

المسكن الممتد - النسخة -

مشروعات المواقف والخدمات

د.م. ليلى احمد محرر

الأستاذ المساعد ورئيس قسم التخطيط العمراني

بهيئة ابحاث البناء

نوفمبر ١٩٩٠

مقدمة :

من النظريات التصميمية الهامة التي بدأت منذ بداية القرن العشرين مبدأ التعميم المرن . والمرونة تعنى باختصار تحقيق قدر مناسب من حرية التصميم تسمح للمعمار أو المستخدم بتغيير النشاط الذى انشأ من أجله المبنى بما لا يتعارض مع الخطوط العريضة لمبادئ الوظيفية ، بمعنى اجراء التعديل والتبدل اللازم للمبنى بحيث يمكن تكييف التحولات المستقبلية المتوقعة فى الاحتياجات بما فى ذلك امتداد المبنى ليتمكنه من تحمل وظائف اضافية وانشطة مستجدة عليه .

وفي الاسكان تلعب المرونة دورا تصميميا خطيرا بل انها اصبحت واحدا من أهم المعايير الداخلية فى تقييم المسكن ويمكن أن يسبب فقدانها فشل المسكن أو على الأقل عجزه فى تحقيق الاحتياجات المستمرة والمستجدة لساكنيه .

فمرونة المسكن تعنى قدرته على التغيير والتبدل والتحويل والامتداد أى أن الامتداد أحد العناصر الرئيسية التي تتحقق بواسطه التصميم المرن . والامتداد يمكن تحليل ابعاده على انه زيادة فعالية أو زيادة فعالية

فى حالة الزيادة الفعلية يمكن تعديل وتحويل أماكن تأدية وظائف المبنى بحيث يتم داخل نطاق المسكن ذاته أما الزيادة الفعلية فهي الزيادة الحقيقية فى المسطحات والابعاد والتى تؤدى بالفعل الى ايجاد مسطحات وفراغات إضافية تتناسب مع الزيادة المستمرة فى احتياجات الاسرة التي تسبب أساسا زيادة عدد أفراد الاسرة والتحولات الايجابية فى المستوى الاقتصادي لها وزيادة الدخل والوفر فى الموارد المالية .

ومن هنا نشأت فكرة المسكن الممتد وهو باختصار ذلك المسكن الذى يسمى تصميمه الداخلى وتخطيط الموقع الكائن به الى الامتداد وزيادة حجمه وهو بذلك يتتناسب مع الاحتياجات الاولية لظروف ساكنيه ثم يمتد ببساطة ويسهل كلما توفرت الموارد لدى الاسرة وكلما ازدادت احتياجاتها الفعلية .

وإذا كانت مرنة المسكن الممتد تسمح له بالامتداد الا أن الحركة العكسية غير واردة وهى الانكماش . فالاحتياجات الإنسانية للأسرة تزداد وتمتد لتصل الى نقطة الحد الاقصى له وتقف ثابتة لفترة ما ثم تبدأ فى الانكماش كنتيجة طبيعية الى مرحلة التناقض فى عدد أفراد الاسرة . الا أن هذه الحقيقة قد لا تكون أساسية فى حياة الأسرة خاصة فى المجتمع المصرى والذى من الصعب أن ينكش . وقد دلت الدراسات الاجتماعية على قطاعات متنوعة من المجتمع المصرى أن الأسرة المصرية بعد مرحلة الثبات والزيادة المطردة فى عدد سكانها تتحول الى أسرة ممتدة بعد زواج الأبناء وحتى ولو بصفة غير رسمية فالاحتياج الى مساحات اضافية فى المسكن احتياج ضروري ومستمر كنتيجة طبيعية لنظام الأسرة المصرية وخلفياتها الاجتماعية والحضارية .

والنظرية حتى الان تبدو منطقية وتستهدف تحقيق الاحتياجات المتزايدة لساكينين الا أن التطبيق الفعلى لتجربة المسكن النواة نتجت أساسا من احتياج اقتصادي بحت

وانكمش حجم المسكن الممتد الى الحد الادنى من القدر الممكن انشاؤه والبدأ فيه وهو النواة والمقصود بالنواة هو الجزء الثابت في المسكن والذي لا يمكن الاستغناء عنه كأحد الاحتياجات الإنسانية الجوهرية .

، واذا كانت مرونة المسكن تتعامل مع نوعين من الفراغات الاول هو الفراغ المعيش الحر الممتد والذي تتم فيه انشطة النوم والمعيشة اليومية والفراغ المبتلى وهو الذي تتم فيه كافة الانشطة المرتبطة بالتوصلات الصحية داخل المسكن والذي يعتبر من الصعب تغيير موقعه الا بتكلفة كبيرة . واذا كان نجاح التصميم المرن يكمن في تحقيق علاقة منفعية متوازنة بين الفراغ المستلى والفراغ المعيش الحر فان قدرة التصميم والمصمم على حد سواء تكمن في وضع بدائل تصميمية لعلاقات متغيرة لعناصر المسكن الداخلية والخارجية على حد سواء .

وأصبحت فكرة نواة المسكن هي النقطة التي يبدأ من عندها امتداد المسكن افقيا ورأسيا وهو احتياج ثابت لا يمكن الاستغناء عنه اي أن نواة المسكن الممتد هي الحمام والمطبخ ودوره المياة وهو الموضع من المسكن الذي يثبت موقعه بسبب ارتباطه بالتوصلات الصحية سواء للتغذية للمياة او الصرف الصحي .

وبالرغم من أن فكرة امتداد المسكن وزيادة واضافة تحسينات وتعديلات عليه سواء من ناحية المسطحات او من ناحية تدعيم المسكن او اضافة اي نوع من الاستثمارات عليه تعتبر فكرة بدائيه استخدمت في بلادنا وقرانا دون قصد او دون اتجاه سياسي محدد الا أن فكرة المسكن النواة قد نتاحت وتطورت من خلال بعض البرامج التصميمية والتخفيطية في السبعينيات عندما طرحت مشروعات المسكن النواة ضمن الدراسات التي تمت بالتعاون بين وزارة التعمير وهيئة التنمية الدولية وبعض الهيئات الأخرى مثل الوزارة البريطانية للتنمية الخارجية ، والبنك الدولى للتنمية ، والمعونة الدولية الأمريكية AID او تطورت من خلال المشروعات التخطيطية المدن الجديدة السادات والعشر من رمضان .

المسكن الممتد بين النظرية والتطبيق :

تتركز الفكرة الاساسية من المسكن النواة في انشاء مشروعات سكنية منخفضة التكاليف تقوم الدولة فيها بانشاء ما يسمى نواة المسكن داخل قطع الاراضي المقسمة على أن تحتوي النواة على العناصر الاساسية للسكن مثل التوصلات الصحية والمياة العذبة والكهرباء - اي العناصر المرتبطة بالبنية الاساسية ومرافق المنطقة .

وتحتكر فكرة المسكن النواة بعد تخصيص هذه القطع للأهالى الذين يقومون باستكمال مبانى المساكن بمعرفتهم وعلى نفقتهم حسب الامكانيات المتاحة .

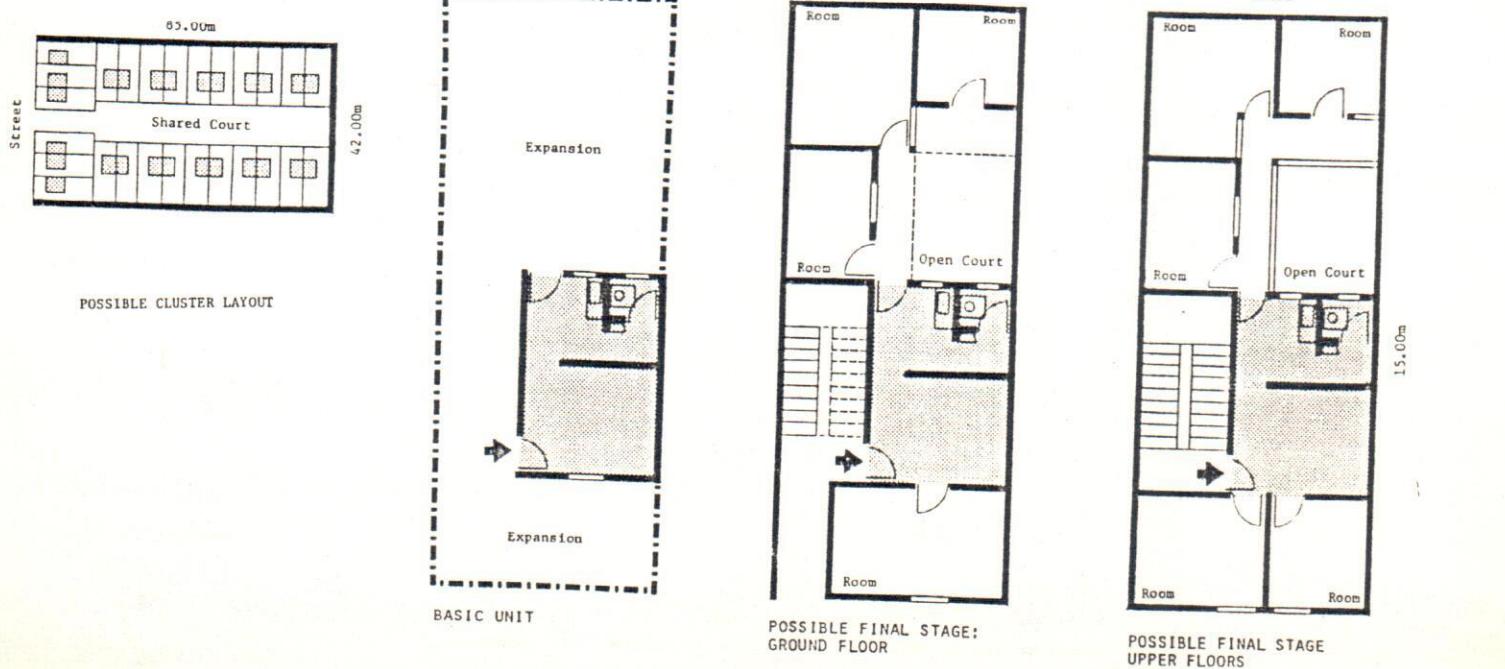
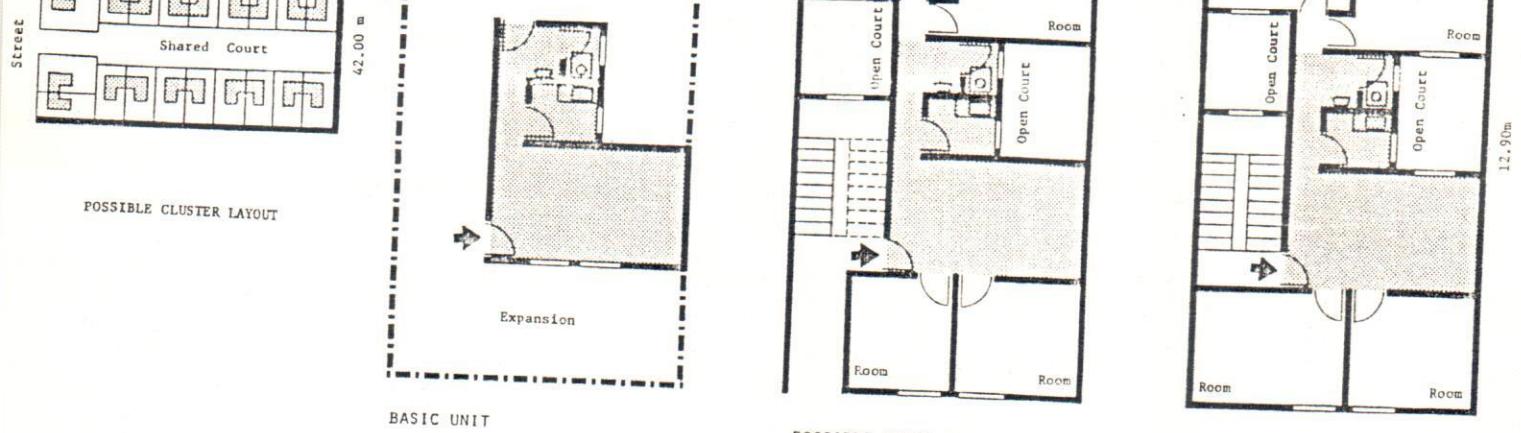
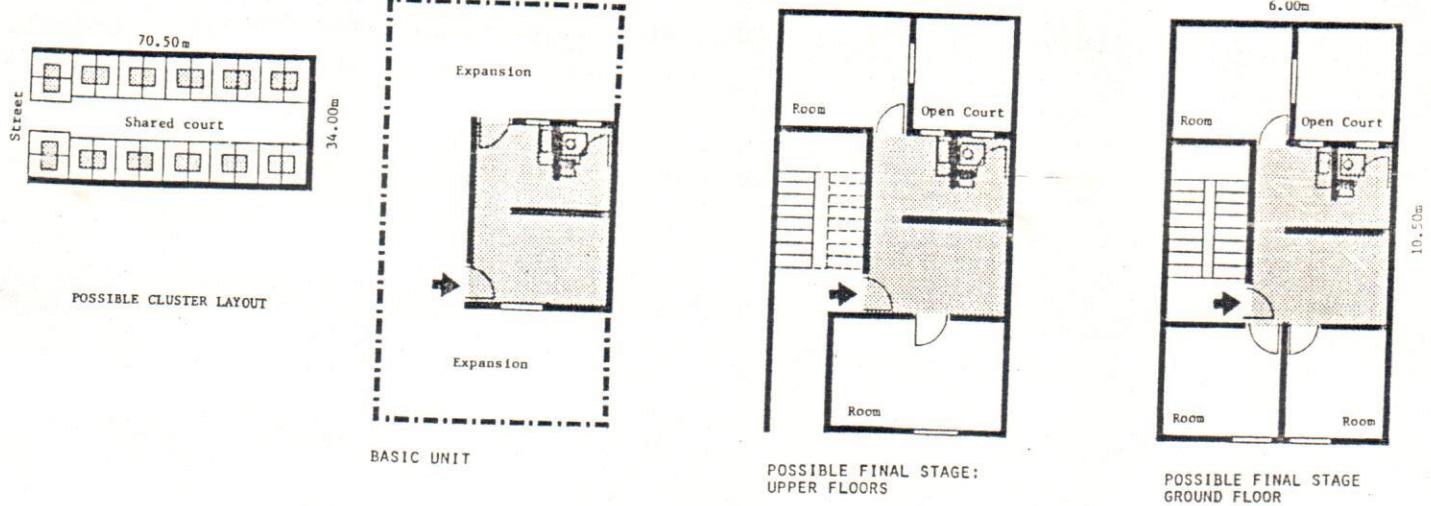
وتقوم الهيئات المصممة لهذه البرامج بوضع بعض البدائل التصميمية لمراحل الامتداد المتوقعة ويشرط فى هذه التصميمات توافر المرونة الكامنة والتنوع الذى يتيح الفرصة لجميع الاحتمالات والامتدادات المتوقعة فى حياة الاسرة .

