**مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة**

**بين النظرية والتطبيق**

**( البحث عن النظرية المحلية )**

**للدكتور عبد الباقى إبراهيم**

1. **مـقدمـة :**
   1. بدأت الخطوة الأولى فى البحث عن النظرية المحلية للتنمية العمرانية فى السبعينات عند مراجعة المخططات التفصيلية لمناطق الأمتدادات العمرانية لبعض المدن السعودية حيث كانت تطبق أنماطاً تقليدية لتقسيم الاراضى تتمثل فى مناطق سكنية جديدة تحيطها شرايين الحركة الرئيسية الفاصلة بين المناطق وتتخللها شرايين الحركة الفرعية الداخلية ثم شرايين الحركة الثانوية مكونة شكل   
      " المفروكة " يتوسطها مركز الحى الذى يضم المسجد والخدمات التجارية والأدارية والصحية ويتم تقسيم الاراضى للأغراض السكنية بحيث تحتل المساحات الأكبر المحيط الخارجى للمنطقة السكنية مطلة بذلك على شرايين الحركة الرئيسية حول المنطقة ومصرح لها بالأرتفاع الأكبر ، وتحتل المساحات الأصغر المناطق الداخلية التى تقل فيها الأرتفاعات تدريجياً إلى أن تصل إلى حدها الأصغر عند مركز الخدمات ، ثم يقوم القطاع الخاص بعد ذلك بإستملاك هذه القسائم بهدف البناء عليها عندما تتوفر لدى أعضائه القدرات المالية ، وهنا تختلف هذه القدرات من مالك إلى اّخر ، الأمر الذى ينعكس بالتالى على القدر الذى يشيده من أدوار البناء المسموح بها فى كل قسيمة ، وتختلف معدلات التنفيذ بإختلاف توفر القدرات المالية للملاك ، الامر الذى ينعكس بالتالى على الأوضاع العمرانية للمنطقة السكنية فتبنى بعض القسائم كاملة الادوار ويبقى البعض منها ذا عدد متغير من الأدوار وكذلك البعض الاّخر فضاء دون استغلال الأمر الذى يساعد على تفكك الهيكل العمرانى للمنطقة السكنية وبالتالى تدهور طرقها ومرافقها التى لا تستغل بطاقاتها الكلية خاصة فى المراحل الأولى لعمليات البناء والتعمير وتفقد المنطقة السكنية بذلك قوامها المعمارى والعمرانى وتتعرض استعمالات المبانى فيها للتحولات كنتيجة طبيعية لأسلوب تخطيطها فالعمارت الأكثر إرتفاعاً والتى تبنى على المحيط الخارجى للمنطقة السكنية ما تلبث أن تتحول أدوارها الأرضية إلى محلات تجارية وخدمية على جانبى شرايين الحركة الرئيسية المحيطة بالمنطقة ..الأمر الذى يتسبب فى تحول هذه الشرايين من كونها حدوداً فاصلة بين المناطق السكنية إلى كونها محاور جامعة للخدمات المركزية للمنطقتين المتجاورتين تقف على جوانبها السيارات وتختل وظيفة الطريق الذى صمم من أجلها وتصبح بمثابة القصبة الرئيسية للحى التى تجمع على جانبيها نصف المنطقة السكنية التى تقف على جانب ونصف المنطقة السكنية التى على الجانب الاّخر ، ويفقد مركز الخدمات المخطط له فى قلب كل منطقة وظيفته ، هذا بالإضافة إلى ما تسببه هذه الأوضاع التخطيطة المقلوبة إلى زيادة فى قيمة الأراضى على المحيط الخارجى للمنطقة السكنية وتقل تدريجياً حتى مركز الخدمات ، مع ما يتبع ذلك من زيادة الكثافة السكانية على المحيط الخارجى للمنطقة  
       و تقل حتى تصل إلى أقل نسبة لها حول مركز الخدمات ، وهكذا ينقلب التوجه التخطيطى لتعمير المنطقة السكنية ، الأمر الذى استدعى البحث عن منظور اّخر لتحقيق أهداف التنمية العمرانية على اساس الواقع التنفيذى أو العملى الذى يتناسب مع المقومات العمرانية المحلية للمجتمعات العمرانية الجديدة ، والتطور الاّخر هنا يختلف إختلافاً جذرياً عن هذا النمط التقليدى الذى تم تطبيقه فى تخطيط المناطق السكنية الجديدة ، بل ربما يأخذ هذا الأتجاه المعاكس تماماً... بمعنى زيادة الكثافة البنائية فى الداخل وخفضها تدريجياً حتى المحيط الخارجى للمنطقة وتحديد القصبة المحورية التى تقسم المنطقة إلى قسمين كمركز للأنشطة التجارية والأدارية والخدمية وتحديد حركة السيارة فيها كعامل لجذب الأنشطة المختلفة وذلك حتى يمكن تخصيصها بعد ذلك للمشاه ، من هنا يمكن إيجاد التوازن فى قيمة الأرض على المحور المركزى مع قيمتها على المحيط الخارجى ، وبذلك تحتفظ الشرايين الرئيسية التى تحيط بالمنطقة بوظائفها المرورية كفاصل بين المناطق وليس مجمعة لها وما يترتب على ذلك من إقلال من تأثير التلوث البيئى الناتج عن حركة المرور السريعة على الأطراف الخارجية للمناطق السكنية .
   2. من هذه التجربة فى متابعة المخططات العمرانية التى انتقلت من الغرب إلى المدينة العربية ثم تحليلها وتقويمها وإثبات عد ملائمتها للمدينة العربية ثم محاولة وضع البدائل المناسبة لها ، من هذه التجربة كانت البداية للبحث عن النظرية الجديدة وما قد يعتريها من العقبات التطبيقية التى ترتبط بالنظم الإدارية والمالية السائدة من ناحية وأسلوب إتخاذ القرار بشأنها من ناحية أخرى ، هنا برزت أهمية الجوانب التصميمة أو التخطيطية ، واستمر البحث عن عديد من التجارب العالمية فى التنمية العمرانية سواء فى الدول التى كانت تحكمها الشمولية أو الدول التى تحكمها الرأسمالية المطلقة فلم يوجد فى أى منها ما يحقق مقتضيات الأوضاع المحلية للمدينة العربية ، وكان لابد من البحث عن مصادر أخرى من مصادر العلم والمعرفة فلم يكن هناك أفضل من منهج التوسطية والتعاليم والقيم الحضارية الإسلامية كأساس لتوجيه البحث عن النظرية الجديدة فى إطار المحددات البيئية المحلية للمكان
   3. وعلى الجانب الاّخر من الصورة ومن خلال مشاريع تطبيق المخططات العمرانية على المناطق القديمة والتى تبدأ بشق الطرق الجديدة ..حيث أن التخطيط عادة ما يهمه أنسياب حركة السيارات أكثر مما يهمه تأمين حركة المشاه وشبكة الطرق فى كثير من الأحيان تصمم دون أعتبار للنسيج العمرانى للمناطق السكنية القديمة والتى تكونت على مر العصور وأستقرت مقوماتها الإجتماعية ومكوناتها العمرانية ، والطريق الجديد الذى يجذب حركة السيارات يجذب معه حركة التعمير فترتفع على جانبيه العمارات السكنية أولاً ثم ما تلبث أن تتحول أدوارها الأرضية إلى الأنشطة التجارية وأدوراها العليا إلى الأنشطة الإدارية وهكذا تتحول الشوارع الجديدة من شرايين للحركة العابرة إلى شرايين للأنشطة المحلية الجديدة ليتحوصل حولها المجتمع على مدى اّخر من الزمن بعد أن فقد المجتمع القديم مقوماته الإجتماعية العمرانية التى قطعت بشبكة الطرق الجديدة، وهكذا يتحرك جسم المدينة بطريقة عضوية كلما أصابه عارض حتى يلتئم هيكله الإجتماعى العمرانى ليتحرك من إتجاه اّخر ، هذه الحركة العضوية للمدينة تجعلها مثل الكائن الحى الذى يتأقلم مع التغيرات التى تطرأ عليه فى حركة عضوية على مدى الزمن ، من هنا كانت البداية للبحث عن النظرية التى تعالج هذا الكائن الحى أثناء حركته العضوية سواء كان قائماً فى بيئة معينة يحتاج إلى العلاج والإرتقاء أو كان بذرة فى تربة جديدة تحتاج إلى السقيا المستمرة والعناية الدائمة حتى تنضج وتثمر وتصبح قادرة على مقاومة الظروف البيئية والأقتصادية والسياسية ويصبح مفهوم التنمية العمرانية هنا هو عناية مستمرة للمجتمعات الجديدة حتى تصل إلى قوامها الحضرى المتكامل وتستطيع أن تسير أمورها بنفسها حتى تتدخل الدورة الجديدة التى تحتاج فيها إلى العناية المستمرة كغيرها من المجتمعات الجديدة ، والتنمية العمرانية بذلك تصبح حركة مستمرة تدفعها أجهزة قائمة قادرة فى حدود اللوائح والتشريعات التى تحكم نمو المدينة ويأخذ التخطيط العمرانى بذلك إتجاهاً اّخر ليس فى رسم المخططات العامة التى عجزت عن مواجهة المستقبل بقدر ماهو تصميم لإسلوب إدارة وتنظيم وتوجيه الحركة العمرانية على المدى الزمنى عناية بالمجتمعات القائمة ورعاية للمجتمعات الجديدة حتى يستقر قوامها . من هنا بدأت تتبلور النظرية الجديدة.
2. **التجربة التطبيقية والنظرية التخطيطية :**

