



استراتيجية التنمية العمرانية للقرية المصرية دراسة حالة تخطيط وتنمية قرية شبانجة مركز بنها - محافظة القليوبية

* أ.د. ماجدة متولى
** د. أيمن حمزة ثابت
*** د. نعمات محمد نظمي

المخلص

بدراسة الوضع الحالي للقرى المصرية وجد أن الامتداد العمراني العشوائي تم على أكثر من مليون فدان من الأراضي الزراعية مع العزوف عن العمل الزراعي نتيجة لنقص فرص العمل بالقرية فضلا عن وجود عدة قضايا تنموية أخرى أهمها : إدارة المخلفات الصلبة وتلوث مياه الترعر والمياه الجوفية والعمران العشوائي وغياب حدود واضحة للعمران وخطة لامتداده بالإضافة إلى غياب فاعلية التخطيط العمراني نتيجة لغياب النظرة الشاملة والرؤية المستقبلية من خلال المخطط الاستراتيجي العام للقرية . وقد بدأت وزارة الإسكان في تنفيذ مشروع قومي هام وهو المخططات العمرانية الإرشادية للقرى والذي يعتمد على التسجيل والتحليل الدقيق للوضع الراهن للقرية محل الدراسة ويهدف إلى وضع نواه أولي لقاعدة بيانات شاملة وأسلوب موحد لها على مستوي الجمهورية ويركز على حماية الأرض الزراعية ، تنمية المناطق المتداعية ، إمداد القرية بالمرافق والخدمات ، إيجاد مصادر جديدة لتنمية وجذب الاستثمار والاعتماد على الموارد المحلية في عملية التنمية الشاملة .

* رئيس قسم العمارة والإسكان ** مدرس بقسم العمارة والإسكان *** مدرس بقسم العمارة والإسكان

وتعرض الورقة البحثية إحدى القرى التي تم وضع اقتراح لمخطط إرشادي لها وهي قرية شبلنجة - مركز بنها بمحافظة القليوبية وذلك من خلال تناول محورين رئيسيين وهما :

- عرض الوضع الراهن للقرية بنواحيه الثلاثة الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية وتحديد المشاكل المتعلقة بكل ناحية وكذلك الإمكانيات والمحددات مع التركيز على الناحية العمرانية .

- وضع استراتيجية للتنمية من خلال اقتراح مخطط عمراني إرشادي للقرية وذلك بتناول المحاور التالية

- أولويات التدخل في القرية عمرانياً والمشروعات ذات الأولوية .
- أولويات التدخل قطاعياً وتشمل تطوير شبكة البنية الأساسية والمشروعات الاقتصادية وبرنامج التنمية البشرية .
- آليات تنفيذ المخطط العمراني الإرشادي للقرية .

١- دراسات الوضع الراهن لقرية شبلنجة

منظور الوحدة المحلية شبلنجة

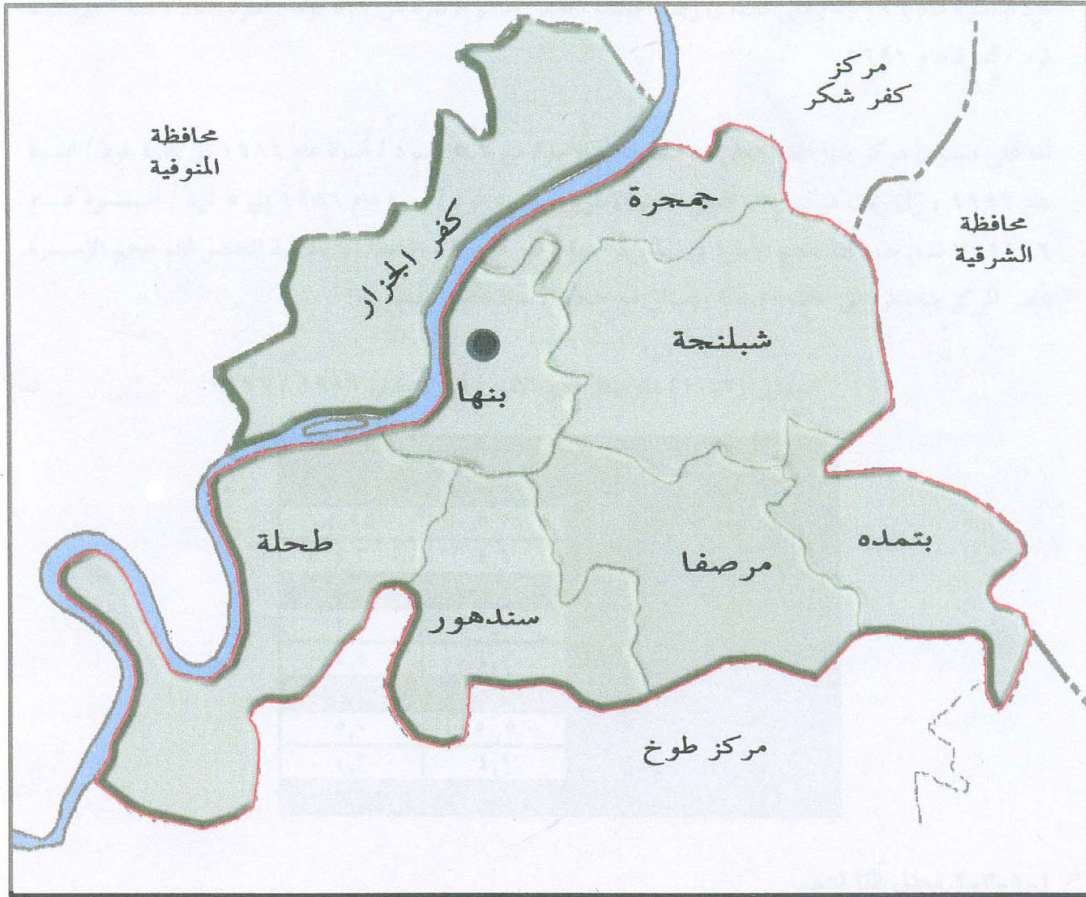
الوحدة المحلية شبلنجة هي إحدى الوحدات المحلية السبع التابعة لمركز بنها - بمحافظة القليوبية وتقع في الشمال الشرقى للمركز حيث يحدها من الجنوب قرى الوحدة المحلية بتمدة ومرصفة كما يحدها من الغرب مدينة بنها ويحدها من الشرق حدود "محافظة الشرقية" وتضم الوحدة المحلية شبلنجة " ٦ قرى هي : شبلنجة - منشأة بنها - منية السباع - نقباس - كفر أبو زهرة - كفر مويس كما تضم ٢٥ عزبة وكفر . ويوضح شكل (١) التقسيم الإداري لمركز بنها موضحاً عليها الوحدات المحلية ، وشكل (٢) موقع قرية شبلنجة بمركز بنها.

