

دلائل أعمال التخطيط العمراني:

إعداد برامج تحسين البيئة العمرانية في المدينة "الإرتقاء"

دليل رقم (٦)

مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

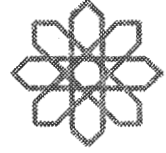
١٤ شارع السبكي - منشية البكري - مصر الجديدة - القاهرة

ص . ب ٦ سراي القبة - رمز بريدي ١١٧١٢

جمهورية مصر العربية

ت : ٤١٩٠٢٧١/٧٤٤/٨٤٣ - (٢٠٢) فاكس : ٢٩١٩٣٤١ - (٢٠٢)

E-mail: srpah@idsc.gov.eg



CPAS

دلائل اعمال التخطيط العمراني

إعداد برامج تحسين البيئه العمرانيه في المدينه "الإرتقاء"

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 المساعـد:

السيدة / سعاد عبيد

الانسة / لمياء عبد الرازق سليم

الانسة / عائشة رمضان محمد صالح

التشيده / ليلى عبد اللـه

الانسة / ايمان عبد العظيم

رقم الصفحة	المحتويات	مستسل
٢٨	• <u>أعمال تمهيدية</u>	٤
٢٩	• دراسة الاعمال السابقة ذات العلاقة المباشرة وغير المباشرة بمنطقة المشروع	١-٤
٣٠	• التعرف على جهات ومصادر البيانات والمعلومات	٢-٤
٣٠	• خرائط الاسطاس	٣-٤
٣٢	• التعرف على أبرز سمات منطقة المشروع	٤-٤
٣٣	• وضع تصور أولى لحجم فرق العمل والاحتياجات	٥-٤
٣٥	• <u>الدراسة العمرانية والبيئية الميدانية</u>	٥
٣٦	• دراسة الكتلة المبنية	١-٥
٣٧	• الدراسة البيئية	٢-٥
٣٨	• دراسة الاراضى	٣-٥
٤٣	• <u>الدراسة الاجتماعية والاقتصادية</u>	٦
٤٤	• الدراسات الاجتماعية / الاقتصادية للسكان	١-٦
٤٥	• الدراسات الاقتصادية	٢-٦
٤٩	• <u>التحليل العام للدراسات والسياسات التنفيذية لمشروع الارتقاء</u>	٧
٥٠	• التحليل العام للدراسات	١-٧
٥١	• وضع السياسات التنفيذية	٢-٧
٦٦	• <u>اعداد مخطط الارتقاء</u>	٨
٦٧	• اعداد المخطط الارشادى لمشروع الارتقاء	١-٨
٧١	• أولويات التنمية والارتقاء	٢-٨
٧٤	• اعداد المخطط التفصيلى	٣-٨
٨٥	• اعتماد المخطط التفصيلى	٤-٨

المسلسل	المحتويات	رقم الصفحة
٩	الاعمال التكميلية للمشروع	١٠٠
١-٩	لجان التوجيه والجهاز الفني للمشروع	١٠١
٢-٩	السياسات التمويلية للمشروع	١٠٢
٣-٩	برامج التنفيذ والمتابعة	١٠٤
** ملحقات		١١٢
ملحق (١)	تعريفات أعمال التخطيط العمراني	١ ت
١	تعريفات أعمال التخطيط العمراني من صلب مواد قانون التخطيط العمراني	٢ ت
٢	تعريفات أعمال التخطيط العمراني من صلب مواد اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني	٤ ت
٣	تعريفات متصلة بأعمال التخطيط العمراني من صلب اللائحة التنفيذية لقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء	٨ ت
٤	تعريفات لأعمال التخطيط العمراني من صلب مواد القوانين المؤثرة على أعمال التخطيط العمراني	١٠ ت
٥	تعريفات هامة لبعض أعمال التخطيط العمراني من خارج القوانين واللوائح	١١ ت
ملحق (٢)	القوانين ذات العلاقة والمؤشرة على موضوع الدليل	١ ق
١	المواد ذات العلاقة بموضوع الدليل من قانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية	٢ ق
٢	المواد ذات العلاقة بموضوع الدليل من قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين	٢١ ق

رقم الصفحة	المحتويات	المسلسل
ق ٢٨	مواد القانون رقم ١٣٥ لسنة ٨١ في شأن الابنية والاعمال التي تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الاراضى المعدة للبناء .	تابع ملحق (٢)
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

فهرس الخرائط

مقياس الرسم	رقم الخريطة	رقم الصفحة	عنوان الخريطة	الموضوع	مسل
				معطيات المخططات المعتمدة للمدينة	٣
	١	٢٧	تحديد موقع مشروع الارتقاء تبعاً للمخططات المعتمدة للمدينة .		
				اعمال تمهيدية	٤
٢٠٠٠/١	٢	٣٤	خريطة الاساس		
				الدراسة العمرانية والبيئية الميدانية	٥
٢٠٠٠/١	٣	٣٩	دراسة الكتلة المبنية		
٢٠٠٠/١	٤	٤٠	دراسة البنية الاساسية		
٢٠٠٠/١	٥	٤١	الدراسة البيئية		
٢٠٠٠/١	٦	٤٢	دراسة الاراضي والملكيات والاسفار		
				الدراسة الاجتماعية والاقتصادية	٦
٢٠٠٠/١	٧	٤٧	الدراسة الاجتماعية الاقتصادية		
٢٠٠٠/١	٨	٤٨	دراسة الانشطة الاقتصادية		
				التحليل العام للدراسات والسياسات التنفيذية لمشروع الارتقاء	٧
٢٠٠٠/١	٩	٥٥	تحليل الهيكل العام للاستعمالات .		
٢٠٠٠/١	١٠	٥٦	تحليل الهيكل العام للارتفاعات .		
٢٠٠٠/١	١١	٥٧	تحليل الهيكل العام للحالات ومواد الانشاء		
٢٠٠٠/١	١٢	٥٨	تحليل هيكل عام شبكات الطرق .		
٢٠٠٠/١	١٣	٥٩	تحليل الهيكل العام للمرافق		
٢٠٠٠/١	١٤	٦٠	تحليل الهيكل البيئي العام		

تابع فهرس الخرائط

مقياس الرسم	رقم الخريطة	رقم الصفحة	عنوان الخريطة	الموضوع	مسلسل
٢٠٠٠/١	١٥	٦١	التحليل الاجتماعى الاقتصادى العام		
٢٠٠٠/١	١٦	٦٢	تحليل الهيكل العام للانشطة الاقتصادية		
٢٠٠٠/١	١٧	٦٣	تحليل عام للأراضى والملكيات		
٢٠٠٠/١	١٨	٦٤	تحليل الخدمات العامة		
٢٠٠٠/١	١٩	٦٥	تحديد الاراضى الصالحة للمنمو العمرانى		
اعداد مخطط الارتقاء					
٢٠٠٠/١	٢٠	٨٦	البديل رقم (١)		
٢٠٠٠/١	٢١	٨٧	البديل رقم (٢)		
٢٠٠٠/١	٢٢	٨٨	البديل رقم (٣) (المشروع المقترح)		
٢٠٠٠/١	٢٣	٨٩	مرحلة المشروع		
٢٠٠٠/١	٢٤	٩٠	الاستعمالات التفصيلية		
١٠٠٠/١	٢٥	٩١	شبكة المياه		
١٠٠٠/١	٢٦	٩٢	شبكة الكهرباء		
١٠٠٠/١	٢٧	٩٣	شبكة الصرف الصحى		
١٠٠٠/١	٢٨	٩٤	شبكة الطرق المقترحة		
١٠٠٠/١	٢٩	٩٥	استعمالات الاراضى الحالية		
١٠٠٠/١	٣٠	٩٦	خصائص المبانى		
١٠٠٠/١	٣١	٩٧	استعمالات الاراضى المقترحة		
١٠٠٠/١	٣٢	٩٨	خطوط التنظيم		
١٠٠٠/١	٣٣	٩٩	نوع الملكية		

تعتبر دلائل الاعمال وسيلة فعالة لمساعدة اجهزة
التخطيط العمرانى بمستوياتها المختلفة على
القيام بمهامها ، كما تساعد دلائل الاعمال على
توحيد المفاهيم بالنسبة للعاملين فى مجال التخطيط
العمرانى علاوة على كونها اداة للاسترشاد عند
مراجعة المشروعات .

وحيث ان العاملين فى مجال التخطيط العمرانى
بالمجليات على اتساع الجمهورية يمثلون القاعدة
الفنية العريضة المرتبطة بالجانب التنفيذى ، والتي
تشمل العديد من التخصصات الهندسية والفنية والادارية
والقانونية ... الخ بمستوياتها المختلفة ، فانه
يلزم عند اعداد دليل العمل ان يكون مفصلا ووافيا
بقدر كبير ويرد على كافة التساؤلات التى قد تعن عند
الكثيرين ، علاوة على انه يلزم ان يشرح ضمنا الاسلوب
الذى اتخذ عند اعدادها بما يمكن من الاسترشاد فى
حالة التعرض الى بعض الحالات الخاصة .

وقد وضعت دلائل الاعمال على ضوء قانون التخطيط
العمرانى ولائحته التنفيذية ، وذلك مع عدم اغفال
القوانين الاخرى المعمول بها والتي تخص قطاعات اخرى
من الدولة . وبالتالي فيلزم على الممارس والمستعمل
للدلائل ان يكون ملما اولا باول بهذه القوانين
والتعديلات التى تطرا عليها . ويجب النظر الى
ان اعداد وتجهيز دلائل الاعمال يجب ان ينظر اليه
على انه عملية مستمرة مرتبطة بالممارسة العملية .
فمن المسلم به انه قد تظهر من واقع التطبيق
والممارسة العملية بعض الجوانب التى قد تستدعى
الاضافة او التعديل فى الدليل وذلك لمقابلة
المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والفنية والقانونية
والادارية الخ وللاستفادة من التجربة
والممارسة .

وهذا الدليل الذى يسعدنا ان نقدمه يقع تحت عنوان " اعداد برامج الارتقاء بالبيئة العمرانية فى المدينة " وهو يبحث ويشرح الجوانب الفنية والتنظيمية والادارية وغيرها المرتبطة بمشروعات وبرامج الارتقاء بالمدن.

ويكمل هذا الدليل دلائل اخرى تختص بتحديد المناطق المتخلفة او الارتقاء بالقرى . كما يتكامل مع مجموعة اخرى من الدلائل فى موضوعات تخصص تفصيلية تكمل بعضها البعض، وبالتالي فعند الرغبة فى الاستزاده من المعرفة عن بعض المسائل الجانبية التى عرض لها هذا الدليل فانه يلزم الرجوع الى الدليل المعنى تفصيليا بهذه المسألة.

واخيرانسال الله تعالى ان يقوم هذا الدليل باداء الدور المرجو له .

مقدمة الدليل : -

صدر قانون التخطيط العمرانى بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ، ثم صدرت اللائحة التنفيذية للقانون بقرار من وزير التعمير رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ . وقد شمل الفصل السادس من القانون واللائحة تحت عنوان " تجديد الاحياء " على الاعمال الخاصة بهذا المجال . وحيث ان موضوع الارتقاء يحتل اهمية كبيرة فى اعمال تجديد الاحياء ، والتي تمثل بدورها مشكلة كبيرة للاجهزة المحلية المعنية بالتخطيط العمرانى ، فقد ظهرت الحاجة لاعداد دليل يختص باعداد برامج مشروعات الارتقاء بالبيئة العمرانية والمناطق المتخلفة . وعلى ضوء العقد الموقع بين الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ومركز الدراسات التخطيطية والمعمارية وفى اطار المهمة رقم (٢) فقد تم اعداد دليل العمل رقم (٦) تحت عنوان " اعداد برامج الارتقاء بالبيئة العمرانية فى المدينة " واعد الدليل فى ظل ارتباط وثيق بالقوانين المعمول بها والموثقة على عملية الارتقاء وهى قوانين التخطيط العمرانى والحكم المحلى ولوائحها التنفيذية وكذلك القوانين ذات العلاقة مثل قوانين الزراعة والاشارة . وقد تم وضع عجلة تعرض كافة هذه القوانين فى صورة ملحق باخر هذا الدليل .

ويوضح هذا الدليل طريقة ، رفع الحالات الحاضرة عمرانيا واجتماعيا واقتصاديا واعداد الخرائط الاساسية ووضع الخطوات التنفيذية للارتقاء بالطرق والمرافق والخدمات العامة . والمباني السكنية وتنظيم وبرمجة العمل فى الاعمال التنفيذية المختلفة واسلوب اشراك المجتمع فى العملية مع توضيح وسائل التوعية والانشطة التعاونية المساعدة لتوفير عناصر البناء والتشييد والترميم والصيانة واساليب وتنظيم وادارة العمليات .

وينقسم هذا الدليل الى تسعة فصول ، يشرح الفصل الاول العلاقة بين قانون التخطيط العمرانى وسياسة الارتقاء وأيضا تعريف وتقسيم الاحياء الى الأحياء تتطلب الازالة اوالتحسين أو الارتقاء أو الحفاظ والحماية .

أما الفصل الثانى فيعرض لمفهوم الارتقاء وسياساته العامة التى قد تنطبق كلها أو بعضها على أى مشروع للارتقاء بالمناطق المتخلفة بالمدينة ، وذلك سواء الشمولية أو التدرج أو نسبة التقييم . ودور الجهود الذاتية وكيفية التمويل واستثمارالمشاكل واسلوب اتخاذ القراروالهيكل العام للجهاز القائم على الارتقاء .

ويشرح الفصل الثالث المعطيات التى يمكن الحصول عليها من المخططات المعتمدة للمدينة سواء المخطط العام أو الارشادى للمدينة أو معطيات المخطط الارشادى للمناطق المتخلفة ، وكيفية بيان الاحياء والمناطق المتخلفة وأولويات اعداد المشروعات بالمدينة .

أما الفصل الرابع فيختص بالاعمال التمهيديّة للمشروع ، وكيفية دراسة الاعمال السابقة ذات العلاقة المباشرة وغير المباشرة بمنطقة المشروع وكذلك اسلوب التعرف على جهات ومصممين البائعات والمعلومات واعداد خرائط الاساس ثم كيفية التعرف على أبرز سمات منطقة المشروع مع وضع تصور أولى لحجم فرق العمل والاحتياجات .

أما الفصل الخامس فيختص بالدراسة العمرانية والبيئية الميدانية ويشرح اسلوب دراسة الكتلة المبنية والبيئة ودراسة الاراضى .

ويقوم الفصل السادس بشرح الدراسات الاجتماعية والاقتصادية للسكان والمنطقة والانشطة الموجودة بها .

أما الفصل السابع فيشرح تفصيليا اسلوب اعداد التحليل العام للدراسات العمرانية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية وكيفية وضع سياسات تنفيذية خاصة بالمشروع .

وشرح الفصل الثامن كيفية اعداد مخطط الارتقاء بمراحله المختلفة ، حيث يتم اعداد المخطط الارشادي للمشروع ، والذي بناءً عليه يتم وضع أولويات التنمية والارتقاء ثم يتم اعداد المخطط التفصيلي واعتماده .

ويعرض الفصل التاسع والاخير من الدليل الاعمال التكميلية للمشروع ، حيث يشرح لجان التوجيه ، والجهاز الفني والسياسات التمويلية للمشروع وكيفية وضع برامج التنفيذ والمتابعة .

وقد وضع بآخر الدليل ملحق يضم التعريفات الخاصة بأعمال التخطيط العمراني في قانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية ومن لائحة قوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء . وكذلك من القوانين المؤثرة على أعمال التخطيط العمراني ، ثم بعض التعريفات الهامة لأعمال التخطيط العمراني من خارج القوانين واللوائح .

ويحتوي الملحق الثاني على القوانين ذات العلاقة والمؤثرة على موضوع الدليل حيث وضعت المواد ذات العلاقة من قوانين التخطيط العمراني والحكم المحلي ولوائحها التنفيذية كذلك من القوانين ذات العلاقة والتي تؤثر بدرجة كبيرة على اعمال التخطيط العمراني والارتقاء حيث وضعت مواد من قوانين الزراعة وقانون الاثار وقانون التجمعات العمرانية الجديدة بالاضافة لقانون نزع الملكية وقانون الاعمال المخالفة لقانون تقسيم الاراضي ومن الجدير بالذكر أنه لسهولة تتبع مواد القوانين واللوائح التنفيذية ، وضعت عناوين للمواد ويجب أن يكون مفهوماً أن هذه العناوين ليست جزءاً من نص القوانين أو اللوائح التنفيذية ، والله من وراء القصد .

١ - قانون التخطيط العمرانى وسياسة الازتقاء

١-١ تعريف القانون للاحياء المراد تجديدها
بازالتها أو تحسينها .

٢-١ تعريف وتقسيم الاحياء

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

وتحدد اللائحة التنفيذية الاسس والمعايير والدراسات البيئية والعمرانية والاقتصادية والاجتماعية التى تتخذ أساسا لازالة أو تحسين الاحياء والمناطق . وتتم الدراسات اللازمة بمعرفة الوحدة المحلية المختصة ، ويصدر قرار من المحافظ المختص ببيان الاحياء والمناطق المراد ازالتها أو تحسينها .

وفى اطار ما أوضحه القانون وما أوضحناه فى المقدمة السابقة نجد أنه يمكن تقسيم الاحياء الى :

٢-١ تعريف وتقسيم الاحياء :

أحياء تتطلب الازالة : هى الاحياء المتخلفة عمرانيا وتعانى من التزاحم السكانى وغالبية مبانيها متهاككة ومتخلفة وأظهرت نتائج دراساتنا أن احتمالات اصلاحها وتجديدها غير مجدية أو أن تكون المشاكل الاجتماعية تحتم اخلاء هذا المجتمع . ويعتبر اسلوب الازالة اسلوبا جذريا فى التعامل مع هذه الاحياء بغرض اعادة تخطيطها وتعميرها من جديد .

ويجب ملاحظة أنه لايجب اللجوء الى هذه السياسة الا فى أضيق الحدود وعند الحاجة الفعلية ، لكونها قد تسبب مشاكل مالية أو اجتماعية أو اقتصادية اذا توسع فى استخدامها دون دراسة مستفيضة ، هذا بالإضافة الى ماتمثلة المباني القائمة من شروة عقارية ، ويمكن استخدام هذه السياسة باسلوب مخفف هو "الاحلال التدريجى " .

أحياء تتطلب التحسين : هى الاحياء التى حالتها متوسطة وبعض مبانيها متخلفة تنقصها المرافق والخدمات ولايستلزم الازالة ولكن يكتفى بتحسينها مع العمل على رفع مستواها من خلال تحسين المباني والمرافق والبيئة العامة . وهذا الاسلوب يحافظ على المباني كثررة قومية ويزيد من قيمتها العقارية والايجارية .

أحياء تتطلب الارتقاء : هي الأحياء التي بعض أو كل مبانيها متخلفة وتفتقر إلى المرافق والخدمات مع وجود مشاكل اجتماعية عديدة وقد تكون المشاكل العمرانية نتيجة للمشاكل الاجتماعية أو العكس . وهذه الأحياء يتم بها أعمال للارتقاء بالمجتمع والبيئة العامة والكتلة العمرانية مع لرفع مستوى الحي ، مع الحفاظ على الكتلة العمرانية وعدم ازالته لكونها جزءاً من الثروة العقارية للبلاد .

أحياء تتطلب الحماية والحفاظ هي: الأحياء والمباني ذات القيمة التاريخية والأثرية ، وكذلك المناطق فوق المتوسطة والجيدة التي يجب حمايتها والحفاظ على حالتها حتى لا تتدهور وذلك من خلال الصيانة المستمرة . ويتم المحافظة كذلك من خلال اضعاف طابع التراث على المناطق الجديدة أو على المباني المجاورة للآثار والمباني التاريخية .

وبناء على ما سبق ، وعلى الرغم من أن القانون لم ينص صراحة على مسمى " الارتقاء " إلا أنه سيتم استعمال هذا المسمى في الدليل لشموله وعمومية مفهومه أكثر من المسميات الأخرى التي استخدمت في القانون .

٢- مفهوم الارتقاء
وسياساته العامة*

مفهوم الارتقاء أنه عملية تهدف لرفع مستوى حي ما تدريجيا ودون طفرات لاتؤدى للهدف المنشود رغم ما تمثله من نجاح مؤقت . ويقوم الارتقاء على استثمار جهود المجتمع ومشاركته الإيجابية وإستثمار هذه الجهود الذاتية كأداة أساسية لانجاح المشروع ودفع عجلة العمل به والعمل على تحقيق ذاتية التمويل للمشروع .

ويقوم الارتقاء أيضا على استثمار المشاكل القائمة بالحى لتحقيق أهداف المشروع ، كما يقوم على النسبية عند التقنين والمقارنة على أساس معايير خاصة بمشروع الارتقاء . ومن العوامل الهامة لنجاح مشروع الارتقاء ، تجنب تداخل القرارات والتنسيق بين الاعمال المختلفة والجهات المساهمة فى مشروع الارتقاء .

وتقوم مشروعات الارتقاء على مجموعة سياسات عامة تظهر فى المشروعات المختلفة دون أن تؤثر أو تغير من السياسات التنفيذية المحلية الخاصة بكل مشروع على حدة . وسنورد فيما يلى هذه السياسات العامة .

١-٢ شمولية الارتقاء:

يجب أن ينظرالى عملية الارتقاء من خلال النظرة الشمولية . فالارتقاء يجب ان يتسع لكى يغطى كافة عناصر الحى المتخلف . . . وهى التى تتمثل فى :-

(أ) الكتلة المبنية بما يغطى البيئة العمرانية بما فيها من مبانى سكنية ومبانى خدمات اجتماعية وصحية وتجارية . . . الخ .

(ب) البنية الاساسية بما يغطى كافة شبكات الطرق والممرات والتغذية بمياة الشرب والصرف الصحى والكهرباء والغاز والاتصالات والبيئة . . . الخ .

(ج) المجتمع بجوانبه الاجتماعية والاقتصادية وما يغطى عاداته وتقاليد و دخله وأوجه الانفاق والانشطة الاجتماعية والاقتصادية الخ .

* عن بحث "الارتقاء بالمناطق التاريخية " مقدمه د.حازم محمد ابراهيم لنسودة
الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة - اكتوبر ١٩٨٤ - جدة - المملكة العربية السعودية .

٢-٢ تدرج الارتقاء :

يجب أن ينظر الى الارتقاء على أنه عملية تدريجية ، وبالتالي فلا يحتمل فكر الارتقاء احداث طفرات تنمية أو تطوير فى المجتمع وهيكله العمرانى وبنيته الاساسية .. وبالتالي فقد يكون من غير الموفق محاولة افتعال تحولات اجتماعية أو اقتصادية بالمجتمع من خلال مشروع الارتقاء حيث أنه لايمكن التنبؤ بردود الافعال التى تحدث نتيجة افتعال هذه التحولات بشكل طفره أو نقلة اجتماعية أو اقتصادية كبيرة .. وبوجه عام يجب أن تكون أى تحولات اجتماعية أو اقتصادية نابعة من ذات المجتمع وغير مفروضة أو دخيلة عليه وذلك حتى نضمن تجاوب المجتمع وبالتالي نجاح عملية الارتقاء .. ويجب ملاحظة أن احداث تحول اجتماعى يحتاج الى جهد كبير وزمن طويل اكثر بكثير من احداث التحول الاقتصادى الذى بدوره يحتاج الى جهد أكبر وزمن اطول من احداث التحول العمرانى . وبوجه عام فمشروع الارتقاء الناجح هو الذى يستقطب المساهمة الذاتية للمجتمع لتحقيق أهداف المشروع .

٣-٢ نسبية التقييم
والارتقاء :

يجب أن ينظر الى الارتقاء على أنه عمل يحتوى عند اعداده على الكثير من الاعمال النسبية .. وبالتالي فمعايير وضوابط الارتقاء بحى ما ، ترتبط السى حد كبير بظروف وحالة الحى ذاته وليست بمعايير عامة موضوعة مسبقا .. وما يصلح كمعايير للارتقاء بحى ما ، قد لا يصلح بالضرورة كمعايير للارتقاء بحى آخر تختلف ظروفه ومشاكله الاجتماعيه والاقتصادية والعمرانية والبيئية .. ولكن بوجه عام يلزم أن يكون هناك حد أدنى متفق أو متعارف عليه يصلح كأساس للقياس . وعند تقييم الاوضاع الراهنة بالمنطقة أو الحى المراد اعداد مشروعات الارتقاء له يجب أن يوضع موضع الاعتبار القيمة المعنوية والقيمة الفعلية لكل عنصر من .. " فالعشة " مثلا من وجهة نظر المخطط أو الباحث الميدانى تمثل " منشأ ردىء " بينما تمثل بالنسبة للأسرة المقيمة بالعشة " مسكن أو مأوى" يلم شمل الاسرة .. فالاختلاف هنا نسبي حسب نظرة كل طرف الى الموضوع . كذلك فالقيمة المادية للعشة لا تمثل " قيمتها الذاتية " وهى بالتاكيد بسيطة

ولكن تمثل قيمة " البديل " مضافا اليه " القيمة الذاتية " للعشة ، وتصلح هذه الامثلة لكي تشمل كافة الاعمال والعناصر الداخلة فى مشروع الارتقاء .

للحصول على مشروع ارتقاء ناجح يلزم ضمان مشاركة المجتمع بجهوده الذاتية فى المشروع . ودور المجتمع فى مشروع الارتقاء حيث أن المشروع أولا وأخيرا عمل لصالح المجتمع وبالتالي فمشاركة المجتمع بشكل ايجابى فى المشروع يعتبر أكبر ضمان لنجاح الاهداف المرجوة من مشروع الارتقاء . ومشروع الارتقاء ماهو الا صورة من صور المخططات التنفيذية للمدن ، وبالتالي فيبدأ دور المجتمع منذ مرحلة جلسات الاستماع و استطلاع الراى العام حيال المشـروع وسياساته التنفيذية تمهيدا لاعتماده من المجالس المحلية ، علاوة على ذلك فالمجتمع يمكن أن يمثل مصدرا من مصادر تمويل مشروع الارتقاء وبذلك نحصل على نوع من التمويل الذاتى للمشروع . كما يمكن أن يوفر المجتمع جانبا من العمالة اللازمة لادارة وتنفيذ المشروع . وبوجه عام يلزم أن نضع نصب أعيننا عند اعداد مشروعات الارتقاء ، أن المشروع هو مشاركة بين كل من الدولة والمجتمع لتحقيق أغراض المشروع ولكن دور الدولة يكمن أساسا فى المبادرة واعطاء قوة الدفع واحكام الاشراف والرقابة وتوفير المعونة الفنية وسبل التدريب ومصادر التمويل ونظام الدعم بينما يكمن دور المجتمع فى ضمان استمرارية العمل بالمشروع وتوفير عوامل النجاح الداخلى وتوفير مصادر للتمويل والعمالة وتوفير درجة عالية من الجهود الذاتية لتحقيق أهداف المشروع سواء على مستوى الملكية الخاصة أو على مستوى الملكية العامة . وبوجه عام فمشاركة المجتمع بالجهود الذاتية يوجد الاحساس بانتماء المجتمع الى المشروع وهذا فى حد ذاته أقوى ضمان لنجاح المشروع . ويمكن أن تتأتى مساهمة المجتمع بجهوده الذاتية من خلال ايجاد حوافز سواء مادية أو ادبية تشجع وتجذب الافراد للمساهمة بجهودهم فى مشروع الارتقاء . وتستثمر الحوافز المادية دائما فى استقطاب أفراد المجتمع للمشاركة ، كأن يشجع ملاك المساكن على أخذ قروض ميسرة للتوسع

٤-٢ الجهود الذاتية
والارتقاء :

الراسى أو الافقى ولكن بشرط تحسين المسكن القائم .

ينطوى مشروع الارتقاء الناجح على فرصة كبيرة لتحقيق نوع من التمويل الذاتى يغطى جزءا من اجمالى التمويل المطلوب للمشروع . وبالتالي فيجب أن يعهد مشروع الارتقاء بحيث يحتوى فى مكوناته فرصة استقطاب التمويل من خلال الجهود الذاتية للمجتمع ، علاوة على ذلك فيمكن أن يكون هناك مصدر آخر من مصادر التمويل الذاتى للمشروع وهو ما يكمن ناتجا عن بيع اراضى أو استثمار بعض عناصر المشروع (منشآت أثرية - مراكز تجارية - مبان سكنية - مبان ادارية ٠٠٠) بما يحقق إيرادات تدخل ضمن مصادر التمويل الذاتى للمشروع . وبوجه عام فمشروع الارتقاء الناجح هو الذى يوفر أكبر قدر من التمويل الذاتى وفى نفس الوقت يحد من الاحتياج الى قدر كبير من مصادر التمويل الخارجية ويجب أن نضع فى الاعتبار أهمية هذه النقطة بالذات بالنسبة لصانعى القرار خصوصا مع نقص الموارد المالية المتاحة واحتياج مشروعات تجديد الاحياء القائمة والارتقاء بها الى رؤس أموال كبيرة تعجز المحليات عن توفيرها .

٥-٢ ذاتية تمويل مشروع الارتقاء :

تحتوى المناطق التى يعد لها مشروع الارتقاء على قدر من المشاكل القائمة . وتتفاوت حدة هذه المشكلة حسب اختلاف الظروف داخل نطاق المشروع وقد ينظر الى المشكلة القائمة على أنها " مسائل سلبية " يلزم تداركها ومحاولة ايجاد الحلول العاجلة لها ، وهذا أمر لاشك فيه . ولكن يلزم أيضا أن ينظر الى المشاكل القائمة على أنها "مسائل ايجابية " يلزم استثمارها أو استغلالها من أجل انجاح المشروع ، أو ضمان مشاركة المجتمع بالجهود الذاتية أو من أجل حل مشاكل اخرى قائمة . الخ ، فمثلا فى حالة البناء العشوائى على أرض مملوكة للدولة سنجد أن أبرز " مشكلة " للسكان أو الملاك هى مسألة تشييت وضع الملكية أو الحصول على سند قانونى للاقامة على هذه الارض سواء بعمل عقود ايجار أو تملكها لهم أو بأى صورة من الصور الاخرى . فى هذه الحالة يستغل هذا الوضع

٦-٢ استثمار المشاكل القائمة :

" كمسألة ايجابية " كورقة ضغط لضمان مشاركة المجتمع بجهوده الذاتية فى تحقيق جوانب أساسية من مشروع الارتقاء مقابل تقنين وضع الاقامة والحصول على وثائق ايجار أو بيع . الخ وفى حالة اخرى نجد مثلا أن أبرز " مشاكل " يقابلها السكان هى سوء حالة المرافق وحالة المسكن وأن هذا يدفع السكان الى البحث عن أماكن اخرى للاقامة تتوفر فيها المرافق والمسكن الصحى . وهذا الوضع يمكن استغلاله كظاهرة ايجابية فى حالة الرغبة فى تهجير عدد من السكان الى مواقع اخرى بهدف خفض الكثافة السكانية بمنطقة المشروع .

ومشروع الارتقاء الناجح هو المشروع الذى يحتوى فى طبيته على فرصة كبيرة لاستقطاب جهات مختلفة ومتنوعة للمساهمة فى انجاح مشروع الارتقاء وإخراجه الى حيز التنفيذ . وهذا يعنى بالضرورة احتواء مشروع الارتقاء على مشروعات صغيرة أو أنشطة اجتماعية أو اقتصادية أو عمرانية أو أعمال ومجالات اهتمام متنوعة ومختلفة بحيث تجد كل جهة فى مشروع الارتقاء مجالاً لاهتماماتها وأوجه نشاطاتها . وكلما تعددت وتنوعت فرص استقطاب الجهات المختلفة كلما زادت فرصة نجاح المشروع على المستوى التنفيذى .

فالجهات الاستثمارية من بنوك وشركات عقارية وشركات تجارية ومستثمرين . الخ يثير اهتمامهم وجود مشروعات تحقق الربح المالى وذلك مما يشجعها على توظيف رؤوس أموالها فى هذا المشروع رغبة فى تحقيق هذه الارباح ، وذلك كمشروعات المراكز التجارية والادارية والسياحية والصناعية والفنادق والمطاعم والمراكز الترفيهية . الخ .

والجهات التى ليس لها صفة الربح من مراكز بحث علمى أو جمعيات صحية أو خيرية أو دينية أو برامج المعونة الاجنبية أو الهيئات والمنظمات العالمية الاجتماعية والصحية والثقافية سيثير اهتمامها وجود مشروعات تتماشى مع اهتماماتها الخاصة ولايستهدف منها تحقيق عائد مالى مباشر بقدر ماتهدف الى تحقيق عائد اجتماعى ، كاقامة المساجد أو المدارس أو

٧-٢ تنوع الجهات
المساهمة فى مشروع
الارتقاء :

المستوصفات العلاجية الخيرية أو دور الرعاية للمسنين أو المكتبات العامة أو المراكز الثقافية أو قصور الثقافة أو شبكات المرافق أو ترميم المساكن والمباني الأثرية أو تنمية الصناعات الحرفية البسيطة . . . الخ . والجهات الحكومية يثير اهتمامها المشروعات التى تحل مشاكل القاعدة العريضة من المواطنين أو المشروعات التى تساعد على تنشيط الحركة الاقتصادية وعجلة الانتاج مثل مشروعات الطرق وشبكات المياة والصرف الصحى والكهرباء وتنظيم وسائل النقل العمام وانشاء دور الشرطة والاطفاء ومراكز البريد ودواوين الادارة الحكومية . . . الخ . والمجتمع يثير اهتمامه الاعمال والانشطة التى يحس أنها تعود بالفائدة المباشرة عليه كاصلاح مسكنه أو اقامة المشروعات التجارية أو المساهمة فى بعض الانشطة الاجتماعية أو الأنشطة الثقافية أو الدينية . . . الخ . ويراعى فى المشروعات أو الاعمال التى تستهدف مساهمة المجتمع أن تكون موجهة الى الفرد أو مجموعة بسيطة من الافراد ، كما أنها لاتحتاج الى رؤس أموال كبيرة وأن تدخل من ضمن الانشطة الاقتصادية أو الاجتماعية القائمة للمجتمع .

يترجم مشروع الارتقاء فى صورة قرارات تظهر فى شكل مشروعات ترتبط بتجديد استعمالات الاراضى بمنطقة المشروع أو تحديد مجالات الانشطة الاجتماعية والاقتصادية للسكان . وعند تحديد واتخاذ هذه القرارات يجب دائما تجنب الاصطدام مع المجتمع وهذه مسألة ترتبط من ناحية بتدرج اعمال الارتقاء ومن ناحية بتنمية واستثمار الجهود الذاتية للمجتمع ومن ناحية اخرى باستثمار المشاكل القائمة لتحقيق وتنفيذ قرارات المشروع . ومشروع الارتقاء الناجح هو الذى يحقق ضمانات عدم الاصطدام مع المجتمع بالاضافة الى استقطاب كافة فئات المجتمع للمساهمة فى أعمال المشروع باشعارهم أنهم المستفيدون الاول من المشروع .

وعند اتخاذ أى قرارات يلزم دائما الالتزام بالقرارات الممكن تحقيق تنفيذها والمرتبطة بمستوى مشروع التخطيط التفصيلى . كما يجب عدم اتخاذ أى قرارات ترتبط بمستويات تخطيطية أعلى فمثلا

٨-٢ اتخاذ القرارات
ومشروع الارتقاء:

شريان رئيس للمدينة داخل الحى المراد اعداد مشروع الارتقاء له لايمكن اتخاذ قرار بشأنه (كان يحول الى ممر للمشاة مثلا) على المستوى المحلى التفصيلى للحى حيث ان قراره يقع على مستوى المدينة ككل . وما هو ممكن فى هذه الحالة فقط اعطاء توصية للمستوى الاعلى ولكن ليس اتخاذ قرار . وكذلك الحال عند الرغبة فى رفع الكثافة السكانية أو خفضها بشكل جوهري أو تحويل مسارات شبكات الصرف الصحى الرئيسية وهلم جرا .

وعند اتخاذ أى قرارات يلزم دائما بحث الابعاد الكاملة للقرار على كافة المستويات وفى كافة المجالات فالرغبة مثلا فى اقامة مركز خدمات تجارى وادارى لايرتبط فقط بالبحث عن مبان ذات حالة رديئة لاقتراح ازالتها وبناء المركز مكانها ولكن يستلزم أيضا بحث المشاكل الاخرى الناجمة عن ضرورة توفير اسكان بديل لكافة الاسر المقيمة وتوفير التعويض المالى للملاك عن المباني والارض وتوفير البديل للمحلات التجارية أو الانشطة الصناعية أو الحرفية أو الادارية وبحث مدى الخل الذى يمكن أن يحدث من جراء ازالة هذه الانشطة على الهيكل العظام للانشطة بالحى وهلم جرا .

