

متطلبات الاستدامة للإسكان الاجتماعي في جمهورية مصر العربية من وجهة نظر المنتفعين: دراسة ميدانية للإسكان الاجتماعي بدهشور

د. عفت عبد الله الزغبى *

مستخلص

يمثل البرنامج القومي الحالي للإسكان الاجتماعي إحدى آليات مواجهة الفقر بمعناه الشامل وتحسين الأوضاع المعيشية لمحدودي الدخل، وذلك في إطار رؤية مصر ٢٠٣٠ للتنمية المستدامة. تعد مدينة حدائق أكتوبر الأولى على مستوى جمهورية مصر العربية في كثافة تنفيذ الوحدات المخططة وفقاً لمشروعات الإسكان الاجتماعي. ويأتي الإسكان الاجتماعي بمشروع ١٦٠٠٨ وحدة المعروف بدهشور كإحدى التطبيقات الرائدة في هذا السياق. تستهدف الدراسة تقديم عدد من مقترحات التطوير بالاعتماد على آراء واحتياجات المنتفعين من الإسكان الاجتماعي بدهشور لتحسين جودة الخدمات العامة المقدمة وتعزيز استدامة المشروع. خلصت الدراسة إلى أن تعزيز استدامة مشروع الإسكان الاجتماعي بدهشور يتطلب المزيد من الاستجابة لاحتياجات المستهدفين من المشروع والمقيمين منهم بالفعل على وجه الخصوص. يحتاج التطبيق الفعال لمفهوم التنمية المستدامة في مجال مشروعات الإسكان الاجتماعي إلى تطوير منظومة متكاملة لاستدامة مشروعات الإسكان الاجتماعي تلبي الاحتياجات الحالية والمستقبلية للمنتفعين. ويتطلب أيضاً التنسيق المستمر والفعال بين العديد من أجهزة الإدارة العامة الخدمية ذات الصلة.

كلمات مفتاحية:

استدامة الإسكان الاجتماعي - جودة الخدمات العامة - مشروع المليون وحدة - الإسكان الاجتماعي بدهشور - الملاحظة بالمشاركة - استدامة المدن.

Abstract:

The current National Program for Social Housing is one of the mechanisms for combating poverty in its comprehensive sense and improving the living conditions of low-income people, within the

framework of Egypt's 2030 vision for sustainable development. October Gardens is the leading intensive Egyptian city in implementing the planned units of the social housing projects. One of the pioneering applications in this context is the 16008 units as a social housing project known as Dahshour. The study aims to present a number of development proposals based on the opinions and needs of the beneficiaries of social housing in Dahshour to improve the quality of the public services provided and enhance the sustainability of the project.

The study concluded that enhancing the sustainability of the Dahshour Social Housing Project requires more response to the needs of those who are targeted by the project and particularly those who already live in. The effective implementation of the sustainable development concept in social housing projects field needs to develop an integrated system for the sustainability of social housing projects that meets the current and future needs of the beneficiaries. It also requires continuous and effective coordination between many relevant public administration service bodies.

Key Words: Sustainability of Social Housing - Quality of Public Services - One Million Units Project - Social Housing in Dahshour - Observation with Participation - City Sustainability.

مقدمة:

يمثل البرنامج القومي الحالي للإسكان الاجتماعي إحدى آليات مواجهة الفقر بمعناه الشامل وتحسين الأوضاع المعيشية لمحدودي الدخل، وذلك في إطار رؤية مصر ٢٠٣٠ للتنمية المستدامة. تركز هذه الرؤية على جعل المواطن جوهر عملية تقديم الخدمات العامة بما يتمشى مع التوجهات الحديثة لحقل الإدارة العامة. وتعد مدينة حدائق أكتوبر الأولى على مستوى جمهورية مصر العربية في كثافة تنفيذ الوحدات المخططة وفقاً لمشروعات الإسكان الاجتماعي. ويأتي الإسكان الاجتماعي بمشروع ١٦٠٠٨ وحدة المعروف بدشور كأحدى التطبيقات الرائدة في هذا السياق. لا تسعى هذه الدراسة إلى

الإقتصار على قياس درجة رضاء المنتفعين، وإنما البحث عن متطلبات التطوير لضمان درجة أعلى من الاستدامة للمشروع من وجهة نظر هؤلاء المنتفعين. تهدف هذه الدراسة أيضاً إلى تحديد ودراسة العوامل المترابطة التي تؤثر على استدامة مشروعات الإسكان الاجتماعي في جمهورية مصر العربية. ترجع الأهمية العلمية لهذه الدراسة في استخدام أسلوب الملاحظة بالمشاركة لتحديد أهم متطلبات تحقيق الإسكان الاجتماعي المستدام من قبل المنتفعين من الخدمات بناء على إدراكاتهم لجودة الخدمات المقدمة ومدى تلبيتها لاحتياجاتهم، أما الأهمية العملية لهذه الدراسة فتكمن في محاولة تقديم مقترحات تطوير للمخططين وسلطات الإسكان الاجتماعي في جمهورية مصر العربية.

المشكلة البحثية:

يمثل تطبيق البرنامج القومي الحالي للإسكان الاجتماعي امتداداً لتوجهات السياسات العامة المصرية لدعم محدودى الدخل بغرض الحصول على سكن لائق. يمثل البرنامج في ذات الوقت نمطاً جديداً يسعى لإنشاء تجمعات سكانية جديدة بمواصفات عمرانية حديثة. توجد كثافة متزايدة في إنشاء وتسليم مشروعات الإسكان الاجتماعي في العديد من المجتمعات العمرانية الجديدة وعلى رأسها مدينة حدائق أكتوبر، إلا أنه قد لا يتوافر بها متطلبات الاستدامة والنجاح في توفير مجتمعات جديدة آمنة، جذابة، صحية وتلبي الاحتياجات الأساسية للمقيمين بها. وتبحث هذه الدراسة أهم متطلبات استدامة مشروع الإسكان الاجتماعي من وجهة نظر المنتفعين بالتطبيق على مشروع الإسكان الاجتماعي بدهشور.

التساؤلات البحثية: نحاول الدراسة الإجابة عن عدد من التساؤلات البحثية:

- ١- كيف تساعد مشروعات الإسكان الاجتماعي في دعم الفئات الأولى بالرعاية؟
- ٢- ما هي الخدمات ذات الصلة باستدامة مشروعات الإسكان الاجتماعي؟
- ٣- ما هو واقع استدامة مشروع الإسكان الاجتماعي بدهشور من وجهة نظر المنتفعين؟
- ٤- ما هي أهم مقترحات التطوير الخاصة باستدامة مشروعات الإسكان الاجتماعي؟

الدراسات السابقة:

سعت بعض الدراسات إلى بحث درجة رضا السكان محدودي الدخل عن مساكنهم. تعد دراسة (Djebarni & Al-Abed, 2020)^١ من الدراسات الرائدة المعنية بقياس رضا قاطني وحدات الإسكان الاجتماعي عن مساكنهم بالتطبيق على إحدى الدول العربية وهي اليمن. حاولت بعض الدراسات المعنية بقياس جودة الإسكان العام المخصص لمحدودي الدخل - بالاعتماد على قياسات رضا المقيمين - مثل دراسة (Abdul Mohit, Ibrahim & Rashid, 2010)^٢ وضع عدد من المحددات الخاصة بجودة الإسكان الاجتماعي داخلياً وخارجياً بالتطبيق على الإسكان الاجتماعي في كوالالمبور بماليزيا. قامت دراسة (Carla Robb, 2018)^٣ بالتركيز على بحث مدى كفاية المساكن المخصصة للفقراء في مدينة جوهانسبرج بجنوب أفريقيا، ولكن لم يتم التعرض لوجود محددات جودة الإسكان المتاح في الإطار الأوسع لمشروعات الإسكان الاجتماعي.

انتقل اهتمام عدد من الدراسات منذ بداية الألفية الحالية إلى البحث عن متطلبات تحقيق الاستدامة لمشروعات الإسكان الاجتماعي الموجهة لمحدوي الدخل. ركزت بعض تلك الدراسات على أهمية توافر خدمات ومرافق البنية التحتية كميّاه الشرب والصرف الصحي مثل دراسة (Ajayi & Omole, 2012)^٤ المطبقة في نيجيريا. سعت دراسة (Oyebanji, et al., 2017)^٥ إلى تحديد عدد من عوامل النجاح الرئيسة لتحقيق استدامة مشروعات الإسكان الاجتماعي. توصلت دراسة (Iluah & Eaton, 2016)^٦ التي طبقت في نيجيريا إلى أهمية وجود إستراتيجية مستدامة لإدارة عمليات صيانة ومتابعة ما بعد البناء لمشروعات الإسكان الاجتماعي العام. وأكدت الدراسة على أهمية إشراك كافة أصحاب المصلحة في وضع وتطبيق تلك الإستراتيجية بغرض تعزيز الاستدامة للمشروعات. توجد ندرة في الدراسات العربية التي اهتمت بتحليل متطلبات الاستدامة لمشروعات الإسكان الاجتماعي بجمهورية مصر العربية، وخاصة من وجهة نظر المنتفعين من تلك المشروعات، وهو ما تركز عليه هذه الدراسة.

