

## دلائل أعمال التخطيط العمراني:

# إعداد المخططات الإرشادية للمناطق المتخلفة بالمدن

دليل رقم (٥)

## مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

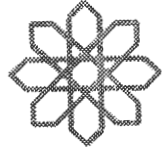
١٤ شارع السبكي - منشية البكري - مصر الجديدة - القاهرة

ص . ب ٦ سراي القبة - رمز بريدي ١١٧١٢

جمهورية مصر العربية

ت : ٨٤٣ / ٧٤٤ / ٢٧١ / ٤١٩٠ - (٢٠٢) فاكس : ٢٩١٩٣٤١ - (٢٠٢)

E-mail: srpah@idsc.gov.eg



CPAS

# دلائل اعمال التخطيط العمراني إعداد المخططات الإرشادية للمناطق المتخلفة بالمدن

## فريق العمل

رئيس مركز الدراسات  
التخطيطية والمعمارية  
المدير الفني لمركز الدراسات  
التخطيطية والمعمارية

أ.د عبد الباقي ابراهيم

أ.د حازم محمد ابراهيم

م . خالد محمد أبو بكر

الفريق المساعد:

م . محمد عبد العزيز

م . اسامة عبد الحكيم

آنسة / عائشة رمضان صالح

آنسة / لمياء عبد الرازق سليم

السيدة / سعاد عبيد

آنسة / ايمن عبد العظيم

رقم الصفحة	المحتويات	مسلسل
١	مقدمة	
١	<u>التعريف بالاحياء والمناطق المتخلفة فى مصر</u>	١
٢	• تعريف الاحياء والمناطق المتخلفة فى مصر	١-١
٣	• تصنيف الاحياء والمناطق المتخلفة فى مصر	٢-١
٦	• السمات والخصائص العامة الغالبة على الاحياء • والمناطق المتخلفة فى مصر	٣-١
	<u>أساليب التخطيط العمرانى ومناسبتها للتعامسل مع الاحياء والمناطق المتخلفة</u>	٢
١٠		
١٢	• الحمى	١-٢
١٣	• الترميم	٢-٢
١٤	• المحافظ	٣-٢
١٥	• الازال	٤-٢
١٧	• الاحلال التدريجى	٥-٢
١٨	• الاصلاح والتجديد	٦-٢
٢٠	• الارتقاء	٧-٢
٢١	• الخلاص	٨-٢
	<u>حالات اعداد المخطط الارشادى للاحياء والمناطق المتخلفة</u>	٣
٢٤		
٢٥	• اعداد المخطط الارشادى للاحياء والمناطق المتخلفة ( حالة وجود مخطط عام للمدينة )	١-٣
٢٧	• اعداد المخطط الارشادى للاحياء والمناطق المتخلفة ( حالة وجود مخطط ارشادى للمدينة )	٢-٣
٢٩	• اعداد المخطط الارشادى للاحياء والمناطق المتخلفة ( حالة عدم وجود مخطط عام أو ارشادى للمدينة )	٣-٣

	اعداد المخطط الارشادى للاحياء والمناطق المتخلفة المــــراد تجديدهــــا	٤
٣٢		
٣٦	• اعداد خرائط الاســــاس	١-٤
٣٦	• الجــــولة الاستطلاعيــــة	٢-٤
٣٦	• جمــــع المعلومــــات وتقيــــمها	٣-٤
٦٢	• التــــرجيح على مســــتوى المديــــنة	٤-٤
٦٤	• تحــــديد أولويــــات العــــمل بين الاحيــــاء	٥-٤
٦٥	• تحــــديد أساليــــب التعامــــل مع الاحيــــاء والمناطق المتخلفــــة	٦-٤
٦٧	• المخطط الارشادى للاحياء والمناطق المتخلفــــة - الوشائــــق والمحتــــوى	٧-٤
٦٨	• قــــرار المحافظ المختص بشــــأن تجديــــد الاحيــــاء والمناطق المتخلفــــة	٨-٤
	<u>الاعمال الاجرائية القانونية والمالية والعمرانية والتنفيذية للازالة والاحلال</u>	٥
٧٠		
٧١	• اعداد المشروعات التفصيلية للاحياء المتخلفة	١-٥
٧١	• اعداد المشروعات التفصيلية لأحياء ومناطق الازالــــة	٢-٥
٧١	• اصدار قرار المنفعة العامة ونشــــره	٣-٥
٧١	• دخول العقارات لجمع البيــــانات	٤-٥
٧٢	• تشكــــيل لجنة الحــــصر	٥-٥
٧٢	• اعداد كشوف الحــــصر	٦-٥
٧٢	• تشكــــيل لجنة تقديــــر التعويــــضات	٧-٥
٧٢	• عــــرض كشوف الحــــصر والتعويــــضات	٨-٥
٧٣	• الطعن في كشوف الحصر والتعويــــضات	٩-٥
٧٣	• اسلوب اقتضاء قيمــــة التعويــــضات	١٠-٥
٧٤	• طلب أصحاب الشــــأن شــــراء العقار بالكامل	١١-٥
٧٤	• نقــــل الملكيــــة للمنفعة العامــــة	١٢-٥
٧٤	• الدعــــاوى العينيــــة واجراءات نزع الملكيــــة	١٣-٥
٧٤	• تخطيط واعداد مناطق الاحلال الجديــــدة	١٤-٥

٧٤	التظلم من عدم مناسبة الوحدات الجديدة.	١٥-٥
٧٥	تنفيذ المشـروع.	١٦-٥
٧٥	المسائل ذات العلاقة بأعمال التجديد الأخرى.	١٧-٥

٧٧	ملحقات :	**
١ ت	تعريفات أعمال التخطيط العمرانى	ملحق (١)
٢ ت	تعريفات أعمال التخطيط العمرانى من صلب مواد قانون التخطيط العمرانى	١
٤ ت	تعريفات أعمال التخطيط العمرانى من صلب مواد اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمرانى	٢
٨ ت	تعريفات متصلة بأعمال التخطيط العمرانى من صلب اللائحة التنفيذية لقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء	٣
١٠ ت	تعريفات لأعمال التخطيط العمرانى من صلب مواد القوانين المؤثرة على أعمال التخطيط العمرانى	٤
١١ ت	تعريفات هامة لبعض أعمال التخطيط العمرانى من خارج القوانين واللوائح	٥
١ ق	القوانين ذات العلاقة والمؤثرة على موضوع الدليل	ملحق (٢)
٢ ق	المواد ذات العلاقة بموضوع الدليل من قانون التخطيط العمرانى ولائحته التنفيذية	١
٢١ ق	المواد ذات العلاقة بموضوع الدليل من قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين	٢

---

ق ٢٨	• مواد القانون رقم ١٣٥ لسنة ٨١ فى شأن الابنية والاعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الاراضى المعهدة للبناء	٣	<u>تابع</u> <u>ملحق (٢)</u>
ق ٣٢	• المواد ذات العلاقة بموضوع الدليل من قانون الحكم المحلى ولائحته التنفيذية	٤	
ق ٥٢	• المواد ذات العلاقة بموضوع الدليل من قانون الزراعة	٥	
ق ٦٤	• المواد ذات العلاقة بموضوع الدليل من قانون حماية الاشجار	٦	
ق ٦٩	• المواد ذات العلاقة بموضوع الدليل من قانون انشاء المجتمعات العمرانية الجديدة	٧	

---

## الهدف من الدليل

يهدف هذا الدليل الى التعريف بالاحياء والمناطق المتخلفة والاساليب التخطيطية المختلفة المناسبة للتعامل معها . مع ايضاح الحالات التي يتم فيها اعداد المخطط الارشادي للاحياء والمناطق المتخلفة وكيفية اعداده . حيث سيشرح اسلوب اعداد خرائط الاساس ورفع الحالات اجتماعيا واقتصاديا وعمرانيا . وكيفية عرض البيانات التخطيطية وتقييمها ، وكيفية تحديد الاساليب التخطيطية للتعامل مع الاحياء والمناطق المتخلفة وأولويات العمل بينها ، مع توضيح الخطوات التنفيذية والاعمال الاجرائية القانونية والمالية والعمرانية للازالة والاحلال بوجه خاص . وذلك من خلال ارتباط وثيق مع قوانين التخطيط العمراني ونزع الملكية والقوانين المكملة لها والمؤثرة على العملية التخطيطية .

والله من وراء القصد ، ، ،

تعتبر دلائل الاعمال وسيلة فعالة لمساعدة أجهزة التخطيط العمراني بمستوياتها المختلفة على القيام بمهامها ، كما تساعد دلائل الاعمال على توحيد المفاهيم بالنسبة للعاملين في مجال التخطيط العمراني علاوة على كونها أداة للاسترشاد عند مراجعة المشروعات .

وحيث أن العاملين في مجال التخطيط العمراني بالمجليات على اتساع الجمهورية يمثلون القاعدة الفنية العريضة المرتبطة بالجانب التنفيذي ، والتي تشمل العديد من التخصصات الهندسية والفنية والادارية والقانونية . الخ بمستوياتها المختلفة، فإنه يلزم عند اعداد دليل العمل أن يكون مفصلا ووافيا بقدر كبير ويرد على كافة التساؤلات التي قد تعن عند الكثيرين ، علاوة على أنه يلزم أن يشرح ضمنا الاسلوب الذي اتخذ عند الاعداد بما يمكن من الاسترشاد في حالة التعرض الى بعض الحالات الخاصة .

وقد وضعت دلائل الاعمال على ضوء قانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية ، وذلك مع عدم اغفال القوانين الاخرى المعمول بها والتي تخص قطاعات اخرى من الدولة . وبالتالي قيلزم على الممارس والمستعمل للدلائل أن يكون ملما أولا بأول بهذه القوانين والتعديلات التي تطرأ عليها . ويجب النظر الى أن اعداد وتجهيز دلائل الاعمال يجب أن ينظر اليه على أنه عملية مستمرة مرتبطة بالممارسة العملية . فمن المسلم به أنه قد تظهر من واقع التطبيق والممارسة العملية بعض الجوانب التي قد تستدعي الاضافة أو التعديل في الدليل وذلك لمقابلة المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والفنية والقانونية والادارية . الخ ، وللاستفادة من التجربة والممارسة .

وهذا الدليل الذي يسعدنا أن نقدمه يقع تحت عنوان " اعداد المخططات الارشادية للمناطق المتخلفة بالمدن " وهو يبحث ويشرح الجوانب الفنية والتنظيمية والادارية وغيرها المرتبطة بهذه المناطق والاحياء .



ويكمل هذا الدليل دلائل اخرى تختص بتحسين  
وتجديد البيئة العمرانية في المدينة والقرية . كما  
يتكامل مع مجموعة اخرى من الدلائل في موضوعات  
تخص تفصيلية تكمل بعضها البعض ، وبالتالي فعند  
الرغبة في الاستزادة من المعرفة عن بعض المسائل  
الجانبية التي عرض لها هذا الدليل فانه يلزم  
الرجوع الى الدليل المعنى تفصيلا به هذه  
المسألة .

وأخيرا نسأل الله تعالى أن يقوم هذا الدليل  
بأداء الدور المرجو له .

فهرس الخرائط

المسلسل	الموضوع	عنوان الخريطة	رقم الخريطة	رقم الصفحة
٣	حالات اعداد المخطط الارشادى للاحياء والمناطق المتخلفة	تحديد المناطق المتخلفة من المخطط العام للمدينة	—	٢٦
		تحديد المناطق المتخلفة من المخطط الارشادى للمدينة	—	٢٨
٤	اعداد المخطط الارشادى للاحياء والمناطق المتخلفة المراد تجديدها	خريطة أساس المدينة	١	٤٨
		تقسيم المدينة الى احياء	٢	٤٩
		خريطة أساس حى (١)	٣	٥٠
		ملكية المباني وقانونية المباني/حى (١)	٤	٥١
		البيئة العامة/حى (١)	٥	٥٢
		الحالة العامة للمباني/حى (١)	٦	٥٣
		شركات المرافق/حى (١)	٧	٥٤
		شركات الطرق/حى (١)	٨	٥٥
		الصفات الاجتماعية/حى (١)	٩	٥٦
		الخدمات/حى (١)	١٠	٥٧
		تقييم عناصر الحى (١)	١١	٥٨
		تحديد المناطق المتخلفة وأولويات وأساليب التعامل	١٢	٦٩

مقدمة الدليل :

يعمل قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ، ولائحته التنفيذية ، على تنظيم الاعمال التخطيطية . وقد وجه القانون عنايته للاحياء والمناطق المتخلفة و لاسلوب التعامل معها وتجديدها . وذلك الى جانب قوانين اخرى مثل قانون نزع الملكية للمنفعة العامة وقانون المناطق المخالفة لأحكام قانون تقسيم الاراضى .

وقد تعرض قانون التخطيط العمراني ولائحته تحت عنوان تجديد الاحياء لهذا الموضوع ، كما شمل الباب الثانى من القانون الاجراءات اللازمة لنزع الملكية وذلك بالتكامل مع قانون نزع الملكية .

والمناطق والاحياء المتخلفة تمثل مشكلة كبيرة للاجهزة المحلية المعنية بالتخطيط العمراني والمرافق والخدمات والاسكان . مما أظهر الحاجة الى وضع دليل يختص بهذه الاحياء من حيث دراستها وأساليب التعامل معها وذلك فى اطار العقد المبرم بين الهيئة العامة للتخطيط العمراني ومركز الدراسات التخطيطية والمعمارية . وفى اطار المهمة رقم (٢) من العقد المذكور تم اعداد " دليل اعداد المخططات الارشادية للمناطق المتخلفة بالمدن " وقد أعد الدليل فى ظل ارتباط وثيق بالقوانين المذكورة سابقا والمعمول بها والمؤثرة على العملية التخطيطية . ومن البديهي أن الاحياء والمناطق المتخلفة عبارة عن مناطق مشاكل ملحة بالمدن ، والتعامل معها يجب أن يكون سريعا . وبالتالي فالاسلوب التقليدى للعمل من حيث تصميم استمارات وتجربتها ، ثم جمع البيانات الاجتماعية والبيانات الاقتصادية والبيانات العمرانية ، ودراسة البيئة وحصر المرور . . . الخ . ثم توقيع هذه الدراسات بالاسلوب التقليدى على خرائط ثم تحليل هذه الدراسات للخروج بنتائج وتوصيات يتم على أساسها عمل بدائل تخطيطية تقيم وتناقش وتعدل لاختيار البديل الافضل الذى يطور لاعداد المخطط النهائى . هذا الاسلوب لا يصلح باى حال من الاحوال للتعامل مع المشاكل العاجلة الملحة بالمدن .

لأن المناطق المتخلفة تعتبر مشكلة غير تقليدية فالتعامل معها يجب أن يكون أيضا بصورة غير تقليدية تتصف بسرعة الحركة والانجاز .

ويمكن تقسيم هذا الدليل الى جزئين أساسيين، الاول يضم الفصول الاول ، والثاني ، والثالث . ويتعرض الى مسائل عامة ذات علاقة ، كتعريف الاحياء والمناطق المتخلفة ، وتعريف وبحث أساليب التخطيط العمراني ومناسبتها للتعامل مع التخطيط العمراني. ثم أخيرا الحالات التي يتم فيها اعداد المخطط الارشادي للاحياء والمناطق المتخلفة . وكما هو واضح فان هذا الجزء بمثابة تمهيد لمستعمل الدليل يؤهله لكي يصبح قادرا على ممارسة العمل في الجزء الثاني الخاص باعداد المخطط الارشادي للاحياء والمناطق المتخلفة .

والجزء الثاني من الدليل يضم الفصول الرابع والخامس . ويبين اسلوب اعداد المخطط الارشادي، من إعداد خرائط الاساس واستطلاع المدينة وجمع المعلومات وتقييمها للوصول الى مواقع الاحياء المتخلفة وأولويات العمل بينها واسلوب التعامل التخطيطي مع كل منها ، وحتى قرار المحافظ المختص بتجديد الاحياء . كما يعرض الاعمال الاجرائية القانونية والمالية والعمرانية والتنفيذية المختلفة الخاصة بالازالة والاحلال .

ووضع في آخر الدليل ملحق يضم تعريفات أعمال التخطيط العمراني والقوانين المؤثرة وذات العلاقة بالعملية التخطيطية عموما وبموضوع الدليل على وجه الخصوص .

وندعو الله أن نكون وفقنا فيما قصدنا له من اعداد هذا الدليل وأن يكون نافعا لمستخدميه، وعلى الله قصد السبيل .

١ - التعريف بالاحياء والمناطق المتخلفة فى مصر

- ١-١ تعريف الاحياء والمناطق المتخلفة فى مصر.
- ٢-١ تصنيف الاحياء والمناطق المتخلفة فى مصر.
- ٣-١ السمات والخصائص العامة الغالبة على الاحياء والمناطق المتخلفة فى مصر.

وهذا التعريف يشمل تعريف المناطق المتخلفة وتصنيفها  
والسمات الغالبة عليها بما يساعد على الحكم  
بتخلف المنطقة .

يختلف تعريف الاحياء والمناطق المتخلفة عمرانيا  
على أساس مجموعة من المقاييس والمؤشرات عن حالة  
المباني والطرق والخدمات والمرافق العامة والنسيج  
الاجتماعى . وتختلف هذه المقاييس والمؤشرات  
من مكان لآخر ، فالبناء بالطوب اللبن فى المناطق  
الريفية لايمثل حالة سيئة من طرق البناء بينما  
يعتبر سيئا فى المناطق الحضرية ، كذلك الطررق  
الغير مرصوفة فى القرية لاتعتبر سيئة فى حين أنها  
سيئة بالنسبة للمدينة ، وهكذا بالنسبة للخدمات  
والمرافق العامة .

ويتم تقدير تخلف المنطقة بمقارنة الابعاد  
الاجتماعية الاقتصادية والبيئية والعمرانية بعضها  
البعض داخليا فى اطار الحى الواحد ، ثم تتم  
مقارنة الاوضاع العامة بالمنطقة بكافة ابعادها  
مع الاوضاع العامة المحيطة بها فى اطار المدينة  
الواحدة وتبعاً لظروفها ، بمعنى آخر ، فان تعريف  
المناطق المتخلفة هو أمر نسبي يختلف من مدينة  
لأخرى فما قد يعتبر متخلفاً فى مدينة مـ  
ذات مستوى عمرانى واقتصادى مرتفع قد يعتبر  
جيذاً أو متوسطاً فى مدينة اخرى .

وقد تعرض قانون التخطيط العمرانى ولائحته  
التنفيذية للمناطق المتخلفة تحت بند (تجديـ  
الاحياء) حيث عرف هذه الاحياء وقسمها الى نوعين،  
الاول يستلزم الازالة واعادة التخطيط ، وهى سياسة  
تمثل صعوبة فى التعامل فى ظل ظروفنا الحالية.

الثانى ، احياء مبانيها متخلفة وتحتاج التحسين  
لرفع مستواها ، وهى سياسة تتناسب اكثر مع  
ظروفنا الحالية وتحافظ على الثروة القومية الممثلة  
فى المباني وترفع قيمتها . وقد عرض القانون لهذه  
المسألة فى المادة رقم ٣٧ منه . وفيما يلى جزء من نص  
هذه المادة مضافا عليه عناوين تسهل التعامل معه:

١- التعريف بالاحياء  
والمناطق المتخلفة فى  
مصر :

١-١ تعريف الاحياء  
والمناطق المتخلفة  
فى مصر :

مادة ٣٧ ق : فى تطبيق أحكام هذا القانون  
يقصد بالاحياء المراد تجديدها مايلى :

(أ) المناطق أو المساحات التى تعاني من التزاحم  
السكانى وتكون الغالبية العظمى من مبانيها  
متخلفة ومتهالكة ، ويستلزم الامر ازالته  
لإعادة تخطيطها وتعميرها من جديد .

(ب) المناطق أو المساحات التى تكون بعض مبانيها  
متخلفة وتفتقر الى المرافق أو الخدمات  
الاساسية ، ولايستلزم الامر ازالة المنطقه  
بالكامل ويمكن ادخال تحسينات عليها لرفع  
مستواها .

كمحصلة للدراسات المحلية والتجارب العالمية وجد  
أن هناك العديد من التصنيفات للمناطق المتخلفة ،  
ولتسهيل التعامل مع الدليل ، فإنه يتم تصنيف  
المناطق والاحياء المتخلفة مكانيا الى نوعين  
أساسيين هما :-

أ- مناطق متخلفة داخلية " أى واقعة داخل  
الكتلة العمرانية " .

ب- مناطق متخلفة خارجية " أى واقعة خارج  
الكتلة العمرانية " .

وهناك العديد من الاسباب لظهور هذه الاحياء سنورد  
أهمها لكل حالة على حدة ونتبع ذلك بتصنيف  
لأنواع المناطق المتخلفة فى كل حالة .

١-٢-١ بالنسبة للأحياء المتخلفة الداخلية تظهر  
كنتيجة لـ :

أ- كون المنطقة قائمة قديمة أو تاريخية ، ونشأت  
دون تخطيط مع تركيز حرف وصناعات بها مما  
يجذب لها العمالة والهجرة من خارج المدينة  
مع صعوبة توفير الخدمات والمرافق ، مما يسبب  
سوء الحالة البيئية إضافة الى ارتفاع الكثافة  
ومعدلات التزاحم .

تعريف الاحياء  
المراد ازلتها، لاعادة  
تخطيطها :

تعريف الاحياء المراد  
تجديدها بتحسينها :

٢-١ تصنيف الاحياء  
والمناطق المتخلفة فى  
مصر :

ب - ان المنطقة كانت خارج النسيج العمرانى ثم أصبحت جزءاً منه ، وكانت قد نشأت متخلفة نتيجة لكونها عشوائية أو ناقصة الخدمات أو ذات مستوى اجتماعى منخفض ، مثل مناطق المقابر التى كانت خارج النسيج العمرانى ثم أصبحت داخله وتم السكنى بها ، مع ماتثلثه من مشاكل اجتماعية .

ج- ظاهرة الغزو والاحلال التى يتم فيها غزو الحى بطبقة أقل مستوى من القاطنين الاصليين كنتيجة لمتغيرات اجتماعية واقتصادية ، حتى يصل للاحلال التام للغازين الجدد ، وهم أقل دخلا وثقافة مما يؤدي الى تدهور مبانى وخدمات ومرافق الحى وتخلفه .

د - كون مبانى الحى مبنية على أساس كونها مؤقتة أو لم يتم استثمار مبالغ كبيرة من المال بها . ودون امدادها بالمرافق والخدمات نظراً لأن الارض المبنية عليها ليست ملكاً للبناء ( حكر أو تعدى على اراضى الدولة ) ودخلت ضمن النسيج الحضرى .

هـ - كون المنطقة قائمة بمنطقة اسكان شعبي تنقصها المرافق والخدمات مع عدم تلبية التصميم المعمارى لاحتياجات السكان مما يدفعهم للتعدى . ونظراً لازدياد الكثافة وارتفاع معدل التزاحم بالغرفة والمشاركة فى المسكن مع نقص الامكانيات المادية اللازمة لأعمال الصيانة والتجديد تتخلف المنطقة وتظهر بها التعديات .

١-٢-١-١ ويمكن تصنيف الاحياء المتخلفة الداخلية الى :

١- مناطق حضرية قائمة قديمة ومتهاكة .  
٢- مناطق حضرية تاريخية ( تستوجب اسلوباً خاصاً من التعامل مع الحفاظ على طابعها العام ) .

٣- مناطق حضرية مبنية على أحكار بشكلى عشوائى .



٤- مناطق حضرية مخططة لذوى الدخل المرتفع والمتوسط ، تعرضت للغزو والاحلال .

٥- مناطق اسكان عامة بنتها الدولة لذوى الدخل المتوسطة والمنخفضة مع انعـدام الصيانة وتعرضها للتعديات .

٦- مناطق حضرية ذات طابع متخلف نتيجة لنشأتها متخلفة ( مخالفة وغيرقانونية / عشوائية ) ودخلت ضمن النسيج الحضرى .

٧- مناطق ريفية دخلت ضمن النسيج الحضرى .

٨- مناطق المقابر والتي دخلت فى النسيج العمرانى .

