



## **A proposed system for housing workers in industrial companies in Egypt through an analytical study of workers' housing systems in some Arab countries**

**(A case study of some housing systems for workers in industrial companies in the Arabian Gulf)**

Essam El-deen Kamal Mahrous <sup>a</sup>, Ayman Hashem AbdUI-Rahman <sup>a</sup>, Nermeen Mahmoud Raafat AbdUI-Fattah <sup>a</sup>

**Department of Architectute, Faculty of Engineering, Assiut University, Assiut, Egypt.**

[.aymenhashem@eng.au.edu.eg](mailto:aymenhashem@eng.au.edu.eg), [ahalsayed@iau.edu.sa](mailto:ahalsayed@iau.edu.sa), [nrkandeel@gmail.com](mailto:nrkandeel@gmail.com), [essam1960m@yahoo.com](mailto:essam1960m@yahoo.com)

### **Abstract**

The research deals with identifying the housing systems for workers in industrial sector in Egypt, and their different urban patterns. It also deals with the time stages that passed through the workers housing systems and the changes associated with each time period. The recent study shed light on this type of housing, which has been hidden from mind for a long time, and the obstacles that hinder its existence now. The research seeks to suggest modern systems that can provide housing for workers in industrial companies in Egypt. The research field study included field visits to each of the New Urban Communities Authority in the Arab Republic of Egypt, and to get acquainted with the other systems followed in housing workers in industrial companies in the countries neighboring Egypt, which have large industrial areas. The field visit included both the Royal Commission for Jubail and Yanbu, and the Saudi Council for Cities Industrial and Technology Zones "MODON", in the Kingdom of Saudi Arabia. The research dealt with the systems followed for housing workers in industrial companies in the United Arab Emirates. Through the results of the study and the results of field visits, the research proposes a system for housing workers in industrial companies in Egypt.

**Keywords:** Housing; Industrial housing; Labor housing in the Gulf; Labor villages; B.O.T projects for workers housing.

## نظام مقترح لإسكان العاملين بالشركات الصناعية في مصر من خلال دراسة تحليلية لنظم إسكان العاملين في بعض الدول العربية

(دراسة حالة لبعض نظم إسكان العاملين بالشركات الصناعية في الخليج العربي)

أ.د/ عصام الدين كمال محروس أستاذ التصميم والتخطيط العمراني قسم العمارة - كلية الهندسة جامعة أسيوط <a href="mailto:essam1960m@yahoo.com">essam1960m@yahoo.com</a>	د/ أيمن هاشم عبد الرحمن مدرس التصميم والتخطيط العمراني قسم العمارة - كلية الهندسة جامعة أسيوط <a href="mailto:aymenhashem@eng.au.edu.eg">aymenhashem@eng.au.edu.eg</a> <a href="mailto:ahalsayed@iau.edu.sa">ahalsayed@iau.edu.sa</a>	م/نرمين محمود رأفت عبد الفتاح مدرس مساعد التصميم والتخطيط العمراني قسم العمارة - كلية الهندسة جامعة أسيوط <a href="mailto:nrkandeel@gmail.com">nrkandeel@gmail.com</a>
--	--	--

### ملخص البحث:

يتناول البحث التعرف على نظم إسكان العاملين بالشركات الصناعية في مصر، وأنماطها العمرانية المختلفة. كما يتناول المراحل الزمنية التي مرت على نظم إسكان العاملين والتغيرات المصاحبة لكل فترة زمنية منها. وإلقاء الضوء على هذه النوعية من الإسكان والتي توارت عن الأذهان لفترة كبيرة، والعقبات التي تعيق تواجدها حالياً. ويسعى البحث إلى اقتراح نظم حديثة يمكنها أن توفر الإسكان للعاملين بالشركات الصناعية في مصر. شملت الدراسة الميدانية للبحث زيارات ميدانية لكل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في جمهورية مصر العربية، وللتعرف على النظم الأخرى المتبعة في إسكان العاملين بالشركات الصناعية في دول الجوار لمصر والتي بها مناطق صناعية كبيرة، شملت الزيارة الميدانية كلا من الهيئة الملكية للجبيل وينبع، والهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية "مدن"، بالمملكة العربية السعودية. وتتناول البحث النظم المتبعة لإسكان العاملين بالشركات الصناعية بدولة الإمارات العربية المتحدة. ومن خلال نتائج الدراسة ونتائج الزيارات الميدانية يقوم البحث باقتراح نظام لإسكان العاملين بالشركات الصناعية في مصر.

**مشكلة البحث:** عدم وجود نظم واضحة وثابتة لإسكان العاملين بالشركات الصناعية في مصر. وما نتج عن ذلك من مشكلات عديدة.

**هدف البحث:** اقتراح النظم المناسبة لتوفير الإسكان للعاملين بالشركات الصناعية في مصر، من خلال التعرف على نظم إسكان العاملين بالشركات الصناعية في بعض دول الخليج العربي (المملكة العربية السعودية - الإمارات العربية المتحدة).

**منهجية البحث:** يعتمد البحث على كلا من المنهجين النظري التحليلي، والاستقصاء الميداني. فالمنهج النظري التحليلي يتناول التحليل لما جاء في الأدبيات المختلفة عن نظم إسكان العاملين في مصر، وأنماطها و مراحلها الزمنية المختلفة. كما يتناول دراسة نظم إسكان العاملين بالخليج العربي وأنواعها والاشتراطات الفنية لها. والاستقصاء الميداني يأتي عن طريق الزيارات الميدانية للجهات المعنية بتوفير الإسكان للعاملين بالشركات الصناعية في مصر والخليج العربي. والتعرف على ما تقدمه هذه الجهات من جهود وما تضعه من نظم لتوفير المسكن للعاملين بالشركات الصناعية.

**الكلمات الافتتاحية:** إسكان، إسكان صناعي، سكنات عمالية بالخليج، القرى العمالية، مشاريع B.O.T لإسكان العمال.

### مقدمة البحث:

أعداد الهجرة الداخلية من الريف إلى المدن، حيث تهجر العمالة الزائدة عن حاجة الزراعة وتسعى لإيجاد عمل بديل في المصانع بالمدن الكبرى. وفي البداية تأتي مرحلة الاستقرار فيسعى القادم الجديد لإيجاد السكن المناسب القليل التكلفة والذي غالباً ما يكون في العشوائيات. وبذلك أصبحت العشوائيات تتمدد وتتسع. وبالرغم من المحاولات الجادة في القضاء عليها، فإن المنبع المغذي للمشكلة لا يزال قائماً. ونظراً لتركز أغلب المصانع في القاهرة الكبرى

تعتبر مشكلة توفير المسكن أحد أهم المشكلات التي تواجه المجتمع المصري، خاصة طبقة محدودي الدخل. حيث أن الارتفاع المستمر في أسعار الوحدات السكنية وارتفاع أسعار الأراضي و مواد البناء أدى إلى صعوبة إيجاد سكن مناسب لمحدودي الدخل. وقد نتج عن ذلك الكثير من المشاكل الفرعية التي نبتت من هذا الأصل. بالإضافة لزيادة

السكنية، كما زادت إيجارات المساكن بشكل واضح. واتجهت الدولة إلى تخفيض الاستثمارات في قطاع البناء. فلم تستطع الدولة أن تلتزم ببناء إسكان للعاملين بكل المصانع الجديدة التي أقيمت في ذلك الوقت. وانخفض إنتاج شركة التعمير والمساكن الشعبية من الإسكان الصناعي إلى 36% ومن الإسكان الشعبي إلى 11% عما كان عليه في المرحلة الأولى<sup>[3]</sup>. أما المصانع التي انشئت خلال الستينات فكانت بقدرات رأسمالية محدودة نسبياً، لا تستطيع معها إقامة مدن سكنية متكاملة، كما في المرحلة الأولى. وفي أوائل السبعينات، ومع تبنى الدولة المصرية سياسة الانفتاح الاقتصادي، تخلت الدولة تماماً عن دورها في توفير إسكان للعاملين بالشركات الصناعية، وكان ذلك أحد أسباب انتشار العشوائيات بشكل هائل في تلك الفترة. خاصة في القاهرة الكبرى التي تتركز بها الشركات الصناعية في مصر. ثم اتجهت الدولة إلى إقامة الجيل الأول من المدن الصناعية. وقد كان الهدف الأساسي من المدن الجديدة هو القضاء على مشكلة الإسكان، وخلخلة الكتلة السكنية الكبيرة في المدن الرئيسية حول النيل. يجذب السكان للعيش بالمدن الجديدة عن طريق توفير فرص عمل بالمناطق الصناعية بتلك المدن. ولكن عند تقييم الجانب السكني للمدن الجديدة، نجد إخفاقاً كبيراً في هذا الجانب، في قطاع الإسكان لم يحقق ما هو مخطط له، حيث تم استيعاب نحو 800,000 نسمة فقط من أصل 8 مليون نسمة بنسبة 10% فقط مما هو مخطط. (وزارة الإسكان والمرافق - 1997). فعلى سبيل المثال، حققت مدينة السادات 25% من المستهدف السكاني، وحققت مدينة العاشر من رمضان 36.8% من المستهدف السكاني حتى عام 2004، أما مدينة برج العرب الجديدة (انشئت عام 1979) فعدد السكان الحالي بها 150 ألف نسمة وكان المستهدف 570 ألف نسمة، أي 26% من المستهدف. وذلك بالرغم من نجاح القطاع الصناعي، ويرجع ذلك إلى عدم وجود منظومة واضحة فعالة لإسكان العاملين بالشركات الصناعية. فعلى سبيل المثال، إن نسبة السكان العاملين في الصناعة بمدينة السادات إلى إجمالي عدد سكانها بلغت 4,10% في عام 2006 م. وهي نسبة ضعيفة جداً بالنسبة لمدينة ذات قاعدة صناعية. كذلك الحال في مدينة (العاشر من رمضان)، حيث أن العلاقة بين الصناعة وتوطن السكان في المدينة هي علاقة ضعيفة جداً، وإن كانت طردية أو إيجابية. فقد بلغت نسبة سكان (العاشر من رمضان) العاملين في الصناعة إلى إجمالي سكان المدينة 6,15% عام 2006 م. وهي

والإسكندرية والمدن الجديدة المحيطة بهما، فإن أغلب العمالة تتوجه إليهما. ويعد هذا أحد الأسباب الأساسية للزحام الشديد في القاهرة والمدن الكبرى. ولا يقتصر تأثير الزحام على الكثافة المرورية العالية بالطرق، وتلوث الهواء فحسب، بل يمتد هذا التأثير ليسبب ضغطاً كبيراً على المرافق بمختلف أنواعها، مثل شبكات الكهرباء والمياه والصرف الصحي. لذلك كان لا بد أن تتجه جهود الباحثين إلى كيفية إيجاد النظم التي تتيح توفير السكن المناسب للعاملين بالشركات الصناعية بالقرب من المصانع التي يعملون بها، مما يوفر الوقت والجهد والاستقرار للعاملين. ويثمر ذلك المزيد من التركيز في العمل وزيادة إنتاجية العامل. بالإضافة إلى حل جانب كبير من مسببات الزحام ومسببات تمدد العشوائيات في نفس الوقت. ولإيجاد النظم التي من خلالها يمكن توفير السكن للعاملين بالشركات الصناعية في مصر، كان لا بد من التعرف على النظم المعمول بها في الدول المجاورة لمصر في المنطقة العربية، مثل دول الخليج العربي.

#### أولاً: إسكان العاملين بالشركات الصناعية في مصر:

تتسم الصناعة المصرية بالتركيز الجغرافي الشديد، إذ أنها تتركز بصورة طاغية في العاصمتين الكبيرتين القاهرة والإسكندرية<sup>[1]</sup>، فتركز في القاهرة الكبرى والإسكندرية أكثر من 65% من المشروعات الصناعية، وحوالي 70% من حجم القوى العاملة بالأنشطة الاقتصادية المختلفة<sup>[2]</sup>. في أوائل الخمسينات اهتمت الدولة بإقامة العديد من الشركات الصناعية الكبرى، كما تم إنشاء شركة التعمير والمساكن الشعبية عام 1954، وكان من أهم أهدافها بناء الوحدات السكنية لمحدودي الدخل بالدرجة الأولى. وقد قامت ببناء ثلاث نوعيات من الإسكان وهي: الإسكان الشعبي - الإسكان الصناعي - الإسكان الاستثماري<sup>[3]</sup>. وقد ازدادت معدلات النمو السكاني بالمناطق التي توطنت بها المصانع الجديدة، فعلى سبيل المثال نجد أن مدينة حلوان قد سجلت ارتفاعاً كبيراً في النمو السكاني خلال الفترة من (1960 - 1966 م) لانتشار الأنشطة الصناعية بها. ابتداء من أوائل الستينات ظهر قصور بسيط في المعروض من الوحدات

[1] محمد محمود عبد الله يوسف: "أثر الامتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطن السكان - دراسة تطبيقية على مدينتي العاشر من رمضان والسادات"، ماجستير، كلية التخطيط العمراني والإقليمي، جامعة القاهرة. 2008. ص 115

[2] محمد إبراهيم خليفي أبو طالب: "الصناعات الثقيلة ودورها في نشأة مشاكل المدينة" كلية الهندسة، جامعة القاهرة، رسالة ماجستير، مارس 1998. ص: 159.

