

## الفصل الثالث: الأهداف والاستراتيجيات التنموية ومخطط التنمية العمرانية

### لمنطقة الدراسة

#### 1-3 الأهداف والنتائج المرجوة و الاستراتيجيات التنموية

##### 1-3-1 الأهداف المرجوة للقاهرة في عام 2027

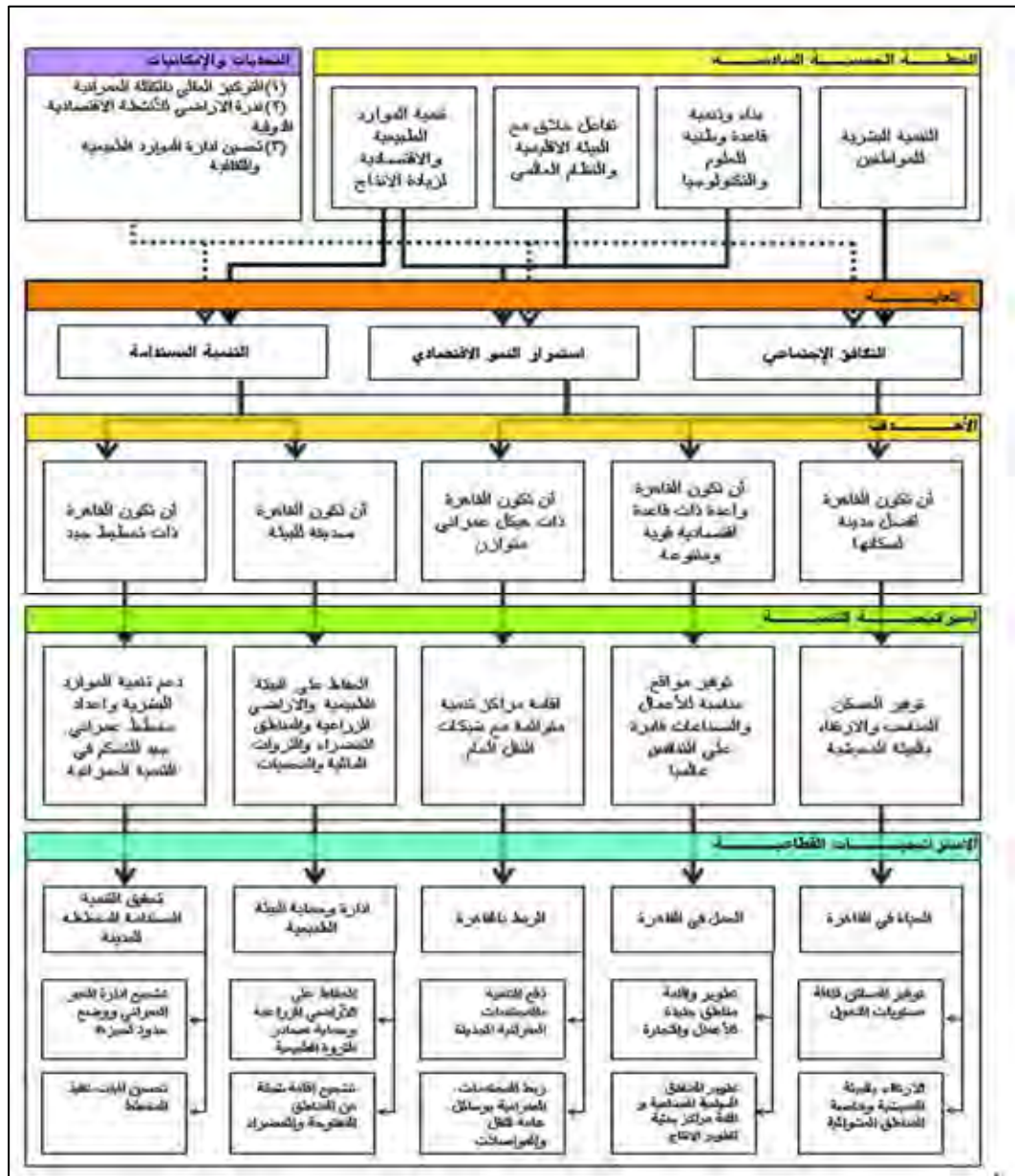
يجب أن يتم تنسيق البنية العمرانية لمنطقة الدراسة وحسن إدارتها لتحقيق المتطلبات اللازمة لمواجهة التحديات المذكورة في الفصل الثاني وبما يتطابق والمحاور الرئيسية للخطة الخمسية السادسة. وعلى هذا، تم تحديد الأهداف التالية لتحقيقها في منطقة الدراسة بحلول 2027 (عام الهدف) من أجل التوصل للنتائج المرجوة المذكورة سلفاً:

أ. *العدالة الاجتماعية*: تحقيق العدالة فيما يتعلق بظروف البيئة المعيشية لكافة الأفراد القاطنين والعاملين بمنطقة الدراسة.

ب. *استمرار النمو الاقتصادي*: استمرار الازدهار والنمو الاقتصادي للمناطق العمرانية من أجل تحقيق الرفاهية والاستقرار لسكان منطقة الدراسة من خلال رفع القدرة التنافسية ونشجيع وجذب الاستثمارات العالمية مما يكون له أكبر الأثر في تحسين مستوى المعيشة لكافة أفراد مجتمع منطقة الدراسة.

ت. *التنمية المستدامة*: تحقيق التنمية المستدامة لمنطقة الدراسة حتى يتحقق الاستخدام الأمثل للموارد المحدودة المتاحة من أراضي ورأس المال وموارد بشرية.

وبناء على الأهداف المقترحة، النتائج المرجوة تم بلورة استراتيجيات تنموية واستراتيجيات قطاعية يتم تبنيها للعمل في منطقة الدراسة كما هو موضح في (شكل رقم 1-3-1).



المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي  
ملحوظة: في الشكل الموضح، تغطي القاهرة منطقة الدراسة

شكل رقم 3-1-1 الأهداف والنتائج المرجوة واستراتيجيات التنمية لمنطقة الدراسة حتى عام 2027

### 2-1-3 الأهداف واستراتيجيات التنمية

تم وضع النتائج المستهدفة لمنطقة الدراسة حتى عام 2027 بناء على الأهداف المرجوة. وتتكون النتائج المستهدفة من خمس نقاط رئيسية محورية كما هو مذكور تباعا.

1. تحسين الظروف المعيشية بالقاهرة لجميع سكانها: لتحقيق عدالة التوزيع، يجب أن يتمتع كافة فئات المجتمع بالتساوي بنتائج النمو المستمر والتنمية المستدامة لمنطقة الدراسة وليس فقط فئة محدودة من الأفراد ممن لديهم الموارد الجيدة بل تمتد لتشمل ذوي الموارد المحدودة لتحقيق حياة كريمة.
  2. تحقيق المزيد من الازدهار لمدينة القاهرة وتحقيق نمو اقتصادي قوي من خلال الأنشطة الاقتصادية المتعددة: من أجل تحقيق عامل الجذب للاستثمارات الجديدة والصناعات عالية القيمة في المجتمعات العمرانية الجديدة، يكون من الضروري أن تتمتع منطقة الدراسة بميزات تنافسية لجذب مثل تلك الاستثمارات والصناعات.
  3. تحقيق المزيد من التوازن للبنية العمرانية للقاهرة: تحتاج مشكلة تكديس السكان في الكتلة العمرانية الرئيسية إلى معالجة من خلال إعادة تشكيل المنطقة بحيث تتكون من عدة مراكز حضرية جاذبة. كما يجب أن يؤخذ في الاعتبار عامل التنمية العمرانية ضمن عملية التخطيط لشبكات النقل والمواصلات الخاصة بالمناطق العمرانية لتحقيق التكامل وإعادة التنسيق والتنظيم.
  4. أن تكون القاهرة مدينة صديقة للبيئة: تعتبر المساحات الخضراء والمفتوحة محدودة للغاية ومتفرقة على مستوى الكتلة العمرانية الرئيسية كما تمتد الأراضي الزراعية على الأطراف بامتداد نهر النيل الذي يمر من خلال منطقة الدراسة. تحتاج الإمكانات والموارد البيئية إلى إدارتها بشكل جيد ومتكامل ليتوفر لدينا تنسيقا حضريا جذابا للمدينة وبيئة حضرية أفضل يتمتع بها سكان منطقة الدراسة. يجب أن يتم التحكم في الحد من التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية حيث أن تلك الأراضي الزراعية هي المساحات الخضراء الثمينة التي تملكها منطقة الدراسة.
  5. أن يتم تنسيق القاهرة وتخطيطها تخطيطا مدروسا وصحيحا: ومن أجل تحقيق التنمية المستدامة لمنطقة الدراسة، يجب أن يتم تنفيذ المخطط الاستراتيجي بحزم بواسطة الجهات المعنية كما يجب دعم قوانين التخطيط العمراني حتى تصبح المدينة في أكثر صورها بهاء وجاذبية.
- تتمتع منطقة الدراسة بالعديد من الموارد التاريخية والثقافية والطبيعية التي تضيف لجمال وجاذبية المدينة بالإضافة إلى توافر التنسيق الحضري والمظهر الجمالي الجاذب للسياح ولخدمة المواطنين على حد سواء. لذلك يجب أن يتم بذل المزيد من الجهود لصيانة تلك الموارد والحفاظ عليها والانتفاع بها من أجل إضفاء المزيد من الجاذبية على المظهر الحضري والجمالي للمدينة.

ومن أجل تحقيق الأهداف المقترحة حتى عام 2027، تم تشكيل الاستراتيجيات التنموية لمنطقة الدراسة كما هو مذكور فيما يلي:

1. توفير الإسكان المناسب وتطوير الارتقاء بالبيئة المعيشة للمناطق: يجب أن تتم معالجة نطاق واسع من الأمور الفرعية المتعلقة بجانب العرض منها توفير المزيد من الإسكان ميسر التكلفة وتطوير المناطق اللارسمية وتحقيق بيئة معيشية جيدة من خلال الارتقاء بالمناطق اللارسمية.
2. بذل الجهود المكثفة لتنمية قطاع الأعمال/الصناعات القادرة على المنافسة عالميا: يجب أن تقوم التنمية العمرانية والتوسع العمراني بتوفير المناخ الاستثماري الملائم لتعزيز التنافسية الدولية من خلال إتاحة مواقع جديدة لأنشطة الأعمال داخل المجتمعات العمرانية الجديدة لتوطين أنشطتهم مع الأخذ في الاعتبار جانب البنية التحتية ووسائل النقل والمواصلات. يجب أن تبذل المزيد من الجهود أيضا في قطاع السياحة بواسطة تشجيع الإمكانيات الحالية للموروثات التاريخية.
3. تأسيس مراكز تنموية وربطها بشبكات النقل والمواصلات العامة: من خلال التخطيط وتنفيذ أنشطة التنمية العمرانية والحضري والأخذ في الاعتبار السعة الاستيعابية الحالية ليكون هذا التوسع في صورة بناء مراكز حضرية متعددة يتوفر لها وسائل النقل والمواصلات اللازمة بما يربط بين الكتلة العمرانية الرئيسية والمجتمعات العمرانية الجديدة.
4. الحفاظ على الأراضي الزراعية المحدودة وزيادة المساحات الخضراء وحماية البيئة الطبيعية: يمكن أن يتم تشجيع التوسع والنمو العمراني مع عدم الزحف على الأراضي الزراعية أو مناطق المحميات والمساحات الخضراء المفتوحة.
5. تعزيز تنمية الموارد البشرية والتحكم في حجم التوسع العمراني للحفاظ تنسيق وتنظيم للمدينة في صورة متناسقة وحسنة التخطيط: لابد من تعزيز قدرات الأجهزة القائمة على التخطيط حتى تتمكن من تنفيذ المخططات العمرانية بكفاءة وفاعلية.

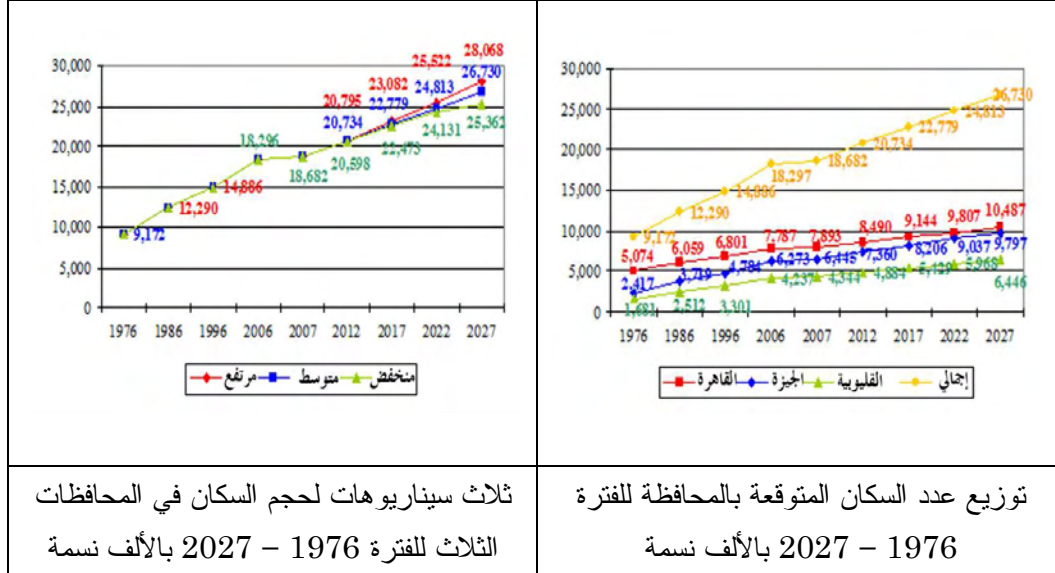
## 2-3 الإسقاطات السكانية وتوجهات التوسع العمراني المستقبلية

### 1-2-3 الإسقاطات السكانية حتى عام 2027

وقد تم وضع ثلاثة بدائل لإسقاطات سكان المحافظات الثلاث (القاهرة، الجيزة والقليوبية) حتى عام 2027 وفقا لمعدلات النمو المختلفة (شكل رقم 2-3-2). وطبقا للبدل المنخفض، سوف يقل معدل النمو ويصل إلى 1% سنويا وهو نفس المعدل المقترح في الرؤية طويلة المدى 2022. أما البدل المرتفع، سوف يظل معدل النمو على نفس المستوى البالغ حوالي 2% سنويا حتى عام 2027. أما بالنسبة للبدل المتوسط، يظل معدل النمو حوالي 2% في البداية ثم ينخفض ليصل إلى 1.5% سنويا وهو المعدل المقترح ضمن إسقاطات السكان التي أعدها المركز الديموجرافي بالقاهرة.