٢-٢-١ وتنشأ الاحياء المتخلفة الخارجية كنتيجة لـ :

أ- مشكلة الاسكان بالمدينة مع نقص المال وعـدم توفره ، مما يدفع المحتاجين للسكنى - وربما كانت أعمال أغلبهم داخل المدينة - الى السكن بأى شكل على أطرافها فى مناطق تنقصها الخدمات والمرافق وترتفع بها الكثافة .

ب- زيادة معدلات الهجرة من الريف الى المدينة " لى أسباب اقتصادية أو اجتماعية أو سياسية " مما يزيد من مشاكل الاسكان بالمدينة ويؤدى الى سكن المهاجرين على اطراف المدينة فى مناطق عشوائية ناقصة الخدمات والمرافق .

ج- كون المنطقة كانت ريفية أصلا ثم بدأت فى التحضر كنتيجة لنمو المدينة مع حدوث تعديلات على الارض الزراعية وتحولها الى أرض مبان رغم نقص الخدمات والمرافق .

د- كون الارض المقام عليها المنطقة ، أراضى حكر مما يؤدى الى قيام مبانى مؤقتة وتنقصها الخدمات والمرافق ، وعالية الكثافة .

و- وجود صناعات خارج نطاق الكتلة السكنية العمرانية مع عدم توفر مساكن للعمال قـرب الصناعات أو عدم توفر وسائل مواصلات لنقلهم من داخل المدينة الى أماكن عملهم مما يؤدى الى ظهور مناطق عشوائية بجوار المصانع .

هـ - كون المنطقة منطقة اسكان لذوى الدخل المتوسطة والمحدودة ( شعبية ) ونظرا لبعدها عن المدينة أو المواصلات لم يقبل عليها الا فئة معينة ذات مستوى اجتماعى اقتصادى منخفض ، مما أدى الى تخلف المنطقة وسوء مستواها .

و- كون المنطقة منطقة مقابر لجا الاهالى لسكانها وتتدهور حالتها لعدم بنائها أساسا للسكن مع ما تسببه من متاعب نفسية وأمراض اجتماعية .

١-٢-٢-١ ويمكن تصنيف الاحياء المتخلفة الخارجية الى :

- ١- مناطق عشوائية على اراضى الدولة بوضع اليد.
- ٢- مناطق عشوائية على اراضى الافراد .
- ٣- مناطق عشوائية على اراضى زراعية ملك الاهالى .
- ٤- مناطق عشوائية على اراضى أحكار .
- ٥- مناطق تقسيم على اراضى الاهالى وتنقصها المرافق والخدمات ومستواها الاجتماعى والبيئى منخفض .
- ٦- مناطق ريفية تعرضت للنمو العمرانى الحضري .
- ٧- مناطق اسكان عامة بنتها الدولة لذوى الدخل المنخفضة والمحدودة ( اسكان شعبية ) ، ومناطق حضرية مخططة لذوى الدخل المتوسطة والمنخفضة .
- ٨- مناطق اسكان لذوى الدخل المحدود ( شعبية ) لم تستكمل مشروعاتها يتعدى الاهالى على باقى الارض المخصصة لها .
- ٩- مناطق المقابر .

العمران له شقان ، شق اجتماعى ، وشق مادى اصطلح على تسميته بالعمرانى ، والمناطق المتخلفة هي صورة من صور العمران ، لذا تبرز سماتها فى هذين الجانبين ، الاجتماعى والعمرانى ، مع ملاحظة أن مكونات الجانب العمرانى تشمل المبانى ، والبنية الاساسية ، والخدمات العامة . وسنبرز فيما يلى أهم السمات والخصائص للمناطق المتخلفة فى مكوناتها الاجتماعية والعمرانية .

٣-١ السمات والخصائص العامة الغالبة على الاحياء والمناطق المتخلفة فى مصر:

١-٣-١ أهم سمات المكون الاجتماعى الاقتصادى  
وخصائصه :

- ١- الكثافة السكانية العالية .
- ٢- ارتفاع معدل التزاحم فى الغرفة .
- ٣- ارتفاع معدل المشاركة فى المسكن .
- ٤- ارتفاع معدل الجريمة وانتشار المشاكل الاجتماعية والاسرية وأوكار الادمــــان والرديلة . . . .
- ٥- انخفاض مستوى الحالة الصحية .
- ٦- انخفاض مستوى الحالة التعليمية .
- ٧- انخفاض مستوى الدخل العام للمنطقة ، حيث نجد غالبية السكان ذوى دخل منخفض .
- ٨- انتشار العرقيات والعصبيات مع انتشار التفكك الاسرى .
- ٩- عدم الاحساس بالانتماء للبيئة المحيطة .
- ١٠- تناقص فرص العمالة مع تزايد الدخل الطفيلية .

٢-٣-١ أهم سمات المكون العمرانى وخصائصه :

١-٢-٣-١ بالنسبة للمبانى :

- ١- سوء الحالة العامة لمبانى المنطقة
- ٢- ومخالفتها قوانين المبانى وقواعد التنظيم .
- ٣- تداخل الاستعمالات والانشطة سواء سكنية أو تجارية أو صناعية واختلاطها بحيث يصعب تحديدها مع وجود عدد كبير منها بالادوار السفلية للمساكن .
- ٤- وجود نسبة من المبانى المبنية بمواد بناء مؤقتة أو غير مناسبة .
- ٥- عدم توافر المرافق بنسبة كبيرة من المبانى والمساكن لعدم توافرها أو لنقصها بالمنطقة .
- ٦- سوء الاضاءة والتهوية بالمبانى .

٢-٢-٣-١ بالنسبة للبنية الأساسية :

- ١ - عدم توافر شبكات المرافق ( مياه نقية - كهرباء - صرف صحي ) بالمنطقة أو وجودها مع عدم كفايتها .
- ٢ - وجود الكثير من المشاكل والاعطال لشبكات المرافق ( فى حالة وجودها ) .
- ٣ - عدم كفاية أو عدم وجود نظام جمع للقمامة والمخلفات مما يسبب تلوثا بالمنطقة والعديد من المشاكل الصحية .
- ٤ - شبكات الطرق بالمنطقة ضيقة ومتعرجة وغير نظيفة أو مرصوفة وبها العديد من الاشغالات التى تعرقل المرور الآلى .
- ٥ - انتشار الاسواق بالمنطقة واستعمال الشوارع كوسيلة للعرض ، مما يزيد من مشاكل المرور .

٣-٢-٣-١ بالنسبة للخدمات :

- ١ - عدم وجود خدمات تعليمية أو صحية أو أمنية أو ادارية أو عدم كفاية هذه الخدمات بالمناطق والافتقار الى متابعة الاعمال المختلفة وسوء الموجود من هذه الخدمات ، مع عدم قدرتها على مواجهه الظروف الطارئة ( حريق - جريمة - مخالفات ..... الخ ) .
- ٢ - عدم توافر سبل المواصلات العامة سواء داخل هذه المناطق أو للاتصال بمناطق اخرى .
- ٣ - استخدام الشباب والاطفال للطرق كملعب وأماكن للقائه والترفيه مما يسبب العديد من المشاكل الاجتماعية . هذا كنتيجة لعدم وجود ساحات وميادين ومناطق مفتوحة وخضراء وملاعب لهم .

ومن الطبيعى أن تنتشر هذه السمات وتنطبع على البيئة العامة للمنطقة فنجدها ملوثة تفتقر الى النظافة مع سوء التهوية وعدم امكان دخول أشعة الشمس مما يزيد من مشاكلها الصحية . وتتفاقم

مشاكلها كنتيجة لعدم وجود الوعي وانخفاض المستوى الثقافي والتعليمي وعدم الاهتمام بهذه المناطق بالرغم من كونها مناطق للمعاناة وقسوة الحياة ، مما يتعكس على اسلوب افرادها في التعامل فيمما بين بعضهم البعض ومع الآخرين من خارج منطقتهم ، ومما يساعد على انتشار الجريمة والرذيلة وأوكار الادمان وغيرها . وكل هذا يوجب الاهتمام بهذه المناطق والعمل على تجديدها سواء بالازالة أو التحسين أو بسياسة شاملة للارتقاء .

\* مراجع أساسية :

- التوصيات والمعايير الارشادية لبرامج تحسين البيئة الحضرية . تقرير مشترك - الهيئة العامة للتخطيط العمراني ومركز بحوث التنمية والتخطيط التكنولوجي - جامعة القاهرة ومعهد ماساتشوستس للتكنولوجيا - القاهرة يوليو ١٩٨٣ .
- محاضرات الدورة التدريبية الخاصة بالارتقاء بالهيكل العمراني للمناطق المتخلفة . مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية - القاهرة ١٩٨٤ .

\* مراجع ثانوية :

- مشروع حي السلام وأبو عطوة - برنامج المعاونة الفنية - السنة الثالثة - الاسماعيلية اكتوبر ١٩٨١
- The joint MOHR-USAID. Housing and community upgrading program for low income Egyptians. Helwan - Ain-Shams Final Engineering Feasibility report. Es Parsons, A joint venture in association with ECG Engineering Consultants Group, Cairo. Sept.1978.
- Al-Gammaliah development policy & planning concepts. Specialist Technical Report for "The Up-grading project of Al-Gammaliah " . Prepared by C.P.A.S. Cairo 1983.

٢ - اساليب التخطيط العمرانى ومناسبتها  
للتعامل مع الاحياء والمناطق المتخلفة

- ١-٢ الحماية
- ٢-٢ الترميم
- ٣-٢ المحافظه
- ٤-٢ الازاله
- ٥-٢ الاحلال التدريجى
- ٦-٢ الاصلاح والتجديد
- ٧-٢ الارتقاء
- ٨-٢ الخلاصه

بعد التعريف بالمناطق المتخلفة يكون لزاما استعراض اساليب التخطيط العمراني للمناطق القائمة بالمدن ، ومدى مناسبتها للتعامل مع المناطق المتخلفة .

ويمكن من الناحية العلمية تقسيم هذه الاساليب الاساسية الى :-

- \* الحماية
- \* الترميم
- \* المحافظة
- \* الازالة
- \* الاحلال التدريجي
- \* اصلاح والتجديد
- \* الارتقاء

وقد تعرض قانون التخطيط العمراني في باب تجديد الاحياء الى بعض هذه الاساليب ذات العلاقة المباشرة بتجديد الاحياء ، وهي الازالة والتحسين وان لم يبين القانون التقسيم العلمى لهذه السياسات وايضا لم يتعرض القانون للمحافظة ، والمحافظة كسياسة عامة تدخل في اشتراطات العمران الخاصة بمخططات المدن او باشتراطات العمران والمناطق كما تتداخل مع قوانين اخرى حيث تعرضت اللائحة التنفيذية لقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن العلاقة بين المالك والمستأجر لعمال الترميم والصيانة وهي من اعمال المحافظة كذلك تعرض لهذه الاعمال قانون حماية الاثار ، وتبعاً لما ارتأه قانون التخطيط العمرانى ، فان تقسيم اساليب التخطيط العمرانى طبقاً لمفهوم القانون وللمفهوم العلمى ، يكون كما يبين الجدول التالى :-

حماية وحفظ *	حماية	- للاثار والمناطق التاريخية والاثريّة
	حفاظ	- محافظة على الطابع . - ترميم
تجديد الاحياء	الازالة	- ازالة الاحياء . - احلال تدريجى .
	التحسين	- تجديد واصلاح . - ارتقاء

\* يلاحظ ان القانون لم يتعرض للحماية والحفاظ لكونها اعمالاً فنية ذات طابع خاص ومحدود ولا تصلح للتعامل مع الاحياء كسياسة شاملة وان كانت تتداخل مع اعمال سياسات التجديد كاعمال موضعية .

حيث تدخل اعمال الحماية والمحافظة والترميم تحت بند الحماية والحفاظ، بينما تضم اعمال تجديد الاحياء كل من الازالة والتحسين، وتنقسم الازالة الى ازالة الاحياء والاحلال التدريجي، بينما ينقسم التحسين الى اصلاح وتجديد والى ارتقاء .

وستعرض فيما يلي وبصورة بحث\* كل من هذه الاساليب منفصلا وعلى حدة ودون ادراج اى منها سويـسا .

ويختلف كل أسلوب من هذه الاساليب تبعاً لظروف المنطقة السكنية، العمرانية أو الإجتماعية أو الإقتصادية، تبعاً لموقعها أو النظرة العامة على المستوى القومى أو الإقليمى سواء من الجوانب السياسية أو الإجتماعية أو الإقتصادية . وعموماً فلا يمكن الإدعاء بان أسلوباً ما يصلح لكن يكون اساساً للتعامل مع كافة المناطق السكنية لمجرد أنه كان صالحاً لمنطقة سكنية ما .

ومن المسلم به أن المقاييس القومية فى النظر الى أساليب التعامل مع المناطق السكنية القائمة تختلف من دولة الى دولة، ومن مكان الى مكان خصوصاً، إذا ما اختلفت العوامل والظروف البيئية أو السياسية أو الإجتماعية أو الإقتصادية أو الثقافية أو الحضارية .

ويقتصر هذا النمط من التعامل على المناطق التاريخية أو الأثرية أو المناطق الحديثة ذات الطابع المميز وتكون الحماية لمبانى يعينها أو للبيئة العمرانية العامة، كما تتسع لى تشمل حماية الهيكل والنشأ الإجماعى والإقتصادى جنباً الى جنب مع الهيكل العمرانى .

ويتم فى هذا المجال دراسة كل منشأ أثرى أو تاريخى يلزم حمايته بحيث تشمل " الحماية " المنشأ والبيئة المحيطة به، كما يمكن ان تشمل " الحماية " أى نشأ إجماعى أو إقتصادى يعتبر سمة مميزة

١-٢ الحماية:

\* بحث منشور : د. حازم ابراهيم - تطوير المناطق السكنية القديمة .  
مجلة عالم البناء العدد ٤٦ - سبتمبر ١٩٨٣م / ذو القعدة ١٤٠٢هـ .



للمنطقة الواقع بها المنشأ. وتشمل " الحماية " ايضاً حماية الصورة البصرية العامة للمنشأ من أى عناصر غريبة أو دخيلة أو شاذة، وهذا يمد المنشأ التاريخى المطلوب حمايته بنطاق أمن خاص به يكفل له الحماية البصرية الكاملة. فلا يجدى " حماية " منشآتاريخى طالما لم يتم " حماية " البيئة العامة لهذا المنشأ التاريخى.

ما سبق يعنى أن حماية منشأ تاريخى أو أشرى لا تعنى فى مفهومها الشامل مجرد حماية " هيكله المادى " فحسب، ولكن يجب أن تتسع الحماية لكى تأخذ فى نطاقها أيضاً الصورة البصرية العامة، وكذلك حماية البيئة الإجتماعية والإقتصادية لهذا المنشأ. كما أن أسلوب الحماية لا يناسب العمل مع المناطق المتخلفة من المدينة إلا فى حالة المباني الأثرية أو التاريخية وما حولها فقط.

وترتبط اعمال الحماية بالمباني المفردة ذات الطابع المميز والتاريخى أو الأثرى بشرط ان يكون الهيكل الانشائى لهذه المباني بحالة جيدة وكذلك المظهر الخارجى والداخلى. أما إذا كانت الحالة الإنشائية للمبنى رديئة أو كان المبنى متهدماً أو خرباً، أو أجريت عليه تعديلات جذرية فإنه فى هذه الحالة يتم التعامل مع المبنى التاريخى من منطلق " الترميم " .

وعملية الترميم ترتبط بوجه عام بأعمال الأثريين وتأخذ درجة أقل عند المخططين أو المعماريين والإنشائيين فى أعمالهم التقليدية. ويعتبر ترميم المباني الأثرية أو ذات الأهمية التاريخية وسيلة من وسائل التعامل مع حالات فردية من المباني الواقعة داخل المناطق التاريخية أو داخل المناطق المحمية. حيث قد يحتاج الأمر اجراء بعض اعمال الترميم داخل هذه

٢-٢ الترميم : —————

المناطق المحمية لمباني تهدمت أو تخربت قبل فرض هذه الحماية .

وهناك مجال آخر لاستعمال " الترميم " كوسيلة للتعامل مع المناطق المبنية سواء سكنية أو غيرها ، وذلك في حالة المناطق التي تعرضت لنكبات طبيعية أو حروب حيث أصيبت المباني بعضها أو كلها بأضرار وفي هذه الحالة يتم معاينة كل منشأ على حده باعتباره حالة فردية والمفاضلة بين إزالته أو ترميمه ، ويكون الفيصل في ذلك ضمانات تحقيق أمن وسلامة المنشأ وتكاليف الترميم أو الإزالة والتعويض والصعاب المتوقعة في حالة الترميم او الإزالة والزمن اللازم . ويمكن ان يتسع نفس المفهوم لكي يكون أسلوبا للتعامل مع المباني القائمة في المناطق المتخلفة ، وعلى وجه الخصوص المباني ذات الحالة المتوسطة .

ومما سبق نجد أنه من غير المتوقع أن يكون أسلوب الترميم ، أسلوبا شاملا للتعامل مع المناطق المتخلفة القائمة ، بل سيكون تعاملًا موضعيا مع منشأ أو أكثر داخل المناطق المتخلفة .

في حالة المباني بالمناطق التاريخية التي تخربت تماما ، أو تعرضت بشكل جوهري الى تعديلات طمست تماما معالمها الاصلية ، وكذلك في حالة وجود مباني في مناطق تاريخية ، ويراد المحافظة داخل هذه المناطق على الطابع المميز لها ، فإنه يتم اللجوء الى مبدأ المحافظة على الطابع المعماري أو الشكل الخارجى للمنشأ وذلك بهدف إستكمال المظهر العام داخل هذه المناطق . ويتم في هذه الحالة إعداد التصميمات المعمارية وإختيار المواد والالوان في الإطار العام المحدد للطابع المفروض المحافظة عليه بالمنطقة .

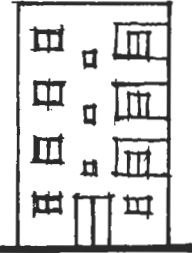
٣-٢ المحافظة : .

ويمكن أيضا تطبيق نفس فكرة المحافظة على الطابع في المناطق السكنية المستحدثة بهدف العودة الى الإصالة وإحياء التسهيلات الحضارية والتخطيط والمعماري في المناطق السكنية الجديدة. ويعتبر مبدأ المحافظة على الطابع مقبولا في الوقت الحاضر في العديد من مدن العالم العربي والاسلامى.

مما سبق، نجد ان اسلوب المحافظة يعتبر مناسباً للتعامل مع المناطق السكنية القائمة والتي يراد إسباغ طابع مميز عليها، أو يصلح كذلك للمناطق المستحدثة التي يراد إعطاءها طابعا مميزا. ولكن سيكون من غير المتوقع بالنسبة للمناطق المتدهورة أو المتخلفة أن يكون هذا الأسلوب وارداً كواحد من الأساليب المناسبة إلا اذا كانت المنطقه المتخلفة يوجد بها العديد من المنشآت التاريخية او الأثرية.

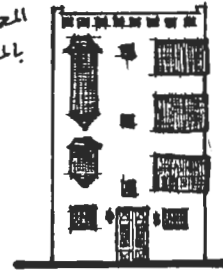
ويرتبط هذا النمط من التعامل غالبا مع المناطق المتخلفة وفي هذه الحالة يسمى النمط " ازالة الاحياء المتخلفة " أما اذا اكتفى بلفظ " ازالة " ففي هذه الحالة يفضل أن يكون المقصود بها إزالة لأغراض أخرى كتوسعة أو شق طرق حيوية أو كإزالة لأغراض وضع خدمات أساسية أو مد شبكات مرافق، أو إزالة لهدف تحقيق مشروعات تحقق إستفادة قومية من موقع هذه المنطقه السكنية.

ويستعمل نظام إزالة الأحياء السكنية المتخلفة، للأحياء التي قد تكون متخلفة عمرانيا ويظهر بعد دراسة احتمالات إصلاحها أو تجديدها أنه من الأرخص أو الأيسر أن تزال ويعاد بناؤها. كما يستعمل نظام الإزالة للأحياء السكنية المتخلفة إجتماعيا حيث تنتشر فيها الجريمة أو الأمراض الصحية أو الأمراض الإجتماعية ... الخ ، وفي هذه الحالة تكون " الإزالة "



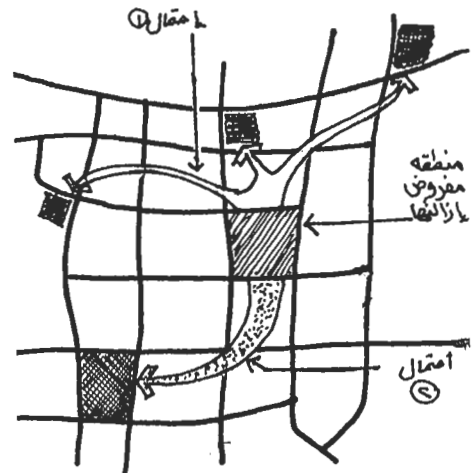
عند إعادة تخطيط الأحياء التاريخية القائمة يفضل المحافظة على الطابع

المعماري الناتج من التراث وليس وضع هذا البناء كمنه تغيير واجه المباني القائمة بما يتفق مع الطابع المعماري المخطط للمحافظة عليه.



المبنى بعد إضافة الطابع المخطط المحافظ عليه.

## ٤-٢ ازالة المنطقة :



احتمال 1: توزيع السكان على أكثر من موقع لإسكان الإخلاء الإبدري.

احتمال 2: نقل السكان الى موقع واحد من مواقع إسكان الإخلاء الإبدري.

هدفاً في حد ذاتها لتحقيق أغراض الإصلاح الإجتماعي أكثر منها عملية لتحقيق أغراض إصلاح عمراني أو بيئي. وأحياناً تستعمل الإزالة لتحقيق أغراض سياسية كإزالة أحياء أو مناطق تتركز فيها القلاقل وعهد عدم الإستقرار الأمني وأبرز مثال لذلك تخطيط مدينة باريس الذي عمل في زمن نابليون الثالث في أعقاب الثورة الفرنسية حيث أزال أو قطع أوصال الأحياء الشعبية الفقيرة التي بدأت منها شعلة الثورة الفرنسية، كما قد تكون الإزالة لأغراض تحقيق مشروعات إقتصادية قومية، كما حدث عند تهجير سكان النوبة إلى مواقع قرى النوبة الجديدة بسبب إنشاء السد العالي وتكوين بحيرة السد.

وعموماً، فمن غير المفضل أن تكون الإزالة هي نمط التعامل مع الأحياء السكنية القائمة إلا في أضيق الحدود ولأسباب قوية، حيث أن المباني القائمة تعتبر ثروة قومية يتم إهدارها بالإزالة علاوة على أن التوسع في أعمال إزالة المنشآت السكنية القائمة سيزيد من حدة مشكلة الإسكان على المستوى المحلي والقومي. علاوة على كون الإزالة تمزق الروابط الاجتماعية في المجتمعات السكنية. وقد تتعارض إزالة أحياء سكنية مع الرغبات الاجتماعية للقاعدة العريضة للسكان سواء بسبب إنتماء هؤلاء السكان للحى أو بسبب وجود روابط إجتماعية أو روابط إقتصادية بين مجموع السكان. ولذلك يجب في حالة الرغبة في إتخاذ قرار لإزالة حى سكني بحث تأثيره على الهيكل الإجتماعي / الإقتصادي للسكان وكذلك بحث مدى تقبل السكان لهذا القرار مع الموازنه بين الأضرار الإجتماعية الإقتصادية التي قد تحدث بسبب الإزالة وبين العقبات أو التكاليف الإضافية في حالة اللجوء إلى التجديد أو الإرتقاء كبديل آخر للتعامل تخطيطياً مع الحى السكني.

مما سبق، نجد أن أسلوب الإزالة سيكون مناسباً في بعض حالات التعامل مع المناطق المتخلفة بالمدن.

ويمثل الإحلال التدريجي أسلوباً للتعامل مع الأحياء السكنية القائمة. ويعتبر الصورة المعتدلة للإزالة. بهذا نتجنب الأضرار التي قد تحدثها الإزالة الشاملة على الهيكل الإجتماعي والإقتصادي للسكان.

