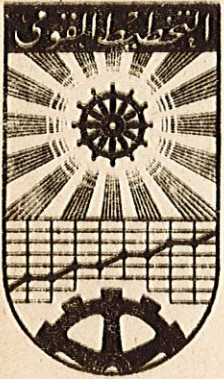


جمهورية مصر العربية

٢٠٠٠ م. هـ



مجلس التخطيط القومي

مذكرة داخلية (٧٤٠)

المشكلة القومية للسكان
من خلال مناقشات ممثلي الأمة
في مجلس الشعب

دراسة توثيقية

إعداد : الدكتورة / عيون عبد القادر مطاوع
إشراف : الأستاذ / محمود محمد عياد

أكتوبر ١٩٨٠

المحتويات

تقديم :

الصفحة

١

٤

٥

٧

١٠

أولا : ماهية المشكلة القومية للاسكان

١- جوهر المشكلة

٢- الابعاد المتباينة للمشكلة وأثارها

٣- حجم المشكلة من خلال الارقام

أ - ارقام مثارة بمعرفته اعضاء مجلس الشعب .

ب - حجم المشكلة من وجهة نظر الحكومة .

ج - هبوط الرقم المستهدف تنفيذة سنويا في الخطه نتيجـة لقيامه على احتمالات .

٤ - دور التخطيط في المشكلة

٢١

٢٥

ثانيا : عوامل سلبية تؤثر في تضخيم مشكلة الاسكان :

أ - من وجهة نظر الاعضاء

٢٦

٣٤

ب - صعوبات تعوق انجاز خطط الاسكان (باعتراف الحكومة)

٣٦

ثالثا : مشاكل مرتبطة بالازمة القومية للاسكان :

١- نوعية المشاكل (مياة الشرب - الصرف الصحي - الايواء) ..

٣٧

٢- توصيات شعبية حول المشاكل الثلاث

٤٩

رابعا : التشريع ودوره في مشكلة الاسكان :

٥١

١- قوانين الاسكان السابقة واثارها السلبية في أزمة الاسكان .

٥٢

٢- التشريع الاساسى في المشكلة الاسكانية (" مشروع قانون تنظيم ايجار وبيع الأماكن ") .

٥٣

صفحة

- أ — مدى علاقه مشروع القانون بازمة الاسكان . ٥٣
- ب — مشروع القانون واثارة الجانبيه من وجهة نظر
ممثلى الشعب . ٥٥
- ج — المستحدث فى مشروع القانون ومساهم فى حل
ازمة الاسكان . ٥٦
- ٣ — تشريعات اخرى تلعب دورا رئيسيا فى اقتحام مشكلة
الاسكان . ٥٨
- أ — مشروع قانون بتعديل أحكام صندوق تمويل مشروعات
الاسكان الاقتصادية . ٥٨
- ب — مشروع قانون "انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة" ٦٠
- * منشأ فكرة قيام المدن الجديدة .
- * مدى الحاجة لتشريع منظم لانشاء المدن الجديدة .
- * التنظيم القانونى المقترح لانشاء المجتمعات العمرانية
الجديدة ، ومقترحات اعضاء مجلس الشعب بصدد .
- ج — مشروع قانون " بتنظيم تملك الاجانب للعقارات المبنية
والاراضى المعدة للبناء " . ٦٩
- د — مشروع قانون " توجية وتنظيم أعمال البناء " . ٧١
- خامسا : الاقتراحات الشعبية لحل مشكلة الاسكان : ٧٥
- ١ — تصورات اعضاء مجلس الشعب لحل المشكلة . ٧٦
- ٢ — أجهزة جديدة ومشروعات قوانين مطلوبة للمساهمة فى حل مشكلة
الاسكان . ٨٨

صفحة

- ٩٠ — ٣ — سياسة حكومية سابقة التنفيذ للاقتراحات السابقة .
- ٩٤ — ٤ — جهود مهذولة في قطاع الاسكان يجدر التنويه بها
(تعمير مدن القناة) .
- ٩٧ سادسا : ما يخص الاسكان في مشروع خطه التنمية الاقتصادية والاجتماعية ١٩٨٢/٧٨ .
- ٩٨ — ١ — قطاع التشييد ومواد البناء .
- ٩٨ — ٢ — قطاع الاسكان والمرافق .
- ١٠٠ — ٣ — سياسات مقترحة لضمان تنفيذ الخطة وتحقيق أهدافها :
- * أ — الارتفاع بطاقة جهاز التشييد بما يتماشى مع حجم الاعمال المطلوبة .
- * ب — الالتزام بسياسات شاملة للاسكان .
- * ج — الالتزام بسياسة جديده وعاجلة لرفع كفاءة المرافق العامة .
- * د — ضرورة الحزم والجديّة والشمول في متابعة الخطه على كافة المستويات .
- * هـ — سلبيات تحتاج لجهد وعمل ولتكثيف الاستثمار اللازم .
- ١٠٧ — ٤ — الخطة التنفيذية للحكومة في مجال الاسكان عن عام ١٩٧٨ .
- ١٠٩ — ٥ — ضرورة توافر خطه طموحة لتعمير محافظتي سيناء .

صفحة

سابعاً : السياسة القومية للاسكان ، وتقييمها شعبياً ، وخطة

١١٢

الحزب الوطني الديمقراطي في تنفيذها .

١- السياسة القومية للاسكان . ١١٣

٢ - اراء برلمانية حول تقييم السياسة القومية للاسكان . ١٢٢

٣ - مخططات الحزب الوطني الديمقراطي في تنفيذ الخطة ١٢٧

القومية لحل أزمة الاسكان .



تقديم

- * مرجع أهمية توثيق المشكلة القومية للأوسكان .
- * محتوى الدراسة .
- * أسلوب تناول الموضوع .

بسم الله الرحمن الرحيم

تقديم :

* مرجع أهمية المشكلة القومية للاسكان :

- يعد توفير المسكن الصحى الملائم وبالقيمة المتناسبة مع الدخل المتفاوتة ، احدى المتطلبات الاساسية للفرد التى يستلزم الوفاء بها توافر امكانيات بشرية ومادية متعددة ومتباينة ، فضلا عن كونه ضرورة من ضرورات التنمية والتقدم لرفع مستوى الكفاية الانتاجية والاجتماعية عن طريق كفاله الاستقرار العائلى وانعكاسا لامال الجماهير فى حياة افضل .

ويمثل الامن الاسكانى بدءا من الستينات مشكلة قومية تلى فى أهميتها الامن الغذائى وتوفير الطعام لكل فم واحتاج لحلول جذرية ويستلزم علاجها قدرا ضخما من الاستثمارات نظرا لاثارها الحادة على تهديد السلام الاجتماعى واستقراره ، ولصلتها الوثيقة بالوضع الاقتصادى ككل .

لذلك فقد فرضت هذه المشكلة نفسها على هيئات الدولة التشريعية والتنفيذية والعلمية ، واحتلت مكانا بارزا فى برامج الوزارات المتعاقبة ، ونالت الكثير من اهتمام الرأى العام والجدل الفكرى فى مؤسساتنا السياسية ، بهدف تحريك مسارها نحو القضاء عليها بشكل فعال ونهائى .

- أن سلامة التخطيط ونجاحه فى أى مجال من المجالات يعتمد على ارتكازة - فى المقام الاول - على احساس عميق بما يدور فى خلد من تناوولهم الخطه وتوجيهاتهم

واستشعارا منا بأن قضية الاسكان بكل ابعادها السياسية والاجتماعية والاقتصادية تهم المخطط ، فقد لجأنا الى محاضر جلسات مجلس الشعب خلال فتره زمنية محددة لتعرض في امانه ودقة الحوار الديمقراطي الموضوعي المسئول الذي دار تحت قبة المجلس بين الاعضاء والحكومة بما فيه من وجهات نظر وآراء جديدة تعتبر في حد ذاتها مصدرا اساسيا للباحث في المشكلة .

* محتوى الدراسة :

— تعتمد الدراسة بصورة كاملة على محتوى مضابط مجلس الشعب بادوار انعقاد المتعددة خلال فصوله التشريعية الثلاث من مناقشات وتوصيات وقرارات وتشريعات في مجال الاسكان ، فضلا عما ترجمته الحكومة من التوجيهات المحددة للمجلس في خطط تنفيذه عاجلة وخطط شاملة طويلة الاجل (خمسية) ، بالإضافة الى السياسات القومية للاسكان التي تبرزها بيانات الوزراء المختصين خلال تعاقب الفصول التشريعية السالفه الذكر .

— وتغطي الدراسة بالتفصيل حجم وحدود مشكلة الاسكان وانجازات الحكومة بشأنها من واقع الارقام القائمة والمنفذة والمستهدفة على ضوء الامكانيات القومية المتاحة ، وذلك خلال الفتره الزمنية من عام ١٩٧٥ الى منتصف عام ١٩٨٠ وهي المرحلة التي اطلق عليها سياسيا اصطلاح العبور نحو التعمير قياسا واستكمالا للعبور العسكري في اكتوبر العظيم ، مع المقارنه بقدر الامكان بالسنوات السابقة .

كما تتناول الدراسة خطط وسياسة الحكومة المستقبلية فيما يخص الاسكان بدءا من عام ١٩٨٠ حتى سنة ٢٠٠٠ كجزء من التخطيط المرحلي المتكامل ، وتصورات ممثلي الشعب بصدد هذا .

- وتجدر الإشارة الى أن هذه الدراسة والتي استغرق اخراجها الى حيز الوجود جهدا يقارب ستة شهور ، هي تجديد لجزء من فكرة لم تتم في حينها ففى الخمسينيات لظروف خارجة عن الحسبان ، حين أرشد استاذنا الفاضل الدكتور ابراهيم حلى عبد الرحمن سكرتير عام لجنه التخطيط في هذه الفترة بعض المشتغلين معه حينذاك الى محاولة ارتياد ملفات مجلس النواب ثم مجلس الامة ، واستخراج ما تحتوية من افكار وآراء تنير الطريق أمام العاملين عند الاعداد للخطمة الخمسية الأولى .

ونحن ان نشكر الله سبحانه وتعالى أن اعطانا الفرصه بمركز التوثيق والنشر لكنى نحى هذه الفكرة والتي تطرح ثمارها على القارىء ، آمليين منه أن يعيننا برأيه وهو خير معين لنا وحافزا على اقتحام موضوعات اخرى فى قضايا التنمية .
والله ولى التوفيق))))

* اسلوب تناول الموضوع :

لخدمه البحث العلمى قمنا بمحاولة تصنيف هذا الفيض من المناقشات مع الالتزام بضمونها القائم فى مضابط مجلس الشعب بجلساته العديدة ، وتوثيقها فى تقسيمات جزئية مستقلة ومتكاملة بحسب التصنيف وبالشكل الذى يفيد المشتغلين بالتخطيط .
وحرصا منا على عدم التكرار ووقت القارىء فلقد اختصرنا المصادر التى شعتمد عليها الدراسة بالشكل الاتى :

فصل تشريعى (ف . ت) ، دور انعقاد (د . أ) ، مضبطة جلسه
(م . ج) ، صفحة (ص) .

أولا : ماهية المشكلة

القومية للاسكان

* ١ - جوهر المشكلة

* ٢ - الابعاد المتباينة للمشكلة وأثارها .

(البعد الزمني - ابعاد سياسية واقتصادية واجتماعية)

* ٣ - حجم المشكلة من خلال الارقام .

أ - ارقام مثارة بمعرفة اعضاء مجلس الشعب .

ب - حجم المشكلة من وجهة نظر الحكومة .

ج - هبوط الرقم المستهدف تنفيذة سنويا في الخطه نتيجة لقيامه على احتمالات .

* ٤ - دور التخطيط في المشكلة .

=====

أولا : ماهية المشكلة القومية للاسكان

١- جوهر المشكلة :

- قصور المعروض من الحكومة والجهات التابعة لها - في حدود طاقه الدولة -
وامكاناتها المتاحة - والقطاع الخاص المستثمر في مجال الاسكان سنويا من الوحدات
السكانية وخدمات المرافق عن تلبية حاجة المجتمع واشباعها .
ص ٦٧٠٠ ، ٦٧١٠ (١)

- ويعد هدفا تقليديا لكل سياسة عامة للاسكان توفير الاستقرار للأسر القائمة والناشئة
بأقامه اكبر قدر ممكن من الوحدات السكنية بما يتناسب مع متطلباتها واحتياجاتها
وبحيث يتمشى مع شرائح الدخل المتنوعة (١) . ص ٣٨١٦ ، ٦٦٩٤ .

ومما تقدم يمكن أن نخلص الى أن مضمون المشكلة ببساطه وايجاز يظهر في عدم
وفاء الوحدات السكنية المتاحة باحتياجات الافراد والأسر سواء من ناحية اعدادهم
المتزايدة باستمرارهم المتطورة (٢) . ص ٣٨١٥ أى أن العرض المتوافر
من الوحدات السكنية أقل في نسبته أو حجمه عن امكانية اشباع حاجات أصحاب
المنفعة .

ويفسر هذا أن المشكلة وما تثيره من قضايا يحكمها عوامل مليئة بالمتناقضات التي يمكن
تصورها على النحو الآتي :-

- تناقضات بين الدعوة لتوفير البنية الأساسية للاقتصاد وما يقتضيه ذلك من تشجيع
للاسكان المكنى الفاخر والتوسع في اقامه الفنادق ، وبين مطالب متزايدة لجماهير
الشعب للاسكان الاقتصادي والمتوسط وحاجه أحياء بأكملها الى تجديد مساكنها
المتداعية .

(١) ف . ت . ١ ، د . ١ ، م . ج ٦٤ في ١٩٧٧/٦/٢٨

(٢) بيان وزير الاسكان والتعمير ، ف . ت . ١ ، د . ١ ، م . ج ٢٨ في ١٩٧٦/٢/٧ .

- تناقضات بين توفير مواد البناء للتعمير والمصانع ومنشآت الخدمات ، وبين الحاجة اليها في بناء مساكن اقتصادية .
- تناقضات بين صعوبة توفير اراضي للبناء في وسط المدينة مع ارتفاع سعرها ، وبين استخدام غير اقتصادي لها في مباني قديمة ذات وحدات قليلة .
- تناقضات بين الحاجة لهذه الاراضي لاقامة البنايات الضخمة للمكاتب والفنادق وبين مصالح المواطنين الذين يعيشون عليها اذا نقلوا الى احياء نائية .
- تناقضات بين الحاجة الملحة لتوفير السكن الاوسع للجماهير وبين ما تمثله هذه المباني الجديدة من ضغط على المواقف الاخرى من صرف صحي ومياه وكهرباء . . . وهي بدورها مشكلة !
- تناقضات بين هدف ملح نحو حل أزمة الاسكان في العواصم المكتظة في الحضر وبين حاجات القرية الى اسكان ريفي كجزء من تنمية متكاملة للقرية .
- تناقضات بين ايجارات قديمة منخفضة يتمتع بها سكان في احياء فاخرة بينما يشكو ملاكها من قلة عائداتها — وبين ايجارات جديدة مرتفعة ينوء بها ذوو الدخل المحدود .
- تناقضات بين طرفين متضادين في الهدف بالنسبة للعملية الاسكانية أولهما « مستثمر يسعى لتحقيق أقصى ربح أو عائد من الانتفاع بمدخراته واستثمارها مع الارتفاع التصاعدي لآعباء المعيشة ونفقات الاستثمار في مجال الاسكان » ومتنفع سواء مستأجر أو مشتري لوحدة تملك يهدف لمصلحة عكسية مع الامكانيات المحدودة بالنسبة للدخول وعدم تناسبها مع تكلفة هذه المنفعة .
- تلك هي المعادلة الصعبة في مشكلة الاسكان ، ولا يمكن حلها بأي حال — من الاحوال بين صباح وعشية ولكنها تحتاج لخطه طموحة بعيدة المدى تأخذ في تقديرها كل هذه التناقضات ، كما تحتاج الى خطه عاجلة لا تحتمل الارغاء (١) .

(١) تقرير لجنه الاسكان والمرافق العامة والتعمير في ١٧/٤/١٩٧٦ ،

ف ١٠ د ٥٥ م ج ٤٨ ص ٥٩٧٩

الى جانب هذا فإن الدولة تلعب دورا محذودا فى المشكلة باعتبارها من عداد الدول النامية ذات الامكانيات المحدودة والموارد غير الكافية لأن تكون لها اليد الطولى فى قطاع التعمير والتشييد والاسكان ، ويقتصر فاعليتها على تنظيم مباشرة الملكية الخاصة لتوظيفها الاجتماعية عن طريق اصدار التشريعات المنظمة لذلك ، مع ازالة المعوقات أمام المستثمرين فى هذا المجال ، الى جانب الاشباع الجزئى أن امكن - لمتطلبات الطبقة العريضة فى الاسكان الشعبى .

٢ - الابعاد المتباينة للمشكلة وآثارها :

أ - البعد الزمنى لمشكلة الاسكان :

- منذ ٣٠ عاما لم توضع خطة قومية شاملة للاسكان ، ويعتبر أول تقرير على للمشكلة

الاسكانية هو التقرير المشترك للخبراء الامريكيين والمصريين بوزارة الاسكان سنة ١٩٧٦ ، بالاضافة الى التقارير المتعددة لجمعية المهندسين المعماريين المصريين ، وبيانات وزارة الاسكان المتعاقبة (١) ص ٦٧٨٠ .

- حتى بداية الستينات لم تكن هناك مشكلة اسكان ، وكانت وحدات الاسكان مملوكة للقطاع الخاص وشركات التأمين ووزارة الاوقاف (١) . ص ٦٧٨٢ .

- مساهمة ظروف ازالة آثار العدوان وحرب الاستنزاف ومعركة التحرير من عام سنة ١٩٦٧ الى حد كبير فى عدم توافر مواد البناء وقله الاعتمادات المالية بما لهما من تأثير فى حل مشكلة الاسكان حيث كانت امكانيات الدولة كلها موجّهة لخدمة المعركة (١) . ص ٦٨٠٨ .

- الاثر السلبي لعمليات التهجير لمواطنى مدن القناة الى كافة انحاء الجمهورية نتيجة لحرب الاستنزاف فى ازمة الاسكان (١) . ص ٦٨٠٤ .

(١) فت ٢ ، د ١٠ ، م ٦٤ ، ٦٥ فى ١٩٧٧/٦/٢٩ .

— فى الفترة ما بين عام ١٩٦٠ وحتى عام ١٩٧٥ لم يتم الا تشييد اقل من $\frac{1}{2}$ مليون وحدة سكنية (١) . ص ٦٧٢٩

— تكبد مصر من عام ١٩٦٧ حتى آخر عام ١٩٧٥ ما يبلغ مقداره ١٦ ألف مليون جنيـة . لو تم انفاقها أو جزء منها فى مجال التنمية لتغير الحال وما ظهرت على ظهر الوجود مشكلة تسمى بالاسكان (٢) ص ٣٨٥٧

ب — الابعاد السياسية والاقتصادية والاجتماعية للمشكلة :

— مشكلة الاسكان مشكلة سياسية واجتماعية واقتصادية تهدد السلام الاجتماعى وتولد نوعا من الصراع والاستغلال الطبقي ، وتندرج بالخطر على الاخلاق ، ولا بد أن يسهم فيها الجميع بمفهوم ومدخل قوى لا حزبى بالتطرق لنواحي الازمه واقتراح ووضع الحلول المناسبة لذلك . ص ٦٧٨٠ ، ص ٦٨٠٥

— مشكلة الاسكان مشكلة قومية عامة أكبر حجما من أن يعالجها جهاز وزارة الاسكان أو جهد الوزير المختص . ص ٦٨١٧

— المشكلة الاسكانية تتولد عنها جرائم اجتماعية واقتصادية وخلقية . ص ٦٧٨٢

— مشكلة الاسكان مشكلة اقتصادية قبل أن تكون تنظيما بقانون للعلاقة بين الملاك والمستأجرين ، وأهم عناصرها الارض ومواد البناء والعمالة . ص ٦٧٨٢ .

— الموارد التى تخصصها الدولة للاسكان لا تكفى للوفاء بالاعداد اللازمة من الوحدات السكنية لاحتياجات المواطنين — وخاصة محدودى الدخل — فى الاسكان الحضرى . ص ٦٦٩٤ .

— تزايد الهجرة طلبا للعمل من الريف للمدن الكبرى كتنزيف متدفق ، يزيد من الحاجة الى الاسكان الحضرى . ص ٦٨١٥ .

(١) فت ٢ ، د ١٠ ، م ج ٦٤ ، ٦٥ فى ١٩٧٧/٦/٢٩ .

(٢) بيان وزير الاسكان والتعمير ، فت ١ ، د ١٠ ، م ج ٢٨ فى ١٩٧٦/٢/٧ .

- ألفارق في مستوى المعيشة بين الحضر والريف اساس مشكلة التكدس والهجرة المحلية يجب تقليلة بوسيلة علمية لحل المشكلة . ص ٦٨٠ و ٦٨٠٢ .
 - عدم وجود تخطيط رأى اقليمى سليم ادى الى تكدس العاصمة والمدن الكبرى بالاضافة الى خطأ تعيين الموظفين الجدد فى القاهرة والمحافظات الكبرى رغم أنهم أصلا من الاقليم . ص ٦٨١٥ .
 - عدم توفير مسكن ملائم للشباب من ذو الدخل المحدود سيزيد من نسبة الهجرة للخارج . ص ٦٨٢٩ .
 - زيادة نسبة النمو السكانى عن المعدل الطبيعى نتيجة لضعف فاعلية جهود تنظيم الاسرة المبدولة حتى الان وما لا يتفق مع خطط التنمية وزيادة الدخل القومى . ص ٦٨٠٤ .
 - إقامة كثير من الاسر فى العاصمة فى المقابر والمساجد والمخابئ والاقبية والخيام تقتضى خطه عاجله لايوائهم فى مساكن ، باعتبار ذلك صورة غير انسانية لواجهة مصر فى القرن العشرين . ص ٦٧٠٩ .
 - مشكلة اخلاء المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت التى تشغل بسبب العمل من شاغليها بعد انتهاء الخدمة للعامل بالاحالة للمعاش أو الوفاة أو العجز الصحى الكلى بعد مدة الخدمة الطويلة لعدم توافر علاقه تأجيرية ، وباعتبار أن الشغل بمقتضى ترخيص ادارى للتمتع بميزة عميلة للمنوبة لاحتلال المعينين الجدد محلهم فى الانتفاع بالوحدة السكنية (كعمال المناطق الصناعية الكبرى بحلول وشبرا الخيمة والمحلة ودمنهور وعمال المرافق العامة كالسكك الحديد والكهرباء) .
- وتقديرا للاعتبارات الانسانية وكنوع من الوفاء من الدولة لمستخدميها يجمع
الرأى الشعبى على ضرورة عدم اخلاء الوحدات الا بعد تدبير مسكن للعامل أو اسرته
بمعرفة الحكومة أو وحدة القطاع العام التى كان يتبعها أو مجلس الخدمات المحلى
باعتبار ان الاخلاء تم بالطريق الادارى وتأسيسا على أن معظم هذه المساكن تقام
فى مجال الخدمات فى المناطق الصناعية من النسبة المخصصة لخدمات الاسكان من

الارباح السنوية للعمال " مع وعد الحكومة بتقنين هذا المطلب الجماهيري في تشريع مستقل، والى أن يتم ذلك يخطر الوزراء المختصين بالتهنية بعدم الاخلاء لحين تدبير مسكن بديل وذلك بالتنسيق مع المجالس المحلية (١) . ص ٦٩٩٠ - ٧٠٠٨ .

- الآثار السيئة التي تتنافى مع القيم الاسرية والخلقية المترتبة على الاسكان بالتملك (وحدات الايواء ذات الحجرة الواحدة أو ذات المنافع المشتركة) المكونه من الزوجين والاولاد . بالاضافة الى عدم القدرة المالية لهذه الاسر المعدومه الدخل - فيما عدا ما تمنحه لهم وزارة الشؤون من اعانات - على دفع قسط التملك (٢) .

٣ - حجم المشكلة من خلال الارقام :

- التشريعات المتعلقة بالاسكان ليست عنصرا اساسيا في المشكلة التي يمكن علاجها بعيدا عنها . وتمثل العلاقة التأجيريه أضعف حلقات ازمة الاسكان التي تعتبر قديمة ومزمنة وتتفاقم خطورتها يوم بعد يوم (٣) . ص ٦٧٠٤ .

أ - ارقام مثاره بمعرفة اعضاء مجلس الشعب :

وتحدث الارقام المثارة من السادة ممثلى الامة اعضاء مجلس الشعب من خلال جلسات المجلس عن حجم المشكلة الاسكانية وذلك على التفصيل الاتى :-

- يبلغ مقدار العجز فى الوحدات الاسكانية نتيجة لتراكمات السنوات السابقة $\frac{1}{2}$ مليون وحدة سكنية تبلغ تكلفتها ٦٠٠٠ مليون جنية بالاضافة الى ١٠٠٠ وحدة سنوية لمواجهة الزيادة الطبيعية فى السكان وحالات الاخلاء والتجديد للمساكن الآيلة للسقوط تكلفة سنوية تناهز ٤٠٠ مليون جنية (٤) .

(١) فت ١٠ د ١ أ ١٠ م ٦٠ ج ٧٠ فى ١٩٧٧/٧/١٨ ص ٦٦٩٤ - ٧٠٠٨

(٢) فت ٣ د ١ أ ١٠ م ٦٨ ج ٦٨ فى ١٩٨٠/٤/١٤ ص ١٩ - ٣٧

(٣) فت ٢ د ١ أ ١٠ م ٦٤ ج ٦٤ فى ١٩٧٧/٦/٢٨

(٤) التوصيات التى صدرت عن اللجان ووافق عليها المجلس، وعود الحكومة (ممن

٤/١١/٧٨ الى ١٩٧٩/٤/٢١) ص ٢ ف ٢ ت ٢ د ٣ أ ٣ .

وفي مقابل هذا فإن استثمارات قطاع الاسكان والتعمير والتشييد المدرجة —
بالموازنة في السنوات ما قبل عام ١٩٧٩ لم تتجاوز ١٥٠ مليون جنية بنسبة ٩% من —
جملة الاستثمارات في قطاعات النشاط الاقتصادي الاخرى في الدولة ، والمفروض في —
انها لا تقل عن ٢٠% من جملة الاستثمارات القومية .

ومما تقدم تظهر حتمية زيادة نسبة الاستثمارات المخصصة لقطاع الاسكان والتعمير
لمواجهة ازهم الاسكان ، مع التزام الحكومة في ذات الوقت بتنفيذ الخطة السنوية بالكامل
التي تضمنتها برامج وزارات الاسكان والتعمير والمدن الجديدة (١) .

— المعجز في الوحدات السكنية التي تحتاجها مصر ١٧٠٠٠٠٠ وحدة سكنية +
١٠٠٠٠٠ وحدة لمواجهة الزيادة في تعداد السكان ، في حين أن الاعتمادات
المدرجة في موازنه ١٩٧٧ ٧٤ مليون جنية ص ٦٨١٢ ، ٦٨١٥ ، ٦٨٢٩ (١)
— حجم مشكلة الاسكان أكبر من أن تحلها التشريعات ويجب التخطيط لحلها للمدى
الطويل (٢٠ ، ٣٠ عام) .

فطبقا للاحصاء السكاني هناك ٣٥٠٠ ١١١ مواطن اقل من ١٢ سنة وبعد ٣٠ عام
ستبلغ اعمارهم فوق ٣٠ سنة وسيحتاج كل منهم لمسكن . بالاضافة الى ما تقدم فهناك من
هم في سن الزواج ولم يقبلوا عليه بعد يبلغ عددهم مليون اسرة أى ٢ مليون شاب وفتاه .
وبالنظر الى أن مقدار المعجز في الوحدات السكنية يصل الى ١٦٥٠٠٠٠ بالاضافة
الى أنه سيتهدم من المنازل القديمة خلال ٣٠ سنة لا يقل عن مليون وحدة مما يضخم حجم
المشكلة وترتفع الحاجة لمساكن جديدة خلال فترة التخطيط الطويل حتى سنة ٢٠٠٠
بنحو ٩٤٤٣٠٠٠ وحدة

رد لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير على برنامج الحكومة فى ٢٨/١/٧٩
١٩٧٩/٢/١ (مضابط جلسات ٢٢ - ٣٠) ومعدل الانجاز التى وعدت الحكومة
فى بيانها وهو ١٠٠٠ ر. وحدة سنويا ، سيرتفع مقدار العجز الى ٩٤ مليون
وحدة لازمة لحل الاسكان مع عدم الاخذ فى الاعتبار تسكين من يولد بعد هذه
المدة . ص ٢٧٨٥

ومضرب رقم ٩٤٣٠٠٠ ر. $\times$ ٤٠٠٠ جنيه كمؤوسط لتكاليف الوحدة الواحدة
من أى نوع من انواع الاسكان ، تقدر قيمة الاعتمادات المطلوبة بنحو ٧٧٢ ، ٣٧ مليون
جنية ويمثل هذا رقم مخيف للغاية ويجعل المشكلة محتاجة لتفكير قوى لا حزبي . ويجعل
المشكلة بهذه الصورة اكبر من أن تحلها الحكومة الحالية أو من ثليها . فالمطلوب
هو تشييد ٣١٤٠٠٠ وحدة سنوية بمعدل ثابت ولمدة ٣٠ سنة متصلة .

ومع استبعاد من تتراوح اعمارهم بين سنة و ١٢ سنة من الارقام السابقة
تقدر الاحتياجات ب ٦٢٩٠٠٠ ر. وحدة سكنية بتكلفة ٢٥٠٠٠ مليون جنيه .

واذا نظرنا الى ما التزمت الحكومة لتحقيقه هو بناء ١٠٠٠٠٠ وحدة بالمشاركة
مع القطاع الخاص والاستثمارى على أن تقوم وزارة الاسكان والجهات التابعة لها
بتنفيذ ٣٣٠٠٠ وحدة مع الاخذ فى الاعتبار أن الحكومة قد خصصت لقطاع
الاسكان كلة - ٨٦ مليون جنية فقط .

وباستقراء احصائيات التعداد السكانى لتحديد قدرة الفرد على سداد القيمة
الاجارية السائدة ، يبين أن ٣٧ % من الاسر المصرية دخلها اقل من ٢٠٠ جنية
سنويا ، ١٩ % أقل من ٣٠٠ جنيه ، ٩ % أقل من ٥٠٠ جنيه ، أى أن ٦٥ % من
الاسر اقل من ٥٠٠ جنيه . فى حين أن الوحدة ذات الحجرتين وصالة يبلغ ايجارها
٢٧ جنيه شهريا ويمثل هذا اكثر من $\frac{1}{3}$ الدخل العام للأسرة الواحدة ، بحيث
لايتسنى لأسرة مكونة من شخصين حملة المؤهلات العليا ويبلغ دخلهم الصافى ٥٠ جنيه
شهريا أو من حملة المؤهلات المتوسطة ويصل دخلهم الشهرى ٣٠ جنيه شهريا تأجير
شقه تتفق مع دخلهم .

أن القضية هي قضية شعب لاننا لو افترضنا اننا في حاجة الى ٦ مليون وحدة ، وفي كل وحدة رغبة من عروسين فإن المشكلة تمس مصير ١٢ مليون مواطن . ص ٦٧٨٥ ، ٦٧٨٦ ، ٢٨٢٩ (١)

- أن الوحدات الالية للسقوط الحالية تبلغ ٣٠ ألف وحدة بنسبة ١٪ من ٣ مليون وحدة قائمة . (١) ص ٦٨٠٢

- ان الكثافة السكانية للعاصمة قد بلغت ٣ سم ، ام بين المواطن والآخـر . ص ٦٧٩٤ وكثافة بعض الاحياء الشعبية في القاهرة وصلت الى - ر ٦٠٠ نسمة للفدان الواحد ، في حين أن المعدل العالي من ١ - ١٠٠ نسمة . (١) ص ٦٨٠٦ ، (٢) ٧١٢٤

- يحتاج تنفيذ الخطه الاسكانية الى اعتمادات مالية ما بين ١٦٠٠ - ١٨٠٠ مليون جنية أى بزيادة ٥٠ ٪ عن أجمالى الاستثمارات المالية لمصر . (١) ص ٦٨٢٩

- أن الطاقه التشييدية لشركات المقاولات في مصر لا تزيد قدرتها عن ٢٥ - ٣٠ ألف وحدة في السنة .

ب - حجم المشكلة من وجهة نظر الحكومة :

- تمتد جذور الازمة الى الاربعينات حين تقلصت معدلات تنفيذ الوحدات السكنية من ٧ وحدات للالف الى ٢ وحدة ثم الى ١ وحدة ، بينما المعدلات المتعارف عليها دوليا ، أن الدولة النامية يجب الا تقل فيها هذه المعدلات عن ١٠ وحدات للالف وهو ما تحاول الحكومة جاهدة للوصول اليه . ص ٥٤٨٨ (٣) .

(١) ف . ت - ٢ ، د . أ - ١ ، م . ج - ٦٥ ، ٦٦ في ١٩٧٧/٦/٢٩

(٢) ف . ت - ٢ ، د . أ - ١ ، م . ج - ٧٢ في ١٩٧٧/٧/١٩

(٣) ف . ت - ٢ ، د . أ - ٢ ، م . ج - ٥ في ١٩٧٨/٤/١٠ ص ٥٤٨٧ -

— حجم المشكلة من عام ١٩٧٣ (١) —

— بلغ تعداد سكان الحضر في مصر عام ١٩٧٣ نحو ١٥٥ مليون نسمة تضمهم نحو ٣ مليون أسرة ، وبالنظر الى أن الاسر المكونه من فردين وجنسين مختلفين معاً تمثل ١١ ٪ من اجمالي الاسر ، لذا فإن حجم الطلب يبلغ ٢٦٦ مليون وحدة سكنية (منها ١٦٦ مليون وحدة سكنية قائمه حالياً) .

وبذا فالعجز القائم في الواحدات السكنية في الحضر من الناحية العددية يبلغ نحو مليون وحدة سكنية بالاضافة الى ٣٠٠ ألف وحدة مطلوب احلالها لانتهاء عمرها الافتراضي أو ايلولتها للسقوط ، و ١٠٠ ألف وحدة مطلوب توفيرها لمواجهة الزيادة الطبيعية في عدد السكان . أى أن اجمالي العجز يصل في عام ١٩٧٦ الى ١٦٠٠٠٠٠ وحدة سكنية .

وترى اللجنة أنه ان قدر متوسط تكلفة الوحدة السكنية ب ٣ آلاف جنية ، فإن مشكلة توفير موارد مالية للاسكان الحضري لا يقل عن ٤٠٠٠ مليون جنية بالاضافة لحجم تمويل مشاكل الاسكان الصناعى والعمالى وتنفيذ برنامج اعادة بناء القرية المصرية وتمويل المرافق للاسكان الحضري والريفى ، مما يتبع ضرورة البحث عن مصادر تمويل خارجية في شكل معونات وقروض .

ومن هنا يتضح ضخامة مشكلة الاسكان الحضري ومدى ما يتبغى أن يوجه لها من اهتمام .

ومن المتابعة التفصيلية لاهم معالم التنمية لقطاع الاسكان الحضري من عام ١٩٧٤-٥٢ يتضح أن أسباب تضخم مشكلة الاسكان الحضري ترجع الى :-

(١) ف.ت.١٠ د.٥٠ م.ج.٢٨ ص ٣٨١٥ — بيان وزير الاسكان والتعمير فى ١٩٧٦/٢/٢٧ تقرير لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير فى ١٩٧٦/٤/١٧ م.ج.٤٣ من ص ٥٩٧٨ — ٦٠٧٥ .