لقد استمرت نسبة عدد السكان للمواطنين المصريين ساكني المحافظات الثلاثة مستقرة على مدى الثلاث عقود الماضية (1976 - 2006) وتقدر بحوالي 25% ولكنها بدأت في الارتفاع في الفترة ما بين 1996 - 2006 نتيجة التوسع والنمو للمجتمعات العمرانية الجديدة. وقد بلغ احدث معدل زيادة (التعداد العام للسكان 2006) 2.08% سنويا مما يعتبر مرتفعا ارتفاعا طفيفا عن المعدل النمو الذي رصده المركز الديموجرافي بالقاهرة والذي يبلغ 1.95% سنويا. ومع الأخذ في الاعتبار الزيادة التدريجية في النصيب الذي تسهم به

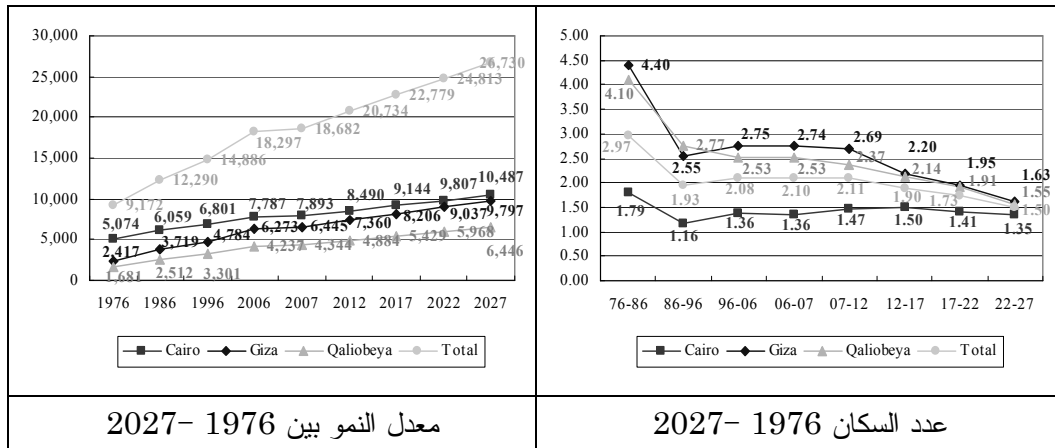
للمحافظات الثلاثة من إجمالي عدد السكان ومعدل النمو المرتفع ارتفاعا طفيفا عن المعدل المقدر من قبل المركز الديموجرافي بالقاهرة، قام فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي بتقدير إجمالي عدد السكان المتوقع للمحافظات الثلاثة والتي سوف تصل 27 مليون نسمة بحلول عام 2027 بمعدل الزيادة المتوسط. وسوف تحتفظ المحافظات الثلاثة بنصيبها من حجم السكان في مصر والذي يقدر بأقل من 26٪.



المصدر: التعداد العام للسكان 1976 - 2006، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء  
المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي، 2007 - 2027

شكل رقم 1-2-3 ثلاث سيناريوهات/احتمالات لإجمالي عدد السكان ومعدل الزيادة وتوزيعها في المحافظات الثلاث حتى عام 2027

وقد تم تقدير حجم السكان في المحافظات الثلاثة حتى عام 2027 طبقا لمعدل نمو السكان السائدة لكل شياخة في الفترة 1996 - 2006. ومن المتوقع أن يبلغ حجم السكان ما يقرب من 10.5 مليون نسمة في محافظة القاهرة و 9.8 مليون نسمة في محافظة الجيزة و 6.4 مليون نسمة في القليوبية (شكل رقم 1-2-3).

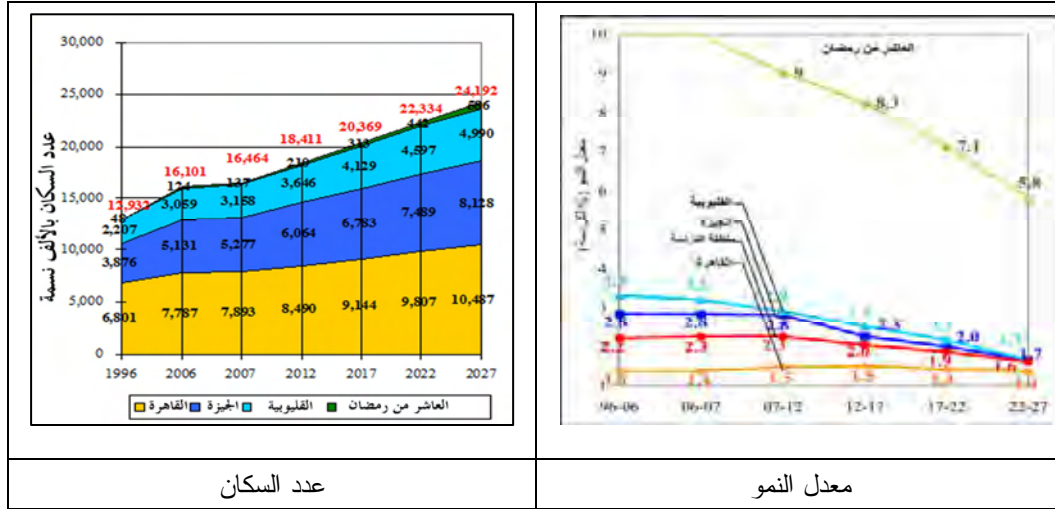


المصدر: التعداد العام للسكان 1996 - 2006، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء  
المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي، 2007 - 2027

شكل رقم 2-2-3 عدد السكان المتوقع ومعدلات النمو لمنطقة الدراسة حتى عام 2027

## (2) إسقاطات حجم السكان لمنطقة الدراسة حتى عام 2027

تم تقدير عدد السكان المتوقع لمنطقة الدراسة لتبلغ حوالي 24 مليون نسمة في عام 2027 طبقاً لمعدلات النمو المحتسبة بالشيخاكة كما هو موضح في (شكل رقم 3-2-2). من المتوقع أن تستمر معدلات الزيادة المرتفعة عن معدلات نمو السكان في المحافظات الثلاثة نتيجة جذب المجتمعات العمرانية الجديدة للسكان.

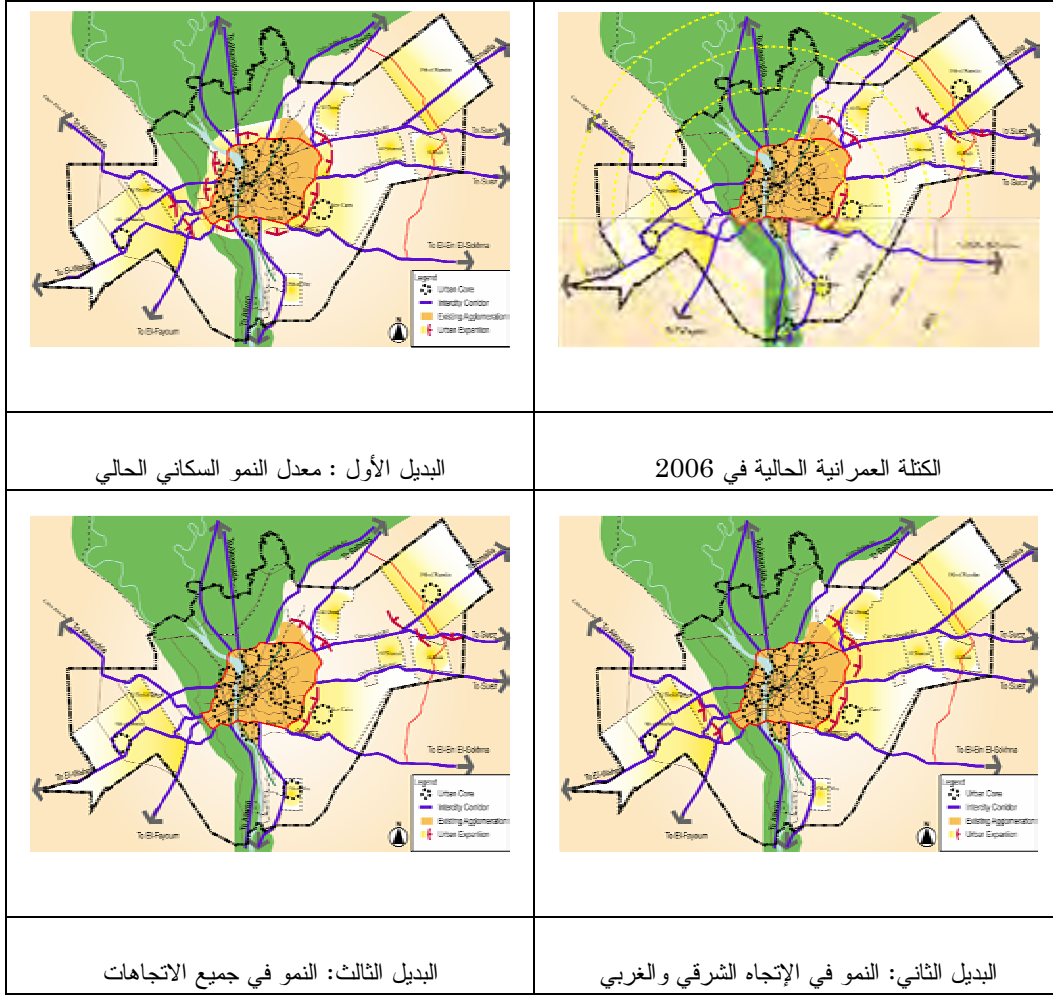


المصدر: التعداد العام للسكان 1996 - 2006، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء  
المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي، 2007 - 2027

شكل رقم 3-2-3 عدد السكان المتوقع ومعدلات النمو لمنطقة الدراسة حتى عام 2027

## 2-2-3 أنماط النمو السكاني المستقبلية

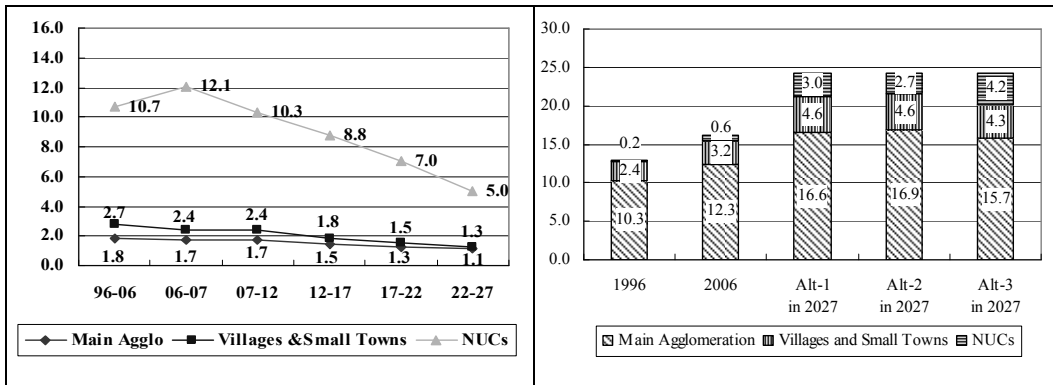
وقد تم وضع ثلاث بدائل لأنماط النمو المستقبلية لسكان منطقة الدراسة اعتماداً على شكل البنية الحضرية الحالية بالإضافة إلى تحديد ثلاث سيناريوهات/احتمالات لأنماط التوسع العمراني الحضري ومعدل نمو السكان (شكل رقم 3-2-4) يتناول البديل رقم 1 توقعات التوسع العمراني الحضري المستقبلية والذي يعتمد على معدل النمو السكاني الحالي كأساس للتقييم والتي تفترض استمرار التوسع العمراني بطريقة عشوائية حول منطقة الكتلة العمرانية الرئيسية. أما بديل رقم 2 يعتمد على فكرة افتراضية تعتمد على أن أنشطة التوسع العمراني المستقبلية ومعدلات تعداد السكان سوف تنتقل بشكل مستمر من الكتلة العمرانية الرئيسية في الاتجاه الشرقي والغربي لتلك المنطقة. أما بديل رقم 3 فيشير إلى أن أنشطة التوسع العمراني المستقبلية ونمو السكان سوف يتم التحكم بها لتركز في المجتمعات العمرانية الجديدة بحيث يتم منع التوسع العمراني المستمر الذي يحدث في الكتلة العمرانية الرئيسية ويمتد إلى خارجها وما حولها.



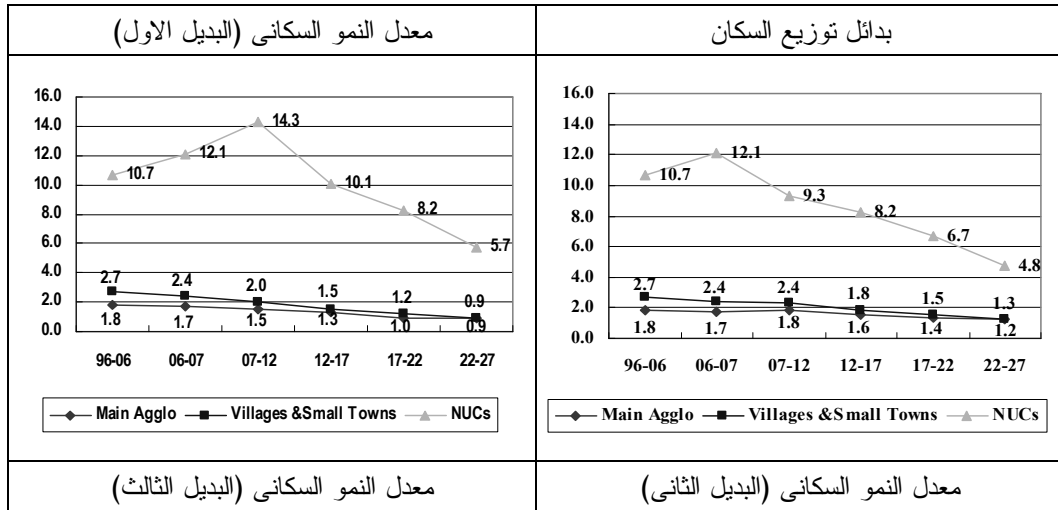
المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

شكل رقم 3-2-4 أنشطة التوسع العمراني الحالية والبدائل الثلاثة لنمط النمو المستقبلي حتى عام 2027

وقد تم اختيار بديل رقم 3 من ضمن البدائل المطروحة كونه أفضل أنماط النمو للمستقبل مما له من آثار إيجابية على كل من الأهداف الواردة بالدراسة. ويعتمد هذا البديل على استيعاب الجزء الأكبر من الزيادة السكانية بالمجتمعات العمرانية الجديدة ليصل إلى 4.2 مليون نسمة كما سوف يكون أكثر البدائل فاعلية فيما يتعلق بحد نمو السكان في الكتلة العمرانية الرئيسية والقرى والمدن الصغيرة.







المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

شكل رقم 3-5 توزيع عدد السكان طبقا لبدائل التوسع العمراني المستقبلية

ويوضح الجدول التالي المزايا والعيوب لكل من البدائل الثلاثة وفقا للأهداف الخمسة التي تم تحديدها مسبقا لمنطقة الدراسة.

جدول رقم 3-2-1 أوجه القوة والضعف للبدائل الثلاثة لأنماط التوسع العمراني المستقبلية

البدائل الثالث	البدائل الثاني	البدائل الأول	المعايير	الأهداف
(النمو في جميع الاتجاهات)	(النمو في الإتجاه الشرقي والغربي)	(معدل النمو السكاني الحالي)		
ايجابي	ايجابي	سلبي	تخفيف المركزية الشديدة في الكتلة العمرانية الرئيسية	تحسين الظروف المعيشية بالقاهرة لجميع سكانها
ايجابي	ايجابي	سلبي	ان تكون الكتلة العمرانية مناسبة للمعيشة	
ايجابي	ايجابي	سلبي	توفير مواقع للأنشطة الاقتصادية	تحقيق المزيد من الازدهار لمدينة القاهرة وتحقيق نمو اقتصادي قوي من خلال الأنشطة الاقتصادية المتعددة
ايجابي	سلبي	سلبي	التركيز على التنمية العمرانية بالمجتمعات العمرانية الجديدة	تحقيق المزيد من التوازن للبنية العمرانية للقاهرة
ايجابي	ايجابي	سلبي	منع الزحف العمراني على الاراضى الزراعية	أن تكون القاهرة مدينة صديقة للبيئة
ايجابي	سلبي	سلبي	كفاءة شبكة البنية الاساسية	أن تكون القاهرة ذات تخطيط جيد



### 3-3 الإطار التخطيطي

#### 1-3-3 الإطار التخطيطي لمنطقة الدراسة حتى عام 2027

وقد تم إعداد الإطار التخطيطي لمنطقة الدراسة ليتناول عدة نقاط منها عدد السكان والاقتصاد والتنمية الاجتماعية كالآتي:

(1) عدد السكان: سوف يبلغ حجم السكان لمنطقة الدراسة 24.2 مليون نسمة في عام 2027 بزيادة سكانية تقدر بحوالي 8.1 مليون نسمة للفترة ما بين 2007 - 2027. ووفقا للتركيب السكاني المقترح من قبل المركز الديموجرافي بالقاهرة، سوف يزداد إسهام المرحلة العمرية البالغة 15 سنة فأكثر ليصل إلى 71٪ في عام 2006 و78٪ في عام 2027.

