



دراسة وتحليل تجربة مدينة أسيوط الجديدة في توفير الإسكان الملائم لذوي الدخل المنخفض "تقييم مشروع (ابني بيتك) احد محاور المشروع القومي للإسكان"

محمد نبيل أحمد * محمد عزمي أحمد موسى عزة محمد جعيص

أعضاء هيئة تدريس بقسم الهندسة المعمارية – كلية الهندسة – جامعة أسيوط

(Received 15 December 2014; Accepted 15 January 2015)

ملخص البحث

مشكلة الإسكان في مصر مشكلة حيوية تواجه المجتمع بكل طبقاته وفئاته، وهي نتيجة متعاقبة ناتجة عن الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي عاشتها مصر من منتصف القرن العشرين.

وتعتبر مشكلة إسكان ذوي الدخل المنخفض أحد أهم المشاكل التي تواجه حكومات الدول النامية ومنها مصر، حيث تمثل جزءاً هاماً إن لم يكن الأهم في مشكلة الإسكان في مصر، ويرجع ذلك إلى كبر حجم شريحة منخفضي الدخل الذين يشكلون السواد الأعظم من السكان.

وقد حاولت الحكومة جاهدة المضي قدماً في سياسة إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة على الأراضي الصحراوية، فأقامت 23 مدينة جديدة منذ أواخر السبعينات موزعة على جميع أنحاء الجمهورية، لإعادة توزيع السكان على أرض مصر بما يحقق استثمار الموارد والإمكانات الطبيعية المتاحة بخلق مراكز حضرية لجذب الكثافة السكانية المرتفعة وتقليل العبء على المدن القائمة، لحل مشكلة الإسكان وخاصة لذوي الدخل المنخفض، وللحفاظ على الأراضي الزراعية من الزحف العمراني العشوائي عليها.

ويعتبر المشروع القومي من أهم المشاريع الموجودة حالياً للتغلب على مشكلة توفير المسكن المناسب والملائم للشباب ذوي الدخل المنخفض، وذلك بتوفير 500 ألف وحدة سكنية في المدن الجديدة والمحافظات خلال فترة ست سنوات بمعدل 85 ألف وحدة سنوياً لحل مشكلة الإسكان في مصر، والتي تعد من أكبر المشكلات التي تواجه المواطن المصري الذي يأمل أن يكون له شقة مناسبة وبتكلفة ملائمة لمستوى دخله.

ويتناول البحث دراسة وتحليل تجربة مدينة أسيوط الجديدة في توفير إسكان ملائم لذوي الدخل المنخفض، من خلال تقييم مشروع ابني بيتك – أحد محاور المشروع القومي للإسكان- حيث يقدم نمطاً جديداً من الإسكان بمعايير ومواصفات ومعدلات تلبي احتياجات ذوي الدخل المنخفضة وبأساليب دعم مختلفة في محاولة من قبل الدولة لاقتراب ذوي الدخل المنخفض من سوق الإسكان بالمدينة الجديدة، وقد تم رصد وتحليل واقع المشروع بالمدينة، واستقصاء رأي السكان بالمشروع، والجهات المختصة والمعنية بإسكان ذوي الدخل المنخفض، لبيان مدى مساهمة مدينة أسيوط الجديدة في توفير إسكان ملائم لهذه الفئة، ولبيان مدى ملاءمة المشروع للاحتياجات الحالية والمستقبلية لهذه الشريحة من السكان، ودور المشروع في توفير مسكن ملائم لهذه الفئة.

ويخلص البحث إلى مجموعة من النتائج من خلال الدراسة النظرية والميدانية، ثم الخروج بمجموعة من التوصيات الهامة، والتي تمثل مدخلاً أساسياً لرسم التوجهات الإستراتيجية المستقبلية لتفعيل دور المدن الجديدة في توفير مسكن ملائم، والحد من أزمة الإسكان وخاصة لذوي الدخل المنخفض.

* Corresponding author.

Email address: Eng_nabil84@hotmail.com

الكلمات المفتاحية: اسكان ذوي الدخل المنخفض، المسكن الملائم، المشروع القومي للإسكان، مشروع ابني بيتك، مدينة أسيوط الجديدة.

1. مقدمة

تعتبر مشكلة إسكان ذوي الدخل المنخفض أحد أهم المشاكل التي تواجه حكومات الدول النامية ومنها مصر، حيث تمثل جزءاً هاماً إن لم يكن الأهم في مشكلة الإسكان في مصر، ويرجع ذلك إلى كبر حجم شريحة منخفضة الدخل الذين يشكلون السواد الأعظم من السكان.

وتكمن مشكلة هذه الفئات في ضعف قدراتها الاقتصادية ونقص القوى الشرائية لها مما أدى إلى حدوث فجوة كبيرة بين دخلها وبين أسعار الوحدات المعروضة والذي أدى بدوره إلى لجوئهم للمناطق العشوائية كأحد البدائل المناسبة لهم، ونتيجة لذلك نمت المناطق العشوائية بالمدن الكبرى والمتوسطة وتكاثرت داخلياً وزحفت خارج حدود المدن لتتهدد جهود التنمية بمختلف مجالاتها، حيث تشير البيانات إلى أن جملة مساحة الأراضي الزراعية التي تآكلت بسبب مشكلة الإسكان العشوائي في مصر منذ عام 1980م حوالي مليون فدان وأنه إذا استمرت معدلات نمو المناطق العشوائية بنفس المعدل الحالي فسوف تفقد مصر ما يقرب من نصف مساحة الأراضي الزراعية في عام 2025م [1].

1.1. إشكالية الدراسة

خاضت مصر تجارب عديدة في إنشاء مدن ومجتمعات عمرانية جديدة في المناطق الصحراوية، تمثلت سياسة هذه المدن في محاولات جذب السكان من خلال عدة محاور من بينها توفير الإسكان الملائم لذوي الدخل المنخفض، وبالرغم من أن الهدف المعلن في كل دراسات المدن الجديدة أن الغرض من إنشائها هو تخفيف العبء والضغط السكاني عن المدن القائمة والمساهمة في حل مشكلة الإسكان لشرائح مختلفة من المجتمع وخاصة ذوي الدخل المنخفض، إلا أنه من الملاحظ النمو المتزايد للمناطق العشوائية، حيث تشير دراسة حديثة صادرة من الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء أن عدد المناطق العشوائية في مصر بلغ 1221 منطقة موزعة على مختلف المحافظات تأوي حوالي 15 مليون نسمة [2][3]، في حين تعاني المدن الجديدة من فجوة كبيرة بين عدد السكان الذي خططت لاستيعابه (عند اكتمال النمو) وبين عدد السكان الفعلي، وتظهر هذه الفجوة بوضوح في مدينة أسيوط الجديدة*، حيث من المقرر أن تستوعب المدينة عدد 100 ألف نسمة سنة 2017م، في حين يبلغ عدد السكان الحالي للمدينة في 2014م (أي بعد مرور 14 عاماً منذ الإنشاء) حوالي 25 ألف نسمة [4]، مما يعني أن المدينة الجديدة لم تستطع جذب أكثر من 25% من الحجم السكاني المتوقع لها.

وتعاني محافظة أسيوط من مشاكل حضرية كثيرة، أهمها مشكلة إسكان ذوي الدخل المنخفض، حيث تحتل المحافظة المرتبة الأولى للمحافظات الأكثر فقراً على مستوى الجمهورية عام 2013، بنسبة تصل إلى 60% من إجمالي سكان المحافظة البالغ عددهم حوالي 4 مليون نسمة في هذا العام [5]، كما تحتل محافظة أسيوط المرتبة الثالثة على مستوى الجمهورية في عدد المناطق العشوائية الموجودة بالمحافظة، حيث تحتوي على 84 منطقة عشوائية تأوي حوالي 753834 نسمة [2]، مما يعني تواجد شريحة كبيرة من ذوي الدخل المنخفض الذين تحول قدراتهم وإمكاناتهم دون الحصول على مسكن ملائم يلبي الحد الأدنى من المتطلبات الأساسية، والذي أدى بدوره إلى لجوئهم للمناطق العشوائية كأحد البدائل المناسبة لهم من الناحية الاقتصادية.

من هنا يكمن التساؤل الرئيسي للبحث في: هل نجحت مدينة أسيوط الجديدة بصورة أو بأخرى في توفير الإسكان الملائم لذوي الدخل المنخفض بدلاً من لجوئهم إلى المناطق العشوائية، وبالتالي حل جزء من المشكلات الحضرية بالمحافظة ومن ضمنها مشكلة إسكان ذوي الدخل المنخفض؟.

* تم صدور القرار الجمهوري رقم (194) لسنة 2000م بإنشاء مدينة أسيوط الجديدة، كمدينة من مدن الجيل الثالث

2.1. هدف الدراسة

تهدف الدراسة بشكل رئيسي إلى تحليل تجربة مدينة أسيوط الجديدة في توفير إسكان ملائم لذوي الدخل المنخفض بالمحافظة، وذلك من خلال تقييم مشروع ابني بيتك – أحد محاور المشروع القومي للإسكان- ومعرفة ما أمكن تحقيقه حتى الآن، وما لم يتحقق، وأسباب عدم تحقيقه، ومدى ملاءمة الواقع لقدرات وإمكانات وظروف ذوي الدخل المنخفضة وتحديد ما يجب أن يحدث في السنوات القادمة، وذلك للاستفادة القصوى من الاستثمارات التي تم تخصيصها لهذه المدينة، وللاستفادة أيضا من أخطاء حدثت ويجب عدم تكرارها.

3.1. منهجية الدراسة

في محاولة للإجابة على السؤال المحوري وتحقيق هدف البحث تعتمد منهجية الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي والمنهج الاستقرائي ومنهج دراسة الحالة المرتبط بالدراسة الميدانية، لذا فإن البحث يتعامل مع إشكالية الدراسة من خلال المحاور التالية:

- **المحور الأول** يتمثل في رصد لواقع مشكلة ذوي الدخل المنخفض في الحصول على مسكن ملائم يلبي الحد الأدنى من متطلباتهم، ويلائم قدراتهم وإمكاناتهم الاقتصادية.
- **المحور الثاني** يستعرض نبذة سريعة عن المشروع القومي للإسكان، مع دراسة وتحليل المحور الثالث للمشروع القومي وهو محور مشروع "ابني بيتك".
- **المحور الثالث** يتمثل في دراسة وتحليل مدينة أسيوط الجديدة، ودورها في توفير إسكان ملائم لذوي الدخل المنخفض.
- **المحور الرابع** يتمثل في تقييم مشروع ابني بيتك بمدينة أسيوط الجديدة، وذلك من خلال الدراسة الميدانية وجمع المعلومات والبيانات من الواقع الفعلي، واستقصاء لرأي السكان بالمشروع، واستقصاء رأي الجهات المختصة والمعنية بإسكان ذوي الدخل المنخفض في المدن الجديدة والتمثلة في وزارة الإسكان وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وجهاز مدينة أسيوط الجديدة، بهدف تحليل تلك البيانات للوصول لمجموعة من المؤشرات والتي يمكن بواسطتها بيان مدى مساهمة مدينة أسيوط الجديدة في توفير إسكان يلائم ذوي الدخل المنخفض ولبيان مدى ملاءمة المشروع للاحتياجات الحالية والمستقبلية لهذه الشريحة من السكان، ودور المشروع في توفير مسكن ملائم لهذه الفئة.

2. مشكلة إسكان ذوي الدخل المنخفض

تُعرّف الدراسات الاقتصادية بمصر ذوي الدخل المنخفض بشكل عام بأنهم الفئات التي لا تتناسب دخولهم مع متطلباتهم المعيشية، وليس لهم أي مدخرات أو إمكانيات تسمح لهم بالحصول على مسكن ملائم من خلال آليات السوق الرسمية للإسكان.[6]

وعلى الرغم من عدم وجود تعريف دقيق للفئات ذوي الدخل المنخفضة إلا أن بعض الدراسات قد تعرضت لتقدير حجم هذه الفئات، حيث أشارت بعض الأبحاث إلى أن عدد السكان من ذوي الدخل المنخفض قد يصل إلى 50% من مجموع الأسر بالمجتمع[7]، في حين يرى حوالي 48.5% من الأسر المصرية أن دخلها لا يكفي لمواجهة وسد احتياجاتها الشهرية [8].

وقد أشار الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء من خلال أهم مؤشرات بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك لعام 2013م، إلى حدود دخل الفئات منخفضة الدخل، حيث تراوحت بين 400 – 1500 جنيه شهريا ويمثلون نسبة 40% من إجمالي الجمهورية[9]، والدخل المقصود هنا هو دخل الأسرة أي كافة العاملين بها، وعموما ينبغي تحديث المعلومات بصفة دورية وعمل بحوث ميدانية لاستطلاع التغيرات الحادثة في الدخل للأفراد ومن ثم الحلول المقترحة بناء عليها.

ويرغم اختلاف هذه التقديرات إلا أنها تجمع على أن منخفضي الدخل يشكلون السواد الأعظم من السكان في مصر مما يؤكد حتمية حل مشكلة الإسكان الخاصة بهم.

