



## إطار ومنهج لتقييم التجمعات السكنية المغلقة

إعداد :

المهندسة / مها عبد الستار عبد الرشيد أبوزيد

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة - جامعة القاهرة  
كجزء من متطلبات الحصول على درجة دكتوراة الفلسفة  
فى الهندسة المعمارية

كلية الهندسة - جامعة القاهرة  
الجيزة - جمهورية مصر العربية

٢٠١٦

# إطار ومنهج لتقييم التجمعات السكنية المغلقة

إعداد

المهندسة / مها عبد الستار عبد الرشيد أبو زيد

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة - جامعة القاهرة  
كجزء من متطلبات الحصول على درجة دكتوراة الفلسفة  
فى الهندسة المعمارية

تحت إشراف

أ . د / هشام شريف جبر  
أستاذ العمارة - قسم الهندسة المعمارية  
كلية الهندسة - جامعة القاهرة

أ . د / شيرين محى الدين وهبة  
أستاذ العمارة - قسم الهندسة المعمارية  
كلية الهندسة - جامعة القاهرة

أ . د / دعاء محمود الشريف  
أستاذ التخطيط البيئى وإدارة العمران  
بالمركز القومى لبحوث الإسكان والبناء

كلية الهندسة - جامعة القاهرة  
الجيزة - جمهورية مصر العربية

# إطار ومنهج لتقييم التجمعات السكنية المغلقة

إعداد

المهندسة / مها عبد الستار عبد الرشيد أبوزيد

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة - جامعة القاهرة  
كجزء من متطلبات الحصول على درجة دكتوراة الفلسفة  
فى الهندسة المعمارية

يعتمد من لجنة الممتحنين:

المشرف الرئيسى الأستاذ الدكتور: هشام شريف جبر

عضو الأستاذ الدكتور: شيرين محى الدين وهبة

عضو الأستاذ الدكتور: دعاء محمود الشريف

ممتحن داخلى الأستاذ الدكتور: رويدا محمد رضا كامل

ممتحن خارجى الأستاذ الدكتور: سحر سليمان عبدالله

أستاذ الإسكان والعمارة، المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء.

كلية الهندسة - جامعة القاهرة

الجيزة - جمهورية مصر العربية

٢٠١٦



مهنة: دس  
تاريخ الميلاد: ١٠ / ٢٤ / ١٩٦٥  
الجنسية: مصرية  
تاريخ التسجيل: ٢٠٠٧/٦/١٩  
تاريخ المنح: / /  
القسم: الهندسة المعمارية  
الدرجة: دكتوراة الفلسفة  
المشرفون: أ.د هشام شريف جبر

أ.د شيرين محي الدين وهبة

أ.د دعاء محمود الشريف (أستاذ التخطيط البيئي وإدارة العمران المركز

القومي لبحوث الإسكان والبناء)

أ.د هشام شريف جبر

المتحنون :

أ.د شيرين محي الدين وهبة

أ.د دعاء محمود الشريف

أ.د.رويذا محمد رضا كامل

أ.د. سحر سليمان عبدالله (أستاذ الإسكان والعمارة بالمركز القومي لبحوث

الإسكان والبناء)

عنوان الرسالة : إطار ومنهج لتقييم التجمعات السكنية المغلقة  
الكلمات الدالة : - التجمعات السكنية المغلقة - إطار العمل المفاهيمي - المدن الجديدة - القاهرة  
الجديدة

ملخص البحث :

تتناول الدراسة ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة في البيئة العمرانية للمدن المعاصرة، حيث يتم تحليل وتقييم الظاهرة من خلال إطار العمل المفاهيمي DPSIR. ويعتبر هذا الإطار وسيلة لتنظيم العمل على تدفق المعلومات وثيقة الصلة بالظاهرة في علاقات سببية مترابطة، مما يسهم في تفسير وتقييم تلك الظاهرة ومعرفة ماهي الظروف والإشكاليات التي أدت إلى ظهورها، وماهي الآثار التي ترتبت على هذا الانتشار وبالتالي إمكانية وضع الاستجابات التي تتعامل مع الآثار السلبية المحتملة لها. وقد تم تطبيق هذا الإطار من خلال منهج مقترح ملائم لتقييم الظاهرة محل الدراسة في مدينة القاهرة الجديدة كنموذج. وقد تم التوصل إلى أن ظهور وانتشار التجمعات السكنية المغلقة جاء بمثابة الحل الأقرب والأسرع لإشكاليات حقيقية في البيئة العمرانية، ولكنه لم ينجح في أن يكون الحل الأكثر استدامة وإنما تسبب في ظهور اشكاليات أخرى لم تكن لتظهر لولا انتشار تلك التجمعات. وهو مايعنى بضرورة إعادة النظر في كيفية انتشار التجمعات المغلقة كاستجابة لتحقيق إيجابيات محددة على المدى القصير مقابل نشوء إشكاليات جديدة على المدى البعيد.

دعاء محمود

“الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي

لولا أن هدانا الله”

وما توفيقى إلا بالله ...

## شكر وتقدير

فى مستهل هذه الدراسة لا يسعنى إلا أن أتقدم بالشكر والعرفان إلى كل من قدم لى العون الصادق والتوجيه البناء وكل من ساهم بدور مشكور فى خروج هذه الدراسة إلى حيز الوجود بالصورة العلمية اللائقة.

ثم أتقدم بخالص شكرى وتقديرى إلى الأستاذ الدكتور / **هشام شريف جبر** أستاذ العمارة والتصميم بكلية الهندسة جامعة القاهرة على مجهوداته المتواصلة ومساعداته وتوجيهاته لى فى جميع مراحل الدراسة

وأقدم خالص شكرى وتقديرى إلى الأستاذة الدكتورة / **شيرين محى الدين وهبة** أستاذ العمارة والتصميم بكلية الهندسة جامعة القاهرة على كل ماقدمته لى من عون وإرشاد لإنجاز الدراسة.

وأخص بالشكر والتقدير الأستاذة الدكتورة / **دعاء محمود الشريف** أستاذ التخطيط البيئى وإدارة العمران بالمركز القومى لبحوث الإسكان والبناء على كل ماقدمته لى من إرشادات مثمرة ومتابعة مستمرة طوال فترة الدراسة مما كان له عظيم الأثر فى إثراء الدراسة والوصول بها إلى الصورة اللائقة.

كما أتقدم بالشكر والعرفان إلى كل من الأستاذة الدكتورة **سحر سليمان عبدالله** أستاذ الإسكان والعمارة بالمركز القومى لبحوث الإسكان والبناء على ماقدمته لى من دعم وتوجيه طوال فترة الدراسة، والدكتورة **عبير محمد جلال الدين** المدرس بمعهد بحوث العمارة والإسكان بالمركز القومى لبحوث الإسكان والبناء على ما قدمته لى من عون فى الحسابات الخاصة بملفات الأوتوكاد فى الجزء التطبيقى لهذه الدراسة.

وختاماً أكرر شكرى لكل الذين ساعدونى وساهموا فى إتمام هذه الدراسة والوصول بها إلى صورتها النهائية سواء بالأفكار أو المعلومات أو المراجع.

**جزاهم الله عنى خير جزاء.....**

الباحثة

## فهرس المحتويات

الترقيم	المحتويات	صفحة
	شكر وتقدير	ب
	فهرس المحتويات	ت
	فهرس الأشكال	ر
	فهرس الجداول	ص
	ملخص البحث	ض
<b>الفصل الأول</b>		
	مقدمة	
١-١	مقدمة	١
٢-١	الإطار العام للبحث	٤
٣-١	المشكلة البحثية	٥
٤-١	أسئلة البحث	٥
٥-١	أهداف البحث	٦
٦-١	فرضية البحث	٦
٧-١	منهجية البحث	٦
٨-١	الإضافة العلمية للبحث	٩
٩-١	مكونات البحث	١٠
<b>الفصل الثاني</b>		
<b>ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة</b>		
	مقدمة	
١-٢	مقدمة	١٥
٢-٢	البيئة العمرانية للمدن المعاصرة	١٥
١-٢-٢	مفهوم البيئة العمرانية	١٥
٢-٢-٢	جودة البيئة العمرانية	١٦
٣-٢-٢	تدهور البيئة العمرانية	١٧
٤-٢-٢	البيئة العمرانية المستدامة للمدن	١٧
٣-٢	البيئة العمرانية الملائمة للحياة	١٨
١-٣-٢	مفهوم الملاءمة للحياة	١٨
٢-٣-٢	العلاقة بين الملاءمة للحياة وفكر الاستدامة	١٩
٣-٣-٢	مبادئ تحقيق الملاءمة للحياة على أسس مستدامة	٢٠
٤-٢	التحولات العالمية منذ منتصف القرن العشرين	٢١
١-٤-٢	التحضر	٢٢
١-١-٤-٢	أثر التحضر على المدن المعاصرة	٢٢
٢-٤-٢	العولمة	٢٣

٢٣	١-٢-٤-٢ أثر العولمة على المدن المعاصرة	
٢٦	التجمعات السكنية الخاصة	٥-٢
٢٧	مفهوم التجمعات السكنية الخاصة	١-٥-٢
٢٨	الصفات الأساسية للتجمعات السكنية الخاصة	٢-٥-٢
٢٨	التجمعات السكنية المغلقة	٦-٢
٣٠	نبذة تاريخية (النشأة والتطور)	١-٦-٢
٣٢	تصنيف التجمعات السكنية المغلقة	٢-٦-٢
٣٢	١-٢-٦-٢ الإلتجاه الأول	
٣٣	٢-٢-٦-٢ الإلتجاه الثانى	
٣٤	الخصائص المميزة للتجمعات السكنية المغلقة	٣-٦-٢
٣٥	١-٣-٦-٢ الخصائص المادية	
٣٧	٢-٣-٦-٢ الخصائص غير المادية	
٣٨	أسباب انتشار التجمعات السكنية المغلقة	٤-٦-٢
٣٨	١-٤-٦-٢ التخصر	
٤٠	٢-٤-٦-٢ أسباب سياسية	
٤٢	٣-٤-٥-٢ أسباب اقتصادية	
٤٤	٤-٤-٥-٢ أسباب اجتماعية	
٤٦	أثار انتشار التجمعات السكنية المغلقة	٥-٦-٢
٤٦	١-٥-٦-٢ أثار بيئية	
٤٨	٢-٥-٦-٢ أثار عمرانية	
٤٨	٣-٥-٦-٢ أثار اجتماعية	
٤٩	٤-٥-٦-٢ أثار اقتصادية	
٥٠	٥-٥-٦-٢ أثار مؤسسية	
٥٢	السياسات ذات الصلة بالتجمعات السكنية المغلقة	٦-٦-٢
٥٣	ملخص الفصل الثانى	٧-٢
<b>الفصل الثالث</b>		
<b>تطور أطر ومناهج التقييم / الإطار والمنهج المقترح</b>		
٥٥	مقدمة	١-٣
٥٥	الرصد والتقييم فى مجال البيئة العمرانية	٢-٣
٥٦	مفهوم وأهمية التقييم	١-٢-٣
٥٦	مداخل تقييم البيئة العمرانية	٣-٣
٥٧	مدخل تقييم الأثر للبنك الدولى	١-٣-٣
٥٨	مدخل تقييم الخطط الحضرية لمنظمة الأمم المتحدة	٢-٣-٣
٥٩	مدخل التقييم البيئى لمنظمات حماية البيئة	٣-٣-٣
٦٠	اختيار المدخل الملائم لمجال البحث	٤-٣-٣

٦١	نماذج أطر العمل كمدخل للتقييم	٤-٣
٦١	مفهوم إطار العمل	١-٤-٣
٦١	أنواع أطر العمل	٢-٤-٣
٦٢	أطر العمل المحاسبية ١-٢-٤-٣	
٦٢	أطر العمل المفاهيمية ٢-٢-٤-٣	
٦٣	تطور استخدام أطر العمل المفاهيمية	٣-٤-٣
٦٣	إطار العمل PSR ١-٣-٤-٣	
٦٤	إطار العمل DSR ٢-٣-٤-٣	
٦٥	إطار العمل DPSIR ٣-٣-٤-٣	
٦٧	DPSIR كإطار عمل للتقييم	٥-٣
٦٧	الخصائص المميزة لإطار العمل DPSIR	١-٥-٣
٦٨	التعريف بالعناصر المكونة لإطار العمل DPSIR	٢-٥-٣
٦٩	العلاقة بين العناصر المكونة لإطار العمل DPSIR	٣-٥-٣
٧١	المفاهيم المرتبطة بعناصر إطار العمل DPSIR	٤-٥-٣
٧٣	تطور استخدامات إطار العمل DPSIR	٥-٥-٣
٧٣	استخدام إطار العمل DPSIR فى المجال العمرانى ١-٥-٥-٣	
٧٤	منهجيات تطبيق إطار العمل DPSIR	٦-٣
٧٥	منهجية التقارير العالمية للبيئة	١-٦-٣
٧٩	منهجية خريطة المفاهيم	٢-٦-٣
٨٢	دمج إطار العمل مع نماذج التحليل متعدد المعايير	٣-٦-٣
٨٥	المقارنة بين المنهجيات	٤-٦-٣
٨٥	اختيار المنهج المستخلص	٥-٦-٣
٩١	التوصل للمنهج المقترح	٧-٣
٩٢	القضية الرئيسية (انتشار التجمعات السكنية المغلقة)	١-٧-٣
٩٢	المفاهيم المرتبطة بالقضية	٢-٧-٣
٩٤	توصيف المفاهيم من خلال عناصر إطار العمل DPSIR	٣-٧-٣
٩٨	تحديد اتجاهات التأثير وبناء إطار العمل	٤-٧-٣
١٠٣	ملخص الفصل الثالث	٨-٣
<b>الفصل الرابع نماذج من انتشار التجمعات السكنية المغلقة عالميا</b>		
١٠٥	مقدمة	١-٤
١٠٥	أهداف ومعايير اختيار النماذج	٢-٤
١٠٦	تطبيق المنهج المقترح فى النماذج	٣-٤
١٠٧	نموذج جوهانسبرج (جنوب أفريقيا)	٤-٤
١٠٧	المحتوى العام للمدينة	١-٤-٤

١٠٧	١-١-٤-٤	نبذة تاريخية	
١٠٧	٢-١-٤-٤	خلفية عامة عن المدينة	
١٠٨	٢-٤-٤	القضية الرئيسية (انتشار التجمعات السكنية المغلقة)	
١٠٩	١-٢-٤-٤	تصنيف التجمعات السكنية المغلقة	
١١١	٣-٤-٤	المفاهيم المرتبطة بانتشار التجمعات المغلقة	
١١١	١-٣-٤-٤	أسباب انتشار التجمعات المغلقة	
١١٣	٢-٣-٤-٤	نتائج انتشار التجمعات المغلقة	
١١٥	٣-٣-٤-٤	السياسات في جنوب أفريقيا	
١١٦	٤-٤-٤	توصيف المفاهيم من خلال عناصر إطار العمل	
١١٧	٥-٤-٤	تحديد اتجاهات التأثير/بناء إطار العمل	
١١٧	٦-٤-٤	القضايا المستجدة	
١١٩	٥-٤	نموذج بايونس آيريس (الأرجنتين)	
١١٩	١-٥-٤	المحتوى العام للمدينة	
١١٩	١-١-٥-٤	نبذة تاريخية	
١١٩	٢-١-٥-٤	خلفية عامة عن المدينة	
١٢٢	٢-٥-٤	القضية الرئيسية (التجمعات السكنية المغلقة)	
١٢٣	١-٢-٥-٤	انتشار التجمعات السكنية المغلقة في بيلار	
١٢٥	٢-٢-٥-٤	تصنيف التجمعات السكنية المغلقة	
١٢٦	٣-٥-٤	المفاهيم المرتبطة بالقضية	
١٢٦	١-٣-٥-٤	أسباب انتشار التجمعات السكنية المغلقة	
١٢٨	٢-٣-٥-٤	نتائج انتشار التجمعات السكنية المغلقة	
١٣٢	٣-٣-٥-٤	السياسات في بايونس آيريس	
١٣٣	٤-٥-٤	توصيف المفاهيم من خلال عناصر إطار العمل	
١٣٣	٥-٥-٤	تحديد اتجاهات التأثير/بناء إطار العمل	
١٣٣	٦-٥-٤	القضايا المستجدة	
١٣٦	٦-٤	نموذج اسطنبول (تركيا)	
١٣٦	١-٦-٤	المحتوى العام للمدينة	
١٣٦	١-١-٦-٤	نبذة تاريخية	
١٣٦	٢-١-٦-٤	خلفية عامة عن المدينة	
١٣٨	٢-٦-٤	القضية الرئيسية التجمعات السكنية المغلقة	
١٣٩	١-٢-٦-٤	تصنيف التجمعات السكنية المغلقة	
١٤١	٣-٦-٤	المفاهيم المرتبطة بالقضية	
١٤١	١-٣-٦-٤	أسباب انتشار التجمعات السكنية المغلقة	
١٤٤	٢-٣-٦-٤	نتائج انتشار التجمعات السكنية المغلقة	
١٤٨	٣-٣-٦-٤	السياسات في اسطنبول	

١٥٠	توصيف المفاهيم من خلال عناصر إطار العمل	٤-٦-٤
١٥١	تحديد اتجاهات التأثير/ بناء إطار العمل	٥-٦-٤
١٥١	القضايا المستجدة	٦-٦-٤
١٥٣	تقييم انتشار التجمعات المغلقة فى المدن السابقة	٧-٤
١٥٣	مقارنة الأسباب والنتائج فى ضوء المحتوى العام	١-٧-٤
١٥٤	مقارنة توصيف المفاهيم داخل إطار العمل	٢-٧-٤
١٥٦	مقارنة الاستجابات	٣-٧-٤
١٥٦	مقارنة القضايا المستجدة	٤-٧-٤
١٦٠	ملخص الفصل الرابع	٨-٤

### الفصل الخامس التجمعات السكنية المغلقة فى مصر / تطبيق الإطار والمنهج المقترح

١٦٢	مقدمة	١-٥
١٦٣	التجمعات السكنية المغلقة فى مصر	٢-٥
١٦٣	بداية ظهور التجمعات السكنية المغلقة	١-٢-٥
١٦٥	تصنيف التجمعات السكنية المغلقة	٢-٢-٥
١٦٨	منهجية الدراسة التطبيقية	٣-٥
١٦٨	تحديد منطقة الدراسة	١-٣-٥
١٦٩	ملائمة المنهج المقترح	٢-٣-٥
١٧٠	ملائمة إطار العمل	٣-٣-٥
١٧٢	طرق اختبار إطار العمل	٤-٣-٥
١٧٢	أدوات اختبار القضية الرئيسية للبحث	١-٤-٣-٥
١٧٣	الاستبيان بطريقة دلفى	٢-٤-٣-٥
١٧٦	خطوات تطبيق المنهج المقترح	٤-٥
١٧٦	الخطوة الأولى شرح المحتوى العام	١-٤-٥
١٧٦	المحتوى العام للقاهرة الكبرى	١-١-٤-٥
١٨٤	المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى	٢-١-٤-٥
١٨٥	إشكاليات التنمية بالمدن الجديدة	٣-١-٤-٥
١٨٨	الخطوة الثانية القضية الرئيسية	٢-٤-٥
١٨٩	مسطح التجمعات السكنية المغلقة	١-٢-٤-٥
٢٠٠	القاهرة الجديدة كنموذج للدراسة	٢-٢-٤-٥
٢٠٣	خصائص التجمعات المغلقة بالقاهرة الجديدة	٣-٢-٤-٥
٢٠٩	استبيان السكان	٤-٢-٤-٥
٢١٤	الخطوة الثالثة المفاهيم المرتبطة بالقضية	٣-٤-٥
٢١٤	أسباب انتشار التجمعات المغلقة بالقاهرة الجديدة	١-٣-٤-٥
٢١٥	نتائج انتشار التجمعات المغلقة	٢-٣-٤-٥

٢١٦	٣-٣-٤-٥ السياسات التى ساهمت فى انتشار التجمعات المغلقة	
٢١٨	الخطوة الرابعة توصيف المفاهيم من خلال إطار العمل	٤-٤-٥
٢١٩	١-٤-٤-٥ القوى المحركة	
٢٢٠	٢-٤-٤-٥ الضغوط	
٢٢١	٣-٤-٤-٥ الوضع الراهن	
٢٢٢	٤-٤-٤-٥ الأثر الناتج	
٢٢٤	٥-٤-٤-٥ الاستجابة	
٢٣٢	الخطوة الخامسة تحديد اتجاهات التأثير	٥-٤-٥
٢٣٢	١-٥-٤-٥ اتجاهات التأثير بين القوى المحركة والضغوط	
٢٣٤	٢-٥-٤-٥ اتجاهات التأثير بين الضغوط والوضع الراهن	
٢٣٥	٣-٥-٤-٥ اتجاهات التأثير بين الوضع الراهن والأثر	
٢٣٦	٤-٥-٤-٥ اتجاهات التأثير بين الاستجابة وعناصر الإطار	
٢٣٧	بناء إطار العمل المفاهيمى	٥-٥
٢٤٢	ملخص الفصل الخامس	٦-٥
<b>مناقشة النتائج/الخلاصة/التوصيات</b>		
<b>الفصل السادس</b>		
٢٤٦	مقدمة	١-٦
٢٤٦	تقييم ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة	٢-٦
٢٤٦	التقييم من خلال عناصر إطار العمل	١-٢-٦
٢٤٦	١-١-٢-٦ تقييم القوى المحركة والضغوط	
٢٥١	٢-١-٢-٦ تقييم الوضع الراهن	
٢٥٢	٣-١-٢-٦ تقييم الأثر	
٢٥٥	٤-١-٢-٦ تقييم الاستجابة	
٢٥٧	التقييم من خلال العلاقة بين عناصر إطار العمل	٢-٢-٦
٢٥٨	القضايا المستجدة	٣-٦
٢٥٩	قضية استدامة التجمعات السكنية المغلقة	١-٣-٦
٢٦٠	مستقبل المدن الجديدة	٢-٣-٦
٢٦٠	غلق الأحياء السكنية المفتوحة	٣-٣-٦
٢٦١	توجهات السياسة العمرانية فى المستقبل	٤-٣-٦
٢٦٣	الرجوع لفرضيات البحث	٤-٦
٢٦٣	ملخص ونتائج البحث	٥-٦
٢٦٣	ملخص ونتائج الدراسة النظرية	١-٥-٦
٢٦٥	ملخص ونتائج الدراسة المنهجية	٢-٥-٦
٢٦٧	ملخص ونتائج الدراسة التحليلية	٣-٥-٦
٢٦٧	ملخص ونتائج الدراسة التطبيقية	٤-٥-٦

٢٦٩	توصيات البحث	٦-٦
٢٦٩	توصيات خاصة بالاستجابات الرسمية	١-٦-٦
٢٧٠	توصيات خاصة بإطار العمل	٢-٦-٦
٢٧١	توصيات خاصة بالدراسات المستقبلية	٣-٦-٦

#### المراجع

٢٧٣	المراجع العربية
٢٧٦	المراجع الأجنبية

#### الملاحق

٢٨٤	بيان بأسماء الخبراء المشاركين فى الاستبيان بطريقة دلفى Delphi	ملحق رقم (١)
٢٨٥	نماذج الاستبيان	ملحق رقم (٢)

فهرس الأشكال

٨	منهجية البحث	١ - ١
٢٠	موقع الملائمة للحياة داخل منظومة الاستدامة	١ - ٢
٤٩	العلاقة بين السكن والصيانة والتكاليف داخل التجمع المغلق	٢ - ٢
٥٧	السلسلة السببية لتقييم الأثر	١ - ٣
٦٦	تطور استخدام أطر العمل المفاهيمية	٢ - ٣
٦٧	إطار العمل DPSIR المفاهيمي	٣ - ٣
٧٠	تعريف مكونات إطار العمل DPSIR	٤ - ٣
٧١	العلاقة بين مكونات إطار العمل DPSIR	٥ - ٣
٧٢	المفاهيم المرتبطة بمكونات إطار العمل DPSIR	٦ - ٣
٧٤	ملائمة إطار العمل DPSIR لتقييم أثر الأنشطة العمرانية	٧ - ٣
٧٨	خطوات منهجية تقارير البيئة العالمية	٨ - ٣
٨١	الخريطة العامة لمفاهيم إطار العمل DPSIR	٩ - ٣
٨٢	إطار العمل DPSIR في مجال صنع القرار	١٠ - ٣
٨٣	نموذج التحليل الهرمي	١١ - ٣
٨٤	نموذج التحليل الشبكي	١٢ - ٣
٨٤	خطوات منهجية DPSIR-ANP	١٣ - ٣
٨٧	خطوات المنهج المستخلص	١٤ - ٣
٨٩	كيفية توصيف المفاهيم داخل عناصر إطار العمل	١٥ - ٣
٩١	تفسير انتشار التجمعات السكنية المغلقة من خلال إطار العمل DPSIR	١٦ - ٣
٩٤	كيفية توصيف المفاهيم داخل عناصر إطار العمل DPSIR	١٧ - ٣
٩٩	مفاهيم انتشار التجمعات السكنية المغلقة من خلال إطار العمل DPSIR	١٨ - ٣
١٠٠	اتجاهات التأثير بين القوى المحركة والضغط في إطار العمل DPSIR	١٩ - ٣
١٠١	اتجاهات التأثير بين الضغوط والحالة في إطار العمل DPSIR	٢٠ - ٣
١٠٢	اتجاهات التأثير بين الحالة والأثر في إطار العمل DPSIR	٢١ - ٣
١٠٦	تطبيق المنهج المقترح في النماذج العالمية	١ - ٤
١١٠	المجاورات التي تم غلقها شرق جوهانسبرج	٢ - ٤
١١٦	توصيف المفاهيم داخل عناصر إطار العمل	٣ - ٤
١١٨	تفسير انتشار التجمعات السكنية المغلقة في جوهانسبرج من خلال اطار العمل	٤ - ٤
١٢٠	إقليم العاصمة بيونس آيريس والضواحي المحيطة	٥ - ٤
١٢٤	خريطة توضح موقع بلدة بيلار	٦ - ٤

١٢٤	تجاور مساكن الأغنياء والفقراء فى المدن اللاتينية	٧ - ٤
١٢٩	التشتت والانتشار العمرانى لمدن أمريكا اللاتينية الناتج عن انتشار التجمعات المغلقة	٨ - ٤
١٣٤	توصيف المفاهيم داخل عناصر إطار العمل	٩ - ٤
١٣٥	تفسير انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى بيونس آيريس من خلال اطار العمل	١٠ - ٤
١٣٧	المساكن العشوائية فى أطراف اسطنبول	١١ - ٤
١٣٧	الوحدات السكنية المتوسطة فى قلب اسطنبول	١٢ - ٤
١٤٠	التجمعات المغلقة الرأسية	١٣ - ٤
١٤٠	التجمعات المغلقة متوسطة الارتفاع	١٤ - ٤
١٤١	مواقع التجمعات السكنية المغلقة فى بلدة جوكتورك	١٥ - ٤
١٤٥	إزالة أجزاء من الغابات الشمالية	١٦ - ٤
١٤٥	عدم التجانس العمرانى فى الضواحي السكنية	١٧ - ٤
١٥٠	هدم المساكن العشوائية وإحلالها بالأبراج السكنية	١٨ - ٤
١٥٠	توصيف المفاهيم من خلال عناصر اطار العمل	١٩ - ٤
١٥٢	تفسير انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى اسطنبول من خلال اطار العمل	٢٠ - ٤
١٥٨	تجميع المفاهيم الواردة بالدراسة النظرية والمدن العالمية	٢١ - ٤
١٥٩	إطار العمل الشامل	٢٢ - ٤
١٦٧	تجمعات الهيئة الاجتماعية بضواحي الجيزة	١ - ٥
١٦٧	المنتجعات الشاطئية بالساحل الشمالى	٢ - ٥
١٦٧	تجمعات سكنية مغلقة داخل أراضى استصلاح زراعى	٣ - ٥
١٦٧	الأبراج السكنية المجمعمة بضاحية المعادى	٤ - ٥
١٦٨	منطقة الدراسة التطبيقية	٥ - ٥
١٦٩	ملائمة المنهج المقترح للدراسة التطبيقية	٦ - ٥
١٧١	إطار العمل الشامل الذى سوف يتم اختباره فى الدراسة التطبيقية	٧ - ٥
١٧٤	خطوات تطبيق طريقة دلفى Delphi	٨ - ٥
١٨٠	تضخم الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى	٩ - ٥
١٨٩	مدينة الشروق موقعا عليها التجمعات السكنية المغلقة	١٠ - ٥
١٩٠	نسب استعمالات الأراضى لمدينة الشروق	١١ - ٥
١٩١	القاهرة الجديدة موقعا عليها التجمعات السكنية المغلقة	١٢ - ٥
١٩٢	نسب استعمالات الأراضى لمدينة القاهرة الجديدة	١٣ - ٥
١٩٣	مدينة الشيخ زايد موقعا عليها التجمعات السكنية المغلقة	١٤ - ٥
١٩٤	نسب الاستعمالات لمدينة الشيخ زايد	١٥ - ٥

١٩٦	المخطط الأصىلى لمدينة ٦ أكتوبر	١٦ - ٥
١٩٦	التوسعات العمرانية لمدينة ٦ أكتوبر	١٧ - ٥
١٩٦	مواقع التجمعات السكنية المغلقة بمدينة ٦ أكتوبر	١٨ - ٥
١٩٧	نسب استعمالات الأراضى بمدينة ٦ أكتوبر	١٩ - ٥
١٩٨	منطقة الدراسة موقعا عليها التجمعات السكنية المغلقة	٢٠ - ٥
١٩٩	النسب المئوية للمساحات السكنية المفتوحة والمغلقة بالنسب لإجمالى مسطح المدينة	٢١ - ٥
١٩٩	مقارنة بين مساحات التجمعات السكنية المغلقة (بالفدان) بالمدن الأربعة	٢٢ - ٥
٢٠٠	مدينة القاهرة الجديدة	٢٣ - ٥
٢٠٥	نماذج للأسوار للتجمعات المغلقة بالقاهرة الجديدة	٢٤ - ٥
٢٠٥	نماذج للأسوار للتجمعات المغلقة بالقاهرة الجديدة	٢٥ - ٥
٢٠٥	غلق البوابات للتأمين	٢٦ - ٥
٢٠٥	أشكال للبوابات الرئيسية	٢٧ - ٥
٢٠٥	مركز ترفيهى فى شارع التسعين	٢٨ - ٥
٢٠٥	مركز ترفيهى بمدينة الرحاب السكنية	٢٩ - ٥
٢٠٧	منطقة المستثمرين الشمالية	٣٠ - ٥
٢٠٧	منطقة المستثمرين الجنوبية	٣١ - ٥
٢٠٧	تجمع الجوهرة سكنى مغلقة (٥ فدان)	٣٢ - ٥
٢٠٧	تجمع سيتى جيت سكنى مغلقة ٢١٠٠ فدان	٣٣ - ٥
٢٠٨	تجمع البائثو ١	٣٤ - ٥
٢٠٨	تجمع البائثو ١ موقع عام	٣٥ - ٥
٢٠٩	تجمع الجوهرة	٣٦ - ٥
٢٠٩	تجمع الجوهرة موقع عام	٣٧ - ٥
٢١٠	المميزات المكتسبة نتيجة السكن فى تجمع مغلقة	٣٨ - ٥
٢١٢	أسباب عدم السكن فى تجمع مغلقة	٣٩ - ٥
٢١٣	أوجه القصور فى البيئة العمرانية للقاهرة الجديدة	٤٠ - ٥
٢٢٨	الموقع العام لمشروع دار مصر بمنطقة القرنفل بالقاهرة الجديدة	٤١ - ٥
٢٢٩	موقع الإسكان الاجتماعى بالقاهرة الجديدة	٤٢ - ٥
٢٢٩	عمارات الإسكان الاجتماعى بالقاهرة الجديدة	٤٣ - ٥
٢٢٩	المسقط الأفقى للوحدات السكنية للإسكان الاجتماعى	٤٤ - ٥
٢٣١	إطار العمل DPSIR موضحا به مفاهيم انتشار التجمعات المغلقة بالقاهرة الجديدة	٤٥ - ٥

٢٣٨	مفاهيم القوى المحركة والضغط واتجاهات التأثير بينهما فى إطار العمل	٤٦ - ٥
٢٣٩	مفاهيم الضغط والحالة الراهنة واتجاهات التأثير بينهما فى إطار العمل	٤٧ - ٥
٢٤٠	مفاهيم الحالة الراهنة والأثر واتجاهات التأثير بينهما فى إطار العمل	٤٨ - ٥
٢١٤	اتجاهات التأثير بين الاستجابة وعناصر إطار العمل	٤٩ - ٥
٢٥٦	المراحل الأولى من مخطط القاهرة الجديدة	١ - ٦
٢٥٦	المراحل الأخيرة من مخطط القاهرة الجديدة	٢ - ٦

فهرس الجداول

١٠	تطور استخدام إطار العمل DPSIR	١ - ١
٤٧	أسباب انتشار التجمعات السكنية المغلقة	١ - ٢
٥١	أثار انتشار التجمعات السكنية المغلقة	٢ - ٢
٧٣	مجالات استخدام إطار العمل DPSIR	١ - ٣
٨٦	مقارنة بين المنهجيات لاختيار منهج مستخلص	٢ - ٣
٨٨	خصائص المعلومات المطلوبة لعناصر إطار العمل	٣ - ٣
٩٦	القوى المحركة والضغط في إطار العمل	٤ - ٣
١٦٥	مقارنة بين التصنيفات العالمية والمحلية للتجمعات السكنية المغلقة	١ - ٥
١٧٢	عدد السكان في الاستبيان	٢ - ٥
١٧٥	المشاركين في استبيان دلفي Delphi وعدد الجولات	٣ - ٥
١٩٠	المسطحات ونسب الاستعمالات لمدينة الشروق	٤ - ٥
١٩٢	المسطحات ونسب الاستعمالات لمدينة القاهرة الجديدة	٥ - ٥
١٩٢	نسبة التجمعات السكنية المغلقة إلى نسبة الاستعمال السكنى فقط	٦ - ٥
١٩٤	نسب استعمالات الأراضي لمدينة الشيخ زايد	٧ - ٥
١٩٤	نسبة التجمعات السكنية المغلقة إلى نسبة الاستعمال السكنى فقط	٨ - ٥
١٩٧	نسب استعمالات الأراضي بمدينة ٦ أكتوبر	٩ - ٥
١٩٧	نسبة التجمعات السكنية المغلقة لنسبة الإجمالى السكنى	١٠ - ٥
١٩٨	تجميع لنتائج اختبار وجود التجمعات المغلقة فى منطقة الدراسة	١١ - ٥
٢٠١	مراحل تنمية مدينة القاهرة الجديدة	١٢ - ٥
٢١٢	أسباب عدم السكن فى تجمع مغلق	١٣ - ٥
٢١٢	أوجه القصور فى البيئة العمرانية للقاهرة الجديدة	١٤ - ٥
٢١٩	نتائج اختبار مفاهيم القوى المحركة فى الجولة الثانية لدلفى	١٥ - ٥
٢٢٠	نتائج اختبار مفاهيم الضغوط فى الجولة الثانية لدلفى	١٦ - ٥
٢٢٣	نتائج اختبار مفاهيم الأثر فى الجولة الثانية لدلفى	١٧ - ٥
٢٣٠	المفاهيم التى تم استبعادها بناء على آراء الخبراء	١٨ - ٥
٢٣٢	اتجاهات التأثير بين القوى المحركة والضغط	١٩ - ٥
٢٣٤	اتجاهات التأثير بين الضغوط والحالة الراهنة	٢٠ - ٥
٢٣٥	اتجاهات التأثير بين الحالة الراهنة والأثر	٢١ - ٥
٢٣٦	اتجاهات التأثير بين الاستجابة وباقى عناصر إطار العمل	٢٢ - ٥

## ملخص البحث

يمثل انتشار التجمعات السكنية المغلقة في البيئة العمرانية للمدن المعاصرة ظاهرة حديثة النمط قديمة النشأة، حيث برزت تلك الظاهرة منذ منتصف القرن الماضي نتيجة حدوث تحولات حضارية وثقافية كبرى على مستوى العالم. ويهتم هذا البحث بتحليل وتقييم ظاهرة انتشار تلك التجمعات على مستوى العالم أولاً، ثم على مستوى المحتوى المحلي ثانياً.

يبدأ البحث بتعريف البيئة العمرانية للمدن وما هي مظاهر جودة البيئة العمرانية وماهي مظاهر تدهورها وكيف تكون البيئة العمرانية للمدن ملائمة للحياة. مع التعرض للعلاقة بين ماهي الملاءمة للحياة وماهي الاستدامة. حيث يتبين أن تحقيق الملاءمة للحياة قد يأتي في صورة حل الإشكاليات المزمنة في تلك البيئات بشكل سريع ومحدود قد لا يتحقق من خلاله كامل الاستدامة المنشودة.

ثم يبدأ البحث بعد ذلك في التعرف على أهم الظواهر والتحويلات العالمية التي تعتبر مسؤولة عن تحول الأنساق السكنية نحو الانغلاق وفي مقدمتها ظاهرتي التحضر والعولمة، ومدى تأثيرهما في البيئة العمرانية للمدن. ثم يتعرض البحث بعد ذلك إلى دراسة ظاهرة التجمعات السكنية المغلقة في المدن العالمية، وماهي أهم التعريفات التي تعبر عنها، والخصائص المميزة لها والأسباب التي تؤدي إلى ظهورها والنتائج الناجمة عنها، وأيضاً الأنماط السياسية التي قد تساهم في ظهور تلك التجمعات أو لاتساهم.

يتجه البحث بعد ذلك إلى دراسة تطور مناهج التقييم البيئي بهدف إيجاد منهج ملائم لتقييم تلك الظاهرة. حيث يتبع البحث أسلوب التقييم باستخدام أطر العمل المفاهيمية، وذلك باستخدام إطار العمل (DPSIR). وهو يعتبر وسيلة لتنظيم العمل بالمعلومات في سلسلة سببية متتابعة. تبدأ تلك السلسلة بدراسة القوى المحركة للظاهرة (Drivers) وما يتبعها من ضغوط (Pressures) على البيئة وينتج عنها تغير في حالة البيئة (State) والأثر الناتج عن هذا التغير (Impacts) مما يستلزم وجود استجابات (Responses) على المستوى الرسمي والمجتمعي للحد من الآثار السلبية المحتملة. ويتم استخدام هذا الإطار من خلال منهج مقترح للتقييم تم استخلاصه من عدة مناهج عالمية للتقييم البيئي.

ثم يقوم البحث بدراسة ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة في ثلاثة مدن عالمية وهي جوهانسبرج وبايونس آيريس واسطنبول. ويتم تطبيق كل من إطار العمل والمنهج المقترح بكل مدينة بهدف تقييم الظاهرة والوقوف على أهم القضايا التي استجبت نتيجة لها. وينتهي هذا الجزء بالتوصل إلى أن انتشار تلك التجمعات المغلقة فيما يمثل الظاهرة يعتبر بمثابة حلولاً سريعة للتغلب على إشكاليات مزمنة في البيئة العمرانية لتلك المدن وتحقيقاً للملاءمة المنشودة داخل سياق محتو عمراني

أشمل غير ملائم. كما أنه يعتبر مسؤولاً عن ظهور إشكاليات جديدة لم تكن لتظهر لولا انتشار تلك التجمعات.

يتجه البحث في الجزء الأخير منه إلى تطبيق المنهج واختبار إطار العمل المفاهيمي في المحتوى المصري . حيث يتم اختيار المدن الجديدة حول إقليم القاهرة الكبرى كمنطقة للدراسة التطبيقية باعتبارها تمثل منطقة تنتشر بها التجمعات السكنية المغلقة داخل النسيج العمراني لتلك المدن. ويتم التركيز على مدينة القاهرة الجديدة كنموذج لتحليل وتقييم الظاهرة والوقوف على أهم الآثار الناتجة عنها وأهم السياسات التي أدت إليها وماهى القضايا المستجدة التي نشأت فى البيئة العمرانية لتلك المدن.

مقدمة البحث	الفصل الأول
انتشار التجمعات السكنية المغلقة	الفصل الثانى
تطور أطر ومناهج التقييم	الفصل الثالث
نماذج لانتشار التجمعات المغلقة عالميا	الفصل الرابع
التجمعات السكنية المغلقة فى مصر	الفصل الخامس
مناقشة النتائج / الخلاصة / التوصيات	الفصل السادس
المراجع العربية / المراجع الأجنبية	المراجع
جدول الخبراء / نماذج الاستبيان	الملاحق

## ١ - ١ مقدمة

شهدت العقود الثلاثة الأخيرة انتشارا واسعا للتجمعات السكنية المغلقة عبر مختلف المناطق في العالم، معبرة بذلك عن اجتياح ظاهرة عمرانية حديثة النمط قديمة النشأة تتشابه فيما بينها في الملامح والخصائص المادية ورغم اختلاف محتوى البيئة العمرانية التي توجد في إطارها. ويعبر هذا الانتشار عن تنامي مجموعة من التجارب السياسية الليبرالية الحديثة والابتكارات المؤسسية والمشروعات الحضرية الجديدة، التي تكون مقترنة بإعادة هيكلة اقتصادية ليبرالية تسعى لزيادة قوى السوق في قطاعي الإسكان والعقارات. وتؤدي تلك التجمعات إلى خصخصة الخدمات الحضرية والاجتماعية وزيادة دور النخبة في تشكيل الملامح العمرانية للمدن، وهي بذلك تعتبر - على اختلاف تصنيفاتها - جزء من الاتجاه العالمي لخصخصة العمران وجزء من حركة العولمة التي تدعم أشكالاً مختلفة من الحكم الحضري الخاص.

إن المقصد والفكر الكامن وراء ظهور التجمعات السكنية المغلقة في مختلف أنحاء العالم ليس في إحداث التكامل بينها وبين العمران المحيط، بل على العكس من ذلك، فتلك التجمعات تنصب اهتماماتها على الشأن الداخلي لها من حيث التخطيط والتصميم وتوفير الخدمات وتنظيم أسلوب الحياة ولاتلقت إلى ما هو خارج حدود الأسوار، وبالتالي فهي تعمل على إيجاد أدوات خاصة تتيح لها تحقيق هذا الفكر عن طريق الحكم الحضري الخاص للبيئة المبنية، أي أنها تقدم كيان مؤسسي مستقل جزئياً عن المدينة، ولهذا فمن الخطأ والتضليل وصف التجمعات المغلقة أنها مجرد مسطحات سكنية ذات أسوار وبوابات فحسب ولكنها أسلوب حياة شامل ومختلف عن الحياة وسط البيئة السكنية التقليدية.

وبناء على ذلك فإن تنمية وتطوير التجمعات المغلقة يعتبر بمثابة منظومة يتحكم بها ثلاثة أطراف هم الحكومة والمطور العقاري في جانب العرض والمجتمع المدني في جانب الطلب، وتعمل هذه المنظومة بموجب عقد شراكة يخلق علاقة جديدة بين تلك الأطراف، فموافقة السكان على الحياة داخل التجمع المغلق تعني موافقتهم ضمناً على الترتيبات التي تشرك المال في تنظيم الخدمات التي كانت في السابق من مسؤوليات الحكومة وحدها مثل تمهيد الطرق وإنارتها ومد شبكات البنية التحتية وجمع المخلفات وغيرها، وعلى هذا يمكن إعادة توصيف تلك التجمعات على أنها تنمية سكنية من خصائصها الاتفاق القانوني من قبل السكان على قواعد سلوكية منظمة ومسؤولية إدارة مشتركة.

كما إن الجدل الدائر الآن حول التجمعات السكنية المغلقة يشبه الجدل الذي دار في بداية القرن العشرين حول المدن الحدائقية التي ابتكرها هيوارد إبنزر، فهو وضع تصميمًا لمدينة تقدم حلاً لمشاكل الحكومات المحلية التي عجزت عن توفير بيئات سكنية ملائمة للحياة في المدن الصناعية،

ويعتبر هيوارد له سبق في طرح فكرة الحكومات الخاصة لإدارة المدن. والأُن بعد أكثر من قرن أصبح هناك اقتناع بأن القطاع العام لن يستطيع - ولا يجب عليه - الوفاء الكامل بالتزاماته نحو الجميع، ونتيجة للنمو الفائق والسريع للمدن المعاصرة خاصة في آسيا وأمريكا في العقود الثلاثة الأخيرة ظهرت التجمعات المغلقة كظاهرة عالمية لحل المشاكل المختلفة للحياة الحضرية.

يأتى في مقدمة تلك الإشكاليات في العديد من المدن المعاصرة هو عدم الرغبة في العيش في مجتمعات مابعد الحداثة نتيجة تعزيز ثقافة الخوف وعدم الشعور بالأمان، الذى يؤدى إلى البحث عن مناطق سكنية محكمة الرقابة وفى معزل عن المجتمع المفتوح حيث تكون التجمعات المغلقة هي الملاذ لتحقيق الاحتياج إلى الأمن وخاصة في المدن التى تعاني من انتشار الجريمة، وفى سياقات أخرى يكون وجود تلك التجمعات مرتبطا بالرغبة فى تحقيق حياة الرفاهية وسكنا للأثرياء والمشاهير الذين يرغبون فى الانعزال عن المجتمع ومنع تطفل الغرباء، وهى بذلك دائما ماتنشأ لتحقيق دوافع مشروعة للعيش فى بيئة ملائمة فى إطار محتوى عمرانى أشمل غير ملائم.

بناء على ذلك يجب التسليم أن تواجد تلك التجمعات المغلقة فى المدن المعاصرة أصبح أمرا لا مفر منه حتى فى أكثر الأنظمة صرامة وتقيدا لقوانين التنمية السكنية، وذلك بسبب كثرة ترويج المطورين لمزايا الانغلاق، كما أنها تنتشر فى مختلف البيئات العمرانية حتى تلك التى لاتعانى انتشار الجريمة. ويرى المفكرون أن تلك التجمعات تحقق الاستقرار فى تمويل النمو الحضرى وتحافظ على الموارد غير المتجددة وتعتبر دعما كافيا لوجهة النظر التى تتادى بسياسة التحرر الاقتصادى، ولكن يأتى هذا الاستقرار على حساب وجود أثارا لتلك التجمعات تكون مسئولة عن ظهور اشكاليات أخرى فى البيئة العمرانية لم تكن لتظهر لولا انتشار تلك التجمعات، وهى بدورها تختلف باختلاف المحتوى الذى تنشأ فى إطاره.

**فى جنوب أفريقيا** كان انتشار التجمعات السكنية المغلقة بمثابة الحل الأمثل للحماية من انتشار الجرائم مثل السطو والسرقه والاعتداء على الممتلكات فى أعقاب انتهاء فترة التمييز العنصرى، ولم تتمكن الجهات الرسمية من مواجهة اجتياح تلك التجمعات المغلقة للمدن الكبرى مثل جوهانسبرج وكيب تاون فى ظل عجزها الواضح فى مجالات مكافحة الفقر والبطالة وتحقيق العدالة الاجتماعية وردع المجرمين بنظم العدالة الناجزة. فكان من أهم تبعات هذا الانتشار هو انتقال الجريمة للأحياء المفتوحة فضلا عن محاولات اختراق التحصينات وأنظمة الحراسة المصاحبة للتجمعات المغلقة، بالإضافة إلى نشوء التوترات الاجتماعية بين الأغنياء والفقراء وانتشار جماعات الأمن الأهلية التى أصبحت هى ذاتها مصدرا للعنف والجريمة.

وفي بايونس آيريس عاصمة الأرجنتين كان التحول نحو الاقتصاد الحر أبلغ الأثر في تحول العاصمة من مركزا للصناعات الوطنية إلى عاصمة متضخمة ممتدة تنتشر على أطرافها التجمعات المغلقة والفاخرة في الضواحي الفقيرة، حيث أن فقر المحليات أدى إلى البحث عن مصادر لتحصيل ضريبة الأملاك متمثلة في تنمية التجمعات السكنية المغلقة ومساومة المطورين من أجل تحسين البنية التحتية للأحياء الفقيرة المجاورة لتلك التجمعات، كما أن تلك التجمعات توفر فرص عمل لأهل البلدة الفقراء فساهم ذلك في نشأة الأحياء العشوائية حول التجمعات المغلقة معبرة بذلك عن مظاهر الانقسام والاستقطاب العمراني والتفاوت الحاد في البيئة العمرانية داخل تلك الضواحي.

وفي اسطنبول بتركيا فإن أزمة الإسكان الحادة التي ظهرت في المدينة في فترة الثمانينيات من القرن الماضي بالإضافة إلى انتشار المساكن غير الرسمية في الضواحي مكونة مايقرب من ثلث مسطحات الإسكان، دفعت بالحكومات المتعاقبة بتنفيذ مشروعات التحول الحضري لاسطنبول والسماح ببناء التجمعات السكنية الفاخرة المغلقة والاستفادة من عائد بيع جزء من تلك التجمعات لصالح الدولة في بناء مساكن اقتصادية لحل أزمة الإسكان، و لرغبة القيادة السياسية في تحويل اسطنبول إلى مدينة عالمية فقد ساهمت بقوة في انتشار تلك التجمعات المغلقة والفاخرة في المناطق المتميزة في اسطنبول خاصة في الشمال تجاه الغابات الشجرية ونباييع المياه الأثرية وسمحت بعمل إزالة جزئية للغابات مما يعتبر تهديدا للبيئة الطبيعية في المدينة واستنزافا للموارد الحيوية مثل المياه.

يتضح من استعراض نماذج الدول العالمية السابقة أن ظهور وانتشار التجمعات المغلقة جاء بمثابة الحل الأقرب والأسرع لإشكاليات حقيقية في البيئة العمرانية، ولكنه لم ينجح في أن يكون الحل الأكثر استدامة. وإنما تسبب في ظهور اشكاليات أخرى مما يعنى أنه لا بد من إيجاد حلولاً أكثر واقعية تشمل سياسات إصلاحية في المجالات الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية، وضرورة إعادة النظر في كيفية انتشار التجمعات المغلقة كاستجابة لتحقيق إيجابيات محددة على المدى القصير مقابل نشوء إشكاليات جديدة على المدى البعيد.

أما في مصر فقد شهدت القاهرة الكبرى خلال النصف الثاني من القرن العشرين نمواً عمرانياً متزايداً وغير مسبوق نتيجة النمو السكاني وتضاعف معدلات النمو الحضري بها مما ترتب عليه تكديس العمران داخلها وامتداده وانتشاره خارج حدودها بمعدلات تفوق معدلات التنمية. وقد كان من آثار هذه الإمتدادات تعقد المشاكل القائمة بالمدينة ، لذلك أقامت الدولة منذ نهاية السبعينات مدناً جديدة بغرض إستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة والتي لامفر من مواجهتها، وقد ساهم القطاع الخاص في تنمية تلك المدن على نطاق واسع.

وفى نهاية القرن العشرين ظهر فى مصر نمط التجمعات السكنية المغلقة داخل نطاق المدن الجديدة، وسرعان ما إنتشرت هذه الظاهرة وتكررت فى العديد من المدن الجديدة حيث إنقسمت المدينة إلى تجمعات سكنية مغلقة تتمتع بإمكانات وخدمات متميزة تعزلها الأسوار والبوابات و الأحياء السكنية المجاورة لتلك التجمعات، هذه التجمعات السكنية المغلقة أدت إلى خصخصة الفراغات العمرانية العامة داخل حدود المدن الجديدة.

ونتيجة لذلك أصبح النمط العمرانى للمدن الجديدة القريبة من القاهرة يتمثل فى انتشار الأسوار والبوابات المحيطة بهذه التجمعات مما دفع كثير من المفكرين إلى التساؤل عن ما إذا كانت السياسة العمرانية المتبعة تستند إلى استراتيجية واضحة أم أنها مدفوعة فقط بالرغبة فى تحقيق أقصى أرباح ممكنة، وما هو مستقبل استدامة البيئة العمرانية لتلك المدن فى ظل سيطرة انتشار هذا النمط من التنمية السكنية.

## ١ - ٢ الإطار العام للبحث

يرتكز الإطار العام للبحث على ثلاثة محاور رئيسية

**المحور الأول:** دراسة انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى البيئة العمرانية للمدن المعاصرة فى مختلف المناطق حول العالم، باعتبارها ظاهرة مسيطرة فى بعض المحتويات العمرانية على المستوى العالمى وعلى المستوى المحلى تركيزا على المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى، ويكون نماذج تلك التجمعات المعنية بالدراسة هى التى تخضع للحكم الحضرى الخاص سواء كان من خلال الشركة المطورة أو من خلال اتحاد الملاك ومحاطة بالأسوار والبوابات ومزودة بأنظمة الحراسة المختلفة التى تمنع أو تقيد دخول الغرباء.

**المحور الثانى:** دراسة أطر العمل المفاهيمية (Conceptual Frameworks) التى تقيد فى مجالات التقييم البيئى وخاصة تقييم أثر الأنشطة الإنسانية على البيئة وماتحدثه من تغيرات تؤثر فيها على المدى البعيد وتحديدا سوف يستخدم البحث إطار العمل (DPSIR) وهو يعتبر أفضل وسيلة لتنظيم المعلومات المتعلقة بالبيئة و تحديد المشاكل المتعلقة بها عن طريق تحديد الأسباب القائمة ونتائجها وأثارها ثم الاستجابات الفعالة، كما يساهم هذا الإطار فى فهم الخصائص الديناميكية للبيئة ومدى تأثرها بالتغيرات الاجتماعية والاقتصادية، مما يتيح تحليل وتقييم الظاهرة المراد استكشافها بجميع أبعادها ويسمح بالمرونة فى البدء بأى مكون من مكوناته ويمكن تطويره ليتلاءم مع كافة مجالات التقييم.

**المحور الثالث:** باعتبار أن انتشار التجمعات السكنية المغلقة ظاهرة مسيطرة فى بعض البيئات العمرانية فإنه سوف يتم تقييمها من خلال إطار العمل (DPSIR) فى سياق متكامل مع محتوى

البيئة العمرانية التي تنشأ في إطارها وفي ضوء سياسات محددة، وهو إطار ينظم العمل على تدفق المعلومات وثيقة الصلة بالظاهرة في علاقات سببية مترابطة، مما يسهم في فهم وتفسير تلك الظاهرة ومعرفة ماهي الظروف والإشكاليات التي أدت إلى ظهورها وماهي الآثار التي ترتبت على هذا الانتشار وبالتالي إمكانية وضع الاستجابات التي تتعامل مع الآثار السلبية المحتملة لها.

### نطاق البحث

تقييم انتشار التجمعات السكنية المغلقة في المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى وخاصة في القاهرة الجديدة كنموذج.

### ١ - ٣ المشكلة البحثية

إن انتشار التجمعات السكنية المغلقة على النحو الملحوظ الآن في المدن الجديدة حول القاهرة يعبر عن تغيرا هاما في الثقافة والعادات السكنية نحو تفضيل الانغلاق، لكونه يحقق جودة البيئة العمرانية التي ينشدها العديد من فئات المجتمع والتي لم تستطع المدن الجديدة تحقيقها لهم حتى وقت قريب.

ولكن هذا النمط السكني يتم اللجوء إليه باعتباره الحل الأقرب والأسرع لإشكاليات محددة في البيئة العمرانية للمدن الجديدة دون الأخذ في الاعتبار لما قد يسببه هذا الانتشار من بروز قضايا أخرى تكون بمثابة إشكاليات جديدة لم تكن لتظهر لولا انتشار تلك التجمعات المغلقة.

### ١ - ٤ أسئلة البحث

١ - ما هي المفاهيم المرتبطة بالمحتوى العام للمدن الجديدة والتي تتشكل من خلالها أبعاد ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة بها؟

٢ - ما هو مستقبل استدامة البيئة العمرانية لتلك المدن في ظل استمرار انتشار فكر الانغلاق كمفهوم جديد للسكن؟

### ١ - ٥ أهداف البحث

١ - التعرف على المفاهيم المرتبطة بانتشار التجمعات السكنية المغلقة في البيئة العمرانية للمدن المعاصرة حول العالم باستخدام إطار العمل DPSIR كخريطة توضيحية لتلك المفاهيم.

٢ - تحليل وتقييم ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة في المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى باستخدام الإطار DPSIR كإطار عمل مرجعي ينظم تدفق المفاهيم وثيقة الصلة في علاقات سببية مترابطة.

٣ - إيجاد منهج مقترح ملائم لتقييم ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى المحتوى العمرانى للمدن الجديدة حول القاهرة الكبرى.

#### ١ - ٦ فرضيات البحث

- انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى مختلف المدن فى العالم يكون هو الحل الأقرب للتغلب على بعض الإشكاليات فى البيئة العمرانية لتلك المدن.
- انتشار تلك التجمعات يوجد فيما بعد أثارا تتسبب فى وجود إشكاليات جديدة لم تكن لتظهر لولا وجود تلك التجمعات.
- ظاهرة التجمعات السكنية المغلقة كظاهرة عالمية تتشابه فى الملامح المادية ولكنها تكتسب خصوصية المفاهيم المتعلقة بالمحتوى العمرانى الذى تنشأ فى إطاره.

#### ١ - ٧ منهجية البحث

يتخذ البحث منهجية التحليل والتقييم البيئى التى تستخدم أطر عمل (الضغط - الاستجابة) كمنهجية أساسية، حيث يعمل على تطوير إحدى تلك المنهجيات كى تلائم تقييم ظاهرة انتشار التجمعات المغلقة فى البيئة العمرانية بمعناها الأشمل، أى من حيث تأثيرها فى الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية والمؤسسية، وذلك من خلال المراحل التالية كما يوضحها شكل ١ - ١

#### ١ - ٧ - ١ الدراسة النظرية:

وهى ما يحتويه الفصل الثانى الذى يتطرق إلى :

- شرح وتعريف البيئة العمرانية ومكوناتها وما هى البيئة العمرانية المستدامة والعوامل التى تسبب التدهور أو تحقيق الجودة ، وماهى معايير الملاءمة للحياة وعلاقتها بأبعاد الاستدامة والفرق بينها وبين جودة الحياة، وكيف يمكن تحقيق الملاءمة للحياة على أسس مستدامة.
- عرض للتحويلات العالمية التى حدثت فى النصف الثانى من القرن العشرين واستمرت تبعاتها حتى الآن، مثل تسارع وتيرة التحضر وانتشار مظاهر العولمة فى مختلف أنحاء العالم وظهور فكر الخصخصة واقتصاديات السوق الحر.
- التعرف على كيفية ظهور وانتشار التجمعات السكنية المغلقة كنتاج لثقافة العولمة وفكر خصخصة الفراغات العمرانية، كما يتم شرح أسباب انتشار هذه الأنماط السكنية الحديثة والنتائج التى أسفر عنها هذا الانتشار.

## ١ - ٧ - ٢ المنهج العلمى للبحث

وهو يتعلق بأطر ومناهج التقييم فى البيئة العمرانية، ويشرح بالتفصيل لكيفية التقييم باستخدام أطر العمل المفاهيمية والتي تعتبر أطر عمل (الضغط - الاستجابة)، أحدها كإطار عمل للتقييم البيئى، ويتم التركيز على أحد أنواع تلك الأطر كمدخل ملائم للتقييم فى مجال هذه الدراسة وهو الإطار DPSIR وهو يرمز اختصارا للعناصرالتالية :

(القوى المحركة **D**iving Forces - الضغوط **P**ressures - الحالة **S**tate - الأثر **I**mpact - الاستجابة **R**esponse ) كإطار عمل مفاهيمى يتم على اساسه تقييم انتشار التجمعات المغلقة، ثم استعراض لأهم منهجيات التقييم التى تعتمد عليه كإطار عمل مفاهيمى واستخلاص منهج خاص بالبحث بحيث يتم استخدامه فى تفسير وتقييم بعض ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى بعض المدن فى العالم.

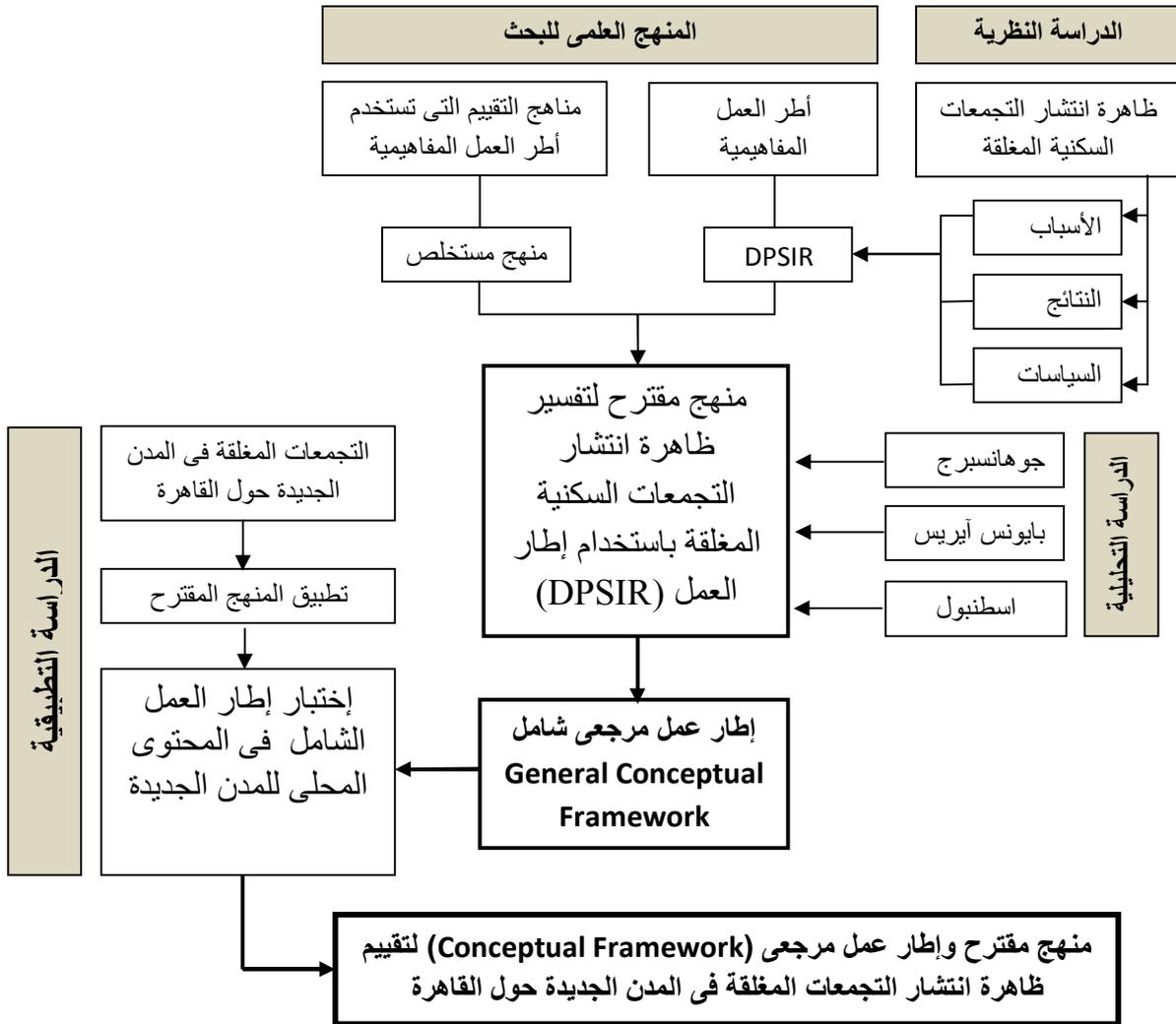
## ١ - ٧ - ٣ دراسة نظرية تحليلية

يتم فى هذه الدراسة استعراض ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى ثلاثة دول مختلفة وهى جنوب أفريقيا والأرجنتين وتركيا بحيث يتم التركيز على المحتوى العام الذى ساعد على ظهور هذه التجمعات وكيفية انتشارها وأهم الأسباب التى جعلت من هذه التجمعات ظاهرة مسيطرة فى البيئة العمرانية للمدن محل الدراسة وأهم النتائج التى ترتبت على انتشارها، ثم يتم تطبيق المنهج المستخلص من الفصل الثالث للخروج بإطار عمل لتوضيح المفاهيم المتعلقة بتلك الظاهرة وهو إطار العمل DPSIR حيث يتم التوصل إلى إطار عمل مرجعى يشمل جميع المفاهيم المتعلقة بالظاهرة محل البحث والتي تم استخلاصها من كل من الدراسة النظرية ودراسة المدن العالمية ويتم استخدام هذا الإطار المرجعى الشامل فى تقييم الظاهرة فى منطقة الدراسة فى مصر.

## ١ - ٧ - ٤ الدراسة التطبيقية

يتم فى هذه الدراسة التركيز على المحتوى المحلى فى المدن المصرية وتحديد المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى والتي تمثل نموذجا واضحا لانتشار التجمعات السكنية المغلقة والفاخرة التى هى محل البحث، ويتم فى البداية شرح وافى للمحتوى العام لمنطقة الدراسة وأيضا شرح لبداية انتشار التجمعات المغلقة بها، ثم يتم اختبار إطار العمل الشامل الذى تم التوصل إليه فى الدراسة التحليلية للظاهرة، يتم هذا الاختبار باستخدام طريقة دلفى وهى طريقة تعتمد على إجراء استبيانات للخبراء على عدة جولات بالإضافة إلى توثيق الظاهرة بالخرائط المساحية والزيارات الميدانية واستطلاع آراء السكان من داخل وخارج التجمعات السكنية، حتى يتم فى النهاية التوصل إلى إطار عمل مرجعى لتفسير وتقييم ظاهرة انتشار التجمعات السكنية فى منطقة الدراسة فى مصر.

الشكل رقم ١ - ١ يوضح منهجية البحث



شكل ١ - ١ منهجية البحث

## ١ - ٨ الإضافة العلمية للبحث

قامت الوكالة الأوروبية للطاقة EEA بابتكار إطار العمل المفاهيمي DPSIR وهو إطار يرمز إلى (القوى الدافعة Drivers والضغوط Pressures والحالة الراهنة State والأثر الناتج Impact والاستجابات Responses) ويهدف إلى تقييم الأثر البيئي للأنشطة الإنسانية، ثم تم تطوير استخدامة في تقييم أثر الأنشطة العمرانية على البيئة الأيكولوجية داخل محتوى المدن المعاصرة، واستخدم هذا الإطار بعد ذلك على نطاق واسع عبر العالم في العديد من المراكز البحثية لتقييم وتفسير الظواهر البيئية المختلفة والتي تكون ناتجة عن الإفراط في نشاط من الأنشطة الإنسانية في أى مجال من مجالات الحياة مثل الأنشطة العمرانية أو الصناعية أو السياحية، ويقوم هذا البحث بتطوير استخدام ذات الإطار في تقييم أثر انتشار التجمعات السكنية المغلقة على البيئة العمرانية للمدن وتطبيق هذا الإطار في المحتوى المحلى للمدن الجديدة حول القاهرة الكبرى.

ويوضح الجدول رقم ١-١ تطور استخدام إطار العمل المفاهيمي DPSIR بداية من عام ١٩٩٨ وحتى البحث الحالى.

كما أن هذا البحث يقوم بطرح وتطوير منهج للتقييم مستخلص من مناهج التقييم العالمية التي تستخدم إطار العمل DPSIR للتقييم البيئي، ويساهم هذا المنهج في توضيح كيفية تدفق الأسباب التي تؤدي إلى ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة في إطار محتوى معين وفي ضوء سياسات محددة باستخدام إطار العمل DPSIR كإطار عمل مرجعي يوضح اتجاهات التأثير بين الأسباب والنتائج في علاقات سببية مترابطة.

وتكمن الفائدة العلمية لهذا البحث في إيجاد منهج مقترح ملائم لتقييم ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة في المحتوى العمراني للمدن الجديدة حول القاهرة الكبرى باستخدام الإطار DPSIR كإطار عمل مرجعي يصلح للاختبار في المحتوى المحلى، مما يتيح لصانع القرار الإلمام بكافة الأبعاد المتعلقة بالظاهرة وكيف تبدأ وماهى الدوافع والضغوط التي تؤدي إليها وماهى الآثار الناتجة عنها وكيف يمكن مواجهة الآثار السلبية المحتملة وتعظيم الاستفادة من أثارها الإيجابية.

## جدول ١ - ١ تطور استخدام إطار العمل DPSIR

المصدر: الباحثة

تطوير الإطار PSR إلى DPSIR واستخدامه كإطار عمل لتنظيم المؤشرات البيئية	١٩٩٨ (EEA)
تقارير رصد وتقييم حالة البيئة في المدن واستخدامه كإطار عمل لتنظيم المؤشرات البيئية	٢٠٠٠ (UNEP)
تقييم أثر تغير استخدامات الأرض على النظام الأيكولوجي والصحة الإنسانية واستخدامه كإطار عمل لتنظيم المؤشرات البيئية	٢٠٠٢ (EEA)
تقييم أثر التنمية العمرانية على جودة البيئة في المدن واستخدامه كإطار عمل لتنظيم مؤشرات البيئة العمرانية	٢٠٠٩ (UNEP)
استخدامه كمدخل للتفكير النظامي أو المنظم ( system thinking) للتقييم البيئي	٢٠١١ (EPA)
استخدامه كإطار عمل مرجعي لتقييم انتشار التجمعات السكنية المغلقة	البحث الحالي

١ - ٩ مكونات البحث يتكون هذا البحث من ستة فصول تتكون مما يلي

## الفصل الأول : المقدمة

يتم في هذا الفصل توضيح الموضوع البحثي والإطار العام له ومجال الدراسة والإشكالية البحثية والأسئلة البحثية والفرضيات وإضافة العلمية للبحث ومكوناته.

### الفصل الثاني: البيئة العمرانية / التحولات العالمية في النصف الثاني من القرن العشرين / التجمعات السكنية المغلقة

يتناول الجزء الأول من هذا الفصل مفهوم البيئة العمرانية وتوضيح ماهي جودة البيئة العمرانية وتدهور البيئة العمرانية ومفهوم البيئة العمرانية المستدامة وتعريف المجتمعات الملائمة للحياة والعلاقة بين الملائمة للحياة والاستدامة وماهي مبادئ تحقيق الملائمة للحياة على أسس مستدامة، كما يتعرض الجزء الثاني للظواهر والتحولات العالمية التي بدأت في الظهور منذ منتصف القرن العشرين باعتبارها من ضمن المحركات التي أدت لتغير الهيكل العمراني والاجتماعي والاقتصادي للمدن وهي المسؤولة عن ظهور التشكيلات العمرانية الحديثة والتي تعتبر التجمعات السكنية المغلقة جزء منها. وفي الجزء الثالث والأخير يتم تناول ظاهرة التجمعات السكنية المغلقة باعتبارها ظاهرة عالمية نمت وانتشرت في مختلف المناطق في العالم كما يتم التعرف على تصنيف تلك التجمعات والخصائص المميزة لها والأسباب التي أدت لانتشارها والنتائج التي ترتبت على هذا الانتشار.

### الفصل الثالث: تطور مناهج التقييم / طرح وبلورة المنهج المقترح

يبدأ هذا الفصل بإلقاء الضوء على أهمية الرصد والتقييم للبيئة العمرانية ثم يتم ذكر أهم مداخل التقييم مثل مدخل البنك الدولي لتقييم أثر البرامج التنموية المختلفة ثم منهجية الأمم المتحدة لمراقبة الخطط الحضرية ثم أخيرا يتعرض البحث لمدخل التقييم باستخدام نماذج أطر العمل المفاهيمية للتقييم البيئي والذي تعمل به منظمات حماية البيئة وهو المدخل الملائم لموضوع البحث، ثم يتم دراسة نماذج أطر عمل (الضغط - الاستجابة) وتطورها وصولا إلى إطار العمل المفاهيمي الذي ابتكرته الوكالة الأوروبية للبيئة وهو (DPSIR) الذي يعتبر أكثر أطر العمل شمولية وملاءمة لموضوع البحث.

ثم يتم بعد ذلك شرح خصائص ومميزات إطار العمل والتعريف بمكوناته والمفاهيم المرتبطة بتلك المكونات وأيضا مجالات استخدامه، ومنها تقييم أثر الأنشطة العمرانية على البيئة والذي تعتبر مدخلا ملائما لموضوع البحث، ثم يلي ذلك التعريف بالمنهجيات العالمية المختلفة التي استخدمت الإطار ضمن خطواتها للتقييم البيئي في مجالات مختلفة ومنها تفسير الظواهر البيئية المعقدة والتي تتطلب معلومات في تخصصات مختلفة والتي تساعد صناع القرار في تقييم السياسات المتبعة، ويتم في النهاية المقارنة بين تلك المنهجيات بغرض الوصول إلى منهج مستخلص يتم تطبيقه في الأجزاء التالية للبحث لتفسير وتقييم أثر انتشار التجمعات المغلقة في البيئة العمرانية للمدن.

في الجزء الأخير من هذا الفصل سوف يتم تطبيق خطوات المنهج المستخلص من الجزء النظري للخروج بالمنهج المقترح لتفسير التجمعات السكنية المغلقة، ومن خلال هذا التطبيق يتم تعريف القضية الرئيسية ثم يلي ذلك تحديد المفاهيم المرتبطة بالقضية سواء كانت الأسباب أو النتائج وإلقاء الضوء على السياسات العالمية المتبعة والتي تساهم في انتشار هذه التجمعات، ثم يتم بعد ذلك توصيف هذه المفاهيم من خلال عناصر إطار العمل مع التركيز على كيفية تدفق الأسباب من عنصر لآخر وتوضيح اتجاهات التأثير، ثم ينتهي هذا الفصل ببناء إطار عمل مفاهيمي يفسر ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة كما وردت بالدراسة النظرية وأهم المفاهيم والقضايا المتعلقة بها.

## الفصل الرابع : تطبيق الإطار والمنهج على بعض نماذج لانتشار التجمعات المغلقة عبر العالم / المقارنة والتحليل

يتم في الجزء الأول من هذا الفصل دراسة انتشار ظاهرة التجمعات السكنية المغلقة في عدة مناطق مختلفة من العالم وهي جنوب أفريقيا متمثلة في مدينة جوهانسبرج، والأرجنتين متمثلة في العاصمة بيونس آيريس، وتركيا متمثلة في مدينة اسطنبول، وسوف يتم تطبيق خطوات المنهج المقترح كما وردت في الفصل السابق وهي الخطوات من الأولى وحتى السابعة، والتعرف على المحتوى العام للمدينة التي نشأت فيها ظاهرة التجمعات المغلقة وانتشرت والمفاهيم التي تتضمن أسباب ونتائج هذا الانتشار، وسوف يتم بعد استعراض كل مدينة تطبيق عناصر إطار العمل (DPSIR) وتحديد اتجاهات التأثير ثم بناء إطار العمل المفاهيمي الذي يفسر انتشار التجمعات السكنية المغلقة بكل مدينة.

أما في الجزء الثاني من هذا الفصل يتم تجميع المفاهيم التي تم التوصل إليها في الدراسة النظرية وأيضا المفاهيم التي ظهرت في كل مدينة من المدن الثلاثة التي تمت دراستها في إطار عمل مفاهيمي شامل يتضح منه أن اختلاف المحتوى العام والسياق السياسي المتبع يؤدي إلى وجود تغير في بعض تلك المفاهيم، ويتم بعد ذلك المقارنة والتحليل بين النتائج.

## الفصل الخامس: التجمعات السكنية المغلقة في مصر/ تطبيق المنهج / اختبار إطار العمل

يتم في بداية هذا الفصل شرح المنهج المستخدم في المحتوى المحلي وهو منهج مطور ومستنتج من المنهج المقترح كي يصلح للتطبيق في الدراسة الميدانية، يتم بعد ذلك التعرف على التصنيفات المختلفة للتجمعات السكنية المغلقة في مصر ثم اختيار نطاق الدراسة وهو المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى مع توضيح أسباب هذا الاختيار، يتم بعد ذلك شرح المحتوى العام لمنطقة الدراسة ثم البدء في اختبار عناصر إطار العمل بشرح القضية البحثية الرئيسية وهي انتشار التجمعات السكنية المغلقة في المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى وهي تمثل التغير في الحالة (State) في إطار العمل.

في الجزء الثاني من هذا الفصل يتم شرح الخطوات المتبعة لاختبار إطار العمل الشامل والذي تم التوصل إليه في نهاية الفصل الرابع لتحديد المفاهيم التي تخص المحتوى المصري واستبعاد تلك التي تعتبر غير واردة به، ويتم إجراء الاختبار عن طريق تطبيق أسلوب دلفي في استبيان الخبراء في مجالات عدة وثيقة الصلة بموضوع البحث، ويكون هذا الاستبيان على ثلاثة مراحل متتالية بعد إجراء جولة استطلاعية، كما يتم إجراء استبيان للسكان من داخل وخارج التجمعات المغلقة بهدف التعرف على الآراء المختلفة عن مدى نجاح تلك التجمعات في تحقيق البيئة العمرانية الملائمة لمتطلباتهم.

فى الجزء الثالث والأخير من هذا الفصل يتم بناء إطار العمل المفاهيمى المتعلق بالقضية الرئيسية فى المحتوى المحلى للمدن الجديدة حول القاهرة الكبرى ومناقشة النتائج المستخلصة من تقييم الخبراء لظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى المحتوى المحلى للمدن الجديدة حول القاهرة الكبرى من خلال العناصر التى تمثل إطار العمل المفاهيمى DPSIR وأيضا مشاركتهم فى تحديد أهم القضايا التى استجبت أو ماقد يستجد فى المحتوى العام لتلك المدن مع مناقشة تصوراتهم ومقترحاتهم بالإستجابات الملائمة لمواجهة تلك القضايا والتخفيف من السلبيات التى قد تحدث وتعظيم الاستفادة من الأيجابيات.

### الفصل السادس: الخلاصة والتوصيات

يتم فى هذا الفصل شرح الخلاصة والنتائج التى تم التوصل إليها فى كل فصل من فصول البحث، كما يتم طرح توصيات البحث وأخيرا يتم استعراض إمكانيات البحوث والدراسات المستقبلية.

مقدمة البحث	الفصل الأول
انتشار التجمعات السكنية المغلقة	الفصل الثاني
تطور أطر ومناهج التقييم	الفصل الثالث
نماذج لانتشار التجمعات المغلقة عالميا	الفصل الرابع
التجمعات السكنية المغلقة في مصر	الفصل الخامس
مناقشة النتائج / الخلاصة / التوصيات	الفصل السادس
المراجع العربية / المراجع الأجنبية	المراجع
جدول الخبراء / نماذج الاستبيان	الملاحق

## ٢ - ١ مقدمة

يتناول الجزء الأول من هذا الفصل مفهوم البيئة العمرانية وتوضيح ماهى جودة البيئة العمرانية وتدهور البيئة العمرانية ومفهوم البيئة العمرانية المستدامة وتعريف المجتمعات الملائمة للحياة والعلاقة بين الملاءمة للحياة والاستدامة وماهى مبادئ تحقيق الملاءمة للحياة على أسس مستدامة، كما يتعرض الجزء الثانى للظواهر والتحويلات العالمية التى بدأت فى الظهور منذ منتصف القرن العشرين باعتبارها من ضمن المحركات التى أدت لتغير الهيكل العمرانى والاجتماعى والاقتصادى للمدن وهى المسؤولة عن ظهور التشكيلات العمرانية الحديثة والتى تعتبر التجمعات السكنية المغلقة جزء منها.

فى الجزء الثالث والأخير يتم تناول ظاهرة التجمعات السكنية المغلقة باعتبارها ظاهرة عالمية نمت وانتشرت فى مختلف المناطق فى العالم كما يتم التعرف على تصنيف تلك التجمعات والخصائص المميزة لها والأسباب التى أدت لانتشارها والنتائج التى ترتبت على هذا الانتشار.

## ٢ - ٢ البيئة العمرانية للمدن المعاصرة

إن المدن فى الألفية الجديدة هى المستوطنات البشرية التى يعيش فيها أكثر من نصف سكان العالم ، أى يمكن اعتبارها كمحرك أساسى للتطور البشرى، فلا بد إذن أن تكون متوازنة اجتماعيا ومستدامة بيئيا وتحقق المشاركة المدنية والكفاءة الاقتصادية، وفوق كل هذا يجب أن تكون متنوعة ثقافيا وملائمة للحياة

## ٢-٢-١ مفهوم البيئة العمرانية

بدأ التركيز على مصطلح البيئة العمرانية كقضية نالت اهتماما ملحوظا فى المناقشات العالمية الحديثة حول التنمية العمرانية وتعددت التعريفات التى تتعرض لمفهوم البيئة العمرانية وأحد هذه التعريفات<sup>١</sup> ينص على :

( البيئة العمرانية هى نسيج ذو هيكل معقد غنى فى تركيبه بخليط من الأبعاد الطبيعية والمشيدة والاقتصادية والاجتماعية وكذلك الثقافية )

ومن خلال هذا التعريف يمكن القول بأن البيئة العمرانية تعبر عن النظرة الشاملة للمكونات الطبيعية والمشيدة والاجتماعية معا، بجانب المكون الاقتصادى والثقافى وفى حين نجد أن البيئة الطبيعية تشمل الهواء، المياه، الأرض، المناخ، النباتات والحيوانات، نجد أن البيئة المشيدة تشمل النسيج البنائى، والبنية التحتية والفراغات الحضرية المفتوحة، أما المكون الاجتماعى فيشمل الجوانب غير

<sup>١</sup>Houghton, G., & Hunter, C., ١٩٩٤, "Sustainable cities" Regional Policy and Development SeriesY, Jessica Kingslly Publishers, London.

المادية للمناطق الحضرية والتي تشمل مستوى المعيشة والتراث والقيم والسلوك وكذلك القوانين والتقاليد الخاصة بسكان المجتمع.

### ٢-٢-٢ جودة البيئة العمرانية

يربط العديد من الكتاب والباحثين<sup>٢١</sup> بين جودة البيئة العمرانية وجودة الحياة وأنه يمكن تقييم كلا منهما من خلال ذات المعايير المرتبطة بالأنشطة الإنسانية فى البيئة المحيطة والتي تجعل الحياة ممتعة، فمن تعريف البيئة العمرانية السابق ذكره نجد أنها تعبر عن جميع نواحي الحياة وبالتالي تكون جودة البيئة العمرانية تتحقق من خلال جودة كل ما يعبر عنها من مكونات مادية واعتبارية كما أن جودة الحياة يمكن تمييزها من خلال شقين ( شق حسى له علاقة بإدراك الإنسان ومشاعره والصورة الذهنية المتكونة لديه عن البيئة المحيطة به ) و( شق مادى يتعلق بالعوامل الخارجية وهو ما يمكن اعتباره بأنه ما يتعلق بالبيئة المادية المحيطة بالفرد أو مجموعة من الأفراد).

إن تناول جودة الحياة بالدراسة والتحليل من قبل المخططين والمعماريين دائما ما يهتم بالشق المادى الذى يتعلق بالعوامل الخارجية<sup>٢</sup> وهو ما يعبر عن جودة البيئة العمرانية ، وهى تتركز فى :

- جودة التنمية الاقتصادية : وتتمثل فى توفر الوظائف والدخل الجيد وسهولة الوصول للموارد والخدمات.
- جودة التنمية الاجتماعية : وتتمثل فى توفير التعليم الجيد والصحة الجيدة وتحقيق العدالة فى توزيع المنافع وتحقيق الترابط المجتمعى والاهتمام بالقيم التاريخية والثقافية.
- جودة البيئة : وتتمثل فى نقاء الهواء والماء وتقليل الضوضاء والتلوث وتوفير المساحات الخضراء والمفتوحة والحفاظ على نظافة البيئة المبنية.
- جودة التنمية العمرانية : وتتمثل فى توفير التنوع فى المساكن ووسائل المواصلات والاستخدام المختلط للأرضى.

<sup>١</sup> Rahman, A., Et-al, ٢٠١١, "Urbanization and Quality of Urban Environment" Journal of (GIS), vol., ٣, pp., ٦٢-٨٤. [www.SciRP.org/journal/jgis](http://www.SciRP.org/journal/jgis)

<sup>٢</sup> Kladivo, P., & Halas, M., ٢٠١٢, "Quality of Life in an Urban Environment" Grant Agency of the Academy of Sciences of the Czech Republic.

<sup>٣</sup> Vanzerr, M., and Seskin, S., ٢٠١١, "Recommendation memo: Livability and quality of life indicators" Discussion Paper presented for Oregon working group, U.S.

## ٢-٢-٣ تدهور البيئة العمرانية

إن تدهور البيئة العمرانية يعنى حدوث خسائر فى البيئة المادية المحيطة بالإنسان ويكون لها أثر سئى على صحة ورفاهية الأفراد الآن أو فى المستقبل، وبشكل عام فإن تركيز السكان فى قلب المدن يؤثر بشكل كبير فى البيئة العمرانية على المستوى المحلى والإقليمى والدولى<sup>١</sup> فالأنشطة السكانية تستهلك المياه والطاقة وتحولها إلى بضائع وخدمات وصناعات وتعود مرة أخرى الى البيئة فى صورة نفايات وانبعاثات ضارة فتزداد معدلات التلوث والضوضاء فى البيئة العمرانية، كما أن الزيادة الفائقة فى معدل نمو سكان الحضر بشكل يفوق قدرة الحكومات على توفير الخدمات والمساكن الملائمة فى بيئة صحية مستدامة يؤدي إلى تدهور البيئة العمرانية وعدم القدرة على التحكم فى العمران.

وتتمثل مظاهر تدهور البيئة العمرانية فى الأتى<sup>٢</sup> :

- على المستوى المحلى عدم كفاية مصادر المياه النظيفة وعدم كفاءة شبكات الصرف الصحى وتلوث الهواء داخل المساكن
- على مستوى المدن تلوث الهواء وفشل إدارة جمع المخلفات وتلوث المياه السطحية مثل الأنهار والبحيرات
- الأثر السئى للأنشطة العمرانية مثل تدهور الموارد البيئية والإنبعاثات الضارة.
- الأحمال البيئية الناتجة عن الأنشطة العمرانية خارج حدود المدن مثل إنشاء الطرق السريعة تؤثر على السكان داخل هذه المدن متمثلة فى الاحتباس الحرارى وتغير المناخ.

## ٢-٢-٤ البيئة العمرانية المستدامة للمدن

إن برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية يعرف المدينة المستدامة بأنها المدينة التى تحرز تقدماً اجتماعياً واقتصادياً وتطوراً مادياً يتسم بالاستمرارية والبقاء<sup>٣</sup>

فالمدينة المستدامة<sup>٤</sup> هى المدن التى تحقق العدالة الاجتماعية لسكانها بحيث تعزز مفاهيم الديمقراطية والمشاركة فى صنع القرار ، واعتماد المجتمع على ذاته باستيفاء وتلبية الحاجات الأساسية لأفراده ، وتقليل الفجوة بين الأغنياء والفقراء ومستويات الدخل المختلفة ، وضمان الحدود

<sup>١</sup> [http://esl.jrc.it/envind/pf\\_intro/pf\\_int09.htm](http://esl.jrc.it/envind/pf_intro/pf_int09.htm)

<sup>٢</sup> [www.urban-env/key-UE-issues.html](http://www.urban-env/key-UE-issues.html)

<sup>٣</sup> [www.subjectmatters.com/indicators/Sustainability/DefinitionsCommunity.html](http://www.subjectmatters.com/indicators/Sustainability/DefinitionsCommunity.html)

<sup>٤</sup> Landman, K., (٢٠٠٠) "GCs & Urban sustainability: Taking a closer look at the future" ٢<sup>nd</sup> Southern African conference on sustainable development in the built environment, Pretoria, South Africa.

الدنيا من نوعية الحياة المقبولة لكافة أفراد المجتمع، وضمان الشفافية والمساءلة، واستخدام التقنيات الفنية المتوافقة مع الظروف المحلية، وتحقيق نمو اقتصادى لا يستنفذ الموارد الطبيعية ولا يلوثها. وجدير بالذكر أن مصطلح المدن المستدامة أو المستوطنات البشرية المستدامة قد ظهر فى مناقشات مؤتمر قمة الأرض ١٩٩٢ وظهر تقرير الأجندة ٢١ وهو عبارة عن مجموعة من الأهداف والبرامج من أجل تحسين المجتمعات البشرية واستدامة البيئة العمرانية.

## ٢ - ٣ البيئة العمرانية الملائمة للحياة

ظهر تعبير الملاءمة للحياة (Livable Community) لأول مرة فى السبعينيات من القرن العشرين من خلال أبحاث الأكاديمية الأمريكية للتخطيط لبحث كيفية مقاومة الأثر السيئ الناتج عن الانتشار العمرانى فى المدن الأمريكية<sup>١</sup> والتمثل فى انعدام الإحساس بالانتماء للمجتمع ، كما أثبت كيفن لينش قبل ذلك بسنوات فى كتابه عام ١٩٦٠ (The Image of the City) أن البيئة المبنية للمدن هى التى تتسبب فى تعميق الشعور بالانتماء أو فقدانه وبالتالي إدراك ملائمة أو عدم ملائمة المجتمع للحياة.

### ٢-٣-١ مفهوم الملاءمة للحياة

مالبتت أن تطورت المبادرات التى تبحث فى كيفية تحقيق المجتمع الملائم للحياة والتى كان آخرها فى عام ٢٠٠٩ وهو تكوين الاتحاد الفيدرالى الأمريكى بين ثلاثة منظمات رسمية وهى النقل والمواصلات والتنمية العمرانية والحفاظ على البيئة وعن طريق هذا الاتحاد تم تطوير مفهوم الملائمة للحياة طبقا لرؤى مختلفة وبالتالي وضع مبادئ تحقيق الملائمة للحياة على نطاق المدن<sup>٢</sup>. ويعرف المجتمع الملائم للحياة بأنه المجتمع الذى تستجيب فيه البيئة العمرانية لمتطلبات الحياة فتتحقق العناصر التى تدفع بالفرد أو مجموعة من الأفراد إلى اختيار الحياة فى هذه البيئة تحديدا دون غيرها<sup>٣</sup>، وفى تعريف آخر<sup>٤</sup> هو المجتمع الذى يوفر اسكان وخدمات مناسبة وخصائص مجتمعية داعمة لمشاركة الأفراد فى الحياة المدنية وخيارات كافية للتنقل، وبشكل عام فإن مفهوم الملائمة للحياة هو مفهوم واسع المدى يبدأ من التعريف السابق ويتدرج فى التفاصيل حتى يصل لأسس التصميم العمرانى للمجاورات السكنية. وفى بعض الثقافات يكون تعريف المجتمع الملائم للحياة هو المجتمع الذى يُمكن كبار السن من أن يعمرُوا ويعيشوا فيه دون الاعتماد على الغير،

<sup>١</sup> Tamer M. Abdelfattah, (٢٠١١), "Landscape Infrastructure and Livable Communities" A Ph.D. Thesis submitted to School of Architecture, Newcastle University, UK. p.٣٤, published online <https://theses.ncl.ac.uk> accessed ٤/١١/٢٠١٢.

<sup>٢</sup> Vanzerr, M., and Seskin, S., ٢٠١١, "Recommendation memo: Livability and quality of life indicators" Discussion Paper presented for Oregon working group, U.S.

<sup>٣</sup> Tamer M. Abdelfattah, (٢٠١١), (Ibid), p. ٣٨

<sup>٤</sup> Brennan, D., et-al, ٢٠٠٥, "Livable Communities: An Evaluation Guide" Arizona State University, p.٢

كما أن العديد من المنظمات فى الدول المتقدمة وضعت تصورات عديدة عن هذا المفهوم نذكر منها مايدخل فى سياق البحث كمايلى:

• **تعريف بعض المنظمات والهيئات الأمريكية<sup>١</sup> لمفهوم المجتمعات الملائمة للحياة:**

هيئة النقل والمواصلات (DOT) : هو المجتمع الذى يسهل الوصول لأماكن العمل والتعليم والرعاية الصحية والخدمات اليومية والتمتع بالحدائق والمناطق الترفيهية دون الحاجة لاستخدام سيارة خاصة.

هيئة الإسكان والتنمية العمرانية (HUD) : هو المجتمع الذى يكون فيه مناطق السكن والعمل والخدمات التجارية متقاربة بحيث يستطيع السكان الوصول إليها بسهولة عن طريق شبكة مواصلات تدعم الاستدامة البيئية.

منظمة العمارة الأمريكية (AIA) : هو المجتمع الذى يدرك أفرادها قيمة الهوية الثقافية والخصائص المميزة له ويهتم بالتصميم العمرانى الذى يحمى ويحافظ على هذه الخصائص.

• **تعريف الحكومة البريطانية<sup>٢</sup> لمفهوم المجتمعات الملائمة للحياة:**

هو المجتمع الذى يستطيع فيه الأطفال الذهاب إلى المدرسة دون خوف وهو المجتمع الذى لا يتسامح مع التخريب أو التقصير أو الإهمال وهو المجتمع الذى تكون فيه البيئة العمرانية داعمة للشعور بالانتماء والمسئولية المجتمعية وليست منفرة لهما.

٢-٣-٢ العلاقة بين الملائمة للحياة وفكر الاستدامة

يوجد تداخل بين مفهوم كل من الملائمة والاستدامة<sup>٣</sup> بل قد يستخدمان أحيانا بالتبادل، وفى الواقع فإن كثير من الأدبيات يتداخل فيها مفهوم الملائمة للحياة مع مفهوم الاستدامة بدون التدقيق فى توضيح العلاقة بينهما، ولكن يوجد فرق واضح بينهما. فالملائمة للحياة تعبر عن علاقة المجتمع بالبيئة وتبحث فى حل المشكلات الراهنة (الآن) وعلى المستوى المحلى (هنا)، فى حين أن الاستدامة تهدف للحفاظ على الموارد من أجل الأجيال الحالية والقادمة على المستوى القومى والعالمى، وتركز على المستقبل والحاضر لحياة الإنسان داخل حدود البيئة الطبيعية وتعطى مدى واسع من الأهداف يشتمل على الملائمة للحياة.

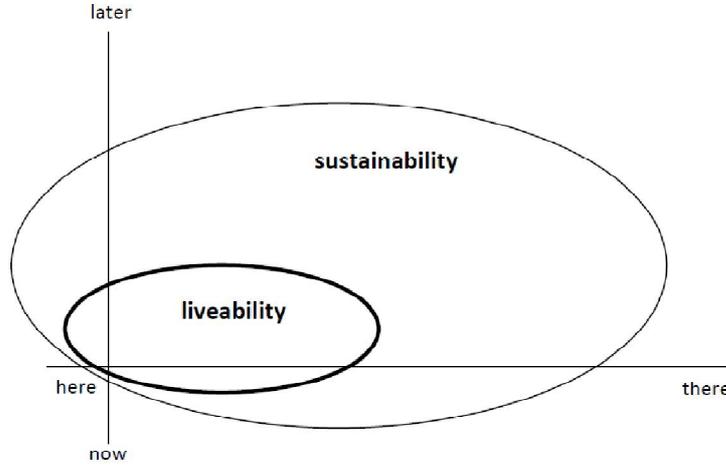
وبناء على هذا تصبح الملائمة للحياة هى متغير هام وفعال فى تقييم الاستدامة وجزء أساسى بها ولكنه لا يتحقق به كامل الاستدامة.

<sup>١</sup> Harison, R., et-al., ٢٠١١, "The Role of FHWA Programs in Livability" [www.fhwa.dot.gov](http://www.fhwa.dot.gov)

<sup>٢</sup> Tamer M. Abdelfattah, (٢٠١١), (Ibid), p. ٤٢

<sup>٣</sup> Cambridge Systematics' Ask the Experts, [www.camsys.com/kb\\_experts\\_livability.htm](http://www.camsys.com/kb_experts_livability.htm)

ويوضح الشكل ١-٢ موقع الملاءمة للحياة بالنسبة للاستدامة



شكل ١-٢ موقع الملاءمة للحياة داخل منظومة الاستدامة

المصدر<sup>١</sup>: Lowe, M., et-al, ٢٠١٣

يتضح مما سبق أنه قد يتم انتاج مجتمعات ملائمة للحياة فى الوقت الراهن ولكنها قد تكون غير مستدامة فى المستقبل، وفى المقابل فإن تعزيز الاستدامة حالياً ومستقبلاً يمكن أن يحقق المجتمع الملائم للحياة، وقد قامت العديد من الدول الأوروبية والأمريكية بالمبادرة بوضع مبادئ تحقيق المجتمعات الملائمة للحياة على أسس مستدامة واتخاذ الخطوات الإجرائية لتنفيذها وهى بها الكثير من أوجه التشابه والاختلاف بما يتلاءم مع السياقات المختلفة لتلك المبادرات، وفيما يلي مبادئ تحقيق الملاءمة للحياة على أسس مستدامة فى البيئة العمرانية .

### ٢-٣-٣ مبادئ تحقيق الملاءمة للحياة على أسس مستدامة<sup>٢،٣،٤،٥،٦</sup>

- توفير المسكن الملائم لجميع المستويات.
- تعزيز الاستخدام المختلط للأراضي حتى تصبح المدينة ذات تصميم مدمج.
- خلق شبكة طرق تربط كافة الاستعمالات وإتاحة التنوع فى النقل والمواصلات.

<sup>١</sup> Lowe, M., et-al., ٢٠١٣, "Livable, Healthy, Sustainable: What are the Key Indicators for Melbourne Neighbourhoods" health and livability research program, University of Melbourne.

<sup>٢</sup> Vanzerr, M., and Seskin, S., ٢٠١١, Ibid.

<sup>٣</sup> [www.camsys.com/kb\\_experts\\_livability.htm](http://www.camsys.com/kb_experts_livability.htm)

<sup>٤</sup> Harison, R., et-al., ٢٠١١, Ibid.

<sup>٥</sup> Tamer M. Abdelfatteh, (٢٠١١), (Ibid), p. ٤٠

<sup>٦</sup> [www.vtqi.org/tdm/tdm٩٧.htm](http://www.vtqi.org/tdm/tdm٩٧.htm)

- التحسين من كفاءة نظم المواصلات العامة واعتمادها على وقود غير ملوث للبيئة.
- تصميم المجاورة السكنية بحيث تسهل الوصول للخدمات اليومية عن طريق السير على الأقدام.
- تعزيز المراقبة التلقائية فى الطرق العامة عن طريق الاستخدام النشط لواجهات الشوارع.
- الاهتمام بإيجاد فراغات عامة حيوية وجاذبة.
- الاهتمام بالتصميم العمرانى الذى يحافظ على الهوية الثقافية للمجتمع والقيم الجمالية.
- تحقيق التكامل بين المجتمعات على مستوى الإقليم من حيث فرص العمل والسكن والتعليم والخدمات.
- إحياء وتطوير المجتمعات الأصلية والمراكز العمرانية للاستفادة من البيئة المبنية والموارد بها.

أن فوائد تحقيق المجتمع الملائم للحياة تتعكس بشكل مباشر على المقيمين به والعاملين والزائرين وتتجلى مظاهرها فى تفاعل الناس فى الفراغات العامة وتحسن العلاقات الاجتماعية والأمن العام والصحة العامة وترفع من قيمة الممتلكات وفعالية المشروعات الاقتصادية أى بمعنى آخر تحقق معايير جودة البيئة العمرانية<sup>١</sup>، كما أنها لا بد أن تبدأ من خلال الخطط الاستراتيجية التى تحددها السياسات العامة للبلاد.

## ٢ - ٤ التحولات العالمية منذ منتصف القرن العشرين

يمكن اعتبار أن انتشار ظاهرة التجمعات السكنية المغلقة عبر العالم كنمط سكنى عالمى جاء نتيجة حدوث عدة ظواهر وتحولات عالمية اتخذت مجراها وتطورت خلال نصف قرن أو يزيد، مثل ظاهرة ازدياد معدل التحضر وانتشار العولمة وما أحدثته من تحولات اقتصادية واجتماعية وثقافية أثرت بدورها فى تطور الأفكار العمرانية والمعمارية للأنماط السكنية وانتشارها فى كثير من دول العالم بدرجات متفاوتة.

<sup>١</sup> Vanzerr, M., and Seskin, S., (٢٠١١), Ibid.

## ٢-٤-١ التحضر

يقصد بعملية التحضر<sup>١</sup> إما ظاهرة ازدياد معدل سكان الحضر أو ظاهرة تحول المستوطنات الريفية إلى مستوطنات حضرية وتهتم هذه الدراسة بالظاهرة الأولى وهى ازدياد معدل سكان الحضر والتي برز من خلالها الأشكال المختلفة للتمدد العمرانى (Urban Expansion) فقد ازداد معدل التحضر فى النصف الثانى من القرن العشرين على مستوى العالم بشكل كبير، وتبلغ نسبة التحضر فى الدول المتقدمة والأكثر تطورا ٧٤% ومن المنتظر أن تصل إلى ٨٦% فى عام ٢٠٥٠ مع ملاحظة أن معدل الزيادة السكانية فى نفس هذه الدول بطيئاً أو منخفض ولكن تزداد نسبة التحضر نتيجة عوامل الهجرة الدولية من الدول النامية والأكثر فقرا للدول المتقدمة والغنية بحثاً عن فرص العمل، وهذا بدوره يخلق تنوعاً ثقافياً واجتماعياً فى هذه الدول ناتج عن ازدياد معدلات الهجرة الدولية فتتباين المجموعات الاجتماعية فى المدينة الواحدة فكل ثقافة تحاول الحفاظ على الهوية والطابع العمرانى المميز لها فتنشأ التجمعات السكنية التى تعبر عن الانعزال الاجتماعى والتشردم العمرانى لتجنب تصادم هذه الثقافات فى تعبيرها عن الطقوس والعقائد الخاصة بها.

## ٢-٤-١-١ أثر التحضر على المدن المعاصرة

من أهم آثار التحضر السريع فى المدن هو امتداد العمران خارج حدود المدن<sup>٢</sup> كنتيجة حتمية للنمو السكانى والحراك المكانى والاجتماعى للسكان فتظهر تشكيلات عمرانية متمثلة فى التجزئة والانفصال وزيادة مساحات الاستهلاك الحضرى للخدمات الخاصة والترفيهية.

وقد يتمثل التمدد العمرانى فى عملية تعمير الضواحي (suburbanization) وما بعد الضواحي (Ex-urban) مثل دول أمريكا الشمالية وبعض الدول الأوروبية مثل كوبنهاجن وأمستردام حيث نقل الكثافة السكانية وتزداد المساحات العمرانية نتيجة لعوامل الازدهار الاقتصادى ، أو تمدد لمناطق شبه حضرية (Peri-urban) مثل دول قارة أفريقيا ، أو تضخم مدن العواصم فيما يعرف بـ (Metropolitanization) مثل دول آسيا وأمريكا الجنوبية فيزداد حجم العاصمة ليتصل ويلتحم بالمدن الصغيرة المحيطة به.

ويسبب التمدد العمرانى خارج حدود المدن إلى كثرة استخدام المركبات الخاصة وانعدام مسارات المشاة وعدم كفاءة استغلال الموارد غير المتجددة من الطاقة والأرض، وقد يكون كل ذلك من

<sup>١</sup> دعاء الشريف، ٢٠٠٣ (الإدارة المستدامة للبيئة العمرانية فى الدول النامية) رسالة دكتوراة ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة.

<sup>٢</sup> UN-Habitat, ٢٠٠٩, (Planning Sustainable Cities), Global report on human settlements, Earthscan, UK.p.٣١

نواتج قوانين تخطيط غير صائبة وغير ملائمة، ومن ثم فإن التحدى الذى يواجه التخطيط هو ليس منع النمو العمرانى وإنما تنظيم هذا النمو المحتوم.

## ٢-٤-٢ العولمة

ظهر مصطلح العولمة لأول مرة<sup>١</sup> باللغة الانجليزية عام ١٩٦١ فى أحد المعاجم اللغوية ولم يتداول وقتها ثم أعيد استخدامه فى بداية التسعينات عندما ذكر جورج بوش الأب كلمة العولمة أمام الجمعية العامة للأمم المتحدة وتأكيدده على بداية عهد جديد أطلق عليه اسم العولمة بانتهاء القطبية الثانية وسقوط النظام الاشتراكى وسيادة الرأسمالية ومولد نظام اقتصادى عالمى جديد ، وقد انتشرت العولمة بسرعة كبيرة فى الربع الأخير من القرن العشرين.

وتعرف العولمة حرفياً<sup>٢</sup> بأنها تلك العملية التى تتحول فيها الظواهر المحلية أو الإقليمية إلى ظواهر عالمية، أى أنها عملية دمج للعالم والغاء للفواصل والحدود الجغرافية والزمنية والموضوعية بين الدول والمجتمعات، وأصبحت كل المجتمعات تعيشها أو تعاني منها بدرجات متفاوتة حتى تلك التى تعيش فى عزلة. ويمكن اعتبار العولمة<sup>٣</sup> ظاهرة تتداخل فيها الجوانب الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والثقافية والسلوكية، ويكون الانتماء فيها للعالم كله عبر الحدود السياسية للدول. وتؤدى العولمة إلى حدوث تحولات على مختلف الصور تظهر تأثيراتها فى المدن المعاصرة وفى حياة الإنسان أينما كان، وتساهم فى صنع هذه التحولات المنظمات الاقتصادية الدولية والشركات متعددة الجنسيات.

## ٢-٤-٢-١ أثر العولمة على المدن المعاصرة

### • التأثيرات الاقتصادية :

تغيرت سمات الاقتصاد العالمى فى العقود الأخيرة<sup>٤</sup> فى كل دول العالم النامى والمتقدم حيث ظهرت زيادة الاستقطابات والتخصصات فى الوظائف و سوق العمل، وظهرت خريطة جديدة عليها تكتلات وكيانات اقتصادية جديدة مثل الاتحاد الأوروبى والصين ودول النمرور الآسيوية وزيادة التدفقات المالية فى البورصات العالمية وتكامل الأسواق الوطنية مع الأسواق العالمية تحت هيمنة الشركات متعددة الجنسيات<sup>٥</sup>.

<sup>١</sup>مها فهمى، ٢٠٠٥ ( العولمة والعمران - التأثير والانعكاسات ) مؤتمر العمارة والعمران مابعد العولمة - كلية الهندسة ،جامعة القاهرة.

<sup>٢</sup> [www.wikipedia.org/wiki/globalization](http://www.wikipedia.org/wiki/globalization)

<sup>٣</sup> غربى محمد ، ٢٠٠٩ (تحديات العولمة وآثارها على العالم العربى) مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد ٦ ، جامعة الشلف، الجزائر.

<sup>٤</sup> أحمد دعوش ، ٢٠٠٦ ( اشكالية الثقافة فى عصر العولمة) مجلة العصر [www.alasr.ws](http://www.alasr.ws)

<sup>٥</sup> مها فهمى ، ٢٠٠٥ مرجع سابق.

كما تقلص دور الدولة فى المجال الاقتصادى وتعرضت اقتصاديات البلدان النامية إلى هزات شديدة بفعل حرص منظمة التجارة العالمية على تحرير الخدمات التجارية والمالية والمصرفية وتأثير ذلك على قطاع الخدمات الذى بدأ يقدم نتائج ملموسة فى مجال زيادة الدخل من العملة الصعبة حتى بدأ ينافس قطاع الزراعة والصناعة<sup>١</sup>.

### • الخصخصة (Privatization)

تعنى الخصخصة فى التعبير الاقتصادى نقل الملكية العامة أو اسناد ادارتها إلى القطاع الخاص، وهى لا تعتبر غاية فى حد ذاتها وإنما هى عادة ما تكون وسيلة أو أداة لتفعيل برنامج اصلاحى شامل ذى محاور متعددة يهدف إلى اصلاح الأوضاع الاقتصادية فى دولة ما<sup>٢</sup>.

و للخصخصة منظورين اقتصادي وسياسي<sup>٣</sup> فمن المنظور الاقتصادي تهدف عملية الخصخصة إلى استغلال المصادر الطبيعية والبشرية بكفاءة وإنتاجية أعلى، وذلك بتحرير السوق وعدم تدخل الدولة الا في حالات الضرورة القصوى، وعبر ادوات محددة لضمان استقرار السوق والحد من تقلباته. اما من المنظور السياسي فالتخصيص يدعو إلى اختزال دور الدولة ليقصر على مجالات أساسية مثل الدفاع والقضاء والامن الداخلى والخدمات الاجتماعية، لذا فان التخصيص يتجاوز مفهومه الضيق المقتصر على عملية بيع اصول أو نقل ملكية ليكون بمثابة نقلة اقتصادية واجتماعية وسياسية كبيرة وفلسفة جديدة لدور الدولة، وتأخذ الخصخصة أسلوبين، الأول: هو بيع أصول مملوكة للدولة إلى القطاع الخاص. والثاني: هو أن تتوقف الدولة عن تقديم خدمات كانت تضطلع بها في السابق مباشرة وتعتمد على القطاع الخاص في تقديم تلك الخدمات.