مناهجية الدراسة:

تعتمد الدراسة على منهج دراسة الحالة بالتركيز على مشروع الإسكان الاجتماعي بدشور في جمهورية مصر العربية لتحديد أهم متطلبات استدامة مشروعات الإسكان الاجتماعي من وجهة نظر المنتفعين. تمثل منطقة مشروع الإسكان الاجتماعي بدشور

الحدود المكانية للدراسة، بينما تمثل فترة إجراء الدراسة الميدانية وهي الفترة من سبتمبر ٢٠١٨ وحتى يناير ٢٠٢١ الحدود الزمنية للدراسة.

أسلوب جمع البيانات:

تعتمد الدراسة على الوثائق الرسمية والدراسات المكتبية كمصدر للبيانات الثانوية، وتعتمد على أسلوب الملاحظة بالمشاركة والمقابلة الشخصية شبه المهيكلة كوسيلة لجمع البيانات الأولية، حيث أقامت الباحثة إقامة مستقرة بإحدى وحدات المشروع خلال شهر سبتمبر ٢٠١٨ للقيام بتدوين الملاحظات وإجراء المقابلات الاستطلاعية التي عقدت مع المقيمين أثناء القيام بالأنشطة اليومية مثل التواجد في طوابير صرف الخبز المدعم، الشراء من الأسواق والباعة الجائلين، انتظار وركوب المواصلات من وإلى المشروع. وخلال الفترة من سبتمبر وحتى ديسمبر ٢٠١٩ قامت الباحثة مرة أخرى بالإقامة في إحدى وحدات المشروع إقامة مستقرة وقامت بتدوين الملاحظات بناء على المتابعة اليومية وتدوين آراء وتعليقات المقيمين واستجاباتهم بصدد جوانب استدامة المشروع أثناء القيام بالأنشطة اليومية. وخلال ذات الفترة قامت الباحثة بصفتها الرسمية كباحثة في حقل الإدارة العامة بإجراء المقابلات مع ٥٠ من مقدمي الخدمات، القيادات الإدارية، مسؤولي الإدارات ذات الصلة والعاملين في جهاز تنمية حدائق أكتوبر. كما تم الاعتماد على نتائج تحليل محتوى بيانات المحادثات اليومية لمجموعة تركيز - مجموعة WhatsApp - مكونة بشكل اختياري من عدد ٢٥٠ من قاطني مساكن دهشور^٧ للتواصل بصدد تطوير أحوال المدينة خلال الفترة من نوفمبر ٢٠١٩ وحتى يناير ٢٠٢١.

تقسيم الدراسة:

تنقسم الدراسة إلى ثلاثة أقسام رئيسية، بخلاف المقدمة والخاتمة. يركز القسم الأول على بحث دور مشروعات الإسكان الاجتماعي في دعم الفئات الأولى بالرعاية، أما القسم الثاني فيركز على الخدمات ذات الصلة باستدامة مشروعات الإسكان الاجتماعي والقسم الثالث يخصص للدراسة الميدانية المعنية بمتطلبات استدامة الإسكان الاجتماعي بدهشور.

أولاً: دور مشروعات الإسكان الاجتماعي في دعم الفئات الأولى بالرعاية:

الحاجة إلى المسكن الآمن تعد من الحاجات الإنسانية الرئيسية، ولكنها لا تتوافر لدى الجميع بالشكل اللائق. وقد أكدت مجموعة من الوثائق والاتفاقات الدولية على أهمية ضمان المسكن الآمن كحق من حقوق الإنسان^٨. وقد دفع تزايد أعداد الباحثين عن العمل

في المدن إلى تفاقم المشكلات المتعلقة بالحصول على ذلك المسكن الآمن. وهو الأمر الذي ساهم في ظهور مشكلة العشوائيات في العديد من الدول وخاصة الدول الآخذة في النمو مع وجود تفاوتات تنموية ملحوظة بين الريف والحضر^٩. وقد تنبّهت العديد من الدول لأهمية التدخل بغرض الحد من تلك الظاهرة ومحاولة توفير المسكن الآمن لذوي الدخل المنخفضة.

١ - مشروعات الإسكان الاجتماعي كأحد أشكال الدعم الحكومي:

أدركت العديد من دول العالم - على الرغم من اختلاف توجهاتها السياسية والاقتصادية والإدارية - أهمية التدخل الحكومي لتوفير الحد الأدنى من الإسكان الآمن للفئات ذات الدخل المنخفض، واعتبرت أن تلك الفئات هي الأولى بالرعاية والاستفادة من المشروعات الحكومية في هذا السياق. تتعدد أساليب الدعم الحكومي في مجال الإسكان لذوي الدخل المنخفضة والتي تندرج تحت ما يعرف بالإسكان الاجتماعي، وذلك وفقاً للسياسات العامة في مجال الإسكان.

تقوم عدد من الدول ببناء وحدات الإسكان الاجتماعي من خلال المشروعات العامة - بشكل مباشر أو غير مباشر - وتعرضها كوحدات معدة للإيجار للفئات الأولى بالرعاية في مجال الإسكان مثل المملكة المتحدة وفرنسا^{١٠}. وتعد هذه ممارسة شائعة في العديد من الدول المتقدمة أيضاً كالولايات المتحدة الأمريكية^{١١}، كندا، بلجيكا، هولندا والدول الإسكندنافية^{١٢}. تميل الدول الآخذة في النمو مثل نيجيريا^{١٣} إلى تملك وحدات الإسكان الاجتماعي - التي يمول بناؤها بالاعتماد على مخصصات الموازنة العامة - لمن تنطبق عليه شروط تملك تلك الوحدات.

وتحدد الشروط التفصيلية للتملك وفقاً لتوجهات السياسات العامة الإسكانية لتلك الدول والتغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية بها. تشجع الدولة في إطار تطبيق مشروعات الإسكان الاجتماعي سابقة الذكر نظم التمويل العقاري بغرض زيادة قدرة المستهدفين من المشروعات على الوفاء بالالتزامات المالية المطلوبة^{١٤}. وتساهم مشروعات الإسكان الحكومية أيضاً في توفير فرص عمل وتنمية المناطق التي تقام بها تلك المشروعات^{١٥}. وقد بدأت الدول الآخذة في النمو ومنها جمهورية مصر العربية - وبدعم وتشجيع من البنك الدولي - في إقرار مشروعات للإسكان الاجتماعي تهدف

لتوفير مساكن مؤجرة للفئات الأولى بالرعاية التي لا تستطيع الوفاء بالتزامات التمليك من خلال نظام التمويل العقاري^{١٦}.

٢- تطور مشروعات الإسكان الاجتماعي في جمهورية مصر العربية:

اتبعت جمهورية مصر العربية منذ خمسينيات القرن الماضي سياسات إسكانية تقوم على تدخل الدولة بغرض دعم محدودي الدخل للتمتع بالحق في السكن. وتولت شركات عامة مصرية منذ ستينيات القرن الماضي مهمة بناء المساكن للأسر محدودة الدخل في عدد من المناطق وعرفت تلك المساكن بالإسكان الشعبي أو الاقتصادي^{١٧}. أدى تفاقم مشكلات الإسكان وتزايد ظهور التجمعات العشوائية إلى زيادة الاهتمام بالتوسع في إنشاء تجمعات عمرانية جديدة وتوفير آليات حكومية لتوجيه الدعم المالي لمحدودي الدخل لتمكينهم من الحصول على وحدات سكنية في تلك المجتمعات العمرانية الجديدة. ولعبت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة دوراً رائداً في هذا المجال منذ إنشائها بموجب القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩^{١٨}.

شجع التحول نحو القطاع الخاص منذ بداية تسعينيات القرن الماضي في جمهورية مصر العربية على تشجيع القطاع الخاص العامل في مجال الإسكان للمشاركة في إنشاء وحدات الإسكان الخاص مع الاستمرار في تشجيع التوسع في الإسكان التعاوني بهدف التقليل من حدة المشكلة الإسكانية^{١٩}. ظلت الدولة تعلن مسؤوليتها عن دعم محدودي الدخل باعتبارهم الفئة الأولى بالرعاية فيما يتعلق بالحصول على وحدات الإسكان الاجتماعي. وأقيمت عدة مشروعات عامة في هذا الصدد مثل المشروع القومي لإسكان الشباب ومشروع إسكان المستقبل^{٢٠}. واستمر بنك التعمير والإسكان في تقديم القروض لتمويل شراء وحدات الإسكان الاجتماعي لمن تنطبق عليهم الشروط.

تم الإعلان في منتصف العقد الأول من الألفية الجديدة عن مشروع قومي للإسكان الاجتماعي، والذي استهدف حينها توفير نصف مليون وحدة سكنية على مدار ست سنوات لمحدودي الدخل وعلى الأخص شريحة الشباب منهم، وحدد حينها عام ٢٠١١ لالنتهاء منه. تضمن ذلك المشروع عدة محاور من بينها تمليك وحدات في عمارات سكنية، توفير أراضي بمساحات صغيرة (مشروع ابني بيتك) وكذلك توفير وحدات سكنية للإيجار للمواطنين الأولى بالرعاية^{٢١}. وصاحب ذلك أيضاً تخصيص أراضي لشركات القطاع الخاص في المدن الجديدة بأسعار مخفضة لتقوم ببناء تجمعات إسكانية خاصة، مع اشتراط توفير عدد من الوحدات بمساحة ٢م^{٢٣} صافي لمتوسطي الدخل الذين لم

يحصلوا من قبل على دعم حكومي خاص بالإسكان ويتم تقديم دعم حكومي نقدي للوحدة لا يُرد مقداره عشرة آلاف جنيه.