2-1 إستمر التعامل مع النظرية الجديدة فى مراحلها الأولى من خلال الممارسة العملية لموضع المخططات العمرانية وكان من أهم المشروعات التى تم دراستها فى إطار المنطق الجديد للنظرية هو تخطيط التجمع السكنى رقم (1) شرق القاهرة الذى تم إعداده فى منتصف الثمانينات ، فلم يكن المدخل التخطيطى هو العمل على إعداد مخطط عام للمجتمع السكنى بقدر ماهو تصميم المنهج العملى للتنمية العمرانية مع وضع الهيكل التنظيمى لإدارة التنمية العمرانية كعملية مستمرة ، من هنا بدأ الصراع الفكرى بين ماورد فى نطاق العمل الذى أعد لهذا الغرض والفكر الذى ورد فى البديل الذى عرض على المسئول عن المشروع والذى اتاح الفرصة لتقديم البديل الجديد للمشروع تم تضمينه هذا البديل وفى ضوء تحليل هذا المنهج التطبيقى المقترح وصفت المخططات العمرانية التى تتطلبها كل مرحلة وذلك بعكس المنهج التقليدى الذى يتم فيه وضع المخطط العام ثم تقسيمه إلى مراحل تنفيذية ، وبهذا المنطق يتقدم وضع الأمكانية التنفيذية عن وضع مراحل المخطط العمرانى نفسه حتى يكون قابلاً للتنفيذ ، والفكر التخطيطى بذلك لا يعتمد على نتائج الدراسات الإجتماعية والإقتصادية التى عادة ماتبن على معادلات رقمية محددة يصعب تحقيقها فى الواقع ، فالواقع هنا متغير بتغير الزمان وبتغير متخذ القرار كما هو متغير بتغير المعطيات الإقتصادية والإجتماعية التى يصعب التكهن بها ، وهذه الحقيقة هى إحدى المعطيات التى ظهرت من التقدم العلمى لحركة التنمية العمرانية للمدن والتجمعات السكنية الجديدة .

