

Strategy of urban development and housing planning study of housing urban development in the general plan of Alexandria 2017

Hesham G. El-Shemi

Articulator Engg. Dept., Faculty of Engg., Alexandria University, Alexandria, Egypt

The research presents a general view of the housing planning strategy, using a suitable database (data-information-statistics-reports) and analysis housing planning of the master plan of Alexandria 2017. Housing is the main nuclei of urban settlements because it is related to development activities like (industry- trading-agriculture). People of big cities do not like to leave their cities to new urban settlements, due to the poor services, infrastructure and transportation means. This is the result of ignoring the importance of integrated feasibility study in choosing the best locations for establishing new housing compounds. By using database program like Geographic Information System Program to support the process of decision making, linking it with the cash flow plan of the strategy plan and choosing distributing nucleus system for development can find the optimal solutions for the overlapping development of Alexandria region. The research recommended a group of points, the most important of which is to design a database system of the regional planning using Geographic Information System program to upgrade the mechanism of decisions making to guarantee the reality of planning, the re-division of officials sectors of the Alexandria region in a balanced form (Natural Resources -Region Areas -possible abilities) and establish a regional council for urbanism development of Alexandria region with the productive service institutions of Alexandria region as members in it. This supports the coordination between the development plans of Alexandria region in different levels(national-regional- local) and Unitarianism the growth goals and growth directions of Alexandria region.

تستعرض الورقة البحثية رؤية عامة لاستراتيجية التخطيط الإسكاني واستخدام قاعدة بيانات ملائمة (بيانات- معلومات -احصائيات-تقارير) وتحليل الخطة الإسكانية لمخطط العام لمدينة الاسكندرية ٢٠١٧. ان الإسكان نواة رئيسية فى التجمعات العمرانية لارتباطه بالأنشطة التنموية مثل (صناعة – تجارة – زراعة). السكان فى المدن الكبرى لايفضلوا الانتقال من مدنهم الى التجمعات العمرانية الجديدة بسبب فقر الخدمات والمرافق و وسائل المواصلات؛نتيجة اغفال اهمية دراسات الجدوى المتكاملة لاختيار أفضل المواقع المناسبة لإقامة التجمعات السكنية. باستخدام برنامج نظم المعلومات الجغرافية لدعم مراحل صنع القرار وربطها بخطة التمويل بالمخطط الاستراتيجي واختيار نظام الأنوية الموزعة للتنمية يمكن إيجاد حلول مثالية لعملية التنمية المترابطة باقليم الاسكندرية. يوصى البحث بمجموعة من التوصيات أهمها تصميم نظام للتخطيط الإقليمي باستخدام برنامج نظم المعلومات الجغرافية لتطوير الية صنع القرار لضمان واقعية التخطيط . إعادة التقسيم الإدارى لاقليم للاسكندرية بكيان متوازن (الموارد القومية –المناطق الإقليمية-الامكانيات المتاحة) وانشاء مجلس اقليمي للتنمية العمرانية باقليم الاسكندرية تكون المؤسسات الخدمية الإنتاجية اعضاء فيه وذلك لدعم التنسيق بين خطط التنمية لاقليم الاسكندرية على مستويات مختلفة (القومية- الإقليمي –المحلى) و توحيد أهداف التنمية واتجاهات التنمية لاقليم لإسكندرية.

الكلمات الكاشفة: الإدارة -العمران - التنمية العمرانية - التخطيط الإسكاني - التخطيط القومى - التخطيط الإقليمي

١. المقدمة

مصر ٥٣٣٣٠,٠٠٦ الف فدان [1] وتمثل ٢٢,٢ % من جملة مساحة الجمهورية ويقطن بالاقليم ٩,١٦٩ مليون نسمة وتبلغ نسبة تركز السكان بالاسكندرية ١٢,٦٣% وتبلغ نسبة تركز السكان للمساحة الاجمالية لمصر ٠,٩٢ ألف نسمة /كم مربع [2] فحين ان المساحة المأهولة بالسكان بمصر ٣,٥ % من المساحة الكلية بمعدل متوسط ٧٠ شخص/كم٢ على مستو مصر [3]

من خلال البحث يتم عرض لمفهوم استراتيجية التنمية باقليم الاسكندرية واستراتيجية التخطيط الإسكاني بمدينة الاسكندرية خاصة وان محافظة الاسكندرية لها بعد استراتيجي ومحوري على المستوى الإقليمي حيث انها تقع داخل الاقليم الجغرافي للصحراء الغربية ويشكل حوالى ثلثى مساحة

ج- تدهور البيئة العمرانية في المدن والقرى من خلال فقدان الطابع العمراني المميز والتلوث البيئي وانتشار العشوائيات

١، ١، ٢. قاعدة بيانات لادارة العمران بالمدينة [8] ا- التكوين السكاني والمحتوى العمراني

ب- دور المؤسسات الفعالة بالمدينة

ج- المؤشرات العمرانية

د- اسعار الاراضى

١، ١، ٢. ادارة التنمية العمرانية

تعتمد ادارة التنمية العمرانية على الامام بكافة الابعاد والمؤثرات المؤثرة عليها لوضع تصور واقعى قابل للتطبيق دون حدوث معوقات ومشكلات مستقبلية

١، ٢، ١، ١. ماهية التنمية العمرانية هى تغيير يحدث فى المدينة سواء بتغيير حجم السكان او مساحة المدينة او تغيير نمط الاستعمالات للاراضى او محور الحركة او الانتقالات الداخلية بالمدينة او تغيير النظام الاقتصادى (الصناعة-التجارة) او تغيير فى المؤسسات الاجتماعية و السياسية والاقتصادية [6].

ويمكن تعريف عملية التنمية العمرانية من خلال الية تنفيذها فهى تهدف الى الوصول بالوضع الحالى الى وضع افضل اقتصاديا واجتماعيا وبيئيا وهى عملية متشعبة متعددة الابعاد وتمثل استراتيجية واعية وعمليات ذات غايات وأهداف محددة مرحلية وطويلة الاجل [8]

١، ٢، ٢، ١. العوامل المؤثرة على التنمية العمرانية [6] ا- التوجهات الخاصة بالسكان

ب- التنمية العمرانية كحافز للنمو العمراني

ج- النظام الاجتماعى كمصدر للقرارات الخاصة بمشروعات التنمية

د- الاهتمام بدراسة تأثير التداخل الموجه المتمثل فى توجيه خطط التنمية العمرانية

١، ٢، ٣. استراتيجيات التنمية العمرانية [9] تتنوع استراتيجيات التنمية العمرانية تبعا للهوية السياسية والاقتصادية والاجتماعية لكل دولة تبعا لظروفها

ا- استراتيجية الانتشار

عرض لرؤية العمران فى مصر وكيفية ادارة التنمية العمرانية والملامح الاساسية للاسكندرية على المستوى القومى والاقليمى والاستراتيجى دراسة آلية استخدام التخطيط السكانى كأداة لتقييم إستراتيجيات التنمية العمرانية بمدينة الإسكندرية وعرض لمعوقات وتحديات وضع الخطة الإسكانية وتوضيح لأسس الاستراتيجية المتوازنة للتنمية السكانية والعمرانية لمخطط مدينة الإسكندرية ٢٠١٧ ودراسة الايجابيات والسلبيات بالمخطط العام وأبعاد مشكلة الإسكان والأثار المرتبة على الزيادة السكانية وذلك من خلال عرض لسياسات الدولة فى مجال الإسكان بمصر ومستويات أنماط الإسكان وتطور التعداد السكانى وتأثيره على قطاع الإسكان بمدينة الإسكندرية والتوازن بين تطور التعداد السكانى ومشروعات الإسكان بمدينة الإسكندرية [4] واستعراض للخلفية المكونة لواقع قطاع الاسكان بالاسكندرية من خلال عرض خطط التنمية للاقليم من حيث سيناريوهات المقترحة للتنمية العمرانية بالإسكندرية والمردود المنفعى للمستجدات التخطيطية المقترحة على المخطط العام لمدينة الاسكندرية ٢٠١٧.

١، ١. ادارة العمران والتنمية العمرانية قوميا واطليما [5]

تعتمد الرؤية المستقبلية للعمران فى مصر على التوازن بين قومية الهدف ومقترحات التنمية من توسيع رقعة المناطق المأهولة وربطها باقتصاديات عملية العمران وتحقيق الاستدامة العمرانية بتعظيم الاستفادة من الامكانيات والمقومات المتاحة ومعالجة السلبيات فى سياسات العمران القائم.

١، ١، ١. ماهية ادارة العمران [6]

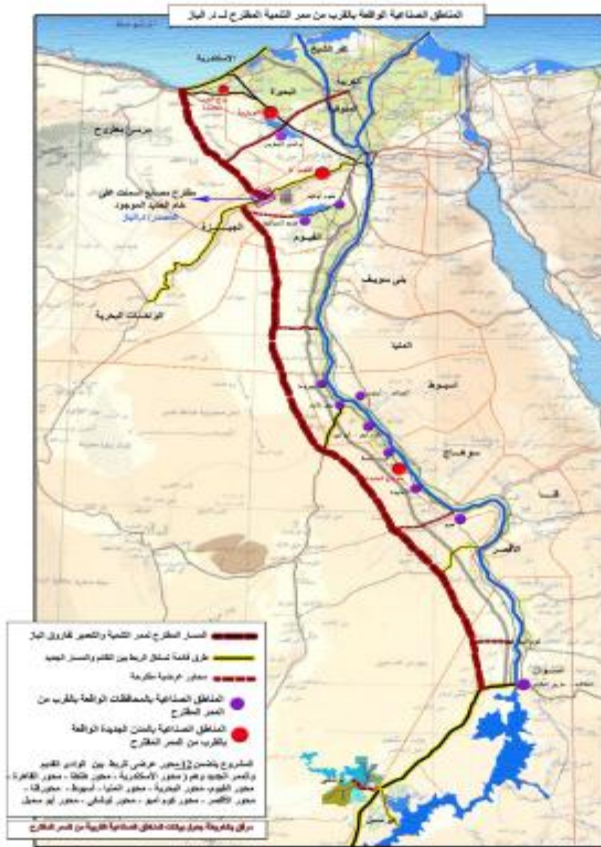
تعتمد على مجموعة شاملة من الخطط مثل التخطيط العمرانى ووضع برامج التنمية والموازنات مع خطط التنفيذ والصيانة لضمان الاستدامة مع استقلالية كل مدينة بالخصوصية المنفردة على المستوى السياسى والاقتصادى واحتياجات التنمية

١، ١، ١. مشاكل العمران بمصر [7] ا- نمو معدل التعداد السكانى بمصر بما يزيد عن مليون و ٣٠٠ الف نسمة سنويا.

ب- المساحة المأهولة محدودة مما ادى لفقدان التوازن بين المناطق المعمورة والغير معمورة وبالتالي ادى لاختلال التوازن الحضرى والريفى واختلال العلاقة بين المدن والقرى وعدم اتزان التوزيع الجغرافى للتجمعات العمرانية فى النسق الحضرى.

١, ٢, ٦. الملامح الرئيسية للمخطط الاقليمي لتنمية الساحل الشمالى الغربى (اقليم الاسكندرية) اقليم الاسكندرية يعتمد على تقسيمه الى ثلاثة قطاعات تنموية كالآتى :

- أ- القطاع الشمالى (الساحلى) للتنمية السياحية
ب- القطاع الاوسط للتنمية العمرانية الزراعية بالاضافة لبعض الانشطة الصناعية التعدينية
ج- القطاع الجنوبى للتنمية كمنطقة مراعى وتوظيف الطريق الساحلى الدولى كمحور تنمية للاقليم واستخدام خيار التنمية العمرانية المشتتة (Fragmented) بالاعتماد على التنمية العمرانية للمجمعات العمرانية القائمة [15].



شكل (١) خريطة المناطق الصناعية الواقعة بالقرب من ممر التنمية والتعمير لمصر . [13].

