محاضرة الدكتور/عبد الباقى ابراهيم

التجمع السكنى رقم (١) شرق القاهرة
نظرية جديدة فى التنمية العمرانية

* مقدمـــــــة :

اشتقـــت النظرية التخطيطية للتجمع السكنى الجديد من واقع وطبيعة الحركة العمرانية للمدينة العربية فى مصر ، ومن واقع التجربة العمرانية التى مـــرت بها العديد من المدن الجديدة التى انشأت فى مصر، وذلك بعيدا عن أى نظريـــة مستوردة وذلك باعتبار المدينة كائن عضوى ينمو فى بيئة معينة ويتعـــرض لمتغيرات يصعب تقديرها ، وبذلك يصبح مفهوم التخطيط أقرب الى الرعايـــة المستمرة لحركة التنمية العمرانية منه الى وضع صورة محددة ونهائية للمدينـــة الجديدة بعد مدة زمنية طويلة، الأمر الذى ثبت بعده عن واقعية التنفيذ خاصـــة فى مجتمعات الدول النامية. فقد استنبطت أسس النظرية التخطيطية لهذا التجمع الجديد شرق القاهرة من التجارب السابقة وذلك على النحو التالى :

أولا : ان امتداد النشاط التجارى والادارى على طول محاور الحركـــة أمر حتمى ويتطلب البحث عن اسلوب جديد لتخطيط شرايين الحركة بحيث تبدأ بمحاور الحركة الألية حتى تتشبع قدرتها الاستيعابية ثـــم تحول الى محاور كحركة المشاة وتوجيه الحركة الآلية الى الخـــارج. وهكذا فى المراحل المتتالية للعملية التنموية.

ثانيا : ان الأحياء السكنية تمتد حول محاور الحركة وليس حول منطقة مركزيـــة محددة. الأمر الذى يستدعى تأكيد الخط العمرانى للمدينة القديمة التى تمتد أحيائها حول قصبة الحركة والنشاط التجـــارى والادارى وذلك بما يتيح للأحياء السكنية حرية الامتداد وديناميكية التطور بحيث ينفصل اتجاه المحور التجارى الادارى عن اتجاه المحـــور الخدمى والتعليمى والترفيهى فى اتجاهين متعامدين.

ثالثا : ان مفهوم المجاورة السكنية المبنية على أساس حجـــم المدرســـة الابتدائية لم يعد صالحا للمدينة العربية أو الاسلامية ، الأمـــر الذى استدعى البحث عن اسلوب آخر لتـــأكيد مفهوم الجوار فـــى المجتمع الاسلامى من واقع الأحاديث الشريفة وذلك باستنباط حجـم سكانى يتراوح بين ٦٠٠ الى ١٠٠٠ فرد باعتبار أن الجوار يمتـــد الى ٤٠ جار شمالا وشرقا وغرباوجنوبا ، كما جاء فى الأحاديـــث النبوية ، الأمر الذى يؤكد حجما اقتصاديا واجتماعيا مناسبـــا لمرحلية التنمية العمرانية.

رابعـــا : ان التنمية العمرانية المتوازنة تعتبر الأساس الموجه لحركـــة النمو العمرانى للمدينة الجديدة فى مراحلها المختلفة ، بحيـث تتم عملية التعمير على مراحل متلاحقة بهدف توطين واستقـرار السكان فى المدينة الجديدة بتوفير فرص العمل مع فرص السكـــن على التوالـى.

خامســا : ان ادارة التنمية العمرانية المتوازنة تعتبر الأساس المنظـم لنمو المدينة الجديدة حيث يتولى سكان المدينة ادارة التنمية منـذ بداية التعمير بما فى ذلك من توفير لعوامل الجذب والترغيـب والعناية بالوافدين على المدينة الجديدة سواء من الراغبين فـى الاقامة بها أو الزائرين لها.

سادســا : ان التنمية العمرانية المتوازية لابد وأن تتم فـــى اطارهـا الاقتصادى الاجتماعى العمرانى بالتوازى مع الخطط الخمسية للتنمية الاقتصادية الاجتماعية وفى اطار الاستراتيجية القومية للتعمير، الأمر الذى ينعكس على توجيه وتحديد مرحلية التنمية العمرانية.

سابعـــا : ان اطلاق حرية الفرد فى البناء فى حدود اللوائح والقوانيـــن المنظمة لحركة البناء يتطلب قدرا كبيرا من المشاركة الشعبية فى حركة التعمير والبناء بالجهود الذاتية والقدرات المحلية كما ظهر فى امكانية الأفراد فى بناء المناطـــق الغيـر رسمية (العشوائية) الأمر الذى يتطلب توفير مواد البناء السابقـــة التصنيع والتدريب على البناء فى مرفق خاص للبناء.

وبنـــاء على المبادىء السبع للنظرية الجديدة أمكن توجيه التخطيط العمرانـى للتجمع السكنى الجديد الذى كلف باعداده مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ليـس بهدف رسم مخطط عام للمدينة بعد خمسة وعشرين عاما ولكن بهدف وضع اسلوب لتنظيم وادارة عملية التنمية العمرانية باستعمال المعدلات التخطيطية والدراسات الاجتماعية والأقتصادية كمحددات لتوجيه حركة التنمية العمرانية فى مراحلها المتتالية.

لقـــد اعدت الدراسة التخطيطية على ضوء العقد الموقع بين الهيئة العامـــة للتخطيط العمرانى التابع لوزارة التعمير المصرية ، ومركز الدراسات التخطيطيـــة والمعمارية لاعداد المخطط العام للتجمع العمرانى الجديد رقم (١) حول القاهرة الكبرى والتخطيط التفصيلى لأحد المناطق ذات الاولوية.

وقـــد تم اعداد هذه الدراسة فى اطار علاقة وثيقة بين الاطراف الثلاثـــة المنوط بها التجمع العمرانى رقم (١) وهى شركة مدينة نصر للاسكان والتعميـــر صاحبة الأرض ، وشركة مصر لأعمال الاسمنت المسلح كشركة مقاولات ، ومركز الدراسات التخطيطية والمعمارية بصفته الاستشارى للتخطيط والتنمية العمرانية. والتجمـــع العمرانى رقم (١) هو واحد من عشر تجمعات مقترحة بمعرفة الهيئة العامة للتخطيـط العمرانى فى ظل تعاون بينها وبين معهد التخطيط والتحضر لأقليم باريس والمجموعة الفنية للتحضر والبنية الأساسية بفرنسا. وتهـــدف هذه التجمعات العمرانيـــة الجديدة نحو تنظيم النمو خارج الكتلة العمرانية القائمة للقـاهرة الكبرى وكذلـك وقف النمو العشوائى على أطرافها واستيعاب الفائض السكانى من مدينة القاهـــرة والمقدر بحوالى ٢ مليون نسمة أغلبهم من ذوى الدخـول المنخفضة ، وتقع أغلـــب التجمعات العمرانية الجديدة فيما عدا التجمعين (٦) و (٧) داخل اطار اقليـــم القاهرة الكبرى ، ويقع التجمع العمرانى رقم (١) شرق مدينة القاهرة فى المنطقـــة الواقعة ضمن أرض امتياز شركة مدينة نصر للاسكان والتعمير وعلى موقع شرقـــى الطريق الدائرى وجنوبى طريق القاهرة / السويس. وقـــد حدد المخطط الاقليمـــى للقاهرة الكبرى الصفة العامة لكل تجمع عمرانى وهو أن حيزة العمرانى يمتد الـــى مساحة حوالى ١٤٠٠ فدانا تتسع لحوالى ٢٥٠ الف نسمة بكثافة عامة ١٨٠ فـــرد/ فدان.

وبدراســـة القطاعات المتجانسة للقاهرة الكبرى ، كما وردت بالتقارير السابق اعدادها بمعرفة الهيئة العامة للتخطيط العمرانى وكذلك من الدراسة التحليليـــة لأقسام القاهرة الكبرى وتركيبها السكانى ومشاكلها الكامنة ، وجـــد أن أقســـام المطرية و الزيتون وحدائق القبة وعين شمس (قطاع متجانس رقم ٥) والوايلـــى ومنشية ناصر والجمالية والدرب الأحمر والخليفة (قطاع متجانس رقم ١) يمكـــن أن يمثل التجمع العمرانى رقم (١) مركز جذب سكانى لها. ولكـــن هـــذا بشرط البـدء فـى بناء كافة التجمعات العشر حـول مدينة القاهرة فى آن واحـــد وكذلك تنفيذ ضوابط قوية لوقف الهجرة الوافدة الى القاهرة الكبـــرى مـــن الاقاليـم.

وقـــد وجد من الدراسة ان عدم تحقيق هذين الشرطين سيؤدى الى حدوث واحـــد أو أكثر من الاحتمالات التالية :

الاحتمال الاول : البدء بتنمية التجمعين العمرانيين أرقام (١)، (٥) فى الوقت الحالى ونتيجة لذلك سيصبح هذان التجمعان مراكز جذب سكانية قوية لكل أقسام القاهرة الكبرى وبالتالى سيكون من الصعوبة تحقيق أهداف القطاعات المتجانسة.