السكان

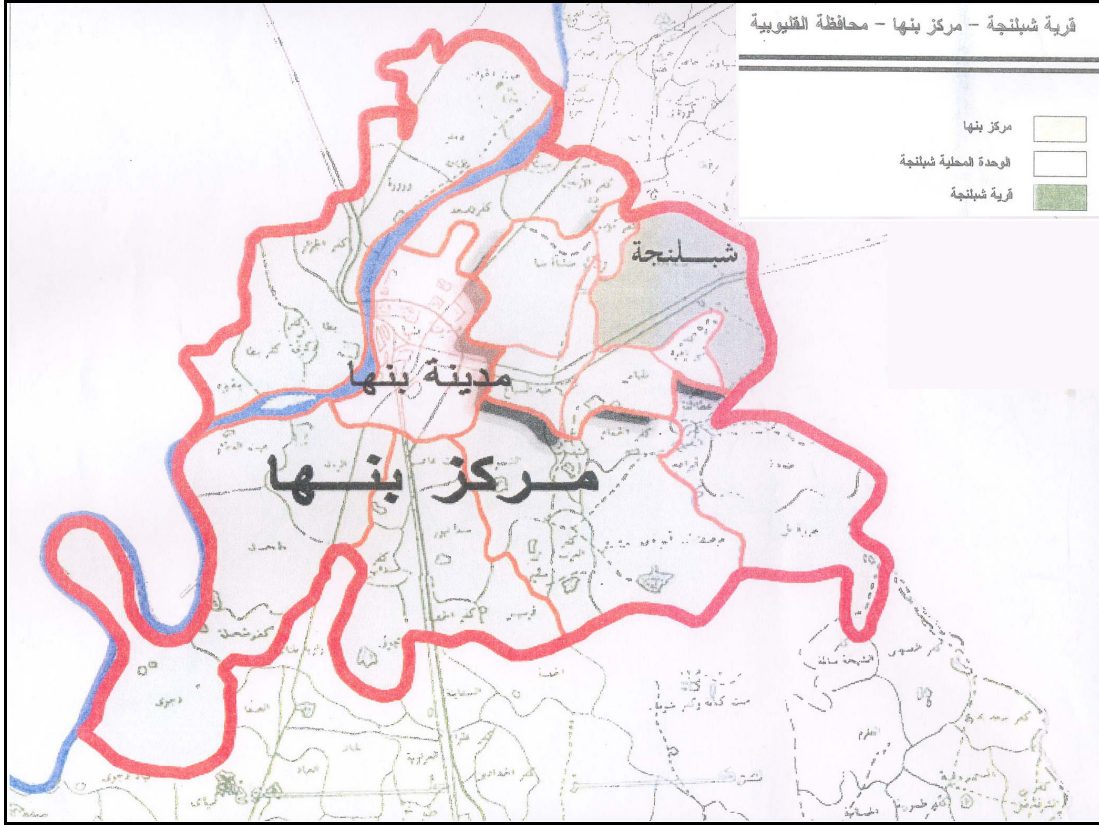
تطور عدد سكان الوحدة المحلية شبليجة من ٥٢١٤١ نسمة عام ١٩٩٦ حتى وصل إلى ٥٨٢٣٢ نسمة سنة ٢٠٠١، ٥٩٥٢٠ نسمة عام ٢٠٠٣ وذلك بمعدل نمو سكاني قدره ٢,٥% سنويا. ثم ٦٣٢٦٠ نسمة سنة ٢٠٠٣.

استخدامات الأراضي

يبلغ الزمام الكلى للوحدة المحلية ٧٣١١ فدان منها ٦٨٨٣ فدان أراضي زراعية تشكل حوالى ٩٤% من أجمالى مساحة الوحدة المحلية، ٤٢٨ فدان استخدامات غير زراعية التى تشكل ٦% من الزمام الكلى.



شكل (١) : التقسيم الإداري لمركز بنها



شكل (٢) : موقع قرية شبلنجة بمركز بنها

الخدمات

تشتمل الخدمات التعليمية بالوحدة المحلية على عدد ١٤ مدرسة ابتدائي و ٧ مدرسة إعدادي و ٢ مدرسة ثانوي عام ومدرسة ثانوي تجارى واحدة ومدرسة ثانوي صناعي واحدة، كما تشتمل على ٤ معاهد أزهريه ابتدائي و ٢ معهد أزهري إعدادي وعدد ٢ معهد أزهري ثانوي وكذلك ٢٠ فصل من فصول محو الأمية. وتشمل الخدمات العامة بالوحدة المحلية عدد ٥ وحدات صحية و ٧ مراكز شباب و ٣٩ مسجد حكومي و ١٦١ مسجد أهلي، ١ كنيسة ونقطة شرطة ونقطة مطافىء و ٢ وحدة شئون اجتماعية و ٤ جمعية تنمية مجتمع وجمعية أهلية واحدة و ٥ جمعيات زراعية و ٣ مكتب بريد .

وتعتبر الخدمات عموماً على مستوى الوحدة المحلية كافية فيما عدا الخدمات الصحية حيث تحتاج الوحدة إلى وجود مستشفى قروى لخدمة قرى الوحدة .

المرافق

تشمل المرافق شبكة كهرباء وشبكة مياه فى جميع القرى ولا يوجد صرف صحى كما يوجد شبكة اتصالات متصلة بمكتب سنترال القرية الام وسعته ٥٠٠ خط .

قرية شبلنجة - الموقع والحدود الإدارية

تتبع قرية " شبلنجة " إداريا الوحدة المحلية "شبلنجة " ويحدها من الشمال حدود مركز " كفر شكر" ومن الجنوب حدود قرى " نقباس وكفر أبو زهرة " ومن الغرب حدود قرى " منشية السباع وكفر مويس" ومن الشرق حدود " محافظة الشرقية " .

ويتبع القرية ١٥ عزبة كالاتى : محمود نصير - المفتى أبو تراب - عبد المالك - المفتى الجديدة - سالم خربوش - عزيز قراط - الست عائشة - عزبة مفتاح - عفيفى خربوش - صالح أغا - عزبة أيوب - عبد الحليم هاشم - المفتى الكبيرة - حسن خطاب - عزبة سلامة أبو ميخائيل - حسين محمود هاشم.

يبلغ الزمام الكلى لقرية " شبلنجة " ٣٣٠٤ فدان ومساحة الأراضي الزراعية داخل الزمام ٣١١٥ فدان والكتلة العمرانية المبنية حوالى ١٦٣,٧٤ فدان فى حين أن الحيز العمرانى المعتمد ٥٦,٧ فدان فقط .

وفيما يلى الدراسات الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية للقرية .

أولاً : الدراسات الاجتماعية

تطور عدد سكان القرية (شاملة توابعها من عزب ونجوع)

| |
|--|
| من ٨٣٩٨ نسمة عام ١٩٦٠ إلى ١٢٤٤٠ نسمة عام ١٩٧٦ |
| من ١٥٣٦٧ نسمة عام ١٩٨٦ إلى ١٨٢٦٠ نسمة عام ١٩٩٦ |
| من ٢٠٣٩٣ نسمة عام ٢٠٠١ إلى ٢٢١٥٤ نسمة عام ٢٠٠٣ |

• معدل النمو السكاني قدره ٢,٣% سنويا بقرية شبلنجة وللمركز ١,٩% وللحفاظة ٢,٧١% في الفترة من ١٩٨٦ إلى ١٩٩٦ ، ويبلغ تعداد سكان القرية بدون توابعها حوالي ١٥٢٤٢ نسمة سنة ٢٠٠٣.

ومن الدراسات الاجتماعية تبين أن النمط السائد بالقرية هو الأسرة الممتدة مثل الكثير من القرى المصرية حيث يتم تقسيم المسكن بين الأولاد الذكور بعد وفاة الأب، ويلاحظ أن القرية تتميز بصغر مساحة المساكن خاصة القديم منها. وتعتبر نسبة تعدد الزوجات قليلة ونسبة الطلاق منخفضة نسبيا مقارنة بالمركز والمحافظه.

وفيما يخص نسبة الأمية والتعليم فقد بلغت نسبة الأمية في القرية ٣٣,٤% من عدد السكان حسب تعداد ١٩٩٦ ، وتعتبر أهم المشاكل الاجتماعية هي انتشار الأمية وخاصة بين الفتيات حيث بلغت نسبة الأمية بين الإناث ٤٥,٢% في مقابل ٢٢,٢% بين الذكور ويرجع ذلك إلي ضعف الاهتمام بتعليم المرأة . وتؤكد النسبة المرتفعة للأمية والبطالة - كما سيأتي شرحه في الدراسات الاقتصادية - وبصفة خاصة بين الإناث احتياج أهالي القرية لتنفيذ برنامج للتنمية البشرية يهدف إلي تحسين المستوى المعيشي في القرية عن طريق مساعدة الأهالي من التعرف على مشكلاتهم واحتياجاتهم وإيجاد الحلول لهذه المشكلات وتحسين مستوى المعيشة بجهودهم الذاتية . أيضاً هناك نقص في الخدمات الاجتماعية والثقافية والترفيهية للشباب .