١, ٢. التخطيط الإسكاني أداة لتقييم إستراتيجيات التنمية العمرانية بمدينة الإسكندرية المتوازن [16]

ب- استراتيجية التركيز (التكثيف المركزى)

ج- استراتيجية الانتشار المركزى (الانتشار المتوازن)

الاستراتيجية القومية للتنمية العمرانية تهدف الى انشاء ١٠ وحدات لكل الف نسمة بمعدل ٣٥٠٠٠ وحدة سنويا كمتوسط لتغطية الزيادة السكانية المتوقعة حتى ٢٠١٧ ويمثل الاسكان الاقتصادى والمتوسط واسكان محدودى الدخل حوالى ٨٠% فيحين نجد ان مشروع مبارك لاسكان الشباب يستهدف انشاء ٤٠٠٠٠ وحدة خلال الفترة من (٢٠٠٤-٢٠٠٨) [10]

١, ٢, ٤. أسباب مشكلة التنمية العمرانية غير المحكومة فى المدينة [11]
أ- عدم الامام بمحددات التخطيط العمرانى للمدينة وافترض اتجاه معين للتنمية بما لا يتوافق مع اى عوامل مستحقة مستقبلية (انشاء منطقة صناعية -محور حركة جيد)

ب- التهاون فى تطبيق التشريعات والقوانين التى تحكم نمو العمران

١, ٢, ٥. الملامح الرئيسية لخريطة التنمية والعمران لمصر لعام ٢٠١٧ [12]

أ- تطوير العمران القائم من خلال توافق حجم التنمية للمدن العواصم مع مساحتها وامكانياتها وتأكيد دور المدن الثانوية فى احداث التوازن فى النسق العمرانى الحضرى واستخدام التجمعات والمدن الجديدة لنقل التنمية المستقبلية خارج حدود المدينة والتحكم فى العمران الريفى وتوجيه بعيدا عن الحدود الحضرية للمدينة

ب- فتح افاق جديدة للتوسع بالتنمية العمرانية فى مسقرات جديدة من خلال فتح محاور جديدة للتنمية ينشأ عليها ٤٤ تجمع عمرانى ٢٩ منها بالاراضى الصحراوية و ١٥ منها للمناطق الصحراوية المتاخمة للمدن ويوصى المقترح الاستراتيجى للمشروع ممر التنمية والتعمير المقترح [14]

١- محور طولى للسير السريع بالمواصفات العالمية يمتد من العلمين حتى حدود مصر الجنوبية

٢- اقتراح ١٢ محور عرضى تربط التجمعات السكنية على طول مسار المحور الطولى

٣- شريط سكة حديد للنقل السريع موازى للمحور الطولى وخط كهرباء لتوفير الطاقة للمناطق التنمية المقترحة

٤- انبوبة مياه من بحيرة ناصر جنوبا حتى نهاية المحور شمالا للاستخدامات المدنية

أ- مرحلة وضع الاحتياجات العامة للإسكان من خدمات ومرافق وعدد الوحدات السكنية والأراضي المتاحة لإقامة المشروعات وتتولى هذه المرحلة وزارة الإسكان باعتبارها الجهة المسؤولة عنها.

ب- مرحلة تخصيص الأعمادات المالية لتنفيذ مشروعات الإسكان وتقوم بها وزارة المالية .

ج- مرحلة توحيد مشروع الخطة الإسكانية من خلال ربطه مع المشروعات التنموية الأخرى (زراعة - صناعة) وتقوم وزارة التخطيط بأعداد الخطة القومية للبلاد وتتولى عملية متابعة التنفيذ الفعلي من واقع ما تلقاه من التقارير الدورية .

د- مرحلة التصديق والاعتماد من خلال اعتماد الخطة الإسكانية والأعمادات المالية ويتم ذلك من خلال مجلس الوزراء.

١، ٢، ٣. مقومات وضع الخطة الإسكانية

مقومات التخطيط الإسكاني أحد الجوانب الهامة وكونها من العناصر الأساسية التي يجب أن تتوفر لضمان الأسلوب العلمي بما يضمن لها النجاح.

١، ٢، ٣. ١. تحديد الأجهزة الإدارية هي تلك الأجهزة المسؤولة عن تخطيط سياسة الإسكان بالدولة وتوفير الخطط المالية التمويلية سواء كانت (بنوك إسكان - بنوك عامة...)

لتحقيق أهداف الخطة الإسكانية وذلك في سبيل التغلب على القيود والمشاكل لتحقيق التنمية الإسكانية [17].

إنشاء المجلس القومي للإسكان المكون من مجموعة من الوزارات الحكومية لتوحيد الأفكار والجهود ويكون له سلطة مستقلة مع إشراك المواطنين من خلال الجمعيات الأهلية أو اتحاد الشاغلين (occupiers union) كأعضاء المجلس [18].

١، ٢، ٣. ٢. الدراسات والبحوث الفنية تعتبر من الأركان الهامة التي يقوم عليها التخطيط الإسكاني لتوفير معلومات دقيقة لأعداد الخطة وتشتمل البيانات الإحصائية عن الوحدات السكنية ويقوم بإعداد البيانات مجموعة من الهيئات والمؤسسات مثل:

- الهيئات العامة للإسكان

- بنوك الإسكان

- الإدارات المتخصصة في المجالس المحلية

- اتحاد الشاغليين

يعتمد التخطيط الإسكاني على علاج اقتصاديات الإسكان بهدف تلبية رغبات السكان في امتلاك المنازل التي سيألون إليها ويعتمد على التوافق بين مفهوم الثمن و توزيع الموارد الاقتصادية وفقاً لاحتياجات المطلوبة والغريب ان اهماله ساعد على تفاقم الوضع بشكل لا يرجى معه علاج شامل للمشاكل الإسكانية القائمة.

فالتخطيط الإسكاني بمفهوم اشمل هو تخطيط لعملية تنمية سكانية وذلك للسكان المستخدمين لمشروعات السكنية وهو أيضاً تنمية عمرانية للمناطق المقام فيها هذه المشروعات مما يضمن الحفاظ على التوافق بين احتياجات السكان والإمكانيات الخدمية المتاحة بالمجتمعات العمرانية للمشروعات السكنية [16].

وذلك بهدف ترشيد استخدام مدخلات العملية الإنتاجية للإسكان بشكل يؤدي إلى تحقيق الأهداف الإسكانية الموضوعية خاصة من خلال الإطار المؤسسي للدولة.

كانت هناك أسباب أساسية لظهور فكر التخطيط الإسكاني في العالم منها ظهور الأزمات الإسكانية في مختلف أرجاء العالم نتيجة تدهور نوعية المساكن والزيادة الفجائية في أسعار مفردات التوزيع الهيكلي لأسعار أراضي البناء (الموقع - المساحة - الحيازة - الملكية) .

وللتغلب على المعوقات التي تواجه عملية التنمية الإسكانية في البلاد لابد من تبني سياسة التنبؤ العلمي المبني على الدراسة والمعرفة للعلاج الزيادة المستقبلية وتحديد المسؤوليات والمهام لكل قطاع.

العمل على استخدام الفكر العلمي خاصة فكر الجدوى الاقتصادية للمشروعات الإسكانية بمنظور شامل لا يعتمد على الربحية المباشرة بل من خلال الربحية الغير مباشرة خاصة مع التوافق بين بناء المستوطنات البشرية وتنشيط المشروعات الصناعية في التمرکز بجانبها.

ربط التخطيط الإسكاني بالمدينة بتخطيط المدينة على اعتبار أن الإسكان جزء هام وحيوي داخل المدينة يرتبط به مدخلات (البنية الأساسية - الطرق - المرافق ...) ومخرجات الوحدات السكنية وارتباطها (التعليم - العمل ...) [16].

١، ٢، ٣. ١. مراحل وضع الخطة الإسكانية

تمر الخطة الإسكانية بعدة مراحل متتابعة متدرجة وكل مرحلة تعتمد على الجهة المسؤولة عن كل مرحلة .

وتشتمل على:

أ- البيانات السكانية

- أعداد السكان

- التوزيعات السكانية

- (الجنس - قوة العمل - الحالة الاجتماعية - المرحلة العمرية - التقسيم الإداري).

- التركيب الهيكلي للسكان

- التوزيع الجغرافي للأفراد بين المدن والريف

ب- البيانات الإسكانية واحتياجات المساكن

- المتطلبات الكمية

- الأوضاع الاجتماعية والثقافية والاقتصادية للوصول للجوانب الكيفية للأوضاع السكانية.

ثالثاً : وضع التشريعات الإسكانية اللازمه

القوانين الصادرة في مجال الإسكان من المقومات التي تقوم عليها الخطة الإسكانية للحد من التجاوزات الحادثة في مجال الإسكان

تهدف التشريعات الصادرة على تحقيق مجموعة من الأهداف:

- توفير رؤوس الأموال اللازمة لبناء وتشجيع القطاع الخاص.

- تحقيق التوازن في العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

- توفير أراضي البناء.

- توفير المرافق اللازمة للبناء [19].

رابعاً: ضرورة توفير التخطيط الإقليمي:

يعتبر التخطيط الإقليمي من المقومات الضرورية التي يجب أن تقوم عليها الخطة الإسكانية.

يجب أن يتوفر التخطيط القومي بجانب التخطيط الإقليمي خاصة مع سوء توزيع المشروعات السكانية وتركيزها في المناطق الحضرية بما أحدث إهمال في المناطق الريفية.

وذلك بهدف تشجيع التنمية الإقليمية (Regionalization) [15]

لتحقيق التنمية الإقليمية لآبد من تقسيم البلاد إلى مجموعة من الأقاليم لتحقيق التوازن.

ب- الاستخدامات البديلة للأراضي

ج- إجراء التصليحات (Rehabilitation) بعد إدخال التصليح على المباني القائمة.

د- بناء المدن الجديدة المتكاملة من خلال إنشاء مدن جديدة وتكون تكلفتها أقل بكثير من تجديد المدن القائمة.

ومثال لذلك إنجلترا حيث أنها من أنشط الدول حيث أنشأت ٢٩ مدينة بعد انتهاء الحرب العالمية الثانية بسعة ٦٠ ألف نسمة [16]. في حين أن دول أمريكا اللاتينية أجهت لسياسة مدينة داخل مدينة (City with in a city) لأستفادة من الخدمات الأساسية وتقليل الفوارق بين الأقاليم داخل الإقليم الواحد.

هـ- إقامة الضواحي الجديدة كأحد الاتجاهات بهدف أحداث امتداد للمدن الكبرى وتفرغ الزيادة الإسكانية بها.

و- إيجاد قري جديدة كأحد الاتجاهات لتنمية الريف وتقليل الاتجاه السائد بالهجرة وذلك بتوفير الخدمات والمرافق وفرص العمل.

٣, ١ . الاستراتيجية المتوازنة للتنمية السكانية والعمرانية

الاستراتيجية:

هي خطة زمنية لتنفيذ عمل معين مرتبطة بمجموعة من السياسات والتشريعات والقوانين ينفذها مؤسسة أو هيئة للوصول لأهداف مدروسة (بعيدة المدى - قصيرة المدى) [17].

تستهدف الخطة الخمسية الاستراتيجية ٢٠٠٧-٢٠١٢ الى انشاء ١,٣ مليون وحدة سكنية تشمل ٩٠٠ الف وحدة في المناطق الحضرية بنسبة ٦٩% .

تقوم الاستراتيجية المتوازنة للتنمية السكانية والعمرانية على مجموعة من الأسس والمعايير وذلك للوصول لأهداف تنمية قصيرة المدى وبعيدة المدى بما يتوافق مع استراتيجيات التنمية على المستوى القومي والمستوى الإقليمي بما يحقق منظومة متكاملة لتكون نواه لجميع محافظات مصر يعتمد على تجميع معلومات وبيانات عن السكان واحتياجاتهم بما يضمن الواقعية في التخطيط والتطبيق.

٣, ٢, ١ . الأغراض الاقتصادية السياسية للتخطيط الإسكاني

١- تجديد المدن القائمة من خلال إعادة توزيع للسكان بأحيائها المختلفة .

جدول (١)

استثمارات الخطة الخمسية السادسة باقليم الاسكندرية والقطاعات الاقتصادية [18]

الاقليم	معدات الانارة	النقل والمواصلات	المرافق	الخدمات	الاجمالي العام	النسبة
اقليم الاسكندرية	١٢٨٤١	٦٠١٤١	٨٨٤٦	٩١٤٣	٩٠٩٤١	١١٤٩

١, ٣, ١. أسس الاستراتيجية المتوازنة للتنمية السكانية والعمرانية
وتعتمد الاستراتيجية المتوازنة للتنمية السكانية والعمرانية على مجموعة
من الأسس:-
١- ربط معدلات الزيادة السكانية بمعدلات التنمية (الاقتصادية - الصناعية
العمرانية) بما يضمن وجود قوى عاملة فعالة تنفذ السياسات القومية.
٢- تحديد توزيع ديموجرافي للسكان ويوضح الشرائح السكانية ونوعيتهم بما
يشكل تصور على الاحتياجات المستقبلية لهم (خدمات - مرافق -
ساكن).

١, ٤. ظواهر مشكلة الإسكان

تتدرج ظواهر مشكلة الإسكان قويا وإقليميا ومحليا ويؤثر كل منهم
في الآخر بصورة متتابعة لتشكّل ظاهرة مشكلة الإسكان في المدينة المصرية
اولا: الظواهر القومية لمشكلة الإسكان :

١- النقص في عدد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها لفئات الدخل
المنخفض بما يتمشى مع إمكانياتهم المالية .
٢- غياب الاستثمارات الكبيرة للقطاع الخاص مما اضغف من مساهمته في
توفير وحدات سكنية لفئات الدخل المنخفض والمحدود بعد صدور قوانين
الإسكان المنظمة للعلاقة بين الملاك والمستأجرين وقوانين تحديد الإيجارات .
٣- ارتفاع تكاليف البناء (أراضي - مواد بناء - استخراج تراخيص البناء
(.
٤- خلل العلاقة بين موقع الإسكان والعمل .

