

# تحليل الوضع القائم مقارنة بالمعايير التخطيطية والمخطط الأصلي لمجاورة سكنية (دراسة حالة في حي مدينة نصر)

**د. عمر محمد الحسيني**  
مدرس بقسم التخطيط العمراني  
كلية الهندسة – جامعة عين شمس

**د. بهادر السيد خيرى**  
أستاذ مساعد بقسم التخطيط العمراني  
كلية الهندسة – جامعة عين شمس

## 1- المقدمة :

إن التغيير في المجتمعات البشرية من أبرز السمات التي يمكن تتبع مظاهرها وأثارها في نتاج هذه المجتمعات وخاصة العمارة والعمران. وتأتى ضرورة التغيير من الحاجة للنمو الذى لا يملك أحد أن يمنعه ، وإنما يمكن محاولة تقنينه و التحكم في اتجاهاته نحو الإيجابيات . إن نمو المدن وتطورها وتقدمها أمور أساسية تفرض نفسها . وإنما تتفاوت مشاكل هذا النمو وتتعدد أساليب ووسائل علاجها . وعلى الرغم من أن عملية النمو العمراني في مصر تخضع لتشريعات بعضها أساس كقانون التخطيط العمراني وقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وبعضها بطريقة التفويض كاشتراطات المناطق و الاشتراطات الخاصة إلا إن أكثر المشاكل التي تواجه النمو العمراني هي عشوائية مخرجات التنمية العمرانية التي لا تتوقف بأشكالها المختلفة على المستوى الرسمي و اللارسمي ، و تهتم الدولة فقط بالعلاج ولم تهتم حتى الآن بالوقاية فلا توجد أي إستراتيجيات أو سياسات من هذا السرطان.

وعلى ذلك فإنه يجب أولاً تحديد ما هو المقصود بعشوائية مخرجات التنمية العمرانية حتى لا يحدث نوع من التداخل في التعبيرات والاستخدامات . فعشوائية مخرجات التنمية العمرانية تعتبر بمثابة نمو عمراني بلا خطة .

وفي كل الأحوال تنشأ هذه العشوائية في أحد النطاقات التالية :

الأول : المخالفة الصريحة والمباشرة للقوانين المنظمة لأعمال البناء من قبل مالكي الأراضي سواء القطاع الخاص أو شركات القطاع العام .

الثاني : القرارات الاستثنائية التي تصدر من المسؤولين وتحالف اشتراطات التنمية والبناء في المناطق المختلفة . والتي تعتبر مخالفة مقننه للوائح والاشتراطات المنصوص عليها في قوانين التخطيط العمراني وتنظيم أعمال البناء .

الثالث : التنمية ووضع سياسات تخطيطية للاستعمالات و الأنشطة غير المتوافقة على مستوى المباني السكنية و المباني غير السكنية وذلك من قبل كوادر غير مؤهلة .

والمفهوم الذى ينطلق منه هذا البحث مؤداها أن عشوائية مخرجات التنمية العمرانية في مصر هي التعبير المباشر لاضطراب مفاهيم وأسس أسلوب الإدارة المحلية التي نفذتها الدولة لتأدية الخدمات البلدية منذ عام 1960 وحتى الآن. وعلى هذا فسوف يقوم البحث بتناول دراسة وطرح أبعاد مشكلة النمو العمراني المطلق بدون أي قيود وتستند أهمية البحث إلى إلقاء الضوء على واقع النمو العمراني في مدينة نصر و نظراً للكبر النسبي لحجم منطقة الدراسة والتي تصل مساحتها إلى 4500 هكتار فإن تنظيم وتحديد أسلوب المسح العمراني يمكن إنجازه في الاتجاهات التالية :

1- دراسة منطقة محددة في المنطقة السادسة بمثابة عينة : وتتناول مسطحات الاستعمالات المختلفة والإجمالية وتحديد المعايير التخطيطية

والإشارة إلى الوضع المخطط الأصلي.

2- الرفع الميداني للعمارات السكنية المطلة على بعض الشوارع الرئيسية ويحدد الرفع الميداني تحديد حجم النمو العمراني للعمارات السكنية

تمثالاً في عدد أدوار المباني وإظهار الفرق بين الوضع الحالي والمخطط الأصلي.

## 2- التشريعات المنظمة لل عمران في مصر :

من أهم القوانين التي كانت تنظم العمران في مصر القانون رقم 51 لسنة 1940 لتنظيم أعمال المباني والقانون رقم 52 لسنة 1942 الخاص بتقسيم الأراضي وجاء القانون رقم 45 لسنة 1962 في شأن تنظيم المباني والقانون رقم 55 لسنة 1964 في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء ثم صدور القانون رقم 106 لسنة 1976 والمعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والذي ألغى كافة قوانين المباني السابقة وكذلك أصبح قانون تقسيم الأراضي جزءاً من قانون التخطيط العمراني 3 لسنة 1982 .

وسيم التعرف على المجالات المختلفة للقانون 3 لسنة 1982 من خلال دراسة أدوار الأجهزة المحلية في التعامل مع الموضوعات التي تناولها القانون وفحص موضوع الدراسة في تنظيم استعمالات الأراضي بالمدن القائمة :

### أ- دور الأجهزة المحلية في شأن التخطيط الهيكلي

إن القانون ينص على إن الهيئة العامة للتخطيط العمراني هو جهاز الدولة المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط العمراني وإعداد خطط وبرامج التنمية العمرانية . ولم يوضح أو يحدد الفترة الزمنية التي يتم على أساسها إعداد المخطط الهيكلي وعدم توضيح دور الأجهزة المحلية أو إلزامها بتنفيذ التخطيط الهيكلي في الإطار الإقليمي .

### ب- دور الأجهزة المحلية في شأن التخطيط العام

على الوحدات المحلية في كل دائرة أن تتولى إعداد مشروعات التخطيط العام للمدن والقرى وذلك من خلال نخبة من ذوى الخبرة شكل ( المادة رقم 4 ) بكل محافظة بقرار من المحافظ المختص وتعد هذه اللجنة ( المادة رقم 6 ) مشروعات التخطيط .

## 3- دور الجهات الحكومية في شأن التخطيط التفصيلي ( وهي ما تخص منطقة الدراسة ) :

فيم يلي سنوضح باختصار ما نص عليه القانون باختصاصات الجهات المختلفة في تنمية وإدارة المناطق السكنية المختلفة والتي تقع منطقة الدراسة فيها :