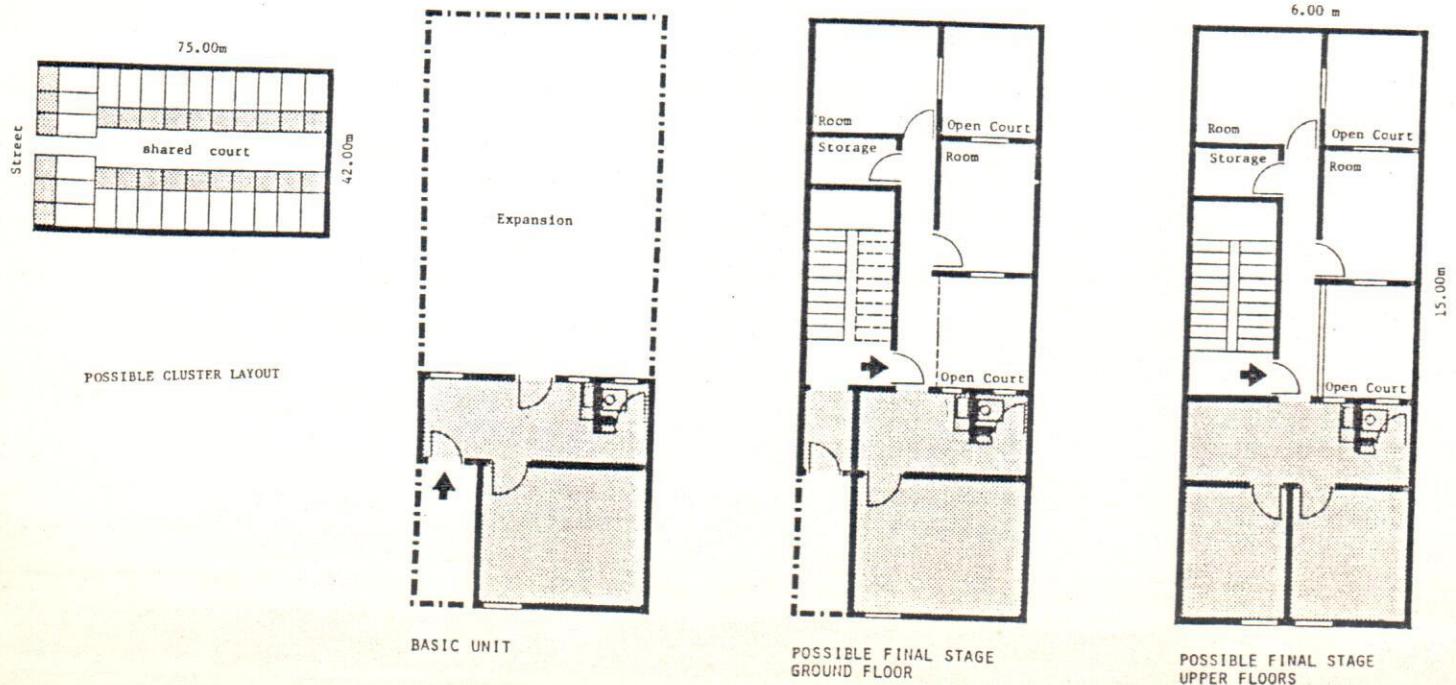
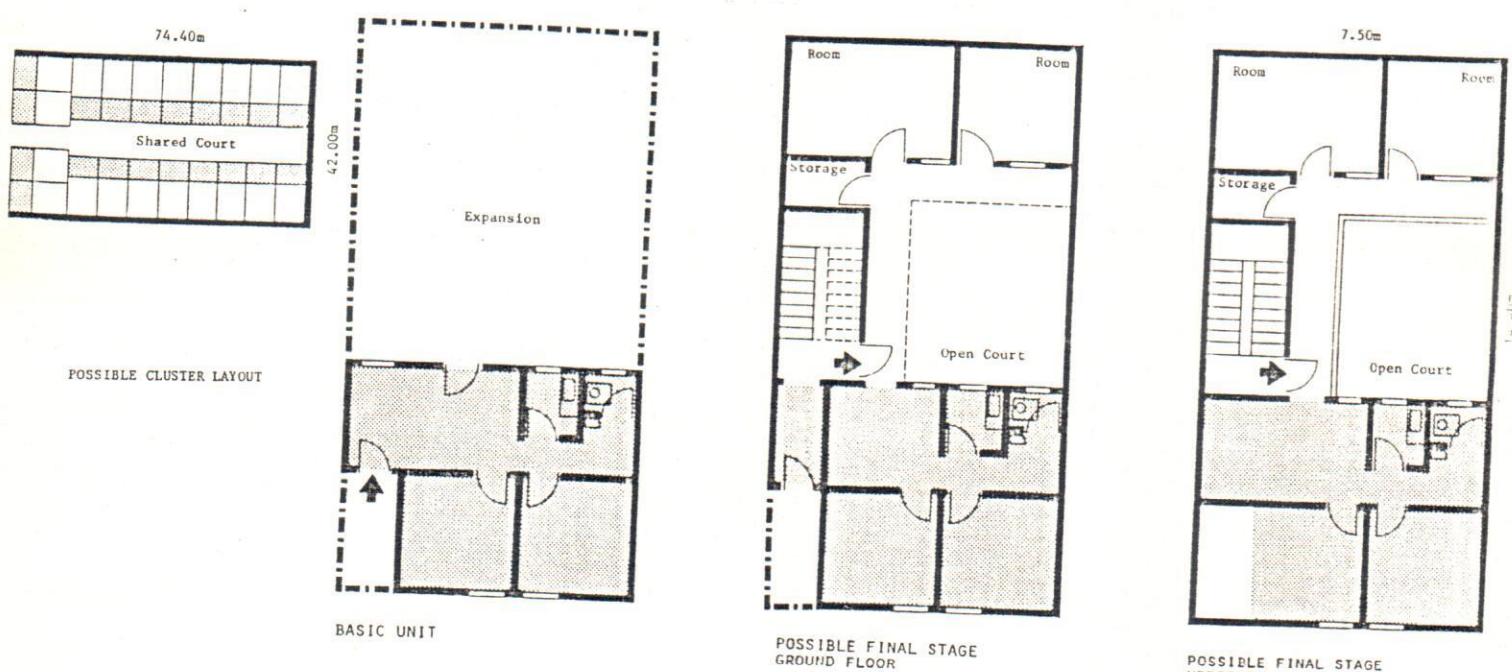
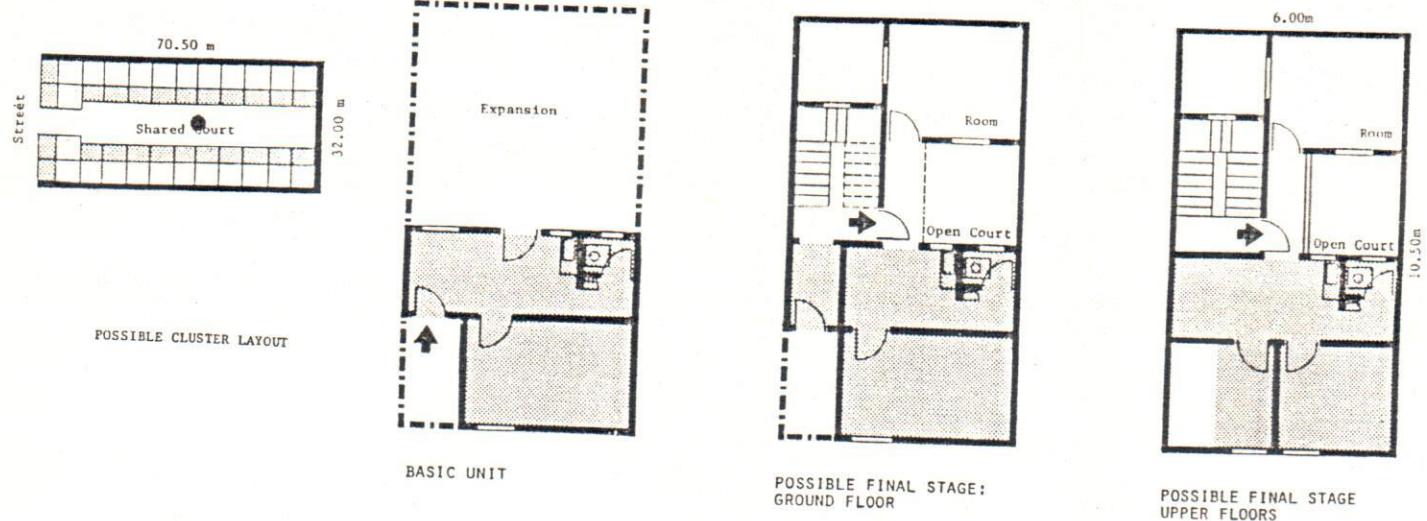
* خصائص تخطيط موقع مساكن النواة :

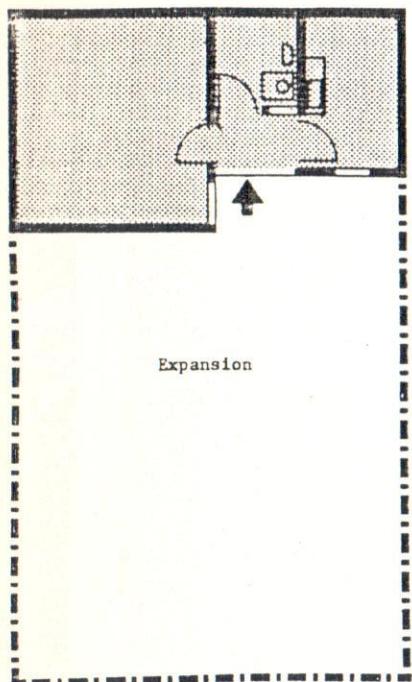
- لما كانت الاحتياجات الاقتصادية من العوامل الاساسية لانشاء مساكن النواة فان تخطيط موقع مشروع مساكن النواة يجب أن يتبع هذه القاعدة الاقتصادية من حيث مراعاة الاعتبارات الاقتصادية في تكلفة المراافق الممتدة بالإضافة الى الوصول الى كثافة متناسبة تحقق الجدوى الاقتصادية المدروسة للمشروع بالإضافة الى تحقيق أفضل استغلال لارض لذلك كان من الفوري مراعاة الاتي في تخطيط مشروع مساكن النواة
- ١ - تقليل ما أمكن من واجهات قطع الارض الى الحد الادنى الذي يسمح بأعلى استخدام للمرفق الافقى كالشوارع والتوصيلات الصحية من خدمة أكبر عدد من الوحدات .
 - ٢ - الاتجاه الى التخطيط الطولى لقطع الارض بشكل عمودى على طول الشوارع .
 - ٣ - الوصول الى أعلى كثافة لارض وعادة ما تتراوح بين $\frac{76}{\text{مسكن}} / \text{هكتار مثل السويس}$ * $\frac{354}{\text{مسكن}} / \text{هكتار مثل حلوان}$ *
 - ٤ - تحديد واجهات قطع الارض بحيث تكون واجهه واحدة أمامية وأتاحة الفرصة لموقع المنور بالتهوية والاضاءة الازمة .
 - ٥ - خلق فراغات داخلية مجمعة في مسطحات بصفة عامة مناسبة والابتعاد عن الفراغات العامة الفسيحة ما أمكن .

خصائص النواة :

- تنوع تصميم النواة حسب البرنامج الموضوع فتتنوع في المساحة وموقعها بالنسبة لقطعة الارض الا أنها تتشابه جميعها في العناصر الاساسية التي تحتويها النواة . وقد يضاف النواة مدخل أو غرفة أو غرفتين حسب البرنامج وتخططيه وتصميمه وتتراوح نسبة مساحة النواة بالنسبة لمساحة الكلية ما بين $10 - 30\%$ وتحتل النواة ثلاثة موافع أساسية :
- الموقع الاول هو تمركز النواة في منتصف الارض بحيث تسمح بالامتداد في اتجاهين نحو الواجهه ونحو الخلف ويناسب هذا الموقع قطع الاراضي الضيقة والكبيرة على حد السواء ويتميز بحرية امتداد واسعة . ويلزم تركيز الفناء الداخلي وسط المركز في علاقة مباشرة النواة .
- الموقع الثاني أن توضع النواة على الواجهة الرئيسية للمنزل ويسمح هذا الموقع بالامتداد في اتجاه واحد نحو الخلف وبالرغم من أن هذا الموقع يضيع جزء من واجهه المبنى لتهوية الحمام أو المطبخ الا أنه يتيح الفرصة للجهة المصممة للنواة من أعمال معالجة موحدة لفراغات الانوية وبنائها بشكل سليم مما يحافظ على رونق المشروع ، يتم ترك الحرية للإهالى بمتابعة أعمال البناء بشكل ذاتى وفردى من الداخل بحيث لا تشوه المنظر العام للمشروع .
- ومن المستحسن في حالة وضع نواة المنزل على الواجهه ان تضم هذه النواة غرفة

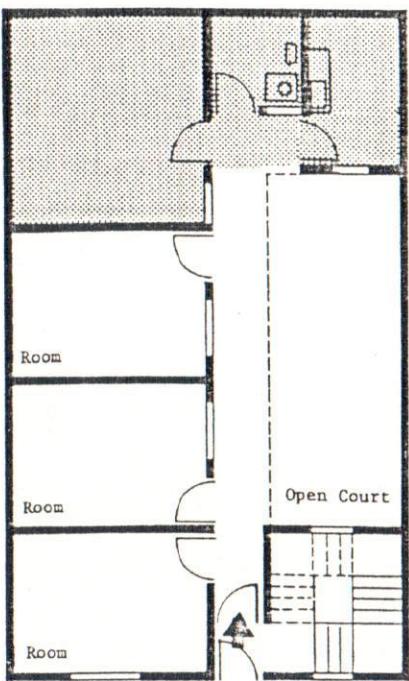




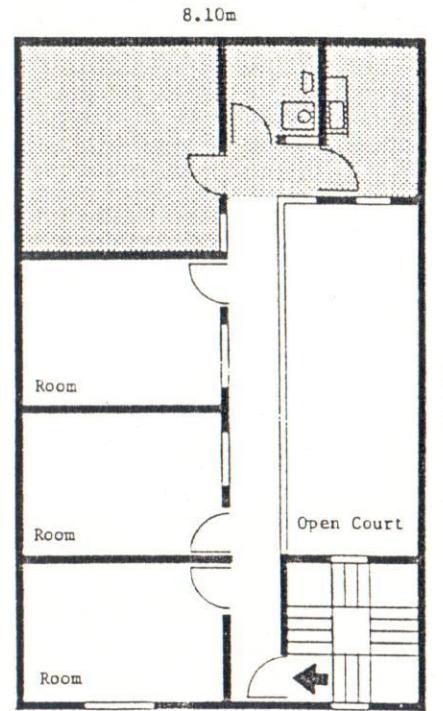


BASIC UNIT

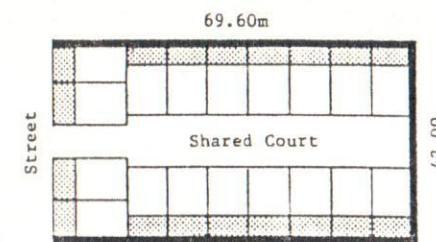
TYPE C



POSSIBLE FINAL STAGE
GROUND FLOOR



POSSIBLE FINAL STAGE
UPPER FLOORS



POSSIBLE CLUSTER LAYOUT

مبنيه بالإضافة إلى نواة الحمام وـ "المطبخ" بحيث يتحقق الهدف السابق مع فضمان وقوع الجزء المعيش من المسكن على الواجهه الامامية . وفي حالة هذا الموضع يلزم أن يتمركز الفناء المفتوح وسط المسكن .

الموقع الثالث أن توضع النواة في الجزء الخلفي من قطعة الأرض وهذا يسمح بالامتداد في اتجاه واحد نحو الواجهه . إلا أن هذا البديل غير مستحب لسبعين أولاً أنه يضيف تكلفة إضافة التوصيلات الصحية بالقدر الذي يسمح بوصول التوصيله إلى موقع النواة في نهاية موقع الأرض خاصة في التوحدات شديدة الاستطالة ، ثانياً أنه لن يكتمل في النهاية الكامل للمسكن إلا بعد مدة أطول حيث أن مراحل النمو تبدأ من النواة نحو اتجاه الامتداد مما يطيل مدة اكتمال المشروع .

