مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة بين النظرية والتطبيق (البحث عن النظرية المحلية)

للدكتور عبد الباقي إبراهيم

1- مقدمة:

1-1 بدأت الخطوة الأولى في البحث عن النظرية المحلية للتنمية العمرانية في السبعينات عند مراجعة المخططات التفصيلية لمناطق الأمتدادات العمرانية لبعض المدن السعودية حيث كانت تطبق أنماطاً تقليدية لتقسيم الاراضى تتمثل في مناطق سكنية جديدة تحيطها شرايين الحركة الرئيسية الفاصلة بين المناطق وتتخللها شرايين الحركة الفرعية الداخلية ثم شرايين الحركة الثانوية مكونة شكل

" المفروكة " يتوسطها مركز الحي الذي يضم المسجد والخدمات التجارية والأدارية والصحية ويتم تقسيم الاراضي للأغراض السكنية بحيث تحتل المساحات الأكبر المحيط الخارجي للمنطقة السكنية مطلة بذلك على شرايين الحركة الرئيسية حول المنطقة ومصرح لها بالأرتفاع الأكبر ، وتحتل المساحات الأصغر المناطق الداخلية التي تقل فيها الأرتفاعات تدريجياً إلى أن تصل إلى حدها الأصغر عند مركز الخدمات ، ثم يقوم القطاع الخاص بعد ذلك بإستملاك هذه القسائم بمدف البناء عليها عندما تتوفر لدى أعضائه القدرات المالية ، وهنا تختلف هذه القدرات من مالك إلى آخر ، الأمر الذي ينعكس بالتالي على القدر الذي يشيده من أدوار البناء المسموح بها في كل قسيمة ، وتختلف معدلات التنفيذ بإختلاف توفر القدرات المالية للملاك ، الامر الذي ينعكس بالتالي على الأوضاع العمرانية للمنطقة السكنية فتبنى بعض القسائم كاملة الادوار ويبقى البعض منها ذا عدد متغير من الأدوار وكذلك البعض الآخر فضاء دون استغلال الأمر الذي يساعد على تفكك الهيكل العمراني للمنطقة السكنية وبالتالي تدهور طرقها ومرافقها التي لا تستغل بطاقاتها الكلية خاصة في المراحل الأولى لعمليات البناء والتعمير وتفقد المنطقة السكنية بذلك قوامها المعماري والعمراني وتتعرض استعمالات المباني فيها للتحولات كنتيجة طبيعية لأسلوب تخطيطها فالعمارت الأكثر إرتفاعاً والتي تبني على المحيط الخارجي للمنطقة السكنية ما تلبث أن تتحول أدوارها الأرضية إلى محلات تجارية وحدمية على جانبي شرايين الحركة الرئيسية المحيطة بالمنطقة ..الأمر الذي يتسبب في تحول هذه الشرايين من كونها حدوداً فاصلة بين المناطق السكنية إلى كونها محاور جامعة للخدمات المركزية للمنطقتين المتجاورتين تقف على جوانبها السيارات وتختل وظيفة الطريق الذي صمم من أجلها وتصبح بمثابة القصبة الرئيسية للحي التي تجمع على جانبيها نصف المنطقة

السكنية التي تقف على جانب ونصف المنطقة السكنية التي على الجانب الآخر ، ويفقد مركز الخدمات المخطط له في قلب كل منطقة وظيفته ، هذا بالإضافة إلى ما تسببه هذه الأوضاع التخطيطة المقلوبة إلى زيادة في قيمة الأراضي على المحيط الخارجي للمنطقة السكنية وتقل تدريجياً حتى مركز الخدمات ، مع ما يتبع ذلك من زيادة الكثافة السكانية على المحيط الخارجي للمنطقة و تقل حتى تصل إلى أقل نسبة لها حول مركز الخدمات ، وهكذا ينقلب التوجه التخطيطي لتعمير المنطقة السكنية ، الأمر الذي استدعى البحث عن منظور آخر لتحقيق أهداف التنمية العمرانية على اساس الواقع التنفيذي أو العملي الذي يتناسب مع المقومات العمرانية المحلية للمجتمعات العمرانية الجديدة ، والتطور الآخر هنا يختلف إختلافاً جذرياً عن هذا النمط التقليدي الذي تم تطبيقه في تخطيط المناطق السكنية الجديدة ، بل ربما يأخذ هذا الأتجاه المعاكس تماماً... بمعنى زيادة الكثافة البنائية في الداخل وخفضها تدريجياً حتى المحيط الخارجي للمنطقة وتحديد القصبة المحورية التي تقسم المنطقة إلى قسمين كمركز للأنشطة التجارية والأدارية والخدمية وتحديد حركة السيارة فيها كعامل لجذب الأنشطة المختلفة وذلك حتى يمكن تخصيصها بعد ذلك للمشاه ، من هنا يمكن إيجاد التوازن في قيمة الأرض على المحور المركزي مع قيمتها على المحيط الخارجي ، وبذلك تحتفظ الشرايين الرئيسية التي تحيط بالمنطقة بوظائفها المرورية كفاصل بين المناطق وليس مجمعة لها وما يترتب على ذلك من إقلال من تأثير التلوث البيئي الناتج عن حركة المرور السريعة على الأطراف الخارجية للمناطق السكنية.

