

<https://maj.s.journals.ekb.eg>

2024; Dec(14):214:224.

Doi: 8.24394 /JAH.2024 MJAS-2405-1243

ISSN: 2735-430X (Print); ISSN: 2735-4318 (Online)



خصائص ومشكلات مشروعات الإسكان الاقتصادي في مصر

Characteristics and problems of affordable housing projects in Egypt

عبد الرحمن محمد توني¹، إسماعيل أحمد عامر²

باحث¹، قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة المنيا، أستاذ²، قسم العمارة - كلية الفنون الجميلة - جامعة المنيا

Email address: eltoneveg@gmail.com

To cite this article:

Abdrahman Tony, Journal of Arts & Humanities.

Vol. 14, 2024, pp.214 -224. Doi: 8.24394/ JAH.2024 MJAS-2405-1243

Received:27, 05, 2024; Accepted: 30,11, 2024; published: Dec 2024

الملخص:

مرت مصر بمراحل عديدة شهدت تغيرات اجتماعية واقتصادية وسياسية منذ بداية العقد الماضي، ونتيجة تدخل الدولة منذ منتصف الخمسينيات بشكل جعلها المنتج الأوسع لإنتاج المساكن لخروج القطاع الخاص بمجال الإسكان لفترة ثم عودته ولكن في صورة علاقة جديدة بين المستثمر والسكان وهي علاقة تملك الوحدات السكنية؛ مما أثر سلباً بشكل ملحوظ على المستوى الاقتصادي لفئات كبيرة من السكان، وذلك تسبب في عجز بعض الأفراد لتوفير المسكن المناسب لهم، وعلى مدار العقود الستة الأخيرة أصبحت مشكلة توفير المسكن الملائم لفئتي محدود ومتوسطي الدخل من أكبر التحديات التي تواجه الحكومات المتعاقبة في مصر (رائد صلاح، 2002).

تقدم الورقة البحثية شرحاً للإسكان الاقتصادي موضوع البحث (تعريفات ومفاهيم وأهمية)، ثم ينتقل البحث لعرض مشكلة الإسكان في مصر. ويشرح البحث المشكلات الاقتصادية والاجتماعية لأصحاب مشروعات الإسكان الاقتصادي. وينتهي البحث بمجموعة من النتائج العامة والتوصيات التي يمكن من خلالها استخلاص بعض الحلول الواقعية لمشكلات الإسكان الاقتصادي في مصر.

الكلمات الدالة:

الإسكان الاقتصادي، الإسكان الاجتماعي، إسكان محدودي الدخل، أزمة الإسكان

1- مقدمة:

وحدات يعمائر تتكون من 4 إلى 5 طوابق، و كان يتم تقديم تلك الوحدات بالإيجار و لكن في منتصف الستينات بدء التحول من الإيجار إلي التملك علي أن يقسط ثمن التكلفة الفعلية علي مدي 30 إلى 40 سنة

تدخلت الدولة لحل أزمة الإسكان من مفهوم المسؤولية الاجتماعية للدولة؛ فتم إنشاء عدة آلاف من الوحدات المنفصلة بدورين مثل الألف مسكن بالقاهرة، ثم

الهدف الرئيسي للبحث هو دراسة خصائص ومشكلات الإسكان الاقتصادي وذلك من خلال الأهداف الثانوية التالية:

- 1- التعرف على مفهوم الإسكان الاقتصادي وأهميته.
- 2- التعرف على خصائص الإسكان الاقتصادي.
- 3- التعرف على المشكلات الاجتماعية والاقتصادية للسكان.

4- منهجية البحث:

البحث يتكون من جزئين الأول نظري وفيه يتم استخدام المنهجين الوصفي والتحليلي، لتجميع الحقائق النظرية المرتبطة بموضوع الدراسة وتحليلها، من خلال عرض وتحليل مفهوم الإسكان الاقتصادي وتقسيم فئات المجتمع ومعرفة الاحتياجات الإنسانية المتغيرة عبر الزمن.

أما الجزء الثاني من البحث يعتمد على المنهجين الاستقرائي والاستنباطي؛ من خلال العرض والتحليل لبعض التجارب العالمية السابقة لمشروعات الإسكان الاقتصادي؛ وذلك بهدف استخلاص أهم الدروس المستفادة من أساليب وطرق التعامل مع فئات متوسطى ومحدودي الدخل لتوفير مسكن لهم.

5- الإسكان الاقتصادي:

تعد مشكلة الإسكان الاقتصادي بمصر بمثابة أزمة كبيرة لهذه الفئة، حيث أنها ليست الفجوة بين العرض والطلب من المساكن فقط، ولكنها في الأساس مشكلة الاختلال في نوعيات المعروض والمطلوب من الوحدات السكنية وما يتناسب منها مع احتياجات وإمكانيات فئات الدخل المحدود.

5-1 تعريف الإسكان الاقتصادي:

نجد من خلال الدراسات العالمية والمحلية أن تعريف الإسكان الاقتصادي يختلف من باحث لآخر، وذلك طبقاً لتخصصه والمرجعية المجتمعية والمكانية له، فمنهم من ارتبط عنده مصطلح الإسكان الاقتصادي بالنواحي الاقتصادية في المرتبة الأولى كعامل أساسي سواء من جانب الأفراد يظهر في دخل الأسرة ومقدرتها على الإنفاق في بند السكن، ومن جانب الدولة وقدراتها في دعم هذا القطاع من

مع تقديم الأرض بدون مقابل على أساس حق انتفاع فلا يوجد حق للوحدة السكنية في الأرض في حالة هدم المبنى (إسماعيل عامر، 2002).

وكان هدف الدولة هو إنشاء أكبر عدد ممكن من الوحدات فاتبعت عدة سياسات منها إنشاء نماذج مختلفة المساحات؛ فأدى ذلك إلى نتيجة سلبية من عجز في المتطلبات الإنسانية الأساسية المقدمة في تلك الوحدات، مثل عدم وجود فراغ معيشة وإنما مدخل فقط لبعض الوحدات وكذلك الاكتفاء بغرفة نوم واحدة، ونتيجة للنمو الاجتماعي للأسرة لن تصلح تلك الوحدات لسكانهم الذين يحاولون الحصول على وحدات أخرى تلبي احتياجاتهم سواء من القطاع الخاص أو الحكومة مع احتفاظهم بتلك الوحدات لأنها تمليك، وتظل أزمة الإسكان تشتعل أكثر.

