

جامعة حلوان  
كلية الفنون الجميلة - القاهرة  
قسم العمارة

# دراسة محليّة لناطق الإكساء لعمارة دامل مدينة القاهرة

إشراف

أستاذ مساعد دكتور / محمد سمير زكي  
م. مساعد قسم العمارة بكلية الفنون الجميلة - القاهرة

رسالة مقدمة من

مهندس / مريم طه جعفر  
مساعد باحث بالهيئة العامة لبحوث الإكساء  
والبناء والتخطيط العمراني

المفتوح محمد سمير

م. سمير زكي  
١٩٧١/٢١

٣١٩٨٩

قرار لجنة الحكم والمناقشة لرسالة الماجستير  
الخاصة بالمهندس / مدحت مصطفى خورشيد

انه في يوم السبت الموافق ١٩٩٠ / ٣ / ٣ في تمام الساعة السابعة مساءً بالكلية  
اجتمعت اللجنة المشكلة من السادة :

أ. م. د / محمد سمير زكى أ. مساعد بقسم العمارة بالكلية مشرفاً  
أ. د / محمد مجدى عبدالعزیز أ. بقسم العمارة بالكلية عضواً  
أ. د / صلاح زكى سعيد أ. العمارة بهندسة الازهر عضواً

وذلك لمناقشة المهندسة / مدحت مصطفى خورشيد - في الرسالة المقدمة  
منه الى الكلية وموضوعها " دراسة تحليلية لمناطق الاسكان العشوائى داخل  
مدينة القاهرة " للحصول على درجة الماجستير في الفنون الجميلة  
تخصص عمارة تحت اشراف الاستاذ / محمد سمير زكى الاستاذ المساعد  
بقسم العمارة بالكلية .

وكان اعضاء اللجنة قد تسلموا رسالته وقرأها كل منهم في وقت سابق  
وقرروا بصلاحياتها للمناقشة وبعد العرض الشفوى ومناقشة الدارس علنياً  
وبعد الرجوع الى اللوائح والقوانين المنظمة للدراسات العليا .  
توصى اللجنة بمنح المهندس / مدحت مصطفى خورشيد - بقسم العمارة  
درجة الماجستير في الفنون الجميلة تخصص عمارة .

التوقيع



اعضاء اللجنة

أ. م. د / محمد سمير زكى

أ. د / محمد مجدى عبدالعزیز

أ. د / صلاح زكى سعيد







جامعة حلوان  
كلية الفنون الجميلة - القاهرة  
قسم العمارة

---

" دراسة تحليلية لمناطق الاسكان العشوائى داخل مدينة القاهرة "

-----  
اشراف

استاذ مساعد دكتور / محمد سمير زكى

٠١ مساعد قسم العمارة بكلية الفنون الجميلة بالقاهرة

الرسالة

مقدمة من المهندس / مدحت مصطفى خورشيد

مساعد باحث بالهيئة العامة لبحوث الاسكان والبناء

والتخطيط العمرانى

للحصول على درجة الماجستير فى العمارة

١٩٨٩

---



“وَعَلِمَكَ مَا لَمْ تَكُنْ تَعْلَمُ وَكَانَ فَضْلُ اللَّهِ عَلَيْكَ عَظِيمًا”

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

\* بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ \*

\* قالوا سبحانك لا علم لنا الا ما علمتنا

\* انك انت العليم الحكيم \*

\* صدق الله العظيم \*

-----

قائمة المحتويات :

ب	.....	- التعريف
ج	.....	- اهداء
د	.....	- شكر وتقدير
هـ	.....	- محتويات الرسالة
و	.....	- فهرس الاشكال
ز	.....	- فهرس الجداول

مقدمة :

ح	.....	- خلفيات الموضوع
ك	.....	- مجال البحث
ل	.....	- الهدف من البحث
م	.....	- خطة البحث والدراسة

تعريف الباحث :

مدحت مصطفى خورشيد	:	اسم الباحث
مساعد باحث بقسم الاسكان والعمارة " بالهيئة العامة لبحوث الاسكان والبناء والتخطيط العمرانى " *	:	الوظيفة
بكالوريوس الهندسة المعمارية كلية الفنون الجميلة القاهرة	:	المؤهلات العلمية
يوليو ١٩٨٢	:	
جامعة حلوان	:	
يوليو ١٩٨٥	:	
اتمام تمهيدى الماجستير	:	

-----

-- ج --

اهداء

الى والداى تقديرا وعرفانا

مدحت مصطفى خورشيد



### شكر وتقدير

لايسعنى الا ان اتوجه بالشكر والعرفان والتقدير الى استاذى الفاضل الدكتور/ محمد سمير زكى استاذ مساعد العمارة والاسكان بقسم العمارة بكلية الفنون الجميلة - القاهرة - جامعة حلوان - لما قدمه للبحث عن طيب خاطر من وقت وجهد واهتمام سواء فى الاشراف على هذا البحث او فى الامداد المستمر بالمعلومات والمراجع العلمية ، بالاضافة الى الملاحظات البناءة مما ادى بالبحث الى صورته النهائية : فالى سيادته اتوجه بكل الشكر .

كما اود ان اعبر عن شكرى وتقديرى للدكتور/ نبيل محمد سامى بحيرى الاستاذ المساعد بقسم العمارة بكلية الفنون الجميلة القاهرة لما ابداء من تشجيع متواصل واهتمامه وتوجيهاته .

كما اخص بالشكر ٥٠ محمد طلعت الدالى الاستاذ بالكلية حيث كان له الفضل فى الاشراف المبكر والمعونه والتوجيهات المخلصه لاستيعاب الموضوع .

واعبر عن شكرى وتقديرى لكل السادة الافاضل اساتذة قسم العمارة بالكلية لما ابدوه اهتمام وتشجيع وعلى الاخص الاستاذ الدكتور/ يحيى عبد الله رئيس القسم للدفعة القوية والمناخ الملائم الذى اتاحه للبحث العلمى بالدراسات العليا بقسم العمارة .

واكرر شكرى للسادة الافاضل اساتذة قسم الاسكان والعمارة بهيئة بحوث البناء والاسكان على التشجيع الدائم والتوجيهات الخاصة .

واخيرا لا انسى ان اشكر كل من ساهم فى وصول هذا البحث فى صورته النهائية سواء كانت هيئات علمية او مؤسسات حكومية - واشكر كل من يرمىق هذا البحث بعين النقد البناء .

واسأل الله العلى التوفيق

م . مدحت مصطفى خورشيد

١٩٨٩

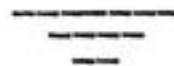
## محتويات الرسالة

"الباب الأول"

الصفحة

"الامتداد العشوائي كشكلة"

٤	.....	( ١ )	تحديد مفهوم للاسكان العشوائي وتعريفه
٩	.....	( ٢ )	بعض سمات الاسكان العشوائي الشائع
١٠	.....	١ / ٢	سمة الاسكان العشوائي بعصر ( اسبابه - مراحلها )
٢٠	.....	٢ / ٢	سمة الاسكان العشوائي بالدول النامية
٢٤	.....	( ٣ )	النواحي التقييمية للاسكان العشوائي نتيجة الدراسات السابقة :
٢٥	.....	١ / ٣	الايجابيات
٣٠	.....	٢ / ٣	السلبيات
٣١	.....	( ٤ )	المفاهيم التخطيطية لتطوير وتنمية الاسكان العشوائي :
٣٢	.....	١ / ٤	الاستراتيجية العامة للتنمية في اطار التخطيط القومى الشامل
٤٤	.....	٢ / ٤	السياسات التنفيذية للتنمية والحد من الاسكان العشوائى
٤٦	.....	٣ / ٤	مفاهيم الارتقاء واستراتيجيته
٥٧	.....	٤ / ٤	اتجاهات التنمية والتطوير للاحياء السكنية
٥٩	.....	٥ / ٤	الهدف الحقيقى خلف برنامج الارتقاء
٦١	.....	( ٥ )	المفاهيم التصميمية العمرانية لتنمية وتطوير الاسكان العشوائي :
٦٢	.....	١ / ٥	تصنيف مواقع النمو العشوائى
٦٥	.....	٢ / ٥	الخطوط والاتجاهات الاساسيه للتصميم العمرانى
٧٢	.....	٣ / ٥	المؤثرات الرئيسيه على التصميم العمرانى
٧٣	.....	٤ / ٥	مبادئ التصميم العمرانى والفراغى
٧٥	.....	٥ / ٥	التشكيل الفراغى للتجمع العمرانى



## الباب الثاني

### محاولات التنمية والارتقاء بالاسكان العشوائى والاسكان المتدهور فى مصر والخارج

الصفحة

٧٧	.....	١ - بعض تجارب التنمية العمرانية فى مصر :
٨٠	.....	١-١ مشروع تحسين وتطوير منطقة منشية ناصر
٨٤	.....	٢-١ مشروع تحسين وتطوير منطقة الزبالين
٨٨	.....	٣-١ مشروع حلوان لتحسين التجمعات السكنية ( هيئة المعونة الامريكية - مشروع نمو مرحلى )
٩٣	.....	٤-١ مشروع اسطاعيلية الارشاد ( حى السلام ) ( مشروع نمو مرحلى )
٩٥	.....	٢ - بعض تجارب التنمية العمرانية فى بعض دول العالم الخارجى ( البلاد النامية - المتقدمة )
٩٩	.....	١-٢ تجارب التنمية فى سنغافوره
١٠٩	.....	٢-٢ تجارب التنمية فى تايلاند
١١٨	.....	٣-٢ تجارب التنمية فى كوريا
١٢٧	.....	٤-٢ تجارب التنمية فى اندونيسيا
١٣٩	.....	٥-٢ تجارب التنمية فى المكسيك
١٤٤	.....	٦-٢ تجارب التنمية فى ماليزيا
١٦٠	.....	٧-٢ تجارب التنمية فى كندا
١٧٤	.....	٨-٢ تجارب التنمية فى النرويج
١٨٠	.....	٩-٢ تجارب التنمية فى اليابان

-----

## الباب الثالث

### دراسة تحليلية للارتقاء والتنمية العمرانية بمنطقة العمرانية الغربية بمحافظة الجيزة

-----

الصفحة

( ١ )

تحديد منطقة الدراسة ( دراسة الوضع العمراني القائم ) :

١٩٤	١-١	الموقع العام ومدخله
١٩٥	٢-١	شبكة الطرق والشوارع
١٩٨	٣-١	استعمالات الاراضي
٢٠٢	٤-١	ارتفاعات المباني
٢٠٤	٥-١	حالات المباني
٢٠٦	٦-١	مواد وطرق الانشاء
٢٠٧	٧-١	تحليل الهيكل العمراني القائم

( ٢ )

دراسة النواحي الاجتماعية والاقتصادية بالمنطقة

٢-١ دراسة الاسكان :

٢٠٩	١-١-٤	وصف المنطقة
٢٠٩	٢-١-٢	تطور البناء بالمنطقة
٢١٠	٣-١-٢	مساحات قطع الاراضي
٢١٠	٤-١-٢	اسعار الاراضي
٢١٠	٥-١-٢	انواع ومواصفات المباني والوحدات السكنية
٢١١	٦-١-٢	تحليل دراسة الاسكان
	٢-٢	دراسة السكان بالمنطقة :
٢١٢	١-٢-٢	تطور عدد السكان
٢١٣	٢-٢-٢	اصل السكان وغرض الانتقال للمنطقة

٢١٤	توزيع عدد السكان حسب النوع والفئات . . . . .	٣-٢-٢
٢١٤	توزيع عدد السكان حسب الحالة التعليمية . . . . .	٤-٢-٢
٢١٥	توزيع عدد السكان حسب الحالة العملية والمهنية . . . . .	٥-٢-٢
٢١٦	متوسط الدخل وأوجه الانفاق . . . . .	٦-٢-٢
٢١٧	تحليل دراسة السكان . . . . .	٧-٢-٢

### ٣-٢ دراسة الخدمات بالمنطقة :

٢١٨	الخدمات التجارية . . . . .	١-٣-٢
٢٢٠	الخدمات التعليمية . . . . .	٢-٣-٢
٢٢٧	الخدمات الصحية . . . . .	٣-٣-٢
٢٢٧	الخدمات الدينية . . . . .	٤-٣-٢
٢٢٧	الخدمات الادارية والعامه . . . . .	٥-٣-٢
	تحليل دراسة الخدمات . . . . .	٦-٣-٢

### (٣) التحليل العام للمنطقة :

٢٣٢	من الناحية العمرانية والبيئية . . . . .	١-٣
٢٣٣	من الناحية الاجتماعية والاقتصادية . . . . .	٢-٣

### (٤) اسلوب التنمية التخطيطية للارتقاء بالمنطقة :

٢٣٨	تحديد الاهداف الرئيسية والمشاكل التي تواجه المنطقة . . . . .	١-٤
٢٤٠	تقدير الاحتياجات والخدمات حتى عام ٢٠١٠ . . . . .	٢-٤
٢٤٤	دراسة الامكانيات الحالية للمنطقة . . . . .	٣-٤
٢٤٧	وضع خطة التطوير وامكانيات تحقيقها . . . . .	٤-٤
٢٥٣	اولويات التنفيذ . . . . .	٥-٤

## الباب الرابع

### اطار العمل بمشروعات التنمية العمرانية والارتقاء بالمناطق العشوائية

الصفحة

٢٨٦	الدراسات المبدئية لمشروع التنمية والارتقاء	١ -
٢٨٨	الدراسات التفصيلية لمشروع التنمية والارتقاء	٢ -
٢٩٣	وضع مقترحات التطوير المستقبلية لمشروع التنمية والارتقاء	٣ -
٢٩٦	الاطار التنفيذي والمتابعة لمشروع التنمية والارتقاء	٤ -
٣٠١	الخلاصة	-
٣١٠	ملخص الرسالة	-
٣١٥	الملاحق	-
	المراجع	-
٣٣٢	* العربية	
٣٣٦	* الاجنبية	

-----

## فهرس الاشكال



لائحة الاسكال :

الجزء الاول :

الصفحة		
١٤	.....	شكل (١) المراحل المختلفة للنمو العشوائى فى احدى مناطق امبابه
٢١	.....	شكل (٢) نماذج للانماط العمرانية والبلوكات بالمناطق العشوائية
٢٢	.....	شكل (٣) نماذج للوحدات السكنية بالمناطق العشوائية
٢٧	.....	شكل (٤) اتجاهات النمو الحضرى فى القاهرة الكبرى واماكن النمو العشوائى
٢٧	.....	شكل (٥) النمو العمرانى على الاراضى الصحراوية والزراعية
٢٨	.....	شكل (٦) توزيع السكان فى مصر حتى عام ٢٠٠٠
٢٩	.....	شكل (٧) التخطيط العام لمدينة القاهرة
٤٠	.....	شكل (٨) استراتيجية تخطيط نمو القاهرة الكبرى حتى عام ٢٠٠٠
٤١	.....	شكل (٩) الطريق الدائرى وعلاقته بالمدن التوابع
٤١	.....	شكل (١٠) طريق القاهرة الدائرى
٤٢	.....	شكل (١١) مراحل تنفيذ الطريق الدائرى

الجزء الثانى :

٨٢	.....	شكل (١-٢) التخطيط العام لمنطقة منشية ناصر
٨٢	.....	شكل (٢-٢) التحليل العام لمنطقة منشية ناصر
٨٣	.....	شكل (٣-٢) توزيع الخدمات بمنطقة منشية ناصر
٨٦	.....	شكل (٤-٢) توزيع استعمالات الاراضى بمنطقة الزالين
٨٦	.....	شكل (٥-٢) مركز التجمع المقترح بتطوير منطقة الزالين
٨٧	.....	شكل (٦-٢) الخدمات القائمة بمنطقة الزالين
		شكل (٧-٢) المساكن التى تم توفيرها لذوى الدخل المحدود بمشروع المجتمع السكى بحلوان
٩٠	.....	شكل (٨-٢) انواع قطع الاراضى المتاحة بمشروع المجتمع السكى بحلوان
٩١	.....	شكل (٩-٢) تخطيط مشروع حلوان الجديد
		شكل (١٠-٢) موقع مشروع تجمع حلوان الجديد بالنسبة لمدينة حلوان
٩٥	.....	شكل (١١-٢) موقع مشروع حى السلام بالاسماعيليه
٩٦	.....	شكل (١٢-٢) صور لمشروع حى السلام بالاسماعيليه
٩٧	.....	شكل (١٣-٢) تقسيم مناطق المشروع بحى السلام
٩٧	.....	شكل (١٤-٢) اثر التطوير بمشروع التنمية فى حى السلام بالاسماعيليه
٩٨	.....	شكل (١٥-٢) دراسة الارتفاعات بمشروع التنمية بحى السلام
٩٨	.....	شكل (١٦-٢) دراسة الانشطة بمشروع التنمية بحى السلام

٩٩	..... موقع العاصمة المخططة في سنغافوره	شكل ( ١٧-٢ )
١٠٠	..... المواقع المختاره بمشاريع التنمية في سنغافوره	شكل ( ١٨-٢ )
١٠١	..... مشروع جولدن شو قبل التطوير بسنغافوره	شكل ( ١٩-٢ )
١٠٢	..... مشروع جولدن شو بعد التطوير بسنغافوره	شكل ( ٢٠-٢ )
١٠٣	..... مشروع كوساج قبل التطوير بسنغافوره	شكل ( ٢١-٢ )
١٠٤	..... مشروع كوساج بعد التطوير بسنغافوره	شكل ( ٢٢-٢ )
١٠٥	..... مشروع بريسنثورث قبل التطوير بسنغافوره	شكل ( ٢٣-٢ )
١٠٦	..... مشروع بريسنثورث بعد التطوير بسنغافوره	شكل ( ٢٤-٢ )
١٠٧	..... مشروع بريسنت سوث قبل التطوير بسنغافوره	شكل ( ٢٥-٢ )
١٠٨	..... مشروع بريسنت سوث بعد التطوير بسنغافوره	شكل ( ٢٦-٢ )
١١١	..... منطقة تنمية الشاطئ الشرقي بتايلاند	شكل ( ٢٧-٢ )
١١٢	..... مشاريع التطوير بالشاطئ الشرقي بتايلاند	شكل ( ٢٨-٢ )
١١٣	..... تطوير مدينة ماب ثابوت بتايلاند	شكل ( ٢٩-٢ )
١١٤	..... تطوير مدينة ليم سابانج بتايلاند	شكل ( ٣٠-٢ )
١١٥	..... مراحل تطوير مدينة بانج فاس بتايلاند	شكل ( ٣١-٢ )
١١٦	..... الموقع العام لمشروع المواقع والخدمات ( لات كارابانج )	شكل ( ٣٢-٢ )
١١٧	..... مشروع المواقع والخدمات ( تايلاند )	شكل ( ٣٣-٢ )
١٢٠	..... مشروع اعادة توزيع الاراضى في سول ( كوريا )	شكل ( ٣٤-٢ )
١٢١	..... منطقة جابو ومايجاورها ( كوريا )	شكل ( ٣٥-٢ )
١٢٢	..... توزيع بيانى لانعاط المجاورات بمشروع جابو	شكل ( ٣٦-٢ )
١٢٢	..... المفهوم البيانى للتخطيط الدائرى بمشروع جابو	شكل ( ٣٧-٢ )
١٢٣	..... تقسيم المجاورات بالمشروع ( كوريا )	شكل ( ٣٨-٢ )
١٢٤	..... الكثافة السكانية مع خط السماء	شكل ( ٣٩-٢ )
١٢٥	..... التخطيط الدائرى في حدود منطقة جابو ( كوريا )	شكل ( ٤٠-٢ )
١٢٦	..... التخطيط العام لتطوير منطقة جابو ( كوريا )	شكل ( ٤١-٢ )
١٢٩	..... موقع مشروع التنمية بجاكارتا عاصمة اندونيسيا	شكل ( ٤٢-٢ )
١٣٠	..... صور مشروع التنمية بجاكارتا عاصمة اندونيسيا	شكل ( ٤٣-٢ )
١٣٢	..... الحدود الادارية لموقع المشروع بجاكارتا	شكل ( ٤٤-٢ )
١٣٣	..... استعمالات الاراضى بالمشروع	شكل ( ٤٥-٢ )
١٣٤	..... موقع دراسة مشروع التنمية ( خريطة مفصله )	شكل ( ٤٦-٢ )
١٣٥	..... توزيع ملكية الاراضى بمشروع التنمية ( اندونيسيا )	شكل ( ٤٧-٢ )
١٣٦	..... استخدامات الاراضى بالمشروع ( اندونيسيا )	شكل ( ٤٨-٢ )
١٣٧	..... مفهوم التخطيط بالمشروع ( اندونيسيا )	شكل ( ٤٩-٢ )

الصفحة

١٣٨	التخطيط التنفيذي للمشروع ( اندونيسيا )	شكل ( ٢ - ٥٠ )
١٤١	صور للاسكان قبل برنامج اعادة البناء بالمكسيك	شكل ( ٢ - ٥١ )
١٤١	بعض نماذج الاسكان المستخدمة في التعمير بالمكسيك	شكل ( ٢ - ٥٢ )
١٤٢	مسقط احد المنازل المدمجة التي تم تعميمها بعد الزلزال	شكل ( ٢ - ٥٣ )
١٤٣	مسقط للباتيو المجمع ومبنى كذا بلانكا واعادة التعمير	شكل ( ٢ - ٥٤ )
١٤٧	موقع جزيرة بنانج ( باليزيا )	شكل ( ٢ - ٥٥ )
١٤٨	ولاية بنانج ( باليزيا )	شكل ( ٢ - ٥٦ )
١٤٩	التطور الحضري لجزيرة بنانج	شكل ( ٢ - ٥٧ )
١٥٠	مناطق التعمير جورج تاون	شكل ( ٢ - ٥٨ )
١٥١	صور لمشروع التجديد الحضري لكومنتار باليزيا	شكل ( ٢ - ٥٩ )
١٥٢	مشروع التجديد الحضري لكيداه رود باليزيا	شكل ( ٢ - ٦٠ )
١٥٣	مشروع تطوير نساء الام ١٩٦٤ باليزيا	شكل ( ٢ - ٦١ )
١٥٤	مشروع تطوير نساء الام ١٩٨٩ باليزيا	شكل ( ٢ - ٦٢ )
١٥٥	امتداد تطوير مشروع نساء الام باليزيا	شكل ( ٢ - ٦٣ )
١٥٦	توزيع اقليم كومنتار ( ماليزيا )	شكل ( ٢ - ٦٤ )
١٥٧	التطور الحضري لمدينة جورج تاون - بنانج	شكل ( ٢ - ٦٥ )
١٥٨	الحالة الراهنة لمشروع كومنتار ( ماليزيا )	شكل ( ٢ - ٦٦ )
١٥٩	الاقتراح التخطيطي لمشروع كومنتار ( ماليزيا )	شكل ( ٢ - ٦٧ )
١٦٤	تطوير ولاية اورلنس ١٩٧٤ ( كندا )	شكل ( ٢ - ٦٨ )
١٦٥	اقليم اوتاوا - كارلتون ( كندا ) الجزء الحضري ١٩٦٩	شكل ( ٢ - ٦٩ )
١٦٥	اقليم اوتاوا - كارلتون ( كندا ) برنامج تخطيط المنطقة ١٩٧٤	شكل ( ٢ - ٧٠ )
١٦٦	اورلنس - التخطيط الاداري لاستعمالات الاراضى ( كندا )	شكل ( ٢ - ٧١ )
١٦٧	اورلنس - التخطيط الاداري للطرق ( كندا )	شكل ( ٢ - ٧٢ )
١٦٨	اورلنس - المناطق الواقعة تحت الاشراف التخطيطي ١٩٨٤	شكل ( ٢ - ٧٣ )
١٦٩	توزيع المناطق بالمشروع - اورلنس ( كندا )	شكل ( ٢ - ٧٤ )
١٧٠	اورلنس - حالة التطوير ١٩٨٤ ( كندا )	شكل ( ٢ - ٧٥ )
١٧١	منطرجوى للمنطقة الشمالية ١٩٦٨ ( قبل التطوير )	شكل ( ٢ - ٧٦ )
١٧١	منطرجوى للمنطقة الشمالية ١٩٨٤ ( بعد التطوير )	شكل ( ٢ - ٧٧ )
١٧٢	صور للنشاط الشمالي لجزيرة اورلنس بين مراحل التطوير	شكل ( ٢ - ٧٨ )
١٧٣	صور للنشاط الشمالي لجزيرة اورلنس بين مراحل التطوير	شكل ( ٢ - ٧٩ )
١٧٦	خريطة امتداد النرويج	شكل ( ٢ - ٨٠ )
١٧٧	موقع مشروع هكس للتطوير بهامرفست ( النرويج )	شكل ( ٢ - ٨١ )
١٧٨	مشروع هكس للتنمية ( النرويج )	شكل ( ٢ - ٨٢ )
١٧٩	تطوير مشروع هكس ( النرويج )	شكل ( ٢ - ٨٣ )

الصفحة

١٨٢	قبل مشروع التطوير والتنمية ( اليابان )	شكل ( ٨٤-٢ )
١٨٢	البناء والتخطيط لمشروع التطوير والتنمية ( اليابان )	شكل ( ٨٥-٢ )
١٨٣	اعادة توزيع الارض بمشروعات كوكاكوسيرى ( اليابان )	شكل ( ٨٦-٢ )
١٨٤	اعتبارات تطوير المشروع التخطيطية باليابان	شكل ( ٨٧-٢ )
	تحديد مناطق التطوير ( محطات المترو - القطارات -	شكل ( ٨٨-٢ )
١٨٥	تجمعات الحركة )	
١٨٦	طريق ( كوكاكوسيرى ) فى اعادة توزيع ملكيات الاراضى	شكل ( ٨٩-٢ )

الجزء الثالث :

١٩٦	العلاقة بين مدينة الجيزة ومنطقة العمرانية ( التصوير الجوى )	شكل ( ١-٣ )
١٩٧	موقع الدراسة المختارة وعلاقته بشارع الهرم	شكل ( ٢-٣ )
٢٠٠	شبكة الطرق الرئيسية بالمنطقة	شكل ( ٣-٣ )
٢٠٠	التدرج الهرم لشبكة الطرق بالمنطقة	شكل ( ٤-٣ )
٢٠١	توزيع اماكن الارض الفضا بالمنطقة	شكل ( ٥-٣ )
٢٠١	توزيع استعمالات الاراضى الضارة بالمنطقة	شكل ( ٦-٣ )
٢٠٢	خريطة المنطقة ( العمرانية الغربية )	شكل ( ٧-٣ )
٢٠٥	توزيع اماكن المباني الرديئة بالمنطقة	شكل ( ٨-٣ )
٢٠٦	توزيع اماكن المباني بارتفاع دور ارضى فقط بالمنطقة	شكل ( ٩-٣ )
٢٢٢	توزيع اماكن المدارس ودوائر تأثير المدرسة بالمنطقة	شكل ( ١٠-٣ )
٢٢٩	توزيع اماكن المباني ذات الاسقف الخشبية بالمنطقة	شكل ( ١١-٣ )
٢٢٩	توزيع اماكن الانشطة التجارية بالمنطقة	شكل ( ١٢-٣ )
٢٣٠	توزيع الخدمات الدينية بالمنطقة	شكل ( ١٣-٣ )
٢٣٠	توزيع اماكن الخدمات الترفيهية بالمنطقة	شكل ( ١٤-٣ )
٢٣١	استغلال الطريق فى البيع التجارى بالمنطقة	شكل ( ١٥-٣ )
٢٣١	توزيع اماكن الحرف بالمنطقة	شكل ( ١٦-٣ )
٢٥٥	القطاعات المقترحة لشوارع المنطقة	شكل ( ١٧-٣ )
٢٦٧-٢٥٦	مساقط افقيه وموقع الحالات السكنية الدراسية	شكل ( ١٨-٣ )
٢٨١-٢٦٨	صور واسكتشات للطابع العام للمنطقة	شكل ( ١٩-٣ )

## فهرس الجداول

## لائحة الجداول :

الصفحة	الجزء الاول :
	جدول ( ١ ) توزيع السكان بحسب القطاعات المتجانسة ومناطق النعم
٣٨	الاتجاهى ( ١٩٧٢ - ٢٠٠٠ ) .....
	جدول ( ٢ ) مساحة الارض اللازمة للامتداد العمرانى من فترة
٤٣	١٩٧٦ حتى عام ٢٠٠٠ ( قبلى وبحرى ) .....
	الجزء الثانى :
٨٢	جدول ( ١-٢ ) الخدمات المقترحة بالمسطحات المتاحة بمنطقة منشية ناصر .....
٨٧	جدول ( ٢-٢ ) اهم استعمالات الاراضى القائمة والمقترحة بمنطقة الزبالين .....
٩٢	جدول ( ٣-٢ ) توزيع الخدمات بمناطق التطوير بحلوان .....
	جدول ( ٤-٢ ) اجمالى ادوار البناء تبعا لنوعية مواد البناء بمشروع حـسـ
٩٨	السلام بالاسماعيلية .....
	الجزء الثالث :
١١٩	جدول ( ١-٣ ) استعمالات الاراضى بمنطقة العمرانية الغربية .....
٢٠٤	جدول ( ٢-٣ ) اعداد المبانى ومسطحاتها حسب الارتفاع .....
٢٠٦	جدول ( ٣-٣ ) اعداد المبانى ومسطحاتها حسب الحالة الانشائية .....
٢٠٦	جدول ( ٤-٣ ) اعداد المبانى ومسطحاتها حسب طريقة الانشاء .....
٢١١	جدول ( ٥-٣ ) تاريخ الحصول على الارض بالمنطقة .....
٢١١	جدول ( ٦-٣ ) مساحات قطع الاراضى بالمنطقة .....
٢١١	جدول ( ٧-٣ ) سعر المتر المربع من الارض عند الشراء بالمنطقة .....
٢١٢	جدول ( ٨-٣ ) تطور عدد السكان ومعدل النمو السنوى بالمنطقة .....
٢١٢	جدول ( ٩-٣ ) اصل السكان ( المكان المهاجر منه للمنطقة ) .....
٢١٢	جدول ( ١٠-٣ ) الحالة التعليمية للسكان بالمنطقة .....
٢١٩	جدول ( ١١-٣ ) عدد العاملين بالمنطقة ومكان العمل بالمنطقة .....
٢١٩	جدول ( ١١-٣ ) الحالة العملية للسكان بالمنطقة .....
٢١٩	جدول ( ١١-٣ ب ) توزيع المحلات حسب النشاط التجارى بالمنطقة .....
٢٢٣	جدول ( ١٢-٣ ) اعداد الطلبة والفصول بمدرسة الثورة الاعدادية صباحى .....
٢٢٤	جدول ( ١-١٢-٣ ) مدرسة الحكمة الابتدائية المشتركة فترة اولى .....
٢٢٤	جدول ( ٢-١٢-٣ ) مدرسة الحكمة الابتدائية المشتركة فترة ثانية .....
٢٤٤	جدول ( ٣-١٢-٣ ) مدرسة عقبه ابن نافع الابتدائية .....
٢٢٥	جدول ( ٤-١٢-٣ ) مدرسة العمرانية الابتدائية المشتركة فترة اولى وثانية .....
٢٢٥	جدول ( ٥-١٢-٣ ) مدرسة الاخلاص الابتدائية المشتركة .....
٢٢٦	جدول ( ٦-١٢-٣ ) مدرسة العمرانية الاعدادية المشتركة مسائى .....
٢٢٦	جدول ( ٧-١٢-٣ ) معهد الفتيات العمرانية (اعدادى) " ازهرى " .....

## المقدمة :

### خلفيات المشكلة :

نتيجة لظاهرة التحضر والتصنيع والتكنولوجيا التي تجتاح العالم حاليا وسرعتها ادت لاستمرار الزيادة السكانية في نقط معينه والتي يتوقع لها - اذا لم تحسب تخطيطا - انفجارا سكانيا ... تحاول الدول المتقدمة والمتطورة على الحد والتحكم في تمدد وازدياد تلك التكتلات العمرانية الكبرى متحاشية المشاكل المترتبة عنها ، وتعمل في نفس الوقت الدول النامية ذات التعداد السكاني العالى الى حل مشاكلها التخطيطية الناجمه عن التركز للانشطة مصحوبه بتمركز سكاني (ومن هذه الدول جمهورية مصر العربية ) .

نتيجة لذلك ظهرت تيارات وحركات ديناميكية مختلفة من السكان والانشطة متخذة نقطا كاقطاب جذب - مما تسبب في زيادة نسبة التركز للانشطة والوظائف والاتصالات والموصلات المختلفة وزيادة تمركز وجذب السكان معا .

ومن وجهة نظر اخرى زيادة السكان ادت الى زيادة الكثافات ونسب الاشغال مما ادى الى ظهور التكتلات العمرانية الكبرى والتي اتخذت اشكالا عدة وبدات نفس النمو العشوائى الغير مخطط .

والاسكان العشوائى ظاهرة تتم بالانتشار السريع ولا سيما فى المدن الكبرى كالقاهرة وتؤدي العشوائية الى تدهور حالة البيئة السكنية ككل ولها اثار سيئة على النواحي الاجتماعية والسلوك الانسانى داخل المجتمعات وتساعد على انتشار معدل الجرائم وغيرها وهذا لاينفى وجود جانب ايجابى لها ، لذا لا بد من التعرض للمجتمعات العشوائية للتعرف على انماطها التخطيطية والمعمارية ومحاولة الارتقاء بها بما يتوازن مع المستويات الحضريه بالمدينة .

مرت المدينة المصرية بمراحل مختلفة تاريخية لم يكن النمو والامتداد خاضعا لتخطيط عمراني تتوافر له المساندة القانونية وظهرت مناطق النمو العشوائي الستى كانت تخضع في نموها الى :

- رغبة ملاك الاراضى فى تحقيق اقصى ربح فى استغلال اراضيهم المستهدفة عمرانيا حول التجمعات العمرانية القائمة .
- عدم وجود رقابة ملزمة لاصحاب الاراضى بتوفير الخدمات والمرافق واتباع الاشتراطات والمعايير التخطيطية والفنية .

وتواجد المناطق العشوائية داخل المدن او حولها على الاطراف ويقسم بتشييد مبانيها القطاع الخاص سواء على ارضه او على الاراضى المغتصبة من الدولة وتنمو المناطق العشوائية بسرعة تفوق فى معدلاتها نمو المدينة فى مجملها ونظرا لتضخم هذه المناطق فقد اصبح الكثير منها يمثل التجمعات الحضرية التى تمثل مسن حيث الحجم والشكل مناطق عمرانية تجيب على احتياجات اوسع للشرائح الاجتماعية من سكان الحضر وهكذا ، فعندما يصبح لنمط التحضر العشوائي السيادة فيجب بالضرورة نفي صفه العشوائية او العفوية ، نظرا لأن الاسكان العشوائي طبقا للعديد من الاحصاءات يمثل نسبة تتراوح ٥٠% الى ٨٠% من جملة الوحدات السكنية المنتجة وعلى الرغم من التشريعات والقوانين فلا تزال العشوائية سائدة فى نمو المدن فقد تضاعف سكان مدينة الجيزة حوالى ٢٠ مرة وتضاعفت مساحتها لحوالى ١٠ اضعاف خلال الفترة من عام ١٩٤٧ وحتى عام ١٩٧٦ اى خلال ٢٩ عام فقط<sup>(١)</sup>

ولا يمكن التعرض للمجتمعات العشوائية كنمط معيشى واحد وذلك لتتنوع مستويات الاسكان بداخلها وايضا للتنوع فى الشرائح الاجتماعية التى تقسم بها فهناك مناطق العيش والاكواخ التى تقام حول المدن والتى تمثل مستوى متدنس من مستويات الاسكان العشوائي وهناك تجمعات سكنية تمثل نموذجا اخر مرتفع (١) د . يحيى عثمان شديد الاسكان فى المناطق العشوائية بالقاهرة . المؤتمر السنوى الاول لتخطيط المدن ، يناير ١٩٨٦ ( مرجع رقم ٥ ) .



المستوى يلبي احتياجات ساكنيه وهناك مساكن الايوا التى تعتبر اسكان عشوائى مقنن ومن هنا تظهر اهمية دراسة سلبيات وايجابيات تلك التجمعات العشوائية للنمو بها والتطور بها والارتقاء بها •

وكان لهذا النمو العشوائى اثاره السيئة الاخرى على المدن اذ ان جزء من هذا النمو يحدث فى مواقع مرغوبة ، كما انه اسفر فى بعض الاحيان - كما هو الحال بمصر - الى تحول الارض الزراعية بصورة عشوائية الى استخدامات حضرية كما ادى الى ازدياد الضغط على شبكات المياه والصرف الصحى والكهرباء ، السى ما غير ذلك من مشاكل ••

## مجال البحث :

يتناول البحث مشاكل كيفية تنمية المناطق السكنية العشوائية على المستوى الدوله او على المستوى المحلى ولا تعتبر هذه المشاكل جديدة او لم يسبق تناولها . ولكنها اساسا مشاكل ناتجة عن عدم وضوح رؤيا وقصور فى تحديد ابعاد حلها ، ومن هنا كان الهدف الاساسى من هذه الدراسة . فهى محاولة لزيادة الرؤيا لتلك المشاكل . . . والقاء المزيد من الضوء على محاولات حلها وتطويرها .

وتعتبر اساليب التنمية الحضرية لتلك المناطق والسبل الى تطويرها قضية متشعبة ومتعددة الجوانب ومتسعة الابعاد ، فهى لا ترتبط فقط بالنواحى الفنية التى تختص عادة بالمعماري ولكنها تتطرق الى العديد من التساؤلات الاجتماعية والسياسية والاقتصادية والحضرية . وتخص كل من المخططين والمعماريين والسياسيين والاقتصاديين وعلماء الاجتماع .

ولذا فان اى تجاوزات فى احد جوانب التنمية ينتج عنها هدم الحلول بالمعوقات . ولذا تتناول الرسالة جوانب من حلول هذه المشاكل مسع القاء الضوء عليها ومحاولة استنباط اساليب مناسبة لحلول التنمية وتطوير البيئات العشوائية بحيث تتعشى وتتناسب مع اماكن تواجدها .

هدف البحث :

ويهدف هذا البحث الى محاولة :

- \*لقاء الضوء على ما هو مناسب من اساليب تطوير مناطق الاسكان العشوائى بمصر بحيث يتفق مع الموارد والامكانيات المتاحة للدولة • ويعكس فى نفس الوقت الى جانب الاحتياجات المختلفة لخطط التنمية التى تقترح من قبل الدولة بالمشاركة من سكان المناطق المتدهورة انفسهم • واحتياجاتهم المختلفة فى النواحي الاقتصادية والاجتماعية والنفسية ويتم ذلك من خلال تفهم طبيعة المشاكل المطروحة والامكانيات المتاحة فى حلها من خلال السلبيات والايجابيات فى نهج تلك الخطط •
- \*وضع خط ارشادى يساعد الباحثين والمخططين والممارسين فى وضع تصوراتهم فى تنفيذ خطط تنمية وارتقاء لمناطق مماثلة ويتيح هذا استنتاج جوانب النجاح والفشل عند التطبيق لتنفيذ هذا الارتقاء وخاصة انه يتطلب جهود كبيرة من الجهات المسئولة من الناحية التخطيطية والقانونية وجهود مشاركة كبيرة من القائمين بتلك الاماكن وتتسوق الى تحسين حالتهم •
- \*يساهم هذا البحث فى توجيه مجموعة من التجارب اللازمة عند وضع تصورات الامتداد العشوائية الحالية واسلوب نموها الطبيعى وكيفية استدراره وتحسينه وايقاف الجوانب السلبية منه وذلك حتى يمكن تطبيق مناهج حلول صحيحة ذكاءة تحقق النتيجة المرجوة للجوانب الاقتصادية والاجتماعية والتخطيطية والعمرانية والمعمارية •

خطة البحث والدراسة :

ما زالت التجارب المصرية في وضع حلول للارتقاء بالمناطق العشوائية - في المجال النظري او التطبيقي - محدودة وايضا الحلول المطبقة بمجال التقييم من الناحية العلمية .. ولذا لجا البحث لمحاولة عرض بعض الحلول والتجارب الدولية في بعض الدول النامية وغيرها والتي تتشابه بعضها فسي ظروفها مع مصر .

ومن ثم تم اتباع المنهج التالي :

١ - استعراض المشكلة :

عن طريق استعراض مفاهيم الامتداد العشوائي وتتبع سلبيات وايجابيات مشكلة الاسكان العشوائي والسعات الرئيسية لهذه المناطق :

- استعراض المفاهيم التخطيطية لتطوير وتنمية مناطق الاسكان العشوائي .
- استعراض المفاهيم العمرانية لتطوير وتنمية تلك المناطق . ووضوح الخطوط العريضة للاتجاه المتبع .

ب - الحلول التطبيقية والتجارب المماثلة :

استعراض التجارب والمحاولات المطروقة للتنمية في مصر داخليا ثم خارجيا في الدول النامية بالاخص التي تتشابه في المشاكل العمرانية بمصر وتلك المحاولات الحية للتنمية والارتقاء بمشابه التجارب الواقعية وتكون السبيل لمحاولة الوصول الى تفهم اعمق لحلول مشكلة التنمية من خلال التجربة وملاساتها .

ج - الدراسة التحليلية :

تمت الدراسة التحليلية على منطقة العمرانية الغربية ( مدينسة القاهرة ) كأحد مناطق الامتداد العشوائي على سبيل المثال وتقع على حد الحضر .

(ن)

وتبين تلك الدراسة تحليل للمنطقة وتحديد ااجتماعيا واقتصاديا وتطبيق مفاهيم التنمية التخطيطية والعمرانية المتشبية مع خطة الدولة وذلك محاولة لرسط الجوانب المختلفة والمراحل المتعددة للتطبيق ومراعاة خطوات العمل الرئيسية والانشطة التي يلزم اخذها في الاعتبار •

-----

## الباب الأول

الباب الاول

" الامتداد العشوائى كمشكلة "

(١) تحديد مفهوم الاسكان العشوائى وتعريفاته





## الفصل الاول

### الامتداد العشوائى كمشكلة

اختلفت تعريفات الاسكان العشوائى من حيث المفهوم كالآتى :

- يقصد بالاسكان العشوائى المباني السكنية التى يقوم بتشيدها القطاع الخاص سواء على ارضه او على الاراضى المغتصبة من الدولة، والتى غالبا ما تقام خارج كردون المدينة دون تخطيط او ترخيص ذات مستوى منخفض فنيا واجتماعيا واقتصاديا<sup>(١)</sup> .

- ويقصد بالاسكان العشوائى ايضا هو ظاهرة نمو الاسكان الشعبى الحضرى وذلك من منطلق محايد نشأت بارادة كاملة للشعب وتنمو طبقا لانماط محددة ومتكررة لاتغيير تقريبا سواء بالنسبة لتخطيطها الخطى Linear او عرضى شوارعها او ابعاد قطع الاراضى بها ، وقد استعمل التعبير Informal او الغير رسمى لكونه بدون تراخيص<sup>(٢)</sup> .

- ويقصد ايضا بالاسكان العشوائى انه النمو العشوائى او النمو الغير مخطط يمكن تعريفه بانه نمو مجتمعات وانشاء مباني لاتتمشى مع النسيج العمرانى للمجتمعات التى تنمو بداخلها او حولها بدون ضابط مخالفة بذلك المخطط العمرانى لهذه التجمعات ومتعارضة مع الاتجاهات الطبيعية لنموها وامتدادها<sup>(٣)</sup> .

- ويمكن تعريف النمو العشوائى على انه نمو مجتمعات وانشاء مباني ومناطق عشوائية لاتتماشى مع النسيج العمرانى للتجمعات التى تنمو بداخلها او حولها ومتعارضة مع الاتجاهات الطبيعية لنموها وامتدادها ويحدث مخالفا للقوانين المنظمة للعمران<sup>(٤)</sup> .

(١) د . يحيى عثمان شديد - بحوث ميدانية من الاسكان العشوائى بالعاصمة ،

١٩٨٦ . ( مرجع رقم ٥ ) .

(٢) د . عبد المحسن برادة ، الجوانب الايجابية فى عمليات النمو العشوائى

١٩٨٦ . ( مرجع رقم ٥ ) .

(٣) د . احمد امين مختار التخطيط للحد من النمو العشوائى ، ١٩٨٦ ( مرجع رقم ٥ ) .

(٤) اكااديمية البحث العلمى والتكنولوجيا ( الملاح العريضة للمدن العصرية ع-٥٥٠٠

٢٠٠٠ جامعة القاهرة . معهد التخطيط الاقليمى والعمرانى . التقرير الثانى

فبراير ١٩٨٦ .

وهذا التعريف من وجهة نظر تخطيطيه وايضا ينظر الى مساوي تلك التجمعات  
من النواحي التخطيطية \*

تعرضت معظم دول العالم الثالث الى الهجرة السريعة من الريف الى المدن  
الامر الذى ادى الى تغطية اجزا متعددة من هذه المدن ، خاصة حول الاطراف  
الخارجية لها بمسطحات واسعة من الاسكان العشوائى \*

وقد اطلق على هذه المناطق عدة مسميات منها : المستوطنات الغير شرعية  
المستقرات الغير شرعية : Squating المجتمعات العشوائية ، مناطق وضع  
اليد ، مناطق الاستبيان التلقائى الهامشه <sup>(١)</sup> ، اما فى مصر فقد جرى العرف على  
الاشارة الى مناطق الاسكان العشوائى المنتشرة فى الحضر بالقطاعات الغير رسمية  
\* Informal Sector

يطلق عادة اسم المستوطنات الغير شرعية على المجتمعات التى تنشأ باغتصاب  
الاراضى العامه الغير مرسمة عن طريق وضع اليد واقامة المبانى  
السكينة عليها بدون حق قانونى وشرعى ، وبدون موافقة السلطات الرسمية .

وتتشر هذه المناطق فى مختلف المناطق من العالم الثالث فهى التى تشكل مدن الاكواخ  
Kaveleum فى ريودى جانيرو ، والباسطى Bustees فى الهند  
والـ Gourbivilles فى تونس والـ Bidonvilles فى الجزائر  
والـ Barriada فى بيرو والبرازيل وفنزويلا وتركيا ، وكلها مسميات  
مختلفة لمناطق لها سمات رئيسية متشابهة \* <sup>(٢)</sup>

اما فى مصر فقد اطلق اسم " اسكان خاص / غير رسمى " او غير قانونى  
على اى من المساكن التالىه \* :

(١) د . محمد الجوهري ، د . محمد ليله ، د . احمد زايد ( اختيار وترجمة وتعليق )  
الاقتصاد والمجتمع فى العالم الثالث . القاهرة . دار المعارف ، ١٩٨٢ .  
(٢) 2) Abt Associates . Doms and Moore. Informal housing in Egypt  
(Jan. 1982) p.25.

١ - مساكن مشيدة على اراضى معتصبة سواء كانت عامة او خاصة . ( وهى تماثل للمستوطنات فى هذه الحالة ) .

ب - مساكن مشيدة على اراضى مملوكة بطريقة قانونية وفى تقاسيم معتمدة او غير معتمدة ولكن بدون الحصول على تراخيص بناء ( لاتتبع عادة قوانين البناء ) .

ويشكل غالبية هذا القطاع فى مصر المناطق التى يتم البناء فيها اما على ارض بدون ترخيص قانونى او بدون الحصول على ترخيص البناء ( انظر شكل رقم ٢٤١ ) .

ويمكن بالتالى اعتبار ان الفرق الرئيسى الذى يميز الاسكان الغير رسمى فى مصر على المستوطنات الغير شرعية فى معظم البلاد النامية يتمثل فى وسيلة الحصول على الارض . فعلى عكس المستوطنات الغير شرعية التى يتم فيها الاستيلاء على الارض تكون الارض عادة فى الاسكان الغير رسمى فى مصر موروثا ومشترا من مالكيها الشرعى وان كان لا يتم تسجيل نقل ملكيتها نظرا لوقوعها فى تقاسيم غير معتمدة ( عادة ارض زراعية قسمت واعيد بيعها ) .

النمو العشوائى للمجتمعات العمرانية ظاهرة عالمية تتفاوت درجات وجودها فتندرفى الدول المتقدمة التى تعتمد على التخطيط وقوة القوانين المنفذه له ، وتتضخم هذه الظاهرة فى دول العالم الثالث لقصور التخطيط وصعوبة تطبيقه نظرا لضعف الاجهزة المنفذه له •

والنمو العشوائى ، نظرا لحدوثه مخالفا للقوانين المنظمة للتخطيط والمباني ، فانه ينشأ قاصرا عن تحقيق الحد الأدنى من متطلبات الاسكان الصحى المناسب لحياة الانسان وغير مراعى للحد الأدنى من الانارة والتهوية الطبيعية والخصوصية ، كما يكون غير متصل بالمرافق العامة الصحية والتعليمية والامنسية وغيرها •

ولقد نشأ النمو العشوائى فى القرن التاسع عشر كنتيجة للثورة الصناعية والهجرة المتزايدة من الريف الى الحضر سعيا وراء الرزق الوفير فى وقت لم يكن فيه الحضر مستعدا لاستيعاب هذا السيل من السكان ، مما ادى الى ظهور احياء سكنية لاتليق بالمعيشة الادمية •

وتطور الصناعة وازدهارها ، نشأت حركة مضادة تتمثل فى هجرة ذوالدخول المرتفعة من الحضر الى الريف هربا من سوء الظروف المعيشية المتدهورة فى الحضر كنتيجة طبيعية لارتفاع معدلات الهجرة اليه • وتمثلت هذه الحركة المضادة فى انشاء المسدن الحداثى فى اوائل القرن العشرين بانجلترا للاستفادة من مميزات كل من الحضر والريف •

وقد اقام رجال الصناعة مناطق جديدة لتوطين صناعاتهم واسكان عمالهم خارج المدن المكتظة بالسكان ، وقد كان الهدف من ذلك هدفا اقتصاديا لخلق مناخ مناسب لصناعاتهم ورفع مستوى اسكان العاملين بها لزيادة عائدتهم ونتاجيتهم كما حدث فى منطقتى " صن لايت " و " بورنغيل " فى انجلترا •

وبازدياد الهجرة من الريف الى الحضر منذ بداية القرن العشرين وحتى الحسرب العالمية الثانية \* قامت الدول المتقدمة بتخطيط مدننها لاستيعاب الهجرة المتزايدة اليها والارتقاء بمستوى الخدمات فى الريف للحد من هذه الهجرة (١) .

ومنذ الحرب العالمية الثانية ، فقد اجتاحت العالم محاولات متعددة للحد من نمو المدن الكبرى ، فظهرت حركة المدن الجديدة كسياسة لتوزيع السكان وخلق مناطق جذب خارج المدن الكبيرة وفقا لمخططات قومية واقليمية ، وبالفعل فقد نجحت هذه المخططات والسياسات فى الحد من نمو العديد من المدن الكبرى كلندن ووارسو .

---

---

(١) د.أ. احمد امين مختار - التخطيط للحد من النمو العشوائى ، ص ٣ ،

١٩٨٦ . ( مرجع رقم ٥ ) .

( ٢ ) سطات الاسكان العشوائى السائد



## (٢) سمات الاسكان العشوائى الشائع ،

يتم فى الجزء التالى تحليل للسمات الرئيسية المشتركة فى مناطق الاسكان

- العشوائى الحضرى فى مصر بوجه خاص وفى العالم النامى بوجه عام .

### ١ / ٢ سمات الاسكان العشوائى فى المجتمعات الحضرية بمصر :

ينمو سكان جمهورية مصر العربية بنسبة تزيد عن نسبه نمو الاراضى

الزراعية لينخفض نصيب الفرد منها من ١ر٤٦ فدان فى سنة ١٨١٣ الى

٠١٨ فدان فى سنة ١٩٠٧ ثم الى ٠٤٨ فدان فى سنة ١٩٤٧ م حتى

- وصل حاليا الى حوالى ٠١١٨ فدان للفرد<sup>(١)</sup> .

اتسم القطاع الخاص بتغيير رسى فى مصر مبالغ فيه خلال

السنوات القليلة الاخيرة وبيانات التعداد العام للسكان والاسكان لعام

١٩٧٦ ان هناك حوالى ٥ مليون وحدة غير رسميه بنيت فى مصر بين

عامى ١٩٦٠ و ١٩٧٦<sup>(٢)</sup> وقد قدر ان مساهمة القطاع الغير رسى للاسكان فى

الفترة ما بين ١٩٦٦ و ١٩٧٦ قد بلغت ٧٨ ٪ من اجمالى الوحدات المشيدة

فى الوقت الذى لم يساهم فيه القطاع الخاص الرسمى فى نفس الفترة الا بـ ١٥ ٪

- من الاضافات للرصيد السكى<sup>(٣)</sup> .

---

(١) د. ا. / احمد امين مختار - التخطيط للحد من النمو العشوائى ، ص ٥٥ ١٩٨٦ ( مرجع رقم ٥ ) .

(٢) Padco Inc. et al Urban Development standars and costs (Ministry of Development. Oct. 1980. P45.

(٣) وزارة الاسكان والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى ، دراسة السياسة القومية

للتنمية الحضرية ( القاهرة ، يناير ١٩٨٣ ) ص ٤٠ - ٥١ .

وفي حالة امكانية قيام الدولة في غضون الخمسة عشره سنه القادمة باستصلاح ٢ر٢ مليون فدان والحفاظ على الرقعة الزراعية الحالية ، فسوف يصبح اجمالي الاراضى الزراعية في سنه ٢٠٠٠ - وفقا لاكثر القروض تفاؤلا - حوالى ٨ مليون فدان اى ان نصيب الفرد من الاراضى الزراعية سوف يصبح حوالى ١١٠٠ فدان للفرد وهو رقم يقل عن المتوسط الحالى .

مؤظرا لان الاغلبيه العظمى من التجمعات العمرانية في جمهورية مصر العربية سواء الريفيه منها او الحضرية - تقع محاطه بالاراضى الزراعية - فقد دللت الدراسات على ان مصر سوف تفقد حتى عام ٢٠٠٠ حوالى مليون فدان من رقعتها الزراعية الحالية نتيجة لنمو التجمعات السكانية على حساب الاراضى الزراعية نمووا عشوائيا ( منها نصف مليون فدان نتيجة لامتداد ٢٥٠٠٠٠ تجمع سكانى صغير ( العرب والكفور ) نمو عشوائيا .

ان الاسكان العشوائى المنشأ حديثا يعتبر افضل فى هيكله من المساكن بصفه عامه فى القاهره . وفى الحقيقة ان هذا التطور يكون طبيعيا وموازيا لارتفاع الطاقة الانتاجية للقطاع غير المنظم لكن الحقيقة التى مازالت قائمة هى ان التطور الكمى والكيفى للمساكن العشوائية مازال مصحوبا بضيق الشوارع وندرة الاتصال بمشروعات البنية الاساسية . وفى هذا الصدد اذكر انه وفقا لتقديرات ١٩٨١ فان مساكن القاهره منها ٣٥ ٪ غير متصله بالياه النقيه ، ٢٩ ٪ غير متصله بالصرف الصحى العام ، ٣٠ ٪ لاتعتمد على وسيلة ثابتة للتخلص من القمامة (١) .

---

(١) . ا . رضا سيد ابراهيم . حقائق عن النمو العشوائى فى مصر . الجهاد المركزى للتعبئة العامه والاحصاء ، ص ٣ ، ١٩٨٦ ، ( مرجع رقم ٥ ) .



وتعتبر القاهرة • عاصمة الجمهورية • أكثر المدن التي تعرضت الى نشاط القطاع الغير رسمى للاسكان • وتوضح الخريطة رقم ( ٣ ) مناطق الاسكان الغير رسمى فى وحول القاهرة ، حيث يتضح ان غالبية الامتداد قد حدث على الارض الزراعية ، بينما لم يمتد الاسكان الغير رسمى على الاراضى الصحراوية الا فى منطقتى منشية ناصر وتلال زينهم •

اما المستوطنات الغير شرعية ، فتمتد عادة اما على الاراضى العامية او الخاصة التى يكون اصحابها متغيبون ، ونادرا ما يستولى المغتصبون على الاراضى المستخدمة • وتمتد اليد المغتصبة فى كل الاراضى التى تجدها فى طريقها سواء كانت فى المناطق السكنية او فى الحدائق العامة • او فى الاسواق ، او فى الجوامع وخلفها او فى المقابر ، او فى مركز القلاع القديمه • او على سفح الجبال • الخ • وتنتشر معظم المستوطنات الغير شرعية على الحدود الخارجية للمدن • وعلى شواطئ الانهار والقنوات والبحيرات حيث تتوافر المياه والطرق التى تربطها بمصادر العمل •

### الاسباب التى تساعد على نشأة ونمو الاسكان العشوائى فى المجتمعات الحضرية :

- ساعد على نشأة ونمو الاسكان الغير رسمى فى مصر بوجه خاص ، والمستوطنات الغير شرعية فى البلاد النامية بوجه عام ، عوامل متشابهة او مشتركة اهمها :
- ١ - النقص فى عدد الوحدات السكنية : والناتج عن الهجرة السريعة والواسعة من الريف الى المدن ومن المدن الثانوية الى المدن الكبرى ، نتيجة لعوامل الجذب والطرده • وقد تجاوزت معدلات نزوح السكان الى المدن معدلات بناء المساكن بالاعداد اللازمة ، كما تجاوزت امكانيات تنمية البنية الاساسية الكافية لمواجهة هذه الزيادة فى عدد السكان •
  - ب - ارتفاع اسعار الاراضى فى المدن وفى المناطق القائمة المتمتع بها بالمرافق ( صرف صحى - كهرباء - شوارع باسعار مناسبة ) والمتوفرة فيها الخدمات المختلفة •

ج - المعدلات والمعايير التصميمية المرتفعة ؛ والتي تحددها القوانين وتجعل  
الاسكان الخاص الرسمى فوق متناول قدرة الكثير من الاسر • ومع استحالة الحصول  
على مسكن رسمى فى حدود الامكانيات المتاحة يلجأ الافراد الى الطرق والوسائل  
الغير قانونية •

د - التهاون مع منتهكى القوانين او مغتصبى الاراضى : من قبل الجهات الرسمية  
نتيجة لعدم توفر بدائل اخرى مناسبة سواء كانت لدى القطاع الخاص الرسمى  
( كارتفاع الاسعار ) او لدى القطاع العام ( صعوبة توفير مسكن - الاعداد  
الهائلة المطلوبة ) ويتم ذلك من خلال :

اعطاء الصفة الشرعية لمناطق الاسكان الغير رسمى التى انشأت فى مصر قبيل  
عام ١٩٦٦<sup>(١)</sup> والاخذ بها ومدتها بالمرافق والخدمات •

---

(١) قانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٦٦ •

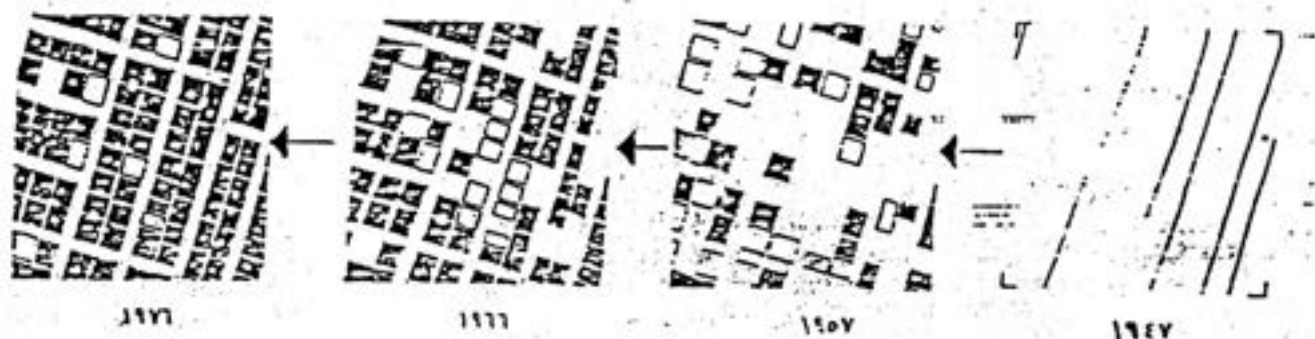
## طريقة ومراحل النمو :

تشأ مناطق الاسكان الغير رسمى فى مصر - مثالها فى ذلك مثال مناطق المستوطنات - شرعية بالجهود الذاتية لقاطنيها<sup>(١)</sup> . ويقوم السكان ببناء وتسوية مساكنهم . فقد تبدأ مراحل استقرارهم ببناء مسكنا مؤقتا لنفسهم من مواد مستعملة ومع تحسن مواردهم يستعيضوا عن الموقت باخر دائم من مواد متينة . وعادة تلجأ العائلة فى بناء مسكنها الدائم اما الى مقاول صغير يتولى عنها عملية التصميم والبناء بينما يقتصر دور العائلة على الاشراف والتوجيه فى الحصول على المواد . او قد تعتمد على تشغيل بعض العمالة المؤجرة فى حين يقوم احد الافراد بدور المقاول .

يمر النمو فى مناطق القطاع الخاص الغير رسمى عامة بالمراحل الاتية :

- ا - انتشار مباني متفرقة وكثافات منخفضة على الاراضى الزراعية .
- ب - يبدأ الانتشار الافقى على الاراضى الزراعية المجاورة . وفى نفس الوقت تزداد كثافة المناطق القائمة .
- ج - مع ازدياد الطلب وتوفر الامكانيات تمتد المنطقة راسيا . وعادة لايزيد ارتفاع المسكن عن اربعة او خمس طوابق .

ويوضح الشكل رقم ( ١ ) المراحل المختلفة للنمو فى احدى مناطق امبابه :



للشكل رقم ( ١ ) المراحل المختلفة للنمو فى احدى مناطق امبابه . (١)

( ١ ) م . شاهدان احمد حسين شبكه . الاتجاهات المعاصرة للاسكان ذوى الدخل المنخفض ١٩٨٤ .

ويعتمد مقدار النمو الى حد بعيد على عاملين اساسيين :

امان الحياة : الناتج اما عن سلبية وتهاون السلطات الرسمية في التعامل مع منتهكى

القوانين او الاعتراف الرسمي بالمنطقة والخدمات والمراقق لها .

توفر الامكانيات المادية : يعتمد السكان في البناء على مواردهم الخاصة . وسادة

ما يلجا المالك حين تتوفر له المقدرة المادية الى الامتداد الراسى الذى يعطى لسه

امكانية بناء وحدات سكنيه . تشكل عائدا جيدا له اذا قام بايجارها .

وتختلف مناطق وضع اليد في بعض الاحيان في مراحل نموها الاولى عن مناطق

الاسكان الغير رسمى في مصر ، فكثيرا ما يصل الاف المعتصبون تحت ستر الظلام الى

احدى المناطق الفضا ، حاملين ادواتهم وموادهم . وما ان تشرق شمس اليوم التالى

حتى تكون المنطقة قد امتلأت بالاكواخ والعشش المؤقتة ويبدأ بعد ذلك النمو والامتداد

وقد يلجا المعتصبون الى العنف كوسيلة لمنع ازاحتهم . ومع ازدياد نفوذ المعتصبين

يظل الوضع على ما هو عليه . وتبدأ بالتالى مرحلة من الاستقرار

والامل للقادمين الجدد تساعد على نمو وامتداد المستوطنه وتحسن حالة ونوعية البيئية

بها .

وظاهرة الاحياء العشوائية هي ظاهرة خطية ————— ترجع خطورتها الى

عدة عوامل (١) :

اولها : كبر حجم هذه الظاهرة حتى لم يعد من الممكن تناسبها او تجاهلها

لقد اصبحت اتجاها عاما وغالبا في كافة مدننا .

وثانيهما : ان البيئية العشوائية ليست مستوى مقبول من الناحية العمرانية فينقصها

الكثير من القيم المعمارية والتخطيطية السليمة .

وثالثهما : انها ظاهرة فريدة تمثل قيام شريحة من المجتمع ياخذ المبادرة وحمل

مشاكلها الاسكانية بمفردها خارج نطاق السلطة الرسمية وبعيدا عن

نفوذها وتدخلها ويتم ذلك بامكانياتها المادية والثقافية المحدودة .

(١) د / ابوزيد راجح ، التطوير المعماري والهندسى للمباني المتخلفه . ندوة امانة

مدينة جدة الارتقاء والبيئية العمرانية ، الطبعة الاولى ١٩٨٦ ص ٢٥ .

وزايعها : هو سرعة نمو هذه المناطق والتي يحلو للبعض ان يطلق عليها هذا النمـو " النمو السرطاني " فمنطقة القاهرة القديمة او منطقة الفاظمين اخذت قرونا طويلة في النمو والتطور حتى صارت على ما هي عليه من قيم تراثيه وتاريخية عالية قام بارسائها امراء وسلاطين لهم من الامكانيات المادية والفنية التي مكنتهم من اقامة هذه المدينة على مر العصور . اما الاسكان العشوائي فقد تم على مساحة وبما تصل الى عشرة اضعاف مساحة القاهرة الفاظمية باعداد سكانية . ربما تصل الى هذه النسبة في فترة لا تتجاوز عشرة سنوات فقط .

ولا يجب ان ندين الاسكان العشوائي بل بالعكس نتعاطف معه لما فيه من جوانب ايجابية حيث ينطبق عليه حقا التعبير الشهير عمارة بدون معمارين . كما يمكن ان ينطبق عليه ايضا تعبير تخطيط بدون مخططين وربما لاول مرة لا يستطيع المعمارى او المخطط ان يعمل الا من خلال هذا المجتمع فهو يعمل مع الناس وليس للناس فهو هنا شريك وليس وصيا عليهم او نائبا عنهم .

تشا المناطق العشوائية في فترات النمو السريع للمدن نتيجة هجرة كبيرة داخلية من المناطق النائية سواء كانت مناطق نائية او بدوية الى المراكز الحضرية وتصبح هذه الهجرة ظاهرتان تساعدان على سرعة النمو العشوائي .

اولها : غياب سلطة المدينة او على الاصح عدم قدرة المدينة على مواجهة هذه الهجرة ومحاولة حل المشاكل المترتبة عليها .

ثانيهما : عدم توافر اسكان اقتصادى وشعبى ملائم لهذه الفئات الوافدة ولكنى نستدل على حجم ظاهرة الانتشار العشوائى علينا ان نذكر ان عدد الـوحد<sup>(١)</sup> السكنية المقامة خلال العام الواحد يمكن تقسيمها الى مايلى :

- ٨٠ % اسكان عشوائى ( غير مرخص )
- ٢٠ % اسكان رسمى \* ١٥ % منهم اسكان قطاع خاص و ٥ % منهم اسكان حكومى
- وقطاع عام \*

(١) جمعية المهندسين المصريين - النمو العشوائى حول التجمعات السكنية - مصر . المؤتمر السنوى الاول لتخطيط المدن ( يناير ١٩٨٦ ) .

وتحيط المناطق العشوائية الان بالقاهرة خصوصا من الناحية الشمالية فى شبرا  
الخيمة ومن الناحية الغربية فى الجيزة ومنطقة الهرم ومن الناحية الجنوبية فى  
دار السلام حتى حلوان ( كما يحيط السوار بالمعصم ) حسب التعبير العربى •

علينا ان نذكر ان هذه المناطق انشئت حيث توجد المياه • فيبدو ان وجود المياه  
شرطا اساسى للنمو العشوائى وذلك لان المياه تستخدم فى عملية البناء ذاتها كما هى  
ضرورة اساسية للحياة • ولسنا نقصد شبكة مياه المدينة فقط بل نقصد ايضا مياه الشترع  
والابار • اما الكهرباء والمجارى فليست بأهمية المياه فيمكن استخدام الكيروسين للانارة كما يمكن  
استخدام الخزانات الارضية للصرف الصحى وازا استقرت هذه التجمعات واصبحت حقيقة  
قائمة • يحاول السكان مجتمعين الضغط على سلطات المدينة للاعتراف بهم وامدادهم  
بالمرافق ولا تجد هذه السلطات مفرًا من تنفيذ ذلك وان كانت المناطق العشوائية تظل  
على الدوام اقل خدمة فى المرافق من المناطق الرسمية المعترف بها • ولقد اعتاد  
سكان هذه المناطق البقاء لسنوات طويلة بدون هذه الخدمات • • ومعظمها مقام على  
تقسيمات غير معتمدة وبدون تصاريح بناءً فهى خارجة تماما عن سلطات المدينة وايضا  
الاحصائيات الرسمية للدولة •

### السمات الرئيسية لهذه المناطق :

#### اولا : من الناحية الهندسية :

استخدم الاهالى الى حد كبير نفس اساليب الانشاء ومواد  
البناء المستخدمة فى الاسكان الرسمى كما ان مستوى التصميم  
ليس اقل كثيرا من مستوى التصميم فى الاسكان الشعبى والاقتصادى الذى تقيمه الدولة  
بل هو متقارب منه • فالوحدة السكنية المكونة من ثلاث غرف هو الحجم المفضل والذى يمثل  
اغلبه هذه الوحدات اذ انه يتلائم مع طبيعة الاسرة القاهرية فيمكن ان تعيش فيه  
اسرة واحدة ممتدة كما يمكن تاجير غرفة لاسرة اخرى كوسيلة لزيادة الدخل ، كما يوجد  
ايضا ولكن بدرجة اقل وحدات سكنية من غرفة واحدة او غرفتين واغلب المباني مسنن دور

او دورين وبعضها يصل الى ثلاثة او اربعة ادوار ولكن يندران نجد مبنى يتجاوز هذا الارتفاع وهى تبني بطريقة الهيكل الخرسانى والحوائط من الطوب الاحمر ولكن اغلبها بدون بياض خارجى او داخلى او احيانا نجد بعض هذه المباني مبنية بالطين النىء او الحجر او الطوب الاحمر كحوائط حاملة .

### ثانيا : من الناحية التخطيطية :

وهذه هى نقطة الضعف الرئيسية فى الكثير من القواعد التخطيطية المبدئية لم تراعى عند اقامة هذه المباني خصوصا فيما يختص بعروض الشوارع . اذ ان بعضها لا يتجاوز عرضه اربعة امتار وترك الفراغات والمساحات الخضراء وهذا بخلاف قواعد التتابع البصرى والتتابع الفراغى فهذه رفاهية لا مكان لها فى الاسكان العشوائى ، والاستخدام الاكمل لهذه المناطق هو الاستخدام السكنى اما الانشطة الاخرى مثل الانشطة التجارية والحرفية فتكاد ان تكون بالقدر الذى يحقق الاحتياجات الاساسية لهذه المناطق والنشاط المهنى يكاد يكون معدوما . اما الخدمات الاجتماعية مثل المنشآت الصحية او التعليمية او الترفيهيه او الرسمية مثل المطافىء وخدمة البريد وغيرها فلا وجود لها البتة .

### ثالثا : من ناحية المرافق :

ان المستقرات العشوائية تعاني من عدم توصيلها بشبكات المياه والصرف الصحى والكهرباء ، اذ ان الاحصائيات تشير الى ان نسبة المساكن المتصلة بالشبكات العامة للخدمات فى الاسكان العشوائى اقل بكثير من مثيلتها فى الاسكان الرسمى خصوصا فى المراحل الاولى من انشاء هذه المستقرات العشوائية ولكن بعض السنين تقل الفجوة بين النوعين من الاسكان الى ان يقتربا كثيرا من بعضها وذلك عندما تقوم المدينة تحت ضغط السكان المستمر بتوصيل الاسكان العشوائى بالشبكات العامة ولكن يبدو ان مشكلة القمامة يتم القائها فى الشوارع والحوارى وفى الاماكن المتسعة نسبيا ويساعد هذا الوضع على جعل البيئة العشوائية غير صحية ومرتعاً للذباب والناموس وغيرها من الحشرات الضارة .

#### رابعاً : الطابع البيئى :

هذه المجتمعات ليس لها طابع حضارى وانما يغلب عليها طابع المناطق الـستى وقد منها الساكنون • وفى حالة القاهرة فالطابع الغالب للمناطق العشوائية هو عادة الطابع الريفى • كما ان العادات والسلوكيات هى عادات ريفية فى المقام الأول - مثل تربية الطيور والمواسى وعادات الزوار وغيرها من السلوكيات مثل جلوس السيدات للتسلو على ابواب المنازل •

#### خامساً : من ناحية قوانين الايجارات :

يبدو ان العلاقات المالية بين الملاك والسكان قد اقاموها فيما بينهم بطريقة ترضيهم وان كانت لاترضى قوانين الايجارات التى سنتها الدولة • فمتوسط ما تدفعه الاسرة للايجار يمثل حوالى ٣٠ ٪ من دخلها وهى نسبة عجزت الدولة عن تحقيقها فيما تقيمه من وحدات سكنية ، ولكن يمكن القول بصفه عامه ان القوانين والمبادئ الاقتصادية التى تحكم الاسكان الرسمى تحكم ايضا بنفس الدرجة الاسكان العشوائى على كافة المستويات من ثمن الارض وتكلفة البناء واجور العمال وغيرها •

#### سادساً : الامتداد :

لم تنجح كافة المحاولات التى بذلت للحد من الاسكان العشوائى بدرجة كبيرة فعازلت المناطق العشوائية تمتد على اطراف القاهرة خصوصا فى الارض الزراعية ورغم ما يصحب الاسكان العشوائى من قصور وسلبيات الا انه يساهم اكثر من غيره فى حل مشكلة الاسكان على المستوى القومى •



٢ / ٢ سمات الاسكان العشوائى فى المجتمعات الحضرية بالبلاد النامية :

لقد أخذ عدد سكان الحضر فى دول العالم الثالث فى النمو السريع ليرتفع من ٥% من مجموع سكانها فى اوائل هذا القرن الى حوالى ١٥% فى سنة ١٩٥٠م ثم الى ٣٦% فى عام ١٩٧٥م ، كما انه من المنتظر ان تصل نسبة سكان الحضر فى دول العالم الثالث عام ٢٠٠٠ الى حوالى ٤٢% من اجمالى عدد السكان ، اما فى جمهورية مصر العربية ، فمن المتوقع وفقا للمؤشرات الحالية - ان يصل عدد سكان الحضر عند نهاية القرن العشرين الى حوالى ٦٤.٢% من اجمالى عدد السكان بينما كانت هذه النسبة حوالى ٤١.٣% فى سنة ١٩٦٦م مما يدل على استمرار ظاهرة تضخم الحضر وازدياد العبء الطبقي على عاتق المدن المصرية بصورة اكثر حدة وخطورة .

وينمو عدد سكان العالم حاليا بمعدل سريع ليصل الى حوالى ٦.٤٠٧ مليار نسمة فى نهاية هذا القرن فى حين لم يتجاوز هذا الرقم ٣.٣ مليا نسمة عام ١٩٦٦ ، اما فى جمهورية مصر العربية فان معدل التزايد السكانى يزيد عن المتوسط العالمى اذ تزايد السكان من ١١.٩٠ مليون نسمة فى عام ١٩٥٧م الى حوالى ٤٩ مليون نسمة فى عام ١٩٨٥م . ومن المتوقع ان تصل عدد السكان عام ٢٠٠٠ الى حوالى ٧٠ مليون نسمة ، اى ان عدد سكان مصر قد تضاعف الى ٤ مرات فى ٧٨ سنة (١٩٥٧ - ١٩٨٥) ، فضلا عن ازدياد عدد سكان الجمهورية الى حوالى ٢١ مليون نسمة فى الفترة من عام ١٩٨٦ الى عام ٢٠٠٠ .<sup>(١)</sup>

ومثل مصر ، تشكل المستوطنات الغير شرعية جزءا لا يستهان به من الرصيد السكنى لمعظم البلاد النامية ، ويعتبر " وضع اليد " مسئولا عن اسكان ٣٠% على الاقل من سكان معظم دول العالم الثالث . وقد دلت الدراسات ان قاطنى هذه المستوطنات يتزايد بمعدلات مرتفعة تصل فى مناطق الى ١٢% سنويا .

(١) د. د. احمد امين مختار ، التخطيط للحد من النمو العشوائى ، ١٩٨٦ .

(مرجع رقم ٥) .

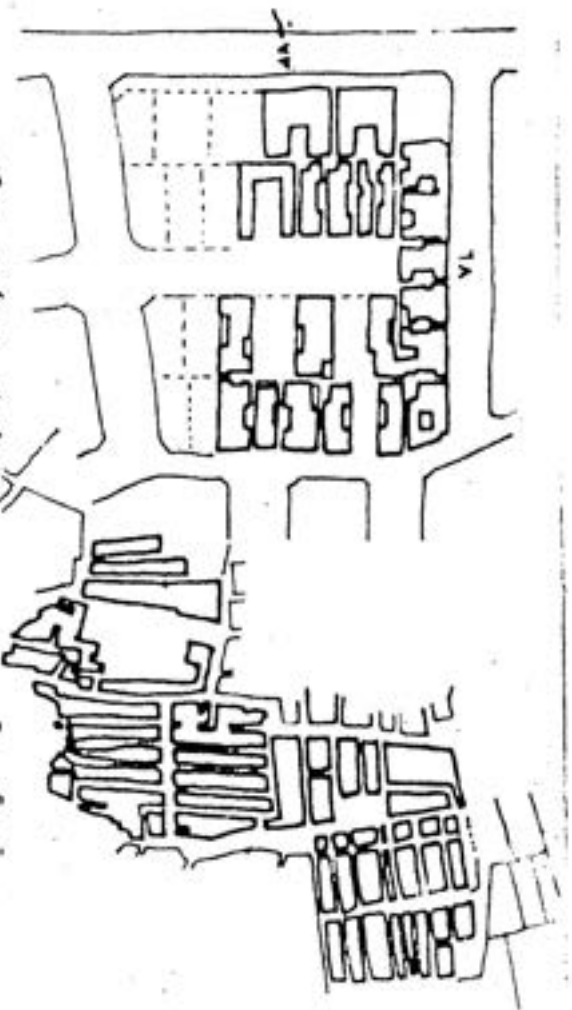
وتشير ضخامة الاعداد السابقة الى الدور الهام والخطر الذي يلعبه  
هذا النوع في مصر خاصة وفي البلاد النامية عامة ، والذي يتطلب الالمام  
بسماته وانشطته الرئيسيه ، ودراسة السياسة القومية لاسكان الحضرة ، ففى  
مصر او فى اى دولة نامية •

-----

مناذج للأبنية العراقية  
والبلوكات بالمتن  
المعمشوائية

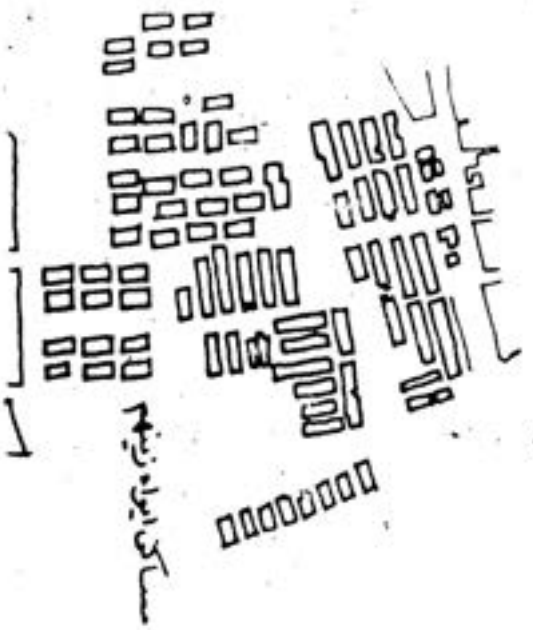


منطقة المنسول القديم

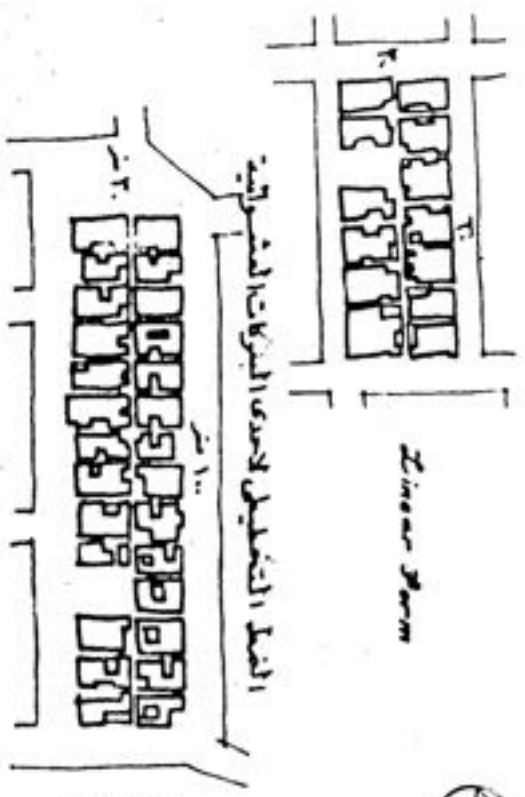


مناذج للبلوكات السكنية

بيت عتيق



مسكن ابراهيم زبيهم



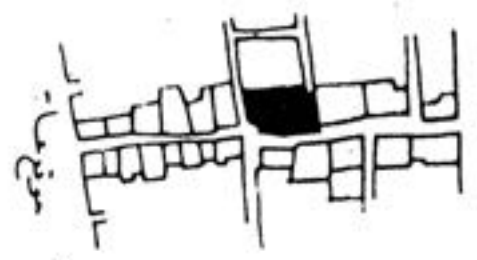
النمط التقليدي لاصدى البركات المعمشوائية

Zineer Room



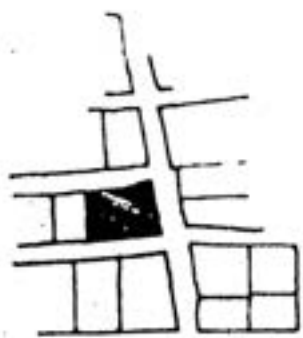
شكل (٢)

نماذج للوحدات السكنية  
بالمناطق العشوائية

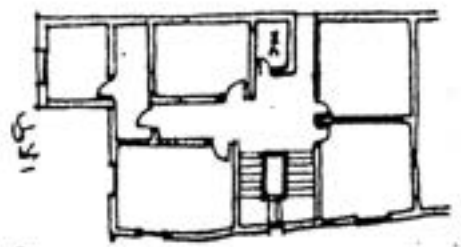


موقع حمام

مخطط المشروع ٢-٥ متر

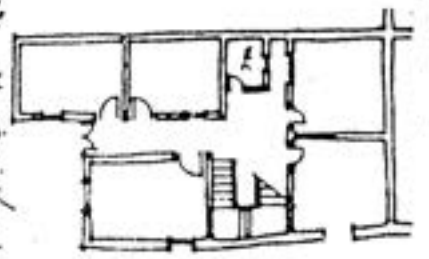


موقع حمام



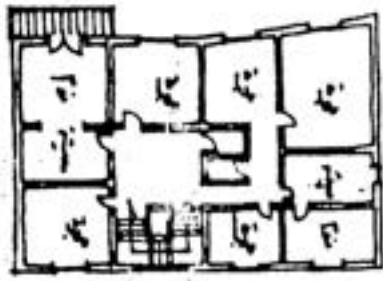
الارض

خريطة لكل طابق ودورة مشتركة



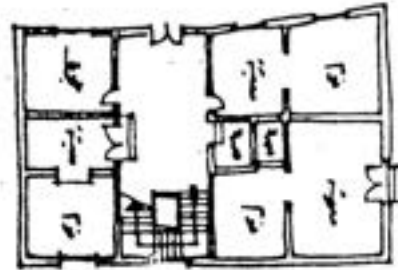
بوليتان الكوردر

مركز حيزه المصنع دون المصنع



الاولى

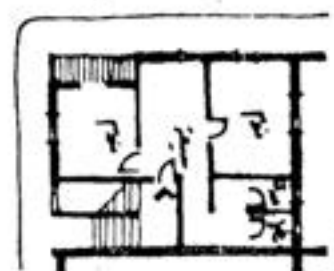
غرف مستقلة للايجار ودورة مشتركة



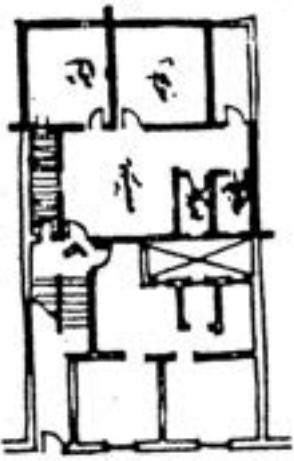
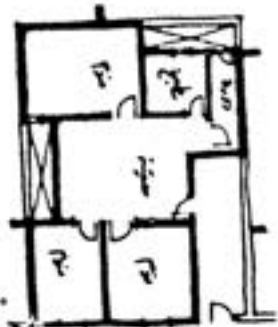
الارض



مسكن مستقل ودورة  
مساحه ٢٢



وحدة مستقلة للدور  
يعود حياض



مسكن مستقل ٣ اقطار

شكل (٣)

(٣) ايجابيات وسلبيات الاسكان العشوائى  
بالمجتمعات الحضرية



( ٣ ) ايجابيات وسلبيات مناطق الاسكان العشوائى فى المجتمعات الحضرية :

بعد التعرف على طبيعة وحجم وخصائص القطاع الغير رسمى للاسكان فى مصر بوجه خاص والمستوطنات الغير شرعية بوجه عام ، يمكن ايجاز الايجابيات والسلبيات الرئيسية لهذه المناطق •

( ١ / ٣ ) الايجابيات :

- ا - يساهم القطاع الغير رسمى فى مصر ( والمستوطنات الغير شرعية فى العالم النامى ) ، بدخوله قيمته فى الرصيد السكنى من حيث زيادته •
- ب - يعتمد القطاع الغير رسمى ( والمستوطنات الغير شرعية ) اعتمادا كليا على جهود قاطنيه سواء من ناحية التمويل او الحصول على مواد البناء او التصميم والبناء او الصيانة • ولاتلجا هذه الفئات الى اى دعم أو معونة من الجهات الرسمية •
- ج - يسمح النمو التدريجى للسكن بالمرونة فى طريقة وزمن ومقاس التنمية بحيث يتوافق السكن الناتج مع احتياجات وامكانيات المستعملين المتعددة •
- د - ينتج عن الملكية او نظام الحيازة - متى توالرت - تحسنا فى حالة ونوعية المباني والبيئة السكنية وارتفاع فى مستوى الصيانة •
- هـ - يوفر القطاع الغير رسمى ( والمستوطنات الغير شرعية ) بديلا افضل بمراحل عن العديد من المناطق السكنية المتكسفة فى الاحياء القديمة بوسط المدن •

و - الالتزام شبه التام في المنهجية البنائية والتخطيطية بأبعاد القطع والبروزات والابراج وانتظام الارتفاعات وهو التزام اجتماعي يتمشى مع العسرف قد يكون البديل ا و المكمل للقوانين والاشتراطات الوضعيه التي تحاول دون نجاح تطبيقها بالقانون<sup>(١)</sup> .

-----

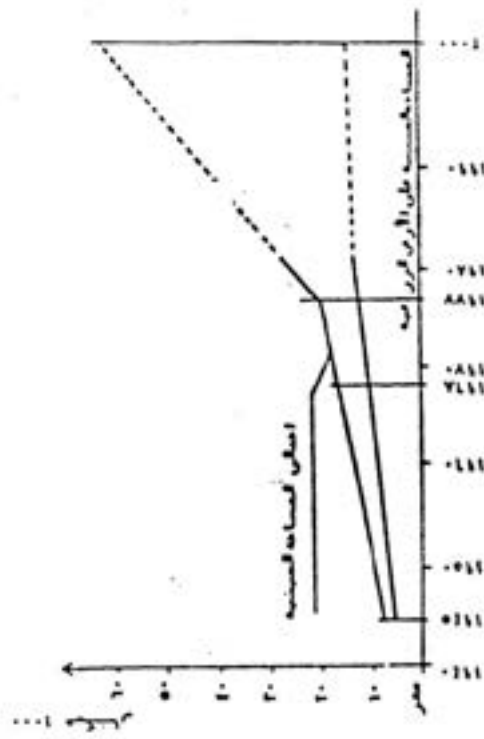
-----

(١) د . عبد المحسن براد . - الجوانب الايجابية في عمليات النمو العشوائي ،

ص ٥٥ ، ١٩٨٦ ، ( مرجع ٥ ) .

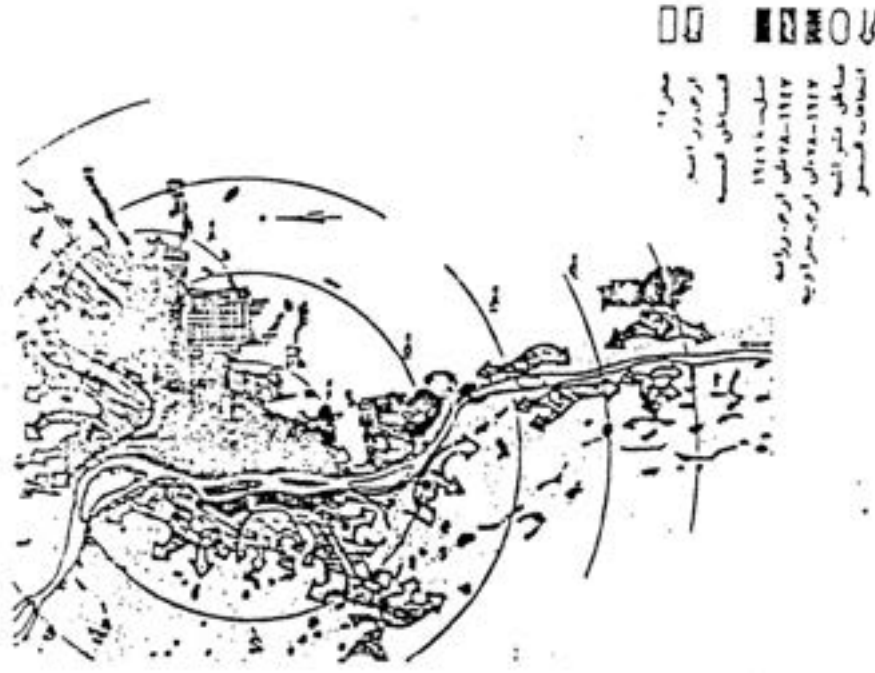
- أ - أسفر القطاع الغير رسمى للاسكان فى مصر عن تحول مساحات واسعة من الاراضى الزراعية التى يجب الحفاظ عليها الى استخدامات حضرية ، بسبب انتشار الاسكان العشوائى فى القاهرة فى مناطق العقابر وداخل الجوامع والعبانى الاثرية .
- ب - أسفر النمو العشوائى عن ارتفاع فى الكثافة السكنية فى بعض الاحياء الحضرية التى لا تتوافر لها بنية اساسية كافية لمواجهة هذه الكثافة .
- ج - نتج عن النمو العشوائى ( القائم على القرارات الفردية والذى يتبع التقاسيم الزراعية الاصلية للموقع ) تخطيطا عشوائيا الى حد ما ، وتقاسيم لاتراعى نسب قطع الاراضى وتنظيمها .
- د - نتج بالمناطق العشوائية نقص فى المرافق العامة من ( الامداد بالمياه والصرف الصحى ودورات المياه الصحية ووسائل جمع القمامة ) وايضا الافتقار الى الخدمات العامة المختلفة ( التعليمية ، الصحية ، الترفيهية ، الاجتماعية ، مدارس - مستشفيات - بوليس ٠٠٠ الخ ) الى معاناة سكان تلك المناطق .
- هـ - انكماش الرقعة الزراعية مما يقلل من موارد البلاد الاقتصادية .
- و - عدم كفاءة طرق السيارات فى هذه المناطق الغير مخططة مما يسبب ازدحام وعرقلة مرورية بها .
- ز - صعوبة تنفيذ شبكة للمرافق العامة لعدم وجود تخطيط مسبق للشوارع .
- ح - قيعه راس المال لمستثمرى هذه المناطق معرض للهبوط اذا لم يتم تحسين الظروف البيئية .
- ط - الامتداد الرأسى يمثل عبئا حقيقيا على شبكة المرافق ، والمواصلات والخدمات العامة والامن فى العبانى نفسها ، اذا لم يتم حساب قدرتها على تحمل كثافات عالية نتيجة زيادة ارتفاع المبانى .





