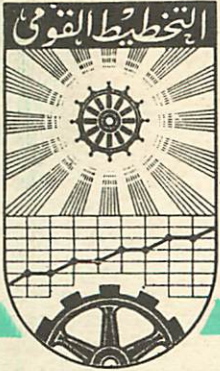


جمهورية مصر العربية



مَعْد التَّخْطِيط القومى

مذكرة خارجية رقم (١٣٨١)

متابعة قطاعى الاسكان والتشييد
فى مصر

د . ماجدة ابراهيم

ديسمبر ١٩٨٣

متابعة الاسكان والتشييد فى مصر

المحتويات

مقدمة

٢	أولا : الهيكل التنظيمى لقطاعات الاسكان والتشييد والمجتمعات الجديدة •
٦	ثانيا : مشاكل قطاعات الاسكان والتشييد •
٩	ثالثا : حول أسلوب اعداد الخطة •
١٢	رابعا : محتويات خطة ١٩٨٣/٨٢ - ١٩٨٧/٨٦ بقطاعات الاسكان والتشييد •
١٢	١ - قطاع الاسكان •
١٣	٢ - قطاع المرافق •
١٤	٣ - قطاع المقاولات •
١٥	٤ - قطاع التعمير والمجتمعات الجديدة •
١٧	خامسا : متابعة الخطة •
١٧	١ - أهمية المتابعة •
١٩	٢ - موضوع المتابعة وأجهزتها •
٢٢	٣ - أبعاد المتابعة •
٢٣	٤ - نطاق وشمول المتابعة •
٢٤	٥ - معوقات المتابعة •
٢٥	سادسا : متابعة قطاعات الاسكان والتشييد والمجتمعات الجديدة •
٢٥	١ - قطاع الاسكان •
٢٩	٢ - قطاع المقاولات والمرافق •
٣٢	٣ - قطاع التعمير •
٣٣	٤ - ملاحظات عامة عن أسلوب متابعة قطاع الاسكان والتعمير •
٣٥	٥ - نظام المعلومات بقطاعات الاسكان والتشييد والمجتمعات الجديدة •
٣٦	سابعا : توصيات •

قطاع التشييد والسكان والمجتمعات الجديدة

مقدمة :

يحتل قطاع التشييد مكانة بارزة في الاقتصاد التومي . ذلك أن دور هذا القطاع وتدرته الانتاجية يمكن أن يساهم في احداث دفع أو اختناكات في عملية التنمية ذلك أنه يتم بتنفيذ جزء كبير من الاستثمارات المستهدفة بالخطة ، وحيث أن هذه الاستثمارات لا تتكون كلها من مباني إلا أن متوسط نصيب البناء والتشييد كمكون من مكونات الاستثمار في حدود ٤٧٪ من جملة استثمارات الخطة ويختلف من قطاع الى آخر حسب طبيعة القطاع فنجد مثلاً أن استثمارات التشييد والبناء تمثل حوالى ٩١٪ من جملة الاستثمارات المخصصة لقطاع السكان و ٦٥٪ من جملة الاستثمار المخصص للمرافق بينما يمثل دوره في الاستثمار الخاص بقطاع الصناعة بما يوازي ٢٩٪ من جملة الاستثمارات المخصصة لقطاع الصناعة . ولا يستطيع قطاع التشييد أن يلعب دوره على الوجه الأكمل إلا بانجاز بعض الصناعات لأهدافها الانتاجية ، نتيجة لشدة الترابط بينهما ، وعلى الصناعات المنتجة لمستلزمات مواد البناء كالأسمنت والخشب وحديد التسليح والأخشاب والزجاج . . . الخ وبالتالي فإن أى عجز فى انتاج هذه الصناعات يؤثر سلباً بطريقة مباشرة على قطاع التشييد وبالتالي على تحقيق أهداف الخطة عموماً . (١) وقطاع التشييد له دوره الحيوى بالنسبة لقطاع السكان والمجتمعات الجديدة نظراً لقيام التشييد بتنظيم معظم استثمارات هذا القطاع ، ولا يخفى على أحد هذه الايام قضية الإسكان وما تحمله من مكانة ضمن قضايا العمل الوطنى والتى تتطلب حلاً نهائياً لآثارها المتشعبة سواء كانت اجتماعية ونفسية واقتصادية على فئات كبيرة من المواطنين وعلى الأخص الشباب ومن الطبيعي أن أى تأخير فى تنفيذ العمليات من قبل قطاع التشييد من شأنه أن يلقى ظلاله على جميع القطاعات التى يتم فيها بتنفيذ عمليات التشييد والبناء إلا أن تأثيره يكون أكثر حساسية بالنسبة لقطاع الإسكان نظراً لثقل وزن استثمارات البناء له ذلك فإن عرقلة التشييد بالتعمير يمكن أن تؤثر على عرقلة التشييد بالسكان . وتتأثر كل هذه القطاعات بطاقة الوحدات المنتجة لمستلزمات الانتاج وطاقته جهاز التشييد كما سبق وأوجزنا لذلك ففهمنا الصفحات التالية مطلقى الضوء على تنظيم القطاع ومساكنه .

