

**الشراكة الدور المفقود في مشروعات التنمية العمرانية في المدن الجديدة في مصر**

**– دراسة مشروع التنمية العمرانية ابني بيتك في مدينة أسيوط الجديدة ، دروس**

**مستفادة وتوصيات لمشروعات مستقبلية في مدينة الجوف**

**أ.د. أحمد هلال مُجَدِّ**

أستاذ العمارة والتخطيط – قسم العمارة كلية الهندسة جامعة أسيوط مصر

## الشراكة الدور المفقود في مشروعات التنمية العمرانية في المدن الجديدة في مصر

– دراسة مشروع التنمية العمرانية ابني بيتك في مدينة أسيوط الجديدة ، دروس مستفادة وتوصيات لمشروعات

مستقبلية في مدينة الجوف

أحمد هلال محمد

أستاذ العمارة والتخطيط- قسم العمارة - كلية الهندسة - جامعة أسيوط - مصر

بريد الكتروني: drahelal@gmail.com

### الملخص

يهدف هذا البحث إلى دراسة دور الشراكة في المشروع القومي للتنمية العمرانية ويركز على مشروع ابني بيتك في مدينة أسيوط الجديدة كمثال، ولذلك تتأول البحث دراسة مفهوم الشراكة، ودراسة المشروع القومي للإسكان والتعرف على سماته ومحاوره الرئيسة، ثم دراسة مشروع ابني بيتك باعتباره من أهم محاور المشروع القومي ، حيث تم دراسة الفئات المستهدفة ونمط البناء والحواجز الممنوحة للمستفيدين ، ودراسة التنمية العمرانية التي حققها بالمدن الجديدة من خلال استقراء واقع المشروع ودراسة دور الشراكة فيه وسلبيات عدم إعطاء دور للشراكة، وقد تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي، و خلص البحث إلى العديد من النتائج والتوصيات التي يمكن الاستفادة منها في حالة عمل مشروعات مستقبلية مشابهة لإحداث تنمية عمرانية في مدينة الجوف.

**الكلمات المفتاحية:** مفهوم الشراكة - المشروع القومي - مشروع ابني بيتك - التنمية العمرانية- الشراكة في ابني بيتك.

## مقدمة

جاء برنامج النصف مليون مسكن للشباب الذي تم إدراجه في خطة الدولة للتنمية العمرانية للمدن الجديدة تحت عنوان البرنامج القومي للإسكان والذي يتضمن توفير ٥٠٠ ألف وحدة سكنية خلال ٦ سنوات بدءاً من عام ٢٠٠٥ حتى عام ٢٠١١ م، وذلك من خلال خطة موزعة على سبعة محاور منها محور ابي بيتك الذي جاء على رأس هذه المحاور السبعة، وذلك لعدة أسباب أهمها أنه يعتبر أسلوب البناء بالجهود الذاتية بالشراكة مع الحكومة، وقد قدمت الحكومة جهوداً كبيرة في توفير التيسيرات اللازمة لنجاح هذا المشروع، مثل: تقديم دعم مادي مباشر بقيمة ١٥ ألف جنيه لا ترد لكل مستفيد، والقيام بعمل اتفاقات مع العديد من البنوك لتوفير قروض للمستفيدين بحد أقصى ٣٠ ألف جنيه للوحدة السكنية، والعديد من التيسيرات الأخرى. وعلى الرغم من كل التيسيرات فقد ظهرت العديد من المشكلات التي جعلت المشروع غير مكتمل بشكل منتظم، منها: عدم توافر الخدمات الأساسية والبنية التحتية، وتأخر توصيلها للمواقع، غياب الأمن جعل المستفيدين معرضين لدفع الإتاوات للعرب لحمائتهم من السرقة. كل هذه المشكلات وأكثر شكلت عائقاً كبيراً أمام تحقيق هدف المشروع؛ وعليه يمكن تحديد المشكلة الرئيسة، وهي: في غياب دور الشراكة في هذا المشروع بين المستفيدين وبين الجهات المسؤولة في الدولة. ويهدف هذا البحث إلى دراسة دور الشراكة في المشروع القومي للتنمية العمرانية ابي بيتك في مدينة أسيوط الجديدة، كمحاولة للاستفادة من الطاقات الكامنة للمستفيدين في توفير مساكنهم وشراكة الدولة في تقديم الدعم والمساعدات اللازمة لتحقيق فكرة البناء بالشراكة. والخروج بدروس مستفادة وتوصيات يمكن تطبيقها في المشروعات المستقبلية المماثلة في مدينة الجوف. ويستخدم البحث المنهج الوصفي التحليلي، حيث يتم تحليل المكونات الأساسية في البحث والتي تشمل: مفهوم الشراكة - المشروع القومي للإسكان - مشروع ابي بيتك - دراسة الشراكة في هذا المشروع، ثم استقراء الوضع الحالي للمشروع من خلال الزيارات الميدانية، والخروج بدروس مستفادة وتوصيات للمشروعات المستقبلية المماثلة.