[3] م/ نعمات محمد نظمي: "الارتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة"، ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، 1993 ص 87

منها كبير مثل:مصنع الجوت 1956 - مصانع الكابلات الكهربائية 1954 - شركة الخزف والصيني 1955 - مصنع مواشير الصرف الخرسانية 1961(سيجوارت حاليا ) بلغ عدد العاملين بالصناعة في شبرا الخيمة وقتها 28% من سكان المدينة ، ومن أهم الاجراءات التي اتخذتها الدولة لتنمية الصناعة الزام كافة شركات ومصانع القطاع العام في شبرا الخيمة - وغيرها - بتوفير المدن السكنية اللازمة لسكنى العمال والموظفين فأنشأت في تلك الفترة مساكن للشركات مثل: شركة الجوت - شركة الخزف والصيني - شركة الدلتا للصلب، وغيرها من مشاريع الاسكان الصناعي. هذا بالإضافة إلى تخصيص جزء من ارباح الشركات المساهمة الواقعة داخل كردون المدينة لمدة 4 سنوات من 1963-1960 لصفها على خدمات المنطقة. وقد حافظت المدينة على نسبة الرقعة الزراعية الموجودة بها ، والتي ظلت تمثل اكثر من 60% من مساحة المدينة حتى بداية السبعينات

#### مدينة شبرا الخيمة (بعد عام 1974 وبداية سياسة الانفتاح):

انسحبت الدولة تماما من مجال تنمية العمران وبناء الاسكان في شبرا الخيمة في الوقت الذي شهدت فيه المدينة نموا مضطردا، نتيجة لزيادة معدلات الهجرة الداخلية إليها واقبال السكان على السكنى بها. وفي غياب دور الدولة أخذ الإسكان الغير رسمي (العشوائى) ينمو بكل طاقته ملتهما مساحة الارض الزراعية التي طالما وفرت الكثير من المنتجات الزراعية لمدينة القاهرة. بالإضافة إلى ان الكثير من المساكن التابعة لشركات الغزل والنسيج بقطاع الأعمال العام مهددة بالانهيار؛ بسبب توقفت الإدارات منذ سنوات عديدة عن القيام بأى أعمال صيانة لها.

#### 2- نمط المدينة السكنية المتكاملة ( المصنع المدينة):

Company town ( مجتمع المصنع الواحد ) مدينة الشركة  
تعتبر(الشركة المدينة) هي إحدى نوعيات المدن الصناعية التي تهدف إلى استغلال الموارد والثروات الطبيعية لذلك فعادة ما يتم إنشائها في مناطق نائية ذات ارتباط محدود بالعالم الخارجي ويؤثر مثل هذا الموقع النائي على الأنشطة ، الاجتماعية التي توفرها المدينة لسكانها.<sup>3</sup>

نسب ضعيفة تكشف عن إخفاق تلك المدن في تحقيق الدور العمراني المستهدف.<sup>4</sup>ومن المخطط المحدث لمدينة العاشر من رمضان، يتضح أن أكثر من 50% من العاملين بالمدينة (من أصل 146000 عامل بالصناعة بالمدينة )يسكنون في محافظتى الشرقية والقاهرة . وذلك يعني أن الألاف من العمال يقومون برحلات يومية طويلة للذهاب والعودة من العمل بالرغم من أن المناطق السكنية بالمدينة لم تحقق المستهدف من نسبة الإسكان حتى الآن. يؤدي ذلك إلى ازدحام شديد واختناقات مرورية شديدة في أوقات الذروة، عند ذهاب العمال للعمل وعند عودتهم. ويفقد العاملون حماسهم للعمل وارتباطهم بالشركات التي يعملون بها، ويعانى العاملون وأسره من ظروف معيشية صعبة، تقلل من إنتاجية العامل وبالتالي تقلل من الناتج النهائى للصناعة. كما أن دراسات علم النفس الصناعى-والتي بدأت فى الولايات المتحدة الأمريكية منذ عام 1932 - أثبتت أن الظروف المعيشية السيئة للعاملين وأسره تمثل أحد الأسباب التي تؤدي إلى زيادة حوادث العمل داخل المصانع، نتيجة الضغوط التي يعانى منها العاملين والتي تقدهم الكثير من تركيزهم أثناء أداء عملهم. وفيما يلي يستعرض البحث بعض الأنماط الأساسية لإسكان العاملين في مصر .

#### ثانيا/أنماط السكن العمالي فى مصر :

تتنوع أنماط إسكان العاملين بالصناعة في مصر، ويمكن تقسيمها إلى ثلاثة أنماط رئيسية:

#### 1- نمط المصنع و السكن فى وسط النسيج العمرانى

##### مثال : مصانع مدينة شبرا الخيمة الصناعية

تعتبر مدينة شبرا الخيمة من أكبر وأقدم المناطق الصناعية في مصر. فقبل إنشاء مدينة العاشر من رمضان ومدينة السادات ومدينة السادس من أكتوبر، كانت شبرا الخيمة تمثل المركز الصناعي في مصر. يعود تاريخها الي عهد محمد علي باشا تحديدا في عام 1832م عندما أقام علي ضفاف النيل من الناحية الشرقية أول مصنع للغزل والنسيج من القطن المصري، وأول مصنع لصناعة الزجاج، وأول مصنع لصناعة مواشير الصرف الصحي الفخارية ،وتضم مصانع عديدة كان أساسها مجال النسيج. كما تضم عدد من مصانع الملابس الجاهزة.<sup>2</sup> فى أوائل الخمسينات اتجهت الدولة إلى مشاركة القطاع العام كمستثمر بإنشاء المصانع، وكان نصيب شبرا الخيمة

<sup>3</sup>أسعد على سليمان أبو غزالة:"التنمية الصناعية لقطاع شمال الدلتا ( محافظتى دمياط - وكفر الشيخ)،من خلال دور السياسات فى تحقيق التوازن الصناعى بتوجيه و تنظيم عملية الاستثمار بالمحافظات"،مؤتمر الأزهر الهندسى الدولى العاشر، قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر ، القاهرة، ديسمبر 2008ص3

<sup>4</sup>محمد محمود عبد الله يوسف:"أثر الامتداد الصناعى فى المدن الجديدة على توطين السكان -دراسة تطبيقية على مدينتى العاشر من رمضان والسادات"، 2008، ماجستير، كلية التخطيط العمرانى والإقليمي ، جامعة القاهرة. ص116  
<sup>2</sup>موسوعة ويكيبيديا

**مثال : شركة مصر للألومنيوم:** ويعرف مصنعها الرئيسي باسم مجمع الألومنيوم بنجع حمادي، محافظة قنا. هو أكبر مصنع ألومنيوم في العالم العربي والشرق الأوسط. يبلغ الإنتاج السنوي أكثر من 320,000 طن سنويا (بعد انتهاء تطوير الخلايا عام 2010). يعمل بالمصنع ما يزيد على 10.000 عشرة آلاف عامل. يقع المصنع بصحراء مدينة نجع حمادي، وبجانبه المدينة السكنية. بعد بناء السد العالي توفرت الطاقة. لذلك اتجه التفكير لبناء مصنع للألومنيوم، حيث يحتاج استخلاص الألومنيوم إلي طاقة كهربيه عاليه. بني المصنع في المنطقة الصحراوية لمركز نجع حمادي محافظة قنا. تتبع المصنع مدينة سكنية يقيم بها العاملين تحتوي علي كل الخدمات الأساسية كالمدارس والمستشفى والنادي الرياضي

**السكان والخدمات التعليمية بالمدينة:** هناك 4 آلاف أسرة تعيش داخل مدينة الألومنيوم أى هناك ما يقرب من 20 ألفاً يعيشون داخل المدينة ويتوافر لهم جميع الخدمات من الحضانه مروراً بالمدارس الابتدائية والاعدادية والثانوية العامة والصناعية ومعهد فنى صناعى. تسعى إدارة الإسكان بالشركة إلى بذل قصارى جهدها للعمل على أداء خدمات متميزة للعاملين بالشركة بقدر يحقق ارتباط العاملين بها. وفي هذا الصدد قامت الشركة بتشييد ثلاث مدن سكنية لتوفير الاستقرار للعاملين باجمالى 3200 وحدة سكنية بالإضافة لإنشاء عدد 2 حضانه و 7 مدارس لجميع المراحل التعليمية وإنشاء عدد 2 مخبز وتدعيم المدينة السكنية بسوق مركزى وسنترال محلى ودولى ومكتب بريد ومكتب صحة. كما قامت الشركة بتأسيس عدد 2 فندق للشباب غير المتزوجين وتجميل المدينة بشكل متطور مما جعل شركة الغاز تختار مدينة الألومنيوم لتكون أول مدينة في محافظة قناتمت تغذيتها بالغاز الطبيعي. ومن منطلق الحفاظ على البيئة تقدمت الإدارة لمجلس إدارة الشركة بطلب لإنشاء مشروع لتدوير المخلفات الزراعية ومخلفات المنازل وتحويلها إلى سماد عضوى صديق للبيئة. كما قامت الشركة بإقامة مزارع لتحقيق الاكتفاء الذاتى لاحتياجات القاطنين بالمدينة السكنية من الخضر والفاكهة واللحوم والدواجن<sup>4</sup>

<sup>4</sup>م/سيد عبد العال (رئيس شركة مصر للألومنيوم)، مقال، مجلة أكتوبر، 23/ 01/ 2011

وسائل النقل والمواصلات بالمدينة	هناك وسائل النقل عن طريق الفطار من نجع حمادى إلى الشركة وبالعكس فضلاً عن اسطول اتوبيسات الشركة لنقل العاملين.
الخدمات التجارية بالمدينة :	هناك بعض الجمعيات التعاونية التى تبيع جميع السلع اللازمة لسكان مدينة الألومنيوم وكذلك السلع المعمرة. كما أن الشركة تتبعها مزرعة كبيرة تطرح انتاجها للبيع للعاملين من خلال المجمعات التعاونية بمدينة الألومنيوم
الخدمات الصحية بالمدينة:	قامت الشركة بإنشاء مستشفى يمارس جميع التخصصات بطاقة 102 سرير ووحدة رعاية مركز ووحدة غسيل كلوى. بالإضافة إلى التعاقد مع مستشفيات عديدة بالقاهرة لزيادة الاهتمام بصحة العاملين، بالإضافة إلى التعاقد مع بعض الأساتذة المتخصصين لعمل زيارات دورية للمستشفى.

جدول رقم (1) يوضح الخدمات المختلفة للعاملين الذين يسكنون في مدينة مجمع الألومنيوم بنجع حمادى

مدينة حلوان. كما نصت القرارات وقتها على أن يخصص جزء من الأرباح السنوية للمصنع لعمل الصيانة اللازمة لتلك المساكن. وفي العصر الحديث لم يتم وضع كود لسكن العمال، لأنه لم يعد هناك تركيز على مبدأ بناء مساكن خاصة بفئة العمال. خاصة بعد فترة الانفتاح الاقتصادي التي ارتفعت فيها أسعار الأراضي ومواد البناء بشكل هائل. وأصبح من الصعب على ميزانية الدولة أن تتحمل أعباء إضافية لبناء مشاريع إسكان للعاملين. لذلك فإنه لدراسة الوضع الحالي وللتعرف على أهم الأدوات المتوفرة حالياً لإسكان العاملين بالشركات الصناعية في مصر، تم عمل زيارة ميدانية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمقرها بمدينة زايد 2000، قسم التخطيط والمشروعات.

#### الزيارة الميدانية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة:

خلال الزيارة تم اللقاء مع المهندسين المسؤولين، والنقاش معهم حول إسكان العاملين بالشركات الصناعية، وبشكل خاص مدينة السادس من أكتوبر:

#### • التعريف بالهيئة محل الزيارة:

اسم الهيئة: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة  
الدولة / المدينة: مصر، مدينة الشيخ زايد (زايد 2000)  
أهداف عمل الهيئة: خلق مراكز حضرية جديدة لإعادة توزيع السكان بعيداً عن الشريط الضيق لودى النيل. كذلك إقامة مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدنومد محاور العمران إلى الصحراء ، للحد من الزحف على الارضى الزراعية .