برزت مشكلة الإسكان في مصر بصورة حادة مع بداية الستينات من القرن السابق وأصبحت من أهم المشاكل الملحة التي تواجه برامج التنمية في مصر، وقد أدى ارتفاع معدل النمو السكاني وزيادة تيارات الهجرة من الريف إلى المدن، إلى صعوبة مواجهة الزيادة السكانية في المناطق الحضرية و متطلباتها من خدمات و مرافق، مما أدى إلى ظهور المناطق العشوائية و تضخم حجم الإسكان الغير رسمي منذ منتصف السبعينات.

وتزداد حدة مشكلة الإسكان بالنسبة لذوي الدخل المنخفض الذين تحول قدراتهم وإمكاناتهم دون الحصول على مسكن ملائم يلبي الحد الأدنى من المتطلبات الأساسية والذي أدى بدوره إلى اللجوء إلى المناطق العشوائية كأحد البدائل المناسبة لهم، وتظهر المشكلة جلية من خلال الحقائق التالية:

- **الحقيقة الأولى:** أن هناك أزمة مستحكمة في إسكان هذه الفئة رغم العرض الكبير في السوق العقاري، ومظاهر هذه الأزمة لا يخطئها أحد، بدايةً بالتجمعات العشوائية مرورا بالعشش وانتهاءً بسكان المقابر.
- **الحقيقة الثانية:** تمثل مستويات الدخل السائدة في المجتمع بعداً اجتماعياً واقتصادياً في مشكلة إسكان ذوي الدخل المنخفض، حيث أثر انخفاض الدخل ونقص فرص العمل على مستوى السكن الذي تستطيع ميزانية الأسرة أن تتحمله من جهة وعلى زيادة الفجوة بين ما تستطيع الأسرة أن تتحمله في مقابل السكن وقسط التملك أو القيمة الإيجارية الاقتصادية للمسكن الذي تريده من جهة أخرى. [7]
- **الحقيقة الثالثة:** تتعلق بتطور تكاليف الوحدة السكنية فقد بلغت تكلفة الوحدة السكنية من الإسكان الشعبي في مصر عام 1975م حوالي 2800 جنية مصري [10]، وارتفعت الكلفة في عام 1996م إلى 29 ألف جنية وذلك لوحدها الإسكان في حدود مساحة 63م² ثم ارتفعت إلى 45-50 ألف جنية في المتوسط عام 2005م [11]. مما يعني أن تكاليف الوحدة السكنية تزداد عاما بعد عام مع ثبات مستويات دخل الفئة المستهدفة تقريبا، الأمر الذي يؤدي إلى تفاقم حجم المشكلة واستحالة الحصول على وحدة سكنية تلبي الحد الأدنى من متطلبات واحتياجات هذه الفئة.
- **الحقيقة الرابعة:** أن ثمة جهود ضخمة قامت بها الدولة ولا تزال من أجل حل تلك الأزمة ومساعدة تلك الفئة في الحصول على مسكن يلائم إمكانياتهم وقدراتهم الاقتصادية، وذلك من خلال توفير الدعم المناسب لتمويل مشاريع إسكان ذوي الدخل المنخفض، والمساعدة في تفعيل دور التعاونيات، بالإضافة إلى توفير برامج ومشروعات إسكانية في المدن الجديدة لتلبية احتياجات منخفضة الدخل.
- **الحقيقة الخامسة:** تتمثل في تلك المؤشرات التي تؤكد جميعها أن مشكلة إسكان ذوي الدخل المنخفضة سوف تتفاقم في المستقبل رغم كل الجهود المبذولة، سواء بسبب النمو السكاني الهائل أو بسبب استمرار ارتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء.

1.2. مفهوم المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض

يتمثل توفير الإسكان الملائم لذوي الدخل المنخفض في تحقيق الملاءمة للمسكن بكل ما تتضمنه من محددات أساسية مع الأخذ في الاعتبار أن لا تتجاوز التكلفة التقديرية للمسكن حدود (25 : 30 %) من دخل الأفراد أو الأسر ذات الدخل المنخفض، كما أنه يكمن في القدرة على تطوير سياسات الإسكان التي تؤيد حرية الاختيار، ومرونة نماذج تصميم المساكن، بجانب ملائمة الموقع وتناسب الكثافات وتوافر الخدمات الأساسية به، وذلك من خلال منظور اقتصادي، الأمر الذي يؤدي إلى إحداث تطوير وتنمية حقيقية للمجتمع، وعلاج الفجوة الحالية في سوق الإسكان معالجة نوعية وكمية. [12]

وفي عام 1991 حددت الأمم المتحدة من خلال ما يسمى "العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية" مجموعة من الشروط التي يجب أن تتوفر في المسكن الملائم كالتالي: [13]

- **أمن الحيازة القانوني:** بصرف النظر عن نوع الحيازة (إيجار، تملك، إيواء، إسكان غير رسمي)، ينبغي أن ينعم جميع الأشخاص بدرجة من أمن الحيازة تكفل الحماية القانونية من الإخلاء القسري والمضايقة والتهديدات الأخرى.
- **القدرة على تحمل التكاليف:** ينبغي ألا تتطوي التكاليف الشخصية أو الأسرية المرتبطة بالسكن على تهديد تلبية الاحتياجات الأساسية الأخرى أو الانتقاص منها.

- **الصلاحية للسكن:** ينبغي أن يوفر السكن اللائق عناصر مثل الحيز الكافي والحماية من البرد والرطوبة والحرارة والمطر والرياح أو غير ذلك من المخاطر التي تهدد الصحة والمخاطر الهيكلية ونواقل الأمراض.
- **توافر الخدمات والمواد والمرافق والهيكل الأساسية:** يكون السكن غير لائق إذا لم تتوفر لشاغليه مياه الشرب الآمنة، والخدمات الصحية الملائمة، والطاقة اللازمة للطهي والتدفئة والإضاءة، ومرافق الصرف الصحي والاعتسال، ووسائل تخزين الأغذية، وتصريف النفايات، والاتصالات، وخدمات الطوارئ.
- **تيسر تلبية الاحتياجات:** يكون السكن غير لائق إذا لم تؤخذ في الحسبان الاحتياجات المحددة للفئات المحرومة والمهمشة (مثل الفقراء، والأشخاص الذين يواجهون تمييزاً، والأشخاص ذوي الإعاقة، وضحايا الكوارث الطبيعية).
- **الموقع:** السكن اللائق يجب أن يكون في موقع يتيح إمكانية الاستفادة من خيارات العمل وخدمات الرعاية الصحية والمدارس ومراكز رعاية الطفل وغير ذلك من المرافق الاجتماعية، وألا يكون مبنياً في موقع ملوث أو في موقع قريب جداً من مصادر تلوث.
- **الملاءمة من الناحية الثقافية:** ينبغي أن يتسم السكن اللائق باحترام ومراعاة التعبير عن الهوية الثقافية وأساليب الحياة.

3. المشروع القومي للإسكان [14]

في عام 2005م، وفي إطار البرنامج الانتخابي للرئيس مبارك لتوفير حياة كريمة للشباب ذوي الدخل المنخفض، قامت وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بتبني عدة سياسات وبرامج لمواجهة الحاجة الماسة إلى إسكان منخفض التكاليف، تمثل ذلك في المشروع القومي للإسكان، حيث يعد من أهم المشاريع الموجودة حالياً للتغلب على مشكلة توفير المسكن المناسب والملائم للشباب ذوي الدخل المنخفض، وذلك بتوفير 500 ألف وحدة سكنية في المدن الجديدة والمحافظات خلال فترة ست سنوات بمعدل 85 ألف وحدة سنوياً لحل مشكلة الإسكان في مصر، وقد قامت وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بإعداد الإجراءات، ووضع آليات تنفيذ برنامج المشروع كما يلي:

- أ- توفير الأرض المرفقة
- ب- توفير الدعم من الدولة
- ج- توفير القروض الميسرة
- د- تفعيل دور القطاع الخاص

• شروط تخصيص الوحدات السكنية بالمشروع القومي للإسكان:

1. السن لا يقل عن 20 سنة عند التقدم للحجز في المشروع.
2. عدم حصول المواطن على وحدة سكنية من جهة حكومية من قبل ولم يسبق له أخذ قرض تعاوني.
3. عدم تملك المواطن أي وحدة سكنية أو عقار، وعدم الإيجار بالنظام القديم (غير محدد المدة).
4. الحد الأقصى للدخل الشهري 1000 جنيه للفرد و 1500 جنيه للأسرة.
5. لا يحق للمواطن وأسرته (الزوج / الزوجة – الأبناء القصر) إلا للتقدم للحصول على قطعة أرض واحدة.
6. لا يسمح بضم قطع الأراضي إلى بعضها.

• المحاور الرئيسية للمشروع القومي للإسكان:

روعي اختلاف رغبات المواطنين ومستوى دخلهم عند تحقيق البرنامج القومي للإسكان الذي تم تخطيط تنفيذه من خلال (7) محاور رئيسية هي كالتالي: [14]

1. المحور الأول: تمليك الوحدات السكنية بمساحة 63 م² (محافظات / مدن جديدة).
2. المحور الثاني: تخصيص أراضي بالمدن الجديدة أو المحافظات للمستثمرين لبناء وحدات سكنية بمساحة 63 م².
3. المحور الثالث: توفير أراضي للأفراد بمساحات صغيرة بالمدن الجديدة (مشروع ابن بيتك).

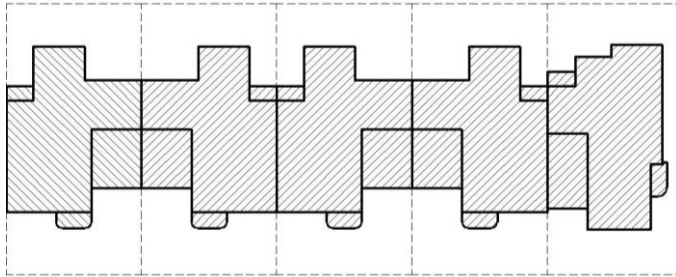
4. المحور الرابع: تملك بيت العائلة بمدينة 6 أكتوبر (وحدات بمساحة 63 م²).
5. المحور الخامس: إنشاء وحدات سكنية بمساحة 42 م² للمواطنين الأولي بالرعاية بالإيجار بالمحافظات والمدن الجديدة.
6. المحور السادس: إنشاء وحدات سكنية بمساحة 63 م² بالإيجار بالمحافظات والمدن الجديدة، وعلى الأراضي المملوكة لهيئة الأوقاف بالمحافظات.
7. المحور السابع: تملك البيت الريفي والبيت البدوي بمساحة (63م²) بالمحافظات والظهير الصحراوي.

وسيركز البحث على المحور الثالث من محاور المشروع القومي للإسكان، والخاص بتوفير أراضي للأفراد بمساحات صغيرة بالمدن الجديدة (مشروع ابني بيتك)، حيث يقدا نمطاً جديداً من الإسكان بمعايير ومواصفات ومعدلات تلبي احتياجات ذوي الدخل المنخفضة وبأساليب دعم مختلفة

1.3. المحور الثالث: توفير أراضي للأفراد بمساحات صغيرة بالمدن الجديدة (مشروع ابن بيتك). [15]

وفي ما يلي عرض وتحليل لمشروع ابني بيتك من خلال مجموعة من العناصر التي تتمثل في: الهدف من المشروع، الفئة المستهدفة، المدى الزمني للمشروع، نمط الإسكان، مسطح الوحدات، نمط الحيازة، الأعباء المالية والتكلفة، وأخيراً المدن الجديدة المقترح بها المشروع، وصوراً ونماذج توضيحية للمشروع.