أصدر عام ٢٠١٤ قرار بقانون رقم ٣٣ لسنة ٢٠١٤ في شأن الإسكان الاجتماعي^{٢٢}. وقد أكد في المادة الأولى منه على أن الغرض هو توفير مسكن ملائم للمواطنين محدودي الدخل وقطع أراضي عائلية صغيرة لذوي الدخل المتوسطة. تم الإعلان عام ٢٠١٤ عن (مشروع الإسكان الاجتماعي) باعتباره أحد أدوات الدولة لتحقيق العدالة الاجتماعية. ويأتي ذلك تمشياً مع مواد الدستور المصري حيث نصت المادة ٧٨ من الدستور على أن: "تكفل الدولة للمواطنين الحق في المسكن الملائم والآمن والصحي، بما يحفظ الكرامة الإنسانية ويحقق العدالة الاجتماعية"^{٢٣}. يهدف المشروع إلى توفير مليون وحدة سكنية مدعومة كاملة التشطيب للشباب ومحدودي الدخل بالمدن الجديدة والمحافظات بمساحات ٢٧٥م^٢ غرفتين وصالة / ٢٩٠م^٢ ثلاث غرف وصالة مع تطبيق نظام التمويل العقاري. تنفذ الوحدات بشكل مباشر بواسطة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو بشكل غير مباشر من خلال إسناد الأعمال إلى شركات القطاع الخاص والهيئة الهندسية للقوات المسلحة^{٢٤}.

تم في عام ٢٠١٨ صدور القانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ الخاص بالإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري^{٢٥}. أنشأ القانون صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري ليقوم على شؤون الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري ويُلغى في مدته الرابعة القرار بقانون رقم ٣٣ لسنة ٢٠١٤ في شأن الإسكان الاجتماعي. ويعتبر الصندوق هيئة عامة خدمية ذات شخصية اعتبارية. عرضت الهيئة عام ٢٠٢٠ وحدات إسكان اجتماعي لمحدودي الدخل كاملة التشطيب بمساحات ٢٧٥م^٢ غرفتين وصالة / ٢٩٠م^٢ ثلاث غرف وصالة وكذلك وحدات إسكان اجتماعي لمتوسطي الدخل.

ومنذ إطلاق المشروع عام ٢٠١٤ وحتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٠، استطاع الصندوق إنجاز الآتي^{٢٦}:

- توفير تمويل عقارى مدعوم الفائدة بقيمة حوالي ٣١ مليار جنيه، بمتوسط ٩٩ ألف جنيه لكل مستفيد بوحدة من وحدات المشروع .
- تقديم دعم نقدي لا يُرد يتم خصمه من قيمة الوحدة بإجمالى ٤,٩ مليار جنيه، بمتوسط دعم ١٦ ألف جنيه لكل مستفيد.
- زيادة عدد الوحدات المُنتجة إلى ٢٨,٢١٢ ألف وحدة، وزيادة مساحة الوحدة السكنية من ٦٣ م^٢ إلى ٢٩٠ م^٢ (ثلاثة غرف +صالة).

- التركيز على المدن الجديدة من خلال إطلاق ١٣ إعلائاً في مختلف المحافظات والمدن حيث بلغت نسبة المستفيدين من وحدات تقع في المدن الجديدة ٧٥% و ٢٥% في المحافظات.
- توسيع مشاركة القطاع المصرفى فى التمويل حيث تم إبرام بروتوكولات للتعاون مع ٢٩ جهة تمويل من القطاعين العام والخاص.

ثانياً: الخدمات ذات الصلة باستدامة مشروعات الإسكان الاجتماعى:

يرتبط تقديم الدعم الحكومى للفئات الأولى بالرعاية في مجال الإسكان الاجتماعى بجهود الدولة لتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية. وقد تنبه المجتمع الدولي منذ منتصف سبعينيات القرن الماضى لأهمية أن تتسم الجهود التنموية بصفة الاستدامة، وأن تكون السياسات التنموية تأخذ في الاعتبار الاحتياجات الحالية للمستهدفين بجهود التنمية دون إغفال الاحتياجات المستقبلية لهم وللمجتمع بأسره في المستقبل^{٢٧}. وهو الأمر الذي يجب أن ينعكس على تخطيط، تنفيذ ومراجعة مشروعات الإسكان الاجتماعى.

١- محددات استدامة مشروعات الإسكان الاجتماعى:

يتطلب التطبيق الفعال لتوجهات التنمية المستدامة الأخذ في الاعتبار الاحتياجات الحالية والمستقبلية للمنتفعين من نواتج تنفيذ الخطط التنموية. وبالتالي بغرض زيادة فعالية تطبيق مشروعات الإسكان الاجتماعى يجب التحديد الواضح لأهم احتياجات المستهدفين بشغل وحدات الإسكان^{٢٨}، وربط خطط مشروعات الإسكان الاجتماعى بخطط التنمية الشاملة والمستدامة في العديد من القطاعات الخدمية الأخرى في المجتمع. ويتسق هذا مع ما سبق الاتفاق عليه كأحد أهداف التنمية المستدامة من قبل المجتمع الدولي بالسعى لتوفير الإسكان اللائق والامن بأسعار معقولة مع ضمان الحصول على الخدمات الأساسية وتحسين أوضاع الأحياء الفقيرة^{٢٩}.

يمثل التحديد الدقيق للفئات المستهدفة من مشروعات الإسكان الاجتماعى بداية التخطيط للأنشطة اللازمة لضمان استدامة الإسكان الاجتماعى بما يحقق أهداف التنمية الشاملة والمستدامة. يلى ذلك تحديد الهدف / الأهداف المطلوب تحقيقها من مشروعات الإسكان بحيث يجب أن تتعدى مجرد توفير مأوى - دون التقليل من أهمية ذلك - إلى المساعدة في إحداث تغييرات إيجابية في الأوضاع الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية لذوي الدخل المنخفضة المستفيدين من تلك المشروعات. ويرتبط بذلك أيضاً أهمية التخطيط العمرانى الجيد لمشروعات الإسكان الاجتماعى والأخذ في الاعتبار الأبعاد البيئية لمشروعات الإسكان الاجتماعى لضمان الإبقاء على الملوثات البيئية في

مستوياتها الأدنى والأخذ في الاعتبار توقعات الزحف العمراني المستقبلي تمشياً مع النظرة المستدامة للتنمية^{٣٠}.

لا يقتصر الأمر عند التعرض لأهمية التخطيط الجيد لوحدة الإسكان الاجتماعي على تخطيط مساحة الوحدات والتصميم الداخلي لها وملاءمتها للظروف الاقتصادية والاجتماعية للمستهدفين فقط، وإنما ينصرف أيضاً إلى أهمية التصميم الخارجي للمشروع وتوافر المساحات المفتوحة والخضراء بالشكل الذي يساعد على إحداث تغييرات إيجابية في إدراكات وسلوكيات قاطني وحدات الإسكان الاجتماعي^{٣١}. يعتبر ضمان توفير التمويل الحكومي اللازم للقيام بالأعمال الإنشائية والإدارية لمشروعات الإسكان الاجتماعي من متطلبات دعم الاستدامة، ويدخل في إطار ذلك توفير مصادر تمويل إدارة أعمال الصيانة للمشروعات. يدخل دعم وتشجيع أنظمة التمويل العقاري التي تزيد من قدرة المستهدفين على دفع الالتزامات المالية المقررة عليهم ضمن محددات الاستدامة لمشروعات الإسكان الاجتماعي^{٣٢}.

توجد عدة خدمات مكملة للخدمة الجوهر في إطار مشروعات الإسكان الاجتماعي. وبالتالي فإن الحديث عن محددات الاستدامة لتلك المشروعات يتطلب أيضاً الاهتمام باستخدام تلك الخدمات المكملة ومنها بالأساس^{٣٣}:

- رصف وتمهيد الطرق الموصلة لمشروعات الإسكان الاجتماعي وكذلك الطرق الداخلية ضمن الحيز السكاني للمشروع.
- مد خطوط الكهرباء الرئيسية للمشروع وتوفير الإنارة للشوارع الجانبية.
- مد وتشغيل توصيلات المياه والصرف الصحي للمشروع.
- توفير نظام خاص بإدارة المخلفات الصلبة يدعم الحفاظ على البيئة.
- توفير الخدمات الصحية الأولية على الأقل ضمن الحيز العمراني للمشروع.
- ضمان توافر المدارس والخدمات التعليمية الحكومية الإلزامية داخل / بالقرب من مكان المشروع.
- ضمان توافر نقاط الشرطة والتغطية الأمنية الحكومية لمنطقة المشروع .
- تنظيم تواجد أماكن التسوق، أداء الشعائر الدينية، ممارسة الأنشطة الرياضية والترفيهية داخل / بالقرب من المشروع.
- تنظيم خطوط المواصلات من / إلى منطقة المشروع، وربطها بالتجمعات السكانية والحضرية المجاورة.

