤسسة المالية) بتجميع مستندات الملكية التي تم تمويلها خلال فترة معينة، ويتم تحديد قيمتها الإجمالية بغرض تقسيمها على مجموعة من المحافظ العقارية، بحيث تتراوح قيمة المحفظة الواحدة ما بين مليون دولار وبين عشرة ملايين دولار، وتقوم الجهة الممولة (البنك أو المؤسسة المالية) بتحويل كافة حقوق الرهن العقاري إلى هيئة متخصصة في توريق هذه الرهون. ويقصد بالتوريق تحويل قيمة الوحدة السكنية إلى مجموعة من السندات، يستحق آجالها مع نهاية فترة سداد قيمة قرض التمويل العقاري. وتستخدم عملية التوريق هذه كضمان لإصدار سندات عقارية مضمونة بكامل قيمة محفظة الرهن العقاري التي تتميز بإمكانية بيعها للمؤسسات المالية المتخصصة في نفس هذا النوع من الاستثمار حيث يتحدد قيمة السند بعد ذلك وفقاً لتفاعل قوى السوق أى قوى العرض والطلب.

2-2-2-4 أزمة الرهن العقاري الأمريكية وانعكاسها علي العالم^[1]،^[2].

يواجه الاقتصاد العالمي في الفترة الراهنة أزمة مالية أثرت علي الاسواق المالية الدولية والوطنية، والبنوك والمؤسسات المالية بصفة خاصة وبشكل لم يسبق له مثيل منذ أزمة 1929م، وتعود بداية الازمة الي اغسطس 2007م حين توسعت المؤسسات المالية الامريكية في منح قروض سكنية لعدد كبير من الاسر من ذوي الدخل المنخفض. مما أثر سلبا علي قدرتها المالية وظهر العجز في السيولة النقدية لدي البنوك، الامر الذي ادي الي ظهور حالات الافلاس التي يشهدها البنوك، والتي بلغت حوالي 120 مؤسسة مالية منها افلاس مؤسستي "ليمان برذرز"، "ميرل لينس".

امتد تأثير الازمة الي الاسواق والمؤسسات الاساسية في النظام المالي بعد ارتفاع حالات التعثر عن السداد في سوق الرهون العقارية حيث قامت المصارف وشركات العقار ببيع الديون الي شركات التوريق التي اصدرت بموجبها سندات قابلة للتداول في اسواق البورصة العالمية من خلال ما يعرف بعمليات التوريق والتي ادت بدورها الي توسع الفجوة بين الاقتصاد الحقيقي والاقتصاد المالي. ومن جهة أخرى قامت البنوك والمؤسسات المالية بالتأمين علي السندات لدي شركات التأمين ثم قاموا برهن تلك السندات للاستفادة من اسعار الفائدة مما شجعهم علي اقتناء المزيد من تلك السندات وخلال هذه الفترة تم اصدار ادوات مالية جديدة تسمى "المشتقات المالية" حيث تم المضاربة عليها في الاسواق المالية وبصورة منفصلة عن السندات وكنتيجة لتلك الفروقات السعرية ادي هذا الي ارهاق اصحاب العقارات وتوقفوا عن السداد وقامت البنوك ببيع العقارات محل النزاع والتي رفض مالكوها الخروج

[1] بدون مؤلف: "الازمة المالية العالمية وتداعياتها علي الاقتصاد السعودي" ادارة البحوث والدراسات الاقتصادية، مجلس الغرف السعودية، قسم www.saudichambers.org.sa، اكتوبر 2008 م.

[2] فريد كورتل: "الازمة المالية وأثرها علي الاقتصاديات العربية"، www.Jinan.edu.lb/conf/money/kourtel.pdf، 2008.

منها ونتيجة لذلك انخفضت قيمة العقارات واصبحت اقل من قيمة السندات المتداولة ولم يعد في مقدرة الافراد سداد ديونهم حتي بعد بيع السندات والتي بدأت قيمتها في الانخفاض. ونتيجة لتضرر المصارف الدائنة من عدم السداد هبطت قيمة اسهمها في البورصة واعلنت عدة شركات عقارية وشركات تأمين افلاسها مما انعكس علي سيولة البنوك فاعلنت افلاسها. وفي ظل تلك الظروف زادت الامور توترا حيث قدرت خسائر المؤسسات المالية حول العالم في يوليو 2008م بما يقرب من 453 مليار دولار امريكي .

مظاهر الازمة المالية العالمية:-

- افلاس متواصل لكثير من البنوك، والمؤسسات العقارية، وشركات التأمين.
- تدهور حاد في نشاط الاسواق المالية العالمية جراء تاثرة بالقطاع المصرفي والمالي.
- ارتفاع نسبة الديون العقارية علي نحو 6.6 تريليون دولار.
- تراجع كبير في نسب نمو الدول الصناعية من 1.4% سنة 2008م الي حدود 0.3% سنة 2009.
- تراجع اسعار النفط للدول المصدرة للبترول "أوبك".
- انخفاض حاد في مبيعات السيارات وعلي رأسها شركات "فورد، جنرال موتورز".

2-2-2-5 تحليل التجربة الأمريكية:-

تسعي الولايات المتحدة الأمريكية للاقتراب من مشاكل الإسكان لفئة ذوي الدخل المنخفض ومن لا مأوي لهم عن طريق دعم فئة منخفضة الدخل في امتلاك مسكن عن طريق إما دعما مباشرا أو عن

طريق تقليل الضرائب علي المسكن، بالإضافة للدعم الموجهة في صورة تيسيرات في الدفع واستخراج التراخيص وخفض في سعر الأرض وتسهيلات القروض الميسرة للبناء. وسعت الحكومة بتوفير السكن الحكومي لفئة ذوي الدخل المنخفض عن طريق معرفة احتياجاتهم ومشاركاتهم في عملية التخطيط في الفترة بين عامي 1976م و1988م حيث تم تجميع الوحدات في صورة مجموعات متصلة وتم تصميم الوحدات لتلائم متطلبات الأسرة بمسطحات تتراوح بين 100م²-300م². وتم استخدام نظام الرهن العقاري كمحاولة لإنعاش الاقتصاد الأمريكي من الهبوط الذي مر به، عن طريق استخدام نظام الرهن الثابت وبلغت نسبة السكان الذين يستخدمون هذا النظام 40% من سكان الولايات المتحدة الأمريكية والتي تساعدهم في الحصول علي السكن. وتقوم الصناديق الحكومية بتمويل المشاريع السكنية للأفراد أو المشاريع العقارية الاستثمارية عن طريق قروض ميسرة يتم دفعها علي أقساط شهرية تكون محسوبة على أنها اقل من 36% من إجمالي الدخل الشهري. وبالرغم من ان أسلوب الرهن العقاري أدى في الفترات الاولي الي توفير مساكن لفئة ذوي الدخل المنخفض الا ان نظام الرهن العقاري أثر سلبا علي اقتصاد الولايات المتحدة الأمريكية حيث خسرت عدد من المؤسسات المالية ما يقرب من 453 مليار دولار امريكي وذلك حين ارتفعت حالات التعثر عن السداد في سوق الرهون العقارية حيث قامت المصارف وشركات العقار ببيع الديون الي شركات التوريد التي اصدرت بموجبها سندات قابلة للتداول في اسواق البورصة العالمية ثم قامت البنوك والمؤسسات المالية بالتأمين علي السندات لدي شركات التأمين والتي قاموا برهن تلك السندات للاستفادة من اسعار الفائدة حيث تم المضاربة عليها في الاسواق المالية وبصورة منفصلة عن السندات. وكنتيجة لتلك الفروقات السعرية أدى هذا الي ارهاق اصحاب العقارات وتوقفوا عن السداد وقامت البنوك ببيع العقارات محل النزاع والتي رفض مالكوها الخروج منها ونتيجة لذلك انخفضت قيمة العقارات واصبحت اقل من قيمة السندات المتداولة ولم يعد في مقدرة الافراد سداد ديونهم حتي بعد بيع السندات والتي بدأت قيمتها في الانخفاض. ونتيجة لتضرر المصارف الدائنة من عدم السداد هبطت قيمة اسهمها في البورصة واعلنت عدة شركات عقارية وشركات تأمين افلاسها مما انعكس علي سيولة البنوك فاعلنت افلاسها.

3-2 توجهات المنظمات العالمية والجهات المانحة في اطار المساهمة في توفير المسكن

2-3 توجهات المنظمات العالمية والجهات المانحة في إطار المساهمة في توفير المسكن:-

منذ بداية السبعينات في القرن العشرين بدأت الجهات المانحة والمهتمة بمشكلة الإسكان المحلية منها والعالمية (البنك الدولي، الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، هيئة عبر البحار البريطانية للتنمية، بنوك التنمية الإقليمية، بنك التنمية الإفريقية "ADB"، مؤسسة الأمم المتحدة "الموئل" Habitat) المساهمة في تطوير المواقع السكنية ومحاولة حل المشكلات الإسكانية والتمويلية للفئات منخفضة الدخل.

ويعتبر الحصول علي مأوي مأمون ومناسب ومتكامل الخدمات حقا أساسيا لذا تضع المنظمات المختلفة حلولا مختلفة خاصة بفئة منخفضة الدخل من حيث اعتماد منهج مناسب في توفير الأراضي والتي تعتبر عنصرا أساسيا في استراتيجيات الإسكان وإمداد هذه الأراضي بكل الخدمات المتاحة. وكان في مقدمة المنظمات الدولية التي عيّنت بالإسكان منظمة الأمم المتحدة من خلال منظمة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية "Habitat" "United Nations Center for Human Settlements" الذي تحرك تجاه التعامل مع الإسكان من خلال إطار عملي شامل للتنمية في شكل برامج ذات توجيه محدد أو في صورة دراسات استثمارية في مجال الإسكان الحضري والريفي، ومع منتصف الستينات بدأ "UNCHS" في التركيز بصورة زائدة على مشاكل الطبقات ذات الدخل المنخفض من خلال التعامل مع المناطق المتداعية والتجمعات العشوائية في المدن النامية في دول العالم الثالث. وركز مركز الأمم المتحدة للإسكان والبناء والتخطيط علي سياسة ذات شقين:

- برامج للاستثمار طويلة المدى في الإسكان تدخل ضمن برامج التنمية الحضرية والريفية.
- برامج للاستثمارات المباشرة العاجلة من خلال تنفيذ العديد من المشروعات قصيرة المدى التي تهدف لمعالجة المشاكل الإسكانية العاجلة^[1].

وسوف نتناول أبرز المنظمات الدولية والجهات المانحة لحل مشكلة الإسكان في البلدان النامية ولذوي الدخل المنخفض والفقراء خاصة.

2-3-1 البنك الدولي:-

يعتبر البنك الدولي من أبرز المنظمات الدولية التي اتجهت لمجال التنمية العمرانية بصفة عامة والإسكان بصفة خاصة. فيعمل علي تقديم التمويل الذي يدعم جهود حكومات البلدان النامية في بناء المدارس والمراكز الصحية، والتزويد بالمياه والكهرباء، ومكافحة الأمراض، وحماية البيئة. وكانت سياسة البنك الدولي في بداية انشاء البنك عام 1944م هي تمويل مشروعات اقتصادية مثل مشروعات البنية الأساسية وإنشاء قواعد صناعية كبيرة من شأنها خدمة شعوب تلك الدول في رفع مستواها المعيشي مما ينعكس في النهاية على تحسين الوضع الاقتصادي للفقراء بصفة خاصة. ثم امتدت هذه

[1] طارق الشيخ، مصطفى مديوني: "سياسات البنك الدولي نحو إسكان الفقراء في مصر"، المؤتمر الدولي للإسكان، سياسات ونظم الإسكان لذوي الدخل المنخفض، مركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني، القاهرة، 1992.

السياسة لتشمل تأسيس البنك الدولي للإنشاء والتعمير في عام 1944^[1]، وهو يعتبر أحد الوكالات المتخصصة للأمم المتحدة، وهو مكون من 184 من البلدان الأعضاء المسؤولة بصورة مشتركة عن كيفية تمويل المؤسسة وكيفية صرف أموالها. والتي تستهدف التخفيف المستدام لحدة الفقر. فبدأت البلدان الغنية على تحسين المستويات المعيشية في البلدان الفقيرة. وتطور فهم المجتمع الدولي للعلاقات بين تخفيف حدة الفقر والنمو الاقتصادي لتشمل الشراكة بين القطاعين العام والخاص والشراكة. ويحصر دور البنك الدولي في مساندة كل من البلدان المتقدمة والنامية عن طريق تقديم القروض والضمانات والأعمال التحليلية والاستشارية والإعفاء من الديون وتعزيز القدرات ومراقبة أساليب إنفاق القروض على المشروعات المحددة الجديدة. وقد حددت وثيقة الإطار الاستراتيجي لعام 2001 الركيزتين اللتين سيقوم البنك على أساسهما بتوجيه نشاطاته على الإقراض والمساعدات وبناء القدرات لتحقيق الأهداف الإنمائية على النحو التالي:-

-الركيزة الأولى للتنمية تعتمد على إثبات أن أكثر أنواع التنمية نجاحاً هي تلك التي يقودها القطاع الخاص التي تعمل على خلق وتمكين بيئة تتيح إقامة مشاريع وأنشطة اقتصادية، وتوفير البنية التحتية ورأس المال البشري، بالإضافة إلى نظام قانوني وقضائي ملائم.

-الركيزة الثانية فإنها تعكس أهمية الصحة والتعليم وتهيئة الظروف الملائمة للسكان الفقراء ومحاولة معاونتهم في إيجاد الفرص الاقتصادية التي ترفع معيشتهم.

• دور البنك الدولي في التنمية العمرانية ومجال الإسكان:-

بدأ البنك الدولي منذ عام 1947م التدخل في مجال الإسكان من خلال تقديم المشورة الفنية والتسهيلات الائتمانية حتى أصبح البنك الدولي للإنشاء والتعمير من بين أكثر الجهات المقترضة ثباتاً منذ إصداره أول سند له في عام 1947م لتمويل وإعادة إعمار أوروبا في أعقاب الحرب العالمية الثانية. ويحصل البنك الدولي للإنشاء والتعمير على معظم موارده المالية من الأسواق المالية العالمية.

ويعتبر المستثمرون سندات البنك الدولي للإنشاء والتعمير وسيلة آمنة ومربحة لإيداع أموالهم والتي تستخدم تلك الأموال لتمويل مشروعات الإسكان في البلدان النامية ذلك عن طريق تقديم قروضاً منخفضة الفائدة بفترة سداد تصل إلى 35-40 عاماً مع فترة سماح قدرها 10 سنوات.^[2]

يتبنى البنك مفاهيم مرتبطة بإسكان ذوي الدخل المنخفض والفقراء من خلال مناهج متعددة ورؤى مختلفة تنوعت ما بين المنهج التمكيني الذي يعتمد على إمداد العائلات الفقيرة بالأراضي وعناصر الخدمات والمنافع العامة للإسكان بالإضافة للعديد من المساعدات الفنية والتمويلية لتمكينهم من استخدام

جهودهم الذاتية في بناء وتطوير وحداتهم السكنية بنجاح، بالإضافة لمنهج يتيح للمستخدم المشاركة في تنمية المسكن مع تطور الاحتياجات والقدرات الاقتصادية وبناء على ذلك فقد تحددت سياسة البنك تجاه مشروعات إسكان الفقراء بالدول النامية من خلال اتجاهات كالتالي :

أ-مشروعات المواقع والخدمات "Site And Services Projects".

ب-مشروعات مسكن النواة "Core Housing Project".

ج-الارتقاء بالمناطق المتداعية والتجمعات العشوائية "Upgrading Of Slums And Squatter Settlements".

أ-مشروعات المواقع والخدمات :

اعتمد فكر مجموعة البنك الدولي تجاه تمويل هذا النوع من المشروعات على توفير قطع الأراضي المخدومة بكافة الخدمات العامة التي يصعب على الفقراء ومنخفضي الدخل الحصول عليها وتشجيعهم على المضي في بناء وحداتهم بالجهود الذاتية.

وقد قام البنك بتمويل أول مشروعات من ذلك النوع بداية من يونيو 1972 في العديد من الدول النامية سواء في أفريقيا أو آسيا أو أمريكا اللاتينية.

وقد كان الاهتمام الرئيسي في تلك المشروعات هو تسهيل اتصالها بأماكن العمل والأسواق الرئيسية مع خلق فرص للعمل داخل منطقة المشروع لسكانه كما حدث في مشروعات نيكاراغوا وجامايكي والسلفادور حيث تم توفير مجموعة من الصناعات الصغيرة داخل الموقع.

وبالرغم من تعدد الظروف وتنوع المشاكل التي جابهت تلك المشروعات إلا أنها أدت لتوسيع مدى التجاوب وردود الأفعال الإيجابية تجاه تلك المشروعات كما عاونت على التطوير السريع لطابع الإقراض للإسكان، كما ألفت الضوء على العوامل الأساسية التي سيواجهها البنك في المشروعات المستقبلية في هذا المجال.^[1]

تعتمد الفكرة الأساسية في هذه المشروعات علي تقديم الحلول منخفضة التكاليف لإسكان محدودي الدخل، مع توفير التمويل الذاتي من حصيلة بيع الأراضي، حيث تقوم الدولة من خلال تلك السياسة بتوفير قطع أراضي مزودة بالبنية الأساسية والخدمات العامة ويقوم الأفراد ببناء مساكنهم ذاتيا. ومن الأسباب التي أدت إلي التحول من نظام الإسكان الحكومي إلي هذه البرامج عجز الدولة عن تحمل الدعم المطلوب لبناء الوحدات السكنية الكاملة.

وتعتمد هذه المشروعات علي تخطيط المواقع وتقسيم الأراضي إلي قطع صغيرة بعد تسويتها وإمدادها بالمرافق وشبكات البنية الأساسية وجعلها ملائمة للبناء عليها. ويتم إمداد المواقع بالخدمات المجتمعية

[1] طارق الشيخ، مصطفى مديبولي : "سياسات البنك الدولي نحو إسكان الفقراء في مصر"، المؤتمر الدولي للإسكان، سياسات ونظم الإسكان لذوي الدخل المنخفض، مركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني، القاهرة، 1992.

الأساسية، كالمدارس، والوحدات الصحية، والتجارية، والخدمات الأخرى، وذلك بالتدرج وعلي مراحل حسب تطور وتنمية المنطقة. ويترك للمستفيدين مسؤولية بناء الوحدات السكنية واستكمالها بأنفسهم، وبالاعتماد علي مواردهم الخاصة التي تتطور باستمرار ومعها يتطور المسكن ويمتد بما يتلاءم مع احتياجاتهم الاجتماعية وقدراتهم الاقتصادية. [1]، [2]

• خصائص مشروعات المواقع والخدمات:-

تتميز هذه المشروعات بعدة خصائص منها المرونة الكبيرة، النمو التدريجي، ومشاركة كل من الحكومة والسكان.

المرونة الكبيرة: تتميز مشروعات المواقع والخدمات بعدم الجمود في الشكل، حيث يمكن تنفيذها في مواقع مختلفة. تسمح مشروعات المواقع والخدمات بتنوع كبير من حيث الحجم سواء لعدد السكان المستهدفين الذين يخدمهم بالمشروعات المواقع. وتتنوع مساحات قطع الأراضي، فتتوافر فيها المساحات الصغيرة والمتوسطة والكبيرة لاستيعاب الاحتياجات المختلفة للمستفيدين حسب حجم الأسرة ومستويات الدخل والقدرة علي الدفع.

النمو التدريجي: يتم بناء المرافق والخدمات وأحياناً أجزاء من المساكن (نويه المساكن) كمرحلة أولى عند التسليم، ثم يترك للمستفيدين حرية استكمال المسكن بالجهود الذاتية حسب الإمكانيات الذاتية لكل أسرة مع توفير المصادر المادية أو عن طريق القروض الميسرة.

مشاركة كل من الحكومة والسكان: تتميز التجارب الناجحة لمشروعات المواقع والخدمات بالمشاركة الفعالة بين كل من الدولة والسكان من خلال الدور الذي يقوم به كل طرف.
دور الحكومة: يكمن هذا الدور في تحقيق بديل أو أكثر من البدائل التالية:-
أ- تخطيط المواقع وتقسيمها إلي قطع أراضي سكنية ومواقع للخدمات العامة.
ب- توفير الخدمات والمرافق.

ج- بناء نواة مسكن بكل قطعة ارض وتترك مسؤولية التنمية علي المستفيدين.

د- توفير مصادر لتمويل البناء لمساعدة الفئة المستهدفة من السكان من خلال برامج (القروض الميسرة بنوك الإسكان..)

دور السكان:

أ- التعاون في البناء حيث يقوم المستفيدون بالعمل ضمن مجموعات تحت إشراف إدارة المشروع.

[1] محمد عبد السميع عيد: "مشروعات المواقع والخدمات كمدخل لحل مشكلة الإسكان لذوي الدخل المحدود في مصر" رسالة ماجستير، جامعة أسيوط، كلية الهندسة، قسم العمارة، 1987م.

[2] خالد محمود سامي، محمد عماد نور الدين: "تقويم سياسات المواقع والخدمات كمدخل حل مشكلة الإسكان لمحدودي الدخل في مصر: دراسة حالة"، مؤتمر الإسكان 2 المسكن اليسر، 2003.

ب- البناء بالجهود الذاتية.

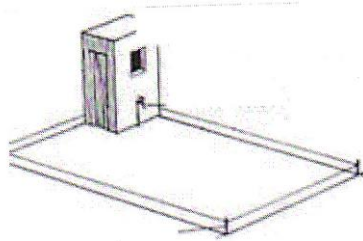
ويمثل مشروع حي السلام بالاسماعيلية احد مشروعات المواقع والخدمات وتحسين البيئة السكنية والذي يهدف الي:-

-أن يرتبط المشروع أساسا بفئة ذوي الدخل المحدود حيث انهم يمثلوا الغالبية العظمي من السكان.
-أن ينفذ المشروع باقل دعم ممكن.

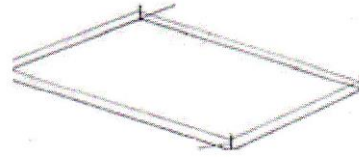
-أن يتم تنفيذ المشروع بدون الحاجة الي كفاءة عالية من العاملين
-أمكانية تطبيق المشروع في اماكن أخرى بنفس الاسلوب مع تلافي العيوب وان يتم تنفيذه باسلوب المشاركة الشعبية خاصة في اعادة عملية التصميم للمناطق المحلية وفي صيانة المناطق الشبة خاصة.

• البدائل المتاحة في مشروعات المواقع والخدمات:

هناك عدة بدائل لمشروعات المواقع والخدمات، وتهدف جميعها إلي تقديم نمط من الإسكان مقبول اجتماعيا، لا يأخذ أشكالا ثابتة أو محددة ولكنها مقبولة اجتماعيا.
ويوضح شكل(2-21) بدائل المشروع إما (قطعة ارض، قطعة ارض مبني عليها نواة منافع دورة مياه ومطبخ، قطعة ارض مبني عليها نواة منافع مضاف إليها حجرة).



توفير نواة منافع



توفير قطعة أرض فضاء

شكل (2-21) بدائل مشروعات المواقع والخدمات [1]

وقد واجهت مشروعات المواقع والخدمات صعوبات من حيث عدم إمكانية المستهدفين استكمال المسكن التام من المشروعات نتيجة لقصور الامكانيات مما أدى الي التفكير في تطوير نمط المشروعات الي فكرة نواة المسكن.

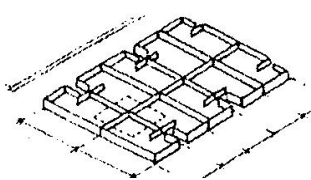
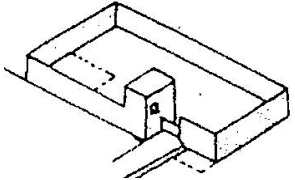
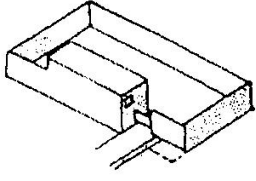
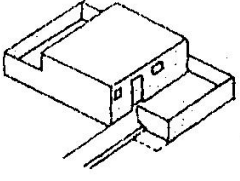
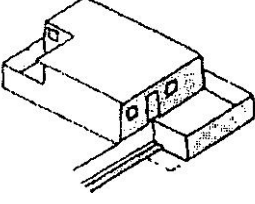
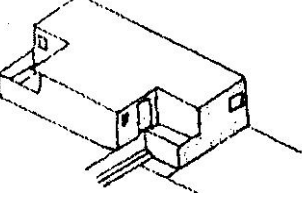
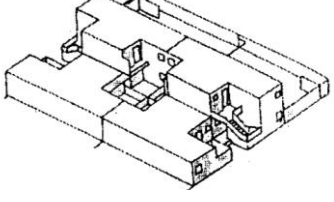
ب- مشروع المسكن النواة [2]:-

نشأت فكرة المسكن النواة بسبب العقبات التي واجهت تنفيذ برامج المواقع والخدمات خاصة من جانب المستهدفين بهذه المشروعات نظرا لصعوبة عملية البناء والتي تستلزم دراية فنية خاصة ومراعاة المواصفات اللازمة، بالإضافة لقلة الموارد المالية للفئات المستهدفة. ويعد مشروع المسكن النواة أحد

[1] Forbes Davidson and Geoff Payne: "urban project Manual" – Liver pool University Press,1983.

[2] محمد عبد السمیع: "تقويم سياسات إسكان ذوي الدخل المحدود بمصر في إطار الواقع الاقتصادي والاجتماعي"، رسالة دكتوراه، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، 1994.

هذه التوجهات التي تتبني فكرة استثمار الجهود الذاتية للمنتفعين بمشروعات الإسكان الموجهة للفقراء، حيث تعتمد الفكرة فيه علي منح المنتفع نواة مسكن عبارة عن قطعة ارض لها سور وغرفة ودورة مياه ويترك للمنتفع حرية التوسع في المسكن أفقيا وراسيا علي مراحل حسب الظروف المتاحة له وتبعا لتطور إمكانياته وموارده المالية واحتياجاته، كما يوضح شكل (22-2) فكرة مسكن النواة.

	
المرحلة الأولى: تقسيم الموقع	المرحلة الثانية: سور ودورة مياه
	
المرحلة الثالثة: حمام	المرحلة الرابعة: حمام وحجرة
	
المرحلة الخامسة: حمام وحجرتين	المرحلة السادسة: حمام وثلاث حجرات
	
المرحلة السابعة: مسقط كامل ودور متكرر	
شكل (22-2) فكرة مسكن النواة ^[1]	

ويلعب العامل الاقتصادي دورا أساسيا في تصميم مسكن النواة حيث يعتبر الهدف الأول للمصمم والمخطط، وتختلف أساليب التطبيق فيما بين الاقتصاد في التكلفة الأولية أو التكلفة علي المدى البعيد. وقد اكتسب برنامج مسكن النواة أهمية خاصة كأحد الحلول البديلة لحل مشكلة إسكان الفقراء في الدول النامية لأنها يتميز بالاتي:

-يعتمد مسكن النواة علي مساهمة الفقراء بجهودهم الذاتية لحل مشكلة الإسكان الخاصة بهم.

^[2] Forbes Davidson and Geoff Payne: "urban project Manual" – Liver pool University Press, 1983.

-إمكانية التطور والتوسع في المسكن بما يتلاءم مع المستوى الاقتصادي المتغير للسكان والحجم المتزايد للأسرة.

-إمكانية استغلال الدعم الحكومي لحل مشكلة إسكان أكبر عدد ممكن.

-المساعدة في تنمية هذه المناطق بصورة كبيرة.

وقد تم تطبيق برامج إسكان النواة في كثير من الدول: ففي مدينة الدار البيضاء تم تنفيذ 142 ألف وحدة سكنية في الفترة من 1972-1977م علي أن يتحمل المنتفعون قيمة الأرض المخصصة للمسكن، وقدمت الدولة تسهيلات في شكل قروض تسدد خلال 25 سنة. وفي السودان قامت مصلحة الإسكان بتنفيذ برامج للمسكن النواة في الفترة 1976-1972م.^[1]

ويعد مشروع نواة المسكن بمدينة أسيوط واحد من ثلاثة مشروعات قام البنك الدولي بتمويلها في مصر (القاهرة-الإسكندرية-أسيوط) في صورة قروض والتي قدرت التكلفة المبدئية حوالي 2.668 مليون جنيه مصري وارتفعت إلي 6.85 مليون جنيه عام 1978م.^[2] حيث تم التوقيع علي بدء العمل بالمشروع في أغسطس 1987م بين البنك الدولي والحكومة المصرية، علي أساس أن يقوم مكتب دوكسيادس بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني بإعداد المخطط الأول للمشروع.

فكرة عن المشروع:-

يشغل موقع المشروع مساحة 65 فدان، ويقع المشروع جنوب مدينة أسيوط شرق ترعة الملاح سابقا، ويفصلها عنها طريق رئيسي عام عرض 20 متر ويحده من الجهة البحرية طريق رئيسي آخر عرض 50 متر.

الحجم السكاني المستهدف:-

تم تخطيط الموقع بحيث يستوعب في المرحلة الأولى حوالي 2830 أسرة بتعداد 13800 نسمة تقريبا علي ان يصل تعداد السكان بعد 30 عاما لحوالي ضعف الرقم حسب المعدلات النمو السكاني.