(2) الناتج المحلي الإجمالي الإقليمي والناتج المحلي الإجمالي الإقليمي للفرد: سوف يرتفع الناتج المحلي الإجمالي الإقليمي مع معد النمو السنوي البالغ 8٪ ثم يبدأ في الانخفاض ليصل إلى 6٪ طبقا لمقترح الخطة الخمسية السادسة والرؤية بعيدة المدى 2022. وطبقا لمعدل النمو المقترح في الرؤية بعيدة المدى، سوف تحافظ معدلات النمو على ارتفاعها ثم تتخفف لتصل إلى 6٪ في الفترة 2022 - 2027. سوف يسهم هذا النمو القوي في زيادة نصيب الفرد بمتوسط معدل نمو يبلغ 5٪ سنويا.

(3) العمالة: من المتوقع تحسن معدلات البطالة لتصل من 7 ٪ في عام 2006 إلى 5٪ في عام 2027 ومع خلق 7 مليون فرصة عمل بحلول عام 2027،

(4) الالتحاق بالتعليم: سوف تصل معدلات الالتحاق بالتعليم 100٪ للمراحل الابتدائية وتستمر إلى عام 2027 بينما تتحسن معدلات الالتحاق للمراحل الإعدادية والثانوية لتصل إلى 100٪ كما هو مقترح في الخطة الخمسية السادسة. سوف يتحسن معدل الالتحاق بالتعليم الجامعي ليصل إلى 50٪. وكنتيجة لذلك، سوف يبلغ إجمالي عدد الطلاب لمنطقة الدراسة 5.8 مليون نسمة في عام 2027.

وقد تم تلخيص الإطار التخطيطي لمنطقة الدراسة حتى عام 2027 في (جدول رقم 3-3-1).

جدول رقم 3-3-1 الإطار التخطيطي لمنطقة الدراسة حتى عام 2027

المؤشر	الوحدة	2006 <sup>(1)</sup>	2007 <sup>(2)</sup>	2012 <sup>(2)</sup>	2017 <sup>(2)</sup>	2027 <sup>(2)</sup>
عدد السكان	الإجمالي	16,101	16,464	18,411	20,369	24,192
	معدل النمو السنوي	2.22	2.25	2.26	2.04	1.61
	تشكيل المراحل العمرية	(96-06)	(06-07)	(07-12)	(12-17)	(22-27)
الاقتصاد	الناتج المحلي الإجمالي الإقليمي	139,082	150,414	222,501	322,907	618,613
	معدل النمو السنوي	-	8	8	8	6
	الناتج المحلي الإجمالي الإقليمي للفرد		(06-07)	(07-12)	(12-17)	(22-27)
القوة العاملة	جنيه	8,638	9,136	12,085	15,853	25,571

2027 <sup>2)</sup>	2017 <sup>2)</sup>	2012 <sup>2)</sup>	2007 <sup>2)</sup>	2006 <sup>1)</sup>	الوحدة	المؤشر	
7,761	6,316	5,506	4,777	4,613	1,000	البطالة	
5	5	6	6	7	%	الأولي	عدد العاملين
427	349	306	266	260	1,000	الثانوي	
2,824	2,311	2,014	1,741	1,667	1,000	الخدمات	
4,126	3,323	2,876	2,467	2,384	1,000	الإجمالي	
7,378	5,982	5,196	4,475	4,310	1,000	نسبة الالتحاق (الابتدائي/الإعدادي/الثانوي/الجامعة)	
100/100/ 100/50	100/71/ 71/44	100/63/ 61/40	100/52/ 59/37	100/50/ 58/37	%		عدد الطلاب
2,333	2,075	1,963	1,828	1,827	1000	الابتدائي	
1,281	847	675	501	479	1000	الإعدادي	
1,334	914	709	612	593	1000	الثانوي	
877	646	565	519	504	1000	الجامعي	

المصدر رقم 1: التعداد العام للسكان 2006، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء

المصدر رقم 2: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

المصدر رقم 3: الإسقاطات السكانية، المركز الديموجرافي بالقاهرة، 2001

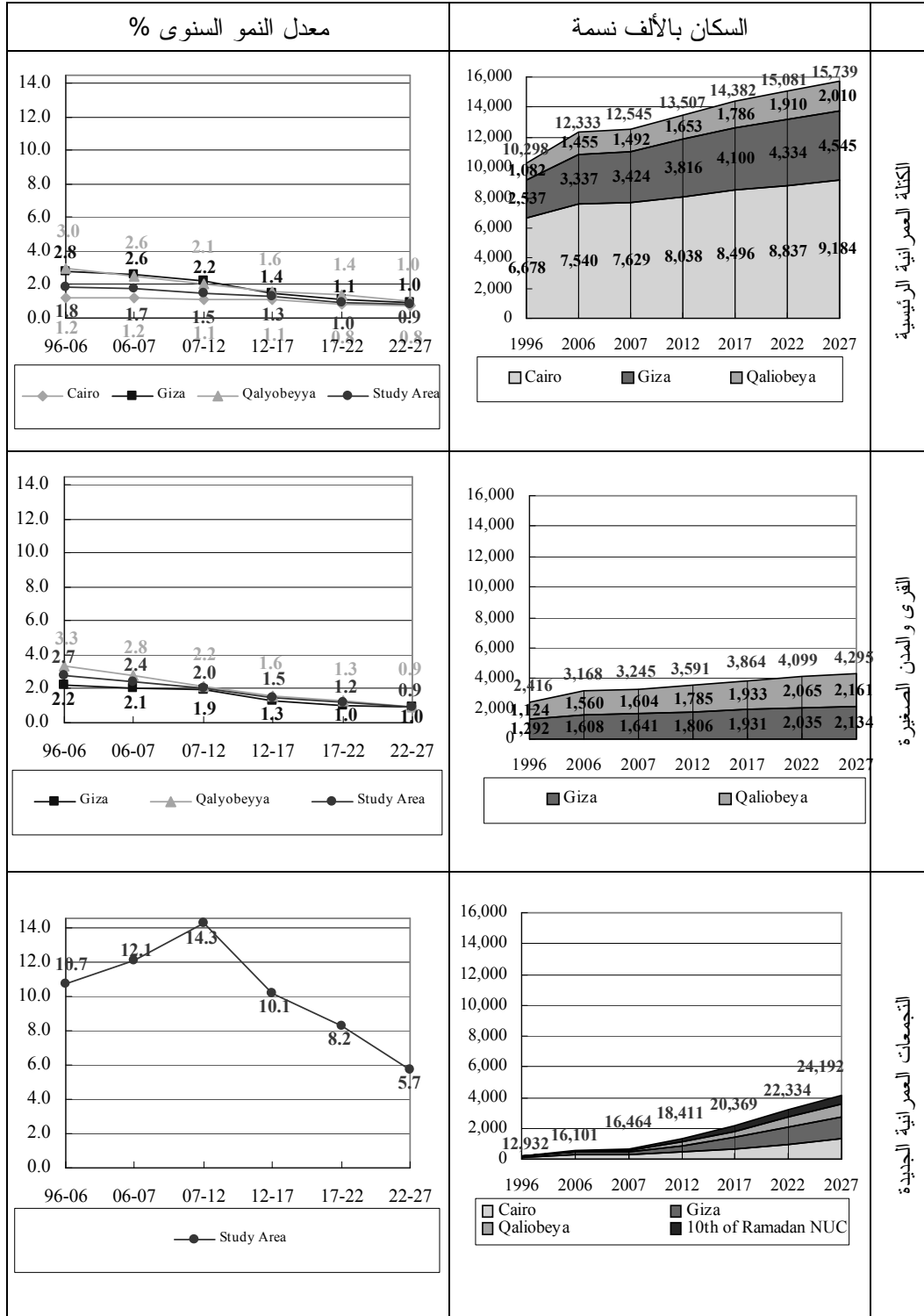
### 3-2-3 توزيع عدد السكان، سوق العمل والطلاب حتى عام 2027

#### (1) توزيع عدد السكان في منطقة الدراسة حتى عام 2027

وفقاً لأنماط النمو السكاني المستقبلي المختارة، تم تقدير توزيع السكان بحسب تقسيم الشياخة للعام الهدف 2027 وأيضاً للأعوام الوسطية 2007، 2012، 2017 و عام 2022. توزيع حجم السكاني ويمكن تلخيصها كما يلي:

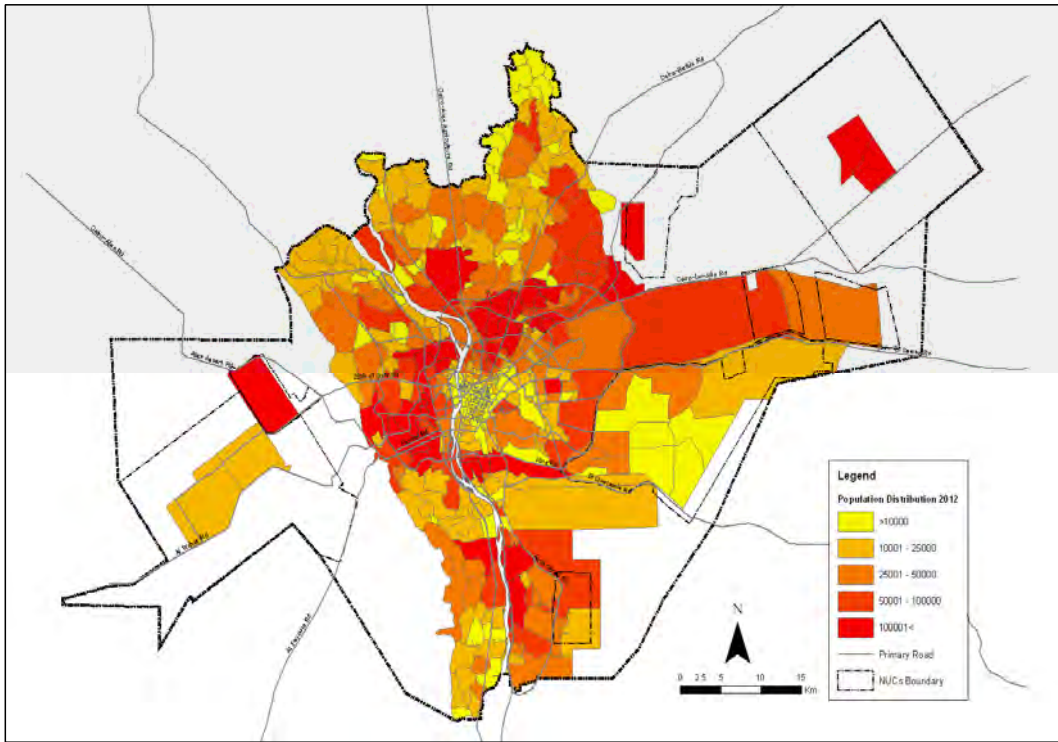
- تم تحديد منحنى النمو السكاني لكل شياخة بدء من نقطتين ( عام 1996 و عام 2006) حتى يصل إلى أقصى طاقة استيعابية للسكان في كل شياخة.
- وقد تم تحديد القدرة الاستيعابية القصوى لتتوافق وأعلى معدل كثافات سكانية في المناطق العمرانية لكل الشياخات في الكتلة العمرانية الرئيسية وأيضاً لأعلى كثافات في الكتلة المبنية للمناطق الأخرى (المجتمعات العمرانية الجديدة والقرى والمدن الصغيرة)

وبناء على ذلك، تم تقدير تعداد السكان بحوالي 15.7 مليون نسمة بالكتلة العمرانية الرئيسية و 4.3 مليون نسمة في القرى بينما يصل حجم سكان المتوقع للمجتمعات العمرانية الجديدة 4.2 مليون نسمة (شكل رقم 1.3.3). سوف يقطن أكثر من 40% من حجم الزيادة السكانية بمنطقة الدراسة للفترة من 2006 إلى 2027 في المجتمعات العمرانية الجديدة. ومن ناحية أخرى، انخفض متوسط معدل النمو بالكتلة العمرانية الرئيسية والقرى للفترة 2007 – 2027 ليصل إلى أقل من 1% سنوياً بينما بلغ في المجتمعات العمرانية الجديدة أعلى معدل نمو يصل لحوالي 10% سنوياً.



المصدر: التعداد العام للسكان، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء لعامي 1996-2006 .  
المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

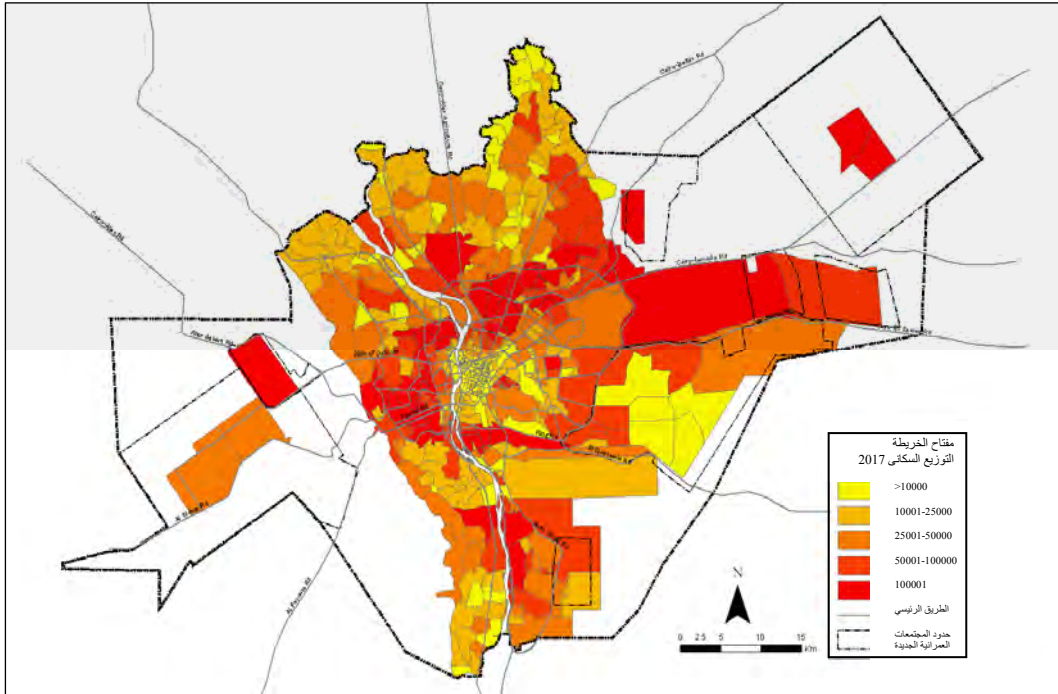
شكل رقم 3-3-1 توزيع عدد السكان وأنماط ومعدلات الزيادة في المناطق العمرانية حتى عام 2027



المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

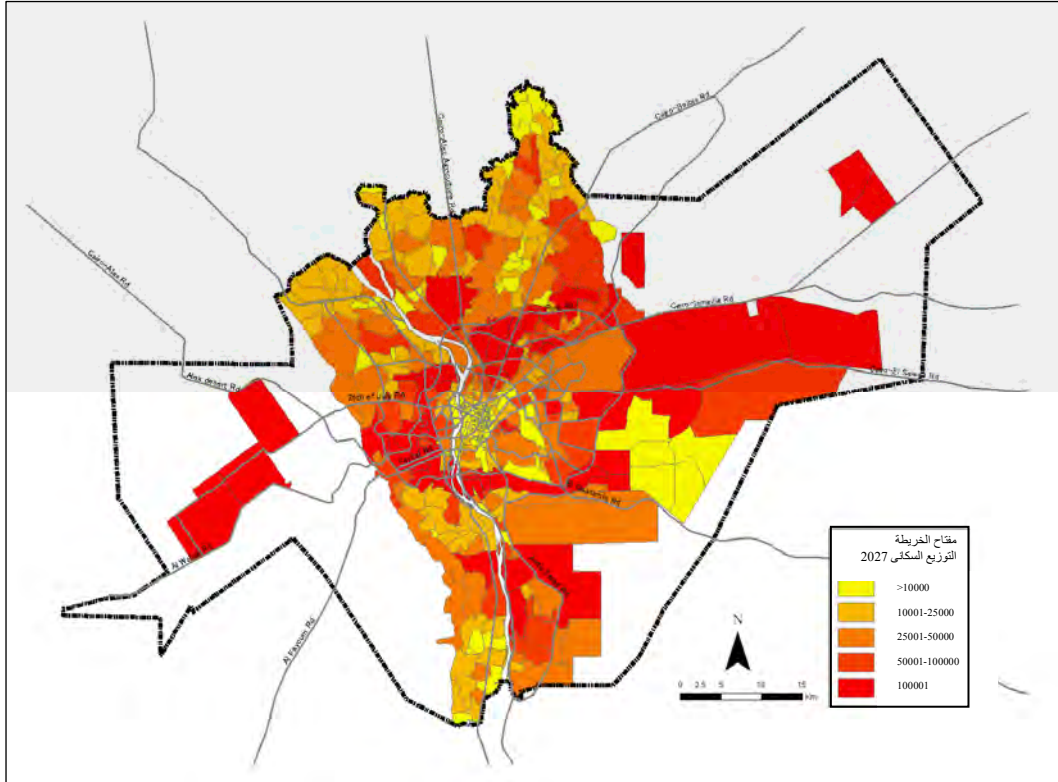
### شكل رقم 3-3-2 توزيع عدد السكان وفقا للشياخة في عام 2012

ويوضح شكل رقم 3-3-2 إلى شكل رقم 3-3-4 توزيع عدد السكان وفقا لتقسيم الشياخة في عام 2012 وعام 2017 وعام 2027. أما شكل رقم 3-3-5 فيوضح متوسط معدل النمو وفقا للشياخة للفترة 2006 - 2027.



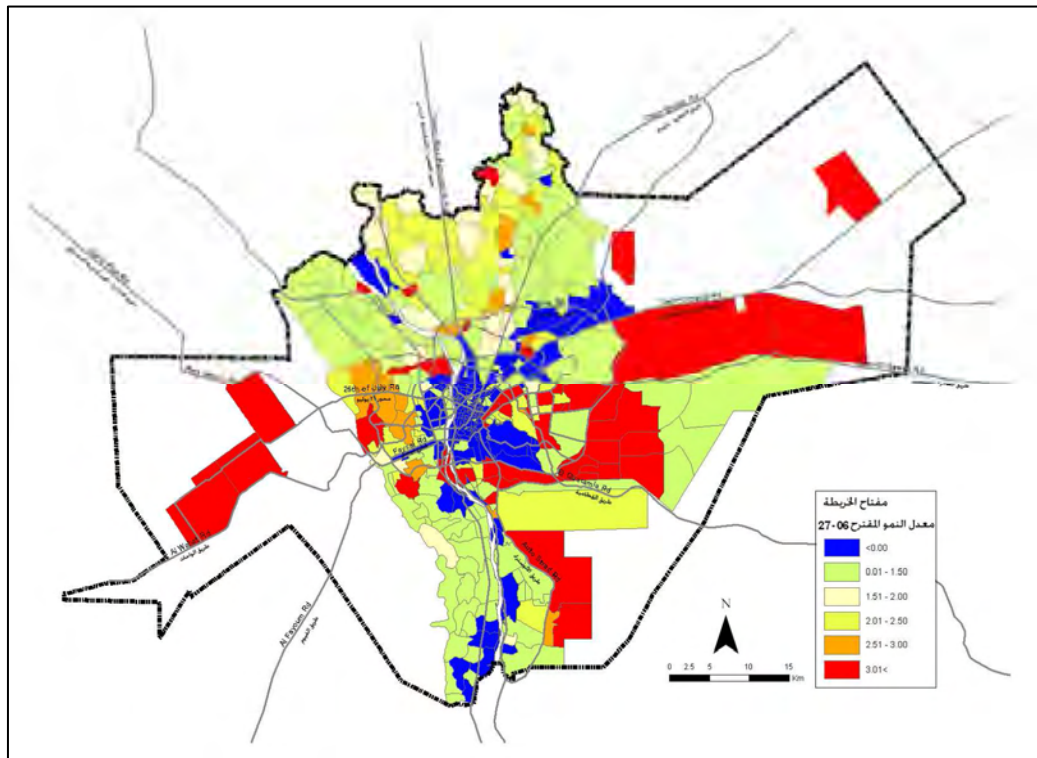
المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

### شكل رقم 3-3-3 توزيع عدد السكان وفقا للشياخة في عام 2017



المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

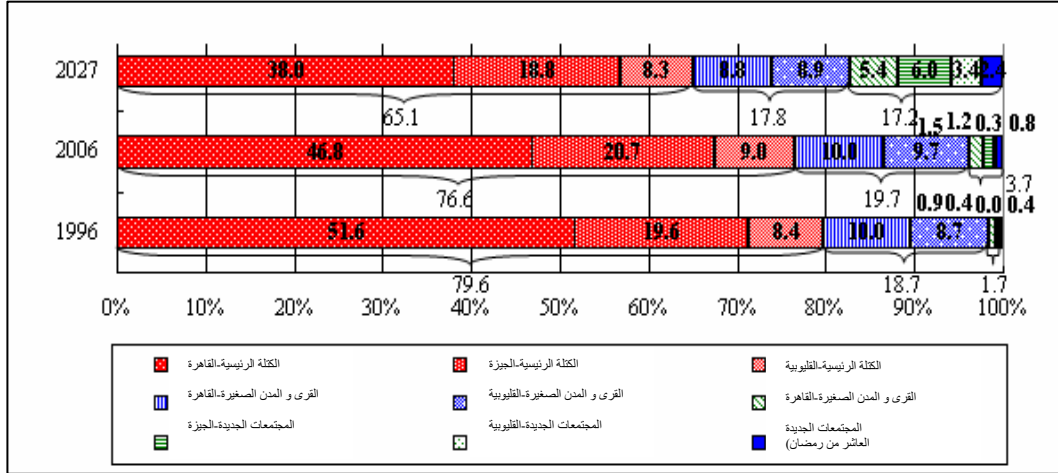
شكل رقم 3-3-4 توزيع عدد السكان وفقا للشياخة في عام 2027



المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

شكل رقم 3-3-5 متوسط معدلات نمو السكان وفقا للشياخة في الفترة 2006 - 2027

سوف يسهم المعدل المرتفع للسكان في تحفيز الزيادة السكانية للتوجه إلى المجتمعات العمرانية الجديدة حيث تزداد نسبة سكان المجتمعات العمرانية الجديدة من إجمالي حجم السكان بمنطقة الدراسة من 1.7% في 1996 ليصل إلى 17.2% في عام 2007 بينما سوف تقل نسبة سكان الكتلة العمرانية الرئيسية ليصل إلى 65.1% وفي القرى والمدن الصغيرة إلى 17.8% (شكل رقم 3-3-6).

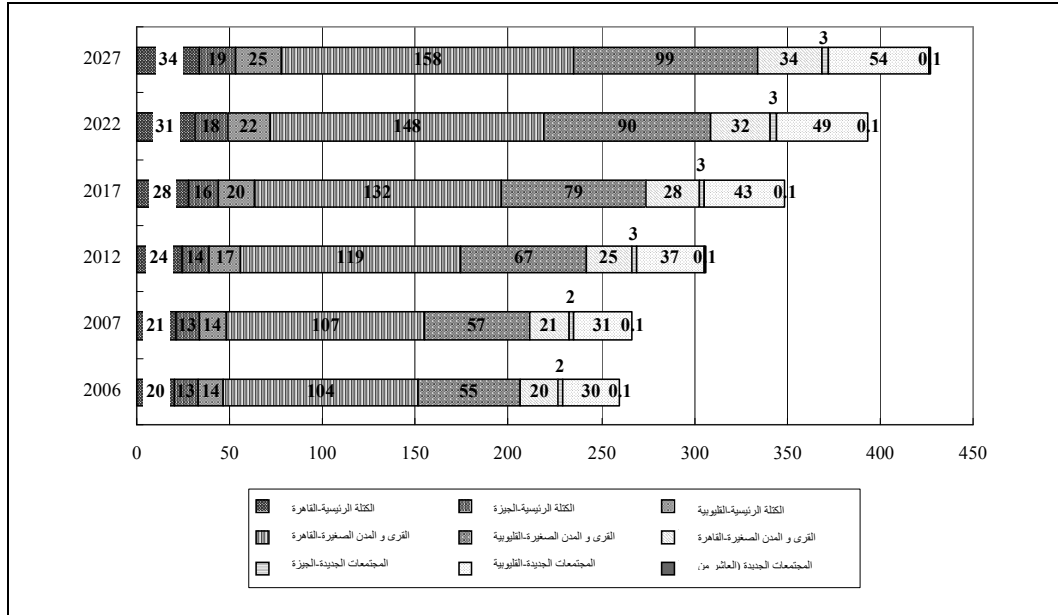


المصدر رقم 1: تعداد السكان، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء للفترة من 1996 إلى 2006  
المصدر رقم 2: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

### شكل رقم 3-3-6 حجم السكان في المناطق المبنية للفترة 1996 - 2027

#### (2) توزيع العمالة

يوضح شكل رقم 3-3-7 تقديراً لعدد العمالة التابعة لمجال صناعات القطاع الأولي في منطقة الدراسة وتوزيعها طبقاً لمساحات الأراضي الزراعية بالشاخية.



المصدر رقم 1: تعداد السكان، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء للفترة من 1996 إلى 2006  
المصدر رقم 2: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

### شكل رقم 3-3-7 توزيع العمالة في مجال صناعات القطاع الأولي في منطقة الدراسة للفترة 2006 - 2027

أما العمالة التابعة لمجال صناعات القطاع الثانوي فقد تم تقسيمها وتصنيفها إلى مجموعتين. تضم المجموعة الأولى العمالة التي تشغل وظائف محلية في المجال الصناعي والتي تعتبر تناسبية مع حجم السكان. أما المجموعة الأخرى فقد تم تحديدها لتضم عمال المصانع. في منطقة الدراسة، يتم الإشارة إلى المجموعة الأولى كعمالة غير تصنيعية بينما يشار إلى المجموعة الأخرى كمجموعة العمالة الصناعات التحويلية. ويوضح (جدول رقم 3-3-2) فيما يلي الخطوات المتبعة لتقسيم عمالة صناعات القطاع الثانوي إلى مجموعة أكثر تفصيلاً.

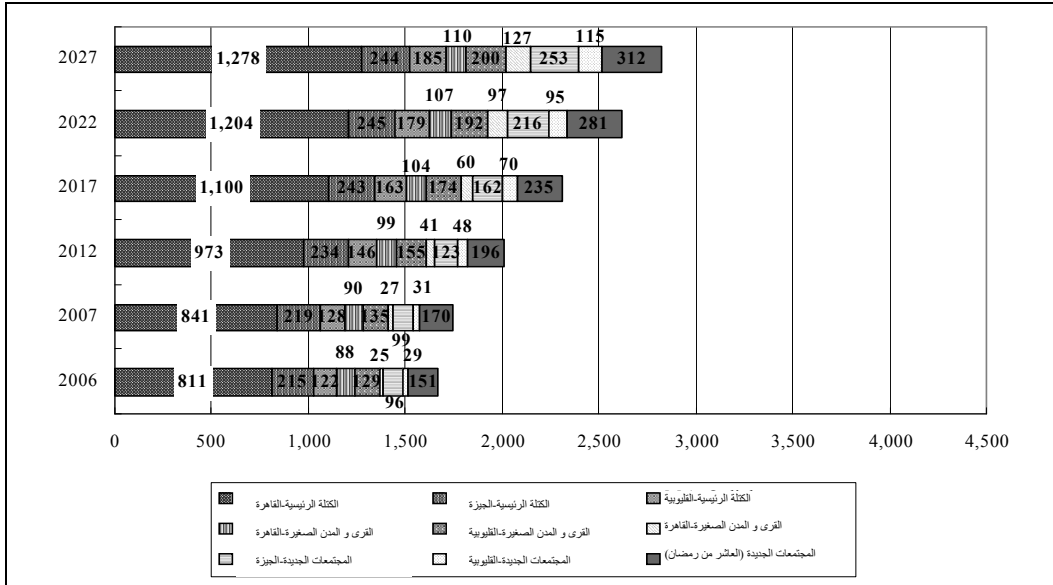
جدول رقم 3-3-2 منهجيات وأساليب توزيع العمالة في مجال صناعات القطاع الثانوي

الوصف	البند
<p>(1) تم توفير بيانات حول عدد العمالة والسكان في كل شياخة من خلال المخطط العام ودراسة الجدوى لمشروعات النقل الحضري في إقليم القاهرة الكبرى في جمهورية مصر العربية (CREATS plan) كما هو موضح لاحقاً في الفصل الرابع ، وكان هذه البيانات تم تحديدها عام 2001 بناءً على مسح تم عمله عن طريق المقابلة (HIS) هذا المسح تم عمله على 57000 أسرة وتم تكملته من خلال 10 أنواع أخرى من المسح .</p> <p>(2) كنتيجة تم تقدير طلب الوحدة بـ40 عامل لكل 1000 نسمة بالمناطق التي تقع خارج الطريق الدائري ،بينما قدرت بـ60 عامل لكل 1000 نسمة بالمناطق التي تقع داخل الطريق الدائري ، وبناءً على طلبي الوحدة السابقين اعتبرنا كمتسب متوسطة لتقدير عدد العمال لغير الصناعة في كل شياخة.</p> <p>(3) لعكس النضج الذي يتمتع به القطاع غير الصناعي في المستقبل تم زيادة طلب الوحدة خارج الطريق الدائري لنفس المستوى المشابه داخل الطريق الدائري ، بينما طلب الوحدة داخل الطريق الدائري تم زيادته من المستوى الحالي إلى 2027</p>	غير صناعي (1)
<p>(1) عدد العمال الذين يعملون في الصناعة في المدن الجديدة يتبع آخر الإحصائيات والتي توفرها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لعام 2007، وبالنسبة للأعداد الإضافية من العمالة حتى 2027 فهي تتبع عدد فرص العمل التي سيتم خلقها من قبل المستأجرين الجدد ، طبقاً للإحصائيات المتاحة من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .</p> <p>(2) العمال الباقون لقطاع الصناعة سيتم توزيعهم على أساس حجم المناطق الصناعية في كل شياخة.</p>	الصناعي (2)

المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

تم تقدير عدد العمال في المناطق العمرانية نتيجة ذلك كما هو موضح في (شكل رقم 3-3-8) .