- **الهدف:** في إطار برنامج المشروع القومي للإسكان، تبنت وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية فكره طرح نمط جديد من الإسكان تحت مسمى "مشروع ابن بيتك" كأحد المشروعات الهادفة إلى الحد من العشوائيات وتوفير المسكن الملائم للمواطنين من الشباب ذوي الدخل المنخفض، وذلك من خلال قيام الوزارة بطرح قطع أراضي مرفقة بالمدن الجديدة لفئة الشباب من ذوي الدخل المنخفض.
- **الفئة المستهدفة:** هي فئة الشباب من ذوي الدخل المنخفض، حيث يتم طرح تلك البرنامج للفئة التي يتراوح عمرها من ٢٥ - 40 سنة، ويجرى تخصيص الأراضي وفقاً لمعايير دقيقة وموضوعية، طبقاً لشروط المشروع القومي للإسكان، بحيث يتم التأكد من توافرها وانطباقها على جميع الحاجزين لوحدات المشروع، وذلك ضماناً لوصول الوحدة السكنية لمن يستحقها فعلاً.
- **المدى الزمني:** بدأ هذا المشروع في عام 2005، وهو مستمر في مرحلة التخطيط والطرح والتنفيذ حتى الآن (2014م).
- **نمط الإسكان:** عبارة عن قطع أراضي، يقوم المواطن المستفيد ببناء وحدة سكنية عليها بنسبة بنائية 50% من القطعة، ويكون الحد الأقصى لارتفاع المبنى أرضي ودورين، وقد تم تقسيم قطع الأراضي بأبعاد (8.60 x 17.5 م) أي بمسطح (150 م²)، وروعي أن تكون غالبية النماذج متصلة من الجانبين (Attached) بدون ارتدادات جانبية مع استخدام النموذج شبه المتصل (Semi Attached) في القطع الطرفية، كما يوضحه شكل (1)



شكل (1): أسلوب تجميع الوحدات السكنية بقطع أراضي مشروع "ابن بيتك" في المدن الجديدة. [16]

- **نمط الحياة:** عبارة عن قطع أراضي يتم تملكها للشباب من ذوي الدخل المنخفض، وطبقا لشروط المشروع القومي للإسكان.
- **المسطح:** يبلغ مسطح قطعة الأرض (150 م²)، ويقوم المواطن المستفيد ببناء وحدة سكنية عليها بنسبة بنائية 50% من القطعة بحيث تبلغ مساحة المسكن (63 م²) مع وجود سلم بمساحة (12 م²) بإجمالي مسطح الدور (75 م²)، ويمكن للمواطن بناء دورين آخرين حسب متطلباته المستقبلية ليصبح إجمالي المساحة المبنية (225 م²)
- **الأعباء المالية والتكلفة:** تقوم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتوفير قطع أراضي للشباب من ذوي الدخل المنخفض بمساحة 150 م² للقطعة الواحدة بسعر 70 جنيه للمتر، وبقيمة إجمالية 10500 جنيه، يسدد المستفيد منها 10% كدفعة مقدمة، والباقي على سبع دفعات سنوية متساوية بدون فوائد، تبدأ الدفعة الأولى منها بعد سنة من استلام الأرض، ويتم تقديم دعم مالي من الوزارة للمواطن بقيمة 15000 جنيه، حيث يتم صرفه على النحو الذي يوضحه جدول (1).

جدول (1): قيمة الدعم المستحق لمشروع "ابن بيتك" لكل مرحلة من مراحل المشروع*

| المرحلة | قيمة الدعم | المدة المحددة |
|---|------------|--|
| استلام الأرض المخصصة | ----- | يتم البدء في البناء بعد 3 شهور من تاريخ استلام الأرض |
| الانتهاء من الحفر والأساسات وأعمدة الدور الأرضي | 5000 جنيه | 3 شهور من بدء العمل |
| الانتهاء من صب سقف الدور الأرضي | 5000 جنيه | 3 شهور من المرحلة السابقة |
| الانتهاء من التشطيبات الخارجية للدور الأرضي | 5000 جنيه | 3 شهور من المرحلة السابقة |

وفي حالة عدم التزام المواطن بالانتهاء من البناء طبقا للتوقيتات المحددة لكل مرحلة من المراحل المذكورة، فسوف يتم سحب الأرض وإلغاء التخصيص فوراً.

- **مدى اكتمال المشروع:** جاري تخطيطه وتنفيذه في جميع المدن الجديدة المقترح بها، وقد بدأ تسليم قطع الأراضي للمواطنين المستفيدين بالمشروع منذ 18 ابريل 2008م، ويتم على التوالي تسليم باقي قطع الأراضي، ويوضح جدول (2) الموقف التنفيذي للمشروع (حتى عام 2011م)

جدول (2): الموقف التنفيذي لمحور توفير أراضي للأفراد بمساحات صغيرة بالمدن الجديدة (مشروع ابن بيتك). [14]

| م | المحاور | الوحدات التي تم الانتهاء منها وتسليمها للمستفيدين | الوحدات المنتهية وجاهية تسليمها للمواطنين | الجارى تنفيذها حالياً | إجمالي المخطط تنفيذه (٣+٢+١) |
|---|---|---|---|-----------------------|------------------------------|
| ١ | ٢ | ٣ | ٤ | ٥ | ٦ |
| ٢ | توفير أراضي للأفراد بمساحات صغيرة بالمدن الجديدة " مشروع ابن بيتك " | ٩٣٨٣٣ | ٣٥١ | ٠ | ٩٤١٨٤ |

- **الجهة القائمة بالتنفيذ:** يتم التنفيذ بمعرفة الأفراد المستفيدين من المشروع.
 - **الحوافز والتيسيرات الجديدة للمستفيدين بالمشروع:** قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تسهيلاً وتيسيراً للمستفيدين من المشروع بإضافة مجموعة من الحوافز والتيسيرات في سداد الأقساط والمدد المحددة للانتهاء من كل مرحلة من مراحل المشروع كالتالي:
1. قيام المواطن بسداد القسط الأول من قيمة الأرض بعد سنتين من الاستلام بدلاً من سنة واحدة.

* المصدر: بتصريف الباحث (بيانات وثائقية عن مشروع "ابن بيتك"، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، القاهرة، 2014م)

2. في حالة قيام المواطن بالانتهاء من الدور الأول والثاني بعد الأرضي (تشطيب خارجي)، يسقط عنه باقي الأقساط المستحقة على قطعة الأرض وقت انتهائها، كما يحق له التصرف بالبيع أو الإيجار للمبنى أو جزء منه بما يخصه من الأرض بشرط الانتهاء من الدور الأرضي خلال المهلة المحددة له، وعدم وجود مخالفات في جميع الأعمال.
3. مد مهلة صرف الدعم لمدة شهر للمرحلة الأولى (تنفيذ أساسات وأعمدة الدور الأرضي) لتكون ثمانية أشهر من تاريخ استلام الأرض.
4. مد مهلة صرف الدعم للمرحلة الثانية (صب سقف الدور الأرضي) لتكون ثلاثة عشر شهرا من تاريخ استلام الأرض.
5. مد مهلة صرف الدعم للمرحلة الثالثة (التشطيب الخارجي للدور الأرضي) لتكون إجمالي مدة التنفيذ للمراحل الثلاث 18 شهر من تاريخ استلام الأرض بدلا من 12 شهر.

• المدن الجديدة المقترح بها:

تم توفير أكثر من 90 ألف قطعة أرض موزعة على عدد 34 موقعا بالمدن الجديدة في عدد 13 مدينة جديدة منتشرة جغرافيا على نطاق الجمهورية، حيث تتمثل في مدن:

٦ أكتوبر، العاشر من رمضان، الصالحية الجديدة، النوبارية، السادات، بدر، برج العرب الجديدة، الفيوم الجديدة، بني سويف الجديدة، المنيا الجديدة، أسيوط الجديدة، سوهاج الجديدة، أسوان الجديدة.

• صور توضيحية للمشروع:

يوضح شكل (2، 3) نماذج معمارية وصور حية لمشروع "ابن بيتك" بالمدن الجديدة المصرية.



نموذج لقطعة أرض شبه متصلة (Semi Attached) في مدينة الصالحية الجديدة

نموذج لقطعة أرض متصلة من الجانبين (Attached) في مدينة السادات

شكل (2) : نماذج معمارية مختلفة لقطع أراضي مشروع "ابن بيتك" في مدينتي السادات والصالحية الجديدة. [15]

4. دراسة وتحليل تجربة مدينة أسيوط الجديدة

يتناول هذا الجزء عرض لتجربة مدينة أسيوط الجديدة، ودورها في توفير إسكان ملائم لذوي الدخل المنخفض.

1.4 وصف مدينة أسيوط الجديدة

تم صدور القرار الجمهوري رقم (194) لسنة 2000م بإنشاء مدينة أسيوط الجديدة، كمدينة من مدن الجيل الثالث، وقد كان إنشاء المدينة في إطار جهود الدولة المصرية للتوسع العمراني لتحقيق عدة أهداف تنموية، أهمها استيعاب الأعداد السكانية المتزايدة لتخفيف الضغط السكاني، وإعادة توزيع السكان داخل إقليم محافظة أسيوط، وفي نفس الوقت المحافظة على الرقعة الزراعية، ورفع المستوى المعيشي لسكان الإقليم. من خلال توفير إسكان ملائم للسكان وخاصة لذوي الدخل المنخفض، بالإضافة إلى توفير فرص عمل جديدة من المشروعات الصناعية، والتي سوف يتم إقامتها بالمدينة، وتحفيز الهجرة إلى المدينة الجديدة وتقليل الهجرة خارج المحافظة، وفيما يلي وصف موجز لمدينة أسيوط الجديدة من حيث الموقع العام، مساحة المدينة، التخطيط العام للمدينة، وأخيرا مكونات المدينة.



صور من الموقع بمدينة السادات صور من الموقع بمدينة الصالحية صور من الموقع بمدينة العاشر من رمضان

شكل (3): صور حبة لمراحل البناء المختلفة لمشروع "ابني بيتك" في بعض المدن الجديدة. [15]

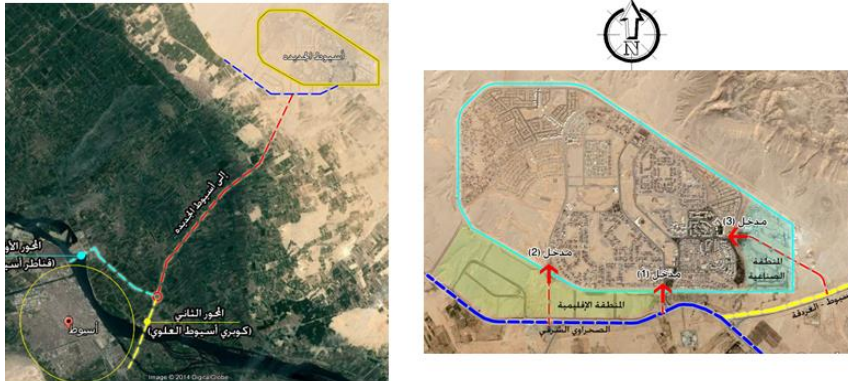
1.1.4. الموقع العام للمدينة

تقع مدينة أسيوط الجديدة شرق النيل على طريق (القاهرة – سوهاج) الصحراوي، وذلك عند تقاطعه مع طريق (الغردقة – أسيوط)، وعلى بعد حوالي 15 كم من مدينة أسيوط الأم، كما ترتبط مدينة أسيوط الجديدة بالمدينة الأم عن طريق محورين رئيسيين، الأول محور (قناطر أسيوط)، والثاني محور الكوبري العلوي الجديد على النيل (كوبري الواسطي)، وذلك كما يوضحه شكل (3)، وللمدينة ثلاثة مداخل كالتالي:

المدخل الأول: من خلال المنطقة السكنية على الطريق الصحراوي الشرقي.

المدخل الثاني: من خلال المنطقة الإقليمية وجامعة أسيوط على الطريق الصحراوي الشرقي.

المدخل الثالث: من خلال المنطقة الصناعية على طريق (أسيوط - الغردقة).



شكل (3): الموقع العام لمدينة أسيوط الجديدة والمداخل الرئيسية للمدينة*

2.1.4. مساحة المدينة

المساحة الكلية للمدينة حالياً (الكردون) حوالي 33.30 ألف فدان. وتبلغ مساحة الكتلة العمرانية منها 6642 فدان (مناطق سكنية، خدمية، ترفيهية،.....) شاملة المنطقة الصناعية بمساحة 236 فدان [4]، وجاري الآن عمل توسعات مستقبلية للمدينة كالتالي: إضافة 200 فدان في الجهة الجنوبية الغربية، و 2500 فدان في الجهة الشمالية الغربية، و 3500 فدان في الجهة الجنوبية الشرقية للمدينة.

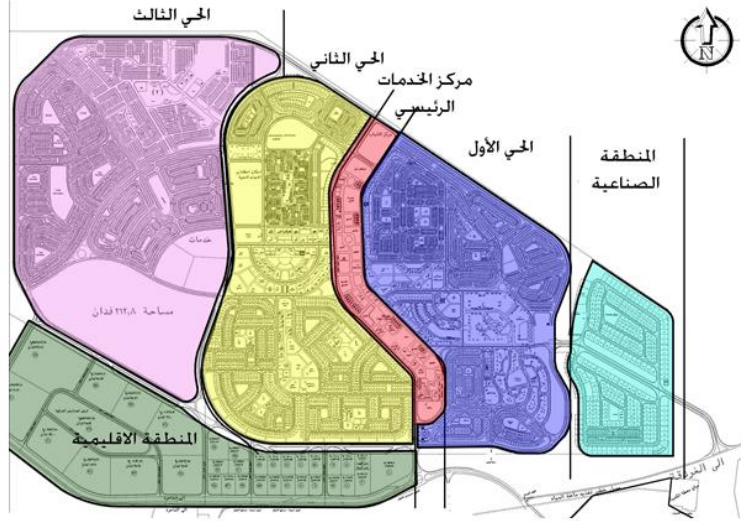
* المصدر: بتصريف الباحث (برنامج Google Earth)

3.1.4. عدد السكان

يبلغ عدد سكان المدينة حالياً (2014م) حوالي 25 ألف نسمة مقيمين بالمدينة، وذلك بخلاف حوالي 3000 نسمة من العمالة والمتريدين على المدينة يومياً، ومن المقرر أن تستوعب المدينة 100 ألف نسمة سنة 2017م [4]، و750 ألف نسمة في سنة الهدف 2027 م. [17]

4.1.4. المخطط العام للمدينة

تتكون الكتلة العمرانية للمدينة من عدد 2 حي سكني يفصل بينهما محور خدمات رئيسي (مركز المدينة)، وذلك بالإضافة إلى الحي الثالث (منطقة الامتداد المستقبلي)، والمنطقة الصناعية والمنطقة الإقليمية، وذلك كما يوضحه شكل (4).