### ١ - الشراكة ومفهومها (Partnership)

عرفت الشراكة بأنها تطوير وتعزيز قدرات الأفراد على اتخاذ خيارات وقرارات هادفة، وتحويل تلك الخيارات إلى الإجراءات والنتائج المرجوة، بمشاركة الأفراد يتيح لهم تحكماً أفضل بمسار حياتهم والقرارات التي تؤثر عليهم، والشراكة تعني الجمع بين جانبي العرض والطلب للتنمية، وتغيير البيئة التي يعيش فيها الأفراد بمساعدتهم على بناء واستغلال صفاتهم الخاصة لزيادة فرص التنمية وتحسين نوعية حياة الناس، والشراكة تعني - أيضاً - غاية وهدفاً يحتاج الفرد إلى مجموعة من الأصول والقدرات على المستوى الفردي والجماعي فعلى المستوى الفردي، مثل: الصحة والتعليم والإسكان، وعلى المستوى الجماعي تعني القدرة على التنظيم واتخاذ إجراءات جماعية لحل مشاكلهم. كذلك تعرف الشراكة على أنها إنشاء بيئة ملائمة للمشاركة وإنتاج وتطوير السكن وهذا يعني إتاحة الفرصة لمستخدمي المساكن لتحسين حياتهم وفقاً للاحتياجات والأولويات التي يحدونها لأنفسهم (أيمان صبر مفتاح ٢٠١٨).

عرفت الشراكة - أيضاً - على أنها اتفاق ببناء علاقة تعاون بين مؤسستين غير متنافسين أصلاً، أو مبتعدتين عن التنافس خلال فترة الشراكة، حيث يكون هذا التعاون من خلال التشارك في الموارد والكفاءات واتخاذ القرارات وتوزيع المخاطر والمسئوليات بغية تحقيق غايات وأهداف مشتركة (ختيم مريم ٢٠١٥). عرف طارق و فيق الشراكة - أيضاً - بأنها لنخراط كافة أطراف التنمية - بناءً على وعي بالقضية ومصالح الأطراف المختلفة - في عمليات تفاوضية مستمرة في عملية صناعة القرار واتخاذها و يترتب عليها نوع من الاتفاقات المحددة لتوزيع كافة الأدوار المتفق عليها بين هذه الأطراف وبما يضمن توظيف كل الموارد المحلية المتاحة (طارق و فيق ٢٠٠٣).

وقد عرفت دراسة أخرى الشراكة على أنها علاقة عمل مبنية على التعاون و التحالف بين الشريكين، تنشأ على مبدأ الثقة وتقاسم المخاطر حتى يتم التعاون معاً على تطوير نشاطات ممتدة لتحقيق غاية مزدوجة، كما أن مصطلح الشراكة لا معنى له في غياب رؤية مشتركة، ورهانات و مهام مشتركة مع تقاسم الأخطار، و تقسيم واضح للعمل لمختلف الشركاء، وهذا لضمان نجاحها (زينوني صابرين ٢٠١٧).

والخلاصة: أن الشراكة هي العملية التي بمقتضاها يتمكن الأفراد من تحقيق السيطرة المتزايدة على مختلف جوانب حياتهم ، وعلى الفهم الواعي لاحتياجاتهم بشكل أفضل من أي شخص آخر وبالتالي يجب استغلال هذه القوة في تحديد احتياجاتهم ومتطلباتهم الحياتية. أي أن الشراكة الفعالة تعني إدماج مهارات وخبرات وموارد الجلب الحكومية والقطاع الخاص، في إطار من المسؤوليات المحددة للأطراف ، وفي ضوء أدوار واضحة وإطار محاسبي يتسم بالشفافية للوصول إلى هدف مشترك، لا يمكن الوصول إليه إذا عمل كل شريك منفرداً (نهي السيد حامد ٢٠٠٣).

## ٢- المشروع القومي للإسكان

يعد المشروع القومي للإسكان من أهم المشاريع الموجودة للتغلب على مشكلة توفير المسكن المناسب والملائم للشباب ذوي الدخل المنخفض، وذلك بتوفير ٥٠٠ ألف وحدة سكنية في المدن الجديدة خلال ست سنوات بمعدل ٨٥ ألف وحدة سكنية لحل مشكلة الإسكان(منشورات وزارة الإسكان ٢٠١١).

### ٢-١- السمات العامة للمشروع القومي للإسكان

تمثلت السمات العامة للمشروع القومي للإسكان في أربع سمات هي:

توفير الأرض المرفقة ٢- توفير الدعم من الدولة ٣- توفير القروض الميسرة ٤- تفعيل دور القطاع الخاص

#### ٢-١-١- توفير الأراضي المرفقة

تم حصر مساحات الأراضي التي يمكن استغلالها لتنفيذ المشروع، وتم تحديث المخططات لتوفير مساحات الأراضي اللازمة للبرنامج، وقد قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتوفير الأراضي المطلوبة لتحقيق الوحدات المستهدفة بكل مدينة من المدن الجديدة كما تم التنسيق مع المحافظات لتوفير الأراضي اللازمة لتنفيذ برنامج المشروع القومي خلال ٦ سنوات، وتحديد قطع الأراضي المتوفرة بها لتحقيق الوحدات المستهدفة بكل محافظة طوال مدة المشروع وبالفعل قامت معظم المحافظات بتوفير الأراضي.

#### ٢-١-٢- توفير الدعم من الدولة

تقوم الدولة بتوفير الدعم المباشر لتنفيذ المشروع القومي للإسكان، حيث توفر الدولة مليار جنيه دعماً سنوياً لأيرد لتنفيذ الوحدات السكنية بواقع ١٥٠٠ - ٢٥٠٠٠ جنيه منحة لاترد. يقوم المواطن بسداد مقدم حجز قدره ٥٠٠٠ آلاف جنيه للوحدة، ويقوم بسداد قسط شهري قدره ١٦٠ جنيه متزايدة بنسبة ٧.٥ % سنوياً لمدة ٢٠ سنة.

٢-١-٣- توفير القروض الميسرة : تم توقيع بروتوكول مع بنوك: الأهلي، وبنك مصر، وبنك التعمير والإسكان لتقديم قروض للوحدة السكنية بلغت ٣٠ ألف جنيه للوحدة.

