

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
مركز بحوث الإسكان والبناء
قسم العمارة والإسكان

أكاديمية البحث العلمي والتكنولوجيا
الشعبة المشتركة لبحوث تنمية القرية



التخطيط العمراني للقرية المصرية

التقرير الثاني : دراسة ميدانية لنماذج من القرية المصرية

القاهرة - فبراير ٢٠٠٠

الفريق البحثي

إشراف عام

أ . د . أميمة أحمد صلاح الدين

رئيس الفريق البحثي

أ . د / ماجدة توفيق متولى

الاستشاريون

أ . د / أحمد خالد علام

مهندسة / علا عمر عباس

الفريق البحثي

د / عزة أمين سرى

م / ناهد نجا الايبارى

د / سلوى توفيق

م / سحر الجندى

م / أيمن حمزة ثابت

م / رانيا أدهم

م / هبة بهجت

م / لبنى عامر

رئيس مجلس إدارة مركز بحوث الإسكان والبناء

أستاذ ورئيس قسم العمارة والإسكان - بمركز بحوث الإسكان والبناء

أستاذ التخطيط العمراني - كلية الهندسة - جامعة الأزهر

نائب رئيس الهيئة العامة للتخطيط العمراني

باحث بقسم العمارة والإسكان - بمركز الإسكان والبناء

خبير التخطيط العمراني بقسم العمارة والإسكان مركز بحوث الإسكان

باحث بقسم العمارة والإسكان - بمركز بحوث الإسكان والبناء

مهندس بقسم العمارة والإسكان - مركز بحوث الإسكان والبناء

مهندس بقسم العمارة والإسكان - مركز بحوث الإسكان والبناء

مهندس بقسم العمارة والإسكان - مركز بحوث الإسكان والبناء

مهندس بقسم العمارة والإسكان - مركز بحوث الإسكان والبناء

مهندس بقسم العمارة والإسكان - مركز بحوث الإسكان والبناء

خبراء جهاز بناء وتنمية القرية المصرية

أ / محمد عبد الوهاب اسماعيل

أ / حنان محمد عزت

منال عبد المسيح منقريوس

مدير مركز المعلومات - مشروع شروق لتنمية القرية المصرية

أخصائي أول معلومات

أخصائي ثالث معلومات

أعمال التحليلات باستخدام برنامج (GIS)

م / محمد رمضان

الفريق البحثى الميدانى

أ . د / ماجدة متولى

م / ناهد نجا الأبيارى

د / عزه سرى

د / سلوى توفيق

د / شريف محمد أحمد

م / سحر الجندى

م / ايمن حمزة ثابت

م / فوزى الجزائيرى

م / رانيا أدهم

م / هبة بهجت

أ / فتحى إسماعيل

أعمال الإخراج على الحاسب الآلى

م / فوزى الجزائيرى

م / ايمن حمزة ثابت

م / هبة بهجت

م / رانيا أدهم

م / لبنى عامر

أ / فتحى إسماعيل

السكرتارية

السيدة / هدى محمد عبد الرحمن

السيدة / زينب صلاح

السيدة / حنان عبد الحميد عطية

السيدة / أيمن ناصف محمد

الآنسة / شيماء جمال عبد المنعم

محتويات الدراسة

تقديم ١

أولاً : الدراسة الميدانية

- ١/١ أهداف الدراسات الميدانية ٣
٢/١ مجالات الدراسات الميدانية ومنهجية العمل ٣
٣/١ معايير اختيار عينات الدراسات الميدانية ٤
٤/١ الخصائص العامة للقرى المختارة ٧