المصدر رقم 1: تعداد السكان، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء للفترة من 1996 إلى 2006

المصدر رقم 2: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

### شكل رقم 3-3-8 توزيع العمالة في مجال صناعات القطاع الثانوي في منطقة الدراسة للفترة 2006 - 2007

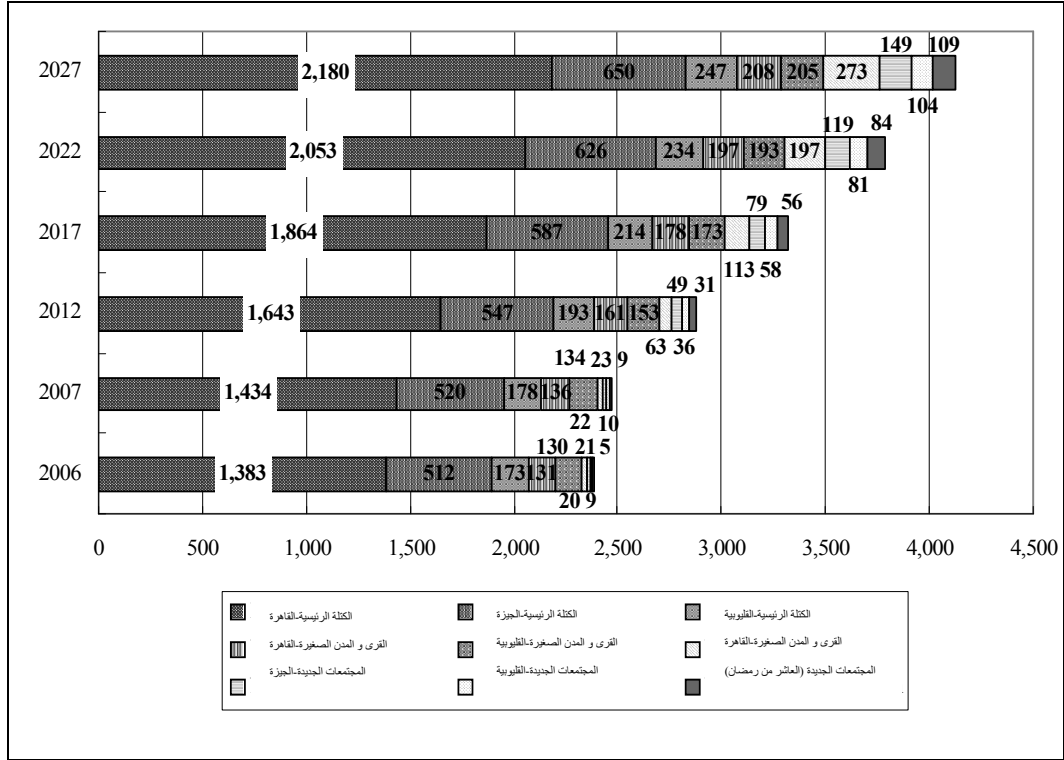
أما عمالة قطاع الخدمات فقد تم تقسيمهم إلى مجموعتين: مستوى الوظائف المحلية وفئة أخرى بنفس الطريقة التي تم تصنيف صناعات القطاع الثانوي بها. وفيما يلي الخطوات المتبعة لتقدير حجم العمالة لكل من المجموعتين.

### جدول رقم 3-3-3 منهجيات وأساليب توزيع العمالة في مجال قطاع الخدمات

الوصف	البند
<p>(1) قدر المخطط العام ودراسة الجدوى لمشروعات النقل الحضري في إقليم القاهرة الكبرى في جمهورية مصر العربية (CREATS plan) عدد العمال بناءً على مسح تم عمله عن طريق المقابلة (HIS) هذا المسح تم عمله على 57000 أسرة . وتم إجراء هذا المسح في 2001 . تم تحليل طلب الوحدة للعمالة في هذا المستوى (عمالة لكل 1.000 نسمة) لتحديد العلاقة بين عدد العمالة وحجم السكان .</p> <p>(2) كنتيجة تم تقدير طلب الوحدة بـ 100 عامل لكل 1000 نسمة بالنسبة للمناطق التي تقع خارج الطريق الدائري بينما قدرت بـ 150 عامل لكل 1000 نسمة بالنسبة للشياخات التي تقع داخل الطريق الدائري ، وبناءً على طلبي الوحدة السابقين اعتبرنا كمنسب متوسطة لتقدير عدد العمال لغير الصناعة في كل منطقة .</p> <p>(3) من الأساسيات لتقدير طلب الوحدة السابق ، عدد العمالة في الوظائف المحلية للقطاع الصناعي تم تقديرها على كل شياخة .</p>	<p>(1) العمالة التي تشغل وظائف محلية في القطاع الصناعي</p>
<p>(1) عدد العمال الذين يعملون في الصناعة في منطقة الدراسة تم توزيعها على كل قطاع بالرجوع الى عدد العمالة في المستوى الحضري لكل قطاع ، كما قدرت عن طريق المخطط العام ودراسة الجدوى لمشروعات النقل الحضري في إقليم القاهرة الكبرى في جمهورية مصر العربية (CREATS plan) .</p> <p>(2) العمال الباقون لقطاع الصناعة سيتم توزيعهم على أساس عدد السكان في كل قطاع حتى عام 2027 .</p>	<p>(2) عمال المصانع في منطقة الدراسة العمرانية</p>

المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

تم تقدير عدد العمال في المناطق العمرانية نتيجة ذلك كما هو موضح في (شكل رقم 3-3-15)



المصدر رقم 1: تعداد السكان، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء للفترة من 1996 إلى 2006  
المصدر رقم 2: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

شكل رقم 3-3-9 توزيع العمالة في مجال قطاع الخدمات في منطقة الدراسة للفترة 2006 - 2007

### (3) توزيع الطلاب

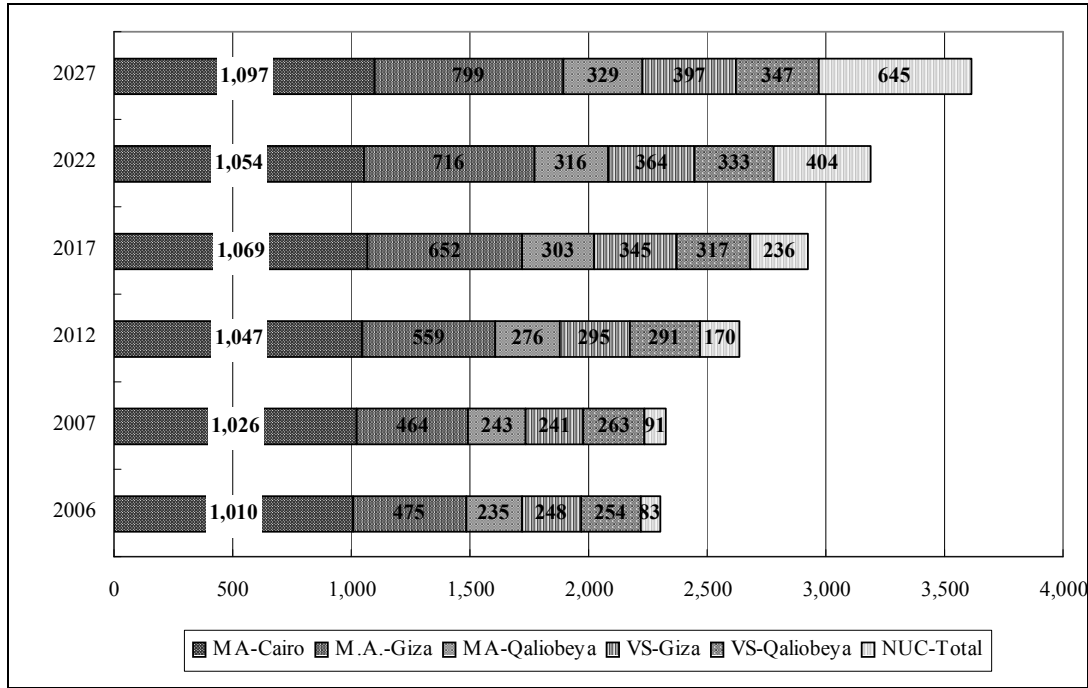
وقد تم وضع تقدير افتراضي لعدد الطلاب الملتحقين بالتعليم الابتدائي والإعدادي والثانوي طبقاً للتوزيع السكاني في منطقة الدراسة. وتتركز منشآت التعليم الجامعي العالي مثل الجامعات في منطقة القاهرة ويتم الآن إعادة نقل بعض الجامعات إلى مناطق أخرى خارج الكتلة العمرانية الرئيسية مثل مجتمع القاهرة الجديدة. سوف يتم تشجيع إنشاء الجامعات الجديدة في المجتمعات العمرانية الجديدة مثل القاهرة الجديدة ومدينة السادس من أكتوبر من أجل الحد من زيادة التركيز بالكتلة العمرانية الرئيسية.

جدول رقم 3-3-4 أنماط توزيع الطلاب في منطقة الدراسة

البيان	الوصف
الابتدائي و الإعدادي	تم تقدير الطلب على وحدة التعليم الأساسي بنحو 140 طالب لكل 1000 نسمة. ، تم تقدير عدد السكان لكل شياخة حتى عام 2027، وبناء على هذا المعدل ومع افتراض ان نسبة الالتحاق ستزداد بين التلاميذ للسنوات المقبلة حتى عام 2027. وعليه تم تقدير عدد الوحدات المطلوبة (فصول ومدارس) والأنشطة المصاحبة حتى عام 2027
الثانوي	تم تقدير وحدة الطلب من الطلبة بنحو 40 طالب /1000 السكان. ، وتقدير عدد الطلبة في كل شياخة بكل شياخة في عام 2006. و بزيادة نسبة الالتحاق التدريجي حتى 2027.
الجامعي	تم تقدير وحدة الطلب من طلاب الجامعات طبقا لموقع الجامعات القائمة. كما وزعت وفقا لحجم السكان في كل منطقة بعد ذلك ، وبحساب عدد الطلاب الإضافي للسنوات المقبلة حتى عام 2027.

المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

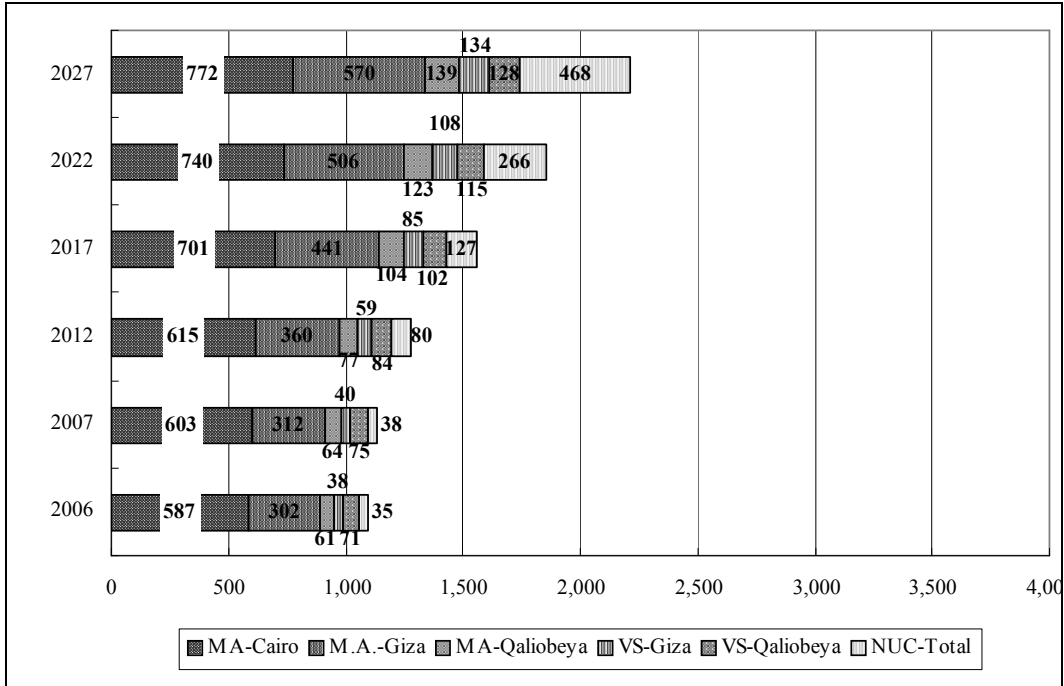
تم تقدير عدد الطلاب في المناطق العمرانية نتيجة ذلك كما هو موضح في شكل رقم 3-3-10 للتعليم الابتدائي والإعدادي وفي شكل رقم 3-3-11 للتعليم الثانوي والتعليم العالي.



المصدر رقم 1: تعداد السكان، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء للفترة من 1996 إلى 2006

المصدر رقم 2: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

شكل رقم 3-3-10 توزيع طلاب المرحلة الابتدائية والمرحلة الإعدادية في منطقة الدراسة للفترة 2006 - 2027



المصدر رقم 1: تعداد السكان، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء للفترة من 1996 إلى 2006  
المصدر رقم 2: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

شكل رقم 3-3-11 توزيع طلاب المرحلة الثانوية ومرحلة التعليم العالي في منطقة الدراسة للفترة 2006 – 2027

### 4-3 الاستراتيجيات القطاعية

#### 1-4-3 محتوى الاستراتيجيات القطاعية

وبناء على الأهداف المقترحة والنتائج المستهدفة تحقيقها في منطقة الدراسة حتى عام 2027، تم تحديد الاستراتيجيات القطاعية اللازمة وإدراجها تفصيلاً بالدراسة حتى تحقق كافة المتطلبات اللازمة لتنفيذ الإستراتيجية التنموية المقترحة. وقد تم تحديد الروابط بين إستراتيجية التنمية والاستراتيجيات القطاعية وتوضيحها في (شكل رقم 3-4-1).

وبناء على الاستراتيجيات القطاعية المقترحة، تم تشكيل الرسم التخطيطي الرئيسي ليعكس التشكيل الحضري المستقبلي لمنطقة الدراسة مع توضيح ثلاث مناطق مختلفة لها أولوية التطوير وهي: مناطق التكدس السكاني ومناطق الفرص ومناطق التجديد. مع مخطط عام لاستخدامات الأراضي بما يتناسب مع الاستراتيجيات القطاعية والرسم التخطيطي العام للمنطقة. سوف يتم تناول تفاصيل هذا المخطط في قسم 3-5. ومن ناحية أخرى، سوف يتم إعداد المخطط العام لاستخدامات الأراضي ليتوافق مع الاستراتيجيات القطاعية والرسم التخطيطي العام.



المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

شكل رقم 6-1 محتوى الاستراتيجيات القطاعية والمخطط العام لاستخدامات الأراضي لمنطقة الدراسة لعام 2027

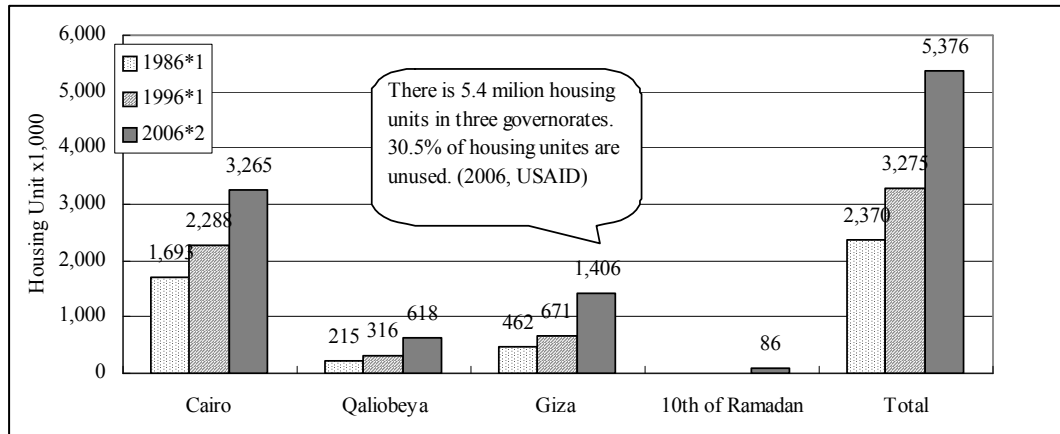
### 2-4-3 الحياة في القاهرة (تحسين البيئة المعيشية)

#### (1) إتاحة الوحدات السكنية لجميع فئات المجتمع المختلفة

##### (1) الوحدات السكنية المتاحة

تزداد عدد الوحدات السكنية المتاحة في منطقة الدراسة بصورة مستمرة حيث يبلغ إجمالي الإسكان متاح 2.4 مليون وحدة في 1986 ثم ارتفعت لتصل إلى 3.3 مليون وحدة سكنية في عام 1996 و 5.4 مليون في 2006. بالإضافة إلى ذلك، بلغ عدد الوحدات السكنية الجديدة 0.9 مليون وحدة في الفترة ما بين 1986 و 1996 و 2.1 مليون وحدة في الفترة ما بين 1996 و 2006. وقد تم تقدير معدل النمو السنوي ليصل إلى 5% مما تعتبر أعلى من معدل النمو السكاني الذي يصل إلى 2.22% في الفترة 1996 - 2006.

أما نسبة الوحدات السكنية المتاحة لكل من الأسر فقد جاءت مرتفعة نسبياً بقدر 1.38 في القاهرة و 1.39 في القليوبية و 1.51 في الجيزة نتيجة ارتفاع نسبة الوحدات السكنية الشاغرة. تم تقدير متوسط معدل الوحدات السكنية المملوكة بالفعل ولكن لا يتم استخدامها بنسبة 30.5%. وفي مدينة السادس من أكتوبر، تم تقدير نسبة الشواغر للوحدات السكنية لتصل إلى 35.4% (مسح الطلب على الإسكان الذي قامت بإعداد الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، 2006). وبالفعل، يشير عدد الوحدات السكنية إلى توافر القدر الكافي من الوحدات السكنية المتاحة للسكان بينما يدل أيضا على معدل الشواغر عالي نسبياً.



المصدر رقم 1: وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

المصدر رقم 2: المسح العمراني على الطلب على المساكن ، الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية ، 2006

شكل رقم 2-4-3 الوحدات السكنية المتاحة في منطقة الدراسة

جدول رقم 3-4-1 الوحدات السكنية المتاحة في منطقة الدراسة

معدل الإشغال (%)	عدد وحدات الإسكان لكل أسرة	عدد الوحدات السكنية المنشأة (س *1,000 لكل سنة)		معدل النمو السنوي (%)		المحافظة
		1996-2006*2	1986-1996*1	1996-2006*2	1986-1996*1	
2006*2	1996*3	1996-2006*2	1986-1996*1	1996-2006*2	1986-1996*1	
29.56	1.38	98	59	3.62	3.06	القاهرة
33.91	1.39	30	10	4.81	3.93	القليوبية
27.83	1.51	74	21	4.25	3.80	الجيزة
-	-	-	-	-	-	العاشر من رمضان
30.52 (المتوسط)	1.43 (المتوسط)	202 (الإجمالي)	90 (الإجمالي)	4.08 (الإجمالي)	3.29 (الإجمالي)	منطقة الدراسة

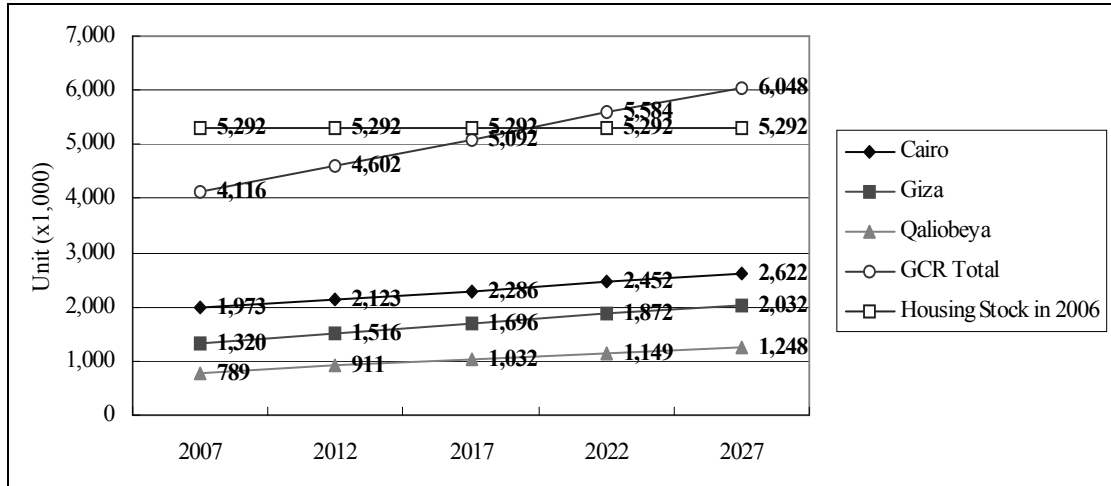
المصدر 1: وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

المصدر 2: المسح العمراني على الطلب على المساكن ، الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية ، 2006

المصدر 3: التقرير النهائي لتحليل الطلب على الإسكان ، البنك الدولي ، 2005

(2) الطلب على الإسكان

يرتبط الطلب على السكان في إقليم القاهرة الكبرى بعدد السكان وعدد أعضاء كل أسرة. وبناء على الإسقاطات السكانية التي قدرها فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي وحجم المن الأسر (4.0)، تم تقدير الطلب على الإسكان في عام 2027 ليصل إلى 6.05 مليون وحدة سكنية مما يشير إلى زيادة متوقعة في الطلب على الإسكان بمقدار 1.93 مليون وحدة سكنية من أصل الوحدات السكنية المتاحة في عام 2007. ومن ضمن تلك الزيادة في الطلب على الإسكان، سوف تكون مليون وحدة سكنية في الكتلة العمرانية الرئيسية، وعدد 338 ألف وحدة سكنية في القرى والمدن الصغيرة وعدد 586 ألف في المجتمعات العمرانية الجديدة.



المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

شكل رقم 3-4-3 توقعات العرض والطلب على الإسكان حتى عام 2027 في منطقة الدراسة

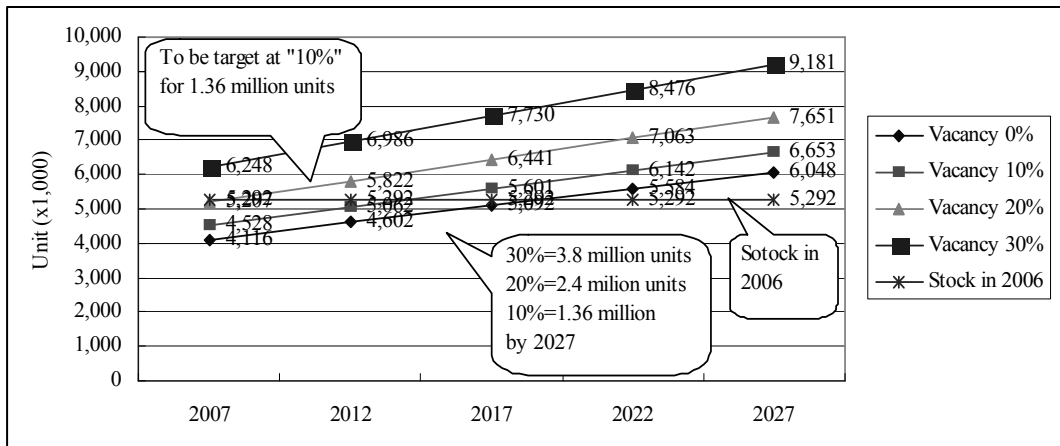


جدول رقم 3-4-2 الطلب على الإسكان في منطقة الدراسة حتى عام 2027 (1.000) وحدة

معدل التغير 2007-2027	2027	2022	2017	2012	2007	المحافظة	المنطقة
492	2,399	2,279	2,157	2,029	1,907	القاهرة	الكتلة العمرانية الرئيسية
348	1,204	1,132	1,053	965	856	الجيزة	
169	542	505	464	421	373	القليوبية	
1,009	4,145	3,916	3,674	3,415	3,136	الإجمالي	
0	0	0	0	0	0	القاهرة	القرى
131	541	514	485	452	410	الجيزة	
208	609	564	514	460	401	القليوبية	
339	1,150	1,078	999	912	811	الإجمالي	
157	223	173	130	93	66	القاهرة	التجمعات العمرانية الجديدة
235	288	227	158	99	53	الجيزة	
82	97	80	54	31	15	القليوبية	
113	147	111	78	53	34	العاشر من رمضان	
587	755	591	420	276	168	الإجمالي	
649	2,622	2,452	2,287	2,122	1,973	القاهرة	اجمالي اقليم القاهرة الكبرى
714	2,033	1,873	1,696	1,516	1,319	الجيزة	
459	1,248	1,149	1,032	912	789	القليوبية	
113	147	111	78	53	34	العاشر من رمضان	
1,935	6,050	5,585	5,093	4,603	4,115	الإجمالي	

المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي ، الوحدة بالآلاف .

وبوجه عام، سوف يكون لخفض معدل الوحدات الشاغرة نفس الأثر على جانب توفير الوحدات السكنية الجديدة. ويوضح الشكل التالي معدل الطلب على الإسكان بالمقارنة بمعدلات الوحدات الشاغرة المختلفة. ومن المتوقع أن يتصاعد إجمالي الطلب على الإسكان ليصل إلى 9.18 مليون وحدة سكنية في عام 2027 في حالة إذا ما استمر معدل الشواغر في الثبات عند نسبة 30% (نفس معدل الوحدات الشاغرة الحالي في إقليم القاهرة الكبرى). وفي هذه الحالة، سوف تتبع الحاجة إلى توفير 3.9 مليون وحدة سكنية في عام 2027 يتم توفير 194 ألف وحدة منهم سنويا على مدى العشريون عاما التالية. أما في حالة التمكن من خفض معدل الوحدات الشاغرة ليصل إلى 10%<sup>1</sup> سوف تقدر الوحدات السكنية المطلوبة حتى عام 2027 بـ 1.36 مليون وحدة سكنية مما يجعل المعدل السنوي للوحدات المتاحة 68 ألف وحدة سنويا.



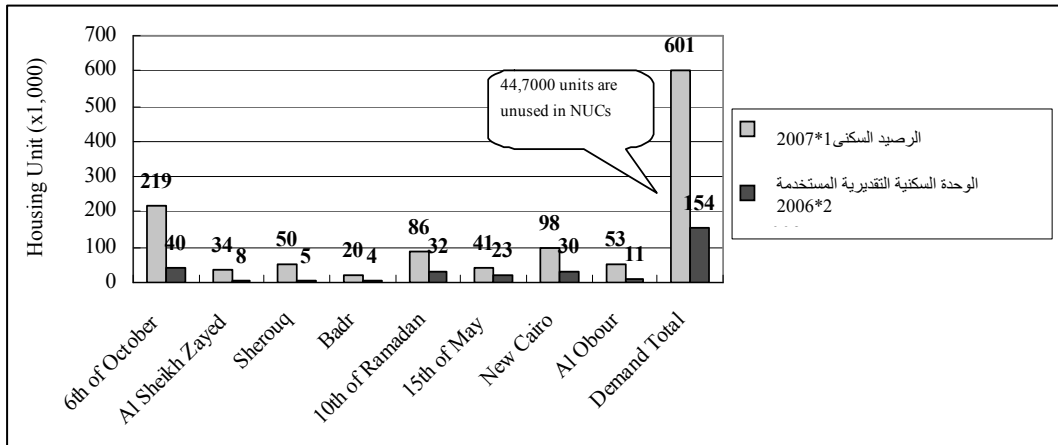
المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

شكل رقم 3-4-4 توقعات الطلب على الإسكان ومعدل الشواغر حتى عام 2027 في منطقة الدراسة

### 3) الإسكان المتاح والطلب على الإسكان في المجتمعات العمرانية الجديدة

توجد فجوة كبيرة بين الوحدات السكنية التي تم بنائها وتلك التي تستخدم بالفعل. ويظهر الرسم البياني وجود عدد 601 ألف وحدة سكنية تم بنائها حتى نهاية شهر مارس 2007 وفقا لتصريحات وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية وبرغم ذلك يظهر تعداد السكان لعام 2006 أن عدد 154 ألف وحدة سكنية فقط مما يعادل 25% من إجمالي الوحدات المسكونة بالفعل. ويمكن أن نرجع تلك الفجوة الكبيرة والتي تصل إلى 449 ألف وحدة سكنية جزئيا إلى الفارق الزمني بين الإنشاء والبيع والانتقال إلى تلك الوحدات. كما يمكن أن نرجع تلك الفجوة أيضا بشكل جزئي إلى أن الوحدات السكنية في المجتمعات العمرانية الجديدة يتم شرائها للاستخدام المستقبلي أما بعد التقاعد أو للأبناء فيما بعد وليس بغرض الانتقال الفوري للإقامة بها.

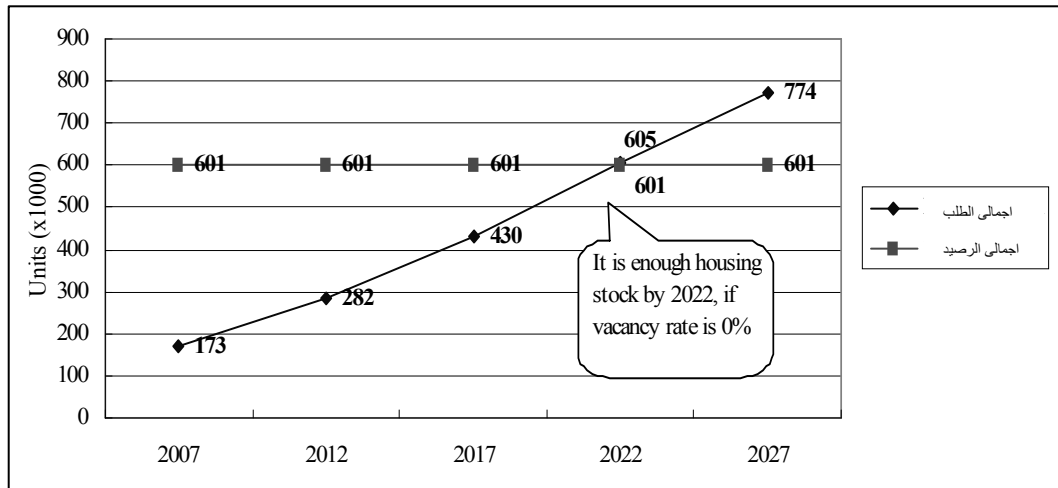
<sup>1</sup> على سبيل المثال، يبلغ معدل الشواغر من 9.5% إلى 10% في مناطق المدن الحضرية، الولايات المتحدة الأمريكية في 2027، نشرة مكتب التعداد السكاني في الولايات المتحدة.



