

دراسة توثيقية
تقييم تجربة السكنى فى التجمعات العمرانية الجديدة
على أطراف إقليم القاهرة الكبرى
محتويات التقرير النهائى

تقديم

المشكلة والهدف من البحث

| | |
|---------|---|
| أولاً: | الدراسة المرجعية |
| ١/١ | بيان بالمراجع والدراسات السابقة |
| ٢/١ | بيان بالمراجع الأجنبية |
| ٣/١ | تحليل الدراسات السابقة |
| ثانياً: | دراسات ميدانية إستطلاعية |
| ١/٢ | معايير اختيار عينات الدراسة الإستطلاعية |
| ٢/٢ | بيان بالدراسات الإستطلاعية بمشروعات الإستثمار العقارى ومشروعات الإستصلاح الزراعى |
| ١/٢/٢ | مشروع الندى |
| ٢/٢/٢ | مشروع بيفيرلى هيلز |
| ٣/٢/٢ | مشروع زايد ٢٠٠٠ |
| ٤/٢/٢ | مشروع حدائق المهندسين |
| ٥/٢/٢ | مشروع دريم لاند |
| ٦/٢/٢ | مشروع بالم هيلز |
| ٧/٢/٢ | مشروع الرحاب |
| ٨/٢/٢ | مشروع جولف سيتى |
| ٩/٢/٢ | مشروع حدائق الأهرام |

١٠/٢/٢ مشروع الريف الأوروبى

١١/٢/٢ مشروع أفق

١٢/٢/٢ مشروع أحمد عربى

٣/٢ تحليل الدراسات الإستطلاعية

ثالثاً: الخلاصة ومقترحات المشروعات البحثية

ملحق (١)

ملخصات المراجع والدراسات السابقة

ملحق (٢)

بيان بمشروعات المستثمرين بالمدن الجديدة

ملحق (٣)

استمارات الدراسات الاستطلاعية ومحاوّر المناقشة مع الفئات المستهدفة

دراسة توثيقية

تقييم تجربة السكنى فى التجمعات العمرانية الجديدة على أطراف إقليم القاهرة الكبرى

تقديم

فى إطار سياسة الدولة الرامية إلى الإصلاح الإقتصادى والإعتماد على القطاع الخاص فى تنفيذ برامج التنمية الإقتصادية والإجتماعية، وفى ظل المتغيرات الإقتصادية والإجتماعية الهامة والسريعة التى طرأت على المجتمع المصرى وعلى إقليم القاهرة بصفة خاصة خلال العقود الثلاثة الماضية فيما يختص بأنماط الإستثمار بالقطاعين العام والخاص، فقد إتجه المستثمرون بالقطاع الخاص فى مجال الإسكان إلى الإستثمار العقارى من خلال بناء أنماط جديدة من الإسكان بدأت ببناء الفيلات الفاخرة والمسكن المستقلة ثم اتجهت إلى بناء العمارات السكنية الفاخرة والمتوسطة وذلك داخل تجمعات عمرانية مغلقة تمتد على الطرق الإقليمية الصحراوية على أطراف إقليم القاهرة الكبرى، وتقع بعض هذه المشروعات داخل التجمعات العمرانية الجديدة المخططة والبعض الآخر يقع داخل مشروعات إستصلاح أراضى يتم تخطيطها بالجهود الذاتية.

وتتناول الدراسة المرجعية نشأة وتطور هذه التجمعات العمرانية، وضعها الراهن وعلاقتها بالمدينة الأم وبمخطط التنمية بعيد المدى لإقليم القاهرة الكبرى الذى أعدته الهيئة العامة للتخطيط العمرانى عام ١٩٨٢ وتم تحديثه فى عامى ١٩٩١ و ١٩٩٧.

كذلك تتناول الدراسة رصد وتصنيف لأنماط الإسكان والتعرف على خصائصها ثم إختيار بعض النماذج من الأنماط السائدة من الإسكان وتقييمها من حيث التخطيط والتصميم العمرانى والتصميم المعمارى والتمويل والإدارة والتنمية، مع الإهتمام بصفة خاصة بالتقييم من وجهة نظر الفئات المستهدفة (السكان). وتخلص الدراسة إلى التعرف على إيجابيات وسلبيات هذه الأنماط من الإسكان، والتعرف على إمكانيات النمو وسيناريوهات التحول فى المستقبل لهذه التجمعات، والتوصل إلى توصيات بشأن توجيه مسار النمو العمرانى لهذه التجمعات بما يكفل تحقيق تأثيرات إيجابية بينها وبين قطاعات إقليم القاهرة الكبرى، وبما يحقق التنمية المستدامة لهذه التجمعات.

وفى حالة عدم كفاية الدراسة السابقة يتم تقديم مقترح أو أكثر لإستكمال الدراسات التفصيلية اللازمة والتى من شأنها تحقيق الهدف من إعداد هذه الدراسة.

تعريف المشكلة

انتشرت خلال العقدين الأخيرين ظاهرة إقامة تجمعات عمرانية على أطراف إقليم القاهرة الكبرى تشكل مجتمعات شبه مغلقة توفر لفئات الدخل المرتفع أنماط إسكان جديدة يغلب عليها الفيلات الفاخرة ويتوافر بها العديد من الخدمات الترفيهية، ثم بدأت هذه الأنماط السكنية تتطور لتتلاءم مع ذوى الدخل المتوسط فأصبح هناك فيلات صغيرة ومساكن مستقلة وشقق سكنية فاخرة ومتوسطة، وقد أقيمت بعض هذه التجمعات فى إطار مخططات التجمعات العمرانية الجديدة والبعض الآخر أقيم فى إطار مشروعات إستصلاح الأراضى على الطرق الإقليمية وتم تخطيطها من خلال المستثمرين أو جمعيات إستصلاح الأراضى.

وتتناول الدراسة ظاهرة هذه التجمعات العمرانية ورصدها من حيث التخطيط والتصميم والإدارة والتمويل والتعرف على إيجابيات وسلبيات تجربة السكنى بهذه التجمعات التى تم تميمتها من خلال القطاع الخاص أو القطاع التعاونى.

فهل حققت هذه الأنماط السكنية الهدف من إنشائها ووفرت بيئة معيشية أفضل من المدن القائمة بإقليم القاهرة الكبرى، وهل حققت هذه التجمعات العمرانية الإكتفاء الذاتى لسكانها وما مدى إرتباطها بالمدينة الأم؟

تحاول الدراسة الإجابة على هذه التساؤلات من خلال دراسة مرجعية للوضع الراهن لهذه التجمعات والتعرف على إمكانيات نموها فى المستقبل وقدرتها على الإستدامة وسيناريوهات التحول العمرانى والسكانى فى المستقبل لهذه التجمعات، والتأثيرات المتبادلة بين هذه التجمعات العمرانية والمدينة الأم.

أهداف الدراسة

تهدف الدراسة المرجعية إلى التعرف على الوضع الراهن لظاهرة التجمعات العمرانية على أطراف إقليم القاهرة الكبرى من خلال دراسة الخصائص المميزة لأنماط الإسكان والعمران فى محاولة لفهم تجربة السكنى فى هذه التجمعات العمرانية الجديدة وإيجابيات وسلبيات هذه الأنماط من الإسكان من حيث مدى ملاءمتها للفئات المستهدفة وجودة الحياة فى البيئة العمرانية، ومدى إكتفائها ذاتيا وإرتباطها بالمدينة الأم، ومدى كفاءة إستغلالها والعائد الإقتصادى والإجتماعى والعمرانى لهذه التجمعات العمرانية وإمكانيات نموها مستقبلا وقدرتها على الإستدامة.

أولاً: الدراسة المرجعية

١/١ بيان بالمراجع والدراسات السابقة

| م | رسائل ماجستير ودكتوراه | محاور الدراسة | | | | | |
|---|--|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| | | تخطيط عمراني | تصميم عمراني | تصميم معماري | الإدارة والتنمية | التمويل الاقتصاد | البعد الاجتماعي |
| ١ | أحمد سعيد شلبي التجمعات العمرانية الجديدة شرق القاهرة الكبرى رسالة ماجستير- كلية الهندسة-جامعة القاهرة-١٩٩٨ | * | * | | | | |
| ٢ | نسرين فتحى عبد السلام منهج لتقييم تجربة المجتمعات العمرانية الجديدة رسالة دكتوراه - كلية الهندسة- جامعة القاهرة-١٩٩٩ | * | * | | | * | * |
| ٣ | هبة الله محمد طارق الإسكان في مصر الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان رسالة ماجستير-كلية الهندسة-جامعة القاهرة - ٢٠٠٠ | * | * | * | * | | |
| ٤ | منال يحيى توفيق مدخل لرصد وتحليل للإسكان المتميز بالتجمعات العمرانية الجديدة رسالة ماجستير-كلية الهندسة-جامعة القاهرة -٢٠٠٠ | * | * | * | | | |
| ٥ | سامى محمد شيخ ديب أقتصاديات الإسكان فى ظل آليات السوق رسالة دكتوراه- كلية الهندسة- جامعة القاهرة-٢٠٠٠ | | | | | * | |
| ٦ | أحمد صلاح عبد الحميد سياسات توجيه النمو العمرانى لمدينة القاهرة رسالة دكتوراه-كلية الهندسة-جامعة عين شمس- ٢٠٠١ | * | | | * | | |
| ٧ | نهال محمد معروف مدخل للتنمية السكنية المستدامة فى التجمعات العمرانية الجديدة- نحو تصميم اجتماعى إنسانى رسالة دكتوراه- كلية الهندسة- جامعة القاهرة- ٢٠٠١ | | * | | * | | * |
| ٨ | وائل حمد أبو عمر تخطيط وإدارة قطاع النقل الحضرى فى مدينة القاهرة الكبرى رسالة دكتوراه- كلية الاقتصاد والعلوم السياسية- جامعة القاهرة - ٢٠٠١ | * | | | | * | |

| محاور الدراسة | | | | | | رسائل ماجستير ودكتوراه | م |
|-----------------|-------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--|----|
| البعد الاجتماعي | التمويل الاقتصادي | الإدارة والتنمية | تصميم معماري | تصميم عمراني | تخطيط عمراني | | |
| * | * | * | * | | | نهى حسن الصبياد أثر المتغيرات الثقافية على الأنساق التصميمية للنتائج البنائي - ظاهرة استحداث التراث في مشروعات الإسكان الفاخرة بالمدن الجديدة رسالة ماجستير- كلية الهندسة - جامعة القاهرة- ٢٠٠٢ | ٩ |
| | * | | | | | محمد صلاح محمد توازن العرض والطلب بالسوق العقاري المصري رسالة دكتوراه-كلية الهندسة- جامعة القاهرة- ٢٠٠٢ | ١٠ |
| * | | * | | * | * | محمد وهبة إبراهيم الاعتبارات التخطيطية لرفع معدل الاستيطان بالمجتمعات العمرانية الجديدة رسالة دكتوراه- فنون جميلة- جامعة الإسكندرية- ٢٠٠٣ | ١١ |
| * | | * | | * | * | أسامة السيد أحمد المردود الثقافي والاجتماعي للصيغ العمرانية بالمجتمعات العمرانية الجديدة حول مدينة القاهرة رسالة ماجستير- كلية الهندسة- جامعة عين شمس- ٢٠٠٣ | ١٢ |
| | | | | * | * | ولاء محمد متولى صبيحه تقويم الأسس والإشترطات التخطيطية للمسطحات الخضراء والمجتمعات العمرانية الحديثة رسالة ماجستير - كلية فنون جميلة- جامعة حلوان- ٢٠٠٤ | ١٣ |
| | | * | | * | * | مدحت مصطفى خورشيد محرم منهجية تطبيق التنمية العمرانية للمدن الجديدة- حالة الدراسة- مدينة ٦ أكتوبر رسالة دكتوراه- فنون جميلة- جامعة حلوان ٢٠٠٥ | ١٤ |

| محاوير الدراسة | | | | | | الكتب والأبحاث والوثائق | م |
|-----------------|-------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--|----|
| البعء الاجتماعى | التمويل الاقتصادى | الإدارة والتنمية | تصميم معمارى | تصميم عمرانى | تخطيط عمرانى | | |
| | | | * | * | * | وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية هيئة المجمعات العمرانية الجديدة كراسة الشروط لقطع أراضى المستثمرين | ١٥ |
| * | | | | * | * | الهيئة العامة للتخطيط العمرانى مراكز التخطيط العمرانى لأقلام القاهرة الكبرى مركز الدراسات والوثائق الاقتصادية والقانونية والاجتماعية - فرنسا اطلس القاهرة الكبرى | ١٦ |
| * | | * | | | | عزة أمين سرى البعء الاجتماعى لمشكلة إدارة المدن عزلة السكان - دراسة مقارنة لمدينة القاهرة وسان باولو المؤتمر السنوى لاتحاد الدراسات الانسانية والبيئية - باريس ٢٠٠٠ | ١٧ |
| | * | * | | | | شهيره الرفاعى المدن الجديدة : هل يديرها القطاع الخاص؟ الاهرام الاقتصادى ١٤/٨/٢٠٠٠ | ١٨ |
| * | | * | | | * | أمل فؤاد محمود أبو السعود تقييم تجربة المدن والمجمعات العمرانية الجديدة فى مصر - بحث دبلوم معهد التخطيط القومى - القاهرة ٢٠٠٣ | ١٩ |
| | | * | | * | * | وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية مبارك والعمران - إنجازات فى الحاضر ٠٠٠ وأحلام فى المستقبل ، مطابع الشروق ، القاهرة ، ٢٠٠٣ . | ٢٠ |
| * | | | * | | | دينا كمال الدين شهيب وآخرون البعء الاجتماعى والصحى والنفسى لتصميم المسكن الملائم والتجمع السكنى أكاديمية البحث العلمى والتكنولوجيا بالتعاون مع المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء ٢٠٠٣ | ٢١ |
| * | * | | | * | * | وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية مبارك والعمران - إنجازات الحاضر لبناء المستقبل ، مطابع الشروق ، القاهرة ، ٢٠٠٤ . | ٢٢ |
| | | | * | * | * | وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية هيئة المجمعات العمرانية الجديدة - جهاز مدينة الشيخ زايد - مدينة الشيخ زايد | ٢٣ |
| | | | | | | www.e-dar.com | ٢٤ |
| | | | | | | 2000www.dora-zayed | ٢٥ |
| | | | | | | www.soleimaniagolfcity.com | ٢٦ |

بيان بالمراجع الأجنبية

References:

- 27 Janet Abu Lughod. **Cairo: 1001 Years the City -victorious Princeton University Press: Princeton: 1971**
- 28 Michael Southworth, **Walkable Suburbs**, An Evaluation of Neotraditional Communities at the Urban Edge, APA. Journal, vol. 63, No.1, winter, 1997.
- 29 Klaus Frantz, **Gated communities in US-American cities**, Workshop Gated Communities - Global Expansion of a New Kind of Settlement, ; Hamburg, 2000
- 30 Jan Wehrheim : **Segregation as separation—gated communities as a new part of the "Quartered City"?**, Workshop Gated Communities - Global Expansion of a New Kind of Settlement, ; Hamburg, 2000
- 31 Ivan J. Townshend, **The co-modification of age segregated communities in the third age: an exploration into community structures and their contribution to well-being"**, Workshop Gated Communities - Global Expansion of a New Kind of Settlement; Hamburg, 2000
- 32 Guy Thuillier, **Buenos Aires: Gated communities in the Greater Buenos Aires: the new suburban utopia ?**, Workshop Gated Communities - Global Expansion of a New Kind of Settlement; Hamburg, 2000
- 33 Ulrich Jürgens, Martin Gnad, **Gated communities in the Johannesburg area—experiences from South Africa**, Workshop Gated Communities - Global Expansion of a New Kind of Settlement; Hamburg, 2000
- 34 Harald Leisch, **Gated communities in Indonesia**, Workshop Gated Communities - Global Expansion of a New Kind of Settlement; Hamburg, 2000
- 35 Rainer Wehrhahn, **Gated communities in Spain**, Workshop Gated Communities - Global Expansion of a New Kind of Settlement; Hamburg, 2000
- 36 Ernst Struck, **Gated communities in Turkey**, Workshop Gated Communities - Global Expansion of a New Kind of Settlement; Hamburg, 2000
- 37 Ellen Mutschmann, **Gated communities in Istanbul**, Workshop Gated Communities - Global Expansion of a New Kind of Settlement; Hamburg, 2000
- 38 Georg Glasze, **Gated settlements in Lebanon**, Workshop Gated Communities - Global Expansion of a New Kind of Settlement; Hamburg, 2000
- 39 Anton Escher, **Gated Communities in Syria**, Workshop Gated Communities - Global Expansion of a New Kind of Settlement; Hamburg, 2000
- 40 Günter Meyer, **Gated communities in Egypt**, Workshop Gated Communities - Global Expansion of a New Kind of Settlement; Hamburg, 2000

- 41 Mohamed Abd -el-Kader, **Architecture of the new community- Economic liberalization and the corresponding physical features**, Workshop Gated Communities - Global Expansion of a New Kind of Settlement; Hamburg, 2000
- 42 Konrad Schliephake, **Foreigners in a "Closed Society" - Gated communities in Saudi Arabia**, Workshop Gated Communities - Global Expansion of a New Kind of Settlement; Hamburg, 2000
- 43 Harri Andersson, **Gated City Center: Controlling the Public Realm**.
Department of Geography, University of Turku, FIN-2004 Turku, Finland. E-MAIL:
harri.andersson@utu.fi
- 44 Martin Coy, **Gated Communities in Latin American Mega cities: Case Studies in Brazil and Argentina**, Environmental and Planning, Volume 29 (3), May 2000 Department of Geography, University of Tuebingen, Hoelderlinstrasse 12, 72074 Tuebingen, Germany. E-MAIL:
HYPERLINK <http://www.gated-communities.de/martin.coy@uni-tuebingen.de>
- 45 Klaus J. Frantz, **Gated Communities in the USA – the Case of Metro-Phoenix**,
Department of Geography, University Innsbruck, 6020 Innsbruck, AT.
E-MAIL: HYPERLINK "mailto:Klaus.frantz@uibk.ac.at"
- 46 Georg Glasze, **Enclaves of Well-Being: Gated Housing Estates in Lebanon as Private Small Scale Solutions for Nationwide Problems**.
Department of Geography, University of Mainz, D5509 Mainz, Germany
HYPERLINK "mailto:g.glasze@geo.uni-mainz.de"
- 47 Rita Raposo, **Gated Communities in Portugal: A Case Study of Lisbon Metropolitan Area**, Instituto Superior de Economia e Gestao, Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa, Portugal
E-MAIL: rraposo@iseg.utl.pt
- 48 Keith Sutton & Wael Fahmi, **Cairo's Urban Growth and Strategic Master Plans in the Light of Egypt's 1996 Population Census Results**, Cities, Vol.18, No.3, June, 2001.
- 49 The Institute of Geography at the University of Mainz (Germany), **International Conference on Private Urban Governance**; Mainz, supported by the German Research Fund (DFG), June 2002

٣/١ تحليل الدراسات السابقة

تناولت العديد من الدراسات السابقة موضوع تخطيط وتنمية المدن الجديدة بمختلف أبعادها السياسية والإقتصادية والإجتماعية، أما الدراسات التي تناولت موضوع تقييم تجربة السكنى بالتجمعات العمرانية الجديدة على أطراف إقليم القاهرة الكبرى فهي محدودة للغاية حيث أن هذه الأنماط السكنية الجديدة، وإن كانت بداية نشأتها منذ حوالي عقدين من الزمان، إلا أن انتشارها واستقرار السكان بها بدأ منذ سنوات محدودة، لذلك فإن تقييم تجربة السكنى فى هذه المناطق لم ينل بعد الإهتمام الكافى، ويمكن إستخلاص أهم نتائج وتوصيات الدراسات السابقة المتاحة فيما يلى :

١-٣-١ تطور إقليم القاهرة الكبرى (١٦)

تحددت حدود الإقليم لأول مرة فى عام ١٩٦٦ وتم اعتباره وحده تخطيطية متكاملة وقد تم إعداد أول مخطط عام إبتدائى للإقليم فى عام ١٩٦٠ (إستهدف سنة ١٩٩٠ كنهاية للفترة التخطيطية)، وجرى إعتماده بقرار وزارى فى عام ١٩٧٤.

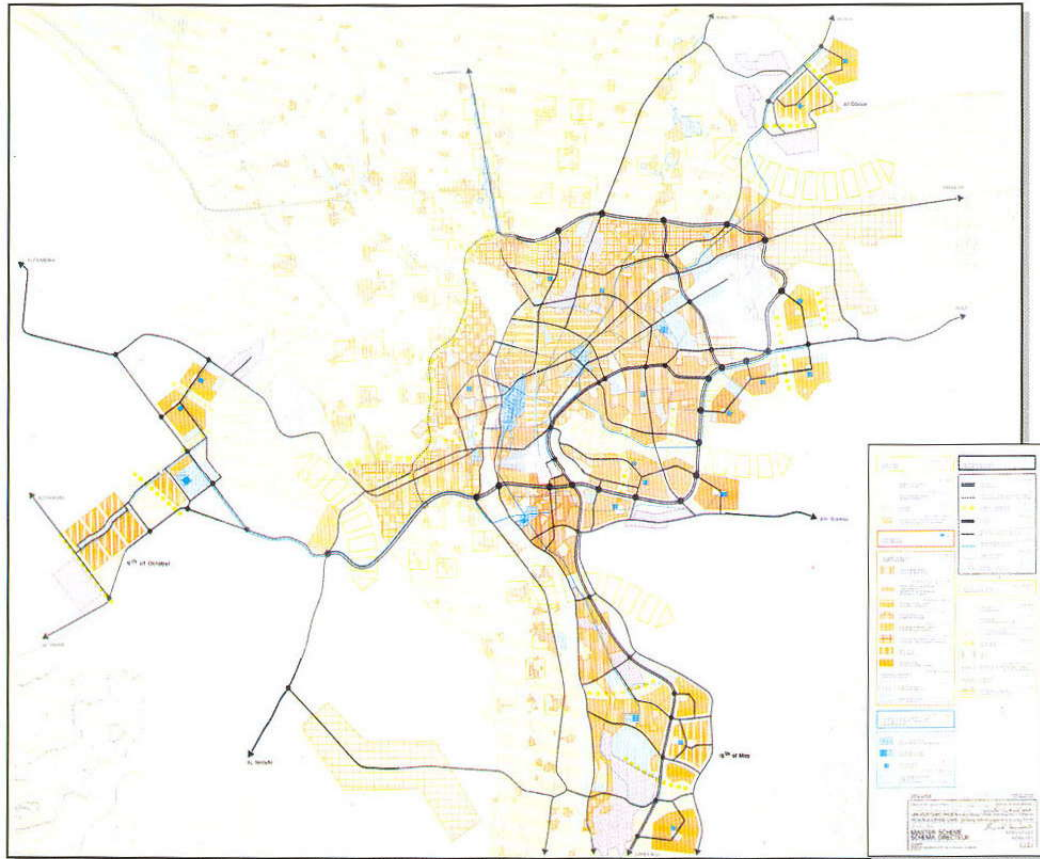
وفى عام ١٩٨٣ تم إعداد المخطط الإستراتيجى للتنمية العمرانية بعيدة المدى للإقليم وشمل عشر تجمعات سكنية حول إقليم القاهرة الكبرى شكل رقم (١) وتم تحديث المخطط فى ١٩٩١ حيث تحولت بعض التجمعات السكنية إلى مدن جديدة شكل رقم (٢)، وعند تحديث مخطط تنمية إقليم القاهرة الكبرى عام ١٩٩٧ تحولت باقى التجمعات السكنية العشر إلى مدن جديدة بالإضافة إلى التوسع فى المدن الجديدة القائمة شكل رقم (٣) ، حيث تم تعديل كردون مدينة السادس من أكتوبر، ومدينة الشيخ زايد ومدينة القاهرة الجديدة ومدن بدر والعبور.

وفى إطار تلك التعديلات الجوهرية للمساحات العمرانية الجديدة المضافة للإقليم كما توضحه الأشكال المختلفة لتطوره، قامت الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بإعداد دراسة مقارنة لإقليم القاهرة الكبرى بأقليم باريس ولندن وقد تم اختيار هذين الإقليمين نظراً للتشابه النسبى فى الخصائص والمشاكل العمرانية والاقتصادية ، وفيما يلى موجز للدراسة المقارنة :

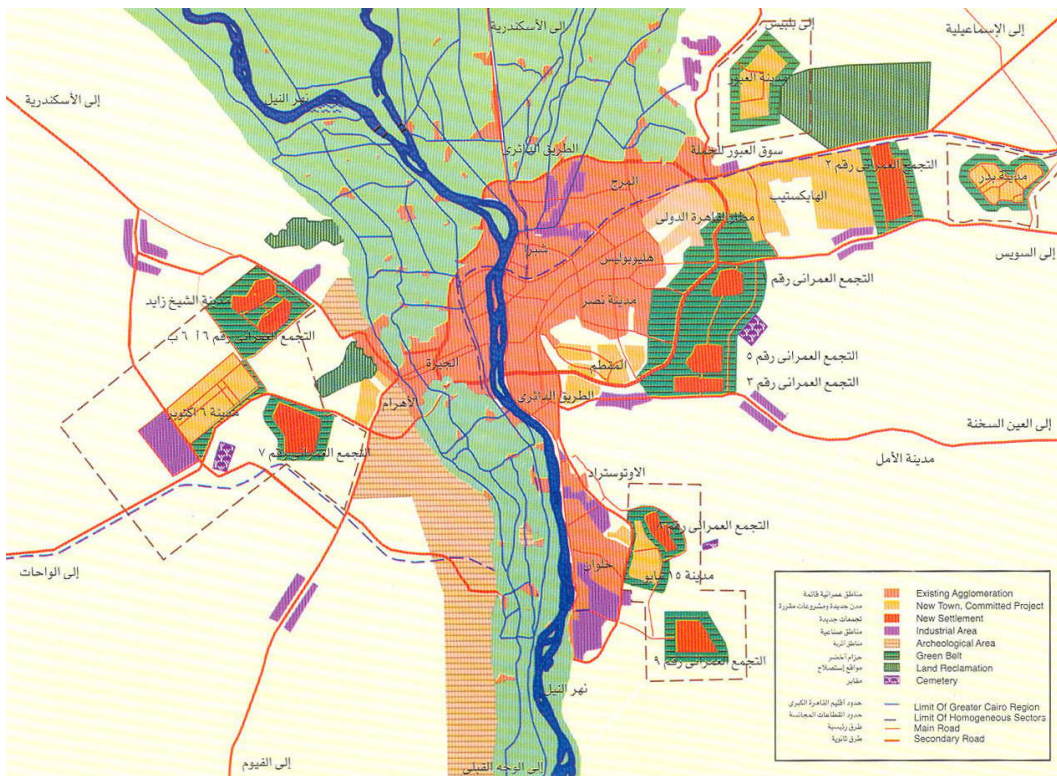
فى مجال أسس وأهداف إنشاء المدن الجديدة

اشتركت القاهرة الكبرى مع مدينتى لندن وباريس فى هذه الأسس والأهداف وجاء من أهم الأهداف تفرغ المساحات البيئية لتحسين الكثافات السكانية وتوجيه جانب من الزيادة السكانية للمدينة إلى خارجها وتحسين معدل الخدمات والمناطق المفتوحة.

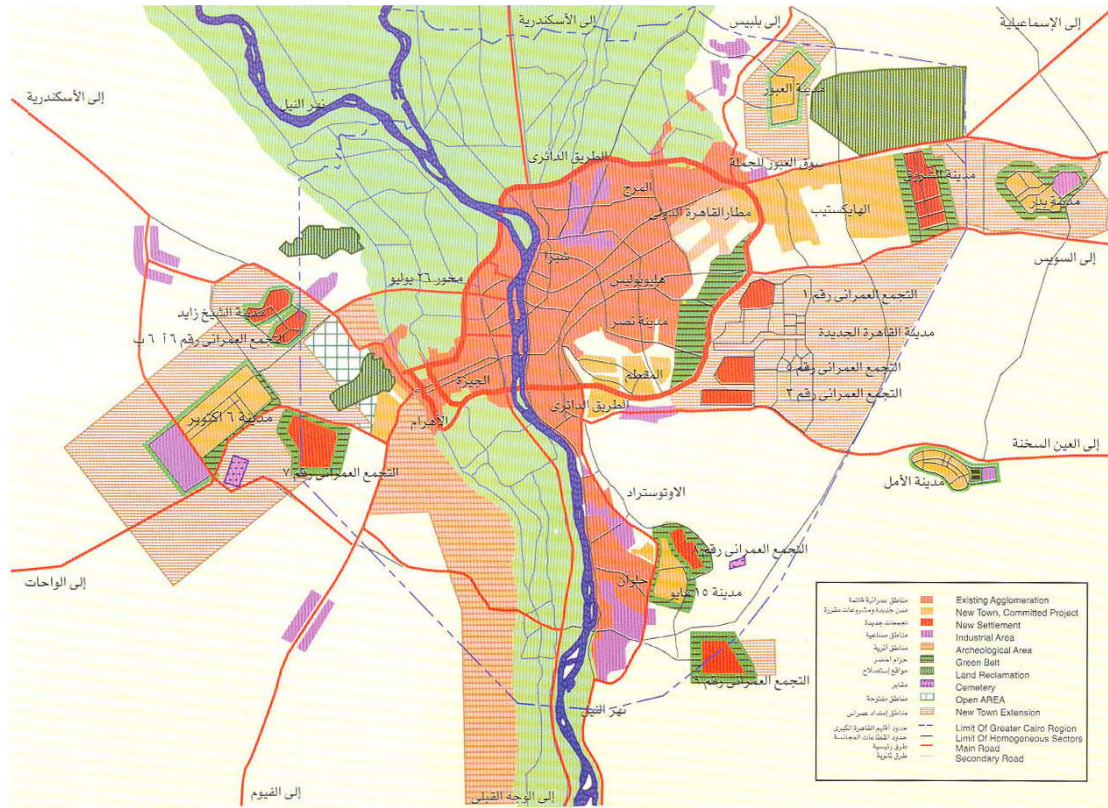
شكل رقم (١) مخطط إقليم القاهرة الكبرى عام ١٩٨٣ (المصدر: أطلس القاهرة الكبرى)



شكل رقم (٢) مخطط تنمية إقليم القاهرة الكبرى - ١٩٩١ (المصدر: أطلس القاهرة الكبرى)



شكل رقم (٣) مخطط تنمية اقليم القاهرة الكبرى - ١٩٩٧ (المصدر: أطلس القاهرة الكبرى)



فى مجال مواقع المدن الجديدة

ثمة إختلاف جوهري بين نموذج القاهرة ونموذجى (لندن ، باريس) وهى أن المدن الجديدة حول القاهرة تم إختيار مواقعها فى مناطق صحراوية تماماً بعكس ما حدث فى النماذج الأخرى حيث اختيرت مواقع المدن الجديدة بجوار أنوية عمرانية قائمة حتى لا تنشأ من فراغ وذلك للإستفادة من هذه الانوية فى مجال الخدمات والمرافق العامة لتقليل التكلفة.