وفي منتصف التسعينات ظهرت نماذج بمسطح 63م2 تحت مسميات مختلفة منها، إسكان الشباب وإسكان المستقبل وابني بيتك وغيرها، وتحتوي على بعض من متطلبات الأسرة.

وفي ظل التغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي يواجهها العالم العربي وخاصة المجتمع المصري بالوقت الراهن تظهر مدى ضرورة طرح رؤى تنموية جديدة مستدامة للتعامل مع قضايا الإسكان والإسكان الاقتصادي، وقد ظهرت محاولات كثيرة لتقنين وتطبيق هذا الفكر التنموي بمختلف أبعاده وخاصة الاجتماعية والاقتصادية منها، ونظراً لإشغال البعد الاجتماعي المساحة الأكبر من اهتمام كثير من العلماء لقياس فاعليته لتحقيق الجودة العمرانية، حيث أن أبشع أنواع التدهور توجد بالمناطق التي يتدنّى بها التماسك الاجتماعي ويرتفع بها نسب الفقر، فتكون المدن الملائمة للحياة هي المدن التي بها ارتفاع لجودة الحياة وهي انعكاس للجودة العمرانية المبنية (سهير حجازي، 2005).

2- المشكلة البحثية:

تتمثل المشكلة الرئيسية في تنوع الخصائص والسمات للإسكان الاقتصادي كما أن هناك مشكلات متنوعة لهذا الإسكان.

3- هدف البحث:

الإنسان من أمن وراحة، ويمكن الإجمال مما سبق في تحديد مفهوم الإسكان الاقتصادي أنه يعتمد على تناسب التكاليف مع القدرة المالية لفئة الإسكان الاقتصادي، وأن يتوافق مع العادات والتقاليد الاجتماعية السائدة والاقتصادية ويوفر الاحتياجات الإنسانية والاجتماعية من فراغات داخلية وخارجية في إطار تصميم جيد يضمن الاستدامة (رائد صلاح، 2002).

3-5 خصائص الإسكان الاقتصادي:

تتنوع الخصائص المختلفة للإسكان الاقتصادي لتشمل: الخصائص الاجتماعية والبيئية، حيث تتكامل البيئات الطبيعية والاجتماعية والسلوكية لتكوين وتشكيل البيئة السكنية والعمرانية بالإضافة إلى الأبعاد الاقتصادية كأهم ما يحدد شكل التوازن بين الخصائص الأخرى.

تمتاز مناطق الإسكان الاقتصادي بخصائص مشتركة كالخصائص الاجتماعية والثقافية والخصائص الاقتصادية وخصائص البنية التحتية والخدمات وخلافه، ويظهر اهتمام المجتمع الدولي بإيجاد حلول مبتكرة حفاظاً على تلك التجمعات من التحول إلى عشوائيات نتيجة عدم الفهم الصحيح للمصممين والمخططين لاحتياج هذه الطبقة من المجتمع، وفيما يلي استعراض خصائص ومعايير وأسس تصميم مناطق وفراغات الإسكان الاقتصادي عالمياً (حاتم جمال، 2016).

3-5-1 الخصائص العمرانية لمناطق الإسكان الاقتصادي (الخصائص القائمة):

3-5-1-1 التشكيل العمراني وأنماط التوزيع:

تتكون المجموعات السكنية في هذه المناطق من 4 إلى 6 بلوكات سكنية حول فراغ سكني متعدد الأغراض، وترتبط مع غيرها من المجموعات بطرق فرعية تتخللها ممرات للمشاة وتكون البلوكات متراسة في صفوف متوازية أو شريطية أو تشكيلات كتلية أو تقسيمات للأراضي في شبكة متعامدة؛ شكل (1)، وتضم البلوكات من 2 إلى 4 وحدات أو 6 إلى 8 وحدات حول طريقة (حاتم جمال، 2016).

الإسكان، ثم يأتي في المرتبة الثانية الجوانب الإنسانية والمجتمعية الأخرى، بينما يؤكد بعض الباحثون على أهمية الجوانب الإنسانية والاجتماعية التي تهدف إلى حفظ وتنمية الفرد والمجتمع ثم تأتي الأمور الاقتصادية الأخرى في المرتبة الثانية (محمود أحمد، 2004).

وطبقاً لما يراه كارل إرينجا (Karel Eringa) إن الإسكان الاقتصادي هو الذي يحقق المعايير التي ترتبط بفئة من المجتمع التي تواجه مشكلة توفير المسكن، وتلك الفئة من المجتمع عرفتها الاستراتيجية الأمريكية للإسكان لعام 1992 بأنها الفئة السكنية من المجتمع الواقعة في الشريحة الأدنى من شرائح المجتمع من حيث الدخل الإجمالي للأسرة والتي تدفع 30% أو أكثر من هذا الدخل للحصول على السكن (Eringa Karel, 2003).

3-5-2 أهمية الإسكان الاقتصادي:

ترجع أهمية الإسكان الاقتصادي إلى أهمية المسكن كحاجة أساسية لحياة الإنسان حيث يأتي في المرتبة الثانية بعد الغذاء من حيث الأهمية، وأثبتت الدراسات الاجتماعية والاقتصادية أهمية المسكن ودوره في رفع إنتاجية العامل، وترجع أهمية الإسكان الاقتصادي إلى تلبية وإشباعه لحاجات ذوي الدخل المنخفض، إذ يرتبط المسكن ومدى ملاءمته ارتباطاً كبيراً بتكوين طبع الفرد ومستواه الاجتماعي والاقتصادي؛ فارتباط الفرد في المجتمع يكون نابعاً من ارتباطه بمسكنه وبيئته (رائد صلاح، 2002).

