



Journal of Engineering Sciences
Assiut University
Faculty of Engineering
Vol. 47
No. 3
May 2019
PP. 339–353



ظاهرة السيطرة الفردية على النطاق العام وتحولاته الإسكانية في
التجمعات العمرانية الجديدة
دراسة حالة " مدينة القاهرة الجديدة "

Personal Domination on Public Realm in New Urban Communities
Case study "New Cairo City"

ا.م.د/ إسلام نظمي سليمان فهمي

استاذ مساعد - كلية الهندسة بشبرا جامعة بنها

amreslam@yahoo.com

ISLAM.ALSAYED@feng.bu.edu.eg

ملخص البحث

تشهد المدن العمرانية الجديدة على اطراف القاهرة الكبرى مجموعة من التحولات الإسكانية من خلال سيطرة ملاك قطع الأراضي والوحدات السكنية على النطاق العام. ومن هذه التحولات ظاهرة تحول بعض مناطق تقسيم اراضي الفيلات السكنية إلى تجمعات عمرانية مغلقة (Gated Communities)، عن طريق سيطرة ملاك قطع الأراضي على الشوارع المحيطة سواء ببناء اسوار وبوابات الكترونية وعناصر أمن، او من خلال وضع بوابات على مداخل ومخارج الشوارع الرئيسية في صورة واضحة من التعدي على الملكيات العامة بالدولة لصالح الملكيات الخاصة مع استمرار تحمل الدولة تكاليف الصيانة للفراغات العامة والخدمات المخصصة للنفع العام وليس لفئة أو مجموعة محددة.

من خلال الورقة البحثية تم دراسة التحولات في الأنماط العمرانية داخل مدينة القاهرة الجديدة الإمتداد الشرقي لمدينة القاهرة الكبرى (دراسة الحالة). حيث تم رصد سيطرة ملاك اراضي تقسيم الفيلات في بعض المناطق على النطاق العام محولين بذلك النمط الإسكاني للمنطقة الخاصة بهم إلى تجمع عمراني مغلق. كما تطرقت الدراسة لتأثير هذه التحولات على التكوين الإجتماعي والإقتصادي لمدينة القاهرة الجديدة، مع التعرف على اسباب هذه التحولات الجديدة التي طرأت على النمط السكني والتعرف على دور الدولة للتصدي لهذه الظاهرة.

اعتمدت الدراسة على جانب نظري لإستعراض تاريخ المدن والتجمعات العمرانية الجديدة والأهداف الأساسية لبنائها وما تتضمنه من انماط عمرانية مختلفة تبعا للتخطيط العام لها، وتعريف بالتجمع العمراني المغلق (Gated Communities) وانواعه. اما الجانب التطبيقي فاعتمد على الدراسة التحليلية لبعض الأنماط العمرانية المتحولة من خلال وسائل جمع المعلومات المختلفة من الملاحظة (Observation) والمقابلة (Interview) والإستبيان (Questionnaire). خلصت الدراسة ببعض النتائج الخاصة بالتجمعات العمرانية الجديدة منها، ان تعامل الدولة مع سيطرة الملاك على النطاق العام يكون بصورة سلبية في بعض الأحيان، خاصة ان كانت السيطرة على النطاق العام والتحولات الإسكانية الجديدة يحقق الأمن والأمان للمناطق الحيوية المحيطة. على ان تصبح التحولات الإسكانية جزءا من تأمين المنطقة بصفة عامة.

الكلمات المفتاحية: التجمعات العمرانية الجديدة، مدينة القاهرة الجديدة، تجمعات عمرانية مغلقة (Gated Communities).

المقدمة:

انشأت مدينة القاهرة الجديدة على اطراف القاهرة الكبرى في محاولة لإعادة توزيع السكان بما يتلائم مع احتياجات الدولة العمرانية والإقتصادية والإجتماعية [6]. ولم يكن من المتوقع ان تكون وجهة للطبقة المرتفعة من المصريين والأجانب، فعلى الرغم من بعدها عن المنطقة السكنية بعشرات الكيلومترات من وسط المدينة. ولكن ظل جودة تخطيط المنطقة والطقس المعتدل نتيجة ارتفاعها عن سطح البحر بنحو 180 مترًا عنصر جذب للشركات العقارية العربية والأجنبية التي نوعت من تصميماتها للمباني على الطراز الشرقي والغربي، مما أضفى شكلاً متجانساً للحي الذي لقب بالراقي فيما بعد. ويحتوي أكبر شوارع (شارع التسعين) على مراكز مالية وإدارية وأنشطة تجارية، ويعتبر واجهة لأفخر وأفخم الماركات العالمية من ملابس وأساس ومأكولات، ونقلت الشركات العقارية العربية خبرة إنشاء المراكز التجارية للسوق المصرية، فأنشأت شركة الفطيم العقارية مدينة «كايرو فيستفال سيتي» التي تحاكي المدن الأوروبية على مساحة 3 ملايين متر مربع.

كما يمنع أي نشاط تجاري في المناطق السكنية داخل المدينة السكنية، للحفاظ على خصوصية السكان، الذين يبلغ عددهم الآن أكثر من 3 ملايين نسمة، لكن نسبتهم تعد قليلة الكثافة للغاية مقارنة بالمساحة الشاسعة، مما يزيد من الهدوء والحفاظ على المساحات الخضراء.

وكان من ابرز سمات هذه المدينة وجود العديد من التجمعات العمرانية المغلقة (Gated Communities). ومع تناقص الشركات العقارية الكبرى وجد في مدينة القاهرة الجديدة تنافس كبير في اسعار الفيلات والوحدات السكنية داخل التجمعات العمرانية المغلقة، وبين اراضي الفيلات داخل الأحياء المختلفة بالمدينة مثل الحي الأول والثاني والثالث والرابع والخامس بالإضافة إلى غرب الجولف والشويقات والدبلوماسيين وحي النرجس وحي الياسمين وحي البنفسج وحي جنوب الأكاديمية. حيث يرى قاطني مناطق الفيلات انهم يتمتعون بمميزات المدينة من الرقي والخدمات ولكن قد ينقصهم زيادة العزلة عما حولهم وتحقيق اعلى درجات الأمن اسوه بالتجمعات العمرانية المغلقة التي تنتشر ويحقق قاطنيها ارتفاع غير مسبوق في القيمة العقارية لممتلكاتهم.

المشكلة البحثية:

تكمن المشكلة البحثية في تحول بعض المناطق السكنية (مناطق تقسيم الفيلات) داخل المدن العمرانية الجديدة بمرور الوقت إلى تجمعات عمرانية مغلقة (Gated Communities) من خلال السيطرة الفردية لأصحاب الفيلات على النطاق العام من شوارع محيطة وبناء اسوار وبوابات، في صورة واضحة من التعدي على الملكيات العامة بالدولة لصالح الملكيات الخاصة ودور الدولة للتصدي لهذه الظاهرة.

الهدف:

يهدف البحث إلى:-

- 1- رصد وتحليل ظاهرة تجمع وسيطرة مجموعات من الملاك في مناطق قطع الأراضي الخاصة ببناء الفيلات السكنية وتحويل النمط السكني لهم من منطقة إسكان فيلات إلى تجمع سكني مغلق (Gated community).
- 2- التعرف على اسباب هذه التحولات الإسكانية مع قياس مدى رضا السكان عنها.
- 3- التعرف على التحولات والتغيرات في الأنماط العمرانية (الإسكانية) ومقارنتها بمثيلاتها من التجمعات السكنية المغلقة المصممه مسبقا.
- 4- الوقوف على الأبعاد المختلفة لهذه التحولات وما يتبعها من تعديت على الملكيات العامة لصالح الملكيات الخاصة ودور الدولة للتصدي لهذه الظاهرة.

منهجية الدراسة:

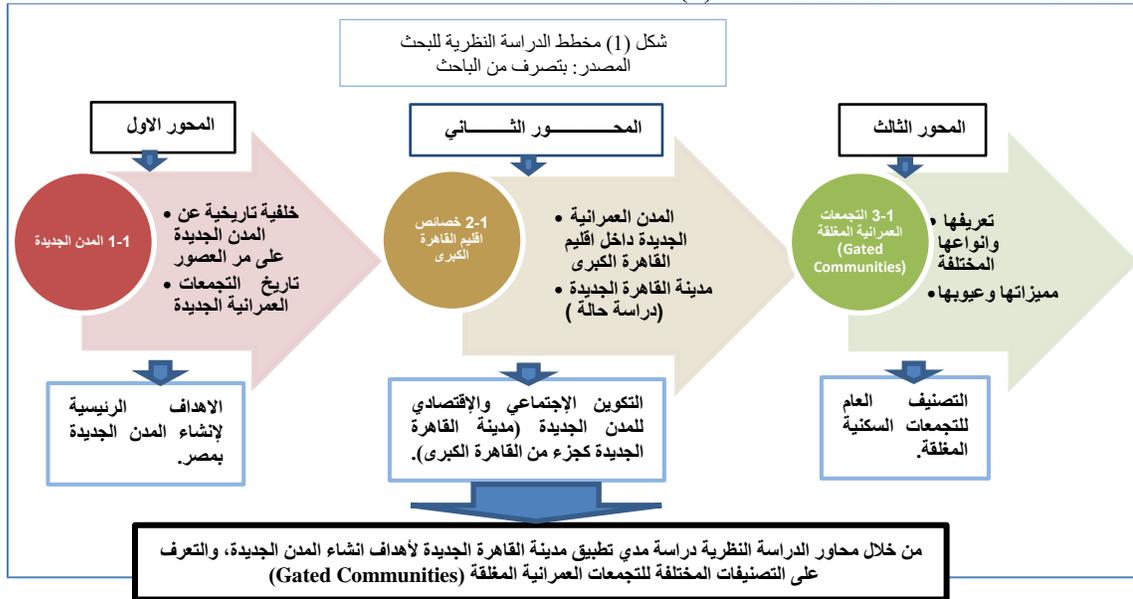
ترتكز منهجية البحث الى الآتي:

- 1- المنهج الاستقرائي، من خلال التعرض لدراسة تاريخ المدن الجديدة عبر الزمن، واهداف انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة في الوقت الحالي تبعا للرؤية التنموية لجمهورية مصر العربية. مع التطرق الي اهمية مدينة القاهرة الجديدة كأمتداد لإقليم القاهرة الكبرى والتعريف بالمجتمعات العمرانية المغلقة (Gated Communities)
- 2- المنهج التطبيقي، ويتم من خلال رصد وتحليل التغيرات الحادثة من تحول بعض مناطق الفيلات السكنية إلى تجمعات عمرانية مغلقة والتي لم تكن مخصصة لتكون تجمع سكني مغلق ضمن التخطيط العام لمدينة القاهرة الجديدة. مع التعرف على الأسباب الحقيقية لهذه التحولات والتطرق إلى دور الدولة للتصدي لظاهرة التعدي على الملكيات العامة لصالح الملكيات الخاصة.
- وذلك من خلال استخدام وسائل جمع المعلومات من (الملاحظة، المقابلة، الاستبيان) لجمع المعلومات عن انماط المجتمعات العمرانية المغلقة المتحولة حديثا داخل مدينة القاهرة الجديدة كالاتي:-

- الملاحظة : تتم من خلال رصد اماكن التجمعات العمرانية المغلقة المتحولة حديثا بفعل سكان كل منطقة مقارنة بالتخطيط الأساسي للمدينة.
- المقابلة : تتم من خلال إجراء المقابلات مع عدد 15 من ملاك الفيلات داخل التجمعات العمرانية المغلقة المتحولة حديثاً للوقوف على اسباب هذه التحولات وان كانت هذه التحولات حققت الأهداف المرجوة منها بالنسبة للملاك والتعرف على الإجراءات المتبعة من قبل الدولة للتصدي لهذه الظاهرة.
- ومن اهم خصائص عينة المقابلة:-
- تنوع العينة بين الإناث والرجال، مع طرح نقاط الملاحظة والإستبيان عليهم في صورة اسئلة مفتوحة.
- ان يكون الفترة السنوية للعينة بين (45-60عام) وهم الملاك المسؤولين عن هذه التحولات (مع استبعاد الأفراد الغير مقيمين من العينة داخل المنطقة).
- الإستبيان : من خلال توزيع استبيانات على عدد 30 من الملاك داخل التجمعات العمرانية المغلقة المتحولة حديثا بواسطة الأفراد، للوصول إلى الاسباب الحقيقية لإجراء هذه التحولات.

1- الدراسات النظرية

من خلال الدراسة النظرية للبحث يتم التطرق إلى المدن الجديدة على مر العصور، ودراسة اهداف تاريخ انشاء التجمعات العمرانية الجديدة في مصر (ضمن إطار القاهرة الكبرى بصفة خاصة) داخل الإطار العام للرؤية التنموية الشاملة . تتم الدراسة النظرية من خلال ثلاثة محاور رئيسية، شكل (1).



1-1 المدن الجديدة

هناك اختلاف في المفهوم بين المدن الجديدة والمجتمعات العمرانية الجديدة، حيث عرفت الأولى (المدن الجديدة New Town) بأنها مناطق عمرانية جديدة ذات قاعدة اقتصادية قوية لها مكونات الإستمرار والإستقلال وتحتوي تلك المناطق على مجتمع صغير، ومن اهم مقوماتها ضرورة تحديد مكان وظيفي لها. كما ان الهيكل العام لها يعتمد على التجمعات البنائية وقطاعات الإمتداد المستقبلي واللذان يسمحان بإستمرار نمو المدينة [15].

اما المجتمعات العمرانية الجديدة (New Communities) فهو مجتمع جديد لتنمية منطقة كبيرة الحجم وعادة ما يقام كإمتداد لمركز حضري قائم أو منطقة تنمية جديدة سواء كانت تابعة للحكومة أو القطاع الخاص.

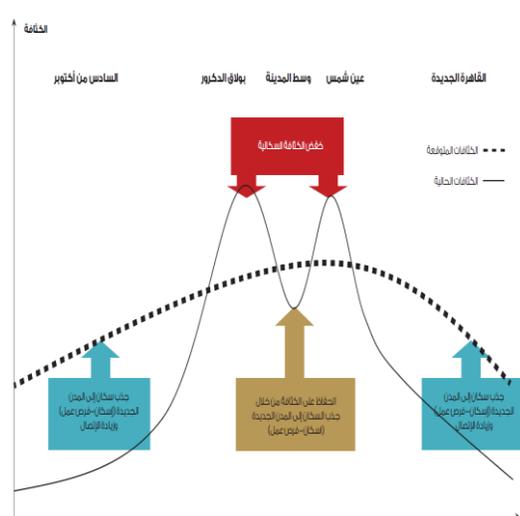
1-1-1 المدن الجديدة على مر العصور

ظهرت في العصور القديمة (ما قبل التاريخ) المدن الجديدة، فكانت تنشأ لأهداف محددة أو مدن ذات الوظائف (مدن عواصم- عسكرية - دينية... غيرها)، مثل إنشاء (مدينة منف، مدينة اخناتون). وفي العصور الوسطى ظهرت العديد من المدن الجديدة كعواصم للدولة الإسلامية (مدينة الفسطاط 21هـ، مدينة العسكر 133هـ ، ومدينة القطائع 256هـ). وفي العصر الحديث

ضمن أشهر ما نشر لأبنزر هوارد 1898م في وضع فلسفة كاملة لبناء مجتمعات عمرانية جديدة أطلق عليها المدن الحدائقية [1]. وهي مدينة مصممة للحياة الصحية والصناعية، وتكون ذات حجم يسمح بحياة اجتماعية متكاملة وتحاط بحزام أخضر وتكون فيها ملكية الأراضي ملكية عادية [11]. وبعد الحرب العالمية الثانية توجه العالم إلى إنشاء المدن الكبرى (الطاغية Tyramopolis) (مدينة باريس) [14]. مما سبق يمكن القول بأن سياسة إنشاء المدن والتجمعات العمرانية الجديدة جزء من سياسة التنمية الحضرية الشاملة لأي دولة، وهذا يعني أنه قرار سياسي تخطيطي موجه نحو هدف معين، كحل مشكلة تضخم النمو الحضري في المدن الكبرى أو منع امتداد العشوائيات أو إعادة التكوين الإقتصادي والاجتماعي للمدن الجديدة.

1-1-2 أهداف التجمعات العمرانية الجديدة في مصر

بدأ طرح فكرة بناء مدن تابعة في الصحراء في خمسينات القرن الماضي (ولكن الخطط لم يتم اعتمادها)، وبالفعل حدث التحرك نحو الصحراء بعد 1973 وسياسات الإنفتاح الإقتصادي [13]. وفي الفترة بين 1977 وحتى 1982 تم تخطيط 7 مدن جديدة وتم اعتبارها الجيل الأول من المدن والتجمعات العمرانية الجديدة وتكونت بشكل أساسي من مدن منفصلة لها قواعدها الاقتصادية المستقلة. وجاء الجيل الثاني ليبدأ من 1986 وحتى عام 2000 ليضم 17 مدينة، ومع بداية القرن الحالي تم التخطيط لسبع مدن جديدة اعتبرت جميعها مدن اقليمية توأمية لمدن الأقاليم في مختلف انحاء مصر، حتى وصل مجموع المدن والتجمعات العمرانية الجديدة في جمهورية مصر العربية إلى 28 مدينة. قامت هذه المدن برؤية تنموية 2050 تبعا لما صاغته الهيئة العامة للتخطيط العمراني "ان تصبح مصر اقتصادا معرِفياً ومجتمعياً متوازناً متمسكاً بالهوية الوطنية وبموروثه الثقافي وقيمه الحضارية، يتمتع فيه المواطنون كافة برغد العيش وجودة الحياة في إطار منظومة بيئية متكاملة ومناخ ديمقراطي دافعاً للتنمية المتواصلة والمشاركة المجتمعية الفاعلة" [7].



شكل (2) إعادة توزيع الكثافات في القاهرة الكبرى
المصدر: الهيئة العامة للتخطيط العمراني

ولتحقيق الرؤية التنموية لمصر جاءت المجتمعات العمرانية الجديدة بمجموعة من الأهداف التنموية منها أهداف اقتصادية واجتماعية وسياسية وعمرانية، كالآتي :-

