٢٢٦١٧

أكاديمية البحث العلمي والتكنولوجيا
مجلس بحوث التشييد والاسكان
شعبة الاسكان والتخطيط العمراني

الهيئة العامة لمركز بحوث
الاسكان والبناء والتخطيط العمراني
قسم العمارة والاسكان

الدراسة التوثيقية

تصميم المسكن الملائم والتجمعات السكنية لمناطق الاستصلاح الجديدة
غرب النوبارية كنموذج للدراسة

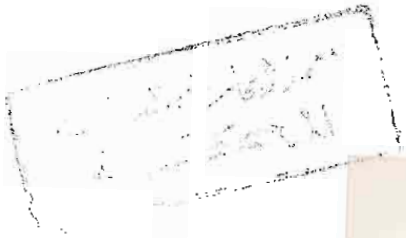
D.2C24.; - الاسكان و البناء
8643.1
Housing & Building National Research Ce

D.
29 B 15

٢٢٦١٧

أكاديمية البحث العلمى والتكنولوجيا
مجلس بحوث التشييد والاسكان
شعبة الاسكان والتخطيط العمرانى

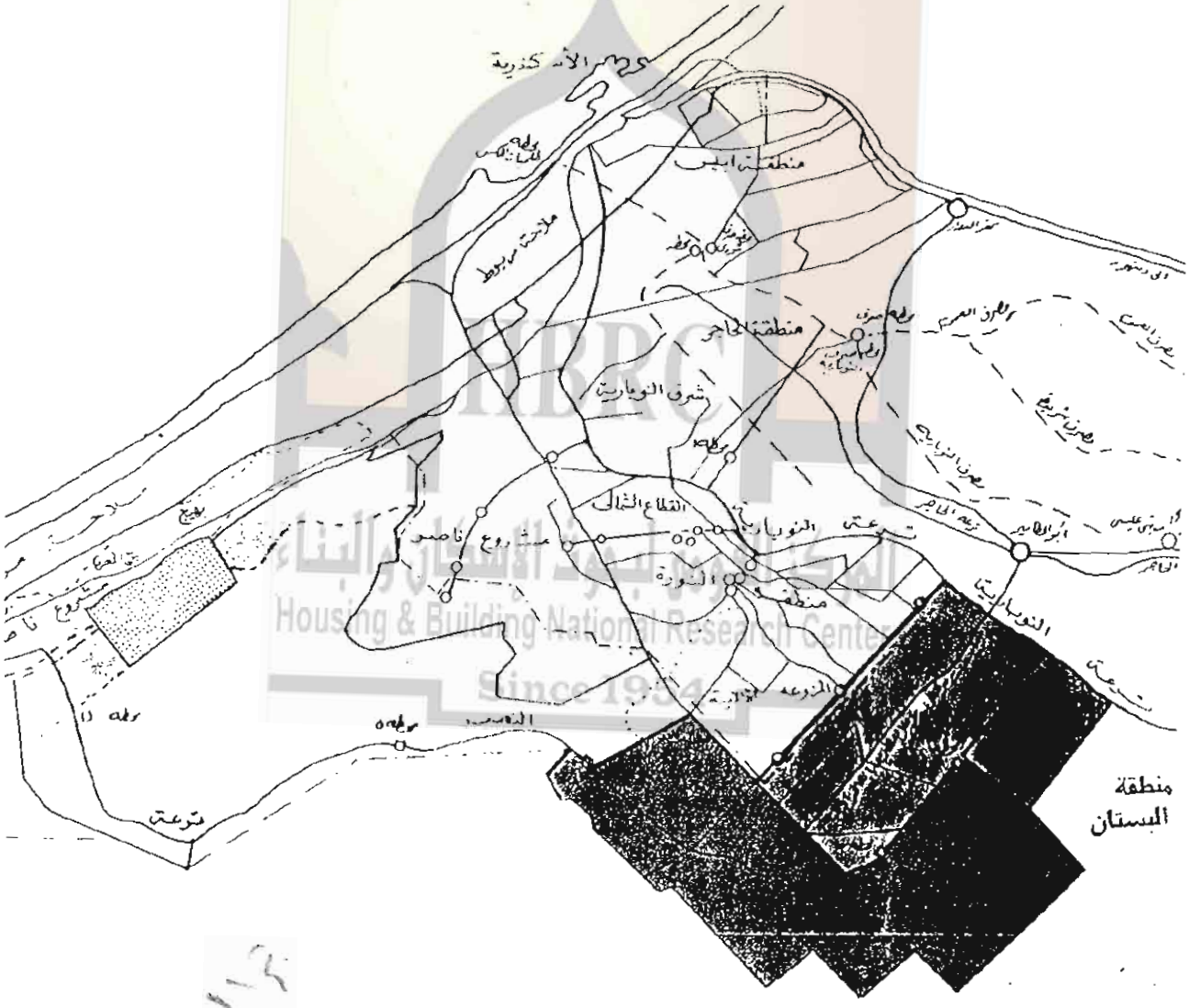
الهيئة العامة لمركز بحوث
الاسكان والبناء والتخطيط العمرانى
قسم العمارة والاسكان