2-2 قد يستمر الجدل العلمى بين المنهجين المطروحين ، المنهج الأول الذى يؤيد ضرورة وضع المخطط العام الذى يحدد مستقبل المدينة الجديدة على مدى قد يصل إلى خمسة وعشرين عاماً ، ثم تقسيم هذا المخطط إلى مراحل تنفيذية تتولى تنفيذها إدارة تنمية المدينة كما سبق وطبق فى المدن الجديدة فى إنجلترا وفرنسا على سبيل المثال ، الأمر الذى لم يحقق أهدافه المرسومة وأدى إلى البحث عن أسلوب اّخر يسمح بقدر من المرونة فى التعديل فى ضوء المتغيرات التى تطرأ على عملية التنمية العمرانية كما حدث فى مدينة ميلتون كينز الجديدة ، والمنهج التالى المطروح فى النظرية الجديدة والمؤيد لضرورة وضع الخطوات التنفيذية التى يمكن تحقيقها بالتنظيم الأدارى لجهاز التنمية على مدى مراحل بنائه أو تكوينه ثم وضع المخططات العمرانية التى تتلائم مع هذه الخطوات التنفيذية والهدف هنا هو تقديم وضع منهج إدارة التنمية وإقتصادياتها عن منهج التخطيط العمرانى أو بمعنى اّخر وضع منهج التخطيط العمرانى على أساس منهج إدارة التنمية وإقتصادياتها تأكيداً لواقعية التخطيط أو توثيقاً للربط بين النظرية والواقع ، الأمر الذى لم يتحقق على مدى الممارسات الطويلة للتخطيط العمرانى أو أن هناك منهجاً اّخر يمكنه أن يوائم بين المنهجين المتضادين ، الأمر الذى يجعل من هذا التضاد المنهجى أمر يصعب تحقيقه ، ويستمر التأكيد على المنهج الذى يسعى إلى بناء النظرية من خلال الواقع ولا تفرض عليه ، هذه هى بدايات النظرية الجديدة

2-3 وتأكيداً لنفس المنهج الفكرى فإن النظرية الجديدة تعتمد فى أساسياتها أيضاً على نتائج تجارب التنمية العمرانية التى تمت فى المكان حتى تصبح النظرية بذلك مرتبطة إرتباطاً كاملاً بالواقع المحلى سواء تمت هذه التنمية العمرانية بواسطة الأجهزة الرسمية أو بالوسائل غير الرسمية وسواء كانت هذه النتائج سلبية أو إيجابية فالحركة العمرانية لهذه التجارب ترتبط إرتباطاً عضوياً بحركة المجتمع التى يتفاعل بها مؤكداً الصفة العضوية للمدينة ، الأمر الذى لم تتدراكه النظرية التقليدية وهذا ما يعطى النظرية الجديدة بعدها المحلى فهى وإن كانت عامة فى منهجها فهى خاصة بالمكان الذى تطبق فيه وهى بذلك تنبع من واقع الممارسة على النطاق العام للفكر التخطيطى والنطاق المحلى المرتبط بخصوصيات المكان إجتماعياً وعمرانياً وقد كان ذلك من عناصر التعامل مع النظرية الجديدة من خلال التجربة بسلبياتها وإيجابياتها عند وضع التصور المنهجى لأسلوب التنمية العمرانية للتجمع السكنى الجديد رقم (1) شرق القاهرة والذى أعتمدت نظريته على عاملين أساسين : الأول هو إستخلاص الظواهر الإجتماعية العمرانية الواقعية لعدد من مشروعات التنمية العمرانية السابقة سواء تمت من خلال أجهزة رسمية أو بطرق غير رسمية والتى تؤكد خصوصية المكان والثانى فى وضع التصور الأقرب للمراحل الواقعية التى يمكن أن تتم فى إطارها عملية التنمية العمرانية بأبعادها الإجتماعية والاقتصادية والتى توضح المنهج العام للنظرية الجديدة التى تستكمل بعد ذلك بالبناء الاجتماعى الاسلامى للمجتمع الجديد من بداية عملية الاستيطان حتى إكتماله ، قال تعالى " والله جعل لكم الأرض بساطاً لتسلكوا منها سبلاً فجاجاً " ( سورة نوح اّية 19-20 ) وقال ...." وأمرهم شورى بينهم ومما رزقناهم ينفقون " ( سورة الشورى اّية 38 )

1. **الحركة العضوية للتنمية العمرانية أساس النظرية :**

3-1 تتم الخطوات العملية للتنمية العمرانية للمدينة الجديدة بعد مجموعة من الدراسات المتكاملة التى تحدد الموقع فى إطار التخطيط الإقليمى والمقومات المتوفرة للتنمية العمرانية مع المؤشرات الإقتصادية والإجتماعية للمجتمع الجديد دون أن يكون محدداً لوضع المخطط التقليدى الاستيطانى ومراحله التنفيذية ولكن لتكوين دليل لوضع الخطوات العملية للتنمية العمرانية كعملية مستمرة تحكمها الأسس التنظيمية والإدارية وكحركة عضوية تحكمها طبيعة النمو وخصائصها وما تحتاجه من عناية ورعاية تختلف فى طبيعتها من بدايتها كبذرة ثم كنبتة ثم كشجرة حتى تصل إلى تكوينها كشجرة تعطى ثمارها ، وذلك من خلال نظام خاص تتكاثر فيه الخلايا ثم تتجمع فى وحدات أكبر وهكذا على طول الشرايين الرئيسية التى تتفرع منها الشرايين الفرعية مع حركة النمو العضوى للمجتمع السكنى الجديد الذى يواجه الحركة الطبيعية للإستيطان البشرى الذى يتوفر فيه الإسكان حسب الطلب والخدمات الخاصة أولاً ثم الخدمات العامة بعد ذلك ، وبهذا المفهوم يمكن تصور الحركة العضوية للتنمية العمرانية على الوجه التالى :