2-1 من هذه التحربة في متابعة المخططات العمرانية التي انتقلت من الغرب إلى المدينة العربية ثم تحليلها وتقويمها وإثبات عد ملائمتها للمدينة العربية ثم محاولة وضع البدائل المناسبة لها ، من هذه التحربة كانت البداية للبحث عن النظرية الجديدة وما قد يعتريها من العقبات التطبيقية التي ترتبط بالنظم الإدارية والمالية السائدة من ناحية وأسلوب إتخاذ القرار بشأنها من ناحية أخرى ، هنا برزت أهمية الجوانب التصميمة أو التخطيطية ، واستمر البحث عن عديد من التحارب العالمية في التنمية العمرانية سواء في الدول التي كانت تحكمها الشمولية أو الدول التي تحكمها الرأسمالية المطلقة فلم يوجد في أي منها ما يحقق مقتضيات الأوضاع المحلية للمدينة العربية ، وكان لابد من البحث عن مصادر أخرى من مصادر العلم والمعرفة فلم يكن هناك أفضل من منهج التوسطية والتعاليم والقيم الحضارية الإسلامية كأساس لتوجيه البحث عن النظرية الجديدة في إطار المحددات البيئية المحلية للمكان

3-1 وعلى الجانب الآخر من الصورة ومن خلال مشاريع تطبيق المخططات العمرانية على المناطق القديمة والتي تبدأ بشق الطرق الجديدة ..حيث أن التخطيط عادة ما يهمه أنسياب حركة السيارات أكثر مما يهمه تأمين حركة المشاه وشبكة الطرق في كثير من الأحيان تصمم دون أعتبار للنسيج العمراني للمناطق السكنية القديمة والتي تكونت على مر العصور وأستقرت مقوماتها الإجتماعية ومكوناتها العمرانية ، والطريق الجديد الذي يجذب حركة السيارات يجذب معه حركة التعمير فترتفع على جانبيه العمارات السكنية أولاً ثم ما تلبث أن تتحول

أدوارها الأرضية إلى الأنشطة التحارية وأدوراها العليا إلى الأنشطة الإدارية وهكذا تتحول الشوارع الجديدة من الزمن شرايين للحركة العابرة إلى شرايين للأنشطة المجلية الجديدة ليتحوصل حولها المجتمع على مدى آخر من الزمن بعد أن فقد المجتمع القديم مقوماته الإجتماعية العمرانية التى قطعت بشبكة الطرق الجديدة، وهكذا يتحرك حسم المدينة بطريقة عضوية كلما أصابه عارض حتى يلتئم هيكله الإجتماعي العمراني ليتحرك من إتجاه آخر ، هذه الحركة العضوية للمدينة تجعلها مثل الكائن الحي الذي يتأقلم مع التغيرات التي تطرأ عليه في حركة عضوية على مدى الزمن ، من هنا كانت البداية للبحث عن النظرية التي تعالج هذا الكائن الحي أثناء حركته العضوية سواء كان قائماً في بيئة معينة يحتاج إلى العلاج والإرتقاء أو كان بذرة في تربة جديدة تحتاج إلى السقيا المستمرة والعناية الدائمة حتى تنضج وتثمر وتصبح قادرة على مقاومة الظروف البيئية والأقتصادية والسياسية ويصبح مفهوم التنمية العمرانية هنا هو عناية مستمرة للمجتمعات الجديدة حتى تصل إلى قوامها الحضرى المتكامل وتستطيع أن تسير أمورها بنفسها حتى تتدخل الدورة الجديدة التي تحتاج فيها إلى العناية المستمرة حدود اللوائح والتشريعات التي تحكم نمو المدينة ويأخذ التخطيط العمراني بذلك إتجاهاً آخر ليس في رسم حدود اللوائح والتشريعات التي تحكم نمو المدينة ويأخذ التخطيط العمراني بذلك إتجاهاً آخر ليس في رسم المحرانية على المدى الزمني عناية بالمجتمعات القائمة ورعاية للمجتمعات الجديدة حتى يستقر قوامها . العمرانية على المدى الزمني عناية بالمجتمعات القائمة ورعاية للمجتمعات الجديدة حتى يستقر قوامها . من هنا بدأت تنبلور النظرية الجديدة.

2- التجربة التطبيقية والنظرية التخطيطية:

1-2 إستمر التعامل مع النظرية الجديدة في مراحلها الأولى من خلال الممارسة العملية لموضع المخططات العمرانية وكان من أهم المشروعات التي تم دراستها في إطار المنطق الجديد للنظرية هو تخطيط التجمع السكني رقم (1) شرق القاهرة الذي تم إعداده في منتصف الثمانينات ، فلم يكن المدخل التخطيطي هو العمل على إعداد مخطط عام للمجتمع السكني بقدر ماهو تصميم المنهج العملي للتنمية العمرانية مع وضع الهيكل التنظيمي لإدارة التنمية العمرانية كعملية مستمرة ، من هنا بدأ الصراع الفكري بين ماورد في نطاق العمل الذي أعد لهذا الغرض والفكر الذي ورد في البديل الذي عرض على المسئول عن المشروع والذي اتاح الفرصة لتقليم البديل الجديد للمشروع تم تضمينه هذا البديل وفي ضوء تحليل هذا المنهج التطبيقي المقترح وصفت المخططات العمرانية التي تتطلبها كل مرحلة وذلك بعكس المنهج التقليدي الذي يتم فيه وضع المخطط العام ثم تقسيمه إلى مراحل تنفيذية ، وبحذا المنطق يتقدم وضع الأمكانية التنفيذية عن وضع مراحل المخطط العمراني نفسه حتى يكون قابلاً للتنفيذ ، والفكر التخطيطي بذلك لا يعتمد على نتائج الدراسات الإحتماعية والإقتصادية التي عادة ماتبن على معادلات رقمية محددة يصعب تحقيقها في الواقع ، فالواقع هنا مغير بتغير الزمان وبتغير متخذ القرار كما هو متغير بتغير المعطيات الإقتصادية والإجتماعية التي يصعب التكهن بما ، وهذه الحقيقة هي إحدى المعطيات التي ظهرت من التقدم العلمي لحركة التنمية العمرانية للمدن والتجمعات السكنية الجديدة .