لمزيد من التفصيل انظر : عمرو موسى الديس . المؤتمر العلمى السنوى السابع للاقتصاديين

المصريين ١٩٨٦ مايو ١٩٨٢ .

(١) قطاع البناء والتشييد فى الثمانينيات " رؤية مستقبلية "

أولاً : الهيكل التنظيمي لقطاعات التشييد والسكان والمجمعات الجديدة

يجدر الإشارة في البداية إلى أن هذا القطاع الذي سينصب فيه الحديث فيما بعد هو المعروف بالخطة الخمسية ١٩٨٣/٨٢ - ١٩٨٧/٨٦ باسم السكان والتعمير والمرافق العامة

ويعتبر هذا القطاع من القطاعات التي تناولها التعديل بكثرة مما أدى إلى عدم استقرار الهيكل التنظيمي له . وطبقاً لما جاء بمجلدات الخطة فيمكن بيان الهيكل التنظيمي كما يلي :

١ - وزارة السكان .

٢ - وزارة تعمير .

وتتكون الهيكل التنظيمي لوزارة السكان من :

أ - جهاز إداري يتكون من الديوان العام للوزارة والجهاز التنفيذي للمشروعات المشتركة .

ب - هيئات خدمية وهي تضم الهيئة القومية لمياه الشرب وكذا الصرف الصحي وهو تابع لجهاز إداريا لمحافظة القاهرة ونظراً لوزارة السكان .

ج - الهيئات الاقتصادية وتضم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والسكان .

د - الوحدات الاقتصادية وتتكون من :

١ - مجموعة شركات السكان والتعمير (شركة مصر الجديدة للسكان والتعمير وشركة

النيل للهندسة المعمارية) .

٢ - مجموعة شركات المقاولات وتضم ٢٥ شركة وهي : الشركة العامة للإنشاءات ، الشركة

العربية العامة للمقاولات ، الشركة المصرية للمقاولات ، الشركة المصرية

العامة للمباني ، شركة أطلس العامة للمقاولات ، شركة الاسكندرية العامة للمقاولات

شركة البحر الأحمر العامة للمقاولات ، شركة الدلتا العامة للمقاولات ، شركة

القتال العامة للمقاولات ، شركة المحمدية العامة للمقاولات ، شركة النيل العامة

للمقاولات ، شركة النصر للأعمال المدنية ، شركة النصر للمباني والأنشطة ، شركة

الوادى الجديد العامة للمقاولات ، شركة الجيزة العامة للمقاولات ، الشركة العامة

للمقاولات الأعمال الصحية ، الشركة العامة للأساسات ، شركة المشروعات الصناعية

والهندسية ، شركة النصر العامة للمرافق والتوكيات ، شركة النيل العامة لأعمال

الخرسانة المسلحة ، شركة النيل العامة للكبارى ، المكتب العربى للتصميمات والاستشارات الهندسية ، شركة الصعيد العامة للمقاولات ، شركة القاهرة العامة للمقاولات .