3-1-1 يحدد موقع البذرة الأولى للتنمية العمرانية فى مركز الأرض المخصصة للمجتمع الجديد بعد تسويتها وتحديد ملامحها الطبوغرافية ثم تبدأ الخطوات الأولى للتعمير حول الساحة الرئيسية بإنشاء إدارة المشروع وما يتصل بها من قاعات للإستقبال والمعرض الخاص بالتنمية العمرانية من ناحية والمسجد وما يتصل به من خدمات من ناحية أخرى ، هذا بخلاف مجمع مبانى الخدمات التجارية والإدارية على أن يمهد الطريق الذى يربط مركز المدينة بالشريان الأقليمى ، ثم يتم تشجيره وتنسيقه بالإتساع المناسب بجزيرته الوسطى بحيث يمثل عنصراً هاماً لجذب الحركة إلى مركز المدينة ويساعد ذلك على إنشاء بعض المشروعات الجاذبة عند نقطة التقائه بالطريق الأقليمى لتأكيد المدخل الجديد إلى المنطقة المركزية على أن يتحمل الطريق الجديد الشبكة المؤقتة للكهرباء ، والماء القادرة على خدمة المراحل الأولى للتنمية العمرانية وذلك فى إطار منهج النمو العضوى للمدينة كما يوضح فيما بعد .

3-1-2 يتم تحديد مساحات خاصة بالإستثمار السكنى التجارى الإدارى حول المنطقة المركزية مع تحديد التسهيلات التى يمكن أن تمنح للمستثمرين سواء بالنسبة لأسعار الاراضى أو المرافق أو الخدمات أو الضرائب والجمارك ، ثم يتم الاعلان عن ذلك بكل وسائل الأعلام المختلفة فى إطار مصدر عام مجسم للمدينة موضحاً مقوماتها التنموية ، كما تعد برامج خاصة للزيارات المجانية لمركز المدينة مع توفير بعض وسائل الترويح والترفيه والتسويق نهاراً أو ليلاً وتنظيم المهرجانات العامة فى الساحة المركزية أو حولها وذلك بهدف جذب الحركة إلى موقع المدينة الجديدة وزيادة معدلات التردد عليها من قبل المواطنين من مختلف الفئات للتعرف على المكان وزيارة قاعة العرض المعدة بوسائل الإظهار والإبهار المرئية والمسموعة مع العمل على الإرتقاء بالمستوى التنظيمى والإدارى لأستقبال أفراد المجتمع وأعلامهم بمزايا الأستيطان أو الاستثمار فى التجمع الجديد مع أعطاء مميزات خاصة للرواد الاوائل من المستوطنين أو المستثمرين ، وهنا يمكن إسكان العاملين فى إدارة المشروع (الشركة) فهم الأولى بالرعاية مع توفير وسائل الإعاشة اليومية لهم ووسائل النقل لأبنائهم إلى المدارس خارج المدينة حتى يتم بناء المراحل الأولى للمدارس مع النمو العضوى للمدينة وعندما يصل عدد المستوطنين إلى الحجم المناسب يدفع إلى ضرورة إنشاء المدارس وذلك فى إطار النظرية التنموية.

3-1-3 عندما تبدأ الطلائع الأولى للسكان الجدد فى الإستيطان توفر لهم المرافق الخاصة بالنسبة للصرف الصحى أو الأمداد بالمياه حتى يصل عدد المستوطنين إلى الحجم الذى يتطلب إنشاء المرحلة الأولى من شبكات المرافق العامة بإعتبار أن الطريق الرئيسي الموصل إلى مركز التجمع السكنى الجديد هو بمثابة الحبل السرى الذى يغذى المدينة ، ومع زيادة الطلب على الإستيطان يتم توفير النماذج الخاصة للمبانى الخاصة أو الأستثمارية التى يتم بناؤها على طول الأفرع الجديدة لحركة المرور المتفرعة من الطريق الرئيسى الذى يمتد هو بدوره إلى الجانب الاّخر من مركز المدينة ، وسوف تستقطب حركة المرور على الطريق الرئيسى فى المراحل الأولى لتنمية الحركة التجارية تحت المبانى السكنية أو الأدارية على جانبيه من ناحية المركز ثم تستقطب حركة المرور على الطرق الفرعية بعد ذلك نسبة أخرى من الحركة التجارية الفرعية ، هذا فى الوقت الذى تستمر فيه ساحة المركز الرئيسى تستعمل للمرور المغذى لمناطق التعمير الأولى إلى أن تصل كثافة النشاط التجارى على جوانب هذه المحاور إلى الحد الذى يتعارض مع حركة المرور ، فى هذه الحالة يمكن توجيه جزء من المرور خارج الأجزاء المتأثرة بهذه الظاهرة فى الطريق الرئيسى أو الطرق الفرعية وتخصيص هذه الأجزاء لحركة المشاه مع تحديد حركة المرور فيها إلى ان يتم منع المرور فيما بعد ذلك وتتحول بالتالى إلى طرق للمشاه يتم تنسيقها بالأسلوب المناسب ، وهكذا كلما امتدت حركة العمران على جوانب الطرق الرئيسية أو الفرعية وزادت كثافة النشاط التجارى والأدارى فيها يتم توجيه المرور خارجها جزئيا ثم كلياً وتحويل الاجزاء المتأثرة بهذه الظاهرة الى مسارات لحركة المشاه جزئياً ثم كلياً ، وهكذا تتحول محاور حركة المرور تدريجياً الى حركة للمشاه وتتجه حركة المرور الى مسارات جديدة يضعف فيها استقطابها للانشطة التجارية كظاهرة طبيعية للمدينة ، ومع هذا التحول تمتد شبكات المرافق العامة على طول حركة المرور المؤقتة التى تتحول بعد ذلك إلى مسارات للمشاه وبذلك تصبح شبكة المرافق العامة تحت مسارات المشاه حيث يسهل صيانتها وتشغيلها وتبنى مسارات المرور الجديدة بما يتناسب مع الغرض المرورى فقط.