اتفقت العديد من الكتابات والمقالات والمراجع العالمية والمحلية التي تتحدث عن الإسكان وتصنيفاته على "إطلاق عبارة إسكان محدودي الدخل على المساكن صغيرة الحجم والمساحة قليلة التكلفة أي التي تقل فيها نسبة التكلفة الإنشائية إلى ما تقدمه من منافع مقارنة بالقدرة المالية لذوى الدخل المنخفض قاطني تلك المناطق، في حين أن نسبة التكلفة إلى المنفعة ترتفع بالنسبة لمساكن ذوي الدخل العالي، وهو مسكن تكون تكاليفه وفراغاته في حدود القدرة المالية للمستفيد منه، وتحقق فيه المعايير الدنيا والاحتياجات الإنسانية في إطار تصميم صحيح يكون متفهما لكل أبعاد ذوي الدخل المنخفض وقادراً على النجاح لفترة طويلة، ويلبي أيضاً المتطلبات الضرورية لحياة

3-1-3-5 الطرق ومناطق الانتظار:

انتشر في هذا النوع من الإسكان مواقع صغيرة الحجم وغالباً ما تعتمد على شبكة الطرق المحيطة بجانب شارع رئيسي يتخللها بعرض 8 إلى 10 متر أما المناطق ذات الحجم الأكبر فإنها تمتلك شبكة طرق بين الوحدات السكنية تتراوح عرضها من 10 إلى 15 متر ويكون بها محاور رئيسية بعرض 20 متر تؤدي إلى مناطق الخدمات (كامل، 2010)

يمتاز هذا النمط بوجود مناطق انتظار محدودة للتخديم على سكان المنطقة، ويراعى تأمين مناطق الانتظار واختيار مواقعها بحيث تتناسب مع المراقبة الطبيعية من جانب السكان لمناطق الانتظار وأيضاً بالقرب من الأنشطة التجارية البسيطة التي تعمل كجهة إشراف لحماية السيارات.

4-1-3-5 الفراغات والساحات ومسارات المشاة:

يمتاز هذا النوع من الإسكان بتوفير الفراغات متعددة الاستخدام للأهالي من الفئات العمرية المختلفة كبار السن والشباب والأطفال، بحيث يتحقق ذلك بشكل مستدام وأمن، أما عن مسارات المشاة فهي متوفرة بشكل أكبر لتحقيق الهدف الذي أنشأت له تلك المناطق وهو تعظيم دور المشاة، وتربط تلك المسارات بين الفراغات والبلوكات والشوارع الفرعية المحيطة.

5-1-3-5 المرافق والبنية الأساسية:

تتواجد المرافق (المياه – الصرف – الكهرباء) بمناطق الإسكان الاقتصادي كشبكة متدرجة تتبع شبكة المرافق العامة للحي أو للمدينة، وتكون مصممة لاستيعاب الكثافات السكانية العالية لتلك المناطق إلا أنها تتعرض كثيراً لأعطال بسبب سوء التنفيذ وسوء الخامات وأيضاً سوء الاستعمال لها فضلاً عن تأثير أعطال الشبكات الرئيسية عليها؛ مما يؤدي إلى تدهور تلك المناطق بيئياً وصحياً وعمرانياً. ومن أسباب تدهور المساكن في تلك المناطق هي غياب الرقابة لتحقيق اشتراطات البناء، وتكرار إعادة تقسيم الوحدة السكنية (الصغيرة أصلاً) نتيجة الهجرة المستمرة، بالإضافة لنقص المصادر اللازمة لقيام عملية الصيانة، إذ تحتوي الوحدة السكنية على عدة أسر، وتتاين مواد الإنشاء ونوعية المنشآت كثيراً مما يجعل



شكل (1) تشكيلات كتلية بمشروع إسكان المستقبل بمدينة الشروق.
(المصدر: جوجل إيرث)

2-1-3-5 الاستعمالات والهيكل العمراني:

استعمالات الأراضي في هذا النوع من الإسكان محدودة فجميع أدوار البلوك سكنية وقد يستخدم الدور الأرضي في خدمة محلية مثل، حضانة، أو أنشطة تجارية مثل محلات الاحتياجات الأساسية التي يحتاجها السكان وتكون عنصر أمن ومراقبة للفراغات العمرانية وحماية لها من التعدي والسرقات مثل (البقالة – مكتبة – سبائك...)؛ شكل (2).



شكل (2) مشروع روضة السيدة زينب جميع الأدوار سكنية

(المصدر: shorouknews.com)

تتراوح ارتفاعات البلوكات السكنية من 2 إلى 5 أدوار بخلاف الدور الأرضي وتختلف الارتفاعات وعدد الوحدات باختلاف الكثافات والنموذج السكني لكل منطقة وغالباً ما تكون المنشآت خرسانية. تعاني مناطق الإسكان الاقتصادي من تعديلات السكان ببناء دور أو غرفة أو شرفة أو تعليلات الأسطح، مما يعرضها للتدهور في فترات زمنية أقصر وذلك بسبب تجاهل التصميم منذ البداية للاحتياجات الفعلية للمستخدمين (كامل، 2010).

إسكان الدخل المنخفض: مساحة الوحدة السكنية تتراوح بين 90:70 م².

إسكان الدخل المتوسط: مساحة الوحدة السكنية تتراوح بين 120:90 م².

إسكان الدخل المتوسط العالي: مساحة الوحدة السكنية تزيد عن 120 م².

لذا تتراوح مساحة الوحدات من 70 إلى 90 م² وتكون من غرفتين وملحقاتهما أو ثلاث غرف وملحقاتهما وتكون معظمها بنظام الإيجارات أو التسيط طويل المدى.

5-3-2 الخصائص الاجتماعية والثقافية:

تمتاز مناطق الإسكان الاقتصادي في المدن باختلاف خصائص سكانها، فإن الروابط الأسرية والاجتماعية فيها يغلب عليها الترابط نظراً للعادات والتقاليد والثقافة والموروثات، وارتفاع نسبة الحراك بين سكانها يتألف سكان هذه المناطق من السكان المستقرين فيها أصلاً، ومن ينتقلون إليها من الأحياء الفقيرة في مركز المدينة نتيجة الحراك الاقتصادي والاجتماعي في المدن، ومن مهاجرين جاءوا مباشرة من المناطق الريفية. ولأن غالبية المهاجرين للمدن هم من جيل الشباب والذي يمتاز نسبياً بارتفاع مستواه التعليمي، فإن مناطق الإسكان الاقتصادي تضم مجموعات ديناميكية ذات درجة عالية من الحراك الاجتماعي والاقتصادي (أمنية ناجي، 2020).