ويحتوى مشروع الارتقاء فى طياته على العديد من القرارات وهذه القرارات قد تكون كل على حدة ولكن عند وضع مجموعة القرارات معا يحدث هناك تداخل وتضارب وتعارض بين هذه القرارات بحيث نجد قرارا يستدعى تأجيل قرار آخر وهلم جرا . وهنا يأتى دور المخطط منسق المشروع لكى يضع كافة القرارات الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية فى اطار واحد لبحث التداخلات والتضارب بين القرارات المفردة واجراء التعديلات اللازمة فى هذه القرارات ووضع القرارات فى اطار برنامج موحد يحدد أولويات التنفيذ لمنع هذه التداخلات ، ومن الامثلة على ذلك وجود قرار ما لخفض الكثافة السكانية ارتكانا على ان البحث الميدانى أظهر رغبة عدد كبير من السكان لمغادرة المكان لسوء حالة المساكن والمرافق ، ثم نجد قرارا آخر بضرورة تحسين حالة المساكن والمرافق السيئة ، فكل قرار

في حد ذاته قرار جيد ولكن لو بدء بتنفيذ القرار الخاص بتحسين المسكن والمرافق لانتفى السبب الذي يدفع السكان الى مغادرة المكان ولما أمكن تحقيق القرار بخفض الكثافة السكانية بالسهولة المرجوة . وهنا تظهر أهمية برمجة تنفيذ القرارات حيث يلزم البدء أولا بأعمال خفض الكثافة السكانية حيث يتبعها بعد ذلك أعمال اصلاح المسكن والمرافق .

نظرا للظروف الخاصة التي تغلب على الاحياء المتخلفة في مدينتنا المصرية من ارتفاع الكثافة السكانية ومعدلات التزاحم والمشاركة في المسكن مع ندرة الاراضى الفضاء ، علاوة على سوء أو عدم وجود ، شبكات المرافق وعلى وجه الاخص الصرف الصحى مع تدهور الاحوال البيئية بالمنطقة فاننا نتوقع صعوبة توفير مواقع داخل الحى لوحدات سكنية بديلة فى حالة ازالة جزء من المباني السكنية لسبب أو لآخر مثلا كتوفير مواقع للخدمات الاساسية الغير متوفرة ، وكذلك فاننا نتوقع صعوبة توفير مواقع داخل الحى لانشاء وحدات سكنية اضافة لخفض معدلات مشاركة الاسر فى الوحدة السكنية الواحدة علاوة على ذلك فانه من المتوقع عدم قدرة شبكات الصرف الصحى للمدينة على تحمل الصرف الصحى الاضافى فى حالة عمل شبكة صرف داخلى بالحى وربطها بشبكة المدينة ، من ذلك نتوقع أن تبدأ الخطوات التنفيذية الاولى لمشروع الارتقاء بحى متخلف من خارجها وليست من داخله . حيث يتم بحث واختيار مواقع خارج الحى السكنى لاقامة وحدات سكنية بديلة للاسر التى ستزال مساكنها لسبب سوء حالة المسكن ووجود خلل انشائى به أو لضرورات تخطيطية وفنية كفتح مسارات جديدة أو توفير خدمات تعليمية أو صحية أو أمنية اساسية الخ وكذلك يتم بحث حالة شبكات الصرف الصحى والتغذية بمياة الشرب والطرق الرئيسية للمدينة الموجودة بالشوارع المحيطة بالحى السكنى المتخلف للتعرف على مقدرة هذه الشبكات على تحمل الضغوط والاحمال الاضافية على هذه الشبكات والتي ستنتج عن مشروع الارتقاء بالحى المتخلف .

٩-٢ الخطوات التنفيذية
الاولية لمشروع
الارتقاء :

١٠-٢ الهيكل التنظيمي :

من الخطأ النظر الى مشروع الارتقاء على أنه مجرد عمل هندسي بحث فإى عمل هندسي ناجح يُلزم أن يواكبه وجود الهياكل التنظيمية التي تحكّم العلاقة بين الاطراف المختلفة القائمة على اعداد المشروع وكذلك على وضعه موضع التنفيذ . وبدون وجود هذه الهياكل التنظيمية يصبح مشروع الارتقاء مجرد رسومات تخطيطية غير قابلة للتنفيذ، أو ينتج عنه البدء فى تنفيذ مراحل من المشروع بدون احكام التنظيم مع التداخل والتضارب بين الاعمال وكذلك ضياع المسؤولية بين الاجهزة التنفيذية . وبالتالي فمشروع الارتقاء الناجح ينطوى على هيكل تنظيمي سليم للمشروع .

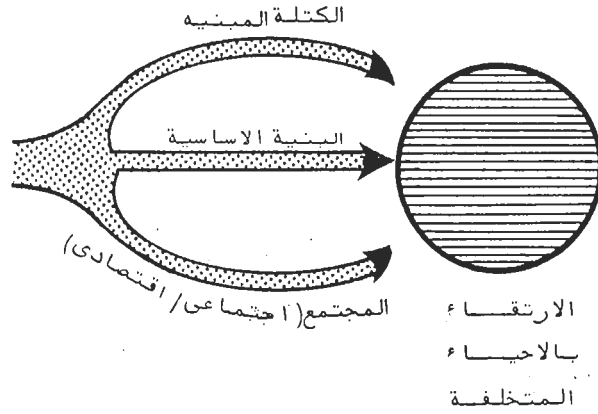
وحيث أن المشروعات التخطيطية بوجه عام ومشروعات الارتقاء بوجه خاص تتداخل فيها جهات متعددة وتحتاج الى تضافر جهود تخصصات متنوعة ، فاننا نتوقع لانجاح مشروع الارتقاء وجود هيئة قيادية مركزية تستقطب كافة الجهات ذات العلاقة المباشرة بالمشروع لكي تكون فيما بينها كيان قادر على تقنين التخطيط و اعتماده وتحديد السياسات واتخاذ القرارات فى الحقول المختلفة وكذلك قيادة على التنسيق بين هذه الجهات المختلفة . وتختلف الجهات المكونة لهذه الهيئة القيادية المركزية لمشروع الارتقاء حسب طبيعة المشروع ذاته . فمشروع ارتقاء لحي تاريخي اسلامي (كالجمالية مثلا) تتوقع أن تشترك فيه بالدرجة الاساسية أجهزة الحكم المحلى والتخطيط العمرانى والاشار والاقواف . الخ ، علاوة على جهات التمويل وممثلين لمجتمع الحي . بينما مشروع ارتقاء لحي سكني متخلف نتوقع أن تشترك فيه بالدرجة الاولى أجهزة الحكم المحلى والتخطيط العمرانى . الخ . علاوة على جهات التمويل وممثلين لمجتمع الحي السكني .

ولانجاح الاعمال التنفيذية لمشروع الارتقاء يجب أن يحتوى هيكله التنظيمي الداخلى على أجهزة متخصصة تتكامل فيما بينها لانجاح المشروع وضمان استمراريته . فالمشروع التخطيطي الناجح يُلزم أن ينظر اليه على أنه عملية مستمرة . والنظرة الى استمرارية مشروع التخطيط تستوجب وجود أجهزة للمتابعة قادرة على المتابعة الدائمة وأولا بأول

للأعمال وتسجيل وتقييم التجربة وردود الافعال
وقياس المسببات والنتائج وتحليلها وتزويد الجهات
الاخرى بهذه النتائج أولا بأول ، كما يلزم أيضا
وجود أجهزة لتجديد المعلومات وتعديل المخططات
أولا بأول على ضوء النتائج التي تم الوصول اليها
من أجهزة المتابعة . وبالتالي يكون التخطيط
وأجهزة معلوماته دائما وأبدا مجددا ومطابقا
لأحدث المعلومات المتاحة ومسايرا للواقع السائد
فى لحظة التنفيذ . وحيث أن تنفيذ المشروعات
التخطيطية يستلزم اشتراك العديد من التخصصات
والاعمال ويظهر فى العديد من المشروعات التنفيذية
المتخصصة ، فانه يلزم وجود جهاز للتنسيق يقوم
بعملية التنسيق بين الاعمال التنفيذية المختلفة
وبرمجتها وتجنب التضارب فيما بينها
والتداخل أو ازدواجية العمل . ونظرا لاحتياج
مشروعات التخطيط الى العديد من التخصصات والخبرات
والكفاءات والمهارات التي يصعب غالبا وجودها لدى
أغلب الاجهزة التنفيذية ، يظهر دور جهاز
التدريب لرفع كفاءة الاجهزة المتاحة لدى المحليات
ولتزويدها أولا بأول بالجديد من المعلومات ولجعلها
فى موقع قادر على حل جانب مما قد يواجهها
من مشاكل فنية أو تنفيذية .

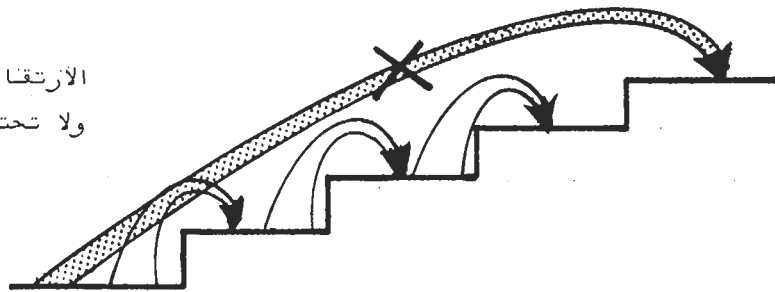
شمولية الارتقاء

مجالات مشروع الارتقاء لا تتجزأ، مشروع الارتقاء الشامل يتكون من الارتقاء بالكتلة المبنية والبنية الأساسية والمجتمع بجوانبه الاجتماعيه والاقتصادييه مع توفير الخدمات.

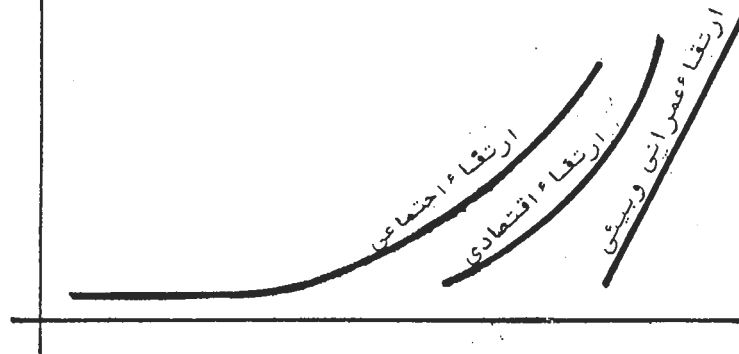


تدرج الارتقاء

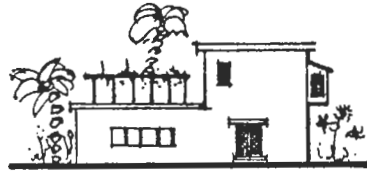
الارتقاء عملية تدريجية ولا تحمل الطفرات.



تحقيق الارتقاء بالجانب الاجتماعي يستلزم زمن طويل وجهد كبير.

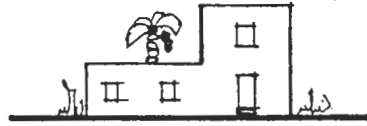


نسبة التقييم والارتقاء



نموذج أ

لكل مشروع معايير
ومقاييس تختلف عن المشروع
الآخر حسب الظروف والمشاكل
الاجتماعية والاقتصادية
الخاصة به .



نموذج ب



نموذج ج

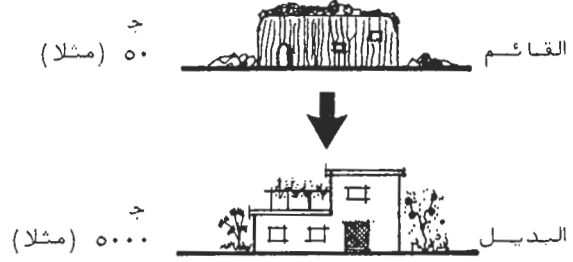


نموذج د

المشروع	أكثر من المتوسط	فاخر	فوق المتوسط	متوسط	أقل من المتوسط
١	ب	ا	ب	د	د
٢	ا	د	د	-	ب
٣	ب	-	ا	ب	د
٤	ا	ب	د	د	ب

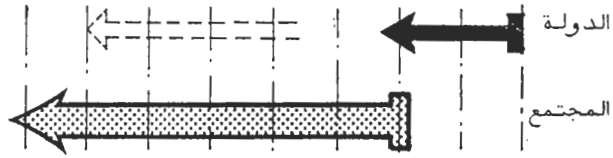
نسبية التقييم والارتقاء (تابع)

لكل عنصر قائم قيمة مباشرة واخرى غير مباشرة. قيمة العشة تساوي ثمن البديل لها مضافا اليه ثمن العشة القائمة .



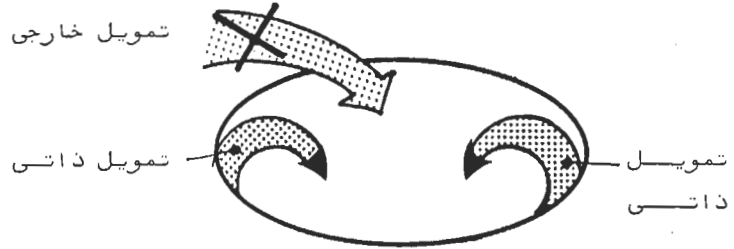
الجهود الذاتية والارتقاء

دور الدولة في المبادرة واعطاء قوة الدفع والاشراف والرقابة . ودور المجتمع في استمرارية العمل بالجهود الذاتية .



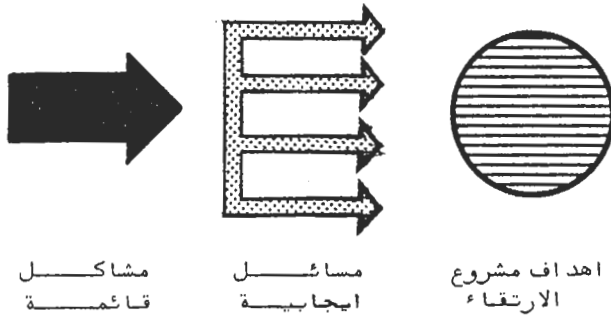
ذاتية تمويل مشروع والارتقاء

المشروع الناجح هو الذي يحتوى على فرصة كبيرة للتمويل الذاتى .

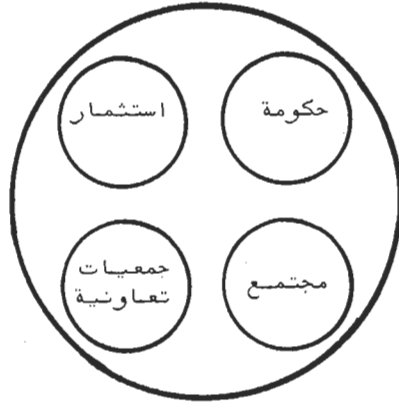


استثمار المشاكل القائمة

يمكن اعتبار "المشاكل القائمة" "مسائل ايجابية" يتم استقلالها لانجاح مشروع الارتقاء .

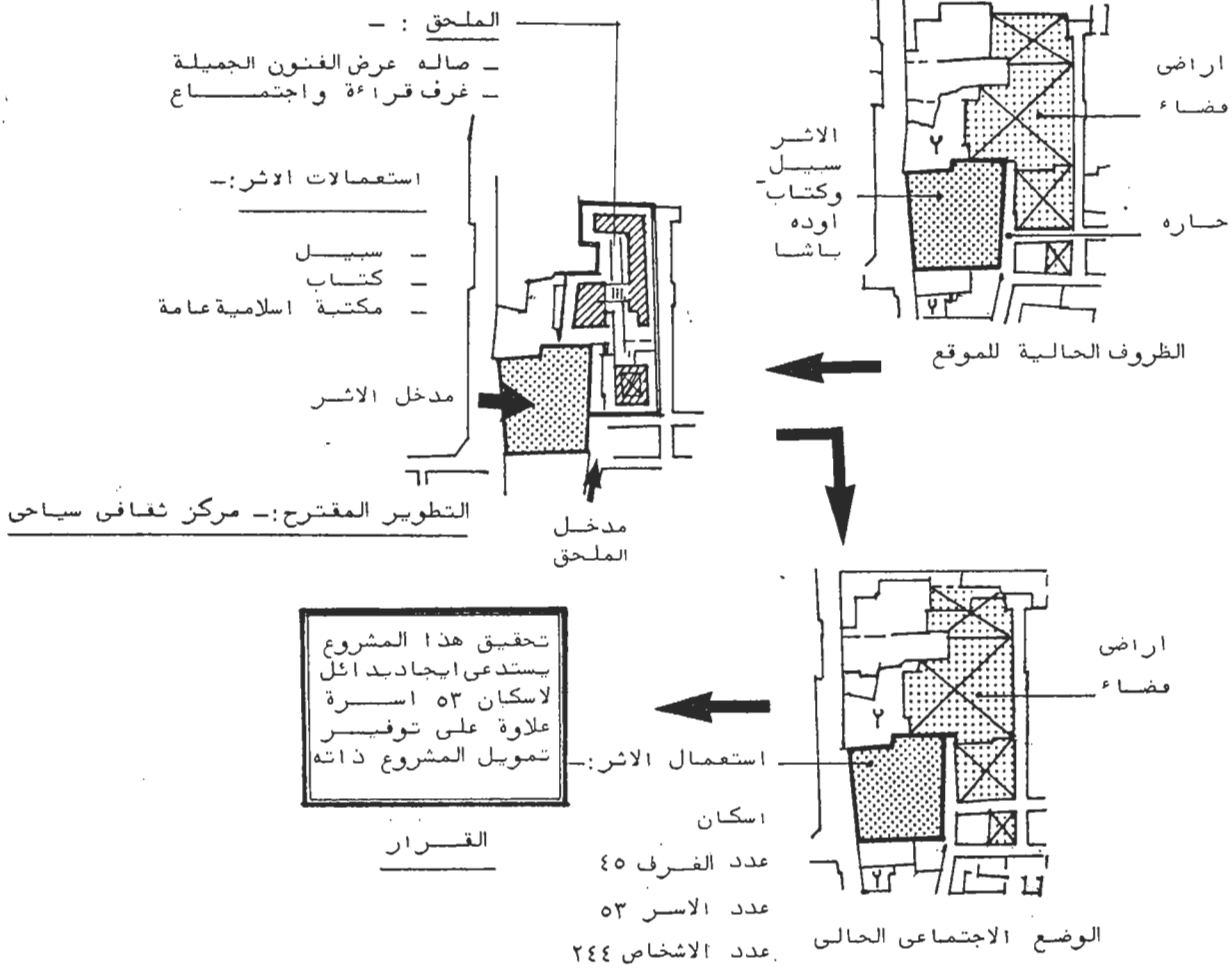


تنوع الجهات المساهمة في مشروع الارتقاء :



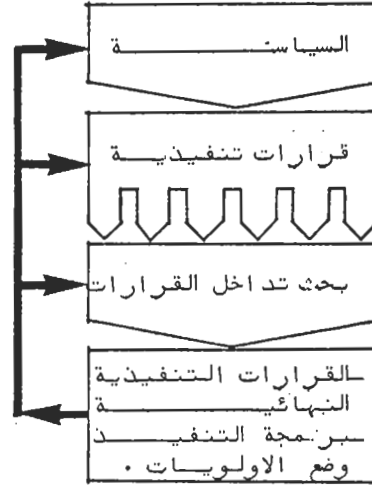
اطار المشروع

اتخاذ القرارات في مشروع الارتقاء :



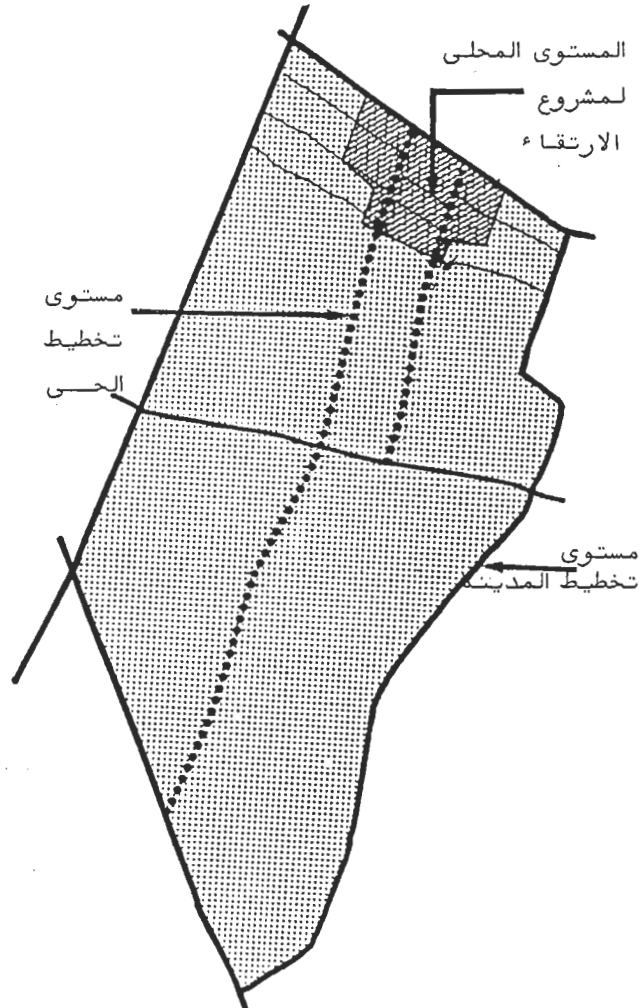
تداخل القرارات

يجب بحك القرارات التخطيطية
لتجنب تداخلها ووضع اولويات
التنفيذ والبرامج التنفيذية .



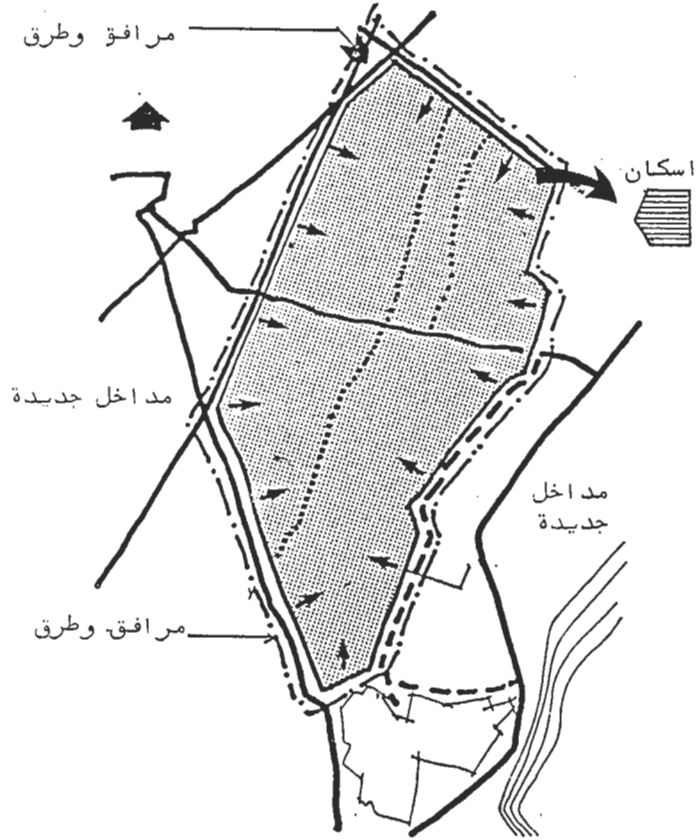
مستويات اتخاذ القرارات

لكل مستوى تخطيطي حدوده في
اتخاذ القرارات ولا يجب اتخاذ
قرار على غير مستواه التخطيطي .



الخطوات التنفيذية الاولى لمشروع الارتقاء

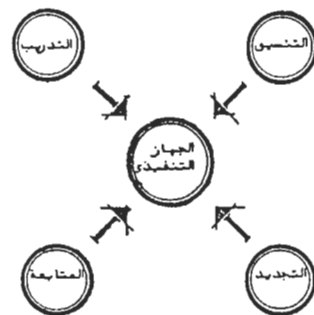
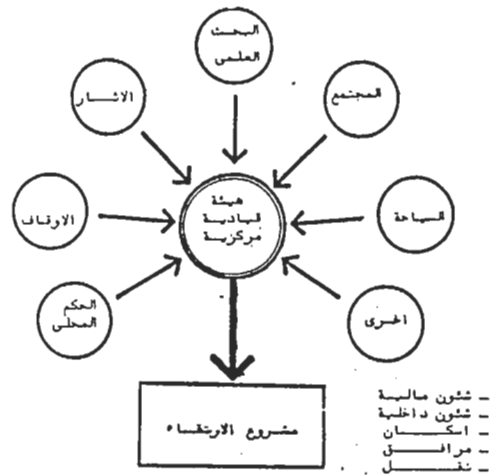
غالبا ما تبدأ الخطوات التنفيذية الاولى لمشروع الارتقاء فى مواقع خارجيه او على محيطه الخارجى .



الهيكل التنظيمى لمشروع الارتقاء

مشروع الارتقاء الناجح يستلزم وجود كيان تنظيمى يشرف على وضع المشروع واعماله التنفيذية كما يستلزم وجود الاجهزة الفنية والادارية القادرة على تنفيذ المشروع .

* الرسم المعطى مجرد مثال للاسترشاد.



٣ - معطيات المخططات المعتمدة للمدينة

- ١-٣ معطيات المخطط العام أو الارشادى للمدينة
- ٢-٣ معطيات المخطط الارشادى للمناطق المتخلفة
- ٣-٣ بيان الاحياء والمناطق المتخلفة
- واولويات اعداد المشروعات

يقصد هنا بالمخططات المعتمدة للمدينة ، المخطط العام أو المخطط الارشادي أيهما وجد ، وأيضا المخطط الارشادي للمناطق المتخلفة ، وحيث أن مخطط الارتقاء ما هو الا مخطط تفصيلي " تنفيذي " فبالتالي لاينتظر أن يكون هناك رجوع الى المخطط التنفيذي للحى المراد اعداد خطة ارتقاء له . وبالنسبة للمخطط العام أو الارشادي فى المدن الصغرى فبيانته تكون كافية لتحديد وتعريف المناطق المتخلفة بها . أما فى حالة عدم وجود هذه المخططات فيتم اعداد المخطط الارشادي للإحياء والمناطق المتخلفة .

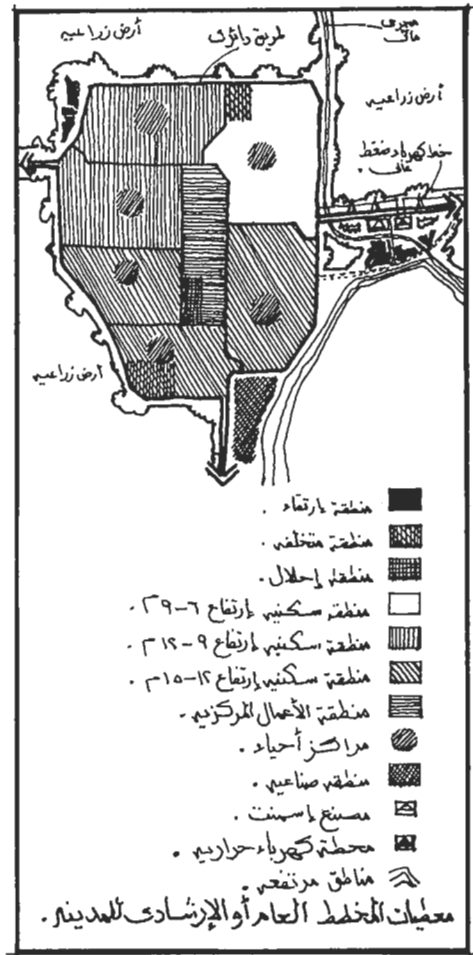
من خلال هذه المخططات يتم جمع البيانات الاساسية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والسكانية والاقتصادية ، وتحديد الهياكل العامة للمدينة وتحليلها وتحديد اتجاهات النمو العمرانى ، وفقا للتوقعات لسنوات المخطط العام (١٥ - ٢٠ سنة) أو لخطة الخمسية أو وفقا للخطة الخمسية للمخطط الارشادي .

ومن المخطط العام أو الارشادي يتم :-

- ١- تحديد المناطق المتخلفة وتحديد طبيعة كل منطقة ومساحتها .
- ٢- تحديد اسلوب التعامل مع المنطقة ، سواء (ازالة - ارتقاء - تجديد - احلال ... الخ) .
- ٣- تحديد أولويات للعمل بمنطقة الارتقاء ، مع تحديد موقع المشروع فى أولويات التنفيذ .
- ٤- تحديد استعمالات الاراضى ، ومساحة ونوع كل نشاط ، مع تحديد اشتراطات المنطقة وتحديد الحالات " هياكل عامة " .
- ٥- تحديد نوع ومساحة ومواقع الخدمات الدينية والتعليمية والصحية ، ونسبها وموقعها بالنسبة لمناطق الارتقاء ، ومعدلاتها والنسب المقترحة لها .
- ٦- تحديد الكثافات السكانية والبنائية ومعادلات التزاحم ، وكذلك الكثافة المقترحة .

٣ - معطيات المخططات المعتمدة للمدينة مقدمة :-

١-٣ معطيات المخطط العام أو الارشادي للمدينة :



- ٧- تحديد المناطق الصناعية وأنواعها ومساحتها وفرص العمالة المتوفرة بكل منها .
- ٨- تحديد الارتفاعات والشروط البنائية الموجودة بالمنطقة المشروع أو المناطق المجاورة .
- ٩- تحديد شبكات الطرق ، القمامة والمقترحة " مرور آلى ومشاه " فرعية ورئيسية والمشروعات المرورية التى تمر أو المقرر أن تمر بالمنطقة أو مجاورة لها وتؤثر عليها وتحديد بيانات حجم الحركة ونوعها بالمنطقة .
- ١٠- تحديد شبكات المرافق وتوزيعها ومحطاتها ومشاريعها ومعدلات الاستهلاك والعمر الافتراضى سواء بالمنطقة أو المناطق المجاورة المؤثرة على المنطقة .
- ١١- معرفة برامج الصرف بالمخطط وتأثيرها على المنطقة ، وذلك بغرض معرفة امكان دمج مخططات المنطقة معها وصلتها بها .
- ١٢- تحديد الساحات والفراغات الخاصة والعامه للميادين والملاعب والساحات الشعبية الموجودة بالمنطقة أو مجاورة لها .
- ١٣- دراسة الاسواق اليومية والاسبوعية وتجمع عربات الكارو والحنطور ومحطات نقل البضائع الخ... الخ التى بالمنطقة أو تؤثر عليها .
- ١٤- دراسة العمالة بالمنطقة والتى تعمل بها أو خارجها .
- ١٥- دراسة الدخل العام بالمدينة وبالمنطقة .
- ١٦- دراسة البيانات السكانية والاقتصادية المتاحة عن منطقة المشروع .
- ١٧- عناصر التنمية والتجميل ومناطق الحدائق العامة ، وصلتها بالمنطقة .
- ١٨- تقدير العائد المتوقع من مشروعات التنمية بالمخطط العام الارشادى وحجم العمالة المطلوبة ونوعها ، وعدد ونوع وحجم مراكز التدريب ومواقعها .

١٩- تحديد حجم ونوع ومواقع ومراحل مشروعات التنمية بالمخطط العام أو الإرشادي ، والمدرجة بالخطة الخمسية ، والاستثمارات المتاحة للمنطقة ، المشاريع التي تؤثر على المنطقة حسب القوائم ، وبرامجها ومراحل تنفيذها طبقا للخطة الخمسية .

٢٠- اتجاهات الامتدادات العمرانية الجديدة رأسيا وافقيا وأماكن التوسعات العمرانية طبقا للمخطط العام أو الإرشادي .

٢١- الاستثمارات المحددة لمشروعات نزع الملكية والتحسين وامكانية استخدامها بالمشروع .

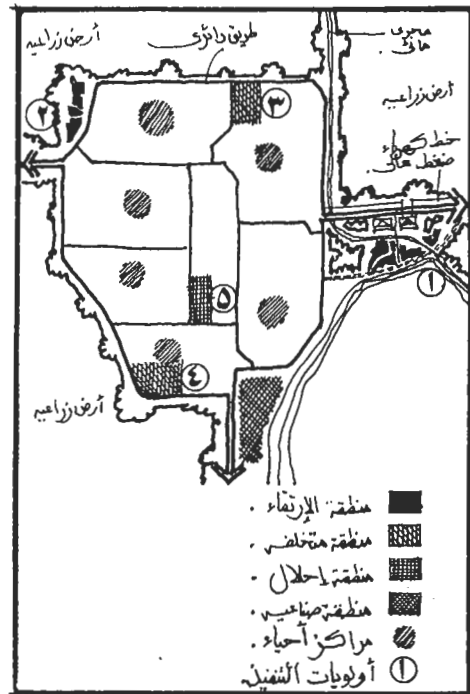
ومما سبق يتضح أنه من الضروري وجود مخطط إرشادي للبدء في عمل مشروعات الارتقاء ، وذلك بفرض أن تكون متكاملة مع باقى المشروعات وفى حالة عدم وجود هذه المخططات يكون لزاما على الوحدات المحلية وضع مخطط إرشادي للمدينة ، تسيير المشروعات المختلفة على هذه ، وإذا تعذر هذا يمكن عمل المخطط الإرشادي للمناطق المتخلفة بالمدينة لحين إعداد المخطط الإرشادي أو العام .

ومن الواضح أن قرار الارتقاء بالمنطقة أو تحديد مناطق الارتقاء هو سياسة تسبق العمل على إعداد المشروع وتحدد على مستوى المخطط العام أو الإرشادي أو المخطط الإرشادي للمناطق المتخلفة .

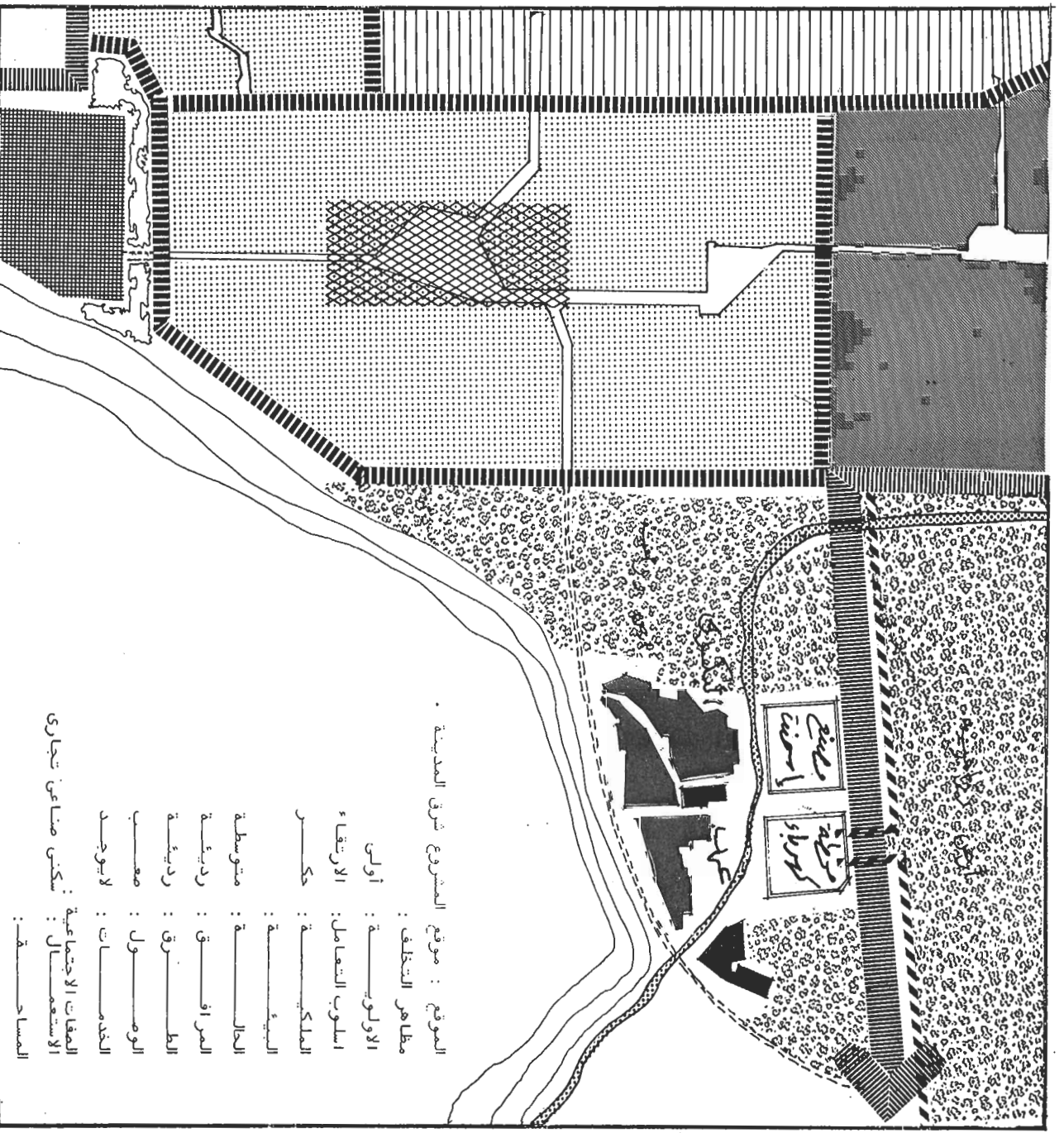
كما سبق وذكرنا أن المخطط العام أو الإرشادي قد لا يكون معدا . ومع ضغط المشاكل بالمدينة والحاجة الى الاسراع لحلها ، تظهر الحاجة لاعتماد المخطط الإرشادي للمناطق المتخلفة والذي يعمل على تحديد هذه المناطق وتعريفها والمعطيات التي يتم الحصول عليها من هذا المخطط هي :

- ١- مواقع الاحياء المتخلفة بالنسبة للمدينة .
- ٢- مظاهر تخلف كل حي .
- ٣- ترتيب أولوية التعامل مع الاحياء المتخلفة .
- ٤- الاسلوب التخطيطي العام المقترح للتعامل مع كل حي .
- ٥- بيانات عامة موجزة عن الحي (كالمساحة وعدد السكان الخ) .