الاحتمال الثانى : البدء المبكر بتنمية التجمعين أرقام (١) ، (٥)على أن يتبعهم باقى التجمعات فى مرحلة متأخرة نسبيا وفى هذه الحالة يجب أن نتوقع أن ينشط نمو كل من التجمع العمرانى رقم (١) ورقم (٥) بدرجة كبيرة حتى يتم البدء فى باقى التجمعات الأخرى أو بعضها حيث تقل تدريجيا حدة الجذب لهذين التجمعين (١) ، (٥) ولكن مع توقع احتفاظ كل من التجمعين (١) ، (٥) بالزيادة فى النمو السكانى وقد يؤثر ذلك على التوازن بين السكان وفرص العمل فى التجمعات العمرانية الاخرى.

الاحتمال الثالث : ويشمل بالاضافة الى الاحتمالين السابقين احتمال أن تؤدى أعمال التنمية فى التجمع العمرانى رقم (١) الى زيادة الهجرة الوافدة من خارج القاهرة ، وذلك فى ظل غياب ضوابط لمنع أو للحد من الهجرة الوافدة الى القاهرة الكبرى خصوصا مع عرضه لنوعية الاسكان المناسبة للشريحة العظمى من الوافدين من ذوى الدخول المنخفضة. وفى هذه الحالة اذا لم تستطع أعمال التعمير فى التجمع العمرانى من أن تلبى الطلب المتزايد على السكن للوافدين الجدد ، فمن المتوقع أن يؤدى ذلك الى أن ينشط نمو عشوائى حول أو قرب هذه التجمعات العمرانية وخصوصا مع قرب عزبة الهجانة من التجمع العمرانى رقم (١).

لهذا الغرض وبهدف منع التعديات المحتملة على الأراضى المحيطة بالتجمع العمرانى رقم (١) والتى لاتدخل ضمن التجمع والتى ليس لها تخصيص استخدامات واضح ، فقد كان لابد من حماية هذه الأراضى من أى تعديات وذلك بعمل تخصيص لاستخدمات هذه الأراضى ، وقد تم تحديد هذا التخصيص فى اطار تنسيق كامل مع

شركة مدينة نصر فى ضوء طلبات المشروعات المختلفة التى تقدمها جهات أو أفراد للشركة خصوصا وأن شركة مدينة نصر هى صاحبة امتياز الأراضى الواقعة داخل أو خارج التجمع العمرانى رقم (١) طبقا لخريطة التخصيص المبينة داخل هذا التقرير.

* تخصيص الاراضى حول موقع التجمع السكنى :

لقد تم تجميع وبحث المشروعات الواردة على بساط البحث فى شركة مدينة نصر وهى مشروعات استثمار أو مشروعات رياضية وترفيهية تقدم بها أفراد أو شركات أو هيئات أو جميعات أو نوادى وذلك بهدف الحصول على أراضى لهذه المشروعات. وقد تم تصنيف هذه المشروعات الى مجموعات حسب طبيعة النشاط ومساحة الأرض المطلوبة مع الأخذ فى الاعتبار ان هذه المشروعات أخذت كمؤشرات فقط يمكن بناء الدراسة على أساسها ، وبناء على ذلك تم تقسيم المشروعات الى ثلاث مجموعات على النحو التالى :

١ - المجموعة الاولى : ويخصص لها الموقع شمال التجمع العمرانى على شريط بطول طريق القاهرة / السويس ويشغل مساحة ٥٥٠ فدانا ويخصص للنشاط الاستثمارى سواء سكنى أو تجارى أو ادارى.

٢ - المجموعة الثانية : ويخصص لها الجزء الجنوبى من الموقع الموجود فى نطاق مخروط مهبط الطائرات ويشغل مساحة ٧٢٠ فدانا ويخصص للمشروعات الرياضية والخدمية التى تحتاج لمساحات كبيرة من الأرض مع انخفاض الكثافة البنائية والارتفاع.

٣ - المجموعة الثالثة : ويخصص لها كافة الأراضى الواقعة على امتداد الطريق الدائرى والطرق الرابطة الأخرى بعد ترك حرم الطريق، ويشغل مساحة ٩٢٠ فدانا ويخصص لمشروعات التنمية الزراعية.

* اسس التنمية العمرانية :

قد بنى الفكر الانمائى للتجمع العمرانى رقم (١) وما استتبعه من مخططات وسياسات تنفيذية عمرانية أو اقتصادية أو خدمية أو مرافق على ثلاث دعائم على النحو التالى :

- تأكيد ديناميكية النمو فى ذاتية وتلقائية موجهة مع التركيز على فاعلية ادارة عملية التنمية العمرانية كأساس لتنمية التجمع العمرانى وسياساته التنفيذية .

- تأكيد مفهوم ودور المشاركة الشعبية فى اطار استراتيجية النمو الذاتى واعتبار ان المشاركة الشعبية هى الركيزة لاستمرار عملية التنمية والتعمير .

- تأكيد حتمية النمو للتجمع العمرانى رقم (١) وتهيئة مقومات هذا النمو المتوازن لكى يغطى كافة الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية للتجمع .

وتعتمد القاعدة الاقتصادية للتجمع العمرانى رقم (١) على أنشطة الصناعة والزراعة والتجارة والادارة والخدمات وان اختلف دور وحجم كل نشاط فى توفير فرص العمالة . وينقسم النشاط الصناعى الزراعى الى مجالين ، الأول التشجير الداخلى وحول التجمع العمرانى والآخر المجال الانتاجى ، وفيما يتعلق بالنشاط الزراعى فقد اقترح له المساحات الواقعة على جانبى الطريق الدائرى وكذلك بطول الطرق الرئيسية الاخرى الرابطة . ويشغل ذلك النشاط مساحة حوالى ١٩٧٥م فدانا واقترح تقسيمه الى وحدات مساحاتها تتراوح بين ٥ الى ١٠ أفدنة لزراعتها . واقترح هيكل لكل وحدة يشمل مسكن وحديقة صغيرة وبطارية أرانب وعدد ٢ صوبة زراعية ومخزن عليقة وعلف وغلال ووحدة غاز عضوى ومناطق تزرع برسيم حجازى وفواكه وأماكن تزرع أشجار فاكهة فقط ، واقترح لأشجار الفاكهة الأصناف التى تتحمل درجة ملوحة نسبية عالية مثل الزيتون والجوافة والموالح وذلك بالاضافة الى مصدات الرياح حول الموقع بأكمله .

واقترح لمصادر المياه لأعمال الرى واحدة من البدائل التالية :

- مد خط مياه عكرة من النيل .. واعتبر ذلك خطة بعيدة المدى ، ولاينصح باللجوء اليها حاليا خصوصا فى ظل انخفاض مخزون ماء النيل فى الوقت الحالى .

- استغلال المياه الجوفية .. وهى تحتاج الى دراسات وأبحاث خصوصا وأن الآبار الموجودة فى المناطق القريبة ترتفع فيها نسبة الاملاح ، وتحتاج الى أعمال ازالة عسر المياه .

- استخدام مياه المجارى المعالجة .. وذلك بمد خط مياه أو ترعة من محطة المعالجة شمال شرقى مدينة القاهرة لرى التجمعات العمرانية الخمس الواقعة شرق القاهرة . وتخصص هذه المياه لأعمال رى الأراضى الزراعية فقط .

- عمل خزانات مياه صغيرة بمواقع المزارع مع نقل المياه اللازمة للرى اليها بواسطة الفناطيس ويشترط فى هذه الحالة ترشيد استهلاك مياه الرى واستخدام اسلوب الرى بالتنقيط. وقد يكون هذا الاسلوب هو الامثل على الرغم من أنه يحمل أعمال الزراعة مصاريف اضافية وفى هذه الحالة يفضل الا تقل مساحة المزرعة عن ١٠ أفدنة.

وقد اقترح لأغراض استصلاح الاراضى أن يقوم بها الشباب وذلك بالاستيطان واستصلاح الارض وبذلك تتحقق أهداف التنمية البشرية والاقتصادية، وفى هذه الحالة يفضل ان تكون أقسام الاراضى ٥ أفدنة حتى تكون فى مقدرة وامكانيات هذه الفئة. أما فى حالة ماذا اريد أن يكون نشاط الزراعة فى مجالات استثمارية ، فانه يفضل تجميع مساحات الاراضى. وكلما زادت مساحة الارض كلما كان ذلك عاملا لاستقطاب الشركات الكبرى القادرة. وان كان هذا لايخدم بشكل أساسى أهداف التنمية الاجتماعية للتجمع العمرانى، ولذلك فانه من المقترح عدم زيادة مساحة قطعة الارض عن ١٠ أفدنة.

