

٢٤٨٦ (٢٠٠٣/١٩٩٩)

Distr.

LIMITED

E/ESCWA/HS/1997/9

14 September 1997

ORIGINAL: ARABIC

## اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا

UN ECONOMIC AND SOCIAL COMMISSION  
FOR THE ARAB STATES

3 - 04 - 200

LIBRARY & DOCUMENT SECTION

## السياسات الاسكانية والتحضر: ملامح قطرية جمهورية مصر العربية

- أعدت هذه الدراسة بدعم من المكتب الاقليمي لبرنامج ادارة التنمية الحضرية في العالم العربي وقامت بإعدادها المهندسة فهيمة الشاهد. والآراء الواردة فيها هي آراء المؤلفة ولا تعكس بالضرورة رأي اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا.

- صدرت كما وردت من الشعبة المعنية.

97-0745



المقدمة



## مقدمة

تتميز جمهورية مصر العربية بموقعها المتميز حيث تقع فى الركن الشمالى الشرقى لقارة أفريقيا، وتطل بسواحلها الشمالية على البحر المتوسط - بطول يبلغ ٢٩٩٥ كم - وسواحلها الشرقية على البحر الأحمر - بطول يبلغ ١٩٤١ كم، كما تشغل جزءاً من قارة آسيا متمثلاً فى شبه جزيرة سيناء. فهى القطر الذى تلتقى عنده القارتان (أفريقيا، وآسيا) ويطل فى الوقت نفسه على أوروبا عبر البحر المتوسط. وتبلغ مساحة جمهورية مصر العربية (١٠٠٢٠٠٠ كم<sup>٢</sup>)، وتمثل نسبة المساحة المنزرعة والمعمورة نحو ٤٪ من المساحة الكلية، وتحتوى على مايقرب من ٩٧٪ من إجمالى السكان بينما ٩٦٪ من المساحة الكلية لا يضم إلا ٣٪ تقريباً من إجمالى الجمهورية.

ومن أهم المشكلات التى تعانى منها جمهورية مصر العربية فقدان التوازن بين المعمور واللامعمور - حيث الإختلال بين حجم السكان والمساحة المأهولة، وتضخم المراكز الحضرية الكبرى، وعدم الإرتزان فى تراتب أحجام المدن والتوزيع الجغرافى، وتريف الحضر، وتحضر الريف، وتدهور البيئة العمرانية فى المدن والقرى، وظهور الإسكان غير الرسمى (العشوائى والمجازى وإسكان القبور)، وانتشار المناطق الفقيرة بالحضر والريف، وتدهور المناطق التاريخية، وإرتفاع تكاليف البناء والنقص فى عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها لفئات الدخل المنخفض والمحدود، والمركزية (حيث النظام المركزى فى إدارة التنمية).

وقد أشارت نتائج التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام ١٩٩٦ لجمهورية مصر العربية أن إجمالى عدد السكان بلغ ٦١٤٥٢٣٨٢ نسمة، يقطن منهم ٤٣٪ بالمناطق الحضرية وهم يمثلون ٢٥٤٧١١٢٢ نسمة، ويقطن ٤٤٪ من السكان فى المناطق الريفية ويمثلون ٣٣٨٠١٢٦٠ نسمة. كما أشارت نتائج تعداد ١٩٩٦ أن عدد الأسر بلغ ١٢٧٢٢٩٧٤ أسرة مقابل ٩٧١٨٦٦٣ أسرة عام ١٩٨٦ بزيادة قدرها ٣٠٠٤٣١١ أسرة أى بنسبة زيادة قدرها ٣٠.٩٪ عن عام ١٩٨٦، كما بلغ متوسط حجم الأسرة فى تعداد ١٩٩٦ حوالى ٤.٦ فرد على مستوى الجمهورية وفى مناطق الحضر بلغ ٤.٣ بينما فى الريف بلغ ٥ أفراد. وقد أشارت النتائج أيضاً أن معدل النمو السكانى انخفض إلى ٢.١٪ مقابل ٢.٨٪ عام ١٩٨٦، وهذا يعد نجاحاً فى مجال التنمية الإجتماعية، كما بلغت نسبة الأمية ٣٨.٦٪ من جملة السكان (عشر سنوات فأكثر) مقابل ٤٩.٦٪ من جملة السكان (عشر سنوات فأكثر) فى عام ١٩٨٦.

أما فى مجال التنمية الإقتصادية فقد إنتهجت الحكومة بدعم من صندوق النقد الدولى والبنك الدولى سياسة شاملة ومتكاملة للإصلاح الاقتصادى تستهدف التعجيل بمعدل النمو الإقتصادى وإصلاح الخلل فى النشاط الإقتصادى، وأدى ذلك إلى إنخفاض معدل التضخم من حوالى ٢٠٪ عام ١٩٩٠ إلى حوالى ١٢٪ عام ١٩٩٣، وإرتفاع معدل النمو الحقيقى للنتائج المحلى الإجمالى من ١.٥٪ عام ١٩٩١ إلى ٢.٨٪ عام ١٩٩٣.

وفى مجال التنمية العمرانية تنتهج الحكومة سياسة تنمية الأقاليم الواعدة كمناطق قناة السويس وساحل البحر الأحمر وشبه جزيرة سيناء والوادى الجديد بالصحراء الغربية ومنطقة بحيرة ناصر وتوشكى، وذلك مع تبنى منهج التنمية المستدامة. وقامت وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية بإعداد الخريطة الإستثمارية القومية والتى

تعد إطلالة على القرن القادم من خلال منظومة متكاملة للتنمية الشاملة عمرانياً واجتماعياً واقتصادياً تحقق تنظيمياً متجانساً لاستخداماته.

أما فى مجال الإسكان فتهدف سياسة الدولة إلى تأمين مأوى لكل مواطن حيث يعتبر المسكن نشاطاً اجتماعياً وليس مجرد سلعة إستهلاكية حيث أنه يعتبر ناتج العلاقة المتبادلة بين الأفراد والبيئة المحيطة، وذلك من خلال إحتياجات الأفراد وقدراتهم المالية. ووفقاً للخطط الخمسية الثلاث الأخيرة للدولة [من ١٩٨٢ حتى ١٩٩٧] فقد إستطاعت الدولة تنفيذ ٨٨٠.٠٠٠ وحدة سكنية وذلك بمتوسط إستثمار سنوى ١٤٣٣ مليون جنيه، وبمتوسط قروض ميسرة حوالى ٦٩٥ مليون، وشاركت الحكومة بتنفيذ حوالى ٤٠٪ فى الخطط السابقة، وساهم القطاع الخاص بحوالى ٦٠٪، وتهدف خطط الإسكان المستقبلية من ١٩٩٧ حتى ٢٠٢٠ إلى بناء ٣.٥ مليون وحدة سكنية بمتوسط إستثمار سنوى ١٠ مليار جنيه، وبمتوسط قروض ميسرة ١ مليار جنيه، على أن يشارك القطاع الخاص بحوالى ٨٠٪ مقابل ٢٠٪ للقطاع الحكومى.

وأيضاً تهدف سياسة الدولة إلى توفير الأراضى المرفقة لبناء الإسكان الشعبى (الإقتصادى - المتوسط - فوق المتوسط) وذلك بالمدن والمستقرات العمرانية الجديدة. كما تسعى جاهدة إلى تحسين وتطوير التشريعات المنظمة للإسكان بما يتلائم مع المناخ الإقتصادى الحالى بهدف جذب إستثمارات القطاع الخاص فى مجال الإسكان لضمان تحقيق الخطط المستقبلية للإسكان لتوفير المسكن اللائم كحق أساسى من حقوق المواطن المصرى.

لذا تلقى الدراسة الضوء على التجربة المصرية فى مجالات الإسكان والتحضر من حيث الوضع الراهن، ومشكلاته وكيفية مواجهتها، والحلول المقترحة، والإنجازات المتحققة بناءً على ذلك.

وقد إعتد إعداد هذه الدراسة على تجميع المادة العلمية من خلال الإحصاءات والبيانات الرسمية الصادرة عن الجهات الحكومية كالجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، ووزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية والأجهزة التابعة لها، وجهاز شئون البيئة بمجلس الوزراء، وشركة القاهرة للإسكان والتعمير، وبنك التعمير والإسكان، والمجالس القومية المتخصصة، ومجلس الشورى، وأيضاً الحوار مع بعض المسئولين من متخذى القرار بالجهات السابقة.

**وقد جاءت الدراسة مشتملة على خمسة أجزاء وملاحق كالتالى :-**

**الجزء الاول :-** ويستعرض التنمية الحضرية من جانب الإطار التنظيمى، السكان والتحضر (تطور حجم العمالة ومعدلات النمو، ومعدلات المواليد والوفيات، والهجرة الداخلية، والتحضر)، والعمالة، والفقر، والخدمات (التعليمية، والصحية، والاجتماعية)، والعمران، والبنية التحتية الفيزيائية، والنقل والمواصلات، والبيئة.

**الجزء الثانى :-** ويستعرض التخطيط والأرض من حيث أهمية التخطيط (التخطيط الإقليمى، والتخطيط العمرانى) وإدارة وملكيات الأراضى (نظام ملكيات الأراضى، وإدارة الأرض على المستوى القومى)، وتوثيق الأراضى مساحياً، وتقسيم الأراضى، وسياسة الدولة فى مجال الأراضى.

**الجزء الثالث :-** ويستعرض الإسكان من حيث مشكلة الإسكان، والتجربة المصرية فى مجال الإسكان الرسمى (خطط الإسكان السابقة والحالية والمستقبلية) والإسكان غير الرسمى ( أنماطه، وأسباب ظهوره، ونتائجها، وحجم مشكلة الإسكان العشوائى ، وسياسة الدولة فى مواجهتها، وآليات تمويل الإسكان (أنواع ومصادر التمويل، والدعم، والقروض)، وبدائل تنمية الإسكان (مشروعات المسكن المتكامل، ومشروعات المواقع والخدمات، ومشروعات الإسكان منخفض التكاليف، ومشروعات إسكان الشباب).

**الجزء الرابع :-** ويستعرض الهيكل التنظيمى (وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والمجتمعات العمرانية القائمة، والمجتمعات العمرانية الجديدة، والجمعيات الأهلية التطوعية)، وجهات الإختصاص للإسكان الرسمى والتي تضم القطاع الحكومى (إعداد خطط التمويل، وتمويل خطط الإسكان، وتوفير القروض الميسرة، وتنفيذ خطط الإسكان، والتفتيش الفنى على أعمال البناء) ، والقطاع الخاص والقطاع التعاونى، وجهات الإختصاص عن الإسكان غير الرسمى (القطاع الحكومى، والقطاع الخاص، والمنظمات غير الحكومية).

**الجزء الخامس :-** ويستعرض تطور التشريعات الحاكمة للعمران فى مجال التعمير (التخطيط العمرانى، والمجتمعات العمرانية الجديدة، والأراضى، وحماية الأراضى، والإدارة المحلية، وتحسين البيئة)، ومجال الإسكان والمرافق (الإسكان والهدم والبناء، ونزع الملكية، وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، وتمويل الإسكان، وقروض الإسكان ، والمرافق) وأيضاً التعديلات التي أدخلت على التشريعات.

وتناولت الملاحق عرض لبعض التفاصيل الخاصة بالخطط الخمسية للإسكان الرسمى، والإسكان غير الرسمى، وأهداف وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية فى مجال التشريعات، وإسكان محدودى الدخل، والنشرة رقم ١٠٩٠ لعام ١٩٩٧ الصادرة عن وزارة الإقتصاد والتعاون الدولى بشأن الشركات.





المقدمة

١- التنمية الحضرية

١	١-١ الإطار التنظيمي .....
	٢-١ السكان والتحضر
٣	١-٢-١ تطور حجم السكان ومعدلات النمو السكاني .....
٣	٢-٢-١ معدلات المواليد والوفيات .....
٣	٣-٢-١ توزيع السكان بالحضر والريف .....
٥	٤-٢-١ الهجرة .....
٧	٣-١ العمالة .....
٨	٤-١ الفقر .....
	٥-١ الخدمات
١٢	١-٥-١ الخدمات التعليمية .....
١٧	٢-٥-١ الخدمات الصحية .....
١٨	٣-٥-١ الخدمات الاجتماعية .....
١٩	٦-١ العمران .....
٢١	٧-١ البنية التحتية الفيزيائية .....
٢٣	٨-١ النقل والمواصلات .....
٢٦	٩-١ البيئة .....

٢- التخطيط والأرض

٢٨	١-٢ التخطيط .....
٢٨	١-١-٢ التخطيط الإقليمي .....
٢٩	٢-١-٢ التخطيط العمراني .....
٣١	٢-٢ الأرض .....
٣١	١-٢-٢ ادارة وملكيات الاراضى .....
٣١	١-١-٢-٢ نظام ملكيات الأراضى .....
٣١	٢-١-٢-٢ ادارة الارض على المستوى القومى .....
٣٢	٢-٢-٢ توثيق الاراضى مساحياً .....
٣٣	٣-٢-٢ تقسيم الاراضى .....
٣٥	٤-٢-٢ سياسة الدولة فى مجال الاراض .....

٣٧	..... ١-٣ مشكلة الاسكان
٣٨	..... ٢-٣ التجربة المصرية فى مجال الاسكان الرسمى
٣٨	..... ١-٢-٣ الخطط الخمسية السابقة والحالية خلال الفترة من ٨٢-١٩٩٧ .....
٤١	..... ٢-٢-٣ الخطط الخمسية المستقبلية خلال الفترة من ١٩٩٧-٢٠١٢ .....
٤٢	..... ٣-٣ التجربة المصرية فى مجال الاسكان غير الرسمى
٤٢	..... ١-٣-٢ أسباب ظهور الإسكان غير الرسمى
٤٣	..... ٢-٣-٣ نتائج ظهور الإسكان غير الرسمى
٤٣	..... ٣-٣-٣ حجم مشكلة الاسكان العشوائى
٤٥	..... ٤-٣-٣ سياسة الدولة فى مواجهة العشوائيات
٤٥	..... ٥-٣-٣ خطط الدولة لعام ١٩٩٦/٩٥ لتطوير وتنمية المناطق العشوائية.....
٤٧	..... ٤-٣ آليات تمويل الاسكان
٤٧	..... ١-٤-٣ أنواع ومصادر تمويل مشروعات الإسكان
٤٩	..... ٢-٤-٣ الدعم
٥٠	..... ٣-٤-٣ القروض
٥٣	..... ٥-٣ بدائل تنمية الاسكان
٥٤	..... ١-٥-٣ مشروعات المسكن المتكامل
٥٤	..... ٢-٥-٣ مشروعات المواقع والخدمات والمسكن النواة
٥٦	..... ٣-٥-٣ مشروعات اسكان منخفض التكاليف
٥٦	..... ٤-٥-٣ مشروعات اسكان الشباب

## ٤- الهيكل التنظيمى وجهات الإختصاص

٥٧	..... ١-٤ الهيكل التنظيمى
٥٧	..... ١-١-٤ الهيكل التنظيمى لوزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ...
٥٧	..... ٢-١-٤ الهيكل التنظيمى للمجتمعات العمرانية القائمة .....
٥٧	..... ٣-١-٤ الهيكل التنظيمى للمجتمعات العمرانية الجديدة .....
٥٩	..... ٤-١-٤ الهيكل التنظيمى للمنظمات غير الحكومية .....
٦٦	..... ٢-٤ الجهات المختصة بالاسكان الرسمى
٦٦	..... ١-٢-٤ القطاع الحكومى

(اعداد خطط الاسكان، تمويل خطط الاسكان، توفير القروض

الميسرة، تنفيذ خطط الاسكان، التفتيش الفنى على اعمال البناء)

## فهرس المحتويات



- ٤ - جدول رقم (١) توزيع السكان حسب المحافظات (حضر - ريف) تعداد عام ١٩٨٦
- ٦ - جدول رقم (٢) تيارات الهجرة الداخلية طبقاً لتعداد ١٩٨٦
- ٧ - جدول رقم (٣) بيانات عامة عن سكان جمهورية مصر العربية طبقاً لسنوات التعداد العام .....
- ٨ - جدول رقم (٤) تطور اعداد المشتغلين حسب القطاع .....
- ١٠ - جدول رقم (٥) النسب المئوية للإنفاق علي مجموعات الإنفاق الإستهلاكي الرئيسية .....
- ١١ - جدول رقم (٦) توزيع الدخل العائلي الصافى للأسر .....
- ١٣ - جدول رقم (٧) تطور التعليم فى المرحلة الإبتدائية العامة والأزهرية .....
- ١٤ - جدول رقم (٨) تطور التعليم فى المرحلة الإعدادية العامة والأزهرية .....
- ١٤ - جدول رقم (٩) تطور التعليم فى المرحلة الثانوية العامة والفنية والأزهرية .....
- ١٦ - جدول رقم (١٠) تطور أعداد الطلاب بالجامعات المصرية .....
- ١٧ - جدول رقم (١١) إجمالى عدد الأسرة بالمستشفيات فى الجمهورية .....
- ١٩ - جدول رقم (١٢) توزيع الوحدات الإجتماعية حسب البيئة التى تخدمها .....
- ٢٠ - جدول رقم (١٣) عدد المراكز والمدن والقرى بالجمهورية .....
- ٢٢ - جدول رقم (١٤) مبانى السكن العادية حسب الإتصال بمصادر المياه والكهرباء والمجارى .....
- ٢٤ - جدول رقم (١٥) أطوال الطرق الترابية والمرصوفة على مستوى محافظات الجمهورية .....
- ٢٥ - جدول رقم (١٦) إجماليات أطوال خطوط الشبكة الحديدية .....
- ٢٧ - جدول رقم (١٧) عدد الوحدات المنفذه بأنماط الإسكان الحضرى من ١٩٨٩ - ١٩٩٥ .....
- ٢٨ - جدول رقم (١٨) الوحدات السكنية المنفذة فى الخطط الخمسية الأولى والثانية .....
- ٤٠ - جدول رقم (١٩) الخطط الخمسية الأولى والثانية والثالثة/ عدد الوحدات، الإستثمارات، القروض
- ٤٢ - جدول رقم (٢٠) الخطط الخمسية المستقبلية من عام ١٩٩٧ - ٢٠١٢ .....
- ٤٣ - جدول رقم (٢١) تقديرات الخطة العامة للدولة لحجم مشكلة الإسكان العشوائى .....
- ٤٤ - جدول رقم (٢٢) المناطق العشوائية ببعض محافظات الجمهورية .....
- ٤٥ - جدول رقم (٢٣) توزيع الإستثمارات المخصصة للمناطق العشوائية بخطة ١٩٩٦/٩٥ .....
- ٥٨ - جدول رقم (٢٤) المسئوليات الوظيفية الرئيسية لمستويات الحكومة المعنية .....
- ٦٠ - شكل رقم (١) الهيكل التنظيمى داخل هذه لوزارة الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية .....
- ٦١ - شكل رقم (٢) الهيكل التنظيمى لمحافظة القاهرة .....
- ٦٢ - شكل رقم (٣) الهيكل التنظيمى لمدينة ١٠ رمضان والسادات .....
- ٦٣ - شكل رقم (٤) الهيكل التنظيمى المعدل لأجهزة المدن الجديدة .....
- ٦٤ - شكل رقم (٥) الهيكل التنظيمى للجمعيات الأهلية التطوعية .....
- ٦٥ - شكل رقم (٦) تنظيم الأهالى لتنفيذ مشروع الناصرية بمدينة أسوان .....

٦٩	..... ٢-٢-٤ القطاع الخاص
٧٠	..... ٣-٢-٤ القطاع التعاوني
٧٠	..... ٣-٤ الجهات المختصة بالاسكان غير الرسمي
٧٠	..... ١-٣-٤ القطاع الحكومي
	(اعداد خطط الاسكان، تمويل خطط الاسكان، تنفيذ خطط
٧٠	..... الاسكان)
٧٠	..... ٢-٣-٤ القطاع الخاص
٧٠	..... ٣-٣-٤ المنظمات غير الحكومية

#### ٥- تطور التشريعات الحاكمة للعمارة

٧١	..... ١-٥ في مجال التعمير
٧٢	..... ١-١-٥ في مجال التخطيط العمراني
٧٢	..... ٢-١-٥ في مجال المجتمعات العمرانية الجديدة
٧٢	..... ٣-١-٥ في مجال الاراضى
٧٣	..... ٤-١-٥ في مجال حماية الأراضى
٧٣	..... ٥-١-٥ في مجال الادارة المحلية
٧٣	..... ٦-١-٥ في مجال تحسين البيئة
٧٤	..... ٢-٥ في مجال الاسكان والمرافق
٧٤	..... ١-٢-٥ في مجال الاسكان والهدم والبناء
٧٤	..... ٢-٢-٥ في مجال نزع الملكية
٧٤	..... ٣-٢-٥ في مجال تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر
٧٥	..... ٤-٢-٥ في مجال تمويل الاسكان
٧٥	..... ٥-٢-٥ في مجال قروض الاسكان
٧٥	..... ٦-٢-٥ في مجال المرافق
٧٥	..... ٣-٥ التعديلات التى ادخلت على التشريعات

الملاحق

المراجع

١- التتمية الحضارية

٢- التخطيط والأرض

٣- الإسكان

٤- الهيكل التنظيمي وجهات الإختصاص

٥- تطور التشريعات الحاكمة للعمران





## ١- التنمية الحضرية

### ١-١ الإطار التنظيمي

قسمت مصر إلى ثمانية أقاليم بموجب القرار رقم (٤٩٥) لسنة ١٩٧٧ ولكن تم تعديلها بالقرار رقم (١٨١) لسنة ١٩٨٦ حيث تم ضم إقليم مطروح إلى إقليم الإسكندرية، وبذلك أصبح عدد الأقاليم سبعة أقاليم فقط تضم ٢٦ محافظة كما يلي: (١)

إقليم القاهرة الكبرى: القاهرة - الجيزة - جزء من محافظة القليوبية

إقليم الإسكندرية: الإسكندرية - البحيرة - مطروح

إقليم قناة السويس: شمال سيناء - جنوب سيناء - بورسعيد - الإسماعيلية - السويس - الشرقية - الجزء الشمالي من محافظة البحر الأحمر حتى نهاية خليج السويس.

إقليم الدلتا: كفر الشيخ - الغربية - المنوفية - دمياط - الدقهلية - جزء من محافظة القليوبية

إقليم شمال الصعيد: بنى سويف - الفيوم - المنيا - جزء من شمال محافظة البحر الأحمر.

إقليم جنوب الصعيد: سوهاج - قنا - أسوان - الجزء الجنوبي من محافظة البحر الأحمر.

إقليم أسســـــيوط: أسســـــيوط - الوادى الجديد.

وينص القرار المشار إليه على أن تشكل بكل من هذه الأقاليم لجنة عليا للتخطيط الإقليمي وهيئة التخطيط الإقليمي (وتشمل المحافظة والمركز والمدينة والقرية والحي) كما تتولى كل فى إطار اختصاصاتها جميع الاختصاصات التى تتولاها الوزارات عدا المرافق القومية ذات الطبيعة الخاصة التى يصدر بها قرار من رئيس الجمهورية. وبعد أخذ رأى الوزير الإدارة المحلية، تباشر الوحدات المحلية اختصاصها عن طريق المجالس الشعبية المحلية المنتخبة والأجهزة التنفيذية والإدارية ممثلة فى رئيس الوحدة المحلية والمجلس التنفيذى والجهاز الإدارى بالوحدة المحلية.

وفى القانون الخاص بنظام الإدارة المحلية رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩، صدر بشأن وحدات الإدارة المحلية وإختصاصاتها المادة رقم (١) التى تضمنت أن وحدات الإدارة المحلية هى المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقرى، ويتم إنشاءها وتحديد نطاقها وتغيير أسمائها وإلغائها، فبالنسبة للمحافظات يصدر فى ذلك قرار من رئيس الجمهورية ويجوز أن يكون نطاق المحافظة مدينة واحدة، وبالنسبة للمراكز والمدن والأحياء، فيصدر فى ذلك قرار من رئيس مجلس الوزراء بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة، أما بالنسبة للقرى فيصدر بشأنها قرار من المحافظ بناءً على إقتراح المجلس الشعبى المحلى للمركز المختص وموافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة. (٢)

(١) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ - ص ١٢ ، ١٣

(٢) قانون نظام الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية - الأمانة لعامة للإدارة المحلية - ١٩٨٩ - ص ٢١-٢٥

وفى شأن إختصاصات وحدات الإدارة المحلية، نصت المادة رقم (٢) من القانون على أن تتولى وحدات الإدارة المحلية فى حدود السياسة العامة والخطة العامة للدولة إنشاء وإدارة جميع المرافق العامة الواقعة فى دائرتها، كما تتولى هذه الوحدات كل فى نطاق إختصاصاتها جميع الإختصاصات التى تتولاها الوزارات بمقتضى القوانين واللوائح المعمول بها وذلك فيما عدا المرافق القومية أو ذات الطبيعة الخاصة التى يصدر بها قرار من رئيس الجمهورية، وتحدد اللائحة التنفيذية المرافق التى تتولى المحافظات إنشائها وإدارتها والمرافق التى تتولى إنشائها وإدارتها الوحدات الأخرى للإدارة المحلية. (١)

وبالنسبة لتشكيل الوحدة المحلية وتمثيلها أمام القضاء، فقد تضمنت المادة رقم (٣) من القانون أنه يكون لكل وحدة من وحدات الإدارة المحلية مجلس شعبى محلى يشكل من أعضاء منتخبين إنتخاباً مباشراً عن طريق الجمع بين نظام الإنتخاب بالقوائم الحزبية ونظام الإنتخاب الفردى، وذلك على أن يكون نصف عدد الأعضاء على الأقل من العمال والفلاحين. كما تضمنت المادة رقم (٤) من ذات القانون أن كل محافظة يمثلها محافظها، كما يمثل كل وحدة من وحدات الإدارة المحلية الأخرى رئيسها. كما أوضحت المادة رقم (٥) الصفة الإعتبارية للمجلس الأعلى للإدارة المحلية الذى يتم تشكيله برئاسة رئيس مجلس الوزراء أو من ينوب عنه، وعضوية كل من الوزير المختص بالإدارة المحلية، والسادة المحافظين، والسادة رؤساء المجالس الشعبية المحلية للمحافظات. (٢)

وعن التبعية والمهام التى تقوم بها الأمانة العامة للإدارة المحلية، فقد جاء فى المادة رقم (٦) من القانون أنه تتبع الأمانة العامة للإدارة المحلية الوزير المختص بالإدارة المحلية، وتتولى الشئون المشتركة للوحدات المحلية، والإشتراك فى المؤتمرات الدولية والمحلية التى تتعلق بالإدارة المحلية، وتقوم بتقديم المشورة لوحدات الإدارة المحلية، ومعاونة الوزير المختص بالإدارة المحلية فى إعداد الدراسات والأبحاث المتعلقة بالموضوعات التى تعرض على مجلس الوزراء والمجلس الأعلى للإدارة المحلية. (٣)

وقد أوضحت المادتين رقم (٧، ٨) من قانون الإدارة المحلية رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ أن كل إقليم من أقاليم الجمهورية يضم محافظة أو أكثر ويكون لكل إقليم عاصمة، وينشأ به لجنة للتخطيط الإقليمى تشكل من محافظ الإقليم (بالتناوب من بين محافظى المحافظات المكونة للإقليم)، ومحافظو محافظات الإقليم، ورؤساء المجالس الشعبية المحلية للمحافظات المكونة للإقليم، ورئيس هيئة التخطيط الإقليمى بالإضافة إلى السادة ممثلو الوزارات، ويكون من مهام هذه اللجنة التنسيق بين خطط المحافظات وإقرار الأولويات التى تقترحها هيئة التخطيط الإقليمى، مع النظر فى التقارير الدورية لمتابعة تنفيذ الخطط والتعديلات التى تقترحها هيئة التخطيط الإقليمى. (٤)

## ٢-١ السكان والتحضر

### ١-٢-١ تطور حجم ومعدلات النمو السكاني

تشير تعدادات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء إلى أن سكان مصر قد تضاعف عددهم خلال خمسين عاماً (فى الفترة من ١٨٩٧ إلى ١٩٤٧) من ٩,٧ مليون نسمة إلى ما يزيد عن ١٨ مليون نسمة، ثم تضاعف عددهم مرة ثانية خلال ثلاثين عاماً تقريباً (من ١٩٤٧ إلى ١٩٧٦) ليبلغ عددهم حوالى ٣٦ مليون نسمة طبقاً لتعداد ١٩٧٦. وتشير النتائج النهائية لتعداد السكان عام ١٩٨٦ إلى أن عدد سكان الجمهورية بلغ حوالى ٤٨.٣ مليون نسمة<sup>(١)</sup>، وأشارت تقديرات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء إلى أنه فى ١/٧/١٩٩٢ بلغ عدد السكان بالجمهورية ٥٦,١٩٢ مليون نسمة، يمثل الذكور ٢٨,٧٧٦ مليون نسمة بنسبة ٥١,٢٪ من جملة عدد السكان ويمثل الإناث ٢٧,٤١٦ مليون نسمة بنسبة ٤٨,٨٪ من جملة عدد السكان<sup>(٢)</sup>. وأوضحت نتائج التعداد العام للسكان والاسكان والمنشآت فى عام ١٩٩٦ أن عدد السكان بلغ ٦١٤٥٢٣٨٢ نسمة حيث يمثل الذكور ٣٠٣٣٠٨٠٤ نسمة بنسبة ٥١,٢٪ من جملة عدد السكان، والإناث ٢٨٩٤١٥٧٨ نسمة بنسبة ٤٨,٨٪ من جملة عدد السكان. كما أشارت نتائج التعداد العام لعام ١٩٩٦ أن عدد السكان أقل من ٦ سنوات بلغ ٨٩٣٧٢٢٤ نسمة بنسبة ١٥,١٪، وعدد السكان من ٦-أقل من ١٠ سنوات بلغ ٥٤٢١٣٢١ نسمة بنسبة ٩,٢٪، وعدد السكان من ١٠ سنوات إلى أقل من ١٥ سنة ٦٣٦٥٣٣١ نسمة بنسبة ١٠,٧٪، وعدد السكان من ١٥ سنة إلى أقل من ٦٠ سنة ٣٥٥٤٤٢٧٩ نسمة بنسبة ٥٩,٩٪، أما عدد السكان ٦٠ سنة فأكثر فقد بلغ ٣٠٣٧٢٢٨ نسمة بنسبة ٥,١٪.

وقد بلغ معدل النمو السكاني فى مصر ١,٥٪ سنوياً فى بداية هذا القرن، ثم تناقص لفترة ليبدأ فى الإرتفاع سريعاً منذ الخمسينيات الى ان بلغ ٢,٥٪ ثم تراجع قليلاً خلال الستينيات ليعاود الإرتفاع مرة اخرى الى ان بلغ ٢,٨٪ فى تعداد ١٩٨٦<sup>(٣)</sup>، ثم تراجع إلى ٢,١٪ كما أشارت كذلك نتائج تعداد عام ١٩٩٦.

### ٢-٢-١ معدلات المواليد والوفيات

تذبذبت معدلات الوفيات حول ٢٥٪ حتى أواخر الأربعينيات ثم إنخفضت فى الخمسينيات إلى حوالى ١٩٪، ثم أصبحت ١٠٪ فى بداية الثمانينيات ثم انخفضت الى ٧٪ فقط عام ١٩٩٥<sup>(٤)</sup>. كما انخفضت معدلات المواليد، من اكثر من ٤٠٪ فى منتصف الستينيات إلى ٣٦,٢٪ سنة ١٩٨٦، ثم تذبذبت ارتفاعاً وانخفاضاً الى ان بلغت ٣٨,٦٪ عام ١٩٨٦ ثم ٣٠,٩٪ عام ١٩٩٠، ٢٩,٢٪ عام ١٩٩١، ٢٦,٢٪ عام ١٩٩٢ ثم ٢٨,٩٪ عام ١٩٩٤ ثم انخفضت الى ٢٧,٧٪ عام ١٩٩٥<sup>(٥)</sup>.

### ٣-٢-١ توزيع السكان بالحضر والريف

شهدت مصر نمواً حضرياً مضطرباً تمثل فى زيادة نسبة سكان الحضر. ففى الفترة من ١٩٤٧ إلى ١٩٨٦ إرتفعت نسبة سكان الحضر إلى جملة السكان من ٣٣٪ إلى ٤٤٪ فى التعدادين على الترتيب<sup>(٦)</sup> كما أظهرت نتائج التعداد العام للسكان والاسكان والمنشآت لعام ١٩٩٦ ان عدد سكان الحضر بلغ (٢٥٤٧١١٢٢) نسمة بنسبة قدرها

(١) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ - ص ١٧

(٢) الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٠-١٩٩٥ - ص ٤١ ،

(٣) الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٠-١٩٩٥ - ص ٩ ، (٤ ، ٥) المرجع السابق - ص ١٠

(٦) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ - ص ٢٢

٤٣٪ من جملة سكان الجمهورية مقابل (٢١٢١٥٥٠٤) نسمة عام ١٩٨٦ بنسبة قدرها ٤٤٪ من جملة سكان الجمهورية، وأن عدد سكان الريف بلغ (٣٣٨٠١٢٦٠) نسمة بنسبة قدرها ٥٧٪ من جملة سكان الجمهورية مقابل (٢٧٠٣٨٧٣٤) نسمة عام ١٩٨٦ بنسبة قدرها ٥٦٪ من جملة السكان. ويوضح الجدول رقم (١) توزيع السكان بالجمهورية حسب المحافظات (حضر - ريف) تعداد عام ١٩٨٦.

جدول رقم (١) توزيع السكان حسب المحافظات (حضر - ريف) تعداد عام ١٩٨٦

جملة		ريف		حضر		المحافظة
العدد	%	العدد	%	العدد	%	
<b>المحافظات الحضرية</b>						
٦٠٦٨٦٩٥	١٢,٦	-	-	٦٠٦٨٦٩٥	٢٨,٦	- القاهرة
٢٩٣٦٨٥٩	٦,١	-	-	٢٩٣٦٨٥٩	١٣,٨	- الاسكندرية
٤٠١١٧٢	,٨	-	-	٤٠١١٧٢	١,٩	- برسيدي
٣٢٧٧١٧	,٧	-	-	٣٢٧٧١٧	١,٥	- السويس
٩٧٢٤٤٤٣	٢٠,٢	-	-	٩٧٢٤٤٤٣	٤٥,٨	جملة المحافظات الحضرية
<b>محافظات الوجه البحري</b>						
٧٤٠٣٦٥	١,٥	٥٥٣٦٤٣	٢,٠	١٨٦٧٢٢	,٩	- دمياط
٣٤٨٤١٠٢	٧,٢	٢٥٧١٢٣٥	٩,٥	٩١٢٨٦٧	٤,٣	- الدقهلية
٣٤١٤٣٠٨	٧,١	٣٦٩٤٩١٦	١٠,٠	٧١٩٣٩٢	٣,٤	- الشرقية
٢٥١٢٩٢٤	٥,٢	١٤١٣٦١٥	٥,٢	١١٠٢٣٠٩	٥,٢	- القليوبية
١٨٠٩٢٢١	٣,٧	١٣٩٧٣١١	٥,٢	٤١١٩١٠	١,٩	- كفر الشيخ
٢٨٨٤٥٩٩	٦,٠	١٩٤٠٤٥١	٧,٢	٩٤٤١٤٨	٤,٥	- الغربية
٢٢٢١٣١٥	٤,٦	١٧٧٤٦٧٩	٦,٦	٤٤٦٦٣٦	٢,١	- المنوفية
٣٢٤٨٨٣٩	٦,٧	٢٤٨٨٦٧١	٩,٢	٧٦٠١٥٨	٣,٦	- البحيرة
٥٤٥٢٥٩	١,١	٢٧٩٢٠٧	١,٠	٢٦٦٠٥٢	١,٣	- الإسماعيلية
٢٠٨٦٣٩٢٢	٤٣,٢	١٥١١٣٧٢٨	٥٥,٩	٥٧٥٠١٩٤	٢٧,١	جملة محافظات الوجه البحري
<b>محافظات الوجه القبلي</b>						
٣٧٢٥٤٢٠	٧,٧	١٥٨٥٠٧١	٥,٩	٢١٤٠٣٤٩٣٦	١٠,١	- الجيزة
١٤٤٩٢٢٩	٣,٠	١٠٨٥٦٤٦	٤,٠	٣٥٨٣	١,٧	- بني سويف
١٥٥١٢١٤	٣,٢	١١٩١٤١٩	٤,٤	٣٥٩٧٩٥	١,٧	- الفيوم
٢٦٤٥١١٢	٥,٥	٢٠٩٥٩٥٧	٧,٨	٥٤٩١٥٥	٢,٦	- المنيا
٢٢١٥٦٧٩	٤,٦	١٥٩٨٦٠٧	٥,٩	٦١٧٠٧٢	٢,٩	- أسيوط
٢٤٤٧٠٣٣	٥,١	١٩٠٩٨٩٧	٧,١	٥٣٧١٣٦	٢,٥	- سوهاج
٢٢٥٨٩٢٦	٤,٧	١٧٣١٢٥٢	٦,٤	٥٢٧٦٧٤	٢,٥	- قنا
٨٠٩٢٠٤	١,٧	٤٨٨٩٠٧	١,٨	٣٢٠٢٩٧	١,٥	- أسوان
١٧١٠١٨١٧	٣٥,٤	١١٦٨١٧٥٦	٤٣,٢	٥٤١٥٠٦١	٢٥,٥	جملة محافظات الوجه القبلي
<b>محافظات الحدود</b>						
٨٩٧٢٤	,٢	١٢٩٧٤	,٠٥	٧٦٧٥٠	,٤	- البحر الأحمر
١١٣٤٠٥	,٢	٦٢٩٨٤	,٢٣	٥٠٤٢١	,٢	- الوادي الجديد
١٦١١٦٣	,٣	٧٩٢٢٦	,٢٩	٨١٩٣٧	,٤	- مطروح
١٧٠٨٣٥	,٤	٦٥٥٦٠	,٢٤	١٠٥٢٧٥	,٥	- شمال سيناء
٢٨٩٢٩	,١	١٧٥٠٦	,٠٦	١١٤٢٣	,١	- جنوب سيناء
٥٦٤٠٥٦	١,٢	٢٣٨٢٥٠	,٨٨	٣٢٥٨٠٦	١,٥	جملة محافظات الحدود
٤٨٢٥٤٢٣٨	١٠٠	٢٧٠٣٨٧٣٤	١٠٠	٢١٢١٥٥٠٤	١٠٠	السكان داخل الجمهورية ليلة العد
٢٢٥٠٠٠٠						السكان خارج الجمهورية ليلة العد
٥٠٥٠٤٢٣٨						الإجمالي

المصدر: الكتاب الإحصائي السنوي لجمهورية مصر العربية ١٩٥٢-١٩٩٢ ص ٢٠ ، ٢١

## ١-٢-٤ الهجرة

تعتبر الهجرة الداخلية عنصراً أساسياً من عناصر النمو والتوزيع السكاني، كما إنها تؤثر في شكل المجتمع وخصائصه، وقد تنشأ عن الهجرة آثار ضارة ناتجة عن إنتقال أعداد من سكان الريف إلى المناطق الحضرية، ويرجع ذلك إلى قوة جذب المدن الكبرى، خاصة القاهرة "العاصمة"، وضيق الرقعة الزراعية وبالتالي إرتفاع الكثافة في الريف، إلى جانب إرتفاع تكلفة الأراضي القابلة للإستصلاح. كما تؤدي الهجرة الداخلية إلى التباين في مكونات النمو السكاني بين المحافظات، حيث تستقبل بعض المحافظات سكاناً مهاجرين إليها من محافظات أخرى في حين تمثل بعض المحافظات مناطق للطرود البشرية، وبتحليل البيانات الوار بجداول رقم (٢) تيارات الهجرة بين المحافظات المصرية يتضح ما يلي<sup>(١)</sup>:-

- المحافظات الحضرية: القاهرة والإسكندرية وبور سعيد والسويس هي المحافظات الجاذبة حيث بلغ صافى الهجرة حوالى (+ ١٦,٢٪) وتأتى محافظة القاهرة على رأسها (+ ١,٢٤٪) تليها الإسكندرية (+ ٠,٦٣٪)، ثم السويس (+ ٠,٣٪) ثم بور سعيد (+ ٠,١٢٪) وتجدر الإشارة إلى أن كلا من محافظات القاهرة والإسكندرية تستقطب حوالى ١٨,٣٥٪ من المهاجرين.
- محافظات الوجه البحرى معظمها طاردة للسكان ما عدا كل من محافظتى القليوبية والاسماعيلية اللتين كانت بهما صافى الهجرة إيجابية ففي القليوبية بلغت (+ ٠,٤١٪) والاسماعيلية (+ ٠,١٤٪). أما أكثر المحافظات طرداً للسكان فى الوجه البحرى فكانت محافظة المنوفية حيث كان صافى الهجرة (- ٠,٦٧٪) يليها محافظة الدقهلية (- ٠,٤٨٪) ثم الشرقية (- ٠,٣٧٪)، الغربية (- ٠,٢٩٪). وأقل المحافظات الطاردة فى الوجه البحرى هي محافظة البحيرة (- ٠,٠٨٪) ثم محافظة كفر الشيخ (- ٠,٠٧٪) ثم دمياط (- ٠,٠١٪).
- بالنسبة لمحافظات الوجه القبلى : فقد كانت محافظة الجيزة هي الوحيدة الجاذبة للسكان وبنسبة تقارب صافى الهجرة إلى محافظة القاهرة وهي ١,١٥٪ وذلك لدخولها فى نطاق إقليم القاهرة الكبرى وتطلع المهاجرين إلى إيجاد فرصة عمل بها أما باقى محافظات الوجه القبلى فجميعها طاردة للسكان ولكن بنسب متفاوتة فقد جاءت محافظة سوهاج فى المقدمة إذ سجل صافى الهجرة السلبى بها (- ٠,٥٧٪) يليها محافظة أسيوط وقتنا فقد سجلتا (- ٠,٤٠٪)، (- ٠,٣٩٪) على التوالى ثم بنى سويف (- ٠,١٨٪)، الفيوم (- ٠,١٥٪) وأقل المحافظات طرداً للسكان بالوجه القبلى هي محافظة أسوان حيث سجلت (- ٠,٠١٪).
- محافظات الحدود معظمها جاذبة للسكان ما عدا محافظة الوادى الجديد حيث سجلت صافى هجرة سلبياً ولكن بنسب لاتذكر وهي (- ٠,٠١٪) وأكثرها جذباً محافظة البحر الأحمر حيث بلغ صافى الهجرة الإيجابية إليها (+ ٠,٠٥٪) ثم مطروح (+ ٠,٠٢٪) أما محافظات شمال سيناء وجنوب سيناء فصافى الهجرة بها صفر.

(١) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ - ص ١٩ ، ٢٠

جدول رقم (٢) تيارات الهجرة الداخلية طبقاً لتعداد ١٩٨٦

صافي الهجرة % - +	الهجرة الخارجية إلى المحافظة %	الهجرة الداخلية إلى المحافظة %	صافي الهجرة	من	إلى	المحافظة
١٣٤ +	١١ -	١٢٣٤	٦٢٩٦٢٢ +	٥١٨٩٨٠٤	٥٨١٩٤٢٦	القاهرة
-٦٣ +	٥٣٨	٦٠١	٢٩٦٩٥٥ +	٢٥٣٨٠٤٠	٢٨٣٤٩٩٥	الأسكندرية
-٠٧ +	-٧٥	-٨٢	٣١٦٩٣ +	٣٥٤٢٤٢	٣٨٥٩٣٥	بورسعيد
-٣ +	-٥٦	-٦٨	٥٧٨٥٨ +	٢٦١٤٥٩	٣١٩٣١٧	السويس
٢١٦ +	١٧٦٩	١٩٨٥	١٠١٦١٢٨ +	٨٣٤٣٥٤٥	٩٣٥٩٦٧٣	جملة المحافظات الحضرية
-١ -	١٦٤	١٥٤	٤٧٤٧٨ -	٧٧٤٣٥٩	٧٢٦٨٨١	دمياط
-٤٨ -	٧٧٧	٧٢٩	٢٢٥٢٠٩ -	٣٦٦٣٧٠٨	٣٤٣٨٤٩٩	الدقهلية
-٣٧ -	٧٤٩	٧١٢	١٧٦٢٦١ -	٣٥٣٣٩٨١	٣٣٥٧٧٢٠	الشرقية
-٤١ +	٤٨١	٥٢٢	١٩٤٤٦٠ +	٢٢٦٦٨٩٥	٢٤٦١٣٥٥	القليوبية
-٠٧ -	٣٨٣	٣٧٦	٣٢٥٠٩ -	١٨٠٥١٦١	١٧٧٢٦٥٢	كفر الشيخ
-٢٩ -	٦٣١	٦٠٢	١٣٧٢٢٣ -	٢٩٧٦٧٨٤	٢٨٣٩٥٦١	الغربية
-٦٧ -	٥٣١	٤٦٤	٣١٥٨٢٤ -	٢٥٠٤٤٦٠	٢١٨٨٦٣٦	المنوفية
-٠٨ -	٦٩٠	٦٨٢	٣٧٤٦٢ -	٣٢٥١٩٤١	٣٢١٤٤٧٩	البحيرة
-١٤ +	-٩٨	١٠٢	٦٧٩٣١ +	٤٦٠٩٠٦	٥٢٨٨٣٧	الإسماعيلية
١٥١ -	٤٥٠٤	٤٣٥٣	٧٠٩٥٧٥ -	٢١٢٣٨١٩٥	٢٠٥٢٨٦٢٠	جملة محافظات الوجه البحرى
١١٥ +	٦٤٧	٧٦٢	٥٤٢٨٣١ +	٣٠٤٩١٢٠	٣٥٩١٩٥١	الجيزة
-١٨ -	٣٢٠	٣٠٢	٨١٥٠٣ -	١٥٠٧٧٦٧	١٤٢٦٢٦٤	بنى سويف
-١٥ -	٣٣٩	٣٢٤	٧٣٠٧ -	١٥٩٩٢٠٤	١٥٢٦١٣٤	الفيوم
-١٦ -	٥٦٨	٥٥٢	٧٢٢٤٨ -	٢٦٧٦٦٤٤	٢٦٠٤٣٩٦	المنيا
-٤ -	٥ -	٤٦٠	١٨٨٠١٢ -	٢٣٥٧٦٥٧	٢١٦٩٦٤٥	أسيوط
-٥٧ -	٥٦٨	٥١١	٢٧١٤١١ -	٢٦٨٠٥٧٢	٢٤٠٩١٦١	سوهاج
-٣٩ -	٥١١	٤٧٢	١٨٦٦٨٠ -	٢٤١٠٤٩٥	٢٢٢٣٨١٥	قنا
-٠١ -	١٦٧	١٦٦	٥٨٨٤ -	٧٨٨٨٠٠	٧٨٢٩١٦	أسوان
-٧١ -	٣٦٢٠	٣٥٤٩	٣٣٥٩٧٧ -	١٧٠٧٠٢٥٩	١٦٧٣٤٢٨٢	جملة محافظات الوجه القبلى
-٠٥ +	-١٢	-١٨	٢٠٥٥٨ -	٦٢٦٨٧	٨٣٢٤٥	البحر الأحمر
-٠١ -	-٢٤	-٢٣	٥٢٦٦ -	١١٤٩٦٥	١٠٩٦٩٩	الوادى الجديد
-٠٢ +	-٣١	-٣٣	١٠٦٤٣ +	١٤٣٣٨٨	١٥٤٠٣١	مطروح
-	-٣٤	-٣٤	١٩٤ +	١٦٠٢٦٤	١٦٠٤٥٨	شمال سيناء
-	-٠٥	-٠٥	٣٢٩٦ +	٢١٢٢٢	٢٤٥١٨	جنوب سيناء
-٠٦ +	١٠٧	١١٣	٢٩٤٢٥ +	٥٠٢٥٢٦	٥٣١٩٥١	جملة محافظات الحدود
	١٠٠	١٠٠		٤٧١٥٥٥٢٥	٤٧١٥٤٥٢٦	إجمالى الجمهورية

المصدر: التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ - ص ١٩

فى حين تشكل الهجرة الدائمة إلى الخارج عنصر ضئيل الأهمية (حيث بلغت ٧٢٠٠٠٠ نسمة عام ١٩٩٦<sup>(١)</sup>)، فالهجرة المؤقتة إلى الدول العربية قد بدأت تمثل أهمية متزايدة منذ عام ١٩٣٧، وفى عام ١٩٦٥ قدر عدد المصريين الذين يعملون فى الخارج بحوالى ١٠٠ ألف إرتفع إلى ١.٤ مليون نسمة عام ١٩٧٦، وإلى حوالى ٢.٢٥٠ مليون نسمة عام ١٩٨٦<sup>(٢)</sup> وأظهرت نتائج التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام ١٩٩٦ أن عدد المصريين المتواجدين بالخارج (٢١٨٠٠٠٠) نسمة.

(١) الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء - ملخص نتائج التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام ١٩٩٦ - ص ١

(٢) الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٠-١٩٩٥ - ص ١١

يوضح الجدول رقم (٢) بيانات عامة عن سكان جمهورية مصر العربية طبقاً لسنوات التعداد

جدول رقم (٢) بيانات عامة عن سكان جمهورية مصر العربية طبقاً لسنوات التعداد العام

١٩٨٦	١٩٧٦	١٩٦٦	١٩٦٠	١٩٤٧	١٩٣٧	البيان
٤٨٢٥٤	٣٦٦٢٧	٣٠.٧٦	٢٦.٨٥	١٨٩٦٧	١٥٩٢١	جملة السكان بالألف (لا تشمل المصريين بالخارج)
٤	٤	٤	٥	٦	٦	عدد المدن الكبرى بالمحافظات الحضرية (العواصم)
٢٠,٢	٢١,٤	٢١,٨	٢١,٥	١٨,٠	١٤,١	نسبة سكانها المئوية من جملة السكان
٩٠	٧٩	٦٨	٦١	٥١	٤٦	عدد المدن بالوجه البحرى (عواصم المحافظات والمراكز)
٧٠	٦٣	٥٦	٥٦	٤٤	٣٨	عدد المدن بالوجه القبلى (عواصم المحافظات والمراكز)
٢٣,١	٢٢,٠	١٨,٠	١٥,١	١٢,١	١٠,٢	النسبة المئوية لسكان المدن إلى جملة السكان
٢٤٦٧	٢٤٠٠	٢٣٦٩	٢٣٦١	٢٢٤٨	٢٢٣٧	عدد القرى بالوجه البحرى
١٦٦٢	١٦٦٦	١٦٦٤	١٦٨٢	١٧٠٩	١٦٨٤	عدد القرى بالوجه القبلى
٥٦,٠	٥٥,٩	٥٩,٠	٦٢,٣	٦٩,٠	٧٥,٠	النسبة المئوية لسكان القرى إلى جملة السكان
٣١	٢٣	٢٦	٢٥	٢٥	١٦	عدد الأقسام والمراكز بمحافظات الحدود
١,٢	,٧	١,٢	١,١	,٩	,٧	نسبة سكانها المئوية من جملة السكان
١٠٠٢	١٠٠٢	١٠٠٢	١٠٠٢	١٠٠٢	١٠٠٢	المساحة الكلية للجمهورية

المصدر: الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٠-١٩٩٥ ص ١٣

### ٣-١ العمالة

زادت قوة العمل فى مصر خلال الفترة بين تعدادى ١٩٧٦، ١٩٨٦ من ١٠,١٥ مليون نسمة<sup>(١)</sup> إلى ١٣,٤٠ مليون نسمة بنسبة ٣٤,٤٪ من جملة السكان، كما بلغت قوة العمل فى ملخص نتائج التعداد العام للسكان والاسكان والمنشآت لعام ١٩٩٦ (١٧٧٩٥٦٤٧) نسمة بنسبة ٣٥,٤٪ من إجمالى السكان فى مصر<sup>(٢)</sup>.

ويوضح جدول رقم (٤) تطور أعداد المشتغلين من عام ٩٠/٨٩ حتى عام ٩٥/٩٤ أن أعداد المشتغلين زادت فى القطاعات المختلفة من ١٣,٤ مليون مشتغل عام ١٩٩١/٩٠ الى ١٤,٩ مليون مشتغل عام ١٩٩٥/٩٤ بنسبة زيادة قدرها ١١٪ وقد إزدادت أجورهم بنسبة ٧١٪ خلال هذه الفترة<sup>(٣)</sup>.