### • خصخصة الفراغات الحضرية (Privatization of urban spaces)

تتشكل وتتكون المجتمعات التقليدية من مجموعة الفراغات الحضرية التى يتاح المرور بها واستخدامها بشكل طبيعى فتوجد المباني العامة والبيادين العامة والشوارع والحدائق العامة وهى أنساق عمرانية تميز أى مجتمع وتعبر عنه اجتماعيا وثقافيا ، ولكن عندما تحاط مجموعة من هذه الفراغات أو الأنساق العمرانية كالشوارع والحدائق بأسوار بحيث يقتصر استخدامها والاستفادة منها على مجموعة أو فئة محددة من الأفراد يشتركون فى ملكيتها وصيانتها ويتم تقييد الوصول إليها لمنع العامة فإن هذا ما اصطلح على تسميته بخصخصة الفراغات الحضرية وهو ما يمكن تعريفه

<sup>١</sup> غربى محمد، ٢٠٠٩ مرجع سابق.

<sup>٢</sup> ريهام حافظ، ٢٠١٠ (توجيه النتائج العمرانى السكنى بالتجمعات العمرانية الجديدة) رسالة دكتوراة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.

<sup>٣</sup> www.ar.wikipedia.org.

بأنه زيادة دور الصفوة أو النخبة من طبقات المجتمع فى تشكيل الحياة الحضرية للمدينة عن طريق منحهم مساحات للاستهلاك العمرانى الحضرى الذى يدار بشكل خاص<sup>١</sup>.

### • التأثيرات الاجتماعية :

انعكست مظاهر التحول الاقتصادى على الجانب الاجتماعى فى عدة قضايا<sup>٢</sup> حيث أن زيادة معدلات التجارة وتبادل المعلومات وتدفق الاستثمارات أدى إلى سهولة انتقال السكان من وإلى مناطق العالم المختلفة والهجرة إلى مواقع تركيز الاستثمارات حيث تتوفر فرص العمل ، ويرى المفكرين أن التحولات الاجتماعية الناتجة عن عملية العولمة ألغت الحواجز بين الشعوب فانتقلت من الفرقة والتجزئة إلى الاقتراب والتوحد ومن التباين إلى التجانس وتكاثفت العلاقات الاجتماعية على الصعيد العالمى بروابط اقتصادية وثقافية وسياسية.

كما أدى تقليص سيطرة الدول - خاصة النامية - على التوجهات الاقتصادية إلى إعادة بناء المعادلة الاجتماعية<sup>٣</sup> على أسس جديدة تضعف من وزن القوى الشعبية والفقيرة لصالح جذب الاستثمارات والتشجيع على توطينها وجعل معيار تراكم رأس المال هو معيار نجاح النمو الاقتصادى مما يحرم المجتمعات من المعايير الاجتماعية والأخلاقية التى تحد من تحول الربح إلى هدف فى حد ذاته ، ويعمل على تفكيك العلاقات الاجتماعية والمدنية التى تحافظ على التضامن والانسجام المجتمعى الداخلى.

### • التأثيرات الثقافية :

يعتبر التحول الثقافى هو تحول تاريخى<sup>٤</sup> من أسر الدولة القومية إلى أفق الإنسانية، ومن التخطيط الصارم إلى نظام السوق الحرة، ومن الولاء لثقافة ضيقة متعصبة إلى ثقافة عالمية موحدة يتساوى فيها الناس والأمم جميعا. والتحرر من التعصب لفكرة معينة إلى الانفتاح على مختلف الأفكار، والتحرر من كل صور اللاعقلانية الناتجة عن التحيز المسبق لأمة أو دين أو عقيدة إلى عقلانية العلم وحياء الثقافة.

ومع تطور قنوات الاتصال الثقافية المشتركة بين الدول<sup>٥</sup> ظهرت صور جديدة من التأكيد على الرغبة فى زيادة تحسين مستوى المعيشة للأفراد والتمتع بالأفكار والمنتجات الأجنبية، واتباع الوسائل والأساليب الحديثة والمشاركة فى الثقافة العالمية. حيث اتضح جليا مدى هيمنة الثقافة

<sup>١</sup> Genis, S., ٢٠٠٧ (Producing Elite Localities: The Rise of Gated Communities in Istanbul), Urban Studies, vol.٤٤, no.٤, pp.٧٧١-٧٩٨.

<sup>٢</sup> مها فهم ، ٢٠٠٥ مرجع سابق.

<sup>٣</sup> برهان غليون، ٢٠٠٥ (تأثير العولمة على الوضع الاجتماعى فى المنطقة العربية) مركز دراسات الشرق المعاصر، باريس، فرنسا.

<sup>٤</sup> غربى محمد ، ٢٠٠٩ مرجع سابق.

<sup>٥</sup> www.wikipedia.org/wiki/globalization

الأمريكية على حساب التنوع التقليدى للثقافات الأخرى، كما انتشرت اللغة الإنجليزية وأصبح يوجد فى جميع البلدان مؤسسات تعليمية جامعية وثقافية أجنبية تدرس العلوم المختلفة بلغاتها الخاصة مما يساعد على التعرف على الثقافات المتنوعة.

إن نتيجة التأثيرات السابقة هو حدوث تغيرات عديدة فى المدن المعاصرة وقد وصفها المحللون بأنها تعبر عن ملامح الانقسام العمرانى والاستقطاب الاجتماعى، وهى تعنى ظهور تفاوت مرئى وملحوظ بين مناطق تعبر عن الثروة والرفاهية حيث يكون الأثرياء قادرين على تحقيق متطلباتهم ومناطق أخرى حيث يتركز الأقل دخلا والفقراء والذين لايتوفر لديهم أى بدائل لمناطق أخرى للعيش، وبالرغم من أنه يوجد العديد من الأسباب الأخرى المتعلقة بالمحتوى الخاص للمدن التى تظهر بها ملامح الانقسام إلا أنه تم الربط بين مظاهر العولمة ومظاهر هذا الانقسام .

وتعتبر التجمعات السكنية المغلقة أحد أبرز تلك المظاهر، حتى أن مفهوم المدينة المنقسمة يقصد به أنها المدينة التى تكثر بها الحواجز التى تفصل بين من مناطق الأعلى دخلا ومناطق الأقل دخلا، وفى الجزء التالى يتم وصف تلك الظاهرة.

## ٢ - ٥ التجمعات السكنية الخاصة

شهدت الثلاث عقود الأخيرة انتشاراً واسعاً للتجمعات السكنية الخاصة عبر مختلف المناطق فى العالم معبرة بذلك عن اجتياح ظاهرة عمرانية حديثة النمط قديمة النشأة تختلف فى ملامحها باختلاف المحتوى الاقتصادى والاجتماعى والعمرانى التى وجدت فى إطاره، ويعتبر هذا الانتشار جزءاً من انتشار المراكز المجمعـة التجارية أو الترفيهية ومراكز خدمات رجال الأعمال والمباني الذكية كأنماط عمرانية مستحدثة بفعل التحولات الاقتصادية والتقدم الهائل فى الثورة العلمية والتقنية التى سهلت نقل المعلومات والأفكار عبر العالم، حيث تحولت الأفكار المعمارية والعمرانية بصفتهما النفعية إلى سلعة تتحدد وظيفتها حسب متطلبات الاستثمار العالمى.

فتعتبر التجمعات الخاصة على اختلاف أنواعها جزءاً من الاتجاه العالمى لخصخصة العمران وجزء من حركة العولمة التى تدعم أشكال الحكم الحضرى الخاص.

## ٢ - ٥ - ١ مفهوم التجمعات السكنية الخاصة

إن المفهوم الرئيسى لهذه التجمعات هو أنها تجمعات عمرانية ذات غرض سكنى أساسا وتكون ادارتها عن طريق الحكم الحضرى الخاص<sup>١</sup> من خلال مجموعة منتخبة من مالكى المساكن أو شركات متخصصة فى الإدارة والصيانة، وتكون الإدارة فى هذه الحالة ذات مقياس أصغر من حجم الإدارة على مستوى المحليات<sup>٢</sup>.

و لتنظيم إنشاء وإدارة التجمعات السكنية الخاصة تم ابتكار نظام مؤسسى خاص<sup>٣</sup> بها كان أول وجود له فعليا فى أمريكا فى بداية السبعينيات من القرن العشرين حيث يقع على عاتق هذا التنظيم ابرام التعاقدات وتوفير الخدمات ووضع الشروط واللوائح التى تنظم الحياة داخل التجمع ، كما أن هذا التنظيم له قوة الحكم الذاتى<sup>٤</sup> ويتحكم فى مصادر ضخمة من أموال السكان وشبكة واسعة من المهنيين والمتخصصين الذين يتولون الإدارة بالإضافة إلى أعضاء مجلس الإدارة وهم متطوعين تقع على عاتقهم مسؤوليات كبيرة تضاهى مسؤوليات الأجهزة الحكومية الرسمية.

ويعتبر مصطلح Common Interest Development (CID) أى التنمية ذات المصالح المشتركة<sup>٥</sup> هو المصطلح الرسمى لهذا التنظيم المؤسسى أما مصطلح Homeowner Association (HOA) أى اتحاد الملاك هو الأكثر شيوعا.

وتنقسم التجمعات السكنية الخاصة إلى ثلاثة أنواع<sup>٦</sup>

- مساكن ذات ملكية مشتركة (Condominiums) أو اختصارا condos
  - اسكان تعاونى Housing Co-operative
  - التطورات السكنية للمنازل المنفردة Development of single family homes أو تجمعات ذات مخطط رئيسى Master Planned Communities أو التجمعات السكنية المغلقة Residential Gated Communities وهو الإسم الأكثر شيوعا.
- ويعتبر النوع الأخير من التجمعات الخاصة وهو التجمعات المغلقة (GCs) هو الأكثر انتشارا فى العالم وهو الذى يدخل فى نطاق هذا البحث.

<sup>١</sup> McKenzie, E., ١٩٩٦, (Privatopia, Homeowner Associations & the Rise of Residential Private Government), Yale Univ., U.K.

<sup>٢</sup> LeGoix, R. & Webster, Ch., ٢٠٠٦, (GCs., Sustainable cities and a tragedy of urban commons), Critical Planning, No. ١٣

<sup>٣</sup> Walks, R., ٢٠٠٧, (The Politics of GC. Residents in Canada), ٤<sup>th</sup>. International conference, Paris.

<sup>٤</sup> McKenzie, E., ٢٠٠٣, (Common interest housing in communities of tomorrow), Housing Policy Debate, vol. ١٤, pp. ٢٠٣-٢٣٥

<sup>٥</sup> McKenzie, E., ١٩٩٦, Ibid.

<sup>٦</sup> Mckenzie, E., ٢٠٠٦, (The dynamics of privatopia), in Eds.: Glasze, G., Et-al. "Private cities, Global and local perspectives" Routledge, USA.

٢ - ٥ - ٢ الصفات الأساسية للتجمعات السكنية الخاصة<sup>١</sup> (CIDs)

تشارك جميع تجمعات المنازل التى تدار من خلال (CIDs) فى الصفات التالية

- الاشتراك فى الملكية Common ownership حيث يشترك جميع ملاك المساكن فى تملك وحق الانتفاع بالعناصر العمرانية الاخرى بالتجمع مثل الطرق والحدائق ومناطق الترفيه.
- التحكم فى العمران Private land use control حيث يجب على كل مشتر فى التجمع القبول بالقواعد واللوائح التى تفرضها إدارة التجمع وهى الشروط والعهود والمواثيق، وهى جزء هام فى عقود الملكية يحدد الكثير من النظم للتجمعات الخاصة بغرض تحديد السلوك العام بها والحفاظ على مستوى العمران، وهى قد تكون بسيطة وقد تكون مقيدة بشكل كبير للسكان .
- حكومة خاصة Private government جميع الملاك يشتركون فى اتحاد الملاك الخاص بالتجمع عند الشراء ويتم انتخاب أعضاء منهم لمجلس الإدارة والذى يكون له سلطة تطبيق اللوائح وتوظيف الكوادر المتخصصة للإدارة وتحصيل المبالغ المالية الدورية المفروضة على الملاك وغيرها من التصرفات.
- مخطط رئيسى Master plan حيث يحرص المطور على العناية بوضع التفاصيل التخطيطية التى تحدد عدد السكان ومستوى العمران و نوعية الحياة للتجمع بالإضافة إلى تصميم كافة العناصر المادية للمشروع.
- التدابير الأمنية Security measures فمنذ منتصف الثمانينات من القرن الماضى تزايد وجود التدابير الأمنية الخاصة لهذه التجمعات، والتى قد تكون مثل تقييد الدخول عن طريق البوابات ووجود الأسوار والحواجز المانعة وأجهزة الإنذار وكاميرات المراقبة وأفراد الحراسات المتجولة، وغيرها من ملامح التأمين التى تنطبق على التجمعات السكنية المغلقة.

## ٢ - ٦ التجمعات السكنية المغلقة (Gated Communities)

تعتبر تلك التجمعات السكنية هى تجمعات سكنية خاصة بالأساس ولكنها محصنة أى ذات أسوار وتدابير أمنية على مدار الساعة، وقد بدأت التطورات السكنية المحصنة فى السبعينيات من القرن العشرين فى الظهور<sup>٢</sup> كملح رئيسى من ملامح تعمير الضواحي وأيضاً فى قلب المجاورات

<sup>١</sup> McKenzie, E., ٢٠٠٣, Ibid.

<sup>٢</sup> Grant, J., & Mittelsteadt, L., ٢٠٠٤, (Types of Gated Communities), Environment and Planning B: Planning & Design, Vol. ٣١, pp ٩١٣ - ٩٣٠.

السكنية التقليدية، وبشكل عام فإن مدن ما بعد الحداثة أصبحت أكثر تحديدا وتحصينا عن تلك المدن الصناعية فى سنوات سابقة، وتوجد عدة مصطلحات تعبر عن مفهوم هذه التجمعات مثل Fortified enclaves , Fortress cities , urban enclosure , Exclusive communities , Gated enclaves

يمكن تعريف التجمعات المغلقة بناء على اتجاهين<sup>١</sup>:

الأول وهو طبقا لخضوع التجمع للحكم الحضرى الخاص لاتحاد المطورين أصحاب المصالح المشتركة فى التنمية (CIDs) أو لاتحاد الملاك (HOAs) كما سبق القول.

الثانى وهو كون هذه التجمعات السكنية محاطة بالأسوار والبوابات ومزودة بحراسه بشرية أو أجهزة مراقبة الكترونية مع تقييد أو منع دخول الغرباء ليس فقط للمناطق السكنية ولكن أيضا تقييد استخدامهم للطرق والفراغات المفتوحة والخدمات المتاحة للسكان.

إن الاتجاه الأخير فى التعريف هو الأهم لأنه يعتبر المسؤول عن إحداث تغييرات فى النسق السكنى للمناطق الحضرية فى أمريكا وكثير من دول العالم، كما أن تعريف التجمعات المغلقة يرتبط بوصف الملامح المميزة له، ويمكن القول أن جميع الأدبيات العالمية التى تناولت التجمعات المغلقة بالدراسة قد أوردت تعريفات تكاد تكون متطابقة فى وصف الملامح المميزة لهذه التجمعات، ويعتبر تعريف Quintal and Thompson هو الأشمل من حيث وصف تلك الملامح<sup>٢</sup>:

"المجتمعات المغلقة هى مشروعات سكنية تتميز بالتركيز على التدابير الأمنية المادية مثل البوابات والأسوار والحراسات وضرورة وجود جدار عازل يحيط المشروع برمته ويقتصر دخول المركبات من خلال بوابات أو حواجز عرضية والتحكم فى دخول الأشخاص من خلال أفراد الأمن أو بطاقات خاصة أو أكواد مشفرة ووجود وسائل حماية داخلية مختلفة مثل الدوريات الأمنية للحراسة البشرية ونظم الإنذار والدوائر التلفزيونية المغلقة أو سياج كهربي وغيرها من أشكال المعالجات المختلفة المضادة للدخلاء".

أى أن وجود بعضا من أو جميع الملامح المادية السابقة فى التجمع السكنى يشير لكونه تجمع مغلق وبشكل عام فإن العنصر الحاكم هو وجود الأسوار والبوابات حيث أنه من خلالها يتمكن التجمع السكنى من خلق خصائص معينة (عمرانية واجتماعية واقتصادية ) مغايرة للمحيط العمرانى وفى معزل عنه مما يسهم فى عدم المساواة الحضرية ، هذا بالإضافة إلى تعريفات

<sup>١</sup> Vesselinov, E., & LeGoix, R., ٢٠٠٧, (GCs, Homogeneity and Social Distance in Las Vegas & Phoenix) ٤<sup>th</sup>, International conference, Paris.

<sup>٢</sup> Quintal, D., & Thompson, S., ٢٠٠٧, (Gated Communities: The search for security) State of Australian Cities Conference, SOAC

أخرى<sup>٢١</sup> تشير إلى العهود والشروط والمواثيق التى يضعها اتحاد الملاك للتحكم فى العمران وضبط السلوك العام و تحديد المستوى الاجتماعى لسكان التجمع. كما يمكن أن يختلف تعريف الملامح المادية المميزة باختلاف التصنيف المتعلق بنوعية التجمع المغلق كما سيأتى ذكر ذلك لاحقاً .

ويمكن اعتبار أن التجمعات السكنية الخاصة لم تظهر وتنتشر فى المحتوى العمرانى المعاصر بمصر إلا وهى تجمعات مغلقة ومحصنة بأسوار وبوابات وكانت بداية ظهورها بطول الشواطئ المصرية على سواحل البحر المتوسط والبحر الأحمر كتتمية عمرانية بغرض السياحة<sup>٣</sup>.

## ٢ - ٦ - ١ نبذة تاريخية (النشأة والتطور)

أن فكرة الأسوار والبوابات ليست بالجديدة فى تاريخ العمران القديم والحديث فالمستوطنات حول وادى النيل قبل التاريخ كانت محاطة بأسوار دفاعية لحمايتها من الوحوش والأعداء وكذلك المستقرات الإغريقية والرومانية. وفى التاريخ الإسلامى بنيت الأسوار والبوابات حول القاهرة الفاطمية عدة مرات ولكن كانت بغرض دفاعى فى الأصل<sup>٤</sup>، ويمكن القول أن مفهوم إحاطة التجمعات السكنية بالأسوار له جذور تاريخية فى كل من المدن الإسلامية والمدن الأوروبية فى العصور الوسطى وأيضاً فى التاريخ الحديث فى نهاية القرن التاسع عشر .

تاريخياً فى القاهرة القديمة يعتبر مجتمع الحارة فى العمران الإسلامى تجمع سكنى مغلق فى حد ذاته ولكن يضم مختلف الفئات الاقتصادية، فقد كانت المدن الإسلامية<sup>٥</sup> مثل القاهرة المعز مقسمة إلى قطاعات وكل قطاع يضم عدد من الحارات وكل حارة تضم عدد من الأحواش وكل منها يضم عدد من المنازل للعائلة الواحدة وكانت الحارات ذات أبواب تغلق ليلاً وهكذا كان تصميم المدينة يعزز التماسك الاجتماعى وملائم للظروف البيئية ويحقق الخصوصية و الأمن المطلوبين، كما أن مجتمع الحارة كان يعتمد على مبدأ المشاركة المجتمعية فى الحفاظ على صيانة واستدامة العمران فالأفراد يتشاركون فى ملكية وإدارة البيئة السكنية الخاصة بهم، بل ويشير جميل أكبر<sup>٦</sup> أن سكان الحارة الواحدة يتفقون فيما بينهم على وضع قوانين واضحة يتحقق من خلالها أقصى درجات الضبط الاجتماعى وأليات صيانة الخدمات والمرافق التى يتشاركون فى استخدامها، وهى تشبه إلى

<sup>١</sup> Walks, R., ٢٠٠٧, Ibid.

<sup>٢</sup> McKenzie, E., ٢٠٠٦, Ibid.

<sup>٣</sup> ماجدة متولى وأخرون، ٢٠٠٦، تقييم تجربة السكن فى التجمعات العمرانية الجديدة على أطراف إقليم القاهرة الكبرى، دراسة توثيقية، المركز القومى لبحوث الأسكان والبناء.

<sup>٤</sup> أشرف مسيحة (٢٠٠٢) التطور العمرانى لمدينة القاهرة ، رسالة ماجستير ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة.

<sup>٥</sup> Ziauddin, S., ٢٠١٠, "Opening the gate: An east-west transmodern discourse" In Bagaeen, S., & Uduku, O., Eds. : ( G.C., Social Sustainability in Contemporary and Historical G. Dev.,) Earthscan, UK., p١٤.

<sup>٦</sup> جميل عبد القادر أكبر، ٢٠٠٨، العمران ومؤسساته والاستدامة، مقالة مقدمة للمؤتمر الإسكانى الأول، ١٣-١٥ أكتوبر، أبوظبى.

حد كبير القواعد والشروط والأحكام التى توضع بواسطة الحكم الحضرى الخاص للتجمعات المغلقة المعاصرة.

وفى سياق التحليل الثقافى التاريخى لنشأة التجمعات المغلقة تذكر Rita Raposo<sup>١</sup> أن المدن الأوروبية التقليدية فى العصور الوسطى لم تكن تعرف العزل المكانى بين فئات المجتمع، ولكن وجدت بعض التجمعات المغلقة الخاصة بالطائفة اليهودية فى مدينة البندقية فى القرن السادس عشر مما يدل على أنه فى ذلك الوقت كان الانعزال المكانى بسبب الانقسامات العرقية والدينية وهى كانت حالات استثنائية، وتؤرخ Setha Low<sup>٢</sup> بداية ظهور التجمعات المغلقة فى أمريكا عام ١٨٥٠ فى نيو جيرسى ونيويورك كاستراحات للأغنياء بها حدائق وبحيرات للصيد ومحاطة بأسوار بارتفاع ٨ أقدام، ثم فى الستينات والسبعينات من القرن الماضى كتجمعات مغلقة ومؤمنة لكبار السن والمتقاعدين لقضاء فترات الراحة وأوقات الفراغ.

أما فى التاريخ الحديث يرى Evan McKenzie<sup>٣</sup> و Rita Raposo<sup>٤</sup> أن التجمعات السكنية المغلقة هى النسخة الأمريكية الحديثة لمدينة ابنزر هيوارد الحدائقية التى ابتكرها فى نهاية القرن التاسع عشر لإسكان آلاف العمال فى بيئة صحية وقد كانوا يعيشون فى مساكن متردية تؤثر سلبا فى طاقتهم الانتاجية، ويعتمد تصميم المدينة على وجود المباني العامة والخدمات والحدائق فى مركز المدينة يحيطه المنازل والمدارس التى تطل على شوارع ذات أشجار ويحيطها من الخارج منطقة الصناعات ثم حزام أخضر يمد المدينة بالغذاء ويمنع الامتداد العشوائى. وهكذا تصبح المدينة الحدائقية مدينة مكتفية ذاتيا يتكامل فيها التصميم والهدف وتديرها حكومة تكنوقراطية تمتلك الأرض وتؤجر المساكن فقط ولا تبيعها للعمال، وقد تم تطبيق هذا النموذج فى ضاحية هامبستيد بلندن فى بداية القرن العشرين ولكنه لم ينل استحسان هيوارد لأنه كان مجرد سكن فقط ولا يحقق نموذج المدينة المتكاملة التى أراد تحقيقه فى المدينة الحدائقية، وعندما أعيد انتاج فكرة المدينة التى تدار بواسطة حكم خاص فى أمريكا كان ذلك فى عام ١٩٢٨ متمثلا فى مدينة رادبرن فى نيو جيرسى، وقد كانت هذه المدينة هى نواة فكرة ظهور تجمعات سكنية مغلقة بنظام الملكية المشتركة (condos) ثم المنتجعات الساحلية لقضاء أوقات الفراغ والعطلات على السواحل الشرقية والغربية فى أمريكا وخاصة فى منطقة حزام الشمس (Sun Belt) فى الولايات الجنوبية والتى تتميز بالمناخ المعتدل طوال العام.

<sup>١</sup> Raposo, R., ٢٠٠٧, ( Looking backward: Historical analysis of GCs )<sup>٤</sup>th international conference, Paris.

<sup>٢</sup> Low, S., ٢٠٠٥, (towards a theory of urban fragmentation) in systemic impacts of gated enclaves in the city, South Africa.

<sup>٣</sup> McKenzie, E., ١٩٩٦, Ibid. p.٣

<sup>٤</sup> Raposo, R., ٢٠٠٧, Ibid.

٢ - ٦ - ٢ تصنيف التجمعات السكنية المغلقة<sup>١</sup> ٢٠٠٦، ٢٠٠٣

ينحصر تصنيف التجمعات السكنية المغلقة فى اتجاهين رئيسيين:

٢-٦-٢-١ الاتجاه الأول : غلق الأحياء السكنية التقليدية فى قلب المدن أو الضواحي Security zone ويكون ذلك لأحد الأسباب التالية:

- أسباب أمنية : لتقليل معدل انتشار الجريمة بالحي أو للحماية من أخطار هجمات عدائية حقيقية أو متوقعة، و ينتشر هذا النمط فى المناطق الحضرية التى يزداد فيها معدل الجريمة مثل أمريكا اللاتينية وجنوب أفريقيا.
- أسباب اجتماعية : رغبة سكان الحي فى الحفاظ على المستوى الاجتماعى له أو لجعل هذا الحي مقصورا على طائفة عرقية معينة، وذلك مثل بعض الأحياء السكنية فى الولايات المتحدة الأمريكية.
- أسباب اقتصادية : حيث يكون الحي قد وصل لدرجة كبيرة من التدهور فى المرافق والخدمات التى يقدمها للسكان، فيتولى السكان تحمل تكاليف إصلاح وإعادة تطوير المرافق والخدمات ويشكلون فيما بينهم مجلسا لإدارة الحي، مع الاستعانة بإمكانيات السلطات المحلية فى صيانة الطرق وشبكات المياه والصرف وهو ما يتيح للسكان إغلاق الحي للحفاظ عليه من شيوخ الاستفاداة من خدماته.

وتجدر الإشارة إلى أن كثير من دول العالم تقنن إجراءات غلق تلك الأحياء بالحواجز والمتاريس التى يقيمها السكان بأنفسهم.

ويعتبر كتاب (Fortress America) للكاتبين Blakely and Snyder فى عام ١٩٩٧ من أوائل الأدبيات التى وضعت تصنيفات لهذا الاتجاه من الغلق حيث يوجد نمطين منه وهما:

- قلاع المدن (City perch) وقلاع الضواحي (Suburban perch) أى غلق الأحياء السكنية بالكامل سواء فى قلب المدن أو فى الضواحي؛
- التحصين بالمتاريس (Barricade perch) أى غلق بعض الشوارع دون شوارع أخرى مما يخلق شوارع ذات نهايات مغلقة cul-de-sac ، وهذا النمط فى الأحياء الفقيرة يكون

<sup>١</sup> Blakely, E.J., and M.G. Snyder. (١٩٩٨). "Separate places: Crime and security in gated communities." In: M. Felson and R.B. Peiser (eds.), Reducing crime through real estate development and management, pp. ٥٣-٧٠. Washington, D.C.: Urban Land Institute.

<sup>٢</sup> Grant, J., and Mittelsteadt, L., (٢٠٠٤). "Types of GCs" Environment and Planning B: Planning and Design, vol. ٣١ pp. ٩١٣ - ٩٣٠.

<sup>٣</sup> Baycan, T., and Gulumser, A., (٢٠٠٧). "GCs in Istanbul: The new walls of the city" EURODIV Conference: Diversity in cities, visible and invisible walls. London, UK.

بغرض منع القيادة المتهورة أو القيادة تحت تأثير المخدرات، وفى الأحياء السكنية المتوسطة المستوى يكون لتقليل كثافة أو منع المرور العابر.

ويرى بعض المفكرين<sup>١</sup> مثل Webster أن غلق المجاورات السكنية التقليدية فى قلب المدن يحمل علامات دفاعية ويولد شعورا بالترفة والانعزال ويهدد الاستدامة الاجتماعية ويدمر النسيج العمرانى للمدن.

٢-٢-٦-٢ **الاتجاه الثانى** : إنشاء تجمعات سكنية مغلقة جديدة فى قلب المدن أو فى الضواحي أو مابعد الضواحي وقد رصد كل من Blakely and Snyder و Luymes و Burke تصنيفات عديدة لهذا الاتجاه<sup>٢</sup> وتعتمد هذه التصنيفات أساسا على وصف السمات المادية والاجتماعية والاقتصادية التى جعلت من هذه التجمعات ظاهرة عالمية وهى تركز على وصف أربعة ملامح أساسية وهى ( وظيفة الانغلاق - التدابير الأمنية - وجود وسائل الراحة والترفيه - النوعية الخاصة للسكان ).

ويرى Grant<sup>٣</sup> أن تلك التصنيفات تتعلق بالسياقات الأمريكية والاسترالية وهى قد تكون مختلفة بالنسبة لسياقات أخرى، ولذلك فإنه من الصعب بل من التضليل العمل على توحيد هذه التطورات فى ملامح عمرانية ثابتة. ولكن الغرض من التصنيف هو تيسير التوصيف لظاهرة شديدة التنوع عبر العالم، وقد اتفقت الكتابات السابق ذكرها على وجود الأنماط التالية للتجمعات المغلقة طبقا للاتجاه الثانى:

• تجمعات تتعلق بتحديد أسلوب الحياة Lifestyle communities وهى تلك التجمعات التى توفر - بالإضافة إلى الأمن - الأنشطة والمزايا الترفيهية التى تساعد السكان على قضاء أوقات الفراغ وهى بدورها ثلاثة أنواع:

١. تجمعات الجولف وأوقات الفراغ وهى التجمعات التى تنتشر على الشواطئ الساحلية وبها أنشطة ترفيهية لقضاء أوقات الفراغ والراحة.
٢. تجمعات التقاعد وهى التى يسكنها كبار السن والمتقاعدين عن العمل وبها أنشطة ومزايا مناسبة لهم.
٣. تجمعات الضواحي الجديدة وهى كبيرة مثل المدن وقد تحوى مئات أو آلاف الوحدات السكنية بخدمات مختلفة وتكون لحد كبير مكتفية ذاتيا وسكن دائم وتوفر الأمن والخصوصية والهدوء.

<sup>١</sup> Webster, C., ٢٠٠١, Gated Cities of Tomorrow, Town Planning Review vol. ٧٢, no. ٢ pp. ١٤٩ - ١٧٠.

<sup>٢</sup> Baycan, T., and Gulumser, A., (٢٠٠٧). Ibid.

<sup>٣</sup> Grant, J., and Mittelsteadt, L., (٢٠٠٤). Ibid.

• تجمعات تتعلق بالمستوى الاجتماعى أو الواجهة أو الهيبة الاجتماعية Prestige وهى تمثل بواباتها التميز والهيبة بما يحقق مكانا أعلى فى السلم الاجتماعى، وهى تفتقر للمزايا الترفيهية الموجودة فى تجمعات أسلوب الحياة ولكن تتميز بمقاييس تأمين أعلى و يمكن أن تتواجد فى ثلاثة مستويات متدرجة:

١. المستوى الأعلى : وهى تجمعات الأغنياء والمشاهير .

٢. المستوى التالى : وهى تجمعات الخمس الأعلى من السكان .

٣. المستوى الأخير : وهى تجمعات الطبقة الوسطى الغنية .

ويعتبر تصنيف Burke متشابهها مع التصنيفات السابقة مع إضافة بعدا جديدا وهو الموقع الجغرافى، كما أن تصنيف Luymes يربط بين درجة السيطرة الاجتماعية ودرجة الثراء فكلما زاد ثراء التجمع زادت معه الاستحكامات الأمنية على مدار اليوم .

ويعتبر تصنيف التجمعات السكنية المغلقة فى مصر يتشابه مع الاتجاه الثانى بقدر كبير وهو ينحصر بين تجمعات قضاء العطلات وأوقات الفراغ وهى تنتشر بطول السواحل المصرية على هيئة منتجعات سياحية، وتجمعات الهيبة الاجتماعية والتي تنتشر فى ضواحي الجيزة والطرق الصحراوية، ولايوجد المنتجعات الخاصة بالمتقاعدين أو التجمعات المغلقة بسبب الأمن .

### ٢ - ٦ - ٣ الخصائص المميزة للتجمعات المغلقة

قام Grant بتفنيده ثمانى خصائص مميزة لتلك التجمعات تنقسم ما بين الخصائص المادية مثل: (حجم التجمع المغلق، ملامح الانغلاق، ملامح التأمين، الخدمات ووسائل الترفيه، الموقع الجغرافى) والخصائص غير المادية مثل: (نوعية السكان، نمط الحياة، المحتوى السياسى)

## ٢-٦-٣-١ الخصائص المادية

## • حجم التجمع :

تتنوع أحجام التجمعات المغلقة بشكل كبير؛ فبعضها لايتجاوز حجمه عدة منازل تتشارك فى الطرق والأسوار والبوابات والبعض الآخر يكون عدة عشرات من المنازل قد تتشارك فى حمام سباحة أو ماشابه، أما التجمعات كبيرة الحجم تكون بمثابة المدينة المصغرة ويتوفر بها كل الخدمات أو أكثرها، ويؤثر حجم التجمع بشكل كبير على الوظائف والخصائص الاجتماعية وكيفية تفاعل السكان مع بعضهم البعض ومع المجتمع الخارجى فكلما كبر حجم التجمع المغلق كلما أتاح ذلك تنوعا اقتصاديا واجتماعيا وتلبية لاحتياجات السكان مما يزيد من احتمال انعزالهم عن المجتمع الخارجى.

## • ملامح الانغلاق : (الأسوار والبوابات)

تحدث الأسوار فصلا بصريا وتوفر الحماية كما أن الحواجز البصرية تعتبر عامل جذب للأثرياء والمشاهير لأنها تحقق الخصوصية وتمنع التطفل، يمكن أن تكون الأسوار ذات وظيفة دفاعية لحماية السكان من الجريمة وانتشار الفوضى والعنف العرقى أو الطائفى ، والتجمعات المغلقة اليوم تشبه المدن المحصنة فى العصور الوسطى حيث كانت الأسوار تمنع هجمات الوحوش والأعداء. الأسوار والبوابات تعمل على وضع حدود أو إطار حصرى للمزايا التى بالداخل وجعلها مقصورة على الأعضاء وحماية الممتلكات فى غير مواسم الاستخدام وهى أيضا تغلى من قيمة الممتلكات بها وتجذب المشترين الأثرياء وهذا ما يجعلها استثمار ناجح على المدى الطويل.

البوابات تعتبر رمزا للقوة والانضباط والتحكم فى سلوك من بالداخل والخارج من خلال المعمار وتأخذ تصميمات تعبر عن النفوذ والتميز وقد كانت قديما وسيلة لتحصيل الضرائب والتحكم فى حركة التجارة.

## • ملامح التأمين

توصف ملامح التأمين من خلال أنظمة الحراسة وتكنولوجيا التحقق من الأشخاص وهى تتوقف على طبيعة هذه الحواجز وأساليب التأمين المستخدمة

طبيعة الحواجز :

بعض هذه الحواجز قد يكون ذو طبيعة سهلة الاختراق وهو للتجمعات فى المناطق التى لاتخشى وقوع الجريمة ويعبر فقط عن الحدود الخاصة بالتجمع والبعض الآخر صلب ومرتفع ويكون شائع الاستخدام فى المناطق التى يرتفع بها معدل الجريمة وقد يزود بأسلاك شائكة علوية وهذا بالفعل

يحد من الجريمة داخله، بعض الحواجز يلعب دورا فى إضفاء طابع معين وشخصية متميزة للتجمع والبعض الآخر قد يثير مشاعر الخوف والرغبة.

بعض الجيوب العمرانية قد تكون ذات حدود طبيعية مثل المياه والوديان والغابات وهى لا تمنع الدخول ولكنها تقيد المرور العابر بسبب طول المسافة وصعوبة المسلك وهى شائعة الاستخدام فى تجمعات الوجاهة الاجتماعية.

#### أساليب التأمين :

تكون الحراسات البشرية مستمرة على مدار اليوم فى تجمعات الأثرياء والمشاهير وتزود البوابات بكاميرات مراقبة وتزود المنازل بأجهزة إنذار وكل ذلك من شأنه توفير الأمن بالفعل ولكنه أيضا يعكس مدى التعبير عن الخوف من الغريب وتزداد استحکامات الأمن فى مناطق انتشار الجريمة عن تلك التى بها معدلات جريمة منخفضة مثل كندا وخاصة فى المناطق الريفية حيث تكون الأسوار قصيرة والبوابات عبارة عن أذرع لتنظيم مرور المركبات فقط.

وكلما زادت الوسائل الحديثة للتأمين والمستخدمه على الحدود الخارجية كلما زاد ذلك من عبء تكاليف صيانة تلك الوسائل، كما قد يسبب تدمير بعض السكان بسبب القيود المفروضة على دخول الزائرين.

#### • الخدمات ووسائل الترفيه

أهم الخدمات التى تتيحها كل التجمعات هى المرافق العامة والطرق ويتدرج حجم الخدمات بداية من التجمعات الصغيرة حتى قد يصل إلى خدمات المدن الكبرى مثل المراكز التجارية والترفيهية والتعليمية وبقدر حجم هذه الخدمات يزداد أو يقل معدل تفاعل التجمع مع المجتمع الخارجى ويزداد خطر الانعزال الاجتماعى بين الداخل والخارج، فكلما زادت الخدمات بالتجمع وصار مكتفيا ذاتيا كلما قل تفاعل السكان مع المجتمع الخارجى وفى الواقع فإنه إذا سيطر الخوف على السكان دفعهم ذلك للسكن داخل تجمعات تقدم خدمات شبه متكاملة مثل بعض التجمعات فى البرازيل حيث يخشى السكان الخروج للطرق العامة.

#### • الموقع الجغرافى:

معظم التجمعات المغلقة فى الولايات المتحدة تقع فى الضواحي (suburban) وما بعد الضواحي (exurban) وحول الشواطئ وفى الولايات الجنوبية التى تشكل مايسمى بحزام الشمس (Sun Belt) والتى تتميز بالمناخ المشمس، وفى بعض بلاد العالم تنتشر التجمعات المغلقة حول المدن المتضخمة أو العواصم الكبرى مثل دول أمريكا اللاتينية وجنوب إفريقيا وتركيا أما فى دول أوروبا

فهى قليلة ونادرة وفى كندا تنتشر حول الشاطئ الغربى وبشكل عام فإن الموقع يرتبط بمتغيرات أخرى مثل عوامل انتشار الجريمة والإرهاب أو ضعف تطبيق القانون ولكن لابد فى النهاية من دراسة السياقات السياسية والاقتصادية التى تؤدى لانتشار التجمعات المغلقة فى منطقة ما.

كما أن موقع التجمع المغلق يمكن أن يثير جدلا وخلاف إذا أدى إلى تقييد أو منع الوصول إلى فراغات عامة كانت مفتوحة من قبل مثل الشواطئ، أو إذا تسببت فى تغيير حركة المرور، أو فى حرمان الطبقات الفقيرة من الوصول للموارد والخدمات التى يزداد عليها الطلب وتتعرض للخصخصة.

## ٢-٦-٣-٢ الخصائص غير المادية

### • نوعية السكان:

الأشخاص الذين يختارون العيش فى تجمع سكنى مغلق هم أشخاص قادرين ماديا ويرغبون فى الحياة مع من يماثلهم اجتماعيا وثقافيا أو هم أشخاص لا يرغبون فى المشاركة فى الحياة العامة فى المجتمع الأكبر ولا التعرض لتوترات اجتماعية خارج حدود المسكن، فى الولايات المتحدة يصنف سكان التجمعات المغلقة طبقا للعرق والمستوى الاجتماعى والثقافى وقليلًا ما توجد عدة مستويات اجتماعية فى تجمع واحد، وفى كندا وجزر الكاريبى توجد تجمعات خاصة بالمهاجرين والغرباء.

### • نمط الحياة:

أن السكان فى تجمعات الوجهة الاجتماعية هم من الملاك الأصليين فلا يوجد تأجير للوحدات فى تجمعات الأثرياء، كما أن كثير من التجمعات المغلقة تفضل البيع وليس التأجير ويوجد بعض التجمعات المغلقة فى بريطانيا تسمح بأنظمة التأجير طويل الأمد وفى الولايات المتحدة يوجد بعض التجمعات المغلقة توفر تأجير الوحدات مثل تجمعات كبار السن أو تجمعات المناطق الأمنية أو التجمعات ذات الإسكان الشعبى (الاقتصادى).

### • المحتوى السياسى:

إن المحتوى السياسى يؤثر فى كيفية تفكير السكان فى اللجوء للانغلاق (gating) وأيضا فى معدل انتشار التجمعات المغلقة؛ ففي الدول ذات النظم المركزية التى تضع اشتراطات قوية على استخدامات الأراضى وتهتم بقضايا التنوع والترابط وعدالة التوزيع تقلل من انتشار التجمعات المغلقة مثل دول أوروبا وبريطانيا وكندا وإن لم تمنعها تماما بسبب اهتمام وتنافس المطورين والمستثمرين للترويج للانغلاق، وفى المقابل فإن هناك دول أخرى لا يوجد بها قوانين كافية لمنع

انتشار هذه التجمعات وبالتالي نادرا ما تكون الحكومات المحلية لديها القدرة على منعها، فتنشر التجمعات السكنية الخاصة أو المغلقة التى تأخذ على عاتقها توفير المرافق العامة والخدمات المحلية وتشكل بالتدرج ضغوطا سياسية على الحكومات التى تقع فى نطاقها والتى تفنقر أصلا للموارد اللازمة لتوفير البنية الأساسية، وهذا السياق السياسى يعكس مشكلة عدم ثقة فى قدرة الحكومة المحلية على الوفاء بالتزاماتها وضعف النظم التخطيطية مما يشجع السكان على أن يصبح ولائهم لإدارة التجمع وأكثر مقاومة للنظم التى تطبق خارجه.

#### ٢ - ٦ - ٤ أسباب انتشار التجمعات السكنية المغلقة

تختلف الآراء بشأن الأسباب التى أدت إلى انتشار تلك التجمعات بالصورة التى هى عليها الآن، تلك الصورة التى تعتبر شاهدا على تغير واضح فى الثقافة والعادات السكنية للأفراد والمجتمعات والذى أدى بدوره إلى تغير فى الأنساق العمرانية للمدن، هذه التغيرات لا يمكن أن تحدث بدون تدخل حاسم من قبل جهات فاعلة تكون بمثابة الأطراف الأساسية فى منظومة تطوير وإنشاء التجمعات السكنية المغلقة وما يتبعها من أنشطة وإجراءات يتحقق من خلالها انتشار تلك التجمعات.

والمقصود بالأطراف الفاعلة هم المستفيدين الأساسيين من وجود وانتشار التجمعات المغلقة وهم كل من الحكومة والمطور (المستثمر) فى جانب العرض أو الإمداد (Supply side) والمالك أو المستخدم فى جانب الطلب (Demand side)، ويمكن القول أنه من خلال تلك الأطراف تنشأ كافة الأسباب التى تؤدى إلى انتشار التجمعات المغلقة وهى أسبابا عمرانية و سياسية و اقتصادية و اجتماعية.

#### ٢-٦-٤-١ التحضر (Urbanization)

سبقت الإشارة إلى أن عملية التحضر من أبرز الظواهر التى تم رصدها فى النصف الثانى من القرن العشرين، وهى ظاهرة تعنى انتشار العمران وتحول المناطق الريفية والصحراوية إلى مجتمعات عمرانية وتعتبر عملية تعمير الضواحي وتضخم مدن العواصم من أبرز الأسباب العمرانية التى ساهمت فى انتشار التجمعات السكنية المغلقة.

#### أ - تعمير الضواحي

نتيجة لتطور العمران فى الثلاث عقود الأخيرة استدعت أنماط عمرانية للضواحي تحاكي عمران المدن ولكن بمعالجات وأشكال أكثر تفردا فى البيئة المبنية وهى بذلك لا تتطابق مع النمط العمرانى المدمج للمدن الكبرى ولا يمكن اعتبارها كنمط تقليدى للضواحي ، وكلما بعدت المسافة بين الضواحي وقلب المدينة زادت مسافات الترحال والتى تتطلب الاعتماد على المركبات الخاصة

، وقد ظهر اتجاه تعمير الضواحي فى النصف الثانى من القرن العشرين<sup>١</sup> للحفاظ على تدفقات رؤوس الأموال المستثمرة فى البناء باعتبار أن الأراضى على أطراف المدن الكبرى - والتي تعرف بالأراضى البكر - تتميز بالوفرة ورخص الثمن وتتيح مجال واسع لبنية تحتية محسنة وتطور تكنولوجى جيد ، وبذلك تصبح الضواحي مناطق حضرية لامركزية تعبر عن التميز المكانى لمختلف الأنشطة والأعمال بالإضافة الى السكن وتجذب طبقة من أصحاب القدرة المالية على العيش بعيدا عن قلب المدن ، كما إن السكن فى الضواحي يتطلب سكان ذوى عقلية خاصة قادرة على خلق عالم خاص بها يساعدها على التكيف واكتساب القوة وأنها ليست مبعدة عن عالم المدينة.

### ب - تضخم مدن العواصم

يؤكد Gobin أن تضخم مدن العواصم هو العنصر الغائب عن الأذهان فى تحليل أسباب انتشار التجمعات السكنية المغلقة<sup>٢</sup> وهذا التضخم يمكن تفسيره بأنه تمدد عمرانى لما بعد الضواحي Ex-urban ، ونتيجة لامركزية الأعمال والتغير فى سوق العمل تمت إعادة الترتيب الفراغى للمدن الكبرى وتغيرت مقاييس العمران وأصبحت مناطق مابعد الضواحي من أكثر المناطق الحضرية ديناميكية فى شرق أمريكا وأوروبا ، ومع تطور المركبات الخاصة ووسائل الاتصال استطاع الملايين من الطبقة المتوسطة فى أمريكا من الانتقال للعيش فى هذه المناطق هربا من تدهور قلب المدن الأمريكية، وبحثا عن العمل فيما يمكن تسميته بالمنتزهات الصناعية (Industrial Parks) وهى تتميز بالكثافة القليلة والعناية الفائقة بالبيئة العمرانية وظهور المراكز التجارية ومراكز رجال الأعمال، وتظل هذه المناطق لاتصنف ضمن الضواحي ولا ضمن الريف ولكنها على اتصال وثيق بمراكز المدن حتى لو ابتعدت عنها مئات الأميال.

إن أكثر التجمعات السكنية المغلقة تقع فيما بعد الضواحي حيث يبحث سكانها عن التفرد والهوية والانتماء داخل الحدود الواضحة للتجمع المغلق فى العمران الممتد فلا يشعرون بأنهم فى مكان غير محدد المعالم.

تجب الإشارة إلى أن كل من عملية تعمير الضواحي وتضخم مدن العواصم هما من الأسباب الرئيسية لظاهرة الانتشار أو التمدد العمرانى (Urban sprawl) وهى من الظواهر التى تمثل تحديا يواجه تخطيط وإدارة العمران، وهذا الانتشار يعتبره القائمون على تصميم وتخطيط المدن مسئولا عن ظهور التشكيلات العمرانية الحديثة الخارجة عن نطاق سلطات الحكم المحلى<sup>٣</sup>.

<sup>١</sup> Erisen, O., (٢٠٠٣), "Suburbanization in Turkey within the process of integration of global development and new lifestyle settlement" Ph.D., thesis, Middle East University, Turkey, p.٤٧.

<sup>٢</sup> Gorra- Gobin, C., (٢٠٠٧), ibid.

<sup>٣</sup> UN-Habitat, ٢٠٠٩, Ibid, p.٩

## ج - تدهور البيئة العمرانية للمدن الكبرى

إن التحدى الأكبر الذى يواجه حكومات المدن وخاصة فى الدول النامية هو الزيادة الفائقة فى نمو السكان فى الحضر بمعدل يفوق قدرة هذه الحكومات على توفير المساكن والخدمات الملائمة فى بيئة صحية مستدامة، مما يؤدي إلى تدهور البيئة العمرانية وعدم القدرة على التحكم فى العمران.

وبشكل عام فإن تركيز السكان فى قلب المدن يؤثر سلباً فى البيئة العمرانية على المستوى المحلى ويلوث العناصر الطبيعية مثل الماء والهواء والتربة، لأن الأنشطة الإنسانية تستهلك المياه والطاقة وتحولها إلى صناعات وخدمات وتعيد للبيئة نفايات وانبعاثات ضارة بالإضافة لزيادة معدلات الضوضاء والتزاحم، وتشير تقارير منظمة البيئة الأوروبية<sup>١</sup> (EEA) إلى أن أهم مشاكل المدن الداخلية ذات التخطيط المدمج هو تلوث الهواء وانحسار المسطحات الخضراء وارتفاع معدل التزاحم وتهالك شبكات النقل العامة وبالتالي زيادة الاعتماد على المركبات الخاصة، نتيجة لذلك تستمر مراكز المدن هى محور الكثير من الأنشطة الخدمية والتجارية والصناعية ويسكنها الطبقات الأقل دخلاً بسبب ارتباطهم بأماكن العمل، ويحدث حراكاً سكانياً للطبقات الأكثر دخلاً للبحث عن أنماط سكنية ذات مساحات أكبر ومسطحات خضراء ومزايا جديدة وليكن ذلك فى تجمعات سكنية مغلقة على أطراف المدن الكبرى.

## ٢-٦-٤-٢ أسباب سياسية

أ - سياسات التنمية الاقتصادية<sup>٢</sup>

إن سياسات التخطيط فى بعض الدول توضع أساساً لخدمة أهداف اقتصادية كبرى يتم تحديدها على المستوى الوطنى، وقد شهد أواخر القرن العشرين تنامياً ملحوظاً فى إنشاء المشروعات الضخمة المرتبطة بالتنافسية الحضرية وإنشاء المشروعات التجارية والعقارية، وتعتبر التجمعات المغلقة إحدى أنواع تلك المشروعات الضخمة - بحسب تصنيف الأمم المتحدة - والتي يتم تنفيذها باعتبارها أشكالاً جديدة للتنمية الاقتصادية، تلك التنمية التى تستطيع أن تتعش النظم الاقتصادية المتردية فى بعض الدول وتعتمد على استغلال الفرص الكامنة فى رؤوس الأموال المتدفقة من القطاع الخاص.

ويرتبط إنشاء المشروعات الضخمة بإنشاء الأسواق التجارية والمدارس والجامعات ومراكز الترفيه وكل ما يرتبط باستهلاك الشرائح الأكثر ثراءً ويعتمد نجاحها على قربها من محاور حركة رئيسية

<sup>١</sup> EEA, (٢٠٠٦), "Urban Sprawl in Europe, the Ignored Challenge" eea-report no. ١٠, Copenhagen.

<sup>٢</sup> UN-Habitat, ٢٠٠٩, ibid., p. ٥٨- ٥٦

وبالتالى يتم إنشاء الطرق السريعة التى تعتمد على الانتقال بالمركبات الخاصة ، ويمثل ذلك صعوبة لذوى الدخل المنخفض من سهولة الوصول إلى تلك الخدمات .

إن هذا النهج فى التخطيط الحضرى قد يؤدى فى بعض الأحيان إلى اعتماد سياسة عدم التدخل والقبول باقتراحات المطورين من القطاع الخاص حتى وإن تعارضت مع الخطط المطروحة مسبقاً، مما قد يؤدى أيضاً إلى الاستقطاب الاجتماعى والعمرانى .

### ب - المحتوى السياسى الداخلى

سياسيا تعتبر التجمعات المغلقة بمثابة منظومة يتحكم فيها ثلاثة أطراف هم : كل من الحكومة والمطور فى جانب العرض أو الإمداد (Supply side) والمالك أو المستخدم فى جانب الطلب (Demand side)، و يرى 'McKenzei أن كل من المطور والحكومة يمثلان القوة الدافعة الأكبر نحو انشاء المزيد من التجمعات السكنية الخاصة أو المغلقة، حيث أن المطور يستطيع عدم التقيد باشتراطات البناء الرسمية و أن يزيد من الكثافة البنائية ويقلل عروض الشوارع ويقلل من جودة التشطيبات والمرافق وذلك فى ظل عدم وجود قوانين واشتراطات بناء ملزمة بالنسبة للتجمعات الخاصة ، وأيضاً الحكومة المحلية تلجأ لهذا النوع من التنمية لتوفير مصادر تمويلية من خلال تحصيل الضرائب على الأملاك، كما تشجع الحكومات هذا النوع من التنمية لخفض الإنفاق على الخدمات وتحميلها على السكان ذوى القدرة المادية، ولايمكن أيضاً إغفال رغبة الساكن فى اقتناء منزل فى إحدى هذه التجمعات لعدة أسباب مجتمعية سيتم ذكرها لاحقاً، ويساهم المحتوى السياسى فى تعزيز هذا المنطق بما يسمى سياسة عدم التدخل فلايضع القيود الكافية والتى من شأنها أن تحد من انتشار التجمعات المغلقة، وكما أشار Grant<sup>٢</sup> إلى أنه لايمكن منعها كلياً حتى فى أكثر المناطق تنظيماً بسبب كثرة ترويج المطورين لها ولفكرة الانغلاق والتأمين والتجانس الاجتماعى، أيضاً عدم ثقة المجتمعات فى قدرة حكوماتها على الوفاء بالتزاماتها فى توفير المرافق والخدمات وصيانة العمران من التدهور، مما يزيد من الضغوط السياسية التى تساعد على انتشار هذه التجمعات، ومن أمثلة تلك الضغوط هو رغبة المطورين وأصحاب الأراضى فى المناطق التى تقع خارج حدود المدن فى الاستثمار وبناء تجمعات سكنية برغم أن تلك المناطق قد تكون ليست مخصصة للتنمية فى الوقت الحالى<sup>٣</sup> ، مثال ذلك فى مصر وجود المنتجعات الفاخرة التى انتشرت بطول الطريق الصحراوى المؤدى للأسكندرية وهى خارج حدود العمران للمدن وأنشئت أساساً بغرض الاستصلاح الزراعى ثم تحولت تدريجياً إلى تجمعات سكنية مغلقة وفاخرة .

<sup>١</sup> McKenzie, E., ٢٠٠٣, ibid.

<sup>٢</sup> Grant, J., and Mittelsteadt, L., (٢٠٠٤). Ibid.

<sup>٣</sup> UN-Habitat, ٢٠٠٩, ibid., p.١٣٣

## ٢-٦-٤-٣ أسباب اقتصادية

## أ - فكر المنظمات التعاونية

اجتهد العديد من الباحثين فى تفسير النظريات الاقتصادية الداعمة لأسباب انتشار التجمعات السكنية المغلقة مثل Chris Webster<sup>١</sup> و Zoltán Cséfalvay<sup>٢</sup> و Renaud Le Goix<sup>٣</sup> ويرجع تاريخ تلك النظريات إلى عام ١٩٥٦ عندما وضع الباحث الاقتصادى Tiebout نظريته التى تعتمد على تصنيف التجمعات السكنية طبقاً لحزمة الخدمات والمنافع التى تتيحها أجهزة الحكم المحلى للسكان، ويتمكن بموجبها كل فرد من التنقل من منطقة سكنية لأخرى طبقاً لتحديد احتياجاته من هذه المنافع بما يتلائم مع قدراته المالية فيما يسمى بمصطلح (التصويت بالأقدام) Voting by Feet، ويفترض فى هذا التصنيف أن تتنوع وتتعدد أنواع ومستويات المناطق السكنية بحيث تجد كل فئات المجتمع احتياجاتها من الخدمات ويتحقق الترابط والتجانس الاجتماعى بين سكان التجمع الواحد.

ثم تطورت هذه النظرية فى عام ١٩٦٥ على يد الباحث Buchanan الذى وضع أسس اقتصاديات المنظمات التعاونية حيث تبين هذه النظرية جدوى وفائدة خصخصة بعض الخدمات والمنافع، ويمكنها أن تحدد بدقة مدى الحاجة للخدمات فى المناطق الحضرية وكذا الحجم الأمثل للحالفات ذات المصالح المشتركة أو المجتمعات أو المدن، وبالتالي تكشف هذه النظرية العديد من الجوانب المتعلقة بالتجمعات المغلقة باعتبارها تعاونيات اقتصادية داخل حدودها المادية (الأسوار) فهى ليست بالملكية العامة ولا الخاصة وإنما هى منظمة يشترك أعضاؤها فى دفع وتملك مزايا ومنافع حصرية لهم تدار بواسطة مجموعة منتخبة منهم، يعتبر هذا المنطق الاقتصادى هو السبب الرئيسى لانتشار التجمعات المغلقة وذلك عندما تعجز الحكومات عن توفير المنافع العامة بمستوى جيد فتصبح التجمعات المغلقة هى الوسيلة الناجحة لتخطى فشل السوق، فيقوم مجموعة من الناس من نفس المستوى الاجتماعى والاقتصادى بتحمل نفقات تلك الخدمات معا فى ملكية مشتركة وعندئذ يصبح انفصالهم عن المجتمع الأكبر هو نتيجة منطقية.

ويعتبر LeGoix أن التجمعات المغلقة هى مؤسسات مستقرة اقتصادياً وسياسياً ولكن على حساب تكلفة اجتماعية واستبعاد نوى القدرة الاقتصادية الأقل من الدخول فى تلك التجمعات، ولكن من جهة أخرى فهو يرى أنها تعتبر وسيلة جيدة للحفاظ على الخدمات من التدهور نتيجة شيوع

<sup>١</sup> Webster, C., (٢٠٠١), Gated cities of Tomorrow, Town Planning Review, vol.٧٢, no.٢, pp.١٤٩-١٧٠

<sup>٢</sup> Cséfalvay, Z., (٢٠١٠), "Searching for Economic Rational Behind GC., : A Public Choice Approach" Urban Studies, vol.٤٨, no.٤, pp.٧٤٩-٧٦٤

<sup>٣</sup> Le Goix, R., & Webster, C., (٢٠٠٨), Ibid.

الاستخدام والتزام، وهو ما يحدث دائما فى الفراغات العمرانية المفتوحة فى جميع مدن العالم بسبب المنتفعين من تلك الخدمات بدون مقابل (free riders).

ونظرا لسيطرة العولمة الليبرالية واقتصاديات رأس المال الحر الذى يتحكم فى عمران المدن على مستوى العالم<sup>١</sup> فإن التجمعات المغلقة هى الاختبار الحر للسكان على دفع وتملك البيئة السكنية وهم يعرفون المكاسب وراء ذلك بل ويخشون من اجتياح الطبقات الأدنى للسكن بالتجمعات المغلقة، فيحرصون بدورهم على استدامة الحدود ( الأسوار ) حتى يظل من بالداخل بالداخل ويظل من بالخارج بالخارج.

### ب - تغير أنماط الانتاج والاستهلاك

توجد دراسات<sup>٢</sup> تذهب إلى أن السبب وراء هذا الانتشار يعود إلى صعود الطبقة المتوسطة الجديدة التى جنت ارباحا من وراء سياسات تحرير الاقتصاد العالمى وما تبعها من زيادة التوجه نحو أنشطة الخدمات والتجارة أكثر من الأنشطة الصناعية فارتفعت القوة الشرائية لديها نتيجة ارتفاع الدخل، مما أدى لظهور أنماط استهلاك جديدة تتمثل فى استهلاك متطلبات السكن<sup>٣</sup>، وقد ساهم فى تنامى هذا الفكر التطور الكبير فى تكنولوجيا الاتصالات ونقل المعلومات والخبرات وإدارة الأعمال وسهولة نقل العمالة الماهرة وازدهار قطاع الخدمات مثل (البنوك - الدعاية والإعلان - التسويق - التأمين - الاتصالات)، ومن أهم مساوئ هذا النظام العالمى الجديد هو حدوث تدهور فى البيئة فى كل من البلدان النامية والمتقدمة واضطراب فى أنماط البناء والاختلال فى مستوى التنمية الإقليمية.

### ج - الفكر الاقتصادى الحر<sup>٤</sup>

يعتبر هذا الفكر الاقتصادى الجديد من أهم التحولات العالمية التى ظهرت فى سياق تنامى فكر العولمة ، وقد تأثرت به مصر والعديد من بلاد العالم منذ فترة السبعينيات والثمانينيات من القرن العشرين، وقد كان ذلك تزامنا مع دعوة الولايات المتحدة الأمريكية بتطبيق سياسات الخصخصة وتحرير التجارة العالمية خاصة للبلدان التى تعانى من ارتفاع الديون الخارجية مع ضعف انتاجها، ويتلخص هذا الفكر فى تقليص دور الدولة فى التنمية وإفساح المجال للقطاع الخاص بما يملكه من امكانات وكفاءات أفضل، وألغاء برامج الدعم المالى للفقراء وفتح مجالات الاستيراد من

<sup>١</sup> Ziauddin, S., ٢٠١٠, ibid.

<sup>٢</sup> Kurtulus, H., ٢٠١١, "G.C. as a Representation of New Upper and Middle Classes in Istanbul" Journal of Faculty of Political Science, Istanbul University, no. ٤٤, pp: ٤٩ - ٦٥.

<sup>٣</sup> Erisen, O., ٢٠٠٣, "Suburbanization in Turkey within the Process of Integration to global Development" Ph.D. thesis, Middle East Technical University.

<sup>٤</sup> Libertun de Duren, Nora R., ٢٠٠٩, "Urban Planning and State Reform: from Industrial Suburbs to Gated Communities" Journal of Planning Education and Research, vol., ٢٨, pp. ٣١٠ - ٣٢٢.

الأسواق العالمية وتقديم تسهيلات وإعفاءات لتشجيع القطاع الخاص فى مجالات الاستثمار العقارى والخدمات والتجارة.

وقد كان من نتائج ذلك الاقتصاد هو اتباع سياسة الخصخصة فى تقديم الخدمات والمرافق وأيضاً خصخصة الفراغات الحضرية، والاتجاه بقوة نحو الاستثمار فى المشروعات الموجهة لطبقة الدخل الميسور فى السكن والترفيه والتسوق ومنح النخبة مساحات للاستهلاك الحضرى الذى يدار بشكل خاص.

## ٢-٦-٤ أسباب اجتماعية

### أ - الخوف من الجريمة

تنتشر ثقافة الخوف من عواقب العيش فى مجتمع مستهلك وتزداد الرغبة فى الاختباء بعيداً عن المجتمع الأكبر الصاحب وليكن فى مكان صغير منعزل محكم الرقابة، حيث تعتبر التجمعات السكنية المغلقة أفضل تصنيف يتوافق مع تحقيق هذه الرغبة، وأيضاً يحقق الأمن والبعد عن الجريمة وفى الواقع فإن معدل الجريمة ينخفض داخل هذه التجمعات بالفعل، وفى دراسة عن التجمعات السكنية المغلقة فى بريطانيا<sup>١</sup> يكون الخوف من الجريمة سبباً فى المبالغة فى مظاهر التأمين وبالتالي العزلة الاجتماعية. كما أنه فى المجتمعات الغربية التى يرتفع فيها معدل الجريمة يعتبر اللجوء إلى هذه التجمعات حالة هروب من الواقع ومحاولة تحقيق صورة من الخيال الفردى أو الجماعى بهدف نفي حقيقة واقعة يمكن أن تثير مشاعر من القلق وانعدام الأمن الناتج عن مجتمع ما بعد الحداثة<sup>٢</sup>، أيضاً وجود سكان من نفس الفئة الاجتماعية داخل التجمع يبعث على الرضا لأنهم يتشابهون فى المستوى ونمط المعيشة.

كما أن الطبقة الأعلى التى تمثل رجال الأعمال وأصحاب الشركات الكبرى وكذا النخبة التى تضم رجال السياسة والإعلام هم جميعاً من الشرائح الاجتماعية الأعلى، وهى التى تفضل هذا النوع من السكن بحثاً عن الخصوصية والهدوء والبعد عن الغرياء والمتطفلين وغير المرغوب فى وجودهم، وذلك عن طريق تصميم الطرق الداخلية ذات نهايات مغلقة مما يعنى ضمناً إقصاء غير السكان وتأكيداً على الرغبة فى الانعزال المكانى.

### ب - تأثير ثقافة العولمة

<sup>١</sup> Blandy, S., et-al, (undated), "G.C.s, a Systematic Review from a Research Evidence" Sheffield Hallan University, UK.

<sup>٢</sup> Bellet, C., (٢٠٠٧), Privatization Security and Space of Simulation in the New City: GCs in the Metropolitan Area of N.Y., <sup>٤</sup>th. International Conference of the Research Network Private Urban Governance & Gated Communities, Paris.

أثرت العولمة على العمارة والعمران بصفتها النفعية شأنهما شأن أى منتج صناعى، حيث أن العولمة لاتعترف بالهوية ولا بالمكان وتعتمد على القيم المادية البحتة كرمز مطلق للقيمة بغض النظر عن الثقافات المحلية للشعوب، فتحوّلت المنتجات المعمارية والعمرانية إلى سلعة تجارية ضمن سوق الاستثمار العالمى، ويساهم أطراف عديدة فى نقل الأفكار العالمية للعمران وأساليب التخطيط الحديثة بين الدول مثل السياسيين والإعلاميين وأصحاب الفكر والمؤتمرات العالمية.

كما أن تطور وسائل الاتصال التكنولوجى أحدثت تقارب ثقافى بين الشعوب وظهرت الرغبة فى تحسين المستوى المعيشى للأفراد، والتمتع بالأفكار الوافدة من الغرب واتباع الثقافات العالمية وتقليدها فى السكن وأسلوب الحياة، ويتضح هنا مدى هيمنة الثقافة الأمريكية على حساب التنوع فى الثقافات الأخرى، حيث يمثل السكن داخل التجمع المغلق هو تحقيقاً لرغبة اقتناء منزل يحاكي نموذج المسكن الأمريكى المحاط بالحدائق والأسوار.

### ج - الحراك المكانى للسكان

وهى تمثل الهجرات الداخلية والخارجية، فدائماً تكون حركة السكان طبقاً لمتطلبات السكن أو العمل، وقد ظهر ذلك جلياً بداية من العقود الأخيرة من القرن العشرين حيث اجتاحت موجات كثيرة من الهجرة إلى الدول الغربية بحثاً عن العمل<sup>١</sup>، كما قد يحدث حراكاً للسكان من منطقة إلى أخرى داخل الدولة الواحدة بحثاً عن خيارات مختلفة للسكن بما يتناسب مع متطلباتهم المعيشية وقدراتهم المالية التى قد تزيد أو تقل، حيث أن سلوك الأفراد والأسر فى انتقالاتهم بحثاً عن متطلبات السكن تتأثر بالمستوى الثقافى والاجتماعى وأيضاً تؤثر فى تشكيل البيئة السكنية بالمدن، وتختلف اختيارات الأسر فى السكن باختلاف الظروف ودورة حياة الأسرة ورغبتها فى تحديد مكانها فى السلم الاجتماعى بما يتوافق مع امكانياتها، حيث يقول van Kempen<sup>٢</sup> أنه كلما ارتقت الأسرة فى المستوى الثقافى والاجتماعى فإنها تبحث فى المسكن عن التميز والوجاهة الاجتماعية وتصبح أقل اعتماداً على خدمات الفئات الاجتماعية الأقل فتنقل فى بيئات سكنية تحقق لها متطلباتها بعيداً عنهم.

أيضاً يتدخل عامل الاختلافات الطائفية والعرقية فى هذا الحراك فتتكتل التجمعات التى تخص جنساً أو طائفة بعينها فى مدينة ما وتحاول تكوين مايشبه بالمجتمع الخاص بها، لتتمكن من ممارسة الطقوس والعادات الخاصة بها داخل التجمع .

ويمكن تلخيص أسباب انتشار التجمعات المغلقة فى الجدول ٢ - ١

<sup>١</sup> UN-HABITAT, ٢٠٠٩, ibid.

<sup>٢</sup> Van Kempen, R., ٢٠٠٧, "Divided cities in the ٢١st century: challenging the importance of globalization" Journal of Housing and the Built Environment, Vol. ٢٢, No. ١, p., ١٨.

## ٢ - ٦ - ٥ آثار انتشار التجمعات السكنية المغلقة

يجمع الباحثون على أنه من المؤكد وجود آثار عديدة لانتشار ظاهرة التجمعات السكنية المغلقة وبرغم تركيز وجهات النظر في أن هذه الآثار تكون في الأغلب آثار اجتماعية أساسا إلا أنه من الضرورى استكشاف هذه الآثار في مختلف النواحي المتعلقة بأبعاد البيئة العمرانية وهى البيئية و العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والمؤسسية.

## ٢-٦-٥-١ الآثار البيئية

يعتبر الباحثون<sup>١</sup> أن التجمعات السكنية المغلقة أحد أسباب الانتشار العمرانى (urban sprawl) على أطراف المدن وفى الضواحي ، وبالتالي فهى تتسبب فى حدوث آثارا مماثلة لآثار الانتشار العمرانى وهى تشمل الإفراط فى استهلاك الموارد البيئية ، ذلك لأن تلك التجمعات لاتدعم استخدام المواصلات العامة و تعتمد على اقتناء المركبات والتنقل بها لمسافات سير طويلة<sup>٢</sup> فتزيد من استهلاك الوقود وهو طاقة غير متجددة، كما أن الانتشار العمرانى يزيد من ظاهرة الزحف العمرانى على الأراضى البكر مسببا تغير فى البيئة الطبيعية لتلك لأراضى واختلال الاتزان الأيكولوجى بها<sup>٣</sup> وضارا للنباتات والحيوانات البرية، أيضا الإفراط فى البناء وامتداد الطرق الأسفلتية من وإلى تلك التجمعات يقلل من نفاذية التربة فلا تمتص مياه الأمطار مما يعرض المنطقة لحدوث السيول.

<sup>١</sup> Gorra-Gobin, C., ٢٠٠٧, ibid.

<sup>٢</sup> Le Goix, R., & Webster, C. (٢٠٠٨). Gated Communities. *Geography Compass*.

<sup>٣</sup> Camagni, R., et-al, ٢٠٠٢, "Urban mobility and urban form: the social and environmental costs of different patterns of urban expansion" *Ecological Economics* ٤٠, pp. ١٩٩-٢١٦

<sup>٤</sup> EEA, ٢٠٠٦, Urban Sprawl in Europe, eea-report no. ١٠.

## جدول ٢ - ١ أسباب انتشار التجمعات السكنية المغلقة

المصدر: الباحثة بناء على الدراسة النظرية

المجال	السبب	أسباب فرعية	
عمرانيا	التحضر	تعمير الضواحي	
		تضخم المدن الكبرى	
		تدهور قلب المدن الكبرى	
سياسيا	سياسات التنمية الاقتصادية	تنمية اقتصادية من خلال المشروعات الضخمة	
		إنشاء شبكة من الطرق السريعة	
		مراكز متعددة للترفيه والتسوق	
	المحتوى السياسى الداخلى	سياسة عدم التدخل	
		تحصيل ضريبة الأملاك	
		ضغوط سياسية من قبل المطورين	
		عدم وجود اشتراطات بناء ملزمة	
	اقتصاديا	فكر المنظمات التعاونية	الحفاظ على الموارد من شيوخ الاستخدام
			عدم الثقة فى المحليات
		تغير أنماط الانتاج والاستهلاك	الاستثمار فى العقارات والخدمات والتجارة
نزعة استهلاكية فى متطلبات السكن			
ارتفاع الدخل وزيادة القوة الشرائية			
اجتماعيا	الخوف من الجريمة	خصخصة الفراغات العمرانية	
		الخوف من الغرباء	
		الإفراط فى مظاهر التأمين	
	ثقافة العولمة	الهروب من المجتمع المفتوح	
		انتقال الأفكار العالمية فى العمارة	
		التقارب الثقافى بين الشعوب	
	الحراك السكانى	الرغبة فى تحقيق أسلوب حياة الرفاهية	
		التنقل لتحقيق متطلبات السكن	
		تحقيق التجانس الاجتماعى	
		التنقل فى مجموعات عرقية أو طائفية	

## ٢-٥-٦-٢ الأثار العمرانية

إن طبيعة التجمعات السكنية والمحاطة بالأسوار والبوابات تسببت فى ظهور ملامح التجزئة والتشتت فى النسيج العمرانى، كما أن المجاورات السكنية المغلقة فى قلب المدن يدمر وحدة النسيج العمرانى ويقضى على الفراغات المفتوحة التى تعتبر متنفسا للطبقات الأقل دخلا ، كما أن انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى المدن يدفع بالحكومات إلى زيادة تخصيص الخدمات التجارية والترفيهية عالية المستوى لخدمة سكان هذه التجمعات وكعامل جذب سياحى<sup>١</sup>. كما إن انتشار التجمعات المغلقة الخاصة بالأثرياء فى الضواحي ومايقابلها من تدهور فى المناطق السكنية الفقيرة وغير الرسمية يخلق استقطابا عمرانيا واجتماعيا، حيث تتصرف الحكومات عن تطوير المناطق المتدهورة وتهتم بالمناطق المخصصة للأثرياء لجذب الاستثمارات. أيضا تقول Landman أن وجود الأسوار والبوابات<sup>٢</sup> داخل النسيج العمرانى للمدن يتسبب فى اختفاء مسارات المشاة والاعتماد التام فى التنقل على المركبات الخاصة والتزاحم فى محاور الحركة الرئيسية.

## ٢-٥-٦-٣ الأثار الاجتماعية

إن الحفاظ على التجانس فى المستوى الاجتماعى فى السكن لايتطلب وجود الأسوار ولكن يمكن تحقيقه فقط من خلال قيمة المسكن، وعلى هذا فإن التجمع المغلق لم يمنع المستويات الاجتماعية الأقل فحسب وانما أصبح يمنع مجرد المرور العابر أو دخول سكان من مناطق أخرى مجاورة، وبرغم أن كثير من المفكرين يؤكدون أن التجمعات المغلقة تسبب حدوث انعزال اجتماعى بسبب الانغلاق، نجد بعضا منهم مثل Gordon<sup>٣</sup> يقول أن هذا الأثر تحديدا (الانعزال الاجتماعى) غير محدد ولم يثبت وجوده بشكل قاطع، ولكنه فى نفس الوقت يؤكد أن النسيج الاجتماعى للتجمعات المغلقة أصبح مثل قطع الفسيفساء فكل قطعة فى حد ذاتها متجانسة وتصبح المدينة قائمة على التصنيف الاجتماعى فهناك مجموعة متجانسة عرقيا وأخرى فى المستوى الاجتماعى وغيرها فى المستوى التعليمى وهكذا، وهو الأمر الذى من شأنه يسبب تآكل الأصول والروابط الاجتماعية للمدينة ككل. كما أن تنمية التجمعات المغلقة تكون أساسا بغرض الريح وتراكم رأس المال ولا يصب فى مصلحة التنمية الشاملة المستدامة إذا صاحب ذلك منع التواصل الاجتماعى الذى يفتح المجال لمختلف التفاعلات الاجتماعية والأنشطة الاقتصادية ويخلق تفاوت فى مستويات جودة الحياة بين من يملكون ومن لا يملكون، فتحدث توترات وقلائل اجتماعية<sup>٤</sup>

<sup>١</sup> Le Goix, R., & Webster, C. (٢٠٠٨).ibid.

<sup>٢</sup> Landman, K., ٢٠٠٠, "Gated Communities and Urban Sustainability: Taking A Closer Look at the Future" Strategies for a Sustainable Built Environment, S.A

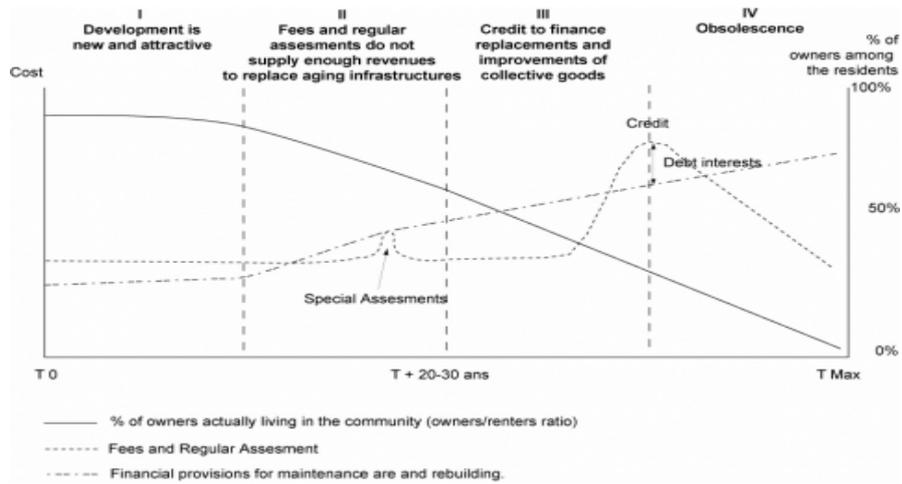
<sup>٣</sup> Gordon, M., ٢٠٠٤, " Moving up by Moving out" Urban Studies, Vol. ٤١, No. ٢, ٤٤١-٤٦١.

<sup>٤</sup> Landman, K., ٢٠٠٠, ibid.

## ٢-٥-٤ الآثار الاقتصادية

إن الممتلكات داخل التجمع المغلق تزداد كقيمة عقارية طالما استمرت صيانتها بكفاءة كاملة برغم مرور السنوات وهو ما يحدث دائما في تجمعات الأثرياء ويظل التجمع جذابا للسكان طالما ترتفع قيمته العقارية، ولكن الوضع يختلف في التجمعات ذات المستويات الأقل حيث يكون ارتفاع تكاليف الصيانة سنويا مصدرا لتذمر السكان ونذيرا بفقده لقيمته العقارية

وتدهوره<sup>١</sup>، وقد يزداد الأمر سوءا عندما يكون التجمع قد تم بناؤه بمواد بناء فقيرة مع ضعف الرقابة على التنفيذ فتزداد مشاكل الصيانة للتجمع. ويتضح من الشكل ٢-٢ العلاقة بين تكاليف الصيانة وتدهور القيمة العقارية للتجمع وبقاء السكان به



شكل ٢-٢ العلاقة بين السكن والصيانة والتكاليف داخل التجمع المغلق

المصدر: LeGoix, ٢٠٠٥

يتضح من شكل ٢-٢ أنه في التجمعات ذات المستوى المتوسط أو الأقل وبعد مرور من ٢٠ - ٣٠ عاما من عمر التجمع تستمر تكاليف الصيانة في الارتفاع بشكل يفوق مقدار مصادر التمويل التي يدفعها السكان بشكل دورى مما يجعلهم لا يفضلون الاستمرار فى السكن به ويصبح طاردا للسكان.

<sup>١</sup> LeGoix, R., ٢٠٠٥, "The Impact of Gated Communities on Property Value" Systemic impacts and sustainability of gated enclaves in the City, Pretoria, South Africa.

وبالرغم من ذلك فإن المساكن داخل التجمع المغلق دائما ماتعرض لأعلى سعر بسبب مقاييس التأمين ولهذا فهو استثمار ذكى ويستطيع تجاوز الأزمات العالمية أسرع مما حوله من عقارات، أيضا فإن انتشار التجمعات المغلقة فى محتوى ما يزيد من شدة التنافس بين المطورين والتكالب على اقتناء الأراضى المناسبة لهذه التطورات فتحدث المضاربات فى أسعار الأراضى ويرتفع سعرها، جميع المقارنات بين التجمع المغلق وماحوله من مناطق مفتوحة تكون فى صالح الانغلاق من حيث ارتفاع السعر وجودة الخدمات حيث أن وجود الخدمات بشكل حصرى داخل التجمع يحافظ على جودتها واستمرارها ووصولها لجميع السكان بالتساوى وبنفس الكفاءة ولايعرضها للتدهور بسبب شيوع الاستخدام وحدوث التزاحم.

يقول McKenzie إن سكان التجمعات المغلقة يتحملون كافة نفقات الخدمات والصيانة والإدارة وبالتالي يرون أن خضوعهم لدفع ضريبة الأملاك غير منصف ويعتبر ازدواجا ولذا فهم يديرون ظهورهم لجميع الخدمات الخارجية ويعزفون عن دفع تلك الضرائب<sup>١</sup>

## ٢-٦-٥-٥ الأثار المؤسسية

نتج عن انتشار التجمعات السكنية المغلقة ظهور مؤسسات للحكم الحضرى الخاص على مقياس أصغر من مؤسسات الحكم المحلى وهى الإدارة الخاصة بالتجمع وهى إدارة تجمع بين ثلاث صفات:

١. الصفة الحكومية حيث يعول عليها القيام بمهام الحكومات البلدية -
٢. الصفة الاستثمارية من حيث حفاظها على قيمة الممتلكات -
٣. الصفة التطوعية لأن أعضاء مجلس الإدارة يعتبرون من الملاك المتطوعين.

ويقول McKenzie أن معضلة تلك الإدارات أنها قد تكون غير ذات خبرة كافية بالإدارة فى الوقت الذى تكون فيه مسؤولة عن مخصصات مالية ضخمة مما قد يعرضها للإخفاق وتتسبب فى تدمير السكان وتدهور قيمة التجمع، وبرغم تلك المخاطر فإنه من جهة أخرى يرى Webster أنها أفضل<sup>٢</sup> من الحكومات المحلية لأن المقياس الأصغر فى الإدارة يمكنه من تحديد المتطلبات بناء على حسابات التكلفة والمنفعة بدقة وامكانية تحديد مواطن الإخفاق وتعديلها فى الوقت المناسب.

يوجد قضية هامة ظهرت كأثر ناتج عن تلك التجمعات وهى أن الإدارة الخاصة تكون مسؤولة عن وضع الشروط والعهد والمواثيق التى تحدد أسس الحياة فى التجمع وتحافظ على المستوى

<sup>١</sup> McKenzie, E., ٢٠٠٣, ibid.

<sup>٢</sup> Webster, C., ٢٠٠١, "Gated Cities of Tomorrow" The Town Planning Review, Vol. ٧٢, No. ٢, pp. ١٤٩-١٧٠.

الاجتماعى وقيمة الممتلكات ووحدة التنسيق المعمارى والعمرانى للتجمع، ولذا فإنها قد تكون مقيدة للحريات ويقبلها السكان فى سبيل ضمان الحفاظ على المستوى العام للتجمع، أما بعض الأشخاص الذين لا يقبلونها ويخترقون تلك الشروط فتكون ساحات المحاكم هى الملاذ النهائى لحل تلك الإشكالية، فهم يتمردون على تقييد الحريات التى تكون مكفولة بموجب الدستور العام للبلاد ولهذا يعتبر البعض أن الإدارة الذاتية للتجمع غير ديمقراطية وقد تكون رمزا لأنظمة ديكتاتورية. ومن جهة أخرى فإن نجاح الإدارة مرهونا بدرجة رضاء السكان عنها وإخفاها فى تحقيق تطلعات السكان ورغباتهم يفتح المجال للنزاعات القضائية.

ويمكن تلخيص آثار انتشار التجمعات المغلقة فى الجدول ٢ - ٢

جدول ٢ - ٢ آثار انتشار التجمعات السكنية المغلقة  
المصدر: الباحثة بناء على الدراسة النظرية

الأثر	الاستدلال من الدراسة النظرية
البيئى	زيادة استهلاك الموارد (الوقود - المياه)
	تغير طبيعة الأراضى البكر
	تأثر النباتات والحيوانات البرية
	الإقلال من نفاذية التربة
العمرانى	تدمير وحدة النسيج العمرانى للمدن (التجزئة)
	تناقص الفراغات العامة للطبقات الأقل دخلا
	الاعتماد على المركبات الخاصة
	التزاحم فى محاور الحركة الرئيسية
الاجتماعى	نسيج اجتماعى قائم على التصنيف
	ضعف التواصل الاجتماعى بين السكان داخل وخارج التجمع
	استبعاد سلبى للفقراء من امتلاك مسكن مناسب
الاقتصادى	ارتفاع قيمة العقارات وسرعة تخطى الأزمات المالية
	ارتفاع تكاليف الصيانة والإدارة للتجمع بمرور الزمن
	التنافس بين المطورين على اقتناء الأرض
	ارتفاع سعر الأرض
	العزوف عن دفع الضرائب التى تنص عليها القوانين
المؤسسى	التجزئة المؤسسية
	كثرة النزاعات القانونية بين السكان والإدارة الخاصة

## ٢ - ٦ - ٦ السياسات ذات الصلة بالتجمعات السكنية المغلقة

تجب الإشارة إلى أن السياسات المتبعة فى بلد ما تمثل دورا بارزا فى المساهمة فى انتشار تلك التجمعات أو عدم انتشارها، كما أن الاستجابات الحكومية تجاه تلك القضية إما تساهم فى زيادة انتشارها أو العمل على تقليل السلبيات الناجمة عنها، وكما يشير جرائنت أنه من الصعب تماما منع وجود تلك التجمعات حتى فى أكثر الدول تشددا تجاهها بسبب كثرة الترويج لمزايا الانغلاق، أيضا يؤكد ماكنزى أن تنمية وتطوير تلك التجمعات يعتبر منظومة يتحكم بها ثلاثة أطراف هم الدولة والمطور فى جانب العرض والساكن فى جانب الطلب وتعود القوة الدافعة الأكبر لانتشار تلك التجمعات إلى دور كل من الدولة والمطور، ومن الدراسة النظرية فى الفصل الثانى يمكن استنباط بعض تلك السياسات المتعلقة بقضية انتشار التجمعات السكنية المغلقة:

## قوانين وسياسات تساهم فى انتشار التجمعات المغلقة

- ١ - غياب القوانين التى تقيد وتحد من استمرار انتشار تلك التجمعات
- ٢ - تطبيق نظام الخصخصة فى التنمية السكنية
- ٣ - سياسة عدم التدخل والتى تجعل تدخل الدولة فى أضيق الحدود
- ٤ - التنمية الاقتصادية من خلال انشاء المشروعات الضخمة

## قوانين وسياسات تقيد من انتشار التجمعات السكنية المغلقة

- ١ - وضع القوانين التى تقيد انشاء تلك التجمعات.
- ٢ - إحياء المجاورات السكنية والنهوض بها عمرانيا واجتماعيا.
- ٣ - الاستخدام المختلط فى المجاورات السكنية.
- ٤ - تحسين شبكات النقل الجماعى.
- ٥ - إحياء الفراغات العمرانية العامة.
- ٦ - نظم مختلفة لحياسة المسكن داخل المجاورة السكنية.
- ٧ - القضاء على الفصل العمرانى بين المستويات الاجتماعية.

جدير بالذكر أن بريطانيا وكندا من أكثر الدول التى تضع قوانين ونظم صارمة للتنمية السكنية من شأنها تقييد التوسع فى تلك التجمعات المغلقة وإن لم تمنعها تماما.

**٢-٧ ملخص الفصل الثانى**

استعرض هذا الفصل فى الجزء الأول مفهوم البيئة العمرانية وجودة البيئة الهمرانية وتدهورها ثم استعرض المجتمعات المستدامة والمجتمعات الملائمة للحياة والعلاقة بينهما كما تم فى الجزء الثانى التعرف على أهم التحولات والظواهر العالمية التى حدثت فى النصف الثانى من القرن العشرين وهى التحضر والعولمة وأثر كل منهما فى البيئة العمرانية للمدن المعاصرة

أما فى الجزء الثالث من هذا الفصل تم التعرف على التجمعات السكنية المغلقة من حيث التعريف والمفهوم ، أيضا تم استعراض التصنيفات المختلفة لها وأهم الخصائص المميزة لها والأسباب التى أدت لانتشارها والآثار التى نتجت عن هذا الانتشار.

مقدمة البحث	الفصل الأول
انتشار التجمعات السكنية المغلقة	الفصل الثانى
<b>تطور أطر ومناهج التقييم</b>	<b>الفصل الثالث</b>
نماذج لانتشار التجمعات المغلقة عالميا	الفصل الرابع
التجمعات السكنية المغلقة فى مصر	الفصل الخامس
مناقشة النتائج / الخلاصة / التوصيات	الفصل السادس
المراجع العربية / المراجع الأجنبية	المراجع
جدول الخبراء / نماذج الاستبيان	الملاحق

## ٣ - ١ مقدمة

يواجه صناع القرار في مجال السياسات العمرانية تحديات كبيرة في ظل ازدياد معدلات التحضر، وظهور تشكيلات عمرانية جديدة خارج نطاق سيطرة أجهزة الحكم المحلي، مما يتطلب ذلك ضرورة التقييم المستمر لتحديد مدى كفاءة وفعالية تلك السياسات. فيبدأ الفصل الثالث بإلقاء الضوء على أهمية الرصد والتقييم للبيئة العمرانية ثم يتم ذكر أهم مداخل التقييم مثل مدخل البنك الدولي لتقييم أثر البرامج التنموية المختلفة ثم منهجية الأمم المتحدة لمراقبة الخطط الحضرية ثم أخيرا يتعرض البحث لمدخل التقييم باستخدام نماذج أطر العمل المفاهيمية للتقييم البيئي والذي تعمل به منظمات حماية البيئة.

يركز هذا الفصل على المدخل الأخير في التقييم حيث أنه المدخل الأكثر ملائمة لموضوع الدراسة ويتم استعراض أهم أطر العمل المستخدمة في هذا المجال وتعرف بنماذج (الضغط والاستجابة) وصولا إلى إطار العمل المفاهيمي (DPSIR) الذي يعتبر أكثر أطر العمل ملائمة للدراسة وهو يصلح لتحليل وتقييم اثر الأنشطة الإنسانية (ومنها الأنشطة العمرانية) على جودة البيئة والنظام الأيكولوجي.

ثم يتم بعد ذلك شرح خصائص ومميزات إطار العمل والتعريف بمكوناته والمفاهيم المرتبطة بتلك المكونات وأيضا مجالات استخدامه، ومنها تقييم أثر الأنشطة العمرانية على البيئة والذي تعتبر مدخلا ملائما لموضوع البحث، ثم يلي ذلك التعريف بالمنهجيات العالمية المختلفة التي استخدمت إطار العمل ضمن خطواتها للتقييم البيئي في مجالات مختلفة ومنها تفسير الظواهر البيئية المعقدة والتي تتطلب معلومات في تخصصات مختلفة والتي تساعد صناع القرار في تقييم السياسات المتبعة، ويتم في النهاية المقارنة بين تلك المنهجيات بغرض الوصول إلى المنهج المستخلص الذي يتم تطبيقه في الأجزاء التالية للبحث لتفسير وتقييم أثر انتشار التجمعات المغلقة في البيئة العمرانية للمدن.

## ٣ - ٢ الرصد والتقييم في مجال البيئة العمرانية

ظهرت أولى تطبيقات الرصد والتقييم في نهاية الستينيات من القرن الماضي في أمريكا كبرامج تطبيق على عناصر المخطط العمراني قبل البدء في التنفيذ للتأكد من سلامة الإجراءات والخطوات التقنية الموضوعية لتحقيق أهداف المخطط ، ويمكن القول أنه في منتصف التسعينيات تطورت تلك البرامج وتتنوعت من خلال المنظمات الدولية مثل البنك الدولي والأمم المتحدة وأصبحت تطبق بشكل أساسي في أثناء تصميم وتنفيذ المخططات و السياسات التنموية المختلفة في الدول المتقدمة.

وفى الدول النامية يتم تطبيق برامج الرصد والتقييم من خلال تمويل منظمات دولية لتغطية مجالات واسعة اجتماعية بهدف تقليص الفقر والقضاء على العشوائيات وتطوير البنى التحتية للدول الفقيرة ، وقد قامت الأمم المتحدة بوضع برامج خاصة بقياس المؤشرات الحضرية التى قدمت اسهامات جادة فى دعم اتخاذ القرارات التخطيطية كما اهتم البنك الدولى بمؤشرات قياس كفاءة أداء المدن لتحقيق التنمية المستدامة<sup>١</sup>.

### ٣ - ٢ - ١ مفهوم وأهمية التقييم

إن تحديد مفهوم دقيق لعمليات التقييم المختلفة بدأ مع مؤتمر قمة الأرض فى ريودى جينيرو عام ١٩٩٢ عندما تبنى المؤتمر مصطلحات جديدة مثل المستوطنات البشرية المستدامة والمدن المستدامة، وقد كان ذلك بغرض ربط الأبعاد المختلفة للتنمية المستدامة بالبيئة العمرانية للمدن، وقد أسفر المؤتمر عن إصدار الأجندة ٢١ والتى هى عبارة عن مجموعة من الأهداف والبرامج التى تساعد الحكومات على تحديد الإجراءات اللازمة لمكافحة الفقر والتلوث والحفاظ على الموارد من أجل استدامة البيئة العمرانية، وقد ظهر مصطلح التقييم فى هذه الأجندة كإجراء ضرورى للمساهمة فى الاستدامة الذاتية للنظم الإنمائية<sup>٢</sup>.

وتكمن أهمية التقييم فى أنه يساعد صانعى السياسات فى الدول والحكومات المختلفة على الأخذ فى الاعتبار للأثار المترتبة على هذه السياسات بما يتجاوز حدودها الزمنية والجغرافية، مع الرصد المستمر لانعكاس كافة تأثيرات هذه القرارات السياسية وما ينتج عنها من أنشطة تنموية مختلفة، والتقييم المستمر لمسار هذه الأنشطة وما قد تحدثه من تغييرات فى البيئة العمرانية وهل هو تغيير نحو الأفضل أم تغيير نحو الأسوأ<sup>٣</sup>.

### ٣ - ٣ مداخل تقييم البيئة العمرانية

يوجد عدد من مداخل التقييم فى مجال البيئة العمرانية والتى تم تطويرها واستخدامها بناء على توصيات الأجندة ٢١ السابق الإشارة إليها، ويتوقف نجاح التقييم على اختيار المدخل السليم والتى تكسبه المصادقية المطلوبة، وفيما يلى عرض موجز لأهم مداخل التقييم التى استخدمت على مستوى العالم فى مجال البيئة العمرانية والتى يغطى كل مدخل منها تقييماً لمكون من مكوناتها

UN-HABITAT, ٢٠٠٩, Ibid., p ٦١.

[www.un.org/res\\_agenda21\\_20.shtml](http://www.un.org/res_agenda21_20.shtml)

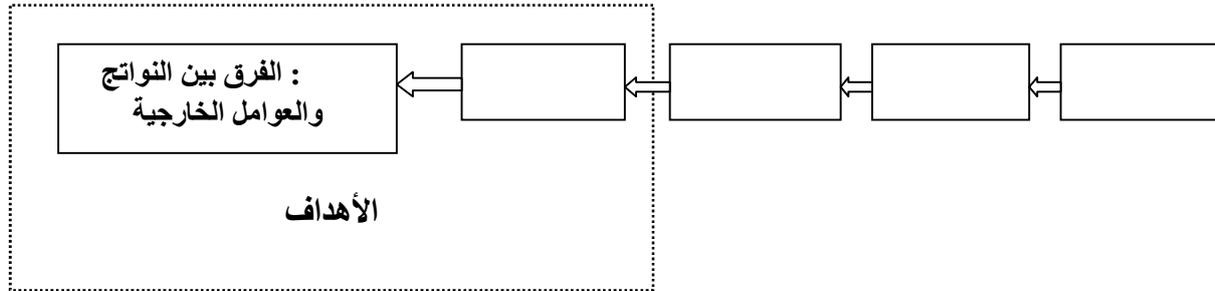
Hardi, P., & Zdan, T., ١٩٩٧, "Assessing sustainable development: Principles in practice" IISD, p., ١٠.

٣-٣ - ١ مدخل تقييم الأثر للبنك الدولي<sup>٥٥</sup>

يهتم البنك الدولي بتقييم الأثر الناتج عن مشاريع التنمية التي يقوم بتمويلها في الدول الفقيرة والنامية في مجالات عديدة، مثل الصحة والتعليم وأيضاً تحسين البنية التحتية في الأحياء الفقيرة، وذلك من خلال تبنى البنك للمبادرة الدولية لتقييم أثر هذه المشروعات، وتعتمد منهجية البنك الدولي في التقييم على مدخل رئيسي هو التقييم القائم على النظرية من خلال سلسلة سببية توضح العلاقة بين المدخلات (inputs) والمخرجات (outputs) والنواتج (results) والأثر (impact) الشكل (٣ - ١) التوضيحي، وتوضح المنهجية التجسيد النظرى لكيفية تدخل برنامج أو مشروع تنموى في بيئة ما وما هو المتوقع منه.

ويعرف تقييم الأثر في هذه المنهجية بأنه "التحديد المنهجي للأثار سواء كانت سلبية أو إيجابية مقصودة أو غير مقصودة على كل من الأسر المعيشية والمؤسسات والبيئة الناجمة عنه".

ويهدف هذا التقييم إلى تدعيم الأثار الإيجابية في تنمية المجموعات والمناطق المستهدفة، وهل هذه الأثار مستدامة أم أنها تنتهى بانتهاء النشاط التنموى أو المشروع. ويمكن إجراء التقييم عن طريق مسوحات لعينة كبيرة من الأفراد تجرى في إطارها مقارنات لمجموعة المتأثرين قبل وبعد المشروع في عدة نقاط زمنية، أو إجراء المقارنة بين مجموعة المستفيدين ومجموعة أخرى مغايرة غير مستفيدة. ويعتمد نجاح التقييم على دقة ادخال البيانات والمؤشرات.



شكل (٣-١) السلسلة السببية لتقييم الأثر

المصدر: البنك الدولي ٢٠١٠

Howard White, ٢٠٠٩, "Theory-Based Impact Evaluation: Principles and Practice" World Bank working paper, Washington, D.C.

Shahidur, R., ٢٠١٠, "Handbook on Impact Evaluation: Quantitative Methods and Practices" World Bank Document, Washington, D.C.

## ٣- ٢ - مدخل تقييم الخطط الحضرية لمنظمة الأمم المتحدة

أوصت منظمة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (هابيتات) على ضرورة تطبيق برامج الرصد والتقييم على جميع مستويات الخطط الحضرية<sup>٦</sup>، وذلك بسبب الوتيرة المتسارعة للتغيرات التي تشهدها مجالات صنع القرار على المستوى المحلي، ويمكن القول أن الدول المتقدمة حققت نجاحا فى اتمام عمليات الرصد والتقييم لأغلب مشروعات التخطيط الحضري، لما يتطلبه ذلك من توافر القدرة التمويلية والتكنولوجية والخبرات المدربة وهو ما يمثل الصعوبات التي تواجه الدول النامية.

ويعرف الرصد بأنه: عملية الجمع المستمر والمنظم لتحليل المعلومات الخاصة بالاتجاهات والأنشطة والأحداث التي يمكن أن تؤثر فى كفاءة أداء المخطط العمرانى.

أما التقييم فهو يبين لصناع القرار كيفية تحقيق الخطة لكل من أهدافها وغاياتها المحددة ومدى فعاليتها، كما تمثل عملية التقييم معيارا لقياس مستوى أداء الخطة من حيث نتائجها وتأثيراتها بالمقارنة مع أهدافها وغاياتها، بالإضافة إلى قياس مدى فعالية استخدام الموارد وكيفية إدارة البرنامج الخاص بكل خطة.

وتوجد ثلاثة أشكال رئيسية لتقييم الخطط الحضرية:

- ١) التقييم المسبق (Ex-ante evaluation): وهو الذى يتم تنفيذه خلال صياغة الخطة وقبل البدء فى التنفيذ
- ٢) التقييم التكويني (Formative evaluation): وهو الذى يتم تنفيذه كجزء من عملية إدارة الخطة.
- ٣) التقييم التلخيصى (Ex-post evaluation): وهو الذى يتم تنفيذه بعد الانتهاء من تنفيذ الخطة.

كما عملت الأمم المتحدة على وضع المبادئ الأساسية لعملية الرصد والتقييم للخطط الحضرية وهى كالتالى<sup>٧</sup>:

- ١) صياغة الأهداف والمخرجات المطلوبة.
- ٢) تحديد نوعية البيانات المطلوب رصدها.
- ٣) جمع معلومات عن الوضع الحالى.
- ٤) وضع جدول زمنى لتحقيق الأهداف.
- ٥) جمع البيانات بانتظام لتحديد مدى التغير الحادث.

UN-HABITAT, ٢٠٠٩, Ibid., p ٦١.

UN-HABITAT, ٢٠٠٩, Ibid., p ٦٠ .

## ) التحليل وتقرير النتائج.

تتميز عملية الرصد والتقييم بأنها تساعد في جعل المخطط العمراني أكثر كفاءة وشمولية في تحسين جودة الحياة في المدينة بما يقوى فكر الاستدامة الحضرية المنشودة، كم أنه يحقق المرونة في عملية اتخاذ القرار ليلائم التغير السريع في المحتوى الحضري وبما يدعم كفاءة الأداء.

## ٣-٣-٣ مدخل التقييم البيئي لمنظمات حماية البيئة

يعرف التقييم البيئي<sup>٨</sup> بأنه العملية التي يتم من خلالها التنبؤ بآثار نشاط معين على البيئة ووصف تلك الآثار" والهدف الرئيسى من عملية التقييم البيئي هو دمج الاعتبارات البيئية ضمن عملية اتخاذ القرار، أو إدخال تعديلات في تصميم المشروعات بحيث يتم تفادى أو تقليص الآثار البيئية السالبة التي يشير إليها تقييم الأثر البيئي، وتمثل الآثار البيئية التي قد تحدث أو حدثت بالفعل كنتيجة لنشاط معين من أهم عناصر عملية تقييم الأثر البيئي، ويشير مصطلح الأثر (impact) إلى التغير الحادث للحالة الطبيعية (الأصلية) كنتيجة لنشاط معين، وهذه التغيرات تكون ذات أبعاد زمنية وأبعاد مكانية.

كما تتعدد المناهج المتبعة للتقييم البيئي طبقاً للآليات التي تستخدم لجمع المعلومات وتنظيمها وتقييمها ثم عرضها، ويوجد لدى القائمين على عملية التقييم عدداً من التقنيات والمنهجيات المفيدة في التقييم والتي يجب أن يتوفر بها الخصائص التالية<sup>٩</sup>:

- ) أن تكون منظمة في توجيهها.
- ) قادرة على تنظيم مجموعة كبيرة من البيانات غير المتجانسة.
- ) قادرة على إيجاز وتلخيص هذه البيانات.
- ) قادرة على تجميع تلك البيانات في مجموعات بأقل فاقد في المعلومات.
- ) يمكن في النهاية عرض تلك البيانات المستخلصة بطريقة مفهومة ومنطقية.

وبناء على ماسبق واستناداً لتوصيات الأجنحة ٢١ (١٩٩٢) التي أوصت بضرورة تطوير مناهج التقييم فإن العديد من المنظمات العالمية المعنية بالحفاظ على البيئة مثل لجنة التنمية المستدامة للأمم المتحدة (UN-CSD)، ولجنة الأمم المتحدة لحماية البيئة (UNEP)، ومنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD)، والوكالة الأوروبية للبيئة (EEA)، والوكالة الأمريكية لحماية البيئة (EPA)، قد عملوا على تطوير مناهج التقييم باستخدام نماذج لأطر العمل التي تساعد في تحليل وفهم القضايا الرئيسية المتعلقة بالبيئة وتفسير الظواهر البيئية التي تنشأ نتيجة اتباع

أوجونيز بريلهانتي، دعاء الشريف، أيمن الحفاوى ( ) مدخل متكامل إلى التدريب في مجال تقييم الأثر البيئي - مترجم ، معهد التدريب والدراسات الحضرية، المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، الجيزة، جمهورية مصر العربية.  
جونيز بريلهانتي، دعاء الشريف، أيمن الحفاوى ( )

سياسات معينة فى محتوى محدد، وهى تعتبر منهجيات حديثة ومتطورة تختلف عن المنهجيات التقليدية فى تقييم الأثر البيئى.

### ٣ - ٣ - ٤ اختيار المدخل الملائم لمجال البحث

يتضح من استعراض المداخل المختلفة لتقييم البيئة العمرانية أن كل منهم يعمل على تقييم مكون من مكونات البيئة العمرانية ، حيث أن تقييم أثر الأنشطة التنموية فى المجتمعات والسكان التى يقوم بها البنك الدولى معنى بتقييم المكون الاجتماعى والصحى والاقتصادى والثقافى، كما أن تقييم الخطط الحضرية لمنظمة الأمم المتحدة معنى بالمكون العمرانى وأخيرا مدخل التقييم البيئى المعنى بجودة البيئة الطبيعية، وهو المدخل الذى سوف ينتهجه هذا البحث للأسباب التالية:

**أولاً:** إن كل من مدخل البنك الدولى فى تقييم الأثر ومدخل منظمة الأمم المتحدة ( هابيتات) فى رصد وتقييم الخطط الحضرية يتطلبان قدرات تمويلية كبيرة وامكانيات تقنية عالية وكوادر متخصصة ومدربة وهى تعتبر امكانيات تفوق قدرة البحث العلمى الحالى.

**ثانياً:** طبقا لما انتهت إليه الدراسة النظرية من حيث توصيف انتشار التجمعات السكنية المغلقة بأنها ظاهرة عالمية مسيطرة فى البيئة العمرانية لكثير من الدول وتحمل أبعادا اجتماعية واقتصادية وعمرانية، وتنتشر نتيجة وجود دوافع وأسباب وتؤدى إلى نتائج وأثار، فإنه بالتالى يمكن تحليلها وتقييمها بذات النماذج التى تستخدم فى التقييم البيئى.

**ثالثاً:** أن نماذج التقييم باستخدام أطر العمل قد تم تطويرها لتقييم أثر التنمية العمرانية على البيئة، كما أنها ملائمة لتفسير وتحليل الظواهر التى تسيطر على البيئة بمعناها الأشمل وليس البيئة الطبيعية فقط، أى يمكن القول أنها تجمع بين جميع المداخل السابقة.

وسوف يتم فى الجزء التالى شرح هذه النماذج بالتفصيل

### ٣ - ٤ نماذج أطر العمل كمدخل للتقييم

يعتبر استخدام أطر العمل فى مناهج التقييم<sup>١</sup> أفضل وسيلة يمكن من خلالها استكشاف مدى تحقق تحقق الاستدامة فى محتوى أو سياق محدد فى ضوء السياسات المتبعة وذلك عن طريق تحليل المتغيرات المتعلقة بالأبعاد المختلفة للاستدامة. وفيما يلى شرح لأنواع أطر العمل كمدخل لتقييم التنمية المستدامة.

Hardi, P., & Zdan, T., ١٩٩٧, Ibid., p ١٢.

## ٣-٤-١ مفهوم إطار العمل

يعرف إطار العمل<sup>١</sup> (Framework) بأنه هيكل لتنظيم العمل بالبيانات وربط النتائج بالمعلومات من أجل تقييم العلاقة بين البيئة والأنشطة البشرية، وفي مجال التنمية المستدامة يجب أن يتحقق في إطار العمل مايلي<sup>٢</sup> :

- ١) تكامل الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والبيئية للتنمية المستدامة.
  - ٢) يستند لمرجعية فكرية أو مفاهيمية.
  - ٣) يوظف المعلومات اللازمة بشكل سليم.
  - ٤) يوضح العلاقة بين البيانات بعضها البعض وبين البيانات والمحتوى السياسى.
- كما يجب أن يحقق إطار العمل هدفين أساسيين :

- ١) أولاً يساعد فى التعرف على أولوية اختيار المعلومات المطلوبة
- ٢) ثانياً يحدد ماهى نوعية المعلومات الهامة فى المستقبل

أى أن إطار العمل يجب أن يعكس مفهوماً حقيقياً عن ما يحدث على أرض الواقع وما الذى يجب أن يحدث فى ضوء أبعاد الاستدامة.

٣-٤-٢ أنواع أطر العمل<sup>٣</sup>

حددت كل من منظمة التعاون الاقتصادى والتنمية (OECD) والوكالة الأوروبية للبيئة (EEA) نوعين رئيسيين لأطر العمل تم اعتمادهما كنماذج عالمية تستخدم بنجاح على نطاق واسع فى الدول المتقدمة، وهما أطر العمل المحاسبية وأطر العمل المفاهيمية، ويعتمد اختيار نموذج إطار العمل على كيفية ربط أبعاد الاستدامة بالمرجعيات النظرية التى استند عليها اختيار نوعية المعلومات المطلوبة.

٣-٤-٢-١ أطر العمل المحاسبية (accounting frameworks)<sup>٤</sup>

هى أطر العمل التى تربط بين المحاسبات المالية الاقتصادية والمعلومات والبيانات المادية للبيئة وهى تتميز بأنها ذات هيكل نظرى قوى ومرتبطة بالاستدامة والتقييم المالى يسمح دائماً بالمقارنة بين الأهمية النسبية لأبعاد الاستدامة ويعطى المصدقية لدى خبراء الاقتصاد كونه يحول القياسات

Bosch, P., ٢٠٠٢, "Environmental Indicators: Typology and Use in Reporting" EEA internal working paper

Peter, K., & Mark, D., (Undated) "Accounting for Sustainable Development" Division of Macroeconomic Statistics, Netherland.