شكل (4): المخطط العام لمدينة أسيوط الجديدة.*

5.1.4. استثمارات المدينة

بلغت إجمالي استثمارات المدينة نحو (1493) مليون جنيه حتى 2014/6/30م، وهي موزعة على قطاعات المدينة كالتالي: [4]

- في قطاع الإسكان (270) مليون جنيه.
- في قطاع الخدمات (246) مليون جنيه.
- في قطاع المرافق (976) مليون جنيه.
- في قطاع الزراعة (10) مليون جنيه.

6.1.4. قطاع الإسكان

بلغ إجمالي عدد الوحدات المنفذة بالمدينة نحو 10000 وحدة [17]، منها حوالي عدد 4210 وحدة منفذة بمعرفة الهيئة (إسكان الشباب والمستقبل، الإسكان الاقتصادي المطور،.....)، وجاري تنفيذ عدد 1008 وحدة إسكان اجتماعي، كما تم تنفيذ حوالي عدد 4440 وحدة سكنية بمعرفة القطاع الخاص (الإسكان الحر، الفيلات،.....)، بالإضافة إلى عدد 5293 قطعة أرض قام الأهالي بتنفيذ وبناء مساكنهم عليها (مشروع ابني بيتك)، ويوضح شكل (5) نماذج لمشروعات إسكانية نفذت في المدينة. [4]



إسكان المستقل



الإسكان الاقتصادي المطور



إسكان الشباب



الإسكان القومي



مشروع ابني بيتك



الإسكان الحر

شكل (5): نماذج لمشروعات إسكانية بمدينة أسيوط الجديدة.*

7.1.4. قطاع الخدمات

تم تنفيذ عدد 37 مبنى خدمي بمعرفة الهيئة، ممثلة في الآتي: (5 مباني خدمات تعليمية، 6 مباني خدمات صحية، 11 مباني خدمات اجتماعية، 6 أسواق تجارية، 7 مباني خدمات عامة، ومسجدين)، وذلك بخلاف 10 مباني خدمية منفذة بمعرفة القطاع الخاص، وجاري تنفيذ 20 مبنى خدمي آخرين حالياً، ويوضح شكل (6) نماذج لمباني خدمية بمدينة أسيوط الجديدة. [4]



نموذج للخدمات الرياضية



المركز الصحي الحضري



مبنى مسجد



أحد الأسواق التجارية



مبنى مكتب البريد



مبنى مكتبة الطفل

شكل (6): نماذج لمباني خدمية بمدينة أسيوط الجديدة.*

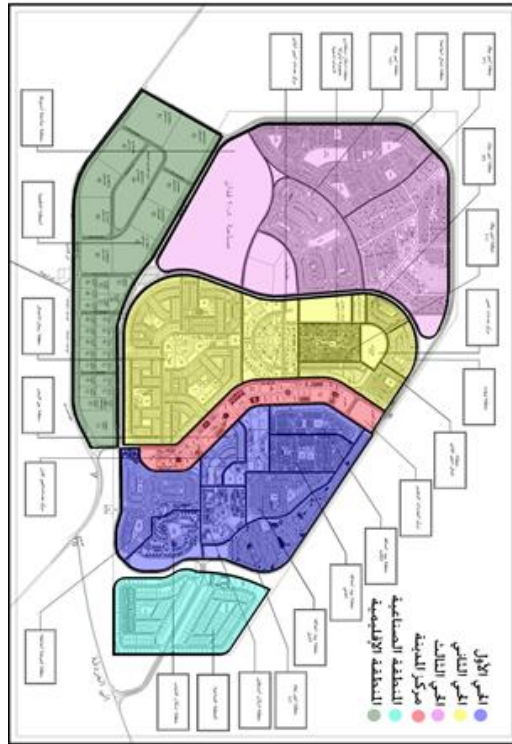
8.1.4. مكونات المدينة

يوضح جدول (3) وشكل (7) مكونات مدينة أسيوط الجديدة.

جدول (3): مكونات مدينة أسيوط الجديدة [4]

| المكونات | المكونات | المساحة | ملاحظات |
|-------------------------------|--|------------|--|
| الحي الأول (بمساحة 535 فدان) | منطقة إسكان الشباب | 42 فدان | مكونة من عدد 93 عمارة سكنية، وتحتوي على منطقة خدمية |
| | منطقة إسكان المستقبل | 45 فدان | مكونة من عدد 50 عمارة سكنية، وتحتوي على منطقة خدمية |
| | منطقة المرحلة العاجلة | 85 فدان | تحتوي على 340 قطعة سكنية بمتوسط مساحة من 400-600م ² |
| | منطقة الإسكان العائلي الأول | 56 فدان | تحتوي على 342 قطعة سكنية بمتوسط مساحة من 250-300م ² |
| | منطقة بيت العائلة الثاني | 52 فدان | تحتوي على 536 قطعة سكنية بمتوسط مساحة من 150-170م ² |
| | منطقة بيت العائلة الثالث | 38 فدان | تحتوي على 306 قطعة سكنية بمتوسط مساحة من 150-170م ² |
| | منطقة ابني بيتك (5) | 90 فدان | تحتوي على إجمالي 914 قطعة، تم تخصيص 664 قطعة بمساحة 150م ² لمشروع ابني بيتك، ثم تم تعديل باقي قطع الأراضي لتصبح إسكان اجتماعي بساحة 210م ² |
| | منطقة الزهور | 40 فدان | تحتوي على 67 قطعة سكنية بمتوسط مساحة من 500-700م ² ، وتحتوي أيضا على 15 قطعة سكنية تجاري بمساحة من 600-1000م ² |
| | مركز خدمات الحي الأول | 30 فدان | يحتوي على 28 قطعة خدمية بمساحات من 700-5000م ² |
| | منطقة رجال الأعمال | 330 فدان | تحتوي على 960 قطعة سكنية بمساحات من 500-700م ² |
| الحي الثاني (بمساحة 635 فدان) | منطقة شمال الحي الثاني | 55 فدان | تحتوي على 233 قطعة سكنية بمساحات من 260-300م ² ، وتحتوي أيضا على 36 قطعة سكنية تجاري بمساحة من 800-1200م ² |
| | منطقة الفيلات | 23 فدان | تحتوي على 104 قطعة سكنية بمساحات من 500-700م ² |
| | منطقة ابني بيتك (1) | 43 فدان | تحتوي على عدد 503 قطعة أرض بمساحة 150م ² |
| | منطقة ابني بيتك (3) | 23 فدان | تحتوي على عدد 240 قطعة أرض بمساحة 150م ² |
| | منطقة إسكان قومي | 6.5 فدان | تحتوي على عدد 10 عمارات سكنية، وتحتوي على منطقة خدمية |
| | منطقة إسكان استثماري | 27.8 فدان | مقترح إنشاء مشروع إسكان متوسط بمساحة 120م ² للوحدة |
| | مركز خدمات الحي الثاني | 85 فدان | يحتوي على 63 قطعة خدمية بمساحات من 700-10000م ² |
| | منطقة مخصصة لجامعة أسيوط | 200.8 فدان | مخصصة لإنشاء امتداد لجامعة أسيوط، وتحتوي على كليات ومعاهد مختلفة، وكذلك مناطق لإسكان الطلبة والطالبات، وأيضا المناطق الخضراء والملاعب الرياضية ومختلف الأنشطة. |
| | منطقة شمال الجامعة | 213 فدان | تحتوي على 1643 قطعة سكنية بمساحات من 260-300م ² |
| | الحي الثالث بمساحة (836 فدان) (منطقة الامتداد المستقبلي) | | |

| | | | |
|---|------------------|------------------------|-------------------|
| تحتوي على عدد 2091 قطعة أرض بمساحة 150 م ² | 226 فدان | منطقة ابني بيتك (2) | |
| تحتوي على عدد 1790 قطعة أرض بمساحة 150 م ² | 140 فدان | منطقة ابني بيتك (4) | |
| منطقة خدمية تصلح لمختلف الأنشطة | 49.5 فدان | مركز خدمات الحي الثالث | |
| يحتوي على 51 قطعة أرض خدمية بمساحات متنوعة من 1200 - 20000 م ² ، ويوجد به الخدمات الآتية: (مبنى جهاز المدينة، مبنى نقطة شرطة الأمل وعنبر الجنود، مبنى وحدة الإطفاء، السنترال المركزي للمدينة، مبنى مركز الشباب). | 120 فدان | أنشطة خدمية مختلفة | مركز المدينة |
| تحتوي على 353 قطعة أرض بمساحات مختلفة، مخصص منهم عدد 148 قطعة لأنشطة صناعية متنوعة (مصانع، ورش، معارض، مخازن)، وجاري طرح الباقي | 236 فدان | أنشطة صناعية مختلفة | المنطقة الصناعية |
| تحتوي على 34 قطعة أرض بمساحات من 3 – 35 فدان مخصصة للاستخدام كمعارض وأسواق وملاهي ومراكز تجارية، وأنشطة مختلفة أخرى. | 520 فدان | أنشطة مختلفة | المنطقة الإقليمية |

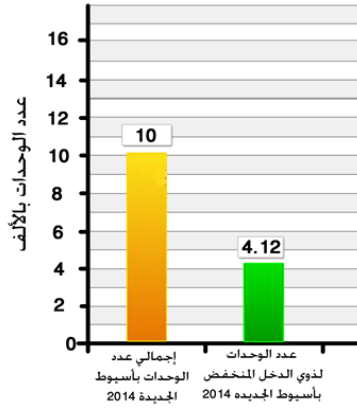


شكل (7): مكونات مدينة أسيوط الجديدة.
المصدر: جهاز مدينة أسيوط الجديدة، (بتصرف الباحث)

2.4. الوحدات السكنية الموجهة لذوي الدخل المنخفض بالمدينة

قامت المدينة بتوفير عدد **4120** وحدة سكنية لخدمة ذوي الدخل المنخفض موزعة على مشروعات الإسكان بالمدينة، كما يوضحها شكل (8)، وجدول (4)، وذلك بنسبة 41.20% من إجمالي 10 آلاف وحدة سكنية منفذة

في المدينة، كما قامت المدينة بتوفير عدد 5293 قطعة أرض بمسطح 150م² بمشروع "ابني بيتك" لخدمة ذوي الدخل المنخفض بنسبة 52.30% من إجمالي عدد 10120 قطعة أرض سكنية بالمدينة. [4]



شكل (8): عدد الوحدات السكنية الموجهة لذوي الدخل المنخفض بمدينة أسيوط الجديدة.*

جدول (4): الوحدات السكنية الموجهة لذوي الدخل المنخفض بمدينة أسيوط الجديدة

| المشروع | عدد الوحدات | مساحة الوحدة | الوحدات المخصصة | الإشغال بالوحدات % |
|--------------------------|---------------|----------------------|-----------------|--------------------|
| إسكان الشباب | 1477 | 63 م ² | 1477 | لا تتعدى 50% |
| إسكان المستقبل | 1000 | 63 م ² | 633 | 63.3% |
| الإسكان الاقتصادي المطور | 240 | 50-57 م ² | 170 | 70.8% |
| الإسكان الحر | 200 | 70 م ² | 109 | 54.5% |
| الإسكان القومي | 1203 | 63 م ² | 917 | 76.2% |
| الإجمالي | 4120 | وحدة سكنية | 3306 | 80.24% |
| ابني بيتك | 5293 قطعة أرض | 63 م ² | 5188 | 98% |

يتضح من الجدول السابق أن مدينة أسيوط الجديدة وفرت حوالي 4120 وحدة سكنية لذوي الدخل المنخفض تأوي حوالي 10 آلاف نسمة، بالإضافة إلى عدد 5293 قطعة أرض بمشروع ابني بيتك مخصصة لخدمة ذوي الدخل المنخفض - كما هو معلن- تأوي حوالي ألف نسمة [4]، وهذه الأرقام ضعيفة جدا إذا ما قورنت بعدد سكان المناطق العشوائية بمحافظة أسيوط البالغ عددهم حوالي 753,834 ألف نسمة [2]، مما يدل على عدم قدرة المدينة على جذب السكان من ذوي الدخل المنخفض الذين يسكنون المناطق العشوائية، الأمر الذي يشير إلى وجود خلل في سياسات توفير الإسكان الملائم لهذه الفئة من السكان في المدن الجديدة.