١- ضالة الاستثمار المخصص للاسكان منذ بدء تنفيذ خطه التنميه في عام ١٩٦٠ والسنوات

الماضية وبما لا يتمشى مع ما يقام من الوحدات السكنية سنويا مع معدلات الزيادة
في الطلب عليها . فالعدد السنوى للوحدات السكنية التى تم تنفيذها بين عامى
١٩٦٠/٥٢ بلغ متوسطه ٥٦ ألف وحدة ، وفى ١٩٧٢/٦٠ ٣٠ ألف وحدة
سكنية. الا انه فى ذات الوقت فان الوحدات التى تم تنفيذها فى سنوات الثـمـورة
الاولى كانت كفيفة لمواجهة تعداد السكان فى ذلك الوقت اذ لم يتجاوز المعجز فى
الوحدات السكنية طبقا للدراسات التى تمت عام ١٩٦٠ عن ٣٠٠ ألف وحدة سكنية .

٢- أن المعدل السنوى لعدد الوحدات المنفذة بالنسبة لكل الف نسمة من سكان
الجمهورية كوحدة قياس عالمية ومعدل تنفيذ معمول به فى معظم دول العالم
والهيئات الدولية - ما بين ٢ - ١٠ وحدات ويصل الى ١٣ وحدة فى بعض
الدول المتقدمة ، وتوصى المؤتمرات الدولية الخاصة بالاسكان الا يقل فى الدول
النامية عن ١٠ وحدات لكل ألف من سكان الحضر .

فى حين أنه فى مصر هبط المعدل السنوى من ٧ وحدات فى المتوسط فى الفترة
من ١٩٦٠/٥٢ الى ٢٥ وحدة فى المتوسط فى الفترة ما بين ١٩٦٠/١٩٧٢ .

ويرجع هذا الى هبوط حجم الاستثمارات المخصصة للاسكان من أجمال
الاستثمارات القومية المختلفة فى الفترة من ١٩٦٠/٥٢ من ٢٨,٢% الى ٨,٥% ،
ومن ١٩٧٢/٦٠ الى ٨,٥% - علما بأن متوسط نسبة الاستثمارات فى مجال
الاسكان فى غالبية دول العالم تبلغ نحو ٢٠% من مجموع الاستثمارات القومية -
وقصور المخصص من النقد الاجنبى عن توفير القدر اللازم من مواد البناء ومستلزمات
مشروعات المرافق .

٣ - ولقد ترتب على ضآلة الاستثمارات الحكومية المخصصة للاسكان منذ بدء خطه التنمية عام ١٩٦٠ (نتيجة للاحداث السياسية العامة التي تعرض لها الوطن وامتصت موارد كحد وان ١٩٥٦ ، الانفصال - حوب اليمن ، نكسة ١٩٦٧ ، حرب الاستنزاف) أن معدل الوحدات المقامة سنوياً من ١٩٧٢/٦٠ بلغ في مجموعة نحو ٣٠ ألف وحدة ، ووصل حجم تراكم العجز في نهاية عام ١٩٧٣ الى نحو مليون وحدة سكنية .

٤ - عدم وجود سياسة مستقرة للاسكان على المدى الطويل ، وعدم وجود تخطيط اقليمي متكامل مما أدى الى تكديس الجماهير في العاصمة . (١)

-- ورد في خطة عام ١٩٧٥ من زيادة استثمارات الاسكان - في غير منطقة القناة - بتخصيص مبلغ ٢٧ مليون للقطاع العام ومبلغ ٥٣ مليون جنية للقطاع الخاص ، باجمالى قدرة ٨٠ مليون جنية وانها لا تتيج سوى انشاء ٢٧ ألف وحدة سكنية (٢) ، مع أنه ورد في بيان الحكومة المقدم للمجلس فى ١١/٢٧/١٩٧٤ أن الحكومة تهدف لتخصيص ٥٧ مليون جنية لاقامة ٣٧ ألف وحدة سكنية واستكمال ١٠ آلاف وحدة اخرى . وتلاحظ اللجنة (٣) فى هذا المقام انخفاض عدد الوحدات فى بيان الوزير عما جاء فى بيان الحكومة ، رغم زيادة المبالغ المستثمرة بحوالى ٢٣ مليون جنية .

* كما لاحظت اللجنة انه قد ورد فى بيان الوزير فى مارس ١٩٧٥ أن الحكومة حصلت على اسهامات لتمويل الاسكان الاقتصادى من الدول العربية قدرة ٣٠٠ مليون دولار لانشاء ٤٣ ألف وحدة سكنية ، وازاد بيان الحكومة فى ١١/٢٧/١٩٧٤ تخصيص ١٥٠ مليون دولار لاقامة ٣٠ ألف وحدة سكنية فى حلوان .

(١) تقرير اللجنة المشارية ، ص ٥٩٧٩

(٢) بيان وزير الاسكان فى ١٠/١٠/٥٠ ، م ٢٨ فى ١٩٧٦/٢/٧ ص ٣٨٢٤

(٣) تقرير لجنة الاسكان فى ١٧/٤/١٩٧٦ م ٤٨ المشارية ص ٥٩٧٨ - ٥٩٨١

ولم يتضمن بيان وزير الاسكان والتعمير لعام ١٩٧٦ أى بيانات عن استخدام هـذة المبالغ فى الوحدات السكنية وهل نفذت واقامت ، أم أن الاسهامات لم تصل بعد ، ومعنى هذا أن ما تضمنته خطة وموازنه عام ١٩٧٥ من استثمارات واهداف قد لا يكون قد نفذ .

ولذا توصى اللجنة بضرورة تقديم الوزارة لبيانات $\frac{1}{4}$ سنوية ونقدية عما يتم تنفيذه مستقبلا من خطة ١٩٧٦ (للتأكد من تنفيذ الخطة ومعرفة محققاتها ومواطن الانحرافات فيها لتقصى أسبابها والمشاركة فى ايجاد الحلول للوصول للمهدف .

* بالنسبة لاستثمارات الاسكان فى عام ١٩٧٦ :-

بالرجوع لخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية لعام ١٩٧٦ نجد أن المستهدف فى الخطة هو بناء حوالى ٧٠ ألف وحدة موزعه على النحو التالى :-

المجموع	قطاع خاص	قطاع عام	
٥٠٥٠٠	٢٧٢٠٠٠	٢٣٥٠٠	اسكان حضرى
٤٦٠٠	—	٤٦٠٠	اسكان صناعى
١٤٩٠٠	٧٢٠٠	٧٢٠٠	اسكان ريفى
٧٠٢٠٠	٣٤٢٠٠	٣٥٨٠٠	المجموع

والملاحظ أن مجموع وحدات الاسكان الحضرى المزمع اقامته فى عام ١٩٧٦ وهو ٥٠٥٠٠ وحدة وهى لا تمثل غير ٣١.٦% من العجز فى الاسكان الحضرى وقدرة ١٦٠٠٠٠ وحدة سكنية .

وانذا ما رجعنا الى الاستثمارات المخصصة لقطاع الاسكان نجد أنها كالاتى :-

في عام ١٩٧٥ ٨٢٦ مليون جنية للاسكان (قطاع عام وخاص)
٧٩٦ مليون جنية للاسكان في مناطق القناة .

المجموع ١٦٢٢ مليون جنية

في عام ١٩٧٦ ٧٣١ مليون جنية في الشريحة الاولى
٨٩٣ مليون جنية في الشريحة الثانية

المجموع ١٦٢٤ مليون جنية

ومن هذه الارقام يتضح ان ٤٥% فقط من متطلبات مجموع الشريحتين هو القابل للتنفيذ
بحكم قابلية هذا الجزء للتمويل .

وبالنظر الى قسم الشريحة الاولى سنة ١٩٧٦ للاسكان من القطاع العام والخاص نجد
انها موزعة على النحو المبين في الجدول التالي :-

البيان	القطاع العام	القطاع الخاص	المجموع
احلال	١١٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠٠	١٠٠٠١١٠٠٠
استكمال مشروعات في ٧٦	١٦٣٥٣٠٠٠	٦٧٠٠٠٠٠٠	٢٣٠٥٣٠٠٠
مشروعات جديدة	١٨٩٨١٠٠٠	٢١٠٠٠٠٠٠	٣٩٩٨١٠٠٠
المجموع	٣٥٣٤٥٠٠٠	٣٧٧٠٠٠٠٠	٧٣٠٤٥٠٠٠

ومن هذا نجد أن اعتماد الشريحة الاولى للاسكان لا يمثل اكثر من ١٥% من حجم
المشكلة ، كما أن اعتمادات القطاع العام للمشروعات الاسكانية الجديدة لا تمثل غير ٤% من
حجم المشكلة ، حتى بافتراض ان تلك المبالغ ستستخدم كلها في الاسكان الحضري رغم مشاركة
الاسكان الريفي والصناعي لها كما هو موضح في الجدول الاول .

كما نجد أن اجمالي الاستثمارات المخصصة للاسكان ٧٣ مليون جنية لا تمثل غير (٩٤%) من مجموع استثمارات الشريحة الاولى (٢٨٠٠٤ مليون جنية) وهى بالغة الضالة ولا شك أنها ستؤدى الى زيادة العجز عاما بعد عاما واستفحال مشكلة الاسكان .

* ويلاحظ بوجه عام على خطة الاسكان فى ١٩٧٦/٧٥ الاتى :-

- عدم مراعاة الخطة بتركيزها على بناء الوحدات الاقتصادية (غرفتين وصالة) -
- حاجة الاسر الكبيرة من محدودى الدخل (٣ غرف وصالة)
- عدم الاشارة لتنميط مستلزمات البناء الاخرى كالبلاط والسلالم وغيرها .
- الاشارة فى بيان الخطة الى اعداد قانونين بتحديد ثمن بيع العقار ، وفرض ضريبة على ارباح بيع الاراضى الفضاء المخصصة للبناء ، ونوصى اللجنة بسرعة عرضهم على المجلس واصدارهما لمنع ارتفاع اثمان وحدات التمليك والمضاربة على اسعار الارض .
- ضرورة الاخذ بالاسلوب اللامركزى فى الخطة بالنسبة للهيئه العامة لتعاونيات الاسكان عن طريق انشاء فروع لها فى قطاعات الاسكان بالمحافظات .
- نوصى اللجنة بضرورة انصراف نشاط شركات الاسكان الحكومية الى الاسكان الاقتصادى والمتوسط معاونه فى حل ازمه الاسكان ص ٥٩٨٦
- ضرورة تضمين الخطة نوع من الاهتمام لصيانه وترميم المساكن التابعة للمحليات ومباني الحكومة والقطاع العام باعتبارها ثروة قومية ص ٥٩٨٥
- * بلغ العجز القائم فى الوحدات السكنية على المستوى القومى طبقا لاحصاء عام ١٩٧٧ ما يزيد عن المليون وحدة سكنية ، يخص القاهرة وحدها منها ٣٠٠ ألف وحدة ، بالاضافة الى الاحتياجات السنوية اللازمة لمواجهة الزيادة الطبيعية فى النمو السكانى التى تبلغ ١١٠ ألف وحدة سنويا ، منها ٣٥ ألف وحدة لمحافظة القاهرة وحدها . (١) ص ٥٤٨٧

(١) راجع ما يخص الاسكان فى خطة التنمية الخمسية ١٩٨٢/٧٨ .

* الوحدات المطلوبة سنويا ٢٠٠٠ ر ٣٠٠٠ وحدة وما سيتم تنفيذه ٣٠٠٠ ر ٣٠ وحدة
أى كل ستة من طالبي الشقق لا يجدون سوى شقة واحدة ٥ ص ٥٥٠٤

* اذا ما كانت الدراسات قد اشارت الى أن معظم مبانى محافظة القاهرة فى الاحياء
القديمة ايلة للسقوط وصدر بشأنها قرارات اخلاء ادارية لعدد ١٠٢٥٠ عقار
تضم نحو ١٠٠ ألف أسرة وبالرغم من الوحدات التى نفذتها الدولة فى عام
١٩٧٧ بلغت ٦٤٣٥ وحدة (لم يتم انجاز مثلها من قبل فى مصر على مدى عشر
سنوات كاملة طبقا للاحصائيات) بالاضافة الى ٣٣٠٠٠ وحدة قد منها القطاع
الخاص فى القاهرة ، فإن المشكلة ستظل قائمة لعدد من السنوات القادمة ولن
يمكن حلها جذريا خلال عام أو عامين بل قد تمتد الى نهاية الخطة الخمسية
١٩٨٢-٧٨ ، وسيظل الطلب زائدا عن العرض لحين الوصول الى التوازن فى
نهاية الخطة الخمسية (١) ص ٥٤٨٩ - ٥٤٩٠

ج - هبوط الرقم المستهدف تنفيذه سنويا من الوحدات السكنية فى الخطة نتيجة لقيامه

على احتمالات :

عادة ما أن تقدم الحكومة سنويا فى بداية كل دور انعقاد رقم تستهدف تنفيذه فى
خطتها للاسكان والتعمير والتشييد ، باعتبارها مسئولة عن تنفيذ السياسة العامة
للاسكان ، تقوم عن طريق الوزارة المختصة بالاسكان واجهزتها المتعددة من شركات
المقاولات والقطاع التعاونى بتنفيذ جزء محدد من الخطة ، تاركة الباقي وهو الجزء
الأكبر من نسب التنفيذ للقطاع الخاص ورأس المال الاجنبى المستثمر محليا وتبني
هذا على توقعات .

فإذا ما أحجم القطاع الخاص عن استثمار موارثه فى اقامة المساكن ، فإن اجمالى
المستهدف أصلا أو المنتظر انشاء لا يمكن أن يصل الى الرقم النهائى المستهدف فى
الخطة وتختلف تراكمات سنوية باستمرار . (١) ص ٦٧٨٤ - ٦٧٨٦ .

(١) ف ت ٢ ، ب ١٠ ، م ج ٦٥ فى ١٩٧٧/٦/٢٩

٤ - دور التخطيط في المشكلة :

- مشكلة الاسكان مشكلة قومية يتأتى حلها بمدخل ومفهوم قوى ولا يمكن أن تواجهه على مستوى حكومة تتولى السلطه لفته زمنية محدودة ، وانما هى مسئولية قومية ضخمة لا بد ان تواجه بتخطيط قوى شامل على مدى سنوات عديدة (١) ص ٦٧٨٩
- لحل مشكلة الاسكان يجب أن يلزم الحلول القانونية ، وضع سياسات وبرامج وخطط متكاملة للنهوض بالمجتمع وتحقيق أهدافه فى هذا الشأن ، وأن تعمل الحكومة على وضع التخطيطات العمرانية فى المجتمعات الحضرية والريفية ، باعتبار أن التخطيط هو الاسلوب الامثل لعلاج كل المشكلات ومنها ازمة الاسكان فى اطار نظرة شاملة تجنباً للحلول العشوائية . (١) ص ٦٨٣٣
- يتطلب حل مشكلة الاسكان وقتاً وتخطيطاً علمياً سليماً واعتمادات طائلة ، بالإضافة لضرورة وضع الدولة لسياسة قومية طويلة المدى تلتزم الحكومات المتعاقبة بتنفيذها ص ٦٧٨٨ .
- اتجاه الحكومة الى اللامركزية واعطاء المحليات مسئوليتها فى التخطيط الاقليمى لحل مشكلة الاسكان المحلى . (١) ص ٦٨٠٨ .
- مما يزيد من اعباء المشكلة الاسكانية غياب العملية التخطيطية عند انشاء المناطق الصناعية الكبرى لعدم مراعاة اقامة مدن سكنية عمالية ملحقه بالمصانع أو مجاورة بنفس منطق العمل ، وتخلف التخطيط اللازم عند التوسع فى التعليم الجامعى والمتمثل فى عدم تشييد مدن جامعية سكنية للطلبة المغتربين . (١) ص ٦٨٠٦ ، ص ٦٨٣٠
- وجود ظاهرة التكدس السكانى نتيجة لسوء التخطيط للعمالة ، المتمثل فى تعيين الموظفين الجدد فى المدن الكبرى الرئيسية ص ٦٨١٥ والسماح بالهجرة من الريف الى الحضر سعياً وراء الرزق . (١) ص ٦٨١٥ ، ٦٨٢٦

(١) ف ت ٢ ، د أ ١ ، م ج ٦٥ ، ٦٦ فى ٦٩ / ٦ / ١٩٧٧ .

— غياب قانون للتخطيط الاقليمي (١) . ص ٦٧٨٨

— الحاجة الى توفير دراسات عن البيئة ، ودراسات البناء (من حيث التصميم والمواصفات والانشاء) ودراسات تنمية المدن الجديدة وسياساتها ، دراسات عن الطاقة بأنواعها وعن مواد جديدة للتشييد ، وقيام دراسة تخطيطية عن المناطق القاحلة (الجافة والصحراوية) واتجاهاتها وذلك بالاستعانة بالخبرة الفنية الاجنبية . ص ٦٧٨٨

— مشكلة الاسكان قائمه ويجب أن توضع لها أولويات . ص ٥٤٩٧ .

— مشروع قانون التخطيط العمراني :

— تملو القوانين المصرية الحالية حتى الان من تشريع ينظم تخطيط المدن والقرى ، فضلا عن أنه لا توجد أحكام واضحة في شأن تقسيم المناطق الصناعية بالرغم من أهميتها .

— أعدت وزارة الاسكان مشروع قانون بالتخطيط العمراني بما يكفل :-

— المسند : تخطيط كامل لكل اقليم وتخطيطات عامة للمدن والقرى .

— إعادة تنظيم قواعد تقسيم الاراضى مع التشديد بوجه خاص على جريمه التصرف فى أجزاء مشروعات التقسيم قبل الاعتماد والتزويد بالمرافق .

— تنظيم الافكار الخاصة بتخطيط وتحديد المناطق الصناعية (٢) .

— أهمية التخطيط للتنمية العمرانية على المستوى القومى والاقليمى والمحلى :

— يقتضى مساهمة الاسلوب العلمى للتخطيط والتنمية الاقتصادية والاجتماعية الاسراع فى الخطى نحو اعداد التخطيط الاقليمى الشامل على مستوى الجمهورية منعا من استمرار التنمية العشوائية .

— فالتخطيط الشامل هو أساس استراتيجية الدولة لتوجيه النمو السكانى ويعتبر فى نفس الوقت المدخل الذى عن طريقة يمكن توجيه النشاط العمرانى على المستوى القومى والربط بين

التخطيط القومى والتخطيط المحلى . (٣)

(١) فت ٢٠٥ د ١٠ م ج ٦٥ ٦٦ فى ١٩٧٧/٦/٢٩

(٢) بيان وزير الاسكان والتعمير فى ١٩٧٦/٢/٧ فت ١٠ د ١٠ م ج ٢٨ ص ٣٨٤٣ ٣٨٤٥

(٣) نفس المصدر ص ٣٨٤٠

التخطيط الاقليمي للمدن الجديدة (١)

— مدينة العاشر من رمضان : وتبعد ٦٠ كم من القاهرة عن الطريق الصحراوي الذي يربط القاهرة بالاسماعيلية ، ولقد بدأت اعمال التخطيط لها عن طريق عطاء عالمي في سنة ١٩٧٥ وتم التعاقد مع مجموعة استشارية سويدية - مصرية • ومن المعالم الرئيسية للتخطيط :-

— عدد السكان المستهدف سنة ٢٠٠٠ حوالي ٥٠٠ ألف نسمة •
— القوى العاملة المستهدفه سنة ٢٠٠٠ حوالي ١٥٠ ألف نسمة ، منها ٦٠ ألف نسمة بالانشطة الصناعية •

— الصناعة هي المقوم الاساسي لهذه المدينة الجديدة التي ستقيم الدولة جزء من مصانعها بالاضافة الى المستثمرين • والتعليم نظرا لطبيعة المدينة سيوجبة بحيث يتلائم مع احتياجات الصناعة •

— مدينة السادات : وتقع على الطريق الصحراوي بين القاهرة والاسكندرية على بعد ٧٠ كم من القاهرة •

ويبلغ عدد السكان المستهدف لهذه المدينة سنة ٢٠٠٠ $\frac{1}{4}$ مليون نسمة على أن تزداد بعد ذلك الى مليون نسمة •

— مدينة العبور : نشأت الحاجة الى اراضى لصناعات جديدة ، ولتتمركز الصناعات فى القاهرة الكبرى فى منطقه حلوان ، فقد اختيرت مدينة الخانكة (التي سميت بالعبور) لجذب الصناعات الجديدة اليها لوجود نواة للصناعة بها •

وتبلغ المساحة الكلية للمنطقة الصناعية بمدينة العبور حوالي ٣٠٠٠ فدان روعى في تخطيطها واعدادها للتنفيذ ما يلي :-

— انشاء ثلاثة تجمعات صناعية متجانسة لها علاقاتها التخطيطية بالمنطقة السكنية •

(١) ف ٠ ت ١ ٠ د ٥ ٠ م ٥ ٠ ج ٢٨ فى ٢٠٧٦/٢/٧

- توافر المرونة اللازمة لمواجهة متطلبات المستقبل .
- توافر المسطحات الخضراء اللازمة في المنطقة .
- ارتباط التخطيط بشبكة من الطرق ذات الكفاءة العالية . ص ٣٨٤٣
- المدينة السكنية الاولى للعاملين بمنطقة حلوان الصناعية : ص ٣٨٤٥

اوضحت الدراسات الخاصة بتنمية منطقته حلوان الحاجة لاقامة مدن سكنية جديدة بالمنطقة شاملة الطرق والمرافق العامة ومباني الخدمات المختلفة :-

- وينطوى التخطيط للمدينة السكنية الاولى في مواجهة المنطقة الصناعية الوسطى على :
- توفير ٣٠٠٠ ر ٣٠ وحدة سكنية (وتتسع لنحو ١٥٠٠ ر ١٥٠ نسمة) تقبل الزيادة الى ٤٠٠٠ ر ٤٠ وحدة ، الى جانب المباني الادارية والتجارية والثقافية والترفيهية والدينية وغيرها من الخدمات العامة .
 - تبلغ التكاليف المقدرة لانشاء المدينة حوالي ٢٠٠ مليون جنية تنفذ على " ٣ " مراحل ويساهم فيها رأس المال العربى فى اشراك الشركات المشتركة للاستثمارات العقارية .

— الحى الجديد بالعباسية : (مدينة التوفيق)

تم الاتفاق مع القوات المسلحة على انشاء حى جديد بالعباسية على مساحة حوالى ٦٠ فدان من الاراضى المشغولة حاليا بمعرفتها بمنطقة العباسية تنفيذاً لخطة الدولة فى توفير الاسكان اللازم للمواطنين :-

— واعد المشروع الابتدائى للموقع بحيث يشتمل على :-

- ٣٦ عمارة بها ٢٨٨ وحدة سكنية من اربع ادوار ٢٨ عمارة من خمس ادوار بها ٨٤٠ وحدة سكنية ٢٠ عمارة من عشرة ادوار بها ٨٠٠ وحدة سكنية . بالاضافة الى عدد ٢ مدرسة ابتدائية ومركز تجارى ومسجد وملاعب اطفال ومناطق خضراء .
- يجرى الاتفاق مع القوات المسلحة حاليا لتحديد اولويات اخلاء المواقع للبدء فى التنفيذ ص ٣٨٤٥ .

ثانيا : العوامل السلبية
المؤثرة

في تضخيم مشكلة الاسكان

- أ - من وجهة نظر الاعضاء
ب - صعوبات تعوق انجاز خطط
الاسكان باعتراف الحكومة

ثانيا : العوامل السلبية المؤثرة في تضخيم مشكلة الاسكان

(أ) من وجهة نظر الاعضاء :

١- اراضى البناء :

- عدم توفير الدولة للاراضى الفضاء الصالحة والمخصصة للبناء^(١) ص ٦٢٠٣ ،

ص ٦٨١٤

- مغالاة الحكومة في تحديد السعر المبدئى عند اتباع طريقه البيع بالمزاد العلنى للاراضى ، حيث يصل سعر المتر المربع الى ٢٠٠ جنية بعد ان كان لا يتجاوز ٣ جنيهات^(١) ص ٦٢٠١

- عدم ملائمه الشغل الحالى لثكنات القوات المسلحة والشرطه لمواقع ذات صقع مالى واماكن حساسة من حيث كثافة الازدحام السكنى تصلح بدرجة مرتفعة لمشروعات الاسكان . ص ٦٢٩٢ ، ٦٢٩٣

- اثر ارتفاع سعر الاراضى الفضاء الحالى فى زيادة قيمة الايجارات للوحدات الاسكانية بما يفوق مقدره متوسط الدخل للمواطنين^(١) ص ٦٨٠٥

ظاهر الاستيلاء ووضع اليد على الاراضى الفضاء المملوكة للدولة وهيئاتها ملكية خاصة^(٢)

انتشرت فى الوقت الحالى نتيجة لارتفاع اثمان اراضى البناء ظاهرة استيلاء كثير من الافراد والشركات الخاصة على مساحات ضخمة من الاراضى الصحراوية والزراعية وارضى الفضاء داخل كردون المدن الحالية المملوكة للدولة والهيئات التابعة لها ملكية خاصة ، ثم تقسيمها الى قطع اراضى مخصصة للبناء وطرحها للبيع للمواطنين وتحقيق ارباح طائلة من وراء ذلك .

وتقوم وحدات الحكم المحلى بتنفيذ احكام المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بنظام الحكم المحلى باتخاذ الاجراءات الخاصة بحماية املاك الدولة العامة والخاصة وذلك عن طريق :

(١) ف ٢٠ ت ٢ ، د ١٠ م ٦٥ فى ١٩٧٧/٦/٢٩

(٢) ف ٣٠ ت ٣ ، د ١٠ م ٦٣ فى ١٩٨٠/٣/٣٠ ص ١٤ - ص ١٨

١- اجراء معاينات مستمرة على الاراضى الفضاء المملوكة للدولة فى دائرة كل محافظة واستصدار قرارات ادارية فورية بازالة التعديلات متى وجدت (بالنسبة للتعديلات الحديثة) : تم ازالة ٢٢ حالة عام ١٩٧٩ جنوب القاهرة ٢٦ حالة فى وسط القاهرة ، وازالة تعديلات بمنطقة البركة على مساحة ٤٥٠ فدان قيمتها ٤٥ مليون جنية خصصت بعد ذلك لانشاء ١٠ ألف وحدة سكنية لتنفيذها شركات القطاع العام لبرامج الاسكان عام ١٩٨٠) (اراضى داخل الكردون)

٢ - وبالنسبة لظاهرة الاستيلاء على الاراضى الصحراوية فتتضمن فى محافظة الجيزة على جانبى طريق مصر / الاسكندرية ، ومصر الفيوم الصحراويين ، ويتم ازالة تعديلات الافراد أولا بأول فور وقوع التعدي وبعد المعاينة .

الا أن هناك شركات خاصة وأفراد قاموا بشراء مساحات من الاراضى من الجهات صاحبة الاختصاص فى التصرف فى أملاك الدولة الخاصة (الاصلاح الزراعى - هيئة مشروعات التعمير والتنمية الزراعية) لغرض الاستصلاح والاستزراع فى مدد معينة ، ثم تصرفوا فيها بالبيع لشركات تقسيم الاراضى أو الجمعيات التعاونية للاسكان ، أو للأفراد على أنها اراضى مقسمة . ولقد أيد القضاء باحكام منه حيابة وتمكين المشتريين هذه الاراضى .

ويوصى أعضاء مجلس الشعب بالاجراءات الاتية :-

- ضرورة تشكيل لجنة لحصر اراضى الدولة الفضاء (من وزارات الحكم المحلى والتعمير والاسكان) تمهيدا لاقامة المساكن الاقتصادية عليها لايواء ساكنى المقابر والمساجد والخيام .

- استصدار قانون بحماية المال العام .

- اعادة النظر نحو احكام وضع اليد التى يتضمنها القانون المدنى المصرى وتعديلها .

- استصدار تشريع ذو عقوبات رادعة على مقترفى أعمال الاستيلاء على أملاك الدولة وأملاك الغير .

٢ — التشييد وعنصرة :

— ضعف الطاقة التشييدية لشركات مقاولات القطاع العام ومحدوديتها ، إذ تنقص عن
أى خطه اسكانية بحوالى ٤٥ ٪ .

(بيان الحكومة فى ١٩٧٨/١١/٢٥ المضبطة رقم ٣) فضلا عن انكماش قدرات
الشركات العقارية بعد تأميمها بسبب دورانها فى فلك قدرات الدولة التى
انكملت بدورها بسبب ما تعرضت له من ظروف سياسية واقتصادية متلاحقة (١) ص ٣٨١

— عدم توافر مواد البناء (سواء المجهزة والمصنعة من خامات أولية كالاسمنت والزجاج ،
أو خامات مواد البناء والزينة كالجبس والرمال والزلط والاحجار الجيرية والبازلت واحجار
الزينة وصخور الطين التى تستخدم فى صناعة الطوب الاحمر والحرارى والخشب)
أو ارتفاع ثمنها ارتفاعا كبيرا نظرا للارتفاع العالمى فى اسعارها مما يزيد من تكلفة
المباني وزيادة اعباء الاستثمار . ص ٦٨١٥ ، ٦٧٨٩

— عدم صرف مواد البناء المدعومة للمشروعات العامة التى يقيمها الاهالى بالجهود
الذاتية (٢)

(بالرغم من ضرورة تشجيع الدولة للجهود الذاتية حتى يسهم المواطنون بمدخراتهم
فى اقامه المشروعات العامة وتخفيف العبء عن كاهل الدولة وموازنتها العامة) نتيجة
لعدم تضمينها فى خطه الدولة للتشييد وتوفير مواد البناء اليها ، وحيث ان اسعار
مواد البناء المدعومة يتم وفقا لخطة محسوبة وتصرف لحجم معين من الانشاءات
(كالاسكان الاقتصادى والمتوسط ودور العبادة والمرافق) .

بالاضافه الى عدم كفاية مواد البناء المنتجة محليا واللجوء لاستكمالها عن طريق
الاستيراد الذى ارتفعت اسعارة (طن الحديد الذى كان قيمته عام ١٩٧٩ —
١٧٩ د ولار اصبح ٣٨٠ د ولار ، وطن الاسمنت ٤٠ د ولار اصبح ٦٤ د ولار) . ويبلغ
فارق السعر فى مواد البناء المدعومة وغير المدعومة ٥ ٪ تبعا للخطة العامة .

(١) بيان وزير الاسكان والتعمير فى ١٩٧٦/٢/٧ — ف ١٠ د ١٠٥ م ج ٢٨٠

(٢) ف ١٠ د ١٠٥ م ج ٦٨ فى ١٩٨٠/٤/١٤ ص ١٩٠٦

ويحتاج الامر لاعادة النظر من حيث ترشيد اسعار مواد البناء وفقا لمقتضيات الظروف وحسب مقتضيات الخطه . علما بأن مشروعات الدولة تبلغ نسبتها لمشروعات الجهود الذاتية ١٠/١ ، والمفروض أن تتحمل الموازنه العامة للدولة تكاليف اقامة هذه المشروعات .

- عدم تناسب كميات مواد البناء (حديد ، أسمنت) المخصصة للمحافظات مع احتياجاتها ، مما يسبب اختناقات وتوقف لمشروعات البناء وتفاقم ازمه الاسكان المحلي (١) .

- الارتفاع المستمر فى أسعار الطوب الاحمر وأثره السلبى فى تنفيذ خطة تنميه الاسكان ، وعدم وجود سياسة لوزارة الاسكان فى ايجاد حل بديل (٢) .

- ارتفاع قيمة وسائل نقل المواد الاساسية للبناء . ص ٦٨٠٧

- عدم توافر العمالة اللازمه والمدرية لقطاع التشييد . ص ٦٧١١ ، ص ٩٨٠٧

- عدم توافر نماذج نمطيه علميه وسليمه لانتاج ادوات البناء كالابواب والشبابيك ص ٦٨١٥

٣ - المدن الجديدة :

- يعد موقع المدن الجديدة أو المقترح انشائها عن الامتداد الطبيعى للعاصمة يقلل من فاعليتها كعامل جذب للاسكان الحضرى ويضيف من تضخيم مشكلة اخرى قومية وهى المواصلات وانتقال قاطنيها لمناطق أعمالهم . ص ٦٦٩٦ ، ٩٧٩٥

- المستثمرون بشراء اراضى المدن الجديدة (كالعاشر من رمضان) مقابل مبالغ زهيدة (٥٠ قرش للمتر) قد لا يستغلونها فى البناء حاليا انتظارا للمضاربة عليها والريح

مستقبلا . ص ٦٧٨٧

٤ - المرافق العامة :

- ضعف الاعتمادات المالية المخصصة فى موازنه الدولة لتدعيم المرافق العامة (صرف صحى - طاقه - مياه) يزيد من مشاكل الاسكان (٣) ص ٦٨١٥ .

(١) ف.ت ٣٠ د ٣٠ أ ١٠ م ٦٨٠ فى ٦٨٠/٤/١٤ ص ١٩٨٠ ، ٢٠

(٢) ف.ت ٣٠ د ٣٠ أ ١٠ م ٦٨٠ فى ٦٨٠/٤/١٤ ص ٣٠

(٣) ف.ت ٢٠ د ٢٠ أ ١٠ م ٦٦٦ فى ٦٦٦/٦/٢٩ ص ٢١

- عدم قدرة شبكات الصرف الصحي على تحمل أعباء زيادة تغطية المساكن القائمة (١)
ص ٦٧١٠

٥ - القطاع التعاوني في مجال الاسكان :

- تركيز الجمعيات التعاونية الفئوية للاسكان التعاوني (كالمهندسين والاطباء واساتذة الجامعات) على اقامة وحدات سكنية لا تخدم الا أفراد محدودين (في شكل فيلات ملحق بها حديقته وجراج) بالرغم من حصولهم على اراضي الدولة بأثمان رمزية (١)
ص ٦٧٠٥

- عدم تحقق الحكومة من جدية الجمعيات التعاونية للاسكان وضعف الاساليب الرقابية عليها وكيفية حماية اعضاء هذه الجمعيات من المستغلين بتلك الجمعيات (٢)

٦ - تغطية المباني القائمة :

- عدم الترخيص من الجهة الادارية المختصة بتغطية المباني القائمة (مثال مدينه نصر يحظر الارتفاع بالمباني اكثر من ٣ أدوار) (١) ص ٦٧١١

٧ - ظاهرة الاتجاه الاستثماري لتملك الوحدات السكنية :

- تحول معرض البناء من قصد التأجير (لاشباع متطلبات الطبقات الكادحة والمتوسطة) الى التملك (تتسم وحداته بارتفاع ثمنها وكثوه الراغبين في حيازتها من القادرين)
ص ٦٦٩٢ رغم الطلب المتزايد على وحدات الاسكان الاقتصادي اللازم لذوي الدخل الثابت والمحدودة (١) ص ٦٧١٢

(١) ف ٢٠ - د ١٠ - م ١٠ ج ٦٥ ٦٦ في ١٩٧٧/٦/٢٩

(٢) ف ٣٠ - د ١٠ - م ٦٨ في ١٩٨٠/٤/١٤ ص ٣٠

- أسباب الظاهرة :

- * رد فعل للملاك من الخشية من مصادرة الاموال وفرض الحراسات والاستيلاء عليها من جانب الدولة (١) . ص ٦٧٨١
- * الهروب من أحكام التشريعات الاسكانية السابقة بما تضمنها من قيود على الحرية الخاصة .
- * صدور عدة قرارات حكومية بتخفيض ايجار المساكن .
- * العائد غير المجزى من الاستثمار في الاسكان للتأجير .
- * التقدير الغير واقعي للجان المتخصصة بالايجارات نتيجة الاخذ بالسعر الرسمي لمواد البناء والارض البعيدة عن الاسعار الواقعية .
- * حظر المشرع لتقاضى الملاك مقدم ايجار ، وتجرىم تقاضى خلو الرجل . ص ٦٧٨٣ ، ص ٧٨١٥ (١)
- * مغالة الملاك في اسعار تملك الوحدات السكنية نتيجة لعدم تدخل الدولة - وتحديد لها السعر المناسب لبيع كل وحدة في العقار الجديد (١) . ص ٦٧٩٠
- وذلك في حالة استخدامهم لمستلزمات البناء التي تدعمها الدولة ، أما اذا كانت مستوردة أو محلية غير مدعومة فتطلق الحرية لهم في تقدير ثمنها (٢) . ص ٦٨١٥
- * ضرورة اباحة التملك بدون قيود وعدم تحديد نسبة التملك ب ١٠ % من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى اسكاني من المستويات الاخرى لانه سيؤدي الى فتح باب التلاعب في الحصول على تراخيص البناء لغرض التملك والتمييز بين طائفتيها ، كما يسمح بالتجاء الملاك الى ابرام عقود صورية مع المستأجر بالايجار ثم تحويلها الى تملك بعد اتمام البناء ، فضلا عن تخلف معايير منطقية لتطبيق النسبة المذكورة وتنظيم عملية فتح التراخيص المذكورة ، أو حظر التملك نهائيا " على أن تتولى الدولة مسئولية توفير المساكن الاقتصادية والمتوسطة للتأجير عن طريق شركات المقاولات قطاع عام والجمعيات التعاونية للاسكان وصناديق التأمين الخاصة .