3-1-4 تنظيم النمو العضوى للتجمع الجديد خلال شبكة منتظمة من الخلايا السكنية تسمى وحدات الجوار التى تضم كل منها أربعين جاراً فى الاتجاهات الأربعة- ( إشارة إلى الحديث النبوى الشريف ) بهذا المفهوم – فتضم هذه الوحدات حوالى 800 نسمة تمثل حجم الحارة فى المدينة القديمة على مساحة قدرها حوالى 4 أفدنة طولها 180 م وعرضها 90 م ، وتنظم هذه الخلايا فى صفوف وتتفرع تدريجياً من الطرق الفرعية تباعاً وتتكاثر عليها حتى يصل عددها إلى ست خلايا مكونة مجاورة سكنية ، وتمتد كل خلية على جانبى طريق خاص بها يفتح من ناحية على الطريق الفرعى الذى يجذب النشاط التجارى للمجاورة السكنية ويفتح من ناحية أخرى على شريط الخدمات الموازى للطريق الفرعى وهو يحتل المساحة التى تمتد موازية للأمتداد العمرانى للخلايا السكنية ليستوعب الخدمات التعليمية والإجتماعية والترفيهية التى تنمو هى الأخرى من خلال تصميماتها المعمارية مع النمو العمرانى للخلايا السكنية ، وينظم هذه الحركة المستمرة جهاز التنمية العمرانية للمدينة ، والذى يضع البرامج التنفيذية للطرق والبنية الاساسية ومبانى الاسكان والخدمات وينسق بينها بحيث تتحرك كل هذه العناصر فى شكل متكامل مستعيناً بذلك بمرفق البناء الذى يبدأ عمله مع بداية أعمال البناء والتعمير ، ويرتبط مركز المدينة الجديدة بشريان حركة رئيسى لا يلبث هو الاّخر أن يتحول إلى مسار للمشاه بنفس طبيعة التحول التى تطرأ على الطريق الرئيسيى الذى يصل إلى مركز المدينة.

3-1-5 يتم التنسيق بين عمليات البناء والتشييد وعمليات الإستيطان بحيث تستوعب الوحدات السكنية الأفواج الواردة للعمل أو الأقامة وذلك فى ضوء الأختيارات المسبقة التى تحدد نوعيات الأسكان ونوعيات العمل ، سواء فى قطاع الخدمات التى تشيد تباعاً أو فى قطاع الأنتاج الذى توفره المنطقة الصناعية التى تم تنميتها أيضاً مع النمو العضوى للمدينة فى شكل خلايا للصناعات النوعية ، وهنا يقوم مرفق البناء بدور رئيسى فى مد عمليات البناء والتشييد بالعناصر المعمارية والتجهيزات الفنية ومواد البناء مع التدريب على التشغيل الذاتى للمواطنين الراغبين فى المساهمة بالجهود الذاتية للبناء.

3-1-6 يتم التعامل مع عمليات التنمية العمرانية للمجتمع الجديد بأحدث الوسائل والنظم الإدارية واستخدام البرامج المناسبة فى الحاسبات الاّلية لهذا الغرض سواء بالنسبة لتسجيل الرغبات والكميات وإعداد المخططات والتصميمات أو فى برمجة وإدارة المشروعات والاستثمارات أو فى الدراسات الأقتصادية والأجتماعية كل ذلك فى ضوء قاعدة وافية من البيانات والمعلومات خاصة وأن التنمية العمرانية كعملية مستمرة تعتمد فى أساسها على تنظيم وادارة العمليات أكثر منها على إعداد الدراسيات والمخططات البعيدة الأجل ، وفى هذا الإطار تتحدد الصيغة القانونية والإدارية لجهاز التنمية العمرانية كجهاز له كل الصلاحيات الفنية والإدارية والمالية ، الامر الذى لا يتأتى إلا فى صيغة الشركات المساهمة التى تسعى إلى الاستثمار كما تسعى إلى التعمير فى إطار الإستراتيجية العمرانية للدولة ، ويعتبر هذا الجهاز من ناحية أخرى بمثابة جهاز للاستقبال يهدف إلى توطين الفائض السكانى من المدن المزدحمة بالسكان ويوفر لهم كل مقومات الإستيطان البشرى كما يمكنه الإتصال والتنسيق والتعامل مع اجهزة الأرسال التى تسعى إلى الإرتقاء بالأحياء المزدحمة فى المدن القديمة ، الأمر الذى يتطلب جهداً أكبر فى التنظيم والإدارة وإلا فقدت النظرية مضمونها العملى.