(١) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ص ٢٧

(٢) الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء - ملخص نتائج التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام ١٩٩٦ - ص ٤

(٣) الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٠-١٩٩٥ - ص ٣٣١

جدول رقم (٤) تطور اعداد المشتغلين حسب القطاع

العدد بالالف

نسبة التغير بين عامي ٩٥/٩٤، ٩١/٩٠	٩٥/٩٤	٩٤/٩٣	٩٣/٩٢	٩٢/٩١	٩١/٩٠	٩٠/٨٩	القطاع
٤,٧	٤٧٤٤	٤٦٢٤	٤٦٢٤	٤٥٨٥	٤٥٣٣	٤٤٧٨	الزراعة
١٩,٦	٢٠٣١	١٩٥٢	١٨٨١	١٧٥٠	١٦٩٨	١٦٣٨	التعدين والصناعات التحويلية
١٣,٩	٤١	٤٠	٣٩	٣٧	٣٦	٥٣	البتترول ومنتجاته
١٢,٩	١١٤	١١٠	١٠٧	١٠٤	١٠١	٩٧	الكهرباء
٢٦,٧	١٠٣٨	٩٨٢	٩١٥	٨٥٦	٨١٩	٧٨٠	التشييد والبناء
١٠,٩	٧٩٦٨	٧٧٦٦	٧٥٦٦	٧٣٣٢	٧١٨٧	٧٠٢٨	إجمالي القطاعات السلعية
٤٥,٩	٦٩٠	٦٦٥	٦٣٨	٥٠١	٤٧٣	٤٥٢	نقل ومواصلات وقناة السويس
١٩,٤	١٦٢٤	١٥٥٣	١٤٩٥	١٣٩٧	١٣٦٠	١٣٢٥	التجارة والمال والتأمين
٤,٦	١٣٦	١٣٣	١٣٠	١٥١	١٣٠	١٤٠	السياحة والفنادق والمطاعم
٢٤,٨	٢٤٥٠	٣٣٥١	٢٢٦٣	٢٠٤٩	١٩٦٣	١٩١٧	إجمالي قطاعات خدمات الإنتاج
٨,٥	٢٣٠	٢٢٦	٢٢٢	٢١٧	٢١٢	٢٧٠	ملكية العقارات المهنية
١٧,٥	١٥٠٦	١٤٣٦	١٣٧١	١٣٣٢	١٢٨٢	١٢٢٧	خدمات إجتماعية وشخصية
-	٢٧٢٥	٢٦٥٧	٢٥٨٩	٢٨١٢	٢٧٣٢	٢٦٥٣	المرافق العامة والتأمينات
٥,٦	٤٤٦١	٤٣١٩	٤١٨٢	٤٣٦١	٤٢٢٦	٤٠٨٧	الاجتماعية والخدمات الحكومية
							جملة قطاعات خدمات إجتماعية
١١,٢	١٤٨٧٩	١٤٤٣٦	١٤٠١١	١٣٧٤٢	١٣٣٧٦	١٣٠٣٢	إجمالي عام

المصدر: الكتاب الإحصائي السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٠-١٩٩٥ ص ٣٣٤

## ١-٤ الفقر

أوضح تقرير التنمية البشرية فى مصر لعام ١٩٩٦ الحقائق التالية: (١)

- يقدر خط الفقر المحسوب على أساس سلة الطعام لعام ١٩٩٥/١٩٩٦ بحوالى ٣١٨٤ جنيه للأسرة، أو ٥٩٤ جنيه للفرد. وترتفع هذه القيم على التوالى إلى ٤١٦٨ جنيه و٨١٤ جنيه إذا كنا نتحدث عن خطوط الفقر مقدرة على أساس الحاجات الأساسية.
- وجد أن حوالى ٢٣٪ من المصريين يعيشون تحت خط الفقر، ومن بينهم ٧٪ يمكن إعتبارهم فى فقر مدقع. ولا يمثل الفقراء مجموعة متجانسة خاصة بالنظر إلى أنماط الدخل والإستهلاك، وهم موزعون على نحو غير متكافئ بين حضر مصر وريفها (٤٢٪ مقابل ٥٨٪ على التوالى، من مجموع السكان الفقراء) وبين الوجه البحرى والوجه القبلى (٣٦٪ مقابل ٤٨٪ على التوالى من مجموع السكان الفقراء).

(١) تقرير التنمية البشرية - الأسبوع الإقتصادى - جريدة الأهرام - ١٦/٧/١٩٩٧.



- طرح التقرير إطاراً إستراتيجياً لمكافحة الفقر بين الجوانب الإقتصادية الكلية التي تتمشى مع هذا الهدف.
- وتشمل هذه الجوانب إعادة ترتيب أولويات الإنفاق العام، ودعم التنمية الريفية وتقوية شبكات الأمان الإجتماعى.
- بالإضافة إلى التعريفات السابقة للفقر، فإن هناك ما يقرب من ٢٠٪ من عدد السكان الإجمالى يعانون من تواضع مستويات المعيشة بمعنى أنهم يقعون تحت الخط الأعلى الفقر.
- وقد أوضح التقرير معدل الفقر فى الريف، حيث يبلغ متوسط نصيب الفرد فى الريف من الأراضى الزراعية ٤.٩ قيراط وما يقرب من ٧٠٪ من الأراضى لا تتجاوز ملكية الواحد منهم فداناً واحداً ولا تتجاوز هذه الملكية أربعة أفدنة فى المتوسط بالنسبة ل ٣٣٪ من مجموع ملاك الأراضى، وتمتلك هذه الشريحة من الملاك نصف الأراضى المزروعة بينما النصف الآخر يمتلكه ٧٪ فقط من مجموع الملاك، وتشير التقديرات إلى أن هذه الشريحة تشمل ٢٪ من مجموع الملاك تبلغ ملكيتهم ثلث الأراضى المنزرعة.

وفى البحث الصادر عن الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء عن مؤشرات الدخل والإنفاق والإستهلاك للأسرة فى ١٩٩٥/١٩٩٦-والذى يتم إعداده كل خمس سنوات على مستوى الجمهورية وشاركت فى إعداده الوكالة الأمريكية للتنمية بمساعدات فنية ومالية - ظهرت العديد من الدلالات، فبينما بلغ متوسط دخل الفرد على مستوى الجمهورية ٤٤٩٣ جنيه، وصل متوسط دخل الفرد فى الحضر نحو ٥٢٥٣ جنيه، بينما وصل متوسط دخل الفرد فى الريف ٣٨٦٧ جنيه<sup>(١)</sup> وقد أظهر التقرير فى نتائجه أن إنفاق الأسرة على الطعام والشراب قد إرتفع فى ٩٦/٩٥ إلى حوالى ٣.٦ ألف جنيه سنوياً بزيادة مقدارها ٢٩.٥٪ عن عام ٩١/٩٠، وفى نفس الوقت إنخفضت نسبة الإنفاق على الطعام والشراب إلى ٤٦.٧٩٪ من إجمالى الإنفاق الإستهلاكى للأسرة فى حضر الجمهورية بدلاً من ٤٩.٩٦٪ فى نفس الفترة، كما إنخفض فى الريف من ٥٩.٣٥٪ إلى ٥٦.٣٧٪<sup>(٢)</sup>

وقد كانت أكبر زيادة فى مستوى الإنفاق للأسرة فى مجال التعليم قد بلغت ١١٩.٣٪ فى الحضر حيث إرتفع إنفاق الأسرة على التعليم من ١٦٠.٥٣ جنيه إلى ٣٥٢.٠٤ جنيه. كما إرتفع بمقدار ١٣٧.٩ فى الريف من ٧٦.٩٩ جنيه إلى ١٨٣.١٥ جنيه، وإرتفعت نسبة الإنفاق على التعليم من الإنفاق الكلى للأسرة فى الحضر من ٢.٩٠٪ إلى ٦١٪، ومن ١.٧٦٪ إلى ٢.٤٩٪ فى الريف، ولقد زاد إجمالى الإنفاق الإستهلاكى فى نفس الفترة فى الحضر بنحو ٣٨.٣٪ وبنحو ٢١.٦٪ فى الريف من متوسط الإنفاق السنوى للأسرة<sup>(٣)</sup>.

وقد بلغ أكبر متوسط إنفاق فى عام ٩٦/٩٥ للأسرة فى المحافظات الحضرية حيث وصل إلى ٨٦٨١ جنيه ويمثل ٨٨٪ من دخل الأسرة. كما بلغ أعلى متوسط دخل للأسرة فى المحافظات الحضرية أيضاً حيث وصل إلى ٩٧٧٨ جنيه، ويلى ذلك حضر الوجه القبلى ووصل إلى ٨٦٥١ جنيه، بينما بلغ أقل متوسط دخل للأسرة فى ريف الوجه القبلى ٦٤٦١ جنيه<sup>(٤)</sup>.

(١) (٢) (٣) (٤) بحث عن مؤشرات بحث الدخل والإنفاق والإستهلاك للأسرة فى ١٩٩٦/٩٥ - مقال صادر عن الأهرام الإقتصادى - جريدة الأهرام - ١٩٩٧/٧/١٥

وقد أوضح البحث زيادة إنفاق الأسرة على الملابس والأقمشة بمقدار ٥٩.٦٪ في الحضر لتصل إلى ٧٤٢.٤٢ جنيه في الحضر وبمقدار ٣٧.٢٪ إلى ٤٧٦.٧٣ جنيه في الريف، كما إرتفع مستوى الإنفاق على الثقافة والرياضة والترفيه بمقدار ٩٨.٢٪ في الحضر إلى نحو ٣٤٧ جنيه في السنة في الحضر و ٧٢.٥٪ في الريف أى حوالى ١٣٩.٤٣ جنيه، وقد كان الإنخفاض الوحيد فى مستوى الإنفاق فى ٩٦ بالمقارنة بعام ١٩٩١ هو ما تنفقه الأسرة على المطاعم والمقاهى والفنادق حيث إنخفضت ٥٪ فى الحضر و ١٠.٢٪ فى الريف. (١)

أما بالنسبة لمكونات الإنفاق للأسرة فلا يزال الطعام والشراب يحتل الصدارة فى الحضر والريف بنسبة ٤٦.٧٩٪ و ٥٦.٣٧٪ رغم إنخفاضهما بنسبة ٣.١٧٪ و ٢.٩٨٪ على التوالى من إجمالى إنفاق الأسرة، وتلى ذلك من حيث أعلى مستويات الإنفاق الملابس والأقمشة والمسكن ومستلزماته والنقل والمواصلات والأثاث والتجهيزات المنزلية. (٢)

بينما بلغت أقل نسبة إنفاق من مستوى إستهلاك الأسرة فى مجال المطاعم والمقاهى والفنادق بنسبة ١.٦١٪ فى الحضر، و ٠.٧٢٪ فى الريف، كما إنخفض الإنفاق على الخدمات والرعاية الصحية فى الحضر بمقدار ٠.٣٥٪ فى الحضر، وإنخفض الإنفاق على شراء الأثاث فى الريف بنحو ٠.٢٤٪ (٣)

ويوضح الجدول التالى رقم (٥) النسب المئوية للإنفاق على مجموعات الإنفاق الإستهلاكي الرئيسية فى بحث ٩٦/٩٥ مقارناً ببحث ٩١/٩٥.

جدل رقم (٥) النسب المئوية للإنفاق على مجموعات الإنفاق الإستهلاكي الرئيسية

ريف الجمهورية			حضر الجمهورية			مجموعات الإنفاق الإستهلاكي
التغير	٩٦/٩٥	٩١/٩٥	التغير	٩٦/٩٥	٩١/٩٥	
٢,٩٨-	٥٦,٣٧	٥٩,٣٥	٣,١٧-	٤٦,٧٩	٤٩,٩٦	الطعام والشراب
,٥٧-	٤,١٠	٤,٦٧	,٨٤-	٣,٤٣	٤,٢٧	السجائر والدخان والمكيفات
,٩٧	٨,٥٢	٧,٥٥	١,٣	٩,٧١	٨,٤١	الملابس والأقمشة وأغطية القدم
,٥٦	١١,٠٠	١٠,٤٤	,٤٧	٩,٢٩	٨,٨٢	المسكن ومستلزماته
,٢٤-	٤,٠٢	٤,٢٦	,١٥	٥,٠١	٤,٨٦	الأثاث والتجهيزات المنزلية
,١٠	٣,٥٣	٣,٤٣	,٣٥-	٤,٠٧	٤,٤٢	الخدمات والرعاية الصحية
,٢٤	٣,٠٣	٢,٧٩	,١٩-	٦,١٧	٦,٦٣	النقل والمواصلات
,١,٦١	٣,٢٨	١,٦٧	١,٧١	٤,٦١	٢,٩	التعليم
,٧٣	٢,٤٩	١,٧٦	١,٣٧	٤,٥٤	٣,١٧	الثقافة والرياضة والترفيه
,٢٥-	,٧٢	,٩٧	,٧٤-	١,٦١	٢,٣٥	المطاعم والمقاهى والفنادق
,١٦-	٢,٩٤	٣,١٠	,٢٩	٤,٧٦	٤,٤٧	أوجه الإنفاق الإستهلاكي الأخرى
-	١٠٠	١٠٠	-	١٠٠	١٠٠	إجمالى الإنفاق
-	٨١٨٣	٥٨٨١	-	٦٦٢٢	٨٣٥٤	عدد الأسر
-	٤٥٠٢٨	٣٨٤٩٥	-	٢٨٩١١	٤٣٦١٤	عدد الأفراد

(١)، (٢)، (٣) بحث عن مؤشرات بحث الدخل والإنفاق والإستهلاك للأسرة فى ١٩٩٦/٩٥ - مقال صادر عن الأهرام الإقتصادى - جريدة الأهرام -

١٩٩٧/٧/١٥

ومن أهم المؤشرات الأخرى التي أظهرها البحث زيادة الدخل السنوى للأسرة بمقدار ٤٠.١٪ فى المحافظات الحضرية، فى حين زاد الإنفاق السنوى للأسرة فى تلك المحافظات بمقدار ٤١.٢٪، كما زاد الدخل السنوى للأسرة فى حضر الوجه البحرى بمقدار ٩٪، وزاد الإنفاق السنوى للأسرة بمقدار ٣٠.٦٪، وزاد الدخل السنوى فى حضر الوجه القبلى بمقدار ٥٨.٣٪ فى حين زاد الإنفاق السنوى بمقدار ٣٣٪، وفى الريف زاد الدخل السنوى للأسرة فى ريف الوجه البحرى بمقدار ١٦.٨٪ وزاد الإنفاق الأسرى بمقدار ١٢.٩٪، وزاد الدخل السنوى للأسرة فى ريف الوجه القبلى بمقدار ٢٦.١٪، وزاد الإنفاق بمقدار ٢٠.٥٪. (١)

ويوضح الجدول رقم (٦) توزيع الدخل العائلى الصافى للأسر حسب مصادر الدخل والمحافظات لعام ٩٦/٩٥

### جدل رقم (٦) توزيع الدخل العائلى الصافى للأسر

حسب مصادر الدخل والمحافظات لعام ٩٦/٩٥

مصادر الدخل	إجمالى الحضر	إجمالى الريف	إجمالى الجمهورية
الأجور والمرتبات	٢٦٨٧.٧٨٦	١,٨٠٦,٨٤٢	٤٣,٦٧٧,٦٢٨
الأنشطة الزراعية	١,٩٧٧,٨٢٩	١٩,٨١٤,٩٠٣	٢١,٧٩٢,٧٣٢
المشروعات غير الزراعية	١,٢٤٢,٥٨٣	٦,٩٥٤,٧٢٣	٢٤,١٩٧,٣٠٦
الممتلكات العقارية	٣,١٤٣,٦٠٣	٣,٥٤٧,٦٩١	٦,٦٩١,٢٩٤
الممتلكات المالية	١,١٠٢,٧٠٤	١٩٥,٥٨٩	١,٢٩٨,٢٩٣
الإيرادات الدورية الأخرى	٨,٨٦٥,٣٢٧	٥٥,٥٥٢,٠٠٩	١٤,٤١٧,٣٣٦
جملة الدخل السنوى الصافى	٥٩,٢٠٢,٨٣	٥٢,٨٧١,٧٥٧	١١٢,٠٧٤,٥٨٩
عدد الأسر المبحوثة	٦٦,٢٢	٨,١٨٣	١٤,٨٠٥
عدد الأفراد	٢٨,٩١١	٤٥,٠٢٨	٧٣,٩٣٩
عدد الأفراد ذوى الدخل	١١,١٧٠	١٣,٦٧٤	٢٤,٩٤٤
متوسط دخل الأسرة	٨,٩٤٠	٦,٤٦١	٧,٥٧٠
متوسط دخل الفرد	٢,٠٤٨	١,١٧٤	١,٥١٦
متوسط دخل الفرد من ذوى الدخل	٢,٢٥٣	٣,٨٦٧	٤,٤٩٣

ويخلص البحث إلى أنه إرتفع متوسط الدخل السنوى للأسرة فى إجمالى جمهورية مصر العربية فى عام ١٩٩٦ إلى ٧٥٧٠ جنيه مقابل ٥٧٠٩ جنيه عام ١٩٩١ بزيادة قدرها ٣٢.٦٪ حيث إرتفع فى الحضر إلى ٨٩٤٠ جنيه بزيادة قدرها ٤٦٪ عن متوسط الدخل السنوى للأسرة فى عام ١٩٩١، وإرتفع فى الريف إلى ٦٤٦١ جنيه فى عام ١٩٩٦ بزيادة ٢٦.١٪ عن متوسط الدخل السنوى للأسرة فى عام ١٩٩١. (٢)

(١)، (٢) بحث عن مؤشرات بحث الدخل والإنفاق والإستهلاك للأسرة فى ١٩٩٦/٩٥ - مقال صادر عن الأهرام الإقتصادى - جريدة الأهرام - ١٥/٧/١٩٩٧.

## ١-٥-١ الخدمات التعليمية

يمثل التعليم بأبعاده الإنسانية والاجتماعية والإقتصادية والقومية والحضارية المحور الرئيسى والمدخل الحقيقى لتطوير حياة الأفراد وتحقيق أهداف وخطط المجتمعات فى التنمية الشاملة. وفى هذا الصدد، أخذت الدولة بأسلوب التخطيط العلمى مع التطوير والتحديث لمناهج التعليم وأسلوبه لمسايرة التقدم العلمى والتكنولوجى ووضع الأساس السليم لبناء الإنسان المصرى ليتمكن من اللحاق بالتطور والتقدم فى شتى ميادين الحياه، مع إعداد قوة بشرية على درجة عالية من المهارات العلمية لمواجهة إحتياجات المجتمع. وقد ترتب على إهتمام الدولة وجهودها فى مجال التعليم ما يلى (١):

- زيادة أعداد مدارس التعليم الإبتدائى العام بنسبة ٦,٧٪ عام ١٩٩٥/٩٤ بالمقارنة بعام ١٩٩١/٩٠، وزيادة عدد الفصول بنسبة ١٣٪ خلال نفس الفترة، مما أتاح الفرصة لإستيعاب أعداد أكبر من التلاميذ بنسبة ١٤,٢٪.
  - زيادة أعداد الطلبة فى التعليم الثانوى العام بنسبة ٤٦,٥٪ عام ١٩٩٥/٩٤ بالمقارنة بعام ١٩٩١/٩٠، وقد بلغت نسبة الزيادة فى التعليم الفنى ٨٤,٦٪ خلال نفس الفترة.
  - زيادة أعداد الطلبة المقيدىن بالجامعات بنسبة ٣٠,٤٪ عام ١٩٩٥/٩٤ عن عددهم عام ١٩٩١/٩٠.
- كما بلغت نسبة الاميين (من لا يعرفون القراءة والكتابة) ١٠ سنوات فأكثر عام ١٩٩٦ (١٧٣٤٧٧٤٥) نسمة بنسبة ٣٨,٦٪ من جملة السكان، وكان عددهم فى تعداد ١٩٨٦ (١٧١٤٧٥٩٧) نسمة بنسبة ٤٩,٦٪ من جملة السكان ١٠ سنوات فأكثر (٢).

وفى إطار هذا المفهوم، تقوم المؤسسات المشرفة على التعليم فى مصر بإتباع سياسات تربوية وتعليمية تؤدى بصفة أساسية إلى إتاحة الفرص المتكافئة أمام الجميع لكى يحصلوا على حقهم فى التعليم بالمجان، وبث القيم الروحية والسلوكية بينهم، والأخذ بالمنهج العلمى فى التفكير وتلبية إحتياجات خطط التنمية للقوى العاملة المدرية، ورعاية الموهوبين، والعناية بتعليم وتدريب المعوقين فى حدود قدراتهم، وإستقدام الخبراء المتخصصين لىستفيد الوطن من خبراتهم ويكتسب أبناء الوطن منهم الخبرة والمعرفة (٣).

وتقوم الدولة بالإشراف على مختلف مستويات التعليم بمراحله المتعددة من حضانه ومدارس إبتدائية وإعدادية وثانوية وأزهرية ولغات ومعاهد فوق المتوسطة وجامعات، بالإضافة إلى مراكز التدريب والمدارس الفنية التابعة لبعض قطاعات الإنتاج والخدمات لتلبية إحتياجات هذه القطاعات، وهذا النظام تم إستحداثه لربط التعليم بالبيئة (٤).

تعتبر وزارة التربية والتعليم هى الجهة المسئولة عن قطاع التعليم فى جمهورية مصر العربية، وذلك من حيث إعداد الخطط والبرامج التربوية والمناهج التعليمية والسياسات والإستراتيجيات الخاصة بتطوير التعليم فى مصر. وفى

(١) الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٠-١٩٩٥ - ص ٢٣٩

(٢) الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء - ملخص نتائج التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام ١٩٩٦ - ص ٢

(٣) ، (٤) الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٥٢-١٩٩٢ - ص ٢١٣

ضوء مسئولية وزارة التربية والتعليم كجهة مركزية مسئولة عن وضع مناهج التعليم والسياسات والإستراتيجيات، فإن مديريات التربية والتعليم هي الجهات المسئولة عن تنفيذ هذه السياسات على مستوى جميع المحافظات في مصر، وقد قامت الدولة بإنشاء هذه المديريات وغيرها من مديريات الخدمات للحد من مركزية كافة هذه القطاعات. ويلعب القطاع الخاص دوراً هاماً في العملية التربوية التعليمية في مصر، حيث يساهم في توفير العديد من المدارس بما يقرب من ٢٥ إلى ٣٠٪ من حجم العملية التعليمية الحالية. ويخضع القطاع الخاص لإشراف ورقابة وزارة ومديريات التعليم طبقاً للقوانين المنظمة له. (١)

وقد بلغ جملة المؤهلات أقل من الجامعي عام ١٩٩٦ (١٤٧٢٩٢٥٤) نسمة بنسبة ٣٢,٨٪ من جملة السكان ١٠ سنوات فأكثر، حيث كان عددهم في تعداد ١٩٨٦ (٩٤٥٧٩٤٨) نسمة بنسبة ٢٧,٤٪ من جملة السكان ١٠ سنوات فأكثر. (٢)

جدول رقم (٧) تطور التعليم في المرحلة الإبتدائية العامة والأزهرية

نسبة التغير بين عامي ٩٥/٩٤، ٩١/٩٠	٩٥/٩٤	٩٤/٩٣	٩٣/٩٢	٩٢/٩١	٩١/٩٠	٩٠/٨٩	البيان
							<u>التعليم الإبتدائي العام</u>
٦,٧	١٦.٨٨	١٥٨٦١	١٤٦٥٤	١٥٣٦١	١٥٠٨٢	١٤٧٦٧	- عدد المدارس
١٣,٠٠	١٦٥٤٠.٦	١٦٠٦٣٥	١٤٤٠٦٤	١٥٠٤٦٧	١٤٦٤٢٠	١٤٢١١٧	- عدد الفصول
							<u>عدد الطلبة</u>
١٤,٢	٧٣١٣.٣٨	٧٠٤٩٥٤٩	٦٣٣٣٧.٢	٦٥٤١٧٢٥	٦٤٠٢٤٧٢	٦١٥٥١٠٠	الجملة
٠,٠	٤٤,٠٠	٤٤,٠٠	٤٥,٠٠	٤٤,٠٠	٤٤,٠٠	٤٣,٠٠	متوسط عدد الطلبة بكل فصل
							<u>التعليم الإبتدائي الأزهرى</u>
٤٨,٥	٢٠٧٧	١٩١٢	١٧٧٠	١٥٩٩	١٣٩٩	١٢٨٧	- عدد المعاهد
٥١,٩	١٩٧٨٠	١٩٠١٤	١٧٢٩٥	١٥٦٦٥	١٣٠٢٢	١٠٦٥٠	- عدد الفصول
							<u>عدد الطلبة</u>
٢٤,٩	٧٠١٩٧٩	٧٠٤٤٤٦	٦٦١٣٧١	٦٠٤٩٢٢	٥٦١٨٣٤	٤٢٣٠٢٦	الجملة
١٨,٦-	٣٥,٠٠	٣٧,٠٠	٣٨,٠٠	٣٩,٠٠	٤٣,٠٠	٤٠,٠٠	متوسط عدد الطلبة بكل فصل

المصدر: الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٠-١٩٩٥ ص ٢٤٠، ٢٤٢

(١) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ - ص ١/٥

(٢) الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء - ملخص نتائج التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام ١٩٩٦ - ص ٣

جدول رقم (٨) تطور التعليم في المرحلة الإعدادية العامة والأزهرية

نسبة التغير بين عامي ٩٥/٩٤، ٩١/٩٠	٩٥/٩٤	٩٤/٩٣	٩٣/٩٢	٩٢/٩١	٩١/٩٠	٩٠/٨٩	البيانات
							<u>التعليم الإعدادي العام</u>
٢٠,١	٦٤٩٦	٦٢,٢	٦٠,١٢	٥٨٥٣	٥٤٠٨	٥٧٢٦	- عدد المدارس
١,٨	٨٢٢٢٩	٨٠,٨٦٥	٨٠,٤٣	٨٤٩١٧	٨٠,٧٥١	٧٨٧٨٤	- عدد الفصول
							<u>عدد الطلبة</u>
٢,٥-	٣٤٠٩١٢٧	٣٣٥٣٣٥٨	٣٣٤٤٢٤٦	٣٥٩٣٣٦٥	٣٤٩٧٧٩٩	٣٤١٢٨٦٧	الجملة
٤,٧-	٤١,٠٠	٤١,٠٠	٤٢,٠٠	٤٢,٠٠	٤٣,٠٠	٤٣,٠٠	متوسط عدد الطلبة بكل فصل
							<u>التعليم الإعدادي الأزهرى</u>
٤٢,٨	١١٥١	١٠,٣٠	٩٣٨	٨٦٦	٨٠,٦	٧٥٥	- عدد المعاهد
١٨,٥	٥٨١٦	٤٨٩٤	٤٦٤٧	٤٨٥٩	٤٩٠,٧	٤٨٣٥	- عدد الفصول
							<u>عدد الطلبة</u>
٥,٩-	١٨٧٣٢٦	١٤٧٧٦٥	١٤٥٩٢٠	١٦٠١٤٩	١٩٩,٦٤	١٩٦٢٨٢	الجملة
٢٢,٠٠-	٣٢,٠٠	٣٠,٠٠	٣١,٠٠	٣٣,٠٠	٤١,٠٠	٤١,٠٠	متوسط عدد الطلبة بكل فصل

المصدر: الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٠-١٩٩٥ ص ٢٤٣ - ٢٤٤

جدول رقم (٩) تطور التعليم في المرحلة الثانوية العامة والفنية والأزهرية

نسبة التغير بين عامي ٩٥/٩٤، ٩١/٩٠	٩٥/٩٤	٩٤/٩٣	٩٣/٩٢	٩٢/٩١	٩١/٩٠	٩٠/٨٩	البيانات
							<u>التعليم الثانوى العام والفنى</u>
١٦,٠٠	٢٩٣٥	٢٧٥٣	٢٦٤٦	٢٥١٣	٢٥٣٠	٢٣٥٠	- إجمالي عدد المدارس
٥٩,٦	٧١٧٨٥	٦٤٩٦٤	٥٨٢٥٥	٤٧٣٣٨	٤٤٦٩٦	٤٢٧٣٥	- إجمالي عدد الفصول
٧٠,٩	٢٧٣٨١٣٦	٢٤٦٦٦,٩	٢١٩٢٥٢٦	١٦٨٢٢١٠	١٦٠٢٥٩٤	١٥٢٠٠٧٢	- إجمالي الطلبة بالعام والفنى
							<u>عدد الطلبة بالتعليم العام</u>
٤٦,٥	٨٤٤٣٥٨	٧٦٦٩٤٤	٧٣٧٦٩٠	٥٧٢٠٢٦	٥٧٦٤٣٥	٥٦٩٩٣٩	الجملة
							<u>عدد الطلبة بالتعليم الفنى</u>
٨٤,٦	١٨٩٣٧٧٨	١٦٩٩٦٦٥	١٤٦٤٨٣٦	١١١,١٨٤	١٠,٢٦١٥٩	٩٥,١٣٣	الجملة
							<u>متوسط عدد الطلبة بكل فصل</u>
٢,٧	٣٨,٠٠	٣٩,٠٠	٣٩,٠٠	٣٦,٠٠	٣٧,٠٠	٣٧,٠٠	- العام
١٤,٣	٤٠,٠٠	٣٧,٠٠	٣٧,٠٠	٣٦,٠٠	٣٥,٠٠	٣٥,٠٠	- الفنى
							<u>التعليم الثانوى الأزهرى</u>
٣٢,٦	٦٤٢	٥٨٧	٥١١	٥٢٣	٤٨٤	٤٣٧	- عدد المعاهد
٦٠,٤	٥٦٨٤	٥٣٧٦	٤٩٧٠	٤٢٠٩	٣٥٤٤	٢٩٩٥	- عدد الفصول
							<u>عدد الطلبة</u>
٥٤,٥	١٦٨٨٣٠	١٦٥٨٢٩	١٥٢٢٢٩	١٢٨٤٢٩	١٠٩٢٨١	٩١٨٧٩	الجملة
٣,٢-	٣٠,٠٠	٣١,٠٠	٣١,٠٠	٣١,٠٠	٣١,٠٠	٣١,٠٠	متوسط عدد الطلبة بكل فصل

المصدر: الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٠-١٩٩٥ ص ٢٤٥ - ٢٤٦

ومن أهم المشكلات التي يواجهها قطاع التعليم ما يلي : (١)

- قصور أعداد وأحجام المدارس القائمة عن تحقيق الإستيعاب الكامل لكل الأطفال فى سن التعليم الإلزامى، مما إنعكس بصفة مباشرة على زيادة أعداد الأميين.
  - إرتفاع الكثافات فى الفصول.
  - التزاحم على مدارس التعليم الثانوى العام بدرجة لا تتناسب وطاقة الجامعات والتعليم العالى وإحتياجات البلاد من الخريجين.
  - عدم توافر الأراضى لبناء المدارس داخل الكتلة العمرانية القائمة.
  - عدم وجود صلة وثيقة بين الخريجين وبين سوق الإنتاج والعمل.
- وتهدف خطة وزارة التربية التعليم الى إستكمال المبانى المدرسية، وتقليل الكثافة بالفصول وذلك لرفع مستوى التعليم، مع التوسع فى التعليم الفنى وربط المدارس والمعاهد الفنية بالمصانع ومراكز الإنتاج بطريقة فعالة.

### □ التعليم العالى

يعتبر المجلس الأعلى للجامعات هو السلطة العليا المختصة بشئون الجامعات. ويتولى المجلس الأعلى للجامعات السياسة العامة للتعليم الجامعى والبحث العلمى والتنسيق بين الجامعات فى أوجه نشاطها المختلفة وتنظيم قبول الطلاب فى الجامعات وتحديد أعدادهم. (٢)

ويبلغ عدد المؤهلات الجامعية عام ١٩٩٦ (٢٥٩٣٥٢٧) نسمة بنسبة ٧,٣٪ من السكان ١٥-٦٠ سنة بنسبة ٥,٨٪ من جملة السكان ١٠ سنوات فأكثر، ذلك مقابل (١٠٦٤١٢٧) نسمة عام ١٩٨٦ بنسبة ٤,٣٪ من السكان ١٥-٦٠ سنة وبنسبة ٣,١٪ من جملة السكان ١٠ سنوات فأكثر (٣). ويوضح الجدول رقم (١٠) تطور التعليم الجامعى.

ومن أهم المشكلات التي يواجهها التعليم الجامعى الأعداد الكبيرة فى الجامعات، النقص فى وسائل التعليم والتدريب فى الجامعة، وعدم وجود حصر دقيق لإحتياجات خطط التنمية من خريجي الجامعات

وتهدف خطة للتعليم الجامعى الى مراعاة الأعداد التي تقبلها الجامعات بحيث يحدد مستوى عددي مناسب للكليات، وتطوير نظم الإدارة الجامعية وإستخدام النظم الحديثة، وربط تخطيط القوى العاملة بمصر كماً ونوعاً بالخطط التعليمية والتدريبية وإحتياجات خطط التنمية.

(١) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ - ص ٢/٥

(٢) المرجع السابق - ص ٣/٥

(٣) الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء - ملخص نتائج التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام ١٩٩٦ - ص ٤

جدول رقم (١٠) تطور أعداد الطلاب بالجامعات المصرية

نسبة التغير بين عامي ٩٢/٩١، ٨٨/٨٧	٩٢/٩١	٩١/٩٠	٩٠/٨٩	٨٩/٨٨	٨٨/٨٧	٨٧/٨٦	البيان
٣,١-	٩٢٩٣٤	٩٣٩٩٥	٩٣٩٤١	٩٥٠٤٦	٩٥٩٢٤	٩٩٠٥٩	جامعة القاهرة الجملة
٢٣,٦-	٦٨٧٩١	٧٤٢٤٤	٨٢٦٨٩	٨٥٨٤١	٩٠٠٨٧	٩٥٤٨٨	جامعة عين شمس الجملة
١٥,٥-	٥٦٦٨١	٦١٤٩٠	٦٧٩١٦	٦٧٩٤٤	٦٧٠٩٤	٧١١٨٤	جامعة الإسكندرية الجملة
٤,٥-	٤٠٢٢١	٤٠٧٩٩	٤١٦١٨	٤٣٠٣٤	٤٢٠٩٧	٤٢٥٣٥	جامعة أسيوط الجملة
١٣,١-	٨٢٤٩٧	٧٩٧٣٤	٨١١٠٨	٨٦٧٥٠	٩٤٩٦١	١٠١٦٠٩	جامعة الأزهر الجملة
١٧,٠-	٣٤١٢٧	٣٦٠٤٠	٣٦٧٣٦	٣٩٧٤٦	٤١١٢٦	٤١٦٢٧	جامعة طنطا الجملة
١٥,٥-	٣٠٤٤٧	٣٠٧٧٩	٣١٦٨٣	٣٥١١٨	٣٦٠٤٧	٣٧٩١٠	جامعة المنصورة الجملة
٧,٧-	٦٠٨٠٤	٦١٥٦٣	٦٤٩٠٨	٦٠٨٢٢	٦٥٩٠٦	٦٧٤٣٩	جامعة الزقازيق الجملة
١٨,٥-	٢٤٣١٥	٢٥٣٥٤	٢٥٧٤٢	٢٩٣٣٨	٢٩٨٢٠	٣٢٣٤٩	جامعة حلوان الجملة
١,٣	١٠٩٤٢	١٠٤٩٩	١٠٥٣٥	١٠٣٢٧	١٠٠١٢	١٠٤٤٧	جامعة قناة السويس الجملة
٨,٢-	١٢٦٣٣	١٣٣٤٨	١٣٩٢٨	١٤٠٤٥	١٣٧٦٧	١٣٥٣٥	جامعة المنيا الجملة
١,٤-	١٧٧٥٣	١٨٧٥٩	١٨٣٢٢	١٩٠٢٢	١٨٠٠٥	١٦٥٤١	جامعة المنوفية الجملة
١٢,٠-	٥٣٢١٤٥	٥٤٦٦٠٤	٥٦٩١٢٦	٥٨٧٠٣٣	٦٠٤٨٤٦	٦٢٩٧٢٣	الإجمالي العام

المصدر: الكتاب الإحصائي السنوي لجمهورية مصر العربية ١٩٥٢-١٩٩٢ ص ٢٣١ - ٢٣٦



تعتبر وزارة الصحة هي الجهة المركزية المسئولة عن رسم السياسة الصحية في جمهورية مصر العربية، وتعتبر المديرية الصحية هي الجهات المسئولة عن تنفيذ هذه السياسات على مستوى محافظات الجمهورية.

أما عن دور القطاع الخاص، فهو يقوم بدور هام من خلال المستشفيات والمستوصفات والعيادات الخاصة التي تقدم الخدمة العلاجية لأفراد الشعب بمقابل نقدي يتحدد طبقاً للعرض والطلب بالسوق المحلي، ويتم ذلك تحت الإشراف والرقابة من قبل وزارة الصحة. (١)

خطت الدولة سياستها على ما يلي: (٢)

- التوسع في الخدمات الصحية والريفية، وزيادة عدد الوحدات العلاجية لقطاع الريف، وبذل الجهود في مكافحة الأمراض المعدية والوبائية المتوطنة.
  - توسيع قاعدة الخدمة الصحية المجانية في الريف والحضر.
  - التوسع في خدمات رعاية الأمومة والطفولة وزيادة عدد المراكز التي تقدم هذه الخدمات.
  - علاج المواطنين في المستشفيات الحكومية بأجور رمزية وزيادة عدد الأسرة بها.
  - إنشاء المؤسسات العلاجية لمنع الإستهلال في مجال الخدمات العلاجية الخاصة.
  - توفير الفنيين المدربين وذلك بإنشاء مراكز التدريب وتوفير المعدات الطبية لمقابلة الطوارئ.
  - التوسع في تصنيع الأدوية محلياً وتوفيرها للمواطنين.
  - التوسع في التأمين الصحى الذى سيشمل جميع المواطنين بما فى ذلك طلبة المدارس.
- وأوضح الكتاب الإحصائى السنوى لعام ١٩٩٠-١٩٩٥ زيادة عدد الاسرة بالمستشفيات الحكومية والقطاع العام بما يعادل ٤, ٢٥٪ عام ١٩٩٥ مقارنة بعام ١٩٩١، زيادة عدد الوحدات العلاجية بقطاع الريف بما يعادل ٤, ٥٪ عام ١٩٩٥ مقارنة بعام ١٩٩١ وكذا زيادة عدد الاسرة بهذا القطاع بنسبة ٦, ٩٪ خلال فترة المقارنة، زيادة عدد الوحدات الوقائية للأمراض المتوطنة بنسبة ٧, ٣٪ عام ١٩٩٥ عن عام ١٩٩١، زيادة عدد الوحدات التي تقوم بخدمات رعاية الامومة والطفولة بنسبة ٦٪ عام ١٩٩٥ مقارنة بعام ١٩٩١. ويوضح الجدول التالى رقم (١١) إجمالى عدد الأسرة بالمستشفيات فى جمهورية مصر العربية.

جدول رقم (١١) إجمالى عدد الأسرة بالمستشفيات فى الجمهورية

الوحدة : العدد	البيانات					
نسبة التغير بين عامى ١٩٩٢ ، ١٩٨٨	١٩٩٥	١٩٩٤	١٩٩٣	١٩٩٢	١٩٩١	١٩٩٠
١,٢	٦٦٤٤٠	٦٦٩٣١	٦٥٢٠٠	٦٧١٩٨	٦٥٦٧٤	٦٤٥٩٢
١٤,٤	٢٢٦٩١	٢٢٦٣٨	٢٠٤٤٢	٢٠٥٢٧	٢٠٧٠٤	٢١٩٨٠
٩,٨	١٢٢١١	١١٨٣٨	١١١٨١	١١٣٤٤	١١١٢٦	١٠٨٩١
١٢,١	١٢٢٣٨	١١٦١٣١	١١١٨٣	١٠١٤٠	١٠٩٢١	١٠٤١٧
٥,٧	١١٤٥٨٠	١١٣٠٢٠	١٠٨٠٠٦	١٠٩٢٠٩	١٠٨٤٢٥	١٠٧٨٨٠
						الإجمالى

المصدر: الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٠-١٩٩٥ ص ١٧٦.

(١) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ص ٦/٥

(٢) الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٠-١٩٩٥ - ص ١٧٥

تواجه الخدمات الصحية العديد من المشاكل المتمثلة فى التوزيع غير العادل بين ما هو متاح من إمكانيات وبين أعداد السكان فى محافظات الجمهورية، وقصور معدلات الإمداد بالخدمات الصحية نتيجة التزايد المستمر فى السكان الذى لا يواكبه زيادة فى الخدمات العلاجية، وسوء توزيع الإمكانيات العلاجية جغرافياً، والذى يتضح فى تكس المستشفيات فى بعض المدن والمراكز على حساب مدن ومراكز أخرى.

وتهدف خطة وزارة الصحة الى:-

- التركيز على الإحلال والتجديد بالنسبة للمستشفيات القائمة وتحديثها بالمعدات والأجهزة المتطورة
- إعطاء أولوية لتطوير الإدارات الطبية ومن ثم ربط الوحدات المحلية بالمستشفيات العامة
- التوسع فى إنشاء وحدات رعاية مركزية خاصة بالسموم

### ١-٥-٣ الخدمات الإجتماعية

توفير الرعاية الإجتماعية لجميع المواطنين يساعد على تعميق الشعور بالتضامن الإجتماعى وحل مشكلاتهم وتوفير إحتياجاتهم تحقيقاً لمبدأ العدالة الإجتماعية. كما تهتم الحكومة بإعادة بناء الإنسان المصرى بما يجمع بين الأصالة وبين متطلبات الحياة العصرية، وفى سبيل ذلك إهتمت الدولة بما يلى:-

- تنظيم العلاقات بين أفراد الأسرة فى إطار المقومات الأساسية للدين والأخلاق والوطنية عن طريق برامج التوعية الأسرية ومكاتب التوجيه والإستشارات الأسرية ومراكز تنظيم الأسرة.
- إعداد الطفولة للقيام بدورها القيادى فى مستقبل البلاد عن طريق التوسع فى دور الحضانه ومؤسسات رعاية الطفولة والأمومة.
- زيادة إسهام الشباب فى مجالات التنمية والرعاية الإجتماعية عن طريق برامج الخدمة العامة لخريجي الجامعات والمعاهد العليا.
- إسهام المرأة فى عمليات التنمية الإجتماعية، وتدعيم مركزها فى المجتمع عن طريق الجمعيات النسائية ولجان المرأة بجمعيات تنمية المجتمعات المحلية.

وفى مجال الأمن الإجتماعى- حيث يطمئن الإنسان على يومه وغده - إهتمت الدولة بما يلى: (٢)

- التوسع فى الوحدات الإجتماعية التى بلغت ٢٠٤٠ وحدة عام ١٩٩٥/٩٤ وبزيادة قدرها ٢٢,٢٪ عن عام ١٩٩١/٩٠ وكذا جمعيات الرعاية والتنمية الإجتماعية وذلك لإشراك المواطنين فى دراسة مشكلات مجتمعاتهم، والإسهام فى مواجهتها بالجهود الذاتية المتضافرة مع الجهود الحكومية.
- الإسهام فى توفير برامج التوعية الإجتماعية للسيطرة على إنحراف الأحداث وبعض الفئات الخاصة من الكبار. وعلاج من ينحرف منهم.

(١) الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٠-١٩٩٥ - ص ١٩٩

(٢) الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٠-١٩٩٥ - ص ١٩٩

- الإسهام فى توفير الأمن الإجتماعى والإقتصادى ومعاونة الأسر فى زيادة دخلها وحسن التصرف فيه عن طريق برامج الأسر المنتجة والضمان الإجتماعى والتأهيل للمعوقين بدينياً وعقلياً، ومراكز التكوين والتدريب المهنى. ويوضح الجدول رقم (١٢) توزيع الوحدات الإجتماعية حسب البيئة التى تخدمها.

جدول رقم (١٢) توزيع الوحدات الإجتماعية حسب البيئة التى تخدمها

الوحدة : العدد

نسبة التغير بين عامى ٩٠/٩٤ ، ٩١/٩٠	٩٥/٩٤	٩٤/٩٣	٩٣/٩٢	٩٢/٩١	٩١/٩٠	٩٠/٨٩	البيـــــان
٢٦,٦	٦٦٢	٦١٨	٥٨٦	٥٤١	٥٢٣	٤٩٠	وحدات تخدم الحضر
٢٠,٧	١٢٧٢	١١٤٨	١١١٧	١٠٧٨	١٠٥٤	١٠٢٦	وحدات تخدم الريف
-	...	...	...	١١	١١	١٠	وحدات تخدم الحضر والريف
١٤,١-	٦٧	٦٨	٨٩	٨١	٧٨	٧٥	وحدات تخدم الصحارى
١٢٠٠,٠	٣٩	٣٢٧١٦٦٩	٣	٣	٣	٣	مناطق مستحدثة
٢٢,٢	٢٠٤٠	١٨٦١	١٧٩٥	١٧١٤	١٦٦٩	١٦٠٤	المجموع

المصدر: الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٥٢-١٩٩٢ ص ٢٠٠

## ٦-١ العمران

فى إطار تقسيم جمهورية مصر العربية إلى سبعة أقاليم، فقد إحتوت هذه الأقاليم على ٢٦ محافظة لكل منها عاصمة إدارية تضم مديريات التعليم والصحة والأمن والزراعة والإسكان وغيرها، وتنقسم كل محافظة إلى عدة مراكز إدارية بكل منها مدينة مركزية بها مستويات فرعية من الخدمات المذكورة. (١)

ويبلغ عدد المدن فى مصر ١٨٨ مدينة تنقسم طبقاً لمستوياتها الإدارية إلى عواصم محافظات (بنسبة ١٥٪ من إجمالى عدد المدن المصرية)، ومدن مركزية (بنسبة ٨٠٪ من إجمالى عدد المدن المصرية)، وذلك بالإضافة إلى عدد من المدن التى ليس لها دور إدارى (وتقدر نسبتها حوالى ٥٪ من إجمالى عدد المدن المصرية). (٢)

وبالنسبة لأحجام المدن المصرية، فتوجد ثلاث مدن مليونية فى مصر وهى القاهرة والإسكندرية والجيزة، ويمثل سكان هذه المدن حوالى ٥٤٪ من إجمالى عدد السكان فى مصر، أما بالنسبة لأحجام باقى المدن المصرية فتوجد حوالى ١١٪ من إجمالى المدن المصرية يتراوح عدد سكانها بين ١٠٠-٥٠٠ ألف نسمة، وحوالى ١٧٪ يتراوح عدد سكانها بين ٥٠-١٠٠ ألف نسمة، وحوالى ٢٣٪ يتراوح عدد سكانها من ٣٠-٥٠ ألف نسمة، و١٩٪ يتراوح عدد سكانها من ٢٠-٣٠ ألف نسمة، وحوالى ١٢٪ يتراوح عدد سكانها بين ١٠-٢٠ ألف نسمة، أما المدن التى عدد سكانها أقل من ١٠ آلاف نسمة فهى تمثل نسبة أقل من ١٪. (٣)

أما بالنسبة للقرى المصرية، فيبلغ عدد القرى المصرية ٤١٢٩ قرية طبقاً لتعداد ١٩٨٦، فى حين يبلغ عدد الوحدات المحلية الريفية ٨٠٨ وحدة. (٤)

(١) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ - ص ١٣

(٢)، (٣)، (٤) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ - ص ١٤-١٦

ولقد تأثرت الهياكل العمرانية لكل من المدن والقرى فى مصر بالتغيرات الإجتماعية والإقتصادية، ففي حين أدت هذه العوامل إلى إنتشار ظاهرة الإسكان العشوائى وتداخل إستعمالات الأراضى المتعارضة وظاهرة تريف الحضر فى المدن، فقد أدت نفس هذه التغيرات إلى ظاهرة تحضر الريف وإمتداد العديد من الأنشطة الحرفية والخدمات على حساب الأراضى الزراعية ، وغيرها العديد من التغيرات . (١)

ويوضح الجدول التالى رقم (١٣) عدد المراكز والمدن والقرى بجمهورية مصر العربية طبقاً لإحصاء عام ١٩٨٦ (٢)

جدول رقم (١٣) عدد المراكز والمدن والقرى بالجمهورية

القطاع	الإقليم	المحافظة	عدد مراكز المحافظة	عدد مدن المحافظة	عدد قرى المحافظة	
وجه بحرى	إقليم القاهرة الكبرى	القاهرة	-	١	-	
		الجيزة	٧	٩	١٦٦	
		القليوبية	٧	٨	١٩١	
	الإجمالي			١٤	١٨	٣٥٧
	إقليم الدلتا	المنوفية	٨	٩	٣٠٤	
		الغربية	٨	٨	٣١٤	
		كفر الشيخ	١٠	٩	٢٠٣	
		دمياط	٤	٦	٥٨	
	الإجمالي			٤٠	١٢	٤٣٧
	إقليم الإسكندرية	مطروح	-	٧	٤٩	
الإسكندرية		-	٢	-		
البحيرة		١٤	١٥	٤٥٧		
الإجمالي			١٤	٢٤	٥٠٦	
إقليم قناة السويس	سيناء الشمالية	٥	٦	٣٢		
	سيناء الجنوبية	-	٨	٧٥		
	بورسعيد	-	١	-		
	الإسماعيلية	٤	٥	٢٧		
	السويس	-	٢	-		
	الشرقية	١٣	١٥	٤٧٦		
	جزء من شمال البحر الأحمر	-	٢	٦		
الإجمالي			٢٢	٣٩	٦١٦	
إقليم شمال الصعيد	بنى سويف	٧	٧	٢١٩		
	المنيا	٩	٩	٣٤٥		
	الفيوم	٥	٥	١٥٧		
	جزء من شمال البحر الأحمر	-	٢	١		
الإجمالي			٢١	٢٣	٧٢٢	
إقليم جنوب الصعيد	سوهاج	١١	١١	٢٦٩		
	قنا	١٢	١١	١٩٤		
	أسوان	٤	٤	٨٤		
	جزء من جنوب البحر الأحمر	-	١	٧		
الإجمالي			٢٧	٢٧	٥٥٤	
إقليم أسيوط	أسيوط	١١	١١	٢٣٨		
	الوادى الجديد	-	٢	٢٠		
الإجمالي			١١	١٣	٢٥٨	
الإجمالي	٧	٢٦	١٤٩	١٨٨	٤٣٢٩	

## ٧-١ البنية التحتية الفيزيائية

تشير نتائج التعداد العام للسكان والاسكان والمنشآت لعام ١٩٩٦ الصادر عن الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء أن عدد المباني فى مناطق الجمهورية (٩٤٢٥٢١٠) مبنى مقابل (٧٧٣٢٧١٧) مبنى فى تعداد ١٩٨٦ بنسبة زيادة ٢١,٩٪ موزعين كالتالى (١) :-

- (٣٩٨٩٢٣١) عمارة بنسبة ٤٢,٣٪ من جملة عدد المباني مقابل (١١٤٧٧٠٧) عمارة فى تعداد ١٩٨٦ بنسبة ٢٨,٢٪.

- (٤٥٠٢٧١٣) بيت ريفى بنسبة ٤٧,٨٪ من جملة عدد المباني مقابل (٤٦٦٣٣٨٦) بيت ريفى فى تعداد ١٩٨٦ بنسبة ٦٠,٣٪.

- (٥٠٣٧٤) فيلا بنسبة ٥,٥٪ من جملة عدد المباني مقابل (٣٠٠٩٩) فيلا فى تعداد ١٩٨٦ بنسبة ٠,٤٪.

- (٣٨٦٦٢٢) مبنى عمل بنسبة ٤,١٪ من جملة عدد الكبانى مقابل (٢٩١٦٧٤) مبنى عمل فى تعداد ١٩٨٦ بنسبة ٣,٨٪.

- (١٣٨٠٩٦) كشك عشة وخيمة بنسبة ١,٥٪ من جملة عدد المباني مقابل (١٠٦٠٥٦) من نفس النوع فى تعداد ١٩٨٦ بنسبة ٢,٣٪.

### الاتصال بالشبكة العامة للمياه :-

بلغ عدد المباني المتصلة بالشبكة العامة للمياه (٥٠٦٤٧٦٢) مبنى بنسبة ٥٣,٧٪ من جملة المباني. يتمتع فى هذه المباني بالمياه النقية (٩٣٤٥٠٦٠) اسرة بنسبة ٧٣,٥٪ من جملة الاسر. كما وجد (١١٢٢٩٩٤) اسرة تتمتع بالمياه النقية من وسائل اخرى. وايضاً و. جد (٢٢٥٤٩٢٠) اسرة تستخدم مصادر اخرى للمياه مثل الطلمبات والآبار (٢).

### الاتصال بالشبكة العامة للكهرباء :-

بلغ عدد المباني المتصلة بالشبكة العامة للكهرباء (٧٥٦٨٩١٦) مبنى بنسبة ٨٠,٣٪ من جملة المباني. ويتمتع فى هذه المباني بالكهرباء (١٢١٧٨٥٩٢) اسرة بنسبة ٩٥,٧٪ من جملة الاسر. كما وجد (٥٥٤٣٨٢) اسرة تستخدم مصادر اخرى للإضاءة مثل الكيرسين بنسبة ٤,٣٪ من جملة الاسر (٣).

### استخدام الغاز الطبيعى :-

بلغ عدد المباني المتصلة بالغاز الطبيعى (١٢١٦٤٦) مبنى من مدن القاهرة والاسكندرية والجيزة منها (٨٠٠١٣) فى القاهرة، (١٦٩٨٢) مبنى فى الاسكندرية (٢٤٦٥١) مبنى فى الجيزة (٤).

واوضحت بيانات تعداد الجمهورية لعام ١٩٨٦ ان اجمالى عدد المباني السكنية العادية بحضر مصر ١٨٨٢٩٢٦ منهم ١٣٣٤٤٤٣ متصلة بالشبكات العامة للمياه، ١٦٦٧١٩٧ متصلة بالشبكات العامة للكهرباء، ٧٧٦٥٠٤ متصلة بالشبكة العامة للمجارى (٥). ويوضح الجدول رقم (١٤) مباني السكن العادية حسب الاتصال بمصادر المياه والكهرباء والمجارى بحضر الجمهورية لعام ١٩٨٦.