الجدوى الاقتصادية من مبدأ المسكن النواة

كما ذكر من قبل كانت الفرورة الاقتصادية هي المحرك الرئيسي لاتجاه السياسات نحو إنشاء مساكن النواة . إذ أن عملية مد المرافق هو الدور الرئيسى الذي يجب أن تقوم به الدولة بصرف النظر عن نوعية مشروع الاسكان ثم تأتي مرحلة تجهيز الأنوية والتي ويمكن انجازها أياً سريعاً وبذلك يكون دور الدولة قد انتهى وخصصت هذه الاراضي للمستخدمين واكتفت بالاشراف والمراقبة والتوصية ثم تأتي المرحلة الثانية والتي يقوم بها المستخدمين نحو البناء أما بشكل شبه كامل أو بالاشغال ثم أستكمال عمليات البناء تدريجياً ، وفي كل الحالتين فان الفترة الزمنية التي شغلتها الاعداد للمشروع تكون أسرع وأقل تكلفة من بناء المشروع كاملاً وبذلك تجني الدولة ثمار تقليل التكلفة من على كاهلها وتعويضها بشكل قروض ميسرة تمنح للساكنين كما أنها تكون قد انتهت من أمر هذا المشروع لتتفرغ لمشروع آخر وبذلك تجني سريعاً ثمار الانتهاء وانجاح مشروع اسكانى منخفض التكاليف . وهذا طبعاً من الناحية النظرية لا التطبيقية .

إلا أن هناك حقيقة مازالت باقية ومنطروحة المناقشة من الذي سيقوم بـ أستكمال البناء ؟ هل هو الساكن أم عامل مهنى متخصص فى أعمال البناء ؟ وهل من الأوفر أن يقوم كل ساكن على حده بتدبير العمال ومواد البناء أم أنه من الأوفر أن تجتمع كل مجموعة لانها مرحلة ما سوياً وبذلك يكون التعامل مع مقاول البناء على حجم كبير من الاعمال دفعه واحدة وليس اجزاء متفرقة (مرمرة)

وعند الإجابة على هذا التساؤل ومناقشته يمكن استنتاج أن المبدأ الثاني أفضل لو اتفقت الظروف وكان الأفضل منه أن يخصص للمشروع مقاول عمومي ينجز أعمال البناء لكل المساكن حسب الإمكانيات وتحت اشراف اداري من الهيئة المنظمة للمشروع .

إلا أن الظروف التطبيقية للمشروع قد تنحصر عند نقطة محددة معروفة مسبقاً بحيث يتبقى البديل الاول وهو قيام كل ساكن بانهاء مسكنه بمعرفته على أنه أفضل البدائل من حيث العملية التنفيذية بصرف النظر على التكلفة النهاية للمسكـ

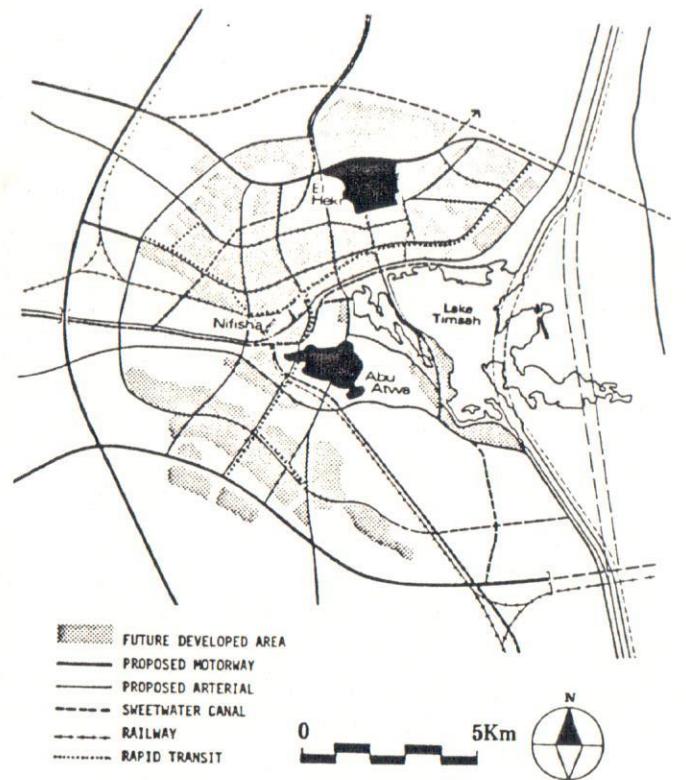
بعد اكتماله .

والواقع أنه من ضمن النقاط التي مازالت مطروحة أمام مبدأ المرونة في التصميم وهو مقارنة تكلفة المرونة بتكلفة التصميم الثابت مع الاخذ في الاعتبار حساب عامل الزمن ومعدل التضخم السنوي في الاسعار .

وهناك عدة نماذج من المشروعات السكنية التي تستخدم المسكن النواة كأساس تصميمي لنمط الاسكان بها . ولقد ناقشت ندوة المساكن وأراضي البناء والخدمات لذوى الدخل المنخفض والتي تمت سنة ١٩٧٩ بالتعاون بين جامعة القاهرة / معهد ماسا تشوسن للتكنولوجيا - برامج التخطيط التكنولوجي ووزارة التعمير ناقشت هذه المشروعات وكانت أنداك مازالت في مرحلة الدراسة والتخطيط . ومن هذه المشروعات مشروع الاسماعيلية الارشادى - مشروع السويس الارشادى - مشروع بالاسكندرية وأخر بأسيوط والمشروعات الرائدة لمساكن النواة بمدينة السادات و١٠ رمضان ومشروع حلوان ثم بور سعيد .

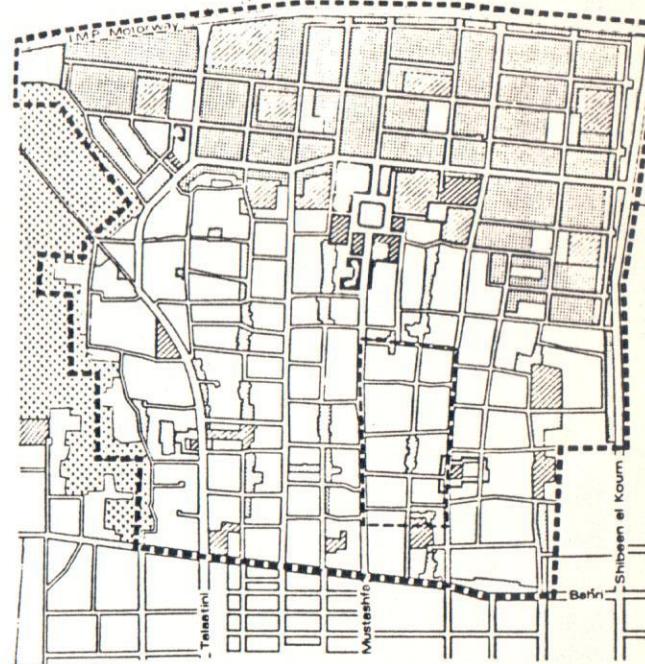
وبالرغم من أن كثير من هذه المشاريع لم تخرج إلى الوجود أصلا ولم تخض التجربة إلا أنه ونحن في مجال دراسة نماذج متعددة لمساكن النواة فلا يأس في استعراضها من الناحية النظرية التصميمية البحثة .

توضيح الاشكال التالية التصميمات المختلفة لمساكن النواة وأهم خصائصها



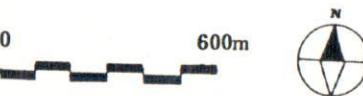
■ EXISTING DEVELOPMENT
 ▨ EXISTING DEVELOPMENT OUTSIDE STUDY AREA
 ▨ NEW SHOP AND WORKSHOP CONCENTRATIONS
 ▨ NEW LOW COST PLOTS
 ▨ NEW CONCESSION AREAS
 ▨ NEW SCHOOL
 ▨ NEW SOCIAL FACILITIES
 ▨ OPEN SPACE
 ▨ AGRICULTURE
 ▨ SUB CENTRES
 ▨ DETAILED IMPROVEMENT AREA
 ▨ PROJECT AREA BOUNDARY

EL HEKR: COMMUNITY PLAN
تخطيط منطقة تجمع الحكر



■ EXISTING DEVELOPMENT
 ▨ NEW SHOP AND WORKSHOP CONCENTRATIONS
 ▨ LOW COST PLOTS
 ▨ SCHOOLS
 ▨ SOCIAL FACILITIES
 ▨ CONCESSION AREAS
 ▨ OPEN SPACE
 ▨ AGRICULTURE
 ▨ SUB CENTRES
 ▨ DETAILED IMPROVEMENT AREA
 ▨ MILITARY SITE
 ▨ WATER STORAGE RESERVOIR
 ▨ CEMETERY

ABU ATWA: COMMUNITY PLAN
تخطيط منطقة تجمع ابو عطوة



ISMAILIA DEMONSTRATION PROJECTS

Clifford Culpin and Partners

Dr. Aziz A. Yassin

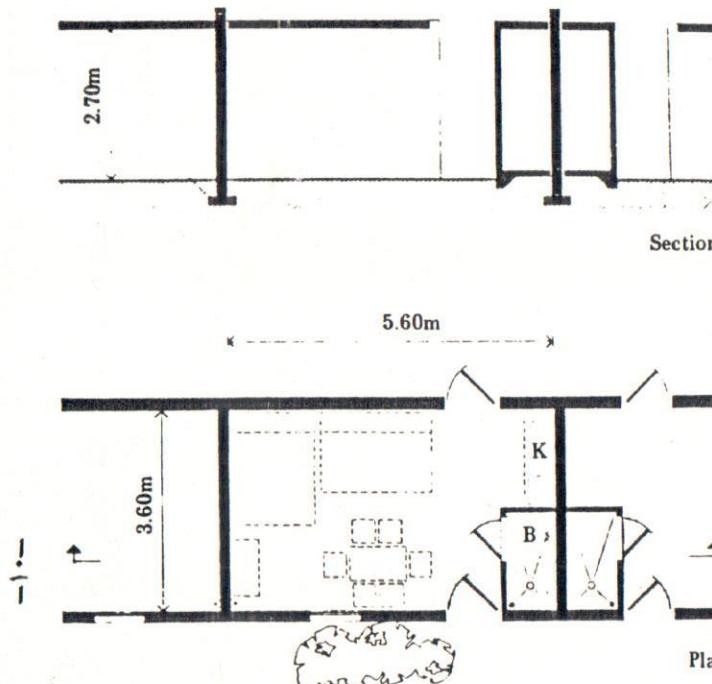
Economic Associates Limited

Ove Arup and Partners

special consultants:

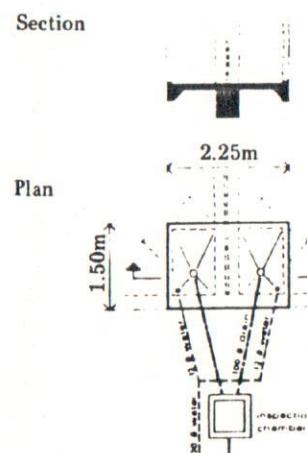
Roger Tym and Associates

Mathew Metcalf and Partners

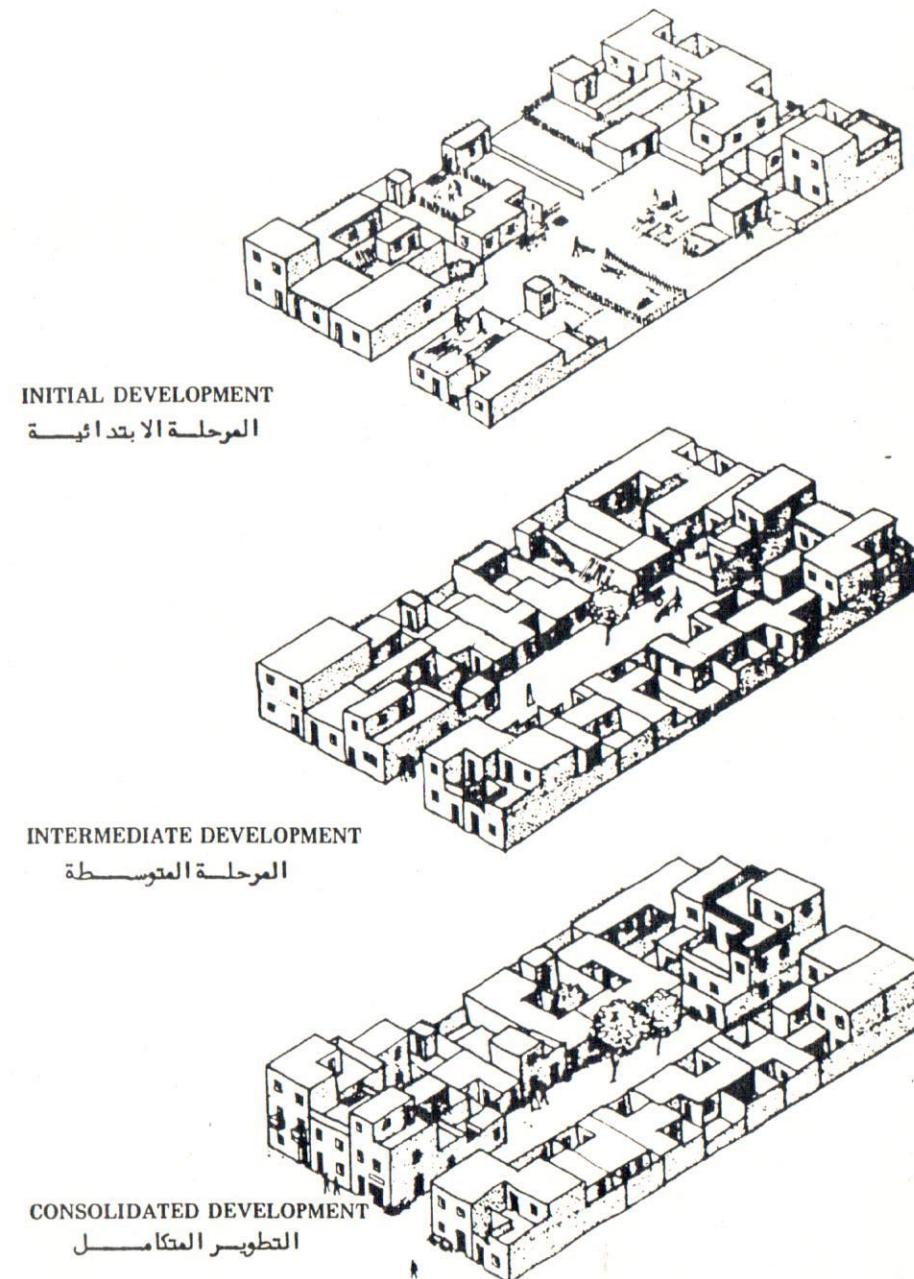


TYPICAL CORE UNIT توضیح نمای لوازی الوحدة السکونیة

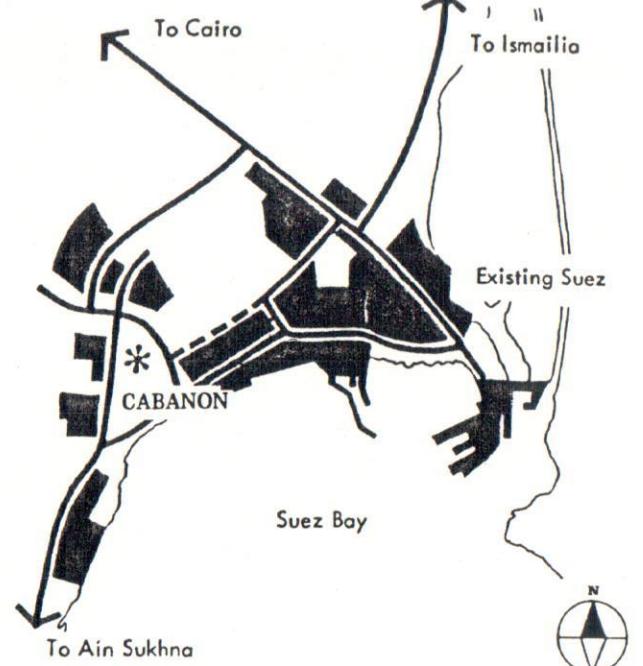
مساکن النوارہ بمشروع الاسماعیلیہ



SERVICES SLAB بلاطة تحتوى على المرافق



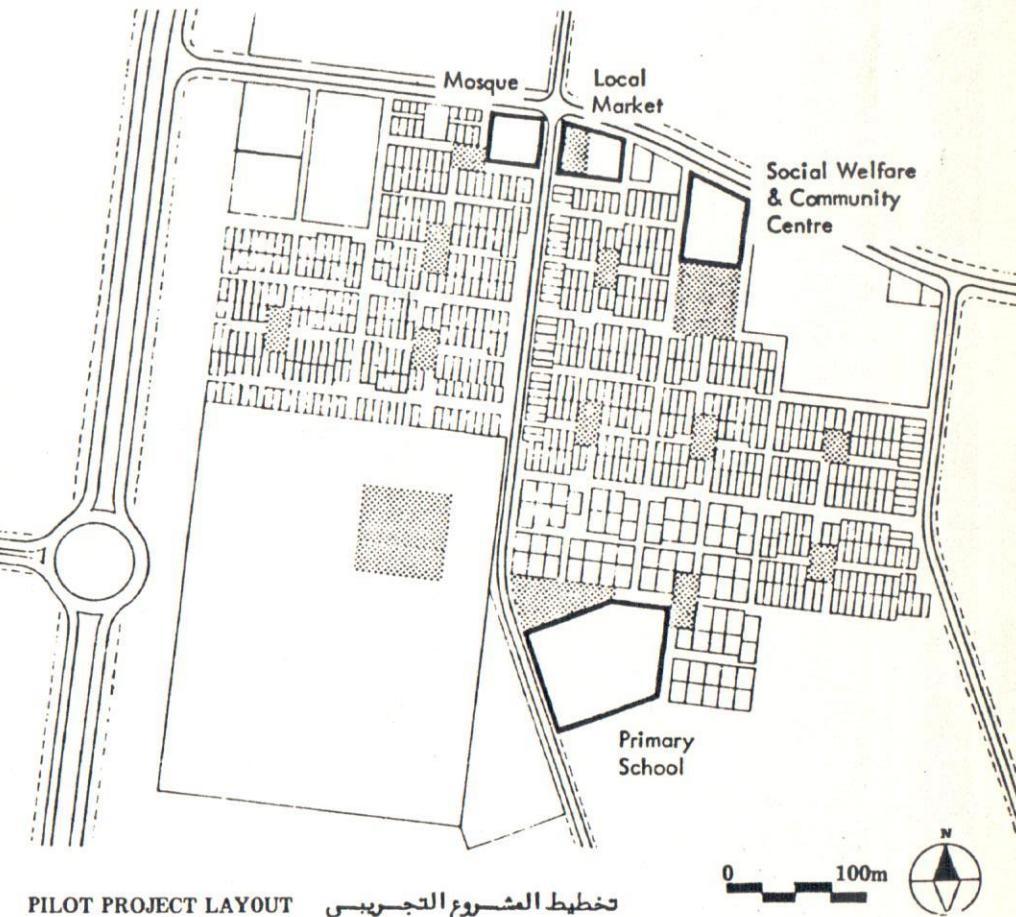
مشروع السويس



السويس : موقع المشروع
SUEZ : LOCATION OF PROJECT

CABANON NEW COMMUNITY
SUEZ DEMONSTRATION PROJECT

Robert Matthew, Johnson-Marshall and Partners
Sir William Halcrow and Partners
Economic Consultants Limited
Hamed Kaddah and Partners



Serviced Plot

Plot size 6 x 15 meters

WASTE WATER

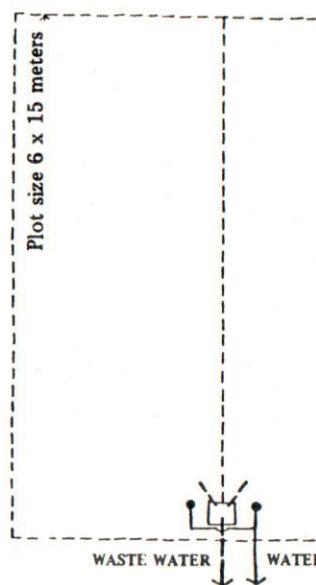
TYPICAL LOT LAY

مساكن السويس بمشروع السويس

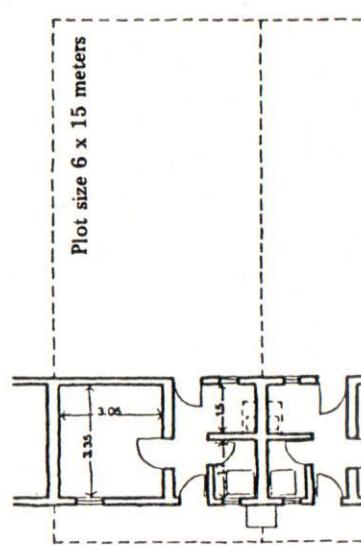
TO BRANCH SEWER

TYPICAL UTILITY LA

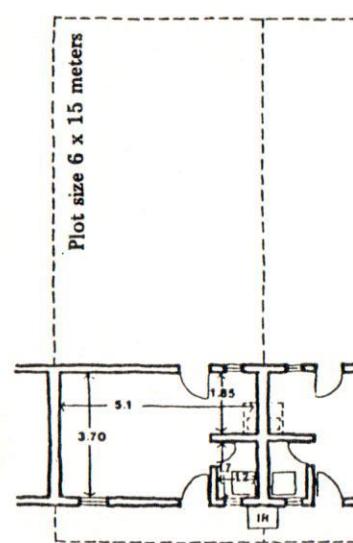
Serviced Plot



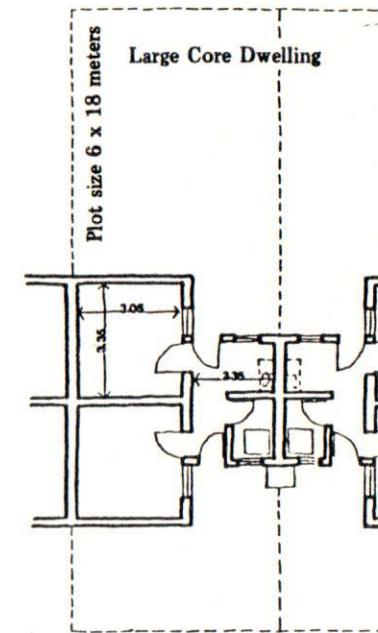
Minimum Core Dwelling A



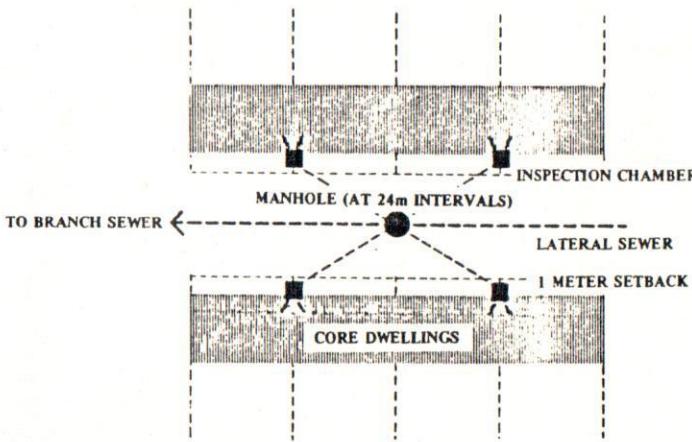
Minimum Core Dwelling B



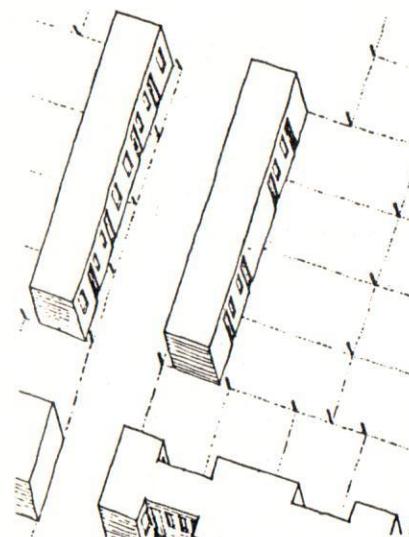
Large Core Dwelling



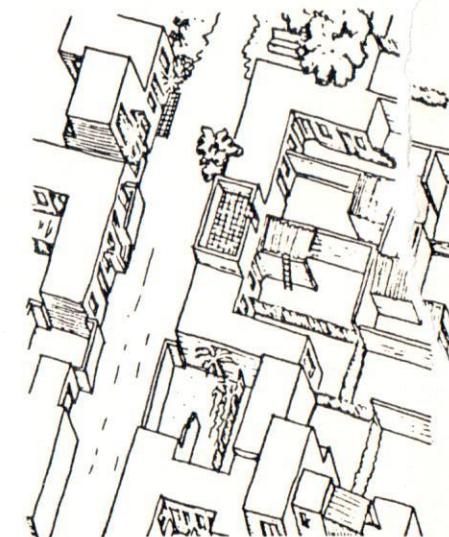
TYPICAL LOT LAYOUTS تخطيط القطعة



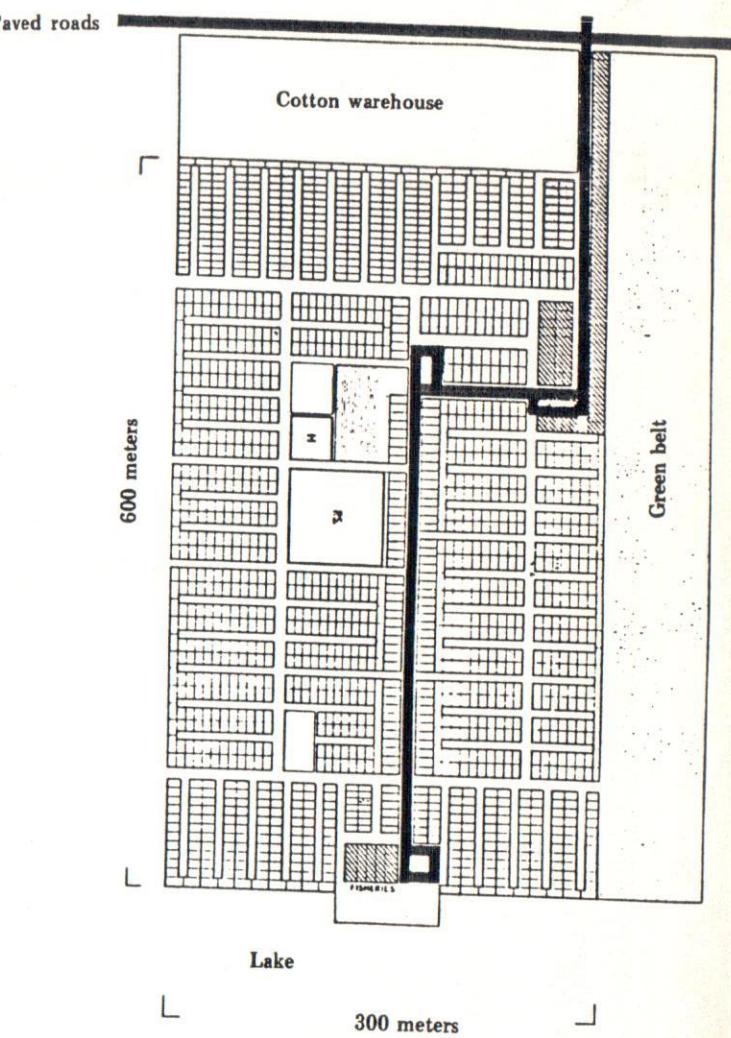
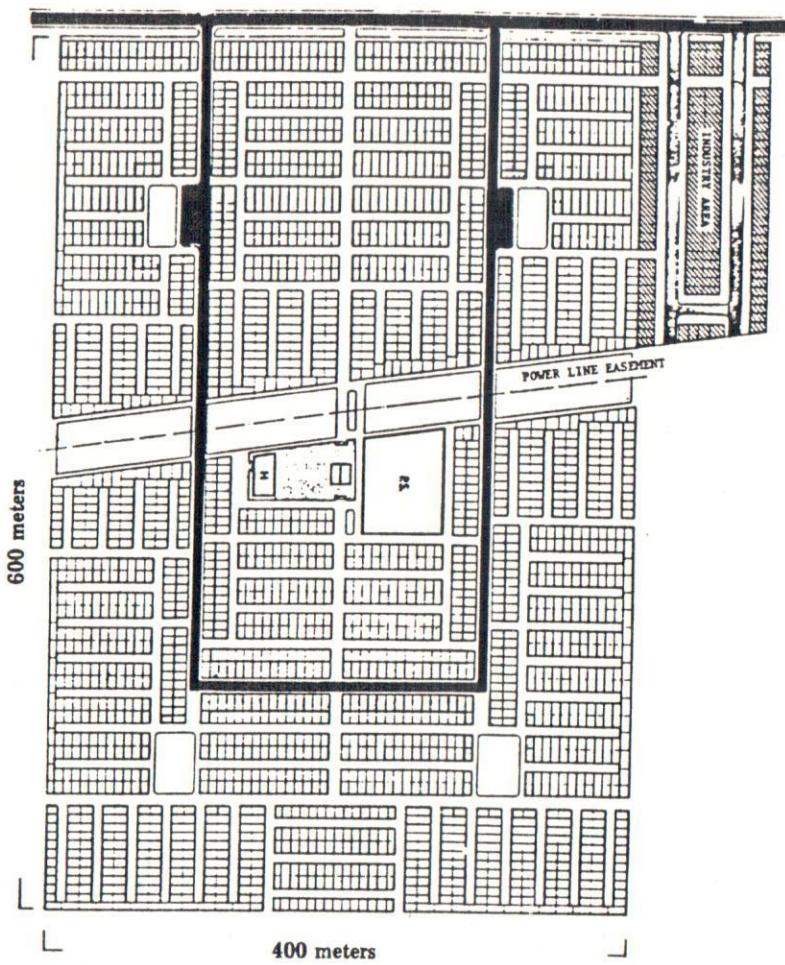
TYPICAL UTILITY LAYOUT تخطيط المرافق

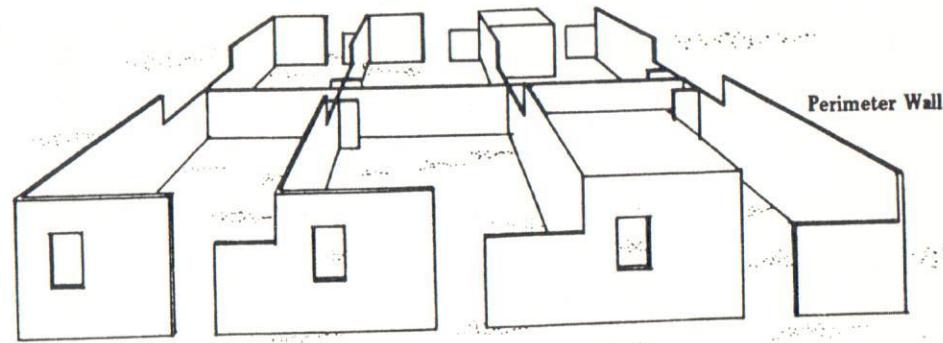
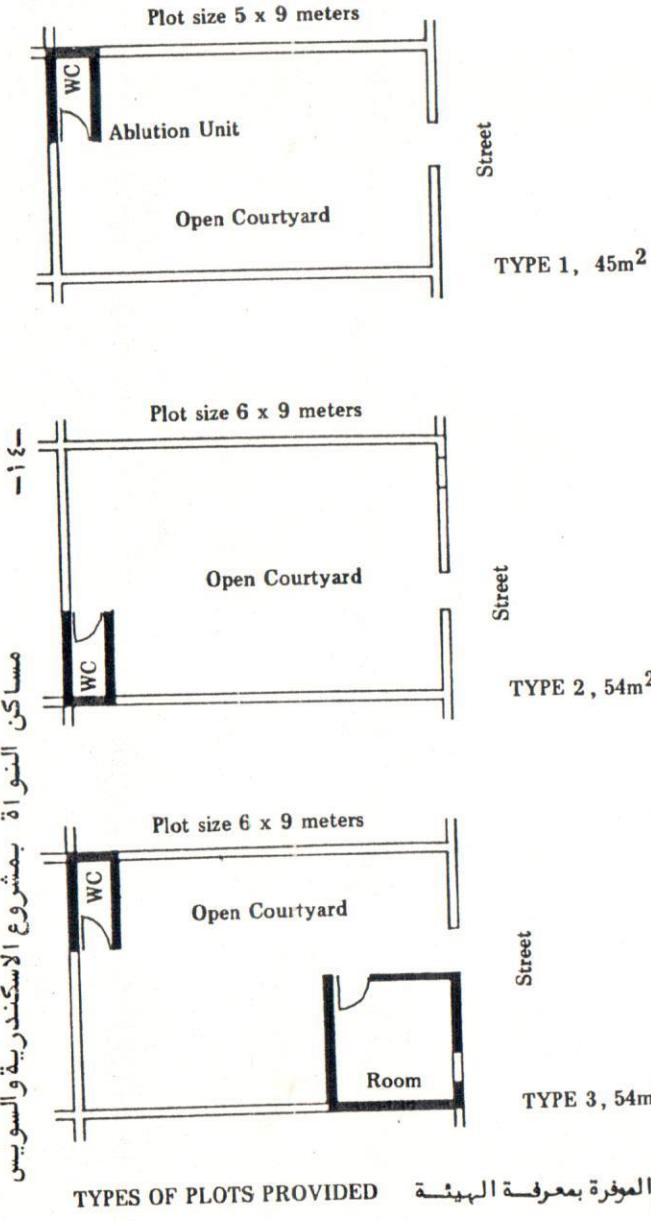


