



المجلة الدولية في:

العمارة والهندسة والتكنولوجيا

DOI: 10.21625/baheth.v2i1.416

[البناء الذاتي كأحد الإستراتيجيات لحل مشكلة الإسكان] مشروع (ابني بيتك) كحالة دراسة

أ.م.د/ أحمد عبد الغني مرسي¹ ، أ.م.م/ هند السيد حسين²

¹ أستاذ العمارة المساعد بقسم الهندسة المعمارية كلية الفنون الجميلة جامعة حلوان

² مدرس مساعد بقسم الهندسة المعمارية المعهد العالي للهندسة بالشروق أكاديمية الشروق

المخلص

الكلمات الدلالية

تواجه مصر العديد من المشكلات التي تفرض نفسها على خريطة الواقع المصري، ومن أهمها مشكلة الإسكان التي احتلت موقعا أساسيا في أولويات السياسات والاستثمارات منذ النصف الثاني من الستينات والتي وقتنا هذا فالمشكلة السكانية في مصر هي نتيجة مجموع متعاقبة من الأوضاع السياسية والتشريعية والاجتماعية والاقتصادية التي عاشتها مصر في القرن العشرين، لذلك يأتي هذا البحث ليصلت الضوء على اسباب ظهور هذه المشكلة وتفاقمها الي هذا الحد، بالإضافة الي استعراض عام لسياسات الدولة في مواجهة هذه المشكله ، و اخيرا يتناول البحث عرض للمخطط العام لمشروع ابني بيتك أحد محاور المشروع القومي للإسكان الذي يعتبر إستراتيجية جديدة في توفير المسكن الملائم عن طريق جعل المستفيد من المسكن طرفا في عملية البناء و ليس متلقيا فقط (البناء بالمشاركة) وذلك لفئة معينة من الشباب وتطبيق محاور المخطط على إحدى المدن المقام بها المشروع، للخروج ببعض النتائج عن المشروع و عمل توصيات خاصة به من خلال الدراسة التطبيقية لهذه المحاور.

إستراتيجيات الإسكان بمصر_ سياسات الإسكان_ البناء الذاتي_ المشروع القومي للإسكان_ محور ابني بيتك_ البناء بالمشاركة .

1. مقدمة

لاشك ان مشكلة الإسكان اصبحت من اهم ركائز قضايا التنمية والتطور الإجتماعي والإقتصادي في المجتمع باعتبار ان الاسكان من المكونات الرئيسية لخلق مجتمعات مستقرة وصحية، لذا فقد اصبحت عملية توفير مسكن ملائم من المطالب الملحه بل والحتمية، خاصة في ظل النمو العمراني المتزايد والغير مسبق خاصة في اقليم القاهرة الكبرى؛ حيث تزايد عدد سكان الإقليم خلال العقود الثلاثة الأخيرة من 6 مليون الي 16 مليون اي بنسبة 270%، وفي المقابل تضاعفت الكتله العمرانية للإقليم من 198,2 كم2 عام 1970 الي 524,4 كم2 عام 2000 اي بنسبة 270%، ليصبح الإقليم يضم حالياً حوالي 43% من اجمالي سكان الحضر.

احتلت سياسات الإسكان والتخطيط العمراني اولويه متقدمه في سياسات الدوله , حيث تبنت على مدار السنوات الماضيه منظومه متكامله للتنميه العمرانيه لمعالجة اخطاء السياسات السابقه والتي ادت الي عدم توفير الوحدات السكنية لمحدودي الدخل والشباب الأمر الذي نتج عنه ظهور مناطق

الإسكان العشوائي وتوسيع قاعدة المستفيدين منها؛ وذلك من أجل توفير المسكن اللائم لكل مواطن بما يتناسب مع مستوى دخله لتوفير حياة كريمة لكافة أبناء المجتمع. و تضافرت الكثير من جهود الدولة في حل مشكلة إسكان الشباب و نوي الامكانيات المحدوده؛ لذلك جاء برنامج (النصف مليون مسكن للشباب) الذي تم ادراجه في خطة عمل الحكومة تحت عنوان "برنامج الإسكان القومي" والذي يتضمن توفير 500 الف وحدة سكنيه للشباب خلال ست سنوات بدء من عام 2005م وحتى عام 2011م , اي بمعدل 85 الف وحدة سكنيه في العام, وذلك من خلال خطه موزعه على سبعة محاور رئيسيه هي: (التملك _ ابني بيتك _ القطاع الخاص _ بيت العائله _ الأولى بالرعايه _ وحدات ايجار _ البيت الريفي).

وقد جاء محور إبنى بيتك على رأس هذه المحاور السبعة، وذلك لعدة اسباب أهمها انه يعتبر اسلوب جديد في إدارة الدولة لمشكلة الإسكان؛ حيث جعلت المستفيد طرفاً في عملية البناء وليس متلقي فقط (البناء بالجهود الذاتية). وقد بذلت الدولة جهوداً كبيرة في توفير التيسيرات اللازمة للإنتاج المشروع مثل: توفير دعم مادي مباشر بقيمة 15 ألف جنيهة منحة لا ترد لكل مستفيد، القيام بعمل إتفاقيات مع العديد من البنوك للإمكانية توفير قروض للمواطنين بحد اقصى 30 الف جنيهة للوحدة السكنية، ... الخ والعديد من التيسيرات الأخرى. وعلى الرغم من كل هذه التيسيرات فقد ظهرت العديد من المشكلات جعلت من المشروع فريسه سهلة لعدم الإكتمال و الظهور بصوره سلبيه غير مناسبه له، مثل ارتفاع اسعار مواد البناء، عدم صرف الدعم بشكل منتظم، عدم توافر الخدمات الأساسية و البنيه التحتية في كثير من المواقع ،غياب الأمن في المواقع مما جعل المواطنين مُعرضين لدفع الإتاوات للعرب لحمايتهم من السرقات. كل هذه المشكلات وأكثر شكلت عائق كبير امام تحقيق الهدف من المشروع. من خلال ذلك يمكن تحديد مشكلة رئيسيه في هذا المشروع وهي غياب الرؤية اللازمة عن منظومات العمل بمشروع إبنى بيتك، بالإضافة الي وجود قصور في المخطط العام للمشروع مما جعله يخرج بهذه الصوره الغير مكتمله.

يأتي هذا البحث بهدف دراسة المخطط العام لمشروع إبنى بيتك المحدد من قبل الدولة و تطبيق محاور هذا المخطط على احدى المدن المقام بها المشروع، وذلك للوصول الي بعض الدلائل الإرشادية التي تساعد على معرفة أسباب ظهور المشروع وبهذا الشكل الغير مكتمل، كماحاوله لصياغة آليات عمل جديدة تعتمد على الإستفادة من القوى الكامنة لمحدودي الدخل في توفير مسكنهم؛ بالإضافة الي تعزيز دور الدولة في تقديم الدعم والمساعدات اللازمة لتحقيق فكرة البناء بالجهود الذاتية. لذلك فإن استخدام كل من الدراسة النظرية و الدراسه التطبيقية سوف يساعد في تحقيق هدف البحث، كما يلي: **1- الدراسة النظرية**

وتشمل التعرف على مشكلة الإسكان ووقوف على بعض اسباب ظهورها، إلقاء الضوء على دور الدولة و السياسات المختلفة المتبعة لحل أزمة الإسكان، واخيرا التعرف على مخطط الدولة حول مشروع الإسكان القومي وبصفة خاصة محور ابني بيتك.