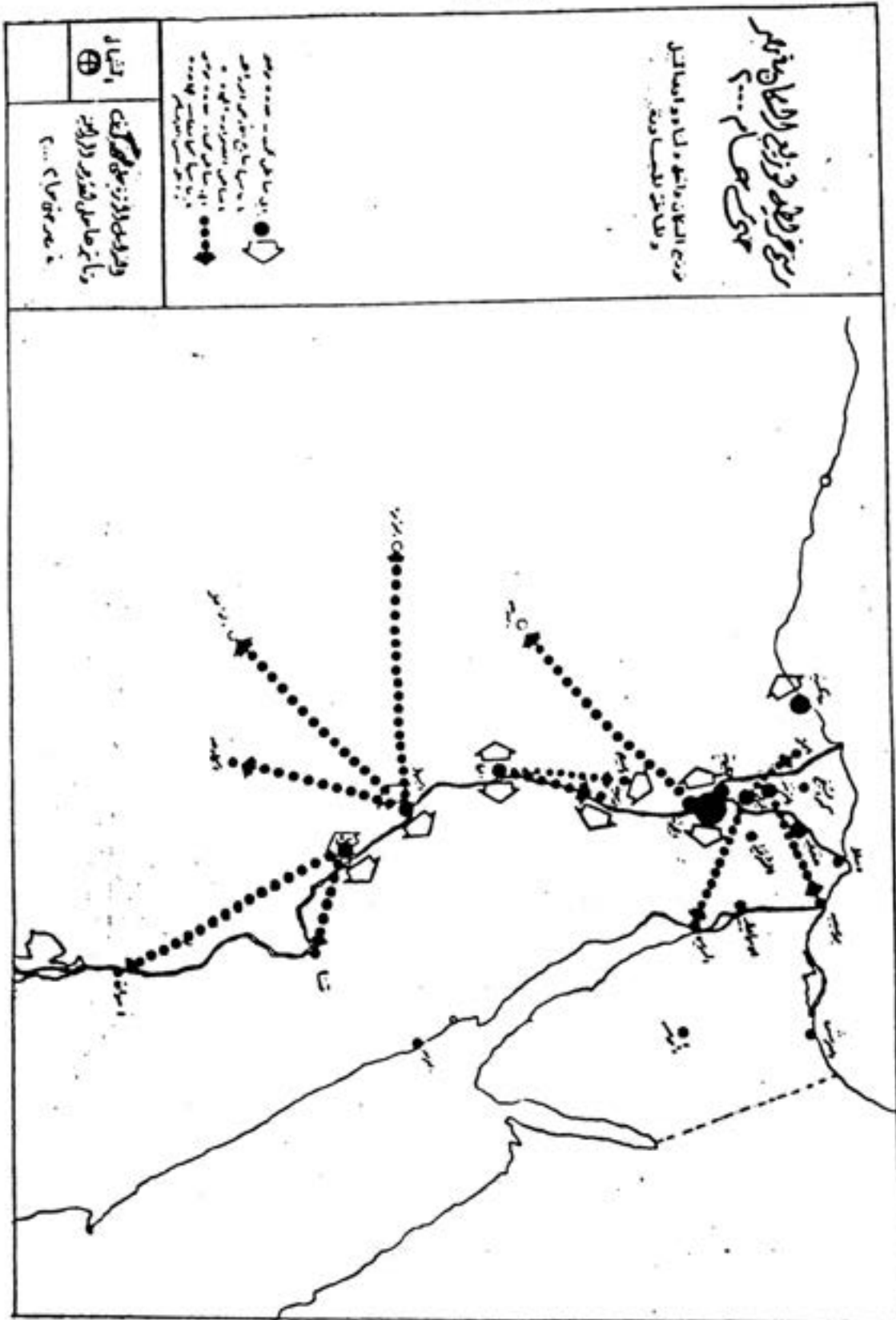
شكل ( ٥ ) النمو العمراني على الأراض الصحراوية والزراعية. (١)

GOPP- MASTER SCHEME - CAIRO 8٤- FIG. (3-6) (١)

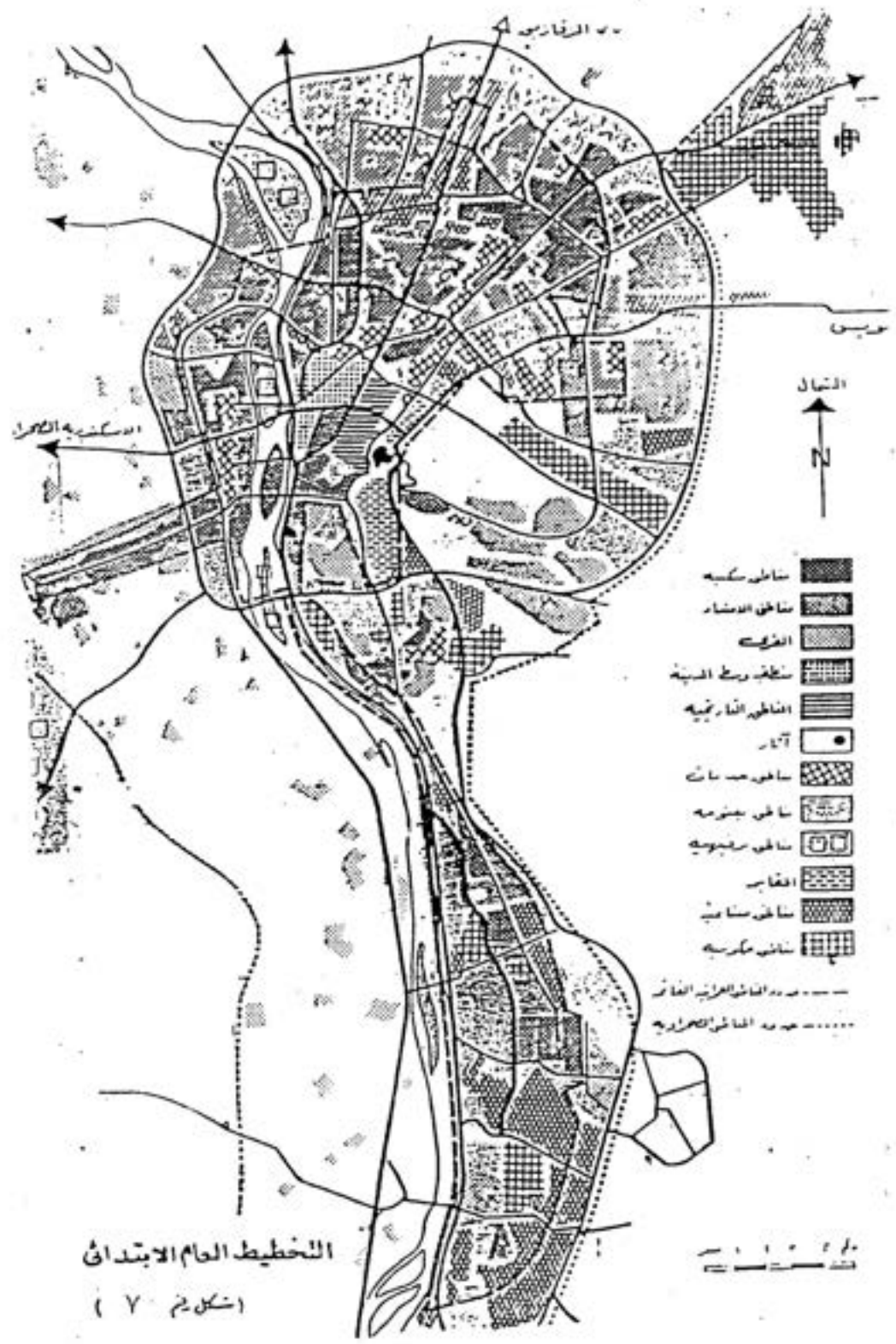


شكل ( ٤ ) اتجاه النمو العمراني في القاهرة الكبرى على الأراضي الصحراوية والزراعية وأماكن النمو العشوائي. (١)

BAIGAT - OP. CIT., - FIG. (3-12) (١)

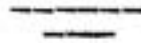


شکل (۶)



(٤) المفاهيم التخطيطية لتنمية وتطوير

الاسكان العشوائى



١ / ٤ الاستراتيجية العامة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية في إطار من التخطيط القومي  
الشامل يستهدف ما يلي (١)

- ١ - استغلال الموارد والثروات الطبيعية المتوفرة في هذه المناطق لزيادة الدخل القومي والاقليمي باعتبار ان هذه المناطق تمثل في حقيقتها مجتمعات انتاجية تضيف الى الدخل الاقليمي والقومي علاوة على زيادة القاعدة الاقتصادية في مصر .
  - ٢ - توفير فرص العمل للسكان في الواقع الركيزة الاساسية في تنميه هذه المناطق .
  - ٣ - تخفيف الضغط السكاني على المدن الكبيرة نتيجة لخلق مناطق جذب جديد خارجها لذلك يجب ان تكون الدراسة السكانية والدراسات الاقليمية اساسية عند تحديد هذه التجمعات وتحديد اهدافها وبرامج نموها .
- ولو اخذنا في الاعتبار ان تنفيذ السياسات الخاصة بمحاور التنمية خارج الدلتا ووادي النيل يحتاج الى فترة زمنية طويلة بالاضافة الى الموارد المالية التي يجب توافرها لتحقيق اقتصاديات التنمية بهذه المحاور ، هذا بالاضافة الى ان سياسات تحرير الاسكان لا يتحقق بصورة سريعة مما يترتب عنه ان التجمعات السكانية الحالية في وادي النيل والدلتا سنستمر في امتدادها العشوائي ودون توقف حتى عام ٢٠٠٠ وعليه يجب النظر في رسم السياسات الخاصة باعادة توزيع السكان داخل التجمعات وتحديد حجم امثل لهذه التجمعات لاستيعاب جزء من ما هو منظر من الزيادة السكانية حتى عام ٢٠٠٠ ، وفي نفس الوقت الذي يجب فيه تحقيق التنمية في المحاور الجديدة خارج دلتا ووادي النيل .

---

( ١ ) م / سمير سعد على - النمو العشوائي للتجمعات السكانية ( الخطة القومية

لتوزيع السكان حتى عام ٢٠٠٠ ) ، ١٩٨٦ .

ومما سبق يجب ان يتم اعادة توزيع السكان للتخفيف عن التجمعات العمرانية القائمة في مصر الى ثلاث مراحل هي :

١ - المرحلة الاولى :

- وهى اعادة توزيع السكان داخل محافظات الدلتا ووادى النيل
- ١ - اعادة تخطيط التجمعات العمرانية القائمة وتحديد حجم سكانها •
- ب - التخطيط لتجمعات عمرانية جديدة مجاورة لهذه التجمعات شرق النيل لمحافظة الصعيد بالمناطق الصحراوية والمناطق المتاخمة للارض الزراعية ( شكل رقم ٦ ) •

٢ - المرحلة الثانية :

اعادة التوطن السكانى داخل اقاليم المحافظات وما يتبع ذلك فسي  
اعادة لتوزيع الانشطة :

- ١ - اعادة التوطن السكانى داخل اقاليم الدلتا •
- اجتذاب الفائض من سكان محافظات الغربية والدقهلية السى المحافظات المجاورة كمحافظات كفر الشيخ والبحيرة والشرقية ومحافظات السويس وبورسعيد حيث انها محافظات حضارية امتدادها الطبيعى فى الارض الصحراوية •
- ب - اعادة التوطن السكانى داخل اقاليم وادى النيل :
- العمل على جذب الفائض من سكان محافظة المنيا السى محافظات بنى سويف والفيوم •
- العمل على جذب الفائض من سكان محافظة اسيوط السى الوادى الجديد •
- العمل على جذب الفائض من سكان محافظة سوهاج السى قننا واسوان •

٣ - المرحلة الثالثة :

تشمل هذه المرحلة جذب الفائض من سكان الاقاليم الى اقاليم ومناطق مجاورة :

- جذب الفائض من سكان اقليم الدلتا الى سيناء والساحل الشمالى الشرقى والغرس •
- جذب سكان اقليم شمال الصعيد الى مناطق منخفض القطارة وخليج السويس وساحل البحر الاحمر •
- جذب سكان اقليم وسط الصعيد شرقا الى ساحل البحر الاحمر •
- جذب سكان جنوب الصعيد شرقا الى ساحل البحر الاحمر وجنوبا الى المناطق المحيطة ببحيرة السد العالى •

-----

ويتخذ التجمعات المكانية حسب أحاسيسها بحر وشوط الساحة اللازمة منها الاستناد العمراني  
ثم حساب إجمالي الساحة اللازمة من الأرض للاستناد العمراني خلال الفترة من عام ١٩٧٦ حتى  
عام ٢٠٠٠ كما هو بالجدول التالي :

ساحة الأرض اللازمة للاستناد العمراني خلال الفترة من  
عام ١٩٧٦ حتى عام ٢٠٠٠ بين وعرض الوجه البحري والقبلي

تصنيف التجمعات حسب حجم المكان	عدد شوط الساحة	النهاية: الساحة	النهاية: الساحة	الزيادة الشترمة
التجمعات اللازمة منها	من الأرض	بالقسطان	من الأرض خلال	الفترة من عام
الاستناد	الاستناد	الاستناد	الاستناد	٣٣١ حتى - ٩
<b>أولاً : التجمعات الهامة بالوجه البحري :</b>				
تجمعات أقل من ٥ ألف نسمة	١٥٥١	٥	١٥٤٤٧	١٨٥٣٦٤,٠٠
تجمعات من ٥ - ١٠ ألف نسمة	٦٣٠	١٢٢	١٨٥٩٢,٦	١٨٦١٦,٠٠
تجمعات من ١٠ - ٢٠ ألف نسمة	١١٧	٢٤٥	١٣١٧٤,٨	٢٧٤٤,٦٠
تجمعات أكبر من ٢٠ ألف نسمة	٢٨	٩٤٠	٦٥٨٥,٦	٢٧٤,٤٠
<b>ثانياً : التجمعات الحضرية بالوجه البحري :</b>				
تجمعات أقل من ١٠ ألف نسمة	١٥	١٣,٥٦	٨١٥٤,٠٠	٢٢٩,٧٥
تجمعات من ١٠ - ٥٠ ألف نسمة	٣٦	٢٨,٣٤	١١٧٦٥,١٦	٩٠٦,٤٨
تجمعات من ٥٠ - ١٠٠ ألف نسمة	١٧	٤٩,٤٨	١٥١٣٧,٢٦	٦١٣,٤٤
تجمعات من ١٠٠ - ٢٠٠ ألف نسمة	٦	٨٦,٣٥	١٢٤٣٤,٤	٥١٨,١٠
تجمعات أكبر من ٢٠٠ ألف نسمة	٣	١٧٩,١٣	١٢٨١٧,٣٦	٥٢٧,٣٩
<b>إجمالي محافظات الوجه البحري</b>				
	١٧٩٢٦		١٣٠٥٥,١١	٢١٣٣٢٦,٦٤
<b>ثالثاً : التجمعات الهامة بالوجه القبلي :</b>				
تجمعات أقل من ٥ ألف نسمة	٩١٣	٦٤	١١٣٩	١٠٦٥٨٣,٠٤
تجمعات من ٥ - ١٠ ألف نسمة	٥٥٦	١٦٤	٢١٧١٦,٧٢	٥٦٠,٢٢
تجمعات من ١٠ - ٢٠ ألف نسمة	١٦٠	٤,٧١	٢٣٤٤٦,٤٠	١٣١٣,٦٠
تجمعات أكبر من ٢٠ ألف نسمة	١٥	١٣,٠٠	٤٦٨٠,٠٠	١٩٥,٠٠
<b>رابعاً : التجمعات الحضرية بالوجه القبلي :</b>				
تجمعات أقل من ١٠ ألف نسمة	٣٥	٢٩,١٤	٢٤٤٧٧,٦	١٠١٩,٩
تجمعات من ١٠ - ٥٠ ألف نسمة	٥	٣٤,٠٥	٤٠٨٦,٠٠	١٧٠,٢٥
تجمعات من ٥٠ - ١٠٠ ألف نسمة	٦	١٧,٣٠	١٤٠١١,٢٠	٥٨٣,٤٠
تجمعات أكبر من ١٠٠ ألف نسمة	١	٢٢٩,٣	٥٧٤٣,٦٠	٢٣٩,٣٠
<b>إجمالي محافظات الوجه القبلي</b>				
	٨٦٥١		١٦٨٨,٢١	٢٣٢٥١٧,٠٤



(١)  
التخطيط الاستراتيجي لاقليم القاهرة الكبرى : ١ / ١ / ٤

في اطار الاهداف التخطيطية لاقليم القاهرة الكبرى والتي يجب ان تحقق ديناميكية حضرية باعلى مستوى بيئي تحددت اربعة استراتيجيات اساسية للنمو الحضرى للاقليم وهى :

١ - استراتيجية تحديد قطاعات متجانسة تقسم اليها الكتلة العمرانية الرئيسية للاقليم الى ست قطاعات متجانسة بهدف السيطرة على التنمية داخل هذه القطاعات وتلقى اسباب الامراض الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية ولها الاعتماد الذاتى ، ويتراوح تعداد كل قطاع منها بين مليون و٢ مليون نسمة يتم تنظيم النمو العمرانى وحركة النقل واستكمال الخدمات والمرافق اللازمة لدعم النمو الكامل داخل القطاع الواحد ثم ربط هذه القطاعات الستة حضريا ببعض .

٢ - استراتيجية المجتمعات العمرانية الجديدة وتتمثل هذه الاستراتيجية فى انشاء مجتمعات عمرانية جديدة فى مستوى يتراوح بين المدن الجديدة المستقلة الى مستوى المدن التابعة وذلك لتوفير الاراضى المجهزة للعمران فى الاراضى الصحراوية كبديل للاسكان العشوائى الذى ينمو فى الاراضى الزراعية ( تدل بعض الاحصائيات الى ان الاسكان العشوائى فى اقليم القاهرة يصل الى ما لا يقل عن ٦٠ الف وحدة سنويا ) .

٣ - استراتيجية التنمية على محاور وممرات " Development Corridors " هذه الممرات تربط بين الكتلة العمرانية الاساسية والمدن الجديدة والتابعة الجارى تنميتها عن طريق امتداد كتل سكنية محورية .

٤ - استراتيجية الاقليم الحضرى المتكامل والذى يجب ان يخطط على مستواه اقليم القاهرة الكبرى .

---

(١) وزارة التعمير - استراتيجية التنمية العمرانية لاقليم القاهرة الكبرى ، ١٩٨٤ .

ولتحقيق هذه الاستراتيجيات تم اعداد ثلاث بدائل للتخطيط الاستراتيجى للاقليم اختبر افضلها على الاسس الاتيه :

١ - توزيع تعداد السكان الحضر المتوقع فى الاقليم حتى سنة ٢٠٠٠ كالآتى :<sup>(١)</sup>

١٢ مليون نسمة شرق النيل بمحافظة القاهرة والقليوبية •

٤ مليون نسمة غرب النيل بمحافظة الجيزة اى بنسبه ٤ / ١ لاعادة التوازن الديموجرافى والاقتصادى للاقليم •

٢ - توزيع الزيادة السكانية المنتظرة فى الاقليم حتى سنة ٢٠٠٠ وتقدر بحوالى ٤ر٧<sup>(٢)</sup> مليون نسمة على محاور انفاثية خارج الكتلة العمرانية الرئيسية الحالية بعد زيادة كفاءة الكتلة العمرانية الحالية لاستيعاب عدد اكبر بكثافات سكانية مقبولة مع رفع مستوى المناطق المتخلفة والعشوائيات والحواف المحيطة فى الاراضى الصحراوية وذلك على الوجه الاتى :

١ - داخل الكتلة العمرانية الرئيسية للاقليم :

-	السعة الاستيعابية للمناطق السكنية الحالية	١ مليون نسمة
-	مناطق الاسكان الجارية والمقررة فى عام ٨٢	١ " "
-	الاراضى الصحراوية بعد تحديد مسار الطريق الدائرى الخارجى	٥ر١ " "
-	الاراضى الزراعية خلال العدة من سنة ١٩٨٢ الى سنة ٢٠٠٠ وداخل حدود الطريق الدائرى الخارجى •	٩ر٠ " "
		٤ر٤

(١) ١/٤ مليون نسمة يقطنون القرى بالاقليم •

(٢) تعداد السكان الحضر فى الاقليم سنة ١٩٨٢ يقدر بحوالى ٨ر٦ مليون نسمة تعداد الحضر سنة ٢٠٠٠ يقدر بحوالى ١٦ مليون نسمة على اساس ان تعداد المناطق الريفية ٤ر٠ مليون وان مدينة السادات سيقم فيها ١٠٠ الف نسمة من سكان القاهرة سنة ٢٠٠٠ •

	ب - خارج الكتلة العمرانية الاساسية :
١ مليون	- المدن الجديدة التابعة ( ما يخص اقليم القاهرة الكبرى منها ) <sup>(١)</sup> .
٢ مليون	- المجتمعات العمرانية الجديدة
٣ مليون	المقترحة في الاراضى الصحراوية

وتقترح هذه الاستراتيجية توزيع السكان خارج الكتلة العمرانية الاساسية ( ٣ مليون نسمة ) في الاراضى الصحراوية على خمسة محاور تتم وفقا لعوامل الجذب والتنمية المتاحة والعوامل الطبيعية لكل محور وهذه المحاور هي :

- ١ - المحور الغربى - محور ٦ أكتوبر والسادات ويخص ٧٥٠ الف نسمة منها ٥٠٠ الف نسمة بمدينة ٦ أكتوبر .
- ٢ - المحور الشمالى الشرقى القاهرة بلبس ويخصه ٣٦٠ الف نسمة منها ٢٤٠ الف نسمة بمدينة العبور .
- ٣ - محور القاهرة السويس ويخصه مليون نسمة منها ٢٥٠ الف نسمة بمدينة بدر .
- ٤ - محور القاهرة القطامية العين السخنة ويخصه ٥٠٠ الف نسمة منها ٢٥٠ الف نسمة بمدينة الامل .
- ٥ - محور القاهرة حلوان ويخصه ٤٥٠ الف نسمة منها ١٥٠ الف نسمة بمدينة ١٥ مايو .

كما تهدف هذه الاستراتيجية الى تخفيض الكثافة الاجمالية للسكان الى ٢٩٠ شخص / هكتار ( اى ١٢٠ شخص فى الفدان ) .

---

( ١ ) المليون نسمة ما يخص سكان اقليم القاهرة الكبرى منها فى مدن العاشر من رمضان و٦ أكتوبر والامل والعبور وبدر .

توزيع السكان بحسب القطاعات المتجانسة ومناطق النمو الاتجاهي (١٩٧٧-٢٠٠٠) (جدول ١)

منطقة النمو	رقم القطاع	الإسكانية الاستيعابية للكثافة الحالية	للمشاريع العمدة	للمدن الجديدة	الأرض الشاغرة داخل الطريق الدائري	المواضع (أراضي زراعية) في الصحراء	تجمعات عمرانية	إجمالي الزيادة	سكان الكثافة العمرانية	(السكان بالآلاف)
		(١)	(٢)	(٣)	(٤)	(٥)	(٦)	١٩٧٧-٢٠٠٠	١٩٧٧	٢٠٠٠
المركز	١	١٤٠-	---	---	١٧٠	---	---	٣٠	١٧٠٠	١٧٣٠
الشمال	٣	٣٥٠-	---	---	١٥٠	٢١٠	---	١٠	٢٣٥٠	٢٣٦٠
	١٥	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	١٦	---	---	---	---	---	---	---	---	---
الشرق		٣٥٠-	---	---	١٥٠	٢١٠	---	١٠	٢٣٥٠	٢٣٦٠
	٤	٣٠٠+	٢٠	---	١٣٠	٩٠	---	٥٤٠	٦٦٠	١٢٠٠
	٥	٢٣٠+	١٣٠	---	٩١٠	---	---	١٢٧٠	٨٠	١٣٥٠
	٨	١٠+	٤١٠	٥٠٠	---	---	٣٧٥	١٢٩٥	١٠٠	١٣٩٥
	٩	---	---	٢٥٠	---	---	٧٧٠	١٠٢٠	---	١٠٢٠
	١٠	---	---	٢٥٠	---	---	٣٥٠	٦٠٠	---	٦٠٠
		٥٤٠+	٥٦٠	١٠٠٠	١٠٤٠	٩٠	١١٩٥	٤٧٢٥	٨٤٠	٥٥٦٥
الجنوب	٦	١٢٠+	١٦٠	---	٧٥٠	٢٠٠	---	١٢٣٠	٣٥٠	١٥٨٠
	٧	٣٣٠+	٥٥	١٥٠	٣١٠	١٢٠	٧٥٠	١٧١٥	٢٣٠	١٩٤٥
		٤٥٠+	٢١٥	١٥٠	١٠٦٠	٣٢٠	٧٥٠	٢٩٤٥	٥٨٠	٣٥٢٥
الغرب	٢	١٣٠+	١٤٥	---	٨٥	٣٨٠	---	٧١٠	١٢٣٠	١٩٧٠
	١١	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	١٢	---	---	٥٠٠	---	---	---	١١٠٠	---	١١٠٠
	١٣	---	---	٢٥٠	---	---	---	٢٥٠	---	٢٥٠
	١٤	---	---	---	---	---	---	---	---	---
		١٣٠+	١٤٥	٧٥٠	٨٥	٣٨٠	٦٠٠	٢٠٩٠	١٢٣٠	٣٣٢٠
المجموع		٦٣٠+	٩٢٠	١٩٠٠	٢٥٠٥	١٠٠٠	٢٨٤٥	٩٨٠٠	٦٧٠٠	١٦٥٠٠

(١) الكثافة العمرانية للناشرة الكبرى كما بينت على الخطوط عام ١٩٧٧.

(٢) مشاريع سكنية عامة أو خاصة مبنية اعتباراً من مطلع ١٩٨٢.

(٣) كما حددت من قبل وزارة التعمير والمستوطنات الجديدة.

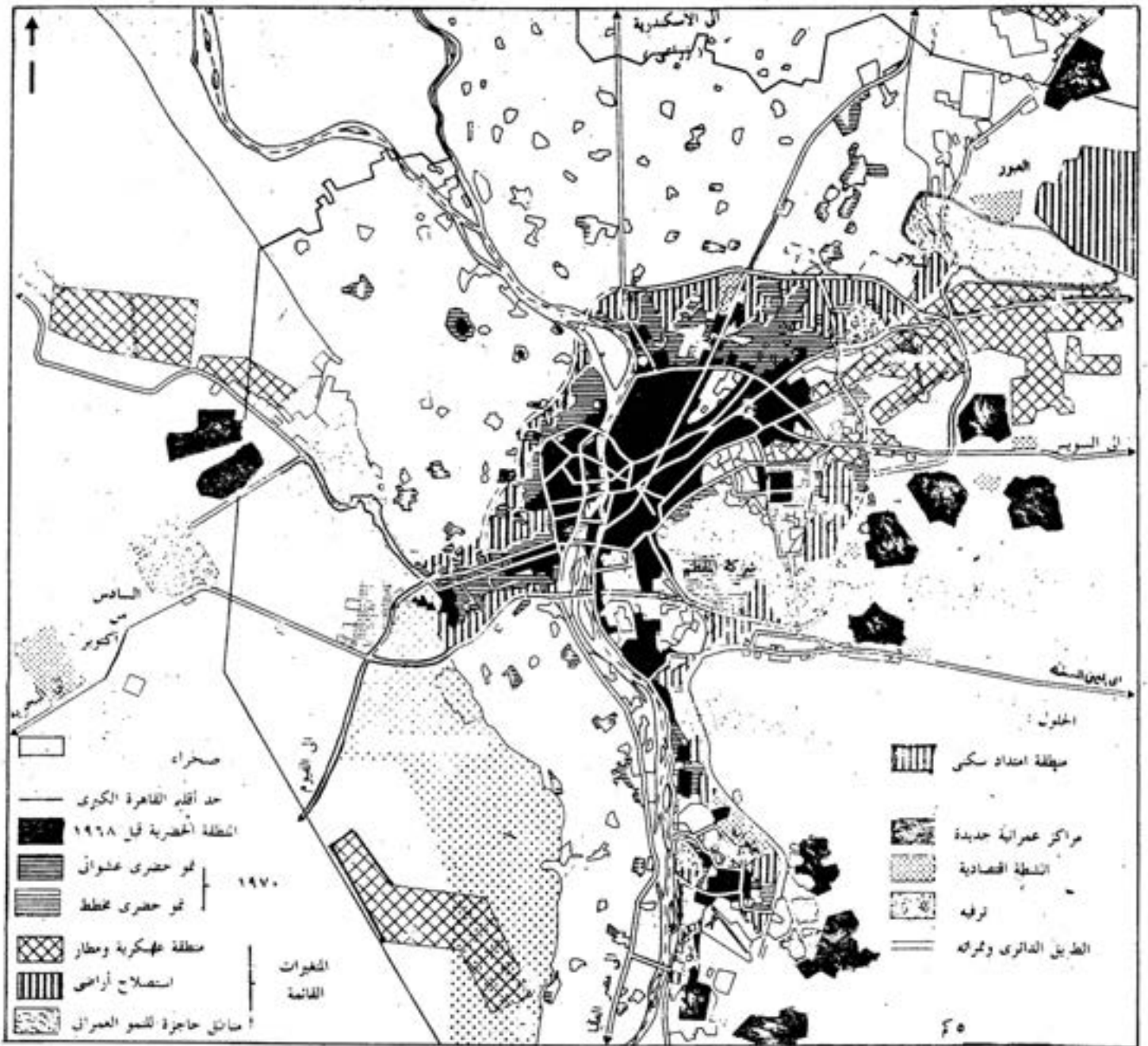
(٤) أراضي شاغرة كما حددت من قبل دمج اند مور عام ١٩٨١ باستثناء الأراضي الواقعة خارج الطريق الدائري الخارجي (راجع الضغط المرفق).

(٥) تطور على أراضي زراعية لا يمكن تهاديه.

(٦) تآخر سكانى بسبب توطئه في المستوطنات الجديدة في المناطق الصحراوية.

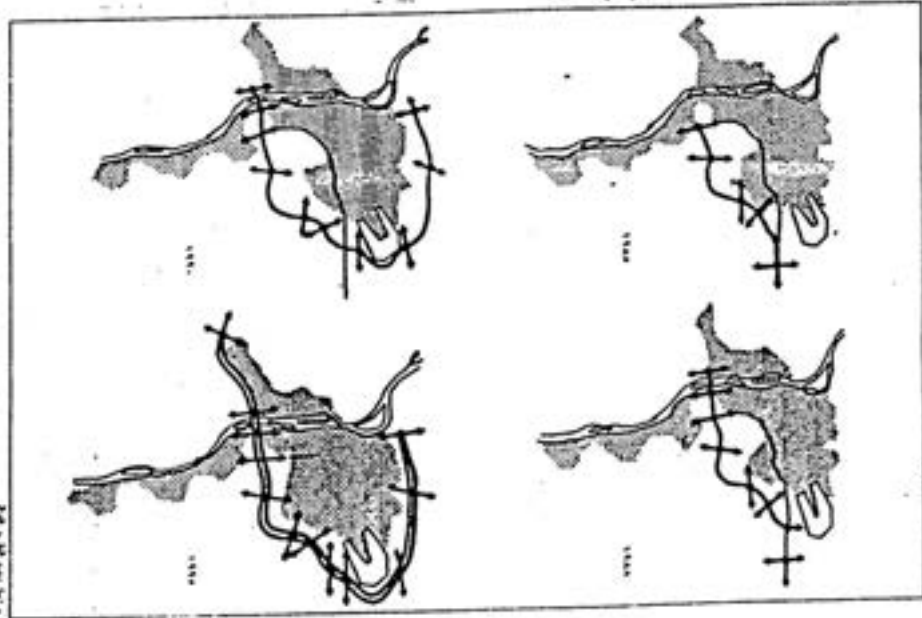
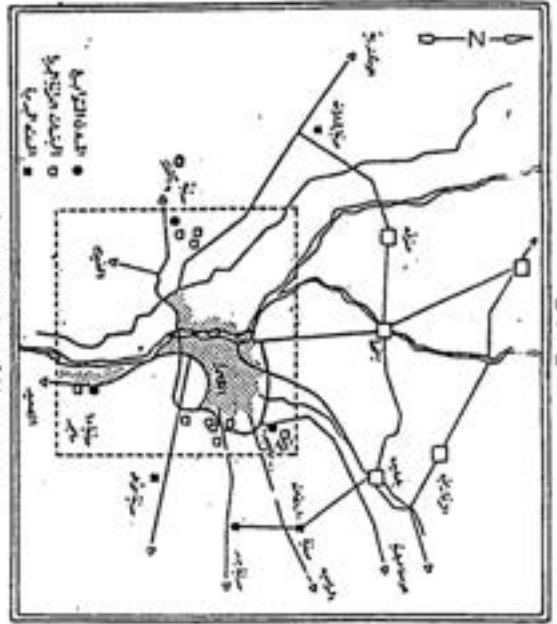
بناءً على هذه الاستراتيجية اعد التخطيط الهيكلي لاقليم القاهرة الكبرى ليحقق الاهداف التاليه :

- ١ - الحد من المركزية والامتداد العشوائي وتوجيه النمو العمرانى الى الاراضى الصحراوية الجديدة •
- ٢ - الحفاظ على المقومات البيئية بالحفاظ على الفراغات الزراعية وكذا الحفاظ على المواقع الطبيعية مثل شواطئ النيل والمناطق الاثرية وذات الطابع الخاص •
- ٣ - الاستفادة الكاملة باستراتيجية المدن التابعة الجارى انشاؤها حول القاهرة الكبرى بانشاء تجمعات عمرانية جديدة حول هذه المدن •
- ٤ - وفى مجال النقل والمواصلات تم وضع مخطط لمساندة اللامركزية فى الاقليم وربط المناطق الحضرية بالكتلة العمرانية الحالية بطرق اقليمية ، ورفع كفاءة الشبكات الحالية للطرق داخل الكتلة العمرانية الاساسية بتخفيض الطلب على النقل بما تحققة استراتيجيه القطاعات الستة المتكاملة والتي تحقق الاكتفاء الذاتى لكل قطاع مع ربط هذه القطاعات المتكاملة بشبكة متكاملة من الطرق الانسيابية ورفع كفاءة وسائل النقل العام للحد من استعمال السيارة الخاصة ووضع قيود لذلك وخاصة فى منطقة وسط المدينة •
- ٥ - تحديد مسار للطريق الدائرى الخارجى حول الكتلة العمرانية الاساسية للاقليم بهدف امتصاص حجم النقل العابر من شبكة الطرق الاقليمية من خارج الاقليم وتوجيهه الى مداخل القطاعات الستة المتكاملة مع ضرورة تصميم هذا الطريق بحيث لايسمح باقامة امتدادات عمرانية خارج حدوده للحد من التوسع العمرانى للكتلة الحضرية الاساسية للاقليم وزيادة الاعباء على شبكات النقل والحركة الحالية وشبكات المرافق العامة الحالية •



شكل رقم (٨) - استراتيجية تخطيط نمو القاهرة الكبرى حتى عام ٢٠٠٠

المصدر: تطوير العاصمة المصرية القاهرة الكبرى د. / فتحى مصيلحى ١٩٨٨



شبكة الخطوط الكهربائية وخطوط الهاتف في حلب (شكل 111)

## ٢ / ٤ السياسات التنفيذية للتنمية للحد من النمو العشوائى للتجمعات السكانية :

وبغرض تثبيت حجم السكان الحالى واعتباره هو الحجم الامثل لكل تجمع مع الاخذ فى الاعتبار معدل الزيادة السكانية حتى عام ٢٠٠٠ وذلك للحد من النمو العشوائى لذا يجب الحفاظ على حجم التجمعات السكانية داخل دلتا ووادى النيل فسى حدود المساحات الحالية وذلك برسم السياسات التنفيذية من خلال اهم النقاط التالية :

- اولاً : سياسات خاصة باعادة تخطيط استعمالات الاراضى
- ثانياً : سياسات خاصة بالسكان
- ثالثاً : سياسات خاصة بالانشطة الاقتصادية

### اولاً : سياسات خاصة باعادة تخطيط استعمالات الاراضى :

تشمل الدراسة سياسات خاصة بالتخطيط العمرانى ثم السياسات الخاصة بالسكان وكذا السياسات الخاصة بالنسبة للمرافق وتخطيط الطرق • على انفسه يجب ان يتم تخطيط مدن وقرى مصر فى اطار تخطيط اقليمي تحدد فيه وظائف المدينة داخل هذا الاطار حسب ما تظهره الدراسات الاقليمية وتحديد حجم سكان كل تجمع سكنى من القرية حتى عاصمة المحافظة حتى عام ٢٠٠٠ •

### ثانياً : سياسات خاصة بالسكان :

تستهدف السياسة السكانية تطبيق عدة سياسات تفصيلية يودى نجاحها الى الوصول للهدف الاشمل ، وهذه السياسات يجب ان تشمل الحد من الزيادة السكانية والحد من الهجرة الى الحضر وعموماً يجب على السياسات ان تستهدف تحقيق التناقص فى الحد من معدلات النمو السكانى ومن المتوقع فى حالة نجاح تطبيق هذه السياسات ان يصل عدد سكان مصر عام ٢٠٠٠ الى ٦٦ مليون نسمة ولا يمكن تحقيق هذا الهدف عن طريق جهاز متخصص حيث انها مهمة قومية يجب ان تسارع فيها كل القطاعات فى اطار سياسة محددة وواضحة وخاضعة للمتابعة والتقييم المستمر •



ثالثاً : سياسات خاصة بالانشطة الاقتصادية :

١ - سياسات خاصة بالزراعة على ان تشمل زيادة انتاجية الارض الزراعية وتجميع واعادة تقسيم الاراضى الزراعية بالاضافة الى تنمية الثروة الحيوانية واستصلاح الاراضى .

٢ - سياسات خاصة بالتوطن الصناعى وتشمل هذه السياسات التاكيد على التنمية الاقليمية كسياسة طويلة المدى مما ينتج توزيع ونشر ثمار التنمية على انحاء الوادى والدلتا بطريقة اكثر عدالة علاوة على المعاونة فى تحقيق سياسة التحضر اللامركزية عن طريق ابطاء تيار التحرك السكانى تجاه المراكز الحضرية الرئيسية القائمة حالياً وياتى ذلك من خلال تحقيق انتشار جغرافى امثل للمشروعات

-----

### ٣ / ٤ مفاهيم الارتقاء واستراتيجيته :

ان معرفة استراتيجية الارتقاء له اهميته في وضع سياساته التنفيذية وتحديد مفهوم الارتقاء وهي عملية تنمية متدرجة لاتحتل الطفرات وان الجهود الذاتية اداء اساسية في الارتقاء ، مع ضرورة وضع امكانية ذاتية التمويل للمشروع ويمكن استثمار المشاكل القائمة وعند اعداد الدراسات الميدانية لمشروع الارتقاء لابد ان نضع في الاعتبار نسبة التقييم والمعايير الخاصة به ، وعند اتخاذ القرارات يجب تجنب تدخلها وان يراعى تنوع الجهات المساهمة في المشروع الارتقائي الذي يشمل بدوره تحديد واضح لاساليب التعامل مع المباني القائمة حسب حالاتها ( من حيث الجودة والرداءة والملكية العامة والملكية الخاصة ) .

(١)  
وفيما يلي استعراض تفصيلي لمفاهيم واستراتيجية الارتقاء :

### ١ / ٣ / ٤ شمولية الارتقاء :

وقد ياخذ الارتقاء عدة مجالات على النحو التالي :

#### ١ - الارتقاء بالبنية الاساسية :

وفيه ركز العمل في مشروع الارتقاء على شبكة البنية الاساسية فقط دون غيرها من مكونات المنطقة وتعطى شبكة البنية الاساسية الطرق والممرات المشيئة وشبكة المصرف الصحي وشبكة التغذية بمياه الشرب وشبكة الانارة والتغذية بالكهرباء ، وشبكة الغاز وشبكة الاتصالات وتنظيم جميع القمامة والتخلص منها . وكما هو ملاحظ فلا يتعرض العمل في هذا المجال بالبعد الاجتماعي والاقتصادي وكذلك بالمكونات العمرانية الاخرى بالمنطقة او بالخدمات الاساسية المطلوبة للسكان . وبالتالي فيعتبر هذا المجال نوعي فقط ولا يعطى المفهوم الشامل للارتقاء .

---

(١) د. حازم محمد ابراهيم - الارتقاء بالمناطق التاريخيه ، ١٩٨٦ ( مرجع رقم ٥ ) .

## ٢ - الارتقاء بالخدمات الاجتماعية :

وفي هذا المجال يتم تركيز العمل في مشروع الارتقاء على الخدمات الاجتماعية فقط دون غيرها من مكونات المنطقة • وتغطي الخدمات الاجتماعية دور العبادة والخدمات التعليمية كالمدارس الابتدائية الاعدادية والثانوية ودور الحضانات ومراكز التدريب المهني والخدمات الصحية، كالعيادات والمستوصفات ومراكز رعاية الامومة والطفولة والمستشفيات • • كما تغطي الخدمات الثقافية وقاعات العرض وتعطي كذلك الخدمات الرياضية والترفيهية كالنوادي الرياضية وساحات الشباب وملاعب الاطفال والحدائق العامة ، كما تغطي ايضا الخدمات الادارية كمكاتب البريد والبرق والهاتف ومراكز الشرطة والاطفا ( الدفاع المدني ) ومكاتب افرع الادارات الحكومية • ولا يتعرض هذا المجال بالحالات الاخرى كالبنية الاساسية او الكتلة العمرانية .

## ٣ - الارتقاء بالكتلة المبنية :

وفي هذا المجال يتم تركيز العمل في مشروع الارتقاء على الكتلة المبنية فقط دون غيرها من مكونات موقع المشروع ويتعلق هذا المجال بكافة المباني القائمة بموقع المشروع سواء كانت سكنية او غير سكنية ، عامة او خاصة ، وغالباً ما يكون التركيز على ظاهر المبنى دون باطنه • ولا يتعرض هذا المجال الى المجالات الاخرى للارتقاء كالبنية الاساسية او الخدمات او المجتمع • وبالتالي فيعتبر هذا المجال نوعي فقط ولا يعطى المفهوم الشامل للارتقاء •

وهو الارتقاء النوعي الذي يهتم بمجال او اكثر ويهمل مجالات اخرى • وبالطبع فلا يخفى خطورة هذا الاتجاه على ضمانات تحقيق الاهداف المرجوة من مشروع الارتقاء حيث قد يؤدي اهمال احد المجالات الى اجهـاض النجاح الذي تم التوصل اليه من خلال مجال اخر • وللاسف فان اغلب ممارسات الارتقاء بالعالم العربي تركز على مجالات الارتقاء النوعي •

ويمكن اللجوء الى الارتقاء النوعى فى اضيق الحدود ، وفى واحد من المجالات التالية:

- ا - كمرحلة اولى لبرنامج للارتقاء الشامل تتبعه مراحل اخرى تتكامل معه .
- ب - كمشروع تجريبى لقياس ردود الافعال واستقرار التجارب المجتمع مع اعمال التنمية المطلوبة .
- ج - حالة نقص الموارد المالية المتاحة وعدم امكانية توفير التمويل اللازم لمشروع الارتقاء الشامل .
- د - حالة وجود مشاكل ملحه او عاجلة بحيث يلزم التدخل السريع لحلها ( عقب الكوارث مثلا ) .

#### ٤ - الارتقاء بالمجتمع :

ولا يمكن التعرض الى الارتقاء بالمجتمع دون التعرض الى المجتمع بشقيه الاجتماعى والاقتصادى . وكذلك التعرض الى المباني التى يعيش فيها او يستخدمها المجتمع . ثم التعرض الى الخدمات الاجتماعية وشبكة البنية الاساسية القائمين على خدمة هذا المجتمع . وبالتالى فاطلاق معنى الارتقاء بالمجتمع يعنى ضميا الارتقاء بالبنية الاساسية والارتقاء بالخدمات الاجتماعية والارتقاء بالكتلة المبنية علاوة على الارتقاء بالمجتمع ذاته اجتماعيا واقتصاديا وبنائيا على ذلك يصبح الارتقاء بالمجتمع هو المجال الشامل للارتقاء وتعمد فى طياته المجالات النوعية للارتقاء .

#### ٤ / ٣ / ٢ : تدرج الارتقاء :

تعطى كلمة " الارتقاء " الاحساس بنسبية العمل ولا تستهدف عملية الارتقاء توصيل الموقع المراد اعداد مشروع الارتقاء له الى درجة الكمال فمن غير المتوقع فى مشروع الارتقاء بحى متدهورا ومتخلف بمدينة ما ان يرقى بمستوى الحى لكونه يكون فى مستوى حى من الاحياء الراقية ، لان هذا لا يعتبر ارتقاء ولكن يعتبر طفرة

في التحول الاجتماعى والاقتصادى والعمرانى والبيئى لموقع المشروع •• وكقاعدة عامه فان الارتقاء عملية تدرجية ولايحتمل الطفرات تتم على مراحل زمنية طبقا للامكانيات المادية •

وعند التعرض الى الارتقاء بموقع ما ، فاننا نعنى الارتقاء بمفهومه الشامل ، ارتقاء بالمستوى الاجتماعى ، وارتقاء بالمستوى الاقتصادى وارتقاء بالكتلة المبنية العامه والبنية الاساسية • وتختلف طبيعة كل مجال من المجالات السابقة وبالتالي تفرض ضرورة اللجوء الى التدرج فى عملية الارتقاء وحيث ان التحول الاجتماعى يحتاج الى زمن طويل وجهد كبير للارتقاء بالمستوى الاجتماعى للحصول على نتيجة صغيرة بينما الارتقاء الاقتصادى يحتاج الى جهد اقل وزمن اقل للحصول على نتيجة اكبر نسبيا من تلك التى يمكن الحصول عليها فى مجال الارتقاء الاجتماعى • اما الارتقاء بالكتلة المبنية او الخدمات او البيئة العامة فانه يمكن فى زمن اقصر وجهد اقل نسبيا الحصول على نتائج سريعة • من هنا نجد ان مشروع الارتقاء بمفهومه الشامل يستدعى التدرج فى عملية الارتقاء كاسلوب مناسب للتنسيق بين الارتقاء فى المجالات النوعية المختلفة وحيث يكون العطاء فى مشروع الارتقاء بقدر الاحتياج الفعلى للمجتمع مقرونا بالامكانيات المادية له •

### ٣ / ٣ / ٤ الجهد الذاتية كاداة اساسية فى الارتقاء :

حيث ان مشروع الارتقاء يستهدف اولا واخيرا المجتمع ، فبالنالى يجب ان يكون مشروع الارتقاء قادرا على استقطاب واجتذاب المجتمع بموقع المشروع بمستوياته او فئاته او اعمارهم واجناسه المختلفة • وذلك للمشاركة بالجهود الذاتية فى مجالات العمل المختلفة بالمشروع • وهنا يكون دور الدولة فى المبادرة واعطاء قوة الدفع والاشراف والرقابة • بينما يكون دور المجتمع فى دفع استمرارية العمل فى مشروع الارتقاء بالجهود الذاتية سواء بالمشاركة بالعمل او الرأى او التوعية او التدريب او التمويل •• الخ •

ومن الجدير بالذكر ان مشاركة الدولة كقوة دفع واشراف مع المجتمع بجهوده الذاتية يجعل الدولة قادرة على ان توجه عددا اكبر من مشروعات الارتقاء فى نفس الوقت وتكلفة واعباء اقل •

ومشاركة المجتمع - بالجهود الذاتية في مشروع الارتقاء هو الضمان الاكبر لنجاح المشروع • سواء في مجال تحقيق الارتقاء الاجتماعي بضمان تقبل الناس لمتطلبات التحول الاجتماعي المستهدف من المشروع او توليد روح الانتماء الى المكان وبالتالي تضمين تجاوب المجتمع ورعايتهم لاعمال الارتقاء في المجالات المادية الاخرى المرتبطة بالنسبة الاساسية او الخدمات او الكتلة المبنية او البيئية العامة • ويجاد روح الانتماء هذه هو الضمان الاكيد •

إع  
٤ / ٣ / ٤ ذاتية التمويل :

لا يقصد بذاتية تمويل مشروع الارتقاء الاعتماد على المجتمع داخل نطاق المشروع للتمويل لان هذا يدخل ضمن اعمال الجهود الذاتية للمجتمع • المقصود بذاتية تمويل مشروع الارتقاء هو البحث في امكانية استغلال العناصر والمكونات القائمة والطاقات الكامنة في المشروع للحصول من خلال تنفيذ المشروع على تمويل ذاتي • ومشروع الارتقاء الناجح هو القادر على استنباط اكبر قدر ممكن من التمويل الذاتي لتنفيذ الاعمال • ولا يخفى على الكثيرين ان مسألة تمويل مشروع الارتقاء تعتبر بالنسبة للاجهزة المحلية والحكومية مشكلة اساسية في مجال توفير التمويل اللازم للمشروع خصوصا اذا وضعنا في الاعتبار النظرة الى مشروع الارتقاء على انه ضمن اعمال قطاع الخدمات التي ليس لها اى مردود مالي مباشر او سريع بل على العكس فهي بمثابة استهلاك للموارد المالية المتاحة • وكذلك اذا وضعنا في الاعتبار عدم وجود التمويل الكافي لتمويل هذه المشروعات خصوصا مع تكلفتها الكبيرة نسبيا ، ثم اذا وضعنا في الاعتبار السيطرة الغير صحيحة لدى الاجهزة المسؤولة التي تغض البصر عن الاحياء المتخلفة والمتدهورة وتفصل تركيز الجهود على الاحياء الراقية دون غيرها من الاحياء • وكمثال لذلك ، فقد تكون واحدة من المشاكل الاساسية وجود مسطحات برك او مقالب للقمامة داخل موقع المشروع وهذه بكل تأكيد تمثل مشكلة اساسية ، ولكن اذا وضعنا في اعتبارنا ردم هذه البرك وتنظيف مناطق القمامة • فاننا بهذا الوضع من ناحية تعمل على تحسين البيئة العامة ، وكذلك تحصل على مسطحات من الارض يمكن استعمالها لاعمال التنمية المختلفة بالمشروع ، بل يمكن ان تدر عائد لو امكن بيع هذه الاراضى واستغلال عوائدها لتمويل بعض اعمال الارتقاء الخاصة بالمشروع •

ومن المؤكد ان الاحياء المتخلفه - وهى الاحياء التى تحتاج بالدرجة الاولى الى مشروع الارتقاء - تحتوى على العديد من المشاكل القائمة فيها ، والخطا الذى قد يقع فيه الكثيرين هو التنظير الى هذه المشاكل القائمة على انها " مسائل سلبية " يلزم حلها او التخلص منها • ولاجدال فى ان " المشاكل القائمة " لها حاسب سلبى كما سبق ذكره ، الا انها قد تحتوى ايضا فى حساباتها " مسائل ايجابية " لو احسن استخدامها ستؤدى بكل تأكيد الى انجاح المشروع واعطاؤه قوة دفع قوية او ستكون بمثابة ضمان او مؤثر على مشاركة المجتمع بجهوده الذاتية فى المشروع ، كما تساعد على استنباط المعايير والمتطلبات الجماهيرية واولوياتها لهذا يستدعى نظرة فاحصة ومتعمقة للمشاكل القائمة ليبحث كيف يمكن استغلالها لانجاح المشروع ، بل قد يكون فى عدم ايجاد حلا لاحد هذه المشاكل القائمة فى مرحلة مبكرة من مشروع الارتقاء ضمان نجاح تنفيذ المشروع ، وعلى العكس قد يؤدى العمل فى حل مشكلة اساسية قائمة الى وضع عقبات امكانية تحقيق بعض اهداف المشروع •

ولاعداد مشروع الارتقاء يلزم اجراء دراسات ميدانية لتقييم الاوضاع القائمة سواء فى المجالات العمرانية او الاجتماعية او الاقتصادية او البيئية • وفى مجال اعداد التقييم يجب ان نضع فى الاعتبار ان التقييم مساله نسبيه تخضع الى عوامل متغيرة مسن فرد لآخر ومن مكان لآخر ومن طرف لآخر • وهنا يلزم عند تقييم الاوضاع الراهنة ان يضع فى الاعتبار وجهات النظر الاخرى فى مسالة التقييم خصوصا اذا كانت الاطراف ذات علاقة مباشرة ومؤثرة فى مشروع الارتقاء سواء فى مجالات الاعداد او اتخاذ القرارات او الاستخدام •

وكمثال لذلك ، اذا كان هناك " عشه " قائمة فانها من وجهة نظر الباحث الميدانى ستكون شىء ردىء يلزم ازاله ، بينما بالنسبه للسكان هى بمثابة المسكن

او العاوى وهى بيته ومكان معيشته ، بينما ستكون بالنسبة لمتخذ القرار انها وان كانت  
عشمة رديئة الا ان البديل لها فى حالة ازلتها سيكون وحدة سكنيه مطلوب انشاؤها  
ويلزم اضافتها الى القائمة الطويلة من الوحدات السكنية الساقطة اى انها اضافة  
جديدة الى مشكلة الاسكان . وسيكون قيمة هذه العشة بالنسبة للاقتصادى هى القيمة  
الذاتية للعشة مضافا اليها قيمة البديل لها .

من هذا المنطلق ، فانه يمكن القول ان كل عنصر قائم فى موقع مشروع الارتقاء  
له قيمة سواء مباشرة او غير مباشرة وانه عند تقدير هذه القيمة يجب ان تراعى انها  
مسألة نسبية وبالتالي فيجب ان يكون تعميما فى صورة تحقق التوازن بين الاطراف  
المعنية بالمشروع وهى اساسا متخذ القرار ومستخدم المشروع ومعد المشروع .\*

#### ٧/٣/٤ : معايير مشروع الارتقاء :

تخضع معايير ومعدلات مشروع الارتقاء الى النسبته تماما كما يخضع اسلوب  
تقييم الاوضاع الراهنه بالمشروع ولكل مشروع معايير ومعدلات ومقاييس قد تختلف من  
مشروع لآخر ومن مكان لآخر ومن زمن لآخر . كما قد يختلف بتغير الظروف الاجتماعية  
والاقتصادية والحضارية والبيئية ، ولا يمكن الادعاء بان معايير ومعدلات معينة قد اثبتت  
نجاحها فى مشروع ما انها ستكون ناجحة فى مشروع اخر تختلف فيه الظروف . وهذا  
لايعنى انه لايمكن الاستفادة من المشاريع والخبرات السابقة بل يعنى انه لايمكن  
نقل حرفيه المعالجات والاساليب والمعايير بل يمكن الاستفادة من بحث وتقييم ايجابيات  
وسلبات المشروع وتطبيقه والاسباب التى ادت الى ذلك بهدف الاستفادة من تجرسته  
الآخرين .\*

وكمثال على اختلاف المعايير من مشروع لآخر ما يراه فى اختلاف من تعريف  
دوال دخل المحدود او ذوالدخل المنخفض من بلد لبلد ومن زمن لزمان ، وما يراه من  
اختلاف فى النظر الى قيمة الشئ ، فما يكون " فاخر " فى مشروع ، قد يكون " فسوق



المتوسط " في مشروع ثان ، كما قد يكون " متوسط " في مشروع ثالث " بينما قد يكون " غير مناسب " في مشروع رابع " .

#### ٨ / ٣ / ٤ : تداخل القرارات :

ومن اخطر المسائل المؤثرة بشكل سلبي في المشروعات العمرانية بوجه عام ومشروعات الارتقاء بوجه خاص وجود تداخل او تعارض بين القرارات التخطيطية في المجالات المختلفة قد تكون هناك مجموعة من القرارات اخذت بنا على دراسات نوعية مختلفة ، وبينما يكون كل قرار صحيحا في حد ذاته ، الا ان مجموعة القرارات مجتمعة قد تكون غير سليمة ، وذلك بسبب عدم التجانس بينها ووجود تعارض بين هذه القرارات وهذا الحال يؤدى بكل تأكيد الى تخطيط القرارات وفشل المشروع .

لتجنب هذه السلبيات يجب ان يتم بعد اقتراح السياسات ترجمتها الى قرارات تنفيذية ثم بحث التداخل والتعارض بين هذه القرارات . قد نجد انه يلزم الغاء بعض القرارات ، بينما قد يلزم تعديل بعضها ، بينما يلزم اضافة قرارات جديدة لم تكن واردة . واخيرا قد يلزم تقديم قرار على قرار في صورة وضع اولويات ودرجة التنفيذ ، وكمثال لذلك وجود قرار في مجال الدراسات الاجتماعية بضرورة خفض الكثافة بنى على ان البحث الاجتماعى اظهر رغبة اغلب الاهالى في هجرة الموقع بسبب سوء حالة البنية الاساسية ، ثم نجد وجود قرار اخر في مجال دراسة الخدمات والمرافق بضرورة البدء فوراً فى اصلاح شبكة البنية الاساسية بسبب سوء الشدائد لحالتها وما ينتج عن ذلك من مشاكل بيئية . هنا يجب ان يبحث الماده ، كل من القرارات صحيح في حد ذاته ، الا ان تنفيذ القرار الاول يعتمد على وجود الحال السيئة للبنية الاساسية . بينما تنفيذ توصية القرار الثانى سيؤدى الى اصلاح البنية الاساسية وبهذا يختفى السبب المساعد على الهجرة المطلوبة للسكان . هنا يلزم ادراك هذا التداخل وبحث المساله . اما الاخذ بالقرار الخاص بضرورة البدء فوراً فى اصلاح البنية الاساسية وبذلك تلغى القرار الخاص بخفض الكثافة السكانية واما تاويل تنفيذ قرار اصلاح البنية الاساسية الى مرحلة تالية لتنفيذ قرار خفض الكثافة السكانية .

### ٩ / ٣ / ٤ مستويات اتخاذ القرارات :

ويقودنا بحث مسألة تداخل القرارات الى بحث مسألة مستويات اتخاذ القرار .  
فكل مستوى تخطيطي له حدوده وصلاحياته في اتخاذ القرارات وتدرج مستويات اتخاذ  
القرار من المستوى القومي الى المستوى الاقليمي الى مستوى المدينة الى مستوى اجزاء  
المدينة ثم تدرج حتى مستوى قطعة الارض المخصصة لمنشأ معين .

هنا لا يمكن اتخاذ اي قرار على غير مستواه ، فلا يمكن على المستوى الاقليمي  
مثلا التعرض الى المستوى التفصيلي داخل المدينة ، كما لا يمكن على مستوى موقع محدد  
لمشروع معين ان نتعرض في اتخاذ قرار على مستوى المدينة كلها .

وكمثال لذلك وجود حى سكني يعبره شريان حركة رئيسية لامدينة لا يمكن على  
مستوى الحى السكني اخذ القرار بازالة " جسر " من شريان الحركة الرئيسي العابر  
الحى السكني تحت دعوى انه يسبب ازعاجا للحى السكني ، لان هذا الشريان الرئيسي  
لا يخص الحى السكني على الرغم من وقوع جسر منه داخله . في هذه الحالة يكون  
اتخاذ القرار فيما يتعلق بهذا الشريان الرئيسي مرتبط بالقرار على مستوى المدينة  
اما الحى السكني فيمكن على مستواه احد القرارات فيما يتعلق بالشوارع والطرق ومسار  
المشاة المحلية والواقعة داخله والتي تخدمه هو فقط .

### ١٠ / ٣ / ٤ تنوع الجهات المساهمة في مشروع الارتقاء :

ومشروع الارتقاء الناجح هو الذى يعتمد على اكثر من جهة سوا للتعمير  
او للتنفيذ . وكلما تعددت الجهات التى يمكن ان يجذبها مشروع الارتقاء كلما زادت فرص  
نجاح المشروع وكلما قلت احتمالات الفشل فى المشروع . فالمشروع الذى يبنى كليـة  
على اى جهة او طرف واحد هو الذى يهتـم به يمكن ان يفشل تماما اذا تراجع  
هذا الطرف او اذا لم يستطيع فى الاستمرارية وبالتالي فكلما زادت الاطراف كلما قلت  
هذه الاحتمالات .

وبناءً على ذلك فيجب ان يكون واضحاً في مشروع الارتقاء الادوار التي يمكن للجهات المتعددة القيام بها تبعاً لتعدد اهتماماتها . يجب ان يكون هناك دور للجهات الحكومية والمستثمر الحر وللجهات التي ليس لها صفة الربحية وكذلك دور للمجتمع ودور للمواطن العادي . وتوزيع الادوار تبعاً لتوزيع الاهتمام يلقي بعبء نجاح المشروع على عدد اكبر وبذلك تزيد ضمانات نجاح المشروع .

فالجهات الحكومية يمكن ان يكون دورها في توفير شبكات البنية الاساسية والخدمات وفي ايجاد التشريع والكيان الاداري والتنظيمي ، بينما دور المستثمر سيكون في القيام بالمشروعات الاستثمارية سواءً تجارية او سياحية او ترفيهية او صناعية حسب حالة المشروع - وبذلك يشارك في اعمال التنفيذ ويزيد الدخل والانتاج ويساهم في اعمال التحسين العمراني بالمشروع .

#### ١١ / ٣ / ٤ أسلوب التعامل مع المباني القائمة ذات الحالة المتوسطة :

وفيما يتعلق بالمباني المتوسطة ، فمن المتوقع ان ما تحتاجه هذه المباني هو بعض اعمال اصلاح او ترميم او تجديد . وتختلف الحال من مبنى الى اخر حسب الظروف الخاصة بكل مبنى على حدة . وعموماً فالمبنى المتوسط هو المبنى الذي لا يوجد به خلل في هيكله الانشائي والذي يمكن تجديده تكاليف تقل عن نصف قيمة تكلفة المبنى اذا ما ازيل واعيد بناءه .

ويتم تقييم المباني القائمة ذات الحالة المتوسطة كل على حدة للتعرف على متطلبات التجديد والاصلاح اللازمه ، وفي نطاق الاستراتيجيه الموضوعه لمشروع الارتقاء يكون القرار هل سيتم تجديد خارج المبنى فقط او خارج وداخل المبنى وسيتم بناءً على ذلك عمل بيانا تفصيليا لكافة الاعمال وتقدير تكلفتها واتخاذ القرار بعد ذلك اما بالاصلاح او بالازالة او بالاحلال .

١٢ / ٣ / ٤ أسلوب التعامل مع المباني القائمة ذات الحالة الرديئة :

وكما سبق ذكره ، فان مسألة تقييم المبني مسألة نسبية ، ولكن بوجه عام ، المبني لا يصف على انه ردي ، الا اذا كان يوجد به خلل بشكله الانشائي لا يمكن اصلاحه او ان هذا الخلل يكلف كثيرا او بشكل اعباء كبيرة وبذلك تصبح عملية الاصلاح غير مجدية كما يصف المبني ايضا على انه ردي في حالة ما اذا كان مبني من مواد غير متماسكة او مواد لا تصنف على انها مواد بناء كالقماش والصفيح والكرتون والقش . الخ .

وفي المناطق التاريخية ، وعند ازالة مبني ردي يجب دراسة الصورة الجمالية العامة للمنطقة التاريخية وعلى ضوء هذا الدراسة يكون قرار البناء . هل يبقى الموقع كمساحة مكشوفة ؟ او يتم البناء على نفس خطوط البناء السابقة وذلك للمحافظة على خطوط البناء القديمة ؟ وبوجه عام . ولتجنب المشاكل التنفيذية المتمثلة في ردود افعال المجتمع وكذلك المشاكل المالية المتمثلة في تعويض نزح الملكية والمشاكل الادارية المتمثلة في محاولة ايجاد واقع جديد ، فانه يفضل عند ازالة مبني قائم ان يتم البناء على نفس حدود الملكية وخطوط البناء القائمة . طالما ان ذلك لا يتعارض مع النواحي الفنية والجمالية .

١٣ / ٣ / ٤ أسلوب التعامل مع المباني القائمة ذات الحالة الجيدة :

لا يعني ان المبني حالته جيدة انه لا توجد له محل في مشروع الارتقاء ، فالمبني الجيد في ظل غياب خطة اصلاح وصيانة وفي ظل اساءة الاستخدام قد يتحول الى مبني ردي . او قد يحتاج الى احلال مبكسر . وبناء على ذلك فيجب ان يحوى مشروع الارتقاء على خطة صيانة واصلاح للمباني الجيدة .

(١)

١ / ٤ / ٤ : اتجاهات التنمية والتطوير للاحياء السكنية :

Preservation	(١) الحماية
Reservation	(٢) الترميم
Conservation	(٣) المحافظة
Clearance	(٤) الازالة
Replacement	(٥) الاحلال التدريجي
Renewal	(٦) الاصلاح والتجديد
Upgrading	(٧) الارتقاء

١ / ٤ / ٤ : الحماية :

يقتصر هذا النمط من التعامل مع المناطق السكنية على المناطق التاريخية او الاثرية منها او المناطق الحديثه ذات الطابع الفريد والمميز وتكون الحماية لمباني بعينها او بالبيئة العمرانية عامه او للنسيج المعمارى او التخطيطى كما تتسع لكس تشمل حماية الهيكل والنشاط الاجتماعى والاقتصادى جنباً الى جنب مع الهيكل العمرانى .

٢ / ٤ / ٤ : الترميم :

يرتبط هذا الاسلوب باعمال الحماية المباني المفردة ذات الطابع المميز والتاريخى او الاثرى وذلك بشرط ان يكون الهيكل الانشائى لها والمظهر الخارجى والداخلى بحالة لاتعشل خطورة امنية .

٣ / ٤ / ٤ : المحافظة :

يتم اللجوء الى اسلوب المحافظة على الطابع المعمارى او الشكل الخارجى للمنشا فى حالة المباني بالمناطق التاريخيه التى تخربت تماما او تعرضت بشكل جوهري الى تعديلات طمست معالمها الاصلية ويمكن تطبيق نفس اسلوب المحافظة على الطابع (١) م . محمد نصحي غريب ، النمو العشوائى وسياسة الارتقاء به ، ص ٤ ، ١٩٨٦ ، ( مرجع رقم ٥ ) .

في المناطق السكنية المستحدثة بهدف العودة الى الاصاله واحيا التراث الحضارى  
والتخطيطى والمعمارى •

#### ٤ / ٤ / ٤ : الازالة :

ويرتبط هذا الاسلوب من التعامل غالبا مع المناطق المتخلفه وفي هذه الحالة  
تسمى باسلوب ازالة الاحياء المتخلفه **Slum Clearance** اما اذا اكتفى  
بلفظ الازالة ففي هذه الحالة يفضل ان يكون المقصود بها الازالة لاغراض اخرى كتوسعة  
او شق طرق حيوية او وضع خدمات اساسية او مد شبكات مرافق او ازالة بهدف تحقيق  
مشروعات تحقق استفادة قومية من موقع هذه المنطقه السكنية •

#### ٥ / ٤ / ٤ : الاحلال التدرجى :

ويمثل اسلوب للتعامل مع الاحياء السكنية القائمة ويعتبر الاسلوب المعتسـدل  
للازاله لتجنب الاضرار التى قد تحدثها الازاله الشاملة على الهيكل الاجتماعى والاقتصادى  
للسكان ويكون الاحلال التدرجى فى صورتين الاولى تستهدف ازالة كافة المباني الموجودة  
بالحى السكنى بالحى وعليه يمكن تقسيم الحى الى مراحل ازالة تدرجية بحيث تتم بسـدء  
بمرحلة البحث عن موقع فضاء داخل الحى السكنى او خارجه (يتم البناء عليها) الى  
نقل السكان فى مرحلة الازالة الحى كله واعادة تجديده ، اما الصورة الثانية  
للاحلال والتجديد فتكون فى صورة ازالة المباني ذات الحالة الرديئة فقط ونسـاء  
مسـاكن جديدة محلها •

#### ٦ / ٤ / ٤ : الاصلاح والتجديد :

يتم التعامل بهذا الاسلوب فى حالة الاحياء السكنية ذات الحالة المتوسـطة  
ويشمل الاصلاح والتجديد كل من المساكن والمرافق والبيئة العامه العمرانية للمنطقه  
السكنية وتشمل اعمال الاصلاح والتجديد وفتح شوارع جديدة او مرمرات للمشاه او تحويل

المرور من الشوارع كما تشمل ايضا اعمال رصف وانارة وتشجير الشوارع وانشاء خدمات عامه كالمحلات التجارية والاسواق والمساجد والمدارس • ويتضمن اسلوب الاصلاح والتجديد اعمالا محدودة لاساليب الازالة والترميم والمحافظة التي سبق التعرض لها •

٧ / ٤ / ٤ : الارتقاء

تختلف طبيعة الارتقاء عن باقى وسائل التعامل التخطيطية مع الاحياء السكنيه القائمة وقد يتشابه الارتقاء فى بعض اوجهه مع الاصلاح والتجديد الا ان الاصلاح والتجديد يتعرض فقط الى الجانب العمرانى او المادى للحى ولايتسع لكى يشمل ايضا تطوير الجانب الاجتماعى العمرانى الاقتصادى للحى كاسلوب للارتقاء •

ويعتبر اسلوب الارتقاء نظاما مناسباً للدول ذات الموارد الاقتصادية المحدودة والتي لاتتحمل ميزانياتها المصاريف الكبيرة التى تتكلفها اعمال التخطيط العمرانى وتختلف اسلوب الارتقاء من حى الى اخر تبعاً للخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية ويعتمد الارتقاء بالاحياء السكنيه على دراسة ميدانية •• ومعرفة وثيقة ودقيقة للحياة الاجتماعية الاقتصادية لمجتمع السكان للتعرف على المشاكل الفعلية لهم من وجهة نظرهم وللتعرف على رغباتهم واولوياتهم ووسائل حل هذه المشاكل وعلى هذا يكون من الضرورى الاستفادة بالقيادات الشعبية المحلية ومشاركة السكان فى اعمال الارتقاء والتنمية المختلفة •

١ / ٥ / ٤ : الهدف الحقيقى خلف تطبيق برنامج الارتقاء :

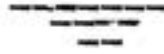
هو الحفاظ على الكتلة العمرانية القائمة باعتبارها ثروة قومية ذات قيمة اقتصادية يسعى لتنميتها وزيادة قيمتها العقارية بما فى ذلك الجانب الاجتماعى والاقتصادى لسكان المنطقة •

الابقاء على المجتمعات القائمة دون محاولة هدمها " ، أسلوب بلا شك اقل تكلفة من اسلوب الاخلاء والازالة •

٢ / ٥ / ٤ الاسلوب الامثل في تطبيق برامج الارتقاء :

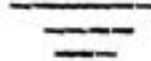
---

هو المساهمة من طرفى المشكلة ونعنى الدولة والسكان (جانب الدولة) -  
نصيب من النفقات ( مرافق وخدمات ) و(جانب السكان) - دفع اقساط  
تملك الارض •





(٥) المفاهيم التصميمية العمرانية لتنمية  
وتطوير الاسكان العشوائى



## ٥ - المفاهيم التصميمية العمرانية لتنمية وتطوير الاسكان العشوائى :

وبهنا هنا من المعرفة الواقعية التى يكون عليها التصميم العمرانى والتى تحدد دور المنسق واذا كانت معطيات التخطيط هى الاساس فى موضوعنا فان على المنسق اعطاء المناخ الذى يتناسب مع كل جزء من اجزاء الكتلة العمرانية فى الفراغ سواء كان ذلك ذا طابع رسمى او ترفيهى او تجارى او اجتماعى او صناعى .

وعلى ذلك فيراعى ان تكون المسافات بين هذه الخدمات ومناطق السكن اقصر ما يمكن بالنسبة للسكان وتخدم عليها طرق رئيسيه واخرى فرعية متدرجة النوع حسب الاحتياج الى الوصول الى اقصى كثافة للطريق كذلك مرآت مشاة متدرجة من حيث الاهمية من رئيسية وفرعية .

ولا يكفى بان تكون هذه الطرق ومرآت المشاة هى التى تحدد الخطوط والاتجاهات الاساسية للتصميم بل ايضا بواسطة حدود واشكال الفراغات والمباني المحيطة بها وبواسطة الهيكل العام للاجزاء المبنية .

## ١ / ٥ تصنيف مواقع النمو العمرانى العشوائى :

يمكن التعرف على النواعيات التالية من النمو العمرانى العشوائى تبعسا لخصائصها المميزة ولمواقعها بالمدينة .

أ - النمو العمرانى العشوائى الامتدادى ، الذى يظهر ويمتد حول التجمعات السكنية على اطراف المدينة .

ب - النمو العمرانى العشوائى التجمعى ، الذى يظهر على جانبي الطرق السريعة والطرق الشريانية المؤدية الى ومن المدينة .

ج - النمو العمرانى العشوائى الداخلى ، الذى ينبثق داخل مركز المدينة ومناطقها الادارية والتجارية وحياتها السكنية القائمة ، محولا هذه المناطق والاحياء الى مناطق متدهورة خربة .

كما ويمكن وان يتسلل النمو العمرانى العشوائى الى داخل  
المنشآت القائمة محولاً إياها الى منشآت متدهورة •• خربة (١) •

### ٥ / ٥ التشكيل الفراغى للتجمع العمرانى :

١ / ٥ / ٥ ان المصم للاندسكيب سيجد لنفسه فرصة عظيمة لدراسة كم من الفراغات  
الخاصة :

- ١ - الفراغات الناتجة من تجميع الوحدات السكنية •
- ب - فراغات ممرات المشاة •
- ج - فراغات تجمع المشاة •
- د - فراغات الطرق الرئيسية •

٢ / ٥ / ٥ ونجد ان المصم للاندسكيب يتدخل فى تحديد حجم الفراغ واسلوب  
معالجة واجهاته وتحديد نوعيات المباني المنشأة ويحولها فى صورة اقتراحات  
يؤخذ بها عند التصميم •

٣ / ٥ / ٥ كما عليه ان يدرس الاوضاع القائمة ويشترك فى اعادة تصميمها وتخطيطها  
على اساس التخطيط العمرانى الحديث وتصميم فراغات هذه المسدن  
او ايجاد هذه الفراغات اذ لم تكن موجودة اصلا وعمل مشاريع التحسين  
نواء للخدمات - للطرق - لطرق المشاة •

٤ / ٥ / ٥ كما يظهر لنا دور المصم المتقدم فى مراحل التصميم الاولى للمسدن  
الجديدة وفى اختيار عناصرها الرئيسية وتحديد الاماكن الترفيهية  
واماكن التشجير واماكن الملاعب والنوادر وتصميم أشكالها التى تعطىها  
الشخصية المميزة •

(١) د / اسماعيل عامر - القاهرة الكبرى والنمو العشوائى الداخلى ٥ ١٩٨٦ •  
( مرجع رقم ٥ ) •

ولذلك يتبين لنا مدى أهمية التصميمات التكميلية التي تضاف على المنطقة العشوائية طابعها المميز ورونقها وصفاتها المتجددة والتي سوف تستعرضها فيما بعد بالتفصيل .

من الاستعراض السابق نجد انه يجب على المخطط والمصمم اضافة القسيم الجمالية على المنطقة . وهذا يستدعي تعريفهم على الانسان الذي تعد من اجله التنمية وعلى الطبيعة التي يتم فيها التطوير ، وكذلك التعرف على المقاييس الجمالية والاسس والقواعد التي يمكن من خلالها اعداد تشكيل عمراني جميل للمنطقة وهذا يستلزم بالضرورة صرف ميزانيات اضافية ولكنه يستلزم الاحساس بالجمال واهميته لحياة الانسان .

اما النظر على ان تجميل البيئة العمرانية عبارة عن مجرد بناء الطرق وازالة المخلفات ووضع علامات المرور وتشجير الارضه فانه لايمس جوهر الموضوع ويبعد بنا تماما عن بديهيات الجمال التي فطرنا الله سبحانه وتعالى عليها .

-----

(١)

٢ / ٥ الخطوط والاتجاهات الأساسية للتصميم العمراني :

تناسب الارتفاعات والفراغات :

١ / ٢ / ٥

- ١ - الطرق وممرات المشاة .
- ٢ - حدود وأشكال الفراغات التي تكونها المباني المحيطة .
- ٣ - الهيكل العام للأجزاء المبنية وهو الهيكل العام للمنطقة الذي يفرضه التنمية العمرانية .

وكفكرة أساسية فإنه يمكن تركيز الكثافة في اتجاه المجاور الأساسية لحركة المشاة وبينما تبقى الأجزاء الخارجية من المدينة منخفضة الكثافة وذلك بواسطة التحكم في ارتفاعات المباني المنشأة مع ثبات معامل استغلال الأراضي والذي لا يجب أن يزيد عن ٢ أي أن مجموع المسطحات المبنية تساوي ضعف مساحة الأراضي .

التشكيل البصري الموجه :

٢ / ٢ / ٥

تتضمن فكرة التصميم العمراني عموماً تشكيل واجهات المباني وهذا إما لمواجهة العوامل المناخية أو لتحسين الأداء أو لقطع الملل أثناء سير المشاة أو السيارات أو لتحقيق هدف معين إلى توجيه اتجاه أو تغيير هذا الاتجاه وذلك بمعالجة واجهات المباني وذلك بالنوعيات الآتية :

- ١ - واجهات ذات الارتفاع المنتظم .
- ٢ - واجهات المباني ذات الإحساس المستمر .
- ٣ - واجهات تفتح على المناطق الخضراء .
- ٤ - واجهات الأحواش المغلقة .

---

(١) د / أحمد فاروق محمد الأبياري - تنسيق المواقع - ١٩٨٢ . (مرجع ٣) .

٥ - واجهات ذات ارتفاع معين بغرض من الاغراض مثل :

١ - تخليق بوابة ( اى مدخل لمنطقة ) •

ب - نهاية طريق او محور طريق مظل على ميدان •

ونرى من استعمال هذه النوعيات من الواجهات فى تشكيل التصميم العمرانى ان نحصل على التشكيل الامثل ويمكن للسائر ان يقرأ بوضوح الجهة التى يقصدها او يعلم المنطقة التى يتجه اليها وهذا التشكيل يقطع الطل ويهيب المرء لاستيعاب المدينة التى يسكنها او القادم من الخارج يمكن ان يستدل على العنوان الذاهب اليه بهذه العلامات المميزة •

#### استعمال هذه العناصر البصرية :

٣ / ٢ / ٥

١ - الواجهات ذات الايقاع المنتظم تقع دائما او يفضل استعمالها

على الطرق المستمرة الرئيسية •

٢ - الواجهات ذات الاحساس المستمر وهى تعطى محاور السى

المناطق المهمة ويمكن معالجتها بكسرها من ان الى اخر حتى

لا يبعث على الملل •

٣ - واجهات تفتح على المناطق الخضراء المكشوفة •

٤ - واجهات الاحواش المغلقة وهى فى الغالب ما تعطى انطباع

بالغلق او القلق ويمكن مواجهة هذا الانطباع بعمل مسارات

اسفل العمارات وكسر وحدة وجود الاتجاه الراسى الغالب

يعمل بروزات على الواجهة ويكونات •

٥ - واجهات ذات ارتفاع معين مميز بغرض من الاغراض •

١ - تخليق بوابة •

- ب - نهاية محور طرقه
- ج - توجيه عام

\* وهذه الامثلة على الواجهات وتوجيه المباني انما الهدف منه هو توجيه المعصم لان لا ينسى البعد الثالث وما له من تاثير على السكان ومستعملي الطرق وممرات المشاء وبنصفه عامه الفراغات الناشئة من وجودها لانها تشكل في النهاية الاحتياجات الضرورية للتشكيل العمراني ويكون لها الاعتبار الاول عند التنسيق

## عناصر التصميم العمرانى :

٤ / ٢ / ٥

تعتبر اهم خصائص التصميم العمرانى خصائص ومواصفات الاركـان  
والفراغات المختلفة بما لها من مزايا فهى عنصر اساس للتصميم المعمارى  
كما انها تشكل القواعد والاسس لتنسيق المواقع وتخطيط الاستعمالات  
والخدمات المختلفة .

معنى ذلك انه يقع على عاتق المهندس المعمارى تنسيق الفراغ  
اللائق . بين مبانى الخدمات تنسيق جيد بالاضافة الى ان اركان  
هذا الفراغ يجب ان توضع فى الاعتبار لما لها من مميزات ويمكن الربط  
بين العناصر المعمارية والبيئية الطبيعية بادخالها فى التكوين حتى  
يمكن تحقيق الاهداف الرئيسية لاتجاهات التصميم وشخصيته المميزة .

وبذلك يظهر لنا ان تصميم الفراغ نفسه لا يقل قيمة عن التصميم  
المعمارى لان كل من المبنى والفراغ هما اساس عناصر التصميم العمرانى  
فان التكامل بين المبنى والفراغ المحيط به او زوايا واركـان هذا المبنى  
او زوايا اركان الفراغ تقع على عاتق المصمم ويكون لها تاثير كبير فى مجموع  
تشكيل المدينة ككل والمصمم هنا يستعمل كل هذه العناصر اى المبنى  
والعناصر الطبيعية والعناصر البيئية الموجودة فى الموقع الاستعمال الامثل .

## النسب والقطاعات :

٥ / ٢ / ٥

يؤكد التسلسل الهرمى للطرق وممرات المشاة وجود هيكل متدرج  
من الفراغ المكشوف ويوضح قاعدة للكثافة البنائية والارتفاعات يمكن توفير  
ترابط وتكامل بين اماكن التجميع وطرق وصلها مع الانشطة العمرانية  
مع تغيير الوحدة الهيكلية للاماكن العامه والاماكن الخاصه لاعطاء  
شخصية لكل منهم وعلى ذلك فان قطاعات ونسب الفراغات المكشوفة لا يعتمد  
فقط على مطالب المرور ولكنها تمثل عنصرا هاما فى تكوين الهيكل  
العمرانى للمدينة .



## الاشتراطات التنظيمية للمباني :

٦ / ٢ / ٥

في حدود تدخل المهندس المعماري المنسق نرى انه من خلال الدراسات البصرية والمقياس الادمى يمكن الوصول الى اختيار الوحدات التخطيطية للتشكيل العمرانى بما يتناسب مع راحة السكان وتوفير المناخ الملائم للسكنى والاقتصاد فى شبكة الطرق مع عدم الاخلال بوظيفتها لتخدم اكبر مسطح من الوحدات وبذلك يمكن اختيار مقاس الوحدة التخطيطية بما يتناسب مع طوبوغرافية الارض والغرض الذى من اجله تستخدم هذه الوحدة (اسكان او خدمات) مع توفير الراحة للمستعملين من ناحية :

- ١ - تحديد شكل الخلفية السكنية الخارجى بواسطة مباني مرتفعة ذات خمس طوابق او اقل من النوع ذى الايقاع المستمر  
• او المنتظم حسب موضعها
  - ١ - مستقيمة ومستمرة ومغلقة على الشوارع والطرق الداخلية  
ب - ايقاع متردد او منتظم كحدود على الطرق العامه  
• او الطرق المحيطة
  - ٢ - استعمال وحدات ذات الافنية المغلقة بالداخل مثل الفيلات ،  
• او العمارات الاقل ارتفاعا
  - ٣ - تأكيد المدخل والاركان بواسطة عناصر ثابتة مميزة كان تكون عمارات اكثر ارتفاعا من العمارات التى تقع بباقي المنطقه  
• او ان يوضع مبنى مهم عند مداخل الاحياء مثل مباني المكاتب او المباني الدينية
- وبذلك يكون الحى او الخلفية السكنية قد اخذت طابعا اكسده التصميم العمرانى

والحقيقة فان هذا التشريع يجب ان يوضع في الاعتبار عند التصميم فان بساطة هذه البنود وتفاصيل شرحها بالقانون يضع التزام يجب مراعاته عند التصميم ويجب العلم به واضيف الى ذلك بعض السلطات التي خولها المشرع للمعليات في المادة ٤٨ من القانون ونصها كالآتي :

\* يجوز للمجلس المحلي المختص بناءً على اقتراح اللجنة التنفيذية فـى طرق او مناطق يحددها بقرارات يصدرها مثل :

١- يحدد طابعا خاصا او لونا معيناً او مادة خاصة بمظهر البناء  
• او بناشائه

٢- يحدد مسافات للارتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المعتمدة  
• او حدود الطرق

٣- يحدد مسافات تترك بين البناء وحدود الارض بالقدر الذي  
• يسراه

٤- يضع حد اقصى للارتفاعات للمباني التي تقام في هذه المناطق  
• او الطرق

٥- يلزم طالبى البناء بمراعاة ارتفاع معين للبدروم ولكل دور مسن  
• ادوار البناء

٦- يحدد حد ادنى لاطوال واجهات قطع الارض التي يرخص  
• فى البناء عليها

٧- يحدد حد ادنى لمساحات قطع الارض التي يرخص فى البناء عليها

٨- يلزم طالبى البناء بانشاء بواكى او ممرات مسقوفة مفتوحة للمساراة  
داخل حدود الملكية بالدور الارضى ، والشروط والمواصفات التي

تحدد فى القرار ويكون عرض الطريق على اساس الكثافة البنائية  
فى حالة انشاء بواكى او ممرات مسقوفة هو البعد بين حـسـدى  
الطريق او خط التنظيم

للمدينة او للحى السكنى او الخلفية السكنية ان ينظر لها نظرة شمولية ويعالجها كأنها تصميم واحد متجانس يحدد عليه من قطاعاته المباني العالية والاقبل ارتفاع والمنخفضه وموقع المباني المميزة •

### عروض الطرق والكثافة البنائية والارتفاعات :

٧ / ٢ / ٥

\* ينص قانون المباني فى الفصل الثالث مادة ٣٤ على اشتراطات الكثافة البنائية على الاسس الاتيه :

- ٢ لقطع الارض المظلة على طرق عرضها ١٢ متر فاقل •
- ٢ر٥ لقطع الأرض المظلة على طرق عرضها اكثر من ١٢ وحتى ١٥ م •
- ٣ لقطع الارض المظلة على طرق عرضها اكثر من ١٥ م وحتى ٢٠ م •
- ٣ر٥ لقطع الارض المظلة على طرق عرضها اكثر من ٢٠ م وحتى ٣٠ م •
- ٤ لقطع الارض المظله على طرق عرضها اكثر من ٣٥ م •

وعلى ذلك تتحدد مجموع مسطحات ادوار العبنى المسموح به على اساس الكثافات البنائية المحسوه وفقا لما تقدم وذلك دون الاخلال بالقواعد المقررة للارتفاعات ولا يدخل فى حساب الكثافة السلام الخارجية المكشوفه والمساحات المكونة للجراجات والمخابى • وما فى حكمها وكذلك الفراغات الراسيه من مناور واحواش وكذلك البلكونات فى حدود ١٠ ٪ من المسطحات •

اما بالنسبه الى الارتفاعات فللايزيد ارتفاع مبنى عن مرة ونصف عرض الطريق كان عاما او خاصا ويقاس الارتفاع من منتصف الواجهة وان لايزيد ارتفاع واجهه ما عن ٣٠ م •

وفى حالة زيادة الارتفاع اشترط المشرع ان تسير وفق طريقة للسرود داخل مستوى وهمى زاويه ميلها اثنين افقى الى ثلاثة راس مع المستوى الافقى المار بنهاية الواجهة •

- ومن هذه النقاط الثمانية مع الاشتراطات الخاصة بالكثافة البنائية نجد ان للمصم حرية كاملة كفلها له قانون المباني في ان يضع كافة الاشتراطات البنائية اللازمة للموقع الذى يختاره بدون قيود بل وتلقى على عاتق المهندس المصم دورا كبيرا ذواهمية في الاختيارات التصميمية او التخطيطية للكتلة العمرانية الذى هو بصدده خلقها وتشكيلها .

### ٣ / ٥ المؤثرات الرئيسية على التصميم العمرانى :

تتلخص العوامل التى توجه الافكار العامه للتخطيط نحو خلق ظلال بيئية مريحة وهذه العوامل يجب مراعاتها فى التصميم على مستوى الهيكل الرئيسى للتخطيط العام واستعمالات الاراضى وتصميم الفراغات بين المباني السكنية مثال على ذلك :

١ / ٣ / ٥ عمل فراغات بين المباني السكنية ( احواش ) والغرض منها التغلب على ارتفاع درجة الحرارة وانخفاض سرعة الرياح بالمنطقة فان هذه الفراغات تعلىء يكتل الهواء البارد فى اثناء الليل وتقوم بتغذية المباني بالهواء البارد اثناء النهار ويراعى زراعة هذه الاحواش بنباتات تساعد على بقاء الهواء البارد اطول مدة ممكنة اثناء النهار .

٢ / ٣ / ٥ اما بالنسبة للرياح الساخنة وزيادة نسبة الاشعاع المنتشرة والمنعكس من الارض والابنية وكذلك زيادة معدلات تلوث الهواء بالأتربة فيمكن التغلب على ذلك بخلق جيوب هوائية مظلمة باستخدام المسارات المفتوحة لممرات المشاة والواجهات ذات البروزات .

٣ / ٣ / ٥ اما بالنسبة الى معدلات البخار المرتفعة وخصوصا فى شهرى ( يوليو - واغسطس ) فيمكن استخدام النافورات واحواض الماء بكثافة لتبريد الهواء داخل الافنية .

ورغم ان معدلات البخر تكون كبيرة فان عمل نافورات فـسـى المناطق الترفيهية ذات مساحة معقولة تساعد على توفير عنصر جمالى وظيفى فى نفس الوقت وتقلل من نسبة البخر وتبرد الهواء •

٤ / ٣ / ٥ ويمكن استغلال الرياح الباردة القادمة من اتجاه الشمال والغرب حامله النسيم الرطب البارد اثناء النهار بينما بلوكات سكنية مرتفعة فـسـى مواجهتها او فى السفوح العالية المواجهة للشمال والشمال الغربى للاستفادة من هذا النسيم والاقبال من التأثير المشع للترسة فمن شان هذه المباني ان تكسر اتجاه الهواء وتوزيعه وتخلق تيارات هوائية •

#### ٤ / ٥ مبادئ التصميم العمرانى :

#### ١ / ٤ / ٥ التشكيل العمرانى والفراغى :

- ١ - فصل حركة المشاة عن حركة المرور والامداد •
- ب - وضع الفراغات العمرانية عند نقط تلاقى حركة المشاة وتكون هذه الفراغات من الاهمية من حيث وصول المواطنين اليها فنجسد ان الفراغ القريب من محطة الاتوبيسات الرئيسية او محطة انتظار التاكسى او خطوط المشاة الرئيسية هو الاكتر اهمية ثم تليى الفراغات الاخرى فى الاهمية •
- ج - دراسة الواجهات الداخلية للمباني المطلية على هذه الفراغات والتنسيق فيما بينها فى تكامل •
- د - تاكيد المداخل الرئيسية للمنطقة بواسطة عمل عناصر خاصة مميزة كما يجب ان يتوفر للمركز اكتر من مدخل •
- هـ - توفير مساحات من الخضرة مترابطة داخل المركز الرئيسى تتكامل مع باقى المسطحات الخضراء المنتشرة فى المدينة المختلفـة الاستعمال ( اماكن الترويح ) •

- و - وضع علامات رئيسية في الفراغات وعلى مداخل المباني العامة وعلى  
اماكن مرتفعة لتوجيه الزوار .
- ز - توفير طرق الوصول الى المركز وتخديمه بما يتناسب مع التصميم  
العمرائسى .
- ح - توفير الانتقال الامن للمشاه من المناطق السكنية الى المركز بتوفير  
ممرات فوق الطرق او اسفلها حرصا على سلامة السكان .
- ط - يجب عمل خطوط المواصلات الرئيسية او خطوط مواصلات الاقاليم  
والقطارات لربط المناطق المتطرفة بالمناطق المركزية .

### التشكيل البصرى :

٢ / ٤ / ٥

- ا - يراعى عند وضع مباني مرتفعة ذات تصميم معين ( مميز خاص )  
عند مداخل او مخارج المركز الرئيسى .
- ب - ان تكون المباني العالية مطلية على ميادين واسعة تسمح للبصر  
ان يرى المبنى بالكامل عند القءوم قبل ان يدخل اليه .
- ج - يراعى عمل اكثر من منسوب داخل الميدان الواحد تتوزع عليهم  
الخدمات مثل منسوب يربط اءوار الميزانين واخر يربط اءوار متجنسة  
الاستخدام .
- ء - يراعى اقامة عناصر ترفيهيه مطلية على الميادين مثل القهاوى والكافتيرائت  
المتنوعة او تخليق نافسورات للمياه والبلاطات وان لا يستعمل السلام  
ءائما بل يجب اءضافة المنحدرات كما يراعى تشجير وزراعة اجسراء  
من الميدان من شان هذه العناصر اراحة البصر وتغير اللون .