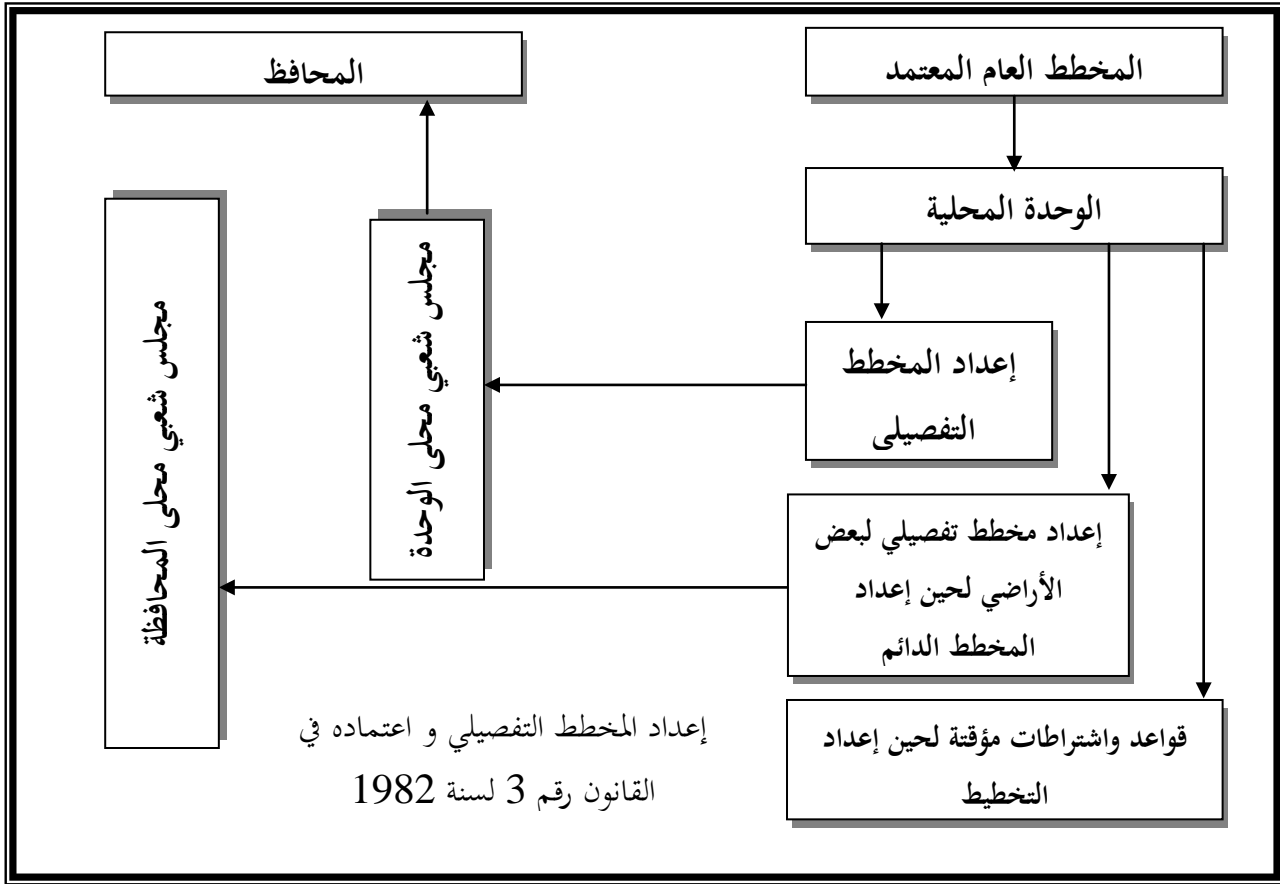
أولاً : ينص قانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية " المادة 7 " على أن تبادر الوحدات المحلية بعد اعتماد التخطيط العام إلى إعداد التخطيط التفصيلي للمناطق التي يتكون منها التخطيط العام وأيضاً يكون من سلطتها وضع القواعد والاشتراطات والبرامج التنفيذية التي توجه عملية التنمية في كل منطقة ، بعد ذلك يصدر قرار باعتماد التخطيط التفصيلي والقواعد والاشتراطات من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي .

ثانياً : تجيز المادة 9 من نفس القانون للوحدات المحلية أن تضع مشروعات تخطيط تفصيلية لبعض الأراضي وتعتمد هذه المشروعات بقرار من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي بالمحافظة .

ثالثاً : المادة 10 من نفس القانون تعطى الحق للوحدة المحلية المختصة لوضع قواعد وشروط مؤقتة تنظم العمران إلى أن يتم إعداد التخطيط التفصيلي .

رابعاً : تنص المادة 39 من نفس القانون على أن تتبع نفس الإجراءات في اعتماد وإعداد مشروع إعادة وتجديد الأحياء ، وتقوم الوحدة المحلية بإعداد الدراسات اللازمة لذلك ويصدر قرار من المحافظ ببيان الأحياء والمناطق المراد إزالتها أو تحسينها وأولويات إعداد مشروعات إعادة التخطيط .

**ملحوظة :** يتضح مما سبق اقتصار دور الوحدات المحلية على الدراسة وإعداد المخطط التفصيلي ثم اعتماده من المحافظ ولم يوضح القانون الموقف في حالة الرفض أو التعديل ، والوضع هنا يختلف عن حالة مشروع تقسيم الأراضي كما سيأتي ذكره.



**خامساً :** يوضح القانون نفسه اختصاص الجهة الإدارية المختصة لشيء □ ون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية فحص مشروع تقسيم الأراضي الابتدائي وإخطار المقسم بالموافقة على إعداد المشروع النهائي للتقسيم أو الموافقة المشروطة أو تقديم مشروع معدل أو رفض المشروع، وبعد الموافقة عليه يصدر قرار من المحافظ باعتماد التقسيم وقائمة الشروط الخاصة به .

**سادساً :** المادة 24 من القانون تنص على قيام الوحدة المحلية بمراقبة تطبيق الشروط الخاصة بقرار التقسيم واتخاذ كافة الإجراءات التي من شأنها وضع المشروع وضع التنفيذ ويجوز للوحدة المحلية تحديد مراحل التعمير التي لا يجوز أن تتم أعمال التقسيم إلا وفقاً لها وإيضاح المناطق الداخلة في كل مرحلة.

**سابعاً :** تمنح صفة الضبط القضائي للمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية وغيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص .

**ملحوظة :** لا تتوفر المساندة القانونية الفعالة للمحليات للتحكم في النمو العمراني بسبب القصور التشريعي بالرغم من وجود كم من التشريعات المنظمة لل عمران.

#### **4- الدراسة الميدانية :**

تأتي الدراسة التحليلية للنسيج العمراني مجاورة داخل قطاع سكني في المنطقة السادسة بمدينة نصر والذي يحده الطرق التالية ( أنظر شكل 6) : " عباس العقاد في الغرب ومكرم عبيد في الشرق وعبد الرازق السنهوري في الشمال ومصطفى النحاس في الجنوب " ، للوقوف على الحالة العمرانية

لنسيج هذا القطاع وذلك بعد حوالي ثلاثون عاماً على تخطيط تلك المنطقة وكمثال يمكن من خلاله معرفة أوجه القصور واستنتاج المقومات والمحددات للبيئة العمرانية الحالية وإمكانيات التطوير وإعادة التأهيل .

جاءت الدراسة لتظهر الكثير من الأرقام والمعايير من حيث المساحات وأعداد السكان والكثافة السكانية والأبعاد التخطيطية والكثير من العناصر التي لم تراعى عند تخطيط وتصميم ووضع الاشتراطات الخاصة بالمنطقة ، وقد ظهر أيضاً بشكل واضح الحركة الديناميكية لظهور هذه العناصر بفعل الحاجة الملحة لها والتي غابت في التخطيط الأصلي.

وفي البداية وقبل الدخول في تفاصيل هذا البحث نود أن نوضح أنه في سياق التحليل والمقارنة بين المعدلات والمعايير التخطيطية والموضوعة من الجهة الإدارية وبين الوضع المخطط للمنطقة والوضع الحالي لها ظهر جمود هذه المعايير وعدم مراعاتها للواقع والاحتياجات الفعلية للسكان ، وقد يكون ذلك بسبب محاولة تعميمها على المناطق والقطاعات المختلفة دون النظر إلى الطبيعة الخاصة لكل منطقة على حده.

## 5- دراسة استعمالات المنطقة (المعايير التخطيطية و المخطط الأصلي للمنطقة) (1):

فيما يلي عرض للنسب العامة للاستعمالات على مستوى المجاورة السكنية :

40 % للاستعمال السكني

15 % لمركز القطاع السكني

15 % طرق وانتظار سيارات

30 % مناطق مفتوحة

### 5-1- الاستعمالات السكنية :

أ- بالنسبة للمعايير التخطيطية : تحدد نسب الاستعمالات السكنية بناء على مستوى الإسكان المطلوب ومساحة الموقع والارتفاعات المسموح بها في المنطقة. وبشكل عام تكون نسبة الإسكان بالنسبة لباقي الاستعمالات حوالي 40% .

ب- بالنسبة للوضع المخطط له : النسبة المخطط لها كانت 45.8 % باعتبار الكثافة السكانية 150 / فدان .