(١) ف٢ - د ١٠ - م ج ٦٥ ٦٦ في ١٩٧٧/٦/٢٩

(٢) ف٣ - د ١٠ - م ج ٦٧ في ١٩٧٣/٧/٣٠

* حماية الشعب من قيام بعض الشركات التي لجأت تحت شعار الاستثمار بتمليك الشقق ، وذلك باستصدار تشريع يكفل ضمان جدية هذه المشروعات . ص ٥٧٥٦

٨ - العائد من الاستثمار في مجال الاسكان (مشاكل القيمة الايجارية ومقدم الثمن
وخلو الرجل) :

- ارتفاع مقدم الايجار الذي يطلبه المالك بصورة غير شرعية في حالة التاجير ، وضخامة ثمن الوحدات السكنية في حالة التمليك . ص ٦٧١٣
- ارتفاع متوسط قيمة الايجارات (حسب دراسات المختصين بشئون الاسكان) نتيجة لزيادة التكلفة وارتفاع تقدير قيمة المبنى تبعا لذلك مما يرفع العائد الاستثماري على المهاني بما لا يتناسب مع مستوى توزيع دخول الأفراد ويشكل صعوبة للاسر الناشئة ذات المرتبات المحدودة في الحصول على مسكن مناسب بايجار معقول ، في حدود ٢٠ % من الدخل العام للأسرة وفقا للنسب العالمية في هذا الشأن . ص ٦٧٠٩ ، ٦٧٩٩ ، ص ٦٨٠٠
- عدم تناسب قيمة الايجارات للوحدات القديمة (ما قبل عام ١٩٤٤) مع تكاليف المعيشة الحالية للملاك يعتبر باعث لهم على تركها شاغرة أو الاحجام عن تاجيرها أو استغلالها كوحدة مفروشة (١) . ص ٦٨١٣
- اطلاق تحديد القيمة الايجارية لوحدات الاسكان الفاخر للملاك وعدم اخضاعها للتقدير الحكومي عن طريق اللجان ، يمثل ثغرة قانونية تتيح الفرصة لاستغلال المستأجرين وارتفاع القيمة الايجارية الملزمين بسدادها . (١) ص ٦٨١٥

(١) ف . ت ٢٠ د ١٠٥ م ٦٥ ٦٦٦ في ٢٩ / ٨ / ١٩٧٧ .

— عدم تقنين مبدأ دفع مقدم الايجار كعلاج للداء المستثنى أخيراً ألا وهو خلو الرجل ،
باعتبار اسهاما من المستأجرين مع الملاك في اقامة المبنى بطريقة قانونية ، مع خصم
المقدم من الايجار بنسب متساوية شهريا ، مما يساعد على التغلب جزئيا على ازمة
الاسكان (١) . ص ٧٣٥٧ والتشريع في هذا الصدد كان مخالفا لحال الواقع
متأثرا بردود الرأي العام السائدة (١) . ص ٧٣٥٨ ، ٧٣٥٩

٩ — الاحجام عن صيانته وترميم المساكن القائمة :

— تمثل العقارات الالية للسقوط حوالي ٣٠ ألف وحدة بنسبة ١ % من الوحدات السكنية
الحالية التي تبلغ ٣ مليون وحدة ، مما يمثل مؤشرا لاهمية الحفاظ على المباني
القديمة وصيانتها لزيادة عمرها الافتراضي باعتبارها ثروة عقارية قومية (٢) ص ٦٨٠٢ ،
٦٧٠٢

— نتيجة لسريان اكثر من قانون بتخفيض القيمة الايجارية للمساكن القديمة أدى الى احجام
الملاك عن ترميم وصيانته المساكن التي يملكونها ، انتظارا لانهيائها واعادة استغلالها
بصورة اكثر فاعلية ، بصرف النظر عن امكانية واحتمال تشريد قاطنيها الذين يمثلوا
نسبة كبيرة من ساكني الاحياء الشعبية (٢) ص ٦٧٠٣ ، ٦٧٠٨

١٠ — استثمارات القطاع الخاص والافراد :

— تجميد المواطنين لرؤوس أموالهم في شراء الاراضي الفضاء الصالحة للبناء ذاتها بهدف
المضاربة على أسعارها عند البيع بعد عدة سنوات . (٢) ص ٦٦٩٧
— قلة العائد المجزى للمستثمر في مجال الاسكان في بعض الحالات لا يكفي لمواجهة
الاعباء المفروضة على الملاك — بالمقارنة بالاستثمار المصرفي الذي يعطى عائد اكبر
من العائد في القطاع الاسكاني يصل الى ٩ % . (٢) ص ٦٦٩٤
مع ملاحظه ان قيمة الارض تمثل استثمار مضاعف لاموال الملاك في حين أن قيمة المال
المستثمر مصرفيا يتناقص قيمته وفقا لمعدل التضخم السنوي للنقود . ص ٦٧٩٨

(١) ف . ت ٢٠ د ١٠ م ١٠ ج ٦٧ في ١٩٧٧/٧/٣٠
(٢) ف . ت ٢٠ د ١٠ م ١٠ ج ٦٦ في ١٩٧٧/٦/٢٩

- من اسباب انكماش مشاركة القطاع الخاص في مجال الاسكان أن التشريعات السابقة كان لا يتحقق الاستقرار والطمأنينة للاستثمار في هذا النوع، بالإضافة الى كثرة التدخل التشريعي المستمر في علاقته التأجيريه ووضع قيود على الملاك وخفض العائد من الايجارات. مما أدى في النهاية الى اختفاء لافتة " شقة خالية للايجار " التي يصعب ان نواها من جديد لعدة سنوات عديدة قادمة. ص ٦٦٩٤، ص ٦٧٨١، ص ٦٧٨٤

- أن الدولة تعطى تراخيص بناء سنوية للأفراد أكثر من المخصص من مواد البناء لكل محافظه واستثماراتها بنسبة $\frac{1}{3}$. وتهدف الحكومة من ذلك تحقيق الحد المطلوب سنوياً من الاستثمارات والخطة السكنية (١). ص ١٨ - ٢٠

- قصور دور الأفراد وجهدهم الخلاق في توفير المساكن نتيجة سلوك الدولة بمنهج التدخل الشديد وبسط سلطانها في شئون مواد البناء انتاجا واستيرادا وتوزيعا، ومبالاة المستأجرين على حساب الملاك بالتخفيضات العديدة والمتعددة للايجارات بحيث أصبح عائد الاستثمار في المباني لا يكفي لمواجهة الابعاء المفروضة على المباني ذاتها. بالإضافة الى تعرض بعض القوى الاقتصادية للتأميم والمصادرة والحراسات وكلها اجراءات استثنائية يحجم معها رأس المال عن النشاط والفاعلية (٢). ص ٣٨١٦

ب - صعوبات تعوق انجاز خطط الاسكان (من وجهة نظر الحكومة) مثال خطة ١٩٧٦/٧٥ (٢)

- النقص الكبير التي تعانيه الاجهزة المختصة بالانشاء والتعمير من المهندسين بتخصصاتهم المختلفة للاضططلاع بالمشروعات في شتى النواحي المترامية لمواقع الخطه.
- معاناة قطاع المقاولات من القصور في الحرفيين لظروف الهجرة مما أدى الى انشاء مراكز تدريب لتوفير العمالة المطلوبة.

(١) ف.ت. ٣٠٥ د. ١٠٠٠ م. ج. ٤٩٠ في ١٩٨٠/٢/٤

(٢) بيان وزير الاسكان والتعمير في ١٩٧٦/٢/٧ ف.ت. ١٠٥ د. ١٠٠٠ م. ج. ٢٨٠

- النقص الشديد في الطوب الاحمر - كمتلزم للبناء - على مستوى الجمهورية مما دعى الحاجة الى الاتجاه لاستبداله بالحجر الجيري (الدبش) بما يتطلبه من معدات قطع الاحجار وتجهيزها .
- مقتضيات الامن العسكرى وتأثيرها فى اختيار مواقع المشروعات وتعديلها فى أماكن بدليتها : تاجه من وقت وجهد كبير ، وكذا الحال بالنسبة لمواقع المحاجر الخاصة بالحجر الجيري والزلط والرمل .
- الاستعانة باسطول النقل الخاص بالمقاولات ولمدد طويلة فى ازالة التكدس بميناء الاسكندرية وتأثيره السلبي على سير معدلات مشروعات التعمير ونقل الاسمنت المستورد والمحلى للمواقع .
- الحالة السيئة لخطوط السكك الحديدية والطرق البرية فى مناطق التعمير (وخاصة فى منطقة القناة) كمعوق زمنى للانطلاق .
- النقص الشديد فى معدات البناء والتشييد لشركات المقاولات وخاصة الحديث منها ، بالاضافه الى العجز فى مواد البناء الاساسية المطلوبة لتنفيذ مشروعات الخطة .
- الصعوبات المالية الناشئة عن قصور الاعتمادات المطلوبة من العملات الحرة ، وتأخير اجراءات فتح الاعتمادات المطلوبة للعمليات المختلفة .
- تأثير الجهد المبذول من أجهزة التعمير بالنسبة للخطه العاجلة الخاصة بعودة المهجرين من مدن القناة ، على ما كان مخصص فى الخطه للاسكان الحضرى فى الأماكن الاخرى بالجمهورية .
- زيادة ما هو مخطط انشاءه من الوحدات استجابة للطلب الشعبى وتوصيات الاجهزة التنفيذية الى نحو ١١٥٠٠ وحدة اسكان متوسط ، مع زيادة وتعديل مساحات الوحدات من ٥٨ متر مربع لكل وحدة الى ٦٥ ثم الى ٩٢ متر مربع فى المتوسط - وما يتطلبه ذلك من جهد وتغيير فى تصميم المساكن ومضاعفة الاعمال المطلوب انجازها ،
نهيا عن زيادة التكاليف (١) .

(١) بيان وزير الاسكان والتعمير فى ١٩٧٦/٢/٧ ، ف . ت . ١٠ د . ١٠ ٥ ، م . ج ٢٨١ ص ٣٨٢٢ ، ٣٨٢٣

- ### ثالثا : مشاكل مرتبطة بالازمة القومية للاسكان

١- نوعية المشاكل :

- مياة الشرب
- الصرف الصحى
- الايواء

ثالثا : مشاكل مرتبطة بالازمة القومية للاسكان

١- نوعية المشاكل :

(أ) مشكلة عدم توفير مياه الشرب على مستوى الجمهورية وانقطاعها لفترات طويلة

ومتكررة في القاهرة الكبرى (١).

مرفق مياه القاهرة الكبرى (٢)

- ارتفع حجم الاعتمادات المدرجة في موازنه سنة ١٩٧٥ من ٤٢٠٠ مليون جنية - الى ١٠٥٥٠ مليون جنية بزيادة قدرها ٦٣٥٠ مليون جنية تمكينا لهيئة مياه الشرب بالقاهرة الكبرى لزيادة انتاج مياه الشرب وتحسين نوعيتها .

ولقد استنفذ حجم ما قامت به الهيئة من أعمال كل المبالغ الاستثمارية التي تمنح للهيئة تدبيرها من كافة المصادر والتي بلغت جملتها (الباب الثالث وحدة) بنحو ١١٨٠٠ مليون جنية .

- ويشتمل انجاز الهيئة علاوة على تحسين نوعية المياه ومطابقتها للمقاييس العالمية عن طريق تحليل صلاحيتها - في زيادة كميات المنتج من المياه من ١٩٥٠ مليون متر مكعب يومي الى ٢ مليون م . مكعب أي بزيادة بلغت جملتها ٢٣١ ألف متر مكعب يوميا ، وتركيب خطوط مواسير رئيسية بلغت في مجموعها ٢٠ كم خطوط مواسير فرعية بلغت ٨٠ كم ، بالإضافة الى انشاءات جارية تنفيذها (المرحلة الثانية - من محطة مياه جنوب الجيزة بجزيرة ابو الذهب بأتاج قدرة ٨٠ ألف متر مكعب يوميا - محطة مياه شمال القاهرة لانتاج ٢٠٠ ألف متر مكعب يومي - انشاء عدد من الخزانات العالية احدهما في مدينه نصر سعة ١٥ ألف متر مكعب و ٣ في منطقة

(١) ف.ت. ٣٠٤٣ د. ١٠٤١ م. ج. ٦٨ في ١٩٨٠/٤/١٤ ص ٢٢ - ٣٧ في ١٩٨٠/٤/١٤

ص ٣ - ٢٠ (تقرير لجنة الاسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب في ١٩٨٠/٤/١٤

(٢) بيان وزير الاسكان والتعمير في ١٩٧٦/٢/٧ ف.ت. ١٠٤١ د. ١٠٤٥ م. ج. ٢٨ ص ٣٨٤٩

الجزيرة بسعة ٢٨ ألف متر مكعب) ، ومشروعات المحطات الجديدة (محطة مياة امبابة بطاقة انتاجية ٣٠٠ ألف متر مكعب يومي وخصص للمشروع ٤٠ مليون مارك من القرض الالمانى ، محطة مياة الفسطاط جنوب القاهرة بطاقة انتاج ٦٠٠ ألف متر مكعب يومي خصص لها ٩٧ دينار كويتى كقرض من هيئة الصندوق العربى للتنمية بالكويت) .

— بالاضافة الى تطوير اسلوب العمل وملاحقة التطور العلمى باجراء دراسات شاملة عن احتياجات المرفق من منشآت انتاجية وشبكات رئيسية وشبكات توزيع حتى سنة ٢٠٠٠ . وتجهيز مواصفات شبكات مياة القاهرة حتى سنة ٢٠٠٠ ، واجراء دراسات تجريبية عن استخدام المواسير المصنعة من البلاستيك والالياف الزجاجية فى شبكات التوزيع والخطوط الرئيسية بقطر ألف م .

— الأضافات التى سيتم تنفيذها فى خطه مشروعات سنة ١٩٧٦ تبلغ حصيلتها ٢٠٠ ألف متر مكعب يومي ، يقابل ذلك تخفيض متوقع فى انتاج المحطات القائمة والاباز الارتوازية يقدر بنحو ١٠٠ ألف متر مكعب لاجهاد هذه الابار نتيجة لاستمرارها بزيادة عن طاقتها التصميمية ولزيادة نسبة الحديد والمنجنيز فى مياهها .

— من الاهمية ترشيد استخدام مياة الشرب والعمل بكل السبل وعلى جميع المستويات على الحد من الاسراف فى استهلاكها (ان يمثل الفاقد من الاستهلاك حوالى ٤٠ ٪ من انتاج المياة ويرجع هذا لسوء حالة الاجهزة الصحية بالمصالح الحكومية والحنفيات المجانية والمدارس والمساجد وغيرها) والحد من الاسراف فى استهلاك المياة فى المساكن الخاصة عن طريق النص فى القانون على الترخيص لشاغل الوحدة بتركيب عداد فرعى فى شقته على نفقته .

— جملة المبالغ المعتمدة لهيئة مياة الشرب على مستوى المحافظات فى عام ١٩٧٩ تبلغ ٤٠ مليون جنية ، وكانت توزع تمشيا مع سياسة الدولة عن طريق الانتشار الافقى لارضاء الوحدات المحلية وكان من نتائج ذلك أن يتم تنفيذ أى محطة شرب على مراحل زمنية وببطء شديد نتيجة لنقص الاعتمادات (محطة تقوية مياه مطار أسيوط تتكلف ما بين ٣ ٤ ٤ مليون جنية) . ص ٢٣ ج ٦٨

- سوء التخطيط فى مشروعات مياه الشرب واجهزة الدولة المتوازيه كانشاء مكثف مياه سنة ١٩٧١ بمرسى مطروح كلف الدولة ٧٨٥ ألف جنية ، وفى عام ١٩٧٣ يخطط لانشاء ميناء بحرى فى نفس المكان وموقع المكثف مما يهدد بازالته (المشكلة مازالت قائمة فى عام ١٩٨٠) .

ويرجع عدم توفير مياه الشرب بالمحافظات وعلى مستوى الجمهورية كأولوية من الأولويات الواجب مراعاتها فى الخطه الاسكانية لعدم وجود الاعتمادات المالية المحلية الكافية . ص ٢٢ - ٣٧ م ج ٦٨ .

بالنسبة لمشكلة انقطاع مياه الشرب فى القاهرة : فإن استعراض المشكلة يوضح الحقائق الآتية :-

- تنقسم القاهرة لخمس مناطق بها محطات مياه مرشحة وجوفية تتولى امدادها بالمياه اللازمة للشرب .

وتبلغ الطاقه التصميمية لهذه المحطات ٢٣٠٠ مليون متر مكعب ، ونقل الطاقه الفعلية والحقيقية للمحطات عن الطاقه التصميمية لكثرت انقطاع التيار الكهربائى المؤدى لتوقف بعض المحطات ، واجزاء بها ايضا لاعمال اجراء الصيانه مما ينقص المنتج من المياه الذى تقدره الحكومه بـ ١٠ ٪ الا أن اللجنه تقدره بما لا يقل عن ٢٥ ٪ من الطاقه التصميمية والذى من الضرورى تلافيه مستقبلا .

- يبلغ اطوال شبكات مواسير المياه الرئيسيه والفرعيه ٣٢٠٠ كم ذات سعة تخزين - حاله ٢٠٠ ألف متر مكعب .

ولقد لاحظت اللجنه قدم غالبية شبكات مواسير نقل المياه لضى اكثر من ٤٠ سنة على انشائها ، وان اقطارها (٦٠ مم - ١٢٠٠ مم) لا تتناسب البتة مع التعداد الحالى للسكان الذى تخدمه ، بالاضافه الى الترسيب الحادث داخل المواسير والذى يقلل من اقطارها خصوصا فى المواسير الفرعيه . وترى اللجنه علاوة على ذلك أن انفجارات المواسير (الذى يصل الى بلاغين فى الدقيقه الواحدة) لا يرجع لقدورها فقط بل الى التآكل وعدم الصيانه الدورية للتأثير الناتج عن المياه الجوفية ، وزيادة نسبة الكلور الى ٦ مم فى متر المياه المكعب . ولنقص فى العمالة الخاصة بالصيانة تأثيرا كبيرا فى حدوث الانفجارات وعدم السرعة الواجبة فى احلالها . ص ٦٤ م ج ٦٩ .

*** الخطه العاجلة والاجلة لمشروعات مياه الشرب بالقاهرة الكبرى :**

نتيجة لعدم امكان الهيئه ملاحقه التوسع العمرانى والكثافه السكانيه المتزايدة سنويا ،
رغم الطفرة الملحوظة فى انتاج المياه والتي بلغت حوالى ٣٠٠ ٪ خلال العشرين سنة
السابقة ، فما زالت القاهرة تشكو من عجز المياه .

وتقوم الهيئه بتنفيذ عدة مشروعات عاجلة وآجله من الضرورى أن يتم اعتماد النقد اللازم
لها فى تمويل الخطه الخمسية ١٩٨٤/٨٠ والذي قدرت قيمتها بحوالى ٢٥٠ مليون جنية .

وهناك بدائل كثيرة ترى اللجنه الركون اليها كحل سريع للمشكلة وهى عمل جسات لدق
آبار ارتوازيه لاستخراج المياه الجوفية فى مناطق شرق النيل ثم يليها مناطق وسط
القاهرة ولو عن طريق الاستعانه ببريمات الحفر الخاصة بشركات البترول ، ولحين الانتهاء

من التوسعات فى المحطات الرئيسيه . ص ٦ م ٦٩

*** مشكلة نقص وانقطاع مياه الشرب بمحافظة الاسكندرية :**

مشروعات مياه الشرب بمحافظة الاسكندرية فى خطة ١٩٧٦/٧٥ (١)

— نتيجة لدعم المرفق أمكن زيادة مياه الشرب سنويا بنحو ٨٠ ألف متر مكعب

مكعب يومى خلال عامى ١٩٧٥/٧٤ ، كما اضيفت الى أطوال الشبكات نحو ٨٠ كم

من خطوط المواسير ، وتم تركيب اكثر من ٩ آلاف عداد جديد .

تشمل خطه ١٩٧٦ استكمال توسعات محطات مياه السيوف ، والمعمورة وباب شرقى

والمنشيه الجديدة لزيادة انتاجهما بمقدار ٢٥٠ ألف متر مكعب يوميا . وتركيب

خطوط مواسير من محطه المنشيه الجديدة الى الدخيلة ومن باب شرقى الى منطقة

رأس التين ومن كوم الدكة الى شارع عبد المنعم ١٣ كيلو مترات .

بالاضافه الى العديد من الاعمال والمشروعات الخاصة بالاحلال والتجديد ودعم

الشبكات وازالة الاختناقات .

(١) بيان وزير الاسكان والتعمير فى ١٩٧٦/٢/٧

* تبلغ الطاقة الانتاجية التصميمية لمحطات مياه الشرب بالمحافظة في عام ١٩٧٧ ٥٥٩٣١ ألف متر مكعب يوميا ، الا أن التصريف الفعلي لعموم محطات المياه ٢٦٠ مليون متر مكعب سنويا وفي موسم الصيف اقصى تصريف يوصى ٨٣٥ ألف متر ، ويبلغ متوسط التصريف اليومي الحالي ٧١٦ ألف متر مكعب .

* وتخلص اللجنة الى أن كميات المياه المنتجة للمحافظة المذكورة كافية جدا لسكانها ، باعتبار أن الانتاج اليومي يبلغ ٧٥٠ ألف متر مكعب لو قسم على تعداد الاسكانية السكاني وقدرة ٢٥ مليون نسمة ، لخص كل فرد حوالي ٣٠٠ لتر يوميا .

الا أن اللجنة ترجع قصور وصول المياه بالكميات اللازمة للاستهلاك للسكان داخل المحافظة لاسباب اخرى منها :-

- * انقطاع التيار الكهربائي عن المحطات وما يصاحبها من انخفاض ضغط المياه .
 - * الاسراف الشديد في استهلاك المياه حيث يصل حجم الفاقد الى ٤٠ % .
 - * التوسع الصناعي وما يستلزمه من انشاء عمليات مياه خاصة بها بعيدا عن استهلاك كميات المياه المتاحة للاستهلاك الادمي . ويجب حسن التخطيط لهذه التوسعات .
 - * عدم مناسبة اقطار مواسير مياه الاحياء القديمة والشعبية المزدهمة بسكانها .
 - * تذبذب منسوب مصادر المياه ارتفاعا وهبوطا وتأثيره السلبي على طلبات المياه .
 - * عدم اقامة ملاك العقارات التي تجاوز ارتفاعها ١٥ مترا عن مستوى البحر بالتزامهم بعمل خزانات للمباني أو تركيب طلبات للرفع يؤثر على منسوب ارتفاع المياه لها .
- ص ٧٢ م ٦٩ .

* مشكلة مياه الشرب بالنسبة لباقي المحافظات الاخرى :

بالرغم من أن مواسير المياه المرشحة والجوفية تمتد لمسافات طويلة ، الا أن قصور الخدمة وعدم وصول المياه الى هذه المحافظات يرجع الى :-

- * عدم كفاية المحطات الحالية لسد واشباع حاجات السكان من مياه الشرب .

- * عدم القيام بالاحلال والتجديد للشبكات القائمة .
- * صعوبة الاشراف والمتابعة من المنطقة المركزية على خطوط الشبكات الطويلة
التي تصل في بعض الاحيان الى ١٢٠ كم .
- وقد حققت الهيئة في عام ١٩٧٨ إنتاج ٦٥ ألف متر مكعب من مياه الشرب ، وفى عام ١٩٧٩ - ١٠٤ ألف متر مكعب وهى ارقام لم تنجز على مدى ٤٠ سنة السابقة .
- الا أن الاعتمادات المالية المتاحة لقطاع الشرب غير كافية فقط هبطت الاستثمارات المطلوبة لتنفيذ خطه لسنة ١٩٧٨ والمقدرة ب ٦٨ مليون جنيها منها ٤٠ مليون عملة محلية ، الى ٤ مليون جنية فقط وهى غير كافية للانشاءات الجديدة ولعمليات الاحلال والتجديد .
- والاعتمادات الاستثمارية المقررة للمرافق عام ١٩٧٩ هبطت من ٣٧٢٢٣٣٢٠٠ جنية الى ١٦٤٠٠٠٠٠ جنية .
- وتوصى اللجنة بالنسبة لمدينة القاهرة الى جانب سرعة مد مواسير المياه الجوفية خلال فصل الشتاء لتوفير حجم مياه كافى لفصل الصيف بالاتى :-
- * سرعة عملية الاحلال والتجديد للشبكات المتآكلة ومد مواسير جديدة باقطار اكبر .
- * اعادة استعمال المياه العكرة لرى الحدائق بدلا من ريها بالمياه النقية .
- * ترشيد الاستهلاك واحكام الرقابة على استهلاك المرافق العامة لمياه الشرب وضرورة فرض رقابة صناعية على تصميم وصناعة الادوات الصحية والحنفيات ، حيث أن الفاقد من كميات المياه المنتجة يصل الى ٤٠ % .
- * اعادة حساب نسبة الكلور المضاف للمياه والمقدرة ب ٦ جم لكل متر .
- * زيادة مراكز التدريب المهني لتعويض النقص فى عمال مهنة السباكة .
- * سرعة تركيب توصيلات المقاييسات التي يتقدم بها ملاك العقارات بالقاهرة لمنازلهم بمياه الشرب .

* ضرورة تركيب عدادات استهلاك المياه لكافة المساكن وخاصة الشعبية منها ،
وعدادات فرعية بالمنازل القائمة لوحدة المباني تحقيقا لتوفير استهلاك المياه
من منطلق توفير قيمة الاستهلاك الشخصي . ص ٨ م ٥ ح ٦٩

(ب) مشكلة الصرف الصحي (١)

* المجارى والصرف الصحي فى القاهرة الكبرى (٢)

— الحق ضالة الاعتمادات المخصصة لمرفق الصرف الصحي بالقاهرة الكبرى خلال السنوات
السبع التى اعقبت نكسة ١٩٦٧ ، ابلغ الضرر على كفاءة وحسن اداة ، واعجزته عن الوفاء
بالاحتياجات الضرورية لمواجهة الزيادة البالغة فى الاسكان وامتداد العمران
والتوسعات الصناعية .

— وبالرغم من تعزيز الاعتمادات المخصصة لعامى ١٩٧٤ ، ١٩٧٥ لمواجهة الانشاءات
واستيراد الآلات للمرفق الا انها لا تكفى لاقامة مشروع عام متكامل يصلح لعدة سنوات
مقبلة .

— وتتركز الاعمال العاجلة التى تم ايجازها لايكاف التدهور وقصور الاداء فى حالة المرفق
على :-

* اعمال الاحلال والتجديد ، لمحطات عين شمس لزيادة قدرتها بحوالى ١٥٠ ألف
متر مكعب يوميا ، والاميرية بمقدار ٢٠٠ ألف متر مكعب يوى ، وتزيم مجمع المطرية
الاول وانشاء مجمع لصرف المناطق المستجدة بمدينه نصر واخر لتحسين صرف
مناطق مصر الجديدة .

* اعمال الدعم والتوسع : بانشاء محطه رفع عين شمس الجديدة ومواسير الطرد للجبل
الاصفر للتخفيف عن المحطة الحالية ، والبده فى استكمال التنقيه فى زمامين
وزيادة قدرتها من ٢٤٠ ألف متر الى ٣٣٠ ألف متر مكعب يوى ، واستبدال

(١) تابع تقرير لجنه الاسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب فى ١٤/٤/١٩٨٠

م ٦٩ ص ١٠

(٢) بيان وزير الاسكان والتعمير فى ١٩٧٦/٢/٧ ف. ت ١ د ١٠ م ٥ ح ٢٨

ص ٣٨٤٩ — ٣٨٥٠

ترعتى الطوارئ بخطوط مواسير مفضلا عن انشاء عملية التنقية الاضافية بالجبل
الاصفر لمعالجة تصريف قدرة ٦٠٠ ألف متر مكعب فى اليوم .

— وتتركز خطه عام ١٩٧٦ فى استمرار أعمال " الاسعاف السريع " لمواجهة حالة التدهور
والسوء لمرافق المجارى على مدى السنوات السابقة .

الى جانب الاستعانة بالخبرة الاجنبية لاعداد شروط ومواصفات تخطيط الصرف
الصحى للعاصمة حتى سنة ٢٠٠٠ . وتظهر العقبة الاساسية فى تنفيذ مشروعات الصرف
الصحى فى صعوبة تدبير النقد الاجنبى لاستيراد الماكينات والمعدات اللازمة للتنفيذ
وما يلزمها للتشغيل والصيانة .

ولقد مول الصندوق العربى للنماء الاقتصادى والاجتماعى بالكويت مشروع مجارى
حلوان ب ٨ مليون دينار كويتى بخلاف ٦٠٠ ألف دينار لتغطية الدراسات الشاملة
لتطهير المرفق الصحى ومرفق مياه الشرب .

مشروع الصرف الصحى بالاسكندرية :

— لاستيعاب تصريفات المجارى الحالية والتى تقدر بنحو ٣٠٠ ألف متر مكعب يوميا يلزم
لاستكمال المشروع العام للصرف الصحى علاوة على التكاليف والاستثمارات ١٩٧٦ لـ ٧
مليون جنيه استثمارات اخرى قدرها تقدر بنحو ١ مليون جنيه منها ٢٥٠ ألف جنيه
نقد اجنبى .

— ثم وضع خطة مبدئية لزيادة كفاءة المرفق بانشاء محطة رفع سيدى جابر وانشاء شبكات
مواسير انحدار للمناطق المحرومة بشرق وغرب الاسكندرية ، وجارى تزويد المناطق
الصناعية والاسكانية بضواحي المدينه بمشروعات المجارى فى حدود الاعتمادات المالية
المتاحة . ص ٣٨٥٣ — ص ٣٨٥٤ . م ج ٢٨

وتؤكد الحكومة واللجنة معا أن هذه المشكلة لا تقل عن مشاكل مرفق المياه والايواء في الاهمية ، وتشكل ازمة عامة على مستوى الجمهورية وفي مقدمتها القاهرة ومدن القناة التي أصبحت مرافقها في حالة يرثى لها .

ولقد اوضح المسئولين أن شبكات الصرف الصحي في القاهرة قد أصبحت غير قادرة على استيعاب الكميات المطلوب تصريفها وذلك لارتفاع معدلات استهلاك مياه الشرب .

فقد صممت شبكات المجارى لصرف ١٦ مليون متر مكعب يوميا ، ولكن نتيجة لتزايد كميات الرواسب المتخلقة بالمواسير انخفض معدل هذا التصريف الى ١٢ مليون متر مكعب .

ولاعادة كفاءة هذه الشبكات فإن الاتفاق جارى مع الشركات الاجنبية اليابانية وغيرها لاجراء عملية تنظيف لهذه المواسير لاعادة طاقه التصريف لمعدلها التصميمى خلال العام القادم ١٩٨١ . كما يجرى العمل على زيادة طاقه الصرف الصحي الى ٢ مليون متر مكعب فى نهاية عام ١٩٨٠ .

كما يجرى دراسة مشروع الصرف الصحي (المشروع الجديد) المشترك بين مصر وامريكا طبقا لاتفاقيات الهبات والقروض التي منحت لهذا المشروع . الا أنه فى هذا المقام توصى اللجنة بضرورة توفير الاعتمادات المحلية اللازمة للتنفيذ حتى يمكن البدء فى تنفيذ المشروع نظرا لتوافر ما يخص المشروع من الاعتمادات الاجنبية عن طريق القروض والهبات .

* أسباب العجز فى العمالة بالنسبة لمرفق الصرف الصحي على مستوى الجمهورية (٧٥ ٪ عجز) :
(١)

١- طبيعة العمل الخاصة بالمنقرة التي تقوم على التخلص من المخلفات الادمية والحيوانية ومخلفات المستشفيات والمصانع المختلطة بالمواد الكيماوية .

٢- مشقة هذه الاعمال وخطورتها على الصحة وتعرض القائمين بها للتلوث والعديد من مخاطر الاختناق نتيجة للغازات الموجودة داخل أبار المجارى (٥٥ عامل توفوا خلال عام ١٩٧٩ ، كما يبدو الهزال وشحوب الوجهة على العاملين ، ٢٩ فردا مريض

وهو سبب .

٣ — عدم تناسب الاجور والبدلات مع مشقة وخطورة هذه الاعمال ، كحافز مادي مناسب يعرض العاملين ويشجعهم على البقاء في المرفق . (بدل عدوى ، بدل طبيعة عمل وحوافز انتاج ورواتب اضافية تتسم بالآلة بالرغم من زيادة العبء على العاملين نتيجة زيادة الكمية المطلوب تصريفها عن قدرة استيعاب الشبكات المصممة لهذا الغرض .

٤ — عدم صرف مزايا عينية كالاغذية والملابس .

وللقضاء على هذه الظاهرة وحتى يصبح مرفق الصرف الصحي منطقته جذب للعاملين تقترح وزارة الاسكان الاتي :-

١ — أن يكون هناك كادر خاص للعاملين في المرفق بما يحقق التناسب بـ

العمل والاجر .

٢ — تعديل معاشات العاملين في المرفق باحتساب سنوات الخدمة الفعلية بواقع $\frac{1}{2}$ سنة عند حساب المعاش نظرا للمخاطر التي يتعرض لها العاملين واسوة بالعاملين في التعدين والمناجم .

٣ — رفع الحوافز للعاملين بنسبة ١٠٠ % من متوسط المرتبات والاجور حيث بلغت في عام ١٩٧٩ ٦١٨ وفي عام ١٩٨٠ ٦٨٣ % ٠ أي ارتفعت بنسبة ٨ % .

٤ — رفع نسبة بدل العدوى (والذي يبلغ ٧٥ قرشا في الشهر) وبدل طبيعة العمل بحيث يتناسب مع طبيعة الخطورة في نشاط المرفق .

٥ — انشاء مراكز تدريب للعاملين لرفع الكفاءة في استخدام الآلات والمعدات الحديثة في تسليك الشبكات التي تحتاج لمهارات علمية في التشغيل .

٦ — تشجيع تعيين الصبية من ابناء العاملين لتدريبهم من الصغر على اعمال المجارى والآلات ولخلق نوع من الترابط والالتقاء بين العاملين والهيئة .

٧ — ضرورة دعم مرفق الصرف الصحي ماليا لتحسين ظروف العمل وزيادة الحوافز

(ج) مرفق الايواء : (عدم وجود سياسة متكاملة واضحة تجاة ظاهرة انهيار المنازل القديمة

وايواء المواطنين) .

— (تدبير الحكومة التى تولى موضوع الاسكان وايواء المواطنين ساكنى الاحياء الشعبية للذين تنهار مساكنهم الى جانب تجديد شباب الاحياء الشعبية) وهو ما تعطيه الدولة الاهمية القصوى والاسبقية الاولى فى الخطة العامة من منطلق توفير الامن الاسكانى للمواطنين . ص ٨

— ومشكلة الايواء لا تبدو ملحة بشكل عاجل وظاهر الا بمحافظتى القاهرة والاسكندرية فهناك مواطنين تهدمت مساكنهم لاسباب خارجة عن ارادتهم كانشاء العمر الافتراضى لبعضها وعدم التمكن من الحصول على مساكن خاصة تأويهم فى ظل ازمة الاسكان الطاحنه مما أدى بهم الى السكن فى القبور والمساجد والشوارع .