ثانياً: الدراسات الاقتصادية

تبين من الدراسات الاقتصادية أن النسبة الغالبة من الأسر من ذوى الدخل المنخفض والمتوسط، ويعتمد حوالي ٢٨,٩% من السكان على النشاط الزراعي وتربية الدواجن ، ٣٩,٥% على نشاط الخدمات و ٨,٥% على النشاط الصناعي والحرفي .
وفيما يخص ملكيات الأراضي الزراعية فهي ملكيات خاصة فيما عدا مساحات محدودة لا تتعدى ١٤ ق اف مملوكة للدولة . وبالنسبة للأراضي داخل الكتلة السكنية فكلها

ملكيات خاصة فيما عدا الاراضى المقام عليها الخدمات العامة مثل المدارس والوحدات المحلية و الصحية .. الخ. وكذلك مساحة تبلغ حوالى فدان بالقرب من الوحدة المحلية فهى ملكية عامة.

وتعتبر المشكلة الاقتصادية الرئيسية بالقرية هي تفتت الحيازات حيث أن الملكية الزراعية صغيرة نسبياً ، فقد بلغت نسبة الملاك لأقل من فدان ٩١,٧% من إجمالي نسبة الملاك بالقرية ، كما بلغت نسبة حيازة الأرض لأقل من فدان ٧٨,٢% من إجمالي الحيازات . أما المشكلة الثانية فهي البطالة حيث بلغت نسبتها في شبانجة طبقاً لتعداد ١٩٩٦ حوالى ٥,٨% من جملة عدد السكان في سن العمل ونسبة السكان داخل قوة العمل ١٠,٤% ومعدل الإعالة في القرية ١: ٣,٥ ، ونسبة ربات البيوت ٣٢% من عدد السكان في سن العمل . وتتنخفض نسبة عمالة المرأة في القرية (١٠,٣%) عن ريف كل من مركز بنها (١٢,٣%) ومحافظة القليوبية (١١%) وهو ما يعكس تدنى المستوى الاقتصادي للقرية . وترجع مشكلة البطالة وخاصة بين الشباب المتعلم إلي نقص التدريب لممارسة الأعمال الحرة وعدم توافر التمويل اللازم لإقامة مشروعات إنتاجية صغيرة تتناسب مع البيئة والخامات المتوفرة بالقرية وكذلك عدم وجود أنشطة موجهة لتدريب المرأة علي المشروعات الإنتاجية والبيئية .

وتتمثل الإمكانيات الاقتصادية في وفرة الثروة الحيوانية بالقرية ، كما أن الأرض الزراعية بالرغم من محدوديتها إلا أنها ذات تربة جيدة حيث تبلغ الأرض المصنفة درجة أولى وثانية علي مستوي المركز ٨٥% وإنتاجية الفدان تعتبر في حدود المتوسط بالنسبة لإنتاج الجمهورية .

ثالثاً: الدراسات العمرانية

١- النمو العمراني واستعمالات الأراضي

شهدت قرية "شبانجة" تطوراً عمرانياً كبيراً بالرغم من وقوعها بالكامل داخل الأراضي الزراعية التي تحيطها من كل جانب . وقد تم تحديد الحيز العمراني بناء على خريطة

التصوير الجوى سنة ١٩٨٥ بمساحة قدرها ٥٦,٧ فدان واعتمد فى مايو ١٩٩٦ ، وزادت مساحة الكتلة العمرانية إلي ١٦٣,٧٤ فدان بزيادة قدرها ١٠٧,٣٩ فدان وذلك رغم وجود امتدادات عمرانية قائمة ومستمرة خارج نطاق الحيز العمراني تشمل مباني سكنية وخدمات حكومية، وقد ساعد بناء الوحدة المحلية ومجمع الخدمات خارج الحيز العمراني في الاتجاه الجنوبي الغربي على تشجيع الامتداد العمراني في هذا الاتجاه على الطريق الرئيسي المؤدى للقرية.

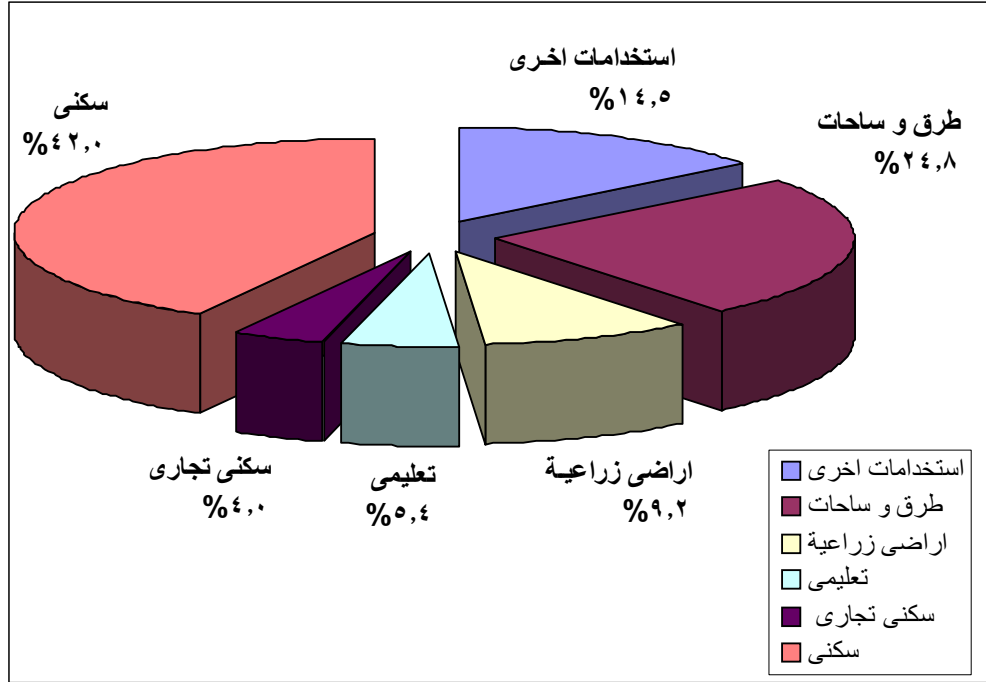
ويوضح شكل (٣) استعمالات الأراضي بالقرية ويظهر منه أن الاستخدام السكنى يمثل أكبر استخدام وهو ٤٣% بينما الاستخدام الزراعى حوالى ٩%، والطرق والساحات حوالى ٢٥% ، كما تبلغ الاستخدامات الأخرى ١٤,٥% وتشمل مباني تحت الانشاء ، سكنى صناعى ، مباني دينية وإدارية ، مطافىء، شرطة ، دار مناسبات ، استخدامات رياضية وصحية ، سلخانة ، سنترال، محلات تجارية وبنوك، صناعات خفيفة ، زرائب للمواشى ومزارع للدواجن، مخازن ومستودعات، جراجات ، أراضى فضاء وأراضى مسورة وجبانات ، كما يوضح شكل (٤) حالات المباني وهي رديئة ، متوسطة وجيدة حيث ترتفع نسبة المباني الجيدة إلي حوالى ٥٠% مما يدل علي كثرة البناء الحديث بالقرية ، كما بلغت نسبة ارتفاع الدورين للمباني ٣٩% وهي النسبة الغالبة علي الارتفاعات ، بينما بلغت نسبة الدور الواحد ٣٥% وثلاثة أدوار فأكثر ٢٦% .

