

## دراسة تحليلية لتطور النمو العمراني ومخططات التنمية في إقليم القاهرة الكبرى ( 1970 – 2000 )

### بحث مقدم من:

د. عمر محمد الحسيني عبد السلام  
الأستاذ المساعد بقسم التخطيط العمراني  
كلية الهندسة – جامعة عين شمس

### ملخص البحث:

يعتبر إقليم القاهرة الكبرى أكبر تجمع حضري في العالم العربي و من أكبر الأقاليم العمرانية علي مستوي العالم. وقد شهد هذا الإقليم نمواً عمرانياً ملحوظاً في النصف الثاني من القرن الماضي مما أدى إلي تغيير جذري في السياسات التنموية و التخطيطية علي مدي عده عقود و محاولات مستمرة لملاحقة هذا النمو و تنظيمه بغرض الإستفادة من المقومات الكامنة فيه و التقليل من الخسائر و السلبيات علي البيئة العمرانية.

يتناول البحث بالتحليل نمو الكتلة العمرانية في إقليم القاهرة الكبرى خلال الثلاثون عاماً الماضية من خلال إبراز تطور الوضع القائم للعمران في الإقليم بالتوازي مع الأفكار التخطيطية و المخططات الهيكلية التي تم إعتماها من قبل الحكومات المختلفة في الفترات المتعاقبة.

تعتمد منهجية البحث علي دراسة ثلاثة مجالات رئيسية لتحليل النمو العمراني و تقييم المخططات العمرانية وهي :

- 1- التشكيل العمراني للإقليم.
- 2- النمو السكاني و نوعياته المختلفة.
- 3- استعمالات الأراضي و الأنشطة الرئيسية.

يلقي البحث الضوء علي ثلاث مراحل أساسية وهي :

- 1- عام 1970 حيث تم وضع أول مخطط هيكلي ( 1970 – 1990 ) لإقليم القاهرة الكبرى ( بعد رسم و تحديد الحدود الإدارية لهذا الإقليم عام 1966 ).
- 2- عام 1982 حيث تم وضع مخطط عام بعيد المدى ( 1982 – 2000 ) بعدما تبين الإنحراف الشديد للوضع القائم عن ما كان مخططاً له عام 1970.
- 3- عام 2000 حيث يتم إبراز الوضع القائم الحالي و مدي توافقه مع أهداف التنمية العمرانية و المخططات الموضوعه لذلك.

يركز البحث من خلال المنهجية المتبعة علي إبراز الإيجابيات و السلبيات التي صاحبت التطور العمراني لإقليم القاهرة الكبرى ( 1970 – 2000 ) و علي مدى توافق النمو العمراني مع أهداف التنمية، و يهدف البحث من خلال ذلك إلى توجيه صانعي القرار لوضع صورة مستقبلية للإقليم يتم فيها تلافي العيوب و الأخطاء التي ظهرت في الماضي و تتماشى إلى حد كبير مع طموحات التنمية العمرانية في القرن الحادي و العشرين.

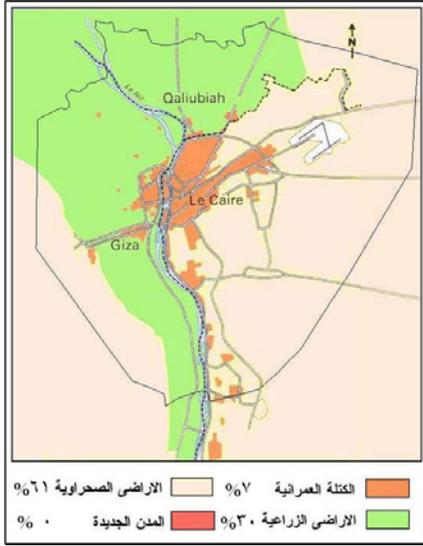
## 1- التشكيل العمراني للإقليم

تعرض التشكيل العمراني لإقليم القاهرة الكبرى لتغيرات عديدة ابتداء من عام 1970 وحتي عام 2000. ويرجع ذلك الي عاملين أساسيين مرتبطان ببعضهما البعض : أولهما النمو الطبيعي المتزايد للسكان و مسطحات العمران بأشكالها المختلفة (إسكان – صناعة - خدمات) و ثانيهما : التنفيذ (و لو جزئياً) للمخططات الهيكلية العامة لتنظيم و تطوير التشكيل العمراني للإقليم وذلك بدء من عام 1970 ثم 1982 وحتي مخطط التنمية بعيد المدى 1999 .

بداية يمكن القول بأن هناك حدود ثابتة تابعة لإقليم القاهرة الكبرى لم تتغير منذ وضعها عام 1966 و حتي الآن باستثناء تغيرات طفيفة . و بصفة عامة فإن مساحة الإقليم تبلغ 287700 هكتار شاملة محافظة القاهرة بأكملها، و معظم أقسام مدينة الجيزة و بعض قري مراكز امبابية و الجيزة و البدرشين و الصف و مدينة الحوامدية بمحافظة الجيزة، و مدينة شبرا الخيمة و قلوب و القناطر بمحافظة القليوبية. و بذلك يضم الإقليم جميع المناطق الحضرية و معظم التجمعات الريفية بالمحافظات الثلاث ، و علي أن يضم الإقليم المناطق المتوقع أن يصل لها العمران حتي عام 2020 لإمكان توجيه العمران ناحيتها توجيهاً مخططاً، و أخيراً المناطق التي تؤثر مباشرة اقتصاديا و اجتماعيا علي النمو العمراني للإقليم حتي و ان لم يكن هناك التحام مباشر بها

### (1-1) التشكيل العمراني القائم في إقليم القاهرة الكبرى عام 1970:

تبلغ إجمالي المسطحات داخل الإقليم حوالي 287700 هكتار و يمكن تقسيم المساحات داخل الحدود الإدارية لإقليم القاهرة الكبرى عام 1970 (شكل 1-1) كما يلي :



شكل 1-1

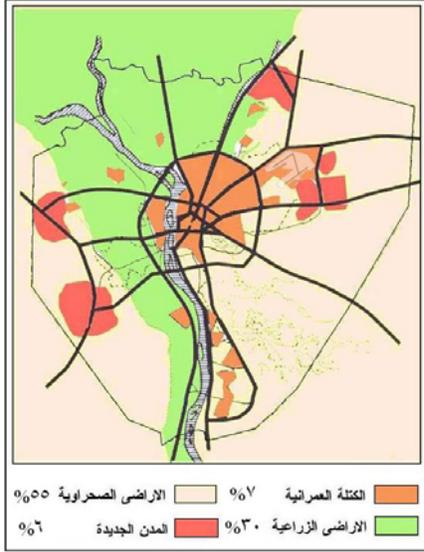
- 19800 هكتار مساحة العمران بنسبة 7% منها 16000 هكتار كتلة عمرانية مستمر بنسبة 5.5% و 3800 هكتار تجمعات ريفية متناثرة بنسبة 1.5%.
- 87780 هكتار تمثل إجمالي المسطحات الزراعية بنسبة 30%.
- 5460 هكتار تشمل المسطح المائي الرئيسي بالإقليم وهو نهر النيل بنسبة 2%.
- 174660 هكتار و هي المساحة التي تضم جميع الأراضي الصحراوية و التي لم يمتد إليها العمران بعد داخل حدود الإقليم بنسبة 61%.

و كانت القاهرة في تلك الفترة تنمو في جميع الاتجاهات ولكن بنسب متفاوتة حيث بلغت نسب النمو السنوية كما يلي :

54.2% باتجاه الشمال- و 16.4% باتجاه الجنوب- و 6.2% باتجاه الشرق و 23.2% باتجاه الغرب و بناء عليه بدأت تظهر مشكلات التعدي علي الأراضي الزراعية خاصة في اتجاه الشمال و الضفة الغربية لنهر النيل حيث بلغ معدل النمو علي الأراضي الزراعية 330 هكتار سنوياً في مقابل 513 هكتار علي الأراضي الصحراوية أي أن حوالي 40% كان يقع علي الأراضي الزراعية.

كما يتضح أن النمو في اتجاه الشرق (الصحراوي) أقل من باقي الاتجاهات ويرجع ذلك (جزئياً) لوجود هضبة المقطم في الجنوب الشرقي وأيضاً لغياب التخطيط العمراني حيث صعوبة النمو علي الأراضي الصحراوية بدون تخطيط للمرافق و البنية الأساسية مقارنة بالنمو العشوائي (السهل نسبياً) علي الأراضي الزراعية .