ثانياً : النتائج والمؤشرات العامة للدراسة

- ١/٢ السكان ١٠
١/١/٢ توزيع السكان ١٠
٢/١/٢ خصائص السكان ١١
٣/١/٢ الكثافة السكانية ١٢
٤/١/٢ الهجرة ١٢
٢/٢ العمران ١٤
١/٢/٢ الهيكل الادارة ١٤
٢/٢/٢ التقسيم المساحى ١٦
٣/٢/٢ توزيع القرى طبقاً للحجم السكانى ١٨
٤/٢/٢ استخدامات الاراضى ٢٢
٥/٢/٢ الاسكان ٢٤
٤/٢/٢ الخدمات ٢٤
٥/٢/٢ المرافق ٢٦
٣/٢ الأنشطة الاقتصادية ٣٠
١/٣/٢ الزراعة ٣٠
٢/٣/٢ الملكيات ٣٢
٣/٣/٢ العمالة ٣٢
٤/٣/٢ الأنشطة غير الزراعية ٣٥

ثالثاً : التوصيات

- ١/٣ المدخل الى إعداد التخطيط العمرانى للقرية المصرية ٣٧
٢/٣ مقترحات التنمية العمرانية للقرية المصرية ٣٩

الملاحق

نتائج الدراسات الميدانية

- أولاً: محافظة الدقهلية ١/١
- ١/١ قرية أتميدة ٦/١
- ٢/١ قرية تفهنا الأشرف ٤١/١
- ثانياً: محافظة الغربية ١/٢
- ١/٢ قرية سحيم ١٢/٢
- ثالثاً: محافظة القليوبية ١/٣
- ١/٣ قرية أجهور الكبرى ١٠/٣
- رابعاً: محافظة الشرقية ١/٤
- ١/٤ قرية المنشية ٣/٤
- ٢/٤ قرية البسايسة ٢١/٤
- خامساً: محافظة المنوفية ١/٥
- ١/٥ قرية الاخماس ٥/٥
- سادساً: محافظة أسيوط ١/٦
- ١/٦ قرية بنى عديات ٨/٦
- ٢/٦ قرية درنكة الجديدة ٤٠/٦
- سابعاً: محافظة بنى سويف ١/٧
- ١/٧ قرية بنى سليمان الشرقية ١١/٧
- ثامناً: محافظة الجيزة ١/٨
- ١/٨ قرية كومبرة ١٩/٨
- تاسعاً: محافظة قنا ١/٩
- ١/٩ عزبة صالح ٥/٩
- عاشراً: محافظة جنوب سيناء ١/١٠
- ١/١٠ قرية البسايسة الجديدة ٣/١٠

المراجع

استمارات البحث الميدانى

تقديم

يتناول البحث بالدراسة التخطيط العمرانى للقرية المصرية الذى يشكل الإطار العام لتنمية القرية ويوفر إمكانيات الامتداد العمرانى المخطط الذى يمكنها من استيعاب الزيادات السكانية أخذاً فى الاعتبار الحفاظ على الأراضي الزراعية وتجديد المناطق المتداعية وإمداد القرية بالخدمات والمرافق التى تؤهلها لان تكون مراكز للتنمية والإنتاج بحيث يتحقق التوازن المفقود بين الحضر والريف فى منظومة العمران المصرى.

وتهدف الدراسة إلى التوصل إلى مقترحات حلول وتوصيات عامة لإعداد التخطيط العمرانى للقرية باعتباره الإطار العام لتنمية القرية بمفهومها الشامل ضمن سياسة الدولة الرامية إلى النهوض بالقرية وتنميتها كمدخل لحل الكثير من مشاكل مصر بوجه عام وينبثق من ذلك الهدف الأساسى أهداف فرعية تشمل:

- حماية الأراضي الزراعية المحيطة بمعظم القرى المصرية.
- تحسين البيئة وتجديد المناطق المتداعية بها ويرتبط هذا بالهدف الأول حيث أن تنمية المناطق المتداعية وإعادة البناء عليها يحد من الحاجة إلى أراضى للامتداد العمرانى.
- إمداد القرية بالخدمات والمرافق لخلق بيئة قادرة على جذب الاستثمارات وخلق مصادر لتنمية الدخل دون الحاجة للانتقال إلى مجتمع حضرى مجاور أو مجتمع القاهرة.
- التوجيه بوضع إطار عمرانى إدارى وتشريعى لتنمية القرية المصرية يأخذ فى الاعتبار آليات نمو العمران وإمكانيات فتح محاور جديدة للتنمية لاستيعاب الزيادة السكانية.
- إعداد برنامج عمل تنفيذى لمشروع تجريبى لتخطيط وتنمية إحدى القرى المختارة لاختبار مدى فاعلية الحلول والتوصيات المقترحة وملاءمتها مع الإمكانيات المتاحة.