#### ٢-١-٤- تفعيل دور القطاع الخاص

توفر الدولة الأراضي المرفقة بأسعار مدعومة للمستثمرين بالمدن الجديدة لإقامة مشروعات سكنية تتضمن نسبة لا تقل عن ٥٠% من المساحة المبنية وحدات سكنية بمساحة ٢٦٣م<sup>٢</sup> تخصص للشباب في إطار المشروع القومي للإسكان.

### ٢-٢- المحاور الرئيسية للمشروع القومي للإسكان (منشورات وزارة الإسكان ٢٠١١).

تم تنفيذ المشروع القومي للإسكان من خلال مجموعة من المحاور تمثلت في الآتي:

- **المحور الأول:** تملك الوحدات السكنية بمساحة ٢٦٣م<sup>٢</sup>.
- **المحور الثاني:** تخصيص أراضي بالمدن الجديدة للمستثمرين لبناء وحدات سكنية بمساحة ٢٦٣م<sup>٢</sup>.
- **المحور الثالث:** توفير أراضي للأفراد بمساحات صغيرة بالمدن الجديدة (مشروع ابني بيتك)

- **المحور الرابع:** تمليك بيت العائلة بمدينة ٦ أكتوبر ( وحدات سكنية بمساحة ٢م٦٣).
  - **المحور الخامس:** إنشاء وحدات سكنية بمساحة ٢م٤٢ للاسرة الأولى بالرعاية بالأبجار.
  - **المحور السادس:** إنشاء وحدات سكنية بمساحة ٢م٦٣ بالأبجار بالمدن الجديدة .
  - **المحور السابع:** تمليك البيت الريفي، والبيت البدوي بمساحة ٢م٦٣ بالمحافظات والظهير الصحراوي.
- ٣ - **مشروع ابني بيتك** (بيانات وثائقية ٢٠١٤).

في إطار المشروع القومي للإسكان وتنمية المدن الجديدة تبنت وزارة الإسكان طرح فكرة جديدة من الإسكان سمي بمشروع ابني بيتك لتوفير المسكن الملائم للشباب؛ وذلك من خلال قيام الوزارة بطرح قطع أراضي كاملة المرافق بالمدن الجديدة مع تقديم تصميم كامل لنماذج معمارية للوحدات السكنية.

### ٣ - ١ - الفئات المستهدفة من المشروع

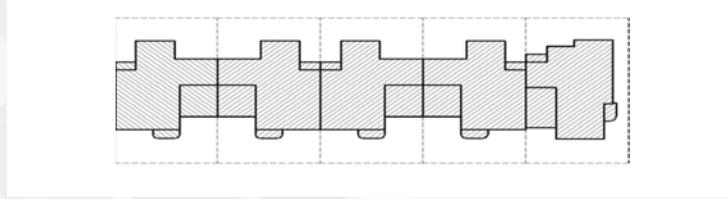
فئة الشباب حيث يتم طرح تلك المشروع على فئة عمرية يتراوح عمرها من ٢٥-٤٠ سنة، ويتم تخصيص قطع الأراضي طبقاً لشروط المشروع القومي للإسكان بحيث يتم التأكيد من توافر هذه الشروط في المتقدمين لهذا المشروع بغرض وصول هذه الأراضي لمن يستحقها (مُجَّد نبيل ٢٠١٥).

### ٣-٢ - نمط البناء

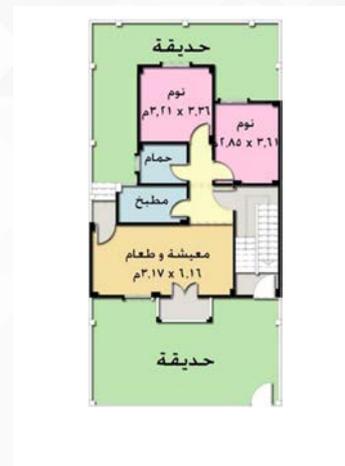
عبارة عن قطع أراضي بمساحة ٢م١٥٠ يقوم المستفيد ببناء وحدة سكنية عليها بنسبة بنائية ٥٠% من مسطح الأرض بمساحة ٢م٧٥ ( وحدة بمساحة ٢م٦٣ + ٢م١٢ للسلم) ويمكن للمستفيد بناء أرضي ودورين علويين حسب إمكانياته ومتطلباته المستقبلية ليصبح إجمال المساحة المبنية ٢م٢٢٥، وقد روعي أن تكون أبعاد قطع الأراضي (٨.٦ × ١٧.٥ م) أي بمسطح ٢م١٥٠، كما روعي أن تكون غالبية النماذج متصلة من الجانبين (Attached) بدون ارتدادات جانبية مع استخدام نموذج شبه متصل في القطع الطرفية (نموذج خاص) (الهيئة العامة للتخطيط العمراني ٢٠٠٧). وقد تم تسليم الرسومات المعمارية والإنشائية والصحية والكهربائية مجاناً للمستفيدين شكل رقم (١)، ٢، ٣، (مُجَّد نبيل ٢٠١٥).



شكل رقم (١) مثال لواجهات نموذج من مشروعات ابني بيتك (مُجَّد نبيل ٢٠١٥).



شكل رقم (٢) تجميع المباني في قطع الأراضي (مُجدَّ نبيل ٢٠١٥).



شكل رقم (٣) النماذج المستخدمة في مشروع ابني بيتك بمدينة أسيوط الجديدة (مُجدَّ نبيل ٢٠١٥).