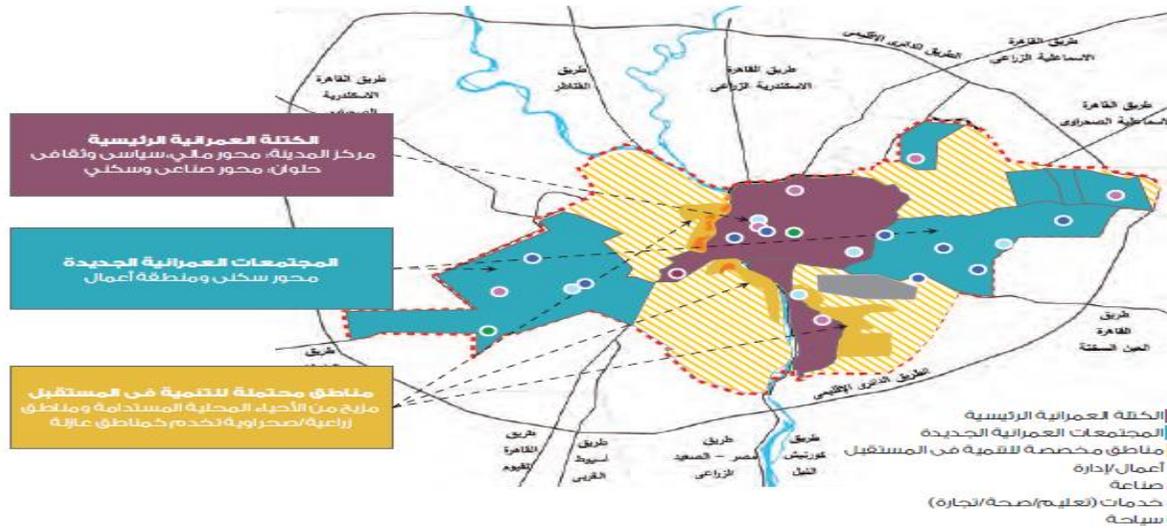
- التخفيف من الضغط على المدن الكبرى بغرض توفير فرص لتلك المدن لإعادة تخطيطها وبنائها.
- إعادة توزيع السكان بما يتلائم مع احتياجات الدولة العمرانية والإقتصادية والاجتماعية [6]، شكل (2).
- تشجيع الإستثمارات المحلية وجذب رؤوس الأموال الأجنبية إلى المدن الجديدة إلى ما يعادل 4% من الناتج المحلي الإجمالي.
- الحفاظ على شبكات البنية الأساسية من التدهور والإنهيار عن طريق الإستعمال في حدود الطاقة الإستيعابية المحددة لها.
- خلق مراكز حضرية جديدة وإقامة مناطق جاذبة خارج نطاق وادي النيل الضيق عن طريق مد محاور العمران إلى الصحاري والمناطق النائية، ومن هذا المنطلق فإن تعدد الأنشطة والخدمات عنصر أساسي (أنشطة سكنية، خدمية، صناعية، أنشطة التجارة والإستثمار...) [17].

- توفير مناطق لمحدودي الدخل كوسيلة لخلق بديل عن المناطق اللارسمية [17]. حيث ان اللائحة العقارية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة [10] تتضمن مهمة الهيئة للوفاء بإحتياجات السكن للعائلات محدودة الدخل- حيث ان القانون الصادر 1979 بإنشاء هيئة المجتمعات ينص بأنها دائماً يجب ان تفكر في القاعدة العربية من المحتاجين وان تقدم اسكاناً متوسطاً وإقتصادياً [3].

- ينص قانون الإسكان الإجتماعي (القانون 33 لعام 2014) على ان برنامج الإسكان الإجتماعي القومي يقوم علي توفير قطع اراضي عائلية صغيرة لذوي الدخل المتوسط.
- رغبة الدولة تدعيم المجتمعات العمرانية الجديدة وتوفير مناخ جذب للتنمية والسكان من خلال خلق مراكز جذب للسكان من جانب، وإقامة مراكز سياحية واستثمارية بالمدن الجديدة لجذب وتنشيط السياحة وأنشطة الأعمال من جانب آخر.

1-2 المدن العمرانية الجديدة داخل إقليم القاهرة الكبرى

- تعد القاهرة الكبرى بمثابة القلب النابض لمصر، حيث يعيش داخلها حوالي 19.5% من سكان الجمهورية. ولكن تواجه القاهرة الكبرى ثلاثة تحديات وقضايا متعددة منها:-
- يعتبر النمو السكاني والإقتصادي هو أكبر التحديات، حيث تحتاج القاهرة إلى تهيئة الظروف للنمو الإقتصادي المستدام مع ضمان تحقيق العدالة الإجتماعية.
 - اما التحدي الثاني هو النمو العشوائي للإسكان والخدمات حيث تحتاج القاهرة الي تغيير في الموروثات التي عانت منها مصر بسبب النمو العشوائي.
 - التدهور البيئي للمناطق العمرانية، فتحتاج القاهرة الكبرى إلى حلول جذرية لوقف هذا التدهور [9].
 - يمكن تقسيم الهيكل العمراني للقاهرة الكبرى إلى ثلاثة قطاعات رئيسية:-
 - كتلة عمرانية رئيسية تمثل 69% من اجمالي المساحة العمرانية في القاهرة. وتغطي اقسام الأحياء مدينتي القاهرة والجيزة، خاصة المناطق العمرانية داخل نطاق الطريق الدائري (المعادي وحلوان من جهة الجنوب)، (مدينة السلام شمالاً)، (مدينة شبرا الخيمة بالقليوبية).
 - المجمعات العمرانية الجديدة وتمثل 26% من اجمالي المساحة العمرانية في القاهرة الكبرى وتشمل كل من مدن القاهرة الجديدة والشروق وبدر والعبور (جهة الشرق)، مدينة 6 أكتوبر والشيخ زايد، مدينة 15 مايو خريطة (1).



- القرى والتجمعات (المدن) الصغيرة التي تمثل 5% من اجمالي المساحة العمرانية في القاهرة الكبرى. ولإن أغلب المجتمعات العمرانية الجديدة قد تم إنشاؤها كمدن تابعة أو توأمية وليس بوصفها مدناً مستقلة بذاتها، لذا فإن سكان الكثير من المجتمعات العمرانية الجديدة ما زالوا ينتقلون يوميًا إلى المدينة الرئيسية القريبة للعمل. وفي نطاق إقليم القاهرة الكبرى مثلاً، و برغم الزيادات السكانية التي شهدتها 6 أكتوبر والقاهرة الجديدة والشيخ زايد، فإن القاهرة نفسها لم يخف بها عبء المواصلات والازدحام اليومي، وما زالت نسبة الكثافة السكانية بالقاهرة في ارتفاع [2].

التكوين الإجتماعي والإقتصادي لمدينة القاهرة الجديدة

- تعتبر مدينة القاهرة الجديدة من مدن الجيل الثالث، إذ خططت المدينة وقت فرار الحكومة بإنشائها على مساحة تقترب من 70 ألف فدان على أطراف القاهرة الشرقية، وبفضل حسن تخطيط المنطقة والطقس المعتدل نتيجة ارتفاعها عن سطح البحر بنحو 180 مترًا، جذب الشركات العقارية إلى الإستثمار بداخلها على الرغم من ان قوانين التجمعات العمرانية الجديدة اعطت الأولوية إلى الفئات محدودة ومتوسطة الدخل إلا ان انتقال السكان إلى التجمعات العمرانية الجديدة ابطأ بكثير مما كان مخطط نتيجة لعدم التوازن بين نوعية العرض والطلب على الوحدات السكنية، ويرجع ذلك إلى:-
- توافر نسبة عالية للغاية من الوحدات السكنية المنشأة بواسطة القطاع العام شاغرة (الوحدات السكنية لمحدودي الدخل على الأراضي الصحراوية البنائية التي لا تتوفر معها فرص العمل الكافية للأسر محدودة الدخل) [20].

- انه على مدار السنوات القليلة الماضية كان هناك اتجاه ثابت من جانب القطاع الخاص لتوفير وحدات سكنية موجهة إلى الفئات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع (على النقيض من اهداف التجمعات العمرانية من الإهتمام بمحدودي ومتوسطي الدخل) من خلال تعدد الأنماط العمرانية بين فيلات منفصلة ومتصلة وشبه متصلة و عمارات سكنية متميزه سواء ضمن إطار سور مطوق وبوابات وامن (تجمع عمراني مغلق) أو لا.
- بينما تركت جانب الفئات محدودة الدخل والفئات متوسطة الدخل مسؤولية الحكومة، شكل (3). وعلى ذلك شهدت المدينة مجموعة من الأنماط الإسكانية المتعددة منها ما هو مطروح من جهاز المدينة (مناطق تقسيم الفيلات للفئات فوق المتوسطة والمرتفعة الدخل، مناطق تقسيم العمارات للفئات المرتفعة ومتوسطة الدخل، اسكان محدودي ومتوسطي الدخل)، ومنها ما يقدمه القطاع الخاص من مستثمرين ومطوريين عقاريين من التجمعات العمرانية المغلقة.



شكل (3) التكوين الاجتماعي والإقتصادي الحالي للقاهرة الجديدة المصدر: بنصر من الباحث

2-1 التجمعات العمرانية المغلقة (Gated Communities)

على الرغم من ان مصر عرفت المناطق الراقية التي يعيش فيها اصحاب الدخول المرتفعة، إلا ان الظاهرة تطورت بشكل كبير إلى ما يسمى التجمع السكني المغلق. وهو المشروع الذي يفصل شديدي الثراء وعزلهم عن ما حولهم في مكان أو حي مستقل له بوابات وأمن وسور محاط به. يتميز كل تجمع سكني عن الآخر حسب تنوع الوحدات السكنية (وحدات منفصلة او متصلة او شبه منفصلة او

عمارات سكنية)، إمكانيات تجهيزه والمساحات الخضراء والنسبة البنائية [18]. وقد نجد بعض نقاط التميز داخل التجمعات العمرانية المغلقة تميزها عن غيرها من الأنماط الإسكانية، مثل التنوع في وسائل الأمن من ابواب الكترونية وشركات امن وحراسه ووجود كاميرات للمراقبة، كما ان درجة تحقيق الأمن تتوقف على المطور العقاري أو المستثمر المالك للكوموند واجمالي المساحة العامه له وقيمة الوحدات السكنية بداخله. تتنوع اشكال واحجام الوحدات السكنية بشكل كبير من فيلات منفصلة او متصلة او شبه منفصلة و عمارات سكنية بحيث يجد كل فرد ما يناسبه من عدد الغرف والمساحات المختلفة فعادة يبدع كل مطور عقاري في توفير مساحات خضراء كبيرة لإعطاء شكل جمالي وراحة على حساب تقليل النسبة البنائية داخله. التجمعات العمرانية المغلقة ذات المساحات الكبيرة يمكن ان تتوافر بها جميع الخدمات بحيث يجد كل فرد ما يحتاجه دون الحاجة للخروج منه مثل ” النوادي – المراكز التجارية – المحلات – المستشفيات – المدارس ” وغيرها من كل ما يحتاجه الأفراد للقدرة على المعيشة في مكان ما (على الرغم من ان هذا النوع من التجمعات قد لا يحقق العنصر الأمني بالصورة المرجوة) مثل مدينة الرحاب. وهذا النمط من التجمعات السكنية غالبا ما يوفر وسائل مواصلات للسكان من وإلى التجمع السكني.