ونظراً لتدني الأوضاع الاقتصادية لمحدودي الدخل المستهدفين من مشروعات الإسكان الاجتماعي، فإن توافر فرص للعمل داخل نطاق المشروع أو بالقرب منه يعد من الأمور التي يمكن أن تدعم الاستدامة التنموية للمشروع تمشياً مع خطط التنمية الشاملة والمستدامة في المجتمع. يجب أن يؤخذ في الاعتبار الحفاظ على البيئة من التلوث وعدم الإخلال بالاشتراطات الحكومية لاستخدام الوحدات السكنية. ويندرج تحت ذلك إمكانية إقامة مشروعات متناهية الصغر بدعم من الجهات العامة المختصة.

يمكن أن تساعد الشراكات بين القطاعين العام والخاص (PPP) على تعزيز استدامة مشروعات الإسكان الاجتماعي. عقدت العديد من الدول عقود شراكة مع القطاع الخاص في مجال الإسكان الاجتماعي. وتتنوع عقود الشراكة التي تبرم في هذا السياق فمنها ما يتعلق ببناء الوحدات السكنية ذاتها^{٣٢}، بينما يركز البعض الآخر من تلك العقود على تقديم العديد من الخدمات المكملة وفقاً لأطر القانونية السائدة. يجب الاهتمام بتعزيز قدرات أجهزة الإدارة العامة على إبرام ومتابعة تلك العقود بما يساعد على تحسين جودة الخدمات المقدمة وتلبية احتياجات المستهدفين من مشروعات الإسكان الاجتماعي.

تؤكد التوجهات الحديثة في مجال التنمية المستدامة على أهمية مشاركة المستفيدين وكافة أصحاب المصلحة ليس فقط في تحديد أولويات التنمية، وإنما أيضاً في متابعة التنفيذ وتقديم مقترحات التطوير. ولذلك يكون من المهم إشراك المستفيدين من مشروعات الإسكان الاجتماعي في الحكم على جودة الخدمات المقدمة وتقديم المقترحات التي يمكن أن تساهم في تحسين استدامة مشروعات الإسكان الاجتماعي^{٣٥}.

٢- ممارسات استدامة الإسكان الاجتماعي في جمهورية مصر العربية:

مثلت خطط الإسكان الخاصة بمحدودي الدخل جزءاً هاماً من خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية في جمهورية مصر العربية. واستمر ذلك مع تطبيق مشروعات الإسكان الاجتماعي سواء داخل المحافظات أو في المدن الجديدة. ترتبط سياسات الإسكان الاجتماعي الحالية في جمهورية مصر العربية بخطط التنمية المستدامة ورؤية مصر ٢٠٣٠ التي تركز على قيم الشمولية والاستدامة وتعزيز العدالة الاجتماعية^{٣٦}. وقد أكد الدكتور عاصم الجزار - وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة أمام مجلس النواب على أن: "الوزارة تعمل وفق خطة ممنهجة لصالح دعم الفئات غير القادرة وتوفير سكن يليق بهم تحت مسمى الإسكان الاجتماعي^{٣٧}"، وأشار إلى أنه تم تنفيذ مليون و٢٠٠ ألف وحدة سكنية بتكلفة ٤٠٠ مليار جنيه خلال الفترة من ٢٠١٨ وحتى فبراير ٢٠٢١.

تسعى مشروعات الإسكان الاجتماعي الحالية إلى التغلب على عدد من الإشكاليات التي قللت من فعالية عدد من المشروعات السابقة التي تم تطبيقها خلال العقود الأخرين من القرن الماضي. ومن تلك الإشكاليات على سبيل المثال:

- التركيز على الاحتياجات الحالية - والملحة في بعض الحالات كالمتضررين من الكوارث الطبيعية - للحصول على وحدات إسكانية كمأوى وليس كمسكن دون الأخذ في الاعتبار والتخطيط للاستجابة للاحتياجات المستقبلية لمحدوي الدخل المستفيدين من مشروعات الإسكان الاجتماعي.

- عدم قدرة بعض المستهدفين من المشروعات على التقدم والحصول على الوحدات نظراً لوجود عقبات إدارية وتمويلية تحول دون قدرتهم على الوفاء بالالتزامات المطلوبة.

- عدم مراعاة الظروف الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للمستفيدين عند وضع التصميمات الداخلية الخاصة ببعض المشروعات. والذي أدى في كثير من الحالات إلى إحداثهم تغييرات غير قانونية في تلك التصميمات، واستخدام الوحدات السكنية لأغراض غير سكنية.

- نقص المساحات المفتوحة والخضراء داخل العديد من تلك المشروعات وانتشار السلوكيات المضرة بالبيئة.

- انخفاض جودة أنشطة صيانة التوصيلات الخارجية الخاصة بالمياه والصرف الصحي لوحدات عدد من المشروعات.

- افتقاد عدد من المشروعات إلى التخطيط العمراني المستقبلي الذي يسمح باستحداث أنشطة وخدمات تعليمية، صحية، ثقافية، رياضية واجتماعية داخل حيز المشروع. الأمر الذي أدى لظهور العديد من الأنشطة والخدمات غير الرسمية دون وجود تصاريح حكومية للقيام بتلك الأنشطة وبالمخالفة للاشتراطات القانونية بعدم استخدام وحدات المشروع لغير الأغراض السكنية.

ظهرت بالفعل عدة مشروعات تستهدف الأخذ في الاعتبار الاحتياجات الحالية والمستقبلية للمستهدفين من مشروعات الإسكان الاجتماعي، وتوسيع النظرة للوحدات من مجرد مأوى إلى مسكن كجزء من مجتمع عمراني تمشياً مع التوجهات التنموية المستدامة. ومن تلك المشروعات على سبيل المثال مدينة ١٥ مايو كإحدى المدن الجديدة التي تم تصميمها بحيث يتواجد في وسط كل منطقة سكنية - والتي عرفت

بالمجاورة - منطقة سوق تجاري مقسم لمحال تجارية ومسجد بالإضافة إلى إمكانية استغلال بعض المحال لتوفير بعض الخدمات الحكومية مثل مكاتب البريد.

حالت بعض الإشكاليات الإدارية والتمويلية دون الاستفادة الكاملة من ذلك التخطيط العمراني للمدينة وظهرت العديد من التجاوزات والسلوكيات السلبية من قبل بعض المواطنين، وذلك تزامناً مع وجود صعوبات متعلقة بسهولة الوصول من وإلى المناطق السكنية بالمدينة بمجاوراتها المختلفة وتوافر فرص العمل للقاطنين بها. ولكن مع التزايد السكاني وزيادة أعداد المقيمين تم التوسع في إدخال العديد من الخدمات الحكومية وتنظيم تقديمها سواء داخل المدينة أو في أقرب المناطق المحيطة وهي مدينة حلوان. وتكرر الأمر في عدد من المدن الجديدة مثل مدينة العبور ومدينة السادس من أكتوبر.

يهدف المشروع القومي الحالي للإسكان الاجتماعي إلى بناء مجتمعات سكنية حضرية متكاملة الخدمات تلبي احتياجات منخفضة ومتوسطي الدخل في الحصول على سكن لائق وبأسعار مناسبة. ويسعى أيضاً إلى المساهمة في تحقيق التنمية الشاملة وتوفير فرص عمل في قطاعات الاقتصاد المختلفة ولا سيما قطاع المقاولات، حيث تم توفير أكثر من مليون فرصة عمل مباشرة بالإضافة إلى ١,٥ مليون فرصة عمل أخرى غير مباشرة ليصل حجم الفرص إلى ٢,٥ مليون فرصة عمل منذ بدء المشروع عام ٢٠١٤^{٣٨}. يحصل المشروع على تمويلات داخلية وخارجية تساعد على تحقيق الاستفادة التمويلية له^{٣٩}، كما تساهم برامج التمويل العقاري المدعومة من البنك المركزي في تقديم الدعم المالي للمستفيدين من وحدات المشروع.

يطور صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري آليات تواصله مع المستهدفين وأصحاب المصلحة من مشروعات الإسكان الاجتماعي بغرض زيادة الاستجابة للاحتياجات وتسهيل الحصول على الخدمات المقدمة. وقد تم التوسع في إطلاق عدد من الخدمات الإلكترونية بهدف نشر المعرفة بالمشروعات، الرد على الاستفسارات، تسهيل إجراءات التقديم واستيفاء المستندات المطلوبة وكذلك لبحث الشكاوي والرد عليها. ومن أمثلة ذلك: إنشاء صفحة رسمية للصندوق على موقع التواصل الاجتماعي فيسبوك (Facebook) في ١٢ مايو ٢٠٢٠، إطلاق القناة الرسمية للصندوق عبر موقع يوتيوب (YouTube) في ٢٥ يونيو ٢٠٢٠، وذلك بالإضافة إلى: إتاحة ١٥ مركزاً لخدمة العملاء، توفير خدمة الخط الساخن من خلال مركز الاتصالات، تفعيل خدمة الرسائل النصية "SMS" وإتاحة خدمات الاستعلام من خلال الموقع الإلكتروني^{٤٠}.