(١) الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء - ملخص نتائج التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام ١٩٩٦ - ص ٦

(٢) المرجع السابق - ص ٧

(٣) المرجع السابق - ص ٨

(٥) الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٠-١٩٩٥ - ص ٢٣٦

جدول رقم (١٤) مباني السكن العادية حسب الإتصال بمصادر المياه والكهرباء والمجارى

المحافظة	المياه			الكهرباء			المجارى			الجملة
	شبكة عامة	أخرى	لا يوجد	شبكة عامة	أخرى	لا يوجد	شبكة عامة	أخرى	لا يوجد	
القاهرة	٢٤٢٩١١	١٥٦٦٣	٧٠٢٢٠	٣٠١٩١٦	١٤٧٦	٢٦١٠٩	٢٧٤٩	٢٣٩١	٢٣٢٢٥٠	٢٤٥٦
الإسكندرية	١٤٩٣٧٩	١٣٣١	٢٢٩٣٩	١٥٩٩١٧	٦٨٤	١٣٣٩٨	١١٢٠	١١٩٥	١٧٥١١٩	١٤٧٠
بورسعيد	١٥٤٢١	١٦	٣٨٧٣	١٥٦٣٤	٣٦٩	٣٣٣٧	٧٨	٩٣	١٩٤١٨	١٠٨
السويس	١٧٢١٦	٥٦	٩٤٠٦	٢٣٤١٢	٣٠	٣٢٨١	١٥٢	١٨١	٢٦٨٧٥	١٩٧
دمياط	٢٤١٣٦	٢٨	١٦٩٧	٢٥٠٤٢	٦٣	٧٨٠	٣٧٥	٣٩١	٢٦٢٦٠	٣٩٩
الدقهلية	٩٠٣٥٠	٤٧٣	١١٨٧٤	٩٥٨١٩	٢٨٧	٦٦٩٩	٣٩٦	٢٢٠٥	١٠٢٢٠١	٥٠٤
الشرقية	٧١٩٧٢	١٦٩٩	١٦٠٠٠	٨٢١١٢	٢٧٢	٧٤٣٣	٤٥٠	٦٣٥	٩٠٢٦٧	٥٩٦
القليوبية	٦٣٢٧٠	٢٧١١	٢٤١٥٤	٨٢٧٢٦	٢٤٠	٧٢٥١	٢٠١	٢٧٢	٩٠٤١٨	٢٨٣
كفر الشيخ	٤١٥٨٢	١٨٧	١١٠٠١	٤٣٨١٩	١٩٧٥	٧٠٥٩	٢٩٧	٤٨٦	٥٣١٥٠	٣٨٠
الغربية	٨٢٨٩٣	١٦٤٣	١٣٠٦٠	٩٣٩٤٦	٤١٣	٣٤٠٨	٢٢٧	٣٨٨	١٧٩٩٤	٣٩٨
المنوفية	٤٥٣٣٧	١٢٤٧	١٧٨٩٣	٥٨٧٨٩	٢٥٩	٥٥٦٣	١٦١	٤٠٠	٦٤٧٧٢	٢٩٥
البحيرة	٦٢١٤٩	٢٦٥٧	٢٠٠٧٦	٧٥٧٢٩	٥١٤	٩٧٠٥	٣٦٩	٥٣٨	٨٦٣١٧	٤٣٥
الإسماعيلية	١٦٨٨٤	٢٢٥٠	١٢٤٩٠	٢٩٩٨٨	٩٣	١٦٠٩	٦٨	٩٠	٣١٧٥٨	١٣٤
الجيزة	٩٨١٤٩	١٨٤٣٧	٤٥٩٠٣	١٤٨٧٠٦	١٢٥٠	١٢٧٠١	٥٢٢	٦٤٥	١٦٣١٧٩	٦٩٠
بنى سويف	٢٥٢٩٠	٢٦٣	٢٥٥٢١	٤٢٣٠٩	٤٧٤	٨٦٢٠	١٣٦	٢٢٣	٥١٥٣٩	٣٦٥
الفيوم	٣٠٦١٤	٣٢	٢٠١٨٦	٤٠١٥٢	٥٩	١١٤٨٦	١٣٣	١٧٢	٥١٨٣٠	١٩٨
المنيا	٤٥٦٣٦	٢٢٠٥	٢٦٨١٥	٦٢٥٧٠	٣٦٨	١١٨٩٦	١٨٨	١٩١	٧٥٠٢٢	٣٦٦
أسيوط	٤٩٠٧٤	٤٣٥٦	٢٦٦٤١	٦٠٧٤١	٢٩٢	١٩٢١٠	٣١٩	٢٧٤	٨٠٥٦٢	٤٩١
سوهاج	٤٥٤١٢	٣٨٣٢	٢١١٨٤	٥٥٩٥١	٧٢٣	١٣٩٩٨	٢٩٤	١٥٦٩	٧٠٩٦٦	٥٣٨
قنا	٥٠٠٤٤	٣٧٦٠	٢٨٢٤٨	٦٩٤٠٢	٢٤٢	١٢٦٩٩	١٩٦	٥٠٣	٨٢٢٥٣٩	٤٨٧
أسوان	٣٢٢٨٩	١٦٣	١٩٣٣٤	٤٦٣٢٧	٦٠	٥٤٨٦	١٣٧	٢٨٤	٥٢٠١٠	٢٢٤
البحر الأحمر	٨٤٣٠	٣٥٦١	٥٣١٠	١٦٠٣٢	٤٥	١٣٥١	٦٥	٦٥٢	١٧٤٩٣	١١٢
الوادى الجديد	٥٦٠٥	١٥	١٣٩٢	٦٤١٧	٣٧	٦٠٨	٤٣	٤٦	٧١٠٥	٩٣
مطروح	٥٦٥٨	٣٢٥١	٦١٧٨	١٣٨٢٦	٩٤	١٢٧٨	١٠٤	١٢٥	١٥٣٠٢	١١٥
شمال سيناء	١٣٧٩٦	٩٨	١١٣٢	١٤٠٢١	٨٢	١٠٥٤	٦٦	٧١	١٥٢٢٣	١٩٧
جنوب سيناء	٩٤٦	٣١٨	١٠٨٠	١٨٩٤	١٥٤	٣٠٠	٩	٩	٢٣٥٧	١٣
الجملة	١٣٣٤٤٤٣	٧١٤٥٢	٤٦٤٤٨٧	١٦٦٧١٩٧	١٠٥٥٥	١٩٦٣١٩	٨٨٥٥	١٥٠٢٩	١٨٨٢٩٢٦	١٢٥٤٤

المصدر: الكتاب الإحصائى السنوى ١٩٩٠-١٩٩٥ ص ٢٣٤ ، ٢٣٦

## ٨-١ النقل والمواصلات

تهتم الدولة بتوفير شبكات النقل الجيدة التي تحقق سهولة نقل الأفراد والبضائع بين الجمهورية ودول العالم وبين المناطق الحضرية المختلفة ومناطق التنمية الجديدة مما يساعد على الإزدهار والنمو الإقتصادي والتجاري وبالتالي رفع مستوى المعيشة فى المجتمع.

وتغطى مصر شبكة واسعة من خطوط السكك الحديدية وطرق النقل البرى على درجة عالية من الكفاءة تربط بين أطراف البلاد فى سرعة وسهولة، تجرى عليها أحدث وحدات النقل السريعة، ولقد تطور عدد الركاب بالسكك الحديدية (طبقاً لإحصاءات ٩٢/٩١) حيث بلغ حوالى ٧٢٤ مليون راكب بالدرجة الأولى، و ٥٦٩٦ مليون راكب بالدرجة الثانية، و ٣٠٢٢٤ مليون راكب بالدرجة الثالثة وذلك بالنسبة للخطوط الرئيسية، كما إرتفعت نسبة شغل المقاعد على هذه الخطوط لتبلغ ٢٦.٤ ، و ٦١.٥ ، و ١٩٩.٨ للدرجات الثلاث على التوالي. وصاحب هذا تطور لوسائل الخدمة بالسكك الحديدية حيث بلغ عدد القاطرات ٧٢٣ بإجمالى وحدات ديزل و مترو ١٢٥ وحدة ، وإجمالى ٢٥٣١ عربة ركاب، و ١١٦٥٣ عربة للبضاعة، وهذه الوحدات يتم تسييرها على ٨٨٠ محطة على عدد من الخطوط بلغ ٨٢٨٠ خط بإجمالى أطوال يبلغ ٤٨ مليون كيلومتر. (١)

كما تم ربط البلاد بالعالم الخارجى بأسطول نقل جوى مدعم بأحدث أنواع الطائرات وأسرعها. فقد بلغ عدد الطائرات بإجمالى مطارات الجمهورية (وعدها ١٥ مطار) حوالى ٦٣١٣٤ تشمل الطائرات القادمة والمغادرة، وبلغ إجمالى عدد الركاب عليها حوالى ١١٧٤٠ ألف راكب. (٢)

ولا جدال فى أنه إذا كانت المواصلات عموماً طرقها ووسائلها وأدواتها ضرورية لنجاح أى نشاط فى أوقات السلم والحرب فإن المواصلات السلكية واللاسلكية تعتبر بحق أكثر من حيوية لنجاح كافة أوجه النشاط الإقتصادي، وفى مجال الخدمة التليفونية السلكية فى الداخل تم تعميم نظام النداء الآلى لخدمة الترنك على مشتركى السنترالات الآلية ، كما تم إدخال نظام التلكس الذى يسمح للمشاركين فيه بتبليغ إشارتهم البرقية مباشرة وآلياً، وكذلك أنظمة الفاكسميلى الخاصة بنقل المستندات.

هذا وقد أمكن تطوير الخدمات البريدية وتحسينها، وعممت فى جميع أنحاء البلاد بغرض توفير الوقت والجهد لجماهير الشعب، فإستحدثت نظام الخدمة البريدية الأهلية وذلك لإشراك الشعب فى إدارة المرفق، كما تم إنشاء شبكة من خطوط الطوافة تصل الخدمة البريدية إلى كافة السكان فى كل مكان دون مشقة. وطبقاً لبيانات ٩٢/٩١ لقد بلغ إجمالى عدد مكاتب البريد الحكومية حوالى ٢٥١٧ على مستوى الجمهورية، وعدد المكاتب الأهلية ٢٥٥٠، أما خطوط الطوافة فقد بلغت حوالى ١٩٧٣ خط.

وبوجه عام تعتبر شبكات النقل وخدمات البريد من العناصر الأساسية للتنمية لما تحققة من إتصال بين الجمهورية والدول الأخرى وبين محافظات ومدن الجمهورية وبعضها البعض، كما تعمل شبكات الطرق ووسائل النقل داخل المدن وخارجها بمثابة الشرايين التى تغذى مواقع العمل والإنتاج والخدمات، وتعمل على تيسير حياة المواطنين وزيادة الإنتاج.

(١) الكتاب الإحصائى السنوى ١٩٥٢ - ١٩٩٢ - ص ١٢٧ ، ١٢٨ - يونيو ١٩٩٣.

(١) الكتاب الإحصائى السنوى ١٩٥٢ - ١٩٩٢ - ص ١٥١ ، ١٥٢ - يونيو ١٩٩٣.

وقد تم تدعيم مرفق النقل الداخلى فى مصر بالعديد من وسائل النقل الحديثة وذلك لراحة الركاب. وفى نفس الوقت تم تطوير شبكات الطرق وإقامة الكبارى والطرق العلوية وعمل الأنفاق لسهولة الإنتقال وللقضاء على الإختناقات المرورية. ويوضح الجدول التالى رقم (١٥) أطوال الطرق الترابية والمرصوفة على مستوى محافظات الجمهورية (وذلك حتى ١٩٩٢/٦/٣٠)

جدول رقم (١٥) أطوال الطرق الترابية والمرصوفة على مستوى محافظات الجمهورية

أطوال الطرق المرصوفة				أطوال الطرق الترابية				المحافظة
الجملة	عرض أكثر من ١٢ متر	عرض من ٧.٥-١٢ متر	عرض أقل من ٧.٥ متر	الجملة	عرض أكثر من ١٢ متر	عرض من ٧.٥-١٢ متر	عرض أقل من ٧.٥ متر	
٥٢٠٠	١٧٠٠	٢٥٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٣٠٠	٥٠٠	٢٠٠	القاهرة
١٧٣٠	١٦٥	٤٤٥	١١٢٠	٣٠٠	٢٥	١٠٠	١٧٥	الإسكندرية
٢٦٩	٤٣	١٢٣	١٠٣	٢٢	٢	٣٠	-	بورسعيد
٨٣٢٩٣	٨٤٣٣	٧٣٢٦٥	١٥٩٥	٩١٠٧٧	١١٣٤٠	٢٥٩٧٠	٥٣٧٦٧	السويس
٧٧٢	-	-	٧٧٢	١٣٧	-	-	١٣٧	القليوبية
٩٧٨	-	-	٩٧٨	٩٠٨	-	٩٠٨	-	الشرقية
٤٢٦	-	-	٤٢٦	٩٥٩	-	١٦٠	٩٥٩	الغربية
٦٩٨	-	-	٦٩٨	٣٢٨	-	٢٢٢	١٦٨	المنوفية
١٥٠٢	٢٣٥	٦١٧	٦٥٠	٥٣٧	١٨٥	٨٢٠	١٣٠	الدقهلية
٩٣٦	-	٩٣٦	-	٨٢٠	-	٥٦١	-	البحيرة
٣٥٢	-	١٣١	٢٢١	٨١٣	-	-	٢٥٢	كفر الشيخ
٤٢٢	-	٤٢٢	-	٣٠	-	٨٨	٣٠	دمياط
٤٧١	١٦	٧٨	٣٧٧	٦٩٩	-	-	٦١١	الإسماعيلية
٧١٨	-	-	٧١٨	١٩٨	-	-	١٩٨	الجيزة
٥٣٦	-	-	٥٣٦	٧١١	-	١٧٠	٧١١	الفيوم
٨١٢	١٩	٣٩٧	٣٩٦	٣٤٤	-	-	١٧٤	بنى سويف
١٢٢٤	-	٢٨٣	٨٤١	٦٤٣	-	-	٦٤٣	المنيا
٨٢٤	-	-	٨٢٤	١٣٥	-	-	١٣٥	أسيوط
٩٢٠	-	-	٩٢٠	٨٢١	-	-	٨٢١	سوهاج
١١١٠	-	١٠	١١٠٠	٢٣٢	-	-	٢٣٢	قنا
٤١٩	٣٥	٥٠	٣٣٤	٢٤٠	-	١٠	٢٣٠	أسوان
١١٥٦	-	-	-	٢٧٧	-	-	-	الوادى الجديد
١٨١٩	-	-	-	٢٦	-	-	-	البحر الأحمر
١٣٧٨	٢	٥١١	٨٦٥	٢٧٠	١٤	٣٥	٢٢١	مطروح
٧٧٨	-	-	٧٧٨	٢٠٣٠	٧٦٠	٩٥٦	٣١٤	شمال سيناء
٣٢٢	-	٣٢٢	-	-	-	-	-	جنوب سيناء

المصدر: الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٥٢-١٩٩٢ ص ١٥٤

(١) الكتاب الإحصائى السنوى ١٩٥٢ - ١٩٩٢ - ص ١٣٧، ١٣٨ - يونيو ١٩٩٢.



وتعتبر وزارة النقل والمواصلات هى المسئولة عن هذا القطاع وهى التى تقوم بوضع السياسة اللازمة لتطوير البنية الأساسية اللازمة لقطاع النقل، وذلك من خلال الهيئات التابعة لها (الهيئة العامة للطرق والكبارى، الهيئة العامة لتخطيط مشروعات النقل، الهيئة القومية للسكك الحديدية، هيئة الطيران المدنى، هيئة النقل النهري، هيئة الموانى، الهيئة القومية للأنفاق، هيئة الإتصالات السلكية واللاسلكية، الهيئة القومية للبريد)، وهذا بالإضافة إلى مديرات الطرق والنقل بالمحافظات. (١)

وعلى الرغم من العديد من المشكلات التى واجهت قطاع النقل فى مصر- والتى تمثلت فى الإحتياج للكثير من أطوال شبكات الطرق ووحدات النقل وما ينتج عنه الكثير من التكاليف فى الإنشاء والصيانة والتحسين والتشغيل خاصة لمواجهة النمو العمرانى غير المخطط داخل وحول بعض المدن والقرى- إلا أنه تم إنتهاج سياسات عامة لتطوير شبكات النقل لضمان الإستخدام الأمثل للإستثمارات المطلوبة. (٢)

فبالنسبة لسياسات تطوير شبكات الطرق القومية، فقد تم إجراء قياسات لأحجام المرور على شبكات الطرق، والعمل على تفادى مرور المحاور القومية داخل المدن، مع إقامة العديد من الطرق العلوية والكبارى، وإنشاء التقاطعات الحرة على الطرق ذات أحجام المرور الكثيفة، هذا بالإضافة إلى وضع خطط مستمرة لإدارة مشروعات الصيانة.

وفى مجال سياسات تطوير النقل على السكك الحديدية تم تطوير وتحديث المحطات وزيادة كفاءة الخطوط وتجديدها تبعاً لزيادة الحركة عليها. (٣) ويوضح الجدول التالى رقم (١٦) إجماليات أطوال خطوط الشبكة الحديدية.

جدول رقم (١٦) إجماليات أطوال خطوط الشبكة الحديدية

البيانات	متعدد	مزدوج	مفرد	طول الخط	طول المسار
إجمالى الخطوط الرئيسية	٢٠	٩٧٧	٣٥٢	١٤١٩	٢٥٢٦
إجمالى خطوط الضواحي	-	١٧	٢١	٣٨	٥٥
إجمالى الخطوط الفرعية	-	١١٤	٢٤٩٧	٢٦١١	٢٧٢٥
إجمالى أطوال الشبكة	٢٠	١١٠٨	٢٨٧٠	٤٠٦٨	٥٣٠٦

المصدر: التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ - ص ١٥/٣ ، ١٦/٣

أما فى سياسات تطوير النقل النهري، فقد تم التأكيد على ضرورة ربط موانى الجمهورية بشبكة الملاحة الداخلية نظراً لما يتميز به النقل المائى من أنه من أقل وسائل النقل تكلفة. (٤)

وبالنسبة لسياسات تطوير المطارات والموانى، فقد تم التأكيد على ضرورة صيانة وتقوية وتطوير المطارات وتوفير المساعدات الملاحية، كما تم رفع الطاقات الإستيعابية للموانى طبقاً لحجم الحركة بها وتوفير وسائل الأمان والمساعدات الملاحية الحديثة. (٥)

(١) الكتاب الإحصائى السنوى ١٩٥٢ - ١٩٩٢ - ص ١٣٧ ، ١٣٨ - يونيو ١٩٩٣.

(٢) التقرى الوطنى لجمهورية مصر العربية - النقل والمواصلات - ص ١٤/٣ - ١٩٩٦

(٣) ، (٤) ، (٥) المرجع السابق - ص ١٤/٣ - ١٦/٣

منذ أوائل هذا القرن والمجتمع المصرى يواجه تحديات قوى الإستعمار فى إحتلاله لأراضيه تارة، وإحتواء إقتصاديه تارة أخرى، ثم تبدد كثير من قدراته فى الحروب التى حدثت فى العقود الأربعة الماضية، ومن ثم كانت التنمية حتمية، وكان الإسراع بها أيضاً ضرورة إجتماعية إقتصادية سياسية، وإذ يواجه المجتمع المصرى وهو على أعتاب القرن الحادى والعشرين تحديات كبرى فى التناقص النسبى لوفرة المياه، والزيادة المضطردة للسكان، وضيق الرقعة الزراعية، وقلة المتاح من الموارد الطبيعية، فإن مصر لم تجد لها مخرجاً أمام كل هذه التحديات سوى حتمية الإسراع بالتنمية، ولكن إستثمارات البنية الأساسية لم تحظ بالمرتبة الأولى من الأولوية فى سنى ما قبل الخطة الخمسية الأخيرة، كما تم إدخال تكنولوجيا لم تستوف فيها شروط المحافظة على البيئة، ولم يجر إحلال لتكنولوجيا قديمة، ومن ثم ظهرت مشكلات بيئية عديدة.<sup>(١)</sup>

ولقد تنبته مصر مبكراً لأهمية الحفاظ على البيئة وحمايتها من التلوث حيث تضمن العديد من قوانينها وتشريعاتها نصوصاً صريحة للحفاظ على البيئة ومعاينة كل مخالف.. كذلك إهتمت مصر منذ وقت مبكر بالبحث العلمى فى مجال تلوث الهواء والماء وصدر قرار جمهورى بإنشاء جهاز لشئون البيئة يتبع رئاسة مجلس الوزراء. وتم إعداد خطة خمسية للحفاظ على البيئة وتأمينها كان من أبرز معالمها<sup>(٢)</sup>:-

- حماية نهر النيل من التلوث
- حماية الشواطئ المصرية من الملوثات
- حماية البيئة المائية والثروة السمكية من أخطار التلوث
- الحد من تلوث الهواء
- الحد من الضوضاء
- المحافظة على التربة الزراعية وحمايتها من التبيور والتجريف
- الحد من تلوث الأماكن العامة بالقمامة والأتربة
- تأمين المواطنين من الأنشطة النووية والمواد المشعة
- حماية الشواطئ من النحر
- الإكثار من المحميات الطبيعية

### مشكلات البيئة فى مصر

تتعرض البيئة لمتغيرات سريعة وشديدة الأثر على الحياه ككل وعلى الإنسان بصفة خاصة منذ قيام الثورة الصناعية والتكنولوجية، وإنتشار ظاهرة الانفجار السكانى فى العديد من المجتمعات، ومنها المجتمع المصرى الذى إنتشر فيه العديد من المشكلات التى تستوجب نظرة قومية لمواجهةها تتضافر فيها الجهود الحكومية والشعبية والفردية. ويتمثل أهم مشكلات البيئة فى مصر فيما يلى:<sup>(٣)</sup>

(١) تقرير لجنة الخدمات عن قضايا البيئة والتنمية فى مصر (المياه والصرف الصحى) - مجلس الشورى - نور الإنعقاد العادى السادس - ١٩٨٦ ص ١٦-١٧

(٢) تلوث البيئة - الهيئة العامة للإستعلامات - وزارة الإعلام - جمهورية مصر العربية - ١٩٩١

(٣) قضايا البيئة والتنمية فى مصر - النظافة العامة ومشكلات البيئة - سلسلة تقارير مجلس الشورى لجنة الخدمات تقرير رقم (٢) - فبراير ١٩٩٢

١- زيادة درجة التركيز السكاني بوادى النيل والدلتا مع عدم القيام بمجهودات كافية فى مجال إستصلاح الأراضى لزيادة الرقعة الزراعية على حساب الأراضى الصحراوية والأراضى البور، الأمر الذى أدى إلى تناقص الأراضى الزراعية فى مواجهة التوسع العمرانى والحضرى، بالإضافة إلى ما تسببه زيادة التركيز السكانى على مساحة صغيرة نسبياً من الأرض من ضخامة حجم ونوع المخلفات الواجب التخلص منها، مع إرتفاع معدلات زيادة هذه المخلفات بدرجة تزيد على معدل نمو الطاقة الإستيعابية فى البيئة أو فى وسائل التخلص من المخلفات المذكورة ومعالجتها.

٢- عدم توافر الدراسات المتكاملة عن الآثار البيئية لمعظم المشروعات التى يتقرر القيام بها فى مجالات التصنيع والإسكان وإستصلاح الأراضى والطاقة، حيث لا يوجد تشريع يفرض إعداد دراسة جدوى بيئية مستقلة عن الجدوى الإقتصادية للمشروع قبل الموافقة على تنفيذه، وهو الأمر الذى تلتزم به معظم الدول المتقدمة فى الوقت الحاضر، وتلتزم به أيضاً الجهات الدولية للتمويل.

٣- التجاوز فى مراعاة الإعتبارات البيئية فى التخطيط العمرانى للمناطق السكنية، وقد نشأ عن ذلك مشكلات مختلفة تتصل بإفتقار الموائمة بين الأوضاع البيئية والعوامل الإجتماعية (وذلك مثل إسكان كوم إمبو وحلوان ومشروعات الإسكان الشعبى حول القاهرة). ومن الأمثلة على هذا عدم وجود معايير محددة للفصل بين المناطق السكنية وغيرها من المناطق السياحية والصناعية. وهو ما أدى إلى قيام العديد من المشروعات الصناعية الكبرى فى مناطق مكتظة بالسكان مما أزهق شبكات الصرف الصحى وغيرها من المرافق الأخرى الموجودة فى المناطق المشار إليها. وزاد من إحتتمالات تلوثها بالمخلفات الصناعية

٤- إرتفاع درجة تلوث المياه الإقليمية المطلة على كل من البحر المتوسط والبحر الأحمر بسبب زيادة حركة الملاحة البحرية وعمليات إستخراج ونقل البترول، بالإضافة إلى إستخدام مياه البحر وبحيرة مريوط كمصرف للتخلص من المخلفات السائلة للمدن الساحلية، وكذلك إرتفاع درجة تلوث مجرى النيل فى الريف والحضر بسبب نقص إمكانات شبكات الصرف عن إستيعاب المخلفات السائلة التى تصب فيها وإعادة دفعها إلى النيل

٥- الزيادة المضطردة فى الإستخدامات السليمة للأشعة المؤينة والنووية مما قد يؤدى إلى زيادة إحتتمال تلوث البيئة وتعرضها للآثار الضارة الناجمة عن هذا التلوث، مما يؤكد ضرورة تطبيق الإجراءات الوقائية من هذه الأضرار وتقديم الدراسات البيئية الكاملة قبل التطبيق.

٦- تعرض التربة الزراعية للتلوث بسبب الزيادة فى إستخدام المخصبات الكيماوية والمبيدات الحشرية فى الأعمال الزراعية.

٧- إتشار الضوضاء وما تسببه من ضغط على الحالة النفسية والصحية بسبب التوسع فى إستخدام التكنولوجيا الخاصة فى مجال الإتصالات فى الحياه اليومية، ويتساوى فى التعرض لهذه الظاهرة كل من سكان الريف والحضر بالرغم من كل ما تبذله الإدارة من معالجة لهذه الظواهر بالتشريعات المختلفة.



١- التتمية الحضرية

٢- التخطيط والأرض

٣- الإسكان

٤- الهيكل التنظيمي وجهات الاختصاص

٥- تطور التشريعات الحاكمة للعمران

## ٢- التخطيط والأرض

### ١-٢ التخطيط

تركز مصر جهودها الإنمائية منذ الثمانينيات علي أهمية التعمير بمفهومه الشامل، فلم يعد التعمير مجرد إعادة البناء وتقويم لهياكل البنية الأساسية، بل تطور إلي منظومة متكاملة بمفاهيم التنمية الشاملة العمرانية والإجتماعية والإقتصادية التي تتناول الهياكل العمرانية والإتزان الإقليمي وتنظيم إستخدامات الأراضي والموارد الأرضية، وتوزيع وتوطين القواعد الإقتصادية وما يرتبط بها من تنمية للمجتمعات الجديدة والقائمة منها، وإرتقاء بالبيئة، وتوفير الإحتياجات الأساسية. (١)

يعتبر التخطيط العمراني الأداة الفعالة لتحقيق غايات أهداف التنمية الشاملة والتي تشمل الإستغلال الأمثل للموارد الأرضية وحماية الرقعة الزراعية الخصبة والثروات الطبيعية مع توفير البيئة العمرانية الصحية لإستيعاب وخدمة أعداد السكان المتزايدة. فقد أنشأت الهيئة العامة للتخطيط العمراني لتكون الجهة المسؤولة في الدولة عن توجيه وتنظيم ودفع عجلة التخطيط العمراني في مصر ومن أجل مباشرة مسؤولياتها تجاه تحقيق الإحتياجات العمرانية والأهداف علي المستوي القومي، بالإضافة إلي ذلك فإن الهيئة العامة للتخطيط العمراني هي الجهة المسؤولة عن تنفيذ المخططات العمرانية طبقاً لقانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية بالقرار الوزاري رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢. (٢)

### ١-١-٢ التخطيط الإقليمي

تم الأخذ بمنهج التخطيط الإقليمي لإمكانية الخروج من الحيز الضيق الذي يمثل ٤٪ تقريباً من المساحة الكلية لمصر والذي ضاق بسكانه للإستفادة من الأرض الغير مأهولة وإستخداما لمواردها. لذا قامت وزارة التعمير بإنشاء مراكز إقليمية علي مستوي الجمهورية تحقيقاً لأهداف قانون التخطيط العمراني حيث أصدر وزير التعمير القرارات التنفيذية لإنشاء بعض هذه المراكز (\*)، وتقوم المراكز بإعداد المخططات الإقليمية الشاملة بالإضافة إلي المخططات العمرانية علي المستوي الأصغر كالتالي:- (٢)

- **إقليم القاهرة الكبرى** : وهو يعد باكورة المراكز الإقليمية التي تم تشكيلها بغرض تحقيق التنمية العمرانية الشاملة لمجموعة الأقاليم التخطيطية التي قسمت إليها الجمهورية. ومن أهم أعمال المركز إعداد مخطط التنمية بعيد المدى للقاهرة الكبرى، والمخططات الإنمائية لإقليم القاهرة الكبرى من خلال تقسيمة إلي مجموعة من القطاعات المتجانسة التي توفر الإكتفاء الذاتي من قرص السكن والخدمات والعمل لنسبة لا تقل عن ٨٠٪ من سكان كل قطاع.

(١) التعمير والمجتمعات العمرانية والإسكان والمرافق في مصر - ١٩٩٣ - ص ٥

(٢) التعمير والمجتمعات العمرانية والإسكان والمرافق في مصر - ١٩٩٣ - ص ٢٧٧

(٣) الهيئة العامة للتخطيط العمراني - دليل أعمال الهيئة - ١٩٩٥

(\*) كافة المراكز الإقليمية تابعة للهيئة العامة للتخطيط العمراني

- **إقليم قناة السويس** : ويشمل الإقليم مشروعات محافظات شمال سيناء وجنوب سيناء وبورسعيد والإسماعيلية والسويس والشرقية. ومن أهم أعمال المركز إعداد المخطط الهيكلي لإقليم قناة السويس، وإعداد دلائل الإستثمار لمحافظة الإقليم، وإعداد الخرائط الإقتصادية لمحافظة الإقليم، وإستراتيجية التنمية الشاملة لشبة جزيرة سيناء.

- **إقليم الدلتا** : ويشمل إقليم الدلتا مشروعات كل من محافظات دمياط، والدقهلية، وكفر الشيخ، والغربية، والمنوفية، وجزء من محافظة القليوبية. ومن أهم أعماله إعداد إستراتيجية التنمية الشاملة لإقليم الدلتا، وإعداد التخطيط الإقليمي لمحافظة الغربية وكفر الشيخ.

- **إقليم أسيوط** : يشمل إقليم أسيوط مشروعات محافظتي أسيوط والوادي الجديد. ومن أهم أعمال الإقليم إعداد إستراتيجية التنمية الشاملة لإقليم أسيوط.

## ٢-١-٢ التخطيط العمراني

يعد قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية الأساس الرسمي للتخطيط العمراني ومراقبة التنمية ويعطي هذا الإطار الرسمي مستويين للتخطيط هما التخطيط العام والتخطيط التفصيلي<sup>(١)</sup>.

### □ التخطيط العام GENERAL PLAN

وفي مضمون التخطيط العام General Plan فإن الخطوة الأولى لوضع المخطط هي صياغة سياسة للتنمية Developent Plan ينتج عنها التخطيط الهيكلي Structure Plan الذي يشكل بدوره الأساس للمخططات القطاعية التكميلية إذا إحتاج الأمر Complementary Sector Plans<sup>(٢)</sup>.

ويتم تحديد أولويات تخطيط المدن في ضوء الدراسة الشاملة التي أعدها الهيئة العامة للتخطيط العمراني، حيث تقوم الهيئة بإعداد نحو ٥ إلى ١٠ مخططات سنوياً بالإضافة إلي توجهات العامة لوزارة الإسكان والأولويات العاجلة التي تملئها ظروف ومشروعات التنمية ومن أهمها شبكات البنية الأساسية ومشروعات الصرف الصحي وتوقعات السكان لهذه المدن. ومن أهم المخططات الهيكلية والعامة التي قامت بها الهيئة العامة للتخطيط العمراني خلال السنوات الأخيرة التالي:-<sup>(٣)</sup>

- **علي مستوي المدن القائمة** : تم إعداد المخططات الهيكلية والعامة لمعظم مدن الجمهورية ففي خلال الفترة من عام ١٩٩٠ حتي عام ١٩٩٥ تم إعداد نحو ٣٢ مخطط للمدن القائمة بمحافظات شمال الجمهورية (علي سبيل المثال : التخطيط الهيكلي والعام لمدينة مرسى مطروح، ومدينة المنصورة، ومدينة شبين الكوم، ومدينة رشيد...إلخ)، ونحو ١٣ مدينة بالمدن القائمة لمحافظات الصعيد والوادي الجديد (علي سبيل المثال : التخطيط

(١) (٢) التعمير والمجتمعات العمرانية والإسكان والمرافق في مصر - ١٩٩٣ - ص ٢٧٧

(٣) الهيئة العامة للتخطيط العمراني - دليل أعمال الهيئة - ١٩٩٥

الهيكلية والعام لمدينة بني سويف، ومدينة أسوان، ومدينة الخارجة، ومدينة موط، ومدينة أسيوط، ومدينة الأقصر ... إلخ)، ونحو ٧ مدن بمحافظة البحر الأحمر (علي سبيل المثال : مدينة الغردقة، ومدينة سفاجا، ومدينة القصير ... إلخ)

- **علي مستوي القرى :** تم إعداد مخططات هيكلية وعمامة لبعض القرى المصرية بلغ عددها نحو ٣٠ قرية وعزبة وذلك خلال الفترة من ١٩٩٠ حتى عام ١٩٩٥ .

- **علي مستوي المدن والمجتمعات الجديدة :** تم إعداد العديد من دراسات ومخططات التنمية العمرانية للمدن والمجتمعات الجديدة ويأتي في مقدمتها مدينة السادس من أكتوبر، ومدينة الطور، ومدينة العبور، ومدينة شطا، ومدينة القنطرة شرق ومدينة بدر، ومدينة دمياط الجديدة، ومدينة طيبة الجديدة، ومدينة أسوان الجديدة، ومدينة أسيوط الجديدة، ومدينة الفيوم الجديدة ... إلخ.

### □ التخطيط التفصيلي

ويحدد التخطيط التفصيلي ترتيب العناصر القطاعية وإستعمالات الأراضي والكثافات في مناطق محددة جاءت دراستها في المخطط العام من خلال مناطق الأولويات العاجلة Action Area Plans والأخري التي تم تحديدها بالمخطط الهيكلية ومن خلال الإشتراطات التنظيمية Legal Zoning التي تم تحديدها بمخطط إستعمالات الأراضي ومن خلال المخططات الموضوعية الخاصة Subject Plans التي تدرس تفصيلاً بعض المقترحات الواردة بالمخططات التكميلية. (١)

ومن أهم المخططات التفصيلية التي أعدتها الهيئة العامة للتخطيط العمراني خلال السنوات الأخيرة ما يلي :- (٢)

- **علي مستوي المدن القائمة :** تم إعداد المخططات التفصيلية لمعظم مدن الجمهورية التي تم إعداد التخطيط الهيكلية والعام لها، ففي خلال الفترة من عام ١٩٩٠ حتى عام ١٩٩٥ تم إعداد نحو ١٠ مخططات تفصيلية للمدن القائمة بمحافظات شمال الجمهورية (علي سبيل المثال : التخطيط التفصيلي لمدينة مرسى مطروح، ومدينة شبين الكوم، ومدينة رشيد ... إلخ)، وبالنسبة للمدن القائمة بمحافظات الصعيد والوادي الجديد تم إعداد المخططات التفصيلية لمدينة الخارجة، ومدينة قنا، وبمحافظة البحر الأحمر تم إعداد المخططات التفصيلية لمدينة الغردقة.

- **علي مستوي المدن والمجتمعات الجديدة :** تم إعداد العديد من المخططات التفصيلية للمدن والمجتمعات الجديدة ويأتي في مقدمتها التخطيط التفصيلي للحين الثاني والثالث والقرية السياحية الأولي والثانية والمنطقة الصناعية بمدينة السادس من أكتوبر، ومدينة شطا، ومدينة القنطرة شرق ومدينة بدر، والمرحلة العاجلة بمدينة طيبة الجديدة ... إلخ.

(١) التعمير والمجتمعات العمرانية والإسكان والمرافق في مصر - ١٩٩٣ - ص ٢٧٧

(٢) الهيئة العامة للتخطيط العمراني - دليل أعمال الهيئة - ١٩٩٥



## ٢-٢-١ إدارة ومكيات الأراضى

تغير النظام الإدارة للأراضى بمصر على مر العصور، حيث إعتمدت الحقوق المكفولة للملكية الأرض على خليط من القوانين- الشريعة الإسلامية، القانون الإنجليزي والفرنسى. وترجع الملكية العامة للأراضى فى مصر إلى الحكومة المصرية، ويستثنى من ذلك الأملاك الخاصة وهى الأراضى المملوكة للأفراد والمخصصة للسكن وواقعة داخل المدن.

## ٢-٢-١-١ نظام ملكيات الأراضى

توجد خمسة أنواع لملكيات الأراضى فى مصر وهى كالتالى:

- ١- الملكيات العامة: وهى الأراضى المملوكة للدولة والمخصصة للخدمات العامة. ويشمل هذا النوع من الملكية أراضى المحافظات، أراضى الإستصلاح، الأراضى ذات الأهمية الخاصة سواء التاريخية أو العسكرية.
- ٢- الملكيات الخاصة: وهى الأراضى المملوكة لأفراد أو شركات ويتم ترخيصها من خلال مكاتب الأحياء وقسم تراخيص الأراضى بوزارة العدل
- ٣- الأراضى المؤجرة: وهى أراضى مملوكة للدولة وتقوم بتأجيرها للأفراد على المدى الطويل. وهذه الأراضى إذا إستمرت مؤجرة بشكل منتظم ويصعب إسترداد ملكيتها، فإنها تسمى أرض (حكر). وهناك نوعيات من الأراضى المؤجرة التى تتحول من ملكية عامة إلى خاصة بعد إنقضاء فترة زمنية معينة.
- ٤- أراضى الوقف: وهى غالباً ما تكون موهوبة لأغراض دينية أو خيرية ويتم إدارة بعضها بمعرفة وزارة الأوقاف
- ٥- أراضى وضع اليد: وهى الأراضى التى يتم الإستيلاء عليها من بعض الأفراد. ويمكن أن تؤول ملكيتها إلى شاغليها بعد مرور ١٥ عام، وذلك فى حالة عدم وجود مالك أصلى لها.

ومن هذا المنطلق، يعد توثيق ملكيات الأراضى من الأهمية البالغة لتشجيع الإستثمارات فى مجال الأراضى، وأيضاً بالنسبة لفئات الدخل المنخفض من قاطنى المستقرات غير الرسمية.

## ٢-٢-٢-٢ إدارة الأراضى على المستوى القومى

- تصنف الأراضى على المستوى القومى إلى أراضى زراعية، وصحراوية، وأخرى لأغراض عمرانية، حيث تتم إدارتها وإستغلالها والتصرف فى ملكيتها كما ورد بالقانون رقم (٧) لسنة ١٩٩١ كالتالى:
- المناطق الإستراتيجية: وهى ذات الأهمية العسكرية من الأراضى الصحراوية التى لا يجوز تملكها، ويصدر بهذا الشأن قرار جمهورى بعد عرض وزير الدفاع<sup>(١)</sup>
- مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة: وهى الأراضى المخصصة لإقامة المجتمعات العمرانية الجديدة، وتتولى إدارة

(١) القانون رقم (٧) لسنة ١٩٩١

وإستغلال والتصرف فى الأراضى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة -التابعة لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، ويكون للهيئة حساب خاص تودع فيه مواردها المحلية أو الخارجية، عدا حصيلة بيع وإيجار ومقابل الإنتفاع بالأراضى والعقارات المشار إليها فى حساب خاص بالبنك المركزى المصرى، ويتم الصرف منه فى أغراض تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة والمتطلبات الحتمية للموازنة العامة للدولة، وذلك وفقاً لما يقرره رئيس مجلس الوزراء بناءً على عرض الوزير المختص بوجه الإنفاق المطلوب.<sup>(١)</sup>

- مناطق التنمية السياحية: وهى الأراضى المخصصة لأغراض إقامة المناطق السياحية حيث تتولى إدارة وإستغلال والتصرف فى هذه الأراضى الهيئة العامة للتنمية السياحية- التابعة لوزارة السياحة.<sup>(٢)</sup>

- مناطق مشروعات إستصلاح الأراضى: وهى الأراضى التى تخصص لأغراض الإستصلاح والإستزراع، وأيضاً التى تكون متاخمة وممتدة خارج زمام الوحدات امحلية بمسافة كيلومترين، وأراضى البحيرات والسياحات التى يتم تجفيفها لمناطق إستصلاح وإستزراع، وأراضى طرح النهر. وتتولى إدارة وإستغلال والتصرف فى هذه الأراضى الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية - التابعة لوزارة الزراعة- وذلك بالتنسيق مع وزارة الأشغال العامة والموارد المائية<sup>(٣)</sup>

وتعد حصيلة إدارة وإستغلال والتصرف فى الأراضى والعقارات المخصصة لكل من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتنمية السياحية أموالاً عامة. ويجنب كل ما يرد من كل هيئة على حده فى حساب خاص بالبنك المركزى المصرى، ويتم الصرف منه فى الأغراض المرتبطة بنشاط الهيئة والمتطلبات الحتمية للموازنة العامة للدولة، وذلك وفقاً لما يقرره رئيس مجلس الوزراء بناءً على عرض الوزير المختص بوجه الإنفاق المطلوب.<sup>(٤)</sup>

- المناطق الخاضعة لوحدات الإدارة المحلية: وهى الأراضى الواقعة داخل زمام وحدات إدارة المحلية سواء كانت أراضى معدة للبناء ومملوكة لها أو للدولة، أو الأراضى القابلة للإستزراع. وتتولى الوحدات امحلية إدارة وإستغلال والتصرف فى هذه الأراضى، ويحدد القواعد العامة للتصرف فى هذه الأراضى مجلس الوزراء، حيث تعطى الأولوية فى هذا التصرف لأبناء المحافظة المقيمين فيها والعاملين فى دائرتها. ويجوز أن تنظم هذه القواعد الحالات التى يتم فيها التصرف فى هذه الأراضى دون مقابل لأغراض التعمير والإسكان والإستزراع وتهيتها للزراعة أو لأية أغراض يقررها مجلس الوزراء.<sup>(٥)</sup>

## ٢-٢-٢ التوثيق بالخرائط المساحية

تحدد المناطق السابقة ( المناطق الإستراتيجية، مناطق المجتمعات العمرانية الجديدة، مناطق التنمية السياحية، مناطق مشروعات إستصلاح الأراضى، مناطق وحدات الإدارة المحلية)على خرائط مساحية (كما ورد باللائحة

(١) ، (٤) القانون (٨٦) لسنة ١٩٩٧- بتعديل بعض أحكام القانونين (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات الجديدة ، و (٧) لسنة ١٩٩١ بشأن أملاك الدولة

(٢) ، (٣) ، (٥) القانون (٧) لسنة ١٩٩١

التنفيذية للقانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية)، حيث تتولى الهيئة المصرية العامة للمساحة إعداد خرائط مساحية بمقياس رسم مناسب يوقع عليها ما يلى: (١)

- حد الزمام ونهاية مسافة كيلومترين منه وذلك بالنسبة للمحافظات غير الصحراوية

- كردون المدن والقرى القائم فى تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ومسافة كيلومترين وذلك فى المحافظات الصحراوية التى يصدر بتحديددها قرار من رئيس مجلس الوزراء

- الحد الخارجى للبحيرات فى تاريخ العمل بالقانون المشار إليه.

كما تتولى الهيئة المصرية العامة بيان هذه الحدود على الطبيعة بوضع علامات ثابتة عليها، وذلك على أن تسلم الهيئة المذكورة نسخة معتمدة من كل خريطة إلى كل من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية ووزارة الدفاع وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمحافظه المختصة.

## ٢-٢-٣ تقسيم الأراضى

يتم تقسيم الأراضى من خلال إطار قانونى ينظم هذه العملية بالقانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٣ المعدل بالقانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٨ والذي يمنع إقامة أى منشآت فوق الأراضى الزراعية دون موافقة وزارة الزراعة، وقانون التخطيط العمرانى رقم (٣) لسنة ١٩٨٢ الذى يمنح المجالس المحلية - بناءً على توجيه من الهيئة العامة للتخطيط العمرانى - سلطة تحديد أنواع عديدة من المناطق فى نطاق المناطق المخططة، كما يمنح وزارة التعمير سلطة وضع اللوائح التنفيذية المتعلقة بإستخدامات الأراضى فى هذه المناطق، والقانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٩ ورقم (٢٨) لسنة ١٩٤٩ اللذان يمنحان المحافظات سلطة إقامة المناطق الصناعية (٢)

فبالنسبة للأراضى الزراعية، يحظر البناء عليها أو تقسيمها بغرض البناء، لذلك تم تصوير مدن وقرى الجمهورية جويًا عام ١٩٨٥، حيث أعتبر ذلك توثيق للحيز العمرانى للقرى، وفى عام ١٩٩٣ صدر القرار الوزارى رقم (٣٦) فى شأن تشكيل لجنة دائمة برئاسة رئيس الهيئة العامة للتخطيط العمرانى (\*) وتختص اللجنة بإعتماد الحيز العمرانى لمدن وقرى الجمهورية بعد إقرارها من المجلس الشعبى المحلى المختص مع إقتراح ما يلزم من تعديلات فى الحيز العمرانى بما يتمشى مع كافة الدراسات السكانية والإقتصادية والعمرانية، وإضمان الحفاظ على الأراضى الزراعية القائمة من التعدى عليها لأغراض البناء والصالح العام.

أما بالنسبة للأراضى غير القابلة للإستصلاح، والواقعة داخل الحيز العمرانى، وتستخدم فى أغراض التنمية، فإنها تتبع قانون التخطيط العمرانى رقم (٣) لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية فى شأن تقسيم الأراضى.

وقد أوضحت المادة رقم (١١) من قانون التخطيط العمرانى رقم (٣) لسنة ١٩٨٢ فى شأن تقسيم الأراضى أنه

(١) اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية

(٢) دليل الإدارة الحضرية - دراسة السياسة القومية للتنمية الحضرية ص ٤١ ، ٤٢

(\*) تتكون اللجنة من مجموعة أعضاء يمثلون كل من: الهيئات القومية لمياه الشرب والصحة، العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية، وزارة الإدارة المحلية ، أجهزة حماية الأراضى، شئون البيئة، بناء وتنمية القرية، مركز المعلومات والتوثيق بوزارة الزراعة، عضو قانونى، ٣ خبراء فى التخطيط العمرانى

يقصد بالتقسيم كل تجزئة لقطعة أرض داخل نطاق المدن إلى أكثر من قطعتين، كما يعتبر تقسيماً إقامة أكثر من مبنى واحد وملحقاته على قطعة الأرض سواء كانت هذه المباني متصلة أو منفصلة. ولا يجوز تنفيذ مشروع تقسيم أو إدخال تعديل في تقسيم معتمد أو قائم إلا بعد إتمامه وفقاً للشروط والأوضاع في المجالات الآتية: (١)

١- نسبة المساحة اللازم تخصيصها للطرق والميادين والحدائق والمنتزهات العامة بون مقابل من أرض التقسيم المعدة للبناء والتعمير، وعلى أن لا تتجاوز هذه النسبة ١/٣ المساحة الكلية لأرض التقسيم، وتتبع إجراءات نزع الملكية فيما يجاوز النسبة المذكورة إذا رأت السلطة المختصة زيادتها على ذلك.

٢- عروض الشوارع بالتقسيم بمراعاة ما يتحمل من إزدياد السكن وحركة المرور وغيرها من الإعتبارات المتصلة بال عمران بالمنطقة التي يقع بها التقسيم والمناطق المجاورة له على أن لا يقل العرض عن عروض الشوارع التي تكون إمتداداً لشوارع قائمة أو صادر بها قرار من السلطة المختصة.

٣- لا يجوز في أى تقسيم أن تشغل المباني مساحة تزيد على ٦٠٪ من مساحة القطعة التي تقام عليها، ويجوز أن تشغل المباني غير المقفلة كالشرفات والسلالم والمدخل مساحة إضافية لا تزيد عن ١٠٪ من المساحة التي تشغلها المباني المقفلة على أنه يسوغ للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تأذن بالنسبة لأحياء معينة في أن تتجاوز مساحة المباني المقفلة فيها نسبة ٦٠٪. (٢)

٤- الإشتراطات الأخرى المتعلقة بالإرتدادات وإرتفاعات المباني وكثافتها السكانية والبنائية وعدد الوحدات وعرض الواجهات وغير ذلك من الأوضاع التي تكفل طابعاً معمارياً مميزاً لكل تقسيم. (٣)

ويتم إعتداد التقسيم من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية المختصة، ويحظر الإعلان عن مشروع التقسيم أو التعامل في قطعة أرض من أراضيه أو شطر منه إلا بعد أن يودع بمكتب الشهر العقارى صورة مصدقاً عليها من القرار الصادر بإعتداد التقسيم ومرفقاته وشهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تثبت إتمام تنفيذه للمرافق العامة على الوجه المبين في قرار إعتداد التقسيم واللائحة التنفيذية أو أدائه نفقات المرافق العامة المذكورة أو تقديمه ضماناً مصرفياً بتكاليف تنفيذها. (٤)

أما عن الأهداف العامة الواجب مراعاتها في مشروعات التقسيم، فقد أوضحت المادة ٣٢ من قانون التخطيط العمرانى رقم (٣) لسنة ١٩٨٢ أنه يجب أن تحقق مشروعات التقسيم بصفة خاصة ما يأتى:

- تنفيذ مشروعات التخطيط العام
- الحفاظ على البيئة الطبيعية ومنع إقامة المنشآت غير اللائقة
- إتفاق عمليات التقسيم مع الإحتياجات الفعلية للمدينة وفقاً لما يتطلبه التخطيط العام
- ضمان تزويد التقاسيم بالمرافق العامة وفقاً للأسس العلمية والهندسية السليمة سواء تم ذلك بمعرفة الوحدة المحلية أو بمعرفة المقسم.

(١) اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ - الفصل الثالث - فى شأن تقسيم الأراضى

(٢) (٤، ٣، ٢) اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية

وبالنسبة لمشروعات التقسيم لغير أغراض البناء أو التعمير، فإنه تصدر الموافقة عليها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية، وذلك بعد موافقة لجنة التخطيط، وبعد التحقق من أن التقسيم يتفق مع التخطيط العام للوحدة المحلية.

وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية مراجعة مشروع التقسيم النهائى للتأكد من مطابقته لأحكام القانون، واللائحة التنفيذية له، والتخطيط العام والتخطيط التفصيلى. (١)

كما يشترط فى مشروعات التقسيم أن تكون طبقاً للمبادئ والأسس التى بنى عليها التخطيط التفصيلى للمدينة أو القرية، وإشتراطات المناطق وعلى الأخص بالنسبة لإستعمالات الأراضى وحركة المرور وتوافر الخدمات والمرافق العامة، مع مراعاة أبعاد ومساحات القطع المخصصة للإستعمال السكنى، وترتيب الشوارع والبلوكات لضمان الإستفادة من مميزات الطبيعة فى موقع التقسيم، وذلك مع مراعاة تخصيص ثلث مساحة أرض التقسيم للشوارع والميادين والحدائق والمنتزهات العامة وفقاً للإحتياجات الفعلية المقررة فى المخططات العمرانية. أما فى حالة عدم وجود التخطيط العام، فإنه تقوم الوحدة المحلية بوضع إشتراطات للمنطقة الواقع بها أرض التقسيم بما تتمشى مع ظروف المنطقة. (٢)

أما بالنسبة للمرافق العامة فى أعمال التقسيم، فإنه يجب أن يتم تصميم وتنفيذ أعمال مرافق العامة طبقاً للأسس والمبادئ التى تتضمنها المخططات العمرانية بجميع مستوياتها، وكذلك المواصفات والمعايير المقررة، حيث يتم تزويد التقسيم بشبكات المياه والصرف الصحى والكهرباء، على أن تقوم الجهة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية أو الجهة القائمة بالمرفق بتقدير تكاليف تنفيذ أعمال المرافق وإخطار المقسم بها، ويتولى المقسم تنفيذ أعمال المرافق العامة تحت إشراف الجهة المختصة بالوحدة المحلية. (٢)

## ٢-٤ سياسة الدولة فى مجال الأراضى

تبلغ المساحة الكلية لجمهورية مصر العربية نحو مليون كيلو متر مربع، وتبلغ مساحة الأراضى المنزرعة نحو ٣٠٠٠٠ كيلو متر مربع، وتبلغ المساحة المأهولة على مستوى الجمهورية ١٤٠٠٠ كيلو متر مربع، وتمثل مساحة الأراضى المنزرعة والمعمورة نسبة ٤٪ من المساحة الكلية بجمهورية مصر العربية. (٣)

لذا فإن موارد مصر الأراضية والمائية والتعدينية والسياحية... إلخ والتى يمكن إستغلالها يجب أن تخضع لتقييم جديد يسمح بتحقيق التوازن المنشود بين السكان والموارد تحقيقاً للإستغلال الأمثل لهما ولتصبح الموارد البشرية عاملاً أساسياً لدفع عجلة التنمية بإخضاع الموارد المتاحة للإنتاج المنظم، وهنا تتبلور أهمية التعمير ليصبح منظومة متكاملة للتنمية الشاملة عمرانياً وإجتماعياً وإقتصادياً تحقق تنظيماً متفقاً عليه لإستخدامات الموارد المتاحة. (٤)

(١) اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية.