2- الدراسة التطبيقية

يتم عمل دراسة تطبيقية للمخطط العام للمشروع بمدينة بدر (إحدى المدن القائم بها المشروع)، من خلال دراسة لموقع مدينة بدر، ثم عمل دراسات عمرانية عن الموقع المخصص للمشروع داخل المدينة، ثم عمل عرض لمحاور المخطط العام و تطبيق كل محور على المشروع بالمدينة لمعرفة مدى النجاح في التطبيق من عدمه.

1-الدراسة النظرية:

تمتد اصول المشكلة السكانية في مصر الي ما يزيد عن أربعة عقود سابقه، ومن الممكن تتبع الجذور والمسببات في فترتين واضحتين وهما الستينات والسبعينات عندما بدأت الدولة بالتدخل في العلاقه بين المالك والمستأجر ودخول سياسة الإنفتاح الإقتصادي التي أثرت بشكل كبير على اسعار المواد الخام وبالتالي اسعار الوحدات السكنية أيضاً؛ هذا بالإضافة الي الزيادة في عدد السكان وقد اتسمت مصر بالزيادة السكانية السريعة والمرتفعه بالمقارنه مع معدلات التوسع في الأراضي غير المأهوله بالسكان وفي الأراضي الزراعيه مما تسبب في ظهور اكثر من 1200 منطقة عشوائية مقامه

على الأراضي الزراعية، بالإضافة الي وجود عوامل وأسباب أخرى أدت إلي وصول مشكلة الإسكان في مصر إلي هذا الحجم. وقد تم الإتفاق على أن مشكلة الإسكان في مصر لها جوانب عدة ولا تقتصر على جانب واحد فقط؛ هذه الجوانب ناتجة عن مرور مصر بالعديد من التغيرات السياسية والإقتصادية والإجتماعية التي كان لها أثر كبير على كل قطاعات التنمية بها وخاصة قطاع الإسكان. مثال لذلك :

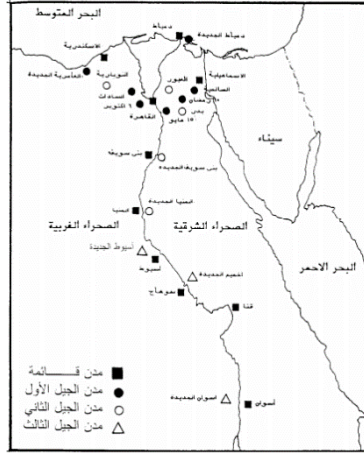
- الحروب الطويلة التي خاضتها مصر والتي استنزفت الجزء الأكبر من ميزانيتها؛لم تتح الفرصه امام الإقتصاد المصري لينطلق في تنفيذ برامج التنمية والرخاء الإجتماعي. (عوامل سياسية)

- الزيادة الهائلة في عدد السكان،والتوزيع الجغرافي الغير مناسب بسبب الهجرة المكثفه الي مراكز المدن الحضريه،أدى بشكل مباشر الي تفاقم المشكلة السكانية خاصة في اقليم القاهرة الكبرى. (عوامل إجتماعية)

- القوانين الخاصة بتخفيض الإيجارات بأثر رجعي مما جعل المستثمرين يعزفون عن إستثمار اموالهم في قطاع البناء مما أدى الي إنخفاض دور القطاع الخاص في مجال الإسكان. (عوامل تشريعية)

1. هذا بالإضافة الي الإرتفاع الشديد في اسعار الأراضي ليتضاعف سعرها الي اكثر من الضعفين،و الإنتاج الغير كافي لمواد البناء الأساسية وإنتفاخ السوق امام الإستيراد الخارجي في فترة السبعينات ادى الي ارتفاع تكلفة البناء والتشييد،وبالتالي ارتفاع اسعار الوحدات السكنية وعجز المواطن المتوسط عن دفع تكلفة هذه الوحدات.وقد نتج عن ذلك ظهور التجمعات العشوائية داخل الكتل العمرانية وحولها وذلك على حساب تآكل الاراضي الزراعيه وبالتالى تزايد الضغط الشديد على المرافق الاساسيه والخدمات بالمراكز العمرانية والمدن القائمة مما ادى الي تردي احوال العمران بها.

2. لذلك كان لابد من تغيير مفهوم التنمية العمرانية وتبني استراتيجيه جديده تقوم على فكر منطور ونظرة تتصف اكثر بالشمولية. وفي إطار هذا المفهوم الجديد ظهرت اهمية نشر التنمية العمرانية على مستوى الجمهورية، وظهر مفهوم غزو الصحراء وتعميرها من خلال الإتجاه الي إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة.وبالفعل تم اصدار القانون رقم 59 لسنة 1979م الذي ينص على انشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بحيث تكون -دون غيرها/ هي جهاز الدولة المسئول عن انشاء اي تجمعات عمرانية وتتولى اختيار المواقع اللازمه لإنشائها بالإضافة الي اعداد المخططات العامه والتفصيليه لها طبقا للخطة العامه للدولة (2)، ومن الأسس الهامة التي تتبعها هيئة المجتمعات العمرانية في انشاء هذه المجتمعات:



خريطة توضح اماكن توزيع اجيال المدن الجديدة على مستوى الجمهورية (5)

1. إنشاء المدن الجديدة بعيدا عن العاصمة للحد من آثار التكدس السكاني بها.
2. الإتجاه الي الصحراء للحد من الزحف على الاراضي الزراعيه.
3. أن تكون المجتمعات الجديدة التي يتم انشاؤها مجتمعات مستقلة ذات طابع صناعي او زراعي لتوفير فرص العمل والسكن بها.

3. وبدأت أولى حركات انشاء المدن الجديده في منتصف السبعينات وذلك وفقا للقانون الجمهوري رقم 249 لعام 1976م والتي بدأت بإنشاء مدينة العاشر من رمضان. وامتد العمل بمفهوم المدن الجديده الي عقد التسعينات وذلك من خلال ثلاثة اجيال هي:

مدن الجيل الأول (من منتصف السبعينات وحتى اوائل الثمانينات): العاشر من رمضان - 15 مايو - 6 أكتوبر - السادات - برج العرب الجديدة - الصالحية الجديدة - دمياط الجديدة .

مدن الجيل الثاني (من اوائل الثمانينات وحتى منتصف الثمانينات): بدر - العبور - بنى سويف الجديدة - المنيا الجديدة- النوبارية الجديدة - الشيخ زايد

مدن الجيل الثالث (من منتصف الثمانينات وحتى عام 2000م): الشروق - القاهرة الجديدة - أسبوط الجديدة - طيبة الجديدة - سوهاج الجديدة - أسوان الجديدة - قنا الجديدة - الفيوم الجديدة - أخميم الجديدة.