## الباب الثاني

## الباب الثاني

### ١ - تجارب التنمية والارتقاء بالاسكان العشوائى :

أكدت توصيات مؤتمر البيئة البشرية الذى عقد فى فانكوفر على ضرورة ان تضع كل دولة سياسة شاملة بالارتقاء بالمستوطنات البشرية والتجمعات السكنية ، وذلك يتضمن توزيع الانشطة الاقتصادية والاجتماعية المرتبطة بذلك على ان تهتم الخطة بتحسين ظروف المعيشة فى تلك البيئات وتحقيق نوع من العدالة فى توزيع الموارد والخدمات تكاملا مع السياسة القومية للتنمية الاقتصادية والخدمات ويكون ذلك من خلال :

- \* اعادة تخطيط وتحديد التجمعات القائمة لتحسين الاوضاع المعيشية .
- \* ضرورة المحافظة على الطابع الحضارى بتلك التجمعات واحترام ارادة السكان وذلك بوجود وجود أجهزة قادرة على تنفيذ ذلك .
- \*\* وتعنى مشروعات التحسين والارتقاء فى مضمونها هو تحسين الوضع الى الافضل منه ( يتم بصورة متكاملة ) على مراحل متناسبه مع الظروف القائمة ومستوى هذه المساكن مع ملائمة الخدمات والموارد والظروف المحلية وذلك بالتنسيق بين الجهات المسئولة عن التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية ومحاولة تشجيع المشاركة الشعبية والجهود الذاتية للسكان والتعاونيات فى تنفيذ مشروعات الارتقاء upgrading بالمناطق السكنية وهو احد اساليب التخطيط الجديد على المستوى المحلى والعالمى .
- \*\* وبأخذ الاعتبارات الواقعية وما بها من الجوانب الاقتصادية ذواهمية فنجد انه يجب التعامل مع المجتمعات القائمة فعلا (عشوائية او قديمة) بالحفاظ على كتلتها العمرانية باعتبارها ثروة قومية لها قيمتها الاقتصادية مع تنمية الجوانب الاجتماعية كل ذلك فى نسج متكامل متعايش مع الظروف البيئية والواقع الملموس .

---

(١) م/ محمد نصحي غريب : النمو العشوائى وسياسة الارتقاء به . مؤتمر تخطيط



وان المجتمعات التي تجرى عليها عملية الارتقاء تتطلب دراسة تركيب هذا المجتمع ووظيفته بالإضافة الى اصلاح وتعزيز المرافق القائمة وعمل دراسة ميدانية لاحوال المباني مع تحديد احتمال استمرارها او الغاء ما لا يصلح منها ووضع خطة مستهدفة وبدائلها لما ستكون عليه المنطقة بعد تنفيذ مراحل خطة الارتقاء .

ان عدم قانونية تقاسيم وتراخيص التجمعات العشوائية لا يمكن ان يكون عذرا لعدم تحسين هذه المناطق ولا يمكن ان يعيش معظم سكانها بهذه الاحوال الغير انسانية وما هو المجتمع الذي ستتجه هذه الاحياء . ولذا تنمية هذه الاحياء واعادة تخطيطها هو الحل وفي نفس الوقت ايجاد بديل لتوسعات الاسكان في مناطق سابقة التخطيط وتنفق مع امكانيات وطبيعة الدخل المحدود على وجه الخصوص .

تجديد الاحياء بانواعه المختلفة : القديم \* المتهاك . او الجديد ، العشوائي او الاحياء عالية المستوى التي يخشى ان تتسرب اليها وسائل التدهور ، ويمكن تحقيق ذلك من خلال تنفيذ برنامج تخطيطي يهدف الى تحديد كل نوع .

الاول : Slum clearance ويهدف لازالة واعادة تغيير تلك الاحياء التي تضم مباني سكنية الغالبية العظمى منها ايل للسقوط ، ويلزم هذا وضع دراسات وبرامج تخطيطية ومالية ( ادارية \* لهذه الاحياء مع اعداد برامج اخرى لاعادة توطين السكان الذين سيزال مساكنهم بجانب برامج للمشاركة الشعبية ، على ان يتم كل ذلك في اطار التخطيط العام للمدينة .

الثاني : Rehabilitation upgrading يخص تجديد احياء جديدة \* عشوائية \* لا تتطلب ازالة كاملة ، ولكنها في حاجة الى رفع مستواها العمراني من خلال التحسين ورفع الكفاية للخدمات والمرافق العامة وتهذيب بعض الشوارع بهذه الاحياء ، وتقديم المساعدات المالية والفنية للسكان بهدف اصلاح مساكنهم وكذلك الدوام على صيانتها من خلال تشجيعهم وتدريبهم على القيام بهذه المهام .

والثالث : Conservation ويهدف للحفاظ على الاحياء التاريخية  
والجديدة التي كان الغرض من انشائها ان تكون واجهة حضارية للعاصمة  
جاردن سیتی - الزمالك - الدقي - المهندسين - مصر الجديدة )  
والثابت ان هذه الاحياء قد خططت - اصلا - على اساس مستويات  
سكنية عالية وكثافات منخفضة ، ولاشك ان الحفاظ على طابع هذه الاحياء  
والحفاظ على التخطيط الاصلى لها سيحد من تدهور مستوياتها السكنية -  
الذى يتم فى الوقت الحاضر ( بناء الاحواش وتجاوز الارتفاعات مثلا )  
وهذا لن يتأتى فى الوقت الحاضر الا من خلال " الجديدة " فى تنفيذ  
الاشتراطات التخطيطية التى نشأت على اساسها هذه الاحياء ، مع  
ضرورة الالتزام بنسب معينة ، للحدائق ، السيارات ، المساحات والكتل  
البنائية .

\* \* اقامة حزام اخضر حول كل تجمع من تجمعات الاسكان العشوائى للطبقات الدنيا  
واعادة تنسيق مواقعها مع مراعاة الاستعمالات المجاورة ، حيث انه من الواضح  
ان تلك المجتمعات قامت على اراضى داخل العاصمة او على اطرافها ، وغالبا  
ما تكون غير مناسبة للاستعمالات المجاورة Spot - Zoning ، مع ضرورة  
ان تقتصر عمليات انشاء المساكن الجديدة على بعض الاجزاء التى لم تعمر بعد  
فى المناطق الصحراوية وفى اطار التخطيط العام للمدينة الام .

## الباب الثاني

تجارب التنمية والارتقاء بمصر والخارج

(١)  
١-١ مشروع تحسين وتطوير منشية ناصر

١-١-١ مفهوم مشروع التطوير العمراني :

ويعنى المشروع بالحفاظ على الكتلة العمرانية القائمة باعتبارها ذات قيمة اقتصادية يسعى لزيادة قيمتها العقارية وتنميتها اجتماعيا واقتصاديا من خلال دراسة جادة للمرافق والخدمات بالمنطقة والسكان والبيئة بصفة عامة لرفع كفاءتها ( ليس بالمعايير والمعدلات القياسية ولكن بالمعيار الحدئ ) لذا اعتمد التطوير على ترتيب المتطلبات حسب اولويتها معتمد على دراسة اهم المتطلبات من خلال السكان كاساس لمرحلة التطوير بعد رفع المنطقة ( كونتوريا واشغالا ) مساحيا واجتماعيا .

٢-١-١ موقع وحجم المشروع :

تقع منطقة منشية ناصر الى الغرب من مدينة نصر وشمال منطقة الزبالين والى الجنوب من مقابر الخخير والى الشرق من منطقة القلعة حيث يفصلها عنها طريق صلاح سالم والاتوستراد مصر الجديدة - حلوان . ( نشأت تلك المنطقة نتيجة هجرة عدد من سكان مدن القتال بعد حرب ١٩٦٧ واحتكروها بوضع اليد ) والمنطقة بمسطح ٧٥ هكتار .

٣-١-١ استعمالات الاراضى :

تداخل وتباين استعمالات الاراضى من حيث الملائمة والتنافس ونسب توزيعها واهميتها بالنسبة للسكان ( الاسكان جنبا الى جنب للورش الحرفية والمصانع والمحاجر ) .

٤-١-١ الكثافات السكانية :

٦٢٠٠٠ نسمة عدد سكان المنطقة بكثافة ٥٢٠ شخص/ فدان .

(١) محافظة القاهرة . تطوير منطقة منشية ناصر - تقرير غير منشور ١٩٨١ .

٥-١-١ بدائل النواة :

بناءً أكثر من نموذج استرشادي للسكان لتحسين المساكن نفسها سواءً  
في التصميم أو من حيث مواد البناء بمساح ٢٧٠ م<sup>٢</sup>.

٦-١-١ فئات الحبل المستهدف :

من خلال وضع برنامج زمني يتم من خلاله تغيير الهيكل البنائي  
 للمنطقة بمعدل ٥٠ منزل / سنة .  
 عدد السكان المستهدف ٧٨٣٠٩ نسمة ويستهدف الفئات ذات  
 الدخل المنخفض وهي ٢٦٠ جنيها سنويا وتمثل ٩٠% من سكان المنطقة .

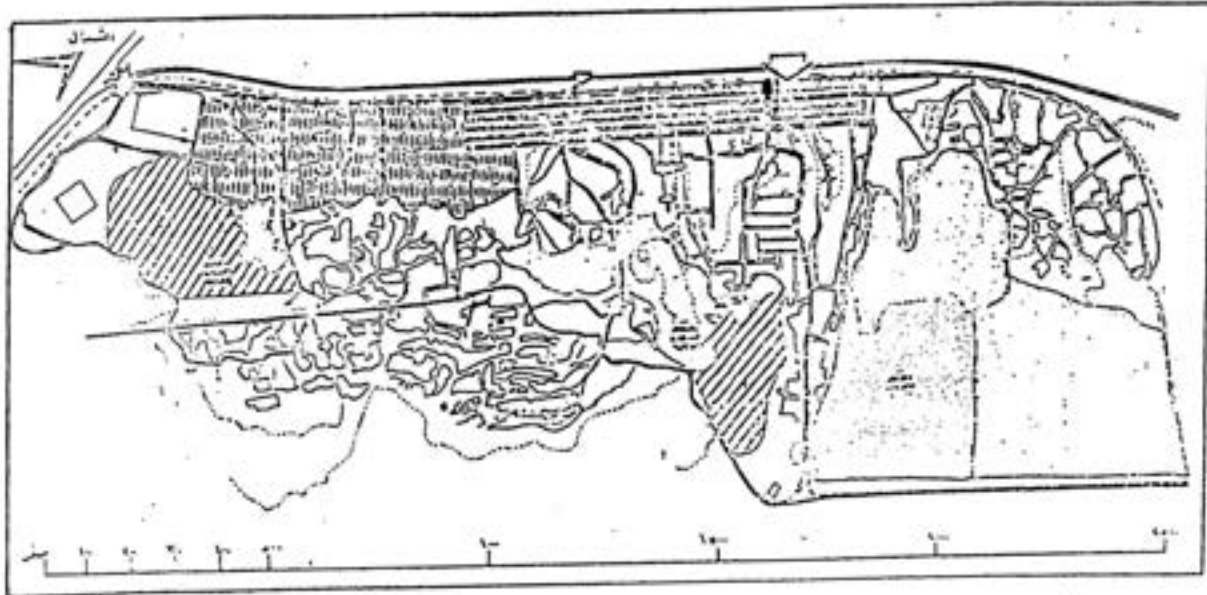
٧-١-١ مدفوعات الاسرة للاسكان :

تسديد القروض على المدى الطويل ١٥ - ٢٠ سنة .

٨-١-١ الدعم والقروض :

تتقدم الحكومة أو أي جهة أخرى بمساعدات مالية في عملية البناء  
ومساعدة للسكان في عملية التنمية .

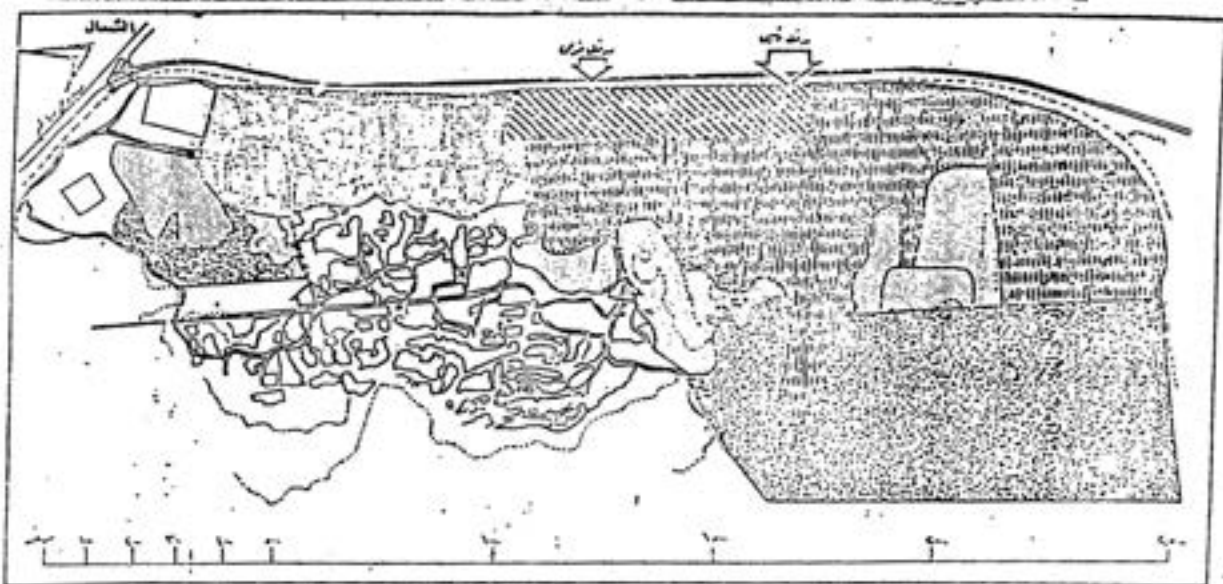
-----



- ت. ش. المداخل
- ت. ش. المداخل والمداخل المقفلة الموصلة
- مركز المداخل والمداخل
- ت. ش. المداخل والمداخل
- مخلف المداخل والمداخل
- ت. ش. المداخل والمداخل
- ساحة

التخطيط العام

شكل (١ - ٢)



- ت. ش. المداخل
- ت. ش. المداخل والمداخل المقفلة الموصلة
- مركز المداخل والمداخل
- ت. ش. المداخل والمداخل
- مخلف المداخل والمداخل
- ت. ش. المداخل والمداخل
- ساحة

التخطيط العام

شكل (٢ - ٢)



(١)  
٢ - ١ مشروع تحسين وتطوير منطقة الزباين

٢-٢-١ مفهوم مشروع التطوير العمراني :

يتم عملية التطوير وتحسين البيئة على عدة مستويات :

اولا : تحسين البيئة الداخلية : ( تنظيم محتويات المسكن ومحاولة توفير الخدمات الاساسية كدورة المياه - وتحسين البيئة كالطلاء ودهان الحوائط من خلال التصميم المعماري )

ثانيا : تحسين التخطيط : يتم من خلال اعادة توزيع استعمالات الاراضى ( اسكان - صناعة - خدمات - طرق )

٢-٢-١ موقع وحجم المشروع :

تقع المنطقة على سفح جبل المقطم الشمالى جنوب منشية ناصر ونفسى الجهة الشرقية . وتقدر المساحة الكلية للمنطقة بحوالى ١٠٠٠ فدان ( ٤٢٢ هكتار ) وتبعد ٥ ك عن مدينة القاهرة .

وهذه المنطقة واحدة من سبع مناطق للزباين بالقاهرة الكبرى .

٢-٢-١ استعمالات الاراضى :

سكنى	٥٤ %	خدمات	٤٤ %
محاجر	٦٥ %	مخازن	٤١ %
شوارع	٣١.٦ %	فضاء	٨٣ %
		اخرى	٥٦ %

٤-٢-١ الكثافة السكانية للمنطقة :

٥٨٥ شخص / فدان وهى منخفضة لان جميع مباني المنطقة دور

واحد بحوش لجمع القمامة ( زيبه + فناء داخلى ) .

( ١ ) محافظة القاهرة . تطوير منطقة الزباين . تقرير غير منشور ١٩٨١ .



٥-٢-١ بدائل النواة :

بناء نموذج استرشادي للسكان وتعديل نسب الحوش والزرابي  
والمسكن بمسطح  $\times ٢٠٧٠$  م.

٦-٢-١ فئات الحبل المستهدف :

- استغلال مواد البيئة للمحاجر .
- عمل مركزي في متطلبات الاسكان بمسطح  $١٦٠٠٠$  م  $\times ٢$  لخدمة  $٩٠ \times$   
من السكان .
- مساعدة اصحاب الصناعات وتميز فيما يلي :  
مصنع الزجاج بمسطح  $٢٣٠٠$  م  $\times ٢$  وتصنيع القمامة لتشغيل الناس  
وعودة الريح على المنطقة كلها ، مصنع السماد بمسطح  $٩٠٠٠$  م  $\times ٢$   
للاستفادة من ناتج الحظائر وتنظيف المنازل ، مخازن الورق ومخازن  
الرايش والصفيح ، مخازن الكهنة بمسطحات  $٩٠٠٠$  م  $\times ٢$  و  $٢٥٠٠٠$   
م  $\times ٢$  تقريبا .

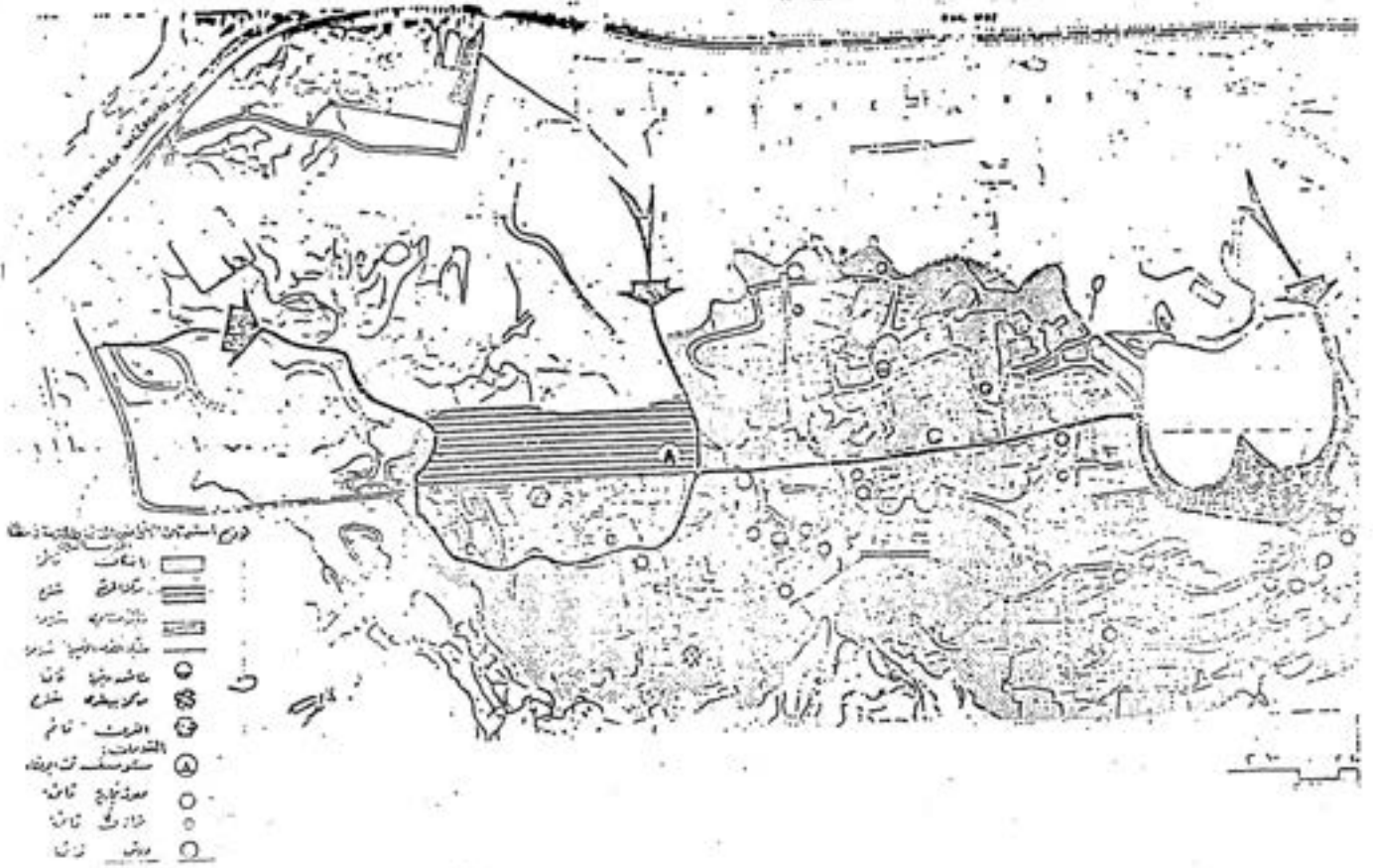
٧-٢-١ مدفوعات الاسرة للسكان :

تسديد القروض على المدى الطويل ١٥ - ٢٠ سنة .

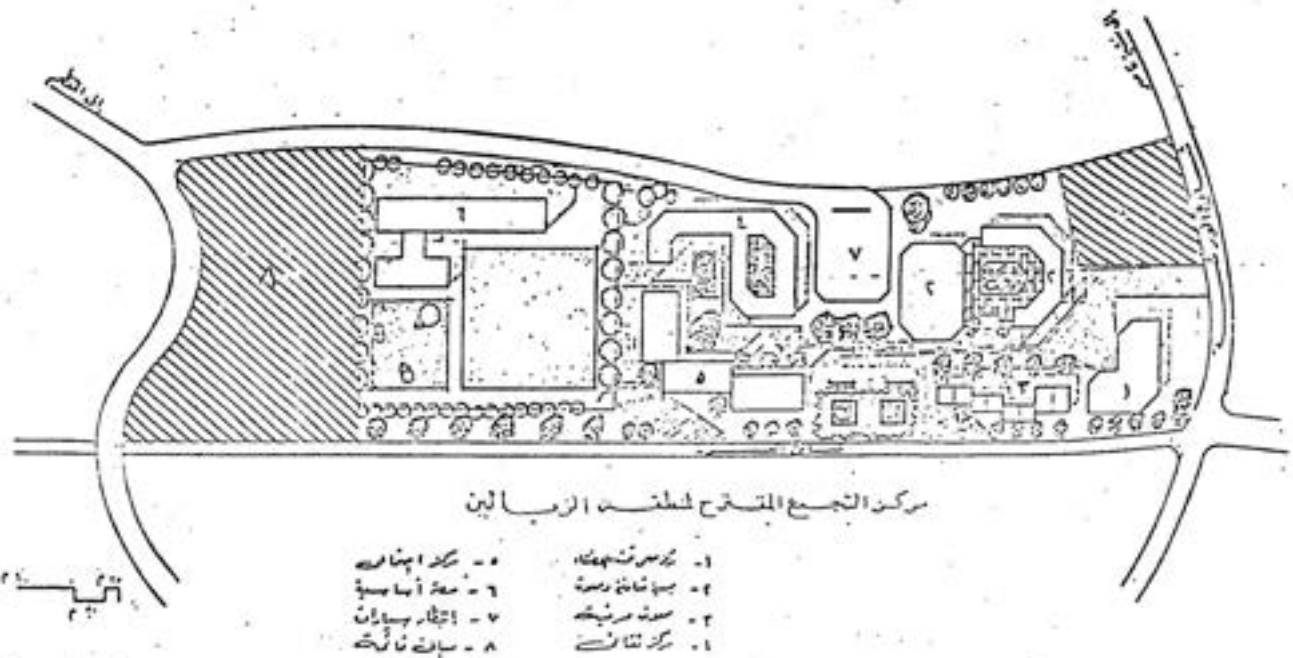
٨-٢-١ الدعم والقروض :

بخلاف القروض المقدمة من الحكومة كمساعدات مالية للسكان في عملية  
البناء يتم توفير فرص عمل مع عمل مركز للخدمات لرفع مستوى البيئة .

-----



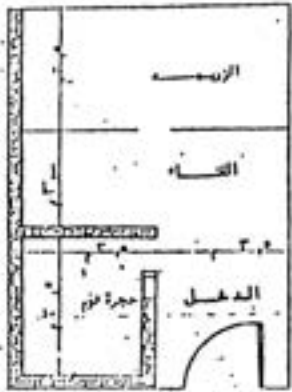
شكل ( ٤ - ٢ )



شكل ( ٥ - ٢ )

(٢-٢) جدول يوضح أهم استعمالات الأراضي الحالبية والمشترحة ونسبها في منطقة الزبالين :

٢	الزبالين		الحالبية		الاستعمالات
	النسبة المئوية	المساحة بالهكتار	النسبة المئوية	المساحة بالهكتار	
١	٥٤%	٢٢٨٨	٥٤%	٢٢٨٨	الامكنات
٢	١٦٥%	٦٨٢	—	—	الخدمات
	٨٢%	٣٥	٨٢%	٣٥	تعليمية
	١٤٢%	٦	١٢%	٥	صحية (عيادات ومستوصف تحت الإنشاء)
	٢٣٦%	١	—	—	تجارية
	٣٢%	١٤	٣٢%	١٤	ثقافية
	١١٨%	٥	—	—	دينية (كتائس وجمعية دينية)
	٧١%	٣	—	—	خدمات اجتماعية
٣	—	—	٥%	١	مركز بيئي
٤	—	—	—	—	مستشفى البهاج
	١٥%	٨٢	—	—	المناسبات
	٥%	١	—	—	مبنى تصنيع انعام والزجاج
	—	—	٦٥%	٢٧٣	مصنع السجاد
٥	—	—	—	—	الحاجير
٦	٦٥%	٢٧٣	—	—	المخازن
	٢١%	١	٢١%	١	مخازن ومكاتب السورق
	١٢%	٥	١٢%	٥	مخازن ومكاتب الرايش والصفح
	٨%	٣٥	٨%	٣٥	مخازن الكهنة والزجاج والبلاستيك
٧	٢٢١%	٢٥	٨٣%	٣٥	مناطق نشاء (سيرة) وفرانسات
٨	٦%	٢٧	٦%	٢٧	قون حريق قطارات الزباله
٩	٨٧٥%	٧٧	٨٧٥%	٧٧	الشوارع الرئيسية
	١١%	٢١	١١%	٢١	تعليمية
	١٠٠%	٢٢١	١٠٠%	٢٢١	الجميع



الخط الأخضر لكتامة مساحة ٢٠١٠  
شبابا لكتامة ١٠٠

شكل ( ٢ - ٢ )



شكل ( ٦ - ٢ )

(١)  
١ - ٣ مشروع اسكان حلوان ( هيئة المعونة الامريكية )

١-٣-١ مفهوم مشروع التطوير العمرانى :

يقوم المشروع بتوفير العناصر الاساسية والتي تشمل الارض - البنية  
الاساسية - مواد البناء - كما يقوم بتقديم التمويل لمحدودى الدخل  
الذين سيقومون بدورهم ببناء مساكنهم الخاصة .

٢-٣-١ موقع وحجم المشروع :

بالقرب من الركن الجنوبى الشرقى لمدينة حلوان على مسطح ١٠٠ هكتار  
لاسكان حوالى ١١٠٠٠٠ نسمة سنه ٢٠٠٠ ( المرحلة الاولى )  
٣٦٠٠٠ نسمة ) وهو على بعد ٣٠ كيلومتر من جنوب القاهرة . بتكاليف  
١٦٠ مليون دولار يمول مناصفة بين الحكومة المصرية والوكالة الامريكية  
للتنمية الدولية .

٣-٣-١ استعمالات الاراضى :

٥٤٪ اراضى خاصة ٤٦٪ اراضى عامه

٤-٣-١ الكثافات السكانية :

٩٣ وحدة/ هكتار بارتفاع دور واحد  
٢٧٦ وحدة/ هكتار بارتفاع ٣ ادوار

٥-٣-١ بدائل قطع الارض :

بمسطح ٢٠٥٥ ( ١١م × ٥٥م ) / ٢٠٦٦ ( ١١م × ٦٦م )  
٢٠٨٨ ( ١١م × ٨٨م ) / ٢٠١٠ ( ١١م × ١٠٠م )

( ١ ) الجهاز التنفيذى للمشروعات المشتركة - مشروع المجتمع السكنى الجديد ومناطق  
التطوير بحلوان - تقرير غير منشور .

٥-٣-١ بدائل النواء المتوفرة :

- مواقع + خدمات
- نواء خدمات ٨ر٨ م ٢
- بدائل في المراحل المختلفة من التسمية

٦-٣-١ فئات الحل المستهدف :

- عمال مصانع حلوان
- دخل يتراوح بين ٦٠ - ١١٠ جم / شهر

٧-٣-١ مدفوعات الاسرة للاسكان :

- ٢٥ % من الدخل وذلك للتمليك

٨-٣-١ الدعم والقروض :

قروض على مدى ٣٠ سنة بسعر فائدة ٨ % ( بحد اقصى ٢٠٠٠ جنييه )

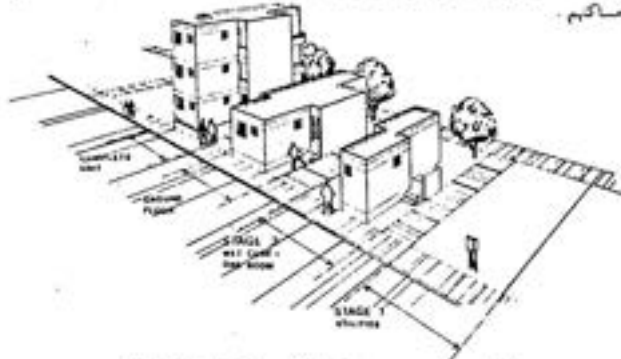
- دعم المرافق والخدمات العامة
- نظام

-----

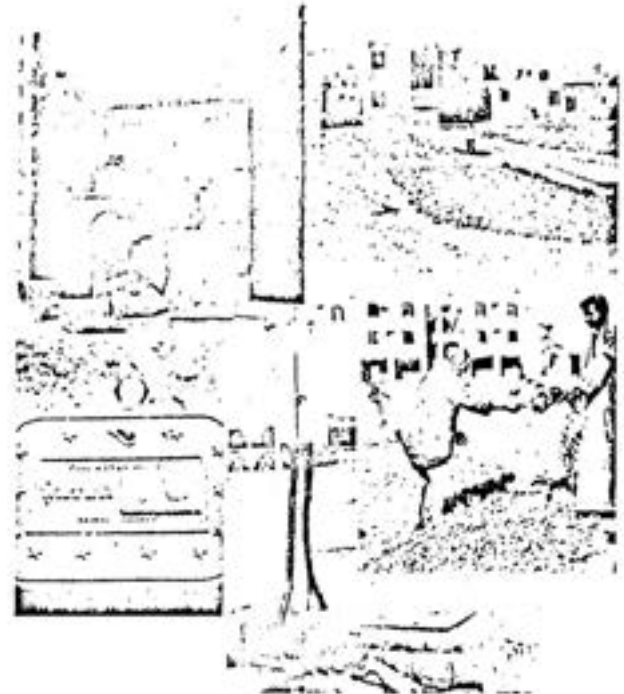
يتم المجتمع السكني الجديد المساكن لعدد من الدخل من العاملين بمصانع حلول المليون خارجها بعيداً عن مقر عملهم. ويقام على أرض صحراوية على حدود حلول ، ويشتمل التخطيط على المدارس والمساحات والكافتير والمراكز الصحية والأسواق التجارية والخدمات العامة مثل الشرطة - المطال - البريد - الأحياء القبلية.

ويشتمل المجتمع الجديد على ٧٠٠٠ قطعة موزعة على عشرة محاور تدار وتم صيانتها بحرفة المتسعين ومن خلال نظميات تعاونية اجتماعية ويكون نصيب شائع في ملكية أراضي المحاور والخدمات العامة.

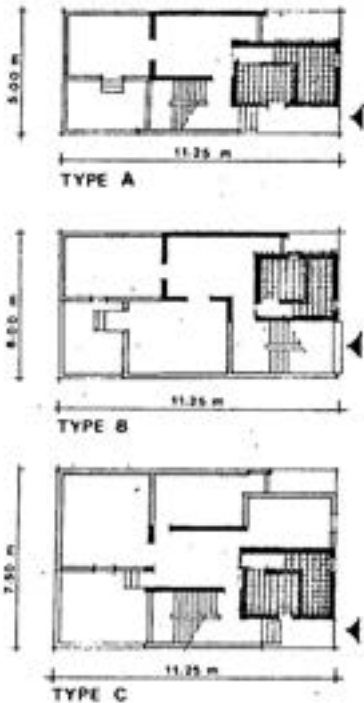
تتوزع حصة أنواع من قطع الأرض لتتراوح مساحتها بين ٥٦ م<sup>2</sup> و ٩٠٠ م<sup>2</sup> وتم تخصيص ٧.٨٠ من الوحدات للعاملين بالمصانع والآل سيعمل بالمراد بالسعر السائد في السوق للأشطة التجارية والسكان ذوي الدخل المرتفعة وذلك بمرس توفير دعم مالي للمشروع ، ويمكن للمستفيدين اختيار أحد المراحل الثلاثة الشائعة لمرحلتهم طبقاً لاحتياجاتهم السكنية ومستويات دخلهم. وستتاح لهم الفرص والمساعدة الفنية ودراسة البناء والتشييد ومعالجته في الإجراءات التعاقدية لمساعدتهم في استكمال مساكنهم.



المساكن التي سيتم توفيرها لذوي الدخل المنخفض  
Range of housing provision for the lowest income groups.  
شكل (٢-٧)



الجهة التنفيذية للمشروعات المشتركة  
وزارة الإسكان والمرافق  
١ شارع نادي الصيد - الدقي - الجيزة



أنواع قطع الأراضي المتاحة  
شكل (٢-٨)

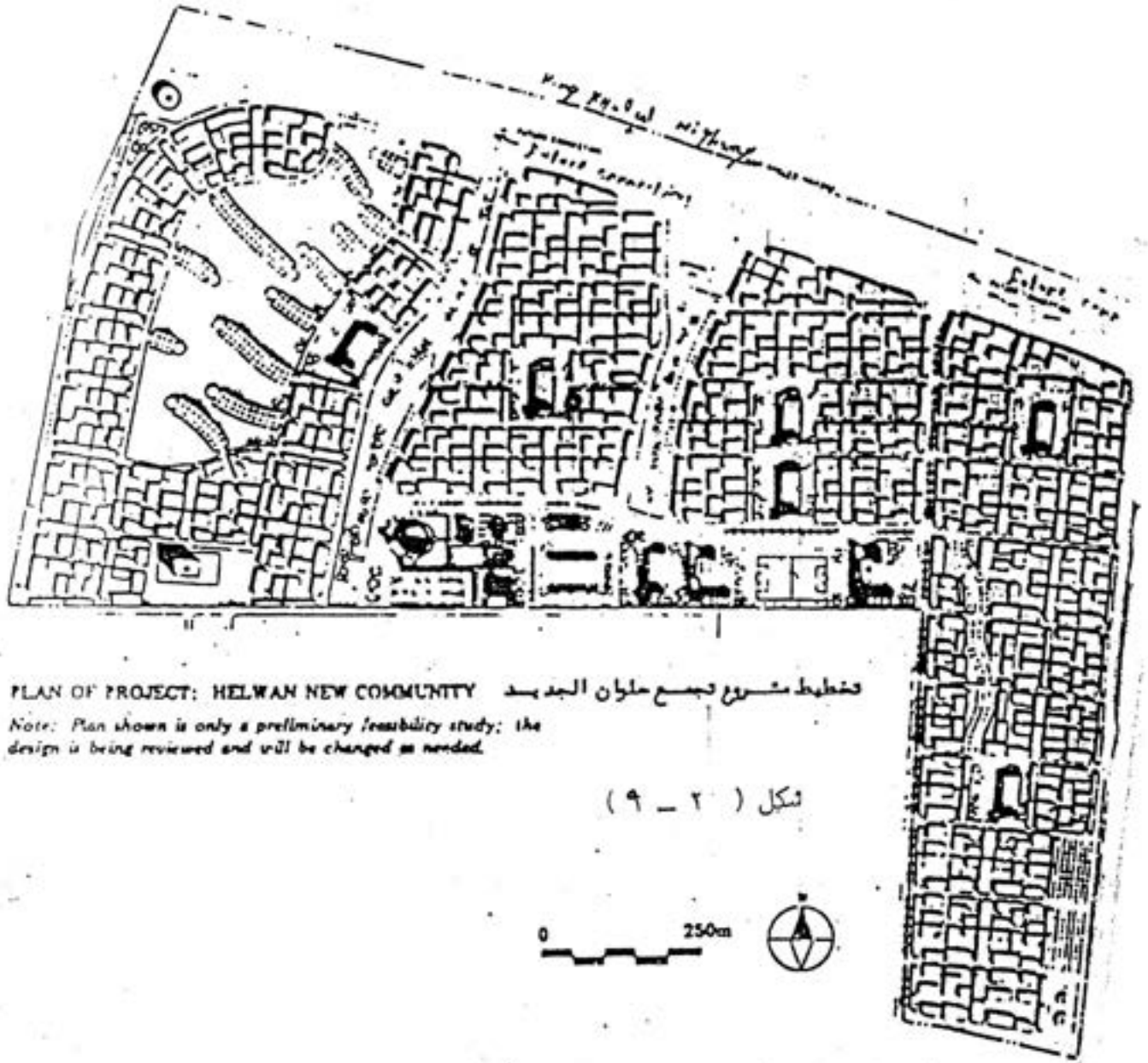


Legend

- School Sites
- Mosque & Church Sites
- Community Facility Sites
- Tramway
- Main Road
- Model Housing Estate
- Typical Neighborhood

- 1 مواقع المدارس
- 2 المواقع الكنائس
- 3 مواقع الخدمات العامة
- 4 الترام
- 5 الطريق الرئيسي
- المساكن النموذجية
- محاور سكنية

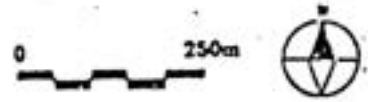




PLAN OF PROJECT: HELWAN NEW COMMUNITY    تخطيط مشروع تجمع حلوان الجديد

Note: Plan shown is only a preliminary feasibility study; the design is being reviewed and will be changed as needed.

شكل ( ٢ - ٩ )



Community Upgrading Activities

	Area A	Area B	Area C	Area D	Area E	Area F	Area G	Area H	Area I
Water	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Sanitation	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Drainage	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Sewerage Plant	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Off-site Sewerage Collector	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Canal Improvements	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Street	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Highways	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Electric Power	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Street Lighting	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Health Centers	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Basic Schools	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Youth Center	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Health Clinic	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Fire Station	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Basic Health Center	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Senior Center	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Community Center	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Solid Waste Service	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Community Development	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Small scale Housing	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Community Programs	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Vocational Training	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Community Employment	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Home Improvement Loans	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Small scale Enterprise Loan	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Recreation	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Land Purchase	*	*	*	*	*	*	*	*	*

تكون الخلية المظلمة تعني ان النشاط قد تم في هذه المنطقة

جدول (٢٠٢) توزيع الخدمات بمناطق التطوير بحلول

والجاري والطرق والكهرباء وغيرها من الخدمات  
المجتمع تحقق احتياجات السكان في كل مجتمع.

تطوير المجتمعات

نتيجة لتضايف الجهود بين السكان وجهاز المشروع الذي يوفر الموارد المالية والمادية تبدل جهود جادة حاليا في تنفيذ برامج التطوير لعدد سبع مجتمعات محدودي الدخل.

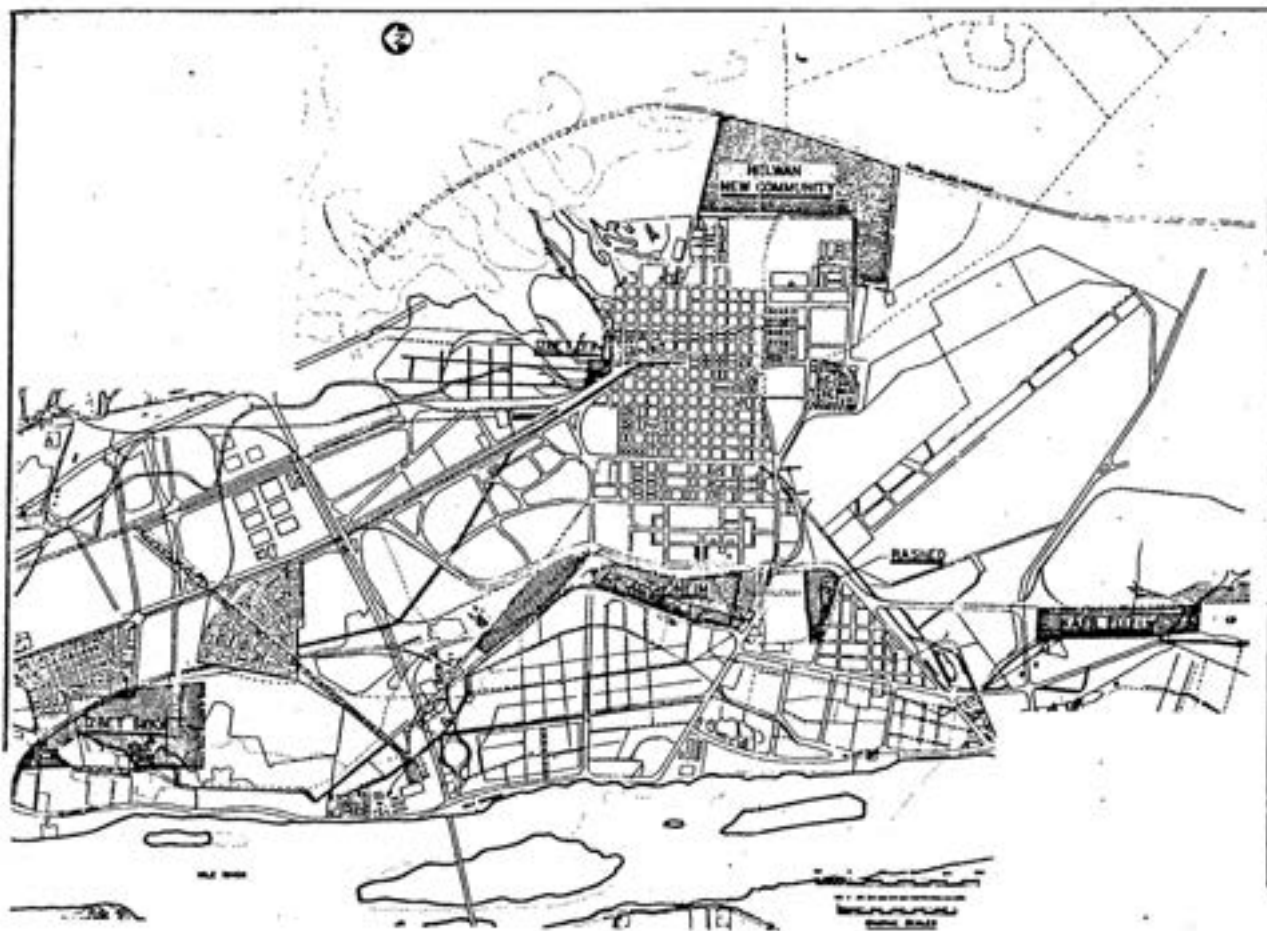
تقدم قروض لتحسين السكن تسدد خلال مدة تتراوح من ٥ إلى ٢٠ سنة بفائدة ٨٪ للمكين السكان من تحسين مساكنهم وتوسيعها وهذه القروض تعمل على الحفاظ على المساكن القائمة بجانب إضافة مساكن جديدة بتكلفة محدودة على الحكومة.

تساعد قروض المشروعات الحرفية الصغيرة أصحابها على التوسع فيها وإيجاد فرص عمل جديدة بالمجتمع.

استخدمت الأساليب الفنية في مجال تنظيم المجتمعات بهدف تشجيع أفراد المجتمع للاشتراك في الأنشطة المختلفة.

تباشر جمعيات تنمية المجتمع إدارة الخدمات والمرافق مجتمعاتهم مثل جمع القمامة - عمليات الكسح - خزانات الصرف وبعض الأنشطة الأخرى مثل رعاية الأطفال ( حضانات ) الرعاية الصحية - فصول نحو الأبنية وتعليم التفصيل.

بالعمل من خلال جمعيات تنمية المجتمع لأعداد تخطط عمراني متكامل تبين أن إنشاء المدارس وشبكات المياه



شكل (٢ - ١) موقع مشروع تجمع حلوان السكني الجديد



٤-١ مشروع الاسماعيلية الارشتمادى ( حى السلام )<sup>(١)</sup>

١-٤-١ مفهوم مشروع التطوير العمرانى من مشروعات المواقع والخدمات وقائم على نظام الاقتراض التعاونى لمساعدة السكان على بناء المساكن وتحسين المنطقة وتملك الارض ولكن بالجهود الذاتية وبدون دعم من الدولة .

٢-٤-١ موقع وحجم المشروع :

حى السلام ( الحكر سابقا ) ٢٢٦ هكتار على مخارج مدينة الاسماعيلية الشمالية ( ١٤٢ هكتار رفع مستوى + ٥٤ هكتار منطقة جديد ) بعدد سكان ١٣٤ الف نسمة

استعمالات الاراضى : اراضى خاصة ٧١ % ، اراضى عامه ٢٩ % .

٣-٤-١ الكثافات السكانية :

الدور الواحد ٥٤ وحدة / هكتاره ، ٣ ادوار ، ١٦٣ وحدة / هكتار .

٤-٤-١ بدائل قطع الارض :

- عدة بدائل من ٢٢ م الى ١٧٠ م .

- المساحة الاكثر شيوعا ١٠٨ م .

٥-٤-١ بدائل النواى المتوفرة :

- موقع - مرافق ( توصيلات المياه ، عامه وشبكات الطرق والكهرباء ) .

- نواى ٢٤ م ، دورة مياه ، مطبخ .

٦-٤-١ فئات الحل المستهدف :

الاسر التي تقع فى الحد الادنى ال ٢٥ فى التوزيع المئوى للدخل

الحضرى .

(١) المؤتمر للمعمارين المصريين ، ايسوا ، من لاماوى لهم ، ابريل ١٩٨٢ .

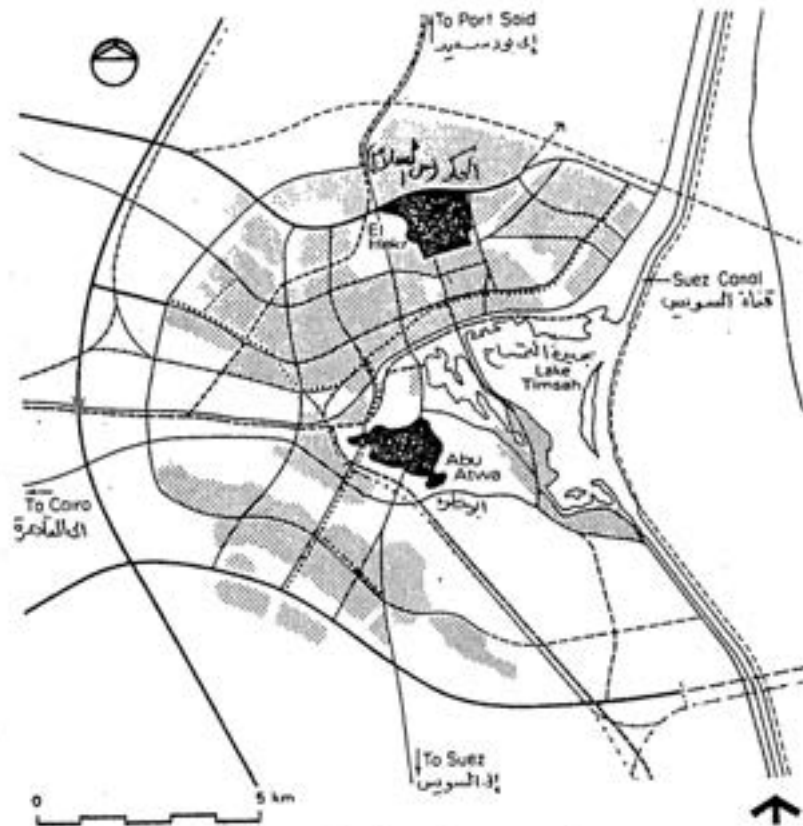
٧-٤-١ مدفوعات الاسرة للاسكان (١)

١٥-٢٥ ٪ من الدخل حسب البدائل المنتقاء لنيل حق الملكية  
( ١٠ - ٣٠ سنه ) كتشجيع للاستثمار .

٨-٤-١ الدعم والقروض :

- منح الاراض ونواة المرافق بحيث لا يكون هناك اى اعتماد على  
الدعم لاستكمال البناء .
- قروض للبناء باقساط مخفضة .

-----



شكّل ( ٢٠-٢١ ) موقع مشروع حي السلام بالإسماعيلية



Area  
 130 hectares - re-landscaping/upgrading existing area  
 90 hectares - new land sub-division (sites and services)

Scale  
 0 500m 1km North ↑

El Hekr: Hai el Salam project site, as existing (1977)

موقع حي السلام ١٩٧٧



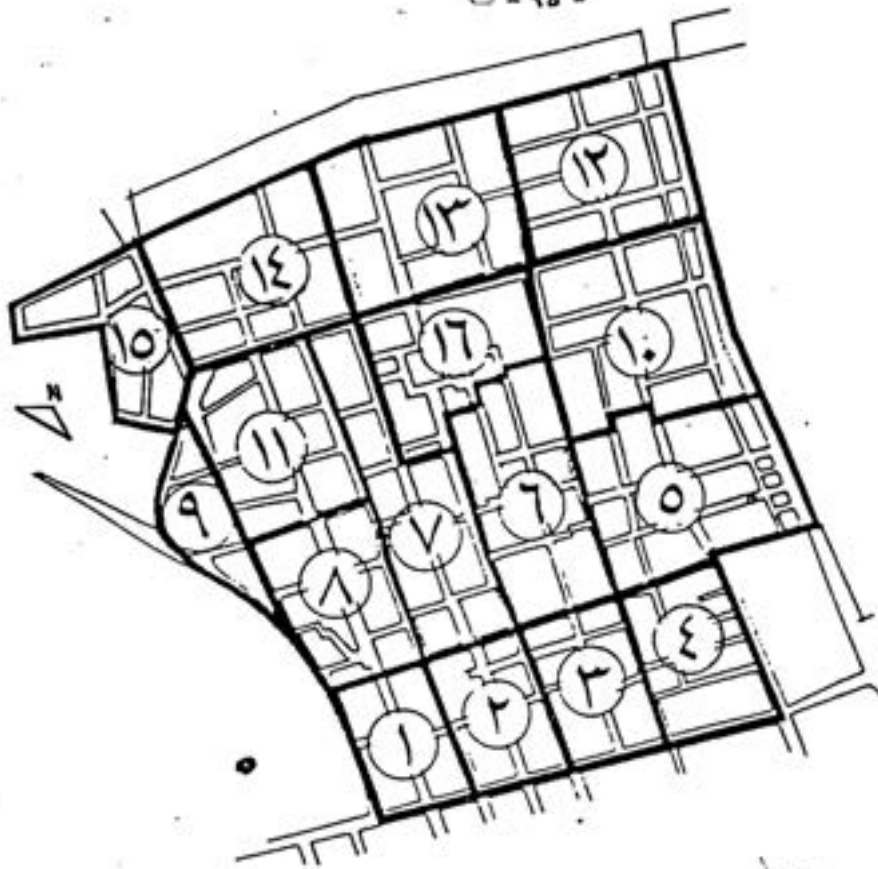
Initial development of individual family houses in the north of El Hekr  
 شمال موقع حرم السلام قبل التسمية (خارج الكردوم)



Mixed family houses and rabaas in the middle of El Hekr  
 المساكن بموقع حرم السلام قبل التسمية (داخل الكردوم)



Aimaras and high density housing in the south of El Hekr  
 ارتفاع كثافة المساكن في هجوت حرم السلام (قبل المشرع)  
 شكل (٣-١٣)



(١) تقسيم المناطق بمشروع حي السلام ( شكل ٢-١٣ )



Recent housing construction in the new development area of Hai el Salam  
تطوير إنشاء المباني مع مشروع التسليم السلام

١٩٨٥		١٩٨٢		نوع المباني
احصائى عدد الادوار	نسبة الممتوية	احصائى عدد الادوار	نسبة الممتوية	
٢٤,٢٦	٢٦٥٦	٢٢,٢٦	٧١٢	مبانى خرسانة مسلحة (مكشوفة)
٢١,٥٦	١٦٢٤	١٤,٢٤	٥٠٨	عوازل حاكمة من الطوب الاحمر وطقف خرسانى
٢٢,٤٨	١٨٢١	١٦,٢٢	٥٨٦	عوازل حاكمة من الطوب الاحمر وطقف غير خرسانى
٢١,٢٠	١٦٤٤	١٦,٢٧	١٦٥٢	مبانى طوب نى
١٠٠	٧٧٥٧	١٠٠	٢٥٤٢	احصائى

جدول (٤-٢) احصائى عدد ادوار المساكن شعبة لتدعيم برامج المساكن وطريقة الاقنانه



بعد التطوير

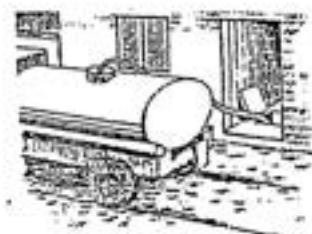
قبل التطوير



امر التطوير من الالام  
شكل (٢-١٤)



لتعدته بياه الشرب قبل المشروع



اسلوب الصرف قبل المشروع



شكل (١٥٠٢) دراسة الارتفاعات والانشطة بمشروع تنمية حي السلام بالاسماعيلية  
 مصدر: مركز بحوث الاسكان والبناء ١٩٨٦

٢ - تجارب التنمية العمرانية في دول العالم الخارجى ( البلاد النامية - المتقدمة :

تحتل الدول المتقدمة حوالى ٤٠% من سطح المعمورة وبها الاقلية من سكان العالم حوالى ٣٠% وتشغل الدول النامية ( دول العالم الثالث ) ٦٠% من سطح الكرة الارضية وتعتبر موطن لـ ٧٠% من الجنس البشرى<sup>(١)</sup> .

وبالرغم من التباين الموجود بين دول العالم من حيث الموقع والمناخ والتضاريس والموارد والثقافة والتراث ومقدار التقدم . الخ الا انه هناك العديد من الخصائص المشتركة يمكن اخذها في الاعتبار عند تنمية المناطق السكنية وما يترتب عليه من قدرة على حل مشكلة التواجد الانسانى وتحقيق رفاهيته المادية والاجتماعية .

وتظهر المشكلات المختلفة في الدول النامية عنها في الدول المتقدمة وذلك لمسا تعانیه من الدول النامية من انخفاض متوسط الدخل للفرد مع انخفاض مستوى التنمية من جبرا ارتفاع معدل النمو السكانى والهجرة الداخلية ، هذا بالإضافة الى التأخير التكنولوجى سواء في التعليم او الصحة او فى الاسكان والبنية الاساسية . الخ .

ولما كانت مصر . . . وهى احدى البلاد النامية . . . فهى تمر بمشكلات النمو السكانى والهجرة والتحضر السريع وما نتج عنها من مشكلة الاسكان . فانها يمكنها الاستفادة من كثير من التجارب والخبرات المختلفة للبلاد النامية في هذا المجال .

وقد اطلق على مناطق الاسكان العشوائى - التى تتكون في المدن او على اطرافها مسميات مختلفة منها المستوطنات الغير شرعية - المستقرات الغير شرعية - المجتمعات العشوائية - مناطق وضع يد - مناطق استيطان تلقائى هامشى او كما في مصر القطر الغير رسمى **Informal Sector** .

وقد اختلفت جهود التنمية العمرانية في بلاد العالم وفي اتجاهات شتى سواء الجهود للسيطرة على النمو السكانى وتوجيه العوارد المحلية من خامات البناء مع الموارد البشرية كطاقات وجهود ذاتية ورفع كفاءتها او سواء الاستعانة بالقروض وتدعيم مشاريع الاسكان الحكومى او استيراد معدات وتكنولوجيا لعمل مجتمعات مسيطرة على نموها .

(١) شاهدان احمد حسن . الاتجاهات المعاصرة لاسكان ذوى الدخل المنخفض .

هندسة القاهرة . ماجستير ١٩٨٤ .



١-٢ تجارب التنمية العمرانية في سنغافورة (١)

١-١-٢ مفهوم مشروع التطوير العمراني :

سنغافورة بلد في جزيرة صغيرة بدون موارد طبيعية لذا اهمية الحفاظ على الارض ومحاولة تنميتها هي شغلهم لتحقيق اهدافهم الاجتماعية والاقتصادية . ومضمون التنمية هي اعادة توزيع الارض المندمجة حتى يتسنى رفع مستوى الخدمات بها وهذه الطريقة تلزم الحكومة بتوفير ونشأ الارض وانشاء البنية الاساسية سواء عن طريق الهيئات الحكومية او الغير حكومية في مجال الاسكان او الصناعة . الخ .

٢-١-٢ مشاريع التنمية واعادة التطوير في العاصمة سنغافورة :

١ - جولدن شو The Golden Shoe Area وهي بمسطح ٢٣ هكتار جنوب المنطقة المركزية بسنغافورة وكانت مشكلتها انها غير محكومة الايجارات منذ فبراير ١٩٦٦ ومنهم اخذ موقف مبدئي مع تعويض المستاجرين والمستاجرين من الباطن من خلال اعادة تطوير التخطيط من قبل الجهات الحكومية بنشأ الارض من الجهة المسئولة عن التنمية الحضرية وتكون لها اهميتها للتنمية الخاصة ( سكن ، مكاتب ، محلات ) ونجد ان موقع البرنامج ينفذ من خلال نظام مستويات عن عامة المشتركين الى القطاع الخاص وتقوم الجهة المسئولة The Urban Redevelopment Authority (URA) من ادماج ملكيات صغار الملاك حتى توفر مكان المشروع لتنفيذ البنية الاساسية مع اعادة توظيف الحالات المتأثرة من مشروع اعادة التطوير يتم وتقييم المشروع كل خمس سنوات فقد تم ادماج ٨٤٠ قطعة ارض في ١٩٦٩ لتصبح ١٩٨٤ ٢٦٠ قطعة بمسطح ٢٧١٣٠٠٠ م<sup>٢</sup> سكني تجاري و ٢٥٠٠٠ م<sup>٢</sup> اداري . انظر شكل (٢-١) ، (٢-٢) .

٢ - كويج رود The Cuppage Road Area بمسطح ١٢ هكتار والمنطقة بهــا الوحدات السكنية والمحلات والمصانع المتهدمة والسيئة وهي ايضا متأثرة بالطريق

(١)

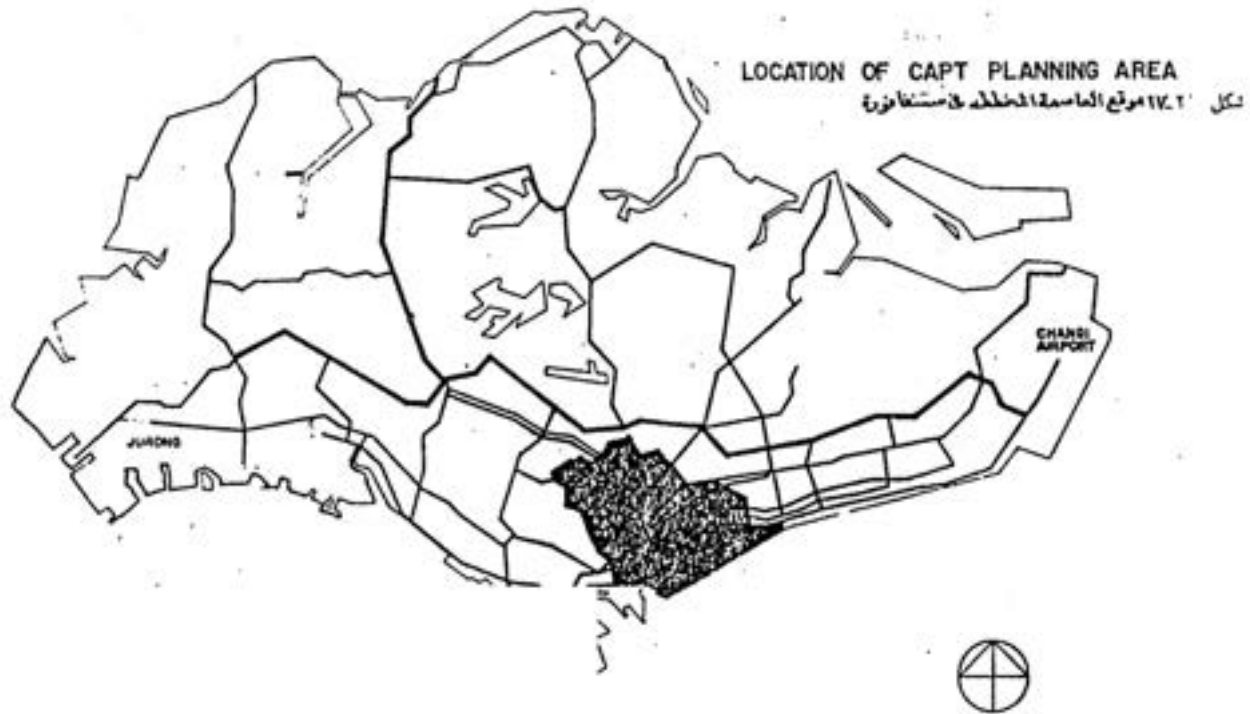
Teck Min Tan, Land Amalgamation and Readjustment in Singapore  
(Ministry of Construction, International Seminar on Kukaku-Seiri Tokyo,  
Tskuba, Nagoya, 1985) Reference 21.

السريع للمنطقة المركزية . وجعلت مسطح الاراضى ذات الوضع الرسمى ٢م٤٤ر٠٠٠  
ولذلك خططت المنطقة بعناية وبما يتلاءم والبيئة ولذا التنمية كانت افقية  
وكان برنامج بيع المواقع من سنة ١٩٧٩ الى ١٩٨٠ اتاح تنمية ٢م٦٨ر٠٠٠  
مجال تجارية ، ٢م٢٤ر٠٠٠ مكاتب ادارية بخلاف ٤٠٠ غرفة فندقية  
١٩٤٠ قطعة موقف سيارات مع ١٣٠ وحدة سكنية وان عدد الاراضى  
التي اندمجت ٢٩٦ قطعة ارض عام ١٩٧٥ اصبحت ٦٤ قطعة عام ١٩٨٤ .  
( انظر شكل ( ٢١-٢ ) ، ( ٢٢-٢ ) .

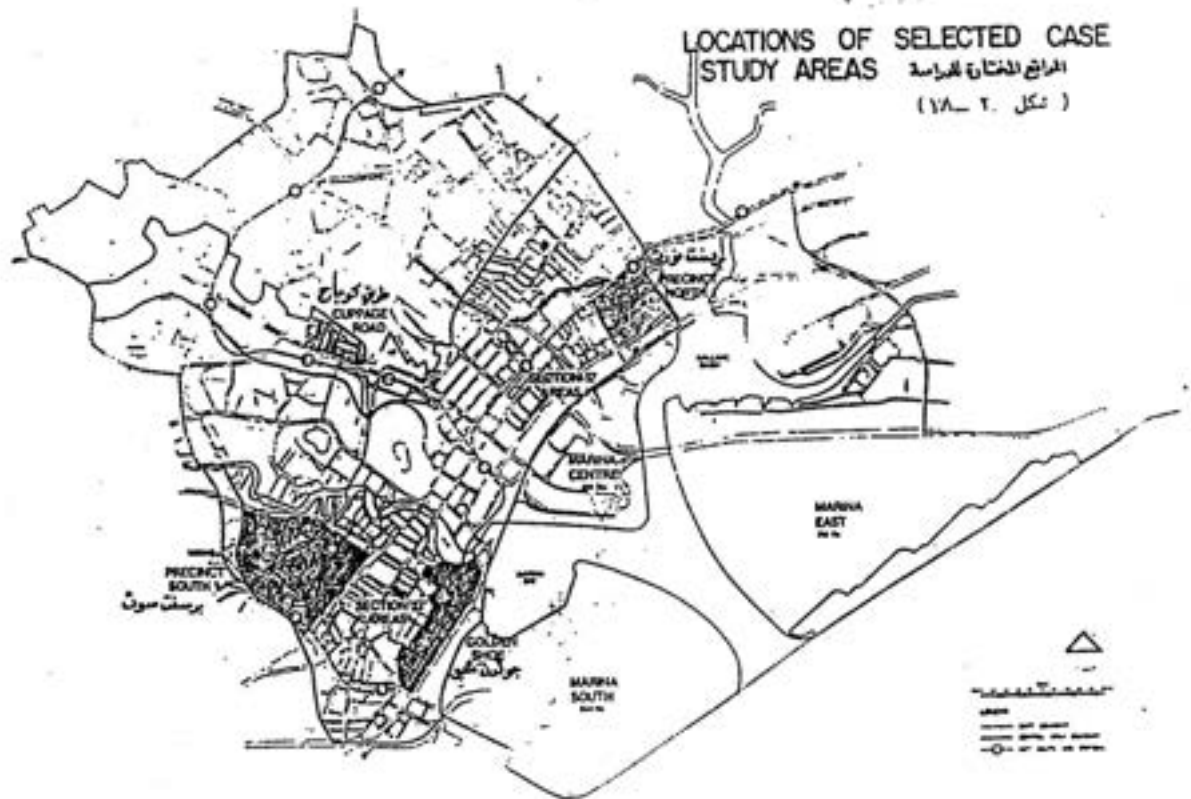
٣ - بريسنكت نورث The Precinct North بمسطح ٣٢ هكتار شمال العاصمة  
وتعتمد طريقة التنمية على الاستثمار من ادماج الاراضى من خلال تحويل جزء  
من الملكية الخاصة الى الملكية العامة . وكان منطقة بريسنكت نورث تتكون من  
١٥ سارع بينها العباني السكنية التجارية من دورين ومتهدمه وحالتها سيئة  
وكان يقطن بها ١٩٠٠٠ نسمة منهم ٤٠٠٠ مالك عام ١٩٦٠ بكثافة ٥٣٠ نسمة/  
هكتار يقطنوا وحدات صغيرة بمسطح ٢ - ٦ متر مربع للأسرة وبعضها بحمامات  
مشتركة ولذا كانت مظاهر الفقر بها .

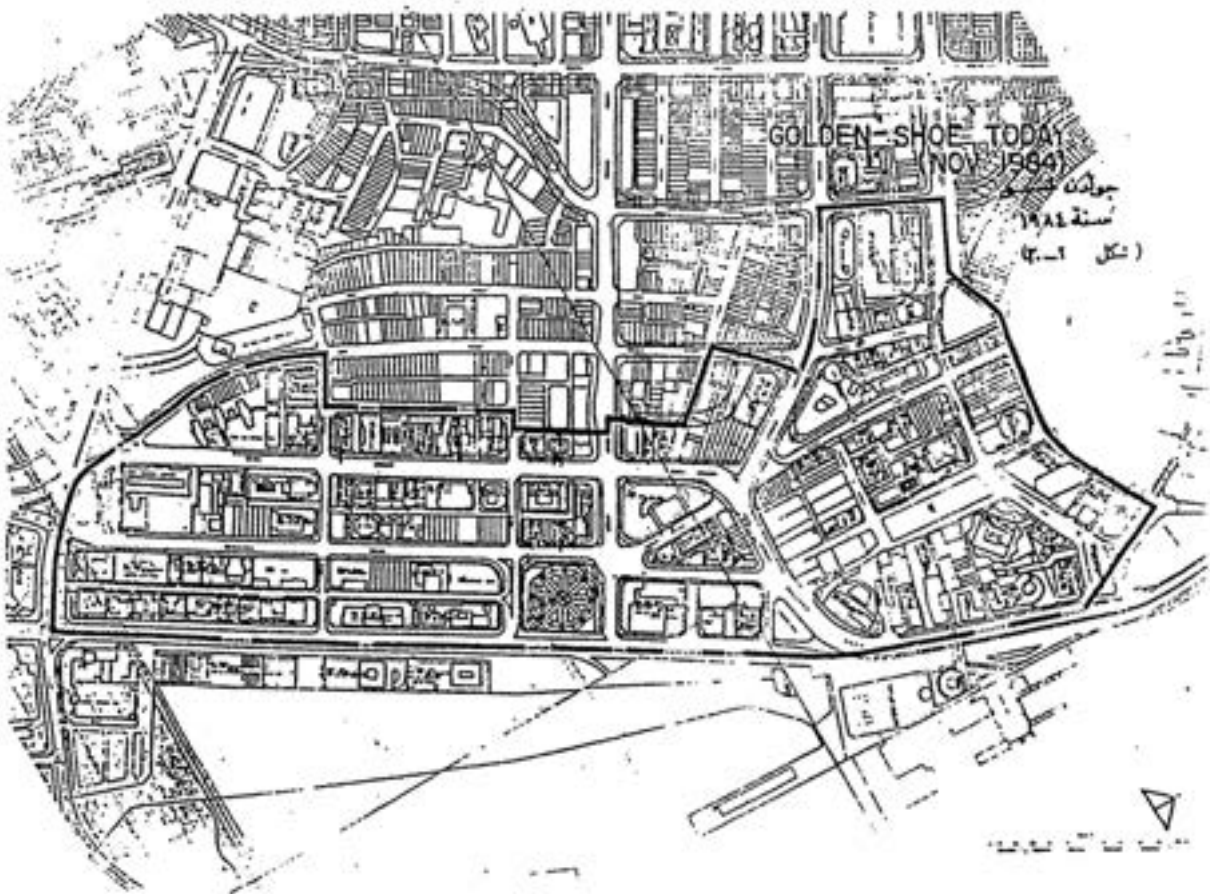
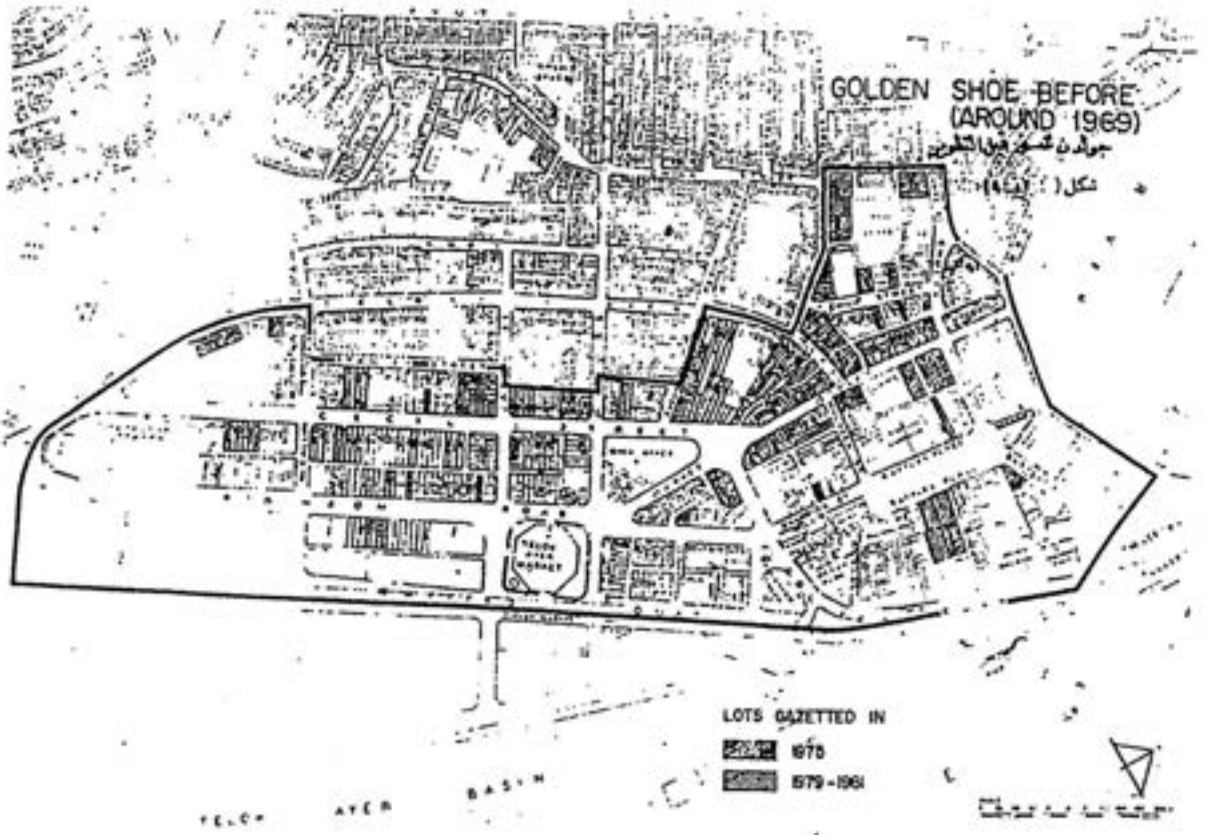
وبعد اعادة التطوير تم تخفيض عدد السكان الى ١٦٠٠٠ نسمة بعمل ٣٠٠  
وحدة اسكان عام ( اقتصادى ) . ولقد ابتدأت التنمية ١٩٦٤ حتى حوالى ١٩٨٢  
استخدم فيها الاسكان العام بنسبة ٣٥% ، الطرق بنسبة ٤٠% ، ٢٥% لموازنة  
خطة التنمية من بيع المواقع من القطاع الخاص . ( انظر شكل ( ٢٣-٢ ) ، ( ٢٤-٢ ) .

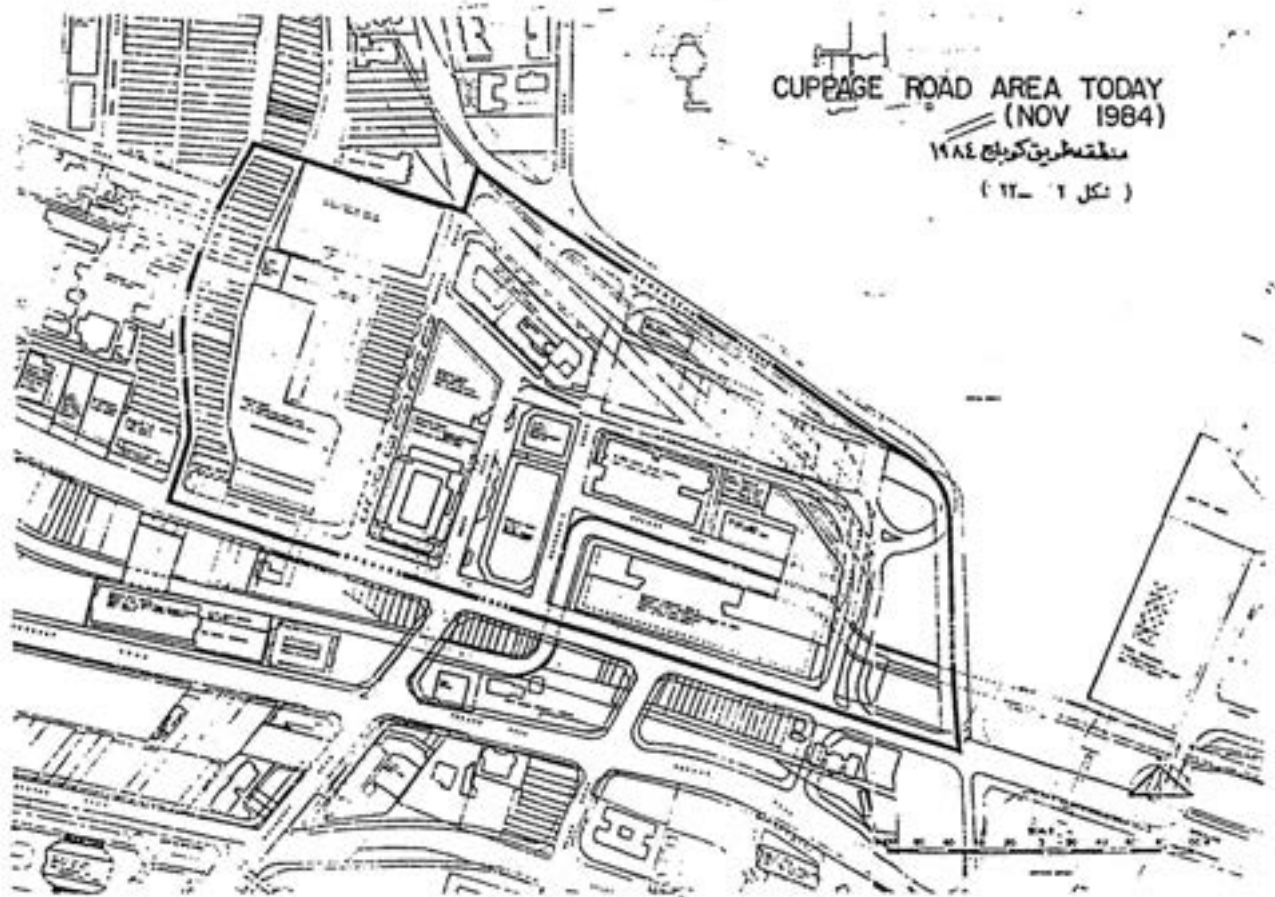
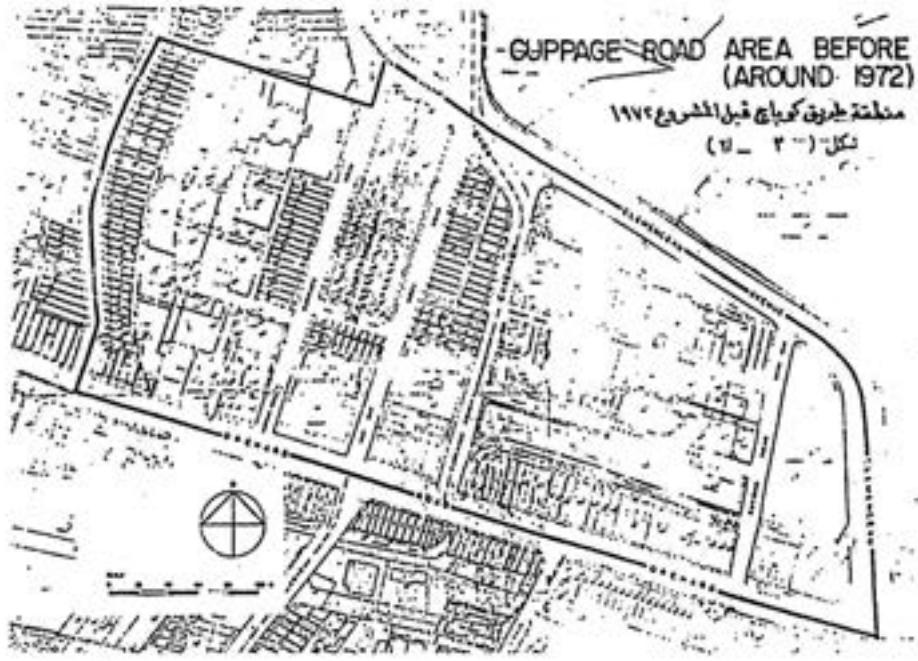
٤ - بريسنكت سوث The Precinct South بمسطح ٧١ هكتار جنوب  
العاصمة . وقبل التنمية كان بها سجن كبير وصفوف من المساكن المتهدمة  
وبعض منشآت الايواء وكان بها ١٤٣٢ منزل مشغولة بـ ٢٠٠٠٠ نسمة  
ولقد ابتدأت المشروع عام ١٩٦٧ فى عام ١٩٧٠ ولقد زاد عدد السكان  
الى ٢٥٠٠٠ نسمة سنة ١٩٨٠ مع اقامة ٥٠٠٠ وحدة اسكان عام  
بنسبة ٢٠% من الاراضى الخاصة فى مشروع اعادة التطوير من خلال  
برنامج الموقع الذى نتج عنه ٢م٧٦٠٠٠ محلات ٢م٤٦٠٠٠ ادارى مع  
١٣٠٠ غرفة فندقية مع ٨٥٠ وحدة اسكان خاص . ( انظر شكل ( ٢٥-٢ ) ، ( ٢٦-٢ ) .

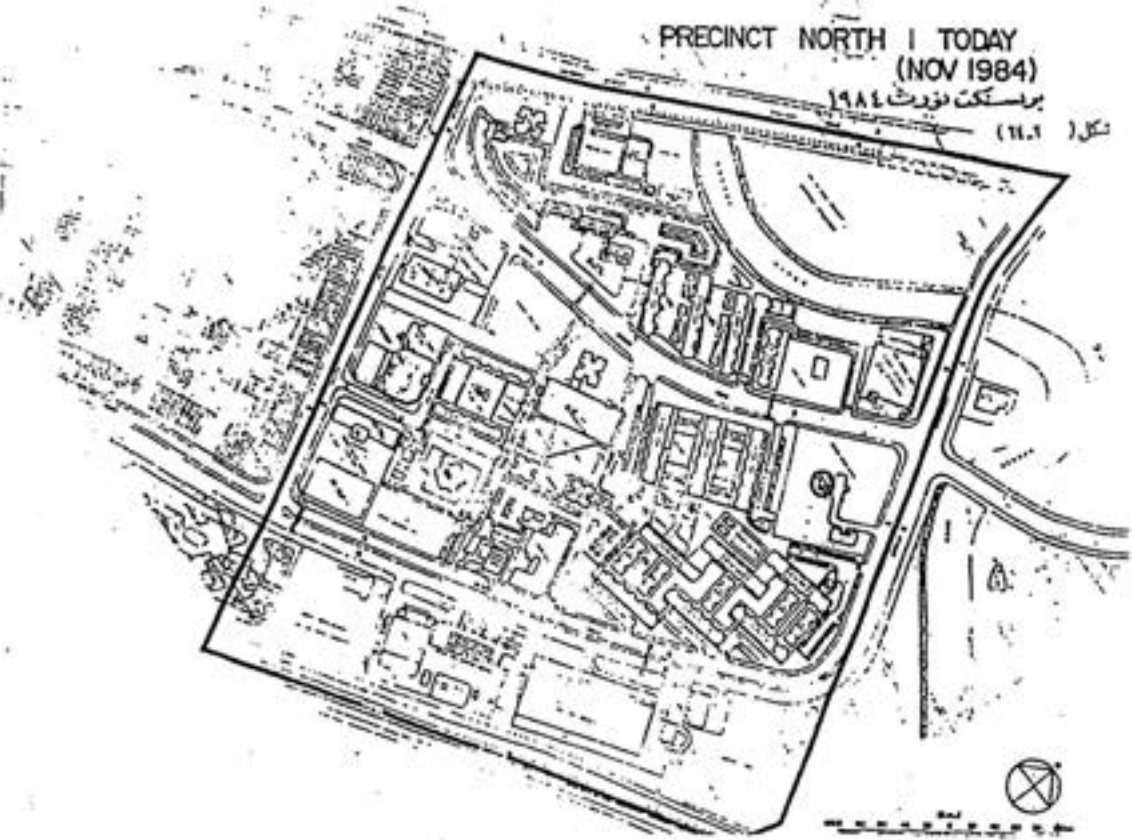
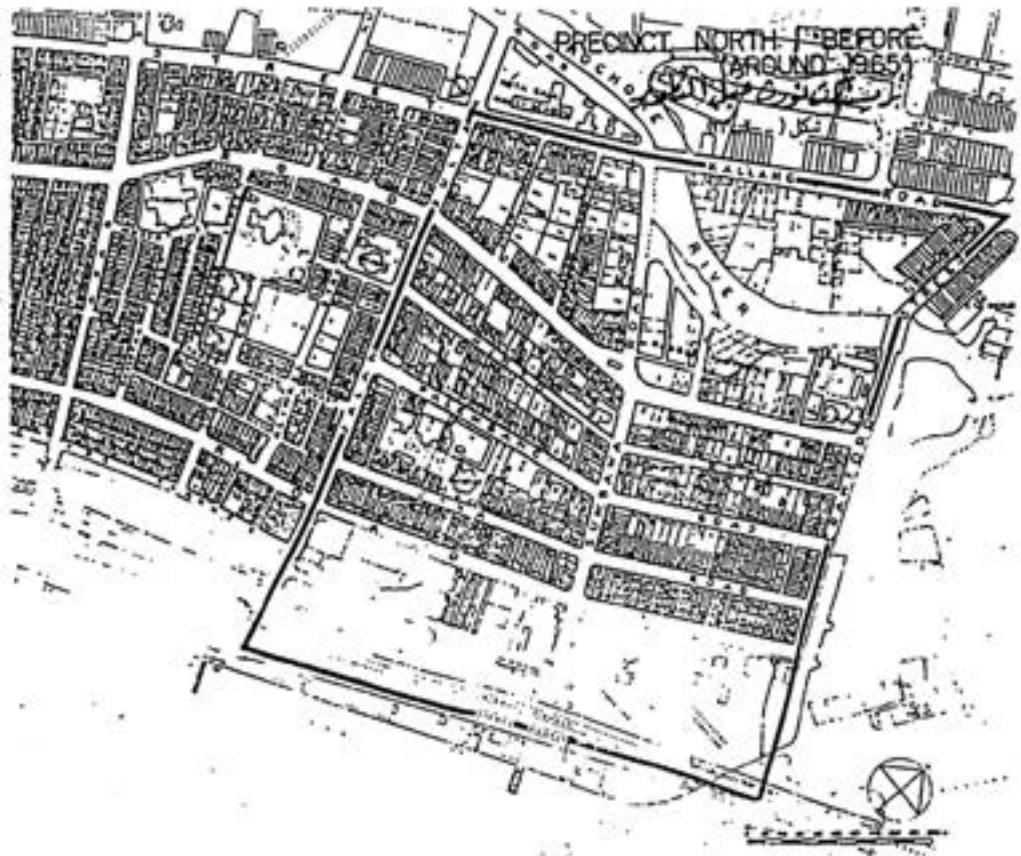


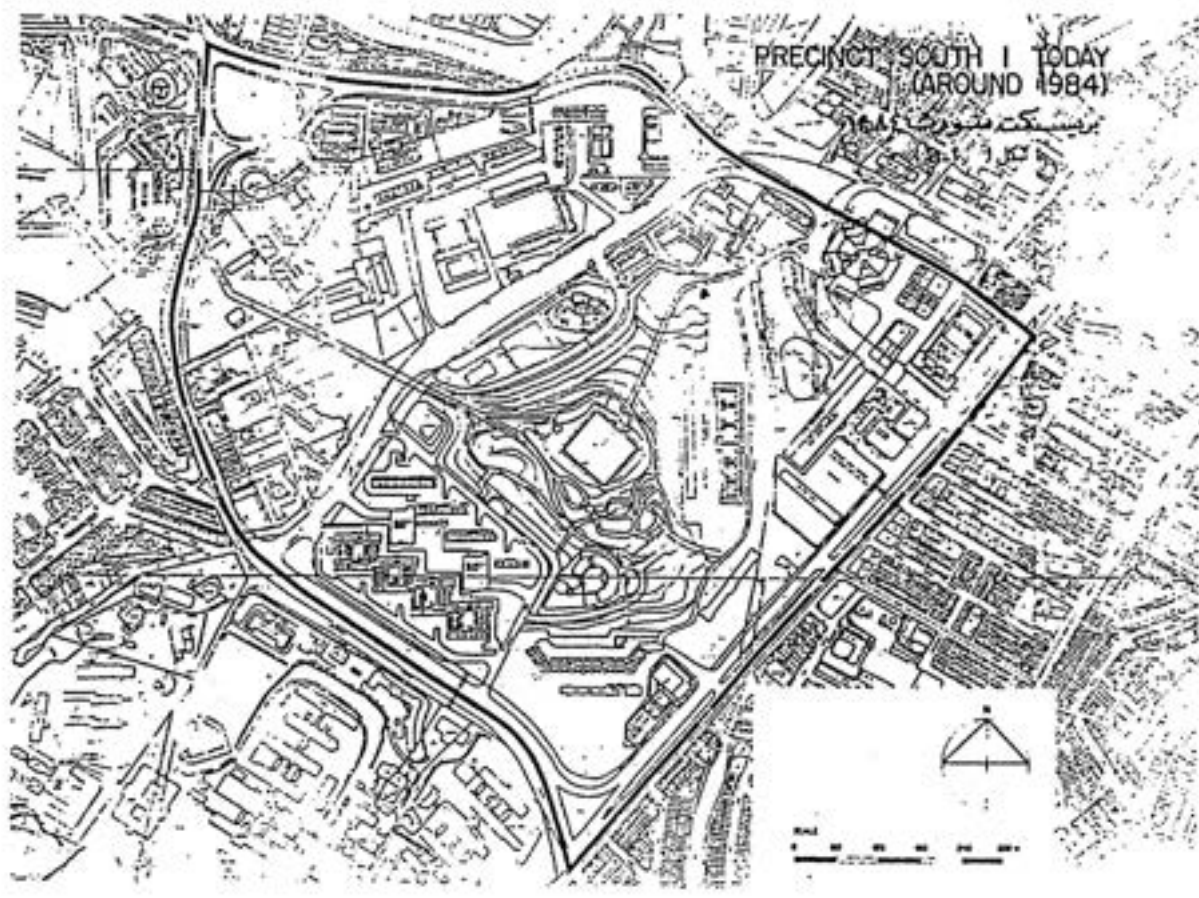
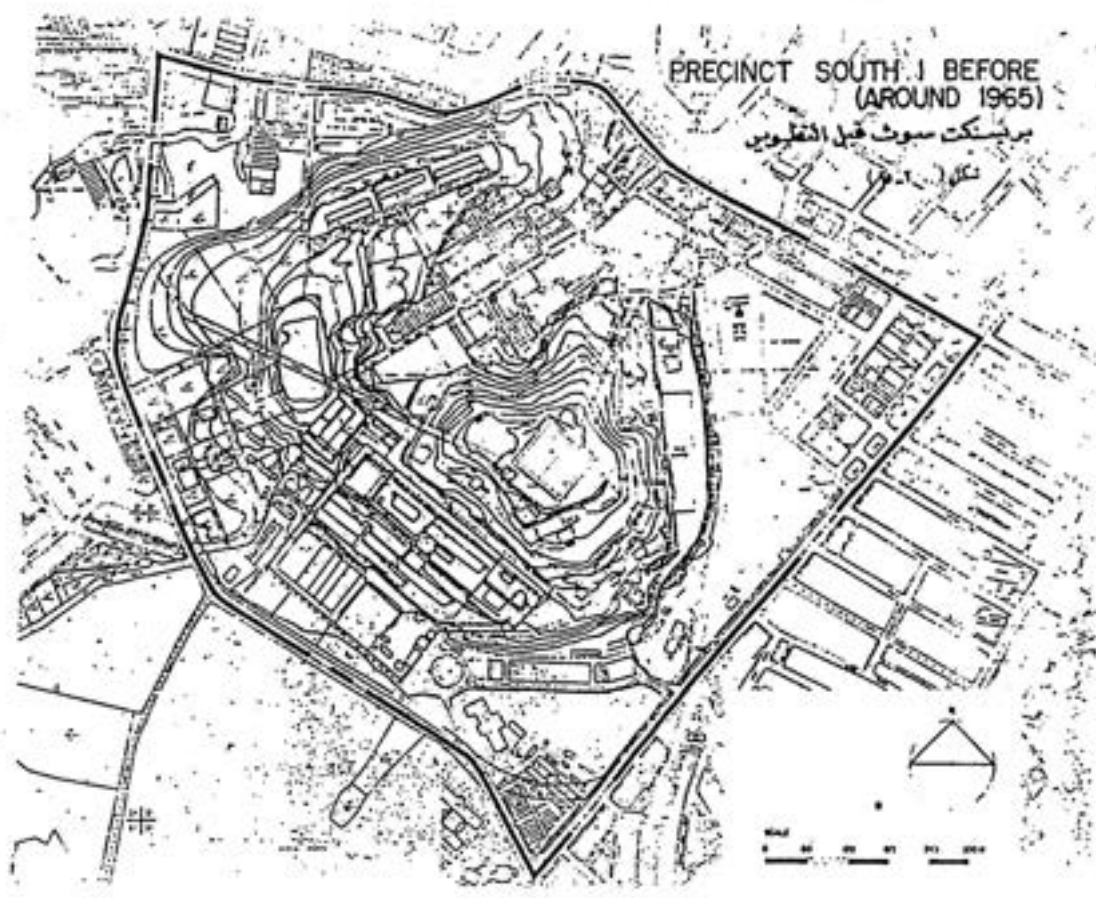
CENTRAL AREA PLANNING TEAM (CAPT) AREA  
 المنطقة المركزية











٢-٢ تجارب التنمية في تايلاند :

١-٢-٢ مفهوم مشروع التطوير والتنمية العمرانية :<sup>(١)</sup>

تقع تايلاند جنوب قارة آسيا وتعدادها سنة ١٩٨٥ - حوالي ٥٠ مليون نسمة وتتبع خطة للتنمية القومية تستهدف الايزيد معدل النوع عن ١٨ \* ولكن معدل النمو ١٩٨٥ يصل الى ١٨ \* ، يعيشون معظمهم بمناطق الحضر وما وجهه هدف خطه التنمية لزيادة مناطق الحضر والتحكم في استعمالات الاراضى فنجد ان الحصول على الارض صعب جدا ، لذا تؤخذ اراضى الاستخدام العام بقوة القانون والارض السكنية باساليب ملتوية ( بالرنسوة ) ، وهذا يضعب جهود الاسكان الحكومى. وايضا قد اتبعت استراتيجية تهدف لتنمية المناطق الريفية والحضرية مثل :

أ - مشروع تنمية الساحل الشرقى (ESDP) The Eastern Seaboard Development Project.