وقد بنيت فكرة التنمية الصناعية على عدم تحميل قطاعات الدولة العبء والتركيز على التمويل الأهلى سواء فى صورة فردية او جماعات. ومن المتوقع ان تجتذب المنطقة الصناعية للتجمع العمرانى رقم (١) فئات الصناع والصناع متوسطى الحال وكبار الصناع وكذلك أصحاب رؤوس الاموال مثل شركات توظيف الاموال والشركات الصناعية الصغيرة وشركات الإستثمار المشترك. وهذا الوضع يعطى تنوعا فى منشآت النشاط الصناعى مابين ماينتج لخدمة المجتمع المحلى او المجتمع المحيط او ماينتج للتوزيع على المستوى الاقليمى او القومى. وقد قدر ان الصناعات الصغيرة التى تخدم التجمع المحلى او المجاور سوف تتراوح سعتها بين ٥ الى أقل من ٢٠ عاملا ، أما التى ستخدم المستوى الاقليمى فستتراوح سعتها بين ٢٠ الى ٥٠ عاملا ، وأما الصناعات المتوسطة التى تخدم على مستويات أكبر من ذلك فستتراوح سعتها مابين ١٠٠ الى ١٥٠ مشتغلا.

وينتظر فى مجال الاستثمار الصناعى نجاح الانشطة التالية :

- صناعات قائمة على تشغيل خامات محلية او موجودة بالقرب مثل قطع الحجارة وصناعة الطوب الطفلى.
- صناعات قائمة على استغلال منتجات محلية مثل صناعة التعليب والتجفيف والتجميد والعصائر للمنتجات الزراعية المتوقعة.
- صناعات موجهة لاشباع طلب محلى للتجمع العمرانى وهى ترتبط بتوفير مواد ومستلزمات البناء من طوب ومواسير وأشغال معدنية وخشبية. وتشمل كذلك المستلزمات المنزلية مثل الاثاث الخشبى والمعدنى وخزانات المياه والسخانات الشمسية .

- صناعات خدمية : وتشمل مراكز الاصلاح وصيانة السيارات والجرارات والادوات المنزلية وأعمال الصيانة المنزلية .

- صناعات خفيفة متنوعة : ويمكن أن تستقطب المنطقة الصناعية بعض هذه الصناعات خصوصا مع قربها من مدينة القاهرة وطريق السويس والطريق الدائرى وتشمل صناعات الملابس والغزل والصناعات الجلدية والعبوات الورقية والبلاستيك والمنظفات المنزلية والصابون ..

هذا وقد حددت الدراسة تفصيليا نوعيات هذه الصناعات والمساحة المطلوبة وعدد العمال واستهلاك المياه السنوى والطاقة الكهربائية والمواقع المفضلة ، وكذلك حددت الدراسة اسلوب النمو المحتمل للنشاط الصناعى بالتجمع العمرانى ، وتم تقسيمه الى خمس مراحل مرتبطة بالخمس مراحل للتنمية العمرانية المقترحة للتجمع وحدد لكل مرحلة من المراحل الجهة المسئولة عن التنمية والجهة المسئولة عن التنفيذ والجهة الاستشارية ونوع الخدمات والصناعات المطلوبة لتنشيط عملية النمو فى المرحلة والقرارات التخطيطية اللازمة لتحقيق هذه التنمية الصناعية وأخيرا اسلوب التحفيز والتحكم فى التنمية .

* مرفق البناء :

وضع هيكل خاص بمرفق التشييد والبناء لامكانية تكوينه فى مرحلة بداية النمو لكى يكون دعامة للتنمية الصناعية والتنمية العمرانية. وقطاع التشييد والبناء لايعتبر فقط من القطاعات الاقتصادية ولكنه يعتبر مرفقا عاما شأنه مثل شأن باقى المرافق العامة للتجمع العمرانى الجديد. ويمد المرفق عمليات التشييد بالتجمع العمرانى بكل احتياجاتها سواء فى شكل مقاولات عامة أو توفير الهياكل الانشائية أو توفير العمالة المدربة أو توفير أعمال المقاولات الصغيرة أو توفير مواد البناء والتجهيزات المعمارية ، وبذلك يصبح دور المرفق الجديد مؤثرا تأثيرا مباشرا فى اقتصاديات التشييد والبناء حيث تنعدم تقريبا العمولات أو الارباح الوسيطة التى تمتصها أجهزة شركات المقاولات العامة أو الخاصة. كما يظهر دور المرفق الجديد فى تنمية اقتصاديات البناء وفنونه باستخدامه الوحدات النمطية البنائية. وكذلك يمكن أن يستفاد من مرفق البناء فى تنشيط أعمال الجهود الذاتية والمشاركة الشعبية فى البناء بتوفيره المعونة الفنية لهم وهو الامر الذى يعتبر من أساسيات التنمية العمرانية للتجمع العمرانى الجديد ولذلك يقترح أن يقوم الهيكل التنظيمى لمرفق البناء على ادارته العليا وأجهزته الاستشارية وادارة التنسيق مع ادارة التجمع العمرانى رقم (١) ، بالاضافة الى ذلك فانه يشمل ادارت لقطاع المقاولات العامة وقطاع الانتاج ومركز تدريب البناء والجمعية الاستهلاكية لمواد البناء ومستلزماته .

* مرحلية التنمية العمرانية :

وقد بنى مخطط التجمع العمرانى رقم (١) على ٥ مراحل النمو العمرانى، أولها مرحلة بداية التعمير وتشمل ١٠ الاف نسمة ثم المرحلة الاولى ٥٠ الف نسمة ثم مرحلة النمو الثانية وسعتها ١١٠ الف نسمة ثم المرحلة الثالثة وسعتها ١٧٠ الف نسمة وأخيرا الحجم المستهدف فى نهاية التنمية وسعته ٢٥٠ الف نسمة. وقد ارتبطت كل مرحلة من المراحل بخطة خمسية للتنمية الاقتصادية الاجتماعية للدولة وكذلك روعى فى كافة مراحل النمو تحقيق مبدأ النمو فى اطار الديناميكية اللازمة مع تحقيق حتمية التوازن الاجتماعى والاقتصادى والعمرانى ومع تأكيد دور المشاركة الشعبية فى التنمية. وقد افترض فى الدراسة أن النشاط الاقتصادى فى التجمع العمرانى رقم (١) سيوفر فرص عمل فى حدود ٤٠ ٪ من السكان فى المرحلة التمهيدية ، ثم تتناقص هذه النسبة لكى تصبح ٣٠ ٪ أو أعلى قليلا فى المراحل المتأخرة من التنمية وبالتالى فان التجمع العمرانى سيكون قادرا على أن يوفر ٤٠٠٠ فرصة عمل فى مرحلة بداية النمو وتصل الى ٦٠٠٠٠ فرصة عمل فى المرحلة الاخيرة للنمو عندما يصل التجمع العمرانى الى الحجم المستهدف له. وقد افترضت الدراسة أن نسبة الافراد المقيمين بالتجمع العمرانى الذين تتوفر لهم فرص عمل بداخله ستكون فى حدود ٦٠ ٪ من جملة السكان وترتفع تدريجيا مع استكمال مقومات النشاط الاقتصادى لكى تصبح ٧٠ ٪ فى نهاية الفترة التخطيطية للتجمع العمرانى وبالطبع فلا يدخل فى ذلك العمالة المؤقتة أو الغير منظور أو الموسمية التى يمكن أن تعمل فى البناء.

* التوزيع القطاعى للعمالة :

لقد توقعت الدراسة التوزيع القطاعى للعمالة المشتغلة بالتجمع العمرانى رقم (١) على النحو التالى :

النشاط	بداية التنمية ٪	نهاية المرحلة (١) ٪	نهاية المرحلة (٢) ٪	نهاية المرحلة (٣) ٪	نهاية المرحلة (٤) ٪
الزراعة	١٠	٦	٤	٣	٣
الصناعة	٣٥	٣٨	٣٩	٣٦	٣٢
التشييد والبناء	٢٥	٢٠	١٥	١٢	٩
التجارة والخدمات	٨	١٠	١٢	١٣	١٥
النقل والمواصلات	٥	٧	٨	١٠	١١
الخدمات	١٧	١٩	٢٢	٢٦	٣٠

لقد أكدت الدراسة على أن قدرة التجمع العمرانى رقم (١) على النمو وبالتالى اجتذاب السكان مرتبطة بقدرة جهاز ادارة التجمع على توفير عوامل الجذب المنافس لما هو موجود فى المناطق الآهلة بالسكان ، كما ان معظم السكان المتوقع استقطابهم فى المرحلة الاولى للتنمية يجب أن يكونوا من فئات السن الشابة من حديثى التخرج وحديثى الزواج وهى الفئة الاكثر اطلاعا ووعيا وأكثر طموحا لبناء الذات والراغبين فى العمل الحر اذا ساعدتهم الامكانيات المادية ، ويمثل توفير فرص العمل لهم حلا لمشكلة توظيف الخريجين بأبعادها الاجتماعية والسياسية ، وبالتالى فمن المتوقع فى المراحل الاولى للنمو أن يقل حجم الاسرة كما تزداد فئة السن التى تقع بين ١٥ الى ٤٥ سنة مع ارتفاع واضح فى نسبة المتعلمين سواء شهادات متوسطة أو جامعية وتقل بشكل ملحوظ نسبة فئة السن التى تحتاج الى مدارس ثانوية أو المرحلة الاعدادية بمدارس التعليم الاساسى مع ظهور الحاجة الى دور الحضانة والمرحلة الابتدائية بمدارس التعليم الاساسى. وكلما أمكن الحفاظ على شكل الخصائص السكانية من حيث التعليم وفئات السن كلما أمكن ضمان قوة الدفع لتنمية التجمع العمرانى رقم (١) ، أما اعتماد التنمية للتجمع العمرانى الجديد على نقل مجتمعات سكانية بخصائصها المثقلة بالمشاكل والتى تظهر فى الامية وكبر حجم الاسرة والبطالة المقنعة والانخفاض النسبى لمن هم فى سن العمل والارتفاع النسبى الكبير للاطفال ، فان كل ذلك سيكون من معوقات نمو التجمع العمرانى.