٢-٣ معطيات المخطط الإرشادي للمناطق المتخلفة :



الدليل	
■	موقع مشروع الارتقاء .
■	منطقة سكنية ارتفاع ٩/٦ م .
■	منطقتها سكنية ارتفاع ١٢/١٥ م .
▨	منطقة مركزية .
▨	مركز حي .
▨	منطقة صناعية .
▨	طريق رئيسي إقليمي .
▨	طريق راسبي .
▨	طريق ركبيسي .
▨	بحري مائي .
▨	منطق مرتفعة .
⊙	اسم المكتبة .
الإدارة المحلية للتخطيط العمراني	
اسم المشروع :	
الارتفاع : منطقة عريب الميكرو	
اسم المرحلة :	
تحدد موقع مشروع الارتفاع	
بمعايير الخطط المتعددة للمدينة	
رقم المشروع :	رقم المرحلة :
تخطيط المساحة	التاريخ
١٩٥٥	١٩٥٥



الموقع : موقع المشروع شرق المدينة .

مظاهر التخلّف :

الأولوية : أولى

أسلوب التعامل : الارتقاء

الملكية : حكومي

السياسة :

الحال : متوسطة

المرافق : رديئة

الطرق : رديئة

المرافق : معدومة

الخدمات : لا يوجد

المغات الاجتماعية : سكني صناعي تجاري

الاستعمالات : السكنية

المساحة :

٤ - اعممال تمهيدية

- ١- دراسة الاعمال السابقة ذات العلاقة
المباشرة وغير المباشرة بمنطقة
المشروع
- ٢- التعرف على جهات ومصادر البيانات
والمعلومات
- ٣- خرائط الاسطاس
- ٤- التعرف على ابرز سمات منطقة المشروع
- ٥- وضع تصور اولى لحجم فرق العمل
والاحتياجات

٤ - اعمال تمهيدية :-

يقوم الباحث فى هذه المهمة بدراسة جميع الاعمال السابقة لقرار عمل مشروع للارتقاء بالمنطقة ويتم فى هذه المهمة دراسة :

٤-١ دراسة الاعمال السابقة ذات العلاقة المباشرة وغير المباشرة بالمنطقة المشروعة :

٤-١-١ الدراسات السابقة : تجميع الدراسات أو الابحاث السابقة بالمنطقة التى نفذت او لم تنفذ ، مع معرفة وضع المنطقة بالنسبة للمخطط العام ان وجد او المخطط الارشادى ، مع الاستفادة من الدراسات والبيانات والنتائج التى بها والتعرف على معطيات المخططات كما بالعملية السابقة . وتوقيع المعلومات على خرائط .

٤-١-٢ مشروعات تحت التنفيذ أو مشروعات منفذة :

دراسة الاعمال سواء المنفذة أو التى فى طور التنفيذ ، أو المدرجة بالخطة العامة للمحافظة وقد تكون هذه المشاريع خارج المنطقة ولكن تؤثر عليها ، مثل محطات الصرف الصحى أو المستشفيات المركزية أو المدارس الفنية والثانوية أو المصانع ، وقد تكون مشروعاً ماراً بالمنطقة كطريق عام أو خطوط مرافق ، وقد تكون قائمة بالمنطقة مثل مدرسة مستوصف الخ . وسيكون على القائمين على مشروع الارتقاء دراسة هذه المشروعات ومدى تأثيرها وكيفية الاستفادة منها بمشروع الارتقاء وامكانية تكامل المشروع معها . وتوقيع المعلومات على خرائط

٤-١-٣ مشروعات تحت الدراسة : على القائمين على مشروع الارتقاء التعرف على المشاريع التى قيد الدراسة لإدراجها بالخطة والميزانية ، وقد تكون داخل المنطقة أو خارجها مرة بها ، وستكون مؤثرة على المنطقة ، ويكون من مسئوليتهم دراسة هذه المشروعات ومحاولة التعرف عليها والإطلاع على دراسات وبياناتها لمعرفة مدى تأثيرها على المشروع وامكانية الاستفادة منها عن اعتمادها . وتوقيع المعلومات على خرائط .

٤-١-٤ أعمال سابقة مشابهة : يتم فى هذه الخطوة دراسة أعمال الارتقاء السابق تنفيذها سواء بنفس المنطقة أو الموقع أو بجوارها ، أو فى مناطق

اخرى تتحد معها فى الظروف او تتشابه ، بحيث يمكن تطبيق الدروس المستفادة وتجنب الاخطاء التى حدثت من قبل.

٤-١٥ هيئات او جهات تقوم بأعمال يمكن توظيفها

بالمشروع: تبحث الهيئات او الجهات او الافراد او المنظمات او المؤسسات او الجمعيات ٠٠٠٠٠٠ الخ التى تقوم بأعمال خدمات او مشاريع انتاجية او تنمية للمجتمعات فى المناطق المختلفة، ويمكن الاتصال بهم لبحث امكانية مساهمتهم فى مشروع الارتقاء.

يعد القائمون على المشروع قائمة بالمسؤولين والجهات التى يلزم الاتصال بها لتجميع البيانات وتتضمن كبار المسؤولين واعضاء المجلس الشعبى المحلى للمنطقة والاداريين والتنفيذيين وعناوينهم ووظائفهم وارقام الهاتف وذلك للاستعانة بهم عند الحاجة .

من اهم مصادر المعلومات والبيانات المخطط العام/ الارشادى للمدينة ، والمخطط الارشادى للمناطق المتخلفة ، وقد سبق الاشارة لهم فى الفصل السابق . يلاحظ ان المسح الميدانى عامل مشترك فى اغلب حالات الحصول على معلومات ، وفيه يتم جمع البيانات من الجهات والمصادر المختلفة المؤثرة على المنطقة والتى يمكن الحصول على بيانات منها . وقد تم التعرض تفصيلى الى هذا الموضوع فى دليل " جمع وتبويب وتجديد البيانات التخطيطية " ولذلك فلمزيد من المعلومات حول هذا الموضوع يرجى الرجوع الى هذا الدليل .

٤-٢ التعرف على جهات ومصادر الحصول على البيانات والمعلومات:

هى خرائط بمقاييس رسم مختلفة مناسبة يوضح عليها معالم المنطقة وحدودها الادارية وخصائصها وعلاقاتها بما حولها ، وهذه الخرائط نوعان :-

٤-٣ خرائط الاساس :

٤-٣-١ خرائط عامة : يوضح عليها الكتلة العمرانية

وشبكات الحركة والحدود الادارية والمناطق المحيطة والمعالم الطبيعية والمباني التاريخية والاشريية والعامة وتكون بمقاييس مختلفة تناسب التقارير والدراسات والتحليلات ١/١٠٠٠٠ - ١/٥٠٠٠ مثلاً .

٤-٣-٢ خرائط تفصيلية : وتستعمل فى المسح الميدانى والدراسات التفصيلية والمشروعات التخطيطية وتعمل بمقاييس مناسبة ومستويات مختلفة بحيث تبين حدود المنطقة واهم معالمها العمرانية والطبيعية وحدود الملكيات العامة والخاصة ٠ ١٠٠٠/٠ - ٠٥٠٠/١٢

٤-٣-٣ اعداد خرائط الاساس : يكون اعداد خرائط الاساس باحضار خرائط المرجع " الخرائط المساحية المتوفرة " وعادة ما تكون هذه الخرائط معدة عام ١٩٣٦ او بعدها بقليل، ولا تصور كل المعالم المساحية للمنطقة عند عمل المشروع بها (من الجائز ان المنطقة باكملها كانت غير موجودة عند عمل الخرائط) ولكن تعتبر هذه الخرائط الاساس الذى تستكمل عليه المعالم المساحية الاخرى.

يتم احضار خريطة التصوير الجوى وهى عادة بمقياس ٥٠٠٠/١ وهى وان كانت حديثه الاعداد ولكن لا توضح ايضا كل المعالم المتواجدة اثناء العمل بالمشروع ويبين عليها حدود المنطقة والمبانى.

ويتطبيق الخريطة الثانية على الاولى بعد توحيد مقياس الرسم يتم استنباط خريطة جديدة اولية تجمع بين بيانات الخريطة الاولى والثانية وترسم هذه الخريطة على شفاف وتصور.

تقسم الخريطة الى بلوكات او اقسام يقوم الناسح بالمرور عليها مع فريق المساحين على الطبيعة ويقومون بتوقيع ما استحدثت من منشآت وما ازيل منها وما استجدت من تغييرات.

يتم تحشية البيانات الجديدة على الخريطة الاولية بدقة وترسم مرة اخرى موضحا عليها كل البيانات. يعمل جدول للخريطة يوضح اسم الجهة واسم المنطقة واسم المشروع ومقياس الرسم واسم الرسام والمهندس المراجع وتاريخ الاعداد وما الى ذلك من البيانات اللازمة.

وبهذا تكون الخريطة معدة للاستعمال فى تجميع البيانات العمرانية والمشروع، ونورد فى الجدول التالى على سبيل المثال لا الحصر بعض الخرائط ومقاييسها ومصادرها.

اسم الخريطة	مقياس الرسم	المصدر
خرائط مساحية	٥٠٠/١ ١٠٠٠/١ ٢٥٠٠/١ ٥٠٠٠/١ ومقاييس مختلفة	مصلحة المساحة والمساحة العسكرية والمؤسسات التي تعمل في مشروعات التنمية سواء الحكومية أو الخاصة .
خرائط جوية	٥٠٠٠/١ ومقاييس مختلفة	مصلحة المساحة والمساحة العسكرية ومراكز الاستشعار .
خرائط طبوغرافية ومورفولوجية	مقاييس مختلفة	المساحة العسكرية ومصلحة المساحة .
خرائط جيولوجية وتصنيف التربة	مقاييس مختلفة	صور الأقمار الصناعية ومراكز الاستشعار عن بعد وخرائط وزارة الزراعة وخرائط مصلحة المساحة الجيولوجية ووزارة البترول .
خرائط متنوعة سياحية وأثرية	مقاييس مختلفة	وزارة السياحة /هيئة الأشغال/ مصلحة المساحة .
مشروعات الطرق والمرافق	مقاييس مختلفة	إدارات المرافق والإسكان بالمحليات والمحافظات .

٤- التعرف على أبرز سمات منطقة المشروع وذلك من خلال التجول في المنطقة للتعرف على النسيج العمراني والمعالم الرئيسية وأحياء منطقة المشروع ومحاور الحركة والخدمات المتوفرة والمرافق المتاحة .

ويستحسن أن يرافق القائمين على إعداد المشروع في هذه الجولة بعض المسؤولين بالمنطقة ، أو بعض أبنائها وخصوصاً الشخصيات الهامة والمؤثرة كإمام المسجد أو أحد أعضاء التنظيمات الشعبية أو السياسية أو الاجتماعية وذلك لتيسير مهمة العاملين في هذه الجولة ولتقديمهم إلى أهالي المنطقة ولضمان حسن التعاون معهم .

٤- التعرف على أبرز سمات منطقة المشروع :



ويتم ايضا فى هذه المهمة مراجعة سريعة لخرايط الاساس مع الاشارة الى اى تعديلات او عدم تطابق حتى يمكن تداركه وتصحيحه .

يساهم التعرف الاولى للمنطقة فى وضع تقدير مبدئى لحجم فرق العمل والفترة الزمنية للعمليات المختلفة ومستلزمات فرق العمل اثناء العمل الميدانى من ادوات ووسائل نقل واستثمارات.

وتتفاوت احتياجات فرق العمل من مشروع لآخر تبعاً للظروف الخاصة بكل مشروع، وبصفة عامة فى مشاريع الارتقاء فانه من المنتظر الاستعانة بخبراء فى مجالات - تلوث البيئة - المرافق العامة وشبكات الكهرباء والطرق - التخطيط العمرانى - وكذلك خبراء فى التنمية الشعبية والاقتصادية وفى الدراسات الاجتماعية والسكانية والاحصاء وغير ذلك. كما يحتاج الامر وجود فرق عمل مساعدة فى التخصصات السابق ذكرها وذلك علاوة على الاجهزة المعاونة سواء فى الشؤون الادارية او فى التسهيلات والخدمات . ولا يمكن وضع برنامج سابق لتحديد فرق العمل المطلوبة ولكن يتم تحديد هذه الفرق وتوقيتاتها الزمنية، بعد الاستطلاع الكامل للمنطقة والتعرف على كافة الجوانب والمشاكل وحجم العمل المتوقع والاعباء الميدانية والتنفيذية، وبعد ذلك تكون مهمة مخطط البرامج او مدير المشروع او المسئول عنه تحديد هذه الاجهزة واعداد برامج العمل.

٤-٥ وضع تصور اولى لحجم فرق العمل واحتياجاتها :-

اللائحة



اسم الكلب:

الإدارة المحلية للتخطيط العمراني

اسم المشروع:

الإرتقاء بمنطقة غرب البكرى

اسم اللوحة:

خريطة الأساس

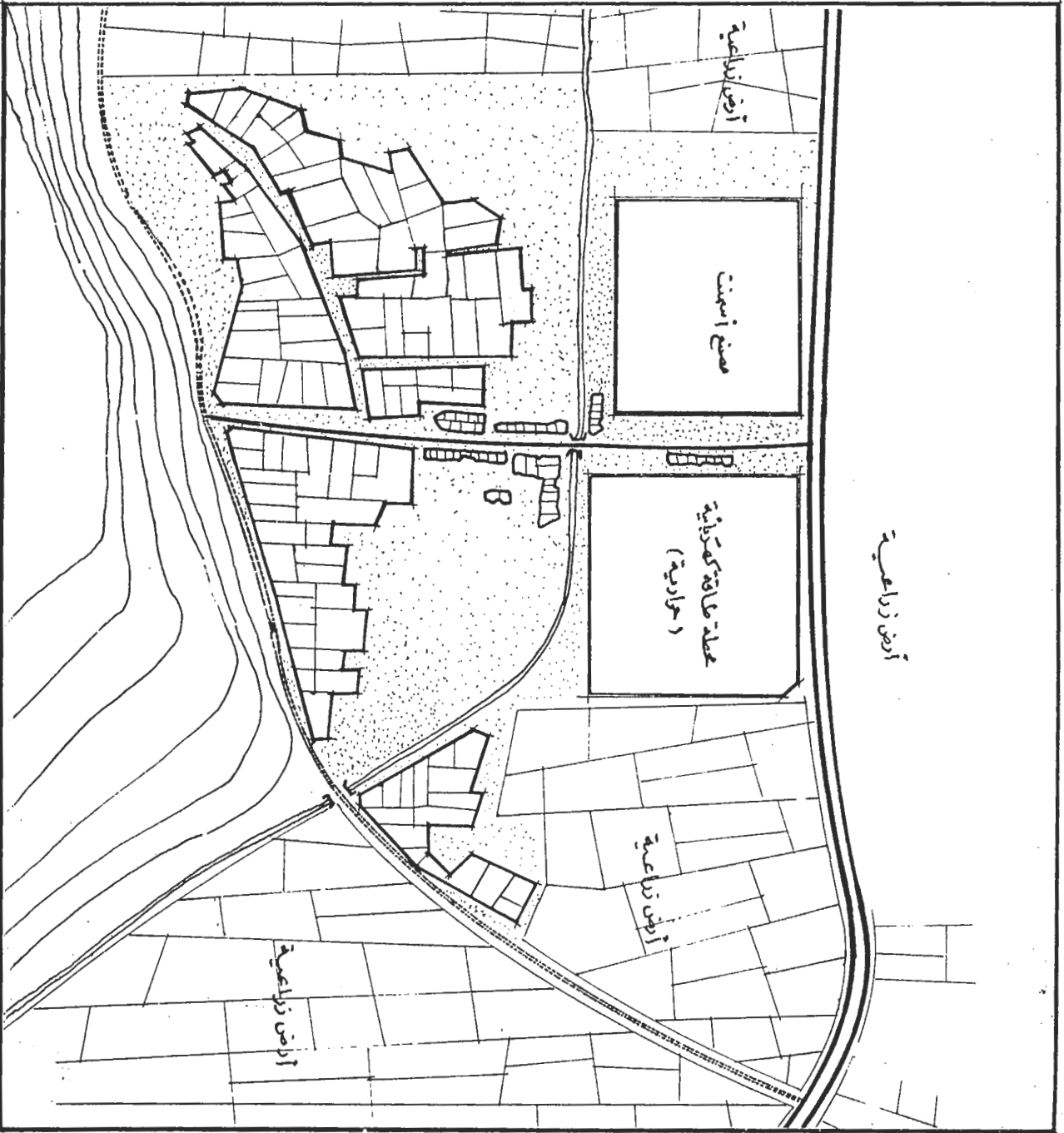
رقم المشروع:

٢

رقم اللوحة:

١

ملاحظات:	تاريخ:	مستدس:
19/05/2010	19/05/2010	19/05/2010



٥ - الدراسة العمرانية والبيئية الميدانية

١- دراسة الكتلة المبنية

٢- الدراسة البيئية

٣- دراسة الاراضى

بعد التعرف على أبرز سمات المنطقة سواءً مميزات أو عيوب، يتم عمل توزيع لفرق العمل وخطط وبرامج المسح الميداني، ويبدأ العمل في المسح بالدراسة العمرانية والبيئية للمنطقة. وهذه الدراسة لها شقان شق يعتمد على معطيات المخططات " والتي ورد ذكرها في الفصل ١ " والتقارير الفنية المختلفة. أما الشق الآخر فيعتمد على الدراسة الميدانية لتجديد البيانات والمعطيات واستكمالها وللحصول على تصور كامل للوضع الراهن.

٥-١-١ الدراسة الميدانية للكتلة المبنية:

عند الإعداد للاستطلاع الميداني يقوم القائمون على المشروع بإعداد خطاب تعريف بمهمتهم ويقومون بتوجيهه للأجهزة المعنية. كما يعمل أعضاء فريق العمل نسخاً منه لعرضها أثناء جولتهم على المهتمين بالمشروع للتعريف به. ويوضح الخطاب موعد البدء في الدراسة والجهة الموكلة لها العمل والجهة المسؤولة واسم المشروع ونوعه والغرض منه، وغير ذلك من البيانات التي تعرف بالمشروع.

وتبدأ مجموعة العمل المكلفه بالدراسة العمرانية بإجراء المسح الميداني، وذلك بالتجول في المنطقة سيراً على الأقدام، وبعد تقسيم المنطقة إلى أجزاء وتقسيم مجموعة العمل إلى فرق، وتكون كل فرقة مسؤولة عن جزء من المنطقة، وتستخدم الفرق خرائط التوجيه الخاصة بكل منطقة، ويتم ملء استمارات المسح الميداني والتي قد تحتوي على الحالات والارتفاعات والاستعمالات ووصف النسيج العمراني والطابع العمراني ومواد الإنشاء، مع تحديد المعالم الرئيسية وتحديد مواقع الخدمات العامة. ويقوم أعضاء فريق العمل بتدوين ملاحظاتهم الخاصة عن المنطقة أيضاً وفي إطار عينة ٣ التي ٥/٠ من مجموع السكان المختاره للدراسة الميدانية الاجتماعية ويتم عمل مسح ميداني للوحدات السكنية الخاصة بهم، وذلك باستخدام استمارات استقصاء بيانات المباني.

يتم بالمكتب توقيع كل البيانات التي حصلت عليها فرق العمل ويتم توقيعها على خرائط وتطبيق خرائط المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها من معطيات المخططات وخرائط المسح الميداني يتم الحصول على خرائط تمثل الوضع الراهن. وستوضح الخرائط الهياكل العامة

٥ - الدراسة العمرانية

والبيئية للمنطقة :

٥-١-١ دراسة الكتلة

المبنية :

للاستعمالات الارتفاعات ، الحالات ، مواد الانشاء حيث تقسم الكتلة الى مناطق يسود كل منطقة منها استعمال معين او ارتفاع محدد .

وللمزيد من التفاصيل عن المسح الميداني يرجى الرجوع الى دليل " جمع وتبويب وتحديد البيانات التخطيطية " .

٢-١-٥ الدراسة الميدانية للبنية الاساسية :-

يقوم فريق العمل وباستخدام نفس خطابات التعريف السابق ذكرها ، وباستخدام خرائط التوجيه وخرائط المرافق بما يلي :-

* دراسة شبكة الطرق وكثافة المرور وتحديد نوعيات الطرق ودرجاتها والشرايين الرئيسية والثانوية والمحاور الفرعية ومسارات المشاه وتستخدم استمارات المرور لتحديد كثافة المرور ودراسة العقد المرورية والاتجاهات والمداخل والمخارج .

* يقسم فريق العمل المنطقة حسب خدمتها بالمرافق ونوعية هذه الخدمة " شبكة مياه نقية / صنابير عامة / شبكة انارة شوارع / شبكة كهرباء / طريقة الصرف / شبكة صرف / محطات تنقية / محطات تغذية .

* يتم توقيع شبكات المرافق ونسيج الطرق على الخرائط بحيث تبين الوضع الراهن .

وللمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع الى دليل جمع وتبويب وتحديد البيانات التخطيطية ٣/ المسح الميداني .

يقوم فريق العمل بتحديد اهم معالم البيئة ومظاهرها ومشاكلها خلال الجولة الميدانية وتحديد اسلوب جمع القمامة والتعرف على اماكن القائها . ويتم توقيع مشاكل البيئة مثل " اماكن القاء القمامة - الترع والمصارف الراكدة - اشغالات الطرق - الورش - العرش - المخلفات الصناعية البرك الراكدة ٠٠٠ الخ " كذلك توقيع اهم مميزات البيئة سواء الطبيعية " مناطق خضراء او مشجرة حقول - مناطق مرتفعة ٠٠٠ الخ " او من صنع الانسان " كورنيش - منطقة ترفيهية ٠٠٠ الخ " ويقوم فريق العمل بتوقيع البيانات على الخرائط .

٢-٥ الدراسة البيئية :

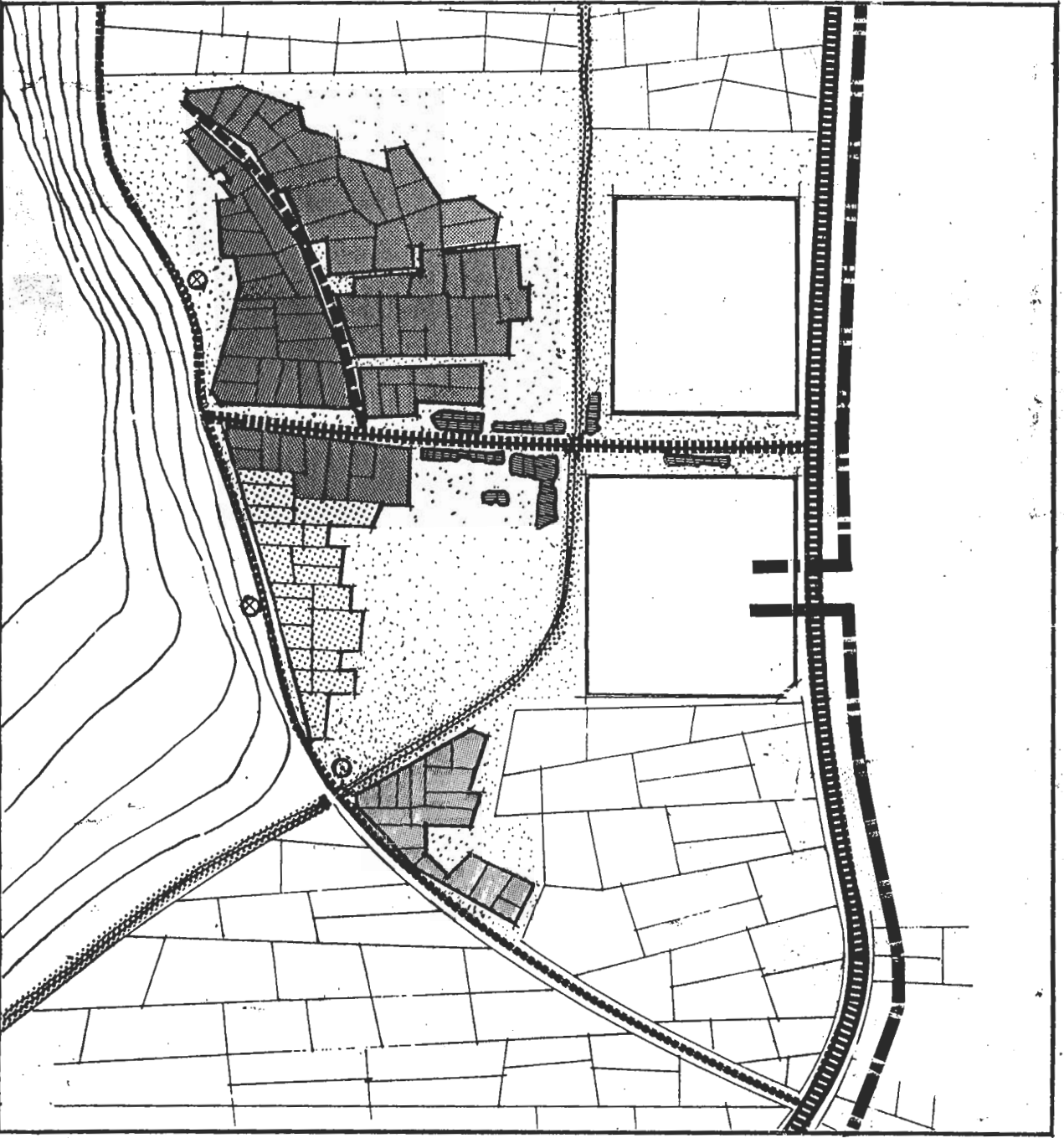
٣-٥ دراسة الاراضى:

يتم تحديد الاراضى الفضاء والخرابات والمناطق التى يمكن فيها التوسع الافقى، وانواع الملكيات وتقسيمها الى ملكيات الدولة والافراد والشركات والمؤسسات وارضى الاوقاف وتحديد اعمال التعدييات على املاك الدولة وارضى الغير وكذلك الاراضى الحكر والاراضى المؤجرة .

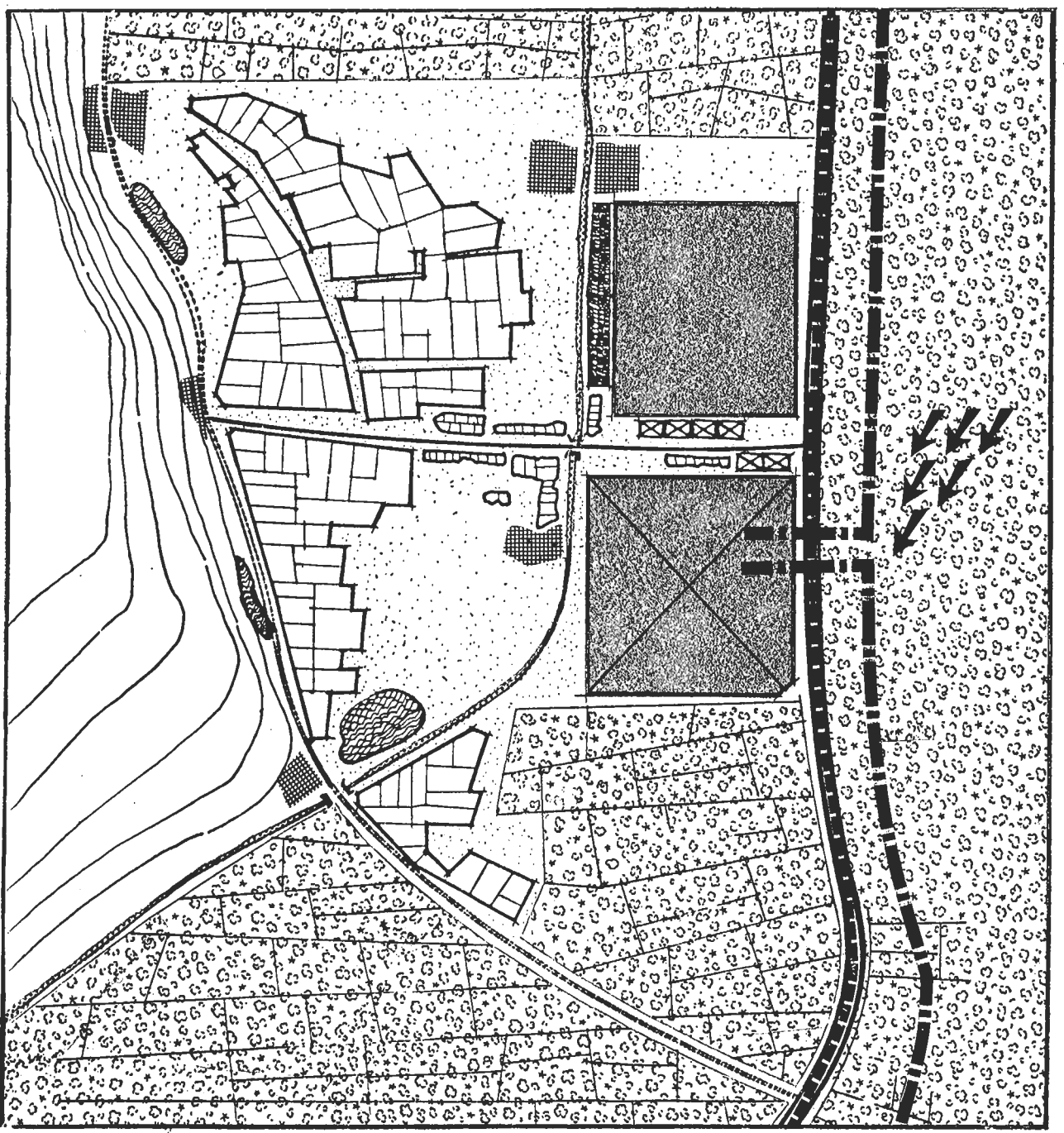
ويتم التعرف عليها من اجهزة املاك الدولة والمساحة والشهر العقارى والمسح الميدانى ومن معطيات المخطط الارشادى او العام والتقارير الفنية كما يتم تحديد اسعار الاراضى. وتوقع كل هذه البيانات على خرائط .

وللمزيد من المعلومات عن اجراء الدراسات الميدانية العمرانية والبيئية، وكذلك للحصول على نماذج استمارات المسح الميدانى، وكذلك للحصول على مزيد من المعلومات عن كيفية اظهار خرائط المسح الميدانى يرجى الرجوع الى الدليل الخاص بذلك تحت عنوان " جمع وتسويب البيانات التخطيطية " .














<p>منطقة براكهرباء وليست بها شبكة مياه منطقة مخصصة بالكهرباء ٣ بعدد الأتزان موزونة بأبواب المنطقة منطقة مخصصة بالكهرباء والياه منطقة الأرست براكهرباء براكهرباء طريق سريع طريق اصطناع سريع مدون ترابك طريق السرون جوكس لاني مبنى مياه عمومي محطة بديوية</p>	
<p>* لرتنجد بالانظمة شبكة صرفي مضي والاطنظمة تصرفي على طريقا-</p>	
<p>اسم الجهة:</p>	
<p>الادارة المحلية للتخطيط العمراني</p>	
<p>اسم المشروع:</p>	
<p>الارتفاع بمنطقة عرب البكري</p>	
<p>اسم الارضه:</p>	
<p>دراسة المدينة الاساسية</p>	
<p>رقم الارضه:</p>	<p>رقم المشروع:</p>
<p>٤</p>	<p>١</p>
<p>اسم الارضه:</p>	<p>اسم الارضه:</p>
<p>اسم الارضه:</p>	<p>اسم الارضه:</p>



	بركة أكوة
	آثار إناء الطابية
	آثار إناء لونه (شاهان)
	عشش (وروش)
	مرتفعات
	مخروطة حاكف
	أرضه بوز
	فلا كروبا، منقط حاكف
	صنغ اسنفت (سبيبة توكي)
	صنغ كروبا، (نسبة توكي)
	طوبه نبيسي
	أرض زراعية
	أشياء الأبراج والسورة
	اسم الحجة :
	إبواب الخلية للتخطيط العمراني
	اسم المشروع :
	الإرتقاء بمنطقة عرب المبكرى
	اسم الأمانة :
	المدراسة البحثية
	رقم الأمانة
	رقم المشروع
	٥
	١
	رقم الأمانة
	رقم المشروع
	١٧



الأساس

- أرض مبنية وضع يد  كم أرضية
- أرض مبنية حكم  كم أرضية
- أرض مبنية ملكية خاصة أو كم عين أو كم أرضية  كم أرضية
- أرض قضاء ملكية عامة  كم أرضية
- أرض قضاء ملكية خاصة ممتدة على كم أرضية  كم أرضية
- أرض مبنية مشاعات وخدمات  كم أرضية
- أرض ملكية  كم أرضية
- أرض قضاء ملكية الدولة  كم أرضية
- عشش على أرض ملكية الدولة  كم أرضية
- عشش على أرض ملكية الأفراد  كم أرضية
- أرض زراعية ملكية  كم أرضية
- أرض زراعية ملكية الأفراد  كم أرضية
- أرض صحرائية جماعية ملكية الدولة  كم أرضية



اسم العتب :

الإجراءات المطبقة لتنفيذ المشروع :

اسم المشروع :

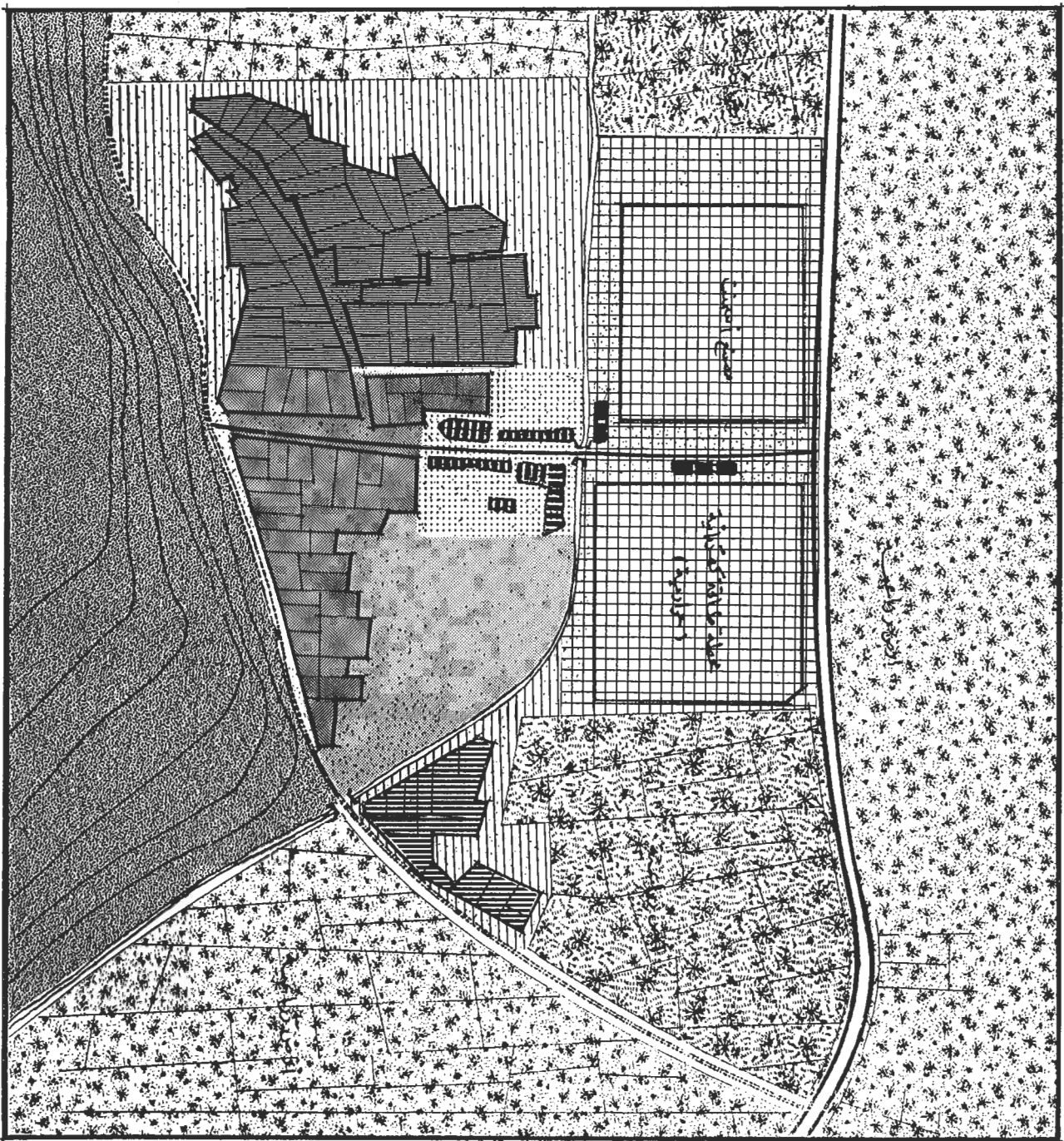
الإرتقاء بمنطقة غرب الكسرى :

إسم الوحدة :

دراسة الأراضى والملاكات والأوسعار :

رقم اللوحة : ١

ملاحظات	تاريخ	اسم المهندس	اسم الشركة



٦ - الدراسة الاجتماعية والاقتصادية

٦-١ الدراسات الاجتماعية / الاقتصادية للسكان.