#### ملخص الزيارة الميدانية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة:

### 3- نمط المدن الجديدة التي تجمع بين النشاط الصناعي والسكنى

المدن الجديدة ذات التكوين الإقتصادي الذاتي: التي يتوافر بها سلسلة متكاملة من الخدمات الحضرية كفرص عمل كافية، ومراكز تسوق ، خدمات صحية و تعليمية، ثقافية و ترفيهية. جميع الخدمات التي تكفي احتياجات سكان المدينة. كما أن المدينة لها استقلالية فى الإنتاج و التصدير، يمكن تصدير انتاجها بالكامل أو جزء منه للأقاليم المجاورة أو لدول أخرى خارج الاقتصاد القومى، واستغلال الموارد الطبيعية التي لم تستغل وذلك لتشجيع التنمية الإقليمية وخلق فرص جديدة للاستثمار<sup>5</sup>. وقد بدأ الجيل الأول من المدن الجديدة من منتصف السبعينات و حتى أوائل الثمانينات، وتشمل مدن: العاشر من رمضان- السادس من أكتوبر - السادات - برج العرب - مدينة 15 مايو.

• من خلال البحث والدراسة، تبين أنه لا يوجد كود خاص ببناء مشاريع إسكان العاملين بالشركات في مصر وكذلك في العالم العربي. وإنما توجد بعض الاجتهادات من بعض المسؤولين تظهر في صورة قرارات أو قوانين، مثل القوانين الصادرة فى عهد الرئيس جمال عبد الناصر في تنظيم قواعد سكن الموظف العام فى وحدة سكنية تابعة للدولة. كذلك صدرت قرارات في نفس الفترة الزمنية تلزم المصانع الحكومية عند إنشائها بأن تقيم مساكن قريبة من المصنع يسكنها العمال. وقد تم اتباع هذا النظام في أغلب المصانع التي بنيت فى تلك الفترة، مثل مصانع

<sup>5</sup>غزالة أبو سليمان على أسعد: " التنمية الصناعية لقطاع شمال الدلتا (محافظة كفر الشيخ – دمياط ) من خلال دور السيايات فى تحقيق التوازن الصناعى بتوجيه و تنظيم عملية الاستثمار بالمحافظات، قسم العمارة ، كلية الهندسة ، جامعة الأزهر بالقاهرة، المؤتمر الدولى الهندسى العاشر، ديسمبر 2008.

- 9- يتم الالتزام بتوفير أماكن انتظار (أتوبيسات - سيارات خاصة) وفقا لأعداد العمال.
- 10- يتم الالتزام بتوفير خدمات (ترفيهية - دينية - تجارية - إدارية) لا تقل عن 5% من إجمالي مساحة قطعة الأرض، يمكن أن يتم استيعابها بالدور الأرضي.
- 11- يتم الالتزام بتوفير إدارة لمنطقة السكن من قبل المصنع أو المستثمر المخصص له الأرض.
- 12- يتم الالتزام بالفصل بين مستويات السكان (عمال عزاب- عمال عائلات - إدارة) وفقا لحدود واضحة كأسوار شجرية.

**الاشتراطات العقارية التي يلتزم بها المستثمر عند تخصيص الوحدات للعاملين بالمنطقة الصناعية:**

- 1- أن تكون الشركة أقامت المصنع وقامت باستخراج رخصة التشغيل.
- 2- يتم تقديم كشوف بأسماء العاملين بالمصنع مبينا بها الرقم التأميني لكل منهم ويقوم جهاز المدينة بالمراجعة مع جهة الاختصاص.
- 3- يتم تحديد مساحة الأرض بما يتناسب مع عدد العاملين المتقدمين من الشركة.
- 4- يتم تسليم الأرض خلال (شهر) من تاريخ سداد المقدم واستخراج القرار الوزاري خلال (6 شهور) من تاريخ الاستلام.
- 5- لا يتم الموافقة على تركيب عداد المياه والكهرباء للوحدة السكنية إلا بعد المراجعة والمطابقة مع الكشوف المقدمة من الشركة للجهاز.
- 6- يكون المشروع بالكامل عبارة عن عمارات سكنية وفقا لقيود الارتفاعات بالمنطقة.
- 7- الإسكان يعد من قبيل الإسكان الإداري للعاملين بالمصانع وعند ترك الخدمة تحت أي ظرف يتم ترك الوحدة لعامل آخر تنطبق عليه نفس الشروط.
- الموقف التنفيذي للقرار (حالة مدينة السادس من أكتوبر):**
- لم يتم تخصيص أراضي للمصانع لبناء مشروعات الإسكان للعاملين بمدينة السادس من أكتوبر. يرجع السبب في ذلك إلى ندرة الأراضي التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالمدن الجديدة القائمة حاليا. ومن الممكن أن يتم الاستفادة من هذا القرار في المدن الجديدة التي يتم استحداثها مستقبلا.

الهيئة تتبع القطاع الحكومي، وتسهم بطريقة غير مباشرة في توفير الإسكان للعاملين بالشركات الصناعية. بناء على طلب الكثير من أصحاب الشركات الصناعية بطلب توفير أراضي لهم لبناء مشاريع إسكان للعاملين لديهم، وبعد الدراسات التي قامت بها الهيئة، وافقت الهيئة على طلب أصحاب المصانع (مع عدم توفر الأراضي في الوقت الحالي) وقامت بوضع إشتراطات ومواصفات لإسكان العاملين بالشركات الصناعية، لكن لا تقوم الهيئة بنفسها لبناء مشاريع إسكان العاملين. وتسهم الهيئة بتوفير الأراضي اللازمة لبناء مشاريع إسكان العاملين حسب حالة توفر الأراضي التابعة للهيئة بنظام التأجير للشركات الصناعية الراغبة في ذلك. تنص المواصفات التي وضعتها الهيئة على أن تقوم الهيئة بعمل البنية التحتية والمرافق (توصيلات مياه الشرب، والصرف الصحي، والكهرباء) للأراضي التي سيقام عليها مشروع إسكان العاملين، ويتحمل أصحاب المصانع نفقة توصيل المرافق إلى حدود المشروع. يتحمل أصحاب المصانع نفقة البناء، و تقوم إدارة المصنع بإدارة وصيانة المشروع السكني للعاملين بعد اكتمال البناء. حسب القرارات التي اتخذتها الهيئة فإن الإسكان يعد من قبيل الإسكان الإداري للعاملين بالمصانع وعند ترك الخدمة تحت أي ظرف يتم ترك الوحدة لعامل آخر تنطبق عليه نفس الشروط.<sup>6</sup>

**الإشتراطات البنائية التي وضعتها "هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة" لقطع الأراضي بنشاط (سكن عمال):**

- 1- يتم الالتزام بكافة الإشتراطات الواردة بقانون البناء الموحد الصادر برقم (119) لسنة 2008 ولائحته التنفيذية وتعديلاته.
- 2- مساحة قطع الأراضي: تتباين من (1 فدان - 10 فدان) وفقا لاحتياج أصحاب المصانع.
- 3- النسبة البنائية: لا تزيد عن 60% من إجمالي مساحة قطعة الأرض السكنية.
- 4- الارتفاع: أرضي + (4) أدوار متكررة بشرط الالتزام بقيود الارتفاع المفروضة من قبل وزارة الدفاع.
- 5- الكثافة السكانية لا تزيد عن 160 فرد لكل فدان.
- 6- الردود: لا تقل المسافات البينية للمباني عن (10م).
- 7- في حالة إقامة وحدات سكنية للعائلات (عمال - إدارة) فإن متوسط حجم الأسرة = 4.3 فرد، ولا تزيد مساحة الوحدة عن (290م).
- 8- يتم الالتزام بشروط الدفاع المدني.

<sup>6</sup> الزيارة الميدانية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، قسم التخطيط والمشروعات، بتاريخ 2016/8/23م بمقر الهيئة بمدينة زايد 2000.

ثالثاً: دراسة تحليلية لتجارب بعض الدول العربية في الخليج :

### تجربة دولة المملكة العربية السعودية

الملكية للجبيل وينبع" كجهاز مستقل في الدولة يدار من قبل مجلس إدارة يرتبط مباشرة بمجلس الوزراء. ويقوم مكتب رئيس مجلس الإدارة في الرياض بوضع السياسات ومتابعة تنفيذها من خلال الإدارتين العامتين في كل من مدينتي الجبيل وينبع الصناعيتين. وتقوم الهيئة الملكية للجبيل وينبع بتنفيذ التجهيزات الأساسية للإنشائية والاجتماعية اللازمة لتطوير منطقتي الجبيل وينبع لتكونا مدينتين صناعيتين<sup>9</sup>. الشكل رقم(1) يوضح موقع مدينتي الجبيل وينبع على خارطة المملكة العربية السعودية.



الشكل رقم(1) يوضح موقع مدينتي الجبيل وينبع الصناعيتين<sup>10</sup>

وقد أصبحت مدينتي الجبيل وينبع أداة لتحفيز النمو الإقليمي في منطقتها. وبنهاية عام 1427 هجرياً تم استثمار ما قيمته 90 مليار ريال في عمليات تطوير مدينتي الجبيل وينبع الصناعيتين. وقد أثمر ذلك عن قيام ما يزيد عن 258 نوعاً من أنواع الصناعة.<sup>11</sup> تعمل المدينتين على تشجيع مشاركة القطاع الخاص المحلي والأجنبي للاستثمار في المدينتين<sup>12</sup>.

### - مدينة الجبيل الصناعية كمثال:

تعتبر تجربة المملكة العربية السعودية في مجال إسكان العاملين بالصناعة من أولى التجارب التي ظهرت في منطقة الخليج العربي، ومن أكثرها تنوعاً. حيث بدأت منذ السبعينيات مع تأسيس الهيئة الملكية للجبيل وينبع، ومع مرور الوقت وتزايد وانتشار التصنيع في المملكة، ازداد عدد العاملين بالصناعة وتم إقامة الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية المعروفة باسم "مدن". وفيما يلي تفصيل لأنماط الرئيسية لإسكان العاملين بالصناعة بالمملكة العربية السعودية.

هناك ثلاثة أنماط رئيسية لتوفير الإسكان للعاملين بالشركات الصناعية في المملكة العربية السعودية.

1- المساكن التابعة للهيئة الملكية للجبيل وينبع.

2- المساكن التابعة للهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية "مدن".

3- المساكن التي توفرها الشركات الصناعية للعاملين بها.<sup>7</sup>

### النمط الأول: المساكن التابعة للهيئة الملكية للجبيل وينبع :

منذ بداية السبعينيات انتهجت المملكة العربية السعودية أسلوب تنويع القاعدة الاقتصادية وتقليل الاعتماد على النفط الخام، ومن هذا المنطلق تمت إقامة منطقتي الجبيل وينبع، وذلك بهدف زيادة القيمة المضافة للبتروال خام وتحويله إلى منتجات ذات قيمة تصديرية عالية.<sup>8</sup> في عام 1975 م بدأ إنشاء الهيئة

<sup>7</sup> برنامج الشيخ زايد للإسكان:"استراتيجيات الإسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الأوربية"، دراسة بحثية، ( المدة من 1 نوفمبر 2008 حتى 15 فبراير 2009م)، 2009م، قسم استطلاعات الرأي، العدد2.

<sup>8</sup> أ.د/ محمد عبد الحميد مشخص:" دور الصناعات البتروكيمياوية في التنمية الإقليمية في كل من المنطقة الشرقية و منطقة المدينة المنورة بالمملكة العربية السعودية – دراسة تقييمية لتجربة مدينتي الجبيل وينبع الصناعيتين في ضوء نظرية قطب النمو"، ورقة بحثية، مجلة جامعة الملك عبد العزيز، الآداب و العلوم الإنسانية، م 10، ص 153 (1417 هـ – 1997 م)

<sup>9</sup><https://ar.wikipedia.org/wiki>

<sup>10</sup> جبين، مجلة ربع سنوية تصدر عن الهيئة الملكية للجبيل وينبع،

نوفمبر 2015، العدد 19، الملحق ص9

<sup>11</sup> وزارة التجارة و الصناعة بالمملكة العربية السعودية : "الاستراتيجية الوطنية للصناعة حتى عام (1441 هـ – 2020 م) وآليات التنفيذ"

[http://www.modon.gov.sa/ar/IndustrialCities/Documents/National\\_Strategy\\_for\\_Industry.pdf](http://www.modon.gov.sa/ar/IndustrialCities/Documents/National_Strategy_for_Industry.pdf)

(بتاريخ 2019/1/21)

<sup>12</sup> أ.د/ محمد عبد الحميد مشخص:" دور الصناعات البتروكيمياوية في التنمية الإقليمية في كل من المنطقة الشرقية و منطقة المدينة المنورة بالمملكة العربية السعودية – دراسة تقييمية لتجربة مدينتي الجبيل وينبع الصناعيتين في ضوء نظرية قطب النمو"، مجلة جامعة الملك عبد العزيز، الآداب و العلوم الإنسانية، م 10، ص 143، (1417 هـ – 1997 م)

الشكل رقم(2)السكن العائلي لمنسوبي الهيئة الملكية بمدينة  
الجبيل الصناعية

تعد مدينة الجبيل من أكبر المدن الصناعية في المملكة العربية السعودية. وتقع المدينة على شاطئ الخليج العربي، على بعد ١٠٠ كم إلى الشمال من مدينة الدمام. ويتميز موقعها بقربها من مصادر الطاقة والمواد الخام اللازمة، والممرات البحرية الدولية مما وفر للشركات العاملة في المدينة ميزة الوصول المباشر إلى الأسواق العالمية.<sup>13</sup>