— واستشعارا بما يملية حكم المادة ١٦ من الدستور المصرى لسنة ١٩٧١ من " كفالة الدولة للخدمات الثقافية والاجتماعية والصحية للمواطنين وتوفيرها وانتظام رفع مستواها " وضعت الحكومة خطط عاجلة فى محافظه القاهرة للايواء واخرى آجله وكذلك فى محافظة الاسكندرية .
خطط عاجلة وآجلة للايواء فى محافظة القاهرة :

* الخطه العاجلة : ما يتم تنفيذه خلال ١٩٨٠/٧٩ :

تم الارتباط على انشاء ٢٢٥٠٠ وحدة سكنية للايواء العاجل بمنطقة الدوفعية وعين شمس والزوايه الحمراء وارضى البركة ، و ٢٥٠٠ وحدة بقلعة الكيش والزوايه الحمراء والمطرية وحلوان والشرابية والقبة بتكاليف تصل الى ٦٠ مليون جنية . ويعد هذا اكبر رقم يتم الارتباط به خلال سنه واحدة بمحافظه القاهرة .

الا أن اللجنة توصى بسرعة الانتهاء من انشاء تلك الوحدات مع كفالة احكام الرقابة على القائمين بتنفيذ الخطة من شركات المقاولات بما يتمشى مع الصالح العام وما وعدت به الحكومة من أنه حتى نهاية عام ١٩٨٠ سيتم ايواء جميع قاطنى الخيام .

* الخطه الآجلة :

وتتمثل في المستهدف تنفيذة في الخطه الخمسية القومية للاسكان ١٩٨٤/١٩٨٠ والتي تكفلت الحكومة بدراساتها بكل مقوماتها من اراضى ومواد بناء وطاقات تشييد مع توفير مصادر التمويل اللازمه لها وتقديرات التعويضات الواجبة للمواطنين الذى سيجرى تسكينهم فى مناطق اخرى .

وترى اللجنة ضرورة وضع خطه لايواء ساكنى المساجد فى عام ١٩٨٠ أسوة بـايواء ساكنى الخيام ، وخطه اخرى عاجلة لعام ١٩٨١ لايواء ساكنى احواش المقابر . ويستفاد فى هذا عن طريق الاستخدام الامثل للقروض المتاحة والمنح التى تحصل عليها من الدول الصديقة ، مع العمل على زيادة حجمها . ص ٨ م ج ٦٩ .

الايواء فى محافظة الاسكندرية :

طبقا لتصريح المحافظه لا توجد حاليا مواطنين بالمحافظه دون مأوى ، كما يتم الايواء بصورة فوريه لمن تنهار مساكنهم .

ومنذ بداية عام ١٩٨٠ وحتى تاريخه تم ايواء حوالى ٤٣٧ أسرة فى وحدات سكنية ذات الحجرتين ، ٣٤٠ أسرة فى وحدات ذات الحجرة الواحدة .

وجارى نقل المواطنين المقيمين فى وحدات سكنية ذات دورات مياه مشتركة الى مساكن ذات منافع مستقلة حرصا على حل المشاكل الاجتماعية المترتبة على هذه الاوضاع وتم بالفعل نقل ٢٩١ أسرة .

وانتهت المحافظه فى بدايه عام ١٩٨٠ من انشاء حوالى ٣٧٨٤ وحدة سكنية و ٥٩٠ وحدة ايواء ، وتوجد حاليا تحت التشطيب حوالى ٤١١٤ وحدة سكنية وبذلك يكون اجمالى الوحدات هذا العام ٨٤٨٨ وحدة سكنية . وتوصى اللجنة بسرعة الانتهاء من الوحدات السكنية تحت التشطيب اسهاما فى حل مشكلة الاسكان .

وكحل سريع لجزء من مشكلة الاسكان فى القاهرة والاسكندرية تجرى اللجنة اتصالات
كافة الاجراءات السريعة لشغل الوحدات السكنية التى تم بنائها الا انها غير مشغولة ومغلقة
وذلك تحقيقا للصالح العام .

وتوصى اللجنة بالنسبة لمرفق الطرق بسرعة اصلاح وترميم ورصف الشوارع الخاصة فى
الاحياء الشعبية استنادا لما افرد فى موازنه عام ١٩٨٠ لرصف واصلاح الطرق من اجمالى
مبلغ ٣٣٠٠٠ ر ١٠ جنيه ٠ ص ١٦ م ٦٩

٢ - توصيات شعبية حول المشاكل الثلاث :-

— ضرورة زيادة الاستعانة بمحطات مياة الشرب المتنقلة فى المناطق المعدومة من
توفر المياة ، والتى لا يصلح فيها دق آبار لمياة الشرب لقربها من المياة المالحة
والمجارى .

— سرعة الانتهاء من محطات المياة الجارى تشييدها (كمحطة مياة حلوان الصناعية
التي تضيف على الاقل ٤٠ ألف متر مكعب من المياة) .

— اعطاء اولوية لمشروعات الصرف الصحى الجديدة عن مشروعات مياة الشرب ، حيث
أن الطاقة الانتاجية لمحطات مياة الشرب تبلغ مجموعها ١٧٢٢ مليون متر مكعب
فى القاهرة فى حين أن طاقة الصرف الصحى على التصريف تصل الى ١٦ مليون
متر مكعب انخفاض معدلها الى ١٢ مليون مكعب نتيجة لتزايد كميات الرواسب
المتخلفة فى المواسير ، مما يؤدى الى طفق المجارى بنسبة $\frac{1}{4}$ مليون متر مكعب
تجعل اجزاء من العاصمة جزرا من مخلفات المجارى يوميا .

— لسد النقص فى العمالة يجب على وزارة الاسكان الاحتذاء باسلوب المعالجة الذى
اتبعتة شركة المقاولين العرب (انشاء مراكز تدريب لعمال البناء والانشاء
والتعمير) وذلك بانشاء مراكز التدريب لتخريج جيل من العمال مدربين على
توصيل المياة واصلاح المجارى وصيانته كافة المرافق .

— التخطيط نحو تجديد شباب الاحياء الشعبية القائمة حيث أصبحت لها مظهر الخرابات والحاجة الملحة لتخطيط على متكامل لكل الاحياء الجديدة ايضا باستصدار مشروع قانون التخطيط العمرانى . كمدخل رئيسى واساسى لتجديد شباب هذه الاحياء وتجديد مصر كلها بالنسبة للاسكان .

ولقد تعاقب خمس وزراء للاسكان فى دورات المجلس التشريعية الثلاث قبل الوزير الحالى وعدوا بأن يكون القانون على الطريق ولم يسمع شيئا عنه حتى الان . وفى هذا المقام هناك آيه كريمه قرآنية تقول " يا ايها الذين آمنوا لم تقولون مالا تفعلون ، كبر مقتا عند الله أن تقولوا مالا تفعلون " صدق الله العظيم .

— ضرورة وضع حلول لانقاذ الاحياء الشعبية من مخلفات المجرى وتصريفها ونشع المياة الجوفية لتهديد ههما هدم المنازل اجلا أو عاجلا مما يضاعف من حدة ازهم الاسكان فضلا على تأثيرها وخطورتها على الصحة العامة .

— بالنسبة لمرفق رصف الطرق وما يمثل من مصالح اقتصادية لتحقيق سيولة المرور والحفاظ على وسائل النقل المختلفة من الاستهلاك لسوء حالة الطرق مع ارتفاع اسعار قطع غيار وسائل النقل المستمر ، الا أن الاستثمارات والاعتمادات المخصصة لاهياء القاهرة ضئيلة (مثال منطقة شرق القاهرة التى تضم اربعة اقسام خصص لها ٦٠ ألف جنيه فى موازنة عام ١٩٨٠ لرصف الطرق ومعنى هذا ان نصيب كل قسم ١٥ ألف جنيه فى حين أن تكلفة المتر المربع اسفلت تصل الى ٧ جنيهات أى أن تكلفة الكيلومتر الواحد يصل الى ٣٥ ألف جنيه . ص ١٦ - ١٩ - م ج ٦٩ .



رابعاً : التشريع ودوره في مشكلة الاسكان

- ١- قوانين الاسكان السابقة وأثارها السلبية في أزمة الاسكان .
- ٢ - التشريع الاساسى في المشكلة الاسكانية (مشروع قانون "تنظيم ايجار وبيع الأماكن") :
 - أ - مدى علاقه مشروع القانون بازمة الاسكان .
 - ب - مشروع القانون واثارة الجانبيه من وجهه نظر ممثلى الشعب .
 - ج - المستحدث فى مشروع القانون ويساهم فى حل ازمة الاسكان .
- ٣ - تشريعات اخرى تلعب دورا أساسيا فى اقتحام مشكلة الاسكان :
 - أ - مشروع قانون بتعديل احكام " صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى " .
 - ب - مشروع قانون " انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة " .
 - * منشأ فكرة قيام المدن الجديدة .
 - * مدى الحاجة لتشريع منظم لانشاء المدن الجديدة .
 - * التنظيم القانونى المقترح لانشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ومقترحات اعضاء مجلس الشعب بصدد .
 - ج - مشروع قانون بتنظيم "تملك الاجانب للعقارات المبنية والاراضى المعدة للبناء" .
 - د - مشروع قانون " توجيه وتنظيم أعمال البناء " .

رابعاً : التشريع ودوره في مشكلة الاسكان

١- قوانين الاسكان السابقة واثارها السلبية في أزمة الاسكان :

- من العيوب التشريعية في مصر تأثرنا دائماً برد ود الفعل ، فعندما يثار موضوع على مستوى الرأي العام فإننا ننفعل به وتصدر تشريعات فورية تساير هذه الانفعالات في حين أن المفروض أن تتمشى التشريعات في اظهارها لحال الواقع الذي تعيشه وملايساته وتصدر انعكاساً له ، حتى لا تصدر نصوص قانونية معينة لا يمكن وضعها محلاً للتنفيذ (١) . ص ٧٣٥٨

- مع كثرة التشريعات المتعلقة بالاسكان منذ صدور قانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والتي بلغت عددها أكثر من عشرة ، فإنها رغم ذلك لم تساير مشكلة الاسكان ولم تتكيف مع تطورات الجماهير فيها (٢) . ص ٦٧١٢

- صدور عدة تشريعات في الستينات بتخفيض اجارات المساكن ، ومصادرة الاموال وفرض الحراسة من جانب الدولة الى جانب تضمينها لكثير من القيود الكثيرة على الملكية الخاصة ، أدى الى العزوف عن الادخار من أجل الاسكان والاستثمار العقاري وظهور ظاهرة الاتجاه الى التملك بما يمثل آثار سلبية تركت بصماتها بوضوح في قطاع الاسكان (٢) . ص ٦٧١٢ ، ٦٧٨١

بالاضافة الى حظر المشرع لتقاضي مقدم اجارات أو خلو رجل تمشياً مع اتجاهات الرأي العام (٢) . ص ٦٧٨٣ ، ٧٨١٥ .

(١) ف.ت.د. ١٠ أ. ١٠ م.ج ٧٦ في ١٩٧٢/٧/٣٠

(٢) ف.ت.د. ١٠ أ. ١٠ م.ج ٦٤ ، ٨٤ في ١٩٧٢/٨/٣٠ ، ٦/٢٩

٢ * التشريع الاساسى فى المشكلة الاسكانية :

(مشروع قانون تنظيم ايجار وبيع الأماكن) :

أ - مدى علاقه مشروع القانون بأزمة الاسكان :

- مشروع قانون تنظيم ايجار وبيع الأماكن وان اتصل بجوانب سياسة الاسكان ومقوماتها واتجاهاتها ويمثل ضرورة لتيسير حصول المواطنين على ما يلزمهم من مساكن فى اطار علاقات قانونية متكافئة وعادلة ، الا أنه غير كاف بمفرده لحل مشكلة الاسكان التى لا تنفج بالقانون وحده ، وانما لا بد أن يلازمها وضع سياسة رشيدة للاسكان تستهدف زيادة عدد الوحدات السكنية واطلاق قدرات المواطنين على البناء للاسهام فى حل المشكلة . ص ٩٧٤٢

- مناقشة مشروع قانون تنظيم العلاقة التأجيرية والتصرف فى الأماكن يدور حول إحدى السياسات العامة للاسكان ، ويعتبر مضمون الحوار الدائر بمثابة توجيهات للحكومة تعمل دائما على الالتزام بها وسيكون هاديا لها فيما ترسم من سياسة للاسكان وفيما تنفذه من برامج وخطط (١) . ص ٦٨٣٣

ويمثل هذا الدور الرقابى لمجلس الشعب الغير مباشر على اداء الحكومة (السلطة التنفيذية) لوظيفتها والذى يظهر هنا فى مناقشة السياسة العامة للاسكان ذاتها وطريقه تنفيذها ، وأن تعلق موضوع المناقشة بمشروع قانون تنظيم ايجار وبيع الأماكن .

- التشريع المقدم يعالج أمور قائمة ولم يستهدف اصلاح مشكلة الاسكان (١) . ص ٦٧٩٦

(١) ف.ت. ٢٠ د. ١٠ م. ١٠ م. ٦٤ ٦٥٠ ٦٦٠ فى ١٩٧٧/٦/٢٩٠٢٨

- مشكلة الاسكان لا تعالج بقوانين وقواعد محددة بل بحلول تنفيذية تختلف بحسب ظروف الاحياء السكنية والملاك والمستأجرين (١) ص ٦٧٠٨
- لكل تشريع هدف محدد وتشريعات الاسكان يجب أن تهدف لحل أزمة الاسكان وتحقيق السلام الاجتماعى بين المخاطبين بأحكامه (١) ص ٦٧٠٠ ، ٦٧٠٤
- مشروع القانون هو تعديل للقانون الحالى رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى تنظيم العلاقة الايجارية بين الملاك والمستأجرين بشأن تأجير الاماكن ، ولم يتناول الاسكان كمشكلة معقدة قائمه بذاتها (١) ص ٦٧١٠
- مشروع القانون به كثير من المبادئ المنقولة عن القوانين السابقة وهذا فهو لا يضيف جديدا (١) ص ٦٧١٢
- مشروع القانون يهدف الى اقامة السلام الاجتماعى بالحرص على علاقات متوازنة بين فئتين من المجتمع هما الملاك والمستأجرين ص ٢٧٨٢ وتوفير المسكن وفى حدود الطاقة المالية للمتفعية ص ٦٨٣٢
- مشروع القانون يحل مشاكل يومية ، وباقى التشريعات المنظمه للاسكان سيتوالى صدورها تباعا لتنظيم المسائل المختلفة كتوفير مواد البناء والارض ونوك الاستثمار العقارى والتخطيط العمرانى وغيرها (١) ص ٦٧٨٠ ، ٦٧٨٩
- التشريع المقترح يحقق التوازن بين طرفية ويعمل على سد الثغرات التى تكشف عنها التشريعات السابقة ، ويرسئ العلاقة التأجيرية على أسس سليمة تكفل الوثام بين اطرافها ويعتبر خطوة على الطريق لحل مشكلة الاسكان وتكملة لحلقات تصحيح مسار الاسكان بوضع السياسات والبرامج للنهوض بتبعات مرفق الاسكان وتنفيذ الخطه المرسومة حسب ميعادها (٢) ص ٦٦٩٤
- مشروع القانون ينظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بصورة تمنع الاستغلال وتكفل اسهام رأس المال الخاص جنبها الى جنب مع رأس المال العام فى الاستثمار العقارى للخروج من أزمة الاسكان الحادة ، بالاضافة الى محاوله معالجة صور مخالفة لمبدأ الشرعية القانونية التى بدأت فى الانتشار وهى خلو الرجل (٢) ص ٦٨٣٢

(١) ف.ت. ٢٠ د. ١٠ أ. ١٠ م. ج ٦٦٤ ٦٥ ٦٦ فى ٢٨ ٢٩ / ٦ / ١٩٧٧

(٢) ف.ت. ٢٠ د. ١٠ أ. ١٠ م. ج ٧ فى ١٨ / ٧ / ١٩٧٧

— تناول المشرع لتنظيم العلاقة التأجيرية والتصرف بالبيع بين الملاك والمستأجرين —
لا يعد خروجاً عن مقتضى أحكام الدستور أو مصادرة للحرية الخاصة في التملك ،
باعتبار أن هذا تنظيماً بقانون مجرد لكيفية أداء الملكية الخاصة لوظيفتها الاجتماعية
دون انحراف أو استغلال في خدمة الاقتصاد القومي وفي إطار خطه التنمية مع ٦٨٠٥
— مشروع القانون استجابة لمطلب شعبي وجماهيري . (١) ص ٦٨٢٣

نتيجة لصيرورة العملية الإيجارية من ناحية التكيف القانوني عقد اذعان وليس
رضائي ، والطرف المدعى هو المستأجر ، لذا يجب أن يهدف القانون لحماية الطرف
الضعيف وهو المستأجر من تلاعب وتحويل الملاك . ص ٦٢٩٠

(ب) مشروع القانون وآثاره الجانبية من وجهة نظر ممثلي الشعب :

— ضرورة الموازنة بين مصلحة الملاك والمستأجرين سواء من الناحية الاقتصادية —
أو الاجتماعية يعتبر هدفاً للتشريع (٢) ص ٦٨١٥

ويجب أن يصل التشريع إلى نقطة وسط بين المصالح بحيث ترضى كل الأطراف
المعنية ، وفي نفس الوقت تعمل على دفع عجلة الاستثمار في مجال العقارات وتحث في
نفس الوقت القاعدة العريضة من المستأجرين . (٢) ص ٦٢٩٠

— مشروع القانون المقترح هو بمثابة دعوة صريحة لأشغال روح الحقد بين الملاك
والمستأجرين ، بالإضافة إلى تأثيره في إبتعادهم عن الاستثمار في تشييد المساكن
الشعبية والمتوسطة والاتجاه لبناء المساكن ذات المستوى الفاخر نتيجة لعدم وجود
قيود على الاستثمار في هذا النوع من المباني . (٢) ص ٦٢٠٠ ، ٦٢٠٤

— بعض مواد مشروع القانون ستثير الصراع الطبقي (كالمادة ٣) لاجازتها إخلاء المؤجر
وطرده للمستأجر في حالة زواج الابناء أو مرض المالك بأمراض تستدعي انتقاله
للادوار السفلى أو العودة من الخارج . (٢) ص ٦٢٠٥

(١) ف.ت.٢ د.١٠ أ.م.ج ٦٤ ، ٦٥ ، ٦٦ في ٢٨ ، ٢٩ / ٦ / ١٩٧٧

(٢) ف.ت.٢ د.١٠ أ.م.ج ٦٥ ، ٦٦ في ٢٩ / ٦ / ١٩٧٧ .

- عدم حسم مشروع القانون لمشكلة المستأجرين الفعليين أو الحائزين لمساكن لـ
يتعاقدوا بشأنها مع الملاك الأصليين (كشق الحراسة والتأمين ، والمستأجرين من
الباطن) وتعرضهم للطرد ويهدد الاستقرار الشعبى والعائلى الاسكانى ص ٦٧٠٨
- (ج) المستحدث فى مشروع قانون " تنظيم ايجار جميع الاماكن " ويساهم فى حل ازمه الاسكان (١) ؛
- اطلاق حرية التعاقد للبيوت العرض والطلب بالنسبة لوحدات الاسكان الفاخر سواء عند
تحديد الايجار أو الثمن بعيدا عن لجان التقدير ، لتوافر المقدرة المالية وعدم الحاجة
لحماية المشرع لاطراف العلاقة ، وسهدف تشجيع القطاع الخاص على الاستثمار فى مجال
الاسكان . ص ٦٧٨٠
- وضع قواعد لتأجير الشقق المفروشه بما يكفل للدولة (مصلحة الضرائب) تحصيل
الارادات عنها . ص ٦٧٠٩ ، ٦٧٠٤ ، ٦٧٠٣ ، ٦٧٠١
- تنظيم عملية تبادل الشقق بين مستأجرىها كحل لحدى مشاكل المواطنين
خاصة فى المدن الكبرى كالقاهرة .
- بالاضافه لتضمن تشريعات الاسكان حظر تقاضى مقدم ايجار أو خلو الرجل ، وتحريم
عملية بيع المكان أو تأجيرة لاكثر من شخص (المادة ٢٨ من المشروع) . ص ٦٧٨٠
- ترك المناطق السياحية (كالمعمورة) دون تحديد ايجار ثابت ، والسماح للمستأجر
الاصلى بتأجير مسكنه مفروشا فى المشاتى والمصايف . ص ٦٧٠١ ، ٦٧١٥
- للمستأجر عین مفروشة من مالکها لمدة ٥ سنوات متصلة وللمستأجر العین من الباطن
من مستأجرها الاصلى لمدة ١٠ سنوات متصلة حتى تاريخ العمل بهذا القانون ،
الحق فى البقاء فى العین ولو انتهت المدة المتفق عليها ولا يجوز طلب اخلاعه الا اذا
كان المؤجر قد اجرها بسبب اقامته فى الخارج وثبتت عودته نهائيا ، واذا اخل
المستأجر باحدى التزاماته (المادة ٥٠) (٢) ص ٧٩٠١ .

(١) صدر به القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

(٢) ف.ت. ٢٠ د. ١٠ ، م.ج. ٨٥ فى ١٩٧٧/٨/٤

- مد عقود الايجار لقاءيا لا قارب المتوفى حتى الدرجة الثالثة والزوجة وبشروط معينه .
ص ٦٢٠٤

- التصريح لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير اغراض السكن اخلاؤه بقصد اعادة
بناءه وزيادة مساحاته وعدد وحداته ، بشرط الا تقل جملة مساحات اذار المبنى الجديد
عن اربعة امثال مساحات اذار المبنى قبل الهدم مع تسليم المستأجر الذى هدمت
وحدته وحدات جديدة تصلح لذات الغرض . ويمثل هذا اقتراح فعال يساعد على
حل أزمة الاراضى الصالحة للبناء بازالة العقارات الغير مستغلة استفلا اقتصاديا
مناسب (المادة ٥٢) (١) ص ٧٥٠٩ ، ص ٧٤٩١

على أن يقوم المالك باتمام الهدم خلال ٣ شهور من تاريخ اخلاء المبنى كلية ،
وان يشرع فى البناء خلال ٣ شهور اخرى من تاريخ انتهاء الهدم ، والا حق لمن يرغب
من المستأجرين (بحكم قضائى) العودة الى شغل وحدته اذا كان ممكنا ، او المطالبة
بتعويض قانونى بحد أدنى ٢٠٠٠ جنيه (المادة ٥٥) (١) ص ٧٧٨٠ - ٧٧٨٤

- قيام الجهة الادارية المختصة أو المستأجر بترميم وصيانته المبنى المحتاجة لذلك ، اذا
لهم المالك بذلك ، على أن يخصم التكاليف من مستحقات الاخير من القيمة الايجارية
ص ٦٢٩٨ .

- لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد اكثر من مسكن بدون مقتضى ، كما لا يجوز
ابقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد عن ٤ شهور ان تقدم لاستئجارها
مستأجرا بالاجرة القانونية (المادة ٨) ص ٧١١٢

- تجريم التراخى العمدى فى تشطيب العقارات المبنية حديثا انتظارا لارتفاع الاسعار
وعدم اتمامها واعادها للاستغلال (المادة ٢٩) ص ٦٨٠٦

- الاتجاه الى تشديد العقوبات على العناصر المستغلة التى تحاول الاستحواذ على
غير حقها بالنسبة للمساكن القائمة وسهدف حماية الثروة العقارية القومية ، فى حالة من
يقوم عمدا بفعل ، من شأنه تهديد سلامه مبنى أو تعريضه للسقوط أو ائتلافه كليا أو جزئيا ،
اذا كان ذلك بقصد التوصل الى اعتبارة أيل للسقوط . ص ٧٨٢٩

(١) ف٢٠٤ ، د ١٠ ، م ١٠ ج ٨٠ فى ٧٧/٨/١ ، ٨٤ فى ١٩٧٧/٨/٣١

— جعل المشرع تقدير القيمة الايجارية على مرحلتين : أولهما : تحديد ايجار مبدئى فى ترخيص البناء والثانى : نهائيا عن طريق لجان التقدير وبعد التشطيب والمعاينة لما تم تشييده على الطبيعة حسب الترخيص ، وتحتسب القيمة الايجارية على اساس قاعدة استثمارية ٧٪ من قيمة المباني والارض + ٣ ٪ صيانته (مقابل استهلاك رأس المال) ، وتقدر الارض وفقا لثمن المثل فى عام ١٩٧٤ ، والمباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء مع زيادة سنوية ٧ ٪ لحين انتهاء البناء ، ولا يؤخذ فى الاعتبار عند احتساب القيمة التعديل فى مستوى المبني الى اعلى (من متوسط لفاخر مثلا) بالمخالفة لمضمون الترخيص (للمادة ١٤ ١٥٤)

وتعتبر معيار التكلفة الفعلية والنسب السابقة من أهم المميزات التى تضمنها مشروع القانون للملاك تشجيعا لاستثمار أموالهم فى قطاع الاسكان . ص ٦٨٠ ٢ ، ٦٨٠ ٣ ، ٧١٧٦ ، ٧١٣١

الا أن هذا لا يمنع من ضرورة الدراسة الشاملة للتشريعات ص ٧١٨٥ القائمة لازالة كل المعوقات التى تصادف مشكلة الاسكان وتسمح باطلاق كافة القدرات فى هذا القطاع الهام الاقتصادى .

٣ — تشريعات أخرى تلعب دورا رئيسيا فى اقتحام مشكلة الاسكان :

(أ) مشروع قانون بتعديل القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بصندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى :

— يعد المشروع المقدم من الحكومة استجابة لما ورد فى تقرير لجنه الاسكان بمجلس الشعب فى ١٨/١/١٩٧٧ باقتراح انشاء بنك للاسكان برأس مال مبدئى تمولة الدولة بالقروض بالاضافه لحصيلة الصندوق المذكور وضريبة تفرض على الاراضى الفضاء .
— يهدف التعديل زيادة حصيلة الصندوق وزيادة نشاطه والنهوض بالبرنامج القومى الطموح فى مجال الاسكان الشعبى لتمكينه من الاسهام فى حل ازمة الاسكان وذلك على الوجه التالى :—

١- التوسع في نشاط الصندوق بحيث يمتد الى اقامة الوحدات السكنية الاقتصادية ومدّها بالمرافق اللازمة لها بذاته (المادة ١٠) وذلك بعد أن كان دوره قاصرا بمقتضى المادة الاولى من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦^(١) على مجرد تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي وامدادها بالمرافق اللازمة .

٢ - زيادة موارد تمويل الصندوق باضافه مورد جديد هو " حصيلة بيع المساكن الاقتصادية التى اقامتها أو يقيمها بتمويل من الصندوق وحدات الحكم المحلى أو ايه جهة اخرى " وهو ما يرتبط بالتوسع فى انشطه الصندوق وشموليته من تمويل واقامة المباني . (المادة ٣) (٢)

٣- تشجيع المواطنين على الاكتتاب السنوى فى سندات الاسكان بعدم تحديد سعر الفائدة بـ ٦ ٪ سنويا كما هو قائم فى القانون (المادة ٤ فى القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦) وانما ترك تحديد سعر الفائدة للسيد وزير المالية ليكون متمشيا مع سعر الفائدة السائد محليا . (المادة ٤٠)

(١) يمكن مراجعة مناقشة القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ فى شأن " انشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي فى ١٠٠٠٠٠ م ٦٤ فى ١٩٦٩/٦/٢٧ ص ٧٤٨٠ - ٨٤٨٣ ، ٧٥٥٥ - ٧٥٦٣ م ٦٥ ص ٧٦٤٠ - ٧٦٤١ ص ٧٦٤١ .

(٢) تتكون موارد الصندوق طبقا للمادة ٣ من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ من ١- حصيلة بيع وايجار ومقابل الانتفاع بالعقارات المملوكة من الحكومة داخل نطاق المدن والقرى ، حصيلة الاكتتاب فى سندات الاسكان ، حصيلة مقابل الانتفاع الذى يؤدى فى حالات الاعفاء من قيود الارتفاع وفقا لاحكام قانون توجية وتنظيم اعمال البناء بالاضافة الى المبالغ المخصصة لاغراض الاسكان الاقتصادى فى الاتفاقات التى تعقدّها الدولة ، والقروض والاعانات والهبات والوصايا ، وحصيلة استثمار اموال الصندوق وحصيلة الغرامات التى يقضى بها طبقا لاحكام قانون توجية وتنظيم اعمال البناء .

٤ - فرض ضريبة سنوية جديدة على الاراضى الفضاء الواقعة داخل كردون المدينة والمتصلة بالمرافق العامة الاساسية والتي لا تخضع للضريبة على العقارات المبنية أو الضريبة على الاطيان الزراعية ، وقدرها ٢٪ من قيمة الاراضى الفضاء .
(المادة ٣ مكرر) (١)

٥ - نسبة من عائد التأمين الاجبارى على المباني تلتزم شركات التأمين بالاكتساب بها فى سندات الاسكان .

ب - مشروع قانون فى شأن انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة (٢)

* منشأ فكرة قيام المدن الجديدة :

- تعتبر مشكلة الاسكان من أهم المشاكل التى تواجه مصر ، ولقد تفاقمت هذه المشكلة على مر السنين حتى وصلت الى الذروة واصبحت أم المشاكل الحالية ، رغم ما بذل من جهود متناثرة لمعالجتها عام بعد آخر ، ويرجع ذلك الى أن اغلب هذه الجهود قامت على التوسع العشوائى حول المدن الحالية مما أدى الى خلق مجتمعات هامشية لا استيعاب جزء من النازحين من الريف ، وامتصاص جزء من التزايد السكانى العام دون تخطيط سليم ، بدلا من البدء فى ايجاد حلول ملائمة لحلها ، مما أثر على الكفاءة المحدودة للمرافق العامة من صرف صحى ومياة وطاقة وخدمات عامة ، فضلا عن تزايد ظاهرة الازدحام وتلوث البيئة وعدم الاستغلال الامثل لمساحات اراضى البناء .

(١) ف.ت ٢٠٤ د ٢٠٤ م ج ٥٤ فى ١٢/٤/١٩٧٨ ص ٥٧٣٦ - ٥٧٤٩ .

(٢) صدر به القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة فى ١٧ نوفمبر ١٩٧٩ . ف.ت ٣٠٤ د ١٠٤ م ج ١٤ فى ١٤/١٠/١٩٧٩ م ج ١٨ فى ١٦/١٠/١٩٧٩ (تقرير لجنة الاسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب فى شأن مشروع قانون انشاء المدن والقرى الجديدة) .

لذا أصبحت الحاجة ماسة الى ايجاد خطة قومية تقوم على دراسة علمية لواقعنا الحقيقى ان بلغ النمو السكاني العام فى مصر فى الارتفاع من ١١ر٢ مليون نسمة عام ١٩٠٧ الى ٣٨ر٢ مليون نسمة عام ١٩٧٦ بزيادة قدرها ٢٧ مليون نسمة ثم حوالى ٤٠ مليون نسمة ١٩٧٩ بزيادة قدرها ٣٠ مليون نسمة عن عام ١٩٠٧ وطبقا للمعدل الحالى للنمو السكاني (٢ر٦%) الذى يزيد عن المعدل العالمى الذى لا يتعدى ١% فان تعداد مصر سيصل الى حوالى ٧٠ مليون نسمة عام ٢٠٠٠.

هذا بالاضافة الى أن اجمالى المساحة المعمورة من مصر لا تتجاوز ٤% من جملة المساحة الكلية التى تبلغ مليون كيلو متر مربع (٤٠ ألف كيلو متر فقط منها ٢٦ ألف كيلو مترا مسطح زراعى (٦ مليون فدان) والباقى ٧٤ ألف كيلو متر مسطح للتجمعات السكانية).

بالاضافة الى تناقص مساحة المسطح الزراعى منذ عام ١٩٥٢ حتى الان - بالرغم من استصلاح واستزراع حوالى ٩٠٠ ألف فدان - وانخفاض نصيب الفرد من الرقعة الزراعية من $\frac{1}{2}$ فدان للفرد الى $\frac{1}{4}$ فدان نتيجة للتوسع فى التجمعات السكانية على حساب الرقعة الزراعية ، ولقد ترتب على ظاهرة تناقص المساحة المنزرعة هجرة جزء من سكان الريف الى المدن بحثا عن فرص العمل أو الهجرة التقليدية بحثا عن فرص عمل افضل .

ولقد أدى ما تقدم الى ارتفاع الكثافة السكانية وشدة التزاحم وانتشار الاحياء المتخلقة . فمثلا ارتفعت كثافة العاصمة من حوالى ٨ آلاف فرد / كيلو متر عام ١٩٣٧ الى حوالى ٢٥ ألف فرد / كيلو متر عام ١٩٧٥ ، بينما ارتفعت هذه الكثافة فى بعض الاحياء الى حوالى ٤٠ ألف فرد / كيلو متر .

كما زاد التزاحم فى الغرفه من ٣ ٣٥ فرد عام ١٩٧٠ الى ٤٣ فرد عام ١٩٧٩ ، ويقدر عدد من يسكنون بمعدل غرفه للأسرة الواحدة بحوالى نصف السكان ، وكان من نتيجة هذا التزاحم الانخفاض الشديد فى مستوى بيئه الاحياء المتخلقة (١)

(١) الملحق رقم (٢) للمضبطه جلسة ١٤ بتاريخ ١٤ / ١٠ / ١٩٧٩ ص ١٠ - ٣٤ والمذكورة الايضاحية للقانون ص ٣٢ - ٣٥

— وتأسيسا على ما تقدم يتضح أن المساحة المضمورة لا تتناسب البتة مع التعداد الحالي ومواجهة التعداد المستقبلي للسكان .

فأبعاد المشكلة لا تقتصر على مجرد النقص في عدد المساكن أى النقص فى "الماوى المجرى" بل هى اشمل وأعم وتتمثل فى ضرورة توفير متطلبات مجتمعات حضرية جديدة ومتزايدة بكل ما يحتمل هذا المعنى من سمات المجتمعات المتحضرة ، ودون المساس بمساحة الرقعة الزراعية ، مع تفادى الاختناقات التى واجهتها وتواجهها المدن القائمة ، على ضوء خريطة سكانية جديدة للجمهورية . ص ٣٢ .

— ومن هذا الواقع عبر الرئيس القائد فى ورقة أكتوبر التى قدمها فى ابريل ١٩٧٤ عن حتمية عمل خريطة جديدة لمصر تتضمن دراسة اعداد خريطة سكانية جديدة للجمهورية والعمل على اقامة مجتمعات حضرية متكاملة اقتصاديا واجتماعيا خارج حدود الرقعة الزراعية لسواى النيل والدلتا ، خاصة وأنه لم ينشأ فى مصر منذ افتتاح قناة السويس — فيما يجاوز مائة عام مضت — أية مدن جديدة بعد بور سعيد والاسماعيلية سوى ضواحي مصر الجديدة والمعادى ومدينه نصر . وسهدف خلخلة الكثافة السكانية فى المجتمعات الحالية ذات الكثافة العالية واعادة توزيع المواطنين والتخفيف من ازهم الاسكان .

وتحقيقا لما طالب به رئيس الجمهورية بدأ بالفعل خطوات تنفيذية جادة لاقامة عدد من المدن الجديدة تم اختيار مواقعها مثل " العاشر من رمضان — المدينه الصناعيه بحلوان (١٥ مايو) — ٦ أكتوبر — العبور — السادات — العامرية — الساحل الشمالى الغربى " . بالاضافة الى تقسيم الجمهورية الى ٦ مناطق تعميمية .