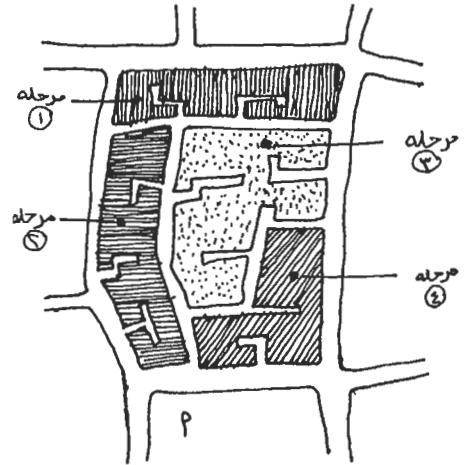
ويكون الإحلال التدريجي في ثلاث صور الأولى إحلال تدريجي مع تسكين السكان في نفس الموقع وإزالة كافة المباني الموجودة بالحى السكنى، ولهذا الغرض يتم تقسيم الحى مساحياً الى مراحل إزالية تدريجية. بحيث يتم فى المرحلة الأولى البحث عن موقع فضاء داخل الحى السكنى يتم بناء مساكن فيه. ثم يتم تهجير السكان فى المساكن المجاورة التى المساكن التى بنيت، ثم بعد ذلك إزالة المساكن التى اخلت وبناء مساكن جديدة محلها.

وتكرر العملية حتى يتم إزالة وبناء كافة الحى السكنى وإذا تعذر وجود المنطقة الفضاء التى يمكن أن ينقل اليها سكان المرحلة الأولى للإزالة، وفى هذه الحالة يمكن إستعمال مساكن إخلاء إدارى فى منطقة قريبة يتم نقل السكان مؤقتاً اليها لحين بناء مواقع مساكنهم المزملة.

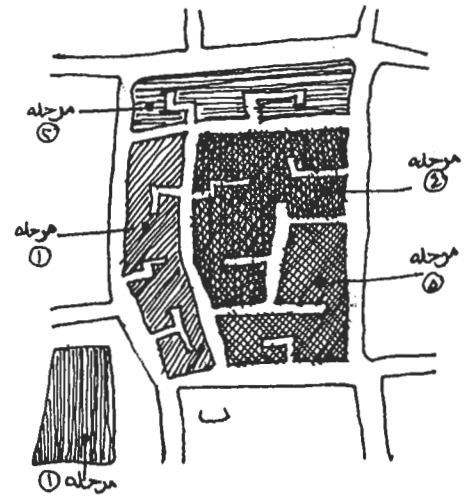
أما الصورة الثانية، فهى إحلال تدريجى يتم فى صورة تهجير السكان إلى موقع اسكان دائم خارج موقع سكنهم الاصلى، وبذلك يتم إخلاء تدريجى للمنطقة المتخلفة من خلال برنامج للإزالة، وتنتهى العملية بإخلاء وإزالة كافة المواقع.

أما الصورة الثالثة للإحلال التدريجى فتكون فى صورة إزالة المباني ذات الحالة الرديئة فقط وبناء مساكن جديدة محلها وذلك أولاً بأول الى أن يتم إحلال كافة

## ٢-٥ الاحلال التدريجى :



(أ) إحلال تدريجى: حالة وجود أراضى فضاء داخل نطاقه منطقة الإحلال، ومنطقة الأراضى الفضاء تكون فى المرحلة الأولى من التنفيذ.



(ب) إحلال تدريجى: حالة عدم وجود أراضى فضاء داخل نطاقه منطقة الإحلال. يتم موقع فضاء قريباً منه منطقة الإحلال لكن يكون المرحلة الأولى من التنفيذ.

المساكن الرديئة فى الحى السكنى. ويحتاج هذا الأمر إلى دراسة وحصر شامل لكافة المساكن فى الحى وتصنيفها إلى جيد ومتوسط ورتدى ، ثم تصنيف الردىء إلى درجات والمتوسط إلى درجات ثم يتم وضع البرامج الزمنية التى سيتم على أساسها لإحلال المساكن الرديئة حسب الأولويات الموضوعية ولكن فى نفس الوقت يلزم المحافظة على عدم تدهور حالة المساكن ذات الحالة " المتوسطة " حتى لاتصل إلى " ردىء " وكذلك المحافظة على حالة المساكن " الجيدة " حتى لاتصل إلى " المتوسط " ويكون ذلك بالصيانة والإصلاح.

مما سبق نجد أن أسلوب الإحلال التدريجى سيكون مناسباً فى بعض حالات التعامُل مع المناطق المتخلفة بالمدن.

ويتم اللجوء إلى الإصلاح والتجديد فى حالة الأحياء السكنية ذات الحالة المتوسطة ويشمل الإصلاح والتجديد كلاً من المساكن والمرافق والبيئة العامة العمرانية للمنطقة السكنية ويستفاد من اللجوء إلى الإصلاح والتجديد فى المحافظة على المباني القائمة التى تعتبر شـسـرة قومية ، وذلك بالإضافة إلى رفع قيمتها العقارية والإيجارية إن أمكن.

ولاجراء عمليات الإصلاح والتجديد لأى حى سكنى يجب أن يتم رفع كافة المباني تفصيلاً وبيان حالتها الإنشائية والتركيبات الصحية والمظهر العام للمبنى الخ. وكذلك يجب دراسة كافة المرافق من مياه للشرب والصرف الصحى والكهرباء وطرق بحيث تغطى أعمال الإصلاح والتجديد المبنى السكنى والبيئة المحيطة به ومرافق الأساسية .

وقد تشمل أعمال الإصلاح والتجديد أعمالاً محدودة لفتح شوارع جديدة ، أو ممرات

٦-٢ الاصلاح والتجديد :

للمشاه ، كما تشمل كذلك تحويل المرور من الشوارع وجعلها مخصصة فقط للمشاه ، أو تغيير اتجاهات المرور المسموح به . كما تشمل أيضاً أعمال إنارة ورفق وتشجير الشوارع والممرات . وتغطي أعمال الإصلاح والتجديد الخدمات العامة للحى السكنى كالمحلات التجارية والأسواق والمساجد ، والمدارس بأنواعها والحدائق . الخ .

ويراعى أن اصلاح وتجديد أى حى سكنى قد يشمل فى مضمونه أيضا أعمال هدم أو إزالة محدودة لبعض المنشآت القائمة فى نطاق محدود لأغراض تحسين وإصلاح الأحوال السائدة بالحى السكنى وذلك شريطة أن لا تتحول أعمال الإزالة هذه الى ظاهرة عامة فى الحى السكنى ، وعموما يتم فى حالة الحاجة الى إزالة بعض المنشآت لأغراض الإصلاح والتجديد إختيار المبانى ذات الحالة الرديئة لهذه الأغراض كما يتم إستغلال ما قد يكون متاحا من الأراضى الفضاء من اجل وضع مبانى الخدمات المستحدثة بالحى السكنى .

وتشمل أعمال الإصلاح والتجديد كذلك ضمينا ترميم بعض المبانى القائمة ، خصوصا إذا كانت هذه المبانى ذات أهمية خاصة كأن تكون ذات طابع مميز أو أهمية تاريخية . كما تشمل أعمال الإصلاح والتجديد ضمينا كذلك أعمال المحافظة على طابع عُمرانى أو طراز معمارى معين داخل الحى السكنى كأن يتم كسوة وإعادة بيلى واجهات المبانى بمواد وتركيبات تضيف عليها طابعا معماريا مميزا .

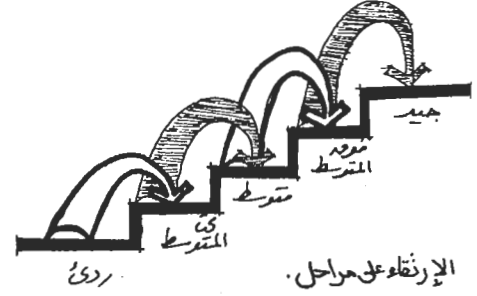
مما سبق نجد أن الإصلاح والتجديد وإن كان يشمل فى مضمونه أعمالا محدودة لأساليب الإزالة والترميم والمحافظة التى سبق التعرض لها ، الا أنه يصلح بالدرجة الاولى للاحياء السكنية ذات الحالة المتوسطة ، ولا يتناسب بشكل أساسى كأسلوب للتعامل مع المناطق المتخلفة .

تختلف طبيعة " الإرتقاء " عن باقى وسائل التعامل تخطيطيا مع الأحياء السكنية القائمة، وقد يتشابه " الإرتقاء " فى بعض أوجهه مع " الإصلاح والتجديد " إلا أن الإصلاح والتجديد يتعرض فقط الى الجانب العمرانى أو المادى للحى السكنى ولا يتسع لى يشمل أيضا تطوير الجانب الإجتماعى للحى السكنى، ويتعرض " الإرتقاء " بالأحياء السكنية القائمة إلى كل من الجانبين الإجتماعى / الإقتصادى والعمرانى للحى السكنى على حد سواء .

ويتميز " الإرتقاء " كأسلوب للتعامل مع الأحياء السكنية القائمة بأنه يحافظ على الكتلة العمرانية القائمة بإعتبارها ثروة قومية ذات قيمة إقتصادية، كما أنه يعمل على تنميتها وزيادة قيمتها العقارية كما يتميز " الإرتقاء " بأنه ينمى الجانب الإجتماعى / الإقتصادى للسكان بالحى السكنى مستعملا التنمية الإجتماعية / الإقتصادية كأسلوب لإنجاح التنمية العمرانية. وبذلك فلا يفصل أسلوب الإرتقاء بالأحياء السكنية بين الهيكل المادى والإجتماعى والإقتصادى للسكان بل يعتبرهم كجسم أو عنصر واحد يتعامل معه .

ويعتبر أسلوب الإرتقاء بالأحياء السكنية القائمة نظاما مناسباً للدول ذات الموارد الإقتصادية المحدودة والتي لا تتحمل ميزانيتها المصاريف الكبيرة التى تتكلفتها أعمال التخطيط العمرانى فى الدول المتقدمة، خصوصا وأن تمويل مثل هذه المشروعات من خلال القروض الميسرة سيكون من الصعب الحصول عليه، خصوصا وأن الجهات التى تمنح هذه القروض ترحب فقط بإعطائها لأغراض التنمية البشرية أو الإقتصادية. ومن هنا يعتبر ربط التنمية العمرانية مع التنمية الإجتماعية / الإقتصادية أمراً حيوياً للحصول على التمويل المطلوب.

٧-٢ الإرتقاء - أ:



ثم إزالة العشقه لا يساوى ثمنها  
الذاتى أى ٥٠٠ فقط .  
ولكن  
يساوى ثمنها الذاتى + ثمن البيئ  
أى ٥٠٠ .



والإرتقاء يعنى فى مضمونه وأساسه تحسين الوضع الى الأفضل منه وهنا تصيح عملية الإرتقاء عملية نسبية يتم فيها رفع الحالة العامة لحي سكنى ما من درجة الى درجة أفضل منها . وبالتالي فمن المسلم به أن صورة الإرتقاء بحى سكنى تختلف عن صورة الإرتقاء بحى سكنى آخر، كما تختلف هذه الصورة من مجتمع لمجتمع حسب النظام والعادات الإجتماعية، كما تختلف من مكان الى مكان حسب النشاط الإقتصادى للسكان . كما تختلف من دولة لدولة حسب الظروف العامة والمناخ السياسى والإجتماعى والإقتصادى والطبيعى ..... الخ .

ويحتوى مشروع الارتقاء فى جنباته أعمالاً للإزالة ، وللترميم وللإحلال التدريجى كما يمكن أن يحتوى أيضاً بعض أعمال الحماية والمحافظة والتجديد . ويعتمد ذلك على طبيعة وظروف المنطقة المتخلفة . ويعتبر أسلوب الإرتقاء واحداً من أفضل الأساليب للتعامل مع الأحياء المتخلفة . بالمدينة .

بعد الشرح السابق لأساليب التخطيط العمرانى ومن الجدول المرفق وفيما يتعلق بالمناطق المتخلفة نجد أن :

٢-٨-١ اسلوب الحماية : سيكون هذا الاسلوب قاصداً فقط على التعامل مع الآثار التى قد تكون موجودة فى المناطق المتخلفة . وبالتالي فهو لا يصلح كاسلوب شامل للمناطق المتخلفة .

٢-٨-٢ اسلوب الترميم : أما هذا الاسلوب فيمكن التعامل به بالنسبة للأشياء ( ان وجدت ) وبالنسبة للمبانى ذات الحالة المتوسطة، وبالتالي فهذا الاسلوب محدود فيما يتعلق بالمناطق المتخلفة .

٢-٨ الخلاصة :

٢-٨-٣ اسلوب المحافظة (على الطابع) : هـ هذا الاسلوب غير مناسب فى المناطق المتخلفة الا فيما يتعلق بالمباني المجاورة للاشار ( ان وجدت ) فى هذه المناطق .

٢-٨-٤ اسلوب الازالة : يعتبر اسلوب الازالة واحدا من الاساليب الشاملة الجذرية فى التعامل مع المناطق المتخلفة خصوصا اذا كانت حالتها العامة متهالكة ولايرجى من اصلاحها أو أن المشاكل الاجتماعية تحتم اخلاء هذا المجتمع، ويوجه عام يجب الحذر عند اللجوء الى اسلوب الازالة لأنه يؤدي الى تدمير كل ما هو موجود بالمنطقة والتي لها قيمة بصورة أو بأخرى، كما أنه قد يتسبب فى وجود مشاكل سواء فنية أو مشاكل رأى عام فى عدم تقبل المجتمع للازالة أو مشاكل مالية فى مثل الحاجة الى التعويضات أو ايجاد البدائل أو فى تفاقم حدة مشاكل قائمة كالاسكان مثلا .

٢-٨-٥ اسلوب الاحلال التدريجى : هذا الاسلوب مناسب ويعتبر الصورة المخففة المرحلية للازالة الجذرية وبذلك يتجنب المشاكل السابق ذكرها، ويمكن أن يكون هذا الاسلوب بالدرجة الاساسية موجهة الى المباني المتهالكة داخل المناطق المتخلفة .

٢-٨-٦ اسلوب الاصلاح والتجديد : هو اسلوب يناسب المباني ذات الحالة المتوسطة بالمناطق المتخلفة ، والمباني ذات الحالة الجيدة حفاظا عليها من التدهور .

٢-٨-٧ اسلوب الارتقاء : سيكون اسلوب الارتقاء مناسباً للتعامل مع المناطق المتخلفة بأبعادها الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية . وبالتالي يعتبر اسلوبا مثاليا فى الوقت الحالى فى ظل الظروف السائدة ويوهى بأن يكون فى قمة قائمة الاختيارات عند تحديد سياسات التعامل مع المناطق المتخلفة القائمة بالمدينة المصرية .

أحياء أو مناطق قديمة مختلفة	متوسطة	جيدة	أحياء مخططة أو * ميثاق مخططة تحت التنفيذ	أحياء أو مناطق تاريخية	الحى أو المنطقة الاسلوب
لاأثار فقط	لاأثار فقط	لاأثار فقط	لاأثار فقط	لاأثار وماحولها	العمارة
لاأثار والمباني المتوسطة	لاأثار والمباني المتوسطة	لاأثار فقط	لاأثار فقط	لاأثار وماحولها والمباني المتوسطة الحال	الترميم
لاأثار المباني المجاورة	لاأثار المباني المتوسطة والحديثة	لكل المباني	لكل المباني	لكل المباني	المحافظة ( على الطابع )
لاأثار المباني المتوسطة لكل أو بعض المباني لتحقيق مصلحة قومية	لاأثار المباني الرديئة لكل أو بعض المباني لتحقيق مصلحة قومية	لكل أو بعض المباني الرديئة لتحقيق مصلحة قومية	_____	لاأثار الرديئة - محدود للمباني والتعديات لأغراض التحسين	الأزالة
لاأثار الرديئة	لاأثار الرديئة	لاأثار المباني الرديئة لكل أو بعض المباني لتحقيق مصلحة قومية	_____	لاأثار الرديئة - محدود للمباني والتعديات لأغراض التحسين	الإحلال التدريجى
لاأثار المباني المتوسطة والحديثة*	لاأثار المباني المتوسطة	لاأثار المباني المتوسطة	_____	لاأثار المتوسطة	التجديد والإصلاح
لاأثار المباني المتوسطة والحديثة*	لاأثار المباني المتوسطة	لاأثار المباني المتوسطة	_____	لاأثار المتوسطة ( حسب الحالة ) - لكافة المباني بالمنطقة	الأزالة

ملاحظات : \* الأحياء تحت التنفيذ يقدم بها أحياء مخططة قديمة ، أما الأحياء العشوائية ومدروجة تحت الأحياء القائمة المتخلفة .  
 ( جيدة ) فى المناطق المتخلفة مسألة نسبية و غالباً ما تحتاج المباني الجديدة بالمناطق المتخلفة الى أعمال تجديد وإصلاح كإعمال بياني خارجي مثل .

٣ - حالات اعداد المخطط الارشادي

للاحياء والمناطق المتخلفه

- ١-٣ اعداد المخطط الارشادي  
للاحياء والمناطق المتخلفه .  
(حالة وجود مخطط عام للمدينة)
- ٢-٣ اعداد المخطط الارشادي  
للاحياء والمناطق المتخلفه  
(حالة وجود مخطط ارشادي للمدينة)
- ٣-٣ اعداد المخطط الارشادي  
للاحياء والمناطق المتخلفه .  
(حالة عدم وجود مخطط عام  
او ارشادي للمدينة)

عند الحاجة لتحديد المناطق المتخلفه والتعامل معها ، يتم هذا التعامل من خلال منطلقات ثلاثة :-

- المنطلق الاول : حالة وجود مخطط عام للمدينة .

- المنطلق الثانى : حالة وجود مخطط ارشادى للمدينة .

- المنطلق الثالث : حالة غياب المخطط العام او الارشادى للمدينة .

وفيما يلى شرح تفصيلى للمنطلقات الثلاث : -

يمثل المخطط العام للمدينة ، سياسات بعيدة المدى تقوم على دراسة تفصيلية مستفيضة تتم على مدى وقت طويل . والمفروض ان يحتوى المخطط العام فى طياته متطلبات المخطط الارشادى للمناطق المتخلفه لكونها جزءا من المدينة التى تم دراستها تفصيليا .

فاذا وجد المخطط العام ، يتم التعامل مع المناطق المتخلفه كمواقع عمل تفصيلية دون ظهور الحاجة لاعداد المخطط الارشادى الخاص بالمناطق المتخلفه . وكل ما يتم هو تجديد لبعض البيانات والمعلومات الخاصة بالموضوع . والمفروض ان المخطط العام يقوم باعمال تجديد مستمرة لبياناته كجزء من العملية التخطيطية . وفى حالة اذا لم تجدد بيانات المخطط العام للمدينة ، يتم تجديد البيانات الهامة والخاصة بالمناطق المتخلفه فقط وفى اطار المخطط العام .

واى نواحي قصور من ناحية المناطق المتخلفه قد تحدث بالمخطط العام تكون نتيجة ل :

١- حدوث متغيرات بعد اعداد المخطط العام ، ولم يتم تجديدها ، وفى هذه الحالة يتم تجديد البيانات الخاصة بالمناطق المتخلفه فى اطار المخطط العام .

٢- الاحتمال الثانى - ولا يجب ان يكون واردا - هو وجود قصور فى اعداد المخطط العام .

وجدير بالذكر انه اذا وجد مخطط عام للمدينة مكتمل العناصر ، تكون اعمال المخطط الارشادى

٣- حالات اعداد المخطط

الارشادى للاحياء

والمناطق المتخلفه :-

٣-١ اعداد المخطط

الارشادى للاحياء

والمناطق المتخلفه

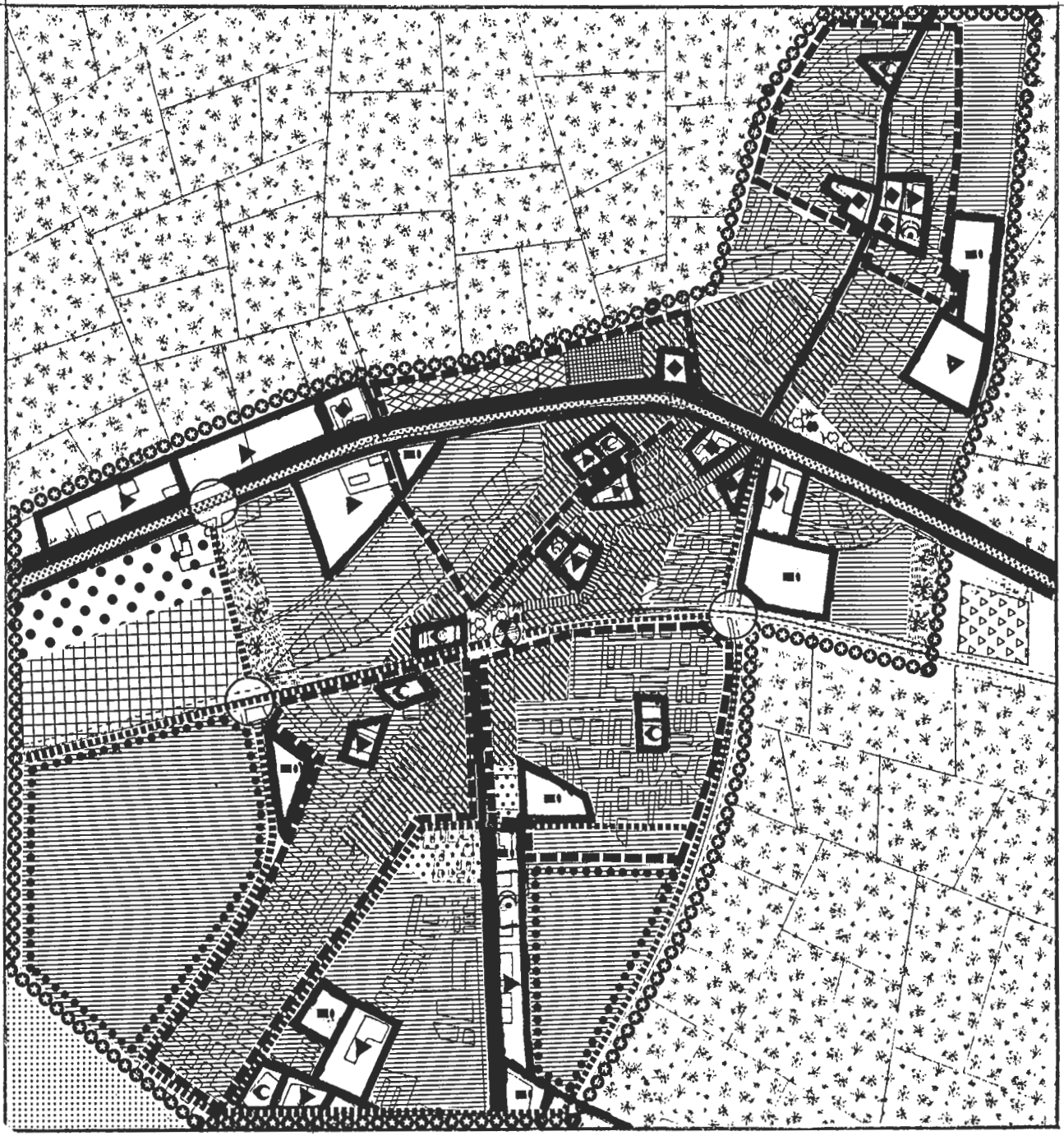
" حالة وجود

مخطط عام للمدينة" :-

الملايل:	
خط شبكة عديد	شبكة
طرق اريه قائمه	سكن تجاري
طرق اريه مقلبه	تجاريس
طرق شاه رئيسية	صناعات حرفية
طرق شاه	صناعات بيئية محيطة
طرق سيات	طرق ممتدات اقليمية
كروبي سيات	اراضي شجرية
كروبي شاه	اراضي زراعية
نقوش على الشوارع	اراضي صحراوية
مزلقات	جبال است
مطبخ الآلة العير	تعليمي
مراقب سيات	رياضي
ساعات تحميل	صحة
امبار تغليف	اراضي
مزرعة اريه مقلبه	اصناعي زراعي
مدخل العرمان	

اسم الكتي:	
الإدارة المحلية للتخطيط العمراني	
اسم المشروع:	
المخطط الإرشادي للمناطق المتخلفة	
اسم الوحدة:	تجديد اناطق المتخلفة
من المخطط العام للمدينة	
رقم الوحدة:	٠٠٠
رقم المشروع:	٠٠٠
تصاميم:	١١/٠٥
تاريخ:	١١/٠٥
موقع:	



للمناطق المتخلفه ،ضمننا من اعمال المخطط المعتمد .  
ويكتفى فى هذه الحالة وبناء على معطيات المخطط  
العام ، باصدار قرار من المحافظ المختص ببيان  
الاحياء والمناطق المراد انالتها او تحسينها  
او اى سياسة اخرى لها ، مع تحديد اولويات  
اعداد المشروعات لهذه المناطق والاحياء وايقاف  
اصدار التراخيص بها .