٣ - مجموعة شركات الاسمنت وهى الشركة القومية لانتاج الاسمنت - شركة الاسكندرية لاسمنت بورتلاند - شركة اسمنت بورتلاند طره - شركة اسمنت بورتلاند حلوان

٤ - مجموعة شركات مواد ومستلزمات البناء وهى : الشركة العامة للثروة المعدنية شركة المواسير والمنتجات الاسبستية - شركة الجباسات - شركة الخشب الحبيبي والراتنجات - شركة الطوب الرملى - شركة الخشب المضغوط - شركة قنالتكس .

أما الهيكل التنظيمى لوزارة التعمير فهو :

١ - الجهاز الادارى وضم :

١ - الديوان العام للوزارة .

٢ - الجهاز المركزى للتعمير الذى يضم :

- الجهاز التنفيذى لمشروعات تعمير القاهرة الكبرى .

- جهاز التدريب والتشييد والبناء .

- جهاز تعمير الاسكندرية والساحل الشمالى .

- جهاز تعمير سيناء .

- جهاز تعمير الوادى الجديد .

- جهاز تعمير البحر الاحمر .

- الجهاز القومى للتعمير .

- رئاسة الجهاز المركزى للتعمير .

٣ - الجهاز التنفيذى لمشروعات الصرف الصحى بالقاهرة .

ب - هيئات خدمية وتتألف من :

١ - الهيئة العامة للتخطيط العمرانى .

٢ - الهيئة العامة لمركز بحوث البناء والاسكان والتخطيط العمرانى .

ج — هيئات اقتصادية :

١ — الهيئة العامة لتنمية بحيرة السد العالي وهى تضم شركة مصر أسوان

للرخام وشركة صيد السمك وشركة للسياحة •

٢ — هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة •

د — وحدات اقتصادية وتضم :

١ — مجموعة شركات المقاولات وتتكون من شركة النصر العامة للمقاولات

شركة المقاولات المصرية — شركة المقاولين العرب — شركة مصر لاعمال

الاسمنت المسلح — شركة الجمهورية العامة للمقاولات •

٢ — مجموعة شركات المساكن الجاهزة وهى شركة المساكن سابقة التجهيز

شركة القاهرة للمباني العامة والمساكن الجاهزة • الشركة المصرية

للمباني الجاهزة •

بالاضافة الى ما سبق يقوم بنشاط التشييد والبناء مجموعة كبيرة من وحدات القطاع الخاص

(المقاولون) يبلغ عددهم حوالى ١٢٠٠٠ مقاول^(١)

ملاحظات على الهيكل التنظيمى لقطاع الاسكان والتعمير والمجتمعات الجديدة :