### (2-1) التشكيل العمراني المقترح في المخطط الهيكلي 1970



شكل 2-1

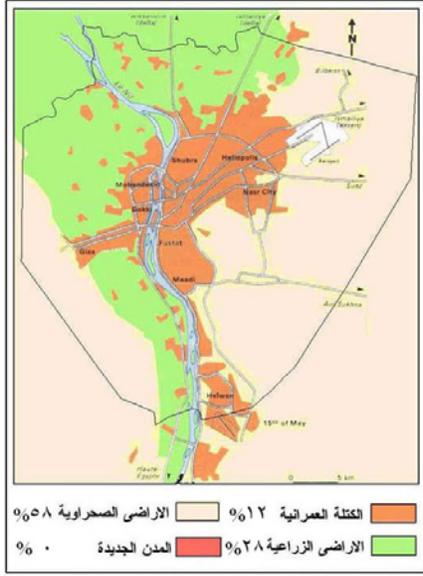
تم عمل المخطط الهيكلي عام 1970 لوضع تصور للتنمية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى حتي عام 1990 وكان الحد من الامتداد العمراني علي الأراضي الزراعية من أهم أهداف المخطط و بالتالي كان من ضمن استراتيجية المخطط العمل علي الحد من الامتداد المستمر للكتلة العمرانية (علي هيئة بقعة الزيت) و تعديها علي الأراضي الزراعية المحيطة بها و ذلك عن طريق إنشاء أربعة تجمعات عمرانية علي الأراضي الصحراوية و علي مسافة تتراوح ما بين 30-40 كيلو متر من مركز الكتلة العمرانية و بحيث يكون لكل تجمع قاعدته الاقتصادية لامتناس الجزء الأكبر من النمو السكاني داخل الإقليم و بالتالي الحد من الامتداد علي الأراضي الزراعية و ذلك علي أن تكون اثنين من هذه التجمعات في الجهة الغربية و اثنين الأخرين في الجهة الشرقية للإقليم و بناء عليه أصبحت مسطحات الأراضي داخل الحدود الإدارية للإقليم (شكل 2-1) كما يلي:

- 19800 هكتار مساحة العمران شاملة الكتلة العمرانية الممتدة و المناطق الريفية بنسبة 7%.
  - 87770 هكتار وتشمل الأراضي الزراعية بنسبة 30%.
  - 5460 هكتار تمثل إجمالي المسطح المائي ( نهر النيل ) بنسبة 2%.
  - 16800 هكتار تمثل إجمالي مسطحات التجمعات العمرانية الجديدة بنسبة 6%.
  - 157860 هكتار و هي إجمالي المسطحات الأراضي الصحراوية بنسبة 55%.
- من هنا يلاحظ أن المخطط إعتد علي إحتواء الكتلة العمرانية القائمة داخل الطريق الدائري الإقليمي علي أن يتم إستيعاب متطلبات النمو العمراني المستقبلية داخل المدن الأربعة المقترحة.

### (3-1) التشكيل العمراني القائم في إقليم القاهرة الكبرى عام 1982

في عام 1982 اتضح وجود قصور كبير في تنفيذ المخطط الهيكلي لعام 1970 و تحقيق أهدافه خاصة فيما يتعلق باحتواء الكتلة العمرانية المستمرة ومنع الامتداد علي الأراضي الزراعية حيث كان توزيع مساحات الأراضي في الإقليم عام 1982 (شكل 3-1) كما يلي :

- 32581 هكتار مساحة العمران بالإقليم بنسبة 11.5% و تشمل 24500 هكتار مساحة الكتلة العمرانية الممتدة بنسبة 8.5% والباقي مساحة التجمعات الريفية بنسبة 3%.
- 80480 هكتار و تشمل الأراضي الزراعية بنسبة 28%.
- 5460 هكتار تمثل إجمالي المسطح المائي ( نهر النيل ) بنسبة 2%.
- 169179 هكتار وهي إجمالي مسطح الأراضي الصحراوية بنسبة 58%.

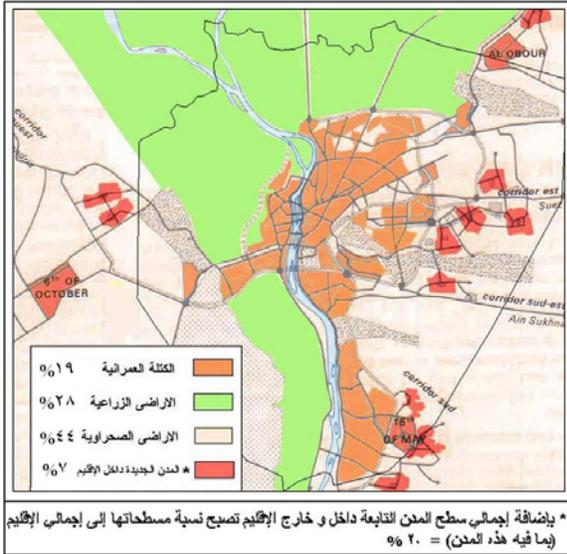


شكل 3-1

- و لم يتم بعد إعمار المدن الجديدة بالرغم من البدء في المرافق و الطرق. ويمكن القول أن معدل النمو علي الأراضي الزراعية قد ازداد عام 1982 ليصل الي 550 هكتار سنوياً في مقابل 610 هكتار علي الأراضي الصحراوية بنسبة تقترب من 50% و يؤكد ذلك اتجاهات نمو الكتلة العمرانية و التي كانت تنمو بنسبة كبيرة باتجاه الغرب و هو ما يعتبر إهدار للأراضي الزراعية غرب النيل حيث تتوجه الطبقات ذات الدخل المنخفضة للإقامة علي الأراضي الزراعية.

### (4-1) التشكيل العمراني المقترح في المخطط الهيكلي لعام 1982 وحتى عام 2000

في عام 1982 كانت المدة المتبقية لسنة الهدف لمخطط عام 1970 حتى عام 1990 هي ثمان سنوات فقط، و بالنظر إلى



شكل 4-1

التباين الواضح و الفجوة الهائلة بين ما كان مخططاً عام 1970 وما هو قائم عام 1982 و بالنظر أيضا إلى الظروف و المتغيرات الاجتماعية و الاقتصادية الهائلة التي كانت تمر بها البلاد منذ منتصف السبعينات و خاصة التوجه إلى الاقتصاد الرأسمالي فيما سمي بسياسة ( الانفتاح الاقتصادي ) كل هذا أدى إلى اتخاذ القرار بعمل مخطط إستراتيجي للتنمية بعيدة المدة للقاهرة الكبرى في عام 1982 و حتى سنة الهدف 2000 ( و ذلك علي أنقاض مخطط عام 1970).

وكان من أهداف مخطط عام 1982 دفع عملية التنمية من خلال حماية الأراضي الزراعية من الزحف العمراني ووقف البناء علي الأراضي الزراعية من خلال سياسة إعادة توزيع واختيار مواقع جديدة خارج

الكتلة العمرانية القائمة لتوطين الصناعات والأنشطة الاقتصادية وإقامة مشروعات سكنية مرتبطة بها بما يخفف من تكاليف انتقال العمال والبضائع والمواد الخام. من جهة أخرى فإن هذه المواقع و التجمعات العمرانية الجديدة تتوجه بالأساس إلى توفير إسكان لذوي الدخل المنخفض والمتوسط كبديل للتجمعات العشوائية علي أطراف الكتلة العمرانية وخاصة علي الأراضي الزراعية. كل ذلك يتم بالتوازي مع رفع كفاءة الكتلة القائمة والتي أخذت تعاني من تدهور مستمر نتيجة التكدس العمراني والضغط علي المرافق وغيرها من المشاكل الحادة، ومن ثم احتوي مخطط 1982 شكل رقم (1-4) علي عدة أسس تخطيطية يتم تنفيذها بالتوازي بحيث تكون متوافقة مع بعضها البعض كما يلي:

### (1) القطاعات المتجانسة

و هو أسلوب لإعاده تشكيل و تكوين التجمع الحضري الرئيسي للقاهرة الكبرى و متكاملة مع المجتمعات التي تقع علي أطرافه و أيضاً التجمعات الجديدة المقترحة ، و بناء عليه تم تقسيم إقليم القاهرة الكبرى الي 17 قطاعاً يضم كل منها ما بين مليون ومليونين نسمة بحيث يتوفر إلى حد ما التوازن المطلوب ما بين الإسكان والخدمات و فرص العمل لكل قطاع علي حدى أي الاكتفاء الذاتي النسبي بما يقلل الحاجة إلي التبادل و التنقل فيما بينها.

### (2) المستوطنات العمرانية

تستند فكرة المستوطنات العمرانية الي مقياس عمراني مختلف عن المدن الجديدة و التابعة و التي اتضح البطء الشديد في تنميتها منذ منتصف السبعينات في مواجهه الحاجة الملحة و السريعة للنمو العمراني و هي ليست بديلة عن المدن الجديدة التابعة و لكن يتم تنميتها بمعدل أسرع ، فتم اقتراح عمل عشر تجمعات جديدة أكثر قرباً من الكتلة القائمة و حيث لا يتجاوز عدد سكان هذه التجمعات عن 250000 نسمة، و ذلك كحل عاجل لمشكلة العشوائيات و الامتداد علي الأراضي الزراعية و يمكن ان تتكامل هذه المستوطنات مع المدن الجديدة التابعة القريبة ليكونوا قطاع متجانس علي أن تقدم هذه المدن الخدمات ذات المستوي الأعلى لسكان هذه المستوطنات المرتبطة بها، و تتوزع أماكن تركز هذه التجمعات كما يلي:

شرقاً: محاور السويس و بلبيس و العين السخنة بطاقة استيعابية تزيد عن المليون نسمة حتي عام 2000.

جنوباً : شرق مدينة 15 مايو بطاقة استيعابية تقدر بـ 350 الف نسمة .

غرباً : بين مدينة 6 أكتوبر و طريق الإسكندرية الصحراوي علي أن تستوعب نصف مليون نسمة.

### (3) محاور التنمية

والمقصود بها دعم الطرق ومحاور الحركة التي تربط إقليم القاهرة الكبرى بالأقاليم الاقتصادية المجاورة، وهي وسيلة لخلق حركة تنمية عمرانية نشطة في المناطق المحصورة بين الكتلة العمرانية الرئيسية للقاهرة الكبرى و بين المدن الجديدة البعيدة عنها وغالباً ما تتوسط مشروعات المستوطنات الجديدة والمدن التابعة محاور التنمية وبالتالي فإن تبادل الاتصالات والأنشطة الاقتصادية فيما بين إقليم القاهرة الكبرى وباقي الأقاليم الأخرى يعتبر أساساً اقتصادياً مناسباً لقيام هذه التجمعات وهذه المحاور:

1- محور العبور – بلبيس.