المرحلة الابتدائية موفقة بمعرفة الهيئة

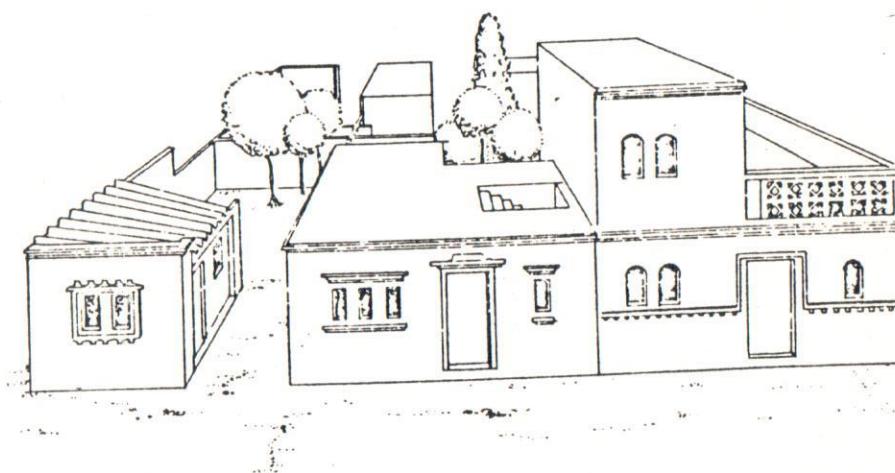


التطوير النهائي بمعرفة المالك

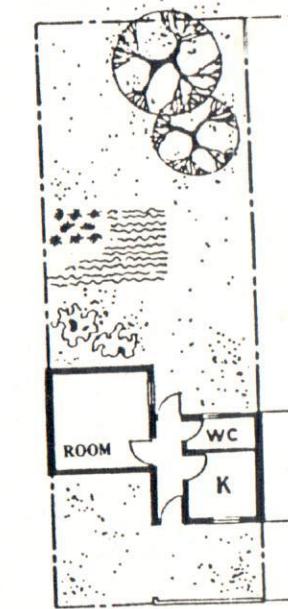




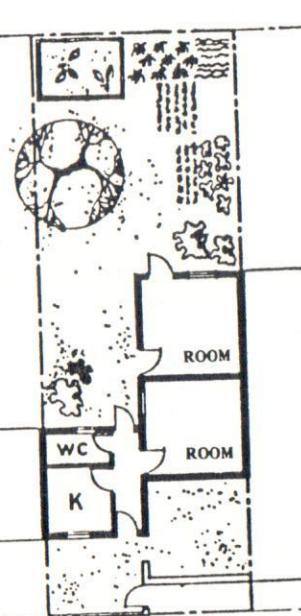
المرحلة الابتدائية موفقة بمعرفة الهيئة
INITIAL DEVELOPMENT BY AGENCY



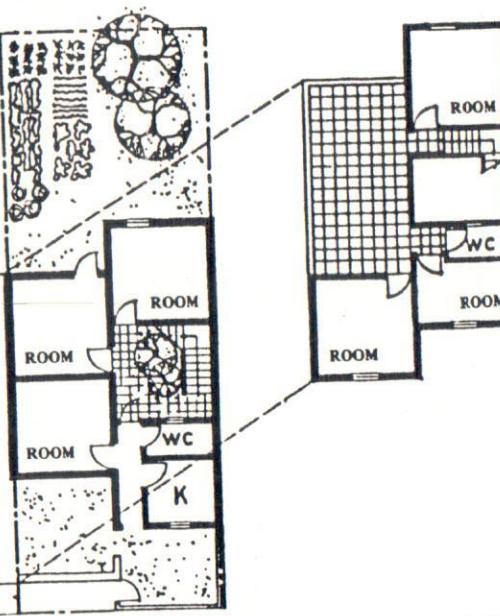
المراحل الاخرى للتطور بمعرفة المستخدمين
SUBSEQUENT DEVELOPMENT BY USERS



SMALL CORE DWELLING
سواء لسكن صغير



MEDIUM CORE DWELLING
سواء لسكن متوسط



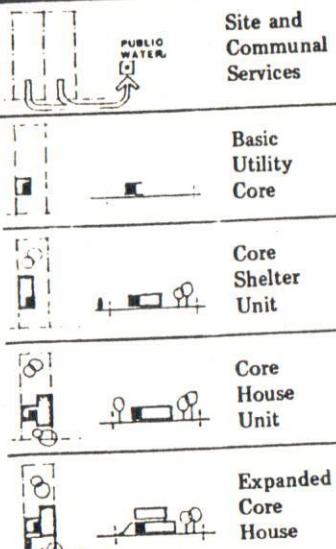
LARGE CORE DWELLING
سواء لسكن كبير

	Unit Site Area	Dwelling Area	Cost Per Sq. Meter	Dwelling Cost
--	----------------	---------------	--------------------	---------------

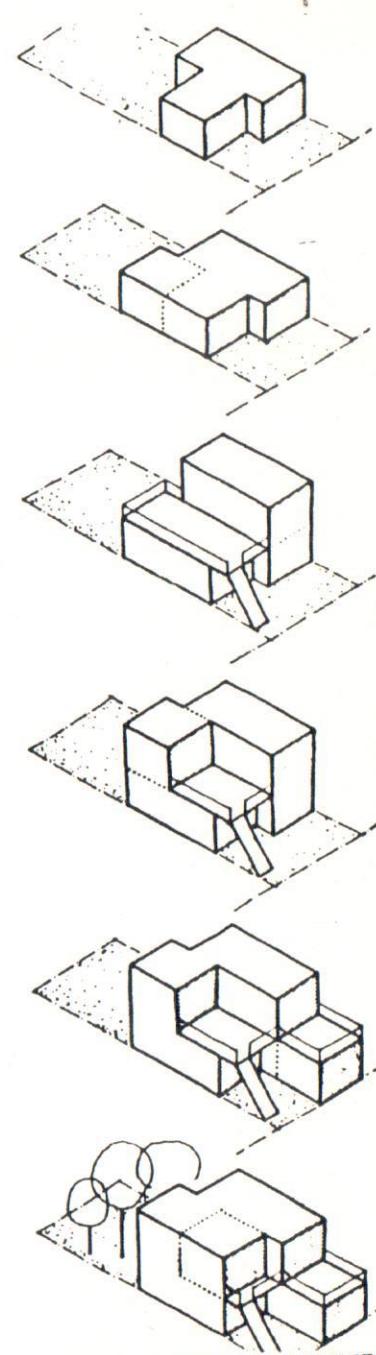
Site and Communal Services	140	--	--	
Basic Utility Core	140	12	--	LE 625
Core Shelter Unit	140	24	LE 37	910
Core House Unit	140	37	37	1,360
Expanded Core House	140	61	37	1,755



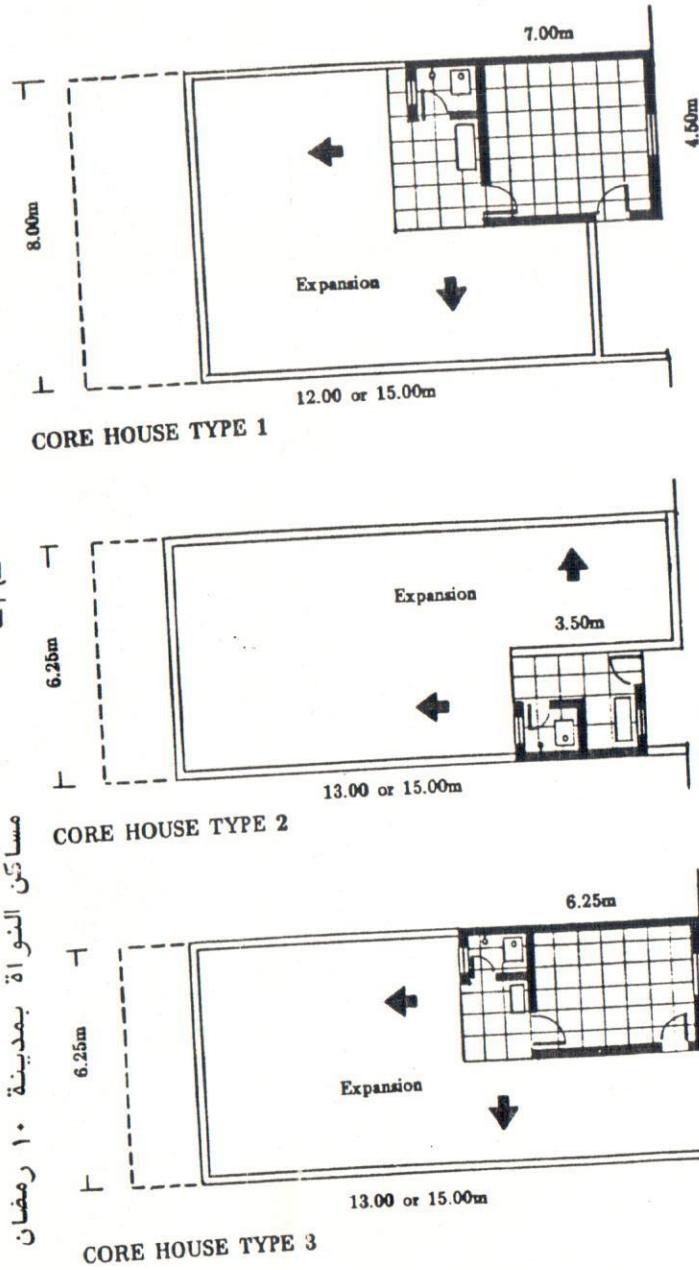
TYPICAL CORE DWELLING
نموذج سواه المسكن



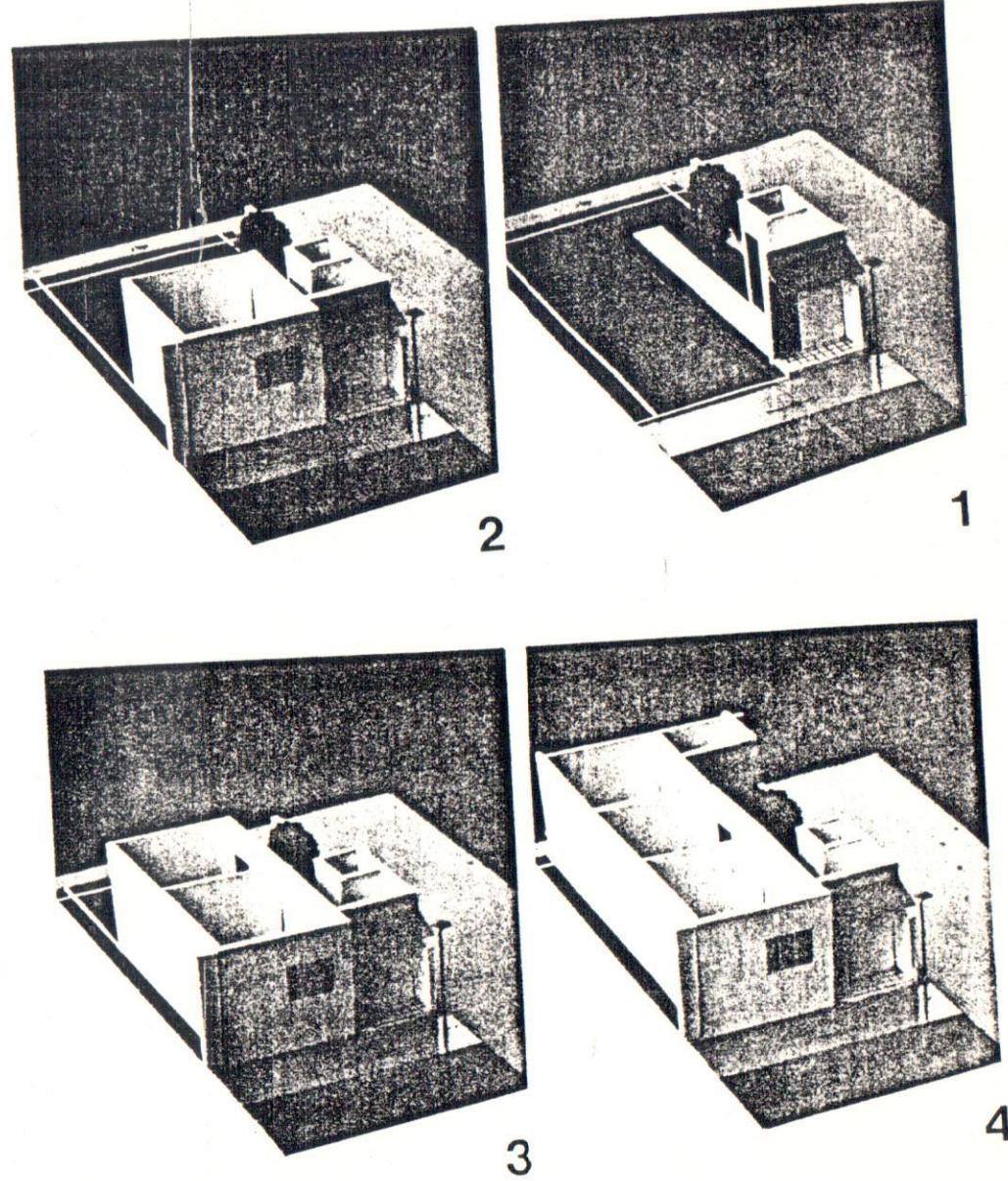
TYPES OFFERED
النماذج المقدمة بمعرفة الهيئة