وقد شملت المرحلة الأولى دراسة توثيقية لكل الجهود السابقة فى مجال تخطيط وتنمية وتطوير القرية المصرية ومن خلال تحليل البيانات والإحصائيات المتاحة، تم التوصل إلى المؤشرات العامة للوضع الراهن وأبعاد المشاكل التى تواجه القرية المصرية وتوقع تطورها وتنميتها وبصفة خاصة مشكلة تحديد الحيز العمرانى والطاقة الاستيعابية للقرية بما يتفق والقوانين واللوائح المنظمة للعمران.

ويشمل التقرير الثانى نتائج الدراسات الميدانية لعينات مختلفة من القرى طبقاً للتصنيف الذى تم إعداده فى المرحلة الأولى وقد تم إجراء دراسة تحليلية مقارنة لنتائج الدراسات الميدانية التى شملت اثنى عشر قرية بهدف التوصل إلى صياغة حلول وتوصيات لإعداد التخطيط العمرانى للقرية، وقد شارك فى إعداد الدراسات الميدانية خبراء جهاز بناء وتنمية القرية المصرية والهيئة العامة للتخطيط العمرانى وكذلك كوادر الإدارة المحلية وممثلى المجتمعات المحلية وذلك للحصول على البيانات الواقعية وضماناً لمشاركة جميع الأجهزة المعنية فى صياغة الحلول والتوصيات. وتشمل المرحلة الثالثة إعداد مشروع تجريبى لتخطيط وتنمية إحدى القرى المختارة حتى يمكن اختبار مدى فاعلية الحلول والتوصيات المقترحة حيث ينتهى المشروع التجريبى بإعداد برنامج عمل تنفيذى لتخطيط وتنمية القرية المختارة.

العائد المتوقع من الدراسة

إن وضع إستراتيجية سليمة للتنمية العمرانية للمناطق الريفية سوف يؤثر إيجابيا على شبكة التجمعات العمرانية، حيث يؤدي ذلك إلى تدرج عمراني أكثر اتزانا وهيكل اقتصادي أكثر اتساقا، في ضوء التوجه لاعتماد المحليات والأقاليم على نفسها مع مراعاة خصوصية العمران الريفي في مواجهه خصوصية العمران الحضري، ويمثل التخطيط العمراني للقرى تحقيق اكفاً استغلال لهياكلها العمرانية لتستوعب جزءا من الزيادة السكانية كهدف مرحلي يتكامل مع الأنماط الحديثة للزراعة التي تؤدي إلى تحويل الريف إلى وحدات إنتاجية. وتؤدي التجمعات الريفية ذات الأحجام السكانية المتضخمة دورا بارزا في هذا المجال من واقع معدلات التحولات الاجتماعية والاقتصادية والوظيفية الإقليمية التي تقوم بها هذه التجمعات، ويعتبر التخطيط الإقليمي المدخل المناسب لتطوير الأقاليم المعمورة واستغلال مناطق التوسعات الجديدة في المجالات الريفية وذلك لاستيعاب الفائض السكاني في المناطق الريفية.