(٢) اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ - الفصل الثالث - فى شأن تقسيم الأراضى

(٣) التعمير والمجتمعات العمرانية والإسكان والمرافق فى مصر - ١٩٩٣ ص ٤٠

(٤) أهم إنجازات وزارة الإسكان من ١/١/٩٦ حتى ٣١/١٢/٩٦ - ص ٤٥

وتعتبر السياسة التي أعدتها الدولة لإعادة توزيع السكان وإقحام الصحراء لإنشاء مجتمعات جديدة -إلستيعاب الزيادة السكانية والتكديس السكاني في المجتمعات الحضرية والريفية القائمة - تعتبر أداة ناجحة وذلك بتوفير الأراضي الصالحة للبناء من إسكان أو خدمات أو أنشطة إقتصادية في الصحراء، ولساندة هذه السياسة، فقد صدر القانون رقم ٥٩ لعام ١٩٧٩ بشأن المجتمعات العمرانية الجديدة بهدف تشجيع تنمية هذه المجتمعات في الأراضي الصحراوية<sup>(\*)</sup>، وإعادة توزيع السكان عن طريق تخطيط وإعداد مناطق جذب جديدة خارج الأراضي الزراعية<sup>(١)</sup>

وتنفيذاً لهذه الإستراتيجية فقد تم تحديد أنسب المناطق التي تسمح إمكانياتها بالإستثمار والتنمية في أعماق الصحارى حيث يتم مد مرافق البنية الأساسية لها وتدبير المستلزمات الأساسية التي تسمح لمجتمع النواة بالتواجد تمهيداً لإخضاع الموارد الجديدة للإنتاج المنظم وتشمل منظومة التعمير في جميع المواقع ومنها:-

- مواقع ذات إمكانات سياحية وتعتمد مستقبلاً على النشاط السياحي كما في سيناء والبحر الأحمر وشاطئ البحر المتوسط.
- مواقع ذات إمكانات زراعية مع تنمية موارد المياه بها مثل شمال وجنوب سيناء والساحل الشمالي الغربي والوادي الجديد وسيوة.
- مواقع ذات إمكانات تعدينية مثل البحر الأحمر وسيناء.
- مواقع ذات إمكانات صناعية وتجارية مثل منطقة خليج السويس وخليج العقبة مع إمكانيات إنشاء موانئ حرة.
- مناطق ذات إمكانات متعددة مثل واحة سيوة . إلخ
- التركيز على دور سيناء في ضوء المتغيرات الدولية الحالية والمتوقعة مستقبلاً

وقد تم إنشاء مجتمعات جديدة على أحدث أسس التخطيط المستقبلي بهدف رسم خريطة جديدة لمصر، على أن تكون هذه المجتمعات مراكز للجذب السكاني، حيث خططت لتستوعب حوالي ٦ مليون نسمة، مع إنشاء القواعد الإقتصادية بها بجانب تزويدها بالمرافق والخدمات الأساسية، حيث أن كل تجمع بشري متكامل من شأنه خلق مراكز حضارية جديدة بما يحقق الإستقرار والإتزان الجماعي والرخاء الإقتصادي من خلال الأنشطة الإقتصادية والزراعية والتجارية،... وغيرها. وقد حققت المجتمعات العمرانية الجديدة الكثير من الإنجازات منذ إنشائها، ويتم حالياً تعظيم الإستفادة وزيادة الكفاءة وتلافى السلبيات بها، وستمتد مواقع التنمية الجارية أو المستقبلية لكافة الأنشطة الإنتاجية لإستصلاح الأراضي أو التعدين أو السياحة أو الصناعة أو التجارة، هذا بالإضافة إلى المناطق التي تقترحها دراسات التعمير والمسح الشامل للموارد حيث تم تحديد مواقع المدن الجديدة من خلال دراسات خريطة التنمية والتعمير لجمهورية مصر العربية والتي عددها ٤٤ مدينة جديدة.

(\*) وقد أشار تقرير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق في مصر لعام ١٩٩٣ أنه منذ عام ١٩٧٨، بلغت مساحة لأراضي الزراعية التي أضيفت والمستهدف إضافتها لمناطق العمران في المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة حوالي ٦١٣ كيلو متر مربع (أي بنسبة ٤.٤٪ من المساحات المعمورة قبل عام ١٩٧٨)، وتصل هذه المساحات بإمتداداتها المستقبلية إلى ٢٤٠٩ كيلو متر مربع أي بنسبة ١٨٪ من الإجمالي .

(١) التعمير والمجتمعات العمرانية والإسكان والمرافق في مصر - ١٩٩٣ ص ٤٥٠ ، ٤٥١

١- التتمية الحضرية

٢- التخطيط والأرض

٣- الإسكان

٤- الهيكل التنظيمي وجهات الاختصاص

٥- تطور التشريعات الحاكمة للعمارة





### ٣- الإسكان

أشارت بيانات تعداد الجمهورية لعام ١٩٨٦ أن إجمالي المباني السكنية بحضر مصر بلغ ١٨٨٢٩٢٦ مبني سكني<sup>(١)</sup>. وبلغ العدد السنوي للوحدات السكنية المنفذة من قبل الحكومة بين عامي ٥٢-١٩٦٠ فى المتوسط نحو ٥٦ ألف وحدة سكنية بينما إنخفض هذا الرقم فى الفترة من ٦٠-١٩٧٢ إلى ٣٠ ألف وحدة سكنية سنوياً نظراً لضالة الإستثمارات المخصصة للإسكان الحضرى بسبب الظروف التى تعرضت لها الدولة آنذاك ، ثم واصل الرقم إرتفاعه فى الثمانينيات والتسعينيات ليصل إلى حوالى ٩٥ ألف وحدة سكنية عام ٩٥/٩٤ بلغ إجمالى إستثماراتها ١.٣ مليار جنيه، ويوضح الجدول التالى رقم (١٧) عدد الوحدات السكنية المحققة بأنماط الإسكان الحضرى فى الفترة من ١٩٨٩ إلى ١٩٩٥<sup>(٢)</sup>

جدول رقم (١٧) - عدد الوحدات المنفذه بأنماط الإسكان الحضرى من ١٩٨٩ - ١٩٩٥

البـيـان	٩٠/٨٩	٩١/٩٠	٩٢/٩١	٩٣/٩٢	٩٤/٩٣	٩٥/٩٤	نسبة التغير بين ٩١/٩٠ و ٩٥/٩٤
المستوى الإقتصادي	٣٨٤١١	٤٦٢٨٠	٥٤٦٥٨	١٥٣٨١	١٤٩٣٧	٢١٨٨٢	-٥٢,٧
المستوى المتوسط	٣٥٦٦٧	٣٤٣٧٧	٣٢٠٤٨	١٥٨١٩	١٦٤٤٧	٢٦١١٢	-٢٤,٠
المستوى فوق المتوسط	١٣٨٦٤	١٤٠٩٥	١٣٢٣٦	٦٥٠٢	٦٧٥٠	٦٣٧٣	-٥٤,٨
الإسكان الفاخر	١٤٣٤٩	٤٩٥٨	٥٥٢١	٣٦٢٤	٢١٨	١٤٥	-٩٧,١
منخفض التكاليف	٥٣٤٩٤	٦٠٩٠٣	٦٦٦٩٧	٨١٧٧٢	٤٩١٣٦	٤٠.٣١	-٣٤,٣
جملة الإسكان الحضرى	١٥٥٧٨٥	١٦٠٦١٣	١٧٢١٦٠	١٢٣٠٩٨	٨٧٤٨٨	٩٤٥٤٣	-٤١,١

المصدر : الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٠-١٩٩٥ ص ٢١٩

### ٣-١ مشكلة الإسكان

كان نتيجة عدم الإتران بين النمو السكانى والنشاط الإقتصادي، ومعدلات التنمية والتحول الحضرية أن واجهت مصر منذ الخمسينيات مشكلة النقص فى المساكن بالحضر. وتعرض قطاع الإسكان للعديد من المشاكل أدت إلى عدم تحقيق المستهدف من الخطط الخمسية نتيجة للاعباء التى تحملتها الدولة لتوفير الدعم المقدم - بلغت أعباء القروض من عام ٨٢-١٩٩٢ نحو ٦مليار جنيه - وعدم قدرتها على توفير العدد المطلوب من الوحدات السكنية لمواجهة إحتياجات فئات الدخل المنخفض والمحدود حيث لم يتمكن القطاع الحكومى من تنفيذ خطته. وكننتيجة للأزمة الاقتصادية التى مرت بها مصر وإنخفاض دخل الفرد وإرتفاع تكلفة البناء، فقد أدى ذلك إلى عزوف المواطنين عن البناء، ودعم ذلك التضارب فى القوانين فى مجال البناء والإيجارات، وغياب العلاقة السليمة بين المالك المستأجر. وقد ساهمت كل هذه العوامل منفردة ومجمعة فى ظهور مشكلة الإسكان فى مصر، والتى نوجز من أهمها:-<sup>(٣)</sup>

- النقص فى عدد الوحدات المطلوبة لفئات الدخل المنخفض والمحدود بما يتمشى مع إمكانياتهم المالية.
- غياب إستثمارات القطاع الخاص عن المساهمة فى توفير وحدات سكنية لفئات الدخل المنخفض والمحدود.
- التحول من نظام الإيجار الى نظام التمليك.
- إنتشار ظاهرة الاسكان غير الرسمى بأنماطه المختلفة كالإسكان العشوائى والهامشى، وإسكان المقابر.

(١) الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٠-١٩٩٥ - ص ٢٢٦

(٢) الكتاب الإحصائى السنوى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٥-١٩٩٠ - ص ٢١٩

(٣) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ - ص ٤/٢

## ٢-٣ التجربة المصرية فى الإسكان الرسمى

إنتهجت الدولة أسلوب الخطط الخمسية لتحقيق اهدافها لتوفير المسكن الملائم لفئات الدخل المختلفة، لذا قامت وزارة الإسكان والمرافق بوضع الخطط الخمسية طبقاً للإحتياجات الفعلية لمحافظة الجمهورية والنمو المستقبلى.

### ١-٢-٣ الخطط الخمسية السابقة والحالية خلال الفترة من ١٩٨٢ - ١٩٩٧

إستهدفت خطط الاسكان خلال الفترة من ٨٢-١٩٩٢ (الخطه الخمسية الاولى والثانية) تشييد نحو ٣ مليون وحدة سكنية، على ان يتولى القطاع الحكومى تشييد ١.٢٠٠ الف وحدة سكنية بنسبة ٤٠٪ مقابل ١.٨٠٠ ألف وحدة سكنية يقوم بتشبيدها القطاع الخاص بنسبة ٦٠٪. ويوضح الجدول التالى رقم (١٨) ما تم تنفيذه فى الخطه الخمسية الأولى ٨٢/١٩٨٧ والخطه الخمسية الثانية ٨٧/١٩٩٢.

جدول رقم (١٨) الوحدات السكنية المنفذة فى الخطط الخمسية الأولى والثانية

الخطط	الخطه المستهدفة			ما تم تنفيذه		
	القطاع الحكومى	القطاع الخاص	الإجمالى	القطاع الحكومى	القطاع الخاص	الإجمالى
٨٢ - ٨٧ عدد الخطه الأولى ٪	٦٠٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	١٥٠٠,٠٠٠	١٩٧٦٤٧	٦٤٨.٣٢	٨٤٥٦٧٩
٨٧ - ٩٢ عدد الخطه الثانية ٪	٦٠٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	١٥٠٠,٠٠٠	٣٨٦٨٧٩	٥١٧١.٧	٩.٣٩٨٦
الإجمالى	١٢٠٠,٠٠٠	١٨٠٠,٠٠٠	٣٠٠٠,٠٠٠	٥٨٤٥٢٦	١١٦٥١٣٩	١٧٤٩٦٦٥

المصدر: وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

فى الخطه الخمسية الاولى ٨٢-١٩٨٧ رصدت الدولة قروضاً ميسرة للقطاع الحكومى بإجمالى ٢.٢١١ مليار جنيهه وبإجمالى استثمارات قدره ٢.٣ مليار جنيهه، نفذت بها حوالى ١٩٨ ألف وحدة (أى بنسبة ٣٣٪ من المستهدف فى القطاع الحكومى) منها ١٤٦ ألف مسكن إقتصادى، ٥٢ ألف مسكن مستويات أعلى (أى بمعدل ١٦٩ ألف وحدة سكنية سنوياً) مقابل إجمالى إستثمارات بلغ نحو ٢.٩ مليار جنيهه للقطاع الخاص. وفى خطتها الخمسية الثانية ٨٧-١٩٩٢ رصدت الدولة قروضاً ميسرة للقطاع الحكومى بإجمالى ٤.٦٧٠ مليار جنيهه وبإجمالى إستثمارات قدره ٥.٧ مليار جنيهه، نفذت بها حوالى ٣٨٧ ألف وحدة (أى بنسبة ٦٤.٥٪ من المستهدف فى القطاع الحكومى) منها ٢٢٢ ألف مسكن منخفض التكاليف، ٦٩ ألف مسكن مستويات أعلى (أى بمعدل ١٨١ ألف وحدة سكنية سنوياً) مقابل إجمالى إستثمارات بلغ نحو ٤.٩٧ مليار جنيهه للقطاع الخاص. (\*)

(\*) البيان التفصيلى ملحق رقم (٢)

وجاءت الملاحظات من تحليل نتائج الخطة الخمسية الثانية (٨٧-١٩٩٢) كما يلي: (١)

- حققت بعض المحافظات ما يزيد عن ١٠٠٪ من المستهدف (القاهرة، دمياط، البحر الاحمر، جنوب سيناء)

- حققت بعض المحافظات اقل من ٣٠٪ من المستهدف (الغربية، المنوفية، الدقهلية، الفيوم، المنيا، اسيوط).

وجاءت ملاحظات من تحليل انجازات الخطة بالنسبة لما تم تنفيذها لكل من القطاع الحكومى والخاص كما يلي: (٢)

- لم يحقق القطاع الخاص المستهدف له حيث بلغ اجمالى انجازاته ٩٠٣٩٨٦ وحدة سكنية بنسبة ٦٠.٣٪.

- النسبة المخصصة فى الخطة لمقابلة التقادم - ٥٣٤٨٠٠ وحدة سكنية حوالى ٣٥٪ من الخطة - لم يقابلها فى

الحقيقة ازالة لوحدات سكنية نفس النسبة، لذا نتج عن ذلك - فى بعض المحافظات - ارتفاع ملحوظ فى عدد

الاسر بالنسبة لعدد الوحدات (بمعدل ١٧٩٦٠٥ وحدة/الاسرة).

- النسبة المخصصة فى الخطة لمقابلة الاسكان الجوازى والاسر المقيمة فى وحدات مشتركة لم تتمكن هذه الاسر

من تملك وحدات سكنية جديدة وذلك لعدم قدرتها على سداد المقدم المطلوب والقسط الشهرى من جهة ومن جهة

اخرى عدم التزام المليات عند التوزيع لمراعاة هذه الفئة.

اما بالنسبة للخطة الخمسية الثالثة ٩٢-١٩٩٧ استهدفت تشييد ١٠٦٦١٦٥ وحدة سكنية بحيث يتولى القطاع

الحكومى بناء ٤٢٦٤٦٦ وحدة سكنية بنسبة ٤٠٪ مقابل ٦٣٩٦٩٩ وحدة سكنية للقطاع الخاص بنسبة ٦٠٪.

كالتالى: (٣)

٣١٩٠٢	وحدة سكنية	- مقابل وحدات جوازية
٧٨٤٠٠	وحدة سكنية	- مقابل اسر مقيمة بوحدات مشتركة
١٢٢١٩٩	وحدة سكنية	- مقابل اسر مقيمة فى حجرة واحدة
١٠٩٣٨٧	وحدة سكنية	- مقابل احوال تقادم
٧٢٤٣٧٧	وحدة سكنية	- مقابل اسر جديدة
١٠٦٦١٦٥	وحدة سكنية	الاجمالى

وهذه الوحدات موزعة على مواقع التنفيذ التالية :-

١٩٣٨٤٩	وحدة سكنية	- وحدات تنفيذ داخل المدن القائمة
١٩٨٣٣٢	وحدة سكنية	- وحدات تنفيذ فى احياء جديدة داخل المدن القائمة
١٤٢٦٨٩	وحدة سكنية	- وحدات تنفيذ بالمدن الجديدة القائمة
٢٦٧١٦١	وحدة سكنية	- وحدات تنفيذ بالمدن الجديدة المقترحة
٢٦٣٧٣٤	وحدة سكنية	- وحدات تنفيذ يتولاها القطاع الخاص
١٠٦٦١٦٥	وحدة سكنية	الاجمالى

(١) الخطة الخمسية الثالثة المقترحة للإسكان - وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية - ص ٢

(٢) المرجع السابق - ص ٣

(٣) المرجع السابق - ص ٤

ورصدت الدولة للقطاع الحكومي قروض ميسرة تقدر بحوالى ٣.٥٥٠ مليار جنيه وباستثمارات تقدر بنحو ٤.٩٣٤ مليار جنيه نفذت ٣٠.٣٩٦٣ وحدة سكنية حتى ١٩٩٧/٣/٣١ (تنتهى الخطة فى ١٩٩٧/٦/٣٠) منها ٢٤٤٦٢٨ مسكن منخفض التكاليف، ٥٩٣٣٥ مسكن مستويات (وهى تمثل نسبة ٧١.٢٪ من المستهدف فى الخطة). كما ان القطاع الخاص قام بتنفيذ ١٧٩٥٥٦ وحدة سكنية حتى ١٩٩٧/٣/٣١ وهى تمثل ٢٨٪ من المستهدف فى الخطة. اى ان اجمالى الوحدات السكنية التى شيدها كل من القطاع الحكومى والخاص بلغت ٤٨٣٢٤٩ وحدة سكنية حتى ١٩٩٧/٣/٣١ اى بنسبة ٤٥.٣٪ من المستهدف.

ويوضح الجدول التالى رقم (١٩) موجز للخطط الخمسية الثلاث (٨٢-٨٧، ٨٧-٩٢، ٩٢-٩٧) من حيث عدد الوحدات التى تم تنفيذها والاستثمارات والقروض الميسرة فى كل خطة

جدول رقم (١٩) الخطط الخمسية الأولى والثانية والثالثة/ عدد الوحدات، الإستثمارات، القروض

أعياء القروض	القروض الميسرة للوحدات	إستثمارات (بالمليون جنيه)			عدد الوحدات المنفذة			الفترة	
		إجمالى	خاص	حكومى	إجمالى	خاص	حكومى	عدد	إجمالى
					٦٢٤٨٩٦	٥١٨٤٧٣	١٠.٦٤٢٣	٨٢ / ٧٨	
	٢٢١١	٥١٥٤	٢٨٥٩	٢٢٩٥	٨٤٥٦٧٩	٦٤٨.٣٢	١٩٧٦٤٧	٨٧ / ٨٢ (الأولى)	
	٤٦٧٠	٩٦٦٣	٣٩٦٧	٥٦٩٦	٩.٣٩٨٦	٥١٧١.٧	٣٨٦٨٧٩	٩٢ / ٨٧ (الثانية)	
	٣٥٥٠	٨٠٤٠	١٩٢٣	٦١١٧	٤٨٣٥١٩	١٧٩٥٥٦	٣٠.٣٩٦٣	٩٧ / ٩٢ (الثالثة)	
								(٩٧/٣/٣١)	
حوالى ٦ مليار من عام ٨٢ حتى ٩٧	١.٤٣١	٢٢٨٥٧	٨٧٤٩	١٤١٠.٨	٢٢٣٣١٨٤	١٣٤٤٦٩٥	٨٨٨٤٨٩	عدد	إجمالى
	%٤٨.٥ من الإستثمار	%١٠٠	%٣٨	%٦٢	%١٠٠	%٦٠	%٤٠	نسبة	٩٧ / ٨٢

المصدر: بيانات وإحصاءات قطاع الإسكان - وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ومن البيانات والاحصاءات لقطاع الاسكان بوزارة الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية نجد أنه : (\*)

- تم تشييد ١٥٠ ألف وحدة سكنية سنوياً، بمتوسط إستثمار سنوى ١٤٣٣ مليون جنيه، بمتوسط قروض ميسرة ٦٩٥ مليون جنيه للوحدات السكنية التى تتراوح مساحتها ما بين ٥٥-٢٩٠م<sup>٢</sup> (وهو المسطح الملائم لإحتياجات الأسر المختلفة).

- تراوحت تكلفة الوحدة السكنية من ٦-١٤ ألف جنيه، حيث تمثل القروض الميسرة ٨١٪ من تكلفة الوحدة .

- بلغت نسبة الوحدات المشيدة للاسكان الشعبى (اقتصادى - متوسط - فوق متوسط) ٩٦٪ من المنفذ، والإسكان الفاخر ٤٪ من المنفذ.

(\*) البيان التفصيلى ملحق رقم (٢)

وفى سبيل تشجيع أعمال البناء تقوم الدولة حالياً بتطوير وتوسيع مصانع الأسمنت لزيادة طاقتها الإنتاجية التي بلغت ١٤.٢ مليون طن عام ٩٥/٩٤ بزيادة تقترب من مليون طن عن عام ٩١/٩٠، كما تقوم بإنشاء مصانع للطوب الطفلى والرملى ليحل محل الطوب الأحمر لمنع تجريف الأراضى الزراعية، وبلغ إنتاج الطوب الرملى ٦.١ مليون طوبة عام ٩٥/٩٤ بزيادة قدرها ٣ مليون طوبة عن عام ٩١/٩٠، هذا بالإضافة لإنشاء العديد من مصانع المساكن الجاهزة للمساعدة فى حل أزمة الإسكان. (١)

### ٢-٢-٢ الخطط المستقبلية للفترة من ١٩٩٧-٢٠١٢

فى إطار خطة التنمية الشاملة وضعت الدولة سياسة لحل مشكلة الإسكان من خلال خطط قصيرة الأجل تهدف إلى توفير المسكن فى الأماكن القائمة، وخطط طويلة المدى تهدف إلى إيجاد مناطق جذب بالمدن الجديدة لوقف البناء على الرقعة الزراعية وقد وضعت خطتها على أساس: (٢)

- تشجيع القطاع الخاص للمساهمة فى البناء بنسبة ٨٠٪ من الخطط المستهدفة مقابل ٢٠٪ للقطاع الحكومى.
- توفير مواد البناء بأسعار مناسبة.
- تعديل قوانين البناء وقانون الإيجارات.
- تخفيض تكاليف استخراج تراخيص البناء.
- توفير الأراضى المرفقة للبناء خارج الرقعة الزراعية بأسعار مناسبة.

وتتلخص أهداف الخطط المستقبلية فيما يلى: (\*)

- تشييد نحو ١٠٨.٩٠٠ وحدة سكنية فى الفترة من ١٩٩٧-٢٠٠٢، تشييد نحو ١٠٩٢١٣٥ وحدة سكنية فى الفترة من ٢٠٠٢-٢٠٠٧، تشييد نحو ١٢٤١١٣٥ وحدة سكنية فى الفترة من ٢٠٠٧-٢٠١٢، على أن يتولى القطاع الحكومى تشييد ٢٠٪ من الخطط المقررة مقابل ٨٠٪ للقطاع الخاص.

- تشييد ٢٢٨ ألف وحدة سنوياً، بمتوسط استثمار سنوى ١٠ مليار جنيه، بمتوسط قروض ميسرة ١ مليار جنيه.
- تغطية العجز السابق من الخطط الخمسية السابقة وذلك عن طريق زيادة مساهمة القطاع الخاص.
- أن تتراوح تكلفة الوحدة السكنية من ٣٣-٥٤ ألف جنيه، حيث تمثل القروض الميسرة ٥١٪ من تكلفة الوحدة.

وتم تحديد الإحتياجات من الوحدات السكنية للخطط الخمسية الثلاث المستهدفة (الرابعة، والخامسة، والسادسة) بناء على عدة أسس هامة مع إعتبار الإحصاء السنوى (١٩٥٢-١٩٩٢) أساساً للبيانات، كما تعتمد هذه الأسس على توفير وحدات سكنية تغطى الإحتياجات المختلفة التالية: (\*)

- وحدات مقابل الزيادة السكانية
- وحدات تجديد وإحلال
- وحدات لم يتم تنفيذها من الخطة الخمسية الثالثة
- وحدات بديلة للحجرات المستقلة بمنافع مشتركة

ويوضح الجدول التالى رقم (٢٠) الخطط الخمسية المستقبلية فى الفترة من عام ١٩٩٧-٢٠١٢

(١) الكتاب الإحصائى السنوى - ١٩٩٠-١٩٩٥ - ص ٢١٩

(٢) تقرير إنجازات وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية حتى عام ١٩٩٦

(\*) البيان التفصيلى ملحق رقم (٢)

أعباء القروض المتوقعة بالمليون جنيه	القرض	إستثمارات (بالمليون جنيه)			عدد وحدات			الفترة	
		إجمالي	خاص	حكومي	إجمالي	خاص	حكومي	عدد	إجمالي
٣٦٧٥	٣٥٨٣٦	٢٨٦٦٨	٧١٦٨	١٠٨٠٩٠٠	٨٦٤٧٢٠	٢١٦١٨٠	٢٠٠٢ / ٩٧		
٤٦٧٤	٤٦٢١١	٣٦٩٦٩	٩٢٤٢	١٠٩٢١٣٥	٨٧٣٧١٠	٢١٨٤٢٥	٢٠٠٧ / ٢٠٠٢		
٦٧٥١	٦٧٠٢٦	٥٣٦٢١	١٣٤٠٥	١٢٤١١٣٥	٩٩٢٩١٠	٢٤٨٢٢٥	١٠١٢ / ٢٠٠٧		
١٥١٠٠	١٤٩٠٧٣	١١٩٢٥٨	٢٩٨١٥	٣٤١٤١٧٠	٢٧٣١٣٤٠	٦٨٢٨٣٠	عدد	إجمالي	
	%١٠٠	%٨٠	%٢٠	%١٠٠	%٨٠	%٢٠	نسبة	٩٧ / ٨٢	

المصدر: الخطة الخمسية المقترحة لوزارة الإسكان - ص ٧

ويتضح من الجدول أن الخطة الخمسية الرابعة (١٩٩٧-٢٠٠٢) رصدت لها قروض ميسرة مطلوبة للقطاع الحكومي ٣٦٧٥ مليون جنيه، وإستثمارات للقطاع الحكومي بلغت ٧١٦٨ مليون جنيه مقابل إستثمارات من القطاع الخاص بلغت ٢٨٦٦٨ مليون جنيه. وقدرت المساحة المطلوبة من الأراضي لتنفيذ هذه الخطة بحوالى ١٣٠٠ فدان (٢٠٥٤٠٤٥٠٠م<sup>٢</sup>)\*

### ٣-٣-٣ الإسكان غير الرسمي

يعد الإسكان غير الرسمي نمطاً من أنماط الإسكان الموجودة حالياً بمدن الجمهورية والتي لا يمكن تجاهلها. وقد ظهر هذا النمط تحت ضغط الحاجة الملحة إلى المسكن، وأصبح حقيقة قائمة وجزءاً من تكوين المدن المصرية. يوجد بمصر ثلاث أنماط للإسكان غير الرسمي وهى الإسكان العشوائى، والإسكان المجازى والغرف المستقلة، وإسكان المقابر. (\*\*)

### ٣-٣-٣-١ أسباب ظهور الإسكان غير الرسمي

أدى إلى ظهور الإسكان غير الرسمي مجموعة من الأسباب منها ما يتعلق بسوق الإسكان، والمخططات العمرانية، وأنماط البناء، وأخرى تتعلق بالتنمية على المستوى القومى والإقليمى كما يلي: (١)

سوق الإسكان: أدى صدور القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧- الخاص بتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، وما يحويه من ثغرات - إلى تدخل الدولة فى تنظيم سوق الإسكان، مما نتج عنه إنخفاض عدد الوحدات السكنية المعروضة.

(\*) مساحة الأراضي المطلوبة = ٢٠٥٠ × عدد الوحدات = ١٠٨٠٩٠٠ × ٥٠ = ٢٠٥٤٠٤٥٠٠م<sup>٢</sup>

(\*\*) البيان التفصيلي ملحق رقم (٣)

(١) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ - ص ١٧/٢

المخططات العمرانية: أدى عدم تنفيذ المخططات العمرانية بشكل كبير إلى ظهور مشكلة الإسكان غير الرسمي.

أنماط البناء : أدى التمسك بالأنماط التقليدية للبناء إلى تكوين عبء كبير خاصة على الطبقات الفقيرة التي لا تقوى على توفير مسكن بشكل نمطى تقليدى.

التنمية على المستوى القومى والإقليمى: أدى عدم وجود مخططات قومية وإقليمية- تهدف إلى إعادة توجيه السكان إلى مجتمعات جديدة، وتوزيع الإستثمارات بين الأقاليم - إلى تركيز الأنشطة الإقتصادية وفرص العمل بالمدن.

### ٢-٣-٢ نتائج ظهور الإسكان غير الرسمي

نتج عن ظهور الإسكان غير الرسمي التعدى على بعض أملاك الدولة وبعض الأراضى الزراعية، وتدهور البيئة العمرانية، وإرتفاع معدلات التلوث، وتداخل إستعمالات الأراضى السكنية والحرفية والصناعية، هذا بالإضافة إلى العديد من الآثار السلبية التي إنعكست على الجوانب الإجتماعية والصحية لسكان هذا النمط من الإسكان.(٢)

### ٣-٣-٣ حجم مشكلة الإسكان العشوائى

بصفة عامة، يمكن القول أنه لا توجد تقديرات دقيقة ومحددة لعدد المواطنين الذين يقطنون المساكن العشوائية فى مصر، حيث تختلف هذه التقديرات من جهة إلى أخرى على النحو المبين فيما يلى: (\*)

#### □ تقديرات الخطة العامة للدولة

يوضح الجدول التالى رقم (٢١) ملخصاً لتقديرات الخطة العامة للدولة لحجم مشكلة الإسكان العشوائى بالحضر، والتي تتوقع تناقص عدد السكان القاطنين بالأماكن العشوائية بسبب تزايد عدد الوحدات المشيدة فى الحضر بمعدل أكبر من تزايد عدد سكان الحضر. (\*)

جدول رقم (٢١) تقديرات الخطة العامة للدولة لحجم مشكلة الإسكان العشوائى

السنة	١٩٨٦	١٩٩٢/٩١	١٩٩٧/٩٦
عدد سكان الجمهورية (بالألف)	٤٨٤٣٩	٥٥٨٩٣	٦٢٨٨٦
عدد سكان الحضر (بالألف)	٢١٢٦٥	٢٤٥٧٠	٢٧٦٠٧
نسبة عدد سكان الحضر لسكان الجمهورية %	٤٣.٩	٤٣.٩	٤٣.٩
عدد الأسر بالحضر (بالألف)	٥٩٠٠	٦٨٢٥	٧٦٦٩
عدد الوحدات السكنية بالحضر (بالألف)	٤٥٨٨	٥٥٦٦	٦٥٦٦
(عدا الإسكان فوق المتوسط والفاخر)			
الفجوة الإسكانية (بالألف)	١٥١١	١٤٥٨	١٣٠٢
عدد سكان المناطق العشوائية (بالألف)	٥٤٤٠	٥٢٤٩	٤٨٧٦.٢
نسبة سكان العشوائيات إلى سكان الحضر %	٢٥.٦	٢١.٤	١٧

المصدر: الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - مجلس الشورى - ١٩٩٤

(١) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ - ص ١٧/٢

(٢) المرجع السابق - ص ١٨/٢

(\*) البيان التفصيلى - ملحق رقم (٣)

وبإستبعاد الوحدات السكنية التي تشيد لمستويات فوق المتوسطة والفاخرة والبالغ نسبتها طبقاً لتقديرات الخطة الخمسية الثالثة حوالى ٣٥٪ من إجمالي عدد الوحدات السكنية التي يتم تشييدها، تكون المشكلة كما يلي: (\*)

السنة	١٩٨٦	١٩٩٢/٩١	١٩٩٧/٩٦
عدد الأسر بالحضر (بالألف)	٥٩٠٠	٦٨٢٥	٧٦٦٩
عدد الوحدات السكنية بالحضر (بالألف)	٤٥٨٨	٥٢٣٣,٧	٥٨٧٣,٧
(عدا الإسكان فوق المتوسط والفاخر)			
الفجوة الإسكانية (بالألف)	١٥١١	١٧٩٠,٣	١٩٩٤,٣
نسبة الزيادة فى الفجوة الإسكانية ٪	-	١٨,٥	١١,٤
عدد سكان المناطق العشوائية (بالألف)	٥٤٤٠	٦٤٤٥	٧١٨٠
النسبة إلى سكان الحضر ٪	٢٥,٦	٢٦	٢٦

المصدر: الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - مجلس الشورى - ١٩٩٤

#### □ تقديرات وزارة الإدارة المحلية

طبقاً للموقف فى ١٧/١/١٩٩٣ تبين أن عدد المناطق العشوائية فى عشرة محافظات ٤٠,٦ منطقة يقطن بها حوالى ٧ مليون نسمة يمثلون ٣٩,٧٪ من إجمالي عدد سكان الحضر بهذه المحافظات البالغ عددهم نحو ١٧,٧ مليون نسمة، وذلك طبقاً للجدول التالى رقم (٢٢)

جدول رقم (٢٢) المناطق العشوائية ببعض محافظات الجمهورية

المحافظة	المناطق العشوائية		مساحة المناطق العشوائية (كم <sup>٢</sup> )	الكثافة بالمناطق العشوائية (نسمة/كم <sup>٢</sup> )	إجمالي عدد سكان الحضر	٪ سكان المناطق العشوائية لإجمالي سكان الحضر
	عدد المناطق	عدد السكان				
القاهرة	٧٩	٢٤٣٧٩٨٨	٣٣,١	٧٣٦٥٥	٦٧٧٤٠٠٠	٣٥,٩
الجيزة	٣٢	١٣٩٨٠٠٠	٤٤,١	٣١٧٣٠	٢٣٣٢٠٠٠	٦٢
القليوبية	٦٠	٦٨٦٣٥٠	٢٠,٠	٣٤٣١٧	١٤٩٤٠٧١	٤٦
الإسكندرية	٤٠	١١٦٢٧٥٠	٣٤,٨	٣٣٣٧١	٣٢٨٤٦٦٨	٣٤
الفيوم	٢٨	٩٩٨٥٣	٤,٥	٢٢١٨٩	٤٢٥٤٠٠	٢٣,٥
بنى سويف	٤٦	١٤٤٧٧٠	٩,٣	١٥٥٦٦	٤٥٨٢٢٥	٣١
المنيا	٣٠	٢٧٣٠٠٠	٧,٤٦	٣٦٥٩٥	٥٥٨٣٦٦	٤٩
أسيوط	٤٩	٤٠١٠٠٠	٦,٠٩	٦٥٨٤٥	١٥٩٠٤٥١	٢٥
سوهاج	٣٤	٣٨١١٨٠	٣,٠٣٨	١٢٥٤٧٠	٦٧٥٩٨٤	٥٦,٤
قنا	٨	٢٢٧٠٠	٥,٧٥	٣٩٤٧	٧٢٣١١	٣١,٤
الإجمالي	٤٠٦	٧٠٠٧٥٩١	٣٤٧,٦	٥٠٨٢١	١٧٦٦٥٤٧٥	٣٩,٧

المصدر: التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية، والإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - مجلس الشورى - ١٩٩٤

(\*) البيان التفصيلى - ملحق رقم (٢)



### ٤-٣-٣ سياسة الدولة فى مواجهة العشوائيات

إتخذت الدولة فى الماضى موقفاً محدداً تجاه مناطق الإسكان غير الرسمى تتمثل فى عدم إمدادها بالمرافق الأساسية نظراً لإقامة المباني بها دون ترخيص ويخارج التخطيط العمرانى للمدن الأصلية، مما جعل هذه المناطق تكتظ بالسكان وتستقطب الهاربين من القانون وتشيع بها كافة صور السلوكيات السلبية وتعلم الإجرام. (١)

أما السياسة الحالية فتعتمد على تطوير المناطق العشوائية بإمدادها بالمرافق ونشر الخدمات، وإشراك الأهالى فى تطوير منطقتهم، وتشجيع التماسك الإجتماعى. أما فى حالة المناطق التى يتعذر تطويرها فى أضيق الحدود، فإنه يتم إزالتها. (٢)

### ٥-٣-٢ خطة الدولة لعام ١٩٩٦/١٩٩٥ لتطوير وتنمية المناطق العشوائية

تهدف خطة عام ١٩٩٦/٩٥ إلى تطوير وتنمية المناطق العشوائية بإحدى عشر محافظة، وخصص لها ١٩٠.٤ مليون جنيه (يضاف إليها ١.٨ مليون جنيه لتدبير معدات نظافة للمناطق العشوائية). (٣)

ويوضح الجدول التالى رقم (٢٣) توزيع الإستثمارات المخصصة للمناطق العشوائية بخطة ١٩٩٦/٩٥ على المحافظات والقطاعات المختلفة.

جدول رقم (٢٣) توزيع الإستثمارات المخصصة للمناطق العشوائية بخطة ١٩٩٦/٩٥

إجمالى عام (بالالف)	خدمات أمن وإطفاء ومرور	مرافق عامة				نقل ومواصلات			كهرباء مد وتعميم شبكات	المحافظات
		جملة	صرف صحى	مياه شرب	تخطيط وتنظيم	جملة	كبارى مشاه	رصف داخل المدن		
٤٥,٠٠٠	-	٣٢,٠٠٠	١٨,٠٠٠	١٣,٠٠٠	١,٠٠٠	٥,٠٠٠	-	٥,٠٠٠	٣,٠٠٠	القاهرة
٢٣,٠٠٠	-	١٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	٧,٠٠٠	٣,٠٠٠	٥,٠٠٠	-	٥,٠٠٠	٣,٠٠٠	الجيزة
١٨,٠٠٠	-	٩,٥٠٠	٧,٠٠٠	٢,٠٠٠	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	-	٥,٠٠٠	٣,٥٠٠	القليوبية
١٨,٠٠٠	-	١٢,٥٠٠	٨,٥٠٠	٤,٠٠٠	-	٢,٥٠٠	٥,٠٠٠	٢,٠٠٠	٣,٠٠٠	الإسكندرية
١١,٠٥٠	٩٠٠	٥,٠٠٠	٢,٠٠٠	٢,٠٠٠	١,٠٠٠	٢,٥٥٠	-	٢,٥٥٠	٢,٦٠٠	بنى سويف
١٠,٠٠٠	-	٥,٥٠٠	٢,٠٠٠	٣,٥٠٠	-	١,٥٠٠	-	١,٥٠٠	٣,٠٠٠	الفيوم
١٢,٨٥٠	-	٥,٨٥٠	٣,١٥٠	٢,٧٠٠	-	٣,٥٠٠	-	٣,٥٠٠	٣,٥٠٠	المنيا
١١,٥٠٠	١,٥٠٠	٤,٠٠٠	٥,٠٠٠	٣,٠٠٠	٥,٠٠٠	٣,٠٠٠	-	٣,٠٠٠	٣,٠٠٠	أسيوط
١١,٥٠٠	-	٥,٠٠٠	٢,٠٠٠	٣,٠٠٠	-	٢,٥٠٠	-	٢,٥٠٠	٤,٠٠٠	سوهاج
١٧,٠٠٠	-	١٠,٠٠٠	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	-	٢,٠٠٠	-	٢,٠٠٠	٥,٠٠٠	قنا
١٧,٥٠٠	-	١١,٠٠٠	٧,٠٠٠	٤,٠٠٠	-	٤,٠٠٠	-	٤,٠٠٠	٢,٥٠٠	أسوان
١٩٠,٤٠٠	٢,٤٠٠	١١٥,٣٥٠	٦٠,١٥٠	٤٩,٢٠٠	٦,٠٠٠	٣٦,٥٥٠	٥,٠٠٠	٣٦,٠٥٠	٣٦,١٠٠	إجمالى عام

هذا بالإضافة إلى نحو ١,٨ مليون جنيه للأمانة العامة للإدارة المحلية لشراء معدات نظافة لمناطق الإسكان غير الرسمى

المصدر: الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - مجلس الشورى - ١٩٩٤

ويتضح من الجدول السابق مايلي:

- إحتل إقليم القاهرة الكبرى (القاهرة والجيزة والقليوبية) المرتبة الأولى حيث خصص له حوالى ٤٥ مليون جنيه.  
- جاء جنوب الصعيد (محافظات سوهاج وقنا وأسوان) فى المرتبة الثانية حيث خصص له نحو ٤٦ مليون جنيه.  
- صنف إقليم شمال الصعيد (الفيوم والمنيا وبنى سويف) فى المرتبة الثالثة حيث خصص له مبلغ حوالى ٣٣,٩ مليون جنيه.

- إحتل إقليم الإسكندرية (الإسكندرية والبحيرة ومرسى مطروح) المرتبة الرابعة حيث خصص لمحافظة الإسكندرية فقط مبلغ حوالى ١٨ مليون جنيه.

- يظهر إقليم أسيوط فى المرتبة الأخيرة (أسيوط والوادى الجديد) وخصص لمحافظة أسيوط فقط ميزانية بلغت حوالى ١١,٥ مليون جنيه.

وقد أظهرت نتائج التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام ١٩٩٦ وجود أعداد كبيرة من المناطق العشوائية فى محافظات الجمهورية. وفيما يلى أرقام عن المناطق العشوائية فى بعض المحافظات:-

١- **القاهرة:-** بلغ عدد المناطق العشوائية فيها (٦٨) منطقة، وتبلغ جملة سكان الشياخات التى توجد بها هذه المناطق (١٩٥٧٤٤٥ نسمة).

- ودراسة معدلات النمو لبعض الشياخات التى توجد بها هذه المناطق، نجد أن:

- شياخة البساتين الغربية فى قسم البساتين بلغ عدد السكان فيها (١٨٧٢٧٤ نسمة) وكان عدد السكان بها فى تعداد ١٩٨٦ (١٢٦٣٣٠ نسمة) بمعدل نمو قدره ٤٪.

- شياخة منية السيرج فى قسم الساحل بلغ عدد السكان فيها (١٥٨٢١٩ نسمة) وكان عدد السكان بها فى تعداد ١٩٨٦ (٧٥٠٨٥ نسمة) بمعدل نمو قدره ٧,٧٪.

٢- **الإسكندرية :-** بلغ عدد المناطق العشوائية فيها (٦٩) منطقة) تبلغ جملة سكان الشياخات التى توجد بها هذه المناطق (١٢٨٥٦٢٦ نسمة)

- ودراسة معدلات النمو لبعض الشياخات التى توجد بها هذه المناطق نجد أن:

- شياخة بوالينو فى قسم محرم بك بلغ عدد السكان بها (١٨٩٩٠٣ نسمة) وكان عدد السكان بها فى تعداد ١٩٨٦ (٥٩٠٩٢) نسمة بمعدل نمو قدره ١٢,٤٪.

- شياخة الدخيلة فى قسم الدخيلة بلغ عدد السكان فيها (٧٩٧٢١ نسمة) وكان عدد السكان بها فى تعداد ١٩٨٦ (٥٦٧٥٢) نسمة بمعدل نمو قدره ٣,٥٪.

٣- **الجيزة :-** بلغ عدد المناطق العشوائية (٣٧) منطقة وتبلغ جملة سكان الشياخات والمدن التى توجد بها هذه المناطق (١٢٤٥٩٨٠ نسمة)

- ٤- المنيا :- بلغ عدد المناطق العشوائية فيها (١٣) منطقة وتبلغ جملة سكان الشياخات والمدن التي توجد بها هذه المناطق (٥٣٨٩٦٤ نسمة).
- ٥- الغربية :- بلغ عدد المناطق العشوائية فيها (٥٩) منطقة تبلغ جملة سكان الشياخات والمدن التي توجد بها هذه المناطق (٦٩٦٦٩٨ نسمة).
- ٦- قنا :- بلغ عدد المناطق العشوائية فيها (٦٧) منطقة تبلغ جملة سكان الشياخات والمدن التي توجد بها هذه المناطق (٥٢٠٥٨٢ نسمة).
- ٧- الفيوم :- بلغ عدد المناطق العشوائية فيها (٢٨) منطقة تبلغ جملة سكان الشياخات والمدن التي توجد بها هذه المناطق (٤٤٦٩٧٢ نسمة).
- ٨- كفر الشيخ :- بلغ عدد المناطق العشوائية فيها (٥٨) منطقة تبلغ جملة سكان الشياخات والمدن التي توجد بها هذه المناطق (٥٠٩٧٧٦ نسمة).

### ٣-٤ آليات تمويل الاسكان

يوجد بمصر العديد من الجهات التي تتولى عمليات تمويل الإسكان منخفض التكاليف كما يلي:

- ١- المحليات: وذلك عن طريق حصيلة صندوق الإسكان الإقتصادي بالمحافظات بمختلف مصادره، وحصيلة صندوق الخدمات بالمحافظات والمقدمات التي تحصل عليها المحليات من ثمن بيع الوحدات بما لا يزيد عن ١٠٪ من التكاليف بالنسبة للمساكن وحصيلة بيع الإسكان الإداري أو الوحدات الإدارية والمحال المقامة في هذه المباني، والقروض الميسرة التي تحصل عليها المحافظات من الإعتمادات التي تتيحها الدولة لأغراض الإقراض الميسر.
- ٢- شركات الإسكان: وهي الشركات التي إلتزمت بإعتبار أن تنفيذ هذه المسئوليات هي مسئوليتها الأولى، ويتم تمويلها من مقدمات الإعتماد من ثمن بيع الوحدات الإدارية والتجارية والقروض الميسرة ذات الفائدة المخفضة.
- ٣- تعاونيات البناء وبنك التعمير والإسكان وأجهزة التعمير والمدن الجديدة: وتقتصر ما تقيمه هذه الجهات بذاتها من مشروعات على الإسكان منخفض التكاليف الذي يتم تمويله من الموارد المتاحة لها بسعر فائدة منخفض لتعاونيات البناء.
- وخلاصة القول أنه يتم تمويل هذه الجهات عن طريق الإقراض لإقامة هذه المباني عن طريق القروض الميسرة حتى يتسنى توحيد أسلوب المعاملة وتخفيف أعباء التكاليف.

### ٣-٤-١ أنواع ومصادر تمويل مشروعات الاسكان

#### □ أنواع التمويل

يوجد بمصر العديد من أساليب تمويل الاسكان وهي ذو هيكل متعدد الجانب، كما يوجد أيضاً العديد من أنواع التمويل إلا أنها تخضع لعدة معايير نوجز منها ما يلي:-

تمويل مرتبط بمدة القروض المقدمة: حيث تقدم الجهات المسئولة عن توفير القروض الميسرة لمشروعات الإسكان

قروضاً طويلة الأجل، كما تقدم البنوك التجارية قروض قصيرة الأجل بسعر الفائدة السائد. (\*)  
**تمويل مرتبط بنوع الإستثمارات :** فهناك التمويل الحكومي حيث تخصص الحكومة إستثمارات لمشروعات الإسكان من الموازنة العامة للدولة، والتمويل الخاص الذى يوفره الأفراد والشركات ذات الصفة الإعتبارية، والتمويل التعاونى الذى توفره جمعيات الإسكان التعاونى وهى تساهم بحجم إستثمارات ولكنه ضئيل بالنسبة للجهتين السابقتين.  
**تمويل مرتبط بنوع النشاط :** يتم توفير تمويل للحصول على قطع أراضى مخصصة للإسكان، تمويل الإمداد بالمرافق والخدمات، تمويل للترميم وصيانة المبنى وتعليته... الخ.

#### □ مصادر تمويل الاسكان

يعد كل من القطاع الحكومى والقطاع الخاص من أهم مصادر تمويل مشروعات الاسكان، حيث تتولى الدولة تمويل خطط الاسكان ورصدت فى الخطة الخمسية الثالثة (١٩٩٢-١٩٩٧) إستثمارات قدرت ب ٦١١٧ مليون جنية وهى تمثل ٦٠٪ من جملة الإستثمارات، وشارك القطاع الخاص بإستثمارات قدرت ب ١٩٢٣ مليون جنية وهى تمثل ٤٠٪ من جملة الإستثمارات. وفى الخطة الخمسية الرابعة (١٩٩٧-٢٠٠٢) سيقوم القطاع الحكومى بتمويل ٢٠٪ من الخطة ورصدت لذلك إستثمارات تقدر بنحو ٧٦٦٨ مليون جنية، ويشارك القطاع الخاص فى تمويل ٨٠٪ من الخطة ويقدر إستثماراته بنحو ٢٨٦٦٨ مليون جنية. (\*\*)

كما تعد البنوك المتخصصة فى الإسكان والمدخرات لدى البنوك التجارية أحد المصادر الهامة فى تمويل مشروعات الإسكان. وكان لرفع سعر الفائدة على المدخرات تأثير هائل على إستثمارات قطاع إنشاء المساكن إيجاراً، ففى الستينيات كان سعر الفائدة على الودائع فى صناديق التوفير حوالى ٣.٥٪، ثم بصدور القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد الإيجارات تم إعطاء عائد مقداره ٥٪ على ثمن الأرض و ٨٪ على تكلفة المبنى، فقام القطاع الخاص بإنشاء العمارات السكنية التى حلت مشاكل الإسكان لكافة الطبقات وكانت الإيجارات المحددة وفق هذه القواعد فى حدود قدرات الفئات الإجتماعية المختلفة. وبالتالي فان الإصلاح الاقتصادى بما يتضمنه من رفع سعر الفائدة كاجراء ضرورى فى اتجاه الحد من التضخم سيؤدى الى زيادة الإيجارات، ولذلك فانه يجعل حل مشكلة الإسكان للفئات الإجتماعية الاقل دخلاً أكثر صعوبة. (١)

ولبنك التعمير والاسكان دور فى تمويل مشروعات الإسكان بصفته أحد البنوك المتخصصة فى الإسكان من خلال نظام الإسكان الادخارى ( وثيقة ادخار الشباب، دفتر توفير اسكان)، الأعمال المصرفية، إستثمارات البنك كالتالى:-

**أ- الإسكان الادخارى :** ولجذب مدخرات العملاء وتشجيعهم على ادخار أموالهم للحصول على وحدات سكنية قام بنك التعمير والإسكان بإقتراح بعض الأساليب التالية:-

- **وثيقة ادخار الشباب :** وقيمتها ٧، ١٠، ١٣، ١٥، ٢٠ ألف جنية بفائدة قيمتها ١٠٪ وهى تمثل مقدم وحدة سكنية وتكون لصالح الأبناء القصر، وتسدد على أقساط شهرية ثم تزداد سنوياً بواقع ١٠٪ من قيمتها الأصلية عند بدء التقسيط حتى بلوغ سن الثلاثين. (ولم يستمر العمل بهذه الوثيقة)

(٥) يوضع البند رقم ٤ - ٢ الجهات المسئولة عن الإسكان الرسمى

(٥٥) البيان التفصيلى ملحق رقم (٢)

(١) الإسكان والسياسة - د.م. ميلاد حنا - ١٩٩٦ - ص ١٠٦

- **دفتر التوفير الاسكاني** : يعتبر هذا الدفتر وعاء إيدارى بفائدة قدرها حوالى ١٠٪ تقريباً ويعتبر الحد الأدنى لفتح الدفتر ١٠ جنيهات. وبهذا الدفتر يكون للعميل الاولوية فى الحصول على إحدى الوحدات التى يملكها البنك - وذلك طبقاً للقواعد المنظمه - وذلك فى حالة توفر وحدات سكنية كثيرة لا ينظر الى أى تفضيل بين العملاء، أما إذا كانت الوحدات السكنية محدودة فينظر إلى مدة الدفتر وقيمة المبلغ المدخر.

ب- **الاعمال المصرفية** : يقدم البنك خدمات مصرفية لكافة المواطنين سواء إقراض، أو إستقبال أموالهم على شكل ودائع زمنية بفائدة ١٢٪ تقريباً (وهى الفائدة السائدة والمعلنة من البنك المركزى) وتعتبر هذه الودائع مصدر من مصادر تمويل مشروعات البنك.

ج- **استثمارات البنك** : يقوم البنك بتحصيل أقساط الوحدات السكنية وتجميع مدخرات العملاء ويقوم بربط هذه المبالغ كودائع زمنية لدى البنوك الأخرى، وتعتبر فوائد هذه الودائع أيضاً مصدر من مصادر التمويل.

### ٢-٤-٣ الدعم

إعتمد البرنامج المصرى للإسكان فى الفترة من الخمسينيات حتى عام ١٩٨٥ على الدعم الحكومى فى بناء المساكن وتمويلها وتوفير مواد البناء. لذا كانت خطة الإسكان (الحكومى والتعاونى) مدعمة دعماً كبيراً من الدولة محاولة منها فى توفير المسكن لفئات الدخل المنخفض والمحدود بسعر أقل من سعر الوحدة السكنية فى السوق، وقام ببناء المساكن المدعمة فى خلال هذه الفترة أجهزة الدولة المتمثلة فى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وبنك التعمير وهيئة تعاونيات الإسكان وشركات القطاع العام التى كانت تابعة لوزارة الإسكان.

فقد كانت سياسة الدعم تتجه نحو دعم مواد البناء ودعم الوحدات السكنية بإتاحة قروض ميسرة لإنشائها. وقد إنتهت هذه السياسة بالعديد من النتائج السلبية التى يمكن إيجازها كما يلى:

١- لا يذهب الدعم فى أحيان كثيرة إلى مستحقيه من شرائح نوى الدخل المحدود، وغالباً ما يصل إلى شرائح إجتماعية أحسن حالاً، ويتسم عموماً بسوء التوزيع ويؤدى بذلك إلى نتائج عكسية من الهدف الأساسى منه.