لتنمية المناطق الصناعية وتعميق الميناء البحرى وكذلك منطقتين ليم تشابانج

Leam chabang ومابتابوت Mao ta pud انظر شكل (٢-٢٨) ، (٢-٢٦) .

ويتم المشروع على نطاق واسع ويحتاج الى ٢٠ سنة لتنفيذه متضمنا التنمية الصناعية ووضع البنية الاساسية ويكون من خلال القطاع العام والقطاع الخاص وهذا المشروع يخدم حوالي ٣٠٠ الف نسمة حتى عام ٢٠٠٠ ، يقع على مساحة قدرها ١٤٠٠ هكتار وذلك كموانى للاستيراد التى على غراره سيتم عمل مشاريع مماثلة بالمسطحات الساحلية وبالضرورة يتم التحكم فى المشاركة بالاراضى المتوقع حتى لا يضيع جهود الحكومة فى التنمية ولذلك مشاكل التنمية السكنية تحتاج تركيز على حل مشكلة واضع اليد وتحضير الاسكان ، فى بحر عشر سنوات من ١٩٧٣ الى ١٩٨٣ انجزت (NAH) The National Housing Authority اكثر من ٦٣ ٠٠٠ وحدة سكنية جديدة فى مخزون الاسكان الحضرى وتم تنمية ٣١ ٠٠٠ وحدة موجودة من خلال برنامج تحضير الاسكان المتهاك الذى وصلت عدد المباني المحسنة به عام ١٩٨٢ ٤١٨ بيت خرب وبين عامى ٨٣ - ١٩٨٥ خططت لبناء ٢٦٠٠٠ وحدة سكنية مع ان الاحتياج كان ٥٠ ٠٠٠ وحدة .

(١) Free Buranasiri, Thiland Urban Development , National Housing Authority Reference 21.



ب - مشاريع تنمية الاقليم الغربى : Development of Western Provinces

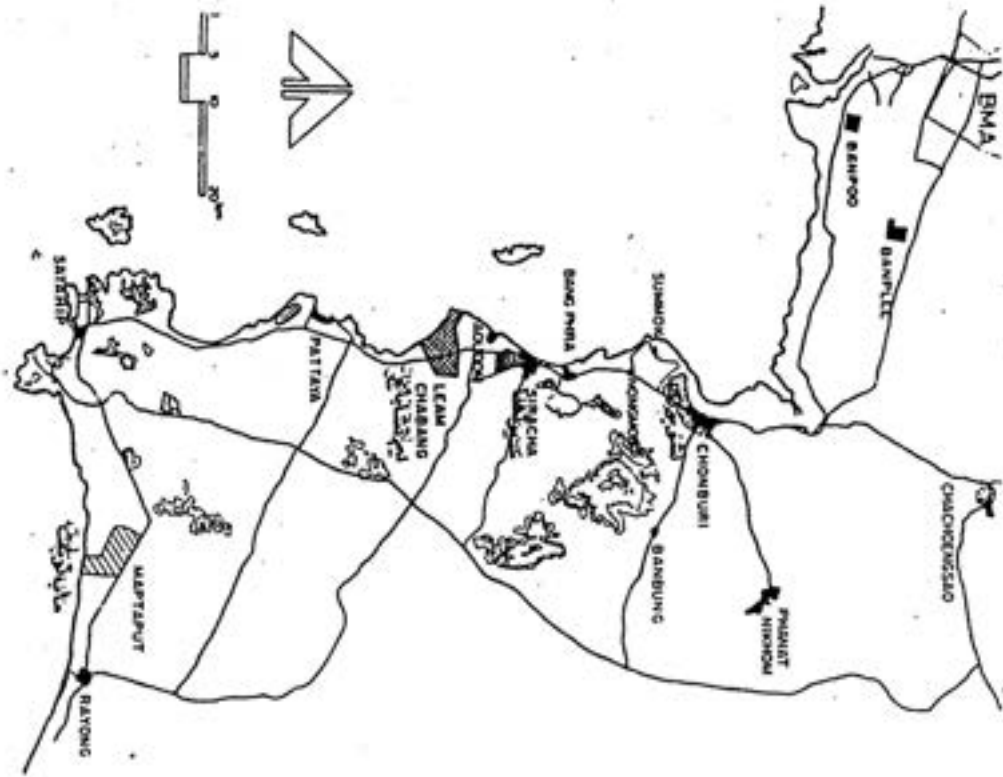
منها المدن الجديدة كمدينة بانج بلى Pang Plee ومشاريع المواقع والخدمات لارد كاربنج Lard Carbing وتنانج ماى Chiengmai واخيرا مشروع لارد باخو Lard Bau Khaq وهو مشروع المشاركة فى الارض . انظر ( ٢-٣١ ) ، ( ٢-٣٢ ) ، ويتم تنفيذ مشروع التنمية على مرحلتين : الاولى وهى مستمرة فترة المشروع وهى تشكيل الهيئة التى توزع مسئوليات حل مشاكل التنمية الحضرية المستجدة على عدد من اللجان الحكومية وبرايسها مسئول حكومى يضمن استمرار المساندات الرسمية للتنمية والتطوير . وتأتى المرحلة الثانية وهى وضع محددات النظام طبقا للانشطة التى تشمل كل تعاون مع الجهات المعنية لتكون المسئوليات محددة واكثر فاعلية .

فمثلا فى مشروع مايتابوت للتنمية ( ٥٧٥ هكتار ) تم توزيع نسب استعمالات الاراضى كالاتى :

٤٣ %	-----كنى	٧ %	خدمات تعليمية
٩ %	مركز المنطقه	١٦ %	خدمات ترفيهية
١ %	المركز التجارى للمجاورة	٢١ %	طرق
١ %	مبانى مرافق		

اما بالنسبة لتنمية المناطق العشوائية ( الاحياء الفقيرة ) تم تطويرها بمشاريع المشاركة فنجد ان عادات العائلات فى تايلاند يملكون الارض التى عليها وحداتهم السكنية فنجد ان فى المناطق الريفية ٩٧ % عن الملاك يشغلون ارضهم ، اما فى الحضر فنجد ان ٤٧ % منهم فقط منتشرون فى مناطق حضره ، كذلك فى العاصمة المركزية نجد ان النسبة ٤٥ % .

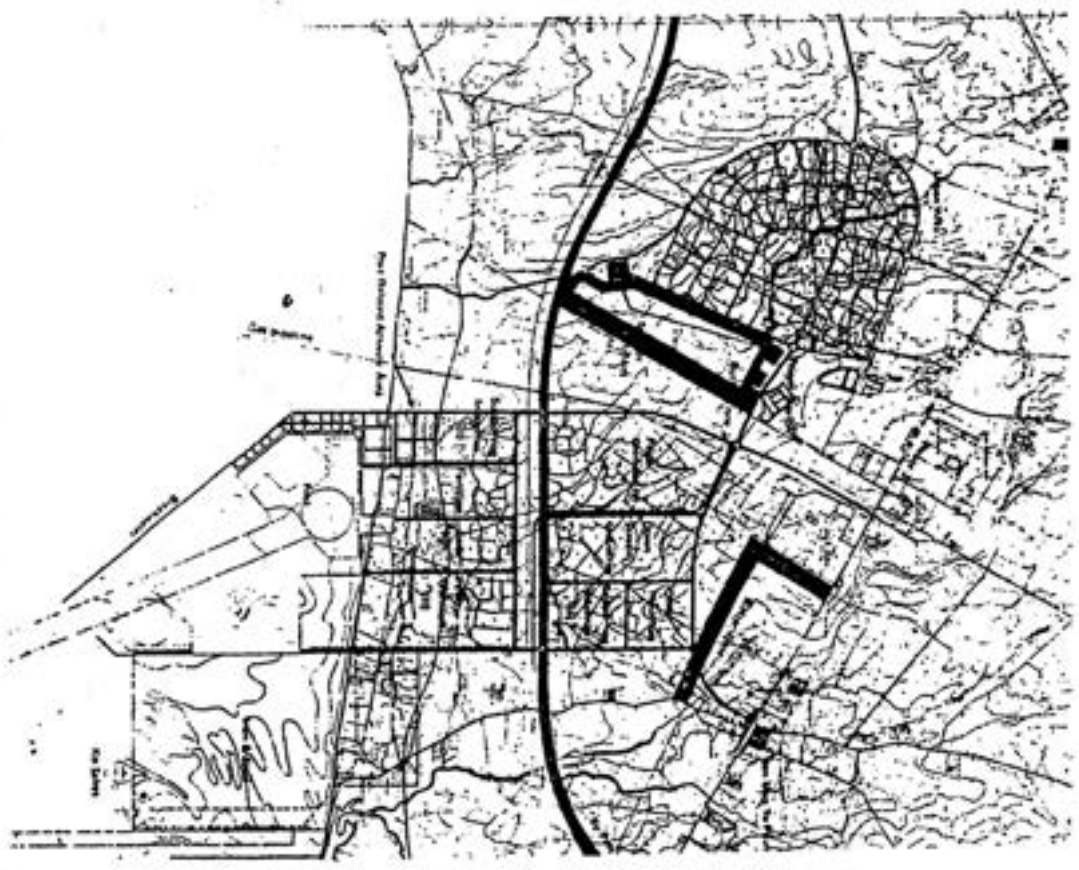
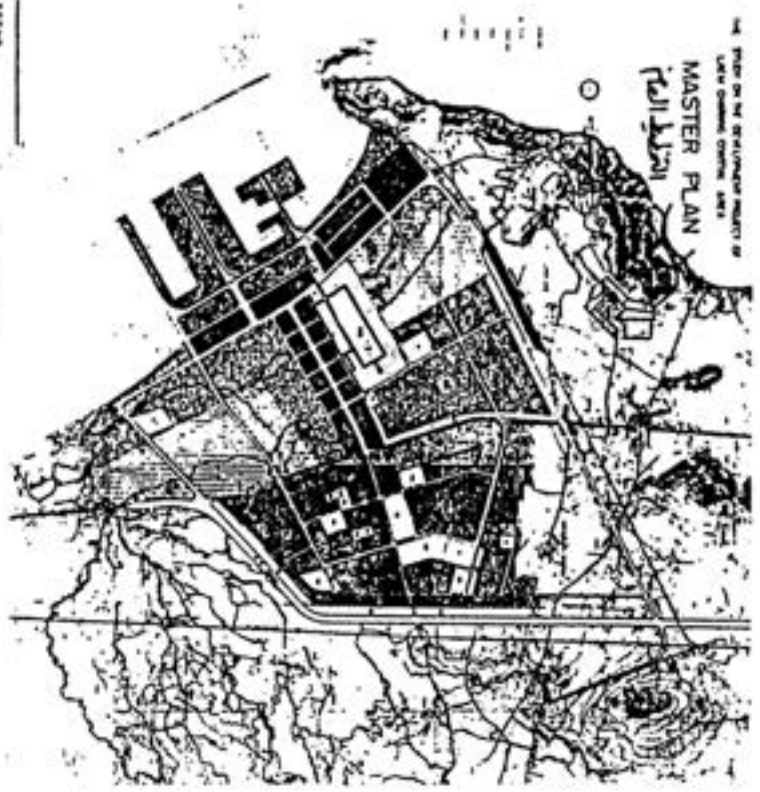
ومن خلال المسح الاجتماعى ل ١٠٨ حى فقير من قبل هيئة الاسكان القومية عام ١٩٧٥ وكانت هذه الحالات تندر بمشكلة فقد كان ٣٨ % فقط ملاك يشغلون ارضهم بالمقارنة مسع ما ذكر فكان من غير المعتاد ان يكون هناك بيوت الاحياء الفقيرة على ارض خاصه لذا تعاونت الايجارات بشدة من منطقة لآخري . ولذلك تتضمن خطة التنمية بدات بهذه المناطق من عام ١٩٧٧ لعمل استثمارات ومحاولة توفير عامل الامان بتلك المناطق وخاصة للملاك وعمل وثائق تثبت التاجير وقيمته وكان ذلك لصالح التطوير الاسكانى لتمكين القطنين بالاشتراك فى التحسين بمجرد شعورهم بالامان .



LEGEND  
 ■ Existing Urban Area  
 ▨ Urban development Proposed by ESS  
 ▩ LAEM CHABANG Development  
 Eastern Seaboard  
 مناطق التطوير بالشاطئ الشرقية (1:100,000)

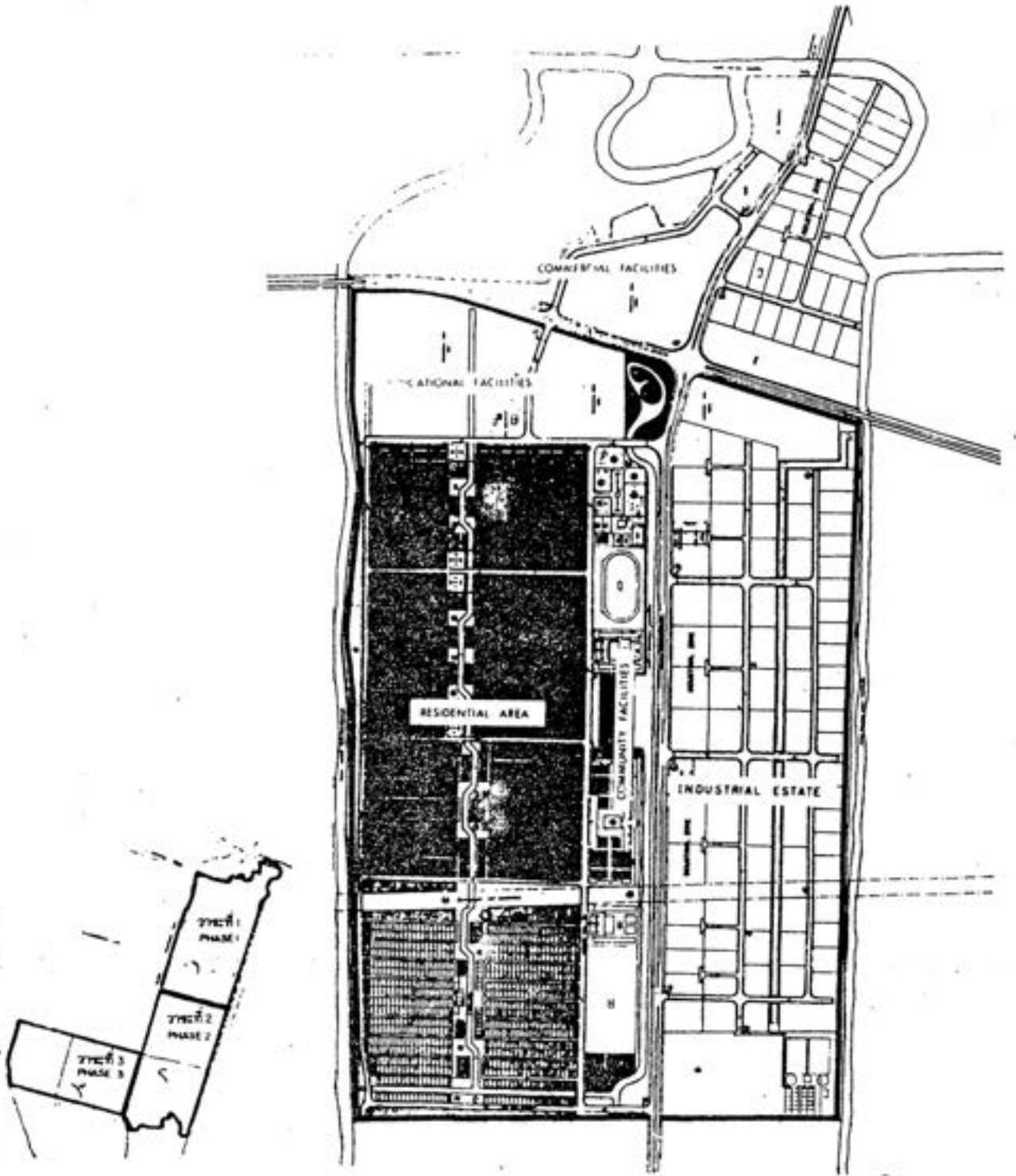


Thailand  
 (1:1,000,000)



تطور مدينة لاه شامخ ( تايلاند ) المقاطع الشرق ( شكل ٢ - ٣٠ )

تطور مدينة ماب تايوي ( تايلاند ) المقاطع الشرق ( شكل ٢ - ٣١ )



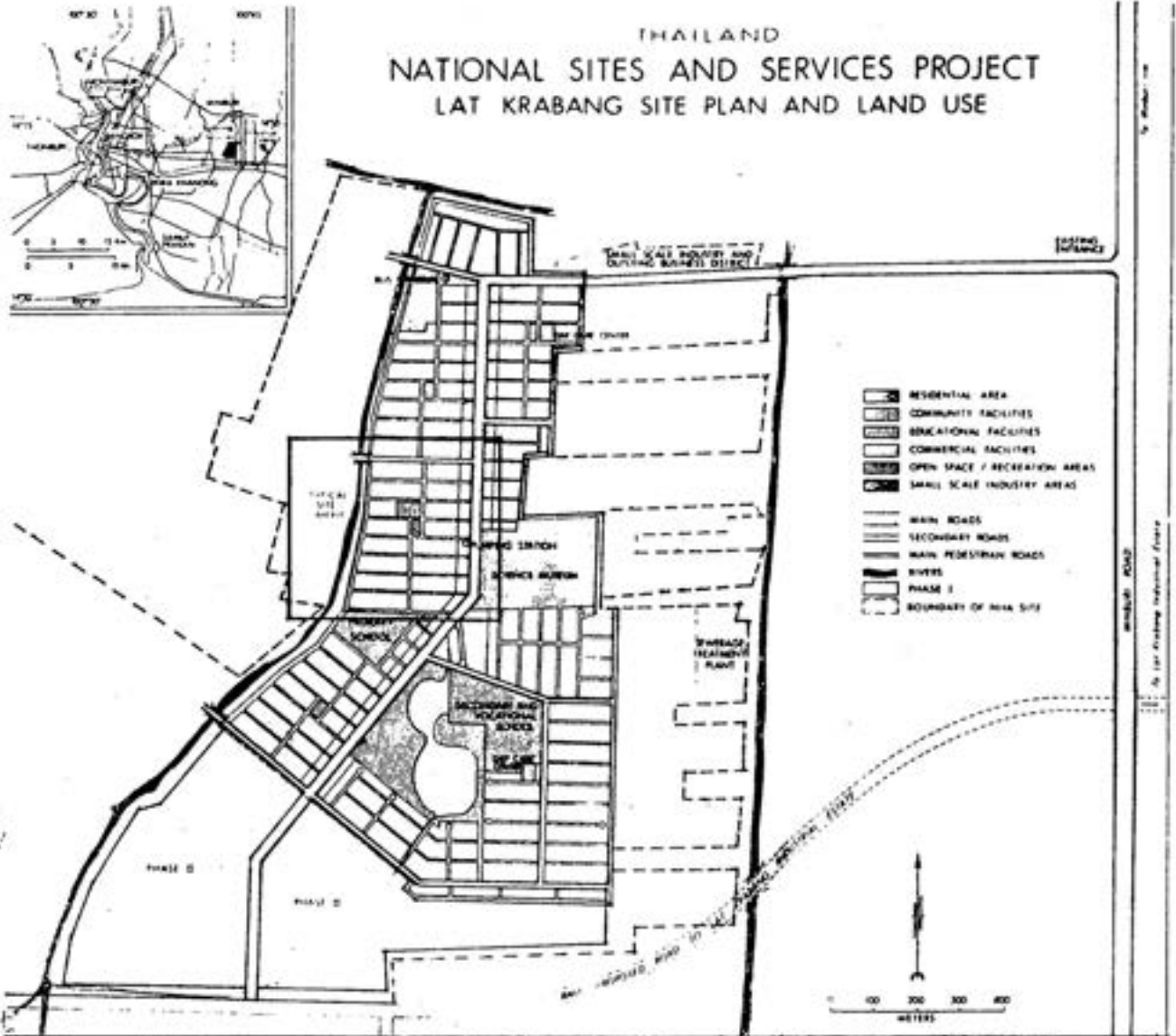
Development Phases

مراحل التطوير للمدينة بايج فارس (إسالماني)  
(تاييلاند)

Site Plan

الموقع العام نكل (٣١ - ٢)

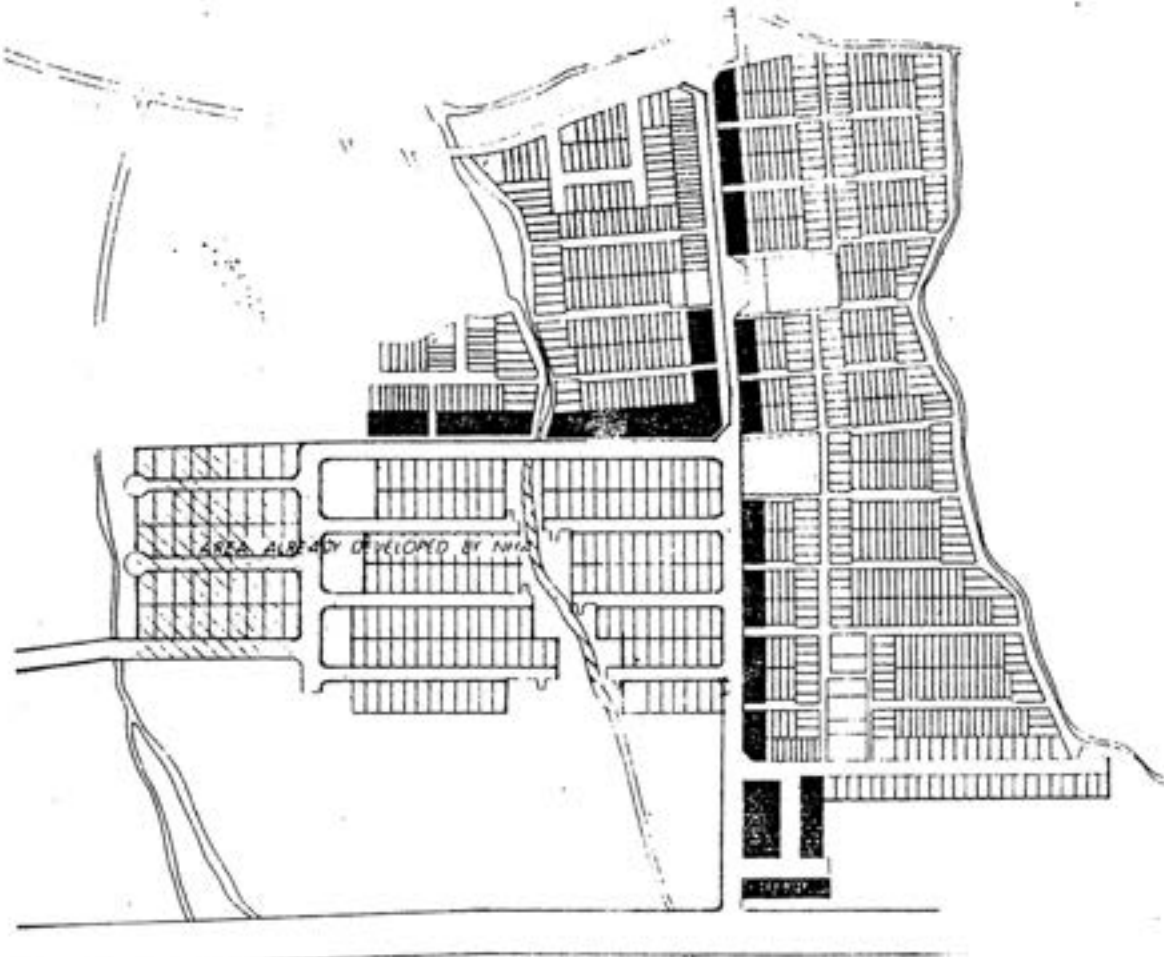
THAILAND  
 NATIONAL SITES AND SERVICES PROJECT  
 LAT KRABANG SITE PLAN AND LAND USE



Site Plan  
 الموقع العام لمشروع المواقع والخدمات للات كرابانغ (تايلاند)  
 نكل ( ۲-۳۲ )

تخطيط تقسيم للاحياء ببراكزها  
 Typical Plan





الموقع واستخدام الارض  
شوارع  
مناطق خفيفة  
سكنية  
مناطق مفتوحة

Site Plan and Land Use

- COMMERCIAL AREA
- SMALL INDUSTRIAL AREA
- RESIDENTIAL AREA
- OPEN SPACE / RECREATIONAL AREA



مشروع المواقع والخدمات (تاييلاند)

نكل ٢ - ٣٣

تتطور التنمية بمحاذاة نمو الدخل القومي . ونمو سكاني وتغيير البناء الاجتماعي وزيادة في التقدم التكنولوجي مما جعل الحكومة منذ الستينات تفكر في التنمية ونسبه تحسن السكان ارتفع من ٣٥٨ × عام ١٩٦٠ الى ٧٢٢ × عام ١٩٨٣ . وكانت الهجرة الداخلية تزداد تجاء سول Soul العاصمة فنجد ان متوسط معدل النمو يتضاعف فنجد ان رقعة اقليم سول تنمو من ٢٦٨ كيلومترا الى ٦٢٧ كيلومترا من الستينات حتى الثمانينات شكل (٢-٣٤) .

لذا لجأت الى اتخاذ طريقة تنمية تسمى برنامج اعادة تنظيم الارض ، Land Readjustment Program اخذ في الاعتبار ارتفاع سعر الاراضى والتعقيد

في الملكيات لبعض الاراضى .

ونجد ان في الثمانينات ان الدولة نهجت سياسة تتمشى مع نمو الاستثمارات الاقتصادية لخدمة السكان . وكان استراتيجية الحكومة في مجال الاسكان بعيدة عن تمويل المجتمعات الجديدة فكان ازمة اراضى الاسكان تدور بدائرة مغلقة الى ان بدأ جزئيا تطبيق سياسة تنمية لارضى الاسكان بمدينة سول فصمت حوالى ٣٣ ك م ٢ من الارض البور . واخرى بمناطق جابو ، Gaepo كودك Goduk وكانت هذه الارض مناطق زراعية سابقا ومعتمدا القانون الجديد تمكنت اجهزة الحكومة باستخدامها باغراض الاسكان واقامة مشروع جابو للاسكان (٢-٣٥) - (٢-٤١) وطبقت فيه برنامج اعادة تنظيم الارض .

وكانت المشاكل التى واجهت تطبيق البرنامج :

اولا : قيمة التكاليف الارض مقارنة باجمالى مسطح المشروع يرتفع تباعا لارتفاع تكاليف البناء وتنفيذ البرنامج يعتمد اساسا على ريع بيع الارض التى يرتفع فعلا ليغطى بنسود الصرف الاخرى بالمشروع . علاوة على تخفيض مسطح الخدمات العامة من حصة العائد للملاك يخفض من المسطح الاصلى مما يثير الملاك ويغضبهم .

ثانيا : نوعية فراغ مسطح المشروع يصل الى مستوى غير صحى للساكين هامشيا بالمشروع مما يجعل التنمية فى اقل مستوى معيشى من اجل موازنة تكاليف المشروع ، اخذا فى

الاعتبار زيادة متوسط مسطح الموقع للمشروع يقلل من فرصة نجاح تطبيق برنامج اعادة التنظيم للارض .

ثالثا : العلاقة بين ارتفاع سعر قطع الارض والمضاربة في الارض المحيطة بالمشروع كانت من الاسباب المباشرة لاتخاذ الحكومة الطرق الاخرى في تحسين الارض ونجد ان بعد الثمانينات لكي تغطي الحكومة زيادة تكاليف المشروع كانت تنبع الارض المتاحه للبيع لسد حاجة المشروع عدد من القطع ثم بعد فترة عدد اخر متمشيا مع زيادة اسعار الاراضى حتى تضمن ان التمويل لا يتأثر باختلاف اسعار الاراضى في سوق بيع الارض .

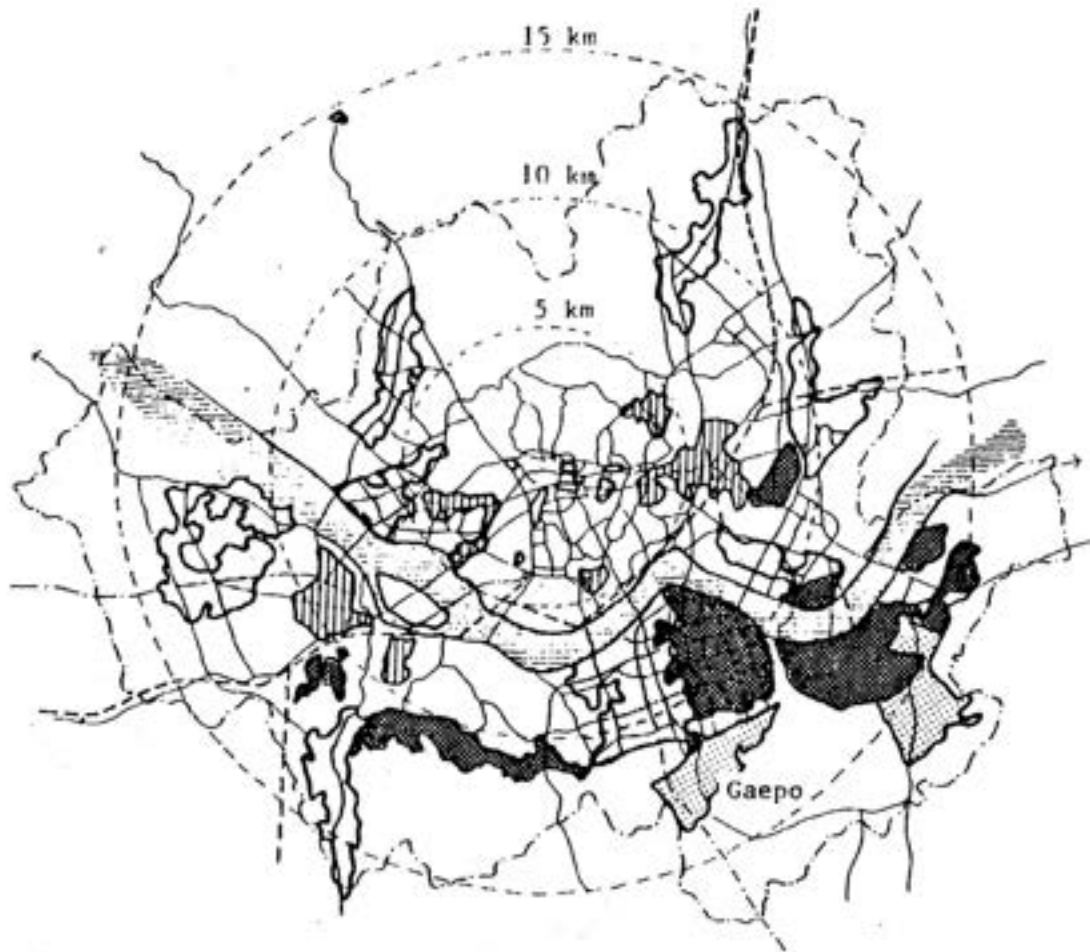
رابعا : من الناحية الاقتصادية في المشروع كانت هناك مشاكل من ناحية تلاعب ملاك الارض لادراكمهم ان بحساب العائد من الارض فانه بتقسيم ارضهم يحصلون على عائد اكثر وان العباى تنشأ على ارض اصغرها بمسطح ١٠ م ٢ وكذا يهض الملاك يقسمون ارضهم الى ملكيات اقل من ١٠ م ٢ لمواجهة عدم اقامة منشآت وزيادة عائد هم .

وكانت تلك المشاكل هي ردود فعل طبيعية للسكان ويتم دراسة حل المشاكل القائمة بالفعل من قبل تخطيط عام يتحكم في ملكيات الاراضى ويضمن نجاح المشروع وذلك اصبحت طريقة تطبيق برنامج اعادة تنظيم الارض هي الطريقة المثلى فى كوريا .

مشروع جابو للتنمية :

وهو احد المشروعات الكبيرة للتنمية فى سول كجزء تطوير الاسكان اقليميا . خططت وزارة الاسكان مساحة ٩ كم ٢ جنوب سول لتنمية السكان بها وتطبيق احداث قوانين الاسكان ويدات بتقسيم المساحة الى ٣ احياء كل حى يشرف على تنفيذ خطة التنمية جهة رسمية فى كوريا . بعض وضع خطوط عريضة يجتمعون عليها . وكان نسب استعمالات الاراضى قبل المشروع ٦٦٨ \* مستنقعات ١٣٨ \* ارض غابات ، ٢٢ \* للاغراض السكنية ، ١٧٢ \* طرق . وعدد السكان ٤٤٨٠ نسمة و ١٠٣٠ مالك ويبدأ المشروع عام ١٩٨١ وانتهى فى نهاية ١٩٨٦ . بتعداد ١٧٠ الف نسمة ، ٣٩ الف وحدة سكنية جديدة . ( انظر الشكل ( ٢ - ٤ ) ) .



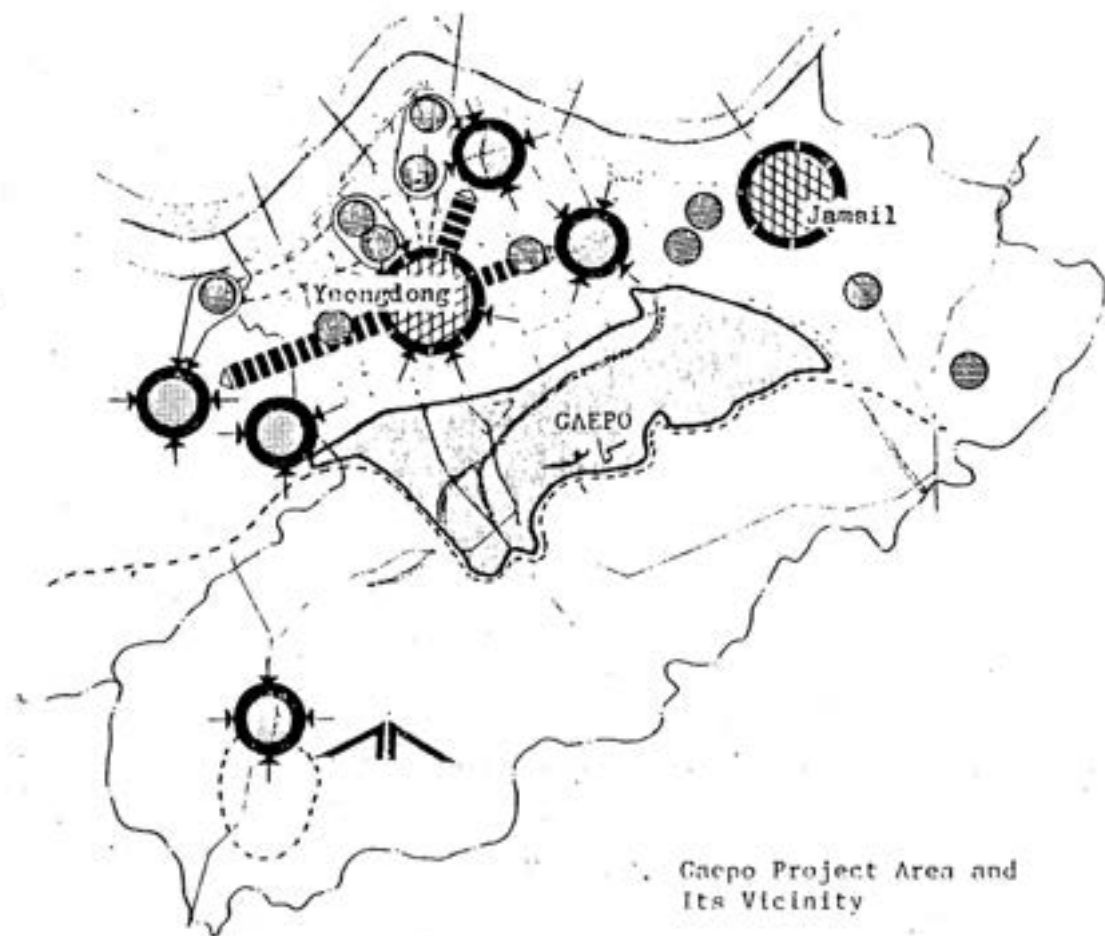


-  before '50s
-  1950s
-  1960s
-  1970s
-  1980s
-  Han River

Seoul's Land Readjustment Projects

مشروعات إعادة توزيع الأراضي في سول (كوريا)

نكل ( ٢ - ٣٤ )

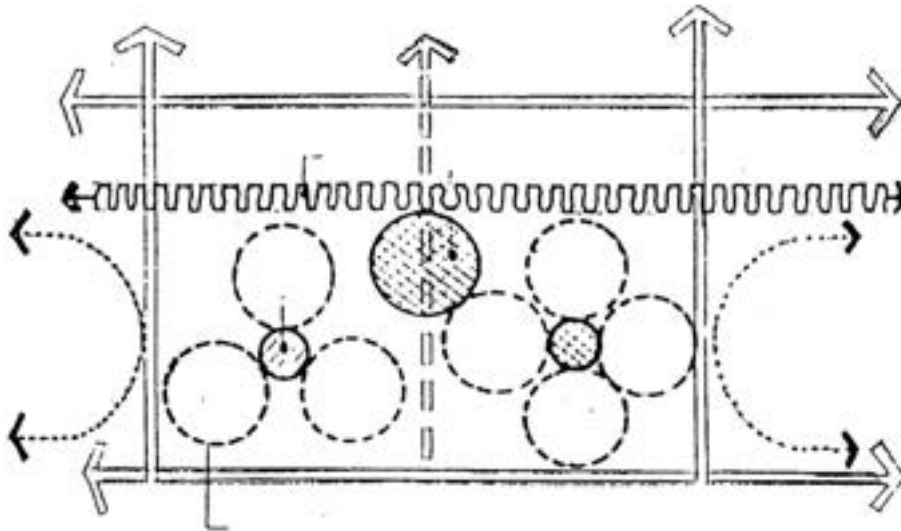


منطقه مشروع جابو وما مجاورها ( نكل ۲-۳۵ )

توزيع بياني الانماط المجاورات المشروع

شكل ( ٢٦.٢ )

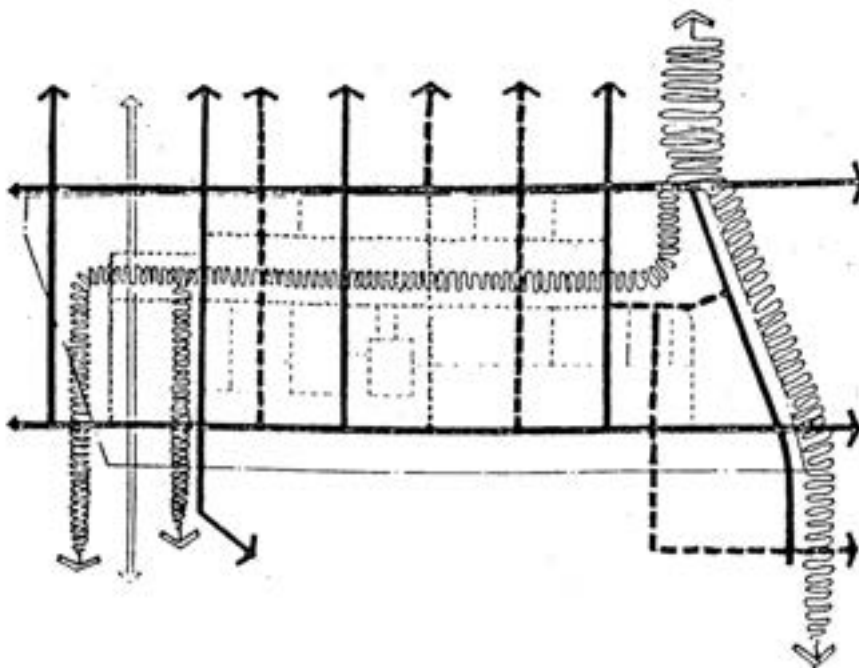
Schematic Diagram of Neighborhood Pattern

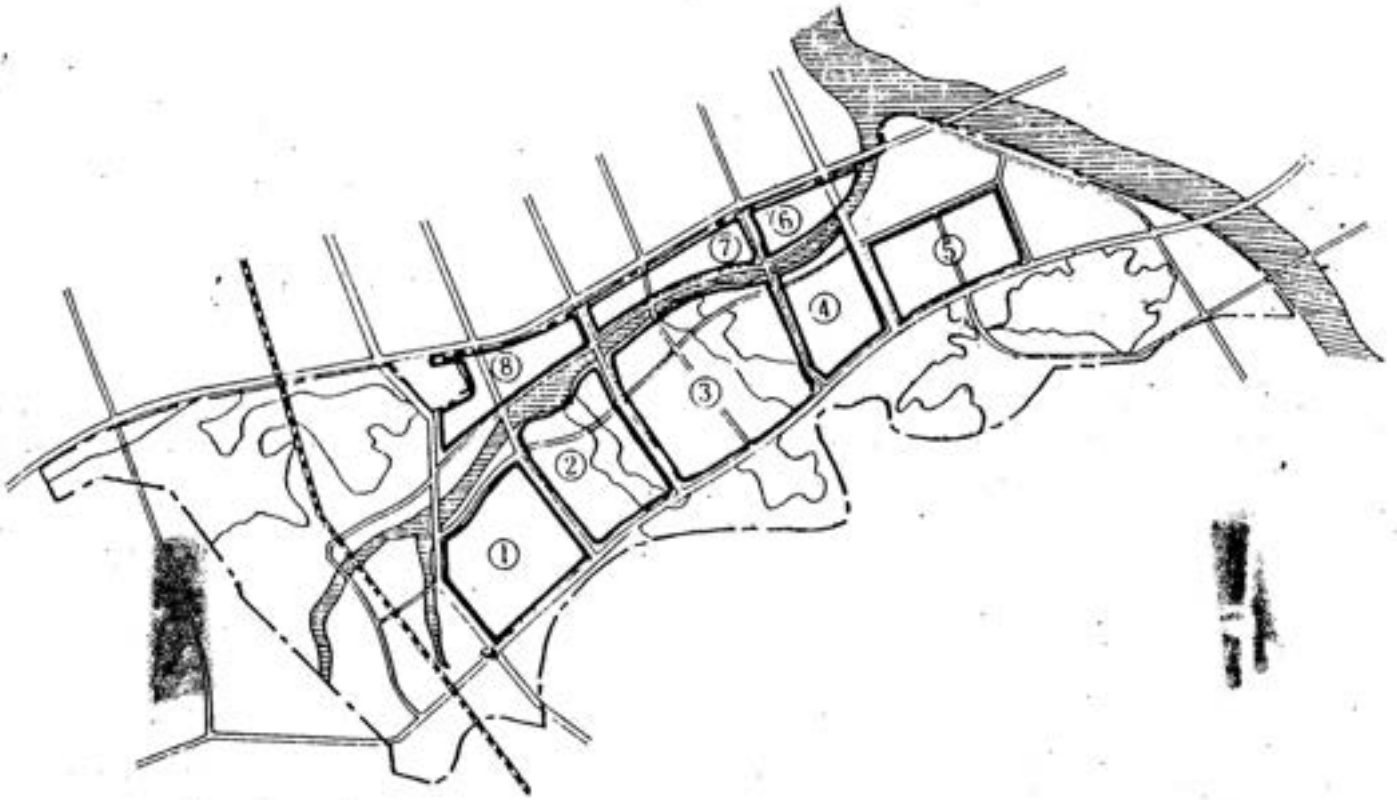


المفهوم البياني للتخطيط الدائري

شكل ( ٢٧ - ٢ )

Conceptual Diagram for Circulation Plan



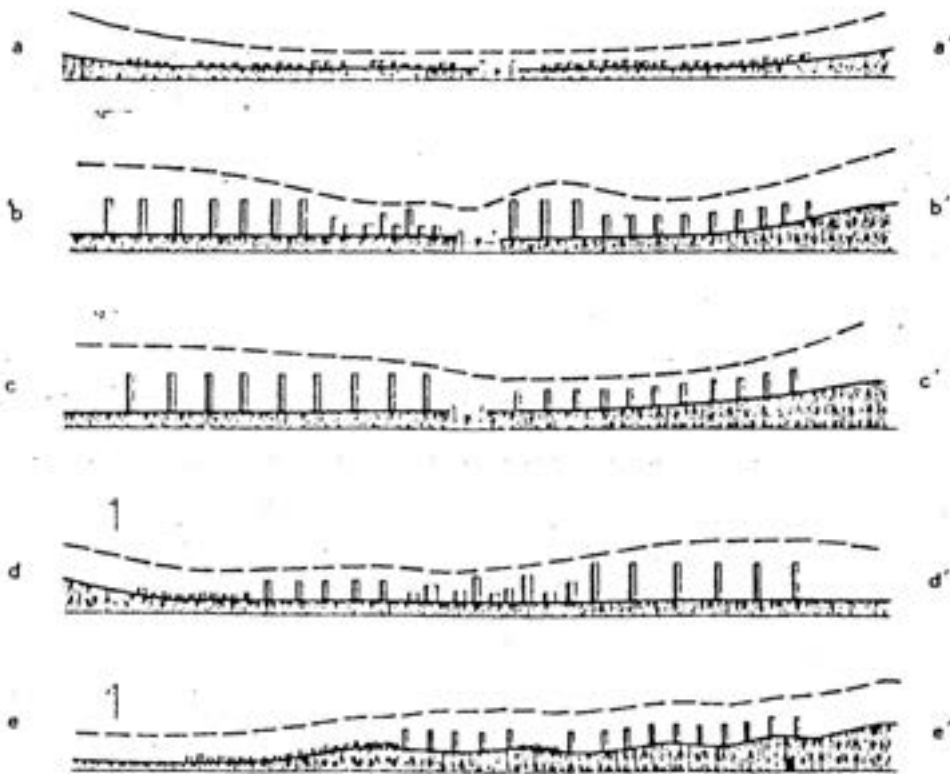
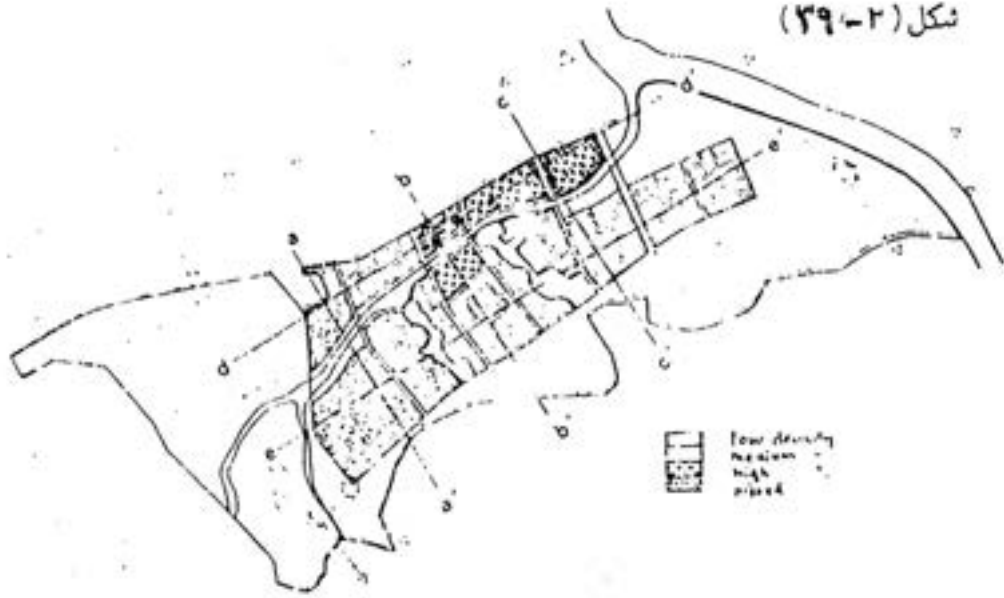


Division of Neighborhoods

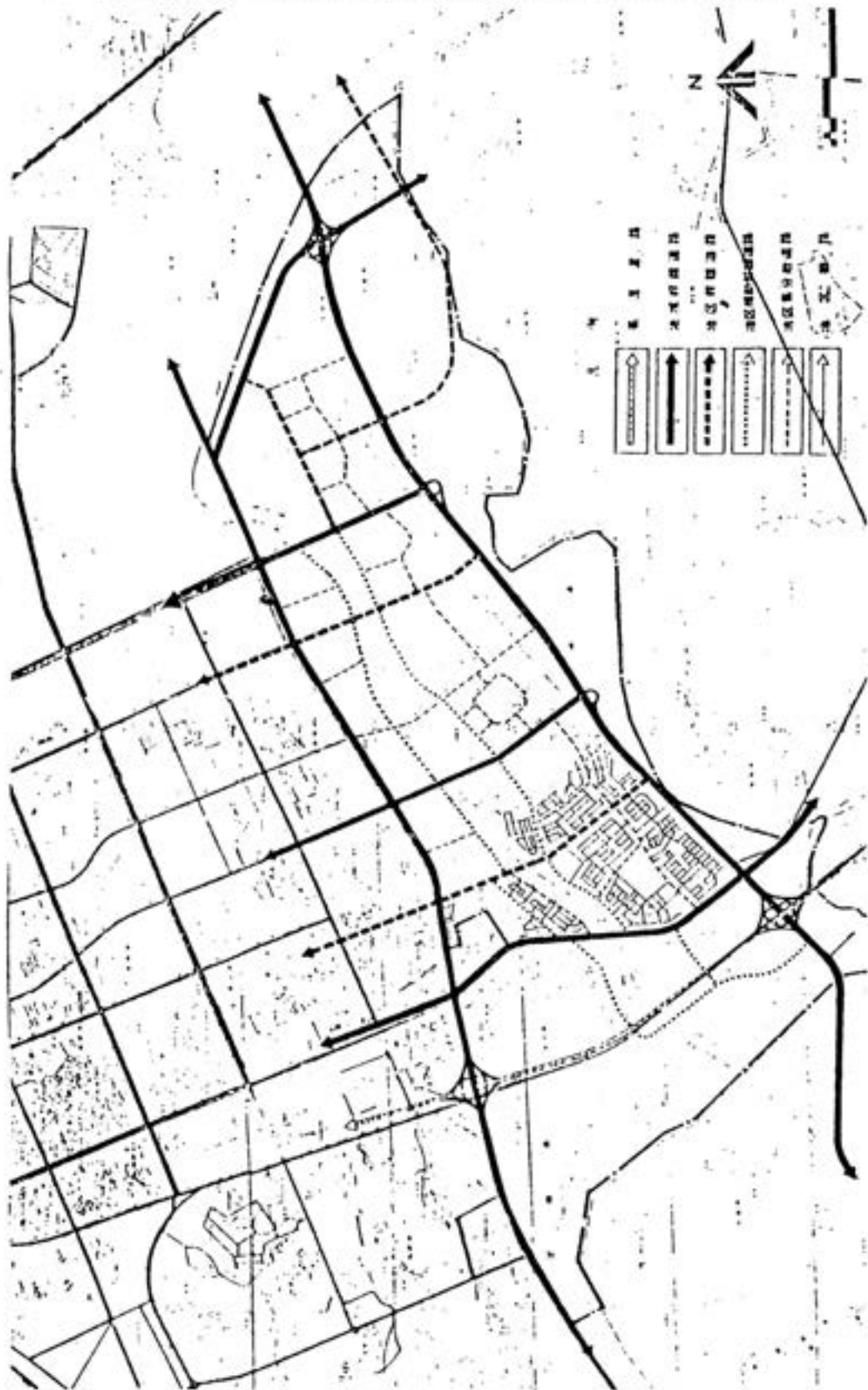
شکل ( ٢٨٠٢ ) تقسیم المجاورات

Density Distribution and Skyline

الكثافة السكانية  
مع خط السماء  
نمكل (٢-٣٩)

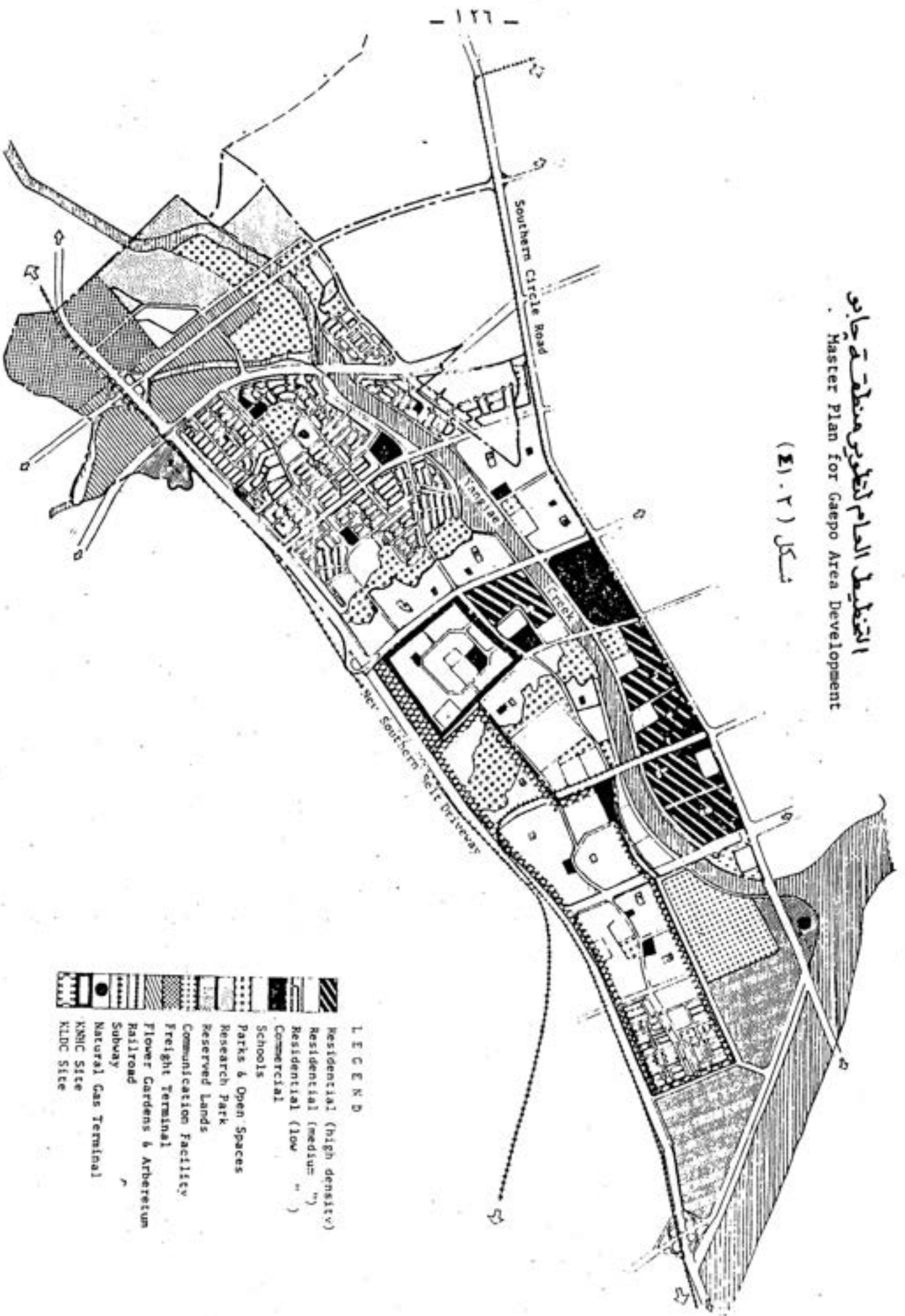


شكل (٢-٤) التخطيط الدائري في حدود منطقة مشروع جابو  
Circulation Plan In and around the Gaepo Project Area



التخطيط العام لتطوير منطقة جابو  
 Master Plan for Gaejo Area Development

شكل ( ٢٠٤ )



LEGEND

[Diagonal hatching]	Residential (high density)
[Dotted pattern]	Residential (medium)
[Horizontal hatching]	Residential (low)
[Vertical hatching]	Commercial
[Cross-hatching]	Schools
[Stippled pattern]	Parks & Open Spaces
[Dotted pattern]	Research Park
[Horizontal hatching]	Reserved Lands
[Vertical hatching]	Communication Facility
[Diagonal hatching]	Freight Terminal
[Stippled pattern]	Flower Gardens & Arboretum
[Horizontal hatching]	Railroad
[Vertical hatching]	Subway
[Diagonal hatching]	Natural Gas Terminal
[Stippled pattern]	K/MAIC Site
[Cross-hatching]	K/IDC Site

٢-٤ تجارب التنمية في اندونيسيا (١) :

٢-٤-١ مفهوم التطوير العمراني :

مشاكل التنمية احتلت مدن كثيرة في اندونيسيا في الثمانينات ولذلك تحاول الدولة جهودها في تطبيق اساليب تنمية تتمس والقضاء على المشاكل المحلية فقد وجدوا طريقة كوكاكوسيري اليابانية طريقة مثلى لتطبيقها برغم وجود بعض مشاكلها . فوجد ان في جاكارتا عاصمة اندونيسيا تقع في غرب جزيرة جيفا وتعدادها ٢٩ مليون نسمة عام ١٩٦١ و ٦٥ مليون عام ١٩٨٠ بمعدل نمو ٤٥% بكثافة سكانية ١١٠ شخص/هكتار وتميزت جاكارتا بوجود عدد من مجاورات محدودى الدخل الغير مخططة من قبيل المدينة تسمى كامبونج Kampung وهي بمسطح ١٢% من سطح جاكارتا . وكان هناك تصنيف لاغراض التنمية المتبعة :

- تحسين البيئة المعيشية المتدنية والبيئة القائمة تحديت وسط المدينة بتنميتها .
- تحضير الضواحي بعمل اسكان شعبي . - التعجيل بامداد القطع السكنية بتحسين الخدمات وتتضمن المناطق الزراعية والغير متحضرة .

٢-٤-٢ مشروع تنمية كامبونج جاوا : Kampung Jawa

وكان اساس تنمية كامبونج هي محاولة عمل حضر بمناطق نائية واقامة وحدات اسكان عام وكان اختيار المنطقة قائم على ان المنطقة الطريق الدائري ولا بد من تطويرها اجتنابا لوضع الايدي ( محتكرى الارض ) وجو . البيئة الفقيرة المنتظر وايضا بوجود امكانيات ربطها بالمدينة بوسائل الانتقال والخدمات ثم تنمية مناطق الاسكان بها من خلال التخطيط العام لجاكارتا . ولقد حققت المنطقة نسبة عالية من القطع الخالية وهي خليط من ارض سكنيه مع زراعية ذات مقاسات ملكيه معتدلة . واستعمالات الاراض قبيل المشروع يمكن ان نصنعه الى مناطق متحضرة ومناطق ومزارع منتجة ( فواكهه ) ثم مناطق ريفيه ( شكل ٢ - ٤٣ ) و ( شكل ٢ - ٤٥ ) .



وجد ان عدد السكان بمشروع التطوير حوالي ٤٠٠٠ نسمة وان عدد شاغلي المساكن ٧٧٢ عائلة بمعدل ارضه ٥ شخص / للأسرة وكانت الكثافة السكانية ٥٤ شخص / هكتار ، ودراسة المشروع مبدئيا وجد ان المشاكل الرئيسية بالمكان هو :

- عجز الخدمات العامة ( التغذية مياه الشرب - الصرف الصحي والمجاري ) .
- عجز في الخدمات الاجتماعية ( التعليم بالمقارنة لعدد السكان ( مدارس - ملاعب ٠٠٠٠ الخ ) .
- ازدحام مروري مع تقاطعات الطرق بخط السكة الحديد مع الكثافة المرورية----- الخارجية .
- مشاكل في البيئة المعيشية مثل ضيق الشوارع وسوء حالة المباني وازدحام الوحدات .
- مشاكل تلوث المجاري والصرف على القنوات وانخفاض المنطقة ينتج عن تركد المياه مسببه الامراض .
- فقر المنطقة وممراتها وضيقتها وعدم وجود مكان للمشاة .

فلقد كان مساحة المشروع المطبق به نظام اعادة تنظيم الارض محدده بمسطح ٣٨ هكتار ولقد قسمت الى ٨ مجاورات وقد وزعت نسب استخدام الارض بالمشروع كما يلي :

- ٢٧٣ \* ارض زراعية - ٥٧ \* خدمات عامة .
- ١٤١ \* سكنية - ٠٨ \* ط-----رق .
- ٥٠٧ \* ارض سكنيه زراعية - ١٤ \* استعمالات اخرى .

وكانت استعمالات المباني :

- ٨٧٧ \* سكن-----كن - ١٩ \* خدمات اجتماعية .
- ٦٦ \* سكن تجاري - ٣٧ \* صناعات منزلية .

وكان عدد المباني المقامة اثناء المشروع ٣٢١ مبنى منهم ٢١٩ من دائم و٨٧ نسبه دائم و٣٢ مبنى مؤقت .

وكانت ملكيات الارض بالمشروع هو احييه للارض وليس لاملاكها .

ولقد قسمت احيية الارض الى :

- Hak Milik حق ملكية للانخاص المالكين للارض قبل اصدار القانون الزراعي .
- Hak Guna Bangunan حق بنا على الارض لمدة ٣٠ عاما .
- Hak Bakai حق استعمال الارض دون البناء عليها لمدة ١٠ اعوام .

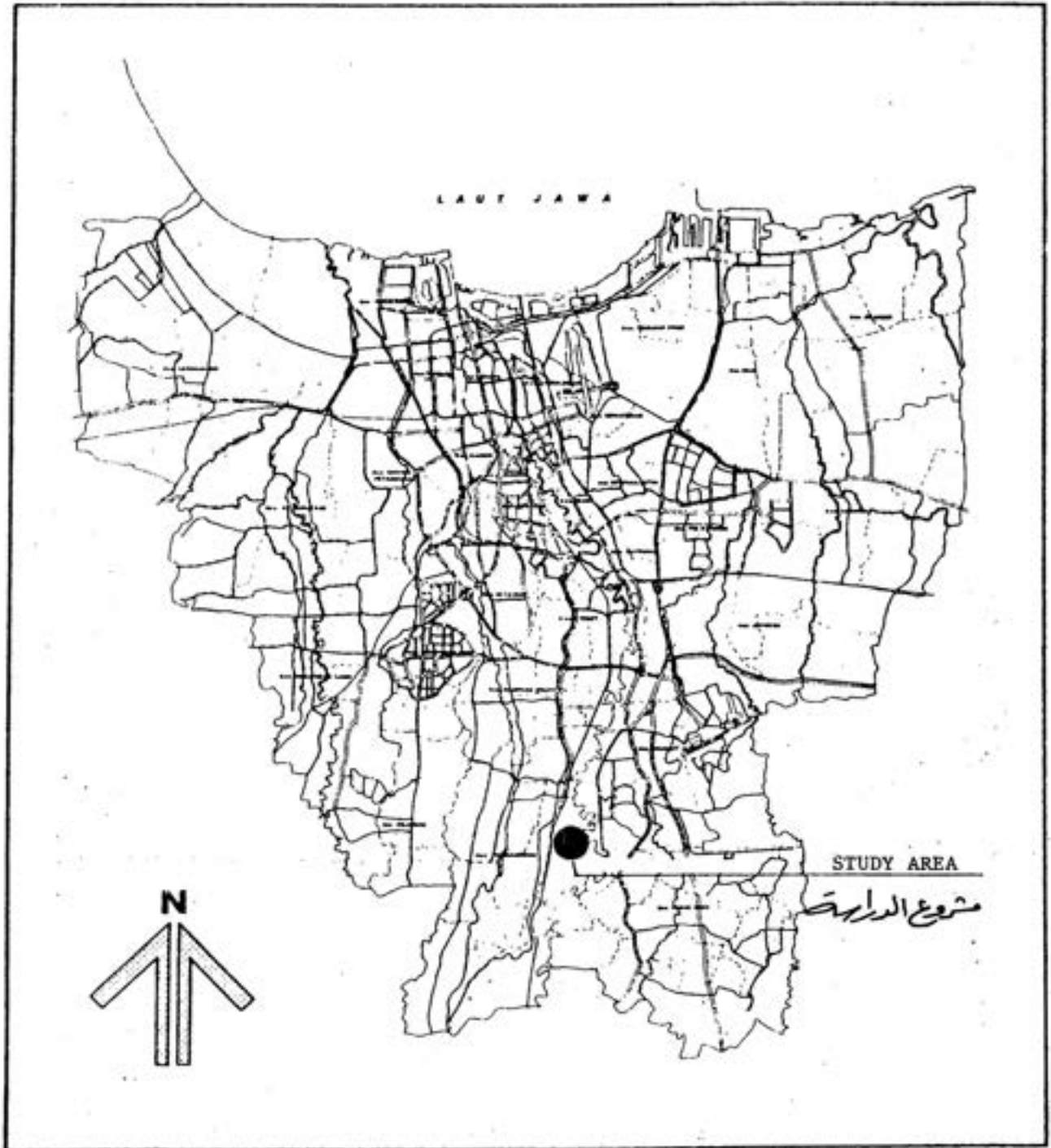
ولقد روى في المشروع :

- تحسين الحالة المعيشية من جمعيات الخدمات .
- الحفاظ على جو الريف الموجود في مجتمع كامبونج في التحكم في تنمية الاراضى الغير مخططة .
- عمل قطع اسكان شعبي لفئة محدودى الدخل وعمل قطع للتسويق الاسكانى .
- الانتفاع والتحكم في موارث الناتجة عن التنمية مثل مشروع الطريق السريع ( الطريق الدائرى ) عن طريق اجادة تقسيم واستعمال الارض . وكانت من ضمن سياسة المشروع عمل محاور حركة ثانوية تتصل بالطريق الدائرى مع الطرق بالارصفه من البداية لضمان فاعليتها .
- وايضا منطقة الاسكان الشعبى في مركز المنطقة المنمائه .
- ومن خلال المسح العمرانى تم عمل منهج لتوزيع الخدمات والمرافق وتوزيع الدعم الحكومى وعمل توازن بين التحويل واحتياجات التنمية .
- وعمل مقارنة لما حققه المشروع بعد تنفيذه :
- نجد ان ٢م ٤٧١٧٠٠ اصبحت ٢م ٩٦٧٤٠ من الخدمات العامه ( طرق - توسيع - قناة - ملاعب - مقابر ٠٠٠ الخ ) .
- نجد ان ٢م ٤٣٩٠ اصبحت ٢م ١٦٧٤ من خدمات تعليمية وصحية .
- نجد ان ٢م ٣٢٨٩٤٠ اصبحت ٢م ٢١٩٧٢٠ الملكيات الخاصه .
- 
- ارض مدخرة ٤٨٠٠٠
- باجمالى الارض ٢م ٣٧٠٥٠٠
- ٣٨٠٥٠٠

ومن هنا نجد تطبيق طريق اعادة تنظيم الارض توثر بخلق ارض للخدمات من غير تحسين مباني المنطقة وهى تعتبر طريقة للتحكم في تنمية الانشطة بما فيها مشروع التنمية نفسه وان كان يستلزم اجرا دراسات اجتماعية مسبقه لضمان تحقيق اعلى كفاءة تشغيل للمشروع .

: Map of JAKARTA

خريطة جاكرتا عاصمة أندونيسيا ( شكل ٢ - ٤٢ )



Photographs showing present conditions of the study area  
مورتونج الحالة الراهنة للمشروع ( نكل ٢-٤٣ )



Photo 1 : Jl. Tanjung Barat



Photo 2 : Railway سكة حديد



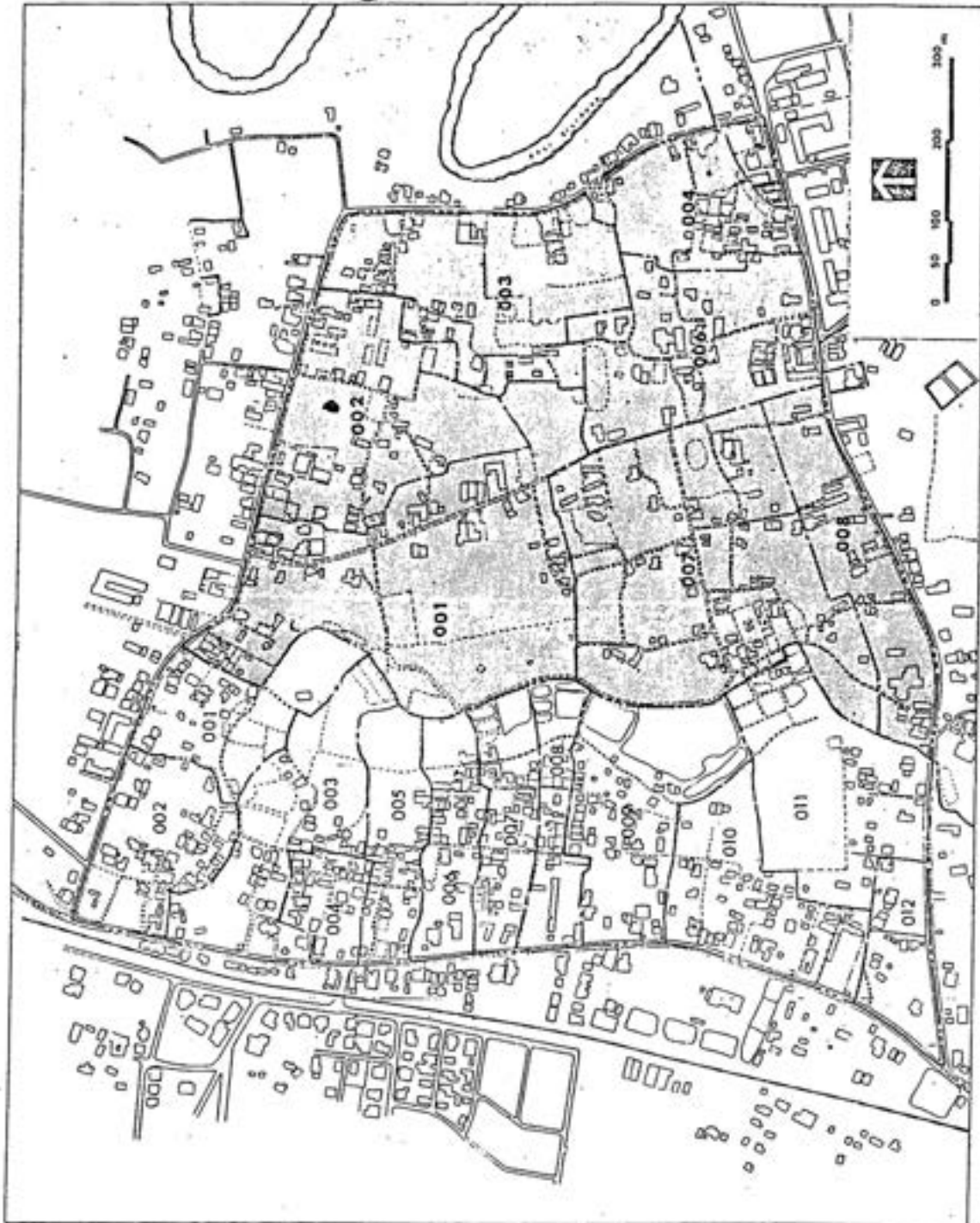
Photo 3 : Urban Type of Kampung *نمط الحضري بكامبونج*



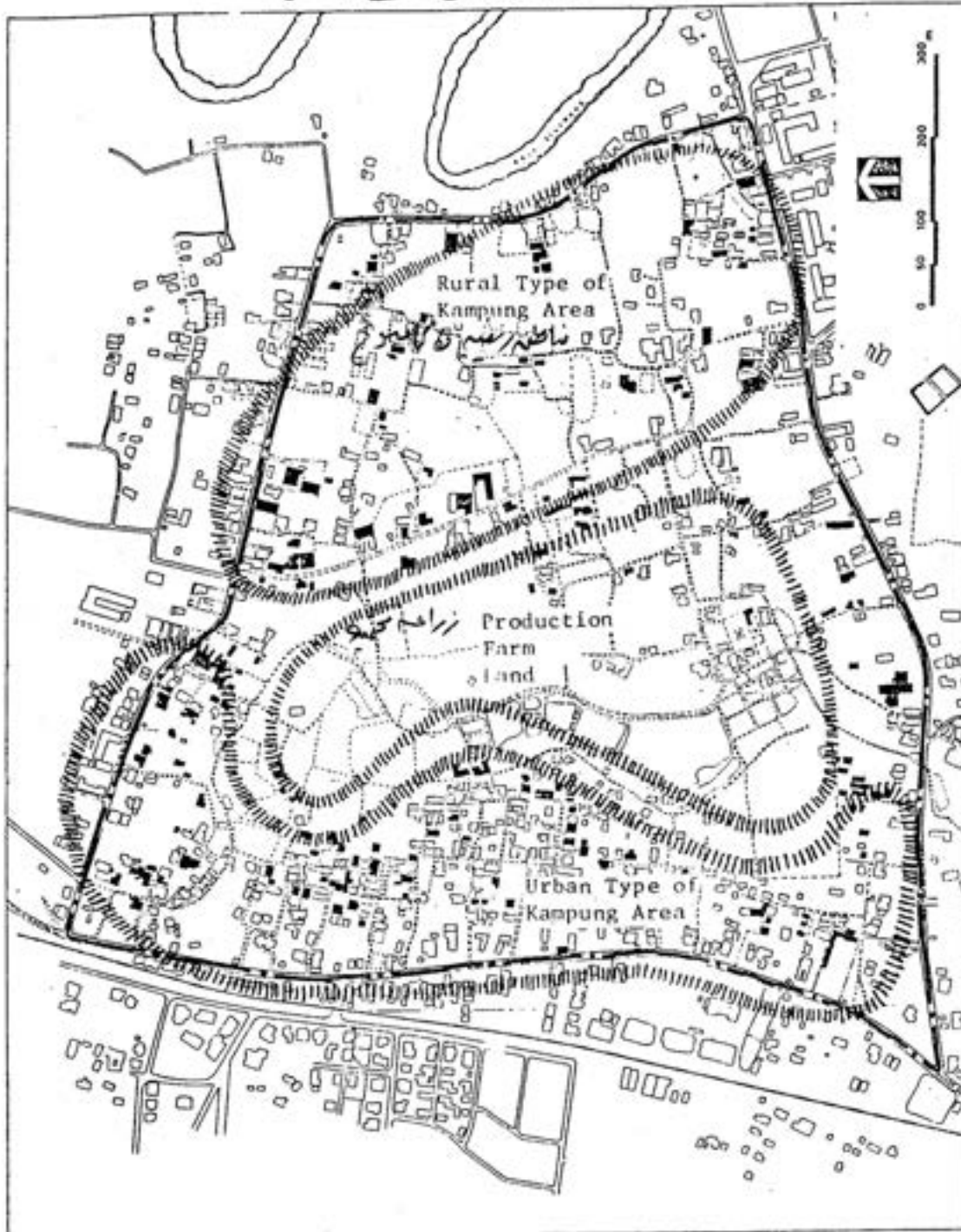
Photo 4 : Fruit Garden *عروض الفاكهة*

Administrative Boundary of the Project Site

الحدود الادارية لموقع المشروع ( نكل ٢-٤٤ )



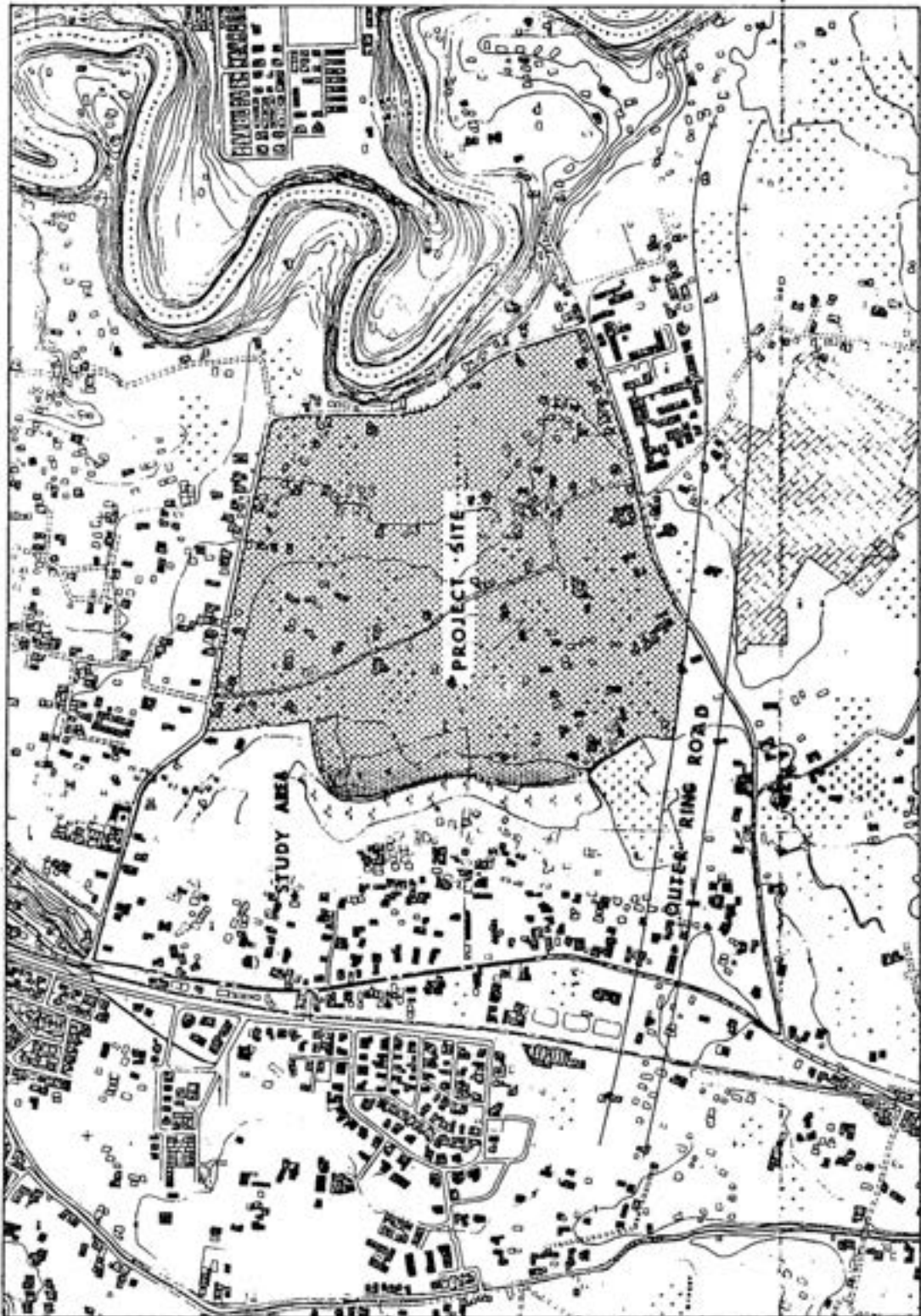
: Existing Land Use of the Study Area  
استعمالات الأراضي ( شكل ٢-٤٥ )



■ Building constructed after 1978

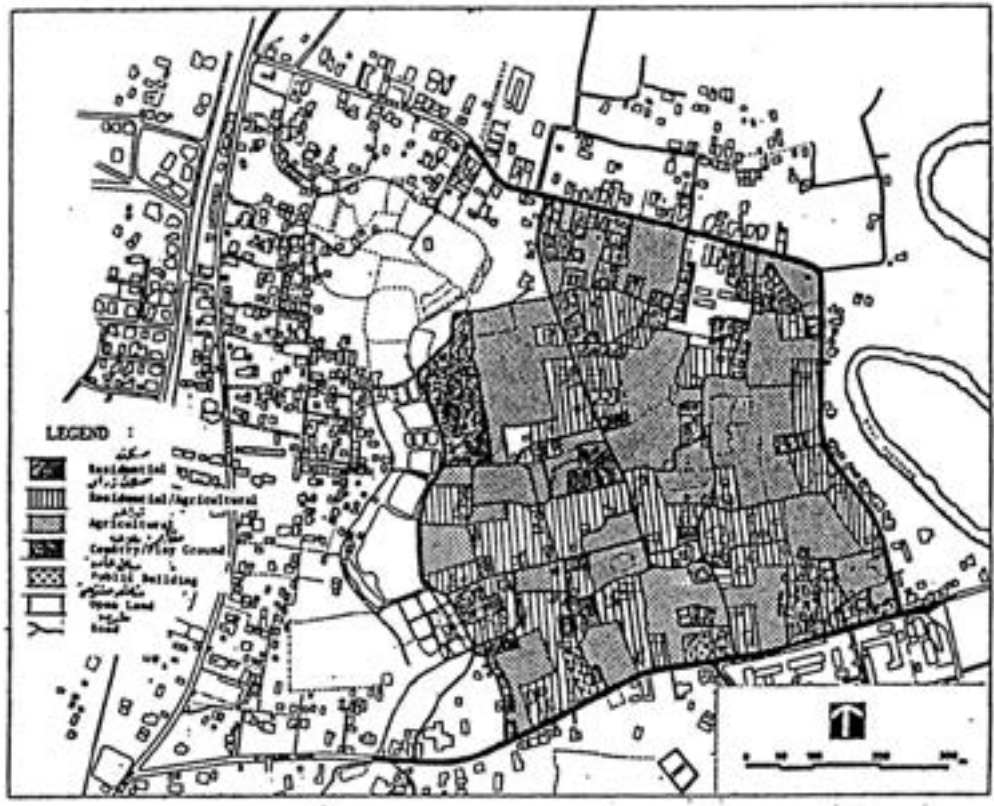
: Location Map of The Study Area & The Project Site

شكل (٢-٤٦) خريطة موقع مسطح الدراسة وموقع المشروع

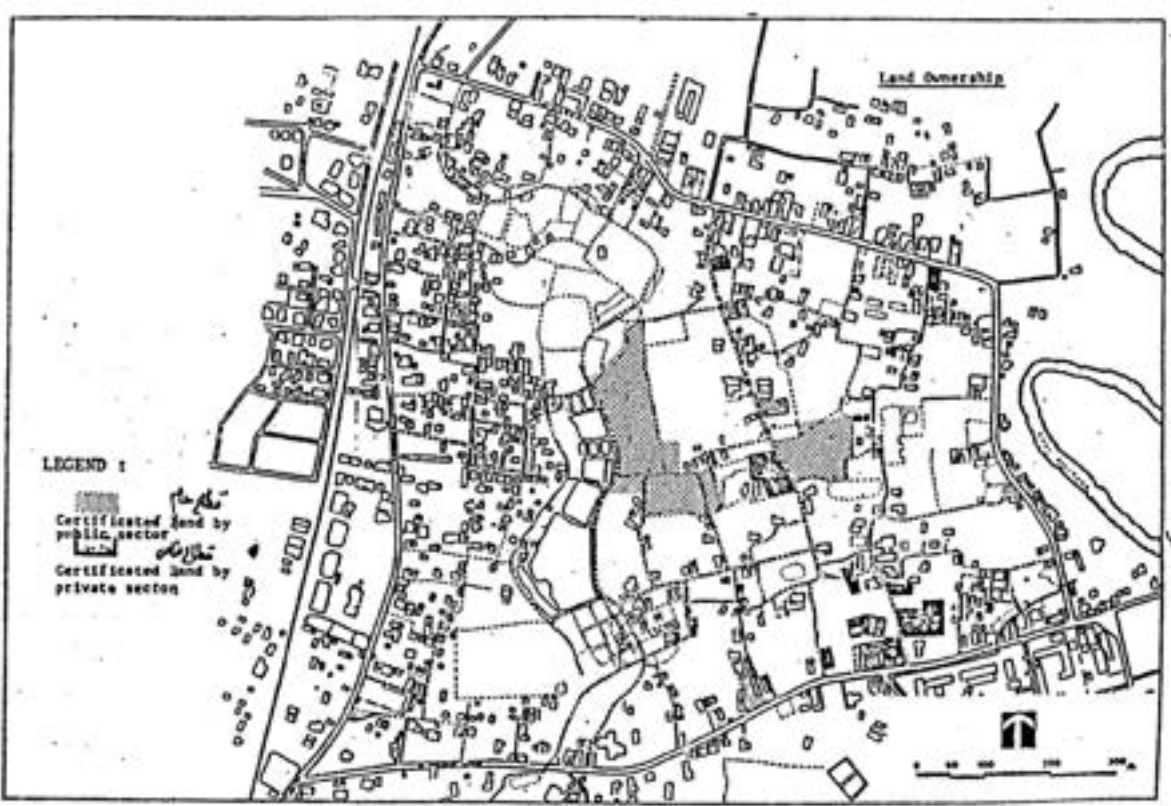




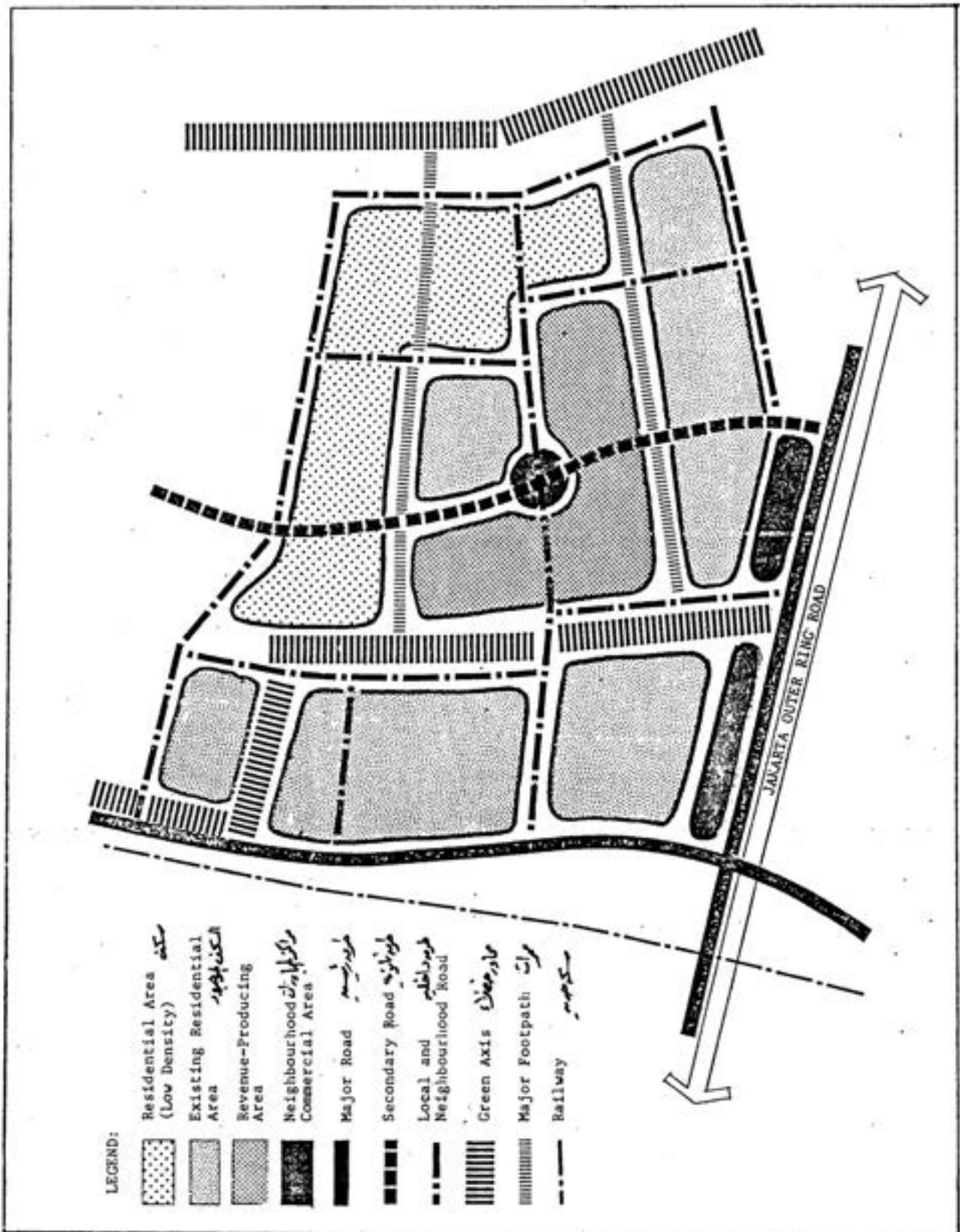
استخدامات الأراضي بالكتف (شكل ٢-٤٨)  
Land Use of the Project Site



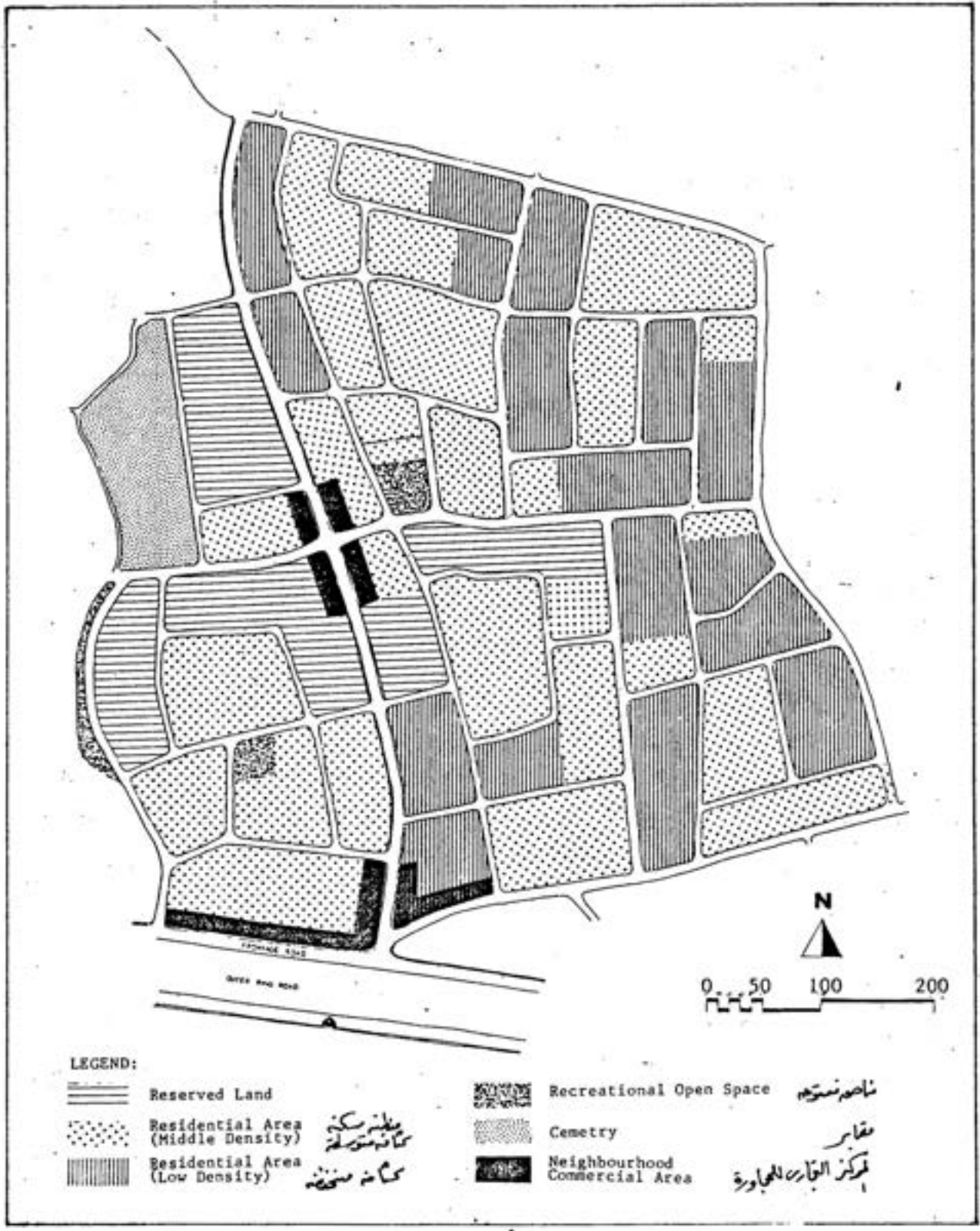
توزيع ملكية الأراضي  
Land Ownership Registration



شکل (۲۰-۴۹) مفهوم التخطيط : Concept Plans



نكل (٥-٢) التخطيط التنموي Action Plan



LEGEND:

- |   |                                   |   |                               |                      |
|---|-----------------------------------|---|-------------------------------|----------------------|
|  | Reserved Land                     |  | Recreational Open Space       | مناجم مفتوحة         |
|  | Residential Area (Middle Density) |  | Cemetery                      | مقابر                |
|  | Residential Area (Low Density)    |  | Neighbourhood Commercial Area | مركز التجار للمجاورة |

٥-٢ تجارب التنمية في المكسيك<sup>(١)</sup> :

١-٥-٢ مفهوم التطوير والتنمية :

في ١٩ و ٢٠ سبتمبر ١٩٨٥ اهتزت مدينة المكسيك بزلزالين مروعين وصلا الـ ٧.٨ درجة بمقياس ريختر . مما اثر بشدة في تهدم العديد من المباني ( مدارس - مستشفيات - منازل ٠٠ الخ ) ووصل عدد المباني المتهدم الى حد حدوث مشكلة لتسكين قاطنيها . فاجتمعت الحكومة الفيدرالية ومجلس المدينة مع وزارة التنمية الحضرية لعمسـل برنامج اعادة تعمير للاسكان لاعادة بنا ٤٤٤٣٧ وحدة على ٣٠٠٠ قطعة ارض في فتـسـرة ١٥ شهرا .