* النقل والمرور :

وفيما يتعلق بأعمال النقل والمرور ، فانه من المتوقع أن تمثل رحلة السكن / العمل ٦٧ر٣ ٠/ ورحلة السكن / تعليم ١١ر٥٤ ٠/ ورحلة السكن/تسوق ٧ر٧٠ ٠/ ورحلة السكن /قضاء مصالح عامة ١٣ر٤٦ ٠/ وذلك من اجمالى مجموع الرحلات الصباحية المقدر عددها بحوالى ١٠٤ ٠٠٠ رحلة ، أما الرحلات الترفيهية ، فانه من المتوقع أن تبلغ ٣٠ ٠٠٠ رحلة/يوم وهذا استلزم اقتراح شبكة للنقل المحلى الداخلى على مستوى التجمع العمرانى وفى هذا المجال تم اقتراح ٤ خطوط نقل داخل التجمع العمرانى رقم (١) كما تم أيضا اقتراح شبكة للنقل العام الاقليمى تربط التجمع العمرانى رقم (١) بمدينة القاهرة خصوصا خط يربط التجمع بخط حلوان المرج فى محطة تبادلية بين عين شمس والمرج وبذلك يمكن أن تخدم شبكة النقل الاقليمية على مستوى القاهرة الكبرى أغراض التنمية بالتجمع العمرانى رقم (١) وكذلك اقتراح خط يربط التجمع العمرانى ومدينة نصر بالاضافة الى خطوط النقل الاقليمية المتوقع أن تنشأ على الطريق الدائرى.

* التغذيـــة بمياه الشـــرب :

وفيمـــا يتعلق بالتغذية بمياه الشرب ، فقد رأت الدراسة بالنسبة للحـــل النهائى لتوفير مياه الشرب أن تعمل دراسة متكاملة لتغذية الخمس تجمعـــات عمرانية الواقعة شرق القاهرة ، حيث لايعقل أن يتم التعامل مع كل تجمـــع بمعزل عن باقى التجمعات ، ومن هذا المنطلق ،فقد اقترح انشاء محطة ترشيح للمياه طاقة ٤٥٠٠ لتر/ثانية تكفى للخمس تجمعات وأفضل موقع لهذه المحطـــة هو أمام التجمع العمرانى رقم (٥) وتوضع على منسوب ٢٠٠ مترا غرب الطريـــق الدائرى ويتم لهذا الغرض انشاء مأخذ مياه على النيل ومحطة رفع للميـــاه العكرة على منسوب + ٢٠ مترا مع تنفيذ خطين طرد للمياه قطر كل منهمـــا ١٦٠٠ مم بطول حوالى ١٨ كم حتى موقع محطة الترشيح. وتشمل الشبكة أيضـــا تنفيذ عدد ٢ رافع متوسط بين المأخذ ومحطة الترشيح الاول عند منسوب + ٩٨ متر والثانى عند منسوب ١٧٨ مترا ، كما يتم تنفيذ خزانات أرضية سعـــة ٤٠٠٠ م٣ لكل تجمع ، وتقدر التكاليف الاولية للحل الدائم لمشـــروع المياه للتجمعات الخمس شرق القاهرة بحوالى ١٦ر٣ مليون دولار أمريكى مضافا اليهـــا ٣١ر٢ مليون جنيه مصرى. أما تكلفة امداد التجمع العمرانى رقـــم (١) بالمياه فهى ٦ر٢٦ مليون دولار أمريكى مضافا اليها ٥٩ر٠٢ مليون جنيـــه مصرى وتشمل هذه التكلفة نصيب التجمع العمرانى من الحل الدائم الشامل للتجمعات الخمس مضافا اليها تكاليف توصيل المياه حتى التجمع رقم (١) وتكاليف الشبكـــة الداخلية وتكاليف الحل الخؤقت المقترح تنفيذه الى حين تنفيذ هذه الشبكـــة الدائمة.

* الصـــرف الصحـــى :

فيمـــا يتعلق بالصرف الصحى ، فقد استبعدت الدراسة امكانية استخـــدام خزانات التخمير أو خزانات التحليل كاسلوب مناسب للتخلص من مخلفات الصرف الصحى على مستوى التجمع العمرانى رقم (١). وقـــد كان هناك بديلين مطروحيـــن ، الاول تجميع مخلفات المجارى بالانحدار الطبيعى الى خط رئيسى يمتد حتى يصل الـــى مجمع الماظة الذى تم فعلا تنفيذه وهذا المجمع يصب بدوره فى محطة رفع مجارى عين شمس التى ترفع التصرفات الواردة اليها الى محطة معالجة المجارى بالجبـــل الاصفر ، أما البديل الثانى المطروح فكان تطويرا للفكرة الواردة فى الدراسة الاصلية المعدة بالتعاون مع الخبراء الفرنسيين وذلك بتجميع المجارى بالانحدار الطبيعى الى محطات رفع فرعية ترفع المخلفات خلال خطوط طرد الى محطة رفـــع رئيسية ومنها خلال خطوط الطرد الى محطة معالجة وتنقية المجارى توضع فـــى الجزء أقصى الجنوب الشرقى للموقع وقد تم اختيار البديل الاول ، ويؤكد هـــذا الاختيار ان تكلفة البديل الاول تقدر بحوالى ٢٤ مليون جنيه ، بينما تكلفـــة البديل الثانى تقدر بحوالى ٥٠ر٣٦ مليون جنيه مضافا اليها ٢٥ر٥ مليون دولار.

* التخلـــص من المخلفات الصلبـــة :

وفيمـــا يتعلق بالتخلص من المخلفات الصلبة فقد اقترح أن يتم تجميعهـا من المناطق السكنية باسلوب الجمع اليدوى ، اما فيما يتعلق بالانشطة الصناعيـــة والتجارية والخدمية فيتم تجميع المخلفات الصلبة من مواقعها. ويقترح ان يكون تجميع المخلفات الصلبة على مستوى المناطق السكنية بواسطة الافـــراد (الزبـال التقليدى بعد تطوير وسيلة النقل) أما المناطق الاخرى فيمكن ان تجمع بواسطـة عربات المرافق ، أو بواسطة عربات شركة للنظافة تؤسس لهذا الغرض بالتجمع وفى هذه الحالة يمكن أن تمتد خدماتها أيضا للمناطق السكنية ، أما المناطق الزراعية فانه يفضل أن يتم استغلال المخلفات الزراعية والعضوية محليا فى كل مزرعة للحصول على الغاز العضوى ، أما اذا ما اريد غير ذلك فانه يفضل جمع المخلفـــات الزراعيـــة منفردة بدون خلطها مع المخلفات الاخرى لباقى المناطق واستخدامها اما فى عمـل سماد عضوى فى مصنع يقام لهذا الغرض عند المنطقة الصناعية او ان تستغل للحصـول على غاز عضوى من وحدة مجمعة يمكن أن تزود المنطقة الصناعية بالغاز. وفيمـا يتعلق بمخلفات المبانى فانه يقترح ان يخصص لها مواقع يراد ردمها لأغـــراض التعمير وبالتالى يستفاد من هذه المخلفات البنائية. ولتحقيق اقتصاديات استغلال المخلفات العضوية والزراعية فانه يفضل ان يتم تجميع هذه المخلفات على مستـــوى التجمعات الخمس شرق القاهرة وكذلك مدنية نصر ومدينة الهايكستب الجديدة.

* الطاقـــــة الكهربائيـــــة :

وفيمـــا يتعلق بالطاقة الكهربائية ، فتوفيرا لها فقد تم التأكيد علـــى ضرورة استخدام الطاقة الشمسية لتسخين المياه بالمنازل والمبانى العامة وبعـــض الانشطة الصناعية وذلك مع استخدام وسائل ترشيد استهلاك الطاقة الكهربائية مثـل تحسين معامل القدرة او استخدام أجهزة تخفيض الاستهلاك اتوماتيكيا ، وقد قدرت أحمال الكهرباء للمرحلة الاولى للتنمية ٩ر٧ ميجا فولت أمبير ،ثم حسب المراحـــل التالية تباعا الى ٤٠ر٧ ميجا فولت أمبير ثم ٩٨ر٦ ميجا فولت أمبير حتى تصـل فى نهاية خطة التخطيط الى ١٠٤ر٥ ميجا فولت أمبير ، وتقدر تكلفة هذه المراحل تباعا على النحو التالى ٨ مليون جنيه تزيد الى ١٠ ثم ٢٠ ثم ١٥ مليون جنيـــه وبذلك يصبح اجمالى تقدير تكلفة شبكة الكهرباء للتجمع العمرانى رقم (١) عندمـا يصل الى سعة ٢٠٠ ٠٠٠ نسمة بحوالى ٥٣ مليون جنيه.