وبجانب إتخاذ الدولة مفهوم سياسة المدن الجديده كأحد اهم خطوات التوسع و إمتصاص الفائض السكاني في الأقاليم المتاخمه، تطورت مع هذا المفهوم سياسات التنمية العمرانيه والإسكان في البلاد وفقاً للتطورات السياسية من حروب ونكسات وغير ها من التحولات التي أثرت على كل جوانب الحياة في المجتمع المصري وعلى رأسها الإسكان والعمران، حيث حددت الحكومه هدفها في مجال الإسكان على اساس "المسكن الصحي المناسب حق طبيعي لكل مواطن وعلى الدولة ان تيسر سبل الحصول عليه بمقابل عادل". لذلك فقد وضعت الدولة قضيته الإسكان في مقدمة أولوياتها حيث قامه باستخدام العديد من السياسات مثل:

- سياسة الإمداد في فترة الستينات

- سياسة التمكين والمسانده في اواخر السبعينات وحتى اوائل الثمانينات

- سياسة التنمية شبه المكتمله في أواخر الثمانينات وأوائل التسعينات

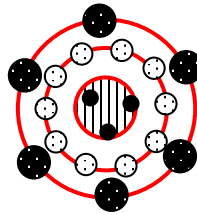
- سياسات مختلطة في اواخر التسعينات

4. وحظي اقليم القاهرة الكبرى على اهتمام كبير في خلق مجتمعات عمرانيه جديده حوله تساعد على حل المشكله السكانيه بداخله، و يضم هذا الإقليم محافظة القاهرة وأجزاء من محافظتي الجيزة والقليوبية. ويمكن تلخيص الإتجاه العام لسياسة التنمية الحضريه لإقليم القاهرة الكبرى في إستناده على نظام حلقي متزايد:

1- الحلقة الصغرى تمثل الكتله العمرانيه القائمه وبها مجتمعات جديده من نوعية المدن الداخليه.

2- الحلقة الوسطى تمثل المنطقه المحيطة بالطريق الدائري حول القاهرة حيث التجمعات العشر التابعه.

3- الحلقة الخارجي بها المدن المستقلة والتابعة على إطارها الخارجي.



الحلقة الصغرى

الحلقة الوسطى

الحلقة الخارجي

النظام الحلقي المتزايد حول اقليم القاهرة الكبرى

5. مما سبق يتضح محاولات الدوله في خلق مجتمعات جديده تستوعب الفائض في الزياده السكانيه بالإضافة الي قيامها بالعديد من المشروعات السكانيه داخل هذه التجمعات لحل أزمة الإسكان، و توفير المسكن الملائم لكافة المستويات الإجتماعيه.

6. وقد بدأ الإهتمام بالشباب في منتصف التسعينات ومحاوله حل أزمة الإسكان لهم؛ لذلك فقد تعاونت الدوله مع بنك الإسكان والتعمير لعمل مشروعات إسكان للشباب المتمثله في المشروع القومي لإسكان الشباب والذي يضم

(مشروع مبارك لإسكان الشباب مشروع إسكان المستقبل) هذا بالإضافة الي فئة محدودي الدخل التي تم البدء في المشروع القومي للإسكان من أجلهم.

المشروع القومي للإسكان

يعد هذا المشروع إحدى المشروعات المقترحة لحل مشكلة توفير المسكن الملائم للشباب ونوعي الدخل المحدود، وقد تم البدء في هذا المشروع عام 2005م بهدف توفير 500 الف وحدة سكنية خلال ست سنوات تنتهي عام 2011م، موزعه بواقع 50% في المحافظات و 50% في المدن الجديدة؛ ويتم تنفيذ المشروع خلال هذه الفترة بواقع 85 الف وحدة سكنية سنويا. ويرتكز المشروع القومي على سبعة محاور رئيسية هي:

- المحور الأول: تمليك الوحدات السكنية بالمحافظات والمدن الجديدة.
- المحور الثاني: توفير أراضي بمساحات صغيرة بنظام (ابني بيتك).
- المحور الثالث: توفير أراضي بالمدن الجديدة للمستثمرين لبناء وحدات سكنية وتمليكها للمستفيدين.
- المحور الرابع: بناء بيت العائلة بمدينة 6 أكتوبر وتمليكها للعائلات.
- المحور الخامس: بناء وحدات سكنية بمساحات صغيرة من 42م² للمواطنين الأولى بالرعاية بالإيجار.
- المحور السادس: التمليك للبيت الريفي بالمحافظات والظهير الصحراوي.
- المحور السابع: بناء وحدات سكنية بمساحة 63 م² بنظام الإيجار.

يعتمد تنفيذ هذا المشروع على عدة آليات هي:

1. توفير الأراضي المرفقه.
 2. توفير الدعم.
 3. توفير القروض الميسره.
 4. تفعيل دور القطاع الخاص.
7. أسباب إختيار محور ابني بيتك للدراسه في هذا البحث هو التعرف على استراتيجية الدولة في طرح هذا المشروع؛ وذلك لكونه يعتبر اسلوب جديد في إدارة الدولة لمشروعات الإسكان وهو "جعل المستفيد طرف في عملية التنفيذ وليس متلقي فقط" ، وقد خصصت الدولة من اجل ذلك اساليب مختلفه لدعم الشباب لضمان حصولهم على الأراضي وبنائها بسهولة.
8. وتمت دراسة المشروع من خلال عرض نقاط المخطط العام الذي وضعتة الدولة للمشروع مع إدراج بعض التحليلات لكل نقطة به من خلال الدراسات المختلفة في مجال الإسكان و واقع المشروع. وتسلسلها كالاتي:

- 1- فلسفة المشروع
- 2- قضايا وأهداف المشروع
- 3- الإشرطات العامه للمشروع
- 4- التيسيرات المتاحة للمستفيدين
- 5- خطوات العمل بالمشروع
- 6- آليات التنفيذ
- 7- النماذج السكنيه

2- الدراسة التطبيقية:

في هذه الجزئية يتم عمل دراسة تطبيقية لإحدى المواقع المقام بها مشروع ابني بيتك بالمدن الجديدة داخل إقليم القاهرة. و وفقاً للمشروع القومي للإسكان فقد تم إختيار مدينة السادس من أكتوبر و مدينة بدر بإقليم القاهرة لمحور ابني بيتك؛ حيث حظيت مدينة 6 أكتوبر بسبعة مواقع للمشروع، في حين حصلت مدينة بدر على موقع واحد يحتوي على أربعة قطاعات.

1-2 التعريف بمنطقة الدراسة:



تم إختيار مدينة بدر لعمل الدراسة التطبيقية بها حيث أن عدد قطع الأراضي المخصصة لمشروع إبنى بيتك بها قليلة، مما يسهل على الباحثة دراسة كافة النقاط الواردة في مخطط الدولة للمشروع وتحديد أوجه النجاح والقصور في هذا المخطط بطريقة عملية سليمة



الموقع العام

تعتبر مدينة بدر من مدن الجيل الثاني وتم إنشائها بقرار مجلس الوزراء رقم (335) لعام 1982 م. تقع مدينة بدر على طريق القاهرة / السويس على بعد 46 كم من القاهرة و ترتبط بطريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوي من خلال وصلة طولها 19 كم

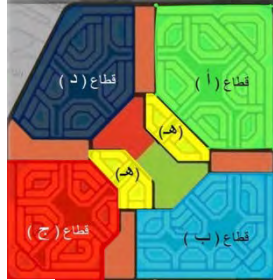
المخطط العام لمدينة بدر و استعمالات الأراضي بها



الحديقة المركزيه	منطقة ترفيهيه
ارض المطورين	منطقة النوادي
المصانع	التجاري
السكني	ارض المعارض
مناطق الإمتداد للسكني	المقابر
	مناطق فاصله خضراء

2- الأراض المخصصة لمشروع ابني بيتك بمدينة بدر

- قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديده بالتعاون مع جهاز مدينة بدر بتحديد موقع أراضي مشروع ابني بيتك بالحي الرابع بالمدينة. والذي ينقسم الي خمس قطاعات هي (قطاع أ- قطاع ب - قطاع ج - قطاع د - قطاع هـ



موقع الحي الرابع المخصص للمشروع داخل بمدينة

قطاعات الحي الرابع

- تم توزيع أراضي المشروع على أجزاء من القطاعات (أ ، ب ، ج)؛ حيث تأخذ الوحدات السكنيه للقطاع " أ " اللون الأحمر في التشطيب و الوحدات السكنيه في القطاعين " ب ، ج " اللون الأزرق في التشطيب.
- قطاع " د " بالحي يمثل أراضي للبناء السكني تابعه للجهاز ولم يتم تخصيصها لاي مشروع .
- قطاع " هـ " تم تخصيصه ضمن برنامج المشروع القومي للإسكان ضمن جزئية الإسكان الإجتماعي.