#### المنطقة السكنية بمدينة الجبيل

شيدت الهيئة الملكية المباني في الجبيل على أحدث معايير البناء، وتقع المنطقة السكنية شمالي المنطقة الصناعية، وتتكون المنطقة السكنية من ٨ أحياء، طوّرت الهيئة الملكية منها بشكل خاص حيّ الفناير، وحيّ الدفي، وساهم مستثمرو القطاع الخاص جزئياً في ذلك. وقد تم تخصيص الأراضي بحيث تشمل كافة الاستخدامات، من منافع ومواصلات ومرافق عامة. وقد روعي أن يضم كل حي من الأحياء السكنية جميع الخدمات من مراكز طبية، وتجارية، وتعليمية، ودينية، وترفيهية، وقد وصل تعداد الجبيل حالياً 300,000 نسمة. فعلى سبيل المثال حي الإحصاء بهروضة ومدرسة ابتدائي ومتوسط وثانوي وكلية البنات وهكذا بقية الأحياء. ويقع المركز الرئيسي (التجاري / التجزئة) في حي الفناير مع أعم التوسعة يجري تنفيذها الآن لتتلاءم والزيادة السكانية المتنامية في مدينة الجبيل الصناعية. يجري القطاع الاستثماري بانتظام الدراسات ويقوم بتحديث الخطة العامة الأولية التي وضعها ليطلع على كيفية تطور مركز المدينة مع الطلب المستقبلي للاستخدامات المتعددة للأراضي. ويوضح الشكل (2) بعض نماذج إسكان العاملين بالهيئة الملكية بمدينة الجبيل الصناعية.<sup>14</sup>



<sup>13</sup><https://www.rcjy.gov.sa/ar-SA/Jubail/Achievements/Pages/default.aspx>

الموقع الرسمي للهيئة الملكية للجبيل و

ينبع، بتاريخ (2019/2/3)

<sup>14</sup> الهيئة الملكية للجبيل و ينبع، نشرة الجبيل العدد 141 لعام 1431

الزيارة الميدانية للمقر الرئيسي للهيئة الملكية للجبيل وينبع

من خلال الزيارة الميدانية للمقر الرئيسي للهيئة الملكية للجبيل وينبع، بحي السفارات بمدينة الرياض، ومن خلال اللقاء بالمسؤولين، تم التعرف على مشاريع إسكان العاملين بالهيئة الملكية للجبيل وينبع.

الزيارة الميدانية لمقر الهيئة الملكية للجبيل وينبع:

- التعريف بالهيئة محل الزيارة: الهيئة الملكية للجبيل وينبع
- الدولة /المدينة: المملكة العربية السعودية، الرياض

ملخص الزيارة الميدانية لمقر الهيئة الملكية للجبيل وينبع:

الهيئة تتبع مجلس الوزراء السعودي، وتسهم في توفير الإسكان للعاملين بالشركات الصناعية. في الماضي كانت الهيئة تقوم بنفسها ببناء مشاريع إسكان العاملين، ولكن مع زيادة الطلب أصبحت تتعاون مع شركات خاصة للبناء. تلتزم الهيئة بتوفير الأراضي اللازمة لبناء كل مشاريع إسكان العاملين بمدينة الجبيل وينبع الصناعيتين. كما تقوم الهيئة بعمل البنية التحتية والمرافق (توصيلات مياه الشرب، و الصرف الصحي، والكهرباء) للأراضي التي سيقام عليها مشروع إسكان العاملين. تتكفل الهيئة بتحمل نفقات بناء المشروع السكني للعاملين بها، أما بالنسبة لمساكن العاملين بمصانع القطاع الخاص بالجبيل وينبع، تتولى شركاتهم تكلفة البناء. بعد اكتمال البناء تتولى إدارة المشروع وصيانته شركات خاصة بذلك. ويتم توزيع المساكن على العاملين بالهيئة الملكية للجبيل وينبع الصناعيتين من خلال آلية الاستحقاق. أما بالنسبة للشركات الصناعية الخاصة فهناك إقبال كبير من أصحاب المصانع على فكرة إقامة مشاريع سكنية للعاملين.<sup>15</sup>

<sup>15</sup>تم اللقاء مع سيادة الدكتور/ عبد الرحمن بن عبد الله العبد القادر، مدير إدارة العلاقات العامة بالهيئة الملكية، والمتحدث الرسمي باسم الهيئة الملكية للجبيل وينبع، في المقر الرئيسي للهيئة بمدينة الرياض، بتاريخ 2016/9/5م.

عدد الوحدات السكنية (فيلات وشقق سكنية)	الفترة
18700	1975-2011
4467	2015-2012
1758 للهيئة الملكية	4668 تم تقسيمها كالتالي:
2910 للقطاع الخاص	
	2016

والجدول رقم (2) يوضح بعض أعداد الوحدات السكنية التي تم إنجازها على مدى الأعوام المختلفة.



الشكل رقم (3) يوضح الأحياء السكنية بمدينة الجبيل<sup>16</sup>

وأخيراً مدينة سدير للصناعة والأعمال). وتستوعب المدن الصناعية 60% من إجمالي عدد مصانع المملكة، وتزيد استثماراتها على 200 مليار ريال، ويعمل فيها أكثر من 300 ألف عامل.

**الزيارة الميدانية لمقر هيئة "مدن":** من خلال الزيارة الميدانية للمقر الرئيسي للهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية "مدن" بمدينة الرياض، تم التعرف خلال الزيارة على الدور الذي تقوم به "مدن" في مجال إسكان العاملين بالصناعة:

- التعريف بالهيئة محل الزيارة:

اسم الهيئة: الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية "مدن"  
الدولة / المدينة: المملكة العربية السعودية، الرياض.

#### النمط الثاني: المساكن التي توفرها الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية "مدن" للعاملين بالمدن الصناعية:

تم إنشاء الهيئة السعودية للمدن الصناعية و مناطق التقنية "مدن" عام 2001 بهدف أن تتولى الإشراف على المدن الصناعية وما يتبعها من خدمات بأنواعها. وتقوم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية "مدن" بسلسلة من مشاريع التطوير وتأسيس المدن الصناعية الجديدة، وقد وصل مجموع المدن الصناعية التي تشرف عليها الهيئة 19 مدينة صناعية في مختلف مناطق المملكة (الرياض 1 و 2، جدة 1 و 2، الدمام 1 و 2، مكة المكرمة، القصيم، الإحساء، المدينة المنورة، عسير، الجوف، تبوك، حائل، نجران، الخرج، جازان، عرعر،

<sup>16</sup>الهيئة الملكية للجبيل وينبع، نشرة الجبيل العدد 141 لعام 1431 هـ

إشترطات ومواصفات لإسكان العاملين بالشركات الصناعية، و تلتزم

قامت هيئة "مدن" بإعداد دليل لمعايير واشترطات بناء مجمعات سكن العمال، ومباني سكن العمال والفيلات، لتمتكن الهيئة من تنفيذ كافة المراجعات والمهام المطلوبة منها. ويهدف الدليل إلى:

- تحديد كافة الإشرطات والمواصفات البنائية والفنية ومتطلبات الأمن والسلامة.
- تحديد كافة الإجراءات المطلوبة للحصول على ترخيص للبناء السكني، وكذلك الإجراءات المطلوبة من الجهات المعنية.
- تحديد الإشرطات والمواصفات المطلوبة من المكاتب الاستشارية عند تصميم مجمعات سكن العمال ومباني سكن العمال والفيلات ووضع مراحل التصميم المختلفة.

ونظرا لتبني "مدن" سياسة توفير المجمعات السكنية للعاملين بالشركات الصناعية، فقد ظهرت نوعية جديدة من شركات المقاولات تخصصت في بناء هذه المجمعات السكنية. وتتعاون "مدن" مع هذه الشركات وتبرم معها العقود لبناء مايلزم من إسكان للعاملين بالمدن الصناعية التابعة لها بنظام BOT. وتلتزم هذه الشركات بتنفيذ المواصفات التي وضعتها "مدن" في جميع تفاصيل التصميم والبناء والتشطيبات والمساحات وغيرها. كما تقوم بإدارة وصيانة سكن العمال.

المميزات التي يجنيها صاحب العمل: توفر شركات المقاولات الخاصة خدمات ومساكن بالمواصفات والمقاييس التي تحددها "مدن" وبأسعار مناسبة، توفر وقت وجهد صاحب المنشأة الصناعية في البحث عن سكن للعاملين لديه فقد أثبتت الأبحاث أن هناك علاقة بين ظروف السكن الجيدة للعاملين وزيادة إنتاجيتهم.<sup>19</sup>

التعاون بين الدولة وبين شركات المقاولات الخاصة :

تتعاون الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية "مدن" مع شركات المقاولات الخاصة في بعض المدن الصناعية التابعة لهيئة "مدن"، لتوفير إسكان للعاملين، في مشاريع غير صناعية مثل إنشاء فنادق، أو مجمعات تجارية أو سكنية، أو تشغيل مرافق معالجة المياه، أو تقديم خدمات المدن الذكية. وفي نفس الوقت تقدم خدمات جيدة للعاملين بالمصانع. ونظرا لتزايد الطلب من أصحاب المصانع في جميع المدن الصناعية على استئجار مساكن للعمال، لذا خصصت

نتائج الزيارة الميدانية لمقر هيئة "مدن": الهيئة تتبع القطاع الحكومي، وتسهم في توفير الإسكان للعاملين بالشركات الصناعية. تضع الهيئة الهيئة بتوفير الأراضي اللازمة لبناء كل مشاريع إسكان العاملين. تقوم الهيئة بعمل البنية التحتية والمرافق (توصيلات مياه الشرب، و الصرف الصحي، والكهرباء) للأراضي التي سيقام عليها مشروع إسكان العاملين. تبرم الهيئة عقود BOT مع شركات البناء الخاصة لتنفيذ وإدارة المشاريع السكنية بمواصفات هيئة "مدن" تتحمل شركات البناء الخاصة نفقات بناء المشروع، وتتولى الشركة المالكة للمشروع السكني إدارته تحت إشراف "مدن". هناك إقبال كبير من أصحاب الشركات الصناعية على فكرة توفير الإسكان للعاملين. يقوم صاحب المصنع بالتعاقد على تسكين العاملين لديه في مساكن العمال التي توفرها الهيئة في مقابل مبلغ مالي محدد عن كل عامل.<sup>17</sup>

التعاون بين الدولة (من خلال هيئة "مدن") وبين القطاع الخاص بنظام BOT:

عملت "مدن" على استقطاب القطاع الخاص كشريك استراتيجي، من خلال مشاريع حق الانتفاع BOT، لتنفيذ عدد من مشاريع الخدمات والمرافق اللوجستية والتجارية، حيث خصصت لهم مواقع استثمارية تفوق مساحتها الإجمالية 500 ألف م<sup>2</sup>، كما تعمل "مدن" على وضع إشرطات وقواعد لكل ما يرتبط بالمدن الصناعية من مصانع أو خدمات أو مرافق. ومن الجدير بالذكر أن "مدن" وضعت إشرطات محددة لسكن العاملين بالمناطق الصناعية سواء سكن العزاب أو السكن العائلي. وقد روعي في وضع تلك الإشرطات أن تتوافق مع المعايير الدولية، ومع إشرطات الأمن والسلامة.<sup>18</sup> تلتزم هيئة "مدن" بوضع الإشرطات الفنية لسكن العاملين بالمدن الصناعية طبقا للمادة 36 من اللائحة التنفيذية التي تنص على أن تستخدم المدن الصناعية المحددة من أجل الأغراض التي من أجلها أنشئت، وعلى الهيئة التأكد من التزام المستفيدين بالمعايير والمواصفات والشروط الفنية والإنشائية والبيئية وغيرها كل فيما يخصه، والمحافظة على البيئة والتنسيق فيما يلزم مع الجهات العامة والخاصة لتنفيذ تلك الأهداف.

دليل معايير واشترطات البناء لمجمعات سكن العمال:

<sup>17</sup> الزيارة الميدانية للمقر الرئيسي لهيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية "مدن" بمدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.

<sup>18</sup> [http://www.modon.gov.sa/ar/CustomerService/DocLib/Guide\\_Build\\_Housing1\\_Ar.pdf](http://www.modon.gov.sa/ar/CustomerService/DocLib/Guide_Build_Housing1_Ar.pdf) الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية: دليل معايير واشترطات البناء بالمناطق السكنية بالمدن الصناعية بتاريخ 2019/2/10

<sup>19</sup> [www.ananiskan.com/ar](http://www.ananiskan.com/ar)

شركة عنان إسكان



الشكل (4) يوضح قرية إشراقة الرياض 1

قرية إشراقة الرياض (2): المساحة الكلية 16000 متر مربع، عدد غرف النوم 491، السعة الكلية 1962 شخص، عدد الحافلات والسيارات 49. والأشكال من 7-10 توضح جانب من الخدمات المقدمة للعاملين في قريتي إشراقة الرياض 1، 2.