وتستوعب المدن الجديدة والتى تقرر تخطيطها بعد استكمالها نهائيا ٣ مليون نسمة . (١) ص ٢٤ وتم تخصيص جهاز تنفيذى لكل مدينه للاشراف على تنفيذ خطة الدولة فى المدينه . ص ٥

(١) ف . ت ٣ ، د ١٠ أ ، ١ ، م ٦٩

* - مدى الحاجة الى تشريع منظم لانشاء المدن الجديدة :

نتيجة لاستكمال التخطيط العام لبعض المدن الجديدة واختيار مواقعها فلتد اقتضى الامر استصدار تشريع ينظم انشاء هذه المدن كمجتمعات عمرانية جديدة وادارتها ونسب العلاقات الناشئة فيما بينها وبين أجهزة الدولة من ناحية ، وبين الافراد من ناحية اخرى ، خاصة أن هناك فراغا تشريعي في هذا المجال خلافا لما هو قائم في دول العالم .

ولقد تقدمت الحكومة بمشروع قانون باعتبار هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - هيئة عامة مستقلة - هي جهاز الدولة المسئول والقائم على انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ، وتختص ببحث واقتراح ورسم وتنفيذ خطط وسياسات وبرامج انشاء المجتمعات الجديدة طبقا لخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية وفي نطاق السياسة العامة للدولة .

فضلا عن القيام باجراء الدراسات الخاصة باختيار انسب المواقع للتجمعات العمرانية الجديدة والشروع بالبيع أو تأجير والأنتفاع بأراضي هذه المجتمعات . (المواد ٢٧ و ٢٨ من مشروع القانون) ص ٢ - ٤ (١) . ويجوز للسلطات المحلية الاستعانة بهذه الهيئة لانشاء احياء جديدة كلية ، أو ازالة احياء قائمة لاعادة تخطيطها وتعميرها . (المادة ٤ من مشروع القانون) .

* التنظيم القانوني المقترح لانشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ومقترحات أعضاء

مجلس الشيوخ

- ضرورة مراعاة التوازن في تشريع انشاء المدن الجديدة نتيجة لسبق وجود خطة تعمير لاستصلاح الاراضى تقوم بتنفيذها جميعات استصلاح الاراضى حول وادى النيل والتي تتركز مواقعها على طول الطرق الصحراوية المؤدية الى القاهرة من كافة انحاء الجمهورية ، وتحارض ذلك مع مواقع المدن الجديدة المزمع انشاءها وتداخلها مع اراضى مشروعات الاستصلاح وشهد بالتالى التقدم فى مشروعاتها وايقاف النمى والزراعى .

(١) ف . ت ٣ ، د . أ . م ، ج ١٨ فى ١٦ / ١٠ / ١٩٧٩

ويتأتى هذا التوازن عن طريق التحديد الامثل للكردون المحيط بالمدن الجديدة والمدن ذاتها والمقترح أن يكون قطرها ٥ × ٥ كم مترا أى ٢٥ كيلو مترا مربع (والكيلو متر المربع حوالى ٢٥٠ فدان) علاوة على كردون لا يجوز التصرف فيه لتوقعات التوسعات المستقبلية للمدن يبلغ قدرة كمتر (فى حين أن المدن الحالية مثل طنطا والمنصورة لا يجاوز قطرها ٥ كيلو متر) بحيث يسمح بترك المساحة المخصصة سلفا للاستصلاح . ويقترح أن تكون المدن الجديدة بكردونها ٢٥ كم .

ص ١٢

- تحل مشاكل التداخل فى مشروعات انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة أو الطرق الموصلة اليها مع الاراضى المملوكة للأفراد أو الجهات الخاصة ، بالحصول عليها بالطريق الودى بناء على اتفاق على الشروط والتمن بين الهيئة والمالك ، وفى حالة تعذر الاتفاق تنزع ملكيتها لمقتضيات المنفعة العامة بقرار من مجلس الوزراء ، نظير تعويض نقدى أو عينى بموافقة المالك . (المواد ٦٥ ٥) ص ١٥

- الاراضى المملوكة للدولة التى يقع الاختيار عليها لانشاء المدن الجديدة والطرق الموصلة اليها ، يصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء بعد موافقة المجلس بتخصيصها بدون مقابل ، ويحظر بعد ذلك على أى شخص طبيعى أو معنوى أن يحوزها بوضع اليد أو الاعتداء على أية جزء منها . (المادة ٩) ص ١٦

ويزال بالطريق الادارى وبأخطار مسبق لصاحب المنفعة ما يوجد على هذه الاراضى من تعديات أو وضع يد أو اشغالات ، على أن يعفوض عنها اذا ما كان اقامتهم بسند قانونى . (المادة ١٠)

- تقرير هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لامتيازات حقوق والتزام المشروعات وارضى المدن الجديدة : (المادة ١١)

وتعتبر من أهم اجزاء التنظيم القانونى المقترح لتأسيسها على المادة ١٢٣ من الدستور الخاص بمنح الالتزامات واستغلال موارد الثروة الطبيعية والمرافق ، ولتعلقها بتحقيق التوازن بين الرقابة الدستورية لمجلى الشعب ومرونة تصرفات الهيئة للمدن الجديدة واختصاص مجلس الوزراء فى تحديد شروط الالتزام والأمتياز المتعلقة باستغلال موارد الثروة الطبيعية والمرافق العامة .

ونظرا لطول مدة الامتياز أو الالتزام للاجانب المقترحه في مشروع القانون والتي تبلغ في مجموعها ١٠٠ عام (٥٠ عاما يجوز مدها ٥٠ سنة أخرى) مما يمثل خطورة يدل عليها تاريخ الامة المصرية والمآزق السياسية والاقتصادية والنفسية (امتياز قناة السويس) ومخالفة ذلك للمنطق من حيث انشاء مشروعات في المدن الجديدة لا تكون ملكا لمصر نتيجة للبحث عن طريقة لتمويل واستغلال واقامة المدن الجديدة .

فضلا عن أن تخويل البت في الموافقة على منح حق الامتياز أو الالتزام لمجلس الوزراء طبقا لمشروع القانون المقترح يعد تفويضا من المجلس في سلطه التشريع وهو ما لا يملكه اصلا ودستوريا .

ولقد انتهت مقترحات مجلس الشعب في هذا الخصوص الى :
استثناء من احكام القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٤٧ بالتزامات المرافق العامة والقانون رقم ٦١ لسنة ١٩٥٨ في شأن منح الامتيازات المتعلقة باستثمار موارد الثروة الطبيعية والمرافق العامة يجوز منح التزامات وتقرير امتيازات المرافق العامة والمشروعات بالمجتمعات العمرانية الجديدة وفقا للقواعد الآتية :—

١- الا تزيد مدة الالتزام على ٤٠ عاما من تاريخ التعاقد (كان نص المشروع يصل في مجموع المدة الى ١٠٠ عام)

٢- الا تتجاوز حصة الملتزم السنوية في صافي الارباح عن ٢٠ % من رأس المال الموظف والمرخص به . ويستخدم مازاد عن صافي الارباح عن ٢٠ % فى تكوين احتياطي للسنوات التى يقل فيها عن ذلك ، ويستخدم القدر الزائد عن ذلك فى تحسين وتوسيع المرفق أو المشروع وخفض الاسعار .

٣- تفرقه بين المشروعات الكبيرة والصغيرة ، يصدر بمنح الالتزام قرار من

مجلس الوزراء — بناء على اقتراح مجلس ادارة الهيئة — اذا لم يتجاوز

رأس المال الموظف والمرخص به ١٠ مليون جنية (كمبلغ متواضع فى عمليات

التشييد والبناء) ويصدر الالتزام أو الامتياز بقانون فى غير هـ

الحالات . ص ١٦ — ٢١

المقومات الاقتصادية للمدن الجديدة :

انشاء المدن الجديدة يحتاج الى معايير واساليب خاصة ضمانا لنجاحها وهي —
تجهيزها واعدادها اعدادا كاملا بمقوماتها الاقتصادية لكي تكون مدنا مستقلة وليست
مجرد احياء سكنية ، وذلك عن طريق جذب الاستثمارات الاقتصادية لهذه المدن لاقامة
مشروعات وصناعات وخلق فرص عمالة حتى ينزع اليها المواطنين من المكان الواحد ~~الذي كان~~
بجوار نوبهم الى هذه المدن الجديدة . ص ٢٣ م ج ١٩

لذا فقد تضمنت المادة ١٣ من مشروع القانون مبدأ مفاده أن على جميع الجهات
المختصة باقامة المشروعات والصناعات ايا كانت طبيعتها ومجالاتها سواء حكومية أو خاصة
أن تخطر هيئة المدن الجديدة لبدء الرأى فى مواقعها والعمل على أن يتم انشاؤها
فى المجتمعات الجديدة . وفى حالة الاختلاف بين الجهات حول مواقع هذه المشروعات
والصناعات يعرض الامر على رئيس مجلس الوزراء لاتخاذ قرار فى هذا الشأن . ص ٢٤ - ٣٠
ولحين استكمال المجتمع العمرانى الجديد لمقوماته الاساسية ومرافقه وتجهيزه ————
بالخدمات وتسليمه للحكم المحلى (المحافظة التى تقع فى دائرتها المدينه الجديدة)
لتبشر اختصاصها وفقا لقانون الحكم المحلى ، تختص الهيئة بصفة وقتية بالموافقة واصدار
التراخيص اللازمة لانشاء وإدارة وتشغيل الانشطة والمشروعات والاعمال والمرافق والخدمات
المختلفة بالمجتمع العمرانى الجديد . (المادة ١٣) ص ٣٠ - ٣٢

— من الاهداف الاساسية لمشروع القانون انشاء المدن الجديدة هو منع المضاربة —
والاتجار فى الاراضى ص ٧ م ج ١٤ . لذا تضمنت المادة ١٥ من مشروع القانون
حظر التصرف على كل من تملك ارضا أو منشأة فى مجتمع عمرانى جديد الا بعد اداء
الثلث وملحقاته كاملا . ص ٣٣

١١ - تيسيرات واعفاءات : تشجيعا للمواطنين واصحاب المشروعات للاسراع نحو تعمير المجتمعات الجديدة مع اتساع مجال مشاركة رأس المال العام والخاص مع رؤوس الاموال المربحة والاجنبية ، وضمانا لهيئة المنافع المناسب لجذب المستثمر المشجع لمشروعات الانفتاح الاقتصادي للوطن تضمن مشروع القانون ما يلي :-

* التيسيرات : السماح للهيئة بالاستيراد بذاتها أو عن طريق الغير - وبدون ترخيص - ما تحتاجه لمواد أو مهمات والآت واجهزة ومعدات الخ . . . التي تتناسب مع طبيعة العمل في مواقع الهيئة اللازمة لتنفيذ اغراضها . المادة ١٧ ص ٣٣

* الاعفاءات : للهيئة والافراد والشركات والجهات المتعاقدة مع الهيئة الحق في الاعفاء من الرسوم الجمركية وغيرها من الرسوم على الواردات اللازمة للمشروعات المتعلقة بانشاء المجتمعات الجديدة . (المادة ١٨) ص ٣٣

وتعفى من جميع الضرائب والرسوم ، الفوائد المستحقة على القروض والتسهيلات الائتمانية التي تمنح للهيئة لتمويل مشروعاتها ، طبقا لمدة كل قرض وحتى سدادية وانتهائه (حكم وقتي) . المادة ١٩ ص ٣٤

كما يعفى شاغلوا العقارات التي تقام في المجتمعات العمرانية الجديدة مما قد يكون مستحقا عليهم من الضريبة على العقارات المبنية ومن الضرائب والرسوم المتعلقة بها أيضا كانت تسميتها أو مصدر فرضها وذلك لمدة عشر سنوات من تاريخ اتمام العقار وصلاحيته للانتفاع به وفقا للغرض المنشأ لاجلة ، (والمقصود بالاعفاء هنا التيسير على المستأجرين الذين سيدخلون المدن الجديدة ويعيشون فيها) . المادة ٢٢ ص ٣٦ - ٣٨

وكذلك اعفاء الاراضي التي يتم استصلاحها واستزراعها في نطاق المجتمعات الجديدة من ضريبة الاطيان وملحقاتها لمدة عشر سنوات . (المادة ٣٨) ص ٢٣

كما تعفى أرباح المشروعات والمنشآت التي تزاوُل نشاطها في مناطق المدن الجديدة من ضريبة الارباح التجارية والصناعية وملحقاتها لمدة عشر سنوات من أول سنة مالية تالية لبداية الانتاج ومزاوُلَة النشاط بحسب الاحوال م٠ ٢٤ ص ٣٨

كما تعفى من الضريبة العامة على الايراد كافة الاموية المعفاة من الضرائب النوعية .
المادة ٢٥ ص ٣٩

اسلوب لمنع المجتمعات العشوائية الجديدة مستقبلا: (١)

يهدف منع المجتمعات العشوائية الجديدة على غير اساس من التخطيط والمرافق والسقي تمثل عبئا على المدن الحالية القائمة ، وازالة التعديلات المستمرة على اراضي الدولة ، وحماية للافراد الذين يشترون اراضي وهمية تضمنت المادة ٤٦ من مشروع القانون الحكم الاتي :

بالنسبة للجهات الحكومية : يحظر على الجهات الحكومية ووحدات الحكم المحلي والهيئات العامة وشركات القطاع العام (كافة الجهات المشرفة على املاك الدولة الخاصة على اختلاف انواعها) التصرف في الاراضي الصحراوية والبور والزراعية الواقعة خارج كردون المدن الحالية لتقسيمها للبناء عليها الا بعد موافقة الهيئة .

بالنسبة للقطاع الخاص والافراد : كما يحظر على الجهات الخاصة والافراد تقسيم ارض صحراوية أو بور أو زراعية مملوكة لهم للبناء عليها خارج كردونات المدن الحالية الا بعد موافقة الهيئة م٠ ج ١٨ ص ٩ (المادة ٤٦)

ويقع باطلا ولا يجوز شهرة كل تصرف أو اجراء يخالف حكم هذه المادة م٠ (المادة ٤٧)

ص ١٤ م٠

(١) ف٠ ت ٣ ، د ١٠ أ ، م٠ ج ١٨ في ١٦ / ١٠ / ١٩٧٩

آراء حول نص المادة :-

- ١- يعتبر الحظر الوارد في المادة قيذا على حق الملكية وعلى حركة التصرف فى العقارات المملوكة للدولة وللأفراد - خارج زمام المدن •
 - ٢- أن الهيئة تسلب حق واختصاص المحليات فى الاراضى الواقعة فى نطاقها ، بما يخالف الاتجاه السياسى العام فى تشجيع المحليات واللامركزية الادارية •
 - ٣- الا أن رأى الراجح بين صفوف الاعضاء ينتهى الى أنه لا اعتداء على اختصاص المحليات لأن هيئة المجتمعات الجديدة تعتبر جهة هندسية من حق المحليات قبل اتخاذ قرار بتقسيم جديد فى المحافظه أن تخاطب الهيئة للتنسيق معها •
- ص ١٣

وانه يجب التفريق بين الاراضى داخل الكردون وهى لا يمكن تقسيمها
الا طبقا لقانون تقسيم الاراضى والحصول على الترخيص بالتقسيم من الجهة المختصة ،
والاراضى خارج نطاق المدن وهى لا تخضع للمحليات - والوضع السائد فى
استغلالها هو البناء بدون تراخيص - ومن هنا يجب الحصول على موافقة هيئة المدن
الجديدة بالتقسيم حرصا على التخطيط السليم ومد الاراضى بالمرافق والخدمات •

ص ١٠ - ١١

ج - مشروع قانون "بتنظيم تملك الاجانب للعقارات المبنية والاراضى المعدة للبناء" (١)

* مبررات استصدار التشريع :

- بالرغم من تدخل المشرع المصرى بدرجات متفاوتة لمنع غير المصريين من تملك
الارضى الزراعية ، الا انه تراخى فى التدخل فى شأن اراضى البناء والعقارات
المبنية بالرغم من اهميتها فى تشكيل المقومات الاقتصادية •

(١) تقرير اللجنتين التشريعية والايسكان والمرافق عن مشروع القانون ، ف.ت.١ ، د. ٥١٠ ،
م.ج ٢٨ فى ١٩٧٦/٢/٢ ص ٣٨٦٢ ، ٣٨٩٥
صدر بالمشروع القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦

واثر صدور نظام استثمار المال العربي والاجنبى بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ ظهرت موجه اندفاع شديدة من الاجانب نحو تملك العقارات وأراضي البناء في احسن المواقع سواء لاقامة مشروعات استثمارية أو اقتنائها بهدف إعادة بيعها للاستفادة من زيادة قيمتها السوقية ، الامر الذى أدى الى الارتفاع الملموس في أسعار أراضي البناء والعقارات المبنية بمعدل جاوز التقديرات المحتملة وانعكس على ارتفاع أسعار الوحدات السكنية مما أدى في النهاية الى تفاقم أزمة الاسكان وعرقلة الانطلاق المأمولة لحلها .

وتمشيا مع التشريعات الاجنبية والعربية المنظمة لحق تملك الاجانب للثروة العقارية الوطنية أصبح من الضرورى وضع نظام قانونى لتلافي ومواجهة الظاهرة السابقة .

* السمات الاساسية لمشروع القانون :

- حظر اكتساب ملكية العقارات المبنية والاراضى المعدة للبناء فى نطاق المدن والقرى فى مصر على غير المصريين حظرا عاما ومطلقا يشمل الملكية العامة وحقوق الرقبة وحقوق الانتفاع ايا كان سبب الملكية عدا الارث (لاعتبارات انسانية يستحسن عدم المساس بها) .
- لا يمتد الحظر على حالات تملك الاجانب التى تنظمها المعاهدات والاتفاقات الدولية (ممتلكات البعثات الدبلوماسية والقنصلية والهيئات والمنظمات الدولية) .
- يستثنى من الحظر الحالات التى تقتضيها مصالح البلاد القومية أو الاقتصادية أو متطلبات التنمية الاجتماعية أو اعتبارات المجاملة الدولية التى يصدر فى كل حالة عنها اقرار من مجلس الوزراء .

- يجوز للاجنبى التملك بقصد السكنى الخاصة له ولاسرتة أو لمزاولة نشاطة بضوابط محددة منها :
 - ١- ألا تتجاوز المساحة المخصصة لاي من الفرضيين الف متر مربع ؛ وتحويل ما يعادل قيمة العقار بالنقد الاجنبى بالسعر الرسمى على احدى المصارف المرخص لها ؛ وفى حالة تملك ارض فضاء أن تقوم بالبناء عليها فى مدة لا تتجاوز سنتين من

تاريخ التملك والا اعادات الدولة بيعها للخير على حساب (للتحقق من جديسة المالك في الشراء للأرض) ؛ بالإضافة الى حظر التصرف فيما رخص للاجنبي في تملكه قبل مضي خمس سنوات من تاريخ الملكية (منعاً من اعادة البيع بقصد الاستفادة من فروق الأسعار) . كما يشترط لاكتساب الاجنبي ملكية العقارات الواقعة في محافظات مطروح وسيناء والبحر الاحمر والوادي الجديد الحصول على موافقة مجلس الوزراء (نظرا لانفراد هذه المناطق بالموقع الجغرافي الاستراتيجي الخاص) .

د . مشروع قانون " توجية وتنظيم أعمال البناء " (١) :

* مبررات استصدار التشريع :

— ضمان سير حركة البناء وفقا لقواعد موضوعة حرصا على سلامتها وصلاحياتها من النواحي الفنية والهندسية والصحية ، نظرا لما تمثله هذه المباني من قيمة اقتصادية بالنسبة للأفراد والثروة القومية . وحيث أن القواعد المعمول بها في تنظيم اعمال المباني أصبحت لا تساير الاوضاع الراهنة في مجال الاسكان وما يتطلبه من اساليب حديثة لذا يقتضى الامر النظر في تعديلها .

— كفالة احكام الرقابة على تقاسيم الاراضى ، واقامة المساكن وفقا لمعايير معينه ومواصفات خاصة ضمانا لسلامتها من الناحية الهندسية وادائها للخدمات المطلوبة منها ومن مرافقها ، وسلامة المواطنين نتيجة لكثرة انهيار بعض المساكن بسبب مخالفتها للتراخيص الممنوحة والخروج عن القواعد الفنية والمواصفات المتعارف عليها .

— ضرورة المواجهة الحاسمة للمباني التى تقام بدون تراخيص .

(١) ف . ت ١ ، د ١٠ ، هـ ٥ ، م ٤ ، ٥٤ ملحق فى ١٦ مايو ١٩٧٦ ص ٦٥٤٥ ، ٦٥٦٣ ، ٦٥٧٢ ص ٦٥٦٤ ، ٦٥٧٢

م ٦٤ فى ١٩٧٦ / ٦ / ٢٧ ص ٧٤٦٥ — ٧٤٨٠

م ٦٥ فى ١٩٧٦ / ٧ / ١٠ ص ٧٦٣٣ — ٧٦٤٥

السمات الأساسية لمشروع القانون :

- بالنسبة لتوجيه أعمال البناء :

* حظره لاقامة أى مبنى ، أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجرائها تزيد على ٢٥٠٠ جنية ، إلا بعد موافقة لجنه خاصة يصدر بتشكيلها قرار من وزير الاسكان (باستثناء المباني الحكومية) . وتعتبر موافقة اللجنه شرطاً لمنح تراخيص البناء . وتسرى فعالية قرار اللجنه لمدة سنة من تاريخ صدورها بحيث ان لم يشرع طالب البناء فى التنفيذ وجب تجديده .

ويلتزم طالب البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف والمستويات المباني والمواصفات التى صدرت بها موافقة اللجنه مع امكانية التجاوز بنسبة ١٠ ٪ فى التكاليف دون التجاوز فى المستويات والمواصفات (حرصاً على الالتزام بمستوى المباني ومواصفاتها تحقيقاً لاهداف الخطة) .

أما بالنسبة للمباني التى تحتاج لأعمال قيمتها تقل عن هذا القدر المالى فقد روى أنها لا تحتاج لمثل هذا التنظيم اكفاءً على حصول طالب بنائها على تراخيص البناء .

ويستهدف هذا النص تمشى هذه الاعمال مع خطه الاسكان والاشراف على نشاط التشييد والبناء ، ومراقبة استعمال مواد البناء وما تتخذه الدولة فى سبيل الاستثمارات الى الامثل من الاستخدامات . (المواد ٣٦٢ ، ١ من المشروع) .

- بالنسبة لتنظيم أعمال البناء :

* ضرورة صدور ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى فى حالة انشاء مبنى أو تعديله . ويسرى هذا الحكم على أعمال التدعيم وتقوية المباني القائمة وازالة ما بها من خلل (لما تحتاجه من رقابة ومواصفات خاصة ، وأعمال الهدم للمباني والمنشآت القائمة سواء كانت ايلة للسقوط أو غير

أيلة للسقوط (لضرورة اتخاذ احتياطات عديدة للوقاية اثناء الهدم) وكذلك بالنسبة لآعمال التغطية لواجهات المباني القائمة بالبياض أو التكسية بالرخام وخلافه (لما فى ذلك من أثر على جمال وتنسيق الواجهات) ويسرى مفعول الترخيص لمدة سنة من تاريخ منحة فأن لم يشرع طالب الترخيص فى التنفيذ خلال هذه المدة وجب تجديده • (المادة ٤ من مشروع القانون) •

* شروط حصول طالب البناء مقدما على موافقة بعض الجهات المختصة (كهيئة التصنيع بالنسبة للمنشآت الصناعية ، وزارة السياحة بالنسبة للمنشآت الفندقية والسياحية ، ووزارة الزراعة بالنسبة لبناء الاراضى الزراعية) واعتماد تقسيم الاراضى المعدة للبناء وغيرها مع تقديم الرسومات المعمارية والانشائية موقعا عليها من مهندس نقابى متخصص ، والذي يكون مسئول مسئولية كاملة عن أعمال التصميم ، وعلى نتيجة دراسة طبيعة التربة المقام عليها المبنى ومدى تحملها لاجمالى الاعمال المطلوبة ، وذلك لوقوف الجهة المختصة على الجوانب ذات الاثر فى تكوين وانشاء وسلامة المبنى .

ويشترط توقيع طالب الترخيص من المالك أو وكالة فى حالات أعمال الهدم

درا لا هدار حقوق الملكية المترتبة على هذه الاعمال (المادة ٥) •

* عدم جواز الموافقة على طلبات التراخيص فى التعليق الا اذا كان الهيكل الانشائى

للمبنى واساساته صحيح بالحجم الاجمالى للاعمال المطلوبة • (المادة ٧)

* بالنسبة للاعمال التى تصل قيمتها الى ١٠ آلاف جنية أو اكثر لا يجوز صرف

ترخيص البناء الا بعد تقديم وثيقة تأمين (التى لا تدخل قيمتها ضمن التكاليف

التي يقدر على اساسها ايجار الاماكن) تغطى أحوال المسئوليه المدنية

للمهندسين والمقاولين عن الاضرار التى تلحق المالك أو الغير خلال مدة تنفيذ

العقد وخلال مدة الضمان ، عما يحدث فى المباني والمنشآت من تهدم كلي

أو جزئى أو عيوب تهدد مكانتها وسلامتها • (المادة الثامنة من مشروع القانون)

* وجوب اتمام البناء أو الاعمال وفقا للاصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات التي منح على اساسها الترخيص، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المقررة (بقصد سد الباب امام المتلاعبين في هذه المواد بما يهدد الاموال والارواح ويعرضها للخطر) (المادة ١١)

* إيقاف سداد القيمة الايجارية المستحقة على الميمن عند ترميمها ، وذلك في حالة اخلائها بسبب الترميم . (تمشيا مع المبدأ القانوني القاضي بأن الايجار مقابل المنفعة) المادة ٢٠ .

* وسداد القيمة الايجارية للعقار المبني على اساس المستوى المصرح به فقط في حالة مخالفته (لدرأ اثار عدم الالتزام بالمستوى المرخص به بالنسبة للمستأجرين) المادة ٢١ .

* منعا لانتشار ظاهرة اقامة المباني بدون تراخيص أو اعتماد تقسيم أراضي البناء فلقد خولت المادة (١٦) الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم - بقرار مسبب - القيام بالازالة الفورية ^{للمباني} واجزاء المباني التي تقام بدون ترخيص ، متى ترتب على بقائها الاخلال بمقتضيات الصالح العام . مع اخلاء المبني ——— شاغلية أن وجدوا وذلك بالطريق الاداري ، ومع تحمل المالك لنفقات الازالة التي تحصل بعد ذلك بطريق الحجز الاداري .

==

خامسا : الاقتراحات الشعبية لحل مشكلة الاسكان

خامسا : الاقتراحات الشعبية لحل مشكلة الاسكان

١- تصورات اعضاء مجلس الشعب لحل المشكلة :

* توفير اراضى البناء :

— ضرورة اهتمام الحكومة بتوفير الاراضى الفضاء المعدة للبناء وبأسعار محددة ، مع اعطاء الاسبقية للجمعيات التعاونية للاسكان ، أو تقديمها بالمجان — مع الحصول على نسبة ١٠ ٪ من ريع العقارات أو تقسيط ثمنها على مدة ٢٠ - ٣٠ سنة ، وذلك بهدف تقليل تكلفة البناء (١) ص ٦٦٩٦ ، ٦٧٠١ ، ٦٧٨١

— استغلال ما يخص الوزارات (كالأوقاف والحكم المحلى وغيرها) من اراضى فضاء وضرائب داخل كردون المدن فى مجال الاسكان . وان تخصص كل محافظة مساحة من الارض الفضاء لاقامة مساكن عليها . (١) ص ٦٧٠٨

— الزام حائزى الأراضى الفضاء الحالية من المواطنين باستغلالها بالبناء خلال فترة محددة (٣ سنوات طبقا لمشروع القانون الخاص بالعلاقة التأجيرية) تستولى عليها الدولة بعد انقضائها وتتصرف فيها وفقا لاعتبارات المصلحة العامة ، أو فرض ضريبة عليها حسب الموقع طالما مازالت غير مشغولة بالبناء وسهدف الحث على سرعه استغلالها .

مع ضرورة استصدار التشريع الخاص بالبناء فى الارض الفضاء وسرعة تنفيذ ق . (٢) ص ٦٧٩٢ ، ٦٧٩٧ ، ٦٨٠٥ ، ٦٨٠٢ ، ٧٧٨٩

— انشاء شركات لبناء الاراضى الفضاء المملوكة لافراد عاجزين عن بنائها ، مع اعطاء مالك الارض وحدة مناسبة وتأجير باقى المبنى لحين تحصيل مستحقاتها من ريع العقار . ص ٦٨٢٦

(١) ف . ت ٢ ، د أ ١ ، م ٦٥ ، ٦٦ فى ١٩٧٧/٦/٢٩

(٢) ف . ت ٢ ، د أ ١ ، م ٨٤ فى ١٩٧٧/٨/٣

(١) — اجراء دراسات تدور حول خفض مساحة الوحدة الاسكانية لتناسب مع قدرة المستأجرين .
ص ٧١٦٣

— اخلاء مساحات الاراضى التى تشغلها القوات المسلحة والشرطة (كمناطق العباسية فى القاهرة ومصر فى كامل بالاسكندرية) (التى تقدر قيمتها بأكثر من ٦٠٠ مليون جنية) ونقلهم لأماكن متطرفة ، والتصرف فى الاراضى التى تشغلها ببيع جزء منها وتخصيص القيمة لبناء المساكن (عن طريق صندوق ينشأ لهذا الغرض) ، وان تكون لوزارة الدفاع سياسة عامة لاخلاء المناطق الموجودة داخل المدن ، ما عدا المناطق التى توجد بها معاهد تعليمية أو تدريبية .

— مسح المناطق الصالحة للبناء المملوكة للدولة ومدها أولا بالمرافق الرئيسية وتقسيم الشوارع ورصفها ثم الاعلان عن بيعها كأراضى مخصصة للجمهور ، على أن لا يتسبب ذلك للمرافق فى أسعار الاراضى . ص ٦٧٩٢ ، ٦٧٩٤

— تثبيت سعر الاراضى عن طريق تحديد قيمتها بالنسبة للمباني عند تقدير الثمن — أو القيمة الايجارية بسعر المثل فى سنة معينة ، وذلك عن طريق استصدار تشريع بذلك . ص ٦٧٩٣

— عدم تملك الاراضى التى تقيم عليها الدولة وحدات سكنية ، بهدف منع الارتفاع الغير طبيعى لأسعارها . والاكتفاء بتأجيرها مقابل ٥٠ % من عائد الاستثمار . ص ٦٧٨٧ ، ٦٧٩٢

* توفير عناصر التشييد :

— توفير المواد الاساسية للبناء (أسمنت / حديد / خشب / زجاج) وتقديمها بالسعر الرسمى المناسب لمن يريد التعليق لمسكنه ، حيث تمثل التعليق زيادة حقيقىة فى قيمة العقار ذاته بالنسبة للمالك ، وتوفيرا للمرافق العامة بالنسبة للدولة من حيث تكاليف التوصيلات . (٢) ص ٦٧٠٠ ، ٦٧٠٩

- (١) ف ٢ د ١٠ أ ١ ، م ٢٢ فى ١٩٧٢/٧/١٩
(٢) ف ٢ د ١٠ أ ١ ، م ٦٤ ، ٦٥ فى ١٩٧٢/٧/٢٩

- تخفيض قيمة وسائل نقل المواد الأساسية للبناء (كالزلط والرمل والطوب) بانشاء شركات حكومية متخصصة لهذا الغرض . (١) ص ٦٨٠٧
- رسم خطه عاجلة لزيادة وتطوير الانتاج المحلى من مواد البناء منعاً من استنزاف الموارد والمدخرات المحلية فى استيرادها من الخارج . (١) ص ٦٨٣٠ ، ٦٧٨٨
- العمل على تنميط الانتاج لاجزاء مواد البناء التى تقبل التنميط كالابواب والشبابيك الامر الذى يساعد على سرعة الانجاز والاقبال من التكاليف وفقاً لنظرية الانتاج الكبير . (١) ص ٦٨٠٥ ، ٦٨٣٣

مع اجراء الدراسات اللازمة لتطوير اساليب التشييد ، وزيادة كفاءة التصميم ، وترشيد نماذج وحدات الاسكان ، والاختيار الامثل للتصميمات وزيادة كفاءته والتخطيطات العمرانية بما يساعد على خفض تكاليف بناء المساكن حيث ارتفعت تكلفة الانشاء بالنسبة للمتر المسطح الواحد . (١) ص ٦٧٨٢ ، ٧١٦٣

— بالنسبة لمستلزمات البناء اللازمه لوحدات التمليك طالب ممثلى الشعب بفرض حظر على المرخص لهم باقامة مبان أو اجزاء منها من المستوى الفاخر بقصد التمليك على الاستفاده من النظم أو المميزات التى تضعها الحكومة لتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء ، وذلك فى حدود ما رخص لهم فى انشاء بقصد التمليك ، مع تشديد الرقابة على عمليات توزيع مواد البناء بأسعارها . على أن يتولى الملاك لهذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم الخاصة استيراد ما يلزم لهم من مواد البناء ، أو شراءها من المواد المستوردة ، أو من المواد المنتجة محلياً بالأسعار العالمية ، وذلك بحسب الوفاء باحتياجات الاسكان المخصص للتأجير .

ويستثنى من هذه الاحكام أجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة (مع احتساب الزيادة الناتجة عن استيراد هذه المواد ضمن التكلفة الفعلية للعقار المبني) ، ولقد وافقت الحكومة على ذلك (ضمن النص فى مشروع قانون العلاقه التأجيريه الجديد المادة ٧٣) ص ٦٧٠٧ ، ٧٨٢ (١) ص ٧٨٣٣ ، ٦٧٨٠ ، ٦٨١٨ ، ٦٨٣٢

(١) ف.ت. ٢ د. أ. ١ م. ج. ٦٥ ٦٦ فى ١٩٧٧/٦/٢٩

(٢) ف.ت. ٢ د. أ. ١ م. ج. ٨٤ فى ١٩٧٧/٨/٣١

- فتح باب الاستيراد امام السوق المحلية لمواد البناء للقضاء على السوق السوداء فيها . ص ٦٨٠١
- توحيد سعر الاسمنت المحلى المسعر رسميا والاسمنت المستورد الحر السعر ، والاستفادة بفرق السعر فى بناء المساكن الاقتصادية ، والقضاء على السوق السوداء فيها فى نفس الوقت (سعر رسمى ١٦ جنية ، سعر السوق السوداء ٦٠ جنية) . ص ٦٨٢٨ ، ٦٨٢٥
- زيادة طاقات التشييد لدى شركات القطاع العام وتعزيزها . ص ٦٧١٣
- توفير العمالة المدربة اللازمه لقطاع التشييد . ص ٦٧١٠ ، ٩٨٠٢
- استيراد مصانع المساكن الجاهزة . ص ٦٢٠٢
- تطوير اساليب التشييد . (١) ص ٧١٦٣
- استخدام التكنولوجيا الحديثه فى مجال بناء المساكن ، والعمل على تطوير اساليب البحث العلمى لانتاج الخامات وتوفيرها محليا . (٢) ص ٦٢٠٢

* المدن الجديدة :

- انشاء المدن الجديدة هو تطبيق صحيح لخريطه مصر المستقبل عام ٢٠٠٠ ، وتمثل حلا طبيعيا للتخطيط العمرانى السليم بالاتجاه للصحراء لبناء هذه المدن بعيدا عن الشريط الاخضر الضيق . (١) ص ٦٨٠٥

(١) ف ٠ ت ٠ ٢ ، د ٠ ١ ، م ٠ ٧٣ فى ١٩/٧/١٩٧٧

(٢) ف ٠ ت ٠ ٢ ، د ٠ ١ ، م ٠ ٦٥ ، ٦٦ فى ٢٩/٦/١٩٧٧

— ضرورة اسراع الخطى نحو مزيد من المدن الجديدة كمناطق جذب للكثافة السكانية بعد أن ضاقت رقعة الوادى ، مع مراعاة حسن التقدير للمواقع المقترح اقامتها عليها واتصالها بالامتداد الطبيعى للمدن الكبرى أسوة بالمدن التى اقامتها الخبرة الاجنبية فى مصر (ضاحية المعادى ومصر الجديدة) حتى لا تخلق اضافة للمشكلة القومية الاخرى وهى توفير وسائل المواصلات . (١)

ص ٦٧٠١ ، ٦٧٩٥ ، ٦٨٣٣

على أن تملك أراضى المدن الجديدة بتكلفة توصيل المرافق العامة بهدف تشجيع الاقبال على اراضى هذه المدن واستغلالها فى البناء مع وضع القيود على اعادة بيع الارض المشتراة . ص ٦٦٩٧

— أن تكون أولوية الحصول على اراضى المدن الجديدة بعد تخطيطها وتقسيمها واعدادها للبناء وامدادها بالمرافق العامة قاضرة على العاملين فى هذه المدن الجديدة والمستثمرين فى المشروعات الصناعية والتجارية بها .