### ٣-٣- التيسيرات والحوافز الممنوحة من الحكومة للمستفيدين بالمشروع.

تقوم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتوفير قطع أراضي للشباب بمساحة ٢١٥٠ للقطعة الواحدة بسعر ٧٠ جنيه / ٢م/ جنيه ، وبقيمة إجمالية ١٠,٥ ألف جنيه يسدد المستفيد منها ١٠% كدفعة أولى والباقي على سبع دفعات سنوية متساوية بدون فوائد، تبدأ الدفعة الأولى منها بعد سنة من استلام الأرض، ويتم تقديم دعم مالي من الوزارة للمستفيد بقيمة ١٥ ألف جنيه تصرف على مراحل الانتهاء من أعمال البناء وحتى تشطيب الدور الأرضي.

كما قامت الهيئة بتقديم بعض التيسيرات للمستفيدين تمثلت في الآتي:

- قيام المستفيد بسداد القسط الأول من ثمن الأرض بعد سنتين من استلام الأرض بدلا من سنة واحدة.
- في حالة الانتهاء من بناء جميع الأدوار، وعمل تشطيب خارجي للمبنى يعفى من سداد باقي ثمن الأرض، كما يحق له التصرف بالبيع أو التاجير للمبنى حسب رغبته.
- مد مهلة صرف الدعم لمدة شهر للمرحلة الأولى ( تنفيذ أساسات وأعمدة الدور الأرضي) لتكون ثمانية أشهر من تاريخ استلام الأرض.
- مد مهلة صرف الدعم للمرحلة الثانية ( صب سقف الدور الأرضي) لتكون ثلاثة عشر شهراً من تاريخ استلام الأرض.
- مد مهلة صرف الدعم للمرحلة الثالثة ( التشطيب الخارجي للدور الأرضي) لتكون إجمالي مدة التنفيذ للمراحل الثلاثة ١٨ شهراً من تاريخ استلام الأرض بدلا من ١٢ شهراً.

### ٣-٤- حجم مشروع ابني بيتك

تم توفير أكثر من ٩٠ ألف قطعة أرض موزعة على عدد ٣٤ موقعاً بالمدن الجديدة في عدد ١٣ مدينة جديدة منتشرة على نطاق مصر. وقد تمثلت المدن الجديدة في مدن: ٦ أكتوبر، والعاشر من رمضان، والصالحية الجديدة، والنوبارية، والسادات، وبدر، وبرج العرب الجديدة، والفيوم الجديدة، وبنى سويف الجديدة، والمنيا الجديدة، وأسيوط الجديدة، وسوهاج الجديدة. وقد بلغ عدد القطع المنفذة في مدينة أسيوط الجديدة ٥٥٦١ قطعة.

### ٣-٥- التنمية العمرانية بالمدن الجديدة بمشروع ابني بيتك في مدينة أسيوط الجديدة

#### ٣-٥-١- الاعتبارات التخطيطية في مواقع مشروع ابني بيتك (الهيئة العامة للتخطيط العمراني ٢٠٠٧).

بلغت مساحة مواقع المشروع في المدينة حوالي ٥٢٠ فداناً، وقد تم تقسيم المشروع إلى خمس مناطق سكنية موزعة على أطراف المدينة . وتم تقسيم مواقع المشروع إلى مجموعات سكنية تفصلها الشوارع الرئيسية، وتتوسط هذه المجموعات منطقة خدمات رئيسة، وتتكون كل مجموعة سكنية من عدد من البلوكات المتلاصقة في البلوك الواحد (٦-٨) قطع ، وقد روعي فصل البلوكات المتلاصقة لقطع الأراضي على مسافة لا تزيد عن ١٥٠م بممرات مشاة كمدخل للفراغات بعرض ٥ متر لتسهيل ربط المجموعات بعضها ببعض وتوفير إمكانية الاتصال بمراكز المجموعات الأخرى. وتم تخصيص مركز لكل مجموعة يضم الخدمات والمساحات الخضراء والمسجد مع اتصاله بالمركز الرئيسي. شكل رقم(٤).

كما روعي الآتي:

- مراعاة تكوين فراغات عمرانية مناسبة والتدرج بها حتى الوصول لمنطقة الخدمات الرئيسية والحديقة الجمعة.
- مراعات تفادي الرتابة في الواجهات المطلة على الشارع، وتغيير خط نهایات الواجهات بعمل ارتدادات لبعض البلوكات(٣-٥م) مما يخلق مساحة شريطية خضراء أمام القطع لعمل تأثير بصري جيد وخصوصية أكبر للقطع.
- حجز نسبة ٥% من مساحة الموقع يفضل أن تكون ملاصقة لأراضي الخدمات حتى يمكن استخدامها مستقبلا في زيادة مساحة الخدمات في حالة ارتفاع الكثافة.

- توضيح التدرج الوظيفي والمهمي لشبكة الطرق.
- تحقيق سهولة الوصول لقطع الأراضي والخدمات بشكل مباشر ودون تعقيد .
- تأمين شبكة الطرق عن طريق تفادي كثرة التقاطعات العمودية المتتالية على الشارع الواحد، تفادي الشوارع العابرة للموقع ، ومراعاة دخول السيارات إلى مواقع المواقف الجماعية مع تسهيل الدخول والخروج منها وإليها واختيار مواقعها بالمناطق الخدمية أو أمام البلوكات السكنية.

### ٣-٥-٢- تشطيبات المباني.

- بالنسبة للتشطيبات الخارجية: يتم الالتزام بنوعية ودرجات الألوان المحددة في الرسومات التنفيذية بما فيها الأبواب والشبابيك الخارجية، وفي حالة الاختلاف يتم رفض الاستلام من قبل جهاز المدينة .
- تم تسليم نماذج إرشادية للتشطيبات الداخلية في نماذج الرسومات المسلمة للمستفيد ، ولكن يمكنه تعديلها وتغييرها حسب إمكانياته ورغباته .