### 5-2- ارتفاعات المباني :

أ- بالنسبة للمعايير التخطيطية : تختلف ارتفاعات المباني تبعاً لعوامل متعددة مثل:

- الكثافة السكانية والبائية المصممة عليها المنطقة .

- وظيفة واستعمال المبنى .

- عروض الشوارع المطل عليها المبنى : وهذا العامل من العوامل التي تختلف من آن لآخر كلما تغيرت قوانين الارتفاعات.

ت- بالنسبة للوضع المخطط له : البناء على حدود المنطقة ( الشوارع الرئيسية ) 7 أدوار فأكثر والمباني المطل على الشوارع الداخلية من

دورين إلى 5 أدوار ويعتمد ذلك بشكل كبير على قرب المنطقة من مطار القاهرة

- تجدر الإشارة هنا إلى عدم أخذ المخطط لأسعار قطع الأراضي في الاعتبار عند تخطيط المنطقة ، بل ويكمن القول أن ذلك الخطأ حدث

على مستوى منطقة مدينة نصر بالكامل ، فلم تصمم المنطقة لتكون مركزاً تجارياً بهذه الأهمية الحالية مما ضاعف الطلب على قطع الأراضي

، ورغبة من الملاك في تعويض المبالغ المدفوعة كثمان للأرض زادت ارتفاعات المباني.

(1) أنظر إلى التحليل بالأشكال من "4 إلى 20" بالتوازي مع التحليل المكتوب .

## 5-3- الخدمات :

تشتت المعايير التخطيطية عدة أنواع من الخدمات الواجب توافرها على مستوى المجاورة السكنية والقطاع السكنى و الحي ، وفي المعتاد يشغل مركز القطاع السكنى حوالي 15 % والتي سنحاول إيجازها فيما يلي :

- الخدمات التجارية :

أ- المعايير التخطيطية :

(1) خدمات تجارية يومية : كشك محل صغير ويخدم دائرة نصف قطرها 100 – 150 م.

(2) المركز التجاري للمجاورة السنينة ويخدم دائرة نصف قطرها 200 – 250 م.

(3) المركز التجاري للحي السكنى ويخدم دائرة نصف قطرها من 2 – 4 كم .

(4) متوسط نصيب الفرد 2 متر مربع .

( المنطقة المدروسة أصبحت مركزاً تجارياً للمناطق المجاورة عباس العقاد – مكرم عبيد )

ب- بالنسبة للوضع المخطط له : هناك قصور واضح في توفير الخدمات التجارية في منطقة الدراسة حتى وصل نصيب الفرد 0.1 متر مربع فقط .

- الخدمات التعليمية :

أ- المعايير التخطيطية :

يجب توفير العناصر الآتية على مستوى المجاورة السكنية :

- دار للحضانة ورياض الأطفال : ويراعى فيها سهولة الوصول للموقع في حدود من 200 – 400 متر ومكان هادئ بعيد عن الطرق الرئيسية .

- مدرسه للتعليم الأساسى : ويكون نصيب الطالب من مساحتها حوالي 10متر مربع .

ب- الوضع المخطط له :

- لا يوجد في تخطيط القطاع المدرس تخصيص لدار حضانة أو روضة أطفال .

- أما عن باقي العناصر فتوجد مدرسة للتعليم الأساسى وأخرى للتعليم الثانوي .

- وعلى مستوى المنطقة الأرحب توجد مدرسة للتعليم الثانوي وخمس مدارس للتعليم الإعدادي .

- وبشكل عام فهي تغطى احتياجات السكان و تزيد .

- الخدمات الصحية :

أ- المعايير التخطيطية :

يجب توفير العناصر الآتية على مستوى المجاورة السكنية :

- دار للإسعاف ، لا يوجد به غرفة عمليات ويكون حوالي غرفتين كبيرتين أو أكثر .

- مركز للأمومة والطفولة .

- عيادات خارجية ووحدة صحية.

- المستشفى المحلى ( المجموعة الصحية ) من 20 – 50 سرير ويكون على مستوى عدد من الأحياء السكنية .

ب- الوضع المخطط له :

هناك إغفال واضح وقصور في توفير الخدمات الصحية اللازمة للمنطقة المدروسة .

- الخدمات الاجتماعية :

#### أ- المعايير التخطيطية :

- عبارة عن مركز اجتماعي ( وحده اجتماعية) وقد يمتد نشاطه ليغطي الأنشطة الرياضية والثقافية والترفيهية

#### ب- الوضع المخطط له :

هناك إغفال واضح وقصور في توفير الخدمات الاجتماعية اللازمة للمنطقة المدروسة .

#### - الخدمات الثقافية :

##### أ- المعايير التخطيطية :

- عبارة عن مكتبة تتواءم ومستوى المعيشة والمستوى الثقافي للمنطقة والسكان

##### ب- الوضع المخطط له :

هناك إغفال واضح وقصور في توفير الخدمات الثقافية اللازمة للمنطقة المدروسة .

#### - الخدمات الترفيهية:

##### أ- المعايير التخطيطية :

- يجب توفير حديقة للمجاورة السكنية في حدود فدان لكل 1000 نسمة ، وحديقة صغيرة للأطفال بجانب العمارات بمتوسط

مساحة 200 متر مربع.

##### ب- الوضع المخطط له :

هناك الكثير من المساحات الخضراء والتي تغطي دوائر تخديمها المنطقة المدروسة ولكن يظهر ذلك بشكل خادع حيث لا تكفي

مساحتها عدد سكان المنطقة.

### 4-5 - شبكات الطرق :

المعايير التخطيطية : أن تكون نسبة شبكات الطرق إلى باقي الاستعمالات حوالي 15 % من الإجمالي .

الوضع المخطط له : يظهر هنا خطأ جسيم من المخطط حيث ارتفعت نسبة الطرق إلى 45.8 % مما أدى إلى عدم كفاءة التخطيط الموضوع

وإهدار كبير للكثير من قطع الأراضي والذي أثر بشكل واضح على الأسعار بالتأكيد .

### 6- دراسة الاستعمالات بالمنطقة (الوضع القائم)<sup>(1)</sup>:

#### 1-6 - الخدمات التجارية :

أ- خدمات موسمية مثل محلات الملابس والأحذية والأدوات المنزلية تمثل نسبة كبيرة حوالي 50 % من جملة مساحات الخدمات التجارية بالمنطقة وتتمركز معظمها في شارع عيسى العقاد ومكرم عبيد. شكل (1).



شكل 1- ب : نموذج للمحلات التجارية في المنطقة



شكل 1- أ : السلاب-يشكل أزمة مرورية وازدحام بسبب عمليات النقل والتفريغ والعمال وكذلك رواده وسيارتهم الخاصة



شكل 1- د : نموذج للمحلات التجارية الموضوعة عشوائياً بدون تنظيم



شكل 1- ج : محلات تجارية أقيمت على الجزيرة في منتصف الشارع كتعدي واضح

شكل 1 : أمثلة مختلفة للأنشطة التجارية في المجاورة

ب- خدمات أسبوعية مثل المطاعم والسوبر ماركت الكبير حوالي 35 % من الإجمالي .

ج- خدمات يومية مثل محلات البقالة والأفران وخلافه وتمثل حوالي 15 % فقط .

ويظهر من السابق التقصير الواضح في المخطط حيث يغطي 6 % فقط من احتياجات السكان ولذلك سعى السكان بشكل غير مخطط أو مدروس لتلبية احتياجاتهم عن طريق التوزيع الغير منظم الخدمات التجارية الموجودة حالياً وما سببته من مشاكل عديدة ، وحتى ذلك لم يكن كافي فقد غطى 75 % من الاحتياجات فقط.

## 6-2- الخدمات التعليمية:

توجد نسبة جيدة من المدارس سواء في المنطقة أو المنطقة الأرحب للدراسة عبارة عن مدرسة للتعليم الأساسي وخمس مدارس للتعليم الإعدادي ومدريستان للتعليم الثانوي .