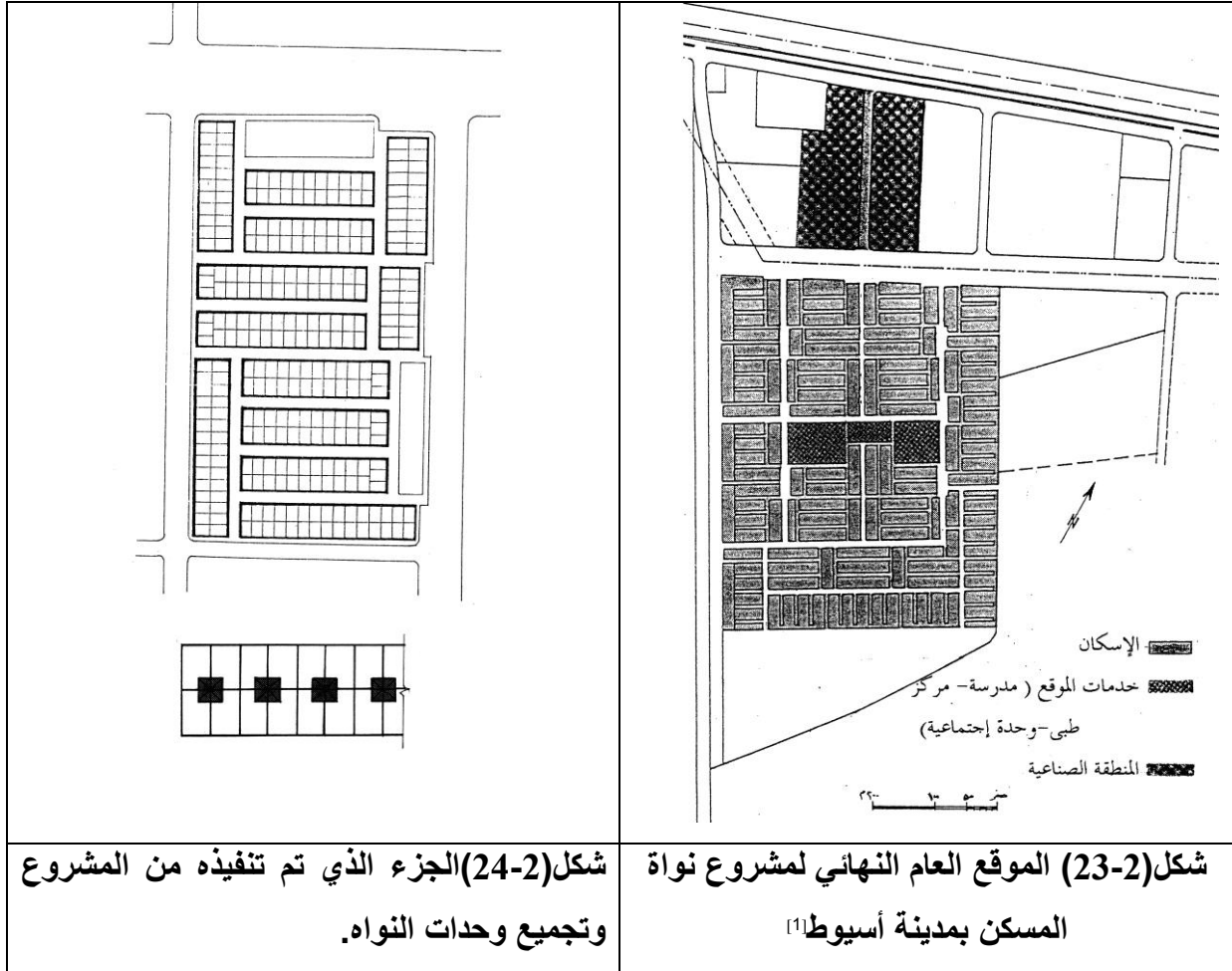
تطور المشروع:-

بالرغم من أن المشروع يشتمل علي 2637 وحدة نواة مسكن الا أنه تم تنفيذ 293 وحدة نواة بمسطح 54م2 بالإضافة الي 576 وحدة نواة ، ويرجع ذلك الي تراجع الادارة المحلية بمدينة أسيوط عن استكمال المشروع برغم الموافقة علي كل مراحل المشروع بسبب عدم اقتناع المسؤولين بفكرة مسكن النواة باعتبار أن إقامة مثل هذه المشروعات يؤدي إلي تحول المنطقة إلي إسكان عشوائي واقتناعهم بان بناء

^[1] محمد عبد السميع ، عزت عبد المنعم مرغني: "نواة المسكن كمدخل لتوفير إسكان ملائم للفقراء"،- المؤتمر المعماري الدولي السابع،إسكان الفقراء المشكلات والحلول ، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط ، أكتوبر 2007.

^[2] وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية: "دراسة توفير قطع أراضي صغيرة لذوي الدخل المحدود في إطار مشروع تجريبي للتنمية العمرانية"، جهاز البحوث والدراسات. مركز بحوث الإسكان والبيئة بحث غير منشور، القاهرة ، 1998.

عمارات سكنية يعطي عددا أكبر من الوحدات السكنية وقد استغلت المساحات المتبقية من الموقع في إقامة مشاريع إسكان حكومية متعددة الأدوار في الفترة من 1981-1992م. ويوضح شكل (2-23) الموقع العام النهائي لمشروع نواة المسكن بمدينة أسيوط. وشكل (2-24) الجزء الذي تم تنفيذه من المشروع وتجميع وحدات النواة.



ج- الارتقاء بالإسكان العشوائي^[2]:

اتجه البنك الي تنمية مناطق الإسكان العشوائي والذي يعطى معنى للحفاظ وتطوير الكتلة السكنية القائمة بالإضافة للمحافظة على محاور العمل والخدمات الاجتماعية للمناطق المركزية للسكان، فأكبر وأهم مساعدة يمكن تقديمها لشاغلي تلك المناطق هي إعطاءهم حق تملك الأراضي وبالتالي فإن ذلك يخلق

^[1] محمد عبد السميع: "تقويم سياسات إسكان ذوي الدخل المحدود بمصر في إطار الواقع الاقتصادي والاجتماعي"، رسالة دكتوراه، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، 1994.

^[2] طارق الشيخ، مصطفى مديولي: "سياسات البنك الدولي نحو إسكان الفقراء في مصر"، المؤتمر الدولي للإسكان، سياسات ونظم الإسكان لذوي الدخل المنخفض، مركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني، القاهرة، 1992.

لديهم الحافز على الاهتمام بمساكنهم وتطوير المنطقة المحيطة بهم مما يؤدي للارتقاء بالمجتمع ككل وقد اصطدم هذا الفكر مع منطوق الحكومات في تلك الدول الذي يعتمد على كون هؤلاء الفقراء متعددين على أراضي الدولة، وبالتالي فلا بد من طردهم وإبعادهم عن طريق عدم توفير أي خدمات عامة لهم واستصدار القرارات الإدارية والإجراءات القانونية التي تخرجهم من تلك الأراضي، وأبرز الأمثلة على هذا التصادم الفكري ما حدث في مشروع حي Tondo بمانيلا بالفلبين حيث اقترحت الحكومة هدمًا تامًا للإسكان بها وإعادة تنمية المنطقة عن طريق بناء مساكن جديدة لا تناسب أكثر من 30% من السكان الموجودين بالفعل والبالغ عددهم 160 ألف نسمة، وبناء على ذلك فعلى بقية السكان غير القادرين على الدفع الانتقال لمناطق أخرى بعيدة عن الموقع الأصلي بحوالي 30 كم أو في الأراضي المستصلحة القريبة وتدخلت مجموعة البنك الدولي في المشروع وقامت بتعديله على النحو التالي :

-معظم الإنشاءات والمباني القائمة يتم إبقاؤها والحفاظ عليها.

-أغلب العائلات التي طردت مؤقتاً يتم إرجاعها داخل منطقة المشروع في كثافة تقارب الكثافة الغالبة مع توفير محاور نماء بالخدمات.

• تحليل توجهات البنك الدولي في مجال إسكان ذوي الدخل المنخفض.

- يتبنى البنك مفاهيم مرتبطة بإسكان ذوي الدخل المنخفض والفقراء من خلال مناهج متعددة ورؤى مختلفة تنوعت ما بين المنهج التمكيني الذي يعتمد على إمداد العائلات الفقيرة بالأراضي وعناصر الخدمات والمنافع العامة للإسكان بالإضافة للعديد من المساعدات الفنية والتمويلية لتمكينهم من استثمار جهودهم الذاتية في بناء وتطوير وحداتهم السكنية بنجاح ومنهج المشاركة الذي يتيح للمستخدم المشاركة في تنمية المسكن مع تطور الاحتياجات والقدرات الاقتصادية.
- تحظى البلدان التي تقترض من البنك الدولي للإنشاء والتعمير بفترة أكبر للسداد، تتمثل في فترة سماح من 3 إلى 5 سنوات قبل فترة سداد أصل القرض.
- تقترض حكومات البلدان النامية الأموال من أجل برامج محددة بما في ذلك جهود تخفيف حدة الفقر، وتقديم الخدمات الاجتماعية، وحماية البيئة، وتشجيع النمو الاقتصادي الذي من شأنه تحسين مستويات المعيشة.
- تتسم القروض المعفاة من الفوائد التي تقدمها المؤسسة الإنمائية الدولية بفترة سداد تتراوح بين 35-40 سنة، بالإضافة إلى فترة سماح تبلغ 10 سنوات. ومع أن المؤسسة الإنمائية قدمت ائتمانات بدون فوائد، إلا أنها تقدم بصورة متزايدة منحاً لأكثر البلدان فقراً.^[1]

[1] <http://web.worldbank.org/WBSITE/EXTERNAL/EXTARABICHOME/EXTABOUTUSARABIC/EXTIBRD1ARABIC/>

- يعتمد فكر البنك نحو الارتقاء بالمناطق العشوائية وتجنب طرد وأبعاد السكان، وهذا الفكر يسهل تحقيقه في معظم المدن الإفريقية ذات الكثافات المنخفضة إلا أنه في المدن الكبيرة ذات الكثافات المرتفعة فإن الأمر قد يتطلب توفير بعض المنشآت بارتفاع من 3 : 5 أدوار في بعض المواقع للحفاظ على الكثافة القائمة وتجنب الإحلال المكلف في مناطق أخرى.

2-3-2 منظمة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية "Habitat"^[1]:

يعتبر الحصول علي مأوى مأمون ومناسب ومتكامل الخدمات حقا أساسيا ينص عليه الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ومقررات لجنة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UNCHS) ولجان الأمم المتحدة الأخرى ذات العلاقة. لذا يتمثل الهدف الأساسي هو توفير مأوى ملائم لأعداد السكان المتزايدة وخاصة الفقراء منهم في الحضر والريف للحفاظ على البيئتين الطبيعية والمعيشية وتمكين أسواق السكن من أداء مهمتها بكفاءة وبمشاركة كافة فئات المجتمع.

واعتبارا لمفهوم أن المأوى الملائم يشمل قربه من أماكن العمل فإن توفيره يتطلب ربط وتنسيق أهدافها بالجهات والعناصر التالية ومنها:

أ- إدارة الأراضي الحضرية.

ب- التمويل.

ج- الهياكل الأساسية والخدمات.

د- صناعة البناء والتشييد.

هـ- الصيانة والتحديث.

ويكون ذلك بالمشاركة الفعالة بين كافة قطاعات المجتمع، العامة والخاصة لخدمة جميع السكان وفي نطاق حماية البيئتين العمرانية والطبيعية والحفاظ عليهما.

ويتعين لتحقيق هدف توفير المأوى والتنمية المستدامة ربط وتنسيق الإقتصاد الكلي وسياسات واستراتيجيات الإسكان والمستوطنات البشرية كأولوية إقتصادية وإجتماعية وذلك عن طريق:

- توفير وتبسيط الإجراءات القانونية للحياسة وتوفير فرص متكافئة للحصول علي الأراضي للجميع ضمن مقدرتهم المالية.

- زيادة المعروض من المساكن ذات التكلفة الملائمة للإيجار والتملك من خلال إتخاذ تدابير تنظيمية وحوافز ملائمة لتنشيط سوق الإسكان.

- زيادة القدرة علي تحمل التكلفة بتوفير حزمة الأمان الإجتماعي وغير ذلك من أشكال المساعدة لذوي الدخل المحدودة والفقراء.

^[2] /http://www.undp.org

-استحداث وتعزيز الحوافز لسوق الإسكان لتشجيع القطاع الخاص علي تلبية الحاجة لتوفير مساكن للإيجار والتملك بتكلفة معقولة وضمن أراضي مجهزة.

2-3-2-1 رسالة منظمة "habitat" من حيث التحديات والفرص في البلدان النامية:^[1]

تعتبر منظمة المونل من أهم المؤسسات التي تهتم بتحسين الظروف السكنية والمعيشية للفئات محدودة الدخل وخاصة في الأحياء الفقيرة والمستوطنات العشوائية. حيث يتمثل أهم مشاكل قطاع الإسكان في هذه المناطق في النقص والقصور في آليات التمويل الإسكاني والذي يعمل عادة لصالح الفئات المتوسطة والمرتفعة الدخل ونتيجة لذلك يقوم ذوي الدخل المتوسطة والمنخفضة في كثير من البلدان ببناء منازلهم تدريجيا علي مدي فترات طويلة.

وتضع منظمة المونل حلولا مختلفة خاصة بفئة منخفضة الدخل من حيث اعتماد منهج مناسب في توفير الأراضي والتي تعتبر عنصرا أساسيا في استراتيجيات الإسكان. ويتم ذلك بأسلوب مناسب ومتاح لهذه الفئة بدلا من محاولتهم إيجاد مأوي لهم بصورة عشوائية وإمداد هذه الأراضي بكل الخدمات المتاحة للمساعدة علي زيادة تدفقات الإستثمار خاصة لهذه الفئة.

وتتمثل التوجهات الحالية لمنطقة المونل فيما يتعلق بالسياسة الاسكانية لدول العالم النامي فيما يلي:-

1. ضمان توفير كميات كافية من الأراضي العامة والخاصة من أجل تنمية قطاع الإسكان خاصة لفئة الفقراء.
2. تشجيع وتدعيم سكان الأحياء الفقيرة من حيث تحسين بيئتها المعيشية.
3. توفير الحوافز المناسبة من خلال المساعدات التقنية والمالية وتوجيه المزيد من الموارد إلي سوق الإسكان.
4. أن تعتمد الحكومات سياسات اللامركزية وتعزيز السلطات المحلية وإشراك جميع أصحاب المصلحة في صياغة ورصد وتقييم سياسات الإسكان من خلال التشاور والمشاركة.
5. إقامة شراكات مع القطاع الخاص لإدارة الخدمات والمرافق الحساسة مثل إمدادات المياه والخدمات الأخرى.

2-3-2-2 الإستراتيجيات العالمية لمنظمة "habitat" والخاصة بإسكان منخفضي الدخل:^[2]

ركزت الإستراتيجية العالمية للمأوي علي مبادئ عامة ينبغي الإهتمام بها وهي:

^[1] Donlel Biav: "urban housing challenges and opportunities in Developing countries", www.unhabitat.org, 2003

^[2] محمد عبد السمیع: "تقويم سياسات إسكان ذوي الدخل المحدود بمصر في إطار الواقع الاقتصادي والاجتماعي"، رسالة دكتوراه، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، 1994.

- إن توفير السكن الملائم لفئات منخفضة الدخل يجب أن يناقش في ضوء إستراتيجية قومية متكاملة لإسكان كافة طبقات المجتمع.
- أن يلبي السكن الإحتياجات البيئية في الأماكن التي يقام فيها وذلك عن طريق المعايير والمستويات التي تمكن من تطوير الإسكان غير الرسمي (العشوائي) وتوفر بذلك الكثير من المخزون السكني، أي عدم إقتباس معايير ومستويات البناء السائدة في الدول المتقدمة.
- العمل علي إيجاد أطر تشريعية ومؤسسات حالية من شأنها تمكين القطاع الخاص والعام الرسمي وغير الرسمي من الاسهام في إنتاج وحدات سكنية لمن يحتاجون إلي سكن وفقا لإحتياجاتهم والأولويات التي يحددها .

2-4 الدروس المستفادة من تجارب وتوجهات الدول النامية والمتقدمة والمنظمات العالمية في اطار توفير المسكن لذوي الدخل المنخفض:-

علي الرغم من إختلاف وتباين الظروف والمتغيرات التي تحيط بمشكلات الإسكان بالدول الأجنبية عن الظروف والمتغيرات التي تحيط بمشكلة الإسكان في مصر، إلا أنه لا يوجد ما يمنع الاستفادة من التوجهات في الدول النامية والمتقدمة في مجال إسكان الفئات منخفضة الدخل ومحاولات تحديد الحد الأدنى الملائم للوحدات السكنية التي تتوافق مع الظروف الاقتصادية والإمكانات الخاصة بهم ومساحات الوحدات المتاحة لهم وبعد دراسة تلك التجارب والتعرف علي سياسات المنظمات العالمية والتي تسعى إلي تطوير قطاع إسكاني مستدام يخدم مصالح كافة القطاعات ويحقق الأهداف الإجتماعية والإقتصادية والتي يمكن استخلاص الأتي:-

- بالنسبة لتوجهات الدول النامية و الدول المتقدمة:-
- تتلخص الدروس المستفادة من تحليل مشكلة إسكان ذوي الدخل المنخفض وتوجهات الدول المختلفة في:
- ضرورة إتباع مبدأ تمكين المواطنين الأكثر حاجة في الحصول علي قطعة أرض سكنية لبناء مسكن له ولأسرته.
- توفير الوحدات السكنية عن طريق الدعم المستمر بكل أشكاله وتطوير البنية التحتية للأراضي.
- توفير نماذج أو مشاريع لمساحات متنوعة لقطع الاراضي بما يحقق متطلبات شرائح كبيرة من المجتمع.
- توفير وتخصيص الأراضي وإمدادها بالبنية التحتية وإيجاد صياغات ملائمة لتنمية الأراضي.

- تنوع مسطحات الوحدات السكنية لتحقيق كافة الإحتياجات والمتطلبات الخاصة بفئات الدخل المختلفة.
 - مشاركة السكان في البناء والإمداد بالمرافق حيث أثبتت تجارب الدول النامية أهمية ذلك وأثره في خفض التكلفة بنسبة وصلت في بعض المشروعات الي الثلث.
 - بالنسبة لسياسات المنظمات العالمية:
- تهتم هذه المنظمات بتحسين الظروف السكنية والمعيشية لفئات محدودة الدخل خاصة في الأحياء الفقيرة وذلك عن طريق:-
- إعتقاد منهج مناسب في توفير الأراضي والتي تعتبر عنصرا أساسيا في استراتيجيات الإسكان، ويتم ذلك بأسلوب مناسب ومتاح لهذه الفئة بدلا من محاولتهم في توفير مأوي لهم بوسائلهم الخاصة وغالبا ما يكون ذلك بالمناطق العشوائية وإمداد هذه الأراضي بكل الخدمات المتاحة .
 - سعي هذه المنظمات الي توفير الأراضي و تنمية قطاع الإسكان الخاص بهذه الفئة.
 - توفير مجموعة من المساعدات والحوافز المناسبة من خلال المساعدات التقنية والمالية.
 - محاولة إدماج القطاع الخاص وإسهامه في بناء وحدات سكنية لمن يحتاجونها.

الباب الثالث

معايير تخصيص قطع الأراضي لإسكان ذوي الدخل المنخفض في المدن المصرية الجديدة

3-1 عرض لسياسات وأساليب تخصيص الأراضي لذوي الدخل المنخفض بالمدن الجديدة.

3-2 دراسة وتحليل واقع وتوجهات ذوي الدخل المنخفض في مجال توفير الأراضي وبنائها
بجهودهم الذاتية مع التركيز علي مدينة أسيوط .

3-3 معايير تحديد المسطحات الملائمة لذوي الدخل المنخفض من خلال الدراسات السابقة.

الفصل الاول: سياسات وأساليب تخصيص الأراضي لذوي الدخل المنخفض
بالمدن الجديدة.

الباب الثالث: معايير تخصيص قطع الأراضي لإسكان ذوي الدخل المنخفض في المدن المصرية الجديدة.

مقدمة:

بعد عرض بعض توجهات الدول النامية والمتقدمة في مجال إسكان الفئات منخفضة الدخل، ولجوء الحكومات لأساليب تمكين المواطنين الأكثر حاجة من الحصول علي قطعة ارض لبناء مسكن لهم ولأسرهم ومعاونتهم في ذلك من خلال تقديم التسهيلات المختلفة مثل منح الأراضي والخدمات الخاصة بها وتوفير القروض اللازمة. وبالنسبة لمصر فقد ابتعدت السياسات الحكومية لفترات طويلة عن أسلوب تمكين ذوي الدخل المنخفض من الحصول علي قطع الأراضي لبناء مساكنهم، وبالرغم من انتشار مناطق النمو العشوائي والتي تمثل توجهها من السكان في سبيل حصولهم علي قطع أراضي تتناسب مع إمكانياتهم وقدراتهم الذاتية، وبالرغم من انتشار وتوسع المدن الجديدة بمصر والتي ضمنّت أهدافها حلولاً لمشاكل إسكان ذوي الدخل المنخفض إلا أن المعدلات والمعايير التخطيطية حالت لفترات طويلة دون اقتراب هذه الفئات من سوق الإسكان بها.

تمثل دراسة وتحليل توجهات ذوي الدخل المنخفض في سبيل الحصول علي قطع أراضي ملائمة لإمكانياتهم احد العوامل التي يمكن أن تساهم في إيجاد سياسة إسكانية تتوافق مع تلبية هذه الاحتياجات ويمثل هذا الجزء من الدراسة محاولة إيجاد منهجية لتحديد المسطحات الملائمة لذوي الدخل المنخفض من خلال دراسة وتحليل المناطق التي قام السكان ببنائها بأنفسهم وتحليل لقطع الأراضي للتعرف علي المساحات السائدة وتوجهاتهم في مجال بناء المسكن ويشمل هذا الجزء من الدراسة علي ثلاث عناصر رئيسية:-

- 1-3 عرض لسياسات وأساليب تخصيص الأراضي لذوي الدخل المنخفض بالمدن الجديدة.
- 2-3 دراسة وتحليل واقع وتوجهات ذوي الدخل المنخفض في مجال توفير الأراضي وبنائها بجهودهم الذاتية مع التركيز علي مدينة أسيوط .
- 3-3 معايير تحديد المسطحات الملائمة لذوي الدخل المنخفض من خلال الدراسات السابقة.

1-3 عرض لسياسات وأساليب تخصيص الأراضي لذوي الدخل المنخفض بالمدن الجديدة.

تساهم المدن العمرانية الجديدة في حل مشكلة الإسكان عن طريق توفير وحدات سكنية مختلفة المستويات تقوم بإنشائها هيئة المجتمعات العمرانية بمساحات تتراوح من 2م63، 2م73، 2م100 بإجمالي استثمارات 4.6 مليار جنيه عام 1999م والتي بلغت حوالي 230 ألف وحدة خصص منهم 90 ألف وحدة لإسكان الشباب والمستقبل حتى عام 2001م. هذا بالإضافة إلي الوحدات السكنية الأخرى التي تقوم بتنفيذها هيئات وجمعيات تعاونية وأفراد وشركات استثمارية والتي يبلغ عددها 350

ألف وحدة سكنية لمختلف مستويات الإسكان. وبالرغم من انتشار وتوسع المدن الجديدة إلا أن المعدلات والمعايير التخطيطية حالت لفترات طويلة دون اقتراب من فئات ذوي الدخل المنخفض من سوق الإسكان بها.

يركز هذا الجزء علي عرض لبعض من مشروعات الدولة بالمدن العمرانية الجديدة مثل مشروع "بيت العائلة" ومشروع "ابن بيتك" كمحاولة من قبل الدولة للاقتراب من فئات ذوي الدخل المنخفض من حيث أسلوب التخصيص ومساحات قطع الأراضي.

3-2 دراسة وتحليل واقع وتوجهات ذوي الدخل المنخفض في مجال توفير الأراضي وبنائها بجهودهم الذاتية مع التركيز علي مدينة أسيوط .

3-2-1 الدراسة المسحية:-

فيها يتم دراسة توجهات ذوي الدخل المنخفض من خلال مشاريع فعلية قائمة والتي قام السكان ببنائها بجهودهم الذاتية وفق امكاناتهم وتصوراتهم الواقعية لاحتياجاتهم حيث تم تحديد ثلاث من اكبر مناطق النمو العشوائي بمدينة اسيوط (الوليدية، الحمراء، السادات) وتعتبر هذه المناطق عن واقع المناطق العشوائية القائمة من نقص في الخدمات وتعدي علي الأراضي الزراعية وخلافة كما تم اختيار احدي مناطق الاسكان الرسمي والتي قسمت رسميا وتمتاز بتشابهها مع مناطق النمو العشوائي من حيث طرق البناء بالجهود الذاتية وصغر مساحاتها. ويتم تناول تحليل تفصيلي لكل منطقة من حيث:

أ- **التعريف بالمنطقة :** من حيث موقع المنطقة، مساحتها والطابع المسيطر عليها.

ب- **الدراسة المسحية:** يتم تحليل كل منطقة من حيث مكوناتها وتخطيطها والتي من خلالها يمكن إيجاد مؤشرات خاصة بالمنطقة.

ج- **الملامح العمرانية:** التعرف علي شبكة الشوارع، ارتفاعات المباني، حالات المباني واستعمالات الأراضي الخاصة بالمنطقة، والتعرف علي التوجهات التصميمية لتلك النماذج.

د- **نتائج المؤشرات الإحصائية:** يتم دراسة وتحليل عروض الواجهات للعينات محل الدراسة وارتفاعات المباني و أخيرا تحليل مساحات قطع الأراضي واستنتاج مجموعة من النتائج بمقارنة المناطق المختارة.

3-2-2 عمل استبيان بهدف استكشاف رؤى ذوي الدخل المنخفض لاحتياجاتهم من مساحات الأراضي بالمدن الجديدة:

في هذا الجزء يتم اختيار عينة البحث من سكان المناطق الأربعة عن طريق استخدام عينات عشوائية في مناطق متفرقة لكل منطقة ويتم تكوين هيكل عام للاستبيان بحيث يمكن من خلاله استكشاف رؤية واحتياجات هذه الفئة ويتم تناول الوضع القائم من حيث: (مساحة الوحدة، عدد أفراد الأسرة، مكونات المسكن، مدي ملائمة الوحدة لعدد أفراد الأسرة واحتياجاتهم المعيشية الحالية، مدي قرب الخدمات من السكن الملائم، هل المسكن إيجار أم تملك، إيجار قديم أم حديث، وقيمة الإيجار) ثم يلي ذلك معرفة الاحتياجات المستقبلية للسكان من حيث (أفضلية الحصول علي أرض فضاء في المدن الجديدة أم وحدة غير مكتملة التشطيب، ومساحة الأرض ونسبة البناء التي يريدها). أخيرا يتم تسجيل بعض الملاحظات لأفراد العينة واقتراحاتهم المختلفة وبالإضافة لتسجيل مجموعة من الملاحظات بواسطة الباحث نفسه.

3-3 معايير تحديد المسطحات الملائمة لذوي الدخل المنخفض من خلال الدراسات السابقة.

بعد العرض السابق يمكن اقتراح منهجية لتحديد مسطحات قطع الأراضي الملائمة لذوي الدخل المنخفض من خلال جمع المعلومات من الواقع القائم والذي يعطي مؤشرا واقعيًا لسكان هذه المناطق خلال المرحلة الزمنية الحالية، والخروج بمعايير عامة يمكن تطبيقها علي مناطق مماثلة مع اقتراح بدائل لأنماط قطع الأراضي الملائمة لمتطلباتهم وإمكانياتهم.

3-1 سياسات وأساليب تخصيص الأراضي لذوي الدخل المنخفض بالمدن المصرية الجديدة.

اتجهت الدولة في الآونة الأخيرة ممثلة في (وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة) في تنفيذ العديد من المشروعات للمساهمة في حل مشكلة الإسكان من خلال مشروع إسكان مبارك للشباب ثم مشروع إسكان المستقبل الذي يهدف إلي توفير 70 ألف وحدة لذوي الدخل المنخفض خلال فترة ثلاث

سنوات، ثم مشروعات توفير الأراضي لذوي الدخل المنخفض ودعم جهود الأهالي لبناء مسكنهم، ثم مشروع توفير نصف مليون وحدة سكنية خلال فترة 6 سنوات لحل مشكلة الإسكان في مصر ومشروع إسكان بيت العائلة الذي يوفر قطع أراضي تتراوح من 150م² إلى 350م² لتلبية احتياجات المنتفع بالمشروع وفقا للنموذج المعد لذلك، وأخيرا مشروع " ابن بيتك" والذي يقدم نمط إسكاني جديد عن طريق تمكين ذوي الدخل المنخفض من قطع أراضي بمعايير ومعدلات تتلاءم مع هذه الفئة حيث يخصص قطعة ارض 150م² وتقوم الدولة بتقديم دعم مالي لكل قطعة بالإضافة لتقديم الرسومات الخاصة بها ويمثل الجزء التالي عرضا للمشاريع التي ركزت علي تخصيص قطع اراضي للبناء للفئات المختلفة من خلال مشروعى اسكان "بيت العائلة" أو "ابن بيتك".

أ-مشروع إسكان بيت العائلة

التعريف بالمشروع:-

مشروع إسكان بيت العائلة هو احد مشروعات هيئة المجتمعات العمرانية الذي يهدف الي تلبية احتياجات ذوي الدخل المتوسط عن طريق تخصيص قطع أراضي بمسطحات تتراوح من 150م² إلى 350م²، محاولة من الدولة في عمل مشروعات تتواءم من قدرات ومتطلبات ذوي الدخل المتوسط تم تنفيذ المشروع علي ثلاث مراحل: المرحلة الأولى سنة 2003م بمسطحات تبدأ من 230م² حتى 350م² والمرحلة الثانية والثالثة في آخر عام 2004م بمسطحات تبدأ من 150م² حتى 250م². وفيما يلي عرض للمشروع:-

أسلوب التخصيص:- تخصص أراضي بمساحات تبدأ من 150 م² : 350 م² حيث تم توصيل الخدمات والمرافق لها. وتم عمل 11 نموذج لحلول قطع الأراضي يختار الشخص من بينها لضمان تنفيذ المشروع طبقاً لاشتراطات هيئة المجتمعات العمرانية وللحفاظ علي المظهر الجمالي والمعماري لهذه المنطقة بحيث تتناسب هذه الحلول مع احتياجات الأسر المختلفة وفقا لتصور المصمم دون الرجوع الي اراء المنتفعين بالمشروعات.

أسلوب السداد:- يتم دفع 10% من قيمة الأرض والتي يصل سعر متر الأرض فيها 135ج مع إضافة نسبة تميز حسب موقع القطعة ويقسط باقي ثمن الأرض علي خمس سنوات وتساعد الدولة هذه الفئة عن طريق تقديم تسهيلات في استخراج الرخصة في أسرع وقت ممكن .

شروط البناء:-لابد من الالتزام بتنفيذ البناء طبقا للرسومات التنفيذية الخاصة بالبديل المختار والذي يتم اختياره و إعداده من الجهاز التنفيذي لكل مدينة.ويتم الالتزام بالشروع في البناء قبل انتهاء خمس سنوات من تخصيص الأرض .

نماذج المشروع:- تم عمل عدة بدائل لحلول قطع الأراضي والتي تتكون من غرفتين ومعيشة وحمام ومطبخ وأخري ثلاث غرف ومعيشة ومطبخ ويتم البناء في الجزء الأمامي مع ترك حديقة خلفية،

ويتكون المشروع من ارضي وثلاثة ادوار ويوضح شكل (3-1) نماذج متنوعة لقطعة الارض ذات مسطح 150م².^[1] و الموقع العام لمشروع بيت العائلة في مدينة اسيوط الجديدة.



نموذج (ب) علي قطعة أرض 150م² ومسطح مبني 115م²

نموذج (أ) علي قطعة أرض 150م² ومسطح مبني 106م²

شكل(3-1) منظور للنموذج(أ،ب) والذي يتكون من غرفتين ومعيشة وخدمات



مسطح أفقي للدور الأرضي للنموذج(أ) بمسطح مبني 103م² ويتكون من غرفتين نوم ومعيشة وطعام وخدمات.

مسطح أفقي للدور المتكرر للنموذج (أ) بمسطح مبني 106م² ويتكون من غرفتين نوم ومعيشة وطعام وخدمات.