POSSIBLE EXPANSION OF CORE UNITS
الامتدادات الممكنة للسواء

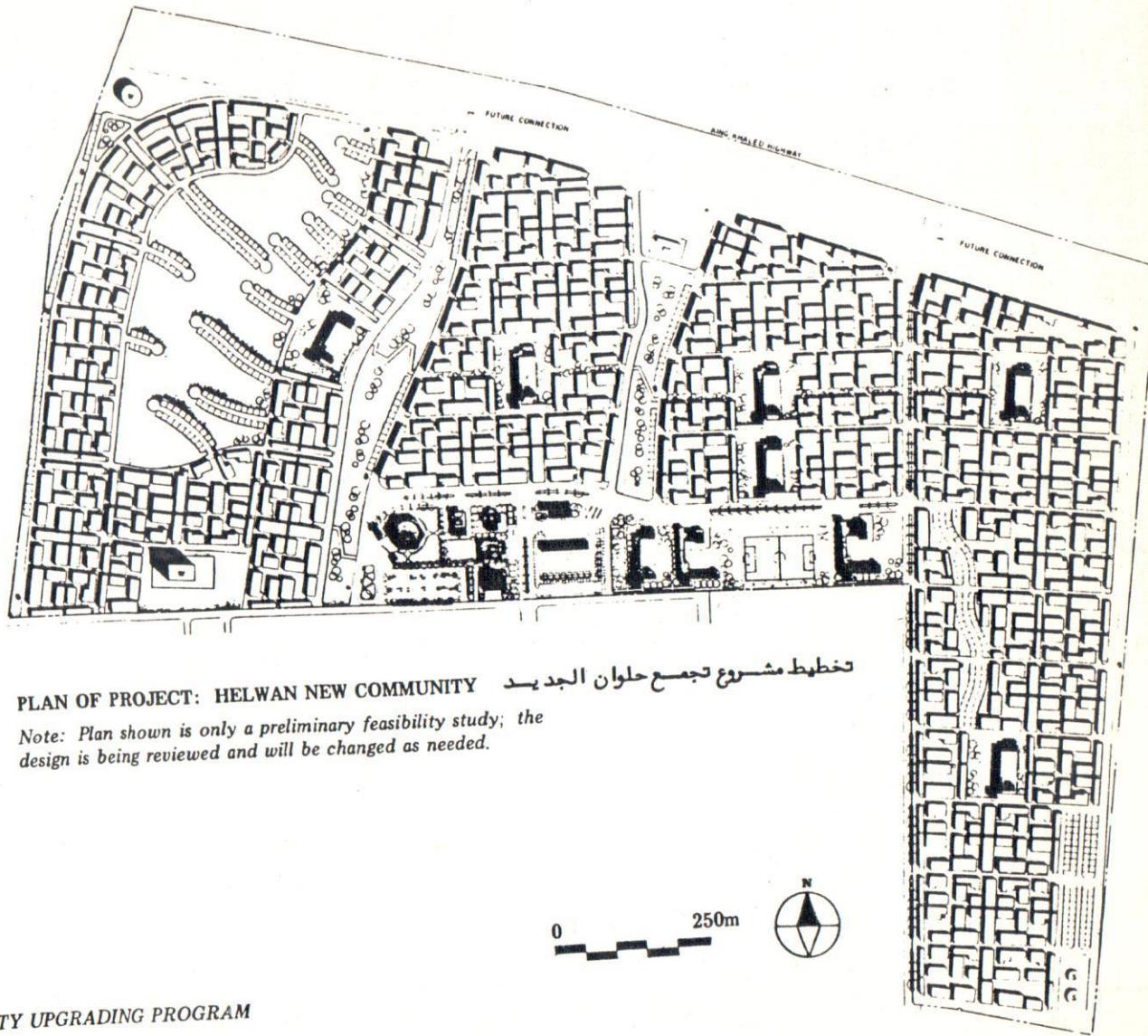


أَنْوَاعُ الْقَطْعِ الْمُوْفَرَةُ بِمَعْرِفَةِ الْبَيْتَةِ
TYPES OF PLOTS PROVIDED



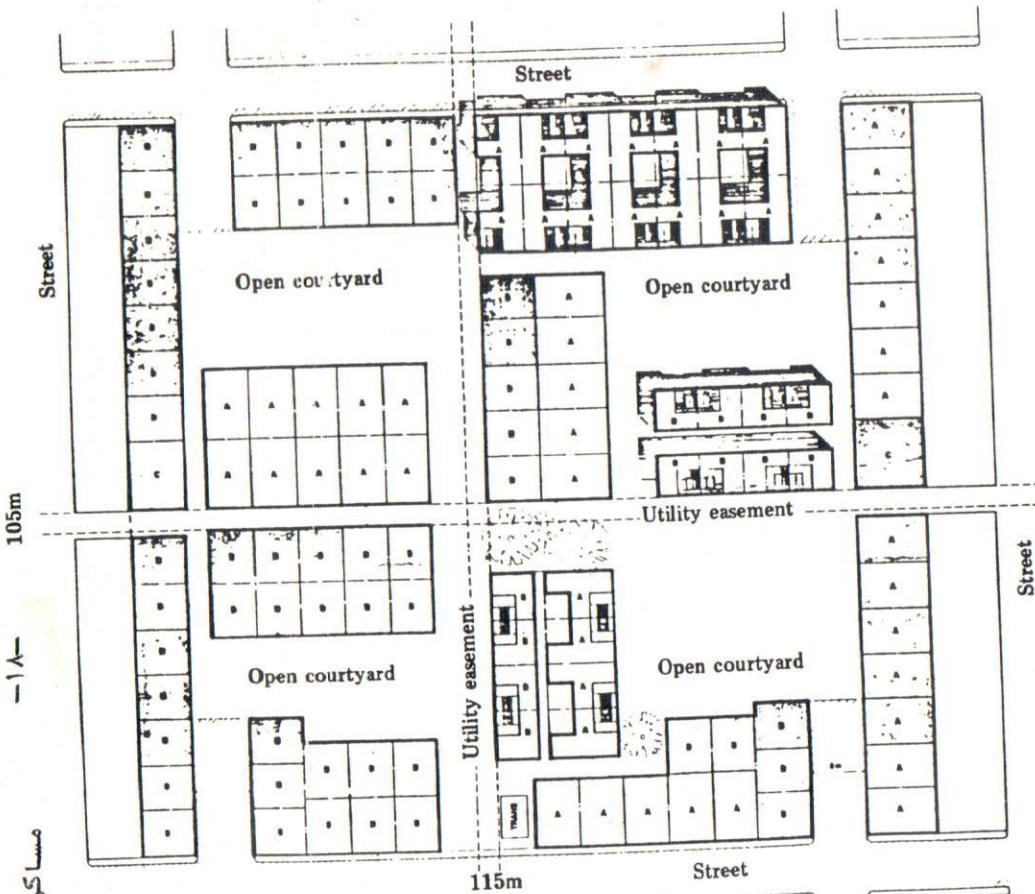
POSSIBLE EXPANSION OF CORE UNITS

الْمُمْكَنَاتُ الْمُمْكَنَةُ لِلْمُسَاوَةِ

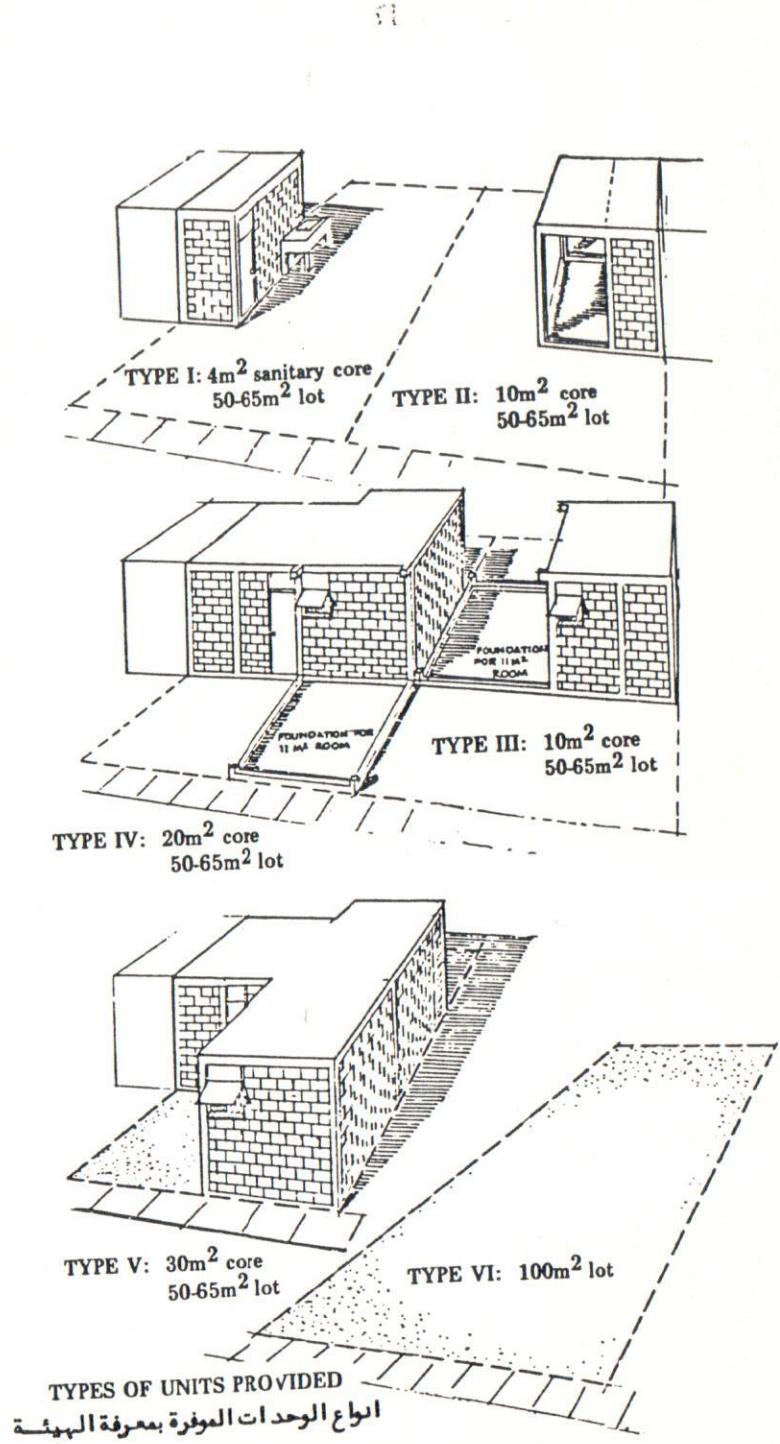
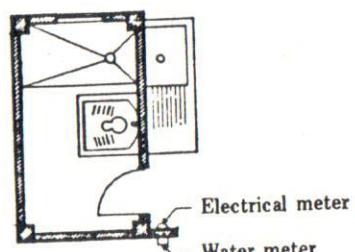


HOUSING AND COMMUNITY UPGRADING PROGRAM

Ministry of Housing
Foundation for Cooperative Housing
ES Parsons
U.S.A.I.D. Technical Assistance

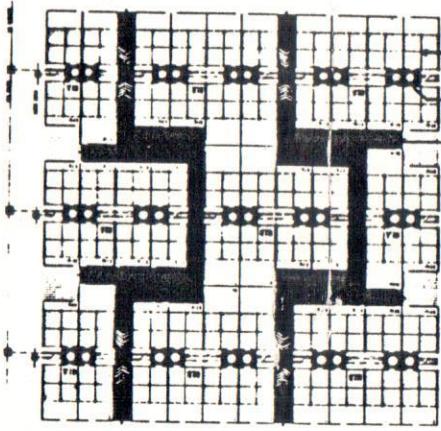


Note: Shown are only preliminary feasibility studies; the designs are under review and will be changed as needed.

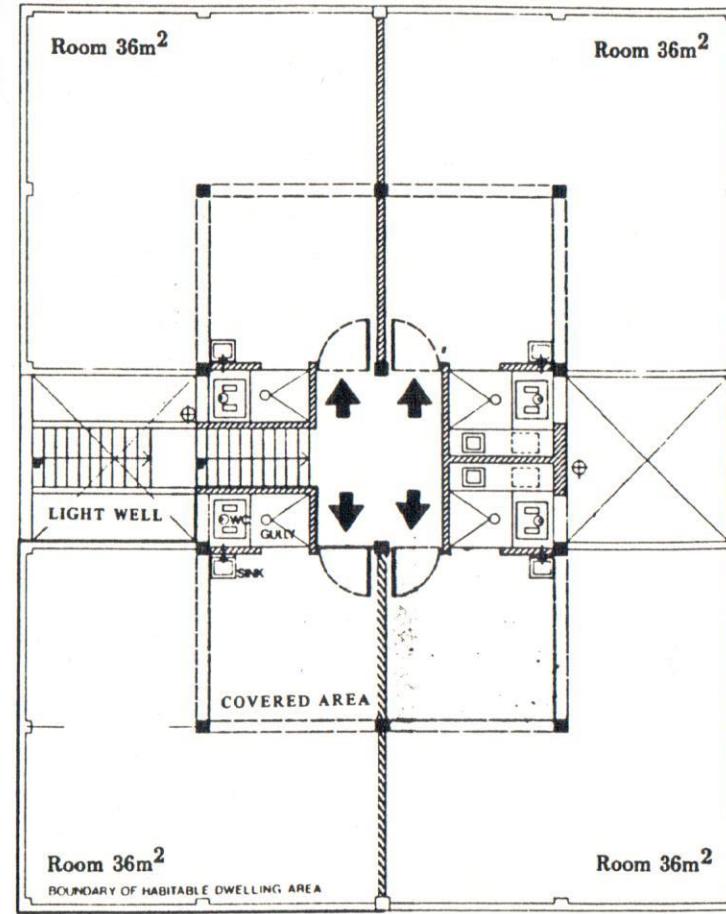


مبشروع سعيه بـ بور مسکن الترواه

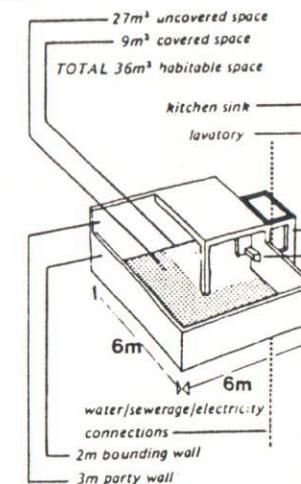
HOUSING CLUSTER
جعجع مسكن



0.60m
3.00m
0.90m 0.60m



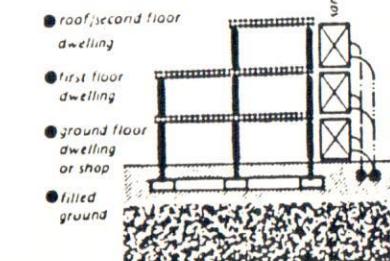
Isometric



Isometric



Section



TYPICAL UNITS IN BLOCK
نموذج نعطى للوحدات في العمارة

الاسكان بالجهود الذاتية

أتجهت بعض الدول النامية الى البحث عن أساليب غير تقليدية لحل أزمة الاسكان ولقد مرت كثيرون من الدول سواء النامية أو المتقدمة الى تجربة اقتحام الحكومات لسوق الاسكان كأسلوب جماعي لتوفير المسكن . الا أن هذه التجارب - وعلى مدى الأربعين سنة الماضية - قد تعرضت لكثير من المشاكل والنقد انتهت بانحسار دور الدولة في مجال توفير المسكن خاصة في الدول النامية . ولذلك أصبح لزاماً البحث عن أساليب غير تقليدي وخلال هذه الأزمة أتجه محدودي الدخل ومتواضعي الدخل الى الاتجاه من وسائل في متناول أيديهم لتوفير المسكن تمثل فيما يسمى بالاسكان العشوائي وماله من مشاكل عديدة واحتياط بالفترة على خطط التنمية بالدولة بكامل مجالاتها . ومن تجربة الاسكان العشوائي استطاعت الحكومات بالدول النامية أدرك أهمية الدور الذي يلعبه المواطن في تدبير مسكنه اما بواسطة طاقته البشرية أو في حدود امكانياته المالية المحدودة أو الموسمية ومن هنا ظهرت أهمية المشاركة الشعبية في حل أزمة الاسكان وأيضاً ظهرت أهمية تقنيتين هذا الدور والاشراف عليه وتوجيهه لتأكيد ايجابياته وتقليل سلبياته .

والاسكان الذاتي هو الذي يقوم به المواطن مباشرة اعتماداً على قدراته الذاتية في التنفيذ مستعيناً بقدر محدود من موارده المالية لتأمين عملية البناء وتنتمي هذه العملية تحت خطة الدعم من الدولة بتأمين الخدمات الأساسية لهذا الاسكان . والاسكان الذاتي بذلك هو نموذج اسكاني يتوسط نسقى الاسكان الرسمي والشعبي والغير رسمي ولن يكون ناجحاً اذا ما كان اسكان ذاتي فقط أو اسكان موجه فقط ولكن يمكن نجاحه في انه اسكان ذاتي موجه .