2-3 الدراسات العمرانية بالحي الرابع لمدينة بدر

1- استعمالات الأراضي

النسبة المئوية	المساحة بالفدان	الإستعمال
45%	210,7	سكني
10%	46,8	خدمات
15%	70,2	مناطق خضراء
30%	140,4	طرق ومسارات
100%	468	إجمالي

- أراضي مشروع ابني
- أراضي تابعه للجهاز
- منطقة الخدمات الرئيسية
- منطقة خدمات المجاوره
- مناطق خضراء
- النادي الرياضي



5- توزيع الفراغات



تم تخطيط الموقع العام للحي الرابع لتتدرج فيه الفراغات كالآتي:
 ✓ فراغ مركزي عام
 ✓ فراغ شبه عام
 ✓ فراغ شبه خاص
 ✓ فراغ خاص ويتمثل في الحديقة المنزلية بكل قطعة أرض.

4- توزيع الخدمات



وجود تدرج في توزيع الخدمات حيث يوجد منطقة خدمات مركزية لخدمة الحي بأكمله بالإضافة الي عمل مراكز خدمات لكل قطاع على حدى.

3- انماط الإسكان



يوضح الموقع العام الخلط بين انماط الإسكان المختلفة و مشروع ابني بيتك؛ فقد تم وضع عمارات سكنية (وحدات سكنية مكتملة على المداخل الأربعة الرئيسية للحي الرابع بالإضافة الي المبح بين قطع الأراضي المخصصه للمشروع و بين الإسكان القومي؛ وذلك موضح بالقطاعين أ و ج .

2- شبكة الطرق



شارع عرض 22 متر
 شارع عرض 19 متر
 شارع عرض 12 متر
 تم عمل تدرج من خلال تحديد اربعة مداخل رئيسية للحي الرابع لتتصل بالشوارع الرئيسية بالحي ويتم التفرع منها الي شبكة الشوارع الفرعية داخل القطاعات.

تطبيق المخطط العام لمشروع ابني بيتك داخل مدينة بدر

تختص هذه الجزئية من البحث بعمل دراسة تطبيقية للنقاط الواردة في مخطط الدولة السابق ذكرها و إسقاطها على المشروع داخل مدينة بدر من خلال التعاون مع المهندسين المسؤولين عن المشروع بجهاز المدينة التابع لهيئة المجتمعات العمرانية الجديده لمعرفة مدى النجاح في تطبيقها داخل المدينة، مع عمل زيارات ميدانية لرصد صور من الواقع هذا بالإضافة الي عمل مناقشات مع بعض المواطنين المستفيدين للتعرف على الرأي العام لهم في المشروع.

1. فلسفة المشروع

أ- يهدف المشروع الي تخصيص قطع أراضي سكنية للشباب ومحدودي الدخل بمختلف المدن الجديده بمساحة 150 متر مربع للقطعة الواحده بسعر 70 ج/م² وقيمه اجماليه 10500 جنيه. يسدد 10 % دفعه مقدمه والباقي على سبع دفعات سنويه متساويه بدون فوائد تبدأ الدفعه الأولى منها بعد سنه من إستلام الأرض.

- تم تخصيص عدد 2310 قطعة أرض مدعمة بالحي الرابع للمدينة لبناء عدد 6921 وحدة سكنية.
- تم تسليم عدد 2267 قطعة أرض للمواطنين المنطبق عليهم الشروط وفقاً لمرحل التسليم المحدده.
- لم يتبقى سوى عدد 43 قطعة أرض غير مسلمة، ولم يتم إدراجها تحت اي قرعة أخرى حتى الآن.

9. ب- يقوم المواطن ببناء وحده سكنيه على 50% من مسطح الأرض بمساحة 75م² ويمكن للمواطن بناء وحدتين علويين آخرين حسب متطلباته المستقبلية ليصبح إجمالي المساحة المبنيه 225م²، ويتم تسليم الرسومات المعماريه والإنشائية والصحيه والكهربائيه مجاناً للمواطنين.

10. تم الإلتزام بالإشتراطات البنائية الموضوعه للمشروع ولم يرصد الجهاز اي مخالفات لها.

ج- يتم تقديم دعم مالي من وزارة الإسكان للمواطن قيمته 15000 جنيه ويتم صرفه على النحو التالي:

- المرحلة الأولى 5000 جنيه بعد الإنتهاء من الحفر والأساسات وأعمدة الدور الأرضي.
- المرحلة الثانيه 5000 جنيه بعد الإنتهاء من صب سقف الدور الأرضي.
- المرحلة الثالثه 5000 جنيه بعد الإنتهاء من التشطيبات الخارجيه للدور الأرضي.

وقد حددت الوزارة توقيات للإنتهاء من اعمال البناء في خلالها وإلا سوف يتم سحب الأرض وإلغاء الترخيص من صاحبها

- يتم صرف الدعم للمواطنين بعد معاينة كل مرحلة بشرط الإلتزام بمواعيد العمل والإشتراطات البنائية الموضحة.

- في حال تأخر صرف اي دفعة من دفعات الدعم بسبب الجهاز يتم إعطاء فترة سماح قبل ميعاد المعاينة القادمه للمواطن المتضرر.

2. قضايا و اهداف المشروع

1-2 القضايا حول المشروع

- أ- تنظيم العمران على المحاور الرئيسية للمدن
- ب- تشكيل عمراي ذو طابع متميز
- ت- تحقيق عائد إقتصادي يتناسب مع تكاليف المشروع
- ث- تحقيق تفاعل إجتماعي يتناسب مع مستويات الإسكان المختلفة
- ج- تحقيق البعد القومي للمشروع



أ- تنظيم العمران على المحاور الرئيسية للمدن

توضح الصورة وجود ثلاثة محاور رئيسية بالمدينة الأول يمر بالمدينة بأكملها حيث يبدأ من المدخل الرئيسي، والثاني يقطع المدينة طولياً، والثالث يفصل المنطقة الإستثمارية عن باقي المدينة وله مدخل خاص من طريق السويس الرئيسي.

وقد وضع مشروع ابني بيتك بالحي الرابع حيث يقع هذا الحي على المحور الأول للمدينة، بالإضافة الي ارتباط موقع الحي بالمحور الثاني من خلال محاور فرعية كما موضح بالصورة. ومن ذلك يمكن قول انه تم تحقيق هذه النقطة بنجاح في هذه القضية

ب- تشكيل عمراي ذو طابع متميز



يتضح من الصور شكل العمران في ثلاث قطاعات مختلفة بالمشروع، والتي لا يميزها أي طابع عمراني أو تشكيل بصري محدد سوى الاختلاف في ألوان البلوكونات وفقاً للألوان المحددة من قبل الوزارة لكل قطاع. وبعد زيارة الموقع يمكن القول انه لا يوجد تشكيل عمراني مميز للمشروع، بل يمكن قول ان المصمم اخفق في تحقيق هذا البعد الجمالي على حساب تحقيق التكلفة المنخفضة المطلوبة.