٢- دعم مشروعات الإسكان أدى إلى إستفادة عدد قليل منه على حساب العدد الأكبر والأكثر إستحقاقاً

٣- يمثل الدعم فى صورته الحالية بنداً رئيسياً من بنود المصروفات العامة وتتزايد قيمته عاماً بعد عام، وذلك يساعد على عجز فى الميزانية وزيادة فى معدل التضخم. أى أن الدعم يمثل فى حقيقة الأمر عبئاً ثقيلاً على الحكومة بدون فائدة حقيقية للمحتاجين إليه. ويمكن القول بأن تثبيت قيمة الإيجارات كان نوعاً من الدعم الخاطى، وأدى إلى تعثر سوق الإسكان، ولم يساعد فى توفير الوحدات السكنية بالأعداد المطلوبة، كما أدى إلى العديد من المشاكل الأخرى الإقتصادية والإجتماعية. (١)

(١) مذكرة إسكان محدودى الدخل - الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - مجلس الشورى - ١٩٩٤ - ص ٥٠

ونتيجة لارتفاع قيمة الدعم المطلوب، فقد عجزت الدولة عن ملاحقة حجم الطلب على الوحدات السكنية التي توفر إحتياجات هذه الفئة من السكان، لذا إتجهت الدولة إلى تقليل قيمة القروض المدعمة التي كانت تمثل ٨٠٪ من قيمة الوحدة السكنية حتى وصلت فى بعض الوحدات إلى ٤٠٪ من قيمة الوحدة، مع زيادة سعر الفائدة المدعمة حيث إرتفعت من ٤٪ إلى ٦٪. وقد ساعد ذلك على توجه القطاع الخاص فى نشاطه نحو البناء لذوى الدخل المرتفعة والذين يمثلون أقل من ١٥٪ من عدد الأسر بالحضر.

وبالرغم من وجود عدة أشكال للدعم فإن دعم السكان لا يتناسب فى الوقت الحاضر مع الظروف الإقتصادية الراهنة فى مصر إلا فى حالة قيام الشركات الإستثمارية والصناعية بهذا النوع من الدعم الإسكانى لعمالها وموظفيها خاصة فى المدن والمجتمعات الجديدة. ومثال على ذلك:- بلغ القسط الشهري للتمليك فى بعض الوحدات السكنية بمدينة العاشر من رمضان مبلغ ٦٠ جنيه، بينما لا يتجاوز متوسط قدرة العامل المالية للإسكان عن ٣٥ جنيه شهرياً، مما دعا الغالبية العظمى من العمال إلى البقاء فى مواطنهم الأصلية وعدم الإنتقال إلى هذه المدينة. (١)

أما دعم البناء، فربما يكون أكثر مناسبة لمصر فى المرحلة الحالية، ويقوم حالياً أساساً على دعم سعر الفائدة للقروض التى تتاح لبناء إسكان محدودى الدخل، وهى قروض إما قصيرة الأجل أو طويلة الأجل.

### ٣-٤-٣ القروض

توفر الدولة قروض ميسرة بفائدة مدعمة للحصول على وحدات سكنية، حيث تطور الحجم الإجمالى للقروض الميسرة خلال الخطة الخمسية الأولى (٨٢ - ١٩٨٧) ليلبغ حوالى ٢٢١١ مليون جنيه، أما فى الخطة الخمسية الثانية (٨٧ - ١٩٩٢) فقد بلغت القروض الميسرة للوحدات حوالى ٤٦٧٠ مليون جنيه، وتم إعتماد مبلغ ٣٥٥٠ مليون جنيه حتى نهاية الخطة الخمسية الثالثة (١٩٩٢-١٩٩٧). (\*)

وتتولى الدولة تحديد قيمة القرض المدعم والفائدة المدعمة وفترة سداد القرض. ففى منتصف الثمانينيات كان القرض التعاونى (المدعم) للوحدة السكنية ٨ آلاف جنيه تمثل نحو ٨٠٪ من إجمالى ثمن الوحدة، والتى كان يتراوح ثمنها ما بين ١٠ إلى ١٢ ألف جنيه ويسعر فائدة ٤٪، ويسدد القرض وفوائده على ٢٥ سنة، وذلك للوحدات السكنية التى بلغ مسطحها حوالى ٧٠ متر مربع (يسعر متر المبانى حوالى ١٥٠ جنيه)..

ومع زيادة تكلفة الوحدة السكنية تطورت قيمة القروض التعاونية (المدعمة) من ٨ آلاف جنيه إلى ٩ آلاف جنيه ثم ١٠ آلاف جنيه حتى وصلت الآن إلى ١٤ ألف جنيه للوحدة السكنية، ووصلت إلى ١٥ ألف جنيه فى مشروعات الشباب، وتطورت معها الفائدة المدعمة من ٣٪ عام ١٩٨٢ إلى ٤٪ عام ١٩٨٢ إلى ٥٪ عام ١٩٨٩، حتى وصلت الآن إلى ٦٪ فى عام ١٩٩١ للوحدة السكنية، كما زادت فترة السداد لهذه القروض من ٢٥ سنة إلى ٢٧ سنة حتى وصلت الان إلى ٣٠ سنة. وسيطبق مقترح أن تكون فترة سداد القروض على ٤٠ سنة فى مشروعات إسكان الشباب.

(١) مذكرة إسكان محدودى الدخل - الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - مجلس الشورى - ١٩٩٤ - ص ٥٠

(\*) البيان التفصيلى ملحق رقم (٢)

وتمنح القروض الميسرة للجهات التالية:-

- **الجهات الحكومية:** وهى المتمثلة فى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وهيئة تعاونيات البناء والإسكان، وصندوق تمويل المساكن. وتحصل هذه الجهات على القروض من بنك التعمير والإسكان، وعلى أن تتولى هذه الجهات تحصيل الأقساط المقررة من السكان (بشرط البناء بالمجتمعات الجديدة - المدن والتجمعات) أو إرسال خطابات التخصيص إلى بنك التعمير والإسكان- وذلك لإجراء التعاقد على الوحدة السكنية - ولتسديد الأقساط المقررة فى أفرع البنك المخصصة لذلك، ولا توجد أى ضمانات بين البنك والجهات الحكومية إلا فى حالة تعاقد الأفراد على الوحدات السكنية من خلال البنك، فيأخذ بيانات ضامن للعميل كضمان لسداد الأقساط بانتظام.

- **الشركات والجمعيات:** وهى تحصل على قروض ميسرة من بنك التعمير والإسكان والبنك العقارى المصرى، وذلك فى حالة بناء وحدات سكنية إقتصادية (بالنسبة لبنك التعمير والإسكان)، أو الإسكان الشعبى (بالنسبة للبنك العقارى)، إلا أن هذه الجهات غير ملتزمة بالبناء فى المجتمعات العمرانية الجديدة (المدن الجديدة والتجمعات العمرانية).

- **الأفراد:** يقدم كل من بنك التعمير والإسكان والبنك العقارى المصرى قروض ميسرة للأفراد للبناء، ويشترط بنك التعمير والإسكان منح القروض لبناء وحدات سكنية ذات المستوى الإقتصادى، وذلك بناء على وجود عقود فعلية لإتحاد ملاك العقار، مع أخذ بعض الضمانات التى من أهمها وجود عقد للأرض مسجل بالشهر العقارى ورخصة البناء، كما يشترط البنك العقارى المصرى منح القروض الميسرة لبناء الإسكان الشعبى (إقتصادى ومتوسط وفوق متوسط) بضمان الأرض)

#### □ أنواع القروض المقدمة من البنك العقارى المصرى (كمثال لدور البنوك العقارية)

تعتبر التنمية العمرانية ودعم المجتمعات الفقيرة من المهام الأساسية لأنشطة البنك العقارى المصرى، والتى تدور فى المحاور الثلاثة التالية: (١)

- الحفاظ على الثروة العقارية القائمة
- زيادة الثروة العقارية أفقياً ورأسياً
- معاونة محدودى الدخل فى تدبير المسكن اللائق.

#### بالنسبة للحفاظ على الثروة العقارية القائمة

يقدم البنك قرضاً لترميم المباني وصيانتها أو إستبدال مرافقها بضمان الأرض والمباني، وبفوائد تميزية، ويقوم البنك بمنح قروض لذات الغرض بشروط أكثر تيسيراً عندما تتعذر إجراءات الرهن العقارى العادية، وذلك إكتفاء بحوالة أجرة العقار. كما يقوم البنك بمنح قروض صغيرة لملاك الوحدة السكنية وغير السكنية، وحتى للمستأجرين من دون الملاك، وذلك لإجراء التحسينات اللازمة لوحداتهم وصيانتها، وذلك بضمانات ميسرة وبدون أى رهن عقارى أو غير عقارى (وذلك بضمان المرتب).

(١) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ ص ٢/٣

## بالنسبة لدور البنك فى زيادة الثروة العقارية أفقياً ورأسياً

يقوم البنك العقارى بتقديم قروض لأجال تصل إلى ١٥ سنة لتمويل تشييد المساكن ذات المستوى الشعبى سواء كانت المباني جديدة أو قائمة يمكن تليتها بأدوار إضافية تزيد من قدرتها الإستيعابية لراغبي السكن (كإمتداد رأسى)، أو لشراء وحدات سكنية تصل فيها قيمة القروض إلى نسبة ٦٥٪ من قيمة الضمانات المقدمة كرهن عقارى وتصل إلى ٤٥٪ بضمان الأراضى الفضاء. كما يقوم البنك بمنح قروض للتشييد فى المجتمعات العمرانية الجديدة وكى يتمكن البنك من زيادة أحجام القروض المقدمة منه، فإنه يجرى إتصالات مع هيئة المجتمعات العمرانية للموافقة على نقل إمتياز البائع إلى البنك مما يستطيع معه منح قروض فعالة تسهم إسهاماً كبيراً فى دفع التنمية العمرانية بالمجتمعات العمرانية.

## بالنسبة لدور البنك فى معاونة محدودى الدخل فى الحصول على وحدات سكنية ملائمة:

يقوم البنك العقارى بتقديم قروض للراغبين فى شراء وحدة سكنية وتشطيبها بضمانات غير عقارية ولمدة ٨ سنوات، كما أنشأ البنك نظام دفاتر التوفير الإسكانية لتمكين صغار المدخرين من تجميع مدخراتهم للحصول على وحدة مناسبة من خلال قرض يناظر ثلاثة أضعاف رصيد الدفتر بحد أقصى ٨٠ ألف جنيه. وفى هذا المجال، فقد قام البنك العقارى خلال العام المالى ١٩٩٥/٩٤ بالتصريح بقروض بلغت ١٤٠.٧٤٤ مليون جنيه لتمويل ٤٦٥٣ وحدة سكنية، وحوالى ١١٣.١٥٠ لتمويل عدد ٢٦ منشأة سياحية، وحوالى ٥٦.٧٢٣ مليون جنيه لتمويل عدد ٣٢ مبنى تجارى وإدارى، وحوالى ٥.٦٠١ مليون جنيه لتمويل مشروعات زراعية وأمن غذائى وإستصلاح وتنمية أراضى، وهذا بخلاف قروض بلغت ١.٨٣٠ مليون جنيه لتمويل عدد من الأبنية التعليمية. أما بالنسبة للقروض غير التقليدية الممنوحة بضمانات غير عقارية فقد بلغت نحو ٤٩ مليون جنيه.

## □ شروط الحصول على وحدات سكنية بقروض من الجهات الحكومية:

لقد وضعت الدولة قواعد منظمة للحصول على الوحدات السكنية ذات القروض التعاونية (المدعمة) وهى كالتالى:

- ١- أن يكون مقدم الطلب مصرى الجنسية
- ٢- أن يكون مقدم الطلب غير حائز على وحدة سكنية أخرى بقرض تعاونى
- ٣- أن يتم ذلك فى حالات إنهيار المسكن والإخلاء الإدارى
- ٤- أن يكون مقدم الطلب حديث الزواج
- ٥- أن يكون مقدم الطلب يعمل بإحدى المدن أو التجمعات العمرانية الجديدة

## □ إسترداد قيمة الوحدة السكنية

يلتزم الحاصل على الوحدة السكنية بسداد قيمتها وقيمة الفائدة الممنوحة له من خلال عدة أساليب وضعتها الدولة بغرض تقديم تسهيلات عند السداد حيث تطورت هذه الأساليب كالتالى:



## ١- نظام ربع المرتب

يتم سداد ١٠٪ من قيمة الوحدة السكنية أو ما يزيد عن قيمة القرض التعاونى فى حينه - أيهما أكبر - كمقدم للوحدة السكنية، ثم تقسط قيمة القرض التعاونى - والتي تمثل باقى ثمن الوحدة - على أقساط شهرية تمثل ربع المرتب، مع الأخذ فى الإعتبار الزيادات الدورية على المرتب. ولكن لم ينجح هذا النظام بسبب عدم إضافة الزيادات الدورية على المرتبات ضمن الأقساط المخصصة من المرتب والتي تمثل ربعه.

## ٢- نظام سداد ١٠٪ من قيمة المقدم

نظراً لإرتفاع أسعار الوحدات السكنية فأصبح المقدم المطلوب سداده كبير لدرجة أدت إلى تعذر بعض السكان من سداد هذه القيمة (المقدم المطلوب يمثل قيمة الوحدة مطروحاً منها قيمة القرض التعاونى) لذا تم إتباع أسلوب سداد ١٠٪ من قيمة الوحدة السكنية وتعطى الحق فى التعاقد على الوحدة السكنية وإستلامها وسداد باقى المقدم المطلوب أو منح قرض تكميلى (بسعر الفائدة السائد والمعلن من قبل البنك المركزى المصرى) بفائدة تتراوح ما بين ١٢-١٤٪. وقد أثبت هذا النظام فشله لعدم قدرة بعض السكان على سداد قيمة قسطى القرض التعاونى والقرض التكميلى (وجارى حالياً دراسة مقترحات فى هذا الشأن).

## ٣- نظام تقسيط المقدم

بعد ظهور المشاكل فى سداد قيمة المقدم المطلوب، أقترح نظام تقسيط المقدم، وذلك على أن يتم سداد مبلغ قيمته ١٠٠٠ جنيه كجدية حجز. وإذا إنطبق على مقدم الطلب شروط الحصول على الوحدة السكنية ذات القرض المدعم فإنه يتم تقسيط المقدم المطلوب على أقساط ربع سنوية لمدة عامين (٨ دفعات) وبعدها يتم التعاقد على الوحدة السكنية وإستلامها وسداد القرض التعاونى بعد ذلك على أقساط شهرية لمدة تتراوح من ٢٥-٣٠ سنة،، ويطبق هذا النظام حالياً فى مشروعات الإسكان المدعم.

## ٢-٥ بدائل تنمية الإسكان

يعتبر المسكن نشاطاً اجتماعياً وليس مجرد سلعة استهلاكية، فهو ناتج العلاقة المتبادلة بين الافراد والبيئة المحيطة. ووضحت العديد من الدراسات البحثية والتطبيقية التى أعدت فى جمهورية مصر العربية فى نهاية السبعينيات وأوائل الثمانينات الدور الايجابى والفعال للمستعمل فى تنمية مشروعات الاسكان المختلفة ودوره الرئيسى والبارز فى تطوير مسكنه تبعاً لاحتياجاته. هكذا تبلورت لدى وزارة الاسكان فكرة تنمية المسكن والمناطق السكنية عن طريق المشاركة بين الجهات والاجهزة المركزية من جهة والمستعملين من جهة اخرى من خلال توزيع المسئوليات. وفى هذا الصدد اعدت الوزارة عدة بدائل للتنمية توضح الدور الذى يلعبه المستعمل على مستوى المشاركة وتوزيع المسئوليات وحجم الاستثمارات الاولية والمرحلية بهدف خفض تكاليف الاسكان وتتمثل فيما يلى: (١)

(١) فهيمة الشاهد - وضع الإسكان منخفض الكلفة - الإسكوا - صنعاء - ١٩٩٢.

### ٣-٥-١ مشروعات المسكن المتكامل

ويعنى بهذا المشروع توفير وحدات سكنية كاملة التشطيب - بمعنى الغاء دور المستعمل فى تنمية مسكنة. وبالرغم من اعتباره مناسباً لبعض الاسر ذات الدخل المحدود الا انه يعيبه ارتفاع الاستثمارات المطلوب توفيرها نتيجة تحمل الدولة التكلفة بالكامل لتوفير وحدات سكنية كاملة التشطيب للمستعملين، هذا بالإضافة الى عدم مناسبة التشطيبات - فى بعض الاحيان - لرغبات المستعملين مما يؤدي الى اعادة التشطيب وما يتبع ذلك من اهدار الموارد والاستثمارات وعدم امكانية توفير عدد اكبر من الوحدات المطلوبة لفئات الدخل المحدود. (١)

### ٣-٥-٢ مشروعات المواقع والخدمات والمسكن النواة

والتي نفذت فعلاً فى بعض المدن المصرية القائمة منها على سبيل المثال حى السلام (منطقة الحكر) بمدينة الاسماعيلية، مدينة الاسكندرية، منطقة حلوان بمدينة القاهرة، فى بعض المدن الجديدة منها مدينة العاشر من رمضان، ومدينة السادات. ويمكن ايجاز المحاولات السابقة والحالية فى مجال تنمية المسكن والمناطق السكنية عن طريق المشاركة بين الجهات المسئولة والمستعملين كالتالى :

**اولاً المحاولات السابقة :**

- **مشروعات المواقع والخدمات :** يعنى توفير قطع اراضى سكنية مع امدادها بالمرافق الهامة (توصيلات المياه وشبكات المجارى والكهرباء)، مع توفير الخدمات المجتمعية بموقع المشروع. ويتيح هذا النوع من المشروعات الفرصة لتقسيم الاراضى بطريقة مخططة قبل بدء البناء مما يسهل عملية الامداد بالمرافق العامة. وتتميز هذه المشروعات بالتوصل الى خفض تكلفة الاسكان الى الحد الادنى وبدون دعم ملموس من الحكومة.
- **مشروعات مسكن النواة :** تعنى توفير قطع الاراضى السكنية ونواة المسكن القابلة للاستعمال مرحلياً. ويقتصر دور الاجهزة المركزية على توفير شبكة البنية الاساسية، وتوفير نواة المسكن (التمثلة فى توفير مباني تشتمل على غرفة سكن ودورة مياه ومطبخ - وذلك بمسطحات تتراوح ما بين ٢٠١٧م، ٢٠٢٧م) وتوفير القروض المالية طويلة الاجل ويكون المستعمل هنا هو المسئول مسئولية كاملة عن استكمال مسكنه مرحلياً. ويتميز هذا النوع من المشروعات بخفض التكلفة المبدئية للمسكن والتي لاتتجاوز نصيب الارض من شبكات البنية الأساسية فيها تكلفة نواة المسكن.

ولقد إعتمدت الفكرة الأساسية لمشروعات المواقع والخدمات والمسكن النواة على التالى:

□ **المرافق الاساسية :** يزود الموقع المخصص للمشروع بمستوى قياسى من الخدمات كالتالى:-

- \* المياه : وصلة فردية لكل قطعة ارض
- \* الكهرباء : توصيلة مفردة لكل قطعة ارض.
- \* المجارى : وحدات ذات مراحيض مبسطة علاوة على شبكة مجارى عامة.
- \* الشوارع : أما تربة مضغوطة أو حصى أو أسفلت أو خرسانة حسب الأستعمال.
- \* جمع القمامة : تجمع القمامة ثلاث مرات اسبوعياً

(١) فهيمة الشاهد - وضع الإسكان منخفض الكلفة - الإسكوا - صنعاء - ١٩٩٢.

□ **قطع الاراضى** : تم توفير قطع اراضى رخيصة بالمشروعات التى نفذت على مستوى الجمهورية تتراوح مساحتها ما بين ٢م٤٤، ١٢×٦، ١٥×٦، ١٨×٦، ١٢×٩، ١٥×٩، ١٨×٩، ١٢×١٢، ١٠×٦.٥، ١٠×١٠، ولا ترتبط مسطحات القطع بنمط الاستعمال المحتمل.

□ **تنمية الوحدات السكنية** : تمنح القروض النقدية او العينية فى صورة مواد بناء لتشجيع توسيع وتحسين الوحدات ويتم التشييد بالجهود الذاتية (فى حالة القدرة على ذلك) او بواسطة صغار المقاولين حيث سوف تعطى اولوية القروض للمتفيعين الذين يتبعون التصميمات السابق اعدادها.

□ **مجموعة الدخول المستهدفة** : فئات الدخل المنخفض والمحدود (المتوسط وفوق المتوسط).

□ **دعم الاسكان** : تمنح الاراضى وحدات نواة المسكن والمرافق وخدمات بحيث لا يكون هناك اى اعتماد على الدعم لاستكمال المبنى.

□ **استرداد التكلفة** : تسدد تكاليف المرافق والاسكان عن طريق بيع الوحدات وعائد بيع قطع الاراضى التجارية كذلك قطع الاراضى السكنية الكبيرة والمخصصة لفئات الدخل المرتفع.

□ **المسئولية** : يكون الساكن مسئول مسؤلية كاملة عن بناء مسكنه، من خلال توفير القروض المالية الميسرة

□ **الحيازة** : تمنح حيازة الارض فى فترة ما بين ٤٠ - ٦٠ سنة ويؤخذ التاجير فى الاعتبار

### ثانياً: المجهودات الحالية:

اما السياسة الحالية فى مجال توفير المواقع والخدمات فان الدولة توفر قطع اراضى بالمدن الجديدة لفئات الدخل المتوسط وفوق المتوسط.

فقد إتبعت الوزارة أسلوباً عملياً يتسم بالمرونة والإستجابة للإحتياجات الفعلية للجمهور وحل المشاكل القائمة مع تطوير الأداء لتحقيق أفضل النتائج. لذا تم إفساح دور كبير للقطاع الخاص ليساهم فى تنمية المدن الجديدة عن طريق طرح قطع اراضى جاهزة المرافق للإستثمار السكنى بمعرفة الأفراد والجمعيات والشركات، حيث تتراوح مساحات القطع بين ٤٠٠ - ٦٠٠ متر، ويتراوح سعر المتر بين ١٥٠ - ٢٠٠ جنيه مصرى.

ولاقى هذا الأمر إقبالاً شديداً من الجمهور لحجز هذه القطع خاصة بمدن الشروق والعبور والتجمع العمرانى الخامس.

وتهدف سياسة الوزارة فى هذا الصدد إلى جذب رؤوس الأموال المعطلة لإستغلالها فى حل مشكلة السكن لمعظم مستويات الدخل، كما تهدف إلى خلخلة الكثافة السكانية الضاغطة فى المدن الكبرى والخروج براغبي السكن إلى حيث مجتمعات جديدة تتمتع بكافة الخدمات والمرافق والمساحات الخضراء . (١)

(١) أهم إنجازات وزارة الإسكان والمرافق والإستراتيجية المستقبلية من ٩٦/١/١ حتى ١٩٩٦/١٢/٣١

### ٣-٥-٢ مشروعات الإسكان منخفض التكاليف

بناءً على نتائج الإحصاءات لعام ١٩٨٦، والتي أشارت إلى عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها، قامت وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق فى خطتها الخمسية (١٩٨٧/١٩٨٨-١٩٩١/١٩٩٢) بإقتراح إستراتيجية للإسكان تعتمد على تلبية إحتياجات ذوى الدخل المنخفض والمحدود من الإسكان من خلال بديل آخر يؤكد على أهمية دور المستعمل فى تنمية مسكنه وإستكماله مرحلياً طبقاً لإحتياجاته وقدراته المالية عن طريق إمداده بوحدات سكنية غير كاملة التشطيب من الداخل، وبناءً عليه تم تنفيذ حوالى ٢٢١٦٩١ وحدة سكنية خلال الخطة ١٩٨٧-١٩٩٢، وعدد ٢٤٤٢٨ وحدة سكنية فى الخطة ١٩٩٢-١٩٩٧ (حتى ٣١ مارس ١٩٩٧) (\*)

### ٣-٥-٤ مشروعات إسكان الشباب

وضعت الدولة خطة لتوفير وحدات سكنية للشباب بمختلف المدن الجديدة فى أنحاء الجمهورية من المخطط تنفيذه ٥٠ ألف وحدة سكنية حتى نهاية عام ١٩٩٩ بمساحات تتراوح ما بين ٧٠ متر مربع ، ١٠٠ متر مربع ، كما تتراوح أسعارها ما بين ٢٥ ألف إلى ٣١٥٠٠ جنيه. كما انه تم طرح وحدات سكنية لمشروعات إسكان الشباب بمساحة تبلغ ٢م<sup>٦</sup> وبسعر يقدر ب ١٧٥٠ جنيه. وتتمتع هذه الوحدات بقرض تعاونى قدره ١٥ ألف جنيه للوحدة، ويقسط على ٤٠ سنة وبسعر الفائدة المدعم.

ويتم سداد قيمة الوحدة كالتالى: (مثال للوحدة السكنية التى تبلغ مساحتها ٧٠ متر مربع).

١- سداد مبلغ قيمته ٢٨٠٠ جنيه كدفعة مقدمة.

٢- يتم سداد باقى قيمة الوحدة - وقدره ٧٢٠٠ جنيه - على دفعات ربع سنوية بواقع ٦٠٠ جنيه للوحدة لمدة ثلاث سنوات.

٣- يتم سداد القرض التعاونى وقيمه ١٥ ألف جنيه على أقساط شهرية لمدة ٤٠ سنة.

ويتم تخصيص الوحدة السكنية الخاصة بالشباب بناءً على الشروط الحاكمة لذلك، وهى أن يكون مقدم الطلب مصرى الجنسية وغير حائز على وحدة سكنية بإسمه أو بإسم أحد أفراد أسرته، وألا يقل سن مقدم الطلب عن ٢٥ سنة ولا يزيد عن ٤٠ سنة عند تقديم الطلب. كما أن هناك شروط تفصيلية أخرى وهى أن يكون له أو لزوجته عمل بالمدن الجديدة، أقدمية الزواج، السن، عدد الأبناء، المؤهل الدراسى.

(\*) البيان التفصيلى - ملحق رقم (٢)

## ٤- الهيكل التنظيمى وجهات الإختصاص

### ٤-١ الهيكل التنظيمى

يخضع الجهاز الإدارى فى مصر إلى نظام التدرج الهرمى، حيث خضعت التشريعات والبرامج الإقتصادية إلى موافقة مجلس الشعب، يدعمها فى ذلك السلطات المركزية. وبالتالي فإن قرارات التخطيط والميزانية والتنظيم الأساسية تقع خارج نطاق سلطات الحكم المحلى، بينما تبقى الإدارة المالية والتخطيط العمرانى تابعة لسلطات وأجهزة الحكم المحلى<sup>(١)</sup>، ويوضح الجدول رقم (٢٤) المسؤوليات الوظيفية الرئيسية لمستويات الحكومة المعنية:

### ٤-١-١ الهيكل التنظيمى لوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

من منطلق أن وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية هى الجهة المسؤولة عن المنظومة المركزية والهامة فى عمليات التنمية الشاملة بمصر، فيوضح الشكل رقم (١) الهيكل التنظيمى داخل هذه الوزارة.

### ٤-١-٢ الهيكل التنظيمى للمجمعات القائمة (المحافظات)

طبقاً لقانون الحكم المحلى رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٩<sup>(٢)</sup> أصبح للمحافظة مجلس شعبى محلى برئاسة رئيس منتخب، ومجلس تنفيذى برئاسة المحافظ. ويتكون الهيكل التنظيمى للمحافظة من مديريات وهيئات وأحياء موضحة فى الشكل رقم (٢) (مثال: الهيكل التنظيمى لمحافظة القاهرة).

### ٤-١-٣ الهيكل التنظيمى للمجمعات الجديدة

يعتبر الهيكل التنظيمى ونظام الإدارة للمدن الجديدة أحد العوامل الأساسية التى تحقق تنمية هذه المجمعات، والتى تمكن من نجاحها وتجعلها تحقق أحد السياسات الرئيسية فى تحقيق سياسة قومية للتنمية الحضرية والحد من التضخم فى المجمعات القائمة.

ولقد صدر قرار رئيس مجلس إدارة هيئة المجمعات العمرانية الجديدة رقم (٣٦) لسنة ١٩٨٢ والخاص بتشكيل البناء التنظيمى لهيئة المجمعات العمرانية الجديدة، وأيضاً بتشكيل البناء التنظيمى لجهاز تنمية المجتمع العمرانى الجديد فى كل من مدينتى العاشر من رمضان والسادات وفقاً لشكل رقم (٣)، والذى على نهجه يشكل البناء التنظيمى لباقى أجهزة التنمية فى المجمعات العمرانية الجديدة الأخرى التى تنشأ، والذى طرأ عليه تعديل فى جهاز مدينة ٦ أكتوبر طبقاً لقرار رئيس الجهاز رقم (٣٨) لسنة ١٩٨٤ كما هو موضح فى الشكل رقم (٤).

ولقد بدأ نظام الإدارة فى أجهزة التنمية بالمدن الجديدة بوجود قطاعين رئيسيين هما:

- قطاع شئون المشروعات

- قطاع شئون التنفيذ

(١) شريف صبرى سعد الدين - نوة كفاءة إدارة المدن الكبرى - جمعية الهندسة الإدارية - جمعية المهندسين المصرية - ١٩٩١

(٢) قانون نظام الإدارة المحلية ولائحته التنفيذية - الأمانة العامة للإدارة المحلية - ١٩٨٩

جدول رقم (٢٢) المسئوليات الوظيفية الرئيسية لمستويات الحكومة المعنية:

التدريب والقوى العاملة	الرقابة على التنمية	التنمية العمرانية والبنية الأساسية	التخطيط والميزانية والضرائب	التخطيط والميزانية والضرائب	
			- تكامل الخطط القطاعية في شكل خطة قومية - تخصيص الإستثمارات للوزارات والحكم المحلي	نائب رئيس الوزراء وزارات التخطيط والمالية والإقتصاد	المستوى القومي
- تطبيق قانون الخدمة المدنية - لتدريب (توصيف الوظائف - ساليب التنظيم والإدارة) - إختبار وتعيين خريجي الجامعات - تنمية برامج التدريب المهني	- توجيهات السياسة بالنسبة لإستخدامات الأراضي الزراعية (وزارة الزراعة). - لوائح وقوانين المباني (وزارة التعمير).	السياسات القطاعية - تخطيط وتصميم البنية الأساسية - الإشراف على التخطيط العمراني بالحضر - تحديد المعايير العمرانية	- مسودات نهائية للميزانيات القطاعية لجميع المحليات	وزارات أخرى	
- إدارة البرامج والسياسات الإشراف على عمليات التعيين بالوظائف على المستوى المحلي - تشغيل برامج التدريب المهني	- تصاريح موافقات التقسيم على الأراضي القابلة للزراعة - تصاريح بالبناء لوحدات أكبر من ١٢٥ م <sup>٢</sup> أو ١٠٠٠٠ (وزارة التعمير)	- التنسيق مع الوزارات والمحافظات - الإشراف على البنية الأساسية - إختيار مواقع محددة للصناعة (لجنة بإشتراك المجالس المحلية) بإدارة وزارة الصناعة	- مسودات للميزانيات القطاعية لمحليات محددة	إدارات الوزارات بالمحافظات	
			- إعداد جزء من باب ميزانيات الإستثمارات (القطاعية) - مراجعة ودمج ميزانيات المحافظات والمجالس المحلية - حسابات عامة لوحدات الحكومات	الإدارة والتمويل	مستوى المحافظة
		- التخطيط العمراني للقوى - تخطيط وتصميم بعض الخدمات العامة (الإسكان والمرافق على نطاق صغير)		التخطيط والبرمجة	
	- تطبيق قانون رقم ٩ لحماية الأراضي الزراعية - مراجعة طلبات البناء والتقسيم وتجريف الأراضي - متابعة تصاريح البناء محلياً	- الإشراف على تنفيذ بعض المرافق والخدمات العامة - تشغيل بعض الخدمات العامة		عمليات التنفيذ ومراقبة التنمية	
			- مسودات ميزانيات البابين ٢.١ (مرتبات ، تشغيل ، صيانة)	الإدارة والتمويل	مستوى البلدية والمحليات
		- إختيار مواقع الخدمات العامة (مع وزارة الصناعة) - مواقع صناعية محددة		تنمية المشروعات	
	- إصدار كافة تصاريح البناء والموافقات اللازمة - تراخيص للسينما والمطاعم - تحديد مواقع مخالفة التصاريح	- تشغيل وصيانة أعمال المياه والصرف الصحي - صيانة المباني الحكومية والحداائق العامة والطرق		عمليات التنفيذ ومراقبة التنمية	

المصدر: دليل الإدارة المحلية - دراسة السياسة القومية للتنمية الحضرية - ١٩٨٢

١- التتمية الحضرية

٢- التخطيط والأرض

٣- الإسكان

٤- الهيكل التنظيمي وجهات الإختصاص

٥- تطور التشريعات الحاكمة للعمران





#### ٤-١-٤ الهيكل التنظيمي للمنظمات غير الحكومية

تتيح الدولة الفرصة للأهالي لتوفير ما تحتاجه المجتمعات المحلية من خدمات عن طريق جهودهم الذاتية، وبمعاونة الدولة وإرشاداتها فنياً ومادياً، وذلك من خلال تنظيمات قانونية تعرف بالمنظمات غير الحكومية.

#### □ الهيكل التنظيمي الحالي للجمعيات الأهلية

يتكون الهيكل التنظيمي للجمعيات الأهلية التطوعية في مصر من الجمعيات المنتشرة في كافة أنحاء الجمهورية، ثم تتجمع الجمعيات المشهورة في كل محافظة في الإتحاد الإقليمي للمحافظة.

أما على المستوى المركزي، فيوجد عدد سبعة إتحادات نوعية وجمعيات مركزية. ثم يأتي على قمة الهرم التنظيمي الإتحاد العام للجمعيات والمؤسسات الخاصة. ويوضح الشكل رقم (٥) هذا الإطار التنظيمي. (١)

#### □ الإطار القانوني للجمعيات الأهلية

تنص المادة رقم ٥٥ من الدستور الدائم الصادر سنة ١٩٧١ على حق تكوين الجمعيات : (للمواطنين الحق في تكوين الجمعية على الوجه المبين في القانون). وينظم القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٤ أسس إنشاء وإجراءات عمل الجمعيات كالتالي:-

#### ١- الإنشاء:

لا تنشأ الجمعية إلا بعشرة أفراد على الأقل. ويجب أن يكون لها نظاماً مستمراً كأن يحدد إسمها ونوع وميدان النطاق الجغرافي لنشاطها، وتحدد لائحة موارد الجمعية والأجهزة التي تتضمنها وشروط العضوية... إلخ.

#### ٢- أجهزة الجمعيات:

تتكون أجهزة الجمعيات العمومية من الأعضاء العاملين. وتتعقد الجمعية بناءً على دعوة مجلس الإدارة أو بناء على طلب ربع الأعضاء الذين يحق لهم حضور الجمعية العمومية أو بدعوة من الجهة الإدارية المختصة إذا رأت ضرورة لذلك. ويتكون مجلس الإدارة طبقاً للقانون من عدد لا يقل عن خمسة عشر عضواً، ويحدد القانون عضوية المجلس بثلاث سنوات، ويتجدد إنتخاب ثلث الأعضاء كل سنة. ولا يجوز في جميع الأحوال أن تزيد مدة العضوية على خمس سنوات متتالية. ولوزير الشؤون الإجتماعية أن يعين ممثلاً للوزارة وممثلاً لكل هيئة من الهيئات الإدارية المعنية في مجلس الإدارة بحيث يزيد عددهم على نصف مجموع أعضاء المجلس.

#### □ المشاركة الشعبية

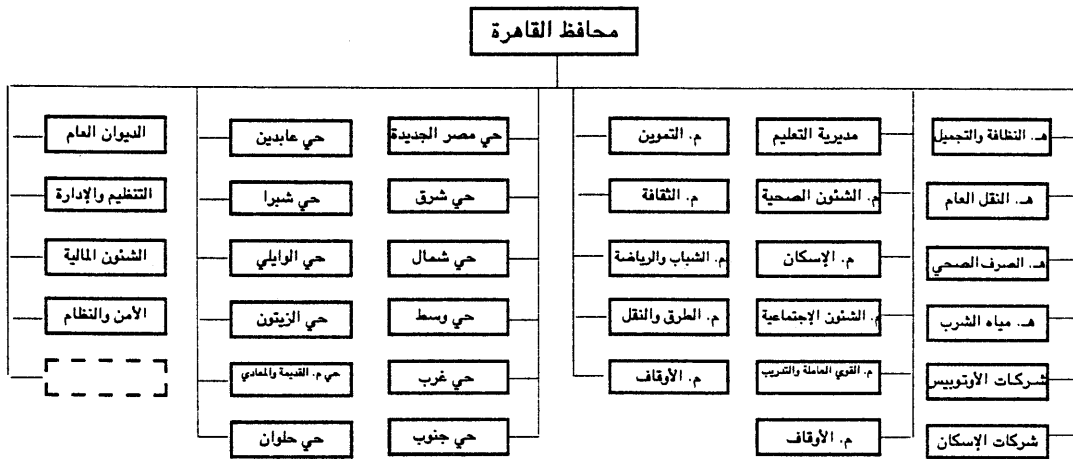
وفي ضوء مشاركة الأهالي في إعداد المخططات العمرانية وتنفيذها، فقد تم فعلاً تنفيذ هذا الفكر في العديد من المشروعات على مستوى الجمهورية. ويوضح الشكل رقم (٦) تنظيم الأهالي لتنفيذ مشروع التحسين الحضري المتكامل لمنطقة الناصرية بمدينة أسوان كمثال لتنظيمات الأهالي لتنفيذ مشروعات تطوير مناطقهم.

(١) التقرير الوطني لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ ص ٢/٩

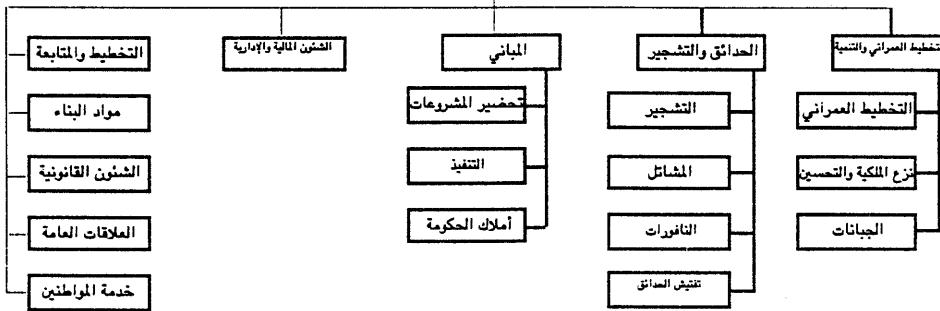


شكل رقم (٢) الهيكل التنظيمي لمحافظة القاهرة

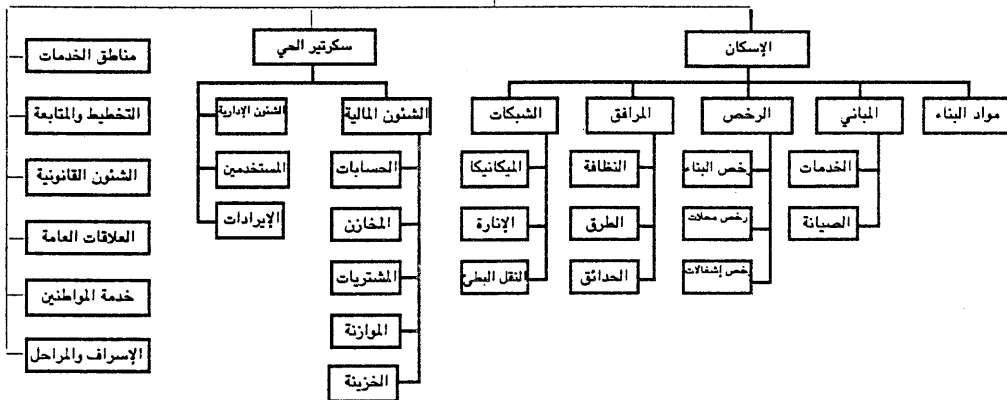
### الهيكل التنظيمي لمحافظة القاهرة



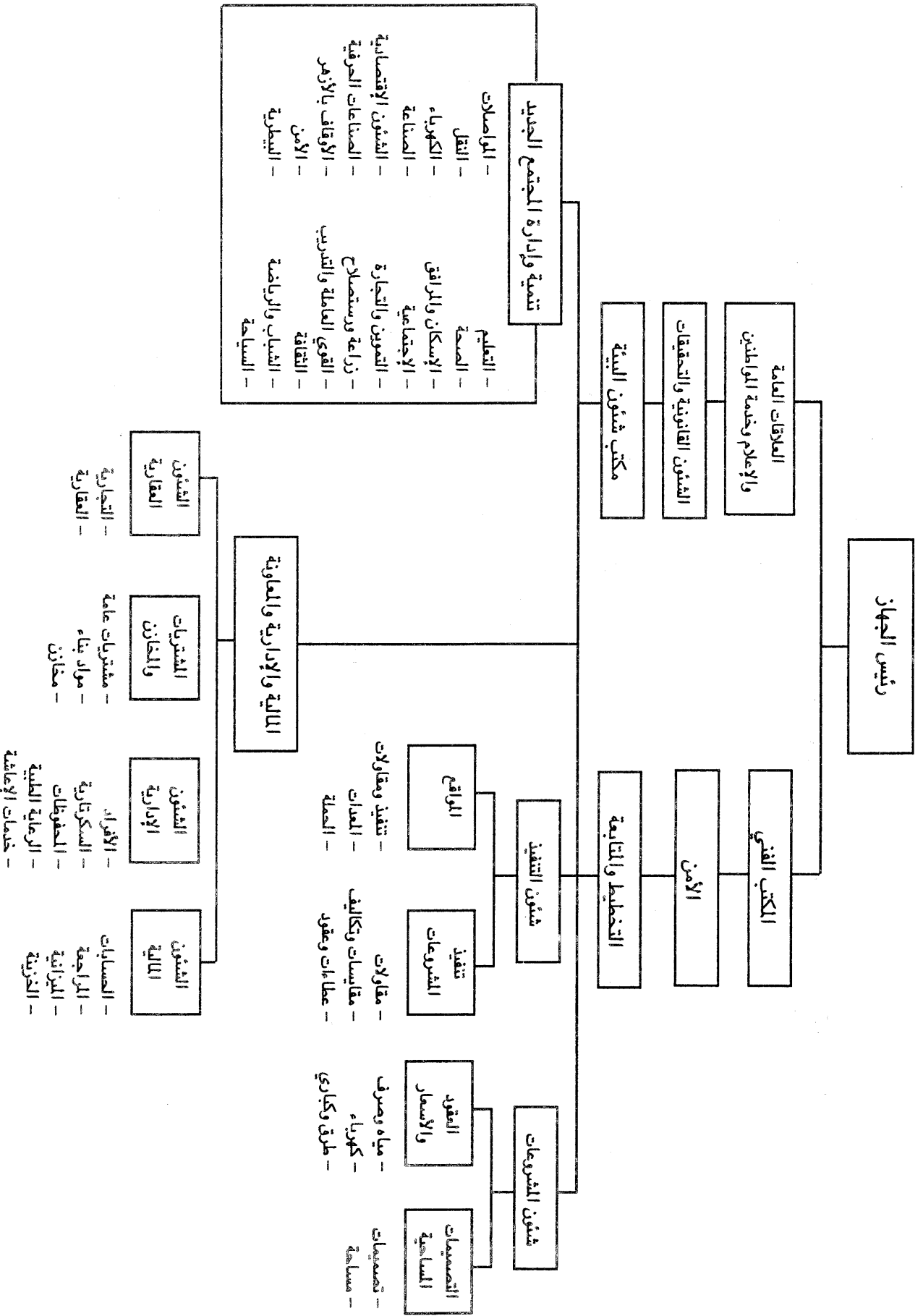
### مديرية الإسكان



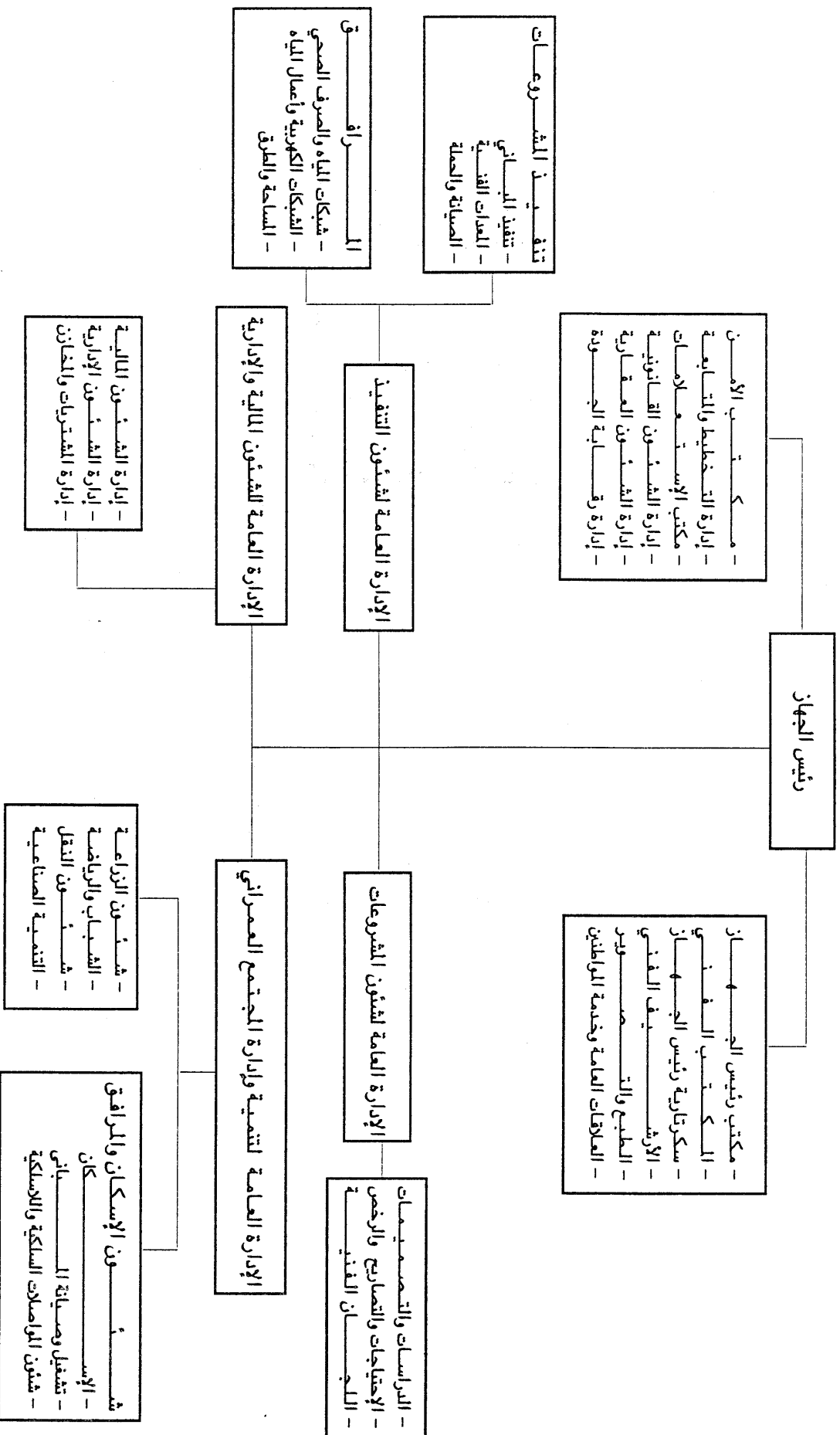
### الحي



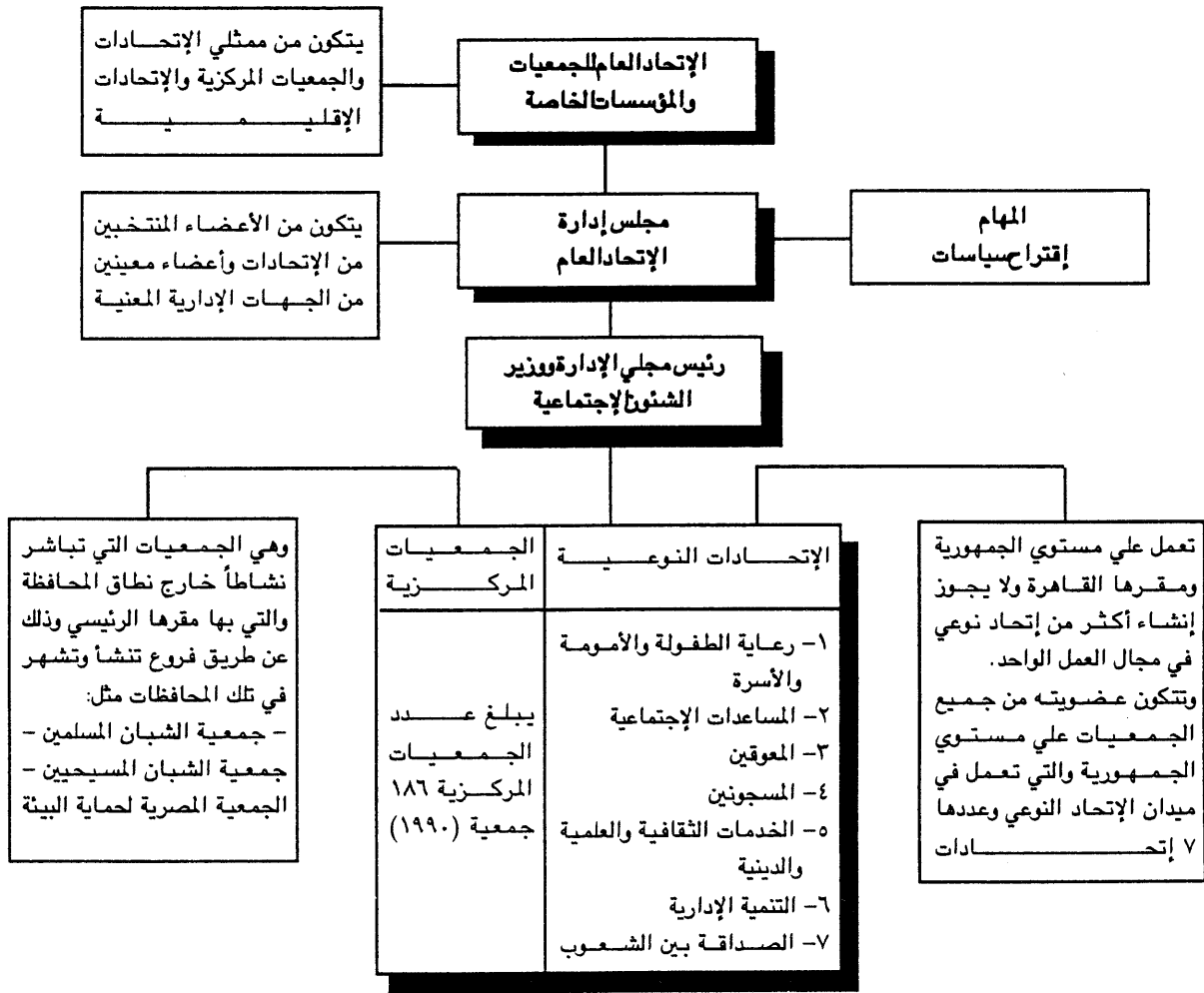
المصدر: د. أحمد خالد علام - ندوة كفاءة إدارة المدن الكبرى - جمعية الهندسة الإدارية - جمعية المهندسين المصرية - ١٩٩١



شكل رقم (4) الهيكل التنظيمي للمعمل لأجهزة المدن الجديدة



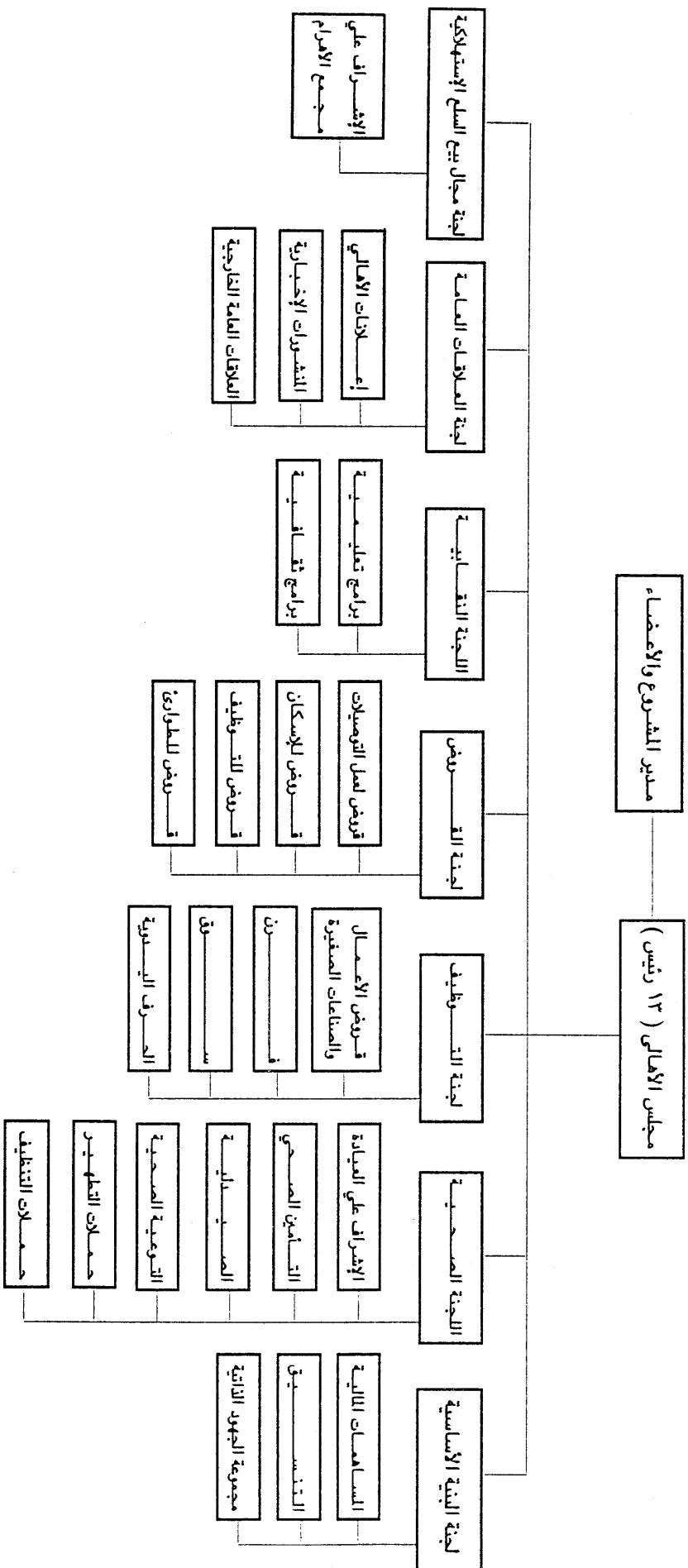
شكل رقم (هـ) الهيكل التنظيمي للجمعيات الأهلية التطوعية



الإتحاد الإقليمي (٢٦ إتحاد في ٢٦ محافظة)  
الجمعيات التطوعية الأهلية (حوالي ١٣ ألف جمعية)

المصدر: التقرير الوطني لجمهورية مصر العربية - ص ٩/١ - ١٩٩٦

شكل رقم (٦) تنظيم الاهالي لتنفيذ مشروع الناصرية بمدينة اسوان



## ٤-٢ الجهات المختصة بالإسكان الرسمي

أخذت الدولة على عاتقها مسئولية توفير الإسكان لفئات الدخل المختلفة وذلك من خلال إتخاذ مجموعة من السياسات والخطط فى هذا الشأن. تتولى هذه المسئولية العديد من الجهات بالدولة منها وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ببيئاتها ووزارة الإدارة المحلية (المحافظات)، وشركات قطاع الأعمال بالإضافة إلى القطاع الخاص والجمعيات التعاونية للإسكان.