كما تتمتع التجمعات العمرانية المغلقة بقدر كبير من الخصوصية والهدوء، وهذا ما يعكس ارتفاع اسعار الوحدات السكنية عن مثيلاتها في المساحة والتشطيب في المناطق الأخرى.

■ انماط التجمعات العمرانية المغلقة

تتعدد انماط التجمعات العمرانية المغلقة تبعاً لمساحتها ونمط الوحدات السكنية وحجم الخدمات بداخلها فمنها [18]:
النمط الأول: ما يتكون من فيلات سكنية منفصلة ومتصلة وشبه منفصلة إلى جانب مجموعة من العمارات السكنية التي يختلف ويتنوع الارتفاع الخاص بها ثلاثة وخمسة طوابق. وغالبا هذا النوع من التجمعات السكنية تتوافر به جميع الخدمات التجارية والترفيهية والمدارس والمستشفيات ووسائل النقل من وإلى التجمع السكني بحيث يعتبر مدينة متكاملة لا يحتاج ساكنها إلى الخروج منها إلا للعمل فقط، (مدينة الرحاب).

اما **النمط الثاني** ما يتكون من فيلات سكنية منفصلة ومتصلة وشبه منفصلة إلى جانب مجموعة من العمارات السكنية ولكن بمساحة إجمالية اقل من سابقتها بحيث لا تتوفر بها سوي الخدمات التجارية اليومية فقط، (Meveda compound). وهناك نمط ثالث من التجمعات العمرانية المغلقة ويتكون من الفيلات المنفصلة والمتصلة وشبه المنفصلة فقط. غالبا هذا النوع من التجمعات العمرانية لا تتواجد به اي نوع من الخدمات سوي النادي الصحي الخاص بقاطني الوحدات السكنية، حيث يرغب السكان في العزلة والهدوء بصورة دائمة، (Merage compound).

اما **النمط الرابع** وهوان يتكون التجمع السكني المغلق من مجموعة من العمارات السكنية فقط، متنوعه في مساحة الوحدات السكنية ولكن موحدة الطراز المعماري، (Ramplas compound).

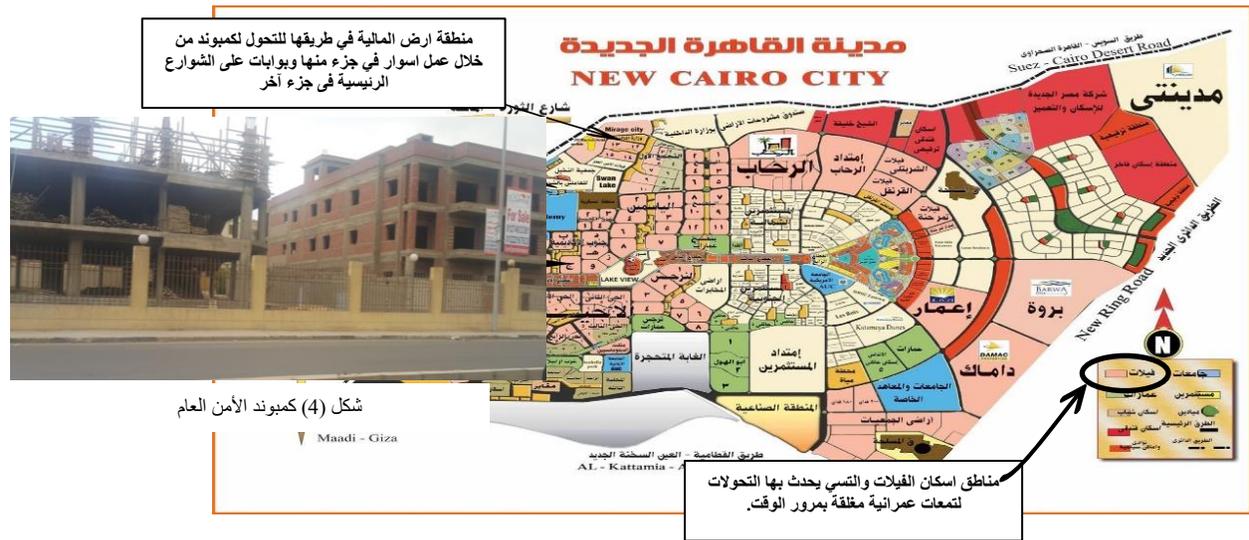
2- الدراسة التطبيقية

من خلال الدراسة التطبيقية تم تحليل ظاهرة تحول بعض المناطق السكنية بواسطة السيطرة الفردية على النطاق العام (الشوارع) إلى تجمعات عمرانية مغلقة. وذلك من خلال اتحاد ملاك قطع الأراضي في منطقة ما وقيامهم بالسيطرة على الملكيات العامة من الشوارع المحيطة بهم وتطويق المنطقة سواء بعمل سور يحيط بهم أو من خلال عمل بوابات على الشوارع الرئيسية واستأجار شركات امن لتأمين البوابات، محولين بذلك منطقتهم السكنية إلى تجمع عمراني مغلق. ولهذا التعدي والسيطرة على النطاق العام ابعاد كثيرة منها تحمل الدولة مصاريف التشغيل والصيانة للفراغات العامة ومرافقها بهدف خدمة النفع العام وليس مجموعة او فئة محددة. تمت الدراسة التطبيقية على منطقتي الأمن العام، ومنطقة جنوب الأكاديمية (ج)، من خلال جمع المعلومات وتحليلها بالوسائل المختلفة من الملاحظة Observation، والمقابلة Interview، والإستبيان Questionnaire، وجاء نتائج كل منهما كالآتي:-

(1-2) نتائج الملاحظة

تمت الملاحظة والتحليل لمنطقتين حدثت بها تحولات عمرانية حالية في الأنماط الإسكانية متحولة من تقسيم اراضي فيلات سكنية (اسكان فوق متوسط أو فاخر) إلى مجتمع عمراني مغلق (Gated Community) بواسطة سيطرة الأفراد على النطاق العام (الشوارع المحيطة)، ومن خلال الملاحظة وجد أن:-

- المناطق المتحولة والتي حدثت فيها سيطرة الملاك على الشوارع المحيطة هي مناطق تقسيم قطع اراضي اسكان فيلات (مثال: ارض المالية، الأمن العام، البنفسج، بعض مناطق جنوب الأكاديمية...). كما ان تقسيم هذه الأراضي تم بيعه بصورة مباشرة من خلال جهاز المدينة او من خلال تخصيص منطقة ما لحد اجهزه الدولة الحكومية (جمعية العاملين بالشرطة، ارض العاملين بوزارة المالية) ويتم بيع قطع الأراضي فيها بصورة منفردة. هذا على الرغم من وجود أكثر من تجمع عمراني مغلق محيط ذات انماط سكنية مختلفة تم بيعه لمستثمر او مطور عقاري (مثل: الرحاب، الميراج، إعمار، داماك.....)، خريطة (2). جاءت نتائج الملاحظة كالآتي:-



خريطة (2) بعض المناطق المتحولة من تقسيم فيلات إلى تجمع عمراني مغلق – بتصريف من الباحث.

- يتم السيطرة والتعدي على النطاق العام داخل مناطق إسكان الفيلات بطريقتين، اولهما: سيطرة الملاك على الشوارع المحيطة ثم بناء سور حول مجموعة الفيلات بالتعاون اصحاب قطع الأراضي مع بعضهم البعض وعمل عدد من البوابات وتعيين شركات للأمن والحراسة على البوابات. (مثال: كمبوند الأمن العام " منفذ"، كمبوند ارض المالية " تحت التنفيذ"، شكل (4)).
- ثانيهما: ان يتم عمل بوابات وحواجز على مداخل الشوارع الرئيسية (بوابات فقط دون بناء اسوار) وتعيين افراد امن وحراسة عليها، ويمكن ان تدعم البوابات بكاميرات للمراقبة (مثال: مناطق جنوب الاكاديمية " منفذة"، شكل (5)، جزء من منطقة البنفسج فيلات " تحت التنفيذ").
- اختلاف النمط المعماري للتجمعات العمرانية المغلقة المتحولة حديثاً، شكل (6)، نظرا لملكيتها وبناءها بدون طراز معماري موحد وذلك على العكس من التجمعات العمرانية المغلقة بواسطة مطور عقاري أو مستثمر. فيكون الإلتزام بالنمط المعماري والعمراني والألوان شرط اساسي يدخل ضمن العقد الأساسي للتملك.



شكل (4) كمبوند الأمن العام



شكل (5) منطقة (د) جنوب الأكاديمية



شكل (6) اختلاف النمط العمراني داخل التجمع العمراني المتكون بواسطة سيطرة الملاك على الشوارع المحيطة

- غالباً لا يتواجد بداخل التجمعات العمرانية المغلقة المتكونه والمتحولة حديثاً بواسطة سيطرة الملاك على الشوارع المحيطة اي نوع من انواع الخدمات وذلك لإن التخطيط العام داخل القاهرة الجديدة يقوم على مركزية الخدمات داخل المناطق. فدائماً ما يحدث تطويق للمناطق السكنية وتلاشي تواجد الخدمات بداخلها لأنها تضر بإحكام الأمن على المنطقة (وجهة نظر الملاك).

- قد يلجأ اصحاب قطع الأراضي لعمل بعض المميزات للتجمع العمراني الجديد يميزهم عن غيرهم، مثل عمل ملصقات توضع على السيارات للإشارة إلى اسم المكان أو تسهيل الدخول والخروج من البوابات.