١ — يضم القطاع مجموعة من الهيئات الخدمية متباينة النشاط فبعضها ينصرف نشاطه الى

الاعمال البحثية الخاصة بالبناء والاسكان • والآخر يختص نشاطه بالمرافق العامة

مثل الهيئة القومية لمياه الشرب والصرف الصحى •

٢ — مجموعة شركات صناعية تقوم فى الاساس بإنتاج مستلزمات البناء من اسمنت وجبس وطوب

وملى الى الخشب الحبيبي وخلافه •

٣ — مجموعة شركات مقاولات تعمل الى ثلاثين شركة •

(١) فائق أفندي • بحث دبلوم معهد التخطيط القومى سنة ١٩٨٢ •

- ٤ - مجموعة شركات اسكان وتعمير ويمكن أن يندرج تحت هذه الشركات - شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير وشركات المساكن الجاهزة •
- ٥ - مجموعة وحدات ادارية تضم أجهزة التعمير للمناطق المختلفة هذا بالإضافة الى ديوانى الوزارة • ووظائفها فى الاساس اشرافية •
- ٦ - سقوط بعض الوحدات الاقتصادية على الرغم من أنها تتبع من الناحية الاشرافية وزير الاسكان والتعمير وهذه الوحدات هي ٦ شركات استصلاح اراضى ودخول هيئات اقتصادية لا ينتمى نشاطها أصلا الى التشييد والاسكان كنشاط الهيئات العامة لتنمية بحيرة ناصر •
- ٧ - عدم دخول وحدات تقوم بنشاط التشييد لأنها لا تدخل فى اطاره التنظيمى والاشرافى وتتبع وزارات أخرى مثل نشاط الهيئة العامة للطرق والكبارى والتي تتبع وزارة النقل وكذلك الحال بالنسبة لمجموعة شركات الطرق وعددها خمس وحدات • وهذا يرجع فى الاساس الى اتباع الاساس الادارى فى تقسيم الوحدات المكونة للحكومة العامة والقطاع العام •

ثانيا : مشاكل قطاعات التشييد والاسكان والمجتمعات الجديدة :

تواجه شركات القطاعات على الدراسة عدة مشكلات أهمها (١)

- ١ - عجز السيولة المالية والارتباك المالى .
- ٢ - ضآلة الاستثمارات التى تقرر سنويا لتطهير العمل بها بأساليب حديثة لمقابلة حجم النشاط المستهدف مما يجعلها قد تعجز عن تنفيذ خطة التشييد والاسكان وما يترتب على ذلك من ضعف مساهمة شركات الاسكان والتعمير فى المساهمة الفعالة فى حل مشكلة الاسكان وتأخر الاستفادة من المشروعات التى ترتبط بها قطاعات النشاط الاقتصادى .
- ٣ - اسناد جانب كبير من أعمال القطاع الى مقاولى الباطن بالكامل أو جزئيا مما يصبح معه دور هذه الشركات كوسيط وحمل المشروعات بأعباء لا مبرر لها الى جانب التأخير فى تنفيذ جانب من المشروعات وعدم ربط بعض المشروعات ببرامج زمنية خلال المراحل المختلفة .
- ٤ - القصور فى الدراسات الابتدائية مما يؤدى الى ادخال تعديلات متكررة يصحبها اسراف وتأخير وتضخم فى التكاليف .
- ٥ - الزيادة فى قيمة الأعمال المنفذه لم تنتج من استغلال الطاقات الانتاجية المتاحة بالكامل (٢) ، بل يرجع جانب منها الى الارتفاع المستمر فى أسعار بنود الأعمال الجارى تنفيذها من عام لآخر .
- ٦ - اختلال الهياكل التمويلية لمعظم الشركات واعتمادها فى تمويل عملياتها وأوجه نشاطها على مصادر التمويل الخارجية والتى بلغت نسبتها فى ١٩٨١/٦/٣٠

(١) تقرير الجهاز المركزى للمحاسبات عن شركات الاسكان والتعمير ، جريدة الاهرام فى ١٩٨٢/٧/٢٩ ص ٩

(٢) جاء فى حديث وزير التخطيط للمجلة آخر ساعة فى ١٩٨٢/٧/١٤ أن أجهزة المقاولات تعترضها عدة مشاكل تجعل امكانيات استخدام طاقاتها الكاملة غير ممكن .

حوالى ٦٢,٨% من اجمالى مصادر التمويل هـ كما بلغت قيمة السحب على المكشوف لشركات المقاولات والاسكان نحو ٢٠٠ مليون جنيه سنة ١٩٨١/٨٠ أى بنسبة ٨٢,٧% من اجمالى رؤوس الأموال المدفوعة بهذه الشركات وتتضخم هذه الظاهرة فى بعض الوحدات حيث بلغت فى المقاولين العرب مثلاً ٤٣,٦% والعربية للمقاولات ٢٦,٧% والمحمودية ٢٤,١% .