٥- انتشار ظاهرة الإسكان العشوائي والإسكان الهامشي وإسكان عشش
الصحيف والمناطق الرديئة والمستهلكة. [4]

ثانيا : ظواهر مشكلة الإسكان اقليميا (اقليم الاسكندرية)
مشكلة الإسكان بالاسكندرية جزء من مشكلة الاسكان بمصر و تشكل
العناصر المشتركة القومية غير اقليمية نسبة مؤثرة في مشكلة الاسكان اقليميا
والتي تعتبر نتيجة لتراكمات كثيرة اهمها التزايد السكاني والهجرة المستمرة
وارتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء وأجور العمالة والتضارب بين القوانين
والتشريعات المنظمة لعملية البناء خلال الثلاثين عام الماضية.

ويعد انتشار ظاهرة العشوائيات (الإسكان العشوائي) وظاهرة التمليك
للوحدات بأسعار عالية من اهم الظواهر الناتجة عن المشكلة وكان تركيز

ج- وضع قاعدة بيانات استراتيجية لأهم الموارد الطبيعية والموارد البشرية
والمعطيات البيئية (مناخ - أراض - معادن - بترول - ...) لإقليم
مصر المختلفة وإعادة صياغتها في صورة خريطة بنظام GIS كنوانه لكل
إقليم وذلك بالاستعانة بمبينات ومؤسسات بحثية مثل هيئة الاستشعار عن
بعد.

د- وضع خريطة إدارية جديدة لمختلف أقاليم التخطيطية بمصر وذلك من
خلال تخطيط متوازن للثروات الطبيعية والإمكانيات بكل إقليم يمكن من
خلاله تحقيق التعادل بين الأقاليم المختلفة بما يضمن التجانس بمعدلات
الهجرة الداخلية ومثال لذلك التقسيم الإداري الجديد للمحافظات التي في
جوار القاهرة (حلوان - ٦ أكتوبر).

هـ- وضع خريطة تنموية لآجاهات التنمية بكل إقليم يحدد بما أماكن التنمية
المستقبلية المفترضة مع وجود دراسة جدوى متكاملة (بيئية - فنية -
اقتصادية - اجتماعية) والمراحل المختلفة لها مما يضمن التوافق بين
المتطلبات واحتياجات السكان لضمان التواجد السكاني بها.

و- وضع حوافز ومميزات لمناطق التنمية الجديدة (المناطق العمرانية الجديدة)
من قبل الدولة بما يشجع السكان الى الانتقال اليها والاستقرار بها.

١, ٣, ٢. الأهداف العامة للاستراتيجية المتوازنة للتنمية السكانية والعمرانية

١- توجيه الهجرة الداخلية نحو مناطق التنمية المجهزة من قبل أجهزة الدولة
بجأ عن المميزات والحوافز.

٢- إعادة التوزيع الديموقراطي للسكان.

ص- تدني مستوى الجهاز الاستشاري (المصمم - المشرف) على مشروعات الإسكان نتيجة لعدم التزام المالك بالتعاقد مع استشاريين أكفاء.
ض- تردى مستوى الأيدي العاملة مما يؤدي لسوء أعمال المصنعات مما يتسبب في نقص العمر الافتراضى للمنشآت .
ك- الارتفاع الحاد في أسعار الأراضي مما اجتذب عدد من المستثمرين إلى المضاربة بالأراضي بحثاً عن الربح
و- سوء تنظيم أعمال المقاولات مما أدى لسوء مستوى التنفيذ الذي يؤدي لإعادة أعمال التشطيبات مما يعتبر استهلاك للمواد القليلة المتاحة .
ى- إهدار الثروة العقارية نتيجة لعدم صيانة المباني السكنية سواء بنظام الإيجار أو التمليك

1, 4, 1. أسباب اقليمية (الاسكندرية) [4]

ا- الارتفاع المستمر لمعدلات الزيادة في عدد السكان مع ارتفاع الكثافة السكانية بالمدينة حيث تتركز الصناعة واكتمال المرافق والخدمات العامة مما كان مدعاة للهجرة الداخلية نحو مدينة الإسكندرية رغبة في دخل أفضل وتطلعاً لمسكن أفضل.

ب- نتيجة لعدم قدرة الحكومة والقطاع العام على إنتاج وحدات سكنية تفي باحتياجات السكان انتشر الإسكان العشوائي انتشاراً واسعاً بنسبة تمثل (65% - 80%) من الإنتاج السنوي للإسكان بمحافظة الاسكندرية . [4].

ج- انخفاض الكثافة السكانية في بعض الأقسام الإدارية نتيجة لتدهور الأحوال البيئية بها مثل (العطارين - المنشية - كرموز - اللبان - الجمرک)
د- ظهور الإسكان العشوائي وانتشاره خاصة حول ترعة المحمودية وخط السكة الحديدية والعزب مثل (أبيس - قرية الصيادين) مما أصبح أمراً واقعياً يستلزم توفير الخدمات والمرافق له مما أدى لتحميل ميزانية الدولة مصروفات إضافية لإمداد مناطق الإسكان العشوائي بالمرافق

هـ- وجود رأس المال راكد يتمثل في العديد من الوحدات السكنية الغير منتهية سوء لعدم كفاية المال أو لعدم توفر المواد الخام والعمالة للإنشاء خاصة بحى المنتزه والعامرية وبيج العرب [4].

1, 4, 2. الأثار المترتبة على الزيادة السكانية [18]

ا- ارتفاع معدلات البطالة خاصة بين الخريجين الجدد مما يستدعى زيادة عدد فرص العمل المطلوب توفيرها سنوياً لعلاج مشكلة البطالة.
ب- معاناة العملية التعليمية بمراحلها المختلفة (التعليم ما قبل الجامعي - التعليم الجامعي) من عدم القدرة على الاستيعاب الكامل.

الحكومة على الإسكان الاقتصادي لذوى الدخل المحدود وبالرغم من هذا نجد عزوف المواطنين عن هذه المساكن والاتجاه الى القطاع الخاص لإنتاج المسكن [4].

1, 4, 1. أسباب مشكلة الإسكان

من خلال التراكب بين الجهود المختلفة للحكومات المختلفة بمصر أدى لحدوث نوع من أنواع التراكب بين المؤثرات الرئيسية لمشكلة الإسكان ولدت مجموعة من المؤثرات الثانوية مما أدى لزيادة المشكلة تعقيداً ويمكن إيجاز أسباب مشكلة الاسكان في الأتي:

1, 4, 1. أسباب قومية(مصر) [4]

ا- عدم وجود استراتيجية لعملية التنمية الشاملة يراعى فيها تلاءم مشاريع الإسكان مع القطاع الإنتاجي والخدمي

ب- تضائل الأهمية النسبية لمشكلة الإسكان من الأولويات القومية مما أدى لانخفاض الاستثمار القومى في مجال الإسكان من 12,4% من أجمالي الاستثمارات عام 1960 إلى 5,9% عام 1979 وانخفض معدل نسبة الوحدات السكنية من (7) وحدات سكنية /ألف نسمة سنة 1960 إلى (1,5) وحدة سكنية / ألف نسمة لعام 1979 رغم أن المعدل المناسب عالمياً (10) وحدات سكنية / ألف نسمة [9].

ت- عدم توفر المناخ الاقتصادي الملائم للاستثمار في مجال الإسكان نظراً لتوقع المستثمرين لصدور قوانين وتشريعات مفاجئة

ج- صدور مجموعة متلاحقة من القوانين لإيجارات المساكن (1952 - 1958 - 1961) مما أدى لنقص استثمار القطاع الخاص في الإسكان لضعف القيمة الإيجارية وعدم توافرها مع تكلفة المبنى [21]

خ- عدم وجود تصور واضح لشكل الوحدة السكنية الملائمة من الدولة من حيث المساحة والتصميم ومواد النهو.

د - عدم التوازن بين العرض والطلب في السوق العقاري.

ر- طول فترة استخراج تراخيص البناء بالرغم من وجود تخطيط معتمد لكل منطقة موثق ومعتمد مما لا يستعدى طول فترة الدراسة لمراجعة الرسومات والخرائط.

س- عدم توفر الأعمادات المالية الكافية كقروض الإسكان فضلاً عن ارتفاع أسعار الفائدة وطول وتعقد إجراءات الحصول على القروض

ش- نقص في خامات البناء (الاسمنت - الحديد) خاصة في ظل ارتفاع أسعارها.

د- مناطق حدث لها أمتداد عشوائي بإقامة أكشاك في نحر الطريق كأمتداد للوحدات السكنية القائمة.

١, ٤, ٣, ٣. الإسكان الغير مرخص والعشوائي الهامشي نشأ الإسكان العشوائي كحل لجأت إليه الأسر غير القادرة لإيجار وحدة سكنية مناسبة وظهر خلال الخمسين عام الأخيرة وهناك ٨٧ منطقة عشوائية على مستوى محافظة الاسكندرية [4] وتشير المؤشرات إلى أن الإسكان العشوائي يعتبر مخرج طبيعي لمتوسطى الدخل والمحدودي الدخل.

ظهرت هذه المناطق كهجرة داخلية نتيجة للزيادة السكانية وتتركز الصناعات وكما توضح الخريطة مناطق الإسكان العشوائي وتتركزها في الإسكندرية بصورة متواصلة. وأنتشر الإسكان العشوائي على محاور الحركة والطرق مثل ترعة المحمودية وخط السكة الحديدية كما أنتشر بأراضي الملكية الخاصة وخارج كردون المدينة والتي لا يوجد بها مرافق مما أدى لإلزام الدولة بإمداد المرافق بها.

وهناك تشكيلات متنوعة للإسكان العشوائي:

- التشكيل الغير المنتظم سواء في عروض الشوارع لإرتفاعات والمساحات.
- النمط الطولي خاصة في الحزام الزراعي المحيط بالإسكندرية مثل العزب (أبيس - قرية الصيادين) بصورة طويلة موازية لقنوات الري.
- التشكيل المتفرق الخليط (زراعة-اسكان) ويتكون هذا النمط على الأراضي الزراعية وهو مؤشر لنمو عشوائي سريع.

هناك مشاكل فنية وعمرانية لمناطق الإسكان العشوائي

أ- القصور في قاعدة البيانات

ب- المشاكل التخطيطية والعمرانية .

ج- المشاكل المتعلقة بالتصميم الحضري [20]

١, ٤, ٤. سياسات الدولة في مجال الإسكان

تسعى الدولة من خلال مؤسساتها إلى وضع مجموعة من السياسات العامة والإجراءات بهدف وضع حل لمشكلة الإسكان القائمة وتوفير نظام منتقى يستوعب الاحتياجات المستقبلية للوحدات السكنية في قطاع الإسكان خاصة مع الزيادة السكانية [21].

١, ٤, ٤. السياسات بعيدة الأجل

ج- ارتفاع أعباء الحكومة نتيجة لزيادة حجم الدعم نتيجة لزيادة التعداد السكاني والتزامها بتوفير السلع الاستهلاكية له.

د- زيادة الاحتياج للوحدات السكنية مما يؤدي للضغط الشديد على المرافق وخاصة مياه الشرب والصرف الصحي والطرق والمرافق العامة.
تساهم الدولة في تحقيق الاستقرار السكاني من خلال خطة طموحة مما يستلزم حوالي ٣,٥ مليار جنية حتى عام ٢٠١٧ وهذه الخطة توفر ٧٥ مليار جنية للدولة خلال ١٩ عاماً.

١, ٤, ٣. مستويات أنواع الإسكان

باستعراض أنواع الإسكان بالإسكندرية يمكن استنباط أفضل الحلول المناسبة من سياسات الدولة في مجال الإسكان ليتوافق مع كل الأنماط للخروج بأستراتيجية عامة.

١, ٤, ٣. الإسكان القائم على تخطيط أهم ملامح هذا النوع أنه يتركز داخل حيز عمراني محدد مقارنة بمساحة المحافظة ككل وذلك من خلال التقاسيم المعتمده التي ينشأ عليها إسكان رسمي من خلال القطاع (العام - الخاص) ومع زيادة شركات الأستثمار العقاري بالمحافظة بدء يظهر نمط مشروعات الإسكان المجمعه (compound) مثل (إسكان مبارك بالعامرية - الشركة المتحدة بسيوف).

وضرورة وجود تصور واضح في التوافق بين المعروض من الوحدات مع مستوي الطلب الأقتصادي فهناك العديد من وحدات الإسكان فوق المتوسط والفاجر وعلى الجانب الأخر عجز حاد في الوحدات التي تلبي حاجة متوسطى ومحدودي الداخل [20].

١, ٤, ٣. المناطق السكنية القديمة (السيئة) وهي المناطق السكنية القديمة التي أنتهي العمر الأفتراضي للوحدة السكنية بما أو مناطق حديثة البناء ولكن تم البناء دون مراعاة للنواحي الصحية والتخطيطية ولا يشترط إزالتها كلها.

وتنقسم هذه المناطق إلى:

أ- مناطق لا يجدي الإصلاح بها سواء كبنية مكانية أو كوحدات سكنية.
ب- مناطق تحتاج إلى تحسين من خلال توسعة الشوارع واستكمال المرافق.
ج- مناطق غالبية الوحدات السكنية بها جيده من الناحية الإنشائية والتصميمية ولكن تحتاج إلى تحسين بالتخطيط العام.