[1] هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة 2007·www.urban-comm.gov.eg/3asp

 <p>مسقط أفقي للدور الأرضي</p> <p>مسقط أفقي للدور الأرضي للنموذج (ب) بمسطح مبني 2م103 ويتكون من غرفتين ومعيشة وطعام وخدمات</p>	 <p>مسقط أفقي للدور المتكرر</p> <p>مسقط أفقي للدور المتكرر للنموذج (ب) بمسطح مبني 2م115 ويتكون من غرفتين ومعيشة وطعام وخدمات</p>
<p>شكل (3-1ب) المساقط الأفقية للنموذج (أ،ب) والذي يتكون من غرفتين ومعيشة والخدمات بمسطح 2م150</p>	
 <p>نموذج (د) علي قطعة أرض 2م150² ومسطح مبني 2م115</p>	 <p>نموذج (ج) علي قطعة أرض 2م150² ومسطح مبني 2م115</p>
<p>شكل (3-1ج) منظور للنموذج (ج،د) والذي يتكون من ثلاث غرف ومعيشة والخدمات</p>	

<p>مسقط أفقي للدور الأرضي للنموذج (ج) بمسطح مبني 115م2 ويتكون من 3 غرف ومعيشة وطعام والخدمات.</p>	<p>مسقط أفقي للدور المتكرر للنموذج (ج) بمسطح مبني 125م2 ويتكون من 3 غرف ومعيشة وطعام وخدمات.</p>
<p>شكل (3-1د) المساقط الأفقية للنموذج (ج) والذي يتكون من ثلاث غرف ومعيشة والخدمات في مدينة أسيوط الجديدة</p>	
	<p>شكل (3-1هـ) الموقع العام لمشروع بيت العائلة في مدينة أسيوط الجديدة.</p>

تحليل المشروع من وجهة نظر الباحث:-

يعد مشروع بيت العائلة أحد التوجهات الحكومية لتمكين ذوي الدخل المتوسط من سوق الإسكان. وقد بدأ توزيع هذا النمط من الإسكان منذ عام 2003م حتى عام 2005م في المدن العمرانية الجديدة وبالرغم من محاولة الدولة المساعدة في أسلوب سداد الأرض عن طريق تقسيط ثمنها على أقساط سنوية ، ومد الفترة المتاحة للبناء حتى خمسة سنوات إلا أن نمو هذا النوع من الإسكان لم يكن سريعاً، ذلك بسبب ارتفاع أسعار مواد البناء و العمالة والتي يتحملها الساكن بمفرده والتي لا تمكن أصحاب الأراضي من البناء. لذا حاولت الدولة بعد ذلك التفكير في نمط إسكاني جديد تحت مرحلة التنفيذ يقوم بتمكين فئة ذوي

الدخل المنخفض من الأرض ومساعدتهم بدعم مالي كمنحة لا ترد من خلال ما يسمى بمشروع "ابن بيتك".

ب- مشروع " ابن بيتك ":-

التعريف بالمشروع :-

يعتبر مشروع ابن بيتك مشروعاً إسكانياً جديداً يقدم أنماطاً جديدة من الإسكان لتلبية احتياجات محدودى الدخل وإدماج هذه الطبقة في المدن العمرانية الجديدة عن طريق تخصيص قطع أراضي بمسطحات تتلاءم مع احتياجاتهم وبأساليب دعم مختلفة. فتم اختيار 50 ألف قطعة في معظم المدن العمرانية الجديدة بالصعيد وبعض المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى (في العاشر من رمضان وبدر وعدد محدود بمدينة 6 أكتوبر ومدينتي السادات وبرج العرب الجديدة) عام 2007م وتم طرح عدد 20000 قطعة أرض كمرحلة أولى بالمدن الجديدة، وتم توصيل المرافق لهذه الأراضي علي أن يكون سعر المتر بالمرافق 70 جنيهاً يتم سداد 10% مقدماً - ويقسط الباقي علي ثلاث سنوات مع توفير دعم بواقع 15 ألف جنية دعماً لا يرد لكل وحدة حيث وفرت الدولة مليار جنية لتحقيق ذلك [1].

الفكرة العامة للمشروع:-

تعتمد الفكرة العامة للمشروع علي تخصيص قطع أراضي سكنية بالمدن الجديدة بمساحة 150م² وتقديم كافة الخدمات والمرافق اللازمة وفق المعايير والمعدلات التخطيطية لإنشاء تجمعات سكنية متكاملة المرافق والخدمات وتم تخطيط المشروعات ليشمل علي نسبة 40% الي 60% طرق وممرات ومساحات خضراء بالإضافة لأسواق تجارية، وتم تخطيط المنطقة السكنية إلي قطع أراضي بمسطح 150م². ويتم بناء وحدة سكنية بمساحة 63م² بالإضافة إلي مسطح السلم، وتقدم الدولة دعماً مادياً كمنحة لا ترد بواقع خمسة آلاف بعد الأساسات وأخري لهيكل الدور الأرضي والأخيرة بعد تشطيب الدور الأرضي ثم يقوم المستفيد بالأرض باستكمال البناء لدورين علي نفقته حسب متطلباته المستقبلية ووفقاً للتصميم المعتمد.

وتم تقسيم مواقع مشروع ابن بيتك إلي مجموعات سكنية تفصلها شوارع الرئيسية، وتتوسط هذه المجموعات منطقة خدمات رئيسية، وتتكون كل مجموعة سكنية من عدد من البلوكات يحتوي كل بلوك علي عدد من قطع الأراضي وقد خصصت ممرات داخلية ذات عروض في حدود 5 متر بين البلوكات كممرات مشاة كي تسهل ربط المجموعات بعضها البعض وتوفير إمكانية الاتصال بمراكز المجموعات الأخرى. وتم تخصيص مركز لكل مجموعة يضم الخدمات والمساحات الخضراء والمسجد مع اتصاله بالمركز الرئيسي وتمثل هذه الأفكار التوجه الرئيسي للاطار التخطيطي للمشروعات المختلفة.

استعمالات الأراضي:-

[1] هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة 2007، www.urban-comm.gov.eg/3asp

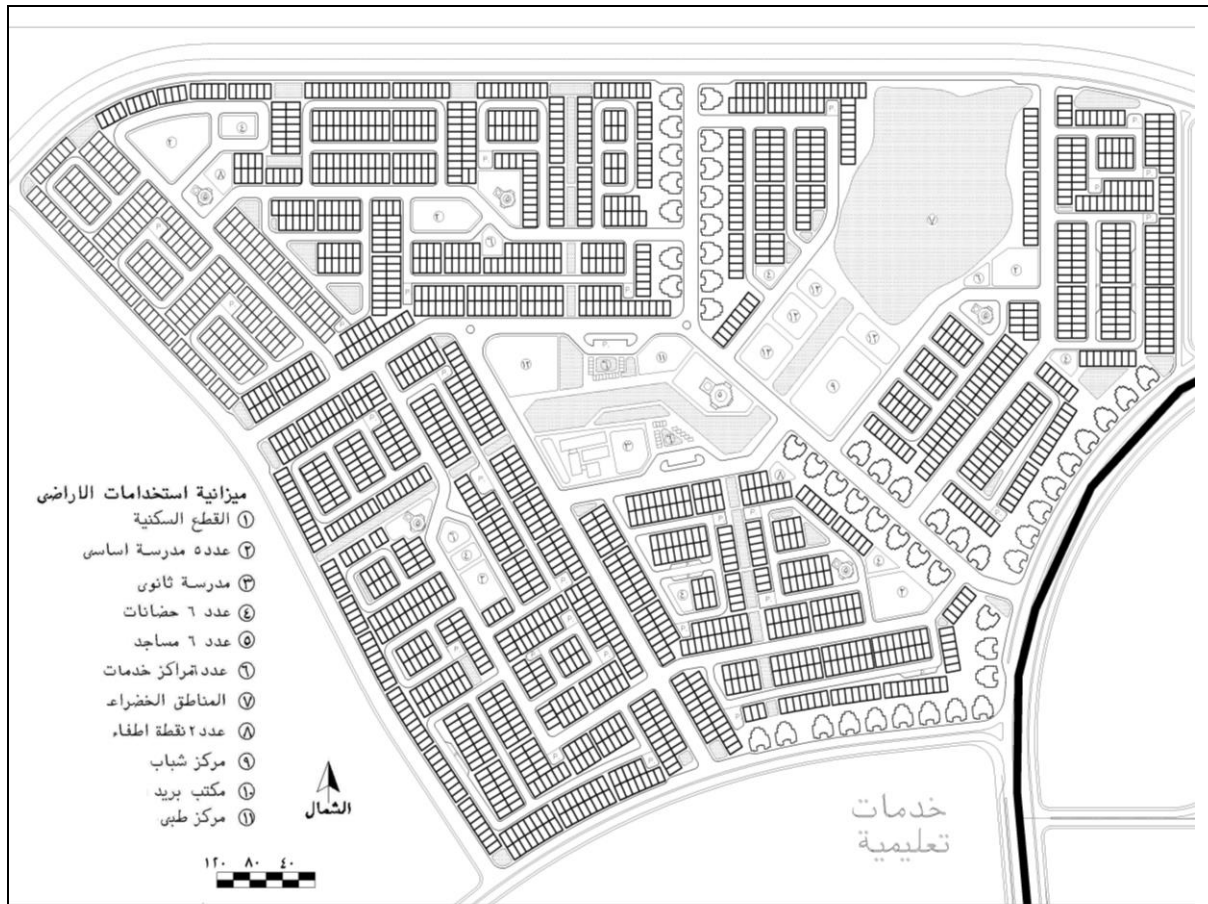
تتمثل ميزانية استعمالات الأراضي في تخصيص (37% إلى 43%) من مساحة الأرض للاستعمال السكني، (5%) مسطحات مستقبلية، (10% إلى 25%) مساحات مفتوحة وممرات و(25% إلى 40%)

طرق ومواقف سيارات .

الخدمات والمرافق:-

يشتمل مشروع ابن بيتك علي توصيل كافة المرافق (مياه- كهرباء- صرف صحي) وتشمل الخدمات عددا من المدارس الإبتدائية وحضانات، مركز طبي، خدمات دينية(مساجد)، عددا من المراكز التجارية، نقطة شرطة، وحدة إطفاء بالإضافة لتوفير مساحات مفتوحة وممرات بحيث يتكامل المشروع في البنية الأساسية والخدمات وشبكات الطرق والشوارع.

ويوضح شكل(3-2 أ،ب،ج) المخطط التفصيلي المقترح لمشروع ابن بيتك في كل من مدينة اسيوط الجديدة والمنيا الجديدة واسوان الجديدة وفيه يتضح فكرة الحل وميزانية استخدام الاراضي لكل مشروع.

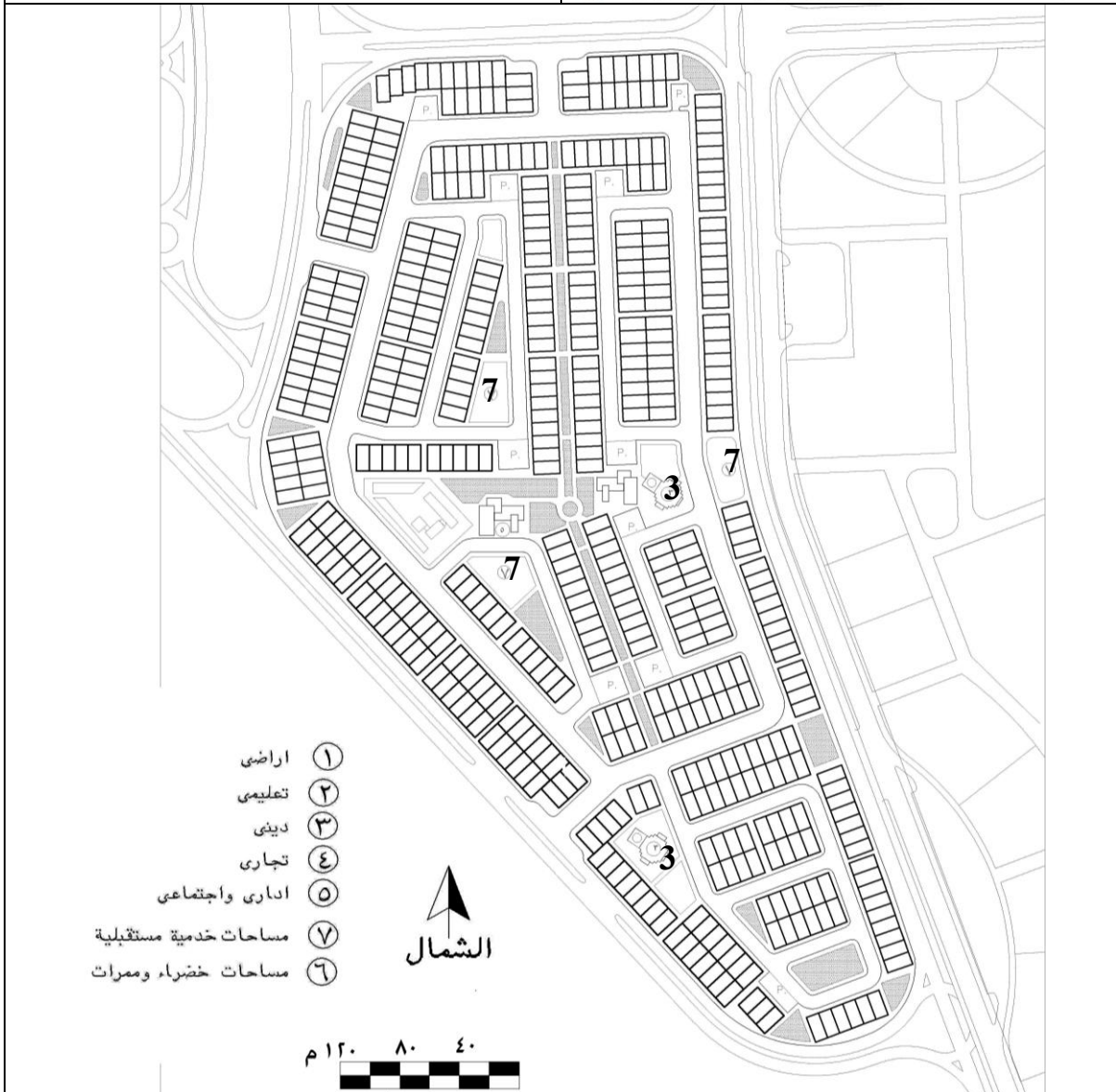


ميزانية استخدامات الاراضي

النشاط	م ²	ف	%
ارضى	٣٣١.٦٦,٥	٨٠,١	٣٧,٠٤
قوى اسكان	٧٨٠٠٠	١٨,٥٧	٨,٦٠
مركز خدمة متكامل	٣٠٠٠	٠,٧١	٠,٣
تعليمى	٢١٦٠٠	٥,١٤	٢,٤
صحي	٢٤٠٠	٠,٥٧	٠,٢٦
ادارى واجتماعى	---	---	---

يشتمل المخطط علي أربع مجاورات يتوسطهم مركز رئيسي يوزع إلي مراكز فرعية في كل مجاورة.

شكل (3-2) المخطط التفصيلي المقترح لمشروع ابن بيتك بمدينة أسيوط الجديدة



ميزانية استخدامات الاراضى

يشتمل المخطط علي مجاورتين يتوسطهم مركز رئيسي به مناطق مفتوحة والخدمات الرئيسية.

النشاط	م ^٢	ف	%
اراضى	٧٥٨٥٢	١٨,٠٦	٤٠,١٣
قوى اسكان	---	---	---
تعليمى	٣٣٠٠	٠,٧٦	
دينى	٨٠٠	٠,١٩	

شكل (3-2ب) المخطط التفصيلي المقترح لمشروع ابن بيته بمدينة المنيا الجديدة



يشتمل المخطط علي ثلاث مجاورات يفصلهم مجموعة شوارع رئيسية، وتم عمل مركز للمجاورات يضم عمارات الإسكان القومي واكتفي بوجود خدمات قليلة في المركز، لوجود شريط من الخدمات الرئيسية في الجزء الشرقي من المخطط يضم جميع الخدمات.

ميزانية استخدامات الاراضى

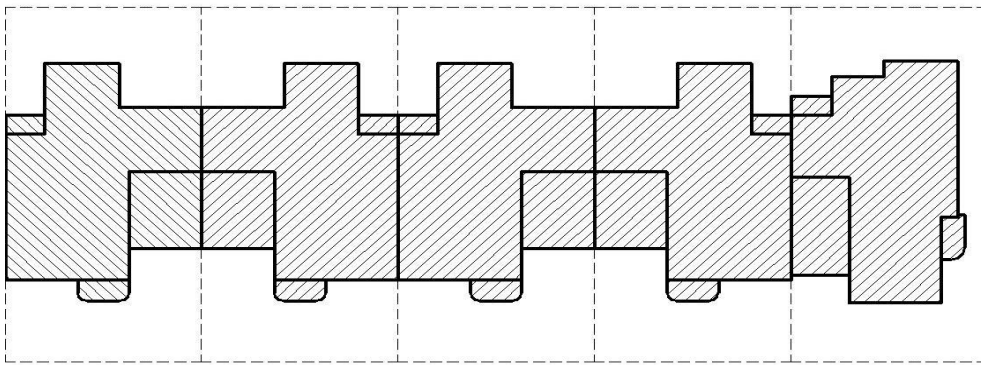
النشاط	م ^٢	ف	%
اراضى	١٨١٢.٢	٤٣,١٤	٣٧,٨٥
اسكان قومي	٣٦١٢,٣	٨,٦	٧,٥٤
تعليمي	٤٥٠٠	١,٠٧	
ديني	١٨٠٠	٠,٤٣	
تجاري	٢٠٦٠	٠,٤٩	
ادارى واجتماعي	١٢٠٠	٠,٢٨	
مساحات خدمية مستقبلية	٢٠٠٠٠	٤,٧٦	
طرق ومواقف سيارات	١٢٨٦٠,٧	٣٠,٦٢	٣٦,٨٦
مساحات خضراء وممرات	٩٩٢٠٧,٣٦	٢٣,٦٢	٢٠,٧٢
اجمالي	٤٧٨٨٠٠	١١٤	١٠٠

**شكل (3-2) المخطط التفصيلي المقترح
لمشروع ابن بيتك بمدينة أسوان الجديدة**

قطع الأراضي المخصصة للإسكان:-

تم مراعاة أن تكون أبعاد قطع الأراضي السكنية في حدود 17.5×8.6 متر أي مساحة 150×2 م وروعي أن تكون غالبية النماذج متصلة من الجانبين (Attached) بدون ارتدادات جانبية مع استخدام النموذج شبه المتصل في القطع الطرفية ويوضح شكل (3-3) أسلوب التجميع للوحدات السكنية في المدن العمرانية الجديدة.

تم دمج عمارات سكنية ذات ارتفاعات خمسة طوابق ضمن برنامج الإسكان القومي وذلك في المدن الجديدة التي تزيد مساحة موقع مشروع ابن بيتك منها عن 100 فدان فأكثر، حيث خصص نسبة 10% - 15% من موقع المشروع لهذه العمارات وذلك بهدف التنوع البصري وإدماج نوع جديد من الإسكان المقترح. ويوضح شكل (3-4) (أ،ب،ج) عرضاً لنماذج الوحدات السكنية في كل من مدينة أسيوط الجديدة، المنيا الجديدة، أسوان الجديدة كما يوضح شكل (3-5) صور حية للمرحلة الأولى لمشروع ابن بيتك بمدينة أسيوط الجديدة. كما يوضح شكل (3-6) تصور لنمط التشكيل العمراني المتوقع للمشروعات. ويوضح شكل (3-7) نماذج العمارات السكنية حيث تتكون كل عمارة من 6 طوابق و6 شقق في الدور بمساحة 67×2 م للوحدة.



شكل (3-3) أسلوب التجميع للوحدات السكنية في المدن الجديدة "حيث راعي أن تكون غالبية النماذج متصلة من الجانبين (Attached) بدون ارتدادات جانبية مع استخدام النموذج شبه المتصل في القطع الطرفية"

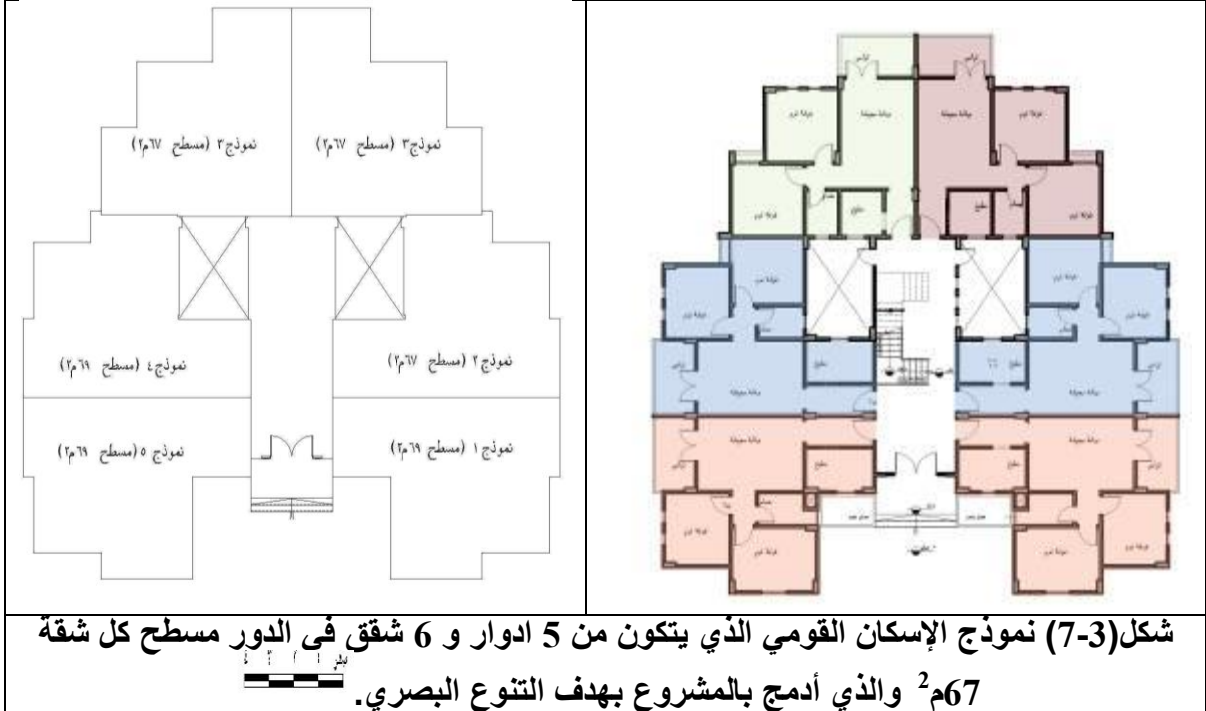
<p>نموذج متصل من الجانبين (Attached) في مدينة أسيوط الجديدة</p>		<p>نموذج طرفي (semi attached) في مدينة أسيوط الجديدة</p>
<p>شكل (3-4) نموذج قطع اراضي ابن بيتك بمسطح 150م2 في مدينة أسيوط الجديدة</p>		
<p>نموذج متصل من الجانبين (Attached) في مدينة المنيا الجديدة</p>		<p>نموذج طرفي (semi attached) في مدينة المنيا الجديدة</p>
<p>شكل (3-4ب) نموذج قطع اراضي ابن بيتك بمسطح 150م2 في مدينة المنيا الجديدة</p>		

<p>نموذج متصلة من الجانبين (Attached) في مدينة أسوان الجديدة مقياس 0 1 2 3 4</p>	<p>نموذج طرفي (semi attached) في مدينة أسوان الجديدة مقياس 0 1 2 3 4</p>
<p>شكل (3-4) نموذج حل قطعة الأرض السكنية ذات مسطح 150م2 في مدينة أسوان الجديدة</p>	

<p>شكل (3-5) صور حية للمرحلة الأولى لمشروع ابن بيتك في مدينة اسيوط الجديدة (أبريل 2009)</p>	



شكل (3-6) نماذج مختلفة لمشروع ابن بيتك في المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى

شكل (3-7) نموذج الإسكان القومي الذي يتكون من 5 ادوار و 6 شقق في الدور مسطح كل شقة 67م² والذي أدمج بالمشروع بهدف التنوع البصري.

تحليل المشروع من وجهة نظر الباحث:-

حاولت الدولة تقديم نمط إسكاني جديد عن طريق تخصيص قطع أراضي بمساحات 150م² حتى تتلاءم مع احتياجات فئة منخفضة الدخل وذلك عن طريق :-
-تمكين هذه الفئة بمعدلات ومعايير تتلاءم مع احتياجاتهم .

- تقديم دعم مالي كمنحة لا ترد في معظم المدن العمرانية الجديدة.
- تقديم الرسومات كنماذج موحدة يتم البناء عليه.
- يري البحث انه بالرغم من محاولة الدولة تقديم نمط إسكاني جديد وتقديم الدعم المالي لهذا النمط من الإسكان إلا أن هناك قصور في وجود جهة تمويلية تساعد غير القادرين علي البناء بسبب ارتفاع أسعار مواد البناء عن طريق نظم التقسيط المختلفة.وبالرغم من أن المشروع في مرحلة الأولي الا أنه أثيرت عديد من التساؤلات عن مدي امكانية المنتفعين من تنفيذ المباني بدون وجود جهة معاونة أو وسيطة بينهم وبين المقاولين حتي لاتحدث عمليات استغلال لعدم خبرة المنتفعين بالمشروعات وكذلك صعوبة الحصول علي مواد البناء والمياه، وبصفة عامة تحتاج مثل هذه المشروعات الي تقييم دوري للمراحل المختلفة حتي يمكن اما تعديل البرامج أو تصحيح الأخطاء أو اعادة النظر في المشروعات بصفة عامة حيث تمثل عمليات التقييم المستمر وسيلة للارتقاء بالمشروعات ورفع كفاءتها.
- وجود ضمانات كافية لأن يصل مثل هذه المشروعات للمستهدفين بها ولاتتحول لوسيلة للربح والمضاربات العقارية.
- لم تحدد الدراسات الخاصة بالمشروعات أي دراسات منهجية أو موضوعية لاختيار مسطح 150م² لقطعة أرض، 63م² لمساحة بناء بما يستلزم وجود دراسات تحدد مدي ملائمة هذه المسطحات وكفاءتها.

الفصل الثاني: دراسة وتحليل واقع وتوجهات ذوي الدخل المنخفض في مجال توفير الأراضي
وبنائها بجهودهم الذاتية مع التركيز علي مدينة أسيوط .

الفصل الثاني:- الدراسة الميدانية:-

تعددت الدراسات الخاصة بإسكان ذوي الدخل المنخفض ولا توجد دراسات موضوعية لتحديد المساحات الملائمة لهذه الفئة من السكان، لذا يمثل تحديد المساحات الملائمة لإسكان ذوي الدخل المنخفض أهم المؤشرات التي تساهم في دمج هذه الفئات الاجتماعية في عملية الإسكان وبالتالي الحد من نمو المناطق العشوائية وتقليل الفجوة بين المستهدف والمحقق في مناطق الإسكان. ويؤدي عدم وجود معايير موضوعية لتحديد المساحات المناسبة لهذه الفئة من السكان إلي تهميشهم من سوق الإسكان، لذا تأتي أهمية الدراسات المرتبطة بتحديد المساحات المناسبة لهذه الفئات.

يمثل هذا الجزء من الدراسة تصورا لامكانية وضع منهجية لتحديد المساحات الملائمة لهذه الفئات من السكان من خلال اختيار وتقييم المواقع التي قام السكان ببنائها بأنفسهم دون تدخل من أحد وفقا لمتطلباتهم واحتياجاتهم وتبعاً لتطور ونمو الاسرة ومستوي الدخل.

معايير اختيار المواقع:

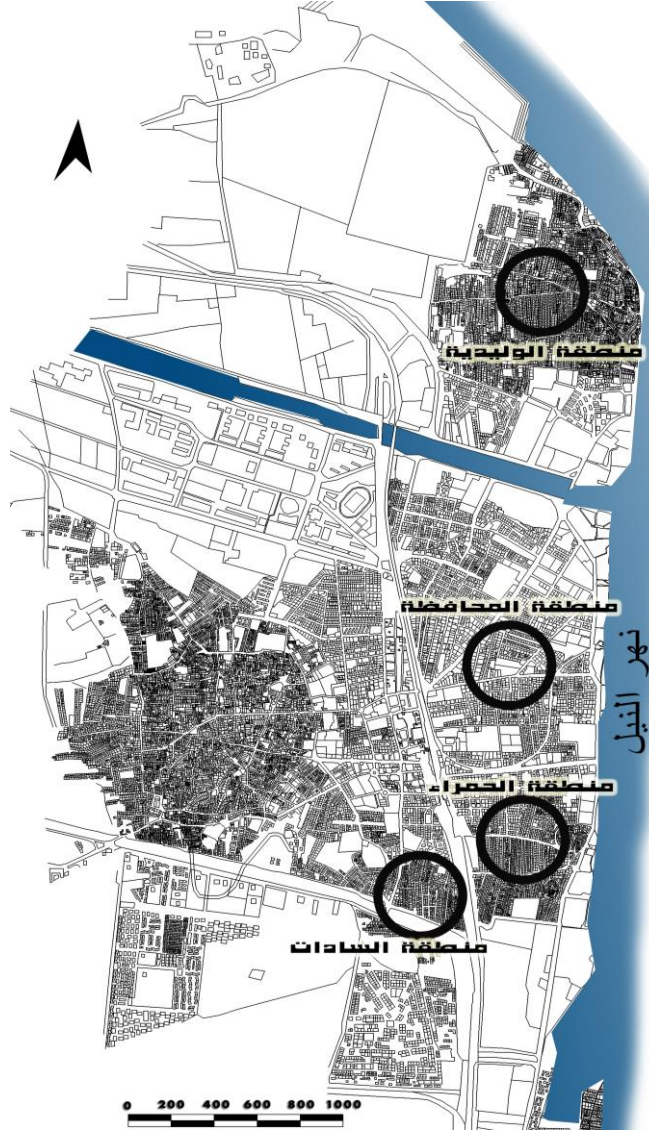
- تم اختيار ثلاث من اكبر مناطق النمو العشوائي في مدينة أسيوط(منطقة الوليدية، منطقة الحمراء، منطقة السادات) للتعرف علي واقع هذه المناطق العشوائية من حيث نموها وتوجهات أهلها في حل مشكلة الإسكان باعتبار ان سكانها من فئة ذوي الدخل المنخفض.
- تم التركيز علي فئة ذوي الدخل المنخفض والتي تقطن المناطق الأربعة من خلال دراسة مشاريع فعلية قائمة والتي قام السكان ببنائها بجهودهم الذاتية وفق إمكانياتهم وتصوراتهم الواقعية لاحتياجاتهم.
- تم اختيار منطقة خاصة بالإسكان الرسمي (منطقة المحافظة) وقد تم اختيار هذه المنطقة لتشابه أسلوب نموها مع مناطق النمو العشوائي من حيث طرق البناء بالجهود الذاتية وأسلوب تقسيم الأرض.