٧ - عدم كفاية الأصول المملوكة للشركات (١) للقيام بالطاقة التنفيذية مع حجم الأعمال المنفذه هـ كما أن الشركات تلجأ أحياناً الى التعاقد على أعمال تخصصية لا تتوافر لديها معداتها هـ فتقوم بشراء المعدات اللازمة لتشغيل هذه العمليات وإنجاز المهمة تشون فى مخازن الشركة لحين التعاقد على مشروع آخر هـ وتمثل هذه المعدات رأسمال عاطل بجانب ما تتخمله الشركة من أعباء التخزين والصيانة .

٨ - نقص العمالة المتخصصة لأعمال البناء والتشييد وعلى وجه الخصوص فى المهارات الضرورية وذوى الكفاءة والخبرة نتيجة لتجار الهجرة الخارج الى الدول المربحة

٩ - ضعف الترابط بين خطط الاحتياجات الفعلية من مستلزمات ومواد بناء وتغييرها فى الوقت المناسب .

١٠ - تعثر (٢) بعض الشركات المنتجة للخامات الرئيسية ومشتلاتها والمحتفزة لانتاجها فتقوم بتوريد الخامات الرئيسية ولا تورد مشتلاتها لقصور الانتاج فى تلك الشركات مثل مواسير المياه والبتروى والمجارى والتي ترد الى مواقع التنفيذ دون مشتلاتها من حلقات الجلب والكاشر .

١١ - نقص مواد البناء الأساسية خاصة الأسمنت فالانتاج من الأسمنت وهو من الخامات الرئيسية يصل الى ٤ مليون طن عام ١٩٨٢/٨١ ومن المتوقع أن يصل الانتاج عام ١٩٨٧/٨٦ الى ١٥ مليون طن .

(١) جريدة الاهرام ١٩/١٤/١٩٨١ ص ١٣
(٢) الجهاز المركزى للمحاسبات - قطاع البحوث - الرقابة الداخلية فى قطاع الاسكان والتشييد مع التطبيق على إحدى شركات القطاع اعداد خديجة الزواوى .

(٣) المكونات الرئيسية لخطة ١٩٨٢/١٩٨٣ - ١٩٨٦/١٩٨٧ ص ٢١٨ .

أما حديد التسليح فإن الانتاج الحالى يصل الى ٣٠٠ ألف طن سنوياً ، وهناك عدة مشاريع لانتاج حديد التسليح بعضها صرف نظراً عنها^(١) وبعضها الآخر متعثر^(٢) وبعضها جارى العمل بها^(٣) .

كذلك فإن هناك نقص فى انتاج الزجاج المسطح مما يستدعى الاستيراد من الخارج فمن المقدّر أن يبلغ الانتاج المحلى فى سنة ١٩٨٧/٨٦ أربعين ألف طن بينما تبلغ احتياجات التشييد ٦٢ ألف طن والاحتياجات الأخرى ١٥ ألف طن .
كذلك فقد ركزت الخطة الخمسية ١٩٨٣/٨٢ - ١٩٨٧/٨٦ على الارتفاع بانتاج الطوب وتشجيع مصانع الطوب الاسمنتي والرملى والطفلى . صحيح أن الانتاج من الطوب يتساوى مع الاحتياجات منه إلا أن انتاج الطوب الأحمر الناتج من عمليات تجريف الارض يصل الى ٤٠% من انتاج الطوب الحالى ١٩٨٢/٨١

١٢- ارتفاع أسعار مواد البناء والعمل ارتفاعاً حاداً ولا أدل على ذلك غير الرقم القياسى لتكاليف مواد البناء والعمل فمثلاً^(٤) نجد أن تكلفة مواد البناء فى سنة ١٩٧٣ مقارنة بما كانت عليه سنة ١٩٦٦ ، نجد أنها وصلت الى ٢٧٧٨% بينما وصلت تكاليف العمل فى سنة ١٩٧٣ الى ٤٣٧% مما كانت عليه فى سنة ١٩٦٦ .

