

دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع إنشاء وحدات سكنية (إسكان إقتصادي) بـدراسة

د. محمد محمود يوسف

خبير الاقتصاد العمراني ودراسات الجدوى

عضو الاتحاد العام للخبراء العرب

المدرس بقسم التخطيط العمراني

كلية التخطيط الإقليمي والعمراني - جامعة القاهرة

[/https://scholar.cu.edu.eg/?q=mmyoussif](https://scholar.cu.edu.eg/?q=mmyoussif)

Mmyoussif@yahoo.com

Mmyoussif@cu.edu.eg

1- وصف المشروع وأهدافه

1-1 اسم المشروع: انشاء عدد 450 وحدة إسكان اقتصادي منخفض التكاليف 63 م2

1-2 وصف المشروع: طبقا للفرص طبقا للفرص المتاحة من وجود اراضي الفضاء و قطع الاراضى المضافة من عملية التنظيم واقتراح توطين وحدات سكنية منطقة اسكان اقتصادى بمسطح 10.5 فدان 450 وحدة إسكان اقتصادي منخفض التكاليف 63 م2 عبارة عن عمارات سكنية ذات مستوى اقتصادى.

1-3 الهدف من المشروع:

1-3-1 أهداف طويلة الأجل:

- وقف التعدي على الاراضى الفضاء من قبل العشوائيات.
- توفير وحدات سكنية للمستوى المتوسط تلبي احتياجاتهم من السكان المستقبلية.
- تحسين البيئة العمرانية للمدينة بخلق مستويات إسكان متنوعة.

1-3-2 أهداف قصيرة الأجل:

- توفير وحدات سكنية من النموذج المتوسط بالمدينة تلبي احتياجات الحالية للسكان.

4-1 عناصر المشروع :

1-4-1 مناطق الاسكان :

قطع أراضي مقسمة لعمل عمارت سكنية متصلة عدد 450 وحدة إسكان اقتصادي منخفض التكاليف 63 م2

1-4-2 مناطق الخدمات :

- منطقة مفتوحة (مناطق خضراء مفتوحة- حدائق عامة)
- خدمات دينية (مسجد)
- خدمات تجارية (محلات تجارية)

1-5 البرنامج الزمني للمشروع:

يوضح الجدول التالي المراحل الزمنية لتنفيذ المشروع بكافة عناصره فى كل مرحلة من مراحل التنمية كما يوضح المهام المتوقعة بكل مرحلة.

يتم تنفيذ المشروع فى الفترة الزمنية من 2012 وحتى سنة الهدف المتوقعة 2027 ، أى على مدى 15 سنة مقسمة على ثلاث خطط خمسية.

(أ) المرحلة الاولى من (2012-2017):

وتعتبر المرحلة التمهيديّة للمشروع حيث تشتمل على مجموعة من المهام المتمثلة فى:

- وضع مخطط تفصيلي لمنطقة المشروع مشتمله على احتياجات المنطقة من الخدمات.
- الاجراءات الادارية واستصدار التراخيص والموافقات اللازمة من الجهات المعنية بالمشروع (المحافظة -الوحدة المحلية - ...إلخ).
- مد شبكات الطرق الرئيسية المحيطة بمنطقة المشروع

(ب) المرحلة الثانية من (2017-2022):

- مد شبكات المرافق الرئيسية (مياه شرب - صرف صحي - كهرباء - اتصالات) داخل منطقة المشروع.

(ج) المرحلة الثالثة من (2022-2027):

- تقسيم قطع أراضي الاسكان الخاصة بالعمارات حوالي 55% من اجمالي المشروع.
- امداد قطع الاراضى بالمرافق اللازمة لها (مياه شرب - صرف صحي - كهرباء - اتصالات).
- بيع قطع اراضى العمارات المنفذة فى المرحلة الثالثة والرابعة .
- تقسيم وبيع قطع أراضي الخدمات المقترحة وامدادها بالمرافق اللازمة لها (مياه شرب - صرف صحي - كهرباء - اتصالات).

جدول رقم (1) عناصر المشروع ومراحلها الزمنية

			عناصر المرحلة
الثالثة	الثانية	الاولى	
			- مد شبكات الطرق الرئيسية المحيطة
			- توصيل شبكات المرافق (طرق - مياه - صرف صحي - كهرباء - اتصالات).
			- تقسيم قطع أراضي الاسكان الخاصة بالعمارات 55% من اجمالي المشروع - مد المرافق لقطع الاراضى المقسمة
			- تنفيذ وتقسيم قطع أراضي العمارات. - تنفيذ وبيع مناطق الخدمات والإسكان المقترحة بالمشروع

2-دراسة جدوى المشروع

تتنوع دراسات جدوى المشروع ما بين الفنية والتسويقية التمويلية والاقتصادية والقومية الاجتماعية والبيئية كالتالي