س- تخفيض رسوم تسجيل العقارات مع خفض سعر الفائدة على التمويل العقاري مع التمييز بحسب المساحة ونوع الإسكان وإصدارات حكومية لتمويل شراء المساكن.

ش- تعديل التشريعات لتحقيق الأهداف المنشودة والانتهاء من قانون البناء الموحد لتنفيذ مواد القانون من التداخلات العمرانية.

هـ- توفير الأراضي وامتدادها بالمرافق والخدمات بهدف إنشاء وحدات سكنية لمحدودي الدخل والشباب .

و- تشجيع مساهمة الجهات العلمية والبحثية لاستنباط مواد بناء بأسعار مناسبة.

ى- استمرار التوسع في زيادة عدد الوحدات السكنية من خلال توفير الأراضي بالمدن الجديدة لكافة مستويات الاسكان وتبنى المشاريع التي توفر الوحدات السكنية وخاصة لمحدودي الدخل مثل (إسكان المستقبل - مشروع مبارك لإسكان الشباب - المشروع القوى للإسكان).

ا- التزام الدولة بالاستمرار في تقديم القروض الميسرة لمحدودي الدخل حيث بلغ القرض للوحدة السكنية ٢٠ ألف جنية تسدد على ٤٠ عام بفائدة ٥%.

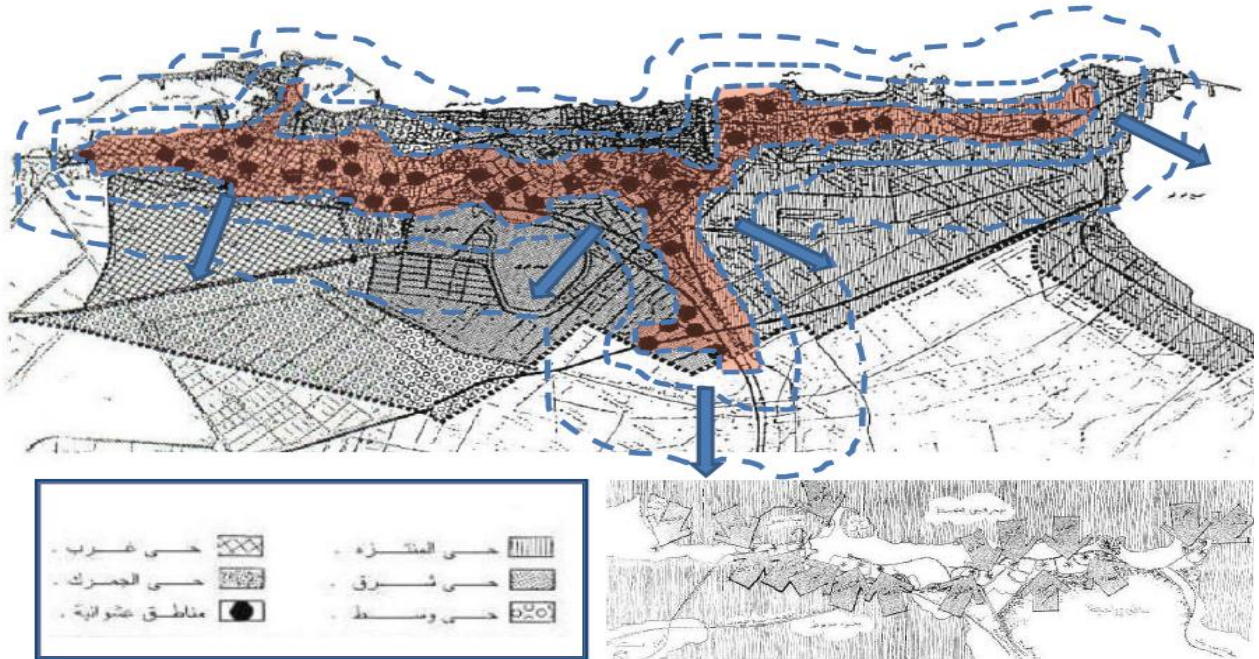
ب- التوجه إلى الصحراء بإنشاء مدن جديدة لزيادة الرقعة العمرانية مثل (برج العرب - السادات - ٦ أكتوبر - العاشر من رمضان).

ج - تشجيع القطاع الخاص على المشاركة في تنفيذ خطة الإسكان بحوالي ٨٠%.

خ- تشجيع مساهمة صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري في مساعدة الشباب للحصول على وحدة سكنية بتقديم دعم مالي وشراء الوحدات السكنية بالمساحات التي يحددها قانون التمويل العقاري.

د- تطوير المناطق العشوائية المأهولة بالسكان لتتوافق مع النسيج العمراني المحيط بها.

ر- الحفاظ على الثروة العقارية السكنية الحالية (إيجار - تملك) بوضع وتشريع مجموعة من القوانين المنظمة لعملية الصيانة مثل قانون اتحاد الملاك.



شكل (٢) توزيع المناطق العشوائية على الاقسام الادارية بالاسكندرية. [4].

وحدة سكنية منها ١٤٠ ألف وحدة سكنية إسكان اقتصادي بما يعادلها ٥٠% من إجمالي الوحدات و ٤٠ ألف وحدة سكنية إسكان متوسط بما

وتهدف الخطة الخمسية السادسة لانشاء ١,٣ مليون وحدة سكنية و خلال عام ٢٠٠٦ - ٢٠٠٧ جارى الانتهاء من تغطية نحو ٢٨٠ ألف

يعادل نحو ١٤,٣% و ١٥ ألف وحدة إسكان فوق المتوسط بالإضافة إلى نحو ٨٥ ألف وحدة إسكان اقتصادي بالمناطق الريفية ومناطق الاستصلاح ويساهم القطاع الخاص بحوالي ٢٦٨ ألف وحدة بما يعادل ٩% إن إجمالي الوحدات فحين بلغت مساهمة القطاع العام بحوالي ١٤ ألف وحدة سكنية بنسبة ٥%

موضح بالجدول الأتي الخطة الخمسية السادسة والعام الأول لها (٢٠٠٧ - ٢٠٠٨) مقارنة بالجاري تنفيذه [22].

وبلغت نسبة الاستثمارات المنفذة في مجال الإسكان للتنمية العمرانية حتى عام ٢٠٠٥ - ٢٠٠٦ نحو ١٦,٥ مليار جنية أما في عام ٢٠٠٦ - ٢٠٠٧ فبلغت الاستثمارات المنفذة في مجال الإسكان والتعمير ١٥,٦٥ مليار منها ٥,٢٢٩ مليار استثمار حكومية وباقي الاستثمارات قام بها القطاع الخاص ومن خلال الشكل المرفق يوضح جملة الاستثمارات المنفق على الإسكان بالقطاع (العام - الخاص).

١, ٤, ٢. السياسات قصيرة الأجل

هناك المشروعات قصيرة الأجل والتي تزامنت مع برنامج الحكومة مثل المشروع القومي لأسكان والهدف منه توفير وحدات سكنية لشباب محدودى الدخل بمعدل ١٨٥ ألف وحدة سنوياً بإجمالي ٥٠٠ ألف وحدة خلال ٦ سنوات والميزانية التقديرية لها ٢٥ مليار جنية

جدول (٢)

التنمية الاسكانية المستهدفة في الخطة الخمسية السادسة . [22]

البيان	متوقع ٢٠٠٧/٢٠٠٦		مستهدف ٢٠٠٨/٢٠٠٧		الخطة الخمسية	
	عدد	الاهمية النسبية %	عدد	الاهمية النسبية %	عدد	الاهمية النسبية %
اقتصادي	١٤٠	٥٠	١٤٥	٤٧,٥	٦٥٠	٥٠
متوسط	٤٠	١٤,٣	٤٥	١٤,٨	١٦٠	١٢,٣
فوق المتوسط	١٥	٥,٣	١٥	٤,٩	٩٠	٦,٩
جملة الحضر	١٩٥	٦٩,٦	٢٠٥	٦٧,٢	٩٠٠	٦٩,٢
اسكان اقتصادى بالمناطق الريفية ومناطق الاستصلاح	٨٥	٣٠,٤	١٠٠	٣٢,٨	٤٠٠	٣٠,٨
الاجمالى العام	٢٨٠	١٠٠	٣٠٥	١٠٠	١٣٠٠	١٠٠
قطاع عام	١٤	٥	١٦	٥,٣	١٥٠	١١,٥
قطاع خاص	٢٦٦	٩٥	٢٨٩	٩٤,٧	١١٥٠	٨٨,٥

ووفرت الدولة مجموعة من آليات لتنفيذ المشروع

١- توفير الأراضي المرفقة (كاملة المرافق - الخدمات) بالمجتمعات العمرانية الجديدة والمحافظات .

ب- توفير الدعم المالي بواقع ١٥ ألف جنية الوحدة السكنية في صورة منحة لا ترد.

ج- القروض الميسرة بواقع ٣٠ ألف جنية للوحدة السكنية مع البنوك الأهلية .

د- تفعيل دور القطاع الخاص من خلال تشجيع القطاع الخاص للحصول على أراضي مرفقة بأسعار منخفضة بنسبة لا تقل ٥٠% للمساحة المبنية ومساحات ٢م٦٣.

المحاور الرئيسية للبرنامج

١ - التمليك بالمدن الجديدة المحافظات.

٢- توفير أراضي لمستثمرين لبناء وحدات سكنية.

٣- مشروع تمليك (بيت العائلة)

٤- مشروع البيت المرخص [22].

تقديرات السكان بمحافظة الاسكندرية من عام (١٩٩٧-٢٠١٧) [10]

السنة	التعداد
١٩٩٧	٣,٣٨٥ مليون نسمة
٢٠٠٢	٣,٦٨٢ مليون نسمة
٢٠٠٧	٣,٩٨٦ مليون نسمة
٢٠١٢	٤,٢٩٤ مليون نسمة
٢٠١٧	٤,٦٠٤ مليون نسمة

١, ٥, ٢. متوسط حجم الأسرة ونسبة النوع

متوسط حجم الأسرة بالإسكندرية يتراوح ما بين (٤, ٣) فرد الى (٧, ٤) فرد) وقيمة متوسطة حسابية ٣,٩ فرد وأن نسبة النوع تتراوح من ١٠٠ الى ١٢٣ و قيمة متوسطة حسابية ١٠٧ يتضح هذا من خلال جدول (٣) [10].

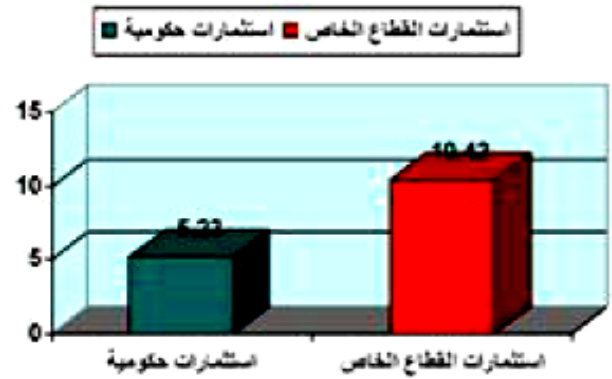
ومن خلال بيانات أحصائية لتعداد ٢٠٠٦ للجهاز المركزي للتعبئة والأحصاء يتضح أن معدل التزاوج بلغ بالإسكندرية ١١ [2].

$$\left(\frac{\text{عدد الأفراد}}{\text{عدد الغرف}} \right) = \text{معدل التزاوج}$$

جدول (٤)

عدد الاسر بالاحياء المختلفة ومتوسط حجم الاسرة [7]

الاحياء	عدد الاسر	متوسط حجم الاسرة
حتى المنتزة	٣٠٧٢٢٦	٣,٨
حتى شرق	٢٥٧٣٨٦	٣,٧
حتى وسط	١٤١٠٣١	٣,٦
حتى الجمرك	٤٠٤٩٥	٣,٩
حتى غرب	٩٦٨٣٠	٤,١
حتى العامرية	٢٠٢٢٢٥	٤,٧
برج العرب	١٠٨٤٠	٤,٣
برج العرب الجديدة	٩٦٥٥	٣,٤
الساحل الشمالى	٥٠٩١	٣,٨
مدينة الاسكندرية	١٠٧٠٧٧٩	٣,٨



شكل (٣) جملة الاستثمارات المنفقة على الإسكان بالقطاع (العام - الخاص) [22].

١, ٥. تطور التعداد السكاني وتأثيره على الإسكان بمدينة الإسكندرية

يرجع ضخامة المشكلة إلى التناقض بين النمو السكاني والنمو السكاني المتاح وانعكس ذلك على جميع محافظات مصر كما موضح بالتعداد السكاني المنشور لعام ٢٠٠٦.