## 6-3- الخدمات الدينية:

يوجد عدد 2 مسجد بالمنطقة ولا يغطيان احتياجات السكان حيث يغطيان 50 % فقط من الاحتياجات ( حوالي 6000 مصلى) وفي المنطقة الأرحب يوجد جامعان يتدخلان في دوائر تخديمهما مع منطقة الدراسة . شكل (2).

(1) أنظر للتحليل بالأشكال من "4 إلى 20" بالتوازي مع التحليل المكتوب، مع العلم بأنه تم عمل مسح بصري للمنطقة عن طريق التصوير الفوتوغرافي (كما يظهر في سياق البحث) و الدراسة الميدانية للوقوف على حالة النسيج العمراني للمنطقة من حيث ارتفاعات المباني و خط السماء Sky Line و المشاكل المرورية و مخالفة الاستعمالات الحالية للوضع المخطط .

## 6-4- الخدمات الصحية:

يوجد بالمنطقة بعض الوحدات الصحية التي لا تغطي احتياجات السكان ( لم يكن مدرجاً بالمخطط ) ولكن بالمنطقة الأرحب يوجد 3 مستشفيات كبيرة تمتد دوائر تخدمها لتشمل منطقة الدراسة.

#### **5-6- الخدمات الترفيهية:**

- أ- الحدائق العامة : حديقة الطفل ( في المنطقة الأرحب). شكل (3)
- ب- مناطق خضراء صغيرة : في منطقة الدراسة .
- ج- مدينة ترفيهية : Wonder Land بالمنطقة الأرحب .
- د- نادى رياضي اجتماعي كبير ( النادي الأهلي ) بالمنطقة الأرحب .

#### **6-6- الخدمات الاجتماعية:**

- لا يوجد أي نوع من الخدمات الاجتماعية والمتمثلة في :
- دور الرعاية الاجتماعية .
  - جمعيات الأمومة والطفولة .
  - جمعيات تنظيم الأسرة .
  - جمعيات المساعدات الاجتماعية.
  - جمعيات رعاية المعوقين.



#### **7-6- الخدمات الثقافية:**

- لا يوجد أي نوع من الخدمات الاجتماعية والمتمثلة في :
- مكتبات .
  - قصور ثقافة.
  - دور مسرح وسينما .
  - متاحف ومعارض.

شكل 2: أحد المسجدين الوحيدين بالمنطقة

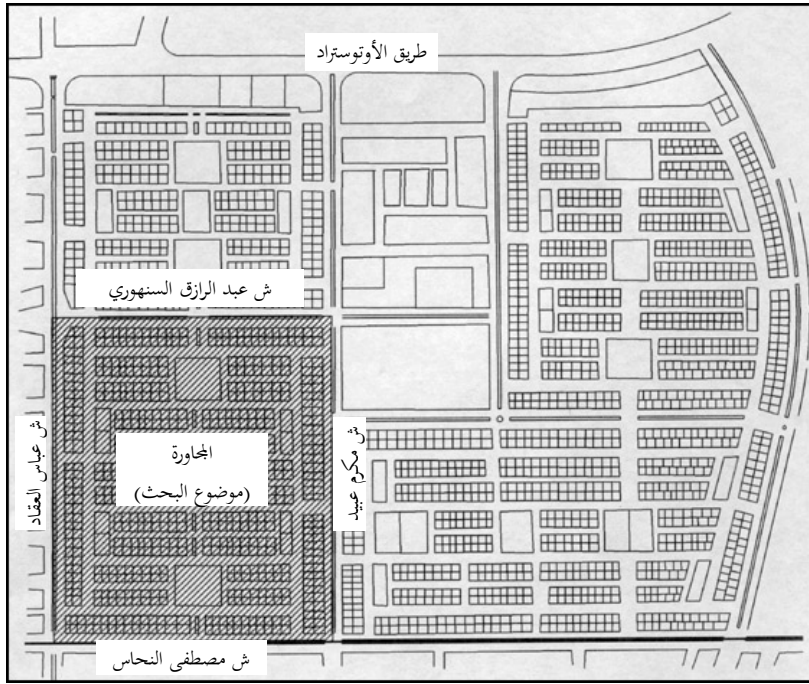


#### **8-6- الخدمات العامة:**

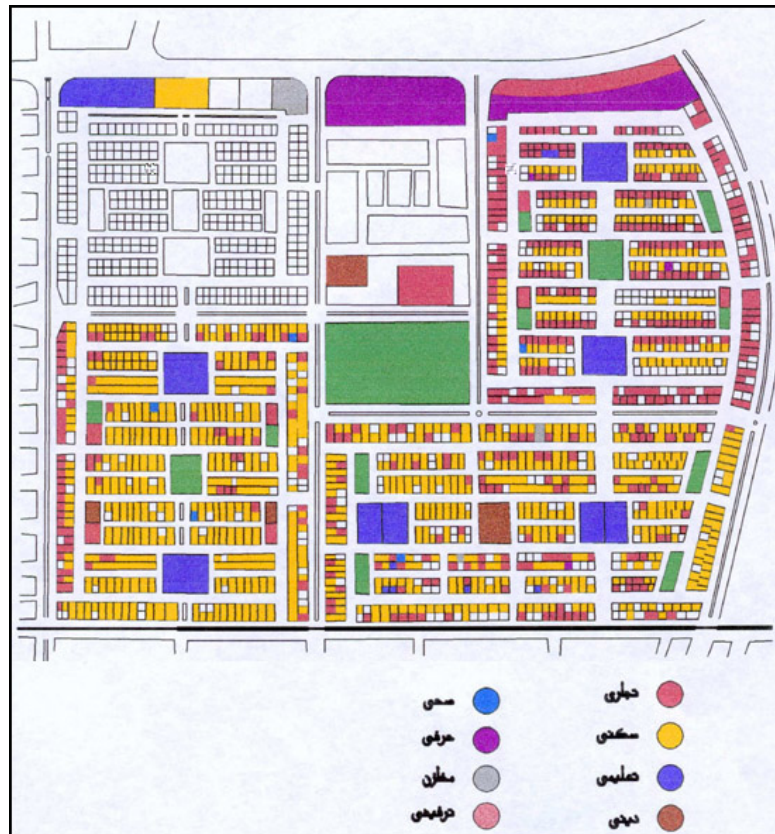
- لا يوجد أي نوع من الخدمات العامة والمتمثلة في :
- خدمات المطافئ والأمن العام والاتصالات .
  - مراكز الإدارات الحكومية.