3-1-7 تتم أعمال التنمية الإجتماعية للسكان من خلال عملية التنمية العمرانية من بداية التعمير إلى نهايته وهنا تظهر الأهمية التطبيقية لممارسة القيم والسلوكيات الإسلامية حيث أن بناء المجتمع الجديد لا يقتصر فقط على عمليات البناء وتشييده ولكنه فى نفس الوقت يتضمن بناء الإنسان الوافد بداية بحسن الاستقبال والترحاب وتقديم كل الخدمات وتسهيل كل المعاملات بإعتبار أن الدين المعاملة وهذا ما يجب ان يعامل به الوافد الجديد ، ويبدأ المسجد دوره فى التثقيف والتعليم الاساسى كما يبدأ دوره أيضاً فى تقديم الخدمات الصحية للمستوطنين وبذلك يشعر الإنسان الوافد بالعناية والرعاية التى قد تمتد كذلك إلى الرعاية الإجتماعية وتنظيم أساليب التعاون فى البناء والتكافل فى الحياة حتى تظهر الدعوة الإسلامية هنا فى واقعها الملموس أكثر منها فى الوعظ والإرشاد ، وتمتد هذه الدعوة هنا إلى تأكيد حقوق الجوار فى الخلايا السكنية التى تضم كل منها أربعين جاراً فى الجهات الأربع ، ويمكن لجهاز إدارة التنمية العمرانية إحياء دور المحتسب فى إدارة الشئون البلدية للخلية السكنية أو للمجاورة السكنية ، ويدخل فى البناء الإجتماعى للمستوطنين المبادىء الإسلامية التى تدعو إلى النظام والنظافة وإحترام الوقت وتقدير العمل والعناية بالطرق ورعاية الشجر ورعاية حقوق الجوار بالنسبة لخصوصية المسكن وتطبيق المبدأ الإسلامى " لاضرر ولاضرار " فى العلاقات البنائية ، الأمر الذى يتطلب وضع لوائح جديدة لتنظيم المبانى ، مع الأخذ فى الأعتبار الخصوصية والعوامل البيئية والإستئجارية للمكان بما يتناسب مع المساحات المختلفة لأراضى البناء ، ويمكن لجهاز المدينة أن يضع النظام الخاص بتقسيم الاراضى بحيث يسمح للمستثمر أو راغب البناء من مستويات الدخل المختلفة أن يقتص ما يشاء من مساحة تتناسب مع قدراته الشرائية وتعهده الملزم بالبناء فى فترة محدودة وذلك تبعاً لنظام تقسيم وتوزيع الاراضى وبذلك تبقى ملكية الأرض مرهونة بإقامة المبنى ، فالبيع والبناء لمن سبق ، وهى نفس الظاهرة المطبقة فى الواقع فى مناطق الإسكان العشوائى غير الرسمى ، هذا مع الإحتفاظ بحدود الأرتفاعات كقاعدة عامة فى الخلية أو المجاورة السكنية دون النظر لسعة الشوارع وإن كان من الأجدى إستثمارياً أن تزيد الأرتفاعات على طول الشارع التجارى الذى يمثل قصبة الخلية أو المجاورة السكنية وهو نفس الشارع الذى يبدأ بتحمل حركة المرور حتى يتشبع بالنشاط التجارى ثم يتحول تدريجياً إلى شارع للمشاه بعد ذلك ، وتقل الأرتفاعات على الطرق الخلفية التى تتحول إليها حركة المرور فيما بعد وتمثل الفواصل بين الخلايا أو المجاورات السكنية ، وهو المنهج الذى يربط النظرية بالواقع أو بمعنى اّخر المنهج الذى يبنى النظرية من خهلال الواقع المستخلص من التجارب العملية .

1. **إدارة التنمية المتواصلة :**

4-1 فى إطار نطاقات التنمية العمرانية يتم تحديد الهياكل التنظيمية لإدارة التنمية المتواصلة ومراحل بنائها والتوصيف الوظيفى لأفرادها والتجهيزات الإدارية اللازمة مع دلائل الاعمال الخاصة بطريقة أداء كل عملية من العمليات الفنية والإدارية والمحاسبية والتسويقية والإعلامية ، فقد تم بناء النظرية الجديدة للتنمية العمرانية المتواصلة وحركتها العضوية متناسقاً مع البناء الإدارى والتنظيمى للجهاز التنفيذى للمدينة الجديدة أو بمعنى اّخر فإن المنظور التنظيمى والإدارى للتنمية العمرانية المتواصلة هو الموجه الرئيسيى للنظرية المطروحة ... أما التفاصيل التنظيمية لإدارة التنمية المتواصلة فيخرج عن نطاق هذه الورقة الفنية .

**وزارة الدولة للمجتمعات العمرانية الجديدة**

**مؤتمر مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة**

**فى جمهورية مصر العـربيـــة**

**مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة**

**بين النظرية والتطبيق**

**( ملخص البحث )**

**للدكتور / عبد الباقى إبراهيم**

**رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية**

خضعت تجربة المجتمعات الجديدة فى مصر للعديد من الدراسات النقدية والتقويم من العديد من الأجهزة البحثية سواء فى مركز التنمية بجامعة القاهرة أو فى مركز البحوث الإجتماعية والجنائية أو من خلال تقارير المتابعة وفى العديد من البحوث الأكاديمية فى الجامعات المصرية أو الأجنبية تعرضت جميعها إلى غياب البعد المكانى للخطط الإقتصادية الإجتماعية الامر الذى يقوم به حالياً مشروع الامم المتحدة بوزارة التخطيط .

كما تعرضت إلى غياب اللوائح والقوانين العامة التى تساعد على زيادة عوامل الطرد من المناطق المزدحمة إلى المجتمعات الجديدة ، كما تعرضت الدراسات إلى تقويم مدى فعالية نظام إدارة المدن الجديدة كأسلوب تنمية متواصلة ، وقد أنتهت معظم هذه الدراسات إلى تقويم الوضع الحالى للمدن والمجتمعات الجديدة على النحو التالى :

**أولاً :** غياب الإستراتيجية القومية للتنمية والتعمير والاّليات التى تساعد على تحقيقها مدعمة باللوائح والقوانين الموجهة لها سواء على المستوى القومى أو الأقليمى أو المحلى مع التضارب فى تفسير إختصاصات الأجهزة التخطيطة المختلفة .

**ثانياً :** زيادة معدلات الإستيطان الصناعى عما كان مخططاً له ونقص معدلات الإستيطان البشرى عما كان مخططاً له ، الأمر الذى أدى إلى عدم التوازن بين محدودى الإستيطان فى المجتمعات الجديدة.

**ثالثاً :** مركزية إتخاذ القرار على كافة المستويات للتنمية العمرانية وعدم إستقلالية أجهزة المدن الجديدة فى القرارت التنفيذية لتحقيق الأهداف العامة للتنمية العمرانية فى إستقطاب الفائض السكانى فى المدن المزدحمة.