٢- الإسكان

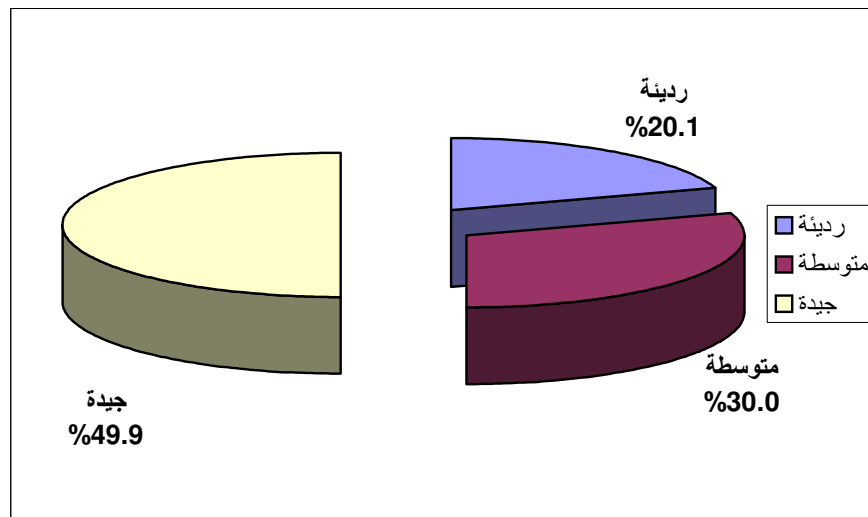
من الدراسات السكانية اتضح أن الزيادة السكانية المتوقعة في سنة الهدف ٢٠١٧ هي ٣٤١٠ نسمة ومتوسط الأشغال في القرية ٢,٩ شخص / الوحدة علي مستوى القرية بدون توابع ، ومن هذا يتضح الاحتياج إلي عدد إضافي من الوحدات يبلغ ٦٨٢ وحدة إضافية علي الوحدات الموجودة الفعلية وهي ٥٢٠٢ وحدة ، وهذا العدد يمكن توفيره من خلال :

- الأراضي الفضاء (حوالى ١١٧ مبني) .
- المباني المقامة من دور واحد وقابلة للتعلية (حوالى ٥٩٢ مبني) .

• مناطق الإحلال (حوالي ٥٩٦ مبني) .



شكل (٣) : استعمالات الأراضي بقرية شبلنجة



شكل (٤) : حالات المباني بقرية شبلنجة

٣- الخدمات العامة

- الخدمات التعليمية

فيما يخص التعليم العام كما يوضح جدول (١) يوجد عدد ١٠ مدارس (١٣٦ فصل) ، وقد بلغت نسبة عدد التلاميذ الذكور ٤٢% من إجمالي عدد التلاميذ (٥١٢٦ تلميذ)، بينما زادت نسبة عدد التلاميذ الإناث عن الذكور لتبلغ ٥٨% حيث يوجد مدرسة للتعليم الصناعى الثانوى للفتيات بالقرية ولايوجد للذكور، وفيما يخص التعليم الازهرى فقد بلغ عدد ٥ مدارس (٢٩ فصل) كإجمالي ونسبة الذكور ٧٢% من إجمالي عدد التلاميذ (٣٧٩) بينما نسبة الإناث ٢٨% ، بالإضافة إلى عدد ٦ فصول محو أمية .

| التعليم العام | عدد المدارس | عدد الفصول | عدد التلاميذ | | جملة | كثافة |
|---------------------|-------------|------------|--------------|------|------|-------------|
| | | | ذكور | إناث | | |
| الابتدائي | ٥ | ٥٠ | ١٠٥٦ | ٩٤١ | ١٩٩٧ | ٤٠ |
| الإعدادي | ٢ | ٢٩ | ٦١٠ | ٦١٣ | ١٢٢٣ | ٤٢ |
| ثانوي عام | ١ | ٢٤ | ٢٨٠ | ٤٧٨ | ٧٥٨ | ٣٢ |
| ثانوي تجارى | ١ | ١٩ | ٢١٧ | ٤٨٢ | ٦٩٩ | ٣٧ |
| ثانوى صناعى (فتيات) | ١ | ١٤ | - | ٤٤٩ | ٤٤٩ | ٣٢ |
| التعليم الأزهرى | عدد المعاهد | عدد الفصول | عدد التلاميذ | | جملة | كثافة الفصل |
| | | | ذكور | إناث | | |
| ابتدائي | ١ | ٧ | ١٠٦ | ٥٤ | ١٦٠ | ٢٣ |
| إعدادي | ٢ | ٧ | ١٢٥ | ٨٩ | ٢١٤ | ٣١ |
| ثانوي | ٢ | ١٥ | ٢٧٤ | ١٠٥ | ٣٧٩ | ٢٥ |
| فصول محو الأمية | | ٦ | ٤٠ | ٨٠ | ١٢٠ | ٢٠ |

جدول (١) : الخدمات التعليمية بقرية شبلنجة

المصدر : الخريطة المعلوماتية للقرية عام ٢٠٠١

- الخدمات الصحية

وحدة شبلنجة الصحية مساحتها ٢٥٠٠ م^٢ بها مركز تنظيم أسرة ووحدة أمومة وطفولة وصيدلية ومعمل تحاليل و٢ طبيب ممارس عام، والمبنى به قسم داخلي سعة ١٠ سرير وكذلك يوجد وحدة أسنان وسيارة إسعاف وسكن للأطباء كما يوجد ١٥ ممرضة وممرض واحد. كذلك يوجد بالقرية ١٥ عيادة خاصة وعدد ٥ صيدليات خاصة .

- الخدمات الرياضية

يوجد مركز شباب بالقرية ملحق به ملعب لكرة القدم مساحته ١٠٠٠ م^٢ وحالة المبنى متوسط وعدد المستفيدين منه ٢٥٦ شخص / شهر معظمهم من الذكور وبه مكتبة عامة .

- الخدمات الاجتماعية

يوجد بالقرية وحدة اجتماعية عدد المستفيدين منها ٢٥٢ شخص / شهريا كما يوجد دار حضانة بسعة ٥٥ طفل وجمعية اسر منتجة و٢ جمعية أهلية ومشغل للفتيات .

- الخدمات الدينية

هناك ١٩ مسجد حكومي و١٥ مسجد أهلي لخدمة أهالي القرية. وعدد ١٢ مكتب لتحفيظ القرآن، كما يوجد دار مناسبات وكنيسة.

بالإضافة إلى الخدمات السابقة يوجد جمعية زراعية ومستودع بوتاجاز ووحدة بيطرية ومكتب تموين وعدد ٥ مخابز آلية ومخبز يدوي أفرنجي.

رابعاً : البنية الأساسية

الطرق

الطريق الرئيسى الموصل للقرية هو طريق إقليمى يربط بين مدينة بنها ومدينة منيا القمح بمحافظة الشرقية وعرضه ١٢ متر كما يوجد بمحاذاة الطريق خط سكة حديد إقليمى وفى شماله طريق ممهد بعرض ٨ م كما يوجد ٢ مزلقان تربط الامتدادات العمرانية على الجانب الشمالى بالطريق الرئيسى . وكذلك توجد عدة طرق تربط القرية بالقرى المجاورة .

وتعتبر الطرق الداخلية في منطقة داير الناحية ضيقة بحيث لا تسمح بوصول الخدمات ،

والطرق التي تربط القرية الأم بالقرى التابعة غير مسفلتة ، ولا توجد بصفة عامة مشاكل إختناقات مرورية عند مداخل القرية. وتعتبر شبكة الطرق الحالية كافية بصفة عامة مع الأخذ في الاعتبار توسيع بعض الشوارع وفتح بعض النهايات المغلقة وخاصة في منطقة دابر الناحية وذلك لخدمات الطوارئ (مطافئ ، إسعاف .. الخ) وكذلك لإدخال شبكات المرافق من مياه وصرف صحي وخلافه وسفلتة الطرق الرئيسية والداخلية وخاصة تلك التي تربط القرية الأم بالتوايح .

وتحتاج القرية إلى كوبري للمشاة عند مدخل القرية الرئيسي لعبور الطريق الرئيسي الإقليمي إلى الامتدادات العمرانية في الضفة الأخرى للطريق وخاصة أن وبعض المدارس تقع فى هذا الاتجاه وكذلك محطة القطار .

الصرف الصحي : لا يوجد شبكة صرف صحي ويتم الصرف علي خزانات ارضية ويتم نزعها عن طريق جرارات وتلقي ما بها علي جسور المصارف بعيدا عن الكتلة السكنية.

وفيما يخص التخلص من المخلفات يوجد تلوث بيئي ناتج عن عدم وجود نظام لجمع القمامة حيث تنحصر عملية التخلص من القمامة في جهود فردية من الأهالي بطرق بدائية ويتم التخلص منها بالحرق .