أ.د/ ماجدة متولى

رئيس الفريق البحثي

أولاً : الدراسة الميدانية

١/١ أهداف الدراسة الميدانية

لما كان الهدف من البحث المساهمة في إيجاد الحلول العملية للحد من النمو العمراني على الأراضى الزراعية والتوصل إلى توصيات بشأن تحقيق التنمية المتواصلة للمجتمعات الريفية في إطار المحافظة على الأراضى الزراعية ومن خلال توفير الحوافز الاقتصادية الملائمة ، لذا فقد شملت الدراسة في المرحلة الأولى تقييم للوضع الراهن للقرية المصرية من خلال تحليل الدراسات السابقة والبيانات والمراجع المتاحة بالإضافة إلى بعض الدراسات الميدانية الاستطلاعية في بعض قرى الدلتا والوجه القبلى وذلك تمهيداً لإعداد دراسات ميدانية تفصيلية حتى يمكن تحديث البيانات والتوصل إلى تقييم واقعى للوضع الراهن للقرية المصرية من خلال إجراء دراسة مستفيضة للأنماط الريفية المختلفة كل حسب خصائصه لكي يمكن وضع تصور لملامح التخطيط العمرانى الذى يلائم التجمعات الريفية بمستوياتها المختلفة في إطار الامكانيات والموارد المتاحة ، كذلك في ضوء تحليل الدراسات الميدانية سوف يتم اقتراح أسلوب إعداد الدراسات التخطيطية ووضع تصور لدور الكوادر المحلية والمشاركة الشعبية في مراحل التخطيط والتنمية .

٢/١ مجالات الدراسات الميدانية ومنهجية العمل

شملت الدراسات الميدانية المجالات التالية :

- نشأه ومراحل النمو العمرانى للقرية .
- دراسات عمرانية وبيئية .
- دراسات سكانية إجتماعية .
- دراسات إقتصادية .
- مشروعات التنمية خلال العقود الماضية .
- خطة التنمية الحالية والمستقبلية .
- مقترحات الاهالى وممثلى الاجهزة المحلية لتنمية وتطوير القرية

منهجية البحث الميدانى

يتم الحصول على البيانات المتاحة من المصادر التالية :

- جهاز بناء وتنمية القرية
- الهيئة العامة للتخطيط العمرانى .
- الهيئة العامة للمساحة .
- الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء .
- البرنامج القومى للتنمية الريفية المتكاملة " شروق " .
- إدارات التخطيط العمرانى بالمحافظات والمراكز .
- مراكز ووحدات المعلومات بالمحافظات والمراكز والوحدات المحلية .
- مديريات الزراعة .
- الجمعيات الزراعية .
- الدراسات والأبحاث المتاحة .
- الدراسات الاستطلاعية التى تم إنجازها بالمرحلة الاولى .

يتم إعداد تقرير إبتدائي عن كل قرية شاملاً خريطة أساس موضحاً بها الكتلة العمرانية والمعالم الرئيسية ، ويتم تكوين فريق العمل الميداني بحيث يكون ممثل به أعضاء من الخليات وممثلين عن الأهالي ويشمل أسلوب تجميع البيانات ما يلي :

- تجميع بيانات بالملاحظة .
- تجميع بيانات من خلال مقابلات **Indepth – Interviews** مع المسؤولين والاهالي .
- استمارات تجميع بيانات .
- مسح عمراني من خلال التسجيل والرصد .
- عقد إجتماع أو أكثر مع ممثلي الأهالي والمسؤولين التنفيذيين .

وقد تطلب تنظيم العمل خلال الدراسات الميدانية القيام بزيارة استطلاعية للقرية المختارة للحصول على البيانات الأساسية المتاحة والاتفاق على أسلوب العمل والتعاون مع ممثلي الأجهزة المحلية والاهالي وتحديد البرنامج الزمني للدراسة الميدانية طبقاً لحجم القرية ومستوى البيانات المتاحة والبيانات المطلوب تحديثها .

٣/١ معايير اختيار عينات الدراسات الميدانية

تم وضع معايير اختيار عينات الدراسات الميدانية بحيث تمثل العينات المختارة جميع أنماط القرى من حيث الحجم والموقع والخصائص الاقتصادية والسكانية والاجتماعية والعمرانية والبيئية وقد تم تصنيف القرى طبقاً لما هو موضح بالشكل رقم (١).