فى مجال الكثافات السكانية

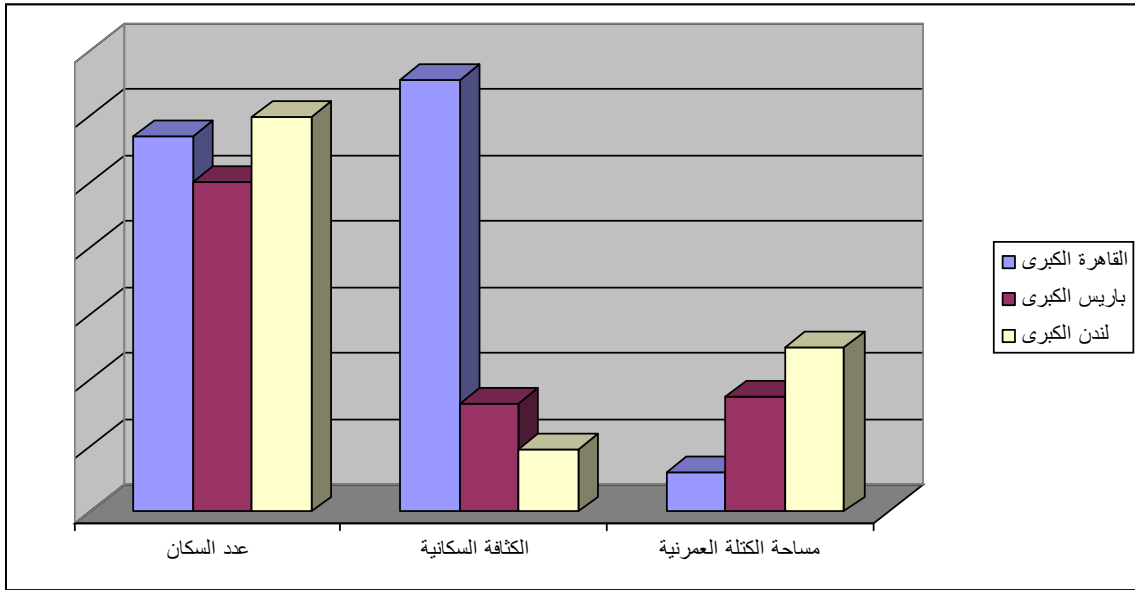
فقد تلاحظ إرتفاع الكثافات السكانية بالنسبة لإقليم القاهرة الكبرى حيث تصل الكثافة السكانية فى نموذج القاهرة الكبرى بما يوازى 3 أضعاف مثلتها فى إقليم باريس وحوالى 4 أضعاف مثلتها فى إقليم لندن كما تلاحظ إستمرار إرتفاع هذه الكثافات.

فى مجال مساحة العمران

فى مجال مساحات المدن الجديدة بالنسبة لمساحة العمران القائم للاقاليم، فإن نسب مساحات المدن الجديدة لكل إقليم توضح مدى ضخامه مساحات المدن والتجمعات الجديدة المضافة للإقليم مقارنة بنموذجى باريس ولندن.

وتشير الدراسة أن مساحة الكتلة العمرانية لإقليم القاهرة ٥٢% من مساحة باريس بينما قبل إحتساب التجمعات الجديدة ٣١%، مساحة الكتلة العمرانية ٥٨% من مساحة لندن بينما قبل إحتساب التجمعات الجديدة ٢٣% شكل رقم (٤)

وتشير الدراسة كذلك إلى أن الكثافة السكانية بإقليم القاهرة الكبرى والتي تبلغ حالياً حوالى ٣١٢% من الكثافة السكانية بإقليم باريس و ٤١٠% من الكثافة السكانية بإقليم لندن، سوف تتخفف هذه الكثافة إلى ١٢٠% من إقليم باريس و ١٦٠% من إقليم لندن وذلك بعد احتساب مساحة المدن الجديدة مع الكتلة العمرانية للإقليم. ولم تشير الدراسة إلى التوقعات المستقبلية للكثافة السكانية عند اكتمال النمو العمرانى للمدن الجديدة مع التزايد المستمر فى عوامل الجذب السكانى إلى إقليم القاهرة الكبرى.



شكل (٤) عدد السكان والكثافات والكتلة العمرية بالقاهرة الكبرى باريس ولندن

١-٣-٢ البعد التاريخي

من خلال تتبع المناطق السكنية بمدينة القاهرة منذ نشأتها وحتى الآن يتضح أن ظاهرة غلق المناطق السكنية بأبواب ليلاً لم يكن غريباً على المدينة وأول من ألغى أبواب الحارات والدروب والعطوف هم الفرنسيون ، ولكن لم تكن تقتصر الوحدة المغلقة على فئة إقتصادية واحدة ولكن كانت وحدات المدينة العمرانية يتمثل فيها المزج بين الفئات الإقتصادية التي تتوافق فيما بعضها البعض الخلفيات الثقافية والاجتماعية (٢٧) علماً بأن ذلك من خصائص المجتمع المتكامل

أما بالنسبة لظاهرة الضواحي السكنية الخارجة عن نطاق حيوية المدينة بإستعمالاتها المختلفة والأشبه في تجربة السكنى للحياة في الريف عنها في الحضر، فقد كانت منطقة العباسية التي أنشأها الخديو عباس خارج نطاق المدينة في هذه الأونة ليسكنها قيادات الجيش وكبار التجار ولكنها سرعان ما إندثرت هذه الضاحية بعد وفاته ولم ترى القاهرة ضاحية سكنية بخصائص الـ Suburb حتى بداية القرن العشرين إلا عندما تم إنشاء ضاحية المعادى (١٩٠٤م) وضاحية هليوبوليس (١٩٠٥). أما جاردن سيتي وهي كانت مشروع استثماري للإسكان الفاخر من قبل العائلة الملكية فنجدها ملاصقة لوسط المدينة الحديث.

فهناك العديد من المناطق والأحياء التي نمت في فترة ما بين نهاية القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين (بعد تأسيس القاهرة الإسماعيلية ومنطقة الأزبكية) كإمتداد طبيعي للمدينة المعاصرة ولم تأخذ هذه المناطق طابع الضواحي الخلية Suburbs بالمفهوم المتداول في هذه الدراسة.

وتأثرت عمارة الفئات المتميزة في كل عصر من العصور السابقة بالإتجاهات السياسية والقيم الثقافية والاجتماعية القادمة من الخارج، ففي العصر الإسلامي تأثرت العمارة بالحضارة الإسلامية التي انعكست على العمارة الرسمية من قصور ومدافن ومدارس وجوامع، أما في عصر محمد علي فقد انعكس الفكر الأوروبي في بناء القصور على الطراز الأوروبي وطراز عصر النهضة، وفي عصر الثورة تأثرت العمارة بالفكر الإشتراكي (الوارد أيضاً من أوروبا والمتأثر بحركة الحداثة الفكرية والمعمارية) الذي انعكس على العمارة في شكل أنماط مكررة من المباني لا تعكس البيئة المحلية وتفقد لأي عناصر زخرفية، أما في عصر الإنفتاح فقد تأثرت عمارة الفئات المتميزة بالفكر الإستهلاكي متعدد الخيارات ونتج عنها عمارة تتسم بالعشوائية في المفردات والتكوين أشبه "بالكولاج".

لقد أثر توجه طبقة الأثرياء تاريخياً للإستيطن بالمدن والضواحي الجديدة في مستوى الخدمات ونمط العمران، فقد كان الإهتمام عظيماً بالمناطق الخضراء والمدارس والمستشفيات ودور العبادة والأماكن الترفيهية وشبكات الطرق، ليس فقط كمياً "المعدلات" ولكن نوعياً أيضاً. فقد إنتشرت الحدائق الكبيرة مثل حديقة الأسماك في الزمالك ونادي هليوبوليس والميريلاند في مصر الجديدة ونادي الصيد وحديقة الأورمان بالدقي والمهندسين... إلخ، وكانت المستشفيات المتميزة في المعادي ومصر الجديدة والدقي وجاردن سيتي، كما يلاحظ الإهتمام بشبكة الطرق والمواصلات مثل خطوط المترو بمصر الجديدة وحلوان والمعادي والكباري بالدقي والمهندسين (٤).

ويبدو أن نمط الهجرة المصري الذي يبدأ وينشط نتيجة مبادرة من طبقة الأثرياء مازال سائداً إلى الآن، فقد ظلت وزارة التعمير منذ نشأتها تنشئ المساكن ذات المساحات الصغيرة وتبيعها مدعومة تصل إلى ٥٠ ج.م./م^٢ لا تجد من يقيم بها بالمعدلات المستهدفة، وحين إتجهت الوزارة في أوائل عام ١٩٩٤ إلى إعطاء مسطحات واسعة لكبار المستثمرين تصل إلى أكثر من ٢٥٠ فدان/ مستثمر لإنشاء فيلات للأثرياء، وتم الإعلان عن ذلك في وسائل الإعلام المختلفة، ارتفعت معدلات البناء بنسب غير مسبوقة، ولم تتأثر تلك المعدلات بإرتفاع أسعار الأراضي بل زاد الإقبال عن ذي قبل، فمثلاً تبيع وزارة التعمير أراضي الإسكان في المدن الجديدة من عام ١٩٩٥ إلى عام ١٩٩٩ بأسعار تبدأ من ٢٠٠ جنيه/م^٢ بالمناطق المتميزة وتصل إلى ٣٥٠ جنيه/م^٢ تقريباً في مدينة ٦ أكتوبر بالذات. وقد تم شراء جميع قطع الأراضي للخمسة مجاورات المطروحة للبيع بالمنطقة السياحية في ٦ أكتوبر خلال الفترة من مارس إلى نهاية إبريل عام ١٩٩٥، وشجع ذلك هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على تخصيص مساحات تتعدى الألف فدان/ مستثمر وتصل إلى ٢٥٠٠ فدان/ مستثمر في بعض المدن (١١).

١-٣-٣ البعد الإقليمي

إتساع نطاق تأثير إقليم القاهرة الكبرى مع بداية القرن الواحد وعشرين ينبىء بزيادة المشكلات العمرانية والسكانية بالمدينة، وتشير الدراسات إلى وجود تضارب فى سياسات توجيه الإمتدادات العمرانية الجديدة ما بين تجمعات ومدن متاخمة للعمران القائم وبين مدن على مقربة مكانية للعمران القائم ، كما تفتقد السياسات العمرانية مفهوم الإستمرارية والتواصل وإنما هى سياسات تبحث عن حلول مؤقتة لإستيعاب الزيادة السكانية بالإقليم خلال فترة محددة من الزمن ، وبالرغم من الإمتدادات العمرانية الضخمة المستهدفة بالمدن والتجمعات العمرانية الجديدة بالإقليم ، إلا أن ما تم انجازه من نمو عمرانى لم يحقق سوى ٤٠% من إجمالى العمران المستهدف لعام ٢٠٠٠ مما أدى إلى سرعة نمو العمران القائم وإهدار نحو ٥٩ الف فدان من أجود الأراضى الزراعية بالإقليم (٦).

وتشير الدراسات إلى وجود تغير كبير فى سياسة التنمية العمرانية بإقليم القاهرة الكبرى وبصفة خاصة فى منطقة القوس الشرقى فبعد أن كانت تقتصر على التجمع الأول والثالث والخامس بهدف توفير إسكان إقتصادى ومتوسط لحل مشاكل الإسكان العشوائى فى المناطق الهامشية، أصبح الإتجاه السائد هو الإسكان المتميز والفيلات دون دراسة واضحة للدور الذى يمكن أن تلعبه مدينة القاهرة الجديدة فى حل المشاكل العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى (١).

وتشير دراسة عن النمو العمرانى للقاهرة فى ضوء نتائج تعداد ١٩٩٦ (٤٨) إلى إنخفاض الكثافات السكانية فى أحياء قلب المدينة القائمة وتوسع الإستعمالات التجارية والإدارية خارج وسط المدينة وتوغلها فى أحياء سكنية لتكون المدينة ذات أنوية متعددة لهذه الإستعمالات، والتأثير الأهم هو تحول النمو السكانى إلى أطراف المدينة وخاصة مدينة الجيزة. أى أن هذه المخططات قد تكون نجحت فى تحقيق هدف اللامركزية ولكنها فى نفس الوقت أدت إلى توسعات على الأراضى الزراعية ودمج الكثير من القرى فى نطاق العمران الحضرى للقاهرة الكبرى.

١-٣-٤ قطاع النقل بإقليم القاهرة الكبرى

يتركز فى إقليم القاهرة الكبرى (٨) معظم الاستثمارات القومية والأعمال والأنشطة وهذه المركزية تؤدى إلى دخول أكثر من مليونى شخص إلى القاهرة يوميا قادمين من الاقاليم الأخرى. وبسبب التكدس والازدحام الناجم عن عجز تسهيلات النقل فى مقابل تدفقات الطلب على الحركة الحضرية والامتدادات الجغرافية يصبح ذوى الفئات الاقتصادية الأعلى هم الأكثر قدرة على الانتقال من قلب العاصمة الصاخب والمزدحم إلى العيش فى التجمعات العمرانية الجديدة على أطراف القاهرة الكبرى بعيداً عن الإزدحام والملوثات البيئية معتمدين فى ذلك على المركبات الخاصة فى التنقل من وإلى هذه التجمعات، وفى المقابل هناك صعوبة تحمل الفئات محدودة الدخل لتكاليف الإنتقال، مما أدى

إلى زيادة الطلب بالتجمعات الجديدة على الإسكان الفاخر. ومع التوسع فى شبكات الطرق أصبح الطلب على الانتقال إلى هذه التجمعات العمرانية الجديدة يتزايد يوماً بعد يوم للإقامة فى المسكن الذى يتلاءم مع الرغبة فى تحقيق مسكن الأحلام الذى يشكله الإعلام فى ذهن المواطن المصرى ويخضع للضغط الغربى عامة والأمريكى على الأخص تحت ستار العولمة والتحضر (المسكن المستقل المحاط بالحدائق وأراضى الجولف!).

وقد أوصت دراسة عن تخطيط وإدارة النقل الحضرى فى إقليم القاهرة الكبرى (٨) بما يلى:

- وضع سلم أولويات استثمارى يتضمن إعادة النظر فى أولويات الإستثمار فى قطاع النقل، بحيث يتم التركيز على الإستثمارات التى تساهم فى إطلاق الطاقة الكامنة لشبكة الطرق قبل التفكير فى الإستثمارات التى تزيد الطاقة.
- إعادة النظر فى إستخدامات الأراضى، ويقضى هذا صياغة نموذج لهذا الشأن يتضمن الإجراءات التى تحد من الحركة بين القطاعات المكونة للمدينة، والتركيز على أماكن العمل والسكن.
- التأكيد على ترسيم الحدود الخارجية للمدينة والحد من نموها العمرانى، ولا سيما الإمتداد الرأسى والعشوائى، خارج إطار الطريق الدائرى، والذى يجب أن يشكل حزاماً للمدينة يمنع إنتشار البناء الذى يلتهم الأراضى الزراعية.
- لابد من إنشاء هيئة للتخطيط المركزى تربط كل السلطات على مستوى القاهرة الكبرى بمحافظاتها الثلاث، وتكون مهمة هذه الهيئة إجراء الدراسات اللازمة لتخطيط وإدارة وتنظيم المرور.
- حل مشكلة النقل فى القاهرة الكبرى لا يتحقق إلا فى إطار تصور شمولى للتنمية الحضرية. وإعادة رسم الخريطة السكانية لمصر كلها، ومنح الأقاليم وزناً من حيث الإستثمارات وتوفير الخدمات مما يؤدى إلى تقليل الإعتماد على القاهرة إلى أقل حد ممكن.

١-٣-٥ الخصائص العامة للتجمعات السكنية الفاخرة

توضح الدراسات (٤) أن عمارة الفئات المتميزة فى كل العصور تأثرت بالإتجاهات السياسية والقيم الثقافية والإجتماعية القادمة من الخارج إلى مصر، حيث لوحظ أن الفئات المتميزة دائماً ما تتجه للسكن فى الضواحي الكائنة خارج النطاق العمرانى للمدينة حيث الهدوء والمساحات البيئية الواسعة وتوفير الخدمات، كما أن الإسكان المتميز دائماً ما يتحقق فيه أعلى درجات الإحتياجات الإنسانية، ولكن طرق تحقيق هذه الإحتياجات يختلف من حقبة زمنية إلى أخرى باختلاف الخلفية الثقافية والإجتماعية للسكان.

إن غالبية هذه المباني تعبر عن الفكر المعمارى الغربى وتستقى ملامحها من هذا الفكر وانساقه دون انتقاء للعناصر والمفردات التى تتلاءم مع طبيعة البيئة المناخية فى مصر أو الاهتمام بإضفاء طابع

محلّى مصرى مميز، رغم أن مصر تزخر بقدر كبير من العناصر المعمارية التراثية التى عبرت بصدق عن ذاته وهويته وثقافة المجتمع المصرى كما عبرت عن المخزون التراثى ذو القيمة شكلا وموضوعا. ويتحدد مفهوم الإسكان المتميز من خلال عدة محددات وهى:

- الموقع: يتسم الإسكان المتميز بموقع متميز سواء على النيل أو فى الضواحي البعيدة عن الزحام أو فى الأحياء المتميزة بالتجمعات العمرانية الجديدة مثل مدينة ٦ أكتوبر والشروق والقاهرة الجديدة والشيخ زايد، ويزيد من تميز الموقع وجود بعض الملامح مثل إنخفاض نسبة البناء، وارتفاع نسبة المسطحات الخضراء، واتساع الشوارع، وتجميل الموقع العام، وتوفير معظم الخدمات الترفيهية والتجارية والتعليمية، والحفاظ على المستوى العام من نظافة وصيانة... الخ.
- البيئة العمرانية: العلاقة المباشرة بالبيئة المحيطة، وإطلالة مباشرة ومساحات بينية كبيرة وعروض شوارع واسعة، وممرات مشاه وعناصر تجميل وتنسيق الموقع داخل المشروع.
- المساحة: المساحات الكبيرة حيث تتناسب طرديا مع مستوى الدخل وتعدد المساحات ومسارات الحركة المناسبة للمساحات.
- التصميم والتشكيل: متطور معمارياً وإنشائياً ومسايرته للإتجاهات والطرز العالمية من ناحية والطرز الكلاسيكية القديمة من ناحية أخرى، مع إستخدام مواد تشطيب داخلية وخارجية عالية الكفاءة وتعكس مستوى إقتصادي وإجتماعى مرتفع.

١-٣-٦ إيجابيات وسلبيات التجمعات السكنية الفاخرة

التجمعات السكنية الفاخرة فى المدن الجديدة تكوين مجتمعى متكامل قد يصاحبها بعض الإيجابيات والسلبيات كالتالى:

أولا : الإيجابيات

وجود مثل هذه النوعية من الإسكان الفاخر المتميز داخل البيئة العمرانية يخلق تنافس بين المعمارين والعمرانيين لتكوين بيئة عمرانية أفضل، ويفتح المجال للإبداع المعمارى المتميز فى إعادة إكتشاف القيمة التراثية وصياغتها بمايتناسب مع التكنولوجيا الحديثة، فالمصمم يبحث عن الذوق المعمارى الذى به عراقة وثراء وفخامة وكل ذلك يتحقق فى التراث المعمارى المصرى الذى تزخر به مختلف أحياء القاهرة وخاصة عمارة نهاية القرن ١٩ وبداية القرن العشرين، حيث يقوم المصمم باسترجاع مفردات العمارة التراثية مع إعادة صياغتها وتطويرها وإدخال اشكال جديدة عليها فى قالب عصرى حديث (٩).

ثانيا : السلبيات

- تحول المنتج المعمارى الى سلعة تجارية فى السوق العقارى يتحكم فيها المستثمر للوصول الى الربح السريع من خلال النماذج والتصميميات المستحدثة فى صورة إعلانية تثير المستعمل كإتجاه سائد (موضة)، وترضى رغبته فى إقتناء وحدة سكنية متميزة ذات عناصر وطرز غربية كنمط

تفاخرى وكمحاولة للإنتماء لمجتمع ذات مستوى ثقافى وإجتماعى وإقتصادى مرتفع لتحقيق متطلباتهم فى التميز والرقى (١٠).

- يفرض المستثمر فى بعض الأحيان على المصمم استخدام طراز أو مفردات معمارية معينة أو تقليد نماذج منفذة داخل أو خارج مصر ، وبالتالي يصبح المصمم مجرد أداة تصميمية تحت سيطرة المستثمر (٩).

- أدت هذه الظاهرة (تقليد النموذج الغربى) إلى البعد عن التراث المصرى المحلى وفقدان النماذج هويتها وشخصيتها كعمارة محلية تميزها عن غيرها من النماذج الغربية سواء داخل أو خارج مصر.

- عدم التركيز على أصول هذا الفكر الغربى ومدى ملاءمته للمجتمع المصرى، وعلى الجانب الآخر إهمال العمارة التراثية المحلية التى أفرزها المجتمع نتيجة تأثره بالعوامل الإجتماعية والثقافية والإقتصادية والتى تميزه عن غيره من المجتمعات.

- استعمالات الأراضى فى الإمتدادات العمرانية للمدن الجديدة بصورتها الحالية تستهدف تحقيق أكبر عائد اقتصادى ممكن للدولة دون مراعاة للهدف المنشود وهو حل المشاكل العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى وخاصة مشكلة انتشار المناطق الهامشية والإسكان العشوائى (١).

١-٣-٧ الخلاصة

- هناك فجوة حقيقية كما ونوعاً بين عمليتى العرض والطلب مما تسبب فى تفاقم أزمة الاسكان، وحدث خلل إجتماعى وإقتصادى بسبب الرواج المؤقت والأرباح الهائلة ولكن بدون تنمية حقيقية، وتوصى الدراسات بضرورة النهوض بمستوى البيئة العمرانية القائمة فى إقليم القاهرة الكبرى، وتحقيق التناغم بين مستويات الإسكان المختلفة لخلق بيئة عمرانية متكاملة على مستوى التجمعات العمرانية الجديدة (٣).

- عمارة الفئات المتميزة تأثرت بالقيم الثقافية والإجتماعية الوافدة من الخارج، والإسكان المتميز دائماً ما يتحقق فيه أعلى درجات الإحتياجات الإنسانية وتوصى الدراسات بضرورة الإستفادة من الخبرات الهندسية والمعمارية التى ساهمت فى إنجاز بعض مشاريع الاسكان المتميز وتطويرها لصالح باقى أنماط الإسكان الأخرى، وأن تتكامل المشاريع بين أنماطها المختلفة (متميزة - متوسطة - منخفضة) مع محاولة التوافق فى الملامح الخارجية حتى ينتج تشكيل معمارى وعمرانى متناسق (٤).

- ضرورة صياغة قوانين وإشترطات بنائية تنظم العملية التصميمية وتوفر طابع معمارى وعمرانى متميز ومتجانس للتجمعات السكنية والعمرانية الجديدة يعكس النواحي الثقافية والبيئية للمجتمع المصرى ويحافظ على لغة العمارة المحلية فى ظل التكنولوجيا الحديثة (٢).

- ضرورة تجانس السكان ودمج الأفراد في المحيط السكنى الواحد طبقاً لخصائصهم الإجتماعية والثقافية وليس طبقاً لدرجاتهم الوظيفية ومستوى الإسكان (إقتصادي - متوسط - مرتفع)، إذ أن إهمال البعد الإجتماعى فى هذه التجمعات سيؤدى مع مرور الوقت إلى عدم إتران جماعى فى المجتمع ومسح الهوية والشعور بالإغتراب وتقليل الإلتماء للجماعة (٧).
 - ضرورة الأخذ فى الإعتبار التراث الثقافى الحضارى للسكان قبل إتخاذ أى قرار يتعلق بتشكيل بيئات عمرانية جديدة، وأهمية الإستعانة بالعلاقة بين البعد الثقافى والإجتماعى للسكان وملامح الصيغ العمرانية للبيئة المبنية فى تأصيل بعض القيم وتحسين أداء المجتمع ثقافياً وإجتماعياً (٩).
- إن ملامح الصيغ العمرانية المتواجدة حالياً لها مردود على السكان فى النواحي الإجتماعية والثقافية، ليس فقط من حيث تلبية رغبات السكان ولكن أيضاً من حيث توجيه بعض الأهداف الإجتماعية الثقافية فى المجتمع.

١-٣-٨ ظاهرة المجتمعات المغلقة Gated Communities عالمياً

تركزت ظاهرة المجتمعات المغلقة فى الولايات المتحدة الأمريكية (٣٠) (٤٥) خلال السنوات السابقة (العشرون عاما السابقة) كإحدى أنماط التنمية العمرانية بالضواحي حول المدن الكبرى . ويقدر عدد سكان هذه التجمعات بنحو ثمانية مليون نسمة وذلك على مستوى المدن الكبرى بالولايات المتحدة وبدرجة أقل بباقي المدن. وقد انعكست هذه الظاهرة ليس فقط على النسق الحضري للمدينة ولكن أيضا على نسق المجتمع ونمط الحياة . فغالبا ماينعزل سكان هذه التجمعات عن المحيط الخارجى من خلال الأسوار والحوائط والبوابات التى يمكن التحكم فى غلقها إلكترونياً بحثاً عن الأمان الذى أصبح إحدى الإختيارات الأساسية للسكان وبالتالي فهو إحدى المداخل الأساسية للفكر التصميمى. وتعكس التجمعات المغلقة الاتجاه نحو خصخصة الخدمات العمرانية Privatization of Urban Services.

فى الأرجنتين (٤٤) ظهر نمط التجمعات المغلقة فى الثلاثينات من القرن العشرين فى شكل تجمعات رياضية ترفيهية خاصة Country Club لقضاء عطلة نهاية الأسبوع وذلك بالنسبة للطبقات المرتفعة الدخل فى المجتمع. وفى السبعينات تضاعفت هذه التجمعات الى أن إنتشرت على نطاق واسع منذ منتصف التسعينات وبدأ فكر التجمعات المغلقة كنمط للسكن الدائم للطبقات المتوسطة. والآن هناك أكثر من ثلثمائة تجمع سكنى مغلقة بعدد سكان يقدر بحوالى ٢٠,٠٠٠ نسمة.

فى أسبانيا (٣٥) إرتبط فكر المجتمعات المغلقة بسكن الطبقات العليا من المجتمع فى الضواحي وذلك منذ الستينات وحتى الآن مازالت هذه التجمعات قليلة مقارنة بالمدن الأمريكية ومدن أمريكا اللاتينية ، مع إرتفاع نسبي خلال العشرين عاما السابقة وذلك بحثاً عن الأمان.

وهناك أنواع مختلفة من التجمعات المغلقة تبعا لوظيفة كل منها سواء لقضاء العطلات أو أماكن للإستجمام على الشواطئ والجبال أو للسكن الدائم ، حيث يختلف التجمع السكنى تبعاً للحالة الإجتماعية للسكان أو لدرجة الفصل بين المساكن أو مقياس عامل الأمان. فى جنوب أفريقيا (٣٣) ظهر نمط التجمعات السكنية المغلقة منذ نهاية الثمانينات بحثاً عن التميز والأمان وسميت هذه التجمعات بإسم قرى الأمن Security Villages ، وتتوافر بها بعض الخدمات الترفيهية والرياضية.

وفى تركيا (٣٦) (٣٧) أقيمت التجمعات المغلقة بإسطنبول وعلى الساحل الجنوبي لفئات مختلفة من السكان ، ولكن نجد أن مستويات العزل أو الفصل (Isolation , Segregation) تختلف مع إختلاف مستويات السكان ، وهناك نوعين من التجمعات السكنية: النوع الأول: عبارة عن تجمعات سكنية صغيرة ذات أسوار وبوابات لحماية الفيلات المتميزة بداخلها ، وهى تجمعات خاصة ولكن لايتوافر بها أى خدمات. النوع الثانى : عبارة عن مناطق سكنية كبيرة بها خليط من الفيلات والعمارات السكنية مع توافر المرافق والخدمات الأساسية من مراكز تجارية ومدارس... درجة الانغلاق بهذه التجمعات أقل من النوع الأول حيث يستطيع العامة إستخدام الخدمات المتوفرة بالتجمع السكنى.

فى أندونيسيا وجنوب شرق آسيا (٣٤) (٤٦) أدى التطور الإقتصادى السريع الى ظهور الطبقة فوق المتوسطة التى تتمتع ببعض الثراء مما أدى الى سيطرة التطلعات الاجتماعية (prestige) وحب الظهور والتميز. وقد بدأت ظاهرة التجمعات السكنية المغلقة بأندونيسيا منذ منتصف الثمانينات حيث اتجهت الطبقات فوق المتوسطة الى السكن بالضواحي فى تجمعات سكنية مغلقة بحثاً عن الأمان والتميز وبحثاً عن نمط جديد للحياه (New Life Style) مستوحى من نمط الحياة الأمريكية تتوافر به الامكانيات والخدمات المناسبة بهذه التجمعات من مدارس ومراكز تجارية وخدمات صحية وترفيهية ورياضية مفتوحة ومغلقة. ولاشك أن تطور ونمو المجتمعات السكنية المغلقة هو نوع من الأعمال المتعلقة بالمضاربة بأسعار الأراضي والتسويق الإستثمار فى قطاع الإسكان.

أما بالنسبة لدول وسط أوروبا وبعض أجزاء من آسيا (٣٧) نجد المجتمعات السكنية المغلقة Gated Communities بتاريخها الطويل والقديم قدم العصور الوسطى نتيجة وجود بقايا الحوائط والبوابات حول التجمعات السكنية القديمة ومدن المستعمرات والجامعات والمدن التعليمية.

فى لبنان (٣٨) يمكن التفرقة بين ثلاث أنواع من المشروعات السكنية المغلقة، النوع الأول عبارة عن منتجعات مغلقة على الشواطئ والجبال توفر وحدات سكنية صغيرة. بالإضافة الى الخدمات الترفيهية

والرياضية المصاحبة لها. أما النوع الثانى فهو يوفر وحدات سكنية كبيرة كسكن دائم والنوع الثالث عبارة عن تجمعات سكنية مغلقة بها نماذج معمارية مختلفة من الفيلات السكنية التى تلائم الصفة من المجتمع وتتوافر بها الخدمات الأساسية مع توافر عناصر الأمان والحماية.

ظهرت المجتمعات السكنية المغلقة بالمملكة العربية السعودية (٤٢) منذ السبعينات وذلك مع ظهور العمالة الأجنبية ويطلق على هذه التجمعات اسم "Compounds" وهى توفر الأمان والحماية بالإضافة الى إيجابية الحياه الاجتماعية. وقد أصبحت ظاهرة سكن Compounds جزء من تقاليد السكن بالمملكة العربية السعودية، حيث يتم تخطيط هذه التجمعات لسكن العاملين بالشركات الخاصة أو العاملين بالحكومة أو ببعض الوزارات التى تتطلب عنصر الأمان مثل وزارة الدفاع أو الصناعة أو البترول.

ويرى المستثمرين أهمية الاستثمار فى مثل هذه التجمعات السكنية المغلقة حيث يرتفع ثمن الإيجار السكنى بها عن مثيله من أنواع الإسكان الأخرى. أما بالنسبة للأسر السعودية فمالوا يفضلوا السكن فى فيلات منفصلة محاطة بأسوار عالية لتوفير عنصرى الخصوصية والأمان .

بدأ إنتشار المجتمعات المغلقة فى مصر (٤٠) (٤١) منذ بداية الثمانينات عندما بدأت وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والاسكان بتقسيم وبيع قطع أراضى على الساحل الشمالى الغربى لإقامة قرى سياحية على الشواطىء عبارة عن تجمعات مغلقة بأسوار وبوابات مراقبة تحتوى على فيلات وشاليهات ووحدات سكنية . وقد انتشرت القرى السياحية أيضا على شواطىء البحر الأحمر وعلى شواطىء سيناء. وفى أواخر الثمانينات حدث تحول إقتصادى الى الرأسمالية أدى الى ظهور نمط جديد من التنمية العمرانية تمثله التجمعات المغلقة حول القاهرة . ومنذ منتصف التسعينات لوحظ إنتشار هذا النمط حيث أقيمت تجمعات سكنية متميزة محاطة بأسوار تسكنها الطبقات الراقية من المجتمع بحثا عن الخصوصية والتميز ، وتختلف الصفات العمرانية والمعمارية لهذه التجمعات السكنية مع إختلاف المقياس ونسق التنمية والإدارة.

عند تناول ظاهرة المجتمعات السكنية المغلقة بالضواحي كظاهرة حديثة فى العديد من دول العالم نجد أن هذه الظاهرة إزدهرت حديثا فى الولايات المتحدة الأمريكية. حيث أدى فكر العولمة وتأثيرها على النواحي الإقتصادية والتعليمية والثقافية للمجتمعات الى ظهور أسلوب جديد للحياة مستوحى من نمط الحياة الأمريكية الذى تتطلع اليه العديد من الفئات الاجتماعية المستحدثة التى تتمتع بالثراء.