مما أنعكس على أتساع المدن وأمتدادها وذلك بسبب عدم وجود تخطيط سكنى وتشريعات منظمة للتحكم في نمو واتساع المدينة و تعتمد دراسة تطور التعداد السكاني بالإسكندرية على:

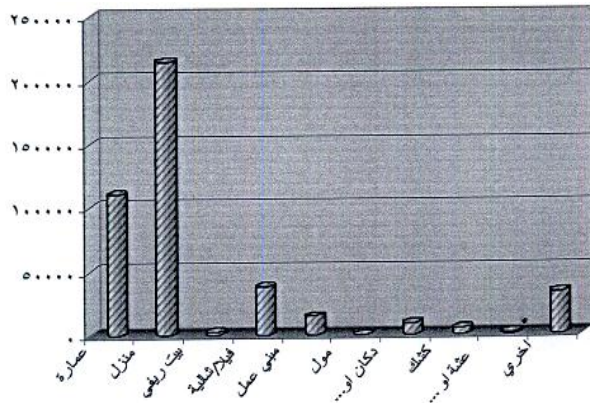
- ١- دراسة تطور حجم السكان بالمحافظة.
- ٢- توزيع السكان طبقاً للنوع على الأقسام الادارية بالمحافظة.
- ٣- متوسط حجم الأسر ونسبة النوع.
- ٤- عدد المواليد والوفيات ومعدلات الزيادة الطبيعية بالمحافظة.
- ٥- تحديد قيم الكثافات السكانية على نطاق أحياء المحافظة [10].

ومن الجدول السابق يتضح أن معدل الزيادة كل عشر سنوات في حدود (٦٥٠ الف نسمة)

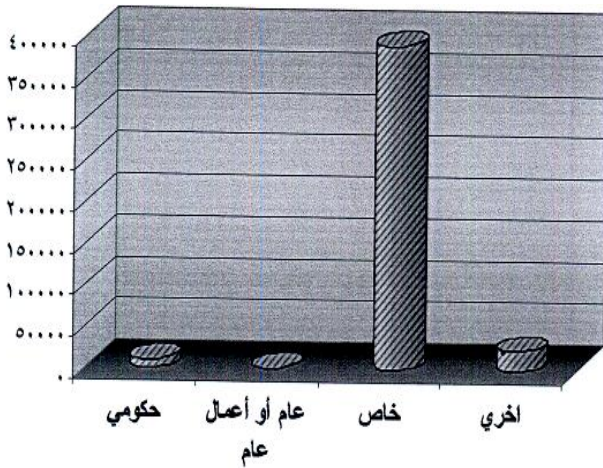
١, ٥, ١. تطور حجم السكان

بلغ عدد سكان محافظة الإسكندرية في تعداد ٢٠٠٦ (٤,١١٠) مليون نسمة) ومن خلال جدول ٢ يتضح التوزيع العددي لسكان محافظة الإسكندرية [10].

جدول (٣)



شكل (٤) انواع المباني بمدينة الاسكندرية [2].



شكل (٥) توزيع المباني تبعا للملكية المبنى [2].

ونلاحظ أن الملكية الخاصة لاشخاص عنصر رئيسي في استثمارات الإسكان بالاسكندرية حيث أن ٩١,٤ % من ملكية المباني بالمحافظة ملكية خاصة (لا تتبع القطاع العام-قطاع الاعمال-الحكومة-بنوك - شركات تأمين) مما كان مؤشرا لضرورة البحث عن فكر بديل للاستثمارات الإسكان لا يعتمد على الملكية الخاصة مما يحدث إعادة لتوزيع الاستثمارات الفردية في مجالات أخرى.

ووجد أن ٣٥% من إجمالي عدد الوحدات في الإسكندرية مغلق مما يشكل احتلالا في ميزان العرض والطلب والسوق العقاري ومما يدعو إلى إتخاذ اجراءات من شأنها إشغال فعلي لهذه الوحدات [23].

١,٥,٣. تحديد قيم الكثافات السكانية على نطاق الأحياء بالمحافظة

يتضح من جدول (٤) قيم الكثافة السكانية لعام ٢٠٠٦ إرتفاع الكثافات بحي المنتزه وبلغت ٢٢٣,٤ فرد / فدان ويرجع ذلك لتوافر فرص الإستثمار في مجال المباني السكنية بكثافة إلى جانب الإمتداد العشوائي بالمنطقة الشرقية للحي تجاه قسم المنتزه فحين أن أقل الأحياء كثافة سكانية حي العامرية وبلغت ٧,٢ فرد / فدان لصغر مساحة الحي.

ومن خلال الجدول السابق يتضح أن الكثافة السكانية تتراوح ما بين ٧,٢ فرد/ فدان إلى ٢٢٣,٤ فرد / فدان وقيمة اجمالية للمدينة ٢٧,٧ فرد / الفدان وقيمة متوسطة حسابية ٧٠,٤٨ فرد / الفدان مما يشير بأنها كثافة منخفضة وتحتاج الى إعادة توزيع لاحداث التجانس على مستوى المحافظة.

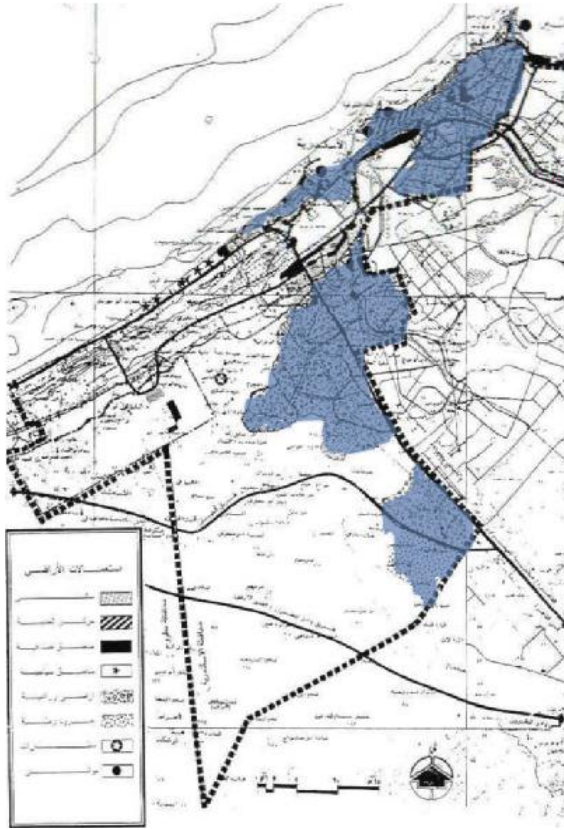
ومن خلال تقارير الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء وتحليلها نجد أن ٩٠% من الأسر في الإسكندرية تلجأ الى نوعية الشقق السكنية في حين أن ١٠% من الأسر تلجأ الى أنواع مختلفة مثل (أكثر من شقة - فيلا - فيلا ومنزل خاص - بيت رخيص - غرفة أو أكثر - عرفة - عشة - حوش). مما كان مدعاة لاستخدام العمارات السكنية والشقق كأحد السبل المتداولة والمرغوبة للإسكان بالاسكندرية.

وكان التطور السكاني بالأسكندرية له أكبر الأثر على قطاع الإسكان بالأسكندرية وأنشطة الاستثمارات في مجال الإنشاءات ويتضح من خلال الشكل (٣) أن قطاع الإسكان يشكل ٧٠,٥% من إجمالي الأنشطة الاستثمارية في مجال الإنشاءات بالمحافظة بما أحدث خلل في منظومة الاستثمارات في المجالات الأخرى (تجارية- صناعية - ترفيهية - تعليمية).

جدول (٥)

قيم الكثافات السكانية باحياء مدينة الاسكندرية [2]

الاحياء	عدد السكان	الكثافة	
		المساحة كم ^٢	فرد/كم ^٢
حي المنتزه	١١٧١٣٧٩	٢٢,٠٢	٥٣١٩٦,١
حي شرق	٩٦٧٦١٧	٢١,٩٨	٤٤٠٢٢,٦
حي وسط	٥١٣٩٤٩	٤٧,٦٨	١٠٧٧٩,١
حي الجمرك	١٤٤٤٢٢	٤,٧	٣٠٧٢٨,١
حي غرب	٣٧٤٤١٢	١٩,٧٥	١٨٩٥٧,٦
حي العامرية	٨٢٨٤٤٠	٤٨١,١٧	١٧٢١,٧
برج العرب	٥١٣٤٠	٢٥	٢٠٥٣,٦
مدينة الاسكندرية	٤١١٠١٥	٦٢٢,٣	٦٦٠٤,٦



شكل (٧) استعمالات الاراضى ومواقع المناطق السكنية الحالية.

٦,١ . التوازن بين تطور التعداد السكانى والإسكان بمدينة الإسكندرية

من خلال ماتم استعراضه من توزيع السكان بالاقسام الادارية للاسكندرية (متوسط حجم الاسر -قيم الكثافات السكانية) يمكن استنتاج مجموعة من التوصيات لاحداث التوازن بين تطور التعداد السكانى والإسكان بمدينة الإسكندرية مستقبلياً يمكن سردها فيما يلى:

أ- تفرغ المدينة من المصانع القائمة حالياً ونقلها غرباً وجنوب غرب المحافظة في الأماكن المخططة لإقامة صناعات بها والإستفادة من المسطحات التي كانت تشغلها بالكتلة الحضرية وتحسين مستوى هذه المناطق وإقامة تشريعات سكانية نموذجية من حيث (الكثافة - الخدمات - المرافق).

ب- مد المناطق الصناعية الجديدة الواقعة غرب وجنوب غرب الإسكندرية بالمرافق المناسبة لحجم التوسعات الصناعية سواء المنقولة و المستقبلية.

ومن واقع التقرير التخطيطي للمخطط العام للإسكندرية نجد أن الإنشاء بمعرفة القطاع الخاص يشكل ٥٥% من إجمالي الوحدات المنفذه ولا بد من تعديل النسبة للقطاعات التعاونية والقطاع العام وليكون لها النسبة الغالبة لاحداث تغير في آليات السوق العقاري بصورة واقعية [23].

و من خلال الدراسات (سكانية-اجتماعية-اقتصادية) التي أجرتها اجهزة محافظة الإسكندرية يتوقع حدوث نموسكاني وزيادة سكانية خلال السنوات القادمة من خلال عدة احتمالات [4]:

الأحتمال الأول

تبعاً لمعدل نمو السكان من ١٩٨٦ الى ١٩٩٦ ومقدارة ١,٢٢% سنوياً.

الأحتمال الثاني

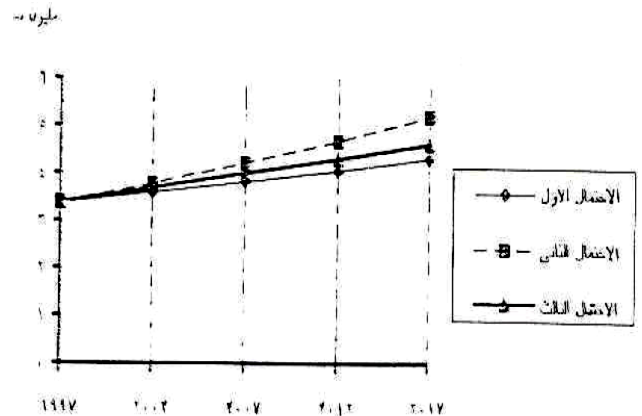
تبعاً لمعدل السكان من ١٩٦٠ الى ١٩٩٦ ومقدارة ٢,١٣% سنوياً.

الأحتمال الثالث

تبعاً لمعدل نمو السكان من ١٩٨٧ الى ١٩٩٦ ومقدارة ١,٨١% سنوياً.

ويتناقص سنوياً إلى ١,٧% سنوياً حتى عام ٢٠٠٢ ثم يتناقص بمقدار ٠,١ كل ٥ سنوات حتى يصل إلى ١,٤% عام ٢٠١٧. [4].

ومما سبق يمكن عمل جدول إحصائي لأحتمالات الثالثة لنمو السكاني بالإسكندرية من ١٩٩٧ الى ٢٠١٧ (بالمليون نسمة) مما يدعو إلى التفكير في إيجاد مناطق جديدة لإستيعاب هذه الزيادة في فكر تنموي يعتمد على



شكل (٦) تقديرات السكان بمدينة الاسكندرية من عام (١٩٩٧-٢٠١٧) [24].

هناك مجموعة من المشاكل وأوجه القصور:

ومما سبق يمكن إعادة صياغة لاستراتيجية تنمية لمدينة الإسكندرية تتطلب التوسع خارج حدود الكتلة الحضرية للمدينة مما يحدث تفرغ داخل الكتلة.

١, ٧, ١. المقترح الأول: الانتشار واسع النطاق

Wide Development De concentration [1]

يعتمد على التعامل مع الحيز المكاني للإسكندرية من خلال نظرة شمولية مفتوحة تغطي مساحة المحافظة ويعتمد على استثمار الخصائص الكامنة للحيز المكاني بهدف إحداث تغييرات واسعة المدى في هيكل الموارد وقابليتها للاستغلال وتنمية القطاعات الاقتصادية (صناعات هندسية - زراعة - سياحة).