اما اذا لم يغط المخطط العام للمدينة المناطق  
المتخلفه ، نتيجة لاي من الاسباب السابق ذكرها  
فيتم عمل دراسات عاجلة تغطى هذا النقص ويعد  
مخطط عاجل يبين مواقع المناطق المتخلفه ودرجة  
تخلفها وسياسات التعامل المتخلفه من ازالة  
احلال ، تحسين ، ارتقاء ..... الخ ، واولويات  
العمل بها ، ويتم هذا فى اطار تجديد المخطط العام  
للمدينة ، ثم يتم اصدار قرار المحافظ المختص  
ببيان الاحياء والمناطق المتخلفه واسلوب التعامل  
معها واولوياتها<sup>(١)</sup> على النحو الذى سيتم شرحه  
فيما بعد فى هذا الدليل مع ايقاف اصدار التراخيص  
بهذه المناطق .

يمثل المخطط الارشادى للمدينة نوعا من المخططات  
العاجلة ، تمكن المحليات من توجيه اعمال التنمية  
العمرانية بالمدينة والعمل على حل مشاكلها ،  
التي لا يمكنها الانتظار لحين اعداد دراسات  
المخطط العام للمدينة . وفى ظروف بلادنا يعتبر  
اعداد مخطط ارشادى للمدينة اكثر مناسبة من  
اعداد مخطط عام لها ، كما انه من المحتمل  
ان تكون لدى الاجهزة المحلية القدرة على اعداده  
ومتابعته .

ومن المتوقع ان يتم اعداد المخطط الارشادى  
للمدن الصغيرة بالمحافظات ، ومن غير المنتظر  
ان يعد لمدن العواصم حيث ان معظمها اما تعد  
له مخططات عامة او يوجد له اصلا ، وفى المدن  
الصغيرة ومن خلال المخططات الارشادية يتم التعامل  
مع ابرز المشاكل الملحة بها ومناطق ضغط  
الجماهير ، وبرز هذه المشاكل يتمثل فى المناطق  
المتخلفه ، لذا فالمخطط الارشادى للمدينة يحتمل  
فى طياته عناصر المخطط الارشادى للمناطق المتخلفه  
ويقوم بالرد على متطلباته ، حيث ستكون اعماله  
من ضمن اعمال المدينة ككل .

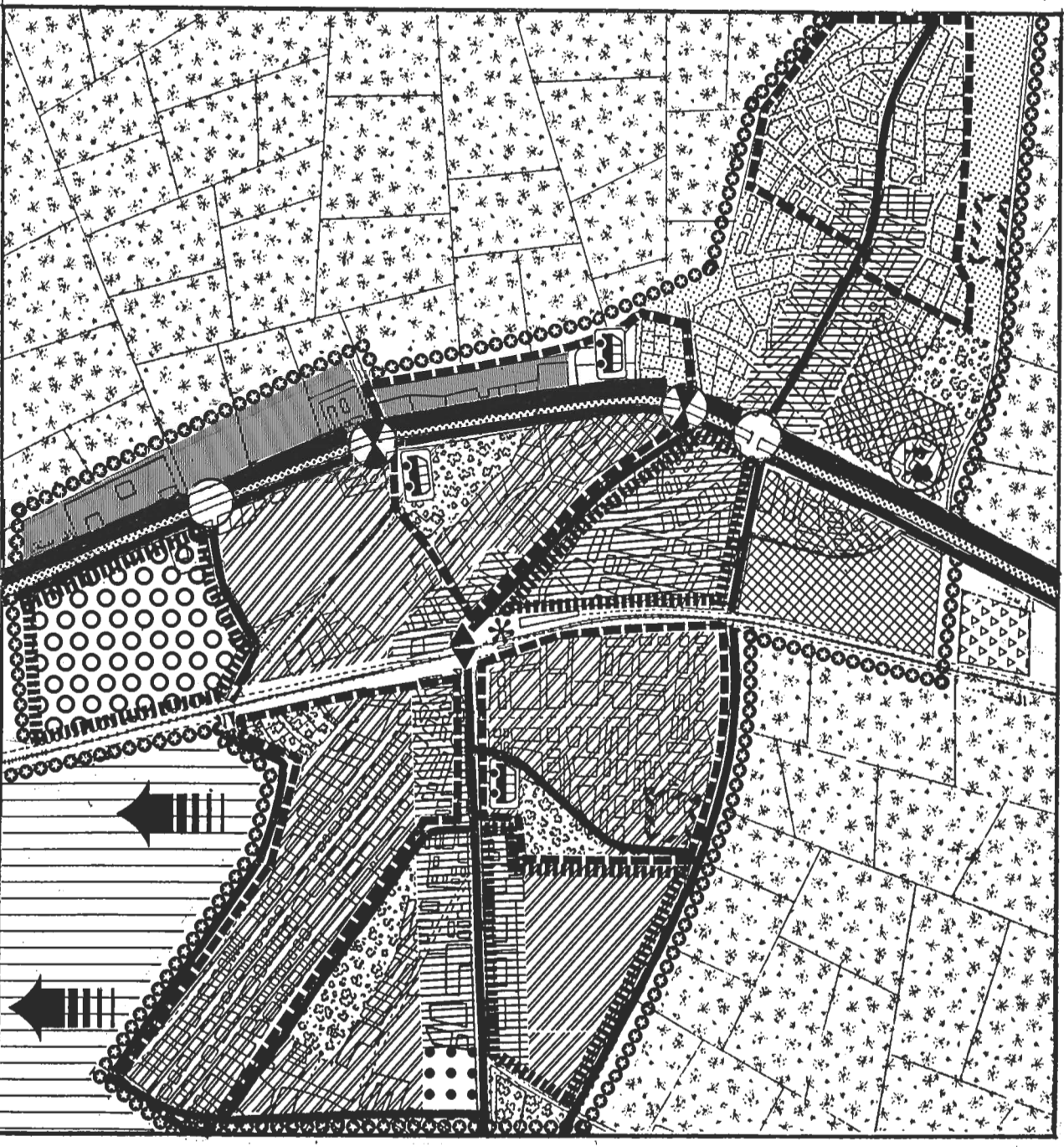
٢-٣ اعداد المخطط  
الارشادى للاحياء  
والمناطق المتخلفه  
" حالة وجود  
مخطط ارشادى  
للمدينة " :-

(١) طبقا للمادتين ٣٧، ٣٨ من قانون التخطيط العمرانى .

### الاميل:

- تجميع مناطق المدينة
- تجميع المبنى الثاني
- تجميع المبنى الثالث
- تجميع المبنى الرابع
- تجميع المبنى الخامس
- تجميع المبنى السادس
- تجميع المبنى السابع
- تجميع المبنى الثامن
- تجميع المبنى التاسع
- تجميع المبنى العاشر
- تجميع المبنى الحادي عشر
- تجميع المبنى الثاني عشر
- تجميع المبنى الثالث عشر
- تجميع المبنى الرابع عشر
- تجميع المبنى الخامس عشر
- تجميع المبنى السادس عشر
- تجميع المبنى السابع عشر
- تجميع المبنى الثامن عشر
- تجميع المبنى التاسع عشر
- تجميع المبنى العشرون
- تجميع المبنى الحادي والعشرون
- تجميع المبنى الثاني والعشرون
- تجميع المبنى الثالث والعشرون
- تجميع المبنى الرابع والعشرون
- تجميع المبنى الخامس والعشرون
- تجميع المبنى السادس والعشرون
- تجميع المبنى السابع والعشرون
- تجميع المبنى الثامن والعشرون
- تجميع المبنى التاسع والعشرون
- تجميع المبنى الثلاثين

اسم المكتبة:	
الادارة المحلية للتخطيط العمراني:	
اسم المشروع:	
المخطط الإرشادي للمناطق المتخلفة:	
اسم الوحدة:	
تحديد الأناطل المتخلفة من المخطط:	
الإرشاد للمدينة:	
رقم الوحدة:	٠٠١
رقم المشروع:	٠٠١
تاسيس المشروع:	١٩٧٧
اسم المخطط:	١٩٧٧
اسم المخطط:	١٩٧٧





واى نواحي قصور من ناحية المناطق المتخلفه قد  
تحدث بالمخطط الارشادى تكون نتيجة ل : -

١- حدوث متغيرات بعد اعداد المخطط الارشادى  
ولم يتم تجديد بياناتها ، وفى هذه الحالة  
يتم تجديد بيانات المناطق المتخلفه فى  
اطار المخطط.

٢- وجود قصور فى بيانات المخطط الارشادى  
للمدينة ، وهو امر غير وارد .

ومن اللازم ان نوضح انه اذا وجد مخطط ارشادى  
للمدينة مكتمل العناصر ، لن تظهر الحاجة لاعداد  
المخطط الارشادى للمناطق المتخلفه ، حيث ستكون  
اعماله ضمنا من اعمال المخطط ويكتفى فى  
هذه الحالة وبناء على معطيات المخطط  
الارشادى للمدينة ، باصدار قرار من المحافظ المختص  
ببيان الاحياء والمناطق المراد ازالتها او تحسينها  
او اى سياسة اخرى لها ، مع تحديد اولويات  
اعداد المشروعات لهذه المناطق والاحياء<sup>(٢)</sup> وايقاف  
اصدار التراخيص بها .  
اما اذا لم يكن المخطط الارشادى للمدينة كافياً ،  
نتيجة لاي سبب من الاسباب السابق ذكرها ، فتعمل  
دراسات عاجلة تغطى قصور البيانات فى اطر  
تجديد بيانات المخطط الارشادى للمدينة ، ثم يعقد  
مخطط عاجل يبين مواقع المناطق المتخلفه ودرجة  
تخلفها والسياسات المتخلفه للتعامل معها من  
ازالة او احلال او تحسين او ارتقاء ... النسخ  
واولويات العمل بها ، ويعد هذا المخطط العاجل  
فى اطار المخطط الارشادى للمدينة كاستكمال له ،  
ثم يتم اصدار قرار من المحافظ المختص ببيان  
الاحياء والمناطق المتخلفه واسلوب التعامل معها  
واولوياتها وايقاف اصدار التراخيص بها .

٣-٣ اعداد المخطط الارشادى  
للاحياء والمناطق  
المتخلفة "حالة عدم  
وجود مخطط عام او  
ارشادى للمدينة" :

فى حالة عدم وجود مخطط عام او ارشادى للمدينة  
وفى ظل ضغط الجماهير والرغبة فى العمل على حلى  
المشاكل العاجلة والمتمثلة فى المناطق المتخلفة  
يتجه التفكير لاعداد المخطط الارشادى للمناطق  
المتخلفة .

ويقوم فكر اعداد المخطط الارشادى للمناطق  
المتخلفة على اساس ان يتم باسلوب اعداد مخطط

سريع وعاجل وليس بالاسلوب التقليدي بغرض حل مشاكل عاجلة وسريعة وتقديم حلول لمناطق المشاكل العاجلة ومناطق ضغط الجماهير دون عمل دراسات مستفيضة وكثيرة وتجميع البيانات والمعلومات وتحليل البدائل ٠٠٠ الخ مما يستهلك الوقت والجهد والمال.

وليس المخطط الارشادي للمناطق المتخلفة بديلا للمخطط العام او الارشادي للمدينة بل هو مخطط نوعي، والغرض من المخطط الارشادي للمناطق المتخلفه هو الاجابة على الاسئلة الاتية :-

- ١- اين توجد الاحياء او المناطق المتخلفه ؟
- ٢- ما هي مظاهر تخلف كل حي او منطقة ؟
- ٣- ما هي اولويات العمل بين الاحياء او المناطق ؟
- ٤- ما هي اساليب التعامل مع كل حي او منطقة ؟

حالة عدم وجود مخطط عام  
أو ارشادي للمدينة

استطلاع عام للمدينة  
وجمع المعلومات وتقييمها

تحديد مواقف  
الاجياء المتخاه

الترجيح وتحديد  
اولويات العمل  
وسياسات التعام

المخطط الارشادي  
للاجياء والمناطق المتخاه

قرار المحافظ المختص  
ببيان المواقف وطرق  
التعام والوليات العمل  
والبقاء امداد الترخاخيص

حالة وجود مخطط عام أو ارشادي للمدينة

مخطط عام / ارشادي  
غير مكتمل

تجديد الدراسات الخاصة  
بالمناطق المتخاه

مخطط عاجل للمناطق  
المتخاه في اطار المخطط  
العام أو الارشادي

قرار المحافظ المختص  
ببيان المواقف وطرق  
التعام والوليات العمل  
والبقاء امداد الترخاخيص

مخطط عام / ارشادي  
مكتمل

سياسات ومواقف المناطق  
المتخاه : انالمة ،  
تحسين ، تجديد ، ارتقاء

قرار المحافظ المختص  
ببيان المواقف وطرق  
التعام والوليات العمل

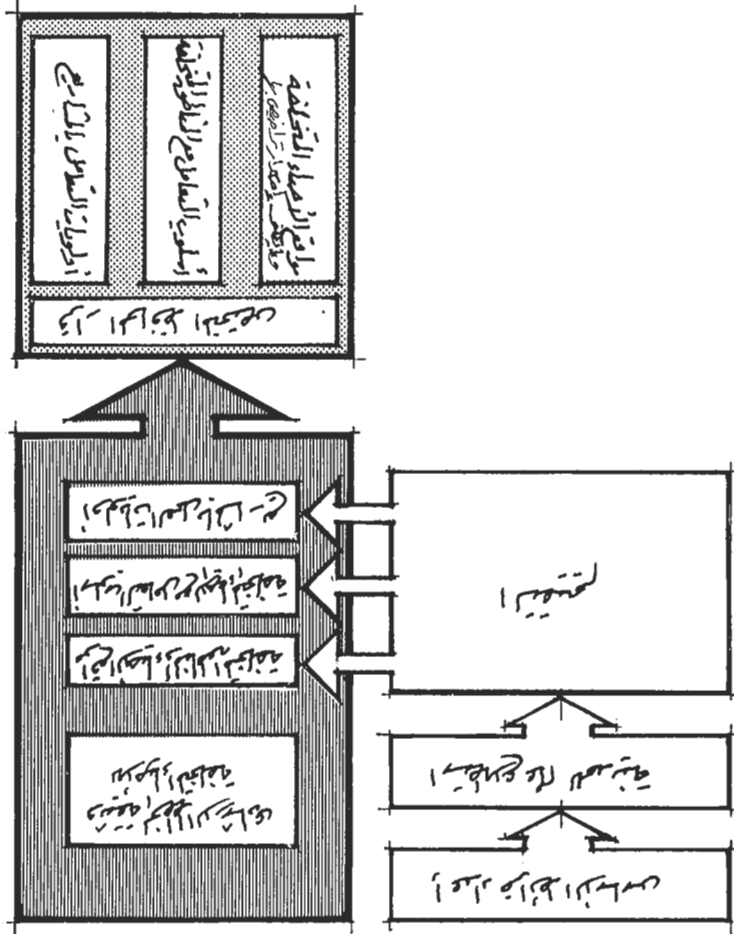


٤ - اعداد المخطط الارشادي  
للاحياء والمناطق  
المتخلفة المراد  
تجديدها:-

مقدمة : كما سبق ذكره، ففى حالة وجود مخطط عيـام  
او ارشادي للمدينة مكتمل العناصر فلن تكون هناك  
حاجة لاعداد المخطط الارشادي للمناطق والاحياء  
المتخلفة للمدينة. ويمكن فى هذه الحالة تحديد  
الاحياء والمناطق المتخلفة ومجـلهاهـرتخلفها  
واولوياتها من المخطط العام أو الارشادي للمدينة.  
ثم يصدر بها قرار من المحافظ المختص يتضمن  
ايقاف اصدار تراخيص بها .  
امافى حالة عدم وجود مخطط عام او مخطط ارشادي  
للمدينة، او وجوده مع حدوث قصور فيه تجاه المناطق  
والاحياء المتخلفة والحاجة لاعداد مخطط نوعى  
خاص بالمناطق والاحياء المتخلفة فان عملية  
اعداد هذا المخطط تمر بالخطوات التالية : -

- (١) اعداد خرائط الاساس .
- (٢) الجولة الاستطلاعية للتعرف على المدينة .
- (٣) جمع المعلومات وتقييمها باستمارة تقييم الحى  
والخرائط ولكل احياء المدينة. ثم التقييم على  
مستوى المدينة باستخدام الاستمارة العامة  
للتقييم .
- (٤) الترتيب على مستوى المدينة باستخدام نقاط  
الترجيح وذلك لترجيح حى على حى .
- (٥) تحديد اولويات العمل بين الاحياء .
- (٦) تحديد اساليب التعامل مع الاحياء .
- (٧) اعداد الوشائق والمحتوى للمخطط الارشادي للاحياء  
والمناطق المتخلفة .
- (٨) استصدار قرار المحافظ المختص بشأن تجديد  
الاحياء والمناطق المتخلفة وايقاف اصدار  
تراخيص بها حتى انتهاء العمل بالمخطط .  
وجدير بالذكر ان الاستمارة العامة للتقييم  
والمقارنة ونتائجها تقوم مقام التحليل فى  
الدراسات العادية . وتقوم نقاط التقييم على ميزان  
واحد لكل الموضوعات، كما قد تستخدم نقاط  
للمفاضلة بين الاحياء ولترجيح حى على آخر فى  
الاولويات .

ونخلص من التقييم والمقارنة والترجيح الى:  
تحديد مواقع الاحياء المتخلفة، وظاهر تخلف  
كل حى او منطقة، واولويات التعامل بين الاحياء  
او المناطق واسلوب التعامل التخطيطى مع كل حى،  
وهذه المسائل مجتمعة تكون محتوى المخطط  
الارشادي للاحياء والمناطق المتخلفه .



سياسة التعليم في المملكة العربية السعودية  
 أهداف التعليم في المملكة العربية السعودية

ومرفق بهذا الباب نموذج لاستمارة التقييم للحى والاستمارة العامة للتقييم والمقارنة والترجيح على مستوى المدينة وجدير بالذكر ان الدرجات بهذه الاستمارات هي للاسترشاد فقط حيث يتم التعامل مع كل مدينة على حده تبعا لظروفها الخاصة خصوصا عند التعامل مع مدن المحافظات والتي تتحول العديد منها من قرى الى مدن بقرارات ادارية ، حيث سيكون من الخطأ معاملة هذه " المدن " بمعايير المدن حيث ستكون النتيجة - بالتأكيد - انها كلها متخلفة .

وكما اسلفنا الذكر ، فنقاط التقييم تقوم على ميزان واحد . لكن وعلى ضوء الظروف الخاصة بكل مدينة قد يكون من الاصول اعطاء بعض جوانب التقييم - البيئة / شبكات المرافق / شبكات الطرق / الخدمات / الخ - وزنا اكبر عند التقييم ، وذلك بان تعطى درجة اعلى من الدرجة المعطاه فى العادة وهى ( ٠ - ١ - ٢ - ٣ ) وذلك بضرب درجات النقطة فى ( ٢ او ٣ او ٤ او ٥ ) ومن هذه الحالة تكون الدرجات ( ٠ - ٢ - ٤ - ٦ ) او ( ٠ - ٤ - ٨ - ١٢ ) مثلا . ولتحديد الاهميه يتم اعطاء الدرجات لنقاط التقييم قبل البدء فى اجراء البحث الميدانى وبناءا على سياسات المدينة والاهداف المرجوه منها .

ومن الطبيعى انه عند جمع الدرجات لكل حى من الاحياء ، ان تكون الاحياء التى ستحصل على اقل الدرجات هى الاكثر تخلفا . ثم يتم ترتيب الاحياء تصاعديا السء فالاحسن فالاحسن . ويلى ذلك تحديد اساليب التعامل مع كل حى تبعا لسياسات وامكانيات كل مدينة وظروف كل حى او موقع . ويتم اعداد وثيقة المخطط الارشادى للاحياء والمناطق المتخلفة . ثم يصدر قرار المحافظ المختص بتحديد مواقع الاحياء المتخلفه واسلوب التعامل مع كل حى ، كذلك اولويات اعداد المشروعات مع ايقاف اصدار التراخيص بهذه المناطق . وقيما يلى شرح تفصيلى لمراحل وخطوات واسلوب اعداد المخطط الارشادى للاحياء والمناطق المتخلفة وما يتبعه من اعمال تنظيمية وتنفيذية وبالطبع ففى حالة وجود مخططات سواء عامه او ارشادية للمدينة فانه يمكن مراجعتها

معلوماتها واستكمال اى جوانب نقص قد تكون موجودة وذلك بالاسترشاد بالشرح التفصيلي للمعروض.

يتم اعداد خرائط الاساس من الخرائط المساحية المتوفرة بمقياس ١/٥٠٠٠ او بمقياس ١/٢٥٠٠ ثم تطبيق الخرائط الجوية - ان وجدت - على الخريطة المساحية بعد توحيد المقياس بحيث تعد خريطة مستنبطه للمدينة ككل. وبعد ذلك ، تقسم المدينة الى احياء وتعد لكل حى خريطة بمقياس رسم مناسب ، وربما كانت جزء ١٦ من خريطة الاساس الاصلية للمدينة .

وقد تم التعرض ايضا لموضوع اعداد خرائط الاساس للمدينة فى دليل رقم (٣) الخاص باعداد وتنظيم البيانات التخطيطية الجزء الاول ، ودليل رقم (١) الخاص باعداد المخطط الارشادى للمدينة ، وايضا الدليل رقم (٨) الخاص باعداد المخطط العام للمدينة .

يتعرف فريق العمل على احياء المدينة ، من خلال جولة استطلاعية عامة يصاحبهم فيها اعضاء الفريق من ابناء المدينة والمسؤولون المحليون ، لتكوين تصور عن التكوين العمرانى والاجتماعى والاقتصادى للاحياء ، والخروج بتصور سريع عن اهم المشاكل التى تواجه هذه الاحياء . مع تحديد مناطق واتجاهات النمو على مستوى المدينة . وذلك قبل البدء فى الدراسات وجمع البيانات . وبحيث يتم تحديد الاحياء الجيدة او المتميزه واستبعادها عن التقييم لانتفاء صفة التخلف عنها . كما انه من المتوقع ان الاحياء التى تنطبق عليها احكام القانون ١٣٥/١٩٨١ الخاص بالمناطق المخالفة لقانون تقسيم الاراضى ستكون من ضمن الاحياء المتخلفة .

يتم الحصول على المعلومات المطلوبه لاعداد المخطط الارشادى للمناطق والاحياء المتخلفة بالمدينة من خلال خطين متوازيين : -

- الاول : اعمال استطلاعية ميدانية .
- الثانى : اعمال مكتبية .