وفى دراسة مقارنة لأنماط التجمعات العمرانية على أطراف المدن فى الولايات المتحدة (٢٨) يخلص الباحث إلى أن هذه التجمعات لم تحقق التنوع المستهدف من الإستخدامات وأنماط الإسكان المختلفة لخلق الحيوية المجتمعية التى كانت تميز المجاورات السكنية فى القرن ١٩، ويرى الباحث أن التصميم

الشمولى الذى يتم تنفيذة فى فترة وجيزة ويحسم الكثير من خصائص المكان لا يترك فرصة لنمو العمران الطبيعى مع الوقت وكأنه لوحه فنية، وهذه النمطية تؤدى إلى الشعور بالملل بمرور الوقت، لذلك يدعو الباحث إلى الإتجاه نحو وضع أسس وآليه لنمو التجمع نمواً طبيعياً مع الزمن مع وضع الضوابط ولكن دون الحد من فرص الإبداع والتحول والإستجابة لإحتياجات السكان المتغيرة.

ثانياً: الدراسات الميدانية الإستطلاعية

تقديم

بناءً على تحليل نتائج الدراسة التوثيقية التي شملت تجميع للمراجع والدراسات والأبحاث فى مجال "تقييم تجربة السكنى فى التجمعات العمرانية الجديدة على أطراف إقليم القاهرة الكبرى"، حيث شملت الدراسة التوثيقية كذلك تجميع بيانات من الجهات المعنية وهى كالتالى:

- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
- أجهزة المدن الجديدة الواقعة على أطراف إقليم القاهرة الكبرى.
- وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية .
- الهيئة العامة للتخطيط العمرانى
- الإتحاد التعاونى الإسكانى.
- وزارة الزراعة.
- شركات الإستثمار العقارى.
- الجمعيات التعاونية لإستصلاح الأراضى .
- شركات الإستثمار فى مجال إستصلاح الأراضى.

وقد تبين أن المراجع المتاحة محدودة للغاية ولاتتناول موضوع البحث بشكل مباشر ومعظمها يتناول تقييم لتخطيط وتصميم أنماط الإسكان الجديدة من خلال دراسة للمخططات وليس دراسة ميدانية للمشروعات وبالتالي لا تشمل الدراسات تقييم لتجربة السكنى ما بعد الإشغال وذلك نظراً لحدائثة معظم المشروعات، لذلك كان لا بد من إجراء بعض الدراسات الميدانية الإستطلاعية بمواقع بعض المشروعات المختارة لإستكمال البيانات الخاصة بالوضع الراهن لهذه المشروعات والتعرف على تجربة السكنى فى هذه التجمعات من وجهة نظر السكان.

تم حصر مجموعة كبيرة من المشروعات التابعة للمدن الجديدة الواقعة على أطراف إقليم القاهرة الكبرى مثل مدن القاهرة الجديدة والعبور والشروق ومدينة ٦ أكتوبر ومدينة الشيخ زايد، بالإضافة الى مجموعة أخرى من مشروعات إستصلاح الأراضى على جانبي الطرق الصحراوية الإقليمية حول إقليم القاهرة الكبرى مثل طريقى القاهرة- الأسكندرية والقاهرة-الإسماعيلية وقد ألحق بهذه المشروعات العديد من الأنماط السكنية الفاخرة ، ولأن البحث يتناول وصف ظاهرة السكنى فى ضواحي شبه حضرية فقد تم دراسة عينة من مشروعات الاستصلاح الزراعى لأنها أصبحت بمثابة ضواحي سكنية يرتبط قاطنيها بالمدينة الأم إرتباطاً يومياً من خلال هذه الطرق الإقليمية ، أى أنها تمثل مظهراً من مظاهر الامتداد الجغرافى للسكان المرتبطين بالقاهرة الكبرى ولكن خارج نطاق

الإطار التخطيطى لها ، وتم تجميع البيانات الأساسية الخاصة لكافة المشروعات بكل من التجمعات العمرانية الجديدة حول إقليم القاهرة الكبرى (ملحق ٢) من أجل تصنيفها واختيار بعض المواقع لإجراء الدراسة الاستطلاعية.

١/٢ إختيار عينات الدراسة الإستطلاعية

٢-١-١ معايير إختيار عينات الدراسة الاستطلاعية

تم إختيار عدة مشروعات هدفها إظهار التنوع فى الأنماط والإختلافات بين المشروعات طبقا للمعايير التالية:

أولا : مواقع المشروعات بالنسبة لمدينة القاهرة حيث تنتشر هذه التجمعات على أطراف إقليم القاهرة الكبرى بالإمتدادات العمرانية للمدن الجديدة (اكتوبر/ الشيخ زايد/ القاهرة الجديدة/ العبور/ الشروق) وكذلك على جانبي الطرق الإقليمية (القاهرة/ الاسماعيلية، القاهرة/ الاسكندرية، القاهرة/ الفيوم).

ثانيا: حجم المشروعات

- تتراوح مساحة المشروعات بين ٢٠ و ٢٥٠٠٠ فدان لمشروعات الاستثمار العقارى .
- تتراوح مساحة المشروعات بين ٦٠٠ و ١٠٠٠٠٠ فدان لمشروعات إستصلاح الاراضى.

ثالثا: أنماط ومستويات الإسكان

تتنوع أنماط الإسكان بين الفيلات المستقلة والمتصلة والعمارات السكنية. ويتراوح إرتفاع الفيلات بين دور واحد وثلاثة أدوار ، كما يتراوح إرتفاع العمارات السكنية بين دورين وخمسة أدوار. وتتنوع مستويات الإسكان بين الإسكان المتوسط وفوق المتوسط والفاخر وذلك لكل من الفيلات والعمارات السكنية ، حيث تتراوح مساحة الأراضى المخصصة للفيلات بين ٢م٢٠٠ و ٢م٥٠٠٠٠ ونسبة البناء تتراوح بين ١٠% و ٤٠%.

أما مساحة الوحدات السكنية فتتراوح بين ٢م٥٠ و ٢م٥٠٠ وتتكون الوحدة من دور واحد أو دورين، وفى حالة الوحدات السكنية بالدور الأرضى غالبا ما يتم ضم جزء من الحديقة المحيطة وتحويله إلى حديقة خاصة بالوحدة السكنية.

رابعا: أنماط الملكية والإدارة والتنمية

ملكيات المشروعات تكون ملكيات خاصة أو تعاونية ثم تتحول إلى ملكيات خاصة على مستوى الوحدات السكنية والفيلات ، وفى حالة المشروعات الكبرى التى يصعب تسويقها للتملك بدأت الشركات تتجه إلى عرض الفيلات والوحدات السكنية للإيجار طبقا للقانون الجديد.

أما بالنسبة لإدارة وتنمية المشروعات فإنها تتحول فى معظم الأحوال من الشركة المالكة إلى إتحاد ملاك، أما فى حالة الجمعيات التعاونية فتستمر مسئولية الجمعيات فى الإدارة ، كذلك فى حالة المشروعات الكبرى التى تضم العديد من الخدمات والأنشطة الإستثمارية تستمر الشركة المالكة فى إدارة المشروع.

٢-١-٢ محددات إختيار عينات الدراسات الاستطلاعية

بالإضافة الى معايير الإختيار التى إقترحها الفريق البحثى كان هناك محددات للإختيار مثل صعوبة الحصول على حصر لمشروعات إستصلاح الأراضى بإقليم القاهرة الكبرى الحاصلة على ترخيص من وزارة الزراعة ، وكذلك كان هناك صعوبة فى الحصول على تصاريح دخول لبعض المشروعات لأسباب مختلفة منها على سبيل المثال :

- وجود مشاكل أو قضايا بين إدارة المشروع والجهة الإدارية التى يتبعها المشروع أو البنك الممول.
- بعد إكمال تنمية التجمعات السكنية المغلقة تصبح مستقلة تماماً إدارياً عن أجهزة المدن .
- كذلك بالنسبة لمشروعات إستصلاح الأراضى بعد الإنتهاء من سداد القيمة الإجمالية للأراضى يصبح المشروع مستقلاً تماماً عن وزارة الزراعة وفى نفس الوقت لا يتبع الإدارة المحلية، وهو ما قد يؤدى إلى تحول مشروعات الإستصلاح الزراعى إلى مشروعات للإستثمار العقارى.

٢-١-٣ البيانات التى تم تجميعها فى الدراسة الاستطلاعية:

استهدفت الدراسة استيفاء البيانات التالية

- الموقع والمساحة ومالك المشروع
- مراحل التنمية وأسلوب إدارة المشروع
- المخطط العمرانى واشتراطات البناء
- أنماط الإسكان ونماذج الفيلات والوحدات السكنية
- الخدمات والمرافق ومرحلة التنفيذ
- أبعاد تجربة السكنى :

تم الاستعانة باستمارة استبيان بالإضافة إلى دليل مقابلة (ملحق ٣) موضح فيه أبعاد تجربة السكنى كما وردت فى دراسة عن المسكن الملائم (٢١) والتى تشمل الإشارة لبعض أنشطة السكنى مثل التزاور بين الأهل والأصدقاء ، وتوفير مناطق لعب الأطفال وشراء الاحتياجات اليومية ، ومدى توفر الخدمات المختلفة والعمالة والصيانة ، ورصد معدل الإنفاق الشهرى ، وتقييم مدى الشعور بالأمن والأمان ورصد أهم المميزات والعيوب من وجهة نظر السكان ، وتجدر الإشارة إلى أنه تم استطلاع رأى أسرة أو أسرتين فقط من كل مشروع ولذلك فإن النتائج تعتبر بمثابة مؤشرات لما يمكن دراسته بتعمق فى مشروعات بحثية مستقبلية .

وبناءً على ما سبق تم اختيار عدد ١٢ مشروع لإجراء الدراسات الإستطلاعية منها عدد ٨ مشروعات استثمار عقارى ومشروع واحد تابع لجمعيات تعاونية وثلاثة مشروعات استصلاح زراعى موزعة على أطراف إقليم القاهرة الكبرى طبقا لما هو موضح بالبند ٢/٢.

٢/٢ بيان بالدراسات الإستطلاعية بمشروعات الإستثمار العقارى ومشروعات الإستصلاح الزراعى

| المساحة (فدان) | الموقع | اسم المشروع | التصنيف |
|-------------------|--|-----------------|--|
| ٥٠ | مدينة الشيخ زايد | الندى | مشروعات الإستثمار العقارى بالمدين الجديدة |
| ٢٥٥٠ | مدينة الشيخ زايد | بيفيرلى هيلز | |
| ١٠٠ | مدينة الشيخ زايد | زايد ٢٠٠٠ | |
| ١٠٠ | مدينة الشيخ زايد | حدائق المهندسين | |
| ٢٢٤٠ | مدينة ٦ أكتوبر | دريم لاند | |
| ٢٥٠ | مدينة ٦ أكتوبر | بالم هيلز | |
| ١٤٦٠ | مدينة القاهرة الجديدة | الرحاب | |
| ٥٠٠ | مدينة العبور | جولف سيتى | |
| ١٤٠٠ | طريق القاهرة / الفيوم | حدائق الأهرام | جمعيات الإسكان |
| ٥٠٠٠ | طريق القاهرة / الإسكندرية الصحراوى | الريف الأوروبى | مشروعات الإستصلاح الزراعى |
| ٦٠٠ | طريق القاهرة / الإسكندرية الصحراوى | أفق | |
| ١٠٠٠٠ | طريق القاهرة / الإسماعيلية الصحراوى | أحمد عرابى | |

الموقع: الحى الثانى بمدينة الشيخ زايد.

المالك: الشركة المصرية العربية للتعمير.

المساحة الكلية: ٥٠ فدان.

النشأة ومراحل التنمية

تم الحصول على الترخيص بالبناء فى عام ١٩٩٦، وبمجرد الحصول على الترخيص تم البدء فى تنفيذ المشروع، ثم الانتهاء من التشييد والبناء والتشطيبات لجميع الوحدات عام ١٩٩٨، ثم بداية التسكين فى العام ذاته. وفى عام ٢٠٠٢ تم تشكيل اتحاد ملاك لإدارة التجمع وذلك بعد الإنتهاء من تسويق جميع الوحدات وتسليمها للملاك وبالنسبة لمباني الخدمات تم البدء فى إنشاء مبني الخدمات التجارية الحالى فى عام ٢٠٠٣، وتم الإنتهاء منه ومطروح حاليا للبيع، وجرى حاليا إنشاء نادى إجتماعى ورياضى خاص بالمشروع، وجميع مباني الخدمات مازالت ملك الشركة وتتولى إدارتها وتسويقها بمعرفتها.

إدارة المشروع

تولت الشركة ادارة المشروع حتى عام ٢٠٠٢ ثم تم تشكيل إتحاد ملاك يتولى أعمال الإدارة والصيانة من خلال وديعة بنكية تم ايداعها مسبقا يتم التصرف من الفائدة شهريا حيث تتولى شركة خاصة النظافة والأمن والصيانة مع توفير العمالة الحرفية للسكان .

نتيجة لتقليل سعر الفائدة على الوديعة اضطر مجلس الادارة الى تقليل مستوى الخدمات بالتجمع لخفض المصروفات الشهرية الخاصة بالصيانة والأمن .

التخطيط العمرانى

اشتمل المخطط على عدة مناطق سكنية ومنطقة للخدمات خصص لها قطع أراضى على أطراف الموقع حتى يمكن إستغلالها تجاريا من خارج التجمع، كما تم تخصيص منطقة للعمارات السكنية منفصلة عن الفيلات، أما بالنسبة للفيلات فقد تم توزيعها فى الموقع حول شوارع خدمة خاصة ذات نهايات مغلقة يتم الترخيم عليها عن طريق رئيسى يحيط بالمشروع وطريق رئيسى آخر يصل بين المدخل الرئيسى ومنطقة الخدمات.

يحتوى المشروع على:

- ١١٨ فيلا
- ٥٠ وحدة سكنية - إسكان فاخر - موزعة على عدد ١٠ عمارات دوبلكس
- منطقة خدمات بمسطح ٣,٥ فدان
- روعى فى تخطيط المشروع:
- نسبة البناء الكلية للمشروع لا تتعدى ١٧%.
- نسبة المناطق الخضراء والمفتوحة وشبكة الطرق تشغل ٨٣ % .
- متوسط الكثافة السكانية ١٤ شخص / فدان .

أنماط الإسكان

يوجد بالمشروع ثلاث نماذج سكنية:

العمارات السكنية وعددها ١٠ عمارات دوبلكس تشمل عدد ٥٠ وحدة سكنية فاخرة

وتتراوح مساحتها من ٢٢٠ م^٢ الى ٢٥٩ م^٢.

الفيلات المتصلة (تاون هاوس) وعدد ٥٠ فيلا متصلة

مساحتها من ٢٦٢ م^٢ الى ٣٣٥ م^٢.

الفيلات المنفصلة وعددها ٦٨ فيلا منفصلة بخمسة نماذج مساحتها من ٢٢٩٠ م^٢ الى ٢٥٠٠ م^٢.

ارتفاع الفيلات دورين فقط (أرضى وأول) أما العمارات السكنية فإن ارتفاعها يتراوح بين دورين وثلاثة أدوار فقط وجميع العمارات السكنية تشمل أماكن انتظار سيارات أسفلها فى البدروم وتتميز جميع الوحدات السكنية بفخامة التصميم وجمال الواجهات التى تطل على حدائق شبه خاصة ذات تنسيق عمرانى متميز.

الخدمات والمرافق

تم بناء المسجد الخاص بالتجمع وجارى حاليا إستكمال مبانى الخدمات بمسطح ٣,٥ فدان وتشمل:

- نادى رياضى واجتماعى خاص بالتجمع.
- حضانة اطفال.

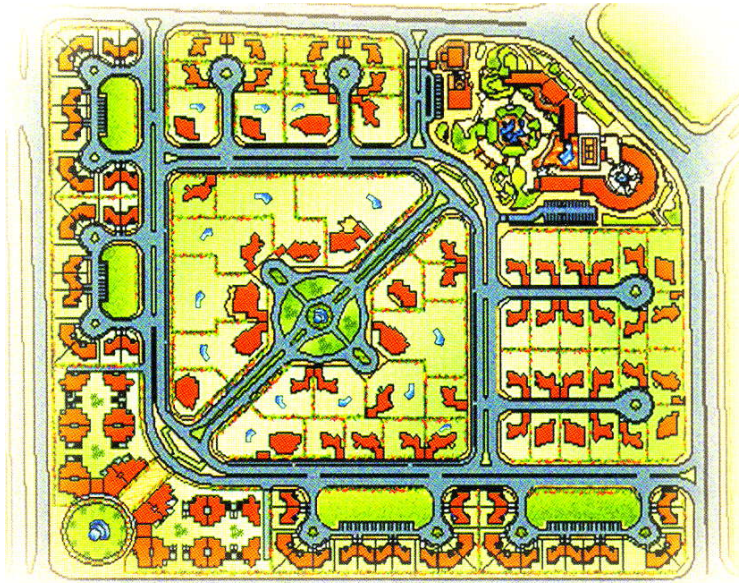
- مركز خدمات تجارية (على حدود التجمع لخدمة السكان داخل وخارج التجمع)

وقد تم تنفيذ المسجد بالكامل ويعمل حاليا اما بقية الخدمات فهى مطروحة للبيع، ولا يتم حاليا التقيد بالخدمات المدرجة بالمخطط وانما تخضع لمتطلبات السوق وطلب المستثمرين على انواع الخدمات التجارية المقدمه. توجد شبكات مرافق كاملة شاملة شبكة طرق، شبكة مياه، شبكة صرف صحى، شبكة تليفونات، شبكة رى للمناطق الخضراء والحدائق الخاصة بالفيلات، شبكة صرف امطار، شبكة حريق. كما توفر الشركة شبكة تليفونات خاصة داخلية بين السكان كافة خدمات المشروع.

تجربة السكنى

- يعتبر الهدوء والأمن والمستوى الجمالى للتجمع وتوافر المسطحات الخضراء وتوافر أماكن الإنتظار بسهولة من اهم مميزات التجمع التى يراها السكان والذين يفضلون الإقامة بالتجمع لهذه الأسباب الرئيسية.
- بالنسبة للنقص فى الخدمات لا يعتبر مشكلة بل يرى بعض السكان أن وجود الخدمات التجارية يسبب بعض الضوضاء.
- بالنسبة للخدمات التجارية اليومية يعتمدون على خدمة التوصيل للمنازل من مدينة ٦ أكتوبر وبعض المحلات التجارية فى مدينة الشيخ زايد.
- بالنسبة للخدمات الصحية يعتمدون على العيادات الخارجية بمستشفى الشيخ زايد و مستشفى دار الفؤاد بمدينة ٦ أكتوبر.

- بالنسبة للخدمات التعليمية يعتمدون على تواجد العديد من المدارس والحضانات الأجنبية والخاصة على طول الطريق المؤدى لمدينة ٦ أكتوبر ومدينة ٦ أكتوبر نفسها.
- من أهم ملاحظاتهم على تجربة السكنى خارج القاهرة هو قلة زيارتهم للاقارب، ولكن أصبح الأقارب هم أكثر تردداً عليهم لقضاء أجازات نهاية الأسبوع لتوافر الحدائق والمناطق المفتوحة داخل التجمع للعب الأطفال بأمان و الإستمتاع بجو إجتماعى مختلف بعيداً عن الزحام المعتاد.



منطقة الفيلات بالمشروع

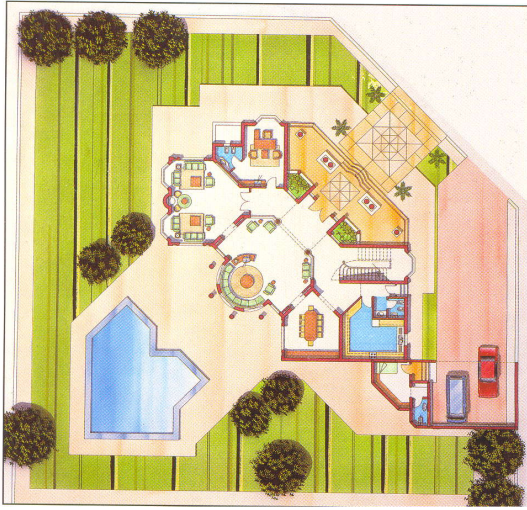


النادي الاجتماعي بالمشروع (تحت الإنشاء)



الطرق وعناصر تنسيق الموقع بالمشروع

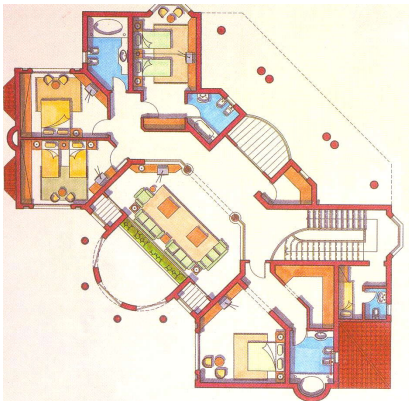
- ☒ الفيلات المنفصلة : مساحتها من ٢٦٢ م^٢ الى ٣٣٥ م^٢ .
- ☒ الفيلات المتصلة : مساحتها من ٢٩٠ م^٢ الى ٢٥٠٠ م^٢ .



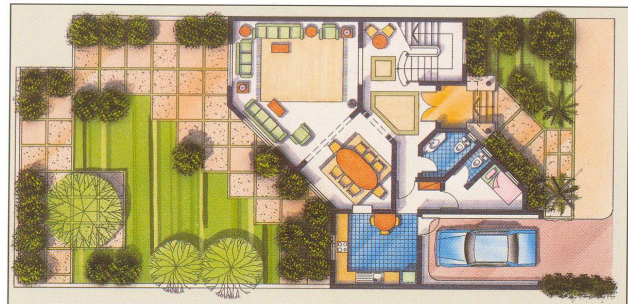
مسقط الدور الأرضي (فيلات منفصلة)



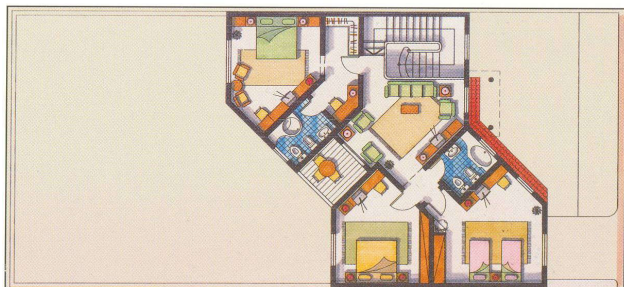
منطقة الفيلات بالمشروع



مسقط الدور الاول

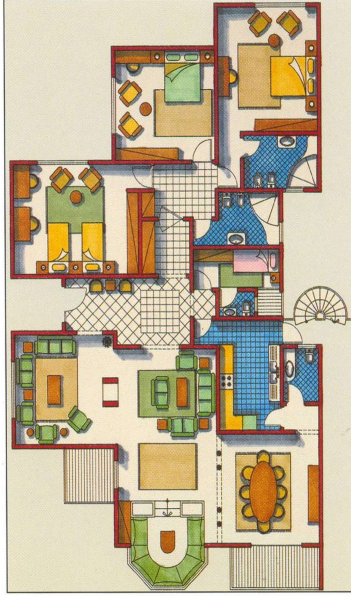


مسقط الدور الأرضي (فيلات متصلة)



مسقط الدور الاول (فيلات متصلة)

الوحدات السكنية :
وتتراوح مساحتها من ٢٢٠ م^٢ الى ٢٥٩ م^٢ .



المسقط الأفقى



الواجهة الرئيسية للعمارات



نماذج مختلفة لمداخل العمارات



الفراغات الداخلية بين العمارات



الفراغ الرئيسي في منطقة العمارات

الموقع: يقع مشروع بيفيرلي هيلز على أطراف مدينة الشيخ زايد على الكيلو ٣٨ طريق القاهرة /الاسكندرية، بواجهة تصل إلى ٤,٢ كم على طريق القاهرة/ الإسكندرية الصحراوي، وواجهة بطول حوالى ٢,٢ كم على طريق القاهرة/ دهشور، عند تقاطع هذين الطريقين الاقليميين، ويقع المشروع كذلك بالقرب من مطار أكتوبر.

المالك: شركة السادس من أكتوبر للإستثمار والتنمية (سوديك) والتي لها رأس مال مصرح به بقيمة (٥٠٠ مليون ج.م) والتي قامت بمشاريع أخرى كمشروع (السادس من أكتوبر للمشروعات الزراعية).
المساحة الكلية: (٢٥٥٠ فدان).

النشأة ومراحل التنمية

تم استلام أرض المشروع على مرحلتين في نوفمبر ١٩٩٥ وسبتمبر ١٩٩٦ وتم اعتماد المخطط الرئيسى للمشروع بالقرار الوزارى الصادر فى ٢٣/٨/١٩٩٧، حيث شمل المخطط عدد ٦٧٦ فيلا وعدد ٢٣٥ عمارة سكنية.

ويتم تنفيذ المشروع على ٥ مراحل تم تنفيذ وتسليم المرحلة الأولى منها بمسطح ٤٠٠ فدان وتحتوي على مجموعة فيلات خاصة ومجموعة عمارات وخدمات تناسب هذه المرحلة، وجرى العمل فى إنشاء وتنفيذ المرحلة الثانية.

إدارة المشروع

تدير المشروع شركة سوديك وهي مسئولة عن تخطيط المشروع وتصميم نماذج الإسكان والتنفيذ، ويتم تملك الفيلات والوحدات السكنية كاملة التشطيب وبعض الوحدات يتم عرضها للإيجار بقانون الايجارات الجديد، كما يوجد إدارة خاصة لأعمال الخدمات والصيانة الخاصة بالمشروع.

التخطيط العمراني

يتكون المشروع من مجموعة من المجاورات السكنية تختلف كل منها فى تقسيمها وطابعها ونمط الاسكان فى كل منها، ومجموعة من الفراغات العمرانية العامة وشبه العامة وشبه الخاصة والخاصة، ومجموعة من الخدمات التى تغذى المشروع والمشروعات من حولها.

تم تصميم المرحلة الأولى من المشروع بحيث تتكون من مجاورتين واحدة للعمارات السكنية، والأخرى لمنطقة الفيلات بحيث تطل كل فيلا على حديقة تحيط بها من جميع الإتجاهات وتطل كل مجموعة الفيلات على فراغات شبه خاصة، مما يتيح خلق علاقات اجتماعية وترابط أكبر بين سكان المشروع.

ويتميز المشروع بوجود أسواق تجارية على حدود كل مجموعة سكنية سواء عمارات أو فيلات. تتدرج الفراغات العمرانية من فراغات عامة وأخرى شبه عامة وخاصة بسكان كل مجموعة سكنية ثم الفراغات الخاصة بمجموعة الفيلات التى تحيط بها.

ويخضع المشروع لإشتراطات البناء الخاصة بمدينة الشيخ زايد وأقصى نسبة بناء مصرح بها ٢٥% وبعدها أقصى للإرتفاع (أرضى + ٣ أدوار) مما يتيح خط سماء منتظم ومنخفض نوعا ما.

وقد تم الحفاظ على التدرج الطبيعي للأرض بالمنطقة كما تم توفير ميادين تلتف حولها مجموعة العمارات ولها مدخل واحد وكثافة بنائية للمشروع.

تتدرج شبكة الطرق الداخلية بالمشروع من طرق دائرية حول المناطق والمجاورات السكنية وهى الطرق الرئيسية التى تربط المشروع بالطرق الاقليمية وبمجموعة الخدمات والمناطق المختلفة من المشروع، وشبكة الشوارع الثانوية التى تقسم المناطق السكنية المختلفة والتى تعتبر أقل خصوصية ثم مجموعة شوارع ذات نهايات مغلقة خاصة بمجموعة الفيلات أو العمارات.

أنماط الإسكان

تتكون المرحلة الأولى التى تم تنفيذها من:

١- فيلات تتراوح مساحتها بين (٢٢٠٠م^٢ و ٢٢٨٠م^٢) بنيت على قطع أراضى تتراوح مساحتها بين ٢٥٠٠م^٢ و ٢٩٠٠م^٢ وقد يتوفر بها حمام سباحة وهذه الفيلات منفصلة، و تطل على شوارع داخلية شبة خاصة.

٢- عمارات سكنية إرتفاعها أرضى + ٣ أدوار ويمتاز الدور الأرضى بوجود وحدات سكنية لها حديقة خاصة بكل منها، مجموعة العمارات صممت بحيث يحيط بكل مجموعة حديقة نصف خاصة وفراغ عمرانى (land scape) به ممرات مشاه ومنطقة آمنة للأطفال.

كما صممت على ميادين واسعة تسمح بوجود أماكن لإنظار السيارات بعيداً فى العمارات لعدم الإزعاج والأمان وهذه الميادين بها نوافير ومشايات وأماكن للعب للأطفال والتنزه. وهناك إقبال كبير على هذه الوحدات لأنها تجمع بين الخصوصية والسعر المناسب وبمسطح أرض كلى ٢٢٠٠م^٢.

الخدمات والمرافق

تشمل الخدمات بالمشروع ما يلي:

- مدرسة بيفيرلي هيلز للتعليم الاساسى وتعمل حالياً
- أسواق تجارية من دورين بحد أقصى حيث تم إنشاء عدد ٣ أسواق وبعض المحلات تعمل وبتصميم عبارة عن محلات بواجهة زجاجية على شوارع بعرض (٥م).
- مركز تجارى عملاق " ميجامول " لم يتم تنفيذه حتى الآن بقلب المشروع.
- مجموعة كبيرة من المساجد .

تجربة السكنى

يوجد تنوع بين فئات السكان من حيث المستوى الاجتماعى، فيوجد سكان ذوى دخل متوسط وفوق المتوسط ومرتفع ، كما أن فئات السن بين السكان تختلف بين كبار السن الذين جاءوا بحثاً عن الهدوء والاستجمام، والشباب حديثى الزواج وهدفهم هو وجود وحدات سكنية بسعر مناسب بالإضافة للأمان

وبعض السكان يعملون بالمشروع " إدارة المشروع " وآخرون عملهم بالقاهرة والجيزة و يلاحظ أن نسبة كبيرة من السيدات من ربات البيوت وأن هناك نسبة من الأجانب من سكان المنطقة. وهناك بعض السكان يقيمون بوحدات سكنية بالإيجار طبقاً للقانون الجديد حيث يبلغ متوسط إيجار الوحدات السكنية حوالي ١٠٠٠ ج/م/ شهر.



الموقع العام للمشروع



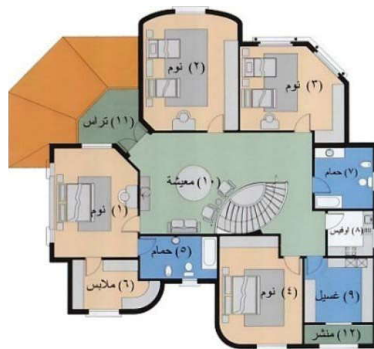
الخدمات بالمشروع (محلات تجارية ،
مدرسة ، مسجد)



منطقة إسكان الفيلات والعمارات



نماذج الفيلات



نموذج لإحدى الفيلات



نماذج العمارات والميادين التي تتوسط المجموعات السكنية



تنوع استخدام الفراغات (أماكن لعب الاطفال، والنوافير،
والميادين)

الموقع: يقع مشروع زايد ٢٠٠٠ بمدينة الشيخ زايد

المالك: الشركة الهندسية للمشروعات العمرانية - مجموعة شركات درة

المساحة الكلية: ١٠٠ فدان

مراحل التنمية

تم استلام أراضي المشروع على مرحلتين في أكتوبر ١٩٩٤ و يونيو ١٩٩٥. تم تسليم منطقة الفيلات منذ أغسطس ٢٠٠٠ أما بالنسبة للعمارات تم تسليمها في يونيو ٢٠٠١.