٦-٢ الدراسات الاقتصادية.

٦- الدراسة الاجتماعية والاقتصادية:

٦-١ الدراسة الاجتماعية/ الاقتصادية للسكان:

تشمل هذه الدراسة كافة الجوانب الاجتماعية الاقتصادية للاقتصادية للسكان وكذلك الخدمات والمؤسسات الاجتماعية العاملة بالمنطقة .

وقد تعرض دليل جمع وتبويب وتجديد البيانات التخطيطية تفصيلاً لهذه المسألة ولذلك فلمزيد من المعلومات حول هذا الموضوع يرجى الرجوع الى هذا الدليل.

(الفقرات ٢/٣، ١/٣، ٥/٣/٢)

٦-١-١ الدراسات السكانية: علاوة على جميع

البيانات السكانية المكتبية الخاصة بمعطيات المخطط العام او الارشادى ، او البيانات الاحصائية التى يمكن الحصول عليها من الجهات المعنية بالدولة ، فانه يتم عمل دراسة ميدانية بالعينة تمثل من ٣ / ٠ الى ٥ / ٠ من سكان المنطقة . ويتم تجميع البيانات الخاصة بالاسر سواء كانت حجم الاسرة او الدخل او الاتفاق او بيانات مسكن الاسرة ٠٠٠٠ الخ . وذلك على ضوء استمارات المسح الميدانى الاجتماعى / الاقتصادى التى تم اعدادها مسبقاً . ويتم توقيع البيانات على خرائط واطهارها فى صورة رسومات بيانية .

وللمزيد من التفاصيل حول سبل اختيار العينة وتصميم الاستمارات واجراء المسح الميدانى الاجتماعى الاقتصادى ووسائل اظهار المعلومات ، يرجى الرجوع الى " دليل جمع وتبويب وتجديد البيانات التخطيطية فقرة ٣-٢) .

٦-١-٢ دراسة المؤسسات والخدمات الاجتماعية:-

يتم دراسة الخدمات والمؤسسات الاجتماعية والشعبية وذلك بتجميع المعلومات التى تخدم اغراض المشروع مثل نشاطها ومواقعها وسعتها وغير ذلك من المعلومات ذات العلاقة . وللمزيد من المعلومات حول هذا الموضوع يرجى الرجوع الى دليل " جمع وتبويب وتجديد البيانات التخطيطية فقرة ٣/٣/٢ " .

وفى اطار دراسة المؤسسات والخدمات الاجتماعية يتم استطلاع آراء رؤساء هذه المؤسسات والجمعيات يلاحظ ان الآراء رغم كونها شخصية الا انها غالبا ما تكون ممثلة تقريبا للرأى العام فى المنطقة واقرب الى فبض المجتمع .

بالاضافة الى معطيات المكونات الاقتصادية التى يمكن الحصول عليها من المخططات العامة او الارشادية للمدينة فيما يتعلق بمنطقة المشروع فانه يتم اجراء دراسة للمنشآت الاقتصادية سواء كانت فى صورة مصانع او ورش او محلات تديرها هيئات او شركات او افراد . وبغض النظر عن مساحة وحجم المنشأة . وفى هذا المجال تعمل دراسة ميدانية تشمل نوع النشاط وعدد العاملين وحجم الانتاج ونوعه للمنشأة وموقعها واسم مالكيها . ويتم ذلك للمنشآت الحكومية والعامه والخاصة بمنطقة المشروع . ويتم ايضا فى هذا الصدد تجديد المنشآت التى يمكنها المساهمة فى اعمال التنمية والارتقاء .

ويتم تفريغ البيانات التى تم الحصول عليها فى جداول تصمم خصيصا لذلك ، كما يتم تحديد مناطق الانشطة الاقتصادية المختلفة ونوعيات الانشطة وتوقيعها على الخرائط .

ولمزيد من المعلومات حول هذا الموضوع يرجس الرجوع الى " دليل جمع وتبويب وتجديد البيانات التخطيطية - فقرة ٢-٤ والجدول ٢ - ٣ الملحق بها " .

وعند اعداد الدراسات الاقتصادية لمناطق الارتقاء يجب التفرقة بين العناصر والمقومات الاقتصادية ذات العلاقة المباشرة بموقع المشروع ، والتى تؤدى الى تنمية اقتصادية بها الى تنمية المجتمع ذاته . فى هذه الحالة يلزم دراسة هذه المقومات الاقتصادية دراسة مستفيضة لعلاقتها المباشرة والوثيقة بالمشروع والاهداف المرجوة منه .



فى بعض الحالات قد نجد داخل نطاق المنطقة منشآت اقتصادية كبرى الا ان هذه المنشآت لا تقوم على خدمة منطقة المشروع بل يتسع نطاق تأثيرها وخدماتها على المستوى القومى او الاقليمى ، كوجود محطة قوى كهربائية او مصنع للاسمنت او مصنع مواد كيميائية او مصنع اسمدة وغير ذلك من الصناعات

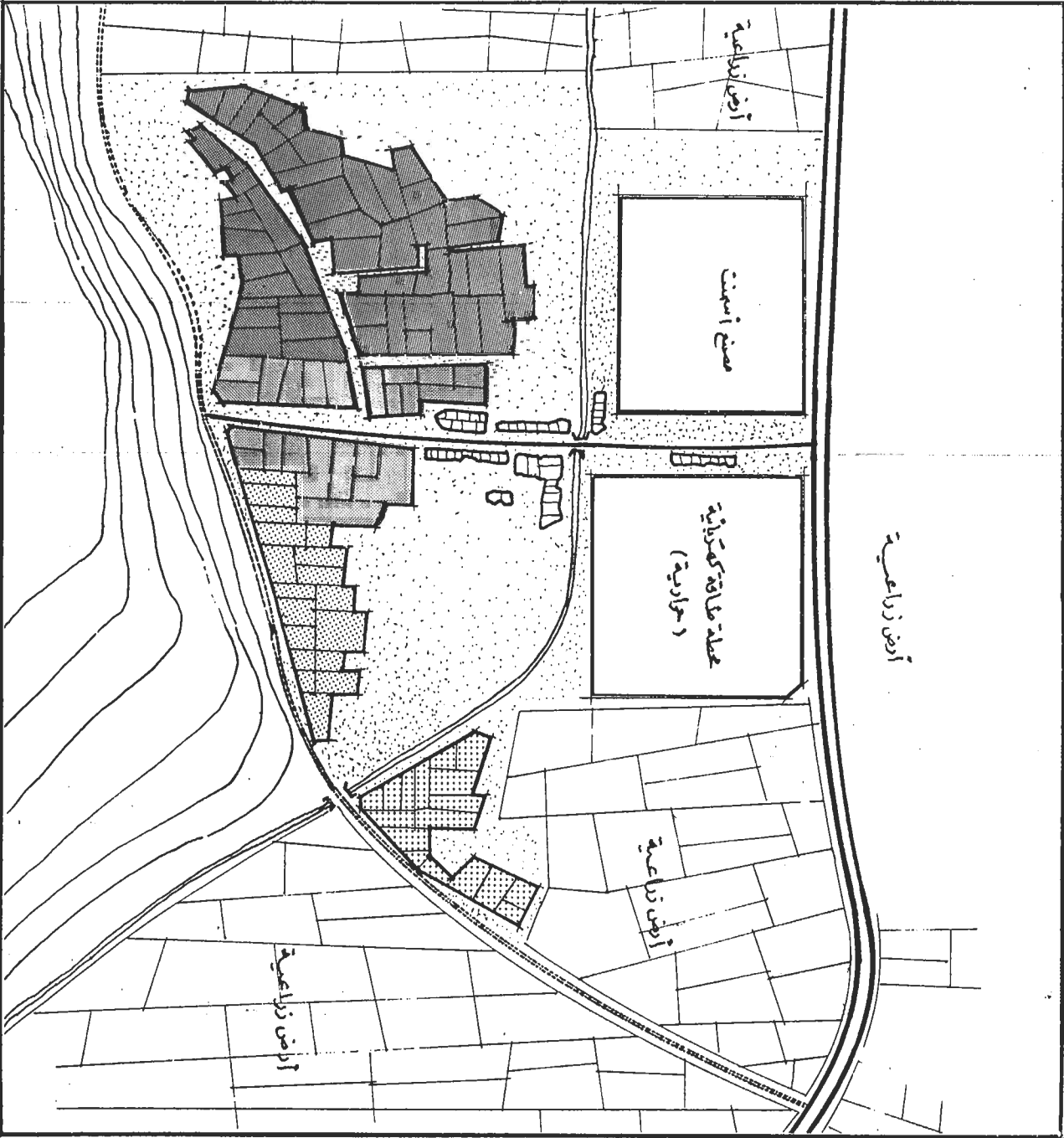
٢-٦ الدراسات الاقتصادية

الاساسية ، فى هذه الحالة لايصح اعتبار ان المدخل
للارتقاء بالمنطقة اقتصاديا، هو تنمية المنشأة
الاقتصادية الكبرى لأن العلاقة بينهما علاقة مكانية
وليست علاقة اقتصادية مباشرة ، بل يمكن القول
بأنه من المتوقع أن يكون وجودها واحدة من المشاكل
الاساسية لمنطقة المشروع . وسيكون من الخطأ
النظر فى علاقة المصنع بموقع المشروع على
أن هذا المصنع أو المنشأة جزء من المقومات
الاقتصادية بموقع المشروع .

ملحة بأرض زراعية كبيرة الكفاية من فزران
 الرطب... جنبه أرضة هور - الأرضي الجاهلي
 والحقاق سوسط.
 منطقة باعرة أسكرو جنبها صلبة كزارة الكفاية
 ٤٢ فزران - الالحق - جنبه أرضة هور الأرضي
 والحقاق والشقاق سوسط.
 منطقة باعرة كزارة سوسط من سوسط
 الكفاية ٤٢ فزران - الالحق... جنبه أرضة
 زراعية كزارة سوسط من سوسط الكفاية
 ١٥٠ فزران - الالحق - جنبه أرضة كزارة
 السليبي والحقاق سوسط.



		اسم المكتب:
الأمانة الوطنية للتنظيم العمران		
اسم الشارع:		
الإرتقاء بمنطقة غرب المبكرى		
اسم اللوحة:		
الأمانة الاجتماعية الاقتصادية		
رقم اللوحة:	رقم الشارع:	رقم اللوحة:
٧	٦	٧
تاريخ التأسيس	تاريخ التأسيس	تاريخ التأسيس
١٩٥٥	١٩٥٥	١٩٥٥



٧- التحليل العام للدراسات والسياسات التنفيذية

لمشروع الارتقاء بالسياسات

٧ - ١ التحليل العام للدراسات.

٧ - ٢ وضع السياسات التنفيذية.

٧- التحليل العام

للدراست والسياسات

التنفيذية لمشروع الارتقاء :-

مسألة الارتقاء بالاحياء المتخلفة تحتاج فى تناولها الى خبرات كبيرة وبالتالي يلزم ان يقوم به خبراء متخصصون لهم دراية واسعه بهذه المسألة وسيكون من الصعب الى حد كبير ان تقوم الوحدات المحلية بكوادرها الفنية المحدودة ،بعمـل مشروع للارتقاء بجهودها الذاتية دون الاستعانة بخبراء متخصصين ، الا بعد اتمام تكوين وتدريب الكوادر الفنية بالوحدات المحلية للتمرس فى هذا العمل سواء ١٤ من خلال دورات تدريبية او التدريب من خلال ممارسة العمل والاحتكاك الفنى المباشر بالخبراء المتخصصين فى هذا المجال.

ومن الصعب وضع تصور للتحليل فى صورة مطلقة بعيدا عن مشروع واقعى قائم وذلك حتى يكون التحليل مرتبطا ببيانات فعلية حقيقية حيث تختلف تفاصيل الدراسة التحليلية من مشروع لآخر وإن كانت تتفق فى الخطوط العريضة التى سيتم إستعراضها فى هذا الفصل.

٧-١ التحليل العام

للدراستات :-

ويتم فيه تحليل دراسات البنية الأساسية والخدمات والكتلة المبنية كذلك تحليل الدراسات الإجتماعية والإقتصادية ويعمل هذا التحليل على :-

- إبراز المناطق المخدومة بشبكات البنية الأساسية المختلفة والمناطق غير المخدومة ،وتصنيف المناطق المخدومة بالشبكات حسب حالة الشبكة القائمة ،سواء بسبب إنتهاء عمرها الإقتصادي " قدمها " او سوء الإستعمال وإندام الصيانة او سوء التنفيذ .

- إبراز المناطق التى بها خدمات عامة والمناطق المحرومة منها ،مع تصنيف الخدمات حسب نوع وحجم وكفاية الخدمة والمدى الذى تخدمه .

- ابراز المناطق والوسائل البديلة التى اتبعها المجتمع لتوفير بدائل البنية الأساسية او لتوفير البنية الأساسية بالجهود الذاتية ،وكذلك لسد نقص الخدمات .

- إبراز الإستعمالات المختلفة وتصنيفها الى مناطق وتحديد نسبها .

- تصنيف الموقع الى مناطق حسب حالات المنشآت ومواد البناء .

وكمثال لبعض اعمال خطة التنمية الاجتماعية / الاقتصادية - اقامة مركز للشباب به أنشطة رياضية وثقافية وإجتماعية مختلفة على قطعة ارض يقوم الشباب بجهودهم الذاتية بتنظيفها وتسويتها واعدادها للبناء كذلك المشاركة فى البناء على ان تقوم وزارة الشؤون الإجتماعية بتزويده باللوازم المختلفة، أو توجيه العمالة الزائدة بالمهن المختلفة الى مركز التدريب لتدريبها على مهن جديدة مطلوبة بالمنطقة اوفى مناطق اخرى.

- وضع خطة عمل تابعة للخطة الإجتماعية / الاقتصادية تهدف لمشاركة السكان فى الاعمال المختلفة سواء بالرأى أو بالجهد الذاتى المنظم سواء بالعمل الفعلى أو المشاركة المالية بغرض تنمية روح الإنتماء ودفع الأهالى للمحافظة على مكتسبات المشروع.

- إقامة مراكز تدريب مهنى وحرفى ومراكز تدريب لأعمال التشييد والبناء والاعمال المكملة له . وذلك لتوفير العمالة المطلوبة ورفع مستوى الدخل العام ، وكذلك لتوفير جزء من أجر العمالة (كان يتدرب العامل فى المركز لإتقان حرفه وبالتالي يصبح قادرا على ان ينمى دخله من خلال ممارسته لأعمال جديدة وكذلك يصبح قادرا على ان يرتقى بمسكنه بتكلفة اقل بسبب قيامه بنفسه باجراء الاعمال المطلوبة) .

- عقد دورات تدريبية وفنية وندوات لشرح جوانب المشروع المختلفة للاهالى وتحفيزهم على المشاركة . كما يمكن ايضا التدريب من خلال ممارسة العمل بأنواعه المختلفة .

٧-٢-٢-٢-٢ ارتقاء العمرانى وتنقسم أعمال الإرتقاء العمرانى الى : -

٧-٢-٢-١ ارتقاء البنية الأساسية : من خلال توفير شبكات البنية المطلوبة والمناسبة للموقع عن طريق تحديد الإحتياجات الفعلية ورغبات الاهالى وذلك تبعا للحجم والنمو السكانى ، وإشتراطات البناء ونوع الإستخدام وحجم الكثافة البنائية والسكانية . وكذلك من خلال تطوير الأساليب البديلة التى ابتكرها

المجتمع لتوفير البنية المطلوبة، ودعم الجهود الذاتية .

٧-٢-٢ الإرتقاء بالخدمات من خلال: -

- توفير الخدمات التعليمية المناسبة لحجم السكان وتحسين الموجود منها والاستفادة من الجهود الذاتية وتحفيزها على المشاركة . ومن امثلة الاعمال (زيادة فصول المدرسية واستكمال مبانيها اذا وجدت - بناء مدرسة مطلوبة - توفير ملاعب للمدارس - عمل دراسة لفترتينالخ) .

- توفير الخدمات الدينية المناسبة لحجم السكان وتحسين الموجود منها مع الاستفادة من الجهود الذاتية، مثل (الاستفادة من الجهود الذاتية لانشاء وتطوير وتوسعة المساجد - بناء مضاءة وخدمات تنقص المسجد - توفير مستلزمات للمسجدالخ) .

- توفير الخدمات الصحية المناسبة لحجم السكان ورفع كفاية الموجود منها مع الاستفادة من الجهود الذاتية بقدر الامكان (من أمثلة المشاركة بالجهود الذاتية ،بناء مستوصف ملحق بالمسجد لتوفير الخدمات الصحية الضرورية - عمل وحدة صحية تابعة للوحدة المحلية - توفير مستلزمات الوحدة الصحية او المستوصف فى حالة وجودهما والعمـل على توفير العمالة الفنية اللازمةالخ) .

- توفير ودعم الخدمات التجارية وتنميتها وسيتم شرحها تفصيلا فى اعمال مجال التنمية الإجتماعية الإقتصادية بالفصل التالى .

- وفى كل الأعمال السابقة ظهر جليا ضرورة الإرتقاء بالموقع مع الإهتمام بتطوير وتحفيز الجهود الذاتية للمجتمع للعمـل على توفير الحد الأدنى من الخدمات المطلوبة .

٧-٢-٣ الإرتقاء بالكتلة المبنية وتتضمن اعماله: -

- اعمال ازالة كاملة وجزئيه لبعض المبانى لسوء حالتها الإنشائية او لعمل توسعة بالشارع او مد شبكات البنية الاساسيةالخ مع دراسة هذه المبانى إجتماعيا وإقتصاديا .

- أعمال اصلاح لظاهر المباني ، ترميم الواجهات
وظلائعها او بياضها واصلاح الفتحات الخارجية
(ابواب - شبابيك) واعمال الصرف الظاهرة
.....الخ.

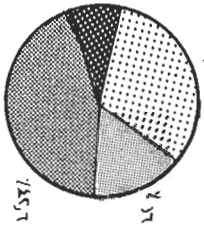
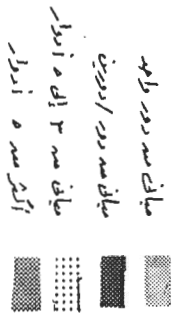
- أعمال اصلاح باطن المباني (بياض داخلي
اصلاح السلم - التوصيلات الصحية) وما يتبعه
من دراسات إجتماعية / إقتصادية للمستخدمين .
- تحديد مناطق النمو العمراني والتي تصلح
للامتدادات المستقبلية .

- عمل اشتراطات منظمة للعمران ، تتناسب مع
حالة المناطق وتساعد أعمال الارتقاء بها .

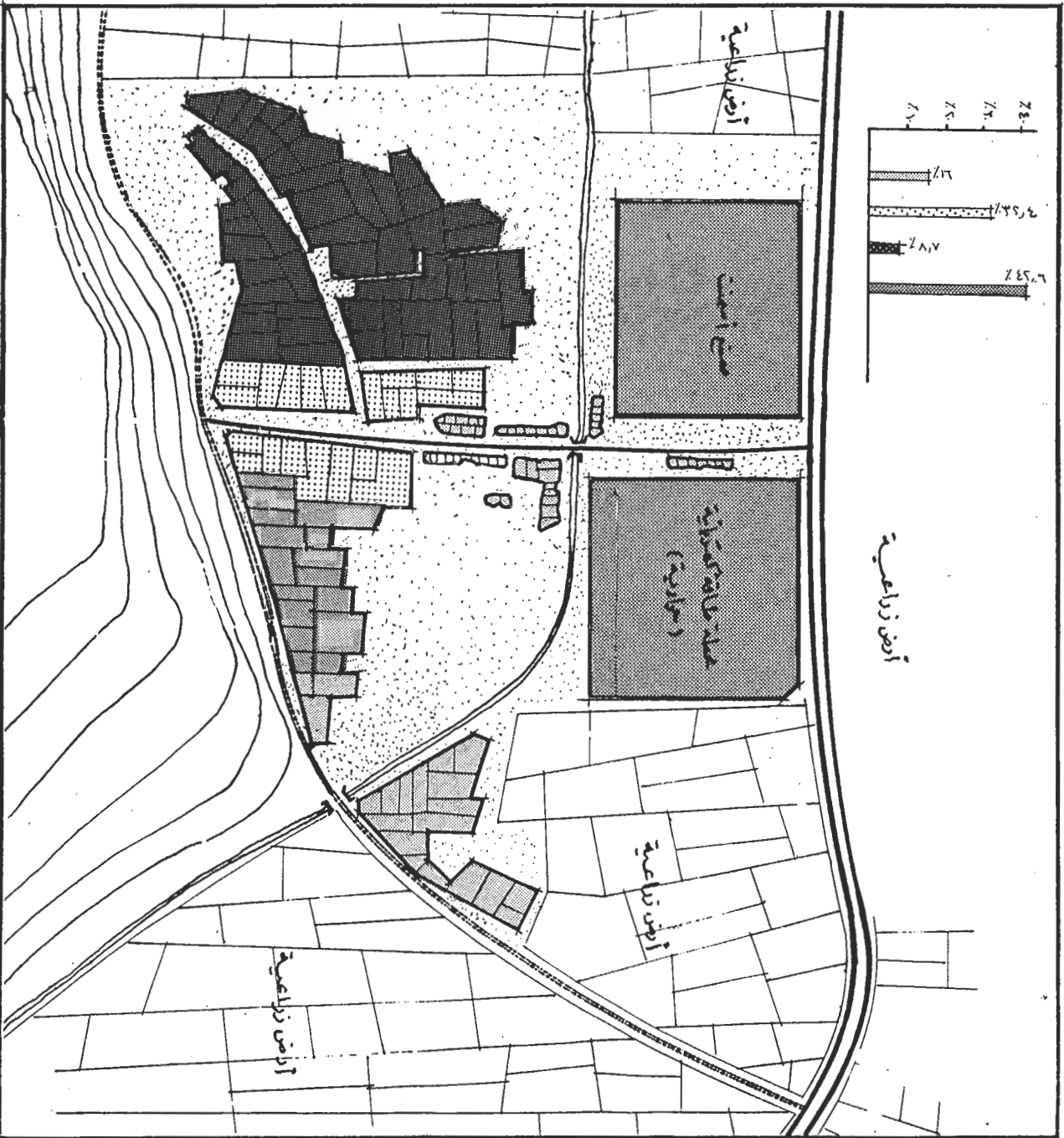
- أعمال نظافة الكتلة المبنية والبيئية
مثل (عمل نظام لجمع القمامة - ردم البرك -
انشاء الحدائق - انارة الطرق -الخ
مع الاستفادة من الجهود الذاتية) .

ويمكن تمويل اعمال السياسات فى البداية من
برامج المعونة الاجنبية او اجهزة الحكومة
او الجمعيات الاهلية ، على شكل منح أو هبات
او قروض محدودة وغالبا ما يبدأ العمل بمنح
صغيرة كنواه لتمويل المشروع ثم مع تحفيز
المواطنين على المشاركة ، والعمل على الاستفادة
من الجهود الذاتية للمجتمع لمواجهة المشاكل
التي تقابلها وتقديم حلول جديدة لها وتطويرها
وتوجيهها للاستفادة منها فى المشروع . ويتسم
تحفيز المواطنين من خلال الحوافز (مثل تمليك
الارض على فترة زمنية طويلةالخ) والقروض
الميسرة الصغيرة والعمل بالموقع لتنمية
روح الانتماء ومن خلال المجالس الشعبية والمحلية .

الجدول

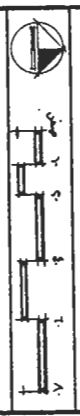


اسم المكتب:			
الإدارة المحلية لتنظيم العمران			
اسم المشروع:			
الإرتفاع بمقتضى عرض المبكرى			
اسم اللوحة:			
تحليل الهيكل الاسم للإرتفاعات القائمة			
رقم اللوحة:	١	رقم المشروع:	١
مراجعة:	١٠	تخطيط العمران:	١



المدى

- منطقة مرفوعة بارتفاع 10 أمتار - تقسم على
- بنايات الضواحي السكنية - بلاكواد - الضواحي
- مزارع أجنبية
- منطقة بلاكواد وسطية وشبه مركزية كروية
- الوقوف على طرقات تخطيط
- منطقة عشق وريش بلاكواد ولا يوجد
- بها مياه أنوف
- منطقة مصانع وفارات مركزية كروية
- بلاكواد وسطية وصغيرة
- قلاكواد منظر عالي
- منطقة مياه عمود
- منطقة بورتية
- مركبة طاق



اسم الكتب:

الإدارة المحلية للتخطيط العمران

اسم المشروع:

إبراهيم بمنطقة غرب الملك كرى

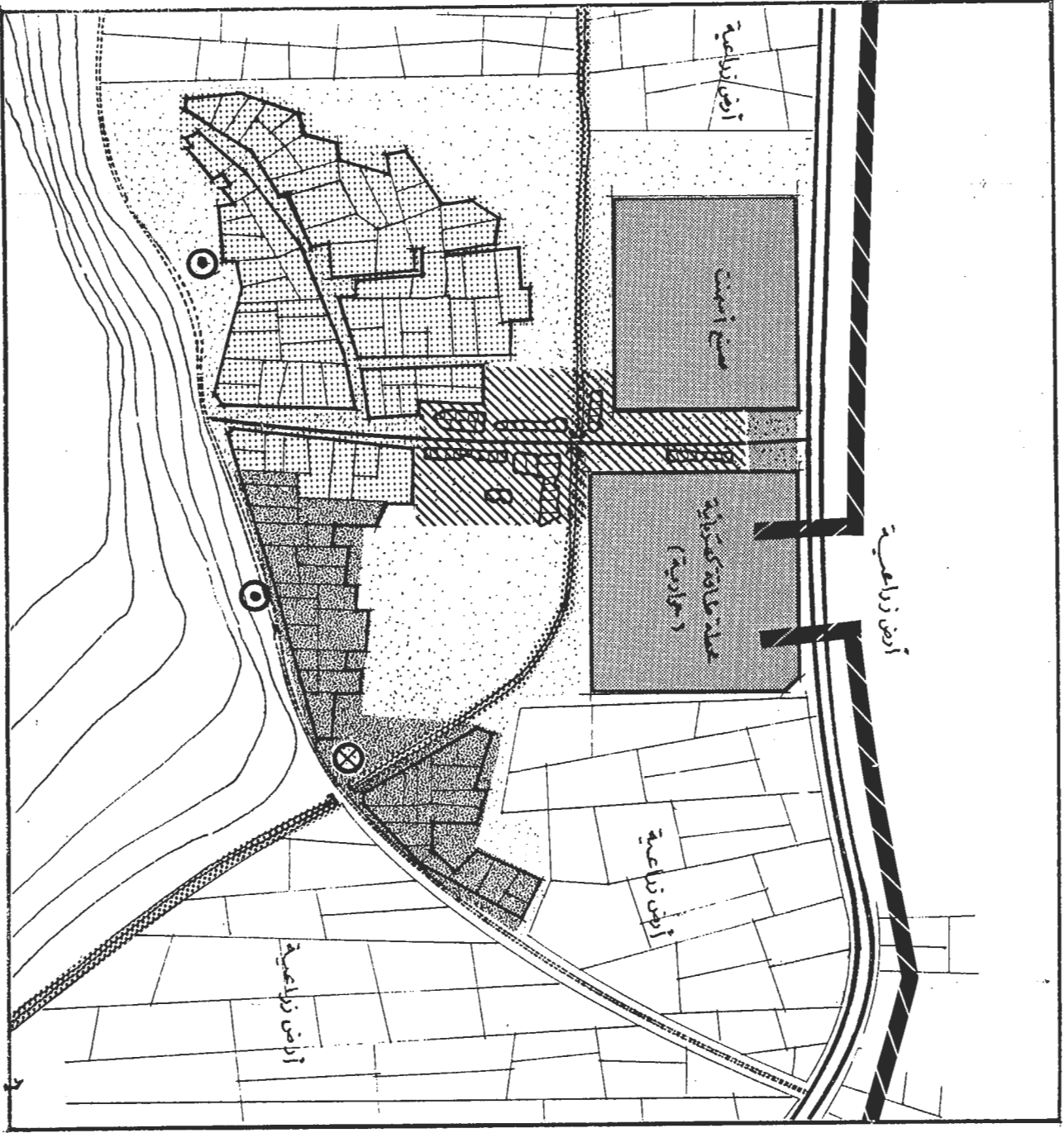
اسم الوحدة:

تحليل الهيكل المسام للمرافق
العامة

رقم المشروع:

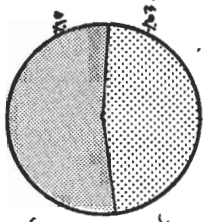
رقم الوحدة: ١٣

اسم الوحدة	رقم الوحدة	رقم المشروع	اسم الكتب
١٣	١	١٣	١٣

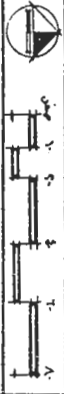


الأمثلة

- صنعوتان ارتفاع منخفضة - المدن المنخفضة
- الصناعات المنخفضة
- صنعوتان لينة كارتفاع منخفضة
- الأرض المنخفضة المنخفضة
- صنعوتان مناس - كارتفاع منخفضة
- الأرض المنخفضة / أرض المنخفضة
- صنعوتان مناس - كارتفاع عالية - الأرض المنخفضة



رجال
نساء



اسم الكنت:

الإدارة المحلية للتخطيط العمراني

اسم المشروع:

الإرتقاء بمنطقة عرب البكرى

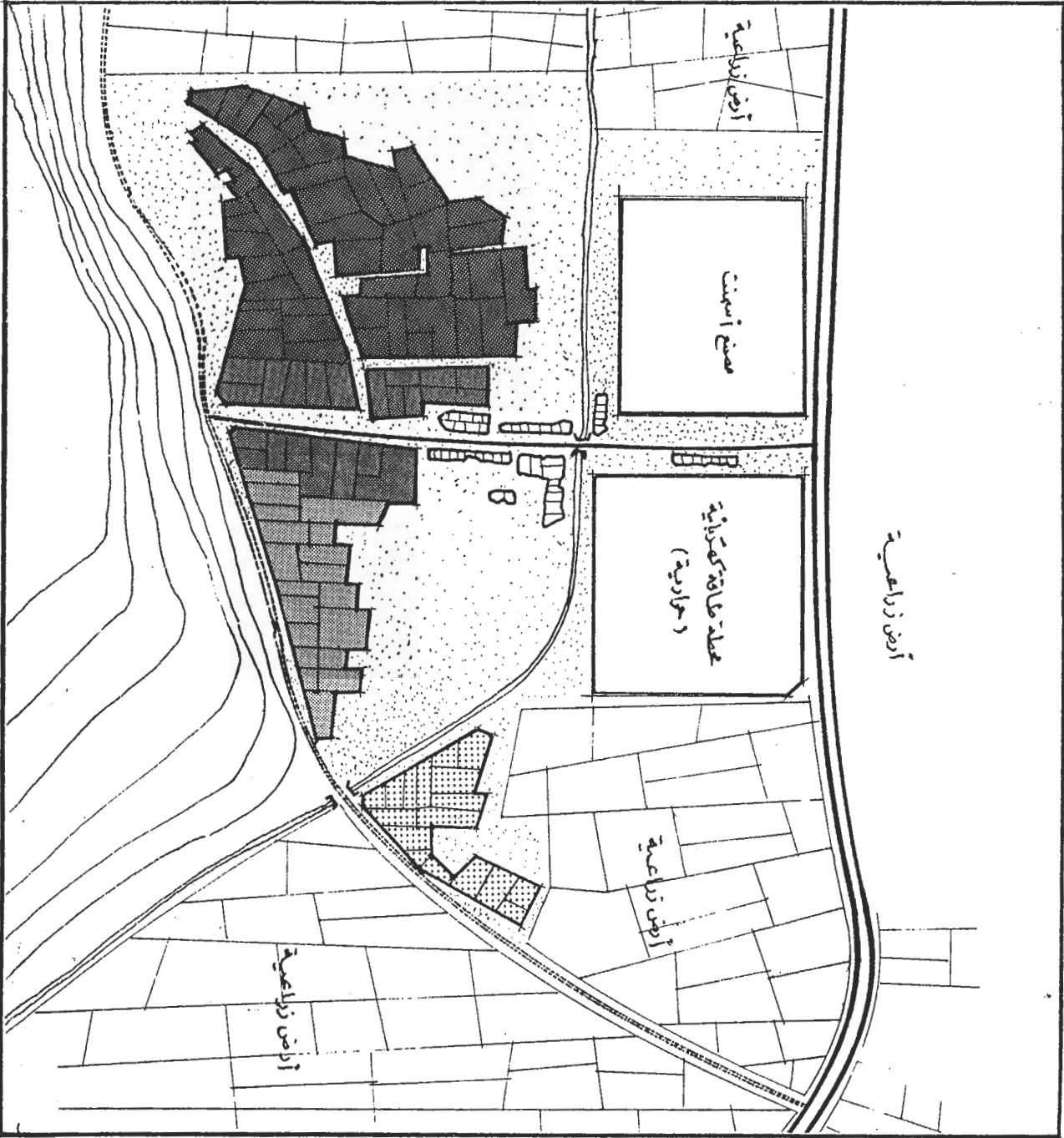
اسم اللجنة:

التحليل الاجتماعي والاقتصادي للمكان
للموقع الحالي








رقم المشروع: ١

رقم اللوحة: ١٥

تاريخ العمل	١٩٨٥
محل العمل	الرياض
محل العمل	الرياض
محل العمل	الرياض



الأملاك

-  أرض زراعية تخزن عساة كبيرة
وغير مزرعة.
-  أرض تخزن عساة كبيرة وعساة مزرعة. ظل
وحد المزرعة.
-  منطقة مركزية أنشطة تجارية طرقات المياه وحي
مضيق - دخل مزرعة وقوة المزرعة.
-  منطقة مركزية أنشطة تجارية مزرعة وخدمات لمزرعة
وأراضي كدما تانيا تويو مزرعة.
-  منطقة خدمات مزرعة مزرعة عمارة
مزرعة - دخل مزرعة المزرعة.
-  منطقة مزارع المزرعة المزرعة.
-  منطقة مزارع مزرعة مزرعة المزرعة.