وقد تم الأخذ في الاعتبار عند اختيار القرى أن يكون بعضها قد تم تنفيذ مشروع " شروق " بها أو تم تنفيذ مشروعات تنمية أخرى خلال العقود الماضية ، والبعض الآخر لم يتم تنفيذ أية مشروعات تجريبية أو تنمية بها حتى يمكن إجراء دراسة مقارنة بين الأنماط المختلفة من مشروعات التنمية ومدى تأثيرها على النمو العمراني والسكاني وتطور القرية . وقد وقع الاختيار على القرى التالية بناءً على المعايير المحددة :

محافظة الدقهلية

- قرية أتميدة
- قرية تفهنا الأشراف

محافظة الغربية

- قرية سحيم

محافظة القليوبية

- قرية أجهور الكبرى

محافظة الشرقية

- قرية البسايسة
- قرية المنشية

محافظة المنوفية
• قرية الاخماس

محافظة أسيوط
• قرية بنى عديات
• قرية درنكة الجديدة - قرى السيول

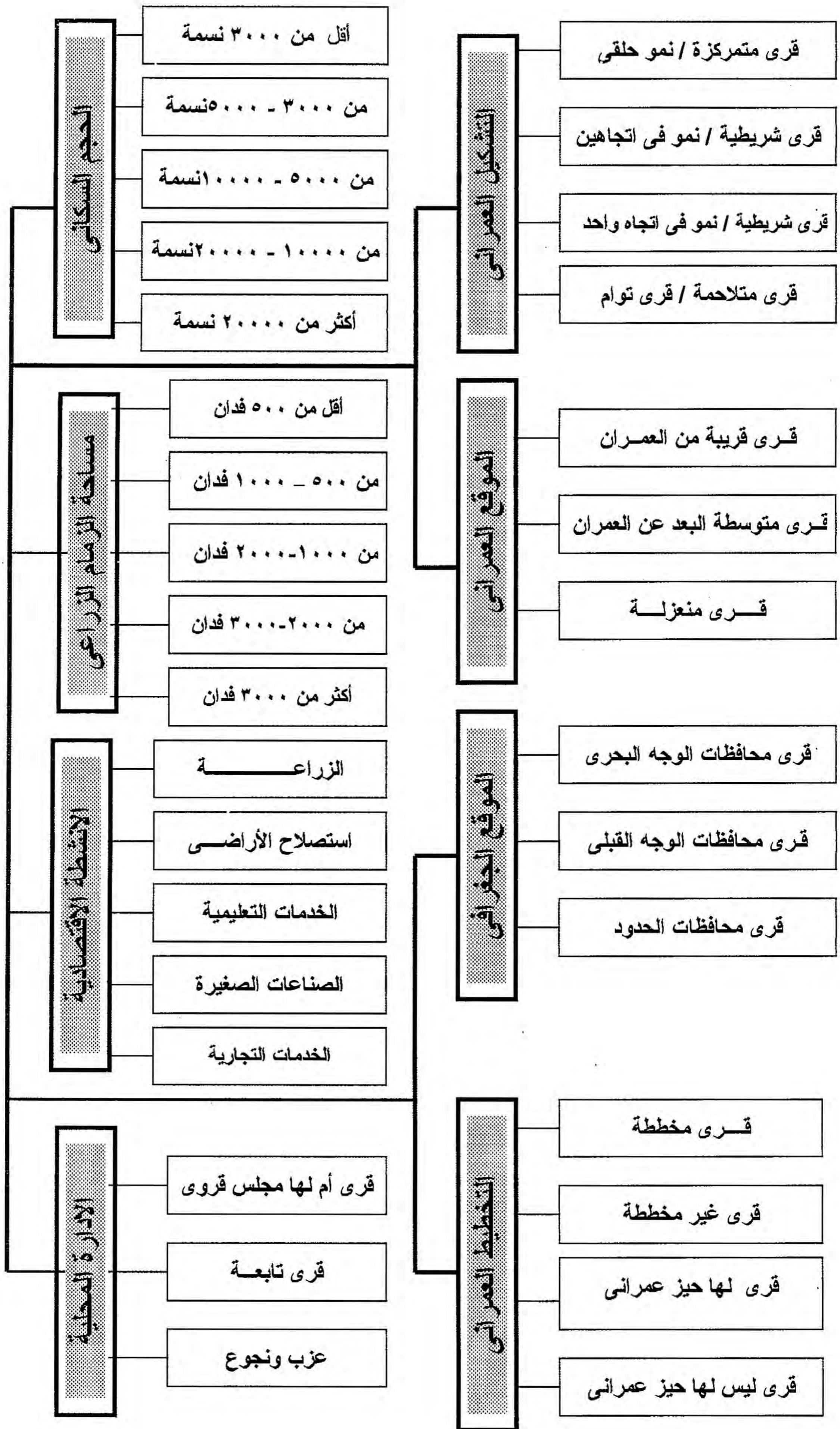
محافظة بنى سويف
• قرية بنى سليمان الشرقية