مع ضرورة اخضاعها لاسلوب موحد للتعمير من الرسومات والنماذج المحددة والمتطورة . ص ٦٨٠٥

— بيع اراضى مدينه العاشر من رمضان للعمال الكادحين بسعر رمزى . (١)

ص ٥٧٥٩

* المرافق العامة :

— دعم وزيادة طاقة المرافق العامة الحالية لاستيعاب حركة التشييد الجديدة

(صرف صحى ، طاقة — مياه — حراسات أمن — خدمات معيشية وترفيهية

وتعليمية وطرق عامة ومواصلات وبريد) . ص ٦٨١٥ .

— توزيع استثمارات الاسكان بالنسبة للمرافق العامة على المحافظات لتتولى كل

منها تنفيذ ما يخصها من مشروعات فى هذا المجال . (١) ص ٦٨٠٨ خاصة

بمقتضى القرار رقم ١٠٠ لسنة ١٩٧٧م ، وزارة الاسكان كوزارة تنفيذية فاصبحت وزارة دولة طبقا للتعليمات الوزارية الاخيرة .

(١) ف . ت . د . ١٠ ، م . ج ٦٥ ، ٦٦ فى ١٩٧٧/٦/٢٩

* الدور الحكومى فى الاسكان :

— أهمية الاخلاء التدريجى طبقا لجدول زمنى للوحدات التى تشغلها الاجهزة الادارية للدولة والقطاع العام والتنظيم السياسى بطريقه الاستيلاء المؤبد عليها بطريق الايجار مع تدبير وحدات بديلة بمعرفة هذه الجهات . (١) ص ٦٨٠٢ ، ٦٨١٥ ، ٦٨٢١

— ضرورة تركيز الدولة فى عملية الاسكان على بناء وحدات الاسكان الاقتصادى .

* وزارة الاوقاف ودورها فى حل أزمة الاسكان :

— ترى الحكومة أنه بالرغم من أن مجال الاسكان لا يدخل ضمن المهام الاساسية لوزارة الاوقاف ، إلا أنها منذ انشائها عام ١٩٧٣ قامت ببناء وتأجير ١٨ عقار بتكلفة ٤٤٧٨٠٠٠ جنيه وبدأت فى مشروعات سكنية اخرى فى ١٩٧٤ يجرى استكمالها حاليا وتبلغ ١٣ عقار تبلغ اعتماداته المالية ٣١٥٠٠٠ ر ٣١٥٠٠٠ جنيه ، وهناك مشروعات جديدة على مستوى الجمهورية لعام ١٩٧٥ تبلغ ٢٧ عقار خصصت له اعتمادات تبلغ ٥١٨٤٠٠٠ ر ٥١٨٤٠٠٠ جنيه . وتتخذ صور التعاون بينها وبين وزارة الاسكان توفير ما يلزم لهذه المشروعات من مواد البناء .

وتتركز مشروعات الاسكان لهيئة الاوقاف المصرية فى المساكن من النوع الفاخر والمتوسط وسيعاد النظر فى توجيه جهد الاوقاف فى اقامة وحدات اسكان شعبى أخذا فى الاعتبار أن عدد المنازل اليلة فى السقوط فى القاهرة وحدها تبلغ ٢٧٠٠٠ ألف مسكن .

— نظرا لما تملكه وزارة الاوقاف من أراضى فضاء تقدر بالآلاف الامتار (فى حى شعبى واحد هو الدرب الاحمر لهيئة الاوقاف ٢٥٠٠ متر) وان حجم استثماراتها المصرفية تبلغ ٥٢ مليون جنيه وتوافر اراضى مختصة من املاك الاوقاف تقدر بـ ١٥ مليون جنيه ، يوصى أعضاء مجلس الشعب بزيادة المشاركة من الاوقاف

(١) ف . ت . د . ١٠ أ . م . ج ٦٥ ، ٦٦ فى ١٩٧٧/٦/٢٩

فى بناء المساكن مساهمة منها فى حل ازمة الاسكان ، واستثمار اموالها لصالح الطبقات
الكادحة من ابناء الشعب فى اقامة مساكن اقتصادية ، وتخصيص حصة من الاموال التى
تدفعها هيئة الاوقاف لوزارة الاوقاف التى تبلغ ٣ مليون جنية مخصصة لدعم الدعوة
الاسلامية للاقراض بشروط ميسرة لبناء المساكن وزيادة الوحدات السكنية فى المناطق
الشعبية ، مع تدعيم الهيكل الهندسى لهيئة الاوقاف المصرية لتأدية وظيفته فى حصر
اراضى الاوقاف المغتصبة والاشراف على بناء اراضى الاوقاف الفضاء (١) للطبقات
محدودة الدخل التى تمثل ٩٠ ٪ من المواطنين ص ٦٧١٥

الدور الحكومى فى تنويع الاسكان :

— التزام الحكومة بنسبة نوعية الاسكان فى الوحدات التى تقيمها وزارة الاسكان والجهات
التابعة لها من شركات القطاع العام للمقاولات والجمعيات التعاونية للاسكان ،
وتوزيعها على ٣ تصنيفات :-

اسكان اقتصادى بنسبة ٢٠ ٪ ، اسكان متوسط ومعاونى ٢٥ ٪ ، اسكان فاخر
٥ ٪ (٣) ص ٦٦٩٦ و ٦٧٠٣

— سرعة تملك الوحدات السكنية الاقتصادية والمتوسطة الحالية التى تقيمها المحافظات
لشاغليها (طبقا لتوجيهات الرئيس انور السادات) على أساس سداد الاجرة المخصصة
لمدة ١٥ سنة سابقه أو ١٨٠ شهرا) والوحدات الجديدة لمستحقها فور اتمام
البناء (٢) ، بهدف توفير مصروفات الصيانة ، أو إعادة استخدام الحويلة فى
تشديد وحدات اخرى .

مع الغاء نظام التملك لهذه المساكن بعد سداد اقساط ٣٠ سنة مع ١٠ ٪ مقدم
ثمن بفوائد أو بدونها . (٣) ص ٦٧٩٨ و ٦٨١١ و ٧٨١١ — ٧٨٢٤ و ٦٨٣٠

— نقل الوزارات المركزية الى المحافظات واستبقاء الاجهزة الضرورية (الوزارات السيادية)
فقط فى العاصمة (٣) ص ٦٨٢٩

(١) ف ١٠ د ١٠ م ٥٥ ج ٢٢ فى ١٠/١/١٩٧٩ ص ٣٥٣٣ — ٣٥٣٦

(٢) تضمنت المادة ٧٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ان يصدر القواعد والشروط والاضاع
الخاصة بذلك بقرار من رئيس مجلس الوزراء الذى صدر تنفيذا لذلك برقم ١١٠ لسنة ١٩٧٧ .
ص ٤٥١٩ ف ٢ د ١٠ م ٥٢ ج ٣٥ فى ٢٨/٢/١٩٧٨ .

(٣) ف ٢ د ١٠ م ٥١ ج ٦٥ و ٦٦ و ٨٤ فى ٣١/٨/١٩٧٧ .

- ان الدولة تقوم فعلا بدعم كل وحدة اسكان متوسط أو شعبي بمبلغ يصل الى ١١ جنية شهريا . ص ٥٤١٦
- عند تأجير وتمليك الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة وتخصيص نسبة منها لشرائح معينه ، وتحقيقا للعدالة ، فإن مجلس الشعب يؤكد السياسة التي تكفل اعطاء الاولوية للشريحة التي هدمت منازلهم أو اخليت اداريا . ص ٥٥٣٩
- اخلاء الوحدات السكنية التي سلمت للمهجرين الذين حصلوا على مساكن جديدة في مدن القناة وسلمها لمن يعيشون في المساجد والمقابر وغيرها. (١)

* الاسكان التعاوني :

- قصر العضوية في الجمعيات التعاونية للاسكان على صغار العاملين في الجبهـاز الادارى للدولة والقطاع العام والخاص . ص ٦٧٠٦
- تسهيل منح القروض بحمره الهيئة العامة لتعاونيات الاسكان مع تقليل الفوائد المستحقة على الديون . ص ٦٧٠٦

* توعية الاماكن السكنية القائمة أو ازالتها بهدف الاستخدام الامثل للوحدات السكنية :

- الترخيص بتعليق المساكن القائمة وعدم التقيد بارتفاع معين . مع مراعاة قدرة الاساسات في تحمل التعليق ، بهدف توفير ثمن الارض والاساسات وتكاليف انشاء موافق عامة جديدة . ص ٦٧١٠
- تسهيل منح القروض لمن يرغب في التعليق مع تقليل الفائدة على المبالغ المقرضة من البنك العقاري أو وزارة الاسكان والتعمير والاجهزة التابعة لها ووحدات الحكم المحلى والمصارف وتخفيف شروط الاقراض .
- وكذا الحال لملك المبانى أو شاغليها للقيام بأعمال الترميم أو الصيانة . مع اعفاء هذه القروض من جميع الرسوم والضرائب . ص ٦٧١٢ و ٧٨٠٠ و ٧٩٠٥

(١) ف . ت ٤ ، د ١٠ أ ، م ١ ، ج ٦٨ فى ١٤ / ٤ / ١٩٨٠ ص ٣١

— إعادة تقدير قيمة الأرض عند تحديد القيمة الإيجارية للوحدات المستحدثة في حالة
التعلية بشرط مضي أكثر من سنتين على الأقل على تاريخ إنشاء المباني الأصلية
(ولقد تضمنت المادة ١٦ من مشروع قانون العلاقة التأجيرية الجديد هذا الحكم) (١)

ص ٦١٨٥

— كفالة صيانه الثروة العقارية القديمة وإطالة عمرها الافتراضي مما يوفر إنشاء مساكن
جديدة بديلة (١) ص ٦٧٠٢

— اجازة هدم المباني السكنية الغير مستغلة استغلالا اقتصاديا أمثل (كالفيلاوات التي
تشغل وملحقاتها مساحات شاسعة) وإقامة وحدات سكنية بديلة أكبر ومواصفات
معينة ، مع كفالة تعويض الشاغلين لها والزام المالك بعد إعادة البناء خلال مدة
محدودة بتمكين الساكن السابق بالإقامة من جديد في إحدى الوحدات السكنية
المناسبة في المبنى . (٢) ص ٦٨٠٦ ، ٦٨٢٧

— ضرورة التريث في تنفيذ القرارات الإدارية بإزالة المساكن القديمة (والتي تمثل ٥٠ %
من المساكن بالمدين) مؤقتا لحين التدبير التدريجي لماوى ينتقل اليها شاغلوا
هذه العقارات . ان أن هذه المساكن تبقى قائمة دون ازالة مدد طويلة بالرغم من
إخلائها من قاطينها أو تزال الادوار العليا منها دون السفلى .

* تدعيم صندوق الاسكان الاقتصادي :

— اسهاما من القادرين من ملاك وحدات الاسكان الفاخر سواء أكان بائعا أو مشتريا
يلزم كل منهم مناصفة في حالة التعاقد بالبيع أن يسهم بنسبة ١٠ % من قيمة الثمن
المباعة في شراء وحدات اسكان التي يصدرها الصندوق المذكور ، وتنطبق هذه
الحالة على الحكومة ووحدات الحكم المحلي والهيئات العامة والجمعيات التعاونية
لبناء المساكن . (٢) ص ٧٨٩١

(١) ف . ت . ٢ د . ١ أ . ١ م . ٦ ٦٥ ٦٦ في ١٩٧٧/٦/٢٩

(٢) ف . ت . ٢ د . ١ أ . ١ م . ٦ ٨٤ ٨٥ في ١٩٧٧/٨/٣١

وذلك بالإضافة الى ما يتضمنه القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ في شأن صندوق الاسكان الاقتصادى من الزام كل من يقيم عمارة سكنية تزيد تكاليفها عن ١٥٠٠٠ ر.جنية بدون حساب قيمة الارض - كشرط لمنحه ترخيص البناء - أن يقدم ما يدل على الاكتتاب فى سندات الاسكان بنسبة ١٠ ٪ من قيمة المبنى (مع استثناء الجهات المذكورة بعالية من هذا الحكم) (١) ص ٢٨١٨

ونظرا لان هذه السندات لها عائد ٦ ٪ فقط ، فلقد وعدت الحكومة بتقديم مشروع قانون لرفع نسبة هذا العائد ليشمى مع اسعار الفائدة الجارية وتشجيعا للادخار لصالح الاسكان . ص ٢٨١٩

- ايلولة حصيلة الغرامات التى يقضى بها تنفيذ الأحكام مشروع قانون العلاقة التأجيريه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى . (٢) ص ٢٨٣٣

* اتحاد الملاك للعقارات :

- حفاظا على الثروة القومية فى مجال الاسكان أيد السادة الاعضاء ممثلى الشعب نص المادة ٧٦ من مشروع القانون الذى يقضى بقيام اتحاد الملاك للعقارات (المنصوص عليه بالنسبة للمساكن القائمة فى المادة ٨٦٢ من القانون المدنى) التى تنشئ حديثا والتى تزيد طبقاته أو شققة على خمس أو جاوز عدد ملاكها عن خمس أشخاص ، وذلك لضمان استمرار الامتناع بالاجزاء المشتركة بالعقار وحسن اداراتها . (١) ص ٢٨٢٤ - ٢٨٢٩

ولقد طالب بعض الاعضاء قيام اتحاد لمستأجرى العقارات ولم يلقى الاستجابة من الاغلبية لصعوبة تطبيقه عمليا . (٢) ص ٢٧٠٥

-
- (١) ف ٢٠ د ١٠ أ ١٠ م ٤٨٤ ٨٥ فى ١٩٧٢/٨/٣١٤
(٢) ف ٣٠ د ١٠ أ ١٠ م ٤٩ فى ١٩٨٠/٢/٤ ص ١٨٠
(٣) ف ٢٠ د ١٠ أ ١٠ م ٦٥ ٦٦ فى ١٩٧٢/٦/٢٩

* أجهزة المقاولات :

— أهمية دعم أجهزة المقاولات عامة كانت أو خاصة بالآلات الحديثة والاعفاءات الضريبية والاعتمادات المالية والقروض الميسرة . (١) ص ٦٧٨١

* استثمارات القطاع الخاص :

— زيادة العائد على الاستثمار في مجال الاسكان بمعدل اعلى مما تقتضيه به المادة ١٤ من مشروع قانون تنظيم ايجار وبيع الاماكن من عائد ٧٪ من قيمة الارض والبناء ومقابل استهلاك رأس المال " صيانته " ٣ ٪ سنويا ومساواته بعائد الاستثمار المصرفي (في قطاع البنوك) بحيث يسترد المالك تكلفة البنية في ١٢ سنة بدلا من ١٥ سنة . (١) ص ٦٧٩٨ ، ٧١٥٢ ، ٧١٥٤

مع كفالة استقرار اسعار مواد البناء كاجراء تكميلي . (١) ص ٦٧٠٠ ، ٦٧٠٩

— منح الدولة لمزيد من التشجيع للاستثمار الاسكاني بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية ولمدد معقولة لمن يوجه رأس ماله في الاسكان الشعبي والمتوسط . (١) ص ٦٧٠٣ ، ٦٧٠٢

— دراسة مدى امكانية تقرير الزام الراغبين في البناء للتملك — اسهاما في حل أزمة الاسكان الشعبي — أن يقيم مسبقا وحدات أخرى للاسكان الشعبي بقصد التاجير ، أو دفع ضرائب اضافية . (١) ص ٦٧٠٢ ، ٦٨٠٧

— التشجيع على انشاء وتأسيس شركات مساهمة استثمارية في مجال الاسكان بالاشتراك مع رأس المال الاجنبي . (١) ص ٦٧٠٣

(١) ف . ت ٢ ، د ١ ، م ٦٥ ، ٦٦ ، ٧٣ في ٦/٢٩ ، ١٩٧٧/٧/١٩

- بهدف زيادة حصة كلاً من المالك المستثمر والمستأجر، يقترح رفع القيمة الإيجارية بنسب متفاوتة وحسب عمر الوحدة السكنية وموقعها والغرض من شغلها، وذلك في حالة تغيير الغرض من الانتفاع بالعين. (١) ص ٦٨١٤
 - الإعفاء من الضرائب العقارية أو تخفيضها إذا بلغ ريع المبنى السنوى حداً معيناً، كنوع من التيسير على المستثمرين، وتخفيض الفوائد على قروض البنك العقاري المخصصة للسكان. ص ٦٨٣١
 - وضع تسعيرة مناسبة لتملك وحدات الإسكان الفاخر. ص ٦٨٠١
 - ضرورة تعديل القيمة الإيجارية للمباني القائمة القديمة ذات القيمة الإيجارية المنخفضة لعدم مناسبتها مع ارتفاع أعباء المعيشة وتناقص قيمة الشراء للقيمة الإيجارية الشهرية المحصلة مع تناقص قيمة النقد وتدهوره، أو السماح بهدم المبنى لإعادة استغلاله بطريقة اقتصادية. (١) ص ٦٨٠٦، ٦٨١٣، ٦٨٢٦
 - تشجيع الدولة لابنائها المقيمين بالخارج في توجية مدخراتهم لاجل الاسكان بمنحهم اراضى لاقامة المساكن بالتيسيرات. ص ٦٨٣١
 - إعفاء المستثمر في الإسكان الاقتصادي من الضرائب لمدة خمس سنوات، أو منحة إعانه ١٠ جنيه عن كل متر مربع مقام عليه المسكن أو إعطائه أولوية في الحصول على مواد البناء بالسعر الرسمى. ص ٧١٥١
- * مطلوب للتخفيف على المستأجرين :

- إباحة تبادل الوحدات السكنية بين المستأجر وآخر داخل المدينة الواحدة، بل وداخل العقار الواحد. (١) ص ٦٧٩١
- منح إعانه للمستأجر الغير قادر على أعباء القيمة الإيجارية الحالية المرتفعة والتي تزيد عن ٢٠٪ من الدخل، وتمثل الفرق بين قدرة الاسرة على الدفع والتكلفة الحقيقية للإيجار، مع تناقصها وزيادة دخل الاسرة بحيث تلغى في النهاية مع وصول الدخل وامكانية دفع نسبة ٢٠٪ من القيمة الإيجارية. (١) ص ٦٧٩٩

(١) ف. ت. ٢، د. ١، م. ج. ٦٥، ٦٦، ٧٣ في ٢٩/٦، ١٩/٧/١٩٧٧

* تشكيل مجلس تنفيذى متخصص لحل مشاكل الاسكان من وزارات الصناعة (باعتبارها جهة استثمار لارباح العمال في الشركات الصناعية في اقامة مساكن عمالية) والاقواف (بما تحوزه في كافة المحافظات من اراضى فضاء وخرائب) والاسكان (لحصص الاراضى الفضاء داخل كردون المدينة وتشبيد مساكن اقتصادية عليها) على أن ينشئ له فروع محلية في المحافظات لحل مشاكل الاسكان الاقليمية . (١) ص ٦٨٢٤ - ٦٨٢٦

* انشاء جمعيات تعاونية لادارة وصيانة المساكن الشعبية والاقتصادية . ص ٦٨٣
* تشكيل لجنة من مجلس الشعب لمتابعة خطة الحكومة في الاسكان . (٢)

— تشريعات لازمة لحل مشكلة الاسكان :

* قانون للتعاون الاسكاني .
* قانون للمدن الجديدة .
* قانون متكامل بشأن التخطيط العمراني (١) ص ٦٨٠٥ ، ٦٨١٥
* قانون بفرض ضرائب على الاراضى الفضاء الغير مشغولة .
* قانون بتثبيت قيمة الاراضى وتسعيرها حسب نوعيات الارتفاع بها والماء المتناثر منها . (١) ص ٦٧٩٢ - ٦٧٩٣
* قانون بتنظيم حالة الاسكان الملحق بالمنشآت والمناطق التابعة للجهاز الادارى للدولة ووحدات القطاع العام (١) ص ٦٩٩٠
* قانون بتعديل القيمة الايجارية للمباني القائمة القديمة وفقا لنسب متفاوتة حسب عمر المباني وفقا لتاريخ انشائها . (١) ص ٦٨٠١

(١) ف ٢٠٢ ، د ١٠ ، م ٢٠٦ ، ج ٦٥ ، ٦٦٦ في ١٩٧٧/٦/٢٩ .

(٢) ف ٣٠٣ ، د ١٠ ، ١٠١ في ١٩٨٠/٧/١

- الاسمنت :

بالنظر لعامي ١٩٧٤/٧٣ فإن الدولة لم تقم باستيراد أية كميات من الاسمنت بل صدرت جزء من الانتاج المحلي الى الدول العربية ، الا أنه ابتداء من عام ١٩٧٥ مع ضخامة الخطط الخاصة بالتشيد والاسكان والتعمير كان لا بد من ضمان توافر مواد البناء لذلك قررت الحكومة :

- منع تصدير الاسمنت المحلي للخارج الا في الحالات ذات الطابع الاستراتيجي .
- استيراد ٩٥٠ ألف طن اسمنت الى جانب الانتاج المحلي الذي وصل معدلة الى ٣٦٠٠ مليون طن سنوي .
- ضمان التوازن السعري بين الاسمنت المحلي والمستورد .
- تضمنت خطط الحكومة توسيع المصانع القائمة وزيادة طاقتها الانتاجية وتقدير جملة الزيادة المتوقعة ما بين عامي ١٩٧٩/٧٨ بمقدار ٤ مليون طن سنوي .
- جاري دراسات انشاء مصنع للاسمنت في السويس والاخر في المعادي بطاقة لكل منهما مليون طن سنوي . وتهدف المشروعات الجديدة والتوسعات في الخطة لرفع الطاقه الانتاجية الى ١٠ مليون طن سنوي . ص ٣٨٢٨
- حديد التسليح :

في عام ١٩٧٣ تم استيراد ٤٤ ألف طن ، وفي عام ١٩٧٤ - ١٩٦٦ ألف طن ، عام ١٩٧٥ - ٤٧٨ ألف طن الى جانب الانتاج المحلي الذي يبلغ ٢٢٠ ألف طن .

- الزجاج :

بالرغم من ان حجم استيراد كان صفرا في عامي ١٩٧٤ ، ٧٣ ، نتيجة لزيادة استهلاكه تم استيراد ٣٩٥٠ مليون متر مسطح اعتبارا من عام ١٩٧٥ . علاوة على أن الدولة تكفل وستضمن استيراد انواع الخشب المختلفة من السويدي والبياض والفليبي والبينو .

بالإضافة الى العمل على تنميط اعمال النجارة من ابواب وشبابيك في الاسكان
الاقتصادى ، والعمل على قيام الشركات العاملة في المشغولات الخشبية والمعدنية
(الكريثال) ٠ ص ٣٨٣٨

* تطوير وتدعيم شركات المقاولات الحكومية :

بالنظر لتطور حجم الاعمال التى كانت تقوم بتنفيذها عام ١٩٧٣ بمقدار ١٩٥ مليون
جنية الى ٢٣٥ مليون جنية فى عام ١٩٧٤ بنسبة زيادة ٢٠ % ثم ٣١٤ مليون جنية
فى عام ١٩٧٥ بزيادة قدرها ٦٢ % ، والتطور المضطرب فى هذا الحجم ، فلقد تعاقدت
الدولة على استيراد أحد الآلات والمعدات اللازمة لهذه الشركات بما قيمته ٨ مليون
جنية عام ١٩٧٤ ، ١٨ مليون جنية سنة ١٩٧٥ . مع ضرورة كفالة السيولة النقدية لهذه
الشركات ووضع نظام حسابى للتكاليف موحد معيارى .

فضلا عن الاتجاه الى استثمار تشجيع القطاع الخاص للمقاولات ٠ ص ٣٨٣٧

* مواجهة مشكلة تناقص حجم العمالة الفنية المدربة :

- وضعت وزارة الاسكان خطه فى عام ١٩٧٥ للتدريب فى مراكز دائمة بالاسماعيلية
والسويس وأمايه والهرم ، وكذلك اقامة مراكز مؤقتة بمواقع عمليات الانشاء الكبرى ،
والتدريب فى فترة مسائية بالمدارس الثانوية الصناعية بمختلف المحافظات .

ولقد بلغ عدد الخريجين المدربين فى هذه المراكز حتى نهاية ١٩٧٥ نحو
٥٧٠٠ عامل (فى حين ان الخطه المستهدفه تدريب ١٥ ألف عامل بتكلفة قدرها
٤٠٠٠٠٠ ر ١٥٠ جنية (معدل تنفيذ الخطه ٣٨ % فقط) . (١)

- كما وضعت خطه خمسية للسنوات ما بين ١٩٨٠ / ٧٦ للتوسع فى انشاء مراكز جديدة
للتدريب بالمحافظات بحيث يصل عددها الى ٦٥ مركز موزعه على سنوات الخطه
(٣ منها للمدربين ، ٦٢ للمدربين) وذلك لتخرج نحو ٦٠ ألف عامل فى العام
الواحد .

(١) تقرير لجنه الاسكان والتعمير فى ١٧ أبريل ١٩٧٦ ص ٥٩٩٤ .

— كما تم انشاء جهاز تنفيذى للتدريب للنهوض بمسؤوليات دفع عجلة التدريب الفنى ،
وجارى التفاوض مع البنك الدولى للانشاء والتعمير للمساهمة بقيمة المعدات اللازمة
لمراكز التدريب وفقا للخطة الخمسية ٠ ص ٣٨٣٩

* الاسكان التعاونى :

نظرا لل دور الضخم الذى يمكن أن تلعبه التعاونيات فى مجال الاسكان باقامة
مساكن لاجنائها بل واطافة احياء متكاملة ، وما يجب توفيره لهذا القطاع الهام من
الامكانيات للانطلاق فى رسالته مع البعد عن مواطن الانحراف وانطلاقا من ذلك
عملت الحكومة على :-

— تطوير اسلوب هذه الجمعيات بحيث ينصرف نشاطها الى بناء الوحدات السكنية
الاقتصادية والمتوسطة دون الاتجاه الى بناء فيلات ومساكن خاصة ، مع اشتراط
ارتفاع العضو بنفسه بالمسكن المخصص له . مع العمل على تطوير تصميمات المساكن
التعاونية وضغط مساحتها ومكوناتها .

— خصص فى أول يناير ١٩٧٦ فى موازنه الهيئة العامة لتعاونيات الاسكان ٦ مليون
جنيه بالاطافة الى ٤ مليون جنيه مرحلة من موازنه عام ١٩٧٥ ، لمنح الاعضاء
قروض بفائدة ٣ ٪ تستهلك على ٣٠ سنة .

— تم الحصول على اراضى فضاء مناسبة بالقاهرة والاسكندرية لاقامة مشروعات سكنية
تعاونية لاستيعاب ١٦٣٢ وحدة اسكان متوسط واقتصادى . ص ٣٨٣٥

* استثمار مدخرات الافراد فى بناء الاسكان :

— نتيجة لثقل الاعباء المالية على موازنه الدولة فان الاعتماد عليها فى مواجهته ما هو
مطلوب من انواع الاسكان غير مضمون .

— لذا فلا بد من اتاحة الفرص وتوفير المناخ الملائم للقطاع الخاص بحيث يأخذ دوره
الطبيعى والطليعى فى حل ازمه الاسكان الى جانب دور الدولة المحدود ففى
تحسين أوضاع الاسكان ومواجهة العجز القائم حاليا وتأتى ذلك عن طريق :-

تشجيع المواطنين في استثمار أموالهم وامتصاص مخاطرهم في التملك عن طريق الادخار بسداد المشترك مبلغ كمقدم للحجز ثم يسدد $\frac{1}{4}$ الثمن قبيل الاستلام عن طريق السداد في دفتر توفير ادخاري . ويضمن هذا النظام في نفس الوقت إقامة مباني مشجنته من حيث التصميم والتخطيط المعماري السليم ، وسدون القاء أى اعباء على الدولة اضافة في مجال الاسكان . ص ٣٨٣٦ أو عن طريق شراء سندات اسكان لتمويل الاسكان الاقتصادي . ص ٥٩٨١

٤ - جهود مهذولة في قطاع الاسكان يجدر التنمية بها قوميا (تعمير مدن القناة) : (١)

- تنفيذ الاول قرارات السلام في يونية سنة ١٩٧٤ وانطلاقا من شعار معركة التعمير بعد معركة العبور ، كان مقررا طبقا للسياسة القومية للاسكان عن عام ١٩٧٥ / ٧٤
الاقتصار على أعمال ترميم المباني واصلاح وتشغيل المرافق في ثلاث سنوات اعتبارا من يوليو سنة ١٩٧٤ ثم يليها مرحلة الانشاءات الجديدة .
- الا أن الرئيس القائد اراد أن يثبت للعالم مقدرة الانسان المصري في السلام كما هي في وقت الحرب ، فأصدر قرارا بالبدء الفوري في عودة المهجرين الى ديارهم في مدن القناة الثلاث وعلى أن تنجز أولى مراحل التعمير المقدر لها ٣ سنوات في شهور معدودة .

- يبلغ مقدار استثمارات الاسكان في عام ١٩٧٥ - ٧٩٦ مليون جنية وفي عام ١٩٧٦ ٨٩٣ مليون جنية
- في مدة لا تتجاوز ١٨ شهر من يوليو ١٩٧٤ حتى ٣١ ديسمبر ١٩٧٥ تمت الانجازات التالية :-

* أعمال الترميم والاصلاحات للمباني والمنشآت القائمة :

تم ازالة انقاض العقارات المدمرة كلية في المدن الثلاث .

- (١) من بيان وزير الاسكان والتعمير في ١٩٧٦/٢/٧ ف٠ ت ١٠ د ٥٥ أ ٠ م ج ٢٨
ص ٣٨١٦ - ٣٨٢١
(٢) تقرير لجنة الاسكان والمرافق بمجلس الشعب في ١٩٧٦/٤/١٧ ف٠ ت ١٠ د ٥٥ أ ٠ م ج ٤٨ ص ٥٩٨١

تم ترميم واصلاح ٥٠ ألف وحدة سكنية في المحافظات الثلاث بحيث عاد اليها قاطنيها .

ترميم واصلاح ١٩٩ مدرسة في المحافظات الثلاث وتأسيسها وتجهيزها قبل اكتمال ١٩٧٤ .

ترميم واصلاح ٤٠ مستشفى ، ٤٠٩ مبنى حكومي في المحافظات الثلاث ، علاوة على الاصلاح الفوري والاحلال والتجديد لكافة المرافق العامة لمدن القناة .
* انشاءات جديدة في مدن القناة وتم تسليمها بالكامل حتى نهاية ١٩٧٥ :

مرحلة اولى :

تم انشاء ١٠٦٩٠ وحدة سكنية بكافة انواعها شعبى ومتوسط وفاخر .

تم انشاء ١٧٦٩ وحدة للاسكان الحرى .

تم انشاء ٩٨٤ وحدة للاسكان الريفى .

تم انشاء ٨٢٠ وحدة للايواء العاجل .

اجمالى الوحدات المنشأة ١١٧٢٧ وحدة سكنية .

ويلاحظ ان المنفذ قد تم بنسبة ٣٠% من اجمالى الوحدات المقرر اقامتها وتدريب

٣٦٩٠٢ . علما بأن الوحدات الواجب احلالها تبلغ ٢١٣٨٠ وحدة سكنية

للسويس ، ٣٨٠٠٠ ليبري سعيد ، ١١٠٠٠ للاسماعيلية . (١)

مرحلة ثانية :

فيها يجرى العمل نحو انشاء مباني عامة وخدمات في المحافظات الثلاث وتنفيذ شبكات مياه الشرب اللازمه لمناطق الاسكان الجديدة علاوة على تركيب شبكات الصرف

الصحي .

(١) تقرير لجنة الاسكان والمرافق بمجلس الشعب فى ١٧/٤/١٩٧٦ ف٠ ت ١ د ١٠ ٥٥ ،

٤٨ ص ٥٩٨٨ - ٥٩٩٠

فضلا عن انشاء ورصف طرق خارجية جديدة واصلاح وتجديد شبكات وخطوط السكك الحديدية التي تخدم المدن الثلاث علاوة على انشاء مدينه الشهداء بكامل موافقها بمشارف الاسماعيليه تخليدا لذكرى الشهداء ، ورصف الطرق المؤديه اليها وتشجيرها ، والبدء فى تنفيذ تخطيط وتصميم وحدات جامعة القناة .

ولقد قامت الحكومة بطرح عطاءات بين المكاتب الاستشارية العالمية وبيوت الخبرة لتخطيط شامل لمنطقه القناة وتنميتها حتى سنة ٢٠٠٠ ، وتم تغطية تكاليف الدراسة من العملات الاجنبية المطلوبة بمعونه قدمتها منظمه برامج التنمية بالامم المتحده وقدرها ٣٠٠ ٢٦٤ ٤ دولار بالاضافه لمعونه اضافيه قدرها ١٥ مليون دولار لتمويل النقد الاجنبى اللازم لدراسات وتصميمات مشروعات الخدمات الاساسية من طرق ومياه وصرف صحى التى تضمنها التخطيط الشامل لمدينه القناة .

وسيراعى فى التخطيط وصول عدد سكان منطقه بور سعيد سنة ٢٠٠٠ الى ٧٥٠ ألف نسمة منها نسبة قوى عاملة ٢٧٥ ألف ، أما منطقه الاسماعيليه فسيصل سكانها سنة ٢٠٠٠ الى ٢٥٠ ٠ ر ٢٥٠ ألف نسمة منها قوى عاملة ١٢٠ ألف ، وبالنسبة للسويس فسيبلغ سكانها عام ٢٠٠٠ مليون نسمة منها قوى عاملة ٤٠٠ ألف نسمة . ص ٣٨٤٢ .

==

سادسا : ما يخص الاسكان في مشروع خطه التنمية الاقتصادية

والاجتماعية الخمسية ١٩٨٢/٧٨

- ١- قطاع التشييد ومواد البناء .
- ٢- قطاع الاسكان والمرافق .
- ٣- سياسات مقترحة لضمان تنفيذ الخطه وتحقيق اهدافها :
 - أ - الارتفاع بطاقه جهاز التشييد بما يتمشى مع حجم الاعمال المطلوبة .
 - ب - الالتزام بسياسات شاملة للاسكان .
 - ج - الالتزام بسياسة جدية وعاجلة لرفع كفاءة المرافق العامة .
 - د - ضرورة الحزم والجدية والشمول فى متابعة الخطه على كافة المستويات .
 - هـ - سلبيات تحتاج لجهد وعمل وتكثيف الاستثمار اللازم .
- ٤- الخطه التنفيذية للحكومة فى مجال الاسكان عن عام ١٩٧٨ .
- ٥- ضرورة توافر خطه طموحه لتعمير محافظتى سيناء .