- تقسيم اراضي الفيلات داخل القاهرة الجديدة يتواجد على نحوين مختلفين، الأول ان تخصص منطقة معينة بما فيها من اراضي لجهة معينه (قطاع الشرطة، او وزارة المالىه ...، تقوم بتخصيصها للعاملين بها) او ان تكون بيعت قطع الأراضي من قبل جهاز المدينة للأفراد سواء بالبيع المباشر أو بالإقتراع العلني. وفي كلتي الحالتين هناك اشتراطات بنائية عامة لأراضي تقسيم الفيلات لا يمنح ترخيص البناء بدونها، كما ان جهاز المدينة يقوم بمخالفة وازالة اي مخالفات في الاشتراطات البنائية العامة على مستوي الوحدة السكنية، جدول (1).

- غالباً لا يتواجد تجانس اجتماعي واقتصادي بين السكان نتيجة لتنوع النمط السكني بصورة كبيرة حيث ان التقسيم العمراني للمنطقة اراضي فيلات، لكن اغلب قطع الأراضي تحول إلى عمارات سكنية تضم عدد غير قليل من الوحدات بمساحات مختلفة لتحقيق افضل عائد من الاستثمار، وتظل قطعة الأرض بجوارها فيلا سكنية لأسرة واحدة. فمع تنوع النمط السكني (من شقق سكنية إلى فيلات منفصلة) داخل المنطقة السكنية الواحدة يتغير التكوين الاجتماعي والاقتصادي للأسر، جدول (1).

- مع التعدي على النطاق العام تتحمل الدولة اعباء مصاريف الصيانة للفراغات العامة وإدارة الحدائق والشوارع والمرافق العامة واعمدة الإنارة بهدف خدمة النفع العام وليس مجموعة محددة، فمع سيطرة الأفراد من الملاك على النطاق العام (الشوارع والطرق) ظلت صيانة وتكاليف إدارة الشوارع والمرافق تحت إشراف ومسؤولية الدولة دون تحميل الملاك اي اعباء مالية كما يحدث في التجمعات العمرانية المغلقة المخططة مسبقاً.

- فالنمط السكني الأخير يتحمل ضمن عقود التملك كافة امور الصيانة والإنارة للشوارع والحدائق والممرات، ويعتبر هذا من اهم اسباب ارتفاع سعر المتر للوحدة السكنية على اختلاف نمطها السكني داخل التجمعات العمرانية المغلقة (Gated communities).

- امكن رصد اعتماد الحالة الأمنية داخل التجمعات العمرانية المغلقة المتحولة حديثاً على نجاح الإدارة الخاصة بكل تجمع سكني ومدى تعاون ملاك الوحدات مع بعضهم البعض (لا يوجد شروط للإستمرارية في عقود التملك، ولا توجد ودائع للصيانة مع عقد التملك تغطي مصاريف الإدارة) من جهة، وتطوير الوسائل الأمنية وزيادتها من جهة اخرى (استخدام شركات امن وحراسة، بوابات الكترونية، استخدام كاميرات مراقبة)، جدول (1).

- قلة المساحات الخضراء وارتفاع الكثافة البنائية لقطعة الأرض الواحدة من جهة وللتجمع العمراني المغلق المتحول حديثاً من جهة اخرى (الفراغات المفتوحة تدخل ضمن التخطيط العام للأحياء المختلفة بمدينة القاهرة الجديدة).

- من الملاحظ ان سيطرة الأفراد على الشوارع يحدث دون اعتراض من قبل الدولة. فعلى سبيل المثال كمبوند الأمن العام من اوائل التجمعات العمرانية المتحولة بسيطرة الأفراد، فهو تقسيم اراضي فيلات للعاملين بقطاع الشرطة. وتلى كمبوند الأمن العام عدد من التجمعات العمرانية المتحولة في منطقة جنوب الأكاديمية وإن لم تحدث السيطرة على الشوارع الرئيسية ببناء اسوار وبوابات وتم الإكتفاء بوجود بوابات ورجال امن فقط.

جدول (1) مقارنة بين التجمعات العمرانية المصممة مسبقاً والمتحولة بواسطة ملاك قطع الأراضي، المصدر – بتصرف من الباحث

ملاحظات	التجمع العمراني المغلق (المتحول حديثاً)	التجمع العمراني المغلق (المصمم مسبقاً)	نقاط الملاحظة
- كنتيجة مباشرة لإنخفاض الكثافة البنائية داخل قطع الأراضي من جهة. وإنخفاض الكثافة البنائية للتجمع العمراني بصفة عامة (زيادة المساحات الخضراء عنصر اساسي يسعي إليه كل مستثمر ومطور عقاري في تسويق الوحدات داخل التجمع العمراني المغلق).	▽	□	تواجد المساحات والمسطحات الخضراء.
- نتيجة لتحول عدد كبير من اراضي الفيلات إلى عمارات سكنية تضم عدد من الوحدات السكنية لسكن أكثر من اسره (ليس اسرة واحدة) بمساحات مختلفة. في حين ان قطعة الأرض المجاورة لها تبني بنظام الفيلا السكنية (اسرة واحدة) (لا يوجد قانون منظم لتبني الفيلا السكنية لإسرة واحدة). ولذلك يمكن ملاحظة عدم التجانس الإقتصادي والإجتماعي بين سكان المنطقة الواحدة داخل التجمع العمراني المتحول.	▽	□	التجانس الإقتصادي الإجتماعي للسكان.
- يمكن ان تتعدد وسائل تحقيق الأمن والأمان داخل التجمع العمراني المغلق المصمم مسبقاً (بوابات الكترونية، كاميرات مراقبه، شركات امن،....). تحقيق الأمن والأمان مطلب اساسي يبحث عنه من يتقدم للشراء داخل التجمعات العمرانية المغلقة (Gated Community)، ارتفاع اسعارها سبب من اسباب ارتفاع اسعارها عن مثيلاتها في المساحة والتشطيب خارج اسوار الكمبوند.	▽	□	تحقيق الأمن والأمان.
- لا يحقق الخصوصية والهدوء بدرجة كبيرة نتيجة لارتفاع عدد الأسر والوحدات السكنية، واختلاف التكوين الإجتماعي والإقتصادي للسكان.	▽	□	تحقيق الخصوصية والهدوء.
- الشعور بالإنتماء قد لا يتحقق بدرجة كبيرة، ليس كل السكان يشاركون مادياً في إدارة الكمبوند الجديد (هناك أفراد ترفض التعاون المادي)	▽	□	شعور السكان الإنتماء إلى الكمبوند.
- على سبيل المثال توافر نادي صحي، محل خدمات تجارية يومية خاصة بسكان التجمع السكني المغلق فقط.	×	□	توافر الخدمات (التجارية/ الترفيهية).
- يحاول كل مطور عقاري او مستثمر وضع نمط معماري متميز لتحقيق اعلى درجات الإستثمار.	×	□	تواجد نمط معماري موحد للوحدات السكنية.
- ترتفع القيمة العقارية للوحدات السكنية داخل الكمبوند عن مثيلاتها خارجه بحوالي 25% (إجراء مقابلة مع اربعة من المسوقين العقاريين بالمدينة).	▽	□	ارتفاع القيمة العقارية للوحدات السكنية.
- تكاليف المرافق والصيانة للتجمعات العمرانية المغلقة والمتحولة بواسطة سيطرة الملاك وتعيدهم على النطاق العام محملة على الدولة بالكامل.	□	▽	انخفاض تكاليف الصيانة.
- لا نجد للتجمعات العمرانية المغلقة المتحولة شكل سور او بوابات موحدة على محيط الكمبوند وإنما تختلف تبعاً للميزانية العامة والتكلفة التي لا يراد تجاوزها (اسوار: مباني، سياج شجري، حديد)، (البوابات: يدوية، الكترونية....).	×	□	تميز التجمع العمراني عن ماحوله في الشكل (وجود اسوار وبوابات ولافتات للإشارة إلى الكمبوند).
- لكل تجمع سكني مغلق (Gated Communities) لائحة داخلية تنظم طريقة الحياه بداخله والتعامل بين الأفراد وبعضهم البعض.	×	□	وجود قوانين منظمة للحياه داخل التجمع العمراني.
- قطع اراضي الفيلات داخل القاهرة الجديدة في المناطق المتحولة إلى تجمعات عمرانية مغلقة تتراوح بين 600م وحتى 1200م على نواصي الشوارع، ومسموح للبناء على 50% من مساحة الأرض. اما داخل الكمبوند فتتنوع قطع الأراضي تبعاً للنمط السكني الموجود (فيلا منفصلة، متصلة، شبه متصله...) وتقل الكثافة البنائية بشكل عام.	▽	□	قلة المساحة البنائية على مستوي الوحدة السكنية (نسبة المباني بالنسبة لقطعة الأرض المخصصة للوحدة السكنية).
- جزء من مميزات التجمع العمراني المغلق (Gated Community) قلته المساحة البنائية مع زيادة المسطحات الخضراء.	▽	□	قلة المساحة البنائية (والتي تعكس وجود الفراغات والمسطحات الخضراء).
	▽ يتحقق بدرجة اقل	□ يتحقق بدرجة اكبر	
	×	لا يتحقق	

(2-2) نتائج المقابلة

من خلال مقابلة الافراد من اصحاب الأنماط الإسكانية المختلفة داخل التجمعات العمرانية المغلقة المتحولة حديثاً بواسطة اصحاب قطع الأراضي من خلال السيطرة والتعدييات علي النطاق العام للتعرف على مميزات و عيوب هذه التجمعات من وجهة نظرهم ودور الدولة في التصدي لهذه التحولات، جاءت الإجابات كالاتي:-