2- محور طريق الإسماعيلية الصحراوي – العاشر من رمضان.

3- المحور الشرقي إلى مدينة بدر.

4- محور الجنوب الشرقي المؤدي إلى مدينة الأمل.

5- محور مدينة 6 أكتوبر ومدينة السادات.

6- المحور الجنوبي حتى مدينة 15 مايو.

و بالتالي كانت مساحة العناصر المكونة للإقليم كما هو متوقع كما يلي:

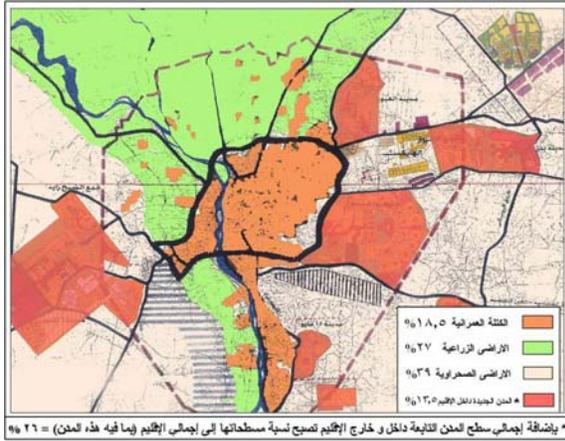
- 55450 هكتار مساحة العمران شامل الكتلة العمرانية الممتدة و المناطق الريفية بنسبة 19%.
- 80480 هكتار وتشمل الأراضي الزراعية بنسبة 28%.
- 5460 هكتار تمثل إجمالي المسطح المائي ( نهر النيل ) بنسبة 2%.
- 58800 هكتار تمثل إجمالي مسطحات المدن الجديدة مقسمة إلى 18688 هكتار داخل حدود الإقليم بنسبة 7 % و 40112 هكتار خارج حدود الإقليم، و بإضافة إجمالي مسطح المدن التابعة والمستوطنة داخل وخارج الإقليم تصبح نسبة مسطحاتها إلى إجمالي الإقليم ( بما فيه هذه المدن ) 20%.
- 127622 هكتار وهي إجمالي مسطحات الأراضي الصحراوية بنسبة 44%.

ويتضح من هذا أن معدلات النمو كان مخططاً لها أن تتوجه نحو الصحراء في المدن الجديدة والمستوطنات العمرانية الجديدة على أن يتم الحد تماماً من النمو على الأراضي الزراعية.

#### **(5-1) التشكيل العمراني القائم لإقليم القاهرة الكبرى عام 2000**

بالمقارنة بمخطط 1982 الذي كان يستهدف حتى عام 2000 يتضح وجود بعض الاختلافات الوضع القائم فينبات مساحة الإقليم وهي 287700 هكتار أصبحت مساحة عناصر الإقليم ( شكل 5-1) كما يلي:

- 53000 هكتار مساحة العمران بالإقليم بنسبة 18.5% وتشمل 41000 هكتار مساحة الكتلة العمرانية الممتدة بنسبة 14,5% و 12000 هكتار مساحة العمران الريفي بنسبة 4%.



شكل 5-1

في حين أن المتوقع للكتلة ككل كان 55450 هكتار.

- 78590 هكتار وتشمل الأراضي الزراعية بنسبة 27%.

( وقد تم تقدير التعدي على الأراضي الزراعية بمعدل متوسط 150 هكتار سنوياً بين عامي 1982-1991 وبمعدل متوسط 60 هكتار سنوياً ما بين عامي 1991 – 2000 وهو يعتبر مؤشر جيد لانخفاض معدل النمو عن سابقه عام 1982 الذي كان 590 هكتار سنوياً.

- 5460 هكتار تمثل إجمالي المسطح المائي (نهر النيل) بنسبة 2%.
- 87800 هكتار تمثل إجمالي مسطحات المدن الجديدة مقسمة إلى 38425 هكتار داخل حدود الإقليم بنسبة 13.5% و 19375 هكتار خارج حدود الإقليم و بإضافة إجمالي مسطح المدن التابعة والمستوطنات داخل وخارج الإقليم تصبح نسبة مسطحاتها إلى إجمالي الإقليم ( بما فيه هذه المدن ) 26%.
- 112225 هكتار وهي إجمالي مسطحات الأراضي الصحراوية بنسبة 39% بمعدل نمو على الأراضي الصحراوية 400 هكتار سنوياً.

ومن ثم نرى أن الزحف على الأراضي الزراعية لم يتوقف تماماً وإنما بدأ يقل خلال السنوات الأخيرة نتيجة الإجراءات القانونية الحازمة وارتفاع أسعار الأراضي تبعاً لذلك مما أدى إلى تكثيف الاستعمالات والأنشطة على المناطق القائمة خاصاً على أطراف الكتلة العمرانية أما دور التجمعات الجديدة فلا زال هامشياً في امتصاص الزيادة السكانية ويتضح من الجدول (1-5-1) مدى النمو البطيء في معظم هذه التجمعات.

من ناحية أخرى فقد بدت سياسة القطاعات المتجانسة صعبة التطبيق وذلك لسببان :  
السبب الأول هو العلاقة بين تنمية القطاع المتجانس و تنمية التجمعات الجديدة حيث يتعذر في معظم القطاعات المتجانسة تحقيق قدر كبير من التحسين في عملية التنمية الحضرية وتوطين مراكز خدمية بدون خلخلة السكان والأنشطة، الأمر الذي لن يتم تحقيقه سوى بالتوازي مع تنمية التجمعات الجديدة وأي إبطاء في تعميم التجمعات الجديدة سيؤخر بدوره في تنفيذ سياسة القطاع المتجانس.

السبب الثاني يتعلق بالتخطيط الحضري وإدارة التنمية على المستوى المحلي حيث تعاني المحليات من ضعف القدرة التخطيطية كما أن الفجوة كبيرة بين إدارة التنمية للقطاعات المتجانسة كما اقترحها المخطط الهيكلي وبين المنظور الضيق للعمل اليومي الجاري على المستوى المحلي لازالت قائمة.

أما بالنسبة للمدن الجديدة والمستوطنات العمرانية فبدأ الفكر التخطيطي يتغير في التسعينات حيث تم دمج المستوطنات العمرانية مع بعضها البعض خاصة في منطقة القاهرة الجديدة في الشرق، ومدينة 6 أكتوبر في الغرب و تم التخلي عن فكرة التجمعات ( المستوطنات ) المكتفية ذاتياً ذات الظهير الاقتصادي المستقل حيث يتم الاتجاه حالياً نحو تعميم المناطق الجديدة خاصة في الشرق ( الشروق و القاهرة الجديدة) علي أساس مناطق سكنية متميزة تابعة للكتلة العمرانية القائمة

المساحة الحالية المجهزة بالمرافق (بالهكتار)	( المساحة الكلية ) بالهكتار			المدن الجديدة
	المساحة الكلية	خارج الإقليم	داخل الإقليم	
7177.7	40800	34925	5875	مدينة 6 أكتوبر
1807.2	4000	4000	-	الشيخ زايد
1291.8	3500	-	3500	15 مايو
2179.7	22400	-	22400	القاهرة الجديدة
2938.5	5300	-	5300	العبور
3296.8	4500	3150	1350	الشروق
1441.1	7300	7300	-	بدر

جدول ( 1-5-1 )

## (6-1) النتائج

إن الكتلة العمراني بالقاهرة الكبرى ، بثبات المساحة الكلية للإقليم 2877000 هكتار و مساحة نهر النيل 5460 هكتار، المكونة من كتلة عمرانية متلاحمة و عمران ريفي قد بدأت بالتزايد و التضخم بالزيادة و النمو الطبيعي للسكان و الحجم العمراني و لكن من الطبيعي أن يمتد هذا النمو علي المناطق الصحراوية و لكن ما حدث في البداية كان الاتجاه علي الأراضي الزراعية في الشمال و الغرب بصورة كبيرة حتي بلغ معدل النمو سنة 1970، 330 هكتار سنوياً مما يهدد الظهير الزراعي بشكل كبير فتم وضع المخطط العام لسنة 1970 حتي عام 1990. من أهم أهدافه الحد من النمو علي الأراضي الزراعية و الاتجاه الي الصحراء عن طريق المدن و المجتمعات العمرانية الجديدة و لكن في عام 1982 اتضح عدم نجاح مخطط 1970 فاستمر التعدي و النمو علي الأراضي الزراعية بشكل اكبر ووصل النمو الي 590 هكتار سنوياً و لم يتم التقدم بخطي كبيرة في إنشاء المدن الجديدة فتم تعديل مخطط 1970 بمخطط 1982 حتي 2000 و استهدف بقوة خفض او منع نهائياً النمو علي الأراضي الزراعية و زيادة المشروعات الجديدة خاصة داخل الطريق الدائري. وأيضاً إعادة تكوين و تشكيل التجمع الحضري الرئيسي للقاهرة الكبرى عن طريق القطاعات المتجانسة . و بالفعل بدأ النمو علي الأراضي الزراعية يقل بصورة ملحوظة فوصل عام 1991 الي 150 هكتار سنوياً ثم عام 2000 الي 60 هكتار سنوياً و بدأت المدن و المجتمعات العمرانية الجديدة في النمو و جذب العمران و السكان اليها و لكن لم تكن بالصورة المطلوبة فما زال يعتبر النمو بطيء الي حد كبير و ليس كما كان مخطط لها . ولهذا يجب الاتجاه في الفترة القادمة الي الزيادة من كفاءة المدن و المجتمعات العمرانية الجديدة بمد الطرق و وسائل النقل الجماعي بأسلوب يتيح زيادة فرص العمل بها لتجذب السكان و العمران اليها و يقل التكدس و التعدي علي الأراضي الزراعية .