المصدر رقم 1 : وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ، 2007

المصدر رقم 2 : تعداد السكان، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ، 2006

شكل رقم 3-4-5 تقديرات الفجوة بين الإسكان المتاح والوحدات السكنية المشغولة طبقا لتعداد السكان 2006 في المجتمعات العمرانية الجديدة



المصدر : فريق العمل التابع للوكالة اليابانية

شكل رقم 3-4-6 الإسكان المتاح والطلب على الإسكان في المجتمعات العمرانية الجديدة حتى عام 2027

جدول رقم 3-4-3 الطلب على الإسكان في المجتمعات العمرانية الجديدة حتى عام 2027 (1000 وحدة)

الطلب السنوي	معدل الزيادة 2027-2007	2027	2022	2017	2012	2007	المجتمعات العمرانية الجديدة
9	190	233	183	128	80	43	السادس من أكتوبر
3	51	62	49	34	21	12	الشيخ زايد
5	109	116	75	48	23	7	الشروق
0	5	9	8	7	6	5	بدر
6	115	150	113	80	54	35	العاشر من رمضان
1	10	34	30	28	26	24	15 مايو
2	38	70	63	49	41	32	القاهرة الجديدة

الطلب السنوي	معدل الزيادة 2027-2007	2027	2022	2017	2012	2007	المجمعات العمرانية الجديدة
4	84	99	82	55	31	16	العبور
30	601	774	605	430	282	173	الإجمالي

المصدر : فريق العمل التابع للوكالة اليابانية

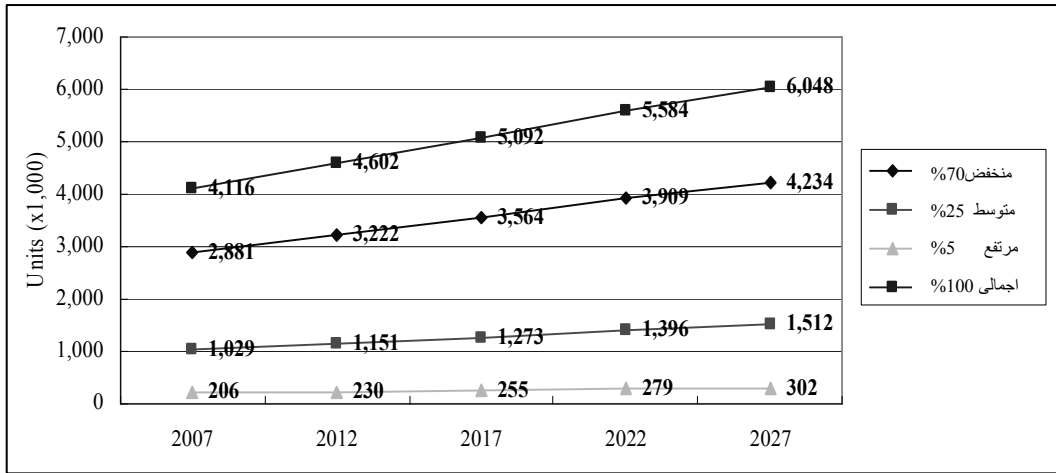
#### جدول رقم 3-4-4 الطلب على الإسكان بالمقارنة بزيادات معدل الشواغر في المجمعات العمرانية الجديدة

الطلب السنوي	معدل الزيادة	2027	2022	2017	2012	2007	الفئة
30	601	774	605	430	282	173	معدل الإشغال 0%
33	661	851	665	473	310	190	معدل الإشغال 10%
36	721	928	726	516	338	207	معدل الإشغال 20%
39	781	1,006	786	559	367	225	معدل الإشغال 30%

المصدر : فريق العمل التابع للوكالة اليابانية

#### 4 العرض على الإسكان

ويعتبر تشجيع الاستفادة من الوحدات السكنية الشاغرة وتعديل العرض على الإسكان لتلبية المتطلبات المحددة لفئات الدخل المختلفة هما أهم العوامل الرئيسية لتحسين قطاع الإسكان في إقليم القاهرة الكبرى. ويحصر الحد الأقصى عرض الإسكان المقترحة من قبل وزارة التخطيط لفئات الدخل المختلفة في 70% لمحدودي الدخل و25% لمتوسطي الدخل و5% للدخل المرتفع. ويمكن ترجمة هذا إلى عدد 1.35 مليون وحدة سكنية لمحدودي الدخل و 483 ألف وحدة سكنية لمتوسطي الدخل وعدد 97 ألف وحدة سكنية لذوي الدخل المرتفع حتى عام 2027.



المصدر : فريق العمل التابع للوكالة اليابانية

#### شكل رقم 3-4-7 الطلب على الإسكان تبعا لفئات الدخل وسياسة وزارة التخطيط حتى عام 2027

في حالة استمرار معدل الوحدات الشاغرة على نفس المستوى الحالي له والبالغ 30%، ستكون هناك ضرورة إلى توفير عدد 3.5 مليون وحدة سكنية بحلول عام 2027. أما في حالة التمكن من خفض معدل الشواغر بمقدار 10 نقاط ليصل إلى 20% بحلول عام 2027، يمكن أن ينخفض عدد الوحدات السكنية

المطلوبة أيضا ليصل إلى 2.3 مليون وحدة سكنية. وبالتالي، يجب أن يؤخذ معدل الوحدات الشاغرة في الحسبان عند تحديد موازنة العرض والطلب على الإسكان.

جدول رقم 3-4-5 الطلب على الإسكان وفقا لمعدل الشواغر وفئات الدخل في إقليم القاهرة الكبرى

معدل الزيادة -2007 2027	2027	2022	2017	2012	2007	الدخل	معدل الإشغال
1,352	4,234	3,909	3,564	3,222	2,881	منخفض	معدل الإشغال %0
483	1,512	1,396	1,273	1,151	1,029	متوسط	
97	302	279	255	230	206	مرتفع	
1,932	6,048	5,584	5,092	4,602	4,116	الإجمالي	
1,487	4,657	4,299	3,921	3,544	3,170	منخفض	معدل الإشغال %10
531	1,663	1,536	1,400	1,266	1,132	متوسط	
106	333	307	280	253	226	مرتفع	
2,125	6,653	6,142	5,601	5,062	4,528	الإجمالي	
1,623	5,080	4,690	4,277	3,866	3,458	منخفض	معدل الإشغال %20
580	1,814	1,675	1,528	1,381	1,235	متوسط	
116	363	335	306	276	247	مرتفع	
2,318	7,258	6,701	6,110	5,523	4,940	الإجمالي	
1,758	5,504	5,081	4,634	4,188	3,746	منخفض	معدل الإشغال %30
628	1,966	1,815	1,655	1,496	1,338	متوسط	
1216	393	363	331	299	268	مرتفع	
2,511	7,862	7,259	6,620	5,983	5,351	الإجمالي	

المصدر : فريق العمل التابع للوكالة اليابانية

### 5) الإسكان الميسر

تتراوح تكلفة الوحدات السكنية (مساحة 70 متر مربع) من 40 ألف جنيه إلى 45 ألف جنيه في بعض برامج الإسكان لمحدودي الدخل التي تنفذها المحافظات المختلفة مؤخرا وذلك بخلاف تكلفة البنية التحتية والأراضي التي يتم عليه البناء. وعادة تكون الأراضي ملكا للمحافظة بينما يتم توفير البنية التحتية بأقل تكلفة وهي 60 جنيه للمتر المربع باستخدام المرافق الحالية. ويتراوح إجمالي تكلفة الوحدة السكنية الواحدة من 45 ألف جنيه إلى 50 ألف جنيه (تقرير التنمية البشرية لبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي)

تبلغ النسبة بين أسعار الوحدات السكنية والدخول في مصر 4:9. وبالنسبة للوحدات السكنية المذكورة سابقا والمعروضة للبيع، يحتاج مشتري الوحدة أن يحصل على دخل شهري يزيد عن 750 جنيه وذلك وفقا

لمسح استطلاع الرأي الذي تم على مستوى الدخل المتوسطة بحسب توزيع الدخل. يجب أن يتم توفير المزيد من الإسكان الميسر لمحدودي الدخل حتى يتمكنوا من الاختيار وحتى نحد من توجهات تلك الفئة إلى الإسكان العشوائي والذي يتميز بانخفاض أسعاره ولكن يتم بنائه في ظل بيئة معيشة متدهورة.

#### جدول رقم 3-4-6 مؤشرات عرض الإسكان

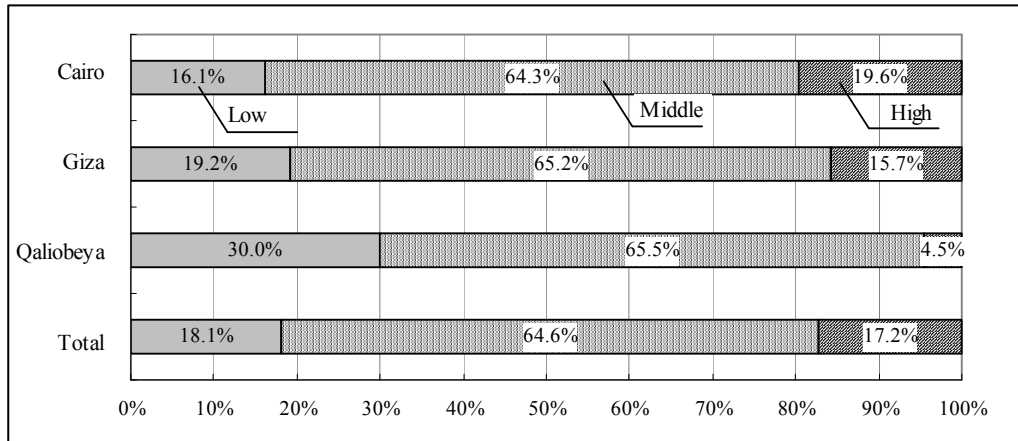
المؤشرات	النسبة
سعر الوحدة بالنسبة للدخل	4.9 (1998)
قيمة الإيجار بالنسبة للدخل	20% (1999)
نسب الشخص من مسطح الوحدة (م2)	12م2 (1993)
نسبة القروض العقارية بالنسبة للنتاج المحلي الإجمالي	7.4% (1993)
سعر الأرض بالنسبة للدخل (سعر الاراضي المطروحة للتنمية)	3% (2000)
نسبة المساكن العشوائية	30-60% (مصادر مختلفة)
رصيد الاسكان الشعبي	29% (1993-2002)

المصدر: وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية والبنك الدولي

#### جدول رقم 3-4-7 الإسكان منخفض التكاليف في مدينة السادس من أكتوبر \_مجتمع عمراني جديد

نوع الإسكان	الوحدات المنشأة	المشاركة	تكلفة الوحدة (جنيه)
اسكان الشباب 100 م2	4,160	28.2%	51,096
اسكان الشباب 70 م2	2,949	20.0%	44,920
اسكان الشباب 63 م2	4,517	30.6%	28,842
اسكان المستقبل 63 م2	1,965	13.3%	29,145
المساكن البديلة للمناطق العشوائية	1,178	8.0%	28,845
الإجمالي	14,769	100.0%	

المصدر: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، جهاز مدينة السادس من أكتوبر ، ديسمبر 2006



المصدر: الرفع العمراني للمنطقة للتخطيط العمراني ، فريق العمل الياباني ، 2007

#### شكل رقم 3-4-8 فئات الدخل المشاركة في مسح استطلاع الرأي

## 6) الخطوات اللازمة

سوف يتم إعداد خريطة إسكان محدثة للعقدين القادمين بحلول عام 2027 وسوف تتضمن الخريطة النقاط التالية:

- أ. خفض معدل الوحدات الشاغرة: (نسبة الوحدات السكنية غير المستخدمة) يجب أن يتم تشجيع الاستفادة من الوحدات السكنية التي لا يتم استخدامها من قبل مالكيها وتأجيرها بشكل مؤقت للآخرين (إعادة التأجير). وبوجه عام، يشعر المصريون بالقلق تجاه فكرة إعادة التأجير وذلك للمواقف التي يتخذها المستأجر والمشاكل المتعددة التي تحدث ولذا هناك حاجة إلى إدخال بعض التعديلات على الإطار التشريعي القانوني لتأجير وإعادة تأجير العقارات.
- ب. إجراءات داعمة للتمويل العقاري: ومن المذهل أن معظم العقارات يتم شرائها نقداً. فبالنسبة للأفراد الذين لديهم موارد معيشة محدودة، لا يتوفر لديهم السيولة النقدية لشراء وحدة سكنية بل ويمكن أن يمثل ذلك عائق أمامهم. وعليه يجب تقديم دعم لتعزيز آلية قروض الإسكان والتمويل العقاري.
- ت. توفير الإسكان المنخفض التكلفة بصورة ملائمة: يعتبر أحد أهم الأسباب الشائعة التي لا يحبذ السكان الانتقال بسببها إلى المجتمعات العمرانية الجديدة هي ارتفاع أسعار الوحدات السكنية بشكل ملحوظ. وحتى وقتنا هذا كان التخطيط لتوفير الوحدات السكنية يعتمد في الأساس على جانب العرض ولم يؤخذ في الاعتبار جانب الطلب وشروطه فيما يتعلق بتيسير الحصول على الوحدات وعوامل الجذب الأخرى التي لم تكن في حيز التركيز. سوف يكون من الضروري إعادة تعديل بنود العرض والطلب على الإسكان وخاصة للمجتمعات العمرانية الجديدة حتى يتم توفير الإسكان الميسر الملائم. سوف يكون الاستعانة آلية شراكة القطاع العام والخاص مفيدة فيما يتعلق هذا المجال.

## 2) تحسين بيئة المعيشة وخاصة في المناطق اللارسمية

على مدى الخمس عشر عاما الماضية، بذلت الحكومة المصرية الكثير من الجهود لتطوير المناطق اللارسمية في الدولة حيث تم إعادة تطوير 325 منطقة لارسمية في 14 محافظة وإعادة توطين 11 منطقة لارسمية بالكامل بينما لازالت المزيد من الجهود تبذل في 632 منطقة أخرى يقع خمسة مناطق منهم في القاهرة. تم إعطاء الأولوية لمحافظة صعيد مصر بالإضافة إلى محافظتي القاهرة الكبرى والإسكندرية في هذا الصدد. وتتضمن عملية التطوير توفير البنية التحتية الأساسية للحضر مثل الإمداد بالكهرباء ومياه الشرب وخدمات الصرف الصحي ورصف الطرق.

وكما هو موضح في (قسم 2-6-4)، تعتبر مشكلة المناطق اللارسمية مشكلة منتشرة في منطقة الدراسة. وطبقا للدراسات السابقة، توجد 184 منطقة لارسمية في نطاق إقليم القاهرة الكبرى ويبلغ إجمالي عدد السكان المقيمين بها من 3.4 مليون نسمة إلى 4.5 مليون نسمة أي حوالي ربع إجمالي عدد السكان.

### 1) المشروعات الحالية لتطوير المناطق اللارسمية بمنطقة الدراسة

قامت الهيئة العامة للتخطيط العمراني بتحديد المناطق اللارسمية بـ 81 موقع في القاهرة، و36 موقع في الجيزة و32 موقع في القليوبية. وتقسّم هيئة التخطيط العمراني المناطق اللارسمية إلى ثلاث



مجموعات وهي (1) المناطق السكنية التي تم بنائها بصورة رسمية، (2) المناطق التي تم بنائها بصورة غير رسمية و(3) وأشكال سكنية أخرى بشروط مسموح بها. وفي القاهرة الكبرى، قامت الهيئة العامة للتخطيط العمراني ومحافظة القاهرة بتنفيذ مشروع تطوير منطقة منشية ناصر التجريبي والذي يستهدف إجمالي 60 ألف وحدة سكنية (53- 60 متر مربع) ويضم 300 ألف نسمة على مساحة تبلغ 70 هكتار.