نقاط التميز للتحولات الإسكانية من وجهة نظر الملاك:-

- الشعور بمزيد من الخصوصية والهدوء داخل المنطقة السكنية، مع وجود بوابات وعناصر امن وفي بعض الأحيان كاميرات مراقبة مما يجعل من الصعب إختراق المنطقة من غير المترددين عليها.
- ارتفاع نسبة الشعور بالأمن والأمان من خلال رصد المترددين بالدخول او الخروج إلى التجمع السكني خاصة بعد تكرار حوادث السرقات والقتل داخل المدن الجديدة.
- سيطرة السكان على الشوارع والطرق العامة وجعلها خاصة لمجموعة سكنية معينة (تحويل المنفعة العامة إلى منفعة خاصة بفئة محددة).
- رفع القيمة العقارية للوحدات السكنية، فمجرد تحول الوحدة السكنية (على اختلاف النمط السكني) من وجودها في شوارع عادية إلى تواجدها داخل تجمع سكني مغلق تزيد القيمة العقارية لها 25% (مقابلة مع السكان المقيمين ومع اربعة من مكاتب تسويق عقاري بمدينة القاهرة الجديدة).
- شعورهم بالتميز عن غيرهم من القاطنين في انماط إسكانية خارج التجمعات السكنية المغلقة (Gated community).
- تحمل الحكومة لتكاليف المرافق العامه وصيانة الشوارع والحدائق للتجمعات العمرانية المغلقة المتحولة بفعل سيطرة اصحاب قطع الأراضي على الشوارع والطرق المحيطة، وهذا يرفع عن السكان عبأ مصاريف الصيانه العامة (إنارة، صيانة حدائق، نظافة شوارع، تكاليف مياه.....). وبذلك تنحصر المصاريف الخاصة بهذه التجمعات المغلقة على تحقيق عنصر الأمن والأمان.
- على الرغم من تحمل الدولة الكثير من النفقات عن الملاك داخل التجمعات العمرانية المتحولة إلا ان الدولة في بعض الأحيان تجد هذه التجمعات المغلقة تحقق الأمن بصورة كبيرة للمناطق المجاورة لها (مناطق جنوب الأكاديمية بما فيها من تجمعات عمرانية متحولة تقع مباشرة بجوار اكاديمية الشرطة الجديدة بالقاهرة الجديدة).
- تعمل التجمعات العمرانية المغلقة على تقوية الترابط الإجتماعي بين السكان نتيجة الحاجة إلى التعاون المستمر بين السكان للمحافظة على النمط الإسكاني الجديد.

نقاط الضعف للتحولات الإسكانية من وجهة نظر الملاك:-

- عدم تجانس المستوى الإجتماعي أو الإقتصادي للسكان داخل هذا النوع من التجمعات العمرانية المغلقة نظراً لأنه يمكن لقطعه الأرض الواحدة ان تسكنها اسره واحدة كالفيلات داخل التجمعات العمرانية المغلقة، او تكون قطعة الأرض مقسمة وحدات سكنية وبالتالي يسكنها عدد كبير من الأسر على اختلاف المستوى الإجتماعي والإقتصادي لهم.
- قلة المساحات الخضراء بالمقارنة بأي تجمع سكني نظراً لتمتع التجمعات العمرانية المغلقة (الكوموند) بإنخفاض النسبة البنائية وهذا احد عوامل ارتفاع اسعار القيمة العقارية للوحدات السكنية بداخله.
- لا يوجد داخل التجمعات العمرانية المغلقة المتكونه بفعل الملاك اي نوع من الخدمات. حيث يكون شرط اساسي للتجمع العمراني تطويقه بعيداً عن اماكن الخدمات للحفاظ علي الأمن والخصوصية (البعض يراها من المميزات واخرون يرونها من نقاط الضعف).
- التجمعات العمرانية المغلقة المتكونه بواسطة الملاك تعاني صعوبات الإدارة. بحيث لا يوجد بها مطور عقاري او شركة للإدارة مثل التجمعات المغلقة الأخرى والذي يضمن استمراريتها تبعاً للعقود المبرمه وودائع الصيانه التي تحصل مع بيع الوحدة السكنية منذ البداية.
- يرى بعض السكان ان التحول إلى تجمع عمراني مغلق ما هو إلا شكل من اشكال السيطرة والتعدي على النطاق العام من الشوارع والطرق دون مردود امني حقيقي (لأنه مازالت تحدث حوادث سرقات داخل التجمعات السكنية المغلقة المتكونه بفعل سيطرة الملاك على الشوارع والطرق).
- وجد القليل من السكان يرفض السيطرة على النطاق العام من الشوارع والطرق، ويرفض تحمل الدولة لمصاريف صيانة وادارة التجمع العمراني الجديد. فهم يرون ان من يريد ان يسكن في تجمع عمراني مطوق ويريد تغيير النمط السكني لا يكلف الدولة اعباء إضافية وكان عليه من الأساس اختيار ما يناسبه من نمط اسكاني.

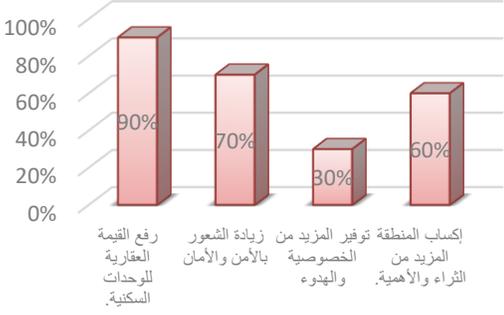
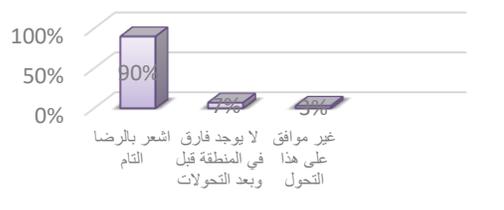
بالسؤال عن دور الدولة في التصدي لهذا النوع من السيطرة او التعدي على النطاق العام من شوارع وطرق محيطية في وجود قوانين عامة للدولة، ووجود اجهزة إدارية وتنفيذية داخل المدن الجديدة والمتمثلة في جهاز مدينة القاهرة الجديدة، كانت نتيجة تحليل المقابلات كالاتي، جدول (2).

التحليل (من خلال عرض آراء الملاك لتعامل للدولة على ظاهرة السيطرة على النطاق العام)	دور الدولة في التصدي لهذه السيطرة والتعدي على النطاق العام (نتائج المقابلات)	الجانب القانوني للتعدي والسيطرة على النطاق العام
<p>- في بعض حالات السيطرة والتعدي على النطاق العام، (مثال: مناطق جنوب الأكاديمية). تجد الدولة نفسها ان مثل هذه المناطق المؤمنة بواسطه سكانها تمثل منطقة آمنه على نفسها وما حولها من منشآت حكومية نتيجة لسيطرتها على الشوارع بوابات وكاميرات تحد وتمنع دخول الغرباء للمنطقة. (مثال: تواجد اكثر من تجمع سكني متحول حول اكااديمية الشرطة بالقاهرة الجديدة).</p> <p>- وهناك مناطق تجمعات اخري يسكنها عدد من كبار المسؤولين بالدولة، وهذا يستلزم توفير قدر كبير من الحماية والأمن للمنطقة المحيطة بهم. (مناطق جنوب الأكاديمية، منطقة الأمن العام).</p> <p>- بعض مناطق التجمعات السكنية تقسيم اراضي حكومية لجهات سيادية بالدولة مثل (وزارة الداخلية أو المخابرات العامة).</p>	<p>جاءت طريقة تعامل الدولة مع هذا الشكل من السيطرة والتعدي بصورة سلبية في اغلب الاوقات، من خلال:-</p> <p>- عدم الإهتمام بهذه التعديت، فلم تتحرك الأجهزة الحكومية (إدارة الحي، او إدارة المدينة) بوقف هذه التعديت او إزالتها فور حدوثها.</p> <p>- لم تتحرك الأجهزة الأمنية لوقف او السيطرة على التعديت من قبل ملاك قطع الأراضي.</p> <p>- تتحمل الدولة مصاريف التشغيل والصيانة للفراغات العامة ومرافقها بهدف خدمة النفع العام حتى الآن.</p> <p>- تتعامل الدولة مع مناطق تقسيم الفيلات والمخصصة لوزارة او هيئة حكومية (منطقة الأمن العام "تابعه لوزارة الداخلية")، (ارض المالية "تابعة لوزارة المالية") على انها تجمع عمراني مغلق ومطوق من حيث الموافقة على بناء الأسوار في حين تقوم الحكومة بتقديم الصيانة للفراغات العامة والخدمات والمرافق العامة كأنه تقسيم اراضي سكنية عادية.</p>	<p>تنص المادة 13 الواردة بالباب الرابع تحت عنوان "العقوبات" لقانون الطرق العامة رقم 84 لسنة 1968 على أن يعاقب بالحبس مدة لا تزيد عن شهر وبغرامة لا تجاوز مائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من تعدى على الطرق العامة (اغتصب جزء منها، اقام منشأ عليها بدون اذن الجهة المشرفة على الطرق، قام بإتلاف الأشجار المغروسة على جانبيها أو العلامات المبينة للكيلومترات).</p>
<p>- من الملاحظ داخل مدينة القاهرة الجديدة ان جهاز المدينة مدعوما احيانا ببعض من عناصر الشرطة تقوم بإزالة المخالفات والتعديت بصورة مباشرة على المباني والمنشآت المخالفة (بما يخالف قوانين البناء للمدن الجديدة). أما في ظاهرة التعدي على الملكيات العامة للدولة كالسيطرة على بعض الطرق وتحويل بعض المناطق إلى تجمعات عمرانية مغلقة فنجد التعامل معها في بعض المناطق يأخذ صورة سلبية ولا يتم إتخاذ اجراءات قانونية مع التعديت.</p>		