كما تنتشر الجرائم سواء للممتلكات أو السرقات أو جرائم العنف والتخريب لما ينعكس من اختلاف الثقافات والبيئات التي يتوافد منها قاطني تلك المناطق، وقد يساهم به العمران في حاله تصميمه شاملاً لفهم احتياجات هؤلاء الأفراد بشكل يقلل من تلك الظواهر السلبية ويحافظ على العمران.

من دراسة الوضع الاقتصادي لطبقة الإسكان الاقتصادي نلاحظ التفاوت في خصائص تلك الفئة، لكن بالرغم من الاختلاف الواضح داخلياً لشرائح داخل طبقة محدود الدخل اقتصادياً واجتماعياً وثقافياً، لكنها في النهاية تجمعها خصائص مشتركة يمكن الاختلاف عليها ومن أهمها (أمنية ناجي، 2020):

وضعها أكثر سوءاً، كما أن خدمات البنية التحتية غير ملائمة ومصممة لتلبية أوضاع أقل ضغطاً مما يصعب عليها تحمله، وبهذا تفتقد الحد الأدنى من خدمات البنية التحتية كالطرق ومياه الشرب ومصادر الطاقة والخدمات الأخرى (كامل، 2010)

5-3-1-6 الكثافة السكنية:

تتراوح كثافة مناطق الإسكان الاقتصادي بين ما يقرب من 150 إلى 225 فرد/ فدان حسب متوسطات الكثافة في مشروعات الإسكان الاقتصادي في دول العالم النامي والفقير، وذلك لاستيعاب تلك الطبقة مع ندرة وارتفاع سعر الأرض مع انخفاض دخول هؤلاء الأفراد، إلا أنه نتيجة التعديلات والتصميم الذي لا يعبر عن الاحتياج الحقيقي لتلك الطبقة زادت الكثافات السكنية لتصل أو تزيد عن 250 إلى 300 فرد/ فدان؛ مما أثر على الأشغال السكنية لكل غرفة ليتغير من 1.5 فرد / غرفة إلى 3.5 فرد / غرفة مع العلم أن معظم الاتجاهات الحديثة بدأت الاتجاه نحو تقليل الكثافات لتكون من 80 إلى 120 في مساحات أرض أصغر وإلغاء فكرة المساحات المهذرة في الطرق وساحات الانتظار الغير مستغلة، والاعتماد على ساحات متعددة الأغراض وفراغات ملائمة للسكان وتعظيم دور المشاة (Zaher, 1992).

5-3-1-7 مساحة المسكن:

بذلت الدول جهوداً مكثفة لوضع معايير مفصلة تربط حجم الأسرة بعدد الغرف وبمساحة حيز الإقامة وحجم كل غرفة، ولقد نص معيار كولن Koln لعام 1960 والصادر عن الاتحاد الدولي للإسكان والتخطيط، على أن مساحة 70 متر مربع هي أنسب مساحة للأسرة المكونة من خمسة أشخاص ولذلك قد روعي في تنفيذ المشاريع فئات الدخل للسكان حيث خصصت الوحدات السكنية لذوي الدخل المحدود والذين تم تقسيمهم إلى أربع فئات هي : المتدني، المنخفض، المتوسط، والمتوسط العالي. وروعي في وضع التصاميم والمخططات والمواصفات لمساكن فئات الدخل هذه، فاشتملت مشاريعها الإسكانية على أربعة نماذج كالتالي (كامل، 2010):-

إسكان الدخل المتدني: مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن 70 م².

هناك ارتباط وثيق بين الاستقرار في العمل وحالة الفقر، حيث يضطر الفقراء قبول أي وظائف متاحة ومعظمها غير مستقرة وموسمية وفي نفس الوقت منخفضة الأجر نتيجة انتشار البطالة.

3-3-5 الخصائص الاقتصادية:

إن سكان مناطق الإسكان الاقتصادي هم الأقل دخلاً وذلك بسبب قلة فرص العمل المتاحة، وتشير الدراسات إلى ارتفاع نسبة ما ينفق من دخل هذه الفئة على الغذاء، مما يبقى القليل لتغطية الحاجات الأساسية الأخرى كالمأوى والخدمات التحتية والمواصلات، ويعتمد الجزء الأكبر من دخل سكان مناطق الإسكان الاقتصادي على قطاعات غير رسمية وغير مستقرة، وكنيجة منطقية لذلك؛ فإن الحد الأدنى اللازم لتغطية نفقات المسكن وخدماته الأساسية يبقى غير معلوم المصدر مما يجعله بالتوجه عن حرفة بسيطة أو تجارة نشاط بسيط في محل سكنه تخدم سكان المنطقة أو سكان مناطق الدخول الأعلى من المناطق المجاورة وتجعل مساكن محدود الدخل هي الأنسب لانخفاض قيمة الإيجارات أو الأقساط بما يتلائم مع ظروفه الاقتصادية (نهى حسن، 2019).
تنتشر في مناطق الإسكان الاقتصادي البطالة بشكل كبير كما ينتشر عمل الأطفال والأنشطة غير الرسمية والحرف التي غالباً ما تتخذ من الدور الأرضي بالوحدات السكنية والساحات والفراغات كمكان لمزاولة تلك المهنة بحثاً عن مصادر دخل مما ينعكس بالسلب على العمران.

3-3-5 الأسس والخصائص التخطيطية والتصميمية لمناطق الإسكان الاقتصادي (الخصائص المطلوبة):

تشمل مجموعة من الأسس هي: الأسس البيئية، الأسس التخطيطية العمرانية، الأسس التصميمية المعمارية.

أ- الأسس البيئية (نهى حسن، 2019):

- أن يكون التخطيط ملائماً لطبوغرافية الموقع.
- يجب أن يوفر التخطيط السليم للمواقع السكنية المتطلبات الآتية:

- 1- توفير إضاءة وتهوية كافيتين داخل المبنى.
- 2- حماية من الضوضاء.