مياه الشرب: يقدر عدد السكان الحالي للقرية وتوايحها بحوالي ٢٢١٥٤ نسمة وكمية المياه المستهلكة حوالى ٢٩٠٢ م^٣/يوم أى أن نصيب الفرد حوالى ١٣١ لتر/فرد/يوم وهى كافية فى المرحلة الحالية وتحتاج إلى زيادة فى المستقبل وذلك لتغطية الزيادة فى الاستهلاكات المستقبلية التي تصل الي ٥٠٦٥ م^٣/يوم نتيجة التوسعات والزيادة السكانية المستقبلية

والمشكلة الأساسية لشبكة المياه هي عدم صلاحية المياه للشرب وسوء حالة الشبكة ، فشبكة التغذية بالمياه الحالية تغطي ٧٥% من مساحة القرية وهي تحتاج إلي إحلال

وتجديد وكذلك تحتاج إلي إمداد خطوط جديدة في بعض المناطق والشوارع حتي تصل نسبة التغطية بالقرية إلي ما يقرب من ٩٥% .

الكهرباء: يوجد شبكة كهرباء في قرية شبلنجة ومثل كل القرى لا يوجد بها سوي الأحمال الخاصة بالإنارة وهي إنارة المساكن والمنشآت الحكومية والخدمات ونصيب الفرد حالياً في قرية شبلنجة من الطاقة الكهربائية شاملاً نصيبه من الخدمات يقدر بحوالي ٥٧,٦ ك. و. س./ شهرياً .

الاتصالات: يتم خدمة قرية شبلنجة من سنترال نصف آلي موجود بالقرية ذو قدرة ٣٥٠٠ خط ويبلغ عدد المشتركين ٢٧٠٠ مشترك .

خامساً المشاكل العمرانية ، المحددات ، الإمكانيات

المشاكل العمرانية

- تعاني القرية مثل معظم القرى المصرية من زحف المباني السكنية علي الأراضي الزراعية خارج حدود الحيز العمراني رغم القوانين المجرمة للتعديات وذلك اعتماداً علي إجراءات التصالح التي تتم كل فترة وهو ما أدى إلي تآكل الأرض الزراعية حيث امتدت الكتلة العمرانية من ٥٦,٧ فدان في عام ١٩٨٥ إلي حوالي ١٦٣,٧٤ فدان عام ٢٠٠٣ اي ان مساحة التعدي علي الأرض الزراعية تبلغ ١٠٧ فدان ، وتشكل مساحة الكتلة العمرانية الحالية حوالي ٢٨٨% من مساحة الحيز العمراني المعتمد .
- عدم وجود أي أراضي ملكيات عامة داخل الحيز العمراني يمثل مشكلة عند استكمال الخدمات والمرافق بالقرية إلا في حالة تبرع أحد ملاك الأراضي بأرضه لصالح الخدمات .

المحددات العمرانية

- قرية شبلنجة محاطة بالأراضي الزراعية من جميع الجهات ويلزم الحفاظ عليها من التعديات خاصة وان معدل نصيب الفرد من الأرض الزراعية على مستوى كل من

- القرية والوحدة المحلية منخفض ويقل عن متوسط نصيب الفرد على مستوى الجمهورية ، وهو ما يشكل محدداً أساسياً مانعاً للتوسع العمرانى الأفقى بالقرية.
- منطقة القرية القديمة داخل طريق دابر الناحية ذات شوارع ضيقة ومتعرجة تعتبر محددة للتوسع العمرانى الرأسى على الرغم من وجود نسبة كبيرة من المباني الجيدة والصالحة للتغذية. وبالرغم من وجود هذا المحدد فإن الارتفاعات عالية تصل إلى ٧ أدوار داخل هذه المنطقة .
- وجود الخدمات الأساسية مثل الوحدة المحلية ومعظم المدارس خارج نطاق الحيز العمرانى يعطى الفرصة للإمتداد العمرانى للقرية للإلتحام بهذه الخدمات على حساب الأراضي الزراعية .

الإمكانات العمرانية

- يوجد بالقرية بعض الساحات الفضاء الناتجة عن تغطيه المجرى المائية داخل الكتلة العمرانية والتي يمكن استغلالها فى توفير مناطق مفتوحة داخل الكتلة العمرانية بحيث يبدأ من هذه الساحات خلخلة الكتلة العمرانية وتوسيع الشوارع الضيقة من خلال وضع خطوط تنظيم جديدة بحيث يتم تدريجياً توفير شبكة طرق جيدة بالقرية.
- تبلغ مساحة الأراضي الفضاء داخل الحيز العمرانى بالقرية حوالى ١,٢٦ فدان تمثل نسبة ٠,٧٧% من الكتلة العمرانية داخل الحيز العمرانى وكذلك يوجد أراضى فضاء مسورة خارج الحيز تبلغ مساحتها ٣,٠١ فدان منها ١,٣٣ فدان أراضى ملكية عامة داخل مجمع الخدمات الموجود بجوار الوحدة المحلية .
- عدد المباني التي تصلح للإحلال ٥٩٦ مبني بمساحة حوالى ٢٠,٥٧ فدان تمثل نسبة ١٢,٥٦% من إجمالي الكتلة العمرانية للقرية .

٢- استراتيجية التنمية العمرانية فى قرية شبلنجة

الحيز العمرانى للقرية الذى تم تحديده طبقاً للتصوير الجوى لعام ١٩٨٥ والمعتمد من قبل "لجنة الأحوزة بالهيئة العامة للتخطيط العمرانى يبلغ ٥٦,٧ فدان ، أما الكتلة العمرانية الفعلية فى عام ٢٠٠٣ فتبلغ ٦٣,٧ فدان وهذه المساحة هى التى سوف يتم إعداد التخطيط العمرانى على أساسها حتى يكون المخطط قائماً على الواقع الفعلى وقابل للتنفيذ مع ملاحظة أن التركيز فى المخطط على التكثيف العمرانى والاحلال للمناطق الموجودة داخل الحيز العمرانى المعتمد فقط ، ومن جهة أخرى يلزم تشديد الرقابة على عدم زيادة الكتلة العمرانية الحالية على حساب الأراضي الزراعية وتوفير البديل للامتداد العمرانى للقرية بعد وصولها إلى القدرة الاستيعابية القصوى.

المنطقة الأولى : وهى منطقة داخل الحيز العمرانى المعتمد و قلب القرية وتعتبر أعلى كثافة سكانية حيث بلغت ١٩١ شخص / فدان فى القرية وان كانت مازالت تعتبر كثافة منخفضة وشوارعها الفرعية عرضها من ٢-٤ متر وتكثر بها النهايات المغلقة وتكثر بها المباني القديمة ومناطق الإحلال والمباني المهدامة.