شكل 3: حديقة الطفل كمنطقة خضراء رئيسية



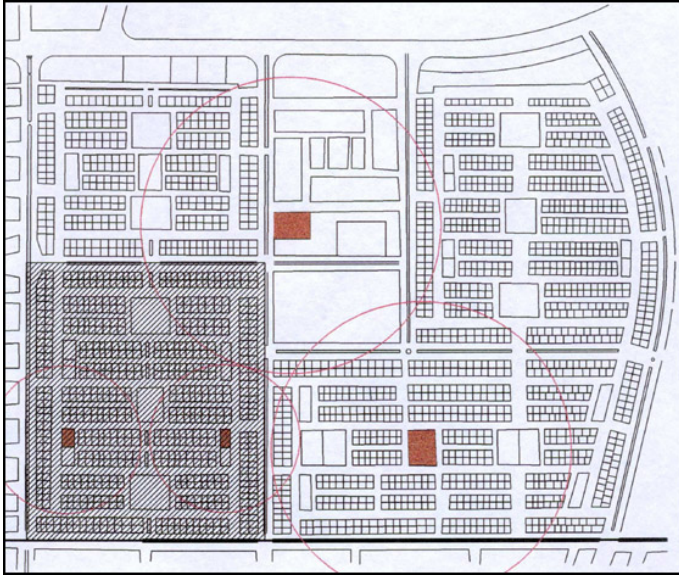


شكل 4 : وضع المجاورة بالنسبة للمنطقة الأرحب

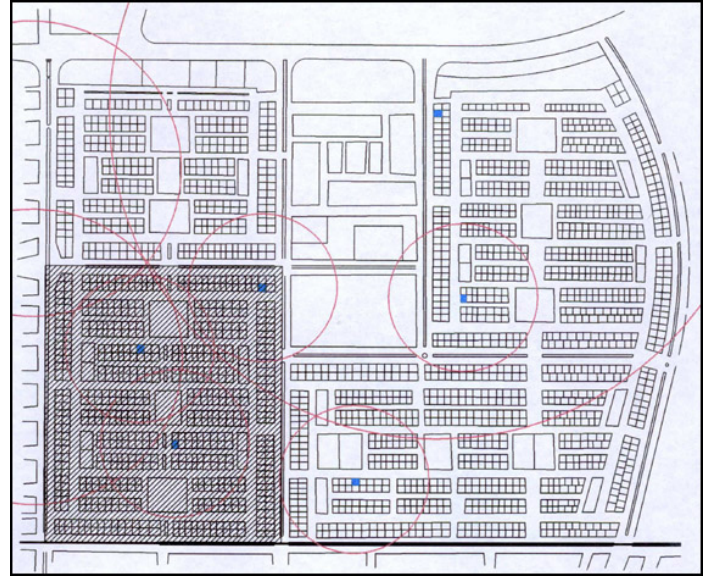


شكل 5 : دراسة الاستعمالات الحالية للمنطقة الأرحب

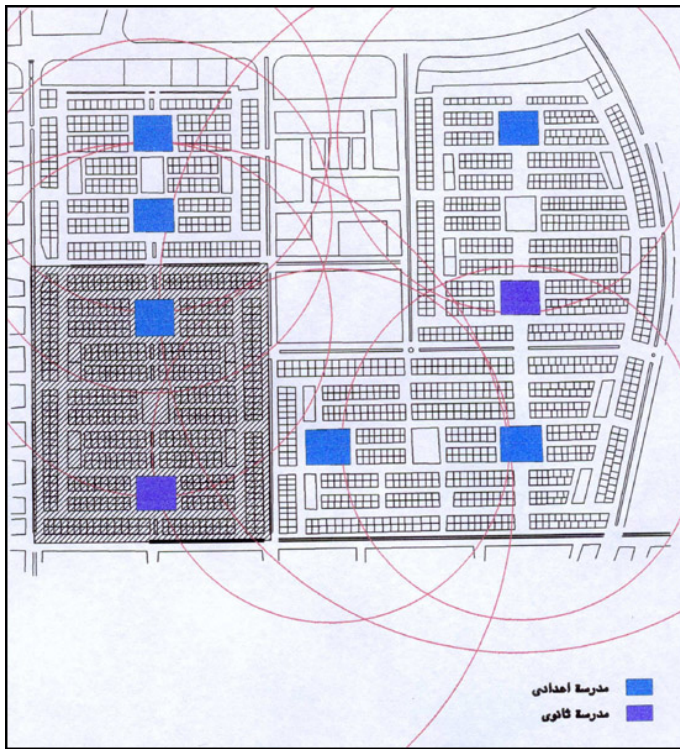




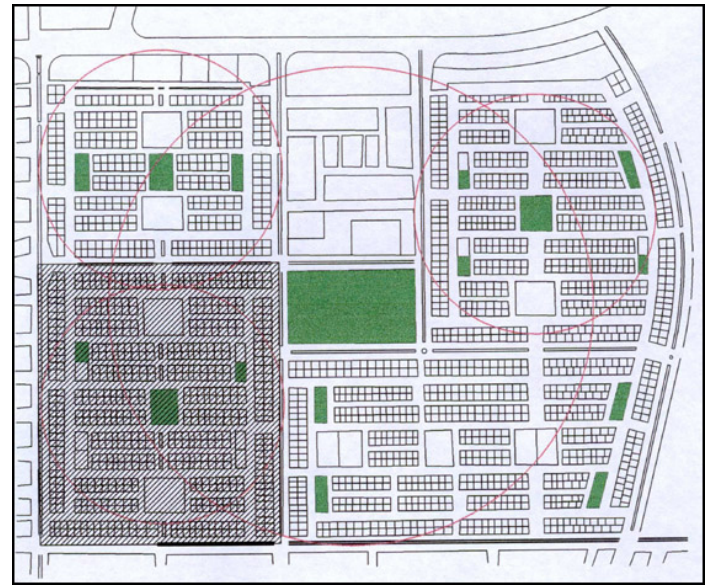
شكل 7 : دوائر تخدم الخدمات الدينية على مستوى المنطقة الأرحب