إدارة المشروع

شركة درة هي التي تدير المشروع وهي أحد الشركات الرائدة في مجال التنمية العمرانية في مصر، وقد قامت الشركة بتصميم النماذج السكنية الفيلات والعمارات السكنية

التخطيط العمراني

المشروع مكون من ثلاثة مناطق رئيسية هي منطقة الفيلات ومنطقة العمارات السكنية ومنطقة الخدمات، يتكون المشروع من ١٠٧ فيلا سكنية متميزة بتشطيبات فاخرة مقامة على ٥٤ فدان وتمثل المباني نسبة ٧% من مساحة الأرض الإجمالية، وتتراوح مساحات قطع أراضي الفيلات من ٦١٠ م^٢ إلى ١٢٥٠ م^٢ ليقام عليها نماذج فيلات تبدأ من مسطحات ٢٢٤ م^٢ إلى ٤٤٢ م^٢ ترتبط فيما بينها من خلال طريق دائري للوصول الى كل فيلا، يتفرع منه طرق فرعية مقللة النهاية. صممت الفيلات على مناسيب مختلفة لتوفير الخصوصية والتمتع بالمناظر الجميلة للحدائق المحيطة بالفيلات. منطقة العمارات زايد ريزيدنس يرتفع منسوب الأرض بها حوالي ٣٢ م عن منطقة الفيلات، وتمثل أعلى نقطة بمدينة الشيخ زايد وتشمل العمارات السكنية المقامة على مساحة ٤٦ فدان وتمثل المباني ٢٠% من اجمالى مساحة الأرض ويبلغ عددها ٢٤ عمارة يتوسطها منطقة خضراء واسعة ذات تنسيق متميز.

- أقصى ارتفاع للعمارات أرضى + ٤ دور

- مساحة شبكة الطرق وأماكن الإنتظار للسيارات ١٨ فدان تمثل ١٨% من المساحة الكلية

- نسبة المباني داخل المشروع لا تتعدى ٢٠%

أنماط الإسكان

يوجد نمطين من الإسكان نمط الفيلات ونمط العمارات، تتوافر العديد من نماذج الفيلات التي تتناسب مع إحتياجات المستعمل والتي يميزها طابع مشترك . أما بالنسبة للعمارات السكنية فيوجد نموذجين.

الخدمات والمرافق

يكتمل تجمع زايد ٢٠٠٠ من خلال إقامة وتوفير الخدمات والانشطة التجارية والترفيهية به التي تلبى وتغضى الاكتفاء الذاتى للمعيشة اليومية داخل التجمع حيث يتم توفير التالي:

مسجد - نادى اجتماعى - مركز تجارى به العديد من المحلات والأنشطة التجارية المختلفة - وحدة صحية

وتحيط بمنطقة الخدمات مناطق خضراء لفصلها عن المناطق السكنية والفيلات للمحافظة على الهدوء والراحة وتجميلها.

تجربة السكنى

أثنى السكان على الإقامة بالتجمع حيث أنه يوفر الهدوء والأمان والبيئة السكنية المتميزة وبعض الخدمات الهامة المتوفرة قريبة من التجمع مثل مستشفى الشيخ زايد والمراكز التجارية داخل المدينة، تم الإنتهاء من بناء الفيلات وبعض الفيلات جارى عمل إضافات بعد الحصول على موافقة الشركة ونسبة الإشغال بها حوالى ٥٠% وسكان الفيلات هم فئات ذوى دخل مرتفع.



المخطط التنفيذي للمشروع



المدخل الرئيسي و المسجد الخاص بالتجمع

• الفيلات



بعض نماذج الفيلات المقترحة قبل تنفيذ المشروع .

نماذج الفيلات المنشأ حاليا بالمشروع

أحد نماذج الفيلات



• العمارات السكنية (زايد ريزيدنس)



التصميمات المقترحة في بداية المشروع



الوضع الحالي الى بعد التنفيذ



إستغلال الميول الطبيعية في تخطيط المسارات و تنسيق الموقع



الموقع : مدينة الشيخ زايد

المالك : الشركة الهندسية للمشروعات العمرانية

المساحة الكلية : ١٠٠ فدان

النشأة ومراحل التنمية : بدأ تنفيذ المشروع فى اكتوبر ٢٠٠٠ ، وقد تم تسليم المشروع بالكامل للمالك فى سبتمبر ٢٠٠٢ على ثلاث مراحل كالتالى:

المرحلة الأولى : ٥٥ عمارة و ٢٦٠ فيلا

المرحلة الثانية : ٢٤ عمارة و ١٠٠ فيلا

المرحلة الثالثة : ٢٠ عمارة و ١٠ فيلات

التخطيط العمرانى : يتكون المخطط من ٩٩ عمارة سكنية بالإضافة إلى ٣٧٠ فيلا وقد تم توفير عدة تصميمات ومساحات مختلفة للوحدات السكنية والفيلات.

المخطط أخذ شكل عضوى - وشبكة الطرق وأماكن انتظار السيارات متناعمة مع طبيعة الأرض ذات شكل غير منتظم تناسب مع خطوط الكنتور ومناطق الخدمات محاطة بمناطق خضراء لفصلها عن المنطقة السكنية والمحافظة على الهدوء والراحة لسكان العمارات والفيلات.

أقصى إرتفاع : دور أرضى + ٤ أدوار متكررة

النسبة البنائية لا تتعدى ٢٠% من إجمالى مساحة الأرض .

تبلغ مساحة شبكة الطرق وأماكن انتظار السيارات ١٨ فدان تمثل ١٨% من المساحة الكلية.

إنماط الاسكان

يوجد نموذجين للعمارات وقد تم توفير عدة تصميمات ومساحات متنوعة للوحدات السكنية بالعمارات بحيث تتلاءم مع متطلبات وإحتياجات الأسر المصرية المختلفة وخاصة الشباب . أيضاً يوجد أربعة نماذج للفيلات الملتصقة (Town Houses) .

الخدمات والمرافق

التجمع يضم نادى إجتماعى ومسجد ومركز تجارى ووحدة صحية ، ويوفر أماكن انتظار سيارات ومناطق خضراء يبلغ مسطحها ٥٠ فدان، كما يوفر المشروع جميع المرافق وتوجد شركة تتولى أعمال الصيانة.

تجربة السكنى

أثنى السكان على الإقامة بالتجمع حيث أنه يوفر الهدوء والأمان والبيئة السكنية المتميزة وتوافر الخدمات الأساسية بالإضافة إلى بعض الخدمات المتوفرة بالقرب من التجمع مثل مستشفى الشيخ زايد والمراكز التجارية داخل المدينة كما يوجد العديد من المدارس الخاصة .

تجربة السكنى

أثنى السكان على الإقامة بالتجمع حيث أنه يوفر الهدوء والأمان والبيئة السكنية المتميزة وتوافر الخدمات الأساسية بالإضافة إلى بعض الخدمات المتوفرة بالقرب من التجمع مثل مستشفى الشيخ زايد والمراكز التجارية داخل المدينة كما يوجد العديد من المدارس الخاصة .



المخطط العام للمشروع



الحدائق والفراغات العامة وشبة الخاصة بين العمارات



التصميمات المقترحة للفيلات بالمشروع

• الفيلات



الفيلات السكنية بعد التنفيذ

• العمارات السكنية



العمارات السكنية بعد التنفيذ

التصميمات المقترحة للمشروع

الموقع : يقع المشروع بمدينة السادس من أكتوبر على طريق موازى لطريق الواحات .

المالك : مجموعة شركات أحمد بهجت مع البنك الأهلى المصرى

المساحة الكلية : ٢٢٤٠ فدان

مراحل التنمية :

فى البداية قامت فكرة المشروع على الأنشطة الرياضية والترفيهية والتجارية التى تتمثل فى نادى الجولف العالمى، والمدينة الترفيهية والمنطقة التجارية - وقد كانت مدينة الملاهى هى أول الأنشطة التى قامت بالمدينة. ولكن كانت هناك رغبة من الحكومة أن يدخل مشروع إسكان ضمن الأنشطة السابقة وبالفعل تم تنمية المرحلة الثانية المتعلقة بالمناطق السكنية وملاعب الجولف الملحقة بها. وقد تم تنمية حوالى ٥٠% من المشروع ككل.

مكونات المشروع:

- **المناطق السكنية وتشمل على :**
- **فيلات أرض الجولف :** بعدد ١٠٠٠ فيلا، تتراوح قطع الأراضى من ٨٠٠ : ٢م ١٠٠٠ ويمكن ضم قطعتين سوياً.
- **الفيلات المتلاصقة Town Houses :** بعدد ٣٥٠ فيلا ويتراوح مسطح قطع الأراضى ما بين ٤٠٠ : ٨٠٠ م٢.
- **فيلا أبارتمنت Villa Apartment** عبارة عن عمارات صغيرة بإرتفاع ٤ أدوار.
- **الوحدات السكنية:** حوالى ٢٠٠٠ وحدة سكنية ، تشمل على العمارات السكنية المتميزة "الاميراليد" وهى بإرتفاع ٦ أدوار، والعمارات السكنية لمتوسطى الدخل بإرتفاع ٤ أدوار.
- **منطقة أرض الجولف:** نادى جولف عالمى يشمل على ٢٧ حفرة لممارسة رياضة الجولف.
- **المنطقة الترفيهية :** وتشمل على ملاهى Dream Park ، أكاديمية دريم لاند للرياضيات وهى عبارة عن نادى رياضى إجتماعى يشمل على ملاعب للتنس ولكرة القدم ومجمع سباحة وكافتيريات ومطاعم.
- **المنطقة التجارية :** تشمل على مجمع تجارى Department Store ، يلحق به عدد ٤ قاعات سينما - عدد ٢ سوق تجارى حول منطقة الجولف (السوق الغربى - السوق الشمالى).
- **مركز طبى :** يشمل على عيادات مختلفة.
- **الخدمات التعليمية :** وتشمل على مدرسة دريم لاند الدولية ، مدرسة لنوى الاحتياجات الخاصة، مدرسة الشويفات .

- **الفنادق :** فندق هيلتون الأهرام "Hilton Dream Pyramids" ويقع أمام منطقة الجولف ويتم تسويقه عالميا ، فندق شيراتون ويقع بجانب المنطقة التجارية وهو تحت الإنشاء وقد تم الانتهاء من ٦٠% منه.

إدارة المشروع: تقوم مجموعة شركات بهجت بإدارة وتنمية المشروع **التخطيط العمراني :** يعتمد المشروع على مخطط عمراني واضح رغم التعديلات المستمرة به كثافة السكان بالموقع منخفضة من ٤٥ : ٥٠ فرد/فدان وذلك لوجود أرض الجولف والخدمات الترفيهية والتجارية .

إشتراطات البناء

يتبع المخطط العمراني إشتراطات جهاز مدينة ٦ اكتوبر التي تسمح بالبناء على نسبة ٥٠% من الأرض، ثم تطبق بعد ذلك الاشتراطات الداخلية لمدينة دريم لاند حيث يتم البناء على ٤٠% من نسبة الـ ٥٠%.

الخدمات :

يتوافر بالمشروع الخدمات التي تلبى الاكتفاء الذاتى للمعيشة اليومية، بالإضافة الى الخدمات الاجتماعية والرياضية والترفيهية والتجارية والتعليمية والصحية- تحيط المناطق الخضراء بمنطقة الخدمات وتفصلها عن المناطق السكنية للمحافظة على الهدوء والجمال. وبالنسبة للمرافق العامة فتتوافر المياه والكهرباء والصرف الصحى والغاز الطبيعى بالمشروع - كما تتوافر شبكة التليفونات التي تم مدها من سنترال سوق الجملة الى الموقع على حساب الشركة. كما أن هناك خطة على حساب الشركة لاستغلال مياه الشرب عن طريق فلاتر لإستخدامها فى الري.

تجربة السكنى:

يوفر تجمع دريم لاند الهدوء والأمان والبيئة السكنية المتميزة. بالإضافة الى توافر جميع أنواع الخدمات بالمشروع نسبة السكن بالمشروع حوالى ٤٠% حيث مازالت هناك مناطق تحت الإنشاء - كما أن هناك حركة سياحة عالمية بالنسبة لأرض الجولف وفندق هيلتون الأهرام.



الموقع العام



بعض نماذج فيلات الجولف



نموذج العمارات السكنية المتميزة (الأميرالد)



المسجد



مدرسة الشويفات



ملاعب الجولف



المشروع الترفيهي (دريم بارك)

الموقع: منطقة التوسعات الشرقية بمدينة ٦ أكتوبر وهى المنطقة التى تم ضمها لمدينة ٦ أكتوبر، بعد تعديل كردون المدينة عام ٢٠٠٠، والتي خصصت كامل مساحتها للاستثمار العقارى.

المالك: الشركة الإتحادية للإستثمار العقارى

المساحة الكلية: ٢٥٠ فدان

مراحل التنمية

تم الحصول على ترخيص المشروع عام ١٩٩٨، وتم تنفيذ المشروع على خمس مراحل كالتالى:

| المساحة | بدء التنفيذ | |
|---------|-------------|-----------------|
| ٧٢ فدان | ١٩٩٨ | المرحلة الأولى |
| ٣٧ فدان | ١٩٩٩ | المرحلة الثانية |
| ٢٠ فدان | ٢٠٠٠ | المرحلة الثالثة |
| ٨٠ فدان | ٢٠٠٤ | المرحلة الرابعة |
| ٤١ فدان | ٢٠٠٥ | المرحلة الخامسة |

وقد قامت الشركة بتوفير شبكة مرافق كاملة للمراحل الأربعة (طرق - مياه - صرف صحى كهرباء - تليفونات) وكلها من تصميم وتنفيذ الشركة.

ويتكون المشروع من ٤٥٠ قطعة أرض مخصصة لبناء فيلات تمثل فى مجملها ٤٥% من إجمالى مسطح المشروع وهى النسبة المقررة من قبل هيئة المجتمعات الجديدة للإستعمال السكنى بحيث تشمل نسبة ٥٥% المتبقية الشوارع والمناطق المفتوحة والخدمات (ملكية مشتركة)، وما يميز هذا المشروع هو تخصيص ١٠% من إجمالى مسطح الأرض للشركة المالكة المنفذة حتى بعد الإنتهاء من تنفيذ كل المشروع، بحيث يصبح ما يؤول لملاك الفيلات ويدار من قبل اتحاد الملاك ٩٠% من اجمالى مسطح المشروع، ويتبقى ١٠% من اجمالى المسطح ملك للشركة الاستثمارية لتنمية خدمات ملائمة لهذه الفئة من السكان ومريحة فى نفس الوقت.

إدارة المشروع

يتم إدارة التجمع حالياً من قبل الشركة، وهى المتعامل الوحيد مع جهاز مدينة ٦ أكتوبر وبالتالي كل تراخيص البناء يتم تقديمها من خلال الشركة، وإذا خالف المالك شروط الشركة يتم إخطار الجهاز لإيقافه عن التعدى، وبعد الإنتهاء من التنفيذ سوف تؤول هذه المسئولية لإتحاد الملاك.

وتتولى الشركة حالياً الإشراف على التجمع من خلال التعاقد مع شركة متخصصة تتولى الأمن والنظافة والزراعة ومكافحة الحشرات وري المناطق الخضراء العامة والخاصة أيضاً إذا أراد المالك، كما توفر الشركة العمالة الحرفية للسكان لأعمال الصيانة والإصلاح، كما تتولى نقل العمالة من وإلى مدخل مدينة الشيخ زايد.

التخطيط العمراني

يتكون المشروع من ٤٥٠ قطعة أرض تتراوح مساحتها ما بين ٢٧٠٠م^٢-٢٥٠٠٠م^٢ تم توزيعها على شبكة طرق ذات تشكيل عضوى وعلى مستويات مختلفة، بحيث توفر الطرق مداخل لقطع الأراضي من جانب واحد لتوفير التوجيه المفتوح بلا عوائق لكل فيلا من الفيلات، ويتوسط المشروع نادى إجتماعى / رياضى على مسطح ٢٣ فدان تم إنشائه من قبل الشركة المالكة وهو خارج نطاق ملكية السكان (فهو يقع فى نسبة ١٠% من إجمالى المشروع التى تستمر فى حيازة الشركة) ويمكن للسكان بالمشروع ومن الخارج الإشتراك فيه برسوم. تم وضع إشتراطات بناء من قبل الشركة مع الإلتزام بالإشتراطات الموضوعه من قبل هيئة المجتمعات العمرانية، وتقوم الشركة بدور الإستشارى الهندسى والمقاول فى نفس الوقت، وتضمن الطابع الموحد للتجمع مع ترك مجال لحرية التصميم الداخلى.

وتبلغ نسبة البناء الكلية بالمشروع حوالى ١١%

نسبة مسطح أراضي الإسكان ٤٥% من إجمالى المباني

نسبة البناء المسموح بها داخل أراضي الإسكان ٢٥% (جهاز المدينة يصرح بالبناء على ٤٠% من مساحة أراضي الإسكان)

الارتفاع المسموح به دور أرضى ودور أول ويسمح بوجود غرف للمسطح بحيث لا تتعدى مساحتها ٢٥% من مسطح الدور الأرضى وتكون على أطراف المبنى.

ويشمل التخطيط توفير الخدمات التجارية المطلوبة مثل دار حضانه- صيدلية حسب دراسة جدوى مربحة، شركة للنظافة - والأمن- ولتنسيق ورعاية الحدائق- والصيانة الحرفية- مكافحة الآفات والحشرات.

أنماط الإسكان

ويوجد حتى الآن ٤٢ تصميم مختلف، وهى من تصميم الشركة كنماذج إرشادية تختلف فيما بينها إختلافات بسيطة، ولكن يحق للمالك أن يطلب التصميم الذى يريده وتقوم الشركة بالموافقة والتنفيذ.

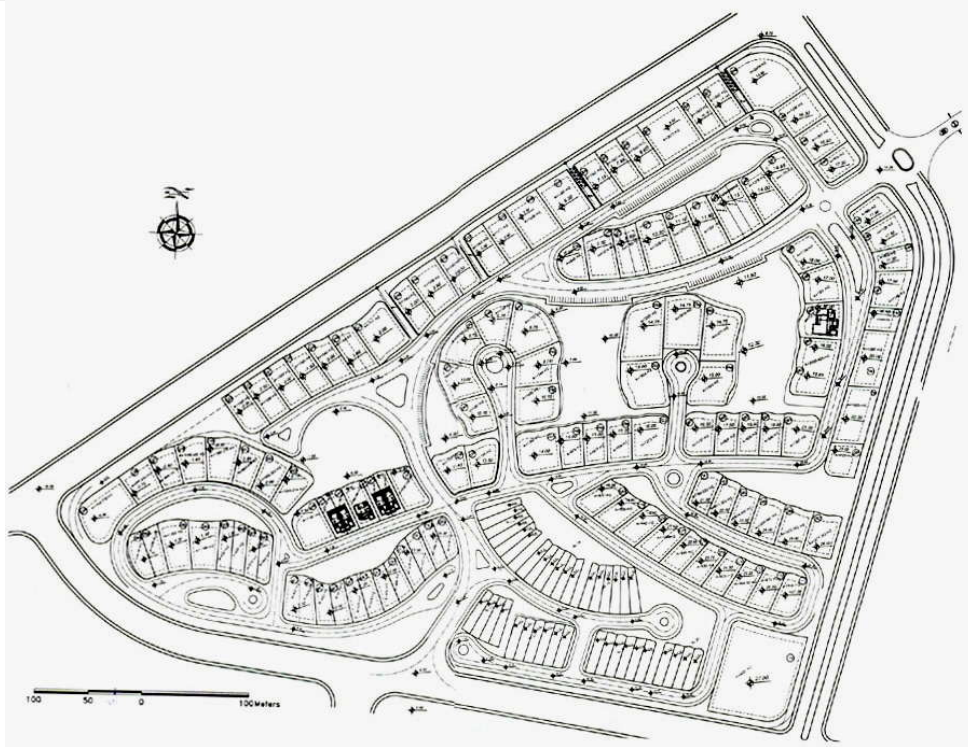
الخدمات والمرافق

يتوسط المشروع نادى إجتماعى / رياضى على مسطح ٢٣ فدان تم إنشائه من قبل الشركة المالكة وهو خارج نطاق ملكية السكان (فهو يقع فى نسبة ١٠% من إجمالى المشروع التى تستمر فى حيازة الشركة) ويمكن للسكان بالمشروع وآخرين من الخارج الإشتراك فيه برسوم.

تجربة السكنى

من أهم المميزات التى يراها السكان الهدوء وتوفير أماكن الانتظار والبيئة الإجتماعية والجمالية المميزة.

اما سلبيات المشروع فهى ناتجة عن العزلة الإجتماعية نتيجة بعد المشروع عن أماكن العمران التقليدية فى القاهرة، وقد كان انطباع السكان عن اختلاف الإقامة بين مسكنهم القديم والجديد يتمثل فى أن الانتقال من السكن فى شقة إلى فيلا يستلزم تكيف مع التصميم الداخلى للفيلا وكبر المساحة على دورين كما أن الإقامة فى مثل هذه التجمعات البعيدة ساهمت فى تغيير عادات الشراء تغييراً كبيراً كما ساهمت فى قلة الزيارات العائلية عن المعتاد.



مدخل التجمع



بحيرات صناعية وشلالات داخل الحدائق العامة وشبه الخاصة التي تطل عليها الفيلات بالتجمع



نموذج الفيلات المتصلة وحدائق خارجية مشتركة



نموذج للفيلات المنفصلة مع ملاحظة الحفاظ على طبيعة الأرض المتدرجة الارتفاع

الموقع: تقع فى الشمال الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة

المالك: الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمرانى المالكة والقائمة على تطوير مشروع الرحاب هى نتاج مشترك بين كل من رأس المال الخاص بنسبة ٤٣% ورأس المال الأجنبى بنسبة ٣٣% ورأس المال العام المتمثل فى البنوك وشركة مصر للتأمين بنسبة ٢٤%.

المساحة الكلية: ٦ مليون متر مربع (حوالى ١٤٦٠ فدان)

النشأة ومراحل التنمية

تولدت فكرة مشروع الرحاب فى عام ١٩٩٥، حيث أظهرت الدراسات حاجة السوق العقارى إلى شقق وفيلات صغيرة تخاطب الطبقة المتوسطة وان ٦٥% من حجم الطلب السابق يتركز فى شرق القاهرة.

ولذا وقع الإختيار من قبل الشركة على موقع بمدينة القاهرة الجديدة التى كانت فى البداية عبارة عن ثلاث تجمعات منفصلة وقد تم دمج الثلاث التجمعات لتكوين مدينة القاهرة الجديدة.

يتم تنفيذ المشروع على ٦ مراحل بدأت فى أكتوبر ١٩٩٧

تستوعب مدينة الرحاب عند اكتمال مراحلها ١٢٥ ألف نسمة وتضم ٢٥ ألف وحدة سكنية مع توفير ٢٨ نموذج معمارى للعمارات السكنية و ١١ نموذج للفيلات، حجم الإستثمارات بها ٤,٢ مليار جنيه.

يسكن المدينة حالياً حوالى ٢٥ ألف نسمة، وقد تم شغل عشرة آلاف و ٥٠٠ وحدة سكنية من إجمالى ١٧ ألف وحدة سكنية انشئت بالفعل.

إدارة المشروع

يتم إدارة المدينة حالياً من قبل الشركة المالكة وتوفر الشركة المواصلات على شكل أتوبيسات تعمل داخل الرحاب ومن وإلى قلب القاهرة، من الساعة السادسة صباحاً حتى الواحدة بعد منتصف الليل بمعدل أتوبيس كل ٢٠ دقيقة.

التخطيط العمرانى

- تم تقسيم المخطط العام للمشروع إلى ٦ مراحل، فى كل مرحلة يتم تنفيذ حى سكنى يشمل مناطق للوحدات السكنية بحدائقها وأخرى للفيلات بحدائقها وثالثة لقطع أراضى البناء يتوسطهم مركز للخدمات ومنطقة خضراء وحدائق عامة.
- تشمل الخدمات على مسجد الحى وروضة أطفال ومدرسة وسوق تجارى.
- الكثافة السكانية بمدينة الرحاب تبلغ ٨٥ فرداً على الفدان عند استكمال نمو المدينة.

- يحيط بكل مرحلة شبكة طرق تتصل بالطرق الخارجية المحيطة بالمشروع، كما تم ربط مراكز المراحل الست بطريق دائري متوسط يتيح الفرصة لساكني أى مرحلة من إستخدام المراكز الأخرى، بما يحقق تكامل وحرية اختيار الخدمات للسكان.
- جرى توزيع الخدمات ذات المرتبة الأعلى خارج منطقة خدمات مراكز المراحل، حيث تم توزيع أربع مدارس لغات متكاملة على الطريق الدائري الخارجى، والمسجد الجامع والمستشفى على مدخل المدينة الرئيسى.
- كما روعى توفير مناطق ورش حرفية بين المرحلتين الأولى والثانية، وكذلك مركزاً للأعمال لخدمة المدينة ككل.
- روعى فى التخطيط العام ضرورة توفير مواقف انتظار للسيارات لكل مجموعة سكنية وحول مراكز الخدمات.
 - الإرتفاع: أرضى + ٤ أدوار
 - المسافة بين العمارات المتقابلة تصل إلى ١٠٠م لتحقيق الخصوصية والهدوء.
 - المناطق الخضراء تصل مساحتها إلى حوالى ٤٠% من مساحة المشروع.
 - توجد مناطق للفيلات بدائق الكثافة البنائية ٤٠% على مستوى قطعة الأرض ومناطق الوحدات السكنية بدائقها لا تتعدى الكثافة البنائية فيها ٢٠% ومناطق أراضى للبناء ومناطق حرفية.

أنماط الإسكان

العمارات السكنية

تم توفير نحو ٢٨ نموذجاً للعمارات السكنية بتصميمات مختلفة ومساحات تبدأ من ٥٠ م^٢ إلى ٢٣٠٤ م^٢ لتلبى مختلف الاحتياجات والأذواق وجميع الوحدات السكنية تطل على الحدائق الخضراء.

الفيلات السكنية

تم توفير ١١ تصميمات مختلفاً بمساحات بناء تتراوح بين ١٧٢م^٢ إلى ٣٣٣م^٢ وعلى قطع أراضى تتراوح بين ٢٢٠٠م^٢ إلى ٢٨٠٠م^٢ لتلبى احتياجات الإسكان الفاخر.

الخدمات والمرافق

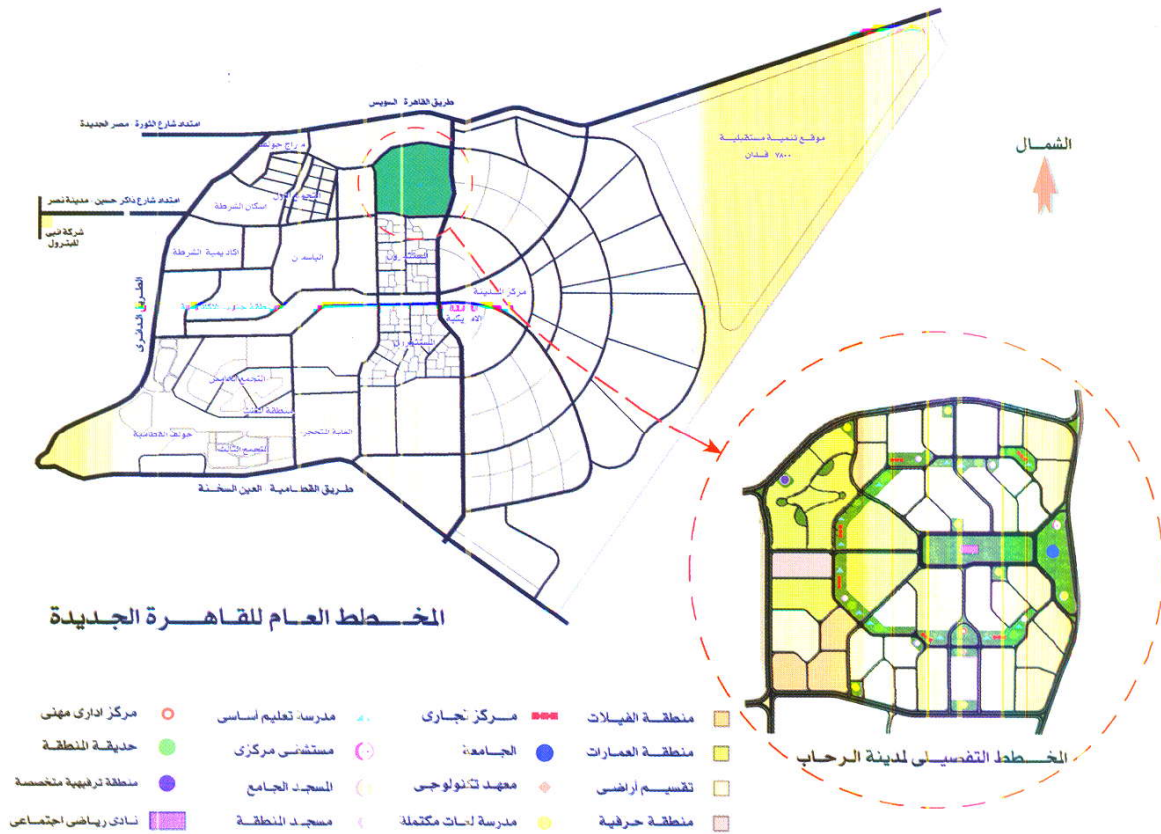
المدينة تضم جميع الخدمات كالمدراس ودور حضانة (المدرسة البريطانية - مدرسة فيوتشرز - المدرسة الفرنسية - مدرسة عثمان بن عفان التجريبية - المدرسة الألمانية) ومن المقرر أن تضم الرحاب ١٨ مدرسة عند الإنتهاء من جميع المراحل، ومستشفى متخصص بسعة ٣٠٠ سرير، ونادى رياضى على مساحة ٥٦ فدان، ومراكز تجارية وخدمات حرفية

وصيانة، وتوفير الخدمات المنزلية والحرفية والصيانة من خلال إنشاء منطقة خاصة تضم ٣٦٠ خدمة، ونجح المشروع في توفير ٢٥ ألف فرصة عمل.

تجربة السكنى

أثنى السكان على المدينة وخدماتها وذلك لتوافرها منذ اللحظة الأولى بجميع أنواعها والهدوء والأمن وأيضا من العوامل التى حفزت السكان على الأستقرار بالمدينة المواصلات التى توفرها الشركة أتوبيس كل ٢٠ دقيقة. كما توفر خدمات البريد والتليفون وشبكة مياه الشرب وأعمال الصيانة.

وتبلغ نسبة الإشغال بالمدينة حوالى ٦٢% وهى نسبة مرتفعة بالنسبة للمشروعات المماثلة وترجع إلى توفير الخدمات الأساسية للسكان منذ بدء استكمال مراحل المشروع الأولى كما يوفر المشروع التكامل بين مناطق الإسكان المتوسط وفوق المتوسط والفاخر.