الهيئة مساحات في المدن معروضة لمن يريد الاستثمار في المجال السكني أو التجاري في جميع المدن الصناعية. وقد شهدت المدن الصناعية مشاريع متعددة، من ذلك خدمات معالجة المياه، وخدمات المدن الذكية، الأمن الصناعي، إضافة إلى مشاريع تأهيل البنية التحتية وصيانة الطرق والأرصفة وشبكات الإضاءة والمياه والتشجير. ومن أمثلة ذلك، المدينة الصناعية الثانية بالرياض، حيث بلغ عدد المشاريع الصناعية بها أكثر من ألف مشروع ويعمل بها ما يقارب 120 ألف عامل. ومن المتوقع أن تسهم تلك المشاريع في توفير البدائل الناجحة للمصانع والشركات لإسكان عمالها، مما ينعكس إيجابياً على أداء وإنتاجية العاملين.

مثال : قرية إشراقة - الرياض 1 و 2 لإسكان العاملين

<sup>20</sup> بالشركات الصناعية

إن فكرة المشروع تكمن في إنشاء مجمع سكني متكامل للعمال ومشرفي المصانع العاملين في المنطقة الصناعية الثانية بمدينة الرياض. ويستوعب المشروع عدد يتجاوز الأربعة آلاف عامل، وتتوافر فيه مقومات المسكن الصحي، كما تقوم الشركة بإدارة المشروع بعد التنفيذ حتى تضمن جودة المعيشة والخدمات.

قرية إشراقة الرياض ( 1 )

المساحة الكلية 15,600 متر مربع، عدد غرف النوم 540 غرفة- السعة الكلية 2160 شخص، عدد المحلات 14، عدد الحافلات 6، عدد السيارات 52 سيارة. وتتوفر بالمشروع خدمات السكن، خدمات النظافة، مكافحة الحشرات، العناية بالحدائق والمساحات الخضراء، خدمات غسيل الملابس، خدمات الترفيه وتنظيم الفعاليات، خدمات الطعام، خدمات الأمن والسلامة، وحدة الاستجابة الأولية. والشكل (5) يوضح قرية إشراقة الرياض 1.

[www.ananiskan.com/ar/portfolio-item/ishraqa-village-riyadh](http://www.ananiskan.com/ar/portfolio-item/ishraqa-village-riyadh)

شركة عنان إسكان، قرية إشراقة الرياض

 <p>الشكل (6) الخدمات الدينية، المصلى الكبير</p>	 <p>الشكل (5) الخدمات التجارية والسوبر ماركت</p>
 <p>الشكل (8) الخدمات الترفيهية والملاعب الرياض</p>	 <p>الشكل (7) خدمة تقديم وجبات الطعام للمقيمين</p>

الأشكال أرقام 7، 8، 9، 10 توضح جانب من الخدمات المتوفرة في مدينة إشرافة الرياض 1 و 2 لإسكان العمال

الشركة خدمات تعليمية جيدة من خلال المدارس التي تملكها في مناطقها السكنية لأبناء العاملين بالشركة. كما تقدم الشركة خدمات متنوعة لجميع موظفيها لدى المجتمع المحلي والوكالات الحكومية والشركات الخاصة التي تعمل معها. وتمتلك محطات لمكافحة الحرائق في كل من المناطق الصناعية والمناطق السكنية، كما تتعامل مع عدة مستشفيات ذات تقنية عالية.<sup>21</sup>

#### إسكان العاملين بشركة "سابك" الصناعية بالرياض

التعريف بشركة "سابك"، هي الشركة السعودية للصناعات الأساسية "سابك"، وهي شركة عالمية رائدة في مجال إنتاج الكيماويات المتنوعة، ويقع مركزها الرئيسي في مدينة الرياض، عاصمة المملكة العربية السعودية.<sup>22</sup>

مشروع التجمع السكني للعاملين بشركة "سابك" السعودية بالرياض: يوفر المشروع عدد 685 وحدة سكنية للعاملين بشركة سابك

#### النمط الثالث: المساكن التي تقيمها الشركات الصناعية للعاملين

بها:

توجد الكثير من الشركات في الخليج العربي بشكل عام و منها السعودية تفضل أن يكون لها مجمع سكني خاص بالعاملين بها، خاصة الشركات الكبرى. حيث تقوم تلك الشركات بتصميم وبناء المشروع السكني الخاص بها.

#### المجمع السكني لشركة "أرامكو السعودية" بالظهران

تعريف بشركة أرامكو السعودية: رسميًا شركة الزيت العربية السعودية، هي شركة سعودية تعمل في مجالات النفط والغاز الطبيعي والبتروكيماويات والأعمال المتعلقة بها من تنقيب وإنتاج وتكرير وتوزيع و شحن وتسويق، وهي شركة عالمية متكاملة، ويقع مقرها الرئيسي في الظهران. ويعتبر التجمع السكني للعاملين بشركة أرامكو السعودية هو أكبر تجمع سكني بالظهران. ويسكن به 11,300 نسمة من العاملين بالشركة وعائلاتهم، يحتوي على العديد من الخدمات الأساسية، وملاعب رياضية خضراء، ومرافق ترفيهية متنوعة مثل الجولف، ودور السينما، ولعب البولنغ والمباني المخصصة للمناسبات والخدمات الأخرى. الشكل رقم (7) يوضح المجمع السكني للعاملين بشركة أرامكو السعودية بالظهران. وتوفر

<sup>21</sup><http://www.businessinsider.com/saudi-aramco-head-quarters-2011-3?op=1>

سكثشركةأرامكوالسعودية بتاريخ 2019/2/9

<sup>22</sup><https://www.sabik.com/ar>

شركة سابك السعودية بتاريخ 2019/2/18

رياضية. تنتشر المدن العمالية في مناطق أبوظبي الصناعية ومصفاة والمفرق وحميم والعين والرويس والسعديات، وتبلغ الطاقة الاستيعابية لهذه المدن 450 ألف عامل في حالة إشغالها بنسبة 100%.<sup>25</sup>

أنواع المدن العمالية بدولة الإمارات العربية المتحدة تنقسم إلى ثلاثة أنواع:

- المدن الدائمة: ويقطن بها عمال القطاعات التشغيلية وقطاع الصناعة، وقد منحت المؤسسة العليا للمناطق الاقتصادية المتخصصة عقوداً للمستثمرين لتشغيل هذه المدن لمدة ثلاثين عاماً قابلة للتجديد.

- مدن عمال البناء: تضم عمال قطاع البناء والتشييد، وتصل الفترة الاستثمارية فيها إلى عشرين سنة غير قابلة للتجديد.

- المدن المؤقتة: تضم عمال شركات التطوير والخدمات اللوجستية في المنطقة الغربية، وبصفة خاصة في منطقة الرويس، وتتراوح مدة إيجار أراضي هذه المدن من 3 إلى 5 سنوات.<sup>26</sup>

ويمكن تقسيم نظم إسكان العاملين بالمدن العمالية في دولة الإمارات العربية المتحدة إلى المواصفات (التخطيطية والمعمارية)، التمويل، الإدارة، كما يتضح من الجدول رقم (2).

بالرياض، ويقع المشروع في منطقة "شمس الرياض". وقد تبنت شركة "سابك" بناء مشاريع سكنية عالية الجودة للعاملين بها. وقد تم تصميم مشروع الرياض على غرار المشاريع الناجحة لإسكان العاملين بالشركة بمدينة الجبيل وينبع الصناعيتين. تتوقع الشركة أن يحفز ذلك المشروع من طاقات العاملين بها بشكل كبير، وخاصة بعد أن عانت الشركة في الرياض من تسرب العاملين بها خلال الأعوام الماضية، نتيجة عدم توفير الشركة لمشروع سكني مناسب لهم بالرياض. وتهدف الشركة أن يلاقي ذلك التجمع السكني الجديد صدى جيد لدى العاملين بالشركة، وأن ينعكس ذلك على آدائهم بزيادة تنمية الشركة وتحقيق رؤيتها.<sup>23</sup>

تجربة دولة الإمارات العربية المتحدة في إقامة المدن العمالية:

تهتم دولة الإمارات العربية المتحدة بشكل كبير بتوفير السكن للعاملين بها. ووفقاً للقرار الوزاري رقم 591 لسنة 2016 في شأن التزام المنشآت بتوفير سكن للعامل، تلتزم المنشآت التي تستخدم 50 عاملاً فأكثر بتوفير سكن للعامل التابعين لها. وقد اعتمدت وزارة الموارد البشرية والتوطين دليلاً يحدد المعايير العامة للسكن العمالي الجماعي والخدمات الملحقة به. كما صدر القرار الوزاري رقم 212 لسنة 2014 في شأن اعتماد دليل المعايير العامة للسكن العمالي الجماعي المخصص لاستيعاب أقل من 500 عاملاً.<sup>24</sup> ولقد تولت حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة ممثلة في "المؤسسة العليا للمناطق الاقتصادية المتخصصة" مهمة توفير الأراضي والبنية التحتية للمدن، بينما تمثلت مهمة القطاع الخاص في إنشاء المدن وتشغيلها وفق عقود ثابتة، منحت للمؤسسة العليا مهمة الإشراف والرقابة على هذه المدن العمالية. وقد بلغ حجم استثمارات القطاع الخاص في إنشاء المدن العمالية 11 مليار درهم، ويبلغ عدد المدن العمالية حالياً 24 مدينة عمالية بنظام الشراكة الجديدة مع القطاع الخاص "Build-operate-transfer -BOT"، في ظل مواصفات عالية الجودة وشروط تتوافق مع المعايير الدولية في مجال توفير السكن اللائق للعاملين. مع توفير المرافق والخدمات الضرورية والمتطورة، حيث توجد محلات تجارية، ومحلات هايبر ماركت، إضافة إلى مكاتب شحن وبريد وسفر، كما توجد مستشفيات، وحدائق ترفيهية، ومرافق

<sup>25</sup><http://www.zonescorp.com/ar/zones/workers-residential-cities>

المؤسسة العليا للمناطق الاقتصادية المتخصصة، أبو ظبي، بتاريخ 2019/2/3

<http://www.zonescorp.com/ar/Pages/Page.aspx?lid=26>

<sup>26</sup>[ermenant](http://www.zonescorp.com/ar/Pages/Page.aspx?lid=26)

موقع المؤسسة العليا للمناطق الاقتصادية المتخصصة، بتاريخ 2016/12/5

<sup>23</sup><http://www.sabic.com/me/ar/productsandservices/fertilizers/>

شركة سابك السعودية بتاريخ 2019/2/9

<https://www.government.ae/ar-AE/information-and-services/jobs/labour-accommodation>

البوابة الرسمية لحكومة الإمارات العربية المتحدة<sup>24</sup>

المواصفات	التمويل	الإدارة
<ul style="list-style-type: none"> <li>المواصفات تتميز بجودة عالية ، مع توفير المرافق والخدمات الضرورية .</li> <li>تنقسم المدن العمالية بدولة الإمارات العربية المتحدة إلى ثلاثة أنماط، قامت الدولة بوضع مواصفات محددة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تقوم الدولة بالتمويل من خلال "المؤسسة العليا للمناطق الاقتصادية المتخصصة"</li> <li>تقوم الهيئة بتوفير الأراضي والبنية التحتية، يتولى القطاع الخاص البناء .</li> <li>بلغ حجم استثمارات القطاع الخاص في إنشاء المدن العمالية 11 مليار درهم</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>القطاع الخاص يتولى التشغيل</li> <li>المؤسسة العليا للمناطق المتخصصة تتولى الإشراف والرقابة</li> <li>يشارك القطاع الخاص مع الدولة في المشروع بنظام "B.O.T"</li> </ul>
<p><u>المدن العمالية الدائمة :</u> يقطن بها عمال القطاعات التشغيلية وقطاع الصناعة</p>	<p>شراكة بين الدولة والقطاع الخاص</p>	<p>منحت المؤسسة العليا للمناطق الاقتصادية المتخصصة عقوداً للمستثمرين لتشغيل المدن العمالية الدائمة لمدة ثلاثين عاماً قابلة للتجديد.</p>
<p><u>مدن عمال البناء :</u> تضم عمال قطاع البناء والتشييد</p>	<p>شراكة بين الدولة والقطاع الخاص</p>	<p>تصل الفترة الاستثمارية لمدن عمال البناء إلى عشرين عاماً غير قابلة للتجديد.</p>
<p><u>المدن العمالية المؤقتة :</u> تضم عمال شركات التطوير والخدمات اللوجستية في المنطقة الغربية، وبصفة خاصة في منطقة الرويس</p>	<p>شراكة بين الدولة والقطاع الخاص</p>	<p>تتراوح مدة إيجار أراضي المدن العمالية المؤقتة من 3 إلى 5 أعوام.</p>

الجدول رقم (3) يوضح المواصفات والتمويل والإدارة لإسكان العمال بدولة الإمارات العربية المتحدة<sup>27</sup>