محافظة الجيزة
• قرية كومبرة

محافظة قنا
• عزبة صالح - قرى السيول

محافظة جنوب سيناء
• قرية البسايسة الجديدة - قرى استصلاح أراضى

معايير اختيار عينات الدراسة الميدانية
شكل (١)



٤/١ الخصائص العامة للقرى المختارة

تنوعت خصائص القرى المختارة حيث شملت قرى أم (وحدات محلية) وقرى تابعة وعزب وقرى سيول وقرى استصلاح، وتراوح حجم سكان القرى المختارة من أقل من ١٠٠٠ نسمة إلى حوالي ٤٠٠٠٠ نسمة (قرية بنى عدييات) ، كما تراوحت مساحة الزمام الزراعى من أقل من ٥٠٠ فدان (قرية البسايسة ١٢٥ فدان) إلى أكثر من ٥٠٠٠ فدان (قرية بنى عدييات) ، كما تراوحت مساحة الكتلة السكنية من ٥ أفدنه إلى أكثر من ٤٠٠ فدان .

وقد شملت القرى المختارة الانماط المختلفة من التشكيل والنمو العمرانى الشريطى والحلقى والقرى المتلاحمة ، وكذلك قرى مخططة منذ أكثر من خمسين عاماً (قرى الخاصة الملكية) وقرى مخططة حديثاً (قرى السيول والاستصلاح) ، وقرى غير مخططة وهى النمط الغالب للقرية المصرية التقليدية ، وقرى لها ظهور صحراوى ومعظم هذه القرى تقع بمحافظة الوجه القبلى وبعضها بمحافظة الوجه البحرى خارج الدلتا مثل محافظات الشرقية والقليوبية والبحيرة ومركز السلدات التابع لمحافظة المنوفية .

من حيث النشاط الاقتصادى المصاحب للزراعة فقد تم إختيار قرية " بنى عدييات " التى يقبل أهلها على النشاط التجارى وبها نسبة كبيرة من التجار الذين يمتد نشاطهم إلى القاهرة وبالقريبة على سبيل المثال يوجد عدد خمسة معارض للسيارات الملاكى والنصف نقل ، كما يوجد بعض القرى التى لا يمارس أهلها الزراعة مثل قرى السيول بأسىوط وقنا ، وبعض القرى بها خدمات إقليمية مثل قرية " تفهنا الأشراف " بمحافظة الدقهلية التى أقيم بها كليات جامعة تخدم المحافظة والاقليم ، وبعض القرى تقع على طرق إقليمية مثل قرية " كومبرة " بمحافظة الجيزة التى أصبحت تقع على الطريق الدائرى ، وقرية " بنى سليمان " بمحافظة بنى سويف التى كانت منعزلة عن العمران . وبعد إنشاء مدينة "بنى سويف الجديدة " أصبحت القرية تجاور المدينة الجديدة ولا يفصلها عنها سوى طريق إقليمى مما أدى إلى إنتعاش القرية وزحف الامتداد العمران غير المخطط بالظهير الصحراوى للقرية مما دفع المحافظة إلى إعداد تخطيط عمرانى للقرية لتوجيه النمو العمرانى والسيطرة على النمو العشوائى ، ويوضح الجدول (١) الخصائص العامة للقرى المختارة .