موقع المشروع



المخطط التفصيلي للمشروع

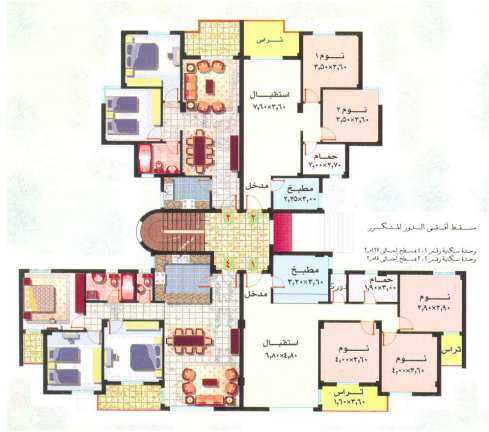


بعض الخدمات:
مجمع تجاري، سنترال،
مسجد، مدرسة
الطوارئ، المواضع الداخلية
وخارجية، نادي رياضي

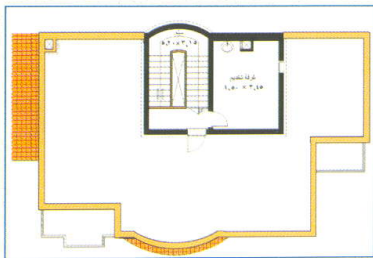




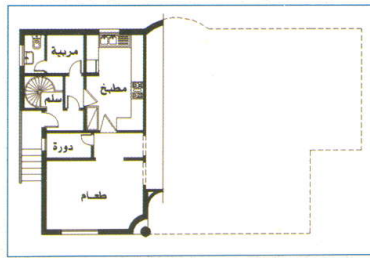
العمارات السكنية



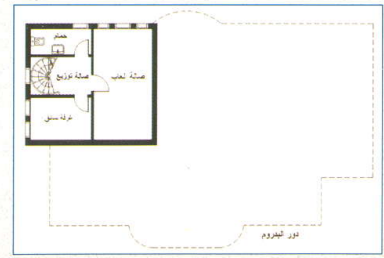
نموذج عمارة سكنية



★ مسطح المبنى بالسطح (إضافي) × ٢٤,٥٠ م



★ مسطح الدور الأرضي في حالة إضافة



★ مسطح البتروم (إضافي) × ٣٩,٠٠ م

نموذج فيلا



بعض الفراغات العامة وشبه العامة بالمدينة

الموقع: يقع المشروع بمدينة العبور فى أول طريق مصر - الاسماعيلية

المالك: مجموعة شركات المهندسون المصريون

المساحة الكلية: ٥٠٠ فدان

النشأة ومراحل التنمية

بدأت إجراءات تنفيذ المشروع بتخصيص الأرض طبقاً للقرار الوزارى رقم ١١ لسنة ١٩٩٥ ، وقد تم تنفيذ المشروع على مرحلتين المرحلة الأولى منطقة الفيلات وملاعب الجولف والفندق والمرحلة الثانية منطقة العمارات والتي تم تنفيذها على ٣ مراحل وجاءت فكرة منطقة العمارات بناء على طلب العملاء وذلك لشراء وحدات سكنية لأولادهم، تم تسليم حوالى ٧٠% من المشروع وجارى تسليم باقى الوحدات.

إدارة المشروع

تتولى الشركة المالكة إدارة المشروع والصيانة وذلك من خلال وديعة بنكية تم إيداعها ويتم التصرف من الفائدة الشهرية لصالح أعمال الصيانة والنظافة. وتتولى إدارة الفندق وإدارة ملاعب الجولف.

التخطيط العمرانى

أشتمل المخطط على ٥ مجموعات للفيلات تطل على ملاعب الجولف وجزء يطل على حدائق، ومنطقة للعمارات مقامة على أعلى ربوة بالمشروع، والعمارات مقامة على مناسب مختلفة فى وضع تبادلى لتطل على ملاعب الجولف.

ويحتوى المشروع على ٤٠٠ فيلا و ٣١ عمارة وفندق فى وسط المشروع يطل على ملاعب الجولف التى تصل مساحتها إلى ٢٥٠ فدان.

الكثافة السكانية ١٣,٥ فرد/فدان

نسبة البناء ٤% من مساحة الأراضى فى منطقة الفيلات.

والخدمات التجارية للمشروع تتمثل فى عدد ٦٥ محل تجارى داخل النادى الرياضى الملحق بالمشروع بالإضافة إلى مجموعة محلات مقامة على سور المشروع لإمكانية خدمة الجمهور دون التأثير على خصوصية المشروع وأيضا مدخل النادى من خارج المشروع.

أنماط الإسكان

يوجد بالمشروع نمطين من الإسكان الفاخر، الفيلات وتبدأ مساحتها من ٢٢٤٠م على قطع أراضى من ٢٤٦٥م ومتوفر لها نماذج معمارية متعددة ونمط آخر هو العمارات وأيضا لها عدة تصميمات مختلفة مما يناسب الاحتياجات والأذواق المختلفة وتتراوح مساحات الشقق بين

٢٠١٦م - ٢٠٢٨م، والعمارات مكونة من دور أرضى و ٤ أدوار وتقع فى أقصى شمال شرق المشروع.

الخدمات والمرافق

يوجد سوق تجارى على السور الخارجى للمشروع بالإضافة للمحلات التجارية داخل النادى الرياضى الملحق بالمشروع. يوجد أيضا بالمشروع حضانة - مسجد - مدينة ملاهى ترفيهية الى جانب الفندق (٥ نجوم) بإمكانياته المختلفة .

جميع المرافق متوفرة من خلال شبكات متصلة (مياه- كهرباء- صرف- تليفونات).

فندق ٥ نجوم

لا توجد مدارس داخل المشروع وذلك لوجود عدة مدارس بالقرب منه على طريق الاسماعيلية تلبى إحتياجاته.

تجربة السكنى

يعتبر الهدوء والأمن والمستوى الجمالى للمشروع وتوافر المسطحات الخضراء من أهم مميزات المشروع التى يراها السكان بالإضافة إلى قرب المشروع من المدارس الخاصة (الواقعة على طريق مصر - الاسماعيلية) وسوق العبور ومنطقة مصر الجديدة مما يجعل السكان لديهم احساس بتوافر كافة الخدمات اليومية والموسمية طالما لديهم مرونة الحركة التى توفرها إمتلاك أكثر من سيارة وغالبا سائق للأسرة الواحدة.



بعض نماذج الفيلات



بعض نماذج العمارات السكنية



مدخل المشروع

المحلات التجارية



سور المنطقة الترفيهية
جيرولاند



نماذج من الفيلات



ملاعب الجولف



أحد القصور

الموقع: يقع مشروع حدائق الأهرام أول طريق القاهرة / الفيوم (ميدان الرماية)

المالك: الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الأهرام

المساحة الكلية: ١٤٠٠ فدان

مراحل التنمية

إمتاكت الجمعية الأرض بموجب عقد مسجل ومشهر فى نوفمبر ١٩٧٠ وقامت بتقسيم إجمالى المساحة (الف وأربعمائة فدان) إلى قطع أراضى ومناطق خدمات وتم توزيع الأراضى على أعضاء الجمعية ، ثم تم إعداد مخطط إبتدائى وتقسيم أراضى بمسطح متوسط قدرة ٢م٥٠٠٠ على أن تكون نسبة البناء ١٠% وباقى المساحة حدائق ، ثم أعيد تخطيط الموقع وأصبح متوسط مساحة قطع الأراضى حوالى ٢م١٠٠٠ والبناء على نسبة ٣٥% وذلك فى عام ١٩٨٥ ، حيث بدأت الجمعية فى إجراءات تنفيذ المرافق العامة (الطرق وشبكة المياه والصرف الصحى والكهرباء) وقد تكلفت المرافق فى ذلك التاريخ حوالى خمسة جنبهات / م٢ وقد تم الانتهاء من أعمال المرافق العامة فى بداية التسعينات ، فى ذلك الوقت كانت مدينة أكتوبر قد نشطت بها حركة التشييد وأصبح متوافر بها العديد من الخدمات لذا إتجه الملاك ، إلى مدينة أكتوبر وأحجموا عن البناء فى مدينة حدائق الأهرام إلا أعداد قليلة جداً من الملاك ، ولم تنشط أعمال البناء فى مدينة حدائق الأهرام إلا فى بداية القرن ٢١ حيث إتجهت شركات الإستثمار العقارى إلى بناء العمارات السكنية وبيعها كوحداث سكنية خاصة بعد تعديل اشتراطات البناء وزيادة نسبة البناء إلى ٤٥% ، وقد أصبحت مدينة حدائق الأهرام مدينة سكنية تقليدية بدلا من أن تكون مدينة حدائقية طبقاً للمخطط الأول للمدينة .

إدارة المشروع

تدير المشروع الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الأهرام ويخضع مجلس إدارتها لقانون التعاونيات (قانون التعاون الاستهلاكى رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٥)

التخطيط العمرانى

كلفت الجمعية مكتب إستشارى باعداد مخطط عمرانى للمدينة وتم إعداد المخطط طبقاً للقانون رقم (٥٢) لسنة ١٩٤٠ بشأن الأراضى المعدة للبناء والقانون رقم (٤٥) لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى.

تم تخطيط الموقع بتقسيم إجمالى مساحة الأرض (ألف وأربعمائة فدان) إلى قطع أراضى ومناطق خدمات من خلال مخطط إبتدائى ثم أعيد تخطيط الموقع وأصبح متوسط مساحة قطع الأراضى ٢م١٠٠٠ ويسمح بنسبة بناء قدرها ٣٥%.

وبالنسبة لإشترطات البناء فقد كانت اشتراطات البناء الموضوعه فى البداية كالتالى:

- ألا يزيد ارتفاع المباني عن ١٣ متراً، وغرف السطح فى حدود ارتفاع اضافى اقصاه ٢,٥ متر.
- ألا تزيد مساحة المباني المقللة الظاهرة المقامة فوق سطح الأرض عن ٣٥% أو (٣٥٠ متر) أيهما أكبر من مساحة قطعة الأرض، ويصرح بوجود مباني مقللة فى حدود ١٠% من مساحة الأرض.
- وقد تم تعديل تلك الإشتراطات فيما بعد حيث تم السماح بإرتفاع يصل إلى ١٦ متر، والبناء على ٤٥% من مسطح الأرض بدلا من ٣٥%.

أنماط الإسكان

- المنطقة ليس لها طابع معمارى خاص حيث يتولى كل مالك بناء العمارة أو الفيلا الخاصة به طبقاً لرغبته ولا يلتزم سوى بالإشتراطات التى وضعتها الجمعية وهى كما يلى:
- نسبة المباني المقللة لا تزيد عن ٤٥% ويمكن إضافة مباني غير مقللة فى حدود ١٠% من مساحة الأرض ، ولا يتعدى بروز البلكونات المكشوفة ١٠% والابراج ٥% من عرض الطرق .
 - لاتقل المسافة بين حد البناء وحدود الجار عن ٣م ولاتقل عن ٤,٥م مع حد الطريق.
 - لا يزيد إرتفاع المباني عن ١٦ متر وغرف السطح فى حدود إرتفاع إضافى ٢,٥ متر ولا يزيد مسطح غرف السطح عن ربع مسطح المباني المقللة.

وقد أصبح هناك ٣ أنماط من المباني السكنية

- فيلات خاصة
- عمارات خاصة لسكن الأسرة والأبناء
- عمارات سكنية نمطية تضم وحدات سكنية للتملك تتراوح مساحتها بين ٢١٠٠ و ٢٥٠٠م.

الخدمات والمرافق

يوجد بالمنطقة جامع وكنيسة وبعض الخدمات التجارية ومول تجارى لم يتم تشغيله بالكامل وقد تم تخصيص موقع لإقامة مدرسة لغات خاصة ومعظم المواقع المخصصة للخدمات لم يتم طرحها للبيع حتى الآن.

المرافق تم الانتهاء منها بالكامل وتشمل شبكة الطرق والكهرباء والمياه والصرف الصحى والاتصالات.

تجربة السكنى

أثنى السكان على المدينة حيث أنها تمثل مجتمعا جديداً هادئاً كالمدن الجديدة، وفي نفس الوقت قريب من العمران الحالى للقاهرة الكبرى مما يتيح التردد اليومي بسهولة وذلك بعكس صعوبة المسافة التي تواجه ساكنى السادس من أكتوبر.

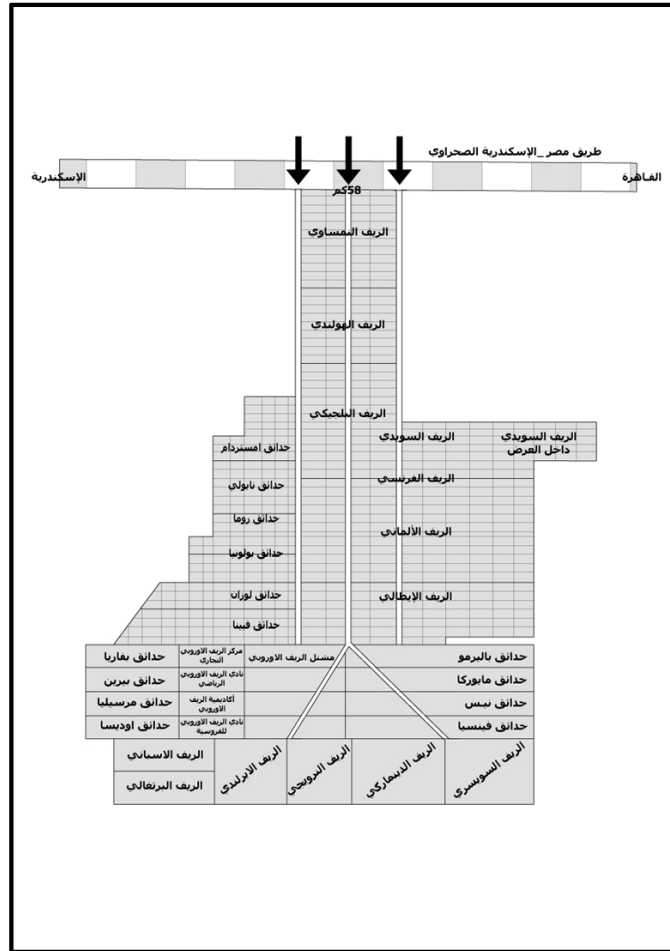
- وبالنسبة للخدمات فقد قامت الجمعية ببناء مبنى تجارى للخدمات وحاليا يتم بيعه، ولكن الانشطة التجارية به وبباقى التجمع أغلبها لخدمة أعمال البناء والعمالة فيه.
- وقد اشتكى السكان من سوء حالة رصف شبكة الطرق الداخلية بالإضافة إلى سوء المياه المالحة حيث جارى انشاء محطة التحلية الآن.
- توجد مساحات كبيرة مخصصة للخدمات لم تقوم الجمعية بعد بطرحها للبيع لذلك تعاني المنطقة من نقص الخدمات
- أن الشركة ليس لديها النية لإدخال شبكة التليفونات الأرضية وذلك بحجة صعوبة طبوغرافية الأرض.
- لا يوجد رقابة على أى مالك أثناء عمليات البناء مما يعوق حركة المرور فى الشوارع الداخلية ويودى إلى اتلاف شبكة الطرق.

بعض نماذج العمارات السكنية



منظور الواجهات

مسقط أفقى للدور المتكرر



مخطط تقسيم الأراضي - الموقع (ج ٣)



نمط الاسكان بالتجمع



الخدمات بالتجمع، مسجد، ادارة المشروع، محل تجاري



تنوع الفيلات و تنسيق الموقع بقطع الاراضي



نموذج لإحدى الفيلات



نموذج مشتل زراعي ملحق به
استراحة خاصة بالمالك وغرفة
لسكن العمال بالأرض وبحيرة
لتربية الاسماك



الموقع: الكيلو ٥٨ طريق القاهرة / اسكندرية الصحراوى

يقع مشروع الريف الأوروبى ضمن مشروعات الإستصلاح الزراعى التابعة لوزارة الزراعة والواقعة على طريق القاهرة - الاسكندرية الصحراوى - ويتكون المشروع من عدة واحات تقع جميعها على الطريق الصحراوى مباشرة.

المالك: شركة الريف الأوروبى لإستصلاح الأراضى.

المساحة الكلية: خمسة الآف فدان

مراحل التنمية

نبعت فكرة المشروع من التطلع إلى توفير قرى مصرية حديثة مخططة تتيح الفرصة للراغبين فى إقامة مشروعات الإنتاج الزراعى والصناعى ذات العائد الإقتصادى ... لتنفيذ مشروعاتهم والإقامة فى مساكن حديثة مخططة ومصممة على أحدث الطرز المعمارية وتتخلص مراحل التنمية فى التالى:

- الحصول على الموافقة المبدئية على تخصيص الأرض لإقامة المشروع من الوزارة الزراعية
- إقامة المرافق الأساسية اللازمة للسكن والزراعة وهى حفر الآبار وإنشاء شبكة المياه وشبكة الطرق.
- عرض الأراضى المستصلحة للبيع.
- يقوم كل مالك بإختيار نوع المشروع الزراعى أو الحيوانى الذى يريده، ويديره بنفسه، ويتولى بناء المسكن الخاص به واستراحات العمال التى تعمل بالمشروع ان وجدت.
- تتولى الشركة الإشراف العام على إدارة المشروع وأعمال التشغيل والصيانة للمرافق العامة.

إدارة المشروع

شركة الريف الأوروبى هى المسئولة عن تخطيط وإدارة وتنمية المشروع حيث تولت الشركة إنشاء شبكة طرق لخدمة جميع أراضى المشروع والمقسمة إلى عدة مناطق كما قامت الشركة بتنفيذ شبكة المياه والتعاقد مع شركات أخرى لحفر الآبار، كذلك أقامت محطة لإستخراج المياه من الآبار الموجودة داخل نطاق أراضى المشروع وأنشأت شبكة المياه اللازمة لتوفير مياه الرى ومياه الشرب لملاك الأراضى نظير مبلغ ٨٠ ج.م عن كل فدان/ شهر.

التخطيط العمرانى

• تم تقسيم المواقع المختلفة للشركة إلى قطع أراضى مختلفة المساحة وتشمل نوعين من الأراضى :

- أراضى مخصصة للبيع لإستصلاحها وإقامة المشروعات الزراعية او الحيوانية وتتراوح مساحة الأراضى من فدان واحد إلى مائة فدان أو أكثر.
- أراضى مخصصة للخدمات : يتم طرحها للمستثمرين لإستغلالها فى مشروعات خدمية مثل الخدمات التعليمية والصحية والرياضية والتجارية وغيرها.

• تم تخطيط الموقع وإمداده بالمرافق وشبكة من الطرق الرئيسية والفرعية المتعامدة ويتم تقسيم قطع الأراضى حسب طلب المستثمر مع وجود مساحة من المشروع مخصصة للخدمات وتخضع أيضا لإشترطات وزارة الزراعة حيث نسبه البناء المسموح بها طبقا للإشترطات فى هذه المشروعات ٢% من مسطح الأرض ، وتزيد لتصل ١٠% بشرط دفع غرامة عن كل متر مربع إضافى ، ويتراوح عروض الطرق القائمة بالمشروع من ٣٠ متر بالنسبة للطرق الرئيسية الى ١٥ متر بالنسبة للطرق الفرعية.

• حيث ان المشروع يعتمد على تقسيم أراضى بهدف إستصلاح زراعى وليس على مخطط عمرانى قائم على الإسكان، فإنه يترك لكل مالك اختيار موقع الفيلا داخل قطعة الأرض الخاصة به دون وجود قيود تخطيطية او التزام بخط بناء محدد ونتيجة لذلك اصبحت الكتل البنائية تشكل نسق متناثر.

لا تخضع واجهات الفيلات لأى معايير تصميمية أو طرز معمارية موحدة كما لم تعرض الشركة أى نماذج للإختيار فيما بينها أو تحديد مواد التشطيبات أو ألوانها ، كما لم تخضع الأسوار المحيطة بقطع الأراضى لأى إشترطات واختلفت من حيث إرتفاعها ومواد بنائها من فيلا لأخرى .

أنماط الإسكان

فى نطاق نسبة المبانى المسموح بها (٢% - ١٠%)، أختلفت المبانى المنشأة على قطع الأراضى الخاصة، ومعظمها فيلات فاخرة يتوافر حولها وسائل ترفيهيه كحمام سباحة أو بحيرة صناعية صغيرة وتكون للسكن أو قضاء عطلات نهاية الأسبوع ومنها المبانى السكنية المرتبطة بالنشاط الإستثمارى كمزرعة دواجن أو مصنع مياه جوفيه والخاصة بسكن العمال أو استراحات للإقامة غير الدائمة لملاك المشروعات الإستثمارية.

لا تخضع واجهات الفيلات لأى معايير تصميمية أو طرز معمارية موحدة كما لم تعرض الشركة أى نماذج للاختيار فيما بينها أو تحديد مواد التشطيبات أو ألوانها ، كما لم تخضع الأسوار المحيطة بقطع الأراضى لأى إشتراطات واختلقت من حيث إرتفاعها ومواد بنائها من فيلا لأخرى .

الخدمات والمرافق

تم تحديد قطع أراضى للخدمات فى المخطط من قبل الشركة ثم طرحها للبيع للمستثمرين لإستغلالها فى مشروعات خدمية كالمستشفيات أو المحال التجارية و ما إلى ذلك من خدمات على ان تخضع لنفس الإشتراطات البنائية لقطع الأراضى المحددة للإسكان .
أما الخدمات الموجوده حالياً والتي تم انشائها من خلال ادارة الشركة هى :

• مسجد بمساحة ١٥٠ متر مربع .

• بقاله بمساحة ٦٠ متر مربع تقريبا - تخدم فئة العمال.

و حالياً يتم تشييد النادى الرياضى الخاص بالمشروع بمساحة ١٠٠٠ فدان من خلال إدارة الشركة .

والخدمات المطروحة للاستثمار كالاتى :

مستشفى استثمارى : ١٨ فدان .

سوق تجارى : ٢٠ فدان .

تجربة السكنى

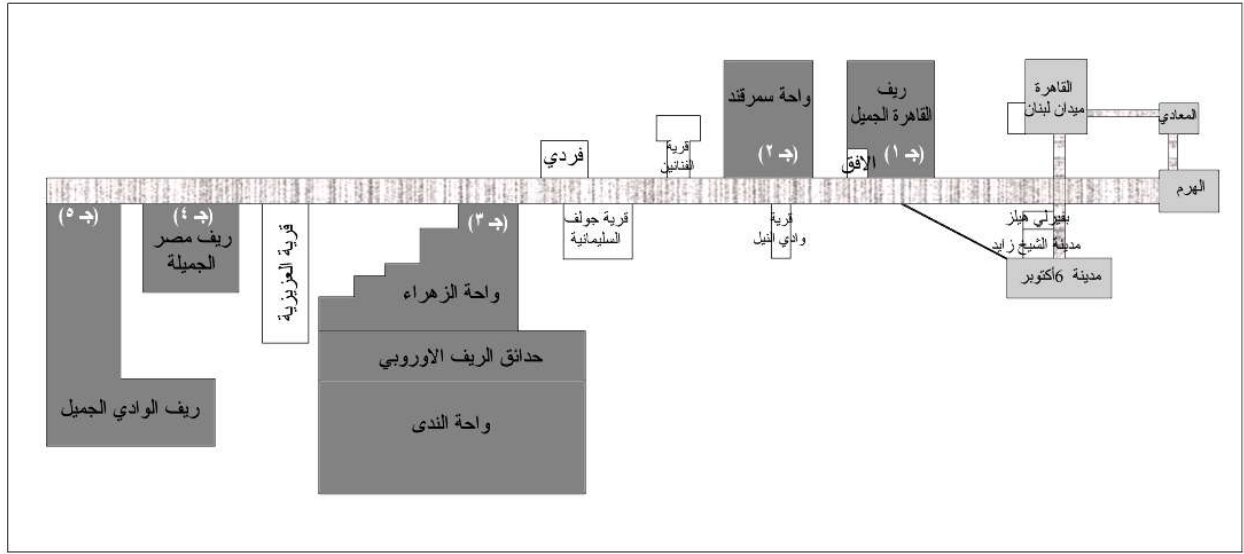
كثافة السكان بالموقع منخفضة جدا نتيجة إهتمام المستثمرين بالمشروع كعائد اقتصادى وليس كمناطق سكنية بشكل أساسى، بالإضافة إلى أن النسبة المسموح بالبناء عليها منخفضة حيث تتراوح بين (٢- ١٠%) من مساحة الأرض المملوكة. ونتيجة لعدم وجود مخطط يحدد مواقع البناء فإن النسبة الكبرى التى تم بنائها من الفيلات داخل المشروع تتركز عند مدخل المشروع وتتراوح مساحة الأراضى التى تم تخصيصها لبناء هذه الفيلات بين فدان واحد وخمسة أفدنة حيث تتراوح مساحة المبانى بين ٢م١٠٠ و ٢م١٠٠٠.

وتعتبر نسبة الإشغال كإقامة دائمة محدوده، ويتوقع أن تتزايد نسبة الإشغال بمرور الوقت مع إستكمال إقامة المشروعات الإستثمارية فى مجالات الإنتاج الزراعى والحيوانى والصناعات الغذائية.

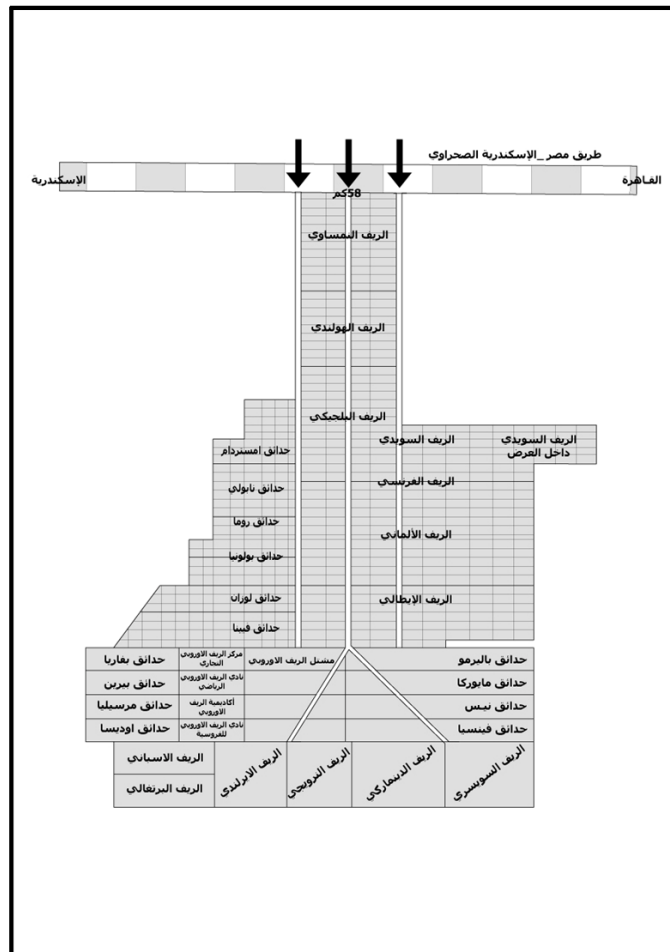
وفى كل الأحوال فإن الكثافات السكانية سوف تظل منخفضة حيث الاستخدامات الأساسية للأراضى تنحصر فى الإنتاج الزراعى والحيوانى والذى يحقق عائداً اقتصادياً جيداً خاصة لأصحاب المشروعات الكبيرة التى تستهدف التصدير. وبالنسبة للعدد المحدود المقيم من

٢-٢-١٠ مشروع الريف الأوروبي – مشروع إستصلاح :

الملاك فهم يعتمدون فى خدماتهم التجارية على التردد على أماكن إقامتهم القديمة أسبوعيا أو شهريا، والبعض يعتمد على بعض الخدمات فى مدينة السادات وبعض المشروعات التجارية الملحقة بالتجمعات المماثلة على الطريق الصحراوى.



الموقع العام للمشروع على الطريق الصحراوي (القاهرة – الإسكندرية) موضح عليه المواقع المختلفة للمشروع



مخطط تقسيم الأراضي - الموقع (ج ٣)



نمط الاسكان بالتجمع



الخدمات بالتجمع، مسجد، ادارة المشروع، محل تجاري



تنوع الفيلات و تنسيق الموقع بقطع الاراضي

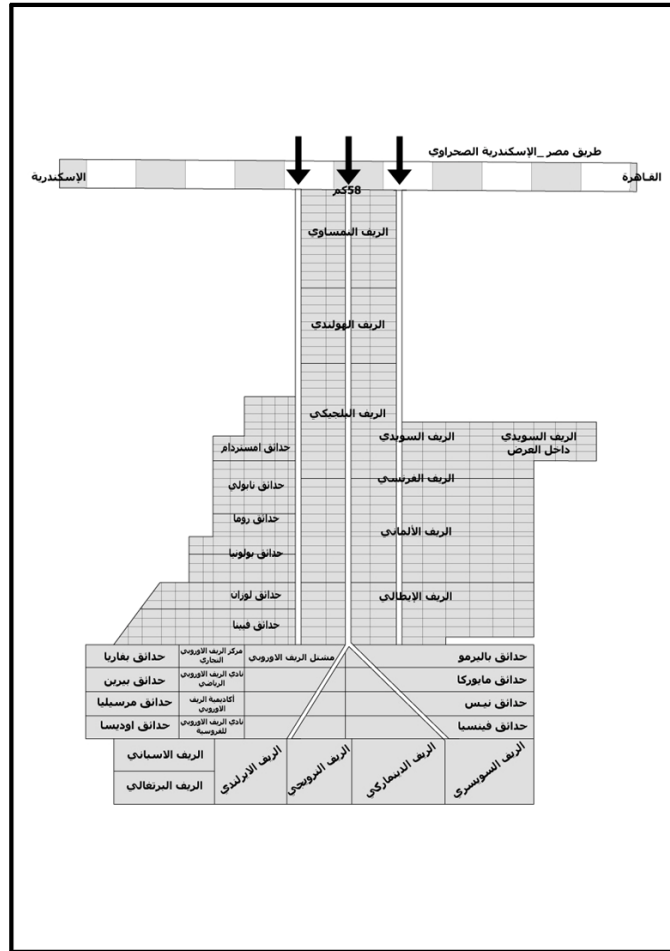


نموذج لإحدى الفيلات



نموذج مشتل زراعي ملحق به
استراحة خاصة بالمالك وغرفة
لسكن العمال بالأرض وبحيرة
لتربية الأسماك





مخطط تقسيم الأراضي - الموقع (ج ٣)



نمط الاسكان بالتجمع



الخدمات بالتجمع، مسجد، ادارة المشروع، محل تجاري



تنوع الفيلات و تنسيق الموقع بقطع الاراضي



نموذج لإحدى الفيلات



نموذج مشتل زراعي ملحق به
استراحة خاصة بالمالك وغرفة
لسكن العمال بالأرض وبحيرة
لتربية الأسماك



الموقع : يقع المشروع عند الكليو ٢٧ على طريق القاهرة/ الاسماعيلية الصحراوى، يحد الموقع جامعة مصر الدولية والمدرسة الامريكية على طريق القاهرة الاسماعيلية، ويحده غرباً مدينة العبور.

المالك: جمعية أحمد عرابي التعاونية الزراعية- التابعة لقانون التعاون وإستصلاح الأراضى.
المساحة الكلية: ١٠,٠٠٠ فدان (عشرة آلاف فدان)

مراحل التنمية

بدأت فكرة المشروع بعد حرب ١٩٧٣م، حيث تم تخصيص حوالى ١٣ ألف فدان بغرض استصلاحها. وقد استقطع فيما بعد من الأرض بعض المساحات الخاصة بجامعة مصر الدولية، والمدرسة الأمريكية، ومستشفى خاص، ومدرسة حكومية. بدأت المرحلة الأولى للتشييد منذ حوالى ثلاثين عاماً، حيث يتم تسجيل الأرض بإسم العضو بعد اشتراكه فى الجمعية نظير تسديد مبلغ ستون جنيها يعتبر قسطاً من ثمن الأرض. وقد تم استصلاح حوالى ٦٠% من أرض الجمعية حتى الآن.

إدارة المشروع

تنقسم إدارة المشروع إلى:

إدارة تعاونية: تختص ببيع الأراضى والتسجيلات وتوفير الخدمات المختلفة بناء على رغبة الاعضاء وعلى نفقتهم الخاصة. وجميع الاداريين لواءات الجيش من ملاك الأراضى.
إدارة زراعية: تختص بتوفير المعدات الزراعية والاسمدة والبذور- وتوفير المياه اللازمة لرى الأراضى الزراعية التى تعتمد على تحلية المياه العكرو.

يعتمد المشروع على بيع قطع أراضى تتراوح ما بين ٨ : ١٠ أفدنة - على أن يقوم المالك ببناء فيلا أو عدة فيلات يحيط بها حدائق - وقد يقوم بإستصلاح الأرض وزراعتها من خلال مشروع يدر عليه الربح وذلك على أن يقوم المالك بإدارة شئون المشروع الخاص به- وقد يعتمد على الإدارة الزراعية فى إمداده بالأسمدة والبذور الزراعية وإمداده بالخبراء. أما منطقة الغرود فيتم ببيع قطع أراضى صغيرة نسبياً لبناء الفيلات.