١, ٧, ٢. المقترح الثاني: التكتيف المركزي

Development Concentration

تركيز التنمية في الكتلة الحضرية للمدينة حيث تتركز عناصر البيئة الأساسية والخدمات والأنشطة الرئيسية بالمدينة. عدم إدخال التدخل التخطيطي للتحكم في التوجيه النوعي والمكاني ومدخلات التنمية ويتناقض هذا البديل مع الطاقة الاستيعابية وندرة الحيز العمراني الحالي على استيعاب المزيد من السكان والأنشطة مع إغفال للدور الذي يمكن أن يقوم به الحيز الأشمل للمدينة في تحقيق لاستراتيجية التنمية [4].

١, ٧, ٣. المقترح الثالث: الانتشار المتوازن

Cluster Dispersal

يعتمد على التوازن والتوفيق بين توظيف الموارد والإمكانيات بشكل مرحلي حيث ينتقل تدريجياً من التركيز إلى الانتشار المركز وذلك في صورة مراكز عمرانية (أنوية) خاصة في المناطق الجنوبية و الجنوبية الغربية مما يسهم في تنمية الإسكندرية الكبرى كمدينة متعددة الأنوية أو بمعنى آخر ثلاثية الأنوية ذلك من خلال تنمية نواة صناعية جديدة في الطريق الجنوبي الغربي بالإضافة إلى نواة برج العرب الجديدة والنواة القديمة للكتلة الحضرية الأم [4].

ج- إعادة توزيع استعمالات الأراضي كما يتضح في المخطط العام بما يتضمن توفير مساحات جديدة مع الحفاظ على محاور التنمية الصناعية بالمحافظة كما هو موضح بالشكل (٥).

من خلال جدول (٥) نلاحظ أن ميزانية استعمال الأراضي بالإسكندرية متفاوتة وتم تعديل نسبة استعمالات الأراضي للأنشطة المختلفة بما وتم استحداث مناطق مفتوحة وخضراء لإحداث اتساع للمساحات وإتزان بيئي وفصل فراغي بين العناصر المختلفة بالمحافظة في المخطط العام للإسكندرية ٢٠١٧.

وتم زيادة الكتلة العمرانية من ٧٣٨٠٠ فدان إلى ١١٦٣٩٢ فدان من خلال إضافة مساحة جديدة لمحافظة خاصة أن الكتل العمرانية صغيرة وتشكل ١١,٥% [4]

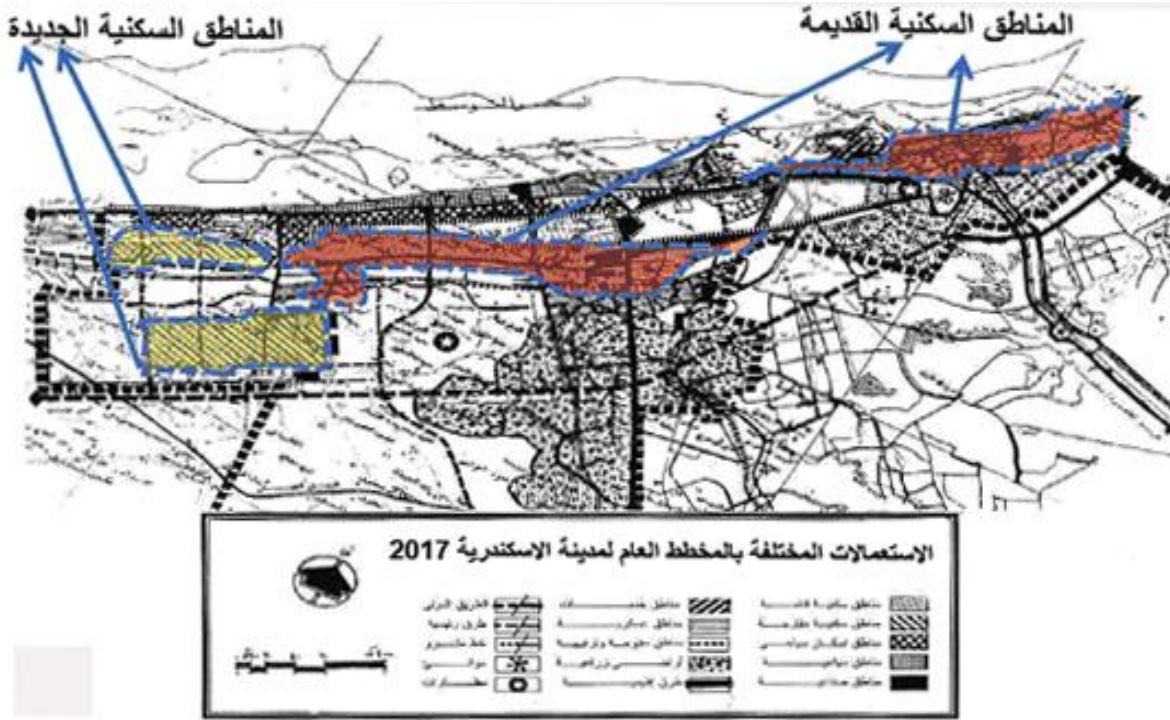
١, ٧. مقترح التنمية العمرانية لمدينة الإسكندرية

يتمركز السكان بالكتلة العمرانية الحالية لمدينة الإسكندرية بالرغم من توفر مناطق للامتداد العمراني والسياحي وضعف الارتباط بين الحيز المعمور الإسكندري في اتجاه الشرق والتحول السليبي في النظام البيئي بالتعديلات على على المساحات الخضراء والأراضي الزراعية مما يؤثر على البيئة الطبيعية (مساحات خضراء - بحر) [4].

جدول (٦)

ميزانية استعمال الأراضي لمدينة الإسكندرية [4]

الاستعمال	المساحة (بالالف فدان)	النسبة (%)
الكتلة العمرانية الحالية لمدينة الإسكندرية	٧٣,٨	١١,٥%
الأراضي الزراعية	١٧٣	٢٧,١%
الأراضي الصحراوية	٣٤٠,٦	٥٣,٤%
الطرق الاقليمية والسكك الحديدية والمزارع السمكية والبحيرات والترع والمصارف	٥٠,٦	٨%
الإجمالي	٦٣٨	١٠٠%

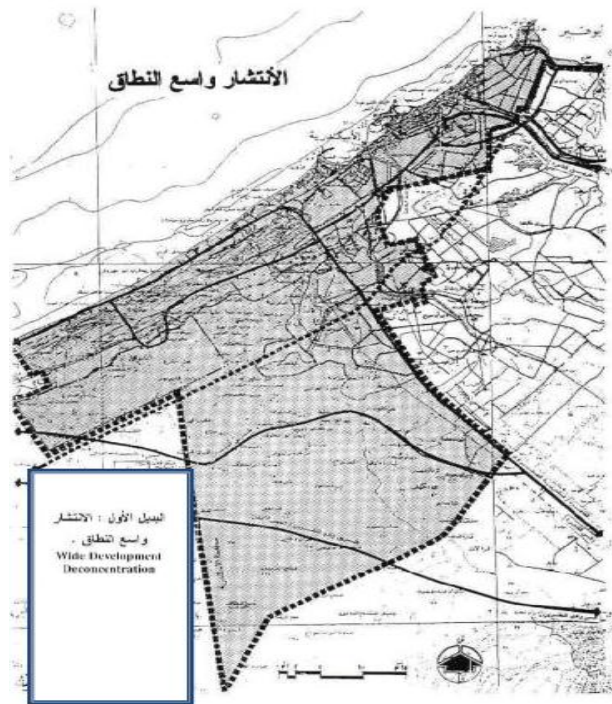


شكل (٨) المخطط العام لمدينة الاسكندرية ٢٠١٧ [10].

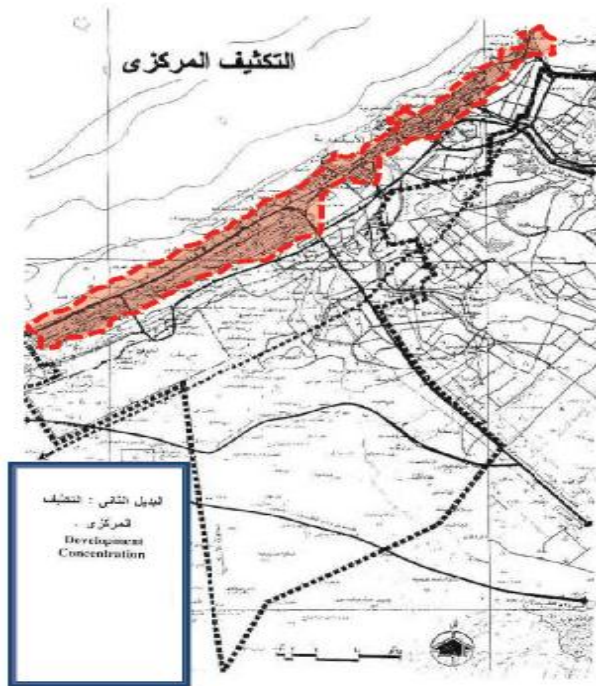
١,٨. تطبيق الاستراتيجية المتوازنة للتنمية السكانية العمرانية على المخطط العام لمدينة الإسكندرية ٢٠١٧.

- من خلال إتباع الأسس والمحددات لتطبيق الاستراتيجية لابد من توفر مجموعة من المعلومات والبيانات الإحصائية التي يجب توافرها مثل: -
- معدلات الزيادة السكانية المتوقعة
- وفقاً للدراسات التي قامت بها محافظة الإسكندرية تبعاً لإحصائيات الجهاز المركزي للتعبة والإحصاء الآتي: -
- معدل زيادة تقريبي ٧,٥% كل خمس سنوات [2].
- معدل النمو السنوي للسكان وفقاً لتقرير التنمية البشرية ٢٠٠٨ بلغ ٢,١ [25].

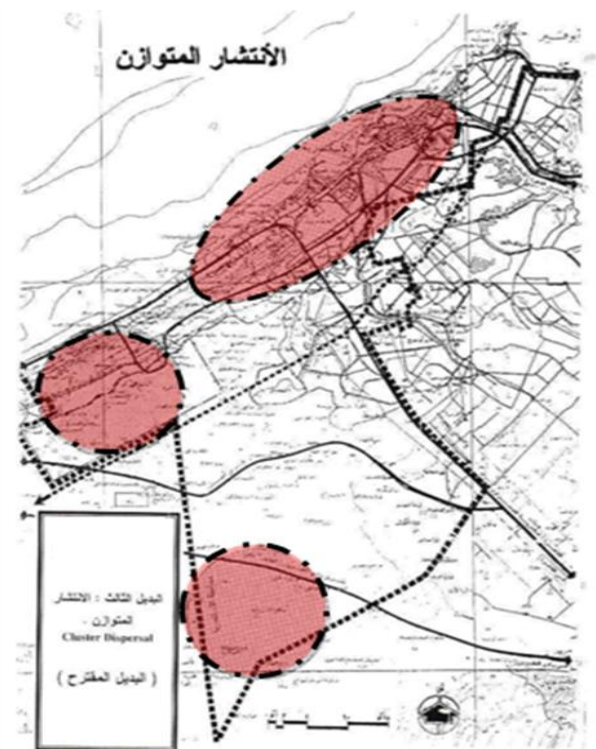
- ب- معدلات الزيادة المختلفة وفقاً لتقارير التنمية البشرية السنوي لمصر ٢٠٠٨.
- معدلات التنمية البشرية بالإسكندرية ٧,٣٨%
- معدل توقع الحياة ٧٦,٧٦%
- دليل الدخل ٦٤,٦٦%



شكل (٩) الانتشار واسع النطاق [4].



شكل (١٠) التكثيف المركزي [4].

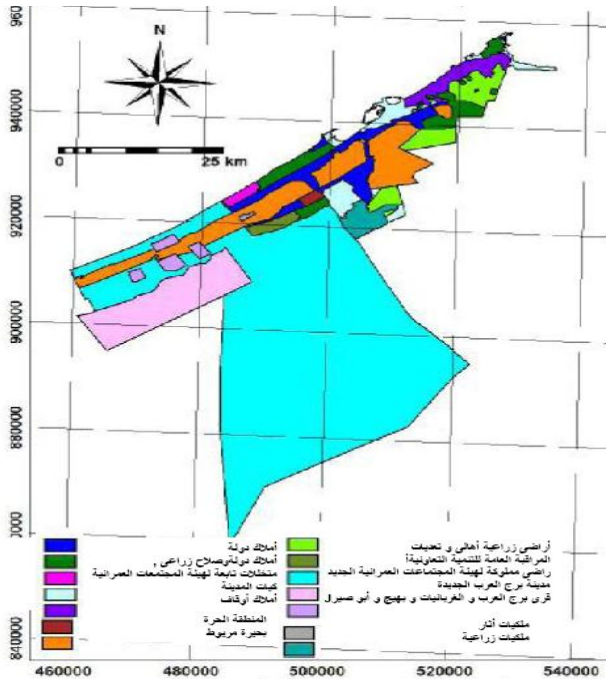


شكل (١١) الانتشار المتوازن [4].