5. رصد وتحليل لواقع مشروع إسكان "ابني بيتك" بمدينة أسيوط الجديدة

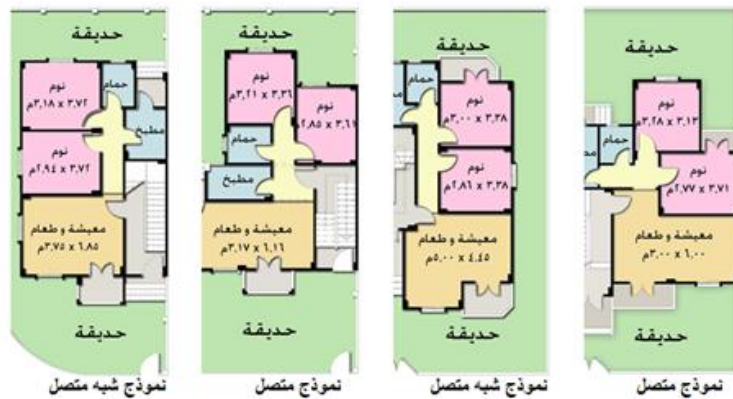
في إطار برنامج المشروع القومي للإسكان، تبنت وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية فكره طرح نمط جديد من الإسكان تحت مسمى مشروع "ابني بيتك"، كأحد المشروعات الهادفة إلى الحد من العشوائيات في المدن القائمة، وتوفير المسكن الملائم للمواطنين من الشباب ذوي الدخل المنخفض.

وفقاً للأهداف المعلنة يستهدف المشروع جميع المواطنين المصريين من ذوي الدخل المنخفض، ويحق لأي مواطن مصري التقدم للحصول على قطعة أرض كاملة المرافق بشرط أن يكون عمره بين (25 – 40 سنة)، وأن لا يكون قد استفاد من أي دعم إسكاني سابق من الدولة (وحدات سكنية أو تعاونيات أو إسكان الشباب والمستقبل أو صندوق تمويل المساكن)، وأن لا يزيد دخله الشهري عن 1000 جنيه للمواطن الأعزب، و1500 جنيه للأسرة.

وقد تقدم أكثر من 8 آلاف مواطن للحصول على قطعة أرض بمشروع ابني بيتك بمدينة أسيوط الجديدة، في حين تم تخصيص عدد 5293 مواطن ممن انطبقت عليهم الشروط [4]

1.5. نمط الإسكان والنماذج المعمارية للمشروع بمدينة أسيوط الجديدة

كما سبق وأشرنا فإن المشروع عبارة عن قطع أراضي، يقوم المواطن المستفيد ببناء وحدة سكنية عليها بنسبة بنائية 50% من القطعة، بحيث تبلغ مساحة الوحدة السكنية (63 م²) مكونة من غرفتي نوم وصالة ومطبخ وحمام، مع وجود سلم بمساحة (12 م²) ليكون إجمالي مسطح الدور (75 م²)، ويمكن للمواطن بناء دورين آخرين آخرين على نفقته حسب متطلباته المستقبلية ووفقاً للتصميم المعتمد، وقد تم توفير ثلاث نماذج معمارية للمشروع بمدينة أسيوط الجديدة هي نماذج (س)، (ص)، و(ع) وذلك كما يوضحه شكل (9).



شكل (9): النموذجين (س) و (ص) لمشروع ابني بيتك في مدينة أسيوط الجديدة. * نموذج (ص) نموذج (س)

2.5. التخطيط العام للمشروع

يشغل مشروع ابني بيتك حوالي مساحة 520 فدان، وقد تم تقسيم المشروع إلى خمسة مناطق سكنية موزعة على أطراف المدينة، وذلك على ثلاثة مراحل كما يوضحها جدول (5)، وشكل (10)

جدول (5): مراحل تخصيص وتنفيذ مشروع ابني بيتك في مدينة أسيوط الجديدة *

| المرحلة | المنطقة | الموقع | التاريخ |
|---------|---------------|---|---|
| الأولى | (1) ابني بيتك | تقع في الحي الثاني | تم التخصيص في عام 2008، ثم بدأت مراحل التنفيذ |
| | (2) ابني بيتك | تقع في الحي الثالث (منطقة الامتداد المستقبلي) | |
| الثانية | (3) ابني بيتك | تقع في الحي الثاني | تم التخصيص في عام 2009، ثم بدأت مراحل التنفيذ |
| | (4) ابني بيتك | تقع في الحي الثالث (منطقة الامتداد المستقبلي) | |
| | (5) ابني بيتك | تقع في الحي الأول | |

* المصدر: بتصريف الباحث، جهاز مدينة أسيوط الجديدة، 2014م

* المصدر: بتصريف الباحث، جهاز مدينة أسيوط الجديدة، 2014م



شكل (10): موقع مناطق مشروع إبنى بيتك بالنسبة لمدينة أسيوط الجديدة
المصدر: الباحث

وتشمل جميع مناطق مشروع إبنى بيتك على كافة مرافق البنية الأساسية (مياه- كهرباء- صرف صحي)، وقد تم تخطيط كل منطقة في المشروع بحيث تشمل على مجموعات سكنية تفصلها شوارع رئيسية، وتتوسط هذه المجموعات منطقة خدمات مركزية، وتتكون كل مجموعة سكنية من عدد من البلوكات، يحتوي كل بلوك على عدد من قطع الأراضي، وقد خصصت ممرات داخلية ذات عروض في حدود خمسة أمتار تفصل بين البلوكات السكنية كممرات مشاة، وذلك لتسهيل ربط المجموعات السكنية بعضها البعض، وتوفير إمكانية الاتصال بمراكز خدمات المجموعات الأخرى، وتشمل الخدمات عددا من المدارس الابتدائية والحضانات، مركز طبي، خدمات دينية (مساجد)، عددا من المراكز التجارية، نقطة شرطة، وحدة إطفاء، بالإضافة لتوفير مساحات مفتوحة ومناطق خضراء.

وفيما يلي عرض سريع لكل منطقة من مناطق المشروع:

أ- منطقة إبنى بيتك (1):

تقع المنطقة في الحي الثاني، وتبلغ مساحتها 43 فدان، تحتوي على عدد 503 قطعة أرض سكنية بمساحة 150م²، كما يوضحها شكل (11)، بدأ التخصيص لقطع الأراضي عام 2008م، وقد تم تسليم جميع القطع للمستحقين الذين انتهوا جميعا من التنفيذ (دور أرضي مع تشطيب الواجهة الخارجية على الأقل)، وتبلغ نسبة الإشغال في المنطقة حوالي (75 قطعة) بنسبة 15% من إجمالي عدد المستحقين، وتحتوي المنطقة على خدمات متمثلة في سوق تجاري ووحدة صحية [4].

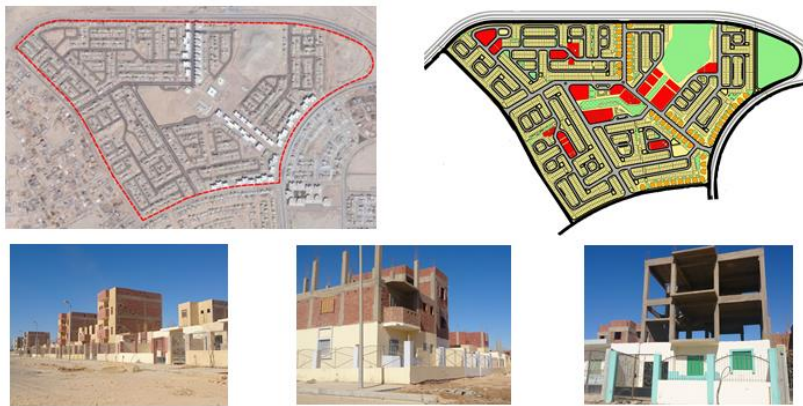


شكل (11): المخطط العام، وصور حية لمنطقة إبنى بيتك (1) بمدينة أسيوط الجديدة (الباحث)

ب- منطقة ابني بيتك (2):

تقع المنطقة في الحي الثالث (منطقة الامتداد المستقبلي)، وتبلغ مساحتها 216 فدان، تحتوي على عدد 2091 قطعة أرض سكنية بمساحة 150م²، كما يوضحها شكل (12)، بدأ التخصيص لقطع الأراضي عام 2008م، وقد تم تسليم جميع القطع للمستحقين، وقد تم تسليم جميع القطع للمستحقين الذين انتهوا جميعاً من التنفيذ (دور أرضي مع تشطيب الواجهة الخارجية على الأقل*)، وتبلغ نسبة الإشغال في المنطقة حوالي (45 قطعة) بنسبة 2% من إجمالي عدد المستحقين، وتحتوي المنطقة على خدمات متمثلة في سوق تجاري، ووحدة صحية، ومدرسة تعليم أساسي. [4]

تم دمج عدد 8 عمارات سكنية ذات ارتفاعات خمسة طوابق ضمن برنامج الإسكان القومي، وعدد 42 عمارة سكنية ضمن برنامج الإسكان الاجتماعي في المنطقة، كما يوضحها شكل (13)، وذلك في المدن الجديدة التي تزيد مساحة موقع مشروع ابني 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.



شكل (12): المخطط العام، وصور حية لمنطقة ابني بيتك (2) بمدينة أسيوط الجديدة (الباحث)



شكل (13): عمارات الإسكان القومي والإسكان الاجتماعي بمنطقة ابني بيتك (2) (الباحث)

ج - منطقة ابني بيتك (3):

تقع المنطقة في الحي الثاني، وتبلغ مساحتها 23 فدان، تحتوي على عدد 240 قطعة أرض سكنية بمساحة 150م²، كما يوضحها شكل (14)، بدأ التخصيص لقطع الأراضي عام 2009م، وقد تم تسليم جميع القطع للمستحقين الذين انتهوا جميعاً من التنفيذ (دور أرضي مع تشطيب الواجهة الخارجية على الأقل*)، وتبلغ نسبة الإشغال في المنطقة حوالي (12 قطعة) بنسبة 5% من إجمالي عدد المستحقين، أما بالنسبة للخدمات فلا يوجد خدمات بالمنطقة حتى الآن، حيث تعتمد على الخدمات المجاورة لها. [4]

* بعض الحالات القليلة جدا لم تقم بالبناء، أو بالتشطيب.
* بعض الحالات القليلة جدا لم تقم بالبناء، أو بالتشطيب.



شكل (14): المخطط العام، وصور حية لمنطقة ابني بيتك (3) بمدينة أسيوط الجديدة (الباحث)

د - منطقة ابني بيتك (4):

تقع المنطقة في الحي الثالث (منطقة الامتداد المستقبلي)، وتبلغ مساحتها 140 فدان، تحتوي على عدد 1795 قطعة أرض سكنية بمساحة 150م²، كما يوضحها شكل (15)، بدأ التخصيص لقطع الأراضي عام 2009م، وقد تم تسليم جميع القطع للمستحقين الذين انتهوا جميعا من التنفيذ (دور أرضي مع تشطيب الواجهة الخارجية على الأقل*)، وتبلغ نسبة الإشغال في المنطقة حوالي (35 قطعة) بنسبة 2% من إجمالي عدد المستحقين، وتحتوي المنطقة على سوق تجاري ووحدة صحية، بالإضافة مبنى حضانة تحت التنفيذ ومدرسة تعليم أساسي في مرحلة الطرح.[4]



شكل (15): المخطط العام، وصور حية لمنطقة ابني بيتك (4) بمدينة أسيوط الجديدة (الباحث)

هـ - منطقة ابني بيتك (5):

تقع المنطقة في الحي الأول، وقد تم تخطيط المنطقة على مساحة 90 فدان بإجمالي عدد 914 قطعة أرض سكنية، ثم تم تخصيص 664 قطعة أرض بمساحة 150م² لمشروع ابني بيتك، كما يوضحها شكل (16)، وتم تعديل باقي القطع لتصبح ضمن مشروع الإسكان الاجتماعي بمساحة 209م² للقطعة الواحدة.

بدأ التخصيص لقطع أراضي مشروع ابني بيتك (5) عام 2009م، وقد تم تسليم جميع القطع للمستحقين الذين انتهوا جميعا من التنفيذ (دور أرضي مع تشطيب الواجهة الخارجية على الأقل*)، وتبلغ نسبة الإشغال

* بعض الحالات القليلة جدا لم تقم بالبناء، أو بالتشطيب.