## 2- السكان

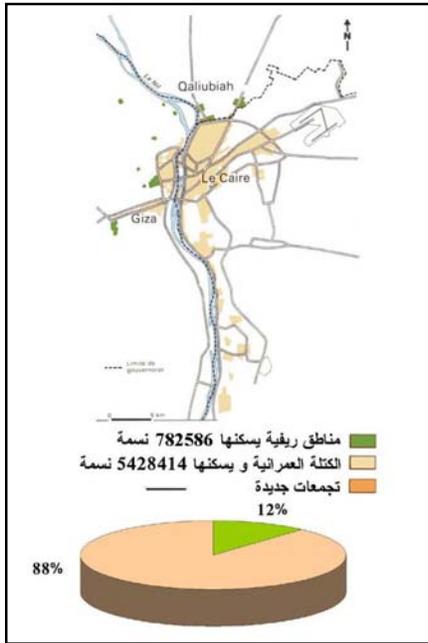
تعتبر القاهرة الكبرى اكبر تجمع حضري في مصر إذ يمثل عدد السكان بها 20 % من إجمالي مجموع السكان في الجمهورية، ويمكن القول أن معدلات نمو السكان بها كانت ولقترات طويلة من أعلى المعدلات في العالم و ذلك نظراً لمعدلات المواليد المرتفعة بالإضافة الي عامل الهجرة و فيما يلي متابعة و دراسة لتطوير نمو و توزيع السكان بالقاهرة الكبرى.

### (1-2) سكان القاهرة الكبرى عام 1970

بلغ عدد سكان القاهرة الكبرى عام 1970 حوالي 6.211.000 نسمة موزعين ( شكل 1-2) كما يلي:

- 5.428.414 نسمة في الكتلة العمرانية الممتدة بنسبة 88%.
- 782586 نسمة في التجمعات الريفية الموجودة بالأقاليم بنسبة 12%.

في الوقت الذي بلغ فيه معدل نمو السكان 4.15 % سنوياً و هو معدل عالي جدا بالتالي بلغت الكثافة السكانية 339 فرد/ هكتار بالكتلة العمرانية إلا إنها تتباين بشدة من قسم إداري إلي أخري حيث

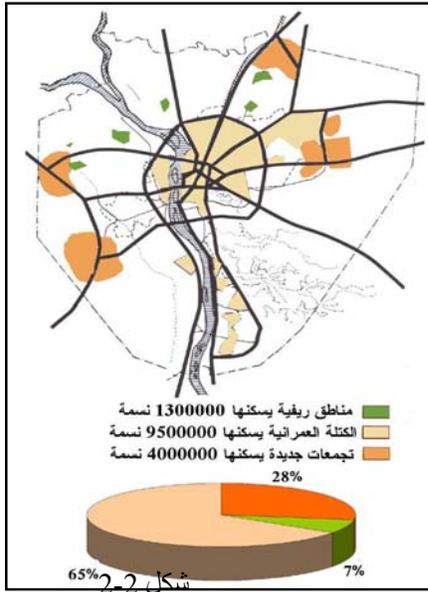


شكل 1-2

كانت الكثافة في بعض الأقسام 230 فرد / هكتار مثل مصر الجديدة و مدينة نصر ) في الوقت الذي بلغت فيه الكثافة في أقسام أخرى 690 فرد/ هكتار ( مثل الجمالية و باب الشعرية ) وهو ما يعكس التوزيع الغير متجانس على أقسام القاهرة الكبرى و الذي ينعكس بالتالي على كفاءة توفير الخدمات و المرافق و ما إلى ذلك بالإضافة إلى ذلك وجود ظاهرة الإسكان العشوائي خاصة في الأحياء المكدسة بالسكان حيث كانت تشمل 72 % من إجمالي الإسكان المستحدث في ذلك الفترة .

## (2-2) التوزيع السكاني المقترح في إقليم القاهرة الكبرى عام 1970

علي ضوء المشاكل و الأوضاع القائمة في الإقليم فقد تضمنت الأهداف التخطيطية لعام 1970 تخفيض التكدس بالمناطق



المزدحمة مع تزويدها بالخدمات الضرورية بالإضافة إلى تجديد المباني المتدهورة مع تحسين البيئة السكنية بتهيئة مواقع أخرى تسمح بإنشاء المساكن والخدمات لتلبية الطلب المتزايد نتيجة النمو العمراني المستمر. و بالتالي فقد تم توقع الزيادة المستقبلية للسكان حتي عام 1990 و ذلك حتي يتسني عمل خطة لتوزيعهم في الإقليم و كانت التنبؤات في ذلك الوقت تشير الي ان تعداد سكان القاهرة سيصل في عام 1990 إلى 14.8 مليون نسمة وذلك بافتراض تناقص معدلات الهجرة حتى تصل إلى النصف، و بالتالي فلقد أوصى التخطيط المقترح آنذاك بتوزيع السكان (شكل 2-2) كما يلي:

- 9.5 مليون نسمة بالكثلة العمرانية القائمة بنسبة 65% و ذلك مع العمل علي خفض الكثافات السكنية المرتفعة ورفع الكثافات السكنية المنخفضة نسبياً مع العمل علي التعمير للمناطق والمساحات التي لم تعمر

بعد داخل الكثلة العمرانية والتي سيتم احتواءها بالطريق الدائري

- 4 مليون نسمة بالتجمعات الحضرية الجديدة التي سيتم إنشاؤها داخل الإقليم بنسبة 28% ، بشرط أن لا تمتد إلى الأراضي الزراعية.

- 1.3 مليون نسمة في التجمعات العمرانية الأخرى ( المدن و القرى الريفية ) بنسبة 7% .

و هذا ما انعكس على إستراتيجية النمو العمراني بعد ذلك والتي أوصت بإنشاء 4 مدن جديدة كما ذكر من قبل لامتصاص الفائض من السكان عن الكثلة العمرانية و ذلك بفرض أن معدل النمو سينخفض من 4.15 % سنوية إلى 3.5 % سنوياً و بالتالي ستكون الكثافة السكنية بالكثلة العمرانية 593 فرد/ هكتار، على أساس التوزيع المتساوي للإسكان و توزيع السكان بشكل متكافئ على الأقسام الإدارية المختلفة.

### (3-2) توزيع السكان عام 1982

علي الرغم من توصيات مخطط عام 1970 بعمل 4 مدن جديدة لامتصاص السكان عن الكتلة العمرانية إلا ان ذلك لم يحدث ( وبالرغم من البدء في إنشاء الطرق والمرافق لمدينتي 6 أكتوبر و 15 مايو ) و بلغ عدد سكان القاهرة الكبرى حوالي 10 مليون نسمة أي ما يعادل 22 % من إجمالي سكان مصر و قد كان توزيع السكان بالكتلة العمرانية كما يلي:

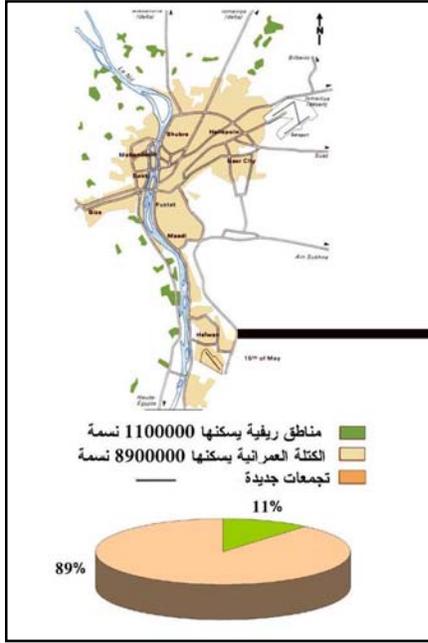
- 8.9 مليون نسمة بالكتلة العمرانية الممتدة بنسبة 89%.

- 1.1 مليون بالتجمعات الريفية القاهرة بنسبة 11%.

هذا و قد بلغ معدل النمو 2.99 % سنويا و هو اقل من المعدل المتوقع في مخطط عام 1970.