<sup>27</sup> مباشر: "المؤسسة العليا للمناطق الاقتصادية: 11 مليار استثمارات خاصة بالمدن العمالية في أبوظبي"، 2013/10/27، <https://www.mubasher.info/news/>

هي مدينة سكنية لعمال البناء، وتقع في منطقة المصفح في أبوظبي وتغطي مساحة من مليون متر مربع، وتوفر مجموعة شاملة من وسائل الراحة الترفيهية والخدمات التجارية.<sup>31</sup> وقد تم بناء المرحلة الأولى منها بتكلفة تبلغ 350 مليون درهم وتتسع لحوالي 5000 فرد. وتبلغ المساحة الإجمالية المشيدة بالمدينة حوالي 625000 متر مربع، وتمثل المساحة المبنية للمرافق التجارية والخدمية منها أكثر من نسبة 10%، كما تبلغ مساحة الفراغات الخارجية أكثر من 75% من مساحة المدينة. وهناك مدينة أبوظبي الصناعية الثانية (إيكاد 2) وهي نتيجة شراكة بين القطاعين العام والخاص، بهدف إنشاء بنى تحتية تتوافق مع المواصفات والمعايير العالمية. وتغطي هذه المدينة مساحة 11 كم مربع في منطقة مصفح، وتبعد عن مدينة أبوظبي حوالي 30 كم.<sup>32</sup> وتضم المدينة سكناً للعمال وآخر للإداريين، يقع ضمن مناطق خضراء كبيرة. وتصل المساحة المخصصة لكل عامل في المدن الدائمة مثل مدينة المرفق 2 ومدينة إيكاد، 6 أمتار مربعة، بينما للفنيين 10 أمتار، وللمشرفين بالمدن الصناعية 20 متراً، وللمشرفين بمدن عمال البناء 10 أمتار. كما تتميز هذه المدن بالنظافة حيث تتوفر شركات لخدمات تنظيف الغرف والسكن بصفة عامة إضافة إلى خدمات طبية حيث تنتشر فيها مراكز وصيدليات، وصلات طعام كبيرة وخدمات توريد الطعام وتنظيف الملابس. كما تتميز المدن العمالية بخدمات أمنية بمواصفات عالمية، وبنية تحتية ومراكز للخدمات الحكومية بالتنسيق مع الجهات التخطيطية والخدمية في الحكومة، وأنظمة أمن وسلامة ومواصفات بناء متوافقة مع متطلبات الدفاع المدني ورقابة مستمرة من المؤسسة على مستوى الخدمات والإدارة، ومسافات عازلة عن الأحياء السكنية، ومراكز أمنية قريبة (شرطة ودفاع مدني) وخدمات مجتمعية وترفيهية وحدائق، ومرافق تجارية ومراكز تسوق، وصرافة ومساجد وملاعب رياضية.<sup>33</sup> يوضح الشكل رقم (12) مدينة إيكاد السكنية للعاملين بالصناعة بأبوظبي.



وقد وفرت إمارة أبو ظبي الأرض اللازمة للمشروع الأولي بأسعار رمزية. فقد جرى فرض معايير جديدة على الشركات التي تستخدم عمالة أجنبية من حيث إلزامها بإسكان العمال في مساكن صحية لائقة. ويشكل العمال الأجانب أكثر من 70% من إجمالي القوة العاملة. ويتواجد لدى المؤسسة العليا للمناطق الاقتصادية المتخصصة 19 مدينة عمالية لعمال البناء، و5 مدن عمالية لعمال قطاع الصناعة، وتصل نسبة عمال البناء إلى 70% من بين العدد الكلي للعمال في مدن أبوظبي. كما تتوي دولة الإمارات العربية المتحدة في خططها إقامة 25 مدينة عمالية في السنوات القليلة المقبلة تتسع إلى أكثر من 500,000 عامل. وبحسب البيانات الرسمية الصادرة عن المؤسسة العليا للمناطق الاقتصادية المتخصصة، يقدر متوسط رسوم سكن العامل في المدن العمالية بأبوظبي بنحو 715 درهماً شهرياً، شاملة جميع الخدمات بما فيها الوجبات الغذائية، وخدمات تنظيف الملابس. وتقدر الرسوم التي حدتها الحكومة بشكل رسمي بنحو 390 درهماً، شاملة تكاليف النظافة والكهرباء والمياه والأمن، والتبريد والتكييف. فيما تختلف أسعار الوجبات الغذائية وتنظيف الملابس بين المدن. وقد قامت الدولة بخطوة هامة جدا عن طريق الربط بين إنهاء كثير من الإجراءات الحكومية للشركات وبين تسكين عمال تلك الشركات في المدن الجديدة، مما كان له دور رئيسي في زيادة معدلات الإشغال بالمدن العمالية.<sup>28</sup> كذلك قامت بلدية دبي بوضع الشروط والنظم الفنية لإقامة مجمعات سكن العمال بها في هيئة تعميم رسمي<sup>29</sup> بكافة التفاصيل الفنية والإدارية للمواصفات المطلوبة لسكن العمال، كذلك كافة المعدلات التصميمية التي تسمح بها إمارة دبي، كما يصرح بإقامة مجمعات سكنية للعمال على قطع الأراضي المخصصة لهذا الغرض.<sup>30</sup>

1- مدينة " إيكاد" السكنية لعمال الصناعة بأبوظبي

<sup>28</sup> <https://www.alittihad.ae/article/>

جريدة الاتحاد: "المدن العمالية في أبوظبي.. خدمات تغير نمط حياة العمال وتكاليف إضافية ترضخ لها الشركات"، 2015/9/19

<sup>29</sup> بلدية دبي: "تعميم إلى جميع المكاتب الاستشارية و شركات المقاولات العاملة في إمارة دبي رقم (153) بشأن تطوير و تعديل المادة (31) من لائحة شروط و مواصفات البناء الخاصة بسكن العمال"، 2007/7/17.

<sup>30</sup> [http://login.dm.gov.ae/wps/portal/home\\_ar](http://login.dm.gov.ae/wps/portal/home_ar)

<sup>31</sup> <https://www.film.gov.ae/ar/locations/icad-residential-city/>

مدينة إيكاد السكنية، لجنة أبو ظبي للأفلام، بتاريخ 2019/2/9

<sup>32</sup> <http://www.film.gov.ae/ar/locations/details/?pid=9321>

<sup>33</sup> <https://ar.wikipedia.org/wiki>

مدينة إيكاد السكنية للعمال بأبوظبي، بتاريخ 2019/2/9

حكومة دبي، بتاريخ 2019/2/9

كل شركة من الشركات الصناعية لتقوم كل منها ببناء مساكن للعاملين بها، وفق المعايير والاشتراطات التي تضعها الهيئة.

- تتعامل الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية "مدن" بنظام "BOT -Build-operate-transfer" مع المستثمرين من شركات البناء والمقاولات في القطاع الخاص، لتوفير مدن سكنية للعمال داخل المدن الصناعية، ويتم تأجير الوحدات السكنية لأصحاب المصانع لتسكين عمالهم بها. كذلك هو الحال في تجربة دولة الإمارات العربية المتحدة، إذ يبلغ عدد المدن حالياً 24 مدينة عمالية بنظام الشراكة مع القطاع الخاص "Build-operate-transfer -BOT".

في تجربة دولة الإمارات العربية المتحدة تلزم الدولة أصحاب الشركات الصناعية بتسكين العمال المغتربين في القرى العمالية الموجودة بالمدن الصناعية، وقد قامت حكومة الإمارات بالربط بين إنهاء كثير من الإجراءات الحكومية للشركات وبين تسكين عمال تلك الشركات في المدن العمالية، مما كان له دور رئيسي في زيادة معدلات الإشغال بتلك المدن.

- من خلال تحليل أنظمة إسكان العاملين بالخليج العربي يتضح وجود جهات حكومية مختصة بتوفير السكن للعاملين بالشركات الصناعية، وفق شروط وضوابط محددة تضعها هذه الجهات لضمان جودة مستوى السكن والمرافق والخدمات المقدمة للعاملين. هذه الهيئات في المملكة العربية السعودية، تمثلها كل من، الهيئة الملكية للجبيل وينبع، كذلك الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية "مدن". أيضاً في دولة الإمارات العربية المتحدة توجد "المؤسسة العليا للمناطق الاقتصادية المتخصصة"، وهي جهة حكومية تقوم بتوفير الأراضي والبنية التحتية لمشاريع القرى العمالية، ويتولى القطاع الخاص البناء، كما يتولى التشغيل، بينما المؤسسة العليا للمناطق المتخصصة تتولى الإشراف والرقابة. ويشترك القطاع الخاص مع الدولة في المشروع بنظام "BOT -Build-operate-transfer".

- من خلال البحث تم التعرف على نظم إسكان العاملين بالشركات الصناعية بالخليج العربي. فعند بداية الاتجاه للصناعات في الخليج بدأ الوضع بتكفل الدولة ببناء كل شئ سواء المصانع أو المناطق السكنية، وهو مشابه لما كان عليه الوضع في مصر في فترة الخمسينيات والستينيات، عندما كانت الدولة تبني المصانع وبالقرب منها تبني مساكن للعاملين. ولكن مع تطور العصر ومع اتساع رقعة المناطق الصناعية وأعدادها، أصبح هناك العديد من النظم الجديدة والمستحدثة التي تحقق التوازن بين توفير عدد كبير من المناطق السكنية وبين الحفاظ على ميزانية الدولة بدون الضغط على الموارد المالية لها. وأصبح هناك نوع جديد من الاستثمار للقطاع الخاص، يعتمد على المشاركة في بناء وإدارة المناطق السكنية للعاملين

شكل رقم (9) يوضح مدينة إيكاد السكنية لعمال الصناعة بأبوظبي<sup>34</sup>

تتوافر العديد من الخدمات بالمدينة، حيث يوجد نحو 372 محلاً تجارياً، و4 محال هايبر ماركت، إضافة إلى مكاتب شحن و بريد وسفر، إضافة إلى مستشفيات، وحدائق ترفيهية، ومرافق رياضية. يتم حالياً إنشاء مركز تجاري ضخم بالمدينة، حيث تم إنجاز نحو 70% من الأعمال الإنشائية، متوقفاً افتتاحه قريباً لخدمة سكان المدينة وأيضاً سكان المناطق القريبة. وتقوم إدارة المدينة بتنظيم مسابقات رياضية بين العمال في ألعاب كرة القدم والسلة والطائرة والكريكيت، كما تقوم إدارة المدينة بتنظيم أياماً ترفيهية ورياضية يتم من خلالها منح العمال العديد من الجوائز القيمة، كما أن المدينة تضم كذلك أكثر من 120 مطعمًا ومطبخاً توفر جميع أنواع الوجبات للعمال.<sup>35</sup>

النتائج المستخلصة من دراسة نظم إسكان العاملين بدول الخليج العربي:

- من خلال دراسة تجارب دول الخليج العربي في توفير الإسكان للعاملين بالشركات الصناعية، تبين العديد من النقاط التي يجب أخذها في الاعتبار عند وضع النظم المقترحة لإسكان العاملين بالشركات الصناعية في مصر:

بناء المساكن للعاملين يعتبر الآن أحد أوجه الاستثمار، كما هو الحال في دولة الإمارات العربية المتحدة. حيث قام القطاع الخاص باستثمار 11 مليار درهم في إنشاء المدن العمالية. ومن هذا المنطلق يمكن استقطاب شركات القطاع الخاص التي تعمل في مجال المقاولات لكي تستثمر جانباً من أموالها في هذا النوع الجديد من الاستثمار.

- من خلال تجربة الهيئة الملكية للجبيل وينبع بالمملكة العربية السعودية يمكن استنتاج نوعاً آخر من النظم لتوفير الإسكان للعاملين بالشركات الصناعية. فالهيئة الملكية بعد الزيادة في عدد السكان بالجبيل الصناعية، أقامت شراكة بينها وبين الشركات الصناعية التي تمتلك مصانع في مدينة الجبيل الصناعية. بحيث توفر الهيئة الملكية الأراضي اللازمة للبناء وتمدها بالمرافق اللازمة مثل الكهرباء والمياه والصرف الصحي. ثم تقوم الهيئة بتسليم الأراضي كاملة المرافق إلى

<sup>34</sup><http://www.alittihad.ae/details.php?id=10820&y=2013>

جريدة الاتحاد، بتاريخ 2019/2/9

<sup>35</sup><http://www.alittihad.ae/details.php?id=10820&y=2013>

جريدة الاتحاد، بتاريخ 2019/2/9

بالصناعة. لذلك فإن الواقع يؤكد الاحتياج إلى نظام جديد لتوفير الإسكان للعاملين، وأن يتوفر به عدة مواصفات .