أ- عدم توفر المسكن الملائم:-

تعد مشكلة توفير السكن الملائم لطبقة الإسكان الاقتصادي هي القاسم المشترك بين جميع شرائح تلك الطبقة، ويمثل تكلفة ذلك المسكن جانباً هاماً في ميزانية الأسر محدودة الدخل، ومما يزيد أهمية الأمر وتوضح خطورته إن إحصائيات وزارة الإسكان تشير إلى أن 2.6 مليون أسرة على مستوى الجمهورية تعيش في مساكن جوازية (عشش - أكشاك - مقابر) أو في غرفة واحدة، مع العلم بأن متوسط عدد أفراد الأسرة 5 أفراد تقريباً (وزارة الإسكان والمرافق).

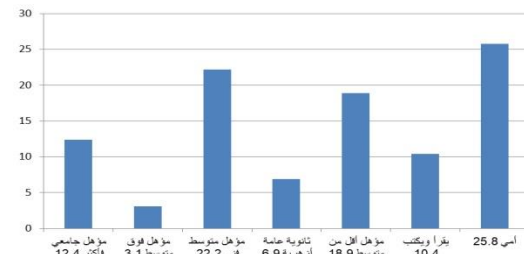
ب- انخفاض مستوى المعيشة وعدم كفاية الدخل:-

يقصد بانخفاض مستوى المعيشة عدم القدرة على تلبية الاحتياجات الأساسية للمعيشة من طعام وملبس وسكن، من الطبيعي أن تتفق شرائح الإسكان الاقتصادي في انخفاض مستوى المعيشة.

ج- انخفاض مستوى التعليم:-

التعليم المنخفض هو أكثر العوامل ارتباطاً بمخاطر الفقر في مصر، حيث تتناقض مؤشرات الفقر كلما ارتفع مستوى التعليم، وتنقسم طبقة محدود الدخل بانخفاض مستوى التعليم بين أفرادها نتيجة لانخفاض مستوى الدخل، حيث يوجه الدخل أولاً للغذاء ثم الملابس، ويأتي التعليم آخر الاحتياجات الأساسية لطبقة محدود الدخل وذلك نظراً لاضطرار بعض الأبناء بالأسرة إلى ترك التعليم مبكراً والتوجه للعمل لمساعدة الآباء.

وقد أوضح تقرير تعداد مصر لعام 2017 أن نسبة الأميين بين سكان الجمهورية بلغت 25.8% عام 2017 مقابل 22.2% حاصلين على مؤهل متوسط فني، يليه من حصل على مؤهل فوق المتوسط بنسبة 18.9% (أمنية ناجي، 2020؛ شكل (3)).



شكل (3) التوزيع النسبي للسكان في مصر وفقاً للحالة التعليمية عام 2017

(المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء)

د- عدم وجود عمل مستقر:-

3- مساحة خارجية ترفيهية كافية.

4- أمان ضد الحوادث والحريق.

ب- الأسس التخطيطية العمرانية:-

• يجب أن يتوفر بالمنطقة السكنية الأنواع المختلفة للمساكن للقطاع العريض من السكان وشرائح المجتمع المختلفة؛ بحيث يشجع هذا استمرار بقاء الأسرة بالمنطقة بمحض اختيارها، عن طريق: توفير أنواع مختلفة من المساكن لتوفير مأوى للأسرة خلال الدورة الكاملة لحياتها (عروسين – عروسين مع أطفال صغار – زوجين مع أولاد كبار – زوجين مسنين بدون أولاد) (إسماعيل أحمد، 2002)

• تتوفر الخدمات بمساحات مناسبة وفي مواقع ملائمة حسب احتياجات السكان مع مراعاة الخدمات القائمة والمعتمدة بالمناطق المجاورة، تخطيط الخدمات السكنية يكون له علاقة قريبة بكل العناصر الأخرى بالمنطقة عند تخطيطها منها على سبيل المثال:-

- 1- أن يكون موقع المشروع بالقرب من المواصلات.
- 2- أن يكون قريب من الخدمات التجارية.
- 3- أن يكون قريب من الخدمات الدينية.

• يفضل تخطيط الحديقة كمساحة واحدة وربطها عن طريق ممشي بالمساحات المفتوحة الموجودة في المنطقة السكنية وبالذات في منطقة العمارات، لإيجاد شعور باستمرار الحقائق والمناطق المفتوحة بمناطق الإسكان.

• يجب تخطيط شبكة شوارع المنطقة بطريقة لا تشجع على استعمال الشوارع الداخلية للمرور العابر اختصاراً للوقت أو المسافة بين نقطتين.

• يفضل الفصل الكامل بين حركة المشاة من الوحدات السكنية حتى مركز التجمع السكني عن حركة السيارات، وعدم اختراق السيارات للفراغات الداخلية للتجمع السكني من خلال توفير نقاط انتظار

خارج الفراغ مع إمكانية الوصول لها سيراً على الأقدام، تخدم شبكة الطرق كافة الوحدات السكنية وكذلك مركز التجمع.

• مراعاة علاقة عناصر المنطقة ببعضها حتى يمكن:-

1- تحقيق الوصول المريح الآمن من المساكن إلى الخدمات العامة الموجودة بالمنطقة.

2- إيجاد نقطة مركزية في التجمع تساعد على نمو العلاقات الاجتماعية بين السكان لإعطاء الاستقرار الاجتماعي.

3- تجنب مصادر الإزعاج والأخطار بالنسبة للسكان.

• توفير أماكن انتظار السيارات وتخصيص أماكنها خارج حدود الشوارع والفراغات.

ج- الأسس التصميمية المعمارية:-

• توفير فراغات داخلية يتم تجميع الوحدات السكنية عليها، وتوفير الخصوصية اللازمة لكافة الوحدات السكنية.

• توزيع استعمالات الأراضي وتنظيمات البناء يحقق أكبر قدر من الخصوصية على مستوى المنطقة والوحدة السكنية.

• أن يحتوي المخطط على قطع أراضي مختلفة المساحة لتحقيق التكامل الاجتماعي.

• أن يساعد التصميم على زيادة شعور السكان بالانتماء والمسؤولية اتجاه المنطقة.

• مراعاة توظيف الفراغات بالأنشطة الاجتماعية الترفيهية.