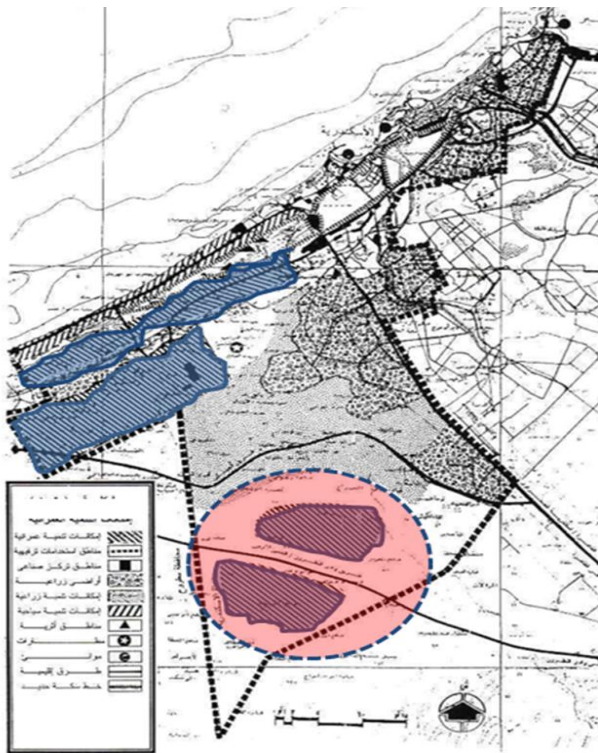
- معدل البطالة ١٠,٢%
- معدل النمو السكاني للسكان ٢,١%
- نسبة الفقراء للسكان ٤,٦%
- نسبة من إجمالي التصرف دخول الأسرة الفقيرة ١,٧% [25].
- ج- توزيع الديموجرافي للسكان
- متوسط حجم الأسرة ٣,٩ فرد
- حجم الأسرة ١٠٧٠٧٧٩ أسرة
- عدد الذكور ٢٠٨٦٣٠٣٢ بنسبة جمالية ٥١%
- عدد الإناث ١٩٩٩٢٩٥ بنسبة إجمالية ٤٩%
- خرائط للثروات والموارد الطبيعية والخرائط البيئية الإسكندرية .
- خرائط لاتجاهات التنمية (اقتصادية - إسكانية - صناعية - ...) بمدينة الإسكندرية.
- د- نسبة الكثافة السكانية
- نسبة الكثافة السكانية على مستوى المحافظة ٦٦٠٤,٦ فرد / كم ما يوازي ٧٠,٤٨ فرد / فدان كنسبة متوسطة [25].
- هـ- معدلات التنمية الإسكانية

بلغت معدلات التنمية الإسكانية المستهدف حتى عام ٢٠١٢ بالنسبة لإسكان الحضر ١٩٥ ألف إلى ٩٠٠ ألف بمعدل ٤٦٢% .
جملة الوحدات السكنية المنفذة بمعرفة القطاع العام قفزت من ١٤ ألف الى ١٥٠ ألف بمعدل ١٠٧١% .
جملة الوحدات السكنية المنفذة بمعرفة القطاع الخاص قفزت من ٢٦٦ ألف الى ١٥٠ ألف بمعدل ٤٣٢% [18].

١,٨,١. أبعاد التنمية بالمخطط العام لمدينة الإسكندرية ٢٠١٧
المحاور الرئيسية للمخطط العام تعتمد على إتاحة مناطق تنمية خارج حدود المدينة في إتجاه الغرب والجنوب الغربي باعتبار إتاحة المناطق الجاذبة للتنمية العمرانية وتقع على محاور رئيسية للحركة من طرق وشبكات الموصلات (الطرق الدولية الساحلي - الطريق الصحراوي) كما إتاحة يسهل إمدادها بالخدمات والمرافق الأساسية كما يتضح توزيع الاقسام الادارية والمحددات التخطيطية لمحافظة الاسكندرية في شكل (١٠) وتوزيع ملكيات الاراضي بمحافظة الاسكندرية في شكل (١١).



شكل (١٣) ملكيات الاراضي بمحافظة الاسكندرية [26].



شكل (١٤) امكانيات التنمية [26].

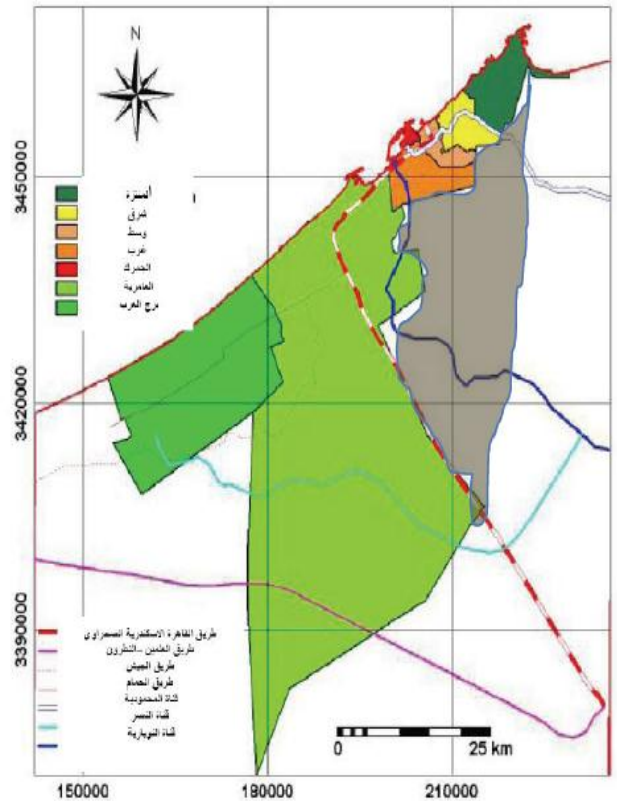
٢٠١٧، ١. اوجه القصور بالمخطط العام لمحافظة الاسكندرية ٢٠١٧

١- المناطق السكنية تشكل ٤٥% من اجمالي مساحة الاسكندرية وتتمركز في شرق المدينة مما يحدث أختناق في الكتلة الحضرية بشرق المدينة.

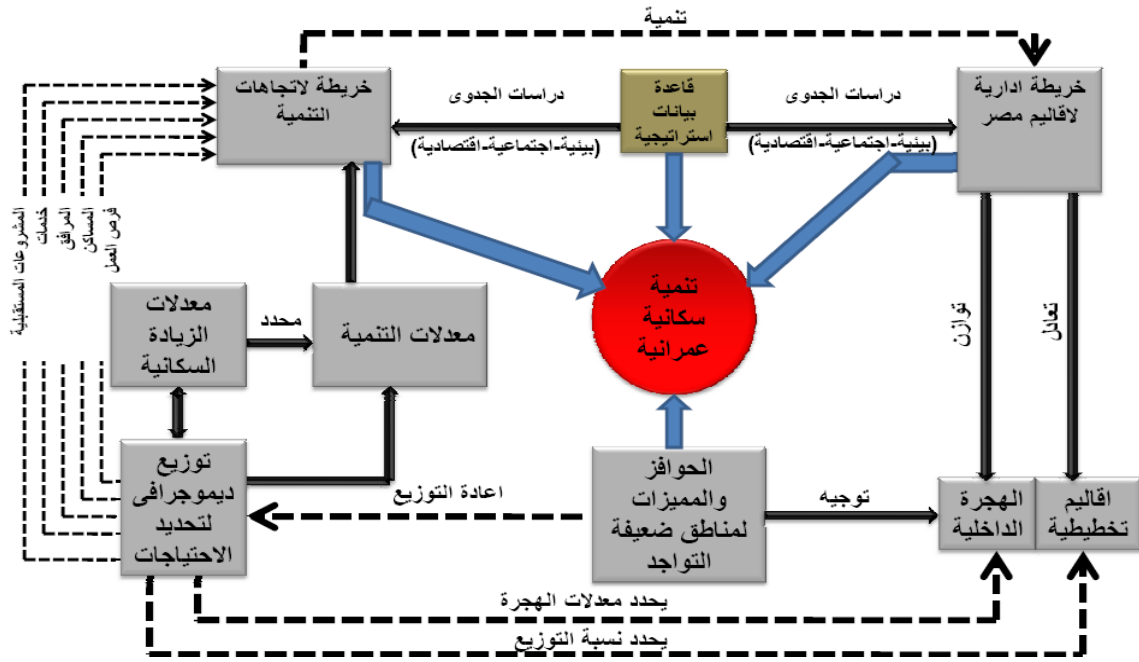
ب- مناطق التنمية العمرانية المقترحة للمحافظة تتركز في الجنوب الغربي (برج العرب) ملاصقة للمناطق التنمية الزراعية و غير مرتبطة بالنواحي الأخرى للتنمية سواء السياحية او الترفيهية مما يقلل من فرص الأقبال عليه

ج- تتمركز الكثافات السكنية الكبيرة بصورة كبيرة في شرق ووسط المدينة حيث مركز المدينة مما يحدث خلل بالخدمات والمرافق والطرق والشوارع على مستو المدينة.

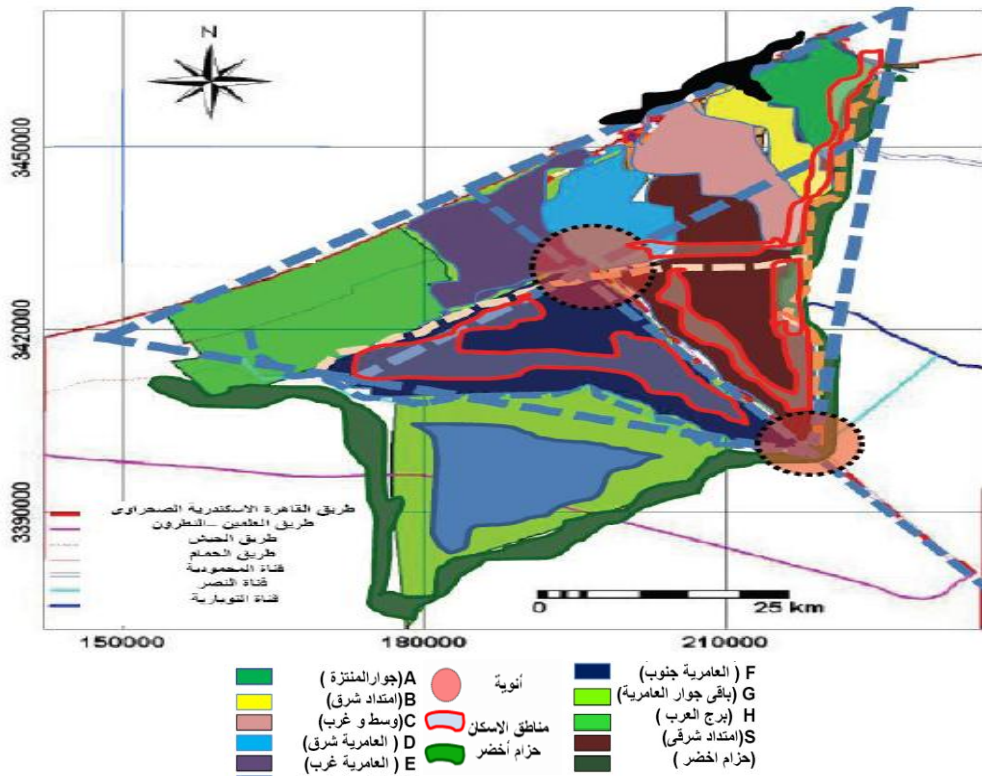
د- تتمركز المناطق العشوائية في القلب التخطيطي للاسكندرية بصورة يسهل بها حدوث توغل طبيعي لها بالجانب الجنوب الغربي (الامتداد المستقبلي للمدينة) مما يعتبر خطرا كبيرا لابد من مجابهته.



شكل (١٢) الاقسام الادارية والمحددات التخطيطية لمحافظة الاسكندرية [26].



شكل (١٥) اساس الأبعاد التخطيطية الاستراتيجية المتوازنة لتنمية المستدامة السكانية العمرانية.



شكل (١٦) تعديل الحدود الادارية لمحافظة الاسكندرية.