ويوضح شكل (3-8) أماكن هذه المناطق بالنسبة لمدينة أسيوط. وفيما يلي تعريف بهذه المناطق:-

1. **منطقة الوليدية:** هي أحد مناطق الإسكان العشوائي حيث تقع في الشمال الشرقي لمدينة أسيوط وهي تطل مباشرة علي النيل بمساحة 1.680000م² ذات تعداد سكاني 68446 نسمة.^[1]
2. **منطقة الحمراء:** هي أحد مناطق الإسكان العشوائي حيث تقع في الجنوب الشرقي لمدينة أسيوط وتحتصر المنطقة بين نهر النيل من ناحية الشرق، والسكة الحديد من ناحية الغرب بمساحة 2م²462000 وتعداد سكان 37846 نسمة.

^[1]النتائج النهائية للتعداد العام 2006، اقسام ومراكز وشياخات قري ومحافظة اسيوط، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، جمهورية مصر العربية، مايو 2008

3. **منطقة السادات:** وهي احد مناطق الإسكان العشوائي حيث تقع في الجزء الجنوبي ويحدها شريط السكة الحديد من الشرق, شارع 23 يوليو ومحطة السكة الحديد من الشمال بمساحة 280000 م² وتعداد 31970 نسمة.
4. **منطقة المحافظة:** هي أحد مناطق الإسكان الرسمي بالمدينة تقع المنطقة في شكل مثلث تقريبا، يحيط بها من ناحية الجنوب الشرقي شارع النميس، ونهر النيل من ناحية الشرق، وشارع الجمهورية من ناحية الغرب.



شكل (8-3) موقع المناطق المختارة في مدينة أسيوط

نمت الأربعة مناطق وتطورت كتلتها في مراحل مختلفة ويوضح شكل (3-9) التطور التاريخي للكتلة العمرانية لمدينة أسيوط. وشكل (3-10) خريطة لموقع المناطق العشوائية في مدينة أسيوط. ويمكن التعرف علي مفهوم المناطق العشوائية كأحد المسميات التي تطلق علي عملية بناء المساكن بصورة غير قانونية والتي ظهرت كنتيجة للنمو الحضري السريع. وقد تبلورت رؤى تري أن للمناطق

العشوائية دورا ايجابيا في إسكان الملايين من الأسر الفقيرة. ومثلت مناطق الامتداد العشوائي بمدينة أسيوط نسبة 74.4% من الكتلة العمرانية للمدينة حسب تقديرات عام 1997م، ومثلت نسبة القاطنين بالمناطق العشوائية عام 1992 بحوالي 51.2% من اجمالي سكان المدينة^[1]. وقد بلغ عدد المناطق العشوائية في محافظة أسيوط 41 منطقة بتعداد سكاني 320461 نسمة طبقا لإحصائيات سنة 2007^[2]. تتسم المناطق العشوائية بمجموعة من الخصائص منها:-

-تدنى المستوى التخطيطي حيث تتسم الشوارع بأنها ضيقة ومتعرجة في كثير من الأحيان نتيجة للتقسيم العشوائي الذي يهدف إلي خلق اكبر عدد من قطع البناء، ويمكن تمييز ثلاث أنماط تخطيطية في هذه المناطق العشوائية وهم النمط غير المنتظم، النمط الخطي المنتظم، النمط المتفرق^[3].

-نقص الخدمات والمرافق نظرا لضيق وتعرج الشوارع حيث يصبح من الصعب مد شبكات الصرف الصحي والمياه والكهرباء وكذلك لأسباب تتعلق بعدم مشروعية البناء في تلك المناطق بالإضافة لأسباب سياسية وغيرها من الخصائص المختلفة.

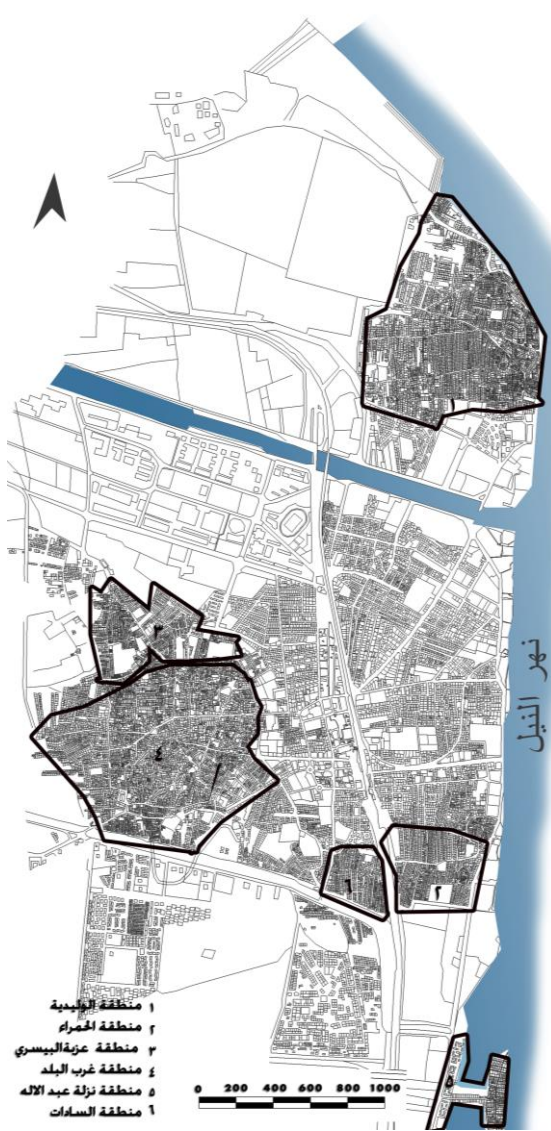
هدف الدراسة الميدانية :-

تسعي هذه الدراسة الميدانية إلي جمع المعلومات المتعلقة بقطع الأراضي الخاصة بهذه الفئة وتحليلها من حيث مساحاتها وعروض واجهاتها في عدد من المواقع بمدينة أسيوط بحيث يمكن اعتبار نماذج الدراسة الميدانية مؤشرا فعليا واقعيا ومعبرا عن توجهات قاطني هذه المناطق ويمكن إجراء المقارنة بين المناطق الأربع محل الدراسة (منطقة الوليدية، منطقة الحمراء، منطقة السادات) واحد مناطق الإسكان الرسمي بمنطقة المحافظة من حيث المؤشرات الإحصائية واستنتاج مجموعة من المعدلات والمعايير تناسب ذوي الدخل المنخفض من حيث المساحات وأبعاد قطع الأراضي.

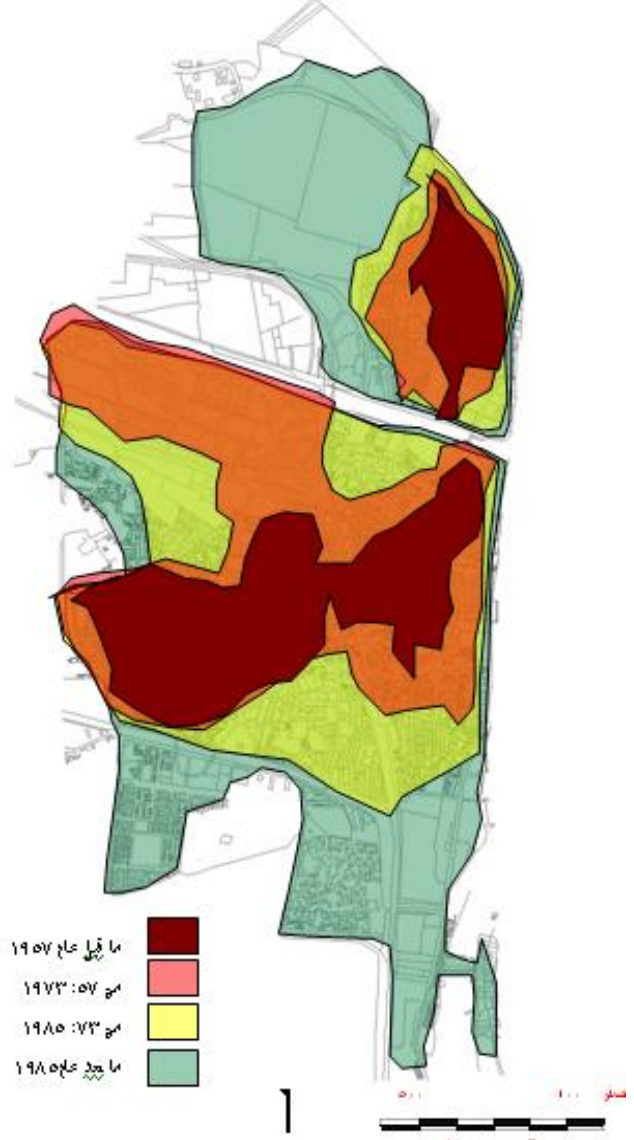
[1] محمد أيمن عبد المجيد ضيف، "استراتيجية تطوير المناطق العشوائية في مدينة أسيوط من خلال دراسة حالة لمنطقة الوليدية"، بحث غير منشور، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، سبتمبر 2001.

[2] مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار: "نشرة المعلومات"، الوحدة الحلية بمحافظة أسيوط، محافظة أسيوط، أبريل 2006.

[3] أيمن عيسى عبد العليم، "الارتقاء بمناطق النمو العشوائي بالمدن المصرية"، رسالة ماجستير غير منشور، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، 1992.



شكل (3-10) يوضح خريطة أسيوط ومواقع المناطق العشوائية في المدينة^[2]



شكل (3-9) التطور التاريخي للكتلة العمرانية لمدينة أسيوط^[1]

المنهج المقترح للدراسة:

يتم عمل دراسة مسحية علي مناطق الدراسة وتشتمل علي:

[1] الهيئة العامة للتخطيط العمراني: "المخطط لعام لمدينة أسيوط"، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، محافظة أسيوط، سبتمبر 2001.

[2] تم الحصول علي لخريطة الأساسية من الفرع الاقليمي للهيئة العامة للتخطيط العمراني بأسيوط.

1. تحديد مناطق النمو العشوائي بالمدينة محل الدراسة .
2. الدراسة الميدانية وتتكون من شقين :-
 أ- دراسة طبيعية(مسح طبيعي) عن طريق تحليل تفصيلي لمناطق النمو العشوائي من خلال دراسة (أبعاد قطع الأراضي -الارتفاعات-حالات المباني-أبعاد الواجهات-نمط وأسلوب البناء). ثم التعرف علي توجهات السكان في تصميم مساكنهم.
 ب- استبيان لاستكشاف رؤية ذوي الدخل المنخفض لاحتياجاتهم من مسطحات الأراضي.
3. المحاولات الفردية للتغلب علي مشكلة قطع الأراضي الكبيرة.
4. تحليل نتائج هذه الدراسات واستنباط المسطحات الملائمة لإسكان ذوي الدخل المنخفض.

3-2-1 الدراسة المسحية:-

تحليل الوضع الراهن في الأحياء السكنية لذوي الدخل المنخفض في الأربع مناطق محل الدراسة.

3-2-1-1 منطقة الوليدية

أ-الموقع :-

-تقع منطقة الوليدية في الشمال الشرقي لمدينة أسيوط يحدها من الشرق نهر النيل ومن الجنوب ترعة الإبراهيمية ومنطقة فريال.

-تنقسم الوليدية إلي منطقتين وهما: المنطقة القديمة وهي القرية التي التحمت بالكتلة العمرانية ودخلت ضمن كردون المدينة، والمنطقة الحديثة وهي الامتدادات العشوائية علي الأراضي الزراعية.

-يمكن التمييز بين الملامح العمرانية للقرية القديمة والامتدادات العمرانية من حيث نمط البناء ومستوي الإنشاء وارتفاعات المباني وحالاتها وكذلك شكل التخطيط .

- المنطقة القديمة تتميز بالنسيج العمراني المتضام (الطرق المتعرجة الضيقة والأزقة والحارات) وانعدام المساحات العامة المفتوحة، واختلاط الاستعمالات المختلفة بالاستعمالات السكنية. وتعتمد هذه المناطق علي خدمات المناطق الحضرية المتاخمة لها سواء التعليمية منها أو الصحية^[1]

-نمط البناء بالمنطقة القديمة يظهر استخدام أسلوب البناء بالحوائط الحاملة من الطوب واستخدام العروق الخشبية كوسيلة للتسقيف.

-ارتفاعات المباني :- تسيطر علي المنطقة الارتفاعات المنخفضة ذات الدورين ونسبة ضئيلة من المباني ذات الثلاث ادوار.

-المنطقة الحديثة:-نتجت عن الامتدادات العشوائية علي الأراضي الزراعية حتى وصلت إلي سور جامعة الأزهر حيث تأثرت المنطقة بإنشاء جامعة الأزهر علي مساحة 550 فدان في غرب منطقة الوليدية. أما شبكة الشوارع فتأخذ أشكال الأحواض الزراعية الناتجة عن قيام الأهالي أنفسهم بتقسيم الأحواض الزراعية إلي قطع أراضي تتفاوت مساحتها تبعاً لإمكانيات واحتياجات راغبي البناء.

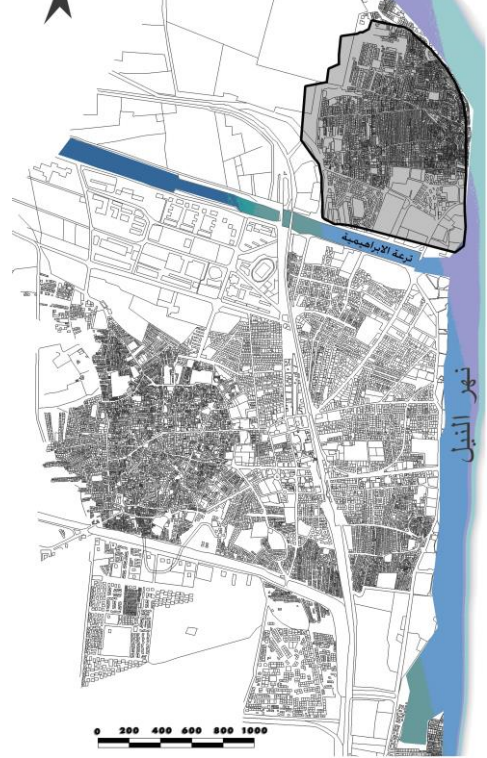
-نمط البناء : يظهر استخدام النظام الهيكلي في معظم مباني المنطقة ونسبة صغيرة من الحوائط الحاملة.

-ارتفاعات المباني :-تسيطر علي المنطقة المباني ذات الدورين والثلاثة ادوار ونسبة صغيرة من المباني بارتفاع دور واحد.

- وقد بلغت الكثافة السكانية في المنطقة القديمة حوالي 300شخص/ فدان بقلب الوليدية و(260) شخص لكل فدان علي أطراف الوليدية^[2].

[1] محمد ايمن عبد المجيد ضيف، "استراتيجية تطوير المناطق العشوائية في مدينة أسيوط من خلال دراسة حالة لمنطقة الوليدية"، بحث غير منشور، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، سبتمبر 2001.
[2] الهيئة العامة للتخطيط العمراني، "المخطط لعام لمدينة أسيوط"، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، محافظة أسيوط سبتمبر 2001

تصل مساحة منطقة الوليدية 1.680000م²^[1] بتعداد سكان قدرة 68446 نسمة وفقا للنتائج النهائية لتعداد عام 2006م^[2]، ويوضح شكل (3-11) موقع منطقة الوليدية بالنسبة لمدينة أسيوط، كما يوضح شكل(3-12) صورة بالقمر الصناعي للمنطقة المختارة للحالة الدراسية.



شكل(3-12):صورة بالقمر الصناعي مبين عليها منطقة الوليدية ككل وموقع منطقة الدراسة.

شكل(3-11):موقع منطقة الوليدية بالنسبة لمدينة أسيوط .

ب- الدراسة المسحية لمنطقة الدراسة:-

تعتبر منطقة الدراسة من المناطق الحديثة نسبيا والناجمة عن الامتدادات العشوائية علي الأراضي الزراعية بالإضافة لوجود جزء صغير من المنطقة القديمة.

-تتكون المنطقة العشوائية محل الدراسة من 732 قطعة أرض حيث يأخذ التخطيط الاتجاه الطولي الناتج عن تقسيمات الأحواض الزراعية، وتم بناء المنطقة بالجهود الذاتية بواسطة ساكنيها بصورة سريعة رغم القيود المختلفة التي واجهتهم من الامتناع عن توصيل المرافق ومخاوف الإزالة.

-يشكل البناء بالنظام الهيكلي الجزء السائد بالإضافة لوجود نسبة من المباني بنظام الحوائط الحاملة، وتتميز المساكن بصغر مساحتها.

[2] مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار: "حصر الخدمات المتوفرة بالمناطق العشوائية"، تطوير العشوائيات" دراسة ميدانية ، الوحدة المحلية، محافظة أسيوط، 2006.

[3]النتائج النهائية لتعداد العام 2006، اقسام ومراكز وشيخات قري ومحافظة اسيوط، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، جمهورية مصر العربية، مايو 2008

-شبكة الشوارع: تأخذ أشكال الأحواض الزراعية وذات عروض "من 6 الي 8 م. وتصل في بعض الأحيان الي 2م.

ج- الملامح العمرانية :-

-تتميز المنطقة بتخطيطها الشريطي " أي النمط الخطي المنتظم" وضيق شوارعها الداخلية وتسيطر علي المنطقة المباني ذات الدورين والثلاثة ادوار والتي تشكل 88% من إجمالي العينة.

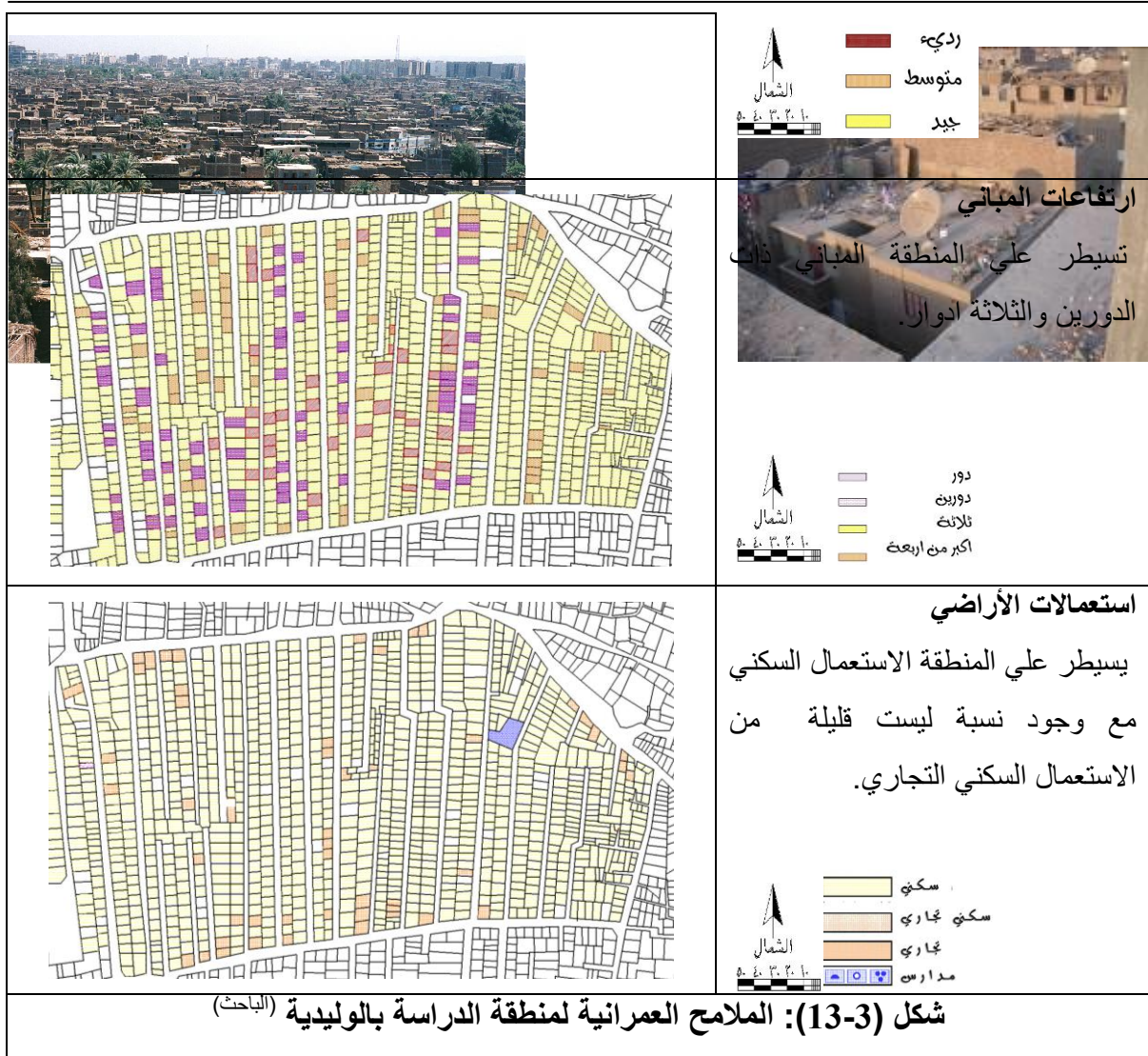
-يغلب علي المباني الحالة المتوسطة والجيدة ونسبة قليلة رديئة. ويظهر سيطرة الاستعمال السكني علي أغلبية المنطقة ونسبة قليلة سكني تجارى ويوضح شكل (3-13) الملامح العمرانية لمنطقة الدراسة كما يوضح (3-14) صوراً لبعض ملامح الموقع.

- معظم مباني منطقة الدراسة بنظام الحوائط الحاملة وتم البناء بالجهود الذاتية وفي حالة زيادة أفراد الأسرة يتم التوسع رأسياً في اغلب الحالات.

-بالنسبة لحالات المباني تسيطر علي المنطقة المباني ذات الحالات المتوسطة والجيدة ونسبة قليلة رديئة.

- بالنسبة لنمط التصميم فيلاحظ ان قطع الاراضي مصممة بناء علي احتياجات السكان الفعلية حيث يتم امتداد المسكن في الاتجاه الافقي والراسي وتتراوح مسطحات قطع الأراضي بين 30م² إلي 120م².

	<p>شبكة الطرق</p> <p>تتميز المنطقة بتخطيطها الشريطي وضيق شوارعها الداخلية غير الممهدة والتي تتراوح من 6-8م وتصل الي 2 م في بعض الأحيان.</p>
	<p>حالات المباني</p> <p>تسيطر علي المنطقة المباني ذات الحالات المتوسطة والجيدة ونسبة قليلة رديئة.</p>



شكل (3-14): صور للموقع توضح الملامح العمرانية لمنطقة الوليديية.

د-المؤشرات الإحصائية لمنطقة الدراسة :-

ارتفاعات المباني:-

- تمثل المباني التي ترتفع الي ثلاثة أدوار نسبة 53% وتمثل النسبة الباقية(47%) وتختص في الارتفاعات أقل من ثلاثة ادوار.
- تتراوح ارتفاعات المباني بين دور الي ثلاثة أدوار.

- المتوسط العام للارتفاعات المباني هو 2.39 بانحراف معياري* قدرة 0.71.

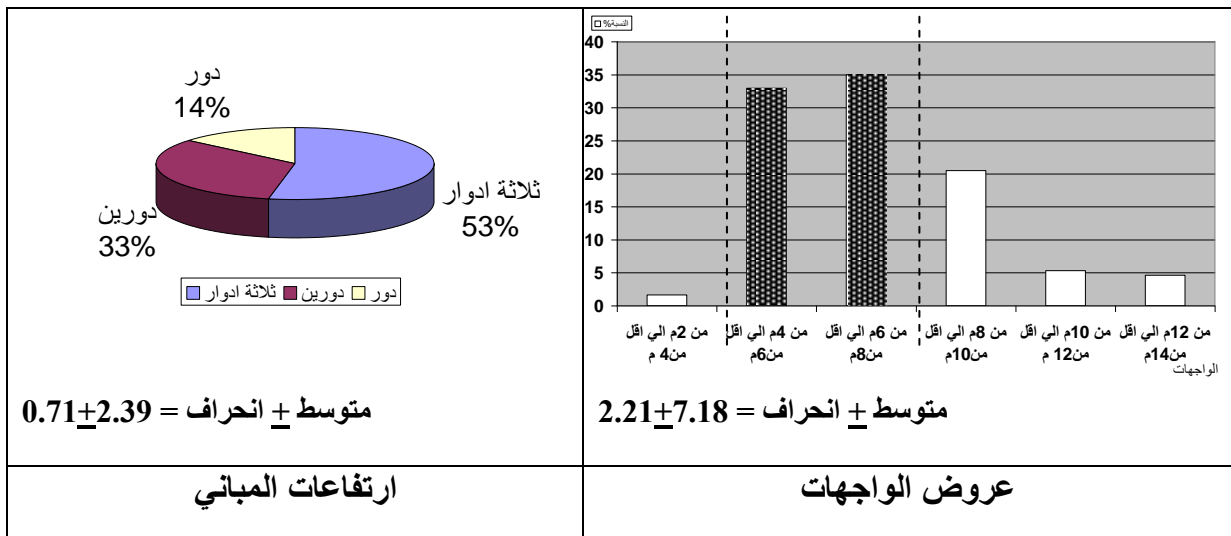
-عروض الواجهات:-

- تمثل نسب عروض الواجهات بين 4م إلي اقل من 8م نسبة قدرها 68% من اجمالي العينة وبناء عالية تمثل نسب عروض الواجهات الباقية نسبة 32%.
- الاختلافات في نسب عروض الواجهات بين 4م إلي اقل من 8م يكون متدرجا تصاعديا ثم يقل بوضوح شديد عند عروض 10م.
- المتوسط العام لعروض الواجهات هو 7.18 بانحراف معياري قدرة 2.21.

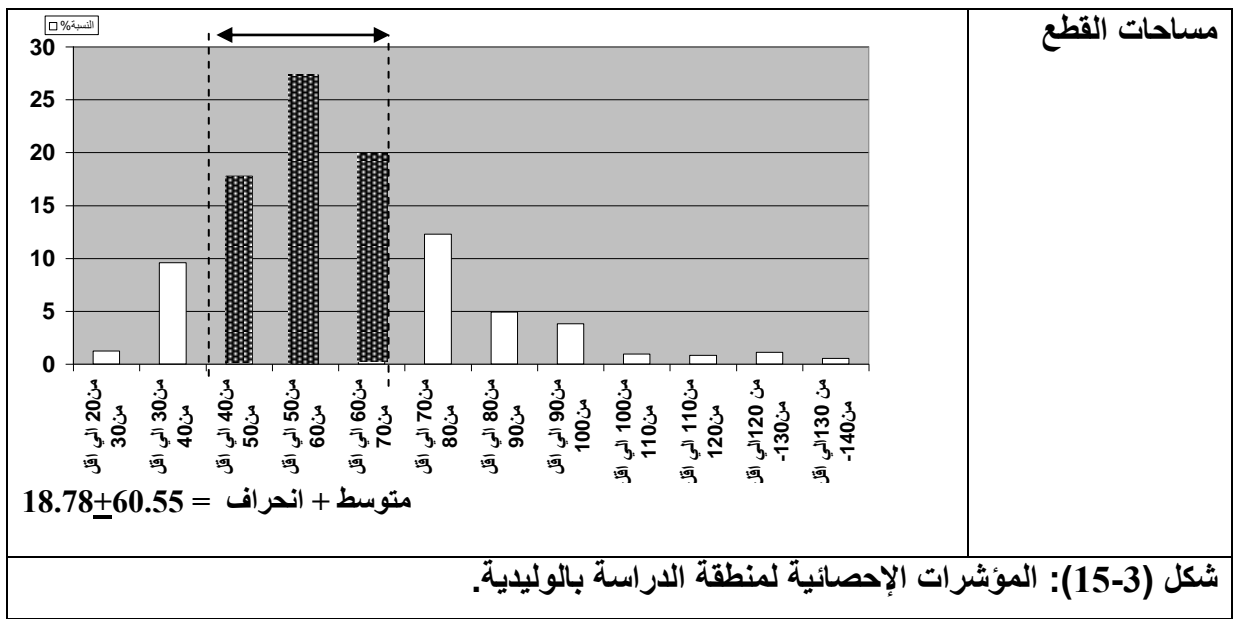
-مساحات القطع:-

النسبة المئوية لمساحات قطع الاراضي بالعينة والموضحة بشكل(3-15) تمثل منحنى اعتداليا ويتدرج بصورة طبيعية ويلاحظ فية مايلي:

- الحد الادني لمساحات القطع تبدأ من 20م² الي اقل من 30م² وتمثل 11% من العينة.
- أعلى نسبة لمساحات القطع بين 40م² الي اقل من 70م² تمثل 68% ويمثل منحنى اعتداليا.
- تتراوح المساحات من 20م² الي اقل من 140م².
- المتوسط العام للمساحات هو 60.55 بانحراف معياري قدرة 18.78.