يتطلب تحقيق أهداف المشروع القومي الحالي للإسكان الاجتماعي التنسيق بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والعديد من الوزارات والجهات العامة الحكومية لضمان توفير الخدمات العامة المختلفة داخل منطقة المشروعات أو بالقرب منها. يسمح التخطيط الجيد للعديد من المشروعات الحالية بسرعة افتتاح / استحداث خدمات جديدة مثل المدارس، المراكز الصحية الأولية، نقاط بيع الخبز المدعوم. وتمشياً مع توجهات أجهزة الإدارة العامة لإبرام عقود شراكة مع القطاع الخاص تقوم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإسناد خدمة النظافة العامة وإدارة المخلفات الصلبة لشركات من القطاع الخاص، كما قامت أيضاً بالتعاقد مع شركات من القطاع الخاص لتسيير خطوط مواصلات داخل المدن الجديدة تمتلك الهيئة المركبات ذاتها في بعض الحالات^{٤١}.

تتولى أجهزة تنمية المدن التابعة للهيئة مسؤولية إدارة شؤون المدن الجديدة، تنميتها وتنفيذ أهداف المشروع القومي للإسكان الاجتماعي وذلك للمشروعات الواقعة داخل الحيز العمراني لتلك المدن. ومنها على سبيل المثال جهاز تنمية مدينة ١٥ مايو، جهاز تنمية مدينة الشيخ زايد، جهاز تنمية مدينة العبور وجهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر. ويدخل ضمن مسؤوليات تلك الأجهزة العمل على ضمان التزام المنتفعين من وحدات المشروع ببنود قانون الإسكان الاجتماعي رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ والذي يمنع إيجار، بيع أو تغيير النشاط لوحدات مشروعات الإسكان الاجتماعي^{٤٢}. وقد توسعت تلك الأجهزة في فتح قنوات للتواصل مع المستفيدين من مشروعات الإسكان الاجتماعي لتلقي المقترحات، البلاغات والشكاوى بغرض ضمان التحسين المستمر للخدمات المقدمة وتلبية الاحتياجات وفقاً للإمكانيات المتاحة^{٤٣}.

ثالثاً: الدراسة الميدانية:

١- الإسكان الاجتماعي بدهشور كأحد تطبيقات المشروع القومي

للإسكان:

يقع مشروع ١٦٠٠٨ المعروف بإسكان دهشور داخل مدينة حدائق أكتوبر. المنطقة المقام عليها المشروع كانت تتبع في السابق مدينة السادس من أكتوبر التي تم إنشاؤها وفق القرار الجمهوري رقم (٥٠٤) لسنة ١٩٧٩. وقد شجع التوسع العمراني وتزايد مشروعات الإسكان في المنطقة على تقسيم المدينة إلى ثلاث مدن هي: مدينة السادس من أكتوبر، مدينة حدائق أكتوبر ومدينة أكتوبر الجديدة. وصار لكل منهم جهاز تنمية منفصل بموجب قرار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية رقم (٧٤٦) لعام ٢٠١٧^{٤٤}. تقع مدينة حدائق أكتوبر بين طريق الفيوم وطريق الواحات بمساحة حوالي

٤١,٨٧٠ ألف فدان. ووفقاً للبيانات الرسمية المعلنة بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٣٠ فإن عدد الوحدات السكنية بالمدينة يبلغ ١٩٣٧١١ ألف وحدة^{٤٥}. تعد مدينة حدائق أكتوبر الأولى على مستوى جمهورية مصر العربية في كثافة تنفيذ الوحدات المخططة وفقاً لمشروعات الإسكان الاجتماعي. تقوم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشكل مباشر أو من خلال الإسناد إلى الغير ببناء مباني الخدمات كالمدارس والمراكز الطبية لخدمة مناطق الإسكان الاجتماعي بالمدينة، كما يسمح للقطاع الخاص بذلك أيضاً في المناطق الاستثمارية.

تتميز مدينة حدائق أكتوبر بأنها تضم مستويات مختلفة للإسكان بداية من الإسكان الاجتماعي (وحدات سكنية وقطع أراضي ابني بيتك) لمحدودي ومتوسطي الدخل، الإسكان الخاص فوق المتوسط ووصولاً للإسكان الخاص الفاخر^{٤٦}. يتم تغذية المدينة بمياه الشرب النقية من محطة مياه ٦ أكتوبر (الجديدة)، وجاري توسعة محطة المياه الجديدة. وقد تم تنفيذ شبكات مياه بطول ٧١٠ كم، كما تم تنفيذ شبكات ري بطول ٦٠ كم وجاري ربط خطوط الري بالمدينة بالمياه المعالجة ثلاثياً. تم تنفيذ شبكات الصرف الصحي وخطوط الطرد بطول ٦٢٠ كم. يتحمل جهاز تنمية المدينة مسؤولية تشجير الطرق والمسطحات الخضراء وصيانتها^{٤٧}. تم إدخال الغاز الطبيعي وخدمة الهاتف الأرضي لبعض مناطق المدينة. توجد عدد من المدارس الحكومية والخاصة بالمدينة، كما يوجد عدد من المراكز الصحية الأولية الحكومية مع عدم وجود أي مستشفى حكومي أو خاص بالمدينة. يسعى الجهاز إلى فتح مقار جديدة لتقديم بعض الخدمات بمحيط جهاز المدينة بدلاً من جهاز مدينة ٦ أكتوبر وإدخال بعض التسهيلات الخاصة بالحصول عليها. تتوافر داخل المدينة بعض خطوط المواصلات الحكومية والخاصة لربط المدينة بالمناطق المجاورة. وقد تم الإعلان نهاية عام ٢٠١٩ عن توفير ٨ أوتوبيسات نقل جماعي بالمجان، لخدمة سكان مدينة حدائق أكتوبر والمتريدين عليها، وذلك بالتنسيق مع إحدى الشركات الخاصة بغرض توفير وسائل نقل مناسبة وآمنة بالمدينة^{٤٨}. كانت مدينة حدائق أكتوبر تتبع بأكملها قسم شرطة أكتوبر ثالث وجواره سجل مدني إلى أن تم افتتاح قسم شرطة أكتوبر رابع، سجل مدني جديد ووحدة مرور بجوار القسم لخدمة المقيمين بالمدينة عام ٢٠٢٠. انتقلت تبعية بعض المناطق بالمدينة لقسم أكتوبر رابع ومنها مشروع الإسكان الاجتماعي بدهشور.

فتح باب التقدم لحجز وحدات الإسكان الاجتماعي بدهشور ضمن الإعلان السابع للمشروع القومي للإسكان الاجتماعي. ساهم صندوق تحيا مصر في تمويل إنشاء المشروع بالإضافة إلى تمويل إماراتي. قام رئيس الجمهورية / عبد الفتاح السيسي

بافتتاح الإسكان القومي بدهشور رسمياً عام ٢٠١٦. التصميمات الداخلية لوحدات المشروع تعد أكثر استجابة لاحتياجات المستهدفين عن مشروعات إسكان اجتماعي سابقة حيث تم تقسيم مساحة الوحدة البالغة ٢٩٠م^٢ إلى ثلاث غرف وصالة بالإضافة إلى مطبخ وحمام. يسمح تصميم الوحدات بالإضافة إلى تصميم المسافات الموجودة بين وحدات المشروع بالتهوية الطبيعية ودخول أشعة الشمس. تم إنشاء عدد ١٠ مناطق تجارية داخل المشروع يتضمن كل منها على مسجد وعدد من المحال التي يمكن استغلالها في الأنشطة التجارية المصرح بها وسط المناطق السكنية. يوجد بالمشروع عدد ٢ مجمع تجاري متعدد الطوابق لخدمة أهالي المنطقة تم افتتاحهما عام ٢٠٢٠.

أسندت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للهيئة الهندسية للقوات المسلحة مهمة إنشاء المشروع سواء الوحدات السكنية أو المناطق الخدمية. قامت الهيئة الهندسية بإسناد عمليات التشطيب الداخلية للوحدات إلى عدد من شركات المقاولات. يتم تسليم الوحدات السكنية بعد انتهاء التشطيب وتوقيع المستلم بصلاحية الوحدة للسكن واكتمال التشطيب. تقوم الجهات المختصة بجهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر بحملات متكررة لضمان حسن استغلال الوحدات السكنية والمناطق التجارية، التصدي لظاهرة الباعة المتجولين داخل الإسكان الاجتماعي بدهشور وإزالة الإشغالات والتعديات بمنطقة المشروع^٤. ويتم ذلك بالتنسيق والتعاون مع مأموري الضبط القضائي. الجهات الشرطية المختصة تقوم بتسيير دوريات لتعزيز الأمن في منطقة المشروع^٥ مع تواجد قوة دائمة لحراسة الكنيسة المتواجدة داخل منطقة المشروع.