شكل 6 : دوائر تخدم الخدمات الصحية الحالية على مستوى المنطقة الأرحب

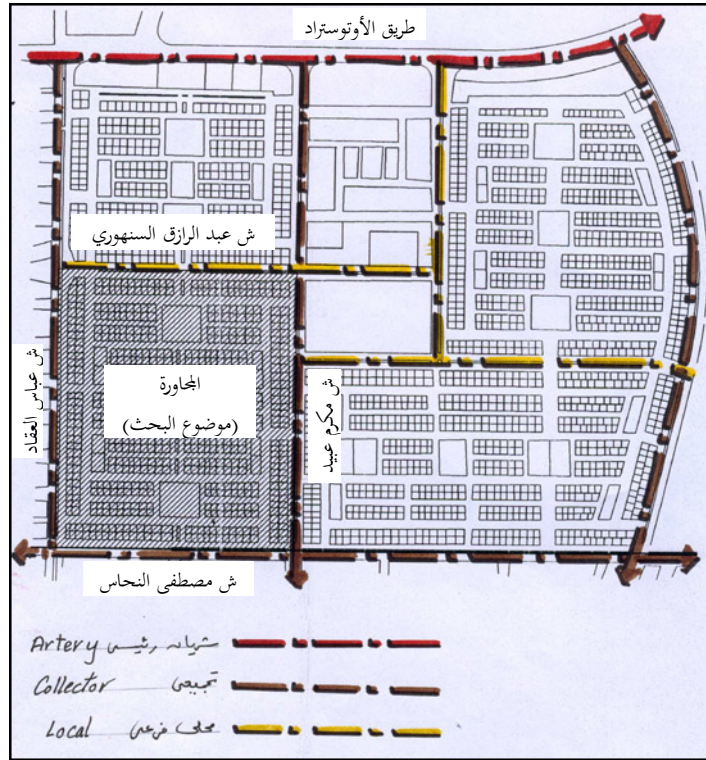


شكل 9 : دوائر تخدم الخدمات التعليمية على مستوى المنطقة الأرحب

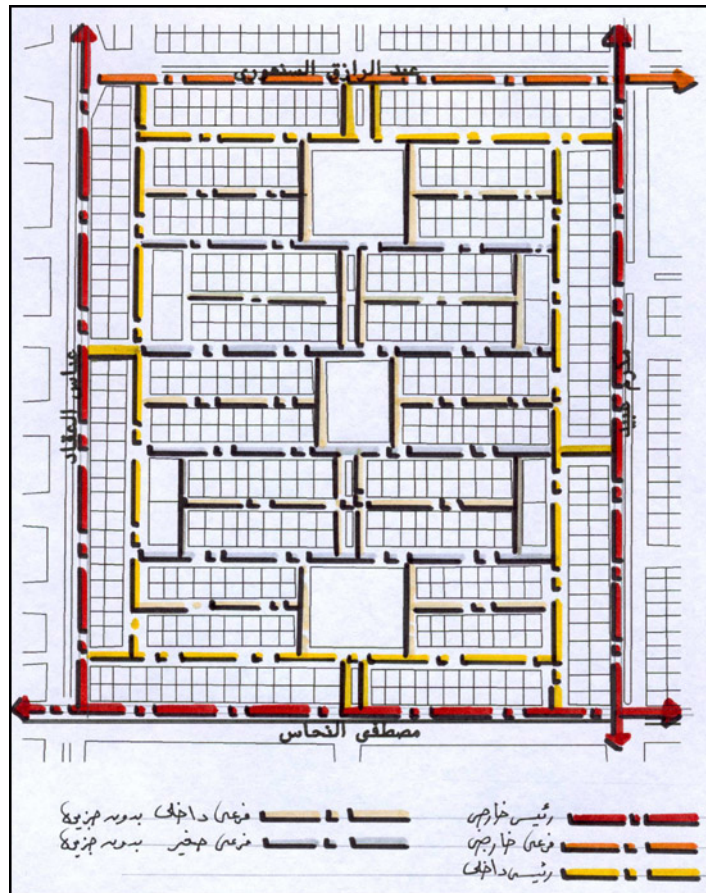


شكل 8 : دوائر تخدم المناطق الخضراء على مستوى المنطقة الأرحب



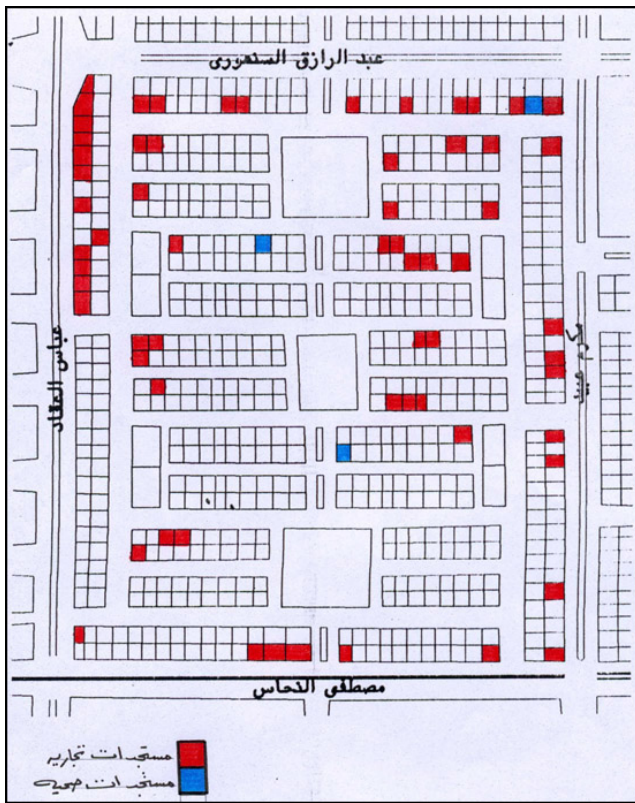


شكل 10 : دراسة المنطقة الأرحب بالنسبة لتدرج الشوارع

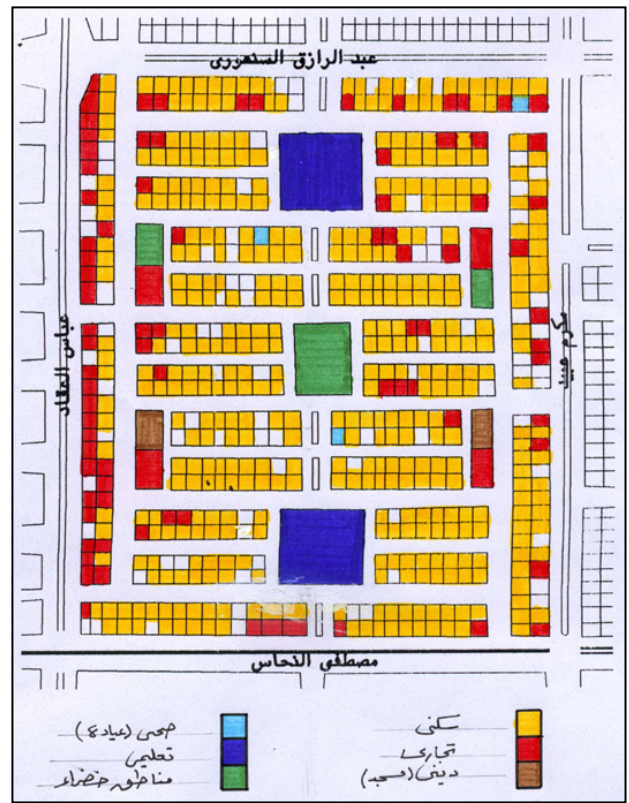


شكل 11 : دراسة المخطط الأصلي بالنسبة لتدرج الشوارع

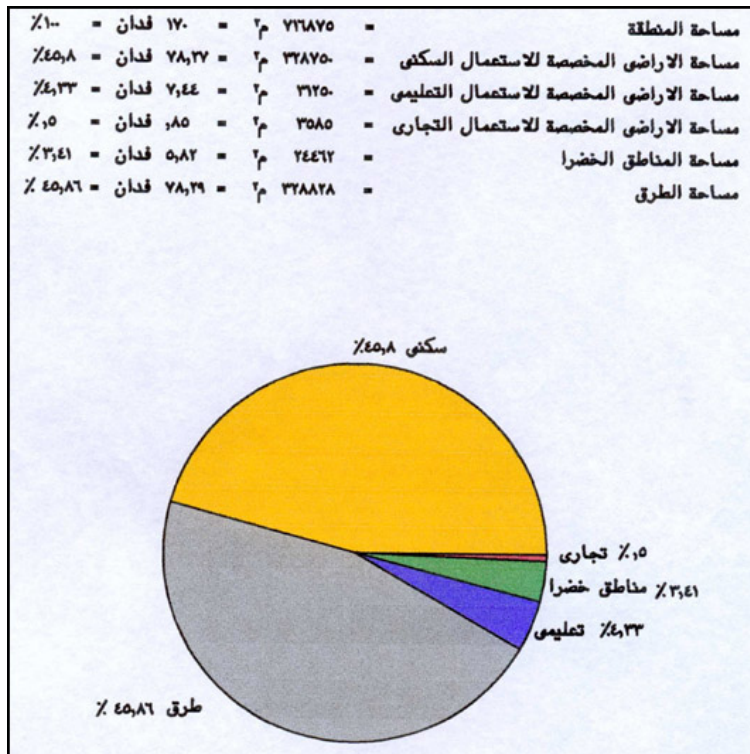
شكل 12 : دراسة المخطط الأصلي بالنسبة لاستعمالات الأراضي



شكل 14 : دراسة المستجبات في الاستعمالات مقارنة بالمخطط الأصلي



شكل 13 : دراسة الوضع الحالي بالنسبة لاستعمالات الأراضي

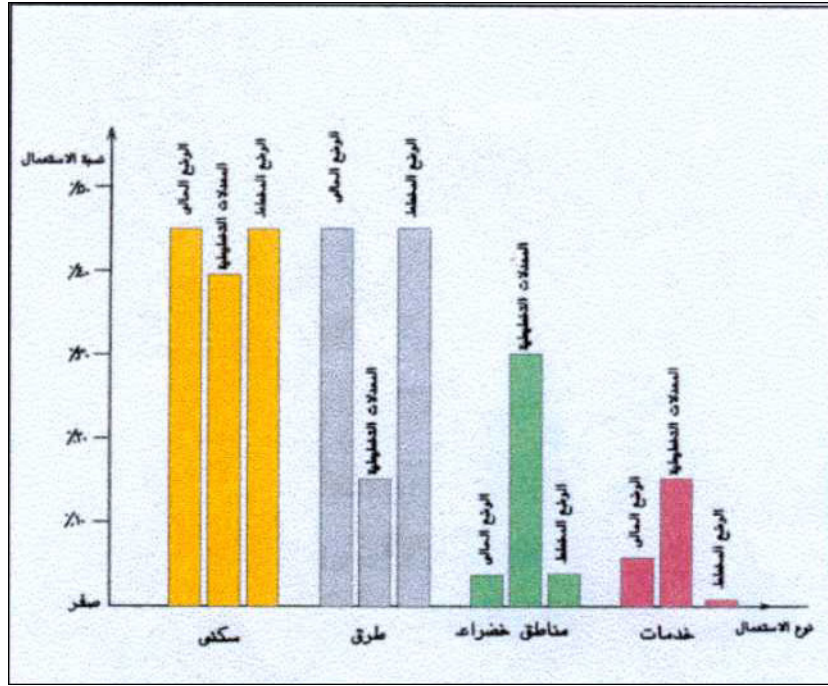


شكل 15 : نسب استعمالات المنطقة (المخطط الأصلي)