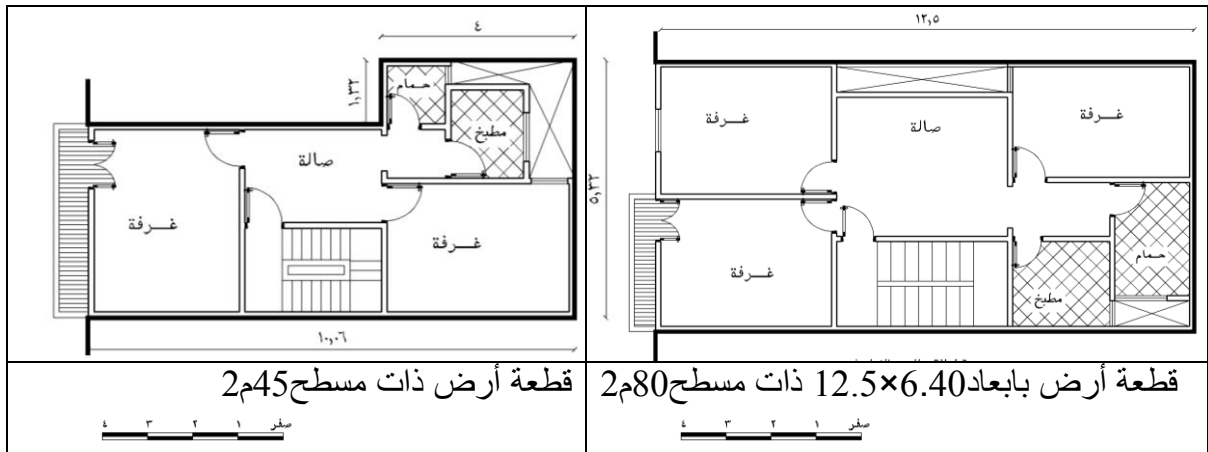


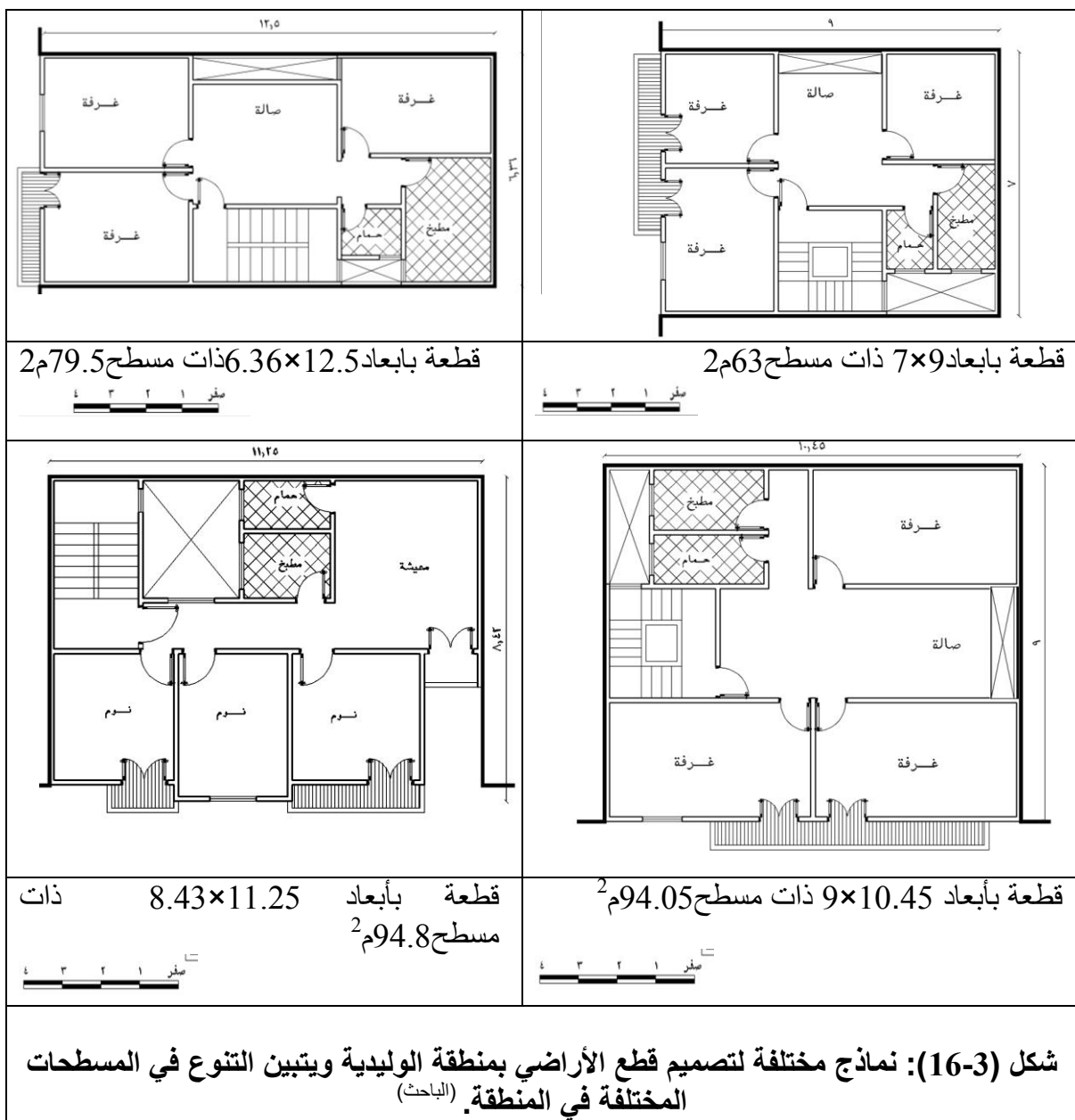
يعرف الإنحراف المعياري : هو أحد مقاييس التشتت أو التباعد وهو مقياس يحدد مدى تباعد أو تقارب القيم من متوسطها وله صيغة مختصرة:		* يعرف المتوسط العام : هو مقياس النزعة المركزية ويساوي مجموع القيم علي عددها.	
ن= مجموع التكرارات أو العينة، س= الوسط الحسابي للعينة، ك= التكرار المناظر للفئة، س=مركز الفئة.	$s = \sqrt{\frac{\sum (k - s)^2}{n}}$	ك= تكرار المقابل لكل فئة، س=مركز كل فئة، ن= العدد الاجمالي	$ع = \frac{\sum (ك \times س)}{ن}$



هـ- أنماط التصميم لقطع الأراضي في المنطقة محل الدراسة:-

تم بناء المساكن في منطقة محل الدراسة بناء على احتياجات السكان الفعلية ومتطلباتهم بمساحات تتراوح بين 2م30 الي 2م120 وتنحصر حلول القطع بين غرفتين إلي ثلاث غرف وحمام ومطبخ وفي حالة زيادة أفراد الأسرة يتم التوسع راسيا في المسكن، حيث يلاحظ في المساحات الصغيرة شغل الاسرة لأكثر من طابق. ويوضح شكل (3-16) نماذج للمساكن بالمنطقة والتي تختلف في مسطحاتها ومكوناتها وان كانت تشترك معظمها في الاستغلال المكثف لقطعة الأرض، ومخالفة نسب وأبعاد المناور لقوانين واشتراطات ولوائح البناء.





نتائج الدراسة الخاصة بمنطقة الوليدية:-

بعد دراسة المنطقة والتعرف علي ملامحها المختلفة والدراسة المسحية لها وجد الآتي:

- تنقسم الوليدية إلي منطقتين وهم: المنطقة القديمة وهي القرية التي التحمت بالكتلة العمرانية ودخلت ضمن كردون المدينة. والمنطقة الحديثة وهي الامتدادات العشوائية علي الأراضي الزراعية.
- المنطقة القديمة تتميز بالنسيج العمراني المتضام ذات الطرق المتعرجة الضيقة والأزقة والحارات وانعدام المساحات العامة المفتوحة،

- المنطقة الحديثة:-نتجت عن الامتدادات العشوائية علي الأراضي الزراعية حتى وصلت الي سور جامعة الأزهر حيث تأثرت المنطقة بإنشاء جامعة الأزهر علي مساحة 550 فدان في غرب منطقة الوليدية.
- معظم مباني منطقة الدراسة بالنظام الهيكلي وجزء صغير من الحوائط الحاملة. تم البناء بالجهود الذاتية وفي حالة زيادة أفراد الأسرة يتم التوسع رأسيًا في أغلب الحالات، أما نماذج التصميمات المختلفة فتتخصص في غرفتين إلي ثلاث غرف وصالة والخدمات.
- تتسم منطقة الدراسة بضيق شوارعها والتي تتراوح من 6-8م وتصل إلي 2م في بعض الأحيان وقد مثل ذلك احد الصعوبات التي واجهت المخططين عند مد شبكات البنية الأساسية.
- تتراوح ارتفاعات المباني بين دورين الي ثلاثة ادوار مع وجود نسبة من المباني دور واحد وتمثل المباني ذات الثلاثة أدوار نسبة 53% من إجمالي العينة .

من خلال التحليل السابق لقطع الاراضي هناك توجهات للسكان تتسم بالاتي:-

- الاستغلال المكثف للأرض وقد تصل نسبة البناء للأرض الي أكثر من 90%.
- تتراوح ارتفاعات المباني بين دور الي ثلاثة أدوار.
- المتوسط العام للارتفاعات المباني هو 2.39 بانحراف معياري قدرة 0.71.
- تتراوح عروض الواجهات بين 2م الي أقل من 14م
- المتوسط العام لعروض الواجهات هو 7.18 بانحراف معياري قدرة 2.21
- تنوع مساحات قطع الأراضي ما بين 20م² الي 140م² ومثلت اعلي نسبة لقطع الاراضي بين 40م² إلي أقل من 70م²، وفي حالة المسطحات الصغيرة تشغل الاسرة أكثر من طابق.
- المتوسط العام للمساحات هو 60.55 بانحراف معياري قدرة 18.78.

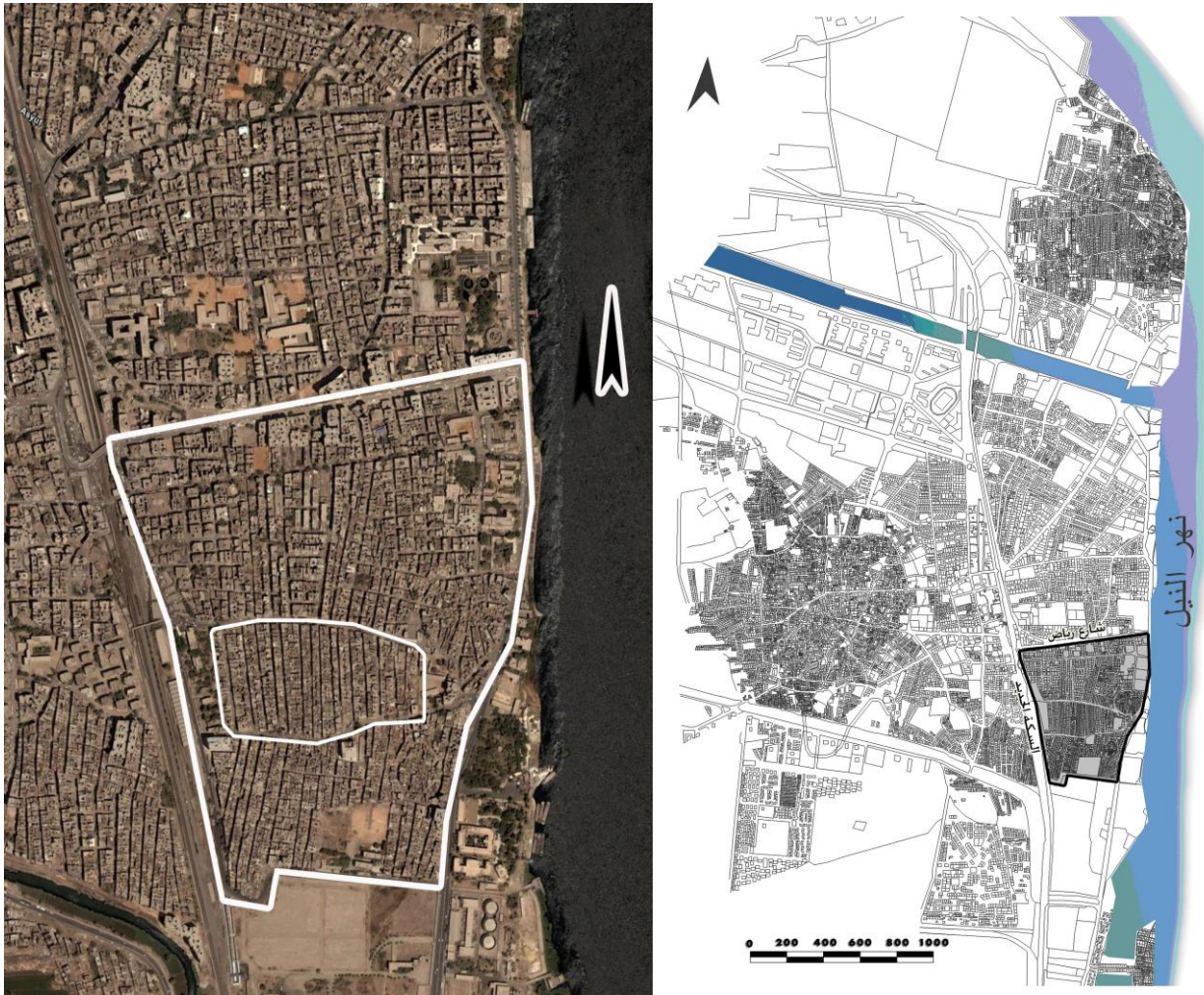
2-1-2-3 منطقة الحمراء

أ- وصف الموقع :

-تقع منطقة الحمراء في الجنوب الشرقي لمدينة أسيوط حيث تنحصر المنطقة بين نهر النيل من ناحية الشرق، والسكة الحديد من ناحية الغرب وشارع رياض من ناحية الشمال.

-تنقسم منطقة الحمراء إلي جزئين هما : الجزء الداخلي الناتج من تقسيمات الأحواض الزراعية والتي قسمت إلي أراضي متفاوت مسطحاتها تبعا لإمكانات واحتياجات راغبي البناء ويتميز بشوارعه الضيقة وتأخذ شبكة الشوارع أشكال الأحواض الزراعية وتتراوح عروض الشوارع الداخلية من 8-10م، والجزء الخارجي ويشمل أطراف المنطقة ويتميز بشوارع واسعة.

- نمط البناء العام بها هو الأسلوب الهيكلي مع وجود نسبة بناء بالطوب اللين .
- ارتفاعات المباني :- يسيطر علي المنطقة الارتفاعات من 3الي4 أدوار وهذه المنطقة أكثر انتظاما وأكثر ارتباطا بالمدينة عن سابقتها.
- تصل مساحة منطقة الحمراء 2م462000 بتعداد سكان قدرة ^[1]37846 نسمة وذلك وفقا للنتائج النهائية لتعداد 2006م وقد بلغت الكثافة السكانية في المنطقة 344 شخص/فدان^[2]. ويوضح شكل (3-17) موقع منطقة الحمراء بالنسبة لمدينة أسيوط، كما يوضح شكل(3-18) صورة بالقمر الصناعي للمنطقة المختارة للحالة الدراسية.



^[1]النتائج النهائية لتعداد العام 2006, اقسام ومراكز وشياخات قري ومحافظه اسيوط, الجهاز المركزي للتعينة العامة والإحصاء, جمهورية مصر العربية, مايو 2008.

^[2] الهيئة العامة للتخطيط العمراني، "المخطط لعام لمدينة أسيوط"، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، محافظة أسيوط سبتمبر 2001.

شكل (3-17): موقع منطقة الحمراء بالنسبة
 شكل (3-18): صورة بالقمر الصناعي مبين عليها
 مدينة أسيوط
 منطقة الحمراء ككل وموقع منطقة الدراسة.

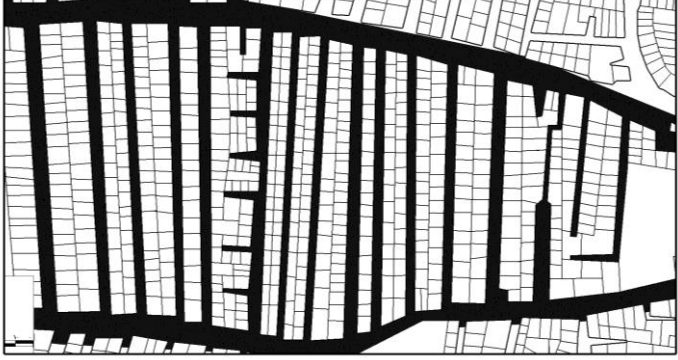

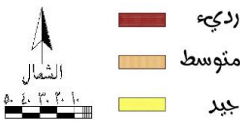
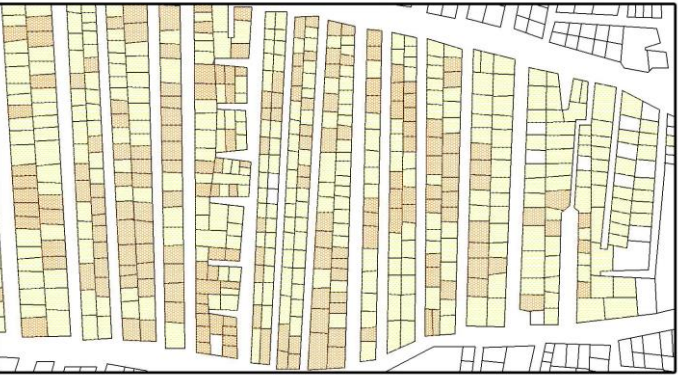
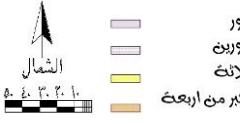

ب- الدراسة المسحية لمنطقة الدراسة:-

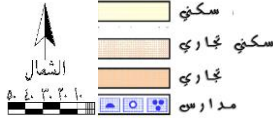
- تتكون المنطقة محل الدراسة من 267 قطعة أرض حيث يأخذ التخطيط الاتجاه الطولي الناتج عن تقسيمات الأحواض الزراعية وتتميز شبكة الشوارع باتساعها عن مثيلاتها بمنطقة الوليدية وذات عروض من 8-10م.

- تتميز المنطقة بوجود عدد كبير من المباني ذات استعمال سكني تجاري بالإضافة لوجود عدد من الأسواق التجارية لاتصالها المباشر بمحطة السكة الحديد من الجهة الغربية.
 -يشكل البناء بالنظام الهيكلي الجزء السائد بالإضافة لوجود نسبة من المباني بالطوب اللبن.

ج- الملامح العمرانية :-

-تتميز المنطقة بتخطيطها الشريطي الناتج عن تقسيمات الأحواض الزراعية.
 -يغلب علي المباني الحالة المتوسطة بالإضافة لوجود نسبة من المباني الطينية المتهاككة، سيطر الاستعمال السكني التجاري علي نسبة كبيرة من المنطقة ويوضح شكل (3-19) الملامح العمرانية لمنطقة الدراسة كما يوضح شكل (3-20) صوراً لبعض ملامح الموقع.
 -بالنسبة لنمط التصميم فيلاحظ أن قطع الأراضي مصممة بناء علي احتياجات السكان الفعلية حيث يتم امتداد المسكن في الاتجاه الراسي وتتراوح مساحات قطع الأراضي بين 30م² إلي أقل من 150م².

	<p>شبكة الطرق</p> <p>تأخذ الشوارع الداخلية أشكال الأحواض الزراعية الطولية وتتراوح عرض الشوارع الداخلية من 8-10 م.</p>
	<p>حالات المباني</p> <p>يسيطر على المنطقة المباني المتوسطة والجيدة ونسبة ضئيلة بها رديئة.</p> <p>  </p>
	<p>ارتفاعات المباني</p> <p>تسيطر على المنطقة المباني ذات الثلاثة والأربعة ادوار ووجود نسبة اكبر من أربعة أدوار</p> <p>  </p>
	<p>استعمالات الأراضي</p> <p>يسيطر على المنطقة الاستعمال السكني مع وجود نسبة كبيرة من الاستعمال السكني التجاري</p>


شكل (3-19): الملامح العمرانية لمنطقة الدراسة بالحمراء (الباحث)



شكل (3-20): صور للموقع توضح الملامح العمرانية لمنطقة الحمراء (الباحث)

د- المؤشرات الإحصائية لمنطقة الدراسة:-

ارتفاعات المباني:-

- تمثل المباني التي ترتفع الي ثلاثة وأربعة أدوار نسبة 78% وتمثل النسبة الباقية (22%) وتختص في الارتفاعات أقل من ثلاثة ادوار وأكبر من خمسة ادوار.
- تتراوح ارتفاعات المباني بين دور الي خمسة أدوار فاكثراً.
- المتوسط العام للارتفاعات المباني هو 3.49 بانحراف معياري قدرة 1.01.

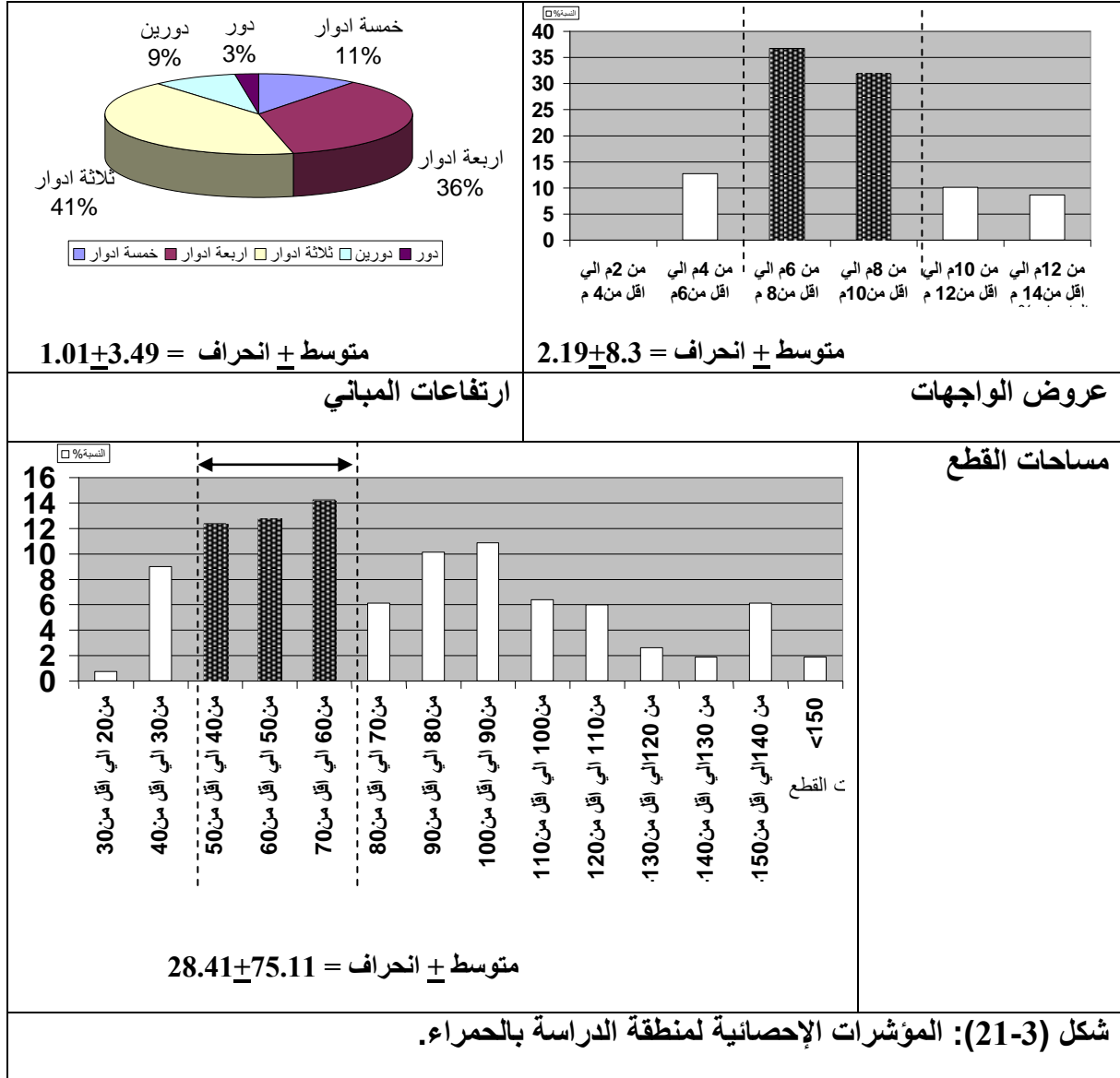
عروض الواجهات:-

- تمثل نسب عروض الواجهات بين 6م إلي أقل من 10م نسبة قدرها 65% من اجمالي العينة وبناء علي نسبة تمثل عروض الواجهات الباقية نسبة 35%.
- الاختلافات في نسب عروض الواجهات بين 6م إلي أقل من 10م يكون متدرجا ثم يقل بوضوح شديد عند عروض 10م.
- تتراوح عروض الواجهات بين 4م الي أقل من 14م
- المتوسط العام لعروض الواجهات هو 8.3 بانحراف معياري قدرة 2.19.

مساحات القطع:-

- أعلى نسبة لمساحات القطع بين 40م² الي أقل من 70م² تمثل 46%.

- تتراوح مساحات القطع بين 2م20 الي اقل من 2م150.
- المتوسط العام للمساحات هو 75.11 بانحراف معياري قدرة 28.41.



هـ-أنماط التصميم لقطع الأراضي في المنطقة محل الدراسة:-

تم بناء المساكن في منطقة الدراسة بناءا علي احتياجات السكان الفعلية ومتطلباتهم بمساحات تتراوح بين 30م2 الي 140م2 وتتحصر مكونات المسكن بين غرفتين إلي ثلاث غرف وصالة وحمام ومطبخ وفي حالة زيادة أفراد الأسرة يتم التوسع راسيا. ويوضح شكل (3-22) نماذج للمساكن بالمنطقة والتي تختلف في مسطحاتها ومكوناتها وان كانت تشترك معظمها في الاستغلال المكثف لقطعة الأرض، ومخالفة نسب وأبعاد المناور لقوانين واشتراطات ولوائح البناء.

<p>قطعة أرض بأبعاد 7.43×15.18 ذات مسطح 112.78م²</p>	<p>قطعة أرض بأبعاد 8.5×11.75 ذات مسطح 99.87م²</p>
<p>قطعة أرض بأبعاد 6×12.5 ذات مسطح 75م²</p>	<p>قطعة أرض ذات مسطح 65م²</p>
<p>قطعة أرض بأبعاد 9.36×12 ذات مسطح 112.3م²</p>	<p>قطعة أرض بأبعاد 8.75×11.5 ذات مسطح 100.6م²</p>
<p>شكل (3-22): نماذج مختلفة لتصميم قطع الأراضي بمنطقة الحمراء. (الباحث)</p>	

نتائج الدراسة الخاصة بمنطقة الحمراء:-

بعد دراسة المنطقة والتعرف علي ملاحها المختلفة والدراسة المسحية لها وجد الآتي:

- قسمت منطقة الحمراء إلي جزئين : جزء داخلي نتيجة تقسيمات الأحواض الزراعية ويتميز بشوارع ضيقة وعروض المساكن الضيقة. وجزء خارجي ويشمل أطراف المنطقة ويتميز بشوارع واسعة.

- معظم مباني المنطقة ذات النظام الهيكلي مع وجود نسبة بناء بالطوب اللبن، أما نماذج التصميم المختلفة فالنمط السائد النماذج ذات الغرفتين وصالة وثلاث غرف وصالة.

من خلال التحليل السابق لقطع الاراضي هناك توجهات للسكان تتسم بالاتي:-

- تمثل المباني التي ترتفع الي ثلاثة وأربعة أدوار نسبة 78% .
- تتراوح ارتفاعات المباني بين دور الي خمسة أدوار فاكثر.
- المتوسط العام للارتفاعات المباني هو 3.49 بانحراف معياري قدرة 1.01.
- تتراوح عروض الواجهات بين 4م الي اقل من 14م
- المتوسط العام لعروض الواجهات هو 8.3 بانحراف معياري قدرة 2.19.
- تمثل مساحات القطع بين 2م40 الي اقل من 2م70 نسبة 46%.
- تمثل مساحات القطع بين 2م30 الي اقل من 2م70 نسبة 55%.
- تتراوح مساحات القطع بين 2م20 الي اقل من 2م150.
- المتوسط العام للمساحات هو 75.11 بانحراف معياري قدرة 28.41.

3-1-2-3 منطقة السادات:

أ - وصف الموقع :-

-يحد المنطقة شريط السكة الحديدية من الشرق، شارع 23 يوليو ومحطة السكة الحديد من الشمال، ومنطقة غرب البلد من الغرب، ترعة الملاح من الجنوب.

-تعتبر منطقة السادات من المناطق ذات المستوي المتحضر نسبياً عن منطقتي الوليدية والحمراء. ويسيطر علي المنطقة الاستعمال السكني التجاري والورش المتنوعة أسفل العمارات السكنية.

- تنقسم المنطقة إلي قطاعين احدهما الجنوبي القديم والذي يقترب من ترعة الملاح وذو شوارع ضيقة تصل إلي 4م في بعض الأحيان والأخر شمالي وهو الحديث نسبياً ذو شوارع واسعة ويطل علي شريط السكة الحديد.

-معظم مباني المنطقة مبنية بالنظام الهيكلي

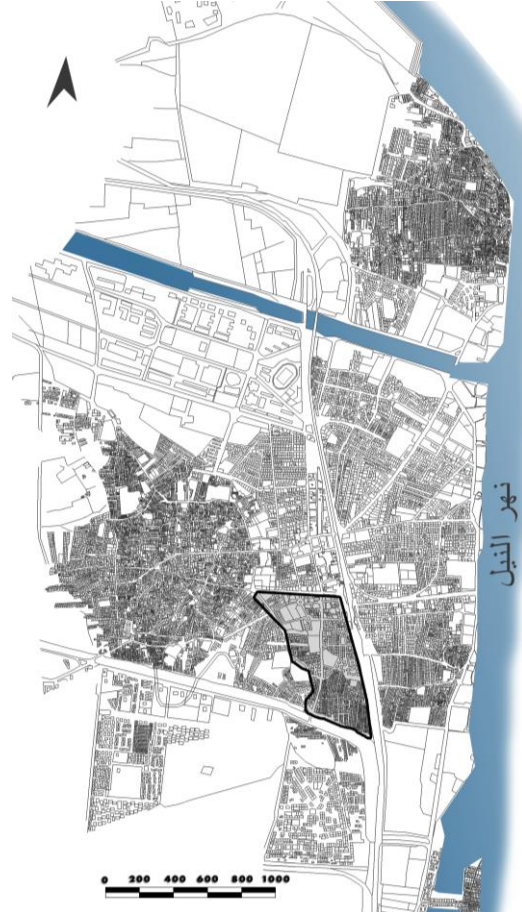
-شبكة الطرق:- تتميز المنطقة بتخطيطها الشريطي وتتراوح الشوارع الداخلية من 8الي10م بالإضافة لوجود بعض شوارع تصل إلي أكثر من 12م.

-تتسم المنطقة باكتظاظ شوارعها الرئيسية بورش اصلاح السيارات بانواعها المختلفة.

-تصل مساحة منطقة السادات 280000 م² بتعداد سكان قدرة 31970 نسمة^[1]، وذلك وفقاً للتعداد العام 2006م وقد بلغت الكثافة السكانية في المنطقة 484 شخص / فدان^[2]. ويوضح شكل (3-23) موقع منطقة السادات بالنسبة لمدينة أسيوط، كما يوضح شكل (3-24) صورة بالقمر الصناعي للمنطقة المختارة للحالة الدراسية.

-

^[1] مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، "حصر الخدمات المتوفرة بالمناطق العشوائية"، تطوير العشوائيات، محافظة أسيوط، 2006.
^[2] الهيئة العامة للتخطيط العمراني، "المخطط لعام لمدينة أسيوط"، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، محافظة أسيوط سبتمبر 2001.



شكل(3-23): موقع منطقة السادات بالنسبة لمدينة أسيوط. شكل(3-24): صورة بالقمر الصناعي مبين عليها منطقة السادات ككل وموقع منطقة الدراسة .

ب- الدراسة المسحية لمنطقة الدراسة:-

- تتكون المنطقة محل الدراسة من 400 قطعة أرض حيث يأخذ التخطيط الاتجاه الطولي الناتج عن تقسيمات الأحواض الزراعية .

-شبكة الشوارع: تأخذ الشوارع النمط الطولي المستمر والمرتبط بتقسيم الاحواض الزراعية بالإضافة لوجود شوارع ذات نهايات مسدودة ذات عروض تتراوح بين 8 الي 10م.
-يشكل البناء بالنظام الهيكلي الجزء السائد في المنطقة.

ج- الملامح العمرانية :-

-يغلب علي المباني الحالة المتوسطة ونسبة قليلة من المباني الرديئة.
-يظهر الاستعمال السكني علي أغلبية المنطقة بالإضافة لوجود نسبة من المباني ذات استعمال سكني تجاري مختلط مع ورش السيارات والصيانة وبيع قطع الغيار وبعض ورش التصنيع الأخرى، ويوضح شكل (3-25) الملامح العمرانية لمنطقة الدراسة كما يوضح شكل (3-26) صوراً لبعض ملامح الموقع.