يتولى القطاع الحكومى والقطاع الخاص سويًا مسئولية تنفيذ خطط الدولة فى مجال الإسكان، حيث يتولى القطاع الحكومى وضع خطط الإسكان ومتابعة تنفيذها وتمويلها وتوفير القروض الميسرة لقطاع الإسكان وتشبيد بعض المشروعات لكل من فئات الدخل المنخفض والمحدود، بينما يشارك كل من شركات قطاع الأعمال والقطاع الخاص والقطاع التعاونى (جمعيات الإسكان التعاونية) فى تمويل وتنفيذ باقى خطط ومشروعات الإسكان طبقاً لخطة الدولة وإحتياجات السوق كالتالى<sup>(١)</sup> :-

### ٤-٢-١ القطاع الحكومى

#### □ الجهات المسئولة عن إعداد خطط الإسكان

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية هى الجهة المختصة بالدولة عن إعداد الخطط الخمسية للإسكان طبقاً لإحتياجات الفعلية لإستيعاب النمو السكانى المستقبلى على مستوى الجمهورية، وكذلك لمواجهة حالات الأسر الحديثة، وحالات المساكن الجوازية، وحالات الوحدات والحجرات المشتركة، وحالات الإحلال والتجديد بالمدن القائمة (بمعدل يصل إلى ٢٪ سنوياً)، وحالات وحدات الإيواء العاجل لمواجهة الكوارث.

#### □ الجهات المسئولة عن تمويل خطط الإسكان

تتولى كل من وزارة التخطيط وبنك الإستثمار القومى تمويل خطط الإسكان التى يقوم بتنفيذها أجهزة الدولة، بينما تتولى كل من شركات قطاع الأعمال والقطاع الخاص والقطاع التعاونى توفير التمويل اللازم لتحقيق باقى خطط الدولة للإسكان.<sup>(٢)</sup>

#### □ الجهات المسئولة عن توفير القروض الميسرة

يتولى البنك المركزى المصرى تحديد ميزانية لصالح بنك التعمير والإسكان كقرض مدعم بفائدة مدعمة، وعلى أن تتحمل الدولة فرق سعر الفائدة المدعمة عن سعر الفائدة السائد فى السوق، بينما يتولى بنك التعمير والإسكان إقراض هذه المبالغ للجهات الحكومية (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وهيئة تعاونيات الإسكان، وصندوق تمويل المساكن) والمحافظات وشركات قطاع الأعمال والقطاع الخاص والقطاع التعاونى (جمعيات الإسكان التعاونية) والافراد. وبلغ إجمالى القروض الميسرة للوحدات السكنية خلال الفترة من ٨٢-١٩٩٧ بنحو ١٠٤٣١ مليون جنيه.\*

(١) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ ص ١/٢

(٢) المجمع السابق - ص ١/٢

(\*) البيان التفصيلى - ملحق رقم (٢)



## □ الجهات المسئولة عن تنفيذ خطط الإسكان

تقوم هذه الجهات بتقديم القروض الميسرة لتنفيذ خطط الإسكان وتتمثل فى الجهات الحكومية التالية :-

### \* بنك التعمير والإسكان :

تأسس بنك التعمير والإسكان كشركة مساهمة مصرية طبقاً لأحكام قانون إستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة بقرار وزير الإقتصاد والتجارة الخارجية والتعاون الإقتصادى رقم ١٤٧ لسنة ١٩٧٤<sup>(١)</sup>

يعتبر بنك التعمير والإسكان الوسيط التمويلى لبعض هيئات الدولة العاملة فى حقل التعمير والإسكان (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وهيئة تعاونيات الإسكان، وصندوق تمويل المساكن) والمحافظات وشركات قطاع الأعمال والقطاع الخاص والقطاع التعاونى (جمعيات الإسكان التعاونية) والأفراد، وذلك من خلال القروض المدعومة التى يوفرها لهذه الجهات لبناء وحدات سكنية إقتصادية ومتوسطة، ويقوم بتحصيلها مرة أخرى لسدادها للبنك المركزى المصرى.<sup>(٢)</sup>

يتولى البنك بناء وحدات سكنية يقوم بتمويلها وتسويقها بمعرفته فى عواصم المحافظات والمراكز والمدن الجديدة، فى المواقع المختلفة التى تلائم إقامة المشروعات الإسكانية عليها - حيث بلغ إجمالى الوحدات السكنية التى نفذها البنك خلال الفترة من ٨٢-١٩٩٣ نحو ٤٥ ١٨٣ وحدة سكنية تمثل وحدات سكنية منخفضة التكاليف ووحدات سكن إقتصادى ومتوسط وفوق متوسط، كما أنه أيضاً يقوم بشراء وحدات سكنية من بعض الجهات الحكومية وإعادة تسويقها لحسابه.

### \* هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :

تقوم الدولة بتدبير القروض الميسرة (من خلال البنك المركزى المصرى وبنك التعمير والإسكان) لتنفيذ الوحدات السكنية بالمجتمعات العمرانية الجديدة، من خلال هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأجهزتها. بلغ عدد الوحدات التى تم تنفيذها بالمدن الجديدة خلال الفترة من ٨٢- مارس ١٩٩٧ بنحو ١٠٨٣٢٧ وحدة سكنية.

### \* هيئة تعاونيات البناء والإسكان:

وهى الجهة الادارية الحكومية المختصة برقابة الدولة على جميع عناصر التعاون الإسكانى ومن أهم اختصاصاتها:- الإشراف على الجمعيات التعاونية وتوفير المعونة الفنية والمالية والإدارية لها، وشراء الأراضى اللازمة لأنشطة الوحدات السكنية التعاونية وتخطيطها وتقسيمها وتزويدها بالمرافق العامة، وتقديم القروض للجمعيات التعاونية والأفراد بغرض بناء المساكن عن طريق صندوق الإقراض، ومراجعة توزيع الوحدات السكنية على أعضاء الجمعيات طبقاً لأحكام قانون التعاون الإسكانى، والقيام بتنفيذ تجمعات سكنية تعاونية فى مختلف مدن الجمهورية ويتم بيعها للجمعيات التعاونية والأفراد بأسعار التكلفة مع منح قرض تعاونية للوحدة السكنية حيث قامت الهيئة ببناء ٢١٣٤٦١ وحدة سكنية خلال الفترة من ٨٢ - مارس ١٩٩٧.

(١) كتاب التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق فى مصر - ١٩٩٣ ص ٤٨٠

(٢) المرجع السابق - ص ٤٨٠

## \* صندوق تمويل المساكن :

صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٧٩/٤٩٤ بإنشاء صندوق تمويل المساكن التي تقيمها وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة. ويختص الصندوق برسم سياسة ووضع خطة إنشاء المساكن التي تقيمها وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والتي يساهم الصندوق بموارده، كما يقوم بوضع أفضل أساليب التمويل وأجدى الطرق الإقتصادية للمساكن التي تقيمها وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة، ولم يقتصر عمل الصندوق على إنشاء الوحدات السكنية التي يقوم بإنشائها طبقاً لخطة، وإنما ساهم أيضاً منذ إنشائه فى تمويل مشروعات سكنية تخص هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وبلغ عدد الوحدات السكنية التي قام الصندوق بتنفيذها خلال الفترة من عام ١٩٩٠ - مارس ١٩٩٧ بنحو ٨٩٩٨ وحدة سكنية. (١)

## \* المحافظات

تقوم المحليات بالمحافظات بدورها فى تنفيذ خطط الدولة للإسكان بمعرفة مديريات الإسكان التابعة لها وفق لسياسة الدولة وخططها الخمسية. قامت مديريات الإسكان على مستوى محافظات الجمهورية بتنفيذ ٤٤٠٧٢١ وحدة سكنية خلال الفترة من ٨٢-مارس ١٩٩٧ وهى الفترة التي تمثل الثلاث خطط الخمسية السابقة.

## \* البنك العقارى

يقدم البنك العقارى المصرى قروضاً ميسرة للأفراد على أجال تبدأ من ٨ سنوات حتى ١٥ سنة لأغراض ترميم المباني السكنية القائمة، أو بناء وحدات سكنية جديدة، أو إضافة أدوار جديدة لمباني سكنية قائمة أو بغرض شراء وحدات سكنية. كما تعتبر التنمية العمرانية ودعم المجتمعات الفقيرة من المهام الأساسية لأنشطة البنك والتي تدور فى ثلاث محاور وهى كالتالى:-

- الحفاظ على الثروة العقارية القائمة وذلك من خلال القروض المقدمة لترميم المباني أو صيانتها أو إستبدال مرافقها.
- زيادة الثروة العقارية أفقياً ورأسياً، وذلك من خلال القروض المقدمة بغرض بناء مساكن جديدة ذات المستوى الشعبى، أو لتعليق المباني القائمة أو لشراء وحدات سكنية.
- معاونة محدودى الدخل فى تدبير المسكن الملائم، وذلك من خلال القروض المقدمة بغرض شراء وحدة سكنية أو تشطبيها بضمانات غير عقارية ولمدة ٨ سنوات.

## □ الجهات المسئولة عن التفتيش الفنى على أعمال البناء

يتولى جهاز التفتيش الفنى التفتيش على أعمال البناء، حيث أنشئ الجهاز بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ وصدر له القرار الجمهورى رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ بتنظيم العمل به وتحديد إختصاصاته وهى كالتالى: (٢)

- التفتيش الفنى على جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية المتعلقة بإصدار تراخيص إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها.

(١) التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق فى مصر ١٩٩٣ ص ٤٨٥

(٢) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ ص ٢/٢ ، ٢/٢

- التحقق من مطابقة التراخيص لأحكام قانون توجيه تنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له وجميع التشريعات المعمول بها.
- التفطيش على تنفيذ جميع أعمال المباني والإنشاءات من أساسات وخرسانات ومباني وأعمال صحية وتركيبات كهربائية ومصاعد وغيرها، والتحقق من تنفيذها طبقاً للتراخيص الصادرة والرسومات المعتمدة الشروط والمواصفات الفنية.

#### ٢-٤-٢ القطاع الخاص

يشارك القطاع الخاص (شركات قطاع الأعمال التي تحولت إلى القطاع الخاص، وشركات الإسكان الخاصة، والأفراد) حالياً بدور فعال في تمويل وتنفيذ جزء كبير من خطط الدولة في مجال الإسكان لا سيما توفير الإسكان المتوسط وفوق المتوسط، والتوجه أيضاً نحو البناء لذوى الدخل المرتفعة والذين يمثلون أقل من ١٥٪ من عدد الأسر بالحضر حيث قام القطاع الخاص ببناء ١٣٣٠٧٥٣ وحدة سكنية خلال الفترة من ٨٢-مارس ١٩٩٧ حيث يمثل نحو ٦٠٪ من خطط الدولة للإسكان بإجمالي إستثمارات بلغت ٨٥٧٦ مليون جنيه، والمستهدف للقطاع الخاص في الخطة الخمسية الرابعة (١٩٩٧-٢٠٠٢) أن يقوم بتنفيذ وتمويل ٨٠٪ من خطة الدولة للإسكان.

#### \* شركات قطاع الأعمال التي تحولت الى قطاع خاص (\*)

صدر قانون رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية بشأن قطاع الاعمال العام، ويقصد بهذا القطاع الشركات القابضة والشركات التابعة لها. تحل الشركات القابضة محل هيئات القطاع العام الخاضعة لاحكام القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣ كما تحل الشركات التابعة محل الشركات التي تشرف عليها هذه الهيئات. يصدر بتأسيس الشركة القابضة قرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزير المختص، ويكون رأس مالها مملوكاً بالكامل للدولة او للاشخاص الاعتبارية العامة، وتأخذ الشركة القابضة شكل شركة المساهمة، وتعتبر من أشخاص القانون الخاص يحدد القرار الصادر بتأسيسها اسمها ومركزها الرئيسي ومدتها والغرض الذي أنشئت من أجله ورأس مالها. كما انه تتولى الشركة القابضة من خلال الشركات التابعة لها استثمار اموالها، كما يكون لها عند الاقتضاء أن تقوم بالاستثمار بنفسها. ويجوز ادماج ا تقسيم الشركات القابضة التابعة لتحقيق واحد ا اكثر من الاغراض الآتية:-

- ١- تحقيق التكامل بين الانشطة التي تقوم بها الشركة.
- ٢- تحقيق قدر اكبر من المنافسة بين الشركات.
- ٣- دعم المركز المالى للشركات المندمجة ا المقسمة.
- ٤- الاستفادة من الطاقات العاطلة فى بعض الشركات.
- ٥- الاستفادة من كفاءة خبرة الادارة الموجودة فى بعض المانع
- ٦- زيادة قدرة الشركة على الحصول على الائتمان التسهيلات من المؤسسات المالية الداخلية الخارجية.

(\*) البيان التفصيلى - ملحق رقم (٦)

#### ٤-٢-٣ القطاع التعاونى (جمعيات الاسكان التعاونية)

تشارك الجمعيات التعاونية فى توفير الوحدات السكنية للأعضاء التعاونيين سواء وحدات إسكان إقتصادى، أو متوسط، أو فوق متوسط.

#### ٤-٢-٤ الجهات المختصة بالإسكان غير الرسمى

يتولى كل من القطاع الحكومى والقطاع الخاص سويماً مسؤولية تنفيذ خطط الدولة فى مواجهة الإسكان غير الرسمى حيث يقوم القطاع الحكومى بإعداد الخطط الخاصة بالتطوير، وتنفيذها، وتمويلها. أما القطاع الخاص فهو يشارك فى تنفيذ تلك الخطط. (١)

#### ٤-٣-١ القطاع الحكومى (٢)

##### □ أجهزة تتولى إعداد خطط التطوير

وهذه الأجهزة تتمثل فى ( وزارة الإدارة المحلية من خلال المحافظات - الهيئة العامة للتخطيط العمرانى التابعة لوزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية )، وتقوم بإعداد خطط تطوير مناطق الإسكان العشوائى بناءً على إحتياجات المحافظات وألويات المناطق بكل منها.

##### □ أجهزة تتولى تمويل خطط التطوير

وهى تتمثل فى وزارة التخطيط، التى تتولى توفير التمويل اللازم لتطوير المناطق العشوائية.

##### □ أجهزة تتولى تنفيذ خطط التطوير

حيث تتولى كل محافظة على حده مسؤولية تنفيذ خطط تطوير المناطق العشوائية داخل محافظتها، سواء كان ذلك بتكليف من جهات حكومية أو من قطاع خاص.

#### ٤-٣-٢ القطاع الخاص (١)

حيث يشارك القطاع الخاص بدور فعال فى تنفيذ خطط تطوير المناطق العشوائية داخل كل محافظة بناءً على تكليف المحافظات.

#### ٤-٣-٣ المنظمات غير الحكومية (٢)

تشارك المنظمات غير الحكومية بدور فعال فى تطوير المناطق العشوائية وذلك من خلال تنظيم دورات تدريبية لمحو أمية السكان - وخاصة المرأة - وكذلك تدريبهم على حرف غير تقليدية، مع منح قروض صغيرة لإقامة مشروعات صغيرة لزيادة دخل الأسرة.

(١) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية ١٩٩٦ - ص ١٥/٢

(٢) المرجع السابق ص ١٥/٢ ، ١٦/٢

## ٥ - تطور التشريعات الحاكمة للعمارة

تعد التشريعات التي تحكم حركة الإسكان والبناء من الآليات الهامة المؤثرة على مستوى التحضر ومستوى البيئة العمرانية لما تفرضه من ضوابط الغرض منها تجويد أعمال البناء والتشييد وأعمال بيع وإيجار المساكن وإنشاء المجتمعات والمدن الجديدة. كما أن التشريعات الخاصة بقضايا العمران والتحضر تعد ضماناً لإستمرارية تحقيق الأهداف التنموية المختلفة للدولة والمحافظة على الملكيات والحقوق العامة والخاصة.<sup>(١)</sup>

وقد تم تطبيق التشريعات المنظمة للعمارة في مصر منذ العصور القديمة والمتوسطة، أما في العصر الحديث فيعد مشروع تحديث المدن والبنادر المقدم من على مبارك عام ١٨٦٨ وكذلك لائحة التنظيم الصادرتين عامي ١٨٨١ و١٨٨٩ من أولى التشريعات المنظمة للعمارة في مصر، وإستمر العمل بها حتى عام ١٩٤٠ حيث صدر بعد ذلك العديد من القوانين في مجالات الإسكان والتعمير التي تم تعديل بعضها وجارى دراسة بعض التعديلات بناءً على الإستفسارات الواردة من المواطنين للأجهزة المعنية.

### ١-٥ التشريعات في مجال التعمير

#### ١-١-٥ في مجال التخطيط العمرانى

يتضمن قانون التخطيط العمرانى وضع سياسة للعمارة على مستوى الجمهورية كانت تفتقر إليها المدن والقرى في مصر. وحتى عام ١٩٨٢، كان يحكم العمران في مصر وإمتداده قوانين متعددة تنظم بعض أوجه الأنشطة المختلفة، وكانت تتضمن أحكاماً تنظم بعض جوانب العمران كما يلي:-<sup>(٢)</sup>

□ قانون رقم (٥٢) لسنة ١٩٤٠ الخاص بتقسيم الأراضى المعدة للبناء، ويمثل تقسيم الأراضى المرحلة الأخيرة لمراحل التخطيط العمرانى.

□ قانون رقم (٢٨) لسنة ١٩٤٩ بإجازة تحديد مناطق صناعية فى المدن ومجاورتها حيث يعتبر تحديد المناطق الصناعية من قبيل تحديد إستخدامات الأراضى التى ينظمها التخطيط العمرانى. ولم يوضع هذا القانون موضع التطبيق من الناحية العملية، وظل إنشاء المناطق الصناعية يفتقر إلى الأسس العلمية المتطورة.

□ قانون رقم (٢٥٦) لسنة ١٩٥١ فى شأن المساكن الشعبية، وتضمن باباً بشأن إعادة تخطيط المدن والقرى.

□ قانون رقم (٢٧) لسنة ١٩٥٦ الخاص بنزع ملكية الأحياء بهدف إعادة التخطيط والتعمير.

وإزاء تفرق الأحكام المتعلقة بالتخطيط العمرانى بين قوانين مختلفة، فضلاً عن قصور أحكامها عن مواجهة متطلبات التخطيط العام، فقد صدر القانون رقم (٣) لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى للمدن والقرى على مستوى الجمهورية.

(١) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - نظم الإدارة الحاكمة للعمارة ص ١/٨ - ١٩٩٦

(٢) التعمير والمجتمعات العمرانية والإسكان والمرافق فى مصر - ١٩٩٣ ص ٤٩٥

وقد نص القانون رقم (٢) لسنة ١٩٨٢ على أن الهيئة العامة للتخطيط العمرانى هى جهاز الدولة المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط العمرانى، وإعداد خطط وبرامج التنمية العمرانية على مستوى الجمهورية، وأن تقوم الهيئة بمسئولية التحقق من تطبيق تلك الخطط وفقاً لقانون التخطيط العمرانى. ونص هذا القانون أيضاً على أن تتولى الوحدات المحلية القيام بكافة الأعمال الموكولة لها فى شأن إعداد المخططات العمرانية للمدن والقرى. كما يتناول القانون تعريف مستويات التخطيط المختلفة (الإقليمى، العام، التفصيلى، وما يشمله كل مستوى). ويعد هذا القانون أول قانون يتناول موضوع التخطيط العمرانى بمفهوم شامل فى جمهورية مصر العربية.

#### ٥-١-٢ فى مجال المجتمعات العمرانية الجديدة

تعتبر المجتمعات العمرانية الجديدة المتنفس الوحيد للخروج من الوادى الضيق إلى رحاب الصحراء لتحقيق هدف إعادة توزيع السكان وتخفيض الكثافة العالية التى تعانى منها المدن القائمة، والتى يتعذر التوسع العمرانى فى أغلبها إلا على حساب الرقعة الزراعية مصدر قوت الشعب. (١)

□ صدر القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة، وقد عرف القانون فى مادته الأولى المجتمعات العمرانية الجديدة بأنها كل تجمع بشرى متكامل يستهدف خلق مراكز حضارية جديدة تحقق الإستقرار الإجتماعى والرخاء الإقتصادى (الصناعى والزراعى والتجارى وغير ذلك من الأغراض) بقصد إعادة توزيع السكان عن طريق إعداد مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدن والقرى القائمة. ويحظر هذا القانون إنشاء المجتمعات الجديدة فى الأراضى الزراعية. كما ينص على أنه يجب المحافظة على ما قد يوجد بالأراضى التى يقع عليها الإختيار من ثروات معدنية أو بترولية أو ما تحويه من اثار أو تراث تاريخى وفقاً للتشريعات السارية فى هذا الشأن. (٢)

#### ٥-١-٣ فى مجال الأراضى

□ صدر قانون رقم (١٠٠) لسنة ١٩٦٤ الذى تضمن قيود على ملكية الأراضى التى يتم إعاقه إستثمارها فى مجال الإستصلاح والإستزراع والتعمير. (٣)

□ ثم صدر قانون رقم (١٤٣) لسنة ١٩٨١ فى شأن ملكية الأراضى الصحراوية وتنظيمها. وقد تضمن القانون الأحكام التى تكفل تحقيق الإنتفاع بالأراضى الصحراوية وإطلاق التملك لهذه الأراضى بما يسمح بقيام المشروعات عليها وهى مملوكة للدولة ملكية خاصة، والواقعة خارج الزمام بعد مسافة كيلو مترين. وقد نص هذا القانون على أن تكون إدارة وإستغلال هذه الأراضى وفقاً للأوضاع التالية: مناطق إستراتيجية ذات أهمية عسكرية، ويصدر بها قرار من وزير الدفاع/ مناطق داخلية فى خطة إستصلاح الأراضى، ويصدر بها قرار من

(١) ، (٣) التعمير والمجتمعات العمرانية والإسكان والمرافق فى مصر - ١٩٩٣ ص ٤٩٤

(٢) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - تشريعات الإسكان والتخطيط العمرانى- ص ٢/٨ - ١٩٩٦

١- التتمية الحضرية

٢- التخطيط والأرض

٣- الإسكان

٤- الهيكل التنظيمي وجهات الإختصاص

٥- تطور التشريعات الحاكمة للعمران





الوزير المختص بإستصلاح الأراضى/ والأراضى الغير واقعة فى المناطق العسكرية أو مناطق الإستصلاح والتي يتم إدارتها والتصرف فيها بمعرفة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة. (١)

□ وكتعديل لهذا القانون، فقد صدر قانون رقم (٧) لسنة ١٩٩١ - الذى يعد تعديلاً للقانون السابق - فى شأن بعض الأحكام المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة، حيث ينظم هذا القانون العلاقة للملكية وتبعية أراضى الدولة بين كل من وزارات الزراعة وإستصلاح الأراضى والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة ووزارة السياحة ووزارة الدفاع. ويعد هذا القانون من أهم القوانين الخاصة بتحديد الجهة التى لها سلطة إدارة وإستغلال الأراضى المملوكة للدولة كملكية خاصة سواء بالمدن أو القرى. (٢)

#### ٤-١-٥ فى مجال حماية الاراضى

□ صدر القانون رقم (١١٦) لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ بإضافة كتاب ثالث عنوانه "عدم المساس بالرقعة الزراعية والحفاظ على خصوبتها" ويشتمل على حظر تجريف الأرض الزراعية أو نقل الأتربة لإستعمالها فى غير أغراض الزراعة، حظر ترك الأرض غير منزرعة لمدة سنتين من تاريخ آخر زراعة، حظر إقامة أى منشآت على الأراضى الزراعية، أيضاً حظر إقامة مصانع أو قمائن طوب على الأرض الزراعية.

□ صدر القانون رقم (١٢٤) لسنة ١٩٨٤ فى شأن شروط وإجراءات منح تراخيص البناء فى الأرض الزراعية.

#### ٥-١-٥ فى مجال الإدارة المحلية

□ صدر القانون رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الحكم المحلى والذى تم تعديله تسميته إلى نظام الإدارة المحلية بموجب القانون رقم (١٤٥) لسنة ١٩٨٨. ويتناول هذا القانون عديد من الموضوعات مثل التنظيمات الأساسية للإدارة المحلية وإختصاصات كل من المجالس الشعبية والتنفيذية فى جميع مستويات الوحدات المحلية والمتمثلة فى المحافظة، المركز، المدينة، الحى، القرية، وكذلك يتناول هذا القانون موضوع الموارد المالية للوحدات المحلية وكيفية إعداد خطط التنمية الخمسية والسنوية لها. وتعتبر تشريعات الإدارة المحلية تشريعات وثيقة الصلة بتشريعات التخطيط العمرانى لأنها تنظم عمل الجهاز الإدارى الشعبى والتنفيذى على المستوى المحلى والمسئول عن إقتراح وإعتماد وتعديل المخططات العمرانية على المستوى المحلى. (٣)

#### ٦-١-٥ فى مجال تحسين البيئة

□ صدر القانون رقم (٥٧) لسنة ١٩٧٨ فى شأن التخلص من البرك والمستنقعات ومنع إحداث الحفر.

□ ثم صدر القانون رقم (٤٨) لسنة ١٩٨٢ فى شأن حماية نهر النيل.

(١) ، (٢) ، (٣) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - تشريعات الإسكان والتخطيط العمرانى - ص ٢/٨ ، ٤/٨ - ١٩٩٦

□ صدر القانون رقم (١١٧) لسنة ١٩٨٣ فى شأن حماية الآثار، والتخطيط العمرانى وتقسيم الأراضى الأثرية، حيث يجب مراعاة مواقع الآثار والأراضى الأثرية والمباني الأثرية وأى مواقع ذات أهمية تاريخية عند تغيير مخططات المدن والأحياء أو القرى التى توجد بها. (١)

□ كما صدر القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٤ شأن حماية البيئة. (٢)

## ٥-٢ التشريعات فى مجال الإسكان والمرافق

### ٥-٢-١ فى مجال الإسكان والهدم والبناء

□ القانون رقم (١٧٨) لسنة ١٩٦١ فى شأن هدم المباني.

□ القانون رقم (٦) لسنة ١٩٦٤ فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء.

□ القانون رقم (١٠٦) لسنة ١٩٧٦ فى شأن تنظيم أعمال البناء، وصدرت له اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم (٢٣٧) فى عام ١٩٧٧، ثم تم تعديل الأئحة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان رقم (٦٠٠) لسنة ١٩٨٢، وقرار وزير التعمير والدولة للإسكان والمرافق رقم (٧٨) لسنة ١٩٩٣. وقد تم تعديل القانون رقم (١٠٦) لسنة ١٩٧٦ بموجب القوانين أرقام (٣٠) لسنة ١٩٨٣، (٢٥) لسنة ١٩٩٢ بهدف تطويره خاصة فيما يتعلق بإجراءات ضبط المخالفات والتصرف بشأنها. ويتضمن القانون الأحكام الخاصة بتوجيه الإستثمارات فى قطاع البناء وتنظيم المباني والإجراءات الخاصة بضبط المخالفات والعقوبات التى سيتم توقيعها على المخالفين. (٣)

### ٥-٢-٢ فى مجال نزاع الملكيات

□ قانون رقم (٥٧٧) لسنة ١٩٥٤ فى شأن نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو للتحسين، (معدل بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم (٢٥٢) لسنة ١٩٥٢). (٤)

### ٥-٢-٣ فى مجال تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر

كانت العلاقة بين المالك والمستأجر يعترتها قصور أدى إلى إجماع الكثير من المواطنين فى إستثمار أموالهم فى مجال الإسكان، وقد صدرت العديد من القوانين التى حاولت التغلب على هذا القصور. (٥)

فقد صدر قانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر مستهدفاً تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر بشأن الوحدات السكنية وغيرها من العين العقارية المنتفع بها محلياً أو جزئياً، ثم صدر قانون رقم (١٠٩) لسنة ١٩٧٩ فى شأن إصدار النظام النموذجى لإتحاد الملاك والذى ينظم العلاقة بين ملاك العقار الواحد. (٦)

(١) ، (٢) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - تشريعات الإسكان والتخطيط العمرانى- ص ٤/٨ - ١٩٩٦

(٣) ، (٤) ، (٦) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - تشريعات الإسكان والتخطيط العمرانى- ص ١/٨ ، ٢/٨ - ١٩٩٦

(٥) التعمير والمجتمعات العمرانية والإسكان والمرافق فى مصر - ١٩٩٣ ص ٤٩٥

ثم صدر قانون رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وعلاج ما كشف عنه تطبيق التشريعات الخاصة بالإسكان من العديد من الثغرات، كما أنه تضمن العديد من الأحكام التى تكفل تشجيع الإستثمار فى مجال الإسكان.<sup>(١)</sup>

#### ٥-٢-٤ فى مجال تمويل الإسكان

□ القانون رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٦ فى شأن صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى.<sup>(٢)</sup>

□ القانون رقم (١٤) لسنة ١٩٨١ فى شأن التعاون الإسكانى. ولقد أتاح هذا القانون تكوين الجمعيات التعاونية للإسكان على نطاق واسع وقامت هيئة تعاونيات البناء بدور كبير فى الإشراف على هذه الجمعيات وإقراضها بشروط ميسرة، حتى أصبح الإسكان التعاونى أحد العوامل الهامة فى حل مشكلة الإسكان.<sup>(٣)</sup>

#### ٥-٢-٥ فى مجال قروض الإسكان

□ القانون رقم (٢٢٢) لسنة ١٩٥٥ بشأن القروض مقابل التحسين للعقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة.<sup>(٤)</sup>

#### ٥-٢-٦ فى مجال المرافق

□ قانون رقم (٩٣) لسنة ١٩٦٢ فى شأن صرف المخلفات السائلة. ويستهدف هذا القانون تحديد إشتراطات صرف المخلفات السائلة بما يكفل حماية الصحة العامة من الأمراض الوبائية، ويضمن توافر الشروط الفنية والمواصفات والمعايير اللازمة لذلك.<sup>(٥)</sup>

□ قانون رقم (٢٧) لسنة ١٩٧٨ بشأن تنظيم الموارد العامة اللازمة للشرب والإستعمال الأدمى<sup>(٦)</sup>

#### ٥-٣ التعديلات التى أدخلت على التشريعات

تتطلب التشريعات عامة إعادة دراستها وصياغتها وفق متغيرات العصر والمجتمع. ولا شك أن المتغيرات السريعة فى المجتمع - نتيجة للنمو السكانى والتنمية العمرانية - قد أدت إلى ضرورة إعادة النظر فى صياغة بعض التشريعات المتعلقة بالإسكان والتخطيط. وبناءً عليه تم تعديل وإصدار بعض التشريعات كما يلى:<sup>(٧)</sup>

□ تم تعديل قانون الإسكان رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ لضمان صحة العلاقة بين المالك والمستأجر فى الوحدات السكنية وغيرها من العين العقارية المنتفع بها كلياً أو جزئياً<sup>(٨)</sup>.

□ تم إدخال تعديلات على اللائحة التنفيذية للقانون رقم (١٠٦) لسنة ١٩٧٦ من خلال إصدار قرار وزير التعمير والمجمعات العمرانية والإسكان والمرافق رقم (٧٨) لسنة ١٩٩٣ بما يتيح الضوابط التى تحكم أنماط وتنظيمات ومواصفات البناء<sup>(٨)</sup>.

(١) التعمير والمجمعات العمرانية والإسكان والمرافق فى مصر - ١٩٩٣ ص ٤٩٥

(٢) (٣) ، (٤) ، (٥) ، (٦) ، (٧) ، (٨) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - تشريعات الإسكان والتخطيط العمرانى - ص ٢/٨ ، ٣/٨ ، ٥/٨ - ١٩٩٦

□ إصدار القانون رقم (٤) لعام ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى إنتتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها بغرض إعادةج العلاقات بين المالك والمستأجر إلى وضعها الطبيعى وتحريرها من القيود وإخضاعها لآليات السوق بما يتيح الفرصة لعرض ما يقرب من نصف مليون شقة مغلقة حجبها ملاكها خوفاً من القوانين السابقة مما يساهم فى حل جزء كبير من مشكلة الإسكان<sup>(١)</sup>.

□ إصدار القانون رقم (١٠١) لعام ١٩٩٦ الخاص بتنظيم أعمال المباني، وذلك لإحكام الرقابة على تنفيذ المنشآت وضمان سلامتها، وأيضاً المحافظة على البيئة والطابع المعماري بالإضافة إلى تسهيل الإجراءات اللازمة لإصدار التراخيص وخفض الرسوم تشجيعاً للمستثمرين فى مجال النشاط العقارى. كذلك أعطى هذا القانون صفة الضبطية القضائية لمهندسى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء والتحقق من سلامتها الإنشائية<sup>(٢)</sup>.

□ أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام رقم(٧) لسنة ١٩٩٦ بشأن أعمال البناء والهدم<sup>(٣)</sup>.

□ إصدار اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء بالقرار الوزارى رقم (٢٦٨) لسنة ١٩٩٦<sup>(٤)</sup>.

□ إصدار القرار الوزارى رقم (٣٠٩) لسنة ١٩٩٦ فى شأن حساب تكلفة المتر المسطح للمباني المطلوب الترخيص بها، والذي عدل بالقرار الوزارى رقم (٤٦٦) لسنة ١٩٩٦<sup>(٥)</sup>.

□ قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٠٤) لسنة ١٩٩٦ بشأن إرتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة القاهرة<sup>(٦)</sup>.

□ قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٠٥) لسنة ١٩٩٦ بشأن إرتفاعات المباني لبعض المناطق فى محافظة الإسكندرية<sup>(٧)</sup>.

□ قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢١٠٦) بشأن إرتفاعات المباني ببعض مناطق محافظة الجيزة<sup>(٧)</sup>.

□ قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٣٠٨٥) لسنة ١٩٩٦ بشأن صدور الترخيص فى تغطية المباني وقيود الإرتفاع بالقاهرة الكبرى<sup>(٨)</sup>.

□ قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٣٠٨٦) لسنة ١٩٩٦ بشأن صدور الترخيص فى تغطية المباني وقيود الإرتفاع بمدينة الإسكندرية<sup>(٩)</sup>.

ومن ناحية أخرى جارى دراسة تعديل بعض التشريعات كالتالى :<sup>(١٠)</sup>

□ جارى تعديل اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمرانى رقم (٣) لسنة ١٩٨٢ فى ضوء الإستفسارات والملاحظات التى وردت فى شأنها من قبل المحافظات، وجارى إستصدار قرار فى هذا الشأن.

(١ - ١٠) إنجازات وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية من ١٩٩٦/١/١ - ١٩٩٦/١٢/٣١

□ دراسة تعديل قانون هدم المنشآت غير الآيلة للسقوط، وذلك بغرض الحفاظ على الفيلات والقصور والمنشآت والمباني ذات الطراز المعماري المتميز أو المرتبطة بالتاريخ القومي أو بشخصية تاريخية أو التي تمثل حقبة تاريخية أو تعتبر مزاراً سياحياً، وذلك بحظر هدمها وتحمل الدولة بتكاليف صيانتها وترميمها، وذلك للحفاظ على هذه الثروة العقارية لما تمثله من قيمة تاريخية وحضارية.

□ دراسة القواعد المنظمة لإتحادات الملاك وإنشاء إتحادات لشاغلي العقارات المستأجرة لضمان تنفيذ عمليات الصيانة المطلوبة للحفاظ على الثروة العقارية التي هي جزء هام من الثروة القومية.

□ تعديل قانون الجمعيات التعاونية للإسكان لإحكام الرقابة الشعبية وتسهيل الإجراءات الخاصة بأعمالها لضمان توفير المسكن الملائم بالسعر المناسب لقطاع كبير من السكان.

وما زالت هناك الحاجة إلى مزيد من الجهود لتطوير التشريعات المنظمة للعمران في مصر، وتم فعلاً الآن دراسة المقترحات التي توصى بتجميع التشريعات المتناثرة المنظمة للعمران في تشريع موحد يسهل التعامل معها، ويمنع التضارب بينها.



الملاحق

ق

ملحق رقم (١)

الفقرة



هناك على الأقل أربعة طرق للتحديث عن الفقر ودلالاته في الدول الأنجلو أمريكية (الناطقة باللغة الإنجليزية) وهي: حديث البيروقراطيين، وحديث علماء الأخلاق، وحديث الأكاديميين، والحديث الإستراتيجي المأخوذ من حديث الإصلاح الإجتماعي، وبكل من هذه الأحاديث ظهر تفسير للفقر (١).

**دلالات لفظ الفقر في حديث البيروقراطيين** (٢) :- سكان دخلهم منخفض - فقر مطلق - فقر نسبي وطبقاً للمعنى المعجمي، فكلمة فقر تعنى حالة قلة أو ندرة الممتلكات إن وجدت أو إنعدامها تماماً. ومن ثم نلاحظ أن الإستخدام البيروقراطى لكلمة فقر أكثر دقة لأن مرجع تقويمه هو الدخل وليس الممتلكات أو الثروة. ويقبل هذا المعنى المناقشة فى ضوء نظرية رأس المال البشرى، فالفقير يوصم بالفقر على أساس إتاحة وتوافر بعض المزايا الأخرى الهامة مثل الصحة والتعليم مما يطرح حلولاً بديلة خلاف إعادة توزيع الدخل مثل برامج الرعاية الإجتماعية .

**دلالات الفقر في حديث علماء الأخلاق** (٣) :- المتوكل على الله - المعدم - المحروم - الكادح - مستحق العون - الفقير بإختياره - الفئات الخطيرة - الفئات الشعبية

فكثير من هذه المصطلحات وليست كلها تحمل مسئولية الفقر للفقير ذاته، وتنطوى على أحكام أخلاقية عندما توضع فى مكانها الصحيح فقد يكون لها مغزى سياسى أو دينى. وتوجد العديد من الأديان التى تشجع الإحسان إلى الفقير، وتعد كلمتا (معدوم) و(محتاج) من أكثر المعانى شمولاً عن الفقر أكثر من معنى الفقر عند الديموقراطيين.

**دلالات الفقر في لغة الأكاديميين** (٤) :- الفقر الهيكلى - العزل / الإبعاد - التهميش - الإستغلال وتنطوى هذه المصطلحات النظرية على أن الفقراء ضحايا لقوى خارجة عن نطاق سيطرتهم. فمثلاً يعنى الفقر الهيكلى الفقر الذى ينتج عن الأوضاع الهيكلية فى النظام الإقتصادى الإجتماعى، أما العزل فهو يعنى حرمان فئات معينة من تحقيق التراكمات الرأسمالية وتحصيل نصيبها العادل فى عائدات النمو الإقتصادى. أما التهميش فهو من مصطلحات الماركسية التى تتحدد مصطلحاتها فى إطار نظرية قيمة العمل، وما دامت هناك طبقة إجتماعية قادرة على إستغلال طاقة إضافية من العمل فسوف يسود نوع غير مقبول أخلاقياً من الفقر، ويصبح بإمكان العمل المنظم للعمال تغيير نظام الإستغلال وتحسين ظروف حياة الفئة المستغلة. (٥).

**الفقر فى أصوات الفقراء** (٦) :- تعرف حالة الفقر فى أصوات الفقراء على أنها أحد أشكال التجريد من القوة، وفى المقابل وجد الحل فى الجهود الجماعية للتزود بالقوة ذاتياً. وللتجرد من السلطة ثلاثة أبعاد متصلة بعضها ببعض وهى البعد الإجتماعى، والبعد السياسى، والبعد النفسى، وتتميز هذه الأبعاد الثلاثة بالترابط فيما بينها ولكنها قابلة للتليل كل على حده.

(١) المجلة الدولية للعلوم الإجتماعية - إعادة التفكير فى الفقر: السلطة وحقوق المواطنين - ص ١٤ - يونيو ١٩٩٦

(٢) المرجع السابق - ص ١٥ ، (٣) المرجع السابق - ص ١٦ ، (٤) المرجع السابق - ص ١٧

(٥) ، (٦) المرجع السابق - ص ١٩

## التعريف العام للفقير: (١)

يمكن من خلال العرض السابق تفسير الفقر بما يستتبعه من تناقض فى العلاقات الإنتاجية والتوزيعية المرتبطة باستغلال طبقة لبقية الطبقات التى لا تملك والتى تكون مجبرة على بيع عملها الذى تتحكم فيه الطبقات التى تحوز وسائل الإنتاج فى المجتمع.

وطبقاً لهذا التعريف، فإن مؤشرات الفقر تكون كالتالى:

- ١- إنخفاض مستوى المعيشة لمن يعدون فقراء، ويمكن ترجمة ذلك من خلال ما يلى:
  - إنخفاض الدخل وتدنيه نتيجة لإستغلال العمل المأجور والتحكم فى سوقه وشروطه.
  - إنتشار الأمية
  - إنخفاض المستوى الصحى نتيجة لعدم كفاية دخل العمل وذهاب فائضه إلى الطبقة المالكة، وممارسة هذا العمل فى ظروف غير صحية بالإضافة إلى عدم وجود فرص تغذية مواتية لهذا العمل وما يبذل فيه من جهد.
- ٢- وعى زائف تعمل الطبقة المالكة على وضع الفقراء فيه حتى يضمنوا:
  - قبول الفقراء لأوضاعهم وإستسلامهم وصبرهم
  - سيطرة التواكل والقدرية على أفكارهم وبالتالي الحيلولة دون حتى مجرد التفكير فما هم فيه
- ٣- الإضطهاد الذى تمارسه الجماعات المالكة - الغنية - على الجماعات الفقيرة لتكون:
  - خاضعة دوماً
  - ولا توجد أمامها أى فرصة للمشاركة الإجتماعية

---

(١) توزيع الفقر فى القرية المصرية - د عبد الباسط عبد المعطى - وزارة الإعلام - الهيئة العامة للإستعلامات ص ٢٠ - ١٩٩١

ملحق رقم (٢)

الإسكان الرسمي



جدول رقم ١/٢

بيانات عن وحدات الإسكان المنفذة والإستثمارات والقروض الميسرة المخصصة لها بمناطق الحضر بجمهورية مصر العربية في الفترة من ٧٨ / ١٩٩٧

أعباء القروض	القروض الميسرة للوحدات	إستثمارات (بالمليون جنيه)			عدد الوحدات المنفذة			الفترة	
		إجمالي	خاص	حكومي	إجمالي	خاص	حكومي	عدد	إجمالي
					٦٢٤٨٩٦	٥١٨٤٧٣	١٠٦٤٢٣		٨٢ / ٧٨
	٢٢١١	٥١٥٤	٢٨٥٩	٢٢٩٥	٨٤٥٦٧٩	٦٤٨٠٣٢	١٩٧٦٤٧		٨٧ / ٨٢
	٤٦٧٠	٩٦٦٣	٣٩٦٧	٥٦٩٦	٩٠٣٩٨٦	٥١٧١٠٧	٣٨٦٨٧٩		٩٢ / ٨٧
	٣٥٥٠	٦٦٨٤	١٧٥٠	٤٩٣٤	٤٥٧١٤٣	١٦٥٦١٤	٢٩١٥٢٩		٩٧ / ٩٢
									(٩٦/٩/٣٠)
حوالي ٦ مليار من عام ٨٢ حتي ٩٧	١٠٤٣١	٢١٥٠١	٨٥٧٦	١٢٩٢٥	٢٢٠٦٨٠٨	١٣٣٠٧٥٣	٨٧٦٠٥٥	عدد	إجمالي
	%٤٨,٥ من الإستثمار	%١٠٠	%٤٠	%٦٠	%١٠٠	%٦٠	%٤٠	نسبة	٩٧ / ٨٢

- \* الحضر يمثل ٤٤٪ من إجمالي الجمهورية
- \* المنفذ سنوياً ١٥٠ ألف وحدة سكنية تقريباً
- \* بمتوسط إستثمار سنوي ١٤٢٣ مليون جنيه
- \* بمتوسط قروض ميسرة ٦٩٥ مليون جنيه
- \* تكلفة الوحدة السكنية (٦-١٤) ألف جنيه
- \* القرض الميسر يمثل ٨١٪ من تكلفة الوحدة السكنية
- \* الإسكان الشعبي (اقتصادي-متوسط-فوق متوسط)
- \* يمثل ٩٦٪ من المنفذ، ويمثل الفاخر ٤٪ من المنفذ

جدول رقم ٢/٢

الخطط الخمسية المستقبلية في الفترة من عام ١٩٩٧ / عام ٢٠١٢

أعباء القروض المتوقعة بالمليون جنيه	القرض	إستثمارات (بالمليون جنيه)			عدد وحدات			الفترة	
		إجمالي	خاص	حكومي	إجمالي	خاص	حكومي	عدد	إجمالي
	٣٦٧٥	٣٥٨٣٦	٢٨٦٦٨	٧١٦٨	١٠٨٠٩٠٠	٨٦٤٧٢٠	٢١٦١٨٠		٢٠٠٢ / ٩٧
	٤٦٧٤	٤٦٢١١	٣٦٩٦٩	٩٢٤٢	١٠٩٢١٣٥	٨٧٣٧١٠	٢١٨٤٢٥		٢٠٠٧ / ٢٠٠٢
	٦٧٥١	٦٧٠٢٦	٥٣٦٢١	١٣٤٠٥	١٢٤١١٣٥	٩٩٢٩١٠	٢٤٨٢٢٥		١٠١٢ / ٢٠٠٧
	١٥١٠٠	١٤٩٠٧٣	١١٩٢٥٨	٢٩٨١٥	٣٤١٤١٧٠	٢٧٣١٣٤٠	٦٨٢٨٣٠	عدد	إجمالي
		%١٠٠	%٨٠	%٢٠	%١٠٠	%٨٠	%٢٠	نسبة	٩٧ / ٨٢

- المصدر: قطاع الإسكان - وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
- \* المستهدف تنفيذه سنوياً ٢٢٨ ألف وحدة سكنية
- \* بمتوسط إستثمار سنوي ١٠ مليار جنيه
- \* بمتوسط قروض ميسرة ١ مليار جنيه
- \* تكلفة الوحدة السكنية من (٢٣-٥٤) ألف جنيه
- \* القرض الميسر يمثل ٥١٪ من تكلفة الوحدة السكنية

بيانات الإسكان بمناطق حضر الجمهورية

جدول رقم ٣/٢

أولاً: عدد الوحدات المنفذة - الإستثمارات - القروض في الفترة من ١٩٩٢ / ١٩٩٧

أعباء القروض	القروض الميسرة للوحدات	إستثمارات (بالمليون جنيه)			عدد الوحدات المنفذة			الفترة
		إجمالي	خاص	حكومي	إجمالي	خاص	حكومي	
	١٠٠٠	١٦٢٧١.٢	٥٨٣١٧٣	١٠.٤٣٩٢	١٥٣٤٥	٥٤٠٠٥	٩٩٤٥٠	٩٣ / ٩٢
	٨٠٥	١٣٨٣٣٧٥	٣٤٨٥٦٤	١٠.٣٤٨١	٩٦٤٤١	٣٢٠٠٨	٦٤٤٣٣	٩٤ / ٩٣
	٥٧٥	١٤٨٦٨٤٦	٣٧١.٦٧	١١١٥٧٧	٩٩٣٥٨	٤١٣٣٢	٥٨.٢٦	٩٥ / ٩٤
	٦٠٥	١٩.٣٤٣٤	٣٣٣٤٦.	١٥٦٩٩٧	٨٤٧٧٤	٢٨٨١٤	٥٥٩٦٠	٩٦ / ٩٥
	٥٦٥	٢٨٣١٣.	١١٣٣٧٣	١٦٩٧٥٧	٢٣١١٥	٩٤٥٥	١٣٦٦٠	٩٧ / ٩٦
								حتى ١٩٩٦/٩/٣٠
	٣٥٥٠	٦٦٨٣٨٨٧	١٧٤٩٦٣	٤٩٣٤٢٥	٤٥٧١٤٣	١٦٥٦١٤	٢٩١٥٢٩	إجمالي عدد
		% ١٠٠	% ٢٦	% ٧٤	% ١٠٠	% ٣٦	% ٦٤	نسبة ٩٧ / ٩٢

المصدر: قطاع الإسكان - وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

جدول رقم ٤/٢

ثانياً: الخطط الخمسية المستقبلية في الفترة من عام ١٩٩٧ / عام ٢٠٠٢

أعباء القروض	القروض الميسرة للوحدات	إستثمارات (بالمليون جنيه)			عدد الوحدات المنفذة			الفترة
		إجمالي	خاص	حكومي	إجمالي	خاص	حكومي	
	٦٩٢	٦٤٨٥	٥١٨٨	١٢٩٧	٢١٦١٨٠	١٧٢٩٤٤	٤٣٢٣٦	٩٨ / ٩٧
	٦٩٢	٦٨١٠	٥٤٤٨	١٣٦٢	٢١٦١٨٠	١٧٢٩٤٤	٤٣٢٣٦	٩٩ / ٩٨
	٧٣٥	٧١٥٠	٥٧٢٠	١٤٣٠	٢١٦١٨٠	١٧٢٩٤٤	٤٣٢٣٦	٢٠٠٠ / ٩٩
	٧٣٥	٧٥٠٨	٦٠٠٦	١٥٠٢	٢١٦١٨٠	١٧٢٩٤٤	٤٣٢٣٦	٢٠٠١ / ٢٠٠٠
	٨٢١	٧٨٨٣	٦٣٠٦	١٥٧٧	٢١٦١٨٠	١٧٢٩٤٤	٤٣٢٣٦	٢٠٠٢ / ٢٠٠١
	٣٦٧٥	٣٥٨٣٦	٢٨٦٦٨	٧١٦٨	١٠٨٠٩٠٠	٨٦٤٧٢٠	٢١٦١٨٠	إجمالي عدد
		% ١٠٠	% ٨٠	% ٢٠	% ١٠٠	% ٨٠	% ٢٠	نسبة ٢٠٠٢/٩٧

المصدر: قطاع الإسكان - وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

جدول رقم ٥/٢  
الوحدات المنفذة طبقاً لمستويات الإسكان  
للخطط الخمسية للفترة من ١٩٨٢ / ١٩٩٧

إجمالي	مستوي الإسكان					جهة التنفيذ	
	فاخر	فوق المتوسط	متوسط	إقتصادي	منخفض	عدد الوحدات	قطاع حكومي
٨٧٦.٥٥	١٩١٨	١.٩١٤	١٥٣٦.٩	٢٥٥٤٩٦	٤٥٤١١٨	عدد الوحدات	قطاع حكومي
% ١٠٠	% ٠.٥	% ١	% ١٧.٥	% ٢٩	% ٥٢	النسبة	
١٣٣.٧٥٣	٩١٩٨١	١٧٨٥٥	٣٩٢٢١٧	٦٦٧٧.٠	-	عدد الوحدات	قطاع خاص
% ١٠٠	% ٧	% ١٣	% ٣٠	% ٥٠	-	النسبة	
٢٢.٦٨.٨	٩٣٨٩٩	١٨٩٧٦٩	٥٤٥٨٢٦	٩٢٣١٩٦	٤٥٤١١٨	عدد الوحدات	
% ١٠٠	% ٤	% ٨	% ٢٥	% ٤٢	% ٢١	النسبة	
% ١٠٠	% ٤	% ٩٦	شعبي			النسبة الإجمالية	

المصدر: قطاع الإسكان - وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

جدول رقم ٦/٢  
الوحدات المنفذة طبقاً لمستويات الإسكان  
الفترة من ١٩٩٢ / ١٩٩٧ حتى ١٩٩٦/٩/٣٠