قطاع (ج)

ث- تحقيق عائد إقتصادي يتناسب مع تكاليف المشروع

لم يتم تحديد المقصود بالعائد الإقتصادي في مخطط الدولة لهذه الجزئية، حيث ان هناك العديد من الدراسات تؤكد على ان العائد الإقتصادي لأي مشروع إسكاني لا يتحقق بالعائد المادي فقط بل لابد من تحقيق العائد الإجتماعي منه و الذي يتمثل في (توفير الراحة و الإنسجام الإجتماعي للمستخدمين لضمان تحسين مستوى العمل)

لذلك لا يمكن عمل مطابقة على هذه النقطة في المدينة محل الدراسة ولا على اي حالة دراسية اخرى قبل التعرف على المعنى الحقيقي للعائد الإقتصادي وما المقصود به في هذا المشروع.

ث- تحقيق تفاعل إجتماعي يتناسب مع مستويات الإسكان المختلفة



أراضي مشروع ابني بيتك

من خلال الدراسات العمرانية لموقع المشروع بالمدينة يتضح انه يوجد خلط بين انماط الإسكان المختلفة ومشروع ابني بيتك بالحي الرابع؛ وبزيارة الموقع تبين انه لا توجد نسبة إشغال في كل المشروعات السكنية الواقع بينها الخلط مما يُضعف تقييم نسبة نجاح التفاعل الإجتماعي للخلط بين مستويات الإسكان.

لذلك لا يمكن وضع تقدير مناسب لهذه النقطة بدون دراستها على الواقع من خلال عمل لقاءات مع السكان و معرفة مدى وجود تفاعل إجتماعي بينهم ام لا.

ج- تحقيق البعد القومي للمشروع

في هذه النقطة يصعب تقدير مدى نجاح البعد القومي للمشروع على مستوى مدينه واحده لأنه مشروع قومي مُمتد على مستوى الجمهوريه ككل.

2-2 أهداف المشروع (داخل مدينة بدر)

- أ- الحد من العشوائيات
- ب- توفير أفضل مستويات للمعيشه
- ت- مواجهة مشكلة الإسكان لشريحة معينه من الشباب



صوره لأحد القطاعات توضح اكتمال الترفيق

أ- الحد من العشوائيات (توفير الاراضى المرفقه لبناء المسكن مرحلياً)

من خلال الزيارات الميدانية لموقع المشروع، وإجراء بعض المناقشات مع بعض السكان الموجودين إتضح الآتي:

- لم يتم ترفيق الأراضي للمواطنين قبل التسليم خاصةً أراضي المرحلة الأولى والتي بلغ عدد الأراضي المسلمة بها الي 2156 قطعة.
- لم تكن قطع الأراضي مقسمة بل لا بد من خروج مهندس مساحي لتحديد ابعاد الأرض لكل مواطن مما يزيد من التكاليف المادية عليهم.
- حالياً الموقع مكتمل الترفيق (رصف الطرق – اعمدة الإضاءة – زراعة بعض الأماكن.. الخ)



التطبيق داخل مدينة بدر

ب- توفير أفضل مستويات للمعيشة (عمل تخطيط جيد للمناطق بحيث يحقق التوازن بين مختلف الأنشطة والاستخدامات السكنية)

بالرجوع الي الدراسات العمرانية لموقع المشروع بالمدينة؛ نجد انه تم تحقق التوازن بين مختلف الأنشطة والاستخدامات السكنية وذلك من خلال عمل منطقة خدمات مركزية في منتصف القطاعات الأربع بالحي تشمل على مدرسة تعليم اساسي، مركز تجاري، المسجد الرئيسي وباقي الخدمات التي يحتاج اليها السكان. هذا بالإضافة الي عمل مركز خدمات لكل قطاع على حدا.

ت- مواجهة مشكلة الإسكان لشريحة معينة من الشباب (توفير احتياجات ومتطلبات المسكن لذوى الدخل المحددة والشباب وبما يتناسب مع قدراتهم، فضلاً عن تقديم الدعم المادى).

نظراً لما يحمله هذا الهدف من شمول عام للإحدى اهم المشاكل التي تعاني منها الدولة وهي وجود حل لمشكلة الإسكان، لذلك سيكون من الصعب إسقاط سياسة تنفيذ هذا الهدف على الدراسة التطبيقية.

إنما يمكن قول ان مشروع ابني بيتك هو إحدى الحلول الجديده التي مارستها الدولة بهدف التصدي لمشكلة الإسكان وذلك بتوفير اراضي للمواطنين مع تقديم دعم مادي لهم.

3. الإشتراطات العامة للمشروع

- السن: يبدأ من 21 سنة حتى 41 سنة.
- الدخل: ألا يزيد الإيراد الشهري للمواطن الأعزب عن 1000 جنيه، وللأسره عن 1500 جنيه؛ وذلك طبقاً للقانون رقم 148 لسنة 2001م.
- محل الإقامة: ان يكون المتقدم من ساكني الحيز الجغرافي للمدينة المراد الحصول على قطعة أرض بها.
- ألا يكون المتقدم للحجز قد إستفاد من اي دعم سابق من الدولة سواء كان (وحدات سكنيه، تعاونيات، إسكان شباب او صندوق التمويل).

- التخصيص يكون بصفه شخصيه ولا يسمح بالتوكيلات ولا يسمح بضم قطع الأراضي الي بعضها

- لا يحق للمواطن وأسرته (الزوجه والأبناء القصر) الذي حصل على قطعة أرض في اي من مدن هيئة المجتمعات العمرانيه الجديده التقدم للحصول على أرض في هذا المشروع.

يمكن إعتبار بعض هذه الشروط نمطي لم يكن له أثر على أهداف المشروع حيث يتم وضع هذه الأشتراطات في باقي المشروعات. مثال: (ألا يكون المتقدم للحجز قد إستفاد من اي دعم سابق من الدولة سواء كان (وحدات سكنيه، تعاونيات، إسكان شباب او صندوق تمويل المساكن)؛ وذلك حرصاً من الدولة على وصول الدعم لعدد اكبر من المستحقين.

وبعض هذه الإشتراطات كان له أثر كبير على اهداف المشروع مثل شرط ان يكون المتقدم في شريحة عمريه معينه، و شرط إثبات الدخل مما ترتب عليه عدم وجود شفافيته او مصداقيه في إنتقاء المستفيدين بسبب عدم توافر المعلومات والإحصائيات الدقيقه عن إجمالي الدخل لكل فرد، فيستطيع المواطن ان يثبت الدخل المطلوب في حين ان لديه مصادر دخل أخرى (مثل الدخل القادم من خلال قطاع العمل الغير رسمي). إستبعاد الكثير من الفئات المحتاجه الي الدعم بسبب عدم قدرتهم على إثبات الدخل المطلوب والتي تعمل اغلبها في اعمال ومجالات حره.

و لتطبيق هذه الإشتراطات على مدينة بدر تم الإستعانه بجهاز المدينة للإطلاع على التقارير التي تُقيد مدى الإلتزام بشروط المشروع: فأوضح المهندس المسئول ان الجهاز جهة تنفيذية فقط وليس له اي سلطة للتدخل في إختيار المواطنين، حيث تتم القرعة من قبل وزارة الإسكان ثم يتم تكليف جهاز المدن بأسماء المواطنين اصحاب الأراضي ويقوم الجهاز بالتسليم من خلال إدارة المساحة الهندسية الموجوده بالجهاز.

الخلاصة: لا تقع اي مسئولية على جهاز المدينة في اختيار المواطنين وفقاً للإشترطات العامة الموضوعية للمشروع؛ وإذا تم رصد اي مخالفة لهذه الإشرطات يتم الرجوع في ذلك الي الوزارة.