أما بالنسبة للكثافة السكنية المتوسطة فلقد بلغت 350 فرد/ هكتار بالكتلة العمرانية الممتدة وهو بالتالي اقل من الكثافات السكنية المذكورة بمخطط 1970 والتي كانت تهدف إلى رفع الكثافة إلى 593 فرد/هكتار بالكتلة العمرانية الممتدة. إلا أن الوضع القائم عام 1982 يشير إلى وجود تناقص نسبي في أعداد سكان المناطق السكنية بمصر الجديدة و الجيزة ووسط الجيزة ، بالإضافة الي وجود انخفاض نسبي في معدلات نمو سكان الأحياء في شمال القاهرة و شمال الجيزة و ذلك لوصول تلك الأحياء لمرحلة التشبع . و علي الجانب الآخر يلاحظ وجود نمو مطرد في سكان المناطق الواقعة علي الأطراف حيث زاد سكان الأطراف بنحو 2 مليون نسمة في الفترة من عام 1966 – 1976 ، و بالنسبة

للسكان داخل الكتلة زاد حوالي 200 الف نسمة في الفترة نفسها. أما بالنسبة للكثافات. فهناك عدم تكافؤ في توزيع الكثافات السكنية بالإقليم إلا أنه بوجه عام تعاني القاهرة من ارتفاع في الكثافات السكنية مع تلبية الأدوار في المباني السكنية الموجودة حيث وصلت الكثافة في بعض الأحياء ( مثل حي الجمالية – باب الشعرية ) إلى 1150 فرد / هكتار مع العلم بان قانون التخطيط العمراني قد حدد تلك الكثافة بـ 350 فرد/ هكتار ، بالإضافة إلى ذلك ظهور ما يسمى بالمباني الشاغرة وهي إما بسبب قانون العلاقة الإيجارية أو عدم مراعاة العرض والطلب في ذلك الوقت حتى وصلت الوحدات الشاغرة إلى 6 % من إجمالي الوحدات الموجودة. أيضاً ظهور العديد من الأحياء السكنية المتدهورة والغير صالحة للسكن وذلك بسبب تدهور حالتها بالإضافة إلى استمرار



شكل 3-2

الإسكان العشوائي لتصل نسبته الي 16% من إجمالي المساحة العمرانية و نسبة المستحدث منه في تلك الفترة وصلت 90%.

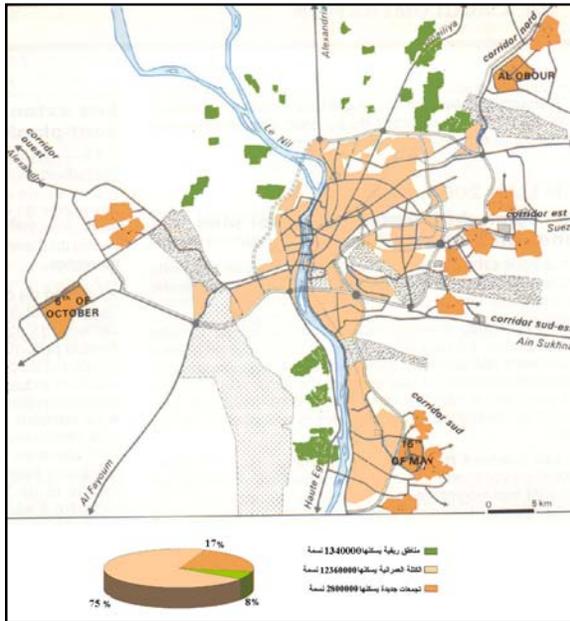
## (4-2) التوزيع السكاني في التخطيط الهيكلي المقترح عام 1982 حتى عام 2000

. كان من المنتظر أن يستوعب إقليم القاهرة الكبرى عام 2000 عدد 16.5 مليون نسمة و حيث أن عدد سكان الإقليم عام 1982 بلغ 10 مليون نسمة، فبالتالي تكون الزيادة السكانية المطلوب توزيعها هي 6,5 مليون نسمة، و يمكن توزيعها علي الوجه التالي:

مناطق استيعاب السكان	استيعاب الزيادة السكانية
<b>أولاً : داخل التجمع الحضري الرئيسي للقاهرة الكبرى:</b>	
- المساحات المبنية داخل حدود التجمع الحضري الرئيسي القائم في عام 1982	1.00
- مشروعات الإسكان الجاري إنشاؤها حتي عام 1982	1.00
- الأراضي الصحراوية علي أطراف التجمع الحضري	1.50
- الأراضي الزراعية التي لابد من استخدامها لأغراض النمو العمراني حتى عام 2000	0.80
الجملة	4.30
<b>ثانياً : خارج التجمع الحضري و الرئيسي للقاهرة الكبرى :</b>	
المدن الجديدة و المدن و التوابع	0.60
مستوطنات جديدة مقترحة	1.60
الجملة	3.30
جملة الزيادة السكانية المتوقعة فيما بين عامي 1982 – 2000	6.50

### مقترحات توزيع السكان

يأتي توزيع السكان المقترح ( شكل رقم 4-2) مخالفاً لاتجاهات النمو القائمة في شمال و جنوب التجمع الحضري فهو يشجع نمو السكان في اتجاه الشرق و الغرب علي الأراضي الصحراوية بحيث يكون التوزيع علي النحو التالي:



شكل 4-2

- المنطقة الشمالية : الوصول بمعدل النمو إلى 1/4 المعدل القائم و ذلك بهدف الحفاظ علي الأراضي الزراعية شمالاً، و خلخلة الكثافات العالية التي تسود الأحياء القديمة في وقت إعداد المخطط.
- المنطقة الشرقية : يتم المحافظة علي معدل النمو السريع باتجاه الشرق مع البعد عن الأراضي الزراعية الواقعة بالقرب من المطرية.
- المنطقة الجنوبية : السماح بمعدل نمو سريع اتجاه 15 مايو و حلوان مع تخفيض المعدل ناحية المعادي.
- المنطقة الغربية : لابد من تقليل معدل النمو في الغرب و ذلك للحفاظ علي الأراضي الزراعية غرباً.

وعلي هذا فإن عدد السكان المتوقع لسنة 2000 وهو 16,5 مليون نسمة يعطي كثافة سكانية بالكتلة العمرانية 222 فرد/ هكتار بفرض ثبات معدل النمو كما هو 3% فيصبح عدد سكان الإقليم كما يلي:

12.360.000 نسمة بالكتلة العمرانية الممتدة بنسبة 75%.

1.340.000 نسمة في التجمعات الريفية بنسبة 8%.

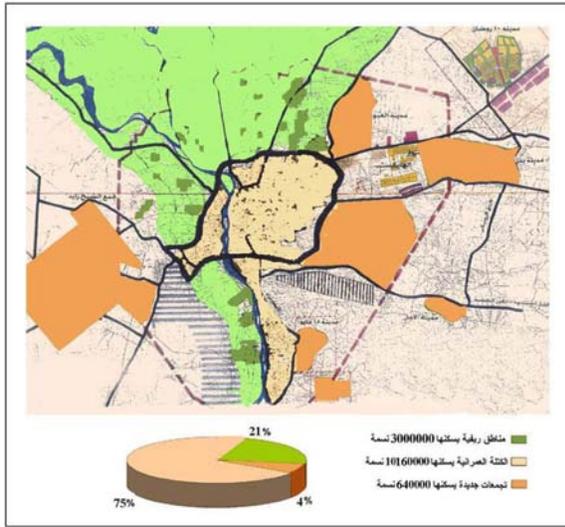
2.800.000 نسمة بالتجمعات الجديدة بنسبة 17%.

### (5-2) توزيع السكان القائم عام 2000

لم يصل عدد سكان الإقليم الي ما كان متوقع في مخطط 1982 لعام 2000 حيث كان متوقع أن يصل إلى 16.5 مليون نسمة ولكنه أصبح 13.800000 فقط بمعدل نمو 1.93 سنوياً و بالرغم من ذلك فقد إختلت بشدة نسب توزيع السكان عما كان مخططاً له ( شكل 5-2) كما يلي:

- 10.160.000 نسمة بالكتلة العمرانية بنسبة 75%.
  - 3.000.000 نسمة بالمناطق الريفية بنسبة 20%.(مقابل 8% في المخطط)
  - 640.000 نسمة بالمدن الجديدة بنسبة 5%.(مقابل 17% في المخطط)
- وكثافة سكانية متوسطة بالكتلة العمرانية 250 فرد / هكتار.

و قد لوحظ أن الزيادة في عدد السكان تختلف من مكان الي آخر فعلي سبيل المثال الزيادة في وسط البلد بدأت تقل بشكل



شكل 5-2

كبير عنها في أطراف المدينة نتيجة لتشبع هذه المناطق بالخدمات و الأنشطة فأصبحت طاردة للسكان، أما المناطق الريفية فقد التحم جزء كبير منها مع المناطق العمرانية و زاد عدد سكانها عن الضعف في الفترة 1982 – 2000 بزيادة سنوية تصل إلى 7% وهي تعادل تقريباً أربع أضعاف معدل الزيادة السكانية في الإقليم . و من هنا يتضح التباين في الكثافات في أماكن منفرفة بالإقليم و أيضاً توجد مشكلتان أساسيتان هما المساكن الشاغرة الذي وصل الي أكثر من 15% في القاهرة و مشكلة العشوائيات التي تمثل مشكلة إسكانية

يصعب حلها لتعدد صورها من تعدييات ومخالفات للقانون وغيرها و يبلغ عدد السكان في المناطق

العشوائية حوالي 39% من عدد سكان الحضر. أما بالنسبة للمدن الجديدة والتابع والمستوطنات العمرانية فإن أعداد السكان الحالية أقل بكثير من المتوقع في المخطط وهذا واضح في الجدول التالي:

شكل 5-2

تعداد السكان (بالألف نسمة)		المدن الجديدة
الحالي	المخطط العام الأصلي	
260	500	مدينة 6 أكتوبر
صفر	500	الشيخ زايد
190	250	15 مايو
98	750	القاهرة الجديدة
50	500	العبور
42	500	الشروق
صفر	430	بدر