#### ٤-١ اعداد خرائط الاساس :-

#### ٤-٢ الجولة الاستطلاعية :-

#### ٤-٣ جمع المعلومات وتقييمها :-



ويتم تجميع المعلومات المطلوبة من خلال بحث ٨ نقاط اساسية لازمة لتقييم درجة التخلف بكل حي وهي : ١- الملكية ٢- البيئة العامة ٣ - حالسة المباني ٤ - المرافق ٥ - الطرق ٦ - الوصول الى الحي ٧ - الصفات الاجتماعية ٨ - الخدمات وقد يحتاج الامر الى استخدام نقاط للمفاضلة او الترجيح وعلى ضوء سياسات المدينة والتي قد تكون واحدة او اكثر من النقاط التالية :

١- الموقع بالنسبة للمدينة ٢- القيمة العقارية ٣- الظروف السياسية والامنية والرغبات الشعبية ٤- الحالة العامة للمباني ٥- ملكية الاراضي والوضع القانوني للمباني ٥٠ الخ ، ويحدد هذه النقاط على ضوء الظروف الخاصة بكل مدينة .

كما سيكون من المناسب تقييم الحالة وقياس درجة التخلف على التوازي مع تجميع المعلومات ، ولذلك ، سنورد اولاً باول مع شرح نقاط تجميع المعلومات اسلوب تقييمها . وفي هذا المجال يتم اعطاء درجات للتقييم تتزايد مع الحالسة الجيدة وتتناقص مع الحالة الرديئة . وبذلك فان المناطق او الاحياء التي تحصل على اقل درجة من المنتظر ان تكون اكثر المناطق تدهوراً . وفيما يلي شرح تفصيلي لمحتوى نقاط التجميع واسلوب تقييم كل نقطة :-

#### ٤-٣-١ ملكية الاراضي والوضع القانوني للمباني :

يتم حصر ودراسة البيانات المتاحة عن الملكية وقانونية البناء بالاحياء المختلفة . وذلك من واقع بيانات ادارة الاملاك والاجهزة المحلية المختصة . وايضا من واقع الدراسة الاستطلاعية ومقابلة الاهالي بحيث تحدد نوعية الملكية الغالبة على الحي . وسواء كانت في نسيج عمراني عشوائي مقام تعديا - او بنظام الحكر على ارض مملوكة للدولة (١) او نسيج عمراني عشوائي مقام على ارض مملوكة للافراد (١) . او تقسيمات مرخصة مقام عليها مباني قانونية . او مناطق اسكان مخططة ، او مناطق تاريخية ، او مقابر . وايضا تدرس الاراضي الفضاء المتداخله مع النسيج العمراني سواء كانت ملك الدولة ووضعت عليها اليد او حكر او ملكية عامة . وكذلك بالنسبة للاراضي الفضاء ملك الافراد مع الاخذ في الاعتبار

(١) المناطق المخالفة لقانون تقسيم الاراضي رقم ٥٢ سنة ٤٤ و صدر بشأنها القانون ١٣٥ لسنة ١٩٨١ .

ان الاراضى الزراعية تظل كذلك ولا تستخدم لاي غرض آخر. ثم يتم تفريغ البيانات من الخرائط الى استمارة التقييم وذلك تبعاً للصيغة الغالبة على الحى.

وتعتبر ملكية الاراضى وقانونية المباني من عناصر التقييم الهامة لتحديد مدى تخلف الحى. فالحى ذو النسيج العمرانى العشوائى او التقسيم غير المرخص والمقام تعدياً او بنظام الحكر على اراضى مملوكة للدولة ومبانية غير مرخصة، يعتبر اكثر تخلفاً من حى مبانية غير مرخصة بنسيج عمرانى عشوائى على اراضى ملك الافراد. ويلى ذلك المناطق ذات البناء الغير قانونى بتقسيمات مرخصة حيث تمثل التقسيمات المرخصة نوعاً من التنظيم للحى مما يعكس حاله افضل من الحالات السابقة، واول صور التخلف بالنسبة لعنصر الملكية يكون فى حالة المباني القانونية المقامة على تقسيمات مرخصة. اما بالنسبة للاراضى الفضاء مع الاخذ فى الاعتبار ان الاراضى الزراعية تظل كذلك ولا تستخدم لاي غرض آخر. فى هذه الحالة فان اسوأ الحالات تكون الاراضى ملك الدولة الموضوع عليها اليد من الافراد او الجماعات بشكل غير قانونى تليها الاراضى الحكر، تليها الاراضى الفضاء ملك الدولة والمملوكة قانوناً للافراد. وفيما يلى درجات التقييم لعنصر الملكية للاراضى المبنية والفضاء:

\* اراضى مبنية

<u>الدرجة</u>	<u>نوع الملكية</u>
٠	ارض غير مملوكة للمباني - بناء غير قانونى. (٢)
١	ارض مملوكة للمباني - بناء غير قانونى. (٢)
٢	تقسيم مرخص - بناء غير قانونى.
٣	تقسيم مرخص - بناء قانونى.

(٢) هى المناطق المخالفة لقانون تقسيم الاراضى رقم ٥٢ سنة ٤٤ وصادر بشأنها

\* اراضى فضاء

<u>الدرجة</u>	<u>نوع الملكية</u>
.	ارض فضاء ملك الدولة - موضوع عليها اليد.
١	ارض فضاء ملك الدولة - حكر .
٣	ارض فضاء ملك الدولة - ملكية عامه .
٣	ارض فضاء ملك الافراد - ملكية خاصة .
	قانونية .

٤-٣-٢ البيئة العامة : يتم دراسة وجمع المعلومات المتاحة عن التلوث بالبيئة مع دراسة انواع التلوث المختلفة بكل حي والتلوث تغطى تلوث الهواء - الدخان والغازات - الاتربة الضوضاء - السوائل - العوادم - المواد الصلبة - الروائح الكريهة ٠٠٠٠ الخ. وسواء كان مصدر التلوث من خارج الحي كالمصانع مثلا ، او كان التلوث ذاتيا من مصادر داخل الحي كالسوروش او طفح المجارى او اكوام القمامة ... الخ. مع دراسة مستوى النظافة العامة واسلوب جمع القمامة واماكن القائها كذلك النفايات والمخلفات الناتجة عن الاسواق العامة او المفتوحة والحركة التجارية اليومية او الورش الصناعية وذلك لكل حي على حده. وتوقع المعلومات التى يتم تجميعها على نسخ من الخرائط ، ثم يتم تفريفها بشكل نقاط فى استمارة التقييم الخاصة بالحي وذلك لتحديد درجة التلوث.

ويحكم على الحي بالتلوث بدرجة اساسية اذا كان معرضا لكل من التلوث الخارجى والذاتى وتقل حدة التلوث اذا كان معرضا لواحد منهما فقط. وفى هذه الحالة يتفاوت الحكم على درجة التلوث البيئى حسب تقدير درجة التلوث ، وفيما يلى عناصر التقييم<sup>(٣)</sup> :-

<u>الدرجة</u>	* <u>مستوى النظافة العامة</u>
٠	ردى
١	متوسط
٢	جيد

(٣) يمكن استخدام واحدة او اكثر من مجالات التقييم هذه حسب الجباله والظروف الساعده بالمدينة .

<u>الدرجة</u>	<u>* اسلوب جمع القمامة</u>
٠	لا يوجد وتلقى القمامة داخل المنطقة
١	وجود اسلوب منتظم لجمع القمامة
٢	وجود اساليب منتظمة وحديثة او ميكانيكية لجمع القمامة

\* تلوث بيئي ذاتي

٠	ضوضاء	توجد
٢		لا توجد
<hr/>		
٠	غازات	توجد
٢		لا توجد
<hr/>		
٠	سوائل	توجد
٢		لا توجد
<hr/>		
٠	مخلفات	توجد
٢	صليبه	لا توجد

\* تلوث بيئي خارجي

٠	ضوضاء	توجد
١		لا توجد
<hr/>		
٠	غازات	توجد
١		لا توجد
<hr/>		
٠	سوائل	توجد
١		لا توجد
<hr/>		
٠	مخلفات صليبه	توجد
١		لا توجد

٤-٣-٣ الحالة العامة للمباني : تتم دراسة الحالات العامة للمباني ( جيد - متوسط - رديء ) . ويكسون التقييم شاملا طريقة الانشاء ومواده ، وبناء اعلى ظهور العيوب الانشائية الظاهرة ( شقوق واضحة بالحوائط - تصدع بالاعمدة - تعشيش بالخرسانة ترخيم بالبلاطات الخ ) او ظهور التآكل بالادوار الارضية نتيجة للنشع او الرطوبة او الطفح ، كذلك تتآكل الاجزاء الخشبية وغير ذلك من مظاهر التداوى ويتم ذلك من خلال الجولات الاستطلاعية التى يفضل ان يقوم بها مهندس مدنى او معمارى ~~مهندس مدنى~~ فهوى خبره فى التنفيذ والانشاءات بحيث يستطيع الحكم على الحالة العامة للمباني بسرعة من واقع مشاهداته وتبعاً لتقديره . ومن البديهي ان تعتبر العشش والاكواخ والمباني المبنية بالمواد غير المتماكة كالصفيح والكرتون والخيش والقماش ومخلفات المباني الخ وكذلك الخيام حالة رديئة ، كما تعتبر المباني الطينية داخل المدن كذلك .

وتوقع نتائج الدراسة على الخرائط ، ويعطى تقدير للحالة العامة الغالبه ، اى ان البلوك الغالبه عليه حاله المتوسطه وبه منشأ او اثنان بحالسه رديئة او جيدة . . يعامل على اساس كونه متوسطا والعكس صحيح . مع ملاحظة ان التعامل التفصيلي مع المباني سيكون مجاله فى مرحلة تنفيذية تأتى بعد اعداد المخطط الارشادى للاحياء والمناطق المتخلفه .

والتعرف على حالة المباني بالحى احد مقاييس الحكم على درجة تخلفه فكلما زادت نسبة المباني الرديئة كلما زادت احتمالات تخلف الحى وازادت درجة تخلفه . فاذا كانت حالة ٠/٠٦ . فأكثر من المباني رديئة اعتبرت الحالة العامة رديئة . اما اذا كانت ٠/٠٢٥ الى ٠/٠٥٩ اعتبرت الحالة متوسطة . والحالة الجيدة تكون اذا كان اقل من ٠/٠ ٢٥ من مباني الحى رديئة . وتستخدم النسبة المئوية الفعلية للمباني ذات الحالة الرديئة كنقطة ترجيح بين الاحياء لتحديد الاولويات على النحو الذى سيتم شرحه فى نقاط الترجيح فيما بعد . وفيما يلى درجات تقييم الحالة العامة لمباني المنطقة : -

الدرجة

- ردى٦ ٠/٠٦٠ فاكثر من مباني الحى ٠  
متوسط ٠/٠٥٩ الى ٠/٠٢٥ من مباني الحى ١  
جيد ٠/٠٢٥ فاقل من مباني الحى ٢

٤-٣-٤ شيكات المرافق العامة : تتم دراسة وتحديد نوع الخدمة المتوفرة وشبكات ومحطات المرافق العامة القائمة (مياه نقية للشرب - صرف صحى - كهرباء) والتي تخدم او تؤثر على الاحياء المختلفة وذلك من حيث وجود هذه الشبكات من عدمه ، وتصنيفها اذا كانت مؤقتة ام موقعية ام شاملة : -

شاملة	موقعية	مؤقتة	
*شبكة شاملة	* صنابير عامة	* عربية فناطيس المياه	مياه نقية
*شبكة شاملة	* خزانات تحليل	_____	صرف صحى
*شبكة شاملة	* مولدات كهرباء بالموقع	* سرقة التيار الكهربائى (غير رسمى)	كهرباء

ايضا يتم تحديد حالة هذه الشبكات ظاهريا ، مثل وجود طفح مجارى من عدمه او كثرة انقطاع التيار الكهربائى لاعطال بالشبكة او عدم انتظام التيار كذلك انتظام او انقطاع مياه الشرب .

كذلك تحديد مواقع وعدد المراحيض العامة وصنابير المياه العامة او عربات الفنتاس.

ايضا يتم تحديد المناطق الغير مخدومه بالمرافق او بها شبكات قديمه غير صالحة اوالتى بهنسا مشاكل من نقص المرافق. ويتم الحصول على كل هذه المعلومات من واقع بيانات وتقارير الجهات المحلية الفنية المختصة ،ومن واقع الجولات الميدانية وسؤال الاهالى وبحيث يوقع على الخرائط الصبغه الغالبه على كل حى ، ثم تفرغ باستمارة التقييم الخاصة بالحى.

ويعتبر توفر المرافق العامة (مياه نقية/صرف صحى/صرف سطحى/كهرباء) وكذلك كفاءة هذه المرافق وما اذا كانت دائمة او مؤقتة، شاملة او موضعية، عاملا هاما من عوامل تقييم مدى تخلف الحى. وفيما يلى نورد درجات التقييم لشبكات المرافق.

<u>الدرجة</u>	<u>* شبكة مياه نقية</u>
٠	غير موجودة بالحى
١	مؤقتة (فناطيس)
٢	موضعية (صانير عامة)
٣	دائمة (شبكة شاملة)

<u>الدرجة</u>	<u>* الصرف الصحى</u>
٠	غير موجود بالحى
٢	موضى (خزانات/بيارات/ شبكة خاصة)
٣	دائم (شبكة شاملة)

<u>الدرجة</u>	<u>* شبكة كهرباء</u>
٠	غير موجوده بالحى
١	مؤقتة (سرقة التيار الكهربى)
٢	موضعية (مولدات كهرباء خاصة بالحى)
٣	دائمة (شبكة شاملة)

٤-٣-٥ شبكات الطرق : يتم دراسة وتحديد شبكات الطرق القائمة بالحى (مرور آلى ومشاه) سواء طرق رئيسية او ثانوية او فرعية وكفاءتها واساليب الانارة، وصلاحيه الطرق للمرور الآلى والمشاه. وحالة الطريق والاشغالات الشاه والمتحركة التى بالطرق مع تحديد مواقع المشاكل. وتوقع البيانات التى يتم الحصول عليها، على نسخ من خرائط الاساس خاصة بالطرق ثم تقييم باستخدام استمارة التقييم.

ويمكن الحكم بتخلف شبكات الطرق بحى ما بناءا على دراستها. فحى متمتع بوجود شبكة من الطرق تسمح بالحركة الالية والمشاه سيكون افضل من حى لا تتوفر به مسارات لاختنوع الحركة. كذلك يمكن الحكم على درجة تخلف الحى ببحث اشغالات الطرق، فحى يتصف، بكثرة اشغالات الطرق وتعدد مظاهر الاشغال سيكون متخلفا بدرجة اكثر

من حتى لا يتصف بهذه الظاهرة . وفيما يلي نقاط التقييم :-

\* الصلاحية للحركة الآليـه الدرجة

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| ٠ | غير صالحة للحركة الآليـه     |
| ١ | ممكن استخدامها للحركة الآليه |
| ٢ | صالحة للحركة الآليـه         |

\* اشغالات الطرـق الدرجة

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| ٠ | اشغالات ثابتة / دائمة      |
| ١ | اشغالات متحركة / غير دائمة |
| ٢ | لا توجد اشغالات            |

\* حالات الطرـق الدرجة

- |   |                     |
|---|---------------------|
| ٠ | حالات الطرق رديئـه  |
| ١ | حالات الطرق متوسطـه |
| ٢ | حالات الطرق جيـدة   |

\* الانـارة الدرجة

- |   |                   |
|---|-------------------|
| ٠ | لا توجد انـارة    |
| ١ | الانارة غير كافية |
| ٢ | الانارة كافية     |

٤-٣-٦ الوصول الى الحى: تعتبر دراسة امكانية ووسائل الوصول الى الحى من ضمن عوامل الحكم على درجة تخلفه . فحى ناء لا يتمتع بتسهيلات ووسائل النقل العام او الخاص ، يمثل الوصول اليه مشكله اساسية ، ومصاريف اضافية ، تزيد احتمالات الحكم عليه بالتخلف عن حى اكثر قربا واسهل فى الاتصال بباقى اجزاء المدينة .

فهناك علاقة وثيقة بين بعد الحى عن العمـران وصعوبة اتصاله بباقى مكونات المدينة ، وبيـن تفسى حالات التعدى والعشوائية فى البناء وعدم الالتزام بنظم البناء ، كذلك هناك علاقة وثيقة بين صعوبة الاتصال وانتشار الجريمة واوكارها والامراض الاجتماعية الاخرى علاوة على عدم سهولة الوصول مد مظلة الخدمات الى الحى ، ومقياس سهولة الوصول الى الحى هو توفر وسائل النقل العام من عدمه ، حيث أن عدم وجود النقل العام او صعوبة وصوله الى الحى او عدم توفره يؤدى الى ظهور النقل الخاص ، وفيما يلي نقاط التقييم الخاصة



ببحث وسائل الوصول : -

<u>الدرجة</u>	* <u>النقل العام</u>
٠	النقل العام لا يوجد
١	النقل العام غير كاف / الاستعانة بالنقل الخاص
٢	النقل العام كاف

٤-٣-٧ الصفات الاجتماعية : تعتبر دراسة الصفات الاجتماعية عاملا هاما لتحديد درجة التخلف لحي ما. فالكثافة السكانية كلما زادت كلما كانت مؤشرا محتملا على تخلف الحي، كذلك انخفاض معدل الدخل العام للأسره، مع انتشار الامراض الاجتماعية والجريمة تعتبر مؤشرا على تخلف الحي. فكلما ارتفع معدل الجريمة، او عدد فاعليها من افراد المجتمع كلما امكن الحكم على هذا الحي بالتخلف، كذلك انتشار الامراض الاجتماعية مثل انتشار او كوار الرذيلة او القمار او الادمان . . . . الخ، كذلك انتشار الامراض العضوية مثل امراض العيون او الصدر . . . . الخ، او ان يكون الحي مصدرا للاربعه، مما يحكم على الحي بالتخلف ويعطيه اولوية فى العمل. ويهمننا بصفة خاصة فى تقييم المجتمع، الكثافة والدخل والامراض الاجتماعيه والعضوية، حيث انها دلالات قوية على تخلف المجتمع من عدمه. وفيما يلى درجات التقييم : -

<u>الدرجة</u>	* <u>الكثافة السكانية</u> <sup>(٤)</sup>
٠	الكثافة السكانية عاليه
١	الكثافة السكانية متوسطة
٢	الكثافة السكانية منخفضة

<u>الدرجة</u>	* <u>متوسط الدخل العام لرب للأسرة</u> <sup>(٥)</sup>
٠	متوسط الدخل العام اقل من الحد الادنى القومى.
١	متوسط الدخل العام مساوى للحد الادنى القومى.
٢	متوسط الدخل العام اكبر من الحد الادنى القومى.

(٤) تحدد الكثافة على ضوء كل مدينة على حده مع مراعاة ان اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمرانى نصت فى المادة (٢٦) على ان الكثافة السكانية داخل المدن القائمة لا تزيد عن ١٥٠ فرد / فدان.

<u>الدرجة</u>	* <u>الامراض الاجتماعية</u>
٠	الامراض الاجتماعية منتشرة
١	الامراض الاجتماعية موجودة
٢	الامراض الاجتماعية غير موجودة

<u>الدرجة</u>	* <u>الامراض العضوية</u>
٠	المنطقة مصدر اوبئة
١	المنطقة تتركز بها امراض متوطنة / بيئية
٢	المنطقة نظيفة من الامراض

٤-٣-٨ الخدمات : يتم دراسة الخدمات لكل حى، وتحديد توفرها من عدمه، ودراسة الاحياء التى بها شكوى من نقص الخدمات او عدم كفاءتها او عدم وجودها. ويتم تحديد كل انواع الخدمات المتوفرة (دينية - تعليمية - صحية - امنية - ادارية - ترفيهية - رياضية ) وذلك من خلال الجولات الاستطلاعية ولقاء الاهالى والمسؤولين، وممن تقارير وبيانات ودراسات الجهات المحلية المختصة، وخططها لتطوير الخدمات التابعة لها او اقتراح اخرى جديدة .

وتقييم كل خدمة على حده من حيث وجودها من عدمه، وكونها كافية ام لا مثل ، العمل عدة فترات بالمدارس لنقص المبانى او الامكانيات - او حضور الطبيب فى ايام معينة للمنطقة - او المكتبات المتنقلة - او الجمعيات الاستهلاكية المتنقلة . الخ. وفيما يلى نقاط التقييم الخاصة بالخدمات :

<u>الدرجة</u>	* <u>خدمات دينية</u>
٠	غير موجودة
١	غير كافية
٢	كافية

(٥) من الصعب الاعتماد على مؤشر الدخل كعنصر اساسى فى التقييم نظرا لصعوبة معرفة القيمة الحقيقية للدخل ، كما ان الدخل لا يرتبط بالمستوى الاجتماعى للسكان .

\* خدمات تعليمية : الدرجة

- ٠ غير موجودة  
١ غير كافية  
٢ كافية

\* خدمات صحية : الدرجة

- ٠ غير موجودة  
١ غير كافية  
٢ كافية

\* خدمات تجارية : الدرجة

- ٠ غير موجودة  
١ غير كافية  
٢ كافية

\* خدمات ترفيهية ورياضية : الدرجة

- ٠ غير موجودة  
١ غير كافية  
٢ كافية

\* خدمات أمنية وادارية : الدرجة

- ٠ غير موجودة  
١ غير كافية  
٢ كافية

ومرفق بالشرح لوحات أعمال الاستطلاع الميداني، كـلـل موضوع على لوحة مستقلة لأغراض الشرح فقط، وعملياً يمكن على نفس اللوحة وضع أكثر من موضوع حسب الحالة ويتم حفظ هذه اللوحات الميدانية كوثيقة، ولاداعى لاجراج هذه اللوحات ولكن يكفى اعداد لوحة لتقييم عناصر الحى . وبعد دراسة كل حى على حدة وتقييمه يلزم وضع كافة الاحياء فى اطار واحد للمقارنة والمفاضلة بينها ، لوضع أولويات الاحياء تمهيدا للتوصية بالتعامل تخطيطيا معها . والنظرة هنا لن تكون بالطبع نظرة موضوعية على مستوى الحى ولكن ستكون شاملة على مستوى المدينة . وتستخدم للتقييم العمام استمارة شاملة تشمل كل احياء المدينة - التى شملتها الدراسات - كما تشمل كل نقاط التقييم بحيث يمكن المقارنة بين الاحياء فى نقطة التقييم الواحدة . ومرفق بالشرح نسخة من استمارة التقييم العامة المقترحة ( للاسترشاد فقط وكذلك درجاتها ) .