4. التيسيرات المتاحة

- قيام المواطن بسداد القسط الأول من قيمة الأرض بعد 24 شهر من تاريخ الإستلام.
 - في حالة قيام المواطن بالإنتهاء من الدور الأول والثاني بعد الأرضي مع التشطيب الخارجي يسقط عنه باقي الأقساط المستحقة على قطعة الأرض؛ بشرط الإنتهاء من الدور الأرضي خلال المدة المحددة له وعدم وجود مخالفات في الأدوار الباقية.
 - مد مهلة صرف الدعم شهر لجميع مراحل البناء لتكون سبعة أشهر بدلاً من ستة أشهر في المرحلة الأولى (تنفيذ اساسات وأعمدة الدور الأرضي) ، و عشر أشهر بدلاً من تسعة أشهر في المرحلة الثانية (صب سقف الدور الأرضي) ، و 13 شهر بدلاً من 12 شهر في المرحلة الثالثة (التشطيب الخارجي للدور الأرضي). ليصبح إجمالي مدة تنفيذ الدور الأرضي 15 شهر بدلاً من 12 شهر
 - في حالة قيام المواطن بالإنتهاء من الدور الأول والثاني بعد الأرضي مع التشطيب الخارجي يحق له التصرف بالبيع أو الإيجار للمبنى كله أو جزء منه بما يخصه من الأرض بشرط الإنتهاء من الدور الأرضي خلال المدة المحددة له وعدم وجود مخالفات في باقي الأدوار
- بالنظر الي الإطار العام لهذه التيسيرات الموضوعه نجد انه يشوبها بعض القصور في التناول الشامل حيث اتخذت في الإعتبار جانباً واحداً فقط وهو الجانب القانوني والذي يختص ب توضيح الآتي:
- تحديد موعد سداد أول قسط.
 - شروط إسقاط باقي أقساط ثمن الأرض.
 - المدة المتاحة لصرف الدعم لكل مرحله، وفترة السماح المتاحة بعد ذلك.
 - شروط تعاملات البيع أو الإيجار.

ولم تأخذ في إعتبارها الجوانب الفنية الخاصة بالبناء التي من شأنها مساعدة المستفيدين في سرعة استكمال اعمال البناء مما ترتب عليها الكثير من المشاكل والعراقيل للأصحاب الأراضي مثل (مشكلة عدم توافر المياه اللازمه للبناء _ مشكلة تحديد إحداثيات قطع الأراضي والصفير المعماري _ مشكلة تأخر المعايينات _ مشكلة إستغلال المقاولين _ مشكلة كثرة الرسوم المحصله)

وللناكد من صحة وجود هذه المشكلات في مدينة بدر تم الإلتقاء ببعض المواطنين المستفيدين وسؤالهم عن المشكل التي واجهتهم فكانت مطابقة تماماً لما سبق، حيث مشكلة المياه، تحديد إحداثيات الأرض،..... الخ.

وبعد عرض هذه المشكلات على مهندس الجهاز المسؤول عن المشروع أفاد ان جهاز المدينة يسعى الي تنفيذ قرارات الدولة وليس له اي سلطة على التجاوزات التي تحدث. وبذلك يمكن استنتاج الآتي:

- على الرغم من حصول مدينة بدر على عدد قليل من قطع الأراضي إلا انها تحظى بنفس المشكل في المدن الأخرى
- إخلاء الجهاز مسئوليته عن اي تجاوز يتم خارجه حتى وإن كان هذا التجاوز بإسم الجهاز.
- وجود الكثير من الرشاوي (الإكراميات) وفقاً لكلام المواطنين داخل الجهاز وعلم المسئولين بها ولم يتم إتخاذ اي إجراء قانوني تجاهها.

5. خطوات العمل بالمشروع

- قامت وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية بعمل الآتي :-
- توفير مواقع مناسبة بعدد (13) مدينة جديدة على نطاق الجمهورية لإعداد وتنفيذ المشروع.
- تشكيل لجنة بقرار السيد المهندس الوزير رقم 296 لسنة 2006 من ممثلي الهيئة العامة للتخطيط العمراني وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مع الاستعانة بالسادة الاستشاريين من ذوي الخبرة ، وتكون مهمة اللجنة تولى التنسيق والمتابعة وإدارة العمل بالمشروع.
- أعداد كراسة الشروط المرجعية لدراسات ومخرجات المشروع الفنية والتنفيذية بالتنسيق والتكامل التام بين كافة الجهات المعنية بصفة عامة وبصفة خاصة بين الهيئة العامة للتخطيط العمراني وهيئة المجتمعات العمرانية

الجديدة لإعداد التخطيط العام والتفصيلي وتصميم شبكات البنية الأساسية وتصميم النماذج السكنية ومستندات طرح أعمال المشروع بالمدن الجديدة.

- التعاقد مع الجهات البحثية والمتمثلة في الجامعات المصرية والمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء لإعداد دراسات ومخططات المشروع وفقاً لكراسة الشروط المعدة .

وفي ضوء ذلك يمكن استنتاج أن وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية قامت بالتخطيط والتنظيم لهذا المشروع، وقامت بتوكيل جهاز كل مدينة بإدارة ومتابعة التنفيذ للمشروع. وبمتابعة دور كل جهة في تنفيذ المشروع بمدينة بدر نجد أن:

أ- دور وزارة الإسكان

- قامت الوزارة بتخصيص عدد 2310 قطعة ارض للمشروع بمدينة بدر.
- إسناد مهمة إعداد دراسات ومخططات المشروع بمدينة بدر الي المركز القومي لبحوث الإسكان وبالتالي يكون هو أيضاً جهة التعاقد التي يلجأ اليها المواطنون للحجز والتعاقد على قطع الأراضي.
- عمل إشراف دوري من على أجهزة جميع المدن القائم بها المشروع القومي للإسكان ككل وذلك من قبل لجنة خاصة تعمل على متابعة سير العمل داخل مدن المشروع.

ب- دور جهاز مدينة بدر

- يقوم جهاز المدينة بإدارة العمل ومتابعة التنفيذ داخل المشروع حيث تم تخصيص إدارة بداخله لمشروع إبنى بيتك و المسؤول عنها مهندس واحد يقوم بكافة الأعمال داخل المشروع بدء من تسليم الأراضي للمواطنين، عمل المعاينات، صرف الدعم...الي أخرة من الأعمال المتعلقة بالمشروع.
- وقد افاد المهندس ان العمل داخل المشروع متوقف منذ 2012 حيث تم الإنتهاء من كافة الأعمال حتى الخدمات الخاصة تم تأجيرها وفي إنتظار تشغيلها من قبل المستأجرين.

6. آليات تنفيذ المشروع

- توكيد النماذج السكنية وفقاً للتصميم (ناصية يمين - ناصية شمال - متصل يمين - متصل شمال).
- تسكين النماذج المعمارية على المخططات وذلك وفقاً للأعداد المطلوبة ومرحلة التنفيذ.
- وضع اسس واشتراطات أعمال التشطيب والألوان لواجهات النماذج السكنية وتوزيعها على الاراضى.
- إعداد الرسومات التنفيذية للأسوار السكنية مع مراعاة اقتصاديات التكلفة.
- توفير الدعم الفنى من الوزارة للمواطنين المستفيدين من المشروع .

وبناءً على ما تم ذكره في مخطط الدولة عن هذه الجزئية نجد ان النقاط الواردة هي خطوات تنفيذية للمشروع حيث تم عمل (توكيد وتسكين للنماذج اعداد الرسومات توفير الدعم...الخ) وليست آليات للعمل حيث ان خطوات تنفيذ المشروعات تأتي آخر مرحلة في المخطط العام للمشروع لأنها تعتمد على ما يسبقها من آليات.