والواقع فإن الخطة الخمسية الحالية قد راعت القضاء على بعض مشاكل القطاع (الغشاء وأمر التكلفة وتنفيذ ذلك) وتنظيم أوضاعه المالية حتى يستطيع تنفيذ الخطة دون معوقات

(١) مشروع الخط الخمس التفاصيل بالعدد ٦٧١ من الأهرام الاقتصادى نوفمبر ١٩٨٠ ص ٢٢

(٢) مشروع مصرى سياسى جريدة الاحرار ١٩٨٣/٣/٢١ العدد ٢٤٣ ص ١

(٣) مشروع الدخيلة العدد ٦٧١ من الأهرام الاقتصادى .

(٤) المؤتمر العلمى الخامس للاقتصاديين المصريين .

محيا زهتون : مشكلة الاسكان فى مصر واتجاهات تاورها فى المستقبل القاهرة ١٩٨٠

(ملحق (٤)) .

ثالثا : حول أسلوب إعداد الخطة :

يحدد أسلوب إعداد الخطة والتعرف عليه أسلوب المتابعة الخاص بها ، لذلك سنبدأ أولا بالقاء الضوء على أسلوب إعداد الخطة عمليا .

التخطيط للتنمية الاقتصادية والاجتماعية كما هو معروف في أدب التخطيط الاقتصادي يبدأ بتحديد كل من الأهداف والوسائل التي يمكن بها تحقيق هذه الأهداف عن طريق الأدوات الاقتصادية . تشارف في هذا الصدد ثلاث أسئلة رئيسية .

١ - ما هو الهدف الاستراتيجي من العملية التخطيطية وبالتالي مجموعة الأهداف المرحلية التي يمكن تحقيقها عن طريق خطط التنمية المختلفة - القصيرة والمتوسطة والطويلة ؟

٢ - ماهي مجموعة الوسائل اللازمة لتنفيذ أهداف الخطة ومدى الترابط والتنسيق فيما بينها ؟

٣ - الأدوات اللازمة لتحقيق هذه الأهداف .

ورغم أن السؤالين الثاني والثالث من مسئولية جهاز التخطيط ، أما السؤال الأول فهو من اختصاص القيادة السياسية ، إلا أن المخطط له دور هام في توضيح الحدود الممكنة للأهداف المختلفة والتكلفة الاجتماعية التي تترتب على تحقيقها (مثل ماهي معدلات الادخار المطلوبة ، معدلات نمو الانتاجية ... الخ) .

بناءً على ذلك وعلى لامرورية التخطيط فإن دور الوحدات الاقتصادية لا يقتصر عند مجرد تلقى قرارات بخصوص تنفيذ ما هو وارد بالخطة ، بل ان دور هذه الوحدات يسبق ظهور الخطة ويبدأ من مرحلة الإعداد لها عند ترجمة الأهداف المرحلية كليا حيث يستطلع جهاز التخطيط آراء هذه الوحدات في الأدوات المحددة لها بالخطة ومراجعتهم المستقبلية حتى يمكن التنسيق بين أهدافها كوحدات وقطاعات والأهداف الاقتصادية على المستوى القومي والتنسيق بين هذه الأهداف سواء على المستويات المختلفة رأسيا