الدراسة التوثيقية

تصميم المسكن الملائم والتجمعات السكنية لمناطق الاستصلاح الجديدة

غرب النوبارية كنموذج للدراسة



HBRC
Housing & Building National Research Center
Since 1954

٢٢٦٧

أكاديمية البحث العلمى والتكنولوجيا
مجلس بحوث التشييد والإسكان
شعبة الإسكان والتخطيط العمرانى

الهيئة العامة لمركز بحوث
الاسكان والبناء والتخطيط العمرانى
قسم العمارة والاسكان

الدراسة التجميعية

تصميم المسكن الملائم والتجمعات السكنية لمناطق الإستصلاح الجديدة

غرب النوبارية كنموذج للدراسة

HBRC
المركز القومي لبحوث الاسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

الفريق البحثى

أ٠د/ ماجدة متولى — أستاذ ورئيس قسم العمارة والإسكان
رئيس الفريق البحثى — بمركز بحوث البناء والإسكان

أ٠م/ عبد الحميد الطودى — مستشار وزارة التعمير
أ٠د/ على فهمى — أستاذ بمركز البحوث الإجتماعية والجنائية
م/ مرفت عبد العزيز نصر — مدرس مساعد بمركز بحوث البناء والإسكان
م/ سامية كمال نصار — مدرس مساعد بمركز بحوث البناء والإسكان
م/سحر عادل الجندى — مهندسة بمركز بحوث البناء والإسكان

فهـــــرس الـــدراســـــة :-

	صفحـــة
أولا :- مقدمة عامة لمشروعات الإستصلاح	١
ثانيا :- تقرير الدراسات الإستطلاعية	٧
ثالثا :- قائمة الدراسات المرجعيـة	٢٤
رابعا :- ملخصات الدراسات والأبحاث	٣١
خامسا :- نماذج من تصميم المسكن وتخطيط التجمعات السكنيـة لمناطق الإستصلاح	١٢١
سادسا :- برنامج الأبحاث المقترحة :-	١٣٤

١ - التنمية المتواصلة للمجتمعات الزراعية المستحدثة بغرب النوبارية

٢ - التنمية المتكاملة لمشروعات التوطين بسيناء .

HBRC
المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

تقـــــديـــــم

تعتبر مشروعات إستصلاح الأراضى فى مصر من المشروعات ذات الأهمية القصوى لمستقبل هذا البلد ، إذ إنه من المعروف أن السكان الذين يتزايد عددهم بمعدل كبير يعيشون على مساحة لاتتجاوز ٤٪ من مساحة مصر.

كما أن الفجوة الغذائية بين ماننتجه وما نستهلكه تؤكد ضرورة البحث عن الوسائل والمصادر التى تضيق هذه الفجوة.

وكذلك فإن إرهاق المساحة المحدودة القابلة للسكنى سواء فى المرافق أو حسن الإستغلال ستتطلب ضرورة إيجاد مساحات جديدة ، وقد بدأت مشروعات الإستصلاح الزراعى قبل الثورة بمعدلات محدودة.

وقد سارت الدولة منذ عام ١٩٥٢ فى خطط ومشروعات متتالية فى إستصلاح الأراضى وما يترتب عليها من مشروعات البنية القومية والرئيسية من مشروعات كبرى للرى والطاقة والتعمير.

موجز لمشروعات الإستصلاح الزراعى

أولا :- فتـــرة ماقبـــل الثـــورة

بدأت بإنشاء سد أسوان سنة ١٩٠٢ وسلسلة القناطر على النيل وفروعه وكانت معظم مشروعات الإستصلاح تتولاها شركات أجنبية وتبيعها بأسعار مرتفعة مما أعجز الكثيرين عن إستكمال سداد الأقساط وإسترداد الشركات للأراضى ، بلغ جملة الأراضى المستصلحة من ١٩٠٢ - ١٩٢٢ حوالى ٧٥ ألف فدان.

فتـــرة مابعد الثـــورة ١٩٥٢ - ١٩٥٩

إهتمت الدولة بعملية إستصلاح الأراضى فى تلك الفترة بغرض توسيع الرقعة الزراعية وخلق مجتمعات جديدة تمتص جزءا من الزيادة السكانية فى الوادى.