و بمراجعة المهندس المسؤول عن جدول اعمال مشروع إبنى بيتك داخل جهاز مدينة بدر نجد انه قد تم الإلتزام بهذه النقاط داخل خطوات تنفيذ المشروع، وسوف يتم التأكيد على هذا الإلتزام من خلال النقطة التالي دراستها.

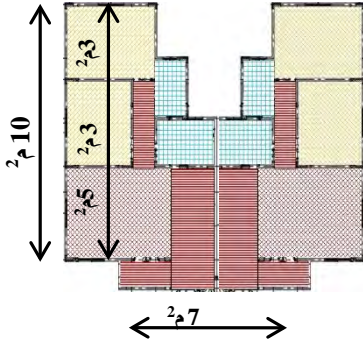
7. النماذج السكنية للمشروع

- قامت وزارة الإسكان بتقسيم قطع الأراضي بكل مدينه وتحديد النموذج السكني الخاص بكل قطعه، مع مراعاة ان يكون هناك نموذج للوحدات المتصلة، ونموذج اخر للوحدات الواقعة على ناصية.
- تم تقسيم قطع الاراضى بأبعاد (8.60 x 17.5 م) بما يحقق اجمالى المساحة المطلوبة للوحدة (63م² + 12م²) باجمالى 75م².
- المعايير التصميميه للنماذج السكنية:

- أ- ان يحقق تصميم النموذج الكفاءة في استغلال مساحة الوحدة من خلال التوزيع الأمثل للعناصر.
 ب- تحقيق اقتصاديات الوحدة من خلال تجميع الخدمات والمرافق.
 ت- مراعاة البعد الجمالي والبساطة في الواجهات.

هدف الدولة من المشروع هو إعطاء فرصة للأفراد في المشاركة في عملية البناء بحيث يقوم كل فرد ببناء وحدته السكنية على أساس متطلباته الحالية مع إمكانية الإمتداد رأسياً في المستقبل وفقاً لزيادة احتياجاته. ولتحقيق نسبة النجاح المرجوه من المشروع قامت وزارة الإسكان بوضع معايير تصميمية للنماذج السكنية، وفيما يلي عرض تحليلي لهذه المعايير بالتطبيق على النماذج السكنية من داخل مدينة بدر.

أ- الكفاءة في استغلال مساحة الوحدة السكنية من خلال التوزيع الأمثل للعناصر.



12. تحليل نموذج لوحده سكنية متصلة بقطاع (أ) داخل مدينة بدر

صالة معيشة بمساحة 22م²

13. غرفة النوم الرئيسية بمساحة 12م² والأخرى بمساحة

حمام بمساحة 3.5م²+مطبخ بمساحة 5.70

خدمات (سلم 11م²+طرفة 2م²+بلكونة 2م²70)

- مسطح الوحدة السكنية = 70 م²

- مساحة الفراغات الانتفاعية بالوحدة = 53.6 م²

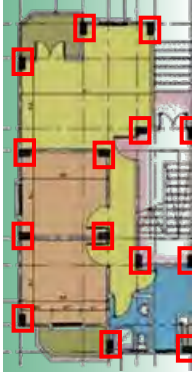
- مساحة الفراغات الخدمية بالوحدة = 16.4 م²

ومن المساحات السابقة يتضح ان كفاءة توزيع العناصر الانتفاعية لهذا النموذج تساوى 83.6% مما يدل على ارتفاع الكفاءة الوظيفية به حيث لا يوجد سوى 16.4% من مساحة الوحدة مخصص للخدمات. وتحقيق هذا المعيار التصميمي بنجاح.

ب- تحقيق اقتصاديات الوحدة من خلال تجميع الخدمات والمرافق.

تكلفة بناء اي وحده سكنية تتوقف على عدة عوامل منها على سبيل المثال لا الحصر (إسلوب الإنشاء المتبع _ سعر السوق الحالي للمواد الخام _ تجميع الخدمات والمرافق _ العمالة ومدى توافرها في المكان _... الخ). لذلك لا يمكن اعتبار عامل تجميع الخدمات والمرافق وحده يمكن ان يحقق تكلفة اقل لبناء الوحدات السكنية.

لذلك تم عمل تحليل لنموذج وحده سكنية بقطاع (ج) داخل مدينة بدر لدراسة تكلفة الإنشاء الفعليه



- إسلوب الإنشاء المتبع هو الكمره والعمود، ويوضح المسقط الأفقي وجود 14 عمود خرسانة مسلحة لبناء هذا النموذج السكني.

- اسعار بعض المواد الخام الأساسية (طن الحديد 5 الآف جنية _ طن الأسمنت 400 جنية _ مياه للبناء بمتوسط 4 عربات بسعر 1000 جنية) _ وفقاً للأسعار السوق لعام (2009)
 - هذا بالإضافة الي اعمال الحفر والتسوية وأجرة العمال على إختلاف تخصصهم ونقل العدة ووجود بعض المهالك. لتصبح التكلفة الإجمالية لبناء دور أرضي بمساحة 75م² تقريباً 40 الف جنية

من خلال تحليل هذا النموذج يتضح وجود قصور في نجاح المعيار التصميمي لإقتصديات بناء الوحدات السكنية، حيث أنه يتوقف على عوامل أخرى لابد من وضعها في الإعتبار مثل: تغيير أسلوب الإنشاء لتقليل التكلفة، أو عمل مراقبة على اسعار مواد البناء وتدعيمها لضمان عدم استغلال التجار للمواطنين.

ت- مراعاة البعد الجمالي والبساطة في الواجهات.

يعتبر البعد الجمالي في العمارة مردوداً أساسياً يعكس التأثيرات الثقافية والبيئية لكل مجتمع، وبالتالي فإن البعد الجمالي بشكل عام، يتطلب معرفة المفردات والعناصر الأساسية (الأبواب والنوافذ والمشربية، القبة، القبو، الخ...) التي تشكل المساحات المعمارية (الغرف، المطبخ، الحمام، الخ...) وهذه تشكل المباني (المنزل، المسجد، المدرسة، المتاجر، المستشفيات، المصانع، الخ...) ومجموعة من هذه المباني تشكل الحي البلد والمدينة.



وقد ركز المصمم في مشروع ابني بيتك على ضرورة تحقيق البساطة في الواجهات مع مراعاة انخفاض التكاليف دون الأخذ في الاعتبار البعد الجمالي الذي يعتبر مردوداً أساسياً يعكس التأثيرات الثقافية والبيئية لكل مجتمع، فأصفر ذلك على نماذج سكنية تقليدية تفتقر الي الذوق المعماري والطابع المميز. وفيما يلي بعض الصور من المشروع داخل مدينة بدر:



نموذج لوحده سكنية متصلة بقاع (ب) داخل المدينة

نموذج لوحده سكنية بقاع (أ) داخل المدينة

الوحدة الصحية بالمدينة

ومن خلال الدراسة السابقة للنماذج السكنية المقترحة يمكن قول ان المعايير التصميمية المقترحة للمشروع سطحية جداً ولا تتجاوب مع احتياجات المستعملين المختلفة. حيث تم الإهتمام بوضع معايير عامة لتدخل ضمن الإطار المرسوم للمشروع دون الإهتمام بتطبيقها فعلياً.