قد يستمر الجدل العلمى بين المنهجين المطروحين ، المنهج الأول الذى يؤيد ضرورة وضع المخطط العام الذى يحدد مستقبل المدينة الجديدة على مدى قد يصل إلى خمسة وعشرين عاماً ، ثم تقسيم هذا المخطط إلى مراحل تنفيذية تتولى تنفيذها إدارة تنمية المدينة كما سبق وطبق فى المدن الجديدة فى إنجلترا وفرنسا على سبيل المثال ، الأمر الذى لم يحقق أهدافه المرسومة وأدى إلى البحث عن أسلوب آخر يسمح بقدر من المرونة فى التعديل فى ضوء المتغيرات التى تطرأ على عملية التنمية العمرانية كما حدث فى مدينة ميلتون كينز الجديدة ، والمنهج التالى المطروح فى النظرية الجديدة والمؤيد لضرورة وضع الخطوات التنفيذية التى يمكن تحقيقها بالتنظيم الأدارى لجهاز التنمية على مدى مراحل بنائه أو تكوينه ثم وضع المخططات العمرانية التى تتلائم مع هذه الخطوات التنفيذية والهدف هنا هو تقديم وضع منهج إدارة التنمية وإقتصادياتما عن منهج التخطيط العمراني أو بمعنى آخر وضع منهج النائرية والواقع ، الأمر الذى لم يتحقق على مدى الممارسات الطويلة للتخطيط العمراني أو أن هناك منهجاً آخر يمكنه أن يوائم بين المنهجين المتضادين ، الأمر الذى يجعل من هذا التضاد المنهجي أمر يصعب تحقيقه ، ويستمر التأكيد على المنهج الذى يسعى إلى بناء النظرية من حلال الواقع ولا تفرض عليه ، هذه هي بدايات النظرية الجديدة

2-2 وتأكيداً لنفس المنهج الفكري فإن النظرية الجديدة تعتمد في أساسياتها أيضاً على نتائج تجارب التنمية العمرانية التي تمت في المكان حتى تصبح النظرية بذلك مرتبطة إرتباطاً كاملاً بالواقع المحلى سواء تمت هذه التنمية العمرانية بواسطة الأجهزة الرسمية أو بالوسائل غير الرسمية وسواء كانت هذه النتائج سلبية أو إيجابية فالحركة العمرانية لهذه التجارب ترتبط إرتباطاً عضوياً بحركة المحتمع التي يتفاعل بها مؤكداً الصفة العضوية للمدينة ، الأمر الذي لم تتدراكه النظرية التقليدية وهذا ما يعطى النظرية الجديدة بعدها المحلى فهي وإن كانت عامة في منهجها فهي خاصة بالمكان الذي تطبق فيه وهي بذلك تنبع من واقع الممارسة على النطاق العام للفكر التخطيطي والنطاق المحلى المرتبط بخصوصيات المكان إجتماعياً وعمرانياً وقد كان ذلك من عناصر التعامل مع النظرية الجديدة من خلال التجربة بسلبياتها وإيجابياتها عند وضع التصور المنهجي لأسلوب التنمية العمرانية للتجمع السكني الجديد رقم (1) شرق القاهرة والذي أعتمدت نظريته على عاملين أساسين : الأول هو إستخلاص الظواهر الإجتماعية العمرانية الواقعية لعدد من مشروعات التنمية العمرانية السابقة سواء تمت من خلال أجهزة رسمية أو بطرق غير رسمية والتي تؤكد خصوصية المكان والثاني في وضع التصور الأقرب للمراحل الواقعية التي يمكن أن تتم في إطارها عملية التنمية العمرانية بأبعادها الإجتماعية والاقتصادية والتي توضح المنهج العام للنظرية الجديدة التي تستكمل بعد ذلك بالبناء الاجتماعي الاسلامي للمجتمع الجديد من بداية عملية الاستيطان حتى إكتماله ، قال تعالى " والله جعل لكم الأرض بساطاً لتسلكوا منها سبلاً فجاجاً " (سورة نوح آية 19-20) وقال " وأمرهم شورى بينهم ومما رزقناهم ينفقون " (سورة الشورى آية 38)

3- الحركة العضوية للتنمية العمرانية أساس النظرية:

- 1-3 تتم الخطوات العملية للتنمية العمرانية للمدينة الجديدة بعد مجموعة من الدراسات المتكاملة التي تحدد الموقع في إطار التخطيط الإقليمي والمقومات المتوفرة للتنمية العمرانية مع المؤشرات الإقتصادية والإجتماعية للمجتمع الجديد دون أن يكون محدداً لوضع المخطط التقليدي الاستيطاني ومراحله التنفيذية ولكن لتكوين دليل لوضع الخطوات العملية للتنمية العمرانية كعملية مستمرة تحكمها الأسس التنظيمية والإدارية وكحركة عضوية تحكمها طبيعة النمو وخصائصها وما تحتاجه من عناية ورعاية تختلف في طبيعتها من بدايتها كبذرة ثم كنبتة ثم كشجرة حتى تصل إلى تكوينها كشحرة تعطي ثمارها ، وذلك من خلال نظام خاص تتكاثر فيه الخلايا ثم تتجمع في وحدات أكبر وهكذا على طول الشرايين الرئيسية التي تتفرع منها الشرايين الفرعية مع حركة النمو العضوي للمجتمع السكني الجديد الذي يواجه الحركة الطبيعية للإستيطان البشري الذي يتوفر فيه الإسكان حسب الطلب والخدمات الخاصة أولاً ثم الخدمات العامة بعد ذلك ، وبحذا المفهوم يمكن تصور الحركة العضوية للتنمية العمرانية على الوجه التالى :
- 1-1-1 يحدد موقع البذرة الأولى للتنمية العمرانية في مركز الأرض المخصصة للمجتمع الجديد بعد تسويتها وتحديد ملامحها الطبوغرافية ثم تبدأ الخطوات الأولى للتعمير حول الساحة الرئيسية بإنشاء إدارة المشروع وما يتصل بها من قاعات للإستقبال والمعرض الخاص بالتنمية العمرانية من ناحية والمسجد وما يتصل به من حدمات من ناحية أخرى ، هذا بخلاف مجمع مباني الخدمات التجارية والإدارية على أن يمهد الطريق الذي يربط مركز المدينة بالشريان الأقليمي ، ثم يتم تشجيره وتنسيقه بالإتساع المناسب بجزيرته الوسطى بحيث يمثل عنصراً هاماً لجذب الحركة إلى مركز المدينة ويساعد ذلك على إنشاء بعض المشروعات الجاذبة عند نقطة التقائه بالطريق الأقليمي لتأكيد المدخل الجديد إلى المنطقة المركزية على أن يتحمل الطريق الجديد الشبكة المؤقتة للكهرباء ، والماء القادرة على حدمة المراحل الأولى للتنمية العمرانية وذلك في إطار منهج النمو العضوى للمدينة كما يوضح فيما بعد .
- 2-1-2 يتم تحديد مساحات حاصة بالإستثمار السكني التجارى الإدارى حول المنطقة المركزية مع تحديد التسهيلات التي يمكن أن تمنح للمستثمرين سواء بالنسبة لأسعار الاراضي أو المرافق أو الخدمات أو الضرائب والجمارك ، ثم يتم الاعلان عن ذلك بكل وسائل الأعلام المختلفة في إطار مصدر عام الضرائب والجمارك ، ثم يتم الاعلان عن ذلك بكل وسائل الأعلام المختلفة في إطار مصدر عام توفير بعض وسائل الترويح والترفيه والتسويق نماراً أو ليلاً وتنظيم المهرجانات العامة في الساحة المركزية أو حولها وذلك بمدف جذب الحركة إلى موقع المدينة الجديدة وزيادة معدلات التردد عليها من قبل المواطنين من مختلف الفئات للتعرف على المكان وزيارة قاعة العرض المعدة بوسائل الإظهار والإبحار المرئية والمسموعة مع العمل على الإرتقاء بالمستوى التنظيمي والإداري لأستقبال أفراد الجتمع وأعلامهم بمزايا الأستيطان أو الاستثمار في التجمع الجديد مع أعطاء مميزات خاصة للرواد الاوائل من المستوطنين أو المستثمرين ، وهنا يمكن إسكان العاملين في إدارة المشروع (الشركة) فهم الأولى

بالرعاية مع توفير وسائل الإعاشة اليومية لهم ووسائل النقل لأبنائهم إلى المدارس خارج المدينة حتى يتم بناء المراحل الأولى للمدارس مع النمو العضوى للمدينة وعندما يصل عدد المستوطنين إلى الحجم المناسب يدفع إلى ضرورة إنشاء المدارس وذلك في إطار النظرية التنموية.

3-1-3 عندما تبدأ الطلائع الأولى للسكان الجدد في الإستيطان توفر لهم المرافق الخاصة بالنسبة للصرف الصحى أو الأمداد بالمياه حتى يصل عدد المستوطنين إلى الحجم الذي يتطلب إنشاء المرحلة الأولى من شبكات المرافق العامة بإعتبار أن الطريق الرئيسي الموصل إلى مركز التجمع السكني الجديد هو بمثابة الحبل السرى الذي يغذى المدينة ، ومع زيادة الطلب على الإستيطان يتم توفير النماذج الخاصة للمباني الخاصة أو الأستثمارية التي يتم بناؤها على طول الأفرع الجديدة لحركة المرور المتفرعة من الطريق الرئيسي الذي يمتد هو بدوره إلى الجانب الآخر من مركز المدينة ، وسوف تستقطب حركة المرور على الطريق الرئيسي في المراحل الأولى لتنمية الحركة التجارية تحت المباني السكنية أو الأدارية على جانبيه من ناحية المركز ثم تستقطب حركة المرور على الطرق الفرعية بعد ذلك نسبة أخرى من الحركة التجارية الفرعية ، هذا في الوقت الذي تستمر فيه ساحة المركز الرئيسي تستعمل للمرور المغذى لمناطق التعمير الأولى إلى أن تصل كثافة النشاط التجاري على جوانب هذه المحاور إلى الحد الذي يتعارض مع حركة المرور ، في هذه الحالة يمكن توجيه جزء من المرور خارج الأجزاء المتأثرة بمذه الظاهرة في الطريق الرئيسي أو الطرق الفرعية وتخصيص هذه الأجزاء لحركة المشاه مع تحديد حركة المرور فيها إلى ان يتم منع المرور فيما بعد ذلك وتتحول بالتالي إلى طرق للمشاه يتم تنسيقها بالأسلوب المناسب ، وهكذا كلما امتدت حركة العمران على جوانب الطرق الرئيسية أو الفرعية وزادت كثافة النشاط التجاري والأداري فيها يتم توجيه المرور خارجها جزئيا ثم كلياً وتحويل الاجزاء المتأثرة بمذه الظاهرة الى مسارات لحركة المشاه جزئياً ثم كلياً ، وهكذا تتحول محاور حركة المرور تدريجياً الى حركة للمشاه وتتجه حركة المرور الى مسارات جديدة يضعف فيها استقطاها للانشطة التجارية كظاهرة طبيعية للمدينة ، ومع هذا التحول تمتد شبكات المرافق العامة على طول حركة المرور المؤقتة التي تتحول بعد ذلك إلى مسارات للمشاه وبذلك تصبح شبكة المرافق العامة تحت مسارات المشاه حيث يسهل صيانتها وتشغيلها وتبني مسارات المرور الجديدة بما يتناسب مع الغرض المروري فقط.