بدأ جهاز تنمية المدينة منذ عام ٢٠١٩ تشجير الجزر الخارجية حول منطقة المشروع والفاصلة بين الإسكان الاجتماعي بدهشور وعدد من المشروعات الإسكانية الاستثمارية. وتتابع الجهات المختصة داخل الجهاز تنفيذ شركة إنفيروماستر للخدمات البيئية أنشطة النظافة العامة وجمع المخلفات الصلبة من منطقة المشروع وفقاً لعقد الإسناد المبرم بينهما^٥. يسعى جهاز تنمية مدينة حدائق أكتوبر إلى تفعيل قنوات للتواصل مع جميع المقيمين بالمدينة ومنهم قاطني مشروع الإسكان الاجتماعي بدهشور من خلال الصفحة الرسمية للجهاز على الفيس بوك (Facebook) وأيضاً من خلال السماح بالتواصل المباشر وتقديم الشكاوى والمقترحات بمقر الجهاز^٥.

٢- واقع استدامة المشروع من وجهة نظر المنتفعين:

تستند الدراسة في هذا الجزء على نتائج تحليل البيانات والمعلومات التي تم تجميعها من خلال الملاحظة بالمشاركة، المقابلات بالإضافة إلى تحليل بيانات مجموعة التركيز.

وبالاستفادة من أهم محددات استدامة مشروعات الإسكان الاجتماعي المتعلقة بالجودة الداخلية، الخارجية والبيئية للمشروعات^٣ يمكن تقسيم نتائج الدراسة الميدانية المتعلقة باستدامة المشروع من وجهة نظر المستفيدين على النحو التالي:

• واقع جوانب الاستدامة الرئيسة عند بدء تسليم الوحدات:

- الجودة الداخلية / الخارجية للوحدات:

المساحة الكلية والتقسيم الداخلي للوحدات يلبي احتياجات المقيمين. تختلف جودة التشطيبات الداخلية وفقاً للشركة المنفذة وتوجد شكوى عامة من التركيبات الداخلية الخاصة بالأرضيات وتوصيلات المياه والصرف الصحي. التقسيم الخارجي للمسافات بين العمارات وتحديد مناطق الخدمات يراعي الخصوصية. التوصيلات الخارجية للمياه والصرف الصحي والكهرباء متوافرة لكافة الوحدات.

- جودة بيئة المشروع:

التوصيلات الرئيسة لإتارة الطرق الخارجية حول وبين وحدات المشروع متوافرة ولكن لا تعمل بالكفاءة المطلوبة. مياه الشرب متوافرة في كافة الوحدات بما في ذلك الأدوار العليا. وسائل المواصلات المتوافرة قليلة وتتمثل في أتوبيسات نقل عام مجانية متهاكة تربط منطقة المشروع بعدد محدود من المناطق الحضرية القريبة. لا توجد مدارس داخل منطقة المشروع. لا توجد وحدة صحية على الرغم من تخصيص وبناء مبنى للوحدة الصحية داخل نطاق المشروع. لا توجد محال تجارية أو مناطق خدمات مفتوحة داخل المشروع. لا يوجد توصيلات للغاز الطبيعي أو الهواتف الأرضية مع ضعف تغطية شبكات المحمول خاصة في الأماكن الداخلية من المشروع. يوجد جمع دوري للمخلفات المنزلية الصلبة. انخفاض الشعور بالأمان خاصة لأصحاب الوحدات بالدور الأرضي والأول.

• واقع جوانب الاستدامة المستحدثة بعد التسليم:

- الجودة الداخلية / الخارجية للوحدات:

لا يوجد تغيير في الشكل الخارجي للوحدات نظراً للرضاء عن المساحة والتقسيم الداخلي. أدى انخفاض جودة التشطيبات الداخلية لعدد من الوحدات - أو الرغبة في تجديدها - إلى تغيير تركيبات الأرضيات وتوصيلات المياه والصرف الصحي مع التخلص غير القانوني من المخلفات داخل وبالقرب من منطقة المشروع. ظهرت مشكلات متعلقة بالصرف الصحي الخارجي لعدد من وحدات المشروع تطلب التعاون بين قاطني الوحدات لتجميع أموال وتجديد التوصيلات.

انتشر إقامة مشروعات منزلية متناهية الصغر - مثل إعداد وجبات وحلوى منزلية وتقديم خدمات حرفية كأعمال السباكة، الكهرباء، الدهانات، الحدادة - بغرض تحسين الدخل وتلبية احتياجات المقيمين بالمشروع والمناطق الاستثمارية المحيطة به مع الاعتماد على وسائل التواصل الاجتماعي للتسويق. انتشر استخدام الوحدات في أغراض غير سكنية بالمخالفة للقانون مثل التسويق العقاري بغرض بيع وتأجير الوحدات، إنشاء حضانات، عيادات طبية ومراكز تعليمية. تقوم الجهات المختصة بملاحقة تلك المخالفات، وقد ساهم افتتاح المولات التجارية عام ٢٠٢٠ في نقل بعض الأنشطة التجارية، الاجتماعية والطبية المخالفة إلى الأماكن المخصصة للخدمات بالمدينة.

- جودة بيئة المشروع:

أدى تزايد عدد قاطني المشروع إلى ظهور عدد من المشكلات المرتبطة بالحاجة

لصيانة ومتابعة إدارة المشروع ومنها على سبيل المثال:

الانقطاع المتكرر للمياه عن وحدات المشروع خاصة الأدوار العليا، تواتر حدوث مشكلات متعلقة بالصراف الحي داخل منطقة المشروع، الانقطاع المتكرر للكهرباء، حدوث سرقات داخل منطقة المشروع للأفراد والممتلكات بالتزامن مع عدم كفاية الإنارة للطرق الداخلية لمنطقة المشروع، الميل إلى التشجير غير المخطط وغير المتجانس للمناطق بين عمارات المشروع وأمامها مع الاعتماد على مياه الشرب في الري، عدم كفاية وسائل المواصلات على الرغم من التوسع في وجود حلول غير حكومية لتوفير وسائل المواصلات من وإلى منطقة المشروع. انتشار الباعة الجائلين وإقامة سوق عشوائي أسبوعي غير رسمي في المنطقة المخطط بناء مدرسة عليها، تزايد مشكلات الجيرة بسبب السلوكيات غير المنضبطة من بعض شاغلي الوحدات - مثل الضوضاء، افتراض الطرقات، لعب الكرة في الشوارع ورمي المخلفات في غير الأماكن المخصصة لها - سواء من الملاك أو المستأجرين. وتجدر الإشارة في هذا السياق إلى أن وجود أماكن مخصصة داخل المشروع لممارسة الأنشطة الرياضية والاجتماعية لم يساعد كثيراً على التخفيف من حدة تلك السلوكيات نظراً لارتفاع تكلفة تلك الأماكن وعدم حدوث تغييرات إيجابية في سلوكيات بعض قاطني المشروع.

دفعت المشكلات سابقة الذكر قاطني الوحدات إلى زيادة التواصل^٥ وتوجيه الشكاوى الفردية والجماعية للجهات الحكومية المختصة بغرض إيجاد حلول لتلك المشكلات المشتركة. وقد ساعدت تلك المشاركات والتفاعلات المستمرة من قبل قاطني الوحدات مع جهات الإدارة على الاستجابة لبعض تلك الاحتياجات ومتابعة عمليات الصيانة الدورية

لمرافق المياه، الكهرباء والصرف الصحي. وتم بالفعل بداية من عام ٢٠١٩ إنشاء عدد من المدارس الحكومية داخل منطقة المشروع ومنطقة إسكان ضباط الصف بالقوات المسلحة الملاصقة للمشروع وصل عددها بحلول عام ٢٠٢١ إلى ٦ مدارس. بدأت الوحدة الصحية بمنطقة المشروع في تقديم الخدمات الوقائية والعلاجية عام ٢٠٢٠. تم تسيير خطوط موصلات حكومية بجودة أعلى وبسر تنافسي مقارنة بالحلول غير الحكومية المتاحة. تزايد التواجد الأمني ومرور الدوريات في منطقة المشروع.

• جوانب الاستدامة المستهدفة مستقبلياً:

- الجودة الداخلية / الخارجية للوحدات:

قيام الجهات المختصة بأعمال المتابعة والصيانة لتوصيلات مياه الشرب والصرف الصحي بعمارات المشروع. استمرار ملاحقة مخالفات الاستخدامات غير السكنية للوحدات.

- جودة بيئة المشروع:

تحسين كفاءة مرافق مياه الشرب، الصرف الصحي، الكهرباء المغذية لمنطقة المشروع أسوة بالمناطق السكنية الاستثمارية المجاورة. زيادة منافذ بيع الخبز المدعم مع زيادة الكميات المعروضة لتغطية الطلب المتزايد في منطقة المشروع. زيادة منافذ صرف السلع التموينية المدعمة وفارق نقاط الخبز. تسهيل وتسريع إجراءات إدخال الغاز الطبيعي بمنطقة المشروع. المتابعة الفعالة من قبل جهاز مدينة حدائق أكتوبر للشركة المسؤولة عن النظافة العامة وجمع المخلفات خاصة مع زيادة كمية المخلفات وعدم ملائمة المعدات المستخدمة، وذلك بالشكل الذي يسمح بالتحسين الفعلي للخدمة المقدمة دون إيقاع ظلم على الشركة.