**رابعاً :** غياب العلاقات الوظيفية والإدارية بين اّليات إرسال الفائض السكانى من المدن المزدحمة واّليات الإستقبال والتوطين فى التجمعات العمرانية الجديدة.

**خامساً :** إخضاع إدارة المدن الجديدة لمخططات إستعمالات الأراضى وليس بإسلوب إخضاع المخططات لنظام إدارة التنمية العمرانية المتواصلة لمواجهة المتغيرات مع التكامل فى كل مرحليات التنمية وخفض الفائض الإقتصادى للتنمية المتناثرة ، فى إطار سياسة ثابتة للجذب والتسويق.

**سادساً :** غياب النظرية المحلية للتنمية المتوافقة مع المقومات البيئية والإقتصادية والإجتماعية المبنية على نتائج التجربة المحلية بدلاً من الاعتماد على النظريات الغربية القديمة التى أفرزتها المقومات البيئية والإقتصادية والإجتماعية وتجارب الدول الغربية ، وهذا ماسوف يتركز عليه هذا البحث.

وتناقش ورقة البحث المؤشرات التقويمية السابقة بهدف البحث عن مدخل جديد لرسم سياسة توطين الفائض السكانى من المناطق المزدحمة فى التجمعات العمرانية الجديدة بأحجامها ومستوياتها المتدرجة.

**ورقة البحث**

**مستقبل المجتمعات العمرانية الجديدة**

**بين النظرية والتطبيق**

**22-25 مايـــو**

**دكتور/ عبد الباقى ابراهيم**

**بسم الله الرحمن الرحيم - والحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم المرسلين ..**

**الحمـد لله** الذى اتاح لنا فرصة التحدث أمام هذه النخبة الممتازة من المسئولين عن المجتمعات العمرانية الجديدة فى مصر الذين لا بد وانهم يلمون بكل أبعاد المشكلة من خلال الممارسات والدراسات والبحوث والزيارات للتجارب العالمية و المحلية على الطبيعة . كما تهيأ لنا ذلك أيضاً نحن من قبل.

**كمـــــا** قد يكون قد تهيأ ذلك أيضا لخبراء التخطيط العمرانى من شباب الأساتذة المتعاونين مع الوزارة من الذين يطمئن الى أمانتهم العلمية وقدراتهم التخصصية .. وكانوا ضمن المجموعة التى اختارتها الوزارة عندما دعت الى مائدة مستديرة لوضع أسس استراتيجية التنمية العمرانية فى مصر، لم نحظى بشرف المشاركة فيها حينذاك و لابد وأن هذه المجموعة قد وصلت الى منهج جديد لتحديد مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة فى مصر.وهو موضوع هذا المؤتمر كما وصلت اليه أيضاً من ناحية أخرى أجهزة التنمية الاقليمية بوزارة التخطيط وان لم تتضح بعد فى الحالتين آليات التنمية على المستوى الاقليمى أو المحلى .

**ان تحــديد** آليات التنمية العمرانية للمدن الجديدة هى الاساس العملى والنظرى للتنمية نفسها .

**هناك فرق** بين تقييم الاستراتيجية وتقييم آليات التنمية لتحقيق هذه الاستراتيجية . المهم هو تطوير هذة الآليات بالنسبة للمدن القائمة أو المدن الجديدة .

**ان مانعرضه** هنا ينصب على آليات التنمية العمرانية للتجمع العمرانى الجديد أو امتداداتة وذلك فى ضوء المعطيات التى تحددها برامج التنمية الاقليمية ونركز هنا بصفة خاصة على آليات التنمية العمرانية أكثر منه على التخطيط فى حد ذاته، ان ما نعرضة هنا قد لايكون جديدا على قيادات المجتمعات العمرانية الجديدة فى مصر ، وان كان جديدا على غيرهم فى اجهزة التنمية العمرانية للمدن الجديدة فى انجلترا وخبراء واساتذة التخطيط العــمراني فى الخارج عندما عرضت عليهم هذه النظرية .

**فمـــــــن** واقع تقويمنا **للتجربة المصرية** فى التنمية العمرانية تفصيلا للمدن والتجمعات العمرانية الجديدة منذ بداية القرن العشرين.

**ومــــــن** واقع **دراستنا الميدانية لآليات التنمية العمرانية** للمدن الجديدة فى مصر والخارج وبصفة خاصة الاجيال المختلفة فى المدن الجديدة فى انجلترا .

**ومــــــن** واقع متابعتنا **للدراسات والبحوث** التى أجريت فى مصر والخارج عن آليات التنمية العمرانية..

**ومـــــن** واقع متابعتنا **للدراسات** التى أجريت **لتقييم تجربة المدن الجديدة** فى مصر والخارج بواسطة مراكز البحوث القومية والجامعية.

**مــــــن** هذا الواقع حاولت أن أضع صيغة جديدة للتنمية المتواصلة للمدينة الجديدة.ادعى انها نظرية جديدة نظرية يخضع فيها النمو العمرانى لاسلوب تنظيم وادارة التنمية المتكاملة والمتوازنة المتواصلة بكل عناصرها على المدى الزمنى بحيث لا تفقد المدينة الجديدة خلال نموها المتواصل قوامها العمرانى والاجتماعى والاقتصادى المتكامل فى أى وقت من الاوقات وألا يطغى عنصر من عناصر التنمية الاقتصادية الاجتماعية والعمرانية على الآخر سواء العنصر الصناعى بنوعياته المختلفة أو العنصر السكنى بمستوياته المختلفة ، أو العنصر الخدمى بأنماطة المختلفة أو عناصر البنية الأساسية بحيث تنمو كل هذة العناصر جميعها بشكل متكامل ومتوازن تحكمها النظم والمعايير التنموية التى تساعد على مواجة المعطيات المستقبلية التى يصعب تحديدها مقدما وذلك بخلاف التنمية المتناثرة والمتقطعة التي تعاني منها المدن الجديدة .