ملخص الدراسة التطبيقية

التطبيق على مدينة بدر			تحقق بنجاح	نقاط المخطط العام للمشروع	فئة المشروع
غير ذلك	لم يتحقق	تحقق مع وجود قصور			
			√	أ- تخصيص قطع أراضي سكنية بمساحة 150 متر ² للقطعة الواحدة بسعر 70 ج/م ² وقيمه اجماليه 10500 جنيه	
			√	ب- تسليم الرسومات المعماريه والإنشائيه والصحيه والكهربائيه للمواطنين	

			√	ت- تقديم دعم مالي من وزارة الإسكان قيمته 15000 جنيه ويتم صرفه على عدة مراحل		
			√	أ- تنظيم العمران على المحاور الرئيسية للمدن	قضايا المشروع	
	√			ب- تشكيل عمراي نو طابع متميز		
	√			ت- تحقيق عائد اقتصادي يتناسب مع تكاليف المشروع		
		√		ث- تحقيق تفاعل اجتماعي يتناسب مع مستويات الإسكان المختلفة		
√				ج- تحقيق البعد القومي للمشروع		
		√		أ- الحد من العشوائيات	اھاف المشروع	
			√	ب- توفير افضل مستويات للمعيشه		
√				ت- توفير المسكن لشريحه معينه من الشباب		
			√	1. السن: يبدأ من 21 سنة حتى 41 سنة	الاشترطات العامه	
		√		الدخل: ألا يزيد الإيراد الشهري للمواطن الأعرب عن 1000 جنيه، وللأسره عن 1500 جنيه؛ وذلك طبقا للقانون رقم 148 لسنة 2001م.		
			√	16. محل الإقامة: ساكني الحيز الجغرافي للمدينه المراد الحصول على قطعة أرض بها.		
			√	17. تم وضع العديد من التيسيرات للمواطنين لكنها جميعا تراعي الجانب القانوني فقط في التعامل بين المواطن و الجهات المسؤله مثال (تحديد موعد سداد الأقساط _ المده المتاحه لصرف الدعم _ شروط تعاملات البيع والإيجار) و لم تأخذ في الإعتبار التيسيرات التي يحتاجها المواطنین في عملية البناء مثل (توفير المياه اللازمه للبناء _ تحديد احداثيات الأراضي _ تأخر المعاینات _... وغيرها الكثير)	التيسيرات المتاحه	
			√	18. أ- بتخصيص عدد 2310 قطعة ارض للمشروع بمدينة بدر		
			√	ب- عمل إشراف دوري من على أجهزة المدن القائم بها المشروع من خلال لجنة خاصة تعمل على متابعة سير العمل داخل المدن.	دور وزارة الإسكان	
		√		إدارة العمل ومتابعة التنفيذ داخل المشروع مثل تسليم الأراضي للمواطنين، عمل المعاینات، صرف الدعم، تسليم الأرض للمستفيدين	دور وزارة الإسكان	
				20. بناء على مخطط الدولة عن هذه الجزئية		

			من (تكريد النماذج السكنية_ اعداد الرسومات_ توفير الدعم... الخ) فقد تم مراجعة المهندس المسؤول عن جدول أعمال المشروع داخل جهاز مدينة بدر و أكد الإلتزام بهذه النقاط.		
		√	أ- الكفاءة في استغلال مساحة الوحدة السكنية من خلال توزيع امثل للعناصر.	المعايير التصميمية	النماذج السكنية
		√	ب- تحقيق اقتصاديات الوحدة من خلال تجميع الخدمات والمرافق.		
	√		ت- مراعاة البعد الجمالي والبساطة في الواجهات.		
	√				

نتائج الدراسة التطبيقية

- تم تصميم النماذج السكنية من قِبل الوزاره و الهيئات المعنية بالمشروع ولم يتم إعطاء المواطن مساحه ليشارك مع هذه الجهات في التصميم ولم يتمكن من طرح إحتياجاته وأفكاره حتى يتم تفعيل مبدأ المشاركة في التنمية العمرانية كما ينبغي له.
- عدم وجود شفافية في إنتقاء المستفيدين بسبب عدم توافر المعلومات والإحصائيات الدقيقة عن إجمالي الدخل لكل فرد، حيث تم إستبعاد الكثير من الفئات المحتاجة الي الدعم بسبب عدم قدرتهم على اثبات الدخل المطلوب والتي تعمل أغلبها في أعمال ومجالات حرة.
- وجود بعض القصور في وضع التيسيرات المتاحة للمستفيدين حيث اتخذت في الإعتبار جانباً واحداً فقط وهو الجانب القانوني، ولم تأخذ في إعتبارها الجوانب الفنية الخاصه بالبناء التي من شأنها مساعدة المستفيدين في سرعة استكمال اعمال البناء
- لا يوجد هيكل إداري واضح للمشروع ولكن هناك مجموعة من الإدارات المتتالية والغير متصلة مع بعضها مما يؤدي الي وجود قصور في خطوات العمل بالمشروع وفي التخطيط والتنسيق بين كافة الجهات المعنية.
- وضع مخططات جيده للإستعمالات الأراضية تحقق التوازن بين مختلف الأنشطة والاستخدامات السكنية وذلك من خلال عمل مركز للخدمات في قلب كل قطاع يشتمل على مدرسة تعليم أساسي، مركز تجاري، المسجد الرئيسي وباقي الخدمات التي يحتاج اليها السكان. هذا بالإضافة الي توافر مواقع خدمية داخل المجاورات

المراجع

- ميلاد حنا- اريد مسكنا
- وزارة الإسكان- مشروعات الإسكان والمرافق- العلاقات العامة
- السياسة القومية لمواجهة مشكلة الإسكان – ملحق 2 – تقدير اللجنة الفرعية لتصميم المسكن. نوفمبر 1979
- م/ محمد الخطيب، ملاحظات حول القرار السياسي لمحدودي الدخل في الفترة 1920_ 1988، مؤتمر الإسكان الأول، نقابة المهندسين، القاهرة 1988، ص16
- وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديد والإسكان والمرافق_ التعمير في مصر_ 1989. ص7
- الجهاز المركزي للتعبيئة العامة والإقتصاد، الكتاب الإحصائي السنوي_ 1988
- هيئة التخطيط العمراني_ مدينة 6 أكتوبر_ التقرير الأول 1979

- د/سيد عبد المقصود، سياسة المجتمعات والمدن الجديدة في مصر ومحاولة للتقييم من منظور مكاني_ ورقة بحثية_ القاهرة ص 19-20
- الديناري مصطفى، التجمعات العمرانية في إطار تقييم السياسات القومية للتنمية الحضرية_ مجلة جمعية المهندسين المصرية_ القاهرة_ العدد الأول 1996.
- الهيئة العامة للتخطيط العمراني-التخطيط الهيكلي للقاهرة الكبرى.
- وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية -2009/2008
- وليد عباس عبد القوي سبل تفعيل مشاركة الأطراف المعنية كمدخل لتقويم البرنامج القومي للإسكان_ ماجستير_ جامعة القاهرة_ 2011
- جهاز تنمية مدينة بدر- رئيس الجهاز- قطاع ابني بيتك .
- هيئة المجتمعات العمرانية الجديد www.newcities.gov.eg
- إقليم القاهرة الكبرى www.wikipedia.org
- الموقع الإلكتروني لوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية www.moh.gov.eg
- موقع وزارة التخطيط-تقارير خطط التنمية السابقه-القسم الخامس- www.mop.gov.eg/plan
- موقع الهيئة العامة للتخطيط العمراني www.gopp.gov.eg
- البوابة الإلكترونية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديد www.newcities.gov.eg/know_cities