4-1-3 تنظيم النمو العضوى للتجمع الجديد خلال شبكة منتظمة من الخلايا السكنية تسمى وحدات الجوار التي تضم كل منها أربعين جاراً في الاتجاهات الأربعة- (إشارة إلى الحديث النبوى الشريف) بحذا المفهوم – فتضم هذه الوحدات حوالي 800 نسمة تمثل حجم الحارة في المدينة القديمة على مساحة قدرها حوالي 4 أفدنة طولها 180 م وعرضها 90 م، وتنظم هذه الخلايا في صفوف وتتفرع تدريجياً من الطرق الفرعية تباعاً وتتكاثر عليها حتى يصل عددها إلى ست خلايا مكونة مجاورة سكنية ، وتمتد كل خلية على جانبي طريق خاص بحا يفتح من ناحية على الطريق الفرعي الذي يجذب النشاط التجارى للمجاورة السكنية ويفتح من ناحية أخرى على شريط الخدمات

الموازى للطريق الفرعى وهو يحتل المساحة التي تمتد موازية للأمتداد العمراني للخلايا السكنية ليستوعب الخدمات التعليمية والإجتماعية والترفيهية التي تنمو هي الأخرى من خلال تصميماتها المعمارية مع النمو العمراني للخلايا السكنية ، وينظم هذه الحركة المستمرة جهاز التنمية العمرانية للمدينة ، والذي يضع البرامج التنفيذية للطرق والبنية الاساسية ومباني الاسكان والخدمات وينسق بينها بحيث تتحرك كل هذه العناصر في شكل متكامل مستعيناً بذلك بمرفق البناء الذي يبدأ عمله مع بداية أعمال البناء والتعمير ، ويرتبط مركز المدينة الجديدة بشريان حركة رئيسي لا يلبث هو الآخر أن يتحول إلى مسار للمشاه بنفس طبيعة التحول التي تطرأ على الطريق الرئيسيي الذي يصل إلى مركز المدينة.

- 5-1-3 يتم التنسيق بين عمليات البناء والتشييد وعمليات الإستيطان بحيث تستوعب الوحدات السكنية الأفواج الواردة للعمل أو الأقامة وذلك في ضوء الأحتيارات المسبقة التي تحدد نوعيات الأسكان ونوعيات العمل ، سواء في قطاع الخدمات التي تشيد تباعاً أو في قطاع الأنتاج الذي توفره المنطقة الصناعية التي تم تنميتها أيضاً مع النمو العضوى للمدينة في شكل خلايا للصناعات النوعية ، وهنا يقوم مرفق البناء بدور رئيسي في مد عمليات البناء والتشييد بالعناصر المعمارية والتجهيزات الفنية ومواد البناء مع التدريب على التشغيل الذاتي للمواطنين الراغبين في المساهمة بالجهود الذاتية للبناء.
- 5-1-6 يتم التعامل مع عمليات التنمية العمرانية للمحتمع الجديد بأحدث الوسائل والنظم الإدارية واستخدام البرامج المناسبة في الحاسبات الآلية لهذا الغرض سواء بالنسبة لتسجيل الرغبات والكميات وإعداد المخططات والتصميمات أو في برمجة وإدارة المشروعات والاستشمارات أو في الدراسات الأقتصادية والأجتماعية كل ذلك في ضوء قاعدة وافية من البيانات والمعلومات خاصة وأن التنمية العمرانية كعملية مستمرة تعتمد في أساسها على تنظيم وادارة العمليات أكثر منها على إعداد الدراسيات والمخططات البعيدة الأجل ، وفي هذا الإطار تتحدد الصيغة القانونية والإدارية لجهاز التنمية العمرانية كحهاز له كل الصلاحيات الفنية والإدارية والمالية ، الامر الذي لا يتأتى إلا في صيغة الشركات المساهمة التي تسعى إلى الاستثمار كما تسعى إلى التعمير في إطار الإستراتيجية العمرانية للدولة ، ويعتبر هذا الجهاز من ناحية أخرى بمثابة جهاز للاستقبال يهدف إلى توطين الفائض السكاني من المدن المزدهمة بالسكان ويوفر لهم كل مقومات الإستيطان البشرى كما يمكنه الإتصال والتنسيق والتعامل مع اجهزة الأرسال التي تسعى إلى الإرتقاء بالأحياء المزدهمة في المدن القديمة ، الأمر الذي يتطلب جهداً أكبر في التنظيم والإدارة وإلا فقدت النظرية مضمونها العملى.
- 5-1-7 تتم أعمال التنمية الإجتماعية للسكان من خلال عملية التنمية العمرانية من بداية التعمير إلى نهايته وهنا تظهر الأهمية التطبيقية لممارسة القيم والسلوكيات الإسلامية حيث أن بناء المجتمع الجديد لا يقتصر فقط على عمليات البناء وتشييده ولكنه في نفس الوقت يتضمن بناء الإنسان الوافد بداية بحسن الاستقبال والترحاب وتقديم كل الخدمات وتسهيل كل المعاملات بإعتبار أن الدين المعاملة وهذا ما يجب ان يعامل به الوافد الجديد ، ويبدأ المسجد دوره في التثقيف والتعليم الاساسي كما