تخطيط المرحلة الثانية



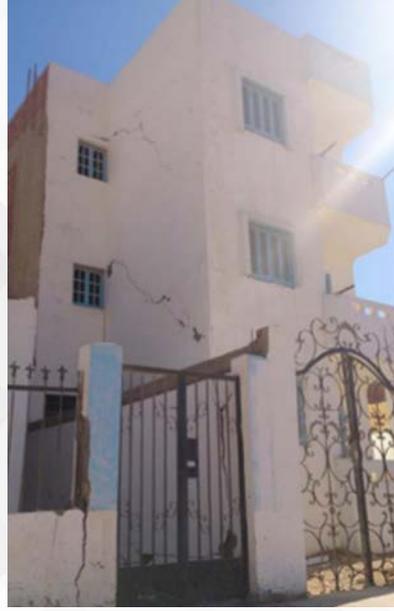
تخطيط المرحلة الأولى

شكل رقم (٤) تخطيط بعض مواقع مشروع ابني بيتك في مدينة أسيوط الجديدة (منسق مشروع ابني بيتك ٢٠٠٧).

### ٣-٥-٣- استقرار واقع مشروع ابني بيتك

- تم إمداد جميع المناطق بخدمات البنية الأساسية [تأخرت عن تسليم قطع الأراضي للمستفيدين].
- نسبة كبيرة من قطع الأراضي المنفذة بالمشروع تم بناء الدور الأرضي فقط مع الالتزام بمتطلبات صرف الدعم (تشطيب الواجهات الخارجية والسور).
- نسبة الإشغال ضعيفة في هذا المشروع بصفة خاصة (وبالمدينة بصفة عامة) حيث لا تتعدى نسبة الإشغال ٥٥% من إجمالي قطع الأراضي بالمشروع (مُجد نبيل ٢٠١٥).
- ضعف الخدمات المتوفرة في جميع مناطق المشروع حيث تعتمد أغلب مناطق المشروع على الخدمات المتوفرة في الحي الأول.
- عدم توفر مواصلات داخلية للانتقال من مواقع المشروع إلى باقي أجزاء المدينة (الحي الأول بالتحديد حيث يوجد مواقف سيارات لمدينة أسيوط الأم).

- وجود مشكلات في المباني في نسبة كبيرة منها (تشققات في المباني وشروخ) نظراً لسوء تنفيذ المباني من المقاولين ونوعية تربة المدينة ، تربة منفوشة) شكل رقم (٥).



شكل رقم (٥) المشكلات التنفيذية الموجودة في المباني في مناطق المشروع (مُجد نبيل ٢٠١٥).

- تم تصميم النماذج السكنية من قبل الوزارة والهيئات المعنية بالمشروع ولم يتم إعطاء المواطن مساحة ليشترك مع هذه الجهات في التصميم ولم يتمكن من طرح احتياجاته وأفكاره حتى يتم تفعيل مبدأ المشاركة في التنمية العمرانية كما ينبغي (أحمد عبدالغني بدون).
- تم وضع مخطط جيد لاستعمالات الأراضي حتى تحقق التوازن بين مختلف الأنشطة والاستخدامات السكنية من خلال عمل مركز للخدمات في قلب كل قطاع يشتمل على مدرسة تعليم أساسي، ومركز تجاري، ومسجد، وباقي الخدمات التي يحتاجها السكان (أحمد عبدالغني بدون).
- لأ يوجد هيكل إداري للمشروع وقد أدى ذلك إلى قصور في خطوات العمل بالمشروع في التخطيط والتنسيق بين كافة الجهات المعنية (أحمد عبدالغني بدون).

#### ٤ - الشراكة في مشروع ابني بيتك

اختلف مشروع ابني بيتك عن باقي المشاريع الحكومية الخاصة بالمشروع القومي للإسكان من حيث إشراك المستفيدين وتخفيفهم على البناء كما يأتي:

#### ٤-١ - الأطراف المشاركة في المشروع.

كانت هناك ضرورة لتواجد أطراف وسيطة بين المستفيدين والمقاولين حتى لأ يتم استغلال المستفيدين وعدم خبثهم بأعمال التنفيذ [ كان هناك طرف غير فعال طبقاً لتراخيص البناء لا بد من مهندس مشرف على التنفيذ اسماً فقط دون شراكة]. كذلك لا يوجد أي طرف وسيط بين المستفيدين والحكومة للتعامل مع المشكلات التي ظهرت أثناء التنفيذ [مثال لأ يوجد شبكة مياه بالمواقع الأمر الذي يتطلب شراء المياه للبناء].

لذلك اقتصر دور المستفيدين في التنفيذ والتمويل فقط، أما الجهات الحكومية فاقصر دورها بالمرور على الأعمال بعد انتهاء كل مرحلة وهل هي مطابقة للشروط التي وضعتها لصرف الدعم أم لا؟. واقصر دور الحكومة على توفير قطع الأراضي بسعر يسير فقط؛ ولذلك اقتصر دورها على اتخاذ القرارات فحسب. (نعمات مُجد لظفي ٢٠١٠).