في المنطقة حوالي (55 قطعة) بنسبة 8% من إجمالي عدد المستحقين، أما بالنسبة للخدمات فلا يوجد خدمات بالمنطقة حتى الآن، حيث تعتمد على الخدمات المجاورة لها. [4]



شكل (16): المخطط العام، وصور حية لمنطقة ابني بيتك (5) بمدينة أسيوط الجديدة (الباحث)

3.5. أهم المؤشرات والنتائج المستنتجة من رصد واقع المشروع

من خلال العرض السابق لواقع مشروع ابني بيتك بمدينة أسيوط الجديدة، أمكن استخلاص النتائج التالية:

- تم تنفيذ نسبة 98% من المشروع
- إمداد جميع المناطق بخدمات البنية الأساسية (طرق، مياه، صرف، كهرباء)، ماعدا بعض المناطق في أطراف المدينة في المنطقتين (ابني بيتك 2)، و(ابني بيتك 4) لم يصلهم الكهرباء.
- أغلب قطع الأراضي المنفذة بالمشروع تم فيها بناء الدور الأرضي فقط مع تشطيب لواجهته الخارجية (المراحل المخصصة لصرف الدعم)، وعدد قليل ممن استكمل البناء لكامل المبنى (أرضي + دورين) مع تشطيب الواجهة بالكامل.
- ضعف نسبة الإشغال في المشروع حيث لا تتعدى 5% من إجمالي عدد قطع الأراضي بالمشروع، كما يوضحها جدول (6)، وتظهر أعلى نسبة إشغال في المنطقة الأولى والخامسة حيث تصل إلى 15%، و 8% على الترتيب وذلك لقربها من مراكز الخدمات (خدمات الحي الثاني، وخدمات الحي الأول)، في حين تبلغ أقل نسبة إشغال في المنطقتين الثانية والرابعة، لتواجههم على أطراف المدينة حيث ندرة الخدمات وانعدام الأمن.

جدول (6): نسبة الإشغال في مشروع ابني بيتك بمدينة أسيوط الجديدة *

| المنطقة | إجمالي عدد القطع | نسبة الإشغال |
|---------------|------------------|----------------------|
| ابني بيتك (1) | 503 | 75 قطعة) بنسبة 15% |
| ابني بيتك (2) | 2091 | 45 قطعة) بنسبة 2% |
| ابني بيتك (3) | 240 | 12 قطعة) بنسبة 5% |
| ابني بيتك (4) | 1795 | 35 قطعة) بنسبة 2% |
| ابني بيتك (5) | 664 | 55 قطعة) بنسبة 8% |
| الإجمالي | 5293 | 222 قطعة) بنسبة 4.2% |

- ضعف نسبة الخدمات في جميع المناطق، حيث تعتمد أغلب المناطق على الخدمات الموجودة بمركز المدينة، أو خدمات الحي الأول والثاني.

- عدم وجود مواصلات داخلية تربط مناطق المشروع المختلفة بباقي أجزاء المدينة.
- وجود مشاكل تنفيذية في جميع مناطق المشروع، وخاصة في المنطقة الثانية والرابعة، حيث تقع على أطراف المدينة، كما يوضحه شكل (17)، وترجع تلك المشاكل التنفيذية إلى سوء التنفيذ من المقاولين، بالإضافة إلى نوعية أراضي مناطق المشروع (تربة إنتفاشية).



شكل (17): بعض المشاكل التنفيذية الموجودة بجميع مناطق المشروع (الباحث)

6. استطلاع رأي السكان والجهات المختصة (الاستبيان ونتائجه)

يهدف استطلاع الرأي إلى بيان مدى نجاح المشروع في توفير مسكن ملائم لذوي الدخل المنخفض، ومدى ملاءمة المشروع للاحتياجات الحالية والمستقبلية لهذه الشريحة من السكان، وذلك من خلال استطلاع رأي السكان المقيمين بمشروع ابني بيتك في مدينة أسبوط الجديدة، وكذلك استطلاع لرأي الجهات المختصة والمعنية بإسكان ذوي الدخل المنخفض، والمتمثلة في العاملين بوزارة الإسكان، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وفي جهاز مدينة أسبوط الجديدة

وقد تم تصميم استمارة الاستبيان باستخدام نوعين من الأسئلة كالتالي:

- أسئلة محددة الإجابة (Close Ended Question)، والتي يقوم فيها المبحوث باختيار وتحديد إجابة محددة تمثل الأولوية أو التأثير الأكبر من مجموعة اختيارات، وذلك لضمان الحصول على إجابات دقيقة ومحددة.
- أسئلة غير محددة الإجابة (Open Ended Question)، والتي يقوم فيها المبحوث بتوضيح وجهة نظره الشخصية والإدلاء برأيه بحرية.

وكانت الخطوة الأولى هي اختبار كفاءة الاستمارة في تجميع البيانات المطلوبة، حيث تم إجراء دراسة استطلاعية (Pilot Study) لعينة من السكان بمدينة أسبوط الجديدة وعينة من المسؤولين بجهاز المدينة، وقد تم تعديل الاستمارات ووضعها في صورتها النهائية كما يوضحها (ملحق 1)

- بالنسبة للعينة البحثية: تم توزيع إجمالي عدد 50 استمارة استبيان على مختلف مناطق المشروع تبعا لنسبة الإشغال بالمنطقة، وذلك كما يوضحه جدول (7).

جدول (7): توزيع الاستمارات حسب نسبة الإشغال لقطع الأراضي بمشروع ابني بيتك *

| عدد الاستثمارات | نسبة الإشغال | إجمالي عدد القطع | المنطقة |
|-----------------|-----------------------|------------------|---------------|
| 20 | (75 قطعة) بنسبة 15% | 503 | ابني بيتك (1) |
| 10 | (45 قطعة) بنسبة 2% | 2091 | ابني بيتك (2) |
| 5 | (12 قطعة) بنسبة 5% | 240 | ابني بيتك (3) |
| 5 | (35 قطعة) بنسبة 2% | 1795 | ابني بيتك (4) |
| 10 | (55 قطعة) بنسبة 8% | 664 | ابني بيتك (5) |
| 50 | (222 قطعة) بنسبة 4.2% | 5293 | الإجمالي |

1.6. أهم النتائج المستخلصة من استطلاع رأي السكان

بعد رصد وتحليل لواقع مشروع إسكان ابني بيتك في مدينة أسيوط الجديدة، ومن خلال استطلاع رأي السكان المقيمين بالمشروع، أمكن استخلاص النتائج التالية:

- جميع أفراد العينة البحثية متزوجون ولديهم أولاد، ويمثل حجم الأسرة (4 أفراد) نسبة 60% من العينة البحثية، و30% للأسر المكونة من 5 أفراد.
- سجلت نسبة السكان العاملين في مدينة أسيوط الجديدة نسبة 70% من العينة البحثية، مما يعني وجود ارتباط شديد بين فرص العمل المتوفرة بالمدينة والإسكان في مشروعات المدن الجديدة.
- مثل إجمالي دخل الأسرة المقيمة في المشروع (من 1000 : 1500 جنيه) نسبة 60% من إجمالي العينة البحثية، في حين مثلت نسبة 40% الأسر التي يزيد دخلها عن 1500 جنيه، مما يدل على وجود شريحة من متوسطي الدخل تمتلك وحدات بالمشروع، مع ملاحظة إخفاء الكثير من أسر العينة قيمة الدخل الحقيقي الذي تحصل عليه.
- أكد 90% من العينة البحثية أن الأسباب وراء انتقالهم إلى المدينة الجديدة تمثلت في وجود مشاكل بالسكن القديم حيث أنه لا يفي باحتياجاتهم المستقبلية، بالإضافة إلى قرب السكن الحالي من العمل، في حين أكد 80% من العينة أن السبب الرئيسي في اختيارهم لمشروع ابني بيتك هو الرغبة في تملك مسكن مستقل، حيث يقدم المشروع نمطا جديدا من الإسكان بالنسبة لذوي الدخل المنخفض.
- أجمع 100% من العينة البحثية أن مسطح الوحدة السكنية بالمشروع (63م²) غير ملائم لعدد أفراد الأسرة ولا يفي بالمتطلبات والاحتياجات المعيشية للأسرة، في حين أكد 80% من أفراد العينة احتياجاتهم لمسطح لا يقل عن 100م² كمساحة بنائية، بحيث لا تقل مسطح الوحدة السكنية الصافية عن 75م²، وأن يتراوح مسطح الأرض من 150م² إلى 250م².
- أكد 70% من العينة البحثية أن تكلفة الوحدة السكنية غير ملائمة لإمكاناتهم الاقتصادية، الأمر الذي دفعهم إلى الاقتراض لبناء وتنفيذ مسكنهم الحالي.
- أكد جميع أفراد العينة البحثية وجود عقبات ومشاكل أثناء عملية التنفيذ أهمها: صغر مدة الوقت المخصص للتنفيذ (18 شهر)، مما يسمح باستغلال المقاولين حيث تعرض البعض للنصب والسرقة نتيجة عدم وجود رقابة على المقاول بالإضافة إلى عدم امتلاك السكان للخبرة الكافية لمتابعة عملية التنفيذ، نقص كميات المياه بالمواقع المختلفة مما يدفع السكان إلى شراء عربات المياه (سعة العربة 20 برميل) التي تبلغ قيمتها 120 جنيه، استلام بعض المستفيدين قطع الأراضي الخاصة بهم وعليها أكوام من الرمال مما يشكل عينا ماليا لنقلها خارج الموقع، وغيرها الكثير من المشاكل.
- يرى 70% من أفراد العينة أن السكن الحالي يتناسب مع موقع عملهم، في حين أكد 100% من أفراد العينة على عدم وجود مواصلات داخلية تربط بين مناطق سكنهم وباقي أجزاء المدينة، الأمر الذي يضطرهم إلى السير على الأقدام لمسافات طويلة أو بالسيارة الخاصة لقضاء احتياجاتهم المعيشية.
- أجمع 100% من أفراد العينة على عدم توافر الخدمات المتنوعة بصورة كافية في جميع مناطق المشروع، بالإضافة إلى ندرة المواصلات وعدم توافر الأمن الكافي.
- يرى 100% من أفراد العينة أن أهم المميزات في مشروع ابني بيتك تكمن في الخصوصية في تملك قطع الأراضي بالإضافة إلى المرونة في تحقيق احتياجات الفئات المستهدفة من حيث طرق البناء والتشطيبات، أما أهم العيوب تمثلت في المسطح الصغير للوحدة السكنية، نقص الخدمات والمواصلات والتواجد الأمني، مواقع المناطق الموجودة على أطراف المدينة.

2.6. أهم النتائج المستخلصة من استطلاع رأي الجهات المختصة

- يرى 80% من أفراد العينة أن شروط الحصول على قطعة أرض بالمشروع مناسبة باستثناء مدة التنفيذ، حيث كان من الأفضل مد فترة التنفيذ لثلاث سنوات بدلا من سنة ونصف.

- أجمع أفراد العينة على أن فئة الإسكان المقبلة على هذا المشروع تمثلت في الفئات منخفضة الدخل ومتوسطة الدخل، وذلك بسبب عدم الشفافية والمصداقية لدى المستفيدين، وعدم وجود معلومات دقيقة عن إجمالي دخل الفرد أو الأسرة، حيث يستطيع المواطن إخفاء الدخل القادم من القطاع الخاص.
- أكد 90% من أفراد العينة أن السبب وراء اختيار مسطح 150م² لقطعة أرض المشروع لم يكن كمرود لنتائج دراسات سابقة أثبتت ملاءمة المساحة للمستعمل، وإنما تم تحديد المساحة بناء على رؤية الدولة لها بأنها المساحة المناسبة.
- يرى 80% من العينة البحثية أن النماذج السكنية المقدمة في المشروع تلائم احتياجات ذوي الدخل المنخفض.
- يرى أغلب أفراد العينة أن أهم مميزات مشروع ابني بيتك تكمن في توفير الدعم المناسب، والمرونة في تحقيق احتياجات الفئة المستهدفة من خلال طرق البناء والتشطيبات، فضلا عن كون المشروع متميز تخطيطيا ومعماريا، أما أهم العيوب تمثلت في عدم وجود جهة واحدة قائمة على التنفيذ، معظم الوحدات ذهبت لمن لا يستحق بسبب عدم توافر معلومات دقيقة عن الدخل.
- أكد 90% من أفراد العينة على أن البرنامج يحتاج للتطوير لتحقيق احتياجات الفئة المستهدفة، حيث يتم زيادة مسطح الوحدة ليصبح أكبر من 75م²، مع ثبات مسطح الأرض، وأن يزداد المدى الزمني لتنفيذ المشروع ليصبح 3 سنوات بدلا من 18 شهر.

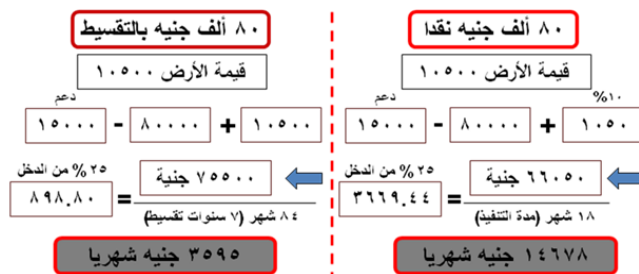
3.6. حساب التكلفة الفعلية للمشروع من خلال المهندسين التنفيذيين والمقاولين

تم سؤال السكان والمهندسين المنفذين للمشروع ومجموعة من المقاولين المسؤولين عن تنفيذ المشروع آنذاك عام (2008م - 2009م)، عن التكلفة الفعلية للمشروع (حفر + أساسات + دور أرضي + سور خارجي + تشطيب الواجهة + تشطيب داخلي)، حيث بلغ متوسط إجمالي تكلفة تنفيذ الوحدة السكنية نصف تشطيب (وحدة سكنية غير صالحة للسكن) حوالي 66 ألف جنيه، في حين يصل متوسط تكلفة تنفيذ الوحدة السكنية كاملة التشطيب (وحدة سكنية صالحة للسكن) حوالي 80 ألف جنيه، وذلك كما يوضحه جدول (8)، و تمثل هذه الأرقام متوسط تكلفة تنفيذ الوحدة السكنية بالمشروع بعيدا عن قيمة الأرض.