يبدأ دوره أيضاً في تقديم الخدمات الصحية للمستوطنين وبذلك يشعر الإنسان الوافد بالعناية والرعاية التي قد تمتد كذلك إلى الرعاية الإجتماعية وتنظيم أساليب التعاون في البناء والتكافل في الحياة حتى تظهر الدعوة الإسلامية هنا في واقعها الملموس أكثر منها في الوعظ والإرشاد ، وتمتد هذه الدعوة هنا إلى تأكيد حقوق الجوار في الخلايا السكنية التي تضم كل منها أربعين جاراً في الجهات الأربع ، ويمكن لجهاز إدارة التنمية العمرانية إحياء دور المحتسب في إدارة الشئون البلدية للخلية السكنية أو للمجاورة السكنية ، ويدخل في البناء الإجتماعي للمستوطنين المبادىء الإسلامية التي تدعو إلى النظام والنظافة وإحترام الوقت وتقدير العمل والعناية بالطرق ورعاية الشجر ورعاية حقوق الجوار بالنسبة لخصوصية المسكن وتطبيق المبدأ الإسلامي " لاضرر ولاضرار " في العلاقات البنائية ، الأمر الذي يتطلب وضع لوائح جديدة لتنظيم المباني ، مع الأخذ في الأعتبار الخصوصية والعوامل البيئية والإستئجارية للمكان بما يتناسب مع المساحات المختلفة لأراضي البناء ، ويمكن لجهاز المدينة أن يضع النظام الخاص بتقسيم الاراضي بحيث يسمح للمستثمر أو راغب البناء من مستويات الدخل المختلفة أن يقتص ما يشاء من مساحة تتناسب مع قدراته الشرائية وتعهده الملزم بالبناء في فترة محدودة وذلك تبعاً لنظام تقسيم وتوزيع الاراضي وبذلك تبقى ملكية الأرض مرهونة بإقامة المبنى ، فالبيع والبناء لمن سبق ، وهي نفس الظاهرة المطبقة في الواقع في مناطق الإسكان العشوائي غير الرسمي ، هذا مع الإحتفاظ بحدود الأرتفاعات كقاعدة عامة في الخلية أو المجاورة السكنية دون النظر لسعة الشوارع وإن كان من الأجدى إستثمارياً أن تزيد الأرتفاعات على طول الشارع التجاري الذي يمثل قصبة الخلية أو الجحاورة السكنية وهو نفس الشارع الذي يبدأ بتحمل حركة المرور حتى يتشبع بالنشاط التجارى ثم يتحول تدريجياً إلى شارع للمشاه بعد ذلك ، وتقل الأرتفاعات على الطرق الخلفية التي تتحول إليها حركة المرور فيما بعد وتمثل الفواصل بين الخلايا أو المجاورات السكنية ، وهو المنهج الذي يربط النظرية بالواقع أو بمعنى آخر المنهج الذي يبني النظرية من حهلال الواقع المستخلص من التجارب العملية .

4- إدارة التنمية المتواصلة:

1-4 في إطار نطاقات التنمية العمرانية يتم تحديد الهياكل التنظيمية لإدارة التنمية المتواصلة ومراحل بنائها والتوصيف الوظيفي لأفرادها والتجهيزات الإدارية اللازمة مع دلائل الاعمال الخاصة بطريقة أداء كل عملية من العمليات الفنية والإدارية والمحاسبية والتسويقية والإعلامية ، فقد تم بناء النظرية الجديدة للتنمية العمرانية المتواصلة وحركتها العضوية متناسقاً مع البناء الإداري والتنظيمي للجهاز التنفيذي للمدينة الجديدة أو بمعني آخر فإن المنظور التنظيمي والإداري للتنمية العمرانية المتواصلة هو الموجه الرئيسيي للنظرية المطروحة ... أما التفاصيل التنظيمية لإدارة التنمية المتواصلة فيخرج عن نطاق هذه الورقة الفنية .

وزارة الدولة للمجتمعات العمرانية الجديدة مؤتمر مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة في جمهورية مصر العربية

مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة بين النظرية والتطبيق (ملخص البحث)

للدكتور / عبد الباقى إبراهيم رئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية خضعت تجربة المجتمعات الجديدة في مصر للعديد من الدراسات النقدية والتقويم من العديد من الأجهزة البحثية سواء في مركز البحوث الإجتماعية والجنائية أو من خلال تقارير المتابعة وفي العديد من البحوث الأكاديمية في الجامعات المصرية أو الأجنبية تعرضت جميعها إلى غياب البعد المكاني للخطط الإقتصادية الإجتماعية الامر الذي يقوم به حالياً مشروع الامم المتحدة بوزارة التخطيط.

كما تعرضت إلى غياب اللوائح والقوانين العامة التي تساعد على زيادة عوامل الطرد من المناطق المزدحمة إلى المجتمعات الجديدة ، كما تعرضت الدراسات إلى تقويم مدى فعالية نظام إدارة المدن الجديدة كأسلوب تنمية متواصلة ، وقد أنتهت معظم هذه الدراسات إلى تقويم الوضع الحالى للمدن والمجتمعات الجديدة على النحو التالى :