وقد إرتبطت عملية إستصلاح الأراضى بالقيام بتعميرها وذلك من خلال إنشاء ثلاث هيئات مختصة وهى هيئة مديرية التحرير عام ١٩٥٢ بمنطقة غرب الدلتا والتى قامت بإستصلاح حوالى ٢١ ألف فدان ، والهيئة المصرية الأمريكية لإصلاح الريف عام ١٩٥٤ وقامت بإصلاح ٢٥ ألف فدان بمنطقة أبيس غرب الإسكندرية ، والهيئة الدائمة لإستصلاح الأراضى عام ١٩٥٥ وقامت بإستصلاح حوالى ٢٣ ألف فدان فى مناطق متفرقة.

HBRC
Housing & Building National Research Center
Since 1954

المرحلـــة مـــن ١٩٦٠ - ١٩٦٥

وشملت هذه الفترة الخطة الخمسية الأولى والتى إستهدفت إستصلاح ٥٢٠ ألف فدان فى الدلتا والوادى على مياه النيل ، وحوالى ٢٠٢ ألف فدان فى الصحراء على المياه الجوفية والأمطار.

وقد أنشئت فى هذه الفترة فى ١٩٦١ وزارة إستصلاح الأراضى وبلغ المعدل السنوى للإستصلاح حوالى ١١٠ ألف فدان سنويا ، وتعتبر هذه المرحلة الفترة الذهبية حيث بلغت المساحات المستصلحة ٥٣٦ ألف فدان.

المرحلـــة مـــن ١٩٦٥ - ١٩٧٠

كان المستهدف من تلك الفترة إستصلاح ٦٠٠ ألف فدان ونظرا لظروف حرب ٦٧ تم استصلاح ٢٧٠ ألف فدان فقط.

المرحلـــة مـــن ١٩٧٠ - ١٩٧٣

في هذه الفترة كان معدل إستصلاح الأراضي ٧ آلاف فدان سنويا حيث تم إستصلاح ٢١ ألف فدان.

المرحلـــة مـــن ١٩٧٣ - ١٩٨٢

تم في تلك الفترة إستصلاح ٢٢٠ ألف فدان في عشر سنوات

وحتى تؤتى كل هذه المشروعات ثمارها فإن العامل الأساسى لتعمير الأراضى الجديدة هو البشر وإستقراره على هذه الأراضى ، لذلك فإن تصميم التجمعات السكنية والمسكن الملائم تعتبر من العوامل ذات التأثير الأساسى فى إستقرار ونجاح المجتمع الجديد.

وقد سارت الدولة فى تجارب عديدة سواء فى تصميم السكن الملائم أو فى تخطيط المجتمعات فى الأراضى الجديدة أو فى مستوى الخدمات الواجب توافرها كما أن موضوع التصرف فى الأراضى الجديدة التى إتبعت فيه سياسات عديدة تأثرت بالسياسة الإقتصادية التى تتبعها الدولة من الإشتراكية الى الإصلاح الزراعى ثم الإنفتاح مما كان له أثر على تخطيط التجمعات السكنية وتحويل طريقة إستغلالها بعد إنشائها.

وتتلخص طـرق التصـرف فـى أراضـى الإستصـلاح فيمـا يلـــى :-

١ - توزيع الأراضى على صغار الزراع والمعدمين بواقع خمسة أفدنة لكل منتفع.

٢ - توزيع الأراضى على الخريجين الجامعيين والشهادات المتوسطة فى مساحات ٢٠ فدان للجامعى و١٥ فدان للشهادات المتوسطة.

٣ - توزيع الأراضى على الخريجيين بواقع ٥ أفدنة للخريج.

٤ - بيع الأراضى بالمزاد العلنى لمساحات حددها القانون وربطها بقانون الإصلاح الزراعى للحد الأقصى من الملكيـة.

٥ - بيع الأراضى بمبلغ محدد سلفا والتزايد على مقدم الثمن.

٦ - إدارة الأراضى بمعرفة شركات القطاع العام كمزارع للدولة.

ومما لاشك فيه أن كل أسلوب من هذه الأساليب يتطلب تخطيطا وكذلك تصميم المسكن يتواكب مع طريقة التصرف فى الأراضى ، كل هذه التجارب سارت فيها الدولة وكلها لها إيجابياتها وسالبياتها.

ومن أهم هذه الإيجابيات إننا أصبحنا نمتلك خبرة كبيرة فى مجال إستصلاح الأراضى وخلق المجتمعات عليها سواء خبرة هندسية أو إجتماعية أو تخطيطية . ومن أهم السلبيات هو عدم الإستقرار على سياسة تتفق مع تصميم المشروع الذى تم التنفيذ بموجبه مرفق فيما يلى خطة وزارة الزراعة وإستصلاح الأراضى لسنة ١٩٩٢ - ١٩٩٧ الصادرة عن الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية

HBRC المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء Housing & Building National Research Center Since 1954