النشاط الاقتصادي	البنية الأساسية مياه / صرف	التخطيط العمراني	النمو العمراني	الحيز العمران	المساحة بالفدان		تعداد السكان		الإدارة المحلية	القرية	المحافظة
					الزراعي	الزراعي	١٩٩٩	١٩٨٦			
زراعة-صناعة اعلاف مشروعات أمن غذائي	شبكة مياه شبكة صرف على المصرف الزراعي	غير مخطط	قروي ملتحم	لها حيز عمراني	٢٦٠	٢٦,٨ شاملة الغرب	٢٥ شاملة الغرب	٢٠	قرية أم	العبيدة	الدمقية ميت ميت
زراعة خدمات تعليمية إقليمية - تربية دواجن	شبكة مياه نقيه لا يوجد صرف صحي	غير مخطط	قروي ملتحم	لها حيز عمراني	٩٨	٥,٢٢ التعبئة والاحصاء	٤,٩	٣,٢٥	قرية تابعة لميت الفرماوي	تقنهنا الأشرف	الدمقية ميت ميت
زراعة-صناعات حرفية - خدمات	شبكة مياه لا يوجد صرف صحي	غير مخططة	نمو حلقى	لها حيز عمراني	٨٧	٧,٢٠	٦٧١٨	-	قرية تابعة لقرية الجعفرية	سحيم	الغربية السنطة
زراعة	شبكة مياه شبكة صرف صحي	مخططة	تخطيط شبكى	لها حيز عمراني	٤٠	٢,٨ شاملة الغرب	٢,٨	٢٠٢٠	قرية تابعة لقرية أولاد سيف	المنشية	الشرقية طويس
زراعة- صناعات خشبية أعمال يدوية	شبكة مياه شبكة صرف صحي على المصرف الزراعي	غير مخططة	نمو حلقى	ليس لها حيز عمراني	٥	٠,٦٧	-	-	عزبة تابعة لقرية طيبة	المسليسة	الشرقية
زراعة- صناعة كمر القمح- مشروعات أمن غذائي	شبكة مياه لا يوجد صرف صحي	غير مخططة	نمو حلقى	لها حيز عمراني	٢٦٩	٢٦	٢٤	١٨,٦	قرية أم	الجهور الكبرى	الغربية طوخ
زراعة واستصلاح اراضى وصناعة	شبكة مياه لا يوجد صرف صحي	غير مخططة	نمو حلقى	جارى اعتماد الحيز العمراني	٦١	١٦	١٦	١٢	قرية تابعة لقرية الخطاطبة	الإخماس	الدمقية السادات
تجارة - زراعة - صناعة أكلمة وسجاد	شبكة مياه لا يوجد صرف صحي	غير مخططة	شريطى ملتحم	لها حيز عمراني	٤٢٥	٣٨,٥	٣٣,٨	٢٦,٩	قرية أم	بني عديبات	السيوط منفلوط
لا يوجد	شبكة مياه شبكة صرف صحي	مخططة	تخطيط شبكى	-	٢٥	٢,٠٠	-	-	قرى السيول	درنگة الجديدة	السيوط السيوط
زراعة - أنشطة حرفية وخدمية	شبكة مياه لا يوجد صرف صحي	غير مخططة	نمو حلقى	لها حيز عمراني	٥٠	٥,٣	٤,٢	-	قرية تابعة لقرية بياض العرب	بني سليمان الشرقية	بني سويف بني سويف
زراعة - صناعة خدمات - حرف	شبكة مياه شبكة صرف على المصرف الزراعي	غير مخططة	قروي ملتحم	لها حيز عمراني	٥١	٥,٤	٥	-	قرية تابعة للوحدة المحلية كفر حكيم	كوميرة	الجيزة اوسيم
لا يوجد	شبكة مياه شبكة صرف صحي	مخططة	-	-	١٠	١,٥	-	-	قرى السيول	عزبة صالح	قنا قنا
استصلاح اراضى	آبار وبيارات للمصرف	مخططة	-	-	-	٠,٥٠	-	-	قرى استصلاح جمعية أهلية	السياسة الجديدة	جنوب سيناء رأس سدر

جدول (١) الخصائص العامة للقرى المختارة