تطوير أداء الوحدة الصحية وإنشاء مستشفى عام بمدينة حدائق أكتوبر. إدخال خطوط موصلات هيئة النقل العام لمنطقة المشروع. توفير موارد مالية أكثر للمدارس في نطاق المشروع تخفيفاً على المقيمين محدودي الدخل الذين يتحملون أعباء إضافية نتيجة لضعف الإمكانيات والموارد الحكومية المتاحة بتلك المدارس. الإسراع بتوصيل الهواتف الأرضية وخدمة الإنترنت الأرضي لمنطقة المشروع تخفيفاً عن كاهل المقيمين محدودي الدخل خاصة مع التوجه للتعليم عن بعد في المراحل التعليمية المختلفة. رفع كفاءة الطرق الرئيسية الموصلة لمنطقة المشروع مع تحسين إنارتها. قيام الجهات المختصة بتشجير المناطق الداخلية للمشروع بشكل علمي مدروس يحافظ على موارد المياه ويسمح بالاستفادة من المياه المعالجة في الري.

التوصيات: يمكن استناداً على النتائج السابقة تقديم عدد من التوصيات:

- التطبيق الفعال لمشروعات الإسكان الاجتماعي يتطلب التخطيط المتأنى لتلك المشروعات بالاعتماد على توجه تلبية الاحتياجات الحالية والمستقبلية للفئات المستهدفة.
- الاستفادة من الأبحاث العلمية المعنية باستدامة مشروعات الإسكان الاجتماعي وعدم اقتصار الاهتمام على الجوانب الإنشائية لتلك المشروعات. ويمكن في هذا السياق تفعيل الأنشطة والخدمات البحثية والاستشارية التي يقدمها المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء التابع لوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية^{٥٥}.
- الجوانب المتعلقة بجودة بيئة مشروعات الإسكان الاجتماعي لا تقل أهمية عن الجودة الداخلية للوحدات السكنية ذاتها. والمحددات المرتبطة ببيئة المشروعات تؤثر تأثيراً بالغاً على استدامة تلك المشروعات، ولذلك يجب السعي لتوفير الحد الأدنى من تلك المحددات أثناء القيام بإنشاء الوحدات السكنية ذاتها.
- المتابعة المستمرة لأعمال صيانة ما بعد البناء للوحدات السكنية والخدمية، وتطوير جودة المرافق العامة في منطقة مشروعات الإسكان.
- تشجيع مشاركة أصحاب المصلحة من مشروعات الإسكان الاجتماعي في تقديم مقترحات التطوير للمساعدة في تعزيز استدامة تلك المشروعات.
- الاستفادة من واقع استدامة مشروع الإسكان الاجتماعي بدهور لتحسين استدامة المشروعات الأخرى القائمة وغيرها التي في طور التخطيط والإنشاء.
- الاستفادة من التجارب الدولية الخاصة بمشروعات الإسكان الاجتماعي المستدام.

خاتمة الدراسة:

خلصت الدراسة إلى أن تعزيز استدامة مشروع الإسكان الاجتماعي بدهور يتطلب مزيداً من الاستجابة لاحتياجات المستهدفين من المشروع والمقيمين منهم بالفعل على وجه الخصوص. يحتاج التطبيق الفعال لمفهوم التنمية المستدامة في مجال مشروعات الإسكان الاجتماعي إلى تطوير منظومة متكاملة لاستدامة مشروعات الإسكان الاجتماعي تلبى الاحتياجات الحالية والمستقبلية للمنتفعين. تقوم تلك المنظومة على تطوير الشراكات الحكومية مع كافة أصحاب المصلحة من تطبيق مشروعات الإسكان الاجتماعي وفي مقدمتهم المنتفعين من تلك المشروعات. يمكن لأجهزة الإدارة العامة المصرية الاستفادة من التجارب الدولية الناجحة في مجال استدامة مشروعات الإسكان الاجتماعي

مع الأخذ في الاعتبار الخصوصية المحلية. ويمكن أيضاً الاستفادة من التجارب المحلية السابقة والحالية في الإسكان الاجتماعي ومنها مشروع الإسكان الاجتماعي بدهشور في زيادة فعالية واستدامة المشروعات المستقبلية.

هوامش الدراسة:

¹ Ramdane Djebarni, and Abdullah Al-Abed (2000), "Satisfaction level with neighbourhoods in low-income public housing in Yemen", Property Management, Vol. 18, No. 4, pp. 230-242.

² Mohammad Abdul Mohit, Mansor Ibrahim, Yong Razidah Rashid (2010), "Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia", Habitat International, Vol. 34, pp. 18-27.

³ Carla Robb (2018), "Housing for the Poor: A Case Study of the Johannesburg Inner City", Master of Philosophy in Urban Infrastructure, Design and Management, African Centre for Cities, University of Cape Town, South Africa.

⁴ Mary Adebola Ajayi and Felix Kayode Omole (2012), "Sustainable Housing Development and Communal Provision of Infrastructures in Asuwamo Residential Estate Akure, Nigeria", pp. 191-201. In: Dr Samuel Laryea, Dr Sena A. Agyepong, Dr Roine Leiringer, Professor Will Hughes, (Editors), "Proceedings of the West Africa Built Environment Research (WABER) Conference: Abuja, Nigeria, 24-26 July 2012", (Abuja: Nigeria, WABER).

⁵ Akanbi Olusayo Oyebanji, Champika Liyanage, Akintola Akintoye (2017), "Critical Success Factors (CSFs) for achieving sustainable social housing (SSH)", International Journal of Sustainable Built Environment, Vol. 6, pp. 216-227.

⁶ Paulinus Woka Ihuah, David Eaton (2016), "Operational framework for sustainable social (public) housing estate management in Nigeria", African J. Economic and Sustainable Development, Vol. 5, No. 2, pp. 103-118.

^٧ وتجدر الإشارة إلى أنه لا توجد بيانات رسمية دقيقة عن المقيمين الفعليين بالمشروع وتم الاعتماد على تقدير أولي بالاعتماد على تقديرات السكان المقيمين بالعمارات وبعض الشواهد اليومية مثل وجود الإضاءة الليلية بالوحدات والقيام بتجفيف الملابس في الشرفات، ويقترب العدد الفعلي للمقيمين أثناء الدراسة الميدانية بناء على ذلك من ٢٥٠٠ أسرة. ومتوسط عدد أفراد الأسرة يتراوح ما بين ٣ إلى ٥ أفراد.

⁸- Wisdom Moyo (2014), "Urban Housing Policy and Its Implications on the Low-Income Earners of A Harare Municipality, Zimbabwe", International Journal of Asian Social Science, Vol. 4, No. 3, p. 364.

⁹ - Wisdom Moyo, op. cit., pp. 356- 360.

١٠ - أسامة اسماعيل عثمان الراشد (٢٠١٦)، "التنمية الاسكانية المستدامة للمدن الرئيسية في محافظة البصرة"، رسالة دكتوراة الفلسفة في الجغرافيا ، كلية التربية للعلوم الإنسانية - جامعة البصرة، ص ص ١١٧-١١٩.

- Kathleen Scanlon, Melissa Fernández Arrigoitia and Christine Whitehead (2015), "Social housing in Europe", European Policy Analysis, Vol. 17, pp. 2-8. Accessed on: 15/6/2018.

To link to this article: <http://eprints.lse.ac.uk/62938>

¹¹ Kirk McClure (2015), The Future of Research on Assisted Housing for the Poor, Housing Policy Debate, Vol. 25, No. 4, pp. 802-803. Accessed on: 5/4/2019.

To link to this article: <http://dx.doi.org/10.1080/10511482.2015.1043088>

¹² Carla Robb, op. cit., P. 51.

¹³ - Godwin G. Ndarni, Yakubu B. Angbo (2014), "Sustainable Housing for Poor People in Nigerian Urban Areas", World J Building Technology, and Estate Management, Vol.1, No.1, pp. 6-9.

- J.O. Basorun, G. Fadairo (2012), "Government Challenges in Housing the Urban Poor in Ado-Ekiti, Nigeria", Journal of Sustainable Society, vol. 1, No. 2, pp. 31-34.

¹⁴ A. O. Olotuah & S. A. Bobadoye (2009), "Sustainable Housing Provision for the Urban Poor: A Review of Pubic Sector Intervention in Nigeria", The Built & Human Environment Review, Vol. 2, p. 60.

^{١٥} أسامة اسماعيل عثمان الراشد، مرجع سبق ذكره، ص ص ٢٥-٢٦.

^{١٦} الهيئة العامة للاستعلامات، المشروعات القومية العملاقة قاطرة التنمية، ١١ يوليو ٢٠١٦، ص ٩٥. تاريخ الدخول: ٢٠١٩/١١/٥

<http://www.sis.gov.eg/section/999/7605?lang=ar>

^{١٧} نهاد محمد عبد الباسط (٢٠١٩)، "مشكلة الإسكان في المجتمع المصري: تحليل تاريخي للسياسات السكانية في الفترة من (١٩٥٢ - ٢٠١١)"، مجلة البحث العلمي في الآداب، الجزء الثاني، العدد العشرون لسنة ٢٠١٩، ص ص ٣٤٢-٣٤٦.