شكل(3-26) صور للموقع توضح الملامح العمرانية لمنطقة السادات. (الباحث)
د- المؤشرات الإحصائية لمنطقة الدراسة

-ارتفاعات المباني:-

- تمثل المباني التي ترتفع الي اربعة أدوار فأكثر نسبة 68% وتمثل النسبة الباقية(32%) وتختص في الارتفاعات أقل من ثلاثة ادوار.
- تتراوح ارتفاعات المباني بين دور الي ستة أدوار.
- المتوسط العام للارتفاعات المباني هو 3.98 بانحراف معياري قدرة 1.23.

-عروض الواجهات:-

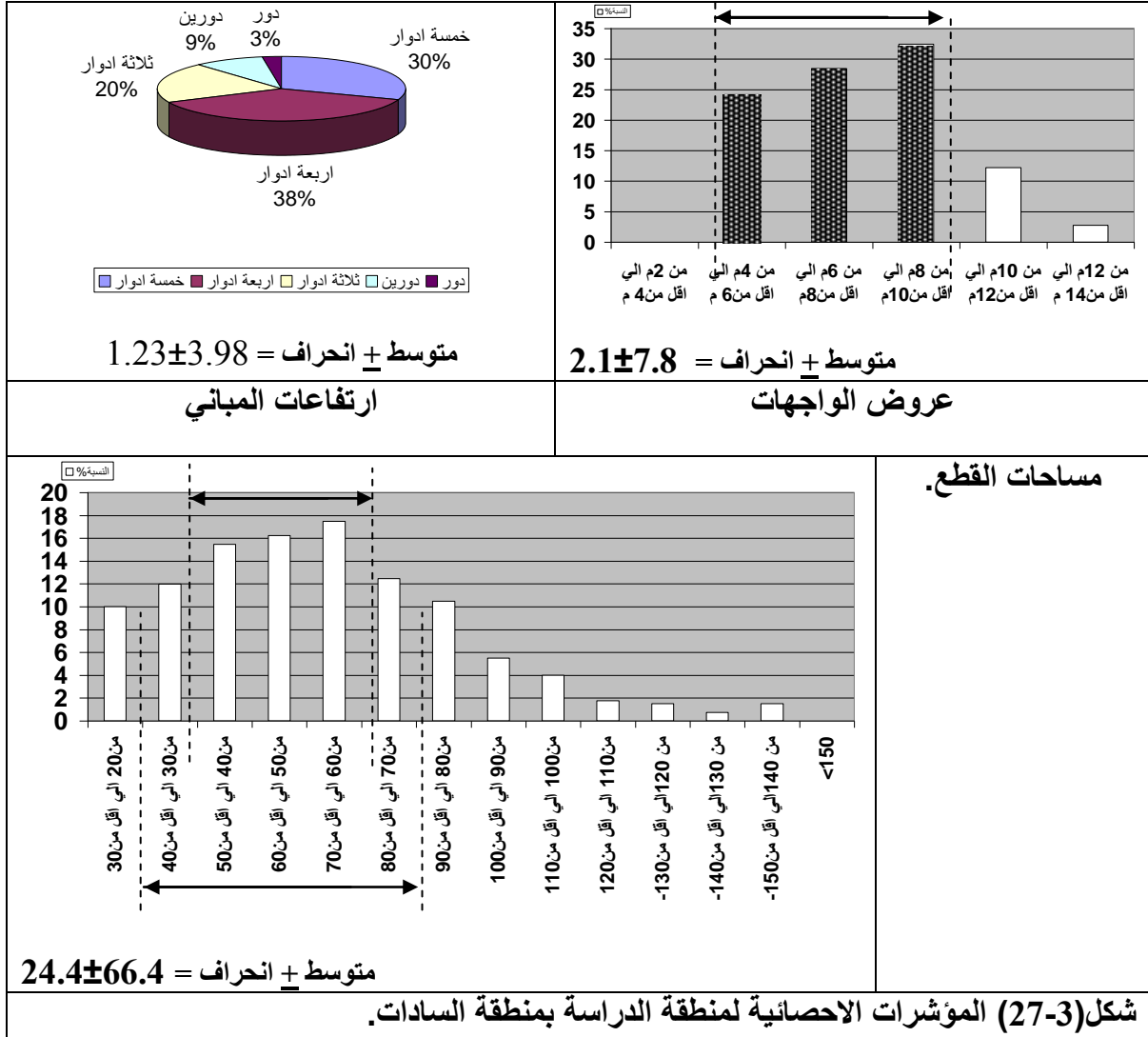
- تمثل نسب عروض الواجهات بين 4م إلي اقل من 10م نسبة قدرها 78% من اجمالي العينة وبناء عليا تمثل نسب عروض الواجهات الاكبر من 10م نسبة 32%.
- الاختلافات في نسب عروض الواجهات بين 4م إلي اقل من 10م يكون متدرجا تصاعديا ثم يقل بوضوح شديد عند عروض 10م.
- تتراوح عروض الواجهات بين 2م الي اقل من 14م.
- المتوسط العام لعروض الواجهات هو 7.8 بانحراف معياري قدرة 2.1 .

-مساحات القطع:-

النسبة المئوية لمساحات قطع الاراضي بالعينة والموضحة بشكل(3-27) تمثل منحنى اعتداليا ويتدرج بصورة طبيعية ويلاحظ فية مايلي:

- الحد الادني لمساحات القطع تبدأ من 20م² وتمثل المساحات من 20م²-40م² نسبة 22%.
- تمثل مساحات القطع بين 40م²-واقل من 70م² نسبة 48% الا أن هذه المسطحات (من 50م²-60م²-70م²) تتدرج نسبتها تصاعديا ولكن بصورة يمكن اهمال الفارق بينها.
- تتراوح مساحات القطع بين 20م² الي اقل من 150م².

• المتوسط العام للمساحات هو 66.4 بانحراف معياري قدرة 24.4.



هـ-أنماط التصميم لقطع الأراضي في المنطقة محل الدراسة:-

تم بناء المساكن في منطقة محل الدراسة بناء علي احتياجات السكان الفعلية ومتطلباتهم بمساحات تتراوح بين 30م² الي 110م² وتتراوح حلول القطع بين غرفتين إلي ثلاث غرف وصالة وحمام ومطبخ وفي حالة زيادة أفراد الأسرة يتم التوسع راسيا في المسكن. ويوضح شكل (3-22) نماذج للمساكن بالمنطقة والتي تختلف في مسطحاتها ومكوناتها وان كانت تشترك معظمها في الاستغلال المكثف لقطعة الأرض، ومخالفة نسب وأبعاد المناور لقوانين واشترطات ولوائح البناء.

<p>قطعة أرض بأبعاد 5×9.76 ذات مسطح 48.8م²</p>	<p>قطعة أرض بأبعاد 5.7×13.62 ذات مسطح 77.63م²</p>
<p>قطعة أرض بأبعاد 6.80×10.86 ذات مسطح 73.8م²</p>	<p>قطعة أرض بأبعاد 6.74×12.26 ذات مسطح 82.6م²</p>
<p>قطعة أرض بأبعاد 6.50×10.61 ذات مسطح 68.9م²</p>	<p>قطعة أرض بأبعاد 9.93×13.4 ذات مسطح 133م²</p>
<p>شكل (28-3) نماذج مختلفة لتصميم قطع الأراضي بمنطقة السادات (الباحث)</p>	

نتائج الدراسة الخاصة بمنطقة السادات:-

بعد دراسة المنطقة والتعرف علي ملامحها المختلفة وجد الآتي:

- تعتبر منطقة السادات من المناطق ذات المستوي المتحضر نسبياً عن منطقتي الوليدية والحمراء حيث يسيطر علي المنطقة الاستعمال السكني التجاري وتنقسم المنطقة إلي قطاعين احدهما الجنوبي يقترب من ترعة الملاح وذو شوارع واسعة والآخر شمالي يطل علي شريط السكة الحديد وذو شوارع ضيقة قد تصل إلي 4م في بعض الأحيان.
- معظم مباني منطقة الدراسة مبنية بالنظام الهيكلي وتتنوع نماذج التصميمات المختلفة بين غرفتين وصالة والخدمات وثلاث غرف وصالة والخدمات.
- شبكة الطرق:- : تأخذ الشوارع النمط الطولي المستمر والمرتبط بتقسيم الاحواض الزراعية بالاضافة لوجود شوارع ذات نهايات مسدودة ذات عروض تتراوح بين 8 الي 10م.

من خلال التحليل السابق لقطع الاراضي هناك توجهات للسكان تتسم بالاتي:-

- تمثل المباني التي ترتفع الي اربعة أدوار فأكثر نسبة 68%.
- تتراوح ارتفاعات المباني بين دور الي ستة أدوار.
- المتوسط العام للارتفاعات المباني هو 3.98 بانحراف معياري قدرة 1.23.
- تتراوح عروض الواجهات بين 2م الي اقل من 14م.
- المتوسط العام لعروض الواجهات هو 7.8 بانحراف معياري قدرة 2.1 .
- تمثل مساحات القطع بين 2م40-2م40م و اقل من 70م2 نسبة 48% الا أن هذه المسطحات (من 50م²-60م²-70م²) تتدرج نسبتها تصاعديا
- تتراوح مساحات القطع بين 2م20 الي اقل من 150م2.
- المتوسط العام للمساحات هو 66.4 بانحراف معياري قدرة 24.4.

3-2-1-4 منطقة المحافظة(احدي مناطق الإسكان الرسمي في أسيوط).

أ- وصف الموقع :-

-تعتبر من المناطق الحديثة نسبياً.وهي احدي مناطق الإسكان الرسمي التي تتشابه مع مناطق النمو العشوائي من حيث طرق البناء بالجهود الذاتية وصغر مسطحاتها.

-تقع المنطقة في شكل مثلث تقريبا، يحيط بها من ناحية الجنوب الشرقي شارع النميس، ونهر النيل من ناحية الشرق، وشارع الجمهورية من ناحية الغرب.

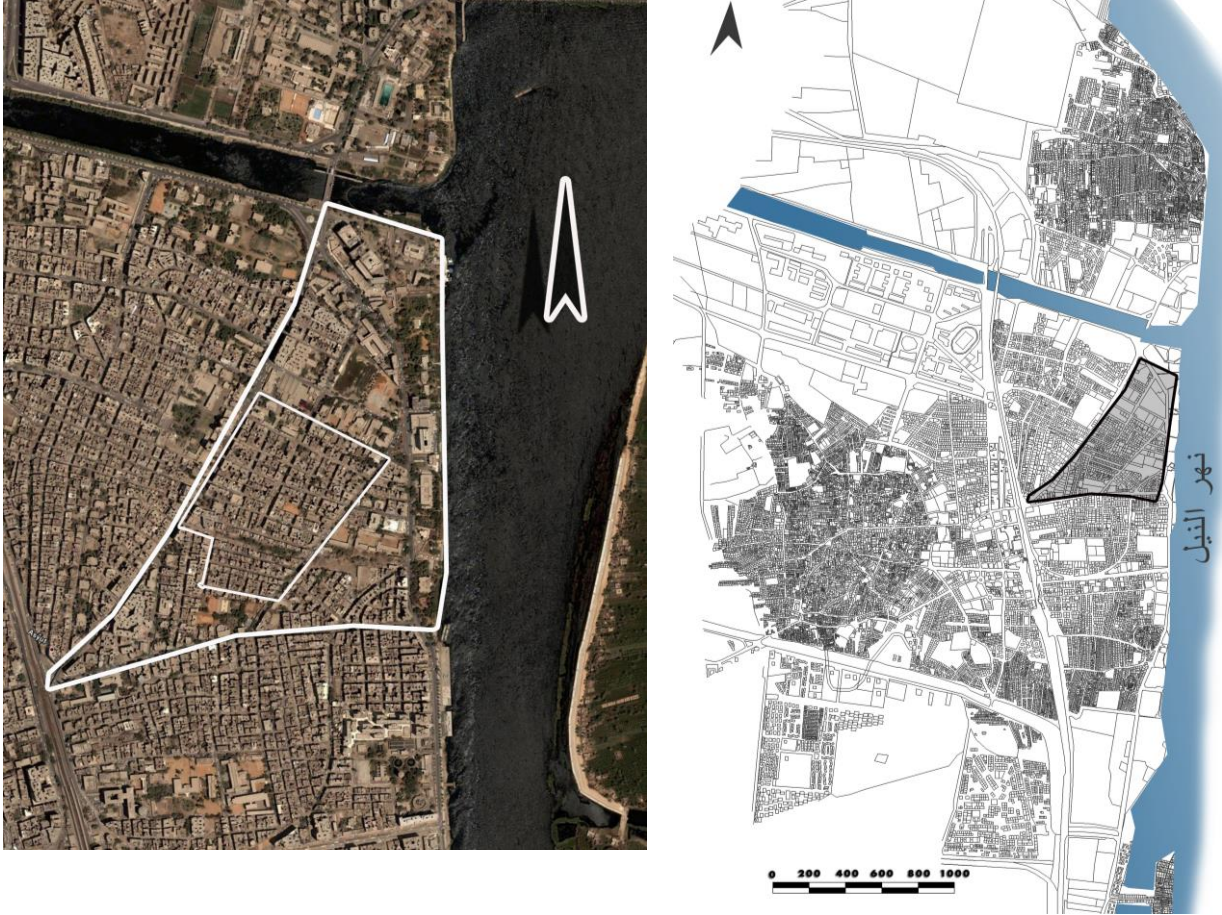
-تم عمل تقسيم معتمد لها حيث جزء منها يحوي الأنشطة الادارية مثل مبني المحافظة والمجلس المحلي والمباني الادارية الاخرى وهو الجزء الشمالي والجنوبي منها يحوي المساكن داخل التقسيم المعتمد.

شبكة الشوارع :- المنطقة لها تخطيط معتمد وتتراوح عروض الشوارع بين 8-10م مع وجود بعض الشوارع بعروض 12م.

تصل مساحة منطقة المحافظة 2379000م².وبلغت الكثافة السكانية للمنطقة حوالي 100 شخص/فدان^[1]، وذلك بسبب سيطرة النشاط الاداري في شمال المنطقة مما ساهم في تخفيف الكثافة في المنطقة.

ويوضح شكل (3-29) موقع منطقة المحافظة بالنسبة لمدينة اسيوط، كما يوضح شكل(3-30)صورة بالقمر الصناعي للمنطقة المختارة للحالة الدراسية.

[1] الهيئة العامة للتخطيط العمراني، "المخطط لعام لمدينة أسيوط"، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، محافظة أسيوط سبتمبر 2001.



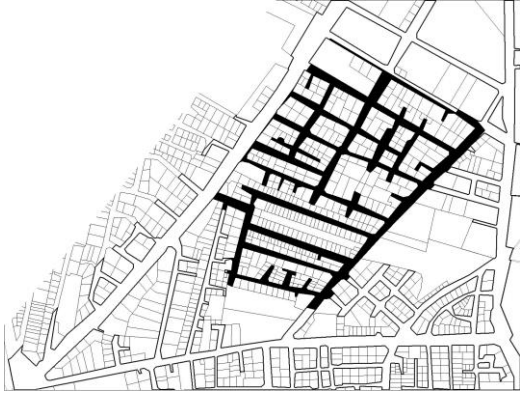



شكل(3-29): موقع منطقة المحافظة بالنسبة شكل(3-30): صورة بالقمر الصناعي مبين عليها منطقة المحافظة ككل وموقع منطقة الدراسة.

ب- الدراسة المسحية لمنطقة الدراسة :-

تتكون المنطقة محل الدراسة من 150 قطعة أرض تتميز بـكبر مسطحاتها مقارنة بالمناطق الثلاثة الأخرى كما تزيد ارتفاعات المساكن عن أربعة أدوار وتقل الكثافة السكانية في المنطقة. تتميز بالتخطيط المتعامد ووجود نسبة من شوارع المنطقة بمثابة حارات أو شوارع مغلقة. يشكل البناء بالنظام الهيكلي النظام السائد في المنطقة.

ج- الملامح العمرانية :-

-يسيطر الاستعمال السكني علي المنطقة مع وجود نسبة قليلة للاستعمال السكني التجاري.
- يغلب علي المباني الحالة الجيدة ونسبة قليلة رديئة .
-تمثل المباني التي تزيد عن أربعة ادوار النسبة الغالبة مع وجود عدد قليل من المباني بنيت مخالفة للقوانين واللوائح وهي قليلة الارتفاع وذات مسطحات صغيرة. ويوضح شكل (3-31) الملامح العمرانية لمنطقة الدراسة كما يوضح شكل(3-32) صوراً لبعض ملامح الموقع.

	<p>شبكة الطرق</p> <p>تتميز المنطقة بتخطيطها الشبكي وتتراوح عروض شوارعها بين 8-10م و تصل إلي 12م في بعض الشوارع.</p>
	<p>حالات المباني</p> <p>تسيطر علي المنطقة المباني ذات الحالات الجيدة ونسبة قليلة رديئة.</p> <p> ■ رديء ■ متوسط ■ جيد </p>
	<p>ارتفاعات المباني</p> <p>تسيطر علي المنطقة المباني من ثلاث إلى أكبر من أربعة.</p> <p> ■ دور ■ دورين ■ ثلاث ■ أكبر من اربعة </p>
	<p>استعمالات الأراضي</p> <p>يسيطر علي المنطقة الاستعمال السكني مع وجود نسبة قليلة من الاستعمال السكني تجاري.</p> <p> ■ سكني ■ سكني تجاري ■ تجاري ■ مدارس </p>
<p>شكل (31-3) الملامح العمرانية لمنطقة الدراسة بالمحافظة (الباحث)</p>	



شكل (3-32) صور للموقع توضح الملامح العمرانية للمنطقة.

د-المؤشرات الاحصائية لمنطقة الدراسة:-

-ارتفاعات المباني:-

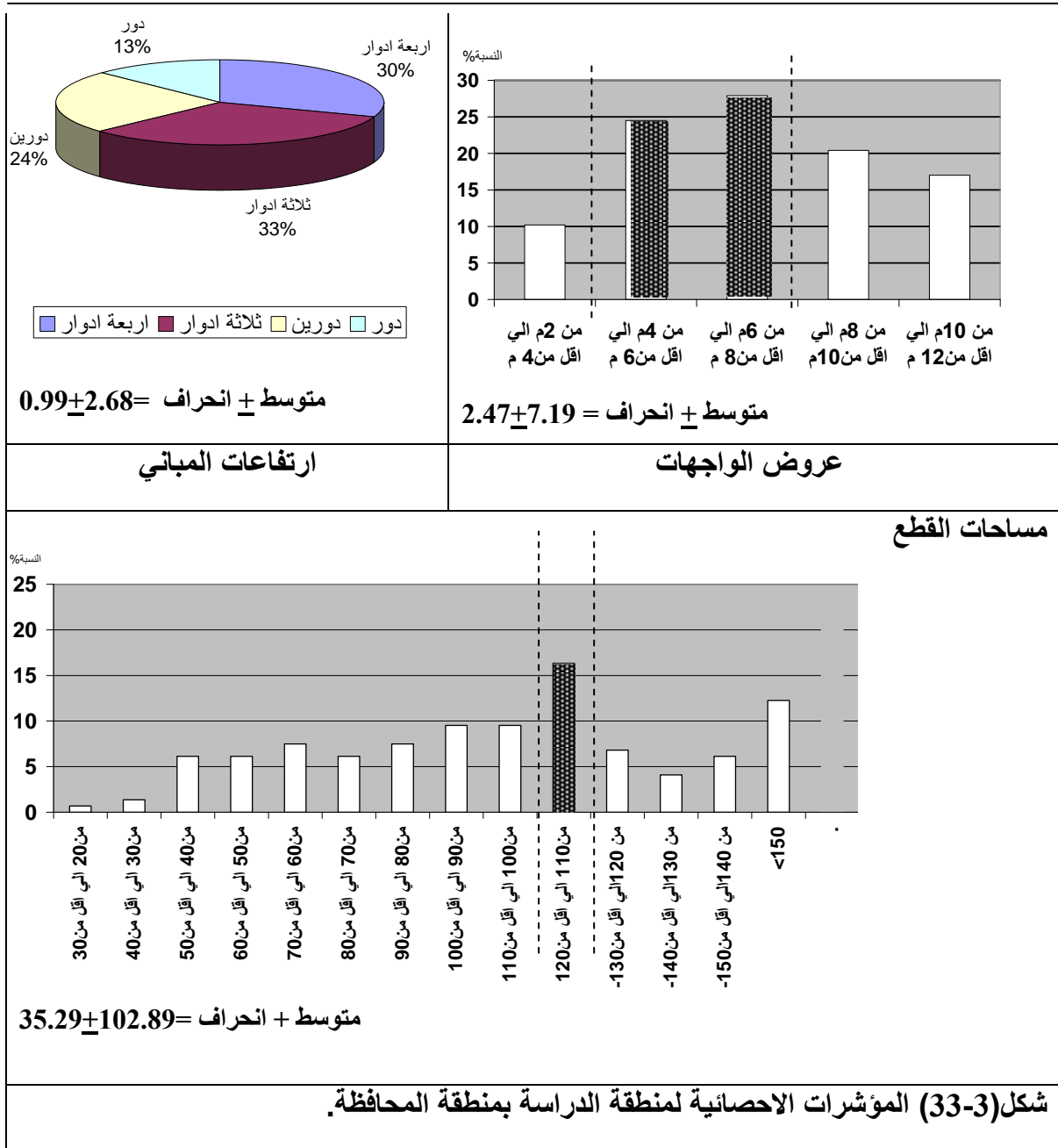
- تمثل المباني التي ترتفع الي ثلاثة أدوار فأكثر نسبة 62% وتمثل النسبة الباقية (38%) وتختص في الارتفاعات أقل من ثلاثة ادوار.
- تتراوح ارتفاعات المباني بين دور الي أربعة أدوار.
- المتوسط العام للارتفاعات المباني هو 2.68 بانحراف معياري قدرة 0.99.

-عروض الواجهات:-

- تمثل نسب عروض الواجهات بين 4م إلي اقل من 8م نسبة قدرها 54% من اجمالي العينة وبناء عالية تمثل نسب عروض الواجهات الاكبر من 8م نسبة 36%.
- الاختلافات في نسب عروض الواجهات بين 4م إلي اقل من 10م يكون متدرجا تصاعديا ثم يقل بوضوح شديد عند عروض أقل من 8م.
- تتراوح عروض الواجهات بين 2م الي اقل من 12م.
- المتوسط العام لعروض الواجهات هو 7.19 بانحراف معياري قدرة 2.47.

-مساحات القطع:-

- تمثل مساحات القطع بين 110م²-واقل من 120م² نسبة 16% .
- تتراوح مساحات القطع بين 2م² الي اقل من 150م² والمساحات اقل من 40م² يمكن اهمالها بسبب صغر نسبتها.
- المتوسط العام للمساحات هو 102.89 بانحراف معياري قدرة 35.29.



نتائج الدراسة الخاصة بمنطقة المحافظة :-

- تعتبر منطقة المحافظة من مناطق الإسكان الرسمي الحديثة حيث تم عمل تقسيم معتمد لها حيث جزء منها يحوي الأنشطة الإدارية مثل مبني المحافظة والمجلس المحلي والمباني الإدارية الأخرى وهو الجزء الشمالي والجنوبي منها يحوي المساكن داخل التقسيم المعتمد.
- شبكة الطرق:- المنطقة لها تخطيط معتمد وتتراوح عروض الشوارع بين 8-10م مع وجود بعض الشوارع بعروض 12م.

من خلال التحليل السابق لقطع الأراضي هناك توجهات للسكان تتسم بالاتي:-

- تمثل المباني التي ترتفع الي ثلاثة أدوار فأكثر نسبة 62%.
تتراوح ارتفاعات المباني بين دور الي أربعة أدوار.
المتوسط العام للارتفاعات المباني هو 2.68 بانحراف معياري قدرة 0.99.
- تتراوح عروض الواجهات بين 4م الي اقل من 12م.
المتوسط العام لعروض الواجهات هو 7.19 بانحراف معياري قدرة 2.47.
- تتراوح مساحات القطع بين 2م40 الي اقل من 2م150 والمساحات اقل من 2م40 يمكن اهمالها بسبب صغر نسبتها.
المتوسط العام للمساحات هو 102.89 بانحراف معياري قدرة 35.29 .

2-2-3 " الاستبيان "[1]:

[1] ممدوح علي يوسف: " دراسة تحليلية عن المتطلبات الترويحية في المدن المصرية "، رسالة ماجستير ، قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، 1984

يعتبر البحث الميداني (الاستبيان) من أهم مناهج البحث العلمي وخاصة في الدراسات الاجتماعية والسلوكية والتي تتعلق بالاحتياجات البشرية للأفراد والخدمات المتاحة لهم، حيث ترسم صورة حقيقية للواقع الفعلي، وفي دراستنا هذه يعتبر البحث الميداني هو الاختبار التطبيقي الذي يمكن من خلاله استنباط أو اختبار مدي تطابق النتائج مع ما توصلت إليه الدراسات الميدانية السابقة وبالتالي يمكن من خلال الدراسات الميدانية والاستبيان وضع تصور لاسلوب تحديد المسطحات الملائمة لذوي الدخل المنخفض.

ونظراً لاختلاف أفراد المجتمع من حيث الاحتياجات الشخصية في المسكن ومستوي الدخل والمستوي التعليمي والاجتماعي وتوجهاتهم الفردية وغيرها من المؤثرات التي تحدد وتوجه المتطلبات الخاصة بذوي الدخل المنخفض حالياً ومستقبلاً، لذا فإن عمل البحث الميداني يتم علي شرائح سكانية في قطاعات مختلفة من المدينة.

3-2-3 أهداف الإستبيان :-

يهدف الاستبيان إلي إستكشاف الاحتياجات الإسكانية من مسطحات قطع الأراضي بالمدن الجديدة والتي يمكن أن تتوافق مع الإمكانيات والقدرات الخاصة بذوي الدخل المنخفض. يمكن تلخيص أهم الأهداف وراء ذلك البحث الميداني فيما يلي:-

1. ربط الدراسات النظرية بالواقع الميداني.
2. التعرف علي المتغيرات المختلفة لدي الأفراد من أجل تحقيق الهدف الرئيسي ويتم ذلك عن طريق :-
 - أ- دراسات اجتماعية : خاصة بهذه الفئة من حيث معرفة أفراد الأسرة ، ملائمة الوحدة لهؤلاء الأفراد ، ودخل الأسرة.
 - ب- دراسات خاصة بالمسكن الحالي:- من حيث مكونات المسكن، مساحته، قرب الخدمات من الساكن، نوع المسكن (إيجار أم تملك).
 - ج- دراسات خاصة :- لمعرفة وجهات نظر الساكن لاحتياجاته المستقبلية في المدن الجديدة (أي أفضلية الحصول علي قطعة أرض في المدن الجديدة أم الحصول علي وحدة سكنية دون تشطيب، ومساحة الأرض والنسبة البنائية الذي يحتاجها، وجود نماذج يختار من بينها الساكن، ورأي السكان في نظام التمويل وسعر الأرض في المدن الجديدة).

3-2-3-2 أفراد عينة البحث

يتم اختيار أفراد عينة البحث الميداني بناء علي الأسس التالية:

1. إما أن يكون البحث الميداني منصباً علي موقع تخطيطي معين وذلك لحل مشكلات خاصة به، ومعرفة الاحتياجات ومتطلبات الإسكان، وبالتالي يصبح سكان هذا الموقع (أو نسبة منهم) هم

- أنفسهم أفراد عينة الدراسة. إلا أن هذه الطريقة قد تعالج المشكلات المحلية دون النظر إلي احتياجات هذه الفئة من السكان علي مستوي المدينة أو المستوي الإقليمي والقومي.
2. أو أن يتم عمل بحث ميداني علي مستوي المدينة وذلك باختيار عينة عشوائية من سكانه، إلا أن هذا الاختيار قد لا يكون دقيقاً ولا يمثل مجتمع أو سكان المدينة تمثيلاً دقيقاً.
3. أو قد يكون الاستبيان كأسلوب منهجي لدراسة وتحليل الاحتياجات واستكشاف تصور ورؤية قطاع اجتماعي معين (مثل شباب الخريجين- أو الموظفين أو ذوي الدخل المنخفض).

الفئة المستهدفة:

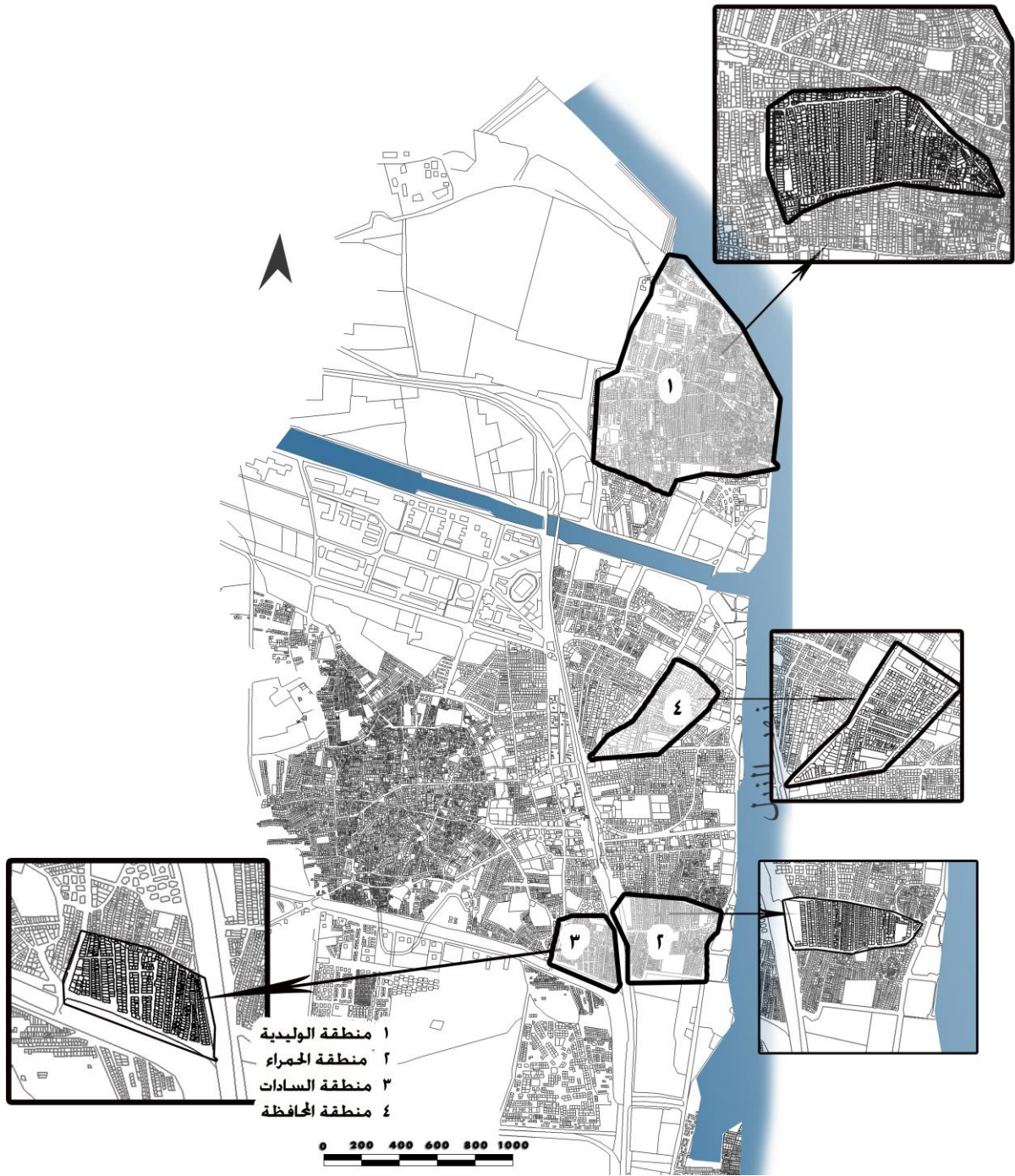
تم اختيار أفراد عينة البحث من نفس سكان المناطق الأربعة المختارة للدراسة الميدانية للأسباب التالية:-

- هؤلاء السكان أكثر إحساساً بواقع الإسكان ومشاكل تخصيص الأراضي وسبل الحصول عليها.
- أن هؤلاء السكان لهم تجربة كبيرة في مجال توفير المسكن من خلال قدراتهم الخاصة وامكاناتهم المحددة الفعلية ومعظمهم يقطن بهذه المناطق لفترات طويلة مما يعطي لأرائهم مصداقية مرتبطة بالواقع القائم.