Giovannini, E., & Linster, M., (Undated) "Measuring Sustainable Development: Achievement and Challenges" [www.oecd.org](http://www.oecd.org)

OECD, ٢٠٠٠, Ibid, pp. ٩, ١٠.

إلى أرقام مالية، كما يسهل الربط بين الإحصائيات القومية والمعايير والتصنيفات العالمية، ومن أمثلة هذه الأطر هو إطار (SEEA) أى نظم المحاسبة الاقتصادية للبيئة وأيضاً الإطار (SNA) أى نظم المحاسبة القومية ، وإطار عمل تقييم رؤوس الأموال الأربعة (Capitals -) .

كما أن الأطر المحاسبية يمكن أن تفيد فى تقييم الموضوعات التالية:

١. الربط بين الناتج الاقتصادى وعوامل نضوب الموارد البيئية.
٢. الربط بين الناتج الاقتصادى والوظائف والاتجاهات الديمجرافية.
٣. دور الحكومة فى تقديم الخدمات الأساسية.
٤. أثر الصحة والتعليم فى تنمية جودة الوظائف.
٥. اتجاهات توزيع الدخل والإنفاق للأسر.

ومن عيوب هذه الأطر هو عدم الدقة فى تحديد القيم المالية للأنشطة غير السوقية وأيضاً للأصول غير المادية مثل الأصول البشرية والأصول الاجتماعية، كما أن أطر العمل المحاسبية تفيد فى المجالات الاقتصادية وعلاقتها بتقييم الموارد والمصارف البيئية وبالتالي فهى خارج نطاق هذا البحث.

### ٣-٤-٢ أطر العمل المفاهيمية<sup>١</sup> (conceptual frameworks)

هى أطر تفيد فى تحليل القرارات السياسية فى ضوء مدى تأثير هذه السياسات فى مسار الاستدامة وهى هامة فى كونها واقعية ومرنة ويمكن من خلالها تحليل وربط المعلومات المختلفة فى مجال محدد ولتقييم سياسة معينة فى الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والبيئية وأولويات هذه السياسة ، كما إن نوعية المعلومات وكيفية عرض محتواها يتغير طبقاً للغرض الذى يطبق الإطار من أجله، ويوجد نوعين من نماذج أطر العمل المفاهيمية:

١) نماذج أطر عمل قائمة على موضوع: وهى يتم التوصل إليها بناء على دراسة بحثية فى موضوع محدد يتم استخراج نموذج إطار العمل المناسب له ولا يصلح تطبيقه فى موضوع آخر، أى أنها تكون قاصرة على الموضوع التى استحدثت فيه فقط.

٢) نماذج أطر عمل الضغط والاستجابة: وتعتبر نماذج الضغط والاستجابة (Stress - Response) من أكثر النماذج شيوعاً وتطوراً فى مجالات التقييم البيئى ويعتمدها كثير من المراكز البحثية كنماذج ناجحة حتى الآن.

Giovannini, E., & Linster, M., (Undated) "Measuring Sustainable Development: Achievement and Challenges" [www.oecd.org](http://www.oecd.org)

٣ - ٤ - ٣ تطور استخدام أطر العمل المفاهيمية (الضغط - الاستجابة)<sup>٢،١</sup>

وهي كما يتضح من الشكل ٣-٢ إن أول نموذج إطار عمل للتقييم كان في عام ١٩٧٩ ويعرف باسم (الضغط - الاستجابة) الذي اخترعه وطوره كل من الباحثين انتوني فريند و ديفيد رابورت في كندا وهو يحلل سلوك النظام الأيكولوجي في حالة حدوث ضغوط بيئية، ثم في عام ١٩٩٣ قامت منظمة (OECD) بتطويره بإدخال عامل الاستجابة المجتمعية فأصبح يعرف بالمصطلح (PSR model) ، وفي عام ١٩٩٦ قامت لجنة التنمية المستدامة للأمم المتحدة UN-CSD بتعديل الإطار ليصبح (DSR) ، وأخيرا في عام ١٩٩٩ قامت وكالة البيئة الأوروبية (EEA) باعتماد إطار عمل أكثر تطورا لتحليل العوامل التي تشكل ضغوطا بيئية ويصبح النموذج المعتمد لديها هو (DPSIR) وبشكل عام فإن نوعية التحليل المعتمدة على نماذج (القوة المحركة - الضغط - الحالة - .. .. DPS) قد تم تطويرها لتلائم كافة مجالات التقييم. وفيما يلي سوف يتم شرح هذه النماذج

٣ - ٤ - ٣ إطار عمل (PSR)<sup>٣</sup>

والمقصود بهذه الرموز:

**P** الضغوط (Pressure) و هي تعبر عن جميع الضغوط التي تقع على البيئة نتيجة الأنشطة الإنسانية المختلفة.

**S** الحالة (State) وهي تعبر عن التغير في الحالة الراهنة للبيئة مثل مدى التلوث أو تركيز المواد الضارة.

**R** الاستجابة (Response) وهي تعبر عن الاستجابة المجتمعية والسياسية للتخفيف من أثار الأنشطة.

وقد ابتكرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية هذا الإطار لرصد حالة البيئة وهو يستند على مفهوم السلسلة السببية، حيث يمارس الإنسان الأنشطة البشرية (زراعة - صناعة - سياحة - تعدين - إسكان) والتي تمثل ضغوطا على البيئة تتسبب في تغيير نوعيتها وكمية الموارد المتاحة (الحالة)، فيستجيب المجتمع لهذه التغيرات البيئية (الاستجابة المجتمعية) كرد فعل لهذه الضغوط،

Giovannini, E., & Linster, M., (Undated) "Measuring Sustainable Development: Achievement and Challenges" [www.oecd.org](http://www.oecd.org)

Peter Bosch, ٢٠٠٢, "Environmental Indicators: Typology and Use in Reporting" EEA internal working paper

OECD, ١٩٩٣, "Core set of indicators for environmental performance reviews" Report by the group state of environment, OECD, Paris.

والمعنى الأشمل لهذا الإطار هو أنه يمثل دورة السياسة البيئية التي تتضمن المشكلة ثم تصور وصياغة السياسات وأخيرا رصد وتقييم هذه السياسات.

إن هذا الإطار موجه أساسا للعمل بالمؤشرات البيئية التي من خلالها يمكن رصد حالة البيئة، ومن خلال الحلقات السببية يمكن توظيف مدى واسع المرونة من المؤشرات التي تدل على كل حلقة من حلقات النموذج، ومن عيوب هذا الإطار عدم وجود حدود فاصلة في التصنيف بين المؤشرات التي يمكن توظيفها في مكوناته. (شكل ٣-٢ أ)

### ٣ - ٤ - ٣ - ٢ إطار العمل (DSR)<sup>١</sup>

في عام ١٩٩٥ عملت لجنة الأمم المتحدة للتنمية المستدامة (UN-CSD) على تطوير الإطار السابق ليصبح (DSR) أى القوة المحركة - الحالة - الاستجابة، ويكمن وجه التطوير هو أن القوة المحركة (Driving Force) التي استخدمت في الإطار بدلا من الضغوط (Pressures) تشمل مدى أوسع من المؤشرات أو البيانات المتعلقة بالنواحي الاجتماعية والاقتصادية والمؤسسية التي تتحكم في نسق الأنشطة الإنسانية، فعلى سبيل المثال في مجال الزراعة كتنشيط بشرى فإن الضغوط الناتجة عن هذا النشاط على البيئة قد تختلف باختلاف سلوك المزارع ودوافعه والسياسات والعوامل الاقتصادية والثقافية، وهو ما يعبر عنه بالقوة المحركة، وعلى هذا الأساس تم اعتبار هذا الإطار خطوة أولى على طريق تطوير العمل بالمؤشرات الاجتماعية والاقتصادية لتحقيق الاستدامة البيئية، وأوصت اللجنة بضرورة تطويره فيما بعد حتى يمكن من خلاله إجراء تقييم شامل لاستدامة البيئة العمرانية، وقد استمر استخدام هذين الإطارين (PSR) و (DSR) على نطاق واسع في أبحاث البيئة حتى نهاية القرن العشرين. (شكل ٣ - ٢ ب)

### ٣ - ٤ - ٣ - ٣ إطار العمل (DPSIR)<sup>٢</sup>

أوصت وكالة البيئة الأوروبية (EEA) بضرورة وضع استراتيجية متكاملة للتقييم البيئي وتبعت ذلك بتطوير الإطار الذي يتميز بتوصيف (القوة المحركة D - الضغوط P - الحالة S - الأثار I - الاستجابة R) واعتمده رسميا بوصفه منهجا متكاملًا لتحليل وتقييم حالة البيئة في ضوء معايير الاستدامة لتمكين صانعي السياسات من حماية البيئة من الأثر الناتج عن السياسات المختلفة المتبعة في الوقت الحالى أو فى المستقبل ، ويعتمد هذا الإطار على سلسلة سببية مترابطة تبدأ بتحديد المشكلة ومعرفة أسبابها والأثر الناتج عنها ثم وضع الاستجابات الملائمة، ويمكن وصف الإطار كما يلي : (شكل ٣-٣ ج)

[www.un-csd.org/html#annex1](http://www.un-csd.org/html#annex1)

Kristensen, P., ٢٠٠٤, The DPSIR Framework, National Environmental Research Institute, Denmark.

**D** ) القوة المحركة (Driving force) هي البداية وتمثل الدوافع والقوى المحركة الإنسانية التي يقوم بها المجتمع لتحقيق احتياجاته سواء الأساسية أو الثانوية.

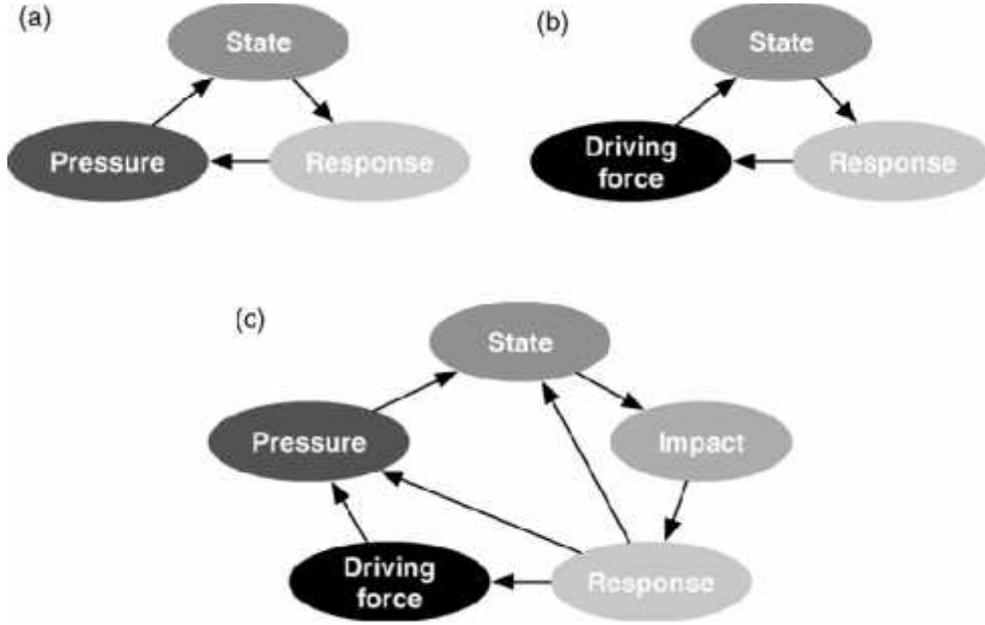
**P** ) الضغوط (Pressures) إن الأنشطة التي يمارسها المجتمع في سبيل تحقيق احتياجاته ينشأ عنها ضغوطا على البيئة تكون عادة سلبية متمثلة في تدهور مادي أو إفراط في استخدام الموارد .

**S** ) الحالة (State) التغير في الحالة الراهنة التي تظهر في معالم البيئة وتعبّر عن حدوث تلوث وأضرار.

**I** ) الأثر (Impact) تأثير الحالة البيئية السابق وصفها على الخدمات الأيكولوجية والصحة البيئية والرفاهية البشرية.

**R** ) الاستجابة (Responses) أي كيفية الاستجابة سواء المجتمعية أو على مستوى متخذى القرار للتخفيف من الآثار السلبية على البيئة عن طريق التعامل مع أي حلقة سببية من الحلقات السابقة.

جدير بالذكر أنه منذ أن قامت منظمة (OECD) بوضع أسس استخدام الإطار (PSR) حتى نشطت المراكز البحثية في مختلف المجالات في تطويره وتطويع استخدامه بما يلائم أغراضها، وعلى سبيل المثال لا الحصر فقد تم تطويره إلى إطار عمل (DPSEEA) لتحليل وتقييم مدى تأثير صحة الإنسان بالتدهورات البيئية، وأيضا الإطار (DPSWR) لقياس مدى التغير في الرفاهية الأيكولوجية.



شكل (٣ - ٢) تطور استخدام أطر العمل المفاهيمية  
 أ نموذج (PSR) ب نموذج (DSR) ج نموذج (DPSIR)  
 المصدر : Niemeijer & Groot, ٢٠٠٨.

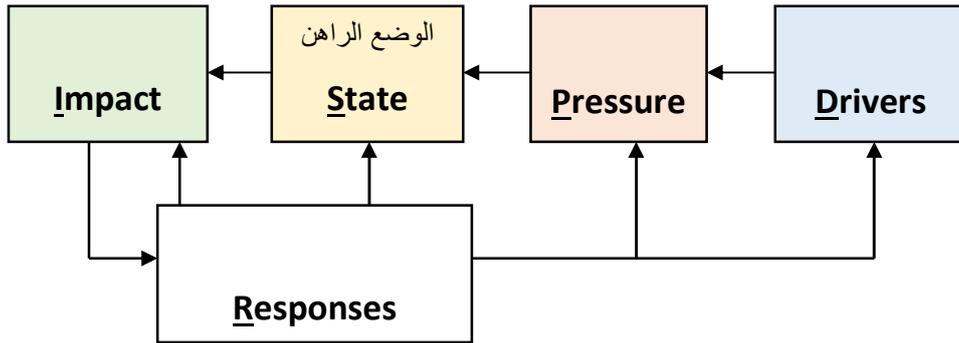
يتضح من دراسة تطور أطر العمل السابقة أن الإطار الأخير (DPSIR) يعتبر الأشمل والأكثر ملاءمة في تقييم الظواهر البيئية المختلفة، فهو يتكون من سلسلة سببية يمكن من خلالها معرفة الدوافع المحركة وراء بداية ظهورها بما تحمله هذه الدوافع من أبعاد اجتماعية واقتصادية وبيئية، ثم تحديد الضغوط الناتجة عنها وما أحدثته من تغير في الحالة البيئية والأثر الناتج عن هذا التغير، وذلك لأن الجمع بين المكونين (D) و (P) ثم الاهتمام بتحديد الأثر الناتج عن الحالة (I) يزيد من كفاءة الإطار في الإلمام بكافة التفاصيل المتعلقة بالظاهرة المراد تقييمها، كما أنه يتميز عن سابقه في أنه يقيم الظاهرة محل الدراسة في ضوء القرارات السياسية التي أدت إليها وهو بذلك يمكن من خلاله تحليل وتقييم السياسات المتبعة في محتوى معين وما قد ينتج عنها من ضغوط، وبالتالي أصبح إطارا للعمل معتمدا في تقييم أثر التنمية العمرانية على البيئة وذلك بسبب تسارع وتيرة التحضر في المدن المعاصرة.

Niemeijer, D., & Groot, Rudolf, S., ٢٠٠٨, "A conceptual framework for selecting environmental indicator sets" Journal of Ecological Indicators (٨) pp. ١٤-٢٥. available at [www.sciencedirect.com](http://www.sciencedirect.com)  
 UNEP, ٢٠٠٩, "Methodology for the Preparation of GEO Cities Reports"

وبناء على ذلك سوف يكون هذا الإطار هو المدخل لوضع منهجية هذا البحث، وفيما يلي سوف يتم شرحه وتطور استخداماته بالتفصيل

### ٣ - ٥ (DPSIR) إطار عمل للتقييم

يبين إطار العمل إتجاه العلاقة الديناميكية بين سلسلة الأسباب والنتائج من خلال تدفق منظم يعطى للمعلومات ويوضح صورة كاملة عن الواقع وبالتالي تحديد المشكلة. ويوضح شكل (٣ - ٣) مكونات الإطار والعلاقة بين هذه المكونات.



شكل ٣-٣ إطار العمل DPSIR  
(Kristensen, - EEA, - EEA, )

### ٣ - ٥ - ١ الخصائص المميزة لإطار العمل (DPSIR)

يستخدم هذا الإطار على نطاق واسع لتمييزه بما يلي

- ١) الشفافية والسهولة حيث أنه يتكون من خمسة عناصر واضحة لكل من العلماء وأصحاب المصلحة وشركاء التنمية
- ٢) تبسيط التفاعلات المعقدة بين البشر والبيئة
- ٣) يمكن من خلاله مخاطبة الجهات الفاعلة في اتخاذ القرار لأنه يربط بين الأهداف السياسية والمشاكل البيئية بعلاقة سببية
- ٤) يمكن الدمج بينه وبين نماذج لتطوير منهجيات مرتبطة ببرامج الحاسب الألى

كما يعتبر الإطار (DPSIR) أفضل وسيلة لتنظيم المعلومات المتعلقة بالبيئة و تحديد المشاكل المتعلقة بها عن طريق تحديد الأسباب القائمة ونتائجها وأثارها ثم الاستجابات الفعالة، كما يساهم هذا الإطار في فهم الخصائص الديناميكية للبيئة ومدى تأثرها بالتغيرات الاجتماعية والاقتصادية، أيضا يمكن عن طريق هذا الإطار استخدام معلومات عدة في مجالات تخصصية مختلفة، مما يتيح تحليل وتقييم الظاهرة المراد استكشافها بجميع أبعادها ويسمح بالمرونة في البدء بأى مكون

من مكوناته ويمكن تطويره ليتلاءم مع كافة مجالات التقييم، و يعطى رؤية متكاملة لصانعي السياسات وشركاء التنمية لتقييم بدائل مختلفة تهدف للتكيف والعلاج لتحقيق الاستدامة.

### ٣ - ٥ - ٢ التعريف بالعناصر المكونة للإطار<sup>١</sup>

أن البداية لابد أن تكون تعريف ماهى العناصر التى يتكون منها إطار العمل وإلى ماذا تشير تحديداً، وهو الأساس الذى سوف يبنى عليه كافة استخداماته وما هى إمكانيات تطويره ليلتئم كافة مجالات التقييم، كما توجد عدة كلمات دالة لكل مكون يمكن التعريف من خلالها والاستدلال على نوعية المعلومات المطلوبة بناء عليها

#### القوة المحركة : الكلمات الدالة : الاحتياجات ، الدوافع ، الأنشطة ، البنية الداعمة

هى التطورات الاقتصادية والاجتماعية والديمجرافية التى تحدث فى المجتمع وتكون مسئولة عن إحداث التغير فى أنماط الحياة وأنماط الإنتاج والاستهلاك بشكل عام، أى أنها العوامل الاجتماعية والاقتصادية والبنية الأساسية الداعمة التى تقابل احتياجات الإنسان وتحقق له دوافعه، وهذه العوامل قد تكون عالمية أو قومية أو محلية.

#### الضغوط : الكلمات الدالة : استهلاكات ، زيادة انبعاثات ، مخاطر ، تدهور مادي

تعبر الضغوط عن كل ما ينتج عن الأنشطة التى يقوم بها الإنسان فى سبيل تحقيق احتياجاته ودوافعه، وهى قد تكون ضغوط مباشرة أو غير مباشرة، مقصودة أو غير مقصودة، وعادة ماتظهر فى السلبيات مثل التدهور و الأضرار والتغيرات التى تحدث نتيجة الاستخدام المباشر فى البيئة المادية، و هذه الضغوط تعتمد على نوع ومستوى التقنيات المستخدمة فى الأنشطة وهى تختلف باختلاف المكان والمقياس.

#### الحالة : الكلمات الدالة : تغيرات مادية ، كيميائية ، بيولوجية

- ج) حدوث تغيرات مادية مثل نوعية وكمية الظواهر المادية: أمطار أو أعاصير أو فياضانات
- ج) متغيرات كيميائية : مثل تركيز المواد مثل ثانى أكسيد الكربون أو النيتروجين
- ج) متغيرات بيولوجية : حالة النظام البيولوجى - الكائنات الحية - التنوع - التغير فى الصفات الوراثية

#### الأثر : الكلمات الدالة: الأثر الحادث لجودة الخدمات للنظام الأيكولوجى

Peter Bosch, ٢٠٠٢, "Environmental Indicators: Typology and Use in Reporting" EEA internal working paper

التغير في نوعية ووظيفة النظام الأيكولوجي يكون له أثر على الثروة و الرفاهية البشرية المتاحة من خلال الخدمات الأيكولوجية الآن وفي المستقبل، هذه الخدمات تشمل : توفير الماء والغذاء النظيف - نقاء الهواء - الحفاظ على الصحة العامة - دعم القيم الجمالية والثقافية والترفيهية

**الاستجابة : الكلمات الدالة : خطط وسياسات ، قوانين ولوائح ، رصد ومراقبة البيئة ، تحسين وتخفيف الأثر**

تكون الاستجابة من خلال المجتمع ( مجموعات أو أفراد) أو من خلال الحكومة التي تحدد السياسات والقوانين وهي بغرض المنع أو التعويض أو التحسين أو التخفيف أو التكيف مع التغير في حالة البيئة والحفاظ عليها بشكل أساسي ، ويكون القرار على مستوى الأفراد أو الإدارة المحلية أو الحكومة المركزية. وقد تكون الاستجابة سلبية : عدم اتخاذ أى قرار.

**وبين شكل ٣-٤ وصف عام للعلاقات بين مكونات إطار العمل وتعريف كل عنصر به والاستجابات المختلفة**

### ٣ - ٥ - ٣ العلاقة بين العناصر المكونة للإطار<sup>١</sup>

إن التعريف<sup>٢</sup> السابق للعناصر يمثل تحليلاً وصفيًا للنظم الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، أما التعرف على العلاقات أو الروابط التي تربط بين العناصر المكونة لإطار العمل تفيد في أنها تعبر عن التغيرات الديناميكية التي تحدث في هذه النظم نتيجة تأثير الأنشطة الإنسانية على البيئة ويمكن إيجازها فيما يلي:

ج) كلما ازدادت الضغوط (P) الناتجة عن القوة المحركة (D) فإن ذلك يعنى الإفراط في استهلاك الموارد، وانعدام

الكفاءة التكنولوجية المعنية بالحفاظ على البيئة والعكس صحيح.

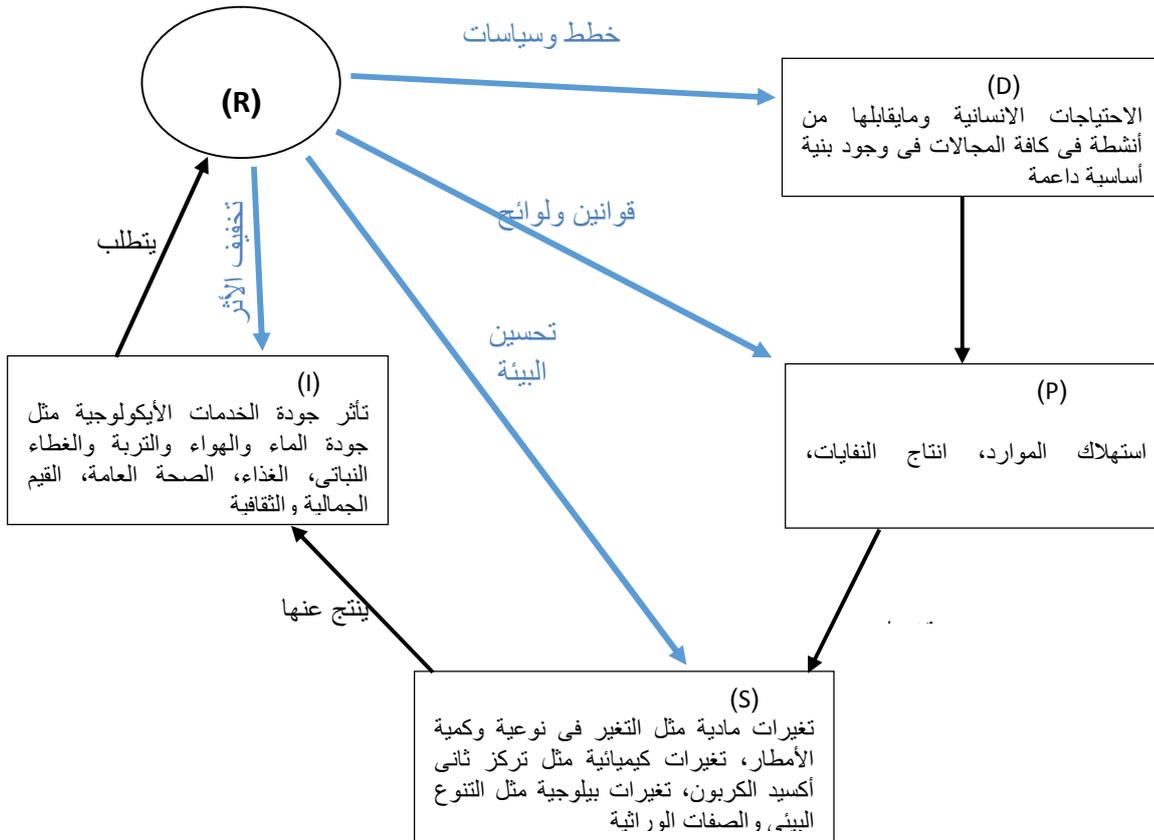
ج) العلاقة بين الضغوط (P) والتغير في الحالة (S) تحدد مسارات وأنماط انتشار هذه الضغوط وتعطى معلومات عن الوقت التي تستغرقه حتى تحدث تغييرا في الحالة، مما ينبئ بأن الضغوط الحالية قد تحدث تغييرات في الحالة في المستقبل.

ج) دقة تحديد مدى التغير في الحالة (S) يفيد في توقع نوعية الأثر الناتج عنها (I) وبالتالي اتخاذ إجراءات وقاية استباقية، فعلى سبيل المثال فإن زيادة تلوث الهواء كحالة قد يسبب زيادة أمراض الجهاز التنفسي كأثر ناتج عن هذه الحالة.

Peter Bosch, ٢٠٠٣, ibid.

إن مقدار ونوعية الاستجابة (R) بالنسبة للمؤسسات الحكومية يعتمد على مدى توافر البيانات الاقتصادية عن مخاطر الآثار الناجمة (I) والمواءمة بين التكاليف والمنافع، أما بالنسبة للمجتمع فإن الاستجابة تعنى مدى إدراكه بوجود هذه الآثار.

إن كفاءة الاستجابات السياسية (R) تتحدد بمدى تدخلها في تغيير القوة المحركة (D) أو الضغوط (P) وهى فى هذه الحالة تكون استجابات على مستوى دوائر الحكم المركزى، أما الاستجابات على مستوى دوائر الحكم المحلى فيكون تدخلها أكثر فى فى محاولات تغيير الحالة (S) أو التخفيف من الأثر (I).



شكل ٣ - ٤ التعريف بمكونات إطار العمل DPSIR

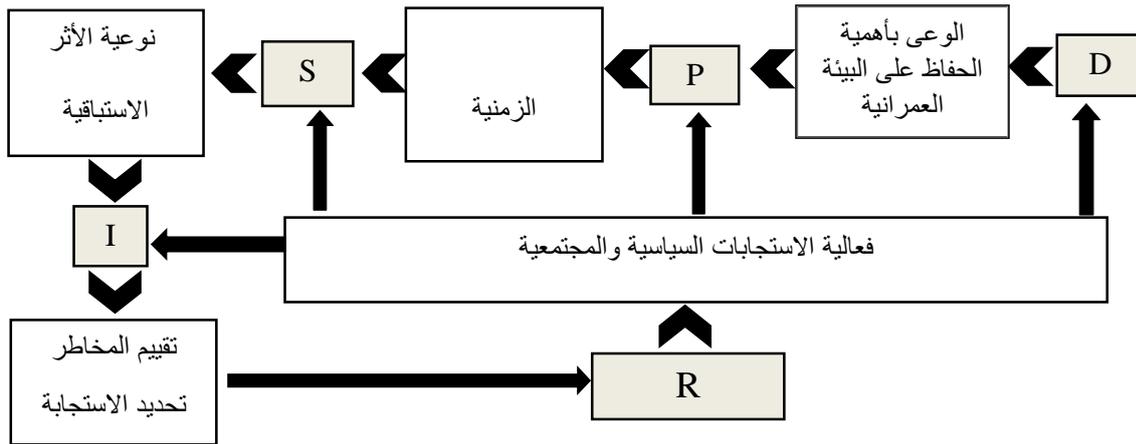
المصدر<sup>١</sup>: M., Bottero,

M., Bottero, ٢٠١١), (Indicator Assessment System) in: C. Cassatella, A. Peano, (Eds.), Landscape Indicators, published online by : [www.springer.com/978-94-007-0365-0](http://www.springer.com/978-94-007-0365-0)

ويمكن تحديد نوعية الاستجابة لكل عنصر من العناصر كمايلي<sup>1</sup>:

- الاستجابة تجاه القوة المحركة: التعامل مع القطاع الاجتماعى الاقتصادى وإدارة كل من الطاقة - الزراعة - الصحة - النقل والتشييد - السياحة - التعليم
- الاستجابة تجاه الضغوط : التحكم فى الأنشطة التى تسبب ضغوط على البيئة مثل استخدامات الأراضى - منع التلوث - إدارة الموارد - الحفاظ على المحميات.
- الاستجابة تجاه التغير فى الحالة : مراقبة جودة الماء والهواء والتربة - تحسين الصحة الإنسانية - تغيير السلوكيات الخاطئة التقدم التكنولوجى - منع المخاطر فى البيئة المبنية - بدائل الطاقة - العمارة الخضراء.
- الاستجابة تجاه الأثر : رصد وقياس الرفاهة البشرية - تقييم الخدمات الأيكولوجية - مؤشرات التنمية - تنظيم الضرائب والإعانات.

ويوضح الشكل ٣-٥ مكونات إطار العمل DPSIR والعلاقات التى تربط بين هذه المكونات



شكل ٣-٥ إطار العمل DPSIR موضحا به العلاقات بين مكوناته

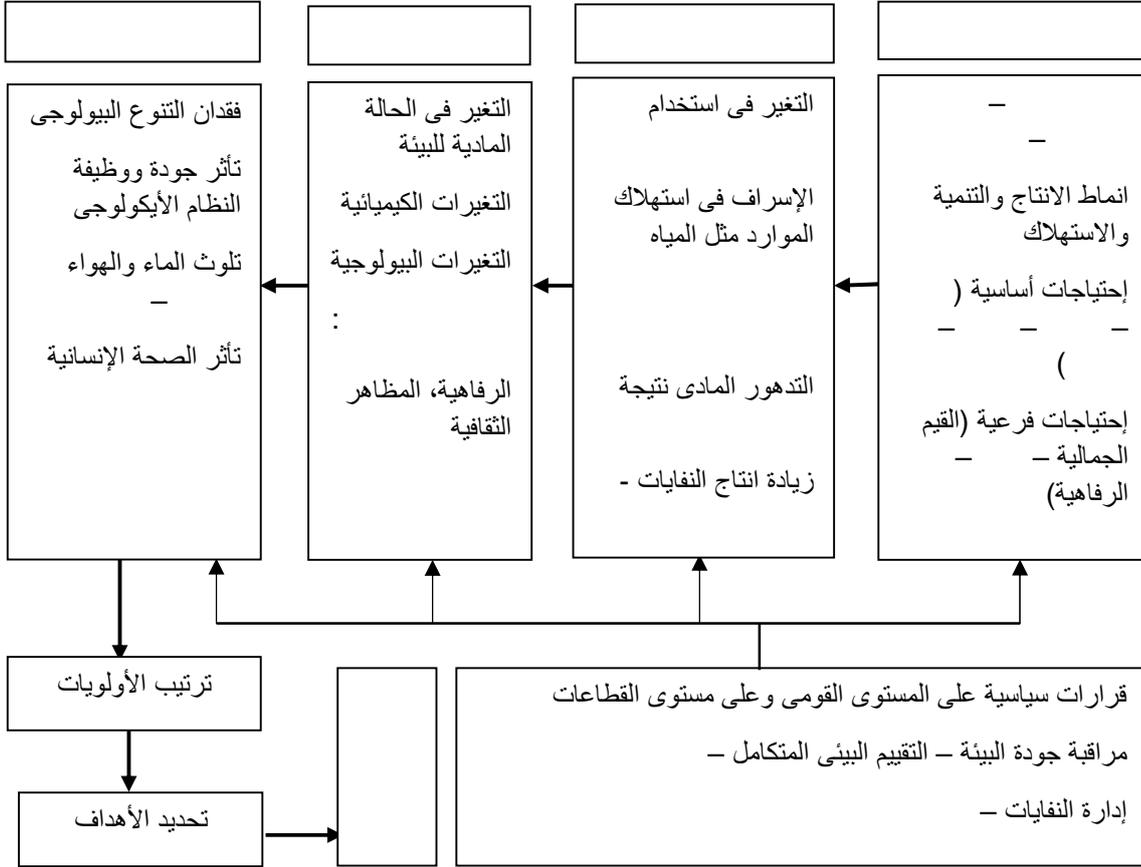
المصدر: بتصرف EEA,

### المفاهيم المرتبطة بعناصر DPSIR

إن مجرد تعريف مكونات الإطار يعتبر غير كافيا لتطبيقه نظرا لتعدد استخداماته فعلى سبيل المثال فإن التعريف الخاص بالقوة المحركة هي أنها الاحتياجات (needs) (drivers)، وبالتالي فإن هذه الاحتياجات تختلف باختلاف المجال الذى يتم فيه تطبيق الإطار، فى مجال الاحتياجات الإنسانية تكون أهم تلك الاحتياجات هي الغذاء والماء والمأوى والأمن وما إلى ذلك وفى القطاع الصناعى تكون أهم دوافع الانتاج هو تقليل التكاليف وزيادة

الأرباح، وفي المجال الاجتماعي تكون أهم الاحتياجات تحقيق العدالة الاجتماعية وزيادة فرص العمل وتقليل البطالة والفقر، وهكذا يكون تعريف كل مكون من المكونات محددًا ولكن توصيف هذا التعريف عن طريق الكلمات الدالة على المفاهيم المرتبطة بالإطار يختلف باختلاف المحتوى العام لتطبيقه.

ويوضح الشكل ( ٦ - ) المفاهيم العامة المرتبطة بالعناصر المكونة للإطار كما وردت في الأبحاث المختلفة  
ت البيئية



شكل ٣ - ٦ المفاهيم المرتبطة بمكونات إطار العمل DPSIR

المصدر<sup>١</sup>: Kristensen, P.,

المفاهيم تعتبر كلمات استرشادية تدل على المحتوى العام للتقييم  
وهي بهذا تحتمل التغيير أو الحذف أو الإضافة دون الإخلال بالمعنى أو بتعريف العناصر المكونة .

Kristensen, P., ٢٠٠٤, "The DPSIR Framework" NERI, Denmark.

### ٣ - ٥ - ٥ تطور استخدامات إطار العمل (DPSIR)

منذ أن تم تطوير إطار العمل (PSR) إلى (DPSIR) من خلال أبحاث وكالة البيئة الأوروبية (EEA) عام ١٩٩٨ وهو يعتبر الإطار المعتمد والناجح عالمياً في التقييم البيئي، ولذا فهو يستخدم على نطاق واسع في كافة مجالات التقييم،

والجدول ٣ - ١ يوضح مجال استخدام إطار العمل والمنظمات العالمية التي عملت على تطوير استخدامه وذلك على سبيل المثال لا الحصر

جدول (٣ - ١) تطور مجالات استخدام إطار العمل DPSIR

المصدر: الباحثة

تطوير الإطار PSR إلى DPSIR واستخدامه كإطار عمل لتنظيم المؤشرات البيئية	١٩٩٨ (EEA)
تقارير رصد وتقييم حالة البيئة في المدن واستخدامه كإطار عمل لتنظيم المؤشرات البيئية	١٢٠٠٠ (UNEP)
تقييم أثر تغيير استخدامات الأرض على النظام الأيكولوجي والصحة الإنسانية واستخدامه كإطار عمل لتنظيم المؤشرات البيئية	٢٢٠٠٢ (EEA)
تقييم أثر التنمية العمرانية على جودة البيئة في المدن واستخدامه كإطار عمل لتنظيم مؤشرات البيئة العمرانية	٢٢٠٠٩ (UNEP)
استخدامه كمدخل لتفكير الأنظمة (system thinking) للتقييم البيئي	٤٢٠١١ (EPA)

### ٣ - ٥ - ٥ استخدام إطار العمل (DPSIR) في المجال العمراني

يتضح من الجدول السابق أنه قد تم تطوير استخدامات الإطار كي يصبح ملائماً لتقييم أثر التنمية العمرانية على البيئة، وذلك من خلال أبحاث وكالة البيئة الأوروبية (EEA) عام ٢٠٠٢، ثم تلا ذلك التاريخ مبادرة الأمم المتحدة لبرامج البيئة (UNEP) باستخدامه لتقييم أثر الأنشطة العمرانية (التحضر) على جودة النظم البيئية ولرصد حالة البيئة في المدن المعاصرة من خلال التقارير العالمية للبيئة (GEO Cities reports)، ويجمع الإطار في هذه الحالة بين الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والإقليمية للتنمية العمرانية، كما يمكن تضمين خصائص

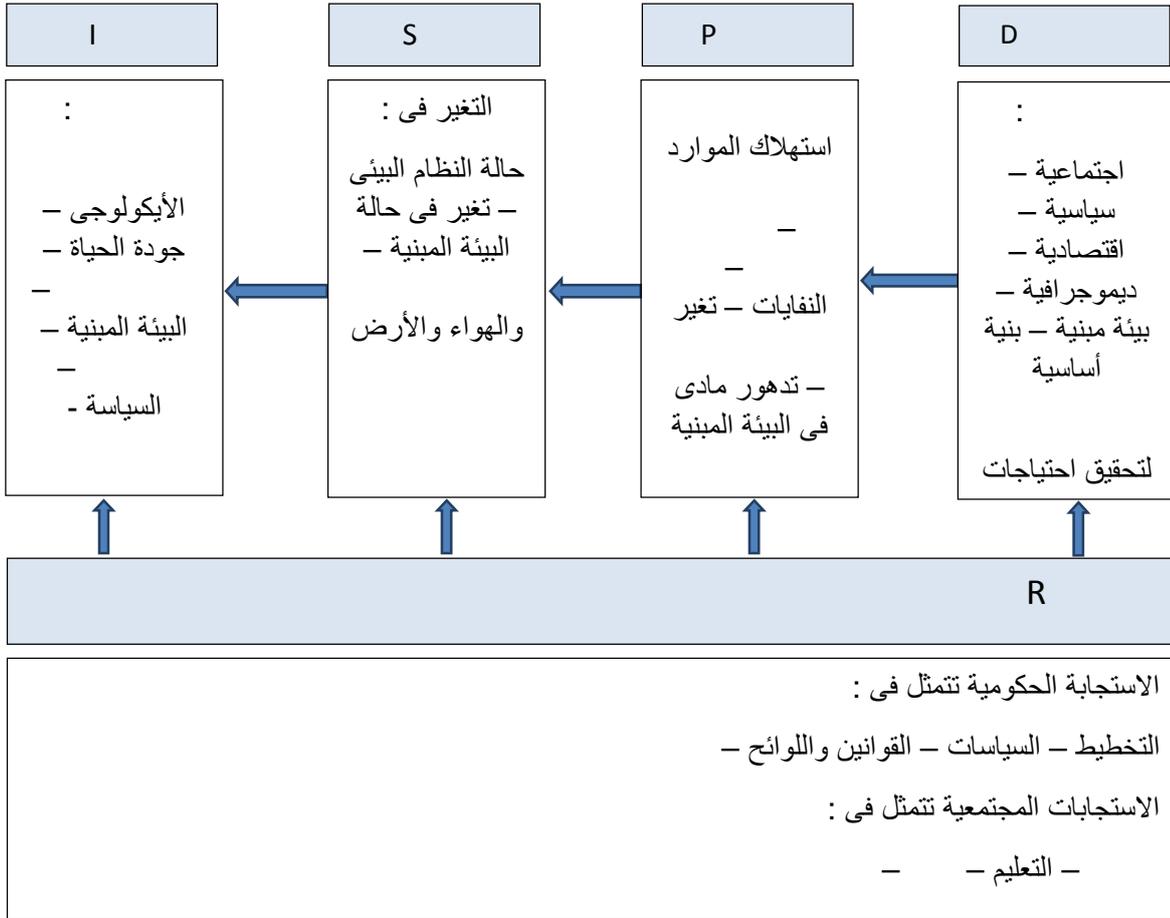
[www.ceroi.net](http://www.ceroi.net)

EEA, ٢٠٠٢, "Towards an Urban Atlas" Environmental issue report, no., ٣٠.

UNEP, ٢٠٠٩, "Methodology for the preparation of geo cities reports" training manual version, ٢.

[www.epa.net](http://www.epa.net)

الحكومة المحلية وأنشطتها الاقتصادية والوقوف على مظاهر عدم المساواة في البناء الاجتماعي وتحديد استخدامات الأرض، والهيكل المؤسسي المحلي وأليات المشاركة المجتمعية في السياسات العامة. والشكل ٣ - ٥ يوضح كيفية تضمين مكونات البيئة العمرانية في عناصر إطار العمل حتى يمكن استخدامه في تقييم أثر التحضر على جودة النظام البيئي.



شكل ٣ - ٧ ملاءمة إطار العمل DPSIR لتقييم أثر الأنشطة العمرانية

المصدر: UNEP, p.

### ٣ - ٦ منهجيات تطبيق إطار العمل (DPSIR)

توجد منهجيات عديدة تم تطويرها باستخدام إطار العمل (DPSIR) واعتمدها المنظمات العالمية المعنية ببحوث البيئة، ويكمن وجه الاختلاف بين هذه المنهجيات في اختلاف الأهداف وإمكانية استخدام هذا الإطار في مجالات تخصصية عديدة، وفيما يلي شرح لأهم هذه المنهجيات:

٣-٦-١ منهجية التقارير العالمية للبيئة<sup>١</sup>

إن عملية التحضر تتسبب في وجود عوامل ضغط على البيئة تؤدي بدورها إلى حدوث تغيرات بيئية تؤثر على جودة ونوعية الحياة في المدن، وبناء على ذلك قامت منظمة الأمم المتحدة لبرامج البيئة (UNEP) مع بداية عام ٢٠٠٠ بمبادرة عالمية تهدف لرصد حالة البيئة العالمية (State of environment (SOE) خاصة عندما تبين سرعة معدلات التحضر في مختلف أنحاء العالم، وتهدف التقارير التي ترصد حالة البيئة إلى الإجابة على تساؤل أساسي وهو " ما الذي يحدث في البيئة الآن ولماذا يحدث؟" ثم ما لبثت أن تطور تقرير حالة البيئة إلى تقرير التقييم المتكامل للبيئة واستشراف المستقبل العالمي للبيئة في مختلف مدن العالم (GEO Cities Reports)، وذلك من خلال استخدام إطار العمل (DPSIR) كمصفوفة تعمل على تنظيم وتحليل المعلومات وتراعى متطلبات التنمية المستدامة وخاصة بالنسبة لأنشطة التنمية العمرانية وأثرها على الحالة البيئية، وتمثل الأهداف الرئيسية لهذه المبادرة في النقاط التالية<sup>٢</sup>

- ١) عمل تقييم بيئي متكامل يقر الروابط بين الظروف البيئية والأنشطة الإنسانية
- ٢) المساهمة في تدريب القدرات المحلية على تقييمات متكاملة عن حالة البيئة الحضرية
- ٣) التوصل لتوافق في الآراء بشأن المشاكل البيئية الأكثر أهمية في كل مدينة، مما يساهم في تنفيذ خطط استراتيجية لمساعدة المدن على تحسين الإدارة البيئية الحضرية
- ٤) تعزيز إنشاء شبكة من المؤسسات في كل مدينة تم تقييمها.

وتكون خطوات وضع هذه التقارير كمايلي:

## ١) أولاً: تحديد الهدف من التقرير وهو دراسة تأثير الأنشطة العمرانية على البيئة:

إن عملية التحضر تتسبب في وجود عوامل ضغط على البيئة تؤدي بدورها في حدوث تغيرات بيئية تؤثر على جودة ونوعية الحياة في المدن مما يستدعي تدخلات من الحكومة والمجتمع المحلي، ويجمع الإطار بين الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والإقليمية للتنمية العمرانية، وفي هذا السياق من الضروري معرفة خصائص الحكومة المحلية وأنشطتها الاقتصادية والوقوف على مظاهر عدم المساواة في البناء الاجتماعي وتحديد استخدامات الأرض، والهيكل المؤسسي المحلي وأليات المشاركة المجتمعية في السياسات العامة.

## ٢) ثانياً: تطبيق إطار العمل (DPSIR)

إن تطبيق عناصر الإطار يجب أن تساهم في الإجابة على الأسئلة التالية:

UNEP, ٢٠٠٩, "Methodology for the preparation of GEO Cities Reports", Training Manual, v.,٢.

[http://www.grid.unep.ch/activities/assessment/geo/geo\\_cities.php](http://www.grid.unep.ch/activities/assessment/geo/geo_cities.php)

١. ما الذى يحدث للبيئة؟ ( الحالة)
٢. لماذا يحدث؟ ما هي الأسباب (قوى محركة وضغوط)
٣. ما أثر ذلك؟ (أثر)
٤. ما الذى يجب فعله؟ (استجابة)
٥. ما الذى سيحدث فى حالة عدم الاستجابة؟ (التوقعات المستقبلية)
٦. ما الذى يمكن اتخاذه من إجراءات حالياً لتعديل الوضع القائم؟ (بدائل القرارات السياسية)

يجب الأخذ فى الاعتبار أن بعضاً من العوامل التى تدخل فى نطاق الاستجابات قد تصبح عوامل ضغط فى المستقبل لأسباب مقصودة أو غير مقصودة. كما أن القوة الدافعة تختلف باختلاف المناطق ومستوى الدراسة، فعلى سبيل المثال فى مجال النمو السكانى فإن البلدان النامية تعاني زيادة مستمرة فى المواليد بينما فى الدول المتقدمة يكون هناك استقرار فى تعداد السكان وزيادة نسبة الشيخوخة مما يتسبب فى عدم عدالة التوزيع للموارد بين هذه الدول.

كما يجب أن تكون الاستجابات والتدابير المقترحة متناسبة ومتوافقة مع متطلبات كل مدينة وتصحح الوضع الحالى أو فى المستقبل بناء على التوقعات التى تنبئ عنها السياسات المتبعة وما إذا كانت فى اتجاه الاستدامة أم غير ذلك، كما يساعد الإطار فى الكشف عن الصعوبات التى تواجه جمع البيانات والمعلومات وتسهيل تحديد نوعية البيانات المطلوبة فى المستقبل.

### ثالثاً: خطوات وضع هيكل التقرير (GEO Cities)

إن عناصر إطار العمل تسهل وضع وبناء التقرير كما يلى:

١. وصف شامل للمدينة: وعلاقتها بالمدن المجاورة وأهم الظواهر الطبيعية مثل المناخ
٢. المحتوى الاجتماعى والاقتصادى والسياسى للمدينة ( القوى المحركة والضغوط) مثل التحضر وأنماط الانتاج والاستهلاك ومصادر الطاقة وحجم النفايات والهيكل السياسى والإدارى
٣. وصف البيئة ( الحالة) مثل حالة الماء والهواء والتربة واستخدامات الأراضى والبيئة المبنية والمسطحات الخضراء والبنية التحتية.
٤. وصف (الأثر) الناتج على عناصر البيئة السابق ذكرها فى الخطوة السابقة.
٥. سياسات وآليات إدارة البيئة العمرانية ( الاستجابة): حيث يتم تقييم آليات التدخل بغرض الحماية وتحديد حجم ونوعية شركاء التنمية وأصحاب المصلحة من الحكومة والمستثمرين وأفراد المجتمع و المنظمات الأهلية ودور كل منهم فى المشاركة فى إدارة البيئة العمرانية.

### رابعاً : تطوير التوقعات المستقبلية والقضايا المستجدة<sup>1</sup>

**التوقعات المستقبلية ( السيناريوهات):** تكمن أهمية التوقعات المستقبلية في أن العديد من القرارات التي تتخذ في قضايا التنمية العمرانية ينتج عنها أثاراً تراكمية على المدى البعيد، وهذه الأثار يجب وضعها في الحسبان سواء كانت أثاراً سلبية أو إيجابية، كما أن تطوير عمل السيناريوهات للمستقبل لا بد وأن تكون على أسس منطقية وتركز على السمات الرئيسية للظاهرة وسرد صحيح للأحداث التي تؤدي إليها، وإظهارها بشكل جيد وأن تكون هذه التوقعات طويلة الأمد وتتجاوز عقدين على الأقل من الزمن.

**القضايا المستجدة:** هي القضايا المرتبطة بالقرارات الإدارية ( في البيئة) والتي سوف تسبب أثراً على المدى المتوسط والبعيد، كما تشمل أيضاً التغيرات البيئية التي تحدث نتيجة الأنشطة الإنسانية على المدى القصير وتسبب أثراً على المدى الطويل وليس من الضروري أن تكون تلك القضايا مشاكل فقط ولكن قد تكون فرصاً جيدة في بعض الأحيان.

إن الغرض من وضع توقعات للمستقبل يفيد في الإجابة على الأسئلة التالية:

إلى أين تؤدي بنا هذه السياسة ؟ هل هذا هو ما نريده في المستقبل أم لا ؟ هل توجد سياسات أخرى أكثر فائدة ؟ ما الذي سيحدث إذا لم تبدأ الاستجابات الآن ؟

إن الإجابة على الأسئلة السابقة من خلال تحليل إطار العمل والسيناريوهات يؤدي إلى استكشاف ما إذا كانت التنمية تمشي في الاتجاه الصحيح للاستدامة أم في الاتجاه المغاير وحتى يتم تبصير المجتمع بنواتج السياسة المتبعة ووضع تصورات للحلول كما يلي:

تقييم العواقب : تقييم الأثار المترتبة على السياسة الحالية.

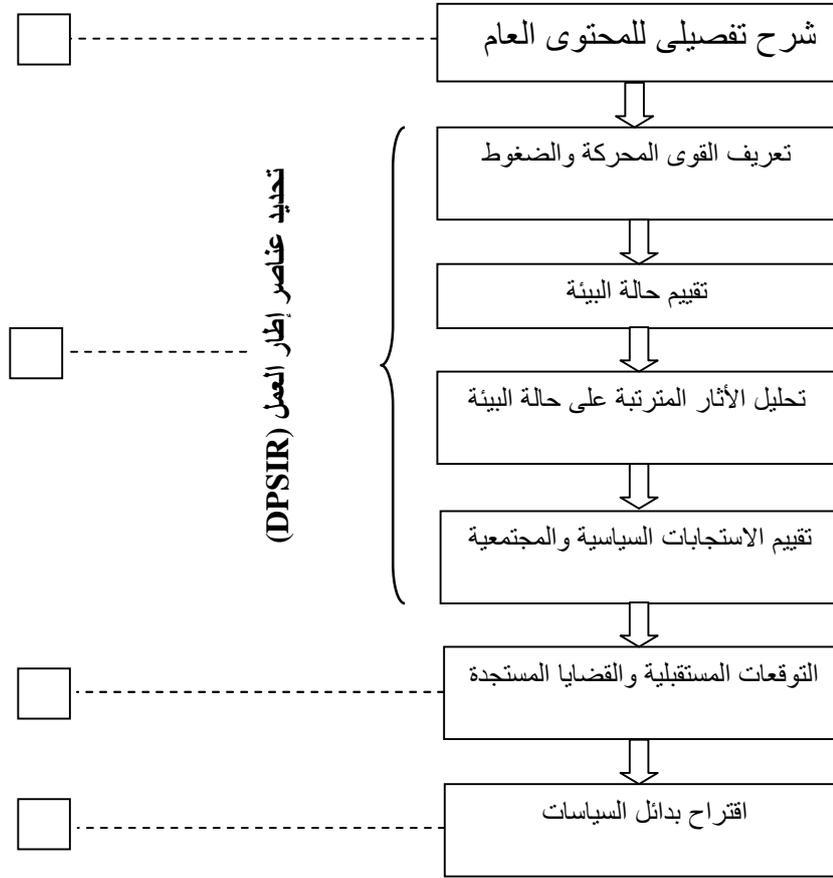
الإندار والتوجيه : كشف وتجنب المشاكل قبل وقوعها.

وضع استراتيجيات استباقية : أي الأخذ في الاعتبار الأثار الحالية عند وضع الإجراءات المستقبلية.

إن أكثر أنواع التوقعات شيوعاً تلك التي تعتمد على ثلاثة سيناريوهات على الأقل أحدهم هو استمرار السياسة الحالية كما هي أو استمرار القوى الدافعة الرئيسية والتي تسببت في المشكلة بما يعرف بمصطلح العمل كالمعتاد (business as usual) وفي ضوء ذلك يتم اقتراح اتجاهين آخرين للسياسة أحدهما بناء على أفضل التوقعات والآخر بناء على أسوأ التوقعات ويكون من شأنهما إصلاح المشكلة ثم شرح النتائج المترتبة على هذه التوقعات.

UNEP, ٢٠٠٩, ibid., pp., ٦١-٦٣.

والشكل ٦-٣ يوضح خطوات المنهجية



شكل ٣ - ٨ خطوات منهجية تقارير البيئة العالمية

المصدر : p. , UNEP

٣ - ٦ - ٢ منهجية خريطة المفاهيم<sup>١</sup>

تهتم هذه المنهجية بخلق أدوات تساعد صناع القرار في إدارة مشكلة محددة عن طريق تطوير الإطار ليتناسب مع هذه المشكلة، وذلك باستخدام مدخل تفكير الأنظمة (System Thinking)، ويستند هذا المدخل على الأخذ في الاعتبار جميع عناصر النظام الأشمل للظاهرة أو المشكلة المراد حلها والعلاقات والتفاعلات فيما بين هذه العناصر، وذلك بعكس المدخل التقليدي في اتخاذ القرار وحل المشاكل والمقارنة بين نقاط القوة والضعف بشكل جزئي منفصلا عن السياق الأكبر مما يؤدي إلى عواقب غير مقصودة على المدى البعيد، كما تعتبر وسيلة جيدة لنمذجة الدراسات في البحوث المختلفة وتبصير المجتمع بالمشكلات البيئية.

وقد قامت وكالة حماية البيئة الأمريكية (EPA) بتطوير الإطار لمساعدة صانعي القرار في استخدام نماذج خاصة من الإطار تناسب أنظمتهم باستخدام الأدوات التالية:

١) قائمة بالكلمات الدالة للإطار (Keywords) والصلة التي تربط بينهم وهي في هذه المنهجية تكون للاستدلال فقط وهي ليست ملزمة ولكن يمكن اعتبارها نقطة بداية لإيجاد كلمات دالة جديدة تختص بسياق آخر.

٢) خريطة مفهوم عامة (concept map) وهي منهج بصرى يظهر كيفية ارتباط المفاهيم من خلال ارتباط العبارات وتشكيل جملة قصيرة تصف الرابط بين المفهومين، وتعتبر خرائط المفهوم أداة قيمة لتنظيم المفاهيم ونقل المعلومات وبمناخية نقطة انطلاق لمستخدمي الإطار عن طريق إزالة أو إضافة مفاهيم جديدة متعلقة بالسياق الخاص بهم

وقد تم إنشاء مفهوم عام لخريطة (DPSIR) لتوضيح كيف يمكن لصانع القرار أو الباحث تصور المفاهيم الرئيسية المتعلقة بالمشكلة المحددة أو النظام الذي يبحث في سياقه

## ٣) خطوات بناء خريطة المفاهيم

١. تعريف النظام - المشكلة - السياق أو المحتوى العام
٢. سرد الكلمات المفتاحية للفكرة أو الكلمات ذات الصلة بالمفهوم
٣. تعريف الكلمات الدالة على المفاهيم سواء المرتبطة بأسباب المشكلة (صعوداً) أو المرتبطة بنتائج المشكلة (هبوطاً) وذلك في نقاط رئيسية.
٤. الاستمرار في بناء جميع عناصر الإطار من حيث الأسباب (صعوداً) والنتائج (هبوطاً) حتى يتكون الإطار من مفاهيم ذات صلة ومرتبطة باتجاهات التأثير.

Tutorials on Systems Thinking using the DPSIR Framework,  
[www.epa.gov/ged/tutorial/index.htm](http://www.epa.gov/ged/tutorial/index.htm) accessed 1/12/2013.

٥. رسم خريطة المفهوم التي تعتبر وسيلة بصرية توضح كيف يمكن ربط المفاهيم (داخل المربعات) فيما بينها بأسهم تحمل جملاً قصيرة توضح الصلة بين المفهومين.
٦. قاعدة بيانات شاملة للنظام لسرد الكلمات الدالة والتي تمكن المستخدم من الإلمام بالقضية.

مرونة الإطار تسمح بالبدء بأى عنصر من عناصره اعتماداً على مجال الاهتمام سواء كان اقتصادى أو أيكولوجى أو إدارى بالنسبة لصانع القرار، برغم ضرورة البدء بعدد محدود من القضايا الرئيسية، فإن تفسير المشكلة من خلال (DPSIR) يشجع صانع السياسة الالتزام بمنهج الأنظمة والتفكير فى تحديات المشكلة صعوداً وهبوطاً داخل النظام الأكبر.

وفيما يلى شرح لكيفية بناء المفاهيم المرتبطة بعناصر الإطار

#### أولاً : القوة الدافعة أو القوة المحركة

تعرف بأنها الاحتياجات الإنسانية فى المجال الاجتماعى والاقتصادى من طعام وماء ومأوى وصحة وأمن، الاحتياجات الأخرى الاجتماعية والاقتصادية لاتكون من ضمن هذه الاحتياجات الإنسانية بشكل مباشر ولكنها تدعم بناء وصيانة البنية التحتية الضرورية واللازمة لتدوير الاقتصاد

#### ثانياً : من القوة المحركة إلى الضغوط

القوة الدافعة تعمل من خلال الأنشطة البشرية، مثل التغيرات فى استخدام الأرض، التصريفات، والاستخدامات المباشرة ، والتي قد تعمل على ممارسة الضغوط على البيئة بقصد أو بغير قصد

#### ثالثاً من الضغوط إلى الحالة

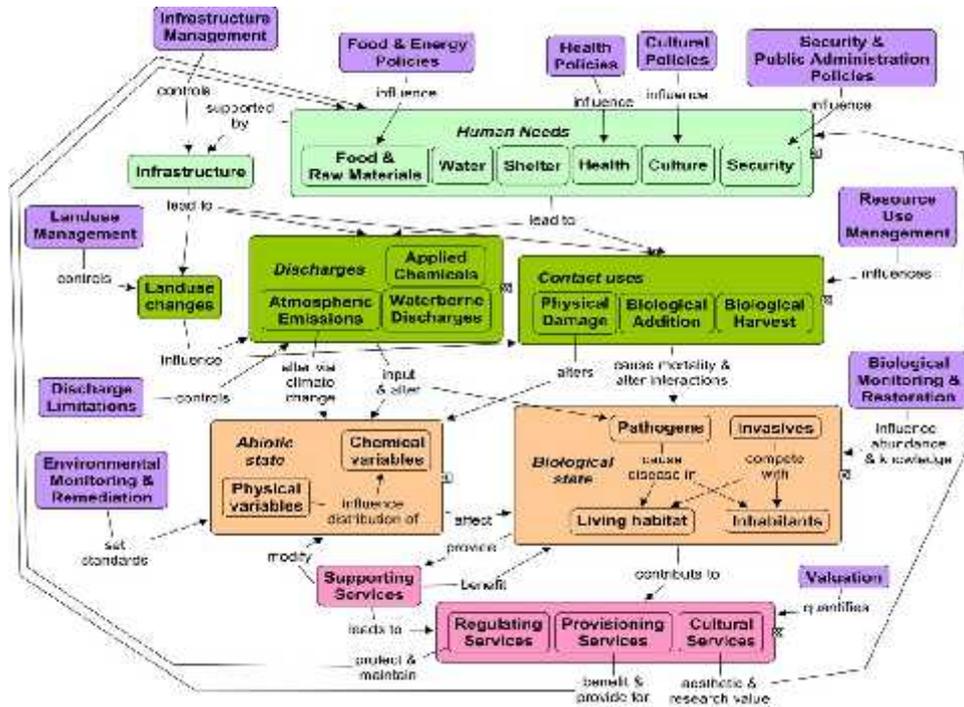
الضغوط التي مورست من قبل المجتمع قد تؤدي إلى تغييرات مقصودة أو غير مقصودة فى حالة البيئة، بما فى ذلك التركيز و المتغيرات الفيزيائية والكيميائية من خلال المدخلات من الملوثات أو الرواسب، أو تغير المناخ، فضلاً عن التغيير فى وفرة وحجم وتنوع المتغيرات البيولوجية من خلال التسبب فى وفيات أو تغييرالتفاعلات بين الأنواع.

#### رابعاً من الحالة إلى الأثر الناتج

التغيرات فى نوعية وأداء النظام الإيكولوجي لحالة البيئة يكون لها تأثير على رفاهية أورفاه البشر من خلال توفيرخدمات النظم الإيكولوجية

الاستجابات : تتدخل القرارات السياسية والمتمثلة فى الاستجابة فى جميع عناصر الإطار

- بالنسبة للقوة المحركة: تتمثل الاستجابات المطلوبة في تنظيم وإدارة شبكات المرافق والبنية التحتية والالتزام بتوفير الاحتياجات الإنسانية.
- بالنسبة للضغوط: تتمثل الاستجابة في وضع القوانين التي تنظم الأنشطة الانسانية مثل استخدامات الأراضي وقوانين البناء والحفاظ على المناطق ذات القيمة والحد من التلوث وترشيد استهلاك الموارد
- بالنسبة للحالة: تتمثل الاستجابة في الحفاظ على سلامة النظام الأيكولوجي ومراقبة جودة الماء والهواء.
- بالنسبة للأثر: تتمثل الاستجابة في حساب تكاليف ومنافع الاستفادة من خدمات النظام الأيكولوجي والمفاضلة بين تكاليف ومنافع بدائل الحلول المطروحة. ويوضح شكل ٣-٣ خريطة مفاهيم الإطار



شكل ٣-٩ الخريطة العامة لمفاهيم الإطار

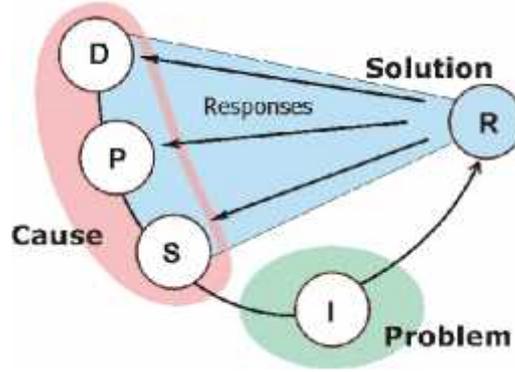
المصدر: (EPA, ٢٠١١)

إن الخريطة العامة لمفاهيم الإطار لا بد أن تكون شاملة لجميع أبعاد النظام الذي تقع الظاهرة في سياقه و كل عنصر من عناصر الإطار يمكن توضيحه في خريطة مفاهيم أكثر تفصيلا.

## ٣-٦-٣ دمج إطار العمل DPSIR مع نماذج التحليل متعدد المعايير

إن نماذج التحليل متعدد المعايير (MCA) Multi-Criteria Analysis تعتبر نماذج متطورة للتحليل والمفاضلة بين البدائل المختلفة باستخدام الكمبيوتر، وتساعد هذه النماذج في مؤسسات دعم اتخاذ القرار حيث يتطلب الأمر المفاضلة بين بدائل عدة متداخلة.

إن مهمة صناع القرار<sup>١</sup> في حالة تطبيق إطار العمل (DPSIR) هو تقييم جيد للمعلومات التي تعبر كل من القوة المحركة والضغوط والتغير في حالة البيئة وماينتج عنها من آثار، حتى يتمكن من وضع الاستجابات المناسبة التي تسيير في الاتجاه المطلوب وهو تخفيف الأثر السيئ على البيئة، وفي هذا المجال ينظر صانع القرار إلى كل من القوة الدافعة والضغوط والحالة باعتبارهم العوامل المسببة للمشكلة و الأثر الناتج هو المشكلة ذاتها كما يتضح في شكل ٣-



شكل ٣- إطار العمل (DPSIR) في مجال صنع القرار

المصدر: Giupponi,

وعندما يكون صنع القرار على المستوى القومي تكون بدائل الحلول أكثر تأثيراً في نطاق القوة الدافعة (Driving) والضغوط المصاحبة لها (Pressures) أكثر من تأثيره في الحالة أو الأثر الناتج، وفي المقابل فإن متخذ القرار على مستوى أقل (الوحدات المحلية) يكون القرار أكثر تأثيراً في تغيير الحالة (State) أو التخفيف من الأثر الناتج (Impact)، وبالتالي فإن استخدام نماذج التحليل والتقييم المتطورة كوسيلة مضافة لإطار العمل (DPSIR) يعطى تصوراً أكثر دقة عن كيفية اختيار مستوى الاستجابة المناسبة (قومياً أو إقليمياً أو محلياً).

وفيما يلي شرح مختصر لنماذج التحليل متعدد المعايير (MCA).

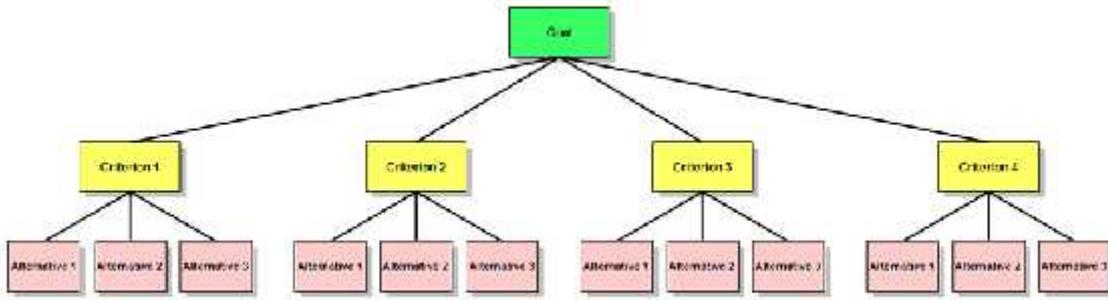
Giupponi, C., "From the DPSIR reporting framework to a system for a dynamic and integrated decision making process" MULINO Conference on "European policy and tools for sustainable water management" - November, Venice (Italy)

### ج) نماذج التحليل متعدد المعايير (MCA):

يستخدم التحليل المتعدد المعايير<sup>1</sup> كأداة لتقييم الخيارات الاستراتيجية للتدخل واتخاذ قرارات على سبيل الاستجابة لحل اشكاليات معينة ، كما أنه يساهم في تقييم سياسة أو برنامج من خلال تقييم أثر هذه السياسة.

توجد مداخل كثيرة للتحليل المتعدد المعايير ولكن يعتبر كل من التحليل الهرمي (AHP) والتحليل الشبكي (ANP) هما الأكثر شيوعا وفي التطبيق مع نموذج الإطار (DPSIR)، وقد قام توماس ساتي بتطوير كل من نماذج التحليل الهرمي والشبكي في فترة السبعينات من القرن الماضي ويعتبران من أفضل الوسائل المستخدمة في تقييم واختيار بدائل القرارات السياسية.

تعتمد طريقة التحليل الهرمي<sup>2</sup> على التسلسل الهرمي للمعطيات فتبدأ بالهدف ثم المعايير ثم بدائل القرارات، ولا بد في كل عنصر من عناصر التسلسل الهرمي أن يكون مستقلا عن باقي العناصر كما يتضح من شكل ٣-



شكل ٣- نموذج التحليل الهرمي

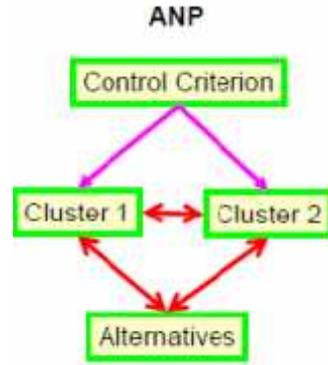
المصدر: en.wikipedia.org

ولكن الكثير من الأمور في النظم الأكثر تعقيدا لا يمكن استقلال العناصر ولا بد من ترابطها وفي هذه الحالة يمكن استخدام نماذج التحليل الشبكي<sup>3</sup> (ANP) والتي تعتبر أكثر شمولية من التحليل الهرمي حيث أنها تسمح بالنظر في الترابط بين المعايير، فإذا تساوت البدائل في تحقيق معيار معين بنفس القدر فإن ذلك يخفض من أهمية هذا المعيار في تقييم اختيار البديل الأنسب، أي أنها منهجية تساهم في فهم وتحليل العلاقات المتشابكة لظاهرة أو مشكلة لا يمكن ترتيبها في تسلسل هرمي ولكنها تحتوى على مجموعات من العناصر (معايير وبدائل)، وهي أيضا تسهل اتخاذ القرار بناء على العلاقة بين هذه المجموعات

[http://en.wikipedia.org/wiki/Multi-criteria\\_decision\\_analysis](http://en.wikipedia.org/wiki/Multi-criteria_decision_analysis)

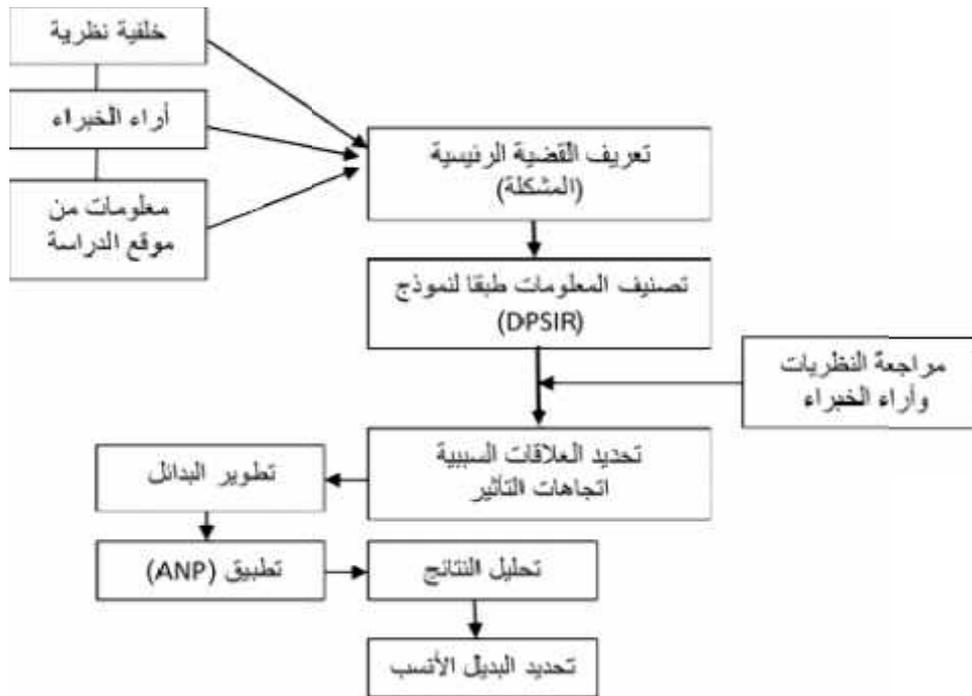
[http://en.wikipedia.org/wiki/Analytic\\_hierarchy\\_process](http://en.wikipedia.org/wiki/Analytic_hierarchy_process)

[http://en.wikipedia.org/wiki/Analytic\\_network\\_process](http://en.wikipedia.org/wiki/Analytic_network_process)



شكل ٣- شكل مبسط لنموذج التحليل الشبكي  
المصدر : Klaus, D.,

ويمكن تطبيق عملية التحليل الشبكي (ANP) مع إطار العمل (DPSIR) من خلال الخطوات التالية<sup>١</sup>: (شكل ٣- )



شكل ٣- خطوات تطبيق منهجية (DPSIR-ANP)  
المصدر (بتصرف): . Boku,

Boku, ٢٠١٠, "Applying the DPSIR Approach for the assessment of alternative management strategies of Simen Mountains National Park Ethiopia" University of Natural Resource and Life Sciences.

## ٣ - ٦ - ٤ المقارنة بين المنهجيات السابقة

يتضح من دراسة المنهجيات السابقة انها جميعا تشترك فى خطوتين أساسيتين هما شرح المحتوى العام وتوصيف عناصر الظاهرة محل الدراسة من خلال عناصر إطار العمل (DPSIR)، ويوضح الجدول ٣-٢ المقارنة بين الخطوات المختلفة للمنهجيات وخطوات المنهج المستخلص من هذه المنهجيات والتي يمكن التعبير عنها اختصارا كما يلي:

المنهجية الأولى (GEO Cities) - المنهجية الثانية (Concept-Map) - المنهجية الثالثة (DPSIR-MCA)

وبناء على هذه المقارنة سوف يتم استخلاص منهج خاص بموضوع البحث والذي سوف يتم تطبيقه فى الدراسة التحليلية للنماذج العالمية الخاصة لانتشار التجمعات السكنية المغلقة.

## ٣ - ٦ - ٥ اختيار خطوات المنهج المستخلص

إن المنهج الذى سوف يتم استخلاصه من تلك المنهجيات الثلاثة يجب أن يتم فيه توضيح المحتوى العام للمدينة التى تنتشر بها التجمعات المغلقة، حيث تكمن أهمية المحتوى فى أنه يظهر إلى أى مدى تكون تلك المدينة ذات بيئة عمرانية تساهم فى ازدياد ظهور تلك التجمعات بها. أيضا فإن التعريف بالقضية الرئيسية يصف مشكلة انتشار التجمعات السكنية المغلقة، أى أنه يمكن اعتباره وصفا للتغير فى الحالة وهو إحدى مكونات إطار العمل. كما أن خطوة شرح المفاهيم المرتبطة بالقضية تعتبر متوافقة مع مخرجات الدراسة النظرية، التى يتم فيها شرح وتوضيح أسباب وأثار انتشار التجمعات المغلقة وأهم السياسات المتعلقة بها. ويهدف البحث إلى الربط بين المفاهيم المتعلقة بالظاهرة لفهم كافة الاعتبارات السياسية والعمرانية والاقتصادية والاجتماعية، والعلاقات التى تربط فيما بينهم واتجاهات تأثير تلك العلاقات بناء على ماورد فى الدراسة النظرية أولا ثم التجارب ثانيا، وبالتالي فإن المنهج المستخلص سوف يشتمل على الخطوات التى توضح ذلك والمتمثلة فى توصيف المفاهيم السابق التوصل إليها من مخرجات الدراسة النظرية داخل عناصر إطار العمل، ثم توضيح اتجاهات التأثير بينها ثم بناء الخريطة التى تعبر عن العلاقات المترابطة بين تلك المفاهيم. إن التوقعات المستقبلية تحتاج إلى دراسة تفصيلية منفصلة ويمكن أن يتم الإشارة لها فى التوصيات وبالتالي لن تدخل فى نطاق البحث الحالى وسوف يركز البحث على القضايا المستجدة .

جدول ٣-٢ مقارنة بين المنهجيات لاختيار منهج مستخلص  
المصدر : الباحثة

المنهج المستخلص	DPSIR-MCA	خريطة المفاهيم C-MAP	تقارير البيئة GEO report	خطوات المنهجيات الثلاثة
				شرح المحتوى العام
				تعريف القضية الرئيسية
				تحديد المفاهيم المرتبطة بالقضية
				توصيف العناصر بإطار العمل
				تحديد اتجاهات التأثير
				بناء خريطة المفاهيم
				بناء قاعدة بيانات
				التوقعات المستقبلية
				القضايا المستجدة
				بدائل الحلول
				تطبيق برنامج التحليل الشبكي
				تحليل البدائل
				التوصيات

يعتبر المنهج مستخلصا من المنهجيات التي تستخدم النموذج DPSIR كإطار عمل مفاهيمي لتنظيم العمل بالمعلومات، والتي تم عرضها في الفصل السابق، ويبين الشكل ٣-٢٠ خطوات المنهج المستخلص والتي يمكن إيضاها بالتفصيل كمايلي

#### الخطوة الأولى : شرح المحتوى العام<sup>١</sup>

أى الاهتمام بإلقاء الضوء على الوضع الراهن للمدينة محل الدراسة ولابد أن يشمل الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والإقليمية وخصائص التنمية الحضرية، كذلك لابد من تحديد الأنشطة الاقتصادية للمدينة ومظاهر التفاوت الاجتماعى ان وجد، واستخدامات الأراضى والهيكل

UNEP, ٢٠٠٩, ibid., pp. ١٧،٢٤.

المؤسسى المحلى وآليات المشاركة فى إعداد السياسات العامة، أيضا تحديد موقع المدينة بالنسبة للمدن الأخرى وأهميتها الإقليمية فى سياق المحتوى الحضرى الأشمل (عاصمة، مدينة كبرى، تابعة، سكنية،....)

	<input type="radio"/>
تعريف القضية الرئيسية	<input type="radio"/>
المفاهيم المرتبطة بالقضية	<input type="radio"/>
توصيف المفاهيم من خلال	<input type="radio"/>
تحديد اتجاهات التأثير	<input type="radio"/>
بناء خريطة المفاهيم	<input type="radio"/>
القضايا المستجدة	<input type="radio"/>

شكل ٣-١٤ خطوات المنهج المستخلص

المصدر : الباحثة

### الخطوة الثانية : تعريف القضية الرئيسية<sup>١ ٢</sup>

ويمكن أن يشمل تعريف القضية تعريفا مفصلا للنظام الأشمل التى توجد القضية الرئيسية بمحتواه، وقد تكون تلك القضية ظاهرة مسيطرة نمت وانتشرت نتيجة ظروف أو عوامل بيئية أو سياسية، أو تزايد لنشاط ما أدى لظهورها مما قد يمثل ذلك تهديدا أو مشكلة للنظام الأشمل، وكلما كانت القضية أو الظاهرة أكثر تحديدا كلما كانت عملية التحليل والتقييم أكثر إفادة.

### الخطوة الثالثة : سرد المفاهيم المرتبطة بالقضية<sup>٢٠١</sup>

وهي المدخلات المرتبطة بالقضية (الأسباب) والمخرجات (النتائج) ويجب التفرقة بين ما يمكن اعتباره كمفاهيم تتدخل في الأسباب والنتائج المتعلقة بالقضية وبين ما هو غير ذلك أى لا يمكن تضمينه في المدخلات أو المخرجات ويمكن اعتباره ضمن اهتمامات أخرى لا تؤثر في أسباب ونتائج القضية، وبالتالي فمن الضروري في بداية تلك الخطوة تحديد محاور الاهتمام التي سوف يتم على أساسها تحديد نوعية المعلومات المطلوبة لسرد المفاهيم المتعلقة، وكلما كان التركيز على محاور محددة كلما كان ذلك أفضل في تضمين المفاهيم التي في صلب القضية حتى لا تمتد الخريطة إلى قضايا خارج نطاق البحث.

### الخطوة الرابعة: توصيف المفاهيم داخل عناصر إطار العمل DPSIR

وهي تعنى وضع المفاهيم السابقة والتي تعبر عن الأسباب والنتائج داخل مكونات أو عناصر إطار العمل، حيث أن من واقع الدراسات والأبحاث التي تناولت المنهجيات التي تم شرحها في الفصل السابق أن كل من عنصرى القوة المحركة والضغط يعتبران من الأسباب التي تؤدي للمشكلة، وكل من التغيير في الحالة والأثر الناتج يعتبران من النتائج التي تلى حدوث المشكلة، ولكي نضمن توصيفا صحيحا للقضية داخل عناصر إطار العمل لابد من الإلمام بنوعية المعلومات التي تخص كل عنصر كما هو موضح بجدول ٣-٣

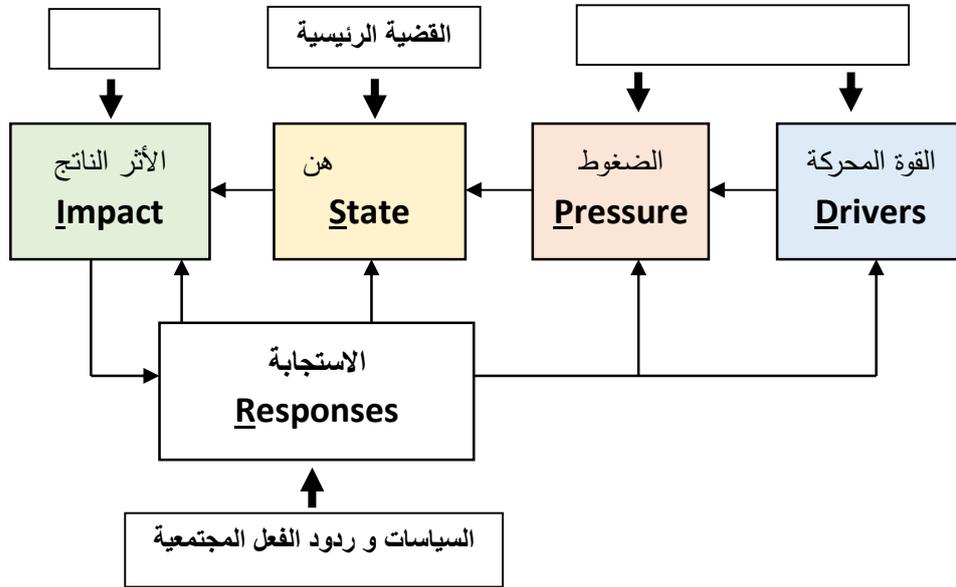
جدول ٣ - ٣ خصائص المعلومات المطلوبة لعناصر إطار العمل

المصدر: UNEP, ٢٠٠٩, ibid., p. ٨٤

العناصر	خصائص المعلومات
القوة المحركة D ، الضغط P	معلومات تصف العوامل التي تسببت في حدوث المشكلة أو الظاهرة محل الدراسة
الحالة S	معلومات تصف مستوى جودة البيئة وكيف أن ضغوط التنمية في مسار معين تؤثر بها، وتستخدم تلك المعلومات في وضع وتنظيم السياسة العامة تجاه القضية
الأثر I	معلومات تكشف عن ما هو الأثر على مختلف أنشطة واهتمامات الناس وجودة الحياة ومستوى الاقتصاد الحضري و الجاذبية الحضرية بالإضافة للتأثير في المستوى السياسى والمؤسسى
الاستجابة R	معلومات تصف وتقيم اجراءات التحسين والوقاية وتدابير المنع والتنظيم التي تسلكها كل من المحليات والمنظمات المدنية والمؤسسات والأفراد للتعامل مع مشاكل البيئة العمرانية

يتضح من الجدول السابق مايلي:

- كل من القوى المحركة (D) والضغط (P) يعبران عن أسباب حدوث الظاهرة محل الدراسة.
- الحالة (S) تعبر عن التغير الذى يحدث فى حالة البيئة العمرانية نتيجة ضغوط التنمية فى مسار معين.
- الأثر (I) يعبر عن الآثار أو النتائج الناجمة عن التغير فى حالة البيئة العمرانية.
- الاستجابة (R) تعبر عن الإجراءات والتدابير التى تتخذها المؤسسات الرسمية تجاه الوقاية أو التحسين من حالة البيئة أو التوعية لتخفيف الضغوط أو تغيير السياسات للتحكم فى القوى المحركة، أيضا قد تكون الاستجابة هى ردود أفعال المجتمع أو الأفراد تجاه الظاهرة محل الدراسة. الشكل ٣-١٥ يوضح كيفية توصيف عناصر إطار العمل



شكل (٣-١٥) كيفية توصيف المفاهيم داخل عناصر إطار العمل (DPSIR)

المصدر: الباحثة بناء على جدول ٣-٣

### الخطوة الخامسة : تحديد اتجاهات التأثير<sup>١</sup>

ويقصد بها الاتجاهات التى تحدد العلاقة بين السبب والنتيجة، ويتم تحديد اتجاهات التأثير بعد اكتمال توصيف جميع المفاهيم المتعلقة بالقضية داخل عناصر النموذج (DPSIR) بناء على الأبحاث العلمية التى تناولت الظاهرة محل البحث، والتى يجب أن تلم بكافة أبعاد المحتوى التى تحدث فى نطاقه، وتفيد اتجاهات التأثير فى توضيح كيفية تدفق الأسباب بين المفاهيم وأى من تلك المفاهيم يؤثر على الآخر، مكونا بذلك سلسلة سببية تفسر وتحلل الظاهرة محل البحث.

Niemeijer, D., & Groot, Rudolf, S., ٢٠٠٨, ibid.,

**الخطوة السادسة : بناء إطار العمل<sup>1</sup>**

وهى وسيلة بصرية توضح كيفية ارتباط المفاهيم المتعلقة بقضية أو ظاهرة ما فى سياق نظام أو محتوى أشمل من خلال اتجاهات تأثير توضح الرابط بين كل مفهومين، وهى تعتبر أداة جيدة لربط المعلومات وتنظيمها لكل من<sup>2</sup> :

- 1) المجتمع (أفرادا أو مجموعات) فهى تتيح تسهيل ارتباط المعلومات بغرض التوعية والتبصير بالمشاكل البيئية وكيفية المساهمة فى التخفيف من أثارها.
- 2) للباحثين فهى تعتبر وسيلة مناسبة لنمذجة الدراسات فى مجال معين وأيضا فى وضع التوقعات المستقبلية الملائمة لموضوع البحث.
- 3) لصناع القرار تساهم فى معرفة الخيارات البديلة لوضع الحلول الملائمة فى إطار تفكير الأنظمة.

أيضا يوضح بناء هذا الإطار الصلة بين القطاعات الاجتماعية والاقتصادية والضغوط الناشئة عنهما، ويمكن عمل إطار عام لكل العناصر وأيضا عمل أطر تفصيلية لكل عنصر على حدة، ويكون ذلك مناسباً عندما يهدف البحث للتركيز على عنصر محدد من عناصر الإطار .

**الخطوة السابعة : القضايا المستجدة<sup>3</sup>**

القضايا المستجدة هى تلك الموضوعات التى تظهر نتيجة قرارات إدارية متعلقة بالبيئة تسبب أثرا مستقبليا على المدى المتوسط أو الطويل، وهى تشمل التغيرات البيئية الناجمة عن الأنشطة البشرية التى تحدث فى زمن قصير ولكن تسبب أثرا طويل الأمد.

ليس من الضرورى أن تكون القضايا المستجدة ذات تأثير سلبي فقط ولكنها قد تعبر أيضا عن فرصا أو مزايا وذات تأثير إيجابي على البيئة وفى جميع الأحوال فإن تلك القضايا قد تكون محاطة بالشك والجدل وعدم اليقين، وذلك لأن التغيرات البيئية الناجمة عن الأنشطة قد تبدو ضئيلة وغير ذات أهمية فى الوقت الراهن ولكنها تسبب أثرا تراكمية يستغرق ظهورها عقدين من الزمن، ومن الصعوبة بمكان توقع جميع الآثار التراكمية المستقبلية.

ولكن يجب اتخاذ التدابير اللازمة للحماية من مبدأ الحيطة ولأهمية ذلك فى تحقيق فوائد عديدة مثل:

- 1) رفع مستوى الوعي بين المواطنين حول العلاقة المتبادلة بين البيئة المحلية والبيئة العالمية

[www.epa.gov](http://www.epa.gov)

<http://www.epa.gov/ged/coralreef/index.htm>

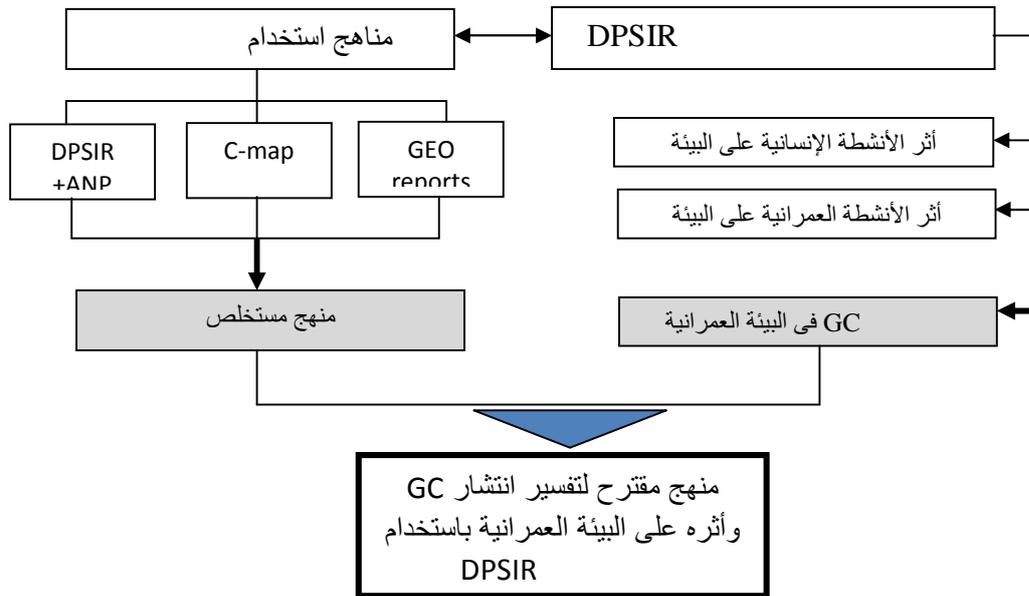
UNEP, ٢٠٠٩, ibid., pp., ٦١-٦٣.

- ج) اتخاذ الإجراءات مبكرا لضمان تجنب الأزمات
- ج) تحديد التوجه المستقبلي للبحوث والدراسات ونوعية المعلومات المطلوبة
- ج) توفير المعارف العلمية المتاحة للمؤسسات العامة

### ٣ - ٧ التوصل للمنهج المقترح

وهو يتكون من خطوات المنهج المستخلص السابق ايضاحه ولكن بعد أن تم توظيف هذه الخطوات لتفسير انتشار التجمعات السكنية المغلقة في شبكة سببية تربط بين انتشار تلك التجمعات والنظام الأشمل للبيئة العمرانية في المدن المعاصرة، وقد بنى هذا المنهج استنادا لمحورين أساسيين

- ج) **المحور الأول** تفسير وتقييم ظاهرة التجمعات السكنية المغلقة من خلال نموذج DPSIR كإطار عمل مفاهيمي.
- ج) **المحور الثاني** كيفية تطبيق المنهج المقترح في دراسة نماذج المدن العالمية في انتشار التجمعات السكنية المغلقة.



شكل ٣-١٦ تفسير انتشار التجمعات السكنية المغلقة باستخدام إطار العمل DPSIR

المصدر : الباحثة (بناء على الدراسة النظرية)

### ٣ - ٧ - ١ القضية الرئيسية (انتشار التجمعات السكنية المغلقة)

إن الظاهرة المراد تفسيرها هي ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة في البيئة العمرانية للمدن المعاصرة في مختلف أنحاء العالم، وهي قد بدأت في التنامي في النصف الأخير من القرن العشرين.

### ٣ - ٧ - ٢ المفاهيم المرتبطة بالقضية:

أن المفاهيم المتعلقة بالقضية هي مخرجات الدراسة النظرية في الفصل الثاني وتتمثل في أسباب ونتائج انتشار التجمعات المغلقة التي تم التوصل إليها في هذا الفصل بالإضافة إلى السياسات التي تواجه انتشار تلك التجمعات، وهي يمكن سردها كالتالي:

أولاً الأسباب : وهي كما وردت في الجدول ٢ - ١ في الفصل الثاني

#### المجال العمراني:

- التحضر: تعمير الضواحي - تضخم مدن العواصم - تدهور قلب المدن الكبرى

#### المجال السياسي:

- سياسات التنمية الاقتصادية: التنمية المعتمد على المشروعات الضخمة - إنشاء شبكة من الطرق السريعة - مراكز متعددة للترفيه والتسوق.
- المحتوى السياسي الداخلي: سياسة عدم التدخل - تحصيل ضريبة الأملاك - ضغوط سياسية من المطورين - عدم وجود اشتراطات بناء ملزمة.

#### المجال الاقتصادي:

- فكر المنظمات التعاونية: الحفاظ على الخدمات - عدم الثقة في المحليات - التحكم في البيئة السكنية
- تغير أنماط الانتاج والاستهلاك: الاستثمار في العقارات والخدمات والتجارة - نزعة استهلاكية في متطلبات السكن - ارتفاع الدخل وزيادة القوة الشرائية
- الفكر الاقتصادي الحر: خصخصة الفراغات العمرانية

#### المجال الاجتماعي:

- الخوف من الجريمة: الخوف من الغريب - الإفراط في مظاهر التأمين - الهروب من ضغوط الحياة في المجتمع المفتوح.
- ثقافة العولمة: انتقال الأفكار العالمية للعمارة - التقارب الثقافي بين الشعوب - تحقيق حياة الرفاهية

- الحراك السكاني: التنقل لتحقيق متطلبات السكن - تحقيق التجانس الاجتماعي - التكتل في مجموعات عرقية أو طائفية

ثانيا النتائج / الآثار : وهي كما وردت في الجدول ٢ - ٢ في الفصل الثاني

- ل المجال البيئي: زيادة استهلاك الموارد - تغير طبيعة الأرض البكر - الإقلال من نفاذية التربة - تأثر النباتات والحيوانات البرية
- ل المجال العمراني : التجزئة والتشتت العمراني - تناقص الفراغات العامة والمساحات الخضراء العامة - اختفاء مسارات المشاة - التزاحم في محاور الحركة
- ل المجال الاقتصادي: ارتفاع قيمة العقارات بمرور الوقت - ارتفاع تكاليف الصيانة بمرور الوقت - التنافس بين المطورين لاقتناء الأرض - ارتفاع سعر الأراضي - العزوف عن دفع الضرائب المقررة
- ل المجال الاجتماعي : نسيج اجتماعي قائم على تصنيف فئات المجتمع - الانعزال الاجتماعي بين السكان داخل وخارج التجمع المغلق - استبعاد سلبى للفقراء من امتلاك مساكنهم
- ل المجال المؤسسي: التجزئة المؤسسية - كثرة النزاعات القانونية بين السكان وإدارة التجمع المغلق

ثالثا : السياسات:

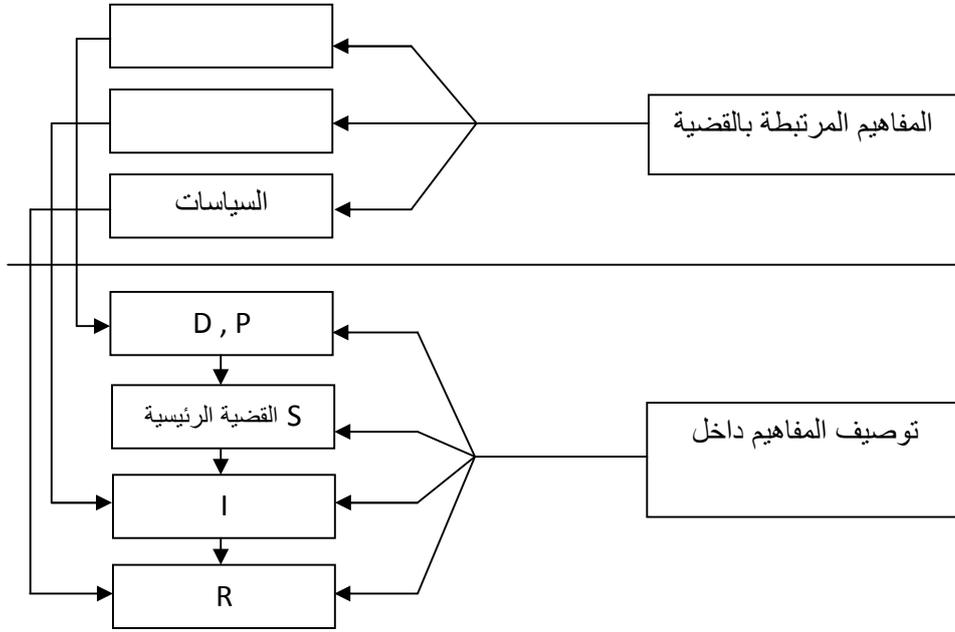
تؤخذ السياسات باعتبارها استجابات عندما تكون موضوعة أساسا لمواجهة انتشار التجمعات المغلقة وهي قد تكون بغرض تغيير القوى المحركة أو الضغوط أو مراقبة الحالة أو التخفيف من الآثار الناجمة عنها، أما السياسات التي تدعم انتشار التجمعات المغلقة فهي لايمكن اعتبارها استجابات وإنما تدخل في نطاق القوى الدافعة.

وبناء على ذلك تكون السياسات التي يمكن اعتبارها استجابات هي كالتالى:

- ١ - وضع القوانين التي تقيد أو تنظم انشاء تلك التجمعات.
- ٢ - إحياء المجاورات السكنية والنهوض بها عمرانيا واجتماعيا.
- ٣ - الاستخدام المختلط في المجاورات السكنية.
- ٤ - تحسين شبكات النقل الجماعي.
- ٥ - إحياء الفراغات العمرانية العامة.
- ٦ - تحسين الخدمات العامة وتيسير الوصول إليها.
- ٧ - القضاء على الفصل العمراني بين المستويات الاجتماعية.

### ٣ - ٧ - ٣ توصيف المفاهيم من خلال عناصر إطار العمل

وبين الشكل ٣-١٧ كيفية توصيف المفاهيم المرتبطة بالقضية داخل عناصر إطار العمل DPSIR



شكل ٣ - ١٧ كيفية توصيف المفاهيم داخل عناصر إطار العمل DPSIR

المصدر: الباحثة

(D) القوى المحركة : هي الأسباب الرئيسية في جدول ٢ - ١

عمرانيا : التحضر

سياسيا : خطط التنمية الحضرية - المحتوى السياسى الداخلى

اقتصاديا : فكر المنظمات التعاونية - تغير أنماط الإنتاج والاستهلاك - الفكر الاقتصادى الحر

اجتماعيا : الخوف من الجريمة - ثقافة العولمة - الحراك السكانى

(P) الضغوط : هي الأسباب الفرعية في جدول ٢ - ١ والتي تعبر عن الأنشطة المسببة للضغوط والتي تؤدي إلى التغير في الحالة نحو انتشار التجمعات المغلقة وقد تم استبعاد الأنشطة التي لا تؤدي بالضرورة إلى وجود التجمعات المغلقة.

عمرانيا: تعمير الضواحي - تضخم مدن العواصم - تدهور قلب المدن الكبرى.

- سياسيا: تنمية عمرانية من خلال المشروعات الضخمة - انشاء شبكة من الطرق السريعة - سياسة عدم التدخل - ضغوط سياسية من المطورين - عدم وجود اشتراطات بناء ملزمة
- اقتصاديا: الحفاظ على الخدمات من شيوع الاستخدام - عدم الثقة في الحكومة في توفير المرافق - التحكم في البيئة السكنية - نزعة استهلاكية في متطلبات السكن - ارتفاع الدخل وزيادة القوة الشرائية - خصخصة الفراغات العمرانية.
- اجتماعيا: الخوف من الغرباء - الإفراط في التأمين - الهروب من المجتمع المفتوح - تحقيق التجانس الاجتماعى - انتقال الأفكار العالمية فى العمارة - الرغبة فى تحقيق حياة الرفاهية - التكتل فى مجموعات طائفية أو عرقية - التنقل لتحقيق متطلبات المسكن .

ويوضح الجدول ( ٣ - ٤ ) كل من القوى المحركة والضغوط

(S) الحالة : الوضع الراهن للبيئة العمرانية وهويتمثل فى انتشار التجمعات السكنية المغلقة والسماط والملاح المصاحبة لها، تلك السماط والملاح التى وردت فى الفصل الثانى من البحث وهى كما ذكرها جرائنت تكون كالتالى

حجم التجمع المغلق : وهو يؤثر فى مدى التفاعل والتواصل الاجتماعى مع المحيط الخارجى وكلما كبر حجم التجمع حتى يقارب المدن الصغيرة زاد ذلك من احتمال الانعزال الاجتماعى

ملاح الانغلاق : إن الأسوار والبوابات تجذب الأثرياء والمشاهير لأنها تحقق الخصوصية وتبعد الدخلاء وتحمى الممتلكات والمزايا الحصرية وتمنع الجريمة والعنف الطائفى

ملاح التأمين : وهى تكون إما فى طبيعة الحواجز التى تتدرج بدءا من حواجز سهلة الاختراق حتى الحواجز المنيعه التى تمنع وقوع الجرائم وتكون أيضا فى أنظمة الحراسة على مدار اليوم

الخدمات ووسائل الترفيه : كلما زادت الخدمات ووسائل الترفيه بالتجمع حتى يصبح مكتفيا ذاتيا كلما زاد ذلك من عوامل الانعزال الاجتماعى

الموقع الجغرافى : أغلب مواقع التجمعات المغلقة تكون فى الضواحي وما بعد الضواحي وأيضا تنتشر على الشواطئ والأماكن السياحية وفى بعض السياقات تنتشر فى المناطق المعرضة لكثرة الجرائم وقد توجد التجمعات المغلقة فى مواقع تتسبب فى منع الفقراء من الوصول للموارد حيث يتم خصصتها مما يؤدي إلى استبعاد سلبى لهم.

نوعية السكان : سكان التجمعات المغلقة هم أفراد قادرين ماديا على تحقيق الرفاهة في متطلبات السكن مثل الخصوصية والتميز والتجانس الاجتماعي وهم يرفضون المشاركة في الحياة العامة وقد يتم تصنيفهم طبقا للعرق أو الطائفة أو المستوى الاجتماعي.

نمط الحياة : أغلب التجمعات المغلقة تفضل البيع وتوجد بعض التجمعات في بريطانيا وأمريكا تكون بنظام التأجير في حالة الاسكان الاقتصادي أو كبار السن أو في المناطق الأمنية

الباحثة بناء على الدراسة النظرية

الأنشطة المسببة للضغوط		القوى المحركة	المجال
P	الانتشار العمراني	التحضر	عمرانيا
P	تدهور قلب المدن الكبرى		
P	تنمية من خلال المشروعات الضخمة	سياسات التنمية الاقتصادية	D
P	إنشاء شبكة من الطرق السريعة		
P	سياسة عدم التدخل	المحتوى السياسي الداخلي	D
P	ضغوط سياسية من قبل المطورين		
P	عدم وجود اشتراطات بناء ملزمة		
P	الحفاظ على الخدمات من شيوخ الاستخدام	اقتصاديات المنظمات التعاونية	D
P	عدم الثقة في المحليات		
P	التحكم في البيئة السكنية		
P	نزعة استهلاكية في متطلبات السكن		
P	ارتفاع الدخل وزيادة القوة الشرائية	تغير أنماط الانتاج والاستهلاك	اقتصاديا
P	خصخصة الفراغات العمرانية	الفكر الاقتصادي الحر	
P	الخوف من الغرباء	الخوف من الجريمة	D
P	الإفراط في مظاهر التأمين		
P	الهروب من المجتمع المفتوح		
P	انتقال الأفكار العالمية في العمارة	ثقافة العولمة	D
P	الرغبة في تحقيق أسلوب حياة الرفاهية		
P	التنقل لتحقيق متطلبات السكن	الحراك السكاني	D
P	تحقيق التجانس الاجتماعي		
P	التكتل في مجموعات عرقية أو طائفية		

**(I) الأثر الناتج عن التغيير فى حالة البيئة العمرانية**

تم رصد التأثيرات التالية من واقع الدراسة النظرية وهى كما وردت فى الجدول ٢-٢ بالفصل الثانى ولم يتم اعتبار التأثير البيئى الوارد بذات الجدول ضمن التأثيرات الناتجة عن انتشار التجمعات السكنية المغلقة لأنها تأثيرات دائما ما تكون نتيجة لأى تنمية عمرانية

- ج) المجال العمرانى : التجزئة والتشتت العمرانى - تناقص الفراغات العامة - الاعتماد على المركبات الخاصة - التزاحم فى محاور الحركة
- ج) المجال الاقتصادى: ارتفاع قيمة العقارات بمرور الوقت - ارتفاع تكاليف الصيانة بمرور الوقت - التنافس بين المطورين لاقتناء الأرض - ارتفاع سعر الأراضى - العزوف عن دفع الضرائب المقررة
- ج) المجال الاجتماعى : نسيج اجتماعى قائم على تصنيف فئات المجتمع - الانعزال الاجتماعى بين السكان داخل وخارج التجمع المغلق - استبعاد سلبى للفقراء من امتلاك مساكنهم.
- ج) المجال المؤسسى: التجزئة المؤسسية - كثرة النزاعات القانونية بين السكان وإدارة التجمع المغلق.

الجدول (٣-٥) يبين الأثار الناتجة عن انتشار التجمعات السكنية المغلقة

**(R) الاستجابات السياسية**

- ١ - وضع القوانين التى تقيد أو تنظم انشاء تلك التجمعات وهى استجابة تتعامل مع التغيير فى الحالة.
- ٢ - إحياء المجاورات السكنية والنهوض بها عمرانيا واجتماعيا وهى استجابة تتعامل مع الضغوط التى تسبب تدهور قلب المدن الكبرى خاصة الأحياء السكنية التقليدية.
- ٣ - الاستخدام المختلط فى المجاورات السكنية وهى استجابة تتعامل مع الحالة التى تنتج عن انتشار التجمعات المغلقة.
- ٤ - تحسين شبكات النقل الجماعى وهى استجابة تتعامل مع الأثر وتعمل على تخفيف أثر انتشار التجمعات المغلقة.
- ٥ - إحياء الفراغات العمرانية العامة وهى استجابة تعمل على تخفيف أثر التجمعات المغلقة.
- ٦ - تحسين مستوى الخدمات العامة وتيسير الوصول إليها وهى استجابة تتعامل مع الضغوط باعتبار أن تدهور الخدمات من أسباب انتشار التجمعات السكنية المغلقة.