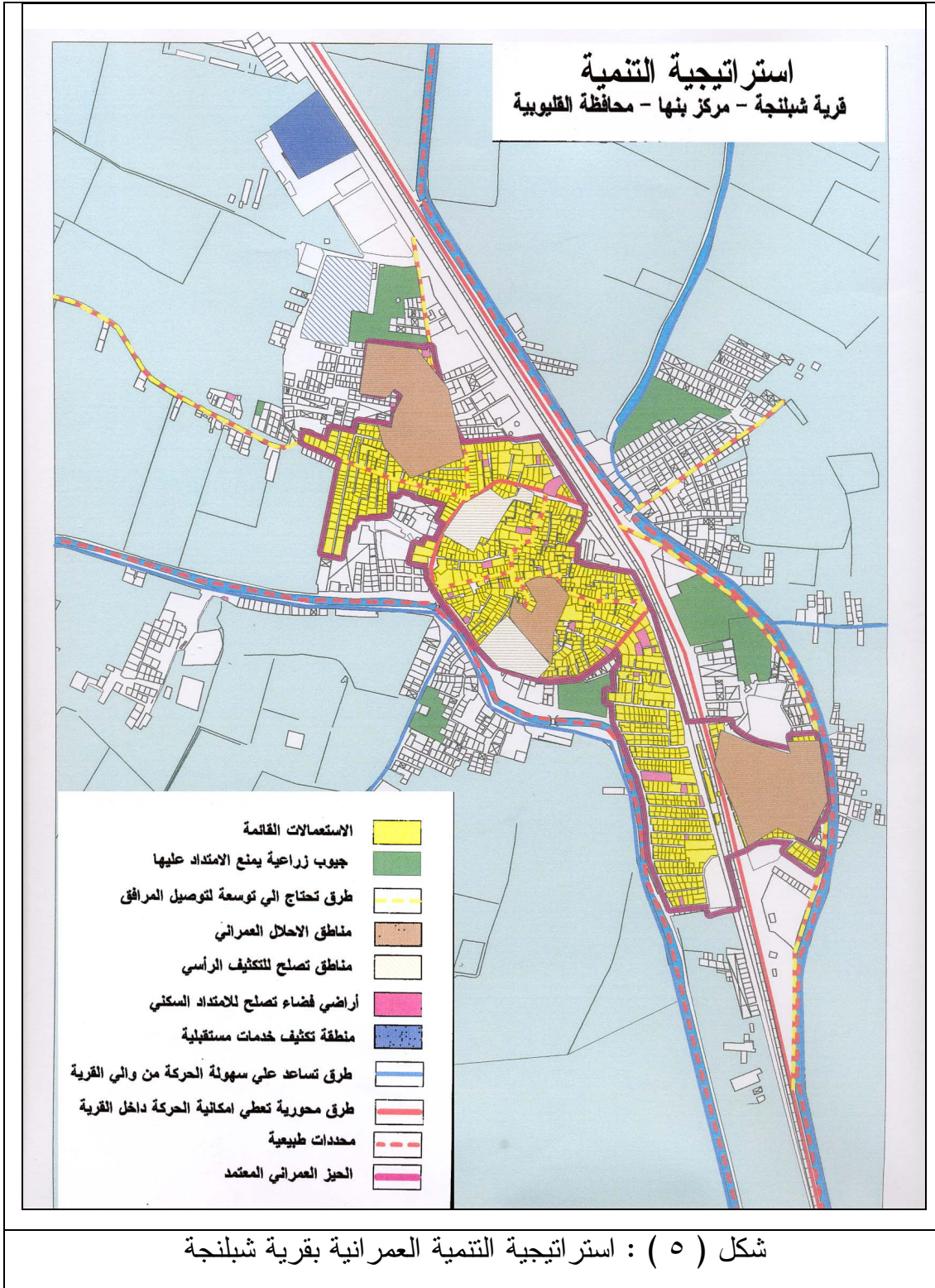
المنطقة الثانية : وهى منطقة داخل الحيز العمرانى المعتمد وتعتبر ذات كثافة سكانية منخفضة ١٤٨ شخص / فدان وبها مساحات صغيرة من الأراضي الفضاء ذات الملكية الخاصة داخل الكتلة السكنية وهى أراضى يمكن الاستفادة منها فى استيعاب الزيادة السكانية حتى سنة الهدف ٢٠١٧ .

المنطقة الثالثة : وهى تقع خارج حدود الحيز العمرانى وكثافتها السكانية شديدة الانخفاض ٥٧ شخص / فدان وبها إمكانية لتوسعة الشوارع من ٤-٦ متر ويجب حظر أى امتداد عمرانى بها حتى لا يمتد العمران على حساب الأراضي الزراعية وذلك بخلاف الاراضى الفضاء المسورة التى يمكن الامتداد عليها.

١/٢ المخطط العمرانى الإرشادي لقرية شبلنجة

يهدف المخطط العمرانى الإرشادي لقرية شبلنجة إلى وضع الحلول والمقترحات والتوصيات الخاصة بالمشاكل الحالية والمستقبلية للقرية مع تحقيق أقصى استفادة ممكنة من الإمكانيات والموارد الطبيعية والمادية والبشرية المتاحة. ويوضح شكل (٥) استراتيجية التنمية العمرانية لقرية شبلنجة . وفيما يلي الملامح الرئيسية للمخطط الإرشادي للقرية :

- فى ضوء التوجه القومي للحفاظ على الأرض الزراعية من الامتدادات العمرانية ونظراً لمحدودية الأراضي الفضاء الواقعة داخل الكتلة العمرانية للقرية، فإن عملية التطوير والتنمية يجب وأن تعتمد على إعادة تنظيم العمران من خلال زيادة الكثافة السكانية ومثل هذا الاتجاه يهدف فى الأساس إلى استيعاب القرية لسكانها سنة الهدف مع توفير متطلبات الحياة العصرية من خدمات وشبكات والمرافق والبنية الأساسية دون الإمتداد على الأراضي الزراعية التى تحيط بالقرية من كافة جهاتها.
- عملية تكثيف العمران يجب وأن تعتمد على الامتداد الرأسى والإحلال لإعادة البناء فى ضوء ضوابط عمرانية تحقق الهدف من عملية التطوير والتنمية، وخاصة مع ارتفاع نسبة المباني ذات الحالة الرديئة والتي تحتاج إلى إحلال وانتشارها فى جميع أنحاء القرية خاصة منطقة القرية القديمة.
- تم تحديد المباني ذات الأولوية فى الإحلال وهى تلك المباني ذات الحالة الرديئة والمتهالكة التى لا يمكن تكثيفها ولا طائل من محاولة إعادة تأهيلها إلا بالهدم وإعادة البناء. وفى هذا الإطار تجدر الإشارة إلى



ضرورة الاعتماد على المشاركة الشعبية للسكان فى عملية التطوير وإعادة البناء حيث ان هذا الاتجاه سوف يكون الضمان الأوحد لنجاح العمل.

- تم الاعتماد بقدر الإمكان على شبكة مسارات الحركة القائمة داخل القرية عند إعداد المخطط الإرشادي لشبكة الطرق المقترحة وقد تم اختيار هذا الاتجاه لإمكان تطوير عمران القرية بصورة مرحلية يتم خلالها تطوير المسارات الحالية وتوسعتها بصورة تدريجية بالتوازي مع عمليات الإحلال والتطوير التى يتم تنفيذها دون الحاجة إلى نزع الملكية وما يصاحبها من صعوبات إدارية وإجرائية وقانونية إلا فى أضيق الحدود.

- تم تخطيط شبكة الطرق للقرية مع الأخذ فى الإعتبار عدم إنشاء طرق محيطة بالكتلة العمرانية تساهم فى تشجيع المزيد من الامتداد على الأراضي الزراعية ويهدف هذا الاتجاه فى الأساس إلى الحفاظ على الأراضي الزراعية من الامتدادات العمرانية مع تأهيل المسارات القائمة مرحليا بالتوازي مع عمليات الإحلال الجارية للعمران.

- تم استغلال الأراضي الفضاء الواقعة داخل الكتلة العمرانية فى استيعاب ما تستلزمه القرية من خدمات ولاستيفاء الاحتياجات الضرورية للإسكان على أن يتماشى مع النسيج العمرانى لكل منطقة بصورة متوازنة طبيعياً وجغرافياً.

- لما كان التطوير يجب وان يعتمد على المشاركة الشعبية، فإن المخطط يجب وألا يتجاهل منح حوافز للسكان لزيادة إقبالهم على دعم عملية التطوير. وفى هذا الإطار فإن أهم الحوافز التى يمكن تقديمها للسكان تتمثل فى توفير قروض ميسرة لبناء المساكن وإقامة المشروعات الصغيرة.

- يجب الأخذ فى الاعتبار أن كل ما سبق الإشارة إليه بالمخطط يتعلق بالكتلة العمرانية داخل الحيز العمرانى المعتمد ، ومع ذلك يجب الأخذ بعين الاعتبار وجود كتلة عمرانية فعلية قائمة خارج نطاق الحيز لا يمكن تجاهلها ولذلك يجب وضع الاشتراطات الرادعة والمقيدة تماماً للإمتداد خارج هذه الكتلة .