فقد كان مسطح المنطقة المتأثرة ٤٩ كم ٢ به حوالي ٢٥ ٠٠٠ ساكن من ١٧ مليون ساكن بوسط مدينة المكسيك يسكنون تلك المنازل .

وبرنامج اعادة تعمير الاسكان تم في اطار توافق اجتماعي حيث ان جميع الهيئات المشتركة من ضحايا الزلزال والهيئات الحكومية والغير حكومية والجامعات والمنظمات الدولية والاتحادات والمنظمات الدولية شاركت في التجديد التي بدونها فان المشروع لم يكن بالامكان تنفيذها لذا نجد ان بنهاية الفترة الزمنية الموضوع كان اجمالي المساكن التي تم بناؤها ٤٨٨٠٠ مسكن وان المستفيدين قد اجروا بيوتهم على ان يدفعوا ٤٥٠٠ بيزوس ( عطـسـة المكسيك ) شهريا وهي تعادل حوالي ٩ ٪ من الحد الادنى لمتوسط دخل الاسـسـرة ( ٤٦٦ شخص ) . والغالبية العظمى لهذه الاسرة قد عاشت بالمنطقة لمدة ٣٠ سنة و ٣٧ ٪ من المستفيدين يعملون بنفس الجاورة مما خلق وجود علاقات اجتماعية واقتصادية فكانت احد عوامل نجاح المشروع الذي كان يشمل ترميم وتجديد عـسـد ٢٥٠٠ مسكن .

وايضا بنا ٢٤٣٧ مسكن بدون الاعتماد على الهيئات الحكومية : ( انظر الشـسـكل

( ٥١-٢ ) و ( ٥٣-٢ ) .

٢-٥-٢ سياسة المشروع :

في ٣ مايو ١٩٨٦ تم الاتفاق بين ١٠٦ منظمة . تم تحديد الخطوط العريضة للمشروع

كالآتي :

1. Housing Reconstruction Program in Mexico City, Progress Report the Program A synthesis, October 1985-March 1987.

- المساكن يعاد انشائها بنفس التصميمات ونفس المستأجرين التي اتلفت مبانيهم .
- يتم تزويد العائلات التي تقيم في مساكن الايوا' العاجل بمساكن آمنه ومريحة ملاصقة - - - - -
- لعنازلهم الأصلية وايضا تزويد العائلات التي سيتم اخلا' مساكنهم خلال فترة اعادة بناء المساكن مرة اخرى . ويكون البرنامج البديل للمعززة الانتصادية هو اداة للعائلات التي حدثت مشكلتهم من خلال الاقامة المؤقتة ومشاركة الأثارب والاصدقا' في المسك - - - - - او تاجير مسكن جديد .
- الوحدات الجديدة بمسطح ٢٤٠ م<sup>٢</sup> تشمل غرفة معيشة وغرفتين نوم وحمام ومطبخ صغير - - - - - ومسطح للغسيل .
- المستفيدين من البرنامج والحاصلين على قروض مماثله للمساكن الدخل المنخفض سيتم رد التكلفة الفعلية للمباني فقط .
- لجنة المشروع سمحت للمشاريع البديلة من قبل ممثلين المنظمات المشتركة بالاتفاق بحيث يتم تقييمه وتوجب وجود قوانين المباني والالتزام بالنماذج كباقي المشروع .
- سيتم ترميم المباني الاثرية في الحدود المعقولة .
- وقد بدأ اعادة البناء متضمنا ما سبق وثم انتهاء المشروع في ابريل ١٩٨٧ وقد تم تساءول كل من النواحي الاجتماعية والتكنولوجية والتمويلية :

#### الاستراتيجية الاجتماعية : Social Strategy

- قامت الهيئة باعداد ١٤ نموذج اجتماعي بالتنسيق مع المكتب المركزي وهذه النماذج وضعت كفاءة التعامل مع المستفيدين وعمل الوفاق الاجتماعى .
- نزع الملكية : هي اولى الخطوات التي تمت في توافق تام مع تنفيذ الاجراءات القانونية في الية دفع التعويضات للمالكين السابقين .
- شهادة الحقوق : بمجرد اثبات سجلات المستفيدين مشاركة مع المقيمين انفسهم - - - - - استخراج شهادة حقوق تضمن حق المستأجرين والملاك للوحدات المنزوعة من البرنامج .
- المنزوعات المعمارية والاتفاقات : يتم مناقشة الاتفاقات والمبيعات وظروف القرض - - - - - المستفيدين كجزء من الوفاق الاجتماعى قبل البدء بالبناء .
- وبمجرد الموافقة فعلى من يملك شهادة الحقوق التوقيع على المساقط المعمارية والاتفاقيات .

الاسكان المؤقت : حوالى ٤٠٠٠ اسره من التى اضطرت الى اخلا وحداتها

السكنية بنوا لانفسهم ايواء مؤقت وعاشوا فى الشوارع ورغم من ان البرنامج فىه ضرورة اخلا وحدات اكثر وتقديس مساكن مؤقتة او معونة مباشرة لاعادة التمرکز وفى قعه البرنامج كان حوالى ١٩٥٢ ٤ اسرة تعيش فى اماكن مختلفة عمن مساكنهم منهم ٢٢٢٨٣ اسرة سكنت الاسكان المؤقت و١٩٦٦٩ استلموا معونة ايجارية .

فقد تم عمل اكثر من ٤٠٠ معسكر من المساكن المؤقتة ( الوحدة ١٨م ) تم انشاؤها بالمعدن والواح الاسبستوس وتم تزويد كل ٢٠ وحدة بخدمات صحية ومطبخ مشترك . ويتم حراسة المعسكر بالبوليس ٢٤ ساعة يوميا منعاً للحوادث . بالاضافة الى مرور فرق الخدمات الطبية والخدمات الاجتماعية على الناس " .

حجم الملكية والمساكن الجديدة : يتسلم المستفيدين وحداتهم الجديدة مع اقرار كتابى وذكر العيوب للتأكد من صلاحية الوحدة ، هذا بخلاف ضمان الهيئات للمنشآت ضمان الهيئات للمنشآت لاكثر من ستة شهور ويتم للمستفيدين الملكية الكاملة للوحدات فى اقل من ٩٠ يوم .

#### الاستراتيجية الفنية : Technical Strategy

وهى وضع الحلول الفنية اللازمة لتشغيل البرنامج وتناسب مع المشكلة حجماً وزمناً فى ١٣ شهر تم هدم واعادة بناء ٣٩٧٩٠ منزل واقامة ٢٣٠٠ مساكن سابقة التجهيز وتم اصلاح وتجديد ٤٢١٠ مسكن وتم اعادة انشاء ٢٥٠٠ وحدة سكنية علاوة على ٢٠٠ مبنى اشرى تم ترميمه . وكل ذلك من خلال اشتراك ١٣٥٠ شركة خاصة منهم ٨٠٠ شركة مبانى و٧٠ شركة اشراف تنفيذ و٢٠٠ شركة امداد و٢٨٠ شركة خدمات متخصصة .

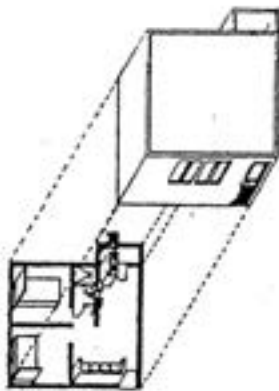
#### الاستراتيجية التمويل : Financial Strategy

وتحدد بايجاد مصادر للتمويل وتحديد ظروف القروض والتعويضات مع المستفيدين من البرنامج من خلال تنظيم ادارى . فعندما كان البرنامج فى كامل تشغيله كان يدار اسبوعياً بمبالغ تقدر بحوالى ١٣٠٠٠ مليون ( بيزوس ) اى ( ١٣ مليون دولار ) وكجزء من الاستراتيجية الاجتماعية . اصدرت الحكومة المكسيكية برنامج اسكان محدودى الدخل يختلف عن برامج الدخل المنخفض بالمعدن الاخرى . ولطبيعة ضرورة التحكم بالبرنامج تم تنوع مصادر القروض فكان شركات الاحتكار تعتمد على وزارة التخطيط التى غطت حسابها فى بنك Somex سومكس لمواجهة قروض التنمية وتأثير البيئة . وقد اظهر البرنامج امكانية اعادة تخطيط الفراغات بأسلوب اقتصادى اجتماعى قابل للمعيشة .

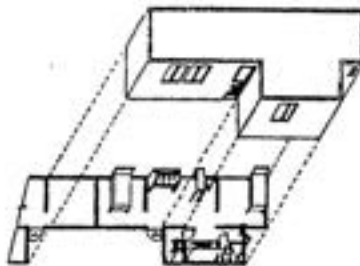


• HOUSING BEFORE THE RECONSTRUCTION PROGRAM

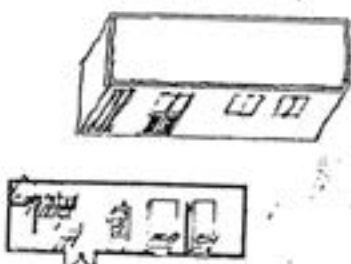
نمط ( ٢ - ٥ ) الإسكان قبل برنامج إعادة البناء بالمكسيك



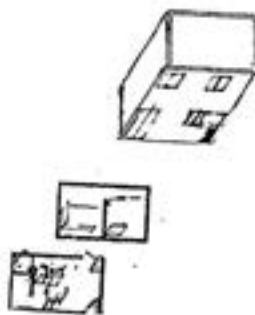
• prototype 2A



• prototype 2B

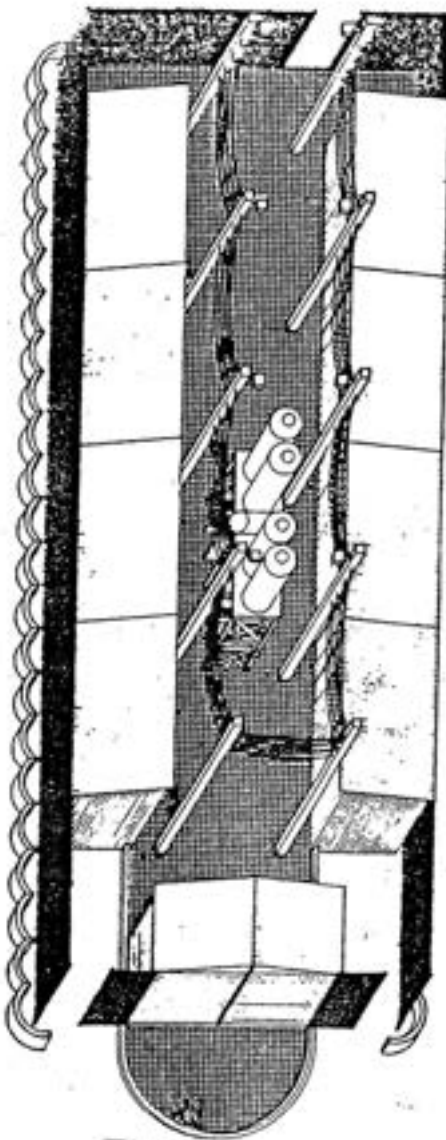
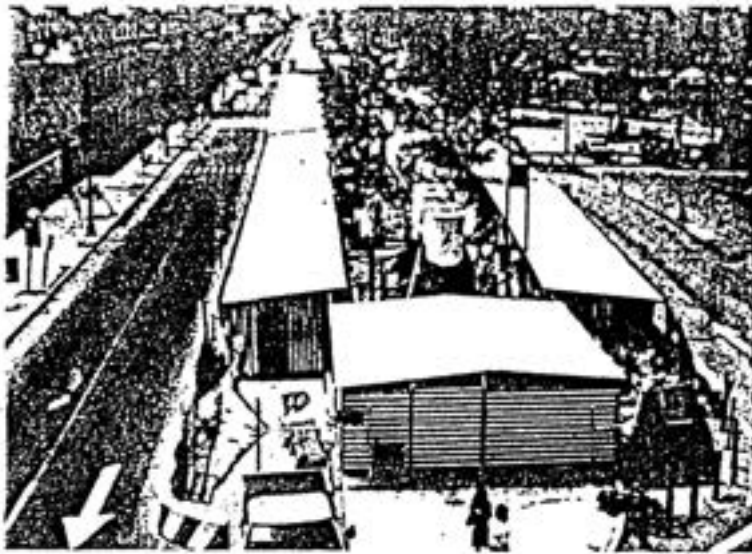


• prototype 3A



• prototype 3A-1

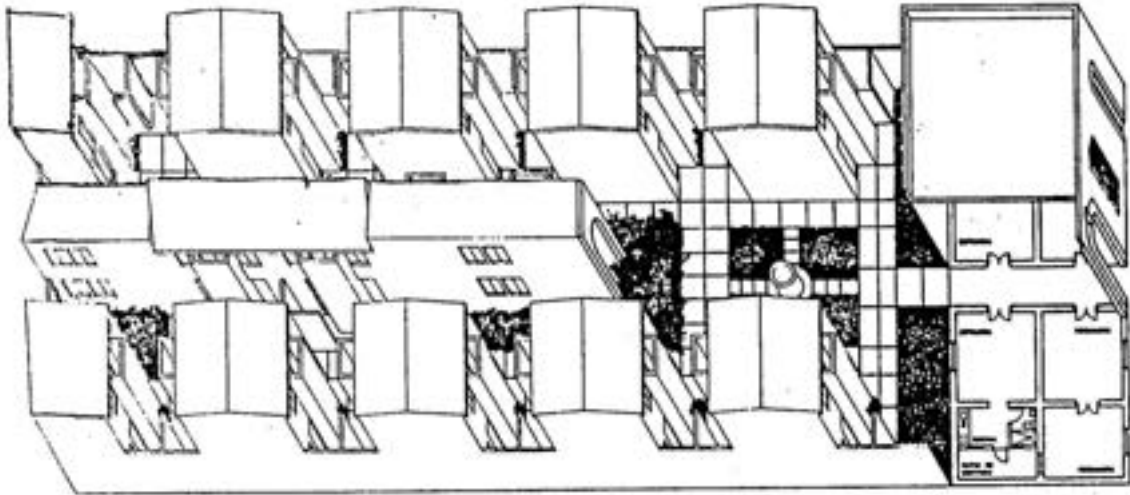
نمط ( ٢ - ٥٢ ) بعض نماذج الإسكان المستوحاه من مشروع التعمير



• PROVISIONAL HOUSING

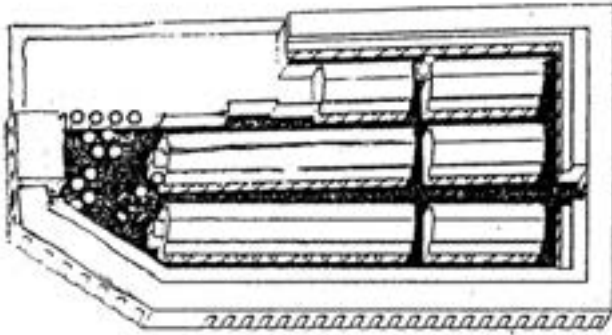
شكل ( ٥٣-٢ )  
أحد المنازل المجهزة التي تم إعدادها بعد الزلزال





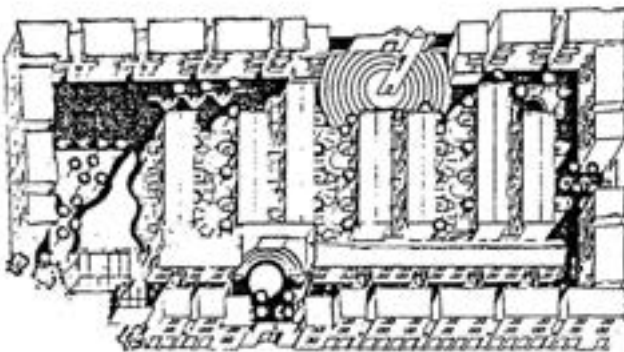
• PATIO CONDOMINIUMS

نمط ( ٢٠٥٤ ) إعادة بناء وتطويع الباتيو لجمع حسب البرنامج



• Casablanca before the earthquake (Alfareria 24)

مبنى كنا بلدينا قبل زلزال المكسيك



• Casablanca reconstructed

مبنى كنا بلدينا بعد إعادة بنائه

١-٦-٢ مفهوم التطوير العمراني :

تقع ماليزيا في الجنوب الشرقي لآسيا تقريبا وتعدادها ١١ مليون نسمة عام ١٩٨٥ وفي السنوات الاخيرة تآثرت بالتغيرات الاقتصادية لكثير من الدول في العالم ولذا لجأت السياسات التنمية والارتقاء . خاصة وان سكان الحضري في ماليزيا ارتفع معدل نموه الى ٤٧٪ هذا مقارنة بمعدل نمو سكان الريف ٩٪ من عام ١٩٧٠ حتى عام ١٩٨٠ وبالرغم من عدم خبرة الماليزيين في مشروعات اعادة التنمية فقد عملوا عدة محاولات على تنمية المناطق المركزية للعدن الرئيسية ولكن اغلب هذه المحاولات اجهضت وذلك لارتفاع سعر الارض مع تعدد ملاك الارض والمضاربة بالاراضي من الملاك فنجد هذه المحاولات في جزيرة باننج Baling على نطاق واسع لاعادة التنمية الحضرية . وتجمعات في كومتار Komtar complex التي من بعدها ابتدأت خطوات ثابتة في التنمية . انظر شكل ( ٦٦-٢ ) ( ٦٧-٢ ) .

اولا : في اقامة المدن الجديدة في ١٢ تجمع حضري اكثر من ٧٥٠٠ نسمة ٤٥ مدينة جديدة بها من ١٠٠٠ الى ٧٥٠٠٠ نسمة موزعة بشبه جزيرة ماليزيا بالاضافة الى ٦٠ مدينة جديدة اكثر من ١٠٠٠٠ يتم تخطيطها في مختلف مراحل التنمية . ومنها مدينة شاه الام Shah Alam كمشال انظر شكل ( ٦١-٢ ) ( ٦٣-٢ ) .

ثانيا : التنمية الحضرية : ويتم في مختلف الانحاء بماليزيا بالرغم ان اغلب الاراضي ملكيات خاصة ولكن تتحصل الحكومة على بعضها عن طريق تحديد السلطات المسئولة الاراضي المطلوبة في الاستخدامات العامة فيستعلم عنها في مدة ١٢ شهر يعلن ادراجها تحت الاستخدامات العامة ويتم تسويتها مسبقا الملاك من خلال العوائد من اقل من عامين :

٢-٦-٣ مدينة شاه الام : Shah Alam

وهي تاتي تجمع حضري خطط كمدينة جديدة وتبعد ١٨ كم عن العاصمة وهي تقع في قلب وادي كلانج Klang Valley وهو من اكبر الاقاليم الصناعية في البلاد .

1. T. MAHASEN. Development of new towns and Redevelopment of urban Areas in Malaysia. Ministry of housing and local Government, 1984 ( Reference 21).

وكان معظم استعمالات الاراضى بالمدينة اشجار مطاط ونخيل وبها بعض المئات من العاملين وشمال المنطقة الطريق السريع .

ولقد خطط على ثلاث مراحل :

- ١ - تخطيط مناطق الاراضى ١٩٦٥
- ٢ - تخطيط المنشآت ١٩٧٩
- ٣ - تخطيط الامتدادات ١٩٨٣

وحسب التخطيط والتطوير الاقليمي المستهدف ان تصل مدينة شاه الام الى ٢٠٠٠٠٠٠ نسمة وهي على مسطح ٤٨٢٢ اكر . وممولة من الحكومة وحسب برنامج التنمية مدة التنفيذ لا يزيد عن ١٦ سنة .

وتتم الدراسات التخطيطية من خلال دراسات ميدانية واقتصادية واجتماعية .  
على مسطح ١٦ ميل مربع بالاضافة الى عمل دراسات متخصصة على مركز المدينة .

٣-٦-٣ التطوير والتنمية الحضرية :

ويتم من خلال Penang Development Corporation (P.D.C.) وكالة باننج للتنمية التعاونية القائمة برامج التنمية الاقتصادية والاجتماعية والمعاونة تشمل تنمية الانشطة والصناعات والاستثمارات والتنمية الحضرية . . . . . الخ .

وقد تم عمل مشاريع متعددة منها مشروع كومتار Komtar اول اكبر مشروع تنمية حضرية .

٤-٦-٣ مشروع كومتار للتنمية Komtar development project

وهذا المشروع على خمس مراحل على مسطح ١١ هكتار في مدة عشرين عام وحسب موقع المشروع الاستراتيجي تم ربطها بخطوط المواصلات والقطارات ومطار وهذا من خلال خطه للربط اكتملت في منتصف عام ١٩٨٥ .

وكان ٤٠٪ من ارض المشروع ملكية الولاية و ٦٠٪ ملكيات خاصة . وكانت مرحلة تقسيم الاراضى من اهم مراحل المشروع لتحقيق استعمالات الاراضى المرجو منه وتحقيق التكافل الاجتماعى .

فكان برنامج اعادة التوطين ل ٤٠٠٠ نسمة بـ ٦٠٠ عائلة مجهد من جلال جهود  
التسكين في مشاريع الاسكان الحكومية حتى تتم التنمية المطلوبة .

ومن ناحية اخرى نجد ان ملاك الوحدات الادارية قد تاثروا بالمشروع فقد تم  
نقلهم اضطراريا وتم تعويضهم في مدد اقصاها عامين .

ولقد تم تصميم المشروع من خلال مدينة داخل المدينة :

١ - اربعة ادوار مستخدمة مركزة للنقل العام وبهم المحلات والخدمات الادارية  
( بوليس - مطاقى - بريد ) وسينعات داخلية وفندق وحديقة مسطح  
وحمام سباحة - وصالة متعددة مشكلة من قبه ارتفاعها ١٤٤ قدم .  
واجمالي مسطح امتداد الدور من المنشأ واحد مليون قدم مربع ويسمى يوديوم

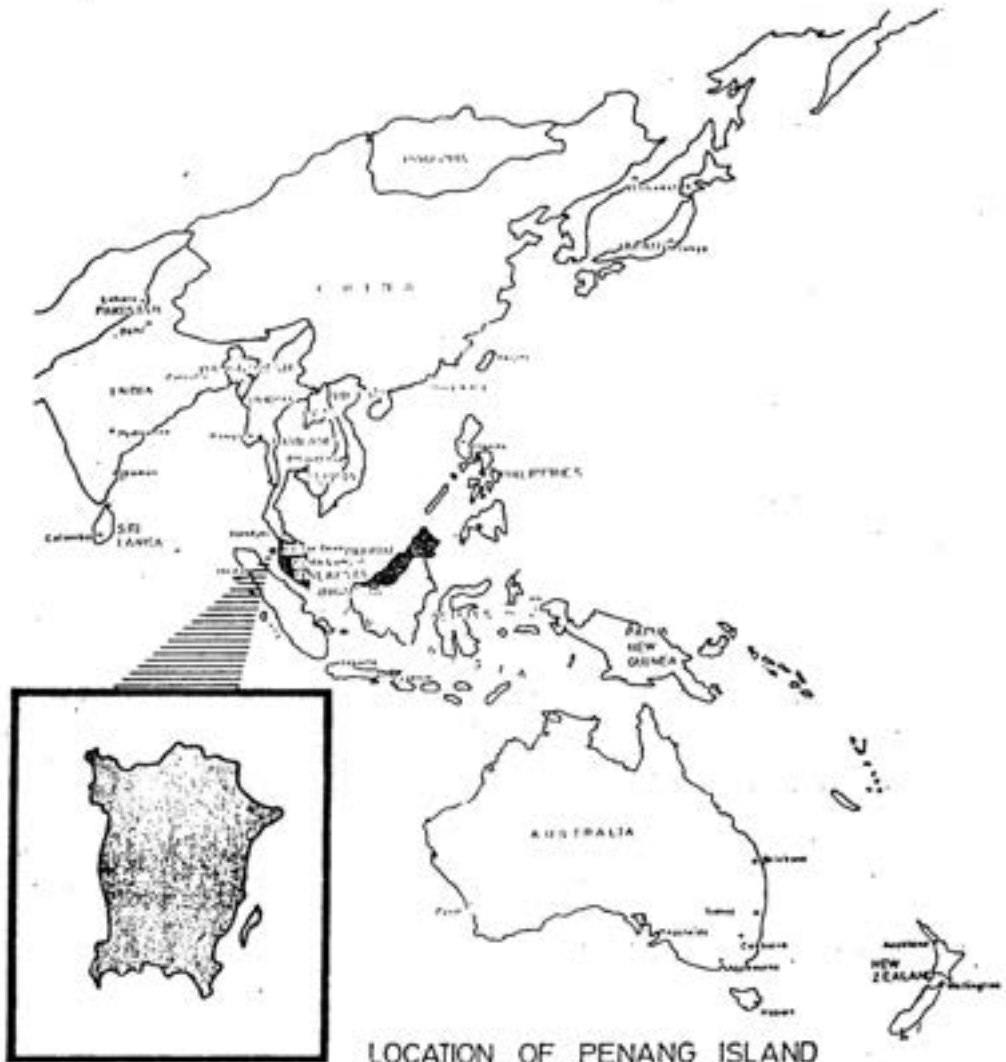
Podium

٢ - برج من ٦٠ دور 60 storey tower ومخصص للمكاتب الحكومية والمكاتب  
الخاصة ومسطح امتداد الدور مليون قدم مربع .

٣ - شقق سكنية Residnial flats مكونة من ثلاث مباني سكنية لخدمة  
اسكان الاسر بما فيهم محدودى الدخل وبها اماكن الانشطة الاجتماعية  
الحيوية .

وكان من اهم مميزات نجاح المشروع :

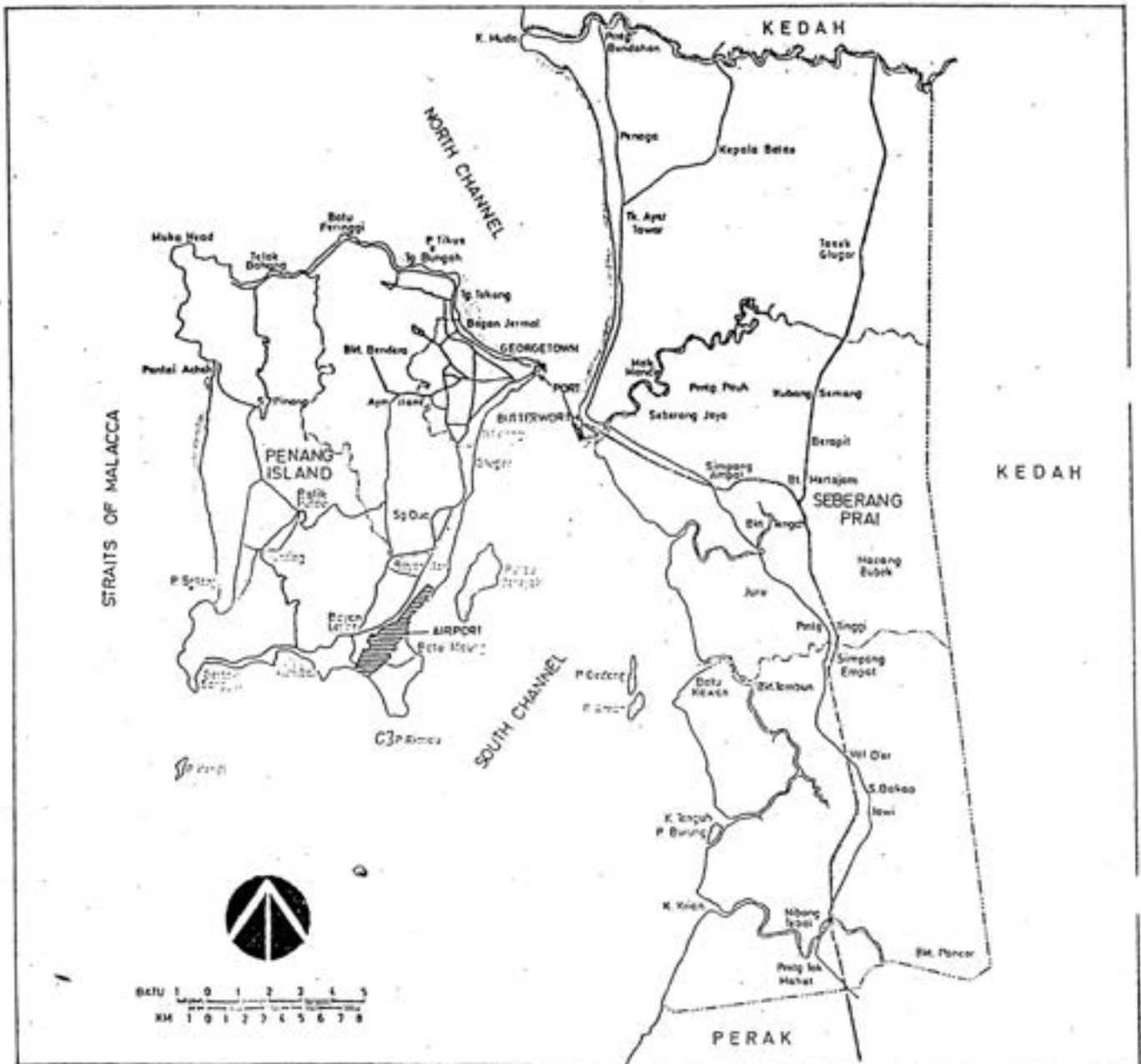
- تمتس التصميم وقطاعات مع التخطيط العام وبشكل متميز .
- ارتباط المناطق السكنية بالخدمات وتم تركيز الحكومة عليها .
- قيمة ارض المشروع ارتفع سعرها واتجاه انظار المستثمرين لها .
- تحقيق المعادلة الصعبة بين تعاون القطاع العام والقطاع الخاص .



LOCATION OF PENANG ISLAND

موقع جزيرة بينانج ( ماليزيا )

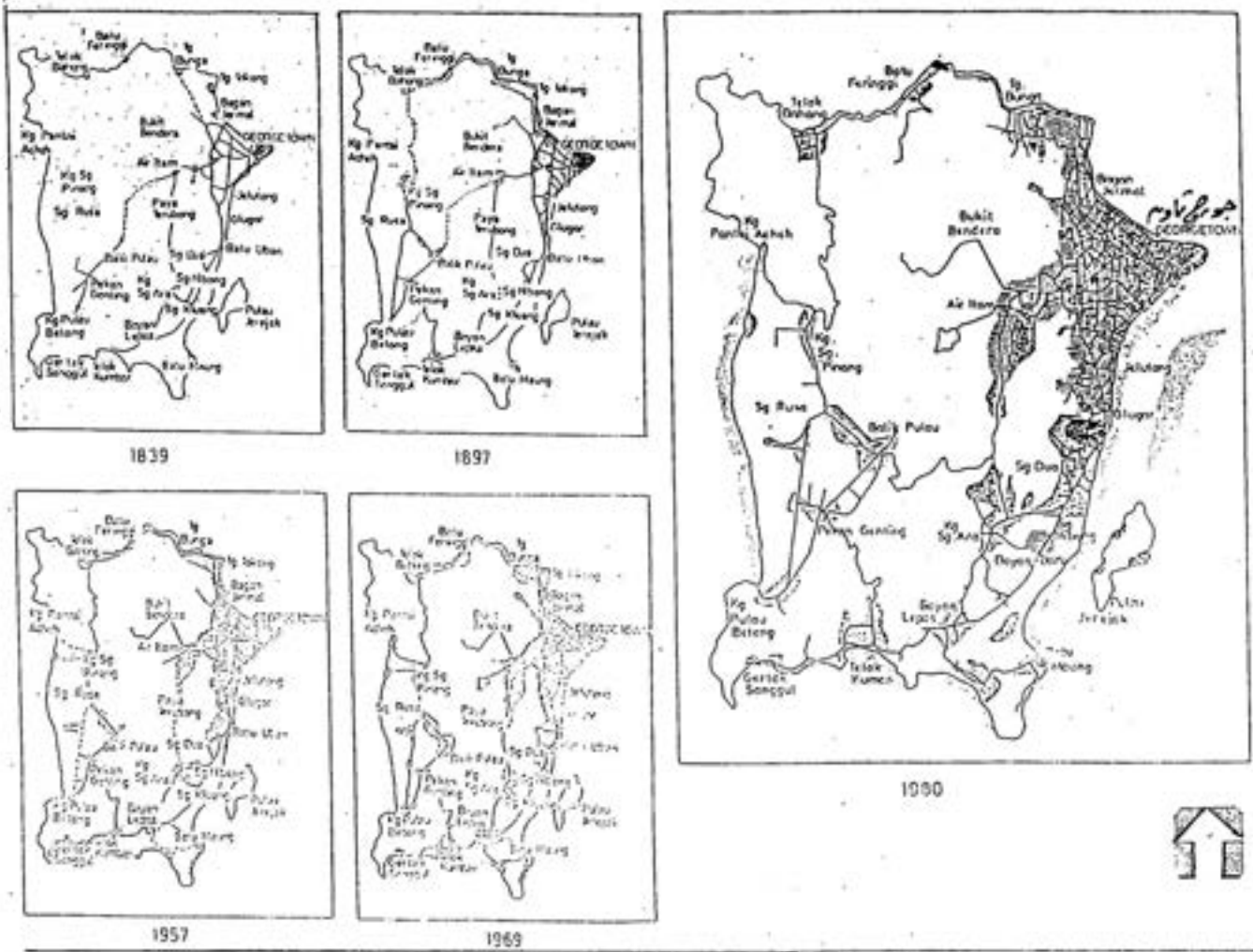
شكل ( ٢ - ٥٥ )



STATE OF PENANG (ماليزيا) ولاية بنايج  
شكل (٢ - ٥٦)








Legend:

- CITY BOUNDARY
- DISTRICT BOUNDARIES
- STATE BOUNDARY
- MAJOR ROADS
- RAILWAYS



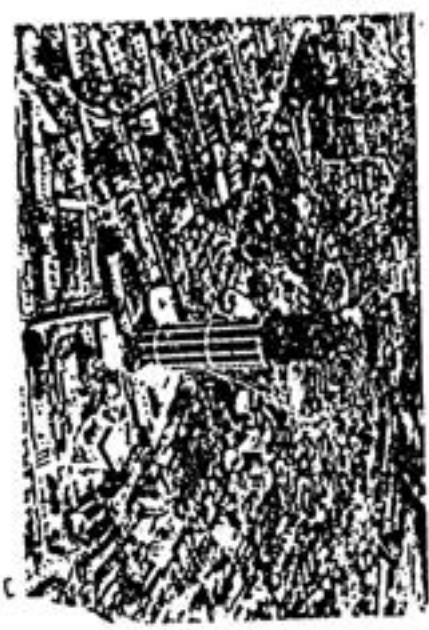
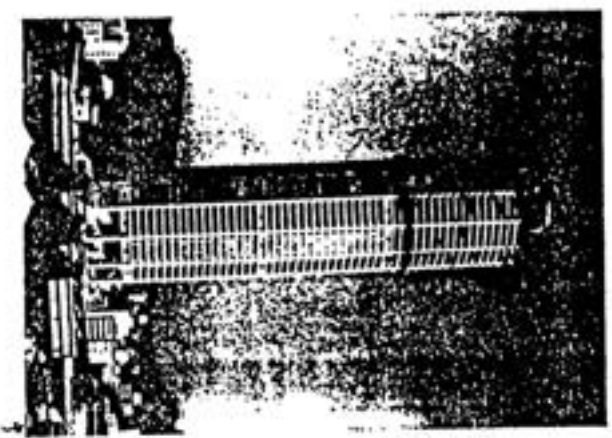
URBANISATION GROWTH OF PENANG ISLAND.

Legend

- |   |                       |   |               |
|---|-----------------------|---|---------------|
|  | URBANIZED SETTLEMENTS |  | FOOTPATHS     |
|  | VILLAGE SETTLEMENTS   |  | PAVED ROADS   |
|  | SPECIAL SETTLEMENTS   |  | UNPAVED ROADS |
|  | CART TRACKS           |   |               |

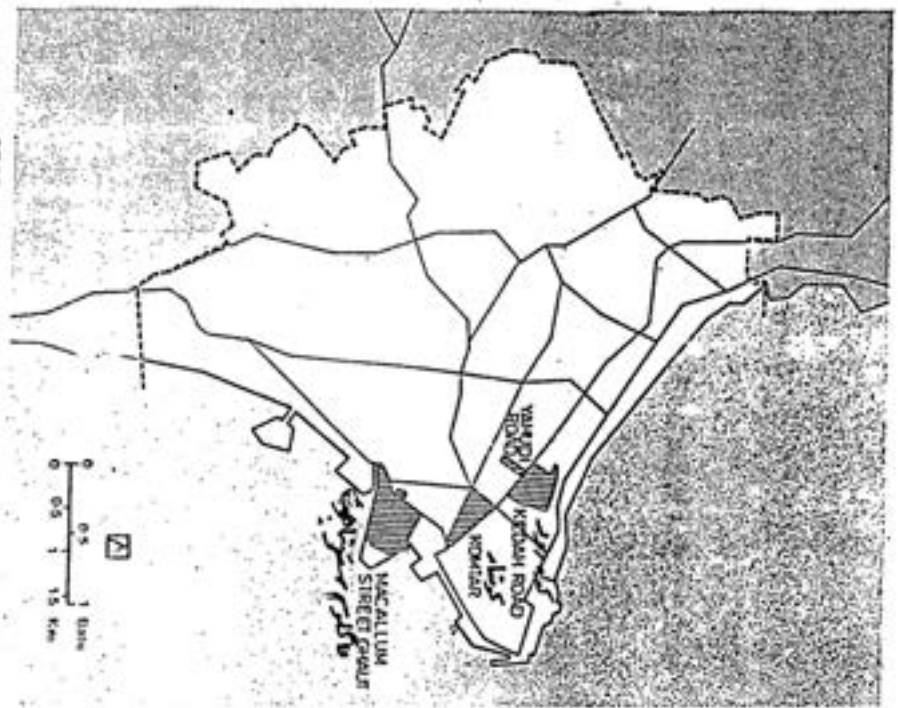
1839 - 1980  
 التطور الحضري لجزيرة بنانج (ماليزيا) ١٨٣٩-١٩٨٠

شکل ( ٢ ) ٥٧



KOFIAB Urban Renewal Project

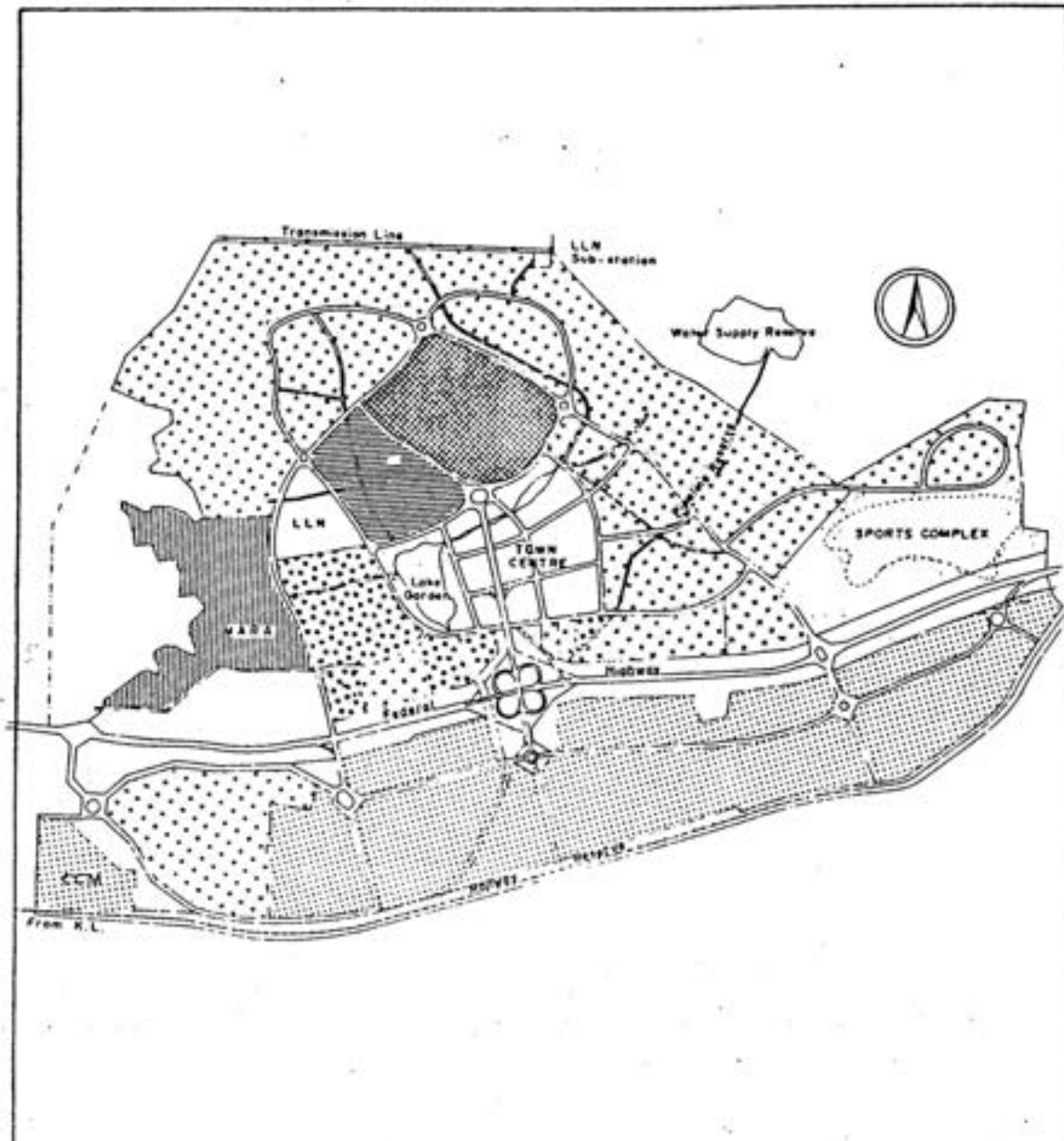
مشروع التجديد الحضري - كوفياستار (ماليزيا)  
شكل ( ٢ - ٥٤ )



GEORGETOWN: COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREAS  
مخطط تاون ( ماليزيا ) مناطق التطوير  
شكل ( . )







مشروع تخطيط ودراسة مدينة شاه آلام 1964 (ماليزيا) نكل ( 3 - 71 )

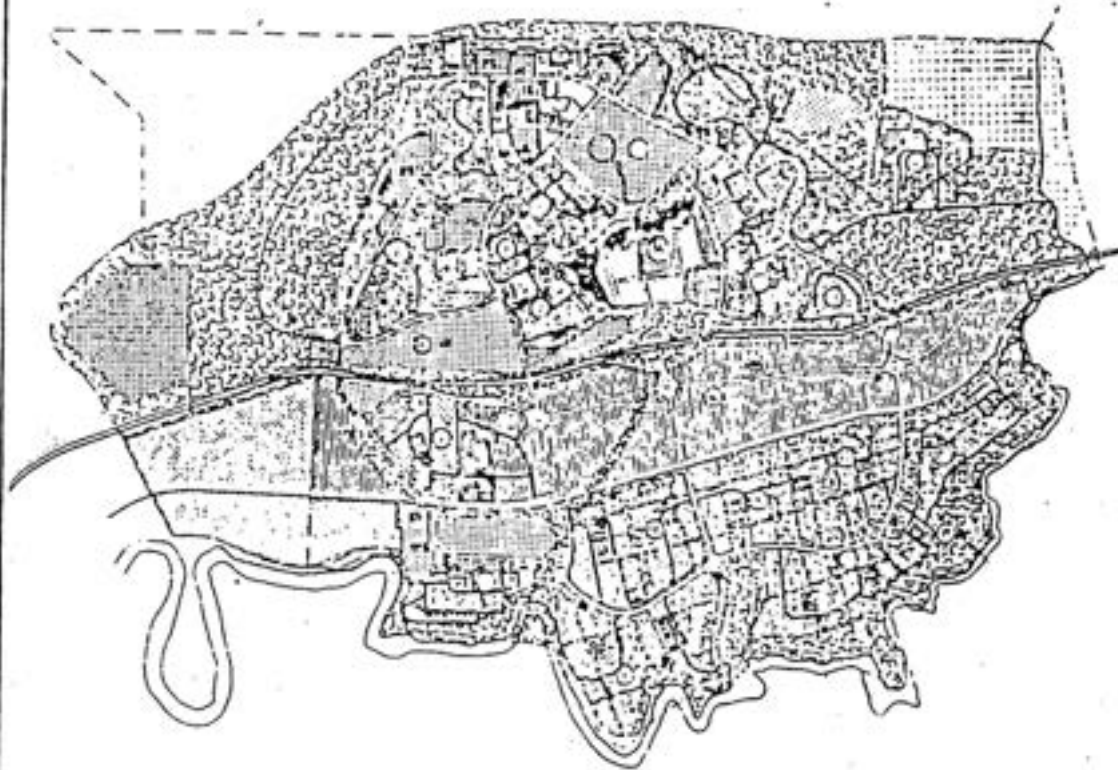
### SHAH ALAM LANDUSE ZONING PLAN 1964

**LEGEND:**

- |  |  |
|--|--|
|  RESIDENTIAL AREA           |  GOVERNMENT RESERVE         |
|  INDUSTRIAL AREA            |  SPORTS COMPLEX             |
|  STATE SECRETARIAT BUILDING |  SCIENTIFIC RESEARCH CENTRE |
|  MARA                       |  ROADS                      |
|  POLYTECHNIC                |  RAILWAY RESERVE            |



SCALE : 1 INCH : 96 CHAIN



مشروع تطوير مدينة شاه Alam 1989 نكل ( 2 كـ 7 )

FIG 6

### SHAH ALAM STRUCTURE PLAN 1979

**LEGEND**

**RESIDENTIAL**



**COMMERCIAL**



Town Centre



District Centre



Local Centre



Industry

**OPEN SPACE**



Local



Town And Regional



Cemetery



Buffer

**EDUCATION**



Primary School



Secondary School



Higher Education

**GOVERNMENT, COMMUNITY, INSTITUTIONS**



Hospital



Unions

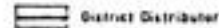
**TRANSPORT**



Federal Highway / Expressway



Town Distributor



District Distributor



Tentative Alignment



Monorail Route



Railway

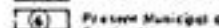


Pedestrian Way

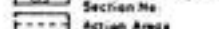
**BOUNDARIES**



Structure Plan Boundary

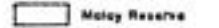


Pilsen Municipal and Section No.

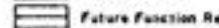


Action Area

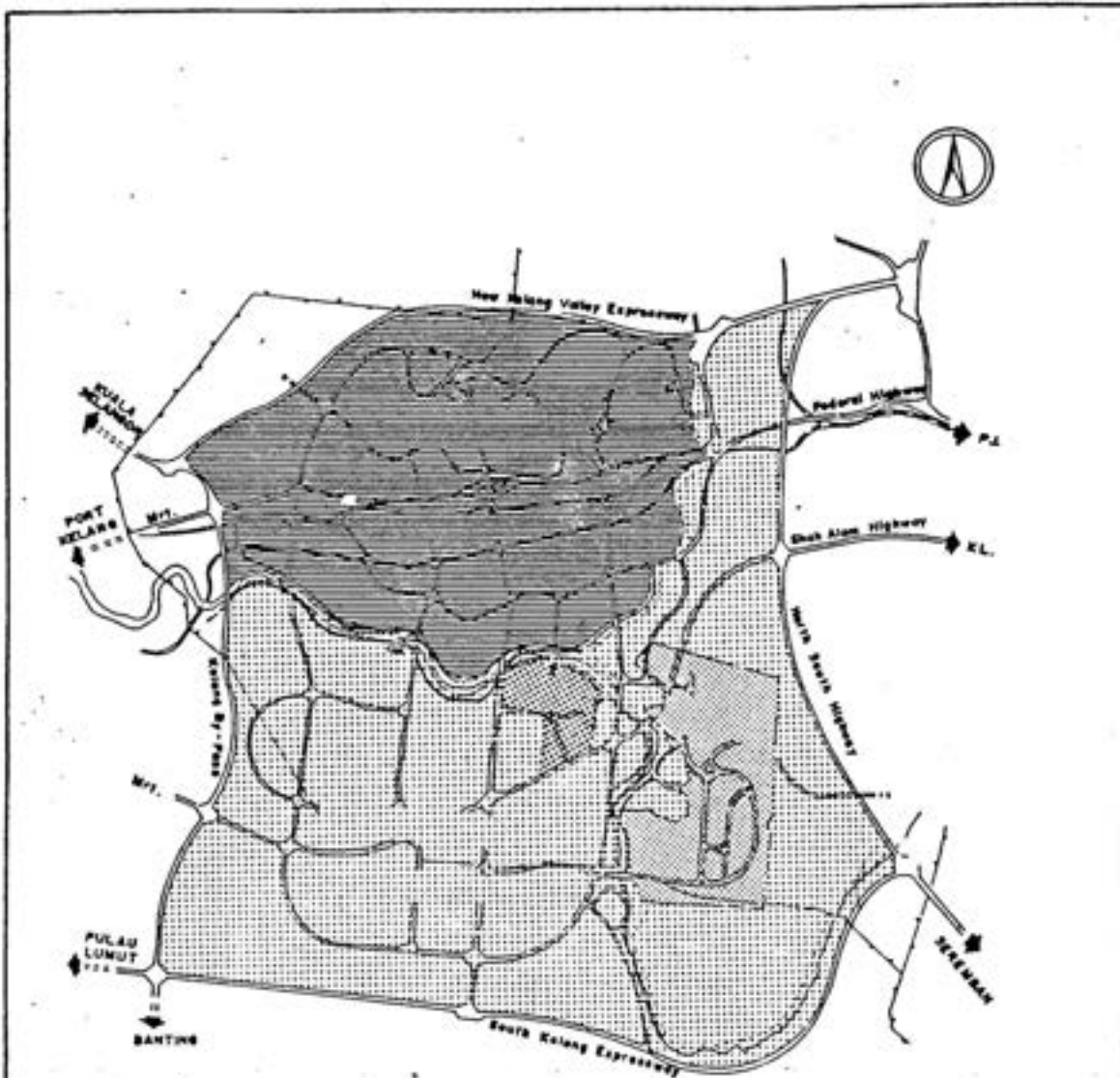
**RESERVES**



Malay Reserve







Future Function Reserve

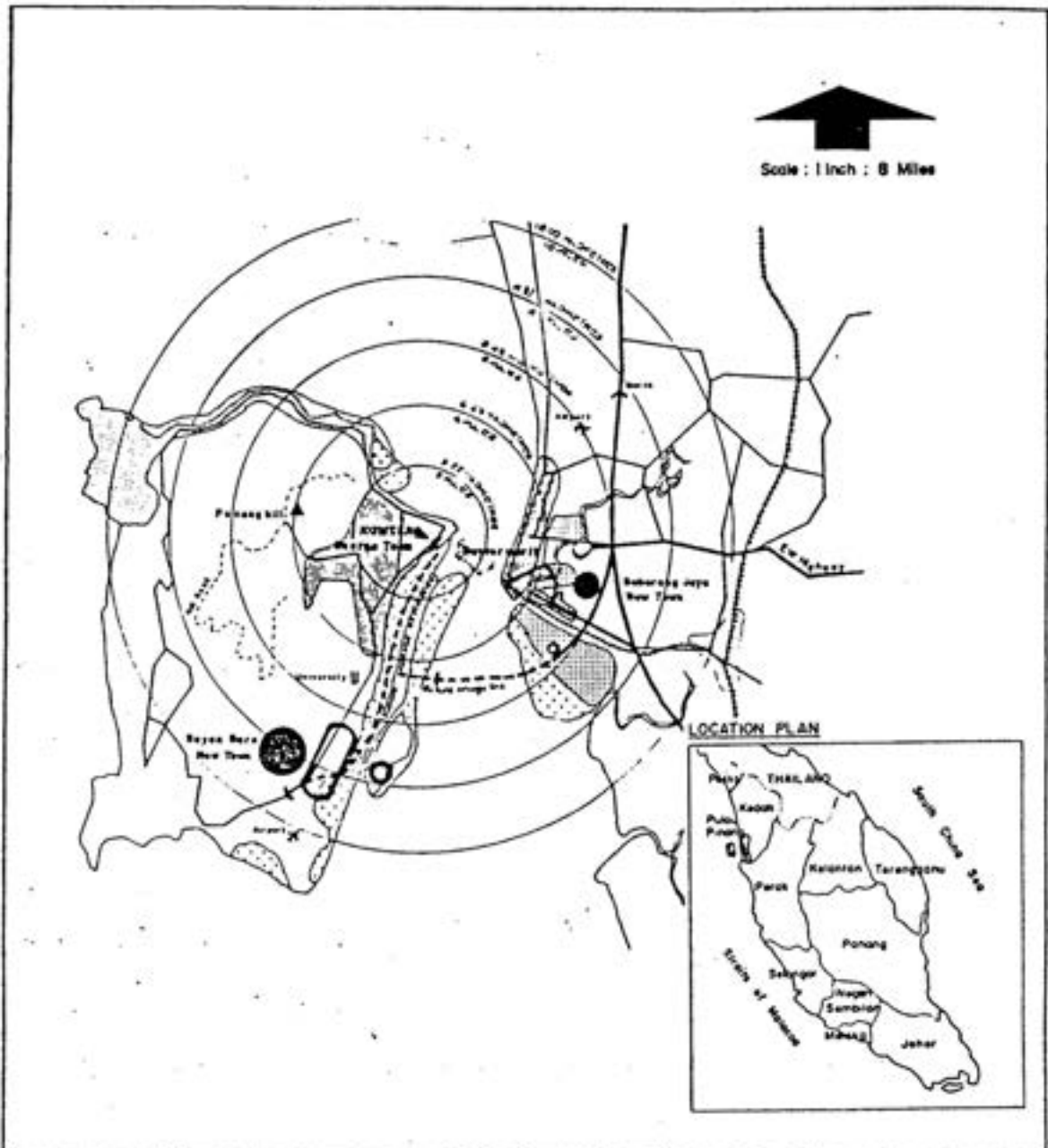


امتداد تطوير مشروع شاه آلام 1983 نكل (2-13)

### SHAH ALAM EXTENDED DEVELOPMENT PLAN 1983

LEGEND:















-  SHAH ALAM DEVELOPMENT AREA  
BASED ON 1979 STRUCTURE PLAN, 11,926 ACS.
-  PROPOSED NEW EXPANSION, 18,633 ACS.
-  HICOM PROJECT, 2222 ACS.
-  TAMAN SERI MUDA, 584 ACS.



### KOMTAR IN ITS REGIONAL CONTEXT

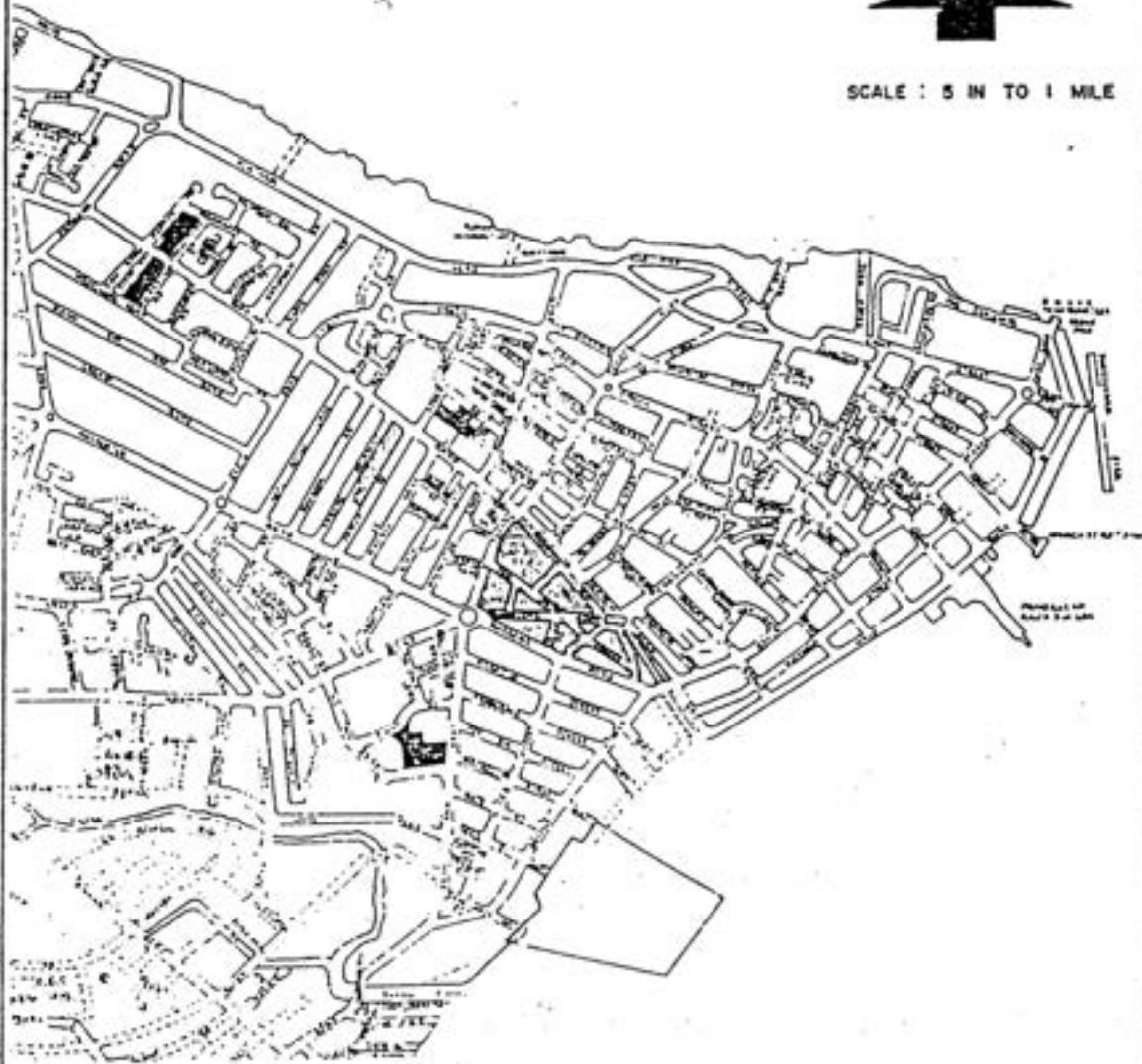
توزیعات اقليم كومتار (ماليزيا) شكل (٢ - ٦٤)

LEGEND

- |  |  |
|--|--|
|  URBAN CENTRE               |  AIRPORT        |
|  EXISTING BUILT-UP AREAS    |  RAILWAY        |
|  TOURISM & RECREATION AREAS |  MAIN ROAD      |
|  INDUSTRIAL AREAS           |  HIGHWAY        |
|  NEW TOWN                   |  HILL ROAD      |
|  FREE TRADE ZONE            |  FUTURE HIGHWAY |
|  RECLAMATION AREAS          |  HILL           |









SCALE : 5 IN TO 1 MILE

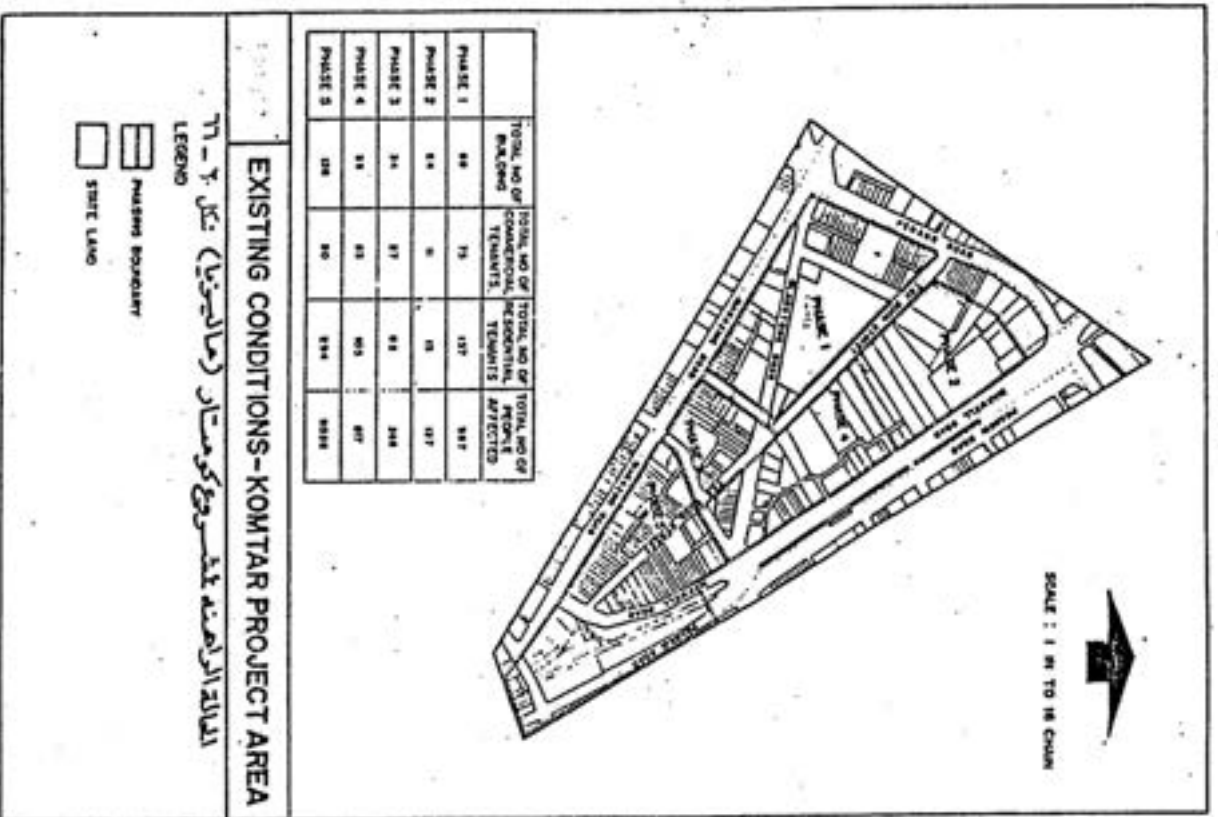
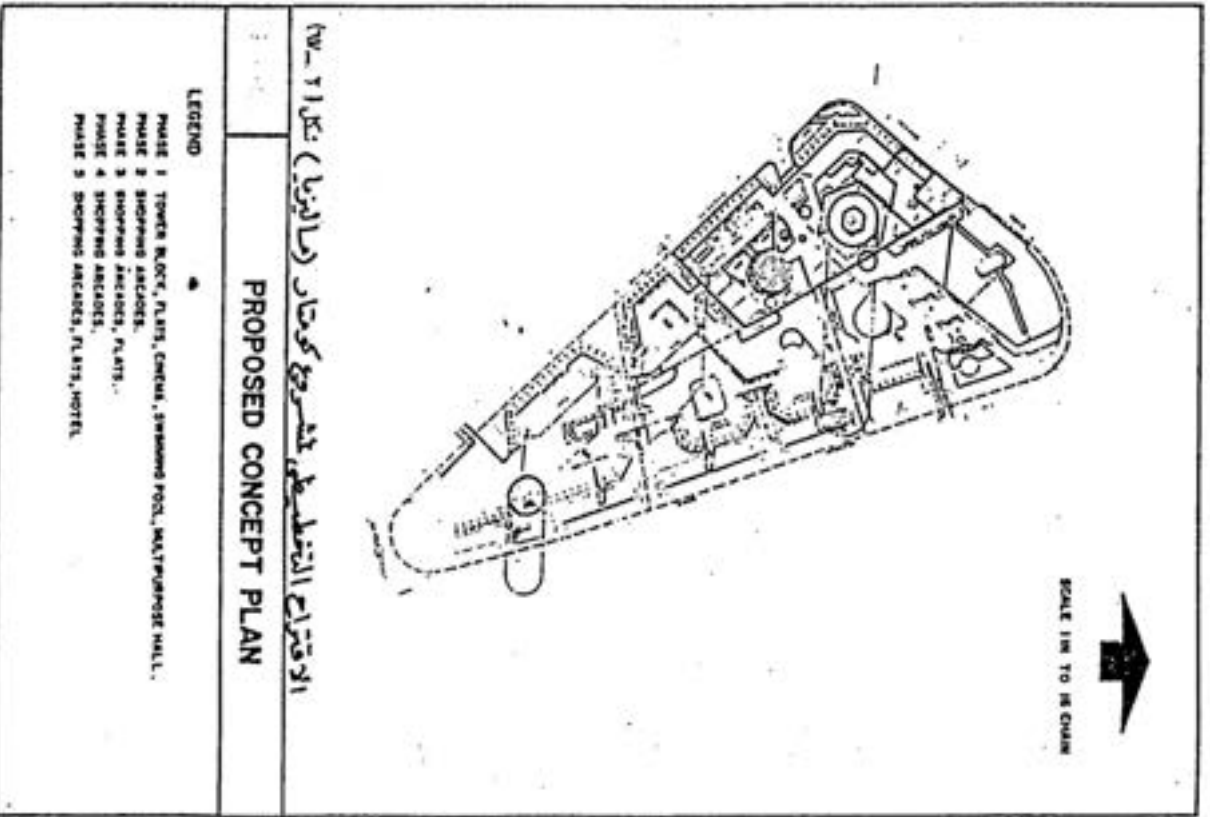


التطوير الحضري لمدينة جورج تاون وسبخ اقليم كومتار (ماليزيا) نكل ٦٥/٢

### URBAN REDEVELOPMENT, GEORGETOWN, PENANG

#### LEGEND

-  KOMPLEKS TUN ABDUL RAZAK (KOMTAR)
-  MACALLUM STREET GAUT
-  KEDAH ROAD
-  CHOW THYE ROAD / IMMIGRATION ROAD
-  YAHUDI ROAD
-  BRICK KILN ROAD



٧-٣ تجارب التنمية في كندا :

١-٧-٣ مفهوم التطوير العمراني :

التخطيط وتنمية الارض في كندا تقع على عاتق المسؤولين بالمحافظات وليس على الحكومة المركزية ولذلك لا يتم استعمال طريقة موحدة للتنمية في البلاد ولكن هناك بعض السياسات والاعتبارات العامة تتطابق من اقليم لآخر . فنجد ان الحكومة ( الفيدرالية ) المركزية تختص فقط بمنشآت قطاع الانتقال ( مطارات - موانئ - طرق سريعة للربط . الخ .

ولكن مجالس التخطيط المحلية هي المختصة - :

- تنظيم العليكات الخاصة في تخطيط عام ( مباني - استعمالات - كثافات ) ورقب مع مستوى المناطق من خلال تنظيم المباني وامان المنشآت ونسب الاشغال .
- عمل المرافق العامة ( مجارى - صرف صحي - القمامة - مياه الشرب - الشرفق . الخ ) .
- تقديم الخدمات العامة ( المناطق الترفيهية - البوليس - العطفاس - البريد - منشآت الصحة العامة ) .
- التنسيق بين البنية الاساسية للمنشآت الخاصة والعامة التي لاتقوم بانشاءها ( المدارس - الكليات - الجامعات - المستشفيات - الغاز - التليفون . الخ ) .

.. ولم تكن طريقة تنمية الارض باعادة تنظيمها مستعملة في كندا والمدن وبعض المناطق النائية او التي في بعض الاقاليم التي ظهر بها اهمية الارض بعد الحرب الثانية ولكن حاليا طبقت هذه الطريقة في الاقليم الغربى من كندا . فعن تاريخ كندا الذى لايتعدى القرنين بدأت بعديتين كل منهما بها ١٠٠٠٠٠ نسمة وفي الاربعين وسنه الاخيرة نجد اكثر من عشرون جديدة فانكوفر Vancouver وينج Winnipeg هاملتون Hamilton اوتاوا Ottawa كويك Quebec وندسور Windsor اديمتون Edmonton كالجرى Calgary وكل هذه المدن حاليا بها اكثر من ٥٠٠٠٠٠ نسمة ماعدا فانكوفر بها اكثر من مليون نسمة .

(1) John M.Wright, Urban Land Development in CANADA (the Ottawa Example) Regional Municipality of Ottawa - Carleton. 1985. Reference 21.



هذا بالإضافة إلى مونتريال Montreal وتورونتو بكل منها أكثر من ٣ مليون نسمة .  
ويجد أن معظم معدلات الزيادة السكانية بكندا في الخمسينات زادت بنسبة ١٦٪ حتى  
السبعينات زادت بنسبة ١٣٪ .

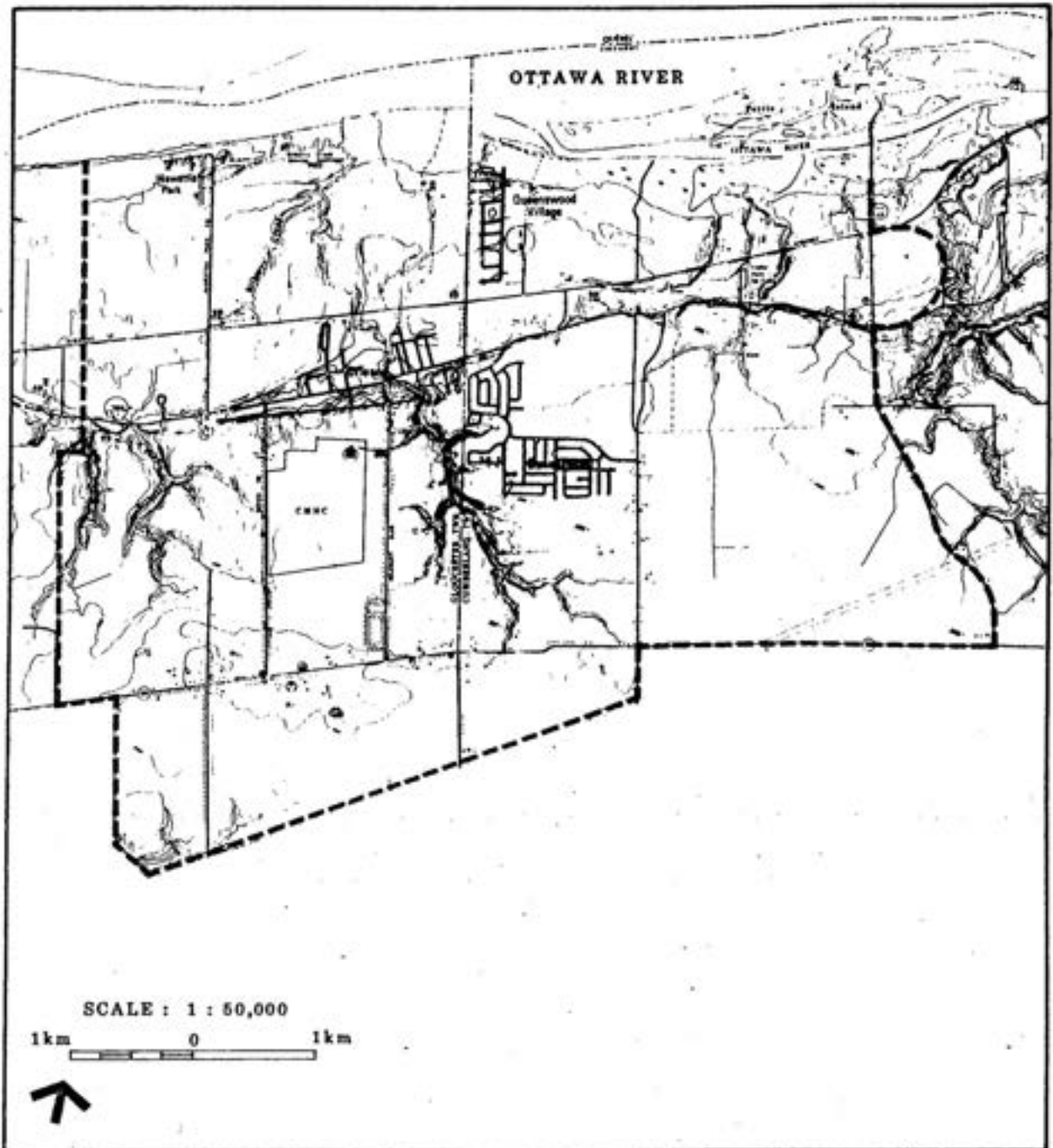
### ٢-٧-٣ مشروع تطوير ولاية أورلينس : Orleans

مجتمع أورلينس يشغل ٣٢٠٠ هكتار ويقع في إقليم أوتاوا - كارلتون \* بشكل  
(٦٩-٢) (٧٠-٣) والإقليم به ٥٨٥ ٠٠٠ منهم ٤٠ ٠٠٠ في أولينس - وتخطيط  
الولاية كان من ضمن عام ١٩٦٩ ومن بعدها طور بواسطة تخطيط إقليم مدين  
خلال سياسة مستقبلية مطبقة واستغرق هذا التخطيط مدة خمس سنوات لإعداد  
وخمس سنوات أخرى لانتهاءه . ولقد قسم الإقليم إلى ثلاث مجتمعات أورلينس واحدة منهم  
التي تميزت بعمل اقتصاد سائد في تنميتها وربطها اجتماعية مع المجتمعات  
المجاورة .

وعملت المسئولية بالمجلس المحلي لتقسيم مناطق استعمال الأراضي من خلال  
التخطيط وتلك التقسيمات لتحديد نوعيات المباني ( ارتفاعات - مواقع - مساحات - ظابع  
ميز واستعمال المبني ) كتقسيمات إدارية .

وبالمناطق السكنية بنت الحكومة ١٠٠٠ مبنى سكني تكلف ١٠ مليون دولار ليستخدم  
للعاملين بالمنطقة الصناعية واست البنية الأساسية للمنطقة من مرافق وخلافه . انظر  
شكل (٢-٧٣) .

ومتابعة المشروع تخطيطيا وإداريا فنجد في الشمال الناس لا تقبل بسهولة فكرة  
العزاد الحكومي وبيع ونسراء الأراضي كعامة الناس في البلاد فهما كان شكل المشاركة  
فأنهم يشعرون أنها أرض ملكيات خاصة يستعملونها على ما هي عليه باعتبارها منحصة  
من الخالق . ولكن بالمحاولات يتم اقناعهم للانضمام للمشروع لعمل الخدمات اللازمة لرفع  
قيمة الأرض ونفس العبدأ يتم تطبيق استراتيجية التنمية على المناطق الأخرى .



ORLEANS - STATE OF DEVELOPMENT 1974

تطوير ولاية أونتاريو ١٩٧٤ (كندا) نكل (٢٠٧٨)

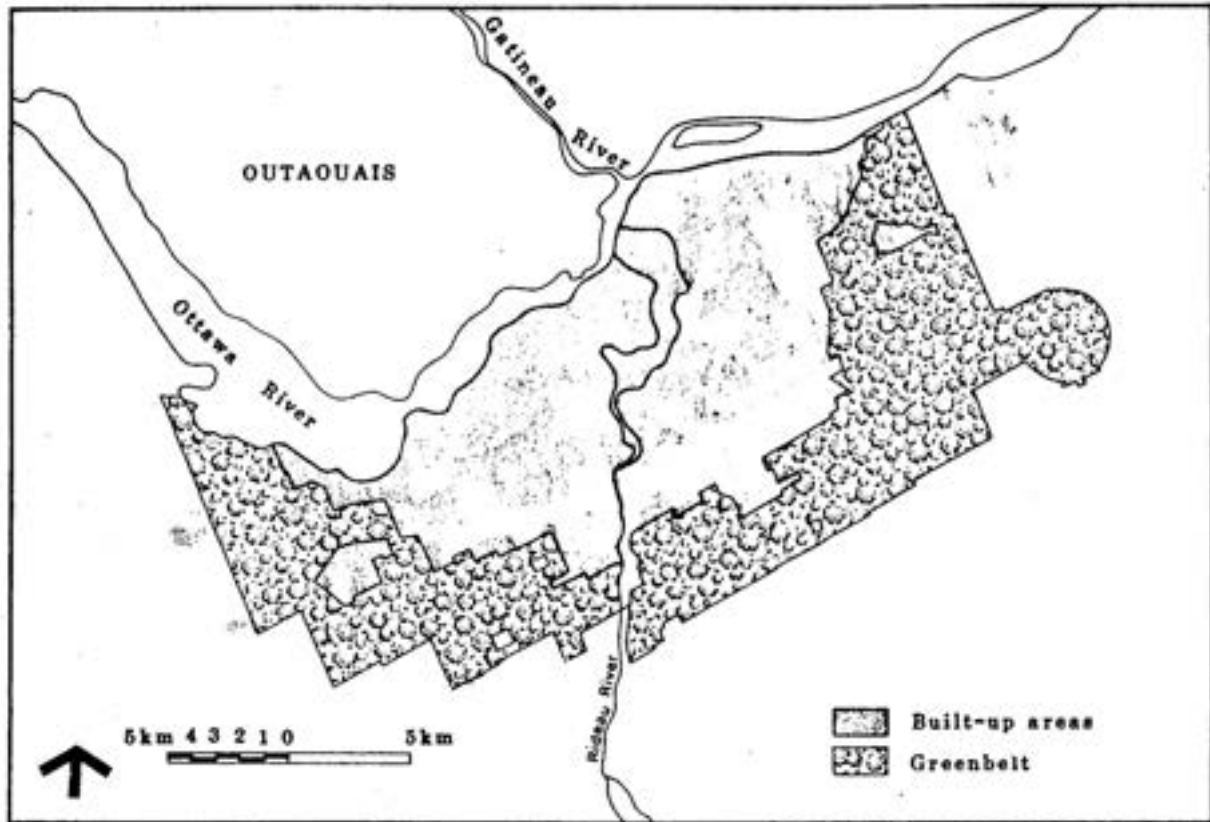


Figure 1 : OTTAWA-CARLETON REGION (URBAN PART) 1969

إقليم أوتاوا - كارلتون (كندا) الجزء الحضري 1969 شكل ( ٢ - ٦٩ )

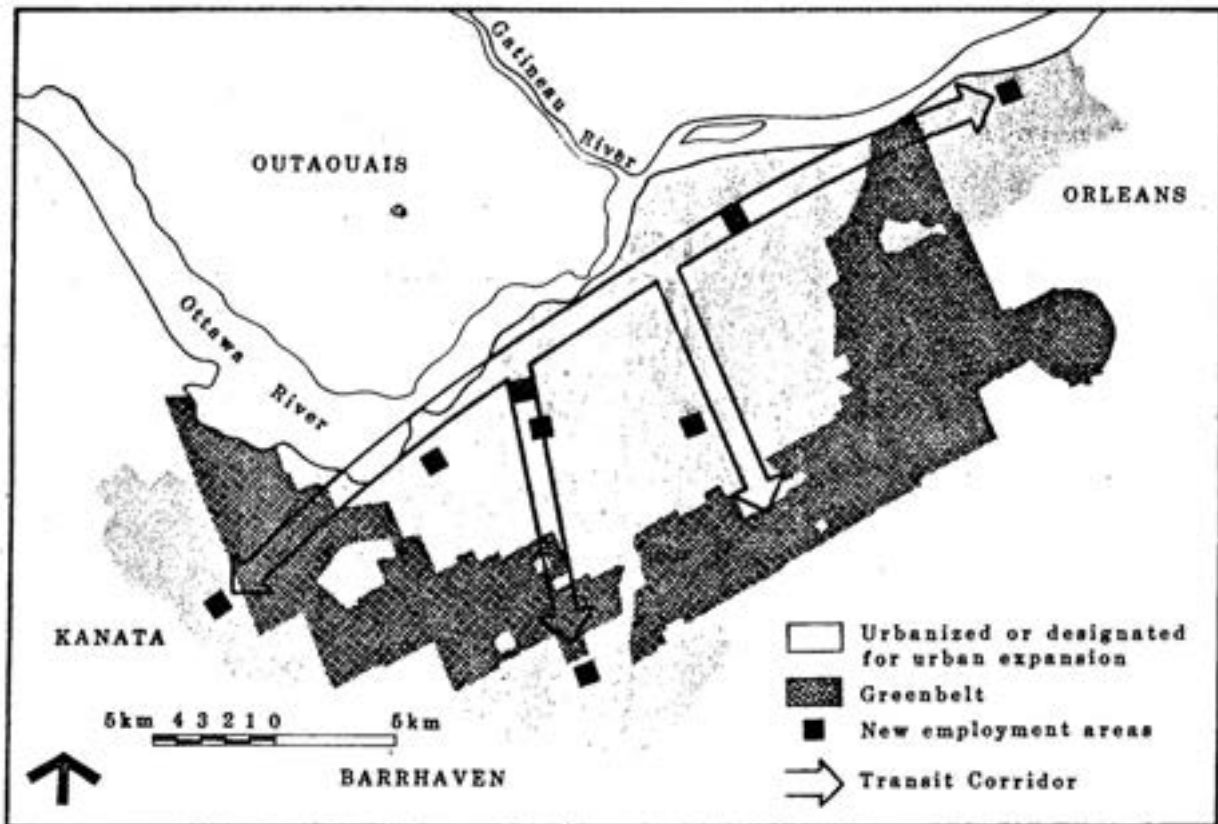
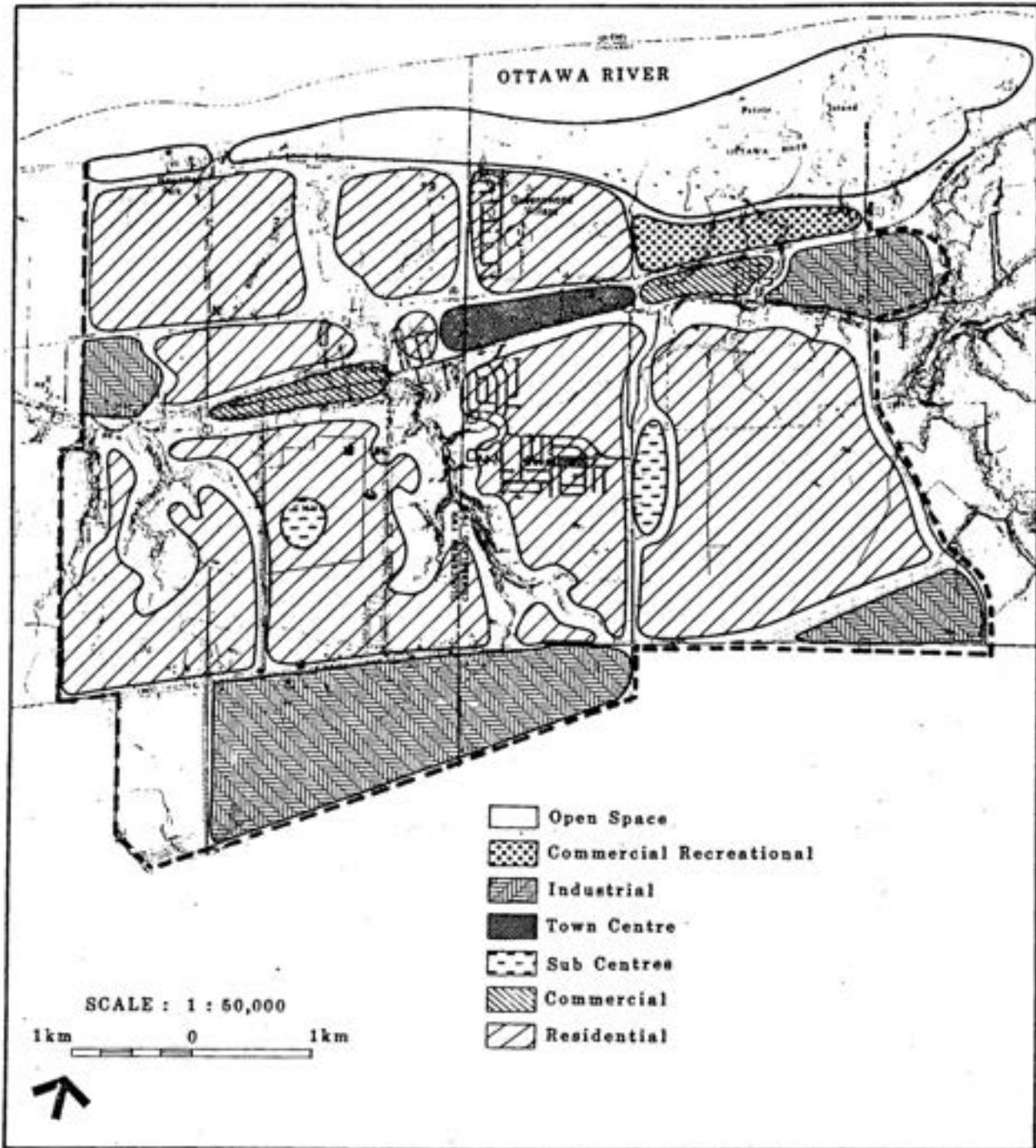


Figure 2 : OTTAWA-CARLETON REGION - SCHEMATIC PLAN, URBAN AREA 1974

إقليم أوتاوا - كارلتون (كندا) برنامج التخطيط للمنطقة الحضرية 1974 شكل ( ٢ - ٧٠ )



ORLEANS - OFFICIAL PLAN, LAND USE  
أورلنس. التخطيط الإداري لاستعمالات الأراضي (كندا)  
شكل ( ٢ - ٧١ )

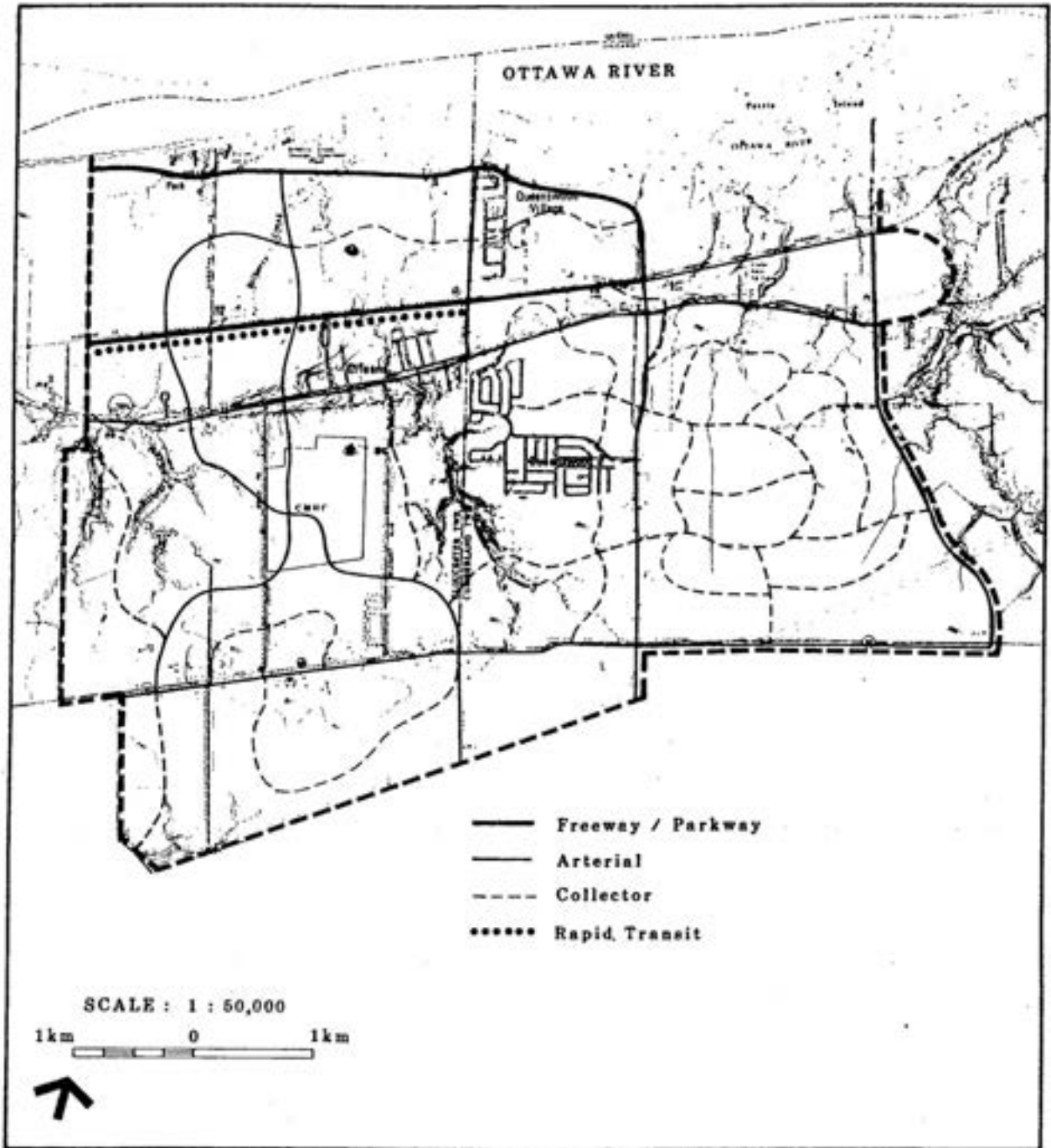


Figure 13: ORLEANS - OFFICIAL PLAN, ROADS

أورلس - التخطيط الإداري للطرق (كندا)  
نسخة ( ٢ - ٧٢ )

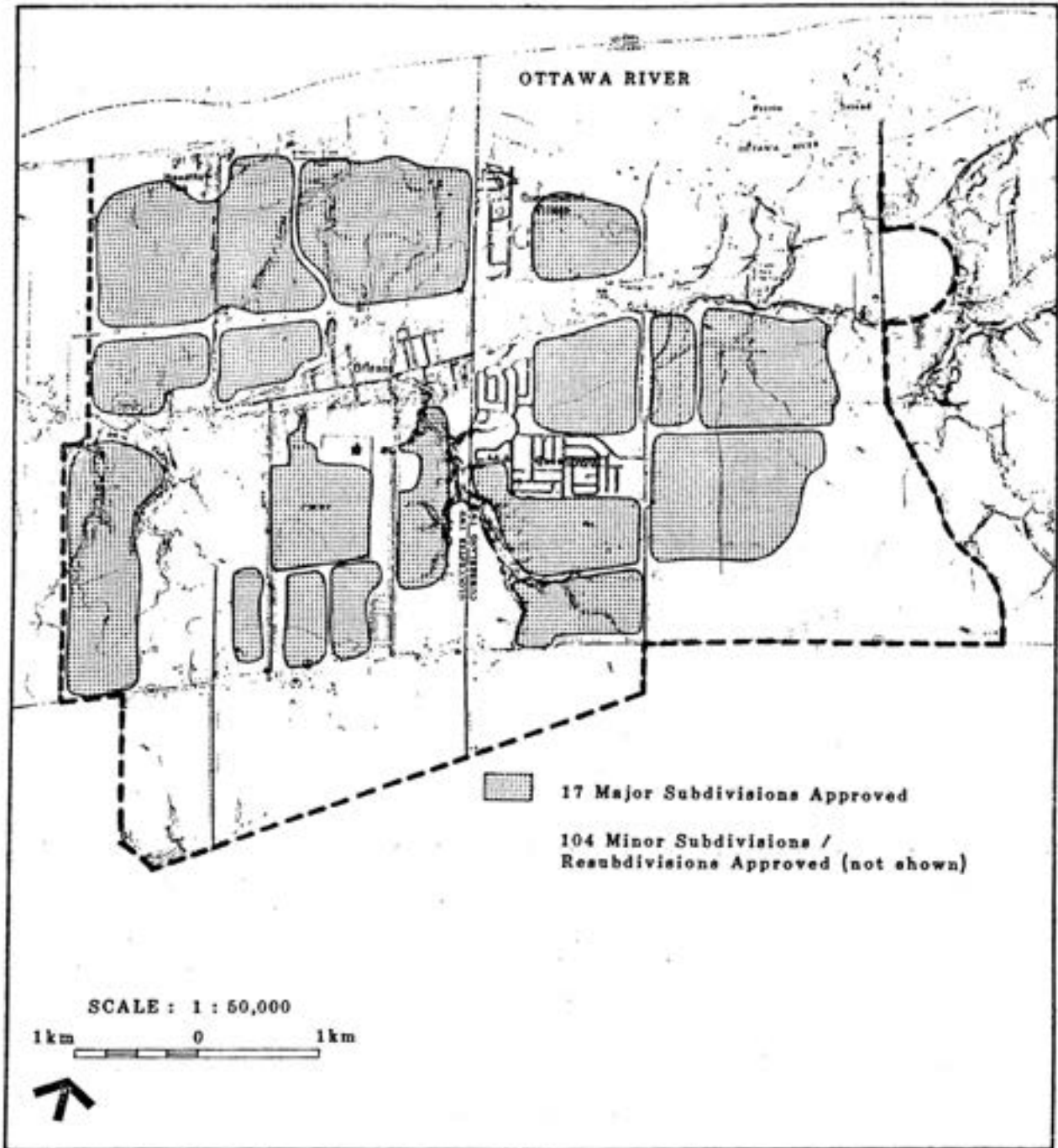
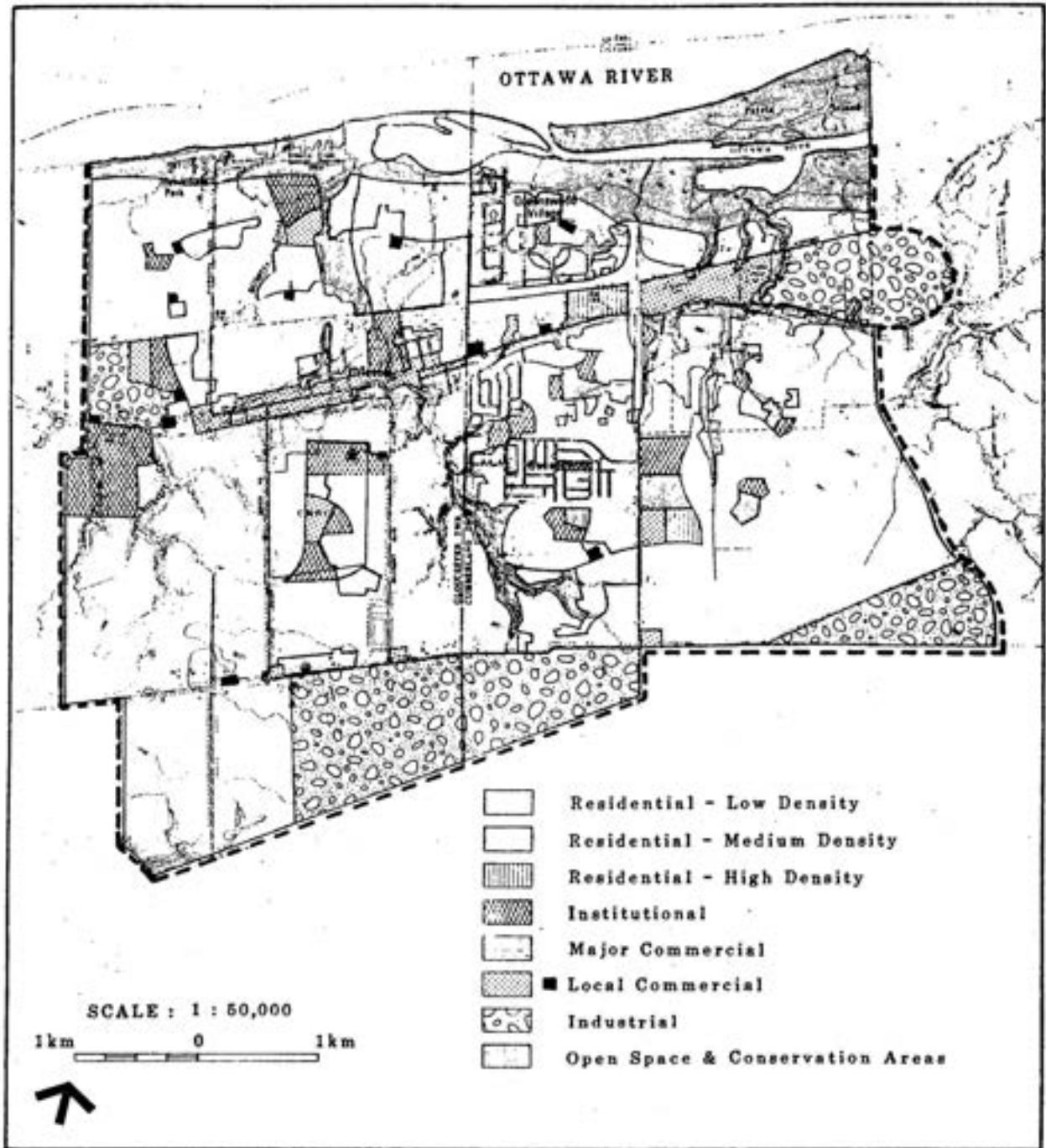


Figure 3: ORLEANS - AREAS COVERED BY PLAN OF SUBDIVISION 1984

أورلينس - المناطق الواقعة تحت الإشراف التخطيطي ١٩٨٤ (كندا)

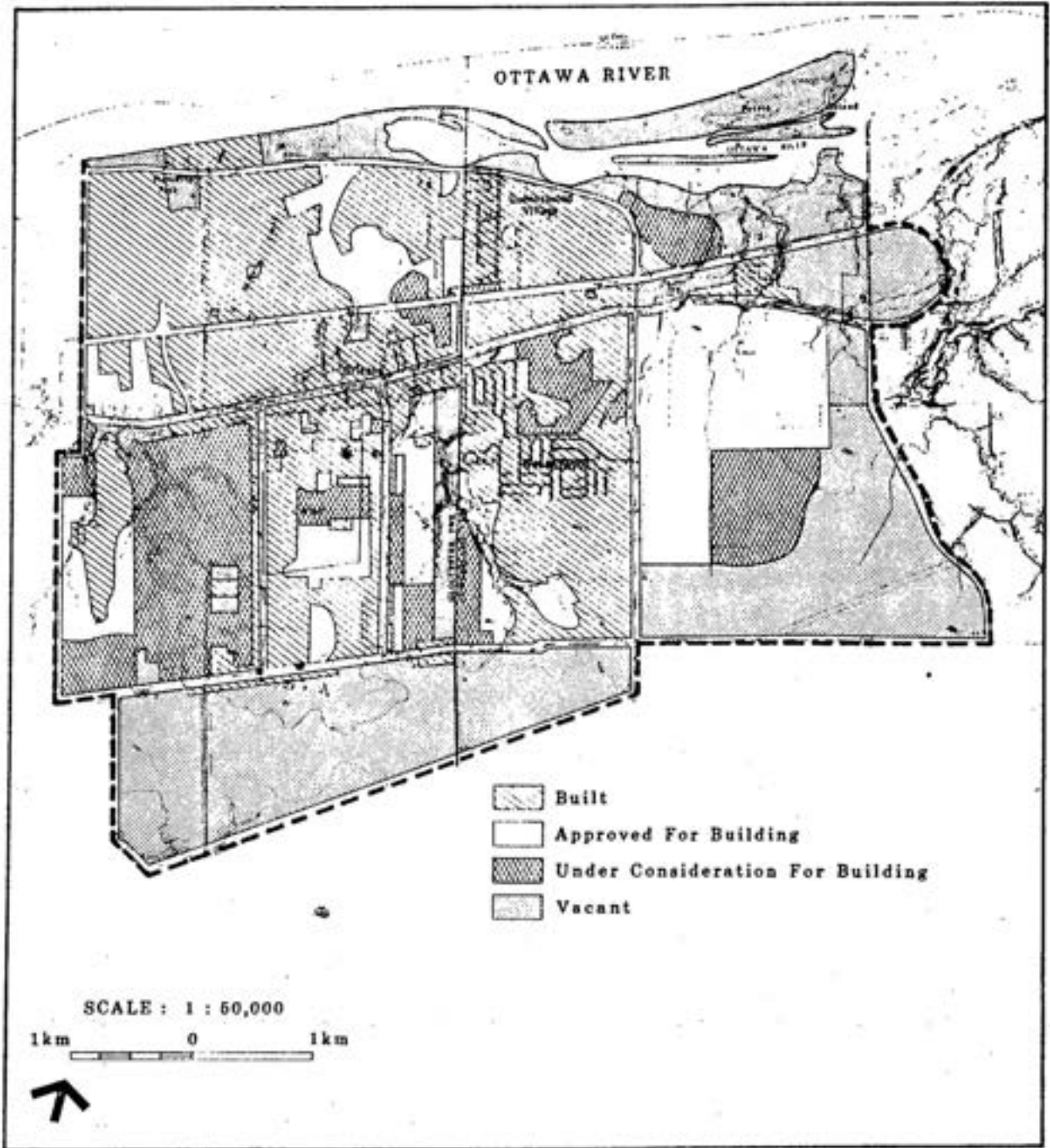
نكل ( ٢ - ٧٣ )



ORLEANS - ZONING 1984

توزيع المناطق - أورلس (كندا)

نسل ( ٢ - ١٤ )



ORLEANS - STATE OF DEVELOPMENT 1984

أورلنس - حالة التطوير ١٩٨٤ (كندا)

نكلا ( ٧٥٠٢ )





Figure 9a : AERIAL VIEW , NORTHERN PART 1968  
منظر جوي للمنطقة الشمالية ١٩٦٨ (قبل التطوير) شكل (٧٧-٢)



Figure 9b : AERIAL VIEW , NORTHERN PART 1984  
منظر جوي للمنطقة الشمالية ١٩٨٤ (بعد التطوير) شكل (٧٧-٢)

Figure 10 :



1. North shore and off-shore islands in Orleans; preserved as public open space.

الشاطئ الشمالي لجزيرة أورليان  
محمية بمناطق عامة مفتوحة



2. First stage of subdivision development; local roads under construction.

المرحلة الأولى لمعالجة مشروع  
التقسيم - طرق محلية تحت الإنشاء



3. Subdivision fully developed with public school in foreground.

متابعة التطوير لتوزيع المدارس العامة

Figure 11 :



4. First stage of town centre development; shopping centre in foreground with highway partly reconstructed on the left; highway yet to be reconstructed beyond shopping centre.