3-3-2-3 منطقة البحث الميداني:-

تم اختيار مدينة أسيوط كمنطقة لإجراء البحث الميداني عليها وقد كان من ضمن الأسباب التي شجعت علي اختيارها نموذج للدراسة .

- معايشة الباحث لهذه المدينة ، الأمر الذي يسهل عليه البحث والتعرف علي المشكلات واحتياجات الأفراد المختلفة كما يمكن الرجوع إليها بسهولة ويسر. وتم استخدام أسلوب الملاحظة بالمشاركة بشكل طبيعي من خلال معايشة العديد من سكان المناطق والتعامل معهم بشكل قريب حيث تم دراسة أربع مناطق في مدينة أسيوط وهم منطقة الوليدية، منطقة الحمراء، منطقة السادات، منطقة المحافظة كما يوضح شكل (3-37).



شكل (37-3) موقع العينة في الأربع مناطق بالنسبة لمدينة أسيوط

3-2-2-4 استمارة الاستبيان:-

صمم نموذج استمارة الاستبيان بحيث يتم فيه سؤال أرباب الأسر من سكان المناطق المختارة عن احتياجاتهم الإسكانية من مسطحات قطع الأراضي بالمدن الجديدة وتم صياغة الأسئلة بطريقة تتيح للحالة اختيار الإجابة ضمن خيارات محددة والتي تملأ شفهيًا بالمقابلة مع أفراد العينة وتم انجاز الاستبيان عن عدد 100 استمارة بمعدل 25 استمارة لكل موقع من المواقع الأربعة. يوضح ملحق(1) نموذج الاستبيان الذي تم استخدامه. والذي تم ترجمة الأهداف إلي محاور خاصة بالاستبيان، حيث تم توزيع الأسئلة المختلفة لتحقيق هذه الأهداف والتي جاءت كالتالي:

- أ- حالة المسكن الحالي: من حيث نوع البناء، هل المسكن إيجار أم تملك ونوع الإيجار.
- ب- ملائمة تصميم الوحدة لمتطلبات الساكن من وجهة نظره.
- ج- مسطح الوحدات السكنية ومكوناتها.
- د- تصور السكان لمسطحات قطع الاراضي الملائمة لهم وتصورهم للنسبة البنائية.
- هـ- إمكانياتهم المستقبلية للتوسعة .
- و- إمكانيات التمويل.
- ز- ملاحظات يسجلها الباحث بنفسه.
- ح- بعض آراء خاصة بأفراد العينة.

3-2-2-5 نتائج الاستبيان:-

وفيما يلي سوف نتناول كل من العناصر السابقة بالتفصيل:-

أ- حالة المسكن الحالي:-

ارتفعت نسبة المباني الجيدة في عينة البحث حيث وصلت إلى 65% من إجمالي العينة وقد أبدى غالبية الأفراد شعوراً بالرضا عن حالة المسكن الحالي.

أما بالنسبة لمدي امتلاك المسكن الحالي فأكدت نسبة 85% من إجمالي العينة امتلاك الأفراد للمسكن الحالي، أما الأفراد الذين يستأجرون المسكن نلاحظ أنها إيجارات قديمة والتي تتراوح القيمة الإيجارية الشهرية من (10 إلى 40 جنيه في الشهر).

ب- ملائمة تصميم الوحدة لمتطلبات الساكن من وجهة نظره:

أكدت نسبة 83.75% من إجمالي عينة البحث رضاها عن ملائمة الوحدة السكنية طبقاً لمتطلباته وعدد أفراد الأسرة الحالية ولكن تأكدت رغبة معظمهم للتوسعة المستقبلية وذلك نتيجة ارتباطهم الوثيق بالمنطقة.

ج- مدى الرغبة في الحصول على قطعة أرض والمساحات المرغوبة:

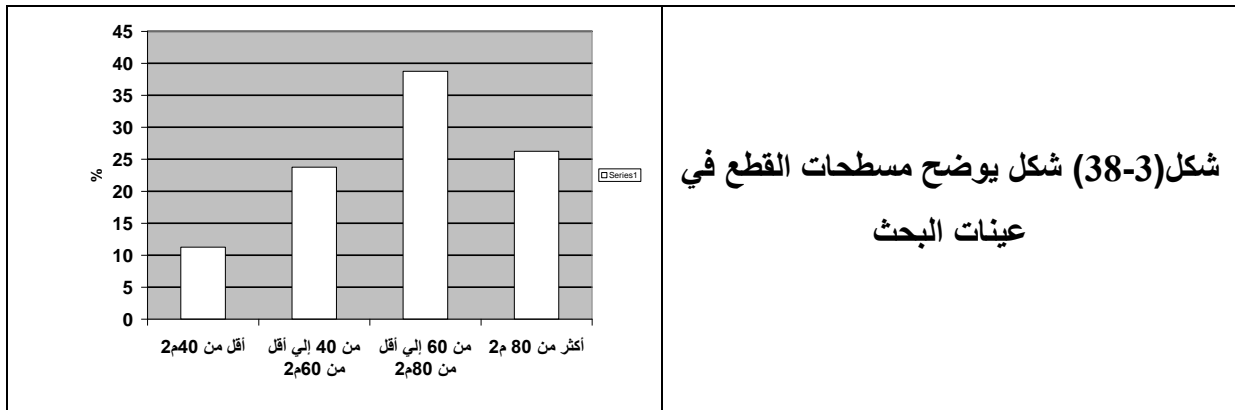
-أكدت نسبة 60.6% من إجمالي العينة رغبتهم في الحصول على قطعة أرض فضاء في المدن الجديدة يقومون ببنائها بأنفسهم طبقاً لرغباتهم واحتياجاتهم.

-أكد 80% من أفراد العينة احتياجاتهم لمساح لا يقل عن 70م² أو يتراوح من 70 إلى 90م² كمساحة بنائية وأن يتراوح مسطح الأرض بين 150م² إلى 250م² المفضلة للاحتياجات والمتطلبات الأسرية. بينما رفض 10% من العينة فكرة الخروج إلى المدن الجديدة بشكل عام حيث فضلوا البقاء في أماكنهم لارتباطهم بأسرهم ومحل عملهم وعدم الذهاب إلا إذا توفرت فرص عمل مناسبة.

-أكدت شريحة صغيرة من السكان رغبتهم في شراء وحدات مكتملة التشطيب بدلاً من البناء.

د- المسطحات المفضلة للوحدات السكنية والملائمة للقدرات والاحتياجات:

مثلت مساحة الوحدات الأكبر من 60م² نسبة 65% من إجمالي العينة ومثلت الوحدات ذات مساحة اصغر من 60م² نسبة 35% أي أن نسبة 65% من العينة ذات مساحات من 60:80م².



ه- إمكانياتهم المستقبلية للتوسعة:

رأي 63.5% من إجمالي العينة أنه حالة توفير دخل إضافي لهم فإنهم يرغبون في البناء وإعادة صياغة المنزل الحالي لارتباطهم بأسرهم ومقر عملهم.

و- إمكانيات التمويل:

أكد 75% من إجمالي العينة رغبتهم في الحصول علي مساعدات عن طريق قروض أو نظام تقسيط وتقليل سعر الأرض بحيث يصل إلي 70 جنيه للمتر حتى يتمكنوا من شراء الأراضي بسهولة ويسر.

ز- ملاحظات خاصة بأفراد العينة:-

-طالب نسبة 40% من أفراد العينة مراعاة المحيط الاجتماعي للمنطقة في تقسيم المناطق الجديدة.
-المحاولة في توفير تسهيلات في البناء عن طريق توفير مواد البناء بأسعار مدعمة وقروض ميسرة تساعدهم لاستكمال أعمال البناء.

-أكد 25% الرغبة في الحصول علي مساعدات عن طريق توفير قروض أو التقسيط لقطع الأراضي وإمكانيات توفير حصة من مواد البناء توفرها الهيئة للمساعدة في استكمال البناء بدل من الانتظار حتى تنفذ المدة المحددة للأراضي.

ح- ملحوظات يسجلها الباحث بنفسه:-

بعد توزيع عينات البحث علي أفراد المناطق الأربعة وجد الأتي :-
-عدم وعي عدد من أفراد العينة بالمدن الجديدة بالإضافة لرفضهم ترك أماكنهم ومحاولة إيجاد حلول بديلة كالبناء فوق المسكن الأصلي حتى لو كان مخالف للقوانين.

نتائج الدراسة الميدانية:

من خلال الدراسة المسحية للمناطق الثلاثة ومنطقة الإسكان الرسمي بمدينة أسيوط ومن خلال التحليل الإحصائي تم عمل المقارنة بين الأربعة مناطق لاستنتاج المسطحات المفضلة والأكثر اختياراً لذوي الدخل المنخفض من واقع الدراسات المسحية جدول 3-1. ويمكن تلخيص النتائج علي النحو التالي:-

• بالنسبة لعروض الواجهات:-

المنطقة	البيان
الوليديّة	تتراوح عروض الواجهات بين 2م الي اقل من 14م

المتوسط العام لعروض الواجهات هو 7.18 بانحراف معياري قدرة 2.21.	
تتراوح عروض الواجهات بين 4م الي أقل من 14م	الحمراء
المتوسط العام لعروض الواجهات هو 8.3 بانحراف معياري قدرة 2.19.	
تتراوح عروض الواجهات بين 2م الي أقل من 14م.	السادات
المتوسط العام لعروض الواجهات هو 7.8 بانحراف معياري قدرة 2.1.	
تتراوح عروض الواجهات بين 2م الي أقل من 12م.	المحافظة
المتوسط العام لعروض الواجهات هو 7.19 بانحراف معياري قدرة 2.47.	

• بالنسبة لارتفاعات المباني:-

البيان	المنطقة
تتراوح ارتفاعات المباني بين دور الي ثلاثة أدوار.	الوليديية
المتوسط العام للارتفاعات المباني هو 2.39 بانحراف معياري قدرة 0.71.	
تتراوح ارتفاعات المباني بين دور الي خمسة أدوار فاكثر.	الحمراء
المتوسط العام للارتفاعات المباني هو 3.49 بانحراف معياري قدرة 1.01.	
تتراوح ارتفاعات المباني بين دور الي ستة أدوار.	السادات
المتوسط العام للارتفاعات المباني هو 3.98 بانحراف معياري قدرة 1.23.	
تتراوح ارتفاعات المباني بين دور الي أربعة أدوار.	المحافظة
المتوسط العام للارتفاعات المباني هو 2.68 بانحراف معياري قدرة 0.99.	

• بالنسبة لمساحات قطع الأراضي:-

البيان	المنطقة
تتراوح المساحات بين 2م20 الي أقل من 2م140.	الوليديية
المتوسط العام للمساحات هو 60.55 بانحراف معياري قدرة 18.78.	
تتراوح المساحات بين 2م20 الي أقل من 2م150.	الحمراء
المتوسط العام للمساحات هو 75.11 بانحراف معياري قدرة 28.41 .	
تتراوح المساحات بين 2م20 الي أقل من 2م150.	السادات
المتوسط العام للمساحات هو 66.4 بانحراف معياري قدرة 24.4.	
تتراوح المساحات بين 2م40 الي أقل من 2م150 .	المحافظة

المتوسط العام للمساحات هو 102.89 بانحراف معياري قدرة 35.29.

الخلاصة:-

بعد عرض ودراسة المناطق محل الدراسة وجد أن هناك توجهات للسكان بهذه المناطق تتمثل في قدراتهم وامكاناتهم الفعلية في التعامل مع الاحتياجات الاسكانية ويمكن من خلال دراسة وتحليل هذه التوجهات إيجاد مؤشرات ومعايير قد تساهم في تحديد المسطحات الملائمة لهذه الفئات. ومن هذه المؤشرات:-

أ- المساحات البنائية لإسكان ذوي الدخل المنخفض في الأرباع مناطق محل الدراسة تراوحت بين 60- 75 م².

ب- مثلت عروض الواجهات بين 7- 9م أكبر نسبة في المناطق الأربعة.

ج- تمثل المباني ذات الثلاثة أدوار اعلي نسبة في المناطق الأربعة.

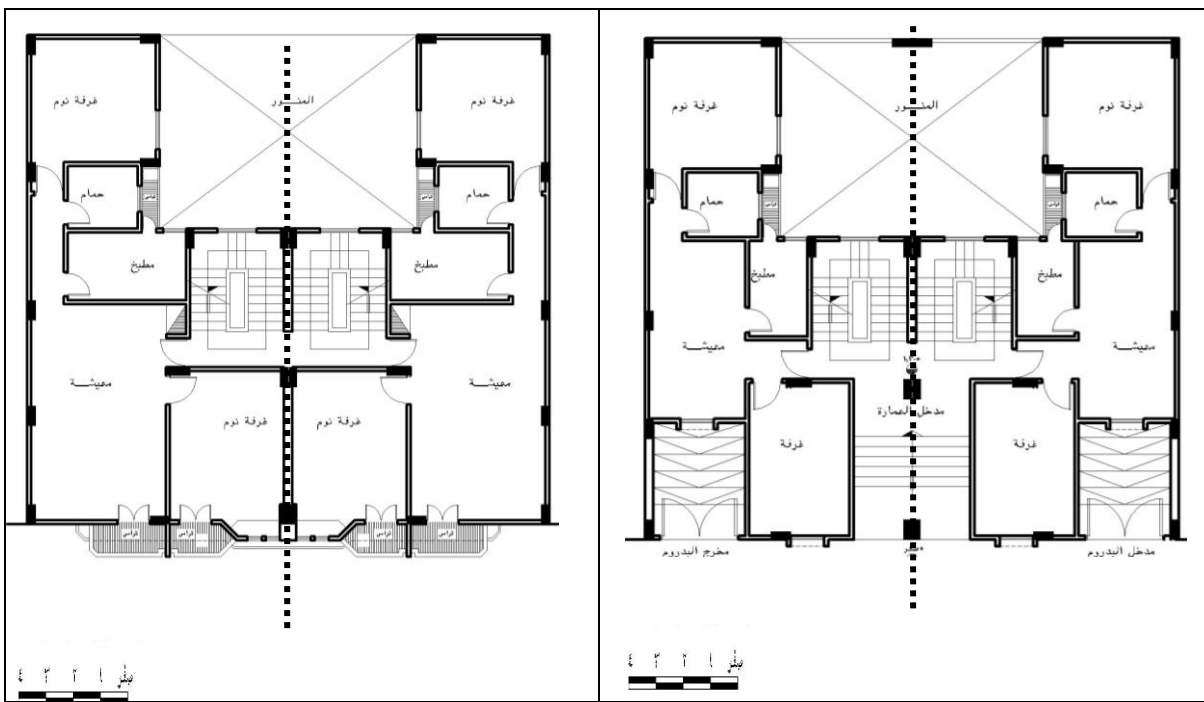
د- أن توفير المساحات المختلفة جاء وفقاً لإمكانيات الفئات المستهدفة من السكان ومتطلباتهم وقدراتهم الاقتصادية.

مع الملاحظ بان هذه المسطحات تعبر عن احتياجات السكان الفعلية لفترة زمنية محددة مرتبطة بإفرازات اقتصادية واجتماعية وسياسية ومن الممكن مع التغيرات المختلفة والحراك الاجتماعي أن يعاد النظر في هذه المعايير.

3-2-3 المحاولات الفردية للتغلب علي مشكلة قطع الأراضي الكبيرة:-

بعد دراسة وتحليل واقع ذوي الدخل المنخفض في توفير الأراضي وبنائها بأنفسهم سوف نتناول بعض من المحاولات الفردية للتغلب علي مشكلة تقسيم الأراضي الكبيرة والتي يلجا الأفراد إلي حل هذه المشكلة عن طريق الاشتراك في شراء قطع أراضي كبيرة يقومون بشرها بأنفسهم إلي قطعتين صغيرتين ويوضح شكل (3-34،35،36)^[1] نماذج لمحاولات السكان للتغلب علي مشكلة تخصيص قطع أراضي كبيرة في مدينة أسيوط واسيوط الجديدة.

[1] مأخوذة بواسطة الباحث.



مسقط أفقي للدور المتكرر يوضح طريقة فصل
الوحدتين بالدور المتكرر وان صافي مساحة كل
وحدة 90م²

مسقط أفقي للدور الأرضي يوضح استخدام
مدخل متصل للعمارة يتم فصله بعد الانتهاء من
البناء ومدخلين منفصلين لجراج العمارة.

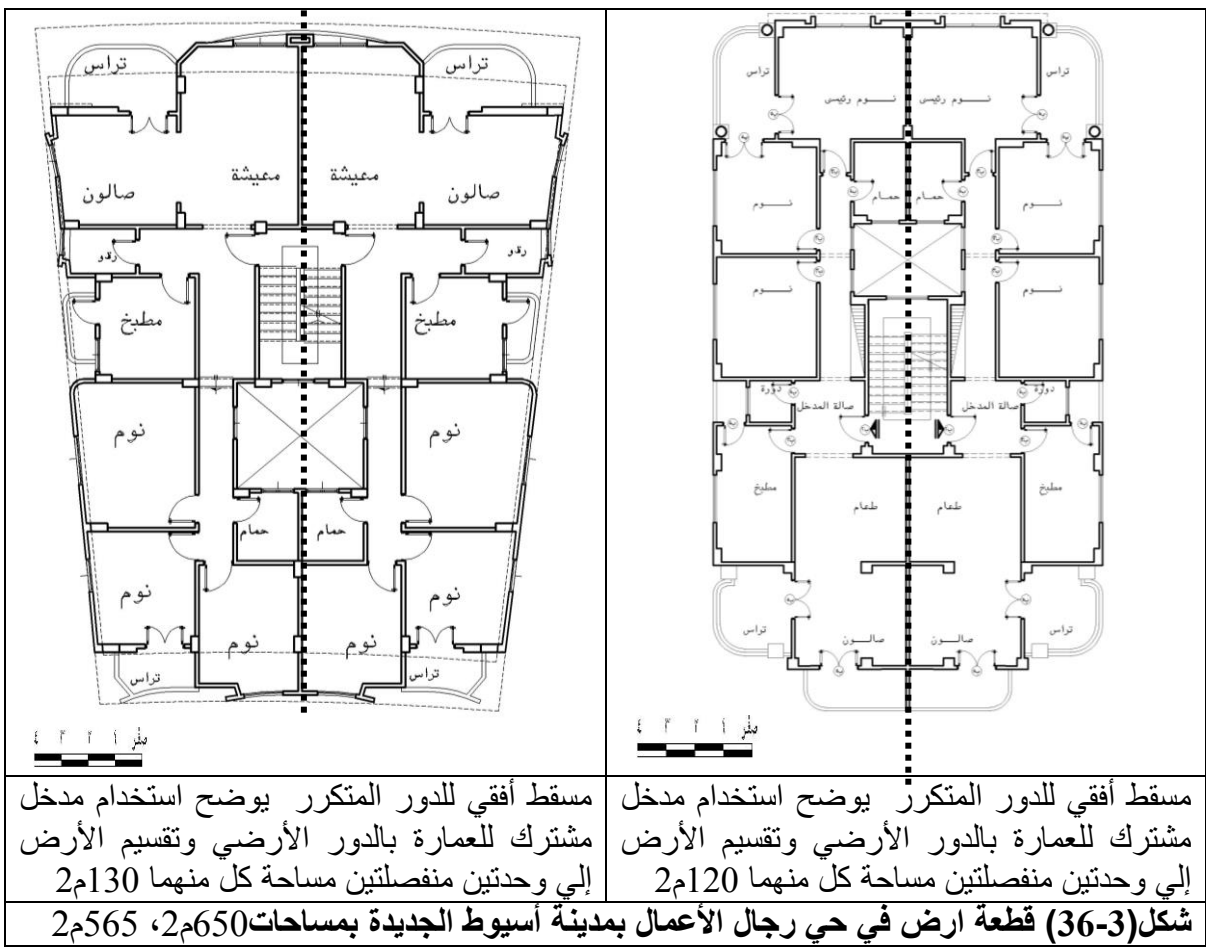
شكل (3-34) قطعة ارض في منطقة المعلمين بأسبوط بمساحة 240م²(15×16)



مسقط أفقي للدور المتكرر يوضح طريقة فصل
الوحدتين بالدور المتكرر وان مساحة الوحدة
120م²

مسقط أفقي للدور الأرضي يوضح استخدام
مدخلين للعمارة ومدخلين للجراج ثم فصل هذه
المدخلات تماما.

شكل (3-35) قطعة ارض في منطقة المعلمين بأسبوط بمساحة 285م²(15×19)



الفصل الثالث: معايير تحديد المسطحات الملائمة لذوي الدخل المنخفض

3-3 معايير تحديد المسطحات الملائمة لذوي الدخل المنخفض من خلال الدراسات السابقة.

هناك صعوبة شديدة بالتنبؤ بالاحتياجات الإسكانية ولكن يمكن القول بأن هناك علاقة تبادل طردي بين مستوى أو فئة السكان ومساحة قطعة الأرض التي تفي بمتطلباتهم ففي المناطق الخاصة بذوي الدخل المنخفض تزيد الرغبة في شراء قطع الأراضي الصغيرة نظراً لأن تكلفتها الأولية تكون أقل ومنتاسبة مع ظروفهم الاقتصادية.^[1] وبلاسترشاد بالمؤشرات الإحصائية في الدراسة النظرية من حيث متوسط عدد أفراد الأسرة في شرائح ذوي الدخل المنخفض وكذلك دلت النتائج أن متوسط عدد الحجرات في الوحدة السكنية هو غرفتين وبالرغم من صغر مساحة الوحدة السكنية إلا أن الاقتصاد في المساحة يكون على حساب مسطح الخدمات ويمكن الاستدلال على رغبة السكان والتي تعتبر دليلاً قاطعاً على شدة احتياج الأسرة إلى عدد من الغرف أو الفراغات لا يقل عن ثلاثة في المتوسط^[2].

وطبقاً للاشتراطات البنائية للقانون 119 لسنة 2008 فبلغ متوسط نصيب الفرد من الوحدة حوالي 11.65 متراً مربعاً بالنسبة للإسكان الرسمي ويبلغ 15.00 متراً مربعاً بقطع الإسكان الاقتصادي وبافتراض أن الوحدة السكنية تتكون من 3 غرف في المتوسط وبعد جمع عدد كل من 3 غرف نوم (2م30)، معيشة (2م10)، مطبخ (3م2)، حمام (2م2.00)، بالإضافة للسلاسل والطرق (2م10) يكون مسطح الوحدة السكنية 2م55 " وهذا المسطح يتفق مع المعدلات البنائية المصرية التي حددت أقل مسطح للوحدة السكنية 2م60 أي 2م12 كحد أدنى لمتوسط نصيب الفرد والتي يستطيع أن يمارس فيه الأنشطة داخل المسكن"^[3].

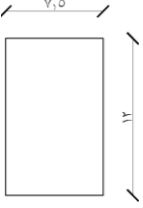
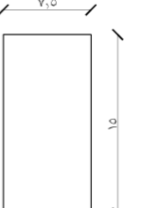
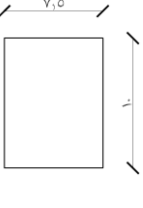
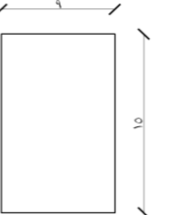
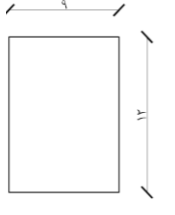
3-3-1 بدائل مقترحة لأنماط مسطحات البناء الملائمة للمتطلبات والإمكانيات.

تم استخلاص بدائل مسطحات قطع الأراضي المناسبة والملائمة لإسكان ذوي الدخل المنخفض من خلال دراسات عديدة لمناطق الإسكان الرسمي في مصر، وقد اقترحت الدراسات نماذج ومسطحات لمسطح البناء التي تصلح وتكفي احتياجات هذه الفئة كما هو موضح بشكل (3-39) بحيث يمكن للمستخدم أن يمتد بالمسكن راسياً حسب الظروف والإمكانات المتاحة.

[1] محمد عبد السميع: "تقويم سياسات إسكان ذوي الدخل المحدود بمصر في إطار الواقع الاقتصادي والاجتماعي"، رسالة دكتوراة، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، 1994.

[2] حسن شافعي، زكية: "التخطيط والتصميم العمراني لإسكان من لا مأوى لهم"، المؤتمر الدائم للمعماريين المصريين، المؤتمر الثالث، قسم الهندسة المعمارية-كلية الهندسة-جامعة القاهرة، مصر، 26 - 28 أبريل 1987.

[3] بدون مؤلف، "تقرير في شأن سياسات محدودي الدخل"، المجالس القومية المنخفضة - وزارة الإسكان والتعمير، 1996.

		
مساحة 90م ²	مساحة 120م ²	مساحة 150م ²
		
	مساحة 135م ²	مساحة 108م ²
شكل (3-39) بدائل مختلفة لمساح البناء المقترحة لإسكان ذوي الدخل المنخفض التي يمكن الاسترشاد بها في تقاسيم الأراضي ^{[1][2]} .		

من خلال التحليل السابق ومن خلال الدراسة الميدانية:

1. تتراوح المساحة المبنية لفئة ذوي الدخل المنخفض بين 60م² - 75م² طبقاً للمعدلات المصرية وطبقاً للمساحات المفضلة والأكثر اختياراً.

2. أن يتم تخصيص قطع أراض لهم وعدم تهيشهم من سياسة التخصيص والتمكين.

3. أن توفر الدولة الأساليب الميسرة لتشجيعهم في المجتمعات العمرانية الجديدة عن طريق (توفير مساحات صغيرة مناسبة لهم مادياً - توفير قروض ونظم سداد ميسرة - والمحاولة لتخفيض سعر متر الأراضي طبقاً لمتطلباتهم وأرائهم وأن تساعد الدولة هذه الفئة للسرعة في البناء توفير مواد بناء مدعومة أو بطرق سداد مؤجلة).

واقترح أن يكون هناك ثلاث نماذج لمساحات البناء يتم تخصيصها بحيث تتراوح من 75م² إلى 120م² وأن يتوفر بقطعة الأرض الأتي:

- تحديد بدائل متعددة للمساحات تسمح بتغطية الاحتياجات المختلفة للفئات المستهدفة.
- أن تكون أصغر قطعة أرض قادرة علي استيعاب عائلة ذات عدد متوسط في مسكن تتوافر فيه شروط الإضاءة والتهوية الطبيعية.
- توفير حديقة أو مساحة خاصة مفتوحة.
- مراعاة نصيب الفرد للوحدة السكنية المستخدمة لذوي الدخل المنخفض.

[1] Soliman, A.: "Atale of informal housing in Egypt, in Aldrich", B and sandha R. housing the urban poor: policy and practice in developing countries, zed hooris, ltd, London., 1995.

[2] أحمد منير سليمان: "الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية"، دار الراتب الجامعية، بيروت، لبنان، 1996.

النتائج والتوصيات

النتائج

التوصيات

توصيات الخاصة بتقييم سياسات الإسكان بصفة عامة

توصيات خاصة بإسكان ذوي الدخل المنخفض

توصيات خاصة بسياسات الإسكان بالمدن الجديدة

توصيات خاصة بالتمويل

النتائج والتوصيات:-

أولا النتائج:-

خلص البحث إلي النتائج التالية:-

1. مشكلة الإسكان تمثل في مجموعها مشكلة متعددة الأبعاد، ذات أبعاد اقتصادية وتشريعية من ناحية، ومشكلة تمويلية من ناحية أخرى بالإضافة الي ذلك يمكن اعتبارها مشكلة سلوك إجتماعي وثقافي وترتبط ارتباطا وثيقا بالواقع الاقتصادي والسياسي.
2. تتمثل مشكلة الاسكان الخاصة باسكان ذوي الدخل المنخفض في عدم إمكانية هذه الفئة من السكان الحصول علي وحدة سكنية أو قطعة ارض لبناء مسكن عليها نتيجة للظروف الاقتصادية المرتبطة بهم.
3. تمثل مستويات الدخل السائدة في المجتمع أحد العناصر الحاكمة في إطار مشكلة الاسكان حيث تزيد النسب المئوية للأسر ذات الدخل المنخفض والفقيرة بالإضافة إلي تراجع المستوي الاقتصادي للطبقات المتوسطة واقتربها من مستويات الدخل المنخفض ونقص فرص العمل الأمر الذي ينعكس علي مستوي السكن الذي تستطيع ميزانية الأسرة أن تتحمله من جهة وعلي زيادة الفجوة بين ما تستطيع الأسرة أن تتحمله في مقابل السكن وقسط التمليك أو القيمة الإيجارية للمسكن الذي تريده من جهة أخرى
4. من خلال المعطيات الإحصائية المختلفة والمتعلقة بأزمة الاسكان نجد:
 - وجود فجوة بين المعروف من الوحدات السكنية لفئات الدخل المنخفض وبين الطلب عليها.
 - ضعف مساهمة الدولة في حل مشكلة الاسكان نتيجة انخفاض النسبة المخصصة للاسكان في الخطة العامة وإجمالي الأستثمارات العامة للدولة.
5. من خلال تحليل الوضع الاسكاني القائم حاليا بمصر يلاحظ معاناة الطبقة المتوسطة في سبيل الحصول علي وحدات سكنية ملائمة لهم، حيث أن طلب الطبقات العليا في المجتمع عادة يكون بإنشاء مناطق متميزة الطابع بعيدة عن المدن، بينما طلب الطبقات الفقيرة يرتبط بضواحي ملتصقة بالمدن وعلي أطرافها أو في أحيائها الفقيرة.
6. من خلال دراسة وتحليل مشكلة إسكان ذوي الدخل المنخفض ومن خلال عرض لبعض سياسات تخصيص الأراضي بالمدن العمرانية الجديدة يتضح تهميش فئات الدخل المنخفض من

سياسات تخصيص الأراضي، بالإضافة لعدم التوازن في توزيع الوحدات السكنية علي الفئات المختلفة.