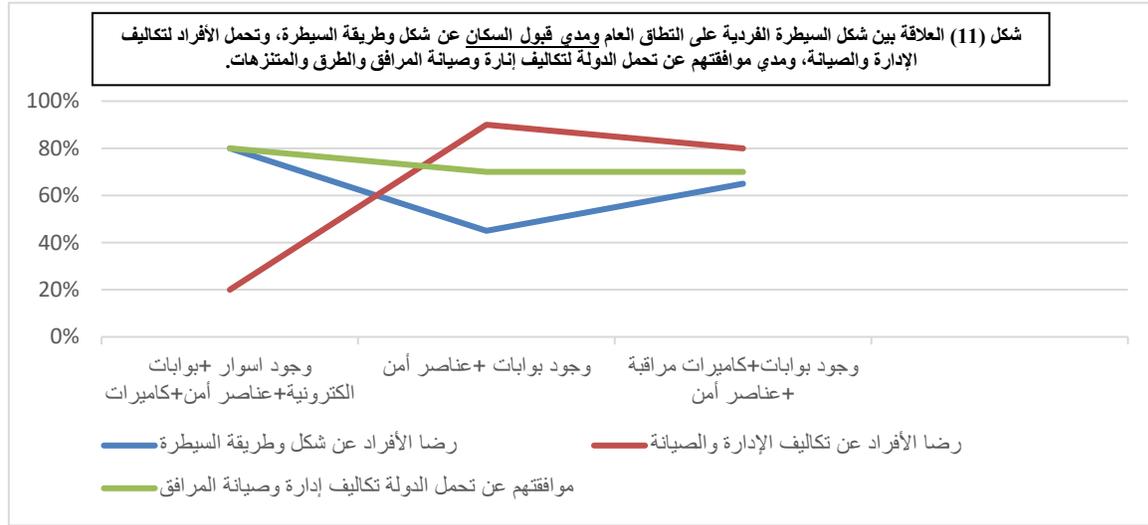
جدول (2) الجانب القانوني للسيطرة على النطاق العام، ودور الدولة في التصدي لهذ السيطرة ، المصدر – بتصرف من الباحث

(3-2) نتائج الاستبيان

تم توزيع استمارات استبيان على عدد 30 فرد من الملاك داخل التجمعات العمرانية المغلقة المتكونة حديثاً بواسطة الملاك، للوصول إلى الاسباب الحقيقية لإجراء هذه التحولات وأخذ الآراء حول ما يفقده التجمع السكني المغلق المتحول عن التجمع العمراني المصمم مسبقاً Gated Community، جاءت الإحصاءات البيانية كالآتي:-

<p>شكل (7) الاسباب الحقيقية وراء تحول المنطقة السكنية إلى تجمع عمراني مغلق (Gated Community)</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>السبب</th> <th>النسبة المئوية (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>رفع القيمة العقارية للوحدات السكنية</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>زيادة الشعور بالأمن والأمان</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>توفير المزيد من الخصوصية والهدوء</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>إكساب المنطقة المزيد من الأهمية والثراء</td> <td>60%</td> </tr> </tbody> </table>	السبب	النسبة المئوية (%)	رفع القيمة العقارية للوحدات السكنية	90%	زيادة الشعور بالأمن والأمان	70%	توفير المزيد من الخصوصية والهدوء	30%	إكساب المنطقة المزيد من الأهمية والثراء	60%	<p>بسؤال السكان داخل "التجمعات العمرانية المغلقة المتحولة بواسطة اصحاب قطع الأراضي" عن الاسباب الحقيقية وراء اجراء التحولات الإسكانية داخل المنطقة السكنية لتصبح مجتمع عمراني مغلق (كميوند).</p> <p>كانت الإجابة ان 90% من السكان جاءت اجابتهم لزيادة القيمة العقارية للوحدات السكنية علي الرغم انها لم ترتفع لتصل إلى قيمة الوحدات السكنية في التجمعات العمرانية المغلقة المصممه مسبقا. يلي ذلك زيادة نسبة الأمن والأمان داخل المنطقة السكنية وخصوصاً مع تكرار حوادث السرقات داخل التجمعات العمرانية الجديدة.</p> <p>بينما كانت اجابات البعض ان هذا التحول ضروري لزيادة ثراء واهمية المنطقة وتميزها عن غيرها وخصوصاً ان وجهة نظر البعض منهم ان المنطقة لا ينقصها شيء لتتحول إلى تجمع عمراني مغلق (تصنف ضمن الإسكان الفاخر)، شكل (7).</p>		
السبب	النسبة المئوية (%)												
رفع القيمة العقارية للوحدات السكنية	90%												
زيادة الشعور بالأمن والأمان	70%												
توفير المزيد من الخصوصية والهدوء	30%												
إكساب المنطقة المزيد من الأهمية والثراء	60%												
<p>شكل (8) آراء السكان حول ما يفقده التجمع السكني المغلق عن اي تجمع سكني آخر</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>السبب</th> <th>النسبة المئوية (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>عدم اتجاوس المجتمع والإقتصادي</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>قلة أشكال المسطحات الخضراء</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>لا يأخذ الكميوند شكل المسطحات الخضراء</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>لا يوجد مسمى واضح للكميوند</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>صعوبة إدارة الكميوند بمجموعة من الأفراد</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table>	السبب	النسبة المئوية (%)	عدم اتجاوس المجتمع والإقتصادي	40%	قلة أشكال المسطحات الخضراء	90%	لا يأخذ الكميوند شكل المسطحات الخضراء	20%	لا يوجد مسمى واضح للكميوند	10%	صعوبة إدارة الكميوند بمجموعة من الأفراد	50%	<p>بسؤال السكان داخل " التجمعات العمرانية المغلقة المتحولة بواسطة اصحاب قطع الأراضي " عن ما يفقده التجمع عن غيره من التجمعات المغلقة المصممة مسبقاً.</p> <p>كانت الإجابة ان قلة المسطحات الخضراء اهم ما يفقده التجمع العمراني المتحول وان صعوبة الإدارة ورفض بعض الملاك التعاون وعدم وجود شيء ملزم لهم مثل وجود ودیعة للصيانة أو قانون موثق في عقود الشراء يجعل من استمرارية التجمع العمراني الجديد امر صعب. من الممكن لأي تجمع عمراني مغلق عدم الإستمرارية ويتوقف ذلك على مدى تعاون ملاك (مثال: تجمع سكني بمنطقة ارض المالیه حيث لوحظ توقف اعمال التطويق بالأسوار)، شكل (8).</p>
السبب	النسبة المئوية (%)												
عدم اتجاوس المجتمع والإقتصادي	40%												
قلة أشكال المسطحات الخضراء	90%												
لا يأخذ الكميوند شكل المسطحات الخضراء	20%												
لا يوجد مسمى واضح للكميوند	10%												
صعوبة إدارة الكميوند بمجموعة من الأفراد	50%												
<p>شكل (9) السؤال عن مدى رضا السكان بالتحول إلى مجتمع سكني مغلق (Gated Community)</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>الرد</th> <th>النسبة المئوية (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>غير موافق</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>لا يوجد فارق اشعر بالرضا على هذا في المنطقة قبل التحول وبعد التحولات</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>موافق</td> <td>3%</td> </tr> </tbody> </table>	الرد	النسبة المئوية (%)	غير موافق	7%	لا يوجد فارق اشعر بالرضا على هذا في المنطقة قبل التحول وبعد التحولات	90%	موافق	3%	<p>بسؤال السكان داخل " التجمعات العمرانية المغلقة المتحولة بواسطة الملاك عن مدى رضاهم عن هذه التحولات.</p> <p>اغلب السكان يشعرون بالرضا والموافقة عن هذه التجمعات ويشعرون بأهميتها بينما نسبة 3% من العينة رفض هذه التحولات معللاً ان الملاك يتوجب عليها اختيار شكل المسكن وموقعه بداية بدلاً من أحداث تغيير غير فعال ووجود مشاكل ونزاعات بين السكان على الإدارة، مع عدم الوصول للتجمعات العمرانية المغلقة المصممة مسبقاً في الشكل او المميزات، شكل (9).</p>				
الرد	النسبة المئوية (%)												
غير موافق	7%												
لا يوجد فارق اشعر بالرضا على هذا في المنطقة قبل التحول وبعد التحولات	90%												
موافق	3%												
<p>شكل (10) السؤال عن طريقة تعامل الدولة مع التعدي والسيطرة على الملكيات العامة</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>الرد</th> <th>النسبة المئوية (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>حق التحول دون اعتراض بصورة سلبية مع السيطرة على الملكيات العامة</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>تتعامل الدولة مع التعدي والسيطرة على الملكيات العامة</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>	الرد	النسبة المئوية (%)	حق التحول دون اعتراض بصورة سلبية مع السيطرة على الملكيات العامة	80%	تتعامل الدولة مع التعدي والسيطرة على الملكيات العامة	20%	<p>بسؤال السكان عن طريقة تعامل الدولة مع التعدي على الملكية العامة.</p> <p>كانت الآراء بنسبة 80% يرون ان الدولة توافق علي التحولات، دون ابداء اي اعتراض (تعامل سلبي).</p> <p>اما نسبة 20% كانوا يرون ان هذه التحولات حق مشروع لهم، ولا يجوز للدولة التعامل معهم. لأنهم اصحاب عمل واحد وتم تخصيص قطع الأراضي للملك من جهاتهم الوظيفية (كوحدات إسكان لهيئة أو جهة معينة)، شكل (10).</p>						
الرد	النسبة المئوية (%)												
حق التحول دون اعتراض بصورة سلبية مع السيطرة على الملكيات العامة	80%												
تتعامل الدولة مع التعدي والسيطرة على الملكيات العامة	20%												

بسؤال السكان عن الأشكال المختلفة للسيطرة الفردية على النطاق العام، ومدى قبول السكان لنمط التحول، تكاليف الصيانة والإدارة، وتحمل الدولة تكاليف صيانة المرافق والحدائق.