التخطيط العمرانى

كثافة السكان بالموقع منخفضة جداً - حيث يعتمد المشروع على تقسيم الأراضى للإستصلاح الزراعى، وليس على مخطط عمرانى قائم على الاسكان - لذا لا يوجد تخطيط واضح ولا إلزام بالبناء فيترك لكل مالك حرية إختيار موقع الفيلا أو عدة فيلات داخل قطعة الأرض المخصصة له، بدون وجود قيود تخطيطية أو إلزام بإشتراطات البناء.

ينقسم المشروع إلى قطاعين القطاع الأول يسمى الغرود ويقع على أرض كنتورية تقسم إلى مساحات متنوعة تتراوح ما بين ٢٠٠٠ : ٢٥٠٠م^٢ حسب رغبة المالك تكفى لفيلا بحديقة خاصة.

القطاع الثانى وهو قطاع الزراعة ، تتراوح مساحات قطع الأراضى من ٨ : ١٠ أفدنة ويخصص للزراعة وبعض مشروعات الانتاج الحيوانى التى تتبع للإدارة الزراعية، وذلك بخلاف السكن - وقد تم تقسيم شبكة من الشوارع الرئيسية والفرعية المتعامدة بمعرفة الجمعية.

أنماط الإسكان

لا يوجد نمط محدد للإسكان، حيث لا توجد محددات ولا إشتراطات للبناء، أيضاً لا توجد أى نماذج لبناء الوحدات السكنية، ولا تخضع لأى معايير تصميمية أو طرز معمارية موحدة. ولا يتم تحديد ألوان أو إشتراطات لمواد البناء أو للإرتفاعات- كما لا تخضع الاسوار المحيطة بقطع الاراضى لاي إشتراطات بنائية. فيقوم المالك ببناء مسكنه حسب رغبته.

الخدمات والمرافق

يتوافر بالمشروع الخدمات الآتية:

نادى إجتماعى رياضى

خدمات التسوق اليومى : بقالة - جزارة - أسواق تجارية - مخبز

خدمات طبية : عيادة - صيدلية - مستوصف - مستشفى

خدمات تعليمية :حضانة - مدارس حكومية، مدارس لغات، جامعة خاصة، وجميعها على

أرض الجمعية ولكن خارج نطاق التجمع

المواصلات : تتوافر المواصلات العامة على حدود التجمع، ووسائل المواصلات الخاصة

داخل التجمع.

كذلك يتوافر داخل المشروع الخدمات العامة التالية: سنترال، ورش حداده ونجارة، محلات

كهرباء وسباكة، محطة بنزين، مستودع أنابيب بوتاجاز. خدمات جمع القمامة، محطة تقوية

للتليفونات المحمولة، بالإضافة للعديد من المشاريع المتعلقة بقطاع الزراعة، مثل مشروعات

الالبان والجبن واللحوم، مزارع خضار وفاكهة.

جميع الخدمات تابعة للجمعية ولكنها على نفقة الاعضاء مثل شبكة الشوارع، المستشفى،

الجوامع، النادى الاجتماعى والرياضى، خدمات الكهرباء ومحطة المياه، والغاز الطبيعى.

تجربة السكنى

معظم السكان من الأطباء الباحثين عن الهدوء والخصوصية، ومن رجال الأعمال والمستثمرين أصحاب المشروعات داخل أرض الجمعية، أو خارج نطاق أرض الجمعية. ويرى السكان أن نمط التجمع هو النمط الأمثل بالنسبة لهم.

نسبة الإشغال تتراوح ما بين ٤٠ : ٥٠%

يمكن اعتبار النمط الإسكاني بالمنطقة هو نمط ريفي حضري للعائلات الممتدة، يميزه الإسكان الفاخر. ولا يوجد طابع يميز المنطقة مما قد يؤدي إلى تدهورها مستقبلاً، وقد تتحول إلى منطقة عشوائية إذا امتد العمران على الأرض المستصلحة وغير المستصلحة بدون تخطيط.



مناطق التجمع الرئيسية (قطاع الزراعة ، قطاع الغرود)



المدخل الرئيسي والطريق الرئيسي بالتجمع



قطاع الزراعة



نماذج الأسكان بقطاع الغرود



النادي الاجتماعي



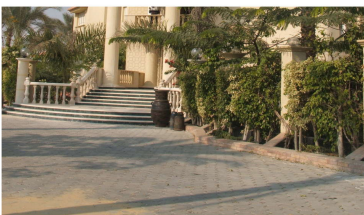
بعض الخدمات
مسجد ، مركز طبي ، صيدلية ، مزارع دواجن



بعض الخدمات
مشاتل ، ورش صيانة ، محلات تجارية، أسواق تجارية، محل معدات بناء وتشطيب،
مدرسة وجامعة خاصة



نماذج فيلات بقطاع الزراعة



٣/٢ تحليل الدراسات الإستطلاعية

مقدمة

تهدف الدراسة أساساً إلى تقييم أبعاد تجربة السكنى بالتجمعات العمرانية الجديدة حول إقليم القاهرة الكبرى ، ومدى تأثير المتغيرات المختلفة عليها من واقع البيانات التي تم استيفائها خلال الدراسة الاستطلاعية ، كما ترصد الدراسة مؤشرات أولية لمدى نجاح تجربة السكنى من واقع تقييم القاطنين بها. وفيمايلي موجز لما تم التوصل إليه من خلال تحليل الدراسات الاستطلاعية .

أولاً : إدارة المشروع :

بالنسبة للتشغيل والصيانة للبيئة السكنية هناك ثلاث أنماط من إدارة التشغيل لها مردود مباشر على تجربة السكنى ودرجة الرضا، التي يشعر بها الساكن

■ النمط الأول حيث تتولى إدارة المشروع (عادة في حالة الشركة المالكة / المستثمرة) إتاحة خدمات مثل العناية بالحدائق العامة والخاصة ، مكافحة الحشرات، خدمة توصيل الصحف والبريد إلى المساكن، طاقم من العمالة للقيام بأعمال الإصلاحات الدورية في المساكن، أمن داخل المشروع، خدمة توصيل العمالة الخاصة من وإلى المدينة الأم (مثال مشروع بالم هيلز والرحاب....)

■ النمط الثاني فهو النقيض تماماً حيث يتولى كل ساكن خدمة نفسه ورعاية حديقته الخاصة ولا يوفر له المشروع شيئاً سوى الامن عند مدخل المشروع وتجربة السكنى في هذا النمط تتسم بالفردية و الاعتماد على الموارد الشخصية ويعانى فيها السكان من العزلة أكثر لأن المشروع تنقصه غالباً في هذه الحالة الخدمات الترفيهية أو المناطق المفتوحة المشتركة ويعانون من توفير طلبات السكن اليومية التي يجب توفرها من خارج المشروع فتكون تجربة السكنى فيه أشبه بالسكنى في عزبة خاصة على أطراف المدينة .

■ النمط الثالث فهو مزيج بين النمطين الأول والثاني وهو أشبه بفكرة المجاورة أو الحى السكنى فى مدينة أو بلدة تقوم فيها الإدارة العامة بدورها بكفاءة فى صيانة المناطق المفتوحة والحدائق المشتركة فقط . ونجد أن نجاح وإستمرارية الكفاءة فى الصيانة فى حسن إستغلال السكان الاماكن والخدمات يرتكز على إدراك السكان والإدارة لفكرة محورية وهى أن كل الخدمات داخل أسوار المشروع هى فى الواقع ملكية مشتركة بين السكان ، وهى الفكرة التي يجب أن تكون متوفرة فى جميع مجاورات وأحياء المدينة ولكنها غابت لعدم شعور المواطن فى المدينة المصرية أن ما هو ملكاً للحكومة أو الدولة هو ملك مشترك للمواطنين .

ثانيا : الخصائص العمرانية

- اشتركت جميع نماذج المشروعات فى وجود الأسوار المحيطة بالموقع ، وهى إما بغرض الحماية من الغرباء والمرور العابر والحفاظ على هدوء ونظافة التجمع أو بغرض التحكم فى تمويل وإدارة الخدمات والمرافق الخاصة بالمشروع والتحكم فى صيانة الفراغات العامة وشبه العامة
- اشتركت جميع نماذج مشروعات الاستثمار العقارى فى الخضوع للإشترطات البنائية التى وضعتها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتى تتلخص فى أن نسبة مسطح أراضى الإسكان ٥٠% من إجمالى مسطح الأرض ، ونسبة البناء داخل أراضى الإسكان ٤٠% من كل قطعة أرض مخصصة للإسكان
- تبين وجود ثلاثة أنماط عمرانية لمشروعات الاستصلاح الزراعى:
 - ١- مشروع استصلاح متعدد الاستعمالات غير مقيد بتقسيم أراضى معين وهو كبير المساحة (من ٥ آلاف - ١٠ آلاف فدان) مثل مشروع الريف الأوروبى وجمعية أحمد عرابى
 - ٢- مشروع استصلاح مقيد بتقسيم أراضى مخطط ويتسم بوجود إنتاجية زراعية خاضعة لإشراف إدارة المشروع بالإضافة إلى تقسيم أراضى مخصصة للسكن وهو نمط قد يكون صغير المساحة مثل مشروع أفق (٦٠٠ فدان) أو كبير المساحة مثل مشروع جمعية أحمد عرابى
 - ٣- مشروع لا يهدف إلى استصلاح أراضى ولكن يهدف إلى توفير تنسيق موقع جيد وحدائق شاسعة مثل مشروع السليمانية ، وتجدر الإشارة إلى أن هذا النوع الأخير غير وارد فى الدراسة الميدانية بسبب المحددات السابق الإشارة إليها فى بداية الدراسة الاستطلاعية .

وهكذا نجد أن مشاريع الإستصلاح الزراعى التى تمت دراستها تنقسم إلى نمطين عمرانيين الأول لانستطيع توقع الكثافة السكانية به لأن حجم قطاع الأراضى المعروضة للبيع غير مخطط مسبقاً وكذلك الإستعمال فمثلاً فى مشروع الريف الأوروبى يمكن لفرد تملك ١٠٠ فدان فى منطقة ما وبناء مصنع للإنتاج الزراعى بما لا يتجاوز نسبه البناء المسموحة، وفرد آخر يشتري فدان واحد ويبنى عليه مسكناً أو يقيم صوبه لزراعة بعض الخضراوات أو الزهور كمشروع إستثمارى. أما النمط الآخر الأكثر تخطيطاً مثل مشروع أفق فهناك قطع أراضى مخططة بأحجام ثابتة ولكل مالك الحق فى إقامة مسكن على قطعة الارض الواحدة. وبالتالي يمكن حساب الكثافة السكانية بمثل هذه المشروعات ويتضح من الجدول أنها تحقق أكثر الكثافات إنخفاضاً (١,٨ شخص / فدان) .

وفى جميع الأحوال فإن مشروعات استصلاح الأراضى - بعد إتمام سداد قيمة الأرض بالكامل والتسجيل - لا يكون عليها رقيب من أى جهة وهو ما قد يؤدى إلى تغيير استخدامات الأراضى وتحويلها تدريجياً إلى الاستثمار العقارى .

ثالثاً : توافر الخدمات والمرافق :

توافر الخدمات كان بعداً هاماً فى تجربة السكنى فى الضواحي شبه الحضرية لأن من خصائص هذه الضواحي نظرياً سيادة الاستعمال السكنى وعدم وجود أى إستعمالات أخرى إلا بقدر ضئيل جداً ومنحصر على خدمات سكنية يومية محدودة وبعض الخدمات الترفيهية مثل نادى إجتماعى/رياضى. ولكن التفاوت كبير للغاية بين الخدمات المتاحة فى كل مشروع مثلاً على سبيل المثال مشروع مدينة الرحاب يحتوى على مدارس وحضانات وخدمات صحية ومراكز تجارية ونادى رياضى ووسائل مواصلات داخلية ومن وإلى المدينة وبالتالي فهى أشبه بالحي الحضرى أكثر منها بالضاحية شبه الحضرية ذات الطابع السكنى فقط ، وهو الأمر الذى رفع نسبة الإشغال بها إلى ٦٢ % ، وتوجد مشروعات أخرى يخضع توفر الخدمات بها للتنفيذ على مراحل حسب متطلبات العرض والطلب وحسب رغبة الشركة المالكة للاستثمار فى هذا المجال مثل مشروع بالم هيلز و فى بعض المشروعات خاصة فى مدينة ٦ أكتوبر ومدينة الشيخ زايد تم التوسع السريع فى قطاع الخدمات التسويقية والترفيهية على محور مدينة ٦ أكتوبر وعلى بداية الطريق الصحراوى وقد رأى سكان هذه التجمعات إستعاضة فى هذه الخدمات عن الخدمات داخل المشروع ذاته، بل أن كثير من السكان أعربوا عن تفضيلهم توفير الخدمات خارج التجمع حفاظاً على الهدوء داخله .

رابعاً : أنماط الإسكان: جدول (١)

يغلب نمط الإسكان الفاخر فى جميع مشروعات الدراسة الميدانية ويتمثل هذا النمط فى الفيلات المنفصلة ذات الحدائق المحيطة بها أو الفيلات المتصلة وهى بمساحات أقل ويمثل نمط الوحدات السكنية الفاخرة وفوق المتوسطة مساحة تقل عن المساحات المخصصة للفيلات فى جميع المشروعات السابقة (عدا الرحاب).

فعلى سبيل المثال يوجد فى مشروع الندى ١١٨ فيلا و ٥٠ وحدة سكنية فقط وفى جولف سيتى تم إنشاء منطقة خاصة بالعمارات السكنية ذات المستوى الفاخر وفوق المتوسط فى شمال شرق المشروع بناء على طلب أصحاب الفيلات بإيجاد إسكان مناسب للأبناء فى المستقبل ، وبصفة عامة يمكن القول أن مجموع مسطح الوحدات السكنية لا يزيد عن ٢٥% من مجموع مسطح الأرض المخصصة للإسكان فيما عدا مدينة الرحاب حيث يتبين من المخطط العام أن مجموع مسطح الفيلات بنماذجها المختلفة يبلغ أقل من ٢٥% من مجموع مسطح الأرض المخصصة للإسكان.

ويستثنى من التصميم السابق مشروع حدائق الأهرام حيث لا يوجد نمط محدد للإسكان.

خامساً : تقييم إيجابيات وسلبيات تجربة السكنى :

الإيجابيات والسلبيات المؤثرة على تجربة السكنى تختلف باختلاف المشروعات والمناطق برغم إشتراكها جميعاً فى خاصية وجود أسوار تؤكد حدود المشروع أو الحى السكنى فتتحكم فى إمكانية دخول غير السكان للمنطقة السكنية ومن المتغيرات التى ظهرت بتأكيد شديد كعامل مشترك بين المشروعات

المختلفة من حيث تجربة السكنى بها هي إستمتاع السكان بنقاء الهواء والهدوء العام بالمنطقة السكنية. أما فى باقى جوانب تجربة السكنى كالشعور بالامان والحياة الاجتماعية وتوافر الخدمات وغيرها من المتغيرات التى تناولناها فى الدراسة الميدانية، تنوعت النتائج ولكن ظهر فيها بعض الانحيازات الطفيفة التى يمكن إعتبارها مؤشرات لمشاكل جديرة بالتناول فى أبحاث مستقبلية ومن هذه النتائج مثلاً سيادة الشعور بالامن والامان نتيجة وجود السور والتحكم فى دخول الاغراب عن المنطقة مما يؤثر إيجابياً على زيادة فرصة الاطفال للإستمتاع باللعب فى الفراغات العمرانية والحدائق شبه العامة داخل كل مشروع.

أما الحياة الإجتماعية فقد تضاربت إجابات السكان (علماً بأن الدراسة لم تستهدف حجم عينة يمكن التعميم منها) ولكن يتضح منها أن هناك شعور بالعزلة الاجتماعية عن سكان المدينة الأم وأن التزاور بين الأهل والأصدقاء أحادى الإتجاه ، بمعنى أن سكان المدينة هم للذين يزورون سكان الضاحية وليس العكس ولكن فى الكثير من الاحيان كانت هناك علاقات إجتماعية إيجابية بين سكان الضاحية والجيران وذلك إما لزيادة فرص اللقاء فى الحدائق الخاصة والمشاركة وإما لوجود أقارب للأسرة قاطنين بنفس المشروع وتلك من خصائص المجتمع المصرى حيث تنتقل العائلة الممتدة للسكنى بنفس المشروع فى أحوال كثيرة .

وقد ذكر سكان بعض المشروعات جوانب أخرى من تجربة السكنى فى هذه الأنماط شبه الحضرية ومنها زيادة فى الانفاق على متطلبات صيانة وتشغيل المسكن خاصة عندما يكون فيللاً . فى الشتاء يتطلب تكلفة كبيرة لصيانة الحديقة الخاصة كما تزداد تكلفة تدفئة المسكن شتاءً ، ذلك إلى جانب إرتفاع سعر المياه فى هذه المناطق عنها فى المدينة الأم. ووجود نسبة مرتفعة من المناطق الخضراء يتسبب فى إنتشار الكثير من الحشرات وخاصة بالنسبة لسكنى الفيللات وهذه بعض الجوانب السلبية نسبياً.

أما بالنسبة للخصوصية فهى لم تختبر بعد لعدم تجاوز نسبة الإشغال عن ٦٠ % .

| مساحات الأراضي م ^٢ | مساحات الوحدات السكنية م ^٢ | النموذج | أنماط الإسكان |
|----------------------------------|--|--|---|
| ٥٠٠٠ - ٥٠٠ | ٤٩٠ - ٢٠٠ |  | الفيلات المنفصلة Separated Villa |
| ٨٠٠ - ٣١١ | ٣٤٠ - ٢٦٠ |  | الفيلات المتصلة من جانب واحد Semi Attached |
| ٨٠٠ - ٣١١ | ٣٤٠ - ٢٦٠ |  | الفيلات المتصلة Row Houses |
| | ٢٥٩ - ٢٢٠ |  | عمارات محدودة الإرتفاع (٢-٣ دور) |
| | ٢٨٠ - ١٦٠ |  | عمارات ٣ : ٤ أدوار |
| | ٣٠٤ - ٥٠ |  | عمارات أكثر من ٤ ادوار |

العمارات السكنية

جدول (١) أنماط الإسكان (المصدر : الدراسة الميدانية)

ثالثاً: الخلاصة ومقترحات المشروعات البحثية

اعتمد إعداد التقرير على نتائج الزيارات الإستطلاعية فى المقام الأول حيث أن المراجع والدراسات السابقة التى تناولت موضوع البحث محدودة للغاية، وبعض المراجع التى تم حصرها تناولت الموضوع بشكل هامشى.

كذلك واجه الفريق البحثى صعوبات عديدة فى الحصول على بيانات رسمية بشأن حصر التجمعات العمرانية الجديدة داخل إقليم القاهرة الكبرى، وخاصة التجمعات العمرانية داخل مشروعات إستصلاح الأراضى والمشروعات التابعة للجمعيات التعاونية لإستصلاح الأراضى وجمعيات الإسكان التعاونى.

وقد اتضح للفريق البحثى عدم كفاية الدراسات التى تناولت موضوع البحث، مما يؤكد الحاجة إلى إجراء مشروعات بحثية بهذا الشأن نظراً لأهمية الموضوع، كذلك يقترح الفريق البحثى إجراء المزيد من الأبحاث المكتملة والتى اتضح أهميتها من خلال مناقشة السكان والمسؤولين والخبراء واستطلاع رأيهم بالنسبة للمشاكل الحالية والمتوقعة والسيناريوهات المستقبلية لتطور ونمو التجمعات العمرانية الجديدة. وفيما يلى مقترحات المشروعات البحثية:

١/٣ تقييم تجربة السكنى وإدارة التنمية فى التجمعات السكنية المغلقة

على أطراف إقليم القاهرة الكبرى.

تتناول الدراسة ظاهرة التجمعات العمرانية المغلقة على أطراف إقليم القاهرة الكبرى من خلال دراسة نشأتها وتطورها واقتصادياتها والخصائص المميزة لأنماط الإسكان والعمران ويتم تقييم إيجابيات وسلبيات أنماط هذه التجمعات العمرانية من النواحي الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية، وتشمل الدراسة جودة الحياة فى هذه البيئة السكنية من حيث رضا السكان والمردود النفسى والاجتماعى لأسلوب حياتهم، ومدى إكتفاء هذه البيئة ذاتياً وإرتباطها بالمدينة الأم، ومدى كفاءة إستغلالها والعائد الإقتصادى والاجتماعى والبيئى

لهذه التجمعات العمرانية وإمكانيات نموها مستقبلا والتحوللات فى إدارتها وتشغيلها وقدرتها على الإستدامة.

كذلك تتناول الدراسة التأثيرات الإقليمية المتبادلة على كل من المدى القريب والبعيد بين التجمعات العمرانية الجديدة والمدينة الأم (إقليم القاهرة الكبرى) وبصفة خاصة مشروعات إستصلاح الأراضى من حيث كفاية وكفاءة الخدمات والمرافق ، ووسائل التحكم فى الكثافات السكانية والبنائية والإمتدادات العمرانية حول الإقليم وداخل مشروعات إستصلاح الأراضى . تتناول الدراسة كذلك إعادة النظر فى إستخدامات الأراضى على مستوى إقليم القاهرة الكبرى وتخطيط شبكات الطرق الإقليمية والرئيسية لإستيعاب التنمية العمرانية المتزايدة فى إطار خطة شاملة للتنمية الحضرية لإقليم القاهرة الكبرى.

٢/٣ تحقيق التوازن الإجتماعى والتكامل بين فئات المجتمع

بالتجمعات العمرانية الجديدة.

تتناول الدراسة ظاهرة العزل بين فئات المجتمع من خلال انتشار نمط التجمعات السكنية المغلقة وتنامى الشعور بعدم الانتماء ، وذلك من خلال دراسة تأثير هذا النمط من التجمعات السكنية على إدراك المجتمع للفوارق بين فئاته المختلفة ومدى الشعور بالتضامن الاجتماعى ، تتناول الدراسة أيضا العلاقة الاقتصادية والاجتماعية بين سكان هذه التجمعات وفئة محدودى الدخل التى تمثل لهم هذه التجمعات فرص عمل ومصدر للرزق مما قد يترتب عليه نزوح هذه الفئة بغرض السكن على مقربة من مصدر الرزق فى تجمعات سكنية عشوائية .

ملحق (١)

ملخصات المراجع والدراسات السابقة

أولاً: رسائل الماجستير والدكتوراه

ثانياً: الكتب والأبحاث والوثائق

ثالثاً : الأبحاث الأجنبية

١ - التجمعات العمرانية الجديدة شرق القاهرة الكبرى

أحمد محمد سعيد شلبي

رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة ١٩٩٩

يتناول البحث التجمعات العمرانية الجديدة شرق مدينة القاهرة والتي تتمثل في التجمع الاول والتجمع الثالث والتجمع الخامس بالدراسة والتحليل عمرانياً وتخطيطياً ومتابعة التغيرات التي طرأت عليها ودراسة التطور العمراني في منطقة القوس الشرقي والتي تمثل التجمعات الثلاثة نواة لها وتهدف الدراسة إلى تقييم هذه التجربة للوصول إلى إيجابيات وسلبيات هذا التطور ومدى مساهمته في حل المشكلات العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى. ويحتوي البحث على وصف تفصيلي للتجمعات العمرانية شرق القاهرة من حيث الأهداف واستراتيجية التعمير ومعايير اختيار الموقع والأسس النظرية للتخطيط وايضاً الأسباب والدوافع السياسية والإقتصادية والإجتماعية لإنشاء هذه التجمعات.

وتخلص أهم نتائج البحث إلى وجود تغير كبير في سياسة التنمية العمرانية في منطقة القوس الشرقي فبعد أن كانت تقتصر على التجمع الأول والثالث والخامس بهدف توفير إسكان إقتصادي ومتوسط لحل مشاكل الإسكان العشوائى في المناطق الهامشية، أصبح الإتجاه السائد هو الإسكان المتميز والفيلات دون دراسة واضحة للدور الذى يمكن أن تلعبه مدينة القاهرة الجديدة في حل المشاكل العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى.

٢ - منهج لتقييم تجربة المجتمعات العمرانية الجديدة

نسرين فتحى عبد السلام

رسالة دكتوراة - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ١٩٩٩

يتناول البحث بالدراسة والتحليل تجربة البناء بالمجتمعات العمرانية الجديدة، وكيفية الإختيار بين بدائل تكنولوجيا البناء المتاحة عند التطبيق في المدن المصرية الجديدة، ويتعرض البحث من خلال هذه الدراسة إلى دور تكنولوجيا البناء في إنشاء المدن الجديدة والمفهوم العام لمستويات تكنولوجيا البناء والمحددات العامة لتطبيق كل منها. ويتناول الجزء التطبيقي بالبحث تقييم تجارب تطبيق بدائل تكنولوجيا البناء بمدينة العاشر من رمضان والسادس من أكتوبر مع وضع حلول لرفع كفاءة بدائل تكنولوجيا البناء بالمدن المصرية الجديدة.

يخلص البحث إلى أن هناك بعض من العوامل التي تؤدي إلى نتائج أكثر إيجابية عند البناء في المدن والمجتمعات المصرية الجديدة وإنه ليس هناك بديلاً تكنولوجياً أمثل يصلح لجميع المدن والمجتمعات

العمرانية الجديدة . ويوصى البحث بعدة توصيات أهمها ضرورة توفير موسوعات محلية متخصصة للإبتكارات التكنولوجية لعرض المزيد من التطبيقات الفردية أو الجماعية.

٣ - الإسكان فى مصر - الفجوة بين العرض والطلب وآثرها على مشكلة الإسكان

هبة الله محمد طارق

رسالة ماجستير - كلية هندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠٠

يتناول البحث مشكلة تزايد الفجوة بين عرض الوحدات السكنية كما ونوعاً والطلب عليها كما ونوعاً، حيث باتت هذه الفجوة من أهم المشاكل التى تؤثر على مستقبل مصر عمرانياً وإجتماعياً، إقتصادياً وسياسياً، كما يتناول البحث عرضاً للمناهج الموضحة لمقومات الإستثمار فى هذا المجال عن طريق تحليل الإيجابيات والسلبيات، وتحليل الظواهر المحيطة بها، ويهدف البحث إلى إستعراض إستراتيجيات التنمية العمرانية فى مصر والتى وضعتها الدولة لحل المشاكل العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى مع التركيز على التجمعات العمرانية الجديدة كأحد أهم الحلول التى وضعت لحل المشكلة، كما يهدف أيضاً إلى رسم صورة حقيقية لإسكان القطاع الغربى لإقليم القاهرة الكبرى كنموذج حى لنوعية العرض من الإسكان على مختلف مستوياته ومقارنته بحجم الطلب ونوعيته لتقييم الوضع الحالى فى السوق العقارى المصرى.

ينتهى البحث بعدة نتائج أهمها هو وجود فجوة حقيقية كما ونوعاً بين عمليتى العرض والطلب مما تسبب فى تفاقم أزمة الاسكان، وحدوث خلل إجتماعى وإقتصادى بسبب الرواج المؤقت والأرباح الهائلة ولكن بدون تنمية حقيقية، ويوصى البحث بعدة توصيات أهمها على المستوى العمرانى وهى ضرورة النهوض بمستوى البنية العمرانية القائمة فى إقليم القاهرة الكبرى، وتحقيق التناغم بين مستويات الإسكان المختلفة لخلق بيئة عمرانية متكاملة على مستوى التجمعات العمرانية الجديدة.

٤- مدخل لرصد وتحليل الإسكان المتميز بالتجمعات العمرانية الجديدة

من منظور تحقيق الإحتياجات الإنسانية

منال يحيى توفيق

رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠٠

يتناول البحث دراسة موضوع الإسكان المتميز بالتجمعات العمرانية الجديدة فى محاولة لوضع محددات عامة للتشكيل المعمارى والعمرانى للإسكان المتميز، وتحقيق الإحتياجات الإنسانية فيه بغرض المساهمة فى توجيه التصميم المعمارى والعمرانى الخاص بالإسكان المتميز، وتتناول الدراسة التطبيقية رصد وتحليل التشكيل المعمارى والعمرانى للإسكان المتميز فى بعض المناطق العمرانية الجديدة وطرق تحقيق الإحتياجات الإنسانية فيها بهدف إستنتاج ملامح التشكيل المعمارى والعمرانى للإسكان المتميز فى المناطق العمرانية الجديدة.

ويخلص البحث إلى مجموعة من النتائج أهمها أن عمارة الفئات المتميزة تأثرت بالقيم الثقافية والإجتماعية الوافدة من الخارج، وأن الإسكان المتميز دائماً ما يتحقق فيه أعلى درجات الإحتياجات الإنسانية ويوصى البحث فى النهاية بضرورة الإستفادة من الخبرات الهندسية والمعمارية التى ساهمت فى إنجاز بعض مشاريع الاسكان المتميز وتطويرها لصالح باقى أنماط الإسكان الأخرى، وأن تتكامل المشاريع بين أنماطها المختلفة (متميزة - متوسطة - منخفضة) مع محاولة التوافق فى الملامح الخارجية حتى ينتج تشكيل معمارى وعمرانى متناسق.

٥ - إقتصاديات الإسكان فى ظل آليات السوق

سامى محمد شيخ ديب

رسالة دكتوراه - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ٢٠٠٠

يتناول البحث دراسة وتحليل الأسس والدوافع لعملية التحول إلى القطاع الخاص فى مجال الإسكان والتنمية العمرانية، وإبراز أهم النظريات والأراء التى تقدم تفسيراً لهذا الإتجاه، ومحاولة إيجاد الدور الملائم للدولة فى المجال الإقتصادى الإسكانى، مع إستعراض تجارب بعض البلدان التى وضعت تنظيمياً إقتصادياً يتكامل فيه جهود كل من الدولة والقطاع الخاص.

ويهدف البحث إلى دراسة مشاركة القطاع الخاص فى تقديم سلعة الإسكان لمحدودى الدخل من خلال الموازنة بين الموارد والإحتياجات، وينتهى البحث بإقتراح هيكل وإطاراً شاملاً يهدف إلى تحقيق إدارة فعالة للمشاريع السكنية فى ظل آليات السوق بإشراك القطاع الخاص فى التحليل والمشاركة فى تحقيق أهداف التنمية والبديل المقترح للمشاركة هو نموذج (من القاعدة إلى القمة) أى الإبتعاد عن مركزية القرار والوصول إلى المنظومة التى يمكن من خلالها إطلاق دور القطاع الخاص فى مجال الإسكان، مع وضع ضوابط لهذا الدور وعلاقته بأدوار الجهات الأخرى.

٦ - سياسات توجيه النمو العمرانى لمدينة القاهرة

أحمد صلاح عبد الحميد

رسالة دكتوراه - كلية الهندسة - جامعة عين شمس - ٢٠٠١

تتناول الدراسة بحث إشكالية الإختلال العمرانى والسكانى والوظيفى بإقليم القاهرة الكبرى المتمثل فى زيادة النمو العمرانى والسكانى وزيادة المركزية الإقتصادية للقاهرة ونمو صناعى ملحوظ بالمدن الجديدة مما أدى إلى تكديس لكافة محاور الحركة الرئيسية والدائرية والإقليمية للقاهرة الكبرى كما أدى إلى إمتداد العمران تجاه الطريق الدائرى الأول.

كما تناقش الدراسة إتساع نطاق تأثير إقليم القاهرة الكبرى مع بداية القرن الواحد وعشرين مما ينبئ بزيادة المشكلات العمرانية والسكانية بالمدينة، وتشير نتائج الدراسة إلى وجود تضارب فى سياسات توجيه الإمتدادات العمرانية الجديدة ما بين تجمعات ومدن متاخمة للعمران القائم وبين مدن على مقربة مكانية للعمران القائم، كما تفتقد السياسات العمرانية مفهوم الإستمرارية والتواصل وإنما هى سياسات تبحث عن حلول مؤقتة لإستيعاب الزيادة السكانية بالإقليم خلال فترة محددة من الزمن، وبالرغم من الإمتدادات العمرانية الضخمة المستهدفة بالمدن والتجمعات العمرانية الجديدة بالإقليم، إلا أن ما تم انجازه

من نمو عمرانى لم يحقق سوى ٤٠% من إجمالى العمران المستهدف لعام ٢٠٠٠ مما أدى إلى سرعة نمو العمران القائم وإهدار نحو ٥٩ الف فدان من أجود الأراضى الزراعية بالإقليم.