- ٧ - القضاء على الفصل العمرانى بين المستويات الاجتماعية وهى استجابة تتعامل مع الآثار التى تنتج عن انتشار التجمعات المغلقة.
- ٨ - ردود أفعال غير سياسية مثل زيادة الترويج الإعلامى لمزايا التجمعات السكنية المغلقة، وزيادة جاذبية السكن داخل التجمع السكنى المغلق لدى مختلف المستويات الاجتماعية

جدول (٣-٥) آثار انتشار التجمعات المغلقة  
الباحثة بناء على الدراسة النظرية

الأثر	الاستدلال من الدراسة النظرية
العمرانى	تدمير وحدة النسيج العمرانى للمدن (التجزئة)
	تناقص الفراغات العامة للطبقات الأقل دخلا
	الاعتماد على المركبات الخاصة
	التراحم فى محاور الحركة الرئيسية
الاجتماعى	نسيج اجتماعى قائم على التصنيف
	ضعف التواصل الاجتماعى بين السكان داخل وخارج التجمع
	استبعاد سلبى للفقراء من امتلاك مسكن مناسب
الاقتصادى	ارتفاع قيمة العقارات وسرعة تخطى الأزمات المالية
	ارتفاع تكاليف الصيانة والإدارة للتجمع بمرور الزمن
	التنافس بين المطورين على اقتناء الأرض
	ارتفاع سعر الأرض
	العزوف عن دفع الضرائب التى تنص عليها القوانين
	التجزئة المؤسسية
المؤسسى	كثرة النزاعات القانونية بين السكان والإدارة الخاصة

### ٣ - ٧ - ٤ تحديد اتجاهات التأثير وبناء إطار العمل

وهى كما تم التوضيح من قبل انها تحديد ما الذى يؤثر فيه ويتأثر به كل مفهوم من المفاهيم فى الخريطة، وقد تم تحديد اتجاهات التأثير فى هذه المرحلة من البحث بناء على ماتم استخلاصه وتحليله من الدراسة النظرية للتجمعات السكنية المغلقة، وسوف يتم توضيح هذه الاتجاهات بالتفصيل كما يلى:

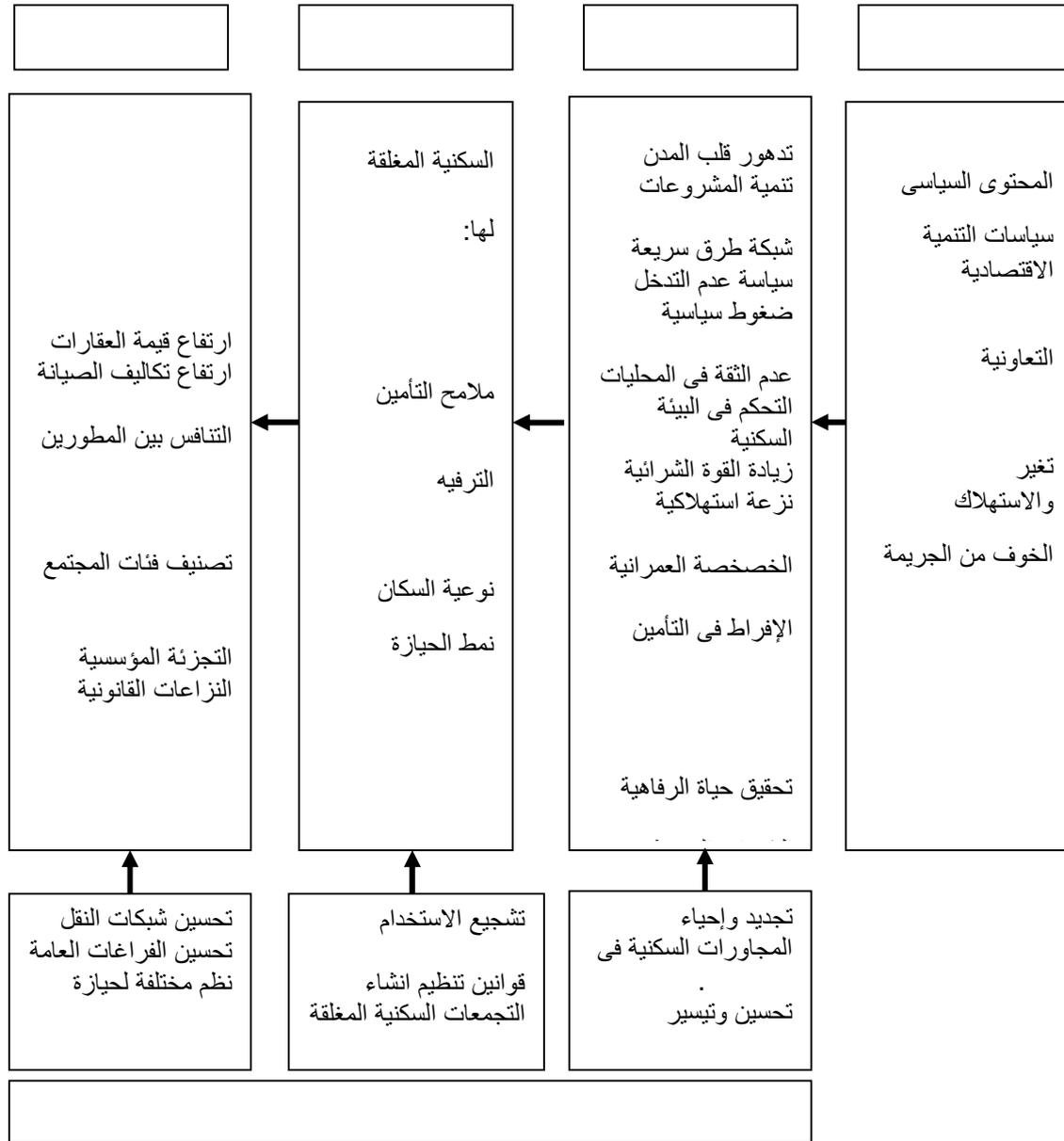
ج) اتجاهات التأثير بين القوى المحركة والضغط شكل ٣- ١٩

ج) اتجاهات التأثير بين الضغوط و الحالة (انتشار التجمعات السكنية المغلقة) التي بدورها

ي صاحبها السمات والملامح المميزة لها في البيئة العمرانية شكل ٣-٢٠

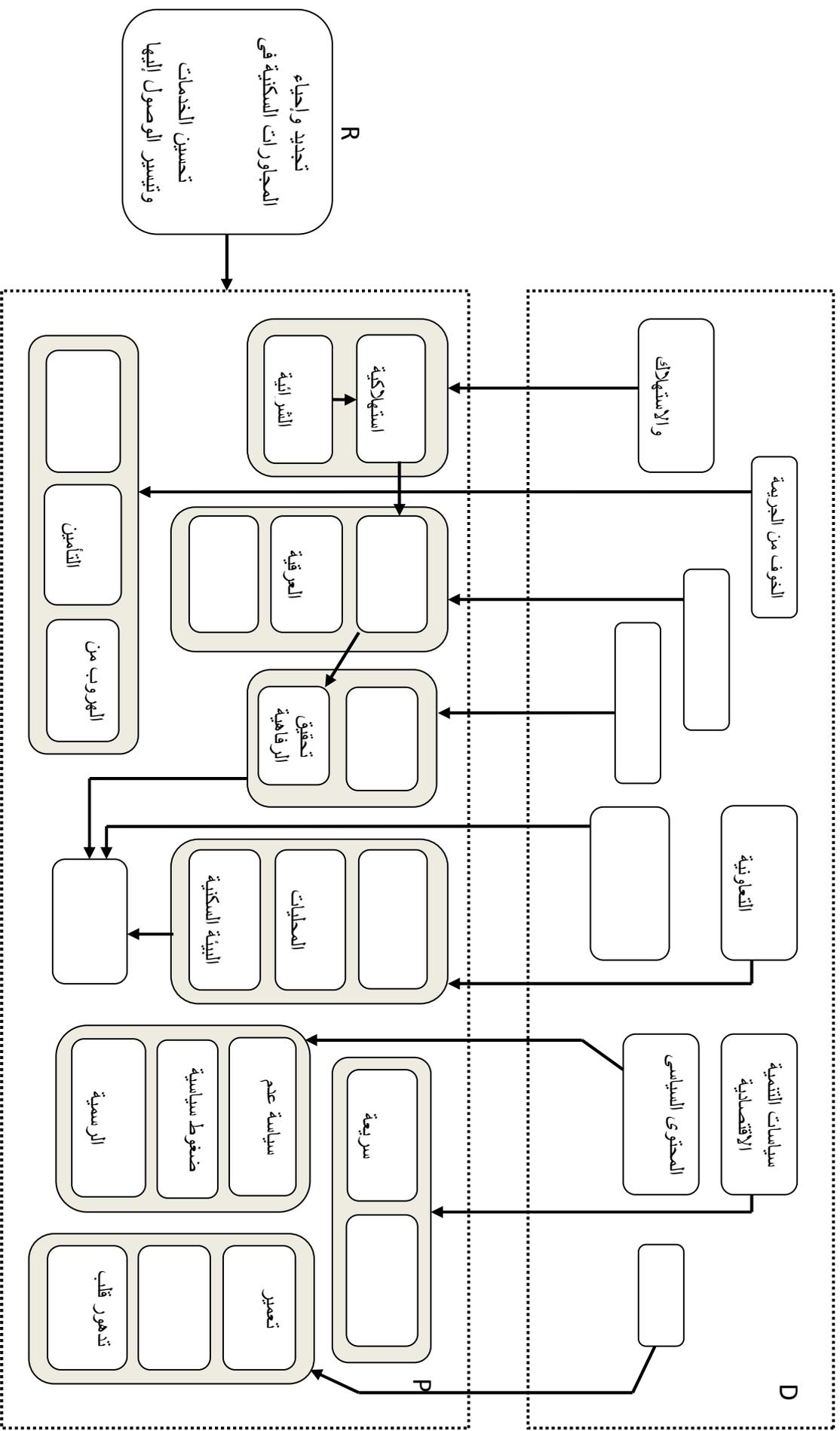
ج) اتجاهات التأثير بين الحالة والأثر الناتج عنها شكل ٣-٢١

ويوضح الشكل ٣-١٨ توصيف المفاهيم داخل إطار العمل (DPSIR)

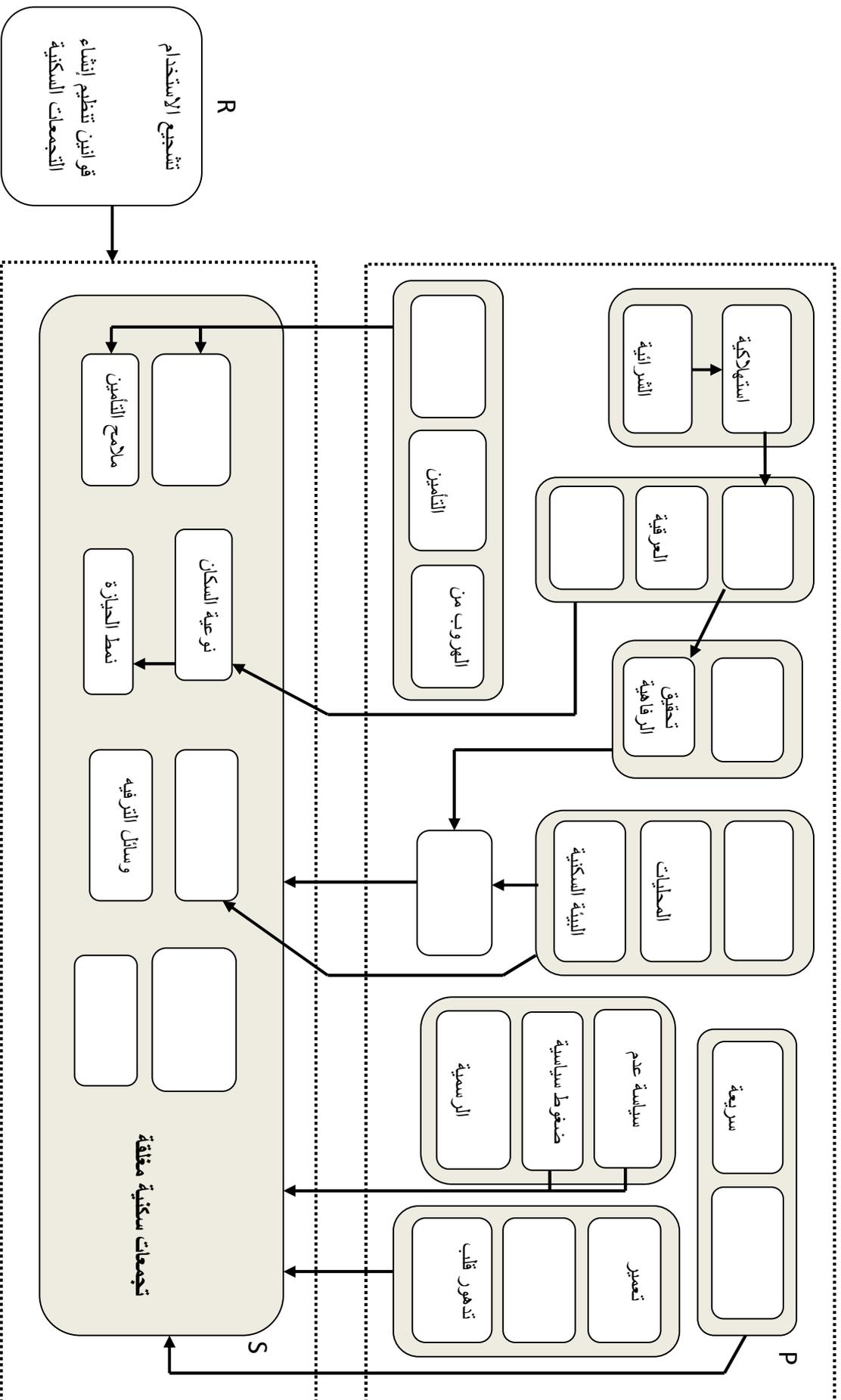


شكل ٣-١٨ مفاهيم انتشار التجمعات السكنية المغلقة من خلال إطار العمل (DPSIR)

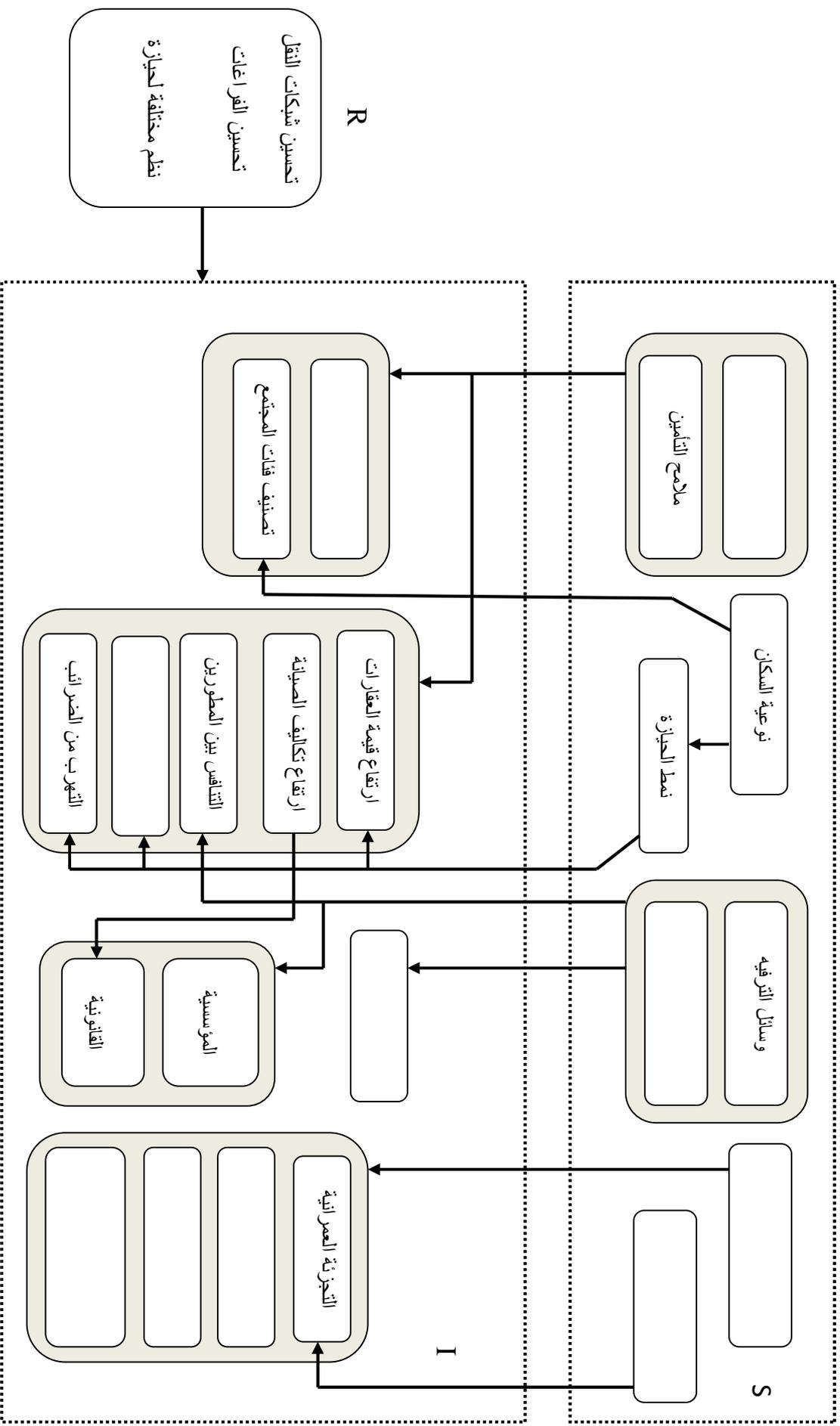
الباحثة



DPSIR  
 اتجاهات التأثير بين القوى  
 الباعثة بناء على الدراسة النظرية



اتجاهات التأثير بين الضغوط والحالة في إطار العمل DPSIR  
 الباحة بناء على الدراسة النظرية



— اتجاهات التأثير بين الحالة والأثر في إطار العمل DPSIR  
 الدراسة النظرية

## ٣ - ٨ ملخص الفصل الثالث

تم في بداية هذا الفصل دراسة المداخل العالمية لتقييم أوجه التنمية المستدامة للبيئة العمرانية مثل مدخل تقييم الأثر للبنك الدولي ومدخل المراقبة الحضرية للهابيئات، وأخيرا مدخل التقييم البيئي باستخدام أطر العمل لمنظمات حماية البيئة والذي تم اختياره كمدخل ملائم للبحث، ثم تم بعد ذلك شرح لأنواع أطر العمل والتي بدورها تنقسم لأطر العمل المحاسبية وهي خاصة بالبحوث في النواحي الاقتصادية للبيئة، وأطر العمل المفاهيمية التي تعمل على تنظيم العمل بالمعلومات لفهم وتحليل الظواهر البيئية.

تم بعد ذلك توضيح أنواع أطر العمل المفاهيمية وهي أطر عمل قائمة على موضوع وأطر عمل الضغط - الاستجابة والتي تم تطويرها إلى العديد من أطر العمل التي تلائم كافة موضوعات التقييم، حيث تم اختيار إطار العمل (DPSIR) أى (القوى الدافعة - الضغوط - الحالة - الأثر - الاستجابة) كإطار عمل مفاهيمي ملائم للتقييم في موضوع البحث.

تم في بعد ذلك دراسة المناهج المختلفة التي استخدمت إطار العمل (DPSIR) كإطار عمل للتحليل والتقييم لكي يتم اختيار منهج مستخلص من تلك المنهجيات ملائم لموضوع البحث، حيث يتم تطبيق هذا المنهج في باقى أجزاء الدراسة، كما تم شرح خطوات المنهج بالتفصيل وتوضيح ملاءمة إطار العمل لتفسير وتقييم ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة، ويتم في الجزء الأخير من هذا الفصل تطبيق المنهج المقترح حتى يمكن بناء إطار العمل باستخدام المفاهيم المرتبطة بالقضية وتوصيفها داخل عناصره وتوضيح اتجاهات التأثير بين تلك المفاهيم بناء على ماورد في الدراسة النظرية.

مقدمة البحث	الفصل الأول
انتشار التجمعات السكنية المغلقة	الفصل الثاني
تطور أطر ومناهج التقييم	الفصل الثالث
نماذج لانتشار التجمعات المغلقة عالميا	الفصل الرابع
التجمعات السكنية المغلقة فى مصر	الفصل الخامس
مناقشة النتائج / الخلاصة / التوصيات	الفصل السادس
المراجع العربية / المراجع الأجنبية	المراجع
جدول الخبراء / نماذج الاستبيان	الملاحق

## ٤ - ١ مقدمة

يتم في هذا الجزء دراسة انتشار ظاهرة التجمعات السكنية المغلقة في عدة مناطق مختلفة من العالم وهي جنوب أفريقيا متمثلة في مدينة جوهانسبرج، والأرجنتين متمثلة في العاصمة بيونس آيريس، وتركيا متمثلة في مدينة اسطنبول، وسوف يتم تطبيق خطوات المنهج المقترح كما وردت في الفصل السابق وهي الخطوات من الأولى وحتى السابعة، والتعرف على المحتوى العام للمدينة التي نشأت فيها ظاهرة التجمعات المغلقة وانتشرت والمفاهيم التي تتضمن أسباب ونتائج هذا الانتشار، وسوف يتم بعد استعراض كل مدينة تطبيق عناصر إطار العمل وتحديد اتجاهات التأثير ثم بناء إطار العمل المفاهيمي الذي يفسر انتشار التجمعات السكنية المغلقة بكل مدينة. ويتم في الجزء الثاني من هذا الفصل تحليل وتقييم النماذج العالمية من واقع إطار العمل لكل مدينة.

## ٤ - ٢ أهداف ومعايير اختيار نماذج المدن

إن الهدف من الدراسة التحليلية للنماذج العالمية هو التعرف على كافة العوامل ( قوى محركه وضغوط) التي أدت لانتشار التجمعات المغلقة، وما هو الوضع الراهن التي أدت إليه والآثار المترتبة على هذا الوضع والتي يمكن رصدها في البيئة العمرانية للمدن التي تحيط بها، واستخلاص بعض الدروس منها والتي تلقى الضوء على كيفية حدوث التحولات السريعة في البيئة العمرانية لتلك المدن، والإمام بدور المشاركين في تلك التحولات مما يمكن من معرفة مداخل مختلفة للتعامل مع قضية انتشار التجمعات السكنية المغلقة.

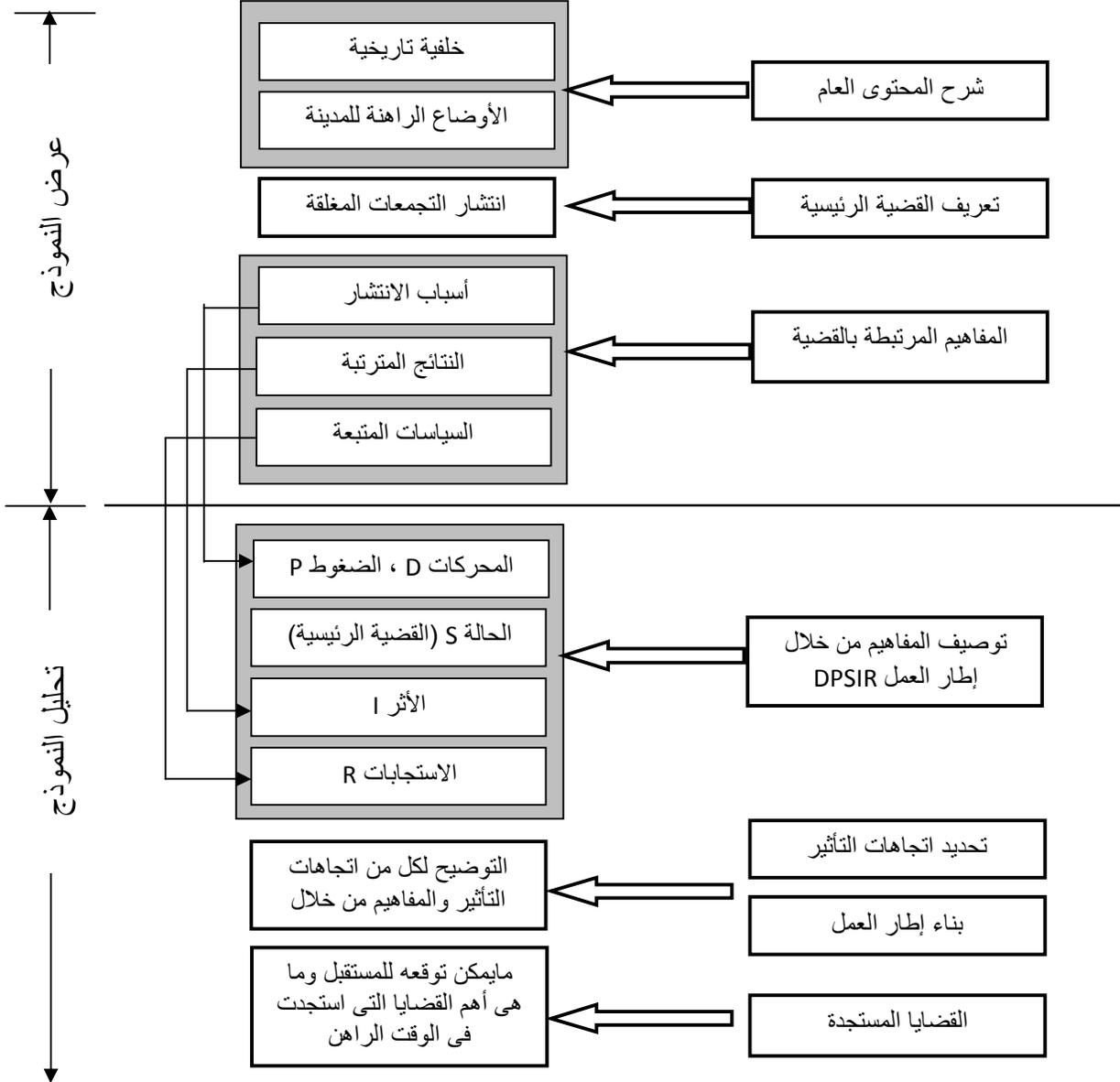
وعلى هذا الأساس تمت مراعاة الأتي في اختيار المدن العالمية التي تمثل نموذجا لانتشار التجمعات السكنية المغلقة:

- أن تكون المدينة قد انتشرت بها التجمعات السكنية المغلقة بشكل مكثف
- أن تكون مدينة كبرى تعاني من بعض مشكلات البيئة العمرانية التي ينتج عنها انتشار التجمعات السكنية المغلقة
- أن يكون هناك تباين في المحتوى الداخلي لاستكشاف الضغوط المختلفة التي أدت لانتشار التجمعات المغلقة

## ٤-٣ تطبيق المنهج المقترح على النماذج العالمية

ينقسم تطبيق المنهج إلى مرحلتين هما: شكل ٤ - ١

- عرض النموذج ويشمل شرح المحتوى العام والتركيز على القضية الرئيسية وشرح المفاهيم المتعلقة بالقضية
- تحليل النموذج ويشمل توصيف المفاهيم من خلال إطار العمل DPSIR وتحديد اتجاهات التأثير وبناء إطار العمل المفاهيمي وإلقاء الضوء على القضايا المستجدة



شكل ٤-١ تطبيق المنهج المقترح على النماذج العالمية

المصدر : الباحثة

## ٤-٤ نموذج مدينة جوهانسبرج (جنوب أفريقيا)

## ٤-٤-١ المحتوى العام للمدينة

## ٤-٤-١-١ نبذة تاريخية

في بداية القرن العشرين وبسبب الاحتلال الأوروبي للقارة السوداء كان السكان الأصليين لجنوب أفريقيا من السود يعيشون جنبا إلى جنب مع السكان البيض ويعملون لديهم كخدم<sup>١</sup>، وبعد الانتهاء من الحرب العالمية الثانية وبدء انحسار الاستعمار عن بعض المناطق من القارة السمراء خشي الأوروبيون من مطالبة السكان السود لحقوقهم السياسية وخاصة حق التصويت والانتخاب، فأنشأوا في عام ١٩٥٠ عدة مستعمرات تسمى البانتستون Bantustans ونقلوا إليها ما يقرب من ٣.٥ مليون مواطن أسود البشرة بشكل قسري، ووضعوا نظاما تشريعيًا وإداريًا قائمًا على أساس استبعاد السود والملونين من المشاركة في الحياة السياسية أو حتى في الفراغات العامة التي تخص السكان البيض، وأصبحت جميع القوانين تدعم التمييز العنصري Apartheid ضد السود والملونين.

ظل السكان الأصليين يقاومون التمييز العنصري حتى نجحوا في عام ١٩٨٩ في إلغاء كافة القوانين التي تعزز هذا التمييز والتحول نحو الحكم الديمقراطي Post-apartheid ، حيث حدث منذ هذا التاريخ تحولات جذرية في مدن جنوب أفريقيا أحدثت حراكا اجتماعيا واقتصاديا، فشهدت بداية التسعينيات من القرن الماضي تغيرات خارجية لجنوب أفريقيا بانفتاحها على العالم وانخراطها في شبكة الاقتصاد العالمي<sup>٢</sup>، خاصة بعد إلغاء العقوبات والمقاطعات الدولية التي فرضت عليها في فترة التمييز العنصري، فأصبحت جنوب أفريقيا جاذبة للهجرات الدولية من عدة دول افريقية بحثا عن فرص العمل.

## ٤-٤-١-٢ خلفية عامة للمدينة

لقد كانت جوهانسبرج في فترة التمييز العنصري تتميز بتمركز السكان البيض ذوى العقلية المتحررة (البييراليين) في قلب المدينة، في حين اتسمت الضواحي المحيطة بها بعمران قليل الكثافة يسكنه ذوى البشرة السوداء ويتصفون بصفات اجتماعية شديدة التزمتم يعيشون في مستوطنات فقيرة بدون مرافق،

<sup>١</sup> Perrin, M., ٢٠٠٧, "Gated Communities as A Post Modern Utopia" ٤<sup>th</sup> International Conference of the Research Network Private Urban Governance & Gated Communities, Paris.

<sup>٢</sup> Jurgens, U., & Landman, K., ٢٠٠٦, "Gated Communities in South Africa" in: Glasze, G., Et-Al. (Eds.) "Private Cities, Global & Local perspectives", Routledge, pp. ١٠٥-١٢٠.

أى أن هذه المدينة كانت فى الأصل تظهر بها ملامح الانعزال الاجتماعى نتيجة اختلاف اللون والعرق، وذات خصائص مكانية تتمثل فى التمدد العمرانى قليل الكثافة<sup>١</sup>.

وقد ظل هذا الإرث العمرانى لفترة التمييز العنصرى كما هو بدون تغيير برغم محاولات الحكومات للتصدى للملامح المميزة له عن طريق إعادة هيكلة المدن والعمل على التكامل بين المجاورات<sup>٢</sup>، إلا أن تزايد الإحساس بعدم الأمان نتيجة التقارب الذى حدث بين العرقيات المختلفة أدى إلى ظهور أشكال جديدة من التجزئة المكانية والاجتماعية، كما أن نزوح السكان السود نحو قلب جوهانسبرج فى الأحياء التى يسكنها البيض ( مثل حى يوفيل) تسبب فى ارتفاع معدلات الجريمة الموجهة نحو البيض لثلاثة أضعاف الجرائم الموجهة نحو غيرهم من العرقيات، هذا التدهور الاجتماعى والمادى أدى إلى تفاقم أزمات اقتصادية وعزوف شركات التمويل العقارى عن منح القروض للسكان وضعف الاستثمار أدى إلى زيادة التدهور الاقتصادى، مما جعل السكان يبيعون منازلهم بالخسارة الفادحة أو يلجأون للإيجارات الربوية وصاحب ذلك تغيرات اجتماعية سلبية ظهرت بوضوح فى الفراغات العامة، وتحويل ساحات المنازل لورش سيارات وبيع الخمر فى المنازل، كما أغلقت العديد من المطاعم والمحلات.

ومنذ منتصف ال ٩٠ حدثت هجرات غير شرعية لمواطنين سود من الدول المجاورة وامتألت بهم الأحياء غير الرسمية فى قلب جوهانسبرج، كما أصبح حى يوفيل الذى يسكنه البيض وعدد من السود الأثرياء منطقة محاصرة وغير آمنة للسكان البيض ولايوجد سيطرة للسلطات عليها فعليا ( no go area)، وكثير من السكان الأصليين للمدينة هجروا باقى الأحياء الفقيرة وأصبح الانطباع العام عن مركز جوهانسبرج أنه غير آمن حتى لدى من لم يسكن فيه بسبب الترويج الاعلامى لهذه الفكرة.

#### ٤ - ٤ - ٢ القضية الرئيسية (انتشار التجمعات السكنية المغلقة)

بناء على ماسبق فإن تحقيق العدالة الاجتماعية المكانية ظل محل تحديقى لأولئك الذين ساهموا فى نشر مبادئ المساواة ومناهضين للتمييز العنصرى، فلم يتمكن السود الأفارقة فى الحصول على تعليم جيد ومناصب إدارية عليا إلا بعد عقد كامل من الزمان وازدادت نسبة الأغنياء منهم قليلا، فى الوقت الذى نزح فيه السكان القادرين نحو الضواحي الشمالية هربا من الأحياء المركزية فى قلب جوهانسبرج وقد انتشر فيها الفقر والبطالة والجريمة، وعلى الرغم من محاولة الدولة لتقليل الفوارق

<sup>١</sup> Jurgens, U., & Landman, K., ٢٠٠٦, Ibid.

<sup>٢</sup> Landman, K., ٢٠٠٥, "The storm that rocks the boat: The systemic impact of gated communities on urban sustainability" Systemic impacts and sustainability of gated enclaves in the city, Pretoria.

وتحسين خدمات البنية التحتية في الأحياء الفقيرة، ووضع مفاهيم أساسية جديدة لمختلف الدوائر الحكومية، إلا إن هذه المحاولات لم تحقق النجاح المرجو منها في الوقت المناسب أمام التدهور الاجتماعي والاقتصادي الذي أدى إلى شيوع الجريمة في الفراغات العامة وعدم قدرة الحكومات على تفعيل وتطبيق القوانين الرادعة.

تعتبر ضاحيتي "راندبرج" و"ساندتون" شمال جوهانسبرج من أكثر الضواحي التي ينتشر فيها التجمعات السكنية المغلقة والمخصصة غالبيتها للأثرياء من ذوي البشرة البيضاء<sup>١</sup>، وتؤكد التجمعات المغلقة الفروق بين الأغنياء والفقراء في المدينة، وهي بذلك تمثل نوعا من الانقسام والانعزال بين ماتحويه الأسوار من سكن ومنتزهات ومراكز تجارية في الشمال وبين مايقابلها على النقيض الحاد المتمثل في البيئات المتدهورة التي تعبر عن الإحباط والبؤس في الجنوب، وهكذا فإن الملامح المادية للانعزال المكاني والاجتماعي في مدن جنوب أفريقيا تتمثل في تفرقة قائمة على العرق كميراث لفترة التمييز العنصري السابقة، وتجزئة قائمة على مستوى الدخل تتمثل في انتشار التجمعات السكنية المغلقة، كما أن تلك التجمعات يعتمد نمط انتشارها على نوعها والمزايا البيئية والحصرية التي تحتوى عليها.

#### ٤-٢-١ تصنيف التجمعات المغلقة<sup>٢</sup>

طبقا لتصنيف ١٩٩٧ Blakely and Snyder فقد بدأ ظهور التجمعات السكنية المغلقة بغرض تحقيق الأمن وحماية السكان من الجريمة (security communities) ولم يكن بها أى علامات تدل على مظاهر الترفيه أو الوجاهة الاجتماعية وكان ذلك في فترة التسعينيات من القرن الماضي، وبصورة أدق يمكن حصر تصنيف التجمعات المغلقة في جنوب أفريقيا بوجه عام ومدينة جوهانسبرج بوجه خاص في نوعين أساسيين<sup>٣</sup> وهما القرى الأمنة (Security Village) والأحياء السكنية المغلقة (Closed Neighborhood)

<sup>١</sup> Petersen, E., ٢٠١٠, "The Life Cycle of Johannesburg's Suburbs" Suburbanization in Global Society: Research in Urban Sociology, Volume ١٠, pp. ١٧٩-٢٠٤, by Emerald Group Publishing Limited.

<sup>٢</sup> Jurgens, U., & Landman, K., ٢٠٠٦, Ibid.

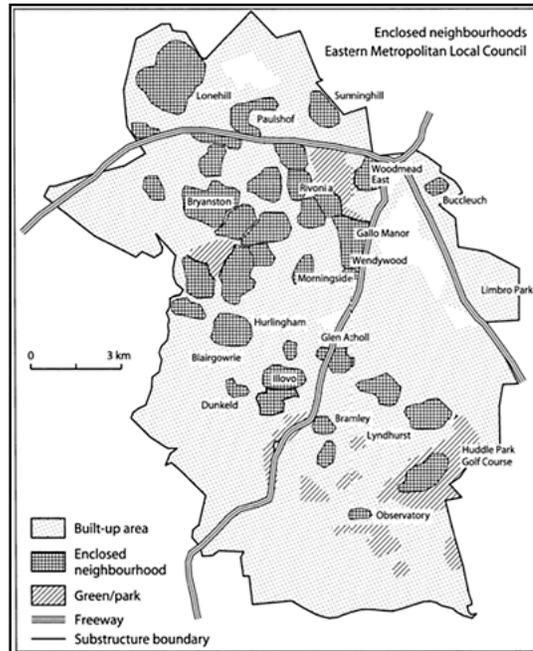
<sup>٣</sup> Landman, K., ٢٠٠٢, "A National Survey of Gated Communities in S.A." CSIR Building and Construction Technology

### • القرى الأمانة (Security Village)

تشير إلى تنمية سكنية خاصة من خلال مستثمر ومحاطة بأسوار لتأمينها وأيضا فإن بوابات المرور تكون مراقبة إما من خلال كاميرات أو أفراد حراسة ومعظم هذه القرى يغلب عليها الاستخدام السكنى وهى قد تكون مقاطعات ضخمة تقع على حدود العمران، أو داخل المدينة ذات مستوى متوسط ومغلقة بغرض الحماية من الجرائم وليست للبحث عن الوجاهة الاجتماعية.

### • المجاورات المغلقة (Enclosed neighborhood)

الأحياء السكنية المغلقة وهى أحياء موجودة بالفعل ويتم غلقها لأسباب تتعلق بالأمن ويقام حولها الأسوار وتقام بوابات أو أذرع تحكم عند المداخل (وقد يتم غلق بعض الطرق نهائيا) وهو نوع شائع ومنتشر فى جنوب أفريقيا وقد تصبح الطرق الداخلية لهذه الأحياء ملكية خاصة إذا أراد السكان ذلك مع تحمل تكاليف صيانتها، وفى هذه الحالة يحق لهم منع المرور العابر، ولكن مالم تنص القوانين الخاصة بالحي على خصخصة الطرق تظل هذه الطرق ملكية عامة، وقد بلغ عدد هذه الأحياء فى جوهانسبرج وحدها ٣٠٠ حى مغلق، . ويوضح شكل ٤-٢ الأحياء السكنية المغلقة.



شكل ٤ - ٢ المجاورات التى تم غلقها شرق جوهانسبرج

Jurgens, U., & Landman, K., ٢٠٠٦

## ٤ - ٤ - ٣ المفاهيم المرتبطة بانتشار التجمعات المغلقة

التجمعات السكنية المغلقة فى جنوب أفريقيا تكتسب صفات وملامح خاصة بالتشكيلات العمرانية للمدينة والتي تعبر عن العزلة والإنقسام مكانيا واجتماعيا، كما أنها تجمعات بغرض تحقيق الأمن والخوف من الجريمة مما يجعل القوة الدافعة الأكبر لانتشارها ذات أبعاد اجتماعية أساسا بجانب الأبعاد العمرانية والسياسية والاقتصادية.

## ٤ - ٤ - ٣ - ١ أسباب انتشار التجمعات المغلقة

## ١ - المحتوى العمرانى للمدينة

أن الإرث العمرانى الذى خلفته فترة التمييز العنصرى فى جوهانسبرج لعب دورا كبيرا فى انتشار التجمعات المغلقة وهو الأمر الذى لا يمكن إغفاله خاصة أنه عمران ممتد قليل الكثافة، ومع وجود عرقيات مختلفة من سود وملونين وأيضاً ذوى البشرة البيضاء مما تسبب ذلك فى جعل كل فصيل يفضل الانعزال عن باقى العرقيات فى المدينة.

## ٢ - المحتوى السياسى الداخلى

كانت هناك ضغوطا سياسية لتحقيق التحول نحو النظام الديمقراطى فعمل البرلمان الوطنى على سياسة الجمع بين الاتجاه الليبرالى وأيضاً السير فى اتجاه التنمية الوطنية، ولكنه فى النهاية ونتيجة لتلك الضغوط التزم بجدول أعمال اقتصادى ليبرالى يتماشى مع التوجهات العالمية، وفى جوهانسبرج شرعت الحكومة فى تقليل عدد المحليات بها لإحداث التكامل فيما بينها وذلك فى عام ١٩٩٤ ولم يبدأ العمل بالهيكل الجديد لتلك المحليات إلا فى عام ٢٠٠٠ وقد أدى هذا البطء فى الإصلاح الهيكلى لمؤسسات الدولة إلى مزيداً من الضغوط التى تدفع إلى الإنغلاق<sup>١</sup>.

## ٣ - الفكر الاقتصادى الحر

نتيجة لانفتاح جنوب أفريقيا على العالم بعد انتهاء العقوبات المفروضة عليها أصبح لزاماً عليها أن تتماشى مع التوجهات العالمية نحو آليات الاقتصاد القائم على السوق مع تخفيض دور الدولة لتصبح طرفاً ميسراً للتنمية بواسطة القطاع الخاص<sup>٢</sup>، وعلى نطاق جوهانسبرج وضعت سياسات ترمز إلى

<sup>١</sup> Landman, K., ٢٠٠٣, ibid.

<sup>٢</sup> Peyroux, E., ٢٠٠٧, "CITY IMPROVEMENT DISTRICTS (CIDs) AND THE PRODUCTION OF URBAN SPACE IN JOHANNESBURG"<sup>٤</sup>th. International Conference Paris.

صعود النزعات الليبرالية الجديدة وتعزز التحول نحو الخصخصة والاستعانة بمصادر خارجية للخدمات العامة.

#### ٤ - الخوف من الجريمة

يظل السبب الأقوى في جوهانسبرج تحديدا هو ارتفاع معدل الجريمة بها بشكل يفوق باقى أنحاء جنوب أفريقيا، ونتيجة لذلك فإن احتياجات وتصورات السكان بها تعتبر سببا رئيسيا فى تشكيل البيئة المادية لها، وهو أن هذه المدينة غير آمنة حتى أن حادثا واحدا يقع فى إحدى المجاورات يثير الرعب فى المدينة بأكملها. ففى بحث وطنى<sup>١</sup> أجرى فى ٢٠٠٣ عن أسباب ودوافع السكن داخل التجمعات المغلقة، فإن الخوف من الجريمة كان فى المرتبة الأولى لهذه الأسباب كما أن تقييم التجمع المغلق يعتمد على مقاييس تحقيق الأمن به ثم يأتى بعد ذلك عوامل أخرى تتعلق بالموقع الجغرافى والمستوى الاجتماعى ووسائل الراحة والترفيه.

#### ٥ - الحراك السكانى

أيضا السكان البيض لديهم دافعا قويا للسكن فى التجمعات المغلقة وهو الهرب من التقارب الاجتماعى والمكانى الشديد الذى حدث فى بداية التسعينيات بينهم وبين عرقيات وطوائف مختلفة نتيجة إلغاء القوانين العنصرية، أيضا يقول Eric Petersen<sup>٢</sup> "حدثت فى تلك الفترة زيادة هائلة فى السكان والعمران ومع عجز الحكومة عن توفير المرافق للضواحي نشأت مستوطنات فقيرة تفنقر للبنية الأساسية، وقد عمل الأغنياء البيض على تعويض هذه المشاكل ببناء تجمعات مغلقة مؤمنة لهم وكلما زادت المستوطنات العشوائية زاد الأغنياء من تحصين أنفسهم، وكلما وجهت السلطات اهتمامها نحو تحسين الخدمات والأمن فى قلب جوهانسبرج يختار الأغنياء سكن الضواحي على الأطراف فى تجمعات خاصة، كما انتقلت جميع مكاتب رجال الأعمال والصرافة والمراكز التجارية من قلب جوهانسبرج إلى الضواحي الشمالية منتجة بذلك هيمنة ثقافية واقتصادية تفوق مركز المدينة.

<sup>١</sup> Landman, K., ٢٠٠٣, Ibid.

<sup>٢</sup> Petersen, E., ٢٠١٠, Ibid, p. ١٩٤, ١٩٥.

## ٦ - ثقافة العولمة

أيضا فإن انتقال الأفكار المعمارية عبر العالم ساهم فى رسم صورة منتجات الرفاهية وأفكار منع الجريمة من خلال التصميم البيئى، وعندما زادت نسبة الأغنياء من السود قليلا تأثرت بثقافة العولمة وحلم حياة الرفاهية<sup>١</sup>.

## ٤-٤-٣-٢ النتائج المترتبة على انتشار التجمعات المغلقة

## • النتائج العمرانية

المزارع أو المقاطعات الأمانة الضخمة (Large security estates) مثل مزرعة دانفرن (٣٢٠ هكتار) على أطراف جوهانسبرج هى مزارع غير قابلة للاختراق وذات مقاييس تأمين عالية لحماية النخبة، هذه المقاطعات غالبا ما تكون محاطة بطرق سريعة أو سكك حديدية أو عناصر طبيعية مثل الأنهار والأشجار، وهى بذلك تعتبر امتدادا وتأكيدا لنسق التجزئة العمرانية القائم على اللون والذى كان سائدا من قبل، وفى بداية ظهور هذا النوع من التنمية السكنية لم تكن مزرعة واحدة أو مزرعتين تشكلان ضررا ماديا ولكن زيادة انتشار مثل هذه المجمعات الضخمة من شأنه أن يقوض كل جهود التنمية المتكاملة وأنه لا يمكن إيقاف تحول الضواحي بأكملها حول المدن كمناطق مخصصة للأغنياء فقط.

ثمة أثرا ماديا آخر لانتشار المجاورات السكنية المغلقة فى قلب المدينة فهى تعيق سياسة التخطيط لمدن جنوب أفريقيا التى تهدف لتعزيز شبكات المواصلات العامة لربط وتسهيل الوصول للمجاورات السكنية، ومثل هذا الهدف يبدو تحقيقه مستحيلا فى ظل الأوضاع الحالية للانغلاق و التى تبدو أيضا مرشحة للزيادة فى المستقبل القريب، فلا تزال المجاورات يتم غلقها واحدة تلو الأخرى حتى تصبح سياسة التخطيط المتكامل للمدينة أمر غير واقعى، مما يؤكد الاحتمال بأنه فى المستقبل سوف تصبح المدن عبارة عن جزر منعزلة من الكتل البنائية ويربط بينها شبكة من الطرق السريعة. ويوضح شكل ٣-٥ المجاورات التى تم غلقها فى شرق جوهانسبرج ويظهر بها تقنت النسيج العمرانى.

<sup>١</sup> Landman, K., ٢٠٠٥, ibid.

### • النتائج الاجتماعية الاقتصادية

إن الطبقة المتوسطة من البيض والسود هم على وجه الخصوص الذين أرادوا الهرب من أفة العنف في قلب العمران في مدن جنوب أفريقيا وقد أصبحت التجمعات السكنية المغلقة بالنسبة لهم هي البديل المتاح في بيئات جديدة، ولكن بشكل عام يظل الخوف من الجريمة هو المرتبة الأولى والأهم في معيار السوق العقاري وتقييم التجمعات السكنية المغلقة، وتقول Landman أن انعدام أو ضعف حدوث الجريمة داخل التجمعات المغلقة أدى لزيادة الرغبة في العيش داخل الأسوار مما يعزز ثقافة الخوف والانعزال، كما أدى أيضا إلى نشوء أسلوب جديد للجريمة يحاول اختراق التحصينات وهذا يعني أن اللجوء للانغلاق كحل مناسب على المدى القصير لا يمكن أن يغني عن الحلول الأكثر استدامة والمتمثلة في مكافحة الجريمة عن طريق تحقيق العدالة الاجتماعية وخفض الفقر والبطالة<sup>1</sup>.

كما إن من أهم الآثار الاقتصادية للتجمعات المغلقة هو ارتفاع أسعار الأراضي والمنازل داخل التجمع وانخفاضها خارجه ويرجع ذلك لمقاييس التأمين به وتحقيقه لجودة الحياة العمرانية ويكون الوضع على النقيض تماما خارجه، كما أن المبالغة في التحصن خلف الأسوار أدت إلى رواج صناعة الأمن الخاص وهو يعتبر نشاطا اقتصاديا في حد ذاته، وخارج الأسوار تظهر جماعات حفظ الأمن والتي تعرف باللجان الشعبية، والتي قد تصبح بعد ذلك مصدرا جديدا للعنف والتوتر بين الأحياء الفقيرة والتي لا تستطيع السلطات السيطرة فعليا عليها.

### • النتائج المؤسسية

أن إعادة الهيكلة المؤسسية في فترة التسعينيات اسهمت في تأخير تطوير البنية التحتية وتقديم الخدمات، هذا بالإضافة إلى ضعف القدرات وانخفاض الروح المعنوية في الخدمة العامة أدى إلى ظهور أنظمة حكم على مقياس أصغر مثل مؤسسات الأحياء التي يتم غلقها بما تحويه من قوانين ولوائح، وهكذا فإن زيادة الخصخصة ساهمت في إضعاف المشاركة الشعبية والسياسية خارج التجمعات والرغبة في تقليل الضرائب والتهرب منها، وذلك بسبب ارتفاع تكلفة تأمين المناطق المغلقة وضعف الانتماء وعلاقة المواطن وأوجدت بيئة خصبة لظهور أنظمة دكتاتورية.

كما أن لجوء السكان للانغلاق في المجاورات السكنية التقليدية يتسبب في العديد من المشاكل في الإدارة المؤسسية حيث يواجهون معضلة اتخاذ القرار بالموافقة للسكان على الغلق من عدمه، فبعض

<sup>1</sup> Landman, K., ٢٠٠٦, Ibid.

المجاورات لا يمكن غلق الطرق بها مما يثير سخط وغضب السكان وزيادة خوفهم الجريمة إلى الحد الذى يضطرون فيه إلى إغلاقها بشكل غير رسمى

#### ٤-٤-٣ السياسات فى جنوب أفريقيا

برغم مسايرة السياسات العالمية التى تعتمد على اقتصاد السوق وسياسة عدم التدخل والبحث عن مصادر خارجية للتنمية وتوفير الخدمات، فقد حاولت الحكومة المركزية جاهدة القضاء على ملامح الفصل العنصرى المفروض على الأمة والذى يعتبر من أهم الضغوط التى تسبب انتشار التجمعات المغلقة، كما سعت للتصدى للجريمة المنتشرة فى البلاد وخاصة السرقة والسطو على الممتلكات، وبشكل عام اتسمت جميع القرارات السياسية والتخطيطية على المستوى القومى أو المحلى بمحاولة إحداث التكامل سواء الحضرى أو الاجتماعى أو المؤسسى<sup>١</sup> ويمكن إيجاز تلك القرارات التى صدرت منذ عام ١٩٩٤ فيما يلى:

- إصدار برنامج إعادة التنمية والهيكلية فى عام ١٩٩٤ لتقليل عدد المحليات لإحداث التكامل بينها وإعادة تنظيم وهيكلية المؤسسات الحكومية.
- إصدار مرسوم تيسير عمل التنمية فى عام ١٩٩٥ والذى يساهم فى رفع كفاءة التخطيط وإحداث التكامل بين الأنشطة وتوفير الخدمات وخفض تكلفة التنقل، وحل المشكلات التى تمس الصالح العام، بالإضافة إلى التكييف السكانى فى مناطق العمران التى تعبر عن الفرقة والانقسام.
- خطط التنمية المتكاملة فى عام ٢٠٠١ التى تعمل على الإرتقاء بالأحياء المهمشة والتكامل الحضرى والاجتماعى بين العرقيات المختلفة وغيرها من الجهود الرامية الى بيئة حضرية جيدة.
- على مستوى المحليات لم يوجد سياسة استرشادية لصنع القرار بخصوص انشاء التجمعات المغلقة، ولكن فقط تقنين عملية الغلق للمجاورات السكنية المفتوحة والتى شهدت زيادة ملحوظة خاصة وقد سجلت الإحصائيات الرسمية ازدياد جرائم السرقة والسطو مابين عامى ٢٠٠٩ و ٢٠١٠، تلك الجرائم التى يمكن تلافيها بالسكن داخل تجمع سكنى مغلق<sup>٢</sup>.

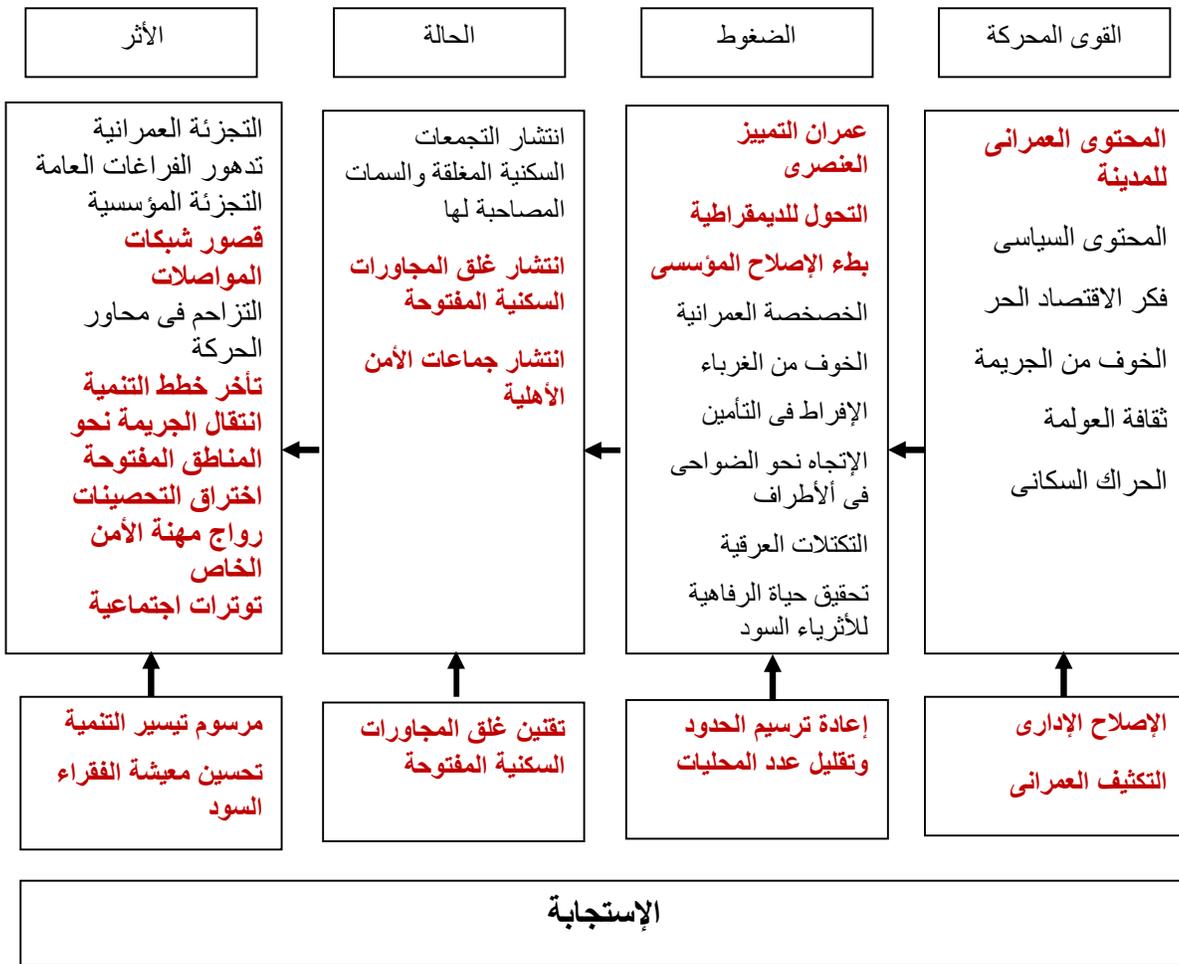
<sup>١</sup> Landman, K., ٢٠١٢, "GCs., in South Africa: Tensions between the planning ideal and practice" Research Article, Town and Regional Planning, Vol. (٦١)

<sup>٢</sup> Landman, K., ٢٠١٢,

بناء على استعراض السياسات يمكن القول أن القرارات التخطيطية المتخذة لم ينصب اهتمامها على تقنين انشاء المزيد من التجمعات المغلقة، ولكن وضعت في المقام الأول أولوية القضاء على مظاهر التمييز العنصرى فى كل من المحاور العمرانية والاجتماعية والاقتصادية ومحاولات التصدى للجريمة، ولكن ببطء تنفيذ الخطط وهيكله مؤسسات الدولة كانا عاملا أساسيا فى تراجع نتائج تلك الخطط فى مواجهة التحديات الراهنة من اللجوء للانغلاق وقضايا الفقر والبطالة ومقاومة التحول نحو الديمقراطية.

٤ - ٤ - ٤ توصيف المفاهيم من خلال عناصر إطار العمل DPSIR : شكل (٤ - ٣)

توصيف المفاهيم داخل الإطار مع تمييز المفاهيم التى استجبت فى تجربة جوهانسبرج بلون مختلف.



شكل ٤ - ٣ توصيف المفاهيم داخل إطار العمل (DPSIR)

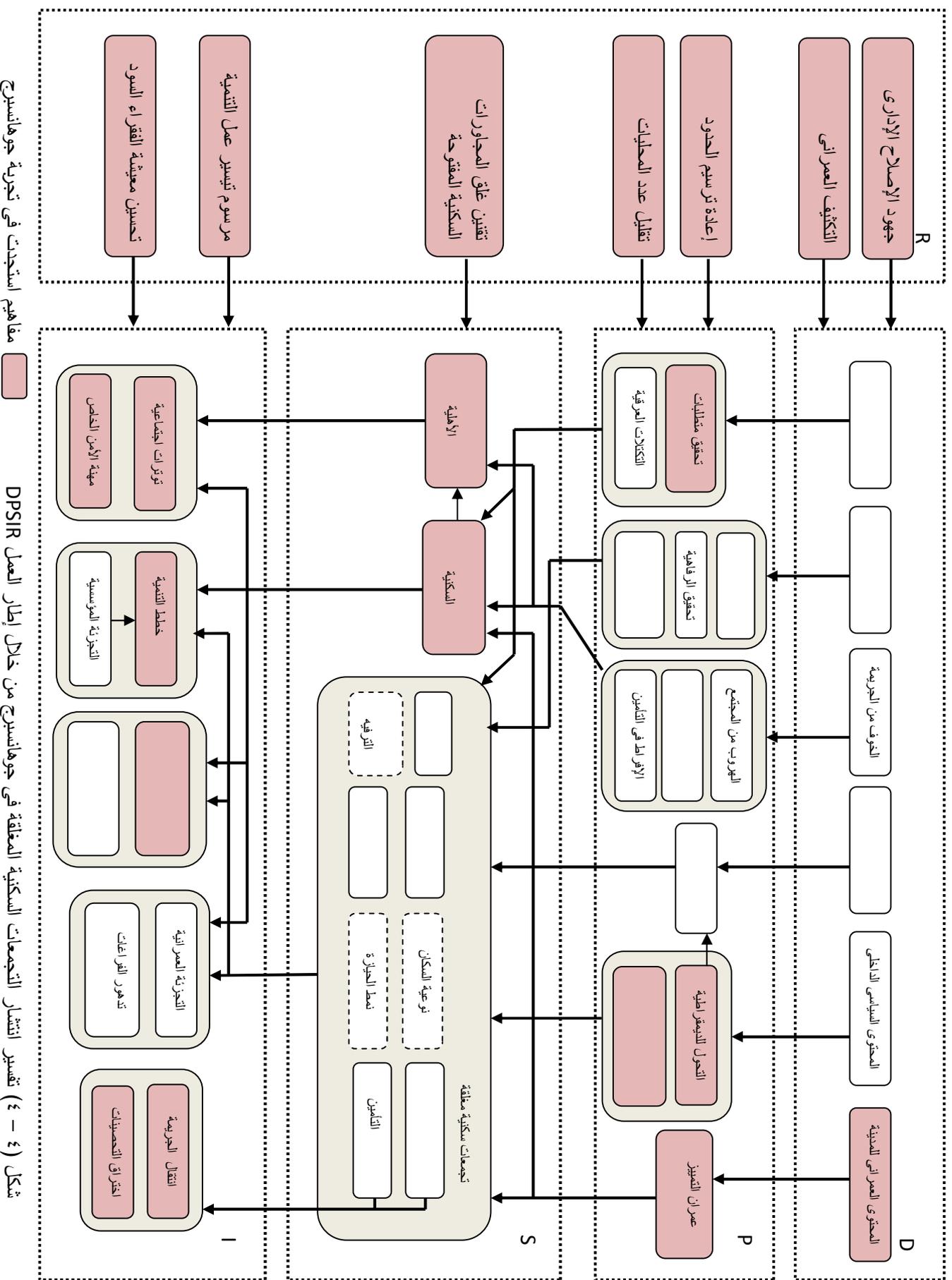
المصدر : الباحثة

**٤ - ٤ - ٥ تحديد اتجاهات التأثير وبناء إطار العمل :**

يمكن توضيح اتجاهات التأثير وبناء إطار العمل من خلال الشكل ٤ - ٤

**٤ - ٤ - ٦ القضايا المستجدة**

**القضايا المستجدة:** يعتبر تطور أنماط الجريمة ومحاولة اختراق التحصينات من أهم القضايا المستجدة التي قد تفرض واقعا جديدا في المستقبل، فكلما تطورت الجريمة كلما استلزم ذلك البحث عن وسائل أكثر تطورا وقوة لتحقيق الأمن، وهو الأمر الذي قد تصبح معه مجرد وجود الأسوار والبوابات المحكمة ليس كافيا لتحقيق الحماية المنشودة.



شكل (٤ - ٤) تفسير انتشار التجمعات السكنية المتعلقة في جوهانسبرج من خلال إطار العمل DPSIR مفاهيم استجبت في تجربة جوهانسبرج

## ٤-٥ نموذج مدينة بيونس آيريس (الأرجنتين)

## ١-٥-١ المحتوى العام للمدينة:

١-١-٥-١ نبذة تاريخية<sup>١</sup>

ظهرت التجمعات السكنية المغلقة على أطراف بيونس آيريس في القرن التاسع عشر كتقليد لأسلوب الحياة البريطاني الذي تأثرت به النخبة من سكان العاصمة، حيث كان يوجد كثير من التجار الإنجليز في ذلك الوقت، فبينت القصور وسط الطبيعة هرباً من التلوث والضوضاء في المدينة مع ممارسة الألعاب الرياضية الإنجليزية مثل البولو والجولف والكريكيت في الهواء الطلق، وهي كانت تعرف بالمنتجعات الرياضية الترفيهية (country club) ومع بداية القرن العشرين واستخدام السكك الحديدية في الانتقال ثم بعدها السيارات ازداد انتشار هذه التجمعات على أطراف العاصمة واعتبرت كمسكن ثانٍ لقضاء العطلات واتخذت شكل الأكواخ أو الشاليهات، ومن أشهر هذه التجمعات هو تجمع (Tortugas) الذي انشئ عام ١٩٣٢ في بلدة بيلار شمال غرب العاصمة.

وتعتبر فترة السبعينيات من القرن العشرين هي فترة قلائل وتوترات سياسية عنيفة سبقت الثورة الأرجنتينية وشهدت جرائم قمعية وعدم استقرار اجتماعي دفعت بالكثير من الأغنياء والنخبة لاتخاذ هذه المساكن على الأطراف كمسكن دائم هرباً من العنف في العاصمة.

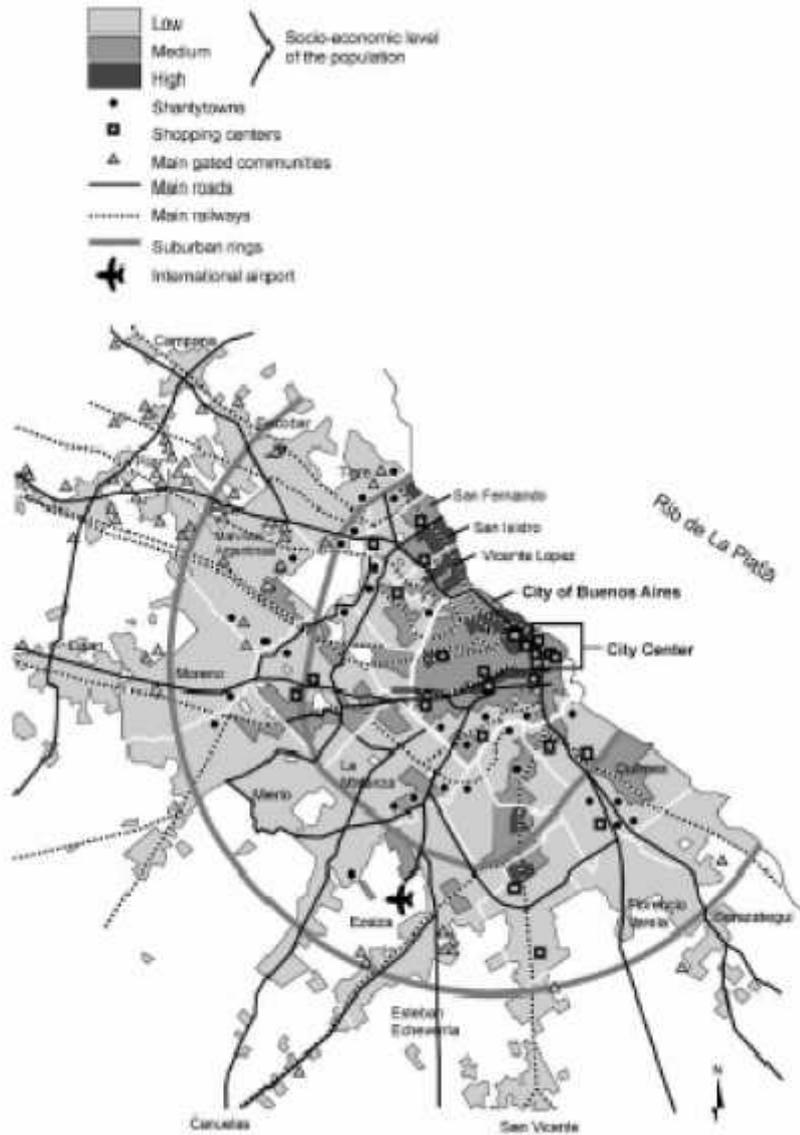
## ١-٥-٢ خلفية عامة عن المدينة

تعتبر الأرجنتين حالة نموذجية للتعبير عن المصير المتشابك بين الدولة والعاصمة<sup>٢</sup>، فكل مايطراً على العاصمة من تغيرات سياسية واقتصادية واجتماعية يلقي بظلاله على الأرجنتين بأكملها، ويتكون إقليم بيونس آيريس من المدينة المركزية حيث تزداد الكثافة البنائية والسكانية ومايحيطها من ضواحي تابعة لها إدارياً وينتشر بها المجمععات الصناعية، حتى فترة السبعينيات من القرن العشرين كانت العاصمة تحتوى على نحو ثلثي العمال ونصف المصانع على مستوى الأرجنتين ويقدم سكان العاصمة نحو نصف الناتج القومي وهم يمكن اعتبارهم من أغنى سكان الأرجنتين ونمط الحياة في الانتاج والاستهلاك يحاكي النمط العالمي، وعلى النقيض من ذلك فإن الضواحي في إقليم العاصمة خاصة تلك التي على الأطراف تعاني من نقص الخدمات والبنية الأساسية ويرتفع معدل الفقر بها لنحو ثلاثة أضعافه عن المدينة.

Thuillier, G., ٢٠٠٥, "Gated Communities in the Metropolitan Area of Buenos Aires, Argentina: A challenge for Town Planning" Housing Studies, Vol. ٢٠, No. ٢, pp. ٢٥٥- ٢٧١.

Libertun de Duren, N. R., ٢٠٠٩, "Urban Planning and State Reform: From Industrial Suburbs to Gated Communities" Journal of Planning Education and Research, ٢٨, pp. ٢١٠- ٢٢٢.

حدث تمدد عمراني كبير لإقليم العاصمة فنشأت الضواحي السكنية على الأطراف على ثلاثة مراحل خلال أكثر من عشر سنوات بنهاية القرن العشرين ( 1<sup>st</sup>, 2<sup>nd</sup>. and 3<sup>rd</sup>. metropolitan rings) وقد ساعد على هذه الامتدادات العمرانية ما تم انشاؤه من شبكة طرق سريعة في فترة الحكم الديكتاتوري (١٩٧٦ - ١٩٨٣) والتي كانت سببا في دمار حضري كبير<sup>١</sup>، ويوضح الشكل (٤-٥) إقليم العاصمة مكون من مركز المدينة والضواحي المحيطة بها.



شكل (٤ - ٥) إقليم العاصمة بيونس آيريس والضواحي المحيطة  
Thuillier, G., ٢٠٠٥،”

Thuillier, G., ٢٠٠٥, ibid.

يتكون هيكل العاصمة المتروبوليتانية من محورين رئيسيين<sup>1</sup> المحور الأول من الشمال للجنوب حيث يفضل السكان الأكثر ثراء السكن في الضواحي الشمالية وتعتبر بلدة بيلار في أقصى الشمال الغربي نموذج جيد لذلك، والمحور الثاني من منتصف المدينة متجها نحو الأطراف وأيضاً يتركز السكان الأعلى دخلاً في المنتصف وتظهر الضواحي الفقيرة كلما اتجهنا للأطراف، وهكذا يمكن القول أن أهم ما يميز العاصمة هو ملامح النسيج العمراني الاستقطابي والانعزال الاجتماعي بشكل كبير حيث يمكن التفرقة بين مناطق الأغنياء ومناطق الفقراء ليس في العاصمة وحدها ولكن في كافة مدن أمريكا اللاتينية<sup>2</sup>.

في بداية الثمانينيات تم التخلص من الحكم العسكري الديكتاتوري وحل محله حكماً ديمقراطياً ذو توجهات رأسمالية ليبرالية حديثة بشكل مطلق، وقد اعتمد هذا النظام سياسة جديدة تتعارض مع سياسات التنمية التي كانت سائدة منذ نهاية الحرب العالمية الثانية والمتمثلة في الاعتماد على الصناعة الوطنية التي تدعمها الدول والحكومات المتعاقبة، فمالبثت أن بدأت السياسات الليبرالية الحديثة تحل محلها تدريجياً، وقد رأت وزارة الاقتصاد في الأرجنتين أن كثير من الأموال قد أهدرت في صناعات لم تدر ربحاً يستحق وتسببت في عدم استغلال المزايا الطبيعية التي تتمتع بها العاصمة، فاستجابت الدولة لدعوة الولايات المتحدة لتطبيق برامج الخصخصة والدخول في سياسة السوق الحرة مع تحجيم التذمر والاحتجاجات الاجتماعية التي طالما كانت سبباً في حدوث أوجه القصور في التنمية الاقتصادية، فبدأت الحكومة في خفض الضرائب وبيع الأصول المملوكة للدولة من مصانع وأراضى وخصخصة الخدمات والصناعات، وفتح الاستيراد لجذب الأسواق العالمية مما أحدث تحول شديداً في الأنشطة الاقتصادية فتم التوسع في المشروعات المعتمدة على قوة رأس المال لذوى النفوذ الرأسمالي، فظهرت المستوطنات الخاصة التي تعبر عن هذا النفوذ والتي أقيمت فوق أجود الأراضى الزراعية وفي نفس الوقت تدهورت الصناعات الوطنية وما يحيطها من ضواحي سكنية كانت قائمة ومعتمدة عليها.

ازداد توافد الفقراء على أطراف العاصمة بحثاً عن العمل، وسكنوا في مناطق عشوائية تفتقر للخدمات وأيضاً ازداد توافد الأغنياء على الأطراف العاصمة، فبرغم عدم مناسبة ظروف الأرجنتين لمواكبة الاقتصاد العالمي فإن سكان العاصمة اكتسبوا العادات الاستهلاكية العالمية نتيجة عولمة

Pirez, P., ٢٠٠٢, "Buenos Aires: fragmentation and privatization of the metropolitan city" Environment & Urbanization, vol. ١٤, no. ١, pp. ١٤٥- ١٥٨.

Janoschka, M. & A. Borsdorf, ٢٠٠٦, "Condominios fechados and Barrios privados: the rise of private residential neighbourhoods in Latin America" In: Glasze, G. C. Webster & K. Frantz, (Eds.): *Private Cities, Local & Global Perspectives*, Routledge, London, p. ٩٣.

Borsdorf, A., & Hidalgo, R., ٢٠٠٦, "From Polarization to Fragmentation, Recent Changes in Latin American Urbanization" Geo-Journal Library, Published online by Springer Science, accessed in ٣١/٢/٢٠١٣.

Libertun de Duren, N. R., ٢٠٠٩, "Urban Planning and State Reform: From Industrial Suburbs to GCs." Journal of Planning Education and Research, ٢٨, p. ٣١٣.

الثقافات، وهكذا خضعت الضواحي على أطراف العاصمة لتغيرات ديمجرافية مماثلة لأغلب التغيرات التي حدثت لكثير من عواصم دول أمريكا اللاتينية مثل البرازيل وسان دييغو والمكسيك. في هذا المعنى فإن جغرافية الأطراف جمعت بين التجمعات الفاخرة للأغنياء وسط الأحياء الفقيرة مما يعكس زيادة الاختلاف بين نوعين من السكان الحضريين أحدهم استطاع أن يستفيد من النظام العالمي ويجنى منه أرباحا والآخر ما يزال معتمد على عائد المنتجات الوطنية التي ضربت في مقتل<sup>١</sup>.

#### ٤ - ٥ - ٢ القضية الرئيسية (التجمعات السكنية المغلقة في بيونس آيريس)

باستثناء دولة "كوبا" فإن التجمعات السكنية المغلقة والمقيدة للمرور أصبحت هي مفتاح التسويق العقارى عبر قارة أمريكا اللاتينية بأكملها<sup>٢</sup>، وفي بيونس آيريس تحديدا فإن سياسات الاقتصاد الحر قد أضعفت من أهمية الإلتزام بالمخططات العمرانية للمدن وأهملت المعايير التي كانت متعارف عليها في السابق، فحدث تمدد عمرانى كبير متجها بشدة نحو الحداثة بدون التقيد بالمبادئ الاسترشادية العامة في التخطيط العمرانى، كما شجعت العولمة على التوجهات ذات الاستقلالية وتعزيز التفرد ونظم الحكم الذاتى وبناء المجاورات السكنية خارج إطار النظم الحكومية.

وتعتبر فترة التسعينيات من القرن العشرين هي فترة ازدهار كبير لإنشاء وتطوير التجمعات المغلقة على اختلاف مسمياتها وأنواعها فى الأرجنتين وفى إقليم العاصمة تحديدا، فبدأ التحول نحو الخصخصة وتجزئة استخدامات الأراضي عن طريق تنمية تطورات سكنية منخفضة الكثافة للشرائح الاجتماعية ذات الدخل المتوسط والمرتفع فى شمال العاصمة وعلى بعد (٤٠ - ٧٠) كيلومتر من قلب المدينة، كما تزامن مع هذه التطورات تطوير وتنمية مركز العاصمة حيث جميع الأنشطة موجهة نحو الاستهلاك والترفيه والحياة الراقية وخدمات التعليم العالى والمراكز التجارية الفارهة الحصرية، داخل حدود المدينة فإن منطقة (بورتوماديرو) وما يحيطها من أنشطة مثل الخدمات والشركات والاتصالات يعتبر من أكثر المناطق حراكا وديناميكية حتى أصبحت قطبا من أقطاب التنمية وعلى اتصال وثيق بالتجمعات المغلقة على الأطراف، أن هذه التحولات بدأت فى الشمال وامتدت نحو الجنوب وهو ما يطلق عليه ممر الحداثة والثراء الذى يربط شمال الإقليم بجنوبه عن طريق شبكة من الطرق السريعة وخطوط السكك الحديدية<sup>٣</sup>.

تقول Libertun de Duren أنه بمجرد الإشارة فى قوانين البناء لتنظيم إنشاء التجمعات السكنية المغلقة فى عام ١٩٩٨ حتى بلغت ٥٠٠ تجمع مغلق بنهاية العام ٢٠٠١<sup>٤</sup>، وكان أكثر المناطق

Libertun de Duren, N. R., ٢٠٠٩, ibid. p. ٣١٤

Janoschka, M. & A. Borsdorf, ٢٠٠٦, ibid, p. ٩٠.

Pirez, P., ٢٠٠٢, ibid.

Libertun de Duren, N. R., ٢٠٠٩, ibid. p. ٣١٥.

التي شهدت هذا الانتشار في الشمال الغربي لإقليم بيونس آيريس وهي مناطق تنتشر فيها المساكن غير الرسمية وتفتقر لوجود البنية التحتية والخدمات الرئيسية، فظهرت التجمعات السكنية المغلقة مختلفة الأحجام ومكتفية ذاتيا ووثيقة الصلة بالأسواق العالمية ومتجاورة مع المستوطنات الفقيرة (shanty town)، وتعتبر بلدة بيلار هي أفضل نموذج يعبر عن انتشار التجمعات السكنية الفاخرة والمغلقة وسط المساكن الفقيرة غير الرسمية.

#### ٤-٥-٢-١ انتشار التجمعات السكنية المغلقة في بيلار<sup>١</sup>

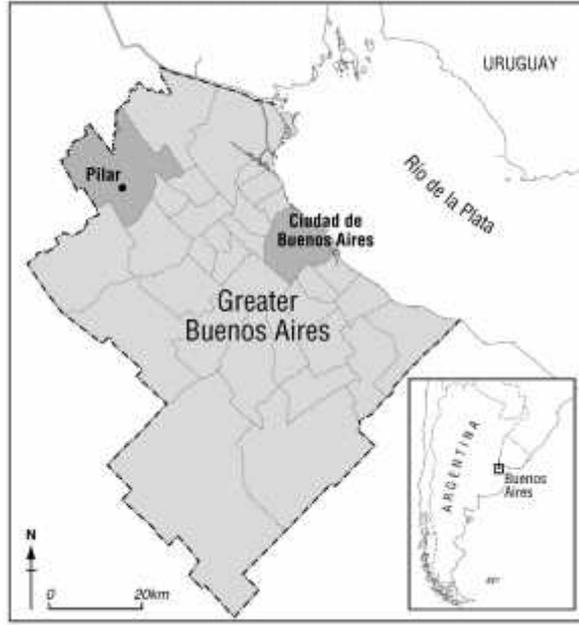
تقع بيلار على بعد ٥٨ كم شمال غرب مركز بايونيس آيريس وهي بلدة مقامة على الطراز الأوروبي على مساحة ٣٨٣ كم مربع تعتمد أساسا على النشاط الزراعي و انشئت منذ القرن ١٨، النسق العمراني لبيلار يماثل الأنساق المعروفة عن المدن اللاتينية حيث قلب المدينة تاريخي وحوله منازل شيدت ذاتيا ، حتى فترة الثمانينات من القرن العشرين كانت ثلث المنازل دون الاشتراطات المطلوبة والتلثين يفتقر الى مياه الشرب النقية، وبحلول ٢٠٠٦ كان لايزال ربع السكان لا يحصلون على احتياجاتهم الأساسية في الوقت الذي انشئ فيه أكثر من ١٢٠ تجمع مغلق، واعتبرت بيلار من أكثر المناطق في العاصمة مزدحمة بالتجمعات المغلقة.

وتوضح الخريطة (٤-٦) موقع بلدة بيلار في إقليم العاصمة بيونس آيريس ويوضح الشكل (٤-٧) التجاور بين التجمعات المغلقة والمساكن الفقيرة ليس في بيلار وحدها ولكن في كافة مدن أمريكا اللاتينية

وتعتبر بيلار من أوائل الضواحي التي ظهرت بها المنتجعات الترفيهية في بداية القرن العشرين حيث انتبعت النخبة للمزايا الطبيعية التي تتمتع بها من نقاء الهواء لارتفاعها عن سطح البحر والمناظر الطبيعية الريفية بالإضافة لرخص ثمن الأرض بها، وانها تبعد عن العاصمة بمسافة مناسبة للترحال، ثم سرعان ما انتشرت بها العديد من الأنشطة الصناعية والخدمات والتجارية لصالح التجمعات المغلقة التي زاد عددها في نهاية التسعينيات بشكل كبير، كما تم تطوير الطرق السريعة التي تربطها بالعاصمة مثل طريق (Pan American)<sup>٢</sup> وأيضا خطوط السكك الحديدية.

Roitman, S., & Phelps, N., ٢٠١١, "Do Gates Negate the City? G.Cs.' Contribution to the Urbanization of Suburbia in Pilar, Argentina" Urban Studies Journal Limited, published online by [www.sagepublication.com](http://www.sagepublication.com)

Roitman, S., & Phelps, N., ٢٠١١ , ibid.



شكل (٤ - ٦) خريطة توضح موقع بلدة بيلار  
Roitman & Phelps ٢٠١١



شكل (٤-٧) يوضح تجاور مساكن الأثرياء والفقراء في المدن اللاتينية  
Roitman, S., ٢٠١٠.

٤-٥-٢-٢ تصنيف التجمعات السكنية المغلقة في الأرجنتين<sup>١</sup>

إن أول ظهور للانغلاق في أمريكا اللاتينية بشكل عام بدأ في السبعينيات عندما سمحت السلطات بخلق الشوارع السكنية حفاظا على الأمن في فترات التوتر الاجتماعي خاصة في البرازيل والأرجنتين والمكسيك، والأمن يمكن تصنيف التجمعات السكنية المغلقة في الأرجنتين تبعا للموقع والمساحة والفئة الاجتماعية المستهدفة، ويستثنى من هذا التصنيف المنتجعات الترفيهية التاريخية التي كانت كمسكن ثان للنبذة:

## ) التجمعات المغلقة الحضرية (Urban Gated Communities)

وهي تقع في مناطق وسط العمران وليس على الأطراف وتكون عبارة عن منازل متجاورة وقد تكون أبراج أو ناطحات سحاب لسكن ذوي الدخل المتوسط والمنخفض وقد تكون مشروعات إسكان حكومية محدودة المميزات وفي المقابل قد تكون في مركز المدن وموجهة لذوي الدخل المرتفع ومكونة من منازل منفردة وتشارك في المرافق والمميزات الحضرية.

## ) التجمعات المغلقة في الضواحي (Suburban Gated Communities)

وهي أكثر النماذج التي تشبه المنتجعات الرياضية التاريخية (Country Club) ولكن بمساحات ومميزات أقل ويمكن تعريفها أيضا بأنها مجاورات خاصة (Private Neighbourhoods) وكلما زادت فيها المميزات الاجتماعية والحدائق تكون موجهة للمستويات الاجتماعية العليا والعكس صحيح، وثمة تجمعات أخرى مغلقة تكون على بعد لا يقل عن ٨٠ كيلومتر من قلب العاصمة بيونس آيريس حيث المنازل منفردة يحيطها حدائق شاسعة تصل لمساحة ١ هكتار وهي بذلك تشبه المنازل الريفية بالمزارع (Farm-style Country Homes) ويبلغ عدد هذه التجمعات ٢٥ مزرعة على أطراف إقليم العاصمة<sup>٢</sup>.

## ) المشروعات العملاقة (Mega-projects)

وهي بمثابة مدن خاصة بدأت في الظهور في فترة التسعينيات وقت ازدهار السوق العقاري للتجمعات المغلقة، وتحتوي هذه المدن على كافة الخدمات الثقافية والصحية والرياضية والتجارية ولا يوجد من هذا النمط غير عدد محدود في الأرجنتين وتعتبر مدينة نورديلتا (Nordelta Town-Village) شمال العاصمة والتي تقع في بلدة (Tigre) من أكبر هذه النماذج في قارة أمريكا

Janoschka, M. & A. Borsdorf, ٢٠٠٦, ibid. p. ٩٩.

Thuiller, G., ٢٠٠٥, ibid.

اللاتينية على مساحة ١٦٠٠ هكتار لتسكين ٨٠ ألف نسمة وتحتوى على ٣٠ مجاورة مغلقة تم الانتهاء من بناء ٩ مجاورات مع بدايات القرن الحالى<sup>١</sup>.

#### ٤ - ٥ - ٣ المفاهيم المرتبطة بالقضية الرئيسية

تؤكد الباحثة Libertun de Duren أن السياسة الوطنية للأرجنتين هي التي مكنت تيار العولمة من نشر مظاهره فى أنحاء البلاد، وأن هذه التجمعات المغلقة انتشرت بناء على السياسة الوطنية التي رفعت يدها عن دعم الصناعات القومية وتشجيع الاستثمارات الخاصة، والتي ركزت بدورها على تحديث البنية التحتية وبناء المستوطنات الفاخرة فى الضواحي والتي تتمتع بالمزايا الحصرية.

#### ٤-٥-٣ أسباب انتشار التجمعات المغلقة

##### ١ - التحضر

حدث انتشار عمرانى كبير لإقليم العاصمة فنشأت الضواحي السكنية على الأطراف فى خلال ١٠ سنوات بنهاية القرن العشرين كما يتضح ذلك من الخريطة السابقة (شكل ٤ - ٥)، وتزامنا مع هذا الانتشار حدث تطوير وتنمية مركز العاصمة حيث أصبح من أكثر الأماكن حراكا وديناميكية بما يحتويه من أنشطة الخدمات والاتصالات ومراكز خدمة رجال الأعمال، بالإضافة إلى مراكز الاستهلاك والترفيه وخدمات التعليم العالى وجميعها على اتصال وثيق بالضواحي على الأطراف.

##### ٢ - سياسات التخطيط الحضري

ويتمثل ذلك فى تخطيط المشروعات العملاقة من التجمعات المغلقة وغيرها من مراكز الترفيه والتسوق فيما يطلق عليه ممر الحداثة الذى يربط بين شمال وجنوب العاصمة، كما أنه فى فترة الحكم العسكرى تم إنشاء شبكة ضخمة من الطرق السريعة لخدمة السكان الأثرياء فى الضواحي مما ساهم فى انتشار التجمعات المغلقة فى تلك الضواحي مثل بلدة بيلار.

##### ٣ - المحتوى السياسى الداخلى

إن المحليات فى إقليم العاصمة قد حصلت على استقلالها الإدارى فقط دون الاستقلال المادى مما دفع بالمحليات الفقيرة إلى البحث عن مصادر تمويلية، وتتمثل تلك المصادر فى استغلال المزايا الطبيعية للأرض التي يمكن بيعها للمستثمرين لإنشاء تجمعات سكنية مغلقة، وقد ساعد على ذلك ظهور القوانين التي تنظم تنمية وإنشاء تلك التجمعات وفى نفس الوقت فإن تلك المحليات تفتقر لوجود الكوادر الفنية المدربة التي تقوم بمراقبة أعمال بناء تلك التجمعات، مما يجعل المراقبة أقل صرامة وماقد يشوبها من تأثير نفوذ أو فساد.

Janoschka, M. & A. Borsdorf, ٢٠٠٦, ibid. p. ٩٠.

أيضا في فترة الحكم العسكرى حدثت إضطرابات وقلائل سياسية ساهمت في تعزيز فكر السكن داخل التجمعات المغلقة التاريخية التي أنشئت في بداية القرن العشرين، لتصبح بعد ذلك مناطق سكن دائمة للأثرياء.

#### ٤ - الفكر الإقتصادي الحر<sup>١</sup>

تحولت الأرجنتين إلى نظام الحكم الديمقراطي في منتصف الثمانينيات من القرن العشرين، ثم انخرطت في النظام العالمي للاقتصاد وآليات السوق الحرة، فنقلصت الصناعات الوطنية وازدادت الواردات واستجابت لدعوة الولايات المتحدة في تطبيق نظام الخصخصة في الخدمات والمرافق<sup>٢</sup>.

#### ٥ - فكر المنظمات التعاونية

تنتشر التجمعات المغلقة وسط المحليات الفقيرة نوعا ما مما يؤكد أن تلك التجمعات توفر ذاتيا الخدمات التي يصعب الحصول عليها و تتخطى قصور المحليات في هذا المجال ، وكما سبق القول فإن النخبة والأثرياء قد تنبهوا للمزايا الطبيعية التي تتمتع بها البلدات الريفية مثل بلدة بيلار على أطراف العاصمة فشيدت تلك التجمعات المغلقة بما تحتويه من المزايا الطبيعية وتمت خصخصة الكثير من المسطحات الخضراء والحدائق لصالح تلك التجمعات.

#### ٦ - تغير أنماط الإنتاج والاستهلاك

تحولت أنماط الإنتاج نحو التجارة والخدمات وتقلصت الصناعات الوطنية، كما أن سكان العاصمة يعتبرون الأعلى دخلا على مستوى الأرجنتين مما ساهم ذلك في اكتسابهم للعادات الاستهلاكية محاكاة للنمط الاستهلاكي العالمي.

#### ٧ - ثقافة العولمة

تأثرت الطبقات الاجتماعية العليا بتيار العولمة فأصبحت تتطلع للحياة في المنتجات الفاخرة التي تحاكي أسلوب الحياة الأمريكي والاهتمام الزائد بتحقيق معالم الرفاهية والتسلية.

#### ٨ - الحراك السكاني

بدأ الحراك السكاني للنخبة منذ بداية القرن العشرين عندما سكنوا الضواحي الريفية في منتجعات سكنية تاريخية في العطلات، ثم تحول الأمر تدريجيا لسكن دائم في فترة الاضطرابات والقلائل السياسية في الثمانينيات من القرن العشرين، وعندما انتشرت التجمعات المغلقة في الضواحي اجتذبت العديد من السكان الأثرياء الذين زاحمة السكان الفقراء على الأطراف.

Borsdorf, A., & Hidalgo, R., ٢٠٠٤, ibid.

Libertun de Duren, N. R., ٢٠٠٩, ibid. p. ٣١٢.

تجب الإشارة إلى أن الأسباب التي أدت لانتشار التجمعات السكنية المغلقة في العاصمة الأرجنتينية بيونس آيريس تخلق من الأسباب المتعلقة بالخوف من الجريمة أو التكتلات العرقية.

#### ٤-٥-٣-٢ نتائج انتشار التجمعات السكنية المغلقة

##### ج) النتائج المادية

إن من أهم معالم مدن أمريكا اللاتينية ومن ضمنها العاصمة بيونس آيريس هو الاستقطاب العمراني والاجتماعي وهو ما يعنى وضوح الفرق بين مناطق سكن الأغنياء ومناطق سكن الفقراء، فالأغنياء قبل ذلك كانوا يتركزون في قلب المدن والفقراء يسكنون الضواحي في الأطراف في تجمعات سكنية تفنقر للبنية الأساسية. أما بعد انتشار التجمعات المغلقة الفاخرة في البلدات الفقيرة ومزاحمة الأغنياء لمناطق سكن الفقراء، فإن الاستقطاب العمراني قد أصبح على مقياس جغرافي أصغر، وبرغم هذا التقارب يستمر الانعزال الاجتماعي بين الطبقات، فالأغنياء يعيشون داخل منتجعاتهم الفاخرة غير عابئين بالفقراء المنتشرين حولهم<sup>١</sup>.

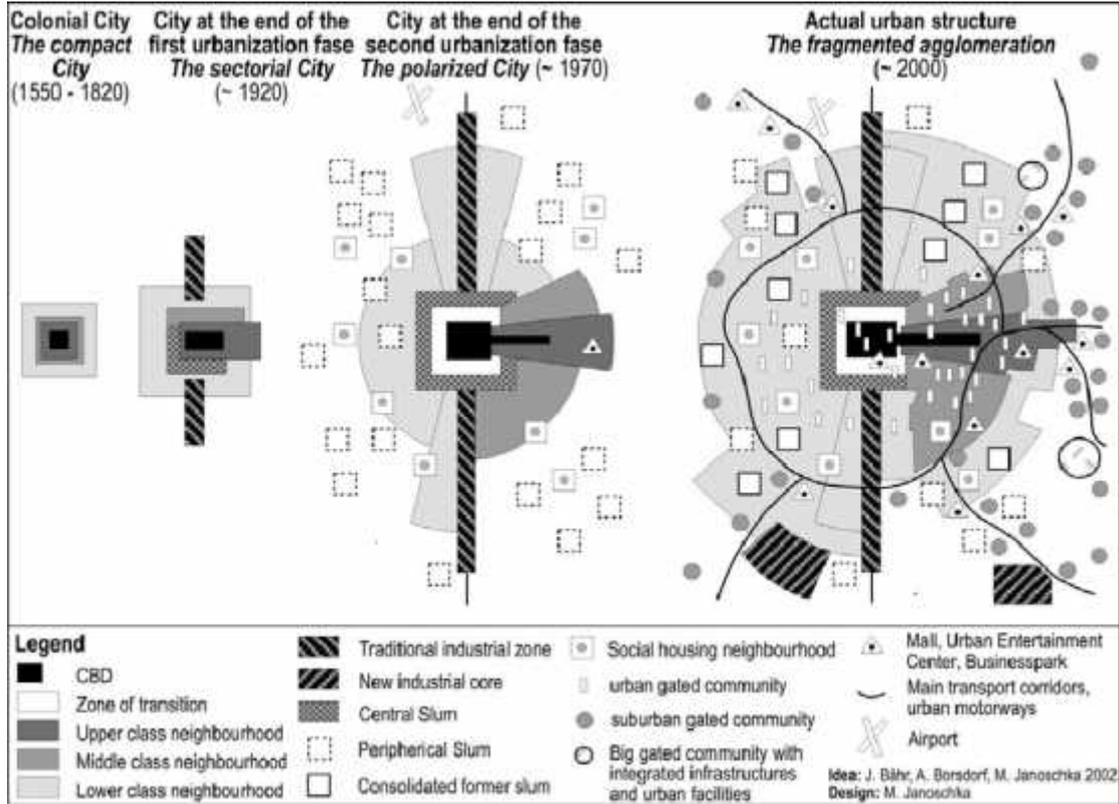
يمكن اعتبار بلدة بيلار نموذجا جيدا لوصف النتائج المادية المترتبة على انتشار التجمعات السكنية بها، حيث أدت هذه التنمية إلى تحول هذه البلدة إلى ضاحية مزدوجة على أطراف العاصمة وذلك بسبب انتشار جميع مظاهر التنمية الحديثة على جانبي الطريق السريع الرئيسي بها (Pan-american)، مثل المراكز التجارية والترفيهية والفنادق ومراكز رجال الأعمال وأبضا الكثير من المدارس الخاصة وجامعتين بالإضافة لمجمع صناعي ضخم أنشئ في نهاية السبعينيات، وبالرغم من هذه المعالم الحديثة التي تشكل في مجملها تجمع عمراني ممتد إلا أن توصيفها "بالمجتمع المتماسك" لا يزال غير واضح<sup>٢</sup>.

ويجب في هذا السياق الإشارة إلى أهمية الدراسة التي قام بها كل من الباحثين Janoschka والألماني Borsdorf النمساوي والتي نشرت في كتاب Private Cities<sup>٣</sup>، هذه الدراسة تبحث في تحديد النتائج التي ترتبت على انتشار التجمعات المغلقة في مدن أمريكا اللاتينية، والمتمثلة في تحول النسيج العمراني في ضواحي المدن اللاتينية بصفة عامة وضواحي العاصمة الأرجنتينية بصفة خاصة من الاستقطاب إلى التشتت والتجزئة على مدار الثلاث عقود الماضية. والشكل ٤-٨ يوضح نموذج للنسيج العمراني المشتت في المدن اللاتينية.

Borsdorf, A., & Hidalgo, R., ٢٠٠٠, ibid.

Roitman, S., & Phelps, N., ٢٠٠١, ibid.

Janoschka, M. & A. Borsdorf, ٢٠٠٦, ibid., p. ٩٤.



شكل (٤-٨) التشتت والانتشار العمراني لمدن أمريكا اللاتينية الناتج عن انتشار التجمعات المغلقة

Janoschka, M. & A. Borsdorf, ٢٠٠٦ p. ٩٥

يرصد Janoschka مراحل تحول المدن أو الضواحي اللاتينية نحو التشتت والانتشار على اربعة مراحل:

١) المرحلة الأولى حتى عام ١٨٢٠ : حيث المدينة مدمجة ويتركز الأغنياء حول مركز الأعمال وبقل المستوى الاجتماعي كلما اتجه للأطراف، هذه المرحلة تعتبر في فترة الاستعمار.

٢) المرحلة الثانية حتى عام ١٩٢٠ : وهي بعد الاستقلال في (١٨١٦) حيث بدأ ظهور هياكل عمرانية طولية حول محاور الحركة الرئيسية تطورت إلى أنشطة خدمية وحرفية ثم أصبحت مناطق صناعية تقليدية، هذه الهياكل لم تغير كثيرا في تركيب المدينة المدمجة.

٣) المرحلة الثالثة حتى عام ١٩٧٠ : حيث حدثت هجرات متتالية من الريف إلى المناطق الحضرية مسببة زيادة سكانية هائلة وأصبح الاستقطاب بين مناطق الأغنياء ومناطق الفقراء ملمحا ملحوظا، في هذه المرحلة لم تستطع الحكومات المحلية التحكم في العمران

ليس فقط بسبب النمو السكاني والعمراى المتسارع، ولكن أيضا بسبب تعاقب الأنظمة الفاسدة المستبدة على مدار عقود.

المرحلة الرابعة والأخيرة حتى الوقت الراهن : حيث انتشار التجمعات المغلقة بمختلف أنواعها فى الامتدادات العمرانية للضواحي وانتشار المراكز التجارية والترفيهية حتى فى قلب مساكن الفقراء، كما ساعد تطوير محاور الحركة على تعزيز هذا الانتشار، حتى أصبحت مساكن الفقراء محاصرة بأسوار تجمعات الأغنياء.

كما تؤكد (Roitman) أن التجمعات المغلقة جلبت بعض المنافع فى بيلار، فكل منزل يقام داخل التجمع يوجد ٢.٥ فرصة عمل، وهذا يرجع لنمط الحياه الاستهلاكى لهذه النوعية من السكان، كما أن السكان الذين يسكنون ملاصقين للتجمعات المغلقة يتمتعون بكثير من الخدمات والمرافق مثل الصرف والغاز والانترنت وإنارة الطرق المحيطة بهم نظرا لكون هذه المشروعات حديثة، فى الوقت الذى يعانى السكان الأصليين لبيلار من نقص جميع هذه الخدمات، وفى المقابل فقد تدهورت الفراغات المفتوحة للعامة وتناقصت المسطحات الخضراء المفتوحة إلى ١٠% من مساحتها الاجمالية التى تبلغ ٦٠% من مسطح البلدة حيث تمت خصصتها<sup>١</sup>.

### النتائج الاجتماعية - الاقتصادية

أن النسيج الاجتماعى قد تحول من الاستقطاب إلى التشتت مع استمرار الانعزال الاجتماعى بين الفقراء والأغنياء حتى بعد تجاوز مساكنهم فى الضاحية الواحدة، وقد ازداد انعزال الفقراء بسبب انحصار مناطق السكن الخاصة بهم وسط تجمعات الأغنياء، كما أن فرص العمل التى أوجدتها التجمعات المغلقة قد استقطبت الباحثين عن العمل من كل جهة، ومع عجز الأجهزة عن مواكبة هذه الزيادة السكانية وجدت مشاكل كثيرة متعلقة بالعشوائيات والفقر منتشرة حول التجمعات المغلقة، وهى بذلك يصبح بها نوعين من المناطق ظاهرين للعيان : منطقة مزدهرة ومريحة يمكن العيش بها وأخرى تعتبر من أفقر المحليات فى الأرجنتين. وفى الواقع فإن الصورة أكثر تعقيدا عما نكتشف أنه يوجد نوعين من السكان :

النوع الأول هو السكان الأصليين لبيلار؛

النوع الثانى هم الوافدين وهم بدورهم ينقسمون لسكان التجمعات المغلقة وهم مرثيين ومعلمين وأخرين يعملون اما فى هذه التجمعات أو فى المجمع الصناعى (غير مرثيين) وهم شريحة تفتقر لأبسط الاحتياجات الأساسية، حيث تحولت بيلار بوجودهم الى ضاحية

Roitman, S., ٢٠١٠, ibid.

شديدة الفقر بها أعلى نسبة وفيات للأطفال والأمية والتسرب من التعليم ويعيشون في مساكن متردية بدون صرف صحي أو مياه شرب نقية أو مواصلات<sup>١</sup>.

وهكذا يرتبط النمو الاقتصادي في بيلار بازدهار التجمعات المغلقة وانشاء المزيد منها لأنه يعتمد على حزمة الخدمات التي تقدم لها، أيضا تعتبر هذه التجمعات المغلقة هي المفتاح المباشر لديناميكية الحراك الاجتماعي والذي يتجه نحو الانقسام والتشردم، مما يجعل بيلار تصنف كضاحية مزدوجة اجتماعيا واقتصاديا وعمرانيا على أطراف إقليم العاصمة.

### ١) النتائج المؤسسية

نتج عن انتشار التجمعات المغلقة تغير ملحوظ في بنية المدن في جميع انحاء قارة أمريكا اللاتينية ، مما جعل أجهزة الحكم الرسمية تواجه تحديات وأفكار جديدة تتعلق بخصخصة الفراغات العامة وسلوك الانغلاق ودرجات متفاوتة من الانعزال الاجتماعي، وبعد أن كانت سابقا تدير المجتمع كوحدة عمرانية اجتماعية واحدة أصبحت الآن تجده منقسم لمختلف المستويات والمعايير واللوائح الحاكمة، كما أصبحت الإدارة العمرانية الفاعلة ذات مقياس أصغر من وحدة الحكم المحلي و تعظم الملكيات الخاصة والحريات الشخصية وأنظمة الحكم الذاتي<sup>٢</sup>.

وتواجه أجهزة الحكم المحلي في الضواحي كثير من المشاكل المتراكمة بسبب نقص الكوادر المدربة والموارد المالية لتوفير الاستجابات السريعة لاحتياجات السكان والمستثمرين، وعدم قدرتها على متابعة الموافقات على البناء مما يجعل المراقبة أقل صرامة وما قد يشوبها من تأثير نفوذ أو فساد، وهي قد تحاول التعامل كمتحكم في الأنشطة الخاصة بالمطورين لحماية حقوق باقي المواطنين في المدينة، ولكنه تحكم أقرب للمنح لتحافظ على العلاقة الطيبة مع المطورين الفاعلين وسكان التجمعات المغلقة من الأثرياء.

كما أن إدارة المحليات دائما ما تتفاوض مع المستثمر للحصول منه على أكبر قدر من المكاسب نظير الموافقة الرسمية على الإنشاء مثل تحسين البنية التحتية لبعض المنازل الفقيرة أو رصف الطرق المتدهورة، جدير بالذكر أن البلديات لاتستفيد سوى من ١٠ - ١٥ % من عوائد الضرائب التي يدفعها السكان وكثير منهم يعزف عن دفعها أساسا.

Roitman, S., & Phelps, N., ٢٠١١, ibid.

Borsdorf, A., & Hidalgo, R., ٢٠١٠, ibid.

## ٤-٥-٣-٣ السياسات فى بايونس آيريس

إن التجمعات المغلقة نمت وانتشرت فى ظل القانون الوطنى الذى ينظم ملكية المباني الشاهقة وذلك حتى عام ١٩٩٨ عندما منحت المحليات حرية تنظيم القوانين الخاصة بتنمية وتطوير التجمعات المغلقة بها، وقد وضعت حكومة بلدة بيلار لوائح وقوانين خاصة بها لإنشاء التجمعات المغلقة ولكنها قوانين ينقصها الوضوح والتماسك وبدون استراتيجية واضحة، ولهذا فإن الكثير من المشروعات تمت فى ظل إيجاد الاستثناءات فى القانون الوطنى. كما أنه فى أكثر الكيانات الحكومية قوة واستقرار مثل امريكا وبريطانيا يعمد المسئولين الى الحصول على مكاسب تعود عليهم بالنفع من جراء انشاء التجمعات المغلقة عن طريق المساومة والتفاوض، وهذا التصرف أصبح بشكل رسمى الآن بعد ما كان يتم فى أضيق الحدود على مدار ٣٠ عاما، ومن الطبيعى فى بلاد نامية مثل الأرجنتين وحكومة بلدية فقيرة ومحدودة الموارد مثل بيلار أن تتم هذه المساومة فى اطار يشوبه الفساد والرشوة.

حاليا وبعد ٣٠ عاما من الحكم الديمقراطى تظل المحليات محرومة من المشاركة فى القرارات التخطيطية للعاصمة ولم تحصل على أى سلطات سوى فى تحديد استخدامات الأراضى وتقنين التجمعات المغلقة، اهتمت المحليات بتحديد كافة تفاصيل انشاء وتنمية التجمعات المغلقة على عشر مساحتها وقد خصص فصل كامل لتحديد عدد سكان هذه التجمعات فى الوقت الذى لايهتم هؤلاء السكان حتى فى المشاركة فى القوانين المحلية ولا يمثلون سوى ١% من مجمل سكان إقليم العاصمة. مما يعنى أن سياسة العاصمة تضع خدمة هؤلاء الأغنياء مقدمة على تطوير وتنمية إقليم العاصمة ككل كوحدة متماسكة، ولأن هذه التجمعات مخصصة لقضاء أغنياء العاصمة عطلة نهاية الأسبوع فقد تطلب ذلك إقامة العديد من الخدمات لصالحهم مما ساعد على سهولة ازدياد التجمعات المغلقة وساعد على سهولة انفصال ضواحي الأطراف عن قلب العاصمة.

كما أن بعض أجهزة الحكم المحلى تجادل بشأن امكانية زيادة عوائدها المالية من الضرائب التى يدفعها ساكنى التجمعات المغلقة، لأن هذه التجمعات قد استخدمت الفراغات العامة وأسهمت فى ازدياد تشتت النسيج العمرانى وأغلقت بعض الطرق والأماكن فى وجه الفقراء، كما كان من المنتظر فى بلدة تحوى أكبر عدد من التجمعات المغلقة فى إقليم العاصمة مثل بلدة بيلار أن يكون لديها فائض مريح فى الميزانية، ولكن على العكس من ذلك فهى فى عام ٢٠٠٠ قد أوشكت على الإفلاس بسبب عزوف سكان التجمعات المغلقة عن دفع الضرائب المستحقة عليهم حتى

تدنت قيمتها لأقل من ٨/١ رسوم الخدمات، بالإضافة لكثرة الإعفاءات الضريبية التي منحت للمحلات التجارية والمنشآت الصناعية<sup>١</sup>.

أى أن السياسات فى الأرجنتين لايتضح منها وجود استجابات سياسية حقيقية تجاه انتشار التجمعات السكنية المغلقة وإنما هى محاولات الاستفادة القصوى من انتشار التجمعات عن طريق الضرائب والمساومات الحكومية لتحسين البنية التحتية لمساكن الفقراء المنتشرة حول تلك التجمعات .

وتتمثل الاستجابة المجتمعية فى تكوين منظمة مدنية تتكون من عدد من الشخصيات المرموقة والتي ترتبط مصالحها مباشرة بتنمية وتطوير التجمعات المغلقة، وقد أعلنت هذه المجموعة أهدافا تتعلق بتحقيق التنمية المتكاملة لبيلاز بأكملها ولكنها فى حقيقة الأمر كانت بمثابة جهة مراقبة لمجلس الحكم لضمان عدم المساس بمصالحهم

#### ٤ - ٥ - ٤ توصيف المفاهيم من خلال عناصر إطار العمل DPSIR شكل (٩ - ٤)

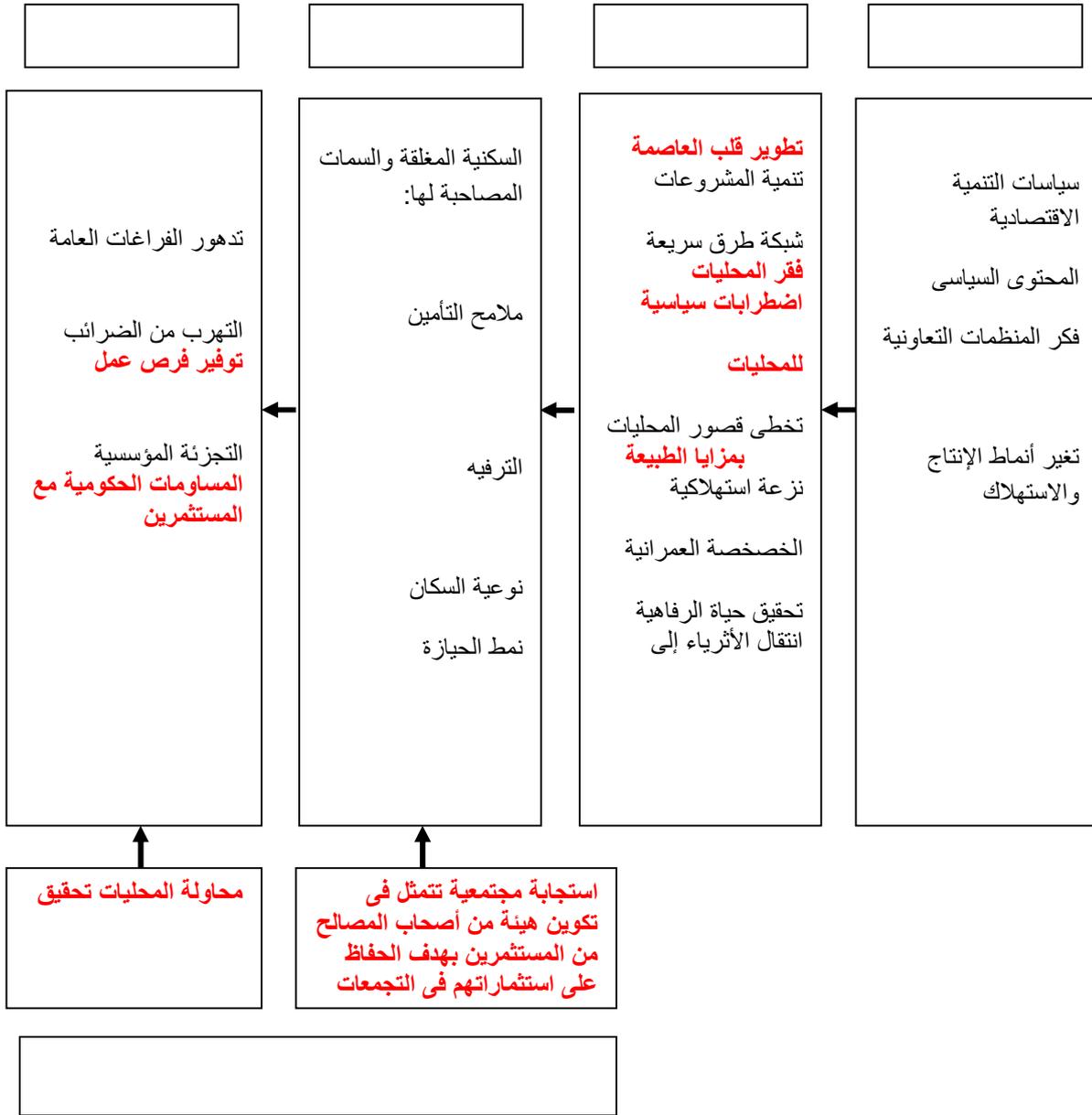
يوضح الشكل ٤ - ٩ توصيف المفاهيم داخل عناصر إطار العمل (DPSIR) بعد تمييز المفاهيم التي استجبت فى تجربة بيونس آيريس بلون مختلف.