### (6-2) النتائج:

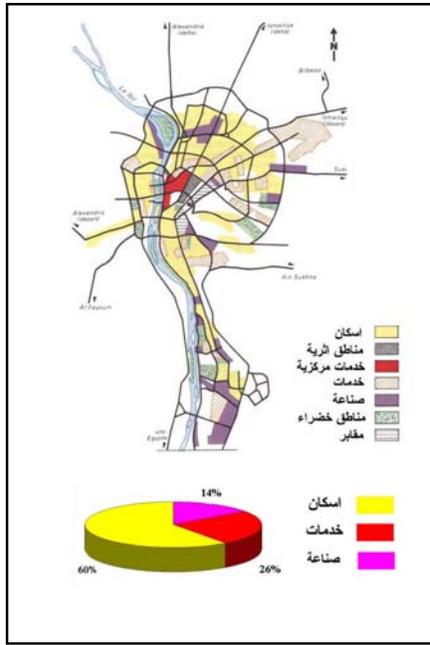
تعتبر القاهرة أكبر تجمع حضري في مصر و العالم العربي فمنذ عام 1970 كان عدد السكان حوالي 6.211.000 نسمة وبدأ في التزايد بمعدل نمو عالي 4.15 % سنوياً ووصل عام 1982 إلى 10 مليون نسمة وبدأ معدل النمو في الهبوط إلى 3 % سنوياً ثم أخيراً وصل سنة 2000 إلى 13.800000 نسمة بمعدل نمو 1.93 % سنوياً. و لكن إذا نظرنا إلى توزيع السكان نري تباين واضح كباقي أجزاء الجمهورية نري أن الكثافة الإجمالية منخفضة و لكن الكثافة في الكتلة العمرانية مرتفعة للغاية وهذا نتيجة إلى تكديس السكان في مناطق معينة إما بالقرب من المناطق الزراعية أو عليها أو محدودية المناطق المخدومة والتي تصل إليها المرافق و الخدمات وغيرها من سبل المعيشة و أنشطة تؤدي إلى تجمع السكان حولها في مناطق معينة وترك المدن والتجمعات العمرانية الجديدة لعدم كفايتها باحتياجاتهم من الأنشطة والمرافق وغيرها. وأيضا مشاكل المساكن الشاغرة و العشوائيات يمثلان مشكلة كبيرة و لهذا تعتبر المدن و التجمعات العمرانية الجديدة الخلاص الوحيد من هذا التكدس لأن الهجرة التي كانت السبب الرئيسي في الزيادة في الماضي بدأت في الانخفاض وأصبح الزيادة السكانية علاجها الوحيد التوجه خارج الكتلة العمرانية لفك التلاحم والزيادة المتكدسة في الكتلة بسكانها.

### 3- استعمالات الأراضي

يحتوي إقليم القاهرة الكبرى علي العديد من استعمالات الأراضي المتنوعة و التي تتغير مسمياتها من مخطط لآخر وذلك فقد اقتصر تصنيفها و تجميعها في هذا البحث علي أساس ثلاث مجموعات رئيسية: استعمالات سكنية، استعمالات صناعية، واستعمالات خدمية وسوف يتم متابعة تطور نسب الاستعمالات وتوزيعها داخل الكتلة العمرانية على هذا الأساس

#### (1-3) نسب استعمالات الأراضي و توزيع الأنشطة و الخدمات عام 1970

- يمكن توزيع نسب الاستعمالات الرئيسية للأراضي عام (شكل 3-1) 1970 كالتالي:
- شكلت الأراضي المخصصة للاستعمالات السكنية أكبر نسبة من الاستعمالات إذ كانت 63 % بينما كانت الصناعة تمثل حوالي 14 % من أجمالي الاستعمالات في الوقت التي كانت استعمالات التجارية تمثل حوالي 23 % من الاستعمالات وعلى الرغم من كبر مساحة الاستعمالات السكنية إلا أن هذه النسبة تعتبر غير حقيقية إلي حد ما حيث كانت تتخللها مسطحات كبيرة مخصصة لمعسكرات الجيش وتكناته داخل الكتلة العمرانية خاصة جهة الشرق وأيضاً المقابر التي تشغل مسطحات هائلة ما بين المناطق السكنية وعلى أطرافها.



شكل 1-3

- أما بالنسبة للصناعة فلقد تركزت شمالاً في شبرا الخيمة وجنوباً في منطقة حلوان وكانت الاستعمالات الخدمية مركزة في وسط المدينة وبعض مراكز الخدمات الفرعية في مصر الجديدة ومدينة نصر والعباسية والجيزة والدقي وعلى هذا فلقد كانت هناك أوجه قصور وبعض المشكلات يمكن تلخيصها كما يلي:
- المركزية الشديدة للخدمات و عدم وجود مراكز خدمية متدرجة و موزعة توزيعاً متجانساً علي مستوي الكتلة العمرانية .
- إهدار قيمة الأراضي داخل الكتلة العمرانية التي تحتلها معسكرات الجيش أو الأراضي الحكومية بينما تتكدس الاستعمالات في مناطق أخرى.
- بالنسبة لمواقع الاستعمالات الصناعية : فمنطقة شبرا الخيمة تقع في اتجاه الرياح السائدة وبالتالي فعوادم المصانع تنتقل إلى المناطق السكنية المحيطة واختلطت الاستعمالات الصناعية مع الأراضي الزراعية .

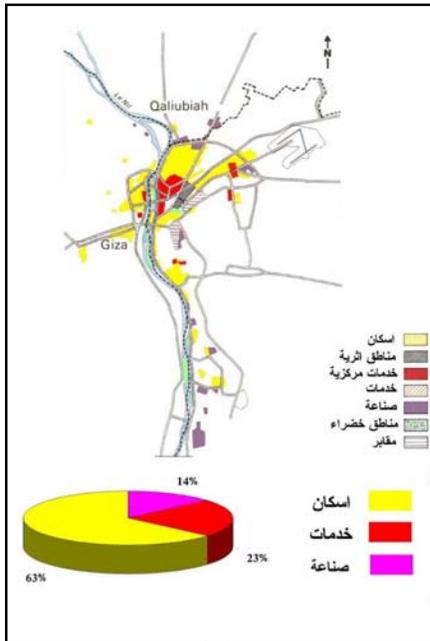
أما منطقة حلوان فلقد أثرت نواتج الصناعة من عوادم و تلوث علي البيئة الطبيعية بها والتي كانت مناطق للاستشفاء والاستجمام.

- وأخيراً فإن ندرة المناطق الخضراء العامة والمفتوحة داخل معظم المناطق والأحياء السكنية تعتبر من أهم العوامل التي قللت من كفاءة البيئة العمرانية في ذلك الوقت.

### 2-3) مخطط توزيع استعمالات الأراضي عام 1970

بناء علي القصور و المشكلات الموجودة في الوضع القائم عام 1970 فلقد تضمنت أهداف المخطط العمل على ما يلي:

- تخفيف الضغط على المنطقة التجارية المركزية وذلك بإنشاء عدة مراكز للخدمات والإدارة موزعة علي الإقليم وذلك لتخفيف الضغط على المركز الرئيسي بوسط المدينة.
- الاكتفاء بالتوسع الاقتصادي بالصناعة القائمة بالكتلة العمرانية و العمل علي تجميع الصناعات الصغيرة في مواقع ملائمة حيث يتم الإبقاء علي منطقتي حلوان وشبرا الخيمة باعتبارهما مراكز الصناعة الرئيسية بالإقليم مع تفادي الأضرار التي تنتج من تلوث الهواء و توجيه الصناعات الجديدة إلى المجتمعات الجديدة الأخرى.
- إنشاء و توزيع المناطق الخضراء و المفتوحة بحيث تتوزع علي مختلف الأقسام الإدارية بالإقليم بحيث يصبح نصيب الفرد 8.5 م<sup>2</sup> بدلاً من 1.6 م<sup>2</sup> و كذلك الاستفادة من نهر النيل.



شكل 2-3

وعلي هذا فإن نسب الاستعمالات الرئيسية للأراضي المقترحة في المخطط كانت كما يلي:

- تصبح نسبة الإسكان 60% من إجمالي استعمالات الأراضي.

- في الوقت الذي تكون فيه نسبة الخدمات 25%.

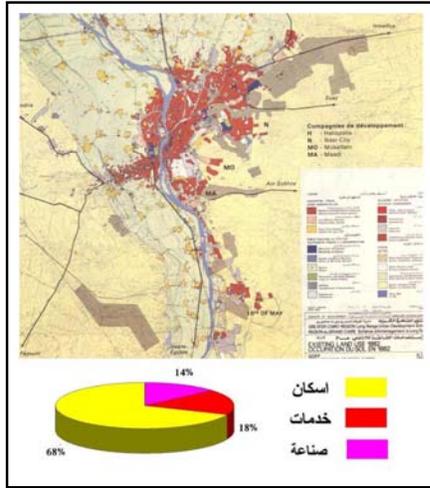
- لتصبح نسبة الصناعة 15% من إجمالي استعمالات الأراضي.

و يوضح شكل رقم (3-3) توزيع استعمالات الأراضي المقترحة بالقاهرة الكبرى عام 1970.

### (3-3) استعمالات الأراضي القائمة عام 1982

في عام 1982 و بالتوازي مع النمو العمراني المطرد (كانت مساحة الكتلة العمرانية 19800 هكتار عام 1970 و أصبحت 32581 هكتار عام 1982) ارتفعت نسبة الاستعمالات السكنية لتصبح 68% من إجمالي استعمالات الأراضي ( شكل 3-3) ، في الوقت الذي انخفضت فيه الخدمات لتصبح 18% من إجمالي الاستعمالات و لتصبح في الصناعة 14% من إجمالي استعمالات الأراضي وهو مؤشر على قصور مراكز الخدمات الموجودة داخل الكتلة العمرانية.