* الهاتـــــــف :

وتقـــــدر اجمالى الخطوط الهاتفيـــة المطلوبة لكل المراحل تباعا على النحو التالى ٢٠٠٠ خط فى المرحلة الاولى تزيد الى ٨٠٠٠ خط فى المرحلة الثانية وتقـــدر اجمالى الخطاط فى نهاية المطاف بالتجمع العمرانى الى أقل من ٣٠ ٠٠٠ خط وذلـــك باجمالى تكلفة تقديرية ٣٢ر٥ مليون جنيه مصرى. ومـــن الجدير بالذكر ان كافة الأسعار الواردة فى هذا الموجز أو التقرير هى طبقا للاسعار الجارية.

* الدروس المستفادة من التجمعات العشوائية والرسمية :

وبدراســـة الاسكان وبتحليل النسيج العمرانى لأمثلة الاسكـــــان اللارسمى والتجمعات العشوائية مثل منشية ناصر وحى الزبالين وعزبة صدقى وعزبة الهجانـــة وجد ان

- أغلب سكان هذه التجمعات من المهاجرين للقاهرة من باقى أنحاء الجمهورية وان كانت تتسم دائما بالتقارب الاجتماعى الاقتصادى .
- أغلب الاراضى التى اقيمت عليها التجمعات أراضى حكر أو أراضى ملـــك الدولة.
- الاسكان اللارسمى يمثل ٨٠ ٠/٠ من الاسكان بالقاهرة الكبرى.
- ويختلف النسيج العمرانى وأنماط البناء حيث التداخل فى الاستعمالات والتنوع فى مواد وأساليب البناء.
- يعتمد تمويل مشروعات البناء فى تجمعات الاسكان اللارسمى من المدخـــرات الخاصة.
- كافة مناطق الاسكان اللارسمى تعانى من نقص شديد فى الخدمات سواء كانت تعليمية أو صحية أو اجتماعية أو أمنية.
- كما تعانى من نقص حاد فى المرافق العامة (المياه - الصرف - الكهرباء) وان كانت تتغلب على ذلك بالجهود الذاتية أو ادخال هذه الخدمات بصورة غير رسمية مثل الكهرباء.

وبتحليل النسيج العمرانى للاسكان الموجه من خلال مشروعاته وجد ان :

- الهدف كان الوصول الى حد أدنى مقبول اجتماعيا وفى متناول الاسر محدودة الدخل.
- وان كان الحال فى هذا النوع من الاسكان يختلف عن الاسكان اللارسمى حيث ان السكان يبنون مساكنهم ويستفيدون من القروض طويلة الاجل.
- مواقع هذه المشروعات كانت على أطراف المدن وكانت تهدف أساسا الى جذب السكان من المناطق القديمة وتحسين المناطق التى اقيمت بها.

ومن مؤشرات التنمية فى مجال الاسكان للتجمع العمرانى رقم (١) ومن التحليل السابق لنوعيات الاسكان اللارسمى والموجه نجد :

- الشريحة المستهدفة الرئيسية للسكان بالتجمع هى من أصحاب الدخول المنخفضة وعليه يجب مراعاة أن تكون قطع الاراضى المقدمة بالتجمع تتناسب مع قدراتهم ، وأن يقدم تخطيط أعمال التنمية ثلاث نوعيات من الملكيات وهى الملكية العامة والملكية الخاصة والملكية التعاونية ، كما يراعى أن يقوم السكان باستكمال المرافق ، كما يمكن أن يتم التمليك بالتجمع للجمعيات التعاونية والاسكان الحكومى فورا ، بينما يملك الاسكان الخاص على فترة طويلة ، كما يمكن أن يتم دعم الملاك بقروض تسترد على فترات طويلة وبفائدة منخفضة.
- وأن يتم الاسكان على النحو التالى : ٧٠ ٪ للاسكان الاقتصادى ، ٢٥ ٪ للاسكان المتوسط ، و ٥ ٪ للاسكان فوق المتوسط.ويقابل هذا التقسيم المستوى الثقافى الاجتماعى حيث الدخول المنخفضة للحرفيين والعاملين ، والقسم الثانى من المتعلمين وخريجى الجامعات ومنخفضى الدخل ولاتتوفر لهم فرص عمل.
- الجهات المسئولة عن الاسكان - الاسكان العام تقدمه الدولة ممثلة فى أجهزتها التنفيذية بوزارة الاسكان أو محافظة القاهرة أو شركة مدينة نصر - الاسكان التعاونى وتقوم به هيئات تعاونيات الاسكان أو الجمعيات التعاونية الاسكانية الانتاجية التى تنشأ خصيصا لهذا التجمع- الاسكان الخاص ويتولاه القطاع الخاص من المستويات الاقتصادية أو المتوسطة أو فوق المتوسطة.

* سياسة الاسكان والجذب السكانى :

تعتمد سياسة الاسكان على الجذب السكانى وهو من أهم مقومات نجاح المشروع ، الأمر الذى يتضمن تحقيق الأهداف التالية :

- خلق توازن بين الاستيطان البشرى والاستيطان الصناعى.
- بناء أول نقطة فى بداية التعمير ممثلة فى بعض المبانى المركزية والسكنية كاملة المرافق مع تقديم كافة المساعدات الفنية والادارية لراغبى التعمير.
- تقسيم الاراضى وتشكيل المجموعات السكنية بصورة مرنة يمكن منها تحديد النوعيات المختلفة والاسكان بمستوياته مثل الاسكان الخاص والعام والتعاونى وكذلك الاسكان الاقتصادى مع تحقيق خطة لبيع الاراضى حيث ترتبط بمرحلية بناء التجمع وذلك للحفاظ على بناء عناصر التنمية المختلفة. فالاسكان الحكومى مثلا على محاور الطرق الرئيسية تم البناء فيه لتحديد الملامح العمرانية لوجه التجمع ثم يتبعه الاسكان التعاونى ثم الاسكان الخاص ، على أن توفخ اللوائح التنظيمية للتعمير جميع الشروط القانونية التى تساعد البناء وعدم المضاربة على الاراضى.

* الخدمات العامة :

وفيما يتعلق بالخدمات العامة فى التجمع العمرانى رقم (١) نجد أنها توفر جانبا كبيرا من الاحتياجات والمتطلبات الاساسية لسكان التجمع كما أنها تساهم فى تكوين مجتمع تتكامل فيه الرغبات والاحتياجات السكانية ، وتم تحديد الأهداف الرئيسية لتوزيع الخدمات حيث تتمشى مع الاحتياجات الفعلية لمراحل نمو التجمع وعدد المنتفعين بها فى كل مرحلة من مراحل النمو ابتداء من بداية التعمير مع مراعاة الاتى :

- عدد السكان المستهدفين من كل خدمة فى كل مرحلة وتصنيف السكان حسب السن وحالتهم الاجتماعية.
- مراعاة الفكر الاساسى لتنمية التجمع وهو النمو الطبيعى حيث توفر فيه الخدمات بالقدر المطلوب.

- اتباع التدرج الوظيفى للخدمات.

- أن تنمو عناصر الخدمات أيضا بمد التجمع وازدياد الحاجة اليها وذلك بتوفير المسطحات المطلوبة للخدمة وأن تنمو هذه الخدمة طبقا للزيادة السكانية بما لايتعارض مع توزيعها فى المراحل النهائية من النمو.

- توزيع الخدمات على كافة المستويات سواء على مستوى وحدات الجوار السكنية أو الاحياء أو الخدمات المركزية للتجمع بصورة شريطية يتخللها مسارات مشاة رئيسية للحركة الزمنية للمشاه وذلك لربط الاحياء ووحدات الجوار بالخدمات المركزية وكذلك لربطها بمسارات الحركة الترفيهية الرئيسية بالتجمع.

* الاطار العام للدراسة :

بدراسة اعداد المخطط العام والبدائل التخطيطية والمخطط التفصيلى تم تحديد الاطار العام للدراسات التخطيطية فى المجالات الاتية :-

- الاستثمار الامثل للخصائص البيئية للموقع.

- تحديد دور التنمية العمرانية التى تساعد على التحرك بالعملية التخطيطية فى اطار المحددات البيئية والمتغيرات الاقتصادية والاجتماعية.

- انشاء قاعدة متطورة للبيانات الاساسية اللازمة للتنمية العمرانية.

- وضع برامج التنمية الفنية والادارية والتنظيمية لأفراد الجهاز القائم على أعمال التنمية العمرانية.