7. توضح دراسة التوجهات الدولية والجهات المانحة إتجاه المنظمات الدولية إلي إعتتماد مناهج متعددة من خلال توفير الأراضي أو توفير التمويل اللازم أو تقديم الخبرة الفنية في مجال معاونة الدول النامية في مجال الاسكان.

8. ابتعدت الدولة لفتترات طويلة عن سياسة توفير الاراضي لذوي الدخل المنخفض بالمدن الجديدة وأدت المعدلات التخطيطية العالية إلي تهميش هذه الفئات من سوق الاسكان، ثم بدأت الدولة إتباع نهج جديد لتمكين هذه الفئات من الحصول علي قطع أراضي من خلال مشروع "بيت العائلة" و"ابن بيتك" واللذين يمثلان محاولة من الدولة لعمل مشروعات تتواءم مع قدرات ومتطلبات فئة ذوي الدخل المنخفض والمتوسط من حيث أسلوب التخصيص ومساحات قطع الأراضي التي تتراوح بين 2م150 إلي 2م350 في (مشروع بيت العائلة) و2م150 ومساحة بناء 2م75 في (مشروع ابن بيتك).

9. من خلال الدراسات والتحليلات المرتبطة بمجال اسكان ذوي الدخل المنخفض بمصر يتضح عدم وجود معايير موضوعية لتحديد المساحات الملائمة لهذه الفئة من السكان لذا تأتي أهمية الدراسات التي تتناول هذا الموضوع والتي تحاول وضع آساليب ومناهج للمساهمة في إيجاد صياغة تساعد صانع القرار في تحديد المساحات.

10. من خلال دراسة وتحليل ثلاث من اكبر مناطق النمو العشوائي بمدينة اسيوط (الوليديه، الحمراء، السادات) والتي تمثل مناطق إسكانية قام السكان بتخطيطها وتقسيمها وتنميتها بأنفسهم بعيدا عن التوجهات الحكومية وكذلك تحليل إحدي مناطق الاسكان الرسمي والتي تم تنميتها بأسلوب مقارب لاسلوب النمو العشوائي من خلال تقسيم الاراضي إلي قطع صغيرة تتوافق مع قدرات السكان وامكاناتهم. وجد الاتي:-

- النسبة الاكبر لمساحات قطع الاراضي تراوحت بين 2م60-2م75.
- مثلت عروض الواجهات بين 7- 9م أكبر نسبة في المناطق الأربعة.
- تمثل المباني ذات الثلاثة أدوار اعلي نسبة في المناطق الأربعة.
- تتشابه المساحات البنائية للمناطق الاربعة محل الدراسة مع مساحات ومعدلات مشروع ابن بيتك والذي يعتبر أحد المشروعات التي تستهدف ذوي الدخل المنخفض.

- أمكن إيجاد بدائل يمكن الأسترشاد بها للعمل علي تمكين فئة ذوي الدخل المنخفض من الحصول علي الاراضي وبنائها بأنفسهم حيث تم اقتراح من خلال نتائج الدراسة الميدانية والاستبيان بدائل لمساحات البناء التي يمكن الاسترشاد بها في تقاسيم الأراضي لهذه الفئة (قطع أراضي بمساحة 2م108، 2م75، 2م135، 2م90، 2م112.5).

تعبّر هذه المساحات عن احتياجات السكان الفعلية لفترة زمنية محددة مرتبطة بإفرازات اقتصادية واجتماعية وسياسية ومن الممكن مع التغيرات المختلفة والحراك الاجتماعي أن يعاد النظر في هذه المعايير. كما يمكن إجراء دراسات مشابهة علي عدد أكبر من المدن المصرية بحيث تمثل هذه الدراسات الاطار المرجعي لتحديد المساحات الملائمة لهذه الفئة من السكان.

ثانيا التوصيات:-

يمكن صياغة التوصيات الخاصة بتقييم سياسات تخصيص الاراضي لاسكان ذوي الدخل المنخفض علي النحو التالي:-

أ- التوصيات الخاصة بتقييم سياسات الاسكان بصفة عامة:-

1. يستلزم تقييم دائم لسياسات الاسكان بمصر وإزالة معوقات التنمية العمرانية وذلك مساهمة في حل مشكلة الاسكان.
2. وضع سياسات بها قدر من المرونة والتي تسمح باعادة النظر في المعايير التخطيطية المختلفة طبقا للتغيرات المختلفة والحراك الاجتماعي أن يعاد النظر في مساحات قطع الاراضي المخصصة للفئات المختلفة.
3. ضرورة القيام بمجموعة من الدراسات المستمرة للتعرف علي التغيرات في الدخول الحقيقية وهيكل الأجور ومتطلبات الأفراد حتى يمكن الاسترشاد بها كل مرحلة من مراحل التنمية والتطوير العمراني.
4. تبني وزارة الاسكان الدراسات الخاصة بسياسات تخصيص الاراضي بمصر بصفة عامة وفئة ذوي الدخل المنخفض بصفة خاصة، حتي يمكن أن تأتي المشروعات متوافقة مع الواقع الاجتماعي والاقتصادي لهذه الفئة من السكان.

ب- في مجال الإسكان لذوي الدخل المنخفض:-

1- تعظيم الدراسات التي تساعد في تحديد المساحة الملائمة للمسكن بحيث تشمل كافة الدراسات الاقتصادية والاجتماعية وخصائص وسلوكيات المستهدفين بالمشروعات بما يحقق مجتمعات سكنية متوازنة.

2- إيجاد الوسائل المناسبة لجذب هذه الفئات وإدماجهم في سياسات وإستراتيجيات الاسكان الخاصة بالمدن الجديدة عن طريق دراسة المقومات التنموية للمناطق المختارة ووضع نماذج تطبيقية وسياسات يتم تنفيذها ومتابعتها وتقييمها.

3- إعادة صياغة سياسات الاسكان بحيث يكون الدعم لمن يستحق وليس لمن يبني حيث يلاحظ أنه رغم الاستثمارات الضخمة في مجال المدن الجديدة إلا أنها أوجدت آلية للبناء للقادرين وغير المحتاجين مع تهميش وإبعاد قطاع كبير من المستحقين من سوق الاسكان.

ج-في مجال سياسات تخصيص الاراضي لاسكان ذوي الدخل المنخفض بالمدن الجديدة:-

1- توصي الدراسة بإدماج فئة ذوي الدخل المنخفض في سياسات تخصيص قطع الأراضي بالمدن الجديدة من خلال معدلات ومعايير موضوعية تتوافق مع القدرات والامكانيات التمويلية والفنية.

2- إتباع معايير محددة وعادلة عند اختيار السكان والفئات المنتفعة من المشروعات مع جعل المحدد الأساسي لدوام التخصيص هو التنمية الفعلية لقطعة الأرض.

3- إيجاد بدائل مختلفة بالنسبة لمساحات قطع الأراضي مع تناسب هذه المساحات مع القدرات المادية وأسلوب الدفع والسداد من خلال التسهيلات المرتبطة بالسعر أو فترات السداد طويلة الأجل .

4- إمكانية عمل دراسات لمواقع أخرى قام السكان ببنائها بأنفسهم ومقارنة هذه النتائج مع المعايير والمعدلات المستنبطة من المناطق محل الدراسة حتى يمكن اقتراح معايير يمكن ان تطبق في مناطق أخرى مع مراعاة التغيرات المختلفة والحراك الاجتماعي.

5- ضرورة العمل علي تنمية للاراضي عن طريق :-

- تشجيع الملاك علي تكوين جمعيات تعاونية لتنظيم عملية التخصيص.

- المساعدة في عمليات التشييد وتوفير مواد البناء بأسعار مناسبة حتي لا تتعرض للاحتكار.

د- في مجال التمويل:-

1. محاولة إيجاد صياغات لمنح القروض من خلال جمعيات أهلية ومنظمات وبنوك تمويلية لهذه الفئة من السكان وربطها بمرحلية البناء لضمان عدم استخدام القرض العقاري في أغراض أخرى ولتشجيع المقترضين علي الالتزام في السداد .
2. تنظيم العلاقة بين قدرة ذوي الدخل المنخفض علي الدفع وطرق التمويل. حيث يمكن تقديم قروض تتناسب مع دخل هذه الفئة وقيمة البناء.
3. زيادة مصادر التمويل وإدراج القطاع الخاص وشركات الاستثمار لتخفيف العبء علي الدولة.
4. محاولة توفير الدعم المستمر بكل أشكاله عن طريق إعادة النظر في أسعار الأراضي المخصصة للإسكان بهدف توجيهها لفئة ذوي الدخل المنخفض بصورة ميسرة.

المراجع

المراجع العربية:

الكتب:-

1. احمد خالد علام ، محمد عباس الزعفراني، عصمت عاشور: "مشكلة الإسكان في مصر"، دار نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، 2002.
2. أحمد منير سليمان: "الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية"، دار الراتب الجامعية، بيروت، لبنان، 1996.
3. اللجنة العليا لتخطيط القاهرة الكبرى: "اقتصاديات المسكن دراسة لأدنى مسطح للمسكن الجهاز التخطيطي والتنفيذي" ، مركز بحوث البناء والإسكان، القاهرة، 1971.
4. عبد الوهاب خضر: "السياسات الإسكانية فاشلة... والملايين يعيشون في العشوائيات"، www.ndp.org.eg/ar/conferances
5. فريد كورتل: "الازمة المالية وأثرها على الاقتصاديات العربية" www.Jinan.edu.lb/conf/money/kourtel.pdf، 2008.
6. محمد رشيد الفيل: "الإسكان الحكومي في دولة الكويت"، دراسة تحليلية للنواحي الاجتماعية والجغرافية، مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، ادارة المشاريع بالتكليف، الكويت، 1988.
7. محمد نبيل زهران: "وثيقة مرجعية عن قطاع الإسكان والتشيد"، وزارة التخطيط، القاهرة، 2001.
8. مريم احمد مصطفى: "الخصائص الاجتماعية والثقافية للمناطق العشوائية"، دراسة مدينة الإسكندرية، 1997.
9. نجوي إبراهيم محمود: "السياسة العامة والتغيير السياسي في مصر (سياسة الإسكان)"، مركز بن خلدون للدراسات الإنسانية، دراسة حالة 1974-1986.
10. وزارة الاستثمار: "تطورات نشاط التمويل العقاري في مصر"، <http://www.investment.gov.eg/NR/rdonlyres/556E1E5B-123A-4BF8-8F88-2007-B11255AD7BA1/5362/EuromoneyHousingConferencenew.pdf>
11. -----: "مبارك والعمران انجازات الحاضر لبناء المستقبل"، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، 2004.
12. -----: "الإسكان في مصر"، وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة، اكتوبر 1991.

رسائل علمية وتقارير:-

13. أبو زيد راجح: "إيواء من لا مأوى لهم"، مذكرة المؤتمر الثالث للمعماريين المصريين، القاهرة، 1987.
14. أشرف ابو العيون عبدالرحيم: "دور سياسة التنمية الحضرية نحو تلبية متطلبات اسكان الفقراء في مصر"، اسكان الفقراء المشكلات والحلول، المؤتمر المعماري الدولي السابع، قسم العمارة، جامعة اسبوط، اكتوبر 2007.
15. أكرم فاروق محمد عبد اللطيف: "تقويم إسكان ذوي أدنى الدخل بالمدن الجديدة"، رسالة ماجستير ، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، 1994.

16. إيمان عمر محمد عسكر: "تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان- دراسة حالة محدودى الدخل"، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2005.
17. أيمن محمود هشام الألفي: "دور التكنولوجيا المحلية لبناء الوحدات السكنية منخفضة التكاليف"، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، 1999.
18. بدون مؤلف، "تقرير فى شأن سياسات محدودى الدخل"، المجالس القومية المنخفضة - وزارة الإسكان والتعمير، 1996.
19. بدون مؤلف: "الازمة المالية العالمية وتداعياتها على الاقتصاد السعودى"، ادارة البحوث والدراسات الاقتصادية، مجلس الغرف السعودية، www.saudichambers.org.sa، أكتوبر 2008.
20. جهاد عبداللطيف عوض: "تجارب الاسكان فى فلسطين خلال القدين الاخرين"، ندوة الاسكان 3، الحى السكنى اكثر من مجرد مساكن، الرياض، 2007.
21. حسن شافعى، زكية: "التخطيط والتصميم العمرانى لإسكان من لا مأوى لهم"، المؤتمر الدائم للمعماريين المصريين، المؤتمر الثالث، قسم الهندسة المعمارية-كلية الهندسة-جامعة القاهرة، مصر، 26 - 28 أبريل 1987.
22. خالد محمود سامي، محمد عماد نور الدين: "تقويم سياسات المواقع والخدمات كحد مداخل حل مشكلة الاسكان لمحدودى الدخل فى مصر:دراسة حالة"، مؤتمر الاسكان 2 المسكن اليسر، 2003.
23. رافت عبد العزيز شمس: "مدخل التصميم لخفض تكلفة الوحدة السكنية دراسة تطبيقية لإعداد نماذج توفير الحد الأدنى من الإحتياجات فى أقل مساحة"، المؤتمر الدولي نحو إسكان منخفض التكاليف، مركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، القاهرة، 2007.
24. رانيا فوزي رجب: "إسكان الشباب فى القرن الـ 21 مشروع مبارك القومى لإسكان الشباب بالمدن الجديدة"، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 1999.
25. رويدا محمد رضا يوسف: "نماذج الإسكان منخفض التكاليف كمدخل لحل مشكلة إسكان ذوي الدخل المحدود فى مصر"، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 1990.
26. ريمان محمد ربحان: "متابعة وتقييم مشروع نماذج الإسكان منخفض التكاليف مع ذكر خاص لمدينة السادس من أكتوبر"، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 1999.
27. سامي عامر، محمد طاهر: "تقييم التوصيات التى طرحت فى مجال إسكان ذوي الدخل المحدود فى المؤتمرات والندوات السابقة"، مؤتمر الدولي للإسكان، سياسات ونظم الإسكان لذوي الدخل المنخفض، مركز بحوث الإسكان والبناء، القاهرة، 1992.
28. طارق الشيخ، مصطفى مدبولي: "سياسات البنك الدولي نحو اسكان الفقراء فى مصر"، المؤتمر الدولي للإسكان، سياسات ونظم الإسكان لذوي الدخل المنخفض، مركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمرانى، القاهرة، 1992.
29. طارق عزمي الشيخ، احمد محمد الكردي: "المنظومة التصميمية للإسكان الاجتماعى كمدخل لتحسين الظروف المعيشية لمحدودى الدخل"، المؤتمر العربى الأقليمي تحسين الظروف

- المعيشية من خلال التنمية الحضرية المستدامة، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، القاهرة، 15 ديسمبر 2003.
30. عبد المجيد الرجوب، خالد عارف المومني: "السياسة الإسكانية الحالية في الأردن ودورها في الحصول على المسكن الميسر"، مؤتمر الإسكان 2 المسكن اليسر، 2003.
31. عبد المحسن برادة: "نظم الإسكان مدخل لسياسات الإسكان"، المؤتمر الدولي للإسكان، سياسات ونظم الإسكان لذوي الدخل المنخفض، 1992.
32. علي بن سالم باهمام: "واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض"، معهد الملك عبدالله للبحوث والدراسات الاستشارية، جامعة الملك سعود، 2007.
33. محمد عبد السميع عيد: "منهج مقترح لتحديد المسطحات الملائمة لإسكان ذوي الدخل المحدود في مشروعات المعونة الذاتية"، المؤتمر الأقليمي العربي حول الأستراتيجية الوطنية للإسكان، جامعة الدول العربية، وزارة التعمير، القاهرة، 1992.
34. غالب العزة: "سياسات السكان والإسكان والتنمية المستدامة"، التجربة الأردنية، ندوة تنمية المدن العربية في ظل الظروف العالمية الراهنة www.ides.gov.eg، 2006.
35. ماجدة كمال صديق، هاني عطالله: "تخطيط المدن بين إستراتيجيات التنمية والإستدامة"، مؤتمر جامعة عين شمس الدولي الأول في العمارة والتخطيط، العمارة والعمران والثقافة، القاهرة، 2006.
36. محمد ايمن عبد المجيد ضيف: "إستراتيجية تطوير المناطق العشوائية في مدينة أسيوط من خلال دراسة حالة لمنطقة الوليدية"، بحث غير منشور، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، سبتمبر 2001.
37. محمد خليفة الكواري: "الفئات والمناطق المستهدفة-تحسين ظروفها المعيشية"، المؤتمر العربي الأقليمي تحسين الظروف المعيشية من خلال التنمية الحضرية المستدامة، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، القاهرة، 25 ديسمبر 2003.
38. محمد ربحان، إيمان: "متابعة وتقييم مشروع نماذج الإسكان منخفض التكاليف (مع ذكر خاص لمدينة السادس من أكتوبر)"، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، مصر، 1999.
39. محمد عبد السميع عيد: "تقويم سياسات إسكان ذوي الدخل المحدود بمصر في إطار الواقع الاقتصادي والاجتماعي"، رسالة دكتوراة، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، 1994.
40. محمد عبد السميع، عزت عبدالمنعم مرغني: "نواة المسكن كمدخل لتوفير اسكان ملائم للفقراء"، المؤتمر المعماري الدولي السابع، اسكان الفقراء المشكلات والحلول، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، أكتوبر 2007.
41. محمد عبد السميع عيد: "مشروعات المواقع والخدمات كمدخل لحل مشكلة الإسكان لذوي الدخل المحدود في مصر"، رسالة ماجستير، جامعة أسيوط، كلية الهندسة، قسم العمارة، 1987م.
42. نعمات محمد نظمي: "الارتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة"، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 1993.
43. ممدوح علي يوسف: "دراسة تحليلية عن المتطلبات الترويحية في المدن المصرية"، رسالة ماجستير، قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، 1984.

44. مها عبد الفتاح حسين: "قانون التمويل العقاري في مصر الفرص والتحديات"، المؤتمر الدولي نحو إسكان منخفض التكاليف، المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، القاهرة، مايو 2007.

45. نبيل عشري ابراهيم، حسين صبري الشنواني، شريف كمال دسوقي: "الدور المحوري لسياسات الإسكان في توجيه الإستثمار" المؤتمر الدولي السابع للبناء والتشييد - انتربيلد- القاهرة، 2000.

46. نيفين عبد المنعم زكي فرحات، "إسكان ذوي الدخل المنخفض بالمدن الجديدة دراسة تحليلية مقارنة بين إسكان الشباب والمستقبل وإسكان منخفض التكاليف كمدخل حديث لإسكان ذوي الدخل المنخفض"، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، 2001.

47. هبة الله محمد طارق: "الإسكان في مصر الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان"، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2000.

48. ورقة عمل جمهورية مصر العربية: "إستراتيجية الإسكان في جمهورية مصر العربية"، ورقة عمل مقدمة إلي المؤتمر الإقليمي العربي حول الاستراتيجيات الوطنية للإسكان - القاهرة 13-17 ديسمبر، 1992.

49. ماجدة متولي: "دراسة توفير قطع أراضي صغيرة لذوي الدخل المحدود في إطار مشروع تجريبي للتنمية العمرانية"، جهاز البحوث والدراسات. مركز بحوث الإسكان والبيئة بحث غير منشور، القاهرة، 1998.

50. -----: "أسس ومرتكزات الأسستراتيجية العربية للإسكان والمستوطنات البشرية إستنادا إلى جدول أعمال الموئل"، المؤتمر العربي الأقليمي، التوازن البيئي والتنمية الحضرية المستدامة، القاهرة، 2000.

51. مركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني: "سياسات ونظم الإسكان لذوي الدخل المنخفض"، المؤتمر الدولي للإسكان، قسم العمارة والإسكان، القاهرة، فبراير 1992.

52. -----: "دراسات اسكانية"، بوابة معلومات مصر

، <http://www.idsc.gov.eg/>، 2005.

53. -----: "الإسكان والمرافق العامة والتعمير"،

<http://www.senate.gov.eg/e0016.asp>، 2007

مجلات ودوريات:-

54. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء: "الكتاب الإحصائي"، جمهورية مصر العربية، 2004.

55. مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار: "نشرة المعلومات"، الوحدة الحلية بمحافظة أسيوط، محافظة أسيوط، أبريل 2006 .

56. مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار: "التقرير السنوي للسكان والمناطق العشوائية"، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، جمهورية مصر العربية، 2006.

57. مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار: "التقرير السنوي للسكان والمناطق العشوائية"، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، جمهورية مصر العربية، 2007.
58. مصطفى محمد عطية الخولي: "التنمية العمرانية من خلال تطوير الأنماط السكنية" ، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، 1996.
59. بدون مؤلف: "المشروع القومي للإسكان"، منشور وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية وزارة التخطيط، القاهرة، 2007.
60. النتائج النهائية للتعداد العام 2006: "اقسام ومراكز وشيخات قري ومحافظة اسيوط"، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، جمهورية مصر العربية، مايو 2008.
61. هبة حدوسة: "تقرير التنمية البشرية في مصر"، البرنامج الإنمائي للأمم المتحدة، معهد التخطيط القومي، 2005.
62. الهيئة العامة للتخطيط العمراني: "المخطط العام لمدينة اسيوط"، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، محافظة اسيوط، سبتمبر 2001.
63. "الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء: "المؤشرات الديموجرافية وتوزيع السكان"، 2008، www.msrintranet.capmas.gov.eg
64. المركز القومي لبحوث الاسكان والبناء، "الكود المصري لتصميم المسكن والمجموعة السكنية - كود رقم (602)" وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية، 2009.

المراجع الانجليزية:

Books:

65. Abrams, Charles : "housing in modern world, man's struggle for shelter in an urbanizing world", London, 1964.
66. Dwejer , DJ.: "people and housing in third world cities ,perspectives on the problem of spontaneous settlements", ISBN, London and New York, 1975.
67. Ramachardran , Arcot .: "Shelter for all: Global strategy for shelter to the year 2000" , habitat, Nairobi, 1990.
68. Robert B. Marquis, J. Peter Winkelstein: "Puplic Housing In The United States: Demolation or Rehabilitation" , Low Rise Housing in America, Process Architecture, No.14, 1979.
69. Soliman, A: "Atale of informal housing in Egypt, in Aldrich", B and sandha R. housing the urban poor; policy and practice in developing countries, zed hooris, London, 1995.
70. Without author: "Land for housing the poor", habitat, Sweden, 1983
71. Without author : "URBAN MANAGEMENT, Toward Environmental strategies facilites Programme", published for urban management programme world bank toward .Environmental strategies facilites, Egypt, 1994.

-
72. Without author: "**sites & services scheme : community participation**" habitat, nairobi, Kenya, 1984 .
 73. Zaha Hussain: "**The Impact of Social classes on housing in Baghdad**", Athesis, center for urban and regional planning ,Collage of Engineering, Baghdad university, 1974.
 74. Forbes Davidson and Geoff Payne: "**urban project Manual**" – Liver pool University Press, 1983.

Paper and Studies:-

75. Daniel Biau: "**urban housing challenges and opportunities in Developing countries**", www.unhabitat.org, 2003.
76. Dinc Tugyan, "**housing problems in developing countries low-income housing systems**", proceeding of IAHS international conference, v012, 1978
77. Emad , Mohamed No; Keating , Larry E: "**international organization roles in housing low income people in Egypt, Evaluating the world bank project**", AL-AZHAR Engineering fifth international conference, Dec. 19-22, 1997.
78. Hashem, Aymen : "**Land management for new low cost Housing construction .A systematic applied to Egypt case**", ph.D.thesis, faculty of Architecture, Warsaw University of technology, Warsaw, Poland, 2004.
79. Mohamed, Dowedar : "**Housing in Japan. An Analytical study for the Japanese and the Egyptian experience in facing The housing problem**", AL-AZHAR Engineering fifth international conference, December 19-22, 1997.
80. Sawsan El Sayed Yacoub Bakr : "**formal and informal housing-production on Egypt : Trend, and policy Implication**", www.idsc.gov.eg, 2006.
81. SIRRY, AZZA : "**local practices in URBAN MANAGEMENT in secondary cities in Egypt**", in secondary cities in Egypt, The case of Belbeis, 2001.

Journals:

82. Cielple-Domy: "**projekty malych, domow, potracznik**", CielpleDomy, ogolnopolsli, NR1 (17), 2007.
83. Soliman, A.: "**Housing in Alexandria**", Report Submitted to ODA, Liver pool, LiverPool, University press, 1992.

-
84. Without author: "**FORMAL Low cost Housing prototypes-Egypt: MONITORING.ASSESSMENT AND DEVELOPMENT**, second phase, final report, May 1992 .

مراجع شبكة الانترنت:

85. <http://web.worldbank.org/WBSITE/EXTERNAL/EXTARABICHOME/EXTABOUTUSARABIC/EXTIBRDARABIC/1>
86. www.arabinvestmap.com/default.asp?pageid=12 ،2008.
87. www.domy-pasywne.pl,2007.
88. www.egypt.com/to/new_housing_project ,2004.
89. www.enjoyengland.com/destinations/find/east-of-england/essex/harlow.aspx,2004
90. www.hdb-egy.com/projects/newcairo,2007
91. www.uaeinteract.com/government/political_system.asp#G.
92. www.uaeinteract.com/uaeint_misc/pdf2007/Arabic_2007/AYB022.pdf ،2007.
93. http://www.lihi.org/__prop_cedarHeights

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

جامعة أسيوط

كلية الهندسة

قسم العمارة

استمارة بحث ميداني مستخدمة بهدف استكشاف تصور ورؤية ذوي الدخل المنخفض لاحتياجاتهم من مسطحات الأراضي بالمدن الجديدة,, لنيل درجة الماجستير في التصميم المعماري.....

استمارة رقم
.....

ملاحظات هامة:

1-الرجاء معاونة الباحث للحصول علي معلومات صحيحة ودقيقة للوصول إلي نتائج مفيدة.

2-هذه المعلومات توجه للبحث العلمي ولاتستخدم في أغراض أخرى

3-هذه الاستمارة تملأ شفها بالمقابلة مع أفراد العينة

أولاً:معلومات تملأ بواسطة الباحث..(ضع علامة / في المكان المناسب

1-حالة المسكن الحالي			
جيد	متوسط	ردي	.....
.....
2-نوع البناء		هيكل	حوائط حاملة
.....	
3-مساحة الوحدة السكنية الحالية			
اقل من 40م ²	من 40الي 60	من 60الي 80	أكثر من 80م ²
.....

ثانياً الوضع الراهن للسكان:

4- عدد أفراد الأسرة				3 أفراد	4 أفراد	5 أفراد	أكثر من 6 أفراد
5- مكونات المسكن				غرفة + صالة + خدمات	غرفتين + صالة + خدمات	3 غرف + صالة + خدمات	.....
6- مدى ملائمة الوحدة لعدد أفراد الأسرة والاحتياجات المعيشية الحالية.				نعم	لا	إلى حد ما	.....
7- هل الخدمات قريبة من المسكن القائم				نعم	لا	إلى حد ما	.....
8- هل المسكن إيجار أم تملك				إيجار	تملك	.....	.....
				إيجار قديم	إيجار حديث	قيمة الإيجار	.....
9- مستوى الدخل				.....	.....	.....	.....

ثالثاً احتياجاته المستقبلية:-

10- حدد الاختيار المناسب لك.					أفضل الحصول علي أرض بالمدن الجديدة	أفضل الحصول علي وحدة سكنية دون تشطيب	أفضل الحصول علي وحدة سكنية في المدن القائمة	اختيارات أخرى
.....				

في حالة اختيار قطعة أرض فضاء

11- مسطح الوحدات التي يرغب بها والملائمة لامكانياته		مساحة قطعة الأرض بالحدائق	مسطح الوحدة بها
.....	

إلي حد ما		لا	نعم	12-هل تفضل أن يقدم الجهاز بدائل حلول لتصميمات لقطع الأراضي	
.....			
رأي	أشترى أرض	أقوم بتشطيب المبني الحالي	أقوم بتوسيع المنزل	دور ابني إضافي	13-لو تحسن دخلك أو حصلت علي معونة مالية.ماذا تفعل لسكنك.
أخر	أو وحدة أخرى	.....	.....	.....
.....	

-بعض آراء خاصة بأفراد العينة (اذكرهم).....

.....
.....
.....

-ملاحظات بحثية يسجلها الباحث بنفسه.....

.....
.....
.....

An Evaluation of land allotment policies for low-income housing in the New Egyptian Cities

Abstract

The housing problem has, in general, developed in Egypt over the last decades. It has become a major obstacle for social and economic growth; as it was closely related to the state's role in this area. This role went through various stages: the communist turnover – the economic openness – privatization. Each stage was reflected either negatively or positively on the housing reality.

In Egypt, there is one crucial aspect of low-income housing: the long absence of governmental policies from the methods of enabling this category to acquire the tools and resources – land comes on top of these- necessary for building a residence.

There were numerous studies concerning low-income housing, but there are no objective ones that dealt with determining the appropriate areas for this category of residents.

The absence of objective criteria for determining the appropriate areas for this category – so that these criteria are close to their abilities and prospects; whether in land or building costs – leads to hindering these categories from approaching housing markets. Hence, comes the importance of studies that focus on attempting to find the objective criteria for determining the appropriate areas.

To achieve this aim; the research is based on two methods: the descriptive analytical method, and the inductive one related to field studies. The research includes two parts:- a theoretical one (Chapter One & Chapter Two), the second part is a field study. Then the research is concluded with the results and recommendations.

Chapter One: low-income housing in Egypt

The theoretical background of the housing problem in Egypt is studied, in general, with the limits for low-income, in particular. Also, governmental trends – in attempting to provide housing that is compatible with this category- are reviewed.

Chapter Two: different trends of providing low-income housing

It deals with different trends of providing low-income housing, in both developed and developing countries. The defining features of each trend are presented. Then, the international organizations and granting authorities seeking this aim are highlighted, for example (World Bank, UN HABITAT).

Chapter Three: the criteria of land allotment for low-income housing in the New Egyptian Cities

This chapter presents an attempt to find a methodology for determining the appropriate areas for low-income housing, by presenting the methods of land allotment for low-income in New Cities. Then, an analysis is made for the areas built by residents, to get acquainted with the prevailing areas and trends in building – with a focus on New Assiut – accompanied by a questionnaire to explore the views of low-income concerning their needs of land areas.

Results & Recommendations

The research attained a number of results through the theoretical & field studies, extracting recommendations for (evaluating housing policies in general, low-income housing, housing policies in New Cities, and funding related recommendations).



**Faculty of Engineering
Architectural Eng. Dept.**

An Evaluation of Land Allotment Policies for Low-Income Housing In The New Egyptian Cities

A THESIS

**Submitted in Partial Fulfillment of the
Requirements for the M.Sc. Degree in Architecture**

**Eng\ Amr Sayed Hassan Abd-allah
Tutor Department, Arch. Eng. Dept.
Faculty of Engineering – Assiut University**

2009