وبوجه عام فقد ظلت معظم مظاهر الاستعمالات المختلفة كما هي في عام 1970 من حيث وجود الصناعة في شبرا



شكل 3-3

الخيمة و حلوان، وتداخل المقابر مع الكتل العمرانية بالإضافة إلى وجود مركز الخدمات بوسط البلد و بالرغم من بدء ظهور مراكز خدمات فرعية في أنحاء متفرقة من القاهرة الكبرى. والملاحظ أن محافظة القاهرة تحتوي علي العدد الأكبر من الخدمات و ذلك نظراً لكونها العاصمة تتبعها محافظة الجيزة بما تحتويه من خدمات تعليمية . وتعتبر محافظة الجيزة ذات استعمالات سكنية في المقام الأول و ذلك نظراً لنقص الأماكن السكنية قرب وسط البلد.

من جهة أخرى فقد ظهرت بعض المشاكل نتيجة النمو السريع في الأنشطة الصناعية و الأراضي المستخدمة لذلك ، حيث وصل إجمالي المسطح الأراضي الصناعية الي 5127 هكتار بمعدل

240 هكتار سنوياً منها 100 هكتار تم اقتطاعها من أجود الأراضي الزراعية علي أطراف الكتلة العمرانية. بالإضافة إلى ذلك فلا تزال مشكلة تلوث الهواء كنتيجة للصناعات الثقيلة الموجودة (الأسمنت – الكيماويات – الحديد و الصلب) و تأثيرها علي المناطق السكنية المحيطة.

هذا بالإضافة إلى عدم وجود سياسية ثابتة لتوطين الصناعة مما أدى الي نموها بشكل عشوائي بين المناطق السكنية والزراعية بما في ذلك العديد من المنشآت التي أقامتها الدولة و بالتالي أدى ذلك إلى:

1- تشجيع النمو السكاني الي جوار المنشآت الصناعية.

2- تداخل استعمالات الأراضي.

3- زيادة التعدي على الأراضي الزراعية وأملاك الدولة.

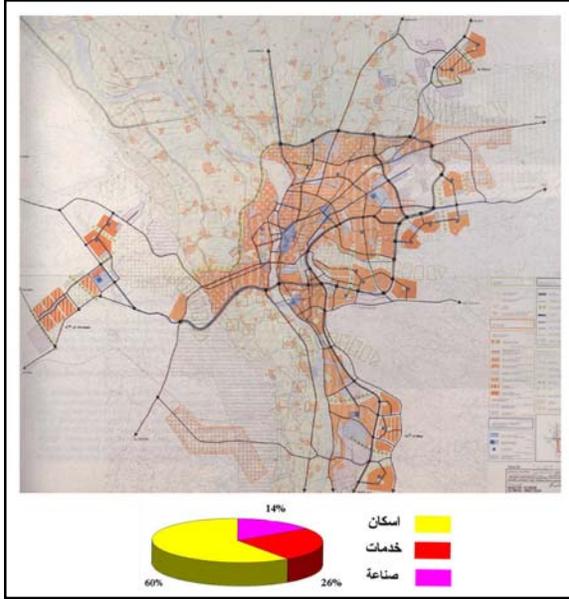
4- نشر مصادر التلوث وصعوبة معالجة المخلفات الصناعية وتلوث المياه.

### (4-3) تخطيط توزيع استعمالات الأراضي عام 1982 حتى عام 2000

نتيجة للمشاكل الناتجة في المناطق الصناعية واختلاطها بالاستعمالات الأخرى ومخاطر التلوث القائم فقد اتجه المخطط إلى احتواء التوسع الاقتصادي بالصناعات القائمة بالكتلة العمرانية والعمل على تجميع الصناعات الصغيرة في مواقع ملائمة في المستوطنات الجديدة حول القاهرة وإيجاد مسطحات خضراء ومفتوحة للحد من التلوث. وأيضاً إعادة توزيع واختيار المواقع الصناعية الثقيلة في المدن الجديدة البعيدة ( مثل العاشر من رمضان – السادات ... ) وبما يخفف من تكاليف انتقال العمال والبضائع. والمواد الخام ومحاربة تلوث الهواء والحفاظ على الأراضي الزراعية بعدم بناء مشروعات صناعية او مشروعات إسكان لخدمة المناطق الصناعية.

و قدر المخطط المساحات اللازمة للأنشطة الصناعية و المكتملة لها حتي عام 2000 بإقليم القاهرة الكبرى بحوالي 5000 هكتار بمعدل 270 هكتار سنوياً، منها 100 هكتار داخل الكتلة العمرانية و 85 هكتار في التجمعات العمرانية و85 هكتار في المدن الجديدة و التابعة.

أما بالنسبة للمستوطنات الجديدة ( 10 مستوطنات ) فقد تم التخطيط فيها لتوفير الأنشطة ذات الحجم الصغير والمتوسط المقام حالياً بشكل غير مرضي و جذب الأنشطة ذات الحجم المتوسط و الصغير التي استمرت في وسط البلد منذ زمن طويل.



شكل 4-3

من جهة أخرى فقد تم تحديد مراكز للخدمات لأقامة المراكز التجارية و الرئيسية الإدارية الجديدة داخل الكتلة العمرانية:

- 1- مطار المازة.
  - 2- مواقع الصوبات الزراعية بطريق الأهرام.
  - 3- كورنيش المعادي.
- بالإضافة إلى مراكز الخدمات التابعة لكل قطاع متجانس تم الإشارة إليها ومنها المراكز الخدمية خارج الكتلة العمرانية في كل مستوطنة عمرانية جديدة.
- أيضاً تم التوصية بنقل الأنشطة والاستخدامات المتعارضة بيئياً مثل:

- 1- نقل أسواق روض الفرج.
  - 2- تخطيط منطقة المدابيح و المذابح.
- و علي هذا فلقد كانت الاستعمالات للأراضي المقترحة في المخطط (بحساب المستوطنات و التجمعات الجديدة التابعة) ( شكل 4-3) كما يلي:

الإسكان 60%.

خدمات 26%.

الصناعة 14%.

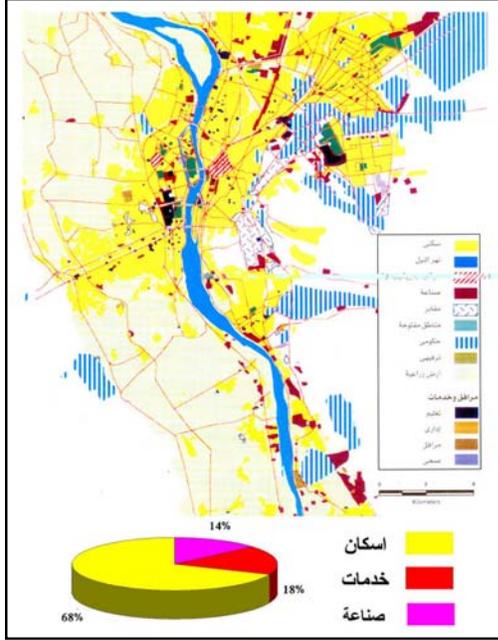
### (5-3) استعمالات الأراضي القائمة عام 2000

لم تتغير نسب الاستعمالات الإسكان و الخدمات و الصناعة عن مثيلتها القائمة عام 1982 و ان زادت أحجامهم و لكن النسب ما زالت متماثلة ( شكل 5-3) كما يلي:

الإسكان 68 %

الخدمات 18 %

الصناعة 14 %



شكل 5-3

وقد ظل توزيع بعض الاستعمالات المختلفة كما هو مثل وجود الصناعة في شبرا الخيمة و حلوان وتداخل المقابر مع الكتلة العمرانية بالإضافة الي وجود مراكز الخدمات بوسط المدينة وقد بدأ ظهور مراكز خدمات فرعية في أنحاء متفرقة من القاهرة الكبرى مثل مدينة نصر ومصر الجديدة والدقي وغيرها من منطقة بعيدة عن وسط البلد،

و بالنسبة للصناعات الكبيرة لم توفر التجمعات الجديدة الأراضي المتوقعة للصناعات سوى مدينتي 6 أكتوبر والعاشر من رمضان

وبالرغم من بدء تشغيل بعض المناطق في المدن الجديدة و المستوطنات العمرانية إلا أن ذلك تم بمساحات صغيرة جدا إذا قورنت بالمساحات المخططة نتيجة لقلّة المساحات المجهزة بالمرافق كليا أو حتى جزئيا ( ارجع إلى جدول 1-5-1). و بالرغم من أن هذه المدن و المستوطنات كانت مخططة لأن تكون لمستويات متوسطة و منخفضة الدخل و لها اكتفاء ذاتي بفضل القاعدة الاقتصادية إلا أن جزء كبير منها خاصة جهة الشرق تم تنميتها حديثاً لتكون تجمعات سكنية متميزة تابعه للكتلة القائمة مما يعد انحراف شديد عن أهداف مخطط 1982.

### (6-3) النتائج

يتم دراسة الاستعمالات في إقليم القاهرة الكبرى علي ثلاث أنواع : استعمالات سكنية/ أنشطة صناعية /خدمية قيم النسب الثلاث منذ عام 1970 حتى عام 2000 كما يلي:

عام 1970 السكني 63 % الخدمي 23 % و الصناعة 14 %  
و عام 1982 السكني 68 % الخدمي 18 % و الصناعة 14 %  
و عام 2000 السكني 68 % الخدمي 18 % و الصناعة 14 %.