- أولاً: غياب الإستراتيجية القومية للتنمية والتعمير والآليات التي تساعد على تحقيقها مدعمة باللوائح والقوانين الموجهة لها سواء على المستوى القومي أو الأقليمي أو المحلى مع التضارب في تفسير إختصاصات الأجهزة التخطيطة المختلفة .
- ثانياً: زيادة معدلات الإستيطان الصناعي عما كان مخططاً له ونقص معدلات الإستيطان البشري عما كان مخططاً له ، الأمر الذي أدى إلى عدم التوازن بين محدودي الإستيطان في المجتمعات الجديدة.
- ثالثاً: مركزية إتخاذ القرار على كافة المستويات للتنمية العمرانية وعدم إستقلالية أجهزة المدن الجديدة في القرارت التنفيذية لتحقيق الأهداف العامة للتنمية العمرانية في إستقطاب الفائض السكاني في المدن المزدحمة.
- رابعاً: غياب العلاقات الوظيفية والإدارية بين آليات إرسال الفائض السكاني من المدن المزدحمة وآليات الإستقبال والتوطين في التجمعات العمرانية الجديدة.
- خامساً: إخضاع إدارة المدن الجديدة لمخططات إستعمالات الأراضى وليس بإسلوب إخضاع المخططات لنظام إدارة التنمية العمرانية المتواصلة لمواجهة المتغيرات مع التكامل فى كل مرحليات التنمية وخفض الفائض الإقتصادى للتنمية المتناثرة ، فى إطار سياسة ثابتة للجذب والتسويق.
- سادساً: غياب النظرية المحلية للتنمية المتوافقة مع المقومات البيئية والإقتصادية والإجتماعية المبنية على نتائج التجربة المحلية بدلاً من الاعتماد على النظريات الغربية القديمة التي أفرزتها المقومات البيئية والإقتصادية والإجتماعية وتجارب الدول الغربية ، وهذا ماسوف يتركز عليه هذا البحث.

وتناقش ورقة البحث المؤشرات التقويمية السابقة بمدف البحث عن مدخل جديد لرسم سياسة توطين الفائض السكاني من المناطق المزدحمة في التجمعات العمرانية الجديدة بأحجامها ومستوياتها المتدرجة.

ورقة البحث

دكتور/ عبد الباقى ابراهيم

بسم الله الرحمن الرحيم – والحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم المرسلين ..

الحمد لله الذى اتاح لنا فرصة التحدث أمام هذه النخبة الممتازة من المسئولين عن المجتمعات العمرانية الجديدة فى مصر الذين لا بد وانهم يلمون بكل أبعاد المشكلة من خلال الممارسات والدراسات والبحوث والزيارات للتجارب العالمية و المجلية على الطبيعة . كما تمياً لنا ذلك أيضاً نحن من قبل.

كما قد يكون قد قيأ ذلك أيضا لخبراء التخطيط العمراني من شباب الأساتذة المتعاونين مع الوزارة من الذين يطمئن الى أمانتهم العلمية وقدراتهم التخصصية .. وكانوا ضمن المجموعة التي اختارتها الوزارة عندما دعت الى مائدة مستديرة لوضع أسس استراتيجية التنمية العمرانية في مصر، لم نحظى بشرف المشاركة فيها حينذاك و لابد وأن هذه المجموعة قد وصلت الى منهج جديد لتحديد مستقبل التجمعات العمرانية الجديدة في مصر وهو موضوع هذا المؤتمر كما وصلت اليه أيضاً من ناحية أخرى أجهزة التنمية الاقليمية بوزارة التخطيط وان لم تتضح بعد في الحالتين آليات التنمية على المستوى الاقليمي أو المحلى .

ان تحديد آليات التنمية العمرانية للمدن الجديدة هي الاساس العملي والنظري للتنمية نفسها .

هناك فرق بين تقييم الاستراتيجية وتقييم آليات التنمية لتحقيق هذه الاستراتيجية . المهم هو تطوير هذة الآليات بالنسبة للمدن القائمة أو المدن الجديدة .

ان مانعرضه هنا ينصب على آليات التنمية العمرانية للتجمع العمراني الجديد أو امتداداتة وذلك في ضوء المعطيات التي تحددها برامج التنمية الاقليمية ونركز هنا بصفة خاصة على آليات التنمية العمرانية أكثر منه على التخطيط في حد ذاته، ان ما نعرضة هنا قد لايكون جديدا على قيادات المجتمعات العمرانية الجديدة في مصر ، وان كان جديدا على غيرهم في اجهزة التنمية العمرانية للمدن الجديدة في انجلترا وخبراء واساتذة التخطيط العمراني في الخارج عندما عرضت عليهم هذه النظرية .

فمن واقع تقويمنا للتجربة المصرية في التنمية العمرانية تفصيلا للمدن والتجمعات العمرانية الجديدة منذ بداية القرن العشرين.

ومن واقع دراستنا الميدانية لآليات التنمية العمرانية للمدن الجديدة في مصر والخارج وبصفة خاصة الاجيال المختلفة في المدن الجديدة في انجلترا .

ومسن واقع متابعتنا للدراسات والبحوث التي أجريت في مصر والخارج عن آليات التنمية العمرانية..

ومن واقع متابعتنا للدراسات التي أجريت لتقييم تجربة المدن الجديدة في مصر والخارج بواسطة مراكز البحوث القومية والجامعية.

من هذا الواقع حاولت أن أضع صيغة جديدة للتنمية المتواصلة للمدينة الجديدة.ادعى انها نظرية جديدة نظرية يخضع فيها النمو العمراني لاسلوب تنظيم وادارة التنمية المتكاملة والمتوازنة المتواصلة بكل عناصرها على المدى الزمني بحيث لا تفقد المدينة الجديدة خلال نموها المتواصل قوامها العمراني والاجتماعي والاقتصادي المتكامل في أي وقت من الاوقات وألا يطغى عنصر من عناصر التنمية الاقتصادية الاجتماعية والعمرانية على الآخر سواء العنصر الصناعي بنوعياته المختلفة أو العنصر السكني بمستوياته المختلفة ، أو العنصر الخدمي بأنماطة المختلفة أو عناصر البنية الأساسية بحيث تنمو كل هذة العناصر جميعها بشكل متكامل ومتوازن تحكمها النظم والمعايير التنموية التي تساعد على مواحة المعطيات المستقبلية التي يصعب تحديدها مقدما وذلك بخلاف التنمية المتناثرة والمتقطعة التي تعاني منها المدن الجديدة .