وللاسكان الذاتي دور خطير في مجال البحث عن الحلول غير التقليدية فهو يختبر ببناء تجمعات عمرانية جديدة بالإضافة إلى تنمية وتطوير المشروعات والتجمعات القائمة وتحسين اوضاعها .

وتقوم فلسفة برنامج الاسكان بالجهود الذاتية على المعاونة بين مبدأين رئيسيين . المبدأ الاول هو الذي ينادي بأن تكون المساعدة من قبل الدولة أقل مما يمكن وان يكون الانفراد هم البادئين بالبناء كل ما في الأمر أن تتشكل هيئات لتنظيم العمل . أما المبدأ الثاني فينادي بالبداء بالمتخصصين في برامج الاسكان الذاتي لوضع الحلول وتحقيقها وتحديد الاحتياجات الازمة والحصول على الموافقات من متذكى القرار .

والواقع أن الحكم على هذين المبدأين يجب أن ينبع من الظروف المحيطة بكل مشروع فلا يأس من اتباع الأول اذا ما كان الانفراد لديهم الوعي الكافي والرغبة في تحسين ظروفهم الا أن المبدأ الثاني هو الواقع خاصة في المراحل الأولى من اختيار هذه السياسات والمناهج .

- وعلى هذا الاساس فيمكن ببساطة تحديد الاحتياجات الاساسية لهذا النظام بالاتي:
- ١ - يلزم دراسة كاملة للبرنامج يتحدد فيها التعريف بالمشروع وأهميته وتقنياته عمليات البناء والتشييد والتحضير لها .
 - ٢ - التعرف على تجارب سابقة للاستفادة من نتائجها الايجابية .
 - ٣ - التعاون بين الجمعيات بعضها وبعض لصنع نوع من التلاءم وتبادل الخبرات والتكميل بين الكوادر والعماله .
 - ٤ - تحضير برامج التدريب المهني المستمر للكوادر الذي ستتولى الادارة على تنفيذ المشروع .
 - ٥ - وضع تصور مبدئي للهيكل العام الاداري للبرنامج لمختلف المراحل .
- ولمشاريع الاسكان الذاتي قطبين رئيسيين يجب التجانس والتعامل بينهما القطب الاول هو الدولة أو الجهة المسئولة عن المشروع ويكون دورها
- * وضع القوانين والأنظمة الازمة لتسهيل عملية البناء .
 - * تقديم المساعدات الفنية .
 - * تدبير التمويل اللازم لعمليات البناء الاساسية (وتحيين نواه المساكن في حالة تنفيذ مشروعات المساكن النواة الممتدة) .
 - * تقديم المساعدات المالية في صورة قروض أو تأمين التمويل .
 - * تقديم المساعدات البشرية التي تقوم بإدارة المشروع والعماله النصف مدربة .
- والقطب الثاني من اقطاب مشروعات الاسكان الذاتي فهو بطبيعة الحال افراد المنتفعين و تكون مشاركتهم من خلال عدة مجالات :
- * مجال الدعم البشري بواسطة توفير العماله .
 - * مجال الدعم المالي ويتفاوت حسب البرنامج والغذاء المستهدفة له سواء كان مدخلات أو أي وسيلة أخرى لتنفطية سعر الارض ومواد البناء .
- وتتنوع مصادر تمويل مثل هذه المشروعات وتختلف حسب البنية والنظام المالي المستخدم وحسب الجدوى الاقتصادية للمشروع ويتمثل في الاتي
- * توفير اراضي البناء الازمة لتنفيذ مشروعات الاسكان الذاتي .
 - * التمويل بالأمداد بالخدمات والمعدات .
 - * تدبير العماله الماهرة والنصف ماهرة .
 - * التمويل للإشراف الفني وتقديم الخدمات الفنية .
 - * التمويل بالأمداد بالبنية الاساسية .
 - * التمويل بواسطة مدخلات الأفراد .

* الدعم المالي من قبل الدولة أو الهيئات والبنوك الخ .

ولقد تبلور هذا المنهج الغير تقليدي في ظهور نوعين من المناهج التنفيذية *Community up grading sites and services* ولقد اتجه الأول هو تطوير المجتمعات القائمة والثاني هو مشروعات الأراضي والخدمات التمويل العالمي لتشجيع هذه المشروعات ايمانا منه بكفائة استغلال موارد ومبادرات سكان الحضر من ذوى الدخل المحدود فى المشاركة لتحسين اوضاعهم وتدبیر المساكن الازمة لهم . وحيث هذه الاتجاهات على حث الحكومات على رسم السياسات العامة والتنفيذية في مجال الاسكان ثم الاعتماد على الطاقات الكامنة لدى الجهات غير الحكومية كالافراد والجمعيات وما الى ذلك في تنفيذ هذه السياسات فالواقع أن هذه الطاقات سواء البشرية أو المادية المحدودة تعتبر اكبر بكثير وأكثر كفاءة من امكانيات الدولة .

سياسة الواقع والخدمات :

وفي بداية السبعينيات ومع تشجيع الاتجاه العالمي للتمويل لهذه النظريات المستحدثة وتلك المشروعات الرائدة والغير تقليدية أدخلت مشروعات الواقع والخدمات كنوع من المشروعات الموضوع فيها كثير من الامال لتحقيق الاهداف الموضوعية للسياسات الاسكانية للدول النامية . فاذا كانت الحكومات عاجزة عن تقديم وتوفير الوحدات السكنية الكاملة والمناسبة السكان فمن المنطقى أن تمنحهم الارض الازمة للبناء وتقوم بتدبیر البنية الاساسية وهو المبدأ الرئيسي لمخططات الواقع والخدمات ثم تتلقى الاسر قطع الاراضي تلك ومستندات التملك وبعض الخدمات الاساسية كالمياه والكهرباء والطرق والمصرف الصحي .

والواقع أن منهج المسكن النواة (الممتد) يرتبط أرتياطًا وثيقاً وتنظيمياً بمنهج الواقع والخدمات الذي هو أساساً مبني على افتراض أن الحكومة ستقوم بتوفير الواقع الازمة والمناسبة للمبناء بالإضافة إلى إنشاء هيكل البنية الاساسية وكذلك توفر النواة بمنافعها في حالة انتهاج منهج المساكن الممتدة على أن يقوم المالك ببناء ما يتبقى من حوائط وأسقف وغرف داخلية وسلم داخلى للامتداد الرأسى ونهى هذه الأعمال بما في ذلك أعمال الأساسات .

ويمكن ايجاز فرضيات النظرية في الآتى :-

- ١ - ان استكمال الوحدة بمعرفة الساكنين سوف يتم بطريقة تعتبر نسبياً أرخص لـ *قورت* بتكلفة استكمالها بمعرفة مقاولين شركات المقاولات .
- والواقع ان هذه الفرضية مرتكزة على افتراض آخر أن الساكن سيقوم بنفسه باستكمال الاجزاء المتبقية دون اللجوء إلى عامل حرفى أما اذا عجز الساكن عن هذا سواء بسبب اشغاله طوال اليوم في العمل أو الكسب أو اذا كان غير حرفى ماهر أو نصف ماهر فإنه في هذه الحالة سوف يستأجر عامل أو مقاول يتم له هذه الأعمال مما سوف يرفع تكلفة البناء .

وهذا التحليل يهزم الفرضية الاولى التي قامت عليها النظرية .

٢ - ان استكمال الساكن بنفسه للوحدة س يجعلها اكثر ملائمة لاحتياجاته ومتوجهة لظروفه المادية وهذا صحيح . فالواقع أن التحارب قد اثبتت أن الساكن كثيرا ما يغير مساواه بداخل مسكنه سواء من الناحية النفسية والحصول على الذاتية أو من حيث أن ما أعطى له لاتتناسب واحتياجاته سواء بالزيادة أو النقصان . وقيام الساكن باستكمال مسكنه ستعطيه الفرصة أن يختار ما يتتناسب واحتياجاته المادية والنفسية الا أن الخطورة تكمن في أن هذا سيتكلف ما قد لا يطيقه الساكن وبسبب قله الدخل وثبوته وفي إطار البحث عن موارد لوضعها كاستثمار في المسكن فأن الساكن قد يتحول إلى مستثمر يقوم بالمفاربة على مسكنه وقد يوفق على بيعه لمالك آخر مقابل مبلغ من المال ويرضى بالعيش في مكان أقل قيمة أو في مستوى أكثر تدهورا .

واذا كان هذا المدخل مفيدا لكل من المالك الاصلى والمشتري الا ان هذا يحطم النظرية أساسا اذ أن الهدف لم يتحقق كما هو مفترض وهذا يعني فشل المنهج ذاته في تدبير المسكن لذوى الدخل المنخفض .

٣ - يتم تمويل المشروع ذاتياً بواسطة المتاجرة في بعض المواقع المتميزة بالخطيط وبيعها بسعر أعلى بغرض التجارة والأنشطة الاقتصادية ويتم بهذا الدخل الإضافي استكمال مرافق وتجهيزات المنطقة .

وهذا صحيح ومنطقى الا أنه قد يؤدى الى رفع المستوى العام لمنطقة واجتذاب رؤوس الاموال لها مما يزيد من الجذب اليها يؤدى الى ارتفاع اسعار الاراضى بها وبالتالي يشجع محدودى الدخل على تركها وبيعها كنوع من الاستثمار مقابل العيش فى مناطق أخرى أدنى فى المستوى العام . وهذا يحطم النظرية التى تهدف الى انشاء تجمع سكنى ذى مستوى مقبول لمحدودى الدخل .

و مما سبق يتضح أن الفرضيات الأساسية التي يقوم عليها مشروع المواقع والخدمات سواء لمساكن النساء أو لتحسين الأوضاع القائمة تعتبر فرضيات مشكوك في مدى جدواها وقدرتها على التحقيق.

فإذا كان الهدف من هذا المنهج هو إنشاء نمط الإسكان يوفر الحد الأدنى من الاحتياجات مقبولة اجتماعياً ويكون في متناول أيدي طبقات السكان في محدودي الدخل بدون الالتجاء إلى الدعم من الحكومة فإنه يلزم وضع استراتيجيات لتحقيق هذا الهدف أولاً هـ اقتراح معدل فائدة حقيقي لتوفير التمويل اللازم بأقساط طويلة الأجل . ثانيةـ يجب أن يكون تشييد المسكن في نطاق الحد الأدنى من الاحتياجات وان يتم جزئياً .

ثالثها ان يتولى الساكن استكمال مسكنه بمعرفته دون اللجوء الى الحكومة في شيءٍ.

وإذا كانت هذه الاستراتيجيات قد سبق تحليلها وعرضها كأحد العناصر الأساسية

في مبدأ المشاركة بالجهود الذاتية الا أن الاستراتيجية الاولى والمتصلة بمعدل الفائدة تحتاج الى مزيد من المناقشة . فان معدلات الفائدة الحقيقية يجب ان يعكس بالفعل النمو الاقتصادي للبلاد بضافة الى معدل التضخم السنوي . وبذلك يجب ان تكون نسبة الفائدة شاملة لهذين المنشرين في بلد كمصر تعتبر فيه نسبة التضخم عالية وهذا ادى الى ارتفاع القيمة الحقيقية للفائدة على القروض مما ادى بدوره الى ارتفاع قيمة الاقساط مما يشكل عبئاً اقتصادياً على اسر المفروض أنها محدودة الدخل .

وباعتبار أن الاسكان نوع من الاستثمار طويل الاجل فيجب ان يقيم بالنسبة للدخل على مدى الحياة وبالنسبة للتضخم فان القسط الشهري لن يكون عبئاً الا في السنوات الاولى بعدها سيصبح القسط مبلغاً ممكناً مع زيادة الدخل كرد فعل طبيعي للتضخم ومع اعتبار أن قيمة المسكن ستزداد فان الاسرة يمكنها أن تحصل على ربح كبير اذا ما باعت مسكنها بعد عدة سنوات مع ثبات قيمة رأس المال الحقيقية للمسكن وبالرغم من كل ما تقدم فان الميزة الاساسية من برامج الواقع والخدمات أنها تتيح الفرصة لتقسيم الاراضي وتوفير المرافق بطريقة مخططة قبل الانشاء .

سياسة الواقع والخدمات في مصر :

تعتبر تجربة مصر في مجال سياسة الواقع والخدمات حديثة نسبياً - كما ذكر من قبل - ولم تبدأ إلا في نهاية السبعينيات . وبالرغم من تقدم عدد من المشروعات بهذه البرنامـج إلا أن ما تم تنفيذه بالفعل ينحصر في ثلاث تحارب رائدة هي على الترتيب مشروع مدينة الاسماعيلية ومشروع حلوان وبالإضافة إلى مشروع منطقة منشأة ناصر . وتهـدـفـ هـذـهـ المـشـروـعـاتـ إـلـىـ تـحـقـيقـ الـاهـدـافـ التـالـيـةـ :

- ١ - تطوير المجتمعات القائمة في هذه المناطق .
- ٢ - الامداد بالمرافق العامة والخدمات .

٣ - حل المشاكل العقارية بالمنطقة وحيازة الأرض ، وهي بطبيعة الحال تختلف من منطقة إلى أخرى .

ويتعرض المفهوم العام لتطوير الإسكان في هذه المشروعات لتحقيق الأهداف التالية حسب ظروف كل مشروع وموقع على حده :

أ - تحسين ظروف المسكن القائم بصيانته ومعالجة مشاكله الإنسانية ومواد البناء به واستكمال مرافقه ونهاهـ بـمـاـ يـتـنـاسـبـ وـالـظـرـوفـ الـجـديـدةـ الـمـسـتـحـدـثـةـ عـلـىـ الـمـنـطـقـةـ .

ب - تحسين البيئة المحيطة وازالة التعديات والمخلفات والمحافظة على نظافة الشوارع والممرات الداخلية إلى آخره .

ج - تشجيع الأهالي على المشاركة في أعمال البناء والصيانة والتحسين سواء المباني أو للبيئة المحيطة .

وهذا المفهوم العام يساهم في الاستعداد بالخطيط القائم لمستقبل ومحـدوـدـيـ الدـخـلـ وـالـحدـ منـ النـمـوـ العـشـوـائـيـ .

مشروع حلوان

ينفذ هذا المشروع بالتعاون مع هيئة المعونة الدولية الأمريكية ووزارة الإسكان والتعهـيرـ ، ويقع المشروع في الركن الجنوبي من مدينة حلوان . وأمكن اعداد برنامج شامل متـكـاملـ يـهـدـفـ إـلـىـ تـحـقـيقـ الـاتـىـ :

١ - تحسين ظروف عدد من المجتمعات القائمة بالفعل ويقدر عدد سكانها بحوالي ١٠٠ ألف ساكن ، يعيشون في مناطق حلوان العشوائية مثل كفر الو ، راشد غنيم ، عزبة زين ، عزبة صديقة .

٢ - توفير أراضي بناء بتقسيمات جديدة ومزودة بالمرافق العامة والخدمات لتتيـحـ الفـرـصـةـ لـبـنـاءـ مجـتمـعـ جـديـدـ مـساـكـنـهـ منـخـفـفـةـ التـكـالـيفـ لـحـوـالـىـ ٢٠ـ الفـ سـاكـنـ بـسـلاـ مـأـوىـ . ويـتـمـ هـذـهـ مـنـ خـلـالـ منـظـمـاتـ اـجـتمـاعـيـةـ وـجـمـعـيـاتـ تـعـاوـنـيـةـ .

واعتمدت الهيئة المنظمة للبرنامج في مشروع حلوان على تنفيذ الخطوات التالية :

أ - تزويد المجتمعات القائمة بالبنية الاساسية ، وتشمل أعمال الصرف الصحي والتغذية بالمياه وتحسين احوال الطرق ورصفها بالإضافة الى أعمال النظافة العامة وازالة المخلفات .

ب - انشاء الخدمات العامة بالمنطقة وتشمل الخدمات التعليمية والصحية والترفيهية والاجتماعية والادارية والدينية وكذلك المناطق المفتوحة والمراكم التجاريه .