#### ٤-٢ - الشراكة وآليات التنفيذ.

حصل المستفيدون على حيازة الأرض بتمليكها من خلال الشراء بأقساط ميسرة وبدون أي زيادات في قيمتها. أما بالنسبة لتوافر تسهيلات تمويلية من جهات تمويل للاستفادة، منها: استكمال أعمال البناء والتنفيذ فلا يوجد أي تيسيرات إلا تسهيلات سداد ثمن الأرض. وجد بعض التهديد للمستفيدين خوفاً من سحب الأرض منهم في حالة عدم قيام المنتفع بالبناء في المدة المحددة مع قلة إمكاناته المادية وبخاصة أنه لم يتم تسهيل الوصول لأي نوع من القروض لمساعدة المحتاجين منهم في استكمال أعمال البناء؛ لأنه بالنظر إلى تكلفة بناء الدور الأرضي مقارنة بقيمة الدعم المدفوع من الحكومة نجد أنه لا يساوي شيئاً مقارنة بتكلفة الدور الأرضي - تكلفة بناء الدور الأرضي بالتشطيب الخارجي حتى يتمكن من صرف الدعم كاملاً هو حوالي ٦٥ ألف جنيه ( ١٠ ألف دولار مقابل ٢.٣ ألف دولار دعماً تم صرفها إذا وفي المستفيد كل الشروط المطلوبة منه) ، تكلفة بناء وتشطيب الدور الأرضي داخلياً وخارجياً حوالي ٩٠ ألف جنيه ( حوالي ١٤ ألف دولار) مطلوبة من المستفيد توفيرها خلال عام ونصف وإلا سيتم سحب الأرض منه. وهذا المبلغ يمثل عبئاً كبيراً على المستفيدين المستهدفين من المشروع (عن الباحث).

ومما سبق نجد أن المشروع لا يتلائم مع فئة الشباب محدودي الدخل، وإنما لائتم متوسطي الدخل وبالتالي فإن الدعم الذي تم صرفه تم توجيهه لغير مستحقيه ، أو أن هذا المشروع أصبح عبئاً كبيراً على محدودي الدخل من الشباب الذين من المفترض أنهم الفئة المستهدفة من المشروع الأمر الذي أدى إلى قيام نسبة كبيرة منهم ببيع الأرض لمن يستطيع البناء.

- توفير البنية التحتية من خلال الحكومة، كان من المفترض توفير جميع أعمال البنية التحتية قبل تسليم قطع الأراضي والبناء لكن ما تم هو البدء في أعمال البناء قبل تنفيذ أعمال المرافق وهذه من الصعوبات التي واجهت المستفيدين.
- التنمية العمرانية للأراضي وبالتالي المدينة تم توفيرها من خلال تقديم رسومات كاملة لقطع الأراضي تتمتع بالامتداد المستقبلي الرأسي، وتوفير الأراضي المرفقة خلال مراحل المشروع.
- لم يتم إشراك المستفيدين في أي مرحلة من مراحل التصميم، ولا محاولة استطلاع رأيهم في تصميم النماذج.
- تصميمات النماذج التي سلمت للمنتفع تمت من خلال الحكومة، وبالتالي لم تكن تمثل احتياجات ومتطلبات المجتمع المحلي، وتم فرضها على المستفيدين من المشروع.

- افتقرت تجربة مشروع ابني بيتك إلى جمع المعلومات والبيانات اللازمة وتحليلها عن الفئة المستهدفة وقدرتها المالية واحتياجاتها التصميمية في النماذج التي أعدت من قبل الحكومة. وعلى سبيل المثال لم تكن تكاليف إنشاء المسكن ملائمة لقدرات الفئات المستهدفة من المشروع لأنها لم تبين على أية دراسات أو بيانات صحيحة.
- غابت الشراكة في جميع مراحل المشروع وأهمها مرحلة التصميم ودراسة الاحتياجات فعلى أي أساس تم تحديد مساحة الوحدة المبنية - ٢٠٦٣م وعلى أي أساس تم افتراض ملائمتها لاحتياجات المستخدمين.
- شراكة المستفيدين في تنفيذ مبانيهم ولدت شعوراً بالانتماء للبيئة السكنية وبالتالي الاهتمام بصيانتها والحفاظ عليها، هذا الإنتماء كان سيكون أفضل لو تم مشاركة المستفيدين في التعرف على احتياجاتهم ومتطلباتهم أثناء عملية التصميم، وبالتالي ملائمتها لاحتياجاتهم مما يشعرهم بالرضا عن هذه البيئة السكنية.
- تم تفعيل دور المستفيدين كطرف في عملية التنمية السكنية وتحفيزهم للمشاركة في بناء المسكن في مرحلة الإنشاء (إيمان صبر مفتاح ٢٠١٨).
- اتبعت الدولة أسلوباً جيداً في توفير قطع أراضي مرفقة بالمدن الجديدة؛ وهي فكرة جيدة في محاولة منها لعمل مشروعات تتلائم مع قدرات وإمكانات فئة الشباب المستهدفة من حيث أسلوب التخصيص ومساحات قطع الأراضي.
- تحديد مساحة الوحدة المبنية بمساحة ٢٠٦٣م جاءت لأسباب اقتصادية بحتة وليس نتيجة لدراسات احتياجات ومتطلبات المستخدمين الحالية والمستقبلية.