الأميل:



إسم الكتي:

الإدارة المحلية للتخطيط العمراني

إسم المشروع:

المخطط الإرشادي للمناطق المتخلفة

إسم الوحدة:

خريطة أساس المدينة

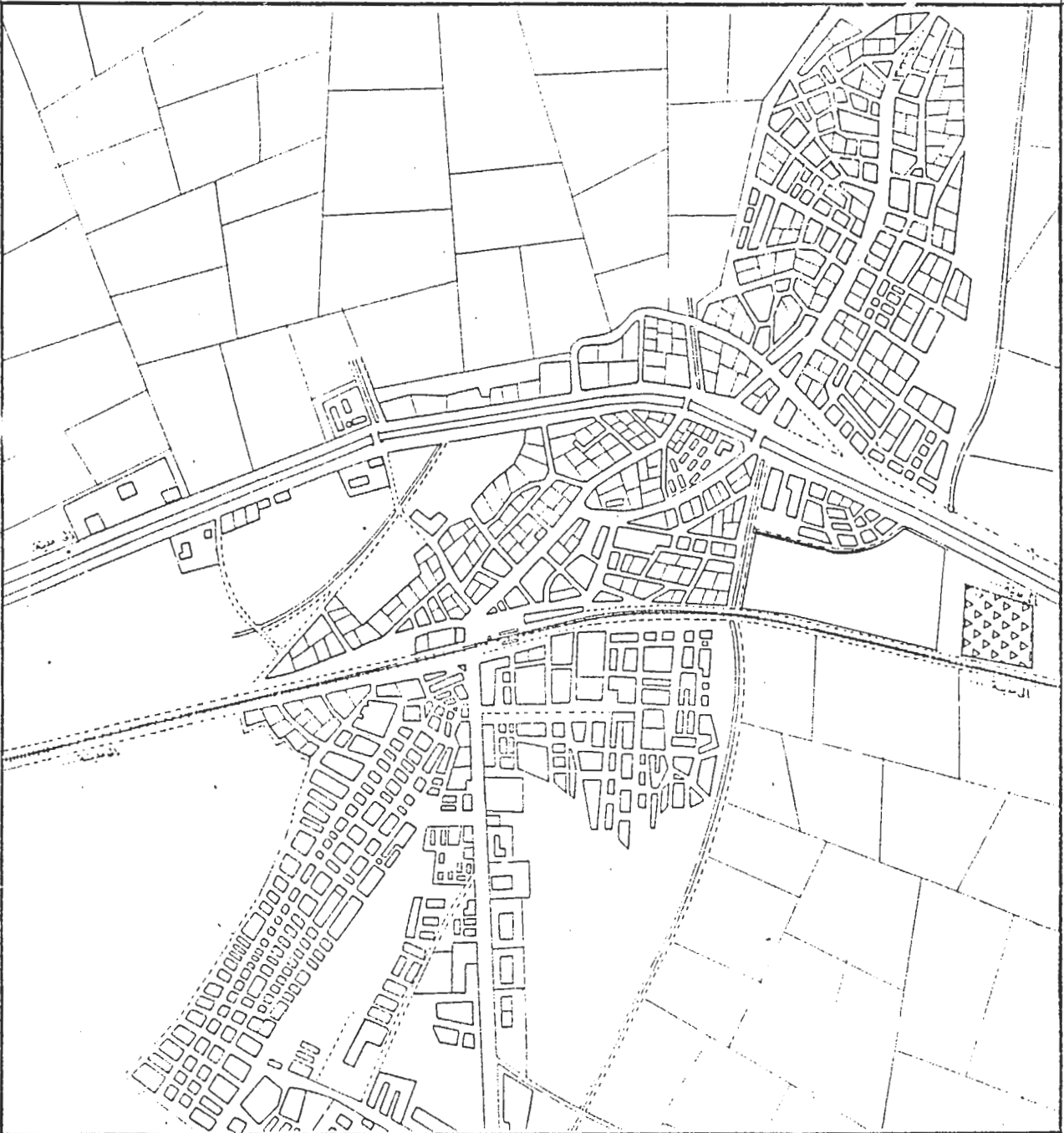
رقم المشروع:

٥٥٦

رقم الوحدة:

١

ملاحظات:	تاريخ: ٥/١١	توقيع: [Signature]	مختبر: [Signature]
----------	-------------	--------------------	--------------------



الأميل:

عدد المس



رقم البيت



اسم المكتب:

الإدارة المحلية للتخطيط العمراني

اسم المشروع:

المخطط الإرشادي للمناطق المتخلفة

اسم الوحدة:

تقسيم المدينة إلى أحياء

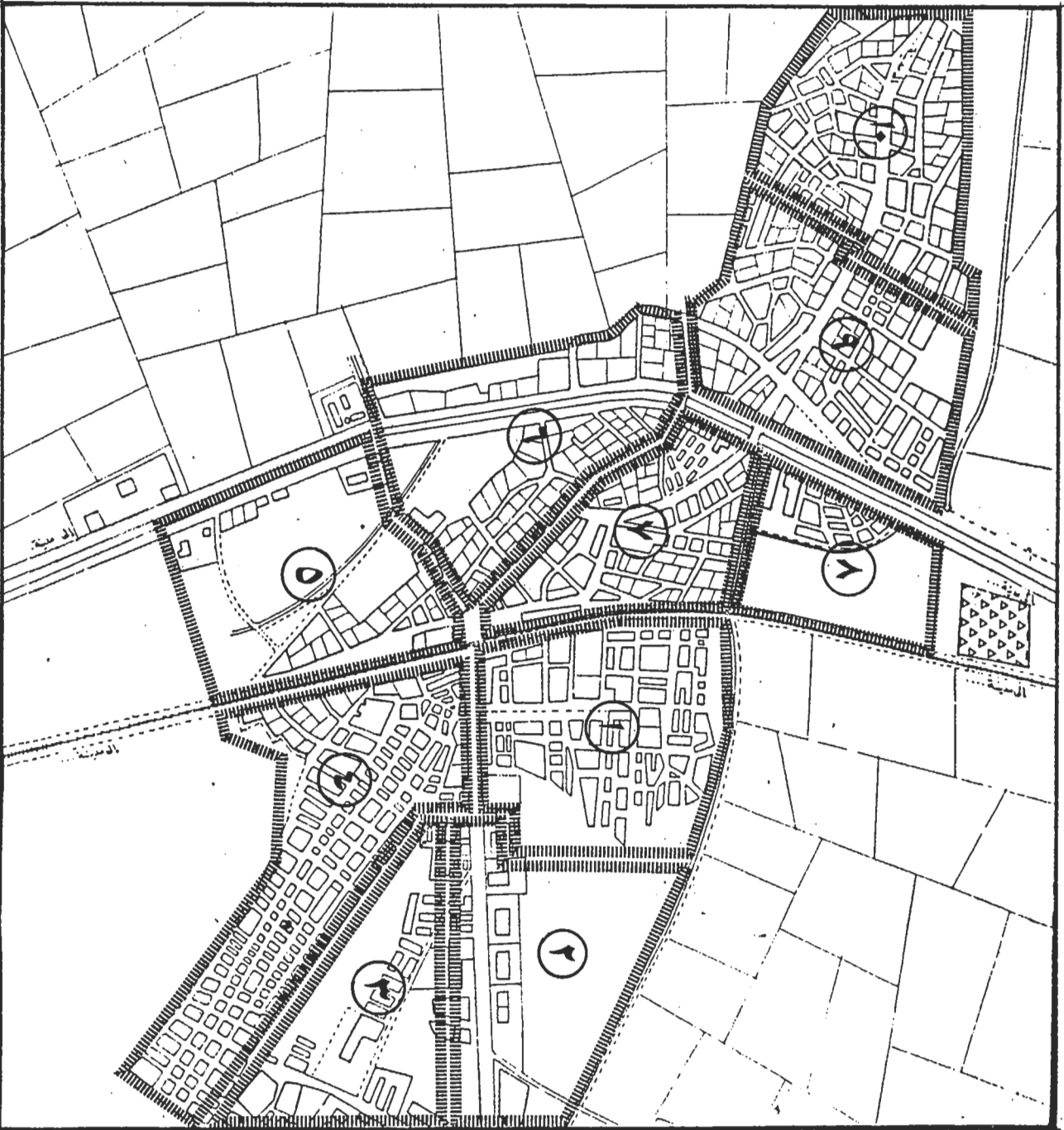
رقم الوحدة:

٢

رقم المشروع:

٥٥١

اسم المنطقة:	الحي:	البلد:
الحي:	البلد:	البلد:



اللائحة:



اسم المكتب:

الإدارة المحلية للتخطيط العمراني

اسم المشروع:

المخطط الإرشادي للمناطق المتخلفة

اسم الورقة:

خريطة أساسية  
حي - (1) -

رقم المشروع:

١٠٠٠

رقم الورقة:

٢

المساحة الكلية:

١٠٠٠

المساحة المبنية:

١٠٠

تاريخ الترخيص:

١٩٨٠



الدليل:



اسم المكتب:

الإدارة المسماة للتخطيط العمراني

اسم المشروع:

المخطط الإرشادي للمناطق المتخلفة

اسم اللجنة:

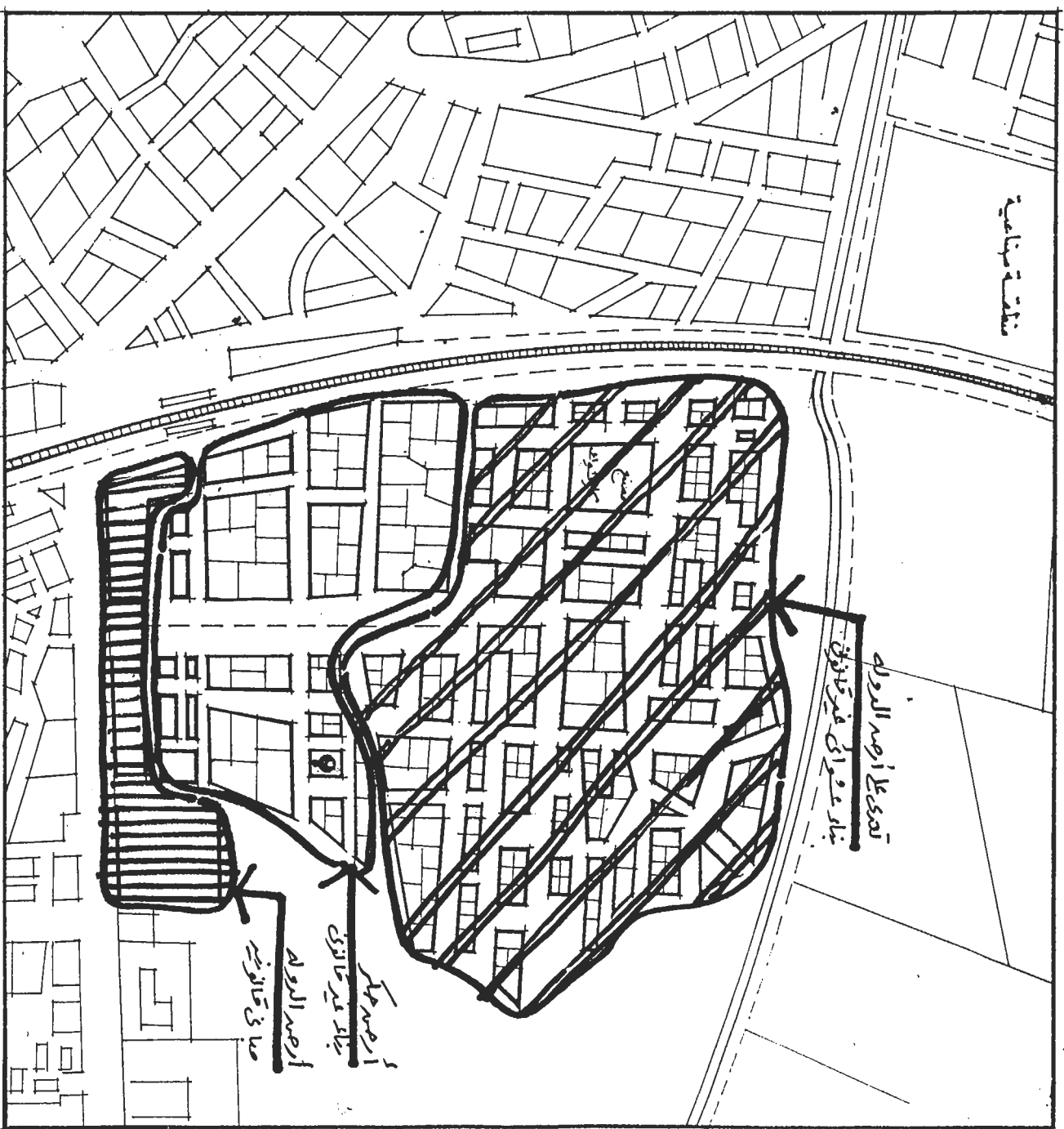
مكثمة المبانى ومناظرية البناء

ص ١ - ١

رقم المشروع: ٠٠١

رقم اللوحة: ٤

ملاحظات: ٨٥٠٠٠٠



الدليل:

ملحوظة:

- المسحودون ربيعاً أيضاً لصانين  
الباور.



اسم المكتب:

الإدارة المحلية للتخطيط العمراني

اسم المشروع:

المخطط الإرشادي للمناطق المختلفة

اسم الوحدة:

البنية العامة

5-1-

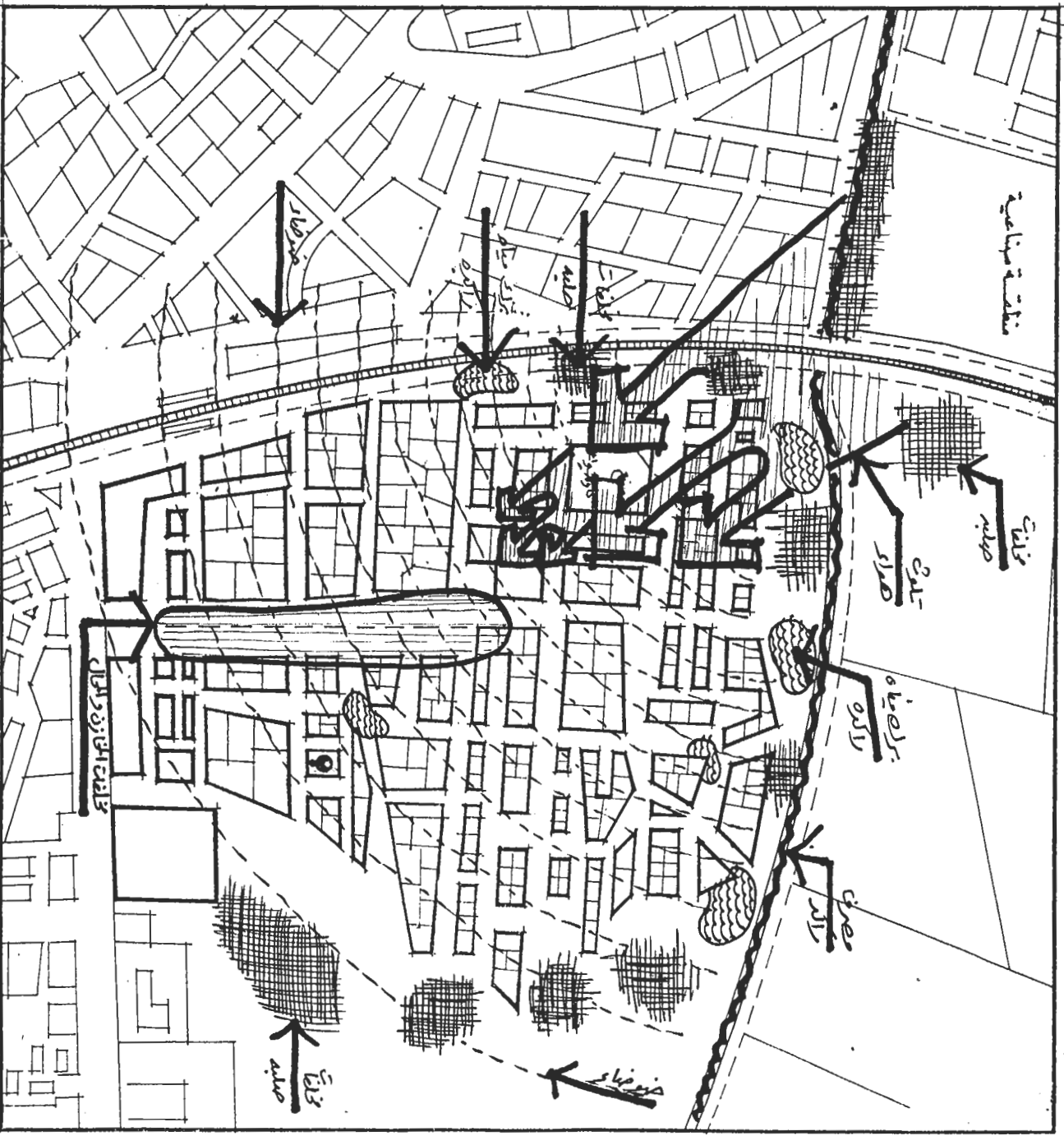
رقم المشروع:

101

رقم الوحدة:

5

تصميم المخطط: التاريخ: 11/1/2007





الدليل:



اسم المكتب:  
الإدارة العامة للتخطيط العمراني

اسم المشروع:

المخطط الإرشادي للمناطق المتجانسة

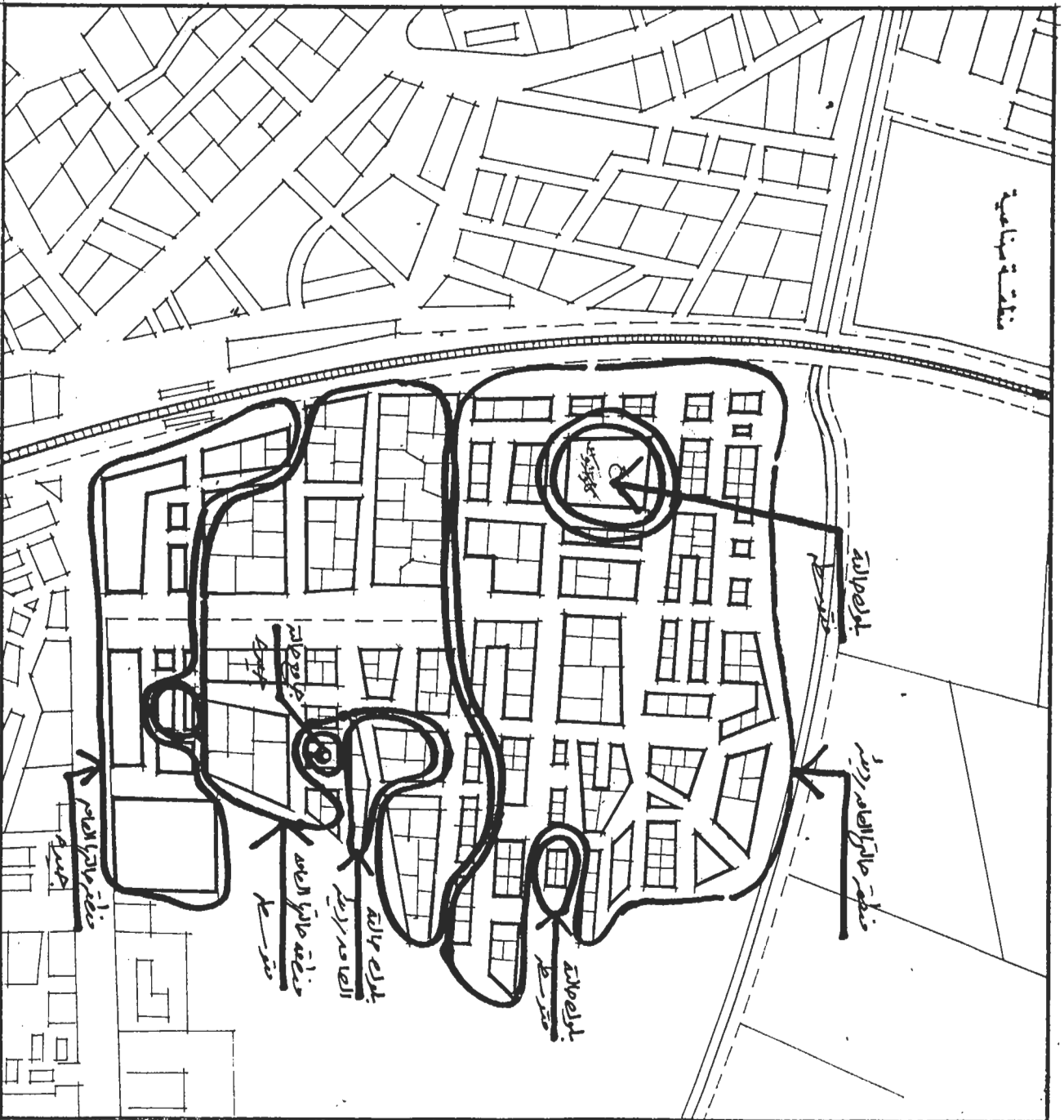
اسم الوحدة:  
الوحدة العامة للمباني

ص - 1 -

رقم المخطط:  
رقم الوحدة: 1

رقم المخطط:  
رقم الوحدة: 1

مقياس الرسم:  
مقياس الرسم: 1:1000



الدليل:



اسم المكتب:

الإدارة المحلية للتخطيط العمراني

اسم المشروع:

المخطط الإرشادي للمناطق المتخلفة

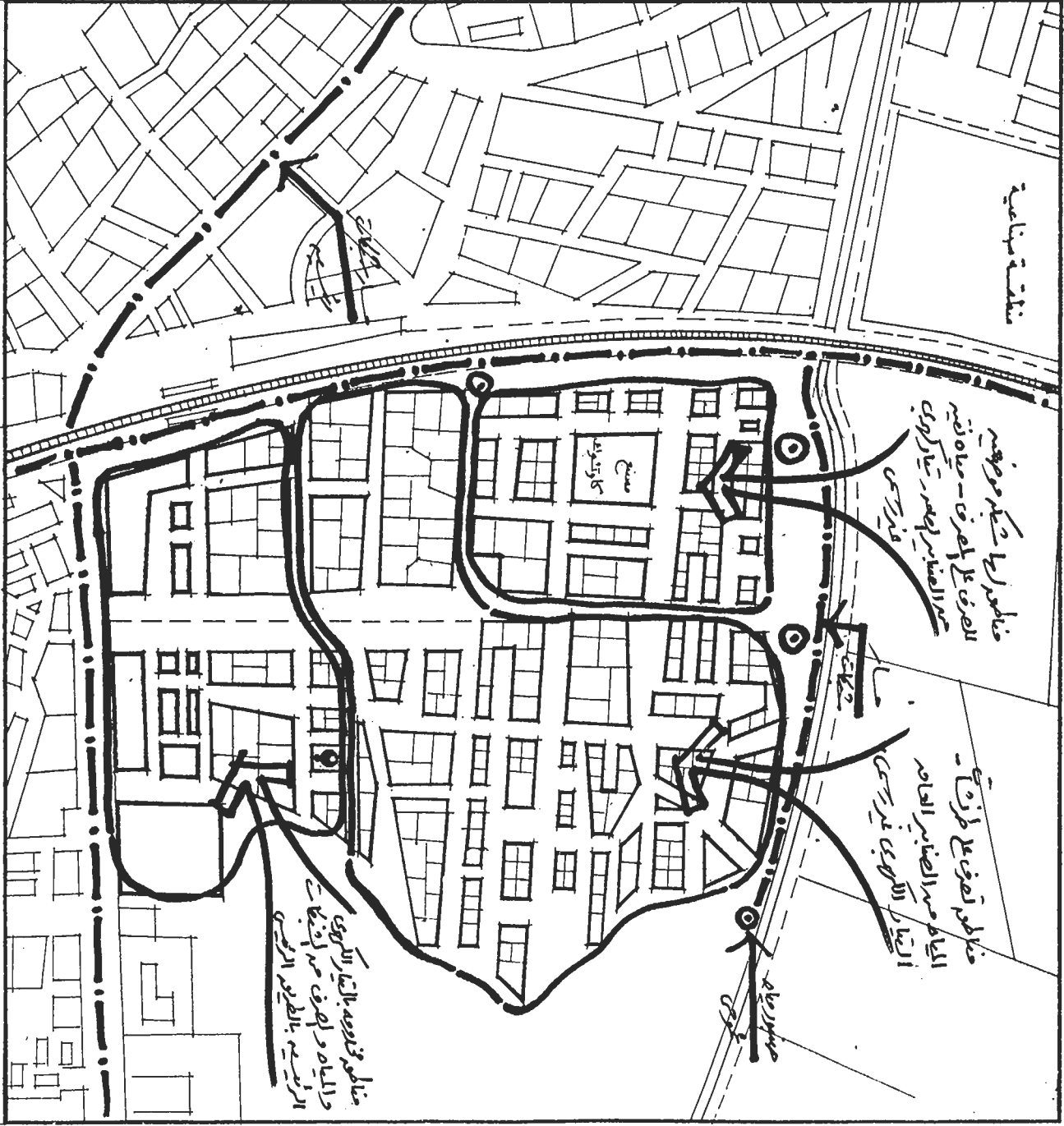
اسم اللوحة:

شركات المرافق  
ع - (1) -

رقم المشروع:  
(...)