٢/٢ أولويات التدخل فى القرية والمشروعات ذات الأولوية

١/٢/٢ أولويات التدخل عمرانياً

يهدف هذا الإجراء إلى تحديد انبساط الأساليب والإجراءات اللازمة لرفع كفاءة المناطق السكنية داخل القرية للوصول بها إلى أقصى طاقة استيعابية ممكنة لتعداد السكان المتوقع فى ٢٠١٧ وذلك داخل الحيز العمرانى المعتمد.

يتم ذلك من خلال المناطق الثلاث التى تم تقسيم القرية إليها وذلك بتحديد مشروعات العمل الفورى للمناطق حسب حالتها واستخدام الأسلوب الأمثل لتطوير كل منطقة تمهيداً لتحقيق التنمية المتواصلة للقرية وذلك من خلال ستة مشروعات هي :

١- الحفاظ على الاراضى الزراعية

الحيز العمرانى المعتمد لعام ١٩٨٥ تبلغ مساحته الإجمالية حوالى ٥٦,٧ فدان وهى مساحة الكتلة السكنية التى يصرح فيها بأعمال البناء لغرض السكن والخدمات والأنشطة الأخرى وعلى هذا فإن أى مبانى تنشأ خارج هذا الحيز تعتبر مخالفة وتعدى على الأراضى الزراعية (قانون التخطيط العمرانى).

وبالرغم من ذلك فإن التعدى على الأراضى الزراعية من أهم الظواهر العمرانية فى القرية وهى تشكل مشكلة خطيرة تسبب تآكل الرقعة الزراعية الخصبة وقد أمكن رصد التعديات التى تمت على الأراضى الزراعية بقرية شبلنجة بمقارنة خريطة المسح الجوى ١٩٩٦ ومن خلال المسوحات العمرانية الميدانية فى يوليو ٢٠٠٣ حيث بلغت المساحة المبنية الفعلية ١٦٣,٧ فدان فتكون مساحة التعدى على الأرض الزراعية تساوى ١٠٧ فدان فى خلال ١٨ سنة (١٩٨٥-٢٠٠٣). وتشكل مساحة القرية الحالية ٢٨٨,٧% من مساحة الحيز المعتمد.

ولذا يوصى بالآتي لحماية الأراضي الزراعية:

- الحظر التام للتنمية العمرانية خارج الحدود المقررة للحيز العمرانى الحالى الذى يشمل المباني العمرانية التي سبقت الأمر العسكري لسنة ١٩٩٧ وليس الحيز العمرانى المعتمد حسب التصوير الجوى لعام ١٩٨٥.
- اتباع نظام للرقابة والمتابعة بالتعاون مع الاجهزة المحلية للقرية ومديرية الزراعة بالمحافظة حفاظا على الاراضى الزراعية.
- زراعة بعض النباتات الدائمة كالاشجار او المحاصيل التى تدر عائداً كبيراً بالاراضى الزراعية المتأخمة للكتلة العمرانية للقرية مع تقديم كل المعونة الفنية المطلوبة لزيادة انتاجية تلك الاراضى وتشديد الرقابة عليها لحمايتها من زحف العمران أليها.

٢- تنمية الأراضى الفضاء المتاحة :

ويجب المسارعة بإعداد مخطط تفصيلى لإستخدامات تلك الأراضى بحيث لا يتم تخصيصها كلها للسكن ،ولكن يتم استيفاء الخدمات المطلوبة وشبكة الطرق ثم تحديد أراضى الإسكان وذلك طبقاً لإشتراطات البناء والكثافات المطلوبة فى المنطقة. ويقصد بهذه الأراضى تلك التى تقع داخل الحيز العمرانى المعتمد (١٩٨٥) بالكتلة العمرانية القائمة والاراضى الفضاء المسورة خارج هذا الحيز العمرانى. وكل الأراضى التى داخل الحيز هي ملكية خاصة ويتم حالياً التصرف فيها بالبيع والبناء عليها. أما الاراضى خارج الحيز فجزء منها ملكية عامة بمساحة ١,٣٣ فدان ولذا يمكن إستكمال جزء من الخدمات عليها . كما يجب استصدار قرار سريع بوقف أعمال البناء على هذه الأراضى إلى حين إعداد مخطط تفصيلى لإستعمالات الأراضى والمباني لهذه المناطق بالتشاور مع الأهالى ، على أن يتم بعد ذلك استخراج تصاريح البناء والموافقة على مشروعات البناء على الأراضى بغرض السكن تبعاً للإجراءات والمتطلبات المنصوص عليها فى قانون تنظيم أعمال البناء وقانون التخطيط العمرانى.

ويتم إعداد حصر تفصيلى بهذه الأراضى على أن يتم تعويض مالكيها تعويضا عادلا (الشراء بسعر السوق) فى حالة تخصيص بعضها كمبانى خدمات عامة أو وجودها فى مناطق الردود لتوسيع الطرق.

٣- التطوير العمرانى للمبانى المتدهورة

تنتشر المبانى الرديئة فى جميع أنحاء القرية وسوف يتم تقييم حالة المبانى إنشائيا وإتخاذ الاجراءات لرفع مستواها أو هدمها وإعادة بناءها.

- المساحة الإجمالية للمبانى الرديئة تبلغ حوالى ١٧,٠٦ فدان تمثل نسبة ١٠,٤٢% من المساحة الإجمالية للقرية و معظم المبانى الرديئة تتكون من دور واحد ونسبة بسيطة منها تتكون من دور ونصف إلى دورين.
- يعتمد التطوير العمرانى للمنطقة المتدهورة على مجموعة أساليب غير تقليدية منها التقليل من استخدام أسلوب الإزالة والإحلال القسرى.
- التطوير يجب ان يلتزم بوضع المعايير التخطيطية المناسبة للقرية المصرية وذلك بالنسبة للمبانى والفراغات العمرانية ومراعاة الاشتراطات البنائية وتنظيم أعمال البناء.
- وضع أسلوب للتقييم المعمارى والإنشائى للمبانى الرديئة واتخاذ قرار ازالته أو الإبقاء عليها وتحسين حالتها إنشائيا وتحديث التركيبات الفنية للتغذية بالمياه والصرف الصحى والكهرباء.
- إيجاد وسائل ميسرة ومصادر تمويل لتنفيذ الأعمال المطلوبة ودفع تكاليفها ثم تحصيلها على آجال طويلة بفوائد بسيطة.
- وتبلغ تكلفة هذا التطوير حوالى ٣٥ مليون ج.مصرى يخصص منها حوالى ٥٠% فى صورة قروض إسكان طويلة الأجل بفوائد بسيطة تمنح للأهالى لإتمام المشروع وذلك بمعدل حوالى ٢ مليون جنيه مصرى سنوياً.

- ٤- التكتيف عن طريق الامتداد الرأسى للمباني ذات الحالة المتوسطة والجيدة وهى المناطق التي بها حالات المباني متوسطة وجيدة ويتم تطويرها إما بتحسين حالتها أو بزيادة عدد الأدوار بها بعد مراجعتها إنشائياً وبذلك يتم رفع قدرتها الاستيعابية.
- عدد المباني الكلية التى تصلح للتكتيف ٥٩٦ مبنى بمساحة ٢٠,٥٧ فدان منها ٣٠١ مبنى داخل الحيز العمرانى المعتمد بمساحة ٧,٥٧ فدان .
 - ٢٩١ مبنى خارج الحيز بمساحة ١٣ فدان.
 - غالبية هذه المباني تتكون من دور واحد وهى يمكن ان ترتفع إلى دورين أو ثلاث بعد دراسة حالتها الإنشائية وطبقاً لما تسمح به عروض الشوارع وخاصة داخل دايير الناحية .
 - وتستوعب هذه المباني عدداً وقدره ١٨٩٣ نسمة داخل الحيز العمرانى ، ٢٥٤٣ نسمة خارج الحيز وداخل الكتلة العمرانية. ويجب إجراء مراجعة دقيقة وتفصيلية لحالة المباني بناء على معايير للتقييم تتناول الجانب الهندسى الإنشائى للمبنى حتى يمكن التوصية بعدد الأدوار المسموح بزيادتها.
 - يسمح بالتعليق طبقاً لعروض الشوارع فى منطقة القلب لا يوصى بزيادة الارتفاع عن دورين أما على الشوارع ذات العروض ٦-٨ متر فيمكن الارتفاع ٣ أدوار وبالنسبة للمناطق التى تقع على شوارع أكثر عرضاً من ذلك فيتم تطبيق قانون المباني عليها.
 - وتبلغ تكلفة هذا المشروع حوالى ١٠ مليون ج.م ويكون أيضاً عن طريق قروض طويلة الأجل بفوائد بسيطة تمنح للأهالي لإتمام المشروع.