• دعم الجهات الحكومية لتوفير الأمان والسلامة والدعم الصحي لسكان المنطقة السكنية، وعمل صيانة دورية لعناصر دعم الأمان والسلامة بالمنطقة.

6- المشكلات الاجتماعية:-

1-6 الانسجام الاجتماعي:-

عمليات إعادة التوزيع العنيف للممتلكات والانفجار الاجتماعي واسع النطاق للعواقب التي لا يمكن التنبؤ بها (تقرير حالة مدن العالم، 2009).

وبذلك، وإلى جانب إيجاد قدر أكبر من الضعف الاجتماعي من خلال الحد من إمكانية الحصول على الخدمات الأساسية، والمرافق العامة والفرص، فترتبط أشكال عدم المساواة على نحو متزايد بأشكال التوترات الاجتماعية، والنزاعات، وأشكال مختلفة من الاضطرابات الاجتماعية. كما تتسبب النزاعات من هذا النوع في تدمير البنية الأساسية والممتلكات فضلاً عن إيجاد خسائر كبيرة في رأس المال البشري وذلك من خلال معدلات الوفيات، وعمليات التهجير والهجرة القسرية. وباختصار، فتعمل الصراعات على قلب دورة التنمية وإعادتها إلى عدة سنوات سابقة. من جهة أخرى، تؤدي الاضطرابات الاجتماعية بدورها إلى اضطراب الحكومات لرفع نسبة الموارد العامة المخصصة للأمن الداخلي وهي الموارد التي كان من الممكن استثمارها بدلاً من ذلك في قطاعات أكثر إنتاجية في ميادين الاقتصاد أو الخدمات الاجتماعية. لقد ناقش الفيلسوف اليوناني القديم أفلاطون بالقول إذا ما أرادت الدولة تجنب التفكك في المدن... فينبغي عدم السماح بارتفاع مستويات الثراء والفقر في أية فئة من فئات النسيج الوطني حيث أنهم يؤديان إلى نشوء الكوارث (تقرير حالة مدن العالم، 2009).

2-6: الأمن والأمان:-

شهدت التجمعات العمرانية الجديدة في مصر نمواً حضرياً متسارعاً في السنوات الأخيرة أدى إلى إتساع نطاق هذه التجمعات وإلى تنامي تجمعات سكنية ذات أنماط ونسج عمرانية ومعمارية مختلفة وقد شهدت الأونة الأخيرة زيادة في معدلات الجريمة في هذه التجمعات وبدأت تزداد مشكلة تدني الإحساس بالأمن والأمان وعلى الرغم من محاولة الأجهزة الأمنية لتحقيق الأمن إلا أن دور التصميم العمراني يبقى ذو أهمية كبيرة للحد من الجرائم وتحسين مستوى الأمن للخروج بمجمعات سكنية أفضل. لذا يجب دراسة المعايير والمحددات التخطيطية والتصميمية اللازمة لتحقيق الأمن والحد من معدلات الجريمة عند تصميم المجتمعات السكنية الجديدة.

تظهر مظاهر الثراء والفقر جنباً إلى جنب في العديد من المدن حيث أنه عادة ما تقع الأحياء السكنية الثرية، وذات التوصيل الجيد بالخدمات، على مقربة من الأحياء الفقيرة التي تقع داخل المدن أو في المناطق المتاخمة لها، حيث تفتقر هذه الأحياء للخدمات الأساسية فضلاً عن افتقار سكانها للمأوى المناسب. علاوة على ذلك، فلا يمكن لأية مدينة أن تتسم بالانسجام لدى تمتع بعض الفئات التي تقطنها بتركز الموارد والفرص، وذلك في ظل معاناة وحرمان فئات أخرى منها. من جهة أخرى، فإن الفوارق في مستويات الدخل وأشكال الحرمان من المأوى والتي تشهدها المدن لا تعمل فقط على تهديد ظاهرة انسجام المدن، بل أنها تعمل أيضاً على تهديد الانسجام بين مختلف البلدان، حيث تؤدي هذه المظاهر إلى توليد الانقسامات والشروخ الاجتماعية والسياسية داخل المجتمعات، مما يؤدي إلى إشعال فتيل الاضطرابات الاجتماعية (تقرير حالة مدن العالم، 2009).

إن المعدلات المرتفعة من عدم المساواة لا تعمل فقط على عرقلة عمليات الحد من مستويات الفقر وتحقيق النمو الاقتصادي، حيث أنها تؤثر على مجمل عملية التنمية البشرية. كما تشير الأدلة العملية المتوفرة إلى أن أشكال عدم المساواة تؤثر على مجموعة من نتائج التنمية البشرية، بما في ذلك كلا من الصحة والتعليم. أما في المدن والبلدان التي تكثر وتنتشر فيها حالات عدم المساواة، فثمة نقص حاد في الموارد غير النقدية اللازمة لفقر المناطق الحضرية، بما في ذلك التوفير المحدود للفرص والحراك الاجتماعي. كما يوجد تصور لدى الفقراء أنفسهم باعتبار المدن كمناطق قليلة الإمكانات، حيث تعود المزايا بالنفع على فئة محدودة على حساب الأغلبية من المجتمع. كما تتضح هذه الظاهرة في المناطق حيث تنتشر مظاهر الفقر المزمن واستمرار المستويات المرتفعة من عدم المساواة إلى جانب وجود مؤشرات واضحة للثروة، مما يؤدي إلى إيجاد مخاطر نشوء التوترات المحلية، والانقسامات الاجتماعية والسياسية، وأشكال من

3-6: التعليم:-

يؤثر التعليم على المعرفة والمواقف والاتجاهات وسلوك الأفراد نحو البيئة، ويساهم بقدر كبير في إرساء دعائم الاستدامة. ومن ثم أكدت العديد من الدراسات على أن التعليم يعد جوهرياً للدفاع عن البيئة حيث أوضح (لي ونوريس) Lee&Norris (2000) أن التعليم يعد من أبرز الأبعاد الاجتماعية والمحفزة للبيئة من أجل منع التلوث وذلك في منطقة شرق ووسط أوروبا، كما أكد العديد من الباحثين على مساهمة التعليم بدرجة كبيرة في ترسيخ مبدأ العدالة البيئية (الاستدامة) لدى المواطنين. حيث أكد (جليسن) (Gelissen 2007) على أنه كلما ازداد تعليم الأفراد كلما ازدادت فرصتهم نحو حماية البيئة والمحافظة عليها (سهير، 2001).