#### ٤-٣- سلبيات دور الشراكة على التنمية العمرانية في مشروع ابني بيتك

- اقتصرت الشراكة على مرحلة التنفيذ فقط وعلى الرغم من توافر بعض التيسيرات الممنوحة للمستفيدين إلا أن هناك الكثير من السلبيات التي واجهت المستخدم.
- حاول فريق التصميم لهذا المشروع اقناع الجهة المسؤولة. (هيئة التخطيط العمراني) بمراعاة البعد الاجتماعي في التصميم (مثال: تمكين السكان من إيجاد فرص عمل داخل المنطقة ، مما يتيح لهم الحصول على دخول إضافية ، مما يساعد السكان على إيجاد حلول لزيادة دخولهم) إلا أن هذا الطلب تم رفضه نظراً لعدم درايتهم بمتطلبات واحتياجات المستخدم (منسق مشروع ابني بيتك ٢٠٠٧).
- لم يتمكن المستفيدون من المشروع من الشراكة في تحديد احتياجاتهم ومتطلباتهم في مساحة المبنى أو تصميمه.
- مدة التنفيذ كانت قصيرة لا تتناسب مع فئة الشباب من حيث الدخل الشهري مما شكل عبئاً مالياً كبيراً عليهم الأمر الذي جعل هذا المشروع غير مناسب لهذه الفئة المستهدفة. وقد أكدت ذلك دراسة قام بها مُجّد نبيل حيث أكد أن هناك عقبات ومشكلات أثناء عملية التنفيذ تمثلت في: صغر الوقت المخصص للتنفيذ (١٨ شهراً) مما سمح هذا باستغلال المقاولين حيث تعرض البعض للنصب والسرقة نتيجة لعدم وجود رقابة على المقاول بالإضافة إلى عدم امتلاك السكان الخبرة الكافية لمتابعة عملية التنفيذ ، كذلك عدم توفر المياه اللازمة للبناء بالموقع نتيجة لعدم توصيل المرافق وقت الإنشاء مما اضطر السكان لشراء عربات المياه (سعة ٢٠ ٣م وصلت قيمتها إلى ١٥٠ جنيهاً) ، كذلك استلام قطع الأراضي بمناسبة مرتفعة مما شكل عبئاً آخر على المستفيدين . كل ذلك نتج نتيجة للسرعة في تسليم قطع الأراضي واحتساب مدة التنفيذ من وقت الاستلام دون ترقيق جميع مواقع المشروع نتيجة لفقدان الشراكة والتواصل بين جهاز المدينة والمستفيدين.
- لم تفوض الحكومة المركزية الاستشاري باتخاذ القرارات المناسبة لهذه الفئة وبخاصة المرتبطة بالتصميم لأنه كان على دارية بالبعد الاجتماعي المطلوب مراعاته في تصميم النماذج.

- لم يتم مناقشة المشكلات التي طرأت على المشروع مع السكان (شركاء التنمية في اجتماعات علمية) ، وعرض تصور لحل هذه المشكلات والتغلب عليها ، ولستماع إلى اقتراحات السكان في هذا الشأن.
- ومما سبق يمكن تلخيص سلبيات وإيجابيات الشراكة في مشروع ابني بيتك الذي مثل أهم محاور المشروع القومي للإسكان؛ والذي كان له دور كبير في إحداث تنمية عمرانية في مدينة أسيوط الجديدة كما يأتي:

سلبيات الشراكة في مشروع ابني بيتك	إيجابيات الشراكة في مشروع ابني بيتك
- تحديد مدة زمنية للتنفيذ (١٨ شهرا من تاريخ استلام الأرض) لاتناسب الفئات المستهدفة.	- الحصول على الأرض بأقساط ميسرة وبدون فوائد
- المشروع لا يتلائم مع فئات الشباب محدودي الدخل لارتفاع تكلفة الانشاء.	- توفير البنية التحتية من خلال الحكومة (توفير أراض مرفقة)
- تم فرض التصميمات على المستفيدين من المشروع وبالتالي لم تحقق احتياجاتهم	- تقديم رسومات كاملة لقطع الأراضي
- لم يتم جمع وتحليل أية بيانات عن الفئات المستهدفة بالمشروع مثال القدرة المالية والاحتياجات الوظيفية.	- ادى شراكة المستفيدين في تنفيذ مبانيهم إلى الاهتمام بالبيئة السكنية وصيانتها.
- لم تفوض الحكومة الاستشاري باتخاذ القرارات المناسبة كمرعاة البعد الاجتماعي في التصميم.	- تم تفعيل دور المستفيد كطرف في التنمية السكنية وتحفيزهم على استكمال مراحل التنفيذ (صرف دعم مرتبط بمراحل التنفيذ)
- لم يتم مناقشة المشكلات التي طرأت على المشروع مع السكان وكيفية حلها بالشراكة معهم.	- يعتبر توفير قطع أراضي مرفقة من قبل الدولة أسلوب جيد للتنمية العمرانية

## ٥- النتائج والتوصيات

- خلص البحث إلى أن موضوع الشراكة له دور مهم ومؤثر في مشروعات التنمية العمرانية حيث إنها تؤدي إلى الفهم الواعي لاحتياجات المشاركين بشكل أفضل من أي شخص آخر، وبالتالي يجب استغلال الشراكة في تحديد احتياجات ومتطلبات المشاركين لتحسين البيئة العمرانية وملائمتها للمستخدمين. كما خُصص البحث إلى أن المشروع القومي للإسكان والذي كان يهدف إلى توفير نصف مليون وحدة سكنية في المدن الجديدة كان له دور كبير وفعال في إحداث تنمية عمرانية بتلك المدن . وإضافة لما سبق فإن البحث خلص إلى الآتي:
- يعد محور ابني بيتك من أهم محاور المشروع القومي للإسكان لأنه وفر ٩٠ ألف قطعة أرض مرفقة (٢٧٠ ألف وحدة سكنية) تم توزيعها على فئات الشباب حتى يتمكنوا من بناء مسكن مستقل خاص بهم. كما أن التسهيلات التي قدمت لهذا المشروع كانت جيدة حفزت المشاركين على البناء.
- تم تصميم نماذج مشروع ابني بيتك من قبل الوزارة ولم يتم عمل الدراسات الكافية لمعرفة احتياجات ومتطلبات المتفعين بهذا المشروع؛ وهذا يعني إغفال دور الشراكة في مرحلة اعداد المشروع.
- تم عمل مخططات جيدة لاستعمالات الأراضي وقد حققت التوازن بين مختلف الأنشطة والاستخدامات السكنية حيث تم عمل مركز خدمات لكل منطقة.
- اقتصر دور المستفيدين في المشروع على مرحلة التنفيذ وتوفير التمويل اللازم فقط وقد شكل ذلك عبئا كبيرا على فئات الشباب مما جعله غير مناسب لهم، الأمر الذي دفع نسبة كبيرة منهم لبيع الأرض قبل التنفيذ؛ وذلك لعدم قدرتهم المادية على البناء.
- مثل هذا المشروع (ابني بيتك) فكرة جيدة قامت به الحكومة من حيث توفير قطع الأراضي المرفقة ومحاوله عمل مشروعات تتلاءم وإمكانات فئات الشباب المستهدفة من حيث أسلوب التخصيص ومساحات قطع الأراضي.