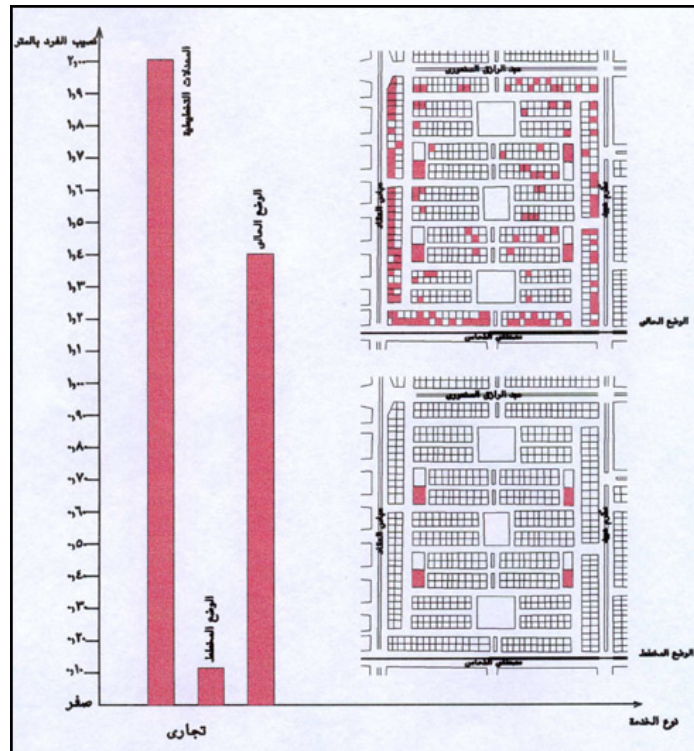
مساحة المنطقة	=	170 فدان
عدد السكان المخطط له	=	25500 نسمة
عدد السكان الحالي	=	28320 نسمة
كثافة السكان المخطط له	=	150 فرد / فدان
كثافة السكان الحالية	=	166 فرد / فدان
عدد السكان المتوقع في حالة شغل جميع قطع الأراضي	=	29250 نسمة
كثافة السكان المتوقعة في حالة شغل جميع قطع الأراضي	=	195 فرد / فدان
عدد قطع الأراضي المخصصة للسكني	=	572 قطعة
عدد قطع الأراضي المبنية	=	472 قطعة
عدد قطع الأراضي الفضاء	=	100 قطعة
نسبة قطع الأراضي الفضاء الى المبنية	=	17.48 %

شكل 16 : إحصائيات و حساب الكثافات المخططة و الحالية و المتوقعة

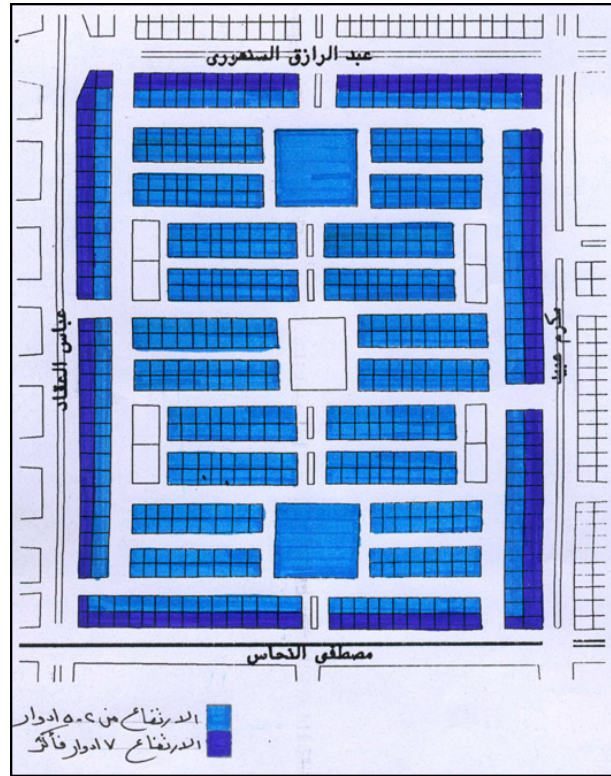




شكل 17 : مقارنة نسب استعمالات المنطقة بين الوضع الحالي و المعدلات التخطيطية و الوضع المخطط له



شكل 18 : مقارنة نصيب الفرد من الخدمات التجارية في الوضع الحالي و الوضع المخطط و المعدلات التخطيطية



شكل 19 : دراسة الوضع المخطط بالنسبة لارتفاعات المباني



شكل 20 : دراسة الوضع الحالي بالنسبة لارتفاعات المباني



## 7- الخلاصة :

### 7-1 نتائج الدراسة التحليلية :

- تتضح في المنطقة عدم وجود تدرج في مستويات الإسكان ، حيث نجد أن المنطقة بشكل عام يسيطر عليها المستوى الفاخر من الإسكان وفوق المتوسط ، والذي أثر بشكل كبير وواضح على ازدحام الطرق بسبب عدم توافر أماكن الانتظار الملائمة.
- عدم وجود مركز لمنطقة الدراسة ومن المفترض أن يمثل حوالي 15 % من مساحة المجاورة ، أدى ذلك لتحويل الكثير من المساحات المخصصة للإسكان إلى الاستعمال التجاري ، فلم يمكن عملياً إجبار ساكني مجاوره معينه على اللجوء لمنطقة أخرى لقضاء احتياجاتهم اليومية.
- بسبب تحول الاستعمال السكنى إلى الاستعمال التجاري دونما ضوابط ظهرت مشاكل مثل تحول شارع " عباس العقاد " إلى Commercial Spine يرتاده سكان مناطق خارج مدينة نصر فضلاً عن سكان المنطقة نفسها ، مما يولد مشاكل مرورية كبيرة . شكل (4).



شكل 21- ب : شارع عباس العقاد



شكل 21- أ : أزمة مرورية بشوارع مكرم عبيد و يظهر فيها ضيق عرض الطريق مقارنة بحجم المرور وكثافته الناتج عن أهمية الشارع كمحور رئيسي



شكل 21- ج : أزمة مرورية بتقاطع شرعي عباس العقاد مع مصطفى النحاس

شكل 21 : الاختناقات المرورية في الشوارع الرئيسية المحيطة بالمجاورة نتيجة استحداث أنشطة تجارية غير مخططة