ونلاحظ أن بعض المشاكل التي كان يعاني منها الإقليم من 1970 لم تتغير بشكل ملحوظ و لازالت هي نفسها المشكلة في الاستعمالات مثل المساحات السكنية برغم كبر مساحاتها إنما تتخللها استعمالات عسكرية ومقابر وهذا يعتبر إهدار للأراضي العمرانية وعائق للاستغلال الأمثل للمساحات السكنية وتشاركها الأهمية مشكلتي المساكن الشاغرة

و المساكن العشوائية اللتان تحاربهما التوصيات في كل مخطط. أما التجمعات العمرانية حول القاهرة الكبرى فلازال الوقت مبكراً جداً للحديث عن مساهماتها في حل مشاكل الإسكان في القاهرة الكبرى.

أما بالنسبة للخدمات فمن أهم المشاكل التي واجهتها منذ عام 1970 مشكلة تركز الخدمات و الأنشطة في وسط البلد وقصورها في مناطق أخرى وقد تم البدء في معالجة هذه المشكلة بجذب بعض الأنشطة و الخدمات إلى أماكن متفرقة وقد بدا فعلاً انتشار مراكز خدمات في مناطق متعددة مثل مدينة نصر، مصر الجديدة ، الدقي، و الجيزة و غيرها و أيضاً البدء في اختيار مواقع إنشاء مراكز خدمات رئيسية تجارية و إدارية مثل مطار المازة و مواقع الصوبات الزراعية بطريق كورنيش النيل، و أيضاً مشكلة الأنشطة و الاستخدامات المتعارضة بيئياً في التخطيط لنقلها مثل المدابع و المذابح.

من أهم المشاكل هي المناطق الصناعية التي تتمركز شمالاً في شبرا الخيمة و جنوباً في منطقة حلوان، الأولى تقع في اتجاه الرياح السائدة و بالتالي عوادم المصانع تلوث المناطق السكنية المحيطة بها و الثانية فقد أثرت نواتج الصناعة على المستوي البيئي للمناطق المحيطة التي كانت تستخدم كمنطقة استشفاء و استجمام، ولكن الاتجاه الآن تطور في إطار توطين الصناعات في المجتمعات العمرانية الجديدة مع التحكم في مصادر التلوث و الضوضاء و أيضاً العمل علي تجميع الصناعات الصغيرة في مواقع ملائمة في مناطق خارج الكتلة العمرانية.

#### **4-النتائج العامة:**

يلاحظ النمو المطرد لل عمران ( كتلة عمرانية مستمرة ، تجمعات حضرية و ريفية متفرقة ، تجمعات جيدة و تابعة ) داخل حدود إقليم القاهرة الكبرى و الذي تم وضعه عام 1966 ( 2877000 هكتار ) و أيضاً خارج حدود هذا الإقليم للأراضي المخصصة للمدن و التجمعات التابعة و التي لا يمكن اعتبارها الآن منفصلة عن التنمية العمرانية للإقليم

ففي عام 1970 كانت الأراضي المخصصة لل عمران تشمل فقط 7% من مساحة الإقليم ووصلت إلى حوالي 44.5% عام 2000 ( بحساب إجمالي المسطح الذي يشمل مساحة الإقليم و مساحات المدن التابعة داخل و خارج حدود الإقليم ) و هذا مؤشر يدل علي نمو عمراني هائل بنسبة أكبر من 600% ( بالرغم من أن الزيادة السكانية حوالي 200% ) إلا أن هذا النمو غير حقيقي إذا ما قورن بتوزيع السكان الحالي حيث يقطن 96% من السكان ( كتلة عمرانية مستمرة + تجمعات حضرية و ريفية متفرقة بدون التجمعات الجديدة ) علي حوالي 18.5% من مساحة الإقليم الأصلية،

و من هنا تتضح المشكلة الحقيقية في التكدس الهائل للسكان خاصة علي أطراف الكتلة العمرانية القائمة و حيث أوضحنا أن نسبة النمو السكاني يصل إلى 7% سنوياً ( بالرغم من أن متوسط النمو السكاني علي مستوى الكتلة العمرانية يساوي 1.9% سنوياً ) وهو مؤشر أيضاً للتزايد المطرد لظاهرة العشوائيات و تدهور البيئة العمرانية في هذه المناطق المختلطة حضرياً و ريفياً و الدليل علي ذلك أن المخططات كانت توصي بالألا تتعدى هذه المناطق نسبة 7-8% من السكان إلا أنها تستوعب الآن حوالي 21% من سكان الإقليم.

أيضاً يتضح البطء الشديد في استيعاب التجمعات الجديدة للنمو العمراني بشكل عام ( باستثناء الأنشطة الصناعية ) ففي حين تمثل الأراضي المخصصة للعمران في هذه التجمعات حوالي 26% من مسطح الإقليم ( بما فيه هذه المدن ) إلا أنها لم تستقطب حتى الآن إلا حوالي 4% من إجمالي سكان الإقليم.

أما بالنسبة للخدمات فإن المخططات كانت تأمل في الوصول إلي تخصيص 25% من مسطح الأراضي المخصصة للعمران للخدمات بأنواعها المختلفة إلا أن هذه النسبة ظلت تنقلص باستمرار لتصل من 23% عام 1970 ، إلي 18% عام 2000 و يعكس ذلك بالقطع التفاوت في توافر الخدمات من منطقة إلى أخرى حيث تصل إلي أدنى حد لها علي مناطق التكدس و الإسكان العشوائي علي الأطراف للكتلة العمرانية و قد ثبت الفشل التام لسياسة القطاعات المتجانسة و المراكز الخدمية التابعة لها لعدم وجود آلية محددة للتنفيذ لها ولإدارة التنمية بها.

و من جهة أخرى فإنه من الواضح أن تغيير السياسات التخطيطية في العقد الأخير من القرن الماضي قد أبقى علي مشاكل العمران و الإسكان لذوي الدخل المحدود و المتوسط علي حالها بل و تزداد صعوبة خاصة بعد إلغاء فكرة المستوطنات العمرانية المستغلة والمكتفية ذاتياً ( مخطط عام 1982 ) وعدم إيجاد بديل لها بل التركيز علي تنمية أحياء سكنية متميزة في المدن الجديدة وضم الأراضي التي كانت مخصصة لهذه المستوطنات إليها. مع العلم بأن الإمكانيات والمساحات المخصصة حالياً للتجمعات الجديدة تعتبر حلاً جزئياً لهذه المشكلة إذا ما وجدت آلية للتنفيذ وتوفير الأنشطة والخدمات بحيث تشجع هذه الطبقات إلي الانتقال إليها، وتوفير وسائل نقل جماعي مناسبة تسهل من عملية الخروج إلي التجمعات الجديدة لتستوعب الطبقات الاقتصادية / الاجتماعية المختلفة، ودفع التنمية الحالية البطيئة " أحادية الهدف " وذلك من خلال إعادة منظور التنمية الحضرية المتكاملة لهذه التجمعات الجديدة.

و أخيراً فإن الملاحظة الجديرة بالذكر، هي غياب النظرة التحليلية المتكاملة لدى صانعي القرار للوضع القائم في إقليم القاهرة الكبرى منذ إعداد المخطط الهيكلي لعام 1982 ، و التي يمكن علي أساسها وضع استراتيجية بعيدة المدى للإقليم، و تبيين الحاجة الملحة لهذه النظرة الآن خاصة بعد الانحراف الشديد ( في العقد الأخير من القرن الماضي ) عن أهداف مخطط 1982 و تنفيذ أهداف مرحلية أو جزئية بعيدة عن مفهوم التنمية المتكاملة ، كما أن الحدود الإدارية القائمة للإقليم يجب إعادة النظر فيها لتستوعب تنمية المناطق المرتبطة به ارتباطاً مباشراً بما فيها جميع التجمعات الجديدة التابعة له، وأيضاً التفكير في آلية جديدة لإدارة التنمية داخل الإقليم كوحدة متكاملة مع مراعاة الحاجة إلي التنسيق مع الأهداف التنموية للأقاليم التخطيطية المحيطة به.

## المراجع

- أطلس القاهرة الكبرى 2000
- الهيئة العامة للتخطيط العمراني + CEDEJ
- المخطط الهيكلي للقاهرة الكبرى 1970
- اللجنة العليا لتخطيط القاهرة الكبرى
- المخطط العام للقاهرة الكبرى 1982
- الهيئة العامة للتخطيط العمراني + معهد التخطيط والتحضير لإقليم باريس IAURIF
- إستراتيجية التنمية بعيدة المدى لإقليم القاهرة الكبرى 1999
- الهيئة العامة للتخطيط العمراني + معهد التخطيط والتحضير لإقليم باريس IAURIF
- 1985 Les cahiers
- معهد التخطيط والتحضير لإقليم باريس IAURIF
- تطور العاصمة المصرية و القاهرة الكبرى 1988
- د. فتحي مصلحي
- القاهرة تاريخ حاضرة 1993
- اندرية ريمون
- مجلة جمعية المهندسين العدد ( 4 ) 1982
- تحديات التوسع العمراني للقاهرة الكبرى 1986
- مؤتمر أغاخان
- إقليم القاهرة الكبرى المخطط الهيكلي
- (تقييم ما تم تنفيذه، تحديث المقترحات ( مايو 1991 ) )
- الهيئة العامة للتخطيط العمراني + معهد التخطيط والتحضير لإقليم باريس IAURIF
- تقرير: موجز لجهود التخطيط للتنمية العمرانية بعيدة المدى لإقليم القاهرة الكبرى أغسطس (1997)
- وزارة الإسكان و المرافق و المجتمعات العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني
- مبارك و العمران
- المجتمعات العمرانية الجديدة (2000)
- التهيئة و الإحصاء (التعداد السكاني للقاهرة الكبرى لعام 1996)