- لم يتم مراعاة البعد الاجتماعي من قبل هذه المشاريع وذلك بإتاحة الفرصة لتمكين السكان من تغيير النشاط السكني بالدور الأرض إلى نشاط تجاري.

### التوصيات

- بناء على ما سبق فإن البحث يوصي باتباع الآتي في المشروعات المستقبلية المماثلة، وهي:
- ضرورة إتاحة الفرصة للمستفيدين لتحديد متطلباتهم واحتياجاتهم الوظيفية في تصميم البيئة السكنية الخاصة بهم.
- ضرورة عمل الدراسات الكافية عن الفئات المستفيدة في مثل هذه المشروعات لتحديد احتياجاتهم وامكانياتهم المادية التي تمكنهم من البناء.
- يجب الاهتمام بالمشاريع المشابهة (ابني بيتك) في إحداث تنمية عمرانية بالمدن الجديدة مع مراعاة تلافي السلبيات التي ظهرت في الحالة الدراسية.
- ضرورة مراعاة البعد الاجتماعي في مثل هذه المشروعات بأن تتاح الفرصة لإدخال أنشطة أخرى غير السكنية بالدور الأرضي.
- ضرورة عمل إدارة خاصة لمثل هذه المشروعات لمناقشة وحل المشكلات التي تطرأ على المشروع في مراحلها المختلفة والتغلب عليها باشتراك السكان.
- ضرورة قيام الدولة بتوفير المرافق لتلك المشروعات قبل البدء في التنفيذ.
- ضرورة عدم تقييد المستفيد بفترة زمنية قصيرة لتنفيذ المبنى بل يترك حسب توفر إمكانياته المادية.

### المراجع

- ١- أحمد محمد نبيل. دور المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة في توفير الإسكان الملائم لدوي الدخل المنخفض في مصر"تقييم مشروع ابني بيتك بمدينة أسبوط الجديدة كدراسة حالة". رسالة ماجستير، قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة أسبوط، ٢٠١٥.
- ٢- الهيئة العامة للتخطيط العمراني. الاعتبارات العامة والتخطيطية المطلوب مراعاتها. ٢٠٠٧.
- ٣- — . بيانات وثائقية عن مشروع ابني بيتك هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، القاهرة، ٢٠١٤.
- ٤- حامد نهي السيد. آليات تحقيق التنمية المستدامة في التجمعات العشوائية (الشراكة- ادارة التنمية-البحوث الاجرائية). المؤتمر العربي الاقليمي، تحسين الظروف المعيشية من خلال التنمية الحضرية المستدامة، القاهرة ١٥-١٨ ديسمبر ٢٠٠٣.
- ٥- عن الباحث من خلال استقراء الوضع الحالي للمشروع بمدينة أسبوط الجديدة.
- ٦- صابرين زينوئي. الشراكة الأجنبية كأداة لتأهيل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة - دراسة حالة الجزائر. رسالة دكتوراة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم كلية العلوم الاقتصادية ، التجارية و علوم التسيير، الجزائر ٢٠١٦-٢٠١٧.
- ٧- فرج إيمان صبر مفتاح. التمكين والمشاركة الشعبية كمدخل لتنمية قطاع الإسكان "دراسة حالة مدينة الخارحة بمحافظة الوادي الجديد". رسالة ماجستير، قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة أسبوط، ٢٠١٨.
- ٨- مريم ختيم. أثر الشراكة الاستراتيجية على الأداء الاستراتيجي للمؤسسة الاقتصادية -دراسة حالة مؤسسة كوندوربرج بوعريريج. رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية ، جامعة بوضياف- المسيلة ، الجزائر، ٢٠١٤-٢٠١٥ م.
- ٩- وفاق طارق. الحوار والمشاركة والتنمية المستدامة الإطار الفكري والتحليلي. المؤتمر العربي الإقليمي "تحسين الظروف المعيشية من خلال التنمية الحضرية المستدامة"، القاهرة ١٥-١٨ ديسمبر ٢٠٠٣.
- ١٠- مرسي أحمد عبد الغني، هند السيد حسن. البناء الذاتي كأحد الاستراتيجيات لحل مشكلة الإسكان- مشروع ابني بيتك كحالة دراسية. المجلة الدولية: العمارة والهندسة والتكنولوجيا.

- ١١- — المشروع القومي للإسكان الجهاز التنفيذي للمشروع القومي للإسكان الاجتماعي ، منشور وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية ، القاهرة ٢٠١١ .
- ١٢- منسق مشروع أسبوط والمنيا وأسوان، أخذت منه أمثلة لتخطيط بعض مواقع مدينة أسبوط الجديدة. ٢٠٠٧ .
- ١٣- لطفي نعمات مُجَدِّد. رؤية تقييمية لمشروع ابني بيتك . مؤتمر أوضاع الأرض والسكن، شركاء التنمية للبحوث والاستشارات والتدريب، ٢٠١٠ .