ج - تحسين ظروف المساكن الحالية واعادة بنائها اذا اقتضى الامر ، استبدال مواد البناء بأخرى من الخرسانة والطوب واستكمال مراافقها وصيانة أعمال السباكة بها .

د - منح القروض لتحسين المساكن وتوسيعها لكافة المشروعات الصغيرة بالمنطقة بالإضافة الى حل المشاكل العقارية بالمنطقة وتملك الاهالى للاراضى طبة للبرنامج الاقتصادي والمالي للمشروع .

ه - انشاء مراكز التدريب اللازمة وانشاء كوادر فنية تقوم بعمليات الصيانة والاصلاحات المستمرة ضمن المحافظة على مستوى مقبول لكافة الاعمال .

والواقع ان دور المشاركة الشعبية فى هذا المشروع كان جوهريا واساسيا وسار بشكل متواز مع الجهد الذى بذلتها الهيئة المشرفة على المشروع واتضح هذا من خلال المنظمات الاجتماعية والشعبية فى هذه المناطق والتى قامت بتنظيم وادارة بعض برامج التطوير مثل :

١ - عمل برامج تدريب مهنى لزيادة كفاءة وقدرات الشباب والاسر التى ترغب فى فرص عمل لزيادة دخلها .

٢ - برامج للنظافة تهدف الى تشغيل وادارة برامج لكسح البيارات (فى الفترة قبل ادخال المجاري العمومية) وجمع القمامه ونظافة الشوارع .

٣ - برامج لاعمال المياه تقوم المنظمات الاجتماعية بتصميم برامج لصيانة الخدمات العامة التى تم انشاؤها وتوعية الاهالى على المحافظة عليها .

٤ - برامج قروض لتحسين المسكن وصيانته وفى هذا البرنامج تم التخطيط لمشاركة الاهالى فى منح قروض وتسهيلات لمعاونتهم وتشجيعهم على صيانة مساكنهم وتحسينها وتوسيعها وتعديلاتها أو اعادة بنائها طبقا للرغبات والاحتياجات دون التدخل من السلطات الا فى نطاق الاسترشاد الفنى . فهو يضم بالإضافة الى مشروع مساكن نواة وهو ما يعنينا فى هذا الامر .
ويعتبر مشروع حلوان مشروع استرشاديا رائدا فى مجال التطوير العمرانى ويوضح من تنظيمه انه برنامج شامل يحقق اكثرا من غرض فى آن واحد .

والواقع ان الخطوات التطبيقية لهذا المشروع قد تعرضت لكثير من العقبات والمشاكل سواء الادارية او الفنية والتطبيقية قد أدت الى توقف المشروع عدد من المرات بل أدت الى انحرافه عن الخط الذى انشأ من اجله وفيما يلى بعض نقاط تقييم هذا المشروع

* تعتمد فكرة المشروع على تملك الاراضى للاسر على ان يقسط ثمن الارض مضافا اليه

تكلفة المراافق . وتندرج قيمة الاقساط حسب مساحة الارض المعطاه .

وقد تم اقامة حى تجريبى للمشروع كنموذج يجتذب به عند البناء بالمشاركة من الافراد حتى يمكن أن يتحقق طابع مميز لهذه المنطقة بالرغم من بناء الافراد لقطع الاراضى على حدة .

وقد تقرر ان تضم هذه المنطقة التجريبية ١٨٠ قطعة ارض تراوح مساحتها من ٥٦ م^٢ الى ٦٢ م^٢ الي ٨٤ م^٢ وقد أدت الدراسات المبدئية الى عمل بدائل تصميميه لشكل الواجهات الخارجية والتصميم الداخلى *alternative designs* للمسكن حسب مراحل التنفيذ وحسب ما هو متبع عند انشاء مثل هذا النمط من الاسكان . كما قامت الدراسات ب اختيار أفضل أساليب البناء التي تتميز بسهولة التنفيذ وتكلفتها المنخفضة بالإضافة الى تحقيق السرعة في الاداء وعدم احتياجها الى مهارة عالية وكفاءة مرتفعة في التنفيذ .

وتحدد مسبقاً ان أقصى ارتفاع للمبنى هو ٣ أدوار على ان يتم البناء على مراحل مختلفة . الا أن المشاكل بدأت تظهر أثناء التنفيذ للأسباب التالية : العوامل المادية فلقد ارتفعت أسعار مواد البناء مما أدى الى ضرورة تغيير القسم الشهري الواجب دفعه من قبل الساكنين . كما أن الجسات الاسترشادية التي تم اجراؤها في الدراسات المبدئية لم تكن بالدقة التي تظهر وجود مناطق عديدة تحتوى على الطفلة بها . عندها توقف المشروع لحين إعادة الدراسات والتي أوجبت أن تقوم الجهة المشرفة على المشروع باجراء أعمال الأساسات بمعرفتها وتحت اشرافها الفنى فمانا لسلامة مبانى المشروع مما أدى الى زيادة التكلفة وزيادة زمن انشاء المبنى .

تكليف المراافق تم تنفيذ شبكة عالية الكفاءة من المراافق ارتفعت تكاليفها لتبلغ ٥٥ مليون دولار لم تستغل بعد من قبل الساكنين بسبب تكرار توقف المشروع وبسبب معدل البناء المنخفض مما يؤدي الى اهدار هذه الموارد الموضوعة أو على الاقل تأخير استغلالها .

انكماس البدائل التصميمية للنموذج بسبب اتجاه الشركة الى عمل الأساسات المبنائى فان هذا قد حرم الساكن من حرية تصميم مسكنه حسب احتياجاته الفعلية والمرحلية وهذا في الواقع يهدى فكرة المسكن الممتد من أساسها ويضيع كل المزايا المترتبة على هذه الحرية .

تغير الفكرة الأساسية من مسكن نواة مستقل بسبب ارتفاع تكلفة الاراضى والمراافق وأرتفاع اسعار مواد البناء اتجاه التفكير الى دراسة مدى جدوى تملك الارض لاسرة واحدة فهذا من وجهه نظر الشركة ليس اتجاهها اقتصادياً ومن ثم فلقد تحول السرأى الى تملك ثلاث أسر لقطعة الارض الواحدة . وبالتالي أدى هذا الى حدوث مشاكل بين الافراد أصحاب الاراضى بعضهم وبعض والذى انتهت بتحول المشروع من مسكن نواة ممتد

تملكه اسرة واحدة الى عمارت سكنية تقليدية تنشئها الدولة متعددة الطوابق ذات تصميم تقليدي نمطي .

عدم تناسب فكرة المشروع أصلاً مع طبيعة سكان حلوان من العمال الصناعيين :

كان التساؤل المطروح هو سبب عدم تناسب هذه الفكرة مع أهل حلوان من العمال الصناعيين من حيث درجة التكامل الاجتماعي التي تتتيح فرصة المشاركة ومن حيث ميـدى توفر الوقت والفراغ لديهم لاستكمال مساكنهم والاـجابة على هذا أن الدراسات السكانية من الجانب الامريكي لم تكن كافية منذ بداية المشروع سواءً من ناحية توقع الزيادة السكانية أو السلوكيات الخامة بالمجتمع العمالى والأنشطة الاجتماعية التي تتم وفقاً للعادات والتقاليد كل هذا أدى الى ظهور كثير من المشاكل والمعوقات .

كما أن الدراسات المبدئية قد اخفقت في تحديد الجدوى الاقتصادية من ادخال المرافق على أعلى مستوى مما أدى الى زيادة سعر المتر من الارض اكثر من المحدد مما ترتب عليه الاخلاـل البرنامج التمويلي بالكامل .

مشروع مدينة الاسماعيلية :

يتم هذا المشروع من خلال التعاون بين وزارة الاسكان والتعهـير والوزارة البريطانية للتنمية الخارجية . وتم اختيار منطقـى أرض الحـكر وتقع الى شمال المدينة وكذلك منطقة ابو عطـوة . لعمل مشروع تطوير عمرانى تجـربـى فى منطقة قنـاة السويس لحل مشـاكل المنطقة وتـطـويرـها .

اولاً منطقة (ارض الحـكر حتى السلام سابقاً)

المساحة تقدر بحوالى ٢٦٦ هكتار ، تشمل ١٣٢ هكتار كمنطقة تحسين وتطوير عمرانى شامل ، وكذلك ٩٤ هكتار كمنطقة سكنية جديدة . ومنطقة ارض الحـكر كانت تفتقر للمرافق العامة بـاستثنـاء بعض مصادر المياه العامة المجمـعة وبـعـض الكـهـربـاء بـنـسـبة ضـئـيلـة وتعـتـبر الـاهـدـافـ الاسـاسـيـةـ منـ عمـليـاتـ تـحـسيـنـ منـطـقـةـ الحـكـرـ هيـ :

- ١ - تحسين ظروف المسـاـكـنـ والـبـيـئـةـ بشـكـلـ عامـ .
- ٢ - توفير اراضـىـ الـبـنـاءـ منـخـفـفـةـ التـكـلـفـةـ للـمـلـاـكـ الـذـيـنـ سـيـقـومـونـ بـالـبـنـاءـ .
- ٣ - توفير اماـكـنـ سـكـنـيـةـ تعدـ لـلـايـحـارـ المـنـخـفـفـ والمـتوـسـطـ .
- ٤ - تحسـينـ المـنـاطـقـ الـعـامـةـ والـخـدـمـاتـ بـالـمـنـطـقـةـ .

ثانياً منطقة ابو عطـوة :

المساحة تقدر بحوالى ١٥٤ هكتار ، وهـىـ منـطـقـةـ نـصـفـ رـيفـيـةـ فـىـ طـرـيقـهـ السـرـيـعـ للـتحـضـرـ . وـتـخـصـصـ حـوـالـىـ ١١٤ـ هـكـتـارـ كـمـنـطـقـةـ تـحـسـينـاتـ وـحـوـالـىـ ٤٠ـ هـكـتـارـ كـمـنـطـقـةـ سـكـنـيـةـ جـدـيـدةـ . وـمـنـطـقـةـ اـبـوـ عـطـوـةـ كـانـتـ تـفـتـقـرـ لـلـمـرـاقـفـ الـعـامـةـ وـالـكـهـربـاءـ كـذـلـكـ . وـيـمـكـنـ اـنـجـازـ

الهدف الاساسى من عمليات التطوير فى الاتى :

- ١ - منح التسهيلات والمساعدات لتسهيل التغير فى طرق الاشكال بناء المسارك وتحويل النمط النصف ريفى الى حضري .
- ٢ - تحسين ظروف المسكن الجيد نسبيا بأصلاحه وصيانته وتوسيعه اذا لزم الامر .

والواقع أن مشروع الاسماعيلية يعتبر من انجح المشروعات التى تمت لتنمية وتحسين البيئة ولقد استقر بالفعل على نتائج ايجابية لابأس بها .

ومن النتائج الايجابية لهذا المشروع

- ١ - امكانية توفير المرافق للمناطق تدريجيا بالإضافة الى توفير القدر الكبير من الخدمات الازمة .

- ٢ - جذب رؤوس الاموال للاستثمار بالمنطقة بسبب ارتفاع المستوى العام للمنطقة .

- ٣ - تحسين ظروف السكن واحوال المبانى من حيث مواد البناء ونظم الانشاء واعمال التجميل للمنطقة .

ولقد تم منذ بداية المشروع وحتى ١٩٨٥ بناء ٩٠٠٠ وحدة سكنية بمسطح حوالي ٢٧٠ م٢ بالجهود الذاتية .

الا ان من سلبيات المشروع ان المشروع قد تعرض لبعض المشاكل الادارية بسبب عدم احتواء المنطقة ضمن كردون المدينة وبالتالي ادى هذا الى عدم تسجيل الارض وعدم امكانية الحصول على قروض من بنك الاسكان .

ولقد ادى ارتفاع الظروف العامة للمنطقة وجذب رؤوس الاموال للاستثمار بها فى مضاربات فى اسعار الاراضى كانت من نتائجها زيادة ارتفاع سعر الارض وارتفاع قيمة الابحارات وانتشار ظاهرة مقدمات الابحارات و" خلو الرجل " ولقد ادى هذا لانسحاب أصحاب الدخول المحدودة من المنطقة وفشل المشروع جزئيا من تحقيق الهدف الاساسى منه وهو تحسين اوضاع محدودى الدخل .

كما أن المشروع قد تعثر بسبب بدء خطوات توفير المرافق بسبب الاجراءات الادارية والتمويلية .

سياسة النهج التمكيني

مما تؤديه هذه المشاريع قد لقيت القليل من النجاح في حالات بسيطة ومحفوظة . وهذا ليس قاصراً على مصر بل في معظم الدول التي انتهجت هذا المنهج . حتى أن الأمم المتحدة قد بدأت تقييم هذه التجارب سواءً ما كان منها لتطوير وتحسين المستوطنات الحضرية أو مشروعات الواقع والخدمات وأقرت أن هذا النهج قد أخفق في تحقيق النتائج المستوفاة وذلك لفشلها في الاستفادة مما يتمتع به أفراد المجتمعات الحضرية من طاقات وامكانيات كما إنها عجزت عن علاج مشكلة محدودي الدخل وهي المشكلة الأساسية وتحولت هذه العلاجات لقطاع اقتصادي أعلى من السكان .

بالإضافة إلى أن هذه البرامج لم تحصل على وقت كافٍ لإجراء الدراسات مما أدى إلى توقف كثير من البرامج وتعثرها اثناء التنفيذ مما أدى إلى تشوش الصورة ولم ينجح برنامجاً بالكامل في تحقيق أهدافه مكتملة بحيث يكون تجربة رائدة في ذلك .

وعلى ذلك فلقد أصبح من الضروري قيام نهج جديد وفلسفة جديدة ومن هذه القدرات بدأ المنهج التمكيني يبصر النور مستهدفاً في جوهره .

- * تسهيل الأمور على السكان من أجل تحسين أوضاعهم السكنية بأنفسهم .
- * ولقد اقرت الأمم المتحدة هذا المنهج ضمن الاستراتيجية العالمية للمأوى حتى عام ٢٠٠٠ .

والمنهج التمكيني بمعنى المنهج المتبع للامكانيات يمكن الحكومات من السماح للسكان بتحسين أوضاع المأوى الخاصة بأنفسهم بتسهيل ذلك من خلال ما يلى

- * الحصول على ضمان حيازة الملكية وباقى المتطلبات القانونية .
- * العمل استناداً إلى لوائح البناء المناسبة .
- * تيسير الحصول على القروض لاغراض الإسكان .
- * تيسير الحصول على مواد البناء منخفضة التكاليف .

ويشتمل المنهج على أهم دعائم الإسكان الذاتي من حيث أدراج المشاركة الشعبية فيه .

ويجب أن تتكافئ الجهود لوضع سياسات تنفيذية لتحقيق فلسفة هذا المنهج الجديد والعمل على

- * تخفيف حدة القوانين والقواعد التي قد تحد مما يبذله السكان من جهود .
- * تحقيق ضمان حيازة الأرض والمسكن .
- * تعديل لوائح البناء وجعلها أكثر واقعية بحيث تناسب الاحتياجات .
- * إعداد الترتيبات المالية المناسبة للفقراء من السكان .
- * مسئولية إنشاء البنية الأساسية والخدمات .

* توفير مواد البناء .

* تشجيع كل فرد من الافراد على مواجهه التحدى الاسكاني لتقديم ما يعتمد عليه من اسهامات .

* تأكيد دور المشاركة الشعبية .

وإذا كان التحدى الاكبر الذى يواجهه المنهج التمكينى وهو كيفية معالجة المشاكل المترتبة على وجود عدد كبير من محدودى الدخل فإنه يجب الاعتماد على نهج ادارة منسقة .

وإذا كان التحدى الآخر هو كيفية وضع التدابير المسبقة لتحقيق الاستقلالية الفعالة للجماعات من ذوى الدخل المنخفض المستندة الى المجتمع المحلى فإنه يلزم تشجيع هذه المبادرات المحلية والنهوض بها فى مجال المنفعة العامة للمجتمع .