كما يؤثر الوضع الثقافي للفرد على مقدار وعيه وإدراكه، ومن ثم يتأثر بمعلوماته عن البيئة المحيطة به، وما يوجد بها من مخاطر، والمهارات اللازمة للتعامل معها وتجنب المخاطر، إضافة إلى اتجاهات الفرد التي تساعد أو لا تساعد على عدم التعرض للمخاطر (التواكل والسلبية)، والتدريب على الاستجابة السريعة للتعامل مع المخاطر، والوعي بأمان النفس وأمان الآخرين. وثمة قول: إن الأزمة البيئية هي بالدرجة الأولى ظاهرة سلوكية مرضية تستلزم وعياً وتعديلاً للسلوك الإنساني واتجاهاته إزاء البيئة، وهذا يساعد الأفراد على الالتزام القائم على الإحساس والمعرفة الواعية بالعلاقات والمشكلات، وعلى انتهاز أنماط من السلوك تنم على الإحساس بالمسؤولية تجاه بيئتهم التي يعيشون فيها.

مما سبق يتضح أن التعليم له دور رئيسي في تصميم مجتمعات أكثر استدامة من الناحية البيئية، وذلك من خلال التنسيق مع المبادرات الحكومية ومبادرات المجتمع المدني والقطاع الخاص. فالتعليم يصوغ القيم ووجهات النظر، ويساهم أيضاً في تنمية وتطوير المهارات والمفاهيم والأدوات التي يمكن أن تستخدم في خفض أو إيقاف الممارسات غير المستدامة.

7 المشكلات الاقتصادية:-

1-7: الفقر:-

يؤثر الفقر على الاستدامة، فالتلوث في الدول المتقدمة يرتبط بالاستخدام السيئ لوسائل التكنولوجيا، وفي البلدان النامية يرتبط بالفقر والجهل. ومن ثم فقد صار من المعروف يقيناً أن الفقر يلوث البيئة ويدمر الموارد الطبيعية. إذاً أن الفقراء في صراعهم من أجل البقاء يجورون على الطبيعة ويتسببون في فقدان الكثير من عناصرها التي ليس من السهل أو ليس من الممكن تعويضها، مما يؤدي إلى النيل من قدرة الموارد الطبيعية على التجديد والاستدامة. لذا فإن لمكافحة الفقر مردوداً إيجابياً مهم على الاستدامة، فضلاً على مردوده الإيجابي على جودة الحياة المجتمعية. ومن جهة أخرى، صار من المحقق أن الشرائح الأفقر من السكان عادة ما تعاني نسبة أعلى من الأضرار البيئية (إبراهيم، 2014).

8- النتائج العامة:

من خلال ما تم عرضه وتحليله بالورقة البحثية يمكن استخلاص أهم النتائج على النحو التالي:-

1- أكدت الدراسة على أهمية تخطيط وتصميم مشروعات الإسكان الاقتصادي.

2- التأكيد على أهمية الجوانب الإنسانية والاجتماعية التي تهدف إلى حفظ وتنمية الفرد والمجتمع.

3- ارتباط الفرد في المجتمع يكون نابعاً من ارتباطه بمسكنه وبيئته.

4- تمتاز مناطق الإسكان الاقتصادي بخصائص مشتركة كالخصائص الاجتماعية والثقافية والخصائص الاقتصادية وخصائص البنية التحتية والخدمات وخلافه.

5- تمتاز مناطق الإسكان الاقتصادي في المدن باختلاف خصائص سكانها.

6- تنتشر في مناطق الإسكان الاقتصادي البطالة بشكل كبير كما ينتشر عمل الأطفال والأنشطة غير الرسمية.

7- الاحتياجات الوظيفية في المسكن هي المشكل الرئيسي للفراغات المختلفة وهي التي تضع الإطار العام للعلاقات بين تلك الفراغات.

8- معاناة السكان بمشروعات الإسكان الاقتصادي من مشاكل اجتماعية تتمثل في غياب التجانس الثقافي والاجتماعي بساكني المشروع الواحد أو بالمنطقة السكنية.

9- التوصيات:

من خلال ما تم عرضه من تحليل وخلاصة توصل البحث إلى مجموعة من التوصيات على النحو التالي:-

1- ضرورة مشاركة المجتمع السكاني في عمليات بناء المشروعات المختلفة أو الخدمات والمرافق أثناء استقراره فيها لتعزيز روح الانتماء للمكان.
2- توجيه الدعم الكافي لتوفير الخدمات الأساسية بالمشروعات والمواصلات اللازمة لتيسير حركة السكان وتخفيف العبء الاقتصادي عليهم.
3- ضرورة الاهتمام بتحقيق التجانس الثقافي أو الاجتماعي لسكاني المشروع الواحد أو بالمنطقة السكنية، بما يحقق التآلف والتفاهم بين سكان المنطقة الواحدة.

4- ضرورة مراعاة العادات والتقاليد السائدة بالمجتمع عند تصميم الوحدات السكنية والعمارات السكنية بما يحقق الخصوصية الكافية.

5- ضرورة خلق فرص عمل للسكان باستغلال المراكز التجارية (المولات) وتيسير الحصول على محلات تجارية لإقامة مشروعات صغيرة لتحسين أوضاع السكان الاقتصادية.

6- يوصي البحث بمتابعة المشروعات فيما بعد التسليم وسحب الوحدات التي يتم بيعها أو المتاجرة بها قبل 15 سنة وإعادة طرحها لمن يستحق.

7- الاهتمام بالتدقيق في عمل دراسة تخطيطية وعمرانية واقتصادية لاختيار مواقع مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمدن الجديدة.

8- ضرورة النظر في قضية الوحدات السكنية المدعمة والمغلقة لفترات طويلة.

9- تطوير أساليب البناء المستخدمة في مشروعات الإسكان الاقتصادي بما يساهم في خفض التكلفة الكلية للوحدات.