من خلال ما تم استعراضه للجوانب المخطط العام لمحافظة الاسكندرية ٢٠١٧ و تحليلها واستنتاج الابعاد والسلبيات توصل البحث الى مجموعة من المقترحات التخطيطية لتحسين المردود المنفعي للمخطط العام لمحافظة الاسكندرية ٢٠١٧

ا- اضافة محاور حركة رئيسية رابطة بين الاقسام الادارية مما يشجع على عملية الانتقال

ب- اعتبار الطريق الصحراوي كمحور رئيسي لمدينة الاسكندرية لتوزيع من خلاله لاقسام الادارية بالمحافظة

ج- عدم الاعتماد على المحاور الداخلية في الانتقالات والاعتماد المحاور الجديدة (الطرق الدائرية)

خ- اقتراح وضع (Buffer zone) حول مدينة الاسكندرية بما يسمح بأيجاد اتزان بيئي وخلق واجهة جديدة لمحافظة (Back Elevation)

م- احداث تفرغ للاحياء القديمة

ن- احداث تقسيم متوازن ومحاور حركة (رئيسية-فرعية) لحياء القديمة الكبيرة

ك - تنمية الاحياء الجديدة

ل- اقتراح نواة مركزية للنقل بين المحاور القديمة والجديدة ونواة طرفية للنقل بين المحاور الرئيسية

هـ- المحاور الحدودية الجديدة للاسكندرية تسمح بالترابط العمراني بين اجزاء اقليم الاسكندرية (الاسكندرية-البحيرة-مطروح) مما يخلق نوع من الترابط المحدد

و- اقتراح مناطق اسكان جديدة في الجانب الشرقي المخطط المقترح الجديد على ان يكون ملاصق لمحاور الحركة الجديدة وقريب من (Buffer zone) فحين ان المناطق السكنية الجديدة في الجانب الغربي للمخطط الجديد تقع في منطقة صحراوية وبالتالي يمكن ان تكون كثافتها البنائية كبيرة وقريبة من محاور الحركة مع مراعاة اقامة مناطق ترفيهية وانشطة خدمية في القلب

ى- اقتراح منطقة صناعية جديدة (صناعات غذائية) جنوب برج العرب وعلى امتداد طريق برج العرب وقريب من الطريق الصحراوي وقريبة من ميناء الاسكندرية وملاصقة للمنطقة الزراعية بالبحيرة

٩, ١ . النتائج والتوصيات

٣, ١, ١ . الأبعاد التخطيطية الاستراتيجية المتوازنة لتنمية المستدامة السكانية العمرانية لمخطط مدينة الإسكندرية ٢٠١٧

من خلال تطبيق الاستراتيجية المتوازنة كفكرة على ما هو مخطط وترجمته في صورة خرائط وإجراءات تنفيذية لتعديل المخطط العام لمدينة الإسكندرية ٢٠١٧ بما يحقق أفضل أداء ويخدم منظومة التنمية بصورة شاملة وبصورة متدرجة متنامية محددة الهدف قابلة للتطوير والتنمية فيما بعد ٢٠١٧ بما يحقق التنمية المستدامة لإقليم الإسكندرية على مستوى التخطيط الاقليمي .

٤, ١, ١ . تعديل الحدود الادارية واعادة التقسيم الاداري لمحافظة الاسكندرية [24].

ا- اضافة جزء من الجانب الشرقي واقامة محور حركة جديدة يحدده ليكون فاصل اداري واضح ومحور حركة رابط بين الطريق الصحراوي حتى طريق الكورنيش- يتم الاستفادة بالجزء المضاف الجديد في التنمية العمرانية.

ب- تفرغ الكثافات السكنية الكبيرة المتواجدة في احياء (المتنزة- شرق) للجزء المضاف في الجانب الشرقي دون حدوث نقل لهذه الكثافات خارج الاحياء للحفاظ على الترابط الاجتماعي بقدر الامكان ويحدد هذه الاضافة محور حركة رئيسي.

ج- يتم استحداث قسم اداري جديد يحدده الطريق الصحراوي في الغرب والمحور الجديد في الشرق يضم (الجانب الشمالي الغربي من محافظة البحيرة).

د- يقسم قسم العامرية الحالي الى اربعة اقسام اصغر منها ويبدأ بالطريق الصحراوي شرقا وطريق برج العرب الرئيسي غربا وتكون الاقسام الجديدة كما يلي :

القسم الاول: يحدده الطريق الصحراوي غربا وحى وسط شمالا .

القسم الثاني: يحدده الطريق الصحراوي شرقا وبرج العرب غربا .

القسم الثالث: يحدده الطريق الصحراوي شرقا وبرج العرب شمالا والمحور المقترح الجديد.

٥- اقتراح محور حركة داخلي رابط بين شرق المدينة وغربها ويخترق الطريق الصحراوي ويعتبر كمحور شريطي موازي لمحور طريق الكورنيش.

٥, ١, ١ . المردود المنفعي للمستجدات التخطيطية المقترحة لمخطط العام لمحافظة الاسكندرية ٢٠١٧

من خلال ما تم استعراضه لاستراتيجية التخطيط الإسكاني لمدينة الاسكندرية ونجد أن هناك مجموعة من النتائج والتوصيات

١, ٩, ٢. التوصيات

١, ٩, ١. النتائج

١- وضع قاعدة بيانات للتخطيط القومي بنظام (GIS) موضح بما اتجاهات التنمية الاقليمية ومحاور التنمية القومية لدعم اتخاذ قرارات التخطيط الاقليمي وضمان واقعتها لربط مخطط التنمية لاقليم الاسكندرية (الاسكندرية -البحيرة-مرسى مطروح) بمخطط التنمية القومي.

١- الإسكان نواة رئيسية لاي مدينة لكونه مرتبط بالأنشطة التنموية من (صناعة - تجارة - زراعة ...) لتحقيق عنصر الاستقرار خاصة مع تنامي ثقافة التحوصل الاجتماعي بالمجتمع المصري مما يستدعي بضرورة التنمية العمرانية الاسكانية لمدينة الاسكندرية لاحداث تنمية شاملة مستدامة.

ب- إعادة التقسيم الادارى لإقاليم الإدارية والمحافظات بصورة متوازنة مع مساحة كل إقليم ومحافظة والموارد الطبيعية والإمكانيات المتاحة لهما بما يضمن التوازن التنموي بين الإقاليم المختلفة في مصر مثلما حدث باقليم القاهرة الكبرى واقترح محافظات جديدة (حلوان - ٦ أكتوبر) والعمل على اضافة جزء جديد لمحافظة الاسكندرية باتجاه الجنوب الشرقى (مستقطع من محافظة البحيرة).

ب- اختيار المواقع للمجمعات العمرانية الجديدة يتم من خلال قرارات سياسية غير قائمة على دراسات جدوى متكاملة مما أدى لعزوف سكان المدن الكبيرة على الانتقال إليها لضعف محاور الحركة إليها وقلة الخدمات والمرافق وعدم توافرها مع احتياجات السكان مما يتطلب اجراء دراسات جدوى متكاملة لمناطق التنمية المستدامة لتأكد من جدواها.

ج- انشاء مجلس اقليمي للتنمية الاسكندرية يتكون من جميع المؤسسات الخدمية الإنتاجية (صناعية - زراعية - تعليمية - صحية - ...) باقليم الاسكندرية والاعلام بمخرجات التخطيط الاقليمي (تقارير- بيانات- احصائيات- خرائط تنمية ...) بهدف توحيد الاتجاهات والأهداف لتنمية الاسكندرية.

ج- استخدام قاعدة بيانات مبرمجة بنظام (GIS) أفضل الطرق للدراسات الجدوى المتكاملة لتخطيط الاسكاني لتحليل البيانات والإحصائيات واستنتاج المؤشرات التخطيطية (كثافات - مساحات - استعمالات - طرق...) لتوفير عنصري (الشكل - البيان) مما يسهل عملية اتخاذ القرار ويقلل الانطباعات والآراء والتقديرية الشخصية مما يتطلب تدوين البيانات والخلائط التخطيطية لمدينة الاسكندرية.

د-دراسة التخطيط الاسكاني من اوليات خطوات التخطيط بمراحله المختلفة (تخطيط قومي - تخطيط اقليمي - تخطيط المدن) كنواة لاي مرحلة من مراحل التخطيط.

د- مؤشرات النمو السكاني الإقليمي من المحددات الرئيسية لوضع الخطة الإسكانية القومية لتنوع معدلات النمو بين الإقاليم الإدارية مما يدعو إلى المركزية في تنظيم الخطة التمويلية والإقليمية في وضع المخطط الاستراتيجي من حيث الكمية والنوعية والمواصفة والمكان ربط المخطط العام للمدينة الاسكندرية ٢٠١٧ بالمخطط القومي والاقليمي لضمان عدم حدوث خلل او تضارب في امكانيات وحدود التنمية.

المراجع:

[١] وزارة الاسكان والتنمية العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، استراتيجية التنمية لمحافظات الجمهورية، اقليم الاسكندرية، محافظة الاسكندرية - محافظة البحيرة - محافظة مطروح ٢٠٠٨.

هـ- تنمية الاسكندرية من خلال استخدام أنوية متنوعة أفضل الحلول لاحداث تنمية متراكبه باقليم الاسكندرية و عدم الاعتماد على التنمية الشريطية اعتماداً على التكوين الطبيعي لتخطيط الإسكندرية لصعوبة توفير إمداد بالمرافق والخدمات بصورة تتوازي مع معدلات التنمية المطلوبة.

[٢] الجهاز المركزي لتعبئة الإحصاء، التقرير النهائي لتعداد السكان ٢٠٠٧ - تقرير السكان والاسكان والمنشآت، ديسمبر ٢٠٠٧.

[٣] جمهورية مصر العربية- التقرير الوطني لجمهورية مصر العربية-تقرير مقدم لمؤتمر الامم المتحدة الثاني للمستوطنات البشرية (قمة المدن)، استنبول ١٩٩٦.

- [١٧] الشماع، خليل ، دراسة جدوى إنشاء المصرف العربي للإسكان، الجزء الأول ص ٤٥-٤٦.
- [١٨] United Nations Centre construction for industry in Human settlement in Settlement Programmers, Nairobi :United Natios.October1981," p.26-29.
- [١٩] الأهرام الإقتصادي-ص(٨٠ - ٨٥) -العدد ٨ - مؤسسة الأهرام للطباعة والنشر.
- [٢٠] Economic Commission for Europe, op.cit., PP. 46-49-2003
- [٢١] هيبه ،خالد ،دراسة تحليلية لعلاقة تأثير متغيرات السياسة العامة للدولة على قطاع
- [٢٢] الإسكان ، رسالة ماجستير ، الاسكندرية، ١٩٩٧ .
- [٢٣] وزارة التخطيط، الخطة الخمسية السادسة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية من (٢٠٠٧-٢٠١٢)، تقرير للتنمية البشرية ٢٠٠٨ .
- [٢٤] مجلس الشورى، تقرير مركز دعم اتخاذ القرار، ملخص تنفيذى لتقرير المشكلة السكانية في بداية القرن الجديد وفبراير ٢٠٠٢ .
- [٢٥] الهيئة العامة للتخطيط العمراني (قطاع الإسكندرية)،التقرير النهائي لمخطط العام الإسكندرية ٢٠١٧ ، الجزء الرابع(دراسات الإسكان)، الصادر في سبتمبر ١٩٩٧ .
- [٢٦] مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار،التابع لمجلس الوزراء، العقارات في مصر، السنة الاولى، العدد ٩ ، سبتمبر ٢٠٠٧ .
- [٢٧] الهيئة العامة للاستعلامات، الكتاب السنوي ،الإسكان والتنمية العمرانية، ٢٠٠٧ .
- [٤] الهيئة العامة للتخطيط العمراني،التخطيط العام لمدينة الإسكندرية حتى عام ٢٠١٧ ،الجزء الاول (الدراسات العمرانية)، سبتمبر ١٩٩٧ .
- [٥] الحسيني، السيد ،المدينة (دراسة في علم الاجتماع الحضري)،الطبعة الثالثة١٩٨٥ .
- [٦] نور، ولاء، التنمية العمرانية في المجتمعات العمرانية الجديدة (نحو نموذج منهجي لاطار العمل المقترح لمنظومة ادارة العمران)، العمارة والعمران والزمان رؤية مستقبلية، المؤتمر الدولي الثاني، جامعة عين شمس، أكتوبر ٢٠٠٨ .
- [٧] وزارة الاسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، خريطة التنمية والتعمير لجمهورية مصر العربية عام ٢٠١٧،التقرير العام، يونيو ١٩٩٨ .
- [٨] Richardson, City Size and National Spatial Strategies in Developing Countries, W.B. Staff paper, April 1972.
- [٩] تقرير التنمية البشرية والاجتماعية،الخطة الخمسية السادسة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية من (٢٠٠٧-٢٠١٢)، وزارة التخطيط ٢٠٠٨ .
- [١٠] دراسة الوضع الراهن للسكان والإسكان والخدمات بمحافظة الإسكندرية ،مديرية الاسكان والمرافق،ديوان محافظة الإسكندرية، ٢٠٠٨ .
- [١١] كامل، مها ،التحكم في النمو العمراني في المدن، العمارة والعمران والزمان رؤية مستقبلية، المؤتمر الدولي الثاني، جامعة عين شمس، أكتوبر ٢٠٠٨ .
- [١٢] الباز ،فاروق، محور التنمية والتعمير،وسيلة للتأمين مستقبل الاجيال القادمة في مصر،دار العين للنشر ،القاهرة،الطبعة الاولى ٢٠٠٧ .
- [١٣] www.ida.gov.eg/atlas/new_cities
- [١٤] وزارة الاسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة،الهيئة العامة للتخطيط العمراني،استراتيجية التنمية الشاملة لاقليم الدلتا،ديسمبر ١٩٩٢ .
- [١٥] فؤاد ،محمود، رؤية مستقبلية للعمران في مصر ،العمارة والعمران والزمان رؤية مستقبلية،المؤتمر الدولي الثاني، جامعة عين شمس،أكتوبر ٢٠٠٨ .
- [١٦] درة إسماعيل،اقتصاديات الإسكان،عالم المعرفة،مطابع رسالة،الكويت،عدد ١٢٧، يوليو ١٩٩٨ .

Received September 4, 2008

Accepted June 1, 2009