سادسا : ما يخص الاسكان فى مشروع خطه التنمية الاقتصادية والاجتماعية الخمسية

١٩٨٢/٧٨ (١)

١- قطاع التشييد ومواد البناء :

- تستهدف الخطه رفع كل المعوقات من طريق جهاز المقاولات بدعم طاقته التشييدية فخصصت له الخطه نحو ٢٩٣٢ مليون جنية منها ٨٠ مليون للقطاع الخاص .
- كما استهدفت الخطه اعطاء دفعة قوية لهذا القطاع واتاحه الفرص لاستخدام المعدات الحديثه ولادخال التكنولوجيا المتطورة .
- كما عنيت الخطه ايضا بتوفير مراكز التدريب فخصصت نحو ٢٠ مليون جنية لاقامة ٦٥ مركزا جديدا لخلق جيل من الفنيين المدربين .
- كما ركزت على التوسع فى صناعة الاسمنت فخصص لمشروعاته نحو ٣٢٠ مليون جنية ، وذلك لتحقيق زيادة فى انتاج الاسمنت نحو ٧ مليون طن .
- كما اهتمت الخطه بالتوسع فى انتاج مواد البناء الاخرى ولا سيما حديد التسليح والطوب الطفىلى الصحراوى والمواسير والزجاج .

٢ - قطاع الاسكان والمرافق :

— الاسكان :

راعت الخطه مضاعفه معدل استثمارات هذا القطاع لامكان التصدى لمشكلة الاسكان والحد من استفحالها وتفريج أزمتها باعتبارها مشكلة مزمنه ليس من اليسير علاجها فى وقت قصير .

(١) بيان السيد نائب رئيس الوزراء للشئون المالية والاقتصادية ووزير التخطيط فى ١٨ ديسمبر سنة ١٩٧٧ ف ٥ ت ٢ د ١٠ ٢ م ٥ ج ١١ ص ٧٥٥ — ص ٧٦٠

وتستهدف الخطة بناء ٣٢٥ ألف وحدة سكنية مما يتيح لها من استثمارات وقدرها ١٠٤٢ مليون جنيه ، وذلك لتغطية احتياجات الاسر الجديدة الناشئة ومتطلبات الاحلال هذا الى جانب ما سيتم استقطابه من مدخرات المصريين العاملين بالخارج لبناء ٢٥ ألف وحدة سكنية وبذلك يصل اجمالي الوحدات المستهدفة خلال سنوات الخطة الخمسية الى ٤٠٠ ألف وحدة .

كما تركز الخطة على نشاط تعمير اراضى البناء الذى تقوم به شركات الاسكان المتخصصة كنشاط لا بد أن يسبق نشاط الاسكان أو على الاقل يسير بمحافظاته كضرورة لازمه لتحقيق اهداف خطة الاسكان وتشجيع القطاع الخاص للقيام بدورة - ومن أجل ذلك تستهدف الخطة تهيئة وتعمير نحو ١٢ مليون متر مربع بضواحي القاهرة والاسكندرية ومدن القناة والمدن الجديدة وباقي محافظات الجمهورية .

- المرافق العامة :

خصص لمشروعات المرافق العامة ٦٢٢٨ مليون جنيه بهدف اصلاح ودعم مرافق مياه الشرب والصرف الصحى والمرافق الاخرى ومعالجه قصورها . ولقد خصص لمشروعات مياه الشرب ٣٠٩٥ مليون جنيه ، ومشروعات الصرف الصحى ٢٧٩٩ مليون جنيه ومشروعات المرافق الاخرى ٣٣٤ مليون جنيه .

- مشروعات مياه الشرب :

وتستهدف الخطة زيادة الطاقة الانتاجية لمياه الشرب فى مناطق الجمهورية من ٤٣ مليون متر مكعب يوميا عام ١٩٧٥ الى نحو ٧١ مليون متر مكعب يوميا عام ١٩٨٣ بالاضافة الى تعميم مياه الشرب فى جميع القرى المحرومة ومناطق التنمية العمرانية الجديدة .

وقد خصص من جملة الاستثمارات التى ارتفعت فى الخطة الخمسية الى ٣ أمثال معدلها فى السنتين ١٩٧٧/٧٦ نحو ٩٤ مليون جنيه لبرامج القاهرة الكبرى ، ٦٠ مليون جنيه لمشروعات مياه الاسكندرية والصحراء الغربية ، أما باقى الاستثمارات فقد خصص لدعم وتوسيع مشروعات المياه بالاقاليم والمدن الصغرى والريف ، وكذا السير فى بعض مشروعات محلية مياه البحر فى المناطق الساحلية .

— الصرف الصحي :

أدرجت الخطة الخمسية لنشاط الصرف الصحي استثمارات تقدر بنحو ٣٧٩٩ مليون جنيه بمعدل سنوى يرتفع اربعة امثال متوسط استثمارات سنقى ١٩٧٧، ٧٦ ، وذلك بهدف اصلاح مرافق المجارى والصرف الصحي وزيادة التصرف الاجمالى فى مرافق المجارى بالمدن المختلفة وامكان التنسيق بين استهلاك مياه الشرب وطاقه الصرف الصحي .

وقد خص مجارى القاهرة الكبرى نحو ١٥٠ مليون جنيه من جملة هذه الاستثمارات ، ١٧ مليون جنيه لمدينة الاسكندرية ، اما باقى استثمارات هذا النشاط وقدرها ١٢٩٩ مليون جنيه فقد خصصت لاستكمال ودعم مشروعات الصرف الصحي بباقى محافظات الجمهورية .

٣ — سياسات مقترحة لضمان تنفيذ الخطة وتحقيق اهدافها :

ضمانا لحسن تنفيذ الخطة فى مواعيدها المحددة يستلزم الامر اقتران الخطة بسياسات واجراءات تربط الاهداف المقررة بامكانية التنفيذ وفق البرنامج الاستثمارى الزمنى المحدد لها دون اى معوقات او اختناقات .

لذلك وحتى يكون التخطيط عميقا ومكثفا برسم الهدف ويتابع تحقيقه ، يجب أن تواكبه مجموعة من السياسات الواقعية تمكنه من ازالة ما قد يطرأ من تناقض بين الهدف والتنفيذ حتى يكون للفرد والمجتمع القدرة على الحركة والانطلاق صوب اهداف التنمية ولا سيما فى المرحلة الحالية التى فرض علينا فيها تراكمات سنوات طويلة مضت ، ومن أهم هذه السياسات بالنسبة للاسكان :-

أ — الارتفاع بطاقه جهاز التشييد مما يتماشى مع حجم الاعمال المطلوبة منه :

يقوم قطاع التشييد حاليا ، بتحمل مسؤولية تنفيذ خطة التنمية للبلاد ولجميع انشطته وقطاعات الاقتصاد القوى ، فضلا عن تحمله اعباء التشييد الخاص بالقوات المسلحة .

يصل متوسط حجم الاستثمارات المنفذه للتشييد والبناء الى حوالي $\frac{1}{4}$ حجم اجمالي استثمارات خطه التنمية . لذلك فان أى معوقات تعترض سير التنفيذ فى قطاع التشييد انما تنعكس اثارها على سائر أوجه الانشطة الانتاجية والخدمية فى المجتمع وترفع تكاليف الاستثمار بصفه عامة .

وتحدد قدره قطاع التشييد على أساس متكامل من عدة عناصر أهمها :

- طاقة أجهزة المقاولات المتطورة التى تتركز بدورها على عنصرى المعدات والعمالة .

- توفر مواد البناء كيميا وزمنيا فى مواقع العمل :

(١) فيما يتعلق بطاقة أجهزة المقالات : فهى تشمل الاجهزة التابعة للقطاع العام والبنى تشرف عليها وزارات الاسكان والتعمير والرى والزراعة والنقل والمواصلات والكهرباء ، وكذا شركات مقاولات القطاع الخاص ، وشركات المقاولات الاجنبية .

ومن الضرورى اعطاء أهمية قصوى لسرعة رفع طاقة جهاز المقاولات واتاحة كـل الاستثمارات اللازمة لدعم ورفع طاقته الانشائية ، بحيث تصل على الاقل الى نصف ما نوجو تحقيقه كل عام من خطط سنوية .

ويقترح من أجل رفع الكفاءة الانتاجية لاجهزة مقاولات القطاع العام ، النظر فى اسهام الافراد فى ملكية هذه الشركات ، مع اعطاء أولوية للعاملين فى كل شركة بأسهم مناسبة استهدافا لزيادة رؤوس أموالها ورفع معدلات الانتاج ، عن طريق ايجاد حوافز للربح وللعمل .

كذلك فان اسلوب تنفيذ المشروعات كان يسير على أساس أوامر التكليف المباشر استنادا الى حق تبيحة اللوائح للحالات الاضطرارية والعاجلة الا أن كثيرا من الجهات تمادت فى هذا الأسلوب لما فيه من أعفاء من مشقة القيام بالدراسات التفصيلية للمشروع ، وحساب كميات بنود الاعمال مسبقا ، وطرح المناقصات ودراسة وتحليل العروض واختيار افضلها مما تترتب عليه اجراء كثير من التعديلات والتصحيحات فى المشروعات اثـناء تنفيذها وعدم التقيد ببرامج زمنية ، وصعوبة تحديد التكلفة الاستثمارية الفعلية لكل مشروع .

من أجل ذلك أصدرت الدولة قرارا بالعودة الى اسلوب المناقصات والالتزام به ابتداء من أول عام ١٩٧٨ واتاحة فرص المنافسة بين اجهزة المقاولات المختلفة والتوصل الى رفع كفاءة الاداء ، واستمرار التطور فى الانشاء ، وزيادة معدلات الانتاج ، ومن الاجراءات المهمة الواجب مراعاتها الاستثمار فى نظام المناقصات وعدم السماح لاي جهة باتباع اسلوب أو امر التكليف مستقبلا بدعوى الاهمية والعجلة إذ أن هذا النظام أدى الى زيادات مثالقة فى تكاليف التشييد والى انخفاض القيمة الحقيقية للاستثمارات .

أما فيما يختص بنقص العمالة المدربة فرغم أن قطاع التشييد ينقص حاليا ٥٥ ألف عامل إلا أنه يمكن استمواضهم من الاعداد الوفيرة من الصبيه ، الذين انتشرت بينهم البطالة المقنعة ، وذلك بتدريبهم ، واعداد مجموعات نوعيه منهم ، ليس لسد العجز الحالى فى قطاع التشييد المصرى فحسب ، وانما لتحقيق فائض يسمح لنا بامداد الدول العربية أو غيرها بحرفيين فى قطاع البناء والتشييد ، وفى هذا الشأن يجب أن ننوه الى ما اعدته وزارة الاسكان والتعمير من تخطيط متكامل بتعاونها مع وزارة التربية والتعليم ، وكذا الجهات المعنية الاخرى لتدريب واعداد الفنيين للقطاع فى خطه زمنية استثمارية والبدء فى حدود ١٥ ألف عامل عام ١٩٧٧ لتوزيعها على غالبية المحافظات .

(٢) وفيما يختص بتوفير مواد البناء بالكميات والانواع اللازمة : فإن القاعدة الارتكازية لحل مشاكل مواد البناء تتحدد بضرورة عمل برنامج لكل فترة زمنية على مدار السنة للاحتياجات الحقيقية من مواد البناء الاستراتيجية من الحديد والاسمنت والخشب والزجاج . . . الخ ، حتى يمكن عمل سياسة تحقق التنسيق بين المنتج محليا ، وما يلزم استيرادا من مواد ، على اساس تنظيم انسياب المواد جغرافيا ، وزمينا الى المواقع فى مواعيدها المحددة . ومن ثم يلزم أن يؤخذ الموضوع بجدية ، وان يحسم التلاعب فى عمليات التوزيع ، وان تحكم المعدلات التى تحسب عليها الاحتياجات لكل مشروع . وذلك حتى تتجنب تسرب المواد المسعرة الى السوق السوداء .

أن قيام المجلس الاعلى للتشييد حاليا بما له من سلطات واسعة ، للتنسيق بين كافة
اجهزة القطاع . سواء كانت اجهزة المقاولات ، أو اجهزة لمواد البناء ، وايضا للتنسيق بين
القطاع العام والقطاع الخاص ، أصبح يستلزم ضرورة تكامل خطه القطاع على أسس من الدراسة
العملية السليمة ، والواقع التطبيقي ، والخبرات الطويلة .

ب - الالتزام بسياسات شاملة للاسكان :

أصبح توفير المسكن المناسب للاعداد المتزايدة من السكان من أشد نـقـط الاختناق
التي يعاني منها الاقتصاد المصرى . فآزمة الاسكان تتفاقم عاما بعد عام ومقدر عدد
العجز الحالى المتراكم للوحدات السكنية اللازمه بمقدار ٧٨٠ ألف وحدة سكنية لمواجهة
احتياجات الاسر الجديدة ، بخلاف ٣٠٠ ألف وحدة سكنية لتخفيف حدة الكثافة
السكانية والاحلال للاسر القائمة فيكون أجمالى العجز مقدرا بنحو مليون وحدة سكنية ،
ويرجع تفاقم هذا العجز فى الوحدات السكنية فى مصر للأسباب الاتية :-

- عدم وجود سياسة للاسكان وفق تخطيط اقليمى وسكانى متكامل على المدى العاجل
أو الطويل .

- انكماش مشاركة القطاع الخاص فى نشاط الاسكان نتيجة عدم واقعية القوانين
المعمول بها .

- صعوبة الاجراءات اللازمه للحصول على مواد البناء ، ونقص العمالة فى البناء
والتشييد .

- ندرة مساحات الاراضى الصالحة للبناء وارتفاع اسعارها فى السنوات الاخيرة
ارتفاعا باهظا واستحواد بعض التعاونيين عليها بقصد الاتجار فيها .

يستلزم الامر وضع سياسة مستقرة طويلة المدى لقطاع الاسكان تتفق مع
الاحتياجات والامكانيات ومع الاطار الاقتصادى والاجتماعى للدولة على أن تأخذ
فى الاعتبار العوامل الاتية :-

- وقف تيار الهجرة تدريجيا من الريف للحضر وتشجيع الاتجاه العكسي للجذب من الحضر للريف بخلق الاساليب الفعالة كالتصنيع الزراعى فى الريف ورفع مستوى البيئة بشكل متكافى * وفقا للمعدلات الديموجرافية المستهدفة للمدن والقرى .
- الاتجاه بالمشروعات الانتاجية الجديدة الى المدن الصحراوية المقترحة لخلق مجتمعات تجتذب الاسر من الحضر والريف . أى أن الامر يقتضى وضع استراتيجيات لتخطيط عمرانى متكامل يستهدف خلق مراكز خضارية انتاجية جديدة تتمتع قدرات من التكيف السكانى الضاغطة على المراكز العمرانية الحالية خاصة فى العواصم والمدن الكبرى على أن يراعى فى هذه الاستراتيجيات تلافى التوسعات العشوائية التى ينتج عنها تعقيدات فى التنمية .
- اقرار سياسة لحل مشاكل الاسكان على أساس الاخذ بمبدأ المشاركة الفعالة مع المواطنين بتوجيه نسب من مخرجات الاسر الراغية فى ذلك بأسلوب تعاونى منظم للمساهمة فى بناء المساكن حسب مستويات الدخل لكل فئة .
- كما يقترح وضع سياسات ايجابية لتشجيع القطاع الخاص بالمساهمة بشكل فعال فى نشاط الاسكان ، فالمشكلة حادة وعميقة وتحتاج لمواجهة صريحة تلزم بها الى أن تنفج الازمة بزيادة مواردنا المتاحة وزيادة انتاجنا من مواد البناء وزيادة المعروض من الوحدات السكنية .
- وجب أن تتضمن سياسة الاسكان قيام الوحدات الانتاجية بالعمل على ائاحة السكن المناسب للعاملين بها وذلك بانشاء مستعمرات سكنية بمواقع العمل أو قريبا منها ، باعتبار أنه المسكن جزء من الخدمات الضرورية التى يلزم توافرها للعاملين ، يساهم هذا الاتجاه بشكل ايجابى فى حل جانب كبير من مشكلة الاسكان فى الدولة ، فضلا عما يترتب عليه من رفع معدلات الانتاج وزيادة كفاءة الايدى العاملة والحد من الضغط على مرافق النقل العام وتخفيض تكلفتها بالنسبة للعامل واسرته .

كما يجب على الحكومة توفير اراضي البناء لمشروعات الاراضى الجديدة والتوسعات العمرانية خارج وداخل المدن وتدير الاستثمارات اللازمة لربطها بشبكات الصرف وامدادها بمرافق المياه والكهرباء والمجارى ، وكذلك تقرير ضمان تطبيق سياسة التخطيط الاقليمي ، باعتبار ضرورة لتوجيه النشاط العمرانى على المستوى القومى وتحديد مواقع واشكال التجمعات السكانية واحجامها ونوعية طابعها حضاريا وقوميا فى اطار من التكامل والشمول وما يتلائم مع خطه التنميه .

ج - الالتزام بسياسة جديدة وعاجلة لرفع كفاءة المرافق العامة :

أن كفاءة المرافق أمر ضرورى لخدمة القطاعات المختلفة ولدعم كافة القطاعات والانشطة الاخرى وقد وصل التدور ببعض المرافق حدا يستلزم منا عناية ملحة وعاجلة ومكثفة .

— ومن أهم هذه المرافق مرفق الصرف الصحى اذ اصبحت محطات الرفع فيه عاجزة عن مواجهة التصرفات المتزايدة واصبحت التجمعات الرئيسية قاصدة عن مجابهة الضغط المستمر عليها واتسبى العمر الافتراضى لكثير منها مما أدى الى ظهور مشاكل كثيرة منها الطفح المستمر وما يصاحبه من اضرار بالصحة العامة . وبالرغم من الاستثمارات الضخمة المدرجة فى الخطه لهذا المرفق وان كانت تخفف من حدة المشكلة ، الا أنها لن تمكننا من التغلب عليها . لذا فإن وزارة التخطيط بعد اعادة النظر فى الموضوع توصى بالتوسع فى الاستثمارات المقترحة للتغلب على المشكلة الحالية ثم السير بعد ذلك فى خطه علمية طويلة الاجل تحافظ على كفاءة المرفق وعلى قدرته المستمرة على مواجهة ما يفرض عليه من اعباء متزايدة .

— كما توصى الوزارة على الاستعانة بطاقات تنفيذية خارجية . أما بالنسبة لمرفق مياه الشرب فإنه وان كانت مشكلة اقل خطورة فانها فى حاجة الى الاهتمام والعناية نظرا لانه يعمل بأكثر من طاقته ولا يملك الاحتياطى اللازم لضمان انتظام التشغيل لعدم معداته وما يترتب عليه من كثرة الاعطال وانقطاع المياه وعدم وصولها للادوار العليا .

— يجب الالتزام بكل دقة ببرنامج الإصلاح والتعزيز الذى تضعه الدولة لهذيان —
المرفقين ليس فقط لاهميتهما فى دعم النشاط الاقتصادى للدولة ولكن للضرورة
الملحة لاصلاحهما تجنبيا للاضرار التى قد تصيب المواطنين .

د — ضرورة الحزم والجديّة والشمول فى متابعة الخطه على كافة المستويات :

أن متابعة التنفيذ لكل مشروع من مشروعات الخطه وسيلة فعالة لامكان الوقوف على
تقدم تنفيذ المشروع فى مراحل المختلفة ولتوضيح حقيقة ما تم تنفيذه عينا فى كل مرحلة
من هذه المراحل ، وربط التنفيذ العيني بالانفاق الاستثمارى فى كل مرحلة حتى يمكن
تذليل الصعوبات التى تواجه المشروع طبقا للتوقيت الزمنى المحدد لانتهاء من انشاء
المشروع وتأكيد توقيت مرحلة الانتاج المستهدفه .

والمتابعة العينية هى عملية تخطيطية تستهدف متابعة شاملة لاستثمارات الدولة
عن طريق تطور تنفيذ المشروعات ميدانيا وأثرها على العناصر المختلفة للاقتصاد القومى
وقياس مدى التقدم فى تحقيق الاهداف العامة للخطة للوصول الى مرحلة الانتاج الكامل
 واجمالى العائد المتوقع من المشروع باسرع السبل . وتهدف الى اعطاء الصورة الحقيقية
لمدى التقدم الاقتصادى والاجتماعى فى الدولة وذلك لحث الخطى نحو تحقيق الامال
المنشودة ولضمان رقابة الشعب الفعالة على حسن استخدام أمواله وتحقيق أهداف
خطته القومية الشاملة .

هـ — سلابيات تحتاج لجهد وعمل ولتكثيف الاستثمار اللازم :

(١) الاسكان :

أن النقص الحالى الذى نعانى منه على النطاق القومى فى الاسكان يبلغ حوالى
مليون وحدة سكنية جديدة ، ولكن المبالغ المدرجة لمواجهة ذلك بالخطة لا تسمح إلا
باقامة ما يبلغ ٤٠٠ ألف وحدة سكنية جديدة . ولذا فمن الضرورى العمل على
مضاعفه الجهد فى هذا السبيل لما له من آثار اجتماعية واقتصادية وسياسية بعيدة
المدى : ويلزم لهذا الامر : —

- التوسع فى انتاج الاسمنت باكثر كثيرا مما ورد فى الخطه الخمسية فلا يعقل أن تكون تكاليف انتاج الاسمنت فى مصر حوالى ١٠ جنيهات وان تكون المواد الخام اللازمة لانتاجه متوافرة بكميات هائلة ثم تقوم باستيراد الاسمنت من الخارج بما لا يقل عن ثلاثين جنيها للطن فنرفع تكاليف المبنى ونحد من قدرتنا على انشائها .
- التوسع فى انتاج مستلزمات المساكن كالجبس والطوب الطفى والشبابيك والابواب والاثاث بأسعار مناسبة لمواجهة هذه الزيادة المنتظرة .
- دعم مقدرة المرافق من مياة وصرف صحى وكهرباء ونقل ومواصلات لخدمة هذا التوسع الكبير فى الاسكان .

(٣) المرافق :

لقد اصبحت طاقه مرفق الصرف الصحى عاجزة عن مواجهة الضغط المتزايد عليه . ولقد صارت معداته ومحطاته بالية ولا تقوى على العمل بكفاءة لمواجهة العبء الحالى . وفى حالة الاستجابة لزيادة قدرة مرفق المياة وزيادة الوحدات السكنية وقبل أن نصلح حال مرفق الصرف الصحى ونجدد فأننا سنواجه مشكلة من أخطر المشاكل الاجتماعية والصحية . واذ كانت الخطه الخمسية الثانية تهدف الى تضيق الثغرة بين تدفق المياة وبين قدرة الصرف ، فأن من واجبنا أولا القضاء على هذه الثغرة كلية . فليس من المقبول أن تستمر مصر خمس سنوات اخرى تعاني من طغى المجارى فى الطرقات التى تهدد الصحة والمبنى والمرور .

(٤) خطه الحكومة التنفيذية فى مجال الاسكان عن عام ١٩٧٨ : (١)

- تعتمد سياسة الحكومة فى الاسكان على ٣ محاور رئيسية : —
- ١- ايجاد وخلق مناطق جذب حضارية متكاملة للتخفيف عن كاهل القاهرة التى بلغ تعدادها ما يزيد عن ٧ مليون نسمة .

(١) بيان وزير الدولة للحكم المحلى أمام مجلس الشعب فى ٢٠ د ٢١٠٠ م ج ٥٥ فى ١٠/٤/١٩٧٨ .

- ٢- توفير مواد البناء ، وتشجيع القطاع الخاص والقطاع التعاوني وزيادة استثمارية .
 - ٣- تولى الدولة من خلال استثماراتها المتاحة تنفيذ عدد من الوحدات السكنية بما يتناسب مع احتياجات محدودى الدخل والاسر الناشئة .
 - ٤- تمليك الوحدات التى تقام باستثمارات التعمير على اساس سداد ١٠ % من قيمة التكلفة الفعلية مقدما والباقي على ٣٠ عاما بفائدة ٥ % ، ذلك بالنسبة للاسكان المتوسط دون تحصيل هذه النسبة على الاسكان الاقتصادى ، واعادة استغلال الحويلة فى بناء مزيد من الوحدات السكنية ص ٤٩٥
- تقوم خطه الحكومة على تنفيذ الوحدات الاتية :
- ١- انشاء ٦ آلاف وحدة سكنية بتكلفة قدرها ٢٠ مليون جنية لاستيعاب ٣٠ ألف نسمة .
 - ٢- انشاء ٢٥٠٠ وحدة اسكان صناعى فى حلوان وعين شمس والزامة الحمراء .
 - ٣- تنفيذ ٤٨٨٥ وحدة لحساب محافظة القاهرة لاحتلال مساكن عشش الترحمان تقوم بتنفيذها شركة التعمير والمساكن الشعبية .
 - ٤- اختيار مواقع جديدة لاستيعاب ٢٥٠٠ وحدة تقوم بتنفيذها الشركة الكويتية ، ١٥٠٠ وحدة تقوم بتنفيذها الشركة المصرية للتعمير .
 - ٥- انشاء مدينه سكنية جديدة بحلوان تستوعب ١٥٠ ألف نسمة وتبلغ وحدتها ١٠٠٠ وحدة ويبدأ تنفيذها خلال النصف الاول من عام ١٩٧٨ .
 - ٦- سيقوم القطاع الخاص بانشاء ما يزيد عن ٤٠ ألف وحدة سكنية .
 - ٧- سيقوم المجلس المحلى لمدينه القاهرة بالتمويل بالجهود الذاتية فى هذا العام بأقامة ٢٠٠٠ وحدة سكنية . ص ٤٩٢
- وتقوم الخطه القومية التى يتبنى الحزب الوطنى تنفيذها فى عام ١٩٨٠ على ضرورة بناء نحو ٢٠٠٠ وحدة سنويا . وهو رقم يتطلب الاعتماد اساسا على استثمارات القطاع الخاص .

* منطقة شرق البحيرات :

تم ترميم ٢٥ مسكن ريفي و ٨ مباني ادارية بقية الجلاء ، علاوة على مدها بشبكة انارة داخلية وتوريد وحدتى انارة بها .
تم رصف طريق بطول ٢٥ ك م . وترميم محطة مياه الشرب بالمنطقة .
عملا على أن تصبح المنطقة منطقة جذب سكانى وجارى استصلاح ٥٠ ألف فدان تزداد مستقبلا الى ٢٥ ألف فدان ، وانشاء محطة انتاج حيوانى بمساعدة جمهورية النمسا الفنية والاقتصادية . علاوة على اصلاح سحارة المياه الرئيسية تحت القناة وتشغيل بواباتها و امداد المياه بها .

* منطقة رأس سدر :

تم ترميم عشر قيلات وتجهيزها بموافقها لرؤساء العمال ومبنى الشرطة والجمعية التعاونية .
تم ترميم ٨٨ وحدة سكنية عمالية من العدد البالغ ٣٠٦ وحدة جارى استكمال ترميمها بمعدل ٥٠ وحدة كل ١٥ يوم .
تم ترميم واصلاح ٣٨ فيلا ، ونادى ومستشفى ومدرسة .
جارى توصيل المياه للمدينة بتركيب خطوط مواسير بطول ٣٥ ك م ، ومد خط اخر بطول ٢٥ ك م لتوصيل المياه التى تنقل بالبواخر من البحر للمدينة .
جارى انشاء خمس قرى من الطراز اليدوى تحوى كل منها ١٠٠ وحدة سكنية .

* منطقة ابورديس :

جارى ترميم واصلاح ١٤٠ بلوك سكنى يحتوى على ٢٨٠ وحدة سكنية .
تم ترميم واصلاح ٦ قيلات .
جارى انشاء ١١ وحدة من الطراز العربى ، ومخبرين .

* نفق الشط (نفق الشهيد احمد حمدى) :

لربط اراضي الجمهورية غربى قناة السويس بسيينا ° ويتكلف حوالى ٢٠٠ مليون جنية °
ولقد بدأت الاعمال التنفيذية للمشروع بايدى مصرية تعاونها بيوت الخبرة الانجليزية
المخصصة °

وتوصى اللجنة (١) بضرورة الاستفادة بدروس تجارب الماضى وعدم ترك منطقة سيناء
منطقة صحراوية مكشوفة تعيش فى بعد عن نطاق التطور الحضارى ° واعداد التخطيط
العاجل لتطوير اسلوب الحياة بها ° مع اقامة مجموعة من القرى فى مناطقها المحررة °
ومع ضرورة استغلال ثرواتها الطبيعية ° والعمل على بناء حياة جديدة فى المنطقة
قوامها الصناعة والزراعة معا °

وقد رما اوصت اللجنة بزيادة الاعتمادات المخصصة للبناء والانشاء بمدن القناة °
توصى بالتركيز ايضا على محافظتى سيناء ليس كتمهضا لهما عما عاتته ° وانما لتكون
امتدادا طبيعيا للامتداد السكانى والحضارى المصرى °

(١) تقرير لجنة الاسكان والتعمير بمجلس الشعب فى ١٧/٤/١٩٧٦

سابعاً : السياسة القومية للاسكان وتقييمها شعبياً

ومخطط الحزب الوطنى الديمقراطى فى تنفيذها .

- ١- السياسة القومية للاسكان .
- ٢ - اراء برلمانية حول تقييم السياسة القومية للاسكان .
- ٣ - مخططات الحزب الوطنى الديمقراطى فى تنفيذ الخطة القومية لحل أزمة الاسكان .

سابعاً : السياسة القومية للاسكان

وخطة الحزب الوطني في تنفيذها

١- السياسة القومية للاسكان (١) :

... يجب التفرقة بين اصطلاح " سياسة قومية عامة " وهو ما يتمثل في خط فكري عريض مقترح مبني على وقائع تتولد عنها خطط وبرامج ترتبط بها الدولة لسنين طويلة ، وبين اصطلاح " خطة تنفيذية وبرامج تنفيذية " وهي ترجمه للسياسة العامة القومية ويراعى فيها استغلال جميع الطاقات المتاحة للدولة . (٢)

... مشكلة الاسكان وعدم توفير مياه الشرب وعدم قدرة شبكات الصرف الصحي عن استيعاب الكميات المطلوب تصريفها تناولها الحديث منذ عشرات السنين ، وتتميز بـ ... الحكومة بوجودها ومدى المعاناة منها . وافضل وسيلة لحلها تحديد ابعاد المشكلة بطريقة واقعية وعملية ودراسة امكانيات حلها المختلفة . ص ٢٠ ، م ٦٩ ج ٦٩

* مقدار العجز في الوحدات السكنية حتى عام ٢٠٠٠ :

... طبقا لآخر احصاء حكوى في عام ١٩٧٦ يظهر مشكلة الاسكان بأن لدينا عجز في الوحدات السكنية في المدن يصل الى ٥٥٥ ألف وحدة ، بالاضافة الى عجز متراكم من ١٩٧٦ حتى أوائل سنة ١٩٨٠ يصل بهذا الرقم الى ما يقرب من ٨٣١ ألف وحدة ، علاوة على مساكن الاحلال التي يصل عددها الى نحو ٣٠٠٠ ألف وحدة . وهذا لدينا في عام ١٩٨٠ بحساب تقريبي عجزا يصل الى ٢٠٠٠ ر ١٢٠٠ وحدة سكنية . ص ٢٠ ، م ٦٩ ج ٦٩

(١) بيان وزير الاسكان ف ٣ د ١٠٠ م ٦٩ ج ٦٩ في ١٤ / ٤ / ١٩٨٠

(٢) تقرير لجنة الاسكان ف ٣ د ١٠٠ م ٦٨ ج ٦٨ في ١٤ / ٤ / ١٩٨٠ ص ٢١ ، م ٦٩ ج ٦٩ في ١٤ / ٤ / ١٩٨٠

— ولو وضع في الاعتبار مساكن الاحلال المطلوبة من عام ١٩٨٠ حتى سنة ٢٠٠٠
والاحتياجات الفعلية من الوحدات السكنية لاستيعاب الزيادة السكانية حتى
سنة ٢٠٠٠ فأننا في حاجة الى ٢٤ مليون وحدة سكنية .

معدل الزيادة في السكان واثره في المشكلة :

— وفقا لآخر بيانات الجهاز المركزي للإحصاء فإن معدل الزيادة في المواليد
وصل الى ٤١ في الالف وهو ما يعد ظاهرة غير مطمئنة . وأن امكن عن طريق
تنظيم الاسرة خفض معدل المواليد بنسبة ١ في الالف سنويا لنصل الى نسبة
١٨ في الالف عام ٢٠٠٠ بحيث يصل عدد السكان الى ما يقرب من ٥٦ مليون
نسمة بدلا من ٦٦ مليون نسمة فإن هذا يعنى في النهاية انخفاض الزيادة
السكانية المتوقعة بنسبة ١٠ مليون نسمة .

— تأثير هذا التدرج في انخفاض معدلات الزيادة في المواليد بالنسبة للسكان
يظهر في تقليل احتياجاتنا من الوحدات بنحو ٨٥٠ ألف وحدة بحيث تصل
الى ٢٧٥٠ مليون بدلا من ٣٦٦ مليون وحدة حتى سنة ٢٠٠٠ وهو فرق كبير
جدا وواضح . ص ٢١ م ج ٦٩

✱ خطط عاجلة وطويلة تقوم عليها سياسة الحكومة :

— محدودية الدور السكني في موضوع الاسكان نتيجة لقصور الاعتمادات والاستثمارات
الحكومية عن تلبية الاحتياجات السنوية المتجددة بالرغم من وجود تراكمات متزايدة
باستمرار حتى نهاية عام ١٩٧٨ . ولقد كان صاحب الدور الاول في توفير الاسكان
هو القطاع الخاص الى جانب قيام الحكومة ببناء جزئيات صغيرة جدا لاصحاب
الدخل المحدود .

— الا أنه بعد ازدياد حجم مشكلة الاسكان شكلت لجنة قومية بقرار من رئيس مجلس الوزراء بهدف وضع سياسة عامة لفتحام المشكلة بواقعية ووفقا لخطط سليمة تستند لواقع اقتصادى ووفقا لمعدلات النمو . ولقد توصلت اللجنة لتوصيات السياسة المقترحة كبداية للطريق الصحيح لحل المشكلة واستجابت الحكومة لها فى التوصل لخطط ضرورية وممكنة على الوجه التالى :-

(١) خطة عاجلة تستهدف عامى ١٩٨٠/٧٩ لتجديد مشكلة الاسكان وتفاقمها ومنع زيادة التراكمات .

(٢) خطه طويلة تستهدف عامى ١٩٨١ وما بعدها حتى عام ٢٠٠٠ (بما فى داخلها من الخطة الخمسية ١٩٨٥/٨٠) . وخطه خمسية ثانية تبدأ من ١٩٩١/٨٦ حجم الاسكان فيها سيكون من حيث الرقم كبيرا ، وتبلغ جملة استثمارات الاسكان على مستوى الدولة عام ١٩٧٩ ٢٥٠٦ مليون جنيه ، وفى عام ١٩٨٠ تبلغ ٣١٠٠ مليون جنيه .

فى نهاية ١٩٧٩ تم انشاء ٩٢ ألف وحدة سكنية بزيادة عن الرقم التى التزمت به الحكومة (٧٥٨٠٠ وحدة) بنحو ١٦ ألف وحدة . ولقد ساعد على هذا الانجاز توفير مواد البناء لانتهاء الوحدات السكنية المعطلة لمدة تتراوح بين سنة وأثنى عشر شهرا .

ص ٢٢ م ج ٦٩

— قامت الحكومة بعملية دراسة وتحديد تجهيز اراضى البناء للاسكان فى المستقبل (سياسة الاراضى) ضمن الخطة العاجلة ١٩٨٠/٧٩ الى أن يتم تجهيز مناطق المدن الجديدة بكامل مقوماتها الاقتصادية بشكل استقلالى ، وذلك بالانجاء للمناطق المتاحة للمدن والفراغات الموجودة داخل المدن الحالية ملك الدولة والافراد ، باعتبارها مناطق لابد التحرك اليها لوجود تجمعات عمرانية قائمة وتعتبر ايسر فى تعميمها وتوفير اقامة مرافق عامة جديدة (مشروع بناء ١١ ألف وحدة على ارض البركة شمال ترعة الاسماعيليه ، مدينه الشمس بأسىوط التى تم تخطيطها واعيدت خرائط استخدامات الاراضى للبناء الاسكانى وغيره وشبكة الطرق النهائية ، بالاضافة للمدن المخططة فى سمندوط والقناة والاسكندرية والقاهرة) .