- وضع الهيكل الفنى والتنظيمى لانشاء مرفق البناء الذى يستطيع مد احتياجات التنمية العمرانية سواء بالنسبة لشبكات الطرق أو المرافق العامة أو بالنسبة للمبانى العامة بحيث يمكن البناء بصورة متكاملة.

- استخدام وسائل التنمية العمرانية التى تتطلب أكبر قدر من العمالة وذلك لزيادة فرص العمل فى التجمع سواء كان ذلك فى أعمال البناء أو الخدمات العامة.

- الاعتماد على الجهود الذاتية فى انشاء المناطق الخضراء وذلك بجعل هذه المناطق تابعة للوحدات السكنية أو المنشآت الخاصة التى تستطيع رعايتها.

- مراعاة التوازن بين التنمية فى مجالات الاستيطان البشرى والاستيطان الاقتصادى.

- استثمار قدرة الانسان على التكيف البيئى بانشاء أنماط الاسكان وكذلك قدرته المادية فالتنمية العمرانية هى عملية متحركة يصعب رسم صورتها النهائية فى مخططات عامة. كما يصعب الاعتماد عليها من التوقعات المستهدفة سواء بالنسبة لأنماط الاسكان أو الخدمات أو عناصر الانتاج كما ثبت أيضا من التجربة قصور الحسابات طويلة الأجل عن مواجهة المتطلبات الواقعية والمتغيرة ، الأمر الذى أدى الى التفكك المرحلى فى بناء التجمعات السكنية الجديدة والاسراف فى بناء شبكات البنية الاساسية.

* اسلوب التنمية :

ويهدف اسلوب التنمية العمرانية المقترح الى توفير المتطلبات التالية :

- توفير عوامل الجذب المتكاملة اللازمة للاستيطان البشرى فى المراحل الاولى للتنمية دون الانتظار للمشروعات طويلة الاجل والاعتماد على مشروعات المرافق والخدمات التى تخدم المجموعات الاولى من التدفقات السكانية الى المنطقة.
- التكامل مع خطوط الاستيطان فى ضوء نوعيات فئات المجتمع الراغبة فى السكن فى التجمع الجديد وتبعا للاولويات التى تحقق أهداف التنمية العمرانية وتعمل على تفريع المناطق المزدحمة من شرق القاهرة.
- توفير المناخ الادارى والتنظيمى الذى يساعد على مشاركة السكان الجدد فى العمليات المختلفة للتنمية العمرانية.
- توفير المجال البيئى للنمو العضوى لكل عناصر البناء فى الاسكان والخدمات والمرافق العامة والانتاج فى صورة متكاملة ومتوازنة.
- ايجاد التوازن الاقتصادى بين مشروعات التعمير الاستثمارى ومشروعات التعمير الاستيطانى.
- ايجاد مجموعات سكنية متكافئة اقتصاديا واجتماعيا وثقافيا من ذوى الدخل المحدود يمكنها المشاركة فى عملية التنمية العمرانية باسلوب تعاونى لتوفير متطلبات المعيشة.

- بنـاء الجهاز الفنى القادر على تنظيم وادارة عمليـات التنميـة العمرانية بأبعادها الاقتصادية والاجتماعية والهندسية على أن يتم بناء هذا الجهاز كمكون أساسى فى بناء العملية التخطيطية.

- اذا كانت طبيعة الارض تؤثر على اتجاهات شبكة الطرق والمرافـق العامة فهى أيضا تحدد المحاور الاساسية للتنمية العمرانية كعمليـة مستمرة تتحرك فى مراحل متتابعة وتظهر كل مرحلة من هذه المراحل فى صورة متكاملة تستوعب المكونات الاساسية للمدن المتمثلة فـى المركز والمناطق السكنية والمناطق الترفيهية والمناطق الصناعية مـع شبكة الطرق والمرافق التى تخدم كل مرحلة. ومن هذا المنطلق يعتبر التجمع العمرانى رقم (١) كائن عضوى ينمو على مراحل وتحت رعايـة تخطيطية مستمرة . ويعنـى ذلك أن التعامل معه كعملية عمرانية صغيرة تنمو على طول محاور التنمية . وتؤكد الدراسة أيضا توازن التنمية العمرانية مع المشروعات الاستثمارية وذلك من خلال الطلبات المقدمة الى الشركة مالكة الارض.

* وحـدة الجوار كخلية تخطيطية :

لقـد اعتمد تخطيط المناطق بالتجمع العمرانى على وحدة نمطية لتوزيع السكان اطلق عليها وحدة الجوار يتراوح حجم وجدة الجوار السكانى من ٨٠٠ الى ١٠٠٠ نسمة ، وتشغل مستطيل أبعاده ٩٠ x ١٧٠ م بمساحة حوالى ٣ر٦ فـدان، وروعى فى تخطيط الوحدة تمتعها بحدود واضحة ومسارات للحركة حولها وممرات داخلية للمشاه ومواقف على الاطراف. وقـد روعى فى تصميم وحدة الجـوار امكانية تخطيطها داخليا بأنماط سكنية مختلفة سواء عمارات أو مساكـن عائلات أو كلا منهما وذلك بدون الاخلال بالفكرة التخطيطية ، وكذلك امكانيـة تقسيم وحدة الجوار الى أنماط اسكان حكومى أو تعاونى أو خاص ، ويتـم تجميع وحدات الجوار للحصول على أحياء سكنية ، والى أن يتم استكمال شبكات البنية الاساسية من مياه وكهرباء وصرف صحى خصوصا فى مراحل التعميـر الاولى روعى امكانية تزويد وحدة الجوار بوسائل مؤقتة للصرف الصحى فـى صورة خزان تجميع وتحليل للمجارى وكذلك خزان للمياه وطلمبة ضح يتم مـلء الخزان بواسطة عربات الفناطيس. وبالنسبة للكهرباء فقد زودت وحدة الجـوار بمولد ديزل. وروعى فى كافة الاحوال عدم اهدار هذه الاعمال بحيث تدخـل فى نطاق الشبكة المتكاملة التى ستأتى فيما بعد أو استخدام عناصرها - مثـل مولد الديزل - لخدمة أنشطة اخرى بالموقع. وللمزيـد مـن المعلومـات حول هذا الموضوع يرجى الرجوع الى حافظة الخرائط المرفقة بالتقرير.

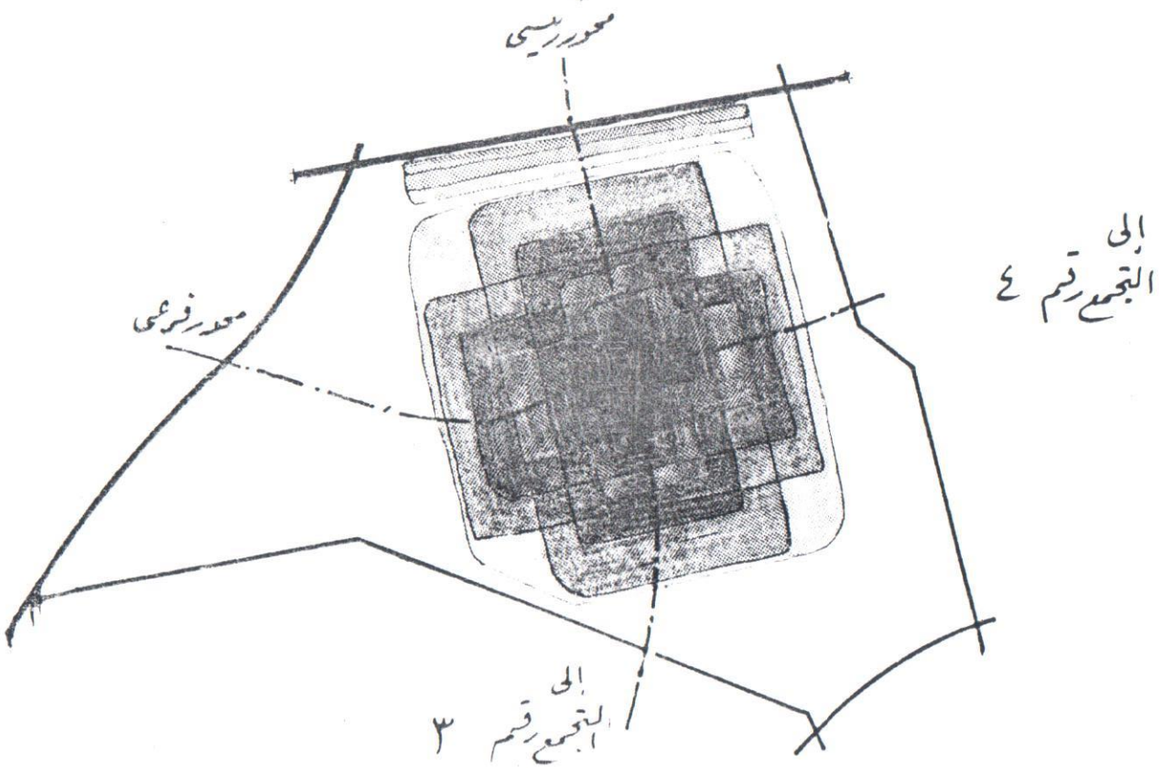
* تنظيـــم وادارة التنمية العمرانيـة :