من خلال الإحصاء السابق يمكن ملاحظة ان شكل التطويق والسيطرة الفردية على النطاق العام والذي يحقق رضا السكان بنسب متقاربة مع الموافقة عن تكاليف الإدارة للتجمع العمراني المغلق المتكون حديثاً وعن مدى موافقتهم عن تحمل الدولة تكاليف إدارة وصيانة المرافق عنهم، هو السيطرة خلال وجود بوابات على الشوارع الرئيسية مع عناصر امن وكاميرات مراقبة لتسجيل الدخول والخروج. كما انه يمكن استنتاج ان تحمل الدولة اعباء تكاليف الصيانة للمرافق والحدائق والمنتزهات عن السكان امر ينال رضا السكان مع مختلف اشكال التطويق والسيطره بصورة كبيرة مع تعامل الدولة بصورة سلبية مع هذه التعديلات . كما ان السيطرة الأكثر تطويقاً (وجود اسوار، بوابات الكترونية، عناصر أمن، كاميرات مراقبة) مطلب اساسي لدى معظم السكان.

النتائج

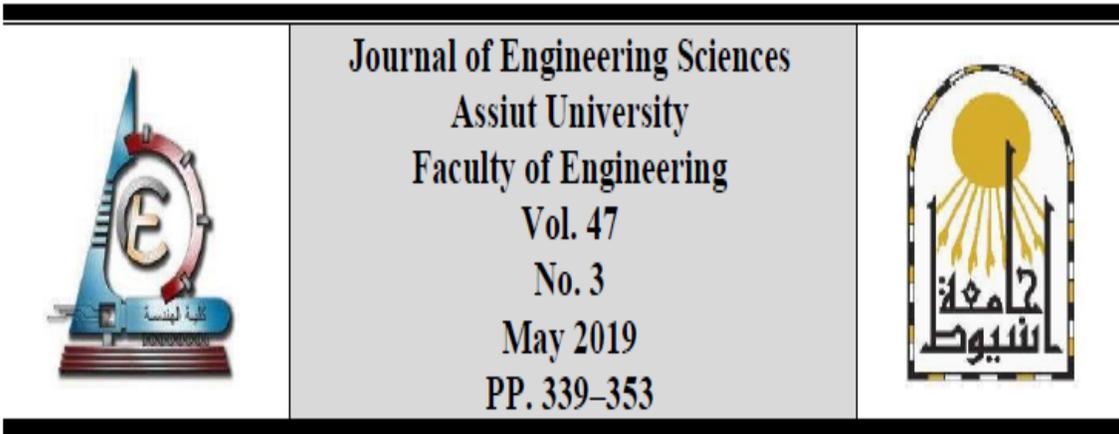
- من خلال الورقة البحثية وتحليل ظاهرة السيطرة الفردية على النطاق العام في المدن العمرانية الجديدة وشكل التحولات الإسكانية الحادثة بها (تحول بعض مناطق تقسيم الفيلات إلى تجمع عمراني مغلق). خلص البحث إلى مجموعة من النتائج والتوصيات منها :-
- التجمعات السكنية المغلقة (Gated communities) هي النمط الإسكاني المفضل لدي الطبقة فوق المتوسطة والمرتفعة من السكان داخل المدن العمرانية الجديدة.
 - يمكن ان تتحول اي منطقة تقسيم فيلات إلى تجمع عمراني مغلق (Compound) بسيطرة الأفراد من الملاك على الشوارع والطرق المحيطة. تعتبر مرحلة التعاون والتنظيم والإدارة بين الملاك العقبة الأساسية التي قد تواجه التحولات الإسكانية (في غياب دور الجهات الإدارية للتصدي لظاهرة التعديلات).
 - التجمعات السكنية المغلقة (Gated communities) لها مميزات عديدة من اهمها رفع القيمة العقارية للوحدات السكنية وتوفير درجة كبيرة من الأمن والأمان.
 - تظل القيمة العقارية للوحدات السكنية داخل التجمعات العمرانية المصممة مسبقاً اعلى من مثيلاتها في المساحة والتصميم داخل التجمعات السكنية المتحولة بواسطة ملاك قطع الأراضي. نتيجة لعوامل عدة منها: النمط المعماري الموحد للوحدات السكنية، زيادة المساحات الخضراء، الإدارة المنتظمة، انخفاض النسبة البنائية، تجانس التكوين الاجتماعي والإقتصادي للسكان.
 - عدم التجانس الاجتماعي والإقتصادي للسكان داخل التجمعات العمرانية المغلقة المتحولة في مناطق الفيلات السكنية. حيث انه تقسم قطعة الأرض الواحدة الي عدد من الوحدات السكنية مختلفة المساحة (عدد كبير من الأسر)، على العكس من التجمعات العمرانية المغلقة المصممة فقطعة الأرض (فيلا سكنية : اسرة واحدة).
 - تتعامل الدولة مع السيطرة على النطاق العام بصورة سلبية في بعض الأحيان، خاصة ان كانت السيطرة على النطاق العام والتحويلات الإسكانية الجديدة يحقق الأمن والأمان للمناطق الحربية المحيطة. وان تصبح التحولات الإسكانية جزءاً من تأمين المنطقة بصفة عامة.
 - الإدارة الجيدة هي الركيزة الأساسية التي تستند عليها التنمية لأي مجتمع حيث يتوقف علي مدى كفاءتها تحقيق الأهداف المرجوة والرضا التام لأفراد هذا المجتمع.

- تقسيم الفيلات في التخطيط العام للتجمعات العمرانية الجديدة يمكن ان يأخذ نمط التجمعات العمرانية المغلقة في وجود سور مطوق للمنطقة وبوابات فقط وترك النمط المعماري مسؤولية كل مالك عن غيره، وبالتالي تحقق الدولة ارباح كبيرة من ارتفاع اسعار بيع قطع الأراضي بداخلها وتحصيل نسبة من تكاليف البيع للإدارة والصيانة (لا تتحمل الدولة تكاليف المنفعة الخاصة).
- يجب الإعتماد على المشاركة الشعبية في معرفة الإحتياجات الإنسانية عند البدء بتخطيط التجمعات العمرانية للجديدة حتي لا تصبح التحولات العمرانية من قبل الملاك امر واقع يفرض على المخطط العام.

المراجع

- [1] ابو العطاء، طارق عبد اللطيف، " ظهور الميجالوبوليس المصرية، دراسة تحليلية"، بحث منشور، كلية الهندسة جامعة القاهرة.
- [2] الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، تقرير، 2015.
- [3] السيد، شوقي، " الإسكان الإجتماعي بين العشوائيات والأمن القومي"، مقالة، المصري اليوم، 2015.
- [4] عبد الله، د.سحر سليمان & الإبياري، د. ناهد نجا، " المجتمعات المغلقة كنموذج لإستدامة البيئة السكنية -التجارب الدولية والدروس المستفادة"، مؤتمر المركز القومي للبحوث.
- [5] ساندرز، وليام & كريجر، اليكس، " نشأة وتطور التصميم العمراني، 1956-2006"، ترجمة: صالح بن علي الهزلول، سلسلة علوم وعمران 1، 2010.
- [6] وزارة التخطيط والتعاون الدولي، الإطار الإستراتيجي لخطط التنمية الإقتصادية والإجتماعية حتي عام 2022، نوفمبر 2010.
- [7] وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، " مشروع الهيكلية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى"، التقرير الأول، الرؤية الإقليمية وحدود الدراسة، مارس 2014.
- [8] مختار، د. هشام امين، " تخطيط وتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة في جمهورية مصر العربية"، رسالة دكتوراه غير منشورة، جامعه القاهرة، ص 33.
- [9] هيئة المجتمعات العمرانية، " كتاب استراتيجية التنمية العمرانية للقاهرة الكبرى"، 2012.
- [10] هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، تقرير، 2015.
- [11] Campbell, Carlos, " New Town, Another Way to Live," Reston PUBLISHING Co., Reston, Virginia, 1976.
- [12] D. Hall, R. la-Motte, and S. Davies, " Terminology of Public-Private Partnerships (PPPs)," Public Serv. Int. Res. Unit PSIRU, 2003.
- [13] El-Kadi, Galila, " Case Study of Metropolitan Management, Greater Cairo," 1992.
- [14] Haward, Ebenezer, " Garden Cities of Tomorrow," Faber London, 1956.
- [15] Golany, G., " New Town Planning Principles and Practice," Jhon Wiley & Sons - London, 1976, p 25
- [16] Glasze, Georg & Alkhayyal, Abdallah, " Gated housing estates in the Arab world: case studies in Lebanon and Riyadh," Saudi Arabia, Environment and Planning B: Planning and Design, volume 29, pages 321- 336, 2002.
- [17] Sims, David, " Egypt's Desert Dreams: Development or Disaster," American University in Cairo pres, 2014.
- [18] Soliman, Eslam, " Residents' Satisfaction at Gated Communities in Egypt," International Journal of Scientific & Engineering Research, Volume 7, Issue 4, April-2016
- [19] UN-Habitat and INU, Global Public Space Toolkit: From Global Principles to Local Policies and Practice. UN-Habitat, 2015.
- [20] http://www.newcities.gov.eg/know_cities/New_Cairo/default.aspx

(Accessed, 25/11/2018)



Personal Domination on Public Realm in New Urban Communities Case study “New Cairo City”

ABSTRACT:

The new urban communities are witnessing some changes in the form of the landlords' control over public realm of the community. This is clearly noticed through the phenomena of transforming separate standalone villas into gated communities. The transformation is done by taking control of the surrounding streets, building fences, and controlling entry gates with appointed security personnel.

Through this study several points have been examined such as: the changes (transformations) in housing pattern within New Cairo city from separate villas into closed gated communities because of landlords' domination over the public sector, the effect of these changes on the social and economic shape of New Cairo city. The study also considered the advantages and disadvantages of such changes (from a resident's perspective) and the level of acceptance and approval for its existence.

The Study relied on two aspects: the theoretical aspect exploring the development of new urban communities in Egypt, its fundamental housing patterns, the main purpose of its construction and understanding the definition of a gated community. As well as, the practical aspect of this study is an analytical study for some of the transformed housing patterns utilizing observation, interview and questioner for information collection. The study concludes by highlighting the effects and implications of the resident's intervention on the new urban community.