#### ٤ - ٥ - ٥ تحديد اتجاهات التأثير وبناء إطار العمل: شكل (١٠ - ٤)

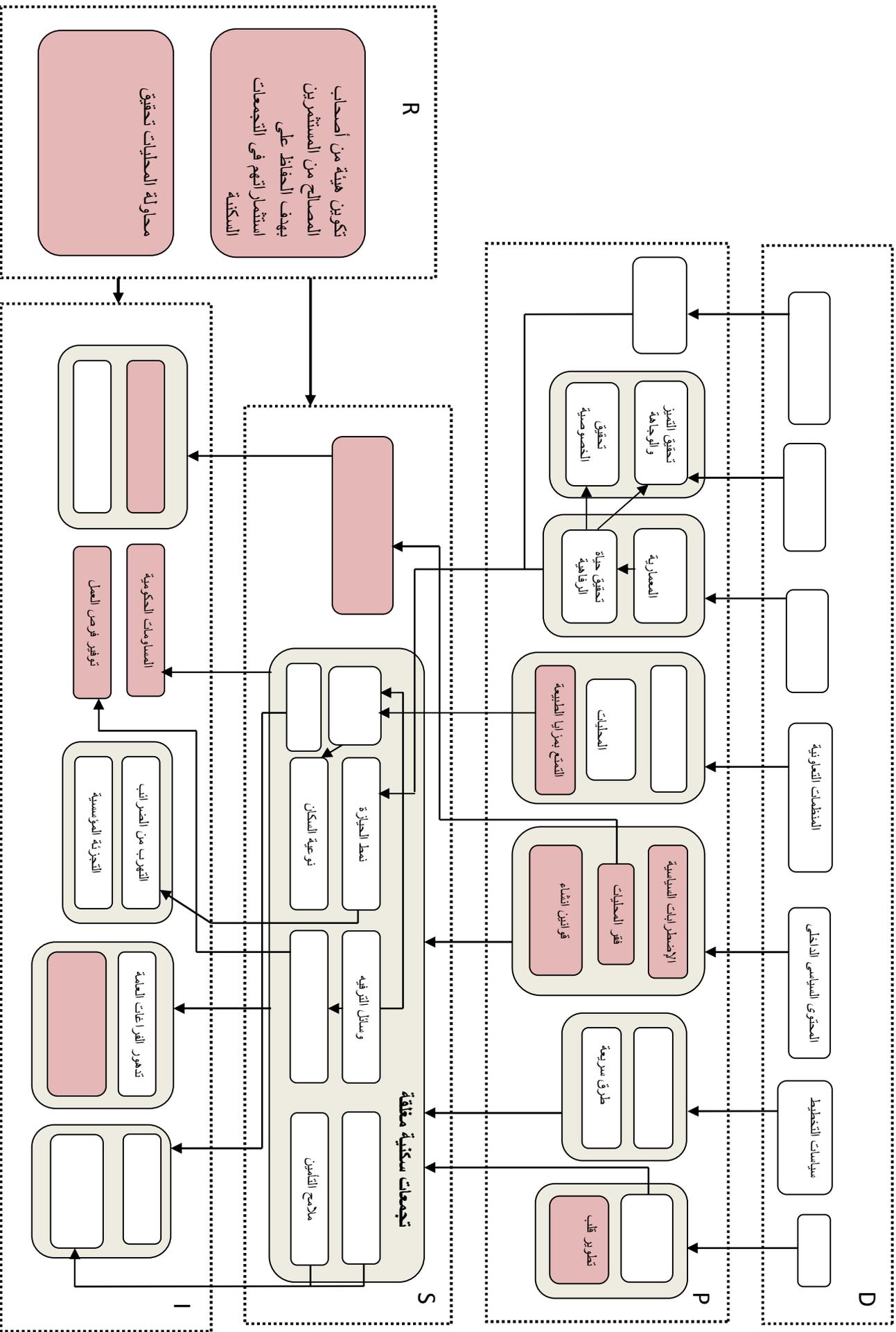
#### ٤ - ٥ - ٦ القضايا المستجدة

قضية انتشار السكن العشوائى حول التجمعات المغلقة من القضايا المستجدة التي تتطلب وضع خططا فى المستقبل للحد منها وذلك لأنها تهدد البيئة العمرانية وتستنزف موارد الإقليم وتزيد من حدة المشاكل الاجتماعية والاقتصادية والتفاوتات الحضرية.

Thuillier, G., ٢٠٠٥, *ibid.*, p. ٣٦٩.



شكل ٤ - ٩ توصيف المفاهيم المرتبطة بالقضية داخل عناصر إطار العمل DPSIR  
الباحثة



مفاهيم استجبت في تجربة بيونس آيريس

تفسير انتشار التجمعات السكنية المغلقة في بيونس آيريس من خلال اطار العمل

## ٤ - ٦ نموذج مدينة اسطنبول (تركيا)

## ٤ - ٦ - ١ المحتوى العام لمدينة اسطنبول

٤-٦-١-١ نبذة تاريخية<sup>١</sup>:

شهدت تركيا طفرة صناعية في منتصف القرن العشرين بعد انتهاء الحرب العالمية الثانية، وكانت مدينة اسطنبول من أكثر المدن التركية المزدهرة صناعيا، مما جعل الهجرات المتتالية إليها في ازدياد بحثا عن العمل، فكان سكن هؤلاء العمال على مقربة من المجمعات الصناعية في ضواحي اسطنبول حيث بنيت منازل وأكواخ غير رسمية على أرض ملك الدولة فيما يعرف باسم (gecekondu)<sup>\*</sup>، وهكذا أصبحت هذه المساكن العشوائية تشكل ملمحا رئيسيا من ملامح اسطنبول حيث تخلت الدولة عن دورها في توفير المسكن الملائم وتفرغت للتنمية الصناعية، واقتصرت صناعة المساكن على شركات بناء صغيرة محدودة الخبرة ورأس المال.

٤-٦-١-٢ خلفية عامة عن المدينة<sup>٢</sup>

تقع مدينة اسطنبول في الشمال الغربي لتركيا حيث يفصلها مضيق البسفور لشقين (الشق الآسيوي شرقا والشق الأوروبي غربا)، وهي تعتبر عاصمة الثقافة الأوروبية وتتميز بمعالم طبيعية وأثرية متميزة، ومثل باقي مدن تركيا فقد كان سوق الإسكان بها يفتقر للتنوع وينحصر بين الوحدات السكنية للأسر متوسطة المستوى في قلب المدينة والمساكن غير الرسمية على الأطراف لفقراء الحضر والمهاجرين، وبالإضافة للاختلاف بين نمطى الحياة في كلا النوعين فإنهما يعكسان تقسيما طبقيًا وثقافيا ويعبران عن التسلسل الهرمي في السلم الاجتماعي، فالسكن في وسط اسطنبول يعبر عن الطبقة العليا والمتوسطة والحياة العصرية في حين أن المساكن الفقيرة على الأطراف تعبر عن حياة بانسة للمزارعين والعمال. (شكل رقم ٤-١١ - شكل رقم ٤-١٢)

وبسبب الوتيرة المتسارعة للتحضر والصراعات بين واضعى اليد كانت التركيبة السكانية للمناطق العشوائية غير متجانسة، كما كان الخط الفاصل بين المساكن المتوسطة والمساكن العشوائية قابل للاختراق والانتقالية، وظل الحراك الاجتماعي والمكانى بين نوعى السكن معتدلا ومنطقيًا بسبب بعض العوامل الاقتصادية أو الإقليمية، وفي فترة السبعينيات حدثت عدة أزمات اقتصادية تأثرت بها بشدة شركات المقاولات ذات رأس المال الضعيف فأحدثت نقصا حادا في توفير المساكن في

Inceoglu, A., & Yurekli, I., ٢٠١١, "Urban Transformation in Istanbul: Potentials for a better city", ٣٣<sup>rd</sup> European Network for Housing Research Conference, Toulouse, France.

\* (gecekondu) مصطلح تركى يعنى البناء فى الليل ويقصد به المنازل العشوائية

Serife, G., ٢٠٠٧, "Producing Elite Localities: The Rise of G.C. in Istanbul", Urban Studies, v. ٤٤, no. ٤, pp. ٧٧١-٧٩٨.

اسطنبول لذوى الدخل المتوسط، فارتفع معدل البناء العشوائى حتى بلغ ٤٠% من نسبة المساكن<sup>١</sup>



( - ) : المساكن العشوائية فى أطراف اسطنبول  
Kan Ulku, G.,



( - ) : الوحدات السكنية المتوسطة فى قلب اسطنبول  
Kan Ulku, G.,

<sup>1</sup>Tourhan, I., ٢٠٠٨, " Housing Sector in Turkey: challenges and opportunities", ١٧<sup>th</sup>.Annual International Conference-The American Real Estate and Urban Economic Association, Istanbul, Turkey.

## ٤ - ٦ - ٢ القضية الرئيسية: انتشار التجمعات السكنية المغلقة في اسطنبول

يمكن القول أن فترة العقدين الأخيرين (١٩٩٠ - ٢٠١٠) من أكثر الفترات التي شهدت انتشار التجمعات السكنية المغلقة في اسطنبول<sup>١</sup>، ويرجع ذلك إلى التغيرات السياسية والاقتصادية التي حدثت في تركيا في فترة الثمانينيات من القرن العشرين، حيث حدثت تحولات كبيرة في المشهد السياسي وسوق الإسكان في اسطنبول، فالانتخابات البرلمانية في عام ١٩٨٣ أتت بنظام حكم ليبرالي عمل على تغيير سياسة الحفاظ على النظام النقدي إلى سياسة جديدة تهدف لتحرير الاقتصاد والعمل على جذب الاستثمارات العالمية.

كما انتبعت الدولة<sup>٢</sup> إلى أن المساحات العمرانية الهائلة التي تتمتع بها المدينة يمكن أن تعود عليهم بالريح الوفير وأن تلك المستوطنات العشوائية قد آن لها أن تتوقف ثم تزال تدريجيا أو تقطن، فوضعت خططا جديدة للتنمية العمرانية بالإضافة إلى حزمة من القوانين والتشريعات التي توفر فرصا كبيرة للتوسع في السوق العقاري. وهكذا أخذت الحكومة على عاتقها مهمة توفير مساكن جماعية لذوى الدخل المتوسط والمنخفض وإحلالها محل المساكن العشوائية، على أن تكون مصادر تمويل تلك المشروعات من نتاج خصخصة وبيع الأراضي الشاسعة لبناء التجمعات الفاخرة لذوى الدخل المرتفع والأثرياء الذين يتطلعون لحياة الرفاهية والوجاهة الاجتماعية.

نتيجة لما سبق انتشرت التجمعات السكنية المغلقة في كلا الجانبين الأسيوي والأوروبي لاسطنبول وفي قلب المدينة وضواحيها وفي الغابات الشمالية، وقد احتوت تلك التجمعات على كافة المستويات والأنماط والأحجام وتعددت بها الخدمات ووسائل الراحة والرفاهية، وتميزت التجمعات الفاخرة بوجودها في مواقع تحتوى على مميزات طبيعية مثل إطلالة على نهر أو بحيرة أو على شواطئ بحر مرمرية جنوب اسطنبول، وبرغم عدم وجود إحصائيات رسمية عن عدد سكان هذه التجمعات إلا أن جاذبية السكن بها في ازدياد مستمر مما يؤدي لانتشارها بشكل متواصل منذ عام ٢٠٠٠ وحتى الآن<sup>٣</sup>.

Canadan, A., & Kolluoglu, B., ٢٠٠٨, "Emerging spaces of neoliberalism: A gated town and a public housing project in Istanbul" New Perspectives on Turkey, no. ٣٩, pp: ٥-٤٦.

Kurtulus, H., ٢٠١١, "G.C. as a Representation of New Upper and Middle Classes in Istanbul" Journal of Faculty of Political Science, Istanbul University, no. ٤٤, pp: ٤٩- ٦٥.

Alkiser, Y., ٢٠١١, "Exploring the Positive and Negative Aspects of Gated Communities in Istanbul" ٦<sup>th</sup> International Conference "urban governance and gated communities", Istanbul Technical University, Faculty of Architecture, Istanbul.

## ٤-٦-٢-١ تصنيف التجمعات السكنية المغلقة فى اسطنبول

برغم مدى التنوع الكبير فى التجمعات السكنية المغلقة فى تركيا عامة، إلا أن كثير من الباحثين مثل (Alkiser)<sup>١</sup> و (Turgut, et-al)<sup>٢</sup> و (Levent & Gülümser)<sup>٣</sup> قد عملوا على تصنيف التجمعات المغلقة فى اسطنبول إلى أربعة أنواع رئيسية يمكن ايجازها فيما يلى

## ) التجمعات المغلقة الرأسية (Vertical gated development)

هذا النوع من التجمعات يتكون من أبراج سكنية مرتفعة يكون موقعها قرب مراكز رجال الأعمال وسط المدينة، وهى تعرف فى اسطنبول باسم الشقق الفندقية (hotel house) أو (Residence)، وبالإضافة للخدمات الفندقية التى تتمتع بها هذه التجمعات فإنها تكون مزودة بمركز تسوق ومكاتب إدارية خدمية وأحيانا نادى صحى أو حمام سباحة، فضلا عن توفر درجة عالية من الأمن على مدار اليوم، هذا النوع من السكن يناسب طبقة رجال الأعمال والإعلاميين والخبراء الوافدين والسياح ومن يطلق عليهم النخبة الحضرية. (شكل ٤-١٣)

## ) التجمعات المغلقة الأفقية (Horizontal gated development)

عبارة عن وحدات سكنية منفردة ( فيلات) ويمكن تسميتها أيضا بفيلات متميزة ( Exclusive villas) ويحتاج هذا النوع من التجمعات لمساحات كبيرة والامتداد الأفقى، ولهذا فى تنتشر فى ضواحي اسطنبول على الأطراف وكلما كانت هذه التجمعات تحتوى على مميزات طبيعية أو خدمات حصرية كلما استهدفت شريحة اجتماعية أعلى دخلا، ومن الممكن أن تكون الفيلات منفصلة أو متصلة وهى تناسب الأسر التى لديها أطفال لما توفره من بيئة صحية وآمنة.

## ) التجمعات المغلقة متوسطة الارتفاع (Semi-horizontal gated development)

وهى التجمعات التى تحتوى على العمارات السكنية متوسطة الارتفاع (Apartment blocks) ويمكن أن تقام فى داخل المدينة أو على أطرافها وتحيطها الحدائق وتزود ببعض الخدمات المناسبة للطبقات الاجتماعية ذات الدخل المتوسط أو الأعلى. (شكل ٤-١٤)

## ) المدن المغلقة (Town gated development)

يجمع تصميم المدن المغلقة بين الفيلات والوحدات السكنية فى محتواها وهى تعتبر نوع جديد نسبيا من المدن التابعة ذات الإكتفاء الذاتى التى تناسب مختلف مستويات الدخول بخدمات وسمات

Alkiser, Y., ٢٠١١, ibid.

Turgut, H., et-al, undated, "The Walls of G.C. in Brazil & Turkey: Security, Separation or Status" published online at: <http://pesqdoris.e-social.com.br> accessed at October, ٠٩, ٢٠١٢.

Levent, T., & Gulümser, A., ٢٠٠٤, " Production and Marketing of G.C. in Istanbul" ٤٤<sup>th</sup> European Congress of the European Regional Science Association, Portugal.

مختلفة وتوجد هذه المدن بصفة خاصة في شمال اسطنبول سواء في الجانب الآسيوي أو الاوروبي، وقد نجح هذا النمط وأصبح جاذبا للاستثمار بسبب تنوع مستويات الاسكان به، كما تقام بالقرب من المدن المغلقة مشروعات تنموية وخدمية عديدة تساهم في رواجها.

وجدير بالذكر أنه توجد دراسات أخرى<sup>1</sup> تعمل على تصنيف التجمعات المغلقة في اسطنبول طبقا لتصنيف الطبقة الاجتماعية التي تقطن بها، وهو تصنيف يتصاعد تدريجيا بدءا من الطبقة الوسطى الحديثة والتي جنت أموالا من حركة الانفتاح الاقتصادي، ثم الطبقة الأعلى والتي تضم رجال أعمال وأصحاب شركات ومصانع، ثم تنتهي بطبقة النخبة والتي تضم رجال السياسة والإعلام المرموقين.



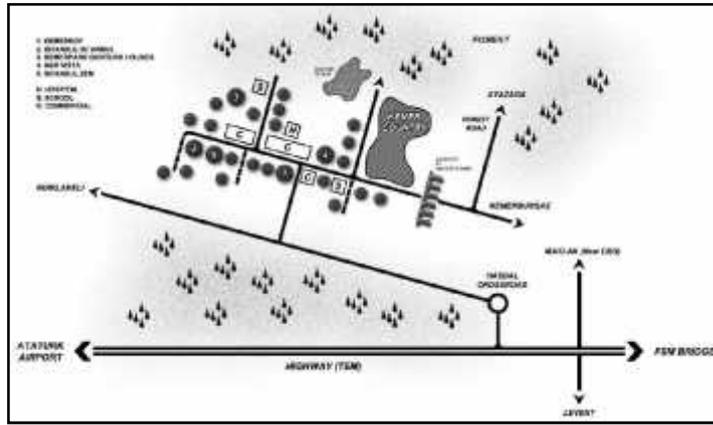
( - ) : التجمعات المغلقة الرأسية (Turgut, H., et-al)



( - ) : (سحر سليمان)

Kurtulus, H., ٢٠١١, ibid.

وتعتبر بلدة جوكتورك (Göktürk) شمال غرب اسطنبول من أكثر البلدات التي شهدت انتشارا للتجمعات المغلقة الفاخرة على مستوى المدينة<sup>١</sup>، وفي مقدمتها تجمع كيمير (Kemer country) الذى أنشئ في فترة التسعينيات من القرن العشرين، ثم تبعه عدة تجمعات أخرى بلغت ٢٦ تجمع مغلق تضم أكثر من ٤٠٠٠ وحدة سكنية ما بين فيلات ووحدات سكنية فاخرة. وتقع بلدة جوكتورك في قلب الغابات الشمالية لاسطنبول ضمن الحدود الإدارية لمقاطعة أيوب وتحتوى على منابع المياه العذبة التي بنيت في العصر العثماني، مما يجعلها من أكثر المواقع تميزا في اسطنبول والتي لم يتم إدراجها كمحميات طبيعية في المخططات الرئيسية بعد عام ١٩٨٠. شكل ٤-١٥



شكل (٤-١٥) مواقع التجمعات السكنية المغلقة في بلدة جوكتورك

Inal Cekic, T., & Gezici, F., ٢٠٠٩

#### ٤ - ٦ - ٣ المفاهيم المرتبطة بالقضية

#### ٤-٦-٣-١ أسباب انتشار التجمعات السكنية المغلقة في اسطنبول

##### ١ - أزمة الإسكان:

حدثت عدة أزمات اقتصادية في فترة السبعينيات أطاحت بشركات المقاولات الصغيرة المسؤولة عن إنتاج غالبية سوق الإسكان الرسمي في اسطنبول، وزادت نسبة البناء العشوائى في الضواحي على الأطراف مما جعل الحكومة تنتبه لضرورة التصدي لتلك الأزمة بتولى مهمة إنتاج المساكن الملائمة لكافة الفئات الاجتماعية، فأنشأت إدارة خاصة بالتنمية السكنية تكون مهمتها إنشاء وإنتاج

Inal Cekic, T., & Gezici, F., ٢٠٠٩, ibid. p. ٨٢.

المساكن الاقتصادية للفقراء والبحث عن مصادر تمويلية لإنتاج تلك المساكن وقد تمثل ذلك في تخصيص أراضي لبناء التجمعات المغلقة السكنية والفاخرة.

## ٢ - التحول العمراني لاسطنبول

عملت الحكومة أيضا على القضاء على ظاهرة البناء العشوائي فوق أراضيها، ومن خلال إدارة التنمية السكنية التابعة لمجلس الوزراء بشكل مباشر استحوذت على أكثر من ٦٤ مليون متر مربع من تلك الأراضي الصالحة للبناء، وغيرت من نسق الاستخدام نحو بيع مسطحات شاسعة لكبار الشركات الاستثمارية لتنمية وتطوير تجمعات سكنية مغلقة.

## ٣ - المحتوى السياسى الداخلى

أصدرت الحكومة التركية حزمة من القوانين والتشريعات التى تمكنها من التحكم والاستثمار فى إنتاج المساكن سواء كانت للطبقات الفقيرة أو الغنية، كما منحت صلاحيات التخطيط للمحليات وأصدرت تراخيص لبناء التجمعات المغلقة فى أكثر المناطق المتميزة الطبيعية فى اسطنبول مثل مناطق الغابات والمزارع التاريخية ومنابع المياه الأثرية.

كما أصبحت إدارة التنمية السكنية تابعة للحزب الحاكم وهى الإدارة الوحيدة التى تملك حق التصرف فى الأراضي الصالحة للتعمر كما أضيفت إليها صلاحيات إدارة الأراضي الحضرية، وأصبحت تملك إحلال وتبديل المساكن العشوائية التى تسمى (gecekondu) عن طريق سلطاتها فى نزع الملكية أو تحويلها للغير وإعداد المخططات الخاصة لذلك.

## ٤ - سياسات الاقتصاد الحر

إن السياسات الجديدة قد فرضت على تركيا - كى تلتحق بركب التكامل مع الاقتصاد العالمى - أن تعمل على تطوير المواصلات والاتصالات والتكنولوجيا حتى يمكن إقامة مناطق تجارية وإنتاجية حرة، مما كان له أكبر الأثر فى تغيير النسيج العمرانى للبلاد وخاصة فى المناطق المتروبوليتانية، كما أن موقع اسطنبول الجغرافى جعلها بمثابة مركز عالمى للتجارة والاتصالات، وانفتحت المدينة للاستثمارات والعلاقات الدولية وأصبحت هدفا للشركات عابرة الحدود مما ساهم كثيرا فى سرعة وتيرة التحولات العالمية بها فى الحياة الاجتماعية والاقتصادية والتغيرات العمرانية<sup>١</sup>.

Inal Cekic, T., & Gezici, F., ٢٠٠٩, "G.C. leading the development on the periphery of Istanbul metropolitan area" ITU, vol. ٦, no. ٢, pp. ٧٢-٩٧.

## ٥ - سياسات التنمية الاقتصادية

ألغت الدولة قيود منع الاستيراد التي كانت متبعة من قبل لحماية الصناعات الوطنية بل وقامت بخصخصة هذه الصناعات، وعملت على توجيه جانب كبير من استثمارات نحو الأنشطة الخدمية والتجارية فتبنت الدولة إقامة مجموعة من المشروعات العملاقة ذات التوجه العالمى لجذب السياحة تضم مراكز لخدمة رجال الأعمال وفنادق فاخرة وخصصت لها مناطق متميزة فى قلب اسطنبول ، كما حرصت الدولة على ربط قلب اسطنبول بالتجمعات الفاخرة فى أقصى الشمال الغربى بشبكة واسعة من الطرق السريعة حتى فى قلب تلك الغابات لتيسير تدفق طبقة الأثرياء من وإلى قلب اسطنبول.

## ٦ - الكوارث الطبيعية

عندما حدث زلزال ١٩٩٩ فى (إزميت) أقصى جنوب شرق اسطنبول، أصبحت مرحلة إعادة إعمار اسطنبول أمر حتمى خاصة مع زيادة تفضيل الناس للسكن فى التجمعات الحديثة التى تطبق كود الحماية من أخطار الزلازل.

## ٧ - ثقافة العولمة

تأثرت تركيا كغيرها من الدول بالتحولات العالمية التى حدثت منذ منتصف القرن الماضى، تلك التحولات فى الثقافة والحياة الاجتماعية وتطور وسائل الاتصال وتكنولوجيا المعلومات، فتطلعت الطبقات الراقية إلى تقليد أسلوب الحياة الأمريكى، كما تشبع المجتمع التركى فى مدينة اسطنبول بخطابات وشعارات ليبرالية حديثة مصاحبة لعملية التحول الحضرى التى بدأت مسارها فى عام ٢٠٠٠ مثل " المشاركة - الفعالية - الشفافية "، كما تم الترويج لأهمية التجمعات المغلقة بدعوى الخطاب الأمنى كما هو الحال فى بعض مناطق أخرى بالعالم<sup>١</sup> وذلك برغم أن المجتمع التركى لايعانى من توترات عرقية أو طائفية ولا توجد معدلات مرتفعة للجرائم.

## ٨ - الحراك السكانى:

يمكن القول أن الأسباب الاجتماعية التى ساهمت فى انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى اسطنبول تتعلق بالتطلع للوجاهة الاجتماعية وحياة التميز والفخامة، والبحث عن مسكن يحقق الخصوصية ويبحث عن مقاييس التأمين فى تلك التجمعات فقط لإبعاد غير المرغوب فيهم<sup>٢</sup>، أيضا كلما ارتفع المستوى الاجتماعى كلما ازداد الموقع الجغرافى تميزا مثل التجمعات التى فى قلب الغابات أو على شواطئ بحر مرمره.

Canadan, A., Kolluogu, B., ٢٠٠٨, ibid.

Yonet, N. Aydin, undated, "Gated Communities of Istanbul: Security and Fear of Crime" published online at [www.academia.edu](http://www.academia.edu) accessed in October, ٩, ٢٠١٢.

## ٤-٦-٣-٢ النتائج المترتبة على انتشار التجمعات المغلقة فى اسطنبول

## النتائج المادية

حدث تغير فى النمو والكثافة العمرانية على أطراف اسطنبول، وقد ساعد على ذلك الصلاحيات التى منحت للمحليات ببناء التجمعات المغلقة دون شرط الرجوع إلى إدارة المدينة المتروبوليتانية لاستصدار الموافقات الرسمية، وبسبب كثافة انتشار التجمعات فى هذه المحليات انفصلت إداريا واستقلت عن الإقليم التابعة له وأصبح بعضها يصنف كمدينة ناشئة (belde)، ومن أمثلة ذلك بلدة جوكتورك التى أصبحت بمثابة مدينة مستقلة بعدما زاد انتشار التجمعات السكنية المغلقة بها<sup>١</sup>.

توسعت مدينة اسطنبول شرقا وغربا وتغير المحتوى العمرانى نحو متطلبات عمرانية جديدة متمثلة فى زيادة انتشار مراكز رجال الأعمال والخدمات الملحقة بها وسلسلة من الفنادق العالمية، كما تم تحديث البنية الحضرية مثل الطرق السريعة والجسور التى تربط بين الأجزاء المختلفة للمدينة، بالإضافة للتطور التقنى فى شبكات الاتصالات والمياه والصرف والطاقة خاصة للمناطق الخاصة بالتجمعات الفاخرة.

تدمير بعض مناطق الغابات الكثيفة والبناء بالقرب من أحواض المياه (شكل ٤-١٦) وتحويلها لمناطق مغلقة مخصصة لسكن الأثرياء، مما يهدد مصادر الثروة الطبيعية لاسطنبول إذا ما استمر معدل انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى المناطق الشجرية، أيضا سمح بالبناء فى بعض المناطق التاريخية مثل المزارع القديمة على أطراف اسطنبول<sup>٢</sup>.

أن الضواحي التى كانت قديما موطننا للفقراء النازحين أصبحت منذ نهايات القرن الماضى موطننا لبناء التجمعات المغلقة، مما يجعل هذه الضواحي غير متجانسة عمرانيا خاصة وأن المنمى فى هذه المناطق غالبا ما يكون إدارة التنمية السكنية التابعة للحكومة التركية التى تضع مخططات لمبانى سكنية مرتفعة بغرض زيادة الكثافة، وهو مالا يتماشى مع طبيعة البيئة السكنية التى تعبر عن الهوية التركية التقليدية<sup>٣</sup>. (شكل ٤-١٧)

يتم توجيه انتقادات حادة لإدارة التنمية السكنية فى أنها الجهة الوحيدة المتحكمة فى التنمية السكنية، وأن الكثير من المساكن التى أنشأتها هى فى الواقع تجمعات سكنية مغلقة

Inal, T., &amp; Gezici, F., ٢٠٠٩, ibid.

Kurtulus, H., ٢٠١١, ibid.

Gokmen, G., &amp; Ozsoy, A., ٢٠١١, ibid.

مخصصة لسكن الطبقات الوسطى الجديدة، وليست كما يتم تصنيفها رسمياً بأنها إسكان  
جماعي للفقراء<sup>١</sup>



شكل (٥-١٦) إزالة أجزاء من الغابات الشمالية لأغراض التنمية العمرانية

[www.reclaimistanbul.com](http://www.reclaimistanbul.com)



شكل (٤-١٧) عدم التجانس العمراني في الضواحي السكنية

Islam, T.,

Yilmaz, E., ٢٠١٢, "Urban Transformation Policies and the irrepressible rise of Toki" an article published online at [www.tr.boell.org/web/01-1008.html](http://www.tr.boell.org/web/01-1008.html)

## النتائج الاجتماعية

إن التحول في النسيج العمراني لمدينة اسطنبول أعقبه تغييرات ملحوظة في النسيج الاجتماعي، فبرغم كون المدينة تتوسع جغرافيا وتتمو سكانيا إلا أن التشكيلات العمرانية التي تضم مختلف الفئات والطبقات الاجتماعية معا أخذت في الانكماش، مما يفسر التباين بين الطبقات الاجتماعية المختلفة<sup>١</sup>، فالأثرياء في تجمعاتهم ذات التجانس الاجتماعي يقتصر تعاملهم على تواجد الطبقة العاملة فقط، حتى مشروعات الإسكان الجماعي والذي يفترض أن تكون منخفضة التكلفة بنيت حولها الأسوار العازلة وصممت لها عناصر التأمين في إشارة إلى الرغبة في تقليد الأثرياء داخل تجمعاتهم وأضيفت هذه التكلفة إلى نفقات المشروع<sup>٢</sup>.

إن تحول السياسة الوطنية نحو تسويق الأرض والاهتمام بالاستثمار العقاري يوضح حقيقة هامة وهي أن الدولة سهلت وأتاحت لجيل جديد من شركات التسويق العقاري من الظهور وتبنى استراتيجيات تنتهج ضمنا نظما لتصنيف وفصل الطبقة الاجتماعية ذات الدخل المرتفع وتمكينهم من الإدارة الحضرية التي هي من مسؤوليات السلطات العامة<sup>٣</sup>.

حرمان السكان المحليين من المزايا الطبيعية للبيئة بسبب جعلها حصرية داخل أسوار التجمعات المغلقة فلم يعد بإمكانهم التنزه في الغابات الأثرية أو المزارع التاريخية القديمة، هذه التحولات تنذر بتآكل المجتمع الحديث الذي يتبلور في مفهوم الحياة المدنية داخل الفراغات العامة، وفي نفس الوقت فإن سكان المستوطنات الفقيرة المجاورة لهذه التجمعات يصبحون مصدرا رخيصا للعمالة اليومية غير الرسمية لسكان هذه التجمعات.

يعزف سكان التجمعات المغلقة الفاخرة عن أي مشاركة مجتمعية لصالح المدينة الأم (اسطنبول) فيما عدا خريطة تنقلاتهم اليومية، ويرفضون دفع الضرائب المقررة بدعوى أنهم لا يستفيدون من أي منافع عامة توفرها الدولة وهي المعضلة التي تقع فيها معظم الدول التي انخرطت في سباق العولمة، وتكون النتيجة أن هذه الطبقة التي جنت أرباحا من الفكر الاقتصادي للعولمة يعيشون في منتجعاتهم ويتصرفون كالغريب ولا يشعرون بالانتماء لمدينتهم.

من المفارقات الهامة أن بعض التجمعات الفاخرة التي أقيمت في مناطق متميزة تبحث في زيادة وسائل التأمين والحماية ضد الانتهاكات المتصاعدة التي يتعرضون لها، أي أن

Canadan, A., Kolluogu, B., ٢٠٠٨, ibid.

Kurtulus, H., ٢٠١١, ibid.

Serife, G., ٢٠٠٧, ibid.

مفهوم المنع والإقصاء قد يؤدي إلى التوتر وزيادة الجدل حول مفهوم المواطنة والذي يعتبر من ركائز المجتمع الحديث<sup>١</sup>.

### النتائج الاقتصادية

أصبحت التنمية العمرانية مصدرا لتراكم الثروة حيث أن التجمعات المغلقة أدت إلى رفع قيمة الأرض بشكل كبير في اسطنبول، وخلقت شبكة من تجار الأراضي والمضاربين للأسعار، فعل سبيل المثال فإن سعر المتر في عام ١٩٩٠ في جوكتورك لم يتجاوز ٥ دولارات قفز إلى ١٥٠٠ دولار عام ٢٠٠٦ ثم ارتفع مرة أخرى ليصل إلى ٣٠٠٠ دولار في عام ٢٠١١ وذلك نتيجة نجاح تجربة بناء التجمعات المغلقة بهذه المنطقة لتصبح من أكثر المناطق جاذبة للسكن بها<sup>٢</sup>.

بفضل تحرير الاقتصاد ورفع القيود المالية وعولمة القطاع العقاري والعمل بشكل وثيق مع الجهات الفاعلة الاقتصادية العابرة للحدود، تحول قطاع الإسكان في الدولة إلى مرفق مربح وجاذب للاستثمارات الكبيرة، وقد أدى ذلك إلى أن العديد من رؤوس الأموال الكبيرة التي كانت غائبة قبل عام ١٩٨٠ ظهرت وازدهر نشاطها، مما تسبب في أقول نشاط الشركات الصغيرة ذات رأس المال المتواضع والخبرة المحلية.

### النتائج المؤسسية

أن التوجه نحو اللامركزية في الحكم لتسهيل تنمية وإنشاء التجمعات المغلقة، أدى إلى تحول البلديات الريفية إلى مدن ذات جهاز إداري مستقل، كما أن التسهيلات القانونية التي منحت لهذه المحليات مكنتها من تنفيذ مشروعات استثمارية كبرى دون الرجوع للإدارات المركزية في المدينة، وهو الأمر الذي أدى إلى عشوائية انتشار هذه المشروعات بدون مخططات واستراتيجيات تنموية مسبقة سوى البحث عن مصادر الأموال.

يوجد بعض التضارب في اتخاذ القرارات بين إدارة التنمية السكنية كإدارة مركزية وبين المحليات التي اكتسبت استقلالها كإدارة فرعية، حيث أن الإدارة المركزية يحق لها تنفيذ المشروعات الاستثمارية دون اشتراط موافقة البلدية التي يقع المشروع في نطاقها وهو الأمر الذي يمكن اعتباره انتقاص من لامركزية الحكم التي أقرها قانون المحليات في عام ١٩٨٤ ، ويرجع السبب في ذلك إلى القوانين التي تم إقرارها في ٢٠٠٣ في إعطاء سلطات واسعة لإدارة التنمية السكنية وأنها تتبع مجلس الوزراء التركي بشكل مباشر<sup>٣</sup>.

Kurtulus, H., ٢٠١١, ibid.

سحر سليمان " التجمعات المغلقة كنمط مستحدث للعمران، الدروس المستفادة من التجربة التركية" مجلة الهندسة العدد .  
Gokmen, G., Ozsoy, H., ٢٠١١, ibid.

استحداث كيانات مؤسسية تابعة لسلطات الدولة تعمل على تكوين شراكة مع القطاع الخاص في التنمية السكنية وخاصة مشروعات احلال العشوائيات، وذلك مثل شركة (KIPTAS) وهي كيان مؤسسى مشترك بين جهازمدينة اسطنبول وإحدى شركات البناء وقد أنشئت (KIPTAS) فى عام ١٩٩٥ وقامت ببناء العديد من التجمعات المغلقة جنبا إلى جنب مع المساكن منخفضة التكاليف ومن أهم مشروعاتها السكنية هو مشروع مدينة (Basaksehir) للإسكان المتوسط.

#### ٤-٦-٣-٣ السياسات المرتبطة بالقضية

يمكن القول أن للحكومة التركية دورا بارزا فى تحول الأنساق السكنية فى اسطنبول بشدة نحو انتشار التجمعات المغلقة، فبالإضافة إلى تحول سياسات التنمية الاقتصادية فى تركيا نحو آليات السوق الحر وتطبيق فكر الخصخصة للصناعات الوطنية وتوجيه الاستثمارات نحو الخدمات والتجارة، فإن الحكومة التركية قد وضعت حزمة من القوانين والتشريعات التى عملت على التوجه نحو اللامركزية فى الحكم، ووضعت خططا للتنمية السكنية تتمكن بموجبها من المشاركة بقوة فى الاستثمار فى قطاع الإسكان. وبالتالي فإن أسباب انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى حالة تركيا تعود أساسا للإجراءات والقوانين التى قادت عملية التحول العمرانى على عدة مراحل فى اسطنبول والتى يمكن عرضها كما يلى:

١ صدور قانون المحليات فى عام ١٩٨٤ والذى يهدف لتحقيق اللامركزية فى الحكم بأن منح المحليات حرية وضع المخططات العمرانية الخاصة لحدودها، وترتيب أولوياتها فيما يخص مشروعات الإسكان والخدمات المصاحبة لها كما يعطيها حرية تكوين شركات مع القطاع الخاص لإنشاء مشروعات تدر أرباحا لتوفير مصادر تمويلية تخصص لمشروعات إسكان ذوى الدخل المنخفض، أى أن المحليات منحت صلاحيات كثيرة كانت من اختصاص أجهزة الحكم المركزية فى اسطنبول<sup>١</sup>.

٢ إنشاء كيان حكومى للتنمية السكنية فى عام ١٩٨٤ للتعامل مع أزمة السكن الحادة التى كانت تعاني منها تركيا واسطنبول، وسمى بإدارة التنمية السكنية (HDA) Housing Development Administration وهو يهدف لتلبية الاحتياجات السكنية على المستوى الوطنى وتحقيق عملية منظمة للتنمية الحضرية. وقد صدر قانون التنمية العمرانية لهذا الغرض ومن أهم اختصاصاته<sup>٢</sup>:

❖ وضع الإجراءات التى تضمن مشاركة البنوك فى تمويل الإسكان؛

Canadan, A., & Kolluoglu, B., ٢٠٠٨, ibid.

الموقع الرسمى لإدارة التنمية السكنية [www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)

- ❖ البت فى تلقى اعتمادات من موارد أجنبية لإنفاقها فى نطاق نشاط الإدارة؛
  - ❖ تأسيس شركات للتشييد والبناء أو مشاركة تلك الموجودة بالفعل؛
  - ❖ منح قروض فردية أو جماعية لبناء المساكن وما تتطلبه من خدمات ومرافق؛
  - ❖ تنفيذ مشروعات هادفة للربح لضمان وجود مصادر تمويل للإسكان الجماعى.
- ٣ عملت إدارة التنمية السكنية (HDA) على إصدار تشريعات جديدة تمكنها من تنفيذ مشروعات التحول العمرانى لمدينة اسطنبول (Urban Transformation Projects) للقضاء على العشوائيات شكل ٤-١٨.
- ٤ أصبحت إدارة (HDA) تابعة لمجلس الوزراء بعد عام ٢٠٠٢ واعتبرت هى الكيان الحكومى الوحيد المسئول عن تنفيذ مشروعات الإسكان الجماعى، ووضعت يدها على مايقرب من ٦٤ مليون متر مسطح من الأراضى الصالحة للتعمير، كما أضيفت إليها صلاحيات إدارة الأراضى الحضرية فقامت بتغيير نسق استخدامات الأراضى وخصصت مساحات شاسعة من أراضى اسطنبول لصالح المطورين الكبار والبنك العقارى، وذلك لإقامة المشروعات المربحة لإسكان الأثرياء<sup>١</sup>.
- ٥ إن إدارة التنمية السكنية (HDA) أصبحت تملك إحلال وتبديل المساكن العشوائية والتي تسمى (gecekondu) عن طريق سلطاتها فى نزع الملكية أو تحويلها للغير وإعداد المخططات الخاصة لذلك، كما أنها مسئولة عن مشروعات الحفاظ على المناطق التاريخية أو المناطق الشجرية فسمحت بإصدار تراخيص للبناء فى تلك المناطق، وأنشأت تجمعات مغلقة فاخرة بعد موافقة وزارة الغابات ووزارة السياحة، ومن أبرز الأمثلة على ذلك التجمعات التى أقيمت فى مناطق المزارع التاريخية على أطراف اسطنبول<sup>٢</sup> وقد أنشأتها (HDA) مشاركة مع القطاع الخاص، وبها جميع النماذج من فيلات ومساكن ريفية ودعمتها بأنشطة ترفيهية ورياضية وقامت بتأمينها من خلال شركات خاصة وأحاطتها بالأسوار العالية حتى تكون بمعزل عن المدينة.

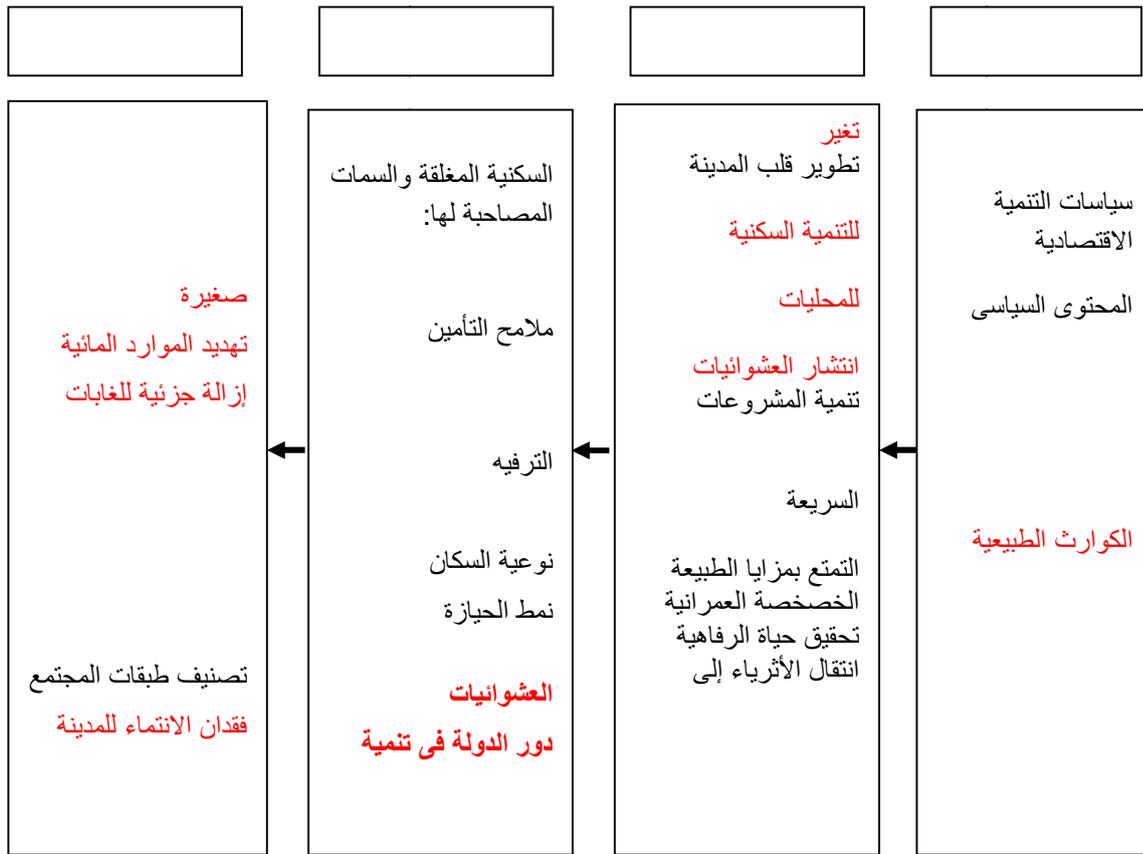
Gokman, G. Pulat, & Ozsoy, H., ٢٠١١, "Quality of New Enclosed/Gated Housing Developments Realized by Public and Local Authorities in Istanbul" ٣٣<sup>rd</sup> ENHR Conference, Toulouse, France. [www.enhr2011.com](http://www.enhr2011.com)  
Kurtulus, H., ٢٠١١, ibid.



شكل (٤-١٨) هدم المساكن العشوائية وإحلالها بالأبراج السكنية ( Sonmez, M., )

[www.reflectionsturkey.com](http://www.reflectionsturkey.com)

٤-٦-٤ توصيف المفاهيم من خلال إطار العمل DPSIR شكل ٤-١٩\*



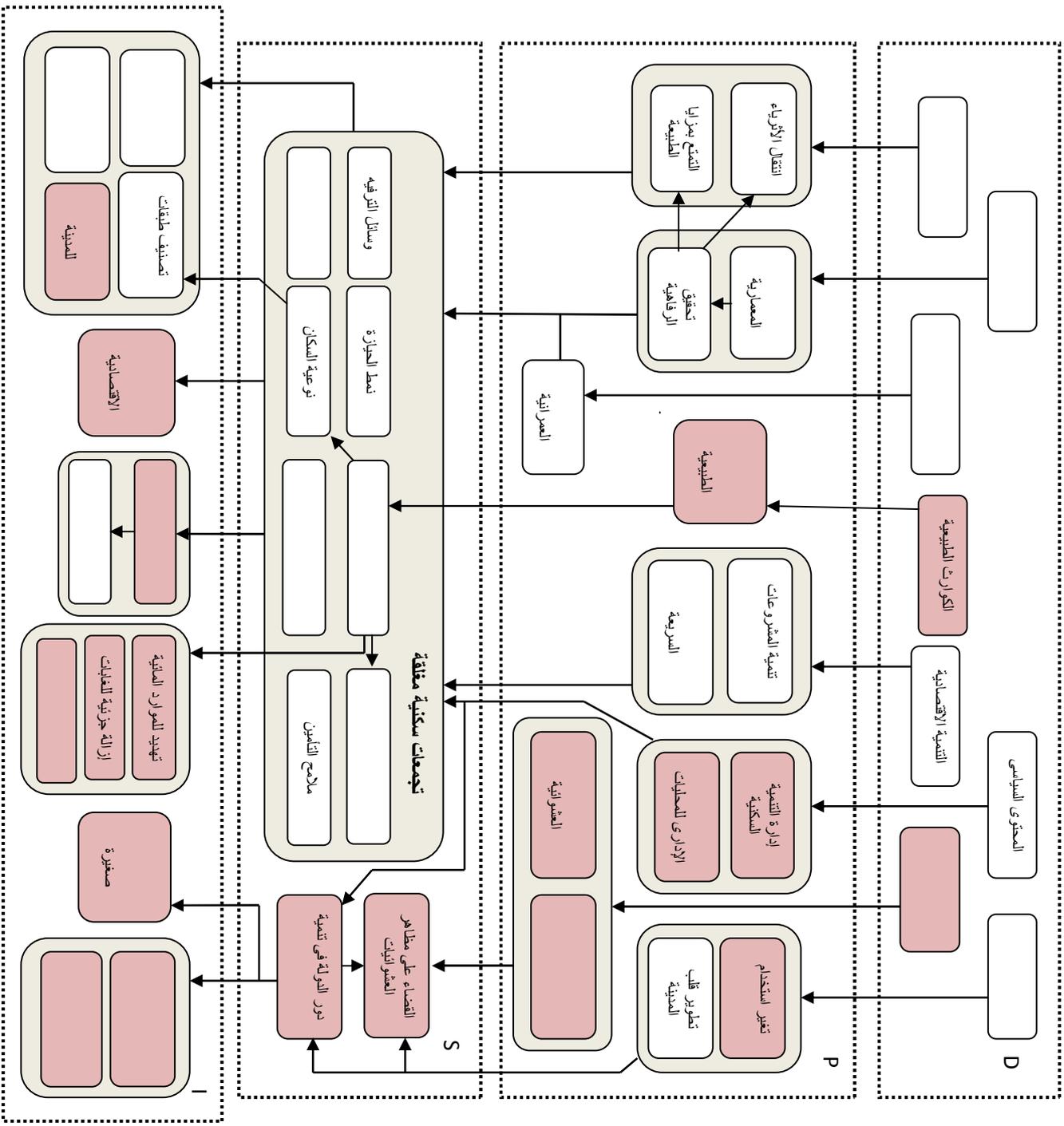
\*لايوجد استجابات في اتجاه تخفيف أثر التجمعات السكنية المغلقة في اسطنبول

- توصيف المفاهيم من خلال عناصر إطار العمل

٤ - ٦ - ٥ تحديد اتجاهات التأثير وبناء إطار العمل :شكل ٤ - ٢٠

٤ - ٦ - ٦ القضايا المستجدة

يعتبر الإزالة الجزئية للغابات الشمالية للمدينة من أهم القضايا المستجدة حيث أن تلك الإزالة تهدد الاتزان الأيكولوجي للبيئة الطبيعية ويؤثر تأثيرا سلبيا قد يتراكم باستمرار عملية الازالة مما قد يحرم المدينة من كفاءة الخدمات الأيكولوجية والمياه النقية ويعرضها للكثير من المشاكل البيئية.



مفاهيم استجبت في نموذج اسطنبول

تفسير انتشار التجمعات السكنية المغلقة في اسطنبول من خلال اطار

## ٤ - ٧ تحليل وتقييم انتشار التجمعات السكنية المغلقة في المدن السابقة

يتم تناول تحليل وتقييم انتشار التجمعات السكنية المغلقة في المدن السابقة من حيث الآتي

## ٤ - ٧ - ١ مقارنة الأسباب والنتائج في ضوء المحتوى العام

## مدينة جوهانسبرج:

إن انتشار التجمعات السكنية المغلقة في المدينة كان بمثابة الحل الأمثل للحماية من انتشار الجرائم مثل السطو والسرقة والاعتداء على الممتلكات في أعقاب انتهاء فترة التمييز العنصري، ولم تتمكن الجهات الرسمية من مواجهة اجتياح تلك التجمعات المغلقة للمدن الكبرى مثل جوهانسبرج وكيب تاون في ظل عجزها الواضح في مجالات مكافحة الفقر والبطالة وتحقيق العدالة الاجتماعية وردع المجرمين بنظم العدالة الناجزة، فكان من أهم نتائج هذا الانتشار هو انتقال الجريمة للأحياء المفتوحة فضلا عن محاولات اختراق التحصينات وأنظمة الحراسة المصاحبة للتجمعات المغلقة، بالإضافة إلى نشوء التوترات الاجتماعية بين الأغنياء والفقراء وانتشار جماعات الأمن الأهلية التي أصبحت هي ذاتها مصدرا للعنف والجريمة.

## مدينة بايونس آيريس

كان التحول نحو الاقتصاد الحر أبلغ الأثر في تحول العاصمة من مركزا للصناعات الوطنية إلى عاصمة متضخمة ممتدة تنتشر على أطرافها التجمعات المغلقة والفاخرة في الضواحي الفقيرة باعتبارها أفضل وسيلة لتراكم الثروات، حيث أن فقر المحليات أدى إلى البحث عن مصادر للتمويل عن طريق تحصيل ضريبة الأملاك في التجمعات السكنية المغلقة ومساومة المطورين من أجل تحسين البنية التحتية للأحياء الفقيرة المجاورة لتلك التجمعات، كما أن تلك التجمعات توفر فرص عمل لأهل البلدة الفقراء فساهم ذلك في نشأة الأحياء العشوائية حول التجمعات المغلقة معبرة بذلك عن مظاهر الانقسام والاستقطاب العمراني والتفاوت الحاد في البيئة العمرانية داخل تلك الضواحي.

## مدينة اسطنبول

إن أزمة الإسكان الحادة التي ظهرت في المدينة في فترة الثمانينيات من القرن الماضي بالإضافة إلى انتشار المساكن غير الرسمية في الضواحي مكونة مايقرب من ثلث مسطحات الإسكان، دفعت بالحكومات المتعاقبة بتنفيذ مشروعات التحول الحضري لاسطنبول والسماح ببناء التجمعات السكنية الفاخرة المغلقة والاستفادة من عائد بيع جزء من تلك التجمعات لصالح الدولة في بناء مساكن اقتصادية لحل أزمة الإسكان، و لرغبة صانعي السياسات ومتخذى القرار في تحويل

اسطنبول إلى مدينة عالمية فقد ساهمت من خلال وضع التشريعات والقوانين وبقوة في انتشار تلك التجمعات المغلقة والفاخرة في المناطق المتميزة في اسطنبول خاصة في الشمال تجاه الغابات الشجرية وبنابيع المياه الأثرية وسمحت بعمل إزالة جزئية للغابات مما يعتبر تهديدا للبيئة الطبيعية في المدينة واستنزافا للموارد الحيوية مثل المياه.

#### ٤ - ٧ - ٢ المقارنة بين المفاهيم داخل عناصر إطار العمل D, P, S, I لكل مدينة

##### أولا القوى المحركة D

تشابه القوى المحركة بين المدن الثلاثة سواء كانت

- ١) قوى محرقة عالمية: التحضر، العولمة، الفكر الاقتصادي الحر
- ٢) قوى محرقة سياسية: المحتوى السياسي الداخلي، سياسات التخطيط الحضري
- ٣) قوى محرقة اقتصادية: فكر المنظمات التعاونية، تغير أنماط الانتاج والاستهلاك
- ٤) قوى محرقة اجتماعية: الحراك السكاني، الخوف من الجريمة

ولكن يكمن الاختلاف بينهم في القوى المحركة التي تتعلق بالظروف الراهنة لكل مدينة وتساهم في انتشار التجمعات السكنية مثل عمران التمييز العنصري في جوهانسبرج، وأزمة الإسكان والكوارث الطبيعية في اسطنبول.

##### ثانيا الضغوط P

تختلف الضغوط من مدينة لأخرى باختلاف السياق والمحتوى المحلي لكل منها مثل الضغوط الناشئة عن المحتوى السياسي الداخلي كقوة دافعة تتغير بتغير طبيعة هذا المحتوى، ففي جوهانسبرج ينتج عنه ضغوطا تتمثل في ضعف المؤسسات والتحول للديمقراطية وسياسات القضاء على مظاهر التمييز العنصري، وفي بايونس أيريس ينتج عنه ضغوطا تتمثل في ضعف الثقة في الحكومة و فقر المحليات وضغوطا سياسية من جانب المطورين لتحقيق مكاسب خاصة لهم، وفي اسطنبول ينتج عن المحتوى السياسي الداخلي لها ضغوطا تتمثل في سيطرة الدولة على الأراضي الحضرية والتحكم في إدارة التنمية السكنية والاستقلال الإداري للمحليات.

كما تختلف الضغوط الناشئة عن الحراك السكاني في كل مدينة باختلاف تفضيلات السكان والخيارات المتاحة في السكن بكل مدينة فالحراك السكاني في جوهانسبرج يسعى لتحقيق الحماية من انتشار الجرائم، وهو في بايونس أيريس يسعى للهروب من الاضطرابات السياسية في المجتمع

المفتوح وتحقيق جودة الخدمات، وهو في اسطنبول يسعى لتحقيق التميز والخصوصية والتمتع بمزايا الطبيعة والاتجاه نحو العولمة.

### ثالثا الحالة S

تشابهت المدن الثلاثة في وجود جزء من الملامح الأساسية للتجمعات المغلقة كما ذكرها Grant وهي (ملاح الانغلاق، ملامح التأمين، الخدمات، الموقع الجغرافي) أما بالنسبة لكل من وسائل الترفيه ونوعية السكان ونمط الحياة فتختلف فيه مدينة جوهانسبرج عن كل من بايونس آيريس واسطنبول في أن التجمعات السكنية المغلقة بها تشتمل على كافة نوعيات السكان وانماط الحياة لأنها انتشرت لغرض الحماية من الجريمة بالأساس وبالتالي فهي أيضا قد تخلو من وسائل الترفيه، كما اختلفت المدن الثلاثة في المحتوى السياسي الداخلى لكل منها كما سبق شرحه في القوى الدافعة والضغط.

كما ظهرت ملامح أخرى تعبر عن التغير في الحالة خاصة بكل مدينة كما يلي:

- 1) ظهرت في جوهانسبرج ملامح انغلاق المجاورات السكنية المفتوحة وظهور جماعات الأمن الأهلية كنتيجة للضغوط الناشئة عن الخوف من الجريمة.
- 2) ظهرت ملامح الفقر والسكن العشوائى حول التجمعات المغلقة في بايونس آيريس كنتيجة للضغوط الناشئة عن المحتوى السياسى الداخلى.
- 3) ظهرت في اسطنبول ملامح التحول العمرانى للمدينة بالقضاء على العشوائيات فى أطراف اسطنبول ودور الدولة فى تنمية التجمعات المغلقة كنتيجة للضغوط الناشئة عن أزمة الإسكان.

### رابعا الأثر I

تشابهت المدن الثلاثة فى الآثار الناتجة عن انتشار الملامح المادية الأساسية للتجمعات السكنية المغلقة وظهر الاختلاف فى الآثار التى نتجت عن التغير فى الحالة الذى يختلف من مدينة لأخرى

- 1) فى جوهانسبرج ظهرت إشكالية انتقال الجريمة نحو المناطق المفتوحة والتوترات الاجتماعية بين سكان التجمعات المغلقة والمناطق السكنية المفتوحة وذلك ناتج عن الخوف من الجريمة كقوة دافعة رئيسية لانتشار التجمعات السكنية المغلقة بالمدينة أدت إلى ملامح غلق المجاورات السكنية المفتوحة.

ج) فى بايونس آيريس ظهرت إشكالية التفاوت الحضرى الشديد بين سكان التجمعات المغلقة ومحولها من مساكن الفقراء وذلك ناتج عن انتشار مساكن الفقراء حول التجمعات السكنية المغلقة.

ج) فى اسطنبول ظهرت إشكالية عدم التجانس العمرانى على أطراف اسطنبول نتيجة عمليات التحول العمرانى للمدينة والقضاء على العشوائيات.

#### ٤ - ٧ - ٣ المقارنة بين الاستجابات R

##### ١ - الاستجابات المجتمعية

ج) إن جاذبية السكن داخل التجمعات المغلقة تزداد فى المدن الثلاثة طالما استمرت الإشكاليات المسببة لوجود القوى الدافعة لانتشارها، وفى بايونس آيريس تم إنشاء رابطة من المستثمرين والملاك بغرض الحفاظ على المزايا المكتسبة والمصالح المشتركة والحرص على مواجهة القوانين واللوائح التى قد تحد من تلك المكتسبات.

##### ٢ - الاستجابات الرسمية

ج) تعتبر مدينة جوهانسبرج هى الوحيدة بين المدن الثلاثة التى تسن القوانين والتشريعات فى مواجهة سيطرة وانتشار التجمعات المغلقة وخاصة تزايد رغبات غلق المجاورات السكنية، أى أن الاستجابات الرسمية موجهة للقوى الدافعة والضغوط، ذلك لأن هذا النمط السكنى يقوض الجهود الرسمية فى مكافحة آثار التمييز العنصرى السابق ويعزز التمييز بين فئات المجتمع على أساس اللون تارة وعلى أساس المستوى الاجتماعى تارة أخرى.

ج) الاستجابة الرسمية فى بايونس آيريس تمثلت فى محاولات التخفيف من أثر انتشار التجمعات السكنية المغلقة عن طريق مساومة المطورين لتحسين البنية الأساسية للمناطق المتدهورة المحيطة بالتجمعات لتحقيق أقصى استفادة من انتشارها.

ج) إن السياسات فى اسطنبول غير موجهة للتخفيف من أثر تلك التجمعات ولا تقوض من انتشارها بل هى سياسات داعمة لهذا النمط السكنى وبالتالي لا يمكن اعتبارها استجابات.

#### ٤ - ٧ - ٤ المقارنة بين القضايا المستجدة

##### القضية المستجدة فى جوهانسبرج:

يعتبر تطور أنماط الجريمة ومحاولة اختراق التحصينات من أهم القضايا المستجدة التى قد تفرض واقعا جديدا فى المستقبل، فكلما تطورت الجريمة كلما استلزم ذلك البحث عن وسائل أكثر تطورا

وقوة لتحقيق الأمن، وهو الأمر الذي قد تصبح معه مجرد وجود الأسوار والبوابات المحكمة ليس كافيا لتحقيق الحماية المنشودة.

### القضية المستجدة في بايونس ايريس:

قضية انتشار السكن العشوائى حول التجمعات المغلقة من القضايا المستجدة التى تتطلب وضع خططا فى المستقبل للحد منها، وذلك لأنها تهدد البيئة العمرانية وتستنزف موارد الإقليم وتزيد من حدة المشاكل الاجتماعية والاقتصادية والتفاوتات الحضرية.

### القضية المستجدة فى اسطنبول:

يعتبر الإزالة الجزئية للغابات الشمالية للمدينة من أهم القضايا المستجدة حيث أن تلك الإزالة تهدد الاتزان الأيكولوجى للبيئة الطبيعية، ويؤثر تأثيرا سلبيا قد يتراكم باستمرار عملية الإزالة مما قد يحرم المدينة من كفاءة الخدمات الأيكولوجية والمياه النقية ويعرضها للكثير من المشاكل البيئية.

يتضح من دراسة نماذج لانتشار التجمعات السكنية المغلقة لبعض المدن العالمية السابقة الحقائق التالية

- 1) ملاءمة كل من المنهج المقترح وإطار العمل المفاهيمى (DPSIR) للتطبيق فى البيئة العمرانية للمدن المعاصرة بهدف تقييم ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة بها.
- 2) تختلف المفاهيم المفسرة والمرتبطة بالظاهرة باختلاف المحتوى العام الذى تحدث فيه برغم وجود تشابه فى الملامح والخصائص المميزة لتلك التجمعات.
- 3) إن الضغوط المختلفة الناجمة عن تحقيق الدوافع والمحركات الرئيسية هى المسؤولة عن وجود السلبيات فى البيئة العمرانية وليست القوى المحركة فى حد ذاتها.
- 4) القضايا المستجدة التى ظهرت فى البيئة العمرانية للمدن السابقة قد اختلفت باختلاف السياقات السياسية والاجتماعية والاقتصادية المرتبطة بظاهرة انتشار التجمعات المغلقة.
- 5) إن انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى تلك المدن كان بمثابة الحل الأقرب والأسرع للتغلب على الإشكاليات المسيطرة فى البيئة العمرانية وفى ظل وجود سياسات تشجع هذا الانتشار سواء عن طريق التباطؤ فى الإصلاحات اللازمة مثل مدينة جوهانسبرج أو عن طريق التشجيع والدعم بالقوانين والتشريعات مثل مدينتى بيونس آيريس واسطنبول.

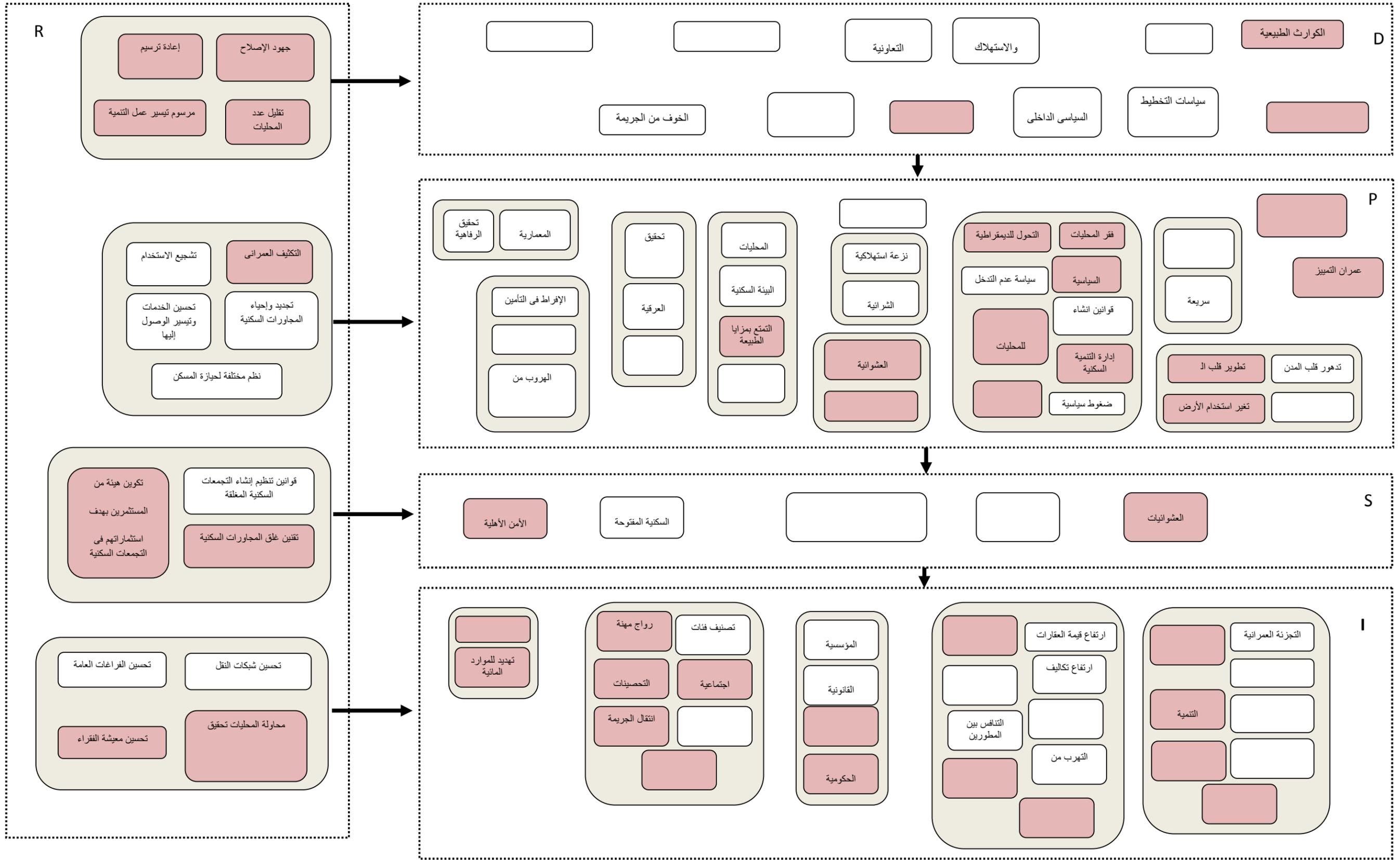
الشكل ٤ - ٢١ يوضح جميع المفاهيم التى شملتها الدراسة النظرية والنماذج العالمية

الشكل ٤ - ٢٢ يوضح إطار العمل الشامل

العمرانية	السكنية <b>المصاحبة لها :</b> ملاحج التأمين وسائل الترفيه نمط الحياة نوعية السكان <b>غلق المجاورات السكنية</b> <b>الأهلية</b> <b>القضاء على العشوائيات</b> <b>السكنية المغلقة</b>	تدهور قلب المدن تنمية المشروعات الضخمة شبكة من الطرق السريعة سياسة عدم التدخل ضغوط سياسية عدم الثقة في المحليات التحكم في البيئة السكنية زيادة القوة الشرائية نزعة استهلاكية لمتطلبات السكن الخصخصة العمرانية الإفراط في التأمين تحقيق التجانس الاجتماعي انتقال الأفكار المعمارية تحقيق حياة الرفاهية انتقال الأثرياء للضواحي التكتلات العرقية عمران التمييز العنصري التحول للديمقراطية <b>تطوير قلب العاصمة</b> <b>اضطرابات سياسية</b> <b>فقر المحليات</b> <b>الاستقلال الإداري للمحليات</b> <b>التمتع بمزايا الطبيعة</b> <b>تغير استخدام الأرض (</b>	سياسات التنمية الاقتصادية المحتوى السياسى الداخلى فكر المنظمات التعاونية تغير أنماط الإنتاج والاستهلاك الخوف من الجريمة <b>العمرانى للمدينة</b> <b>الكوارث الطبيعية</b>
تحسين شبكات النقل تحسين الفراغات العامة نظم مختلفة لحيازة المسكن	تشجيع الاستخدام المختلط قوانين تنظيم انشاء التجمعات السكنية المغلقة	تجديد وإحياء المجاورات السكنية فى قلب ا تيسير الوصول للخدمات	
مرسوم تيسير التنمية تحسين معيشة الفقراء السود	تقنين خلق المجاورات السكنية المفتوحة	إعادة ترسيم الحدود وتقليل عدد المحليات	التكثيف العمرانى
محاولة المحليات تحقيق	استجابة مجتمعية تتمثل فى تكوين هيئة من أصحاب المصالح من المستثمرين بهدف الحفاظ على استثماراتهم فى التجمعات السكنية المغلقة		

\* المفاهيم الواردة بالنماذج العالمية باللون الأحمر

– تجميع المفاهيم التى وردت بكل من الدراسة النظرية والمدن العالمية



مفاهيم استجدت فى دراسة نماذج المدن العالمى

## ٤ - ٨ ملخص الفصل الرابع

تم في هذا الفصل تطبيق المنهج المقترح وإطار العمل (DPSIR) على بعضا من النماذج العالمية للمدن المعاصرة بهدف التعرف على جميع المفاهيم المرتبطة بالظاهرة والتي يمكن أن تكون مختلفة من مدينة لأخرى باختلاف المحتوى العام لتلك المدينة، وقد تم تطبيق كل من المنهج وإطار العمل في المدن التالية:

مدينة جوهانسبرج بجنوب أفريقيا حيث تنتشر التجمعات السكنية المغلقة بكثرة في الضواحي الشمالية، وذلك بسبب الخوف من انتشار الجرائم والهرب من أعمال العنف الموجهة لذوى البشرة البيضاء، وأيضا تعبيراً عن رفض التقارب المكاني بين العرقيات المختلفة بعد انتهاء فترة التمييز العنصرى.

مدينة بايونس آيريس عاصمة الأرجنتين حيث تنتشر التجمعات السكنية المغلقة على أطراف العاصمة في الضواحي الفقيرة وتشجيع المحليات لهذا النوع من الاستثمارات، وذلك بهدف تحسين ضريبة الأملاك وتوفير فرص عمل للفقراء من أهل تلك الضواحي، وأيضا لتحقيق أقصى استفادة ممكنة من السكان والمطورين لتلك الضواحي.

مدينة اسطنبول بتركيا حيث تنتشر التجمعات السكنية المغلقة في الأطراف الشمالية للمدينة في مناطق الغابات الشجرية ونبابع المياه الغزيرة وتشجيع الحكومات لذلك، وذلك بهدف حل أزمة الإسكان التي حدثت في نهاية القرن العشرين وللقضاء على المساكن العشوائية التي انتشرت على أطراف المدينة، أيضا لتحويل اسطنبول إلى مدينة عالمية.

تم في الجزء الأخير من هذا الفصل تحليل وتقييم ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة بالمدن الثلاثة بناء على المفاهيم المرتبطة بالظاهرة بكل مدينة، واستكشاف القضايا المستجدة التي نشأت في البيئة العمرانية كنتيجة لانتشار تلك التجمعات.

مقدمة البحث	الفصل الأول
انتشار التجمعات السكنية المغلقة	الفصل الثاني
تطور أطر ومناهج التقييم	الفصل الثالث
نماذج لانتشار التجمعات المغلقة عالميا	الفصل الرابع
التجمعات السكنية المغلقة في مصر	الفصل الخامس
مناقشة النتائج / الخلاصة / التوصيات	الفصل السادس
المراجع العربية / المراجع الأجنبية	المراجع
جدول الخبراء / نماذج الاستبيان	الملاحق

## ٥ - ١ مقدمة

يتم في بداية هذا الفصل التعرف على ظاهرة التجمعات السكنية المغلقة في مصر بشكل عام وبداية انتشارها وارتباطها بالموقع الجغرافي الذي تنشأ في إطاره، ويتم أيضا تصنيف لأنماط التجمعات المغلقة في مصر والمقارنة بينها وبين التصنيفات العالمية. ثم يتم اختيار منطقة الدراسة التطبيقية وهي التجمعات السكنية المغلقة المنتشرة حول إقليم القاهرة الكبرى مع توضيح أسباب اختيار هذه المنطقة، ويلى ذلك شرح لكيفية تطبيق المنهج واختبار إطار العمل في منطقة الدراسة وخطوات الدراسة التطبيقية والأدوات المستخدمة بها. حيث يبدأ تطبيق خطوات المنهج المقترح بعد تطويره ليكون ملائما للدراسة التطبيقية كالتالى

- الخطوة الأولى: التعرف على المحتوى العام لمنطقة الدراسة وهي القاهرة الكبرى والمدن الجديدة حولها
- الخطوة الثانية: وهي القضية الرئيسية ويتم فيها اختبار حجم ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة حول القاهرة الكبرى، وذلك في مدن القاهرة الجديدة والشروق والشيخ زايد و٦ أكتوبر باعتبارهما الأقرب للقاهرة والأكثر احتواء على التجمعات المغلقة محل البحث، وذلك عن طريق خرائط الأوتوكاد وبيانات أجهزة المدن. ثم يتم اختيار إحدى تلك المدن الأربعة لتصبح نموذجا للدراسة التطبيقية وهي سوف تكون مدينة القاهرة الجديدة مع ذكر أسباب هذا الاختيار.
- الخطوة الثالثة: اختبار المفاهيم المرتبطة بالقضية الرئيسية وذلك عن طريق تطبيق الاستبيان بأسلوب دلفى الجولة الأولى منه والتي تكون عبارة عن نموذج مقابلة نصف مهيكلة لعدد من الخبراء
- الخطوة الرابعة: اختبار توصيف المفاهيم السابقة في إطار العمل المفاهيمي (DPSIR) وذلك عن طريق تطبيق الاستبيان بأسلوب دلفى الجولة الثانية منه، وهي عبارة عن استبيان أسئلة ذات نهايات مفتوحة موجه للخبراء الذين تم تطبيق الجولة الأولى معهم.
- الخطوة الخامسة: اختبار اتجاهات التأثير بين المفاهيم المكونة لإطار العمل وذلك عن طريق تطبيق الاستبيان بأسلوب دلفى الجولة الثالثة منه، وهي عبارة عن استبيان أسئلة ذات نهايات مغلقة.

بانتهاء الخطوة الخامسة يكون قد تم الانتهاء من خطوات الدراسة التطبيقية بالمنهج المقترح

- الخطوة السادسة: بناء إطار العمل المفاهيمي (DPSIR) موضحا به اتجاهات التأثير بين المفاهيم في سلسلة مترابطة توضح العلاقة بين السبب والنتيجة بحيث يمكن من خلاله

تقييم ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة في مدينة القاهرة الجديدة كنموذج لدراسة المحتوى المصرى.

## ٥ - ٢ التجمعات السكنية المغلقة في مصر

### ٥ - ٢ - ١ بداية ظهور التجمعات السكنية المغلقة

إن أول ظهور للتجمعات السكنية المغلقة بمفهومها المعاصر في مصر بدأ في القرى السياحية بالساحل الشمالى (مراقيا - مرابللا) وفي الغردقة (مجاويش) في فترة الثمانينيات من القرن العشرين، وذلك من خلال استثمارات حكومية يصب عائدها لصالح تمويل مشروعات الإسكان لذوى الدخل المنخفض في المدن الجديدة، وقد اعتبرت وقتها نموذجا جديدا لإحياء السياحة الشاطئية في مصر وجذب ذوى الدخل المرتفع وتشجيعهم على قضاء أوقات العطلات والترفيه في تلك المنتجعات<sup>١</sup>.

وفي نفس تلك الفترة ارتفعت أسعار الأراضى والعقارات بشكل كبير، مما أغرى أصحاب بعض المزارع في ضواحي الجيزة على بيعها من أجل الربح للأثرياء الذين قاموا ببناء بعض التجمعات السكنية الخاصة والفاخرة مثل العزيزية وصنست هيلز وبالما الأهرام وغيرها، كما بنيت تجمعات سكنية فاخرة داخل مزارع للإستصلاح الزراعى بعد موافقة وزارة الزراعة على طريق القاهرة الأسكندرية الصحراوى، وقد كانت بهدف إستصلاح وزراعة الأرض في البداية ثم مالبتت أن تحولت إلى مشروعات استثمار عقارى<sup>٢</sup>.

وقد تأثرت مصر كغيرها من كثير من بلدان العالم بالتحويلات الاقتصادية العالمية وخاصة بعد زيادة الأعباء الحكومية في تمويل المشروعات الوطنية، وفي عام ١٩٨٧ تحولت مصر نحو اقتصاديات السوق الحرة بضغط من البنك الدولى وقوى خارجية دائنة، في محاولة لعلاج الديون الهائلة وقلة الانتاجية حتى يمكن الاستمرار في دعمها اقتصاديا واقراضها في المستقبل، وهكذا أعلنت مصر برنامج الإصلاح الاقتصادى (الديون ٤٠ مليار دولار) ومن أهم خطط الإصلاح هو خطة الخصخصة وخاصة بيع أصول الدولة الصناعية وانخفاض الدعم للفقراء وتخفيض العملة وإيقاف أغلب البرامج الوطنية، كما كان لهذا التحول الاقتصادى أبلغ الأثر في سياسة التنمية العمرانية في كافة مدن الجمهورية، حيث توقفت المساكن المدعومة من الدولة وارتفعت أسعار مواد البناء<sup>٣</sup> ومنذ بداية التسعينيات فإن الأراضى على مشارف الصحراء وهى التى تملكها

<sup>١</sup> Elbatran, M., Abdel Fatah, M., ٢٠٠٩, "Further Development of New Urban Communities in Egypt, A Future Outlook" International Conference on Developing the New Urban Communities Policies and Priorities, Bibliotheca Alexandrina, Egypt.  
<sup>٢</sup> ماجدة متولى وآخرون، ٢٠٠٦، "تقييم تجربة السكن في التجمعات العمرانية الجديدة على أطراف إقليم القاهرة الكبرى" المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء، الجيزة، مصر، ص ٣٠.

<sup>٣</sup> Bayoumi, W. (٢٠٠٩) 'The Tale of the Unsettled New Cairo City-Egypt: A Review for the Implications of the Adopted Privatization and Laissez-Fair Policies on Excluding the Poor from its Housing Market' Young Academics Network, Vienna.

الدولة بشكل أساسي تم بيعها بدون وضع قيود أو خطة مستقبلية ملزمة للمستثمرين مما أدى إلى ظهور المشروعات الخاصة العملاقة، هذا التحول المفاجئ في السياسة ظهر جليا على أرض الواقع، وأصبح ترجمة فعلية لسياسة التحرر الليبرالي بعد أن ظل لسنوات مجرد شعارات منذ اتفاقية كامب ديفيد التي انتهت الصراع مع إسرائيل<sup>١</sup>.

إن تمكين القطاع الخاص من المشاركة بقوة في قيادة قاطرة التنمية العمرانية في قد مر بعدة مراحل رئيسية ويمكن إيجازها كما يلي<sup>٢</sup>:

**المرحلة الأولى:** توقف الحكومة عن تمويل وبناء المساكن الفاخرة وتركها للقطاع الخاص حيث بيعت قطع الأراضي منفردة للأفراد لبناء الفيلات

**المرحلة الثانية:** السماح للقطاع الخاص بإمكانية تمويل وإقامة الخدمات

**المرحلة الثالثة:** السماح للقطاع الخاص بالمشاركة في مشروعات البنية الأساسية بنظام (البناء والتملك والإدارة ثم نقل الملكية للحكومة) وهو يسمى (BOOT) أى (build, own, operate, & transfer) وذلك في مشروعات ضخمة مثل محطات توليد الكهرباء ومحطات المياه والصرف الصحى والطرق والمطارات الداخلية، وهذا من شأنه توفير الاستثمارات الحكومية لتوجيهها لمشروعات أخرى.

**المرحلة الرابعة:** السماح للقطاع الخاص لاسيما الشركات الاستثمارية الكبرى بتنمية وتطوير المشروعات الحضرية الكبرى مثل المدن الخاصة المغلقة كاملة المرافق والخدمات والأنشطة الترفيهية فأُنشئت مدينة الرحاب بالقاهرة الجديدة ودريملاند بمدينة ٦ أكتوبر وبفرلى هيلز بمدينة الشيخ زايد، بالإضافة إلى خدمات ترفيهية وتجارية مركزية للعمل على اجتذاب السكان لتلك المدن، كما أنشأت الدولة شبكة جيدة من الطرق السريعة التي تعتبر بمثابة شرايين رئيسية تربط بين تلك المدن المغلقة والقاهرة لتيسير الوصول إليها.

**المرحلة الخامسة:** السماح للشركات الاستثمارية الخاصة بالمساهمة في إنشاء وتنمية مساكن خاصة بالشباب ضمن برنامج إسكان مبارك القومى، وذلك عن طريق منحهم الأرض اللازمة لتلك المشروعات بثمن زهيد واستغلالها مناصفة بين إسكان الشباب ومشروعات عمرانية متكاملة مربحة.

وتعتبر التجمعات السكنية المغلقة في مصر مختلفة عن تلك الموجودة في طهران او بيروت او تركيا فهي تستهدف سكانا مصريين بالأساس وقليلًا من غير المصريين وهي تحاكي النموذج

<sup>١</sup> Denis, E., ٢٠٠٦, "Cairo as neoliberal capital?" in *Cairo Cosmopolitan*, D. Singerman and P. Amar (eds), AUC Press, pp. ٤٧-٧١

<sup>٢</sup> Elbatran, M., Abdel Fatah, M., ٢٠٠٩, *ibid.*

الأمريكى فى أنها تحتوى على أماكن للترفيه المناسبة للثقافة المحلية وتمثل أسلوبا للحياة خارج نطاق العاصمة.

### ٥ - ٢ - ٢ تصنيف التجمعات السكنية المغلقة فى مصر

إن تصنيفات التجمعات السكنية المغلقة فى مصر مرتبطة بالموقع الجغرافى بدرجة كبيرة، ولهذا فإن استعراض تلك التصنيفات يأتى بهدف تحديد المنطقة الملائمة للدراسة. وبالعودة إلى تصنيف التجمعات السكنية المغلقة الذى تم التعرف عليه فى الفصل الثانى من هذه الدراسة فإنه يمكن المقارنة بين التصنيفات العالمية والمحلية كما يلى:

جدول ١-٥ المقارنة بين التصنيفات العالمية والمحلية للتجمعات السكنية المغلقة  
المصدر الباحثة بناء على الدراسة النظرية

التصنيف	الهبة الاجتماعية	اسلوب الحياة	ابراج سكنية مجمعة	تجمعات سكنية مغلقة ذات اشتراطات خاصة	غلق الأحياء المفتوحة	المدن الخاصة	تجمعات سكنية مغلقة للاستصلاح الزراعى
عالميا	•	•	•	•	•	•	
محليا	•	•	•			•	•

### • تجمعات الهبة الاجتماعية

وهى تجمعات تضم الشريحة الأكثر ثراء فى المجتمع المصرى مثل النخبة والمشاهير، وقد بدأ ظهور هذا النوع من التجمعات فى ضواحي الجيزة وسط المناطق الزراعية التى على مشارف الصحراء الغربية، وهى تحتوى على القصور والفيلات الفاخرة تحيطها حدائق شاسعة و تخلو من الوسائل الترفيهية ولكن محكمة الحراسة على مدار اليوم وذلك على سبيل المثال تجمع العريزية ١ والعريزية ٢ وغيرها بالقرب من القرى الزراعية على حدود الجيزة كما تظهر فى شكل ١-٥

### • تجمعات أسلوب الحياة: وهى تنقسم بدورها إلى

- تجمعات لقضاء أوقات الفراغ ويطلق عليها اسم القرى السياحية وهى التجمعات التى تنتشر فى السواحل الشمالية وسواحل البحر الأحمر، وتكون موسمية الاستخدام وفى أوقات معينة من العام لقضاء العطلات وأوقات الفراغ وهى تحتوى على مختلف وسائل الترفيه وتتميز بإطلالتها على شاطئى أو بحيرة كما يظهر فى شكل ٢-٥

- التجمعات المغلقة بالضواحي وذلك مثل التجمعات السكنية المنتشرة في المدن الجديدة حول إقليم القاهرة الكبرى وهي تضم مئات أو آلاف من الوحدات السكنية مابين فيلات وشقق وتحتوى على خدمات ومرافق وتوفر الأمن والخصوصية والهدوء

### المدن الخاصة:

وهي تعتبر من المشروعات العملاقة وتحتوى على الكثير من الخدمات والمزايا الحصرية والترفيهية وتتنوع بها مستويات الإسكان ويكون سكانها مكتفين ذاتيا وذلك مثل مدينتى الرحاب ومدينتى بالقاهرة الجديدة ودريم لاند فى ٦ أكتوبر وسوديك وبست فى الشيخ زايد.

### تجمعات سكنية داخل مشروعات استصلاح أراضي<sup>١</sup>

هذا النمط يهدف فى الأساس لوجود تنمية زراعية ويخصص له من وزارة الزراعة مساحات شاسعة من أراضي الاستصلاح الزراعى بمساحات تتراوح من ٦٠٠ فدان إلى ١٠,٠٠٠ فدان، وتنتشر على جانبى الطرق الإقليمية الصحراوية حول القاهرة الكبرى، وتصبح بمثابة ضواحي سكنية خارج حدود المخطط العمرانى للإقليم، وهي تحتوى على نماذج مختلفة من القصور والفيلات تحيطها الزراعات الشاسعة والتي قد تكون بغرض الإنتاج الزراعى للخضروات والفواكه والزهور، أو فقط حدائق منسقة بعناية ومن أمثلة تلك المشروعات مشروع الريف الأوروبى وأفق وأحمد عرابى وغيرها كما تظهر فى شكل ٥-٣

### الأبراج السكنية المجمع

وهي عبارة عن مجموعة من الأبراج السكنية العالية الارتفاع تحتوى فى الأدوار الأرضية على خدمات تجارية وإدارية وترفيهية ومزودة بالحراسات على مدار اليوم وتكاد تخلو من الحدائق شكل ٥-٤، وقد أنشئت مؤخرا على أطراف القاهرة فى المعادى الجديدة وزهراء المعادى مثل سما القاهرة والفرسان والبارون وغيرهم.

<sup>١</sup> ماجدة متولى وآخرين، ٢٠٠٦، تقييم تجربة السكن فى التجمعات العمرانية الجديدة على أطراف إقليم القاهرة الكبرى، دراسة توثيقية، أكاديمية البحث العلمى، المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء.



### ٥ - ٣ منهجية الدراسة التطبيقية

تعتمد منهجية الدراسة التطبيقية على المحاور التالية

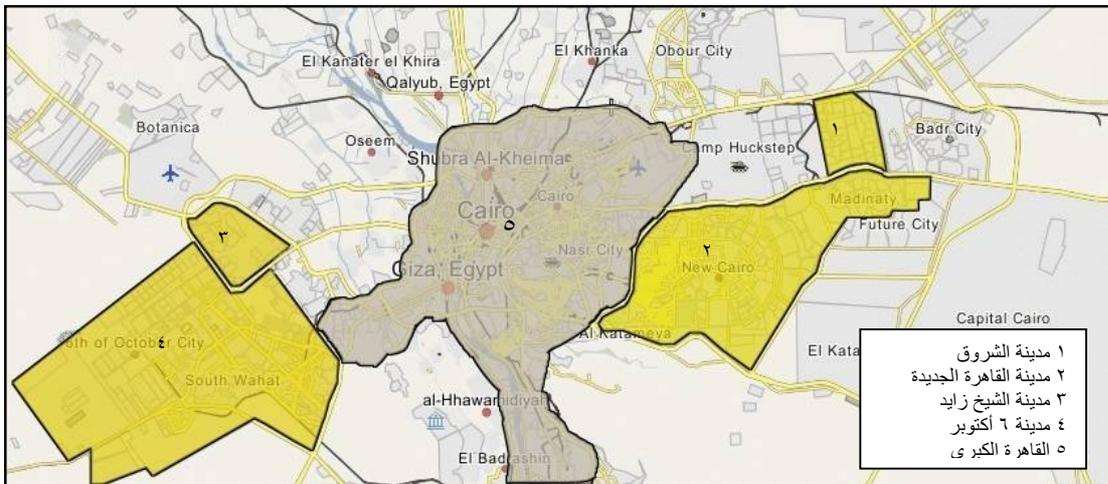
- أولاً: تحديد منطقة الدراسة
- ثانياً: ملائمة المنهج المقترح للتطبيق في الدراسة الميدانية
- ثالثاً: ملائمة إطار العمل الشامل للاختبار في منطقة الدراسة
- رابعاً: تحديد طرق اختبار إطار العمل

### ٥ - ٣ - ١ تحديد منطقة الدراسة

يستند تحديد منطقة الدراسة إلى المعايير التالية حتى يكون ملائماً لموضوع البحث

- أن تحتوي على تجمعات مغلقة ذات استخدام سكني دائم وليس موسمي.
- أن يكون انتشار تلك التجمعات في المدينة واضحاً ومسيطرًا في البيئة العمرانية.
- أن توجد تلك التجمعات المغلقة داخل النسيج العمراني للمدينة ومحاطة بالأحياء السكنية التقليدية.
- أن لا يرتبط وجودها بوجود مميزات طبيعية في موقعها الجغرافي مثل الشواطئ أو الأنهار أو الجبال حتى لا تصبح ذات طابع سياحي فقط.

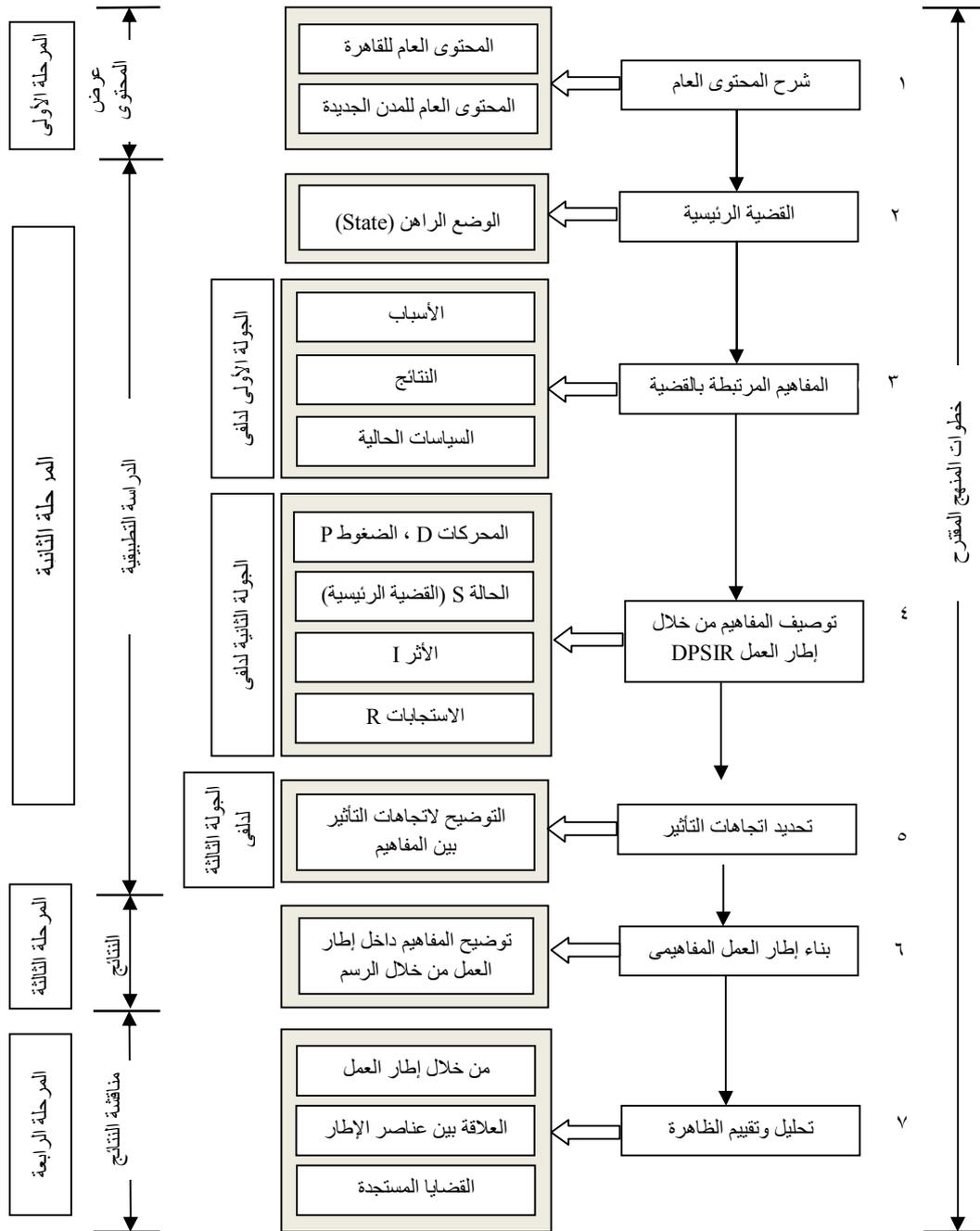
بناءً على المعايير السابقة تكون منطقة الدراسة الملائمة لموضوع البحث وقابلة للاختبار طبقاً لعناصر إطار العمل المفاهيمي DPSIR هي المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى وهي القاهرة الجديدة والشروق والشيخ زايد و ٦ أكتوبر ويوضح الشكل ٥ - ٥ منطقة الدراسة بشكل عام



شكل ٥-٥ منطقة الدراسة التطبيقية

المصدر : خرائط جوجل

٥ - ٣ - ٢ ملاءمة المنهج المقترح للدراسة التطبيقية : شكل ٥ - ٦



شكل ٥ - ٦ ملاءمة المنهج المقترح للتطبيق في المحتوى المحلي

المصدر الباحثة

سوف يتم تطبيق المنهج المقترح طبقاً للخطوات كما يلي

- الخطوة الأولى وهي شرح المحتوى العام لمنطقة الدراسة وهي إقليم القاهرة الكبرى ومحاولة من المدن الجديدة
- الخطوة الثانية وهي اختبار وجود القضية الرئيسية المتمثل في ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة في منطقة الدراسة.
- الخطوة الثالثة وهي اختبار مدى وجود المفاهيم المرتبطة بالقضية في المحتوى المحلي والتي سبق التوصل إليها في نهاية الفصل الرابع.
- الخطوة الرابعة وهي توصيف تلك المفاهيم المرتبطة بالقضية من خلال عناصر إطار العمل DPSIR
- الخطوة الخامسة وهي تحديد اتجاهات التأثير بين المفاهيم المختلفة داخل عناصر إطار العمل
- الخطوة السادسة وهي بناء إطار العمل المفاهيمي DPSIR الذي يمكن من خلاله تفسير وتقييم ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة في المحتوى المحلي بمنطقة الدراسة.
- الخطوة السابعة وهي مناقشة نتائج الدراسة التطبيقية وتقييم انتشار التجمعات المغلقة وتقييم السياسات التي أدت إليها ومناقشة القضايا والإشكاليات التي استجدت في منطقة الدراسة.

ويتضح من شكل ٥ - ٦ ان تطبيق المنهج ينقسم ينقسم لأربعة مراحل

- المرحلة الأولى وهي عرض المحتوى المحلي لمنطقة الدراسة من خلال الخطوة الأولى من المنهج.
- المرحلة الثانية وهي الدراسة التطبيقية بدءاً من الخطوة الثانية حتى الخطوة الخامسة من المنهج.
- المرحلة الثالثة وهي بناء إطار العمل المفاهيمي في الخطوة السادسة.
- المرحلة الرابعة وهي مناقشة نتائج الدراسة التطبيقية في الخطوة السابعة.

### ٥ - ٣ - ٣ ملاءمة إطار العمل المفاهيمي للاختبار في منطقة الدراسة

وهو إطار العمل الشامل الذي تم التوصل إليه في نهاية الفصل الرابع (شكل ٤-٢٢) وهو يحتوي على جميع المفاهيم التي وردت في دراسة نماذج المدن العالمية، وسوف يتم تنقيح هذا الإطار الشامل ليصبح ملائماً للاختبار في منطقة الدراسة وذلك باستبعاد بعض المفاهيم التي يمكن

اعتبارها غريبة عن المحتوى المحلي ويبين الشكل ٥-٧ إطار العمل DPSIR الشامل مظلا به المفاهيم التي تم استبعادها ولن يتم اختبارها في منطقة الدراسة.

القوى المحركة	الضغوط	الحالة	الأثر
<p>التحضر</p> <p>سياسات التنمية الاقتصادية</p> <p>المحتوى السياسي الداخلي</p> <p>فكر المنظمات التعاونية</p> <p>تغير أنماط الإنتاج والاستهلاك</p> <p>الفكر الاقتصادي الحر</p> <p>الخوف من الجريمة</p> <p>ثقافة العولمة</p> <p>الحراك السكاني</p> <p>المحتوى العمراني للمدينة</p> <p>أزمات الإسكان</p> <p>الكوارث الطبيعية</p> <p>التحول العمراني</p>	<p>الانتشار العمراني</p> <p>تدهور قلب المدن</p> <p>تنمية المشروعات الضخمة</p> <p>شبكة من الطرق السريعة</p> <p>سياسة عدم التدخل</p> <p>ضغوط سياسية</p> <p>عدم وجود اشتراطات بناء ملزمة</p> <p>عدم الثقة في المحليات</p> <p>التحكم في البيئة السكنية</p> <p>زيادة القوة الشرائية</p> <p>نزعة استهلاكية لمتطلبات السكن</p> <p>الخصخصة العمرانية</p> <p>الخوف من الغرباء</p> <p>الإفراط في التأمين</p> <p>رفض المجتمع المفتوح</p> <p>تحقيق التجانس الاجتماعي</p> <p>انتقال الأفكار المعمارية</p> <p>تحقيق حياة الرفاهية</p> <p>انتقال الأثرياء للضواحي</p> <p>التكتلات العرقية</p> <p>عمران التمييز العنصري</p> <p>التحول للديمقراطية</p> <p>بطء الإصلاح المؤسسي</p> <p>تطوير قلب العاصمة</p> <p>اضطرابات سياسية</p> <p>فقر المحليات</p> <p>الاستقلال الإداري للمحليات</p> <p>التمتع بمزايا الطبيعة</p> <p>تغير استخدام الأرض (التحول العمراني)</p> <p>افتقار المساكن للتنوع</p> <p>انتشار السكن العشوائي</p> <p>الخوف من الكوارث</p>	<p>انتشار التجمعات السكنية المغلقة والملاحق المصاحبة لها :</p> <p>ملاحج الانغلاق</p> <p>ملاحج التأمين</p> <p>الخدمات الخاصة</p> <p>وسائل الترفيه</p> <p>نمط الحياة</p> <p>الموقع الجغرافي</p> <p>نوعية السكان</p> <p>خلق المجاورات السكنية المفتوحة</p> <p>انتشار جماعات الأمن الأهلية</p> <p>انتشار مساكن الفقراء</p> <p>حول التجمعات المغلقة</p> <p>القضاء على العشوائيات</p> <p>دور الدولة في الاستثمار في انشاء التجمعات السكنية المغلقة</p>	<p>التجزئة العمرانية</p> <p>التشتت العمراني</p> <p>تناقص الفراغات العامة</p> <p>الاعتماد على المركبات الخاصة</p> <p>التزام في محاور الحركة</p> <p>ارتفاع قيمة العقارات</p> <p>ارتفاع تكاليف الصيانة والإدارة</p> <p>التنافس بين المطورين</p> <p>ارتفاع سعر الأرض</p> <p>التهرب من الضرائب</p> <p>تصنيف فئات المجتمع</p> <p>الانعزال الاجتماعي</p> <p>استبعاد سلبى للفقراء</p> <p>التجزئة المؤسسية</p> <p>النزاعات القانونية</p> <p>قصور شبكة المواصلات</p> <p>تأخر خطط التنمية المتكاملة</p> <p>انتقال الجريمة</p> <p>اختراق التحسينات</p> <p>رواج مهنة الأمن الخاص</p> <p>توترات اجتماعية</p> <p>شدة التفاوت الحضري</p> <p>توافر فرص العمل</p> <p>المساومات الحكومية</p> <p>تحول المحليات إلى مدن صغيرة</p> <p>إزالة جزئية للغابات</p> <p>تهديد للموارد المائية</p> <p>فقدان الانتماء</p> <p>انتشار المضاربات</p> <p>فقدان التجانس العمراني</p> <p>التجمعات المغلقة مصدر دخل للدولة</p>
	<p>تجديد وإحياء المجاورات السكنية في قلب المدن.</p> <p>تيسير الوصول للخدمات</p>	<p>تشجيع الاستخدام المختلط</p> <p>قوانين تنظيم انشاء التجمعات السكنية المغلقة</p>	<p>تحسين شبكات النقل</p> <p>تحسين الفراغات العامة</p> <p>نظم مختلفة لحيازة المسكن</p>
	<p>إعادة ترسيم الحدود وتقليل عدد المحليات</p>	<p>تقنين خلق المجاورات السكنية المفتوحة</p>	<p>مرسوم تيسير التنمية</p> <p>تحسين معيشة الفقراء السود</p>
		<p>استجابة مجتمعية تتمثل في تكوين هيئة من أصحاب المصالح من المستثمرين بهدف الحفاظ على استثماراتهم في التجمعات السكنية المغلقة</p>	<p>محاولة المحليات تحقيق أقصى استفادة ممكنة من وجود التجمعات المغلقة</p>

الاستجابة

\* المفاهيم ذات الظل الأصفر في الإطار سوف يتم استبعادها

شكل ٥-٧ إطار العمل الشامل الذي سوف يتم اختباره في الدراسة التطبيقية

## ٥ - ٣ - ٤ طرق اختبار إطار العمل

تتقسم طرق اختبار إطار العمل في الدراسة التطبيقية إلى جزئين رئيسيين:

- الجزء الأول اختبار وجود القضية الرئيسية للبحث وهي ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة التي تعتبر بمثابة الوضع الراهن (S) للبيئة العمرانية لمنطقة الدراسة وذلك عن طريق: خرائط الأوتوكاد - البيانات الصادرة من أجهزة المدن - المسح الميداني - الاستبيان
- الجزء الثاني يتم اختبار إطار العمل (DPSIR) عن طريق إجراء استبيان باستخدام طريقة دلفي

## ٥ - ٣ - ٤ - ١ أدوات اختبار وجود القضية الرئيسية

وهي (انتشار التجمعات السكنية المغلقة في منطقة الدراسة)

أولاً: التوثيق بخرائط الأوتوكاد والبيانات الصادرة من أجهزة المدن وذلك للمدن الواقعة في منطقة الدراسة وهي القاهرة الجديدة والشروق والشيخ زايد و٦ أكتوبر بهدف التحقق من وجود ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة بتلك المدن، واحتساب المسطح الإجمالي للتجمعات ونسبتها مقابل المسطح الإجمالي السكني لتحديد حجم الظاهرة بكل مدينة لاختيار إحدى المدن كنموذج للدراسة.

ثانياً: المسح الميداني والاستبيان وهو سوف يتم تركيزاً على مدينة واحدة من مدن منطقة الدراسة وذلك بهدف التعرف على الأوضاع الراهنة للمدينة ومواقع للتجمعات المغلقة بها والخصائص المميزة لها، واستطلاع آراء السكان من داخل التجمعات المغلقة وخارجها بتلك المدينة لرصد الظروف المعيشية لكل منهما والجدول (٥-٢) يبين عدد السكان الذين تم استطلاع رأيهم.

جدول (٥-٢) عدد السكان في الاستبيان

الموقع	المستجيبين	العدد	السكان
الرحاب، المصراوية، زيزينيا، الحرية	٢٥	٤٥	سكان تجمعات سكنية مغلقة
الشويفات، جنوب الأكاديمية، الياسمين، المستثمرين الجنوبية (عائلي)	٥٤	٧٢	سكان مناطق سكنية مفتوحة

## ٥ - ٣ - ٤ - ٢ الاستبيان بطريقة دلفي

سوف يتم استخدام أسلوب دلفي في المنهج المقترح في الخطوات المتعلقة باختبار إطار العمل المفاهيمي وهي الخطوات (المفاهيم المرتبطة بالقضية، توصيف المفاهيم من خلال إطار العمل، تحديد اتجاهات التأثير)

١ - تعريف أسلوب دلفي<sup>١</sup>

يعرف أسلوب دلفي بأنه أسلوب بحثي مرن يستخدم بنجاح في البحوث التي تهدف لاستكشاف مفاهيم جديدة في إطار النظم المعرفية وهي عملية تكرارية لجمع واستخلاص المعارف من الخبراء وتحليلها ومراجعتها، وهي تعتبر طريقة مناسبة كأداة بحثية عندما يكون الهدف هو تحسين فهم مشكلة ما وإيجاد الفرص والحلول أو وضع التوقعات من خلال إطار وصفى يتناول القضايا التي تكون البيانات عنها غير متوفرة .

٢ - خصائص ومميزات أسلوب دلفي<sup>٢</sup> :-

- ١- أنه أسلوب حدسي يعتمد على حدس أن مجموعة من الخبراء يكون على درجة كبيرة من الصدق
- ٢- أنه حوار غير مباشر بين الخبراء والمتخصصين تجنباً لسيطرة بعضهم وآرائهم على زملائهم.
- ٣- يتجنب الخبراء سلبيات وعيوب أسلوب اللجان والاجتماعات.
- ٤- قابلية الطريقة للتطبيق في مجالات كثيرة وبصورة تلائم أى مشكلة.
- ٥- القدرة على استبعاد الآراء الشاذة.
- ٦- تفضيل نتائجها عن نتائج الطرق الأخرى.

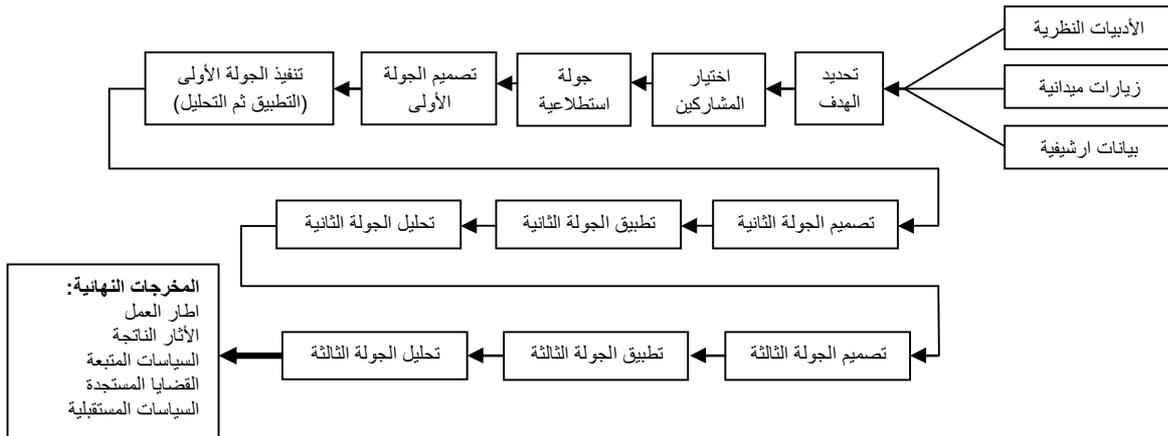
## ٣ - خطوات تنفيذ الاستبيان باستخدام أسلوب دلفي: شكل ٥ - ٨

- تحديد الهدف من الدراسة التطبيقية .
- اختيار مجموعة الخبراء المشاركين في البحث بصورة متدرجة تصاعدياً ( Snowball Sampling) حيث يتم تحديد عدد قليل من الخبراء في مجالات البحوث والتنمية والتصميم والاستشارات المعمارية ثم يطلب من كل منهم ترشيح عدد آخر من الخبراء على دراية بالقضية الرئيسية للبحث.
- تعريف الخبراء المشاركين بموضوع البحث والهدف من الدراسة التطبيقية.
- عمل جولة استبيان استطلاعية يتم اجرائها لعدد قليل من المشاركين في الاستبيان

<sup>١</sup> Skulmoski, G., et-al., ٢٠٠٧, "The Delphi for Graduate Research" Journal of Information Technology Education, vol., ٦.

<sup>٢</sup> أسيف الإسلام على مطر، أسلوب دلفي واستخدامه في ميدان التعليم، جامعة عين شمس، ١٩٩٥.