المرحلة الأولى لتطوير مركز المدينة  
- مركز تجاري - طريق سريع - (تحت الإنشاء)



5. Typical housing around school playground.

النمط السكني حول  
حوش مدرسة



6. Detached houses around cul-de-sac in recent subdivision.

المنازل الملاحقة حول طريق  
مغلق في نهاية التطوير

مفهوم التطوير العمراني :

تبلغ مساحة النرويج ٣٢٥ ٠٠٠ كم ٢ و ٧٠ ٠٠٠ من سطح الأرض مغطاه بالجبال المغطاه بالثلج والبحيرات ٢٥ ٠٠٠ غابات ٣ ٠٠٠ فقط اراض صالحة للزراعة .  
وثلث المنطقة واقعة في دائرة المنطقة الشمالية . فنجد في مدينة برجن Bergen من اكبر المدن درجة الحرارة لا تزيد عن ٧ درجات ومنسوب مياه الامطار ٢ م ونسب بعض المناطق متوسط درجات الحرارة تحت الصفر مما يخلق مشاكل كثيرة منها في مجال صناعة البناء .

ولذلك يقطن اغلبه السكان في الوديان والشواطئ والجزء الشرقي من البلاد كمنطق منخفضة فنجد ان التعداد يتوزع اكثر من ٤ مليون نسمة بمتوسط ١١ شخص على الكيلومتر المربع بمختلف المناطق بخلاف بعض التجمعات في اوسلو Oslo العاصمة حيث الكثافة السكانية تصل من ٦٠ الى ٤٠٠ شخص على الكيلومتر مربع . وايضا الهجرة الداخلية من الجزر المحيطة يرفع معدل الزيادة السكانية .

ولذلك يحدث تنفارب بين تنمية الاسكان والتنمية الزراعية في ظل هذا التركيز وخاصة ان الانتقال احيانا يتم جويًا في بعض الاحيان الى باقي المناطق الشمالية . كما ان الصناعات القائمة على الصيد وخدمات تحدث تغييرات اقتصادية تلزمها تنمية حضرية .

لذلك بدأت جهود التنمية على المستويين القومي والمحلي لحل المشاكل بطرق مستحدثة . وقسمت الادارة العامه بالنرويج الى ٣ مستويات : (١) الوزارات (٢) المحافظات (٣) المجالس المحلية . واعلى مسؤوليه تقع على المحافظات لربط بين تشريعات الوزارات ، وبين مشاكل التنفيذ بالمجالس المحلية .

وفي البداية نظروا لتعديل تشريعات البناء في قانون موحد عام ١٩٦٥ ووضع مرونه بالتشريعات لتغطية مشاكل اختلافات الطبوغرافيا والمناخ وتمركز الاسكان وتم تنمية التخطيط

(1) Trond M.E. Dancke. Urban Development in Norway, Example-Hammerfest, Country of Askershus (Oslo) 1985. Refran 21.

التخطيط من الطبيعة ودراسات ميدانية واقتصادية . ومحاولة ربط خطط التنمية المحلية بالتخطيط القومى من خلال خطوط اتصال لتوحيد اهتمامات محل المستويات .  
وفى السنين الاخيرة تم وضع الحالات التخطيطية فى استعمالات الاراضى من قبيل المجالس المحلية . مع وضع خطط لحلول مشاكل التنفيذ .  
وايضا الاجتماعيه بالمجالس المحلية يصدرون معايير التعامل مع الافراد وحصولهم على الارض المنماء . بعد ادخال العرافق والطرق فى الملكيات الخاصه السى شبكة الطرق المخططة .

HAMMERFEST

مشروع هكس بهامرفست للتطوير :

انظر شكل ( ٢-٨١ ) - ( ٢-٨٢ ) وهذا المشروع تم توزيع اعادة ملكيات الاراضى به بطريقة Readjustment لحصول على كثافات اقل وخاصة بعد الحروب العالمية ولتلبية فى مسطحات الارض اللازمه لتنمية الصناعات القائمة على الصيد وتم عمل نظام بيت الاسرة الواحدة على جانبى الهضاب المرتفعة وتباع هذه الاراضى ولكن ليس للابد بل لعدد من السنين كحق استفادة من الارض . وذلك كمحاولة لمواجهة ارتفاع سعر الارض والتغريب به . وجهة نظر الموظفين والسياسيين فى استشارة المشروع نجد ان المجلس المحلى يوفر منازل انتقالية على ارض صغيرة بمسطح ٢٠ : ٢٥ م لكل عائلة لحين تطوير المشروع واكتمال تنميته وهذه القطع لا تباع بل تستعمر فيها بعد .

ولقد استكمل المشروع باستكمال الخدمات الكاملة للتصنيع السكنى بالمينا وعميل مركز اعمال وانها ومجموعة الخدمات العامة ( الطرق - المطار . . . . . الخ ) والخدمات التعليمية من مدارس وكليات وخلافه . . وتم ربط المناطق السكنية بالمشروع للمناطق المحيطة .

خريطة توضح إمتداد الزوج نكل ( ٢ - ٨ )

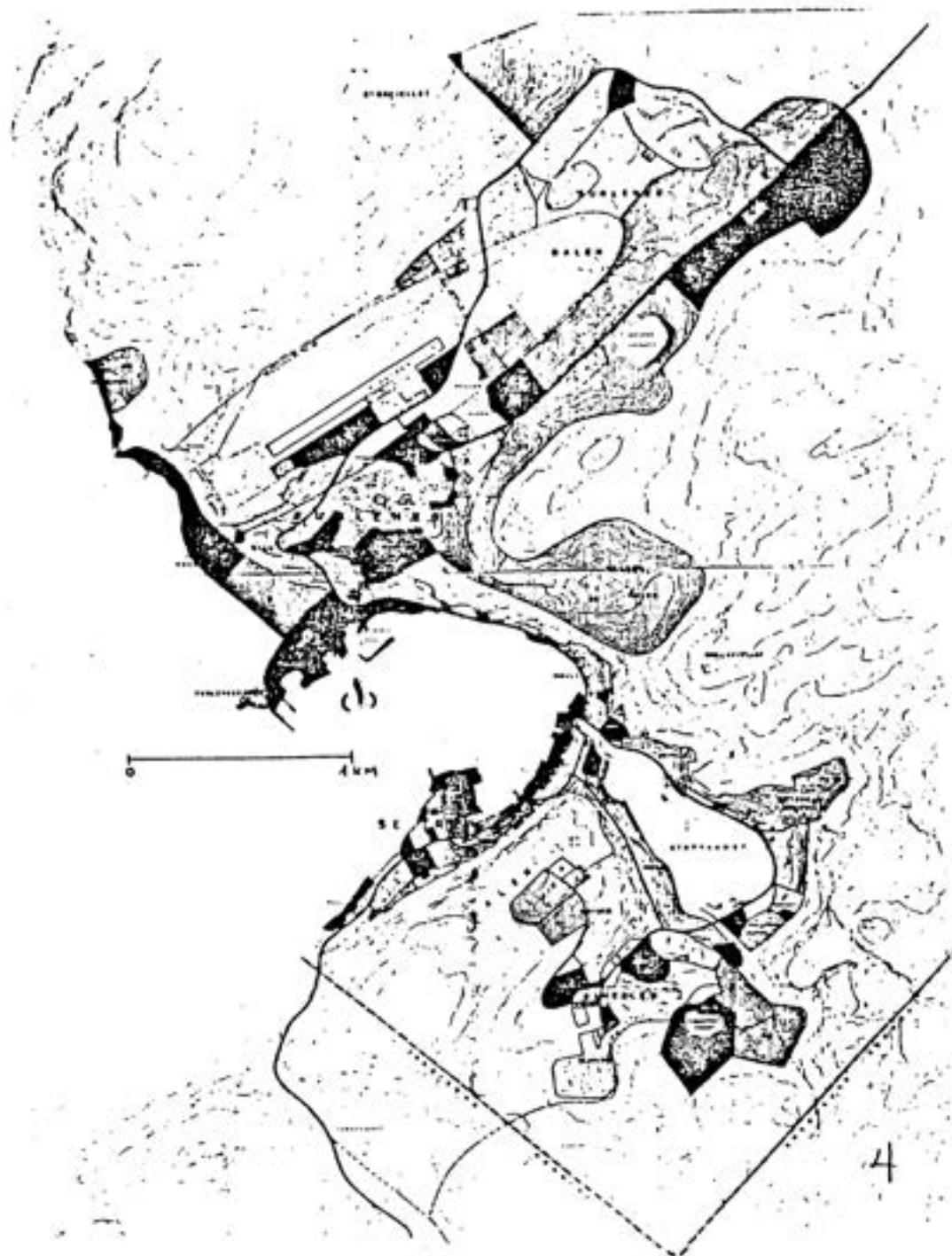
### MAP SHOWING THE LENGTH OF NORWAY.

THE DISTANCE BY SEA FROM OSLO TO KIRKENES IS APPROXIMATELY THE SAME AS FROM MARSEILLES TO ALEXANDRIA.





مشروع التطوير بهامرفست (الترويج) نكل (٢-١١)



مشروعات التطوير  
(١) سد كالاكو نكل (٢-٧٤)





نکله ( ۲ - ۸۲ ) (تطویر مشروع هکد س / کاکاکو سیری )

٣-٩ تجارب التنمية في اليابان<sup>(١)</sup>

٣-٨-١ مفهوم التطوير العمراني :

تم تحديث المدن في اليابان منذ فترة ما جي Meigi Period وهو الجزء الأخير من القرن الـ ١٩ حيث تتلامم والتقدم السائد فمن خلال تطوير صفوف المساكن وتطور الصناعات وتم تنمية طوكيو Tokyo كمدينة مركزية والعوانى مثل يوكوهاما Yokohama وكوسا Koba التي استخدمت كقوى للصيادين وتطور القوى الدفاعية للجيش والبحرية اليابانية كانت ثورة تحسين الصناعات الثقيلة والكيمائية .

وبعد الزلزال الضخم عام ١٩٢٣ الذى أطاح بطوكيو وهناباكي فكانت طرق إعادة توزيع الاراضى مؤثرة في تغطية اثار الزلزال وحتى عام ١٩٣٠ حيث كانت طفرة اخرى في تطوير وتنمية المدينة وموانئها . وبعد فترة الحرب العالمية الثانية زاد عدد السكان لعودة الكثير من الناس الى المدينة وكان الحالة الاقتصادية غير مستقرة . فتسبب التركيز على التنمية الاسكان والتنمية الصناعية في المدن الكبيرة ومواجهة المشاكل المختلفة للتحضر المساكن - المدارس - المرور ٠٠٠ الخ ) .

فوصل تعداد الحضر ٨٩١٨٤٠٠٠ نسمة وفي الريف ٢٧٨٧٠٠٠ نسمة على مسطح مدن ١٠٢٥٤٩ كم<sup>٢</sup> وريف ٢٦٩٠٠٣ كم<sup>٢</sup> بكثافة سكانية للمدن ٨٧٠ شخص / كم<sup>٢</sup> بالريف ١٠٤ شخص / كم<sup>٢</sup> من مراجعة للمناطق المزدهمة السماء Density Inhabited District (DID) فباجراء التنمية وزيادة رقعة الارض لها نجد ان الكثافة السكانية تقل فيها .

فكانت المحاولات لاعادة التعمير لما حول المدن واتبعت سياسة الامد البعيد لتحقيق كل ما ترغب واستخدام القانون احيانا في سبيل المصلحة العامة دون النظر في البداية الى الناحية الاجتماعية وخاصة لمن لا يفتنح في الاشتراك من الملاك فبس المشاركة في مشروع التنمية ولكن بعد فترة بدوا لا يهتموا هذه النظره ودا بوعلى الدراسات الاجتماعية لكل حالة بالمشروع مما جعل المشاريع تاخذ وقتا طويلا ومنها ما يعلق بسبب تمك المالك لكل ارض وعدم المشاركة في التنمية ( انظر شكل "٨-٢" ) .

(1) Dr. Teruo Yoshioka. Urban Development in JAPAN. Housing & Urban Development Cooperation. 1985. Refrance 21.

Land Readjustment program : طريقة اعادة تنظيم الاراضى اليابانية

بواسطة هذه الطريقة تم تنمية ٤٢٤٧ كم مربع باليابان منها ٢٩٧٥ م<sup>٢</sup> . كانت موجودة بالفعل و ١٢٧٢ كم<sup>٢</sup> مناطق جديدة . وهذه المسطحات حوالى ٢٦ % من اجمالى مسطحات التنمية . وهناك مشاريع خاصة من ضمنها مشاريع تطوير الطرق . هذا بالاضافة الى ان المشروع ساهم فى حل مشكلة الاسكان بامداد مشروع التنمية بالاراضى التى تبنى بها مساكن حكومية جزئيا من سكانها من القاضين الاساسيين والاخرى جوهر يدخل فى المشروع .

تخطيط الطرق الرئيسيه ومحاور المواصلات والقطارات وتحديد اماكن البلوكات . ولما تنسجم به الاراضى فى اليابان ان اغلبها ملكيات خاصة فلجأت الدولة الى تطبيق هذه الطريقة فى التنمية وتلخص فى استبدال اراضى الملاك باراضى اخرى اقل مسطحا ولكنها تتمتع بنفس المميزات والفرق بين سطح الارض الاصلى ومسطح الارض المنجد يساوى فروق زيادة ارتفاع سعر الارض . وتستخدم الحكومة المسطحات المستقطعة فى توفير اماكن الخدمات ومناطق الاسكان الموقت للمواطنين بالمشروع . ملاك القطع الصغيرة جدا ) لحين تسكينهم فى اسكان دائم . وقد تم تنفيذ هذه الطريقة بنجاح وسبقها تحضير بالدراسات الاجتماعية والطبيعية والتكنولوجية ( انظر تـ٨٧ ) .

ويتم حساب توزيع الاراضى من خلال معادلات مبسطة تضمن اتزان المصارف والمنصرف فى خلال الفترة الزمنية للمشروع وضمان حقوق الملاك :

حيث ان

A	...	• اجمالى مساحة قطع الاراضى قبل التنفيذ
a <sub>0</sub>	....	• ثمن الوحدة من الارض قبل التنفيذ
A <sub>i</sub>	...	• مساحة ارض القطعة قبل التنفيذ
a <sub>i</sub>	....	• ثمن الوحدة من مسطح قطعة الارض قبل التنفيذ

d ...	نسبة تخفيض المساحة
E ...	اجمالي مساحات الاراض بعد التنفيذ
e <sub>0</sub> ...	ثمن الوحدة من الارض
E <sub>i</sub> ...	سطح القطع بعد التنفيذ
e <sub>i</sub> ...	ثمن قطع الارض بعد التنفيذ
d <sub>i</sub> ...	نسبة المساحة المخفضة للقطعة
y ...	نسبة الزيادة المستعملة = e <sub>0</sub> /a <sub>0</sub>
α ...	النسبة المرغوبة

ف نجد ان هناك حالات مختلفة للحساب :

(1) Case where Aa<sub>0</sub> < Ee<sub>0</sub>

$$\sum A_i a_i < \sum E_i e_i \quad (1)$$

E = A (1 - d) ..... ① في حالة تحويل قطعة الارض للاسكان

$$e_0 = a_0 y$$

Ee<sub>0</sub> = Aa<sub>0</sub> (1 - d)y ..... ② تنمية جديدة من الضواحي واستخدامها

$$\frac{Ee_0}{Aa_0} = (1 - d)y = \alpha \quad \text{..... ③}$$

∴ حساب النسبة المرغوبة

Expression 3 is

$$\frac{\sum E_i e_i}{\sum A_i a_i} = (1 - d)y = \alpha$$

E<sub>i</sub>e<sub>i</sub> = α A<sub>i</sub>a<sub>i</sub> ..... ④ وحساب سطح قطة الارض بعد التنفيذ

$$E_i = \frac{\alpha A_i a_i}{e_i} \quad \text{..... ⑤}$$

$$\sum A_i a_i < \sum E_i e_i \quad (2)$$

في حالة زيادة السعر للاستفادة من تنفيذ المشروع وموازنة التخفيض الحادث لقطعة الارض .

$$\sum A_i a_i = \sum E_i e_i \quad (3)$$

في حالة التحسين بنعظ موحد مثل الموقع وشكل قطعة الارض ومنها يضمن رضا الملاك واحقية التوزيع وضمان كفاءة التنفيذ . انظر \* شكل (٢-١٩) \*



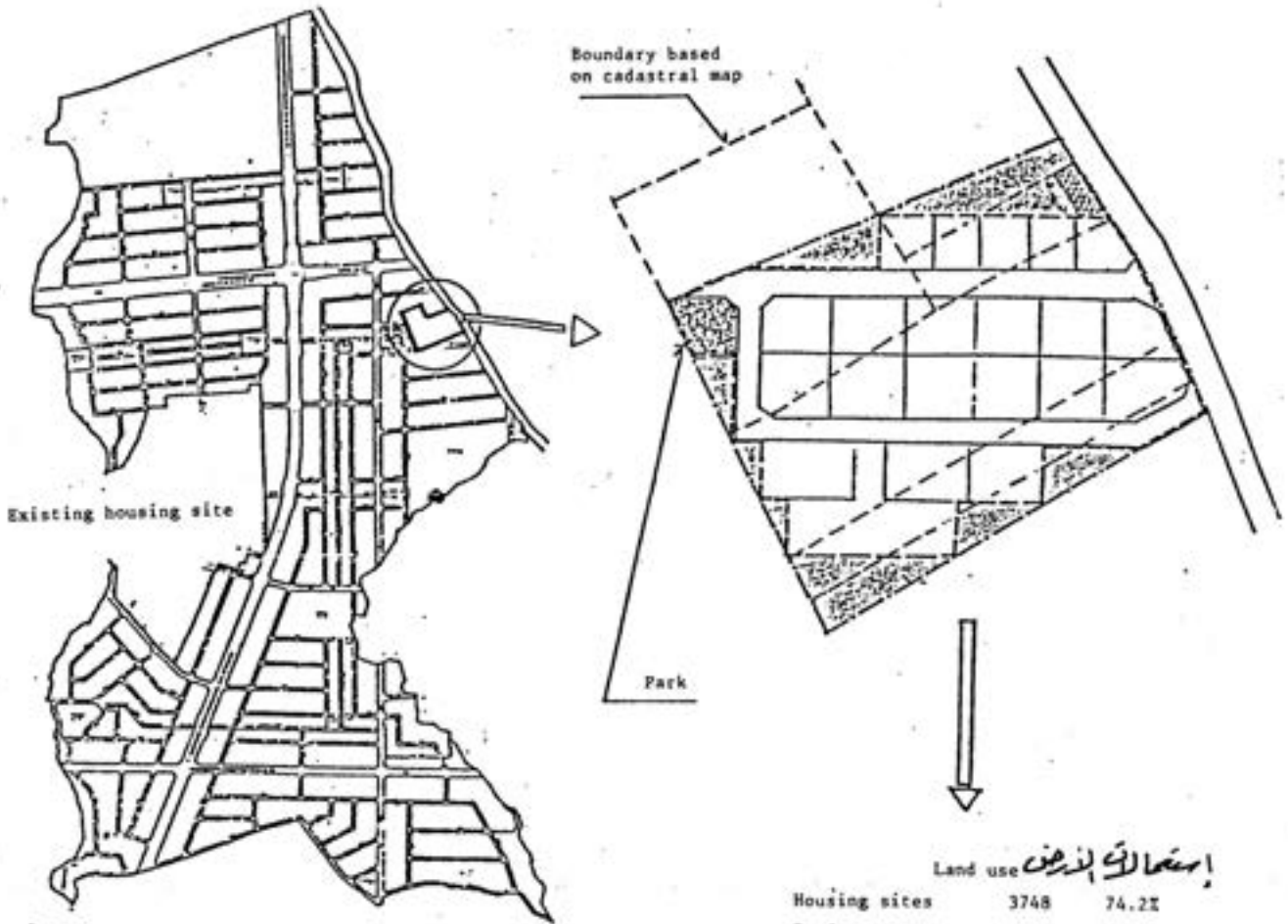
شکل ( ٢ - ٤ ) قبل مشروع التطوير  
(اليابان)  
Before the Project



- ① Nagoya-Haruki Rd.
- ② Nagoya-Okazaki Rd.
- ③ Junior High School
- ④ Elementary School
- ⑤ Toorigane Park
- ⑥ Hosoguchi River
- ⑦ Kamisawa River
- ⑧ Ohigi River

City Planning Park,  
Children's Park

شکل ( ٢ : ٥ ) البناء والتخطيط للمشروع  
(اليابان)  
Structural Plan



Existing housing site

Boundary based on cadastral map

Park

Kukaku-seiri project area under implementation (102.8)

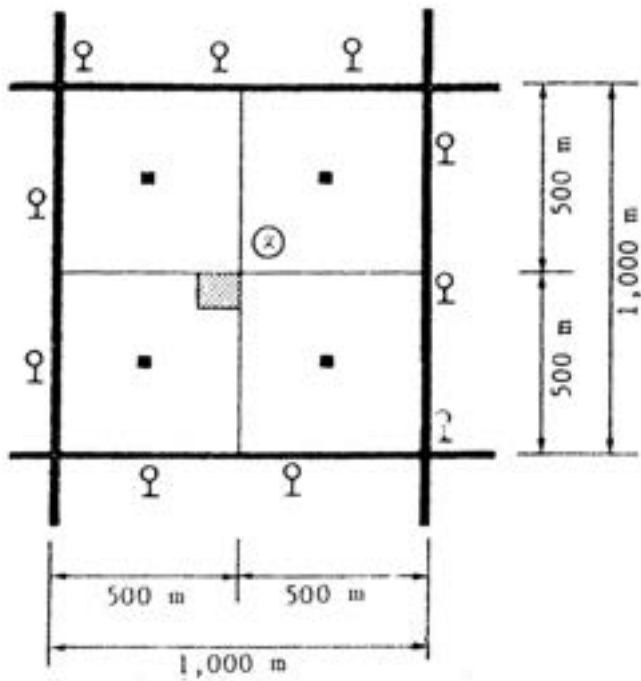
مشروع كوكاوسيري تحت التنفيذ

نكـل ٢-١٧

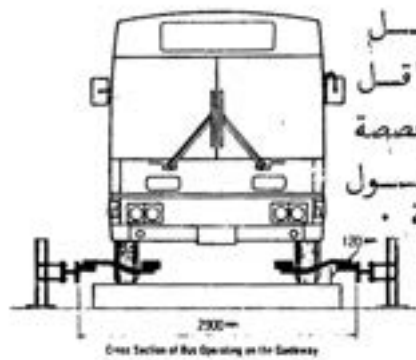
استعمال الأرض Land use

Housing sites	3748	74.2%
Roads	1155	22.9
Parks	151	2.9
Development area total	5054 H <sup>2</sup>	100.0

إعادة توزيع الأرض للتطوير بالمشروع  
وإدخال الخدمات بالمنطقة



- ٨ × شارع اوتوبيسات رئيسى
- ١٢ × شارع ثانوى داخلى
- اماكن لعب الاطفال (فى مجال ٢٥٠ م)
- مركز المجاورة (فى مجال ٥٠٠ م)
- ⊗ مدرسة ابتدائى
- ♀ محطة الاتوبيس



فكرة استخدام دليسل  
الاتوبيس لاستخدام اقل  
عرض من الكبارى المخصصة  
للاتوبيسات كاحد حلول  
تخفيف الكثافة المرورية

شكل ( ٢-٨٧ ) بعض اعتبارات تطوير المشروع التخطيطية



المشروع قبل التطوير



المشروع بعد التطوير



شكل (٢-٨٨) تحديد مناطق التطوير والخاص محطات المترو والقطار والمناطق المحيطة

Land Readjustment Project

洛北第二地区土地整理事业

Before construction

事業前

After construction

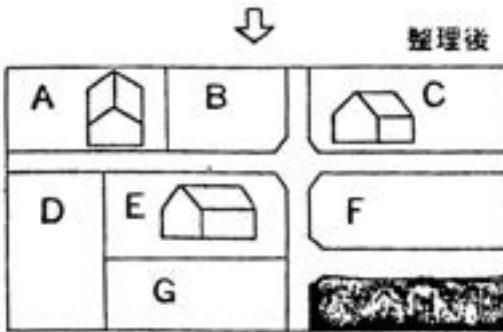
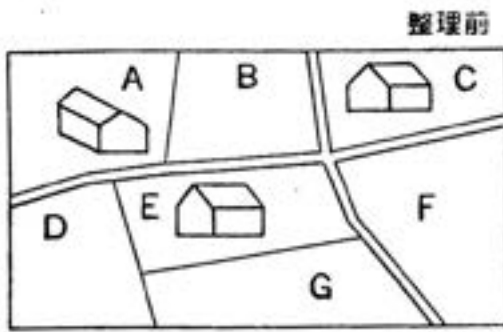
事業後



المشروع قبل التطوير

المشروع بعد التطوير

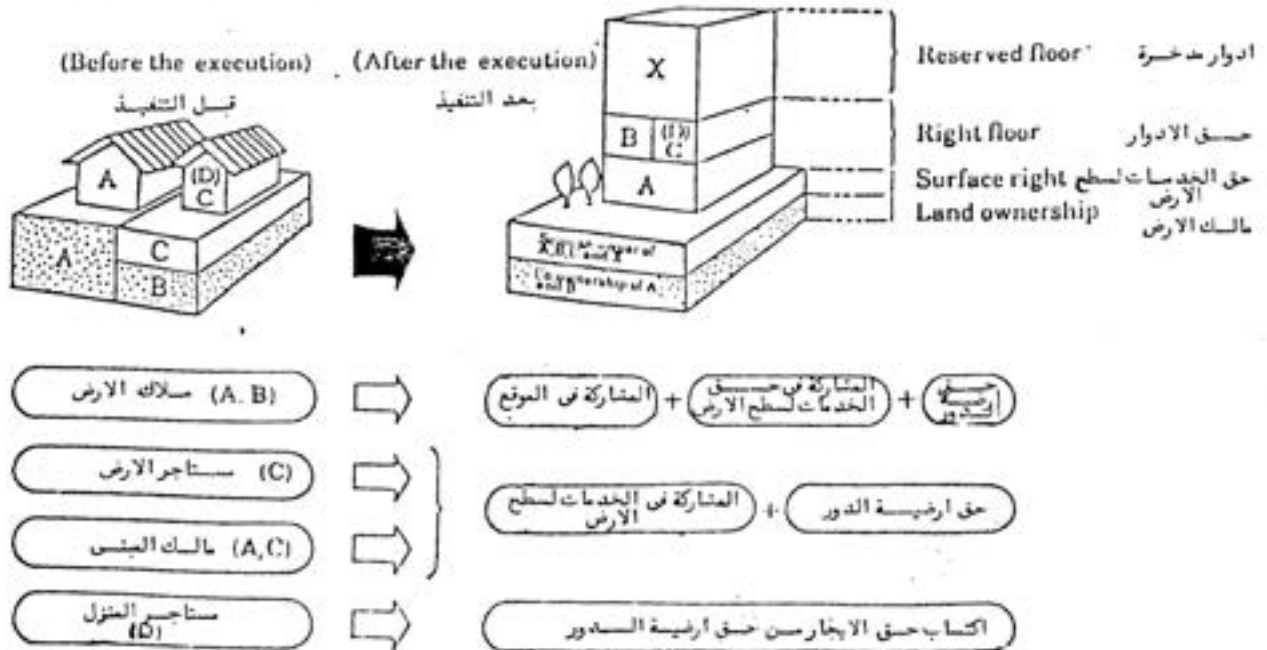
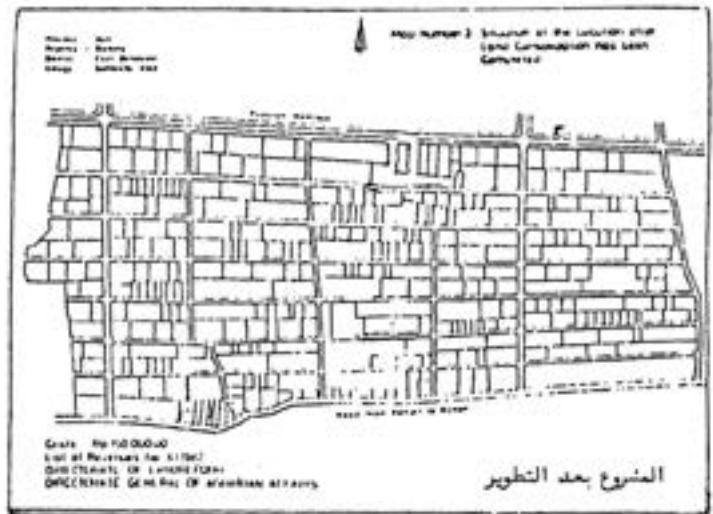
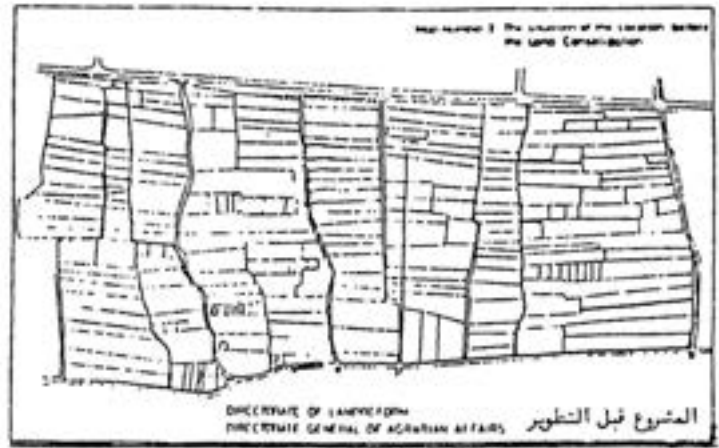




طريق ( كالكوسيري ) في إعادة توزيع الملكيات بطريقة عادلة لامكانية عمل التنمية .

- A. أرض مبنية على الطريق
- B. أرض خالية على ناحية
- C. أرض مبنية على ناحية
- D. أرض خالية على طريق
- E. أرض مبنية على ناحية
- F. أرض محاطة بالطريق

شكل ( ٢ - ٨٩ )



X ... Acquisition of the reserved floor  
اكتساب ادوار زيادة مدخنة

Flow of Right Conversion Procedure  
أسلوب تبعية تحويل الحقوق بالمشروع

بعض السمات العامة لمحاولات التنمية في الدول النامية :

- نجد ان محاولات التنمية بمختلف الدول النامية تتم بصورة تدرجية حتى يتقبلها القاطنين بمناطق التطوير وحتى تتماشى مع النواحي الاجتماعية والاقتصادية لهم .
- تنتج مشاكل فرعية عند تطبيق مشروعات التنمية وهذه المشاكل تختلف من دولة الى اخرى حتى لو اتبع نفس اسلوب التنمية ، مثلا نجد انه في المكسيك من ضمن مشاكل القاطنين وملاك الارض الدفاع عن ممتلكاتهم بالسلاح وعدم الاقتناع بمشروعات التنمية التي قد تأخذ من ارضهم جزءا مقابل الخدمات ورفع السعر للاراضى بالمنطقة . وهذه المشكلة تختلف عما نتج من مشاكل عند تطبيق مشروع تنمية معائل في تايلاند فقد كانت الحكومة من الضعف في تطبيق قانون الاسكان او عمل مجلس مجلس بمناطق التنمية تؤخذ قراراته موضع الاعتبار والتنفيذ ثم بعودة المحاولة تم تدارك هذه المشكلة وقد تم اقناع ورضخ الناس أخيرا لتطبيق المشروع .
- اتضح ان اسلوب التنمية لا يبد وان يتناسب مع طبيعة المكان وطبيعة السكان المستهدفين بالتنمية حتى لا يتحول مشروع التنمية والتطوير الى مشروع احلال مباني وسكان ايضا حيث يتم طرد السكان الاصليين المحدودى الدخل لعدم تجانسهم والتطور الحادث لمناطق المشروع واحلالهم بفئات مساهمة في مشروع التنمية بطريقة استثمارية لا علاقة لها بالسكان الاصليين .

---

\* لقد تناولت الدراسة بعض محاولات التنمية لدول متقدمة وذلك لانه قد اتبع فيها نفس اسلوب التنمية المتبع في بعض الدول النامية .

- اختلفت اساليب التمويل لمشروعات التنمية المختلفة فمنها ما جمع بين تمويل من قبل الدولة بالاضافة الى تمويل من خلال الجهد الذاتي للسكان المستهدفين بالتنمية ومنها ما يعول من خلال القروض الدولية . وأولهما افضل لما له من حرية تصرف وضمن استمرارية نجاح مشروع التطوير . ويتم ذلك من خلال مجلس محلي قائم على تنفيذ المشروع ومتابعته ويتمتع بعرونة اتخاذ القرارات الخاصة بضمان حل المشاكل الناتجة عند التطبيق على مستوى المتفعين .

- تتم مشاريع تنمية المناطق المتدهورة من خلال الخطة العامة الموضحة من قبل كل دولة حتى يكون هناك تصور للحل المستهدف في نطاق اطار عام لاستكمال وتجانس الخدمات والتنمية على المستوى القومى .

- تتم متابعة وتقييم المشاريع المطبقة من قبل الجهات المسئولة والجهات البحثية في الدولة وذلك لاستدراك اخطاء التنفيذ فيما يليه من مشروعات تنمية وارتقا . أخرى .

## الباب الثالث

### الباب الثالث

دراسة تحليلية للارتقاء والتنمية العمرانية

بمنطقة اسكان عشوائى

-----

### الباب الثالث

## الدراسة التحليلية للارتقاء والتنمية العمرانية بمنطقة العمرانية الغربية

### (١) تحديد المنطقة وتطويرها (دراسة الوضع العمراني القائم) :

كانت منطقة العمرانية الغربية والى عهد قريب ارضا زراعية جيدة تزرع بالفاكهة والخضروات ونظرا للزيادة السكانية المضطربة والهجرة المستمرة من الريف الى الحضر سعيا وراء فرص العمل وازدياد الطلب على الاسكان وخصوصا بالمناطق القريبة من العمل فتحولت المنطقة وبالتدرج الى الكتلة العمرانية الجالية \*

وكانت لشركات تقسيم الاراضى دورا كبيرا فى بناء المنطقة فاخذت عدة شركات (شركة رمسيس، شركة ابراهيم شكر وشركاه، الخ) فى تقسيم الاراضى وبيعها بأسعار منخفضة ابتداءً من ١٩٠٠ جنيها للمتر المربع وأخذت الشركات الجديدة تستفيد من اخطاء الشركات السابقة لها وتتلافى المشاكل الناتجة عن ضيق الشوارع وصغر عرض الوا جهات ومساحات الاراضى حتى نجد ان مساحات قطع الاراضى بعروض الطرق بالجرى العلوى من المنطقة اكبر من الجرى السفلى ويرجع هذا قرب هذا الجرى من شارع الهم كعصب مؤدى الى ميدان الجيزة \*

وقد تم اختيار المنطقة للدراسة لاهمية مكان المنطقة على حدود المنطقة المخططه من العمرانية الشرقية ويفصلها ترعة الزمر. مازال العمران العشوائى بالعمرانية الغربية تاكل الارض الزراعية وسرف تمتد حتى الطريق الدائرى جنوبا مما يتطلب نظره لتقنين هذا الامتداد وتحسين المنطقة \*

(١) المصدر: سوأل القاطنين القدامى بالمنطقة (هذا سربيع الارض قبل ٢٠ عاما) \*

والجدير بالاشارة هنا بانه لم يصدر الى الان قرارا جمهوريا باعتبار اراضى المنطقة اراضى بناه وجميع الملاك لم يستطيعوا تسجيل عقود الملكية لاراضيهم وبالتالي ليس لديهم عقود ملكيه نهائيه بالرغم من جهود البعض للحصول على حكم محكمة لصحة و نفاذ عقود تملكهم للارض، كما ان المنطقه تتال جهود من خلال محافظة الجيزه للتحسين وحل مشاكل المواطنين وتطوير المنطقه .

### ١-١ الموقع العام والمداخل الرئيسيه :

تقع منطقه العمرانيه الغربيه جنوب مدينه الجيزه وداخل حدود هـ الاداريه حيث تتبع قسم الجيزه ويحدها توعه وشارع الزمر شرقا وشارع الثلاثين شمالا وشارع سليم عدوى جنوبا وشارع عبده منصور وشارع محمد العريبي من الناحيه الغربيه . ويعتبر المدخل الشمالى من شارع الاهرام هو المدخل والمخرج الرئيسى للمنطقه بجانب وجود مدخل اخر فرعى من منطقه المنيب .

ومن المخطط لشارع توعه الزمر ان يمتد جنوبا ليتقاطع بالطريق الدائرى لاقليم القاهره الكبرى بعد اتمام تنفيذه ، وشارع الثلاثين يمتد شرقا الى الجيزه عبر السكه الحديد مثلا مدخل جديد للمنطقه وبديل لنفق الهن .

### ٢-١ شبكة الطرق والشوارع :

تحيط المنطقه مجموعه من الطرق الرئيسيه والتي تتباين فى عرضها واطوالها فنجدها شرقا شارع توعه الزمر بعرض يتفاوت بين ١٠ الى ١٥ متر ويحدها شمالا شارع الثلاثين بعرض يتفاوت بين ١٨ الى ٣٠ متر وجنوبا شارع سليم عدوى يتفاوت بين ١٠ : ١٥ متر كما يخترق المنطقه ويقسمها شارع المستشفى بعرض يتراوح بين ٢٠ : ٣٠ متر بجانب وجود مجموعه



شكل رقم ١-٢ العلاقة بين مدينة الجيزة ومنطقه العمرانيه







شكل رقم ٣ - ٢ موقع الدراسة المختار وعلاقة بشارع المهتم

من الطرق الداخلية التي تربط بين شارعى الثلاثين وشارع المستشفى وتتفاوت عرضها بين ٨ : ١٠ متر مثل ( شارع عبد الناصر - شحاته رشوان شارع سعيد القاضى والثورة الاشتراكية - مدينة نصر - بجانب وجود شارع التعمير عرض ١٥ متر فى شمال المنطقة \* هذا مع وجود مجموعة من الطرق الهامة التي تربط الجسر الجنوى من المنطقة بشارع المستشفى كشارع الامان وشارع الادخار وابو طيره والامل وعبد المنعم رياض وكمال منصور وفؤاد موسى والعهد الجديد وتتراوح عرضها من ٨ : ١٠ متر \* .

### ٣-١ استعمالات الاراضى :

من خلال الزيارات الميدانية المتكررة للمنطقة وجد ان اجمالى عدد المباني بالمنطقة يبلغه - ٣٣٤٠ مبنى بجانب وجود ١٠٩ ارض فضاء كما امكن التعرف على استعمالات الاراضى بها من حيث عدد مباني كل استعمال والمساحة الفعلية للاستعمالات المختلفة ؛ ( انظر جدول رقم ( ٣-١ ) .

جدول رقم (٣-١) استعمالات الاراضى بالمنطقة

النسبة المئوية		عدد المباني	الأعمال	
٦٦.٦٦٪	٠/٠٦٣٢٢٣	٢١١٢	سكنى فقط	سكنى
٣٥.٣٥٪	٢٧٢٢٢	٩٠٩	سكنى تجارى	
	٠٥٣٦	١٧٩	سكنى حرفى	
	٠٤٥	١٥	سكنى ترفيهى	
	٠٢٧	٩	سكنى دينى	
	٢٢٤	٧٥	سكنى تجارى حرفى	
٤.٤٪	٠١٨	٦	حرفى	صناعى
	٠٢٤	٨	مخازن	
١٩.١٪	٠١٥	٥	تجارى	ادارى
	٠٢٤	٨	دينى	
	٠١٢	٤	تعليمى	
	٠١٢	٤	صحة	
	٠٠٣	١	اجتماعى	
	—	—	ادارى عامة	
	٠٠٣	١	ترفيهى	
١.١٪	٠١٢	٤	اخرى	( وهى ٢ زربية مواشى و ٢ معمل كشاكيت )
١٠٠٪	١٠٠	٢٢٤٠	اجمالى	



شكل رقم ٣ - شبكة الطرق الرئيسية بالمنطقة



- == شارع للموتور الاجاميين (A)
- شارع للموتور ايجاميه (B)
- == سيات المشاه

شكل رقم ٣ - ٤ المدن البري لشبكة الطرق



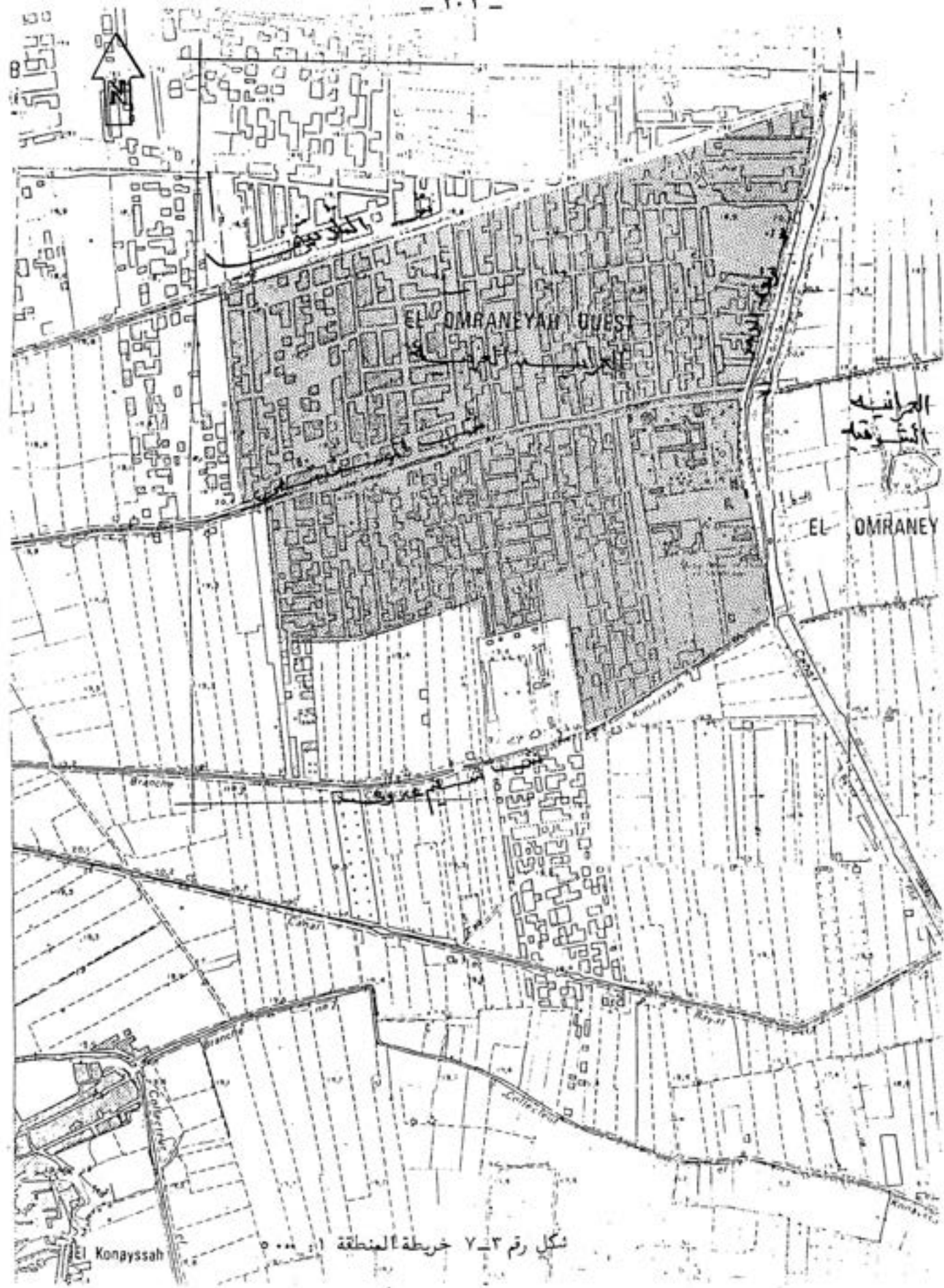
شكراً رقم ٣٠، توزيع أماكن الأرض الفضاء بالمنطقة

More than 1000 m<sup>2</sup>  
أكبر من ١٠٠٠ م<sup>٢</sup>

Less than 200 m<sup>2</sup>  
أقل من ٢٠٠ م<sup>٢</sup>



شكراً رقم ٣٠، توزيع استعمالات الأرض الملوثة بالمنطقة



نكيل رقم ٧-٢ خريطة المنطقة

El Kongyssa

EL OMRANEY

EL OMRANEYAH WEST

الحي السكني

جدول ٣-٢ اعداد المباني ومساحاتها حسب الارتفاع

الارتفاع	عدد المباني	النسبة المئوية	المساحة فدان	النسبة المئوية
ارضى فقط	٣٤٣	١٠,٢٧%	٩٤٠	١٠,٥٣%
دورين وثلاثة ادوار	١٥٩٩	٤٧,٨٧%	٤١٥٤	٤٦,٥١%
اربعة ادوار حتى ستة ادوار	١٣٧٠	٤١,٠٢%	٣٧٦٣	٤٢,١٣%
اكثر من ستة ادوار	٢٨	٠,٨٤%	٠,٧٤	٠,٨٣%
الاجمالي	٣٣٤٠	١٠٠%	٨٩٣١	١٠٠%

#### ٥-١ حالات المباني :

امكن من خلال المشاهدة البصرية والزيارات المتكررة لمنطقة العمرانية الغربية تصنيف حالات المباني الى اربعة اصناف رئيسيه ، وهى مباني تحت الانشاء ، ومباني ذات حالة جيدة ومباني بحالة متوسطة ومباني بحالة رديئة وهى المباني التى بها عيوب انشائية واضحة .

والجدول التالى رقم ( ٣-٣ ) يبين اعداد هذه المباني ومساحتها حسب حالتها الانشائية :



شكل رقم ٣، توزيع أماكن المباني الرومية



شكل رقم ٣، توزيع أماكن المباني التي بارتفاع دور أرضي فقط



جدول (٣-٣) اعداد المباني ومسطحاتها حسب الحالة الانشائية

حالات المباني	عدد المباني	النسبة المئوية	المساحة فدان	النسبة المئوية
تحت الانشاء	٩٣	×٢٧٨	٢٥٩	×٢٩٠
مباني بحالة جيدة	٨٧٥	×٢٦٢٠	٢٤٠٢	×٢٦٩٠
مباني بحالة متوسطة	٢٢٠٦	×٦٦٠٥	٥٨١٤	×٦٥١٠
مباني بحالة رديئة	١٦٦	×٤٩٧	٤٥٦	×٥١٠
اجمالي عدد المباني	٣٣٤٠	×١٠٠	٨٩٣١	×١٠٠

٦-١ طرق ومواد الانشاء :

للتعرف على مباني العمرانية الغربية عن قرب وبعد دراسة استعمالها وارتفاعاتها وحالتها الانشائية كان لابد من دراسة طرق ومواد الانشاء المستخدمة لتلك المباني .

والجدول التالي رقم (٤-٣) يبين اعداد المباني ومساحتها في المنطقة حسب طريقة الانشاء المستخدمة :

طرق ومواد الانشاء	عدد المباني	النسبة المئوية	المساحة	النسبة المئوية
حوائط حاملة ( طوب + خرسانه )	٢٥٣٤	×٧٥٨٧	٦٧١٩	×٧٥٢٣
حوائط حاملة ( طين نسي )	٧٥	×٢٢٥	١٩١	×٢١٤
بناء هيكلسي	٦٣٨	×١٩١٠	١٧٦٢	×١٩٧٣
مباني تحت الانشاء	٩٣	×٢٧٨	٢٥٩	×٢٩٠
اجمالي المباني المنشأة	٣٣٤٠	×١٠٠	٨٩٣١	×١٠٠

## ٧-١ تحليل الهيكل العمراني القائم :

من دراسة البيانات السابقة لعناصر الهيكل العمراني لمنطقة  
العمرانية الغربية يمكن استخلاص النقاط الآتية :

- ١ - يعتبر المدخل الشمالي للمنطقة من شارع الاهرام ( من خلال شارع ترعة الزمر هو المدخل الرئيسي للمنطقة •
- ٢ - يعتبر شارع ترعة الزمر الذي يحد المنطقة شرقا وشارع الثلاثيني الذي يحد المنطقة شمالا وشارع التعمير داخل المنطقة هم الشوارع المرصوفة فقط بالمنطقة مع ان حالة الرصف بهـ لا تسمح بالمرور السريع الامن للسيارات • اما بقية شوارع المنطقة فلا تصلح لسير المركبات لسوء حالتها ولتراكم القمامة وكثرة الاشغالات ولتداخل الاستعمالات بالمنطقة ، مع عدم انتظام العروض بالشارع الواحد ووجود بعض الطرقات ذات النهايات المغلقة والتي تعوق الحركة العرضية بالمنطقة •
- ٣ - تتداخل استعمالات الاراضى بالمنطقة حتى نجد ان ٣٥% من المباني السكنية تشغلها المخلات التجارية والورش والمقاهى والمساجد بالدور الارضى •
- ٤ - تعتبر عربات الباعة الجائلين المنتشرة بشارع المستشفى هو السوق الوحيد لاحتياجات السكان بالمنطقة ، مع انها تشغل حوالي ٧٥% من الشارع وتعوق حركة السيارات به ، هذا مع وجود مبنى مخصص كسوق تجارى ولكنه غير مستغل نهائيا لعدم ملائمة مكانه لطبيعة النشاط التجارى ويعد عن مختلف اجزاء المنطقة •

- ٥ - توجد بالمنطقة وتتداخل مع الاستعمالات السكنية ٧ مصانع بلاط و ٢ مصنع طوب ومصنع معسل \* مع وجود ٢٣٦ محلل حرفي و ٢ زربية للمواشي و ٢ معمل لتفريخ الكناكيت ، مما يؤدي الى انتشار الضوضاء والأتربة والروائح الكريهة التي تلوث المنطقة وتجعل البيئة العامة غير مناسبة للاستعمال السكني .
- ٦ - تمثل الاراضي الفضاء نسبة تقدر بحوالي \* ٦٥ من اجمالي مساحة المنطقة والتي يمكن استخدامها مستقبلا في توفير الاحتياج الضرورية للمنطقة .
- والشكل رقم ( ٣-٥ ) يبين توزيع اماكن الاراضي الفضاء بالمنطقة .
- ٧ - تتباين ارتفاعات المباني بالمنطقة بين مباني بارتفاع دور واحد ومباني بارتفاع اكر من ستة ادوار وان ٤٧٨٧ \* من مباني المنطقة بارتفاع دورين وثلاثة ادوار مما يبين مدى استبعاد المنطقة لاستيعاب عدد اكبر من السكان مستقبلا . وحيث تبين من دراسة حالات المباني ان ٦٦٥ \* من مباني المنطقة بحالة متوسطة وان ٢٦٢ \* بحالة جيدة .
- ٨ - هناك ٤٩٧ \* من مباني المنطقة بحالة رديئة تحتاج الى معالجة انشائية كبيرة لتتناسب مع حالات المباني المحيطة بها كما ان هناك ٢٢٥ \* من مباني المنطقة ذات اسقف خشبية وطريقة انشاؤها لا تناسب المباني المحيطة بها .

## ٤ - ١ ارتفاعات المباني :

من خلال المشاهدة البصرية والرفع العمراني لمنطقة العمرانية الغربية  
امكن تقسيم ارتفاعات المباني بالمنطقة الى اربعة مجموعات رئيسية وهي مباني  
بارتفاع دور ارضي فقط ومباني بارتفاع دورين وثلاثة ادوار ومباني بارتفاع  
اربعة ادوار حتى ستة ادوار ثم اخيرا مباني بارتفاع اكر من ستة ادوار \*

والجدول رقم (٢-٣) يبين توزيع اعداد ومساحات المباني حسب

• تلك الارتفاعات

ولمعرفة المسطحات التي يشغلها كل نوع من انواع الارتفاعات السابقة  
نجد ان ٤٦٥١% من مسطحات مباني المنطقة تشغلها المباني ذات الارتفاع  
بين دورين وثلاثة ادوار تليها نسبة المباني اربعة ادوار حتى ستة ادوار حيث  
تمثل ٤٢١٣% من اجمالي مسطح المباني بالمنطقة ، اما اصغر مسطح  
فهو مسطح المباني ذات ارتفاع اكر من ستة ادوار حيث تمثل ٨٣% فقط من  
اجمالي المباني بالعمرانية الغربية \*

ولمعرفة توزيع اماكن انواع الارتفاعات بالمنطقة يرجع الى خريطة

ارتفاعات المباني الملحقه بالتقرير \*

كما يبين الشكل رقم (١-٣) توزيع اماكن المباني التي بارتفاع  
دور ارضي فقط ، والشكل رقم (١٩-٣) يبين التباين في ارتفاعات  
المباني بالمنطقة \*

( ٢ ) دراسة النواحي الاجتماعية والاقتصادية بالمنطقة :

١-٢ دراسة الاسكان :

١ / ١ / ٢ وصف المنطقة المختاره :

تعتبر منطقة العمرانية الغربية بالجيزة من مناطق النمو العشوائى الجديد ، حيث ان عمرها كمنطقة بوضعها الحالى لايزيد عن عشرين عاما ، ويرجع نموها العشوائى الى غياب التخطيط المتكامل للمنطقة وقيام اصحاب الاراضى بتقسيمها عشوائيا ودون ترابط بين المساحات الصغيرة التى يملكونها بهدف تحقيق اكبر عائد اقتصادى من اراضيهم ، وقد ترتب على ذلك ظهور مناطق سكنية متخلفة بصفه عامه ، تنقص فيها مسطحات الطرق والارصفه والخدمات العامه وتهدف مشروعات التنمية لرفع المستوى وتطوير المنطقة عن طريق حل المشاكل التى تواجه المواطنين فى ظروفهم الحالية باقل تكاليف .

٢ / ١ / ٢ تطور البناء بالمنطقة :

لدراسة كيفية تكوين المنطقة يجب الاشارة بان ٢٩٧٣ \* من الملاك اشتروا الارض من شركات تقسيم الاراضى الموجودة بالمنطقة وان ٨٢٤٣ \* من الملاك سددوا ثمن الارض بالتقسيط وكان قيمة القسط الشهرى يتراوح من ٢ الى ٥ جنيهات فقط .

ويبين جدول ( ٣-٥ ) تاريخ الحصول على الارض بالمنطقة وان ٥٩٤٦ \* من الكتله المبنيه الحالية بنيت منذ اكثر من ١٥ سنة بينما ٣٧٨٤ \* من الكتله الحالية مبنى منذ اكثر من ١٠ سنوات وان ٢١٦٢ \* فقط مبنى خلال العشر سنوات السابقه ، وكل ذلك نتيجة الزحف على الاراضى الزراعيه المحيطة .

مساحات قطع الاراضى :

٣ / ١ / ٢

من خلال الزيارات الميدانية المتكررة للمنطقة ومن استمارات المقابلات الشخصية للسكان امكن تقسيم مساحات الاراضى بالمنطقة الى اربعة اقسام رئيسيه تشمل جميع اراضى المنطقة ونجد ان اراضى المنطقة التى تتراوح مساحتها بين ٥٠ - ٢١٠٠ م<sup>٢</sup> اكبر نسبه مساحات مساحات الاراضى بالمنطقة وهى ٤١ر٥٥% وان اقل نسبه من مساحات الاراضى بين ٢٠٠ - ٣٠٠ م<sup>٢</sup> تمثل ٢٧ر٢% .

اسعار الاراضى :

٤ / ١ / ٢

بسؤال اصحاب الاراضى عن اسعارها وقت الشراء لوحظ ان ٦٧ر٥٧% من اراضى المنطقة لايزيد سعر المتر المربع بها عن ٥ - جنيهات وان ٢٧ر٠٣% من الاراضى كان سعر المتر المربع وقت الشراء يتراوح من ٥ - ١٠ جنيهات ونسبه صغيرة ٣٥ر١% فقط من الاراضى تراوح سعر المتر بها بين ٧٥ - ١٠٠ جنيه وكانت هذه النسبه هى السبب فى رفع اسعار الاراضى مؤخرًا بالمنطقة .

انواع ومواصفات المباني والوحدات السكنيه :

٥ / ١ / ٢

وصل اجمالى عدد المباني بمنطقة العمرانية الغربية الى ٣٢٤٠ مبنى منهم ٣٢٤٧ مبنى قائم و٩٣ مبنى تحت الانشاء وهذا بجانب ١٠٩ ارض فضاء ومن خلال الرفع العمرانى للمنطقة امكن تقسيم المباني القائمة الى مباني مستقلة وهى بنسبه ٤٦ر٢٠% وعمارات سكنيه بنسبه ٧٦ر٧٣% ومباني مؤقتة غير ملائمه للسكن ٨١ر٦% ويبلغ متوسط عدد الادوار بالمبنى حوالى ٣ر٤٣ دور بينما يبلغ متوسط عدد الوحدات بالمبنى حوالى ٩ر٥٥ وحدة / للمبنى . وبذلك نجد ان متوسط عدد الوحدات بالدور تبلغ ١٦٣ وحدة / دور .

وبالنسبة للوحدات السكنية يوجد بالمنطقة حوالي ١٨١٥٤ وحدة سكنية منها ٦٠٦% وحدات ليس بها حمام او دورات مياه ( مشتركة ) ونسبة ٢٢٧% من الوحدات السكنية ليس بها مياه شرب ونسبة ٦٦% من الوحدات غير متصله بشبكة المجارى و ٣٧٩% من الوحدات ليس بها كهرباء .

تحليل دراسة الاسكان :

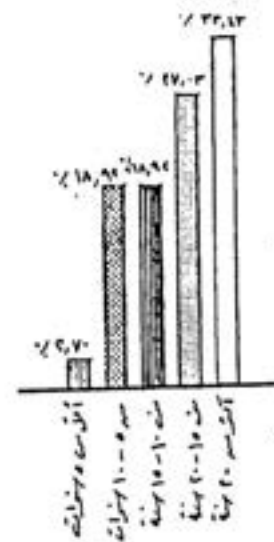
٦ / ١ / ٢

من دراسة عناصر الاسكان لمنطقة العمرانية الغربية يمكن استخلاص عدة نقاط هامة وهى :

- عدم حصول جميع اصحاب الاراضى على عقود نهائية لعدم شرعية البناء فى المنطقة .
- ساهمت شركات تقسيم الاراضى فى تقسيم وبيع حوالى ٢٩٧٣% من اراضى المنطقة .
- ٥٩٤٦% من المساحة المبنية الحالية للمنطقة بنيت منذ اكبر من ١٥ سنة .
- ٥٥٤١% من اراضى المنطقة تتراوح مساحتها بين ٥٠ - ٢١٠٠ م<sup>٢</sup> وان ٢٧٠% فقط من الاراضى تتراوح مساحتها بين ٢٠٠ - ٣٠٠ م<sup>٢</sup> .
- ٦٧٥٧% من اراضى المنطقة كان سعر المتر المربع من الارض وقت الشراء اقل من ٥ جنيه .
- ٢٠٤٦% من مباني المنطقة عبارة عن مباني مستقلة وان هناك ٦٨١% من المباني غير ملائمة للسكن .

جدول ١٥-٣ تاريخ الحصول على الأرض

النسبة المئوية	عدد الأراضي	تاريخ الحصول على الأرض
٢,٧٠ %	٩٣	أقل من ٥ سنوات
١٨,٩٢ %	٦٥٢	من ٥ - ١٠ سنوات
١٨,٩٢ %	٦٥٢	من ١٠ - ٢٠ سنة
٢٧,٠٣ %	٩٣٣	من ٢٠ - ٣٠ سنة
٣٢,٤٣ %	١١١٩	أكثر من ٣٠ سنة
١٠٠ %	٣٤٤٩	الإجمالي



تاريخ الحصول على الأرض

جدول ١٦-٣١ مساحات قطع الأراضي بالمنطقة

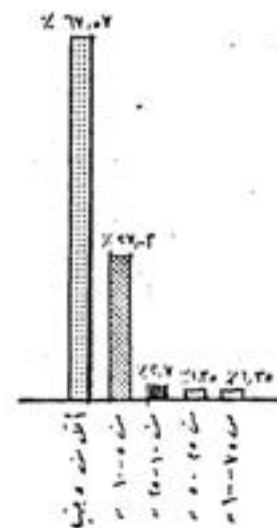
النسبة المئوية	عدد الأراضي	المساحة
٤,٠٥ %	١٤٠	أقل من ٥٠ م <sup>٢</sup>
٥٥,٤١ %	١٩١١	من ٥٠ - ٢٠٠ م <sup>٢</sup>
٣٧,٨٤ %	١٣٠٥	من ٢٠٠ - ٣٠٠ م <sup>٢</sup>
٢,٧٠ %	٩٣	من ٣٠٠ - ٤٠٠ م <sup>٢</sup>
١٠٠ %	٣٤٤٩	الإجمالي



مساحات قطع الأراضي

جدول ١٧-٣٢ سعر المتر المربع من الأرض عند الشراء

النسبة المئوية	عدد الأراضي	سعر المتر المربع عند الشراء
٦٧,٥٧ %	٢٣٣٠	أقل من ٥ جنيه
٢٧,٠٣ %	٩٣٣	من ٥ - ١٠ جنيه
٢,٧٠ %	٩٣	من ١٠ - ٢٥ جنيه
١,٣٥ %	٤٧	من ٢٥ - ٥٠ جنيه
—	—	من ٥٠ - ٧٥ جنيه
١,٣٥ %	٤٧	من ٧٥ - ١٠٠ جنيه
—	—	أكثر من ١٠٠ جنيه
١٠٠ %	٣٤٤٩	الإجمالي

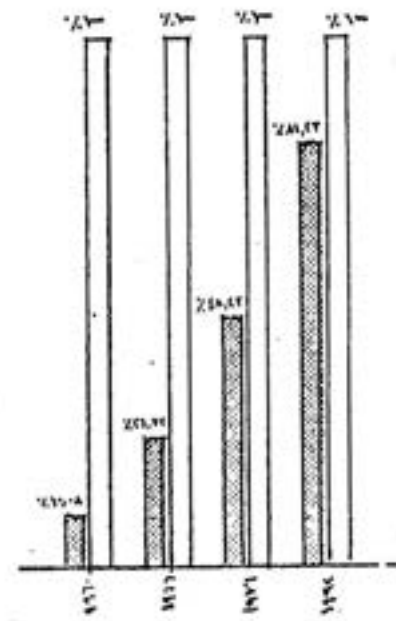


سعر الأرض وقت الشراء



جدول (١٠٣) تطور عدد السكان ومعدل النمو السنوي

السنة	عدد السكان نسبة	نسبة عدد السكان إلى عدد السكان العام (نسبة %)	معدل الزيادة إسنوية (نسبة %)	معدل النقص إسنوية (نسبة %)
١٩٦٠	٩٦١٩	١٠٠	-	-
١٩٦٦	٢٣٥٩٣	٢٤,٧٢	٢٣٢٩	٢٤,٢٢
١٩٧٦	٤٦٠٤٠	٤٨,٢٣	٢٢٤٥	٩,٥٢
١٩٨٢	٧٧٥٣٥	٨١,٢٣	٥٢٤٩	١١,٤٠
١٩٨٧	٩٥٤٥٤	١٠٠	٣٥٨٤	٤,٦٢



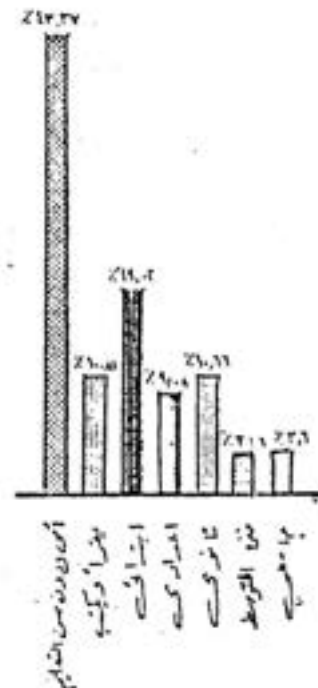
شكل رقم ١: مقارنة بين عدد السكان في الفئات العمرية المختلفة بالعدد النسبي

جدول (١٠٤) أصل السكان - السكان المهاجرين

أصل السكان	عدد السكان	النسبة المئوية
من محافظة القاهرة	٩٠٩٧١	٪ ٩١,٩٧
من محافظة البحيرة	٣٢٥٤٠	٪ ٣٤,٠٩
من محافظات أخرى: أسيوط، المنيا	٤١٩٤٣	٪ ٤٣,٩٤
الاجمالي	٩٥٤٥٤	٪ ١٠٠

جدول (١١٠٣) الحالة التعليمية للسكان

الحالة التعليمية	العدد	النسبة
أمن وديان من التعليم	٤١٣٩٨	٪ ٤٣,٢٢
يقروا ويكتبون	١٠٣١٩	٪ ١٠,٨١
أبدي	١٨١٥٥	٪ ١٩,٠٢
اعداد	٨٦٦٧	٪ ٩,٠٨
ثانوي	١٠١٢٥	٪ ١٠,٦٦
فوق متوسط	٣٣٠٢	٪ ٣,٤٦
جامعي	٢٤٢٧	٪ ٢,٥٠
الاجمالي	٩٥٤٥٤	٪ ١٠٠



الحالة التعليمية

- ٦٠٦٪ من الوحدات السكنية ليس بها حمامات مستقلة وان ٢٢٧٪  
من الوحدات ليس بها مياه وان ٦٠٦٪ ليس بها صرف صحي كما  
ان ٣٧٩٪ من الوحدات ليس بها كهرباء •

ومن دراسة الوحدات السكنية من حيث التصميم المعماري وعدد  
الشاغليين لها وعدد الغرف امكن استنتاج عدة نماذج تمثل غالبية الوحدات  
بالمنطقة وهى موضحة بالاشكال فيما بعد •

## ٢-٢ دراسة السكان بالمنطقة :

### ١-٢-٢ تطور عدد السكان :

من خلال الزيارات الميدانية والمقابلات الشخصية وتحليل  
استمارات الاستبيان للسكان وجد ان اجمالى عدد السكان بالمنطقة  
وصل ٩٥٤٥٤ نسمة وان ١٠٠٨٪ من العدد الحالى كان موجودا  
حتى عام ١٩٦٠ •

يوضح من الجدول رقم ( ٣-٨ ) مدى ارتفاع معدل النمو  
السوى فى الفترة من عام ١٩٦٠ - ١٩٦٦ حيث بلغت ٢٤٢٢٪  
وذلك بسبب الهجرة المستمرة فى تلك الفترة سعيا وراء فرص العمل  
بالقاهرة والجيزة ، مع استمرار ارتفاع معدل النمو بالسنوات التالية  
حتى بلغ اصغر قيمة له وهى ٤٦٢٪ فى الفترة عام ٨٢-١٩٨٧ وهى  
الزيادة الناتجة من الزواج الحديث سعيا وراء السكن القريب من  
العمل •

وعند مقارنة عدد السكان خلال فترات التطور بالعدد الحالى  
نجد ان عدد السكان عام ١٩٦٠ كان يمثل ١٠٠٨٪ من العدد

الحالى ثم بلغ ٢٤٧٢\* عام ١٩٦٦ ، بينما وصل الى ٤٨٢٣\* فى عام  
١٩٧٦ ، ٨١٢٣\* عام ١٩٨٢ .

٢-٢-٢ اصل السكان ومدى الاقامة وسبب الحضور الى المنطقة :

للتعرف على طبيعة السكان بالمنطقة واحتياجاتهم والحياة التى يفضلونها  
كان لابد من التعرف على المكان المهاجرين منه وسبب حضورهم الى المنطقة  
وسؤال السكان عن ذلك وجد ان اكبر نسبة من الاسر الحالية التى تبلغ  
٤٣٩٤\* عن محافظات اخرى غير القاهرة والجيزة وخصوصا من سوهاج وقنـسا  
واسيوط وان ٣٤٠٩\* من الاسر من محافظة الجيزة بجانب وجود اسر من  
محافظة القاهرة تبلغ نسبتهم ٢١٩٧\* فقط من جمالى الاسر الموجودة بالمنطقة .

وبالسؤال عن سبب حضورهم الى المنطقة وجد ان ٤١٦٧\* من  
الاسر جاءت اساسا للقرب من فرص العمل وان ٢٨٠٣\* جاء بسبب الزواج  
الحديث وان ٢٠٤٥\* من الاسر جاء الى المنطقة لعدم ملائمة السكن  
القديم .

رسؤال السكان عن مدة اقامتهم بالمنطقة وجد ان ١٨٩٣٪ من الاسر الحالية تزيد مدة اقامتهم بالمنطقة عن ٢٠ عاما وان ١٩٧٠٪ من الاسر تتراوح مدة اقامتهم بالمنطقة من ١٥ - ١٠ سنة بجانب ان ٢٥٪ من الاسر تتراوح مدة اقامتهم بين ١٠ - ١٥ سنة اما الاسر التي تتراوح مدة اقامتهم بين ٥ - ١٠ سنوات فتبلغ نسبتهم ٢٨٧٩٪ وان الاسر التي لا تزيد مدة اقامتهم بالمنطقة عن ٥ سنوات فتبلغ نسبتهم ٧٥٨٪ فقط من اجمالي عدد الاسر بالمنطقة .

### ٢-٢-٣ توزيع عدد السكان حسب النوع وفئات السن :

ينقسم عدد السكان بالمنطقة حسب النوع الى ٥٣٨٩٪ ذكور و ٤٦١١٪ اناث اما توزيعهم حسب الفئات العمرية فنجد ان اكبر نسبة في فئات المراحل العمرية هي الفئة من ١١ - ٢٠ سنة حيث بلغت ٢٢٩١٪ تليها نسبة الفئة من ٢١ - ٣٠ سنة حيث بلغت ١٦٢٨٪ ثم نسبة الاطفال من ٥ - ١٠ سنوات وهي ١٥٤٢٪ .

اما اقل نسبة في فئات السن هي فئة الاكثر من ٦٠ سنة والتي بلغت ١٧٢٪ من اجمالي عدد السكان بالمنطقة . وعموماً يمكن تقسيم السكان حسب فئات السن الى ثلاثة مجموعات رئيسية وهي :

- فئة اقل من ٢٠ سنة وتبلغ ٥١٠١٪ .
- فئة من ٢١ - ٦٠ سنة وتبلغ ٤٧٢٧٪ .
- فئة اكثر من ٦٠ سنة وتبلغ ١٧٢٪ من اجمالي عدد السكان .

### ٢-٢-٤ توزيع السكان حسب الحالة التعليمية :

بدراسة الحالة التعليمية للسكان وجد ان نسبة الاميين والاطفال التي دون سن التعليم بالمنطقة وصلت الى ٤٣٣٧٪ من اجمالي عدد السكان ، بينما نجد ان نسبة السكان ذوي التعليم الجامعي تبلغ

٣٦٠٪ فقط والجدول رقم (٣-١٠) يبين توزيع السكان حسب  
الحالة التعليمية •

ومن الجدول نلاحظ ان اكبر نسبة من السكان اميين او دون سن  
التعليم تليهم نسبة السكان ذوى التعليم الابتدائى حيث تبلغ ١٩٠٢٪  
ثم نسبة لمن يقرأ ويكتب وهى ١٠٨١٪ تليهم نسبة السكان ذوى التعليم  
الثانوى حيث بلغت ١٠٦٦٪ ، اما اقل نسبة فى السكان فهى  
ذوى التعليم فوق المتوسط حيث تبلغ ٣٤٦٪ فقط من اجمالى عدد  
السكان بالمنطقة •

-----

٥-٢-٢ توزيع السكان حسب الحالة العملية والمهنية:

يبلغ اجمالي عدد العاملين بالمنطقة حوالي ٢٤٢٤١ عامل منهم  
٣٧٢١ \* يعملون داخل المنطقة و٦٢٧٩ \* يعملون خارج المنطقة والجدول  
رقم ( ٣-١١ ) يبين الحالة العملية للسكان .

نجد ان ٧٤٥٠ \* من اجمالي عدد السكان بالمنطقة لا يعملون  
وان النسبة الباقية وهي نسبة العاملين ( ٢٥٥٠ \* ) موزعة على اساس  
٩٩٥ \* يعمل لحسابه و٩٧٩ \* يعمل بالحكومة والقطاع العام وان ٧٦٥ \*  
من اجمالي عدد السكان بالمنطقة يعملون بالقطاع الخاص .

اما بالنسبة للمهن التي يزاولها العاملون بالمنطقة فالجدول رقم  
( ٣-١٢ ) يبين تصنيف تلك المهن .

ونلاحظ ان اكبر نسبة من العاملين بالمنطقة يعملون بالحرف المختلفة  
حيث تبلغ ٣٧٢٩ \* تليهم نسبة العاملين بالاعمال الادارية حيث تبلغ  
٣٥١ \* ثم نسبة العاملين بالخدمات وهي ٢٠٣٤ \* . واخيرا نسبة  
العاملين بالتجارة حيث بلغت ١١٨٦ من اجمالي العاملين بالمنطقة .

٦ - متوسط الدخل ووجه الانفاق للأسرة :

نظرا لتفاوت مستوى المعيشة للسكان بالمنطقة ، واختلاف وتوسع اسباب  
حضورهم نجد ان متوسط الدخل الشهري للأسرة يتفاوت بدرجات كبيرة حيث نجد  
ان ٤٦٩٧ \* من الاسر يتراوح دخلهم الشهري بين ١٠٠ - ٢٠٠ جنيه  
في حين نجد ان ٧٦ \* من الاسر يزيد دخلهم الشهري عن ٥٠٠ جنيه .

٢-٢-٧ تحليل دراسة السكان :

من الدراسة السابقة للسكان وخصائصهم يمكن الخروج بعدة نقاط هامة

وهي :

- ازداد عدد السكان زيادة كبيرة في الفترة بين عام ١٩٦٠ - ١٩٦٦ ، بسبب الهجرة المضطربة في تلك الفترة والبحث عن فرص عمل بمراكم - جذب بالقاهرة والجيزة حتى وصل معدل النمو السنوي في تلك الفترة الى ٢٤,٢٢ % .
- من الاسر القاطنه بالمنطقة من محافظات الوجه القبلي وخصوصا سوهاج وقنا واسيوط وان ٣٤,٠٩ % من الاسر من قرى وضواحي محافظة الجيزة .
- من الاسر القاطنه بالمنطقة حضرت اليها سعيا للسكن بالقرب من العمل .
- من الاسر القاطنه بالمنطقة تزيد مدة اقامتهم بها عن ٢٠ سنة وان ١٩,٢٠ % تتراوح مدة اقامتهم بالمنطقة بين ١٥ - ٢٠ سنة .
- من سكان المنطقة تقل اعمارهم عن ٢٠ عام ، وان ٤٧,٢٧ % تتراوح اعمارهم بين ٢١ - ٦٠ عاما ، اما السكان التي تبلغ اعمارهم اكثر من ٦٠ سنة فلا يمثلون اكثر من ١,٢٢ % من اجمالي سكان المنطقة .
- من سكان المنطقة اميون ودون سن التعليم وان ٣٤,٠ % من السكان لا يعملون وان ٣٧,٢٩ % من العاملين حرفيون ، ومعدل الاعاله بالمنطقة وصل الى ٣٩٢ فرد / عامل .

- ٤٦٩٧٪ من اسر المنطقة يتراج دخلهم الشهري بين ١٠٠-٢٠٠ ج وان نسبة الاسر المدخره بلغ ٤٠٩١٪ من اجمالى عدد الاسر وان متوسط الادخار الشهري لهم بلغ ٨٨٤٣ جنيها .
- متوسط حجم الاسرة بالمنطقة يبلغ ٢٥٨٥ فرد / اسرة وان معدل التزاحم بالغرفة بلغ ١٥٦١ فرد / غرفة .
- اجمالى عدد السكان بالمنطقة يبلغ حوالى ٩٥٤٥٤ نسمة ، ومعلومية ان اجمالى مساحة المنطقة تبلغ ١٤٠ فدان نجد ان الكثافة العامة لمنطقة العمرانية الغربية وصلت الى حوالى ٦٨٢ فرد / فدان .
- ٢٧٢٧٪ من اسر المنطقة تعاني من عدم كفاية عدد الغرف بالنسبة لعدد ها وان ١٥١٥٪ من الاسر يشكى من الازدحام المرتفع وان ٣١٠٦٪ يعانون من المستوى الصحى الهابط .
- كما ان ٢٤٢٤٪ من الاسر يشكى من المستوى الاجتماعى المنخفض وان ١٨٩٤٪ يعانون من الضوضاء والتلوث بجانب ان ٢٣٤٨٪ من الاسر يعانون من بعد المواصلات وعدم كفايتها وان ٢٥٧٦٪ يريد السكن بجانب الاهل والاقارب وان ٢١٢١٪ فقط من الاسر القاطنه بالمنطقة يشكى من بعد الخدمات وعدم كفايتها لمتطلبات السكان .