٧- مدخل للتنمية السكنية المستدامة بالمجتمعات العمرانية الجديدة

نحو تصميم إجتماعى انسانى واعى

نهال محمود معروف

رسالة دكتوراه - كلية الهندسة - جامعة القاهرة ٢٠٠١

يتناول البحث دراسة الوسائل المعمارية المتبعة فى تخطيط الأحياء السكنية بمفهوم التنمية المستدامة للوصول إلى مجتمع جديد متجانس ومستقر، ويتعرض البحث لظاهرة تراخى التوطن وعدم الإستقرار فى المجتمعات العمرانية الجديدة، حيث يؤدى إفتقاد الإلتزان بين نمو السكان بها وبين الجهود المبذولة فى إقامتها والإستثمارات الهائلة الموظفة فى هذه المجتمعات إلى التواء صارخ لموازن التنمية بها، كما يتناول الجزء النظرى من البحث الاحتياجات الإنسانية لسكان المجتمعات الجديدة وخاصة الإحتياجات الإجتماعية والنفسية، والتعريف العام للتنمية المستدامة من منظور أنها التنمية التى تهتم وتعنى بالإنسان وتعنى بإحتياجاته الإنسانية ومواصفات التصميم المعمارى الذى يحقق ذلك، ويتناول الجزء التطبيقى دراسة الأحياء السكنية بمدينة العاشر من رمضان ومدى إستيفاء مبانيها وفراغاتها للإحتياجات الإنسانية السابق ذكرها.

ويقدم البحث إضافة بحثية تتضمن قائمة لعناصر الضبط والمراجعة اللازمة لتقييم مشروعات الإسكان وقياس مدى مراعاة إحتياجات السكان النفسية والإجتماعية كما يقترح البحث معايير تصميمية يمكن الرجوع إليها بحيث يتم من خلالها تقييم الأوضاع المعيشية والحياتية للسكان فى المدن القائمة تقديراً لأهمية التنمية المستدامة واسهاماً فى إمكانية قياسها قبل الإقدام على بذل الإستثمارات الباهظة.

وينتهى البحث بالتوصية على ضرورة تجانس السكان ويقترح دمج الأفراد فى المحيط السكنى الواحد طبقاً لخصائصهم الإجتماعية والثقافية وليس طبقاً لدرجاتهم الوظيفية ومستوى البناء (إقتصادى - متوسط - مرتفع).

تتطلق فكرة البحث من تصور مؤداه أن مشكلة الإزدحام فى حركة المرور، لا تعدو كونها نوع من التضخم ينجم عن عجز المعروض من تسهيلات النقل عن مقابلة تدفقات الطلب على الحركة الحضرية. ولا شك أن ذلك يقتضى القيام بتحليل شامل وعميق لجانبى العرض والطلب وبالتالي كيفية التوصل إلى حالة من التدفق المتوازن لحركة المرور.

ومن خلال تحليل العرض والطلب تعرض البحث إلى أسلوب تحليل المنافع والتكاليف فى مشروعات النقل. ويمكن تلخيص النتائج العامة للبحث فى النقاط التالية :

أن الدول النامية لم تأخذ بمنهج تحليل المنافع والتكاليف، كإسلوب علمى راسخ، بل بدأ الإهتمام به فى السنوات الأخيرة وتحت ضغط برامج المعونات الفنية الأجنبية إذ لا تزال أساليب التقييم فى مراحلها الأولية.

أثبت تطبيق نظرية تخطيط النقل الحضري فى الدول النامية أن هذه العملية تحتاج إلى تعديل شامل للأسس والمبادئ التى قامت عليها. تستند إلى الظروف الاقتصادية والإجتماعية والثقافية السائدة فى هذه الدول وتأخذ فى الإعتبار آليات التطور العمرانى والتاريخى الذى مرت به هذه المدن.

إن جزء كبيراً من مشاكل النقل يرجع إلى أسباب إدارية وتنظيمية.

هناك علاقات جدلية بين قطاع النقل الحضري والقطاعات الحضرية الأخرى وبالتالي فإن حل مشاكل المرور يجب أن ويكون فى إطار خطة شاملة للتنمية الحضرية ويكون قطاع النقل جزءاً أساسياً منها.

النتائج على مستوى القاهرة الكبرى

الأسباب التى أدت إلى تفاقم مشكلة النقل فى القاهرة الكبرى:

أسباب تخطيطية.

أسباب إقتصادية وإجتماعية.

عدم الكفاءة فى تخصيص الإستثمارات على صعيد قطاع النقل نفسه.

أسباب إدارية وتنظيمية

أسباب سلوكية تتعلق بالممارسات الخاطئة والقصور لدى مستخدمى الطريق.

- القصور المؤسسى

- أسباب طبيعية وجغرافية

- المركزية الشديدة فى كل المجالات. حيث يتركز فى القاهرة معظم الإستثمارات القومية والأعمال والأنشطة الأخرى، وبالتالي ربع سكان الجمهورية فيها، فضلا عن أن هذه المركزية تؤدى إلى دخول أكثر من مليونى شخص إلى القاهرة يوميا قادمين من الأقاليم الأخرى.

التوصيات

- وضع سلم أولويات إستثمارى يتضمن إعادة النظر فى أولويات الإستثمار فى قطاع النقل، بحيث يتم التركيز على الإستثمارات التى تساهم فى إطلاق الطاقة الكامنة لشبكة الطرق قبل التفكير فى الإستثمارات التى تزيد الطاقة.
- إعادة النظر فى إستخدامات الأراضى، ويقتضى هذا صياغة نموذج لهذا الشأن يتضمن الإجراءات التى تحد من الحركة بين القطاعات المكونة للمدينة ، والتركيز على أماكن العمل والسكن.
- التأكيد على ترسيم الحدود الخارجية للمدينة وتوقيف نموها العمرانى، ولا سيما الإمتداد الرأسى والعشوائى، خارج إطار الطريق الدائرى، والذى يجب أن يشكل حزاماً للمدينة يمنع إنتشار البناء الذى يلتهم الأراضى الزراعية.
- لابد من إنشاء هيئة للتخطيط المركزى تربط كل السلطات على مستوى القاهرة الكبرى بمحافظاتها الثلاث، وتكون مهمة هذه الهيئة إجراء الدراسات اللازمة لتخطيط وإدارة وتنظيم المرور.
- ضرورة تبنى الإستراتيجيات قصيرة الأجل لمواجهة مشاكل المرور وصياغة استراتيجيات قوية التأثير لتحسين خدمة النقل العام بصورة تجذب مستخدمى السيارات الخاصة على إستخدامه.
- لن يكون هناك حل شاف لمشكلة النقل فى القاهرة الكبرى إلا فى إطار تصور شمولى للتنمية الحضرية. وإعادة رسم الخريطة السكانية لمصر كلها، ومنح الأقاليم وزنا من حيث الإستثمارات وتوفير الخدمات مما يؤدى إلى تقليل الإعتماد على القاهرة إلى أقل حد ممكن.

٩ - أثر التغيرات الثقافية على الأنساق التصميمية للنتاج البنائى

نهى محمد حسن الصياد

رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة ٢٠٠٢

يتناول البحث دراسة ظاهرة إسترجاع بعض الأصول والطرز المعمارية الغربية من خلال إستخدام مجموعة من المفردات والأشكال المخزونة والموروثة فى عمليات التشكيل المعمارى، أى ظاهرة أستحداث وإسترجاع التراث وخاصة فى مشروعات الإسكان الفاخر بالمدن الجديدة ويهدف البحث إلى تتبع دور الفعاليات المشاركة فى العملية التصميمية (المنمى والمصمم والمستخدم) وتأثيرها على ظاهرة إسترجاع المخزون التراثى، ورصد مردود الثقافات الواردة على المجتمع المصرى وإنعكاسها على النتاج البنائى المعمارى والعمرانى، ويتحدد نطاق الدراسة البحثية مكانياً فى مدينة السادس من أكتوبر ومدينة الشيخ زايد وخاصة فى مشاريع الإسكان الفاخر والتجمعات السكنية المتميزة والتركيز على واجهات المساكن كتعبير عن إسترجاع المرجعيات التراثية.

وينتهى البحث بعدة نتائج أهمها أن المنتج المعمارى قد تحول إلى سلعة تجارية يسعى المنمى إلى زيادة رواجها عن طريق عرضها بطريقة تجذب إنتباه المستخدم وترضى رغبته فى إقتناء وحدة سكنية - متميزة ذات عناصر وطرز غربية كنمط تفاخرى ومحاولة للإنتماء لمجتمع ثقافى واجتماعى وإقتصادى عالى لتحقيق متطلباتهم فى التميز والرقى.

ويوصى البحث بضرورة صياغة قوانين وإشترطات بنائية تحدد العملية التصميمية وتوفر طابع معمارى وعمرانى متميز ومتجانس للتجمعات السكنية والعمرانية الجديدة يعكس النواحي الثقافية والبيئية للمجتمع المصرى ويحافظ على لغة العمارة المحلية فى ظل التكنولوجيا الحديثة.

١٠ - توازن العرض والطلب بالسوق العقارى المصرى

محمد صلاح محمد

رسالة دكتوراه - كلية الهندسة - جامعة القاهرة ٢٠٠٢

يتناول البحث دراسة أسباب إختلاف القيم الفعلية للتسويق العقارى عن تلك المقدره أو المستهدفة بدراسة الجدوى، ودراسة علاقة الاستثمار والتمويل بالتسويق العقارى، والتعرف على الاساليب الخاصة بالتحكم فى التسويق والعلاقة التبادلية بين أسعار ومعدلات البيع.

ويتناول الجزء التطبيقى من البحث القيام بإستطلاع للرأى بالسوق العقارى بغرض التعرف بصورة عملية على أسباب الاختلاف بين التسويق الفعلى والمستهدف، وأيضاً التعرف على المعوقات المسببة والمؤدية لعدم التطبيق الجيد للرقابة التسويقية.

ينتهى البحث بعدة نتائج أهمها أن المجال العقارى يعتبر أحد القطاعات الاستثمارية الرئيسية فى مصر لتأثيرها المباشر على الإقتصاد القومى، بالإضافة إلى دخول تجارة الأراضى فى سباق المضاربة فى قطاع الإستثمار بما فيها أراضى المدن الجديدة منذ بداية الثمانينات.

ثم يضع البحث نموذجاً يتناول من خلال نظرة شمولية العوامل المؤثرة على السوق العقارى وأسباب اختلاف الواقع الفعلى لتسويق المشروعات عن قيم دراسات الجدوى وتقدير الفرصة التسويقية المتوقعة بما يضمن أقصى ربحيه ممكنه فى ظل الظروف الراهنة.

١١ - الإعتبارات التخطيطية لرفع معدل الإستيطان بالمجتمعات العمرانية الجديدة

محمد وهبة إبراهيم - رسالة دكتوراة - كلية الفنون الجميلة

جامعة الاسكندرية ٢٠٠٣

يتناول البحث دراسة مراحل تطور الفكر التخطيطي للتجمعات السكنية الجديدة بداية من المخطط العام لإستعمالات الأراضي إلى إدارة التنمية العمرانية والتنمية المستدامة وصولاً إلى التخطيط العمراني من منظور بيئي، وتحديد دور المخطط العمراني في وضع الحلول المناسبة للمشاكل البيئية التي تواجه التنمية العمرانية المتكاملة، ويناقش البحث طرق معالجة المشاكل التخطيطية وكيفية الإستفادة من التقنيات الحديثة ونظم المعلومات، كما يتضمن البحث دراسة لبعض الأمثلة المختلفة للمدن الجديدة في العالم.

ويهدف البحث إلى الوصول لمعالجة مدروسة للتنمية العمرانية الجديدة ذات الإتصال الوثيق بتكنولوجيا العصر والخصائص العمرانية التقليدية المتوازنة، والإرتقاء بمناطق الإستيطان والمدن الجديدة لتحقيق أكبر معدل إستيطان لها والرفع من شأنها لتكون نقاط جذب للسكان.

ينتهي البحث بعدة توصيات أهمها ضرورة تحقيق السيطرة على إستخدامات الأراضي بالمجتمعات العمرانية الجديدة لرفع معدلات الإستيطان وأيضاً ضرورة إعادة مفهوم المشاركة الشعبية - للإستفادة القصوى من إمكانيات السكان في تنمية سكنهم كما يضيف البحث وضع مخطط أو إطار متكامل يكفل التنسيق بين كافة الفاعليات المتحركة بالمناطق العمرانية المستحدثة.

١٢ - المردود الثقافى والإجتماعى للصيغ العمرانية

بالمجتمعات العمرانية الجديدة حول مدينة القاهرة الكبرى

أسامة السيد أحمد

رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة عين شمس - ٢٠٠٣

يتناول البحث دراسة البعد الثقافى والإجتماعى للسكان فى التجمعات العمرانية الجديدة التى نشأت حول مدينة القاهرة، وذلك من خلال دراسة مدى تأثير بعض القيم الثقافية والإجتماعية للسكان بالصيغ العمرانية المختلفة داخل النسيج العمرانى لتلك التجمعات، والتى يمكن من خلالها إدراك رد الفعل الثقافى والإجتماعى الناتج عن التشكيل العمرانى بصيغته الجارى تنفيذها الآن. ويخلص البحث إلى أن:

- ١- المخططات التى تم اعدادها من قبل الهيئات المختصة فى تلك التجمعات تفنقر إلى تلبية احتياجات السكان الإجتماعية والثقافية.
- ٢- إهمال البعد الإجتماعى فى هذه التجمعات سيؤدى مع مرور الوقت إلى عدم إتزان جماعى فى المجتمع ومسح الهوية والشعور بالإغتراب وتقليل الإلتواء للجماعة.
- ٣- ملامح الصيغ العمرانية المتواجدة حالياً لها مردود على السكان فى النواحي الإجتماعية والثقافية، ليس فقط من حيث تلبية رغبات السكان ولكن أيضاً من حيث توجيه بعض الأهداف الإجتماعية الثقافية فى المجتمع.

ويوصى البحث الجهات المختصة سواء بالتوسعات والإمتداد المستقبلى لمدينة القاهرة أو الجهات القائمة على كل مشروع على حدة أن يأخذوا فى إعتباراتهم التراث الثقافى الحضارى للسكان فى مثل هذه المدن قبل إتخاذ أى قرار يتعلق بتشكيل بيئات عمرانية جديدة، كما يوصى البحث بأن يستعينوا بالعلاقة بين البعد الثقافى والإجتماعى للسكان وملامح الصيغ العمرانية للبيئة المبنية فى تأصيل بعض القيم وتحسين أداء المجتمع ثقافياً وإجتماعياً.

١٣ - تقويم الأسس والاشتراطات التخطيطية للمساحات الخضراء

والمجتمعات العمرانية الحديثة

ولاء محمد متولى صبيحة

رسالة ماجستير - كلية فنون جميلة - جامعة حلوان - ٢٠٠٤

تهدف الدراسة إلى تقويم الوضع الراهن للمساحات الخضراء بمدينة السادس من أكتوبر، كأحد نماذج المجتمعات العمرانية الحديثة بمصر، من خلال التعرف على الإحتياجات الفعلية للمستعملين للوصول نهائياً إلى منهجية مقترحة من قبل الباحث يمكن الاستفادة منها عند تحديد معايير ومعدلات المساحات الخضراء في المجتمعات العمرانية الحديثة بمصر تتناسب مع إحتياجات المستعملين ومع واقع وظروف مصر.

وتتناول الدراسة ثلاثة محاور أساسية وهي :

- اختبار تطبيقي في منطقة الدراسة الميدانية وهي مدينة ٦ أكتوبر.
 - التحقق من مدى تطبيق المعدلات والمعايير القياسية من خلال الدراسة التحليلية.
 - تحديد إحتياجات المستعملين للمساحات الخضراء ليتم مراعاتها عند تحديد معدلات ومعايير المساحات الخضراء القائمة لتلبية إحتياجاتهم بالإضافة إلى التعرف على مقترحاتهم.
- ومن خلال إستطلاع رأى المستعملين يقترح الباحث منهجية تخطيطية يمكن الاستفادة منها عند تحديد معدلات ومعايير المساحات الخضراء للمجتمعات العمرانية الحديثة بمصر تتلاءم مع إحتياجات المستعملين ومع الواقع المصرى.

١٤ - منهجية تطبيق التنمية العمرانية للمدن الجديدة (حالة الدراسة مدينة السادس من أكتوبر)

مدحت مصطفى خورشيد

رسالة دكتوراه - كلية الفنون الجميلة - جامعة حلوان - ٢٠٠٥

تبحث الدراسة موضوع استراتيجيات تنمية المدن والمجتمعات الجديدة وربطها بالفترة الزمنية التي تغيرت فيها سياسيات التعمير بدءاً بتجربة المدن الجديدة في مصر في السبعينات وحتى ١٩٩٣ (وزارة حسب الله الكفراوي) ، والثانية منذ بداية ١٩٩٤ وحتى الآن (وزارة محمد ابراهيم سليمان) ، لأن المدن الجديدة في مصر منذ نشأتها في منتصف السبعينات تواجه مشاكل عديدة منها ما هو خاص بتنفيذها العام (طرق - بنية أساسية - خدمات - إسكان الخ) ومنها ما هو خاص ببعث الحياة في المدينة وأداء وظائفها بكفاءة (الاستيطان - التفاعل بين المكونات المادية وقاطنيها) ، وتركز الرسالة على مقارنة مراحل تطور المدن وربطها بالإستراتيجيات والسياسات لمعرفة أسباب وأهداف التغيير والآثار المترتبة عليه .

الهدف من البحث :

يهدف البحث إلى وضع منهج تطبيقي للتنمية المستدامة بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة في ضوء مقارنة خطوات ومنهج التخطيط الشامل التلدي من خلال دراسة المشاكل والصعوبات المحتملة في التطبيق لتخطيط المدن والمجتمعات الجديدة وذلك بمقارنة مراحل التغييرات وربطها بالسياسات . كما يهدف البحث إلى ربط منهج التخطيط واتخاذ الاستراتيجيات والسياسات المناسبة بالمتغيرات في الواقع للوصول للرؤية المستقبلية من خلال قاعدة معلومات أساسية ومتجددة للتحليل والمتابعة تحدد إطار مشترك يحكم بين المتنافسين والمتعاونين في عملية التخطيط بغرض زيادة فرص نجاح السياسات والقرارات عن التخطيط الإستراتيجي .

جدوى البحث :

تهتم الدراسة بالحصول على الاستفادة القصوى من التطوير العمراني والتنمية بالدولة في اطار احتياجات القطاع العام والتحكم في التطوير المستقبلي للمجتمعات العمرانية مع ضمان استدامة التنمية العمرانية بها

١٥ - كراسة الشروط لقطع أراضي المستثمرين

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

تضمنت كراسة الشروط لقطع أراضي المستثمرين أربع أبواب رئيسية:

الباب الأول : يختص بالتمهيد للقوانين الحاكمة للأراضي التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

. حيث تخضع تلك الأراضي لقانون هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ والذي يستهدف خلق مراكز حضرية جديدة لتحقيق الاستقرار الاجتماعى وأن يكون الانتفاع بهذه الأراضي طبقاً لهذا القانون.

الباب الثانى : ويختص بالتعاريف الفنية الخاصة بالإشتراطات.

الباب الثالث : الإشتراطات العامة

تعتبر هذه الإشتراطات حقوق إتفاق إيجابية أو سلبية متممة لعقد البيع وأهم بنود هذه الإشتراطات ما يلى :

- لا يجوز تقسيم أو تجزئة قطعة الأرض موضوع هذا العقد بغرض طرحها كأراضى مقسمة للبيع فقط دون إنشاء مبانى عليها.
- فى حالة طرح قطعة الأرض موضوع هذا العقد كمشروع تقسيم أراضى شاملة المنشآت السكنية والخدمية فإنه يسرى عليها كافة الإشتراطات الواردة على قطع التقسيم بالمدينة من نفس المستوى كحد أدنى من الإشتراطات إلا ما ذكر على خلاف ذلك من ناحية إشتراطات الردود والإرتفاعات والأسوار وما إلى ذلك.
- يلتزم الطرف الثانى (المستثمر) بألوان واجهات المبنى طبقاً لمخططات ألوان المبانى ويقوم الطرف الثانى بإيداع تأمين نقدى (يحدده الطرف الأول) لدى الطرف الأول لحين انتهاء أعمال البناء والتأكد من التزامه بألوان الواجهات الصادر بها ترخيص.
- لا يجوز الشروع فى تقسيم وإنشاء أو إقامة أى منشآت بقطعة الأرض موضوع التعاقد إلا بعد الحصول على موافقة معتمدة من جهاز تنمية المدينة بعد تقديم الرسومات والمرفقات التى تشمل توضيح الأرض والمخططات التفصيلية والعامة وتنسيق المواقع والنماذج المعمارية لها.

الباب الرابع : الاشتراطات العامة

المادة الأولى:

الكثافة السكانية

يكون أقصى كثافة سكانية على الفدان ١٢٠ شخص / الفدان على المساحة الصافية لقطعة الأرض.
المادة الثانية:

- نسبة أراضي الإسكان لميزانية استعمالات الأراضي للمشروع.

يتم حساب ميزانية استعمالات الأراضي على أساس ألا تتجاوز المساحة المخصصة لأراضي الإسكان عن نسبة ٥٠% من إجمالي المساحة المخصصة لقطعة الأرض ويخصص الباقي لكل من شبكات الطرق الداخلية وأماكن انتظار السيارات ومباني الخدمات العامة اللازمة للسكان المقيمين بقطعة الأرض بالإضافة إلى المناطق الخضراء والمفتوحة والفراغات العامة وغيرها على أن يترك مسافة ٦ متر أمام الأراضي في حالة عدم وجود طرق آلية (كحرم).

المادة الثالثة:

- نسبة الأشغال للأراضي السكنية داخل أرض المشروع .

يتم حساب مسطح مباني الإسكان على مستوى الدور الأرضي على أساس نسبة الأشغال لكل قطعة أرض من الأراضي المخصصة للإسكان وبما يتفق مع المعايير المطبقة على مستوى التخطيط العام.
- لا تزيد نسبة الأشغال عن ٤٥% من مسطح قطعة الأرض.
- لا تزيد إجمالي نسبة الأشغال للمباني (السكنية والخدمات) للمشروع عن ٢٥% من المسطح الإجمالي لقطعة الأرض.

المادة الرابعة:

الارتفاعات

يكون ارتفاع المبنى المقام على قطعة الأرض:

٤ أدوار بحد أقصى ١٣,٢٠م (أرضى وثلاثة أدوار)

يصرح علوة على الارتفاعات السابق ذكرها بإقامة غرف السطح في حدود ارتفاع إضافة أقصاه ٢,٦م (متران وستون سم) هذا بخلاف خزانات المياه وغرف وماكينات المصاعد وآلات تكييف الهواء في حالة وجودها أعلى السطح بحيث لا يزيد مسطحها عن ٢٥% من مسطح المباني المقفلة المصرح بها.
كما يسمح بعمل بدروم غير سكني أسفل المبنى مستوفيا الإضاءة والتهوية ولا يزيد ارتفاع سقف البدروم عن ١,٢٠ متر من منسوب القياس - على ألا يتجاوز المبنى الارتفاع الكلي المسموح به .

المادة الخامسة:

الخدمات

يتم توفير الخدمات اللازمة لإسكان المنطقة فى إطار مراكز فرعية على أن يضم المركز أو المراكز (الخدمات التعليمية والدينية والتجارية والترفيهية والثقافية والصحية وغيرها) مما يراه المصمم لا زما ويحدد نسبة تتراوح من ٨% : ١٢% من المسطح الأجمالى لقطعة الأرض للخدمات باختلاف أنواعها. تقوم الرسومات المعمارية بمقياس رسم (١/٥٠) ويكون ارتفاع المبنى دور أرضى ودور أول ودور ثانى ولا تزيد نسبة المباني فى منطقة الخدمات عن ٣٠%.

المادة السادسة:

• الارتدادات وممرات المشاة

- ١- الارتداد الأمامي للإسكان لا يقل عن ٤م والخلفى عن ٦م لا يقل الارتداد الجانبي عن ٢٥% من ارتفاع المبنى بحد أدنى ٣م شاملا البروز ولا يجوز إقامة أى منشآت فى مناطق الردود مع السماح ببروز كرانيش وحليات بمسافة ٢٥,٠م.
- ٢- المشاريع التى يستعمل بها التصميم الحضري (العمارات المتصلة) لا يزيد طول البلوك عن ٦٠م ولا تقل المسافة الجانبية بين البلوكات عن ٨م.
- ٣- طول البلوك (قطع الأراضي) لا يزيد عن ٢٥٠م وفى حالة زيادته يتم عمل ممر مشاة كل ١٥٠م.
- عرض ممر المشاة لا يقل من ٨ متر.
- مراعاة ارتباط ممرات المشاة الرئيسية بمراكز الخدمات والمناطق المفتوحة.
- ٤- يجب أن ترتد أى إنشاءات من حدود قطعة الأرض موضوع هذا التعاقد وعلى كافة إضلاعها الرئيسية المحددة لمساحتها الكلية بمسافة لا تقل عن ٦ متر من نهاية قطاعات الطرق الواقعة عليها كحرم للطرق لإمكانيات التوسعات المستقبلية فى شبكات الطرق والمرافق العامة
- ٥- ألا تقل المسافة بين العمارات بالمشروع المعدل ومباني المشروع المجاوز عن ٥٠م شاملة عرض الطريق الفاصل بين المشروعين.

المادة السابعة:

• الأسوار

يجب إقامة الأسوار على حدود قطع الاراضى فور الانتهاء من إقامة البناء عليها مستوفية للاشتراطات الخاصة ببناء الأسوار.

١٦ - أطلس القاهرة الكبرى

الهيئة العامة للتخطيط العمرانى

مركز التخطيط العمرانى لإقليم القاهرة الكبرى

ومركز الدراسات والوثائق الاقتصادية والقانونية والاجتماعية

تم إعداد أطلس القاهرة الكبرى فى إطار التعاون المشترك بين الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بوزارة الإسكان ومركز الدراسات والوثائق الاقتصادية والقانونية والاجتماعية CEDEJ بالقاهرة ، وقد عنيت الدراسة بإظهار وتوثيق حالة القاهرة الكبرى وتفاعلاتها على كافة المستويات العالمية والقومية والمحلية ، كما عنيت الدراسة بتناول مشكلات الإقليم وإظهار الحلول فى ضوء المخططات العمرانية القديمة والحديثة. كما عنيت أيضا بمقارنة إقليم القاهرة الكبرى بإقليم لندن وباريس كأحد الاقليمين الذين يتشابهها معها فى المشكلات.

موجز التقرير:

تحددت حدود الإقليم لأول مرة فى عام ١٩٦٦ وتم اعتباره وحده تخطيطية متكاملة وقد تم إعداد أول مخطط عام ابتدائى للإقليم فى عام ١٩٧٠ (استهدف سنة ١٩٩٠ كنهاية للفترة التخطيطية)، وجرى إعماله بقرار وزارى فى عام ١٩٧٤.

وفى عام ١٩٨٣ تم إعداد المخطط الإستراتيجى للتنمية العمرانية بعيدة المدى للإقليم، وتم اعتماده عام ١٩٩٧، وقد عنى هذا المخطط بوضع خطط وتوصيات لرفع المستوى المعيشى والبيئى للإقليم عن طريق بعض محاور التنمية من أهمها :-

- إنشاء طريق دائرى حول القاهرة الكبرى.

- إقامة مجتمعات عمرانية جديدة بالأراضى الصحراوية المتاخمة للكتلة العمرانية.

وفى إطار تلك التعديلات الجوهرية للمساحات العمرانية الجديدة المضافة للإقليم كما يوضحه الاشكال المختلفة لتطوره.

قامت الدراسة بمقارنة إقليم القاهرة الكبرى بأقليم باريس ولندن وقد تم اختيار هذين الاقليمين نظراً للتشابه النسبى فى الخصائص والمشاكل العمرانية والاقتصادية.

ففى مجال أسس وأهداف إنشاء المدن الجديدة:

- اشتركت القاهرة الكبرى مع مدينتى لندن وباريس فى هذه الأسس والأهداف وجاء من

أهم الأهداف: تفرغ المساحات البيئية لتحسين الكثافات السكانية وتوجيه جانب من

الزيادة السكانية للمدينة إلى خارجها وتحسين معدل الخدمات والمناطق المفتوحة.

وفى مجال مواقع المدن الجديدة:

ثمة إختلاف جوهري بين نموذج القاهرة ونموذجي (لندن ، باريس) وهى أن المدن الجديدة حول القاهرة تم إختيار مواقعها فى مناطق صحراوية تماماً بعكس ما حدث فى النماذج الأخرى حيث اختيرت مواقع المدن الجديدة بجوار أنوية عمرانية قائمة حتى لا تنشأ من فراغ وذلك للاستفادة من هذه الانوية فى مجال الخدمات والمرافق العامة لتقليل التكلفة.

وفى مجال الكثافات السكانية:

فقد تلاحظ حجم وضخامة مشكلة إرتفاع الكثافات السكانية بالنسبة لإقليم القاهرة الكبرى حيث تصل الكثافة السكانية فى نموذج القاهرة الكبرى بما يوازى ٤ أضعاف مثيلتها فى إقليم باريس وحوالى ٧ أضعاف مثيلتها فى إقليم لندن كما تلاحظ إستمرار إرتفاع هذه الكثافات.

وفى مجال مساحات المدن الجديدة بالنسبة لمساحة العمران القائم للاقليم يتضح ضخامة مساحات المدن والتجمعات الجديدة المضافة للإقليم مقارنة بنموذجي باريس ولندن وقد أمكن إيجاز المؤشرات التالية فى ضوء إضافة المساحات الجديدة.

١٧- البعد الاجتماعى لمشكلة إدارة المدن عزلة السكان

دراسة مقارنة لمدينة القاهرة وسان باولو

عزة أمين سرى - المؤتمر السنوى لإتحاد الدراسات الإنسانية والبيئية باريس ٢٠٠٠

تواجه مصر الكثير من التحديات الناتجة عن التغيرات المختلفة والسريعة لإستعمالات الأراضى فى المدن بأحيائها المختلفة ونمو مجتمعات جديدة على أطراف المدن وخاصة القاهرة معظمها ذات طابع عشوائى وهذه التجمعات العشوائية قريبة من مجاورات سكنية لذوى الدخل المرتفع بنيت فى الستينات من القرن العشرين. كما أن نفس تلك المجاورات تواجه تحدى آخر نتيجة غزو الإستعمالات التجارية وما يكتنفها من تغيرات فى داخل النسيج العمرانى لها.

والورقة تحاول إعطاء صورة عن تأثير إدارة المدن أو بالأخص سوء إدارة المدن أو غيابها على المحتوى العمرانى وخاصة للمدن المليونية مثل القاهرة وسان بولو فى البرازيل. وهذه الورقة نتاج لقيام الباحثة بزيارة ميدانية للبرازيل وكذلك كونها مقيمة بالقاهرة مما نتج عنه شعور قوى بتشابه المدينتين رغم بعد المسافات.

وتحاول الباحثة فى نهاية الورقة إستنتاج أن المدن المليونية ونتيجة لغياب إدارة العمران بها تعاني من تداخل الاستعمالات وتغيرها غير المقتن والخارج تماماً عن السيطرة مما يدفع المواطنين للقيام بحماية

أنفسهم من ذلك الغزو بالحراسة الخاصة مما ينتج عنه فى النهاية مواطنون معزولون وغياب لمعنى المدينة بإعتبارها محتوى للتفاعل بين السكان ومكان لممارسة الأنشطة الجماعية.