فى هذا الجال أخذنا من سلبيات التنمية العمرانية لمدينة نصر ومثلها مدخلا. خاصة فيما يرتبط بعلاقة النشاط بالحركة الالية.

ومن سلبيات المناطق العشوائية مدخلا ثانيا. خاصة فيما يرتبط بقدرة المجتمع على التعمير بالقدرات الذاتية .

ومن سلبيات المدن الجديدة (في مصر) مدخلا ثالثا خاصة فيما يرتبط بالتوازن بين الاستيطان الصناعي والاستيطان البشرى والتعارض بين التنمية في ظل النظام الرأسمالي وآليات السوق وسياسة الاسكان والخدمات في ظل النظام الاشتراكي .

ومن تنظيم وادارة البارون امبان لمصر الجديدة في اوائل القرن العشرين مدخلا رابعا خاصة فيما يرتبط بادارة آليات التنمية العمرانية .

ومن طبيعة المدن العربية وآليات امتداداتها المحورية مدخلا خامسا خاصة فيما يرتبط بطبيعة النمو العمراني للتجمع الجديد وآلياتة .

خوجنا من كل ذلك بصيغة أو نظرية جديدة للتنمية العمرانية للمدن الجديدة تقترب في آلياتها الى اسلوب رعاية البذرة ثم النبتة ثم الشجيرة الى أن تصبح شجرة مثمرة تعتمد على غذائها بنفسها مع الرعاية الدورية .. لم نعتمد في هذا المنهج على أى نظرية أخرى في العالم .. لم نعتمد على مرحليات التعمير ولكن على اسلوب النمو المتوازن المتواصل والمتكامل لكل عنصر من عناصر المدينة الجديدة في اطار من التنظيم الادارى الذي يتعامل مع المتغيرات بآلياته المختلفة والمحددة بالمعايير التخطيطية ونظام الوحدات العمرانية والاساليب التسويقية والاستيطانية .. ومع النظم المالية والادارية والابعاد الاجتماعية التي تقدف في مجموعها الى زيادة قوى الجذب الاستيطاني في المدينة الجديدة بحيث تفوق قوى الجذب المتوفرة حاليا في المجتمعات القائمة والمزدحمة بالسكان وذلك بتوفير كل المرغبات العملية والواقعية للجذب السكاني بطرق مباشرة أو غير مباشرة .

وقد اعتمدنا في كل ذلك على المنظور الاسلامي للتنمية العمرانية

- في الدعوة الى تعمير الأرض الميتة والسعي في مناكب الارض والحفاظ على الثروة الخضراء وأخذنا ذلك في البناء الاجتماعي الجديد .
- في تحديد وحدة الجوار من الحديث النبوى الشريف "ألا ان أربعين دارا جار" وأخذنا من ذلك مقياسا عمرانيا في تحديد الوحدة العمرانية التي تستوعب الاستعمالات التخطيطية المختلفة .
- في التكافل والتكامل الاجتماعي من واقع الآية الكريمة: " نحن قسمنا بينهم معيشتهم في الحياة الدنيا ورفعنا بعضهم فوق بعض درجات ليتخذ بعضهم بعضا سخريا .. " (صدق الله العظيم) آية 32 سورة الزخرف (43) وأخذنا بذلك في البناء الاجتماعي المتوازن لوحدة الجوار بين عمارة الاغنياء وعمارة الفقراء دون الفصل القاطع بين الطبقات المتجانسة.

وفى ادارة التنمية مبدأ الأفضلية لمن سبق وأخذنا بذلك فى نظام تقسيم وتوزيع الأراضى وأعمال البناء وبمنهج الاضرر ولاضرار وأخذنا بذلك فى الحفاظ على البيئة العمرانية والعلاقة الانسانية فى الجوار .

كل ذلك مع ربط النمو العضوى للمرافق والخدمات العامة بالنمو العضوى لمكونات المأوى والمعاش معا.

وبالقياس على كل ماذكره الاسلام في بناء الانسان أمكن اسناده لبناء العمران المتمثل في البشر والحجر معا.

ان الوقت لايتسع هنا لعرض النظرية تفصيلا، ففي البحث مايكفي للمطلع العابر وفي الكتاب مايكفي المدقق الباحث.

قد تم عرض هذه النظرية بتفاصيلها على خبراء المدن الجديدة وأساتذة التخطيط في بريطانيا واعترفوا بما كمدخل جديد في تنمية المدن الجديدة يجوز نشره وتوثيقه .. ومن ثم تم شرحها لطلاب السنوات النهائية لأحد الجامعات البريطانية الذين قضوا معنا شهورا للتعلم والتدريب .

ومع كل ذلك فاننى على يقين بأن القائمين على تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة في مصر والأساتذة المتعاونين معهم لديهم مايفوق هذه النظرية وغيرها ولديهم كل الخبرة والمعرفة ويملكون زمام الامور وتتجمع لديهم كل الخبوط وعندهم القدرة على اتخاذ القرار .. وأرجو ألا يأخذوا هذا على انة ارهاصات علمية او اكاديمية أو على انة كلام مرسل من احد كبار الخبراء الذين عملوا فترة طويلة بالامم المتحدة . ان الامر يحتاج إلى مراجعة دقيقة للنظرية مع امكانية تطبيقها في احد الحالات التي تحدد لذلك .

والله الموفق الى مافيه الخير .

وشكراً ،،،

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،