- عدم وجود خدمات صحية محلية في المخطط التفصيلي للمجاورة ، والنقص الواضح في الخدمات الثقافية و العامة .
- قلة المساحات الخضراء والمفتوحة المخططة عن المعايير التخطيطية الصحيحة (30%) وعلى غير المتوقع ظهرت زيادة في خريطة استعمالات الوضع القائم عن الوضع المخطط ولكنها ما زالت أقل بكثير من المعدلات التخطيطية.
- شبكة الطرق الداخلية ذات نسب عالية جداً ( 45.8 % ) وتنص المعدلات التخطيطية على ألا تتعدى 15 % مما أثر بشكل غير واقعي على تكوين الصورة الصحيحة للحالة الإسكانية للمنطقة ، فقد أثرت هذه النسبة على ألا تتعدى الكثافة السكانية للمجاورة حتى الآن 166 فرد / فدان وهي ليست بالنسبة العالية جداً ولكن الكارثة كانت ستحدث لو كانت الطرق لم تتعدى النسب الصحيحة وتشكل هذه النسبة للطرق أيضاً إهدار لثروة الأراضي بالمنطقة.
- عدم بناء كل الأراضي المخصصة للإسكان حتى اليوم تعتبر نسباً خادعة للكثافات ، فالكثافة المتوقعة عند بناء هذه القطع بنفس المعدل السابق تصل إلى 195 فرد / فدان .
- بسبب ارتفاع أسعار الأراضي في منطقة مدينة نصر بالكامل بشكل ملحوظ وبسبب ضعف الجهة الإدارية في التحكم في التنمية العمرانية أدى ذلك إلى البناء بارتفاعات أكبر من المصرح به لتعويض ثمن الأراضي ، وعدم وجود جراجات أسفل العمارات السكنية كما ينص القانون مخالفين بذلك القانون والشروط والقوانين والشروط والتخطيط الموضوع للمنطقة واستعاض عن ذلك أصحاب الأراضي بقيم المخالفات التي لا تذكر مقارنة بالمكاسب الكبيرة التي يكتسبونها. شكل (5).



شكل 22- ب : شارع عبد الرازق السنهورى



شكل 22- أ : شارع مصطفى النحاس



شكل 22- د : شارع مكرم عبيد

شكل 22- ج : عمارات بشوارع عباس العقاد و يظهر بما تعدى صاخر على الوضع المخطط بارتفاعها الشاق

شكل 22 : التباين الواضح بين الارتفاعات القديمة و الحديثة نتيجة ارتفاع أسعار الأراضى و ضعف الرقابة في المحليات  
شكل 22-و : دراسة تحليلية لارتفاعات المباني للوضع المخطط و الحالي

- بالنسبة للتكوين الحضري : يحد المنطقة أربعة شوارع رئيسية وبداخلها الكثير من الشوارع الفرعية المتصلة ببعضها وبالشوارع الرئيسية دون تدرج منطقي وقد عمل ذلك على زيادة خاصية النفاذية Permeability عن الحد اللازم مما يعد إهدار لقطع أراضي غالية القيمة وزيادة المشاكل المرورية في تقاطعات كثيرة.
- الازدواجية في وظيفة الشوارع داخل المحاورة وعدم مراعاة التدرج في تصميمها ينطبق أيضاً على غياب التدرج في الفراغات العمرانية Space Hierarchy مما يزيد من نسب الإهدار في قطع الأراضي .
- طريقة تقسيم الأراضي بالنسبة للشوارع ( Block / Road System ) بها الكثير من الرتابة والملل والتماثل وعدم إضفاء طابع مميز للمحاورة أو المنطقة بالنسبة للمناطق المحيطة وذلك يؤثر بشكل كبير على ملامح المدينة والعلامات المميزة لها ووضوح الرؤية واستقراء عناصرها بالنسبة للسكان أو رواد المنطقة .

## **2-7-2 النتائج العامة :**

على الرغم من وجود مخططات تفصيلية لمعظم مناطق مدينة نصر ووجود كم من التشريعات والاشتراطات البنائية لل عمران يمكن أن تكون أساساً لتحقيق بيئات عمرانية سليمة إلا أن الواقع غير ذلك . ومن خلال نظرة فاحصة إلى واقع نمو منطقة الدراسة بالمنطقة السادسة لمدينة نصر في الوقت الحاضر تتضح الملامح الحقيقية العشوائية التي ما زالت سائدة في نمو تلك المناطق وتكون أسبابها :

### **7-2-1- مخالفات الاشتراطات المنظمة للبناء والتنمية :**

بدأت تنمية مدينة نصر من خلال المشروعات والمجهدات الحكومية المتمثلة في قيام مؤسسة مدينة نصر بإمداد البنية الأساسية وإنشاء المساكن في أماكن متفرقة فيها وكانت العملية أكثر التزاماً بالشروط البنائية من جانب مالكي الأراضي . وفي السبعينيات بدأت ظاهرة تملك الوحدات السكنية في الانتشار مع عصر الانفتاح ومن خلال ضعف الرقابة و الإستثناءات انتشرت مخالفات اشتراطات البناء وخاصة مخالفات الاشتراطات الخاصة بارتفاعات المباني وأصبحت أساس النمو العمراني الحالي لمنطقة مدينة نصر . ويمكن تركيز أهم سلبيات تلك المخالفات في عدم التوازن بين المقومات الرئيسية للمنطقة نتيجة لزيادة معدلات النمو .

### **7-2-2- القرارات المتضاربة وتعدد الجهات القائمة بالتنمية العمرانية :**

صدر القرار الجمهوري رقم 815 لسنة 1959 بتأسيس وإنشاء مؤسسة مدينة نصر لتتولى الإشراف على تعمير مدينة نصر وهي مؤسسة عامة تهدف إلى تحقيق أرباح . ثم صدر القرار الجمهوري رقم 2908 لسنة 1964 بتحويل مؤسسة مدينة نصر إلى شركة حكومية ، وفي التسعينات صدر قرار بتحويل شركة مدينة نصر إلى شركة قطاع أعمال ، وتم تداول أسهمها في البورصة المصرية للأوراق المالية ، فتحوّلت إلى شركة تبحث عن ربح فقط في ظل قوانين الخصخصة خلافاً لأهداف تأسيس الشركة في بدايتها .

### **7-2-3- النمو غير المخطط للأنشطة غير المتوافقة :**

صاحب نمو منطقة الدراسة تنوع وتباين وتداخل واضح بين أنماط وأنشطة العمران والتي تتميز كلاً منها سمات وخصائص وملامح مختلفة دون دراسة لانعكاسات هذا التدخل على مستوى ونوعية المحتوى العمراني مثل ظهور المحاور التجارية المتداخلة والمتطفلة على المناطق السكنية.

### **7-2-4- النمو والإسكان العشوائي :**

بدراسة منطقة الدراسة نجد أن الإسكان العشوائي يتمثل في عشوائيات مخرجات التنمية العمرانية بأشكالها المختلفة على مستوى الرسمي واللا رسمي . وعدم الجدية في تطبيق الاشتراطات البنائية والقوانين .

## 7-2-5- وجود ثغرات في قانون تنظيم أعمال البناء :

وجود الكثير من الثغرات في قانون تنظيم أعمال البناء رقم 106 لسنة 1976 التي تتمثل في طول الإجراءات التي رسمها القانون للتعامل مع المخالفة . فالجهة الإدارية لا تملك الإزالة الفورية للمخالفة ، وكذلك تعدد جهات التقاضي وتشتت الاختصاص القضائي في شأن المباني المخالفة من فضاء إداري والقضاء العادي وأمام أكثر من محكمة. و قد جاء مؤخرًا قرار الحاكم العسكري عام 1997 ليوفق استثنائيا بعضا من هذه الأوضاع .

### المراجع

- 1) أحمد خالد علام " التشريعات المنظمة للعمارة " ( مكتبة الأنجلو المصرية 1986 )
- 2) أحمد خالد علام " النمو العشوائي في غيبة البلديات " ( ندوة النمو العشوائي وأساليب معالجته بمقر جمعية المهندسين المصريين القاهرة 1993 )
- 3) ربيع عبد الرحيم السعداوى " الحكم المحلى في مصر (موسوعة المنظمة العربية للعلوم الإدارية للحكم المحلى . الجزء الثالث)
- 4) محمد حليم صبري مصطفى " إدارة النمو : دور المحليات من خلال سياسة نمو قومية " رسالة ماجستير 1998 جامعة عين شمس كلية الهندسة . قسم التخطيط العمراني .
- 5) شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير . قرارات إنشاء مؤسسة مدينة نصر والقرارات المعدلة لها .