إجمالي	مستوي الإسكان					جهة التنفيذ	
	فاخر	فوق المتوسط	متوسط	إقتصادي	منخفض	عدد الوحدات	قطاع حكومي
٢٩١٥٢٩	٣١٣	٦١٤	٤٤٧٧.٠	١٣٤.٥	٢٣٢٤٢٧	عدد الوحدات	قطاع حكومي
% ١٠٠	% ٠.١	% ٠.٢	% ١٥.٣	% ٤.٦	% ٧٩.٨	النسبة	
١٦٥٦١٤	١٤٢٤٥	٢٦٢١٤	٦٣١٥٣	٦٢.٠٢	-	عدد الوحدات	قطاع خاص
% ١٠٠	% ٩	% ١٦	% ٣٨	% ٣٧	-	النسبة	
٤٥٧١٤٣	١٤٥٥٨	٢٦٨٢٨	١.٧٩٢٣	٧٥٤.٧	٢٣٢٤٢٧	عدد الوحدات	
% ١٠٠	% ٣	% ٦	% ٢٤	% ١٦	% ٥١	النسبة	
% ١٠٠	% ٣	% ٩٧	شعبي			النسبة الإجمالية	

المصدر: قطاع الإسكان - وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

بيان عدد الوحدات السكنية المنفذة في الفترة من ٨١ / ٨٢ إلى ٩٦ / ٩٧ طبقاً لجهة التنفيذ

إجمالي	قطاع خاص	القطاع العام والحكومي			السنوات
		إجمالي	مستويات	منخفض التكاليف	
١٥١١٦٩	١٢٣٨٦٩	٢٧٣.٠	٢٧٣.٠	-	٨٢ / ٨١
١٦٨٥٧٧	١٣٥٩٣٢	٣٢٦٤٥	٣٢٦٤٥	-	٨٣ / ٨٢
١٦١٩٧٧	١٢٨٩٨٦	٣٢٩٩١	٣٢٩٩١	-	٨٤ / ٨٣
١٧.٤.٢	١٢٦٣٤٥	٤٤.٥٧	٤٤.٥٧	-	٨٥ / ٨٤
١٦٣٧١٨	١٢٥٣٦٦	٣٨٣٥٢	٣٨٣٥٢	-	٨٦ / ٨٥
١٨١.٠.٥	١٣١٤.٣	٤٩٦.٢	٤٩٦.٢	-	٨٧ / ٨٦
١٨٤٨.٣	١٢١٩٧٩	٦٢٨٢٤	٥٨٦٩٧	٤١٢٧	٨٨ / ٨٧
١٨٩٨٩٦	١٢٢٥٤٠	٦٧٣.٦	٤١.٧٩	٢٦٢٢٧	٨٩ / ٨٨
١٥٩٢٢٧	٨٢٧٤٧	٧٦٤٨.٠	٢٢٩٨٦	٥٣٤٩٤	٩٠ / ٨٩
١٩.٦٣٣	٩٤٧٥٨	٩٥٨٧٥	٢٨٩٤٩	٦٦٩٢٦	٩١ / ٩٠
١٧٩٤٢٧	٩٥.٣٣	٨٤٣٩٤	١٣٤٧٧	٧.٩١٧	٩٢ / ٩١
١٥٣٤٥٥	٥٤.٠.٥	٩٩٤٥.٠	١٣٩٩.٠	٨٥٤٦.٠	٩٣ / ٩٢
٩٦٤٤١	٣٢.٠.٨	٦٤٤٣٣	٩٦٣٦	٥٤٧٩٧	٩٤ / ٩٣
٩٩٣٥٨	٤١٣٣٢	٥٨.٢٦	١٤٤.١	٤٣٦٢٥	٩٥ / ٩٤
٨٤٧٧٤	٢٨٨١٤	٥٥٩٦.٠	١٨٢.٣	٣٧٧٥٧	٩٦ / ٩٥
٤٩٤٩١	٢٣٣٩٧	٢٦.٩٤	٣١.٥	٢٢٩٨٩	٩٧ / ٩٦
					حتى ١٩٩٧/٣/٣١
٢٤١٤.٥٣	١٤٦٨٥١٤	٨٢٥٧٨٩	٤٥٩٤٧.٠	٤٦٦٤.٩	الإجمالي

المصدر: قطاع الإسكان - وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية



## عدد الوحدات السكنية المنفذة (قطاع عام وقطاع خاص) من ٨١ إلى ٩٧

إجمالي	فاخر	قطاع خاص	عدد الوحدات طبقاً لمستوي الوحدات			السنوات
			متوسط	اقتصادي	منخفض التكاليف	
١٥١١٦٩	٣٤٥٠	١٥٧٣٧	٣٠٨٠٣	١٠١١٧٩	-	٨٢ / ٨١
١٦٨٥٧٧	٨٣٣١	٢٠٧٨٣	٤٦٦٢٢	٩٢٨٤١	-	٨٣ / ٨٢
١٦١٩٧٧	٧٧٨٦	١٨٢٩٨	٣٧٥٦٧	٩٨٣٢٦	-	٨٤ / ٨٣
١٧٠٤٠٢	١١٦٦١	١٠٠٤٢	٣٩١٣٤	١٠٩٥٦٥	-	٨٥ / ٨٤
١٦٣٧١٨	٧٧٥٠	١٨٢٠٨	٤٢٣٩٨	٩٥٣٦٢	-	٨٦ / ٨٥
١٨١٠٠٥	٧٣١٠	١٨٨٤٩	٥٣٥٧١	١٠١٢٧٥	-	٨٧ / ٨٦
١٨٤٨٠٣	٥٧٤٢	٥٩٨٢	٥٣٠١٧	١٠٥٩٣٥	٤١٢٧	٨٨ / ٨٧
١٨٩٨٩٦	٥٦٣٣	٧١٣٧	٥٦٠٤٣	٨٤٨٥٦	٢٦٢٢٧	٨٩ / ٨٨
١٥٩٢٢٧	١٤٣٤٩	١٤١٨٩	٣٦٤٦١	٤٠٧٣٤	٥٣٤٩٤	٩٠ / ٨٩
١٩٠٦٣٣	٥٢٥٨	١٥١٠٨	٣٨٣٦١	٦٤٩٨٠	٦٦٩٢٦	٩١ / ٩٠
١٧٩٤٢٧	٥٥٢١	١٤٣٤٥	٣٤٧٢٩	٥٣٩١٥	٧٠٩١٧	٩٢ / ٩١
١٥٣٤٥٥	١٠٨٧٨	١١٩٤٦	٢٨٢٧٤	١٦٨٩٧	٨٥٤٦٠	٩٣ / ٩٢
٩٦٤٤١	٣٠٩٧	٥٢٧٥	١٩٣٧٣	١٣٨٩٩	٥٤٧٩٧	٩٤ / ٩٣
٩٩٣٥٨	٣٢٧	٤٥٠١	٢٥٩٢٨	٢٤٩٥٠	٤٣٦٢٥	٩٥ / ٩٤
٨٤٧٧٤	١٩٧	٤٣٦٦	٢٧١٣٣	١٥٣٢١	٣٧٧٥٧	٩٦ / ٩٥
٤٩٤٩١	٢٦٧	٢٥١٨	١٣٤٦٥	١٠٢٥٢	٢٢٩٨٩	٩٧ / ٩٦
						حتى ١٩٩٧/٣/٣١
٢٣٨٤٣٥٣	٩٧٥٥٧	١٨٧٢٨٤	٦٠٩٨٧٩	١٠٣٠٢٨٧	٤٦٦٣١٩	الإجمالي

المصدر: قطاع الإسكان - وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

جدول رقم ٩/٢

إستثمارات الإسكان في الفترة من عام ٨١ / ٨٢ حتى ٩٦ / ٩٧

إجمالي	الإستثمارات "بالآلف جنية"		السنوات
	قطاع خاص	قطاع عام	
٥١١٥٤١	٣٧٥٠٠٠ (تقديرية)	١٣٦٥٤١	٨٢ / ٨١
٨٩٨٥٦٤	٥٢٩١٤٨	٣٦٩٤١٦	٨٣ / ٨٢
٩٣٨٦٧٨	٥٤٠٥٨١	٣٩٨٠٩٧	٨٤ / ٨٣
٩٤٥٤٤٧	٤٩٧٣٣٧	٤٤٨١١٠	٨٥ / ٨٤
١٠٥٥٣٦٦	٥١٢٩٤٠	٥٤٢٤٢٦	٨٦ / ٨٥
١٣١٥٥٥١	٧٧٨٨٧١	٥٣٦٦٨٠	٨٧ / ٨٦
١٢٦٨٩٦٩	٧٢٩٧٤٠	٥٣٩٢٢٩	٨٨ / ٨٧
٢٢٧١٧١٨	٨٧٩٣١٨	١٣٩٢٤٠٠	٨٩ / ٨٨
٢١٨١٩٨٩	٧١٣٢٠٥	١٤٦٨٧٨٤	٩٠ / ٨٩
١٩١٥٥٨٦	٨٠٧٢١٠	١١٠٨٣٧٦	٩١ / ٩٠
٢٠٢٤٢١٣	٨٣٧١٧٠	١١٨٧٠٤٣	٩٢ / ٩١
١٦٢٧١٠٢	٥٨٣١٧٣	١٠٤٣٩٢٩	٩٣ / ٩٢
١٣٨٣٣٣٧٥	٣٤٨٥٦٤	١٠٣٤٨١١	٩٤ / ٩٣
١٤٨٦٨٤٦	٣٧١٠٦٧	١١١٥٧٧٩	٩٥ / ٩٤
١٩٠٣٤٣٤	٣٣٣٤٦٠	١٥٦٩٩٧٤	٩٦ / ٩٥
١٦٣٩٠٠٠	٢٨٦٧٦٠	١٣٥٢٣٢٠	٩٧ / ٩٦
٣٥٨١٧٤٥٩	٩١٢٣٥٤٤	١٤٢٤٣٩١٥	الإجمالي

المصدر: قطاع الإسكان - وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

القروض المخصصة الفترة من ١/٧/٨٢ إلى ٣٠/٦/١٩٩٧ طبقاً لجهة التنفيذ

إجمالي	القروض الميسرة المخصصة للجهات "بالمليون جنيه"				العام المالي
	إحتياطي عام	جهات أخرى	هيئة التعاونيات	مديريات الإسكان	
٤٥٠	-	١٢٩	١٥٠	١٧١	٨٢ / ٨٢
٤٢٦	-	١٠٥	١٥٠	١٧١	٨٣ / ٨٣
٤٢٥	-	١٠٥	١٥٠	١٧٠	٨٤ / ٨٤
٤٣٥	-	١١٣,٥	١٥٠	١٧١,٥	٨٥ / ٨٥
٤٧٥	-	١٠٥	٢٠٠	١٧٠	٨٦ / ٨٦
٤٧٥	-	١٠٥	٢٠٠	١٧٠	٨٧ / ٨٧
١١٠٠	١٠٠	١٩٠	٣٥٠	٤٦٠	٨٨ / ٨٨
١١٠٠	١٠٠	١٩٠	٣٥٠	٤٦٠	٨٩ / ٨٩
١١٠٠	١٠٠	٢٠٠	٣٥٠	٤٥٠	٩٠ / ٩٠
٨٩٥	٤٥	١٥٥	٢٩٥	٤٠٠	٩١ / ٩١
١٠٠٠	٢٠٠	١٣٠	٢٩٠	٣٨٠	٩٢ / ٩٢
٨٠٥	٣٠	١٥٠	٣٠٠	٣٢٥	٩٣ / ٩٣
٥٧٥	٢٥	٩٥	٢٢٥	٢٣٠	٩٤ / ٩٤
٦٠٥	٤٠	٩٠	٢٢٥	٢٥٠	٩٥ / ٩٥
٥٦٥	٣٥	١٢٥	١٥٥	٢٥٠	٩٦ / ٩٦
١٠٤٣١	٦٧٥	١٩٨٧,٥	٣٥٤٠	٤٢٢٨,٥	الإجمالي

المصدر: قطاع الإسكان - وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ما تم تنفيذه من قطاع عام خلال الفترة من عام ١٩٨٢ حتى ١٩٩٧  
مستويات + منخفض التكاليف

السنوات	مديريات الإسكان	شركات الإسكان والتعمير	جهاز المشروعات المشتركة	هيئة تعاونيات البناء والإسكان	صندوق تمويل المساكن	بنك التعمير والإسكان	أجهزة التعمير	المدن الجديدة	إجمالي
١٩٨٣ / ٨٢	٢٠٤٢٨	٩٨٧	٢٣٨	٣١٤٠	-	١٠١٨	٣٨٨٣	٢٩٥٢	٣٢٦٤٥
٨٤ / ٨٣	٢٢٦٦٠	٣٥٠	-	٢٥٦١	-	٦٩٦	٢٠٩١	٤٦٣٣	٣٢٩٩١
٨٥ / ٨٤	٢٢٥٣٦	٢١٤٦	-	١٤٥٣٣	-	-	٢٤٣٢	٢٤١٠	٤٤٠٥٧
٨٦ / ٨٥	٢١٢٥٨	١٨٧٦	-	٨٩٤٢	-	-	١٦٥٢	٤٦٢٤	٢٨٣٥٢
٨٧ / ٨٦	١٧٥٦٣	٢٢٨٣	-	٢١٨١٨	-	-	١٨٢٤	٦١١٤	٤٩٦٠٢
٨٨ / ٨٧	٢٩٨٠٦	٢٧٤٥	٣٥٠٠	٥٥٤٠	ضمن أجهزة التعمير	٧٢٧٠	٢٠٤١	١١٩٢٢	٦٢٨٢٤
٨٩ / ٨٨	٣٥٩٥٢	١٥٦٩	٤١٠٥	٩٢٧١		٦١٥٦	١٨٨٤	٨٣٦٩	٦٧٣٠٦
٩٠ / ٨٩	٤٦٢٢١	٤١٠٤	١٧٣٩	٨٠١٢	٥٩٧٠	١٣١٢	٧٥٢	٨٣٧٠	٧٦٤٨٠
٩١ / ٩٠	٤٧٨١٢	٥٤٣٣	-	٢١٧٧٩	١٣١٣	٦٧٦٨	١٢٤٣	١١٥٢٧	٩٥٨٧٥
٩٢ / ٩١	٤٢٩٧٢	٣٤٦٩	-	٢٤٦٠٣	٣٢٧	٥٠٣٤	٤١٠	٧٥٧٩	٨٤٣٩٤
٩٣ / ٩٢	٤٩٢٢٨	٣٠٦٧	-	٣٠٦٥٩	٤٠٦	٢١٤٢	١٩٨	١٣٧٥٠	٩٩٤٥٠
٩٤ / ٩٣	٢٣٩٣٨	٢١٨٤	١٢٨٩	١٦٠٣٧	٤٥٨	٦٥٦	١٦٠٢	١٢٣٦٩	٦٤٤٣٣
٩٥ / ٩٤	١٧٥٩٩	٣٥٢٨	٢٧٧	٢١٨٦٥	-	٣٥٨٩	٣٩٩٤	٧١٧٤	٥٨٠٢٦
٩٦ / ٩٥	٢٥٤٦٧	١٥٩١	-	٢١١٨٨	٣٦٠	٢٧٧٩	١١٠٤	٣٤٧١	٥٥٩٦٠
٩٧ / ٩٦	١٧٢٨١	٢١٠	-	٣٥١٣	١٦٤	١٨٦٣	-	٣٠٦٣	٢٦٠٩٤
(١٩٩٧/٣/٣١)									
إجمالي	٤٤٠٧٢١	٣٥٥٤٢	١١١٤٨	٢١٣٤٦١	٨٩٩٨	٣٩٢٨٣	٢٥١١٠	١٠٨٣٢٧	٨٨٨٤٨٩

المصدر: قطاع الإسكان - وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

جدول رقم ١٢/٢

ما تم تنفيذه من قطاع عام خلال الفترة من عام ١٩٨٢ حتى ١٩٩٧

مستويات

السنوات	مديريات الإسكان	شركات الإسكان والتعمير	جهاز المشروعات المشتركة	هيئة تعاونيات البناء والإسكان	صندوق تمويل المساكن	بنك التعمير والإسكان	أجهزة التعمير	المدن الجديدة	إجمالي
١٩٨٢ / ٨٢	٢٠٤٢٨	٩٨٧	٢٣٨	٣١٤٠	-	١٠١٨	٣٨٨٣	٢٩٥٢	٣٢٦٤٥
٨٤ / ٨٣	٢٢٦٦٠	٣٥٠	-	٢٥٦١	-	٦٩٦	٢٠٩١	٤٦٣٣	٣٢٩٩١
٨٥ / ٨٤	٢٢٥٣٦	٢١٤٦	-	١٤٥٣٣	-	-	٢٤٣٢	٢٤١٠	٤٤٠٥٧
٨٦ / ٨٥	٢١٢٥٨	١٨٧٦	-	٨٩٤٢	-	-	١٦٥٢	٤٦٢٤	٣٨٣٥٢
٨٧ / ٨٦	١٧٥٦٣	٢٢٨٣	-	٢١٨١٨	-	-	١٨٢٤	٦١١٤	٤٩٦٠٢
٨٨ / ٨٧	٢٩٠٤٨	٢٧٤٥	٣٥٠٠	٥٥٤٠	ضمن أجهزة التعمير	٧٢٧٠	٢٠٤١	٨٥٥٣	٥٨٦٩٧
٨٩ / ٨٨	١١٩٨٩	١٥٠٠	٤١٠٠	٩٢٧١		٦١٥٦	١٨٨٤	٦١٦٩	٤١٠٧٩
٩٠ / ٨٩	٤٧٦٢	٣٥٣٢	١٧٣٩	٦٨٤٨	٢٢١٢	٣٠٨	٧٥٢	٢٨٣٣	٢٢٩٨٦
٩١ / ٩٠	٤١١٥	٢٤٧٥	-	٥٩٠١	٢٧٦	١٥٢٨	٤٩١	٤١٦٣	٢٨٩٤٩
٩٢ / ٩١	١١٥٢	٣٠٠٥	-	٥٣٢٠	-	١٢١٨	٢٨٢	٢٥٠٠	١٣٤٧٧
٩٣ / ٩٢	٣٦٤	٢٦٣٩	-	٧٧٩٩	-	٥٤٦	٣٠	٢٦١٢	١٣٩٩٠
٩٤ / ٩٣	٣٨٠	١٨٧٦	١٢٨٩	٣٤٥٤	٣٩٨	١٠٥٠	٥٢٢	٦٦٧	٩٦٣٦
٩٥ / ٩٤	٤٢٦	٢٦٧٤	٢٧٧	٤٥٢٦	-	٤٧٧	٣٥٨٦	٢٤٣٥	١٤٤٠١
٩٦ / ٩٥	١٢١٢	٨٠٩	-	١٢٥٠١	-	٩٥٩	١٠٣٢	١٦٩٠	١٨٢٠٣
٩٧ / ٩٦	٢٥٩	٢١٠	-	٢١٤٥	-	٢١	-	٤٧٠	٣١٠٥
إجمالي	١٣٧٧٥٢	٢٩١١٢	١١١٤٨	١١٤٣٠٢	٢٨٨٦	٢١٢٤٧	٢٢٥٠٢	٥٢٨٢٥	٤٢٢١٧٠

المصدر: قطاع الإسكان - وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

ما تم تنفيذه من قطاع عام خلال الفترة من عام ١٩٨٢ حتى ١٩٩٧

## منخفض التكاليف

السنوات	مديريات الإسكان	شركات الإسكان والتعمير	جهاز المشروعات المشتركة	هيئة تعاونيات البناء والإسكان	صندوق تمويل المساكن	بنك التعمير والإسكان	أجهزة التعمير	المدن الجديدة	إجمالي
١٩٨٣ / ٨٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٨٤ / ٨٣	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٨٥ / ٨٤	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٨٦ / ٨٥	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٨٧ / ٨٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٨٨ / ٨٧	٧٥٨	-	-	-	ضمن أجهزة التعمير	-	-	٣٣٦٩	٤١٢٧
٨٩ / ٨٨	٢٣٩٦٣	٦٤	-	-	-	-	-	٢٢٠٠	٢٦٢٢٦
٩٠ / ٨٩	٤١٤٥٩	٥٧٢	-	١١٦٤	٣٧٥٨	١٠٠٤	-	٥٥٣٧	٥٣٤٩٤
٩١ / ٩٠	٤٣٦٩٧	٢٩٥٨	-	٥٨٧٨	١٠٣٧	٥٢٤٠	٧٥٢	٧٣٦٤	٦٦٩٢٦
٩٢ / ٩١	٤١٨٢٠	٤٦٤	-	١٩٢٨٣	٣٢٧	٣٨١٦	١٢٨	٥٠٧٩	٧٠٩١٧
٩٣ / ٩٢	٤٨٨٦٤	٤٢٨	-	٢٢٨٦٠	٤٠٦	١٥٩٦	١٦٨	١١١٣٨	٨٥٤٦٠
٩٤ / ٩٣	٢٣٥٥٨	٣٠٨	-	١٢٥٨٣	٦٠	٥٥٠٦	١٠٨٠	١١٧٠٢	٥٤٧٩٧
٩٥ / ٩٤	١٧١٧٣	٨٥٤	-	١٧٣٣٩	-	٣١١٢	٤٠٨	٤٧٣٩	٤٣٦٢٥
٩٦ / ٩٥	٢٤٢٥٥	٧٨٢	-	٨٦٨٧	٣٦٠	١٨٢٠	٧٢	١٧٨١	٣٧٧٥٧
٩٧ / ٩٦	١٧٠٢٢	-	-	١٣٦٨	١٦٤	١٨٤٢	-	٢٥٩٣	٢٢٩٨٩
إجمالي	٢٨٢٥٦٩	٦٤٣٠	-	٨٩١٦٢	٦١١٢	٢٣٩٣٦	٢٦٠٨	٥٥٥٠٢	٤٦٦٣١٨

المصدر: قطاع الإسكان - وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ملحق رقم (٣)

الإسكان العشوائى





## أنماط الإسكان العشوائى

يوجد بمصر ثلاث أنماط للإسكان غير الرسمى وهى الإسكان العشوائى، والإسكان المجازى والغرف المستقلة، وإسكان المقابر. (١)

**الإسكان العشوائى:** يعنى بالإسكان العشوائى المجتمعات السكنية التى نشأت فى غياب التخطيط وخروجاً على القانون، وتعدياً على كل من الأراضى الزراعية وأملاك الدولة، وهى مناطق محرومة من الحد الأدنى لكافة أنواع المرافق الأساسية والخدمات.

**الإسكان المجازى:** يعنى به الأماكن غير المعدة أصلاً للسكن والمشغولة بأسر (مثل مناطق أحواش المساجد، والأماكن الأثرية، والوكالات، وتحت السلالم والعشش الخشبية والصفوح.. إلخ). وإسكان الغرف المستقلة الذى يعنى به سكن عائلة فى غرفة واحدة بدون منافع.

**إسكان المقابر:** يعنى بها المناطق السكنية المتداخلة مع الجبانات - نتيجة للنمو العمرانى السريع - والجيوب السكنية داخل الجبانات. ويسكن بهذه التجمعات السكنية أفراد وعائلات إرتبطت معيشتهم بالجبانات، وبعض الأسر التى تهدمت منازلهم ولم يجدوا بديلاً. وهذا النمط يعنى به أيضاً سكنى أحواش المقابر والتى قد تتوفر فى بعضها المرافق مثل الكهرباء والمياه والصرف الصحى.

## حجم مشكلة الإسكان العشوائى

ينصرف تحديد حجم مشكلة الإسكان غير المخطط إلى معرفة دور هذا الإسكان فى إستيعاب المواطنين، وإفراز الآثار المختلفة للتواجد فى هذه الأماكن، وبصفة عامة لا توجد تقديرات دقيقة... أو محددة لعدد المواطنين القاطنين للمساكن العشوائية فى مصر، حيث تختلف هذه التقديرات من جهة إلى أخرى على النحو المبين كما يلى:

**تقديرات الخطة العامة للدولة:** أوضح مجلد الخطة الخمسية الثالثة ١٩٩٣/٩٢ - ١٩٩٧/٩٦ أن التعداد العام للسكان والإسكان الذى أجراه الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء عام ١٩٨٦ قد أشار إلى أن عدد السكان قد بلغ ٤٨٤٢٩ ألف نسمة منهم ٢١٢٦٥ ألف يسكنون الحضر بنسبة ٤٣.٩٪ من الإجمالى، وأن عدد الوحدات السكنية فى حضر الجمهورية بلغ ٥٨٥٢ ألف وحدة سكنية، وأن عدد الأسر بالحضر قد بلغ ٥٩٠٠ ألف أسرة، وطبقاً لذلك فإن عدد قاطنى الإسكان العشوائى حوالى ٥٤٤٠ ألف نسمة طبقاً للحسابات التالية:

البيانات	عدد الوحدات السكنية (بالألف)
إجمالى عدد الوحدات السكنية بالحضر	٥٨٥٢
مساكن عشوائية (جوازية)	١٩٩
وحدات مغلقة	١٠٦٥
وحدات مشغولة (إجمالى)	٥٦٥٣
الوحدات المشغولة بعد إستبعاد الوحدات المغلقة من الإجمالى بها ٥٩٠٠ ألف أسرة	٤٥٨٨
الفجوة الإسكانية بين عدد الأسر بالحضر وعدد الوحدات المشغولة	١٣١٢
أسرلا تسكن وحدات معدة للسكن (الفجوة الإسكانية + عدد المساكن العشوائية بالحضر)	١٥١١
عدد سكان المناطق العشوائية (أسرة واحدة لكل وحدة سكنية بمتوسط ٣.٦ فرد بالأسرة)	٥٤٤٠

(١) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ - ص ١٦/٢

المرجع الرئيسى لهذا الجزء - الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - مجلس الشورى - ١٩٩٤

وقد أشارت الخطة الخمسية الثالثة إلى أن عدد السكان عام ١٩٩٢/٩١ يقدر بحوالى ٥٥٨٩٣ ألف نسمة وسيصل عام ١٩٩٧/٩٦ إلى نحو ٦٢٨٨٦ ألف نسمة منهم عدد ٢٤٥٧٠ ألف نسمة بالحضر وحوالى ٢٧٦٠٧ ألف نسمة فى العامى المذكورين على التوالى، وهم فى ذلك يكونون أسراً عددها حوالى ٦٨٢٥ ، و٧٦٦٩ على التوالى. كما أشارت الخطة إلى أن عدد الوحدات السكنية التى تم تشييدها خلال الخطة الخمسية الثانية ١٩٨٨/٨٧ - ١٩٩٢/٩١ قد بلغ ٩٧٨ ألف وحدة، وأنه من المستهدف أن يتم تشييد ٢٠٠ ألف وحدة فى السنة خلال فترة الخطة الخمسية الثالثة. ويستنتج من ذلك أن الخطة الخمسية الثالثة تتوقع تناقص عدد السكان القاطنين بالأماكن العشوائية بسبب تزايد عدد الوحدات السكنية المشيدة فى الحضر بمعدل أكبر من تزايد عدد سكان الحضر على النحو الموضح فيما يلى:-

عدد السكان (بالآلف) نسمة	البيانات
٦٧٢٥	أسرة عام ١٩٩٢/٩١
٩٢٥	زيادة فى عدد الأسر بين عامى ١٩٨٦-١٩٩٢/٩١
٩٧٨	وحدة سكنية تم تشييدها خلال الخطة الخمسية الثانية ١٩٨٨/٨٧-١٩٩٢/٩١
٥٢	تناقص فى عدد الأسر القاطنة بالمساكن العشوائية يشكلون ١٩٠٨٠٠ مواطن
١٤٥٨	أسرة تقطن مساكن عشوائية عام ١٩٩٢/٩١ تشكل ٥٢٤٩ ألف مواطن ويإنخفاض نسبته ٣.٦٪ عن العدد المناظر بعام ١٩٨٦. كما سينخفض هذا العدد إلى ٤٦٨٧.٢ ألف نسمة عام ١٩٩٧/٩٦ لإستهداف الخطة الثالثة بناء مليون وحدة سكنية خلال سنواتها بواقع ٢٠٠ ألف وحدة فى السنة. ويمثل الإنخفاض بين عامى ٩٧/٩٦-٩٢/٩١ فى عدد سكان المناطق العشوائية ما نسبته ١٠.٧٪

## أسباب المشكلة

يرجع وجود مشكلة الإسكان غير المخطط إلى مجموعة من الأسباب المتداخلة التى يمكن تقسيمها إلى أسباب عامة وأخرى ذاتية على النحو المبين فيما يلى:

### أ- الأسباب العامة

وهى مجموعة الأسباب أو العوامل التى ترد إلى السياسات العامة المناط بها معالجة مشكلة الإسكان فى مصر والتى تعرض بالخطة العامة للدولة سواء أكانت متوسطة أم قصيرة المدى، وبدراسة ما ورد فى هذا الشأن بمجلدات الخطط المتعاقبة يتضح ما يلى:

### ١- تأخر مشكلة الإسكان فى سلم الأولويات العامة بسبب الظروف التى مر بها الإقتصاد المصرى

لم يعرف الإقتصاد المصرى مشكلة الإسكان حتى نهاية العقد السادس من هذا القرن رغم الظروف الإقتصادية العامة التى مر بها الإقتصاد المصرى بسبب قيام الحرب العالمية الثانية (١٩٣٩ - ١٩٤٥) حيث تكونت جذور

المرجع الرئيسى لهذا الجزء - الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - مجلس الشورى - ١٩٩٤

المشكلة عندما زاد الإهتمام بالتنمية الصناعية عقب إنشاء المجلس الدائم لتنمية الإنتاج القومى فى أواخر عام ١٩٥٢ بعد صدور قانون الإصلاح الزراعى الأول فى ١٩٥٢/٩/٩ الذى أدى إلى تحرك الأموال من القطاع الزراعى للعمل بالمناطق الحضرية سواء فى مجال الإنتاج الصناعى أو الإستثمار العقارى الذى كان مجزياً خلال هذه الحقبة بسبب تزايد الهجرة الداخلية من الريف إلى المناطق الحضرية إما نتيجة للتوسع فى مجال التنمية الصناعية أو بسبب تضخم الجهاز الحكومى بعد عام ١٩٥٢ .

ولم تستمر الأمور على هذا الوضع، فقد صدر فى عام ١٩٥٢ أول تشريع لتخفيض الإيجارات المربوطة على العقارات المبنية خلال الفترة من ١٩٤٤/١/١ حتى ١٩٥٢/٩/١٨، وهو تاريخ صدور القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بفرض التخفيض المشار إليه بنسبة ١٥٪ على أن يسرى إعتباراً من ١٩٥٢/١٠/١، وأعقبه القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ الذى جمد الإيجارات بعد تخفيضها بنسبة ٢٠٪، ثم قانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ الذى خفض القيمة الإيجارية مرة أخرى، وأعفى سكان الوحدات التى طبق عليها من دفع العوائد على المساكن التى كانت تبلغ ١٣.٧٪. وأخيراً حدد القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ القيمة الإيجارية على أساس أن يعطى المسكن لملكه عائداً سنوياً قدره ٥٪ من قيمة الأرض، ٨٪ من قيمة المبنى.

وقد أدت الإجراءات المشار إليها إلى تناقص نسبة الإستثمارات الموجهة إلى قطاع الإسكان إلى إجمالى الإستثمارات القومية المنفذة من ١٢.٤٪ خلال النصف الأخير من عقد الستينيات إلى ٨.٨٪ عام ١٩٧٣، ثم إلى ٥.٩٪ عام ١٩٧٩، أما خلال الفترة ١٩٨٢/١٩٨٢ - ١٩٩٢/١٩٩١ فقد بلغت النسبة المذكورة ١٠.٩٪ وذلك بسبب عدة عوامل منها:

- صدور قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته التى تضمن تنظيمياً للعلاقة المشار إليها فى مجال تملك الوحدات السكنية.

- زيادة حدة الطلب على المساكن لإرتفاع معدل نمو السكان وتباطؤ أعمال البناء مما أوجد فجوة كانت تسد بما يدفعه المالك فى صورة خلوات بمبالغ كبيرة مولت أغلبها من العاملين المصريين بدول النفط العربية.

- زيادة دور القطاع الخاص فى أعمال بناء المساكن بعد الأخذ بسياسة الإنفتاح إعتباراً من عام ١٩٧٤، حيث شكل هذا الدور ٩٥.١٪ من إجمالى الإستثمارات فى قطاع الإسكان خلال العشر سنوات محل العرض.

ويرجع إنخفاض نسبة الإستثمارات الموجهة لقطاع الإسكان إلى وجود أولويات عامة أكثر إلحاحاً على الدولة التى كانت وما زالت المستثمر الأكبر على المستوى القومى، ومن هذه الأولويات تحديث وتوسيع شبكات البنية الأساسية وإعادة تعميم مدن القناة وفتح قناة السويس بعد حرب أكتوبر / رمضان.

وقد أشارت الخطة الخمسية الثالثة ١٩٩٣/٩٢ - ١٩٩٧/٩٦ إلى ضرورة أن تستهدف السياسة الإسكانية إلغاء الكثير من القيود التى أوجدتها قوانين الإسكان فى العقود الماضية عملاً على تحقيق أهداف هذه السياسة وملافاة

---

المرجع الرئيسى لهذا الجزء - الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - مجلس الشورى - ١٩٩٤

للقصور الذى تم فى مجال الإستثمار الإسكانى وذلك بسرعة إصدار التشريع المنتظر بشأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، بالإضافة إلى الخطوات التالية:

- تخفيف قيود البناء وتشجيع المستثمرين وتسهيل إجراءات الترخيص خاصة للإسكان الإقتصادى والمتوسط
- توفير الأراضى والمراقق اللازمة بالمناطق الصحراوية المتاخمة للمدن القائمة.
- إعطاء حق الإنتقاع بالأراضى للراغبين فى البناء وغير القادرين على سداد ثمن الأرض
- تنظيم الجهود الذاتية وتوجيهها إلى المناطق المخططة بدلاً من المناطق العشوائية.
- حث القائمين على المشروعات الكبيرة على بناء مساكن للعاملين بها.
- تنشيط الجمعيات التعاونية نظراً لعدم تناسب ما تقوم به مع ما يجب أن تقوم به.
- تحقيق التوازن فى العلاقة بين المالك والمستأجر بما يحمى كلا من الطرفين.
- الحد من إستخدام الوحدات السكنية لغير أغراض السكن، وإنشاء مجمعات إدارية لهذا الغرض مع إعادة إستخدام هذه الوحدات بدلاً من إحتجازها.
- تنظيم تبادل الوحدات السكنية لظروف القرب من العمل أو لمصلحة كافة الأطراف.
- تخصيص نسبة من الإيجار أو قسط التملك لتمويل أعمال صيانة المنازل بحيث يتحمل بها شاغليها.
- وضع برنامج زمنى للإنتهاء من إعداد المخططات العمرانية للمدن فى مختلف المحافظات وإزالة العقبات التى واجهت التخطيط العمرانى.
- دعم صندوق الإسكان بمختلف المحافظات، وتنظيم إستخدام موارده فى تمويل الإسكان منخفض التكاليف مع إدراج هذه الإعتمادات بموازنة المحافظة.
- الإسراع للإنتهاء من بحوث الإسكان كالكود والمواصفات الفنية، وإستخدام نتائجها فى خفض تكلفة البناء.
- إدخال نظام ضبط الجودة على كافة عناصر التنفيذ لضمان مطابقتها للمواصفات.
- إجتذاب شركات التأمين والبنوك فى تنفيذ إسكان محدودى الدخل مقابل تخصيص نسبة من مساحة الأراضى تخصص للإسكان المتوسط وفوق المتوسط.

ويتضح من عرض الأبعاد السابقة للسياسة الإسكانية الواردة بالخطة الخمسية الثالثة مجموعة الحقائق التالية:

- أن إصدار تشريع يحدد العلاقة بين المالك والمستأجر للوحدات السكنية هو المحور الأهم فى هذه السياسة.
- أن القطاع الخاص هو الأداة الفعالة فى حل مشكلة الإسكان خلال المراحل القادمة فى ضوء إنتهاج الدولة لسياسة الإصلاح الإقتصادى التى تركز على إستخدام قوى السوق فى تحريك الموارد الإقتصادية، حيث قدرت الخطة إستثمارات الإسكان خلالها بمبلغ ١٨ مليار جنيه ينفذ منها القطاع الخاص ١٧.٨ مليار جنيه بنسبة ٩٦.٢٪.
- إن الخطة - وفى ضوء الحقيقة السابقة - قد إستهدفت زيادة نسبة الإستثمارات فى قطاع الإسكان خلال الفترة ٩٣/٩٢ - ٩٧/٩٦ إلى حوالى ١٢٪ من إجمالى الإستثمارات القومية المقدرة بواقع ١٥٤ مليار جنيه.

---

المرجع الرئيسى لهذا الجزء - الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - مجلس الشورى - ١٩٩٤

## ٢- تعدد الثغرات في تطبيق أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

مر على صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر حوالى سبعة عشر عاماً، وهى مدة كافية لإكتشاف الثغرات التى شابت أعمال التطبيق، والتى أدت عملياً إلى توجيه جانب يعتد به من إستثمارات الإسكان إلى جهات لم يستهدفها القانون عند صياغته على النحو الذى صدر به، ومن ذلك مثلاً الحد من عرض الوحدات السكنية بنظام التأجير لحساب نظام التمليك المرتفع التكاليف، وساعد ذلك بطريق مباشر على إيجاد وتفاقم مشكلة الإسكان فى المناطق العشوائية، ومن الثغرات المشار إليها ما يلى:

١- دخول طبقة من التجار إلى ميدان الإسكان ليست مهنتهم الأصلية التشييد والبناء، وإنما المتاجرة والمضاربة

فى أسعار الأراضى وما يقام عليها من عقارات مخالفة للقانون ثم ترك هذا النشاط بعد تحقيق الكسب الكبير

٢- فشل نظام تمليك الوحدات السكنية فى تحقيق الغرض منه، بل أنه أدى إلى ظاهرة إجتماعية خطيرة فى

العلاقة بين ملاك العقار أنفسهم لوحظت بعد أحداث زلزال سنة ١٩٩٢، حيث ثار الخلاف بينهم حول القيام

بأعمال الترميم والصيانة، ومعظمهم لم ينشئوا إتحادات ملاك طبقاً للقانون، ومن ثم لم تتم بالفعل حتى الآن

أعمال الصيانة اللازمة للكثير من العقارات، كما إستغل نظام التمليك أسوأ إستغلال، وذلك بالمصادرة الكاملة

على أحكام قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر التى توجب تخصيص نسبة لا تقل عن ثلثى وحدات العقار

للتأجير، وذلك عن طريق إقامة إتحادات ملاك وهمية بهدف تمليك وحدات العقار جميعها، ومن ثم إختفت تماماً

الوحدات المعروضة للتأجير، كما أن ممارسة هذا التحايل كانت إحدى الوسائل لإغراء ذوى النفوس الضعيفة من

العاملين بالإدارات الهندسية للجنوح نحو الإنحراف من خلال المساعدة على ارتكاب هذه المخالفات.

٣- إستغلال الثغرات الكثيرة فى قانون تنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لأنه رغم التعديلات التى

أدخلت على أحكامه وأخرها القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ فإنه لا يزال ينطوى على العديد من الإجراءات

والشكليات التى يستغلها المخالفون فى الإسراع بإتمام المباني المخالفة وشغلها بالسكنى دون خشية، خصوصاً

مع ضعف العقوبات، وذلك على التفصيل التالى:-

□ ضعف العقوبة التى سنها القانون للأعمال المخالفة:

حيث وردت كلها فى دائرة الجرح المعاقب عليها بالحبس أو الغرامة ولم تصل إلى درجة الجناية إلا فى حالة

الجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم والتنفيذ أو

الإشراف على التنفيذ والغش فى إستخدام مواد البناء، حيث عاقب على ذلك بالسجن من خمس سنوات إلى

عشر سنوات، وإن كان الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ الذى صدر على أثر حادث الزلزال (أكتوبر

١٩٩٢) قد شدد العقوبات إلى السجن الذى لا يقل عن سبع سنوات فى بعض المخالفات، ومطلوب تقنين هذه

العقوبات فى قانون تنظيم أعمال البناء، ومد عقوبة الجناية على ارتكاب مخالفة البناء بدون ترخيص.

المرجع الرئيسى لهذا الجزء - الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - مجلس الشورى - ١٩٩٤

□ طول الإجراءات التي رسمها القانون للتعامل مع المخالفة:

#### ١- الإجراءات الإدارية:

فقد نص القانون على وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري وأوجب أن يصدر بالوقف قرار مسبب، وأوجب أيضاً إعلان قرار الوقف لذوى الشأن بالطريق الإداري، فإذا تعذر الإعلان لشخصه فيتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة الواقع في دائرة العقار، ويخطر المخالف بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه بعلم الوصول، وهذه الإجراءات المطولة لإعلان قرار الوقف يصعب إستيفاؤها عملياً بالشكل الذي نص عليه القانون مما يؤدي إلى إفلات المخالف من عقوبة الحبس الوجوبي التي فرضها القانون على من يستأنف أعمال سبق وقفها إدارياً لأى قصور في إجراءات الإعلان لدرجة أننا لم نسمع عن حكم واحد صدر بهذه العقوبة. كما أن جهة الإدارة لا تملك القيام مباشرة بتنفيذ قرار الإزالة فور صدوره وصيرورته نهائياً، حيث أوجد القانون إخطار ذوى الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول بتنفيذ القرار خلال المدة القانونية التي تحددها لهم الجهة الإدارية، فإذا إمتنعوا عن التنفيذ أو إنقضت المدة المحددة دون إتمامه قامت الإدارة بتنفيذه، أى أن الإدارة لا تملك الإزالة الفورية للمخالفة بمجرد صدور القرار.

#### ٢- الإجراءات الجنائية:

تقوم الإدارة الهندسية بالوحدة المحلية بتحرير محضر للمخالف تمهيداً لتوقيع العقوبة الجنائية عليه، وقد نص القانون على أن تقضى المحكمة الجنائية - فضلاً عن العقوبات - بإزالة أو تصحيح أو إستكمال الأعمال، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه، وقد أدى هذا الإزدواج إلى مشكلات عملية فى حالة تصدى المحكمة الجنائية فى حكمها لموضوع المخالفة فى الوقت الذى يكون قد صدر قرار بشأنها من المحافظ أو من ينيبه، حيث يثار فى مثل هذه الحالات الجدل حول حجية هذا الحكم وأثره على القرار الإدارى الصادر فى المخالفة. ولذلك فإنه مطلوب معالجة هذا الإزدواج بقصر مهمة المحكمة على توقيع العقوبة الجنائية فقط، وترك موضوع المخالفة للقرار الإدارى

□ تعدد جهات التقاضى وتشتت الإختصاص القضائى

رغم نص القانون صراحة على إختصاص محكمة القضاء الإدارى بالنظر فى الطعون على القرارات الصادرة بشأن المبانى المخالفة، إلا أن القضاء العادى يتدخل فى هذه القرارات فى صورة أحكام مستعجلة أو إشكالات أو أوامر وقتية، وأمام أكثر من محكمة، وبطبيعة الحال فإن الموظفين العموميين لا يستطيعون التصرف على خلاف هذه الأحكام حتى يتم الطعن عليها بمعرفة هيئة قضايا الدولة، وإلا تعرضوا للمسائلة الجنائية، ولا يخفى ما فى ذلك من إجراءات تستغرق وقت.

وتلاحظ أن كل من يرفع دعوى أمام محكمة القضاء الإدارى يطلب الحكم بصفة مستعجلة بوقف تنفيذ قرار الإزالة، ورغم نص القانون على أنه لا يترتب على رفع الطعن وقف التنفيذ ما لم تأمر المحكمة بذلك، إلا أن القانونيين بالأجهزة الإدارية يشيرون بإنتظار قرار المحكمة فى طلب وقف التنفيذ حتى لا تصادر الإدارة على أمر مطروح على المحكمة.

المرجع الرئيسى لهذا الجزء - الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - مجلس الشورى - ١٩٩٤

وتوجد أمثلة عملية فى القاهرة خاصة بقرارات إزالة صدرت فى شأنها أحكام مستعجلة وأوامر وقتية بوقف التنفيذ من أكثر من محكمة مدنية، ورغم رفض القضاء الإدارى طلب وقف التنفيذ، فالتنفيذ مرجأ حتى يتم إستئناف هذه الأحكام والأوامر

٤- عدم تنظيم العلاقة بين الإدارات الهندسية المختلفة بالإزالة وأجهزه الشرطة المعاونة، حيث تلاحظ أن الإدارات الهندسية كانت تلقى بعملية تنفيذ الإزالة على عاتق أجهزة الشرطة، بحيث كان دورها يكاد ينتهى عملياً عند إرسال القرار أو الحكم إلى الشرطة وترك التنفيذ لتقديرها ومشيتها، ولقد تم تصحيح هذا الوضع بتقرير أن التنفيذ مسئولية والتزام الجهة الإدارية أساساً وهى التى تحدد إجراءات وموعد التنفيذ، وتخطر الشرطة للمعاونة، ولقد أثمر هذا التصحيح عن تحريك فعلى لتنفيذ أعمال الإزالة، وأنه وإن كانت البداية متواضعة إلا أنه من المأمول أن تأخذ مسارها الطبيعى بعد ترسيخ تنظيم هذه المهام.

### ٣- ضعف الإهتمام بالتنمية الإقليمية:

إستهدفت جهود التنمية التى بذلت منذ بداية النصف الثانى من هذا القرن إعادة توزيع السكان للخروج من الوادى الضيق إلى مجتمعات جديدة زراعية وصناعية وسياحية كمحاولة للحد من موجات الهجرة الداخلية إلى مناطق الجذب التقليدية بالمحافظات الحضرية كالقاهرة والإسكندرية والقليوبية والجيزة، وبعد المجهود الذى بذل فى هذا المجال، توضح الخريطة السكانية لمصر عدم كفاية وفعالية الإجراءات التى أتخذت فى هذا الشأن ليستمر التكدس السكانى على ما هم عليه فى نطاق ٤٪ فقط من مساحة البلاد، حيث تتعرض بعض المناطق المستصلحة إلى عوامل التصحر بسبب عدم تكثيف وإستكمال الجهود التى تبدأها مما يشكل فقداً إقتصادياً بسبب عدم تحول هذه المناطق إلى مناطق جديدة للجذب السكانى من ناحية، وحرمان المناطق التقليدية للجذب من الأموال التى صرفت فى المناطق الجديدة دون مردود إقتصادى واجتماعى ملحوظ.

وبعد تفاقم مشكلة التكدس السكانى حول النيل بدأت السياحة الإقتصادية تركز من جديد على البعد المكاني لعملية التنمية، حيث إستهدفت الخطة الخمسية الثانية (١٩٨٧/٨٦-١٩٩٢/٩١) تحقيق التوازن السكانى والمكانى، وتم خلال هذه الخطة إنجاز أعمال البنية الأساسية الخاصة بالإستصلاح الداخلى فى الأراضى الجديدة لمساحة تبلغ ١٢٥٤ ألف فدان خلال الفترة (١٩٨٢/٨١-١٩٩٢/٩١) وأجرى إستصلاح داخلى على مساحة ٩٣٥ ألف فدان تمثل ٧٤.٦٪ من مساحة الأراضى التى أدخلت بها البنية الأساسية، كما بلغت المساحات المزروعة والمتوقع توزيعها على شباب الخريجين خلال الفترة (١٩٨٨/٨٧-١٩٩١/٩٠) حوالى ١٧٥ ألف فدان تمثل حوالى ١٤٪ من ذات المساحة، يستفيد بها حوالى ٣٤ ألف خريج.

ورغم هذه الجهود فإن الإحصاءات السكانية توضح ثبات التوزيع النسبى للسكان بين الريف والحضر بواقع ٥٦.١٪ ، ٤٣.٩٪ على الترتيب، وهو ما يعنى عدم إستجابة الحركة السكانية لإجراءات إعادة توزيع السكان بين الريف والحضر فى غير صالح الحضر، وهو ما توضحه إحصاءات الكثافة السكانية بالمحافظات المختلفة بين عامى ١٩٨٦، ١٩٩٢، حيث زاد متوسط الكثافة السكانية بالمحافظات غير الحدودية من ٧٨٧ فرد/كم ٢ إلى ٩١٢ كم ٢ بين عامى المقارنة على الترتيب بمعدل نمو سنوى فى المتوسط يبلغ ٣٪ وهو معدل يزيد عن المعدل المناظر لنمو السكان

المرجع الرئيسى لهذا الجزء - الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - مجلس الشورى - ١٩٩٤

والبالغ خلال هذه الفترة ٢.٩٪ فقط، ويوضح الجدول التالي أن هناك أربع عشرة محافظة قد زاد فيها معدل نمو الكثافة السكانية عن المعدل المناظر لنمو السكان مقابل سبع محافظات فقط قلَّ فيها معدل نمو الكثافة السكانية عن معدل نمو السكان.

تطور الكثافة السكانية على أساس المساحة المأهولة للمحافظات غير الحدودية

معدل النمو السنوى فى المتوسط (%)	١٩٩٢/٩١	تعداد ١٩٨٦	البيان
			محافظات معدل نمو كثافتها السكانية أعلى من معدل نمو السكان:
٣,١	٢١	١٨	السويس
٣,١	١١٧١	١٠٠٤	الدقهلية
٣,٢	٩٥٧	٨١٨	الشرقية
٣,٠٠	٢٩١٢	٢٥١٣	القليوبية
٣,٢	٦١٧	٥٢٦	كفر الشيخ
٣,٣	٣٧٥	٣٢١	البحيرة
٣,٢	٤٤٣	٣٧٨	الإسماعيلية
٣,٣	١٢٨٩	١٠٩٧	بنى سويف
٣,٦	١٠١٥	٨٤٩	الفيوم
٣,٥	١٣٩٢	١١٧٠	المنيا
٣,٧	١٧٠٨	١٤٢٧	أسيوط
٣,٢	١٨٥٢	١٥٨٢	سوهاج
٣,٧	١٤٦٧	١٢٢١	قنا
٩,١	١٨٤٨	١١٩٣	أسوان
			محافظات معدل نمو كثافتها السكانية أقل من معدل نمو السكان
٢,١	٣١٤٣١	٢٨٣٣٢	القاهرة
٢,٤	١٢٣٢	١٠٩٢	الإسكندرية
٢,٥	٦٣٠٣	٥٥٦٦	بورسعيد
٢,٨	١٤٤٦	١٢٥٧	دمياط
٢,٧	١٦٩٤	١٤٨٥	الغربية
٢,٩	١٦٧٦	١٤٥٠	المنوفية
	٤٠٠٦	٣٥٢١	الجيزة
٣,٠٠	٩١٢	٧٨٧	إجمالى الجمهورية بدون محافظات الحدود

المرجع الرئيسى لهذا الجزء - الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - مجلس الشورى - ١٩٩٤



ويؤدى عدم إيلاء موضوع التنمية الإقليمية الإهتمام الواجب به إلى وجوب وإستمرار ظاهرة الإسكان فى المناطق العشوائية، حيث تقوم الحركة الإقتصادية بالمحافظات المختلفة إلى طرد مجموعة من الأفراد من داخل المحافظات ذات المستوى الإقتصادى الأقل إلى المحافظات ذات المستوى الإقتصادى الأعلى فى الوقت الذى لا تكون فيه المحافظات الأخيرة مهياًة بقدر كاف لإستقبال الوافدين الجدد إليها مما يحدو ببعضهم إلى السكن فى المناطق العشوائية كوسيلة للتعایش مع الوطن الجديد.

وقد أوضحت الدراسات الإقليمية التى قامت بها وزارة التخطيط مجموعة من الظواهر التى من الواجب أخذها فى الإعتبار عن العمل بجدية أكبر على حل المشكلة الإقليمية فى مصر، ومن ذلك ما يلى:

١- عدم تناسب أعداد السكان بمحافظات الجذب التقليدية مع مساحة هذه المحافظات، حيث تبلغ نسبة سكان محافظتى القاهرة والإسكندرية مثلاً حوالى ٢٩٪ من جملة السكان رغم أن مساحة هاتين المحافظتين تبلغ ١.٤٪ فقط من جملة المساحة.

٢- إنخفاض النصيب النسبى لسكان المحافظات الصحراوية الذى يبلغ حوالى ٢٪ من جملة السكان بالرغم من أن نسبة مساحة تلك المحافظات تبلغ نحو ٩٦٪ من المساحة المأهولة.

٣- إختلال الهيكل الإقتصادى للمحافظات المختلفة بما يعكس عدم وجود تنمية شاملة بها، حيث يبلغ النشاط الزراعى والأول بالصعيد والدلتا ويستحوذ هذا النشاط على حوالى ٥٠٪ من سكانها، بينما يغلب الطابع الصناعى والتجارى والخدمى ويستحوذ على نشاط أغلب سكان محافظات القاهرة والإسكندرية والقناه.

وقد تبنت الخطة الخمسية الثالثة مجموعة من السياسات تستهدف الحد من ظاهرة التركز السكانى فى محافظات الجذب التقليدية من أهمها ما يلى:

- إعداد إستراتيجية مكانية شاملة تمثل إطاراً طويلاً المدى للنشاط البشرى فى أنحاء الجمهورية كافة.
- أخذ البعد الإقتصادى بجانب البعد الإدارى فى إعادة تقسيم الجمهورية إلى أقاليم تخطيطية من واقع ما أسفر عنه التطبيق العملى للقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٨٨ بشأن تقسيم الجمهورية إلى سبعة أقاليم تخطيطية، بحيث يكون كل إقليم بمثابة وحدة إقتصادية متكاملة، على أن يتم ذلك بعد رسم خريطة إقتصادية للجمهورية توضح الموارد الإقتصادية فى كل إقليم من ناحية وإحتياجات التنمية لهذا الإقليم من ناحية أخرى.
- تنمية الموارد المحلية وتطويرها لتساهم فى التنمية المحلية عن طريق زيادة هامش الحركة أمام الوحدات المحلية، وزيادة مواردها الذاتية التى ستشارك بها فى التنمية المحلية.