**مقارنة بين النظم المختلفة لإسكان العاملين بالشركات الصناعية في مصر والخليج العربي:**

وجه المقارنة	مصر	الإمارات العربية المتحدة	المملكة العربية السعودية
<b>التمويل</b>	وافقت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على طلب أصحاب المصانع بأن توفر الهيئة أراضي من التابعة لها في المدن الجديدة بنظام التأجير لبناء مشاريع إسكان للعاملين بالمصانع على نفقة صاحب المصنع. وتعهدت الهيئة بمد المرافق إلى حدود الأرض على نفقة صاحب المصنع. (لكن لم يتم العمل بذلك القرار لعدم توفر الأراضي الشاغرة التابعة للهيئة بالمدن الصناعية القائمة)	- تقوم الدولة من خلال "المؤسسة العليا للمناطق الاقتصادية المتخصصة" بتوفير الأراضي والبنية التحتية، يتولوا القطاع الخاص البناء بنظام "BOT". - بلغ حجم استثمارات القطاع الخاص في إنشاء المدن العمالية 11 مليار درهم	- تلتزم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية "مدن" بتوفير الأراضي اللازمة لبناء كل مشاريع إسكان العاملين. - تقوم الهيئة بعمل البنية التحتية والمرافق (توصيلات مياه الشرب، و الصرف الصحي، والكهرباء) للأراضي التي سيقام عليها مشروع إسكان العاملين
<b>الإدارة</b>	لم يتم صدور قرار من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بخصوص إدارة المشاريع السكنية للعاملين لعدم وجود أراضي شاغرة تابعة للهيئة في المدن الصناعية القائمة.	- القطاع الخاص يتولى التشغيل - المؤسسة العليا للمناطق المتخصصة تتولى الإشراف والرقابة - يشترك القطاع الخاص مع الدولة في المشروع بنظام "B.O.T"	تبرم الهيئة عقود BOT مع شركات البناء الخاصة لتنفيذ وإدارة المشاريع السكنية بمواصفات هيئة "مدن" وتحمل شركات البناء الخاصة نفقات بناء المشروع، وتتولى الشركة المالكة للمشروع السكني إدارته تحت إشراف "مدن"
<b>الإلزام القانوني</b>	هناك طلب متزايد من أصحاب المصانع بالمدن الصناعية لتوفير أراضي سكنية لبناء مشاريع سكنية للعاملين لديهم، بدون أن يلزم القانون أصحاب المصانع بتوفير سكن للعاملين بمصانعهم.	ووفقا للقرار الوزاري رقم 591 لسنة 2016 يلزم القانون المنشآت التي تستخدم 50 عاملاً فأكثر بتوفير سكن للعامل التابعين لها	لا يلزم القانون أصحاب المصانع بضرورة تسكين العاملين في المدن السكنية التابعة للمناطق الصناعية، لكن هناك إقبال كبير من أصحاب المصانع على تسكين عمالهم بها لكونها أرخص من نقل العمال لمسكن بعيدة يومياً
<b>المواصفات الفنية</b>	أصدرت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قرار (تم ذكره سابقاً) به بعض المواصفات الفنية والقانونية لتحديد الإطار العام الذي ينظم بناء المشاريع السكنية للعاملين بالشركات الصناعية.	صدر القرار الوزاري رقم 212 لسنة 2014 في شأن اعتماد دليل المعايير العامة للسكن العمالي الجماعي المخصص لاستيعاب أقل من 500 عامل	وضعت هيئة "مدن" اشتراطات محددة لسكن العاملين بالمناطق الصناعية سواء سكن العزاب أو السكن العائلي في شكل كتاب للمواصفات الفنية.

الجدول رقم (4) يوضح المقارنة بين نظم إسكان العمال في مصر ودول الخليج العربي

بالقطاع الخاص. وهذا النظام قد أثبت أنه الأقدم على تلبية المتطلبات المتزايدة التي تجاري سرعة انتشار التصنيع وانتشار المدن الصناعية. كما أنه يتميز بجذب الاستثمارات في نوع جديد من المشاريع دون الضغط على ميزانية الدولة أو إنهاك الهيئات الحكومية بكل التفاصيل

من خلال المقارنة السابقة يتضح مدى الحاجة إلى نظام مستقر منتظم لتوفير الإسكان للعاملين بالصناعة في مصر. وقد أوضحت الدراسة التحليلية لنظم إسكان العاملين بدول الخليج العربي أن النظام السائد والأكثر نجاحاً حالياً هو الشراكة بين الدولة و بين شركات البناء

المتزايد من قبل أصحاب المصانع للمطالبة بتوفير أراضي تساعدهم على بناء المساكن للعاملين بشركاتهم الصناعية. يتبين وجود دافع حقيقي يحفز الشركات الصناعية على السعي لتوفير السكن للعاملين لديها. ولكن هذه الأراضي المطلوبة لا تتوفر لدى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. وبما أن أسعار الأراضي تعتبر من أكبر البنود في ميزانية مشروع الإسكان، فلن تتمكن الشركات من شراء الأراضي على نفقتها، ثم إنفاق المزيد من المال في بناء المشروع السكني. ولذلك تم توقف هذه المبادرة من أصحاب الشركات الصناعية، وبقي الحال على ما هو عليه دون توفير السكن المطلوب للعاملين. وهنا يأتي دور النظام الجديد المقترح، من خلال مشاريع الشراكة B.O.T لتمثل حلاً ناجحاً للحالة المصرية. وفيما يلي يلقي البحث مزيداً من الضوء على هذا النوع من الشراكة.

#### **التعريف بنظام B.O.T:**

تمنح الحكومة امتياز لشركة خاصة (شركة المشروع) تقوم بموجبه ببناء وتشغيل مشروع ما وإدارته خلال فترة الامتياز، وبعد انتهاء فترة الامتياز تعود ملكية المشروع للدولة دون أن تدفع مقابل أو تعويض. وتتكون أطرافه من الآتي:

الدولة	(تطرح المشروع)	المشغل	(يقوم بأعمال الإدارة والتشغيل)
القطاع الخاص	(شركة المشروع)	باحث المشروع	(يساعد شركة المشروع بإعداد الدراسات اللازمة)
المقاول	(يقوم بأعمال البناء والتشييد)	رعاة المشروع	(المقرضون والمساهمون في رأسمال شركة المشروع)
البنوك	(تقوم بعملية التمويل)	شركات التأمين	(تقوم بتغطية المخاطر التي يتعرض لها المشروع)

جدول رقم (5) يوضح أطراف نظام B.O.T

الامتياز في هذه الحالة يقتصر على التشغيل والصيانة وذلك إذا لمست الدولة في شركة المشروع حسن الأداء وجودة الخدمة المقدمة وقله تكاليفها بالمقارنة بتشغيله من قبل الدولة.<sup>37</sup>

**مميزات نظام B.O.T:** من مميزاته أنه لا يحمل ميزانية الدولة أعباء مالية كبيرة. ويمكن تطبيق هذا النظام لبناء مشاريع إسكان العاملين بالشركات الصناعية في مصر. كما أن استخدام هذا النظام في دول الخليج ونجاحه بها أدى إلى استحداث نوع جديد من شركات المقاولات التي تخصصت فقط في بناء المدن السكنية للعاملين بالشركات الصناعية. ويمكن استخدام هذا النظام في مصر، لتوفير سكن عائلي مناسب بالقرب من المصنع، وتوفير حياة كريمة للعاملين بالشركات الصناعية، رغم ضعف الإمكانيات المادية لهم ودون الضغط على ميزانية الدولة.

#### **النظام المقترح لإسكان العاملين بالشركات الصناعية في مصر:**

في كافة المشاريع السكنية. فالهيئة المختصة عليها فقط إصدار الأكواد والنظم الفنية و القانونية، وعلى الشركات الالتزام بهذه التفاصيل في كافة مراحل التصميم و البناء. ويكون دور الهيئات المختصة هو المتابعة و الرقابة.

#### **رابعا/ نظام مقترح لإسكان العاملين بالشركات الصناعية في مصر**

##### **- صورة عامة للنظام المقترح :**

لا بد أن يعتمد النظام المقترح على اشتراك القطاع الخاص بشكل كبير، وبطريقة تجعله يحقق ربح مناسب. كذلك تشارك الدولة في هذا النظام بطريقة لا تسبب ضغطاً مادياً على مواردها واقتصادها. كما يجب أن تضمن الدولة جودة مواصفات المشاريع السكنية للعاملين بتحديد مواصفات فنية ومعايير واضحة لهذه المشاريع. وبناء على ما سبق يتم اقتراح النظام المناسب للحالة المصرية. ومن خلال دراسة نظم إسكان العاملين بالشركات الصناعية في دول الخليج العربي، في المملكة العربية السعودية، والإمارات العربية المتحدة، يتضح أن نظام BOT (نظام البناء - الإدارة - الانتقال) هو أكثر النظم نجاحاً، وأكثرها استخداماً. وبالنسبة لإسكان العاملين في مصر، ومن خلال الزيارة الميدانية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، والتعرف علنا لطلب

##### **أثناء فترة الامتياز:**

تقوم الدولة بدور الرقابة على المشروع طوال فترة الامتياز للتأكد من: جودة الخدمة- مستوى الأسعار- عمليات الصيانة- الالتزام بشروط العقد<sup>36</sup>

**بعد فترة الامتياز:** يصبح المشروع جزءاً من القطاع العام تديره الدولة بمعرفتها ولحسابها.

قد تفضل الدولة ترك المشروع للشركة التي أنشأته للاستمرار في تشغيله وصيانته سواء بتمديد الامتياز أو بمنح امتياز جديد لها أو لغيرها من المستثمرين.

<sup>36</sup>د/رياض الفرس: "الشراكة بين القطاعين العام و الخاص"،

محاضرة، قسم الاقتصاد، مركز التميز في الإدارة، جامعة الكويت.

[https://fac.ksu.edu.sa/sites/default/files/bot\\_projects.ppt](https://fac.ksu.edu.sa/sites/default/files/bot_projects.ppt)

pt

الدخول للموقع بتاريخ 2019/2/24

<sup>37</sup>رياض الفرس، مرجع سابق

- النظم الفنية والتخطيطية:

يتكون المشروع من بلوكات سكنية محاطة بسور له بوابات. وذلك نظرا لأن المشاريع المراد إقامتها لسكن العاملين بالمصانع وأسرههم، ستقام في المدن الصناعية الجديدة، في المراحل الأولى لإقامة تلك المدن. ومن المعروف أن هذه المراحل الأولى للمدن الجديدة يقل بها عدد شاغلي المدينة ولذلك تقل فيها الناحية الأمنية. فيجب مراعاة توفير التصميم الذي يحقق الأمان لمستخدمي المشروع من العاملين وأسرههم، حيث أن تحقق الأمان يعد من أهم عوامل الجذب بالنسبة للعاملين وأسرههم لتشجيعهم على السكن في المدن الصناعية الجديدة. فمن خلال البحث الميداني عند جمع المعلومات في هذا البحث، وعند اللقاء مع العاملين بمصنع سيدكو للأدوية بمدينة السادس من أكتوبر، أوضح العمال أن في بداية إقامة المصنع في التسعينات كان مجلس المدينة يخصص لكل مصنع عدد من البلوكات السكنية لسكن العمال. وأن الكثير من العمال رفض الانتقال بأسرته إلى مدينة السادس من أكتوبر نظرا لأنها لم تكن عامرة بالشاغلين وقتها. لأن الأمان والأمان بها لم يكن مطمئنا لانتقال الأسرة. كذلك أوضح العاملون أن نقص الخدمات والمدارس اللازمه لأسرته كان أحد الأسباب في عدم الإقبال على السكن في مدينة السادس من أكتوبر وقتها، لذلك يجب أن يراعي التصميم أن يوجد داخل المشروع منطقة مركزية للخدمات الأساسية، مثل الخدمات التجارية، وحدة صحية، مدرسة، خدمات أمنية، مكتب بريد واتصالات، فرع لأحد البنوك، دارعبادة. وتتنوع المناطق الخضراء وملاعب الأطفال بين المجموعات السكنية.

يتم وضع عدد من النماذج للتصميمات، بحيث تكون مختلفة المساحات. يختار العامل النموذج الذي يتناسب مع عدد أفراد أسرته. بحيث تلبي الوحدات السكنية مختلف المتطلبات، لكافة الأسر سواء كانت مساحات كبيرة للأسر الكبيرة أو مساحات صغيرة للأسر الصغيرة. والهدف من ذلك هو راحة العاملين أولا، والحفاظ على المظهر الحضاري للمشروع ثانيا. فلا يحتاج السكان لعمل أي تغييرات تؤثر على الشكل الجمالي للواجهات، مثل تحويل بلوكة إلى غرفة مغلقة.

يتم تقسم الموقع السكني إلى مناطق، لكل منطقة رمز أو اسم يميزها. كل منطقة بها نموذج أو نموذجين من نماذج الوحدات السكنية بمساحات محددة. وتوضع منطقة الخدمات في منطقة مركزية لتكون قريبة من كل المناطق السكنية داخل المشروع. يتم إحاطة المشروع السكني بسور له بوابات، وتتخلل البلوكات السكنية مناطق خضراء وملاعب أطفال.