- تصميم نموذج مقابلة نصف مهيكلة (semi structured) موجهة لمجموعة من الخبراء تضم مهندسين في الجهاز الرسمي للدولة ومكاتب استشارية ومطورين عقاريين وذلك لإجراء الجولة الأولى من دلفي
- تجميع نتائج الجولة الأولى وتلخيصها والعودة لعدد قليل من المشاركين لاستيضاح بعض الآراء الواردة من جانبهم فيما يخص الهدف من المقابلة.
- بناء على نتائج الجولة الأولى يتم تصميم استمارة استبيان جديدة وهي تضم أسئلة ذات نهايات مفتوحة لإجراء الجولة الثانية من الاستبيان الموجه للخبراء، وأيضا تصميم استمارات استبيان للسكان من داخل وخارج التجمعات السكنية المغلقة .
- تجميع الإجابات المتحصل عليها من الجولة الثانية وتلخيصها وتركيز نقط الاتفاق والاختلاف فيما بين المشاركين
- بناء على نتائج الجولة الثانية يتم تصميم استمارات استبيان تحوى على أسئلة ذات نهايات مغلقة لإجراء الجولة الثالثة والأخيرة من الاستبيان
- تجميع نتائج الجولة الثالثة وتلخيصها
- بناء إطار العمل المفاهيمي بناء على استخلاص نتائج جولات الاستبيان
- مناقشة نتائج إطار العمل في ضوء السياسات الحالية وما يمكن اعتباره استجابات رسمية لمواجهة الآثار الناجمة عن تلك الظاهرة في منطقة الدراسة.
- مناقشة القضايا المستجدة والسياسات الفعالة التي يجب اتباعها في المستقبل.



شكل ٥ - ٨ خطوات تطبيق طريقة دلفي  
الباحثة بناء على (Skulmoski, G., et-al., ٢٠٠٧)

## ٤ - الهدف من جولات الاستبيان بأسلوب دلفى

- الجولة الاستطلاعية: تهدف إلى التعرف على الأسلوب الأمثل لصياغة أسئلة الاستبيان بما يتلاءم مع الشخص المشارك ومجال عمله، حيث يختلف أسلوب وطبيعة الأسئلة الموجهة للعاملين في مجال التسويق العقارى عن تلك التى تكون موجهة للباحث الأكاديمى على سبيل المثال. أيضا تنفيذ تلك الجولة فى معرفة الوقت والأسلوب الأمثل لإجراء الاستبيان فى الجولات التالية.
- الجولة الأولى: تهدف إلى التعرف على أسباب انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى منطقة الدراسة، النتائج المترتبة على هذا الانتشار، السياسات الراهنة التى ساهمت فى انتشار تلك التجمعات أو التى تحد منه.
- الجولة الثانية: تهدف إلى توصيف المفاهيم داخل عناصر إطار العمل بحيث يتم استخلاص القوى الدافعة والضغوط من الأسباب التى أدت إلى انتشار التجمعات المغلقة ويتم استخلاص الحالة الراهنة من خلال نتائج استبيان السكان داخل وخارج التجمعات المغلقة وتكون الآثار الناتجة هى النتائج أما السياسات فتمثل الاستجابة.
- الجولة الثالثة: تهدف إلى التأكيد على توصيف المفاهيم داخل عناصر إطار العمل وتحديد اتجاهات التأثير فيما بينها.

## ٥ - الخبراء المشاركين فى استبيان دلفى

تم اختيار المشاركين فى استبيانات دلفى بطريقة متدرجة تصاعديا (Snowball Sampling) وتم تصنيفهم طبقا للجدول ٣-٥

جدول ٣-٥ توضيح المشاركين فى الاستبيان وعدد الجولات  
الباثثة

المشاركين	جولة استطلاعية	الجولة الأولى	الجولة الثانية	الجولة الثالثة	العدد المشارك
مطور عقارى		■	■	■	٤
مكتب استشارى	■	■			٢
مهندس معمارى	■	■	■	■	٣
باحث أكاديمى	■	■	■	■	١٤
مهندس بالحكومة	■	■	■		٤
تسويق عقارى	■				١
المجموع					٢٨

## ٦ - الصعوبات التي واجهت إجراء الدراسة الميدانية

## • صعوبات خاصة بموضوع البحث

وهي تتمثل في صعوبة الوصول إلى السكان داخل التجمعات السكنية المغلقة وإشراكهم في استبيانات طريقة دلفي بسبب استحالة معاودة مقابلتهم مرة أخرى، كما مثلت قيود الدخول لمثل تلك التجمعات عائقاً أمام التوسع في إجراء الاستبيان الخاص بالسكان.

## • صعوبات خاصة بطريقة دلفي

وهي تتمثل في تطبيق كافة الجولات مع جميع المشاركين في الدراسة بسبب صعوبة الوصول إليهم وأيضاً عدم إقبال البعض على الاستفاضة في إبداء الرأي أثناء تطبيق الاستبيان الخاص بالجولة الثانية لأسئلة ذات النهايات المفتوحة واعتذارهم عن استكمال الاستبيان.

## ٥-٤ خطوات تطبيق المنهج المقترح

كما هو مبين في شكل (٥ - ٦) صفحة ١٦٩

## ٥-٤ - ١ الخطوة الأولى: شرح المحتوى العام

## ٥-٤ - ١ - ١ المحتوى العام للقاهرة الكبرى

إقليم القاهرة الكبرى هو إقليم العاصمة السياسية للجمهورية ويضم مدينة القاهرة ومدينة الجيزة وأجزاء من محافظة القليوبية بالإضافة إلى ثمانية مدن جديدة (٦ أكتوبر - الشيخ زايد - ١٥ مايو - القاهرة الجديدة - بدر - الشروق - العبور - ١٠ رمضان) وتبلغ المساحة الكلية ٧٥٧ ألف كم مربع وحسب التعداد النهائي لعام ٢٠٠٦ يقطن إقليم القاهرة الكبرى ١٦.٤ مليون نسمة يمثلون ٢٢.٦% تقريباً من إجمالي سكان الجمهورية<sup>١</sup> ونسبة ٤٣% من إجمالي سكان الحضر. وتعتبر القاهرة الكبرى مركزاً لكافة الخدمات التعليمية والصحية وفرص العمل في مجالات شتى حيث أنها تستحوذ على:

- ٥٥% من مراكز التعليم العالي؛
- ٤٦% من أسرة المستشفيات العلاجية؛
- ٥٧% من مجمل الأنشطة الصناعية؛
- ٤٣% من فرص العمل في القطاع الحكومي؛

<sup>١</sup> عبير جلال و رانيا أدهم ٢٠١٤ ، (تقييم أثار ظاهرة التجمعات العمرانية المغلقة على إقليم القاهرة الكبرى) المؤتمر الهندسي الدولي لجامعة زيتونة ، عمان ، الأردن.

• ٤٠% من فرص العمل في القطاع الخاص<sup>١</sup>.

كما إن القاهرة لكونها العاصمة ومركزا أساسيا لشئون الدولة السياسية والاقتصادية والثقافية، فإنها إحدى المناطق الحضرية العشر الأولى في العالم من حيث معدلات نمو كتلتها العمرانية وتعداد سكانها واحتياجاتها تفوق معدلات النمو الاقتصادي وتتعداه بمراحل، حيث تحولت القاهرة إلى بؤرة جذب إقليمية للأنشطة الاقتصادية والتجارية والترفيهية.

وفيما يلي يتم استعراض الأوضاع الراهنة للإقليم في المجالات السياسية والاقتصادية والعمرانية والاجتماعية.

### ١ - المحتوى السياسي

كما سبق القول فإن القاهرة الكبرى تعتبر مركزا لشئون الدولة السياسية وصنع القرار و المحتوى السياسي للإقليم هو الذي يؤثر في تشكيل كل من المكون الاقتصادي والمكون الاجتماعي للبيئة العمرانية من خلال التوجهات الفكرية و السياسات العامة للدولة، وسوف تتم مناقشة المحتوى السياسي الداخلي لإقليم القاهرة الكبرى من خلال مستويين هما : مستوى صنع القرار السياسي و مستوى المؤسسات الرسمية للدولة.

### • صنع القرار السياسي<sup>٢</sup>

يقصد بعملية صنع القرار مجموعة القواعد والأساليب التي يستعملها المشاركون في هيكل اتخاذ القرار لتفضيل بديل معين أو لتقويم الاختيارات المتاحة والتوفيق بين اختلافات الرأي، وذلك لإيجاد حل لمشكلة ما أو للخروج من أزمة أو موقف أو حالة. وتتفاوت عملية اتخاذ القرار تفاوتاً واسعاً ما بين مجرد التعزيز الإيجابي لأراء القائد المركزي وتأكيد تفضيلاته ومن ثم تختفي المناقشة المتعمقة للبدائل التي تختلف عن تلك التفضيلات، إلى إمكانية القيام بطرح بدائل متباينة قد تختلف عن تفضيلات القائد، وفي الواقع فإن سيطرة القائد المركزي تنعكس على هيكل صنع القرار الذي غالباً ما يعكس تفضيلاته ومفاهيمه.

وتشير عدة دراسات إلى المركزية الشديدة في صنع القرار في مصر وأن الحكومة المركزية ممثلة في الوزارات هي التي تحمل على عاتقها تولى كافة المسؤوليات في مجال صنع القرار وخاصة في مجال العمران.

<sup>١</sup> El-Kouedi, H., & Madbouly, M., ٢٠٠٧, "Tackling the shelter challenge of cities, Thinking it through together, Cairo, Egypt" World Bank.

<sup>٢</sup> نجوى إبراهيم محمود، ٢٠٠٧، (صنع القرار والدور التنموي للمدن الجديدة) ورقة عمل مقدمة إلى مؤتمر صنع القرار في مجال التنمية في مصر، شركاء التنمية للبحوث والاستشارات والتدريب، مصر. ص ٥.

### • المؤسسات الرسمية للدولة<sup>١</sup>

تشترك في إدارة القاهرة الكبرى ثلاثة محافظات هي القاهرة والجيزة والقليوبية ولكن توجد اعتبارات أخرى تحد من اختصاصات المحافظات لكونها العاصمة، وبالرغم من صدور قانون في عام ١٩٧٩ يعطى للمحافظين ورؤساء المجالس المحلية سلطات أوسع تجعل من المحافظ هو الممثل المباشر لرئيس الجمهورية في محافظته ومسئولا عن تدمير الأراضي وتحسين البيئة ووضع المخططات العمرانية وتنفيذ المشروعات إلا أن المشرع قد أعطى لوزارة الإسكان سلطات تتعلق بالتدخل في استراتيجيات توزيع استخدامات الأراضي دون الرجوع للمحافظ، وأيضا الحق في تحديد المشروعات الحيوية وأماكنها وتولى التخطيط لها وتصميمها وتنفيذها دون مشاركة تذكر من جانب المحافظة رغم التأثير المباشر لتلك المشروعات على حاضر المدينة ومستقبلها، وقد تكررت تلك التداخلات بعد صدور قانون التخطيط العمراني للعام ١٩٨٠ والذي نص على أن تتولى كل محافظة مسؤولية تخطيط مدنها قامت وزارة الإسكان من خلال الهيئة العامة للتخطيط العمراني بالتعاقد مع بيوت الخبرة الأجنبية ووضع استراتيجية تنمية إقليم القاهرة الكبرى وإتمام المرحلة الأولى منه بمعزل عن محافظة القاهرة وبدون مشاركة فعالة من جانبها.

بناء على ماسبق فإن تحديد الأولويات والمعايير والميزانيات لا يتم على ضوء احتياجات القطاع الحضري ولا تتحكم به السلطات المحلية لهذا القطاع، أما التشريعات والبرامج الاستثمارية والاقتصادية وقرارات التخطيط والميزانيات فجميعها تخضع إلى موافقة مجلس الشعب وتدعمه السلطات المركزية بينما تنحصر سلطات الحكم المحلي في الإدارة الروتينية وتطبيق القوانين المنظمة للأنشطة والمباني.

يمكن أن نضيف لماسبق التغيير في سياسات إدارة وتنظيم العمران للمناطق العمرانية المختلفة مما يؤدي إلى حدوث خلل وتداخل في الاستعمالات وتكدس في العمران، فإذا ما اختلفت الاشتراطات البنائية نتيجة تغير القوانين انعكس ذلك على كفاءة العمران ومدى تلبيته لاحتياجات قاطنيه والتي قد تكون أحد عوامل جذبهم للسكن في تلك المنطقة دون غيرها فتتحول تلك المناطق إلى مناطق طاردة للسكان.

<sup>١</sup> هبة صفى الدين، ٢٠٠٧، مرجع سابق. ص ٦، ٧، ١١.

## ٢ - المحتوى العمراني:

## • نمو المناطق العشوائية

يعتبر نمو المناطق العشوائية وزيادة انتشارها في مصر من أكثر القضايا التي تواجه الحكومة المصرية منذ سنوات طويلة لما لها من آثار سلبية على جهود التنمية، وتزداد حدة هذه المشكلة في إقليم القاهرة الكبرى حيث يوجد به حوالى ١٥٢ منطقة عشوائية يسكنها مايقرب من خمسة ملايين نسمة يعاني أكثرهم من خصائص سكنية متدنية وسوء الخدمات وانخفاض كفاءة مرافق البنية الأساسية<sup>١</sup>، كما أن حوالى ٨٢% من تلك العشوائيات بنيت فوق الأراضي الزراعية<sup>٢</sup>.

• التكديس العمراني<sup>٣</sup>

وهو يعنى تكثيف الأنشطة العمرانية فى المناطق السكنية، ويأتى ذلك بسبب غياب البعد الإدارى فى العملية التنظيمية لعمران تلك المناطق، فلم يتم التقيد بمحددات ومعايير استخدامات الأراضى والعلاقات بينها والكثافات الناتجة عنها، بالإضافة إلى عدم التمسك باشتراطات البناء التى تنظم الارتفاعات والرود وغياب القدرة على تنفيذ القانون وإجبار الجميع على احترامه وظهور الاستثناءات وتحقيق التصالحات مقابل دفع غرامات مادية أدنى من القيمة الفعلية للضرر، وقد أدى كل ذلك إلى زيادة الكثافات البنائية والسكانية حتى وصلت إلى حد التكديس فى كثير من المناطق وبالتالي زيادة العبء على الطرق وشبكات المرافق، وأخيرا التلوث البيئى والتلوث البصرى وتحول تلك المناطق إلى مناطق طاردة للسكان لأنها لم تعد البيئة السكنية الملائمة لاحتياجاتهم، وتعتبر كل من مناطق مصر الجديدة ومدينة نصر والمهندسين من أبرز الأمثلة على ذلك.

• الازدحام المرورى<sup>٤</sup>

أدى ارتفاع معدلات النمو السكانى بالقاهرة الكبرى إلى قصور خدمات النقل العام الحكومية، مما أدى إلى ظهور بعض وسائل المواصلات العامة ذات الملكية الخاصة لبعض المستثمرين ولكن بدون خطة لتنسيق حركة خطوط تلك الوسائل، إضافة إلى اختناق معظم الطرق الرئيسية بالعاصمة نتيجة زيادة عدد المركبات (من ٥٣٠ ألف مركبة عام ١٩٨٣ إلى ١.٩٥ مليون مركبة عام ٢٠١٠)، وذلك بسبب تدهور مستوى المواصلات العامة حيث انخفضت نسبة استخدامها من ٧٠% عام ١٩٧١ إلى ٢٢% عام ٢٠٠١.

<sup>١</sup> ماجدة الدبرى وأخرون، ٢٠١٤، (عوامل تنامى انتشار المناطق العشوائية فى إقليم القاهرة الكبرى) المجلس القومى للسكان بالتنسيق مع الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء.

<sup>٢</sup> El-Kouedi, H., & Madbouly, M., ٢٠٠٧, ibid, p., ١٢.

<sup>٣</sup> هبة صفى الدين، ٢٠٠٧، (اشكالية المدينة العربية المعاصرة فى القرن الواحد والعشرين - دراسة حالة مدينة القاهرة) مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية،

[www.cpas-egypt.com](http://www.cpas-egypt.com)

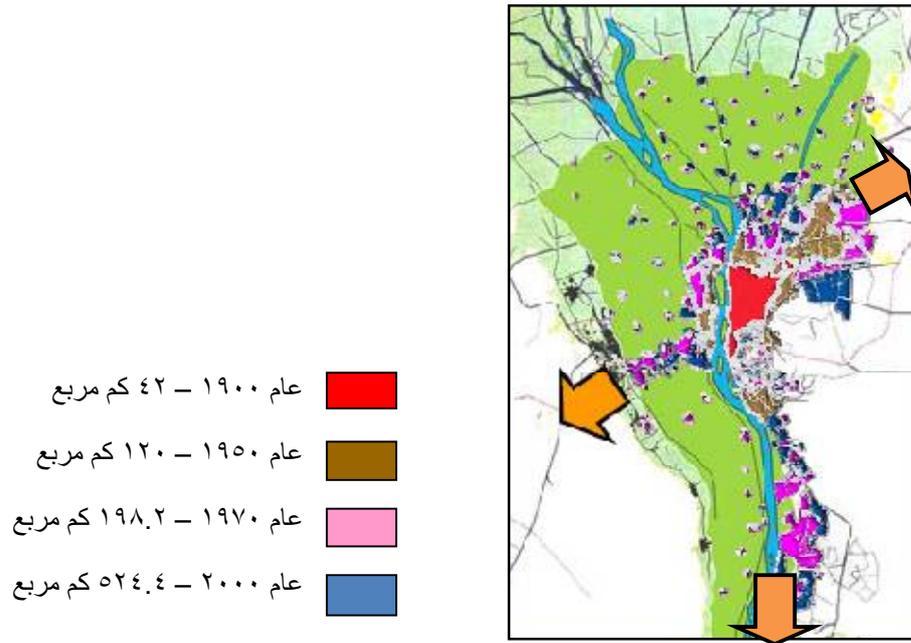
<sup>٤</sup> عبير جلال، رانيا أدهم ٢٠١٤ مرجع سابق، ص ٤.

### • تضخم الكتلة العمرانية<sup>١</sup>

إن التحضر إحد أبرز التحولات العالمية منذ النصف الثاني من القرن العشرين وفي مدينة القاهرة فإن الزيادة السكانية المطردة الناتجة عن المواليد والهجرات الداخلية قد قوبلت بنمو في الكتلة العمرانية لها حيث تضاعفت عدة مرات منذ بداية القرن الماضي وحتى الآن كما يلي

- في عام ١٩٠٠ كانت الكتلة العمرانية ٤٢ كم مربع؛
- في عام ١٩٥٠ ازدادت الكتلة العمرانية إلى ١٢٠ كم مربع؛
- في عام ١٩٧٠ ازدادت الكتلة العمرانية إلى ١٩٨.٢ كم مربع؛
- في عام ٢٠٠٠ ازدادت الكتلة العمرانية إلى ٥٢٤.٤ كم مربع؛
- في عام ٢٠١٠ أصبحت الكتلة العمرانية تتراوح من ٦٠٠ - ٧٠٠ كم مربع.

ويوضح شكل ٥ - ٩ تضخم الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى



شكل ٥ - ٩ تضخم الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى

El-Kouedi, H., & Madbouly, M., ٢٠٠٧

<sup>١</sup> El-Kouedi, H., & Madbouly, M., ٢٠٠٧, ibid, p., ٤.

### ٣ - المحتوى الاقتصادي

تتركز التنمية وتدفقات رأس المال داخل إقليم القاهرة الكبرى، حيث تستأثر مدينتي القاهرة والجيزة على نسبة ٦٥.٥% من إجمالي رؤوس الأموال المصدرة للشركات الجديدة للعام المالي ٢٠٠٦ و ٢٠٠٧، مما أدى إلى خلق فرص العمل التي دفعت إلى توالي الهجرات الداخلية إلى العاصمة من مناطق نائية في الريف والصعيد والذي يؤدي بدوره إلى ارتفاع الكثافة السكانية وزيادة الإقبال على المناطق السكنية غير الرسمية ( العشوائية). كما يعد ظهور بعض الأنشطة غير الرسمية أحد أهم النتائج المترتبة على الهجرة الداخلية للعاصمة وهي أنشطة اقتصادية لا تخضع لرقابة الحكومة ولا يتم تحصيل ضرائب عليها ولا تدخل في حسابات الناتج القومي المحلي بخلاف المهن الرسمية التي تخضع للنظام الضريبي والرقابة وتدخل في حسابات الناتج القومي<sup>١</sup>

كما أن قطاع الخدمات له النصيب الأكبر من إجمالي الناتج المحلي بنسبة ٤٨.٧% يليه القطاع الصناعي بنسبة ٣٧.٦% بينما لم تتجاوز نسبة القطاع الزراعي ١٣.٧%، وتعد مدينة القاهرة مقرا لنحو ٨٣% من المؤسسات الأجنبية لما تتمتع به من موقع استراتيجي وإمكانيات مميزة وفرص للتوسع نحو الأراضي الصحراوية المجاورة، مما قد يعرضها إلى تفاوت مستويات الاختناق المروري والتلوث<sup>٢</sup>.

### ٤ - المحتوى الاجتماعي

#### • التفاوت الاجتماعي<sup>٣</sup>

بعد ثورة يوليو عام ١٩٥٢ عملت حكومة الثورة على تنفيذ خطة شاملة للنهضة الداخلية وتذويب الفوارق بين الطبقات وتحقيق العدالة الاجتماعية، وصاحب ذلك نهضة صناعية وارتقاعا في مستوى معيشة الفئات المهنية وتوفرت لهم فرص العمل والأسكان الملائم، فتغير التركيب الحضري للمجتمع حيث تلاشت الطبقة العليا صاحبة الامتيازات وحلت محلها الطبقة الوسطى من رجال القطاع العام والحكومي وارتفع معها شأن مختلف الفئات الاجتماعية التي ارتبطت بتلك الطبقة، واستمرت تلك الأوضاع حتى بداية عقد السبعينيات. وعندما ظهرت الاكتشافات البترولية في دول الخليج هاجر الكثير من المهنيين والموظفين والعمال إلى تلك الدول وقد جنوا أموالا طائلة أدت إلى ظهور التفاوت الاجتماعي بين عامة المصريين لأول مرة في تاريخ مصر المعاصر، ولاسيما بعد صدور قانون الانفتاح الاقتصادي على العالم الحر وخاصة العالم الأمريكي وفتح الباب على مصراعيه للإقتصاد الرأسمالي الفردي.

<sup>١</sup> عيبر جلال، رانيا أدهم، ٢٠١٤، مرجع سابق، ص٤.

<sup>٢</sup> تقرير حالة المدن العربية ٢٠١٢/٢٠١٣ (تحديات التحول الحضري)، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، ديسمبر ٢٠١٢.

<sup>٣</sup> هبة صفى الدين، ٢٠٠٧، مرجع سابق

### • مظاهر العولمة بالقاهرة<sup>١</sup>

إن سياسة الاقتصاد الحر قد حولت القاهرة إلى بؤرة جذب للأنشطة الخدمية والترفيهية والسياحية، وكان الهدف الرئيسي هو جذب رؤوس الأموال الاستثمارية العربية والأجنبية وتمهيد الطريق لذلك، فانسعت الفجوة بين طبقات المجتمع خاصة بين أصحاب الدخل الثابت وبين أولئك الذين ارتبطت مصالحهم بالغرب واكتسبوا أموالاً نتيجة التبعية الاقتصادية الجديدة، فظهرت من جديد الطبقة العليا والأثرياء الجدد وطبقة وسطى جديدة من القاهريين أكثر ثراءً من الطبقة الوسطى التقليدية. عانت القاهرة جراء ذلك صراعاً واضحاً نتيجة التمسك والحفاظ على التقاليد والموروثات الثقافية والاجتماعية مقابل سيطرة ثقافة العولمة، وقد بدت مظاهر تلك الثقافات الوافدة من خلال عدة أبعاد للعولمة تدفقت في المجتمع المصرى القاهرى كمايلي:

#### أ - حركة السياح واللجئين والموظفين الأجانب (Ethnoscapes)

وقد لعب ذلك دوراً في الانفتاح على الثقافات الأخرى خاصة عندما ازداد عدد السياح حتى وصل إلى ٥.٥ مليون سائح في عام ٢٠٠٠ وزاد عدد الخبراء الأجانب والوافدين من مختلف الدول، كما تم تعليم العديد من المهنيين في الخارج، وافتتاح مقار للتعليم الجامعى الأجنبى مثل الجامعة الأمريكية وزيادة عدد المتحقيين بتلك الجامعات مما أصبح يمثل بعداً قوياً في أمركة القاهريين لنمط الحياة.

#### ب - الصحف والمجلات ووسائل الإعلام (Mediascapes)

تلعب أجهزة الإعلام المرئية دوراً بارزاً في تقديم الثقافة العالمية للأسرة المصرية من خلال التعرف على العادات والثقافات الغربية وتقديم الكثير من المواد الإعلامية باللغة الإنجليزية، أيضاً انتشار الصحف والمجلات الأجنبية وسهولة الحصول عليها في أى وقت ساهم في توطيد تلك الثقافات.

#### ج - تكنولوجيا المعلومات المتقدمة (Technoscapes)

مثل الهواتف المحمولة التى زادت ملكيتها لدرجة تفوق ملكية خطوط الهاتف الأرضى فى زمن قياسي، كما ازداد عدد مستخدمى الأنترنت بنسبة ٧٨.٩% فى العام ٢٠٠٣، أيضاً ارتفع عدد الخريجين من مراكز التعليم الجامعى التى تدرس التكنولوجيا الفائقة فى مجال الهندسة وعلوم الحاسب.

#### د - تدفقات رأس المال العالمى (Finascapes)

<sup>١</sup> Abou El-ela, M., ٢٠٠٣, "Cultural Globalization and Changes in the Urban Form of Metropolis Cities, the Case of Cairo" ٣٩<sup>th</sup> ISOCARP Congress.

تركز في القاهرة أكبر عدد من فروع الشركات العالمية المتعددة الجنسيات في كافة المجالات مثل المطاعم والأزياء والسيارات والبنوك الأجنبية، كما انتشرت نوعيات مختلفة للتعليم للحصول على شهادات أجنبية في التعليم الثانوى بالإضافة لانتشار الكثير من الجامعات الخاصة الأجنبية مثل الجامعة الألمانية والفرنسية والكندية والبريطانية وغيرها.

#### هـ - الأفكار والقيم السياسية (Idioscapes)

تم التوجه نحو السياسة الأمريكية منذ بداية عهد السادات للحصول على المساعدات الاقتصادية، ولكن بسبب عوامل سياسية خارجية عديدة شعر المجتمع المصرى بشعور مناهض للولايات المتحدة والرغبة في مقاطعة منتجاتها، وقد أثر ذلك تأثيرا سلبيا على العاملين في تلك المجالات تسببت في تعطلهم عن العمل، ويبين ذلك كيف أن السياسة العالمية قد تؤثر على الاقتصاد ومعيشة الأفراد والمجتمعات المحلية بدرجة كبيرة.

#### و - المحتوى البيئى<sup>١</sup>

أن القاهرة الكبرى من أكثر المدن المصرية التي تزداد بها المشاكل البيئية الناجمة عن التكسد العمرانى والتراحم وتكثيف الأنشطة الانسانية المختلفة مع عدم الإلتزام بتطبيق الاشتراطات اللازمة للحفاظ على مكونات البيئة الطبيعية مثل الهواء والماء والتربة، ويعرف التلوث البيئى بأنه أى تغيير فى خواص البيئة مما قد يؤدي بطريق مباشر أو غير مباشر إلى الإضرار بالكائنات الحية أو المنشآت أو يؤثر على ممارسة الإنسان لحياته الطبيعية.

يحدث تلوث الهواء نتيجة وجود الغازات الناتجة عن احتراق وقود المركبات المختلفة والمخلفات المتطايرة من أدخنة المصانع، وتركز المواد العالقة فى الهواء نتيجة أعمال ومخلفات البناء ونقلها من مكان لآخر وارتفاع معدل تساقط الغبار فوق وسط المدينة، وخاصة تلك التي يصاحبها الأدخنة الصادرة من المعالجات غير السليمة للمخلفات السائلة أو الصلبة، جدير بالذكر أن جميع الملوثات السابقة يرتفع معدل تركزها فى سماء القاهرة عن الحدود المسموح بها عالميا وان اختلفت من مكان لآخر مسببة بذلك أمراضا عديدة للإنسان.

كما ازدادت معدلات تلوث المياه السطحية فى القاهرة لنهر النيل والمجارى المائية المتفرعة منه بسبب إلقاء نسبة كبيرة من صرف السوائل المتخلفة عن الصرف الزراعى (٤.٥ مليار متر مكعب سنويا) والصناعى ( ٥٠٠ مليار متر مكعب سنويا) والمنزلى (٣ مليار متر مكعب سنويا) فى المجارى المائية، ونتيجة لذلك فإن المعالجات اللازمة للمياه العذبة الصالحة للشرب قد لاتكون كافية فى بعض المواقع لتخليص المياه من كل الملوثات السابقة.

<sup>١</sup> المنظر البيئى لاستراتيجية التنمية العمرانية - إقليم القاهرة الكبرى (٢٠١١) الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، مصر، ص٦١-٦٦.

أيضا فإن التكدس السكاني بالقاهرة الكبرى والتداخل في استعمالات الأراضي في بعض المناطق في القاهرة يؤدي إلى تلوث بصرى نتيجة اغفال المظهر العام للواجهات وإشغالات الطرق والممارسات العشوائية لوسائل النقل والمركبات الخاصة، وأيضا يؤدي إلى تلوث سمعى نتيجة الضوضاء التي تتجاوز شدتها عن المستوى الطبيعى المسموح به (٥٥ ديسيبيل)، خاصة في المناطق السكنية التي يصل مستوى الضوضاء بها إلى ٨٠ ديسيبيل خلال أيام الأسبوع، كما أن ضيق الشوارع وتعرجها يضاعف من الضوضاء الناتجة عن الأنشطة المختلفة وسط البيئة السكنية.

بناء على ماسبق نجد أن المحتوى العام لمدينة القاهرة الكبرى بما يحمله من مشكلات وتحديات دفع بالحكومات المتعاقبة على مر العقود الأخيرة إلى اتخاذ خطوات عديدة في تحسين البنية التحتية مثل الصرف الصحى والمياه والكهرباء والاتصالات، وتخصيص استثمارات ضخمة في الطرق وبناء الجسور وشبكة مترو الأنفاق وغيرها من المحاولات التي تهدف إلى التطوير والتنمية، ولكن مع استمرار الزيادة السكانية ازدادت حدة الضغط على المرافق وازداد الازدحام المرورى نتيجة الارتفاع المطرد في عدد المركبات الخاصة.

وهكذا أصبح جليا أن الخروج من الإقليم المزدحم نحو المدن الجديدة في الصحراء هو الحل الأمثل لجميع المشكلات المزمنة للعاصمة.

#### ٥ - ٤ - ١ - ٢ المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى

يوجد ثمان مدن جديدة حول القاهرة الكبرى<sup>١</sup> وهى : العاشر من رمضان و ١٥ مايو والسادس من أكتوبر (مدن الجيل الأول ١٩٧٨ - ١٩٨٢) والعبور وبدر (مدن الجيل الثانى ١٩٨٧ - ١٩٩٢) والشروق والشيخ زايد والقاهرة الجديدة (مدن الجيل الثالث ١٩٩٥ - ٢٠٠٠)، وتعتبر كل من ١٠ رمضان و ٦ أكتوبر مدن مستقلة ذات قاعدة اقتصادية، أما باقى المدن فهى مدن توابع بدون قاعدة اقتصادية وتعتمد على المدينة الأم فى توفير احتياجاتها وأنشئت لغرض سكنى أساسا لتخفيف وامتصاص الزيادة السكانية من القاهرة، ومنع الامتداد السكنى غير الرسمى على الأراضى الزراعية. وتعتبر الشريحة السكانية ذات الدخل المنخفض والمتوسط هى الفئة المستهدفة للسكن، ولذلك تبنت الدولة إقامة مشروعات إسكان اقتصادى لتلك الفئة وكانت بمثابة اللبنة الأولى التى وضعت على أساسها المخططات الرئيسية لتلك المدن، باستثناء مدينة ٦ أكتوبر التى تضمن مخطتها مناطق للإسكان المتميز وتوفير عدة مناطق سياحية وترفيهية اعتبرت امتدادا للأنشطة المقامة على مشارف منطقة الأهرامات<sup>٢</sup>.

<sup>١</sup> UN-Habitat, ٢٠١١, "Cairo: A City in Transition: Cities and Citizen Series" the American University in Cairo, Egypt, p. ١١.

<sup>٢</sup> عبد الباقي إبراهيم، ١٩٨٩، (تجربة المدن الجديدة فى مصر، تصور النظرية فى غياب استراتيجية وطنية للاستيطان)، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، القاهرة.

وقد استثمرت الدولة ما يقرب من ٣ مليار جنيه مصرى حتى بداية التسعينيات من القرن العشرين فى تنمية الهياكل العمرانية للمدن الجديدة، وكانت مشاركة القطاع الخاص ضئيلة للغاية وتركزت بصفة أساسية فى مجال الصناعة، ولتحفيز ذوى الدخل المنخفض من الانتقال للمدن الجديدة صدر قانون رقم ٥٩ لعام ١٩٧٩ بإعفاء شاغلى العقارات فى تلك المدن من الضرائب والرسوم الإضافية أيا كانت على العقارات المبنية لمدة عشر سنوات من تاريخ إتمام العقار وصلاحيته للانتفاع.

ولكن ظلت الغالبية العظمى من هذه المدن تعاني ضعف الإشغال حتى منتصف التسعينيات من القرن الماضى بسبب أن النمط العمرانى لها مغايرا للأنماط العمرانية التقليدية للمدن المصرية، فهى قليلة الكثافة وغير مختلطة الاستعمالات وتتجاهل المبادئ المعروفة لتخطيط وتصميم المدن فى الصحراء، حيث يجب أن تكون ذات تخطيط مدمج ومختلط الاستعمالات للإقلال من التعرض لشدة سطوع الشمس، كما أنها خلت من شبكات المواصلات العامة وهو ما لم يتماشى مع احتياجات الشريحة السكانية المستهدفة بسبب أن التنقل داخل تلك المدن يعتمد على امتلاك سيارة خاصة<sup>١</sup>.

#### ٥ - ٤ - ١ - ٣ إشكاليات التنمية العمرانية بالمدن الجديدة

تم إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عام ١٩٧٩ بموجب القانون رقم ٥٩ لكى تكون هى الجهة الحكومية المسؤولة عن تلك المدن بدءا من أنشائها وحتى اكتمالها، ووفقا لذلك أصبحت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة مسؤولة عن إعداد تخطيط البنية العامة والخاصة والمرافق العامة من طرق ومياه وصرف صحى، والخدمات مثل المستشفيات والحدائق والأسواق والمساجد وتوفير وحدات سكنية لمختلف فئات الدخل لاسيما الدخل المنخفض، كما تمتد سلطتها لتشمل الموافقة على جميع المشروعات التى تتم داخل حدود المدن الجديدة، أيضا سلطة البيع والتأجير للأراضى والتعاقد بشكل مباشر مع الشركات والأفراد والمنظمات والبنوك ومختلف المؤسسات العاملة فى مجال التطوير العمرانى، وتتمثل مصادر الدخل والتمويل للهيئة من الأتى<sup>٢</sup>:

- الميزانية العامة للدولة
- حصيلة بيع أو تأجير الأرض أو مقابل الانتفاع للعقارات المملوكة للهيئة
- المنح والقروض والتسهيلات المصرفية
- تمويل الأفراد لبعض المشروعات

<sup>١</sup> Ibrahim, A., & Show, D., ٢٠٠٩, "Egyptian Compact-City Veracity: The Fallacy and Credibility of Mixed Use and High Density for a Low Carbon City" ٤٥<sup>th</sup> ISOCARP Congress.

<sup>٢</sup> Elbatran, M., Abdel Fatah, M., ٢٠٠٩, "Further Development of New Urban Communities in Egypt, A Future Outlook" International Conference on Developing the New Urban Communities Policies and Priorities· Bibliotheca Alexandrina, Egypt.

**أولاً : إشكالية التمويل<sup>١</sup>**

لم يكن التمويل الذاتى متاحا بدرجة كافية فى المراحل الأولى لإنشاء تلك المدن، حيث أن سياسات بيع الأراضى فى بعض المناطق بتلك المدن لم تتم وفق أسس اقتصادية سليمة وجاء ثمن البيع أقل من تكلفة مدها بالمرافق، كما أنها لم تحقق طموحات الحراك العمرانى ومتطلبات السوق فى مصر، مما جعل الهيئة تتجه للاقتراض من كل من بنك الاستثمار القومى لتمويل البنية الأساسية والخدمات ومن بنك الإسكان والتعمير لتمويل مشروعات الإسكان، مما نتج عنه تراكم القروض وفوائدها بالإضافة إلى البطء الكبير فى معدلات الاستيطان البشرى، وقد أدى ذلك إلى عدم استكمال تلك المدن لمقوماتها الحضارية وتعثرت فى معدلات التنمية، فظهرت فجوة واسعة بين حجم ماتم تنفيذه من بنية أساسية وإسكان من جهة وبين عدد السكان الفعلى من جهة أخرى، بالإضافة إلى وجود مخزون راكد من الوحدات السكنية المنفذة بدون تأجير أو تملك مما يعنى حرمان تلك المدن من المقابل النقدى للوحدات والتي كان من الممكن أن يشكل عائدا يسهم فى تقليل مديونية الهيئة.

**ثانيا : إشكالية الإدارة<sup>٢</sup>**

إن أساليب العمل الإدارى بأجهزة المدن الجديدة تمثل سلطات تنفيذية لسياسات محددة مركزيا من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، والتي تقوم برسم السياسات وتخصيص الأراضى وقرارات الترخيص وغيرها، أى أن قرارات التخطيط والتنظيم خارج نطاق سلطة أجهزة المدن الجديدة. وتعتبر إدارة مدن جديدة بهذا التنوع وبهذه الأحجام تجربة جديدة بالنسبة لمصر، إلا أنه قد تمت إدارتها بالأساليب والمناهج التقليدية فبدأت غير ملائمة لكيانات حضرية جديدة، فضلا عن ذلك لم يتم التفرقة بين إدارة إنشاء المدينة التى تختص بالبناء والتعمير وبين إدارة المدينة كوحدة إدارية تختص بالمجتمع المدنى وتوفير الخدمات الضرورية له من تعليم وصحة وأمن وترفيه، وبناء المصالح والعلاقات الوظيفية والعملية مع المستويات الإدارية الأعلى كالمحافظة والإقليم ثم الحكومة المركزية، من ناحية أخرى يوجد انفصال واضح بين المجتمعات الجديدة وأجهزة الدولة الأخرى من وزارات وهيئات حتى تكاد المجتمعات الجديدة أن تكون كيانات خارجة عن النطاق التخطيطى والتنفيذى للوزارات.

<sup>١</sup> نسرين اللحام، ٢٠١١ ( نحو خلق مناطق تميز ومدن جديدة مستدامة بمصر: رؤية نقدية لتخطيط المدن الجديدة) ورقة بحثية رقم ٢٤، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، مصر.

<sup>٢</sup> نسرين اللحام، ٢٠١١، مرجع سابق

## ثالثا : إشكالية التوطين

أشارت جميع الدراسات المتخصصة<sup>١</sup> إلى أن من أهم أسباب ضعف الاستيطان بالمدن الجديدة هو عدم كفاية الخدمات التعليمية والصحية والترفيهية والتموينية، وبأن ذلك يرجع إلى غياب التنسيق والتكامل بين الجهات الحكومية المختلفة، ففي معظم المدن الجديدة تتوفر المباني الخدمية الأساسية ولكن لا تقوم جهات الاختصاص باستلام تلك المباني وتشغيلها بالكفاءة المطلوبة التي تشجع السكان على الاستيطان بتلك المدن.

كما أن بناء مدن جديدة في الصحراء يتطلب توفير عوامل جذب قوية تتمثل في تحقيق جودة البيئة العمرانية التي تشجع الناس على الانتقال إليها وخلق قاعدة سكانية مستقرة، في هذا السياق يشير (Denis)<sup>٢</sup> إلى أن طبيعة الشخصية المصرية تنظر للصحراء على أنها مكان للموتى وبناء المقابر والأديرة، وأن الحياة الملائمة للمجتمع المصري مرتبطة بوادي النيل حيث الزراعة والمسطحات الخضراء والماء الوفير، أما البيئة الصحراوية فهي تتسم بندرة المياه وشدة سطوع الشمس وارتفاع درجات الحرارة، كما أن تخطيط وتصميم المدن الجديدة وهو مستقى من خبرات خارجية جاء غريبا عن الثقافة المصرية وهو الأمر الذي زاد من صعوبة القبول بالانتقال للعيش في تلك المدن.

بعد استعراض المحتوى العام لكل من القاهرة الكبرى والمدن الجديدة، يتضح أن كل من النطاقين داخل إقليم القاهرة الكبرى يمثلان بيئات عمرانية تحمل عدة إشكاليات تبحث عن حلولاً ملائمة، فالقاهرة العاصمة أصبحت منطقة طرد سكانى لبعض الفئات الاجتماعية وأيضاً المدن الجديدة لم تواكب تطلعات تلك الفئات في توفير بيئات معيشية ملائمة.

<sup>١</sup> نجوى ابراهيم، ٢٠٠٧، (صنع القرار والدور التنموي للمدن الجديدة) ورقة عمل مقدمة إلى مؤتمر صنع القرار في مجال التنمية في مصر، شركاء التنمية للبحوث والاستشارات والتدريب، مصر.

<sup>٢</sup> Denis, E., ٢٠٠٦, "Cairo as neoliberal capital?" in *Cairo Cosmopolitan*, D. Singerman and P. Amar (eds), AUC Press, pp. ٤٧-٧١

## ٥ - ٤ - ٢ الخطوة الثانية: القضية الرئيسية

## انتشار التجمعات السكنية المغلقة حول القاهرة الكبرى

بدأ انتشار التجمعات السكنية المغلقة بالمدن الجديدة حول القاهرة الكبرى في منتصف التسعينيات مستهدفا الشرائح الاجتماعية الأعلى، وخاصة في المدن الأقرب للقاهرة وهي مدينة الشروق، مدينة القاهرة الجديدة، مدينة الشيخ زايد ومدينة ٦ أكتوبر.

وسوف يتم دراسة الوضع الراهن (State) لظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة في تلك المدن من خلال الأتي:

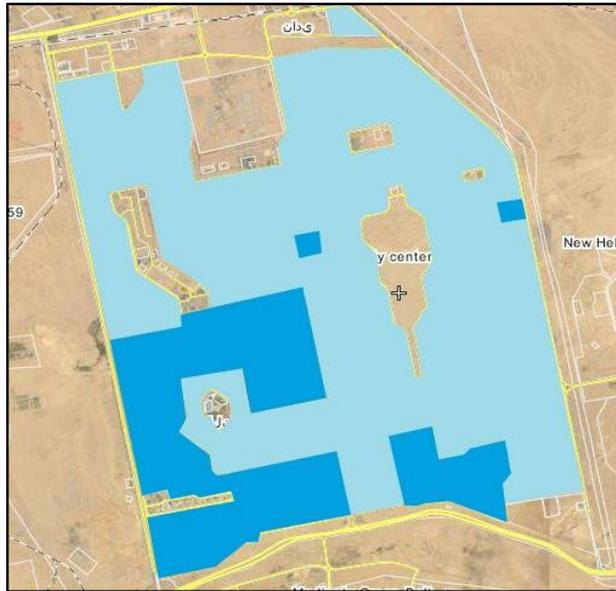
- أولاً: حساب مسطحات التجمعات السكنية المغلقة لكل مدينة من خلال خرائط الأوتوكاد الصادرة من أجهزة المدن، ومقارنتها بكل من المسطح الإجمالي للمدينة والمسطح الإجمالي السكني.
- ثانياً: المسح الميداني والزيارات الاستطلاعية لإحدى تلك المدن كنموذج للدراسة بهدف التعرف على الخصائص المميزة للتجمعات السكنية المغلقة بها.
- ثالثاً: إجراء استبيان لاستطلاع رأى السكان بالمدينة التي تم اختيارها داخل بعض التجمعات المغلقة وخارجها للتعرف على الوضع الراهن للسكن بها.

تجب الإشارة إلى وجود إختلاف في المسطحات الإجمالية لكل مدينة من مدن منطقة الدراسة حتى وإن كانت صادرة من جهاز تنمية المدينة أو من المخطط الاستراتيجي الذي تم الحصول عليه من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وبالتالي تم الاعتماد على البيانات الصادرة من جهاز تنمية المدينة وعمل الحسابات بناء عليها من ملف الأوتوكاد للخريطة المتحصل عليها من الجهاز وذلك لتحري الدقة بقدر الإمكان.

## ٥ - ٤ - ٢ - ١ حساب مسطحات التجمعات السكنية المغلقة بالمدن الأربعة

١ - مدينة الشروق<sup>١</sup> شكل ٥ - ١٠

تعتبر مدينة الشروق إحدى مدن الجيل الثالث حيث أنشئت بالقرار الرسمي رقم ٣٢٦ لسنة ١٩٩٥ في إطار جهود الدولة في التوسع العمراني لاستيعاب الزيادة السكانية وتخفيف الضغط السكاني على العمران القائم، موقع المدينة في الكيلو ٣٧ طريق القاهرة الاسماعيلية الصحراوي وتمتد بعمق ٧ كيلومتر حتى طريق القاهرة السويس الصحراوي، وتبلغ المساحة الإجمالية للمدينة ١١.٩ ألف فدان منها ٩.٢ ألف فدان كتلة عمرانية، وهي تحتوى على مختلف مستويات الإسكان (اقتصادي، متوسط، مرتفع، فاخر) وتنتشر التجمعات السكنية المغلقة في الجزء الجنوب الغربي منها ويبلغ عددها أكثر من ٤٠ تجمع مغلق فاخر بخلاف المساحات المخصصة لذلك ولم يتم تميمتها بعد<sup>٢</sup> وتبلغ نسبة إجمالي مسطح التجمعات المغلقة ١٦.٧ % بالنسبة لإجمالي مسطح المدينة وحوالي ٢٤ % بالنسبة إلى إجمالي المسطح السكنى فقط. بلغ تعداد سكان الشروق في إحصائيات ٢٠٠٦ ٢٠.٩٨٣ ألف نسمة ومن المخطط لها أن يصل تعداد السكان إلى نصف مليون نسمة في سنة الهدف (٢٠٢٧).



أحياء سكنية مفتوحة  تجمعات سكنية مغلقة

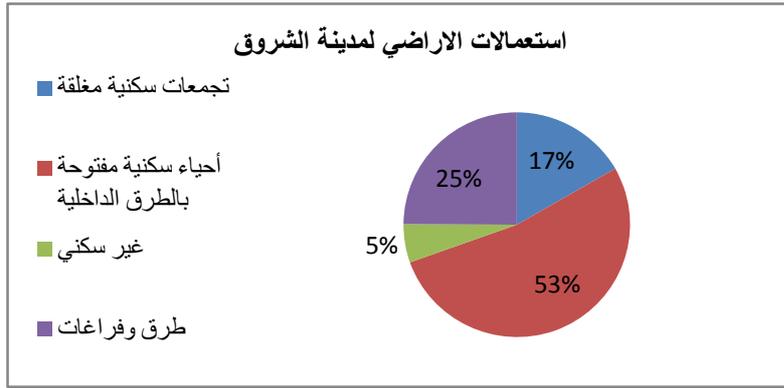
شكل ٥ - ١٠ مدينة الشروق موقعا عليها التجمعات المغلقة  
الباحثة بناء على الزيارات الميدانية والخرائط المساحية

<sup>١</sup> www.newcities.gov.eg

<sup>٢</sup> المسح الميداني

جدول ٥ - ٤ مسطحات ونسب الاستخدام بمدينة الشروق - الباحثة

النسبة	فدان	الإستعمال
١٦.٧%	١٩٨٧.٠٣	تجمعات سكنية مغلقة
٥٢.٩%	٦٢٩١.٧٢	أحياء سكنية مفتوحة بالطرق الداخلية
٥.٥%	٦٥٧.٩	غير سكني
٢٤.٩%	٢٩٦٣.٣٥	طرق وفراغات
١٠٠.٠%	١١٩٠٠	اجمالي



شكل ٥ - ١١ نسب استعمالات الأراضي لمدينة الشروق - الباحثة

## ٢ - مدينة القاهرة الجديدة<sup>١</sup>

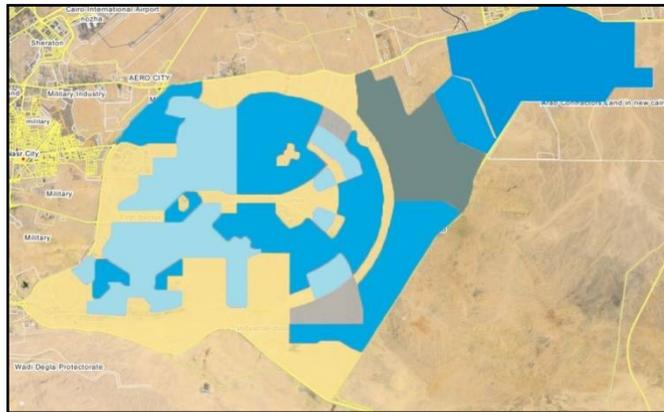
تعتبر مدينة القاهرة الجديدة من مدن الجيل الثالث وأنشئت بالقرار رقم ١٩١ لسنة ٢٠٠٠ ، وتقع مدينة القاهرة الجديدة في محافظة القاهرة، شرق الطريق الدائري في المسافة المحصورة بين طريق القاهرة/ السويس الصحراوي، وطريق القاهرة/ العين السخنة الصحراوي، وتعتبر أقرب المدن الجديدة للعاصمة القاهرة حيث تقع على بعد ١٥ كيلومتر من المعادي و ١٠ كيلومتر من منطقة النزهة وهليوبليس وتعتبر مناخمة لمنطقة مدينة نصر .

وتقدر مساحة المدينة بحوالي ٧٠ ألف فدان وتقدر الكتلة العمرانية بها ٦٧ ألف فدان وتتكون من ثلاثة تجمعات سكنية رئيسية وهم التجمع الأول والثالث والخامس، إضافة إلى عدد من الأحياء السكنية المتميزة مثل النرجس والبنفسج والياسمين وغيرها، كما تحتوي على خدمات إقليمية هامة مثل الجامعة الأمريكية والجامعة الألمانية والمدارس الدولية، وهي أيضا تتميز بوجود العديد من مراكز الترفيه والتسوق الكبرى مما جعلها من أكثر المدن الجديدة جذبا للسكان من الشرائح الاجتماعية المرتفعة ومقصدا لسكن الشخصيات البارزة والمرموقة في المجتمع.

<sup>١</sup>المخطط الاستراتيجي العام لمدينة القاهرة الجديدة - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

ويرجع هذا التميز إلى بداية العقد الماضي حيث عملت القيادة السياسية في ذلك الوقت على حشد كل الجهود التخطيطية وتوفير الدعم المالى والفنى لجعل تلك المدينة من أكثر المدن الجديدة ذات جاذبية اقتصادية<sup>١</sup> مع اقتصار نشاطها على الأنشطة السكنية والتجارية والترفيهية فأضيفت لها مساحات عمرانية شاسعة لصالح تنمية وتطوير المشروعات الفاخرة سواء إسكان أو ترفيه وقد ساعد على ذلك طبيعة الأرض الصحراوية المنبسطة في اتجاه الشرق مع تقليص نماذج مشروعات الإسكان الاقتصادية للفئات الأقل دخلا.

نتيجة لذلك تعتبر غالبية مستويات الإسكان بها هي المستويات المرتفعة والفاخرة وبالتالي ازداد انتشار التجمعات السكنية المغلقة بها وخاصة في القوس الشرقى للمدينة حتى بلغ عددها أكثر من ١٨٥ تجمع سكنى مغلق مختلفة المساحات بخلاف مسطحات دار مصر\* وبيت الوطن\*\* وأرض الجمعيات\*\*\* والمناطق التى ماتزال فى طور التخصيص<sup>٢</sup>. بلغ تعداد سكان القاهرة الجديدة ١١٨ ألف نسمة فى عام ٢٠٠٦ ومن المنتظر أن يبلغ ٣.٧٥ مليون نسمة فى عام ٢٠٢٧ ويزداد إلى ٦ مليون نسمة فى عام ٢٠٥٠. والشكل ٥ - ١٢ يبين خريطة القاهرة الجديدة موضحا عليها مواقع التجمعات السكنية المغلقة، كما يبين الجدول ٥ - ٥ والشكل ٥ - ١٣ المسطحات والنسب المئوية لاستعمالات الأراضى بالنسبة للمسطح الكلى للمدينة، ويبين الجدول ٥ - ٦ نسبة التجمعات السكنية المغلقة إلى مسطح الاستعمال السكنى فقط



أحياء سكنية مفتوحة	مشروع دار مصر	غير سكنى
تجمعات سكنية مغلقة	مشروع بيت الوطن	

شكل ٥ - ١٢ القاهرة الجديدة موقعا عليها التجمعات المغلقة  
الباحثة بناء على الزيارات الميدانية والخرائط المساحية

<sup>١</sup> مقابلة مع مدير إدارة المشروعات - جهاز تنمية القاهرة الجديدة ٢٠١٥/٥/٣

<sup>٢</sup> المسح الميدانى للباحثة وخرائط الأوتوكاد من جهاز المدينة

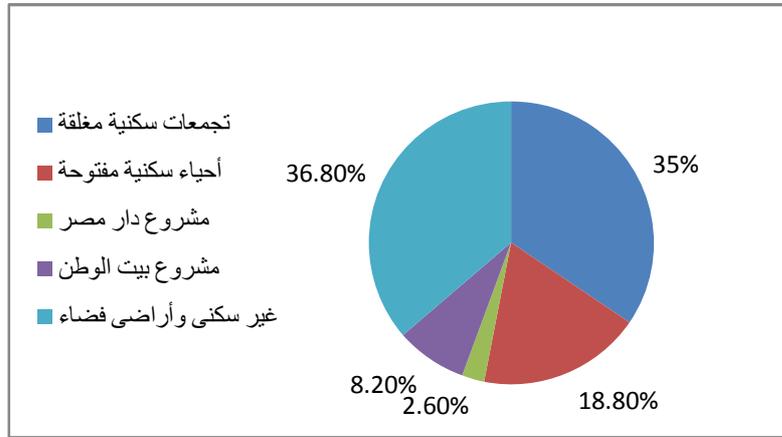
\*تجمعات سكنية مغلقة للإسكان المتوسط

\*\*تقسيم أراضى يتم بيعه قطعاً منفردة للمغترين

\*\*\*تجمعات سكنية مغلقة مخصصة لجمعيات الإسكان التعاونية والنقابات

جدول ٥-٥ المسطحات والنسب المئوية لاستعمالات الأراضي - الباحثة

النسبة	فدان	الإستعمال
٣٥%	٢٤٤٩٧	تجمعات سكنية مغلقة
١٨.٨%	١٣١٦٢	أحياء سكنية مفتوحة
٢.٦%	١٨٤٩	مشروع دار مصر
٨.٢%	٥٧٣١	مشروع بيت الوطن
٣٦.٨%	٢٥٧٦١	استخدام غير سكني وأراضى فضاء
١٠٠.٠%	٧٠٠٠٠	اجمالي



شكل ٥-١٣ مسطحات ونسب استعمالات الأراضي لمدينة القاهرة الجديدة - الباحثة

جدول ٥ - ٦ نسبة التجمعات السكنية المغلقة إلى مسطح الاستعمال السكني فقط

النسبة	فدان	الإستعمال
٥٩.٥%	٢٦٣٤٦	تجمعات سكنية مغلقة + دار مصر
١٠٠%	٤٤٢٣٩	اجمالي الإستعمال السكني بالمدينة

## ٣ - مدينة الشيخ زايد

تعتبر مدينة الشيخ زايد المصرية مدينة جديدة من مدن الجيل الثاني حيث تم إنشائها عام ١٩٩٥ بمنحة من صندوق أوطبي للتنمية - منحة الشيخ زايد - وهي إحدى مدن محافظة الجيزة، كما تعتبر ضاحية من ضواحي القاهرة الكبرى وامتداداً طبيعياً لها، تبعد مدينة الشيخ زايد حوالي ٢٠ كم من ميدان لبنان بحى المهندسين وتبعد ٢٨ كم عن ميدان التحرير بوسط القاهرة، ويحدها طريق مصر - الإسكندرية الصحراوي وامتداد محور ٢٦ يوليو ومدينة ٦ أكتوبر وترتفع المدينة عن سطح البحر حوالي ٢٢٠ متر وتبلغ مساحتها الحالية حوالي ١٠.٣ ألف فدان، وتبلغ مساحة الكتلة السكنية ٧٥٠٠ فدان تم تنمية حوالي ٦٨٥٤.٥ فدان منها حتى الآن.

إن موقع مدينة الشيخ زايد هو يجمع بين موقع التجمعين العمرانيين ٦ (أ، ب) من ضمن العشر تجمعات عمرانية التي وضعت في المخطط الاستراتيجي للقاهرة ١٩٨٧ وقد كانت في البداية مخصصة لتنمية مشروعات إسكان لذوى الدخل المنخفض، وقد تم ضمها معاً عام ١٩٩٣ مكونان بذلك مدينة الشيخ زايد بمسطح يقارب ٩٥٠٠ فدان وفي عام ٢٠٠٣ توسعت مساحة المدينة لتصبح ١٠٣٠٠ فدان لصالح زيادة مسطحات التجمعات السكنية المغلقة، كما تم على مدار العقدین السابقین تغييراً في استخدامات الأراضي من مسطحات خصصت لتوفير الخدمات بالمدينة إلى مسطحات للتجمعات السكنية المغلقة. ويبلغ تعداد سكان مدينة زايد ٢٩.٥٥٣ نسمة في عام ٢٠٠٦ ومن المخطط أن يصل إلى ٦٧٥ ألف نسمة في ٢٠٢٧



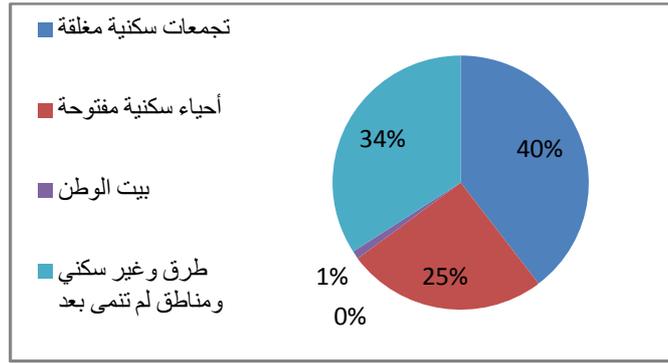
تجمعات سكنية مغلقة (Dark Blue)      أحياء سكنية مفتوحة (Light Blue)

شكل ٥-١٤ مدينة الشيخ زايد موقعا عليها التجمعات السكنية المغلقة  
الباحثة بناء على الزيارات الميدانية والخرائط المساحية

وقد بلغ عدد التجمعات السكنية المغلقة في المدينة طبقا للمسح الميداني ٥٥ تجمع مغلق تشغل حوالي ٤٠% من اجمالي مسطح المدينة وحوالي ٦٠% من إجمالي المسطح السكنى الفعلى لها كما يبين ذلك كل من جدول ٥ - ٧ و ٥ - ٨ والشكل ٥ - ١٥

جدول ٥ - ٧ نسب الاستعمالات لمدينة الشيخ زايد - الباحثة

النسبة	فدان	الإستعمال
٣٩.٦%	٤١٢١.٧	تجمعات سكنية مغلقة
٢٥.٢%	٢٦٢٠.٥	أحياء سكنية مفتوحة
١.١%	١١٢.٣	بيت الوطن
٣٤.١%	٣٥٤٥.٥	طرق وغير سكني ومناطق لم تنمى بعد
١٠٠.٠%	١٠٤٠٠	اجمالي



شكل ٥ - ١٥ نسب الاستعمالات لمدينة الشيخ زايد - الباحثة

جدول ٥ - ٨ النسبة المئوية لمساح التجمعات المغلقة بالنسبة لمساح السكنى

نسبة مئوية	فدان	الاستعمال
٦٠%	٤١٢١.٧	تجمعات سكنية مغلقة
١٠٠%	٦٨٥٤.٥	اجمالي مسطح السكنى حتى الآن

<sup>١</sup>المساحات تقريبيه من حساب الباحثة من ملف الأتوكاد (AutoCAD) الصادر من جهاز مدينة الشيخ زايد

٤ - مدينة ٦ أكتوبر<sup>١</sup>

تعتبر المدينة من مدن الجيل الأول التي صدر القرار الجمهورى رقم ٥٠٤ لسنة ١٩٧٩ بإنشائها واعتبارها مدينة مستقلة ذات قاعدة اقتصادية صناعية، واعتبرت مركزا حضريا واجتماعيا وسياحيا ناجحا ومن أكثر المدن الجديدة تنمية عمرانية، وتتمتع المدينة بموقع متميز من الناحيتين الطبيعية والبيئية بإطلالتها على هضبة الأهرام السياحية حيث تبعد عنها مسافة ١٧ كيلومتر وتبعد عن وسط القاهرة ٣٨ كيلومتر، يوجد مدخلين للمدينة وهما المدخل الرئيسى فى الكيلو ٢٥ فى فى طريق القاهرة الأسكندرية الصحراوى والثانى عند الكيلو ١٩ فى طريق القاهرة الفيوم ليربط المدينة بالطريق الدائرى. ويوضح الشكل ٥-١٦ المخطط الأصى للمدينة

كما تميزت المدينة بوجود خدمات إقليمية مثل مدينة الإنتاج الإعلامى والجامعات والمعاهد الخاصة والأندية والفنادق والمستشفيات.

تبلغ مساحة كردون المدينة فى المخطط الأصى ٨٥٧١٤ فدان ولكن حدثت عدة توسعات فى أعوام ٢٠٠٠ و ٢٠٠٦ و ٢٠٠٩ كانت كالأتى:

- توسعات شرق المنطقة السياحية وشمالها وتشتمل على القرى والمشروعات السياحية والأندية الاجتماعية
- توسعات المنطقة السكنية الشمالية الأولى والثانية
- توسعات جنوب شرق المدينة وهى المنطقة المحصورة بين طريق الواحات وطريق الفيوم
- توسعات فى المنطقة الصناعية باتجاه الشمال

بناء على ذلك أصبح اجمالى مسطح كردون المدينة ١١٩٢١٤.٢٣ فدان<sup>٢</sup>، كما يتضح من شكل ٥ - ١٧ والشكل ٥ - ١٨ يوضح خريطة المدينة موقعا عليها التجمعات السكنية المغلقة تجب الإشارة إلى أن التوسعات فى جنوب شرق المدينة وهى المنطقة التى تقع جنوب طريق الواحات لم يتم وضع أى مخططات عمرانية لها ولا يوجد لها أى تفاصيل تخطيطية محددة على خريطة الأوتوكاد الصادرة من جهاز المدينة، ولذلك تم استثنائها من المساحة الكلية للمدينة والتى تم عمل الحسابات على أساسها وهى تبلغ قرابة ٤٤٥٧٩ فدان ليصبح إجمالى المساحة التى ضمن حسابات هذا البحث لمدينة ٦ أكتوبر هى ٧٤٦٣٥.٢٣ فدان فقط، كما لم تتمكن الباحثة من حصر عدد محدد للتجمعات السكنية المغلقة فى المدينة بدقة بسبب عدم تطابق الخرائط المساحية

<sup>١</sup> المدن الجديدة فى مصر، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، ٢٠٠٩، المؤتمر الدولى لتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة - السياسات والأولويات، مكتبة الأسكندرية، مصر.  
<sup>٢</sup> من بيانات ملف الأوتوكاد الصادر عن جهاز المدينة.

مع خرائط الأوتوكاد الصادرة من جهاز المدينة. وقد بلغ تعداد المدينة في ٢٠٠٦ حوالي ٥٧١٣٥ نسمة ومن المخطط أن يصل إلى ٥٠٥ نسمة في سنة ٢٠٢٧



شكل ١٦-٥ المخطط الأصلي لمدينة ٦ أكتوبر ١٩٧٩  
المصدر: رانيا أدهم ٢٠١٢



شكل ١٧-٥ مدينة ٦ أكتوبر والتوسعات العمرانية حتى عم ٢٠٠٩  
المصدر: سلوى مصطفى شحاتة ٢٠٠٩



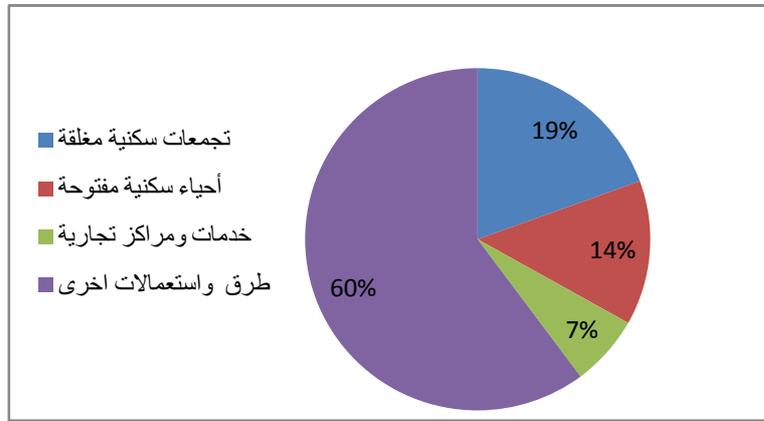
أحياء سكنية مفتوحة تجمعات سكنية مغلقة جنوب طريق الواحات

شكل ١٨-٥ مواقع التجمعات السكنية المغلقة بمدينة ٦ أكتوبر  
المصدر: الباحثة بناء على المسح الميداني

جدول ٥ - ٩ نسب استخدامات الأراضي لمدينة ٦ أكتوبر

النسبة	فدان	الإستعمال
١٩.٥%	١٤٥٢٥.٢٥	تجمعات سكنية مغلقة
١٣.٧%	١٠٢١١.٨٥	أحياء سكنية مفتوحة
٦.٧%	٤٩٧٤.٢	خدمات ومراكز تجارية
٦٠.٢%	٤٤٩٢٣.٩٣	طرق واستعمالات اخرى
١٠٠.٠%	٧٤٦٣٥.٢٣	اجمالي*

\*الإجمالي مطروح منه الجزء جنوب طريق الواحات



شكل ٥ - ١٩ نسب الاستخدام للأراضي بمدينة ٦ أكتوبر

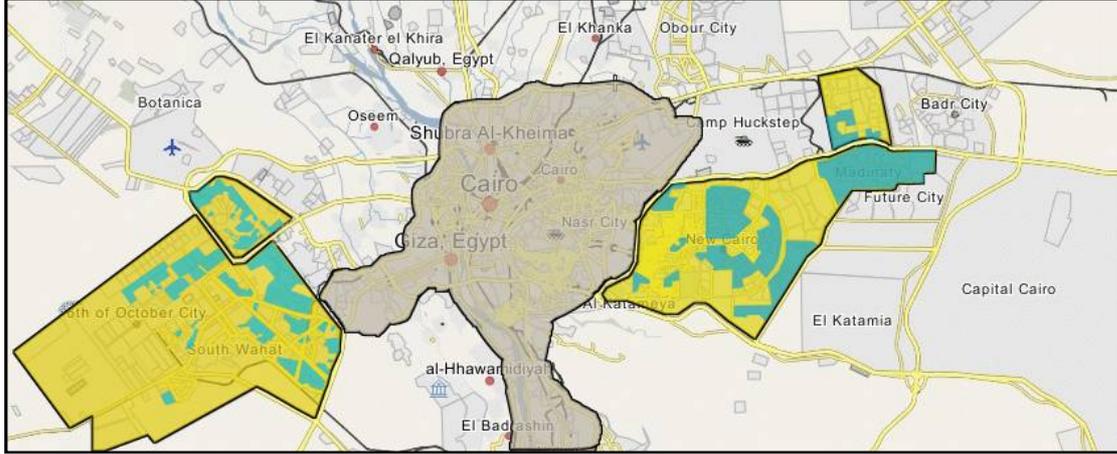
بناء على الجدول (٥-١٠) يصبح إجمالي مسطح السكنى فى المدينة ٢٤٧٣٧.١ فدان منها ١٤٥٢٥.٢٥ فدان تجمعات سكنية مغلقة بنسبة ٥٨.٧ %

جدول ٥-١٠ نسبة التجمعات السكنية المغلقة إلى الإجمالي السكنى - الباحثة

النسبة	فدان	الاستخدام
٥٨.٧%	١٤٥٢٥.٢٥	مسطح التجمعات السكنية المغلقة
١٠٠%	٢٤٧٣٧.١	إجمالي مسطح السكنى*

\*مقتطع منه الجزء الواقع جنوب طريق الواحات

يتضح من نتائج اختبار وجود انتشار التجمعات السكنية المغلقة في المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى، أنها يمكن اعتبارها ظاهرة مسيطرة في المحتوى العمراني لتلك المدن، حيث أنها تجاوزت أكثر من نصف المسطح الإجمالي للسكن باستثناء مدينة الشروق ويوضح الشكل ٥-٢٠ منطقة الدراسة محددًا بها مناطق انتشار التجمعات السكنية المغلقة.



شكل ٥ - ٢٠ منطقة الدراسة موقعا عليها التجمعات السكنية المغلقة

المصدر : الباحثة بناء على المسح الميداني والخرائط المساحية

الجدول ٥-١١ جدول تجميعي لنتائج التوثيق بالخرائط للمدن الواقعة في منطقة الدراسة للمقارنة بينهم بغرض اختيار إحدى تلك المدن كنموذج لاختبار المفاهيم التي وردت بإطار العمل DPSIR

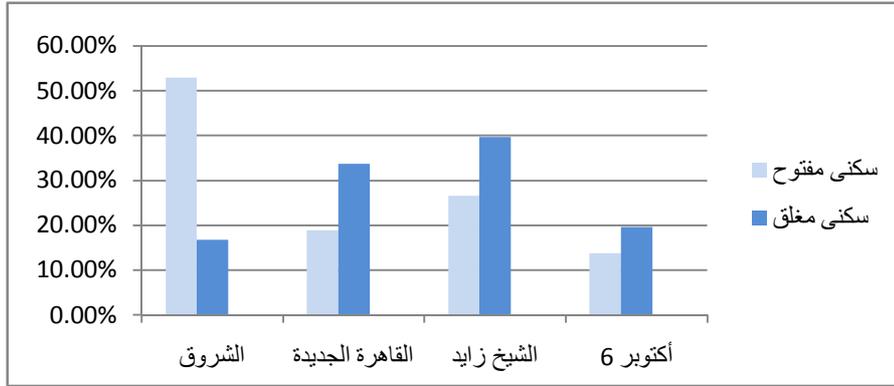
جدول (٥-١١) تجميع لنتائج اختبار وجود القضية الرئيسية في منطقة الدراسة

المصدر: تجميع الباحثة

إجمالي المسطح		الأحياء السكنية المفتوحة		التجمعات السكنية المغلقة			اسم المدينة	
المدينة	السكني	% للمدينة	المسطح	% للمدينة	% للسكني	المسطح (فدان)		
١١٩٠٠	٨٢٧٨.٧٥	٥٢.٩	٦٢٩١.٧	١٦.٧	٢٤	١٩٨٧	٤٠	الشروق
٧٠٠٠٠	٤٤٢٣٩	٢٥	١٨٨٩٣	٣٦.٢	٥٧.٣	٢٦٣٤٦	١٨٥	القاهرة الجديدة
١٠٣٠٠	٦٨٥٤.٥	٢٦.٥	٢٧٣٢.٨	٣٩.٦	٦٠	٤١٢١.٧	٥٥	الشيخ زايد
٧٤٦٣٥.٢ ٣	٢٤٧٣٧	١٣.٧	١٠٢١١.٨	١٩.٥	٥٨.٧	١٤٥٢٥.٢ ٥	غير مؤكد	٦ أكتوبر*

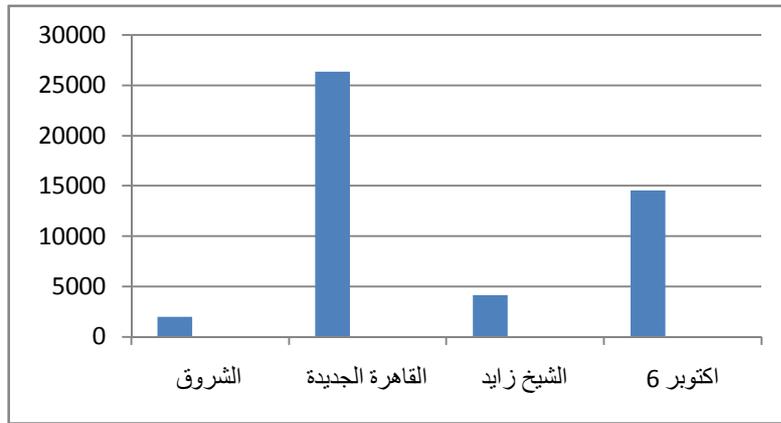
\* باستثناء مساحة التوسعات في جنوب طريق الواحات

وبناء على الجدول ١١-٥ يمكن استنتاج المقارنات التالية في شكل ٢١-٥ و ٢٢-٥



شكل ٢١-٥ النسب المئوية للمساحات السكنية المفتوحة والمغلقة بالنسبة لإجمالي مسطح المدينة  
المصدر : حسابات الباحثة من ملفات الأوتوكاد

يتضح من الشكل ٢١-٥ أن ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة تسيطر في البيئة العمرانية للمدن الجديدة الواقعة في منطقة الدراسة باستثناء مدينة الشروق.



شكل ٢٢-٥ مقارنة بين مساحات التجمعات السكنية المغلقة (بالفدان) بالمدن الأربعة  
المصدر : حسابات الباحثة من ملفات الأوتوكاد

يتضح من شكل ٢٢-٥ أن مدينة القاهرة الجديدة بها أكبر مسطح بالفدان للتجمعات السكنية المغلقة وتبلغ ٢٦٣٤٦ فدان يليها مدينة ٦ أكتوبر وتبلغ ١٤٥٢٥.٢٥ فدان يليها مدينة الشيخ زايد وتبلغ ٤١٢١.٧ فدان وأخيرا أقل مسطح للتجمعات المغلقة يوجد بمدينة الشروق ويبلغ ١٩٨٧ فدان. وبناء على ذلك سوف يتم اختيار مدينة القاهرة الجديدة كنموذج للدراسة.

## ٥ - ٤ - ٢ - مدينة القاهرة الجديدة كنموذج للدراسة

تعتبر مدينة القاهرة الجديدة نتاج مباشر للتحول في السياسة العمرانية والتي تعكس الاتجاهات الليبرالية الحديثة في الاقتصاد المصري، مما يجعلها تجسيدا فعليا لأثر الأنشطة المختلفة في البيئة العمرانية.

وسوف يتم التركيز عليها كنموذج يتم من خلاله التحقق من الوضع الراهن لظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة ولتطبيق باقي خطوات المنهج المقترح والتي يتم من خلالها اختبار إطار العمل المفاهيمي DPSIR وذلك للأسباب التالية:

□ مدينة القاهرة الجديدة الإمتداد الطبيعي الشرقي لمدينة القاهرة وترتبط بها بسهولة دون عوائق .

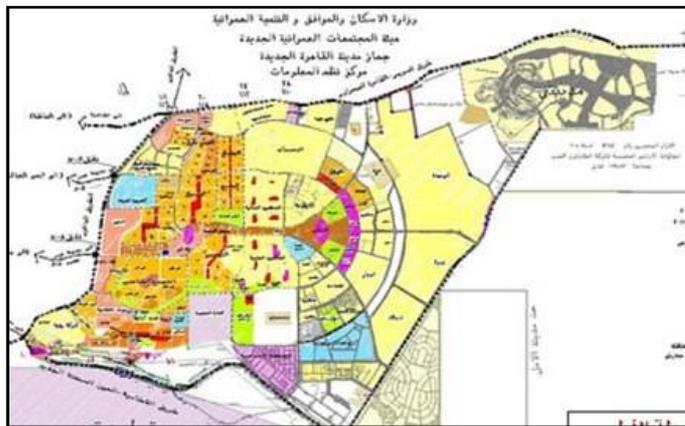
□ تأثرها بالتنمية المستقبلية منذ السبعينات والثمانينات في التوجه نحو إقليم قناة السويس، وفي محاور التنمية الجديدة والمتمثلة في محور العين السخنة الجديد.

□ سهولة الوصول إليها وربطها بإقليم القاهرة الكبرى ، سواء من الطريق الدائري الذي يربطها بشمال القاهرة ( مصر الجديدة ، المرج) أو جنوبها ( المعادي ، حلوان ) ، أو بالمحاور العرضية التي تربطها بداخل مدينة القاهرة ( مصرالجديدة من خلال طريق السويس ، ومدينة نصر والمقطم ووسط المدينة من خلال محور ال NA ).

□ إتصالها المباشر حاليا بمدينة نصر باعتبارها إمتداد طبيعي لها ، خاصة من خلال الحي العاشر .

□ تحتوى على أكبر عدد من التجمعات السكنية المغلقة وعلى أكبر مسطح بالفدان لتلك التجمعات ( ٢٦٣٤٦ فدان) كما يتضح من شكل ٥-٢٢.

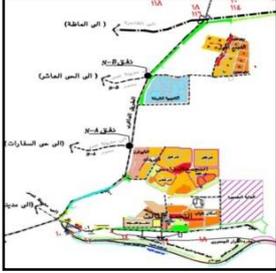
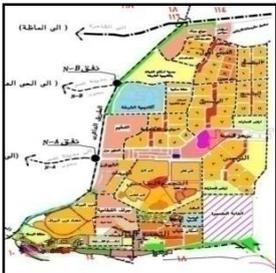
ويوضح الشكل ٥-٢٣ خريطة القاهرة الجديدة موضحا حدود كردون المدينة.



شكل ٥-٢٣ مدينة القاهرة الجديدة - هيئة المجتمعات العمرانية

وقد تمت تنمية المدينة على عدة مراحل بدءاً من التجمعات الثلاثة الأولى في عام ١٩٨٣ وحتى المخطط النهائي في عام ٢٠٠٩ طبقاً لبيانات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، ويمكن إيجاز مراحل تنمية المدينة كما يلي:

جدول ٥-١٢ مراحل تنمية مدينة القاهرة الجديدة  
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

	<p><b>المرحلة الأولى ١٩٨٣</b></p> <p>إنشاء التجمع الأول والثالث والخامس شرق القاهرة الكبرى بمسطح ١٤٠٠ فدان وتسكين ٢٥٠ ألف نسمة بكل منهم وتكون الأولوية لذوى الدخل المحدود والمتوسط، وذلك بهدف إيقاف نمو الإسكان غير الرسمي فوق الأراضي الزراعية.</p>
	<p><b>المرحلة الثانية ١٩٨٧</b></p> <p>ضم المساحات البينية بين التجمعات الثلاثة ووضع مخطط لإضافة بعض الخدمات الإقليمية بين تلك التجمعات بدلاً من الحزام الشجرى حتى لا تتحول إلى تجمعات عشوائية. مع استمرار دور الدولة فى بناء المساكن منخفضة التكاليف بكل من التجمعات الثلاثة.</p>
	<p><b>المرحلة الثالثة ١٩٩٥</b></p> <p>التوسع فى مخطط القاهرة الجديدة بضم مسطحات إضافية لإقامة أحياء سكنية مفتوحة مثل النرجس والبنفسج والياسمين وحى جنوب الأكاديمية، وبداية السماح للأفراد بتملك الأرض والبناء فخصصت تلك الأحياء للإسكان المتميز والفاخر حيث بيعت كقطع أراضي صغيرة للأفراد. كما ارتفع تعداد السكان المستهدف إلى ١.٢ مليون نسمة.</p>
	<p><b>المرحلة الرابعة ١٩٩٨</b></p> <p>استمرار التوسع فى مخطط المدينة وإضافة مناطق جديدة خصصت بالكامل للاستثمارات العقارية وإنشاء التجمعات السكنية المغلقة، كما تم السماح للقطاع الخاص بالمساهمة فى إقامة الخدمات ومرافق البنية التحتية وأيضاً بناء المشروعات السكنية الضخمة مثل مدينة الرحاب التى تحتوى على مستويات إسكان متنوعه وكافة الخدمات.</p>

تابع جدول ٥-١٢

	<p><b>المرحلة الخامسة ٢٠٠٠</b></p> <p>امتداد منطقتي المستثمرين الشمالية والجنوبية في اتجاه القوس الشرقي للمدينة، وتخصيص جميع المناطق السكنية للاستثمار العقاري سواء للأفراد أو المطورين، والاتجاه لنقل مراكز خدمة رجال الأعمال بالقاهرة الكبرى إلى منطقة المحور المركزي في قلب القاهرة الجديدة. كما ارتفع تعداد السكان المستهدف إلى ٤ مليون نسمة في سنة ٢٠٢٧</p>
	<p><b>المرحلة السادسة ٢٠٠٥</b></p> <p>مخطط القاهرة الجديدة يصل لمسطح ٧٦ ألف فدان بالإضافة إلى التوسعات المستقبلية ومدينة مدينتي، ويتم تخصيص القوس الشرقي بالكامل للاستثمار في المشروعات العمرانية المتكاملة وهي التجمعات السكنية المغلقة ويواكب ذلك التوسع في شبكات طرق جيدة ومراكز متعددة للترفيه وخدمات رجال الأعمال.</p>
	<p><b>المرحلة الأخيرة ٢٠٠٩</b></p> <p>ومع استمرار الانشاءات العمرانية بالقاهرة الجديدة ، وإستمرار توفير الخدمات وانتقال بعض الخدمات الإدارية الرئيسية إليها مثل محكمة الأسرة ، إدارة شركة الغاز الطبيعي ، مرور مدينة نصر ، ظهور بعض المراكز التجارية ، وتشغيل العديد من الجامعات والمدارس، إستمر الجذب نحو مدينة القاهرة الجديدة وظهرت إمتدادات في المناطق المحيطة بالقاهرة الجديدة، فظهر عدد من المناطق والمشروعات الكبرى علي طريق السويس ، شرق حدود القاهرة الجديدة مثل : مشروع مدينتي ، مدينة المستقبل ،والذي ضمهما المخطط الإستراتيجي بعيد المدى لتنمية إقليم القاهرة الكبرى</p>

وقد أصبح الهدف من وجود مدينة القاهرة الجديدة هو خلق بيئة عمرانية متميزة لجذب فئات السكان المتميزين ذوي المستويات الاقتصادية العالية ، والقادرين بالفعل علي التحرك إلي خارج القاهرة ، وليس بعيدا عنها وذلك عن طريق توفير عدد من المكونات الأساسية للمدينة تتشكل في مجموعها من إسكان ومشروعات إستثمارية وخدمات.

### ٥ - ٤ - ٢ - ٣ الخصائص المميزة للتجمعات السكنية المغلقة بالقاهرة الجديدة

يتم في هذا الجزء التعرف على الخصائص المميزة للتجمعات السكنية المغلقة في القاهرة الجديدة وتشمل هذه الخصائص:

أولاً: خصائص تم استخلاصها من الدراسة النظرية (الفصل الثاني / نقطة رقم ٢ - ٥ - ٣) وتشمل: (ملاحم الإنغلاق، ملاحم التأمين، الخدمات ووسائل الترفيه، نوعية السكان، نمط الحياة، الموقع الجغرافي، حجم التجمع).

ثانياً: خصائص تم استخلاصها من واقع المقابلات والزيارات الميدانية واستبيان السكان وتشمل: (جاذبية البيئة السكنية، أسلوب الإدارة).

### أولاً: خصائص تم استخلاصها من الدراسة النظرية

#### ١ - ملاحم الإنغلاق

إن الطبيعة الصحراوية لمنطقة الدراسة - وخاصة مدينة القاهرة الجديدة - تنعدم بها الحواجز الطبيعية مثل الغابات الشجرية أو الأعشاب الكثيفة أو المجارى المائية، وبالتالي تتمثل ملاحم الإنغلاق في وجود الأسوار المادية المصطنعة وهي قد تكون سياج شجرى أو أسلاك شائكة أو حوائط مصمتة، وقد كانت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تمنع بناء الحواجز المصمتة في بداية ظهور التجمعات المغلقة واقتصارها على وجود سياج شجرى بهدف تحديد الملكية فقط وليس بهدف الإنغلاق لأن توصيف تلك التجمعات يقتصر على كونها تجمعات سكنية خاصة، ولكن بضغط من السكان والمطورين بدعوى تحقيق الأمن والرغبة في التميز تمت إجازة بناء السور بحيث يكون عبارة عن جزء سفلى مصمت ويعلوه سياج حديدي. ولكن توجد بعض التجمعات السكنية المغلقة التي تتبالغ في ارتفاع الأسوار.

#### ٢ - ملاحم التأمين

يكون أسلوب التأمين في التجمعات المغلقة في منطقة الدراسة متمثلاً في أفراد أمن على البوابات وأيضاً في المناطق السكنية داخل التجمع وذلك بشكل أساسي، أما ما قد يزيد على ذلك فيكون كاميرات مراقبة متصلة بدوائر تلفزيونية في المناطق الهامة وحول الأسوار بالإضافة إلى أنظمة التحكم في الدخول. وتكمن إشكالية التأمين في ارتفاع تكلفة الحراسات وصيانة أجهزة المراقبة والتحكم، مما يؤدي إلى تقليل بوابات الدخول والخروج في التجمعات المغلقة صغيرة المساحة توفيراً لتدابير المراقبة والتأمين، وذلك على سبيل المثال تجمع ستيتا المغلق الذي قام بإغلاق كافة البوابات الفرعية شكل ٥-٢٦. كما أن بعض أساليب التأمين تسبب إزعاج لبعض السكان في

تعطيل دخول الزائرين إليهم، وفي أحيان أخرى عند وجود منافع عامة داخل التجمع تكون مراقبة الدخول للتجمع ضعيفة ويشوبها التقصير وهو ما قد يضعف من استحكامات الأمن به، وذلك على سبيل المثال مثل مدينة الرحاب.

### ٣ - الخدمات ووسائل الترفيه

توجد مجموعة من الخدمات الأساسية في جميع التجمعات المغلقة بالقاهرة الجديدة على اختلاف مسطحاتها مثل العناية بالحدائق وجمع المخلفات وصيانة الطرق والأماكن العامة والإنارة، كما يجب أن تتوفر بكل تجمع مغلق منطقة خدمات تصل نسبة مساحتها من ٨ إلى ١٢ % من مساحة التجمع وتحتوى على مسجد ومحلات للاحتياجات اليومية وخدمات أخرى اجتماعية وإدارية.

أما بالنسبة لوسائل الترفيه فإن الغالبية العظمى من التجمعات السكنية المغلقة بالقاهرة الجديدة تخلو من وسائل الترفيه لأنها قليلة الحجم وضعيفة الإشغال باستثناء مدينة الرحاب، وتنتشر مراكز الترفيه والتسوق خارج أسوار التجمعات المغلقة بالمدينة وتتركز في منطقة الخدمات المركزية على شارع التسعين شكلى ٥ - ٢٨، ٥-٢٩

### ٤ - نوعية السكان

برغم تعدد المستويات الاقتصادية للتجمعات السكنية المغلقة في القاهرة الجديدة إلا أنها ما تزال في المستوى المتوسط المرتفع فما فوق، وبالتالي فإن سكان تلك التجمعات جميعهم من ذوى قدرة مالية جيدة ومستقرة أو من الأثرياء، كما أنهم ذوى تعليم مرتفع وموقع وظيفى جيد ولديهم القدرة على اقتناء أكثر من سيارة خاصة ويتشابهون في العادات الاجتماعية، ولا يوجد في تلك التجمعات تصنيفا لنوعية السكان قائما على طائفة أو عرق أو دين مثلما هو حادث في التجمعات المغلقة العالمية.



شكلى ٢٤-٥ و ٢٥-٥ نماذج لأسوار التجمعات المغلقة فى القاهرة الجديدة  
المصدر : الباحثة



شكل ٢٧-٥ بوابات رئيسية  
[www.haiatiresidence.com](http://www.haiatiresidence.com)

شكل ٢٦-٥ غلق بعض البوابات للتأمين  
المصدر: الباحثة



شكل ٢٩-٥ مركز ترفيهى بمدينة الرحاب السكنية  
[www.londoneya.com](http://www.londoneya.com)

شكل ٢٨-٥ مركز ترفيهى فى شارع التسعين  
[www.amer-group.com](http://www.amer-group.com)

## ٥ - نمط الحياة

جميع التجمعات السكنية المغلقة في القاهرة الجديدة توفر الوحدات السكنية بنظام التملك سواء كانت تلك الوحدات فيلات أو شقق سكنية، بعض الإدارات الخاصة تفرض شروطا محددة للمالك حتى تسمح له بإيجار الوحدة التي يمتلكها وفي بعض التجمعات التابعة لجهات السيادية تمنع الإيجار أو حتى إعادة البيع، أما التجمعات التي لا تمنع الملاك من عرض وحداتهم للإيجار فإن ذلك يعد مؤشرا على احتمال انحدار المستوى الاجتماعي والاقتصادي للتجمع، وذلك عندما لا يوجد جدية في تطبيق اللوائح الداخلية للتجمع فيما يخص الإلتزام بالقوانين المنظمة له.

## ٦ - الموقع الجغرافي

لا توجد مميزات بيئية طبيعية في منطقة الدراسة كونها منطقة ذات طبيعة صحراوية بالأساس وإنما يعود التميز في الموقع الجغرافي للتجمع إلى قربه من مناطق الخدمات الأساسية، كما أن الموقع الجغرافي يكون متميزا بشكل أفضل كلما ابتعد عن محاور الحركة السريعة مثل الطريق الدائري وطريق القاهرة السويس.

وبالنسبة لمدينة القاهرة الجديدة لم يعتمد اختيار مواقع التجمعات السكنية المغلقة على معايير محددة، وإنما كان ذلك مرتبطا بالتوجهات السياسية بدرجة كبيرة حيث أن بعض التجمعات السكنية المغلقة التي انشئت في مرحلة مبكرة من التنمية مثل *Mirage city* , *Lake View* , *Katameya Heights* فإن تحديد موقعها يرجع لأمر سيادي بالتخصيص المباشر. أما مناطق المستثمرين الشمالية والجنوبية والمخصصة للتجمعات السكنية المغلقة متوسطة الحجم فهي مناطق لا تتمتع بأى مميزات جغرافية (شكلى ٥-٣٠ و ٥-٣١).

## ٧ - حجم التجمع

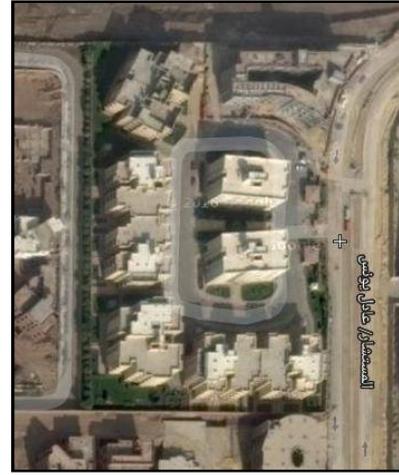
تتنوع أحجام التجمعات المغلقة في القاهرة الجديدة تنوعا كبيرا فهي تبدأ من مسطح ٥ أفدنة مثل تجمع الجوهرة حتى تصل إلى المسطحات الضخمة مثل مدينتى (٨٠٠٠ فدان) والرحاب (٢٥٠٠ فدان) و *city-gate* (٢١٠٠ فدان). شكلى ٥-٣٢ و ٥-٣٣



شكل ٣١-٥ منطقة المستثمرين الجنوبية

شكل ٣٠-٥ منطقة المستثمرين الشمالية

[www.maps.google.com.eg/](http://www.maps.google.com.eg/)



شكل ٣٣-٥ تجمع city-gate (٢١٠٠ فدان)

شكل ٣٢-٥ تجمع الجوهرة (٥ فدان)

[www.qataridiar.com](http://www.qataridiar.com)

[www.maps.google.com.eg/](http://www.maps.google.com.eg/)

ثانيا: خصائص تم استخلاصها من واقع الدراسة الميدانية

#### ٨ - جاذبية البيئة السكنية

يعتمد التسويق للتجمعات السكنية المغلقة على الدعاية للتنسيق الجيد للموقع وعلى مدى نجاح التجمع في توفير البيئة السكنية المتميزة التي توفر إطلالة على مسطحات للحدائق وبحيرات المياه، وفي الواقع فإنه كلما ارتفع المستوى الاجتماعي والاقتصادي للتجمع كلما زادت به مسطحات الحدائق وبحيرات المياه أو حمامات السباحة وبالتالي تزداد جاذبية البيئة السكنية التي يوفرها تنسيق الموقع، مثال ذلك تجمع أرابيلا وليك فيو والقطامية والباثيو وغيرهم كثير.

كما توجد العديد من التجمعات السكنية المغلقة التي تخلو من العناصر الجاذبة في تنسيق الموقع وهي تتكون من عمارات سكنية متعددة الطوابق وتطل على ممرات وأماكن انتظار سيارات وتكون المسطحات الخضراء أقل مايمكن وذلك مثل تجمع الحرية ومدينة الصحفيين وحدائق الفدا.

#### ٩ - أسلوب الإدارة

ينحصر أسلوب الإدارة للتجمعات السكنية المغلقة في القاهرة الجديدة في اتجاهين

- الإتجاه الأول وهو الإدارة من خلال المطور العقاري وهو يبدأ من المراحل الأولى للمشروع وحتى الانتهاء منه حيث يحرص المطور على أن يكون حسن إدارة التجمع وسيلة جيدة لتسويق وحداته، ومن الممكن أن يستمر المطور في إدارة التجمع حتى بعد اكتماله أو يسلم إدارته إلى اتحاد الشاغلين.
- الإتجاه الثانى وهو الإدارة من خلال اتحاد الشاغلين ويتم طبقا لذلك تكوين مجلس إدارة منتخب من الملاك ويكون العمل به تطوعى ويتكون من أربعة أشخاص على الأقل بالإضافة إلى متحدث نيابة عنهم، ومن خلال مجلس الإدارة يتم تكوين لجان فرعية فى شتى نواحي الإدارة فى التجمع مثل النظافة والصيانة والأمن وجمع المخلفات وغيرها، ويكون هذا الأسلوب سائدا أكثر فى التجمعات الصغيرة ويتم تعيين مديرا مسؤولا أو شركة إدارة متخصصة فى حالة التجمعات الأكبر حجما.



شكل ٣٥-٥ موقع عام

شكل ٣٤-٥

تجمع الباثيو ١ [www.google.com.eg](http://www.google.com.eg)



شكل ٣٧-٥ تجمع الحرية الموقع العام  
[www.google.com.eg](http://www.google.com.eg)

شكل ٣٦-٥ تجمع الحرية - الباحثة ٢٠١٥/٤/١٢

#### ٥ - ٤ - ٢ - ٤ - استبيان السكان

تم إجراء هذا الاستبيان بغرض تكوين تصور عام يعبر عن رأى سكان التجمعات المغلقة في تجربة انتقالهم من السكن في قلب القاهرة الكبرى إلى السكن داخل تجمع مغلق من جهة، ومن جهة أخرى التعرف على وجهة نظر سكان الأحياء المفتوحة فيما يخص ظاهرة انتشار تلك التجمعات المغلقة بالمدينة. أيضا يتم إلقاء الضوء على أهم أوجه القصور في البيئة العمرانية من خلال آراء ووجهات نظر السكان.

وتجدر الإشارة إلى أن عينة السكان سواء داخل أو خارج التجمع المغلق هم من الشريحة الاجتماعية المتوسطة العليا، ذوى تعليم مرتفع ومن أرباب الأسر.

#### ١ - سكان التجمعات المغلقة

يركز استطلاع رأى السكان على النقاط التالية

- منطقة السكن السابقة وأسباب تركها.
- المميزات المكتسبة نتيجة السكن بالتجمع المغلق.
- درجة الرضا عن أسلوب الإدارة الخاص بالتجمع.

فيما يتعلق بمنطقة السكن السابقة تنوعت بين مصر الجديدة ومدينة نصر والمعادي والمهندسين والإجماع على أن أسباب ترك منطقة السكن السابقة تنحصر في الضغوط الناتجة عن التكدس والعشوائية مثل الضوضاء والتلوث والازدحام وتدهور المستوى الاجتماعى.

وفيما يتعلق بالمميزات المكتسبة نتيجة السكن داخل تجمع مغلق فإنه قد تم اختيار المميزات التالية مما ورد في الدراسة النظرية

- تحقيق الخصوصية والهدوء.
- استثمار للمستقبل لارتفاع قيمة الممتلكات.
- السكن في مكان لا يصيبه التدهور بمرور الوقت.
- السكن مع فئة من نفس المستوى الاجتماعي.
- الأمن والحماية من جرائم السطو و السرقة.
- التخلص من ضغوط المعيشة في المجتمع المفتوح.
- الاستمتاع بالاندسكيب والبيئة السكنية المحسنة والجاذبة.

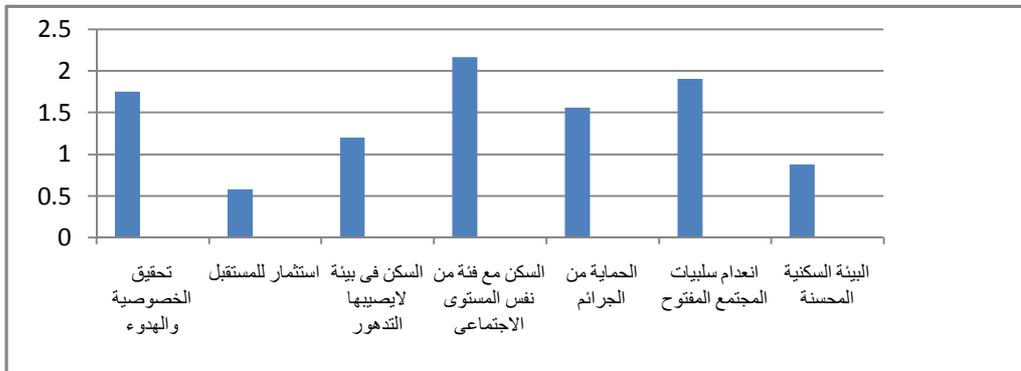
وقد أظهرت نتيجة الاستبيان في ترتيب المميزات ما يلي

جاء في مقدمة المميزات المكتسبة السكن مع فئة من نفس المستوى الاجتماعي يليها التخلص من الضغوط الناتجة عن المعيشة في المجتمع المفتوح يليها البحث عن الخصوصية والهدوء، وقد جاء في المرتبة الرابعة من حيث ترتيب المميزات الحماية من الجرائم يليها السكن في بيئة سكنية لا يصيبها التدهور يليها التمتع بالبيئة السكنية المحسنة والجاذبة وجاء في المرتبة الأخيرة الاستثمار للمستقبل كما يتضح من الجدول التالي:

جدول ٥ - ١٢ يوضح ترتيب المميزات المكتسبة نتيجة السكن داخل تجمع مغلق

المصدر : استبيان السكان

النسبة المئوية	تحقيق الخصوصية والهدوء	الاستثمار للمستقبل	بيئة لا تتدهور بمرور الوقت	المستوى الاجتماعي	الأمن والحماية من الجرائم	انعدام ضغوط المجتمع المفتوح	التمتع بالبيئة المحسنة والجاذبة
١٧.٥%	٥.٨%	١٢%	٢١.٦%	١٥.٦%	١٩%	٨.٥%	
الترتيب	٣	٧	٥	١	٤	٢	٦



شكل ٥-٣٨ المميزات المكتسبة نتيجة السكن في تجمع مغلق بناء على جدول (٥-١٢)

فيما يتعلق بدرجة رضا السكان عن الإدارة أسفر الاستبيان عن وجود إجماع على عدم الرضا عن أداء الإدارة خاصة إذا كانت من خلال اتحاد الشاغلين للأسباب التالية

- ضعف التدابير الأمنية المتبعة.
- كثرة النزاعات والخلافات فيما بين أعضاء مجلس الإدارة المنتخب.
- الانحياز في تطبيق اللوائح.

تجب الإشارة إلى أنه توجد عدة ملاحظات هامة توصلت إليها الباحثة أثناء استيفاء الاستبيان مع سكان التجمعات المغلقة وهي:

- يوجد إدراك واسع لدى السكان بأهمية الحفاظ على البيئة السكنية داخل التجمع المغلق وحمايتها من أية خروقات سلوكية قد تحدث من البعض والتصدى لها بحزم.
- اعراب السكان عن أن وجودهم في وسط سكان من نفس المستوى الاجتماعي ومتشابهون في العادات والصفات والمستوى الاقتصادي هو أهم وأفضل ميزة مكتسبة لهم حتى في التجمعات ذات المستوى الأقل من الفاجر.
- برغم إقرار البعض بكثرة النزاعات القضائية بين بعض من السكان واتحاد الشاغلين إلا أنه يوجد أيضا سكان أدركوا أن كثرة تلك النزاعات ليست في صالح التجمع بشكل عام وقد تؤدي إلى تدهوره وليس النهوض به فقاموا بالتنازل عن تلك الدعاوى القضائية وإصلاح الإشكاليات المزمنة فيما بينهم بالتفاهم.
- إجماع المشاركين في الاستبيان من داخل تجمعات سكنية مغلقة مختلفة على عدم التزام المطور بتنفيذ بعض البنود في العقد بخصوص توفير بعض الخدمات، حيث أخل المطور بتلك البنود واستغل المنطقة المخصصة للخدمة في أغراض أخرى أكثر ربحية، بالإضافة إلى إخلال بعض من المطورين باشتراطات ومواصفات التنفيذ.

## ٢ - سكان الأحياء المفتوحة

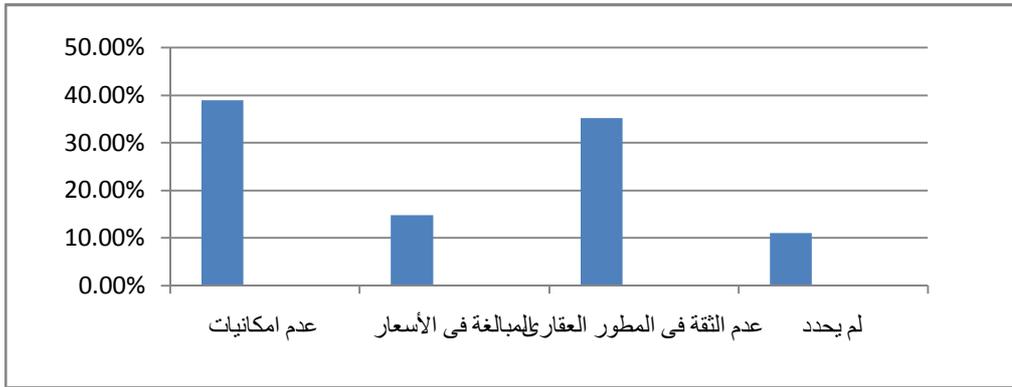
- تركزت محاور استطلاع رأى سكان الأحياء المفتوحة على محورين هما:
  - أسباب عدم السكن في تجمع مغلق
  - التعرف على سلبيات البيئة العمرانية
 وجاءت النتائج كما يلي:

فيما يتعلق بأسباب عدم السكن داخل تجمع مغلق جاءت نتيجة استطلاع رأى سكان المدن الجديدة كما يوضحها الجدول التالي

جدول ٥ - ١٣ يوضح أسباب عدم الرغبة في السكن في تجمع مغلق

السبب*	عدم إمكانيات	المبالغة في الأسعار	لم يحدد	عدم الثقة في جدية المطور العقاري	العدد
	٢١	٨	٦	١٩	٥٤
النسبة %	٣٨.٩ %	١٤.٨ %	١١.١ %	٣٥.٢ %	١٠٠ %

\* لم يتم تقييد المشاركين في الاستبيان بأسباب محددة



شكل ٥-٣٩ أسباب عدم السكن داخل تجمع مغلق

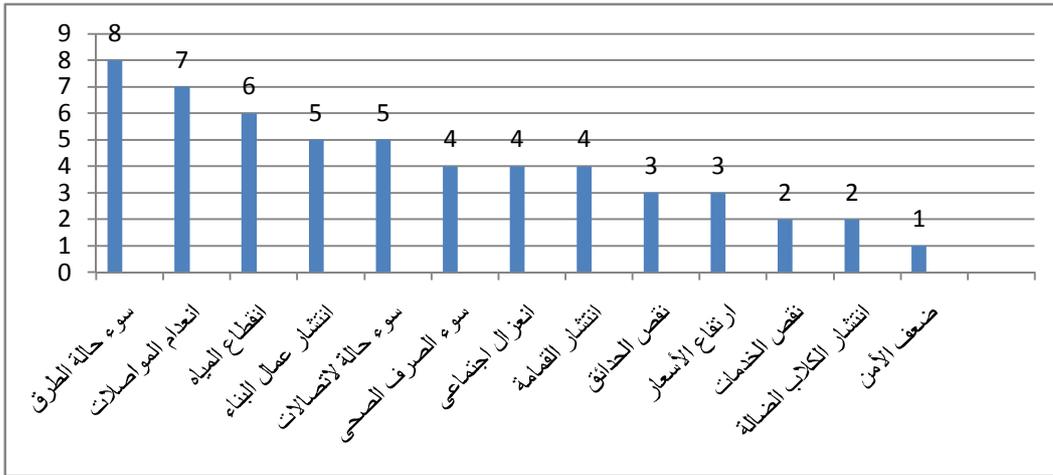
وفيما يتعلق بأوجه القصور في البيئة العمرانية للقاهرة الجديدة كان أكثرها هو سوء حالة الطرق وأقلها هو الأمن كما يتضح ذلك من عدد مرات تكرار القصور على لسان السكان في الجدول ٥-١٤

١٤

جدول ٥-١٤ أوجه القصور في البيئة العمرانية للمدينة

المصدر: استبيان السكان

المجموع	ضعف الأمن	انتشار الكلاب الضالة	نقص الخدمات الضرورية	ارتفاع الأسعار	نقص الحدائق	انتشار القمامة	انعزال اجتماعي	سوء حالة الصرف الصحي	سوء حالة الاتصالات	انتشار عمال البناء	انقطاع المياه	انعدام المواصلات العامة	سوء حالة الطرق
٥٤	١	٢	٢	٢	٢	٤	٤	٤	٥	٥	٦	٧	٨



شكل ٤٠-٥ أوجه القصور في البيئة العمرانية للقاهرة الجديد بناء على جدول (١٤-٥)

تجب الإشارة إلى أنه توجد عدة ملاحظات هامة توصلت إليها الباحثة أثناء استيفاء الاستبيان مع سكان من خارج التجمعات السكنية المغلقة :

- إجماع المشاركين في الاستبيان أنه رغم السلبيات التي سبق ذكرها إلا أن الحياة في المدن الجديدة أفضل من الحياة في قلب القاهرة وذلك لأنها وفرت لهم البيئة الصحية الخالية من التلوث.
- عدم تضرر السكان من شكل الأسوار والبوابات المحيطة بالتجمعات المغلقة وأنها لا توحى بالانعزال لأنها في الأغلب غير مصممة.
- يرى بعض السكان أن الميزة الوحيدة للسكن داخل تجمع مغلق هي تحقيق الأمن فقط وغير ذلك من مميزات لا يعدو أكثر من مظاهر لا داعي لها.
- قابلت الباحثة ثلاثة حالات يرغب السكان فيها بالحصول على تصريح بتحويل منطقة سكنهم لتجمع مغلق في مدينة القاهرة الجديدة، وهم سكان منطقة الإسكان العائلي بالمستثمرين الجنوبية وسكان منطقة الشويفات وسكان منطقة أبو الهول، وقد شجعهم على ذلك الفصل بين الأنشطة وأن تلك المناطق سكنية فقط وتخلو من الأنشطة التجارية.

### ٥ - ٤ - ٣ الخطوة الثالثة: استكشاف المفاهيم المرتبطة بالقضية:

يتم في هذه الخطوة استعراض نتائج الجولة الأولى من الاستبيان بأسلوب دلفي تشمل المفاهيم المرتبطة بالقضية أسباب انتشار التجمعات السكنية المغلقة والنتائج المترتبة عليها والسياسات الراهنة التي تساهم في انتشار تلك التجمعات. وقد تم إجراء تلك الجولة عن طريق تصميم نماذج مقابلة نصف مهيكلة مع عدة شخصيات ترتبط بمجال تنمية وانشاء التجمعات المغلقة، سواء كان ذلك في البحث العلمي أو التصميم العمراني أو الجهات الرسمية للدولة. وتركزت محاور المناقشة حول الإلمام بكافة جوانب منظومة انتشار تلك التجمعات في المحتوى العمراني للمدن الجديدة حول القاهرة الكبرى وخاصة في مدينة القاهرة الجديدة كنموذج. تجب الإشارة إلى أن الاستبيان بأسلوب دلفي يتحتم فيه الوصول إلى نقاط اتفاق حول الإجابات الواردة على لسان الخبراء المشاركين وبالتالي تمت معاودة البعض منهم لاستيضاح موقفهم في بعض نقاط الخلاف، كما أن المعلومات التي تكشف عن السياسات التي ساهمت في انتشار التجمعات السكنية المغلقة قد تم استيضاحها من الخبراء المشاركين في تلك الجولة على عدة مراحل وقد كانت إجابات الخبراء مكتملة لبعضها البعض.