أو على مستوى الوحدات فيما بينها أفقياً وعملياً وفي ضوء تجربة العمل التخطيطي بمصر نجد أن أعداد الخطة لا يتسم بالضرورة بالتفاعل بين الوحدات الاقتصادية وجهـاز التخطيط ، بمعنى أن محاولة إيجاد التناسق بين أهداف الوحدات والأهداف الكلية تنوق على قدرة شعب التخطيط المختلفة واقتناع العاملين بها بالعملية التخطيطية ومدى شمول لقاءاتهم عند إعداد الخطة بالجهات المعنية ومدى قدرتهم في السيطرة على ماتم الاتفاق عليه سواء على مستوى الوحدات الاقتصادية أو المحلية . كما أن الأوليات الخاصة بالمشروعات المختلفة يمكن أن تتحدد وفقاً لقدرتها التفاوضية . ومن الطبيعي أن هذه الأمور مرجعها الأساسي عدم تغلغل الوعي التخطيطي في جميع المستويات وقد ان الإحساس بأهميته الطويلة الأجل ، فرغم ما يزيد عن عشرين سنة من بداية التجربة التخطيطية في مصر إلا أن جهاز التخطيط نفسه لم يكمل على مستوى الجمهورية حتى الآن ، كما أنه في الفترة الماضية صادف التخطيط الكثير من الكبوات ، وعدم الاهتمام بالأعلام عن الخطط وأبعادها وإعطائها حقها للانتشار على كافة المستويات ليست فقط الرسمية بل الشعبية كذلك ، أي تهيئة المناخ المناسب لاستقبال وتنفيذ الخطة .

كما لا توجد أي ضمانات لتنفيذ الخطة فلا هناك الثواب ولا العقاب عند التراخي وعدم الالتزام بما جاء فيها .

ويناف إلى ما سبق فإن العمل التخطيطي يشوبه النقص من حيث دراسات الجـهدوى الخاصة بالمشروعات وعدم وجود دراسات تبيين جدوى كثير من المشروعات التي يتقرر ادراجها بالخطة ، بالرغم من توافر الامكانيات المالية المخصصة لمثل هذه البنود . كما أن هناك كثير من المشروعات القائمة والتي لم تستكمل ولم تك لها وجود بالخطط السابقة (١) .

(١) حديث وزير التخطيط لجريدة الاخبار في ٢٦/١٠/١٩٨٢

كما نجد في كثير من الاحوال أن الأولويات التي تنفذ هي تلك التي ترضى عنها الجهات المعنية بصرف النظر عن أهميتها النسبية للأولويات المحددة بالخطة بل توجد لها المبررات والمعاذير لتنفيذها وذلك بالطبع يرجع لعدم وجود صلاحيات كافية مخولة لجهاز التخطيط وهو بصدد مزاولة مهامه الوظيفية، هذا بالإضافة كما تنقصه بعض المقومات الذاتية التي يؤدي توافرها بالقدر والنوع المطلوبين الى تحقيق درجة مرتفعة من الانسجام العضوي في الحركة الداخلية للجهاز المذكور، ومن الأمثلة على ذلك ضعف الامكانيات البشرية لأجهزة التخطيط الاقليمي، مما قد يستدعي الأمر أحيانا اجراء تعديلات وتصحيحات في الخطط على المستوى المركزي دون الرجوع لأجهزة التخطيط الاقليمي.

والواقع أن القطاع محل الدراسة لا يختلف كثيرا من حيث أسلوب اعداد خططه، وهناك تفاعل قائم بين القطاع المعنى والتخطيط حيث تتم تحديد أهداف القطاع بناء على الاحتياجات الفعلية التي تدعوها الدراسات الخاصة بهم، وبناء عليه يقوموا بتحديد الاستثمارات اللازمة التي تمكن القطاع من القيام بأهدافه، وتأتي المرحلة التالية وهي عرض المقترح على وزارة التخطيط التي غالبا ما تعمل على تخفيض (١) جزء من متطلبات القطاع.