جدول (8): متوسط تكلفة تنفيذ الوحدة السكنية بمشروع ابني بيتك [18]

| البند | متوسط سعر التكلفة | ملاحظات |
|---|-------------------|--|
| تكلفة الإجراءات الإدارية والفنية | 4000 جنية | تشمل تكلفة رسوم استخراج رخصة البناء، ورسوم دخول المرافق، وتركيب عدادات المياه والكهرباء |
| تكلفة تنفيذ الدور الأرضي | 62000 جنية | تشمل تكلفة الحفر والأساسات والأعمدة والسقف للدور الأرضي، بالإضافة لتكلفة المباني، مع تشطيب الواجهة الخارجية |
| إجمالي تكلفة وحدة سكنية نصف تشطيب | 66000 جنية | وحدة سكنية غير صالحة للسكن |
| تكلفة التشطيب الداخلي | 14000 جنية | تشمل تكلفة الأرضيات والدهانات، وأعمال النجارة، والأعمال الصحية والأعمال الكهربائية، بالإضافة إلى تشطيب السلم |
| إجمالي تكلفة الوحدة السكنية كاملة التشطيب | 80000 جنية | وحدة سكنية صالحة للسكن |

ولقياس مدى ملاءمة تكلفة الوحدة السكنية بمشروع ابني بيتك لقدرات وإمكانات ذوي الدخل المنخفض الاقتصادية، قام الباحث بحساب قيمة الدخل الشهري المفترض للحصول على قطعة أرض بالمشروع وتنفيذ وحدة سكنية كاملة التشطيب وصالحة للسكن، مع مراعاة أن تكون قيمة ما ينفق على السكن نسبة 25% من دخل الأسرة، وذلك كما يوضحه شكل (18).



شكل (18): حساب الحد الأدنى المفترض للدخل الشهري للمستفيد بمشروع ابني بيتك حتى يتمكن من الحصول على قطعة أرض بالمشروع*

وقد تم حساب قيمة الدخل الشهري في حالتين، الأولى في حال قيام المستفيد بالتنفيذ نقدا خلال المدة المسموح بها للحصول على الدعم من الدولة (18 شهر)، حيث يتم سداد 10% من قيمة الأرض، أما الحالة الثانية، فهي في حال قيام المستفيد بالاقتراض لتنفيذ المشروع خلال المدة المحددة أيضا لصرف الدعم، حيث تم حساب قيمة الأرض كاملة، ويكون السداد بالتقسيط على 7 سنوات (مدة سداد أقساط الأرض)، ويلاحظ في كلا الحالتين أن الدخل الشهري المفترض للحصول على قطعة أرض بمشروع ابني بيتك، وبناء مسكن ملائم عليها، يتعدى بكثير جدا إمكانيات وقدرات ذوي الدخل المنخفض الاقتصادية (400 – 1500 جنية شهريا) [9]، وبالتالي فإن المشروع قد يكون ملائما لذوي الدخل المتوسط وفوق المتوسط، وتصبح مشكلة توفير إسكان ملائم لذوي الدخل المنخفض قائمة، وتنتظر حولا أخرى

4.6. تقييم مشروع ابني بيتك في مجال توفير إسكان ملائم لذوي الدخل المنخفض

بعد رصد وتحليل لواقع مشروع ابني بيتك، واستعراض أهم نتائج الاستبيان، يمكن تقييم مشروع ابني بيتك بمدينة أسيوط الجديدة في مجال توفير إسكان ملائم لذوي الدخل المنخفض، وذلك كما يوضحه جدول (9).

جدول (9): تقييم مشروع ابني بيتك في مجال توفير إسكان ملائم لذوي الدخل المنخفض*

| ملاحظات | التقييم | | العنصر |
|--|---------|--------|-------------------|
| | سلبى | ايجابى | |
| يقدم نمطا جديدا من الإسكان بالمدن الجديدة | | | فكرة المشروع |
| ذوي الدخل المتوسط، وفوق المتوسط | | | الفئة المستهدفة |
| عدم توافر الدقة عن بيانات الدخل، زيادة مدة التنفيذ وعدم ربطها بالدعم | | | الاشتراطات |
| على أطراف المدينة، لا يوجد خدمات، أو مواصلات، وانعدام الأمن | | | موقع المشروع |
| مع أفضلية نمط الإيجار التملكى | | | نمط الحياة |
| لا يتدخل المستفيدين في اختيار المسطح المناسب أو في التصميم | | | المشاركة الشعبية |
| غير ملائم لاحتياجات ذوي الدخل المنخفض، المسطح صغير | | | الملاءمة الوظيفية |
| غير ملائم لقدرات ذوي الدخل المنخفض الاقتصادية | | | الملاءمة المادية |
| ضعف نسبة الإشغال بالمشروع (لا تتعدى 5%) | | | نسبة الإشغال |

7. النتائج والتوصيات

1.7. النتائج

(1) ضعف نسبة الإشغال في المدينة حيث يبلغ حجم السكان حوالي 25% من إجمالي عدد السكان المستهدف (100000) سنة 2017م.

* المصدر: من إعداد الباحث

* المصدر: من إعداد الباحث

- (2) وفرت المدينة حوالي 4120 وحدة سكنية لذوي الدخل المنخفض تأوي حوالي 10 آلاف نسمة، بالإضافة إلى عدد 5293 قطعة أرض بمشروع ابني بيتك مخصصة لخدمة ذوي الدخل المنخفض - كما هو معلن- تأوي حوالي ألف نسمة، وهذه الأرقام ضعيفة جدا إذا ما قورنت بعدد سكان المناطق العشوائية بمحافظة أسيوط البالغ عددهم حوالي 753,834 ألف نسمة، مما يدل على عدم قدرة المدينة على جذب السكان من ذوي الدخل المنخفض الذين يسكنون المناطق العشوائية، الأمر الذي يشير إلى وجود خلل في سياسات توفير الإسكان الملائم لهذه الفئة من السكان في مدينة أسيوط الجديدة.
- (3) أدى نقص الخدمات وفرص العمل، وانعدام المواصلات الداخلية بمدينة أسيوط الجديدة، بالإضافة لعدم توافر الأمن الكافي، وقلة المواصلات التي تربط بين مدينة أسيوط الجديدة وبين المحافظة الأم، إلى عدم جذب المدينة لسكان المحافظة وخاصة فئة ذوي الدخل المنخفض.
- (4) عدم وجود الشفافية وعدم توافر المعلومات الدقيقة عن إجمالي الدخل لكل فرد، حيث يستطيع المواطن عرض ما يريد أن يعرض وإخفاء باقي الحقائق (مثل الدخل القادم من خلال القطاع الخاص)، ومع عدم قيام الجهة المسؤولة عن مشروع ابني بيتك بإجراء الأبحاث الاجتماعية والاقتصادية على المتقدمين، أصبح من اليسير على ضعاف النفوس من التجار الصغار بالحصول على الدعم المقدم للقراء والاتجار فيه وتحقيق المكاسب المالية لهم، وفقد المشروع الفئة المستهدفة.
- (5) عدم مشاركة المجتمع في العملية التخطيطية والتصميمية بالرغم من قناعة الخبراء والمسؤولين بأهمية رأى الأهالي في إعداد المخططات والتصميمات فلم يتم إشراكهم في هذه العملية، واكتفت الحكومة بتوفير بدائل للنماذج السكنية، كذلك لم يفتح المجال لمساهمة شركاء التنمية (الجمعيات الأهلية، المنظمات غير الحكومية، القطاع الخاص) في منظومة المشاركة، مما يضعف الموارد الموجهة لعمليات التنمية العمرانية، حيث تتضمن منظومة المشروع الحالية: الدولة في مرحلة التخطيط والتصميم وتنفيذ البنية الأساسية، والأهالي في تنفيذ الوحدات السكنية.
- (6) وضعت الجهة المسؤولة عن المشروع بعض الاشتراطات مثل الالتزام بمستوى النماذج السكنية المعدة سلفاً، ومنح المستفيد مهلة محددة للبناء بالمراحل المختلفة مع ربط الدعم المالي بمستوى تقدم عملية البناء، ومع قلة إمكانيات ذوي الدخل المنخفض مقارنة بالتكاليف المطلوبة سيصبح الاتجار بهذه الأراضي هو الوسيلة المتاحة لحصولهم على أموال يستغلونها في تأجير وحدة سكنية في أحد المناطق العشوائية بالمدن القائمة، وبالتالي زيادة الطلب على المناطق العشوائية ودعوة أخرى لإقامة العشوائيات.
- (7) بالرغم من أن المشروع يستهدف توفير الإسكان لذوي الدخل المنخفض، إلا أن الأرقام تؤكد عكس ذلك، فیسعر السوق عام 2008م، و2009م (وقت تنفيذ المشروع) بلغ متوسط تكلفة تنفيذ وحدة سكنية كاملة التشطيب (صالحة للسكن) حوالي 80 ألف جنية، وبافتراض أن ما تنفقه الأسرة على السكن يكون 25% من إجمالي الدخل الشهري للأسرة، فإنه يجب ألا يقل دخل الأسرة في هذا المشروع عن (3600 جنية) شهريا، وهو رقم يتعدى بكثير جدا إمكانيات وقدرات ذوي الدخل المنخفض الاقتصادية، وبالتالي فإن المشروع قد يكون ملائماً لذوي الدخل المتوسط وفوق المتوسط، وتصبح مشكلة إسكان ذوي الدخل المنخفض قائمة وتنتظر حولا أخرى.

2.7. التوصيات

- (1) تعتبر المتابعة والتقييم المستمر للمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة إحدى الركائز الأساسية للتطوير، لذلك فإنه من المفيد العمل على تسجيل التجربة ومتابعتها بهدف التعرف على إيجابياتها وسلبياتها، والعمل على تصحيح المسار في المشاريع المستقبلية.
- (2) يجب أن تنظر الجهات المختصة والمعنية بإسكان ذوي الدخل المنخفض في مصر بعين الاعتبار للدراسات الخاصة بمتطلبات واحتياجات هذه الفئة من الإسكان، حتى يمكن أن تأتي المشروعات متوافقة مع الواقع الاجتماعي والاقتصادي لهذه الفئة من السكان.
- (3) ينبغي على صانعي القرار إعادة النظر في سياسات إنشاء أي مدن جديدة أخرى أو إضافة أي توسعات للمدن الجديدة الحالية، لحين استيعاب هذه المدن 75 % على الأقل من طاقتها الاستيعابية.

- 4) مهمة الدولة لا تتوقف عند توفير المسكن فقط، بل يجب أن توفر بيئة عمرانية ومعمارية، ومسكن ملائم من كافة النواحي البيئية والاجتماعية والاقتصادية، وفي مجتمعات عمرانية تتوافر فيها الخدمات التجارية والصحية والتعليمية والأمنية، وخدمات النقل والمواصلات.
- 5) إعادة صياغة سياسات الإسكان بحيث يكون الدعم لمن يستحق وليس لمن يبني، حيث يلاحظ أنه برغم الاستثمارات الضخمة في مجال المدن الجديدة إلا أنها أوجدت آلية للبناء للقادرين وغير المحتاجين مع تهميش وإبعاد قطاع كبير من المستحقين من سوق الإسكان.
- 6) زيادة الدعم المقدم من الدولة بمشروع ابني بيتك، وذلك لإرتفاع تكلفة تنفيذ الوحد السكنية بالمشروع مع ضرورة وجود ضوابط تضمن وصول الدعم للفئة المستهدفة.
- 7) ينبغي على الدولة سرعة إمداد مدينة أسيوط الجديدة بالخدمات الأساسية اللازمة لتوفير حياة مناسبة لذوي الدخل المنخفض، وإيجاد الوسائل المناسبة لجذب هذه الفئة وإدماجهم في سياسات وإستراتيجيات الإسكان الخاصة بالمدن الجديدة عن طريق دراسة المقومات التنموية للمناطق المختارة ووضع نماذج تطبيقية وسياسات يتم تنفيذها ومتابعتها وتقييمها.
- 8) تفعيل دور القطاع الخاص بالمشاركة مع الدولة في بناء وحدات سكنية لذوي الدخل المنخفض، مع ضرورة وجود آليات وتيسيرات مالية وتمويلية وتشريعية، وأن تتصف هذه الآليات بالمرونة المطلوبة لمواجهة التغيرات التي يمكن أن تحدث أثناء تنفيذ برنامج الإصلاح أو برنامج حل مشكلات إسكان هذه الفئات.
- 9) ضرورة وجود رقابة من الدولة منتثلة في أجهزة المدن الجديدة، لتراقب وتشرف على المقاولين أثناء تنفيذ مشروع ابني بيتك، وخاصة في المراحل الأولية، وذلك لقلّة خبرة ذوي الدخل المنخفض في التنفيذ، ولضمان مستوى جيد في التنفيذ.
- 10) يجب على الدولة توفير وحدات سكنية بالمدن الجديدة بنظام الإيجار التملكي للمواطنين من ذوي الدخل المنخفض، مع مراعاة أن يشمل الإيجار نسبة مخصصة لصيانة هذه المباني.
- 11) يجب ألا يقل مسطح الوحدات السكنية الموجهة لذوي الدخل المنخفض عن 75^م، وعلى أن تكون مكونة من ثلاث غرف على الأقل.