### ٥ - ٤ - ٣ أسباب انتشار التجمعات السكنية المغلقة بالقاهرة الجديدة

#### أولا الأسباب التي أجمع الخبراء على الموافقة عليها

- أسباب عمرانية
  - بعض أوجه القصور في الخدمات في المناطق المفتوحة بالقاهرة الجديدة
  - تدهور البيئة السكنية في قلب القاهرة الكبرى والناطقة عن التحضر السريع
- أسباب سياسية
  - زيادة إقبال شركات التطوير العالمية على اقتناء الأرض بالقاهرة الجديدة
  - رغبة القيادة السياسية في أن تكون القاهرة الجديدة مقرا لسكن النخبة أولا
- أسباب اقتصادية
  - خفض الإنفاق الحكومي فيما يخص التنمية السكنية لذوى الدخل المرتفع
  - توفير مصادر للدخل لتمويل المشروعات الوطنية وخاصة اسكان محدودى الدخل
  - التغير في أنماط الإنتاج حيث التحول نحو التوسع في الاستثمار العقارى والخدمات والتجارة
  - نزعة استهلاكية مجتمعية وارتفاع القوة الشرائية
  - التحول نحو آليات الفكر الاقتصادى الحر الذى يدعم الخصخصة في مجال العمران والخدمات

- أسباب اجتماعية
  - حب المظاهر والتفاخر بالمقتنيات الترفيهية فى السكن
  - رغبة بعض فئات المجتمع فى تحقيق التجانس الاجتماعى فى السكن
  - استحسان الفئات الأعلى للسكن فى تجمع مغلق بعد تجربة السكن الموسمى فى المنتجعات الشاطئية
  - تدهور المستوى الاجتماعى والثقافى فى الأحياء السكنية بالقاهرة الكبرى
  - التأثر بثقافة العولمة
  - تحقيق الأمن خاصة بعد أحداث ثورة يناير

#### ثانياً الأسباب التى أجمع الخبراء على رفضها

- اعتبار التجمعات السكنية المغلقة تنمية اقتصادية
- رفع معدل الاستيطان بالقاهرة الجديدة
- سياسة عدم التدخل
- سوء أداء المحليات فى القاهرة الكبرى
- الإفتقار للتنوع فى النماذج التصميمية للمسكن الفاخر
- فكر المنظمات التعاونية

#### ٥ - ٤ - ٣ - ٢ نتائج انتشار التجمعات السكنية المغلقة

#### أولاً النتائج التى أجمع الخبراء على الموافقة عليها

- نتائج عمرانية
  - تغير فى استعمالات الأرض داخل المحتوى العمرانى للقاهرة الجديدة
  - تقلص الفراغات المفتوحة والمساحات الخضراء العامة
  - تجزئة النسيج العمرانى
  - التنافس بين المطورين فى التصميمات المعمارية والعمرانية
- نتائج اقتصادية
  - عدم وجود توازن بين مستويات الإسكان
  - عدم وجود تنوع فى أنماط الحياة
  - ارتفاع أسعار العقارات والأراضى وانتشار المضاربات
  - تراكم الثروات العقارية بما لا يعود بالنفع على الاقتصاد الوطنى
- نتائج مؤسسية

- تجزئة مؤسسات الحكم الحضري لمقاييس أصغر
- كثرة النزاعات القانونية بسبب الإدارة الذاتية للتجمعات

- نتائج اجتماعية

- تكرر الانعزال وتزيد من الفصل بين الطبقات
- تعزز الاهتمام بالمظاهر والوجاهة الاجتماعية
- ارتفاع تكاليف المعيشة
- رواج مهنة الأمن الخاص
- رغبة بعض الأحياء المفتوحة في الانغلاق
- بعض الحالات الفردية لاختراق تأمين التجمعات
- رفعت من طموحات الطبقات القادرة نحو تحقيق جودة الحياة
- تقليص فرص الطبقات الفقيرة من السكن بالقاهرة الجديدة

#### ٥-٤-٣ السياسات التي ساهمت في انتشار التجمعات السكنية المغلقة في القاهرة الجديدة

##### أولاً: تطور سياسات التنمية العمرانية منذ ١٩٧٩

- على الرغم من اتباع الحكومة لسياسة الاقتصاد الحر والباب المفتوح منذ عام ١٩٧٤ فيما يتعلق بالصناعة، إلا أن تلك السياسة لم تكن على نفس المنوال فيما يتعلق بالتنمية العمرانية في نفس تلك الفترة.
- تم إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في ١٩٧٩ وإعطائها كافة الصلاحيات والسلطات في إدارة التنمية بالمدن الجديدة، ثم كان القرار بتحديد عشرة مناطق لإقامة عشرة تجمعات عمرانية جديدة حول القاهرة الكبرى بهدف امتصاص الزيادة السكانية وحماية الأرض الزراعية من التآكل بسبب التمدد عليها بالبناء وقد كانت التجمعات الأولى والثالث والخامس في القوس الشرقي للعاصمة.
- وقد استمر توجه الحكومة نحو توفير مساكن مدعومة لمحدودي الدخل والفقراء، وتنفيذ كافة شبكات البنية الأساسية والمرافق والخدمات في المدن الجديدة، وذلك دون السماح للقطاع الخاص بالمساهمة في التنمية العمرانية. وقد أدى ذلك إلى وضع استثمارات حكومية ضخمة في البنية الأساسية مع عدم وجود نسبة إشغال تواكب تلك الاستثمارات، بالإضافة إلى ارتفاع حجم الديون الداخلية والخارجية.
- في نهاية الثمانينيات خضعت الحكومة لتطبيق برنامج الإصلاح الاقتصادي الذي أدى بدوره إلى تعديل مسار سياسة التنمية العمرانية، وأصبح هناك يقين بأن المدن الجديدة لن يتم تعميمها من خلال الفقراء وإنما يجب استمرار التنمية العمرانية دون تحميل ميزانية

- الدولة أى تكاليف إضافية، فتم إنشاء بنك الاستثمار القومى الذى يتم من خلاله وضع الضمانات والشروط المالية التى تضمن مشاركة القطاع الخاص فى التنمية دون مخاطرة.
- كما ارتأت القيادة السياسية فى ذلك الوقت أن ترك التجمعات الثلاثة ( ١ ، ٣ ، ٥ ) منفصلين سوف يودى إلى ظهور السكن العشوائى فى المسافات البينية بينهم فتم صدور قرار بضم تلك التجمعات فى مخطط واحد فى منتصف التسعينيات، فظهرت مخططات أحياء النرجس والبنفسج والياسمين وإنشاء أكاديمية الشرطة، وبيعت الأراضى فى تلك الأحياء للأفراد بأسعار زهيدة نسبيا لتشجيع تملك الأفراد لمنازلهم ووضعت اشتراطات لبناء وحدات سكنية متميزة، مع التزام هيئة المجتمعات العمرانية بتوفير المرافق والخدمات لتلك الأحياء.
- استمرت الحكومة فى إعطاء القطاع الخاص مزيدا من فرص المشاركة فى التنمية العمرانية واتسعت مسطحات المدن الجديدة وتضاعفت وخاصة القاهرة الجديدة لصالح انشاء المشروعات الاستثمارية، وقد كان ذلك فى عام ١٩٩٩ بغرض توفير مصدر للدخل يعوض انهيار السياحة فى أعقاب حادث الأقصر الإرهابى عام ١٩٩٧.

### ثانيا السياسات الراهنة

- أصبح واضحا أن التوجه السياسى تحول نحو جعل القاهرة الجديدة مقصدا للأغنياء أولا يليهم بعد ذلك استيعاب الفئات الأقل دخلا كنتيجة طبيعية، فتمت الموافقة على منح الاستثمارات الخاصة فرصا هائلة لإنشاء مشروعات حضارية كبرى مثل مركز الفطيم التجارى الترفيهى ومدينة الرحاب، وتوطين الخدمات الإقليمية الهامة مثل الجامعة الأمريكية والجامعة الألمانية والعديد من المدارس الدولية. وكل ذلك من شأنه أن يحول القاهرة الجديدة إلى مدينة مفعمة بالحياة وتزخر بمختلف الأنشطة والخدمات، والتى بدورها تعمل على استقطاب قاعدة سكانية مستقرة من مختلف فئات المجتمع.
- نتيجة إلى رغبة القيادة السياسية فى جعل القاهرة الجديدة مدينة ذات جاذبية اقتصادية وعمرانية قوية وحشد كل الإمكانيات فى سبيل ذلك، ازداد تنافس المطورين فى الحصول على قطع أراضى للاستثمار وإقامة مشروعات عمرانية متكاملة (تجمعات سكنية مغلقة)، فارتفعت أسعار الأراضى والعقارات بشدة فى العقد الأخير.
- ساهم القرار الرسمى رقم ٣٥٠ لعام ٢٠٠٧ - الذى يسمح لغير المصريين بتملك أراضى فى المدن الجديدة بغير قيد ولا شرط - فى إتاحة الفرصة للاستثمارات العربية وخاصة الخليجية فى الدخول بقوة فى السوق العقارى المصرى وهو الأمر الذى أدى إلى زيادة ارتفاع الأسعار بشكل يفوق قدرة الكثير من الفئات الاجتماعية. وقد كان الهدف من هذا

القرار هو تحقيق رغبة الشركات العالمية فى فتح أسواق جديدة فى مصر بالإضافة إلى زيادة مصادر الدخل للدولة.

- يتم بيع الأراضى الاستثمارية فى الوقت الحالى بالمزادات ذات المظاريف المغلقة لتحقيق أعلى سعر للمتر المربع بدون مرافق، كما يتم بيع قطع الأراضى الصغيرة للأفراد عن طريق إجراء قرعة علنية، كما وضعت هيئة المجتمعات العمرانية عدة اشتراطات لضمان استكمال البناء خلال مدة زمنية محددة وللمحد من المتاجرة بالأرض كما يتم تنظيم تنمية وإنشاء التجمعات السكنية المغلقة بموجب قانون البناء الموحد لعام ٢٠٠٨.
- إلى جانب توفير مصدر دخل للحكومة عن طريق بيع الأرض، اتجهت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إلى مشاركة الشركات المطورة الكبرى فى المشروعات الضخمة، بنظام يسمى اقتسام العائدات أى (Revenue sharing) أى يكون للهيئة نصيب من عائد بيع العقارات بالمشروع، وقد تم ذلك بالفعل فى مشروعات مثل الرحاب ومدينتى.

يتضح من استعراض السياسات السابقة أنها جميعا تصب فى اتجاه ازدياد ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة، وعلى هذا فهى يمكن اعتبارها ضمن مفاهيم عنصرى القوى المحركة والضغط.

#### ٥ - ٤ - ٤ الخطوة الرابعة: توصيف المفاهيم من خلال إطار العمل DPSIR

يتم فى هذه الخطوة استعراض نتائج الجولة الثانية من الاستبيان بأسلوب دلفى تم توصيف المفاهيم المرتبطة بالقضية الرئيسية داخل عناصر إطار العمل (كما جاءت فى الشكل ٥-٦ صفحة ١٦٩) واختبار مدى صحة هذا التوصيف فى البيئة العمرانية لمدينة القاهرة الجديدة كنموذج للدراسة، وذلك من خلال أسئلة ذات نهايات مفتوحة يجيب عنها المشاركين فى الاستبيان من واقع مجال الخبرة، ونتيح تلك الأسئلة لكل مشارك من إبداء رأيه فى المفاهيم الواردة بالأسئلة حتى يمكن تحليل نتائج الاستبيان بناء على مجموع الآراء حول المفهوم الواحد، وتفيد تلك الطريقة فى وضع صورة معرفية متكاملة عن جوانب ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة، وبالتالي يمكن تقييمها من خلال مختلف الآراء.

وقد تم إجراء الاستبيان مع ٤ من المطورين للتجمعات السكنية المغلقة، ٤ من المهندسين المعماريين، ٣ مهندسين بهيئة المجتمعات العمرانية، ١٢ باحث أكاديمى. وقد تركزت محاور الاستبيان فى:

- المحور الأول: اختبار المفاهيم المتعلقة بعنصر القوى المحركة.
- المحور الثانى: اختبار المفاهيم المتعلقة بعنصر الضغط.
- المحور الثالث: اختبار المفاهيم المتعلقة بعنصر الأثر.

- المحور الرابع: اختبار الاستجابات المختلفة لكل من الحكومة والمطور والمجتمع
- المحور الخامس: اختبار القضايا المستجدة.

ويتم عرض نتائج تلك الجولة من خلال جداول المفاهيم لكل عنصر من عناصر إطار العمل موضحا به درجة ارتباط هذا المفهوم بالقضية (قوى - متوسط - ضعيف - لا يوجد) في إطار العمل المفاهيمي طبقا لتقييم آراء الخبراء.

٥ - ٤ - ٤ - ١ القوى المحركة

جاءت نتائج اختبار المفاهيم المتعلقة بالقوى المحركة كما هي موضحة بالجدول ١٥-٥

جدول ١٥-٥ نتائج اختبار مفاهيم القوى المحركة في الجولة الثانية لدلفى  
الباحثة

المجال	القوى المحركة	الإرتباط	ملخص لآراء الخبراء
عمراني	التحضر	●●	هو المسؤول عن تدهور قلب القاهرة الكبرى وتدهور الأحياء السكنية بها. وأيضا توسعات المدن الجديدة
	المحتوى العام للقاهرة الجديدة	●●●	يتمثل في وجود قصور في المرافق والخدمات في الأحياء المفتوحة بالقاهرة الجديدة
سياسي	التغلب على أزمة إسكان	-	لا توجد أزمة في الإسكان المرتفع بل توجد وفرة
	سياسات التنمية العمرانية والاقتصادية	●●	التجمعات المغلقة قد تساهم في التنمية العمرانية ولكنها ليست الوسيلة الأمثل كما أنها لا تعبر عن تنمية اقتصادية حقيقية
	المحتوى السياسي الداخلي	●●●	يتمثل في وجود القوانين والتشريعات الداعمة للتجمعات المغلقة واستقرار النظام السياسي
	رفع معدل السكن بالمدينة	-	لا تحقق ارتفاع في معدل السكن بالقدر المطلوب
اقتصادي	مصدر دخل للدولة	●●●	يأتي ذلك من بيع الأرض بمسطحات كبيرة لصالح التجمعات المغلقة
	فكر المنظمات التعاونية	-	التجمع المغلق مشروع استثماري يهدف للربح أولا وأخيرا وليس مشروع تعاوني
	تغير أنماط الإنتاج والاستهلاك	●●●	التوجه نحو أنشطة الخدمات والتجارة وارتفاع نسبة الإنفاق على متطلبات المسكن
اجتماعي	الفكر الاقتصادي الحر	●●●	الاعتماد على القطاع الخاص
	ثقافة العولمة	●●●	التأثر بالثقافات الوافدة والأفكار المعمارية
	الخوف من الجريمة	●●	ازداد الخوف من الجرائم بعد أحداث يناير ٢٠١١
	الحراك السكاني	●●●	انتقال الأثرياء للضواحي

●●●ارتباط قوى ●●ارتباط متوسط ●ارتباط ضعيف (-) لا يوجد

من جدول ١٥-٥ يمكن توضيح النقاط التالية

- إن القوى المحركة التي ترتبط بإطار العمل ارتباطاً قوياً تعبر عن أسباباً مباشرة لظهور التجمعات السكنية المغلقة مثل كل من المحتوى السياسى الداخلى وإيجاد مصادر للدخل القومى وتغير أنماط الإنتاج والاستهلاك والفكر الاقتصادى الحر وثقافة العولمة والحراك السكانى.
- القوى المحركة التي ترتبط بإطار العمل ارتباطاً متوسطاً تعبر عن أسباب قد تؤدى أو لا تؤدى إلى ظهور التجمعات المغلقة مثل التحضر والتنمية العمرانية والاقتصادية والخوف من الجريمة.
- القوى المحركة التي ترتبط بإطار العمل ارتباطاً ضعيفاً تعبر عن أسباب لا تؤدى إلى ظهور التجمعات المغلقة إلا في حالة توافر عوامل أخرى وذلك مثل رفع معدل السكن بالمدينة.

٥ - ٤ - ٤ - ٢ الضغوط R I S P D

جاءت نتائج اختبار المفاهيم المتعلقة بالضغوط كما هي موضحة بالجدول ١٦-٥

جدول ١٦-٥ نتائج اختبار مفاهيم الضغوط في الجولة الثانية لدلى  
الباحثة

المجال	الضغوط	التأثير	معلومات من الخبراء
عمرانى	التوسعات فى مسطح القاهرة الجديدة	●●●	الامتدادات العمرانية التي حدثت لمخطط القاهرة الجديدة على عدة مراحل
	تدهور الأحياء السكنية بالعاصمة	●●	اشكاليات النزاح والوضوء والتلوث
	إشكاليات الإدارة والتمويل	●●●	القصور فى الخدمات والمرافق
سياسى	تنمية مشروعات حضرية عملاقة	●●	المدن السكنية المغلقة مثل الرحاب ومدينتى
	التوسع فى مراكز الترفيه والتسوق	●●	انتشار مراكز الترفيه فى محاور الحركة الرئيسية بالقاهرة الجديدة
	التوسع فى شبكات الطرق السريعة	●	تطوير طريق القاهرة السويس وطريق القاهرة السخنة والطريق الدائرى الأول والإقليمي
	رغبة سياسية لرفع مستوى المدينة	●●	الإهتمام بزيادة الجاذبية العمرانية والاقتصادية لمدينة القاهرة الجديدة
	ضغوط سياسية من أصحاب المصلحة	●●●	إضافة مسطحات المستثمرين الشمالية والجنوبية لصالح التجمعات المغلقة
	التخلص من عبء إدارة البيئة السكنية	●●●	أكثر من نصف مسطح البيئة السكنية بالمدينة يدار إدارة ذاتية
	عدم الثقة فى أداء جهاز المدينة	●	أداء جهاز المدينة يعتبر أفضل من أداء المحليات

●●● ارتباط قوى ●● ارتباط متوسط ● ارتباط ضعيف (-) لا يوجد

تابع جدول ١٦-٥

المجال	الضغوط	التأثير	معلومات من الخبراء
اقتصادى	التوسع فى بيع الأرض بمسطحات كبيرة	●●●	البيع بنظام المزايدات ذات المظاريف المغلقة للحصول على أعلى سعر
	الشراكة بين الحكومة وكبار المطورين	●●	مثل شركتى طلعت مصطفى وبالم هيلز
	التوسع فى أنشطة الخدمات والتجارة	●●	الاستثمار فى مجالات الترفيه والتسوق
	نزعة استهلاكية فى متطلبات المسكن	●●●	ارتفاع نسبة الإنفاق على السلع الاستهلاكية
اجتماعى	زيادة الاعتماد على القطاع الخاص	●●●	سيطرة القطاع الخاص فى مجال انتاج المساكن وتقديم الخدمات والتجارة
	التطلع لحياة الرفاهية	●●	تقليد حلم الحياة فى المسكن الأمريكى
	سهولة انتقال الأفكار المعمارية	●●●	محاكاة الطرز الغربية فى التصميم لإرضاء المستهلك من غير المصريين
	الخوف من الغرباء	●●●	ازداد الخوف من الغرباء بعد ثورة يناير
	الإفراط فى مظاهر التأمين	●●●	مظاهر التأمين قد تكون بدافع الواجهة الاجتماعية
	رفض العيش فى المجتمع المفتوح	●●●	لعدم تكرار العيش فى بيئة سكنية تتدهور بمرور الوقت
	البحث عن التجانس الاجتماعى	●●●	بسبب المعاناة من تدهور المستويات الاجتماعية فى الأحياء السكنية بالعاصمة
	انتقال الأثرياء للسكن بالقاهرة الجديدة	●●	الجاذبية العمرانية والاقتصادية للمدينة

●●● ارتباط قوى ●● ارتباط متوسط ● ارتباط ضعيف (-) لا يوجد

من جدول ١٦-٥ يمكن توضيح النقاط التالية

- إن الضغوط التى ترتبط بإطار العمل ارتباطا قويا تعبر عن التحولات التى تنشأ نتيجة لتحقيق أهداف القوى المحركة وتساهم فى ظهور وانتشار التجمعات السكنية المغلقة بشكل مباشر .
- إن الضغوط التى ترتبط بإطار العمل ارتباطا متوسطا تعبر عن تحولات تنشأ نتيجة لتحقيق أهداف القوى المحركة وأنها قد تساهم فى ظهور وانتشار التجمعات السكنية المغلقة بشكل جزئى.
- إن الضغوط التى ترتبط بإطار العمل ارتباطا ضعيفا تعبر عن تحولات تنشأ نتيجة لتحقيق أهداف القوى المحركة وأنها قد تساهم فى ظهور وانتشار التجمعات السكنية المغلقة بشكل غير مباشر .

٥ - ٤ - ٤ - ٣ الوضع الراهن D P S I R

تم اختبار الوضع الراهن لظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى الخطوة الثانية من تطبيق المنهج المقترح وهى اختبار وجود القضية الرئيسية وقد تم ذلك من خلال:

١ - التعرف على حجم التجمعات السكنية المغلقة بالمدن الجديدة القريبة من القاهرة الكبرى وهى الشروق والقاهرة الجديدة والشيخ زايد و ٦ أكتوبر

- ٢ - تم التركيز على مدينة القاهرة الجديدة كنموذج لدراسة الخصائص المميزة للتجمعات السكنية المغلقة
- ٣ - تم عمل استبيان لاستطلاع آراء عينة من سكان التجمعات المغلقة فيما يتعلق بالميزات المكتسبة نتيجة السكن في تجمع مغلق ودرجة رضا السكان عن أداء الإدارة الذاتية
- ٤ - تم عمل استبيان لاستطلاع آراء عينة من سكان الأحياء المفتوحة في القاهرة الجديدة فيما يتعلق بأسباب عدم السكن داخل تجمع مغلق.
- ٥ - إجراء المقابلات نصف المهيكلية التي تمت مع مهندسين في هيئة المجتمعات العمرانية وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بهدف التعرف على الوضع الراهن بالمدينة.

### بناء على ماسبق يمكن رصد الوضع الراهن لمدينة القاهرة الجديدة فيما يلي

- انتشار التجمعات السكنية المغلقة والخصائص المادية المصاحبة لها.
- انتشار الخدمات الإقليمية الكبرى.
- انتشار مراكز الترفيه والتسوق.
- بعض أوجه القصور في الخدمات والمرافق.

### ٥ - ٤ - ٤ - ٤ الأثر الناتج D P S I R

تم في الخطوة الثالثة (الجولة الأولى لاستبيان دلفي) التعرف على رأى الخبراء في نتائج انتشار التجمعات المغلقة في البيئة العمرانية لمدينة القاهرة الجديدة بشكل عام، وفي الجولة الثانية لاستبيان دلفي تم التأكيد على وجود تلك النتائج بشكل أكثر تحديدا داخل العنصر (I) في إطار العمل وقد جاءت آراء الخبراء كما هي موضحة بالجدول ٥-١٧

جدول ٥-١٧ نتائج اختبار مفاهيم الأثر في الجولة الثانية لدلفى  
الباحثة بناء على استبيان دلفى

المجال	الأثر الناتج	الإرتباط	معلومات من الخبراء
عمرانى	اختفاء الحدائق العامة والفرغات المفتوحة	●●	عدم اهتمام الحكومة بتوفير الحدائق العامة
	تجزئة النسيج العمرانى للمدينة	●●●	تحول عمران المدينة إلى قطع مجزأة
	التفاوت الحضرى	●●	يظهر هذا التفاوت فى مستوى الخدمات والمرافق
	فقدان التجانس فى تشكيل الكتلة العمرانية	-	يرجع لعدم وضع معايير للتشكيل العمرانى
	زيادة الاعتماد على المركبات الخاصة	-	المدينة كلها تعتمد على المركبات الخاصة
	غياب المقياس الإنسانى فى تصميم المدينة	-	تصميم المدينة لايراعى المقياس الإنسانى
	التزام فى محاور الحركة الرئيسية	-	يحدث التزامم بسبب تكديس الخدمات فى تلك المحاور الرئيسية وليس بسبب التجمعات
	قصور شبكة المواصلات العامة	-	المدينة خالية من شبكات المواصلات العامة
اقتصادى	ارتفاع قيمة العقارات والأرض	●●	ترتفع داخل التجمع وحوله
	ركود فى سوق الإسكان الفاخر (الفيلات)	●●●	بسبب زيادة المعروض من التجمعات الفاخرة
	إهدار للموارد المائية فى رى الحدائق	-	لا يوجد إهدار فى حالة استخدام مياه الصرف بعد معالجتها
	ارتفاع تكاليف الإدارة والصيانة	●●●	وهى تكاليف كانت من ضمن مسؤولية الحكومة سابقا وأصبحت الآن يتحملها السكان
	عدم وجود توازن بين مستويات الإسكان	●●●	التجمعات المغلقة تزيد من المستوى الفاخر
	عدم وجود تنوع فى أنماط الحياة	●	عدم تبنى الدولة آلية تسهل أنماطا مختلفة من الحياة مثل الإيجار
	حرمان الطبقات الفقيرة من السكن فى المدينة	●●	لأن المستوى السكنى فى الأغلب مرتفع ويفوق قدرة الشرائح المادية الأقل
	تراكم الثروة العقارية وتجميد لرأس المال	●●●	وجود كم هائل من الوحدات الشاغرة داخل التجمعات بهدف الاستثمار فقط
موسسى	تجزئة مؤسسات الحكم الحضرى	●●●	جهاز المدينة لا يدير كل المدينة بل أجزاء منها
	كثرة النزاعات القانونية	●●●	بسبب تضارب المصالح وعدم جدية القوانين
	المساومات الحكومية	-	لا توجد مساومات حكومية لارتفاع جاذبية المدينة والتنافس عليها
اجتماعى	الانعزال الاجتماعى	●●	الأسوار قد تساهم فى صعوبة التواصل
	ارتفاع تكاليف المعيشة	●●	ترتفع تكاليف المعيشة فى القاهرة الجديدة عموما
	رواج مهنة الأمن الخاص	●●●	وهى ضرورية لتأمين التجمعات
	رفعت من طموحات الطبقات القادرة نحو تحقيق جودة الحياة	●●●	تتحقق جودة الحياة المنشودة داخل تلك التجمعات
	توترات اجتماعية	-	لا توجد توترات اجتماعية بين السكان داخل التجمع السكان خارجه
	اختراق التخصيصات	-	لم يحدث اختراقات تذكر للتدابير الأمنية
	توفير فرص عمل	●	تتوافر فرص العمل نتيجة لأى تنمية وليس التجمعات المغلقة فقط
	الإرتباط بالمدينة الأشمل	●●	يزداد الإرتباط بوجود الهوية المميزة للمدينة
	ارتفاع جاذبية السكن فى تجمع مغلق	●●●	بسبب كثرة الترويج لمميزات التجمعات المغلقة

●●● ارتباط قوى ●● ارتباط متوسط ● ارتباط ضعيف (-) لا يوجد

## من الجدول ٥-١٥ يمكن توضيح ما يلي

- الأثار القوية هي التي تنتج عن انتشار التجمعات المغلقة بشكل مباشر
- الأثار المتوسطة هي التي تنتج عن انتشار التجمعات المغلقة و غيرها من المسببات الأخرى، فعلى سبيل المثال ترتفع قيمة المملكات والأرض بسبب وجود الأسوار حول التجمع المغلق وأيضا بسبب القرب من مناطق تتوفر بها الخدمات الحيوية.
- الأثار الضعيفة هي التي تحدث نتيجة عوامل أخرى وليس بالضرورة أن يكون انتشار التجمعات المغلقة أحد تلك العوامل إلا في حالات معينة، فعلى سبيل المثال فإن التجمعات السكنية المغلقة لا ينتج عنها توافر فرص العمل إلا إذا كان التجمع كبير ويحتوى على خدمات عديدة صحية وتعليمية وتجارية توفر فرصا حقيقية للعمل.
- الأثر الذى لايرتبط بالقضية (لايوجد) هو الأثر الذى يجمع الخبراء على نفيه.

## ٥ - ٤ - ٤ - ٥ الاستجابة DPSIR

سبق تعريف الاستجابة في إطار العمل DPSIR في الفصل الثالث من هذا البحث بأنها تكون من خلال المجتمع سواء (مجموعات أو أفراد) أو من خلال الحكومة التي تحدد السياسات والقوانين وهي بغرض المنع أو التعويض أو التحسين أو التخفيف أو التكيف مع التغير في حالة البيئة والحفاظ عليها بشكل أساسى ، ويكون القرار على مستوى الأفراد أو الإدارة المحلية أو الحكومة المركزية. وقد تكون الاستجابة سلبية أى عدم اتخاذ أى قرار.

١ - الاستجابة على مستوى المجتمع يمكن القول ان ردود الأفعال المجتمعية جاءت على شكل التكيف مع تغير الحالة نحو ظهور وانتشار التجمعات السكنية المغلقة، والتعامل معها باعتبارها واقعا يفرض نفسه فى المدينة، ومن أهم نتائج الزيارات الميدانية والاستبيان الاستطلاعى للسكان يتبين الأتى:

- **السكان داخل التجمعات المغلقة:** عندما يكون السكان هم الملاك داخل تجمع مغلق صغير المساحة فإنهم يجتمعون على أهمية الحفاظ على البيئة السكنية للتجمع وحمايتها من التدهور، ويتشاركون فى وضع أسس للتعامل فيما بينهم لمنع التجاوز فى التصرفات التى قد تشوه البيئة السكنية. ومن المؤكد أنه لايمكن تعميم هذا النموذج ولكنه يشير إلى ارتفاع الوعى بأهمية الحفاظ على البيئة السكنية وإلى إدراك السكان بأن التجمع المغلق يحقق جودة البيئة العمرانية لساكنيه.
- **السكان خارج التجمعات المغلقة:** قابلت الباحثة ثلاثة حالات لأحياء سكنية مفتوحة ترغب فى الانغلاق للتغلب على إشكاليات معينة ليس من ضمنها الخوف من الجريمة، الأولى

في الإسكان العائلي للتغلب على مشكلة صيانة المرافق؛ والثانية في الشويفات لمنع تطفل الغرباء، والثالثة منطقة أبو الهول للتغلب على مشكلة إلقاء القمامة. وبرغم أن الكثير من سكان الأحياء المفتوحة لا يعانون من انعدام الأمن إلا أنهم يرون أن أهم ميزة للتجمعات المغلقة هي تحقيق الأمن.

٢ - الاستجابة على مستوى المطورين يزداد تمسك المطورين العقاريين بهذا النمط من الاستثمار، وتظهر أوجه التنافس بينهم فيما يلي:

- الابتكار والتنوع في التصميم العمراني والمعماري للتجمع المغلق ومحاولة خلق بيئة سكنية متميزة وتنسيق موقع جيد، والإقلال من الفيلات الفاخرة والتركيز على الوحدات السكنية المتوسطة.
- منح تسهيلات كبيرة في نظم السداد وإن ظلت جميع تلك التجمعات ذات نظام حيازة واحد وهو التمليك.
- الابتكار والتجديد في توفير الخدمات المتميزة والحصرية داخل التجمع بخلاف خدمة توفير الأمن التي أصبحت أساسية.
- زيادة الترويج الإعلامي للتجمعات المغلقة مع التركيز على المميزات التي تفتقدها البيئات السكنية المفتوحة في قلب العاصمة مثل الهدوء والخصوصية والمساحات الخضراء والهواء النقي.
- الاهتمام الكبير بأساليب التسويق العقاري وإقامة المعارض الدولية في مجال الاستثمار العقاري التي تعمل على جذب الفئات الغنية في المجتمع.
- تكوين جمعية خاصة بالمستثمرين العقاريين بكل مدينة ومنها مدينة القاهرة الجديدة بغرض الحفاظ على المصالح المشتركة لهم، والاتفاق فيما بينهم بتحديد وتكوين رأى موحد حول الأطر القانونية التي يجب أن توضع لحماية حقوقهم.

٣ - الاستجابة على مستوى الدولة فقد اتبعت سياسات داعمة لانتشار التجمعات المغلقة ثم تبعتها بوضع سياسات منظمة لعملية انتشار تلك التجمعات، ولكن لا يوجد إلى الآن سياسات تمنع أو تحد من انتشار تلك التجمعات. كما قامت الدولة بتبني مشروعات إسكان حكومي ضخمة لفئات الدخل المتوسط والمحدود.

## أولاً : السياسات الداعمة لانتشار التجمعات المغلقة

- الامتدادات العمرانية فى الاتجاه الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة فى عام ٢٠٠٠ مما جعل مساحة المدينة تزيد من ٢٤ ألف فدان لتصل إلى ٧٠ ألف فدان بمعدل زيادة قدرها ٢٩١% وذلك بغرض طرحها للاستثمار
- قانون منح حق تملك الأرض لغير المصريين من العرب والأجانب بدون قيد أو شرط سهل من دخول شركات الاستثمار العقارى العالمية من المشاركة وبقوة فى المنافسة على تنمية وتطوير المشروعات الاستثمارية المربحة
- السماح للقطاع الخاص ببناء مشروعات عمرانية ضخمة يتخطى حجم استثماراتها المليار دولار وتكون بمثابة مدن سكنية متكاملة مثل مدينتى الرحاب ومدينتى.
- السماح للشركات المطورة من المشاركة فى المشروع القومى للإسكان محور التمليك من خلال المستثمرين عن طريق منحهم الأرض بسعر زهيد يقام على نصف مسطحها مشروع إسكان الشباب والنصف الآخر يقام عليه مشروع استثمارى.
- مشاركة القطاع الخاص فى تنمية التجمعات المغلقة بنظام اقتسام العائد بحيث يتم تخصيص نسبة من الوحدات تباع لصالح الدولة بعد الانتهاء من المشروع وهو ماتم بالفعل فى الرحاب ومدينتى وسوف يتم فى المستقبل مع إحدى مشروعات شركة بالم هيلز.

## ثانياً : القوانين المنظمة لإنشاء وإدارة التجمعات المغلقة

- قانون البناء الموحد لعام ٢٠٠٨ والذى ينظم عمل اتحاد الشاغلين وهو كما يؤكد الخبراء أنه يشويه العديد من السلبيات التى تجعل الإدارة من خلال اتحاد الشاغلين تتم وفق الأهواء الشخصية.
- قانون اشتراطات البناء داخل التجمع المغلق حيث يحدد الكثافات البنائية والسكانية ونسبة مسطح الخدمات وارتفاعات المباني.
- قانون بيع الأراضى بنظام المزايدات ذات المظاريف المغلقة وقد تم تطبيقه فعليا منذ عام ٢٠٠٦ رغم صدوره منذ عام ١٩٩٨ وهو قانون ينظم عملية بيع الأراضى المخصصة للمشروعات الاستثمارية المتكاملة (تجمعات مغلقة) بما يضمن حصول الدولة على أعلى عائد.

- مراقبة المطور العقاري والزامه بتنفيذ المشروع خلال مدة تتراوح من ٣ : ٥ سنوات طبقاً لحجم التجمع، وتعرضه لسحب الأرض منه وإعادة طرحها للبيع في حالة عدم التزامه بالمدّة المقررة.

### ثالثاً : مشروعات الإسكان الحكومية

عملاً بمبدأ تحقيق العدالة فإن الدولة قامت بطرح مشروعين للإسكان أحدهما مستوى متوسط وأطلقت عليه إسم "دار مصر" للإسكان المتوسط والثاني مستوى اجتماعي وهو ما أطلق عليه إسم مشروع المليون وحدة للإسكان الاجتماعي

#### مشروع دار مصر<sup>١</sup>:

في إطار استراتيجية الدولة التي تهدف إلى الإرتقاء بمستوى معيشة الشعب المصري وتلبية مطالب مختلف الشرائح الاجتماعية في توفير الوحدات السكنية خاصة لمحدودي الدخل ومتوسطي الدخل ضمن المشروعات القومية للإسكان، قامت وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) في إعداد مشروع الإسكان المتوسط لصالح شريحة متوسطي الدخل بمساحات متعددة تتراوح بين ١٠٠ : ١٥٠ متر مربع ونماذج مختلفة تناسب وضعهم المادي والاجتماعي. ويشمل المشروع تنفيذ عدد ١٥٠ ألف وحدة سكنية على أربعة مراحل وتبدأ المرحلة الأولى بتنفيذ عدد ٣٠ ألف وحدة سكنية بالمدن الجديدة (٦ أكتوبر - القاهرة الجديدة - الشروق - ١٠ رمضان - العبور - بدر - دمياط - السادات) ويتم تنفيذ المشروع بالتعاون مع وزارة الدفاع والانتاج الحربي ممثلة في الهيئة الهندسية للقوات المسلحة.

يكون المشروع في القاهرة الجديدة عبارة عن تجمع عمراني متكامل الخدمات يحقق الخصوصية والرفاهية والأمن ويتواءم مع المعدلات التخطيطية الحديثة، حيث تتوفر به المسطحات الخضراء والأنشطة الترفيهية والرياضية والتجارية ليوكب المشروعات المميزة بالمجمعات العمرانية الجديدة ومحاط بسور من السياج الشجري لتحقيق الخصوصية.

وقد كان نصيب القاهرة الجديدة من وحدات دار مصر في المرحلة الأولى ١٣٥١٢ وحدة سكنية في منطقة القرنفل بجوار مدينة الرحاب (شكل ٥-٤١) طرحت للبيع بنظام القرعة العلنية في ديسمبر ٢٠١٤ بسعر المتر ٤٢٥٠ جنيه مصري كاملة المرافق والتشطيب، كما وضعت هيئة المجتمعات العمرانية كافة الإشتراطات التي تمنع الإتجار بالوحدة أو تغيير الاستخدام السكني لها. ويعتبر هذا المشروع بمثابة تجمع سكني مغلق للإسكان المتوسط سوف تشرف على إدارته هيئة المجتمعات العمرانية لحين اكتمال تنفيذه ثم تنقل مهام الإدارة إلى اتحاد الشاغلين.

<sup>١</sup> كراسة الشروط الخاصة بمشروع الإسكان المتوسط، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، نوفمبر ٢٠١٤.

كما طرحت المرحلة الثانية في أكتوبر ٢٠١٥ وكان نصيب القاهرة الجديدة منها ١٨ ألف وحدة على مسطح ٥٤٠ فدان في منطقة المعاهد والجامعات أعلى منطقة الجمعيات بسعر المتر ٣٩٠٠ جنيه مصري كاملة التشطيب، ويتم سداد ثمن الوحدة السكنية بتسهيلات تصل إلى ٥ سنوات بدوان فوائد. ولم يتحدد بعد موعد طرح المرحلة الثالثة من مشروع دار مصر.

يؤكد الخبراء في مجال التطوير العقاري أن مبادرة هيئة المجتمعات بتنمية تجمع سكني مغلق لمتوسكى الدخل يمثل تلك الأسعار قد تسبب في رفع قيمة العقارات في مختلف أحياء القاهرة الجديدة بمقدار ٢٠%، في حين يؤكد الخبراء من المهندسين في جهاز مدينة القاهرة الجديدة وهيئة المجتمعات أن تلك الأسعار ذات هامش ربح ضئيل لتغطية المصروفات الإدارية وأنها تقل ٣٠% عن أسعار الإسكان المتوسط في المدينة.



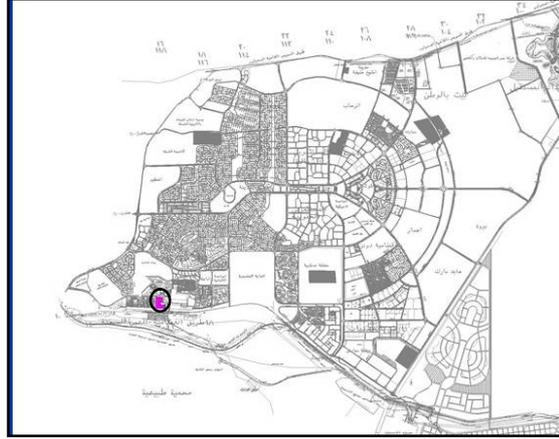
شكل ٥-٤١ الموقع العام لمشروع دار مصر بمنطقة القرنفل

[www.newcairotoday.blogspot.com](http://www.newcairotoday.blogspot.com)

### مشروع الإسكان الاجتماعي:

وهو يضم مليون وحدة سكنية في كافة ربوع مصر بالمحافظات والمدن الجديدة بتكلفة ١٥٠ مليار جنيه خلال ٥ سنوات بمعدل ٢٠٠ ألف وحدة سنويا، وهو الأمر الذي جعل وزارة الإسكان تتبنى إصدار أول قانون من نوعه في التشريعات وهو قانون الإسكان الاجتماعي رقم ٣٣ لسنة ٢٠١٤ متضمنا إنشاء صندوق الإسكان الاجتماعي الذي سوف يساهم في التخفيف عن موازنة الدولة في تمويل مثل هذه المشروعات ويتولى الصندوق تمويل وإدارة وإنشاء الوحدات السكنية لبرنامج الإسكان الاجتماعي والخدمات التجارية والمهنية اللازمة لهذه الوحدات مما يضمن استدامة المشروع دون الاعتماد على الموازنة العامة للدولة.

ولم يكن للقاهرة الجديدة نصيب في طرح وحدات الإسكان الاجتماعي بالمرحلة الأولى وإنما كان ذلك في طرح الوحدات في المرحلة الثانية بعدد ١٨٩٦ وحدة في التجمع الثالث بمنطقة الهناجر (شكل ٤٢-٥) و ١١٠٤ وحدة في المرحلة الثالثة ليكتمل نصيب القاهرة الجديدة حتى الآن إلى ٣٠٠٠ وحدة إسكان اجتماعي بمسطح ٩٠ متر وإجمالي السعر ١٣٥ ألف جنيه تسدد على ٢٠ عاما شكل ٤٣-٥ و شكل ٤٤-٥.



شكل ٤٢-٥ موقع الإسكان الاجتماعي بالقاهرة الجديدة  
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة



شكل ٤٤-٥ مسقط أفقي لوحدات الإسكان الاجتماعي



شكل ٤٣-٥ الإسكان الاجتماعي بالقاهرة الجديدة

[www.newcities.gov.eg](http://www.newcities.gov.eg)

وبرغم محدودية المساحة المخصصة لهذا النوع من الإسكان في القاهرة الجديدة إلا أنه على المستوى العام فإن نجاح هذا المشروع يحقق عدة أهداف مهمة، حيث يلبي مطالب محدود الدخل والشباب في الحصول على وحدة سكنية لائقة بأسعار مناسبة في مجتمع سكني حضاري

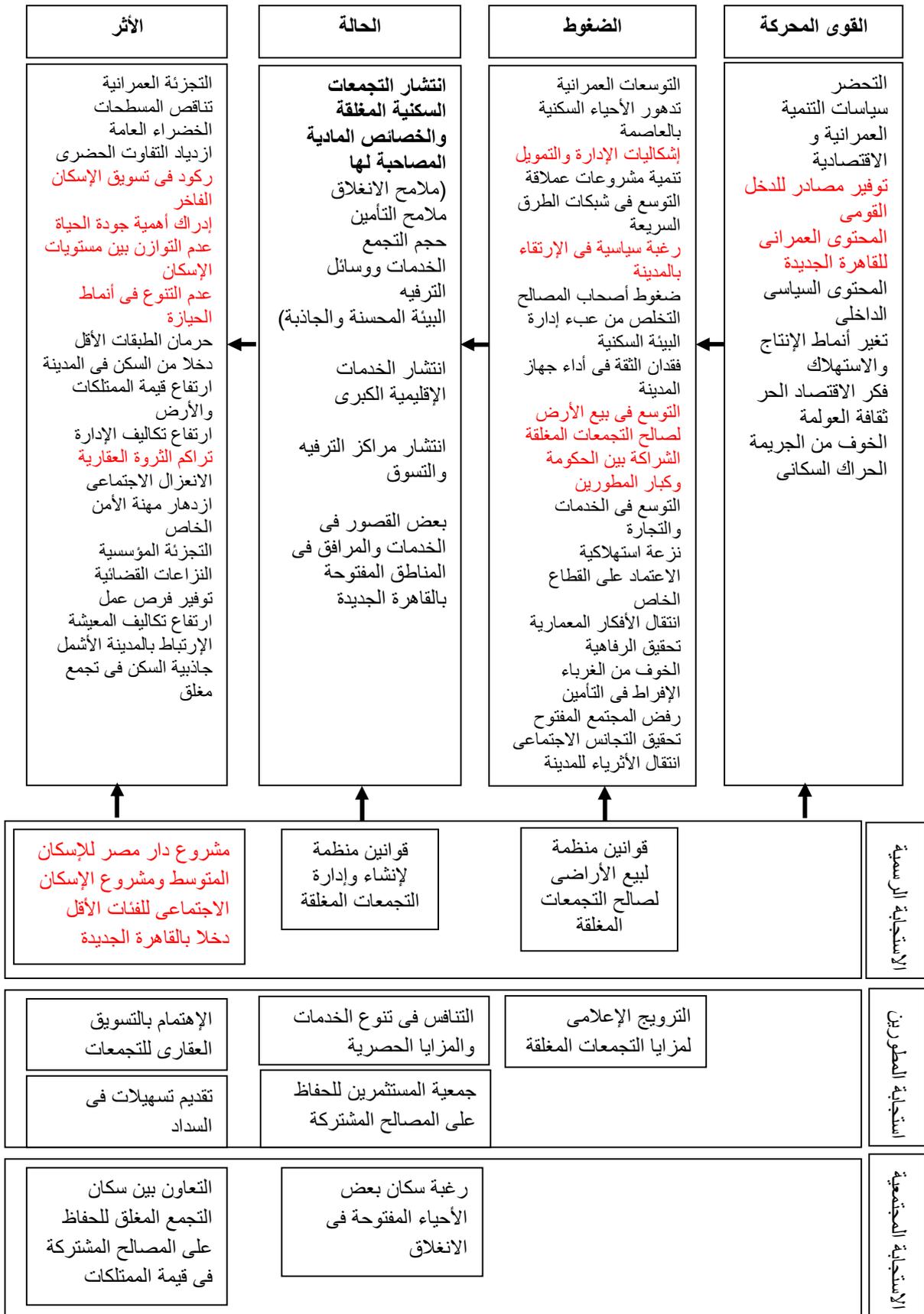
متكامل، وهذا إحدى آليات تحقيق العدالة الاجتماعية، كما يسهم في زيادة الرقعة العمرانية، وتوفير آلاف فرص العمل للشباب، وإحداث انتعاشه اقتصادية، بالإضافة إلى أنه المشروع الأهم لمواجهة البناء العشوائي. كما تجب الإشارة إلى أن برامج الدولة الوطنية التي تهدف لإسكان ذوى الدخل المنخفض وخاصة الشباب قد بدأت منذ ١٩٩٦ بمشروعات إسكان الشباب بالمدن الجديدة التي كانت تهدف لإنشاء ٧٤٤٠٠ وحدة سكنية على ثلاثة مراحل وقد نفذت بالكامل، ثم مشروع إسكان المستقبل في عام ١٩٩٨ والذي يهدف لتنفيذ ١٥٦٣٦ وحدة سكنية، ثم المشروع القومي للإسكان (إسكان مبارك) في عام ٢٠٠٥ والذي يهدف لإنشاء ٥٠٠ ألف وحدة سكنية وقد تم الانتهاء من ٣٠٠ ألف وحدة فقط منه.

بانتهاؤ الخطوة الرابعة من المنهج المقترح يكون قد تم توصيف المفاهيم المرتبطة بظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة في مدينة القاهرة الجديدة كنموذج للدراسة داخل عناصر إطار العمل DPSIR و الشكل ٥-٤ يوضح تلك المفاهيم في إطار العمل.

ويبين جدول (٥-١٨) قائمة بالمفاهيم التي كانت موجودة في إطار العمل الشامل محل الاختبار، ولكن لم يستقر أحد من الخبراء على أهميتها أو ارتباطها بظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة في مدينة القاهرة الجديدة كمثال وبالتالي تم استبعادها.

جدول ٥-١٨ المفاهيم التي تم استبعادها بناء على آراء الخبراء

القوى المحركة	الضغوط	الوضع الراهن	الأثر	الاستجابة
وجود أزمة إسكان	تعمير الضواحي	القضاء على	التشتت العمراني	التكثيف العمراني
فكر المنظمات	تضخم العاصمة	العشوائيات	الاعتماد على السيارة الخاصة	تجديد الأحياء السكنية
التعاونية	سياسة عدم التدخل	انتشار مساكن	التزاحم في محاور الحركة	بالعاصمة
	عدم وجود اشتراطات بناء	الفقراء حول	فقدان التجانس العمراني	تشجيع الاستخدام
	ملزمة للمطورين	التجمعات المغلقة	التهرب من الضرائب	المختلط
	تطوير قلب العاصمة		تصنيف فئات المجتمع	نظم مختلفة للحيازة
	فقر المحليات		قصور شبكة المواصلات	تحسين شبكات
	التمتع بمزايا الطبيعة		تأخر خطط التنمية	المواصلات العامة
	تغير استخدام الأرض		توترات اجتماعية	الإصلاح الإداري
	افتقار المساكن للتنوع		اختراق التحصينات	لأجهزة المدن والمحليات
	انتشار السكن العشوائي		انتقال الجريمة للأحياء المفتوحة	
			المساومات الحكومية	
			تهديد الموارد المائية	
			انتشار المضاربات	



شكل ٥-٤٠ إطار العمل DPSIR موضحا به المفاهيم المرتبطة بالتجمعات السكنية المغلقة في القاهرة الجديدة

٥ - ٤ - ٥ الخطوة الخامسة : تحديد اتجاهات التأثير

تعتبر هذه الخطوة بمثابة تجميع لنتائج الجولتين الأولى والثانية بالإضافة إلى نتائج الجولة الثالثة والأخيرة من الاستبيان بطريقة دلفى، والتي يتم فيها التحقق من اتجاهات التأثير بين المفاهيم المكونة لعناصر إطار العمل DPSIR. وقد تم اختبار اتجاهات التأثير على مدار الجولات الأولى والثانية فى سياق الأسئلة المفتوحة التى أجاب عليها الخبراء، ثم التركيز على بعض اتجاهات التأثير التى لم يرد ذكرها سابقا عن طريق استبيان الجولة الثالثة لأسئلة ذى نهايات مغلقة موجه لمجموعة الخبراء الذين اتموا استبيان الجولة الثانية، وسوف يتم عرض نتائج اختبار اتجاهات التأثير فى الجداول كما يلى: جدول ٥-١٩ اتجاهات التأثير بين القوى المحركة والضغوط، جدول ٥-٢٠ اتجاهات التأثير بين الضغوط والحالة، جدول ٥-٢١ اتجاهات التأثير بين الحالة والأثر، وأخيرا جدول ٥-٢٢ اتجاهات التأثير بين الاستجابات المختلفة وباقى عناصر الإطار.

٥-٤-٥-١ اتجاهات التأثير بين القوى المحركة والضغوط

جدول ٥-١٩ اتجاهات التأثير بين القوى المحركة والضغوط

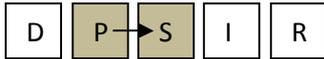
الباحثة بناء على استبيان دلفى

اتجاه التأثير		المفهوم	
P	التوسعات فى القاهرة الجديدة	D	التحضر
P	تدهور الأحياء السكنية بالعاصمة		
P	إشكاليات الإدارة	D	المحتوى العام للقاهرة الجديدة
P	إشكاليات التمويل		
P	تنمية المشروعات الضخمة	D	سياسات التنمية العمرانية والاقتصادية
P	التوسع فى شبكات الطرق السريعة		
P	رغبة سياسية فى الإرتقاء بالمدينة	D	المحتوى السياسى الداخلى
P	ضغوط سياسية من أصحاب المصالح		
P	التخلص من عبء إدارة البيئة السكنية		
P	عدم الثقة فى أداء جهاز المدينة		
P	بيع الأراضى لصالح التجمعات المغلقة	D	البحث عن مصادر للدخل القومى
P	الشراكة مع شركات تطوير كبرى		
P	تغير الانتاج نحو الخدمات والتجارة	D	تغير أنماط الإنتاج والاستهلاك
P	نزعة استهلاكية فى متطلبات المسكن		
P	زيادة الاعتماد على القطاع الخاص	D	الفكر الاقتصادى الحر
P	انتقال الأفكار المعمارية والعمرانية		
P	السعى لتحقيق حياة الرفاهية	D	ثقافة العولمة
P	الخوف من الغرباء		
P	الإفراط فى مظاهر التأمين	D	الخوف من الجريمة
P	انتقال الأثرياء إلى القاهرة الجديدة		
P	البحث عن التجانس الاجتماعى	D	الحراك السكانى
P	رفض العيش فى مجتمع مفتوح		

## بناء على جدول ٥-١٩ يمكن توضيح ما يلي:

- إن اتجاهات التأثير في هذا الجدول تم التوصل إليها من خلال تطبيق الاستبيان بطريقة دلفي في الجولة الثانية من خلال المناقشات مع مختلف الخبراء.
- يختلف مفهوم التحضر في المحتوى المصرى عن المحتوى العالمى، فقد أكد الخبراء أن مظاهر التحضر كقوة محركة نتج عنها ضغوطا تمثلت في التوسعات التي حدثت في القاهرة الجديدة. وليس انتشار عمرانيا على أطراف القاهرة الكبرى على غرار نموذج بايونس آيريس.
- ثمة اتجاهات تأثير من الممكن أن تنشأ بين المفاهيم داخل العنصر الواحد مثل عنصر الضغوط، فعلى سبيل المثال أكد مهندس بهيئة المجتمعات العمرانية أن التوسعات الجديدة في المدينة كضغوط نتج عنها ضغوطا أخرى متمثلة في إشكاليات الإدارة والتمويل.
- نفى الخبراء وجود سياسة عدم التدخل كضغوط ناشئة من المحتوى السياسى الداخلى كقوة محركة، وذلك لأن الحكومة بصدد إصدار حزمة من القوانين والتشريعات التي تضبط العلاقة بين المطورين والسكان وبين المطورين والدولة.
- إن سياسة بيع الأراضى والشراكة مع الشركات المطورة الكبرى كضغوط ناتجة عن تحقيق مصادر الدخل كقوة محركة اتفق عليه جميع الخبراء وإن اختلفت الآراء في جدواه، فعلى سبيل المثال كان رأى عدد من الخبراء أن تلك السياسة لاتعتبر تنمية وإنما مصدر دخل فقط، في حين اعتبر فريق آخر أن تلك السياسة تعتبر مشروعة خاصة وأن القاهرة الجديدة أصبحت مدينة منماة بنسبة كبيرة ويرتفع بها ثمن الأرض.
- الخوف من الجريمة كقوة محركة ظهر بشدة فقط في أعقاب ثورة يناير في عام ٢٠١١ وأن تلك الفترة هي التي أدت ظهور الخوف من الغرباء والإفراط في التأمين كضغوط.

٥-٤-٥ اتجاهات التأثير بين الضغوط والحالة الراهنة



جدول ٥- ٢٠ اتجاهات التأثير بين الضغوط والحالة الراهنة

الباحثة بناء على استبيان دلفي

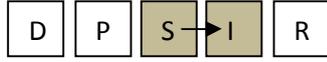
المفهوم	اتجاه التأثير
P	التوسعات العمرانية بالمدينة
P	انتشار التجمعات السكنية المغلقة بالقاهرة الجديدة
P	تدهور الأحياء السكنية بالعاصمة
P	انتقال الأثرياء إلى القاهرة الجديدة
P	إشكاليات الإدارة
P	بعض أوجه القصور في الخدمات والمرافق
P	إشكاليات التمويل
P	انتشار الخدمات الإقليمية والتجمعات الكبرى
P	تنمية المشروعات الضخمة
P	انتشار التجمعات المغلقة ومراكز الترفيه والتسوق
P	التوسع في شبكات الطرق السريعة
P	انتشار الخدمات الإقليمية ومراكز الترفيه والتسوق
P	رغبة سياسية في الإرتقاء بالمدينة
P	انتشار التجمعات السكنية المغلقة
P	ضغوط سياسية من أصحاب المصالح
P	التخلص من عبء إدارة البيئة السكنية
P	عدم الثقة في أداء جهاز المدينة
P	بيع الأراضي لصالح التجمعات المغلقة
P	الشراكة مع شركات تطوير كبرى
P	انتشار التجمعات المغلقة كبيرة الحجم
P	تغير الإنتاج نحو الخدمات والتجارة
P	زيادة انتشار الخدمات الخاصة ومراكز الترفيه
P	نزعة استهلاكية في متطلبات المسكن
P	زيادة تحقيق حياة الرفاهية
P	الاعتماد على القطاع الخاص
P	انتشار التجمعات السكنية المغلقة
P	انتقال الأفكار المعمارية والعمرانية
P	السعي لتحقيق حياة الرفاهية
P	انتشار تجمعات مغلقة ذات بيئة محسنة وجاذبة
P	الخوف من الغرباء
P	زيادة ملامح الانغلاق والتأمين للتجمع المغلق
P	الإفراط في مظاهر التأمين
P	انتقال الأثرياء إلى القاهرة الجديدة
P	انتشار الخدمات الإقليمية ومراكز الترفيه والتسوق والتجمعات السكنية المغلقة
P	البحث عن التجانس الاجتماعي
P	انتشار التجمعات السكنية المغلقة
P	رفض العيش في مجتمع مفتوح
P	زيادة ملامح الانغلاق

بناء على جدول ٥-٢٠ يمكن توضيح ما يلي:

- تم التوصل إلى اتجاهات التأثير في هذا الجدول من واقع المناقشات مع الخبراء في الجولة الثانية من الاستبيان بطريقة دلفي.
- بعض من الضغوط تؤدي إلى نشوء ضغوط أخرى تؤدي إلى ظهور التجمعات المغلقة بشكل غير مباشر، وذلك مثل انتقال الأثرياء للسكن بالقاهرة الجديدة وهي ضغوط ناشئة عن ضغوط أخرى وهي تدهور الأحياء السكنية بالعاصمة.
- الضغوط الناشئة عن كل من القوى المحركة الرسمية والاجتماعية والمحتوى السياسي الداخلي تؤدي إلى ظهور التجمعات السكنية المغلقة بشكل مباشر.

- الضغوط الناشئة عن القوى المحركة الاقتصادية تؤدي إلى انتشار المشروعات العملاقة وخدمات الترفيه والتسوق بشكل أكبر.

٥-٤-٣ اتجاهات التأثير بين الحالة الراهنة والأثر



جدول ٥-٢١ اتجاهات التأثير بين الحالة الراهنة والأثر

الباحثة بناء على استبيان دلفي

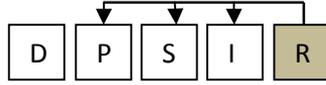
اتجاه التأثير		المفهوم			
I	توافر فرص العمل	S	انتشار الخدمات الإقليمية		
I	زيادة الارتباط بالمدينة				
I	توافر فرص العمل	S	انتشار مراكز الترفيه والتسوق		
I	زيادة الارتباط بالمدينة				
I	التفاوت الحضري بين التجمع المغلق وخارجه	S	بعض أوجه القصور في الخدمات والمرافق		
I	ارتفاع جاذبية السكن داخل تجمع مغلق				
I	التجزئة العمرانية	S	انتشار التجمعات السكنية المغلقة بصفة عامة		
I	تناقص الفراغات العامة المفتوحة				
I	عدم التوازن بين مستويات الإسكان				
I	عدم وجود تنوع في نمط الحياة				
I	ارتفاع تكاليف الإدارة				
I	تراكم الثروة العقارية وتجميد رأس المال				
I	ركود في تسويق الوحدات الفاخرة				
I	ارتفاع الوعي بجودة الحياة للطبقات القادرة				
I	حرمان الطبقات الأقل دخلا من السكن بالمدينة				
I	التجزئة المؤسسية				
I	ارتفاع نسبة النزاعات القضائية				
أثر الخصائص المادية التالية					
I	الانعزال الاجتماعي			S	ملاحح الانغلاق ( الأسوار والبوابات )
I	ارتفاع قيمة الممتلكات والأرض				
I	الانعزال الاجتماعي	S	ملاحح التأمين ( أنظمة الحراسة )		
I	ارتفاع قيمة الممتلكات والأرض				
I	ازدهار مهنة الأمن الخاص	S	البيئة المحسنة والجاذبة		
I	التفاوت الحضري بين التجمع المغلق وخارجه				
I	ارتفاع جاذبية السكن داخل تجمع مغلق				
I	التفاوت الحضري بين التجمع المغلق وخارجه	S	الخدمات الحصرية الخاصة		
I	ارتفاع تكاليف المعيشة				

بناء على جدول ٥-٢١ يمكن توضيح ما يلي:

- توجد آثار ناتجة عن وجود التجمعات السكنية المغلقة بشكل عام وأيضا توجد آثار ناتجة عن بعض الخصائص والملاحح المميزة للتجمعات المغلقة مثل الأسوار والبوابات والخدمات الحصرية والبيئة السكنية الجاذبة.

- بعض مظاهر الحالة الراهنة مثل انتشار الخدمات الإقليمية ومراكز الترفيه والتسوق ذات أثار إيجابية مثل توافر فرص العمل وزيادة الارتباط بالمدينة لأن تلك المظاهر من شأنها أن تعمل على زيادة الجاذبية العمرانية والاقتصادية للمدينة.

٥-٤-٥ اتجاهات التأثير بين الاستجابة وكل من القوى المحركة والضغوط والحالة والأثر:



جدول ٥-٢٢ اتجاهات التأثير بين الاستجابة والضغوط والحالة والأثر

الباحثة بناء على استبيان دلفي

الاتجاه التأثير		الاستجابة الرسمية	
التوسع في بيع الأراضي لصالح التجمعات المغلقة	P	قوانين تنظيم بيع الأرض بالمزايدات ذات المطاريف المغلقة	R
تنظيم تنمية وانتشار التجمعات السكنية المغلقة	S	وضع اشتراطات البناء للتجمعات المغلقة	R
		قانون اتحاد الشاغلين لتنظيم إدارة التجمع المغلق	R
التوازن بين مستويات الإسكان	I	مشروعات الإسكان الحكومي (الإسكان القومي، دار مصر، الإسكان الاجتماعي)	R
تمكين الطبقات الأقل دخلا من السكن بالقاهرة الجديدة	I		
اتجاه التأثير		استجابة المطورين	
تدهور الأحياء السكنية في العاصمة	P	الترويج الإعلامي لمزايا التجمعات المغلقة	R
استمرار انتشار التجمعات السكنية المغلقة	S	التنافس في تنويع الخدمات والمزايا الحصرية	R
		تكوين جمعية للمستثمرين للحفاظ على استثماراتهم في التجمعات المغلقة	R
الركود في سوق العقارات الفاخرة	I	تقديم تسهيلات في السداد لتملك وحدة سكنية داخل تجمع مغلق	R
		الإهتمام بالتسويق العقاري للتجمع المغلق	R
اتجاه التأثير		استجابة المجتمع	
القصور في بعض الخدمات والمرافق	S	رغبة سكان بعض الأحياء المفتوحة في الانغلاق	R
إدراكا لأهمية تحقيق جودة الحياة	I	تعاون سكان التجمع المغلق في الحفاظ على البيئة السكنية له	R

بناء على جدول ٥-٢٢ يمكن توضيح ما يلي:

- اتجاهات التأثير الواردة بالجدول تم التوصل إليها من استبيان الجولة الثالثة.
- جميع الاستجابات الواردة بالجدول لا تتعامل مع القوى المحركة، ويمكن تفسير ذلك بأن تلك الاستجابات تدخل في إطار وضع القوانين واللوائح وتحسين الحالة الراهنة والتكيف معها، في حين أن التدخل بالاستجابة لتغيير القوى المحركة يتأتى فقط من خلال السياسات والاستراتيجيات الأساسية للدولة وهو ما لم يتحقق.

بإنتهاء تحديد اتجاهات التأثير بين المفاهيم في إطار العمل DPSIR تكون قد انتهت مرحلة خطوات الدراسة التطبيقية في المنهج المقترح، وتكون المرحلة التالية هي بناء إطار العمل المرجعي بناء على نتائج الدراسة التطبيقية. وسوف يتم مناقشة نتائج آراء الخبراء فيما يخص المحور الأخير للاستبيان وهو القضايا المستجدة في الفصل السادس والأخير

#### ٥ - ٥ بناء إطار العمل DPSIR المرجعي

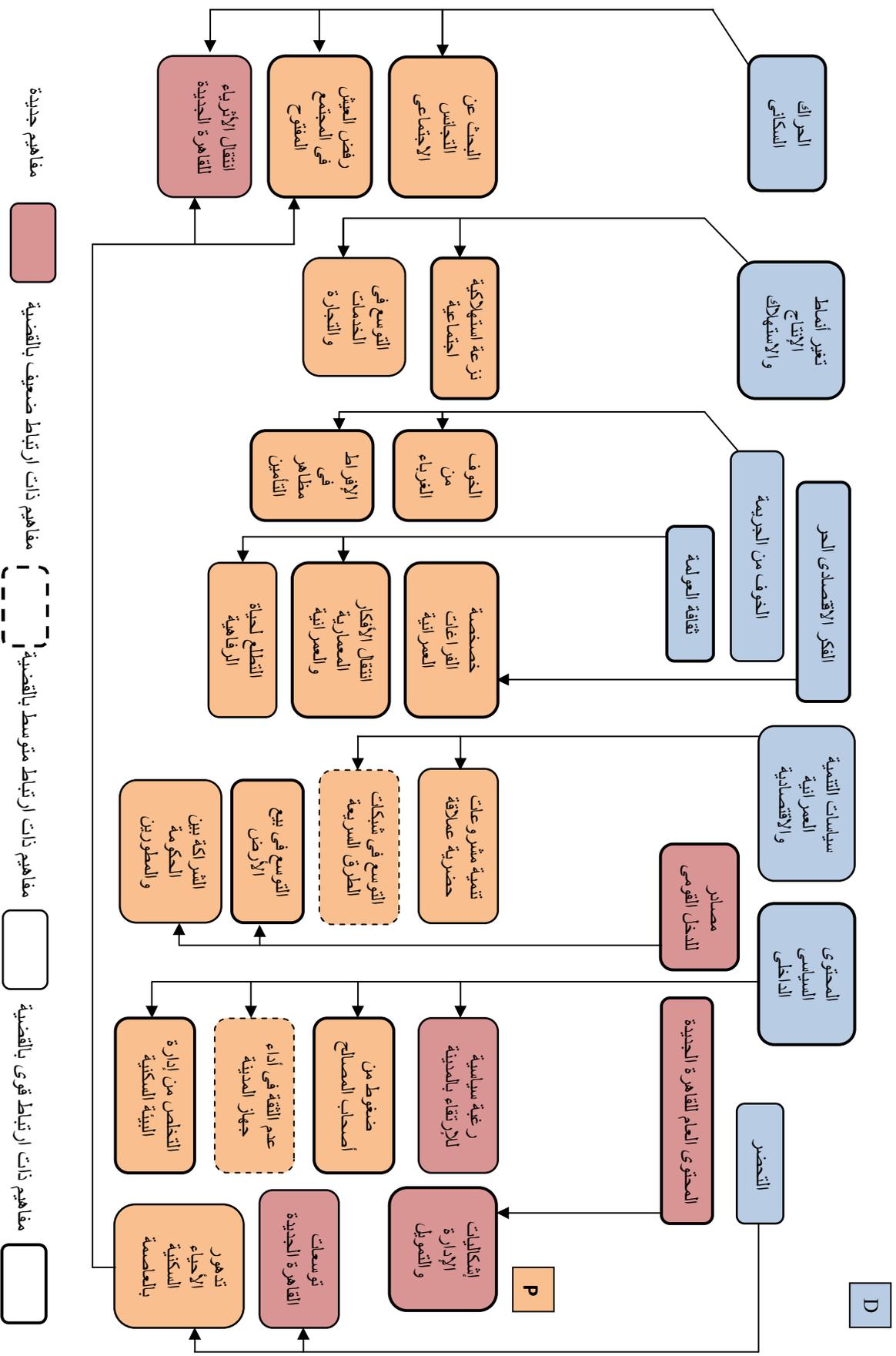
يتم في تلك المرحلة توضيح اتجاهات التأثير بشكل تفصيلي بين كل عنصرين على حدة كما يلي

الشكل (٤٦-٥) يبين اتجاهات التأثير بين مفاهيم القوى المحركة ومفاهيم الضغوط

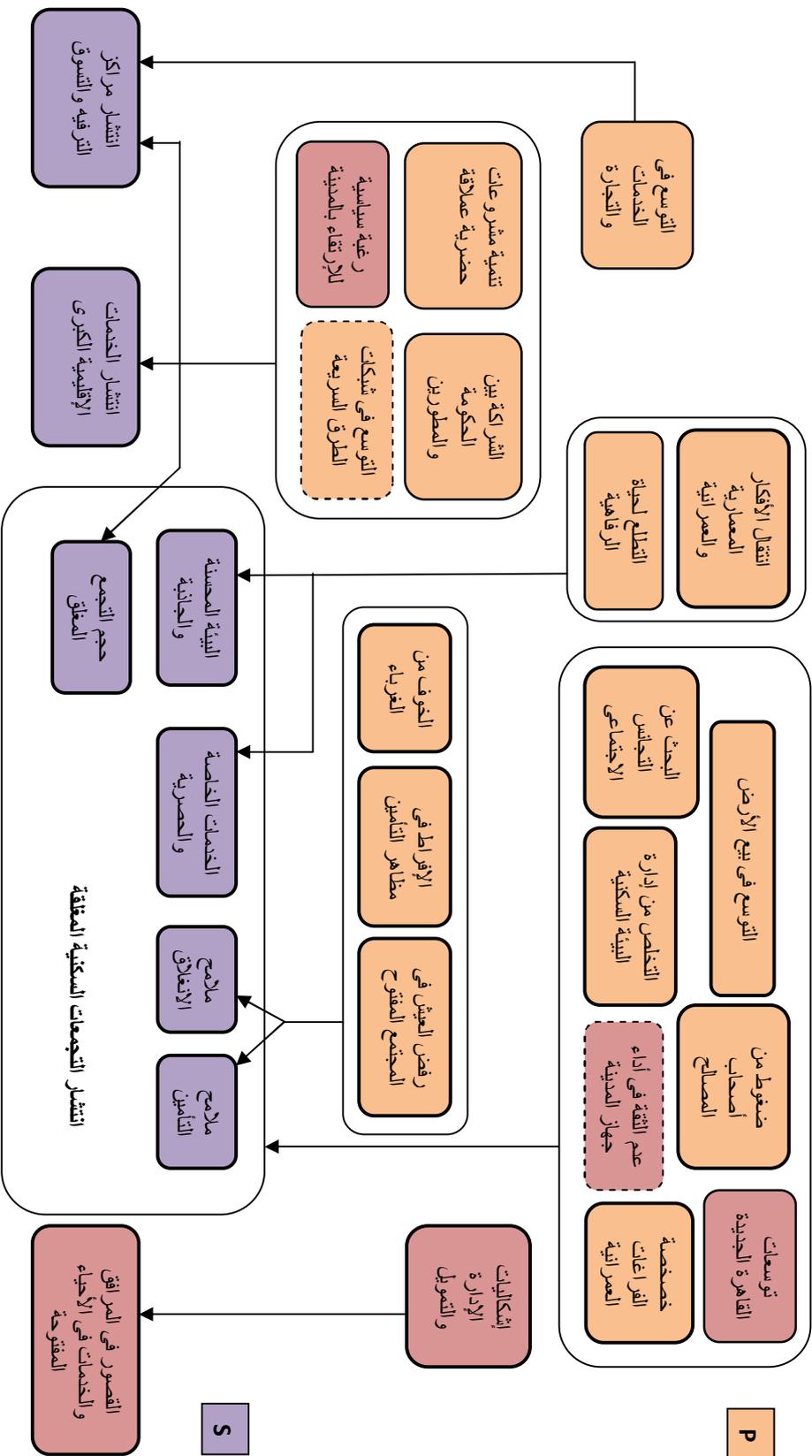
الشكل (٤٧-٥) يبين اتجاهات التأثير بين مفاهيم الضغوط والوضع الراهن لمدينة القاهرة الجديدة

الشكل (٤٨-٥) يبين اتجاهات التأثير بين مفاهيم الوضع الراهن والأثر

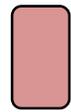
الشكل (٤٩-٥) يبين اتجاهات التأثير للاستجابة تجاه التعامل مع كل من الضغوط والوضع الراهن والأثر



شكل ٥-٦: مفاهيم القوى المحركة والضغوط واتجاهات التأثير بينهما في إطار العمل DPSIR المفاهيمي  
 الباحثة بناء على نتائج استبيان دلفي



مفاهيم جديدة



مفاهيم ذات ارتباط ضعيف بالقضية



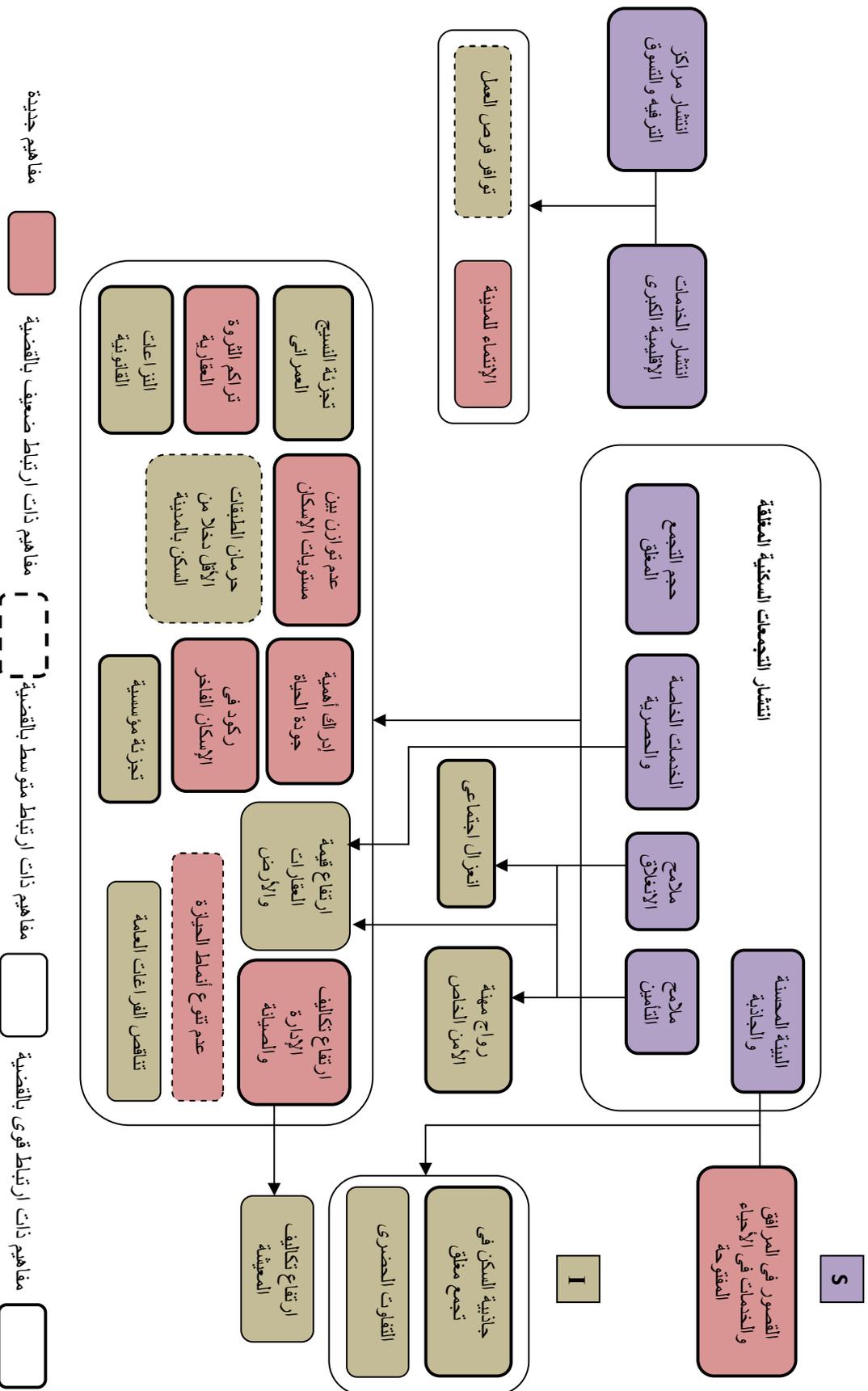
مفاهيم ذات ارتباط متوسط بالقضية

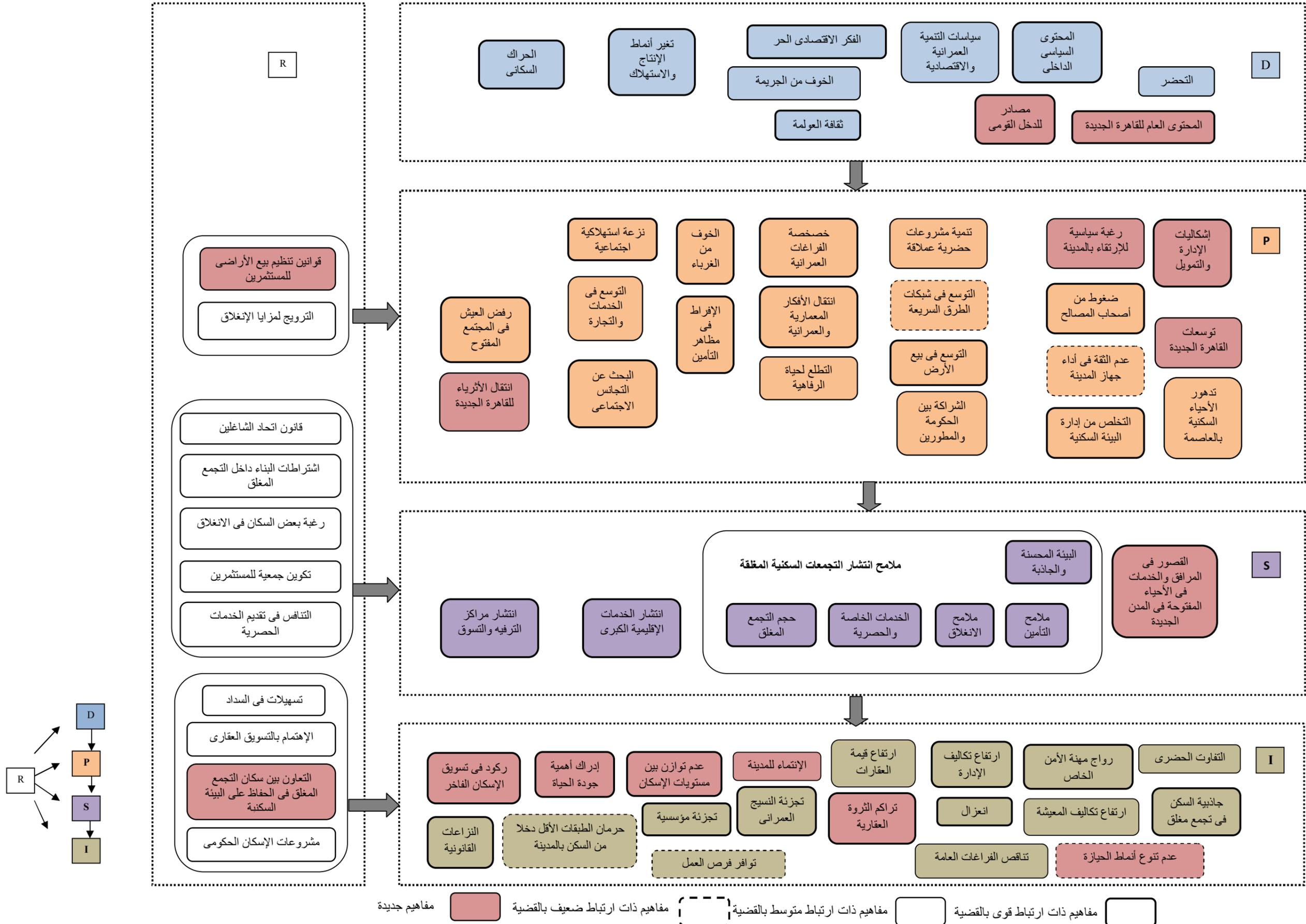


مفاهيم ذات ارتباط قوي بالقضية



شكل ٥-٧: مفاهيم الضغوط والوضع الراهن واتجاهات التأثير بينهما في إطار العمل البحثية بناء على نتائج استبيان دلفي





شكل ٤٩-٥ إطار العمل المفاهيمي لتفسير انتشار التجمعات السكنية المغلقة في المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى  
المصدر : الباحثة

## ٥ - ٦ ملخص الفصل الخامس

في بداية الفصل الخامس تم شرح ظاهرة انتشار التجمعات المغلقة في مصر منذ بداية ظهورها وماهى القرارات السياسية التي أدت إلى تنامي تلك الظاهرة، ثم تم شرح التصنيفات المختلفة لتلك التجمعات في المحتوى المصرى وربطها بالتصنيفات العالمية، حيث تبين أن بعض التصنيفات العالمية ليس لها وجود في مصر مثل غلق الأحياء السكنية المفتوحة والتجمعات المغلقة بناء على الطائفة أو العرق. وأيضاً تم استكشاف أن تصنيف التجمعات المغلقة في مصر مرتبطاً بالموقع الجغرافى.

في الجزء التالى تم شرح منهجية الدراسة التطبيقية وهى تعتبر تطبيقاً لخطوات المنهج المقترح بعد تطويره حتى يصبح ملائماً للدراسة التطبيقية، أيضاً تم تحديد المفاهيم التي تم توصيفها في إطار العمل المفاهيمى وسوف يتم اختبار مدى وجودها في المحتوى المصرى من خلال اختبار إطار العمل (DPSIR). ثم تم اختيار منطقة الدراسة وهى المدن الجديدة القريبة من القاهرة الكبرى العاصمة.

في الجزء التالى تم ذلك شرح لأساليب الدراسة التطبيقية وهى تشمل:

- ١) التوثيق بالخرائط للتجمعات السكنية المغلقة بتلك المدن وحساب مساحات تلك التجمعات بالفدان،
- ٢) المسح الميدانى والزيارات الاستطلاعية للتعرف على الخصائص والملامح المميزة لتلك التجمعات في مدينة واحدة من مدن الدراسة.
- ٣) إجراء استبيان استطلاعى للسكان في تلك المدينة من داخل التجمعات المغلقة ومن خارجها بهدف التعرف على آراء السكان للأوضاع الراهنة للسكن بالمدينة
- ٤) اختبار المفاهيم الواردة بإطار العمل عن طريق إجراء استبيان للخبراء باتباع طريقة دلفى على ثلاثة جولات بالإضافة إلى الجولة الاستطلاعية.

بدأ بعد ذلك تطبيق خطوات المنهج المقترح وخطواته كالتالى

الخطوة الأولى وهى شرح المحتوى العام لمنطقة الدراسة وهى القاهرة الكبرى والمدن الجديدة حولها، وتم في هذا الصدد التعرف على كافة إشكاليات البيئة العمرانية في كل من القاهرة الكبرى والمدن المحيطة بها

الخطوة الثانية وهى تحديد القضية الرئيسية وهى التحقق من وجود التجمعات السكنية المغلقة في منطقة الدراسة وقد تم إثبات ذلك عن طريق حساب مساحات التجمعات السكنية المغلقة بتلك المدن من ملفات الأوتوكاد الصادرة من أجهزة المدن.

وقد أثبتت الخرائط أن كل من المدن القاهرة الجديدة والشيخ زايد و ٦ أكتوبر تحتور على أكثر من مسطح السكن بها تجمعات مغلقة أما الشروق فهي تحتوى على أقل نسبة، كما أن القاهرة الجديدة تحتوى على أكبر مسطح لتلك التجمعات بالفدان يليها ٦ أكتوبر يليها الشيخ زايد، وبناء على ذلك تم اختيار مدينة القاهرة الجديدة كنموذج للدراسة بالتفصيل واختبار إطار العمل في نطاقها.

بعد ذلك تم استعراض نتائج المسح الميدانى للتعرف على الخصائص والملامح المميزة للتجمعات السكنية المغلقة في مدينة القاهرة الجديدة وهي الخصائص التي تمت دراستها في الدراسة النظرية بالإضافة إلى خصائص أخرى تمت إضافتها من واقع الزيارات الاستطلاعية وهي البيئة السكنية الجاذبة والمميزة وخصائص الإدارة.

تلا ذلك استعراض نتائج الاستبيان الخاص بالسكان وهو بهدف رصد الوضع الراهن للسكن في القاهرة الجديدة، وقد أكد سكان التجمع المغلق الذين تمت مقابلتهم بأن السكن مع فئة من نفس المستوى الاجتماعى هي أهم ميزة مكتسبة يليها الحياة في بيئة سكنية جديده يليها التخلص من سلبيات المعيشة في القاهرة العاصمة. كما أكد السكان خارج التجمعات المغلقة على وجود بعض أوجه القصور في البيئة العمرانية للمدين يتمثل أهمها في سوء حالة الطرق وانعدام المواصلات وجاء عدم الشعور بالأمن في نهاية أوجه القصور، أيضا قابلت الباحثة ثلاثة حالات ترغب في غلق الحى السكنى لها بسبب عدة اشكاليات ليس من بينها انعدام الأمن.

الخطوة الثالثة وهي تحديد المفاهيم المرتبطة بقضية انتشار التجمعات السكنية المغلقة في القاهرة الجديدة، وقد تم في تلك الخطوة استعراض نتائج الجولة الأولى من الاستبيان بطريقة دلفى والتي يتم من خلالها تحديد كل من الأسباب والنتائج والسياسات المرتبطة بانتشار التجمعات المغلقة.

الخطوة الرابعة وهي توصيف المفاهيم داخل عناصر إطار العمل وقد تم في تلك الخطوة استعراض نتائج الجولة الثانية من الاستبيان بطريقة دلفى، وقد ركز هذا الاستبيان على المحاور التالية:

- ١) المحور الأول: اختبار المفاهيم المتعلقة بعنصر القوى المحركة.
- ٢) المحور الثانى: اختبار المفاهيم المتعلقة بعنصر الضغوط.
- ٣) المحور الثالث: اختبار المفاهيم المتعلقة بعنصر الأثر.
- ٤) المحور الرابع: اختبار الاستجابات المختلفة لكل من الحكومة والمطور والمجتمع
- ٥) المحور الخامس: اختبار القضايا المستجدة.

حيث تم التعرف على كل من القوى المحركة والضغوط والحالة الراهنة والأثر الناتج ثم في النهاية تم التعرف على الاستجابات الحالية لكل من الجانب الرسمى (الحكومى) والمطورين والمجتمع، وذلك من خلال تحليل وتقييم آراء الخبراء فيها.

---

---

بانتهاؤ الخطوة الرابعة يكون قد تم تحديد جميع المفاهيم التي اتفق الخبراء على وجودها واستبعاد المفاهيم التي أجمع الخبراء على نفيها في إطار العمل الشامل.

الخطوة الخامسة وهي تحديد اتجاهات التأثير بين المفاهيم داخل إطار العمل وقد تمت تلك الخطوة بناء على نتائج الجولة الثانية والثالثة من الاستبيان بطريقة دلفي، وبناء على تلك الخطوة تم بناء إطار العمل المفاهيمي مع تحديد اتجاهات التأثير به.

مقدمة البحث	الفصل الأول
انتشار التجمعات السكنية المغلقة	الفصل الثانى
تطور أطر ومناهج التقييم	الفصل الثالث
نماذج لانتشار التجمعات المغلقة عالميا	الفصل الرابع
التجمعات السكنية المغلقة فى مصر	الفصل الخامس
مناقشة النتائج / الخلاصة / التوصيات	الفصل السادس
المراجع العربية / المراجع الأجنبية	المراجع
جدول الخبراء / نماذج الاستبيان	الملاحق

## ٦ - ١ مقدمة

يعتبر الفصل السادس هو الفصل الختامى لهذا البحث حيث يتم فيه تقييم ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى المحتوى المصرى وتحديدًا فى مدينة القاهرة الجديدة كنموذج، وذلك من خلال مناقشة نتائج الدراسة التطبيقية التى وردت فى الفصل الخامس، وسوف يكون التقييم لكل عنصر من عناصر إطار العمل على حدة ثم تقييم العلاقة بين العناصر. كما سوف يتم استعراض القضايا المستجدة التى ذكرها الخبراء فى الاستبيان بطريقة دلفى ومناقشة تلك القضايا وتقييم الواقع الحالى من خلالها، واستكشاف بعض ملامح التوقعات المستقبلية عن طريق التعرف على التوجهات السياسية المستقبلية.

وفى الجزء التالى من هذا الفصل يتم استعراض خلاصة ونتائج البحث.

وفى الجزء الأخير يتم ذكر التوصيات على مستوى السياسات العامة للدولة، وعلى مستوى القوانين والتشريعات، ثم التوصيات الخاصة بالدراسات المستقبلية.

## ٦ - ٢ تقييم ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة

سوف يتم تقييم الظاهرة من خلال إطار العمل المرجعى DPSIR الذى يسهل فهم كيفية تدفق الأسباب والنتائج فى علاقة سببية مترابطة وفى ضوء سياسات راهنة، حيث يعتمد التقييم على تناول جميع نتائج المناقشات التى تمت مع الخبراء المشاركين فى الاستبيان بطريقة دلفى فى جميع جولاته والتى تفسر المفاهيم المرتبطة بقضية انتشار التجمعات السكنية المغلقة.

## ٦ - ٢ - ١ التقييم من خلال عناصر إطار العمل

سوف يتم تقييم القوى المحركة والضغوط معا لكونهما يحددان أسباب ظهور وانتشار التجمعات السكنية المغلقة ثم تقييم الآثار ثم الاستجابات

## ٦ - ٢ - ١ - ١ القوى المحركة والضغوط (Drivers) &amp; (Pressures)

طبقا لأراء الخبراء المشاركين فى الاستبيان يمكن تفسير مفاهيم كل من القوى الدافعة والضغوط كالتالى:

## • فى المجال العمرانى

## ١ - التحضر (قوة محركة متوسطة)

يعتبر التحضر هو المسؤول عن ظهور وانتشار التجمعات المغلقة عبر العالم عندما تتحول الضواحي وما بعد الضواحي لمناطق سكنية حضرية حديثة، بحيث تكون فيها التجمعات المغلقة هي

الوسيلة الأساسية لتحديد هوية السكن في الفراغ الممتد حول المدن الكبرى. أما القاهرة الجديدة فهي مدينة حضرية أساسا فيكون المقصود بالتحضر هو التوسع في مخطط المدينة وزيادة المسطحات العمرانية بها الذي قد يكون لصالح تنمية التجمعات السكنية المغلقة أو غير المغلقة طبقا لأهداف المخطط الاستراتيجي للدولة.

ومن جهة أخرى تظهر آثار التحضر السريع في تدهور الأحياء السكنية في قلب القاهرة الكبرى حيث تتسبب الزيادة السكانية الكبيرة في تداعي العمران والخدمات بالإضافة إلى سلبيات الإدارة المحلية التي تأتي في أشكال نفوذ مختلفة أو شبهة فساد، إن هذا التدهور الواضح في الأحياء السكنية بالقاهرة الكبرى يجعل القاهرة بمثابة منطقة طرد للسكان من ذوى الشرائح الميسورة ودفعهم للبحث عن بيئات سكنية أفضل في المدن الجديدة.

أى أن التحضر كقوة محركة ينتج عنها ضغوطا تتمثل في كل من التوسعات العمرانية لمدينة القاهرة الجديدة و تدهور الأحياء السكنية في قلب القاهرة الكبرى.

## ٢ - المحتوى العمراني للقاهرة الجديدة (قوة محركة قوية)

أن جهاز مدينة القاهرة الجديدة تابع لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وليس للإدارات المحلية، ويرغم أن أداء أجهزة المدن أفضل من أداء أجهزة الحكم المحلى إلا أن أجهزة المدن ماتزال معنية بإدارة التنمية العمرانية وليس إدارة المدينة كمجتمع وكيان حيوى يزخر بالأنشطة الإنسانية، ولذا فإنه مايزال يشوبها بعض السلبيات التي تتعكس على البيئة العمرانية. هذا بالإضافة إلى وهى عدم الإلتزام بالدراسات المتخصصة التي تحدد خطة ترفيق المدينة وتزويدها بالخدمات الأساسية طبقا لجدول زمنى ومالى محدد، مما ينبئ عن وجود إشكاليات فى التمويل والإدارة تتسبب فى نقص الخدمات وسوء حالة الطرق والبنية التحتية والبيئة السكنية المكتملة مما يعوق خطط التوطين، تلك السلبيات التي تتعدم داخل التجمع السكنى المغلق، كما أن نمط التصميم العمرانى لتلك المدن يسهل الانعزال الاجتماعى وقائم على الفصل التام بين الأنشطة ولايدعم انتشار خطوط المواصلات العامة وإنما يدعم استخدام المركبات الخاصة مما يسهم فى انتشار التجمعات المغلقة.

أى أن المحتوى العمرانى للمدن الجديدة كقوة محركة ينتج عنه ضغوطا تتمثل فى إشكاليات التمويل والإدارة.

## • فى المجال السياسى

### ١ - تنمية عمرانية واقتصادية (قوة محركة متوسطة)

إن التجمعات المغلقة تنمية سكنية فى الأساس موجبة لفئة محددة من المجتمع ولكن يمكن اعتبارها نمط من أنماط التنمية العمرانية عندما تحاكي المشروعات العملاقة مثل المدن السكنية المكتملة الخدمات مثل مدينتى الرحاب ومدينتى، كما أن تلك التجمعات فى حد ذاتها لا يمكن أن يعتمد عليها الاقتصاد القومى لأن الدخل الناتج منها يصب فى صالح المستثمر أولاً وأخيراً كما أنه يستمر فى التريح منها عند إعادة البيع أى أنها نموذج لتراكم الثروة بدون تنمية اقتصادية حقيقية. ولكن تعمل الدولة على تنفيذ استراتيجية معينة لجذب الاستثمارات العقارية الفاخرة فى القاهرة الجديدة تتمثل فى توطئ مشروعات كبرى فى مجال الخدمات والترفيه والتسوق، بالإضافة إلى الاهتمام بشبكة جيدة من الطرق السريعة التى تربط القاهرة الجديدة بما حولها من مدن مثل طريق القاهرة السويس وطريق القاهرة العين السخنة والطريق الدائرى الأول والطريق الدائرى الإقليمى.

أى أن تحقيق تنمية عمرانية واقتصادية كقوة محركة ينتج عنه ضغوطا تتمثل فى تنمية مشروعات حضرية كبرى كالمدينة السكنية المغلقة أو الخدمات الإقليمية الكبرى وأيضاً التوسع فى شبكات الطرق السريعة

### ٢ - المحتوى السياسى الداخلى (قوة محركة قوية)

يمكن اعتبار أن المحتوى السياسى الداخلى قوة محركة من خلال وجود رغبة للقيادة السياسية فى وقت سابق فى الإرتقاء بمدينة القاهرة الجديدة وتحويلها إلى مدينة ذات جاذبية عمرانية لفئات الدخل المرتفع، كما حدثت بعض الضغوط السياسية لفتح الاستثمار فى مجال العقارات الفاخرة ليتم دخول شركات التطوير العقارى الكبرى العربية للاستثمار فى المدينة مما أدى إلى تخصيص مساحات هائلة لصالح التجمعات المغلقة.

وبسبب تداعى العمران فى قلب العاصمة لوجود إخفاقات عديدة فى إدارة المحليات فإنه يوجد قدر من انعدام الثقة فى إدارة أجهزة المدن الجديدة برغم أنها أفضل من المحليات ولكنها فى النهاية تتبع نفس المنظومة الحكومية، وبالتالي يمكن اعتبارها ضغوطا غير مباشرة تساهم فى ظهور التجمعات المغلقة. ومن جهة أخرى فإن الإدارة الخاصة للتجمع المغلق ترفع من على كاهل أجهزة المدن هذا العبء وهو لا يقاس بالتكلفة المادية فقط التى قد تكون ضئيلة ولكنه أيضاً يقاس بتكلفة الوقت والمجهود ووجود الكوادر الفنية المدربة ويعتبر القطاع الخاص أفضل فى هذا المجال.

أى أن المحتوى السياسى الداخلى كقوة محركة يودى إلى وجود ضغوطا تنشأ عن رغبة سياسية للقيادة للارتقاء بالمدينة وضغوط سياسية لأصحاب المصالح وانعدام الثقة فى إدارة جهاز المدينة

الذى بدوره يريد التخلص من عبء إدارة وصيانة المناطق السكنية ذات المستوى المرتفع قدر الإمكان للتفرغ للمناطق السكنية الأقل.

### • فى المجال الاقتصادى

#### ١ - إيجاد مصادر دخل للدولة (قوة محركة قوية)

هدف الدولة فى البحث عن مصادر للدخل يعتبر قوة محركة لزيادة انتشار التجمعات السكنية المغلقة، ليس فقط عن طريق التوسع فى بيع الأرض ولكن عن طريق البحث عن وسائل للشراكة مع الشركات المطورة الكبرى وتعتبر بالفعل مصدر دخل كبير. وبينما يرى بعض الخبراء أن ذلك من شأنه أن يحول الدولة من جهة معنية بالتنمية إلى جهة تسهل الإتجار بالأرض دون تنمية حقيقية، يرى البعض الآخر أن مدينة مثل القاهرة الجديدة قد قطعت شوطا كبيرا فى التنمية مما يسمح بأن تجنى الحكومة أعلى عائد من الأرض يمكنها من توجيهه إلى تنمية مناطق أخرى تعتبر حديثة العهد فى التنمية.

أى أن توفير مصادر للدخل كقوة محركة ينتج عنه ضغوطا تنشأ من التوسع فى بيع قطع الأراضى الكبيرة لصالح التجمعات المغلقة وأيضا الشراكة مع شركات التطوير العقارى الكبرى

#### ٢- تغير أنماط الإنتاج والإستهلاك (قوة محركة قوية)

تغيرت أنماط الإنتاج نحو الأنشطة المربحة التى تكون دورة رأس المال فيها قصيرة وسريعة وهى مثل الاتجاه نحو خدمات رجال الأعمال والبنوك والتجارة والترفيه، وأيضا تحولت استثمارات رؤوس الأموال نحو الاستثمار العقارى باعتباره وسيلة آمنة لتراكم الأرباح يلجأ إليها الكثير من الناس وهى من وجهة نظرهم أفضل من الاستثمار فى البورصة أو إقتناء الذهب.

أيضا تغيرت أنماط الإستهلاك فيما يتعلق بتوفير متطلبات المسكن فأصبحت هناك نزعة استهلاكية ورغبة فى تحسين مستوى المسكن، مثل اقتناء قطع الأثاث الفاخرة وأعمال الديكور والتشطيبات التى تعبر عن الفخامة والثراء وغير ذلك من مظاهر أخرى مثل السيارات الفارهة وأشهر العلامات التجارية فى الملابس والمجوهرات وجميعها تدل على ظهور طبقة من المجتمع تحب التظاهر بالوجاهة والهيبة الاجتماعية ويجب أن يكون ذلك كله فى منزل جديد فى بيئة سكنية تعبر عن التميز وهو ما يتناسب مع السكن داخل التجمعات المغلقة الفاخرة.

أى أن تغير أنماط الإنتاج والإستهلاك كقوى محركة نتج عنها ضغوطا تتمثل فى التوسع فى أنشطة الخدمات والتجارة و الاستثمارات العقارية ونزعة استهلاكية فيما يخص متطلبات المسكن.

### ٣ - الفكر الاقتصادي الحر (قوة محرقة قوية)

يعتبر هذا الفكر هو القاسم المشترك الأعظم في انتشار التجمعات السكنية المغلقة عبر مختلف المناطق في العالم، وهو يعتمد على دراسة متطلبات السوق طبقاً لقوى العرض والطلب ولم تكن التجمعات المغلقة لتنتشر إلا بوجود الطلب المتزايد عليها، وهو ما يؤكد نجاحها وتحقيقها للأرباح التي دائماً ما تكون جاذبة لاستثمارات القطاع الخاص. وفي بلد نامى مثل مصر فإنه من الطبيعي أن تأخذ بأسباب هذا الفكر الاقتصادي بضغط من قوى خارجية كبرى بسبب وطأة الديون وقلة الإنتاجية، ففتحت المجال لاستثمارات القطاع الخاص في مجال انتاج المساكن الفاخرة.

أى أن الفكر الاقتصادي الحر كقوة محرقة ينشأ عنها ضغوطا تتمثل في زيادة الاعتماد على القطاع الخاص

#### • في المجال الاجتماعي

#### ١ - ثقافة العولمة (قوة محرقة قوية)

يمكن القول أن التأثير بثقافة العولمة بدأ منذ التفكير في إنشاء المدن الجديدة حول القاهرة حيث جاء تصميم تلك المدن مستوحى من نماذج غربية مختلفة عن تصميم وتخطيط المدن المصرية التقليدية، كما أن ثقافة العولمة كانت ذات تأثير واضح في تغيير أسلوب حياة شرائح مختلفة من الناس في مجتمع العاصمة وذلك بسبب التقدم التقني في انتقال الأفكار والمعلومات والتي سهلت التعرف على الثقافة الأمريكية والتطلع لأسلوب حياة الرفاهية.

أى أن ثقافة العولمة كقوة محرقة نتج عنها ضغوطا تتمثل في انتقال الأفكار المعمارية عبر العالم والتطلع لحياة الرفاهية.

#### ٢ - الخوف من الجريمة (قوى محرقة متوسطة)

يمكن القول أن السكن داخل تجمع مغلق كان بغرض التميز والوجاهة الاجتماعية حتى أحداث يناير ٢٠١١ حيث تحول بعد ذلك إلى دافع تحقيق الأمن والخوف من الجريمة، وقد أدى ذلك إلى مظاهر تتمثل في الخوف من الغرباء والمبالغة في التأمين. وبرغم أن التدابير الأمنية التي تتخذها التجمعات في القاهرة الجديدة ليست شديدة الإحكام إلا أن معدل الجرائم يقل بشكل كبير داخلها. ويرجع ذلك إلى أن السكان داخل التجمع المغلق يتخذون وسائل تأمين إضافية لمساكنهم ضد السرقات ولا يعتمدون فقط على تأمين البوابات. كما يرى بعض الخبراء أن التأمين في التجمعات المغلقة في النهاية لا يمكن أن يمنع حدوث الجرائم الكبيرة.

أى أن الخوف من الجريمة كقوة محركة ينتج عنها ضغوطا تتمثل فى الخوف من الغرباء والمبالغة فى التأمين

### ٣ - الحراك السكانى (قوة محركة قوية)

إن من أهم الأسباب التى أدت إلى الحراك السكانى نحو مناطق سكنية جديدة هو الهروب من سلبيات المعيشة فى أحياء القاهرة الكبرى، مثل تدهور المستويات الأخلاقية والثقافية الذى يظهر فى السلوكيات العامة وهو الأمر الذى يدفع ببعض الشرائح الاجتماعية المرتفعة للبحث عن مناطق توفر العزلة الاجتماعية، والبعد عن التلوث البيئى بمختلف مسمياته والضوضاء والتزاحم، أيضا الإرتقاء فى المستوى الاجتماعى أو البحث عن العيش مع فئة من نفس المستوى الاجتماعى (التجانس) من الأسباب الهامة التى تدفع السكان للانتقال نحو التجمعات المغلقة، بل هذا الدافع فى حد ذاته جاء فى المرتبة الأولى لاختيارات الخبراء فيما يخص الدوافع الاجتماعية للانتقال وهو ما يتوافق مع اختيارات سكان التجمعات المغلقة بخصوص أهم المميزات المكتسبة.

أى أن الحراك السكانى كقوة محركة تنشأ عنه ضغوطا تتمثل فى رفض العيش فى مجتمع مفتوح والبحث عن التجانس الاجتماعى وانتقال الأثرياء إلى السكن فى القاهرة الجديدة

### ٦ - ٢ - ١ - ٢ تقييم الوضع الراهن (State)

بلغ مسطح التجمعات السكنية المغلقة فى القاهرة الجديدة بالفدان (٢٦٣٤٦ فدان) بنسبة تبلغ ٥٩.٥ % من المسطح السكنى و ٣٥ % من المسطح الإجمالى للمدينة، وهى بيانات عام (٢٠١٣) وبالتالي فإن تلك البيانات من المؤكد أنها اختلفت حاليا ومرشحة للزيادة فى ظل استمرار طرح المزيد من الأراضى للاستثمار خاصة فى القوس الشرقى من المدينة. حتى أن معدل إنتاج التجمعات المغلقة أصبح يفوق معدلات إنتاج المساكن فى الأحياء المفتوحة، وذلك برغم أن نسبة كبيرة من التجمعات السكنية المغلقة التى حاليا تحت الإنشاء قد تخلو من المسطحات الخضراء الشاسعة أو الفيلات الفاخرة. ويدل ذلك على أن جاذبية السكن فى تجمع مغلق فى ازدياد مستمر مع التسليم بضرورة ايجاد مستويات متعددة لتلك التجمعات لإرضاء جميع الفئات الاقتصادية، ويصبح مفهوم الانغلاق ليس بالضرورة دليل على إحتواء التجمع السكنى على مظاهر للترف أو البيئة المحسنة الخلابية (وهى متوفرة فى التجمعات الفاخرة) وإنما دليل على تحقيق معايير الأمن والحصول على الخدمات الأساسية بدرجة معقولة وبانتظام.

## ٦ - ٢ - ١ - ٣ تقييم الأثر (Impact)

## • فى المجال العمرانى

١. تناقص الحدائق العامة والفراغات المفتوحة (أثر متوسط): وهو من أهم تبعات خصخصة الفراغات العمرانية حيث تهتم الدولة باستغلال جميع المسطحات الصالحة للاستثمار متجاهلة أهمية توفير مسطحات تستغل كفراغات عامة وحدائق.
٢. تجزئة النسيج العمرانى (أثر قوى): أصبح التصميم العمرانى للقاهرة الجديدة مقطعاً لأجزاء متجاورة بفعل انتشار الأسوار للتجمعات المغلقة، كما أصبحت الأحياء السكنية المفتوحة محصورة بين المسطحات المغلقة المحيطة بها، أيضاً تجاور أسوار التجمعات المغلقة على طول محاور الحركة يؤدي إلى طول مسافات الترحال فى طرق تخلو من أى استخدامات حيوية.
٣. التفاوت الحضرى (أثر متوسط): يقصد بالتفاوت الحضرى هو جودة مستوى الخدمات والمرافق وتنسيق الموقع داخل التجمع المغلق بشكل يفوق الأحياء المحيطة به، وهو يعتبر أثراً متوسطاً نظراً لأن العديد من التجمعات السكنية المغلقة والمفتوحة ما تزال تحت الإنشاء ولم تكتمل بها الخدمات والمرافق، فى حين أن بعض المناطق فى التجمع الخامس مكتملة الإنشاء ذات جودة بيئة عمرانية عالية تقترب من جودة البيئة العمرانية لبعض التجمعات المغلقة.

## • فى المجال الاقتصادى

١. ارتفاع قيمة العقارات والأرض (أثر متوسط): إن النظام الرسمى فى بيع قطع الأراضى الكبيرة بالمزايدات يؤدي إلى رفع أسعار الأراضى والعقارات المجاورة، وأيضاً تنمية الخدمات الحيوية سواء كانت تجارية أو ترفيهية فى منطقة ما يؤدي إلى رفع أسعار العقارات والأرض فى تلك المنطقة.
٢. ركود فى الإسكان الفاخر (أثر قوى): يظهر ذلك فى أن الكثير من (الفيلات) داخل التجمعات المغلقة الفاخرة غير مشغولة لأنها كانت بغرض الاستثمار أساساً، وحالياً فإن الطلب أكثر على الوحدات السكنية الأقل فى السعر. ويرى أغلب الخبراء أنه فى المستقبل سوف يزداد عدد الفيلات الشاغرة إما بسبب تزايد تكاليف الصيانة الذى يؤدي عدم سدادها إلى تدهور التجمع المغلق بشكل عام وإما بسبب أنها سوف تصبح غير مناسبة لسكن الأبناء. وأنه لا بد من الاتجاه نحو التجمعات المغلقة الأقل فى المستوى وذات وحدات سكنية تتناسب الفئات الاجتماعية ذات المتوسط المرتفع.