وفيمـا يتعلق بالجانب التنظيمى والادارى للمشروع ، فقد لزم التأكيد علـى أنه ليس عاملا مكملا أو لاحقا فى التنمية بل أن الهدف الرئيسى هو وضع الفكر التخطيطى العمرانى وأعمال التنمية الاجتماعية والاقتصادية من خـلال تصور كامل لعملية ادارة المشروع بحيث تعمل جميع هذه المكونات فى ادارة تحرك وحدة ميكانيكية واحدة تدفع عملية التنمية العمرانية للتجمع العمرانـى ككيان عضوى واحد ينمو عبر الازمان. وتتضمن الدراسة تصور لما يمكن أن يكون عليه هيكل ادارة عملية التنمية والذى يربط العلاقات بين شركة مدينة نصر صاحبة الارض من ناحية ، وشركة مصر لأعمال الاسمنت المسلح كشركة تنفيذية ، والاستشارى مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية. كما ينظم العلاقة بين وزارة التعمير الممثلة فى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ومحافظة القاهرة وهيئات الصرف الصحى،والكهرباء،والمياه،والبحوث والبناء والاسكان، وبنوك التنمية العقارية وتعاونيات البناء وذلك بالاضافة الى مرفق البناء المقترح اقامته بالتجمع. وتتضمن الهيكل التنظيمى الداخلى لجهاز التنمية العمرانية توزيع المهام والاختصاصات ، وكذلك تم وضع اسلوب تنشيط وتنظيم المشاركة الشعبية ودور كل من الاطراف ذات العلاقة بهذا الموضوع. و يتضمن اسلوب المشاركة الشعبية دورها فى اتخاذ القرارات كوسيلة لتربية الانتماء الاجتماعى للتجمع العمرانى وكاسلوب لدفع عملية التنمية والاستطيان.

* سياسـة الاراضـى :

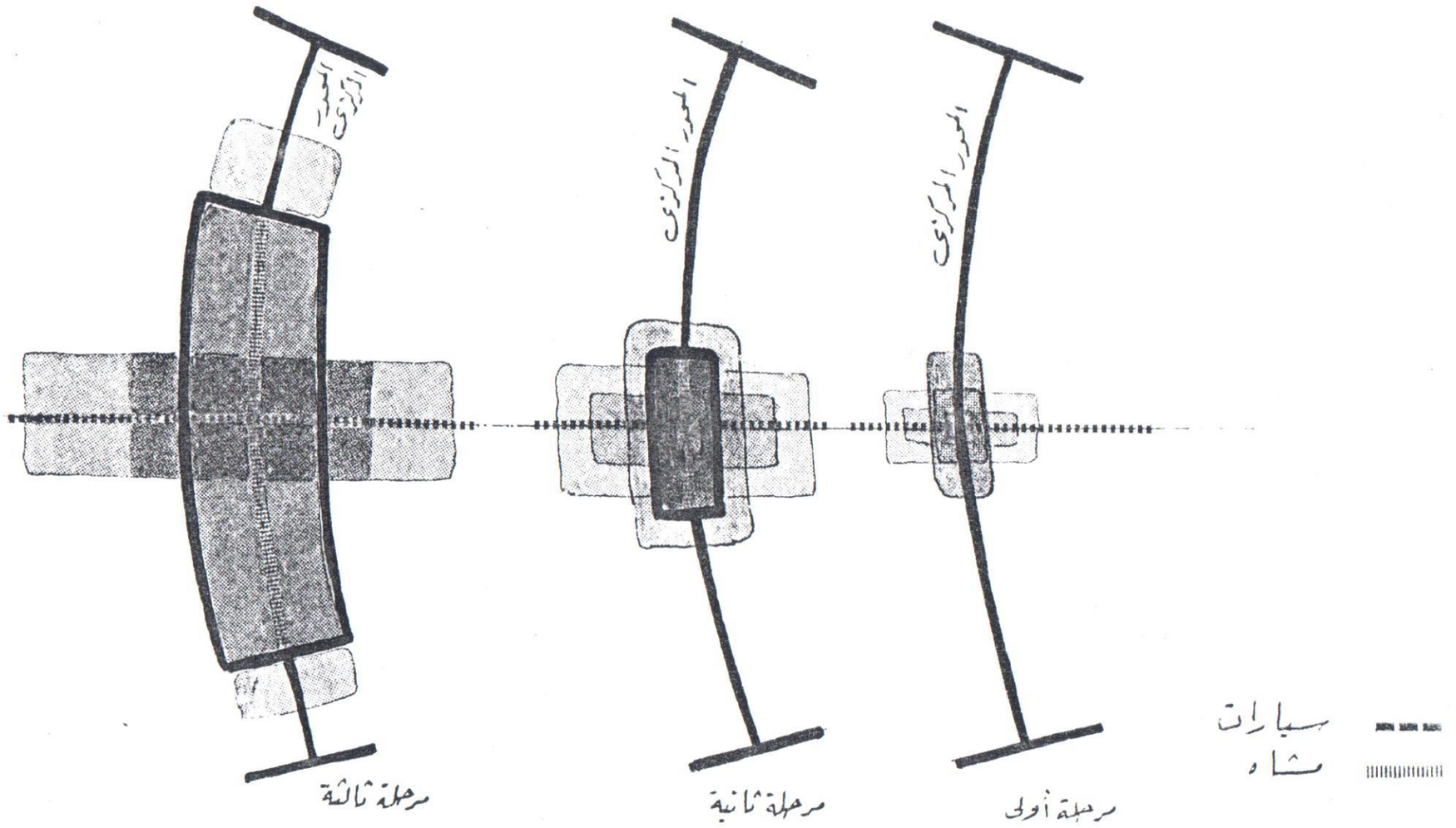
وفيمـا يتعلق بسياسة الاراضى بالمناطق السكنية فقد تضمنت الدراسة ضرورة عدم تمليك الارض للسكان الجدد فى مراحل بداية التعمير حتى لايؤدى ذلك الى التصرفات العشوائية أو الى المضاربة على الاراضى. ولكن يعطى فقط حق انتفاع الى أن يتم تمليك قطعة الارض للمنتفعين فى مراحل متأخرة بعد استيفاء الساكن بكل أغراض واهداف التنمية والاشتراطات البنائية وسداد الاقساط المالية. وكذلك الالتزام المنتفع بتنفيذ كل الاشتراطات التى تسمح له بالانتفاع بالارض كأن يكون من حديثى التخرج وأن يكون من سكان مدينة القاهرة وليس من الوافدين عليها من الاقاليم الاخرى وأن يكون صاحب حرفة أو مهنة يستفاد منها فى تحقيق التنمية العمرانية ، ويفضل أن يكون من سكان الاحياء المجاورة طبقا للقطاعات المتجانسة المحددة بالدراسة. وأن يكون عنده الاستعداد للمساهمة فى المشاركة الشعبية فى التعمير ، أو أن يكون من الذين ليس لهم مأوى ثابت أو من سكان الخيام والعشش أو فى مساكن مقرر لها اخلاء ادارى.

المحور الموصل بين التجمعات

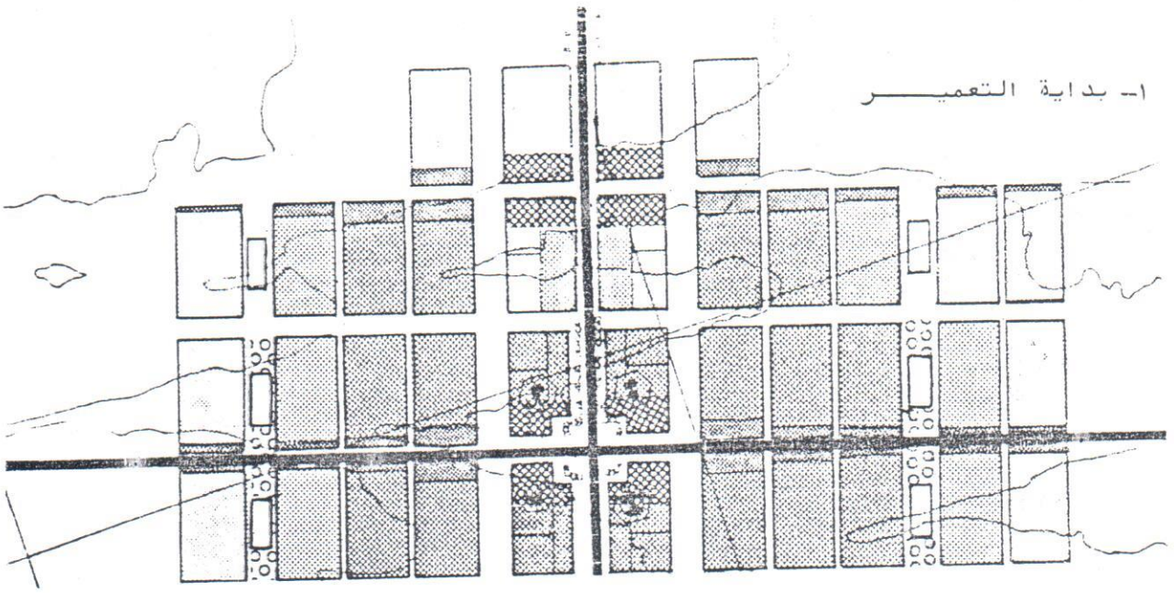


أ- يمر بالمركز.
ب- يتناقص تدريجيا متى يقف عند الطريق الدائرى
بعد تحديده فى ضوء المراحل التالية.