## ٢ - ٣ دراسة الخدمات بالمنطقة :

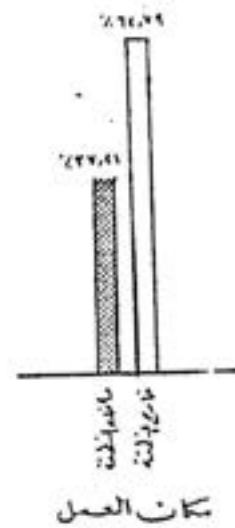
### ٢-٣-١ الخدمات التجارية :

تتمثل الخدمات التجارية بمنطقة العمرانية الغربية فى وجود السوق الرئيسى للخضروات والفاكهه بشارع المستشفى ، مع وجود حوالى ١٢٢٦ محل للأنشطة التجارية المختلفة ، بجانب وجود سوق تجارى غير مستغل لعدم ملائمة مكانه لطبيعة النشاط ولبعده



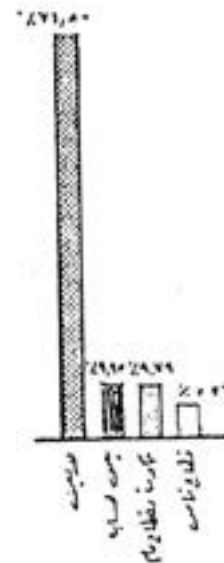
جدول ١١-٣٠، عدد العاملين بالمنطقة وسكان العمل

النسبة المئوية	عدد العاملين	
٪ ٢٧,٤١	٩٠٧٧	يعاون داخل المنطقة
٪ ٦٢,٧٩	١٥٢٦٤	يعملون خارج المنطقة
٪ ١٠٠	٢٤٣٤١	الإجمالي



جدول ١١-٣١، الحالة العملية للسكان

النسبة	العدد	الحالة العملية
٪ ٧٤,٥٠	٢١١١٣	لا يعمل
٪ ٩,٩٥	٦٤٩٨	يعمل لحسابه
٪ ٩,٧٩	٦٣٤٥	حكومة وقطاع عام
٪ ٥,٧٦	٥٤٩٨	قطاع خاص
٪ ١٠٠	٩٥٤٥٤	الإجمالي



الحالة العملية

توزيع المهلات حسب النشاط التجاري جدول ١١-٣٢ (٥٥)

النشاط	العدد	٪	النشاط	العدد	٪
بقالية	٢٤٥	١٨,٣٥	تجارة ملابس	١٦	١,٣١
تجارة أدوات منزلية	٤٤	٢,٤٢	كشبة وفردوات	٧	٥,٦٩
تجارة ملابس وأقمشة	٢٦	٢,١٩	تجارة أدوات كوكبة ومأوى	٩	٥,٧٣
مطاعم ومأكولات	٢٥	٢,١٥	فنادق وفنادق	٢٥	٢,١٩
تجارة ذهب وفضة	١٠	٥,٨٢	مطارات ومطارات	٢٨	٢,٢٨
تجارة قطع غيار سيارات	١٨	١,٤٢	تجارة أمهات	٦	٥,٤٩
تجارة موبيلات	٢٢	١,٧٩	تجارة أدوات مصرية	١١	٥,٦٠
تجارة أدوات مطبخ وأجهزة	٢٣	٥,١٦	تجارة أثاث ومواد بناء	٢٣	١,٨٨
تجارة مشروبات وخبز	٨	٥,٦٥	تجارة متعة	٦	٥,٤٩
مقاهي ومقاهي	١٥	١,٢٢	أفرجة وشباب	٥٧	٤٥,٤٢
تجارة أدوات	١٠	٥,٨٢	الإجمالي	١٢٢٦	٪ ١٠٠

عن الاجزاء المختلفة للمنطقة • والجدول رقم (٣-١١) والشكل رقم (٣-١٢) يبينان توزيع تلك المحلات حسب النشاط التجاري •

ويتضح ان اجمالي عدد المحلات التجارية بالمنطقة بلغ حوالي ١٢٢٦ محل منها حوالي ٥٥٧ لم يتبين استعماله ( مغلق او شاغري وقت الرفع العمراني للمنطقة ) ، اما عن نوعية النشاط التجاري بالمنطقة المعلومه ، فنجد ان محلات البقالة تمثل اكبر نسبة حيث تبلغ ١٨٣٥% تليها نسبة المكتبات والخردوات وهي ٥٧٩% ثم نسبة تجارة اللحم ومنتجات الالبان حيث بلغت ٥١٤% ، تليها نسبة تجارة الادوات المنزلية وهي ٣٤٣% اما اصغر نسبة في المحلات التجارية فهي نسبة تجارة الاحذية والتجارة المتعددة ( سوبرماركت ) حيث تبلغ ٤٩% فقط من اجمالي المحلات التجارية بالمنطقة •

ومعلومه ان عدد السكان الكلي بالمنطقة يبلغ ٩٥٤٥٤ نسمة وان اجمالي عدد المحلات التجارية وصل الى ١٢٢٦ محل نجد ان معدل النشاط التجاري بالمنطقة يبلغ حوالي محل / ٧٨ نسمة او ١٣ محل / ١٠٠٠ نسمة •

وبحساب ان متوسط مساحة المحل التجاري تبلغ ٢٥٠م<sup>٢</sup> ( من ٩ - ١٦م<sup>٢</sup> ) نجد ان اجمالي سطح المحلات التجارية تبلغ ٣٦٥ فدان وبإضافة سطح السوق الموجود بشارع المستشفى والذي يبلغ حوالي ١٤٩ فدان يصبح اجمالي مساحة النشاط التجاري بالمنطقة حوالي ٥١٤ فدان ومعدل ٢٣م<sup>٢</sup> / فرد او ١٩١م<sup>٢</sup> / أسرة •

## ٢-٣-٢ الخدمات التعليمية :

تمتع المنطقة بتوافر الخدمات التعليمية ولكنها غير موزعة بالتعادل على اجزاء المنطقة بجانب عدم ادائها لرسالتها الاذاه الامثل حيث تعمل اكثر من فترة ويوجد اكثر من مدرسة في مبنى واحد • فيوجد بالمنطقة ٨ مدارس منها ٤ مدارس للتعليم الابتدائي و٣ مدارس للتعليم الاعدادي ومدرسة ثانوية واحدة •

### ١ - التعليم الابتدائي :

يتمثل التعليم الابتدائي في وجود ٤ مدارس ( موجودة فسي مبنيين فقط ) وهم مدرسة العمرانية الابتدائية المشتركة ( فترتين دراسيتين ) ومدرسة الاخلاص الابتدائية المشتركة ( بنفس مبنى مدرسة العمرانية فـ فترة واحدة ) ، ومدرسة الحكمة الابتدائية المشتركة ( فترتين دراسيتين ) ومدرسة عقبه بن نافع الابتدائية المشتركة ( بنفس مبنى مدرسة الحكمة ( فترة واحدة ) ويبلغ اجمالي عدد التلاميذ بالتعليم الابتدائي ٧٩٧٠ تلميذ منهم ٤٠٥٥ بنين ، بنات باجمالي عدد فصول قدره ٤٤ فصل مبني يشغله ١٣٢ فصل دراسي بمعدل ٣٠ فصل دراسي / فصل مبني •

والجدول رقم (٣-١٢) تبين توزيع اعداد التلاميذ والفصول حسب

السنوات الدراسيه بكل مدرسة على حدة •

ومن هنا يتضح ان كثافة الفصل بالتعليم الابتدائي يتراوح بين ٣٠-٧٢ تلميذ فصل حيث بلغت : اقصاها بمدرسة العمرانية الابتدائية المشتركة ( فـ فترة ثانية ) وهي ٧٢ تلميذ / فصل ، بينما بلغت اقل قيمة لها بمدرسة الحكمة الابتدائية المشتركة ( فترة ثانية ) وهي ٢٠ تلميذ / فصل •

ومعلومية ان نسبة الاطفال بالتعليم الابتدائي ( ٦-١٢ سنه )  
بالهزم المكانى لمحافظة الجيزة تبلغ ١٣٥% من اجمالى عدد السكان  
نجد ان اجمالى عدد التلاميذ فى سن التعليم الابتدائى بمنطقة العمرانية  
الغربية يصل الى ١٢٨٨٦ تلميذ ، ولكن من الجداول السابقة نجد ان اجمالى  
عدد التلاميذ بالمدارس الابتدائية بالمنطقة وصل الى ٧٩٢٠ تلميذ ، اى ان  
هناك مددا يصل الى ٤٩١٦ تلميذ يمثلون الاطفال الذين يتعلمون بمدارس  
اخرى خارج المنطقة والاطفال المتسربين من الدراسة فى ذلك السن •

ملحوظة :

توجد بالمنطقة دار حضانة واحدة بمسطح حوالى ٢٧٠٦ م<sup>٢</sup> تقع بشارع  
المدارس بجوار المسجد كما يوجد مدرسة ابتدائى خاصه بمسطح ٢٦٠ م<sup>٢</sup>  
فقط ولذلك يتم حسابها ضمن الخدمات التعليمية •



ابتدائي \*  
اعدادي \*  
ثانوي \*

شكل رقم ٣٠-٥ توزيع أماكن المدارس ودوائر تأثيرها  
المدارس الابتدائية (٤٠٠ م) والاعدادية (٢٨٠٠ م)

ب - التعليم الاعدادي :

توجد بالمنطقة ٣ مدارس للتعليم الاعدادي ( موجودة في مبنين فقط ) وهم مدرسة العمرانية الاعدادية المشتركة ( فترة واحدة ) ومدرسة الثورة الاعدادية ( بنين فقط ) ( فترة واحدة بنفس مبنى مدرسة العمرانية ) ومعهد فتيات العمرانية ( فترة واحدة ) ويبلغ اجمالي عدد التلاميذ بالتعليم الاعدادي ٣٣٩٧ تلميذ منهم ٢١٥٩ بنين و ١٢٣٨ بنات ، باجمالي عدد فصول قدره ٣٤ فصل مبنين ، يشغله ٥٨ فصل دراسي بمعدل ١٧٠ فصل دراسي / فصل مبنين .

جدول رقم (٣-١٢)

مدرسة الثورة الاعدادية ( صباحي )

كثافة الفصل تلميذ / فصل	عدد التلاميذ	عدد الفصول	السنة الدراسية
٦٥	٥٨٥	٩	السنة الاولى
٦٧	٤٦٨	٧	السنة الثانية
٦٠	٤٧٩	٨	السنة الثالثة
٦٣ر٨	١٥٣٢	٢٤	الاجمالي

جدول رقم ٣-١٢-١

مدرسة الحكمة الابتدائية المشتركة \* فترة اولى \*

كثافة الفصل تلميذ / فصل	جملة عدد التلاميذ	عدد التلاميذ		عدد الفصول	السنة الدراسية
		بنسات	بنين		
٦٠	٣٥٨	١٧٥	١٨٣	٦	السنة الاولى
٦٠	٣٦١	١٨٢	١٧٩	٦	السنة الثانية
٦٩	٢٧٧	١٤٥	١٣٢	٤	السنة الثالثة
٦٩	١٣٧	٧١	٦٦	٢	السنة الرابعة
٤١	٨١	٤٦	٣٥	٢	السنة الخامسة
٦٠	٢٣٨	١٣٧	١٠١	٤	السنة السادسة
٦١	١٤٥٢	٧٥٦	٦٩٦	٢٤	الاجمالي

جدول رقم ٣-١٢-٢

مدرسة الحكمة الابتدائية المشتركة \* فترة ثانية \*

كثافة الفصل تلميذ / فصل	جملة عدد التلاميذ	عدد التلاميذ		عدد الفصول	السنة الدراسية
		بنسات	بنين		
٥٩	٣٥٤	١٧٠	١٨٤	٦	السنة الاولى
٥٩	٣٥١	١٦٥	١٨٦	٦	السنة الثانية
٦٥	٢٥٩	١٣١	١٢٨	٤	السنة الثالثة
٧٠	١٤٠	٧٢	٦٨	٢	السنة الرابعة
٣٠	٦١	٣٨	٢٣	٢	السنة الخامسة
٥٥	٢١٨	١٢٦	٩٢	٤	السنة السادسة
٥٧	١٣٨٣	٧٠٢	٦٨١	٢٤	الاجمالي

جدول رقم ٣-١٢-٣

مدرسة عقبة بن نافع

كثافة الفصل تلميذ / فصل	جملة عدد التلاميذ	عدد التلاميذ		عدد الفصول	السنة الدراسية
		بنسات	بنين		
٤٥	٢٧٨	٩٨	١٨٠	٦	السنة الاولى
٥٤	٣٢٢	١٤٦	١٧٦	٦	السنة الثانية
٦١	٢٤٧	٩٢	١٥٥	٤	السنة الثالثة
٦٥	١٣٠	٦٠	٧٠	٢	السنة الرابعة
٥٩	١١٨	٥٨	٦٠	٢	السنة الخامسة
٥٧	٢٢٧	١٢٥	١٠٢	٤	السنة السادسة
٥٥	١٣٢٢	٥٧٩	٧٤٣	٢٤	الاجمالي

جدول رقم ٣-١٢-٤

مدرسة العمرانية الابتدائية المشتركة \* فترة اولسى \*

السنة الدراسية	عدد الفصول	عدد التلاميذ		كفاية الفصل تلميذ / فصل
		بنسبات	بنسبين	
السنة الاولى	٣	١٠١	٩٥	٦٥
السنة الثانية	٤	١٣٠	١٤٢	٦٨
السنة الثالثة	٣	٩٤	١٠٢	٦٥
السنة الرابعة	٣	٨٦	٩٨	٦١
السنة الخامسة	٤	١٤٧	١٣٤	٧٠
السنة السادسة	٣	٨٥	٩٢	٥٦
الاجمالي	٢٠	٦٤٣	٦٦٣	٦٥

جدول رقم (٣-١٢-٤)

مدرسة العمرانية الابتدائية المشتركة \* فترة ثانية \*

السنة الدراسية	عدد الفصول	عدد التلاميذ		كفاية الفصل تلميذ / فصل
		بنسبات	بنسبين	
السنة الاولى	٣	٩١	٨٥	٥٨
السنة الثانية	٤	١٢٩	١٤٩	٧٠
السنة الثالثة	٣	١٠٥	٩٥	٩٧
السنة الرابعة	٣	٨٦	١١٠	٦٥
السنة الخامسة	٤	٦٥٢	١٣٤	٧٢
السنة السادسة	٣	٩٥	١٠٨	٥٧
الاجمالي	٢٠	٦٥٨	٦٨١	٦٧

جدول رقم ٣-١٢-٥

مدرسة الاخلاص الابتدائية المشتركة

السنة الدراسية	عدد الفصول	عدد التلاميذ		كفاية الفصل تلميذ / فصل
		بنسبات	بنسبين	
السنة الاولى	٣	٨١	٨٣	٥٥
السنة الثانية	٥	١٤٢	١٥٩	٦٠
السنة الثالثة	٣	٩٥	٩٣	٦٣
السنة الرابعة	٣	٨٨	١٠٢	٦٣
السنة الخامسة	٦	١٧١	١٥٤	٥٤
الاجمالي	٢٠	٥٧٧	٥٩١	٥٨



جدول رقم ٣-١٢-٦

مدرسة العمرانية الاعدادية المشتركة ( مسائي )

السنة الدراسية	عدد الفصول	عدد التلاميذ		عدد التلاميذ الاجمالي	كثافة الفصل	
		بنين	بنات		بنين / فصل	بنات / فصل
السنة الاولى	١٠	٢٥٦	٣٤٧	٦٠٣	٦٤	٥٨
السنة الثانية	٦	١٣٥	١٦٨	٣٠٣	٦٨	٤٢
السنة الثالثة	٨	٢٣٦	٢١٩	٤٥٥	٥٩	٥٥
الاجمالي	٢٤	٦٢٧	٧٣٤	١٣٦١	٦٣	٥٢

جدول رقم ٣-١٢-٧

معهد فتيات العمرانية ( اعدادى )

السنة الدراسية	عدد الفصول	عدد التلاميذ	كثافة الفصل
السنة الاولى	٥	٢٥١	٥٠٢
السنة الثانية	٣	١٥٧	٥٢٣
السنة الثالثة	٢	٩٦	٤٨٠
الاجمالي	١٠	٥٠٤	٥٠٤

٢-٣-٢ الخدمات الصحية :

تمثل الخدمات الصحية بمنطقة العمرانية الغربية فى وجود مبنى مستشفى الصدر وملحقاتها ومبنى المركز الصحى لمدينة الجيزة ومبنى مستشفى الامراض الجلدية ، وهى خدمات مركزية تخدم مدينة الجيزة ككل - كما بضواحيها ولكن وجود تلك الخدمات بالمنطقة يجعلها لاتحتاج اى خدمات صحية اخرى . ويبلغ اجمالى المسطح الذى تشغله حوالى ٣٩٠ فدان .

٤-٣-٢ الخدمات الدينية :

يوجد بمنطقة العمرانية الغربية ٧ مساجد مستقلة بمسطح حوالى ٢١٨٥٢ م<sup>٢</sup> وكنيسة واحدة بمسطح ٢٨٠ م<sup>٢</sup> ، هذا بجانب وجود ٩ مساجد بالادوار الارضى بالمباني السكنية تبلغ مسطحها حوالى ١٠٩٢ م<sup>٢</sup> وبذلك نجد ان اجمالى مساحة الخدمات الدينية حوالى ٢٢٠٧٢ فدان ( ٢٣٠٢٤ ) بمعدل خدمه ٩٠٩ م<sup>٢</sup> / مسلم مصلى و ١٠١ م<sup>٢</sup> / مسيحي بما يعادل ٩٤ % مسلمون ، ٦ % مسيحيون .

٥-٣-٢ الخدمات الترفيهيه والثقافية والخدمات العامه :

لاتوجد بالمنطقة اى نوع من انواع الخدمات الثقافية ولكن هناك مركزا للشباب بمسطح قدره ٢٣٠٢٣ فدان لايغى باحتياجات الشباب بالمنطقة مما يجعل الشباب يزاولون انشطتهم بالشوارع والاراضى الفضاء المتاحة - هذا بجانب وجود ١٥ مقهى تعتبر المكان الرئيسى للترفيه للسكان بمسطح حوالى ٣٨٠ فدان .

وتتمثل الخدمات الادارية والعامه بالمنطقة فى وجود نقطة شرطة تقع بالجهة الشرقية من تروعة الزمر التى تعتبر الحد الشرقى للمنطقة بجانب وجود موقف عام لسيارات النقل العام يضم ثلاثة خطوط المنطقة ( اول شارع المستشفى ) الى منطقتى رمسيس والعتبة بوسط القاهرة .

٦-٣-٢ تحليل دراسة الخدمات :

من دراسة عناصر الخدمات بمنطقة العمرانية الغربية يمكن الخروج  
بعدة نقاط هامة وهي :

- هناك سوق تجارى بشمال المنطقة ولكنه غير مستغل لعدم ملائمة لطبيعة النشاط ولبعده عن متناول جميع اجزاء المنطقة .
- ١٨٣٥% من المحلات التجارية ( المعلوم استعمالها ) بالمنطقة عبارة عن محلات للبقالة وان معدل الخدمات التجارية بلغ محل / ٧٨ نسمة و ١٣ محل / ١٠٠٠ نسمة ومعدل ٢٣م٠٢ / للفرد / ١٩م٠٢ / اسره .
- تتركز الخدمات التعليمية بالجزء الجنوبي الشرقى من المنطقة وبذلك تقع حوالى ٥٠% من المنطقة خارج نطاق تأثير المدارس الابتدائية وتعتبر المنطقة داخل نطاق المدارس الاعدادية والثانوية .
- ٣٨١٥% من الاطفال فى سن التعليم الابتدائى و ٤٩١٦% من الاطفال فى سن التعليم الاعدادى يمثلون الاطفال الذين يتعلمون خارج المنطقة والمتسربين من المدارس فى ذلك السن بجانب ان هناك نسبة تقدر بـ ٩٢٦٧% من التلاميذ فى سن التعليم الثانوى يتعلمون خارج المنطقة .
- تعاني المنطقة من نقص معدل الخدمات الدينية حيث بلغت ٩م٠٢ / مسلم مصلى و ١م٠٢ / مسيحي .
- تفتقر المنطقة لكل انواع الخدمات الثقافية والاجتماعية والعامه ( لا توجد سوى نقطة شرطة بالجانب الشرقى لترعية الزمر التي تحدها المنطقة شرقا ) .



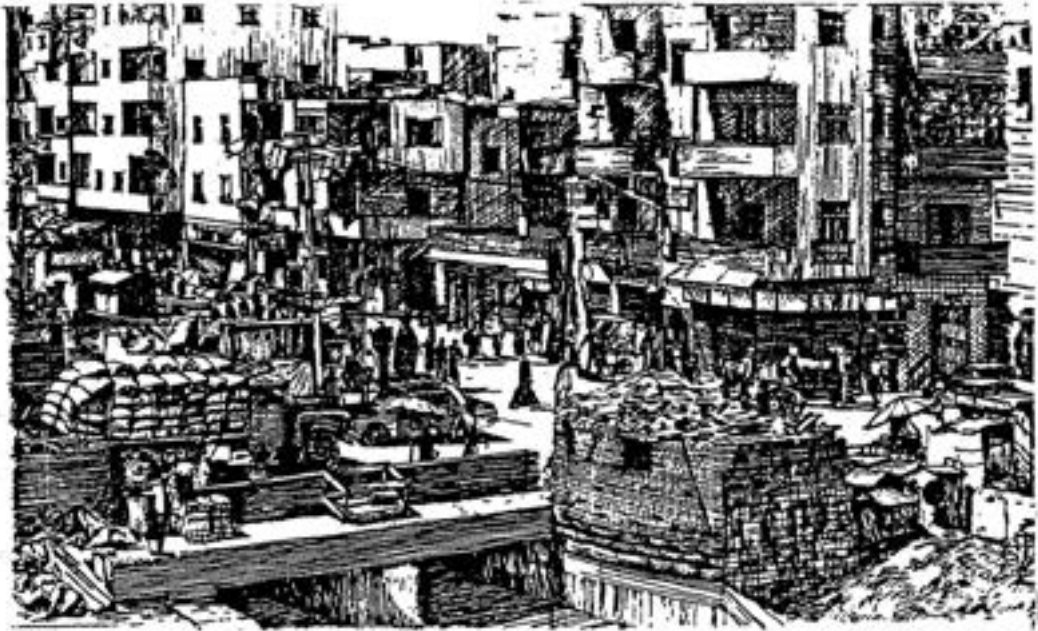
■ مساجد  
● كنيسة

شكل رقم ١٣-٢ توزيع الخدمات الدينية بالمنطقة



\* مركز شباب  
■ مقاهي

شكل رقم ١٤-٣ توزيع أماكن الخدمات الترفيهية



شكل ( ٣-١٥ ) استغلال الطريق في البيع التجارى بالمنطقة



شكل رقم ٢-٦. توزيع أماكن المحرف بالمنطقة

- تفتقر المنطقة للمساحات الخضراء والمناطق المفتوحة ويعتبر الشارع هو المتنفس الوحيد للسكان •

### التحليل العام والمؤشرات الرئيسية :

(٣)

تقع منطقة العمرانية الغربية تحت تصنيف المناطق العشوائية والتي تكونت نتيجة لتفاقم أزمة الاسكان وللهجرة المستمرة من الريف الى الحضر سعياً وراء فرص العمل بمناطق الجذب بمحافظة القاهرة والجيزة • ونتيجة لتعدد قوانين الاسكان والاجراءات الحكومية وعدم ايجاد الخطط السليمة لامتصاص الزيادة السكانية بالمدن ، وبالتالي فان حالة الاسكان والبيئة السكنية في المنطقة سيئة بوجه عام كنتيجة حتمية لعدم تخطيط المنطقة ، وافتقار بعض اجزاها للمرافق العامة وبناءً على ذلك وعلى الدراسات التي تمت للمبني العمراني وللأسكان والسكان والخدمات بالمنطقة يمكن تحديد الخصائص العامة للمنطقة والمشاكل والصعوبات التي يواجهها السكان •

### من الناحية العمرانية والبيئية :

١ - ٣

٣-١-١ هناك ٤٩٧ \* من مباني المنطقة بحالة رديئة نتيجة لعدم وجود اى نوع من انواع الرقابة وهذه المباني تحتاج الى معالجة انشائية كبيرة لتناسب مع حالات المباني المحيطة بها •

٣-١-٢ تتباين ارتفاعات المباني بالشارع الواحد حتى نجد ان ٤٧٨٧ \* من مباني المنطقة بارتفاع دروسن وثلاثه ادوار مما يؤكد امكانية استيعاب المنطقة لعدد اكبر من السكان مستقبلاً •

٣-١-٣ ضيق الشوارع وعدم انتظام عروضها في بعض المناطق نتيجة للتقسيم العشوائي دون مراعاة لنسب الشوارع والخدمات مما يصعب معه وجود وسائل مواصلات داخلية هامة .

٤-١-٣ تداخل استعمالات الاراضى حتى نجد ان ٣٥٤ر٣٥ % من المباني السكنية تشغلها المحلات التجارية والورش والمغاهى والمساجد بالدور الارضى كما تنتشر الاسواق بالشارع والذي يعتمد معظمها على الشارع كوسيلة لعرض وبيع ومزاولة المهنة المختلفة .

٥-١-٣ افتقار المنطقة الى المساحات الخضراء والمفتوحة وامكان الترفيه واللعب وعدم وجود اى متنفس للسكان واعتمادهم على الشارع كمكان رئيسى للترويح عنها الى المنطقة ويستخدمه الاطفال والشباب كمكان للعب واللهو .  
٦-١-٣ عدم وجود احتياطات لمواجهة المشاكل الرئيسية التى قد تنتج بالمنطقة كالحريق او انتشار الاوساخ نتيجة لتكدس السكان وعدم النظافة .

٧-١-٣ صغر مساحات قطع الاراضى نتيجة التقسيم العشوائى الذى يهدف الى تحقيق اكبر ربح عن طريق بيع اكبر عدد ممكن من القطع ، حتى نجد ان ٤١ر٥٥ % من اراضى المنطقة تتراوح مساحتها بين ٥٠-١٠٠ م<sup>٢</sup> .

٨-١-٣ افتقار ٦٠٦ر٦ % من مباني المنطقة للمرافق والخدمات الاساسية كالمياه والمجارى .

### ٢-٣ من الناحية الاجتماعية والاقتصادية :

١-٢-٣ تكدس اكثر من اسرة فى مسكن واحد حتى نجد ان ٦٨١ر٦ % من الوحدات السكنية يشغلها أكثر من اسرة واشتراكهم فى استخدام المنافع بالتناوب .

- ٢-٢-٣ ٢٤ر٢٤ \* من اسر المنطقة يتراوح دخلهم الشهري بين ٥٠ - ١٠٠ جنيه فقط .
- ٣-٢-٣ ازدياد الكثافة السكانية بالمنطقة فبصل الى ٦٨٢ فرد / فدان .
- ٤-٢-٣ ازدياد معدل التزاحم بالغرفة الواحدة حتى وصل الى ١٥٦ فرد / غرفة ووصول متوسط حجم الاسرة الى ٢٦٥ فرد .
- ٥-٢-٣ افتقار المنطقة الى الخدمات الاجتماعية والترفيهية والثقافية العامة بكافة انواعها .
- ٦-٢-٣ رخص اسعار الاراضى بالمنطقة مما شجع عدد كبير من الاهالى بالزحف والاستقرار بالمنطقة حيث نجد ان ٦٧٥٧ \* من اراضى المنطقة قل سعر المتر المربع فيها عن ٥ جنيهات .
- ٧-٢-٣ ٢٩ر٣٧ \* من العاملين بالمنطقة حرفيون ، ومعدل الاعالة بالمنطقة وصل الى ٢٩٢ فرد / عامل .
- ٨-٢-٣ احتياج المنطقة الى سوق تجارى مجمع ينقل فيه الباعة الجائلون بشوارع المستشفى .
- ٩-٢-٣ وجود حوالي ٥٠% من المنطقة يقع خارج نطاق تاثير خدمة المدارس الابتدائية .
- وبعد تحديد الخصائص العامة للمنطقة والتعرف على المشاكل والصعوبات التى يواجهها السكان يمكن الخروج ببعض المؤشرات الرئيسية التى يرجى مراعاتها ومعالجتها فى المراحل القادمة . . . وهذه المؤشرات هى :



- ١ - مراعاة معالجة المباني ذات الحالة الرديئة بطرق انشائية مناسبة لتلائم مع طبيعة المباني بالمنطقة .
- ٢ - اعادة النظر في قانون المباني بما يتناسب مع المنطقة والعمل على تحقيق بعض مبادئه لتنمى مع طبيعة المنطقة العشوائية من حيث الارتفاعات والارتدادات ومسطح الخدمات والمساحة المبنية .
- ٣ - المحافظة على العروض العالية للطرق مع تحسين حالة الرصف بها وتخصيص طرق للمشاة وطرق للمرور البطيء للسيارات مع امكانية الانتظار باحد جوانبها وتوفير طرق اخرى للمرور الى المجمع لاجراء المنطقة .
- ٤ - العمل على نقل الاستعمالات الملوثة للبيئة كالمصانع والورش الحرفية خارج الكتلة السكنية .
- ٥ - تطوير مركز الشباب الموجود بالمنطقة مع توفير المساحات اللازمة لمقابلة احتياجات الشباب بالمنطقة ، بالإضافة الى محاولة توفير مساحات خضراء كافية للسكان لخلخلة الكتلة السكنية المتكدسة .
- ٦ - العمل على تزويد المنطقة بكافة انواع المرافق العامة اللازمة لتحسين البيئة العامة للمنطقة .
- ٧ - العمل على تزويد المنطقة بالخدمات الاجتماعية الضرورية والتي تساعد على ارتقاء المستوى العام للسكان والمنطقة ، وتشجيع السكان على تكوين جمعيات لتنمية المجتمع وتسهيل كافة الاجراءات والامكانيات اللازمة لذلك مع اعطائهم حق ادارة وتشغيل وتمويل وتحصيل ناتج هذه الأنشطة .

## الطاقة الاستيعابية للمنطقة :

نظرا لاستحالة تطبيق قانون التخطيط العمراني بالمنطقة من حيث الارتفاعات والكثافات بالنسبة لعروض الطرق ، ومعلومية ان ٤١٨٦ر٤١ \* من مباني المنطقة قد وصل ارتفاعها الى اكثر من اربعة ادوار وبغرض ان جميع مباني المنطقة سيصل ارتفاعها الى ستة ادوار ( كحد اقصى ) بناء على حالتها الانشائية وطريقة ومواد الانشاء المستخدمة بها .

ومعلومية ان عدد المباني التي بارتفاع دورارض ٣٤٣ مبنى والستى بارتفاع دورين وثلاثة ادوار ١٥٩٩ وان المباني التي بارتفاع اربعة ادوار حتى ستة ادوار ١٣٧٠ مبنى ، ومعلومية ان هناك ١٠٩ ارض فضاء وان معدل الوحدات بالدور يبلغ ١٦٣ وحدة / دور ، وان متوسط حجم الاسرة بالمنطقة يبلغ ٢٥٨ فرد ، بالاضافة الى معدل الزيادة السنوية في عدد الوحدات السكنية خلال الخمس سنوات الاخيرة ، وصل الى ٦٨١ وحدة / سنة . نجد ان اجمالى عدد الوحدات السكنية الستى يمكن اضافتها الى المنطقة يصل الى ١٥٢١٦ وحدة سكنية تستوعب ٨٠٠٦ نسمة وتحتاج الى حوالى ٢٣ سنة ( حتى عام ٢٠١٠ ) لاستكمالها بنفس المعدلات السابقة .

وبذلك نجد ان الطاقة الاستيعابية القصوى للمنطقة تصل الى

١٧٥٤٦٠ نسمة وكثافة سكانية عامه تبلغ حوالى ١٢٥٣ شخص/ فدان .

ومن دراسة تطور عدد السكان بالمنطقة وجد ان معدل النمو السنوى للسكان من عام ١٩٨٢ الى عام ١٩٨٧ بلغ ٤٦٢ر٤ \* وبغرض ثبات ذلك المعدل للسنوات القادمة نجد ان عدد السكان عام ٢٠١٠ سيصل الى ١٧٢٨٨٦ نسمة وهو عدد قريب نوعا ما الى العدد السابق للطاقة الاستيعابية للمنطقة . ولكن بتقسيم معدل النمو السابق الى نمو ناتج عن الزيادة الطبيعية للسكان ونمو ناتج عن الهجرة الى المنطقة

نجد ان معدل النمو الناتج عن الزيادة الطبيعية يبلغ ٢٧٦ر٢ % فقط ،  
وفرض وقرف تيارات الهجرة للمنطقة في السنوات القادمة نجد ان عدد  
السكان بالمنطقة عام ٢٠١٠ سيصل الى ١٤٤٦٢٣ نسمة ، وهو يبين مدى استعداد  
وقدرة المنطقة على استيعاب ذلك العدد حتى عام ٢٠١٠ .



(٤) أساليب التنمية التخطيطية للتطوير والارتقاء بالمنطقة

بعد التعرف على الاساليب المختلفة لمعالجة المناطق العشوائية والحضريسة القائمة وبعد استنتاج المؤشرات الرئيسية للظروف الحالية لمنطقة العمرانية الغربية وحالة سكانها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية ، وبعد الوصول الى المعيار الحدى الناتج من دراسة المعدلات والمعايير التخطيطية للانماط المختلفة للعمران وللمناطق المشابهة للظروف البيئية للمنطقة وللمدن الجديدة المقترحة ، كان لابد من اعداد خطة لتحسين وتطوير المنطقة تابعة من الظروف والمشاكل الحالية ، وتشمل هذه الخطة عدة نقاط اساسية هي :

- ١ - الاهداف الرئيسية والمشاكل التي تواجه الخطة .
- ب - تقدير الاحتياجات والخدمات حتى عام ٢٠١٠ .
- ج - دراسة الامكانيات الحالية للمنطقة .
- د - خطة التطوير وامكانيات تحقيقها .
- هـ - اولويات تنفيذ خطة التطوير .

١-٤ الاهداف الرئيسية والمشاكل التي تواجه المنطقة :

تهدف خطة تطوير وتحسين المنطقة اساسا الى تحسين الظروف البيئية والصحية والاجتماعية للمنطقة وسكانها ، وعموما فهناك عدة اهداف رئيسية تركز عليها الخطة وهي :

١-٤-١ بالنسبة لقطاع الاسكان :

- \* تحسين الحالة الانشائية للمباني ذات الحالة الرديئة والمبانى ذات الاسقف الخشبية التي تسمح حالتها بذلك .
- \* امداد الوحدات السكنية المحرومة بشبكات المياه والكهرباء والصرف الصحى بعد توفيرها بشوارع المنطقة .
- \* تحسين البيئة العامة السكنية وبذلك بنقل الاستعمالات الضارة والمقلقة لراحة السكان خارج الكلية السكنية .

٢-١-٤ بالنسبة لقطاع الخدمات :

\* توزيع الخدمات التجارية بشكل متدرج ومتوازن بحيث تفي باحتياجات المنطقة ، مع تطوير السوق العام التالي ونقله من موقعه الحالي بشارع المستشفى الى شوارع فرعية لتسهيل حركة المرور العابسر بشارع المستشفى ولوصول الخدمة التجارية الى متناول يد جميع السكان .

\* النهوض بالخدمات التعليمية والغاء نظام الفترة الثالثة نهائيا من مدارس المنطقة ، مع تخفيض كثافته الفصل وتحقيق انسب معايير الخدمة للتلميذ داخل المدرسة .

\* رفع كفاءة الخدمات الصحية وتحقيق شكل متدرج للخدمة وبمعدلات مناسبة بهدف رفع المستوى الصحي للسكان .

\* زيادة الوعي الاجتماعي والانتاجي للسكان بتوفير الخدمات الاجتماعية الضرورية .

\* توفير الخدمات الدينية والثقافية والترفيهية والامنية بقدر كساف لتلبية متطلبات المنطقة من تلك الخدمات .

\* وضع خطة تنفيذية من شأنها تحقيق جميع التحسينات المستهدفة والمخططة .

وبعد استعراض الاهداف الرئيسية للخطة ، يمكن ايجاز المشاكل التي تواجهها في النقاط التالية :

- زيادة الكثافة السكانية وبالتالي زيادة الطلب على الخدمات .
- ندرة الاراضى الغضاء الصالحة لتوفير الخدمات .
- صغر مساحات الاراضى الغضاء المتاحة بالمنطقة .
- جميع الاراضى الغضاء ملكيات خاصة تحتاج الى تكاليف كبيرة لاستغلالها .



شكردقم ١٤١- توزيع أماكن المباني ذات الاستف المحشية



شكردقم ١٤٢- توزيع أماكن الأنشطة التجارية

- معظم الخدمات الحالية بالمنطقة تكونت بصورة عشوائية وتسعى لنظرية العرض والطلب ولا تفي بمتطلبات الموقع والمساحة .
- صعوبة استخدام طريقة ازالة ونزع ملكية المباني الرديئة بالمنطقة مع انها احدى الوسائل الاساسية فى توفير الخدمات الضرورية .

#### ٢-٤ تقدير الاحتياجات والخدمات حتى عام ٢٠١٠ :

باستخدام المعدل الحدى المستخرج لكل خدمة على حدة من الفصل السابق فانه يمكن حساب الاحتياجات والمساحات اللازمة لخدمات المنطقة عام ٢٠١٠ على الوضع التالى :

##### ١-٢-٤ الخدمات التجارية :

بمعرفة ان عدد السكان حسب الطاقة الاستيعابية للمنطقة عام ٢٠١٠ سيصل الى ١٧٥٤٦٠ نسمة وباستخدام المعيار الحدى للخدمات التجارية وهو ٣٠٣ م<sup>٢</sup> / فرد ، نجد ان المساحة اللازمة للخدمات التجارية تبلغ ٥٢٦٣٩ م<sup>٢</sup> يوجد منها حاليا مسطحا قدره ٢٨٤٢٣ م<sup>٢</sup> كمحلات تجارية ( ١٨٩٥ محل ) بالاضافة الى نقل السوق العام من شارع المستشفى الى شوارع جانبية ونفس مسطحه السابق الذى يبلغ ٥٨٢٥ م<sup>٢</sup> .

##### ٢-٢-٤ الخدمات التعليمية :

##### ١ - الحضانة :

من دراسة الهم السكانى الحالى للمنطقة وجد ان عدد الاطفال فى سن الحضانة ( ٣ - ٦ سنه ) يبلغ ٧٧٨٦ طفل بنسبه ٨١٦٪ من اجمالى عدد السكان ، بينما سيصل ذلك العدد عام ٢٠١٠ الى ١٤٣١٨ طفل . ومعلومية

ان نسبة التحاق الاطفال فى ذلك السن بالحضانة تصل الى ٢٥% فقط من الاطفال ، نجد ان عدد الاطفال الذين يحتاجون لتوفير حضانات لهم يبلغ ٣٥٨٠ طفل ، ومعلومية ان الحجم الامثل للحضانة يبلغ ١٢٠ طفل نجد ان المنطقة تحتاج الى عدد اقدره حوالى ٣٠ حضانة ، وباستخدام المعيار الحدى للحضانات وهو ٣م٢ / طفل نجد ان مسطح الحضانة الواحدة يبلغ حوالى ٣م٣٦٠ .

### ب - التعليم الاساسى :

بمعلومية ان عدد السكان عام ٢٠١٠ سيصل الى ١٧٥٤٦٠ نسمة وان نسبة التلاميذ فى سن التعليم الاساسى من الهرم السكانى ٢٢% نجد ان عدد التلاميذ المتوقع لهذه المرحلة سيصل الى ٣٨٦٠١ تلميذ ومعلومية ان حجم المدرسة الامثل يبلغ ١٤٤٠ تلميذ ( ٤٠ تلميذ × ٣٦ فصل ) ، وباستخدام المعيار الحدى لنصيب التلميذ من التعليم الاساسى وهو ٢م٦ نجد ان المساحة المطلوبة للمدرسة الواحدة تبلغ ٢م٨٦٤٠ ، وتحتاج الى حوالى ٢٧ مدرسة تعليم اساسى ( ١٤ مدرسة على فترتين - فى الفترة العاجلة ) بمسطح اجمالى قدره ٢م٢٣١٦٠٦ اي اننا نحتاج اضافة مسطح قدره ٢م٢٢٤٢٠٦ لتوفير تلك الخدمات .

### ج - التعليم الثانوى :

سيصل عدد تلاميذ المرحلة الثانوية ( ١٥-١٨ سنه ) عام ٢٠١٠ الى ١٢٠٥٤ طالب منهم عدد اقدره ٣٦١٦ طالب للتعليم الثانوى العام ( ٣٠% من عدد طلاب المرحلة الثانوية ) ومعلومية ان الحجم الامثل للمدرسة الثانوية تبلغ ٩١٨ طالب ( ٣٤ طالب × ٢٧ فصل ) نجد ان عدد المدارس المطلوبة للمنطقة حوالى ٤ مدارس . وباستخدام المعيار الحدى للمدارس الثانوية



وهو ٢م١٥ / طالب ، فاننا نحتاج الى مسطحا قدره ٢م٥٠٨٠  
للمدارس الثانوية اى اننا نحتاج الى اضافة مسطح قدره  
٢م١٤٧٥٠١ وبذلك تصبح مساحة المدرسة الواحدة حوالى  
• ٢م١٣٧٧٠

٣-٢-٤ الخدمات الصحية :

باستخدام المعيار الحدى لنصيب الفرد من الخدمات الصحية  
وهو ٢م١٩ / فرد فاننا نحتاج الى مساحة قدرها ٢م٣٣٢٤٣ ومعلومية  
ان المساحة الحالية تبلغ ٢٩٨٤٢ فاننا نحتاج الى اضافة مسطح  
قدره ٢م٣٤٠٠ الى المساحة الحالية لتوفير تلك الخدمات عام ٢٠١٠ •

٤-٢-٤ الخدمات الاجتماعية :

توجد بالمنطقة حاليا جمعية لتنمية المجتمع بمسطح ٢م٧٠٠ ولكن  
باستخدام المعيار الحدى لنصيب الفرد من الخدمات الاجتماعية وهو  
٢م٠٣ / فرد نجد اننا نحتاج الى مسطح قدره ٢م٤٤٦٠ حتى نصل  
الى المسطح اللازم عام ٢٠١٠ وهو ٢م٥١٦٠ •

٥-٢-٤ الخدمات الدينية :

١ - المساجد :

باستخدام المعيار الحدى للخدمات الدينية للمساجد وهو  
٢م٠٣ / فرد او ٢م٠٢٩ / مصلى نجد ان منطقة العمرانية الغربية  
تحتاج الى مساحة قدرها ٢م١٦٤٩٣ عام ٢٠١٠ اى مطلوب اضافة  
مساحة قدرها ٢م٢٧٥٥ كمساجد جديدة للمنطقة •

ب - الكنائس :

تحتاج المنطقة الى مساحة قدرها ٢م ١٠٥٣ عام ٢٠١٠ للكنائس  
اي مطلوب اضافة مساحة قدرها ٩٧٣ م ٢ الى المسطح الحالي الذى  
يبلغ ٣م ٨٠ فقط وبذلك يكون المعدل الحدى المستخدم هو  
٢م ٢ / مسيحي .

٦-٢-٤ الخدمات العامة والادارية :

وتتمثل هذه الخدمات فى مبنى الشرطة والمطافى ومبنى الاتصالات  
من بريد وتليفون وتلغراف ، ويصل المسطح اللازم لتوفيرها عام ٢٠١٠  
الى ١٧٥٥ م ٢ وذلك باستخدام المعيار الحدى لها وهو  
٢م ١ / فرد .

٧-٢-٤ الخدمات الثقافية :

وتتمثل ايضا فى توفير مركز ثقافى يشتمل على مكتبة عامه وصالة  
للعرض السينمائى وصالات متعددة للمهايات ويصل المسطح اللازم  
لتوفيرها الى ٢م ١٧٥٥ وذلك باستخدام المعيار الحدى لها وهو  
٢م ١ / فرد .

٨-٢-٤ الخدمات الترفيهية :

وتنقسم الخدمات الترفيهية الى حدائق عامة وملاعب متعددة  
الاغراض وباستخدام المعيار الحدى لنصيب الفرد من هذه الخدمات  
وهو ٢م ٢ / فرد ، فان المنطقة تحتاج الى مسطح قدره ١٦٥٨٦ م ٢ ،  
بالاضافة لمسطح مركز الشباب الحالى والذى يبلغ مسطحه حوالى ٩٦٠ م ٢ حتى  
نصل الى المساحة الاجمالية اللازمه للمنطقة عام ٢٠١٠ وهو ١٧٥٤٦ م ٢ .

وباستعراض المتطلبات والمساحات اللازمة لكل نوع من انواع الخدمات السابقة نجد ان المنطقة تحتاج الى مسطح قدره ٢٣٥٨٨٨٣ م<sup>٢</sup> ( ٨٥٤٥ فدان ) بالاضافة الى المسطح الحالى للخدمات حتى يمكن تحقيق المساحات اللازمة للمنطقة عام ٢٠١٠ وهو ٣٤٣٩٨٢٨ م<sup>٢</sup> ، وبذلك يصبح المعيار الحدى الكلى لاجمالى نصيب الفرد من الخدمات ٢٣٤٥ م<sup>٢</sup> / فرد . ويبين المسطح الحالى لكل خدمة والمسطح الاضافى المطلوب توفيره لمنطقة العمرانية الغربية حتى نصل الى المعدلات والمعايير التخطيطية الموضوعه للمنطقة .

#### الامكانيات الحالية للمنطقة :

٣-٤

لدراسة الامكانيات الحالية لمنطقة العمرانية الغربية في توفير المساحات اللازمة للخدمات المطلوبة عام ٢٠١٠ ، كان لابد من دراسة امكانيات الاراضى الفضاة الحالية وامكانية استغلال المباني الرديئة بعد تهدمها في الزمن البعيد ودراسة امكانية استغلال مسطح الاستعمالات الضارة والمقلقة لراحة السكان والتي يقترح نقلها جميعها خارج الكتلة السكنية مع دراسة امكانية الخدمات الحالية للتطوير والتحسين وفيما يلى دراسة لكل عنصر من هذه العناصر على حدة :

#### الاراضى الفضاة :

١-٣-٤

بدراسة امكانية استغلال الاراضى الفضاة في توفير الخدمات الضرورية للمنطقة نجد ان مسطحات تلك الاراضى تنقسم الى اربعة فئات رئيسية فهناك ١٠٨ ارض فضاة بمسطح اقل من ٢٠٠ م<sup>٢</sup> ، ٣٠ ارض فضاة بمسطح من ٢٠٠ م<sup>٢</sup> : ٢٠٠٠ م<sup>٢</sup> ، ٦ قطع ارض فضاة بمسطح من ٥٠٠ - ٢٠٠٠ م<sup>٢</sup> بجانب وجود ٣ قطع فقط بمسطح اكبر من ١٠٠٠ م<sup>٢</sup> هذا ويبلغ اجمالى مسطح الاراضى الفضاة بالمنطقة ٢٤٨٨٥٠ م<sup>٢</sup> اى حوالى ١١٦٢١ فدان .

المباني الرديئة :

٢-٣-٤

يوجد بالمنطقة حوالي ١٦٦ مبنى ردىء يبلغ اجمالى مسطحها ١٣٢٢٣٠ م<sup>٢</sup> ( ٣١٥ فدان ) جميعها تقل مساحتها عن ٢٢٠٠ م<sup>٢</sup> ، ودراسة امكانية استغلال تلك المباني وتجميعها بعد تهدمها فسى الزمن البعيد امكن تقسيم مساحتها الى ثلاث فئات رئيسيه ، فهناك ١٤١ مبنى ردىء تقل مساحتها عن ٢٠٠ م<sup>٢</sup> ، ٦ مباني يتراوح مساحتها بين ٢٠٠ - ٢٥٠٠ م<sup>٢</sup> مبنى واحد فقط يتراوح مساحته بين ٥٠٠ : ١٠٠٠ كل الامكانيات المتاحة للمباني الرديئة .

استعمالات الاراضى الضاره :

٣-٣-٤

ينقل الاستعمالات الضارة خارج المنطقة وباستغلال اماكنها فسى توفير خدمات اخرى ضرورية ، امكن توفير مسطحا قدره ٢٣٥٥٠ م<sup>٢</sup> وهسى ١٦٣٥ م<sup>٢</sup> للورش الحرفية المقلقه للراحة ، ١٩١٥ م<sup>٢</sup> لاستعمالات اخرى ضارة ( زرائب مواشى + معامل كتاكيت ) .

امكانيات تطوير الخدمات الحالية :

٤-٣-٤

١ - الاسواق العامه :

يتم تطوير الاسواق العامه الموجودة بشارع المستشفى وذلك بنقله بشوارع فرعيه جانبيه مع الاحتفاظ على مسطحه الحالى حتى يتسّم فتح شارع المستشفى للمرور العابر ووصول الخدمة الى جميع انحاء المنطقة مع سهولة التخديم عليها من الشوارع الجانبية .

اما بالنسبه للسوق التجارى الغير مستغل الموجود بشمال شرق المنطقة فانه يمكن تطويره وتجهيزه للاستخدام فى المرحلة القادمة والاستفادة من مسطحه الحالى الذى يقدر بحوالى ٩٢٠ م<sup>٢</sup> .

ب - المدارس التعليمية :

من دراسة الحالة الانشائية لمدارس المنطقة والارتفاع الحالي لمبانيها  
امكن معرفة مدى امكانية زيادة ارتفاع بعض مباني تلك المدارس وذلك على  
النحو التالي :

- \* مدرسة العمرانية الابتدائية المشتركة : يمكن زيادة دور رابع لمبانيها  
بمسطح ٦٤٠ م<sup>٢</sup> تستوعب حوالي ٧ فصول جديدة .
- \* مدرسة الحكمة الابتدائية المشتركة : يمكن زيادة دور رابع للجزء الغربى  
منها وبمسطح ٢١٢ م<sup>٢</sup> تستوعب حوالي ٤ فصول جديدة .
- \* مدرسة العمرانية الاعدادية المشتركة : ويمكن ان تستوعب ٨ فصول جديدة  
وبمسطح حوالي ٧٥٢ م<sup>٢</sup> .
- \* معهد فتيات العمرانية الاعدادية والثانوى الازهرى : ويمكن ان يستوعب  
٥ فصول جديدة الاعدادية واخرى للثانوى وبمسطح اجمالى حوالي  
١٤٩٠ م<sup>٢</sup> .

ج - مركز العمرانية الصحي :

ويبلغ اجمالى مساحته حوالي ٢٣٠٠٠ م<sup>٢</sup> بارتفاع دور واحد فقط ، ويمكن  
اضافة مساحة قدرها ٢٤٠٠ م<sup>٢</sup> للجزء المبنى للمركز .

وما سبق يتضح ان اجمالى المساحة المتاحة بالمنطقة التى يمكن استغلالها  
فى توفير الخدمات اللازمة حتى عام ٢٠١٠ تبلغ حوالي ١٥٦٢٦ ر<sup>٢</sup> فدان  
والشكل رقم ( ٣-١١ ) يبين مدى امكانيات المنطقة لتوفير الاراضى اللازمة  
للخدمات .

#### ٤-٤ التطوير وامكانيات تحقيقها :

بعد استعراض الاهداف الرئيسية لخطة تطوير المنطقة والمشاكل التي تواجهها ، وبعد تقدير الاحتياجات او الخدمات المطلوبة حتى عام ٢٠١٠ وبعد دراسة الامكانيات الحالية للمنطقة في توفير الاراضى اللازمة للخدمات يمكن وضع خطة التطوير والتحسين على النحو التالي :

#### ٤-٤-١ قطاع الاسكان :

١ - بالنسبة للمباني ذات الاسقف الخشبية ( ٧٥ مبنى ) يتم تغيير اسقفها الى اسقف خرسانية حتى يمكن زيادة ارتفاعها مستقبلا ولتتماشى مع طبيعة مواد وطرق الانشاء للمباني المحيطة .

ب - تحسين البيئة السكنية بنقل الاستعمالات الضارة والملوثة للبيئة والمقلقة لراحة السكان خارج المنطقة . وذلك بنقل مصانع الطوب والبلاط ومصنع المعسل وحظائر المواشى ومعامل التفريخ والورش الحرفية الى خارج المنطقة وتوفير المسطح اللانم لها بحوالى ٢٠٣٥٥٠ م<sup>٢</sup> .

#### ٤-٤-٢ قطاع الخدمات :

#### ١ - الاسواق العامة :

بناء على اقتراح نقل السوق العام الموجود بشارع المستشفى فقد تم اختيار بديلين لموقع السوق العام بالشوارع الفرعية اعتمدا على اسس واحدة وهى :

- \* ان يقع بشوارع فرعية لا يقل عرضها عن ٨٠٠ م حتى يمكن ان تؤدى عملها بكفاءة من حيث التخديم والحركة .
- \* ان يسهل التخديم عليها من الشوارع المحيطة .

- \* ان تكون فى متناول جميع اجزاء المنطقة .
- \* ان تتناسب وتتلائم مع طبيعة الاستعمالات المحيطة .
- \* الا يعوق حركة المرور والتجميع بالمنطقة .

#### ب - المحلات التجارية :

تحتاج المنطقة الى توفير عددا قدره ٣١٢١ محل تجارى حتى عام ٢٠١٠ يوجد منهم حاليا ١٢٢٦ محل اى مطلوب توفير عدد اضافيا قدره ١٨٩٥ محل تجارى ، ودراسة امكانيات تحقيق ذلك العدد فهناك ١٢٢ قطعة ارض فضاء مساحتها اقل من ٢٥٠ م<sup>٢</sup> بمسطح اجمالى قدره ١٥٥١٠ م<sup>٢</sup> ، بجانب وجود ١٥٧ مبنى ردى مساحته اقل من ٢٥٠ م<sup>٢</sup> بمسطح اجمالى قدره ١٣٠٨٩ م<sup>٢</sup> ، و١٢٣ ورشة حرفية بعد نقلها توفر مسطح قدره ١٦٣٥ م<sup>٢</sup> ، ومن الاراضى الفضاء والمبانى الرديئة الاقل من ٣٥٠ م<sup>٢</sup> ومن مسطحات الورش الحرفية يصبغ اجمالى المساحة التى يمكن استغلالها لتوفير المحلات التجارية حوالى ٢٩٢٣٤ م<sup>٢</sup> اى يمكن توفير عددا قدره ١٩٤٩ محل حتى عام ٢٠١٠ وبذلك يمكن توفير المحلات المطلوبة مستقبلا بالمنطقة .

#### ج - الحضانات :

تحتاج المنطقة الى ٣٠ حضانه بمسطح اجمالى قدره ٢٣٥٠٠ م<sup>٢</sup> ، ونظرا لقله الاراضى المتاحة بالمنطقة للاستغلال فقد اكنفى بتوفير ٨ حضانات فقط وبمسطح اجمالى قدره ٢٣٢٢ م<sup>٢</sup> .

#### د - مدارس التعليم الاساسى :

تحتاج المنطقة الى ٢٧ مدرسة للتعليم الاساسى بمسطح اجمالى قدره ٢٣١٦.٠٦ م<sup>٢</sup> ، اى اننا نحتاج الى اضافة مسطح قدره

٢٠٦٢٤٢م الى المساحة الحالية حتى يمكن تحقيق تلك المساحة حتى عام ٢٠١٠م ودراسة امكانية تحقيق تلك المساحة بالمنطقة تلاحظ صعوبة تحقيقها لعدم وجود الارض الكافية لذلك ؟ ولكن هناك قطعة ارض بمسطح ١٢٢٩٧م<sup>٢</sup> جنوب المدارس الحالية يمكن الاستفادة منها اما ببناء مدرسة اساسية تستوعب اعداد التلاميذ بالفترة الثالثة ففى المدارس الحالية والمساحة الباقية تستغل كمساحة مكشوفة لتوسيعات المدارس الحالية كما بالشكل التالى او تستغل كلها لتوسيعات المدارس الحالية بعد تطويرها باستخدام المعيار الامثل لحجم الفصل والمدرسة • وتطبيق ذلك المعيار كان هناك بديلين لوضع المدارس الحالية •

اولا : بغرض ثبات عدد الفصول المبنية نجد ان هناك عددا قدره ٤٧١٩ تلميذ يجب ترحيلهم من المدارس الحالية الى مدارس جديدة للتعليم الاساسى ، بجانب احتياج المدارس الحالية الى مسطح اضافى قدره ١٧٨٠٠م<sup>٢</sup> حتى نصل الى الحجم الامثل للفصل والمدرسة ولنصيب التلميذ من المساحة ، وبذلك يتم استغلال الارض الموجودة جنوب منطقة المدارس بالكامل لتعويض ذلك الفارق فى المساحات •

ثانيا : بدراسة امكانية زيادة عدد الفصول بكل مدرسة نجد ان هناك عددا قدره ٣٣٤ تلميذ يجب ترحيلهم من المدارس الحالية الى مدارس جديدة ، بجانب احتياج المدارس الحالية الى مسطح اضافى قدره ٣٠٥٨٠م<sup>٢</sup> حتى نصل الى الحجم الامثل للفصل والمدرسة ونصيب التلميذ من المساحة • وهذا يعنى صعوبة تحقيق المساحة اللازمة فى المنطقة •

ومن استعراض الوضع الحالى والممكن للمدارس بالمنطقة يمكن اقتراح استخدام الوضع الاول وهو استغلال الارض المتاحة



جنوب المدارس الحالية لعمل مدرسة اساسية جديدة تستوعب امتداد  
التلاميذ في الفترة الثالثة بالمدارس الحالية مع وجود مساحة اضافية  
تستعمل لتوسيعات المدارس البنائية •

#### هـ - التعليم الازهرى :

من دراسة امكانية تطوير التعليم الازهرى بالمنطقة تلاحظ امكانية  
معهد الفتيات الاعدادى والثانوى الازهرى للامتداد راسا باضافة  
٥ فصول جديدة للتعليم الاعدادى ، ٥ فصول جديدة للتعليم الثانوى  
وبذلك يمكن للمعهد ان يستوعب ٥٠٤ تلميذ للاعدادى ، ١٩٦ تلميذة  
لثانوى ، بجانب احتياجه الى اضافة سطح قدره ٨٠٨٦ م<sup>٢</sup> للوصول  
الى الحجم الامثل للفصل والمدرسة • وذلك يقترح اضافة الفصول  
الجديدة مع الحفاظ على المساحة الحالية لعدم وجود مساحات كافية  
لذلك •

#### و - التعليم الثانوى :

تحتاج المنطقة الى ٤ مدارس للتعليم الثانوى بمسطح اجمالى  
قدره ٥٥٠٨٠ م<sup>٢</sup> على المساحة الحالية بتحقيق تلك الخدمة وبذلك  
يظهر مدى صعوبة تحقيق تلك المساحات بالمنطقة حتى عام  
٢٠١٠ •

#### ز - الخدمات الصحية :

نظرا لوجود مستشفى الصدر والمركز الصحى للعمراية والمستشفى  
الجلدية ومركز الاسعاف ( تحت الانشاء ) بمنطقة العمراية الغربية  
نجد ان المنطقة تحتاج الى مسطح قدره ٣٤٠٠ م<sup>٢</sup> فقط للوصول الى  
المعيار المقترح بذلك وبذلك توزع تلك المساحة على اساس توفير ٥ وحدات

صحية بمسطح اجمالي قدره ٢م٣٠٠٠ مع تطوير المركز الصحي الحالي  
بإضافة مسطح قدره ٢م٤٠٠ على المساحة المبنية الحالية وامكن تحقيق  
ذلك العدد من الوحدات الصحية من الاراضى المتاحة ولكن  
بمساحات اقل نسبيا \*

#### ح - الخدمات الاجتماعية :

تبلغ اجمالى المساحة اللازمة للخدمات الاجتماعية للمنطقة حتى عام  
٢٠١٠ بمقدار ٢م٥١٦٠ يوجد منهم حاليا مسطحا قدره ٢م٧٠٠ (جمعية  
تنمية مجتمع) ، وبذلك فنحن نحتاج الى مسطح قدره ٢م٤٤٦٠ لتوفير  
تلك الخدمات بالمنطقة على اساس توفير ٥ وحدات اجتماعية \* بمسطح  
اجمالي ٢م٢٠٦٠ ومركزين اجتماعيين بمسطح اجمالى ٢م٢٤٠٠ وبالبحث  
فى المنطقة امكن تحقيق ذلك العدد من الخدمات الاجتماعية ولكن بمساحات  
اصغر حسب امكانيات الاراضى المتاحة بالمنطقة \*

#### ط - الخدمات الدينية :

تحتاج المنطقة الى مسجد كبير جامع بمسطح ٢م١٥٠٠ و ١٩ مسجد  
بمسطح اجمالى قدره ٢م١١٢٥٥ حتى عام ٢٠١٠ بالإضافة الى الخدمات  
الحالية ، هذا بجانب احتياج المنطقة الى كنيسة بمسطح ٢م٩٧٣ ، ولكن  
بالبحث فى امكانية تحقيق تلك الخدمات بالمنطقة امكن تحقيق المسجد  
الكبير بنفس المسطح المقترح وتحقيق ١٢ مسجد فقط بمسطح اجمالى  
٢م٣٨٧٩ ، بجانب امكانية تحقيق مكان للكنيسة ولكن بمسطح ٥٣٨ فقط  
حسب الامكانيات الحالية للاراضى بالمنطقة \*

#### ى - الخدمات الادارية :

يمكن توفير المساحة اللازمة المقترحة لمبنى الشرطة والمطافى وبمسطح  
٢م١٢٥٥ بالاراضى الموجودة بشمال شرق المنطقة والواقعة على شارع  
طلعت محمد سعد الله الموازى لترعة الزمر \* اما بالنسبة لمبنى البريد

والتلغراف والتليفون امكن تحقيق ق مسطح قدره ٢م ٣١٣ فقط مسطح  
ان المسطح المقترح كان ٢م ٥٠٠ .

ك - الخدمات الثقافية :

تحتاج المنطقة عام ٢٠١٠ الى مركز ثقافى بمسطح ٢م ١٧٥٥ ولكن امكن  
توفير مسطح قدره ٢م ٨٧٠ فقط .

ل - الخدمات الترفيهية :

ايمانا من مبدا اهمية توافر تلك الخدمة بمنطقة العمرانية الغربية فانه  
امكن توفير مسطح قدره ٢م ٢٠٣٨ لصعوبة توافر الاراضى اللازمة لتلك  
الخدمات مع ان المساحة الاجمالية اللازمة حتى عام ٢٠١٠ تبلغ ١٦٥٨٦ م  
بالاضافة الى مركز الشباب الموجود حاليا وبمسطح قدره ٢م ٩٦٠ فقط .

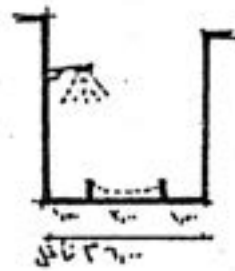
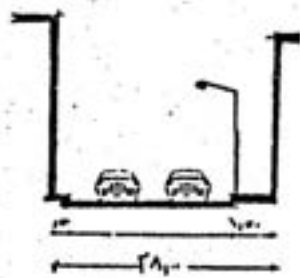
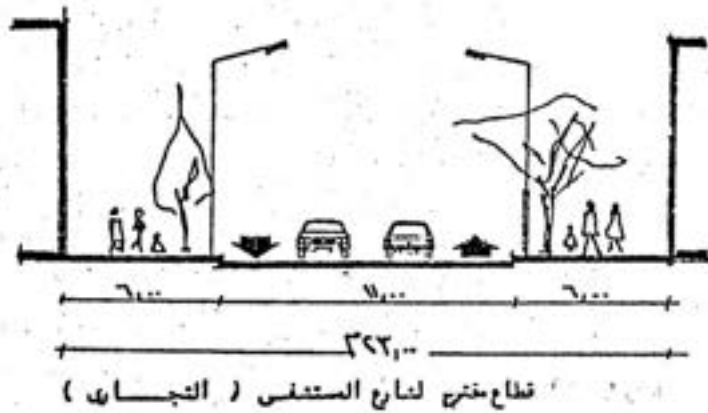
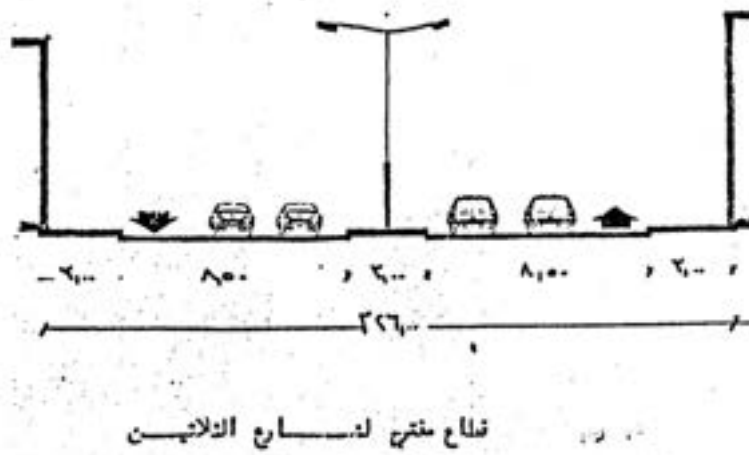
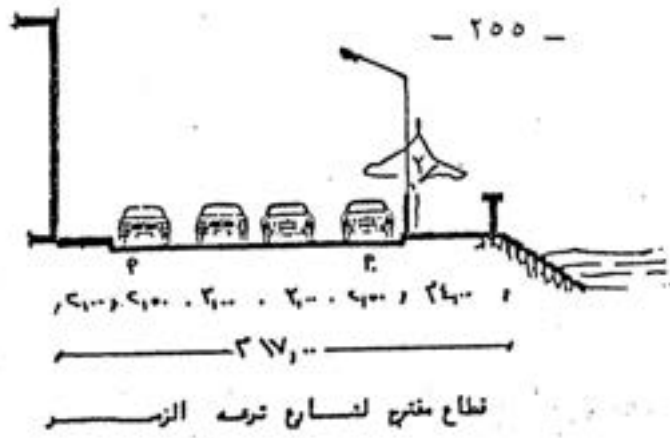
نجد انه يمكن تحقيق ١٨٣١ \* من الخطة بالمنطقة ، هذا فى حالة  
استخدام الارض المتاحة لتوفير خدمة واحدة فقط ولكنه يمكن اضافة مسطح  
اخر قدره ٧٣٩٣ م كخدمات صحية واجتماعية اخرى فى حالة استغلال  
الارض لاكثر من خدمة ( عند شرائها بالكامل من ملاكها ) ، هذا بجانب امكانية  
توفير مسطح قدره ١٧٤٧٨ م كملاعب ومناطق مفتوحة للانشطة الرياضية والترفيهية  
وذلك باستغلال المسطحات المكشوفة وملاعب المدارس الحالية والمقترحة  
بالمنطقة ، وعلى هذا يصبح المسطح الكلى الذى يمكن توفيره للخدمات  
يعادل ٢م ٢٤٨٧١ ( ٨٣٠٣ فدان ) وبذلك يمكن تحقيق ٢٥٢٤ \* من  
الخطة المقترحة بالمنطقة .

٥-٤ ✓ اولويات تنفيذ خطة التطوير :

بناءً على المشاكل الرئيسية بالمنطقة وبناءً على الاحتياجات والاولويات التي يتطلبها سكان المنطقة يمكن تحديد اولويات تنفيذ خطة التطوير والتحسين على النحو التالي :

- ١ - نقل السوق الى المواقع المقترحة .
- ٢ - تنفيذ الوحدات الصحية والتي تشمل على الخدمات التالية :
  - \* تسجيل المواليد والوفيات .
  - \* وحدة اشعة
  - \* وحدة تطعيم وطب وقائي .
  - \* وحدة رعاية امومه وطفولة .
  - \* وحدة كشف ( ممارس عام ) .
- ٣ - تطوير المركز الصحى الحالى وذلك بتزويده بعيادة خارجية اضافية وصيدليه ومركز للدراسات والابحاث الميدانية .
- ٤ - الاسراع فى تنفيذ مركز الاسعاف ( تحت الانشاء ) .
- ٥ - تنفيذ الوحدات الاجتماعية والتي تشمل على الخدمات التالية :
  - \* مركز تنظيم اسرة .
  - \* تطريز وشغل اسرة .
  - \* أنشطة تنمية المجتمع الاخرى .
  - \* أنشطة محور الامية .
- ٦ - تنفيذ المراكز الاجتماعية والتي تشمل بجانب الخدمات الاجتماعية السابقة على :
  - \* مركز تدريب للفتيان والفتيات .
  - \* نادى نسائى .
  - \* مكتب تاهيل مهنى .

- \* نادى للمسنين •
- \* رعاية المعوقين والاحداث •
- ٧ - بناء المدرسة الجديدة للتعليم الاساس ونقل الفترة الثالثة بالمدارس الحالية اليها وضم المساحات الاضافية للمساحة المتاحة الى المدارس الحالية وتنفيذ عددا مناسباً من الحضانات المقترحة •
- ٨ - بناء وتنفيذ مبنى الشرطة والمطافى والذى يضم مكتب السجل المدنى وجسراج لعدد عربيتين مطافى •
- ٩ - بناء وتنفيذ مبنى الاتصالات ( البريد والتلغراف والتليفون ) •
- ١٠ - انشاء المركز الثقافى المقترح الذى يشتمل على الاتى :
  - \* مكتبة عامة •
  - \* صالة عرض سينمائى •
  - \* صالات متعددة للهوايات •
  - \* معارض مكشوفة •
- ١١ - انشاء المسجد الكبير الجامع والذى يضم بجانب صحن المسجد الانشطة التالىة :
  - \* دار للمناسبات •
  - \* مكتبة اسلامية •
  - \* دار لتحفيظ القران •
- ١٢ - تنفيذ العدد الباقى من الحضانات المطلوبة للمنطقة •
- ١٣ - تحقيق الاعداد اللازمة للمحلات التجارية خلال تنفيذ الخدمات السابقة •
- ١٤ - تنفيذ الكنيسة المقترحة بحيث تضم الانشطة التالىة :
  - \* قاعة للصلاة •
  - \* قاعة للمناسبات •
  - \* مكتبة مسيحية •
- ١٥ - تنفيذ باقى الخدمات المقترحة للمنطقة •



قطاع مقترح لشوارع ٨ متر  
( المسور من اتجاه واحد )

قطاع مقترح للشوارع انسل  
من ٦ متر ( شوارع مشاة )

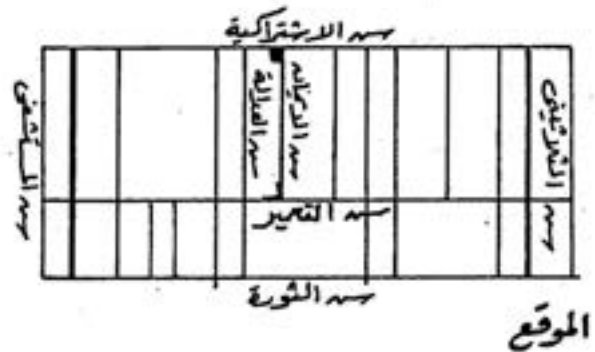
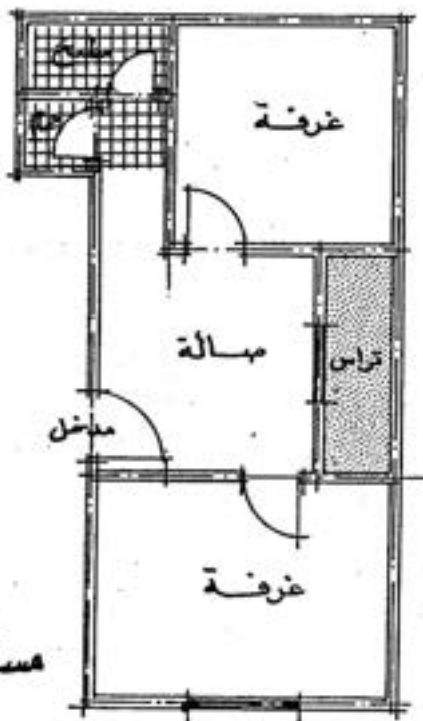
شكل ٣-١٧ القطاعات المقترحة لشوارع المنطقة

- اصل السكان : جرجا - سبب الجرحى : القرب من العمل
- متبذة الإقامة : ٢٠ سنة - اسم رب الأسرة : واصف خليل
- العنصران : ٢٧ سم الاشتراكية - العمرانية - الدور الأرضي

- عدد افراد الأسرة : ٥ أفراد
- متوسط الدخل : ٢٠٠ جنيه
- مساحة الوحدة : ٤٠ م<sup>٢</sup> - عمارة الغرف : ٢ صالة
- ما يخص الفرد من المسطح : ٨ م<sup>٢</sup> - مقدار التزام للفرقة : ٢,٥٠ أفراد/غرفة

- مساهمة الانشاء : حوائط حاملة

- مدى كفاية مطبخ السكن : كافيه - تواجد الخدمات : متوافرة
- القيمة الايجارية : رخيصة - مدى الاستعداد للجهود الذاتية : متوافر
- نس التحسين : متوافر



مسقط أفقي  
١٠٠/١

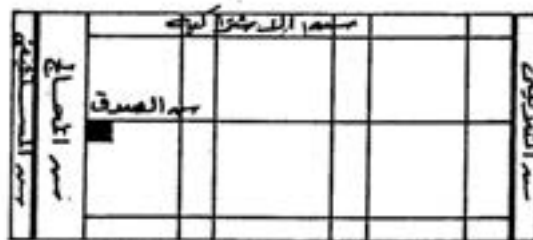
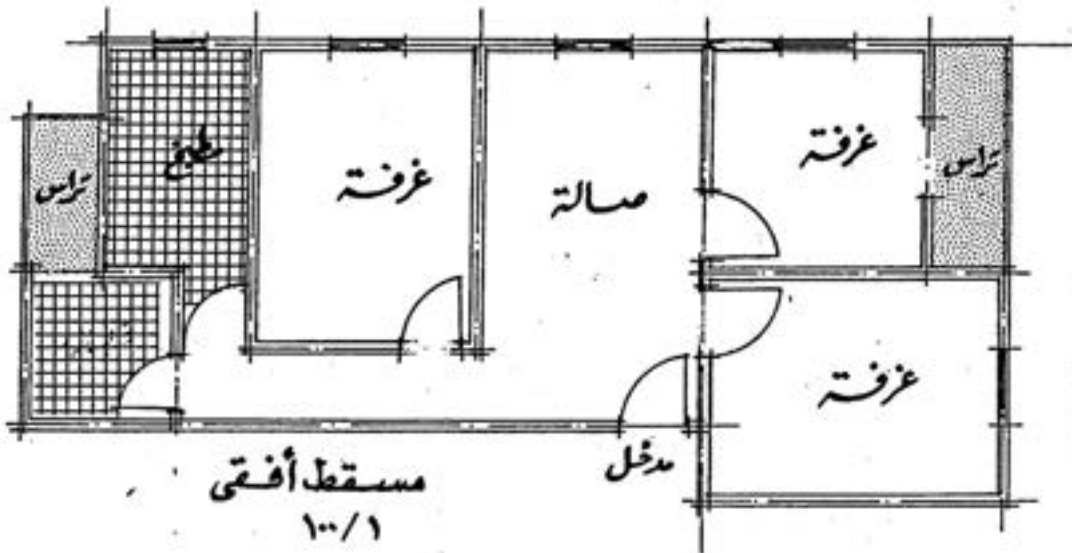
نكّل ٣-١

- اصل السكان : محافظة المنوفية - سبيل العجسي : القريب من العمل
- مساحة الاقامة : ٢٠ سنة - اسم رب الاسرة : صبي حنياء كشك
- العنصران : ( سنة الصدق - العمرانيه - الدور الثالث

- عدد افراد الاسرة : اثنان
- متوسط الدخل : ٢٠٠ - ٣٠٠ جنيه
- مساحة الرخصة : ١٠٠ م<sup>٢</sup> - مساحة الغرف : ٣ وصالة
- ما يخص الفرد من المسطح : مقدار الترام للفرقة : ٦٠ فرد/غرفة

- مساهمة الانشاء : هيكل خرسانه + طوب

- مدى كفاية سطح السكن : كافية - تواجد الخدمات : متوافر
- القيمة الاجارية : تمليك - مدى الاستعداد للجهود الذاتية : متوافر
- نس التحسين



الموقع

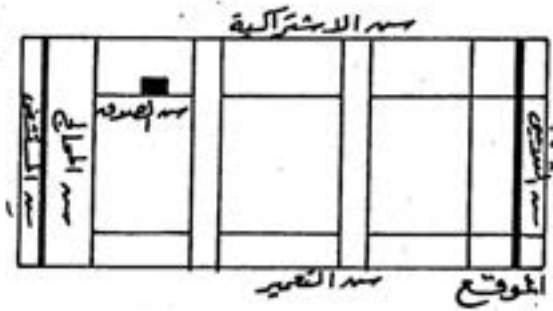
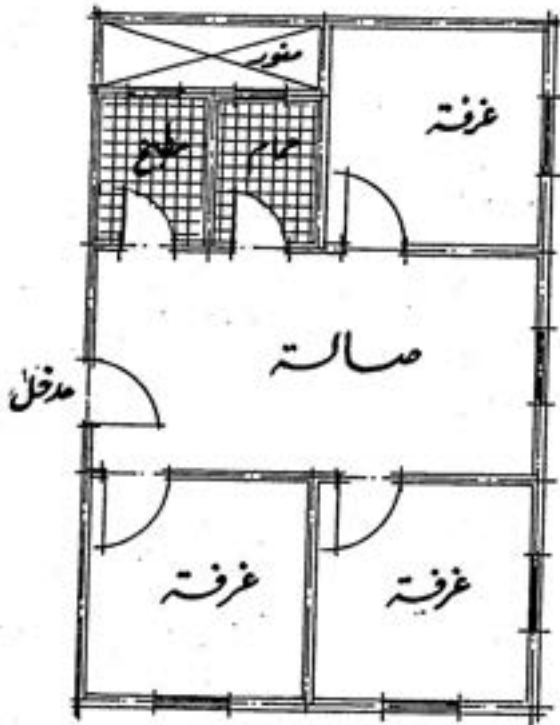


- اصل السكان : محافظة سوهاج - سبب الجس : القرب من العمل  
- مساحة الاقامة : ٢٠ سنة - اسم رب الأسرة : علي فؤاد محمد  
- العنصران : ٦ ص - الصدق - العمرانية

- عدد افراد الأسرة : ٩ أفراد  
- متوسط الدخل : ٨٠ جنيه  
- مساحة الوحدة : ٦٠ م<sup>٢</sup> - عدد الغرف : ٣ وصالة  
- ما يخص الفرد من المسطح : ٦٠ م<sup>٢</sup> - مقدار التزام الغرفة : ٢ فرد / غرفة

- مساهمة الانشاء : حوائط حاملة

- مدى كفاية سطح السكن : غير كافية - تواجد الخدمات : متوافرة  
- القيمة الايجارية : تهليك - مدى الاستعداد للجهود الذاتية : غير متوافرة  
- نس التحسين : غير متوافرة



مسقط أفقي

١٠٠/١

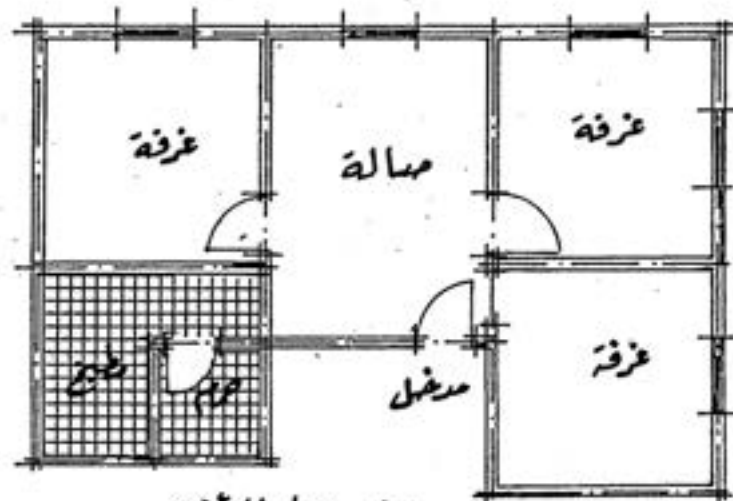
نكل ٢-١٨-٢

- اصل السكان : محافظة الجيزة - سبب الجرح : رخص سعر الأرض  
- نسبة الأقامة : ٢٠ سنة - اسم رب الأسرة : صبحي فؤاد موسى  
- العنصران : سه فؤاد موسى - العمرانية

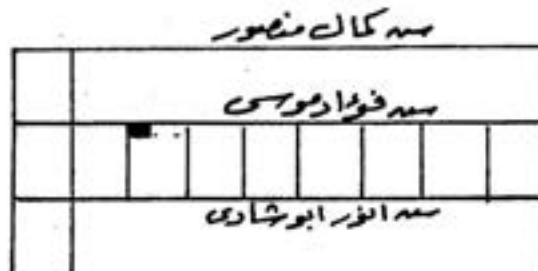
- عدد أفراد الأسرة : ٤ أفراد  
- متوسط الدخل : ٥٠ ← ١٠٠  
- مساحة الوحدة : ٦٠ م<sup>٢</sup> - عدد الغرف : ٣ ومبالة  
- ما يخص الفرد من المسطح : ٥ (م) - مقدار التزام الغرفة : ٢,٢ فرد/غرفة

- سادة الانشاء : حوائط حاملة

- مدى كفاية سطح السكن : كافية - تواجد الخدمات : متوافرة  
- القيمة الإيجارية : تمليك - مدى الاستعداد للجهد الذاتية : متوافرة  
- نس التحسين :



المستط الأفقي  
١٠٠/١

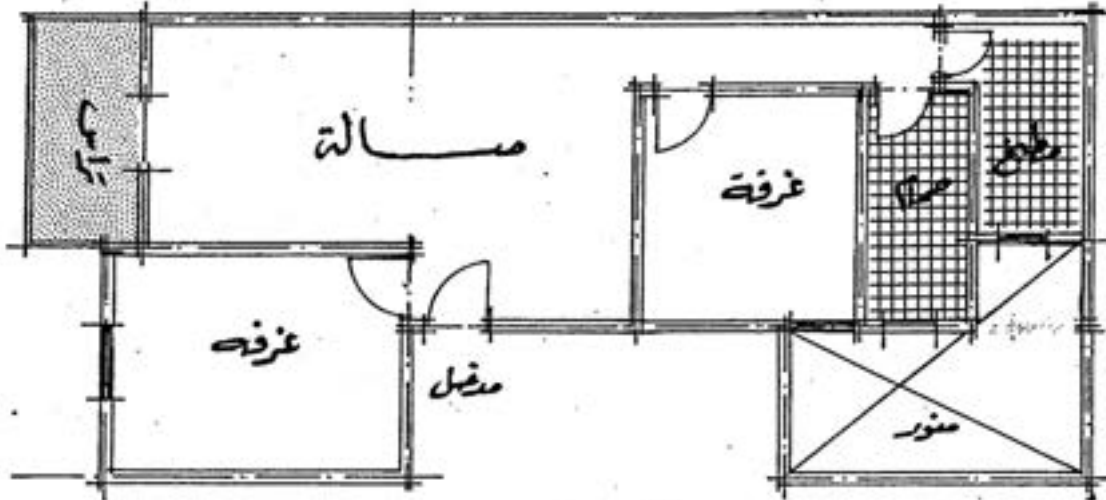


- اصل السكان : محافظة القاهرة سبب العجز : القرب من العمل
- نسبة الأثمنة : ٣ سنة - اسم رب الأسرة : نبيل محمد
- العنصران : ٤٦ سد الدارش - العمرانية

- عدد أفراد الأسرة : ٣
- متوسط الدخل : ٤٠٠ ← ٥٠٠
- مساحة الوحدة : ٢٣٥ - عدد الغرف : ٢ ومسالمة
- ما يخص الفرد من المسطح : ١٦٦ م<sup>٢</sup> - مقدار الترام للغرفة : ١,٥ فرد/غرفة

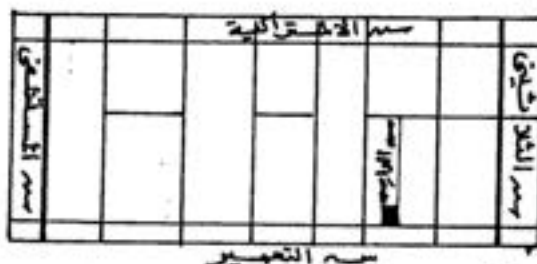
- مساهمة الأبناء : هيكل

- مدى كتابة مطبخ السكن غير فيه - تواجد الخدمات : متوافرة
- القيمة الإيجارية : رخيص - مدى الاستعداد للجهد الذاتية : متوفر
- فئس التحسين : متوفر



مسقط أفقى

١٠٠/١



شكل ٣-١٨-٥

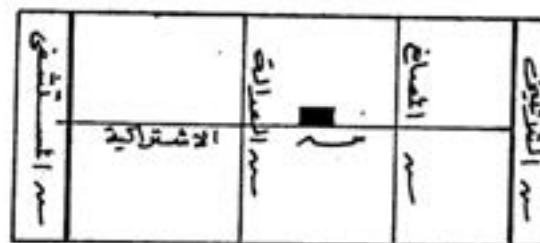
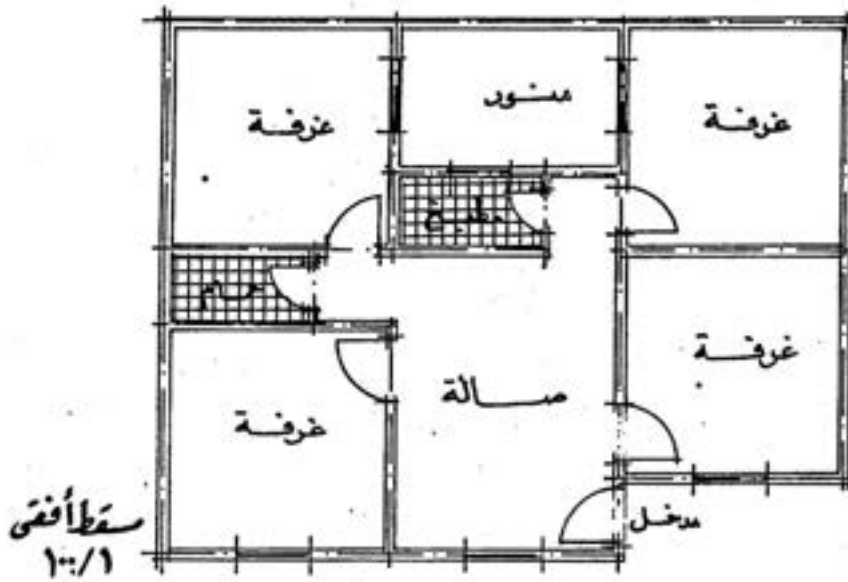
الموقع

- اصل السكان : قنا - سبب الجوع : المنزب من العمل
- سادة الاناسة : ١٦ امته - اسم رب الأسرة : حسن عبد العزيز محمد
- العنصران : ٧ سنة الاشتراكية - الدور الأخرى

- عدد افراد الأسرة : ١٠ أفراد
- متوسط الدخل : ١٥٠ جنيه
- مساحة الوحدة : ٦٠ م<sup>٢</sup> - عمارة الغرف : ٤ غرف وصالة
- ما يخصص الفرد من المسطح : ٣٦ م<sup>٢</sup> - مقدار التزام للفرقة : ٥٠٠ م<sup>٢</sup> / غرفة

- سادة الاناسة : طوب أحمر ماسقف خشبي

- مدى كفاية سطح السكن : غير كافية - تواجد الخدمات : متوافرة
- القيمة الاجارية : رخيصه - مدى الاستعداد للجهود الذاتية : غير متوافرة
- نس التجسين



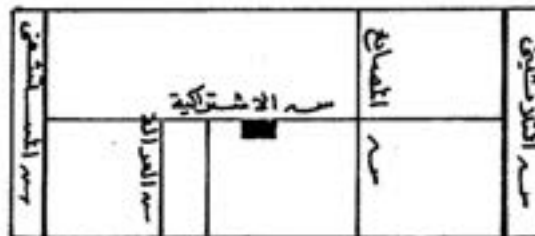
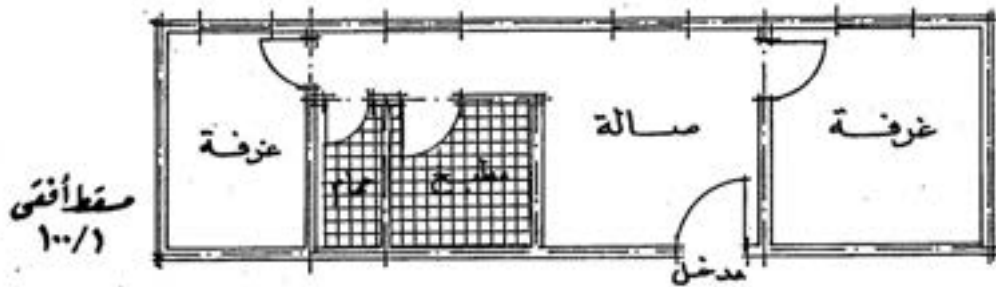
رقم الحالة ( ٧ )

- اصل السكان : بني سوليف - سبب الجس : القرب من العمل
- مدة الإقامة : ١١ سنة - اسم رب الأسرة : حازم محمد
- العنصر : إن : ٣٦ - الاشتراكية - العمالية

- عدد افراد الأسرة : ٧ أفراد
- متوسط الدخل : ١٥٠ جنيه
- مساحة البسيطة : ٢٠ م<sup>٢</sup> - عدد الغرف : ٢ وصالة
- ما يخص الفرد من المسطح : ٥ م<sup>٢</sup> - مقدار الترام للغرفة : ٣ فرد/غرفة

مساعدة الانشاء : حوائط حاملة

- مدى كفاية سطح السكن : غير كافية
- القيمة الاجارية : ٣٠ جنيه
- متوافرة : تواجد الخدمات
- مدى الاستعداد للجهد الذاتية : نس التحسين
- غير متوافرة : غير متوافرة



نمط ٢-١٨-٧

الموقع

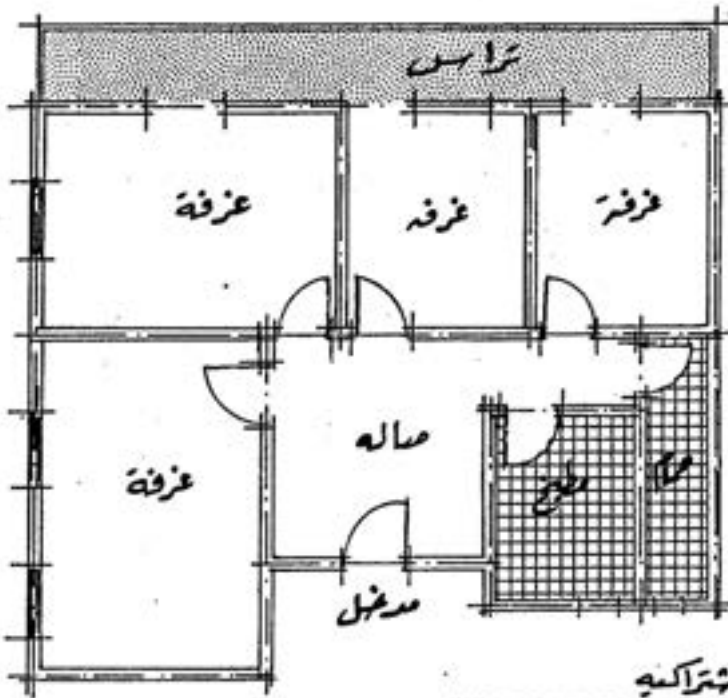
- رقم الحالة ( ٨ ) -

- اصل السكان : المنوفية - سبب الجرح : القرب من العمل  
- مساحة الاقامة : ٢٠ صنفه - اسم رب الاسرة : عبد الواحد الشراوى  
- العنصر : ٣ سـ التمويه العمرانية

- عدد افراد الاسرة : اثنان  
- متوسط الدخل : ١٥٠ جنيهه  
- مساحة الوحدة : ٧٠ م<sup>٢</sup> - عدد الغرف : ٤ وصالة  
- ما يخص الفرد من المسطح : ٣٥ م<sup>٢</sup> - مقدار التزام الغرفة : ٢ غرفه/فرد

- مساهمة الانشاء : هيكلية

- مدى كفاية مسطح السكن : متوفر  
- القيمة الاجارية : تحميل - مدى الاستعداد للجهود الذاتية  
- فنس التحسين : متوفر



مسقط أفقى  
١٠٠/١

شكل ١٨-٣-٨



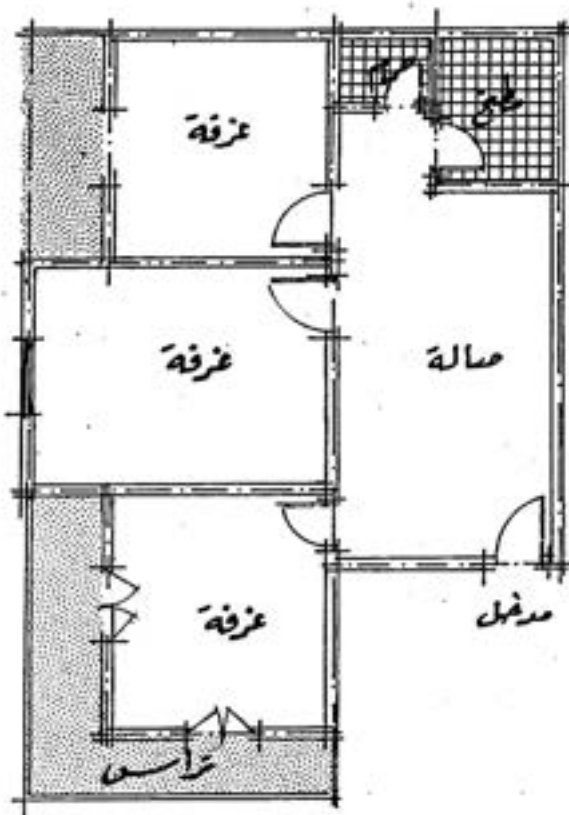
الموقع

- اصل السكان : محافظة الجيزة - سبب الهجرة : عدم سرحة لكن لقديم
- نسبة الاقامة : ٢٠ سنة - اسم رب الاسرة : حنفى عبد القادر
- العنصران : ٣ سر الثوة - العمران

- عدد افراد الاسرة : ٥ أفراد
- متوسط الدخل : ٢٠٠ جنيه
- مساحة الوحدة : ٥٥ م<sup>٢</sup> - عمارة الغرف : ٣ وصالة
- ما يخص الفرد من المسطح : (٢٠ م<sup>٢</sup>) - مقدار الترام للغرفة : ٦١٠ فرد/غرفة

- مسادة الانشاء : حوائط حاملة

- مدى كفاية سطح السكن : كافيه - تواجد الخدمات : متوفرة
- القيمة الايجارية : تمليك - مدى الاستعداد للجهود الذاتية : متوفرة
- نس التحسين :



التمويل	مساحة الوحدة	مساحة الارضيات	مساحة الصانع	مساحة الارضيات	مساحة الصانع	مساحة الارضيات	مساحة الصانع
١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠

الموقع

مسقط أفقى

١٠٠/١

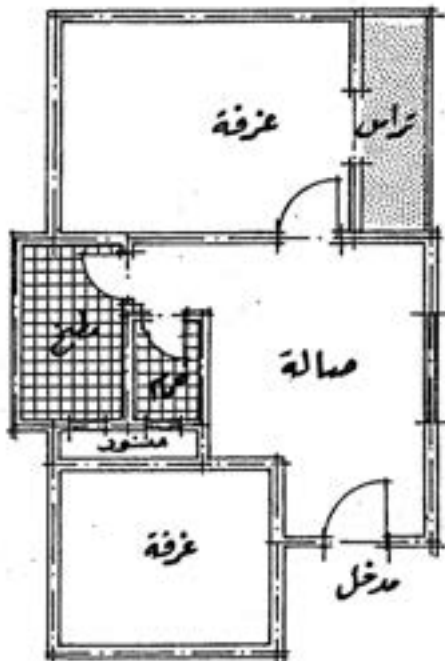
شكل ( ٢-١٨-٩ )

- اصل السكان : محافظة لعاقره - سبب العجز : عدم مبرمة السكن القديم  
- مساحة الاقامة : ١٢ سنه - اسم ربا الاسرة : صبحي عياد  
- العنصران : ٢٤ سه الاشتراكية - العمرانية

- عدد افراد الاسرة : ٥ أفراد  
- متوسط الدخل : ٢٠٠ جنيهه  
- مساحة الوحدة : ٤٥ م<sup>٢</sup> - عمارة الغرف : ٢ وصالة  
- ما يخص الفرد من المطن : ٩ م<sup>٢</sup> - مقدار التزام للفرقة : ٢,٥ خود / عرفة

- مساهمة الانشاء : حوائط حاملة

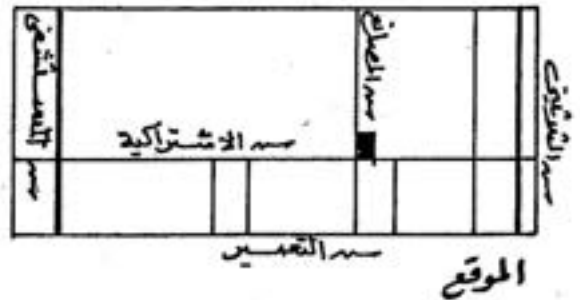
- مدى كفاية سطح السكن : غير كافية  
- القيمة الاجاريسية : ٥ جنيهه  
- متوفرة : واجد الخدمات : متوفرة  
- مدى الاستعداد للجهود الذاتية : من التحسين : غير متوفرة



مقطع أفقي

١٠/١

شكل ١٨-٣-١٠



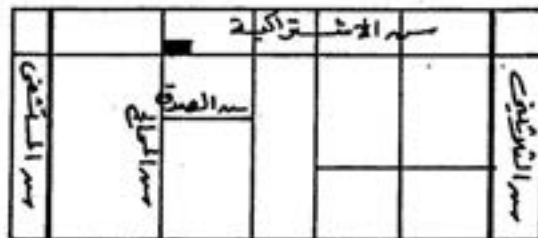
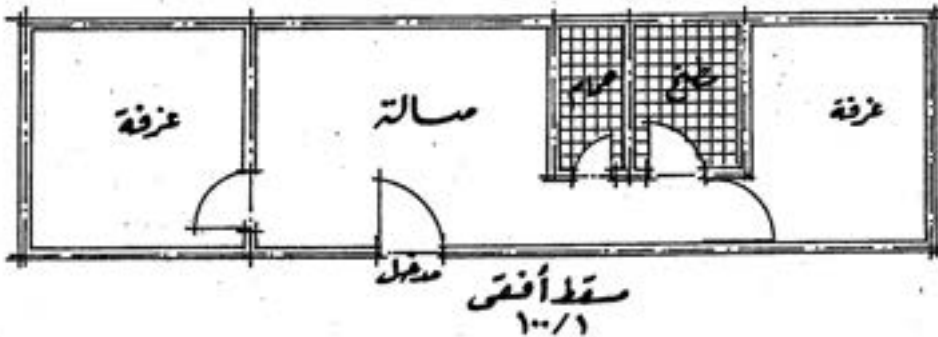


- اصل السكان : سوهاج - سبب الجوع : التقرب من العمل
- مدة الإقامة : ٢٠ سنة - اسم رب الأسرة : نجيب بيومي
- العنصران : ١٣ سنة الاشتراكية - العمران

- عدد افراد الأسرة : ٦ أفراد
- متوسط الدخل : ٢٠٠ جنيه
- مساحة الوحدة : ٣٦ م<sup>٢</sup> - عمارة الغرف : ٢ وصالة
- ما يخص الفرد من المسطح : ٦ م<sup>٢</sup> - مقدار التزام للفرقة : ٣ فود/غرفة

مساحة الانشاء : خواص خاصة

- مدى كفاية سطح السكن : غير كافية : تواجد الخدمات : متوفرة
- القيمة التجارية : ملكية - مدى الاستعداد للجهود الذاتية : من التحسين : غير متوفرة



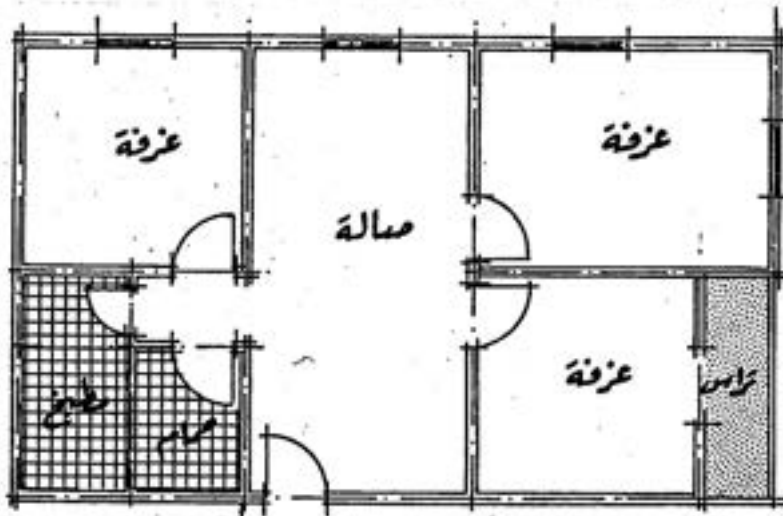
الموقع

- اصل السكان : محافظة جيزة - سبب الجرح : القرب من العمل
- شهادة الإقامة : ٧ سنوات - اسم رب الأسرة : محمد حسن خليل
- العمر : ٦٢ سنة المصانع

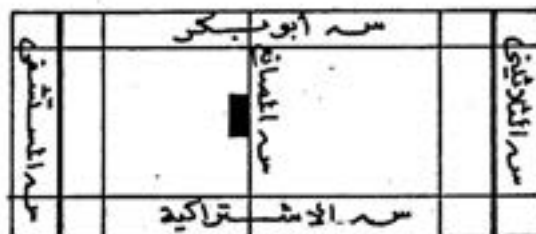
- عدد أفراد الأسرة : ٤ أفراد
- متوسط الدخل : ١٥٠ جنيه
- مساحة الوحدة : ٦٠ م<sup>٢</sup> - مساحة الغرف : ٣ وصالة
- ما يخص الفرد من المسطح : ١٥ م<sup>٢</sup> مقدار التزامم للغرفة : ٣ و ١ فرد/غرفة

- سادة الانشاء : حوائط حاملة

- مدى كفاية سطح السكن : كافيه - تواجد الخدمات : متوفرة
- القيمة الايجارية : تمليك - مدى الاستعداد للجهد الذاتية : غير متوفرة
- نس التحسين : غير متوفرة



مدخل  
مستطأ أفقى  
١٠/١





إيفلاك لشارع  
أكسوفه تجارى  
(سده المتقى)



شکل ٣-١٩-١

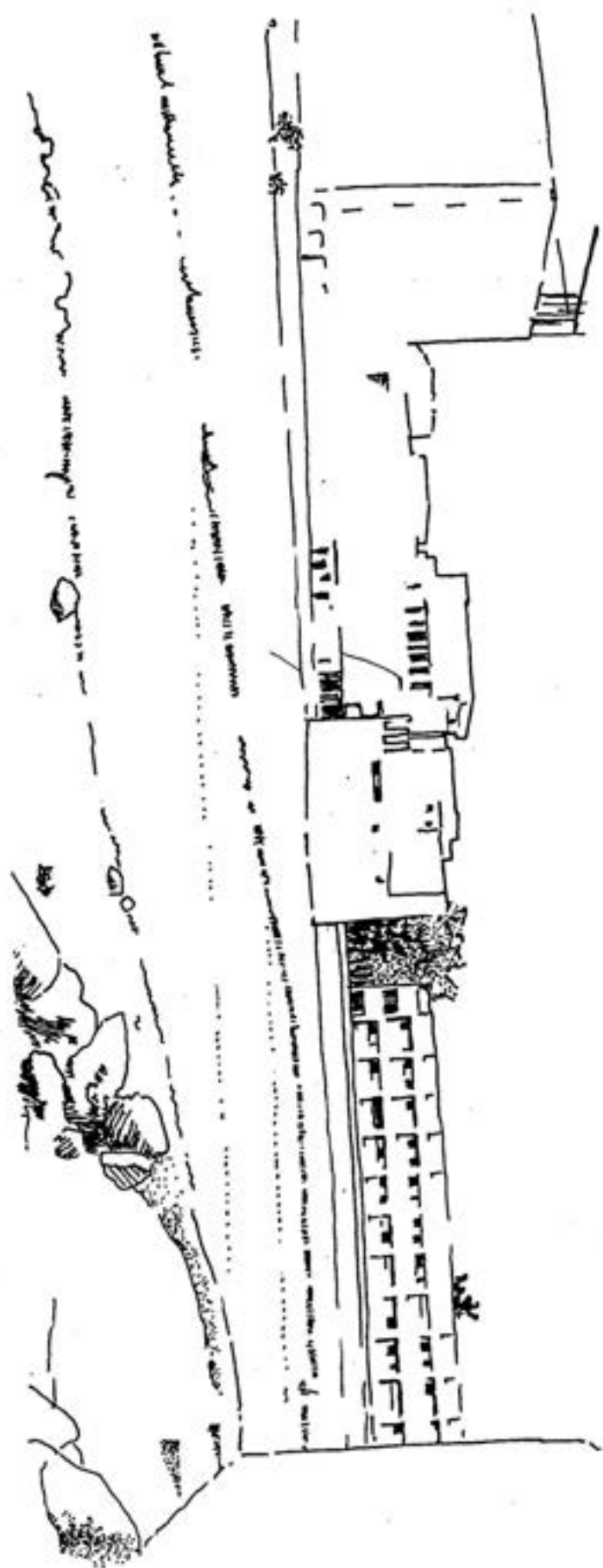


أصله من المياني  
الريفية بالمنطقة

شكل ٣-١٩-٢



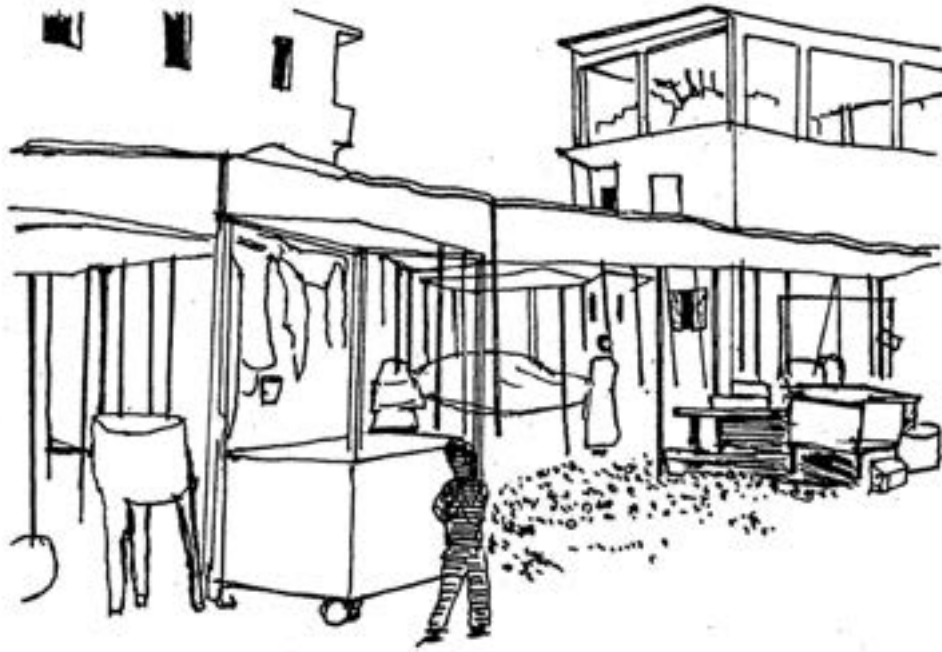
الزحف الصراني على الأرض الزراعية بالمنطقة.