٣. ارتفاع تكاليف الإدارة والصيانة (أثر قوى): إن تكاليف الإدارة والصيانة للمناطق السكنية كانت فى السابق من ضمن المهام الحكومية الأساسية، وفى التجمع المغلق أصبحت عبئاً على السكان وحدهم. ويقول خبراء التطوير العقارى أنه بمرور الوقت تصبح تكاليف الصيانة أكبر من قيمة الوديعة المخصصة لها، وأنه لا يمكن لأى مطور تحديد التكلفة الحقيقية للصيانة فى بداية انجاز المشروع كما أن هناك تكلفة إضافية للإدارة عند إسنادها لشركات إدارة متخصصة.
٤. عدم وجود توازن بين مستويات الإسكان (أثر قوى): أجمع الخبراء على أن جميع مستويات الإسكان موجودة خارج نطاق التجمعات السكنية المغلقة ولكن زيادة انتشار وسيطرة تلك التجمعات من الممكن أن يخل بالتوازن بين تلك المستويات، وذلك لأن التجمعات المغلقة تكون فى الأغلب موجهة لفئات المجتمع المرتفعة نسبياً والمقتدرين فقط، وبرغم وجود مشروعات إسكان مغلقة مناه من خلال القطاع الحكومى لفئات الدخل المتوسط إلا أنها أيضاً لم تحقق التوازن المطلوب وتسببت فى رفع أسعار الإسكان المتوسط بالقاهرة الجديدة، هذا بالإضافة إلى محدودية المسطحات السكنية المخصصة لذوى الدخل المنخفض بالمدينة.
٥. عدم وجود تنوع فى أنماط الحياة (أثر ضعيف): يرجع عدم التنوع فى أنماط الحياة إلى عدم تبنى الدولة لقوانين تسهل آلية توفير مساكن بالإيجار داخل التجمع المغلق، فلا يوجد تجمعات مغلقة مخصصة للإيجار.
٦. حرمان ذوى الدخل المحدود والطبقات الفقيرة من السكن بالمدينة (أثر متوسط): لا يستطيع ذوى الدخل المحدود من حيازة مسكن ملائم بالقاهرة الجديدة، بسبب استمرار انتشار التجمعات السكنية المغلقة والموجهة للفئات الأعلى، وأيضاً بسبب ارتفاع مستويات الإسكان بشكل عام فى مناطق الإسكان المفتوحة، فهى معظمها مناطق سكنية فيلات وعمارات متميزة تفوق قدرة الشرائح ذوى الدخل المتوسط والأقل.
٧. تراكم الثروة العقارية وتجميد رأس المال (أثر قوى): وذلك لأن تنمية التجمع المغلق تتراكم أرباحه لصالح المنمى فقط خاصة عندما يخلو التجمع من الخدمات الحيوية التى توفر فرص عمل دائمة، كما أن بعض التجمعات تظل ثروة عقارية معطلة عندما يتأخر الإمداد بالمرافق من جانب الدولة.

### • فى المجال المؤسسى

١. تجزئة مؤسسات الحكم الحضرى (أثر قوى): وهو ناتج عن وجود إدارة خاصة بكل تجمع مغلق بمعزل عن باقى المدينة، وبرغم تصريح أحد المسؤولين بجهاز المدينة أن إدارة التجمع المغلق تعمل وفق منظومة تعود لإشراف الجهاز، إلا أن واقع الأمر ينبئ بغير ذلك حيث أنه فى النهاية كل تجمع مغلق يعمل إدارته وفق رؤية خاصة به ولا يملك جهاز المدينة آلية لظبط أداء تلك الإدارات.
٢. النزاعات القانونية (أثر قوى): وهو يعتبر أثرا قويا ناتجا عن عدم وجود قانونا نافذا يحدد أسس التعامل بين أطراف منظومة التجمعات المغلقة، بالإضافة إلى أن عمل اتحاد الشاغلين فى إدارة التجمع المغلق يرجع لخبرات الأفراد غير المؤهلين فى الإدارة مما يؤدى إلى تضارب المصالح ومن ثم ظهور النزاعات القانونية.

### • فى المجال الاجتماعى

١. الإنعزال الاجتماعى (أثر متوسط): إن وجود الأسوار والتدابير الأمنية حول التجمعات المغلقة يساهم فى وجود عزلة اجتماعية بين من هم فى الداخل ومن هم فى الخارج، ولكن أيضا يجمع الخبراء أن تخطيط المدن الجديدة ولاسيما مدينة القاهرة الجديدة يكرس هذا الانعزال بشكل كبير بسبب الفصل بين الأنشطة وانخفاض الكثافة البنائية والسكانية وافتقار المدينة للفراغات العامة المفتوحة التى تساهم فى وجود أشكالاً مختلفة من التفاعل الاجتماعى بين الأفراد.
٢. ارتفاع تكاليف المعيشة (أثر متوسط): يضيف السكن داخل تجمع مغلق أعباء مالية تتمثل فى وجود تكاليف الصيانة والإدارة، ولكن أيضا ترتفع تكاليف المعيشة فى القاهرة الجديدة بشكل عام بسبب عدم وجود مواصلات عامة وضرورة الاعتماد على المركبات الخاصة فى التنقل وأيضا ارتفاع أسعار الخدمات.
٣. رواج مهنة الأمن الخاص (أثر قوى): أن جميع الأماكن ذات الأسوار والبوابات تعتمد على أفراد الأمن الخاص فى تأمينها ولاسيما التجمعات السكنية منها فهى تحتاج إلى الأفراد والتجهيزات اللازمة للتحقق من الغرباء وكلما ازداد انتشار تلك التجمعات كلما ازدادت الحاجة إلى أفراد مهنة الأمن الخاص.
٤. إدراك أهمية تحقيق جودة الحياة (أثر قوى): ساهمت التجمعات السكنية المغلقة فى رفع الوعى لدى الفئات التى تقطنها بأنهم يمكنهم الحياة فى بيئة عمرانية جيدة، وانعكاس جودة الحياة على أسلوب حياتهم وزيادة فرص الإرتقاء فى المعيشة، بل

ويرى بعض الخبراء أن هذا الوعي بدأ فى التنامى منذ انتشار القرى السياحية على شواطئ الساحل الشمالى، فهو يعتبر بداية تجربة السكان للحياة فى مجتمع مغلق يضم كافة الخدمات ووسائل الراحة ولو لبعض الوقت من العام، وهو ما أدى إلى نجاح انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى القاهرة الجديدة كمسكن دائم وليس موسمى.

٥. توفير فرص عمل (أثر ضعيف): يساهم التجمع المغلق فى توفير فرص عمل دائمة عندما يحتوى على خدمات حيوية تخدم السكان بداخله وسكان المناطق المحيطة مثل الخدمات الصحية والتعليمية والتجارية والترفيهية، وهو الأمر الذى يتوفر فقط فى حالة تنمية المدن السكنية الكبيرة مثل الرحاب ومدينتى.

٦. الإرتباط بالمدينة الأشمل (أثر متوسط): التجمعات السكنية المغلقة الكبيرة متكاملة الخدمات - مثل الرحاب ومدينتى - من الممكن أن تقلل من ارتباط سكانها بالقاهرة الجديدة، أما سكان التجمعات المغلقة الصغيرة فهم يتعاملون مع المدينة فى تدبير جميع احتياجاتهم ومرتبطين بها ويرى خبراء التطوير العقارى أن الإرتباط بالمدينة يزداد بغض النظر عن السكن داخل تجمع مغلق أو غير مغلق عندما تتوفر الخدمات الأساسية والموسمية وأيضا عندما تكون تلك المدينة ذات هوية وطابع عمرانى ونسق حضارى مميز.

٧. ارتفاع جاذبية السكن فى تجمع مغلق (أثر قوى): أجمع غالبية الخبراء على ارتفاع الطلب على السكن داخل تجمع مغلق شريطة أن يكون فى مقدور غالبية فئات المجتمع، ويستدل على ذلك بأن مشروعات الإسكان لذوى الدخل المتوسط التى تنميتها الحكومة سوف تكون تجمعات سكنية مغلقة. ويعود ذلك إلى زيادة مساحات الترويج الإعلامى للسكن فى تلك التجمعات المغلقة فى مختلف وسائل الإعلام.

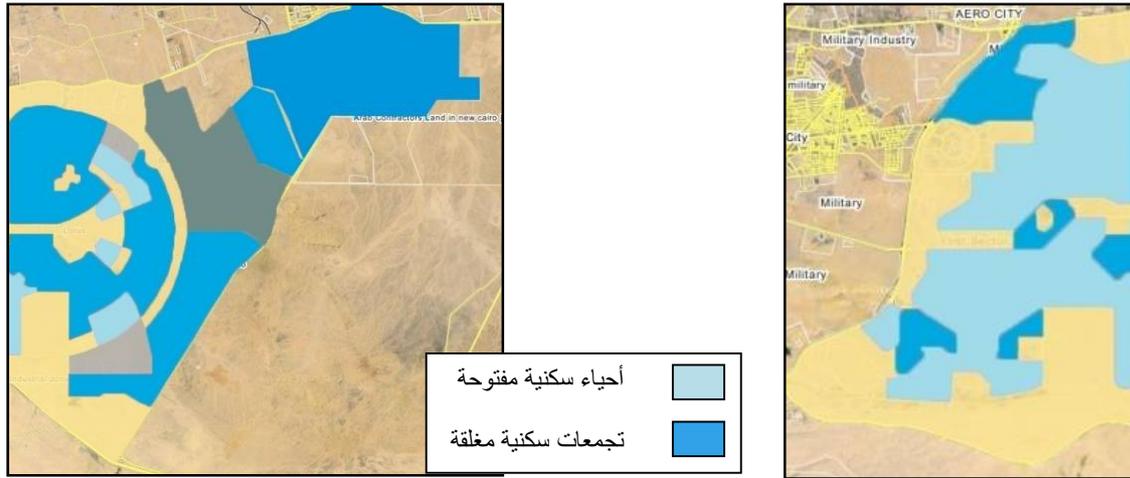
#### ٦ - ٢ - ١ - ٤ تقييم الاستجابة (Responses)

##### أولا الاستجابات الرسمية

لا يمكن تجاهل تأثير سياسات التنمية العمرانية فى تغير الأنساق السكنية فى القاهرة الجديدة نحو الإنغلاق ذلك لأن هذا التغير لا يمكن أن يحدث بمجرد وجود الدوافع المجتمعية له فحسب، ولكنه يتطلب وجود قوى محركة تملك القدرة على إحداث تأثيرات حاسمة نحو هذا التغير، ويؤكد الخبراء أن السياسات الأولى التى اتبعتها الدولة فى بداية تنمية المدينة كانت مدفوعة بالرغبة فى تحفيز الاستيطان بها بعيدا عن الأراضى الزراعية، ولكن مع تتابع المسؤولين عن صنع القرارات التنموية

أدركت الحكومة أن المدن لا يمكن تعميمها بالفقراء وحدهم ولكن لابد من العمل على جذب الأغنياء وترغيبهم في السكن والاستقرار بها.

ويستدل على ذلك في مدينة القاهرة الجديدة بأن المراحل الأولى للتنمية منذ منتصف الثمانينيات وحتى منتصف التسعينيات من القرن الماضي لم تكن التجمعات المغلقة واسعة الانتشار وإنما كانت بناء على موافقات مباشرة سيادية بإنشائها كما يتضح من الشكلين ٦ - ١ و ٦ - ٢ ، ويظهر فيه نسبة ضئيلة من التجمعات السكنية المغلقة التي لا تتعدى ٨ تجمعات خصصت جميعها لسكن النخبة والأثرياء ومحاطة بمناطق إسكان مفتوحة متميزة مثل النرجس والبنفسج والياسمين والتجمع الخامس. مع الاهتمام بإنشاء إسكان الشباب بالتجمعين الأول والثالث وإسكان الجهاز منخفض التكاليف في التجمع الخامس.



شكل ٦-٢ المراحل الأخيرة من مخطط القاهرة الجديدة حيث يغلب عليها التجمعات السكنية المغلقة

شكل ٦-١ المراحل الأولى من مخطط القاهرة الجديدة حيث يغلب عليها الأحياء السكنية المفتوحة

تم وضع المخططات في المراحل التالية للمدينة بفكر وسياسات مختلفة منذ عام ١٩٩٩ حيث تم تخصيص مساحات شاسعة للاستثمار العقاري كما يتضح من الشكل ٦ - ٢ وبيع قطع الأراضي كبيرة المساحة لشركات استثمار عقارى كبرى عن طريق التخصيص المباشر حتى عام (٢٠٠٦) ثم بنظام المزايدات بالمظاريف المغلقة بعد ذلك وحتى الآن، تلك المرحلة الأخيرة من التوسعات في القاهرة الجديدة أدت إلى تضاعف مساحة المدينة ثلاثة أضعاف المساحة في المخطط الأصلي وخصصت أجزاء كبيرة منها لصالح التجمعات السكنية المغلقة.

أى أن السياسات الراهنة للدولة لا يمكن اعتبارها من قبيل الاستجابة وإنما هي تصب في اتجاه قوى محرقة جديدة لاستمرار تنمية التجمعات المغلقة.

### ثانياً استجابة المطورين

إن المطور العقاري يضع أمامه اعتبارات السوق ومتطلباته بالإضافة إلى جهوده في البحث عن العميل الملائم للمنتج السكنى الذى يقدمه، وبالتالي فإن استجابة المطور تذهب دائماً في اتجاه تعظيم العائد من المنتج الذى يلقى رواجاً في السوق العقارى، وهو ما يفسر اتجاه كثير من المطورين نحو تنمية تجمعات سكنية مغلقة للفئات الإجتماعية المتوسطة وإن كانت ماتزال مرتفعة نسبياً وذلك بعد تشبع السوق بالتجمعات الفاخرة المخصصة للأثرياء. وفي سبيل ذلك يحدث التنافس الكبير في الترويج الإعلامى والتسويق و تقديم تسهيلات في السداد.

### ثالثاً استجابة المجتمع

بسبب إدراك بعض السكان لوجود تفاوت حصرى في جودة الخدمات والمرافق بين داخل التجمع المغلق وخارجه فإنه وجدت بعض الحالات التى تنشأ غلق المناطق السكنية الخاصة بهم، وبذلك على أن السكان في تلك المناطق على استعداد لتحمل تكاليف الإدارة والصيانة التى تنتج عن الغلق في سبيل تحسين مستوى الخدمات والمرافق ولكن حتى الآن لا يوجد قوانين تسمح بغلق المناطق السكنية بشكل رسمى.

مما سبق يمكن القول أن السياسات الراهنة للدولة هي المسؤولة عن انتشار التجمعات السكنية المغلقة يعاونها في ذلك ترويج المطورين لتلك التجمعات لجذب مختلف الشرائح الاجتماعية لها من جهة، ومن جهة أخرى يتعامل المجتمع مع ظاهرة انتشار تلك التجمعات على أنها أمراً واقعاً يفرض نفسه في البيئة العمرانية للمدينة ويقدم بدائل وحلولاً سكنية مقابل تكلفة اقتصادية أكبر ويقبل على السكن بها من يستطيع تحمل تلك التكلفة فقط.

## ٦ - ٢ - ٢ التقييم من خلال العلاقة بين عناصر إطار العمل

### • العلاقة بين القوى المحركة والضغوط

كلما ازدادت الضغوط على البيئة العمرانية التى تنشأ بسبب محاولات تحقيق القوى المحركة فإن ذلك يعنى عدم الوعى بمدى التغيير الذى سيحدث في الحالة وإلى أى مدى، وذلك لأن عوامل بداية التغيير في الحالة نحو ظهور وانتشار التجمعات المغلقة في هذا الإطار تبدأ من الضغوط وليس من القوى المحركة، أى أن مفاهيم القوى المحركة في إطار العمل لم تكن هي المسؤولة عن انتشار التجمعات المغلقة، وإنما الضغوط الناشئة عنها هي التى تدفع في اتجاه انتشار تلك الظاهرة.

### • العلاقة بين الضغوط والتغير في الحالة نحو الوضع الراهن

المفاهيم التي تحدد الضغوط في إطار العمل وخاصة الضغوط المتعلقة بالمجال السياسي والاقتصادي يمكن من خلالها تفسير كيفية تحول الحالة نحو الوضع الراهن، وأن القرارات السياسية والاقتصادية المتعلقة بالتنمية والتي اتخذت في فترة سابقة هي المسؤولة عن الوضع الراهن الآن في انتشار التجمعات السكنية المغلقة.

### • العلاقة بين الوضع الراهن والأثر

إن رصد وتحديد الوضع الراهن بدقة يمكن من خلاله توقع نوعية الآثار الناتجة عنه وذلك لإن الأثر يبدأ في الظهور بعد حدوث التغير في الحالة نحو الوضع الراهن بفترة زمنية معينة، وكلما يزداد تأكيد انتشار التجمعات المغلقة كوضع راهن بمرور الوقت كلما ازدادت الآثار الناتجة عنه لتصبح أثارا تراكمية. وتعتبر مفاهيم الأثر التي وردت في إطار العمل هي نتيجة فكر الانغلاق بالأساس حيث تظل تلك التجمعات بمعزل عن المحيط العمراني وتخلق نسقا وأسلوب حياة مغايرا له.

### • العلاقة بين الاستجابة بالقوى المحركة والضغوط والحالة والأثر

من خلال تقييم الاستجابات يتبين عدم وجود استجابات رسمية تتعامل مع القوى المحركة، كما أن تعامل الاستجابات المختلفة مع باقى عناصر الإطار تهدف جميعها لتحقيق أقصى استفادة من انتشار تلك التجمعات وليس للحد منها أو للتخفيف من أثارها.

### ٦ - ٣ القضايا المستجدة

نشأت القضايا التالية من نتائج البحث الميدانى وإجابات الخبراء :

أولا : قضية تتعلق باستخدام التجمعات السكنية المغلقة في منطقة الدراسة.

ثانيا : قضية تتعلق بمستقبل المدن الجديدة في ظل انتشار التجمعات المغلقة بها.

ثالثا : قضية تتعلق بظهور محاولات لغلق الأحياء السكنية المفتوحة بالمدن الجديدة.

رابعا : قضية تتعلق بتوجهات سياسات التنمية العمرانية القادمة.

## ٦ - ٣ - ١ استدامة التجمعات السكنية المغلقة

إن وجود التجمعات السكنية المغلقة فى القاهرة الجديدة ليس بالغ القدم ولكنه مر عليه من الوقت ما يكفى لطرح تساؤل حول ماهى مقومات استدامة تلك التجمعات، وما هو مستقبل وجودها كمنتج سكنى فرض نفسه وبقوة على أرض الواقع، ويمكن القول أنه من خلال أراء الخبراء يتأكد أن استدامة التجمع السكنى المغلق تتبع من استدامة الصيانة للحفاظ على استمرارية وكفاءة الخدمات والمرافق، وهو الأمر الذى يتوقف على عاملين أساسيين:

- أولاً كفاءة الإدارة الخاصة للتجمع فى توفير مستوى جيد من المرافق والخدمات وصيانتها
- ثانياً إقتناع السكان بأهمية الصيانة الدورية مع الإلتزام بتحمل تكلفتها.

وتكمن المشكلة فى أن كثير من الإدارات التى من خلال اتحاد الشاغلين تعمل وفق أهوائها ويشوبها كثير من التحيز مما يفقدها مصداقيتها لدى السكان، كما أن الإدارة التى من خلال المطور العقارى برغم الاعتراف بأنها أنجح من إدارة اتحاد الشاغلين إلا أنها أيضا لاكتسب الثقة المطلوبة من السكان بسبب المغالاة فى ثمن الخدمات المقدمة وعدم إلتزام المطور فى بعض الأحيان بتوفير الخدمات التى وعد بها فى بداية المشروع. ومن جهة أخرى لايمكن لأى مطور عقارى التنبؤ بحجم وتكاليف الصيانة الدورية عند البدء فى المشروع، وعندما تتم المطالبة بدفع فروق الصيانة يتصور الملاك أن تلك الفروق حدثت نتيجة خلل فى التشغيل أو تقصير وهو ليس كذلك.

ويؤكد أحد الخبراء فى مجال التطوير العقارى أن المطور يكون حريصا على جودة البيئة العمرانية للتجمع المغلق ونجاحها، لأن ذلك يعتبر تسويقا جيدا لمزيد من المشروعات الاستثمارية التى يملكها وهى تعطى صدى مباشرا لارتفاع القيمة العقارية للوحدات داخل التجمع. ومن أجل هذا السبب يضطر المطور إلى إضافة شرطا محجفا فى التعاقد يلزم المالك من خلاله بالتنازل عن حقه فى الإدارة، وذلك حتى يمنع تكوين اتحاد الشاغلين الذى من وجهة نظره قد يكون سببا رئيسيا فى تدهور التجمع وليس استدامته.

ومن خلال البحث الميدانى أكد أحد سكان التجمعات المغلقة أن سوء إدارة اتحاد الشاغلين يدفع البعض لإقامة دعاوى قضائية ضده، ولكن تلك الدعاوى فى الأغلب تكون غير مجدية بسبب تعقيدات وبطء التقاضى بل قد تكون فى بعض الأحيان سببا آخر من أسباب تدهور التجمع.

## ٦ - ٣ - ٢ مستقبل المدن الجديدة

إن مستقبل القاهرة الجديدة فى ظل انتشار التجمعات السكنية المغلقة بها يمكن أن يسير فى اتجاهين مختلفين:

- الأول هو أن يستمر تزايد أعداد التجمعات المغلقة بها حتى تصبح المدينة عبارة عن أنوية منعزلة ومنغلقة ويختفى الشكل التقليدى للمدينة النابض بالحياة،
- والثانى هو أن ارتقاء كفاءة إدارة جهاز المدينة فى التغلب على أوجه القصور الناشئة من إشكاليات الإدارة والتمويل، مما يجعل هناك قدر من المساواة فى جودة البيئة العمرانية بين داخل وخارج التجمعات المغلقة فتصبح حينئذ الأسوار والبوابات لا تشكل سوى رمزا لتعريف حدود الملكية.

ولا تكمن إشكالية المدن الجديدة بشكل عام والقاهرة الجديدة بشكل خاص فى انتشار التجمعات السكنية المغلقة وحسب، وإنما توجد نواقص أخرى فى المخططات العمرانية لتلك المدن منذ البداية. يمكن ذكر أهمها - طبقا لما ذكره الخبراء وتوافق مع شكوى السكان - فى عدم التخطيط لشبكات النقل الجماعى على مستوى المدينة مما سمح بانتشار وسائل النقل العشوائية وتمركزها فى مناطق حيوية، وعدم وجود تخطيط جيد لمسارات الحركة وأماكن الانتظار فى المناطق التجارية. أيضا الاهتمام بإنتاج المساكن قبل إتمام مد شبكات المرافق مما أدى إلى سوء حالة الطرق باستمرار، فضلا عن تراخى الرقابة من جانب جهاز المدينة فى منع المخالفات البنائية وانتشار الباعة الجائلين وغيرها من مظاهر العشوائية التى تئن منها العاصمة.

الإشكاليات السابقة تختفى داخل التجمع السكنى المغلق وفى المقابل فإنها تزداد انتشارا خارجه، مما يؤكد مظاهر التفاوت الحضرى بين البيئة السكنية داخل التجمع المغلق وخارجه.

## ٦ - ٣ - ٣ غلق الأحياء السكنية المفتوحة

برغم أن تلك المحاولات لايمكن اعتبارها بمثابة الظاهرة المنتشرة إلا أنها تتبى عن وجود تغير فى العادات المعيشية للمجتمع المصرى واتجاهه نحو تفضيل الانغلاق، ولايكون الهدف هو الغلق فى حد ذاته وإنما هو رغبة فى الحصول على المزايا التى يوفرها هذا الانغلاق، مثل توفير لمستوى جيد من الخدمات والمرافق والبيئة الصحية. إن السكان الذين يبحثون عن آلية قانونية أو تشريعية تسمح بهذا الانغلاق هم فى الأصل من سكان القاهرة العاصمة التى لا يوجد فيها أى مظاهر لتجمعات مغلقة، وقد انتقلوا للمعيشة فى أحد الأحياء السكنية فى المدن الجديدة بحثا عن بيئات معيشية أفضل. وقد تحول تفكيرهم نحو الانغلاق نتيجة وجود سلبيات عديدة فى البيئة السكنية لم يستطيعوا التعايش

معها، مثل سوء حالة الخدمات والمرافق وانتشار الباعة الجائلين والغرباء وظهور سلوكيات سلبية فى المناطق العامة، الأمر الذى دفعهم للمطالبة بالانغلاق لمنع تلك السلبيات.

### ٦ - ٣ - ٤ توجهات سياسات التنمية العمرانية القادمة

بسبب التلاحق السريع فى تغير متطلبات التنمية العمرانية تبعاً للمستجدات العالمية فإنه يجب التسليم بوجود تغيرات مستمرة فى الخطط الاستراتيجية المتعلقة بتنمية المدن الجديدة، وتعتبر مدينة القاهرة الجديدة من أوائل المدن التى دائماً ما تخضع لتلك التغيرات، وذلك بسبب موقعها الهام الذى يتوسط بين العاصمة الأساسية للبلاد ومحور قناة السويس الذى تتوجه إليه الأنظار باعتباره أحد أهم محاور التنمية فى المستقبل.

وبناء على ما أكده مهندسون فى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أنه حتى الآن لا يوجد مخطط استراتيجى نهائى ومعتمد بشكل رسمى لمدينة القاهرة الجديدة، وذلك بسبب الاستمرار فى تعديل هذا المخطط بما يتلائم مع المستجدات التى تطرأ على الساحة السياسية والاقتصادية.

ويمكن القول أن التوجهات المستقبلية لخطط التنمية العمرانية سوف تعتمد وبشكل كبير على تنمية المشروعات الحضرية الضخمة التى يتم انجازها من خلال القطاع الخاص، وسوف تكون تلك المشروعات استثمارية تهدف للربح فى المقام الأول مما ينبئ باستمرار انتشار المزيد من التجمعات المغلقة التى تستهدف ذوى القدرة المالية، سواء كانت تلك التجمعات سكنية أو إدارية أو تجارية أو ترفيهية. ولا يقتصر انتشار تلك المشروعات الضخمة على مدينة القاهرة الجديدة فحسب وإنما يخصص لها مسطحات شاسعة فى القوس الغربى من العاصمة فى مدينتى الشيخ زايد و ٦ أكتوبر، كما أنه من المنتظر البدء فى تخطيط وتنفيذ كل من مدينتى المستقبل والعاصمة الإدارية الجديدة شرق مدينة القاهرة الجديدة.

### ٦ - ٤ الرجوع لفرضيات البحث

**الفرضية الأولى :** انتشار التجمعات المغلقة فى البيئة العمرانية للمدن يكون هو الحل الأقرب للتغلب على بعض الإشكاليات فى البيئة العمرانية لتلك المدن.

حيث يميل البحث إلى صحة الفرضية الأولى من خلال الدراسات التالية:

أولاً : الدراسة التحليلية لثلاثة مدن عالمية يزداد بها انتشار التجمعات السكنية المغلقة وهى مدن جوهانسبرج وبايونس أيريس واسطنبول، وقد أظهر البحث الحقائق التالية:

- انتشرت التجمعات السكنية المغلقة فى جوهانسبرج بجنوب افريقيا بسبب زيادة معدلات انتشار الجريمة وعجز الحكومات عن التصدى لها.

- انتشرت التجمعات السكنية المغلقة فى بايونس أيريس فى الأرجنتين بسبب فقر المحليات، وسعى الحكومات المحلية الأكثر فقرا إلى البحث عن موارد تمويلية تساهم فى زيادة فرص العمل، وذلك فى الوقت الذى انهارت فيه أغلب الصناعات الوطنية.
- انتشرت التجمعات السكنية المغلقة فى اسطنبول بتركيا بسبب عدم وجود التنوع المطلوب فى سوق الإسكان، فضلا عن تقادم أزمة إسكان حادة أدت إلى بحث الحكومة عن مصادر تمويل لتوفير مساكن لذوى الدخل المحدود، أيضا سعت الدولة إلى جعل اسطنبول مدينة عالمية واستغلال موقعها المتميز.

ثانيا : الدراسة الميدانية لانتشار التجمعات السكنية المغلقة فى المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى، حيث ثبت من الدراسة الميدانية أن ازدياد جاذبية السكن داخل تلك التجمعات فى المدن الجديدة جاء للتغلب على سلبيات البيئة العمرانية فى تلك المدن مثل اشكاليات الإدارة والتوطين. وأيضا هربا من اشكاليات المحتوى العام بالقاهرة الكبرى، وبعض أوجه القصور فى إدارة العمران وتوفير الخدمات الأساسية.

**الفرضية الثانية : انتشار تلك التجمعات أدى إلى ظهور إشكاليات جديدة لم تكن لتظهر لولا وجود تلك التجمعات.**

ويمكن الاستدلال على صحة تلك الفرضية من خلال ظهور الإشكاليات التالية:

- إشكالية كفاءة الإدارة الخاصة لتلك التجمعات ومايتوقف عليها من قضايا الاستدامة.
- إشكالية ارتفاع تكاليف الحفاظ على الثروة العقارية داخل تلك التجمعات من التدهور.
- عدم وجود تشريعات وقوانين لضبط العلاقة بين الإدارة والسكان من جهة والمطور والسكان من جهة أخرى.
- التفاوت الحضرى بين داخل التجمع وخارجه مما يدفع بعض الأحياء السكنية للمطالبة بغلقها للتغلب على إشكاليات القصور فى الخدمات.

**الفرضية الثالثة : ظاهرة التجمعات السكنية المغلقة كظاهرة عالمية تتشابه فى الملامح المادية ولكنها تكتسب خصوصية المفاهيم المتعلقة بالمحتوى العمرانى الذى تنشأ فى إطاره.**

أثبت البحث صحة الفرضية الثانية بشكل جزئى حيث أن التجمعات السكنية المغلقة فى منطقة الدراسة يمكن أن تتشابه فى الملامح والخصائص المادية مع التجمعات المغلقة عبر العالم، ولكنها وإن تطابقت معها فى بعض المفاهيم المكونة للأسباب والنتائج إلا أنها اختلفت بشكل جزئى فى البعض الآخر من تلك المفاهيم كما يظهر من إطار العمل الذى يفسر تلك الظاهرة.

## ٦ - ٥ ملخص ونتائج البحث

## ٦ - ٥ - ١ ملخص ونتائج الدراسة النظرية (انتشار التجمعات السكنية المغلقة)

يمثل الجزء الأول من هذا البحث الخلفية النظرية تمهيدا لدراسة ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة، حيث تم دراسة البيئة العمرانية للمدن ومظاهر الجودة بها وأيضا مظاهر التدهور. وكيف تكون البيئة العمرانية ملائمة للحياة وماهى علاقة الملائمة للحياة والاستدامة، حيث تبين أن تحقيق الملائمة للحياة قد يأتي في صورة حل الإشكاليات المزمنة في تلك البيئات بشكل سريع ومحدود قد لايتحقق من خلاله كامل الاستدامة المنشودة.

ثم تطرق البحث بعد ذلك لدراسة أهم الظواهر والتحويلات العالمية التي حدثت في النصف الثاني من القرن العشرين والتي كانت مسؤولة عن ظهور التجمعات المغلقة وهى

- ظاهرة التحضر: وهى تكون إما عن طريق التمدد العمرانى خارج حدود المدن الكبرى فيما يسمى بالانتشار العمرانى أو فى تعمير الضواحي وما بعد الضواحي، وكل مما سبق يؤدى إلى ظهور تشكيلات عمرانية خارج نطاق سلطات الحكم المحلى. فتكون التجمعات المغلقة ذات الحكم الحضرى الخاص. كما أن التحضر السريع يعمل على تدهور البيئة العمرانية للمدن الكبرى نتيجة ازدياد النمو العمرانى والسكانى بشكل يفوق قدرة أجهزة الحكم المحلى على التحكم فى العمران.
- العولمة: وهى مصطلح يعبر عن مولد نظام عالمى جديد بدأ مع انهيار الاتحاد السوفيتى، وهو يعنى تحول الظواهر المحلية أو الإقليمية إلى ظواهر عالمية، أى أنها عملية دمج للعالم والغاء للفواصل والحدود الجغرافية والزمنية والموضوعية بين الدول والمجتمعات. ومن أهم نتائج العولمة:

- التحويلات الاقتصادية المتمثلة فى ظهور الفكر الاقتصادى الحر الذى يعزز الاعتماد على القطاع الخاص فى التنمية والانتاج وتقلص دور الدولة.
- التحويلات الاجتماعية التى ألغت الحواجز بين الشعوب فانتقلت من الفرقة والتجزئة إلى الاقتراب والتوحد ومن التباين إلى التجانس وتكاثفت العلاقات الاجتماعية على الصعيد العالمى بروابط اقتصادية وثقافية وسياسية.
- التحويلات الثقافية التى ساهمت فى نقل الأفكار والثقافات من بلد لآخر وخاصة مع ظهور وسائل التواصل والتطور التكنولوجى والتطلع لتقليد حياة الرفاهية.

وقد خلص البحث فى هذه الجزئية إلى أن تلك التحويلات أحدثت تغييرا ملحوظا فى البيئة العمرانية للمدن المعاصرة تعبر عن ملامح الانقسام العمرانى والاستقطاب الاجتماعى، وهى تعنى ظهور

تفاوت مرئى وملحوظ بين مناطق تعبر عن الثروة والرفاهية حيث يكون الأثرياء قادرين على تحقيق متطلباتهم ومناطق أخرى حيث يتركز الأقل دخلا والفقراء. وهو ما يعبر عن بداية ظهور فكر الانغلاق وانتشار التجمعات السكنية المغلقة.

انتقل البحث بعد ذلك إلى دراسة ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة في مدن العالم، وما هي أهم التعريفات التي تعبر عنها، والخصائص المميزة لها والأسباب التي تؤدي إلى ظهورها والنتائج الناجمة عنها، وأيضا الأنماط السياسية التي قد تساهم في ظهور تلك التجمعات أو لاتساهم. ومن أهم نتائج هذا الجزء:

- تعرف التجمعات المغلقة من خلال وصف الملامح المميزة لها مثل وجود الأسوار والبوابات وأجهزة التحكم والمراقبة التي تمنع أو تقيد دخول الغرباء.
- وتصنف التجمعات المغلقة بناء على اتجاهين: الاتجاه الأول وهو غلق الأحياء السكنية التقليدية، والاتجاه الثانى وهو إنشاء التجمعات المغلقة على أطراف المدن وفى الضواحي.
- الملامح والخصائص التي تشكل ظاهرة التجمعات المغلقة هي: ملامح الانغلاق - ملامح التأمين - الخدمات ووسائل الراحة - الموقع الجغرافى - نمط الحياة - نوعية السكان - حجم التجمع - المحتوى السياسى الداخلى.
- تمثلت أهم أسباب انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى: التحضر - ثقافة العولمة - الفكر الاقتصادى الحر - الخوف من الجريمة - الحراك السكانى - سياسات التنمية الاقتصادية والعمرانية - تغير أنماط الانتاج والاستهلاك - المحتوى السياسى الداخلى.
- تمثلت أهم نتائج انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى: تجزئة النسيج العمرانى والتشتت - زيادة الاعتماد على المركبات الخاصة - التزاحم فى محاور الحركة - تناقص الفراغات العامة - استبعاد سلبى للأقل دخلا - الانعزال الاجتماعى - ارتفاع قيمة العقارات والأرض - التنافس بين المطورين - التجزئة المؤسسية - النزاعات القضائية.

وقد خلص هذا الجزء إلى أن التجمعات السكنية المغلقة تنشأ وتنتشر نتيجة لوجود أسباب ودوافع معينة سياسية واقتصادية وعمرانية واجتماعية وينتج عنها آثار واضحة قد تكون فى المستقبل إشكاليات لم تكن لتظهر لولا وجود تلك التجمعات، وبالتالي فإنه يتوجب إيجاد منهج ملائم لتقييم تلك الظاهرة باعتبارها ظاهرة مسيطرة فى البيئة العمرانية للمدن المعاصرة.

## ٦ - ٥ - ٢ ملخص ونتائج الدراسة المنهجية ( تطور أطر ومناهج التقييم)

يمثل الجزء الثانى من هذا البحث الدراسة المنهجية التي تبحث فى تطور أطر ومناهج التقييم، حيث تم دراسة مداخل التقييم المختلفة مثل مدخل تقييم الأثر للبنك الدولى ومدخل تقييم الخطط الحضرية

للأمم المتحدة ومدخل التقييم من خلال أطر العمل لمنظمات البيئة، ويمثل الأخير مدخلا ملائما لموضوع البحث. تم بعد ذلك دراسة تطور أطر العمل المفاهيمية والتي تمثل سلسلة مترابطة بين السبب والنتيجة وهي تعرف بأطر الضغط والاستجابة مثل :

- إطار العمل (PSR) وهو يعبر عن نشأة الضغوط المختلفة التي تؤدي إلى حدوث تغير في الحالة تستدعي وجود استجابات محددة.
- إطار العمل (DSR) وهو يعبر عن وجود قوى محركة لتحقيق هدف ما تؤدي إلى إحداث تغير في الحالة تستدعي وجود استجابات محددة.
- إطار العمل (DPSIR) وهو يعبر عن وجود القوى المحركة التي تنشأ عنها ضغوطا على البيئة تحدث تغيرا في الحالة، وتلك التغيرات تتسبب في وجود آثار على البيئة تستلزم وجود استجابات للتخفيف من سلبيات تلك الآثار.

وقد تم اختيار إطار العمل المفاهيمي (DPSIR) كإطار ملائم للتقييم في موضوع البحث لتمييزه بما يلي:

- الشفافية والسهولة حيث أنه يتكون من خمسة عناصر واضحة لكل من العلماء وأصحاب المصلحة وشركاء التنمية.
- تبسيط التفاعلات المعقدة بين البشر والبيئة.
- يمكن من خلاله مخاطبة الجهات الفاعلة في اتخاذ القرار لأنه يربط بين الأهداف السياسية والمشاكل البيئية بعلاقة سببية.
- يمكن الدمج بينه وبين نماذج لتطوير منهجيات مرتبطة ببرامج الحاسب الآلي.

كما تمت دراسة منهجيات التقييم التي تستخدم هذا الإطار وقد تم التوصل لوجود المنهجيات التالية:

- منهجية التقارير العالمية للبيئة (GEO-Cities) والتي تطبقها منظمة الأمم المتحدة لبرامج البيئة (UNEP) وهي تقارير تهدف إلى تقييم أثر التحضر (الأنشطة العمرانية) على كفاءة النظام البيئي للمدن.
- منهجية خريطة المفاهيم (Concept map) والتي تطبقها وكالة حماية البيئة الأمريكية وتعتمد على استخدام إطار العمل كمدخل للتقييم باستخدام تفكير الأنظمة، الذي يستند على الأخذ في الاعتبار جميع عناصر النظام الأشمل للظاهرة أو المشكلة المراد حلها والعلاقات والتفاعلات فيما بين هذه العناصر.
- منهجية الدمج بين إطار العمل ونماذج التحليل متعدد المعايير (DPSIR-MCA) وهي منهجية تساهم في فهم وتحليل العلاقات المتشابهة لظاهرة أو مشكلة لا يمكن ترتيبها في

تسلسل هرمى ولكنها تحتوى على مجموعات من العناصر (معايير وبدائل)، وهى أيضا تسهل اتخاذ القرار بناء على العلاقة بين هذه المجموعات.

وبناء على دراسة المنهجيات السابقة تم التوصل إلى منهج مقترح ملائم لتقييم ظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة يعتمد فى تطبيقه على محورين :

**المحور الأول** تفسير وتقييم ظاهرة التجمعات السكنية المغلقة من خلال نموذج DPSIR كإطار عمل مرجعى.

**المحور الثانى** كيفية تطبيق المنهج المقترح فى دراسة نماذج المدن العالمية فى انتشار التجمعات السكنية المغلقة.

### ٦ - ٥ - ٣ ملخص ونتائج الدراسة التحليلية (نماذج لانتشار التجمعات السكنية المغلقة عالميا)

يمثل الجزء الثالث من هذا البحث الدراسة التحليلية حيث يتم تطبيق كل من المنهج المقترح وإطار العمل المرجعى فى ثلاثة مدن عالمية وهى جوهانسبرج وبايونس آيريس واسطنبول. وذلك بهدف تقييم الظاهرة والوقوف على أهم القضايا التى استجدت نتيجة لها. وينتهى هذا الجزء بالتوصل إلى أن انتشار تلك التجمعات المغلقة فيما يمثل الظاهرة يعتبر بمثابة حلولا سريعة للتغلب على إشكاليات مزمنة فى البيئة العمرانية لتلك المدن وتحققا للملاءمة المنشودة داخل سياق محتو عمرانى أشمل غير ملائم. كما أنه يعتبر مسؤولا عن ظهور إشكاليات جديدة لم تكن لتظهر لولا انتشار تلك التجمعات.

### ٦ - ٥ - ٤ ملخص ونتائج الدراسة التطبيقية (التجمعات السكنية المغلقة فى مصر)

يمثل الجزء الرابع والأخير من هذا البحث الدراسة التطبيقية لكل من الإطار والمنهج المقترح فى المحتوى المصرى، حيث تم شرح ظاهرة انتشار التجمعات المغلقة فى مصر منذ بداية ظهورها وماهى القرارات السياسية التى أدت إلى تنامى تلك الظاهرة، ثم تم شرح التصنيفات المختلفة لتلك التجمعات فى المحتوى المصرى وربطها بالتصنيفات العالمية، حيث تبين أن بعض التصنيفات العالمية ليس لها وجود فى مصر مثل غلق الأحياء السكنية المفتوحة والتجمعات المغلقة بناء على الطائفة أو العرق. وأيضا تم استكشاف أن تصنيف التجمعات المغلقة فى مصر مرتبطا بالموقع الجغرافى.

فى الجزء التالى تم شرح منهجية الدراسة التطبيقية وهى تعتبر تطبيقا لخطوات المنهج المقترح بعد تطويره حتى يصبح ملائما للدراسة التطبيقية، أيضا تم تحديد المفاهيم التى تم توصيفها فى إطار

العمل المرجعى وسوف يتم اختبار مدى وجودها فى المحتوى المصرى من خلال اختبار إطار العمل (DPSIR). ثم تم اختيار منطقة الدراسة وهى المدن الجديدة القريبة من القاهرة الكبرى العاصمة.

فى الجزء التالى تم ذلك شرح لأساليب الدراسة التطبيقية وهى تشمل:

- التوثيق بالخرائط للتجمعات السكنية المغلقة بتلك المدن وحساب مسطحات تلك التجمعات بالفدان،
- المسح الميدانى والزيارات الاستطلاعية للتعرف على الخصائص والملاح المميزة لتلك التجمعات فى مدينة واحدة من مدن الدراسة.
- إجراء استبيان استطلاعى للسكان فى تلك المدينة من داخل التجمعات المغلقة ومن خارجها بهدف التعرف على آراء السكان للأوضاع الراهنة للسكن بالمدينة
- اختبار المفاهيم الواردة بإطار العمل عن طريق إجراء استبيان للخبراء باتباع طريقة دلفى على ثلاثة جولات بالإضافة إلى الجولة الاستطلاعية.

بدأ بعد ذلك تطبيق خطوات المنهج المقترح وخطواته كالتالى

الخطوة الأولى وهى شرح المحتوى العام لمنطقة الدراسة وهى القاهرة الكبرى والمدن الجديدة حولها، وتم فى هذا الصدد التعرف على كافة إشكاليات البيئة العمرانية فى كل من القاهرة الكبرى والمدن المحيطة بها

الخطوة الثانية وهى تحديد القضية الرئيسية وهى التحقق من وجود التجمعات السكنية المغلقة فى منطقة الدراسة وقد تم إثبات ذلك عن طريق حساب مسطحات التجمعات السكنية المغلقة بتلك المدن من ملفات الأوتوكاد الصادرة من أجهزة المدن.

وقد أثبتت الخرائط أن كل من المدن القاهرة الجديدة والشيخ زايد و ٦ أكتوبر تحتور على أكثر من مسطح السكن بها تجمعات مغلقة أما الشروق فهى تحتوى على أقل نسبة، كما أن القاهرة الجديدة تحتوى على أكبر مسطح لتلك التجمعات بالفدان يليها الشيخ زايد، وبناء على ذلك تم اختيار مدينة القاهرة الجديدة كنموذج للدراسة بالتفصيل واختبار إطار العمل فى نطاقها.

بعد ذلك تم استعراض نتائج المسح الميدانى للتعرف على الخصائص والملاح المميزة للتجمعات السكنية المغلقة فى مدينة القاهرة الجديدة وهى الخصائص التى تمت دراستها فى الدراسة النظرية بالإضافة إلى خصائص أخرى تمت إضافتها من واقع الزيارات الاستطلاعية وهى البيئة السكنية الجاذبة والمميزة وخصائص الإدارة.

تلا ذلك استعراض نتائج الاستبيان الخاص بالسكان وهو بهدف رصد الوضع الراهن للسكن في القاهرة الجديدة، وقد أكد سكان التجمع المغلق الذين تمت مقابلتهم بأن السكن مع فئة من نفس المستوى الاجتماعي هي أهم ميزة مكتسبة يليها الحياة في بيئة سكنية جديده يليها التخلص من سلبات المعيشة في القاهرة العاصمة. كما أكد السكان خارج التجمعات المغلقة على وجود بعض أوجه القصور في البيئة العمرانية للمدين يتمثل أهمها في سوء حالة الطرق وانعدام المواصلات وجاء عدم الشعور بالأمن في نهاية أوجه القصور، أيضا قابلت الباحثة ثلاثة حالات ترغب في غلق الحي السكني لها بسبب عدة اشكاليات ليس من بينها انعدام الأمن.

الخطوة الثالثة وهي تحديد المفاهيم المرتبطة بقضية انتشار التجمعات السكنية المغلقة في القاهرة الجديدة، وقد تم في تلك الخطوة استعراض نتائج الجولة الأولى من الاستبيان بطريقة دلفي والتي يتم من خلالها تحديد كل من الأسباب والنتائج والسياسات المرتبطة بانتشار التجمعات المغلقة.

الخطوة الرابعة وهي توصيف المفاهيم داخل عناصر إطار العمل وقد تم في تلك الخطوة استعراض نتائج الجولة الثانية من الاستبيان بطريقة دلفي، وقد ركز هذا الاستبيان على المحاور التالية:

- المحور الأول: اختبار المفاهيم المتعلقة بعنصر القوى المحركة.
- المحور الثاني: اختبار المفاهيم المتعلقة بعنصر الضغوط.
- المحور الثالث: اختبار المفاهيم المتعلقة بعنصر الأثر.
- المحور الرابع: اختبار الاستجابات المختلفة لكل من الحكومة والمطور والمجتمع
- المحور الخامس: اختبار القضايا المستجدة.

حيث تم التعرف على كل من القوى المحركة والضغوط والحالة الراهنة والأثر الناتج ثم في النهاية تم التعرف على الاستجابات الحالية لكل من الجانب الرسمي (الحكومي) والمطورين والمجتمع، وذلك من خلال تحليل وتقييم آراء الخبراء فيها.

بانتهاؤ الخطوة الرابعة يكون قد تم تحديد جميع المفاهيم التي اتفق الخبراء على وجودها واستبعاد المفاهيم التي أجمع الخبراء على نفيها في إطار العمل المرجعي الشامل.

الخطوة الخامسة وهي تحديد اتجاهات التأثير بين المفاهيم داخل إطار العمل وقد تمت تلك الخطوة بناء على نتائج الجولة الثانية والثالثة من الاستبيان بطريقة دلفي.

وبناء على تلك الخطوة تم بناء إطار العمل المفاهيمي (DPSIR) الذي يمكن من خلاله التحليل والتقييم لظاهرة انتشار التجمعات السكنية المغلقة في المحتوى المصري مع تحديد اتجاهات التأثير به.

## ٦ - ٦ توصيات البحث:

## ٦ - ٦ - ١ توصيات خاصة بالاستجابات الرسمية

## أولا السياسات العمرانية المستقبلية

- مراقبة التنمية السكنية ووضع محفزات لتوجيه النمو بناء على دراسات السوق وإحداث التوازن بين مستويات الإسكان عن طريق طرح أراضى ووحدات سكنية لكل الفئات.
- زيادة وتحسين الخدمات والمرافق ومشروعات البنية الأساسية وتنويع فرص السكن ومساندة الإيجار الأمن.
- التحكم فى نوعية المشروعات الاستثمارية التى تودى لتنمية حقيقية مع الاهتمام بالمشروعات طويلة المدى التى تعود فائدتها على الفقراء.
- وضع مخطط لتقسيم الأراضى بالمدن الجديدة يتم فيها تحديد مواقع التجمعات السكنية المغلقة بما لا يسبب تشتت وتجزئة النسيج العمرانى للمدينة.
- الحرص على تنفيذ خطط الترفيق للأراضى المطروحة للتنمية طبقا لجدول زمنى متناسب مع معدلات طرح تلك الأراضى، كما يجب الإلتزام بجدول تشغيل تلك المرافق طبقا لمعدلات التنمية.
- وضع استراتيجية واضحة لتوفير تجمعات سكنية ملائمة لكل شرائح المجتمع مع توفير تجمعات سكنية مختلطة المستويات الاجتماعية وإتاحة أنماط مختلفة من الحياة.
- إعادة النظر فى سياسات استخدامات الأراضى المتاحة للتنمية فى المدن الجديدة فى المستقبل، وذلك عن طريق وضع مخططات عمرانية مدمجة الاستخدامات لتسهيل توفير وسائل النقل الجماعى وتوفير الطاقات المهذرة بسبب التباعد بين الأنشطة.
- إعادة النظر فى سياسات طرح الأراضى للاستثمار بنظام المزايدات والاتجاه نحو طرحها بنظام المشاركة للحد من ارتفاع أسعار الأراض.
- تشجيع المطورين على استخدام تكنولوجيا موفرة للطاقة والبناء باستخدام أسس العمارة الخضراء عن طريق تقديم تسهيلات وحوافز.
- الإهتمام بتجديد وإحياء المناطق السكنية فى قلب القاهرة الكبرى والعمل على تحسين الخدمات والمرافق لإعادة جذب الشرائح السكانية المرتفعة التى هاجرت منها.

- الإهتمام بتطوير شبكات نقل عام جيدة فى المدن الجديدة ولاسيما مدينة القاهرة الجديدة لتقليل الاعتماد على المركبات الخاصة فى المدينة.
- الإهتمام بتطوير وإصلاح الجهاز الإدارى فى الدولة والمسؤول عن إدارة وصيانة العمران فى العاصمة والمدن الجديدة لإعادة بناء الثقة بين تلك الأجهزة والمجتمع.

### ثانيا القوانين والإجراءات

- قوانين تنظم العلاقة بين أطراف منظومة إنشاء التجمعات السكنية المغلقة بما يحمى حقوق وواجبات كل طرف، مع وضع الضوابط اللازمة التى تمنع مخالفة المطورين لبنود التعاقد مع السكان وعدم الإخلال بالتزاماتهم.
- الإهتمام بوضع قوانين تحدد معايير تصميم الكتلة السكنية بما يحقق طابع عمرانى مميز يخلق هوية ونسق حضارى للمدن الجديدة وعدم الإكتفاء باشتراطات البناء فقط.
- إعادة النظر فى قانون البناء الموحد وإصدار لائحة خاصة تأخذ فى الاعتبار متطلبات التجمعات المغلقة ووضع عقوبات رادعة لمن لايلتزم بالقواعد المتفق عليها.
- وضع آليات تنفيذ تمكن إدارة التجمع المغلق من الاستعانة بالأجهزة المتخصصة التابع لها التجمع فى الإشراف على تنفيذ واستلام المرافق من المطور.
- وضع الأسس القانونية والتشريعية وأيضا الإجراءات التى تنظم إنشاء شركات إدارة متخصصة لإدارة التجمعات المغلقة إدارة شاملة لجميع التخصصات، وأن يتم تصنيف تلك الشركات بشكل متدرج يتلاءم مع أحجام التجمعات المغلقة، ويتم الاستعانة بها من قبل اتحاد الشاغلين.
- تدريب الكوادر الفنية الحكومية لرفع كفاءتها فى مراقبة العمران ومنع المخالفات والحد من مظاهر العشوائيات فى القاهرة الجديدة.

### ٦ - ٦ - ٢ توصيات خاصة بإطار العمل (DPSIR)

تكمن أهمية إطار العمل (DPSIR) فى أنه إطار ينظم العمل بالمؤشرات المتعلقة بقضية أو إشكالية محددة فى ضوء سياسات متبعة، كما أنه تم تطويره للعمل على تقييم أثر الأنشطة العمرانية وأثر التحضر بشكل عام فى كفاءة النظام البيئى. وبناء على ذلك فإنه يمكن استخدامه فى مجالات مختلفة للتقييم، ويمكن ملاءمته لتنظيم وهيكله المؤشرات الخاصة بالعديد من القضايا والظواهر التى تسيطر فى البيئة العمرانية وفى مختلف مجالات المعرفة.

وفيما يخص مجال البحث الحالي فإن هذا البحث اقتصر على تنظيم العمل بالمفاهيم المرتبطة بالقضية الرئيسية وطرحها ومناقشتها من خلال إطار عمل مرجعي وليس المؤشرات، ويمكن الفرق في أن تلك المفاهيم يمكن التحقق من صحة ارتباطها بالقضية عن طريق التعبير عنها بمؤشر واحد أو أكثر. مما يفتح المجال لمدى واسع من الدراسات التي تبحث في مجال التقييم باستخدام هذا الإطار بالتركيز على مفاهيم محددة ومدى تحققها بالمؤشرات التفصيلية فيما يخص ظاهرة انتشار التجمعات المغلقة.

### ٦ - ٦ - ٣ توصيات خاصة بالدراسات المستقبلية

- دراسة بحثية لتوفير قاعدة بيانات ومعلومات وإحصاءات متعلقة بأوضاع التجمعات السكنية المغلقة في المدن الجديدة، من الناحية المعمارية والاقتصادية والمؤسسية
- دراسة تحليلية للخصائص والملامح المميزة للتجمعات المغلقة وارتباطها بالقيم والأنساق الثقافية للمجتمع
- دراسة بحثية تختص بالعلاقة بين انتشار التجمعات السكنية المغلقة في المدن الجديدة ووجود الانعزال الاجتماعي بين الطبقات الاجتماعية

مقدمة البحث	الفصل الأول
انتشار التجمعات السكنية المغلقة	الفصل الثانى
تطور أطر ومناهج التقييم	الفصل الثالث
نماذج لانتشار التجمعات المغلقة عالميا	الفصل الرابع
التجمعات السكنية المغلقة فى مصر	الفصل الخامس
مناقشة النتائج / الخلاصة / التوصيات	الفصل السادس
<b>المراجع العربية / المراجع الأجنبية</b>	<b>المراجع</b>
جدول الخبراء / نماذج الاستبيان	الملاحق

## المراجع العربية

- ١ - ابتهاج أحمد عبد المعطى، ٢٠٠٩، (تغير الأهداف السياسية للتجمعات الجديدة من تجمعات طويلة المدى إلى تجمعات قصيرة المدى) المؤتمر الدولي لتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة - السياسات والأولويات، مكتبة الإسكندرية، مصر.
- ٢ - أوجونيز بريلهانتي، دعاء الشريف، أيمن الحفناوى، ٢٠٠٤، (مدخل متكامل إلى التدريب فى مجال تقييم الأثر البيئى) - مترجم، معهد التدريب والدراسات الحضرية، المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء.
- ٣ - أيمن فؤاد السيد، ١٩٩٧، التطور العمرانى لمدينة القاهرة منذ نشأتها وحتى الآن، الدار المصرية اللبنانية، القاهرة.
- ٤ - برهان غليون، ٢٠٠٥ (تأثير العولمة على الوضع الاجتماعى فى المنطقة العربية) مركز دراسات الشرق المعاصر، باريس، فرنسا.
- ٥ - تقرير حالة المدن العربية ٢٠١٢/٢٠١٣ (تحديات التحول الحضرى)، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، ديسمبر ٢٠١٢.
- ٦ - جميل عبد القادر أكبر، ٢٠٠٨، (العمران ومؤسساته والاستدامة)، مقالة مقدمة للمؤتمر الإسكانى الأول، ١٣-١٥ أكتوبر، أبوظبي.
- ٧ - دعاء محمود الشريف، ٢٠٠٣، (الإدارة المستدامة للبيئة العمرانية فى الدول النامية، إطار عمل للتطوير المؤسسى مع ذكر خاص للمدن المصرية) رسالة دكتوراة غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.
- ٨ - رانيا أدهم سيد، ٢٠١٢، (المدن الجديدة فى مصر بين المستهدف والواقع، حالة مدينة السادس من أكتوبر) رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.
- ٩ - ريهام حافظ، ٢٠١٠ (توجيه الناتج العمرانى السكنى بالتجمعات العمرانية الجديدة) رسالة دكتوراة غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.
- ١٠ - سحر عبد الله سليمان، ٢٠١١، (التجمعات المغلقة كنمط مستحدث للعمران، الدروس المستفادة من التجربة التركية) مجلة الهندسة، العدد ١٣٦ .
- ١١ - سلوى مصطفى السيد شحاتة، ٢٠٠٩، (دور القطاع الخاص فى إدارة التنمية العمرانية بالمدن الجديدة فى مصر) المؤتمر الدولي لتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة - السياسات والأولويات، مكتبة الإسكندرية، مصر.

- ١٢ - عبد الباقي إبراهيم، ١٩٨٩، (تجربة المدن الجديدة فى مصر، تصور النظرية فى غياب استراتيجية وطنية للاستيطان)، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، القاهرة.
- ١٣ - عبير جلال و رانيا أدهم، ٢٠١٤، (تقييم آثار ظاهرة التجمعات العمرانية المغلقة على إقليم القاهرة الكبرى) المؤتمر الهندسى الدولى لجامعة زيتونة ، عمان ، الأردن.
- ١٤ - غادة محمود أحمد حسن، ٢٠٠٩، (القوى المؤثرة على تنمية المدن الجديدة نحو بناء منهجية لتحديث المخططات) المؤتمر الدولى لتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة - السياسات والأولويات، مكتبة الإسكندرية، مصر.
- ١٥ - غرى محمد، ٢٠٠٩، (تحديات العولمة وآثارها على العالم العربى) مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد ٦ ، جامعة الشلف، الجزائر.
- ١٦ - ماجدة الدبركى وآخرون، ٢٠١٤، (عوامل تنامى انتشار المناطق العشوائية فى إقليم القاهرة الكبرى) المجلس القومى للسكان بالتنسيق مع الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء.
- ١٧ - ماجدة متولى وآخرون، ٢٠٠٦، (تقييم تجربة السكن فى التجمعات العمرانية الجديدة على أطراف إقليم القاهرة الكبرى)، دراسة توثيقية، أكاديمية البحث العلمى، المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء.
- ١٨ - ماجدة متولى وآخرون، ٢٠١١، (مستقبل التجمعات العمرانية المغلقة فى مصر: الأبعاد العمرانية، الإقتصادية، الإجتماعية، الثقافية، البيئية والتنمية) مشروع البحث القومى - الجزء الأول، معهد بحوث العمارة والإسكان - المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء.
- ١٩ - محمد آدم، ٢٠٠٠ (العولمة وأثرها على اقتصاديات الدول الإسلامية)، مجلة النبأ ، العدد ٤٦ فبراير.
- ٢٠ - المنظور البيئى لاستراتيجية التنمية العمرانية - إقليم القاهرة الكبرى (٢٠١١) الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، مصر.
- ٢١ - مها فهمى، ٢٠٠٥ ( العولمة والعمران - التأثير والانعكاسات ) مؤتمر العمارة والعمران مابعد العولمة - كلية الهندسة، جامعة القاهرة.
- ٢٢ - مى فخرى الدين و حنان حسن على، ٢٠٠٩، (دور القطاع الخاص فى تنمية وتطوير المدن الجديدة) المؤتمر الدولى لتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة - السياسات والأولويات، مكتبة الإسكندرية، مصر.

- ٢٣ - نجوى ابراهيم محمود، ٢٠٠٧، (صنع القرار والدور التنموى للمدن الجديدة) ورقة عمل مقدمة إلى مؤتمر صنع القرار فى مجال التنمية فى مصر، شركاء التنمية للبحوث والاستشارات والتدريب، مصر.
- ٢٤ - نسرین اللحام، ٢٠١١ ( نحو خلق مناطق تميز ومدن جديدة مستدامة بمصر: رؤية نقدية لتخطيط المدن الجديدة) ورقة بحثية رقم ٢٤، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، مصر.
- ٢٥ - هبة صفى الدين، ٢٠٠٧، (اشكالية المدينة العربية المعاصرة فى القرن الواحد والعشرين - دراسة حالة مدينة القاهرة) مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، القاهرة.

---



---

### English References

- 1 Abaza, M., 2011, "Critical Commentary, Cairo's Downtown Imagined: Dubaisation or Nostalgia?" *Urban Studies*, 48(6) pp. 1075 – 1087.
- 2 Abdelfattah, T., 2011, "Landscape Infrastructure and Livable Communities" A Ph.D. Thesis submitted to School of Architecture, Newcastle University, UK.
- 3 Abdel-Hadi, A., & El-Azhari, H., 2006, "Centripetal Gated Communities around Cairo" iaps' 19<sup>th</sup> Conference, Environment, Health and Sustainable Development, Bibliotheca Alexandria, Egypt.
- 4 Abou El-Ela, M., 2003, "Cultural Globalization and Changes in the Urban Form of Metropolis Cities, The case of Cairo" 39th ISoCaRP Congress
- 5 Alison, T., 2006, "Urban Spatial Policy" In: Udes, P., et-al. (Eds.), "Democracy and Delivery, Urban Policy in South Africa" published online at: [www.hsrapress.ac.za](http://www.hsrapress.ac.za)
- 6 Alkiser, Y., 2011, "Exploring the Positive and Negative Aspects of Gated Communities in Istanbul" 6th International Conference "urban governance and gated communities", Istanbul Technical University, Faculty of Architecture, Istanbul, Turkey.
- 7 Baycan, T., and Gulumser, A., (2007). "GCs in Istanbul: The new walls of the city" EURODIV Conference: Diversity in cities, visible and invisible walls. London, UK.
- 8 Bayoumi, W. (2009) 'The Tale of the Unsettled New Cairo City-Egypt: A Review for the Implications of the Adopted Privatization and Laissez- Fair Policies on Excluding the Poor from its Housing Market' Young Academics Network, Vienna.
- 9 Bellet, C., (2007), "Privatisation, Security and Space of Simulation in the New City: Gated Communities in the Metropolitan Area of New York" 4<sup>th</sup>. International Conference of the Research Network Private Urban Governance & Gated communities, Paris.
- 10 Berke, P., and Manta, M.(1999), "Planning for Sustainable development: Measuring progress in plans" Lincoln Institute of Land policy.
- 11 Blakely, E.J., and M.G. Snyder. (1998). "Separate places: Crime and security in gated communities." In: M. Felson and R.B. Peiser (eds.), *Reducing crime through real estate development and management*, pp. 53-70. Washington, D.C.: Urban Land Institute.
- 12 Blandy, S., et-al, (undated), "G.C.s, a Systematic Review from a Research Evidence" Sheffield Hallan University, UK.
- 13 Borsdorf, A., & Hidalgo, R., 2010, "From Polarization to Fragmentation, Recent Changes in Latin American Urbanization" *Geo-Journal Library*, Published online by Springer Science.
- 14 Bosch, P., 2003, "Environmental Indicators: Typology and Use in Reporting" EEA internal working paper.
- 15 Bottero, M., 2011,(Indicator Assessment System) in: Cassatella, C., & Peano, A., (Eds.),

---

Landscape Indicators, published online by : [www.springer.com/978-94-007-0365-0](http://www.springer.com/978-94-007-0365-0)

- 16 Brennan, D., et-al, 2005, "Livable Communities: An Evaluation Guide" Arizona State University.
- 17 Camagni, A., et-al, (2002), "Urban mobility and urban form: the social and environmental costs of different patterns of urban expansion" *Ecological Economics* 40 : 199–216.
- 18 Canadian, A., & Kolluoglu, B., 2008, "Emerging spaces of neoliberalism: A gated town and a public housing project in Istanbul" *New Perspectives on Turkey*, no. 39, pp: 5-46.
- 19 Csefalvay, Z. (2011) Searching for Economic Rationale behind Gated Communities: A Public Choice Approach, *Urban Studies*, vol. 48, no. 4, pp.749 – 764.
- 20 Denis, E., 2008, 'Desert: From Ghost Towns to Forbidden Cities' published in "Desert Cities, Aglaia Konrad (Ed.) (2008) 117-127"
- 21 EEA, (2006), "Urban Sprawl in Europe, the Ignored Challenge" eea-report no. 10, Copenhagen.
- 22 EEA, 2002, "Towards an Urban Atlas" Environmental issue report, no., 30.
- 23 Elbatran, M., Abdel Fatah, M., 2009, "Further Development of New Urban Communities in Egypt, A Future Outlook" International Conference on Developing the New Urban Communities Policies and Priorities· Bibliotheca Alexandrina, Egypt.
- 24 Elkoudi, H., & Madbouly, M., 2007, "Tackling the Shelter Challenge of Cities, Thinking it Through Together, Cairo, Egypt" GOPP and The World Bank.
- 25 El-Lahham, N., et-al., 2009, "Sustainable Cities in Egypt, Learning from Experience: Potentials and Preconditions for New Cities in Desert Areas" the Egyptian Cabinet, Information and Decision Support Center, Egypt.
- 26 Erisen, O., 2003, "Suburbanization in Turkey within the process of integration of global development and new lifestyle settlement" Ph.D., thesis, Middle East University, Turkey.
- 27 Essayas, N., 2010, " Applying the DPSIR Approach for the assessment of alternative management strategies of Simen Mountains National Park Ethiopia" A thesis submitted to the Department of Forest and Soil Sciences, University of Natural Resources and Life Sciences (BOKU), Vienna, Austria.
- 28 Genis, Serife (2007) Producing Elite Localities: the Rise of Gated Communities in Istanbul, *Urban Studies*, vol. 44, no. 4, pp. 771 – 798.
- 29 Ghonimi, I., et-al., (2011) "the Contribution of GCs to Urban Development in Greater Cairo Region" *Journal of EL-Azhar University - Engineering Sector*.
- 30 Ghonimi, I., et-al., 2013, "Testing the Validity of the Impacts of Gated Communities on Urban Development in Egypt" the International Conference "Future of Private Urban Communities, Toward A Sustainable Urban Development" Housing & Building National Research Center, Cairo, Egypt.

- 
- 31 Ghorra-Gobin, C., (2007), "Gated communities, Urban Governance and the Search for Sustainability: arguments for debate" 4th. International Conference of the Research Network Private Urban Governance & Gated communities, Paris.
  - 32 Giovannini, E., & Linster, M., (Undated) "Measuring Sustainable Development: Achievement and Challenges" Organisation for Economic Co-operation and Development.
  - 33 Giupponi, C., 2002, "From the DPSIR reporting framework to a system for a dynamic and integrated decision making process" MULINO Conference on "European policy and tools for sustainable water management" 21-23 November, Venice (Italy).
  - 34 Glasze, G., et-al, 2006, "Private Cities, Global and Local Perspectives" Routledge Studies in Human Geography, New York.
  - 35 Gokman, G. Pulat, & Ozsoy, H., 2011, "Quality of New Enclosed/Gated Housing Developments Realized by Public and Local Authorities in Istanbul" 23rd ENHR Conference, Toulouse, France.
  - 36 Gordon, M., 2004, "Moving up by Moving out" Urban Studies, Vol. 41, No. 2, 441–461.
  - 37 Grant, J., & Mittelsteadt, L., 2004, (Types of Gated Communities), Environment and Planning B: Planning & Design, Vol. 31, pp 913 – 930.
  - 38 Hardi, P., & Zdan, T., 1997, "Assessing sustainable development: Principles in practice" The International Institute for Sustainable Development, Canada.
  - 39 Harison, R., et-al., 2011, "The Role of Federal Highway Administration Programs in Livability" published online at: [www.fhwa.dot.gov](http://www.fhwa.dot.gov)
  - 40 Harris, R., (2010), "Meaningful type of a world of suburbs" Suburbanization in Global Society Research in Urban Sociology, Emerald Group Publishing lmted., V.,10, pp.15–47.
  - 41 Haughton, G., & Hunter, C., 1994, "Sustainable cities" Regional Policy and Development Series7, Jessica Kingslly Publishers, London.
  - 42 Howard White, 2009, "Theory-Based Impact Evaluation: Principles and Practice" World Bank working paper, Washington, D.C.
  - 43 Ibrahim, A., & Show, D., 2009, ' Egyptian Compact-City Veracity: The Fallacy and Credibility of Mixed Use and High Density for a Low Carbon City' 45th ISOCARP Congress.
  - 44 Inal Cekic, T., & Gezici, F., 2009, "G.C. leading the development on the periphery of Istanbul metropolitan area" ITU, vol. 6, no. 2, pp. 73 – 97.
  - 45 Inceoglu, A., & Yurekli, I., 2011, "Urban Transformation in Istanbul: Potentials for a better city", 23<sup>rd</sup> European Network for Housing Research Conference, Toulouse, France.
  - 46 Janoschka, M. & A. Borsdorf, 2006, "Condominios fechados and Barrios privados: the rise of private residential neighbourhoods in Latin America" In: Glasze, G. C. Webster & K. Frantz, (Eds.): Private Cities, Local & Global Perspectives, Routledge, London.

- 
- 47 Johnston, Lave, J., and Johnston-Dodds, K., (2002), " Common Interest Developments: Housing at Risk?" Policy Analysis for California Research Bureau, U.S.A.
  - 48 Jurgens, U., & Landman, K., 2006, "Gated Communities in South Africa" in: Glasze, G., Et-Al. (Eds.) " Private Cities, Global & Local perspectives", Routledge, pp. 105-120.
  - 49 Kamel, B., 2005, ' Gated Communities: an Egyptian experience' in: Architecture, Communities and Setting: Globalization and Beyond, ARCHCAIRO, Egypt.
  - 50 Kladivo, P., & Halas, M., 2012, "Quality of Life in an Urban Environment" Grant Agency of the Academy of Sciences of the Czech Republic.
  - 51 Kristensen, P., 2004, " The DPSIR Framework" National Environmental Research Institute, Denmark.
  - 52 Kuppinger, P., & College, M., 2004, "Exclusive Greenery, New Gated Communities in Cairo" City & Society, vol., 16, issue 2, pp. 35-62.
  - 53 Kurtulus, H., 2011, "G.C. as a Representation of New Upper and Middle Classes in Istanbul" Journal of Faculty of Political Science, Istanbul University, no. 44, pp: 49 – 65.
  - 54 Landman, K., (2000) "GCs & Urban sustainability: Taking a closer look at the future" 2<sup>nd</sup> Southern African conference on sustainable development in the built environment, Pretoria, South Africa.
  - 55 Landman, K., 2003, "A National Survey of Gated Communities in S.A." CSIR Building and Construction Technology, S.A.
  - 56 Landman, K., 2005, "The storm that rocks the boat: The systemic impact of gated communities on urban sustainability" Systemic impacts and sustainability of gated enclaves in the city, Pretoria.
  - 57 Landman, K., 2012, "GCs., in South Africa: Tensions between the planning ideal and practice" Research Article, Town and Regional Planning, Vol. (61)
  - 58 Le Goix, R., & Webster, Ch. (2008). Gated Communities. *Geography Compass*.
  - 59 Le Goix, R. & Webster, Ch., 2006,(GCs., Sustainable cities and a tragedy of urban commons), Critical Planning, No.,13.
  - 60 Le Goix, R., 2005, "The Impact of Gated Communities on Property Value" Systemic impacts and sustainability of gated enclaves in the City, Pretoria, South Africa.
  - 61 Levent, T., & Gulumser, A., 2004, " Production and Marketing of G.C. in Istanbul" 44th European Congress of the European Regional Science Association, Portugal.
  - 62 Libertun de Duren, N. R., 2009,"Urban Planning and State Reform: From Industrial Suburbs to GCs." Journal of Planning Education and Research, 28, pp. 310 – 322.
  - 63 Low, S., 2005, (towards a theory of urban fragmentation) in systemic impacts of gated enclaves in the city, South Africa.

- 
- 64 Lowe, M., et-al., 2013, "Livable, Healthy, Sustainable: What are the Key Indicators for Melbourne Neighbourhoods" health and livability research program, University of Melbourne.
- 65 Mckenzie, E., 2006, (The dynamics of privatopia), in Eds.: Glasze, G., Et-al. "Private cities, Global and local perspectives" Routledge, USA.
- 66 Mckenzie, E., (2003), "Common Interest Housing in the Communities of Tomorrow", Housing Policy Debate, vol. 14, issues 1 and 2.
- 67 McKenzie, E., 1996, (Privatopia, Homeowner Associations & the Rise of Residential Private Government), Yale Univ., U.K.
- 68 Niemeijer, D., & Groot, R., 2008, " A conceptual framework for selecting environmental indicator sets" Journal Elsevier, Ecological Indicators, v., 8, pp. 14-25.
- 69 OECD, 1993, " Core set of indicators for environmental performance reviews" Report by the group state of environment, OECD, Paris.
- 70 Perrin, M., 2007, "Gated Communities as A Post Modern Utopia" 4<sup>th</sup> International Conference of the Research Network Private Urban Governance & Gated Communities, Paris.
- 71 Peter, K., & Mark, D., (Undated) " Accounting for Sustainable Development" Division of Macro-economic Statistics, Netherland.
- 72 Petersen, E., 2010, "The Life Cycle of Johannesburg's Suburbs" Suburbanization in Global Society: Research in Urban Sociology, Volume 10, pp. 179-204, by Emerald Group Publishing Limited.
- 73 Peyroux, E., 2007, "City Improvement District (cids) & the Production of Urban Space in Johannesburg" 4<sup>th</sup>. International Conference Paris.
- 74 Quintal, D., & Thompson, S., 2007, (Gated Communities: The search for security) State of Australian Cities Conference, SOAC
- 75 Rahman, A., et-al, 2011, "Urbanization and Quality of Urban Environment" Journal of (GIS), vol., 3, pp., 62-84.
- 76 Raposo, R., 2007, ( Looking backward: Historical analysis of GCs ) 4<sup>th</sup>. International Conference of the Research Network Private Urban Governance & Gated communities, Paris.
- 77 Roitman, S., & Phelps, N., 2011, "Do Gates Negate the City? G.Cs.' Contribution to the Urbanization of Suburbia in Pilar, Argentina" Urban Studies Journal Limited.
- 78 Shahidur, R., 2010, "Handbook on Impact Evaluation: Quantitative Methods and Practices" World Bank Document, Washington, D.C.
- 79 Shetawy, A., 2010, "Gated Communities: An Era Fashion in A Collision Course in the New Cairo Settlement, Egypt" Port-Said Engineering Research Journal.

- 
- 80 Skulmoski, G., et-al., 2007, "The Delphi for Graduate Research" Journal of Information Technology Education, vol., 6.
  - 81 Soliman, S., & Abo-Hshish, M., 2008, "the Impact of Globalization on the Privatization of Urban Spaces" Journal of El-Azhar University, Engineering Sector.
  - 82 Thuillier, G., 2005," Gated Communities in the Metropolitan Area of Buenos Aires, Argentina: A challenge for Town Planning" Housing Studies, Vol. 20, No. 2, pp. 255 – 271.
  - 83 Tourhan, I., 2008, " Housing Sector in Turkey: challenges and opportunities", 17<sup>th</sup>.Annual International Conference-The American Real Estate and Urban Economic Association, Istanbul, Turkey.
  - 84 Turgut, H., et-al, undated, "The Walls of G.C. in Brazil & Turkey: Security, Separation or Status" published online at: <http://pesqdoris.e-social.com.br>
  - 85 UNEP, 2009, "Methodology for the Preparation of GEO Cities Reports" training manual version, 3.
  - 86 UN-Habitat, (2009), "Planning sustainable Cities", Global Report on Human Settlement.
  - 87 UN-Habitat, 2011, 'Cairo: A City in Transition' in: Cities and citizen Series, the American University in Cairo.
  - 88 Van Kempen, R., 2007, "Divided cities in the 21st century: challenging the importance of globalization" Journal of Housing and the Built Environment, Vol. 22, No. 1, pp. 13-31.
  - 89 Vanzerr, M., and Seskin, S., 2011," Recommendation memo: Livability and quality of life indicators" Discussion Paper presented for Oregon working group, U.S.
  - 90 Vesselinov, E., & LeGoix, R., 2007, (GCs, Homogeneity and Social Distance in Las Vegas & Phoenix) 4<sup>th</sup>. International Conference of the Research Network Private Urban Governance & Gated communities, Paris.
  - 91 Walks, R., 2007, (The Politics of GC. Residents in Canada), 4<sup>th</sup>. International conference of the Research Network Private Urban Governance & Gated communities, Paris.
  - 92 Webster, Ch., 2001, " Gated Cities of Tomorrow" The Town Planning Review, Vol. 72, No. 2, pp. 149-170.
  - 93 Williams, D., 2005, "A Sustainable Approach to Neighborhood and Regional Development" in AIA (eds.), "What Makes a Community Livable?" U.S.A.
  - 94 Wilson-Doenges, G., (2000), "An Exploration of Sense of Community and Fear of Crime in Gated Communities" Environment and Behavior, vol., 32, no., 5, pp.597-611
  - 95 Yilmaz, E., 2012, "Urban Transformation Policies and the irrepressible rise of Toki" an article published online at [www.tr.boell.org/web/51-1558.html](http://www.tr.boell.org/web/51-1558.html)
  - 96 Yonet, N. Aydin, undated, "Gated Communities of Istanbul: Security and Fear of Crime"

---

published online at [www.academia.edu](http://www.academia.edu)

- 97 Yosry, A., 2009, 'The Privatization of Urban Development in Cairo: Lessons Learned from the Development Experience of El-Rehab Gated Community' International Conference on Developing New Urban Communities, Policies and Priorities, Bibliotheca Alexandria, Egypt.
- 98 Ziauddin, S., 2010, "Opening the gate: An east-west transmodern discourse" In Bagaen, S., & Uduku, O., Eds. : ( G.C., Social Sustainability in Contemporary and Historical G. Dev.,) Earthscan, UK.

مواقع الإنترنت

[www.SciRP.org/journal/jgis](http://www.SciRP.org/journal/jgis)

[http://esl.jrc.it/envind/pf\\_intro/pf\\_int09.htm](http://esl.jrc.it/envind/pf_intro/pf_int09.htm)

[www.urban-env/key-UE-issues.html](http://www.urban-env/key-UE-issues.html)

[www.subjectmatters.com/indicators/Sustainability/DefinitionsCommunity.html](http://www.subjectmatters.com/indicators/Sustainability/DefinitionsCommunity.html)

<https://theses.ncl.ac.uk>

[www.fhwa.dot.gov](http://www.fhwa.dot.gov)

[www.camsys.com/kb\\_experts\\_livability.htm](http://www.camsys.com/kb_experts_livability.htm)

[www.vtpi.org/tdm/tdm97.htm](http://www.vtpi.org/tdm/tdm97.htm)

[www.un.org/res\\_agenda21\\_40.shtml](http://www.un.org/res_agenda21_40.shtml)

[www.oecd.org](http://www.oecd.org)

[www.un-csd.org/html#annex1](http://www.un-csd.org/html#annex1)

[www.sciencedirect.com](http://www.sciencedirect.com)

[www.springer.com/978-94-007-0365-0](http://www.springer.com/978-94-007-0365-0)

[www.epa.gov/ged/tutorial/index.htm](http://www.epa.gov/ged/tutorial/index.htm)

[http://www.grid.unep.ch/activities/assessment/geo/geo\\_cities.php](http://www.grid.unep.ch/activities/assessment/geo/geo_cities.php)

[www.sagepublication.com](http://www.sagepublication.com)

<http://pesqdoris.e-social.com.br>

[www.academia.edu](http://www.academia.edu)

[www.reclaimistanbul.com](http://www.reclaimistanbul.com)

[www.tr.boell.org/web/51-1558.html](http://www.tr.boell.org/web/51-1558.html)

[www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)

[www.enhr2011.com](http://www.enhr2011.com)

[www.reflectionsturkey.com](http://www.reflectionsturkey.com)

[www.csir.co.za](http://www.csir.co.za)

[www.cpas-egypt.com](http://www.cpas-egypt.com)

[www.jstor.org](http://www.jstor.org)

مقدمة البحث	الفصل الأول
انتشار التجمعات السكنية المغلقة	الفصل الثاني
تطور أطر ومناهج التقييم	الفصل الثالث
نماذج لانتشار التجمعات المغلقة عالميا	الفصل الرابع
التجمعات السكنية المغلقة فى مصر	الفصل الخامس
مناقشة النتائج / الخلاصة / التوصيات	الفصل السادس
المراجع العربية / المراجع الأجنبية	المراجع
جدول الخبراء / نماذج الاستبيان	الملاحق

## ملحق رقم ( ١ )

## جدول بأسماء الخبراء المشاركين فى الاستبيان بطريقة دلفى

الجولة الثالثة	الجولة الثانية	الجولة الأولى	الجولة الاستطلاعية	محل الوظيفة	الاسم	المجال
	■	■		مهندس بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	م / محمد انور	مهندسين حكوميين
	■	■		مهندس بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	م / أحمد موسى	
	■	■		مهندسة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	م / نيفين فكرى	
		■	■	مهندس بجهاز مدينة القاهرة الجديدة	م / ياسر محمد	
■	■			مصمم معمارى	م / محمد عاطف	مهندسين معماريين
■	■			مصمم معمارى	م / سهير يوسف	
		■	■	مهندس بالمركز القومى لبحوث الإسكان والبناء	م / طارق عفيفى	
		■	■	مكتب انفروسيفيك	م / خالد سويلم	مهندس
		■		مهندس استشارى خاص	م / سعد عبد الرحمن	استشارى
■	■			شركة ايرا للتنمية	م/ فريدة قردش	مطور عقارى
■	■			بنك التعمير والإسكان	م/ مجدى دراز	
■	■	■		شركة بالم هيلز	م/ أشرف خليل	
■	■			شركة تطوير مصر	د/ أحمد شلبى	
			■	مكتب سببىس للتسويق العقارى	أ/ غادة توفيق	تسويق عقارى
■	■		■	أستاذ العمارة بالمركز القومى لبحوث البناء	د/ ماجدة متولى	باحث أكاديمى
■	■		■	أستاذ التخطيط بالمركز القومى لبحوث البناء	د/ سلوى رمضان	
■	■			أستاذ التخطيط بالمركز القومى لبحوث البناء	د/ طارق صقر	
■	■	■		أستاذ العمارة بالمركز القومى لبحوث البناء	د/ أشرف كمال	
■	■			مدرس بالمركز القومى لبحوث البناء	د/ عبير جلال	
■	■			أستاذ التخطيط بالمركز القومى لبحوث البناء	د/ نعمت نظمي	
■	■			مدرس بالمركز القومى لبحوث البناء	د/ سارة العريان	
■	■			أستاذ مساعد بأكاديمية الشروق	د/ منال يحيى	
	■			أستاذ التخطيط بكلية التخطيط العمرانى	د/ عباس الزعفرانى	
	■			أستاذ مساعد تخطيط بكلية التخطيط العمرانى	د/ رندة جلال	
	■			مدرس بكلية التخطيط العمرانى	د/ نزار كفاى	
	■			أستاذ التخطيط بكلية التخطيط العمرانى	د/ سهام هارون	
■	■			أستاذ التخطيط بكلية التخطيط العمرانى	د/ هالة مكاوى	
■	■			أستاذ التخطيط بكلية التخطيط العمرانى	د/ أحمد يسرى	

## نماذج الاستبيان

### استبيان ديلفى ( )

تعريف التجمعات السكنية المغلقة محل الدراسة ( )

هى كل تجمع سكنى يحمل مميزات خاصة من حيث التصميم للمسكن والواجهات وكافة التفاصيل المعمارية ويحاط بأسوار وبوابات ويتم منع أو تقييد الدخول لغير السكان ويقتصر استخدام كافة المرافق والخدمات والمميزات الحصرية داخل التجمع لهم دون غيرهم ويتحملون بدورهم كافة مصروفات الصيانة والتشغيل والإدارة

#### للتعبير باستفاضة عن رؤيتكم

- من هم أصحاب المصلحة الأكبر فى وجود الكمبوندز فى القاهرة الجديدة؟ وماهى تلك المصلحة/

.....  
.....  
.....  
.....

- لماذا يقبل الناس على اقتناء مسكن داخل كمبوند فى المدن الجديدة بشكل عام وفى القاهرة الجديدة بشكل خاص؟

.....  
.....  
.....  
.....

- هل يوجد تنافس كبير على أراضى القاهرة الجديدة؟ ولماذا؟ وماهى وسائل المستثمر فى الحصول على الأرض؟

.....  
.....  
.....  
.....

- ماهى الشرائح الاقتصادية التى تستطيع السكن داخل كمبوند فى القاهرة الجديدة ( من حيث الدخل الشهرى)

.....  
.....  
.....  
.....

- ما هى المشاكل التى توجد فى الأحياء المفتوحة ولاتوجد فى الكمبوند؟

.....  
.....



## استبيان دلفى (الجولة الثانية)

– أرجو إبداء الرأى فى العبارات التالية من وجهة نظركم الأكاديمية:

( - التوسع فى بيع قطع الأراضى للمشروعات السكنية الاستثمارية )  
داخل نسيج المدن الجديدة يعتبر مصدرا من مصادر

.....  
.....  
.....

- التوسع فى بيع قطع الأراضى لإنشاء التجمعات السكنية المغلقة هى الوسيلة الأمثل لرفع معدلات الاستيطان بالمدن الجديدة.

.....  
.....  
.....

- التجمعات السكنية المغلقة داخل عمران المدن الجديدة تعتبر من المشروعات الكبرى التى تعتمد عليها تنمية تلك المدن عمرانيا

.....  
.....  
.....

- التوسع فى بيع الأراضى لإنشاء التجمعات السكنية المغلقة يتبد  
إنشاء المرافق وشبكات البنية الأساسية وأيضا التخلص من عبء إدارة البيئة السكنية وصيانة مرافقها.

.....  
.....  
.....

- العبارات التالية يمكن اعتبارها من أسباب ودوافع انتقال المصريين للسكن داخل تجمع مغلق فى المدن الجديدة .. أرجو من سيادتكم ترتيبها طبقاً لأهميتها من وجهة نظركم بحيث يكون أكثرهم أهمية يأخذ رقم ( ) وهكذا تنازلياً

- ( ) البحث عن الخصوصية والهدوء. ( )  
( ) للمستقبل حيث ترتفع قيمة الممتلكات داخل التجمع المغلق. ( )  
( ) السكن فى بيئة سكنية لن يصيبها التدهور بمرور الوقت. ( )  
( ) . ( )  
( ) الأمن والحماية من جرائم السطو والسرقة ( ) .  
( ) الهروب من ضغوط الحياة فى المجتمع المفتوح. ( )  
( ) الاستمتاع بالاندسكيب الذى يحتوى على الحدائق ومساحات المياه. ( )

تسهم فى

العبارات التالية

- زيادة انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى المدن الجديدة

- المحتوى العمرانى للمدن الجديدة الذى يتمثل فى انخفاض الكثافة العمرانية والفصل بين

.....  
.....

السكن فى قلب القاهرة

.....  
.....

- أداء المحليات فى الأحياء السكنية فى قلب القاهرة

.....  
.....

- أداء أجهزة المدن الجديدة

.....  
.....

- هـ -

.....  
.....

-

.....  
.....  
- عدم وجود التنوع المطلوب فى مستويات الإسكان والتصميمات والمساحات

.....  
.....  
- اختلاط المستويات الاجتماعية داخل الأحياء السكنية

.....  
.....  
- لة السياسية العامة للبلاد

.....  
.....  
- الحالة الأمنية فى المدن الجديدة

.....  
.....  
- العبارات التالية تشير إلى سلبيات محتمل وجودها داخل التجمعات السكنية المغلقة تتعلق  
بالعلاقة بين السكان والإدارة الخاصة: ما مدى تأثير كل منها فى استدامة تلك التجمعات؟  
- ضعف ثقة السكان فى مصداقية الإدارة.

.....  
.....  
- قصور القوانين التى تحكم العلاقة بين السكان والإدارة أو بين السكان بعضهم البعض

.....  
.....  
- عدم التزام الإدارة الخاصة بتطبيق القوانين واللوائح داخل التجمع بحزم وشفافية

.....  
.....  
- سوء سلوك بعض السكان داخل البيئة السكنية

.....  
.....  
- ماهى السلبيات التى قد يتسبب وجودها فى نطاق المدن الجديدة فى لجوء

.....  
.....  
- ماهى الآثار الناجمة عن انتشار التجمعات السكنية المغلقة داخل نطاق المدن الجديدة  
عمرانيا واقتصاديا واجتماعيا؟

.....  
.....  
- ماهو مستقبل تلك التجمعات المغلقة فى خلال -

.....  
.....  
- ماهو مستقبل المدن الجديدة فى ظل استمرار انتشار التجمعات السكنية

.....  
.....  
- فى رأيك ماهو دور الحكومة فى الحد من السلبيات المحتملة الناجمة عن وجود  
التجمعات السكنية المغلقة

.....

## استبيان دلفى الجولة الثالثة

انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى	موضوع الاستبيان :
هو تدقيق المفاهيم التى سبق التوصل إليها فى الجولة الأولى من هذا الاستبيان من خلال عناصر DPSIR	الهدف من الاستبيان
<p><b>Drivers (D)</b> ) الأسباب التى أدت إلى ظهور التجمعات السكنية المغلقة والعوامل المساعدة التى ساهمت فى انتشارها.</p> <p><b>Pressures (P)</b> ) وكلاهما يعبران عن</p> <p><b>State (S)</b> ) الحالة الراهنة وهى انتشار التجمعات السكنية المغلقة بما يصاحبها من ملامح ومظاهر فى المحتوى العمرانى للمدن الجديدة.</p> <p><b>Impact (I)</b> ) الأثر الذى ينتج عن انتشار التجمعات السكنية المغلقة سواء كانت أثارا سلبية أو إيجابية.</p> <p><b>Responses (R)</b> ) الاستجابة وهى ردود الأفعال (سواء كانت حكومية أو مجتمعية) تجاه انتشار التجمعات السكنية المغلقة فى المدن الجديدة وتكون للتخفيف من الأثار السلبية المحتملة أو للاستفادة من الأثار الإيجابية.</p> <p>) تحديد اتجاهات التأثير بين المفاهيم المكونة لعناصر الإطار</p>	<p>تعريف</p> <pre> graph TD     D[D] --&gt; P[P]     P --&gt; S[S]     S --&gt; I[I]     R[R] --&gt; D     R --&gt; P     R --&gt; S     </pre>

### : تدقيق المفاهيم المتعلقة بـ

محايد		التنمية العمرانية للمدن الجديدة
محايد		تضخم مدينة القاهرة
محايد		التشكيل العمرانى للمدن الجديدة يسهل انشاء
محايد		(المحتوى السياسى الداخلى) مثل تدخل المطورين فى صنع القرارات المتعلقة بالسياسة الداخلية
محايد		(ضغوط سياسية خارجية) من الشركات العقارية الكبرى فى الدول العربية
محايد		
محايد		ارتفاع القوة الشرائية
محايد		
محايد		الحفاظ على البيئة السكنية
محايد		تغير أنماط الإنتاج
محايد		تغير أنماط الاستهلاك
محايد		تأثير ثقافة العولمة
محايد		تأثير الاقتصاد العالمى الحر
محايد		الخوف من الجريمة

محايد			شبكة من الطرق السريعة
محايد			انتشار مراكز الترفيه والتسوق
محايد			
محايد			سياسة عدم التدخل (قوانين غير مجدية أو غير موجودة أو لا يتم تفعيلها)
محايد			كفاءة أجهزة المدن الجديدة
محايد			
محايد			سياسية
محايد			سيطرة الخصخصة على التنمية السكنية
محايد			
محايد			
محايد			البحث عن حياة الرفاهية
محايد			
محايد			طائفية
محايد			
محايد			رفض العيش في المجتمع
محايد			إحلال وتبديل الإسكان العشوائي

ثانياً تدقيق المفاهيم المتعلقة بالحالة الراهنة للتجمعات المغلقة وملاحظتها المادية

محايد			
محايد			انتشار مظاهر التأمين
محايد			انتشار الخدمات الحصرية
محايد			انتشار وسائل الترفيه
محايد			التباين في حجم التجمعات
محايد			مواقع جغرافية متميزة
محايد			نوعية معينة من السكان
محايد			نمط محدد للحيازة
محايد			بيئة عمرانية جاذبة وتنسيق جيد للموقع
محايد			غلق المجاورات السكنية في المدن الجديدة
محايد			انتشار جماعات الأمن الأهلية في الأحياء المفتوحة بالمدن الجديدة
محايد			انتشار العشوائيات حول التجمعات المغلقة
محايد			اشتراك الدولة في تنمية التجمعات المغلقة

ثالثاً تدقيق المفاهيم المتعلقة

بالمدن الجديدة

محاييد			التجزئة العمرانية
محاييد			بالمدينة
محاييد			
محاييد			
محاييد			
محاييد			قصور شبكة المواصلات بالمدينة
محاييد			قصور خطط التنمية المتكاملة
محاييد			التفاوت العمراني بين داخل التجمع وخارجه
محاييد			الوعي بأهمية تحقيق جودة الحياة
محاييد			الإسراف في استهلاك الموارد
محاييد			التنافس بين المطورين
محاييد			توفير مصدر دخل للدولة
محاييد			رواج مهنة الأمن الخاص
محاييد			والمتاجرة بها
محاييد			العقارية
محاييد			التهرب من الضرائب
محاييد			ارتفاع تكاليف المعيشة
محاييد			توفير فرص عمل
محاييد			
محاييد			التجزئة الإدارية
محاييد			ازدياد النزاعات القانونية
محاييد			
محاييد			مجتمع قائم على التصنيف الطبقي
محاييد			توترات اجتماعية
محاييد			انتقال الجريمة للأحياء
محاييد			اختراق التدابير الأمنية للتجمع المغلق
محاييد			فقدان الانتماء للمدينة

**: تدقيق المفاهيم المتعلقة بالاستجابات الرسمية الحالية بالمدن الجديدة**

الاستجابات الموجهة لكل من القوى الدافعة والضغط			
محايد			
محايد			التكثيف العمراني للمناطق قليلة الكثافة
محايد			تجديد وإحياء الأحياء السكنية المتدهورة
محايد			تحسين الخدمات وتيسير الوصول إليها
محايد			تطوير قلب المدن الكبرى
محايد			تحقيق التوازن بين مستويات الإسكان
الاستجابات الموجهة للتغير في الحالة نحو انتشار التجمعات المغلقة			
محايد			قوانين تنظيمية لإنشاء التجمعات المغلقة
محايد			تشجيع الاستخدام المختلط للأراضي
محايد			ضوابط حاكمة لتحديد مواقع التجمعات
الاستجابات الموجهة للأثر			
محايد			تحسين شبكات النقل
محايد			تحسين الفراغات العامة
محايد			تيسير عمل خطط التنمية المتكاملة
محايد			تحسين معيشة الفقراء
محايد			تقنين نظم مختلفة لحيازة المسكن
محايد			تمكين الأقل دخلا من حيازة المسكن

**: تحديد اتجاهات التأثير بين المفاهيم**

		الخوف من الجريمة يؤدي إلى ظهور أنظمة الحراسة
		الخوف من الغرباء يؤدي إلى ظهور أنظمة الحراسة
		الإفراط في أنظمة الحراسة يؤدي إلى ظهور جماعات الأمن الأهلية
		الرغبة في تحقيق التجانس الاجتماعي يساهم في ظهور
		التحكم في البيئة السكنية يساهم في ظهور الأسوار والبوابات
		انتشار ثقافة العولمة تؤدي إلى انتقال الأفكار المعمارية عبر العالم
		انتشار ثقافة العولمة يؤدي إلى الرغبة في تحقيق حلم حياة الرفاهية
		المحليات يساهم في زيادة خصخصة الخدمات
		فقر المحليات يؤدي إلى انتشار مظاهر الفقر حول التجمعات المغلقة
		انتشار مظاهر الفقر يؤدي إلى وجود التفاوت العمراني

		انتشار شبكات الطرق السريعة يساهم في انتشار مراكز الترفيه
		الاستهلاكية تساهم في تحديد نوعية السكان
		التحكم في تحديد نوعية السكان تساهم في التصنيف الطبقي لفئات
		تحديد نمط الحياة يساهم في استبعاد سلبى للفقراء
		كبر حجم التجمع المغلق يساهم في ظهور النزاعات القانونية
		المغلق يساهم في زيادة الانعزال الاجتماعى
<b>بالمدين الجديدة تساهم فى وجود الآثار التالية:</b>		
		تجزئة النسيج العمرانى
		التزاحم فى محاور الحركة الرئيسية
		زيادة الاعتماد
		ارتفاع قيمة العقارات
<b>ملاح التامين متمثلة فى وجود أنظمة الحراسة تساهم فى وجود الآثار التالية</b>		
		توترات اجتماعية
		ارتفاع تكاليف الصيانة
		ارتفاع تكاليف الإدارة
		رواج مهنة الأمن الخاص
<b>الخدمات الخاصة الحصرية داخل التجمع المغلق تساهم فى وجود الآثار التالية</b>		
		التهرب من الضرائب
		التفاوت فى جودة البيئة العمرانية
		التنافس بين المطورين
		ارتفاع قيمة العقارات

جامعة القاهرة

كلية الهندسة

قسم الهندسة المعمارية



## استبيان

( )

( إطار ومنهج لتقييم التجمعات السكنية المغلقة ) :

إن هذا الاستبيان لا يهدف إلى التعرف على أى بيانات شخصية وإنما يهدف إلى رصد أهم الأسباب والنتائج الاجتماعية والاقتصادية التى ترتبت على السكن داخل تجمع سكنى مغلق ( )، لهذا فإن تحرى الدقة فى الإجابة وإضافة أى ملاحظات من واقع تجربة شخصية من شأنه أن يزيد من مصداقية البحث ويساهم فى إثراء الوعى العام فى كيفية الإرتقاء بالمدينة، ولكم جزيل الشكر.

..... ( ) -

- الموجود بها

..... تاريخ السكن فى -

- وأسباب تركها

.....  
.....

- هذا الكمبوند هل يوجد به :

سوبر ماركت يوفر الاحتياجات اليومية

مول تجارى يوفر الاحتياجات الموسمية (أدوات منزلية – أجهزة – ... )

مناطق ترفيهية ( – ملاهى )

(spa)

صيدلية  عيادات طبية

.....:

- هل الخدمات التي يوفرها هذا الكمبوند كافية بالنسبة لك؟

إذا لم تكن كافية : أين تجد باقى احتياجاتك؟

القاهرة الكبرى

فى المدينة التى يوجد بها الكمبوند

- أين يقع مقر العمل؟

فى القاهرة الكبرى

فى المدينة الجديدة

.....) وماهى وسيلة الذهاب للعمل.....

- أين يقع مقر الدراسة ( )

فى القاهرة الكبرى

فى المدينة الجديدة

.....) وماهى وسيلة الذهاب.....

الأسئلة التالية برجااء ترتيب الإختيارات الواردة بها تنازليا (من وجهة نظرك) بحيث أن أهم اختيار يكون رقم ( ) والذى يليه رقم ( ) وهكذا تنازليا

- ترتيب أسباب اختيار السكن داخل كمبوند

البحث عن الخصوصية والهدوء

لارتفاع قيمة الممتلكات بالكمبوند

السكن فى مكان لا يصيبه التدهور بمرور الوقت

الأمن والحماية من جرائم السطو و السرقة

الهروب من ضغوط الحياة فى المجتمع المفتوح

الاستمتاع بالاندسكيب والبيئة السكنية المحسنة والجاذبة

- ترتيب أهمية

لتى تحيط الك

البعد عن

الخصوصية

الأمن

الحفاظ على جودة الخدمات

البيئة السكنية

- ترتيب المميزات المكتسبة نتيجة السكن في

- جودة التأمين ضد الحوادث و السرقات- )  
 نجاح الإدارة الخاصة في حل مشكلات السكن والصيانة- )  
 العناية الفائقة بالحدائق - )  
 البيئة الصحية الخالية من التلوث )  
 الهدوء والخصوصية )  
 )

الأسئلة التالية تتطلب اختيار اجابة واحدة فقط :

- هل في زيادة النفقات والأعباء المالية للأسرة

- 

- إذا كانت الإجابة بـ نعم هل السبب هو

- المصروفات السنوية التي تحصلها الإدارة )  
 استهلاك وقود أكثر للتنقل )  
 تياجات اليومية )  
 مصروفات إضافية ناتجة عن الذهاب لمناطق الترفيه والتسوق الموجودة بالمدينة )  
 (كهرباء – مياه – ... )

-:

.....  
.....

- هو مستوى تأمين الكميوند:

- جيد جدا  جيد  ضعيف

- ماهى أساليب التأمين بالكميوند

- )  
 سيارات أمن تجوب الطرق الداخلية )  
 كاميرات مراقبة على الأسوار والطرق الداخلية )  
 جميع ماسبق )

- هل تلك الأساليب كافية لمنع الجريمة

- نعم كافية  لا ليست كافية

- (ليست كافية) هل تحدث سرقات

- اهي نوعية الإدارة الحالية للكمبوند

اتحاد شاغلين  إدارة الشركة المالكة للمشروع  جمعية إسكان

- هل ترى أنها إدارة ناجحة؟

- إذا كانت الإجابة بـ لا ماهى أهم أسباب عدم نجاحها؟

.....  
.....

- هل توجد نزاعات قانونية بين الملاك والإدارة؟

- هل توجد علاقات جيدة بين السكان داخل التجمع

- هل يوجد شكل من أشكال التواصل بين الأسرة وأصدقاء من خارج الكمبوند

- ( ) يكون ذلك عن طريق

زيارات عائلية  مول

- من وجهة نظرك ماهى أهم العيوب فى المدينة الجديدة التى يقع بها الكمبوند  
د أحيائها المفتوحة واختيار السكن

)

) طرق غير ممهدة

)

) إدارة جهاز المدينة

) اختلاط المستويات الاجتماعية فى الحى الواحد

.....  
.....

- هل هذا الكمبيوتر حقق لك ماتتمناه في المسكن الخاص لك وللأسرة

- هل أنت راض عن شكل العمران المحيط بالكمبيوتر؟

لا أهتم

إلى حد ما

لا

نعم

- هل تود إضافة ملحوظات أو معلومات من واقع تجربتك الخاصة بالسكن في تجمع مغلق؟

.....  
.....  
.....  
.....

....

## **Abstract**

The spread of gated residential communities in the urban environment of contemporary cities is a phenomenon of old-style origin, where this phenomenon has emerged since the middle of last century as a result of a major civilizational and cultural transformations in the world. This research is concerning about analyzing and evaluating the phenomenon of the proliferation of such developments first in the world, and second on local content.

Research begins with the definition of urban environment of the cities, what are the aspects of the quality of the urban environment, what are aspects of its degradation and how could it to be livable. Defining the relationship between livability and sustainability. This relation shows that the achievement of livability may come in the form of solving chronic problems in these environments immediately and with limited goals, which does not take place through the whole sustainability.

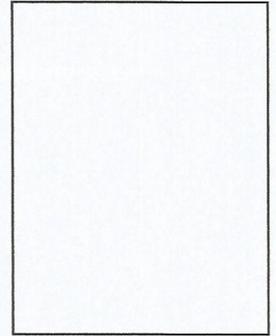
Then the research begins later in identification of the most important manifestations of the global transformations which are responsible for turning residential formats towards isolationism, topped by globalization and urbanization, and the extent of their impact in the urban environment of cities. The research studies the phenomenon of enclosed development in global cities and residential communities, and what are the most important definitions expressed by, and characteristics of them and the causes that lead to the appearance and the results arising from them, and also the political patterns that may contribute to the emergence of these communities or not.

The research tends then to study the development of the environmental assessment methods in order to find an appropriate approach to assess the phenomenon. Which follows the search assessment using conceptual frameworks method, using a framework (DPSIR). It is considered as a way to organize the work of the information in the causal chain sequential. The series begins studying the dynamics of the phenomenon of driving force (Drivers) and the subsequent pressures (Pressures) on the environment and result in a change in the state of the environment (State) and the impact of this change (Impacts), which requires the presence of responses (Responses) on official and community level to reduce the impact negative. Then use this framework through a proposed approach to evaluation it has been drawn from several international approaches to assessing the environment.

Then the research studies the phenomenon of the spread of gated residential communities in three global cities of Johannesburg, Buenos Aires and Istanbul. The framework and methodology were applied to each city in order to assess the phenomenon and address the most important issues that have occurred as a result of them. This section ends with commitment to the spread of these closed communities. Marking the phenomenon is considered as a quick solution to overcome the chronic problems in the urban environment of those cities. The spread of gated communities is occurred in order to achieve a desired environment within undesired broader context. It is also responsible for the emergence of new problems were not to show it not for the spread of these gatherings.

Finally the research in the last part is going to apply the proposed methodology and examine conceptual framework in the Egyptian context. The study area was selected in new cities around Greater Cairo region, particularly New Cairo city as a case study. To analyze and evaluate the phenomenon and stand on the most important effects of it and the most important policies that led to it and what emerging issues that arose in the urban environment to those cities.

**Engineer:** Maha Abd El-Sattar Abou Zied  
**Date of Birth :** 24 /10 /1965  
**Nationality :** Egyptian  
**E-mail :** maha\_a\_sattar@yahoo.com  
**Phone. :** 01002599877  
**Address :** 47, Mohtet El-Kobba st., El-Zayton.  
**Registration Date :** 19 / 6 / 2007  
**Awarding Date :** / /  
**Degree :** Doctor of Philosophy  
**Department :** Architectural Engineering



**Supervisors :**

**Prof. Dr. Hisham Sherif Gabr**

**Prof. Dr. Sherine Mohy Eldine Wahba**

**Prof. Dr. Doaa Mahmoud Elsherif** (Professor of Environmental Planning and Urban Management, Housing and Building National Research Center)

**Examiners :**

**Prof. Dr. Hisham Sherif Gabr**

**Prof. Dr. Sherine Mohy Eldine Wahba**

**Prof. Dr. Doaa Mahmoud Elsherif**

**Prof. Dr. Roayda Mohamed Reda Kamek**

**Prof. Dr. Sahar Soliman Abdalla** (Professor of Housing and Architecture, Housing and Building National Research Center)

**Title of Thesis :**

**Assessment Framework and Methodology for Residential Gated Communities**

**Key Words:** Residential Gated Communities – conceptual framework – new cities – newcairo city

**Summary :**

The study addressed the phenomenon of the spread of gated residential communities in the urban environment of contemporary cities. This phenomenon has been analyzed and evaluated by using the (DPSIR) framework as a conceptual framework. This framework is a good method to organize the flow of related information in a causal relationship, thus contributing to interpret and evaluate the phenomenon and to know what the circumstances and the problems that led to it. So it helps to address the effects of this proliferation and developing responses that can deal with the potential negative impacts of this phenomenon. The framework was applied through proposing an appropriate methodology in New Cairo city as a case study. The outcomes of this study proved that the spread of gated residential communities came as the closest and fastest solution to real problems in the urban environment, but it wasn't the more sustainable one.

# **Assessment Framework and Methodology for Residential Gated Communities**

By

**Maha Abd El-Sattar Abd El-Rashid**

A Thesis Submitted to the  
Faculty of Engineering at Cairo University  
In Partial Fulfillment of the  
Requirements for the Degree of  
DOCTOR OF PHILOSOPHY  
in  
ARCHITECTURAL ENGINEERING

Approved by the Examining Committee

Prof. Dr. Hisham Sherif Gabr, Thesis Main Advisor

Prof. Dr. Sherine Mohy Eldine Wahba, Member

Prof. Dr. Doaa Mahmoud El-Sherif, Member

Prof. Dr. Roayda Mohamed Reda, Internal Examiner

Prof. Dr. Sahar Soliman Abdalla, External Examiner  
Professor of Housing and Architecture, Housing and Building  
National Research Center.

FACULTY OF ENGINEERING, CAIRO UNIVERSITY

GIZA, EGYPT

2016

# **Assessment Framework and Methodology for Residential Gated Communities**

By

**Maha Abd El-Sattar Abd El-Rashid**

A Thesis Submitted to the  
Faculty of Engineering at Cairo University  
In Partial Fulfillment of the  
Requirements for the Degree of  
**DOCTOR OF PHILOSOPHY**  
In  
**ARCHITECTURAL ENGINEERING**

Under the Supervision of

**Prof. Dr. Hisham Sherif Gabr**

Professor of Architecture  
Department of Architecture  
Cairo University

**Prof. Dr. Sherine Mohy Eldine**

**Wahba**  
Professor of Architecture, Department of  
Architecture, Cairo University

**Prof. Dr. Doaa Mahmoud Elsherif**

Professor of Environmental Planning and  
Urban Management, Housing and Building  
National Research Center

FACULTY OF ENGINEERING, CAIRO UNIVERSITY

GIZA, EGYPT

2016



# **Assessment Framework and Methodology for Residential Gated Communities**

By

**Maha Abd El-Sattar Abd El-Rashid**

A Thesis Submitted to the  
Faculty of Engineering at Cairo University  
In Partial Fulfillment of the  
Requirements for the Degree of  
DOCTOR OF PHILOSOPHY  
In  
ARCHITECTURAL ENGINEERING

FACULTY OF ENGINEERING, CAIRO UNIVERSITY

GIZA, EGYPT

2016