١٨ - المدن الجديدة : هل يديرها القطاع الخاص ؟

شهيرة الرفاعى

الأهرام الاقتصادية - ١٨ سبتمبر ٢٠٠٠

يتناول المقال مدى إمكانية إسناد إدارة بعض المدن الصناعية الجديدة إلى القطاع الخاص ومدى موافقة أو معارضة آراء المستثمرين والخبراء الاقتصاديين فى ذلك فكانت الآراء على النحو التالى:

- ليس هناك داعى لخصخصة المدن الجديدة مادامت هناك أجهزة مشرفة على هذه المجتمعات ، فقط يمكن تطوير فكرها ليتناسب مع فكر وأداء القطاع الخاص، أما الخصخصة فإنها تفرض الكثير من التساؤلات حول العمالة هل ستؤدى إلى الحد من البطالة أم إلى تفاقمها ؟ وما هو التأثير على أسعار الأراضي ؟
- أن تنفيذ هذه الفكرة يحتاج الى دراسة اقتصادية توضح مدى العائد على المستثمرين من جراء إنشاء هذه الشركات سواء كانت قابضة أو تابعة بالإضافة إلى ضرورة حل ثلاث مشكلات رئيسية مؤثرة على المستثمرين هى البنية التشريعية والبنية الرقابية وعدالة الضرائب.
- هناك العديد من الأسئلة لابد من الإجابة عليها قبل التحويل إلى كيانات اقتصادية خاصة بمفهوم شركة تملك وتبيع للمستثمرين فما هى التزامات هذه الشركات تجاه الخدمات مثل استكمال البنية الأساسية وهل سيكون الأمر مطروحا لفترة مرحلية أم سيتم التحويل على خطوة واحدة إلى شركات خاصة.
- التحويل إلى شركة مساهمة يتطلب دراسة جدوى ولكن التخوف الأساسى هو أزمة السيولة وعدم توافر الأموال.
- النموذج المقترح لإدارة المدن الجديدة لابد وأن يأخذ فى الاعتبار المشاركة الشعبية والفصل الوظيفى للسلطات واللامركزية فى عمليات الإدارة.

١٩ - تقييم تجربة المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة فى مصر

م. أمل فؤاد محمود أبو السعود

معهد التخطيط القومى - القاهرة - ٢٠٠٣

تتناول الدراسة إبراز تجربة المدن الجديدة فى مصر بدءاً من الدوافع التى كانت وراء خوض التجربة، ومروراً بالتجربة نفسها وعرض لواقعها الحالى ووصولاً إلى تقييم هذه الخطوة الهامة على طريق التنمية والمستقبل. وتعرضت الدراسة إلى التخطيط للمدن الجديدة فى المستقبل بعرض لمخطط التعمير والتنمية فى مصر حتى عام ٢٠١٧ والذى تصل فيه المدن الجديدة إلى ٤٤ مدينة تستوعب حوالى ١٥ مليون نسمة.

وتناولت الدراسة خلال ذلك توضيح لمفهوم ثلاث أنواع من المدن الجديدة هى المستقلة والتابعة والتجمع العمرانى.

أوضحت الدراسة أنه من الخطأ عقد مقارنة بين التكاليف التى تحملها المجتمع فى إنشاء المجتمعات الجديدة وبين ما استوعبته هذه المجتمعات من كثافة سكانية، حيث إنه يجب أن يبنى تقدير العوائد التى تعود على المستوى القومى من إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة على أسس واقعية بحيث يدخل عند حساب هذه العوائد بعض العوامل مثل تكلفة الإمتداد العمرانى العشوائى على أرض زراعية، وهذه التكلفة ليست فقط اقتصادية بقدر ما تسببه هذه العشوائيات من أمراض إجتماعية وغيرها:

ومن ناحية أخرى يجب أن نأخذ فى الحسبان الفوائد التى تعود على المجتمع متمثلة فى عوائد المشروعات الاقتصادية والإجتماعية التى تتوطن بالمجتمعات الجديدة وما توفره هذه المشروعات من فرص عمل حقيقية، وما تضيفه المجتمعات الجديدة من إمكانيات النمو المستقبلية لمناطق جديدة حولها. يتطلب الأمر تبنى إستراتيجية عامة واضحة تساعد فى تحقيق تنمية المجتمعات الجديدة وتفعيل دورها. وفى هذا الإطار ينبغى أن يتم التخطيط لتنمية المجتمعات الجديدة من خلال دراسات واقعية تهتم بوسائل تنمية كل مدينة جديدة على حدة- حيث أنها تتنوع وتختلف فى مواقعها وأسباب الهجرة إليها والإقامة فيها- وأن تعمل على ربط تنمية كل مدينة بتنمية المراكز الحضرية حولها والتى هى مناطق تؤثر وتتأثر بتنمية المدينة الجديدة وبما يحقق أهداف التنمية الاقتصادية المكانية.

٢١ - البعد الاجتماعي والصحي والنفسي لتصميم المسكن الملائم والتجمع السكني

دينا كمال الدين شهيبي وآخرون

المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء ٢٠٠٣

يمثل إنتشار التدهور العمراني والصحي والاجتماعي في عديد من مناطق الإسكان الجماعي أحد المشكلات المهمة التي تواجه المسؤولين والمتخصصين على حد سواء في مجالات الإسكان والعمران. خلصت الدراسات السابقة إلى إغتراب المشروعات المتعلقة بالإسكان بشكل عام، وبالإسكان الجماعي بشكل خاص، عن الإحتياجات الفعلية للإنسان ومشاكل المدينة المعاصرة والتي نتج عنها ضغوط نفسية وإجتماعية أدت في كثير من الأحيان إلى سلوكيات سلبية داخل المجتمع من تولد لمشاعر عدم الرضا والانتماء وفقدان الهوية وإنتشار العديد من مظاهر التدهور العمراني. والبحث الحالي يتجاوز دراسة مظاهر التدهور العمراني والمعماري في مناطق الإسكان الجماعي وأسبابها إلى كيفية إسهام الدراسات والبحوث في إمداد المصممين والمخططين بما يمكن أن يساعدهم في التعامل مع التحديات التي تواجه تصميم بيئات تتواءم مع إحتياجات فئة معينة من السكان في مشروعات الإسكان الجماعي، ويتم تنفيذ البحث بالمشاركة مع أكاديمية البحث العلمي.

أهداف المشروع البحثي

ينقسم البحث إلى ثلاث مراحل لكل منها مجموعة من الأهداف فالمرحلة الأولى للدراسة تضمنت تطوير وبلورة إطار نظري للعلاقة بين الخصائص المادية للتجمعات السكنية وبين الجوانب الاجتماعية والنفسية والصحية للسكان بحيث يربط ما بين النظريات والدراسات السابقة مع توضيح العلاقة بين التصميم وسلوك المستخدم للمكان. والمرحلة الثانية تتضمن البحث الميداني من أجل الوصول إلى الأهداف التالية :

- التعرف على الوظائف المباشرة وغير المباشرة للبيئة السكنية وأهميتها النسبية للسكان
- التعرف على الخصائص التصميمية التي تعوق أو تساهم في تلبية إحتياجات السكان .
- التوصل إلى منهج إسترشادي للمصمم من أجل توفير المناخ الملائم للسكنى فى بيئة سكنية ملائمة لفئات المجتمع المختلفة، وذلك في المرحلة الثالثة من هذا البحث.

وتأتى أهمية هذه الدراسة فى توجيهها إلى تطوير منهج يشمل مجموعة مفاهيم مستخلصة مجمعة من المجالات العلمية المعنية لتخدم فى النهاية جميع الجهات التى تشترك فى صياغة المسكن والبيئة السكنية : المخططون – الممولون – المعمارىون ، بالإضافة إلى فئات أخرى مثل الباحثون والدارسون الجدد فى مجال الإسكان باعتبار نتائج البحث بمثابة قاعدة بيانات وتوجه فكرى لنتاول حل مشكلة الإسكان.

Abstracts:

Workshop: Gated Communities as a Global Phenomenon; Hamburg 1999
published as:

Glasze, Georg and Günter Meyer (2000): **Workshop Gated Communities - Global Expansion of a New Kind of Settlement. In: DAVO-Nachrichten N° 11: 17-20.**

Klaus Frantz : **Gated communities in US-American cities**

In the past fifteen years the construction of gated communities has become a mass trend in US-American urban development. It is estimated that there are more than eight million people in the US living in gated communities today. In all the metropolitan areas of the Sunbelt states, and to a lesser degree also in the rest of the country, they have not only changed the American urban landscape but the suburban society and its lifestyle as well. In the USA these communities are settlements which are mostly privately built and maintained. The residents cut themselves off from the outside world using a number of defensive measures such as guarded or remote-controlled gates, walls or fences.. Gated communities are one element in US-American cities that reflect the progressive trend towards privatization of urban services, and an increasing polarization, fragmentation and diminished solidarity within urban society.

Jan Wehrheim : **Segregation as separation—gated communities as a new part of the "Quartered City"?**

Gated communities with their exploding extension and varying forms have a growing impact on structure and inhabitants of US-American cities. This changes the assumptions of research on segregation. The face of cities and the function of different quarters change with the building of walls and the privatization of streets. Gated communities fix segregation. Safety is becoming a major criteria for the choice of residence. Hence the spatial configuration of Peter Marcuse's concept of the "Quartered City" also changes. This supports the claim that certain types of gated communities might supersede single "cities" of the "Quartered City". Additionally, cities become more and more fragmented but simultaneously manifest themselves in a new duality of "safe" and "dangerous" spaces or in Marcuse's terminology in "exclusionary enclaves" and "ghettos of the excluded".

Ivan J. Townshend : The commodification of age segregated communities in the third age: an exploration into community structures and their contribution to well-being.

This paper focuses on one of the spatial or geographical manifestations of the emergence of the Third Age, namely the growth of age segregated (often walled) retirement villages within cities, in which a number of key features of "community" are commodified by developers and often enforced through restrictive covenants. An attempt is made to identify the multivariate "structures" or "elements" of community within these and other areas, and to assess the degree to which "community", which is conceptualized and empirically verified as a set of social, behavioural, and attitudinal features, contributes toward individual psychological well-being and enhanced levels of self actualization. Results suggest that community (as a set of distinctive elements) contributes little to enhanced levels of well-being in the age-exclusive (walled) communities, although the findings also point to significant differences in the types of community structures which are important in this type of community.

Guy Thuillier : Buenos Aires: Gated communities in the Greater Buenos Aires: the new suburban utopia ?

In the suburbs of the Greater Buenos Aires, a conurbation of 11 million inhabitants, gated communities are flourishing. If this form of settlement is known in Argentine since the 1930s,

when the first country clubs welcomed the rich and famous on week-ends, they multiplied in the 1970s, a period of social violence and instability. Nevertheless, the real boom started in the mid 1990s, when gated communities became a large-scale form of permanent housing, accessible to the middle-class. Today more than 300 of those closed neighborhoods host an estimated fast growing 20 000 residents. In the areas where they tend to concentrate, by snowball effect, they contribute to reshape the suburban landscape, adding their walls and fences to a patchwork of slums, low-income self-constructed neighborhoods, class-segregated malls and supermarkets, reserve or agricultural land. Finally, this new form of urban fabric challenges the traditional sense of urbanity of the Buenos Aires inner city, based on open and shared public spaces.

Ulrich Jürgens, Martin Gnad : **Gated communities in the Johannesburg area—experiences from South Africa**

In the course of a broad liberalization and globalization of the South African society, the transformation of the apartheid-city to the post-apartheid-city has contributed to an increase in crime or just to a feeling of insecurity among the people. Urban blight has changed a lot of the inner cities into "no-go-areas" for blacks and whites. For protecting oneself against the environment, living areas have been created in the suburbs since the end of the 80s whose uniqueness and exclusiveness are defined by the amount of safety measures. They are called walled communities or security villages, and their population structure represents a combination of social and racial segregation elements. Statistical basis are our own empirical investigations which have been carried out as a complete survey in two housing areas in northern Johannesburg in 1999. South African families' traditional wish for big estates and a home of their own is replaced by wishing to live in townhouses, cluster housing and sectional title flats with a shared use of swimming pools or tennis courts.

Harald Leisch : **Gated communities in Indonesia.**

The development of gated communities in Indonesia started in the mid-1980s, but so far, no research has been conducted about this settlement type there. Especially people of the middle class (mainly ethnic Chinese) choose to live in a gated community because of security reasons. Since young couples are the main buyers of houses in such areas, the mean age of the population is comparatively young, with often only two generations living in a house. Some real estate provides all necessary facilities (schools, shopping center, health care, etc.), but not inside the gated area, because they should be open to the public. The social life of the residents is not concentrated within the boundaries of their living area; they know their neighbors neither better nor less than residents in open communities. In fact, it is wrong to talk about gated communities.

Rainer Wehrhahn : **Gated communities in Spain**

The creation of gated communities in Spain is connected with the sub-urbanization of the upper class since the 1960s. Up till now, the amount of gated communities is still very low in comparison with North and Latin American cities, although its number has been growing remarkably since about 20 years. The reasons for this increase are mainly based on a rising request for security; up till now, prestige, status and lifestyle only play a minor role. There are different types of gated communities. These can be differentiated according to their main function, their leisure and commercial equipment, the social status of the inhabitants, the degree of efficiency of safety measures and the degree of separation. Gated communities for the middle class can be regarded as a new development, as well as those for more or less affluent retirees in coastal and mountainous areas in Spain.

Ernst Struck: **Gated communities in Turkey**

There are gated communities for all income groups in Istanbul and at the south coast. With a

higher social position of the inhabitants we find a much higher technical or constructional isolation and segregation. Type 1: Ordinarily small settlements, with very exclusive villas but without shopping or service facilities. They are walled and have protected gates. It is an extremely private and hidden housing area. Type 2: Larger residential areas, with luxury blocks of flats, partly mixed with villas, for the upper middle-class. They have infrastructure with supermarkets, schools etc., but are less "gated". Most of them are situated on private but for everyone open ground—this area and the facilities are under security control, the entry to each block is protected by strong security systems. Although without outside delimitation they are isolated or segregated by their physiognomy. This is a special type of gated communities without visible "fortifications". Type 3: Gated communities on a low income level of their owners in the booming suburbs and former gecekondu, the in-migration areas of the rural population. Solely blocks of flats of simple standards, without community facilities but walled or fenced.

Ellen Mutschmann: **Gated communities in Istanbul**

The global and national liberalization of the economy has caused major changes in politics, economy and society in Turkey. This has also affected the urban development of the metropolitan areas resulting in the construction of gated communities since the early 1990s. The paper analyzes the expansion of this new type of settlement in the outskirts of Istanbul. Based on an extensive survey by the author, the study focuses on the architecture, infrastructure and socio-economic situation of the gated communities. Furthermore, the resulting consequences for the social segregation of the urban society in Turkey are discussed.

Georg Glasze: **Gated settlements in Lebanon**

In Lebanon one can differentiate three types of gated residential projects: Firstly, the gated beach and mountain resorts offer small apartments, as well as a lot of natural (beach, view) and artificial (pool, tennis court) amenities. Secondly, compounds offer big apartments, intended to be used as permanent residences. Thirdly, gated villa districts and gated model towns are constituted by independent villas. These projects hold private rules concerning zoning and architectural design. The self-sufficiency of the gated model towns will include schools and medical institutions. As there is hardly any special community within these projects, the author proposes "gated settlements" as a more neutral term.

Those people, who established themselves during the wartime (1980s) in the resorts and compounds, looked for islands of well-being and protection, where the secure supply with water and electricity was guaranteed. In the nineties, the search for an environment to realize a "modern" (often-imported) lifestyle became the main motivation.

Anton Escher: **Gated Communities in Syria**

Indeed, nowadays there are no gated communities in the strictly definition of the term. We have to recognize, that until now Syria is all over a "totally protected area". But nevertheless there are a lot of housing impacts we can consider the first steps to gated communities. In the distance of about ten kilometers northeast to the capital Damascus there was a European designed housing project called Dummar-Project. Because the new dwellers in this location are full of fear, it was planned to implement a network of security service around and between the settlement. But when the new houses get used, social control was enough. In this times there are a lot of summer house communities in the Qu'alamun hills and in the Ghouta area around Damascus. Similar settlements you can find around Aleppo. Until now these settlements are gated with fences and walls and protected on a very low level by keepers. In reflecting the development of the Syrian society and global processing, we can aspect in future that these settlements will be the gated communities in the strictly meaning of the sense.

Günter Meyer: **Gated communities in Egypt**

The expansion of gated communities in Egypt began in the early 1980s when the government started to sell land for the construction of villages along the beaches of the Northwest coast. Since then, more than 200 gated communities—each with up to 2000 villas, chalets and apartments—have been established or are under construction in this area. High walls define their perimeters. They have controlled access through massive gates, where uniformed guards stop all people seeking entrance. This kind of gated communities has recently also started to spread along the coast of the Red Sea and along the beaches of Sinai. In addition, since the mid-1990s a similar development has been observed around Cairo, where luxurious settlements surrounded by high walls are under construction or already inhabited by the elite. Dreamland, Utopia, Garden City and Beverly Hills are some of the major 15 projects with up to 3000 villas in each settlement and a planned investment of 3.5 billion US\$. It has become obvious that the number of luxurious dwellings in these gated communities is exceeding the actual demand by far which has recently resulted in stagnating and even declining prices.

Mohamed Abd -el-Kader: **Architecture of the new community. Economic liberalization and the corresponding physical features**

Egypt's transition to capitalism, by the late 1980s, has led to the emergence of 'new' urban forms such as that of 'gated communities' proliferating around Cairo. This paper addresses the significance of the urban and architectural features of gated communities in Egypt through the analysis of two projects. These represent different scale, ownership and development patterns. Jürgen Habermas's definition of the trends characterizing the contemporary architectural production (neo-historicism, postmodernism and alternative architecture) is governing the analysis. Besides, a historical reference takes place, focusing on what is 'Mediterranean' (as it is used in the Egyptian discourse to describe the style of the majority of these projects). In an attempt to contextualize the architecture and urban form of the new communities, they are looked at through a number of theoretical frameworks such as tradition, resistance and identity. The author's main argument is that the adopted 'Mediterranean' style is a response to new qualitative, functional and economic imperatives in the society.

Konrad Schliephake: **Foreigners in a "Closed Society" - Gated communities in Saudi Arabia**

Although privacy in living quarters is a part of Arab and Islamic tradition, the different communities and quarters of the modern Arabian town were not physically separated or secluded. But, no concept of separation of groups has filtered into modern town planning (which was, incidentally, nearly exclusively done by western, non-Arab architects until now). Gated communities, generally called "compounds" in Saudi Arabia, appear as a common feature with the massive influx of foreign manpower in the 1970s. Today, it forms together with their families' approx. one third of the country's more than 20 million inhabitants. Upon demand from the companies Saudi landowners constructed and rented out housing areas with villas and/or multi-story buildings, including all amenities. The clientele was foreign, mostly employed by the same company or public institution.

From AL SOLIMAN (1989) and our own findings we can distinguish the following types of compounds:

Planned communities/compounds built for the purpose of private companies with further distinction between

Work camps with plywood or metal containers generally sold or removed at the end of the contract, for the respective workers without families;

Purpose-built living quarters for expatriate families originally employed by the same company, but now seen as a commercial venture and open to various groups;

Planned communities/compounds built by the government for housing purposes and generally only open to its employees;

Planned communities for industrial, administrative or military purposes where seclusion for

security reasons is one of the main elements.

No detailed empirical findings have been published up to now concerning the number, the structure and the socio-economic life of Saudi compounds. From a list given by the Jeddah Chamber of Commerce and Industry we can calculate that approx. 1% of Jeddah's total population of 2 million people (one half foreigners) live in up-market compounds. These cater for high-income expatriates from European, North American and Northern Arab countries. A phenomenon, which originally was thought to be ephemeral, has become a part of Saudi everyday life. The former links between the compound communities and specific companies have been loosened. Landowners now see compounds as an important segment in the market of landed property where they get higher rents than with other types of housing.

Whereas Saudi families migrate to individual walled villas outside the city centers (the latter are left to the tertiary sector and foreigners of lower income) expatriates with their families - non-Muslims and Muslims alike - prefer gated communities which offer all amenities for the group as well as a positive social life.

Saudi planners officially see the influx of foreigners as a time-limited phenomenon linked to a certain phase of the development process. However, up till now, the number of foreigners continues to increase and this means that the demand for compounds will exist well into the future.

It remains to be seen whether the innovation of compounds will disappear with the replacement of foreigners who were at the origin of this special type of housing. It might alternatively become part of the housing tradition of Saudi Arabia. There, already several groups (for instance members of the upper class) live in their palaces, which are nothing else than gated communities.

Harri Andersson, Department of Geography, University of Turku, FIN-20014 Turku, Finland.
E-MAIL:

HYPERLINK "<http://www.gated-communities.de/harri.andersson@utu.fi>"

Gated City Center: Controlling the Public Realm.

The spatial form of a city is the outcome of a variety of social, economic and political processes. The factors contributing to it serve to depict certain historical situations, which are part of a larger social reality and will explain the changes, which have taken place in the urban area at particular moments in time. City centers yield examples of physical and social environments, which have been created at different periods in time, and under different historical conditions. Business environments in city centers reflect the dominant social and political values and the economic circumstances in which they are taking place. They also are very sensitive to control the public realm using different kind of surveillance systems. This paper focuses on existing practices (success and failures) and future development of business activities and gated urban environments. The development of business activities in city centers will require urban environments, which should be safe for consumers as well as business itself. In many European cities the improvement of business environments has successfully created new urban areas by opening run-down parts of the city centers, but at the same time producing ,new gates™ by strong control systems. This paper will also ask ,how far the security-oriented redevelopment can go without losing the social meaning of traditional city center.

**Martin Coy, Department of Geography, University of Tuebingen,
Hoelderlinstrasse 12, 72074 Tuebingen, Germany. E-MAIL:**

HYPERLINK "<http://www.gated-communities.de/martin.coy@uni-tuebingen.de>"

Gated Communities in Latin American Megacities: Case Studies in Brazil and Argentina.

Within recent years the expansion of gated communities has become an increasingly important element in the changing Latin American megacities and their suburban areas. In this paper, the

internal structure and differentiation as well as sociospatial consequences are discussed based on case studies. The increasing fortification of the privileged is a visible consequence of the continuing intensification of social disparities and spatial fragmentation. Gated communities in Latin American cities are generally planned as a whole by project developers and designed with sophisticated security measures; they can be classified according to their location as inner city and suburban types. They represent an especially dynamic real estate product with a high return of capital. Public control has, by far, less relevance than the private interests. Gated communities can be seen as new extraterritorial spaces. Within recent years, particularly large edge-city-like projects have emerged in suburban areas. The successes of gated communities can mainly be accounted for by the fear of crime. At the same time, they are an expression of the increasingly diverging lifestyles of urban society under the influence of globalization. With gated communities, new islands of wealth emerge in the ocean of poverty, a feature that characterizes the increasing fragmented structure of the Latin American City. Keyword: social geography, Latin America, urban fragmentation.

Klaus J. Frantz, Department of Geography, University Innsbruck, 6020 Innsbruck, AT. E-MAIL

HYPERLINK "<mailto:Klaus.frantz@uibk.ac.at>"

Klaus.frantz@uibk.ac.at

Gated Communities in the USA – the Case of Metro-Phoenix.

In the last fifteen years the emergence of gated residential areas has become a mass trend in U.S. urban development. It is estimated that more than eight million people live in these communities today. Throughout the country they have changed the urban landscape as well as suburban landscape and its flexible lifestyle. In the U.S. these communities are mostly privately built, and a homeowner association and its hired staff maintain them. They are fenced or walled off and a privately organized neighborhood watch, professional security guards or high-tech surveillance systems often additionally protect the residents. Gated communities are one element in American cities that reflect the increasing polarization, fragmentation and diminishing solidarity within urban society and the progressive trend towards privatization of urban services. The research was carried out in Phoenix AZ, an urban conglomerate of twenty-three cities and 2.8 million residents. In order to obtain first-hand statistical material and information, an attempt was made to map all the gated communities of Metro-Phoenix and record the total population. In addition, numerous interviews were carried out with residents of these fortified enclaves, with developers, homebuilding, real estate agents, security people, and other professionals, as well as representatives of homeowner associations, to obtain qualitative data. Analysis of these data reveals who lives there and why, and sheds light on questions such as why these gated communities are built and how they are managed and maintained.

International Conference on Private Urban Governance; Mainz 2002, June 5 to 9, The Institute of Geography at the University of Mainz (Germany), supported by the German Research Fund (DFG).

Evan McKenzie (Chicago), **Private Residential Governance in the USA: Why is it happening and what does it mean?**

Privately governed residential enclaves known as common interest housing developments (CIDs), about one-fifth of them gated and walled, are the predominant form of new housing in the USA's fastest growing cities and suburbs. Over the last 30 years, this massive privatization of local government functions, consisting of over 230,000 housing developments containing almost one-sixth of the nation's population, has changed the appearance and organizational structure of American urban areas. CID housing has become the predominant form of new

housing construction in America. About one-third of the housing constructed in the USA since 1970 has been in CIDS, and in many metro areas more than half the housing is in CIDS. Common interest housing includes planned developments of single family homes, townhouses, and condominiums. These developments involve a form of ownership in which home buyers purchase both an individual interest in a particular unit and another interest, consisting often of streets, recreation centers, golf courses, and other facilities, which they own in common with all residents in the development. They buy their property subject to voluminous sets of deed restrictions, rules, and regulations, under which all owners agree to make monthly payments to a homeowner association, a private government into which all residents are enlisted at the moment of purchase. The association is run by the residents, supported by cadres of lawyers and other professionals, and it enforces the deed restrictions against all residents and manages the use of property and other aspects of life in the development. Increasingly, CID housing involves homeowner association-administered security measures, which typically include walls and gates, and may involve hiring guards and even private police forces. Two of the most important issues are: first, why it is happening; and second, how we should conceptualize it.

I argue that the CID revolution is driven by the motivations of developers and local governments on the supply side, and consumers on the demand side, with the supply side interests predominating over the demand side.

How should we understand the fact that CID housing is the predominant form of new housing ownership in America's fastest growing areas? I consider the institution in light of two staples from the conceptual apparatus of liberal democratic theory: the so-called "private-public distinction," and the state/market/civil society sectoral analysis. I argue that the best way to fit CID housing into these twin frameworks is to use fuzzy set theory. I then describe eight different interpretations for the rise of CID housing that emerge from the literature. I conclude by arguing that in many parts of the USA the rise of CID housing is best viewed as an extension of state authority.

Setha Low, *Unlocking the Gated Community: Moral Minimalism and Social (Dis)order in Gated Communities in the United States and Mexico*

This paper outlines a sequence of theoretical and empirical findings from anthropological and sociological studies that help to explain the emergence of private urban governance and gating in the United States. Data drawn from a qualitative study of residents living in gated communities in New York and Texas will illustrate the theoretical points. Private urban governance of gated communities has grown out of a series of socio-historical legal and spatial arrangements within the United States. The gated community is an example of a new form of social ordering focuses on concealing or displacing offensive people or activities rather than eliminating them. Social order is produced by creating zones where the protected group is shielded from others' behavior. Constance Perin pointed out over twenty years old that Americans were using land use controls for symbolic and social ends. This new system of socio-spatial regulation promotes safety for the privileged few by excluding those who are considered dangerous, and diminishes the scope of collective responsibility for producing social order characteristic of the modern state. Urban and suburban spatial separation in the United States has a long history based on racism. Cities continue to experience high levels of residential segregation based on discriminatory real estate practices and mortgage structures designed to insulate Whites from Blacks. Since the 1980s there has been a pattern of hyper-segregation in the suburbs, reinforced by patterns of residential mobility by race in that Blacks are less likely to move to the suburbs in the first place, and then more likely to return to the city. Middle class and upper middle class neighborhoods also exhibit a pattern of class segregation by building fences, cutting off relationships with neighbors, and moving out in response to internal problems and conflicts. Sally Merry documents how the state has expanded its

regulatory role through zoning laws, local police departments, ordinances about dogs, quiet laws, and laws against domestic and interpersonal violence that provide new forms of segregation of family and neighborhood life. Thus, class and racial segregation is reinforced by planning, policing, and spatial practices, and implemented by zoning laws and regulations. The gated community is an extension of these practices. The creation of common interest formations (CIDs) provided a legal framework for the consolidation of residential segregation. Common interest development describes “a community in which the residents own or control common areas or shared amenities,” and that “carries with it reciprocal rights and obligations enforced by a private governing body”. Specialized covenants, contracts, and deed restrictions that extend forms of collective private land tenure and the notion of private government were adapted by the lawyer and planner Charles Stern Ascher to create the modern institution of the homeowner association. Private land use controls in the United States are not new, but there is a trend away from governmental control over land use toward an increased reliance on privately created controls. The shift in the zoning process from a publicly debated and voter-enacted system to a privately imposed system may be far more restrictive than any state statute or local ordinance. Gated communities and their use of CIDs legal restrictions are instituting an extreme expression of the American dream.

Georg Glasze, Department of Geography, University of Mainz, D-5509 Mainz, Germany. E-MAIL

HYPERLINK "mailto:g.glasze@geo.uni-mainz.de"
g.glasze@geo.uni-mainz.de

Enclaves of Well-Being: Gated Housing Estates in Lebanon as Private Small Scale Solutions for Nationwide Problems.

The Institute of Geography in Mainz has initiated a research project to analyze the driving forces behind new gated housing estates in the Arab World and the social consequences that emerge. I present results from Lebanon, which are based on several hundred standardized interviews with inhabitants of gated settlements and more than seventy qualitative interviews with actors of the private and public sectors. Mapping all the projects in Lebanon, analyzing their architecture, the advertisements, public and private regulations as well as observing the lifestyle in these settlements completed the fieldwork. On one hand there are some precursors in Lebanon, for example, hotels that were turned into co-ownership resorts during the civil war. On the other hand, especially in the post-war period, it became clear how returning expatriates imported architectural ideas and related lifestyles. Sources are the apartment compounds and gated communities in North and South America as well as the compounds of the western and Levantine working force in Saudi Arabia. In the Lebanese context, these enclaves of well being, fill the gap left by an insufficient supply of public goods and weak public regulations. The reliable availability of water and electricity, the presence of security services and the availability of green spaces constitute private solutions and answers. However, one must ask to what degree does satisfying the needs of inhabitants diminish their motivation to participate in civic processes in order to achieve solutions to a nationwide scale?

o, Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa, Rita Raposo, Instituto Superior de Economia e Gest Portugal.

E-MAIL:

HYPERLINK "mailto:rraposo@iseg.utl.pt"
rraposo@iseg.utl.pt

Gated Communities in Portugal: A Case Study of Lisbon Metropolitan Area.

While introducing a sketch of how gated communities generally developed in Portugal, this presentation will specifically focus on the Lisbon Metropolitan Area, where the largest

concentration in the country can be found. The purpose is to describe the main features, types and locations of gated communities within that area as well as to give an outline for the reasons why gated communities have developed. Several research methods and techniques are used: observation, analysis of legal regulations of land use, building and ownership. Analysis of demographic, spatial, social, and economic data as well as housing and real estate statistical and qualitative data; content analysis of sales and marketing brochures and advertisements, and finally, interviews with several social and economic actors. The mapping and characterization of the phenomenon relies upon different sources such as newspapers, local councils and real estate developers. The case study concludes with the presentation of the most important relations to be established between the phenomenon and the wider context of recent spatial, social and economic changes that are occurring in the area. The importance of the following phenomena is stressed; the decentralization of the people and activities within the metropolitan area; the extension of the urbanization process; the decline and privatization of public space.

Blandy, S., Parsons, D.

Gated Communities in England: rules and rhetoric of urban planning

The number of private gated developments continues to grow in Britain, in apparent contradiction to the government's urban policy aims of developing balanced, sustainable, mixed communities. There has been no official recognition of the trend towards gated communities, nor any national debate about their desirability as a built or social form. Contradictory guidance is given to local authorities about the design priorities for new housing developments. A case study tracks the planning process of a gated community in Sheffield in order to illustrate the problems of regulating this new form of housing. Interviews with key players in this development inform discussion about the supply and demand for gated communities, which are found to be influenced by globalized marketing trends for ideal housing types, and a pervasive fear of crime. The issues, which are highlighted by the growth of gated communities in Britain demand more attention than can be provided by the current policy vacuum.