10- ضرورة تحفيز السكان وتشجيعهم على الاستقرار بمشروعات الإسكان الاقتصادي بالمدن الجديدة وتهيئة الظروف التي تضمن البقاء في مجتمعهم الجديد وتعمير هذه المشروعات.

11- ضرورة الدراسة الدقيقة للاحتياجات الاجتماعية والثقافية للفئة المستهدفة بتلك المشروعات حتى تأتي متوافقة مع الواقع الاجتماعي للسكان.

12- ضرورة تكثيف التواجد الأمني بمواقع مشروعات الإسكان الجديدة لنبث الشعور بالأمان لجذب السكان لتعمير تلك المجتمعات.

10- المراجع:

أولاً: مراجع باللغة العربية:-

1- محمود أحمد عبد اللطيف، " الاختلاف في مفهوم الإسكان الميسر وانعكاساته على سياسات التنمية الإسكانية المستقبلية"، ندوة الإسكان الثانية، الإسكان الميسر، الرياض، 2004.

2- رائد صالح، "المعايير التصميمية لإسكان ذوى الدخل المنخفض"، رسالة ماجستير، جامعة القاهرة، 2002.

3- حاتم جمال، "التشكيل العمراني وسلوكيات المجتمع (دراسة حالة إسكان محدودي الدخل)"، رسالة ماجستير، كلية التخطيط العمراني، جامعة القاهرة، 2016.

4- كامل، رويدا رضا، " نماذج الإسكان منخفض التكاليف كمدخل لحل مشكلة إسكان ذوى الدخل المحدود في مصر" رسالة ماجستير ، هندسة القاهرة، 2010.

5- أمنية ناجي عبد الحافظ، " صياغة منهجية لإدارة مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمدن الجديدة في مصر" بالتطبيق على مدينة المنيا الجديدة، رسالة دكتوراة، كلية الهندسة جامعة المنيا، 2020.

6- وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية.
7- نهى حسن إبراهيم، " معايير تحقيق الاستدامة الاجتماعية الاقتصادية لمناطق الإسكان الاقتصادي بالتجمعات العمرانية الجديدة"، رسالة دكتوراة، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، 2019.

8- إسماعيل أحمد عامر، " دراسة تحليلية لمشروع إسكان مبارك للشباب – إسكان المستقبل تقييم أسلوب التملك والانتفاع"، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2002.

9- ريمان ربحان، " متابعة وتقييم مشروع نماذج الإسكان منخفض التكاليف"، رسالة ماجستير، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة، 1999

10- تأثير الأبعاد الاجتماعية والنفسية والصحية على تصميم المسكن والتجمعات السكنية، مركز بحوث البناء والإسكان 2017.

⁶- Hall, Edward T. The Hidden Dimension, New York: Doubleday, 1990.

7- Altman, I. Culture and Environment, Van Nostrand, 1984

⁸http://www.akdn.org/arabic/akaa_projects.asp?tri=2014.

⁹- <https://www.britannica.com>

10- <https://www.archinomy.com>

Abstract:

Egypt has gone through many stages that witnessed social, economic and political changes since the beginning of the last decade, and as a result of the state's intervention since the mid-fifties in a way that made it the sole producer of housing production, the private sector left the field of housing for a period and then returned, but in the form of a new relationship between the investor and the resident, which is the relationship of ownership of housing units. Which had a significantly negative impact on the economic level of large segments of the population, causing the inability of some individuals to provide adequate housing for them. Over the past six decades, the problem of providing adequate housing for low- and middle-income groups has become one of the biggest challenges facing successive governments in Egypt.

The research paper provides an explanation of the economic housing that is the subject of the research (definitions, concepts, and importance), then the research moves on to present the housing problem in Egypt. The research explains the basic human needs, then presents some of the experiences of international countries, with the aim of improving and advancing economic housing in Egypt.

The research ends with a set of general results and recommendations from which some realistic solutions to the problems of economic housing in Egypt can be extracted.

Keywords: Economic housing, social housing, low-income housing, housing crisis.

11- يحيى مصطفى محمد، الاعتبارات الإنسانية في تصميم الحيزات الحضرية، رسالة دكتوراة، كلية الفنون الجميلة، جامعة حلوان، 1997.

12- ماجد مكرم عبيد، التطور الاجتماعي في مصر وتأثيره على المسكن المعاصر، 2002.

13- هشام خيرى عبد الفتاح، القيم الثقافية والاجتماعية والنتاج المعماري، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 1994.

14- سيد التوني، تصميم وتخطيط المناطق السكنية، العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، 1988.

15- محمد سعيد مصيلحي، الهندسة القيمية نحو منهج توافقي قيمي لمشروعات الإسكان الحكومي بمصر من خلال التحليل الوظيفي، رسالة دكتوراة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2012.

16- عبد الله محمد فودة، البنية والعمارة الإسلامية، 1991.

17- فوزية دياب، القيم والعادات الاجتماعية، دار الكتاب العربي، 1990.

18- رمضان الصباغ، الأحكام التقويمية في الجمال والأخلاق، دار الوفاء للطباعة والنشر، 2013.

19- سهير محمد عبدالله حجازي، تصميم المسكن الاقتصادي، دراسة تحليلية، 2005.

20- سهير عبد المنعم إسماعيل، ضحايا تلوث البيئة، المركز القومي للبحوث الاجتماعية، 2001.

21- إبراهيم العيسوي، العدالة الاجتماعية والنماذج التنموية مع اهتمام خاص بحالة مصر وثورتها، بيروت لبنان، المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات، ص128، 2014.

ثانياً: مراجع باللغة الإنجليزية:-

¹- Eringa Karel, New for Affordable Housing, Shelter WA Occasional paper, April 2003

²- Zaher, Ahmed: General Organization for Housing, Building and Planning Research.Policies and housing Systems for low incomecommunities. Cairo, 1992.

³- Van Nostrand, Pss.Paul, Alan Johason, The Theory of Arch.,1994.

⁴- Lang, Jon, Creating Architectural Theory, Van Nostrand, USA, 2000

5- Reporart, Amos, The Meaning of the Built Environment, Sage Publications, Beverly Hills, 1999.