#### **٤- تقلص دور التخطيط العمرانى**

يهدف التخطيط العمرانى إلى تحديد الكثافة البنائية والسكانية داخل الإقليم المعنى بالتخطيط، ويدخل فى وظائفه توزيع أراضى الإقليم على الأنشطة المختلفة سواء السكنية أو الإقتصادية، بما فى ذلك من تحديد الإرتفاعات للمباني وإتجاهات حركة المواصلات داخل الإقليم بحيث يضمن بها إنتقال السكان إلى أماكن عملهم دون مشقة أو

---

المرجع الرئيسى لهذا الجزء - الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - مجلس الشورى - ١٩٩٤

إختناقات، وبصفة عامة يهدف التخطيط العمرانى إلى تحقيق أقصى منفعة ممكنة من الأراضى المشمولة بعمليات التخطيط المختلفة. وقد عرف هذا الأسلوب على مستوى العالم منذ فترة طويلة ولم تتخلف مصر عن ذلك، حيث كونت فى الأربعينيات هيئة لتخطيط القاهرة أطلق عليها "لجنة التخطيط" كانت تعنى بتخطيط القاهرة فقط ثم أضيف إليها كل من محافظة القليوبية ومحافظة الجيزة، وأسندت رئاستها لرئيس مجلس الوزراء ثم إلى وزير الإسكان.

ومن الناحية العملية إصطدمت عملية التخطيط العمرانى فى مصر بغياب منهج متكامل للسياسة الإسكانية، إلا ما يمكن إستنتاجه من واقع الممارسة العملية، وهو تركيز وزارة الإسكان - بإعتبارها الجهة الإدارية المسئولة عن التخطيط العمرانى- فى بناء وتمويل الإسكان المتوسط والفاخر وهى أنماط من السكن تلبى إحتياجات شرائح معينة من المجتمع لا تشمل محدودى الدخل الذين يحتاجون إلى المساكن الشعبية التى تم التركيز على بنائها خلال الفترة (١٩٥٤-١٩٦١) فقط خصصت بعدها مبالغ الدعم الموجه للإسكان إلى الإسكان المتوسط والفاخر، وكان من نتائج هذه السياسة حصول كثير من المواطنين على أكثر من وحدة سكنية من وحدات الإسكان المتوسط والفاخر ممن تسمح دخولهم بإيجار أو إمتلاك هذه الوحدات، وهى أعداد كبيرة تكفى لإسكان عشرة مليون نسمة، وبالتالي تكفى لإستيعاب سكان المناطق العشوائية لو كانت من وحدات الإسكان الشعبى قليل التكاليف نسبياً.

وكان من جراء هذه السياسة أن لجأ بعض المواطنين إلى حل مشكلة الإسكان الخاصة بهم ذاتياً عن طريق السكن فى المناطق العشوائية بحيث إرتفع عدد الوحدات بهذه المناطق إلى ٥٠٪ من الوحدات السكنية التى تم تشييدها خلال الستينيات، ٨٠٪ من الوحدات السكنية التى بنيت فى الثمانينيات، وقد تم بناء هذه الوحدات فى المناطق العشوائية فى غيبة كاملة عن الدولة إلى أن أصبح بالقاهرة ما يقرب من ٥ مليون مواطن يسكنون الأحياء التى بنيت بطريقة عشوائية دون أن يؤخذ فى الإعتبار وجود مرافق تكفى لخدمة سكان هذه المناطق من طرق ومياه وصرف صحى وخدمات صحية وتعليمية وحدائق للأطفال، بالإضافة إلى غياب سلطات الأمن والإدارة المحلية إلى الحد الذى ذكر معه أن مدينة القاهرة أصبحت مدينة "إسفنجية" تستطيع أن تستوعب كل ما هو قادم إليها ما دام يقبل السكن فى المناطق العشوائية إلى الدرجة التى وصل فيها معدل إشغال الحجرة الواحدة إلى عشرة أفراد ونصف ونصف فى بعض الأحيان.

#### **٥- التمسك بالأنماط التقليدية فى البناء**

رغم وجود مشكلة إسكانية واضحة المعالم منذ حوالى ثلاثين عاماً مضت، فإنه لم يتم بطريقة جذرية التفكير تغيير الأنماط التقليدية للبناء كأحد وسائل حل هذه المشكلة عن طريق البحث عن مسكن ملائم منخفض التكاليف نسبياً حتى يستطيع محدودو الدخل الإنتفاع به مما أدى ببعضهم إلى اللجوء للسكن فى المناطق العشوائية سواء فى صورة قبور أو دكاكين أو ما إلى ذلك من الأشكال المتعارف عليها فى المجتمع المصرى. وقد ساعد على هذه الظاهرة جنوح القطاع العام الإسكانى إلى بناء الوحدات السكنية المتوسطة والفاخرة، وهى أقرب إلى الأنماط التقليدية للبناء، ولم تنصد الأجهزة الحكومية المعنية لتطوير الأنماط التقليدية للبناء بحثاً عن نموذج منخفض التكاليف يكون ملائماً للقاطنين فى المناطق العشوائية.

وفى هذا الصدد، فقد أشارت المنظمات العالمية المتخصصة في مجال الإسكان إلى بعض المعدلات التي يمكن الإسترشاد بها في بناء سكن إقتصادي يتلائم لمحدودي الدخل يتسم بإنخفاض التكاليف وتوافر المتطلبات الأساسية فيه، ومن هذه المؤشرات تحديد المساحة اللازمة للفرد الواحد داخل المسكن والتي قدرت ب ١٢ متر مربع كحد أقصى، وهذا يعكس أنه يمكن تصميم مسكن إقتصادي لخمس أفراد على مساحة لا تزيد عن ٦٠ متر مربع.

### ب- الأسباب الذاتية:

تعرف الأسباب الذاتية لزيادة ظاهرة الإسكان غير المخطط بأنها مجموعة من العوامل التي تؤدي إلى تفاقم هذه المشكلة، وترد إلى إعتبرات سكانية أو إجتماعية تابعة من سلوك بعض المواطنين المصريين، ومن أهم هذه الأسباب ما يلي:

#### ١- إرتفاع معدل النمو السكاني:

حيث يعاني الإقتصاد المصرى من ظاهرة إرتفاع معدل النمو السكاني به ، مما يشكل ضغطاً على جهود التنمية المبذولة، وإلتهام عوائد التنمية أولاً بأول دون إفساح المجال لإحداث تراكم رأسمالى مناسب يستخدم كوسيلة لدفع عجلة التنمية وزيادة ما تحققه من عوائد، بحيث تشير الإحصاءات السكانية إلى بلوغ عدد السكان فى مصر ٤٣.٩ مليون نسمة عام ١٩٨٦/٨٥، ثم إلى ٥٨ مليون نسمة عام ١٩٩٢/٩١، ومن المقدر أن يصل هذا العدد إلى ٦٥.٢ مليون نسمة عام ١٩٩٧/٩٦، وتشمل الأعداد المشار إليها إجمالى عدد المصريين سواء المقيمون بالداخل أو العاملون بالخارج. وقد بلغ معدل النمو السنوى للسكان فى مصر حوالى ٢.٦٪ عام ١٩٩٢/٩١، بعد أن كان ٣٪ عام ١٩٨٦/٨٥ بما يشكل تحسناً فى هذه الظاهرة تخفف من الضغوط المفروضة على جهود التنمية المطلوبة.

ورغم هذا الإنخفاض فإن معدل النمو السكاني فى مصر سيظل من أعلى المعدلات العالمية فى هذا المجال وستظل آثاره الإقتصادية والإجتماعية تفرض نفسها على المجتمع المصرى

#### ٢- زيادة الميل للهجرة الداخلية سعياً لتحسين مستوى المعيشة

فقد كان نتيجة لعدم توافر البعد الإقليمي للجهود التي بذلت لإحداث التنمية فى مصر أثر ملحوظ على تكوين المناطق العشوائية وزيادة إستيعابها للأفراد حيث دفع سوء الأحوال الإقتصادية ببعض مناطق الجمهورية بعض الأفراد إلى الهجرة الداخلية للبحث عن مصادر لكسب الرزق،. وتشير البيانات إلى أن محافظات الجذب السكاني هى فى الغالب من محافظات الحضرية مثل القاهرة والجيزة والقلوبية والتي تتسم بإرتفاع الكثافات السكانية بها، ووجود ضغط على عناصر البنية الأساسية الموجودة بها، وغيرها من الآثار مثل التأثير على الكثير من الخصائص والتوزيعات السكانية من غير موضوع الكثافة، وكذلك إنخفاض مستوى الخدمات بتلك المحافظات، وذلك على النحو المبين فى إحصاءات وزارة الإدارة المحلية ، فعلى سبيل المثال فى مجال الخدمة التعليمية لوحظ أنه بإستخدام مقياس مدرسة لكل نسمة يبلغ على المستوى القومى مدرسة لكل ٢٢٠٤ نسمة، وهذا الرقم إنخفض فى المحافظات التي شملها حصر وزارة الإدارة المحلية إلى ٢٢٦٠ نسمة بمحافظة القاهرة، و ٢٧٥١ نسمة بمحافظة الجيزة، و ٢٧٥٦ نسمة بمحافظة القليوبية.

---

المراجع الرئيسى لهذا الجزء - الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - مجلس الشورى - ١٩٩٤

## ٣- اللجوء للمناطق العشوائية كبديل للهجرة الداخلية:

انتشرت في المجتمع المصرى ظاهرة الميل إلى الهجرة الخارجية منذ منتصف السبعينيات من هذا القرن بسبب ضيق الظروف الإقتصادية أمام بعض المواطنين، وإرتفاع أسعار البترول بدول النفط، مع زيادة الجهود المبذولة لتحقيق التنمية الشاملة، مما أدى إلى زيادة الميل إلى الهجرة الخارجية.

وقد واجه البعض من الراغبين فى السفر إلى دول النفط مشاكل عديدة فى بحثهم عن فرص السفر، مما دفع البعض منهم إلى اللجوء للمناطق العشوائية كمناطق بديلة وكمرحلة مؤقتة حتى يمكن لهم البحث عن فرص أخرى للسفر، خاصة وأن هذه المناطق تعتبر قريبة من المناطق الحضرية التى يسهل فيها إيجاد فرصة للسفر، وذلك مقارنة بالمناطق النائية التى قدم منها هؤلاء السكان والتى تشيع فيها أعمال النصب والإحتيال إستغلالاً لرغبة الكثير من المواطنين فى السفر إلى الخارج.

## ٤- اللجوء إلى المناطق العشوائية هروباً من الضوابط التى يضعها المجتمع:

كان من أهم الأسباب الذاتية التى تدفع البعض إلى السكن بالمناطق العشوائية إستمرار سيادة مجموعة من القيم والعادات التى تحض على المظهرية واللامبالاه التى تسود العلاقات الإجتماعية بين المواطنين على الرغم من سوء أحوالهم الإقتصادية وعدم توافر قدرة ذاتية مالية، ما دفع البعض إلى السكن فى المناطق العشوائية وذلك لممارسة حياته فى حدود إمكانياته المادية المحدودة. ويضاف إلى ذلك ضعف الإشراف الإدارى أو إنعدامه فى هذه المناطق مما جعلها مأوى للهاربين من تنفيذ أحكام قضائية بالغرامة أو الحبس، بالإضافة إلى كونها يؤر ملائمة لسكن محترفى الإجرام من مهربي المخدرات.

## ٥- نشوء قوة دفع إجتماعى بالمناطق العشوائية

نظراً لكون المناطق العشوائية بعيدة عن إشراف الدولة ومؤسساتها الشرعية، وبالإضافة إلى طولل الفترة الزمنية التى أقيمت خلالها هذه المناطق، فقد إكتسبت هذه المناطق قوة دفع إجتماعى تتمثل فى مجموعة من القيم والعادات التى تحكم العلاقات الإجتماعية بين سكان المناطق العشوائية، كما تنشأ بها سلطة لإدارة شئون الحياه العامة طبقاً للمفاهيم المتعارف عليها بالمناطق العشوائية. وتتجسد القيم والعادات والتقاليد المكتسبة فى ساكنى هذه المناطق ويتوارثونها جيل بعد آخر، بل لا يخلو الأمر من شيوع ظاهرة الحقد الإجتماعى بين سكان هذه المناطق تجاه باقى أرجاء المجتمع. ولايعى هذا الأمر أن ينظر المجتمع إلى كل سكان المناطق العشوائية على أنهم مجرمون يجب القضاء عليهم، وإنما تتمثل النظرة الصحيحة فى أنهم ضحايا لهذا المجتمع ومن الواجب مساعدتهم على الإنفتاح على المجتمع الأسمى دون حقد أو كراهية .

---

المرجع الرئيسى لهذا الجزء - الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - مجلس الشورى - ١٩٩٤

## سياسة الدولة في مواجهة العشوائيات

إتخذت الدولة فى الماضى موقفاً محدداً تجاه مناطق الإسكان غير الرسمى تتمثل فى عدم إمدادها بالمرافق الأساسية نظراً لإقامة المباني بها دون ترخيص وبخارج التخطيط العمرانى للمدن الأصلية، مما جعل هذه المناطق تكتظ بالسكان وتستقطب الهاربين من القانون وتشيع بها كافة صور السلوكيات السلبية وتعلم الإجرام. (١)

أما السياسة الحالية فتعتمد على تطوير المناطق العشوائية بإمدادها بالمرافق ونشر الخدمات، وإشراك الأهالى فى تطوير منطقتهم، وتشجيع التماسك الإجتماعى. أما فى حالة المناطق التى يتعذر تطويرها فى أضيق الحدود، فإنه يتم إزالتها. وبوجه عام تتمثل الجهود الحالية فى التالى: (٢)

- تحديد حجم مشكلة المناطق العشوائية من خلال الدراسات السكانية التى أوضحت تفاقم مشكلة العشوائيات فى القاهرة والإسكندرية، يليها محافظات الوجه القبلى ثم محافظات الوجه البحرى حيث يمثل سكان العشوائيات ١٥٪ من إجمالى سكان المحافظتين مقابل ١٤٪ بمحافظات الصعيد، ثم ٢-٦٪ بمحافظات الوجه البحرى.

- تم تحديد أولويات المحافظات التى تحتاج لمعالجة ظاهرة الإسكان العشوائى وتتمثل فى ١١ محافظة (القاهرة/الإسكندرية/الجيزة/القليوبية/الفيوم/بنى سويف/المنيا/أسيوط/سوهاج/قنا/أسوان)، وبلغت التكلفة التقديرية للخدمات والمرافق المطلوبة للمناطق العشوائية لهذه المحافظات حوالى أربعة مليارات جنيه لتمويل خمسة برامج فقط للتطوير (ضمن ١٤ برنامج) تختص بإمداد هذه المناطق بمياه الشرب، الصرف الصحى، الكهرباء، صرف الطرق، النظافة).

- تم تحديد برامج مواجهة العشوائيات ورصد لهذا الغرض مبلغ ١٠٦ مليون جنيه تم إنفاقها خلال ١٩٩٣ على مشروعات تم تحديدها بالتفصيل بمعرفة وزارة الإدارة المحلية والمحليات فى المحافظات الإحدى عشر، كما خصص بموازنة عام ١٩٩٣/١٩٩٤ مبلغ ١٨٣.٩ مليون جنيه إعتماًداً إضافياً لذات الغرض لتمويل أربعة برامج فقط من البرامج الخمسة بإستبعاد البرنامج الخاص بتوفير معدات النظافة الذى دخل ضمن البرامج المركزية وقدرت تكاليفه بحوالى ١٧٢ مليون جنيه.

- تم تحديد الجهات المسؤولة عن متابعة تمويل تنفيذ برامج تطوير المناطق العشوائية بكل من إدارة التخطيط والموازنة بوزارة الإدارة المحلية التى تتولى المتابعة المالية مع المحافظات، ولجنة المتابعة الميدانية التى تتولى مراقبة ما تم تنفيذه فعلاً ولجنة من بنك الإستثمار القومى الذى يقوم بتمويل برامج التطوير، وتتولى التأكد من حسن إستخدام الأموال فى الأغراض التى خصصت من أجلها.

- إهتمام الدولة حالياً بتنمية القرية المصرية بإعتبارها أهم روافد الطرد السكانى.

- تولى الدولة إهتماماً بتشجيع دور المشاركة الشعبية والمنظمات الأهلية لتطوير المناطق الشعبية.

- تعد الدولة برامج لتطوير السلوك الإنسانى لسكان المناطق العشوائية بجانب التطوير العمرانى، وذلك من خلال تنظيم وعقد البرامج التدريبية وإنشاء مراكز التدريب.

---

(١ ، ٢) التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ - ص ٢٠/٢-٢٢/٢

- العمل على الإستمرار فى تنفيذ برنامج تطوير المناطق العشوائية خلال فترة زمنية تمتد لنحو ٧ سنوات، حيث تهدف هذه البرامج إلى خفض نسبة سكان هذه المناطق من ٣٦٪ إلى ٥٪ من إجمالى السكان.
- تطوير السياسات العامة التى تتناول مشكلة الإسكان من خلال: (١)
  - تطوير الإطار التشريعى والتنظيمى المتعلق بأعمال بناء المساكن.
  - زيادة الإهتمام بالبحث عن أنماط غير تقليدية لبناء المساكن.
  - ترشيد نشاطات الجمعيات التعاونية للإسكان.

ملحق رقم (٤)

التشريعات





## أهداف وزارة الإسكان والمرافق في مجال التشريعات

### ١- في مجال العلاقة الإيجارية (مقدم الإيجار وتحديد القيمة الإيجارية)<sup>(١)</sup>

- تقرير حق المالك في تقاضى مقدم إيجار في حدود إيجار سنتين.
- حرية المالك في تقدير الأجرة في ضوء الأسس المنصوص عليها في القانون، وحق المستأجر في اللجوء إلى لجان الإيجارات خلال ٩٠ يوم من تاريخ التعاقد أو من تاريخ إخطار المالك له بالأجرة أو من تاريخ شغله الوحدة.
- تقرير زيادة القيمة الإيجارية للمباني غير السكنية.
- زيادة الإيجار في حالة تغير الغرض من إستعمال الوحدة السكنية إلى غير أغراض السكنى.
- تقرير زيادة أجرة المباني السكنية وغير السكنية بنسب متفاوتة وفقاً لتاريخ إنشاء المبنى ومساحة الوحدة.
- إنشاء صندوق مركزى لتدعيم الإيجار لمستأجرى الوحدات السكنية غير القادرين على سداد زيادة الأجرة.

### ٢- في مجال العلاقة البيع والتنازل والتبادل والتمليك<sup>(٢)</sup>

- إجازة بيع الوحدة السكنية لمستأجرها.
- إباحة حق المستأجر في التنازل عن المكان بمقابل نقدي، مع حق المالك في الحصول على ٥٠٪ من الثمن المعروض أو إسترداد الوحدة نظير ٥٠٪ من الثمن.
- حق المستأجرين في تبادل الوحدات السكنية دون توقف على موافقة المالك في الأحوال المنصوص عليها مع زيادة الأجرة بنسبة ٢٠٪ من القيمة الإيجارية.
- حق المالك في إحتجاز عدد من الوحدات السكنية في المبنى المملوك له بقدر عدد أولاده المتواجدين خارج البلاد وغير المتزوجين المقيمين بالبلاد، ويدخل هذا العدد ضمن نسبة الثلثين المخصصة للتأجير، وللمالك حق تأجير الوحدات المحتجزة لمدة أو مدد محددة ينتهى عقد المستأجر بنهايتها.
- أولويات ملاك العقار وأقاربهم حتى الدرجة الثانية في الحصول على الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام.
- حظر تملك الأسرة لأكثر من وحدة سكنية في البلد الواحد، وذلك من الوحدات التي تطرحها الدولة أو الهيئات العامة أو الأجهزة أو الصناديق ووحدات الحكم المحلى، وحظر التصرف في هذه الوحدات بعد تملكها إلا بعد إنقضاء خمس سنوات من تاريخ إستلامها وبعد سداد كامل ثمنها.

(١) الإسكان والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة في مصر ١٩٩٣- ص ٤٩٧

(٢) الإسكان والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة في مصر ١٩٩٣- ص ٤٩٦

□ تقرير حق المؤجر فى تقاضى نصف ثمن بيع المتجر أو المصنع أو عند تنازل المستأجر عن حق الإنتفاع بالوحدة السكنية فى الأحوال التى يجوز فيها ذلك.

### ٣- فى مجال دور القطاع الخاص (١)

□ تشجيع القطاع الخاص على الإستثمار فى مجال الإسكان بتقديم قروض ميسرة للبناء أو الترميم والصيانة وإباحة الحصول على القروض للترميم والصيانة لشاغلى المبنى.

### ٤- فى مجال إسكان العاملين فى الشركات والهيئات (٢)

□ معالجة مشكلة العاملين فى الشركات عن طريق إلزام الشركات بتدبير تمويل لإنشاء الوحدات اللازمة لإسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة من نسبة من نصيب كل عامل.

### ٥- فى مجال الإستثمار العقارى والضرائب العقارية (٣)

□ تحديد العائد الإستثمارى العقارى بالنسبة للمباني السكنية بما لا يجاوز ٧٪ من قيمة الأرض والمباني، مع مراعاة قدرات طالبى السكن من نوى الدخل المحدود وتعويض النقص فى العائد الإستثمارى للمباني السكنية من هذا النوع من الإسكان عن طريق إجازة تملك ثلث المبنى أو تأجير مفروشاً.

□ الإعفاء من الضرائب العقارية على المساكن ومن ضريبة الإيراد العام على العائد منها.

### ٦- فى مجال أسعار الأراضى (٤)

□ تحديد أسس تقدير الأرض بما يحقق العدالة.

### ٧- فى مجال الصيانة والترميم (٥)

□ تخصيص جزء من الزيادة فى الأجرة للترميم والصيانة.

□ تنظيم الإلتزامات المتعلقة بالصيانة والترميم مع توزيع أعبائهما بين المالك والمستأجر.

□ وضع الضوابط الكفيلة بتوزيع تكاليف الترميم والصيانة بين الملاك الشاغلين، مع تقرير حق المستأجر فى الحصول على إذن من قاضى الأمور العاجلة للقيام بأعمال الترميم والصيانة فى حالة تراخى الملاك فى القيام بها.

□ توفير القروض الميسرة لمستويات الإسكان من غير المستوى الفاخر، وذلك للبناء والترميم والصيانة.

(١) الإسكان والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة فى مصر ١٩٩٣ - ص ٤٩٦

(٢) المرجع السابق - ص ٤٩٥

(٣) ، (٤) ، (٥) المرجع السابق - ص ٤٩٦

ملحق رقم (٥)

الإسكان محدود الدخل



## إسكان محدودى الدخل

(مقتبس من مذكرة إسكان محدودى الدخل من إعداد أ.د. مهندس أبوزيد راجح)  
(من تقرير الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - مجلس الشورى ١٩٩٤)

تتجه الدولة نحو الأخذ بنظام الإقتصاد الحر بدلاً من الإقتصاد المخطط والذى سارت عليه نحو ما يقرب من نصف قرن. وهذا يعنى ترك آليات السوق لتحديد قيمة السلع المنتجة. ولا يقتصر ذلك على الإنتاج الصناعى والزراعى بل يمتد أيضاً إلى قطاع الإسكان. أى أن هذه السلعة الأساسية التى ظلت منذ أوائل أربعينيات هذا القرن تخضع للتدخل المباشر من الدولة من تجميد القيمة الإيجارية إلى إجراء ثلاث تخفيضات متتالية عليها إلى تحديد قيمتها بنسبة من التكلفة الرأسالية سوف تتحرر من التحكم الحكومى وتترك كلية لقانون العرض والطلب لتحديد قيمتها البيعية أو الإيجارية.

ولا شك أن تحكم الدولة خلال الأحقاب الخمس الأخيرة كان فى صالح المستأجر على حساب المالك، وقد أدى ذلك إلى خلق علاقة غير متكافئة أو متوازنة بين المالك والمستأجر، كما كان هذا التحكم أحد الأسباب الرئيسية فى تضخم أزمة الإسكان بصورتها الحالية. وقد أدى تدخل الدولة فى تحديد القيمة الإيجارية إلى نتائج هامة:

**أولها:** عدم صيانة المباني ذات الإيجار المنخفض، إذ أنه لم يعد لها عائد ذو قيمة يمكن أن يتفق على صيانتها وإصلاحها والمحافظة عليها.

**ثانيها:** إحجام رأس المال الخاص عن البناء بهدف التآجير وإتجاهه نحو التملك تهرباً من قوانين الإيجار.

**ثالثها:** الإتجاه نحو البناء لإسكان الطبقات الوسطى والطبقات العليا، وذلك لقدرة هذه الطبقات على دفع القيمة البيعية للإسكان فوق المتوسط والإسكان الفاخر.

**ورابعها:** الإحجام عن البناء لمحدودى الدخل إذ لا يمكن أن يكون محدودى الدخل شريحة مستهدفة للإستثمار فى الإسكان ذى العائد السريع.

وسوف يشمل تحرير القيمة الإيجارية على ما يلى:

١- المباني التى سوف تنشأ مستقبلاً

٢- الوحدات السكنية الحالية التى لم تؤجر أو تملك بعد

٣- الأماكن غير المستخدمة لأغراض السكنى

٤- الوحدات السكنية الخاضعة لقوانين تحديد القيمة الإيجارية

وسيحتاج تحديد القيمة الإيجارية للوحدات السكنية المؤجرة حالياً إلى فترة إنتقال مناسبة تزداد فيها القيمة الإيجارية تدريجياً إلى أن تترك لقانون العرض والطلب بعد إنقضاء هذه الفترة.

وسيؤدي تحرير القيمة الإيجارية بالضرورة إلى زيادة في الإيجار، وسوف يمضى وقت ليس بالقصير حتى تستقر هذه القيمة في مستواها الواقعي الطبيعي

### إسكان محدودى الدخل:

إتجه إهتمام الدولة خلال الأربعين سنة الماضية فى المقام الأول نحو توفير الإسكان للطبقة الوسطى بشرائها المختلفة وأعطى إسكان الطبقة الدنيا من المجتمع إهتماماً محدوداً. ويتمثل الإهتمام بالإسكان المتوسط وفوق المتوسط فيما يلى:

١- إنشاء المؤسسات والهيئات التى تتولى توفير هذا الإسكان مثل الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وبنك التعمير والإسكان. كما قامت شركات الإسكان التى آلت إلى الدولة ببناء مشروعات الإسكان اللازمة لمتوسطى الدخل وهذه الشركات هى مصر الجديدة ومدينة نصر والمقطم والمعادى والمعمورة وغيرها. وأغلب ما أقامته هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالمدن والمجتمعات الجديدة كان إسكان متوسط.

٢- خصصت الدولة قروضاً بفوائد ميسرة للإسكان وبلغ مجموع القروض خلال عشر سنوات من ١٩٨١ إلى ١٩٩١ حوالى سبعة مليارات إتجه أغلبها نحو الإسكان المتوسط وقليل منها خصص لإسكان محدودى الدخل. ويمكن القول بأن ما أنشئ من إسكان متوسط يفى بحاجة الطبقة الوسطى بل يزيد وأصبح هناك مخزون سكنى كبير غير مستغل.

أما إسكان محدودى الدخل، فلم يعط ما يستحقه من إهتمام إلا خلال فترتين قصيرتين وهما:

أ- الفترة الأولى من ١٩٥٤ حتى ١٩٦١. فقد أنشئت شركة التعمير والمساكن الشعبية عام ١٩٥٤ بهدف توفير الإسكان الشعبى لمحدودى الدخل، فقامت خلال هذه الفترة بإقامة العديد من مشروعات هذا النوع من الإسكان فى القاهرة والإسكندرية. وقد حققت الشركة نجاحاً ملحوظاً فى هذا المجال.. ولكن بصدور قانون الحكم المحلى عام ١٩٦١ آلت مسئولية الإسكان الشعبى إلى المحليات وتوقفت نحو إقامة المباني العامة والوحدات المتوسطة وفوق المتوسطة شأنها فى ذلك شأن شركات الإسكان الأخرى.

ب- الفترة الثانية تتمثل فى السنوات القليلة الأخيرة إذ أنه عندما تفاقمت أزمة الإسكان تفاقماً كبيراً أولت وزارة الإسكان بعض الإهتمام بمحدودى الدخل. فقامت الهيئات والشركات التابعة لها بإنشاء ما يسمى بالإسكان منخفض التكاليف. كما قامت بإنشاء بعض المشروعات السكنية التى يمكن إعتبارها إسكان محدودى الدخل مثل المشروع السكنى الذى أقامته الهيئة العامة لتعاونيات البناء بالمقطم.

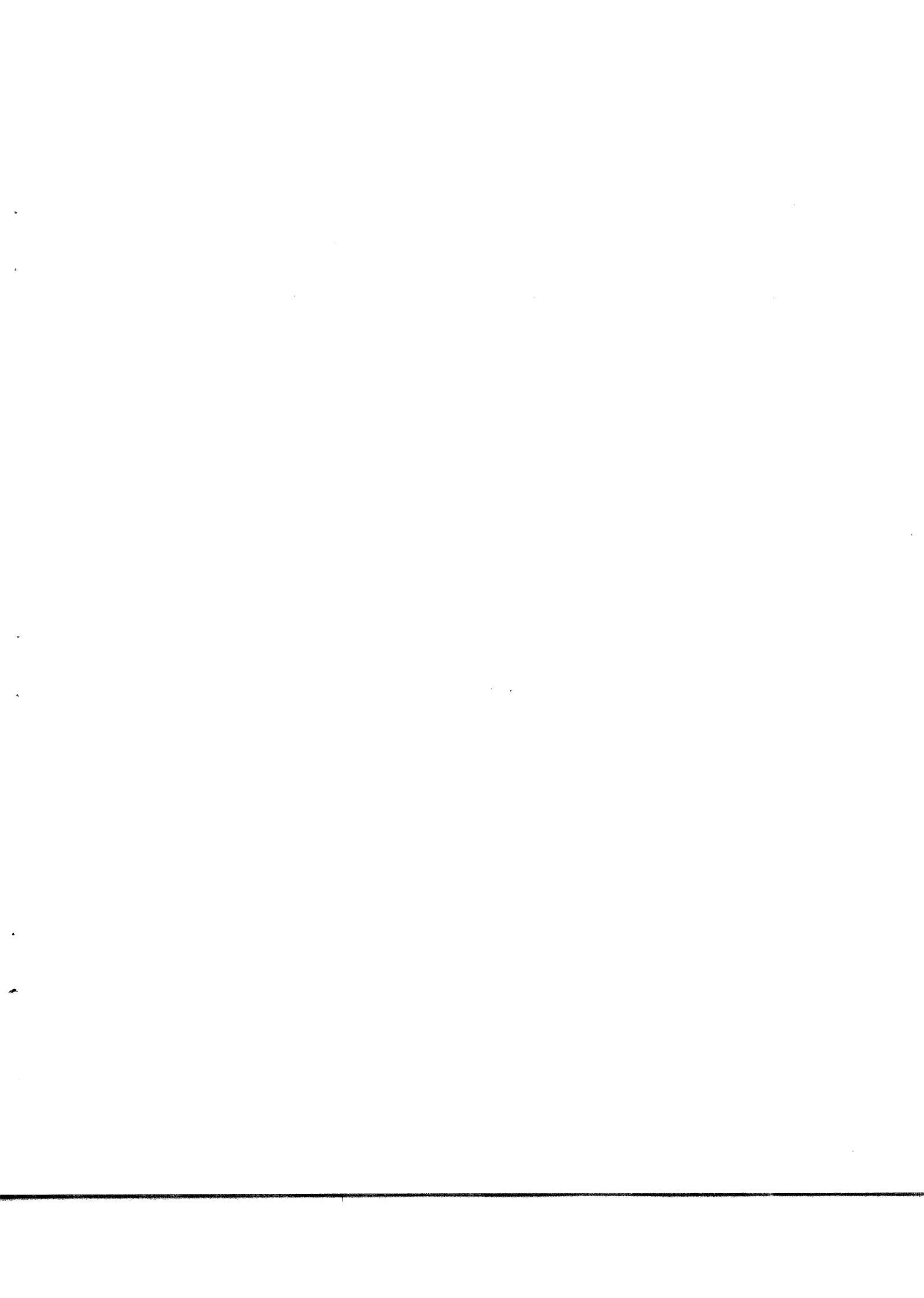
وقد نتج عن عدم إعطاء إسكان محدودى الدخل الإهتمام الكافى إنتشار ما يمكن ن نسميه بالإسكان المشوه إنتشاراً كبيراً وهو الإسكان العشوائى والإسكان الهامشى وإسكان المقابر. وتمثل هذه الأحياء بيئة عمرانية متردية

للغاية ومرتباً خصباً للأمراض العضوية والنفسية والإجتماعية. وزادت فيها نسبة الجرائم بأنواعها المختلفة زيادة كبيرة. لذلك فإنه من أُلزم الأمور فى الوقت الحاضر تغيير السياسة الإسكانية تغييراً جذرياً وجعل إسكان محدودى الدخل محور هذه السياسة.

### الشريحة السكانية المستهدفة بإسكان محدودى الدخل

هناك صعوبة كبيرة فى تحديد الشريحة السكانية التى يمكن أن يطلق عليها محدودة الدخل خلال فترة إنتقال إقتصادى كالتى تمر بها مصر الآن وخلال تداخلات إجتماعية ومتغيرات كبيرة غير واضحة المعالم وفى ظروف تتزايد فيها الأسعار بمعدلات سريعة لكى تقترب من الأسعار الواقعية بينما لا تتزايد معها الأجور بمعدل متساوى. وقد نتج عن ذلك أن نسبة كبيرة من العاملين تمارس أعمالاً إضافية بجانب عملها الأسمى مما يصعب معه معرفة الدخل الحقيقية على وجه التحديد. ولكن يمكن الإرتكاز على عوامل ثلاثة لتحديد الشريحة الإجتماعية المستهدفة بإسكان محدودى الدخل، وهذه العوامل هى:

- ١- الأسر المكونة حديثاً Newly Formed Families ذات الدخل شبه الثابتة (يتراوح عمر رب الأسرة بين تقريباً ١٨ ، ٣٥ سنة).
- ٢- الشريحة السكانية التى يمكنها أن تقطن وحدات سكنية محدودة المساحة تتراوح بين ٤٠ ، ٦٠ متر مسطح أى أن نصيب الفرد منها حوالى ١٢ متر مسطح. وهذا المعدل مناسب للدول النامية وتوصى بها الهيئات الدولية.
- ٣- الشريحة الإجتماعية التى تقع دخولها تحت حد الإعفاء الضريبى وهو ثلاثة آلاف جنيه.





ملحق رقم (٦)

القطاع الخاص



وزارة الاقتصاد والتعاون الدولي - مصلحة الشركات - صحيفة الشركات

بصدور القانون رقم (٢٠٣) لسنة ١٩٩١ بشأن قطاع الاعمال العام و لائحة التنفيذية أصبحت شركة القاهرة للإسكان والتعمير شركة تابعة مساهمة مصرية (ش . م . ت . م ) أصدرت نظامها الأساسي وفقاً لأحكام القانون المشار إليه والنموذج المعد في هذا الشأن واعتمادات الجمعية العامة للشركة بتاريخ ١٩٩٣/١/٩ ونشر بالوقائع المصرية العدد ١٧٦ في ١٩٩٣/٣/٩ .

تم قيد أسهم الشركة ببورصة الأوراق المالية بالقاهرة والإسكندرية في ١٩٦٨/١/١

تم تسجيل الشركة بسجل الشركات المساهمة بتاريخ ١٩٩٦/١٢/٢١ برقم ١٣٩٨٤٣ القاهرة .

تم التأشير الهامشى بالسجل التجارى طبقاً للاتي :

تأشيرة رقم ١٢٨٢٠ في ٣/٥

تأشيرة رقم ١٠٣٢٣ في ١٠/١

تأشيرة رقم ٧٩٥٠ في ٣/٦/١٩٩٠

تأشيرة رقم ١٤٣٢٢ في ٣٠/١٠/١٩٩٤ بموجب النظام الأساسي للشركة

تأشيرة رقم ١٠٠٣٧ في ٢٩/٦/١٩٩٦ بموجب جمعية عمودية غير العادية

بتاريخ ١٩٩٦/٥/٢٢ وافقت الجمعية العامة الغير عادية للشركة بتعديل المادة رقم (٨) من النظام الاساسي للشركة لتصبح :

رأس مال الشركة المرخص به (١٥ مليون جنية) خمسة عشر مليون جنية .

رأس مال الشركة المصدر ( ٦ ،٣٦٠ مليون جنية ) ، ( ستة ملايين و ثلاثمائة وستون ألف سهم ) قيمة السهم الاسمية جنية واحد والمدفوع بالكامل .

وتم نشر هذا التعديل بجريدة الوقائع المصرية بالعدد رقم ١٤٨ الصادر في ١٩٩٦/٨/٤ .

بتاريخ ١٩٩٧/٣/٨ وافقت الجمعية العامة الغير عادية للشركة تنفيذاً لبرنامج توسيع قاعدة الملكية بيع ١٠٪ من أسهم الشركة لاتحاد العاملين المساهمين وأن تطرح للبيع ١٠.٢٧٢ مليون سهم ، قابلة للزيادة من حصتها في أسهم الشركة المتداولة في بورصة الأوراق المالية و التي تمثل ٢٠٪ من رأس مال الشركة للأفراد و صناديق الاستثمار و شركات القطاع الخاص فقط وفقاً لآخر سعر إقفال اليوم السابق المحدد لتقديم الطلبات كحد ادنى .

\* حددت نشرة البيع طريقة التنفيذ طبقاً للآتى:-

- يتم تسجيل طلبات الشراء من قبل شركات السمسرة على شاشات الحاسب الالى المخصص لكل شركة سمسرة ببورصة الاوراق المالية بالقاهرة والاسكندرية إعتباراً من يوم الاثنين الموافق ١٧/٣/١٩٩٧ إلى الساعة الخامسة مساءً يوم الثلاثاء ١٨/٣/١٩٩٧ .

و طبقاً لنظام التداول المعمول به فى البورصة فإنه يجوز عند تنفيذ العملية تغيير السعر بالنقص أو الزيادة حسب القواعد المنصوص عليها فى نظام التداول فى المستوى الذى يتلاقى عنده أكبر كمية عرض و طلب علماً بأن التنفيذ سوف يتم بسعر ثابت لجميع المستثمرين و الذى يتلاقى عنده أكبر كمية عرض و طلب .

- كما حددت نشرة البيع طريقة التخصيص وفقاً لما تحدده الشركة القابضة، وفى ضوء حجم الطلبات وبمراعاة عدم إستبعاد أى طلب شراء بالسعر الذى سيتلاقى عنده أكبر كمية عرض و طلب.

- قامت الشركة بإيداع أسهمها فى الحفظ المركزى لدى شركة مصر للمقاصة وتسوية المعاملات المالية - وبذا تصبح شركة المقاصة وتسوية المعاملات المالية هى الجهة التى سيتم عن طريقها نقل ملكية وتوزيع الكوبون.

تم تنفيذ عملية البيع يوم ٢٤/٣/١٩٩٧ وأصبح هيكل رأس مال الشركة طبقاً للآتى:

- شركة الإسكان والسياحة والسينما ٢٧.٤٦٪

- المساهمون الآخرون ٥٥.٩٪

- البنوك وشركات القطاع العام ٧.٤٥٪

- إتحاد المساهمين العاملين بالشركة (طبقاً للقواعد المقررة) ١٠٪

وبذلك خرجت الشركة من نطاق تطبيق أحكام قانون الأعمال العام رقم ٢٠٣ لسنة ١٩٩١ ولائحته التنفيذية المشار إليها حيث إنخفضت نسبة مساهمة المال العام عن الحد المقرر قانوناً وهو ٥١٪.

الأمر الذى يترتب عليه حتماً دعوة الجمعية العامة غير العادية بتشكيلها الجديد بعد تنفيذ عمليات نقل الملكية للمساهمين الجدد لتعديل النظام الأساسى للشركة بما ينطبق وأحكام قانون الشركات المساهمة رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية بإعتباره القانون الأساسى للشركات فى مصر وطبقاً لنموذج هذا القانون وليختار المساهمون الجدد من يمثلهم فى عضوية مجلس الإدارة الجديد وفقاً لأنصبتهم فى المساهمة وتولى هذا الأمر شركة الإسكان والسياحة والسينما (الشركة القابضة) بإعتبارها ما زالت أكبر المساهمين ويهدف إنجاح هذه التجربة وتثبيتها لتكون هذه الترتيبات نموذجاً ودعوة للجماهير للإكتتاب فى شركات قطاع الأعمال العام.

وقد إتممت الجمعية العامة للشركة بتاريخ ٢٩/٤/١٩٩٧ إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لتوفيق أوضاع الشركة طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .

مادة (٢): إسم الشركة : شركة القاهرة للإسكان والتعمير ( شركة مساهمة متمتعة بالجنسية المصرية)

مادة (٣): غرض الشركة:

- شراء وتنمية الأراضى والأحياء السكنية القديمة وتهيئتها وتقسيمها سواء كانت الأراضى لحساب الشركة أو لحساب الغير من الأفراد أو الأشخاص الإعتبارية العامة أو الخاصة.

- إستغلال الأراضى التى يتم تنميتها وبيعها وإعدادها لإقامة مشروعات عليها لحساب الشركة أو لحساب الغير.

- القيام بإعداد مشروعات التخطيط العمرانى والتصميم المعمارى والإنشائى والمرافق العامة لحساب الشركة أو للغير، وكذا تقديم الإستشارات الهندسية والفنية للغير.

- القيام بإعداد مستندات ومواصفات الأعمال والإشتراطات والمقاييس الفنية لهذه الأعمال التى تقوم بتصميمها لحسابها أو لحساب الغير.

- الإشراف على تنفيذ الأعمال والمقاولات التى تقوم بإسنادها للمقاولين سواء لحساب الشركة أو لحساب الغير.

- الإشراف على تنفيذ الأعمال التى تطلب منها لحساب الغير

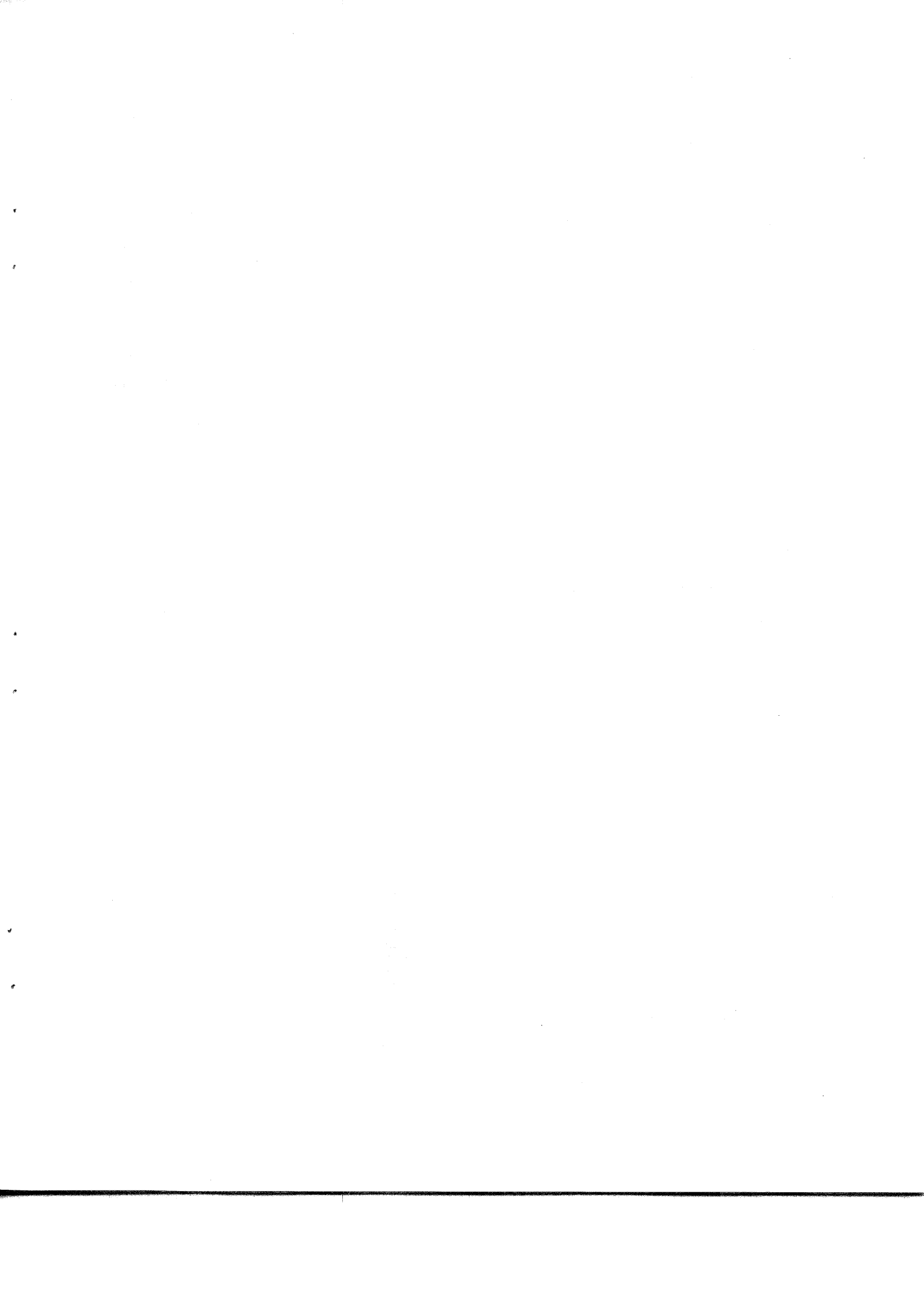
- تنفيذ الأعمال والمقاولات وتشبيد المبانى بكافة أنواعها وكل ما يتعلق بتعمير المناطق التى تقوم فيها وتهيئتها للعمران أو لحسابها أو لحساب الغير، وكذا تنفيذ المرافق العامة من مياه وصرف صحى وكهرباء وتليفونات وطرق لحسابها أو لحساب الغير.

إدارة كافة الأعمال المالية والتجارية والصناعية المرتبطة بالعمليات سالفه الذكر، وكذا إدارة مشروعات الإسكان والمبانى العامة والخدمات والتملك والتأجير والشراء بقصد البيع والمساهمة عن طريق الشراء أو الإكتتاب فى أسهم أو سندات أو قروض مع الشركات التى تزاوّل تجارة أو صناعة الأدوات والمهمات والآلات والمعدات المتعلقة بالبناء والتعمير.

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج، كما يجوز لها أن تندمج فى الهيئات السالفه أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

مادة (٤): يكون مركز الشركة ومحلها القانونى فى مدينة القاهرة، ولها فرع فى محافظة الإسكندرية، ولجلس إدارة الشركة أن ينشئ فروعاً أو مكاتب أو توكيلات فى مصر أو فى الخارج.

مادة (٥): مدة الشركة خمسون عاماً تنتهى فى إبريل ٢٠٠٨ طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية فى ١٢/٢٩/١٩٨٠، ويجوز بقرار من الجمعية العامة غير العادية إطالة هذه المدة أو تقصيرها.



المراجع





## المراجع

### التقارير

- دراسة السياسة القومية للتنمية الحضرية - وزارة التعمير - جمهورية مصر العربية - ١٩٨٢
- تقرير لجنة الخدمات عن قضايا البيئة والتنمية في مصر - مجلس الشورى - دور الإنعقاد العادى السادس - جمهورية مصر العربية - ١٩٨٦ .
- تلوث البيئة - الهيئة العامة للإستعلامات - وزارة الإعلام - جمهورية مصر العربية - ١٩٩١ .
- قضايا البيئة والتنمية في مصر - النظافة العامة ومشكلات البيئة - سلسلة تقارير مجلس الشورى - لجنة الخدمات - تقرير رقم (٢) - جمهورية مصر العربية - فبراير - ١٩٩٢ .
- التعمير والمجتمعات العمرانية والإسكان والمرافق في مصر ١٩٩٣ - وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية - جمهورية مصر العربية - ١٩٩٣ .
- الإسكان غير المخطط بالمناطق العشوائية - تقرير مبدئى مقدم من لجنة الخدمات - مجلس الشورى - جمهورية مصر العربية - ١٩٩٤ .
- التقرير الوطنى لجمهورية مصر العربية " مقدم لمؤتمر الأمم المتحدة الثانى للمستوطنات البشرية (قمة المدن) " فى إسطنبول - تركيا - وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية - جمهورية مصر العربية - ١٩٩٦ .
- تقرير إنجازات وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية من ١/١/١٩٩٦ حتى ٣١/١٢/١٩٩٦ والإستراتيجية المستقبلية - وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية - جمهورية مصر العربية .
- الخطة الخمسية لوزارة التعمير والإسكان فى الفترة من ١٩٨٢/١٩٨٧ - جمهورية مصر العربية .
- الخطة الخمسية لوزارة التعمير والإسكان فى الفترة من ١٩٨٧/١٩٩٢ - جمهورية مصر العربية .
- الخطة الخمسية لوزارة الإسكان والمرافق فى الفترة من ١٩٩٢/١٩٩٧ - جمهورية مصر العربية .
- الخطة الخمسية المقترحة لوزارة الإسكان والمرافق فى الفترة من ١٩٩٧/٢٠٠٢ - جمهورية مصر العربية .
- الخطة الخمسية الثالثة المقترحة للإسكان ١٩٩٧/٢٠٠٠ - وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية - جمهورية مصر العربية .

### القوانين

- قانون رقم (٥٧٧) لسنة ١٩٥٤ - بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وللتحسين - جمهورية مصر العربية .
- قانون رقم (٢٢٢) لسنة ١٩٥٥ - بشأن القروض مقابل التحسين للعقارات - جمهورية مصر العربية .
- قانون رقم (١٠٦) لسنة ١٩٧٦ - بشأن تنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير التعمير رقم (٢٣٧) لعام ١٩٧٧ - جمهورية مصر العربية .
- قانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ - بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر - جمهورية مصر العربية .

نوع الوثيقة : وثيقة

لغة الوثيقة: عر

العنوان : السياسات الإسكانية والتحضر: ملامح قطرية جمهورية

مصر العربية/ اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي

آسيا

المؤلف : الشاهد. فهيمة

اسم الهيئة : الأسكوا

بيانات النشر : بيروت : الأسكوا , 1997

الملاحظات : مجموعة وثائق الأسكوا. يحوي مراجع, أعدت هذه الدراسة

بدعم من المكتب الإقليمي لبرنامج إدارة التنمية

الحضرية في العالم العربي وقامت بإعدادها المهندسة

فهيمة الشاهد

الوصف المادي : ج, ترقيم متعدد. جداول

الواصفات : /النمو السكاني/ /الهجرة/ /التربية/ /البيئة/

النقل/ /الخدمات الاجتماعية/ /الفقر/ /التخطيط/

الإقليمي/ /القروض/ /التمويل/ /الهيكل

التنظيمي//الإسكان/ /الإسكان منخفض الكلفة/ /مشاريع

الإسكان/ /السياسة السكانية/ /دراسات الحالة/

/مصر/

رمز الوثيقة : E/ESCWA/HS/1997/9

الموضوع الرئيس: الديمغرافيا - السكان - الإستيطان

جريدة الأهرام المصرية - صفحة الأسبوع الإقتصادي - العدد الصادر في ١٥/٧/١٩٩٧.

- تقرير التنمية البشرية - نشرة الأسبوع الإقتصادي - مقال صادر فى جريدة الأهرام المصرية - صفحة الأسبوع الإقتصادي - العدد الصادر فى ١٦ / ٧ / ١٩٩٧.

## الكتب

- د. عبد الباسط عبد المعطى - توزيع الفقر فى القرية المصرية - ١٩٩٤.  
□ د. ميلاد حنا - الإسكان والسياسة - القاهرة - ١٩٩٦.

## الندوات والأبحاث

- ندوة كفاءة إدارة المدن الكبرى ١٩٩١ - جمعية الهندسة الإدارية - جمعية المهندسين المصرية - جمهورية مصر العربية.  
□ وضع الإسكان منخفض الكلفة بالإقليم العربى - (الإسكوا) - صنعاء - أكتوبر - ١٩٩٢.  
□ مهندسة فهيمة سعد الدين الشاهد - الإسكان منخفض الكلفة بجمهورية مصر العربية - الإسكوا - صنعاء - أكتوبر ١٩٩٢.  
□ دكتور أحمد خالد علام - كفاءة إدارة المدن الكبرى - ندوة كفاءة إدارة المدن الكبرى ١٩٩١ - جمعية الهندسة الإدارية - جمعية المهندسين المصرية - جمهورية مصر العربية..  
□ دكتور شريف صبرى سعد الدين - أسلوب إدارة التجمعات العمرانية الجديدة - ندوة كفاءة إدارة المدن الكبرى ١٩٩١ - جمعية الهندسة الإدارية - جمعية المهندسين المصرية - جمهورية مصر العربية.

## المجلات

- المجلة الدولية للعلوم الإجتماعية - اليونسكو "الفقر" - عدد يونيو ١٩٩٦ - الطبعة العربية الصادرة من مركز مطبوعات اليونسكو - القاهرة.