تاريخ الدخول: ٢٠٢٠/٨/٥. الرابط:

https://jssa.journals.ekb.eg/article_40688.html

^{١٨} لمزيد من التفصيل بخصوص دور ومشروعات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة راجع الموقع الرسمي للهيئة على الشبكة الدولية:

<http://www.newcities.gov.eg/Default.aspx>

^{١٩} د. أبو زيد راجح، "إسكان الفقراء"، في: د. مصطفى كامل السيد (محرر) (٢٠١٧)، "تحو مكافحة الفقر: دور السياسات العامة في مصر والعالم"، القاهرة: شركاء التنمية للبحوث والاستشارات والتدريب، ص ص ١٤٥-١٤٧، ص ص ١٦٥ - ١٦٧.

^{٢٠} لمزيد من التفصيل راجع:

- نهاد محمد عبد الباسط، مرجع سبق ذكره، ص ص ٣٥١ - ٣٥٣.

- الموقع الرسمي لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على الشبكة الدولية:

http://www.newcities.gov.eg/about/Projects/Housing_projects/FutureYouthHo using/default.aspx

^{٢١} د. أبو زيد راجح، مرجع سبق ذكره، ص ص ١٧٣ - ١٧٥.

^{٢٢} الجريدة الرسمية، قرار بقانون رقم ٣٣ لسنة ٢٠١٤ في شأن الإسكان الاجتماعي، العدد ١٨ (مكرر) في ٤ مايو سنة ٢٠١٤.

^{٢٣} الهيئة العامة للإستعلامات، مرجع سبق ذكره، ص ص ٩١-٩٢.

^{٢٤} مشروعات الإسكان الاجتماعي على موقع الهيئة:

http://www.newcities.gov.eg/about/Projects/Housing_projects/SocialHousing/default.aspx

^{٢٥} الجريدة الرسمية، قانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري، العدد ٢٣ مكرر (أ) في ١١ يونيو سنة ٢٠١٨. تاريخ الدخول: ٢٠١٩/٨/١٠. الرابط:

https://ern.gov.eg/files/8d9_155536059795540.pdf

^{٢٦} كلمة الأستاذة / مى عبد الحميد (الرئيس التنفيذي لصندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري) على الموقع الرسمي للصندوق. تاريخ الدخول: ٢٠١٩/١١/١٠. الرابط:

<https://www.shmff.gov.eg/wps/portal/MFF/About%20MFF/prime-minister-words>

^{٢٧} أسامة إسماعيل عثمان الراشد، مرجع سبق ذكره، ص ص ١٩-٢٤.

²⁸ A. O. Olotuah & S. A. Bobadoye, op. cit., p. 61.

²⁹ Peer Smets & Paul van Lindert (2016) Sustainable housing and the urban poor, International Journal of Urban Sustainable Development, Vol. 8, No. 1, p. 2. Accessed on: 2/11/2019.

To link to this article: <https://doi.org/10.1080/19463138.2016.1168825>

³⁰ Ibid, pp. 3-5.

³¹ Akanbi Olusayo Oyebanji, et al., op. cit., pp. 216 – 217.

³² – Mary A. Ajayi and Felix K. Omole, op. cit., p. 192, p. 199.

³³ – Akanbi Olusayo Oyebanji, et al, op.cit., pp. 219-225.

– Mohammad Abdul Mohit, et al., op.cit., pp. 21-24.

– Ramdane Djebarni, and Abdullah Al-Abed, op. cit., PP. 238-241.

– Deepa Gopalakrishnan Nair (2006), "Sustainable-Affordable Housing for the Poor in Kerala", Master of Science in Habitat Technology, Birla Institute of Technology and Science (India), p. 25, pp. 30-34.

³⁴ A.-R. Abdul-Aziz, P.S. Jahn Kassim (2011), "Objectives, success and failure factors of housing public-private partnerships in Malaysia", Habitat International, Vol. 35, pp. 150-152. Accessed on: 6/4/2018.

To link to this article: www.elsevier.com/locate/habitatint

³⁵ – Ramdane Djebarni, Abdullah Al-Abed, op.cit., pp. 235-241.

– دينا هشام أحمد كامل طه (٢٠١٧)، "آليات التواصل بين الحكومة والمواطنين ومتطلبات التفعيل في الحالة المصرية"، رسالة ماجستير في الإدارة العامة، جامعة القاهرة - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية - قسم الإدارة العامة، ص ص ٢٧ - ٢٨، ص ٤٢.

^{٣٦} لمزيد من التفصيل راجع: استراتيجية التنمية المستدامة: رؤية مصر ٢٠٣٠. تاريخ الدخول: ٢٠١٩/٨/٦. على الرابط:

http://www.crci.sci.eg/wp-content/uploads/2015/06/Egypt_2030.pdf

^{٣٧} جريدة اليوم السابع بتاريخ ٣ فبراير ٢٠٢١ على الرابط:

<https://www.youm7.com/story/2021/2/3>

^{٣٨} نقلاً عن أ. مي عبد الحميد (الرئيس التنفيذي لصندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري) على الموقع الرسمي للصندوق.

تاريخ الدخول: ٢٠٢٠/١٢/٤. على الرابط:

<https://www.shmff.gov.eg/wps/portal/MFF/About%20MFF/prime-minister-words>

^{٣٩} تدعم مجموعة البنك الدولي على سبيل المثال المشروع القومي للإسكان من خلال برنامج تمويل الإسكان الشامل الذي تم إنطلاقه عام ٢٠١٥ لمساعدة الأسر المصرية محدودة الدخل على امتلاك مسكن أو استئجاره.

^{٤٠} نقلاً عن أ. مي عبد الحميد على الموقع الرسمي للصندوق، مرجع سبق ذكره.

^{٤١} مقابلة مع أ. إسماعيل شكري مشرف تشغيل مركبات شركة ماندولين بمدينة ٦ أكتوبر بتاريخ: ٤ ديسمبر ٢٠١٩.

^{٤٢} راجع بوابة أخبار اليوم بتاريخ ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٠ على الرابط:

<https://akhbarelyom.com/news/newdetails/3144497>

^{٤٣} على سبيل المثال راجع: جريدة المصري اليوم بتاريخ ٧ ديسمبر ٢٠٢٠ على الرابط:

<https://www.almasryalyoum.com/news/details/2105901>

^{٤٤} الموقع الرسمي لمدينة السادس من أكتوبر على الشبكة الدولية. تاريخ الدخول: ٢٠٢٠/٨/٦. على الرابط:

<http://www.6october.gov.eg/pages>

^{٤٥} بيانات المدينة على الموقع الرسمي لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. تاريخ الدخول: ٢٠٢٠/٨/٨. على الرابط:

http://www.newcities.gov.eg/know_cities/October_Gardens/default.aspx

^{٤٦} تصريح للمهندس/ محسن يسري - معاون رئيس الجهاز لجريدة اليوم السابع بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٩ على الرابط:

<https://www.youm7.com/story/2019/12/29>

^{٤٧} بيانات المدينة على الموقع الرسمي للهيئة، مرجع سبق ذكره.

^{٤٨} بوابة الوطن بتاريخ ٢٩ ديسمبر ٢٠١٩ على الرابط:

<https://www.elwatannews.com/news/details/4503698>

^{٤٩} راجع:

- بوابة أخبار اليوم بتاريخ ٦ ديسمبر ٢٠٢٠ على الرابط:

<https://m.akhbarelyom.com/news/newdetails/3185678>

- جريدة المصري اليوم بتاريخ ١١ ديسمبر ٢٠٢٠ على الرابط:

<https://www.almasryalyoum.com/news/details/2109532>

^{٥٠} مقابلة مع مأمور قسم أكتوبر ثالث بتاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠١٩.

^{٥١} مقابلة مع أ. محمد أشرف المشرف الميداني على تنفيذ أعمال الشركة بإسكان دهشور بتاريخ ديسمبر ٢٠١٩.

^{٥٢} موقع البوابة نيوز بتاريخ ٩ يناير ٢٠٢١ على الرابط:

<https://www.albawabhnews.com/4236126>

^{٥٣} راجع:

- Ramdane Djebarni, and Abdullah Al-Abed, op. cit., pp. 235-238.

- Mohammad Abdul Mohit, et al., op.cit., pp. 23-24.

- Akanbi Olusayo Oyebanji, et al., op. cit., pp. 218 - 225.

^{٥٤} يوجد تأكيد مستمر بأن الغرض من مجموعة ال (WhatsApp) هو نشر المعرفة بالخدمات والمشكلات الخاصة بالمشروع مع عدم السماح بالمنشورات السياسية أو الدينية وكذلك حظر الإعلان عن

بيع أو إيجار الوحدات. تساهم المجموعة في نشر المعرفة وتقديم المساعدات المادية والعينية الخاصة بالحالات الأكثر احتياجاً بالمنطقة خاصة بعد تفشي فيروس كوفيد - ١٩ .
°° لمزيد من التفصيل بصدد أنشطة ومهام المركز راجع الموقع الرسمي للمركز على الشبكة الدولية.
تاريخ الدخول: ٢٠٢٠/٢/٣ .

<http://www.hbrc.edu.eg/egrastratgy.html>