أما التفاعل بين وزارة التخطيط والقطاعات المعنية فيأتي من طريق اتصال وزارة التخطيط بجهاز التخطيط بوزارة التعمير والسكان لا بلاغ الأجهزة التي تشرف عليها باعداد خططها في مواعيد معينة وتتفق جهاز التخطيط بالوزارة المعنية على مواعيد مناقشة المشروعات المستهدفة وذلك بالاتفاق مع الشعب المختصة بوزارة التخطيط ويتم الاتصال والمناقشة والدراسة لكل مشروع من مشروعات الأجهزة المختلفة، وعادة ما تستغرق هذه الدورة عدة أسابيع بعدد وزارة التعمير والسكان خططها في أسلوبها الجديد وترسلها الى الشعب المركزية المختصة بوزارة التخطيط حيث تتم دراستها مرة أخرى في ضوء الامكانيات المتاحة.

أما بالنسبة للقطاع الخاص فلم يتضح الا أسلوب الذي تتبعه وزارة التخطيط في تحديد أهداف هذا القطاع والامكانيات التي ستخصصها لتمويل استثماراته في مجالات الاسكان والتشييد على الرغم مما يتضح من دراسة المكونات الرئيسية للخطة الخمسية من ضخامة الدور المستهدف الذي يقوم به القطاع الخاص في بعض الأنشطة وخاصة الاسكان.

(١) قد يرجع ذلك الى خبرة التخطيط في أن الجهات تفاعل في تقدير احتياجاتها حتى تكون في وضع آمن عند التنفيذ.

رابعاً : محتويات خطة ١٩٨٣/٨٢ - ١٩٨٧/٨٦ لقطاعات الاسكان والقاولات والمرافق العامة والتعمير .

١- قطاع الاسكان :

يقدر عدد الوحدات السكنية التي ستضيفها الخطة بالمناطق الحضرية بنحو ٨٠٠ ألف وحدة سكنية بواقع ٤٤٠ الف وحدة للاسكان الاقتصادي ، ٢٩٦ الف وحدة للمستوى المتوسط ٦٤ الف وحدة للاسكان فوق المتوسط والفاخر ، وتتكلف هذه الوحدات ما يقارب ٤٦٣٧ مليون جنيه وهى الاستثمارات الاجمالية المخصصة للقطاع .

ويتكفل القطاع العام بإنشاء ٤٨ الف وحدة بنسبة ٦% من اجمالى عدد الوحدات المستهدفة ، اما القطاع الخاص فيقوم بالدور الرئيسى فى الخطة وذلك بتنفيذ ٧٥٢ الف وحدة سكنية اى حوالى ٩٤% من اجمالى الوحدات المستهدفة تحقيقها .

ويلاحظ ان الخطة هنا بنيت على اساس تقدير عدد الوحدات السكنية المطلوبة ففى الحضر دون بيان نصيب الريف .

كما نجد ان تقديرات اللجنة القومية للاسكان للاحتياجات الحالية عام ١٩٨١ كانت ٨٣١ الف وحدة واجمالى الاحتياجات المستقبلية حتى (عام ٢٠٠٠) ٣٦١ مليون اى ان الاحتياجات المستقبلية تمثل ٢٧٦٩ مليون وحدة سكنية وهناك تقدير اخر للاحتياجات الحالية عام ١٩٨١ يتضح منه ان عدد الوحدات المطلوبة ١٧ مليون وحدة وتقدر الاحتياجات المستقبلية الى سنة ٢٠٠٠ وفقا لذلك بـ ٢٦٩٢ مليون وحدة اى ان جملة الوحدات السكنية المطلوبة لمواجهة الاحتياجات الحالية والمستقبلية حتى عام ٢٠٠٠ يقدر بحوالى ٤٣٩٢ مليون وحدة (١) .

وعلى ذلك فان تقدير وزارة التخطيط (٨٠٠ الف وحدة سكنية) يمثل ٤٧% من حجم المشكلة .

(١) جهاز تنظيم الاسرة والسكان - ايدكاس ٢٠٠٠ - مشكلة الاسكان فى مصر ابعادها المستقبلية فى ظل ثلاث بدائل للتنمية الاقتصادية ، ورقة عمل رقم (١٤) اعداد د . محيى زيتون القاهرة - ابريل ١٩٨١ .