وتقدر حاجة الدولة من اراضي البناء حتى عام ٢٠٠٠ بنحو ١٤٤ ألف فدان لاقامة ٣٦ مليون وحدة سكنية باعتبار ان الفدان الواحد يقام عليه من ١٢٥ - ١٤٠ وحدة سكنية . فضلا على استعداد الحكومة للمساهمة في بناء الأراضي الفضاء المملوكة لافراد غير قادرين على اقامة وحدات عليها وذلك عن طريق المشاركة وبعد تثمين الارض تثميناً معقولاً .

وتقترح الحكومة استصدار تشريع بإنشاء صندوق مركزي للأراضي يعمم بعد ذلك على مستوى المحافظات لبيع الأراضي للمواطنين بأسعار زهيدة (على غرار صندوق الاسكان الشعبي) كأحدى وسائل التكافل الاجتماعي بطريقه علمية في مجال الاسكان . ص ٢٢ - ٢٤ م ٦٩

— سياسة المرافق العامة اللازمة وتكلفتها : (طرق — مياه شرب — صرف صحي — كهرباء — وسائل نقل — تليفونات) :

طبقا للخطة الخمسية ١٩٨٥ / ٨٠ تبلغ حوالى ٢٤٤٤ مليون جنية خفضت بنسبة ١٠ ٪ فأصبحت أجمال التكاليف ٢٢٠٠ مليون جنية .

وتحتاج الحكومة لما يقرب من ١٠ مليار جنية لتوفير المرافق لـ ٤٤ ألف فدان المستهدف إنشاء ٣٦ مليون وحدة عليها حتى سنة ٢٠٠٠ .

* سياسة تطهير شكل المسكن :

استبعاد المسكن ذو الحجرة الواحدة لتنافية مع القيم الانسانية والاجتماعية والناحية الصحية في السياسة القومية المقترحة واعتبار اقل وحدة مناسبة ذات الحجرتين وصالة .

ووفقا لمنحنيات شرائح الدخول في المجتمع حددت نسبة لمساحات الوحدات السكنية مستقبلا بحيث تكون ٢٠ ٪ في مساحات ٤٥ مترا ، ٣٥ ٪ للشقق ذات المساحة ٥٠ مترا ، ٢٥ ٪ في المساحات ذات ٨٠ ٪ ، ٦ ٪ بمساحات ١٠٠ مترا ، ٢ ٪ مساحتها ١٢٠ مترا فما فوق . وعلى ضوء تحديد المسطحات يمكن تقدير احتياجات الدولة من مواد البناء ومقدار ما ستتحمله من دعم للمساكن ذات ٤٥ مترا مساحة ، ومن سيقوم ببناء هذه المساكن .

٤٠ الاحتياجات المطلوبة في مواد البناء المحلية والاجنبية :

جملة الانتاج المحلي من الاسمنت تبلغ ٣ مليون طن تأمل الدولة في زيادتها الى
٣٦ مليون طن ° وما تم استيراده في عام ١٩٧٨ - ٨٠٠٠٠٠ طن وفي عام ١٩٧٩ - ٢٨
مليون طن ° وسنستورد ٣ مليون طن في عام ١٩٨٠ الى جانب اضافة محلية تبلغ
٦٠٠ ألف طن على الاقل °

وبالنسبة للحديد تم استيراد ٧٢ ألف طن في عام ١٩٧٨ بالإضافة الى ٣٥٠ ألف طن عن طريق القطاع الخاص وفي عام ١٩٧٩ تم استيراد ٣٥٤ ألف طن وسنستورد في عام ١٩٨٠ أكثر من $\frac{1}{4}$ مليون طن (٦٥٠ ألف طن) وستقوم الحكومة بفتح اعتماد بمقدار ٤٠ مليون جنيحة.

وتقدر احتياجات التشييد حالياً بـ ١٠ مليون طن اسمنت، وتهدف وزارة الاسكان لتحقيق الاكتفاء الذاتي في الاسمنت في نهاية عام ١٩٨٣.

بالنسبة للزجاج بالاضافة الى المصنع الجديد الذي تم تشغيلة في مدينه ١٠ رمضان
سوف نستورد اكثر من ٤ مليون متر مربع من الزجاج سمك ٣ مليمترا .

وهناك مشكلة نقص الطوب، وتحولاً من الدولة في هذا الاتجاه بدأت في إنشاء مصانع للطوب الطفلي، وإنشاء القطاع الخاص لمصنع بطاقة انتاجية ٣٠ مليون طوبة. فضلاً على الاتجاه لزيادة طاقة انتاج مصنع دجلة المعادي من ١٠٠ مليون طوبة سنوياً الى الضعف. فضلاً عن خطوط الانتاج الجديدة في وادي الحى بطاقة ٢٠٠ مليون طوبة، ومصنع آخر تابع لوزارة الصناعة بطاقة انتاجية ٥٠ مليون طوبة. مع تطوير قمارين القطاع الخاص.

ويتم حاليا تطوير تصنيع الطوب من الطفلة الزراعية الى الطفلة الصحراوية والتوسع في اقامة مصانع الطوب الرملى (في قويسنا ، مدينه نصر ، محافظه المنيا) بقروض مقدمة من حكومة النمسا . وتعمل الحكومة على استخدام الطوب الاسمنتى (اسمنت + جبس بنسب معينة) ذو الحجم الاكبر من الطوب العادى كبديل له واستخدامه ايضا فى بناء

البلاطات الاسمنتية المفرغة كاسقف للمباني دون الحاجة لاعمدة ° (بما في ذلك من اختصار في الوقت والدقة والنظافة) ولقد استخدمت مشاريع الاسكان التعاوني بحافظه الجيزة ماكينات الطوب الاسمنتي °

* مشاريع الخدمات العامة اللازمة للمساكن : (مدارس ، وحدات صحية ، أمن ، أسعاف ، دور حضانه ، تموين ، بريد ° ° ° الخ) سيراى وجودها كعملية لا تتجزأ عن اقامة المساكن على اساس حجم الخدمات بالنسبة لكل ١٠٠ ألف نسمة وتكاليفها ضمن خطة الاسكان التى تبلغ اكثر من ٤٠٠ مليون جنية °

* حجم خطه الاسكان والخدمات وفقا للسياسة القومية المقترحة للاسكان :

عام ١٩٨٠ فان حجم الاعتمادات المخصصة تبلغ ٩٤ مليون جنية خُفِضت الى ٦٢ مليون جنية ، وهناك ٧٥ مليون جنية مخصصة لقروض الاسكان التعاوني تأكيداً لفلسفة التمويل المشترك و ٧٥ مليون مدخرات الافراد على هيئة اراضى تخدم الاسكان (أى استثمارات الاسكان التعاوني تبلغ ١٥٠ مليون جنية) °

فضلا عن ٦٢ مليون جنية حجم استثمارات الاسكان والتشييد ° وهذا تبلغ جملة الاستثمارات ٢١٢ مليون جنية ، علاوة على ٢٥٠ مليون جنية استثمارات القطاع الخاص ° ولقد أعد في خطه الدولة مواد بناء تكفى لتنفيذ ١٠٠ ألف وحدة سكنية فى عام ١٩٨٠ بالاشتراك مع القطاع العام والخاص °

حجم الاسكان المستهدف فى عام ١٩٨١ يقدر بـ ١١٠ ألف وحدة سكنية باستثمارات تبلغ ٥٣٠ مليون جنية ° ص ٢٥ - ٣٠ م ج ٦٩ (١)
* حجم العمالة فى قطاع الاسكان :

حجم العمالة الموجودة حالياً تبلغ ٢٥٠ ألف عامل ، ونحتاج فى نهاية الخط الخمسية الاولى الى اكثر من ٦٠٠ ألف عامل لتنفيذ خطه التشييد °

(١) استكمال بيان السيد وزير الاسكان عن السياسة القومية للاسكان ، ف ٣ د ١١٠ م ج ٢٠ فى ١٥ / ٤ / ١٩٨٠ من ص ٥ - ص ١٣ °

وهناك خطه للوصول بمراكز التدريب لحرف البناء من ٢٠ إلى ٦٠ مركزا علاوة
انه منذ سنوات هناك جهازا مركزيا للتدريب على حرف البناء .

* سياسة تدعيم قطاع التشييد :

مقومات هذا القطاع تتمثل في ايجاد شركات متخصصة في اعمال التشييد واعمال
المقاولات وتعتمد هذه الشركات بالضرورة على العمالة الموسمية غالبا . كما يعتمد
قطاع التشييد أساسا على شركات القطاع العام وايضا القطاع الخاص وعلى المعدات الآخذة
في التطور .

ويعد القطاع العام في مجال التشييد وحدة حتى عام ١٩٧٩ ، المسئول عن ايجاز
٥٠ % من خطه التشييد . ويقع العبء الأكبر في تنفيذ السياسة العامة بالنسبة للاسكان
الاقتصادى والمتوسط على عاتق شركات القطاع العام .

لذا تأمل الحكومة في دعمها ماليا واصلاح مسارها باعتبار أن مشروعات الاسكان ليست
مريحة اذ ذات ربحية محدودة للغاية ، مع ازالة مشاكل نقص السيولة المالية والمديونية
والمشاكل المالية والادارية بالنسبة للعمال في هذه الشركات بالإضافة الى ضرورة تشجيع
شركات القطاع الخاص والتي تنافس طبقا لقانون استثمار المال العربى والاجنبى . ولقد
وافقت الحكومة على انشاء حوالى ٨٠ شركة مقاولات خاصة . ص ٥ .

* سياسة قطاع التمهيل الاسكانى : (الموارد المتاحة لتنفيذ هذه الخطة كدولة)

الاستثمارات التى كانت متاحة في السنوات السابقة لقطاع الاسكان والمرافق كانت
تحكمها الاجتهادات الشخصية والسياسة القصيرة التى لاتحل المشكلة ، وكان يعتمد الكسل
مشروع سنويا مبالغ ضئيلة لا تتناسب مع حجمه ثم تنفذ الاعتمادات السنوية ولا ينتهى
تنفيذه لمدد طويلة . ص ٦ م ج ٧٠ .

وتبلغ حجم الاستثمارات المطلوبة لتنفيذ الخطة الخمسية الاولى للاسكان
والتي تقضى ببناء ٦٧٥ ألف وحدة ، حوالى ٧٣٤٨ مليون جنية °

وهناك لجنة خاصة لدراسة تمويل هذه الخطة تضم فى عضويتها رجال الاقتصاد
والبنوك وذوى الخبرة فى الموضوع ، واعدت جداول ائتمانية فى هذا الشأن بمساعدة
الخبرة الاجنبية °

وهناك اعتبارات بالنسبة لتمويل هذه الخطة هى ضرورة التوازن بين الاستثمارات
فى قطاع الاسكان والتشييد مع استثمارات باقى قطاعات الاقتصاد القوي ، ومن ثم فإنه
ايضا من الضروري التدرج بالنسبة لخطة الاسكان والتشييد °
وتفصيل قيمة الاعتمادات التمويلية المطلوب كالاتى :

تكاليف المباني والخدمات فى كل سنة من سنوات الخطة ٥٣٠ مليون جنية
× ٥ سنوات = ٣٣٠٠ مليون جنية ، تكاليف المرافق ٢٢٠٠ مليون جنية
ومن ثم فإن اجمالى تكاليف المباني والخدمات والمرافق فى خمس سنوات الخطة
الاولى يبلغ ٥٥٠٠ بالاضافة الى استثمارات مطلوبة بقطاع الصناعة اللازم
للاسكان ° لذا فحجم الاستثمارات المطلوبة تبلغ ٧٣٤٨ مليون جنية °
منها الدولة للقطاع نحو ٣٣٨٦ مليون جنية °

وسيبقى عجزا فى التمويل قدرة ٤٠٦٢ مليون جنية فى الخطة الخمسية
الاولى °

وتسعى الدولة لخلق وتشجيع الادخار والاستثمار فى مجال الاسكان وبدأت فى
اصدار دفاتر توفير الاسكان ° ويقدر حجم المدخرات بنحو ٥٠٠ مليون جنية يمكن الوصول
اليه ° ص ٧

بالاضافة الى عائد اقتصادى متظر من قطاع التشييد يبلغ قيمته ٧٠٠ مليون جنية °
وبذا فإن الناتج ١٢٠٠ مليون جنية ° ويقل العجز بالنسبة لتمويل الخطة الخمسية
الاولى لنحو ٢٨٦٠ مليون جنية الذى لا سبيل للتغلب عليه سوى المنح والمعونات
والقروض الخارجية °

ولقد حصلنا على منحه يبلغ ١٠٠ مليون دولار من الولايات المتحدة الأمريكية،
٥٠ مليون جنيه استرليني من اجل مشروع الصرف الصحى للقاهرة الكبرى ٠ ص ٨

* نوعيات الاسكان التى تتقدمها الدولة طبقا لسياستها :

مع ضرورة محاولة التشريعات الحالية للاسكان حل المعادلة الصعبة بالنسبة للتكلفة
وسعر المسكن وخاصة بالنسبة لاصحاب الدخل المحدودة ٠ واعتبار أن على الدولة دور
اساسى وهدف هو مساعدة كل مواطن فى الحصول على المسكن وفقا لدخله وظروفه
وفى حدود الحد الامثل منه ٠

— فانه بالنسبة للاسكان الاقتصادى سوف تتحمل الدولة تكاليف ثمن الارض والمرافق
وتقسط ثمن المنشأة بسعر التكلفة ودون فوائد على ثلاثين عاما (بحيث لو حسب ثمن المتر
بالاساسات ٢٠ جنيه فان تكلفة الشقة من حجرتين وصالة على مساحة ٤٥ مترا سيصل
سعرها اليوم الى ٣ آلاف جنيه على ٣٠ سنة فان القسط السنوى مائه جنيهها أى حوالى
٨ جنيهات شهريا) ٠

— أما بالنسبة للاسكان المتوسط فستتحمل الدولة ثمن الارض وتكلفة المرافق وتفرق سعر
القاعدة بين ٥% وبين سعر القاعدة السارى ٠ ويحدد ١٠% مقدم ثمن الوحدة (لايجاد
حصيلة لصندوق الاسكان يمكن اعادة استخدامها فى مجال الاسكان) والباقى على ٣٠
سنة ٠

— وبالنسبة للاسكان التعاونى فلقد رفعت الدولة فى عام ١٩٨٠ مخصصات القرض من
٢٥ مليون الى ٢٥ مليون جنيه ٠ ولكن لخروج قروض الاسكان التعاونى عن أهدافها
نتيجة لبرونه الضوابط، فلن تقدم العون الا لمن هم فعلا فى حاجة لمعونه الدولة
وللافراد عديمى المساكن وبشرط أن تكون الوحدة بحد أقصى ٩ مترا ٠ ص ١٢ م ٢٠

— وتبلغ قيمة القروض التي أدرجتها الدولة في ميزانية المحافظات لبناء وحدات الاسكان الشعبي في موازنه عام ١٩٧٥ = ١٥ مليون جنية ، أما في موازنه ١٩٧٦ فتبلغ ٩ مليون جنية . (١)

٢ — آراء برلمانية حول تقييم السياسة القومية للاسكان (٢)

— ضرورة معالجة الدولة لمسألة ارتفاع منسوب المياه الجوفية الذي يهدد المساكن القائمة . ص ١٨

— محافظه على أدمية الانسان المصرى وكرامة الاسر وقيم الافراد الخلقية وبخاصة فى الاحياء الشعبية حيث يوجد الاسكان المشترك أو مساكن الايواء المؤقتة والحجرة الواحدة والمنافع المشتركة ويعتبر اسكانا اقتصاديا ويجب اعادة النظر فيه وجعله اسكانا شرعيا من حجرتين منفصلتين احدهما للاولاد واخرى للزوج والزوجة . ص ١٣ ١٤٦ ودورة مياه منفصلة .

— مشكلة الاسكان ذات حجم غير عادى ولذا فالحلول يجب ان تكون حلولاً غير تقليدية نظرا لضخامة وعمق جذورها وسعد مداها ، لذا يجب التصدى بمنتهى الشجاعة والثورة لنقل الوزارات غير السيادية للمحافظات بالعاملين فيها بعد تهئية المحافظات لاستقبال ذلك ، بالإضافة الى ضرورة استبدال خطه ببناء مدن جديدة فى الصحراء باستكمال القرى والمدن القائمة الصغيرة المتاخمة للصحراء وتفتيتها لتصبح مدنا كبيرة ميسر نقل بعض المصالح الحكومية اليها لتحسين احوالها وللاقبال على الإقامة فيها . ص ١٦

— تشديد الرقابة على نشاط الجمعيات التعاونية لبناء المساكن من جانب الوزارة للتحقق مما تمهدت به للمساهمين فيها ولانعكاس المزايا التي تقدمها الدولة لهم — ذة الجمعيات على اعضائها .

(١) فت ١ د ٥ أ ٥ م ج ٢٨ فى ١٩٧٦/٢/٧ ص ٣٨٢٤
(٢) فت ٣ د ٥ أ ٥ م ج ٧٠ فى ١٩٨٠/٤/١٥ ص ١٣ — ٤٢

• ووضع ضوابط على تلبية المباني القائمة لمنع الاثار الضارة المترتبة على ذلك •

ص ١٧ •

— الدولة لا تستطيع أن تحل مشكلة الاسكان بمفردها ، لذا يلزم تشجيع القطاع الخاص بتوفير مواد البناء له وبالسعر المدعم، والقضاء على مشكلة الروتيسن الحكومي الذي كثيرا ما يعوق حركة القطاع الخاص ، واعادة النظر في حجم مواد البناء وخصصها بالنسبة للمحافظات لعدم كفايتها وزيادة الاستثمارات المخصصة لكل محافظه لزيادة تنفيذ مشروعاتها المحلية نظرا لان جذور المشكلة امتدت لاعماق الريف • بالاضافة لضرورة معالجة التقصير في عدم توفير مياه الشرب ووضع خطة قومية لذلك اسوة بخطة كهربة الريف • ص ١٨ و ١٩

— المخصص لزيادة وحدات الاسكندرية بالمعدل الحالي لا يكفي لحل المشكلة بها ولو بعد عشر سنوات ، ان لا يزيد عن ٢ ألف وحدة سكنية وبها ٢٠ ألف حالة مما يبين ايواء وحالات اجتماعية وزواج حديثي تفتقر المساكن الاقتصادية •

وهذا يؤكد أهمية اقتحام مشكلة الاسكان لتحقيق الامن والامان للمواطنين ، ان لا يقبل ان يمثل اعضاء مجلس الشعب مواطنين يعيشون كلاجئين في بلادهم •
أي ضرورة وجود سياسة ثابتة للايواء • ص ١٩ و ٢٠

— يجب أن تؤكد الحكومة أن السياسة التي وضعت ستنفذ بالكامل حتى تستطيع الرقابة الشعبية في نهاية كل سنة في الخطة محاسبة الحكومة على ما تم تنفيذه لانه ففى الماضى قد جرى العرف على سماع تصريحات كثيرة لا تجد طريقها لحيز التنفيذ • مع ضرورة تشكيل لجنة من مجلس الشعب لمتابعة تنفيذ خطه الحكومة للاسكان • ص ٢١

— ضرورة تكوين لجنة قومية بالاشتراك مع القوات المسلحة لتخريج أجيال مدربين من عمال البناء والتشييد • ص ٢١

— ضرورة وضع اولويات في تنفيذ الخطة الاسكانية بالتركيز على اسكان قاطنى الخيام والمساجد والقبور • ص ٢١

- قيام السياسة القومية للاسكان على انشاء ٦٧٥ ألف وحدة سكنية على امتداد الخطة الخمسية لا يمثل مواجئهم عملية وجذرية لحل المشكلة نقيجة لاننا في حاجة الى ٥٠٠ ألف وحدة سنويا ونتيجة لتزايد السكان بمعدل اكثر من مليون نسمة سنويا .

ص ٢٢

- ضرورة وجود خطة للاحلال وتجديد الاحياء الشعبية . ص ٢٢
- استصدار مشروع قانون بنقل جميع المدن الى القاهرة بالمرتين وغير المصريين من داخل المدن وعواصم المحافظات الى خارجها تماما . ص ٢٣
- مشكلة الاسكان مشكلة قومية واخلاقية وسلوكية وهى اخطر بكثير من لغة الارقام او التشريعات .

وهى ليست اسكانا فقط بل هى مشكلة موافق مياة ومجارى وكهرباء والتعامل مع هذا كله هو مشكلة سلوك واخلاق يجب ان يداخل المنازل والمؤسسات الحكومية ، وعلى الحزب الوطنى أن ينزل للشارع ويعلم الناس السلوك القويم الواجب اتباعه . ص ٢٦ .

- نتيجة لعدم ضمان استقرار اسعار مواد البناء حتى سنة ٢٠٠٠ اذ انها ارتفعت فى الوقت الحالى بمعدل ٨٠٠ ٪ لذا يجب دعم الدولة لمواد البناء اسوة بمما يحدث مع رغيف العيش ، وضرورة البحث عن بدائل متوافرة لمواد البناء . ص ٢٧ .
- ضرورة توصيل المرافق للناسيم المخالفة كأسهام فى حل مشكلة الاسكان . ص ٣٠
- اشترك جميع البنوك فى تمويل الخطة القومية للاسكان . ص ٣٣
- ازالة حساب المصاريف الادارية المقررة فى مناقصات البناء تجنبها لزيادة تكلفه المباني . ص ٣٦

سياسة قومية مفرطة في التفاؤل :

- من القضايا الأساسية التي يجب تحديدها عند مناقشة موضوع الاسكان أنه يجب
الا يقتصر تناولها بالنظر لقطاع الاسكان والتعمير فقط بل هناك قطاعات أخرى
مسئولة ترتبط بها مثل الصناعة وقطاع النقل والمواصلات وغيرها في مجال النشاط
الاقتصادي للدولة .

وهناك حقيقة هامة أخرى يحسن ابرازها وهي أن الخطة التي تقدمت بها
الحكومة كسياسة قومية لمواجهة مشكلة الاسكان ، اقل ما توصف به انها خطه مفرطة
في التفاؤل وهو أمر يتنافى مع الواقعية والدليل على هذا انه :-

* تقديرها للاحتياجات الاسكان حتى سنة ٢٠٠٠ بـ ٣٦ مليون وحدة مخالفة

لدراسات المعاهد والكليات العلمية المتخصصة والتي وصلت بتقدير السي
٦٥ مليون وحدة . ويبدو أن الخطة قد اخذت باقل التقديرات كنوع من اتاحة
الفرصة للقول باستطاعة تحقيق الهدف .

* في تحديد احتياجات التمويل لم يراعى ما يحدث لها من تضخم وارتفاع في
الاسعار فقد قدرت تكلفة الوحدة بزيادة ٣ % سنوياً ، في حين أن مواد البناء
قد ارتفعت من عام ١٩٧٠ حتى ١٩٧٨ بنسبة تربو على ٢٥٠ % نهياًك عن
ارتفاع اجور العمال بما يفوق هذه النسبة .

* ذكرت الخطة أن معدل النمو في الناتج القومي لمصر سيصل في عام ١٩٨٥ الى

١٢ % وهو تقدير في غايه الافراط في التفاؤل ولم يحدث في التاريخ
الاقتصادي لأي دولة في العالم . والدليل على هذا أن النسبة في عام ١٩٨٠ وصلت
الى ٨٩ % فقط .

* قدرت الخطة أن العجز المتوقع في التمويل والذي يصل الى ٥٥ % من جملة
احتياجات التمويل سيتم تغطيته بقروض واستثمارات اجنبية ، وهو ما يجب الجزم به
في ضوء حركه تدفق الاستثمارات الاجنبية في السنوات الخمس الماضية وحركة
الاموال الاجنبية في العالم .

* ان الحكومة قدرت امكانية التنفيذ بنسبة ٩٠% من المخطط، في حين أنه بالعودة الى سوابق التنفيذ الواقعية نجد أنه ما بين عامي ١٩٧٨/٧٦ ما نفذ بالمقارنة بما هو مخطط قد بلغ نسبة ٢٥ % سنة ٧٦ و ٥٤ % سنة ١٩٧٧ و ٣٠ % سنة ١٩٧٨ .

وهذه الارقام حكومية اعدتها اكااديمية البحث العلمي عن امكانيات التنفيذ في ضوء ما هو مخطط .

وبالرغم من الافراط في التفاؤل السابق شرحه ، فإن الخطة لن تلبى الحاجة في حل المشكلة حتى عام ٢٠٠٠ لان المطلوب ٣٦ مليون وحدة ، وما يستطيع تحقيقه حتى عام ١٩٨٥ هو ٦٢٥ ألف وحدة سكنية ولو سرنا بمعدل ١٠٠ ألف وحدة طوال الخمسة عشر سنة الاخرى فلن تلبى الخطة احتياجات الاسكان .

أن حل المشكلة يرتبط بسياسات اقتصادية قومية وسعر الفائدة ، وقضايا التضخم ، وتوزيع العبء الضريبي على كافة المستويات ، وسياسة التصدير والاستيراد أي أن يتم حل مشكلة الاسكان على مستوى القطاعات المختلفة .

وانا كان لا بد من مشاركة القطاع الخاص فيلزم أن توفر الحكومة كل الامكانيات التشريعية لمواجهة الطلب المتزايد على الاسكان عن المعروض منه ، والا ستظل مسألة استغلال الموقف والفارق بين العرض والطلب قائمه لصالح البعض على حساب الاكثوية الغالبة . ص ٢٣ - ٢٦ .

(٣) مخططات الحزب الوطنى الديمقراطى فى تنفيذ الخطة القومية لحل أزمة الاسكان (١، ٢)

تستهدف خطة الحزب الوطنى لحل مشكلة الاسكان ، ايجاد مسكن لكل مواطن بأجر لا يجاوز ٣٠ ٪ من دخل الاسرة ، وترغيب رأس المال للاستثمار فى الاسكان وتحقيق التكافل الاجتماعى فى الاسكان ، وتعميم مبدأ الايجار وجعل التمليك لمن يرغب ، مع قصر دور الدولة فى توفير مواد البناء وبناء المساكن بالمرافق العامة ، واقامة المباني والانشاءات الحكومية والخدمات العامة ، مع دعم الاسكان الشعبى والاقتصادى .

ولقد قررت لجنة الاسكان بالحزب الوطنى باجتماعها بتاريخ ١٢/٧/١٩٨٠ الاتى :

(أ) - البدء فى تنفيذ المرحلة الاولى للخطة القومية لاقتحام وحل أزمة الاسكان حلا جذريا

ومدتها ١٣ شهرا .

- انشاء جهاز قوى للاسكان يتولى الاشراف على تنفيذ خطة الاسكان فى مصر ، ويخول له

كافة الصلاحيات فى هذا المجال (وسيتعرض مشروع انشائه على مجلس الشعب لاقراءة) .

- التنسيق بين سياسة الحكومة وسياسة الحزب لحل أزمة الاسكان وللإيفاء بالقدر اللازم

لحل الأزمة من الوحدات السكنية حتى عام ٢٠٠٠ .

- تم اعداد مشروع قرار خاص بانشاء صندوق اسكان للحزب الوطنى الديمقراطى بحيث يكون

له موارد المستقلة بما يحقق له امكانية للتعامل والتعاقد مع الغير لتنفيذ برنامج مشروع اسكان

الحزب .

- قيام الدولة بدعم الاسكان الشعبى والاقتصادى (أسوة بدعمها للغذاء) بأعطائية

منحه لا ترد قيمتها ١٢٠٠ جنيه للوحدة (بالنسبة للمواطنين الذين يبنون على حسابهم

الخاص) بالإضافة الى فرق سعر الاسمنت ، بهدف تشجيع القطاع الاقتصادى على

البناء .

(١) لا يعتبر تناولنا لخطة الحزب الوطنى فى تنفيذ السياسة القومية للاسكان خروجاً عن

موضوع الدراسة - من وجهة نظرنا - تأسيساً على أن اللجنة البرلمانية للحزب تضم

غالبية أعضاء مجلس الشعب ، وأن هذه الغالبية هى التى تشكل الحكومة (حكومة

الغالبية) وذلك تعتبر خطة الحزب فى نفس الوقت وهى الخطة التى وافق عليها الغالبية

ويعهد بتنفيذها لحكومة أو وزارة الغالبية البرلمانية .

(٢) مصدر هذا الجزء من الدراسة " جريدة الاهرام العدد رقم ٣٤١٨٦ لسنة ١٠٦ الصادر

بتاريخ ١٨ يوليو سنة ١٩٨٠ (الجمعة) عدد ٥ "

— تخصيص حوالي ١٥٠ مليون جنية لدعم سعر الفائدة على الاسكان المتوسط لتشجيع القطاع الخاص على البناء ، بأعتبار صاحب الدور الاكبر في البناء بما يخفف على ميزانية الدولة الاعباء الضخمة للاسكان .

— تطالب لجنة الاسكان بالحزب تطوير انماط الاسكان وتأكيد دور الدولة في تدعيم قطاع التشييد .

— السماح للجهاز التي تقوم بتنفيذ مشروعات الاسكان الاقتصادى والمتوسط للمحافظات ومشروعات اسكان وزارة التعمير ونك التعمير ، بالتمويل من خلال الاقتراض من البنوك ، ودرج الاعتمادات اللازمة لتغطية سعر الفائدة وقدرها ١٣ر١ مليون جنية بموازنة الدولة .
(ب) بالنسبة لمصادر التمويل للمرحلة الاولى من الخطة :

* تدبير قروض من العملات الاجنبية بمقدار ٢٢٥ مليون دولار منها ٧٥ مليون دولار من اليابان تخصص لمشروعات انتاج حديد التسليح ، ٥٠٠ مليون دولار وافق على منحها البنك الدولي لحل أزمة الاسكان .

* تضمنت خطة الدولة تخصيص ٦٠ مليون جنية للاسكان في محافظه القاهرة يمكن زيادتها الى حوالي ٩٠ مليون جنية وفقا لاحتياجات الخطة .
(ج) بالنسبة لتوزيع وحدات الاسكان :

تقرر أن تكون القاعدة العامة هي التأجير ، على أن يكون التمليك فقط للقادرين .
(د) بالنسبة للأراضى الفضاء الصالحة للبناء :

* تم تخصيص المساحات اللازمة لبناء ٢٠ ألف وحدة سكنية بالمشروع النموذجى لاسكان الحزب بمدينة ٦ أكتوبر ، والذي يعتبر نواة لاسكان مصر . وتقع هذه المساحات فى ٣ أحياء بمدينة ٦ أكتوبر وهى :-

الحى السابع : وسيستوعب ٤٠٠٠ وحدة من الاسكان المتوسط

و ٢٠٠٠ وحدة من الاسكان المتميز .

الحى الخامس والسادس : لاستيعاب ١٢٠٠٠ وحدة من الاسكان الاقتصادى بنوعية .

* يجرى حاليا تحديد المنطقة اللازمة لاستيعاب الفين وحدة سكنية أخرى من المستوى المتميز بالمنطقة السياحية .

(كما بدأت دراسات شبكات المرافق داخل هذه الاحياء لربطها بالمرافق العامة للمدينة) .

وسيتم بناء بعض الوحدات الارشادية لمستويات الاسكان المختلفة كنموذج يهتدى به فى التصميم واساليب الانشاء المستهدف استخدامها فى المشروع) .

* وافقت محافظات القاهرة والجيزة وسور سعيد والاسماعيلية والشرقية واسيوط على توفير اراضى فى مناطق متميزة للاسكان فوق المتوسط والمتميز على أن يوفر عائداً بيعها لامكانية تنفيذ وحدات اسكان اقتصادية بنوعية فى اراضى أخرى بتلك المحافظات .

(ز) — تيسيرات لتوفير مواد البناء ومستلزمات انتاجها :

* معاملة الاسمنت ومواد البناء الاخرى ومستلزمات الانتاج بالنسبة لمشروعات الامن الغذائى معاملة الاحتياجات الاساسية للشعب بحيث يتم تخفيض مقدم فتح الاعتماد لاستيراد القطاع الخاص لهذه المواد والمستلزمات بسدود تحويل عملة بحيث يدفع المستورد ٢٥ % فقط لفتح الاعتماد بدلا من ٤٠ % .

* توحيد اسعار مواد البناء على اساس ٣١ ج لطن الاسمنت و ٢٦٣ جنيّة لطن الحديد المسلح .

* استيراد ٣ مليون طن من الاسمنت سنويا ، وسيتم اعتماد ١٤٠ مليون جنية عام ١٩٨١ لاستيراد الاسمنت بهدف توفيره مع وضع الضمانات لمنع تسرب الاسمنت المخصص للاسكان الاقتصادى والمتوسط لغراض الاسكان الفاخر . وزيادة قدرات الانتاج المحلى من الاسمنت الى ٣٧ مليون طن سنويا لتوفير احتياجات الخطه الطموحة .

كما سيتم فوراً اتخاذ الاجراءات التنفيذية اللازمة لمشروع غرب الاسكندرية—
والتوسعات الجديدة لشركة اسمنت طرة ، ومشروع غرب النيل ووادي النطير—رون ،
وادراجها ضمن خطه السنوات الخمس القادمة . والهدف من هذا تغطية الاحتياجات
من الاسمنت عام ١٩٨٦ وما بعدها . وسيخصص في خطة هذا العام ١٩٨٠ ٤ مليون
جنية للبدء في تنفيذ هذه المشروعات .

كما سيتم رفع طاقة الموانى لاحتكام استيعاب الكميات المستوردة من الاسمنت—
خلال تدبير صومعتين عائمتين اضافيتين بكل من مينائى الاسكندرية والسويس .
* نظرا لان احتياجات خطه البناء من حديد التسليح هذا العام تقدر بـ ٨٠٠ ألف
طن ، في حين ان انتاجنا المحلى ٢٨٥ ألف طن ، لهذا سنقوم باستيراد
٥١٥ ألف طن بتكلفة حوالى ١٢٦ مليون جنية .
وبهدف النهوض بصناعة الحديد لتواكب التقدم الصناعى العالمى وللانطلاق بمشروعات
الاسكان سيتم انشاء :—

مجمع مصنع الحديد فى مدينه السادات بطاقة انتاجية ٥٠٠ ألف طن حديد سنوى
على مرحلتين اولهما : هى وحدات الدرفله تليها : المرحلة الثانية . وتقدر تكلفة المرحلتين
معا بمبلغ ٥٠٠ مليون جنية .

مع الاسراع فى انشاء مجمع الحديد بالدخيلة بطاقة انتاجية كاملة قدرها ٢٢٠ ألف
طن سنويا .

وسيتم رفع الطاقة الانتاجية لمصانع الحديد المحلية الى ٤٢٠ ألف طن من خلال
مشروعات الاحلال والتجديد التى ستتكلف ٦٠ مليون جنية .

- * التوصية برفع الرسوم الجمركية عن الخامات الاساسية الداخلة في صناعة الحديد التسليح ، وتشجيع القطاع الخاص والمشارك على الدخول في هذه الصناعة .
- * منح التسهيلات ومزيد منها للقطاع الخاص لاستيراد مواد البناء .
- * اعادة النظر في تكلفة الطوب الطفلى .



- « کسی دست قدلمه ری قاضیها قیامه لایات لایضا از ری قیامهها ایستاد و قیامهها
- قدلمهها ایستاد ری قیامهها ایستاد ری قیامهها ایستاد و قیامهها ایستاد
- « ایستاد ایستاد ایستاد ایستاد ایستاد ایستاد ایستاد ایستاد
- « ایستاد ایستاد ایستاد ایستاد ایستاد ایستاد ایستاد ایستاد

ایستاد ایستاد ایستاد ایستاد ایستاد ایستاد ایستاد ایستاد