رقم اللوحة:  
٧

ملاحظات:	ملاحظات:
ملاحظات:	ملاحظات:



الدليل:



اسم الكتف:  
الإدارة المحلية للتخطيط العمراني

اسم المشروع:

المخطط الإرشادي للمناطق المتخلفة

اسم الورقة:

مناطق الطرف

٥٥ - (١)

رقم المشروع:

٨

٥٥١

رقم الورقة:  
٨

تاريخ:

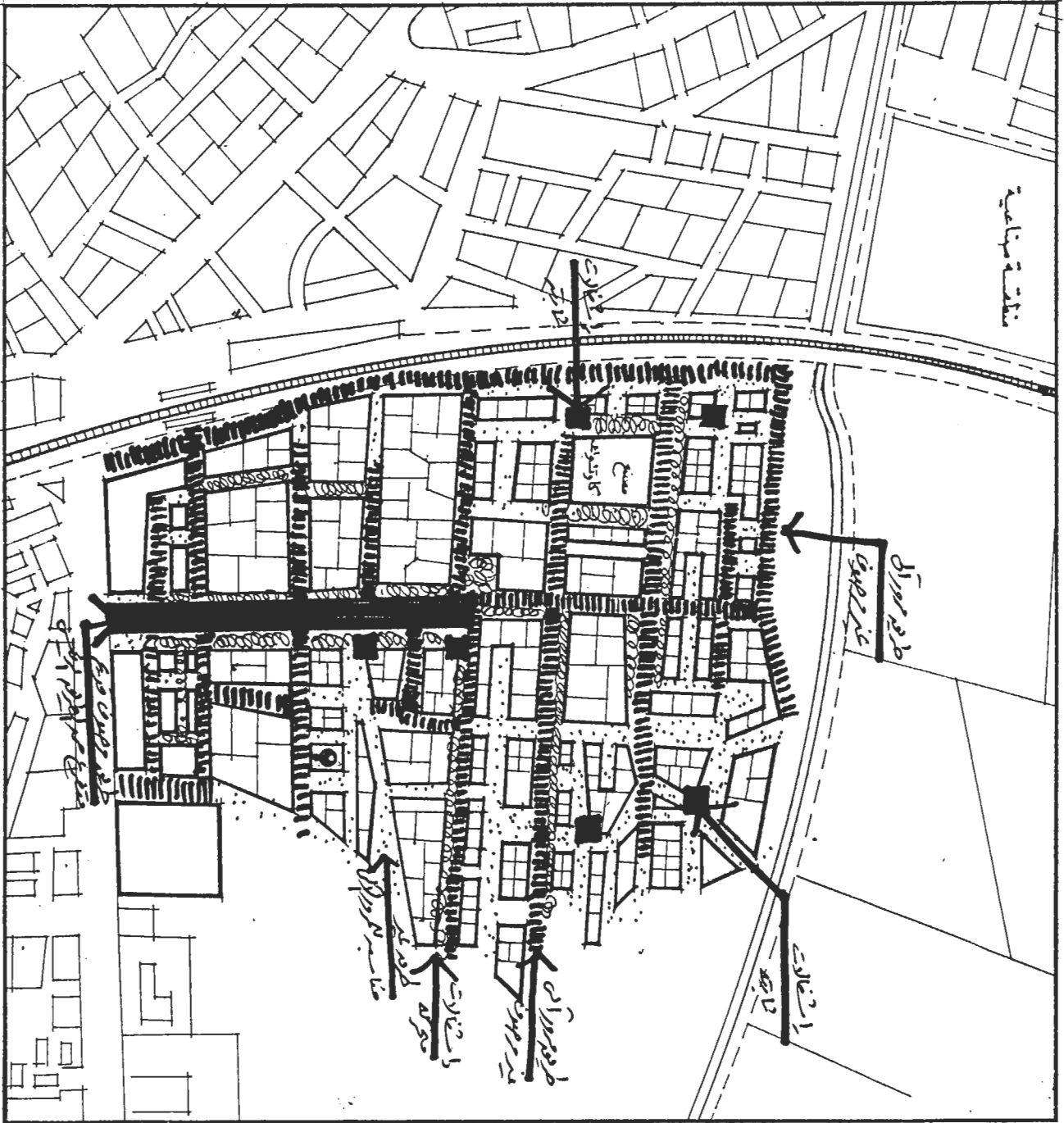
١١/٥/٨٨

اسم المصمم:

محمد

شباب العمر:

١١/٥/٨٨



الدليل:

**ملاحظته:**

- المنطقة تتوسط الأراض البرية المحيطة.
- المنطقة بها أراض برية وسهول.
- يتجه التلوث .



اسم المكت:

الإدارة المحلية للتخطيط العمراني

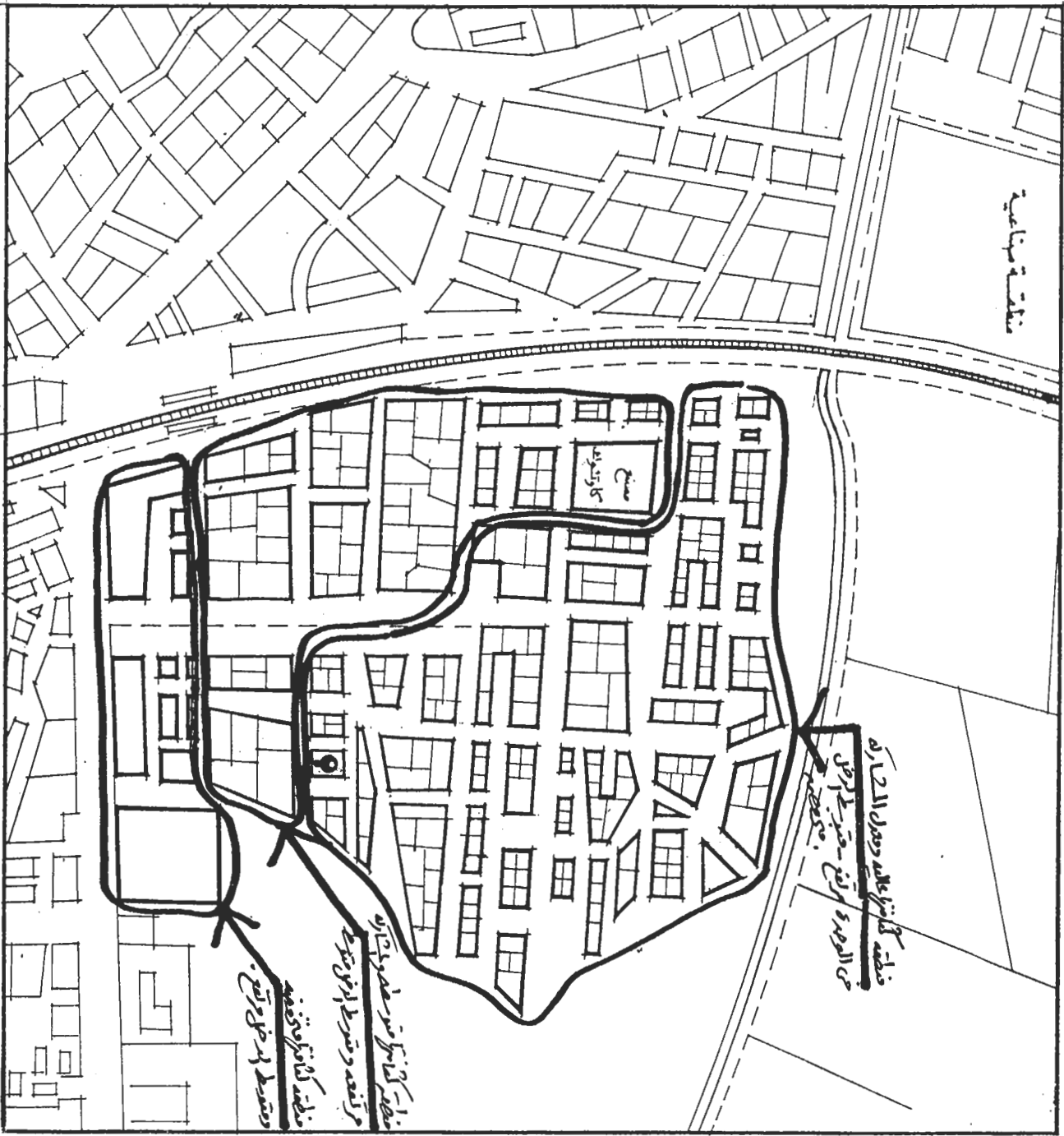
اسم المشروع:

المخطط الإرشادي للمناطق المتخلفة

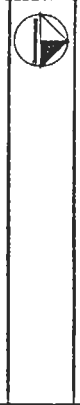
اسم الأحة: الأحياء الاجتماعية  
الكتافة السكانية  
ومتوسط الارتفاع المخطط للتخريف  
ص (1)

رقم المشروع: 1  
رقم الأحة: 9

ملاحظات: 50/11  
التاريخ: 5/11  
الجهة: 5/11



الدليل:



اسم المكتب:  
الإدارة المحلية للتخطيط العمراني

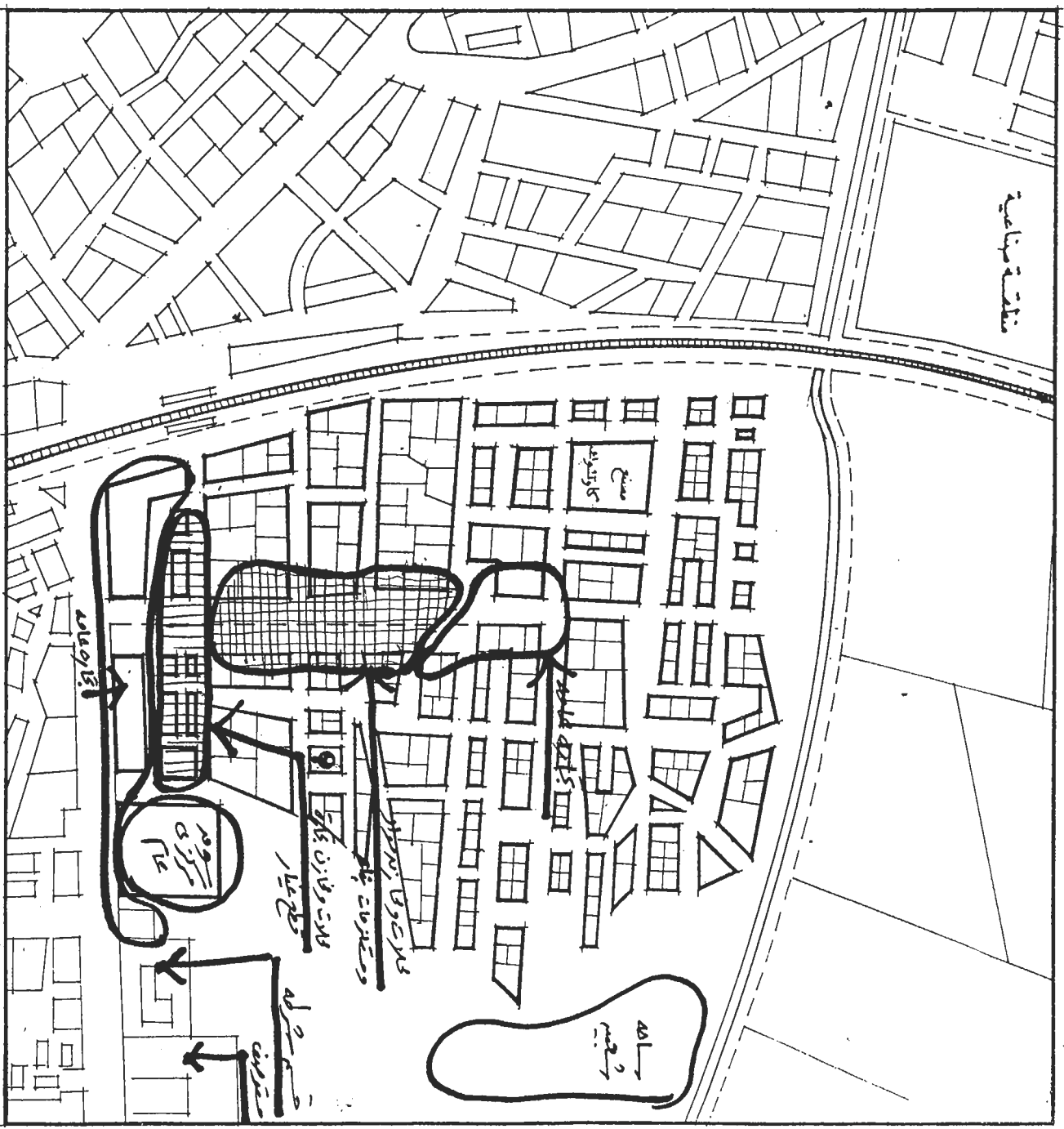
اسم المشروع:  
المخطط الإرشادي للمناطق المتخلفة

اسم الوحدة:  
الوحدات  
سي (1)

رقم المشروع:  
٠٠٠

رقم الوحدة:  
١٠

رقم الخريطة:	تاريخ:	ملاحظات:



اللائحة:	
الملكية	تقوى وأحكام
البيئية	ملوكة
الحالة	رديئة
اللائحة	مؤقتة وبموضوعه
الظروف	رديئة
الوصول	الأهل البقاء غير كاف
الضعف	الاراضه الوبائية
الاجتماعية	والاضغوية منتشرة
الزمامات	غير مجهزة
الارتحال	سكن صنائعي تجاري
اسم المكتب:	
الإدارة المحلية للتخطيط العمراني	
اسم المشروع:	
المخطط الإرشادي للمناطق المتخلفة	
اسم الوحدة:	
تقسيم عنا صحر الحى (١)	
رقم المشروع:	رقم الوحدة:
٥٠١	١١
تاريخ: ١١/١١/٧١	موقع: صحر
مستشار: ١١/١١/٧١	موقع: صحر





الإستشارة العامة للمقارنة ولتقييم الأحياء : - ٦٠ -

تقييم الأحياء										الدرجة	نقاط التقييم		
١٠	٩	٨	٧	٦	٥	٤	٣	٢	١				
										٠	أرض غير مملوكة للبلد - بناء غير قانوني	١-١ أرض	١-١ ملكية الأراضي
										١	أرض مملوكة للبلد - بناء غير قانوني		
										٢	تقسيم مرصوح - بناء غير قانوني		
										٣	تقسيم مرصوح - بناء قانوني		
										٠	أرض فضاء ملك الدولة - موضوع غير اليد	١-٢ أرض	١-٢ فضاء
										١	أرض فضاء ملك الدولة - ملك		
										٣	أرض فضاء ملك الدولة - ملكية عامة		
										٢	أرض فضاء ملك الأفراد - ملكية خاصة		
										٠	ردئ	٢-١ السلامة التقانية العامة	٢-١ السلامة العامة
										١	متوسط		
										٢	جيد		
										٠	لا يوجد تعلق الضامة داخل المنطقة	٢-٢ السلامة العامة	٢-٢ السلامة العامة
										١	يوجد أسلوب منظم لجميع الضامة		
										٢	يوجد أسلوب منظم وحدث لجميع الضامة		
										٠	توجيه	٣-١ تقنين بين زاتي	٣-١ تقنين بين زاتي
										٢	ضوضاء		
										١	غلازات		
										٢	سوائل		
										٠	ضوضاء صلبة		
										٢	لا توجد		
										٠	توجيه	٣-٢ تقنين بين خارجي	٣-٢ تقنين بين خارجي
										١	ضوضاء		
										٠	غلازات		
										١	سوائل		
										٠	ضوضاء صلبة		
										١	لا توجد		
										٠	ردئية ٦٠٪ فأكثر منه مبانى المحي	٣-٣ العامة للبلد	٣-٣ العامة للبلد
										١	متوسطة ٥٩٪ إلى ٢٥٪ منه مبانى المحي		
										٢	جيدة ٥٥٪ فأقل منه مبانى المحي		
										٠	غير موجودة بالمحى	٣-٤ شبكة مياه رقبة	٣-٤ شبكة مياه رقبة
										١	موقفة (فناطيل)		
										٢	موضعية (صنادير عامة)		
										٣	دائمة (شبكة شاملة)		
										٠	غير موجود بالمحى	٣-٥ الطريق الضواحي	٣-٥ الطريق الضواحي
										٢	موضعي (فضانات / بطارسات / شبكة خاصة)		
										٣	دائمي (شبكة شاملة)		
										٠	غير موجودة بالمحى	٣-٦ شبكة الكهرباء	٣-٦ شبكة الكهرباء
										١	موقفة (سفرة التيار الكهربى)		
										٢	موضعية (سفرة كهرباء أو بولاد خاصة بالمحى)		
										٣	دائمة (شبكة شاملة)		
										٠	غير صالحة للشركة الآلية	٣-٧ شبكة الصرف الصحي	٣-٧ شبكة الصرف الصحي
										١	مكنه استخدامها للشركة الآلية		
										٢	صالحة للشركة الآلية		
										٠	إشغالها ناتية / رائحة	٣-٨ شبكة الطرق	٣-٨ شبكة الطرق
										١	إشغالها متحركة / غير دائمة		
										٢	لا توجد إشغالها		





٤-٤ الترجيح على  
مستوى المدينة

والنظرة الشاملة على مستوى المدينة ستراعى المصلحة العامة للمدينة من منطلق الاولويات او المشاكل او السياسات او الجوانب الاقتصادية او الجوانب الاجتماعية . اى تبعا لما يسيطر على المناخ العام للمدينة والنظرة الى اهمية الموضوعات. وهنا تظهر اهمية نقاط الترجيح او المفاضلة التى سنوردها . وباستخدام نقاط الترجيح والمفاضلة هذه فانه يمكن اتخاذ القرار النهائى بالنسبة لوضع الاولويات للاحياء المتخلفة . كما يستفاد منها ايضا فى المفاضلة بين الاحياء فيما اذا تساوت نقاط التقييم . والجدير بالذكر ان نقاط الترجيح هذه عرضت على سبيل المثال ولكن قد يبرز على السطح نقاط اخرى مرتبطة بظروف خاصة بالمدينة الجارى دراستها، حيث تحدد قيمة نقطة الترجيح على ضوء الاهمية النسبية للموضوع محل الترجيح بالنسبة للمدينة وبالتالى فقد تكون النقاط متغيره من مدينة لاخرى تبعا لتغير ظروفها الخاصة ولكن فى كل الاحوال يفضل ان تكون قيمة نقاط الترجيح كبيرة ومؤثرة اى انها تعطى بنسبة وليس بدرجة . لكن تكون ذات قوة تاثير فى الترجيح .

وتبرز بعض نقاط الترجيح والمفاضلة فى النقاط التالية :-

- ١- الموقع بالنسبة للمدينة ٢- القيمة العقارية
- ٣- الظروف السياسية والامنية والرغبات الشعبية
- ٤- الحالة العامة للمباني مملكية الاراضى والوضع القانونى للمباني: (٦)
- وبناء على ذلك فاذا كان مثلا الهدف من وراء المخطط الارشادى للاحياء والمناطق المتخلفة تحسين الوجه الحضارى للمدينة فستبرز نقطة الترجيح المرتبطة بالموقع لترجيح المواقع التى على مداخل المدن او المجاورة للمناطق السياحية مثلا . اما اذا كان الهدف استثمار القيمة العقارية الموجودة وزيادة موارد الاجهزة المحلية فسترجح المواقع ذات القيمة العقارية المرتفعة والمواقع المتميزة لاستغلالها فى مشروعات استثمارية .
- وإذا كان الجانب السياسى او الامنى هو الهدف فيكل تأكيد سترجح المواقع التى تمثل مصدرا للمشاكل الاجتماعية والامنية ، وهلم جرا .

(٦) تبرز أهمية هذه النقطة فى الترجيح بنفس الاسلوب الذى سبق شرحه فى التقييم فى النقطة ٤-٣-١ صفحة ٣٧ من هذا الدليل .

٤-٤-١ الموقع بالنسبة للمدينة: يمثل الموقع بالنسبة للمدينة واحدة من نقاط الترتيب، فإذا كان الهدف تحسين الوجه الحضارى والمظهر العام للمدينة فبالتالى ستعطى اولويات ترجيحيه للتعامل مع الاحياء الواقعة على مداخل المدينة او على محاور الحركة الرئيسية او المجاورة للمناطق الحيوية او المجاورة للمواقع السياحية او المواقع ذات القيمة الجمالية الخاصة. وذلك مما يوجب العمل على تطوير هذه المواقع واعطائها الصورة الحضارية اللائقة.

٤-٤-٢ القيمة العقارية والاستثمارية: قد تمثل القيمة العقارية بالنسبة لمدينة ما المسألة ذات الاهمية المطلقة او الاولوية الاولى، كأن يكون بالمدينة مواقع ذات قيمة عقارية مرتفعة او متميزة ومستغلة دون الحد الأدنى للاستغلال وبالتالى يعتبر هذا الوضع اهدارا للموارد العقارية بالمدينة. وتبرز حده هذه المشكله اذا ما كان سوء استغلال الموارد العقارية واحدا من ضمن معوقات التنمية بالمدينة ويراعى ان الاستفادة من القيمة العقارية المتاحة بالمدينة قد يكون وسيلة من وسائل التمويل الذاتى لمشروعات التحسين والازالة ومن هذا تبرز اهمية مسألة استخدام القيمة العقارية كنقطة من نقاط الترتيب.

٤-٤-٣ الظروف السياسية الامنية والرغبات الشعبية: قد تكون مشكلة مدينة ما مرتبطة اساسا بالظروف السياسية او الاوضاع الامنية بها. كان يوجد بالمدينة احياء تعتبر مصيدرا لازعاج السلطات سواء بالجريمة او الرذيلة او المشاكل الاجتماعية او قد تكون هناك احياء تشكل ضغوطا على الاجهزة المحلية والشعبية اكثر من غيرها لسبب او لآخر. وبالتالى فيمكن استخدام مسألة الظروف السياسية والامنية كواحدة من نقاط الترتيب منذ المفاضلة بين الاحياء لتحديد الاولويات. مع مراعاة ان هذه المسألة تهتم بصفه اساسية صانع القرار، ومن هنا تبرز الاهمية النسبية لهذه النقطة.

٤-٤-٤ الحالة العامة للمباني: قد تمثل الحالة العامة للمباني واحدة من المسائل الملحة لترجيح حي من الأحياء إذا ما كانت مسألة سوء حالة المباني هي التي تشغل الأهمية الأولى لدى الأجهزة المحلية والمواطنين. كأن تتكرر حالات انهيار المباني أو تصدعها وما يرتبط بذلك من مسائل أمنية وبلبله لدى السكان. وهنا تلزم العودة السريعة إلى البحث أكثر تفصيلاً لحالة المباني ونسبة الرديء فيها بحيث يمكن ترجيح الأحياء التي تزيد فيها النسبة الفعلية للمباني الرديئة عن نسبة المباني الرديئة بالأحياء الأخرى.

على ضوء التقييم ونقاط الترجيح يتم ترتيب الأحياء ترتيباً تصاعدياً الرديء فالأحسن فالأحسن حتى نصل إلى الأحياء المتوسطة. وبهذا الشكل تصبح أمامنا صورة كاملة للتدرج بالأحياء حسب درجة تخلفها النسبية بالمدينة على ضوء النظرية الموضوعية الشاملة للمدينة. وبالتالي يصبح هذا التدرج هو الأولويات التي يتم التعامل من خلالها مع الأحياء.

وكما هو ملاحظ فإن تحديد الأحياء المتخلفة سيكون خلاصة الدراسة الاستطلاعية التي يتم إجرائها على ضوء النقاط المحددة سلفاً لتقييم الأحياء، ونقاط الترجيح والمفاضلة بين الأحياء. وكما هو واضح فإن نقاط الترجيح هذه تختلف من مدينة إلى مدينة وكذلك تختلف أهميتها النسبية على ضوء الظروف المحلية السائدة بالمدينة والأهداف المرجو تحقيقها.

وبالنسبة للأحياء المخالفة لقانون تقسيم الأراضي رقم ٥٢ سنة ١٩٤٤ والمنطبق عليها القانون رقم ١٣٥ سنة ١٩٨١ (٧) فهذه الأحياء وخلال مدة الخمسة سنوات التي حددها القانون والتي لا تتم فيها أعمال هدم أو إزالة أو تصحيح لهذه الأحياء ولا يحكم فيها بغرامات على المباني المخالفة. وإن كان جائزاً تزويدها بالمرافق والخدمات. وبعد انتهاء مدة الخمس سنوات لا يجوز البدء في أعمال الإزالة بناءً على المخططات الجديدة لهذه المناطق إلا بعد إعداد مساكن جديدة لقاطينها مع اتباع إجراءات نزع الملكية للمباني

٤-٥ تحديد

أولويات

العمل بين

الأحياء:

اللازم ازالتها. وبالتالي فهذه الاحياء حتى لو كان لها اولوية اولى الا انها ترجى الى حين انتهاء هذه المهلة<sup>(٨)</sup>، وبعدها تعود الى الاولوية المحدده لها سابقا. اى ان هذه الاحياء ترجح عنها احياء اخرى قد تليها الاولوية وذلك خلال مهلة الخمس سنوات.