٥- وضع حلول للمشاكل البيئية للحد من التلوث

الترع المحددة للقريبة بها خليط من المياه العذبة مع مياه الصرف الزراعى وفى بعض المناطق يتم القاء حمولات عربات الكسح للصرف الصحى بها مما يزيد تلوثها وكل ذلك يضر بالمحاصيل والاراضى الزراعية نفسها عند الرى من هذه الترع.

ولذا يوصى بالآتى:

- إيجاد حلول لمشاكل الري وكمية المياه الصالحة للزراعة فى هذه الترع للاقلال من الاستفادة من مياه الصرف الزراعى دون معالجة.
- انشاء مصارف مغطاة للصرف الزراعى وتغطية الترع التى تمر بالحيز العمرانى للقرية .
- انشاء مشروعات للصرف الصحى.
- تنفيذ مشروع للتخلص من المخلفات الصلبة .
- الاستفادة من الساحات الموجودة داخل الكتلة العمرانية لإقامة بعض الحدائق وتشجير الطرق الرئيسية.

٦- استيفاء الاحتياج من الخدمات

معظم الخدمات فى القرية (أنظر خريطة الخدمات) تقع خارج نطاق الحيز العمرانى المعتمد بل اكثر من ذلك فهناك بعض الخدمات تقع على الجهة المقابلة للطريق الاقليمى مما شجع الامتداد العمرانى فى هذه الجهات وخاصة عند مدخل القرية الرئيسى وعند المزلقانات ويوصى بعمل كوبرى مشاه لعبور الطريق الاقليمى من امام مدخل القرية. بعد دراسة الوضع القائم لخدمات القرية وكذلك تحديد الزيادة السكانية حتى سنة الهدف والاحتياج المستقبلى من الخدمات وجد أن القرية فى حاجة ملحة لانشاء مستشفى قروى فى نفس مكان الوحدة الصحية وإمداده بالتجهيزات اللازمة ليخدم القرية الام والقرى التابعة لها وذلك لتقليل الضغط على المستشفى المركزى فى مركز بنها باجمالى تكلفة حوالى ٢ مليون ج.م . وكذلك فى حاجة لانشاء ٣ مدارس ابتدائى ومدرسة اعدادى عام على مساحة حوالى ٢ فدان . وزيادة عدد من الفصول فى المدرسة الثانوى العام والثانوى التجارى . وذلك بتكلفة تقديرية حوالى ٢,٥٠٠,٠٠٠ ج.م أما بالنسبة لباقى الخدمات فتعتبر كافية لحاجة السكان حتى سنة الهدف. ونظراً لعدم توفر أراضى فضاء ملكية عامة داخل

الحيز العمرانى المعتمد لذا كان من الضرورى انشاء هذه الخدمات بالاراضى الفضاء المسورة الملاصقة لمجمع الخدمات والوحدة المحلية .

٢/٢/٢ أولويات التدخل قطاعيا

يهدف هذا الاجراء إلى تحديد المشروعات ذات الأولوية فى التدخل فى القرية وهى بالترتيب:

تطوير شبكات البنية الأساسية.

- تطوير شبكة الطرق الداخلية بالقرية.
- تطوير مسارات شبكة الطوارئ.
- مشروع إنشاء شبكة الصرف الصحى.
- تطوير شبكة التغذية بالمياه.
- مشروع إدارة المخلفات الصلبة.

المشروعات الاقتصادية

برنامج التنمية البشرية

٣/٢ آليات تنفيذ المخطط العمرانى الإرشادي للقرية

١/٣/٢ سبل المساندة الحكومية للمحليات

- تفعيل قرار الحاكم بشأن الحفاظ على الأراضى الزراعية وتجرىم التعدى عليها بأعمال البناء والتبوير.
- التنسيق بين مديرية الزراعة والمجلس المحلى بخصوص منح تراخيص البناء فقط للأراضى البور والمتخللات غير الصالحة للزراعة وذلك بعد الرجوع للمخطط العمرانى القائم وعدم السماح بالترخيص للبناء فى غير ذلك نهائيا.
- تيسير إجراءات البناء على الأراضى الفضاء الموجودة داخل الحيز العمرانى المعتمد والاراضى المسورة خارج الحيز.

- سرعة إعداد المخطط التفصيلي (التنفيذي والقانوني) للقرية و اعتماد الشروط البنائية المقترحة فيما يخص القرية بصفة عامة ومناطق العمل الفورية بصفة خاصة.

٢/٣/٢ اقتراح هيكل مؤسسى لإعداد وتنفيذ مخطط القرية

- يمكن ان يتم تنفيذ هذا المخطط الإرشادي عن طريق الإدارة الهندسية فى الوحدة المحلية تحت إشراف الإدارات الهندسية بالمحافظة والهيئة العامة للتخطيط العمرانى.
- تأكيد العمل بأسلوب المشاركة الشعبية فى إقامة المشروعات الخدمية والمرافق العامة بالجهود الذاتية وبمشاركة مشروع شروق عن طريق تكوين جهة أو مؤسسة للتنمية تضم ممثلين للسكان من القيادات الشعبية والعائلية الفاعلة بالقرية تقوم بمساعدة العناصر الفنية من الإدارات الهندسية وممثلين الجهات المختلفة للدولة التى تتولى توفير المرافق والخدمات ، وهذه الجهة تتولى صياغة مستندات المخطط العمرانى للقرية بالصورة التى تلائم تنمية القرية وتحقق أهداف السكان.
- اعتماد ترسيم حدود مناطق الخدمات خارج الحيز العمرانى المعتمد للقرية أو ضمها له فى حالة وجودها على حدوده.
- اعتماد "نموذج رائد " لأسلوب التطوير والارتقاء بالمباني المتدهورة .

٣/٣/٢ اقتراح مصادر التمويل الممكن على مستوى القرية

- دراسة بدائل التمويل للتنمية العمرانية للقرية عن طريق:
- الميزانية التى تخصصها الدولة سنويا للقرية.
- الصندوق الاجتماعي للتنمية.
- صندوق التنمية المحلية.
- القروض طويلة الأجل من البنوك العقارية والزراعية.

- الهيئات الدولية والجهات المانحة التى تدعم مشروعات التنمية.
- المشاركة الشعبية والجهود الذاتية.
- على أن تقوم نفس المؤسسة (مؤسسة التنمية) بالتنسيق مع الأجهزة المحلية فى الرقابة على التصرف فى هذه الاعتمادات.
- تتولى مؤسسة التنمية خلال مختلف مراحل العمل مسئولية مراقبة العمران بصورة تضامنية بين مختلف الجهات الممثلة فى المؤسسة وذلك لضمان عدم قيام اية منشآت جديدة (خاصة أو عامة) خارج إطار المخطط المعتمد.

المراجع

- مركز بحوث الإسكان والبناء - مشروع المخطط الإرشادي - قرية شبلنجة - مركزبها - محافظة القليوبية عام ٢٠٠٣ .
- شاهدان أحمد شبكة ، رويده رضا كامل ، دور دراسات الإسكان فى تحديد الطاقة الاستيعابية للقرية المصرية المعاصرة بين النظرية والتطبيق - المؤتمر الرابع لتنمية الريف المصري ١٥-١٧ سبتمبر ٢٠٠٣ - كلية الهندسة - جامعة المنوفية .