جدول رقم 3-4-8 معايير تطوير العشوائيات بواسطة الحكومة

المؤشر	المعايير
حالة المباني والمنشآت	الأمن والأمان (السلامة)
تقليل التلوث البيئي	السلامة البيئية
عدد المستفيدين	الكثافة السكانية
معدل الدخل/ مستوى الفقر/ التنمية البشرية/ معدل البطالة/ البطالة المقنعة	المستوى الإقتصادي
تقليل الجريمة والعنف	الأمان الإجتماعي
الثروة العقارية / تكلفة فرصة الإستثمار	القيمة الأقتصادية
الفرق في الدخل ومستويات المعيشة على المستوي المحلي	العدالة الإجتماعية
معدلات التنفيذ / تاريخ انتهاء المشروعات المتوقع	الموقف التنفيذي

المصدر : الخطة الخمسية الخامسة للتنمية الاقتصادية الإجتماعية

وبالنسبة للمناطق العشوائية، تقوم الهيئة العامة للتخطيط العمراني بتقسيم المناطق اللارسمية كما هو موضح أدناه إلى سبعة مجموعات. تتلخص الخطوات الأساسية وسياسات التدخل في الجدول التالي.

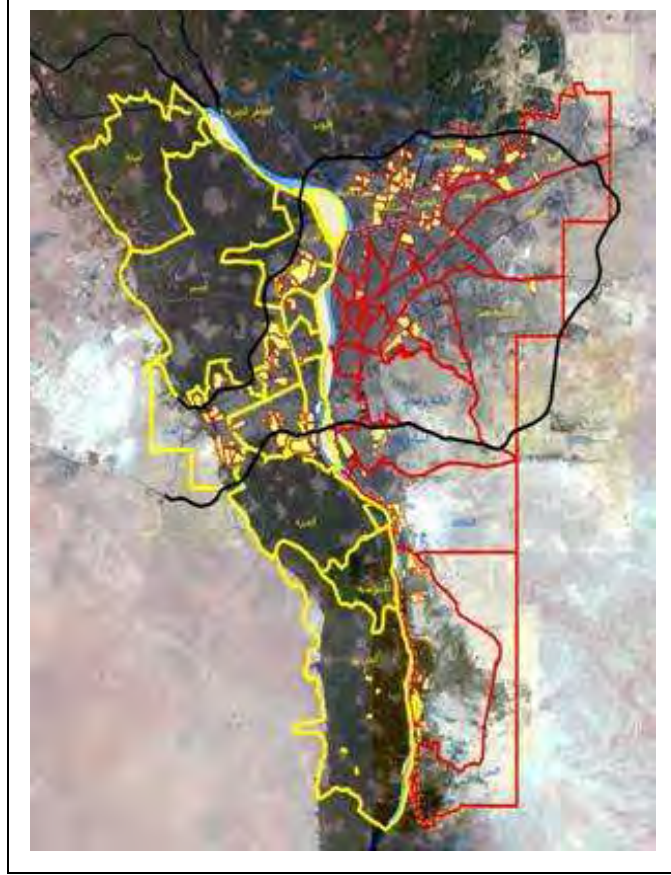
جدول رقم 3-4-9 تحديد وتصنيف المناطق اللارسمية بإقليم القاهرة الكبرى

التصنيف الأساس سياسة التدخل	برامج ومجالات التدخل ( الآليات )	التدخلات الميدانية التشريعي الإداري	الأجراء الأساسي	تصنيف المناطق (المشاكل)
مناطق إزالة وإعادة إستخدام	إجتماعى / إقتصادى	قانونى / إدارى	النقل والأستخدام الأمثل للموقع	أكواخ و أكشاك
	إقتصادى / قانونى / إجتماعى	إدارى	استثمار الأرض بعد الأنتقال / مخطط أعمال	مناطق وضع يد غير مخططة يشير الى التدهور -مواقعها متميزة
تحريم واحتواء ( تحجيم ) المناطق	قانونى / إدارى / عمراتى	إقتصادى / بيئى / إجتماعى	حدود التخطيط / المخطط القانونى	مناطق غير مخططة على أطراف المدن فى الصحراء أو فى المناطق الزراعية ويمكن أن يحدث لها امتداد عشوائى
إعادة تنمية وإعادة تأهيل جزئى للمناطق	قانونى / إقتصادى / إدارى	عمرانى / إجتماعى / بيئى	الحيازة	مناطق غير مخططة وغير مسجلة على أملاك دولة و بدون حق حيازة
	قانونى / عمرانى / إقتصادى	إجتماعى / بيئى	التحكم فى العمران / حدود التحكم / إعادة التخطيط	مناطق غير مخططة وغير مسجلة على أراضى زراعية ولها أنشطة غير مرخصة
	إجتماعى / بيئى / إقتصادى	إدارى / عمرانى	الأقتصاد / تنمية المجتمعات	مناطق غير مخططة تمثل بؤر فقيرة وجيوب زراعية داخل العمران
	بيئى / إدارى / إجتماعى	قانونى / عمرانى / إقتصادى	السلامة والأمان	مناطق معرضة لمخاطر بيئية

المصدر : الهيئة العامة للتخطيط العمرانى

بناء على ذلك، قدمت الهيئة العامة للتخطيط العمرانى مقترحا تحت مسمى "الحزام المرصوف"<sup>2</sup> لمنع التوسع العشوائى للمناطق العشوائية التي تقع على أطراف الكتلة العمرانية الرئيسية. ومن ضمن 81 منطقة لارسمية في القاهرة، قررت الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بنقل 13 منطقة منهم. ويوضح الشكل التالي مجتمعات المناطق اللارسمية التي سوف يطبق عليها منهج الحزام المرصوف.

<sup>2</sup> يتضمن منهج الحزام المرصوف تحديد المناطق اللارسمية التي تقع على أطراف منطقة التكتل العمرانى الرئيسي ورفض الطرق المحيطة بها حتى تكون محاطة بمناطق تم تخطيطها مما يمنع التوسع العشوائى لتلك المناطق.



المصدر : الهيئة العامة للتخطيط العمراني

شكل رقم 3-4-9 خريطة بمواقع المناطق اللارسمية الحالية

## 2) المنهج المتكامل لتطوير المناطق اللارسمية

أن مشكلة المناطق اللارسمية لها عدة أوجه منها الاجتماعية والاقتصادية والثقافية وجانب التخطيط العمراني، ولذا يجب أن تتبع المناهج الأساسية لتطوير المناطق اللارسمية المنهج المتكامل للتنمية العمرانية من خلال سياسة شاملة للتطوير العمراني تقوم على دمج بند تطوير المناطق العمرانية الفقيرة في مخططات التنمية الاقتصادية والبيئة الاجتماعية للمدينة.

- التركيز على المنهج الأساسي الذي يعتمد على مفهوم التطوير الذاتي وتمكين المجتمع وذلك بتشجيع السكان على أنشطة المساعدة الذاتية التي تؤدي إلى توافر بيئة معيشة أفضل.
- زيادة عدد فرص العمل وتسهيل الحصول عليها في نطاق مكان الإقامة أو بالقرب منه والتأكيد على توفير وسائل مواصلات ميسرة التكلفة من والى مكان العمل.
- زيادة فرص الحصول على القروض المتناهية الصغر وخدمات دعم قطاع الأعمال اللازمة حتى يمكن توفير التمويل الدائم للأنشطة اليومية لتطوير المناطق اللارسمية مع التركيز على المرأة والشباب.

- توفير المزيد من البنية التحتية والخدمات مثل رصف محاور التنمية والطرق وتوفير إمدادات مياه الشرب وجمع المخلفات البلدية الصلبة والمخلفات ونقل مياه الصرف الصحي ومعالجتها بالإضافة إلى توفير الخدمات الطبية والمدارس الحكومية....الخ
- إمكانية الربط بين الأنشطة المختلفة المدرة للدخل مثل تشجيع السياحة وبناء المنشآت السياحية.
- السماح بتسجيل ملكية الأراضي والمنشآت في المناطق اللارسمية
- التنسيق بين السياسات المتعلقة بذلك مثل توفير الإسكان لمحدودي الدخل

### 3) المناطق اللارسمية المرشحة

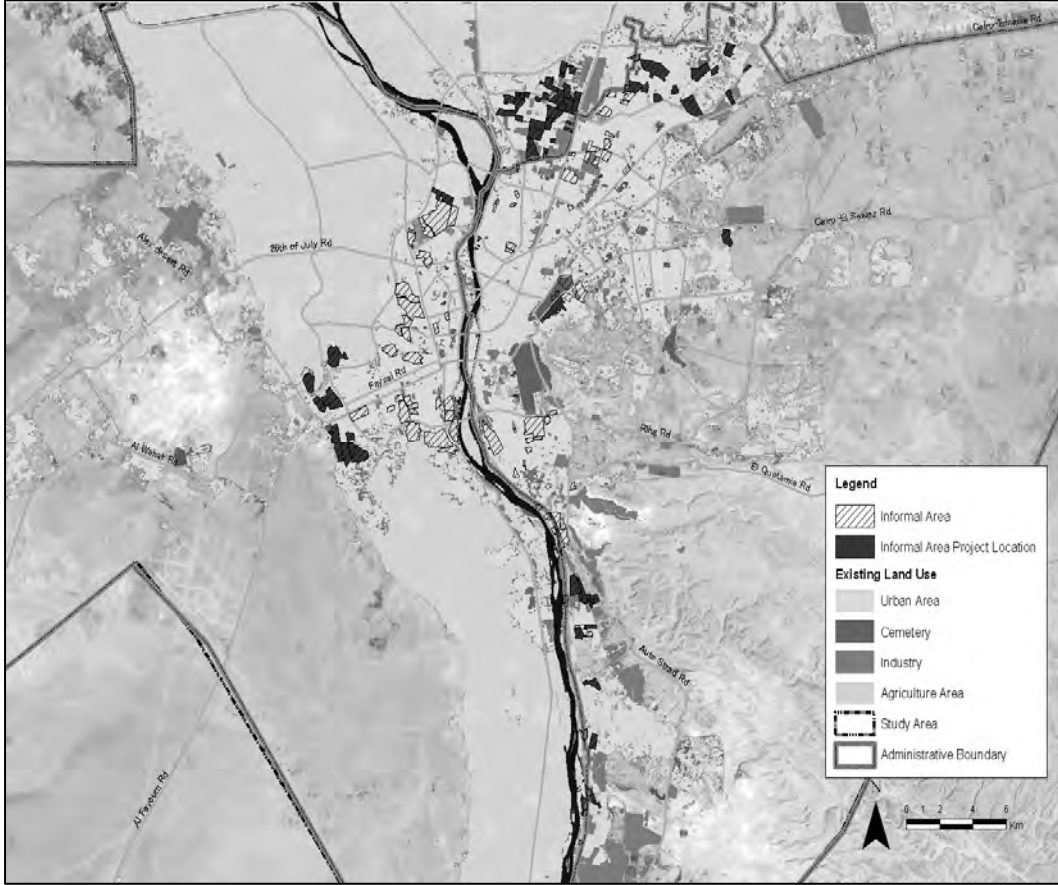
وبناء على المناهج العامة المذكورة سلفاً، يجب أن يتم ترتيب المناطق اللارسمية طبقاً للأولويات التطوير والإصلاح من خلال قرارات تركز على المعلومات والبيانات المتاحة من خلال المسوحات وتحليل صور الأقمار الصناعية وغيرها من المصادر الأخرى. ومن وجهة نظر التخطيط العمراني، تعتبر الأربع مواقع التالية من أهم المواقع التي يجب إعطاء الأولوية لها لما لها من إمكانية نشر نتائج الجهود المبذولة للتطوير وتحسين المناطق اللارسمية التي لها نفس الظروف والأوضاع المماثلة.

تم تحديد أربعة مواقع كونها مواقع تجريبية لمشروعات التطوير وفي الوقت ذاته تقع في نطاق منطقة الدراسة. تم إعداد دراسة لتلك المناطق كونها تتمتع بإمكانية نشر نتائج الجهود المبذولة لتطوير المناطق اللارسمية لمناطق أخرى لها نفس الظروف والأوضاع المماثلة.

جدول رقم 3-4-10 المواقع المرشحة لمشروعات تطوير المناطق اللارسمية التجريبية

الإسم	الموقع	السمات	الخصائص
أ- المنطقة الملاصقة للمصانع المطلوب نقلها بشبرا الخيمة	تقع شمال القاهرة محاذة الخط الثاني لمترو الأنفاق	القرب من وسط القاهرة ، بها مصانع كبيرة سيتم نقلها ، تقع بمحاذاة الخط الرابع لمترو الأنفاق .	الارتقاء بالمناطق العشوائية بالتوازي مع إعادة تخطيط مواقع المصانع بعد نقلها .
ب- المنطقة المحيطة بمشروع تطوير منطقة مطار امبابه	شمال المهندسين - مركز فرعي بمحاذاة الخط الثالث لمترو الأنفاق	القرب من مركز مدينة المهندسين ومطار امبابه السابق على محور روض الفرج الجديد الذي يصل الى مدينة الشيخ زايد و 6 أكتوبر .	تحسين المناطق العشوائية مع إعادة استخدام أرض المطار ، تكامل محور روض الفرج مع الخط الثالث لمترو الأنفاق .
ج - المنطقة المحيطة بالمنطقة الأثرية بالهرم	محافظة الجيزة	بالقرب من منطقة أهرامات الجيزة والمتحف المصري الكبير الجاري انشاؤه - يمر خلالها الخط الرابع لمترو الأنفاق الجاري اعداد الدراسات له .	تحسين المناطق العشوائية القريبة من الأهرامات والمتحف المصري الكبير الجاري انشاؤه ومشاركة وتشجيع الأنشطة السياحية ووقف الزحف العشوائي على المناطق السياحية .
د- المناطق الواقعة داخل المقابر	محافظة القاهرة	داخل منطقة المقابر تعرض الموروث التاريخي لمخاطر من المناطق العشوائية .	تحسين المناطق العشوائية داخل منطقة المقابر ومشاركة حماية التراث .
هـ- المناطق العشوائية حول منطقة الدراسة	في محيط منطقة الدراسة	جمع البيانات الأساسية عن المناطق العمرانية و الإجتماعية والمجتمع داخل المناطق العشوائية .	اعداد دليل لكل المناطق العشوائية باستخدام قواعد نظم المعلومات الجغرافية والصور الفضائية والمسح الميداني .

المصدر : فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي



المصدر: فريق العمل التابع للوكالة اليابانية للتعاون الدولي

شكل رقم 3-4-10 المواقع المرشحة لمشروعات تطوير المناطق اللارسمية التجريبية

#### 4) مقترح التطوير المستمر للمناطق العشوائية

حيث أن المناطق اللارسمية (العشوائية والمتدهورة عمرانيا) التي تقع في منطقة الدراسة كبيرة المساحة ويسكنها الكثير من السكان، لا يمكن نجاح أي وسيلة تعتمد فقط على تعبئة مصادر التمويل الذاتي في تطوير تلك المناطق. يجب أن تعمل وسيلة التطوير على الاستفادة من آليات السوق التي تعتمد على القيمة السوقية للأراضي والممتلكات والجهود الذاتية لأطراف المجتمع المحلي المعنية.

في حالة توافر مساحة أرض مفتوحة لنقل سكان المناطق اللارسمية في المقام الأول، يجب أن يتم إعادة توطين هؤلاء السكان في مساكن بديلة يتم بنائها على تلك الأرض المفتوحة بحيث يشجعهم على التخلي عن الأرض التي اعتادوا الإقامة بها للتمكن من إعادة تطويرها. وعندما يتم استكمال تلك الخطوة يمكن أن تتم إعادة توطين السكان المقيمين في مناطق أخرى محددة لترك تلك المناطق حتى يتم إعادة تطويرها. وبهذا الشكل، يمكن أن يتم تكرار إجراءات إعادة التطوير بشكل مستمر مثل عملية متسلسلة مستمرة.