وبعد اجراء عملية المفاضلة والمقارنة يصبح لدينا بيان واضح لترتيب الاحياء حسب اولوياتها النسبية فى المدينة لكي تكون مجالا لاعمال التحسين المختلفة. ويتم وضع خلاصة هذه الدراسة على لوحة تبين الاحياء واولوياتها وبيانات موجزة عن كل حى تحدد مساحته وعدد سكانه ودرجة تخلفه وابرز صفات التخلف به. وتقدم هذه اللوحه للاعتماد من المحافظ المسئول مع تقرير فنى موجز يغطى المسائل التى تم استعراضها فى هذا الفصل والمرتبطة بالدراسة والتقييم واسلوب تحديد الاولويات.

بعد تحديد الاحياء المتخلفه وتحديد درجة تخلفها من الدراسات وتقييم هذه الاحياء وتحديد اولويات العمل بينها. يتم تحديد اساليب التعامل مع كل منطقة او حى. ويتم ذلك تبعاً لسياسات وامكانيات كل مدينة على حده، وعلى ضوء مقدراتها واحتياجاتها، وذلك على اساس اساليب التخطيط العمرانى السابق ذكرها فى الفصل (٢) من هذا الدليل. ويمكن اختيار هذه الاساليب المناسبة للتعامل مع الاحياء المتخلفه من الاساليب التالية :-

٦-٤ تحديد اساليب

التعامل مع

الاحياء

والمناطق

المتخلفة :-

٦-٤-١ ازالة الاحياء المتخلفه : يتم اعتماد هذه السياسة للاحياء المتخلفه التى تظهر دراساتهما ان ازالتهما واعادة بنائها او فر من احتمالات اصلاحها وتجديدها. وقد تكون الاحياء سيئة عمرانيا او اجتماعيا. ويجب دراسة اشور الازالة على الهيكل الاجتماعى / الاقتصادى للسكان ومراعاة اساليب نقلهم الى اماكن اخرى، وتوفير التمويل اللازم للازالة ونزع الملكية واعادة التسكين. وكذلك مراعاة الشروط والاعتبارات التى

(٨) تنتهى هذه المهلة فى ١٩٨٦/٧/٢٧، بعد مرور خمس سنوات على بدء العمل بمائة مائون.

وضعتها وراعتها القوانين المنظمة لنزع الملكية  
للمنفعة العامة وقانون التخطيط العمرانى ولوائحها  
التنفيذية . والتي سيتم استعراضها فى الفصل  
الخاص بالاعمال القانونية والتنفيذية والمالية  
الخاصة بالازالة .

٤-٦-٢ الاحلال التدريجى: يتم اعتماد سياسة الاحلال  
التدريجى ، فى حالة الاحياء ذات الحالة السيئة  
والتي تستوجب الازالة . حيث يستخدم ، الاحلال  
التدريجى كصوره مخففه من الإزالة وعند عدم  
توفر الامكانيات اللازمة للازالة الفورية ، كذلك  
لِلحفاظ على الكيان الاجتماعى / الاقتصادى للسكان.  
لِلاحلال التدريجى ثلاثة صور ، استعرضناها فى  
شرح اساليب التخطيط العمرانى ، فصل (٢) من هذا  
الدليل .

وكل من السياستين السابقتين ( الازالة او الاحلال  
التدريجى) تندرجان تحت بند ازالة الاحياء  
والمباني المتخلفة . والتي تم ذكرها فى البند  
(١) من ماده (٣٧) فصل تجديد الاحياء من قانون  
التخطيط العمرانى .

٤-٦-٣ الإصلاح والتجديد: اما فى حالة الاحياء  
المتوسطة فقد يستخدم اسلوب الإصلاح والتجديد  
بغرض اصلاح وتجديد الهيكل العمرانى (مبانى -  
مرافق - بيئة عامة) دون الاهتمام بالهيكل  
الاجتماعى/الاقتصادى للسكان . لان هذا الاسلوب  
يستخدم بغرض الحفاظ على الثروة العقارية ورفع  
قيمتها فقط . وقد تشتمل اعمال الإصلاح بعض  
اعمال الازالة ، او الاحلال وكذلك بعض اعمال  
الترميم او الحماية او المحافظة .

٤-٦-٤ الارتقاء : فى حالة الرغبة فى الاخذ  
بالمفهوم الشامل لتجديد الاحياء المتخلفه  
وكذلك فى حالة ضعف الموارد المالية - وهو  
الامر الغالب فى دول العالم الثالث - يكون  
من الافضل التعامل مع كتله العمرانية كثروة  
قومية والحفاظ عليها اذا كانت حالتها تسمح  
بذلك ، مع العمل على الارتقاء بالجانب الاجتماعى/  
الاقتصادى ، وفى هذه الحالة يعتمد الارتقاء كسياسة  
للتعامل مع التى وقد تشمل اعماله بعض اعمال  
الازالة ، او الاحلال التدريجى ، وربما بعض اعمال

الحماية ، او الترميم ، او المحافظة او التجديد ،  
وذلك حسب الظروف الخاصة بالموقع .

وكل من السياستين السابقتين ( الاصلاح والتجديد ،  
والارتقاء ) تندرج تحت بند تحسين الاحياء والمباني  
المتخلفه والمذكورة فى البند (ب) من المادة (٣٧)  
فصل تجديد الاحياء من قانون التخطيط العمرانى .

ويلاحظ انه تم ذكر ٤ سياسات فقط هنا وذلك  
لمناسبتها للتعامل كاساليب شاملة مع الاحياء  
والمناطق المتخلفه . اما باقى السياسات وهى  
الترميم ، المحافظة ، الحماية . فغالبا لاتتماشى  
كاساليب شاملة مع الاحياء والمناطق المتخلفه .  
فهى تناسب المناطق التاريخية ، والمميزة ، وذات  
الطابع الخاص ، او مع مباني بعينها .

بعد تحديد اساليب التعامل مع الاحياء والمناطق  
المتخلفه واختيار الاساليب المناسبة لكل حى  
من احياء المدينة . يتم توضيح هذه الاساليب  
على خريطة للمدينة موضحا فيها الاحياء المتخلفه  
كما سبق تحديدها تبعا لاولوياتها . ويمكن دمج  
لوحة الاولويات بما فيها من بيانات مع لوحة  
اساليب التعامل . وكذلك دمج التقرير المرفق  
بلوحة الاولويات مع التقرير الموجز الخاص  
باختيار الاساليب المناسبة لكل حى من الاحياء  
المتخلفه من المدينة ، وتعتبر كل من اللوحة  
او اللوحات (حسب الحالة) والتقرير المرفق  
او التقارير (حسب الحالة) هما وثيقة المخطط  
الارشادى للمناطق المتخلفه . تم يتم تقديمها  
للمحافظ المختص للاعتماد ويصدر بذلك قرار مسن  
المحافظ . ويشمل القرار ايقاف اصدار التراخيص  
بهذه المناطق .  
وكما سبق شرحه فقد تم الحصول على لائحة  
اولوحات مرفقا بها تقرير موجز وتعتبر هذه  
الاعمال هى وثيقة المخطط الارشادى يراعى ان تحتوى  
على البيانات التالية : -

- ١ - مواقع الاحياء المتخلفه بالنسبة للمدينة .
- ٢ - مظاهر تخلف كل حى .
- ٣ - ترتيب اولوية التعامل مع الاحياء المتخلفة .
- ٤ - الاسلوب التخطيطى العام المقترح للتعامل  
مع كل حى .
- ٥ - بيانات عامة موجزه عن الحى ( كالمساحة

٧-٤ المخطط

الارشادى

للاحياء والمناطق

المتخلفه

الوثائى

والمحتوى

وعدد السكان .....الخ)

٦ - تقرير موجز يوضح المسائل السابقة مضافاً إليها أساس التقييم والمفاضلة والترجيح على النحو السابق شرحه في هذا الفصل.

ينص قانون التخطيط العمراني مواد ٣٧، ٣٨ على أنه يلزم اعتماد مواقع وألويات وأساليب التعامل مع المشروعات من المحافظ المختص. وبالتالي فإنه بعد اعداد المخطط الارشادي للاحياء والمناطق المتخلفه، يتم تقديم وثائقه الى المحافظ المختص للاعتماد. ويتم اعتماد كل من الاولويات والاساليب مع استصدار قرار بإيقاف التراخيص فوراً بالمنطقة وبذلك يمكن البدء فى التعامل. تخطيطها مع الاحياء المتخلفة باعداد مخططات تفصيلية لها.

٨-٤ قرار المحافظ

المختص بشان

تجديد الاحياء

والمناطق

المتخلفه :-





٥ - الأعمال الاجرائية القانونية والمالية  
والعمرانية والتنفيذية للآلة والاجهزة

---

- ١-٥ اعداد المشروعات التفصيلية للاحياء المختلفة .
- ٢-٥ اعداد المشروعات التفصيلية لآحياء ومناطق  
الآزالة .
- ٣-٥ اصدار قرار المنفعة العامة ونشره .
- ٤-٥ دخول العقارات لجمع البيانات
- ٥-٥ تشكيل لجنة الحصر .
- ٦-٥ اعداد كشوف الحصر .
- ٧-٥ تشكيل لجنة تقدير التعويضات
- ٨-٥ عرض كشوف الحصر والتعويضات
- ٩-٥ الطعن فى كشوف الحصر والتعويضات
- ١٠-٥ اسلوب اقتضاء قيمة التعويضات
- ١١-٥ طلب اصحاب الشآن شراء العقار بالكامل .
- ١٢-٥ نقل الملكية للمنفعة العامة .
- ١٣-٥ الدعاوى العينية واجراءات نزع الملكية .
- ١٤-٥ تخطيط واعداد مناطق الاحلال الجديدة .
- ١٥-٥ التظلم من عدم مناسبة الوحدات الجديدة .
- ١٦-٥ تنفيذ المشروعة .
- ١٧-٥ المسائل ذات العلاقة بأعمال التجديد الآخرى .

٥ - الأعمال الاجرائية  
القانونية والمالية  
والعمرانية والتنفيذية  
للازالة والاحلال (١)

بعد صدور قرار المحافظ المختص بشأن تجديد الاحياء ووثيقة المخطط الارشادي للاحياء والمناطق المتخلفة وتحديد مواقع الاحياء المتخلفة واسلوب اولويات العمل لها . يبدأ العمل في هذه الاحياء تبعاً لاولوياتها، ويتم اعداد مشروعاتها التفصيلية وبرامجها التنفيذية تبعاً للسياسات المقررة لها، وذلك بالمشاركة مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني.

من البديهي انه عند التعامل مع الاحياء ستكون هناك مناطق واحياء ستتبع فيها سياسة الازالة والاحلال . وبالنسبة لهذه الاحياء وكذلك بالنسبة للعقارات التي ستزعم ملكيتها لغراض التخطيط العمراني، تحدد مناطق الاحلال الجديدة للسكنى ومخططاتها . وتشارك الهيئة العامة للتخطيط العمراني الوحدة المحلية في اعداد هذه المشروعات وبعد اعدادها يتم اعتمادها من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة . وبذلك يتم تحديد الاحياء والمناطق المطلوب نزع ملكيتها للمنفعة لانالتها لاي غرض من اغراض التخطيط العمراني .

يتم بعد ذلك تقديم المشروع الى الوزير المختص بالتعمير لطلب اصدار قرار المنفعة العامة من مجلس الوزراء . وعلى اثر صدور قرار المنفعة العامة يتم نشر القرار وبياناته ورسوم المشروع في الجريدة الرسمية كما يعلق في مقر الوحدة المحلية المختصة . ومقر الشرطة الكائن بمنطقة المشروع او بالحي محل المشروع .

بعد الاعلان عن قرار المنفعة العامة ، يتم تحديد واخطار شاغلي العقارات التي شملها المشروع بموعد حضور مندوبي الوحدة المحلية للعقارات . وبعد اسبوعين على الاقل - من الاعلان عن المشروع، يحسب لمندوبي الوحدة المحلية دخول العقارات وذلك لاجراء اعمال الرفع المساحي وجمع البيانات عن هذه العقارات

١-٥ اعداد المشروعات  
التفصيلية للاحياء  
المتخلفة ( مواد  
٩٥، ٩٦ و ٣١ ل ) :

٢-٥ اعداد المشروعات  
التفصيلية لاجياء  
ومناطق الازالة  
( مواد ٣٨، ٣٩،  
٤٠ ق ) :

٣-٥ اصدار قرار المنفعة  
العامة ونشره :  
( مواد ٤٢ ، ٤٤ ق ،  
٣١ ق ن م ) :

٤-٥ دخول العقارات لجمع  
البيانات ( مواد  
٤٥ ق ، ٤٦ ق ن م ) :

(١) حددت هذه الاعمال طبقاً لقانون ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية مواد تجديد الاحياء ونزع ملكية العقارات لغراض التخطيط العمراني ، وقد رمر لمواد هذا القانون بالرمز ق ، ولمواد اللائحة بالرمز ل . كما حددت هذه الاعمال أيضاً طبقاً لمواد قانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة أو التحسين ورمز لمواد هذا القانون بالرمز ق ن م .

(٢) معدلة بقانون ١٣ لسنة ١٩٦٢ .

تشكل لجنة حصر من بين اعضاءها ممثل للوحدة المحلية المختصة وممثل عن تفتيش المساحة وممثل عن مأمورية الضرائب العقارية ، وذلك لحصر العقارات والمنشآت التي شملها المشروع وبيان شاغليها من ملاك ومستأجرين .

يكون على جميع اصحاب الحقوق من الملاك وشاغلي العقارات التي شملها المشروع ارشاد اللجنة عن ممتلكاتهم وحقوقهم - فى مواقعها - وتقوم اللجنة بتحريير محضر يبين هذه الممتلكات واسماء الملاك واصحاب الحقوق ومحال اقامتهم . ويتم التحقق من صحة البيانات بمراجعتها بالمصادر المختلفة الخاصة بالملكية .

ويوقع على كشوف الحصر اعضاء اللجنة وذو الشأن اقراراً بصحة البيانات المذكورة واذا امتنع احدهم عن التوقيع اثبت ذلك فى المحضر مع بيان اسباب امتناعه .

تشكل لجنة بقرار من المحافظ المختص من كل من:

١ - مهندس درجة ثانية - على الاقل مهندس مديرية الاسكان . رئيساً

٢ - مهندس من تفتيش المساحة .  
٣ - مندوب عن مأمورية الضرائب العقارية .  
٤ - مندوب عن مأمورية الشهر العقارى .  
٥ - مندوب عن الوحدة المحلية .

وتختص هذه اللجنة بتقدير قيمة الاراضى وما عليها من منشآت وخلافه وقت التقدير . ولايدخل فى تقدير التعويض الاعمال التى تقام بعد نشر قرار المنفعة العامة . واذا لم يتم التقدير خلال الثلاث سنوات التالية لتاريخ نشر قرار المنفعة العامة اعتبر القرار كأن لم يكن .

يعد تفتيش المساحة من واقع كشوف الحصر وكشوف تقدير التعويضات ، كشوف تبين الاراضى والمنشآت ومساحتها ومواقعها والغراس واسماء اصحاب الحقوق والملاك والشاغليين ومحل اقامتهم وقيمة التعويضات ويتم عرض هذه الكشوف مع خرائط تبين مواقع هذه الممتلكات بمقر الوحدة المحلية المختصة وتفتيش

٥-٥ تشكيل لجنة الحصر:

( م مواد ٤٦ ق ،  
٥ ق ن م ) :

٦-٥ اعد ادكشوف الحصر:

( م مواد ٤٦ ق ،  
ق ق ن م ) :

٧-٥ تشكيل لجنة تقدير

التعويضات ( مادة  
٤٧ ق ) :

٨-٥ عرض كشوف الحصر

والتعويضات ( مواد  
٤٨ ق ، ٦٠ ق ن م ) :

المساحة ومقر الشرطة لمدة شهر . ويخطر اصحاب الحقوق والملك والشاغلين قبل العرض بخطابات موصى عليها بعلم الوصول مع الاعلان فى الوقائع المصرية وفى جريدتين يوميتين عن بيان المشروع ومواعيد عرض الكشوف والخرائط .

تعتبر البيانات المدرجة فى الكشوف السابقة نهائية اذا لم يطعن فيها خلال ٣٠ يوماً من تاريخ انتهاء عرضها امام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار، ولايحول هذا الطعن دون حصول ذوى الشأن على التعويضات المقدرة لهم . كما لايجوز المنازعة او الادعاء بأى حق فى هذه الكشوف قبل الجهة القائمة على المشروع اذا لم يطعن فيها خلال الثلاثين يوماً المذكورة .

وعند حصول اصحاب الشأن على تعويضاتهم المقدرة يحق الحصول على قيمة انصبتهم بأحدى الطريقتين التاليتين :-

(١) الحصول على قيمة انصبتهم فى اراضى الحى او المنطقة مع تبرىء ذمة القائمين على المشروع من تعويضات اخرى .

(٢) يرجئون صرف قيمة الانصبة المقدرة لهم او جزء منها الى ان يتم بيع اراضى المشروع وفى هذه الحالة يستحقون تعويضا بالشكل التالى :-

قيمة التعويض المستحق = قيمة النصيب قبل التحسين +  $\frac{1}{4}$  (قيمة مايساويه النصيب بعد التحسينات - التكاليف) - قيمة النصيب قبل التحسين ( هذا ويكون التعويض ارضا او مبانى معدة بمعرفة الجهة القائمة على المشروع وتساوى قيمة التعويض المستحق . - مثال تطبيقي -

اذا افترضنا ان لدينا قطعة ارض قيمتها ١٠٠٠٠٠٠ ر.جنيه مقسمة الى عشرة انصبة متساوية وكلفة تنفيذ المشروع = ٤٠٠٠٠٠ ر.جنيه . وقيمة الارض بعد التحسين والمشروع = ٢٠٠٠٠٠٠ ر.جنيه

$$\therefore \text{قيمة النصيب قبل التقسيم} = \frac{١٠٠٠٠٠٠}{١٠} = ١٠٠٠٠٠ \text{ ر.جنيه}$$

$$\text{قيمة النصيب بعد التحسين} = \frac{٢٠٠٠٠٠٠}{١٠} = ٢٠٠٠٠٠ \text{ ر.جنيه}$$

$$\text{قيمة النصيب من التكاليف} = \frac{٤٠٠٠٠}{١٠} = ٤٠٠٠ \text{ ر.جنيه}$$

٩-٥ الطعن فى كشوف

الحصر والتعويضات

( مواد ٤٩، ٥٠ ق )

٨٠٧ ق ن م ) :

١٠-٥ اسلوب اقتضاء قيمة

التعويضات (مادة

٥١ ق ) :

$$\therefore \text{قيمة التعويض المستحق} = 100000 + \frac{1}{3} = 200000 - 30000 \text{ جنيه}$$

هذا ويحق لأصحاب الشأن - كما نصت المادة ٢٤ من قانون ٥٧٧ سنة ٥٤ - ان يطلبوا شراء العقار بالكامل ، اذا كان الجزء الباقي منه بعد نزع ملكية جزء منه ، يتعذر الإنتفاع به . ويتم تقديم هذا الطلب خلال فترة الطعن - ٣٠ يوما - المقررة للطعن فى بيانات كشوف الاستحقاقات والا سقط حقهم فى ذلك .

يقوم اصحاب الحقوق وملاك العقارات التى لم تقم معارضات بشأنها بالتوقيع على نماذج خاصة بنقل الملكية للمنفعة العامة . وبالنسبة للممتلكات التى يتعذر الحصول على توقيعات اصحاب الشأن فيها . يصدر قرار بنزع ملكيتها من المحافظ المختص . وتودع نماذج نقل الملكية وقرار المحافظ فى مكتب الشهر العقارى ويصبح لها آثار وقوة عقد البيع .

سائر الدعاوى العينية ودعاوى الفسخ والاستحقاق لاتوقف اجراءات نزع الملكية وينقل حق المطالبين الى التعويض . هذا ويحصل عند اداء مبالغ التعويض المستحق لذوى الشأن رسم قدره خمسون قرشا عن كل مبلغ يتجاوز خمسة جنيهات . علما بأن جميع المبالغ المستحقة للدولة على ذوى الشأن لها حق امتياز يأتى فى المرتبة بعد الضرائب والرسوم القضائية و تحصل بطريق الحجز الادارى .

تقوم الوحدة المحلية قبل البدء فى اعمال الانالة او الاحلال لتجديد الحى ، بتخطيط واعداد مناطق الاسكان الجديدة التى سينقل لها شاغليها واهالى الحى او المنطقة المقام بها المشروع . ويجب على الوحدة المحلية الالتزام بالكشافات السكانية والبنائية المقررة قانونا عند تخطيط واعداد المناطق الجديدة والمناطق المزالة .

لايجوز الاخلاء الا بعد مرو شهر على اخطار شاغليها بتدبير الاماكن الجديدة . ويكون لمن تقرر لهم وحدات جديدة الحق فى التظلم من عدم

١١- طلب اصحاب الشئان  
شراء العقار الذى نزع  
ملكية جزء منه بالكامل  
(مادة ٢٤ ق ن م) :

١٢- نقل الملكية للمنفعة  
العامة ( مواد  
٥٢ ق ، ١٠٩ ق ن م) :

١٣- الدعاوى العينية  
واجراءات نزع  
الملكية : ( مواد  
٥٣ ، ٥٦ ، ٥٧ ق ، ٢٦ ،  
٢٧ ، ٢٨ ق ن م ) :

١٤- تخطيط واعداد مناطق  
الاحلال الجديدة  
( مواد ٤٠ ، ٤١ ق) :

١٥- التظلم من عدم مناسبة  
الوحدات الجديدة  
( مادة ٤٠ ق ) :

مناسبة الوحدة خلال خمسة عشرة يوما من تاريخ الاخطار بالتخصيص . وتقوم لجنة خاصة تشكـل بقرار من المحافظ المختص بدراسة هذه التظلمات مع ملاحظة ان التظلم لايشمل موقع اماكن الاسكان او ممارسة النشاط الجديدة . وتبت اللجنة فى التظلمات خلال مدة لاتتجاوز الشهر من تاريخ تقديمها .

يجوز للوحدة المحلية المختصة ان تقوم بتنفيذ المشروع بنفسها او عن طريق من تعهد اليه بذلك من جهات عامة او خاصة وبطريق المشاركة او الاسناد وبعد اخلاء المنطقة او المرحلة- فى حالة الاحلال التدريجى - يتم البدء فى تنفيذ المشروع .

نظرا لتشعب واهمية هذه المسائل وخصوصا ان كل واحدة فى حد ذاتها تمثل مهمة اساسية وعمالمتكاملا له ضوابطه الفنية والادارية والمالية فقد تسم افراد دلائل اعمال خاصة لهذه المسائل يستصعب الرجوع اليها فى الموضوعات التالية :-

- ١ - تحسين البيئة الحضرية بالمدن (الارتقاء) .
- ٢ - اعداد المخططات التفصيلية (التنفيذية) للمدن .
- ٣ - اعداد مخططات تقسيم الاراضى .

أما بالنسبة لشروط البناء والتعمير واللوائح المنظمة لها ، فهذا أمر متغير تبعا لظروف كل مشروع واحتياجات كل مدينة . حيث تقوم المحليات بوضع الشروط والضوابط المناسبة لامكانيات والمليبية لاحتياجات المدينة .

١٦-٥ تنفيذ المشروع

مادة ٤١ ق ) :

١٧-٥ المسائل ذات العلاقة

بأعمال التجدييد

الأخرى :

المنفعة العامة وتزج الملكية وشروع  
إعادة التخطيط لتحديد النوى والمنطقة  
(الإزالة أو الإصلا والتدريج)  
سنة قانون ٢٠٠٤م وقانون ٥٧٧م