**فــــــى** هذا المجال أخذنا من **سلبيات التنمية العمرانية لمدينة نصر** ومثلها مدخلا. خاصة فيما يرتبط بعلاقة النشاط بالحركة الالية.

**ومـــن سلبيات المناطق العشوائية** مدخلا ثانيا. خاصة فيما يرتبط بقدرة المجتمع على التعمير بالقدرات الذاتية .

**ومــــن سلبيات المدن الجديدة ( فى مصر )** مدخلا ثالثا خاصة فيما يرتبط بالتوازن بين الاستيطان الصناعى والاستيطان البشرى والتعارض بين التنمية فى ظل النظام الرأسمالي وآليات السوق وسياسة الاسكان والخدمات فى ظل النظام الاشتراكي .

**ومن تنظيم وادارة البارون امبان لمصر الجديدة** فى اوائل القرن العشرين مدخلا رابعا خاصة فيما يرتبط بادارة آليات التنمية العمرانية .

**ومــــن طبيعة المدن العربية وآليات امتداداتها المحورية** مدخلا خامسا خاصة فيما يرتبط بطبيعة النمو العمرانى للتجمع الجديد وآلياتة .

**خرجنـــا** من كل ذلك بصيغة أو نظرية جديدة للتنمية العمرانية للمدن الجديدة تقترب فى آلياتها الى اسلوب رعاية البذرة ثم النبتة ثم الشجيرة الى أن تصبح شجرة مثمرة تعتمد على غذائها بنفسها مع الرعاية الدورية .. لم نعتمد فى هذا المنهج على أى نظرية أخرى فى العالم .. لم نعتمد على مرحليات التعمير ولكن على اسلوب النمو المتوازن المتواصل والمتكامل لكل عنصر من عناصر المدينة الجديدة فى اطار من التنظيم الادارى الذى يتعامل مع المتغيرات بآلياته المختلفة والمحددة بالمعايير التخطيطية ونظام الوحدات العــــمرانية والاساليب التسويقية والاستيطانية .. ومع النظم المالية والادارية والابعاد الاجتماعية التى تهدف فى مجموعها الى زيادة قوى الجذب الاستيطانى فى المدينة الجديدة بحيث تفوق قوى الجذب المتوفرة حاليا فى المجتمعات القائمة والمزدحمة بالسكان وذلك بتوفير كل المرغبات العملية والواقعية للجذب السكاني بطرق مباشرة أو غير مباشرة .

وقـــــد اعتمدنا فى كل ذلك على **المنظور الاسلامى للتنمية العمرانية**

- فى الدعوة الى تعمير الأرض الميتة والسعي فى مناكب الارض والحفاظ على الثروة الخضراء وأخذنا ذلك فى البناء   
 الاجتماعى الجديد .

- فى تحديد وحدة الجوار من الحديث النبوى الشريف **"ألا ان أربعين دارا جار"** وأخذنا من ذلك مقياسا عمرانيا فى  
 تحديد الوحدة العمرانية التي تستوعب الاستعمالات التخطيطية المختلفة .

- فى التكافل والتكامل الاجتمـاعى من واقع الآية الــــكريمة: " .... **نحن قسمنا بينهم معيشتهم فى الحياة الدنيا   
 ورفعنا بعضهم فوق بعض درجــــــات ليتخذ بعضهم بعضا سخريا** .. " (صدق الله العظيم) آية 32 سورة الزخرف  
 (43) وأخذنا بذلك فى البناء الاجتماعي المتوازن لوحدة الجوار بين عمارة الاغنياء وعمارة الفقراء دون الفصل  
 القاطع بين الطبقات المتجانسة.

وفــــى ادارة التنمية **مبدأ الأفضلية لمن سبق** وأخذنا بذلك فى نظام تقسيم وتوزيع الأراضى وأعمال البناء وبمنهج **لاضرر ولاضرار** وأخذنا بذلك فى الحفاظ على البيئة العمرانية والعلاقة الانسانية فى الجوار .

كل ذلك مع ربط **النمو العضوى للمرافق والخدمات العامة** **بالنمو العضوى لمكونات المأوى والمعاش** **معا**.

**وبالقيـــاس** على كل ماذكره الاسلام فى بناء الانسان أمكن اسناده لبناء العمران المتمثل فى البشر والحجر معا.

**ان الوقــت** لايتسع هنا لعرض النظرية تفصيلا، ففى البحث مايكفى للمطلع العابر وفى الكتاب مايكفى المدقق الباحث.

**قــــد تم** عرض هذه النظرية بتفاصيلها على خبراء المدن الجديدة وأساتذة التخطيط فى بريطانيا واعترفوا بها كمدخل جديد فى تنمية المدن الجديدة يجوز نشره وتوثيقه .. ومن ثم تم شرحها لطلاب السنوات النهائية لأحد الجامعات البريطانية الذين قضوا معنا شهورا للتعلم والتدريب .

**ومـــــع** كل ذلك فاننى على يقين بأن القائمين على تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة فى مصر والأساتذة المتعاونين معهم لديهم مايفوق هذه النظرية وغيرها ولديهم كل الخبرة والمعرفة ويملكون زمام الامور وتتجمع لديهم كل الخيوط وعندهم القدرة على اتخاذ القرار .. وأرجو ألا يأخذوا هذا على انة ارهاصات علمية او اكاديمية أو على انة كلام مرسل من احد كبار الخبراء الذين عملوا فترة طويلة بالامم المتحدة . ان الامر يحتاج إلى مراجعة دقيقة للنظرية مع امكانية تطبيقها فى احد الحالات التي تحدد لذلك .

واللـــــــــه الموفق الى مافيه الخير .

وشكـــــراً ،،،

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،