المراجع

- [1] أشرف أبو العيون عبد الرحيم: "دور سياسات التنمية الحضرية نحو تلبية متطلبات إسكان الفقراء في مصر"، إسكان الفقراء- المشكلات والحلول، المؤتمر المعماري الدولي السابع، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، 23-25 أكتوبر 2007م.
- [2] الدراسات الإحصائية، "المناطق العشوائية في مصر"، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، www.capmas.gov.eg، أبريل، 2008م.
- [3] ليلي نوار، هدى القطاق، "العشوائيات داخل محافظات جمهورية مصر العربية، دراسة تحليلية للوضع القائم والأسلوب الأمثل للتعامل"، تقرير، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، مجلس الوزراء المصري، مايو 2008م.
- [4] جهاز مدينة أسيوط الجديدة، 2014م.
- [5] الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، "مؤشرات الفقر طبقاً لبيانات بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك"، www.capmas.gov.eg، 2013م.
- [6] وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية: "توفير قطع أراضي صغيرة لذوي الدخل المحدود في إطار مشروع تجريبي للتنمية العمرانية"، بحث غير منشور، القاهرة، 1998م.
- [7] 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، 1990م.
- [8] مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، "مرصد أحول الأسرة المصرية"، الدورة السادسة (25 يناير – 9 فبراير)، 2010م.
- [9] الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، "أهم مؤشرات بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك"، www.capmas.gov.eg، 2013م.
- [10] محمد عبد السميع عيد: "مشروعات المواقع والخدمات كمدخل لحل مشكلة الإسكان لذوي الدخل المحدود في مصر"، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، 1987م.

- [11] هبة هندوسة، " تقرير التنمية البشرية في مصر " البرنامج الإنمائي للأمم المتحدة "، معهد التخطيط القومي، 2005.
- [12] أيمن محمد نور عفيفي: "نحو تفعيل إستراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي: دراسة تحليلية للتجربة المصرية"، ندوة الإسكان (2)، "المسكن الميسر"، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية، 28 - 31 مارس، 2004 م.
- [13] المفوضية السامية لحقوق الإنسان: "العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية"، مادة 11 بند (1)، التعليق العام رقم (4)، الأمم المتحدة 1991م.
- [14] المشروع القومي للإسكان، الجهاز التنفيذي للمشروع القومي للإسكان الاجتماعي، منشور وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، القاهرة، 2011م.
- [15] بيانات وثائقية عن مشروع "ابن بيتك"، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، القاهرة، 2014م.
- [16] عمرو سيد حسن، " تقييم سياسات تخصيص الأراضي لإسكان ذوي الدخل المنخفض في المدن المصرية الجديدة "، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، 2010م.
- [17] موقع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على شبكة الإنترنت
(تاريخ البحث في الموقع ديسمبر 2014م) http://www.newcities.gov.eg/know_cities/default.aspx
- [18] إستبيان أجراه الباحث لعينة من السكان والمهندسين المنفذين للمشروع ومجموعة من المقاولين المسؤولين عن تنفيذ مشروع ابني بيتك عام (2008م - 2009م).

بسم الله الرحمن الرحيم

ملحق (1)

استمارة استطلاع رأي السكان بمشروع ابني بيتك بمدينة أسيوط الجديدة
والجهات المختصة والمعنية بإسكان ذوي الدخل المنخفض

استمارة بحث ميداني تستخدم بهدف استكشاف مدى مساهمة مدينة أسيوط الجديدة في توفير إسكان ملائم لذوي الدخل المنخفض من خلال دراسة وتقييم مشروع "ابني بيتك" أحد محاور المشروع القومي للإسكان.

استمارة رقم

ملاحظات هامه:

1- الرجاء معاونة الباحث للحصول على معلومات صحيحة ودقيقة للوصول إلى نتائج مفيدة.

2- هذه المعلومات توجه للبحث العلمي ولا تستخدم في أي أغراض أخرى.

تنقسم الاستمارة إلى خمسة أقسام:

القسم الأول: البيانات الأساسية (وهي مخصصة للتعرف على الأسرة ومستواها الاجتماعي والثقافي)

1- السن

أقل من 30 سنة من 30 : 40 سنة 40 سنة فأكثر

2- الحالة الاجتماعية

أعزب أعزب ويعول متزوج متزوج ويعول أخرى

3- كم عدد أفراد الأسرة

(2) (3) (4) (5) (6) (7)

4- الحالة العملية

يعمل لا يعمل بالمعاش

5- طبيعة العمل الحالي (إذا كان يعمل)

عامل موظف عمل تجاري مهني (طبيب، مهندس،.....)

6- مكان العمل الحالي

مدينة أسيوط الجديدة مدينة أسيوط أخرى (.....)

7- إجمالي دخل الأسرة

أقل من 250 جنيه من 250 : 500 جنيه من 500 : 1000 جنيه

من 1000 : 1500 جنيه أكثر من 1500 جنيه

القسم الثاني: بيانات خاصة بالمشروع السكني (مشروع ابن بيتك)

1- أين كنت تقيم قبل انتقالك إلى المدينة الجديدة؟

2- ما هي أسباب انتقالك إلى السكن الجديد؟

مشاكل بالسكن القديم عدم الاستقلال بالسكن القديم الزواج هدم السكن السابق ازدحام المنطقة السابقة تدهور المرافق مشاكل مع الجيران قرب السكن الحالي من العمل أخرى في حالة وجود أسباب أخرى أذكرها:

3- كيف علمت بالمشروع (مشروع ابن بيتك)؟

الإعلانات أحد الأقارب الأصدقاء العمل أخرى

4- ما هي أهم الأسباب التي جعلتك تختار هذا المشروع؟

قريب من عملي الحالي يتناسب مع احتياجاتي يتناسب مع دخلي الرغبة في تملك مسكن مستقل

5- ما رأيك في شروط الحصول على السكن؟

□ مناسبة □ غير مناسبة

6- هل لديك اقتراحات بالنسبة لتعديل هذه الشروط؟

.....

القسم الثالث: بيانات عن الوحدة السكنية

- 1- هل مسطح الوحدة مناسب لاحتياجاتك؟
□ مناسب (انتقل للسؤال رقم 3) □ غير مناسب
- 2- ما هو مسطح الوحدة الذي يتناسب مع احتياجاتك وإمكانياتك؟
مسطح قطعة الأرض بالحدائق: م2..... مسطح الوحدة السكنية الصافي: م2.....
- 3- هل تصميم الوحدة السكنية ملائم لعدد أفراد الأسرة والاحتياجات المعيشية
□ ملائم □ ملائم إلى حد ما □ غير ملائم
- 4- هل ثمن الوحدة مناسب لدخلك؟
□ مناسب □ غير مناسب
- 5- ما هي المشاكل والعقبات التي واجهتك أثناء تنفيذ وحدتك السكنية؟
.....

- 6- هل أنت راضي عن وحدتك السكنية الجديدة؟
□ راض تماما □ راض إلى حد ما □ غير راض بالمرة

القسم الرابع: الظروف السكنية الحالية

- 1- هل يتناسب السكن الحالي مع موقع عملك؟
□ يتناسب □ لا يتناسب
- 2- هل توجد وسيلة مواصلات داخل المدينة؟
□ نعم □ لا
- 3- هل توجد خدمات كافية في المنطقة المحيطة بك؟
□ نعم □ لا
- 4- هل هذه الخدمات قريبة إليك؟
□ نعم □ لا
- 5- عند استقرارك في السكن الجديد، ما هي أهم المشكلات التي قابلتك؟
□ صعوبة إدخال التيار الكهربائي □ عدم كفاية الخدمات التجارية والصحية والتعليمية
□ ندرة المواصلات الداخلية □ عدم توفر الأمن الكافي □ البعد عن مكان العمل
□ أخرى (.....)

6- من وجهة نظرك ما هي أهم مميزات وسلبيات البرنامج؟

| مميزات البرنامج | سلبيات البرنامج |
|-----------------|-----------------|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

7- الآن وبعد حصولك على هذه الوحدة ماذا كنت ستفعل لو عاد بك الزمن إلى الوراء؟

- سأختار نفس المشروع
□ سأختار وحدة سكنية في مشروع آخر بالمدينة الجديدة (مشروع:)
- الحصول على وحدة سكنية في المدن القائمة
□ أخرى (.....)

القسم الخامس: تقييم الجهات المختصة لمشروع ابنى بيتك

- 1- ما رأيك في شروط الحصول على قطعة أرض بالمشروع؟
□ مناسبة (انتقل للسؤال رقم 3)
□ غير مناسبة
- 2- هل لديك اقتراحات بالنسبة لتعديل هذه الشروط؟
- 3- برأيك أي فئة إسكان تقبل على هذا المشروع؟
- الفئات منخفضة الدخل
□ الفئات متوسطة الدخل
□ الفئات مرتفعة الدخل
- 4- لماذا تم اختيار مسطح 150 م² كمسطح لقطعة الأرض في مشروع ابن بيتك؟
□ لأنها المساحة المناسبة للمستعمل من وجهة نظر الدولة
□ كمرود لنتائج دراسات سابقة أثبتت ملائمة المساحة للمستعمل
□ أخرى.....
- 5- هل ترى أن النماذج السكنية المقدمة في المشروع تلائم احتياجات ذوي الدخل المنخفض؟
□ نعم
□ لا
□ إلى حد ما
- 6- برأيك ما هي أهم مميزات وسلبيات مشروع إسكان ابن بيتك؟

| مميزات المشروع | سلبيات المشروع |
|----------------|----------------|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

- 7- برأيك ما هو الأنسب لتطوير المشروع وتحقيق احتياجات الفئات المستهدفة؟

| | | | |
|---------------------------------|---|---|---------------------------------------|
| • الجهات القائمة بالتمويل؟ | □ القطاع الخاص (المستثمرين) | □ الحكومة | □ الأفراد |
| • نوع الملكية؟ | □ تمليك | □ إيجار | |
| • نمط المسكن؟ | □ وحدات | □ أراضي | |
| • طرق الدفع والسداد؟ | □ التقسيط بقرض تكميلي | □ التقسيط بقرض تعاوني | □ دفع مبلغ الوحدة كاملاً قبل الاستلام |
| • مسطح الوحدة؟ | □ 40 م ² – 60 م ² | □ 50 م ² – 75 م ² | □ أكبر من 75 م ² |
| • مسطح قطعة الأرض؟ | □ 100 م ² – 150 م ² | □ 150 م ² – 250 م ² | □ أكبر من 250 م ² |
| • المدى الزمني للمشروع؟ | □ محدد | □ مفتوح | |
| • الجهة القائمة بتوصيل المرافق؟ | □ القطاع الخاص (المستثمرين) | □ الحكومة | □ الأفراد |

الخصائص العامة للمشروع

**A study and an Analysis of the Experiment of New Assiut City
In the Provision of Appropriate Low-income Housing
"An Assessment of the project (Build your Home) as one of the main
pivots of the National Housing Project"**

ABSTRACT

The problem of housing in Egypt is an exacting problem that faces all the strata of the society. It has accumulated over ages due to the bad economic, social and political conditions in Egypt since mid-twenties. The problem of low-income housing is considered one of the greatest problems facing the governments of developing countries particularly Egypt. This is due to the fact that most Egyptians have low earnings.

The National Housing Project is considered one of the most important available projects to provide convenient houses for youths. It aims at constructing 500, 000 apartments in the new cities and governorates over a span of six years. This amounts to the construction of 85,000 apartments per year to solve the housing problem.

The paper deals with the study and the analysis of the Experiment of New Assiut City in the provision of appropriate low-income housing and an evaluation of the role of the project 'Build Your Home' in the provision of low-income housing. It represents a new style of housing with particular criteria and characteristics that suit those with low earnings. It has been also initiated with new financing measures in an attempt on the part of the government to open up an access for those with low earnings to the housing market. A study of the project in its area of construction has been conducted. The opinions and comments of the dwellers and the organizations concerned have been pursued to check on the participation of 'The New Assiut City' in the provision of low-income housing. The aim of the study also is to see how far the project is suitable for the present and the future needs of the dwellers.

The study ends up with some results reached after thorough theoretical and field studies. It has also come up some recommendations of paramount importance that will open new horizons for future strategies to actualize the role of these new cities in the provision of low-income housing and to limit the housing crisis.

Keywords: Low-income Housing, the National Housing Project, the project (Build your Home), New Assiut City, Egypt