إسم الكلب :

الإدارة المحلية للتخطيط العمراني

إسم المشروع :

الإرتقاء بمنطقة عرب المكسرى

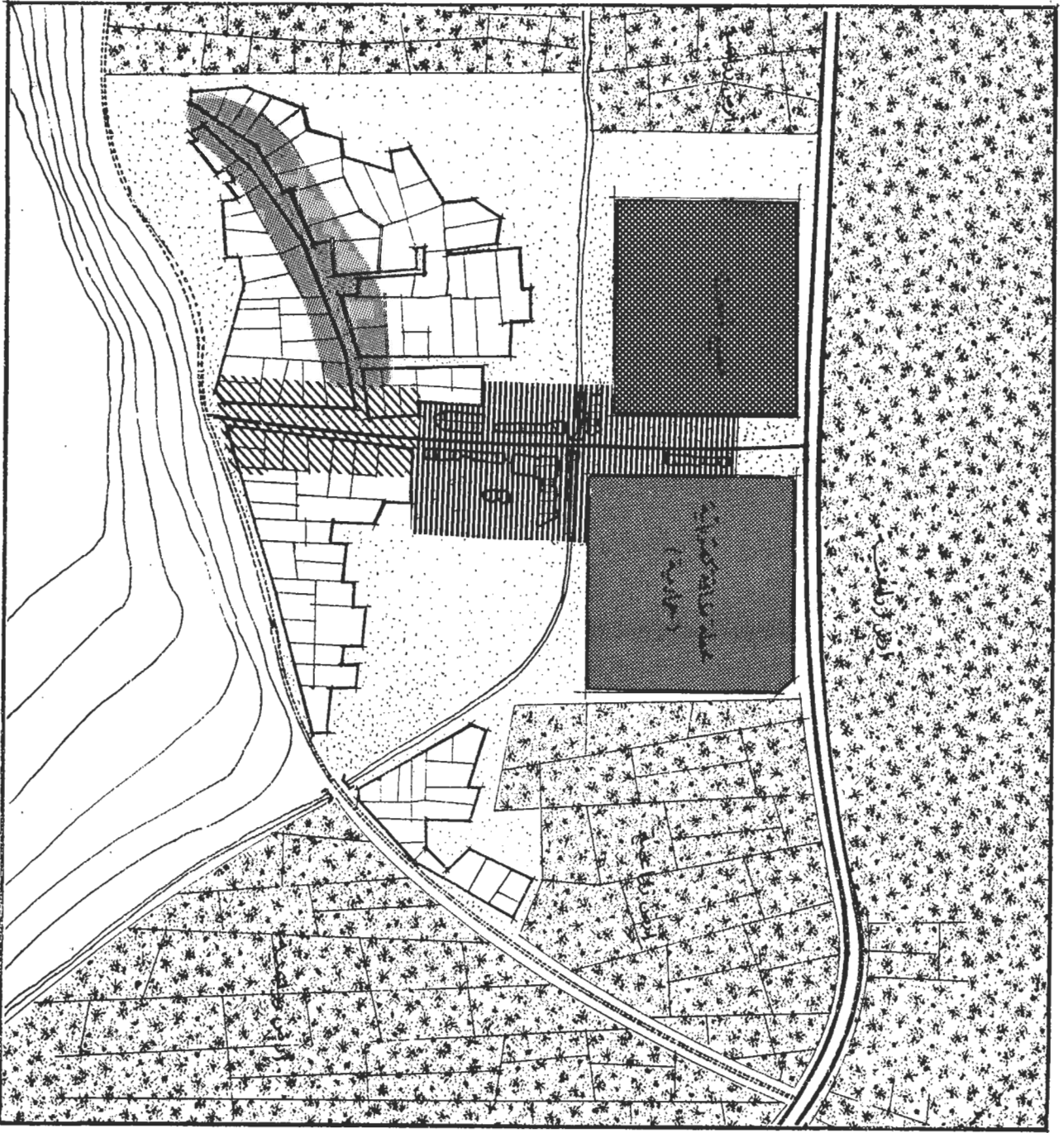
إسم الورقة :

تحليل الهيكل العام للأشغال الاقتصادية
الحالية












رقم المشروع :

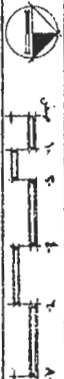
١٣

ملاحظات	التاريخ	مهندس	مراجعة
	١٠/١٠/٢٠٠٧	عبدالمجيد	عبدالمجيد



المباني

-  أرض ملك الدولة - منطقة القوية - من طابقين
-  أرض ملك الدولة - منطقة القوية - من طابقين
-  أرض ملك الدولة - منطقة القوية - من طابقين
-  أرض ملك الدولة - منطقة القوية - من طابقين
-  أرض ملك الدولة - منطقة القوية - من طابقين
-  أرض ملك الدولة - منطقة القوية - من طابقين
-  أرض ملك الدولة - منطقة القوية - من طابقين
-  أرض ملك الدولة - منطقة القوية - من طابقين
-  أرض ملك الدولة - منطقة القوية - من طابقين
-  أرض ملك الدولة - منطقة القوية - من طابقين
-  أرض ملك الدولة - منطقة القوية - من طابقين
-  أرض ملك الدولة - منطقة القوية - من طابقين
-  أرض ملك الدولة - منطقة القوية - من طابقين
-  أرض ملك الدولة - منطقة القوية - من طابقين
-  أرض ملك الدولة - منطقة القوية - من طابقين



اسم المكتب :

الإدارة المحلية للتخطيط العمراني

اسم المشروع :

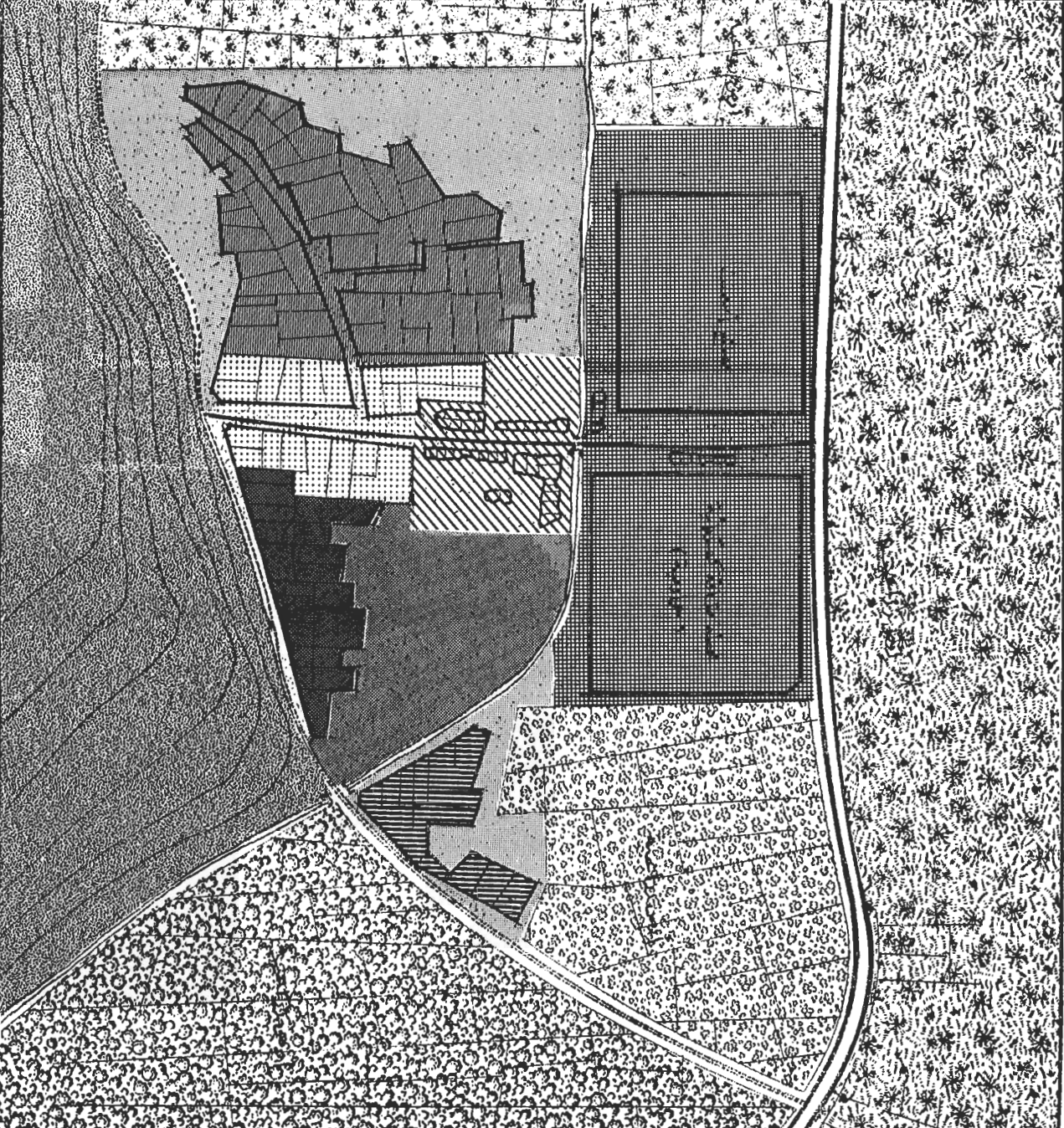
الإرتقاء بمنطقة عرب البكري

اسم الوحدة :

تحليل عام للأراضي والمساكنات

رقم المشروع :

رقم الوحدة : ١٧



الأشكال

- سطل
- ساحة مفتوحة (زاوية) (مخمس)
- ساحة جامع (مخمس)
- جمعية (استهلاكية)

لا توجد خدمات صحية أو تعليمية بالموقع ويجعل الأهل على الخدمات من البلدية



الإدارة المحلية لتنظيم العمران

إسم المشروع:

الإرتقاء بمنطقة عرب الملك عري

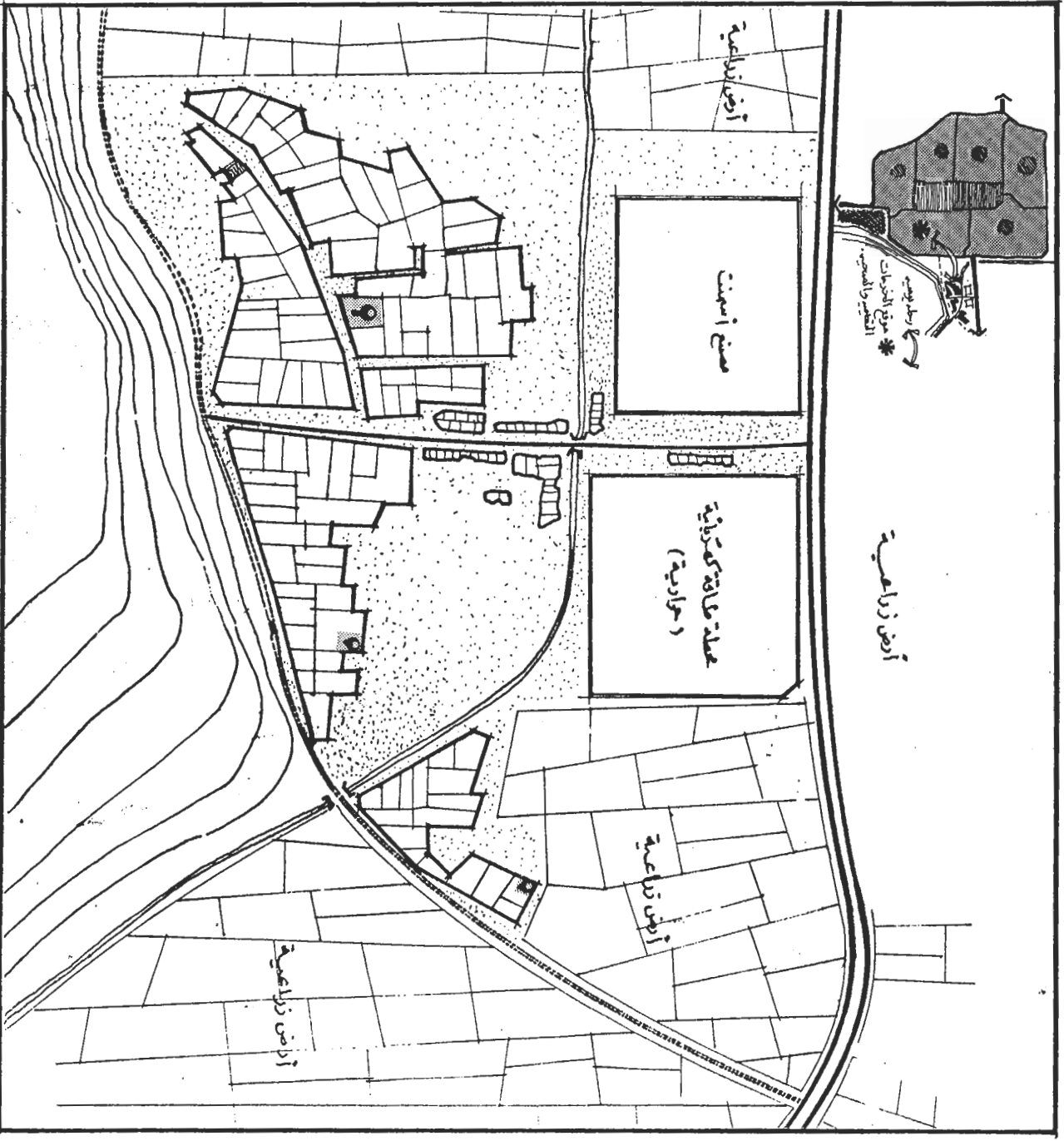
إسم اللوحة:

تحليل المخيمات العشوائية القائمة

رقم اللوحة: ١٨

رقم المشروع: ١

ملاحظات	التاريخ	ملاحظات
	١٨/٠٥/٢٠٠٨	



الملاهييل
 أراضي مساحته للقرى الممران الحراق .
 أراضي مساحته للقرى الممران المستقلتي



إسم الكتيب :

الإدارة المحلية للتخطيط الممران

إسم المشروع :

الإلتقاء بمنطقة عرب الميكري

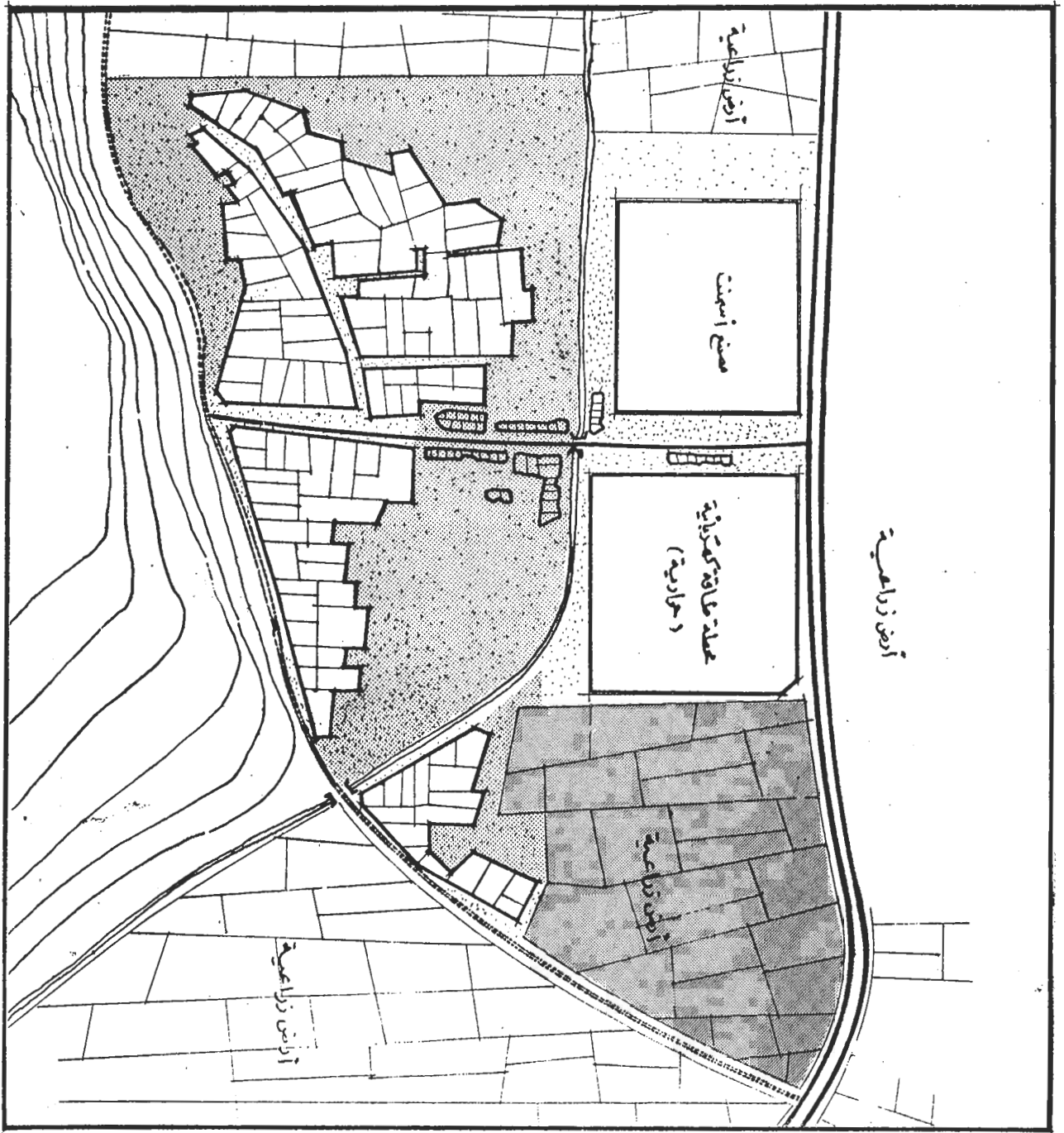
إسم اللوحة :

تحديد الأراضي المساحه للقرى الممران

رقم اللوحة : ١٩

رقم المشروع :

ملاحظات	تاريخ	ملاحظات	تاريخ
	١٩٨٥		١٩٨٥



٨ - اعداد مخطط الارتقاء

٨-١ اعداد المخطط الارشادي لمشروع الارتقاء

٨-٢ اولويات التنمية والارتقاء

٨-٣ اعداد المخطط التفصيلي

٨-٤ اعتماد المخطط التفصيلي

٨- اعداد مخطط

الارتقاء :-

يعد مخطط الارتقاء على عدة مراحل حيث يعد اولاً مخطط ارشادى لموقع المشروع ، ثم يتم تحديد اولويات التنمية والارتقاء . ويلى ذلك اعداد المخطط التفصيلى الشامل لموقع المشروع . ويقدم المخطط التفصيلى بعد اعداده للموافقة الشعبية المحلية عليه ، ثم يعتمد من المحافظ ويبدأ التنفيذ " يرجع الرجوع الى ملحق رقم ٢ "

٨-١ اعداد المخطط

الارشادى لمشروع

الارتقاء :-

بعد تحليل الدراسات وتحديد السياسات التنفيذية المحلية للمشروع ، يتم العمل فى اعداد مرادفات وبدائل تخطيطية سريعة للمنطقة يتم المفاضلة بينها وإختيار أفضلها كمخطط ارشادى . يعمد بشكل لوحات وتقرير بكل الدراسات والتحليل والبدائل والمخطط المقترح . وبعد المشروع تحت إشراف خبراء متخصصين ذوى خبرة فى مجالات الارتقاء ويقوم خبراء وجهاز المشروع وممثلوا الاجهزة المحلية والمجالس الشعبية بالمفاضلة بين البدائل واختيار المشروع المقترح .

ويشتمل كل بديل من البدائل على اعمال فى المجال العمرانى ، ومجال البنية ومجال الخدمات . ومجال التنمية الإجتماعية / الإقتصادية والمجال البيئى ، وكذلك بيان تنسيق وتمويل أعمال المجالات المختلفة . وسنورد فيما يلى المشتملات التى يجب ان يحتويها كل بديل من البدائل :-

٨-١-١ المجال العمرانى يحتوى على :

- هيكل عام لإستعمالات الأراضى وتحديد الإستعمالات بالمواقع المختلفة على مدى الفترة الزمنية المحددة للمخطط .

- هيكل عام للإرتفاعات مع تحديد ووضع إشتراطات منظمة للعمران تضمن تحديد الإرتفاعات بالمنطقة وتحديد الكثافة البنائية وكذلك تحديد اللون والطابع (اذا امكن) .

- تحديد إتجاهات التنمية العمرانية رأسياً وأفقياً داخل وخارج الكتلة المبنية . الاراضى الصالحة للتوسع وحجم هذا التوسع ونوعية التنمية (سكنى/ خدمات / صناعة / الخ) .

- تحديد مواقع المنشآت الجديدة وعمل برامج لانشائها .

- تحديد مناطق ومواقع اعمال الإزالة الكاملة والجزئية ومناطق اعمال الاصلاح لظاهر وباطن المبنى - مع عمل جداول للاعمال .

٨-٢-١ مجال البنية الأساسية يحتوى على :

- هيكـل عام لشبكة الطرق والممرات وتصنيفها، ومواقع المشروعات المرورية العاحلة عند مداخل المنطقـة والمستقاطعات الهامة والشرايين الرئيسية للحركة الآلية، والمسارات الرئيسية للمشاه، ومواقف السيارات، ومواقف ومسارات سيارات النقل العام، ومناطق الشحن والتفريغ خارج حدود الطرق.

- المناطق المخدومة بشبكات المياه النقية للمبانى او الصنابير العامة. والخطوط الرئيسية، كذلك المناطق المخدومة بشبكة مياه عكره لسقى المناطق الخضراء وذلك فى المواقع التى يمكن فيها ذلك.

- المناطق المخدومة بشبكات الصرف سواة الصحى للمنازل او السطحى للطرق، او المخدومة بأساليب صرف اخرى، مع تطوير اساليب الجهد الذاتى وتوضـح الخرائط الخطوط الرئيسية وميول الشبكة اذا وجدت.

- المناطق المخدومة بشبكات الكهرباء العامـة والطرق المخدومة بشبكات الإنارة العامة. بحيث توضح الخرائط الخطوط الرئيسية وقوتها، ومصدر الطاقة الكهربائية، ومحطات وخطوط التوزيع وقوتها.

- المناطق التى حدد المخطط العام وصول الغاز الطبيعى اليها " وذلك فى المدن المعمول فيها بنظام شبكات الغاز " ومسارات خطوط الغاز.

- تحديد حجم المرافق المطلوبة للتوسع العمرانى المتوقع.

- عمل برامج لتنسيق اعمال البنية الأساسية بشكل يضمن عدم ازدواجية العمل وتبرير الموارد المتاحة.

٨-٣-١ مجال الخدمات وأعماله :

- تحديد مواقع الخدمات اللازمة سواة الحالية مع العمل على رفع مستوى الخدمة - أو المقترحة وتحديد أنواع هذه الخدمات وأحجامها وذلك فى كل مجالات الخدمات سواة التعليمية أو الدينية أو الصحية أو الإدارية أو الأمنية أو خدمات الإتصالات أو الخدمات الثقافية والترفيهية والرياضية أو أى خدمات أخرى يحددها المخطط

الارشادى للارتقاء مع ضرورة ان تتمشى مع الاحتياجات الفعلية لموقع المشروع وان تتمشى مع خطط وبرامج الارتقاء لبقاى عناصر ومكونات المخطط.

٨-١-٤ مجال التنمية الاجتماعية/الاقتصادية يحتوى على:-

ـ الحجم السكانى الحالى والمتوقع والكثافة العامة وحجم الوحدات السكنية المطلوبة .

ـ خطة تنمية إجتماعية / اقتصادية للسكان تتمشى مع برامج الارتقاء بالبنية الاساسية والخدمات العامة والكتلة المبنية وذلك بهدف رفع مستوى المجتمع ليتمشى مع اعمال التطوير القائمة . من خلال العمل على محو الامية ودعم الاندية والروابط وتقوية الجمعيات الاجتماعية وتوفير مراكز خدمات الاسرة ومراكز رعاية الامومة والطفولة وجمعيات الاسر المنتجة مع دعم وتدريب وانشاء مراكز للافشحة الحرفية والعمل على تسويق منتجاتها وتعريف الاهالى بالخدمات والمرافق المستحدثة وأحسن السبل لإستخدامها ، والعمل على إكساب الاهالى عادات إجتماعية جديدة تغير المجتمع للأفضل مع رفع المستوى المعيشى للفرد والأسرة .

ـ خطة تنمية للمنشآت الإقتصادية لتحقيق تنمية إجتماعية / اقتصادية للمجتمع وتتمشى مع كافة اعمال الإرتقاء الأخرى . وتهدف هذه الخطة لرفع مستوى الدخل والمعيشة للأفراد والأسر، من خلال دعم القاعدة الإقتصادية للإنتاج المحلى وتنشيط هذه القاعدة وتسويق منتجاتها ودعمها بالتدريب والمنح المالية والقروض الميسرة وكمثال، الإرتقاء بأرباب الحرف والأنشطة الإقتصادية البسيطة كالبقال والنجار والحداد بإعطائهم مستلزمات للتشغيل أو معدات لتطوير الإنتاج وزيادة كميته مع فتح مجالات عمل جديدة . ويمكن اعطاء المعونة بصورة عينيه (ماكينه مثلا) أو صورة نقدية بحيث يقوم المنتفع بنفسه بشراء متطلباته . وذلك مع العمل على إيجاد فرص عمل جديدة داخل او خارج موقع المشروع .

٨-١-٥ مجال البيئه العامة يحتوى على :

ـ عمل نظام لجمع القمامة وتحديد اماكن تجميعها واسلوب التخلص منها ، وتحديد أساليب للاستفاده منها كمؤشر إقتصادى .

- تحديد اعمال النظافة وردم البرك وتنظيف
المجارى المائية والطرق ٠٠٠٠٠٠ الخ.
- تحديد مناطق عمل الحدائق والملاعب واسلوب
العمل فيها.
- تحديد برامج واعمال التنسيق والتجميل والنظافة.
- ٦-١-٨ تنسيق وتمويل اعمال المجالات المختلفة
يتم فيه*:-
- عمل برامج للتنسيق بين اعمال البنية الأساسية
وأعمال الخدمات وأعمال الكتلة وخطط التنمية
الإجتماعية / الاقتصادية .
- تحديد الإستثمارات اللازمة لكل الأعمال وأحجامها،
ومصادر التمويل، وطرق الحصول على التمويل
وأساليب السداد فى حالة القروض، وعمل قوائم
بهذه الإستثمارات ووضعها فى الخطة العامة،
وتحديد المشاريع والإستثمارات المدرجة
بالخطة الحالية والمقترحة للخطة التالية، وكذلك
تحديد البنود التى تتبعها .
- تحديد أساليب حفز المواطنين وتشجيعهم على
المشاركة فى الأعمال بإسلوب العون الذاتى
وتحديد افضل الأساليب للإستفادة بالجهود الذاتية
القائمة وأساليب تطويرها .
- تحديد أسلوب للمتابعة والتقييم والتعديل
لمتابعة الأعمال وتقييمها وإجراء التعديلات
الضرورية بها، وذلك من قبل الخبراء وجهات
المشروع .
- وعند المفاضلة بين البدائل يكون البديل المفضل
هو البديل الذى يحتوى على أفضل التصورات الأولية
لإستعمالات الاراضى، وأفضل خطط التنمية الإجتماعية/
الإقتصادية للسكان، وتكون قابلة للتحقيق، وتعمل
على تطوير المجتمع وتفجير طاقاته، وكذلك أفضل
خطة تنمية للمنشآت الاقتصادية والحرف والمهن
التي بالمنطقة، وتعمل على خلق فرص عمل جديدة،
ويكون لهذا البديل اثر ايجابى مباشر وغير
مباشر على المدى القريب والمتوسط والطويل،
ويستطيع الحفاظ بماله من عناصر على قوة الدفع
اللازمة لإستمرارية العمل ونجاح المشروع .

٢-٨ اولويات التنمية والارتقاء:-

وهي الاولويات التي يتم تحديد مرحلية العمل
بالمشروع طبقا لها واسلوب التعامل مع المشروع
كمرحلة واحدة او عدة مراحل تنفيذية .

١-٢-٨ محددات اولويات التنمية والارتقاء:-

يتم تحديد اولويات التنمية والارتقاء بناء على:-

١-٢-٨-١ رغبات الاهالى من المنتفعين : غالبا

ما يكون الطلب على التزويد بشبكات الميــــاه
او الصنابير العامة هو الطلب الاول ثم شبكات
الكهرباء ثم الصرف الصحى وباقي عناصر البنية
الاساسية ، كذلك تشييت الاوضاع القانونية لوضع
اليد . وعامة فان هذه الرغبات والاحتياجات تكون
متغيرة تبعا للظروف المحلية .

١-٢-٨-٢ الاعتبارات الفنية : وهى التى يجب

وضعها فى الاعتبار عند تحديد اولويات التنفيذ
والعمل كان تكون الاولويات هى رصف طريق معين ،
مع تضمين الخطة مد شبكات مرافق فى هذا الطريق ،
فيحتم فنيا فى هذه الحالة مد الشبكات قبل
رصف الطريق او بأسلوب متزامن معه .

١-٢-٨-٣ الاعتبارات الصحية : وهى الاعتبارات

اللازمة لصحة الاهالى ، وقد تكون انعكاسا
لعوامل مختلفة مثل امداد المنطقة بشبكة
تغذية بمياه الشرب ، فالأفضل فى هذه الحالة
العمل بالتوازي على ايجاد نظام فعال للصرف
الصحى ، وذلك للحفاظ على البيئة العامة خاصة
عند ازدياد معدلات الاستهلاك والكثافات السكانية
العالية ، والتي يخشى فيها من الأوبئة
او ان تكون الطرق ضيقة لا تسمح بمرور معدات
النزح الالى فيلجا الاهالى لاستخدام النـزح
اليدوى للسيارات . كما ان عمل نظام لجمع
القمامة - مثلا - فى منطقة تفتقر لهــــذا
النظام وتنتشر فيها القاذورات والفضلات
يكون من ضمن الاولويات لاعتبارات صحية .

١-٢-٨-٤ مرحلية التنفيذ : مراعاة امكانية المرحلية

تبعا للإمكانيات أو احتياجات الموقع . ســـــواء
بتقسيم المنطقة وتجزئتها الى اعمال تنفيذية
على مراحل متكاملة أو تقسيم اعمال الشبكات
مثلا الى مناطق صغيرة بحيث تصبح كل شبكة مرحلة
منفصلة تكون فى النهاية الشبكة المتكاملة .

وتتبع مرحلية التنفيذ عدة عوامل اساسية هي : -

٨-٢-٢-١ الموارد المالية: فى حالة نقص

السيولة النقدية يلجأ الى تقسيم الاعمال تصميميا وتنفيذيا الى مراحل متكاملة كل منها قائمة بذاتها، ويستفاد من تجزئة التنفيذ فى العمل بالجهود الذاتية ،دون اللجوء الى حلوسول شاملة تحتاج الى رؤوس اموال كبيرة .

٨-٢-٢-٢ العوامل الفنية الهندسية: مثل وجود

عوامل لا تساعد على ربط الشبكة المحلية للمرافق بالمنطقة ،بالشبكة العامة للمدينة او الشبكة القومية ،فيتم تصميم وتنفيذ الشبكة كمرحلة متكاملة مستقلة ،وتكون المرحلة التالية هى وصلها او ربطها بالشبكة العامة او القومية .

٨-٢-٢-٣ قياس ردود الافعال: عند انشاء

الشبكة على مراحل يمكن عمل مرحلة اولى تجريبية يتم من خلالها دراسة ردود افعال الاهالى وتدريبهم على استخدام الشبكات وذلك تحسبا لاساءة الاستعمال وزيادة الاستهلاك.

٨-٢-٣ المراحل التنفيذية لمشروع الارتقاء: -

طبقا للمخطط الارشادى لاستعمالات الاراضى وبناء أعلى العوامل السابق شرحها،وتبعاً للظروف والمتغيرات المحلية يتم تحديد أولويات التنمية والارتقاء وتنقسم هذه الأولويات الى : -

٨-٢-٣-١ مشروع متكامل من مرحلة تنفيذية واحدة:-

المشروع صغير المساحة أو محدود العدد السكانى يتم التعامل معه كوحدة متكاملة ومرحلة واحدة .

٨-٢-٣-٢ مشروع مقسم الى مراحل تنفيذية:-

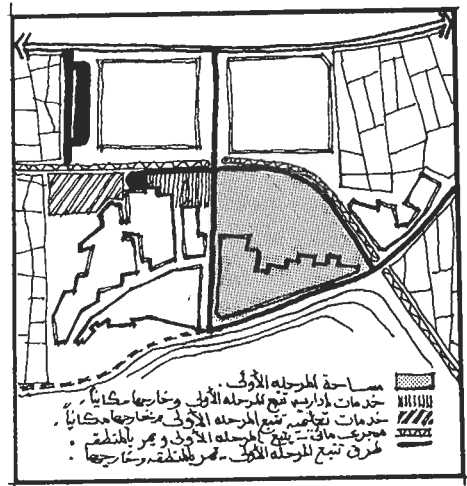
فى حالة المشاريع الكبيرة المساحة والسكان يتم تقسيم المشروع الى مراحل ويتم تحديد اولوية المراحل تبعا لاحد عوامل مرحلية التنفيذ السابق ذكرها او تبعا لاسوأ الحالات او فى موقع خارجى على حدود المنطقة يسهل الوصول اليه والتعامل معه . او موقع فى امكانيات غير مستغلة يمكن باستغلالها تحقيق نجاح مبكر، او قد تكون هذه المرحلة فى التنفيذ تبعا لأهمية المشاكل ومدى وجوب الإسراع فى

حلها كذلك يمكن تحديد الموقع تبعاً للملكيات والبناء.

وفي المرحلة الأولى أو المشروع الرأسي أو التجريبي يتم اختيار وقياس ردود الأفعال والنتائج لنقل مميزات المشروع إلى مناطق أخرى. ويكون اختيار الموقع غالباً تابعاً للملكيات والمباني ووضعها القانوني. وأفضل بدايات للمشروع تكون في منطقة بناء غير قانوني على أرض غير مملوكة للسباني. الأولى والثانية تكون للبناء غير القانوني على أرض مملوكة للسباني، أما الأولوية الثالثة فهي للبناء القانوني على أرض مملوكة للسباني. ويتم من خلال وضع شروط وضوابط لتقنين الملكية واستغلال سلبيات الوضع للضغط الاجتماعي/الاقتصادي على السكان مع استخدام أسلوب الحوافز لجذب السكان والعمل على انجاح المشروع مما يؤدي لدفع الجماعات المختلفة في المناطق الأخرى على العمل لقيام مشاريع مماثلة. وتقوم هذه الحوافز على أسلوب لتمليك الأرض، والمساعدة في البناء، والقروض الميسرة بدون فوائد، وتوفير الخدمات والمرافق الخ. ثم يتم الانتقال إلى مناطق أخرى لعمل مشاريع مماثلة ويجب أن يتم اختيار المشروع الرائد أو التجريبي أو المرحلة الأولى بدقة لضمان نجاح المشروع وبحيث يعمل على جذب وتحفيز المناطق الأخرى، وأن تكون به عوامل النجاح الميكرو لضمان الدفع بالمشروع.

وقد تكون أولويات التنفيذ في البداية لمشروعات تنموية متعددة، فمن المنطقي أن يكون سابقاً لإنشاء شبكات المرافق، إقامة وحدة ثقافية بها فصول لمحو الأمية لنشر الوعي بين الجمهور وكذلك مدرسة حرفية مهنية، يتم من خلالها إرشاد الأهالي لأفضل السبل لإستخدام والإستفادة من الشبكات دون أن تنتج عنها آثار قد تضر بالمشروع.

كما أنه من المنطقي والمقبول في حالة مرحلية المشروع أن تتكون المرحلة من مساحة المرحلية نفسها بالإضافة لأعمال تنموية تتبع المرحلية تنفيذياً وتكون خارجها مكانياً لكونها تخدم المشروع ككل (مثل مدرسة صناعية - مسجد - مستوصف الخ) أيضاً قد تمتد محاور بنية أساسية رئيسية



خارج الموقع وتصل اليه وتخرج منه بحيث تستخدم مناطق اخرى فى مراحل تالية (مثل خط صرف - طريق - خط كهرباء - خط مياه، اى ان المرحلة التنفيذية قد تحتوى على مساحة موقع المرحلة ذاتها + اعمال تنموية خارج المرحلة مكانيًا + محاور بنية رئيسية خارج موقع المرحلة).