يفترض النظام المقترح أن تقوم الدولة بطرح المشروع على شركات المقاولات الخاصة بنظام B.O.T وهو نظام (البناء-الإدارة - الانتقال)، لإقامة مساكن للعاملين بالمدن الصناعية الجديدة. ويمكن أن تتشارك الدولة وشركة المقاولات في المشروع إذا توفرت الأراضي لدى الدولة في المنطقة المراد إقامة المشروع السكني بها. حيث تقوم شركات القطاع الخاص باستلام الأراضي من الدولة وبناء المشروع السكني عليها، وفقا للشروط والمعايير التي تضعها الدولة. وعندما تنتهي الشركة من البناء تقوم بتأجير المساكن للمصانع مباشرة، تحت إشراف الدولة، ويقوم كل مصنع بتأجيرها للعاملين به وخصم الإيجار الشهري من الراتب مباشرة. وقد يشارك المصنع بدفع نسبة من قيمة الإيجار لشرائح الدخل المنخفضة من العاملين. وفي نهاية فترة التعاقد بين الدولة والشركة صاحبة المشروع تؤول ملكية المشروع بالكامل للدولة. وبذلك لا تتكلف ميزانية الدولة أي تكلفة سوى المشاركة بالأرض، وقد تقوم الدولة أيضاً بإمداد الأرض بالمرافق إذا لزم الأمر. وعند بلوغ العامل سن التقاعد أو تركه للعمل بالمصنع يجب عليه ترك الوحدة السكنية وتسليمها للمصنع، ولا يحق للعامل أو أحد افراد أسرته البقاء بالوحدة السكنية بعد بلوغه سن التقاعد أو انتهاء عمله لاي سبب. وتقوم الدولة بتمكين العامل خلال فترة عمله من حجز وحدة سكنية ملائمة تتناسب وقدراته المالية ومتطلباته ينقل إليها بعد بلوغه سن التقاعد. حينها ينتقل العامل إلى وحدته السكنية الجديدة البعيدة نسبيا عن المصنع ليحل محله العامل الجديد، ويسدد العامل الجديد قيمة الإيجار إلى الجهة المسؤولة عن الوحدة السكنية سواء كانت الدولة أو المصنع.

- النظم الإدارية:

- نوع الحياة : إيجار  
- أثناء فترة التأجير يكون المشروع تحت إدارة الشركة المالكة ، بالتعاون مع مجلس أمناء من الساكنين بالمشروع.  
- بعد تسليم المشروع للدولة تكون إدارة المشروع السكني تحت إشراف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، بالتعاون مع مجلس الأماناء. وقد ترى الدولة أن تمدد عقد الإدارة للشركة الخاصة التي تديره أو لشركة أخرى.  
- بعد أن يبلغ العامل سن التقاعد، أو يترك العمل بالمصنع لأي سبب، يقوم بإخلاء الوحدة السكنية.  
- تمكن الدولة العامل خلال فترة عمله من حجز وحدة سكنية ملائمة تتناسب وقدراته المالية، ينتقل إليها بعد انتهاء عمله أو بلوغه سن التقاعد. بعد بلوغ العامل سن التقاعد ينتقل إلي وحدته السكنية الجديدة البعيدة نسبيا عن المصنع ليحل محله العامل الجديد.

**التوصيات:**

- يجب إدراج فرص الاستثمار العقاري في بناء إسكان العاملين بالصناعة، ضمن خريطة الاستثمار الصناعي الجديدة في مصر. فكما أن خريطة الاستثمار الصناعي توضح الفرص الصناعية المتاحة في كل منطقة في مصر، فإنه يضاف إليها كذلك فرص الاستثمار العقاري في إسكان العاملين المرتبطة بتلك المناطق الصناعية.
- يجب الحفاظ على استمرارية توفر السكن للعمال على مدى عمر المصنع بالكامل، ويتحقق ذلك بالالتزام بالشروط التي يتفق عليها العامل والمصنع منذ بداية استلام السكن. فلا يحق للعامل أو أحد أفراد أسرته البقاء بالوحدة السكنية بعد بلوغه سن التقاعد أو انتهاء عمله لأي سبب.

**المراجع:**

**References**

- 1) Muhammad Mahmoud Abdullah Youssef: "The Impact of Industrial Sprawl in New Cities on Resettlement of Population - An Applied Study on the Tenth of Ramadan City and Sadat", MA, College of Urban and Regional Planning, Cairo University. 2008. pp: 115
- 2) Hamad Ibrahim Khleifi Abu Talib: "Heavy industries and their role in the emergence of the city's problems" Faculty of Engineering, Cairo University, Master Thesis, March 1998. pp: 159.
- 3) Eng. Naamat Muhammad Nazmy: "Urban Upgrading in Degraded Areas", MA, Department of Architectural Engineering, Faculty of Engineering, Ain Shams University, 1993 pp. 87
- 4) Muhammad Mahmoud Abdullah Youssef: "The Impact of Industrial Expansion in New Cities on Resettlement of Population - An Applied Study on the Tenth of Ramadan and Sadat Cities", 2008, MA, College of Urban and Regional Planning, Cairo University. pp. 116
- 5) Prof. Muhammad Abdul Hamid Mushkhas: "The role of petrochemical industries in regional development in both the Eastern and Madinah regions of the Kingdom of Saudi Arabia - An

- يجب تحديد المساحات الكافية لمشاريع إسكان العاملين بالصناعة، عند تخطيط المدن الصناعية الجديدة في مواضع قريبة من المناطق الصناعية. مع مراعاة الامتداد المستقبلي لنمو المنطقة الصناعية وما يتبعه من نمو في مشاريع إسكان العاملين بالصناعة. فلكل مرحلة من مراحل نمو المدينة يتم تخصيص مناطق لمشاريع إسكان العاملين منذ المراحل الأولى للتخطيط. تفاديا لنفاذ الأراضي بعد امتداد العمران بالمدينة في مراحل نموها المتقدمة.
- يوصي البحث بتطبيق نظام الشراكة المقترح بين الدولة والقطاع الخاص بنظام BOT البناء - الإدارة - انتقال الملكية، لتوفير المساكن للعاملين بالشركات الصناعية في مصر.
- سن القوانين والتشريعات التي توجد الإلزام القانوني الذي يلزم القائمين على الشركات الصناعية بتوفير الإسكان اللائم للعاملين لديهم وبطريقة تضمن توفير المسكن القريب للعاملين بالمصنع. وذلك مثل حالة دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث تربط القوانين بين التزام الشركة بتوفير سكن للعاملين بالمعايير المطلوبه وبين إتمام الكثير من معاملات الشركة لدى الدولة.
- يجب أن تعمل الجهات المختصة بالدولة على وضع الأكواد والدلائل اللازمة لتحديد كافة المعايير المطلوبة لبناء مشاريع إسكان العاملين بالشركات الصناعية، ومراجعة مدى الالتزام بتلك المعايير ومطابقتها على مشاريع الإسكان التي سوف تنفذها الشركات العقارية، لضمان جودة المشاريع والتزامها بمعايير السلامة والأمان.
- يجب على الدولة تحقيق عوامل الجذب الاستثماري لاستقطاب المستثمر العقاري وشركات المقاولات للدخول إلى مجال إسكان العاملين بالشركات الصناعية. وكلما ازداد التعاون بين الدولة والمستثمر العقاري، كلما نتج عن ذلك مشاريع سكنية أكثر تخدم العاملين بالشركات الصناعية، وتوفر لهم سكن كريم وآمن بالقرب من أماكن عملهم.

13) Dr. Riyadh Al-Faras: "Partnerships between the public and private sectors," Lecture, Department of Economics, Center for Excellence in Management, Kuwait University.

- 1) [https://fac.ksu.edu.sa/sites/default/files/bot\\_projects.pp2019/2/24](https://fac.ksu.edu.sa/sites/default/files/bot_projects.pp2019/2/24)
- 2) <http://www.alittihad.ae/details.php?id=10820&y=2013> (Al-Ittihad newspaper, on 9/2/2019)
- 3) [https://ar.wikipedia.org/wiki/ICAD\\_Worker\\_City](https://ar.wikipedia.org/wiki/ICAD_Worker_City), Abu Dhabi, on 9/2/2019
- 4) <https://www.film.gov.ae/ar/locations/icad-residential-city/>  
ICAD Residential City, Abu Dhabi Film Commission, on 9/2/2019
- 5) [http://login.dm.gov.ae/wps/portal/home\\_ar](http://login.dm.gov.ae/wps/portal/home_ar)  
حكومة دبي بتاريخ 2019/2/9
- 6) <http://www.zonescorp.com/ar/zones/workers-residential-cities>  
Higher Corporation for Specialized Economic Zones, Abu Dhabi, on 2/3/2019
- 7) <http://www.sabic.com/me/ar/productsandservice/s/fertilizers/>  
SABIC Saudi Arabia 9/2/2019
- 8) <http://www.businessinsider.com/saudi-aramco-head-quarters-2011-3?op=1>  
Saudi Aramco housing on 10/2/2019
- 9) [www.ananiskan.com/ar/portfolio-item/ishraqa-village-riyadh](http://www.ananiskan.com/ar/portfolio-item/ishraqa-village-riyadh)  
Anan Housing Company, Ishraqa Village, Riyadh
- 10) [http://www.modon.gov.sa/ar/Customerservice/DocLib/Guide\\_Build\\_Housing1\\_Ar.pdf](http://www.modon.gov.sa/ar/Customerservice/DocLib/Guide_Build_Housing1_Ar.pdf)  
Saudi Authority for Industrial Estates and Technology Zones: "A guide to standards and requirements for building in residential areas in industrial cities" on 10/2/2019
- 11) <http://kbase.momra.gov.sa/viewpdf.aspx?ID=926>  
Saudi Authority for Industrial Estates and Technology Zones: "Planning and Design Guide for the Development of Industrial Cities", 1426 AH, dated 10/2/2019
- 12) <http://www.modon.gov.sa/ar/pages/default.aspx>  
The Saudi Organization for Industrial Cities and Technology Zones "MODON", on 2/3/2019
- 13) <http://ar>

evaluation study of the experience of the industrial cities of Jubail and Yanbu in light of the theory of the pole of growth," a research paper, Journal of King Abdul Al-Aziz, Arts and Humanities, ed. 10, pp. 153 (1417 AH - 1997 CE)

6) The Royal Commission for Jubail and Yanbu, Jubail Newsletter No. 141 of 1431 AH, pp. 29, 30, 31

7) The Sheikh Zayed Housing Program: "Governmental Housing Strategies in the Cooperation Council Countries and Some European Countries," a research study, (the period from November 1, 2008 to February 15, 2009), 2009 AD, Opinion Polls Section, Issue 2.

8) Dubai Municipality: "Circular to all consulting offices and contracting companies operating in the Emirate of Dubai No. (153) regarding the development and amendment of Article (31) of the list of building conditions and specifications for workers' accommodation", 7/17/2007.

9) Asaad Ali Suleiman Abu Ghazaleh: "Industrial Development of the North Delta Sector (Damietta and Kafr El Sheikh Governorates), through the role of policies in achieving industrial balance by directing and organizing the investment process in the governorates", Al-Azhar International Engineering Conference Tenth, Architecture Department, Faculty of Engineering Al-Azhar University, Cairo, December 2008 pp. 3

10) Eng / Sayed Abdel Aal (President of Misr Aluminum Company), "We are the first company to implement President Mubarak's electoral program." Article, October Magazine, 01/23/2011

11) Ghazaleh Abu Suleiman Ali Asaad: "Industrial development of the North Delta sector (Kafr El Sheikh Governorates - Damietta) through the role of women in achieving industrial balance by directing and organizing the investment process in the governorates, Department of Architecture, Faculty of Engineering, Al-Azhar University in Cairo, the tenth International Engineering Conference, December 2008.

12) Jabeen, a quarterly magazine issued by the Royal Commission for Jubail and Yanbu, November 2015, Issue 19, Appendix.

- Anan Housing Company website on 3/2/2019
- 14) <https://www.rcjy.gov.sa/ar-SA/Jubail/Achievements/Pages/default.aspx>  
The official website of the Royal Commission for Jubail and Yanbu, on (3/2/2019)
- 15) <http://www.modon.gov.sa/ar/IndustrialCities/Documents/National Strategy for Industry.pdf>  
The Saudi Authority for Industrial Estates and Technology Zones "MODON" (dated 01/21/2019)
- 16) <http://ananiskan.com/ar>  
Anan Housing Company website on 3/2/2019
- 17) <https://www.rcjy.gov.sa/ar-SA/Jubail/Achievements/Pages/default.aspx>  
The official website of the Royal Commission for Jubail and Yanbu, on (3/2/2019)
- 18) <http://www.modon.gov.sa/ar/IndustrialCities/Documents/National Strategy for Industry.pdf>  
The Ministry of Trade and Industry in the Kingdom of Saudi Arabia: "The National Strategy for Industry until 2020 and Implementation Mechanisms" (01/21/2019)