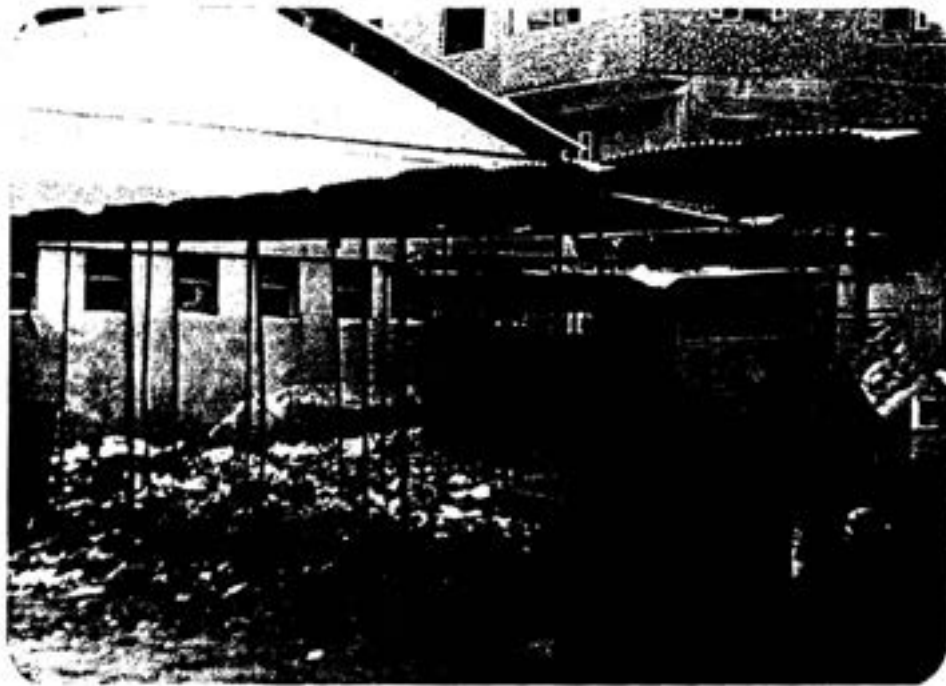
نكل ٢-١٩-٢



شکل ۳-۱۹-۳



دوره تجاری ملوک منطقه



شکل ۳-۱۹-۴



إرسال السوفيه لبيماري  
 واستغل الفراغ  
 المخطط له كالمعتاد



شكّل ٣-١٩-٥





تأمين الارتفاع بالمنطقة



تفضيل البيع خارج  
السوق القباري



توافر الخدمات الرئيسة بالمنطقة



شكل ٣-١٩-٧



معهد طب البصرة الاعمارى الثانوى الذهرى



شكل ٣-١٩-٨

مراكز الصناعات  
المهنية والحرفية  
بالمنطقة



مركز المحال التجارية  
بالمنطقة

مركز الورش والمصانع  
مع باقى الإسعالات

نكل ٣-١٩-٩





سه سليم عدوی نشتل ۳-۱۹-۱۰

سه الشادین



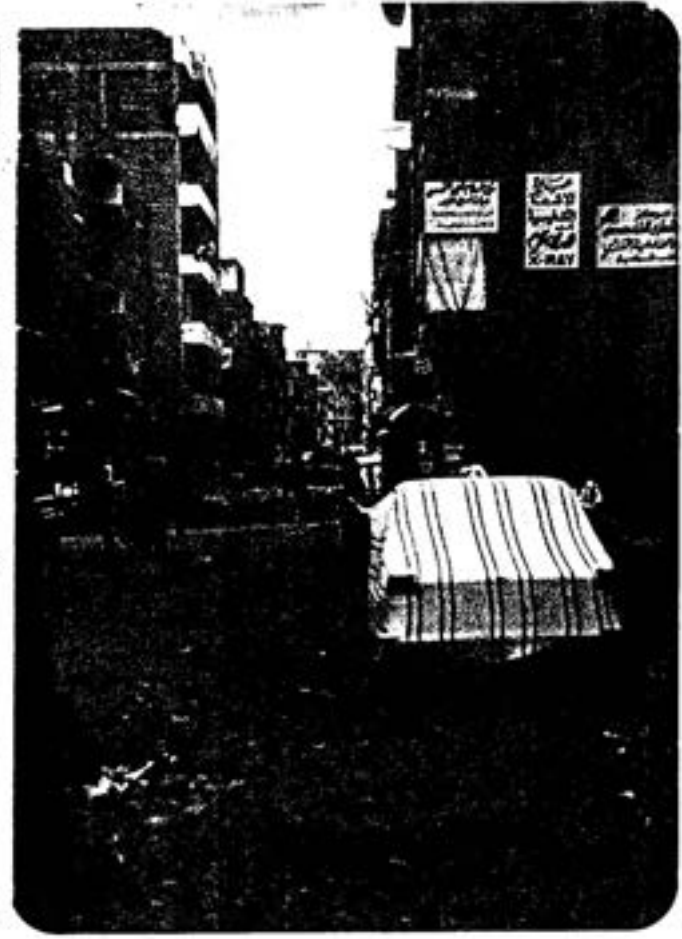
نموذج من المباني الجيدة بالمنطقة



تواجد القهاوى  
برغم لضعف المعجاري



شکل ۱۲-۱۹-۳





## الباب الرابع

## الباب الرابع

اطار العمل بمشروعات التنمية والارتقاء\*

## الباب الرابع

### اطار العمل بمشروعات التنمية العمرانية والارتقاء بالمناطق العشوائية

#### مراحل العمل بالمشروع :

- ( ١ ) الدراسات المبدئية لمشروع التنمية والارتقاء ( دراسة الجدوى للاوضاع القائمة )
- ١ / ١ دراسة الهيكل العمراني القائم بالمنطقة
  - ٢ / ١ دراسة النواحي الاقتصادية والاجتماعية بالمنطقة ( الاسكان والسكان )
  - ٣ / ١ دراسة المرافق القائمة ( شبكات تغذية المياه - الصرف الصحي - الكهرباء )
  - ٤ / ١ دراسة النقل والمواصلات ( المرور - شبكة الاتصالات )
  - ٥ / ١ دراسة النمط الاداري للمشروع وموارد المنطقة
  - ٦ / ١ دراسة الخدمات القائمة بالمنطقة
  - ٧ / ١ دراسة النواحي الجمالية للمنطقة ( تحديد اماكن ومسببات التلوث بانواعه )
- ( ٢ ) الدراسات التفصيلية لمشروع التنمية والارتقاء ( صياغة الهدف من خلال التخطيط العام للدولة وللدراسة المبدئية )
- ١ / ٢ تحليل الهيكل العمراني للمنطقة
  - ٢ / ٢ تحليل الدراسات الاقتصادية والاجتماعية
  - ٣ / ٢ تحديد شبكات المرافق حسب الاحتياج وتحليلها
  - ٤ / ٢ تحليل الحركات المرورية وتحديد الاحتياج لسبل الاتصال وتصميم الطرق والمواصلات
  - ٥ / ٢ تحديد الاطار الاداري وتنظيم اسلوب الاستفادة من الجهد الذاتي
  - ٦ / ٢ تحديد اطار تحسين الخدمات والمتطلبات الحديثة
  - ٧ / ٢ تحديد نمط ازالة ملوثات البيئة وتصميم المنطقة جمليا

(٣) مقترحات تطوير المنطقة وبدائل الحلول من خلال خطة مستقبلية ( اعداد خرائط مستقبلية و مرادفاتها لتحقيق الهدف المرجو ) .

- ١ /٣ وضع التصور للهيكل العمرانى المطلوب .
- ٢ /٣ وضع التصورات المستقبلية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية لتحسين المنطقة .
- ٣ /٣ تصميم شبكات المرافق تفي الاحتياجات المستقبلية .
- ٤ /٣ تصميم شبكة الطرق والمواصلات حسب خطة التطوير .
- ٥ /٣ تصميم للنظام الادارى والمتابعة لضمان نجاح استمرار مشروع التنمية والتحسين .
- ٦ /٣ اعادة توزيع الخدمات وتصور استبدالها واستكمالها لتلبية احتياجات التطوير .
- ٧ /٣ وضع التصور المستقبلى لشكل المنطقة عمرانيا ليمشى مع الطابع .

(٤) وضع الاطار التنفيذى والمتابعة ( برنامج عمل تنفيذى ) للخطة المرورية لتطبيق خطة التنمية والمتابعة ( ) .

- ١ /٤ وضع مرحلية تطبيقية للتغير الهيكلى عمرانيا حسب الخطة .
- ٢ /٤ وضع مراحل تنمية الاسكان والسكان وتحسين النواحي الاقتصادية والاجتماعية .
- ٣ /٤ وضع اولويات تنفيذ شبكات التغذية والصرف وشبكات الكهرباء .
- ٤ /٤ وضع اولويات استكمال تصميم وفتح الطرق ومرور المواصلات .
- ٥ /٤ توزيع مسئوليات العمل الادارى ( ارشاد الجهود الذاتية ) .
- ٦ /٤ توزيع اولويات توفير الخدمات حسب التطوير .
- ٧ /٤ اتباع مرحلية تنسيق المنطقة وكيفية صيانتها .
- ٨ /٤ وضع نظام للمتابعة ( فنيا - ماليا ) لضمان نجاح مشروع التحسين تحديد مجموعة التحدث ( الاقتصادية - الاجتماعية ) لتقييم المشروع ولربط المشروع بالخطة العامة للدولة للتنمية والارتقاء العمرانى .

(١) الدراسات المبدئية لمشروع التنمية والارتقاء :

( دراسات الجدوى المبدئية للاوضاع القائمة من المسح العمراني وتحليل الصور الجوية )

١ / ١ دراسة الهيكل العمراني القائم بالمنطقة :

- ١ / ١ / ١ دراسة الموقع العام ومداخل المنطقة ومخارجها
- ٢ / ١ / ١ دراسة شبكة الطرق والشوارع
- ٣ / ١ / ١ دراسة استعمالات الاراضى
- ٤ / ١ / ١ دراسة ارتفاعات المباني
- ٥ / ١ / ١ دراسة حالات المباني ( جيد - متوسط - ردى )
- ٦ / ١ / ١ دراسة طرق ومواد الانشاء للمنشآت

٢ / ١ دراسة النواحي الاقتصادية والاجتماعية القائمة بالمنطقة :

- ١ / ٢ / ١ دراسة الوصف العام للملكيات بالمنطقة ونوعية الاسكان
- ٢ / ٢ / ١ دراسة تطور البناء بالمنطقة
- ٣ / ٢ / ١ دراسة مساحات قطع الاراضى الموجودة بالمنطقة
- ٤ / ٢ / ١ دراسة اسعار قطع الاراضى الموجودة بالمنطقة
- ٥ / ٢ / ١ دراسة انواع ومواصفات المباني
- ٦ / ٢ / ١ دراسة انواع ومواصفات الوحدات السكنية
- ٧ / ٢ / ١ دراسة تطور عدد سكان المنطقة
- ٨ / ٢ / ١ دراسة اصل السكان ومدة الاقامة والموطن
- ٩ / ٢ / ١ دراسة توزيع السكان حسب السن
- ١٠ / ٢ / ١ دراسة توزيع عدد السكان حسب الحالة التعليمية
- ١١ / ٢ / ١ دراسة توزيع عدد السكان حسب المهنة
- ١٢ / ٢ / ١ دراسة متوسط دخول الاسرة ووجه الانفاق

٣ / ١ دراسة المرافق القائمة ( شبكات تغذية المياه - الصرف الصحي - الكهرباء ) •

---

١ / ٣ / ١ دراسة السمع العام لشبكة المياه المتواجدة بالمنطقة •

٢ / ٣ / ١ دراسة الاستهلاك •

٣ / ٣ / ١ دراسة المعدلات القياسية للتغذية بالمياه •

٤ / ٣ / ١ دراسة الوضع القائم لشبكة الصرف الصحي ( القصور المتواجدة ) •

٥ / ٣ / ١ دراسة محددات التصميم لشبكة الصرف الصحي •

٦ / ٣ / ١ دراسة تجديد اقطار المواسير حسب اساس التصميم •

٤ / ١ دراسة النقل والمواصلات ( المرور - شبكة الاتصالات ) :

---

١ / ٤ / ١ دراسة السمع العام للطرق والمرور بالمنطقة •

٢ / ٤ / ١ دراسة المركبات المستخدمة بالمنطقة •

٣ / ٤ / ١ دراسة احجام المرور ( اما بعدها عن الطرق على فترات او بتحليل الصور

الجوية ) •

٤ / ٤ / ١ دراسة السرعات التصميمية •

٥ / ٤ / ١ دراسة مسافات الرؤية •

٦ / ٤ / ١ دراسة الميل الطولية للطرق ( حسب خطوط الكنتور ) •

٧ / ٤ / ١ دراسة التخطيط الافقى للشوارع •

٨ / ٤ / ١ دراسة الميل العرضية للشوارع •

٩ / ٤ / ١ دراسة عرض وعدد حارات المرور •

١٠ / ٤ / ١ دراسة البردورات •

١١ / ٤ / ١ دراسة التقاطعات •

١٢ / ٤ / ١ دراسة صرف مياه الامطار •

١٣ / ٤ / ١ دراسة اعمدة الاضاءة وغيرها من الوصلات التحت ارضية •

١٤ / ٤ / ١ دراسة شبكة الاتصالات الموجودة •

(٢) الدراسات التفصيلية لمشروع التنمية والارتقاء :

( صياغة الهدف من خلال تحليل الدراسات الميدانية وفي اطار الخطة العامة  
للدولة ) .

١-٢ تحليل الهيكل العمراني للمنطقة :

- ١ / ٢ / ٢ وضع خريطة مبدئية محسنة للمنطقة ( طبوغرافيا - طرق ١٠٠٠ الخ ) .
- ٢ / ٢ / ٢ وضع خريطة مبين بها نوعيات استعمالات الاراضى ونسب توزيعها .
- ٣ / ٢ / ٢ وضع خريطة مبين بها نسب ارتفاع المباني والسمة العامة للمنطقة .
- ٤ / ٢ / ٢ وضع خريطة مبين بها نسب المباني الجيدة والمباني تحت التحسين والمباني  
الردئية .
- ٥ / ٢ / ٢ تحديد نوع المواد الانشائية واسلوب الانشاء المتبع في التحسين .

٢ / ٢ تحليل النواحي الاقتصادية والاجتماعية :

- ١ / ٢ / ٢ تخطيط الاسكان والكثافة الموجودة حسب المعايير الحدية للمنطقة ( تحليل  
دراسة الاسكان ) .
- ٢ / ٢ / ٢ وضع خطة تربط بين مسطحات الارض واسعار الاراضى .
- ٣ / ٢ / ٢ تحديد اسلوب رفع المستوى الاجتماعى والاقتصادى للاسكان .
- ٤ / ٢ / ٢ تحديد السكان المستهدفون في خطة التنمية ( تحليل دراسة السكان ) .
- ٥ / ٢ / ٢ تحديد اتجاهات الاسر بالنسبة لمجتمعهم \* للمنازل - للارض ( دراسة  
ارائهم ) .

٣-٢ تحديد المرافق وتحليلها :

- ١ / ٣ / ٣ تصميم شبكة المواسير للتغذية بالمياه :
- مصدر المياه والشبكات الرئيسية .
- الشبكات الفرعية للتغذية .
- صفات عامه - وصلات للمنازل - بدائل .

٥ / ١ دراسة النمط الادارى للمشروع وموارد المنطقة :

---

- ١ / ٥ / ١ دراسة الهيكل التنظيمى للوحدة المحلية القائمة بالاشراف على المشروع
- ٢ / ٥ / ١ دراسة حدود الجهود الذاتية من القاطنين بالمنطقة
- ٣ / ٥ / ١ دراسة الاستفادة من المستثمرين فى الجهود المجمعـة
- ٤ / ٥ / ١ تخصيص الجهات المتعامل معها فى التحسين ( موله - منغذ )
- ٥ / ٥ / ١ تنظيم اسلوب التعامل مع الناس وتحصيل اقساط مقابل التحسينات
- ٦ / ٥ / ١ تنظيم اسلوب تعامل الوحدة المحلية مع المحافظة

٦ / ١ دراسة الخدمات القائمة بالمنطقة :

---

- ١ / ٦ / ١ دراسة نسب التخدم الموجودة بالمنطقة لمختلف الخدمات
- ٢ / ٦ / ١ دراسة الخدمات الموقوفه بالمنطقة لاعادة تشغيلها
- ٣ / ٦ / ١ دراسة الخدمات الردئية لاحلال خدمات جيدة بدلها
- ٤ / ٦ / ١ دراسة الاراضى الفضاء المتاحة لدراسة التوسع بها
- ٥ / ٦ / ١ دراسة العرض والطلب بالمنطقة وارتباطها بخطة التخدم العام بالمحافظة
- ٦ / ٦ / ١ دراسة مسطحات التخدم الحالية ونوعياتها

٧ / ١ دراسة التنسيق الجمالى للمنطقة :

---

- ١ / ٧ / ١ تحديد ملوثات المنطقة ( بصرى - سمعى ... الخ )
- ٢ / ٧ / ١ معرفة مسببات التلوث
- ٣ / ٧ / ١ حصر المناطق الصالحة للترفيه
- ٤ / ٧ / ١ دراسة مجالات الرؤيا بالمنطقة ( التشكيل البصرى )
- ٥ / ٧ / ١ دراسة الفراغات العمرانية بالمنطقة ( مرآت - تجمع - طرق )
- ٦ / ٧ / ١ دراسة طابع المنطقة



٢ / ٣ / ٢	وضع التصميم المقترح للصرف الصحي :
-	تصريف مجارى
-	المخلفات الصلبة
-	مياه الرشح
-	المعالجة الاولى
-	مياه الامطار
-	المعالجة النهائية
-	محطات الرشح
٣ / ٣ / ٢	وضع التصور لشبكات الاضاءة :
-	مصدر الطاقة الكهربائية
-	الشبكات الرئيسية
-	الشبكات الفرعية
-	البدائل
٤-٢	تحليل الحركة المرورية وتصميم الطرق والمواصلات :
١ / ٤ / ٢	وضع خطة شاملة لكيفية التحكم فى السيولة الحركية
٢ / ٤ / ٢	وضع تصور تحسين حالة الطرق والشوارع وتوسيعها
٣ / ٤ / ٢	وضع خطة التخلص من اشغالات الطرق
٤ / ٤ / ٢	وضع تصور لتنظيم المواصلات
-	انتظار السيارات
-	النقل العام
-	الايوتوبيس - الميكروباص
-	السيارات الخاصة
٥ / ٤ / ٢	تحديد طرق المشاة وتصميم حركة الارصفه وخاصة للمعوقين
٥-٢	تحديد الاطار الادارى وتنظيم اسلوب الاستفادة من الجهود الذاتية :
١ / ٥ / ٢	وضع خطة للتنظيم الادارى المنفذ لخطة التحسين (وحدة محلية) :
-	الاشرفاء
-	الادارة
-	المتابعة
-	الصيانة
-	النواحي الفنية ( الاراضى )
-	ارشاد الجهود الذاتية
-	العاليات
-	المرافق

- ٢ / ٥ / ٢ وضع خطة اتصال الوحدة المحلية بالمحافظة :
- متابعة حسب الخطة العامة للدولة •
  - متابعة مالية •
  - مساعدات خدمية واجتماعية •
  - خطة المرافق العامة •
- ٣ / ٥ / ٢ تحديد اسلوب الاكتفاء الذاتى لتمويل خطة التنمية والارتقاء :
- توجيه استثمار المستثمرين بالمنطقة •
  - قروض من البنوك •
  - تملك الاراضى لساكنيها •
  - تقسيط تكاليف التحسين على الساكنين •
- ٦-٢ تحديد اطار تحسين الخدمات والمتطلبات الحديه :
- ١ / ٦ / ٢ وضع خطة لتحسين الخدمات القائمة وتطويرها •
- ٢ / ٦ / ٢ وضع خطة للتوسع فى الخدمات لتحقيق معدلات الخدمات - معدلات حديه مقترحة للمنطقة<sup>(١)</sup> - معدلات قياسية للخدمات •
- ٣ / ٦ / ٢ وضع تور لاستغلال الخدمة لاكثر من استعمال •
- ٤ / ٦ / ٢ وضع خطة لاستغلال الارض الفضاء المتاحة •
- ٥ / ٦ / ٢ وضع خطة لازالة ونزع ملكية المباني الرديئة مع تقليل الاستعمالات الملوثة للبيئة والاستفادة بها فى رفع وتحسين المعدلات الخدمية بالمنطقة •
- ٦ / ٦ / ٢ تحقيق المعايير الحديه للخدمات حسب الخطة :
- |                  |                 |
|------------------|-----------------|
| - خدمات تجارية   | - خدمات دينية   |
| - خدمات تعليمية  | - خدمات عامة    |
| - خدمات صحية     | - خدمات ثقافية  |
| - خدمات اجتماعية | - خدمات ترفيهية |
- (١) اسلوب تحقيق المعدلات الحديه اللازمة للمنطقة هى مقارنة معدلات والمعايير التخطيطية فى كل من ( مشروع مماثل - مشروع نمطى - مدينة جديدة ) •

٧-٢ تصميم المنطقة جمالياً وتحديد نمط ازالة ملوثات البيئة :

- ١ / ٧ / ٢ وضع خطة لتنسيق المنطقة بالمكملات المعمارية .
- ٢ / ٧ / ٢ عمل تنسيق للخدمات المقامة للتحسين مع الخطة الجمالية .
- ٣ / ٧ / ٢ وضع خطة لتحسين الطابع المعماري للمنطقة ( دهان الواجهات - الاستغلال الفراغى ) .
- ٤ / ٧ / ٢ وضع خطة للتخلص من ملوثات البيئة :
- البئر - المباني الرديئة
- المخلفات . . الخ - العشش

-----

(٣) مقترحات التطوير والارتقاء بالمنطقة :

( الخطة المستقبلية لتنمية وتحسين ومرادفات الحلول لتحقيق الهدف المرجو والسيطرة على النمو ) من خلال الدراسات التفصيلية ) :

- ١-٣ وضع التطوير الهيكلي العمراني للمنطقة المطلوب في خلال خطة مستقبلية  
تتمشى والخطة المستقبلية للهيكلي العمراني العام للمحافظة والدولة :
- ١ / ١ / ٣ تصور المداخل والمخارج وزيادتها .
- ٢ / ١ / ٣ تصور الحدود العامة ومحدداتها سواء ريف او صحراء ( طريق دائري - خطة سكة حديد - مترو انفاق - مجرى مائي ٠٠ الخ ) .
- ٣ / ١ / ٣ وضع خطة لمتغيرات استعمال الاراضي المستقبلية من خلال مقترحات على خرائط للمنطقة بعد خمسة اعوام ثم عشرة اعوام الى عشرين عاما .
- ٤ / ١ / ٣ عمل خطة لبدائل طرق الانشاء وتطوير البناء تتمشى والتطوير التكنولوجي وتطوير اساليب البناء .
- ٢-٣ وضع التصورات المستقبلية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية :
- ١-٢-٣ دراسة مستقبلية لسوق لبيع الاراضي والمباني بالمنطقة .
- ٢-٢-٣ دراسة مستقبلية لتطوير الاسكان .
- ٣-٢-٣ دراسة مستقبلية لاحتمالات تغيير السكان والعوامل المحيطة اجتماعيا واقتصاديا .
- ٤-٢-٣ دراسة تأثير الخدمات الاجتماعية المستوفاه بخطة التحسين الموضوعه على التغيير الاجتماعى المتوقع على السكان ( نواحى تعليمية وثقافية ومهنية ... الخ ) .
- ٥-٢-٣ دراسة تأثير المشروعات الاقتصادية والصناعات المستوفاه بخطة التحسين الموضوعه على التغيير الاقتصادى على الفئات السكانية .
- ٦-٢-٣ دراسة الطاقات الاستيعابية للمنطقة المتوقعة .

- ٣-٣ تصميم مقترح لبدائل شبكات المرافق لتفى الاحتياجات المستقبلية :
- ١-١-٣ تصميم امتدادات لشبكات المرافق لمواجهة الزيادات والكثافات السكانية المتوقعة وللقتضاء على القصور المتوقع .
- ٢-٣-٣ وضع اقتراحات للاستيفاء باحتياج المنطقة المستقبلية فى التصريف والضغوط المتوقعة ( تغذية مياه - صرف صحى - كهرباء ) حسب متغيرات الخطة العامة للدولة ومتغيراتها .
- ٤-٣ تصميم شبكة الطرق والمواصلات حسب خطة التطوير :
- ١-٤-٣ وضع تصور مستقبلى لتغيير لتوسيعات وكثافات الحركة ؛
- ٢-٤-٣ وضع بدائل وامتدادات للشرايين الرئيسية والطرق الدائرية التى تستخدم المنطقة ومناطق الانتظار .
- ٣-٤-٣ تصور مستقبلى لربط المنطقة وطرقها بالتخطيط الشامل للدولة واسلوب الاتصال والسيطرة عليه .
- ٤-٤-٣ عمل توقع لزيادة توليد الرحلات اليومية المتوقعة واستخدامات وسائل الانتقال .
- ٥-٤-٣ تصميم وتطوير للشوارع والطرق وطرق انشاء ممشيا وتكنولوجيا العصر المتوقعة .
- ٥-٣ تصميم نظام مستقبلى للإدارة والمتابعة للمشروع :
- ١-٥-٣ عمل خطة لضمان نجاح مشروع التنمية وابتتماره :
- المتابعة - تحديد المسئوليات
- تلاقى الروتين - الاكتفاء الذاتى
- المحلية فى اتخاذ القرارات الداخلية .
- التقييم المرحلى .

- ٢-٥-٣ تحديد بدائل في حالة عدم استيفاء الجهود الذاتية في التزاماتها  
( استثمارات - تسديد قروض - التزامات تحسين وتطوير )  
٣-٥-٣ التفكير في اتجاهات اخرى للسيطرة على القصور في سلبيات تنفيذ خطة  
التطوير .  
٤-٥-٣ عمل خطة التقييم النهائي للمشروع للاستفادة به في المشاريع المعالسة  
للتنمية .

٦-٣ اعادة توزيع الخدمات وتصور البدائل :

---

- ١-٦-٣ حساب الاحتياجات الخدمية المستقبلية لمتغيرات الخطة ونوعياتها .  
٢-٦-٣ دراسة ادخال خدمات مستجدة لتحديد شخصية المنطقة وانتشارها  
وتأثيرها اقليميا .  
٣-٦-٣ عمل خطة تنسيق بين النوعيات المختلفة للخدمات كتطور طبيعي لاستيفاء  
حاجات السكان لتلك الخدمات .

٧-٣ وضع التصور المستقبلي لشكل المنطقة عمرانيا :

---

- ١-٧-٣ وضع خطة للحفاظ على الطابع .  
وضع خطة للتجديد المستمر تمشيا مع الخطة مع الصيانة المستمرة .  
٢-٧-٣ تصور مبدئي لاستعمال المكملات المعمارية المتطورة والاسلوب الحديث نسي  
تنسيق المواقع .  
٣-٧-٣ وضع تصور لشكل المنطقة بعد انتهاء خطة التحسين والارتقاء وكيفية  
الحفاظ على جمالها .

(٤) وضع الاطار التنفيذي للمشروع ومتابعته :

( برنامج عمل لتنفيذ المخطط المرحلي لتطبيق خطة التنمية والارتقاء )

١ / ٤ وضع مرحليه تطبيق مخطط التغيير الهيكل العمراني :

- ١-١-٤ وضع اولويات تنفيذ تغيير الموقع العام حسب الدراسة التحليلية ومخطط التطوير .
- ٢-١-٤ تحديد اسلوب التنفيذ بحيث لا يتعارض وحياة الناس الموجودة .
- عمل المساكن الاضطرارية لنقل ساكن المساكن الرديئة المزال .
- توفير نماذج استرشادية .
- تعديل استعمال الارض المرحلي .

٢ / ٤ وضع مراحل تنمية الاسكان والسكان ( اقتصاديا - اجتماعيا ) :

- ١-٢-٤ تحديد مسطحات المنطقة وتقسيم الاراض حسب التحليل وفي حالة الملكية المتفرقة عمل تجميع للمسطحات حسب القوانين التخطيطية وذلك بنوع من الالتزام والتطبيق على الملاك .
- ٢-٢-٤ وضع محددات لتنفيذ الوحدات السكنية بمواصفات يجب الالتزام بها مع تحسين الموجود بالفعل .
- ٣-٢-٤ زيادة المدارس حسب الخطة او عمل فترات مسائية بالمدارس الموجودة وذلك بمرحلية توزع بتجانس على المنطقة .
- ٤-٢-٤ الاستفادة من المشاريع في ايجاد فرص العمل للساكين بالمنطقة وذلك لتخفيف كثافة الرحلات اليومية وتحسين المستوى الاقتصادي للمنطقة .
- ٥-٢-٤ البدء بالمشاريع الاستثمارية وتمليك الاراض لاصحابها بعقود نهائية لجعل الملاك يدفعون اقساطها مقابل تحسين الخدمات بالمنطقة لتدعيم تنفيذ مشروع التنمية .

- ٣-٤ وضع اولويات تنفيذ شبكات التغذية والصرف والكهراء :
- 
- ١-٣-٤ البدء بالحلول المؤقتة سريعا في معالجة القصور والاستفادة بالشبكات الموجودة .
- ٢-٣-٤ العمل على تنفيذ الشبكات حسب مرحلية الخطة .
- ٣-٣-٤ يمكن الاستعانة بالشركات المنفذة من قبل الدولة لتنفيذ شبكات المرافق وتغادي الجهود الذاتية في الشبكات المستديمة لتوحيد الاسس والمعايير التي ستتبع عند التصميم والكفاءة عند التنفيذ .
- ٤-٣-٤ التعامل مع المخلفات الصناعية حسب خطة خبراء الصناعة سواء نسي الصناعات المتوسطة والخفيفة لان لابد من معالجتها من مومها قبل صرفها (١) .
- ٥-٣-٤ عمل المعالجات اللازمة لمياه الرشع واعمال الصرف المختلفة وما يلزمها من محطات رفع .
- ٦-٣-٤ عمل الاضاءة اللازمة للشوارع حسب التصميم وشبكة الكهراء العامة الموضوعية حسب الاسس والمعايير التصميمية .
- 
- ٤-٤ وضع اولويات استكمال تصميم ( فتح الطرق ) :
- ١-٤-٤ ترتيب الطرق في التحسين من الاوسع الى الاضيق لكي تحقق السيولة المطلوبة حسب الخطة المرحلية .
- ٢-٤-٤ الاتفاق مع النقل العام لتوفير خدمة المواصلات للمنطقة بما يتناسب وكثافة الناس بالمنطقة .
- ٣-٤-٤ عمل موافقة للميكرواس للخدمة الغير منتظمة .

---

(١) ذلك طبقا للمعايير الواردة بالقانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٦٢ فيما يختص بكيفية صرف مخلفات المجارى الصناعية على المجارى العامة .



- ٤-٤-٤ توفير اماكن انتظار السيارات الخاصة •
- ٥-٤-٤ احترام مرحلتى خطة توسيع الشوارع وازالة الاشغالات •
- ٥-٤ توزيع مسئوليات العمل الادارى والاستثمارى ( ارشاد الجهود الذاتية ) :
- ١-٥-٤ تحديد مكان مبنى الوحدة المحلية ثم الاشخاص القائمين على العمل والمشرفين من قبل المحافظة •
- ٢-٥-٤ تحديد الجهات الاستشارية القائمة على التنفيذ •
- ٣-٥-٤ تحديد الجهود الشعبية لتوحيد الجهود الذاتية ومرحلتى التنفيذ واسلوب الارشاد والمساعدات •
- ٤-٥-٤ تحديد مسئوليات التنفيذ والبدء فى التنفيذ
- ٦-٤ توزيع اولويات توفير الخدمات حسب خطة التطوير :
- ١-٦-٤ وضع خطة مرحلية لتوفير الخدمات •
- ٢-٦-٤ ازالة ونزع ملكية المباني الرديئة •
- ٣-٦-٤ استغلال الاراضى الفضاء المتاحة •
- ٤-٦-٤ استغلال الامتدادات وتطوير الخدمات الحالية •
- ٥-٦-٤ استغلال الخدمة لاكثر من استعمال وتقليل الخدمات المنقرضة •
- ٦-٦-٤ توفير التجانس بالخدمات بالمنطقة حسب معدلات الخدمة بالمنطقة •
- ٧-٦-٤ توفير التجانس بالخدمات للمنطقة حسب المعايير القياسية •
- ٧-٤ اتباع مرحلية تنسيق المنطقة وكيفية صيانتها :
- ١-٧-٤ ازالة ملوثات البيئة ( الضوضاء - الزاله •• وغيرها ) مع ازالة اسباب التلوث البيئى •

- ٢-٧-٤ استغلال المناطق المفتوحة كمناطق خضراء حسب خطة التنمية •
- ٣-٧-٤ تعديل مجالات الرؤيا فى مسارات الحركة حسب الامكان لاستكمال جمال الصورة البصرية •
- ٤-٧-٤ ازالة الاشغالات من الفراغات العمرانية واعطاء تمييز لكل فراغ •
- ٥-٧-٤ تجميع الخدمات والعمل على ابراز مكانها وتحديد ها وتمييزها بعلامة مميزة •
- ٦-٧-٤ تحسين الطابع بعمل نموذج دراسة لنموذج الاسكان مع تجميع الفراغات باستخدام المكملات المعمارية المدروسة •
- 
- ٨-٤ وضع نظام المتابعة ( فنيا - ماليا ) من خلال الوحدة المحلية :
- ١-٨-٤ عمل صور جوية للمشروع بصورة مرحلية وذلك لدراسة تطور المشروع •
- ٢-٨-٤ عمل مجموعة بحثية من اهل المنطقة وتتصل بالجهات البحثية القومية للتسيق :
- لحل المشاكل القائمة عند التطبيق •
  - تقييم مرحليه تطور المشروع •
  - الاستفادة بالنتائج البحثية فى المشاريع المماثلة للارتقاء •
- ٣-٨-٤ عمل متابعة مالية من قبل الجهات المسئولة من الدولة لضمان نجاح استمرارية المشروع ورفع مستوى التطوير والارتقاء ويكون ذلك للمتابعة فقط وليس نسي التحكم الا ما يختص بالقوانين المالية العامة للدولة •

## الخلاصة :

ما سبق ومن خلال استعراض مشكلة الامتداد العشوائى والحلول التطبيقية غسى التنمية والارتقاء والتصميم العمرانى فى مصر وفى بعض البلاد النامية وغيرها نجد انه :

- لا بد من توافر ثلاث عوامل متكاملة ( فى ان واحد ) للحصول على نمو سليم للتجمعات العمرانية وهى :

- \* وضع تخطيط شامل لتلك التجمعات ونابع من احتياجات سكانه .
  - \* توافر القدر اللازم من القوانين والتشريعات لتحقيق التخطيط المطلوب .
  - \* اخذ التخطيط موضع التنفيذ وتابعه من خلال تلك القوانين والتشريعات .
- وإذا تغيب احد هذه العوامل لفقد التجمع العمرانى نموه السليم ويتحول الى العشوائية ، ومن هذا المنطلق فلا بد من الجدية فى تنفيذ التشريعات وتدعيم الاجهزة القائمة على التنفيذ وجعلها بكفاءة عالية فى التنفيذ مع تبسيط اجراءاته مع متابعة دورية لمرحلية التنفيذ مع الاشراف وتوجيه الجهود المبذولة فى التنمية العمرانية سواء من قبل الدولة او من القاطنين بتلك المجتمعات لبذل جهود ذاتية ، لضمان نجاح النمو السليم للتجمع العمرانى .

- انعكست ظروف النمو الحضرى على الوضع السكنى مما نتج عنه فجوة بين العرض والطلب . وارتفاع الكثافات السكانية وتحول العديد من المناطق الى احياء ذات ظروف معيشية سيئة وانتشر الاسكان العشوائى على الحدود الخارجية للمدينة .

- تنمية المناطق العشوائية توجه الى نوعيات متباينة من فئات السكان من حيث العوامل الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وتوجهه اساسا للفئات ذات انخفاض فى تلك العوامل ( منخفضه الدخل ) حيث يمثلون ٥٥% من مجموع سكان الحضر ثم تمتد حلول التنمية لبعض فئات الدخل المتوسط بحيث تغطى معظم شرائح الامتدادات العشوائية من السكان .

- الاسكان العام بشكله الحالى لاينفع لحل مشكلة الامتداد العشوائى وذلك لارتفاع  
تكلفة الوحدات السكنية وتكون فوق قدرة ذوى الدخل المنخفض مع عدم قدرة  
الحكومة فى الدعم لهذا الاحتياج من الاسكان .

- تختلف مصر عن دول العالم من ناحية مشاكل التنمية فيما يختص بعض دوائى  
الناس من التواجد فى مناطق التمرکز وذلك لعدم سيطرة الحكومة على استعمالات  
الارض الفضا حول الرقعة المتحضرة بتوعية سلوك سكان المناطق المكتظة  
بالسكان تجاء قوانين الاسكان من عدم الاحتدام ( تعديات - مخالفات - وضع  
يد وخلافه ) كنوع من انواع الاطعام المادية لمواجهة الضغوط الاقتصادية  
الموجودة بصفه عامه حتى ولو دفعوا غرامات التعدى والمخالفة . ولذلك يتطلب  
تغيير فى بعض التشريعات لانها المفاضله ( بتوفير العقوبة المناسبة والغناء  
الاستثناءات ) عند الناس بين الالتزام وعدمه بالقوانين بل يجب الالتزام بصورة  
اجبارية لاحترام القوانين والالتزام بها .

- المهمة الرئيسية للحكومة توفير اراضى مخططة ، تواجه موارد ها ( التكنيكية /  
التمويلية / الادارية ) لتوفير بنىة اساسية داخل هذه الاراضى مع ضرورة  
ادخال الاساليب الاقتصادية الحديثة ، والاخذ بأسلوب التكنولوجيا فى التخطيط  
الشامل بمستوياته المختلفه من قوسى واقلين ومحلى لتعبئة تلك الموارد ( الطبيعية  
والاجتماعية والبشرية والاقتصادية ) وذلك مع تنفيذ شبكات المرافق الرئيسية  
والامداد بالمياه وتصريف المجارى ورف الشوارع وادخال الكهرباء واعمددة  
الانارة وجمع القمامة والتخلص منها ٠٠٠ الخ . لانها تتطلب ترتيب ضخ اكبر  
من ان تنظمه جهود فردية ، الا اذا شاركت فيه جهود المستثمرين  
مجتمعين .

- وكذلك يمكن لحكومة عمل نماذج سكنية استرشادية فى المجتمعات العشوائية  
لتطبيقها وعمل المسارات فى صورتها الصحيحة التى تنى بالاحتياج الوظيفى  
للسكان مع توفير خطة لتوزيع الخدمات ولهدف تجانس الخدمات بالكل السكنية

لتصبح فى متناول ايدى السكان وتبعاً لاعتبار الدراسات العمرانية لتصميم مجالات الرؤيا البصرية داخل التجمعات ( الكتلة / المقياس / النمط / الوحدة / التنوع / الشخصية ) .

— نظراً لان اسلوب الامتداد الراسى ( اعادة بناء البيوت المتهاككة ) لها قدرة استيعابية محدودة ( من نسبة زيادة السكان المرتقبة ) تتوقف على احتياجات وامكانيات السكان ، اما بالنسبة للامتداد الافقى فهو ذو قدرة استيعابية لاتحل مشكلة زيادة السكان بتلك المناطق العشوائية . لذا يكون الانتقال لمواقع بديلة ( تجذب تلك الزيادة ) وهو الحل المتبع فى السياسة السكانية القومية .

— معدل تحسين ماديات محدودى الدخل من المهاجرين للمناطق الشعبية اسرع من تحسن تلك المناطق حضريا مما يجعل حجم الوحدات السكنية يمثل الى الصغرمع نسبة ايجار منخفضة للوحدات حتى لطبقات الدخل الاخرى ولذا التزاحم فى الحجرات يكون نسبيا متقارب لنفس حجم الحجرات من الاسكان الشعبى .

— برغم التباين فى البلاد النامية من حيث الموقع والمناخ والموارد وخلافه الا انها تشترك فى العديد من الظروف والخصائص التى تجعلها تتشابه فى اساليب الحلول لتنمية المناطق العشوائية ( منخفض ومتوسط الدخل ) ، ولذا يمكن تبادل تجارب وخبرات التنمية بين مصر ودول العالم النامى والخارجى .

— مساهمة الجهود الذاتية المنظمة ( مشاريع النمو المرحلى ) مساهمة فعالة يمكن اعتبارها جزءاً من حلول التنمية الحضرية للمناطق العشوائية وذلك باسلوب ايجابى وحسن استغلال وتنظيم الموارد المتوفرة والامكانيات وطريقة مرنة تسمح بالتنوع فى تناول حالات الاسكان العشوائى لمحدودى ومتوسطى الدخل .

• مما ينتج عنه تحسن ونمو تدريجى وارتقاء مرحلى موازى لارتفاع الدخل .

من خلال مشكلة التضخم والعشوائية الناشئة من التمرکز بمناطق النمو الغير مخطط فيجب العمل على تحديد حلول التنمية واتجاهات الارتقاء بتلك المناطق من خلال توازی اتجاهات تلك الحلول مع اتجاهات السياسات العامة للبلاد والخطط النابعة من التوصيات العامة للتخطيط القومي .

- يجب عمل دراسة للتجمعات السكانية بصفه عامه والمناطق السكنية المتكده بصفه خاصه على المستوى القومى ومعرفة علاقتهم واتصالاتهم ببعض ويتم تحديد دور كل تجمع وتأثيره قوميا واقليميا حسب امكانياته ومتطلباته وموارده وطاقاته وتبعاً للسياسات والاتجاهات الحالية .

- من هذا المنطلق يمكن معرفة حجم وكثافة ومساحة كل تجمع وامكانية تحويل الكثافات من الاقاليم كل حسب ظروفه بحيث تتزن الاقاليم ككل وان لاينمو واحدا على حساب الاخر . مع الاخذ فى الاعتبار مسارات وقنوات واتجاهات الحركات المختلفة من اقليم لاخر للحد من التمرکز لهذه الاتصالات وحدوث تضخم .

- العمل على توازن الانشطة الموجودة ونسب الخدمات سواء صناعية - تعليمية - ثقافية . الى ان يتم تلبية احتياجات معظم السكان بخدمات على مستوى مدروس وله مراحل فى التنمية والتحسين .

- العمل على توزيع استعمالات الاراضى من قبل الجهات المختصة متكافئة حتى يتسنى توزيع استعمال ملكيات الارض وتقسيمها حسب الخطة الموضوعية بدون وجود طبقة واضع الايدى او المخالفين وذلك لرفع مستوى المناطق المتكده بدون التهاون فى تطبيق القانون التخطيطى والاسكانى وتشريعاته هذه لا تتعارض مع فكر اقامة مجتمعات جديدة فى اماكن خارج النطاق الاخضر التى يجب تدعيمها بانشطة على مستوى عالى لتكون نواة جذب السكان

لهذه المجتمعات وليس بجانب مراكز التضخم الحالية ( على اطراف الرقعة الزراعية المحدودة ) ، ويمكن هذا من خلال هيئة المجتمعات الجديدة وايضا من خلال هيئة للارض الفضا، اوصى بتشكيلها لعيانة الارض الفضا المحصورة بين كتل المباني .

- يجب ان تستفيد مصر من التجارب والخبرات المتعددة للبلاد المختلفة في تطبيق برامج التنمية المرحلية ولكن من الضروري اعداد مشروع التنمية والارتقاء وتطبيقه من خلال مراعاة الظروف المحلية اولويات الاحتياجات والامكانيات المتعددة للمستعملين .

- التوسع في تطبيق الجهود الذاتية مع تحديد وضع الوحدات المحلية الارشادية للقاطنين بالمناطق المعنى بها التنمية والتي تحكم نجاح المشروع في ظروفه المحلية وتغادى الوقوع في اخطاء على نطاق واسع يصعب تداركها .

- يجب التنسيق بين مشاريع التنمية للمجتمعات السكانية حتى لا تتعارض مصالح المشاريع للمناطق مع بعضها وذلك من خلال خطة شاملة للتنمية والارتقاء العمراني في تنسيق جيد مع مختلف المخططات والقائمين عليها وبطريقة تسمح لتبادل الخبرات في اطار شامل للعمل .

- يجب اعطاء سكان المناطق الحق في امتلاك الاراض عن طريق تقسيط اجمالسي ثمنها على فترات او تاجير الارض لهم بعقود مسجلة مما يعطيهم الشعور بالامان والاستقرار عن طريق الملكية الحقيقية للارض ثم مطالبتهم بالتعاون في التحسين وتقبل المصلحة العامة في تطوير التجمعات .

- ايقاف انتشار المزيد من النمو العمراني العشوائي داخل مناطق واحياء القاهرة الكبرى بتطبيق مقاييس التصميم ومعايير التخطيط العمراني السليمة من خلال التشريعات العمرانية والاجهزة البلدية التنفيذية القائمة ، مع اعتبار المنطق المتجانسة او الحى وحدة تخطيطية قائمة داخل نطاق القاهرة الكبرى .

- اعداد وتبنى المخطط العمرانى الشامل القائم على مستوى المنطقة المتجانسة او الحى ويهدف هذا المخطط الشامل الى الحفاظ على البنية العمرانية ومحاولة الارتقاء بها بإتزان استعمالات الاراضى والكثافات <sup>بين</sup> مستوى المنطقة او الحى ومنها الى اعادة الاتزان العمرانى الشامل بين القطاعات العمرانية بعضها لبعض .

- اعداد برنامج متكامل للتجديد العمرانى لمواقع محددة بهدف الحفاظ على الارتقاء بمستوى البيئة العمرانية القائمة بالمنطقة او الحى وتكون بمثابة نموذج تجربة تقييم كفاءة الاجهزة التخطيطية المنفذة وتجارب السكان لجهود التنمية مما تمكن من رفع كفاءة هذه الاجهزة وتدعيمها وتعزيرها ومساندة جهود التنمية وتحسين العمران .

- متابعة المشاريع ومشاركة قاطنى الحى من المستثمرين فى استثمار اموالهم وجهودهم داخل المنطقة حسب المخطط وضمان تنفيذه من خلال استمرار المتابعة .. ثم تراجع الخطة العامه كل خمس سنوات لاستدراك المجالات السلبية والاستفادة من الايجابيات .

- يمكن الاستعانة بأسلوب تحليل المعلومات من خلال التصوير الجوى المساحى ( الصور الجوية ) للحصول على اغلب المعلومات المساحية والسكانية . حديثه ويمكن متابعتها بنفس الطريقة للمقارنة وتصحيح مسار التنمية خلال الخطه وذلك يوفر مجهود بشرى ويضمن دقة المعلومات ( الاحواش الداخليه - الارتفاعات - الكثافات المرورية ٠٠٠٠ الخ ) .

- يمكن ادماج مراحل العمل بخطط التنمية العمرانية فى مشاريع النمو المرحلية بالجهود الذاتية مع مراحل العمل بخطط الارتقاء بالمناطق العشوائية بتمويل جزئى وذلك فى اطار عام يمكن تطبيقه على الامتدادات فى المناطق الصحراوية او الريفية وذلك بالسيطرة على العمران من خلال الدراسات الميدانية والخطط المقترحة او التنسيق ومرحلية التنفيذ لتغطية تكاليف التنمية والتحسين والسيطرة المستقبله على تلك المناطق .



ملخص الرسالة

## ملخص رسالة الماجستير

" دراسة تحليلية لمناطق الاسكان العشوائى داخل مدينة القاهرة "

" التصميم العمرانى والارتقاء بالاسكان العشوائى "

### مقدمة :

الاسكان العشوائى ظاهرة تتسم بالانتشار السريع ولاسيما فالمدن الكبرى كالقاهرة وتؤدى الى تدهور الحالة السكنية والاجتماعية والسلوكية داخل المجتمعات ولكن لها بعض الجوانب الايجابية من ناحية ايجاد حل جزئى لمشكلة الاسكان او الخدمات لذا لابد من التعرض للمجتمعات العشوائية للتعرف على انماطها التخطيطية والعمرانية ومحاولة الارتقاء بها بما يتوازن مع المستويات الحضريّة بالمدينة .

ولا يمكن التعرض للمجتمعات العشوائية كمنظومة معيشى واحد وذلك لتنوع مستويات الاسكان بداخلها الى تنوع فى الشرائح الاجتماعية التى يقيم به فهناك مناطق العشش التى تقام حول المدن كمستوى متدنسى من الاسكان العشوائى وهناك تجمعات سكنية تشمل نموذج اخر مرتفع المستوى يلبس احتياجات ساكنيه وهناك مساكن ايسوا تعتبر اسكان عشوائى مقنن ومن هنا تظهر اهمية دراسة سلبيات وايجابيات تلك التجمعات العشوائية للنمو بها فى نطاق تخطيطى وعمرانى للارتقاء بها .

وقد كان للقوانين اثرها البالغ فى احجام القطاع الخاص عن الاشتراك بفاعلية فى حل المشكلة او صيانة المباني المقامة ، كما ان الدولة حاولت اخذ عبء توفير المسكن عن طريق مشاريع الاسكان العام فلم تتناسب الجهود مع الاهداف المرجوة ولذا كان الاحتياج للتنمية والتحسين من خلال الطاقات البشرية وتنظيم لتلك الجهود الذاتية فى اطار تحددته الدولة ليساهم فى تطوير الوضع القائم . وخاصة ذوى الدخل المنخفض فهم النواة الرئيسية للتطوير .

ويتم فى الباب الاول القا الضو على الامتداد العشوائى كمشكلة وذلك من خلال تحديد مفاهيم الامتداد العشوائى الدارج مع ذكر سمات الاسكان العشوائى الشائع

والاسباب المساعدة على نشأته ومراحل نموه في المجتمعات الحضرية وذلك لتحديد  
خطورة مشكلة الاسكان العشوائى .

ويستتبع ذلك تحديد السمات الرئيسية لهذه المناطق في مصر من النواحي  
الهندسية والتخطيطية والبنية الاساسية وايضا من نواحي الطابع البيئى  
والقوانين وطبيعة الامتداد ، يليه تحديد سمات الاسكان العشوائى في المجتمعات  
الحضرية بالبلاد النامية ، ومما سبق يتم تحديد ايجابيات وسلبيات الاسكان  
العشوائى بالمجتمعات الحضرية بصفة عامة .

ويتدرج الباب الاول بلقاء الضوء على المفاهيم التخطيطية لتنمية وتطوير  
الاسكان العشوائى من خلال الاستراتيجية العامة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية  
على المستوى القومى الشامل ثم على مستوى اقليم القاهرة الكبرى من حيث  
السياسات التنفيذية وللحد من الاسكان العشوائى الذى استوجب ذكر مفاهيم  
الارتقاء واستراتيجيته من حيث الشمولية والتدرج والتمويل والتقييم . الخ .

يلى هذا واستكمالا للصورة تم ذكر مفاهيم التصميم العمرانى لتنمية وتطوير  
الاسكان العشوائى من حيث اتجاهاته وعناصره البصرية واشتراطاته التصميمية ثم المؤثرات  
الرئيسية على التشكيل العمرانى والفراغى فى تلك التجمعات .

**اما الباب الثانى** فيتم فيه استعراض لبعض تجارب التنمية والارتقاء بالاسكان  
العشوائى فى مصر وفى دول العالم الخارجى ومن خلال تلك التجارب الواقعية  
بما فيها من تنوع فى الحلول سواء جهود ذاتية او جهود ارتقاء من قبل  
الدولة او جهود مشتركة تكون هى السبيل لمحاولة الوصول الى تفهم اعمق  
لحلول مشكلة التنمية .

واستوجب هذا تحديد نقاط التباين من التجارب من حيث مفهوم مشروع  
التطوير وموقعه وحجمه وكثافته السكانية وفتات الحل المستهدفه واساليب تدعيم المشروع  
على المستوى التخطيطى والاسكان .

**وفي الباب الثالث** استوجب عمل دراسة تحليلية للارتقاء والتنمية العمرانية وقد تم على منطقة العمرانية الغربية على سبيل المثال .

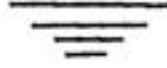
وتمت الدراسة من خلال تحديد المنطقة ودراسة الوضع العمراني القائم ثم استتباع ذلك بدراسة النواحي الاجتماعية والاقتصادية للمنطقة سواءً اسكان او سكان او خدمات مع تحليل كل منهم وذلك للوصول لتحليل عام لاحتياجات التطوير من الناحية العمرانية والبيئية وايضا من الناحية الاجتماعية والاقتصادية بالمنطقة .

وتطلب ذلك طرق اسلوب التنمية التخطيطية للارتقاء بالمنطقة ثم اسلوب التنمية العمرانية بها وبيان اسلوب تطبيق مفهوم التنمية التخطيطية والعمرانية المتمشية مع خطة الدولة وذلك محاولة لربط الجوانب المختلفة للتطوير والارتقاء .

**وفي الباب الرابع** يتم استنباط اطار عام للعمل بمشروعات التنمية العمرانية والارتقاء بالمناطق العشوائية . وبه المراحل المختلفة للتطبيق وخطوات العمل الرئيسية التي يلزم اخذها في الاعتبار وكان ذلك من خلال تقسيم هذا الاطار الى مراحل اولها الدراسات المبدئية ثم الدراسات التفصيلية لمشروع التنمية والارتقاء وقد تم تفصيل لجوانب الدراسة التي تغطي الاحتياجات المطلوبة للتطوير ثم يلي ذلك مرحلة وضع مقترحات التطوير المستقبلي ثم مرحلة التطبيق من خلال اطار تنفيذي ومتابعته محققا للخطة الموضوعية ومبينا لاحتياجات التحسين والارتقاء تبعا لخطط الدولة العامة في التنمية .

وتختتم هذه الدراسة بتحديد نقاط الخلاصة الاستفادة من سرد المشكلة ومحاولة حلها مع وضع مجموعة توصيات لمتناولى وضع خطط

التطوير والتنمية لتلائم معوقات التنمية الحالية وهي بمثابة  
خلفية لوضع اسلوب تنمية وارتقاء يتفق وكل المتغيرات وممثل  
برنامج طويل المدى لتلائم العوائق المتراكمة في عمليات التطوير  
وهو ما سيكون موضوع استكمال هذه الدراسة ..



## الملاحق

-----

ملحق (۱)

استمارة بحث ميداني

منطقة : .....  
شمارع : .....  
رقم العقار : .....  
الدور : .....

(١) الملاحظات الفنية على المبنى :

١ / ١ نوع المبنى :

..... - منزل مستقل  
..... - عمارة سكنية  
..... - اخرى توضح  
..... - مبنى مؤقت غير ملائم

٢ / ١ مراصفات المبنى :

..... - عدد الادوار  
..... - عدد الوحدات بالمبنى  
..... - حالة المبنى  
..... - طريقة الانشاء

(٢) الملاحظات الفنية على الزخمة السكنية :

١ / ٢ نوع المبنى :

..... - تعليق  
..... - مستاجرة  
..... - مفروشة  
..... - وحدة سكنية من عمارة  
..... - جزء من وحدة  
..... - غرفة مستقلة



<u>مكونات الوحدة :</u>		٢ / ٢
.....	- حمام	.....
.....	- دورة	.....
.....	- اخرى	.....

<u>اتصال الوحدة بالمرافق :</u>		٣ / ٢
<u>المياه :</u>		١-٣-٢
.....	- توصيلة خاصة بالمسكن	.....
.....	- حنفية مجمعه للمبنى	.....
.....	- حنفية مجمعه للمنطقة	.....

<u>المجارى :</u>		٢-٣-٢
.....	- مجارى عامه	.....
.....	- خزان ارضى	.....
.....	- لا يوجد	.....

<u>الكهرباء :</u>		٢-٣-٢
.....	- متصل	.....
.....	- غير متصل	.....
.....	- طريقة الاتصال	.....

<u>القمامة :</u>		٤-٣-٢
.....	- بالشوارع	.....
.....	- بالتبوع	.....
.....	- مقلب قمامة	.....

رسم كرسي للوحدة	٤ / ٢
..... المساحة الاجمالية للوحدة	-
<u>الملاحظات الفنية على الشارع او الحس :</u>	( ٣ )
<u>الصفه المميزه للشارع :</u>	١ / ٣
..... سكنى فقط	-
..... سكنى تجارى	-
..... سكنى حرفى	-
..... اخرى تذكر	-
<u>العلامة المميزه فى الشارع :</u>	٢ / ٣
..... المناطق المفتوحة	-
..... الاشجار	-
..... الانسداد	-
..... مواقف السيارات	-
<u>نقاط التجمع وانواعها :</u>	٣ / ٣
..... جامع	-
..... سوق	-
..... قهوة	-
..... اخرى توضح	-

اشغال مسار الحركة :	٤ / ٣
.....	- الباعة الجائلين
.....	- امتداد واجهات المحلات
.....	- ورش
.....	- اخرى توضح
مستوى الصرف :	٥ / ٣
.....	- طريق اسفلتي
.....	- طريق تراب ممهّد
.....	- طريق تراب غير ممهّد
نوعية الحركة :	٦ / ٣
.....	- مسار السبي
.....	- مسار الى / بطس
.....	- مسار مشاه
ملاحظات عامه عن ( البيئة السكنيه - البيئة العامه ) :	٧ / ٣



تاريخ الحصول على الارض :

٥ / ٤

- ..... - اقل من ٥ سنوات
- ..... - ٥ - ١٠ سنوات
- ..... - ١٠ - ١٥ سنة
- ..... - ١٥ - ٢٠ سنة
- ..... - اكثر من ٢٠ سنة

اجراءات الملكية :

٦ / ٤

- ..... - عقد نهائي
- ..... - عقد ابتدائي
- ..... - صحة ونفاذ
- ..... - بدون عقد

-----

(٥) البيانات الاجتماعية للسكان :

١ / ٥ تكوين الاسرة والحالة العملية :

المهنة	الحالة العملية						الحالة التعليمية					حالة القراءة	النوع		السن	عدد افراد الاسرة
	قطاع خاص	حكومة	يعمل لسببه	لا يعمل	لا يعرف	يعلم	امى	يقرا ويكتب	ابتدائي	اعدادى	ثانوى		ذكر	انثى		

٣ / ٥ انفاق وادخار الاسرة

٢ / ٥ دخل الاسرة

القيمة	التصنيف
	اجار شهري
	المياه
	الكهرباء
	العواصمات
	باقى المتطلبات
	الادخار

الفئة	الصفه
٣٠٠٠ / ٤٠٠٠	السن
٤٠٠٠ / ٣٠٠٠	الزوجة
٣٠٠٠ / ٢٠٠٠	الابناء
٢٠٠٠ / ١٠٠٠	اخرى
١٠٠٠ / ٥٠٠	
٥٠٠ / ٠	

مكان العمل : ٤ / ٥

- ..... - داخل المنطقة
- ..... - خارج المنطقة
- ..... - يذكر المكان

اصل السكان : ٥ / ٥

- ..... - من محافظة الجيزة
- ..... - من محافظة القاهرة
- ..... - من جهات اخرى توضح

مدة الاقامة بالمنطقة : ٦ / ٥

- ..... اقل من ٥ سنوات
- ..... ٥ - ١٠ سنوات
- ..... ١٠ - ١٥ سنة
- ..... ١٥ - ٢٠ سنة
- ..... اكثر من ٢٠ سنة

سبب الجئ الى المنطقة : ٧ / ٥

- ..... - الزواج الحديث
- ..... - الاخلاء الادارى
- ..... - القرب من العمل
- ..... - عدم ملائمة المسكن القديم
- ..... - اخرى توضح

التغيير الذى حدث بالاسرة :

٨ / ٥

- ..... - حجم الاسرة عند بداية السكن
- ..... - حجم الاسرة الحالى

هل تنوى شراء ارض المسكن :

٩ / ٥

- ..... - ارض
- ..... - مسكن

ما هى مصادر الحصول على ثمن الشراء :

١٠ / ٥

- ..... - ادخار فى جمعية
- ..... - ادخار فى بنـك
- ..... - بيع ارض او عقار
- ..... - بيع مصـاغ
- ..... - سلفه من بنـك
- ..... - سلفه من اقـارب

-----



١١/٥ الوقت المستغرق للوصول الى الخدمات :

وسيلة الوصول	الخدمة
المسافة نوع الوسيلة الوقت المستغرق	
	العمل الخدمة الصحية الخدمة التجارية الخدمة الثقافية والترفيهية الخدمة العامة والحكومية الخدمة التعليمية

١٢/٥ المشاكل والصعوبات بمسكن والمنطقة :

التصنيف	متوفر	غير متوفر	التصنيف	متوفر	غير متوفر
عدد الغرف			قريب من المواصلات		
الايجار رخيص			قريب من مكان العمل		
المستوى الصحي			قريب من الاهل		
الوسط الاجتماعي			قريب من الخدمات		
الهدوء والامان					

١٣/٥ امكانية المساهمة في التحسينات ( الجهود الذاتية ) :

التحسينات	
توصيل المياه والمجارى والكهرباء	
صرف الطرقات	
نظافة الشوارع	
توفير الخدمة بانواعها	
توفير وسائل المواصلات	

ملاحظات ونتائج اخرى .....

طابق رقم (۲)

ملحق رقم (٢)

اسئلة المقابلة الشخصية للسكان :

اولا : السمات الاساسية للأسرة :

- ١ - ما هو تكوين الاسرة ؟  
( عدد الافراد - السن - النوع - الحالة التعليميه - الحالــــــــــــــــة  
العملية - المهنة )
- ٢ - ما هي الخلفية التاريخية للأسرة ؟  
( مكان وتاريخ الميلاد لأسرة الزوجين - مكان وتاريخ الميلاد للزوجين -  
عمل والد الزوج والزوجة )
- ٣ - ما هي اسباب الحضور الى المنطقة ؟ وما مدة الاقامة ؟ وما حجم الاسرة  
وقت الحضور الى المنطقة ؟ وما هو الحجم الحالى ؟
- ٤ - هل قمت بزيارات للمنطقة قبل السكن فيها ؟ ومن عاونك فى الحصول على  
السكن

ثانيا : المستوى الاجتماعى والاقتصادى :

- ٥ - ما هو مكان عملك الدائم ؟ وما هي وسيلة الوصول اليه ؟
- ٦ - هل لك عمل اضافى ؟ وما هو ؟ واين تزاوله ؟
- ٧ - هل يمكن الحصول على عمل بسهولة بالمنطقة ؟ وما هي نوعية الاعمال  
المتوفرة ؟
- ٨ - هل تقوم انت او احد اسرتك بعمل بالمنزل ؟
- ٩ - كم يبلغ دخلك ؟ وما دخل زوجتك ؟ واولادك ؟

- ١٠- هل تتوفر جزئاً من ذلك ؟ هل تشترك مع آخرين في جمعيات  
او خلافة ؟
- ١١- كم تدفع اجارا شهريا ؟ وهل دفعت مقدم او خلو للسكن ؟
- ١٢- هل تنوى شراء ارض او مسكن بالمنطقة ؟ وما هي مصادر المال السلان  
لذلك ؟
- ١٣- هل تحدث مشاكل بينك وبين جيرانك ، وما هي اسبابها ؟
- ١٤- هل يمكنك المساهمة مع جيرانك في اى مشروعات بالمنطقة ؟
- ثالثا :  
بيانات عامه عن المسكن والمبنى والمنطقة :
- ١٥- ما هي مواصفات السكن السابق ، والمنطقة التى يقع بها ؟
- ١٦- ما هي مميزات وعيوب المسكن الحالى ؟  
( الشكل - المساحة - السعر - الموقع - التشطيب ) ؟
- ١٧- ما نوعية التشطيب الخارجى للمبنى والتشطيب الداخلى للمسكن ؟
- ١٨- ممن اشترت الارض وما هي طريقة دفع الثمن ؟ وما سعر المتر المربع  
وقتها ؟
- ١٩- متى اشترت الارض ، وما هي مساحة الارض ؟ وهل معك عقد نهائى ؟
- ٢٠- ما هي تكاليف البناء وقت شروعك فى ذلك ؟ وما هي المشاكل التى  
قابلتلك وقتها ؟
- ٢١- هل المبنى به مرافق عامه ؟ وما هي المشاكل الناجمه عنها ؟
- ٢٢- ما رايتك فى المنطقة ؟ وما مدى توفر الخدمات بها ؟ ( تجاربه - صحبه -  
تعليميه - ترفيهيه ) • وكيف تصل اليها ؟
- ٢٣- ما رايتك فى البيئة العامه بالمنطقة ؟ وما مدى توافر الحماية الحمائية  
والامن بها ؟

- ٢٤- ما رأيك فى مساحات قطع الاراضى ؟ وطول السراجهات ؟  
٢٥- ما هى الخدمات التى تتمنى ان توجد بالمنطقة وهل لديك مقترحات لتحسين المنطقة ؟

#### اسئلة المقابلة الشخصية للباعة :

---

- ١ - ما اسمك ؟ وما نوع النشاط الذى تقوم به ؟
- ٢ - متى بدأت العمل بالمنطقة ؟ ولماذا اخذت هذه المنطقة ؟
- ٣ - ما مدى كفاءة حركة البيع والشراء بالمنطقة ؟
- ٤ - ما مستوى السلعة التى يفضلها سكان المنطقة ؟ وهل لهم متطلبات خاصة ؟
- ٥ - ما هى المشاكل التى تقابلك بالمنطقة ؟
- ٦ - من اين تحصل على السلعة ؟ وهل المكان والسعر مناسب ؟
- ٧ - لماذا تفعل هذا المكان للبيع ؟ وهل تفكر فى الحصول على محل ؟ واى الاماكن تفضل ؟ وهل لديك القدرة على ذلك ؟
- ٨ - هل تريد محل فى مكان مجمع المحلات ؟ ام منفرد / ولماذا ؟
- ٩ - ما هى مقترحاتك لتحسين المنطقة ؟ وهل لديك الاستعداد للمساهمة فى التحسين ؟ وما هى طريقة المساهمة ؟

#### اسئلة المقابلة الشخصية للمقاولين :

---

- ١ - ما اسمك ؟ وما نوع العمل الذى تقوم به ؟
- ٢ - متى بدأت العمل بالمنطقة ؟ ولماذا اخذت هذه المنطقة ؟
- ٣ - ما معدل حركة البيناء بالمنطقة ؟ وفى اى جزء منها اكتر ؟
- ٤ - ما مستوى السكان الذين تقوم للبناء لهم ؟ وهل لهم متطلبات خاصة ؟

- ٥ - ما المساحات التي يفضلها سكان المنطقة ؟ هل يقومون بالدفع الفوري لكل التكاليف ؟ وهل هناك نظام لتقسيم الثمن ؟
- ٦ - ما هي تكاليف البناء وقت حضورك الى المنطقة ؟ وما هي التكاليف الحالية ؟
- ٧ - هل هناك صعوبات او مشاكل في عملية البناء ؟ وما هي ؟ وما اسبابها ؟ وما مدى توافر البناء بالمنطقة ؟
- ٨ - ما سعر المتر المربع من الارض وقت حضورك الى المنطقة ؟ ما هو السعر الحالي ؟ وفي اى الاماكن يرتفع السعر من غيره ؟
- ٩ - ما رايك في تخطيط المنطقة ؟ ومساحات قطع الاراضى ؟ وطسول الواجهات ؟ وعروض الطرق والشوارع .
- ١٠ - هل لديك مقترحات لتحسين المنطقة ؟ وهل لديك الاستعداد للمساهمة في التحسين بالمنطقة ؟ وما هي طريقة المساهمة .

-----

المراجع العربية

- ١ - د . احمد امين امين مختار . استراتيجية انشاء المدن الجديدة ، كلية الهندسة جامعة الازهر ، تقرير غير منشور ١٩٨٥ .
- ٢ - د . ابو زيد راجح . التطوير المعمارى والهندسى للمباني المختلفة . ندوة امانسة . مدينة جدة . الارتقاء . والبيئة العمرانية ، الطبعة الاولى ، ١٩٨٦ .
- ٣ - د . احمد فاروق محمد الابيارى - تنسيق المواقع - كلية الهندسة والتكنولوجيا جامعة حلوان ، محاضرات غير منشورة ، ١٩٨٢ .
- ٤ - الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء . التعداد العام للسكان والاسكان والمنشآت ، ١٩٨٦ .
- ٥ - جمعية المهندسين المصريين . النمو العشوائى حول التجمعات السكنية فى مصر . المؤتمر السنوى الاول لتخطيط المدن يناير سنة ١٩٨٦ .
- ٦ - م / د ليله يحيى احمد الكردانى ، تغيير المعالجات العمرانية المعمارية للتجمعات السكنية فى مدينة القاهرة . تطبيق على الواجبات ، رسالة ماجستير ابريل ١٩٨٢ .
- ٧ - د . رافت الرغبى ، وحدة المجاورة السكنية كمعيار تخطيطى للتجمعات السكنية فى مصر - رسالة ماجستير غير منشورة سنة ١٩٧٩ .
- ٨ - شاهدان احمد حسين شبكة ، الاتجاهات المعاصرة لاسكان ذوى الدخل المحدود ، دراسة تحليلية ودليل مراجعة الانشطة التصميمية لمشاريع النمو المرحلى . رسالة ماجستير سنة ١٩٨٤ .
- ٩ - م / صلاح حجاب ، نحو سياسة للاراضى والاسكان ، ورقة المؤتمر الثالث للمعماريين المصريين ، ١٩٨٣ .
- ١٠ - عبد الباقي ابراهيم ، الارتقاء . بالبيئة العمرانية للمدن ، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية بالقاهرة سنة ١٩٨٦ .

- ١١- عبد المحسن براده ، الجوانب الايجابية فى عمليات النمو العشوائى ، القاهرة ، مجلة قسم الهندسة المعمارية - جامعة القاهرة ، العدد الرابع سنة ١٩٨٦ .
- ١٢- علاء الدين محمود يس ، المحافظة والتجديد فى المناطق التاريخية . القاهرة رسالة ماجستير غير منشورة قسم العمارة - جامعة القاهرة ١٩٨٤ .
- ١٣- الدكتور فتحى محمد مصيلحى ، تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى ، تجربة التعمير المصرية من ٤٠٠٠ ق م الى ٢٠٠٠ م دار المدينة المنورة - الطبعة الاولى سنة ١٩٨٨ .
- ١٤- محافظة القاهرة - تطوير منطقة الزباين - تقرير غير منشور ١٩٨١ .
- ١٥- محافظة القاهرة - تطوير منطقة منشية ناصر - تقرير غير منشور ١٩٨١ .
- ١٦- م / مایسه محمود عبد العزيز - خدمات المناطق السكنية فى المجتمعات الجديدة جامعة القاهرة ، رسالة ماجستير غير منشورة ، ابريل ١٩٨٣ .
- ١٧- محافظة الجيزة . تطوير منطقة عرب راشد بحلوان . تقرير غير منشور ١٩٨٠ .
- ١٨- مركز بحوث البناء والتخطيط العمرانى - ندوة مشروعات التنمية بحى السلام بالاسماعيلية ، اكتوبر سنة ١٩٨٦ .
- ١٩- معهد التخطيط الاقليمى العمرانى - الملاح العريضة للمدن المصرية عام ٢٠٠٠ - جامعة القاهرة - التقرير الثانى سنة ١٩٨٦ .
- ٢٠- م . مصطفى محمد عبد الحفيظ الاحول . دراسات تحليلية فى تخطيط مواقع الاسكان الحكومى المنخفض التكاليف بالمدن المصرية . رسالة ماجستير غير منشورة - جامعة اسيوط - ١٩٧٨ .
- ٢١- د / محمد الجوهري ، د / محمد ليله / د . احمد زايد ( اختيار وترجمة وتعليق ) الاقتصاد والمجتمع فى العالم الثالث . القاهرة . دار المعارف . ١٩٨٢ .
- ٢٢- المركز القومى للبحوث الاجتماعية والجنايية . ندوة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمدن الجديدة - ابريل ١٩٨٦ .



- ٢٣ - المؤتمر الثالث للمعماريين المصريين ، ايسوا ، من لا ماوى لهم ، ابريل ١٩٨٧ .
- ٢٤ - مؤتمر الاغاخان للعمارة ، التحولات المعمارية فى العالم الاسلامى ، تحديات التوسع العمرانى ، القاهرة ، نوفمبر ١٩٨٤ م .
- ٢٥ - محافظة الجيزة - تطوير لمنطقة الجيزة - تقرير غير منشور ١٩٨٦ .
- ٢٦ - الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، مداخل القاهرة الكبرى ، تقرير غير منشور ١٩٨٧ .
- ٢٧ - الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، التنمية الحضرية للقاهرة الكبرى عام ٢٠٠٠ ، تقرير غير منشور ١٩٨٧ .
- ٢٨ - الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، التخطيط الهيكلى للقاهرة الكبرى ، تقرير غير منشور ١٩٨٨ .
- ٢٩ - وزارة التعمير والدولة للاسكان ، استراتيجية التنمية العمرانية لاقليم القاهرة الكبرى ، تقرير غير منشور ١٩٨٤ .

-----

المراجع

## المراجع العربية

## المراجع الاجنبية

19. pasteur, D. 1979. The Management of squatter Upgrading. Farnborough : saxon HUse.
20. skinner. taylot . Wegelin. Shelter upgrading for the urban poor , Evaluation of third world Experience, 1987 .
21. Ministry of construction , Internationl seminar on KUKAKU-SEIRI TOKYO, TSUKUBA, NAGOYA,19-25-1985 .
22. Third World Planning Review. 1981. Planning and Development in Egypt. Vol.3, No. 2. Liverpool University Press.
23. Toppin, D. & Couch, S. 1982. Back to Brick. El-Hekr, Ismailia. Architect Journal. 7 th July, 1982. 50 - 53.
24. Turner, F.C. 1976. Housing by People. Londón : Marion Boyars.
25. Urban Projects Manual. By Clifford Culpin and Partners.
26. Waterbury, J. 1974. The Balance of People, Land and Water in Modern Egypt. American Universities Field Staff. North East Africa Series. Vol. XIX, No.1.
27. Wikan, U. 1980. Life among the Poor in Cairo. London: Tavistock Publications.
28. World Bank. 1980. Meeting Basic Needs: An Overview, Poverty and Basic Needs Series. Washington D.C. : World Bank Publication.

9. Ekistics. August 1972. Vol. 34 No 201.  
" Squatter Manifesto " & Slums of Hop ". (Danish Journal).
10. Ekistics. 1980, the Problems and Science of Human Settlements. Ekistics  
Vol. 43 No 280.
11. Ekistics January/Febr. 1983 Vol. 50 No 298.  
" Shelter Improvement in Lima/ Peru".  
Priorities in self- Help up grading of Squatter Settlements.
12. Ekistics. 1980. The Problems and Science of Human Settlements. Ekistics  
Vol. 47, No. 280.
13. Fakhouri, N. 1972. Kafr El- Elow: An Egyptian Village in Transition. Holt,  
Rinehart & Winston Inc.
14. Fathy, H. 1970. The Arab House in the Urban Setting : Past, Present and  
Future. London: Longman for University of Essex.
15. Fathy, H. 1973. Architecture for the Poor. An Experiment in Rural Egypt.  
chicago & London: The University of chjicago Press.
16. Fouad, M. 1982. Planning for development in Egypt. R. & P.I. Journal,  
Feb. 1982.
17. Gadalla, S.M. 1962. Land Reform in Relation to Social Development in  
Egypt. Columbia: University of Missouri Press.
18. Human Settlements. May 1976 Vol. VI No. 1.  
" The role of the United Nations and the specialized Agencies in Human  
Settlements.

List of References

1. Ann Schlyter. Upgrading Reconsidered. The George studies in retrospect. The National Swedish Institute for Building Research. M 84 :4 .
2. Anon. 1976. " Area Handbook for Egypt " Washington D.C American University.
3. Anon. 1981. Housing in the Suez Canal Towns. An Introduction "Third world Planning Review" , Vol 3 N 2.
4. Anoniou, J, 1981. Ismailia Builds. The Hai El-Salam Demonstration Projects. Middle East Construction Journal, Jan. 1981.
5. A.A Akom. " Development Strategies for the Slums of Lagos Ekistics, July / August 1984 Vol.51 No 307
6. Bayad, M. 1979. " Housing and Urban Development in Egypt A thesis submitted for candidate Architect Degree to the Royal Danish Academy of Art School of Architecture, Foreign Students Department, Copenhagen.
7. Carole Oakedi & Ann Schlyter. Upgrading in Lusaka. Participation & Physical Changes. The National Swedish Institute for Building Research. D 16 : 1981.
8. Davidson, F. 1981. Ismailia. From Master Plan to Implementation. Third World Planning Review. Vol. 3. No 2.

PART (4) : " Main Features of the Frame work of the upgrading and  
developing projects in the informal sectors ,"

The Different Stages :-

- (1) Preliminary Studies ,
- (2) Detailed Studies .
- (3) Future progress Alternatives .
- (4) Implementation & Follow up .

This reseach is then terminated by a series of conclusions followed  
by Recomendations & suggestions which would serve as guidelires for  
the development of upgrading projects in Eygpt.



( SUMMARY OF THESIS )

1 - PREFACE :

Informal housing is a widely spreading phenomenon in large cities such as Cairo . Despite the incompetence of its physical and social conditions , Still informal housing as a process, contributes in solving the housing problem .

It is therefore important to identify housing in an attempt to improve this sector to serve the urban population.

PART (1) : " Informal Housing As A problem "

In this part I demonstrated the main features and patterns of the informal housing , while pointing out the negative and positive sides .

- In addition , this part outlines the general policies and strategies concerning the planning and urban design theories that is being suggested to achieve better standards of living in these aims .

PART (2) : " Demonstration of some upgrading and Developing

Experiments for informal housing areas ."

The upgrading and developing experiments that have been selected are real and are tried in Egypt , in some developing and more developed countries . These experiments formed serious attempt to achieve an understanding to solve the problem of such areas .

PART (3) : " Analytical study of the upgrading and Developing

Attempts of Omrania west in Giza " .

The following study stresses upon analysing the existing urban social and economical housing conditions together with planning policies; which are also a part of the general policy of the country, have been applied in the selected area.

HELWAN UNIVERSITY  
FACULTY OF FINE ARTS  
ARCHITECTURE DEPARTMENT  
CAIRO

M . A : . THESIS . IN . ARCHITECTURE :  
" ANALYTICAL STUDY . OF SQUATEIS & CLUMS IN CAIRO "

Candidate:  
: MEDHAT MOUSTAFA KHORSHID .  
, ASSISTANT RESEARCH , ARCH .  
GENERAL ORGANIZATION FOR HOUSING ,  
BUILDING AND PLANNING RESEARCH .

SUPERVISED BY :  
DR . ASSIS PROF. MOHAMED SAMIR ZAKI .  
HELWAN UNIVERSITY , FACULTY OF FINE ARTS .  
CAIRO . DEPT . OF ARCHITECTURE .

1989 ,



جامعة طوائف

كلية : الفنون الجميلة بالقاهرة  
الدراسات العليا

شهادة مؤقتة

تشهد كلية : الفنون الجميلة بالقاهرة ..... بان السيد / ... مد. جيت. جبر طغني. خير شيبان...  
المولود في ... بولاق. بتاريخ ٥٨/١٠/٨٠. قد حصل على درجة الدكتوراه / الانجاز / ماجستير  
في الفنون الجميلة تخصص : ..... بحساره ..... عام ..... ١٩٩٠  
وكان موضوع الرسالة : ..... درامه تحليله. لناطق الاسكان العشوائى بالجيزيل.....  
مدينة القاهرة.....

وقد وافق مجلس الكلية على ذلك بتاريخ ٢٦ / ٣ / ١٩٩٠ ، واعتمد مجلس  
الجامعة منح الدرجة بجلسته المنعقدة في ٢٢ / ٤ / ١٩٩٠  
وتحررت هذه الشهادة بناء على طلبه دون اى مسئولية على الكلية او الجامعة لدى الغير .

عميد الكلية  
ندالمة



رئيس القسم  
١١١ ١٨٢

تحريرا في ١٨ / ١١ / ١٩٩٢  
عنان

عدد رسم الشهادة بالقسم رقم ٣١٢٢٩٢  
١٧/١١/١٨