٣-٨ اعداد المخطط التفصيلي :- * بناءً على السياسات المحلية للمشروع وعلى ضوء محددات وأولويات التنمية والإرتقاء وفى اطار المخطط الارشادى ، يتم اعداد المخطط التفصيلي. يتكون المخطط التفصيلي من خرائط وتقارير فنية خاصة بالدراسات التفصيلية لشبكات الشوارع والنقل والموصلات وشبكات المرافق العامة وتوزيع الخدمات والمساحات الخضراء والفراغات ومراكز العمالة والمناطق السكنية . وكذلك اشتراطات المناطق التى تحدد الكثافات السكانية والإستعمالات والإرتفاعات . كما يحتوى المخطط التفصيلي على الخطط والبرامج التنموية الإجتماعية الإقتصادية المختلفة . كذلك البرامج التنفيذية للقطاعات المختلفة وتوزيعها الزمني . ويحتوى المخطط التفصيلي على :

- مخطط تفصيلي لاعمال البنية الاساسية .
- مخطط تفصيلي عمراني واشتراطات منظمة لل عمران .
- خطة الارتقاء بالخدمات .
- خطة الارتقاء بالكتلة المبنية .
- خطة الارتقاء بالبيئة العامة .
- خطة تنمية اجتماعية اقتصادية .

٣-٨-١ المخطط التفصيلي لاعمال البنية الاساسية :-

البنية الاساسية مثل شبكات الطرق والكهرباء والصرف والمياه وهى مهمة الاجهزة والمرافق الحكومية سواء كان تمويلها ذاتيا او من الموارد الحكومية او من خلال برامج المعونة . وان كان هذا لا يمنع من وجود مشاركة شعبية بالجهود الذاتية فى بعض المعالجات الموضوعية لاجزاء من الشبكات (اصلاح بعض الحفر بالطريق - صرف الأرصفه - عمل غرف تفتيش ٠٠٠) ويتكون المخطط التفصيلي لأعمال البنية الأساسية من :

* لمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع الى دليل رقم (٩) لاعداد المخطط التفصيلي للمدينة .

٨-٣-١) بالنسبة لاعداد اعمال شبكة الطرق:-

* اعداد التقرير الفنى لشبكات الشوارع والنقل
والمواصلات.

* تحديد الشرايين الرئيسية والمحاور
الثانوية سواء الجديدة او القديمة، كما
يتم تحديد عروض الطرق والارصفة - اذا وجدت
واماكن الانتظار، واماكن الشحن والتفريغ
خارج حرم الطريق، واماكن انتظار وسائل
النقل العام، والسكك الحديدية والموانئ
النهرية اذا وجدت. كذلك تحديد القطاعات
ومنحنياتها وزوايا الرؤية بها، وايضا
القدرة الاستيعابية للطرق، ونوعية الرصف،
مع عمل قطاعات بالطريق. وكافة الاعمال
الهندسية التى تلزم التنفيذ.

* دور الجهود الذاتية فى اعداد الشبكة
واستكمالها.

٨-٣-٢) شبكات المرافق:-

* اعداد التقرير الفنى لشبكات
التغذية بالمياه، وتصميم وتحديد هذه
الشبكات وتوضيح الرسومات اقطار المواسير
ونوعها ومساراتها مع عمل قطاعات بها،
وتحديد الخزانات ومحطات الرفع ان وجدت،
والمحابس وحفريات الحريق، وطاقة الشبكة
والمعدلات المتوقعة. وكافة المعلومات
الهندسية التى تلزم التنفيذ.

* اعداد التقرير الفنى لشبكات الصرف
وتحديد مواقع هذه الشبكات وتصميمها
سواء الصرف الصحى او السطحى. وتوضيح
الرسومات الخطوط الرئيسية والفرعية وميول
الشبكة ومواقع غرف التفتيش والمطابق
والمسافة بين غرف التفتيش وبين فتحات
الصرف السطحى ان وجد - وكذلك اقطار
المواسير وانواعها وقطاعاتها وكافة
البيانات الهندسية التى يستلزمها
التنفيذ.

* اعداد التقرير الفنى لشبكات الكهرباء العامة، وتحديد مسارات هذه الشبكات سواء الشبكات التى تخدم المباني او شبكات الانارة العامة للطرق مع تحديد الخطوط الرئيسية والفرعية والشانوية وقوتها . ومصدر الطاقة الكهربائية ومحطات التوزيع وغرف المحولات وقوتها وصناديق التوزيع . كذلك اماكن اعمدة الانارة وانواعها وارتفاعاتها وقوتها وما يلزم من معلومات هندسية .

* فى المناطق التى حدد المخطط العام وصول الغاز اليها، يتم وضع الدراسات والتقارير الفنية ، ورسومات تصميم شبكة الغاز، مع تحديد مسارات الشبكة ومواقع المحابس ونقاط التوزيع والتفتيش واقطار المواسير وقوة ضغط الغاز وكافة البيانات اللازمة لتنفيذها ، وذلك طبقاً لأولىة التنفيذ وفى المدن المعمول فيها ، بنظام الغاز الطبيعى .

* اعمال المرافق التى يمكن تنفيذها بالجهود الذاتية ودور هذه الجهود وكيفية تنفيذ اعمالها .

٨-٣-٢ المخطط التفصيلى العمرانى واشتراطات العمران:

فى اطار هذا المخطط يتم عمل مخطط تفصيلى لاستعمالات الاراضى يوضح نوعياتها المختلفة، ويحدد موقع كل خدمة وإستعمالها بإستخدام الرمز المناسب لها مع تحديد ملكيتها بخط واضح. كذلك يحدد خط التنظيم والبناء سواء بالشوارع المستحدثة او القائمة بحيث يوضح زوائد وضوائع التنظيم على الطريق مع تحديد المباني المزالة . كما يحدد مواقع اعمال التقسيم الجديدة ، وفى حالة وجود مناطق تقسيم على اراضى الدولة يتم عمل مخططات تقسيم لها. وتلحق بهذا المخطط الإشتراطات المنظمة للعمران وكذلك البرامج التنفيذية لاعمال القطاعات المختلفة ويتم تنفيذ اعمال المخطط العمرانى بجهود اجهزة الدولة مشاركة مع الجهود الشعبية وذلك تبعاً لقدرات هذه الاجهزة ويفضل أن يتم تسليم بعض المواقع للأجهزة الحكومية المختصة

لتنفيذها بمعرفتها " معهد ديني - مركز حرفي -
نقطة شرطة ومطافئ - مدرسة ثانوية - مستوصف -
مستشفى ٠٠٠٠ الخ " وسنورد فيما يلي اسلوب بيان
هذه الاستعمالات وكذلك محتوى اشتراطات العمران :-

٨-٣-٢-١ الاستخدامات المختلفة : يتم تحديد
الاستخدامات المختلفة " مثل الخدمات الامنية
الاجتماعية-التجارية ٠٠٠٠٠ الخ " وذلك سواء
للاراضى او المباني مع بيان الحدود بخطط
واضح وبيان مدى تطابقها مع الحدود الحالية .

٨-٣-٢-٢ الخدمات الدينية : يحدد نوع ومستوى
الخدمة والمساحة ، سواء مسجد جامع او مسجد
محلى او زاوية ، كذلك بالنسبة للكنايس
وباقى دور العبادة .

٨-٣-٢-٣ الخدمات التعليمية : يحدد نوع ومستوى
الخدمة (حضنة / اساسي/ ثانوي عام / فني/ ازهرى/
معاهد - جامعات) كما يحدد نوع التعليم بنات
او اولاد والمساحة الكلية والمبنية وعددالقبول
وعدد التلاميذ وسعة الفصل وعدد الفترات - اذا
امكن وكذلك مواقف سيارات المدرسة اذا وجدت .

٨-٣-٢-٤ الخدمات الصحية : يتم تحديد نوع الخدمة
ومستواها والمساحة المخصصة لها سواء
" عيادات / مستوصفات / دور علاجية / مستشفيات
عامة/متخصصة " . مع تحديد السعة " عدد الاسرة "
وتحديد المداخل والمخارج وطرق الخدمة
ومواقف السيارات .

٨-٣-٢-٥ الفراغات والمساحات الخضراء : تحدد
الفراغات الرئيسية والعامة والخاصة
واستخداماتها ووظيفة الفراغ وشكله وحدوده
وحدود المباني المقامة عليها . مع تحديد
المساحات الخضراء - اذا وجدت ووظيفتها
ومساحتها ، وتوضح برموز مناسبة .

٨-٣-٢-٦ المباني المزالة : ويقصد بالمباني
المزالة هنا المباني التى قرر المخطط
الارشادى ازالتها وذلك لتوسعة طريق ٠٠٠٠٠ الخ .
وتوجد حالة اخرى من الازالة للمباني ،تكون
طبقا للدراسات التفصيلية التابعة لخدمة
تحسين الكتلة المبنية .

* بالنسبة للمباني المزالة طبقا للمخطط الارشادي ، يتم تحديد مواقعها ، وتدرس تفصيليا ويتم تقييمها ودراسة اوضاع سكانها والملاك وشاغري العقار للاستخدامات الخيلاف السكن وذلك باستخدام الاستثمارات الخاصة . كما تحدد الاستثمارات التعويضية واسلوب التعويض طبقا للسياسة المالية للمشروع .

* تحدد مواقع واستثمارات وبرامج تنفيذية لاسكان قاطني المساكن المزالة - والتي يشترط تنفيذها في نطاق المشروع - اذا امكن ويجب ان تكون جاهزة قبل البدء في اعمال الازالة ، بحيث يسكن من ستزال مساكنهم قبل البدء في الازالة ، ما عدا في حالة الازالة العاجلة لخطر يتهدد السكان .

٨-٣-٢-٧ الاشتراطات المنظمة لل عمران : تعمل بشكل قوائم اشتراطات قد تشمل على رسومات توضيحية وتعمل على تحديد الكثافة السكانية الكثافة البنائية - الاستعمالات والاشغالات - للمباني والاراضى - الارتفاعات - وكافية للاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع ، والتي تختلف من موقع لآخر ولكن دون ان تتعارض مع قانون التخطيط العمراني او لائحته التنفيذية او القوانين المنظمة للبناء .

٨-٣-٣ خطة الارتقاء بالخدمات : وتقوم على التطوير والارتقاء بالخدمات المتاحة وتوفير الناقص منها ، وذلك في اطار المخطط التفصيلي العمراني مع تحفيز الجهود الذاتية على المشاركة في هذه الاعمال .

٨-٣-٣-١ الخدمات الدينية : يتم اصلاح القوائم منها والعمل على توسعته وتوفير عناصر الخدمة الناقصه فيه ، كما قد يتم بناء مسجد جديد مثلا لعدم كفاية القديم لعدد المصلين ويتم تحفيز الاهالي على المشاركة بتقديم ارض المسجد لهم وامداده بالمرافق وتوفير دعم مالى من وزارة الاوقاف مثلا للمشروع في بناء المسجد مع استكمالها بجهود الاهالي على ان يسلم لوزارة الاوقاف بعد الانتهاء منه للاشراف عليه .

٢-٣-٣-٨ الخدمات التعليمية : يتم اصلاح المتوفر منها والعمل على توفير الناقص بمختلف انواع ومستويات التعليم ، وذلك باصلاح المباني القديمة وازافة فصول جديدة وتوفير الملاعب والمرافق الناقصة مع العمل على تحفيز الجهود الذاتية للمساعدة فى اعمال البناء والاصلاح او اعداد الملاعب والحدائق للمدارس او توفير بعض المعدات والادوات اللازمة للمدارس الى اخر المجالات التى يمكن للجهود الذاتية الاسهام فيها .

٣-٣-٣-٨ الخدمات الصحية : مع العمل على الارتقاء بالخدمات المتوفرة يتم استكمال النقص فى هذه الخدمات والعمل على توفير المعدات الناقصة . ومن الممكن تحفيز الجهود الذاتية لإقامة مستوصف عام يكون ملحقا بالمسجد مثلا ، وربما توفرت المعدات ومباني المستوصف وكان النقص فى عدم وجود اطباء ، فى هذه الحالة يكون دور ادارة المشروع مع وزارة الصحة هو توفير الإطباء والعمالة المساعدة اللازمة .

٤-٣-٣-٨ الخدمات المختلفة الأخرى : سواء ادارية او امنية او ثقافية او ترفيهية او رياضية او اتصالات الى مختلف انواع الخدمات يتم العمل على توفيرها واستكمالها ورفع مستوى ادائها سواء بتوفير المباني او المعدات او بتوفير العمالة واعطاءها دورات تدريبية . الخ .

٥-٣-٣-٨ الخدمات التجارية : يتم الارتقاء بالخدمات التجارية من خلال توفير المحاسن العامة الحكومية وتوفير النقص فى نوعيات المحال ، كذلك تنمية المنشآت التجارية كما سيتم شرحه فى خطة التنمية الاجتماعية الاقتصادية .

٤-٣-٨ خطة الإرتقاء بالكتلة المبنية : تحتوى خطة الإرتقاء بالكتلة المبنية على اسلوب التعامل مع المباني والملك والسكان واساليب حفز المواطنين للمشاركة فى المشروع .

اولا : ملاك المباني ذات الحالة المتوسطة فما فوق : يمكن تقسيمهم الى خمسة حالات سنوردها فيما يلي مع ايجاز اسلوب التعامل مع كل حالة

* حالة المباني بدون رخصة : يتم فى هذه الحالة

تقنين وضع البناء واستخراج رخصة واسقاط الغرامة مقابل ان يقوم المالك بتحسين خارجي - وداخلي اذا امكن - مع مساعدته بالقروض الميسرة ، ويتم اعطاء القروض بضمان المباني ، مثلاً .

* حالة الوضع القانوني السليم للعقار:

قد يحتاج العقار الى بعض الاصلاحات وفى هذه الحالة يربط اعطاء المالك قرض للتعلية او الاضافة . بشرط تحسين العقار من الخارج ومن الداخل اذا امكن . ويعطى القرض بضمان المبنى ، مثلاً .

* حالة الرغبة فى تحسين المسكن: اذا توافرت

الرغبة لدى المالك فى تحسين المبنى دون الرغبة فى التعلية والاضافة ، او عدم امكانية للتعلية والاضافة - لاي اسباب هندسية - فان رغبة المالك فى حد ذاتها تعد حافزا ويكفى اعطاء قروض ميسرة بضمان المباني ، مثلاً .

* حالة التعامل مع السكان : قد يكون اقبال

السكان اقل كثيرا من اقبال الملاك لتحسين المسكن . والمتوقع ان تكون هناك حالات كثرت او قلت ترغب فى تحسين المسكن من الداخل بالدرجة الاولى و احيانا من الخارج " لاصلاح بئر السلم - بيارة الصرف . الخ " ويتسم ذلك باعطاء قروض ميسرة بالضمان الشخصى او بضمان الوظيفة ، مثلاً .

* حالة المباني المستخدمة فى الورش والحرف:

فى بعض الحالات يمكن اعطاء قروض للحرفيين للتوسع فى النشاط او الانتاج ، مع ريبط ذلك ، اذا كانوا ملاكا لعقارات بقيامهم ، بتحسين عقاراتهم ، التى تقع فى نطاق المشروع ويعلق اعطائهم لقروض ميسرة بهذا الشرط ، وذلك بضمان العقار .

ثانياً : ملاك المباني ذات الحالة " دون المتوسط طبقاً للدراسة الفنية الهندسية للمبنى والتسلي اجريت بناءً على طلب المالك وذلك للحصول على قرض ميسر، وتقررت الازالة فهناك حالتان الحالة الاولى : ان تكون حالة المبنى دون المتوسط لوجود ظل واضح فى الهيكل الانشائى او فى حالة ان المنشأ من مواد غير متماسكة كالعشش مثلاً.

الحالة الثانية : ان تكون المباني تحتاج بدرجة اساسية الى اعمال اصلاح تكلف كثيراً وان يمثّل اصلاحها مشقة غير مجدية بالنسبة لقيمة العقار القائم ولتحديد اسلوب التعامل مع المبنى يتم تحديد ملكية الارض وهناك حالتان هما : -

* حالة ازالة على ارض مملوكة لصاحبها :
سواء كانت الازالة لعيب انشائى او لارتفاع تكلفة الاصلاح ، يتم ازالة المبنى ومنح المالك قرض ميسر بنفس الشروط المحددة للتمويل وبحيث يغطى اعمال الازالة والبناء . كما يتم نقل السكان الى مواقع سكنية اخرى، يتم اقامتها داخل نطاق المشروع لاسكانهم ، وذلك قبل البدء فى اعمال الازالة .

* حالة ازالة على ارض مملوكة للدولة :
فى هذه الحالة يعامل واضع اليد بنفس الاسلوب المتبع بالنسبة للملاك واضع اليد - السابق ذكرهم - وتحتاج مبانيهم الى اصلاح . وقد يتم استغلال الموقع بعد الازالة لاغراض المنفعة العامة ويتم نقل السكان الى مواقع سكنية اخرى مع تعويض واضع اليد عن قيمة العقار المزال ، اذا تقرر ذلك كسياسة عامة فى المشروع .

٨-٣-٤-٣ مشروعات اسكان وتقسيم الاراضى :

فى اطار خطة تحسين الكتلة المبنية يتم اعداد مشروعات اسكان فى نطاق المشروع - اذا امكن - وذلك لاسكان من ستزال مساكنهم ، كذلك فى حدود الامكان يتم عمل مشروعات تقسيم اراضى وعمل جمعيات اسكان لها ، فى املاك الدولة او بتحفيز الاهالى لعمل هذه النوعية من المشروعات فى اراضيهم اذا امكن .

٨-٣-٥ خطة الارتقاء بالبيئة العامية :

طبقا لسياسات المشروع ومخططه الارشادي ، يتم عمل مشروعات ستختلف من منطقة لآخرى ومن مشروع لآخر. وغالبا ما ستحصر نوعية هذه المشروعات فى مشروعات للنظافة وجمع القمامة والتشجير وورصف الارصفة والطرق وذلك تبعاً للمخطط التفصيلى للبنية الاساسية والمخطط العمرانى التفصيلى. ومن امثلة هذه المشروعات ، تنظيف وتشجير وتنظيم مداخل المنطقة - ردم البرك - نقل القمامة - تشجير وورصف الارصفة والطرق - التشجير حول منطقة المشروع - تشجير نادى الشباب واحواش المدارس - التشجير حول المباني العامة مثل المسجد والمستوصف - تنظيف جسور الترع والمصارف ٠٠٠٠ الخ. وتعتمد هذه الخطة فى الاساس على الجهود الذاتية للاهالى وبالدرجة الاولى على جهود طلبة المدارس ، تعاونهم حملة النظافة الميكانيكية التابعة للحى. وتتم هذه المشروعات بالنوعية وبالتعاون والتفاهم مع كبار الاسر والتنظيمات الشعبية والجمعيات العاملة بالمنطقة ، وكذلك التنظيم السياسى مقابل حوافز ادبية ومادية رمزية للمشاركة ، على ان يوفر مجلس الحى المستلزمات والمعدات والمواد والنباتات والتربة الطينية ووسائل النقل والمعدات والاشراف الفنى.

٨-٣-٦ خطة التنمية الاجتماعية الاقتصادية :

تقوم هذه الخطة على المشاركة الشعبية واستقطاب الاهالى من خلال قياداتهم الشعبية والسياسية وتنظيماتهم واعطاء القدوة لهم. وغالبا ستقوم هذه الخطة على منح قروض ميسرة لاصحاب الانشطة وتخصيص مواقع للخدمات الاجتماعية وتسليمها للتنظيمات والجمعيات الشعبية ، وعمل مشروعات تقسيم اراضى ومشروعات اسكان. كذلك يتبع جهود خطة التنمية الاجتماعية عملية تحفيز الاهالى للمساهمة بالجهود الذاتية فى اقامة الخدمات الدينية والتعليمية والصحية وتشجير الساحات والحدائق المقررة بالمخطط العمرانى والبيئى. تبعاً لقدرات هذه الجهود والتي تختلف من منطقة لآخرى.

ومن الجدير بالذكر ان تحفيز الاهالى على المشاركة بالجهود الذاتية يعمل على : -

- ايقاظ الوعي بالانتماء الى موقع المشروع .
- تشجيع المشاركة الشعبية والجماعية ومخاطبة فئات المجتمع .
- اعداد برامج للثقافة الجماهيرية
- تعمل على تنوعية الجماهير ،محو الامية، تثقيف الجماهير ورفع درجة الوعي لديها .

ومن امثلة مشروعات خطة التنمية الاجتماعية/ الاقتصادية لتحقيق اهداف الارتقاء : -

- تخصيص موقع لجمعية خيرية لاقامة مركز اجتماعى قد يشمل دار رعاية مسنين - صالة متعددة الاغراض - مشغل للفتيات - حديقة ٠٠٠ الخ، وذلك على موقع تــــم تنظيفه واعداده بالجهود الذاتية .
- تخصيص وتسليم موقع مكان البركة - والتي ردمت بالجهود الذاتية - لاقامة نادى للشباب عليها وملاعب وحديقة او مشتــــل .
- منح قروض ميسرة فى صورة عينية لاصحاب الحرف والمحال التجارية وذلك للتوسيع فى انشطتهم المختلفة بضمان السجل التجارى او البطاقة الضريبية ، مع اعطاء تسهيلات فى الدفع طبقا للنظام المالى فى المشروع ،وتكون هذه القروض مثل : شلجة - مخرطة عدد - مستلزمات انتاج (خامات) ٠٠٠٠٠٠ الخ .
- عمل مشروع اسكان من خلال جمعية تعاونية لاهل الحى وتحصل على قروض من تعاونيات البناء - بنك التنمية البنك العقارى ٠٠٠٠٠ الخ . مع اعطاء الاولوية للمساهمين فى النشاط الاجتماعى العام القائم بالمنطقة .

عمل تقسيم اراضى لمنطقة ورش وصناعات
تنقل لها الورش القائمة بالمنطقة
وقد تقام بها ورش من خلال قروض ميسرة
من ادارة المشروع او البنك العقارى
المصرى او بنك التنمية الصناعية او اجهزة
المعونة او بنك العمال ٠٠٠ الخ ، وذلك
بضمان السجل او البطاقة الضريبية .

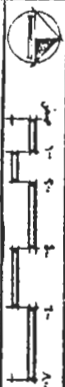
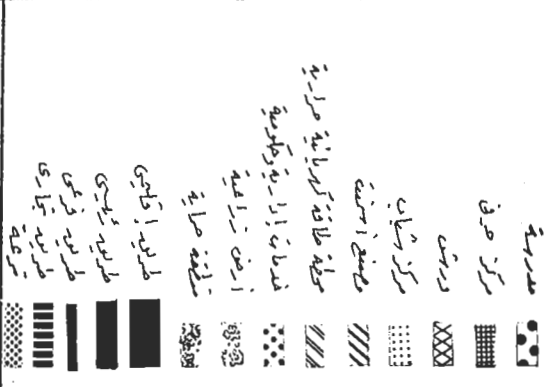
يتم عرض المشروع على اعضاء المجلس الشعبى
المحلى للمشروع ، ويقوم معدو المشروع بشرحه
لهم . ويتم عمل التعديلات التى يطالبون بها
فى المشروع ثم يعرض عليهم المشروع مرة
ثانية ، وبعد موافقة المجلس الشعبى عليه
يتم تقديمه للمحافظ لاعتماده ، وبعد الموافقة
على المشروع واعتماده يبدأ الجهاز الفنى
ولجنة التوجيه فى عملهم مباشرة لتنفيذ
المشروع (وللمزيد من التفاصيل حول هذه
المسألة يرجى الرجوع الى ملحق رقم (٢) .

٨-٤ اعتماد المخطط

التفصيلات :-

الأميل

- نقطة سكنية ارتفاع دور أولية
- نقطة سكنية ارتفاع ٣ أدوار
- نقطة غير موزونة سكن من ٣-٥ أدوار
- نقطة سكنية ارتفاع من ٥-٧ أدوار
- مدرسة
- مركز صرف
- درست
- مركز شباب
- مصنع أسمنت
- محطة طاقة كهربائية حرارية
- فضاءات إدارية وتكيفية
- أرض تجارية
- نقطة صناعية
- طريق إقليمي
- طريق فرعي
- طريق تجاري
- تربة



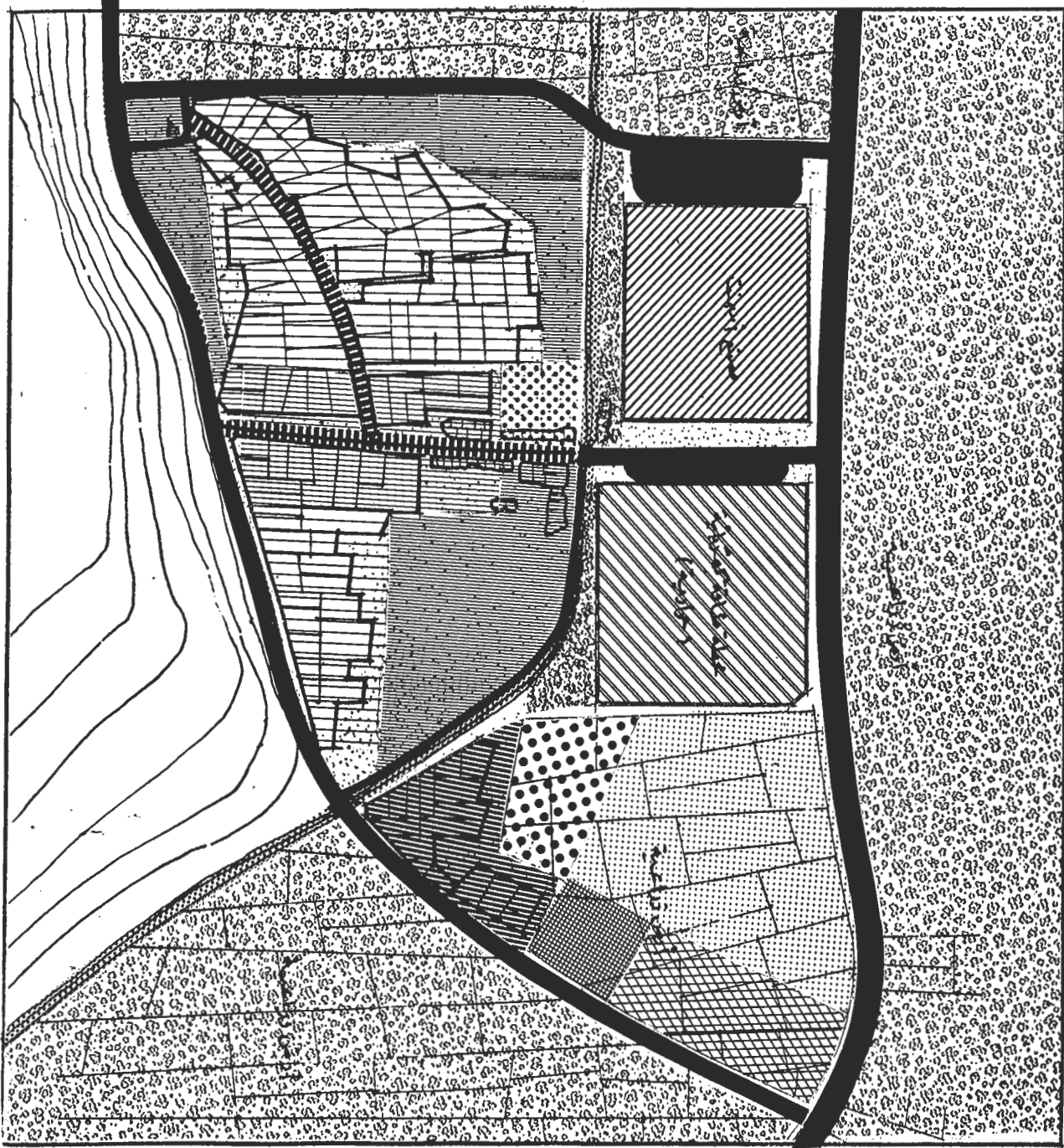
اسم المكتب:
الإدارة العامة للتخطيط العمراني

اسم المشروع:
الإرتقاء بمنطقة غرب البكري

اسم اللجنة:
المهسيل رقم ١

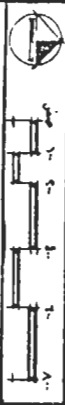
رقم المشروع:
رقم اللجنة: ٢٠

تاريخ إعداد المخطط: ١٩٨٥
تاريخ تصحيح المخطط: ١٩٨٥

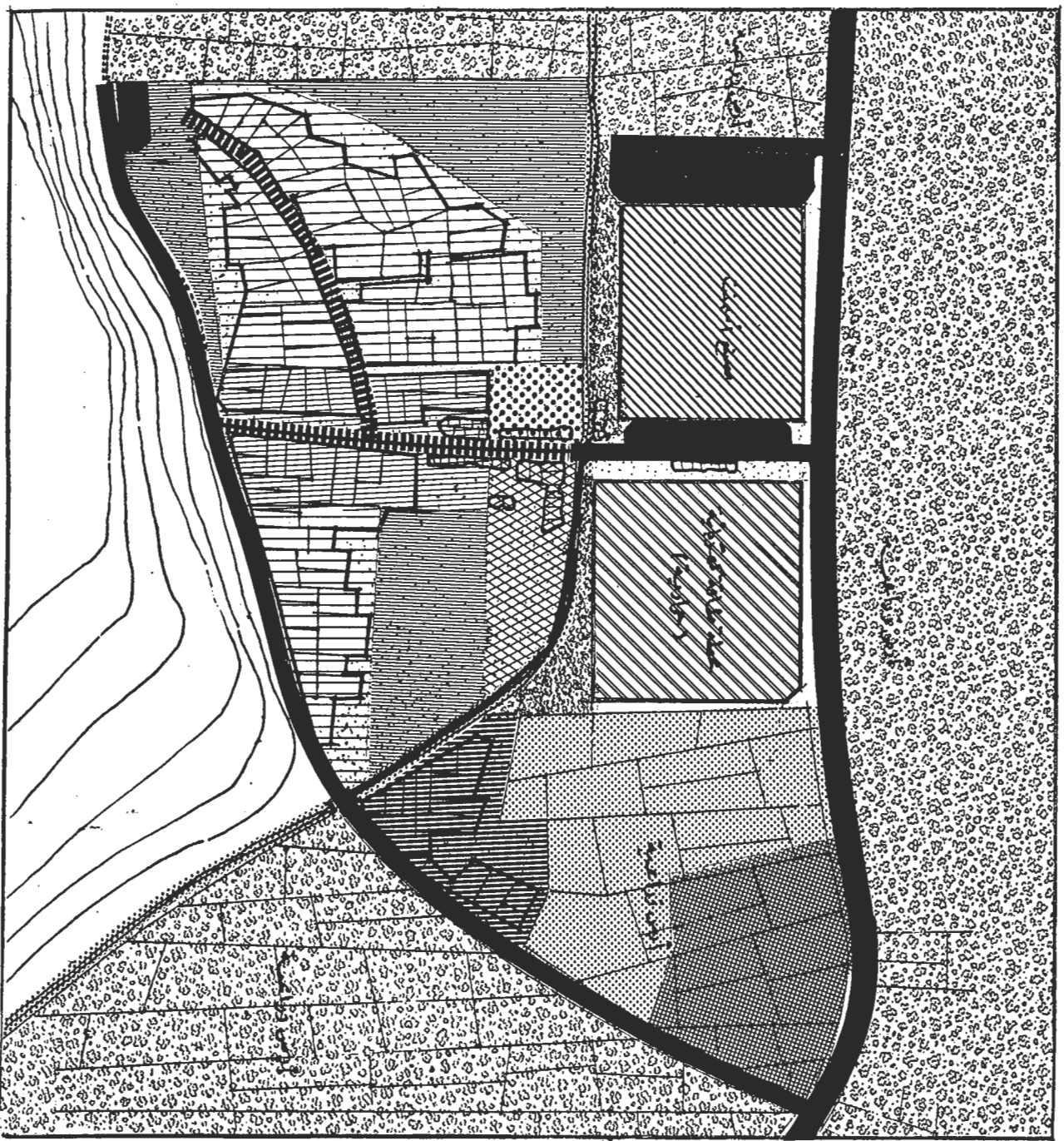


المدى

- خطية سكنية ارتفاع ٥-٦ أدوار
- خطية سكنية ارتفاع ٣ أدوار
- منطقة ترفيهية سكنية ٣-٥ أدوار
- منطقة سكنية ارتفاع ٦-٧ أدوار
- مدرسة ومركز شباب وثاني صفه
- مركز صرف
- مدرسة
- منطقة اسمنت
- منطقة طاقة كهربائية (حرارية)
- خدمات إدارية وعسكرية
- أرضي زراعية
- منطقة صناعية
- طريق أولية
- طريق رئيسي
- طريق فرعي
- طريقية تجارية
- ترعة

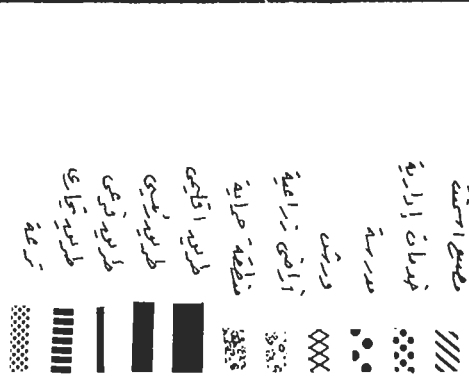


اسم المكتب:		
الإحداثيات المئوية للتنفيذ العملاق		
اسم المشروع:		
الإرتقاء بمنطقة عرب الميكرو		
اسم الوحدة:		
رقم الوحدة:		
رقم المشروع:		
تاريخ التنفيذ:	١	٢١
تاريخ الرسم:	١٧	١٧
اسم المهندس:	محمد	عبدالله



الأمثلة

- منطقة سكنية ارتفاع دور أو دورين
- منطقة سكنية ارتفاع ٣ أدوار
- منطقة عمرانية سكنية من ٣-٥ أدوار
- منطقة سكنية ارتفاع ٥-٧ أدوار
- منطقة طائفة كهرمائية (صحرائية)
- منطقة استعمارية
- منطقة إدارية
- مدرسة
- مدرسة
- أرض زراعية
- منطقة صحرائية
- طريق آكلهي
- طريق رئيسي
- طريق فرعي
- طريق تجاري
- ساحة



إسم الكتلة:

الإدارة المحلية للتنظيم العمراني

إسم المشروع:

الإرتقاء بمنطقة عرب البكروى

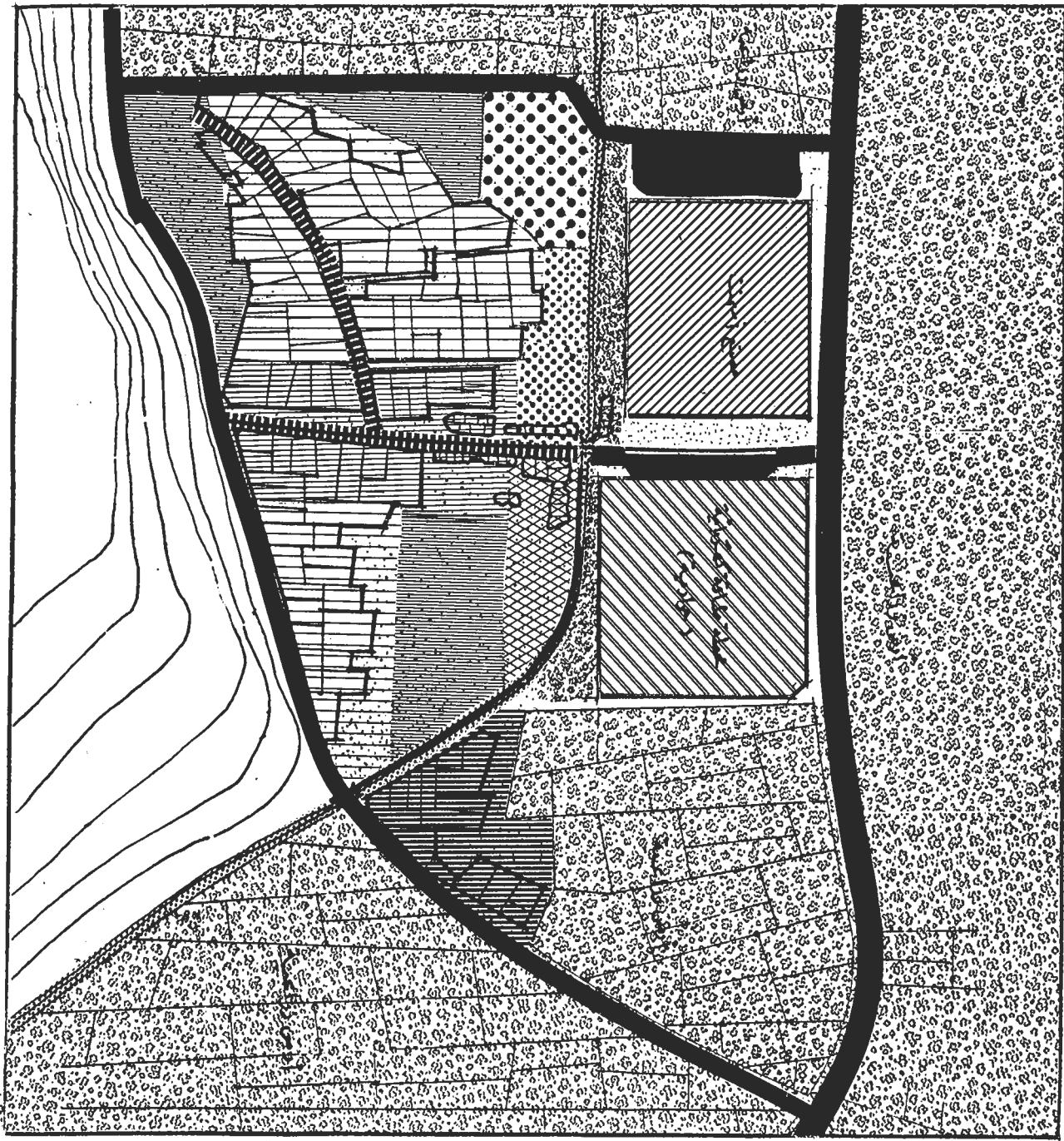
إسم المرحلة:

البيدا الثالث (المشروع الفتح)

رقم المرحلة: ٢٢

رقم المشروع: ١

ملاحظات:	تاريخ:	محل:
ملاحظات:	التاريخ:	محل:

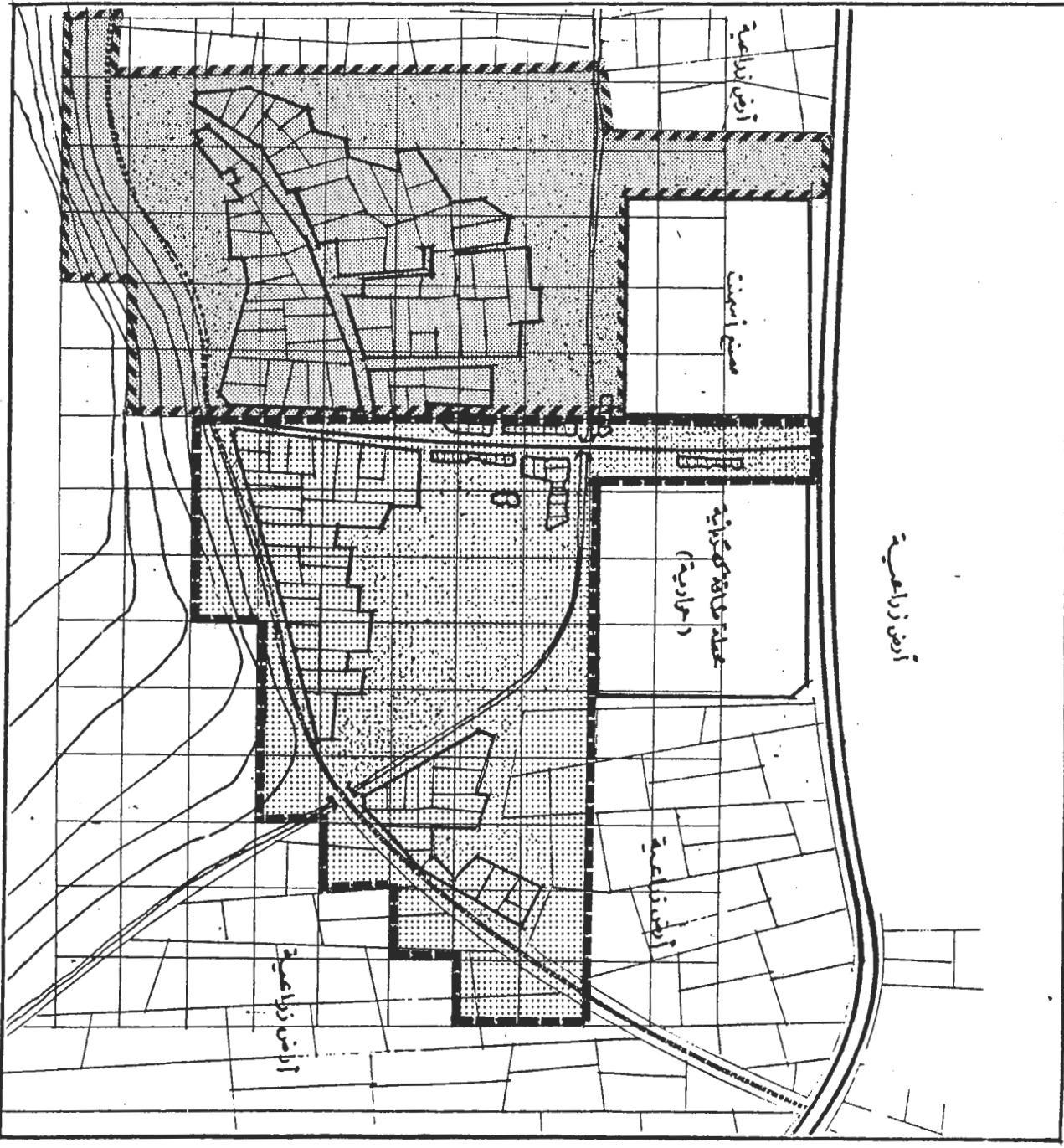


الأكيل

المرحلة الأولى
المرحلة الثانية



	اسم الكتف:	
	إحداثيات المقياس للتخطيط العمراني	
	اسم المشروع:	
	الإرتفاع: بمقاييس عرب الميكرو	
	اسم الوحدة:	مرحلة المشروع
	رقم الوحدة:	رقم المشروع: ١
	رقم الوحدة: ٣٣	
	تاريخ: ١٩٥٥	تاريخ: ١٩٥٥



الأميل

- سكني
- ارض مصانع زراعية
- الارض الخبيثة + الارض والمطابق +
- الارض الزراعية والاراضى الزراعية
- مركز تدبير صرف
- مدرسة
- مركز وطرود داخلية
- منطقة طرد رئيسية
- منطقة حماية سكرية
- ممرات ملك



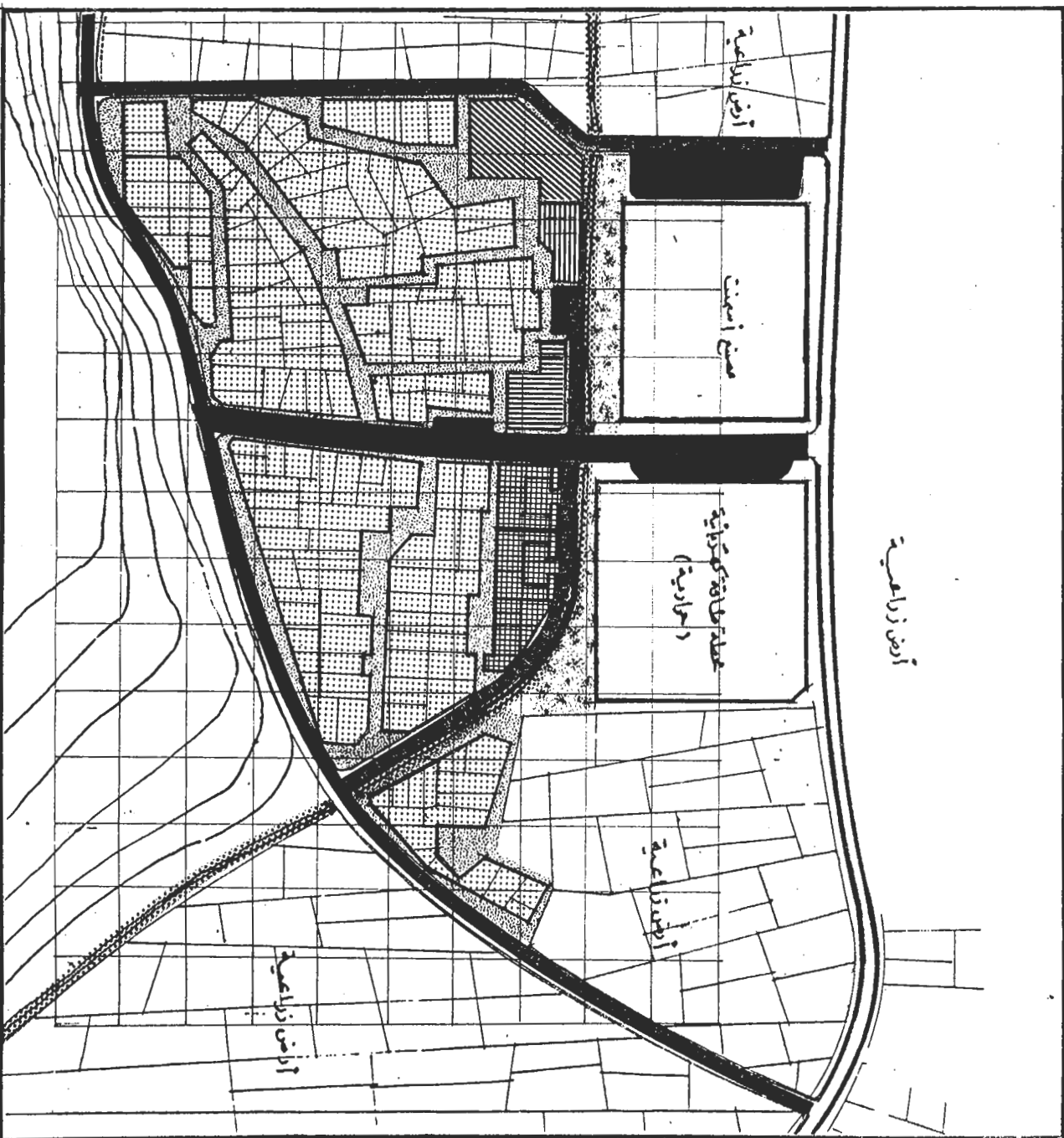
اسم المكتب :
الإدارة المحلية للتخطيط العمراني

اسم المشروع :
الإرتقاء بملقحة عرب الملك كبرى

اسم اللوحة :
الإستراتيجيات التفضيلية

رقم اللوحة :
٢٤

تاريخ	١	رقم المشروع	٢٤
مستوى	١	مستوى	٢٤
مستوى	١	مستوى	٢٤



المد ليل

- خط زرع نظر
- خط لائزى نظر
- صنابير صرفيه
- صنابير مياه عامه
- اتجاه السير

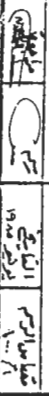


اسم المكتبة:
الوزارة الوطنية للتخطيط العمراني

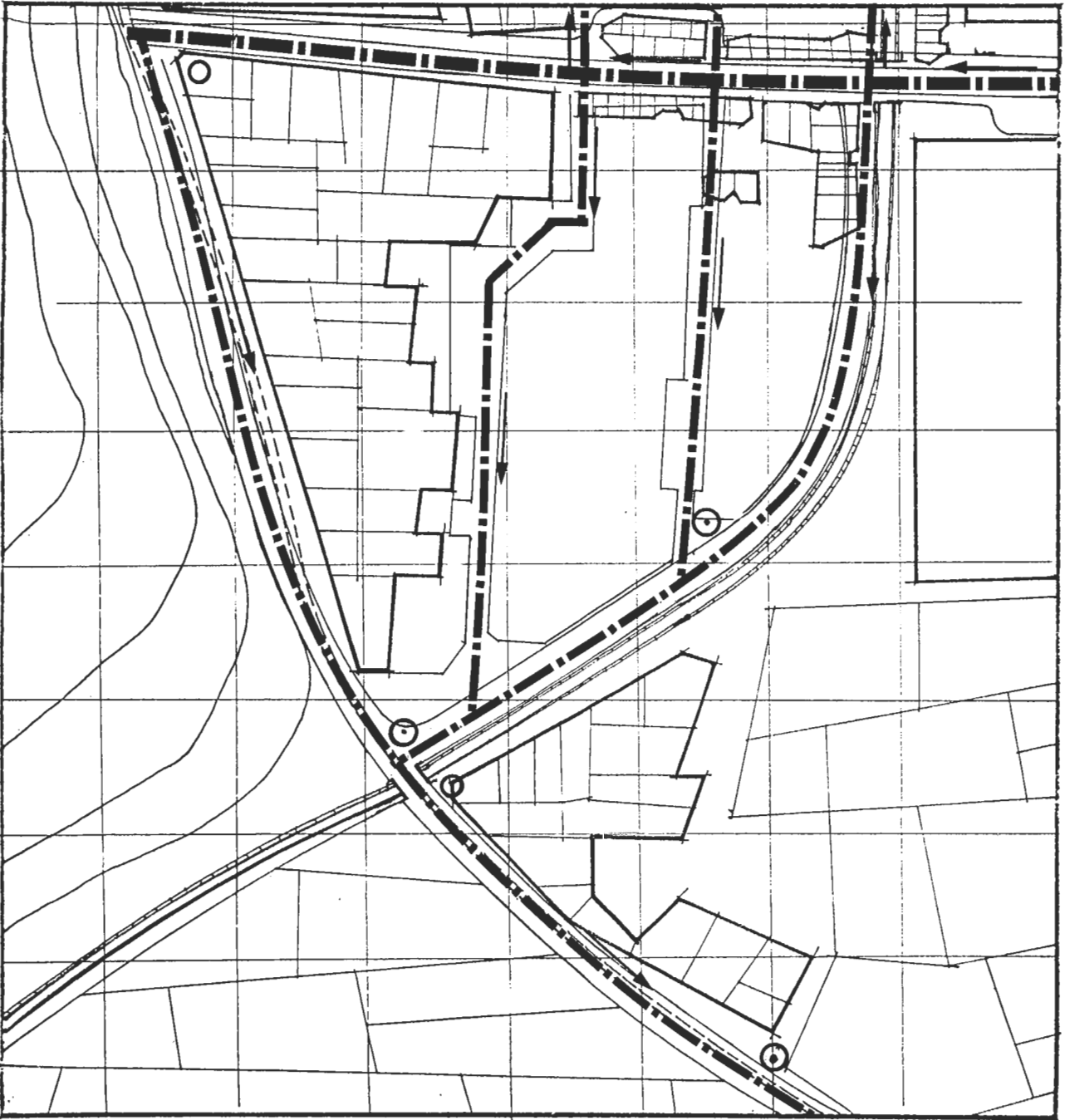
اسم المشروع:
الارتفاعات بمنطقة غرب البكرى

اسم الوحدة:
شبكة المياه

رقم المشروع: ١
رقم الوحدة: ٢٥



تصميم المهندس: ١٩٨٠
مخطط: ١٩٨٠



المدخل

- شبكة توكية ٣٨٠ ف
- شبكة كاتودية
- شبكة تيرمية
- نوزموتق ١١ الفى / ٣٨٠ ف
- صناديق توزيع



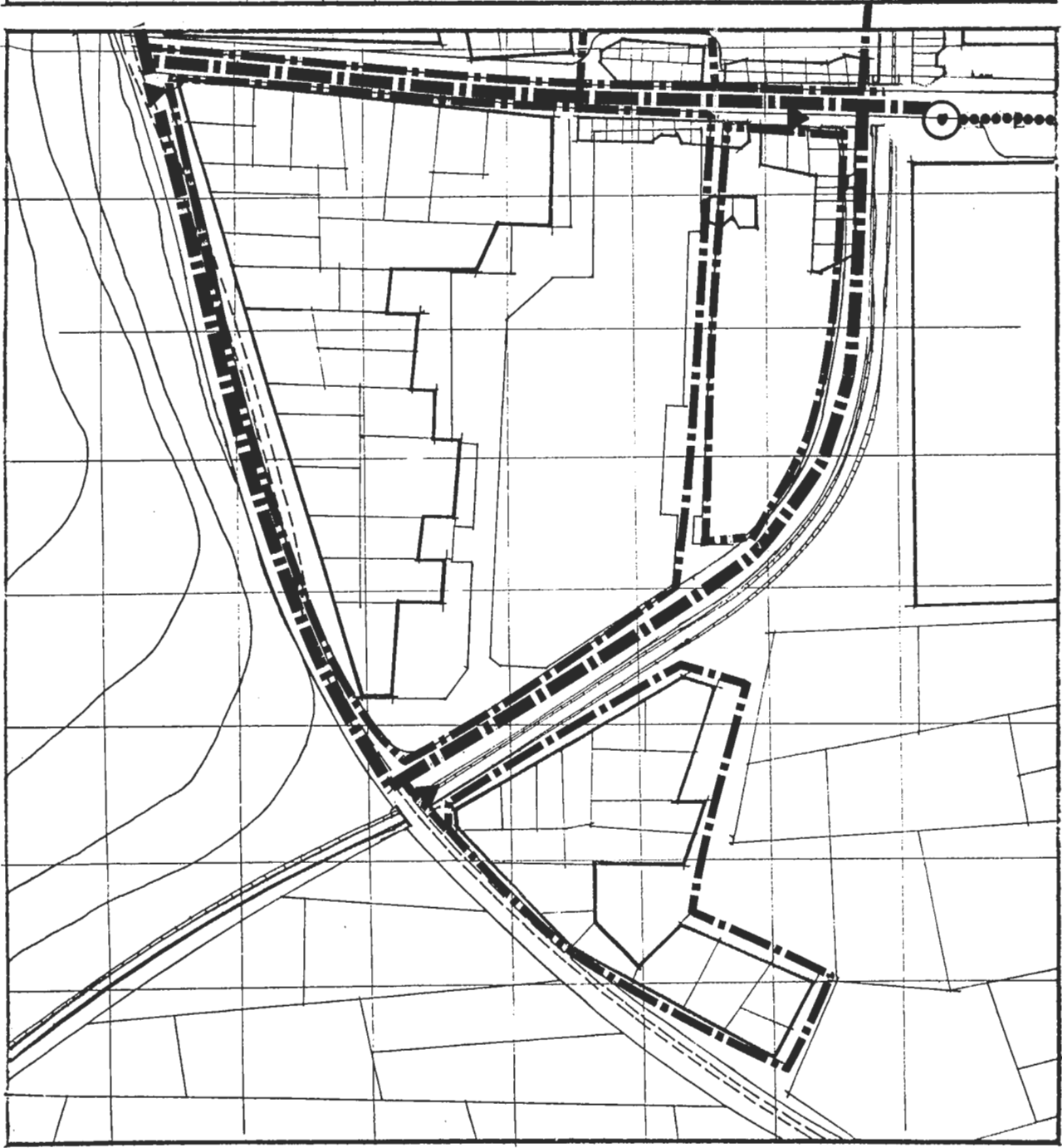
إسم المالك:

إسم المشروع:

إسم اللوحة:

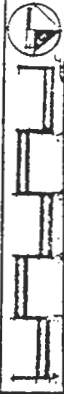
رقم اللوحة:

رقم المشروع:	رقم اللوحة:	تاريخ:	مقام الرسم:
١	٢٦	١٥/٥/٥٥	١٥/٥/٥٥



الجدول

- نقطة زمنية نظر
- ▬ شبكة فرعية نظر
- ▬ شبكة ثانوية نظر
- ▬ شبكة رئيسية نظر
- اتجاه السير



اسم المكتبة:
الوزارة العامة للتخطيط العمراني

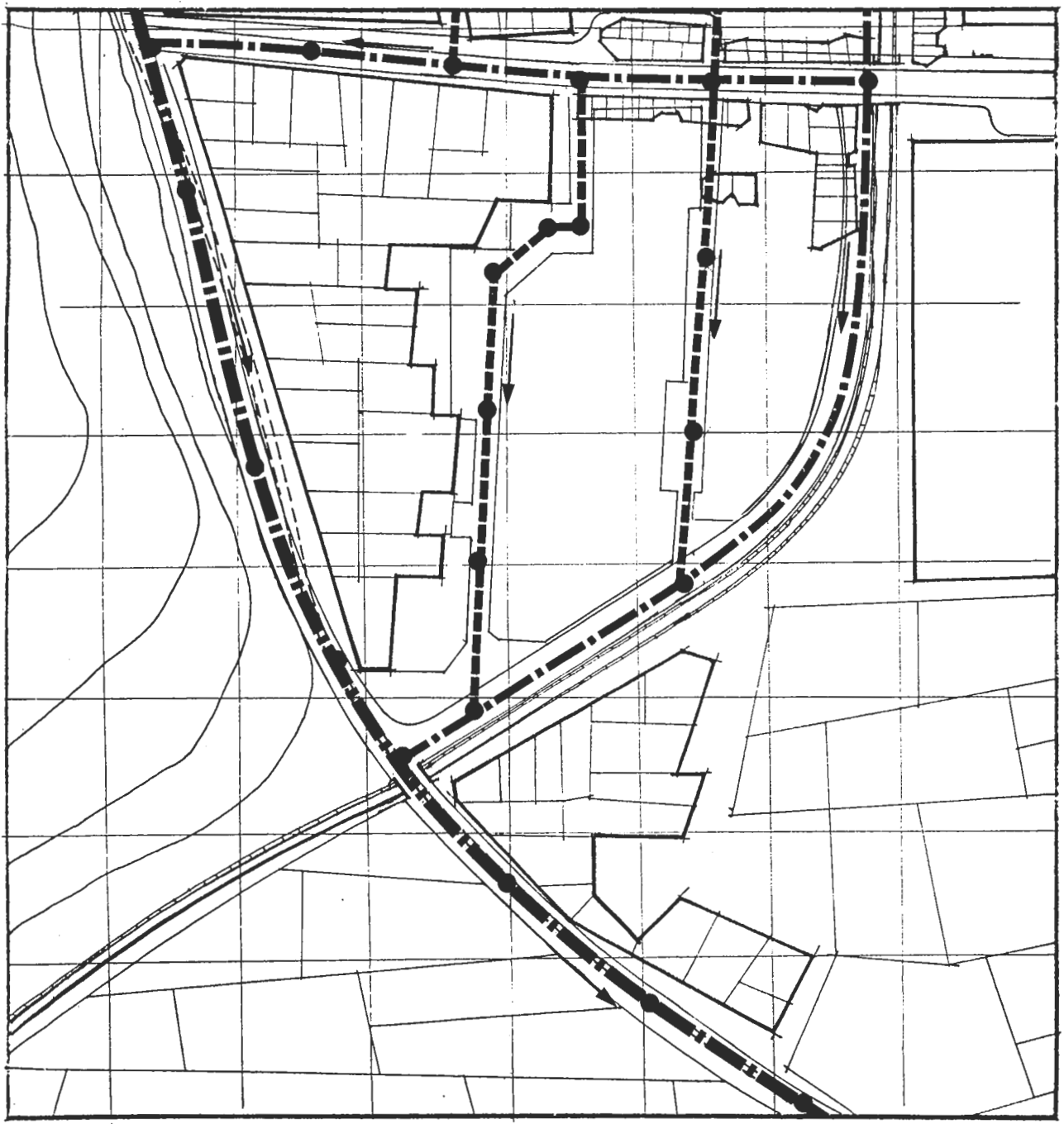
اسم المشروع:
إبراهيم بن عليمة عرب البكري

اسم اللوحة:
شبكة الصرف الصحي

رقم المشروع:
١

رقم اللوحة:
٢٧

مقياس الرسم	التاريخ	ملاحظات
1:1000	1/1/2000	

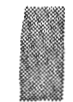


الأدليل

طوباء سفلية ترصها البرية



مواقع بيوتان ترصهما البرية



سمرات شاه وطرفه الألفية



اسم المكتبة: **المكتبة الأميرية للخطوط السمرقية**

اسم الشريحة: **البرية تقارن بملقعة عرب البكري**

اسم اللوحة: **شبكة الطرق القديمة**

رقم اللوحة: **٢٨**

رقم المشروع: ١	رقم اللوحة: ٢٨
مشاركون: م. الشاذلي، م. العبدون، م. العبدون، م. العبدون	رسم: م. الشاذلي
مشاركون: م. الشاذلي، م. العبدون، م. العبدون، م. العبدون	مشاركون: م. الشاذلي، م. العبدون، م. العبدون، م. العبدون



الدليل

- أرض زراعية
- مصانع زهورات مركزية بركبية
- سكني
- وريش
- مركز مالي
- طريق رئيسي رمادي
- ساحة



إسم المكتب: **الوزارة العامة للتخطيط العمراني**

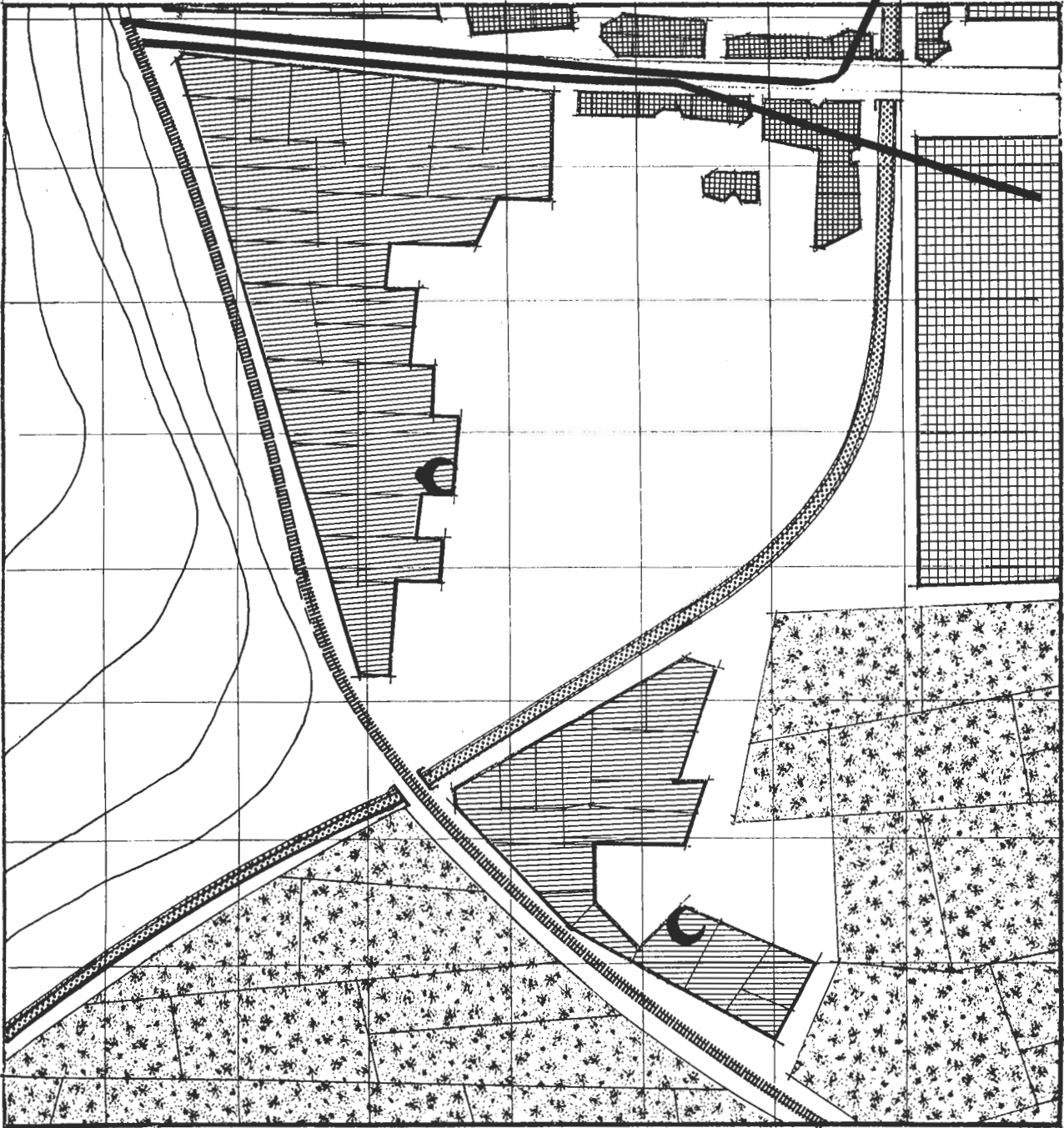
إسم المشروع: **البرزة تلاءم منطقة عرب البكري**

إسم المدينة: **إستعمالات الأراضي الحالية**

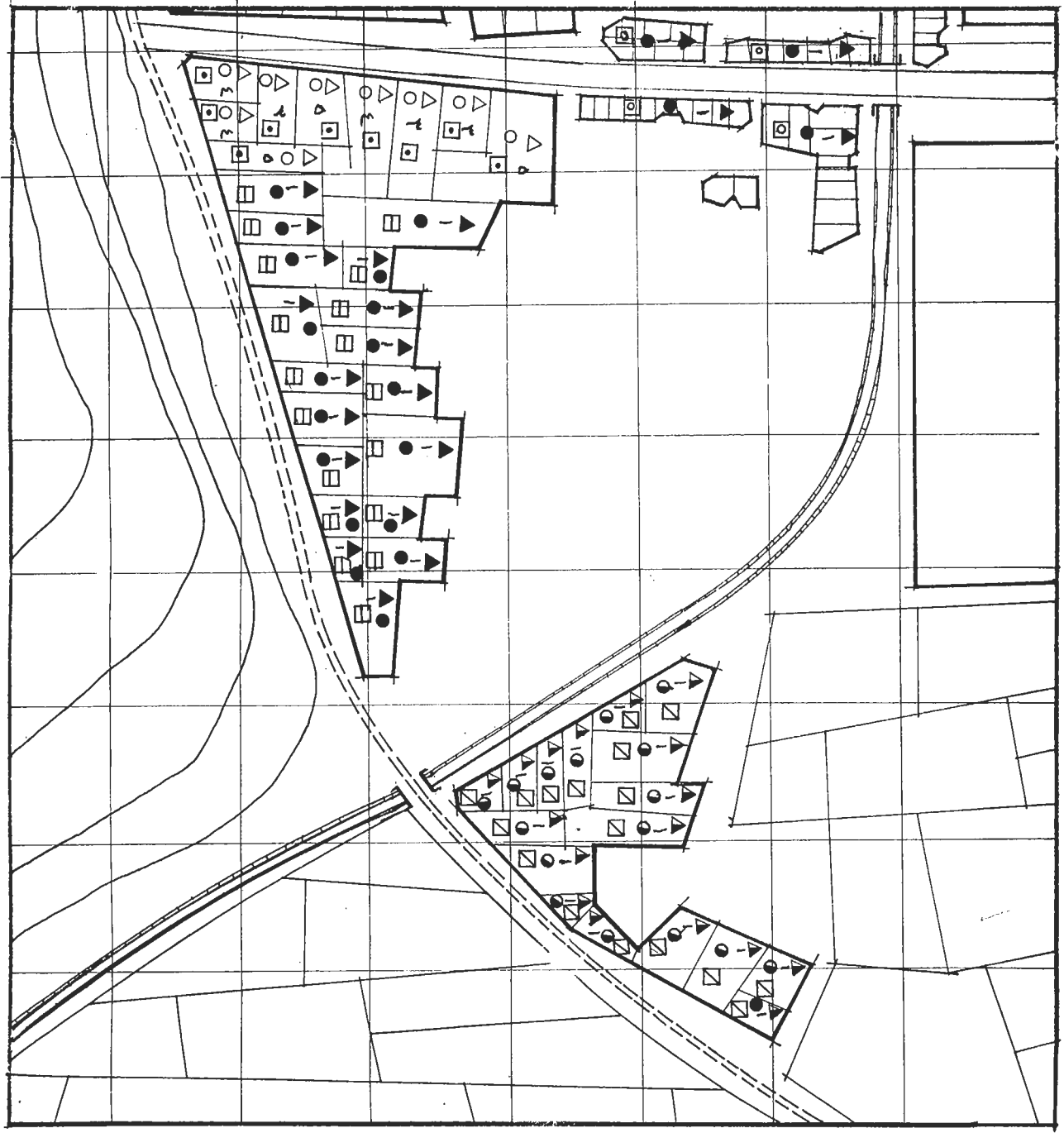
رقم الخريطة: **٢٩**

رقم المشروع: **١**

مختار الرسم: **الشارح**



الدليل	
حالة المبنى	<ul style="list-style-type: none"> ▲ سليم ▲ متضرر ▲ روك
ارتفاع المبنى	<ul style="list-style-type: none"> 1 دور واحد 2 دورين 3 دورين أو أكثر 4 أربعة أدوار 5 خمسة أدوار
عمر المبنى	<ul style="list-style-type: none"> ○ حديث ○ متوسط ● قديم
المواد الإنشائية	<ul style="list-style-type: none"> □ زرسانة □ حديد □ طين □ مرار أخرى
إسم المكتبة	
البرادة الوطنية المتخططة الحمراء	
إسم المشروع:	إبرستاء بمنطقة عرب الكبرى
إسم الوحدة:	مناقص الباني
رقم الوحدة:	رقم المشروع: ٣
رقم الوحدة:	رقم المشروع: ٣
مشاريع	مشاريع



الادليل

	أرض زراعية
	منازل وفنادق مركزية كثرية
	إسكان
	درست حرفية
	مركز شاه وطوره لانهية
	طوره برصوفية
	مركز المنطقة (البرصة الطبية)
	مركز عالي



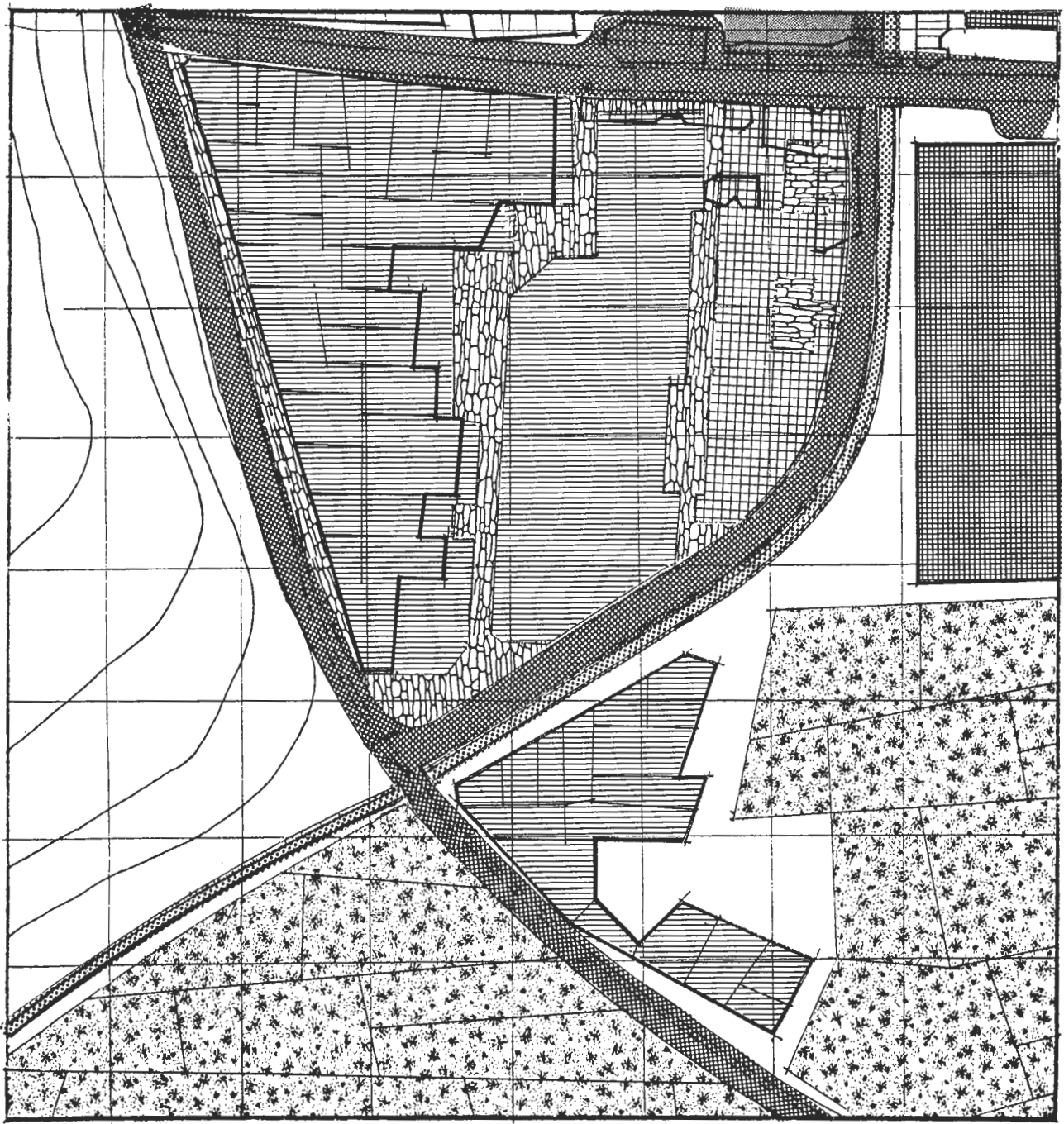
اسم المكتبة:
الوزارة الخدمية للتخطيط العمراني

اسم المشروع:
البرصة، بمنطقة عرب البكري

اسم الوحدة:
استعمالات الاراضي المقترحة

رقم الوحدة:
٣١

اسم المصمم	اسم المصمم
اسم المصمم	اسم المصمم



اللائيل

- خط تنظيم المنطقة مساحات مفتوحة
- خط تنظيم المنطقة سكنية هجرية
- خط تنظيم المنطقة سكنية دائرية
- خط تنظيم المنطقة خدمات



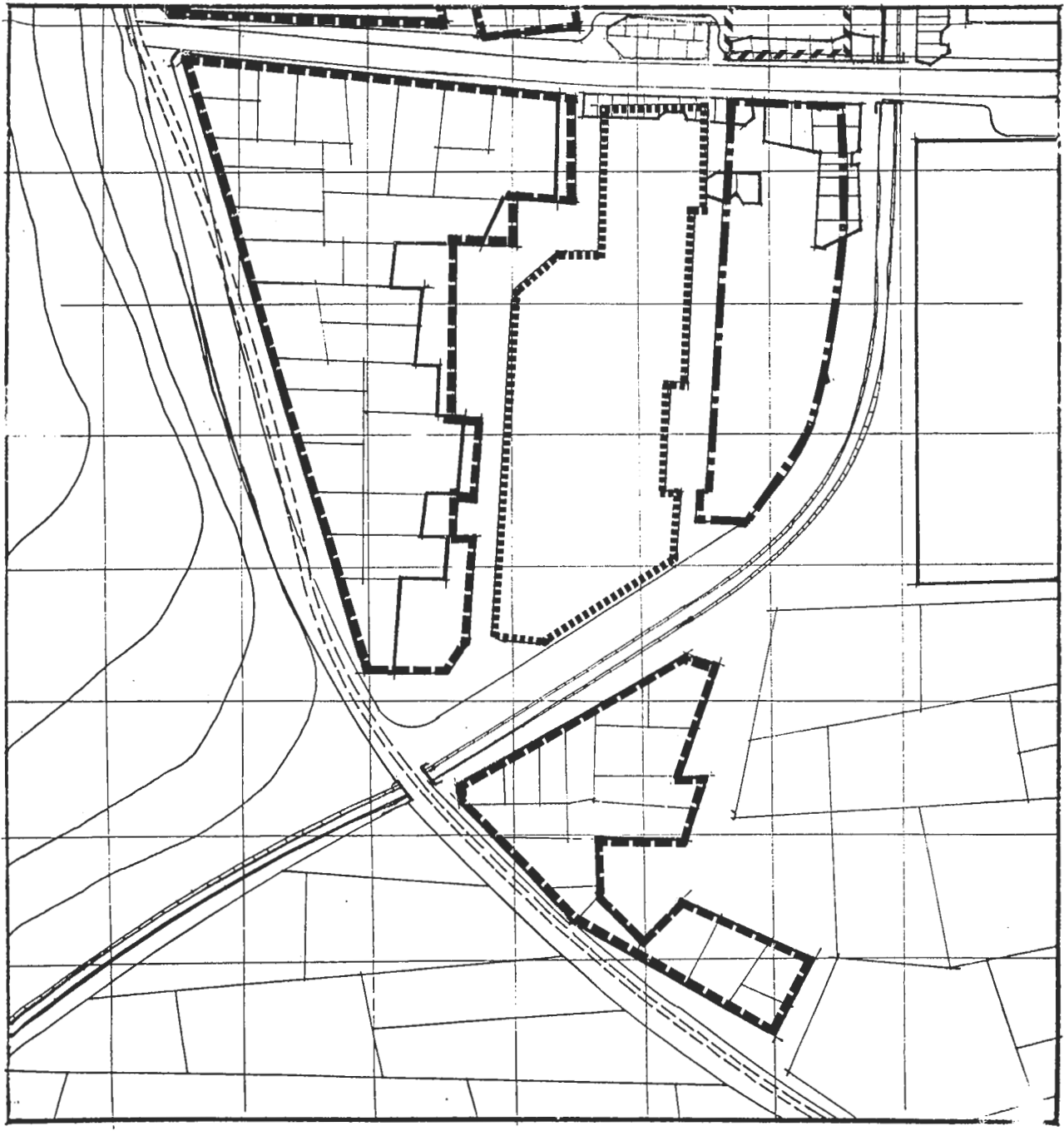
اسم المكتب: الهيئة السورية للتخطيط العمراني

اسم المشروع: ابرو ريفكا وبنطقة عرب الكبري

اسم المؤسسة: مخطوط التنظيم

رقم المؤسسة: ٣٢

مختص	التاريخ	مختص الرسم
م. م. م.	١٨/١٠/٢٠٠٥	م. م. م.



الدليل

- أرض فضاء تضاريف لبياني
- أرض متبوعه مكثبها للسابع
- سابق متبوعه مكثبها للفرمانه
- سابق متبوعه مكثبها للسابع
- أرض متبوعه مكثبها للبرازة الأتاه



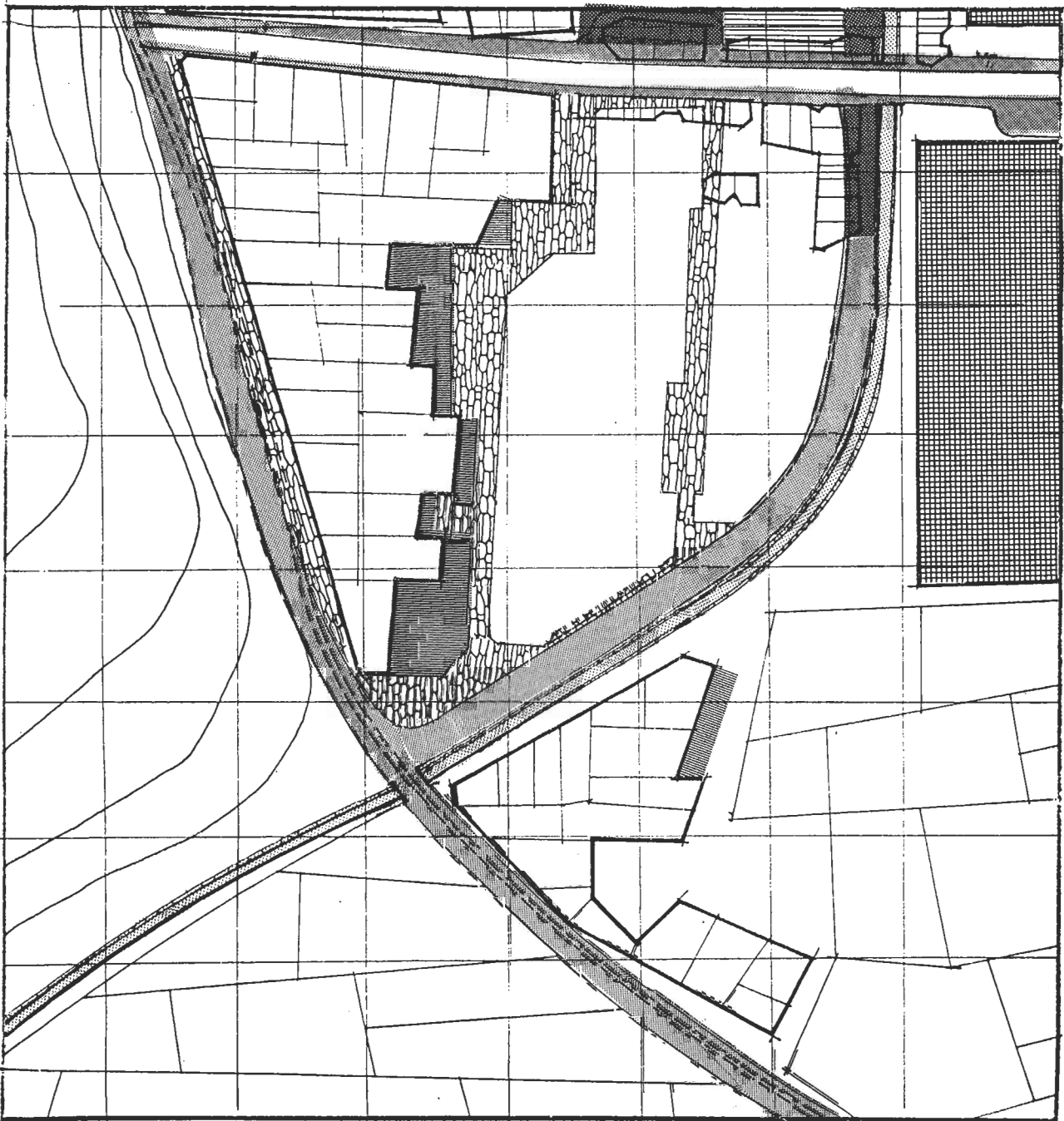
اسم المكتبة
 ابرار و الطمينة للتعطيل العرفي

اسم المشروع:
 دربر نظام برزخه عرب البكرى

اسم اللوحه:
 سربع اللكنية

رقم اللوحه:
 ٣٣

اسم المشروع	رقم اللوحه	اسم اللوحه	اسم المكتبة
دربر نظام برزخه عرب البكرى	٣٣	سربع اللكنية	ابرار و الطمينة للتعطيل العرفي



٩- الاعمال التكميلية للمشروع

٩-١ لجان التوجيه والجهاز الفني للمشروع

٩-٢ السياسات التمويلية للمشروع

٩-٣ برامج التنفيذ والمتابعة

وهذه الاعمال تشمل تكوين الجهاز الفني للمشروع، وكذلك وضع سياساته التمويلية. ويلى هذا وضع جداول التنفيذ والمتابعة والبدء فى اعمال المشروع طبقا لهذه الجداول وتبعاً لسياسات المشروع ومخططه.

لكى يتم تنفيذ مشروع الارتقاء لا بد من وجود جهاز يكون مسئولا عن المشروع. وهذا الجهاز سيكون من شقين هما لجان التوصية، والجهاز التنفيذى وتقوم لجان التوصية بتقديم المشورة الفنية وتوجيه اعمال المشروع طبقا لسياسة الوحدة المحلية والراى الشعبى. ذلك فى اطار مخطط المشروع دون تعارض مع مخطط المدينة العام او الارشادى. اما الجهاز التنفيذى للمشروع فيقوم بالاشراف المباشر على تنفيذ المشروع ومتابعته فى حالة قيام جهات اخرى بالتنفيذ، او يقوم فى بعض المشروعات بالتنفيذ والمتابعة معاً.

وعادة ما تمثل لجان التوجيه الحكم المحلى والجهات الفنية المختلفة والادارات الحكومية التى لها اعمال بالمشروع، وكذلك المجتمع واجهزته الشعبية. اما الجهاز الفني فقد توجد به ادارات فنية وهندسية وادارية ومالية تقوم باعمال فنية وهندسية ووضع السياسات المالية والقيام بالاقرض. بالاضافة لاعمال التنسيق والمتابعة ذلك فى حالة قيام جهات المشروع بالتنفيذ. اما فى حالة اشرافه على التنفيذ الذى تقوم به جهات اخرى فعالباً ما يكون جهازا للاشراف والمتابعة والتنسيق للاعمال المختلفة. كذلك يقوم بوضع السياسة التمويلية والاشراف على اقرض الراغبين فى الارتقاء بعقاراتهم او اعمالهم.

وجدير بالذكر ان تكوين هذه الاجهزة وهياكلها الداخلية تختلف من مشروع لآخر ومن منطقة لآخر وذلك تبعاً لامكانيات المشروع المتاحة واحتياجاته. ومرفق بهذا الشرح، هياكل تنظيمية للاسترشاد بها وذلك فى حالة مشروع يقوم جهازه الفني بتنفيذه والاخرى لمشروع يقوم جهازه الفني بالاشراف على اعمال التنفيذ ومتابعتها.

٩ - الاعمال التكميلية
للمشروع:

٩-١ لجان التوجيه والجهاز
الفنى للمشروع:

٢-٩ السياسات التمويلية
للمشروع :

تقوم هذه المهمة على تحديد مصادر التمويل التى
بالمشروع سواءً داخلية أو خارجية ، ثم يتم تحديد
اسلوب تمويل الاعمال بناءً على ذلك ، وتختلف
هذه السياسات من مشروع لآخر تبعاً لامكانيات الموقع
واحتياجاته ، ومصادر التمويل وقدراتها .

١-٢-٩ مصادر التمويل : تنقسم مصادر التمويل
الى :

١-١-٢-٩ تمويل ذاتى : يعتمد على أن يمول
المشروع نفسه من خلال عمل مشروعات ذات عائد
اقتصادى مثل عمل مشروع تقسيم أراضى " على أملاك
للدولة " للاسكان أو منطقة صناعية أو تأجير
الاراضى الحكر أو باقامة مشروعات اسكان وبيع
أو تأجير الشقق به ، أو عمل محلات أو مخازن
وبيعها أو تأجيرها ، كذلك من خلال تقديم خدمات
ذات عائد اقتصادى مثل عربة كاسحة لكسح ونزح
بيارات الصرف فى المناطق التى ليس بها شبكات
وتأجير هذه العربات للاهالى ، اقامة مباني تجارية
او صناعية او ترفيهية وبيعها او تأجيرها للاهالى
وذلك لجلب عائد اقتصادى للمشروع ٠٠٠٠٠ الخ .

٢-١-٢-٩ مساهمات وتبرعات الاهالى والجهات
والشركات : تأخذ هذه المساهمات أشكالاً عدة فقد
تكون مالية أو عينية أو على شكل مجهود من
الافراد ، وغالباً ما تكون هذه المساهمة فى مجال
الخدمات ومجال البيئة ، ففى مجال الخدمات يقوم
الاهالى أو الجهات (مثل الجمعيات الاجتماعية
والدينية) أو الشركات العاملة بالمنطقة - يقومون
باقامة بعض الخدمات وتقديمها للجهات المختصة
للاشراف عليها ، وقد يقومون باستكمال اجزاء
منها أو تقديم التبرع المالى لاقامتها وتكون هذه
المشروعات مثل (مساجد - مستوصف - مدرسة ٠٠ الخ)
أما فى مجال البيئة فيقوم الافراد - غالباً - بردم
البرك وجمع القمامة والتشجير مثلاً ، ويعتبر هذا
مساعدة منهم بشكل مجهود وقد تقوم الشركات
أو الجهات بمساهمة عينية على شكل تقديم مستلزمات
التشجير أو رصف الارصفة ، هذا الى جانب تقديمهم
لمساهمات مالية كذلك .

٩-٢-١-٣ مساهمة الهيئات الحكومية : وهى المساهمة التى تقدمها الهيئات والجهات الحكومية المختلفة للمشروع وذلك بناءً على طلب ادارته أو تبعاً لمخططه أو تبعاً لمخطط هذه الجهات ومخطط المدينة العام ، والتي تم ادراجها فى مخطط المشروع وأولوياته ، فقد تقوم جهة مثل صندوق خدمات محافظة أو جهات وزارية مثل الشؤون الاجتماعية والازهر أو وزارة الصحة قد تقدم مساهمات مالية أو دعماً لانشطة معينة يقوم بها المشروع أو الافراد فى منطقة المشروع ، كما تقوم ادارات المرافق بمد الشبكات فى المنطقة بمعرفةتها طبقاً لمخطط وأولويات التنفيذ .

٩-٢-١-٤ مساهمة برامج المعونة أو الهيئات الدولية : تكون مساهمة من جهات دولية مثل أجهزة ومنظمات الامم المتحدة مثل منظمة الامم المتحدة للتنمية الصناعية (UNIDO) أو البرنامج الانمائى لهيئة الامم المتحدة (UNDP) ومنظمة الاغذية والزراعة (FAO) ومنظمة اليونسيف ومنظمة اليونسكو ومنظمة الصحة العالمية ، وكذلك من البنك الدولى ، وأجهزة وبرامج المعونة المختلفة مثل برنامج المعونة الأمريكى ، وبرنامج المعونة فيما وراء البحار البريطانى ، الخ ، والحصول على معونات هذه الأجهزة يكون تابعاً لسياسة الدولة وما يقرره جهاز المشروعات المشتركة ، وعند تقديم معونة من هيئة أو جهة أو شخص أجنبى لابد من أن تصدر الموافقة على قبوله من مجلس المحافظين طبقاً للمادة ٧١ من لائحة قانون الحكم المحلى ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ، كما نصت مادة رقم ٧٢ من نفس اللائحة على أنه لايجوز للوحدات المحلية الاقتراض أو الارتباط بأى مشروع غير وارد فى الخطة أو الموازنة الا بموافقة مجلس الشعب وبعد أخذ رأى المحافظ المختص وموافقة رئيس مجلس الوزراء .

٩-٢-١-٥ البنوك : توضع سياسة للاقراض من خلال أحد بنوك التنمية وذلك بالتنسيق بين جهاز المشروع وأحد البنوك مثل بنك التنمية الوطنى وبنك العمال والبنك العقارى وبنك التنمية الصناعى . . . الخ والاتفاق معه على اقرض أهالى المنطقة للقيام للقيام بأعمال التنمية بحيث يذهب الراغبون فى الاقتراض اليها بتوجيه من جهاز المشروع .

٢-٢-٩ أسلوب تمويل الأعمال : يتم تمويل أعمال المشروعات المختلفة من خلال عدة قنوات سنوردها فيما يلي :

١-٢-٢-٩ الإدارات الحكومية المختلفة : وتقوم بتنفيذ الأعمال المدرجة في خططها ومن خلال موازنات الخطة وتكون غير مرتبطة ماليا بإدارة المشروع وتتبع في خطوات التنفيذ البرامج التنفيذية للمشروع .
٢-٢-٢-٩ الجمعيات المسجلة : يتم اقراض هذه الجمعيات لتمويل عملياتها أو يتم دعمها من وزارة الشؤون الاجتماعية أو صندوق خدمات المحافظة أو هيئات الأهالي وتلتزم هذه الجمعيات بتقديم كشف بحساب أعمالها لوزارة الشؤون الاجتماعية .

٣-٢-٢-٩ تمويل الافراد : يتقدم الافراد للاقتراض من ادارة المشروع أو من البنك الذي توجههم الادارة للاقتراض منه ، ويكون ذلك طبقا للسياسات التي يضعها جهاز المشروع ، ويتم اقراض الافراد بضمان شخصي ويكون القرض محددًا في هذه الحالة (٥٠٠ جنيه مثلا) ويمكن الاقراض بمبلغ أكبر قليلا بضمان السجل التجاري والبطاقة الضريبية (١٠٠٠ جنيه مثلا) أما القروض الأكبر حجما فيكون بضمان عقارى (٥٠٠٠ جنيه مثلا) وربما تكون هناك أساليب اخرى لتمويل واقراض الافراد ، وذلك تبعا لنوع المشروع .

٣-٩ برامج التنفيذ والمتابعة :

بعد اعتماد المخطط التفصيلي لمشروع الارتقاء بالمنطقة ووضع السياسات المالية وتحديد مصادر التمويل ، يقوم الجهاز التنفيذي للمشروع بالقيام بعمل حصر لمشروعات المخطط وترتيبها حسب الأولويات وتبعا للإمكانيات المادية ، وإمكانية التنفيذ (سواء من الناحية المادية وسهولة العملية الاجرائية والقانونية) .

بعد عمل هذا الحصر يقوم جهاز المشروع التنفيذي بإعداد البرامج التنفيذية له ، وتعد هذه البرامج بحيث تكون منظمة لأعمال القطاعات المختلفة " اسكان - مرافق - خدمات ... الخ " بحيث تتكامل معا . ثم يعد جدول زمني عام لكافة الأعمال ، لضمان تنفيذها دون تعارض ويحدد هذا الجدول نوعيات الأعمال والفترات الزمنية اللازمة لانتمائها وتوالى خطوات مختلف الأعمال .

وتعد هذه الجداول بعد دراسات مع جميع القاطعات التنفيذية الأخرى ، وذلك لاعداد جداول تنفيذ وبرامج أعمال مشروعات منطقة الارتقاء والتي تخضع لهذه الجهات وبحيث لايتعارض تنفيذها أو تمويلها مع مشروعات أخرى بهذه الجهات وبحيث يتفق عليها طبقا للإمكانات المتاحة والميزانيات المخصصة بالخطة الخمسية الحالية .

١-٣-٩ البرامج التنفيذية لأعمال البنية الأساسية :
يتم اعداد برامج لأعمال البنية الأساسية (مهمة / شهر) بحيث توضح أعمال المرافق المختلفة سواء شبكات صرف أو مياه أو كهرباء أو غاز وكذلك أعمال الطرق ، وتوضع بحيث توضح فترات الزمنية وتداخلات الأعمال وتتابعها بحيث تكون متكاملة وغير متعارضة ، مع مراعاة الإمكانيات المادية المتاحة وألوية التنفيذ وسياسات المشروع .

٢-٣-٩ البرامج التنفيذية لأعمال المخطط العمرانى :
تعد البرامج التنفيذية لإقامة وتنفيذ أعمال الخدمات المختلفة والموكلة لجهات محلية أو حكومية كما تعد برامج أعمال الإزالة ، مع توضيح الفترات الزمنية لهذه الأعمال وتكاملها مع باقى أعمال المشروع ومع الجهود الشعبية التى أمكن إدارتها وتحديدها ، مع مراعاة الإمكانيات المادية المتاحة لجهات التنفيذ والأولويات وسياسات المشروع .

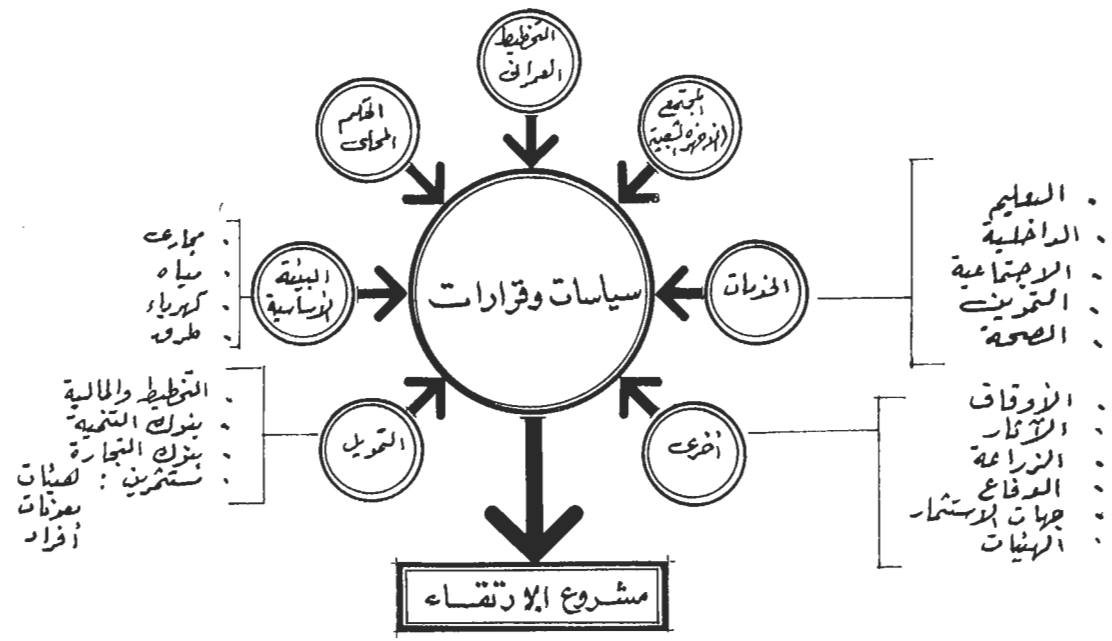
٣-٣-٩ البرامج التنفيذية لأعمال الارتقاء بالكتلة المبنية :
يتم فى هذه الحالة تقسيم المشروع الى مناطق ذات أولوية وتحدد برامج التنفيذ مناطق العمل حسب هذه الأولويات ويتم توزيع الأعمال والتمويل على حسب هذه الأولويات ، مع ربط الجهود الشعبية التى يمكن تحديدها مع الجهود الحكومية ومع جهود المحليات .

٤-٣-٩ البرامج التنفيذية لأعمال الارتقاء بالبيئة العامة :
تحدد الجداول التنفيذية لهذه الأعمال ، أولويات التنفيذ لمشروعات الارتقاء بالبيئة وحجم الأعمال الشعبية والجهود الذاتية المتوقعة (الثابتة) وذلك تبعا لأولويات المشروع والإمكانات المتاحة وربط ذلك مع جهود الهيئات الحكومية والمحلية .

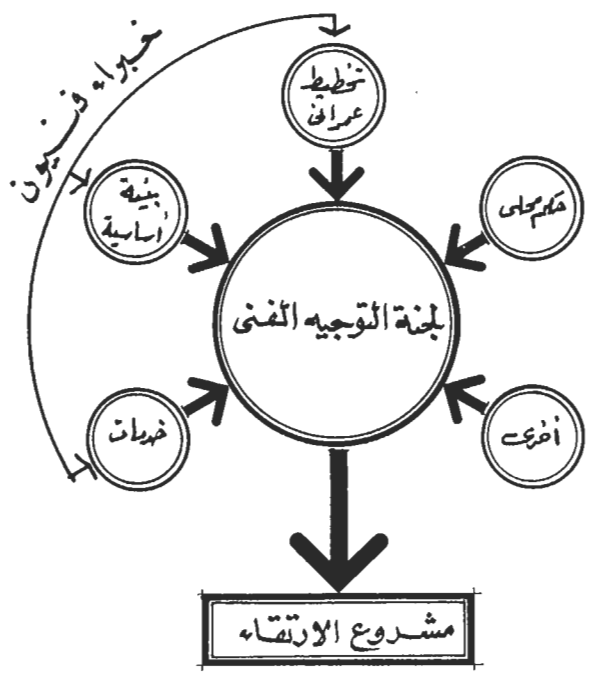
٩-٣-٥ البرامج التنفيذية لآعمال التنمية الاجتماعية؛:
الاقتصادية : تحدد الجداول التنفيذية لهـذه
الاعمال أولويات التنمية الاجتماعية الاقتصادية
وحجم الاعمال الشعبية الثابته المتوقعة (جهود
طلاب المدارس - الجمعيات ٠٠٠ الخ) وذلك تبعاً
لأولويات المشروع والامكانيات المتاحة ، ويتم ربط
هذه الجهود مع مشروعات ومساهمات الهيئات الحكومية
وأجهزة الحكم المحلى، وتوقيتات العطلات المدرسية ٠٠ الخ .

٩-٣-٦ المتابعة والتقييم : يتم متابعة تنفيذ
أعمال المشروع من خلال الجداول التنفيذية ، وتقييم
هذه الاعمال ومدى جدية التنفيذ وربما لظروف
خاصة بالمشروع يتم ارجاء بعض الاعمال وتقديـم
البعض الآخر ، كما يتم دفع بعض هذه الاعمال عند
تأخرها فى التنفيذ ، ومعرفة وتحديد أسباب
هذا التأخير وعلاجها والقيام بانـالة المعوقات
لدفع أعمال المشروع ، وقد يتم تعديل بعض أعمال
المشروع أو مخططة الارشادى تبعاً لتقييم أعماله
ويتم الحصول على الموافقة من المجلس الشعبى شـم
اعتماده من المحافظ ويـدرج فى المخطط وبرامجه
التنفيذية .

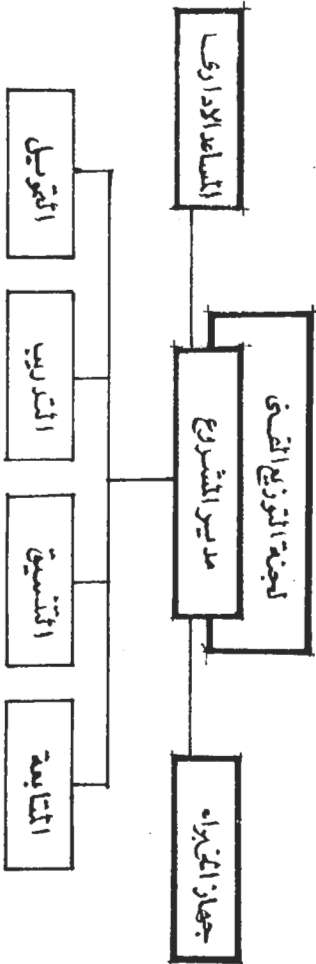
مستوى إدارة عليا

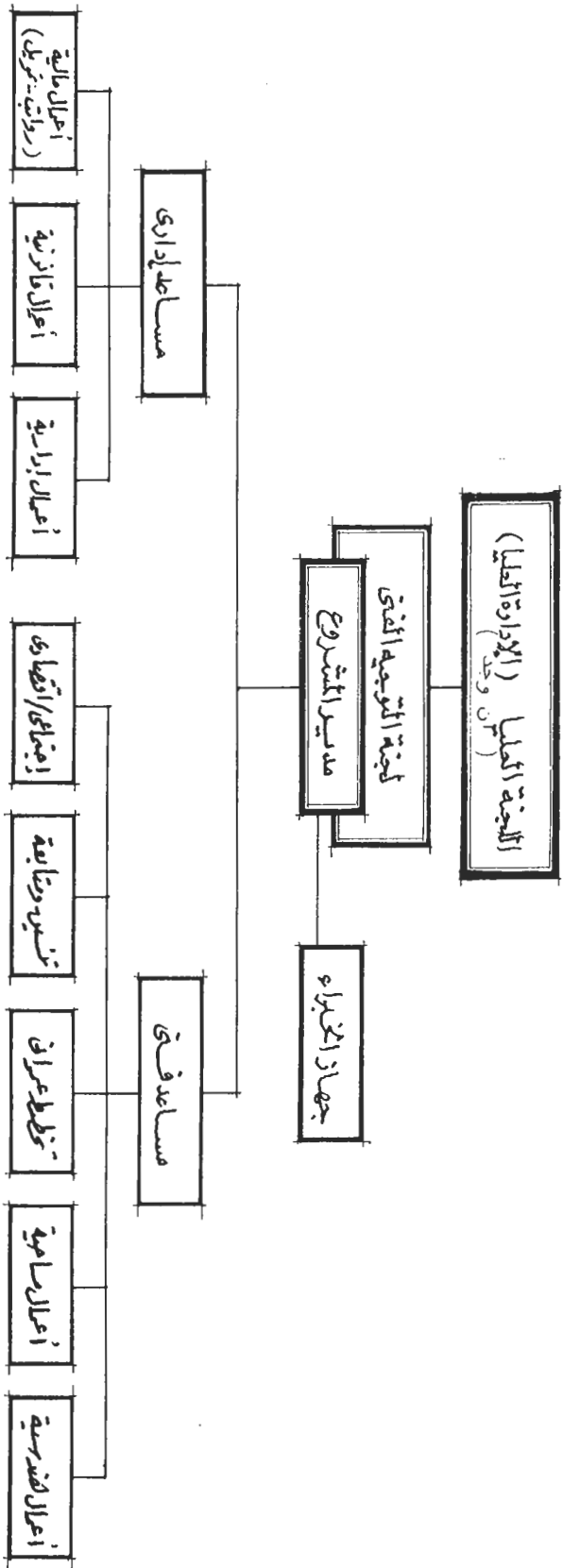


المستوى التنفيذي



هيكل التنظيم الداخلي لمشروع الأبحاث :
(في حالة قيام الجهاز بالإشراف على التنفيذ فقط)



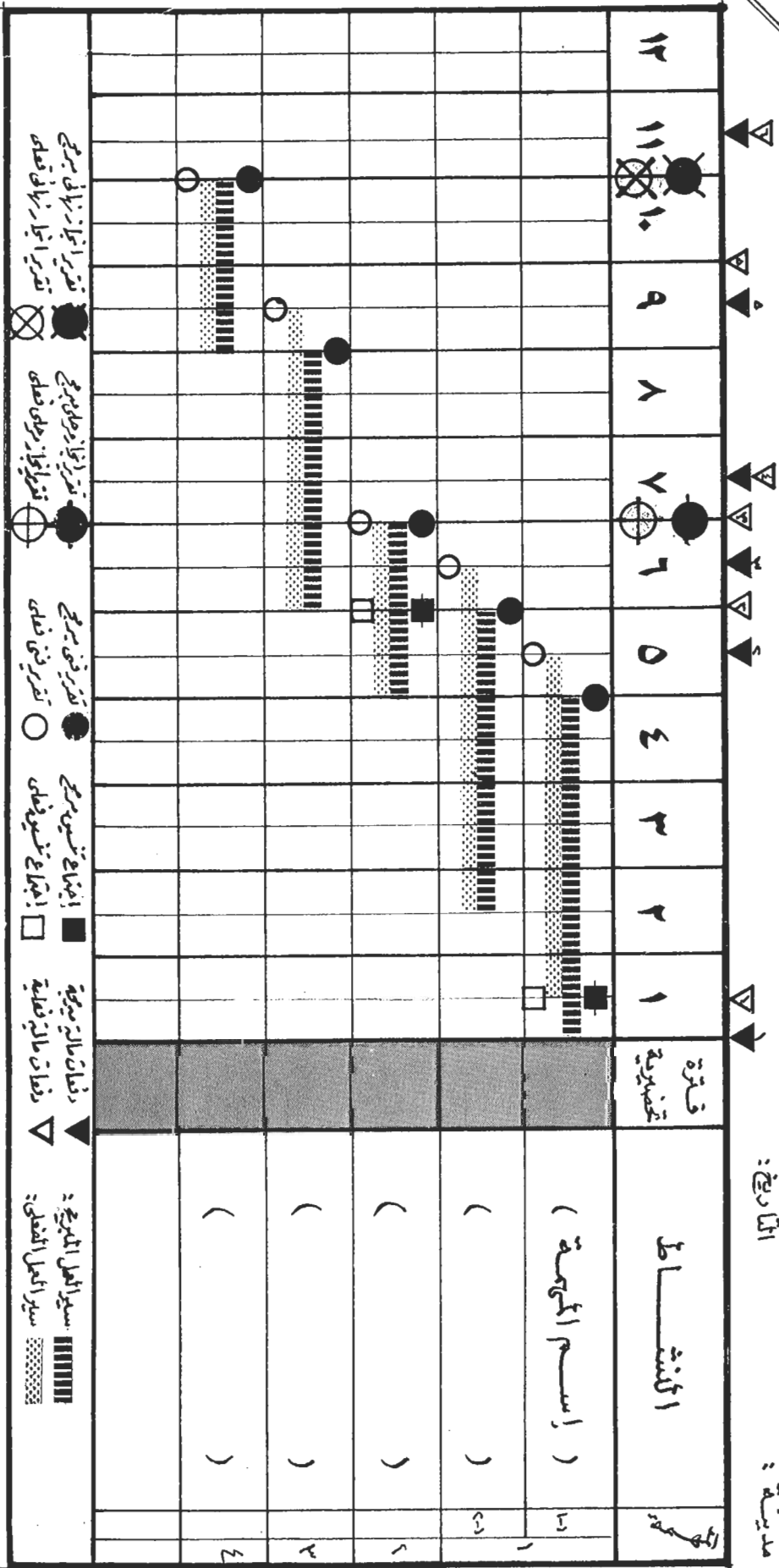


هيكل التنظيم الداخلي لمشروع الأثرية :
(في حالة قيام الخبراء بأعمال تنفيذية المشروع)

شهر	١	٢	٣	٤	٥	٦	٧	٨	٩	١٠	١١	١٢
المهمة												
مسارات صرف صحي												
مسارات كهرباء												
مسارات غاز طبيعي												
مسارات مياه شرب												
أسفلت طرقات وأرصفة												

ملاحظات :

نوع للاستدلال فقط



سبواج متابعة التنفيذ للمشروع :
 المشروع :
 محافظة :
 مدينة :
 التاريخ :

- نقطة انجاز
- نقطة انجاز
- انهاء تسهي مشروع
- انهاء تسهي مشروع
- ▲ دورات مالية شهرية
- ▾ سير العمل المتوقع
- ▨ سير العمل الفعلي