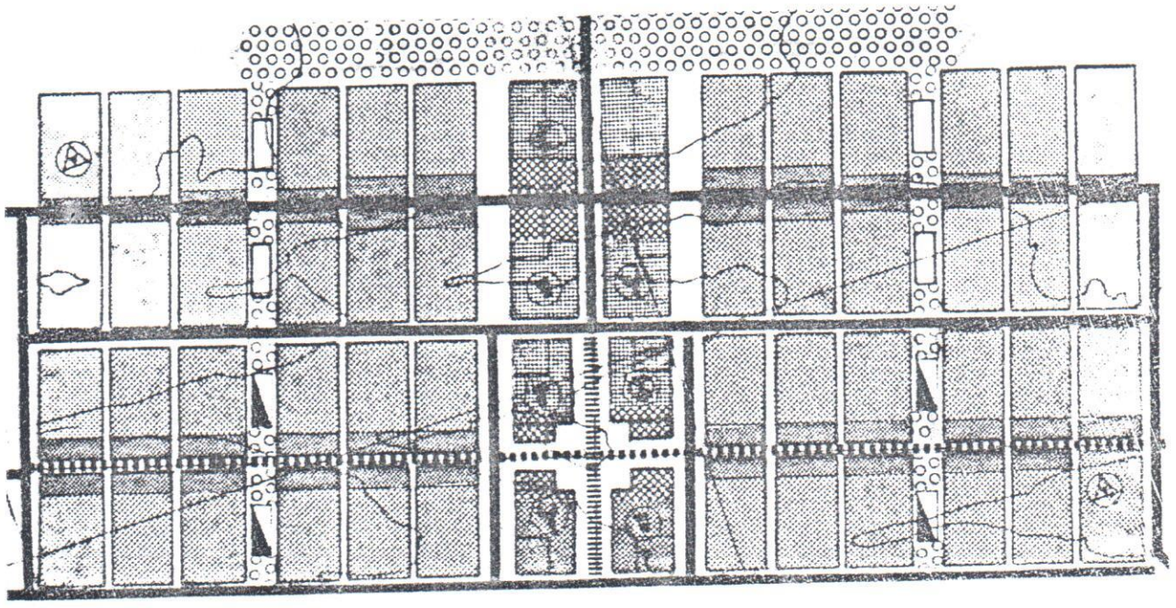
مراحل نمو شبكة الطرق فى المحور المركزى للتجمع السكنى



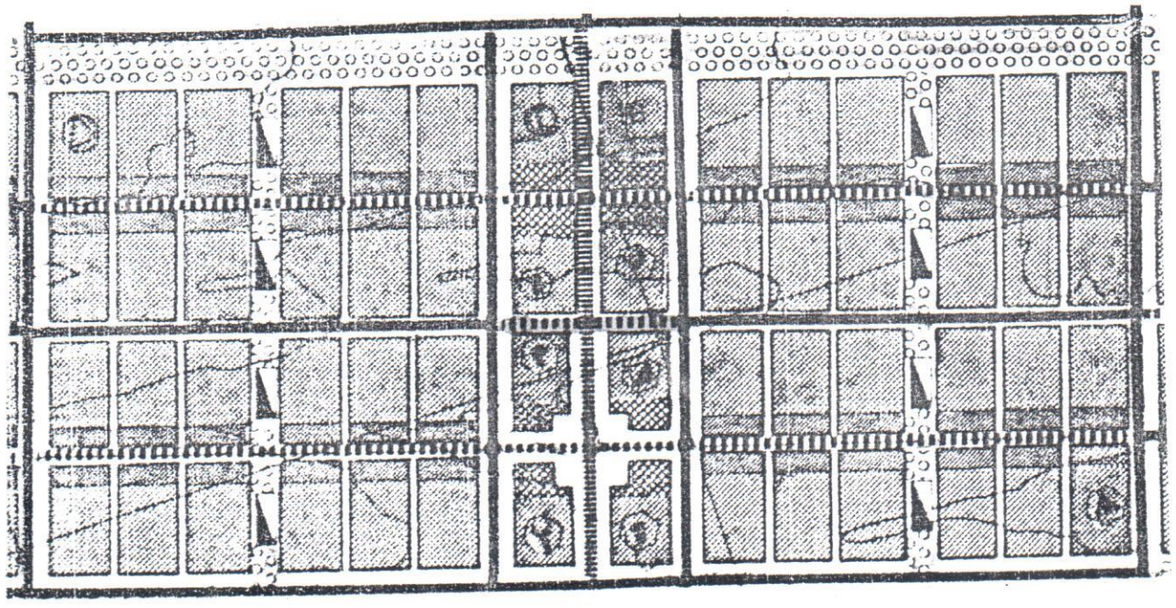
١- بداية التعمير



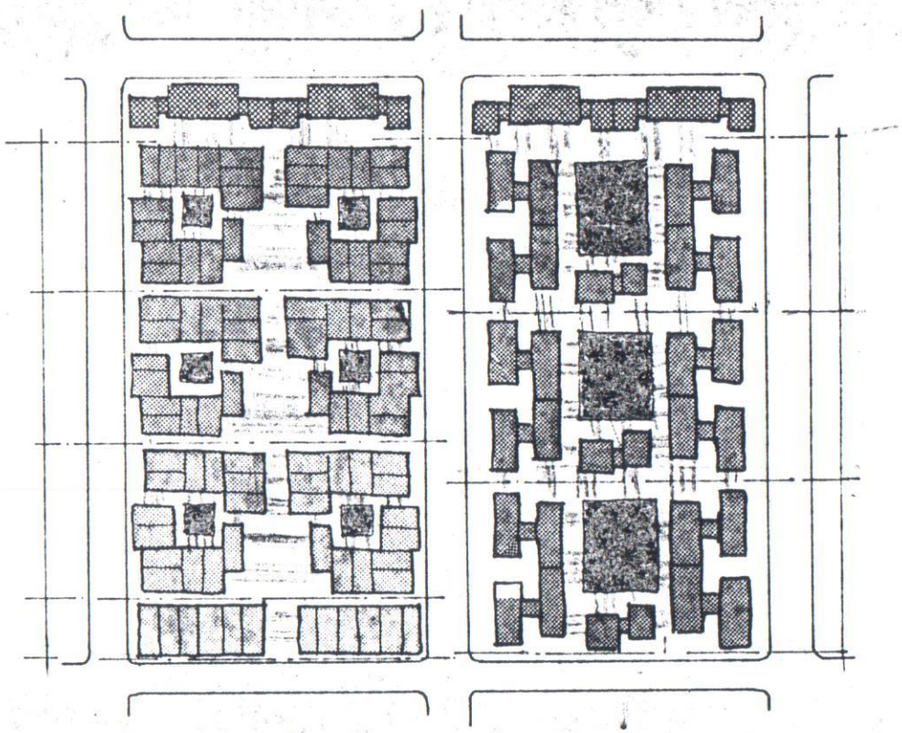
٢- النمو الاول " تحول مسارات الحركة الالية الى مسارات مشاه "



٣- النمو الثانى " استمرار تحويل الشبكة من مسارات حركة اليه الى مسارات مشاه "

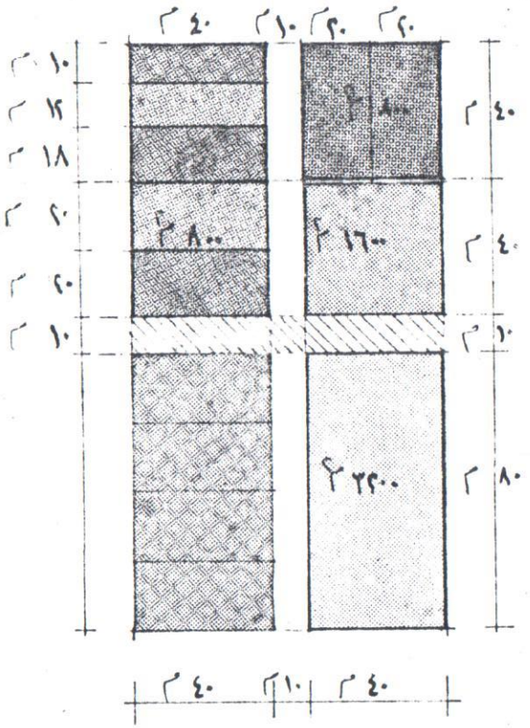


أنماط الإسكان



عمارات

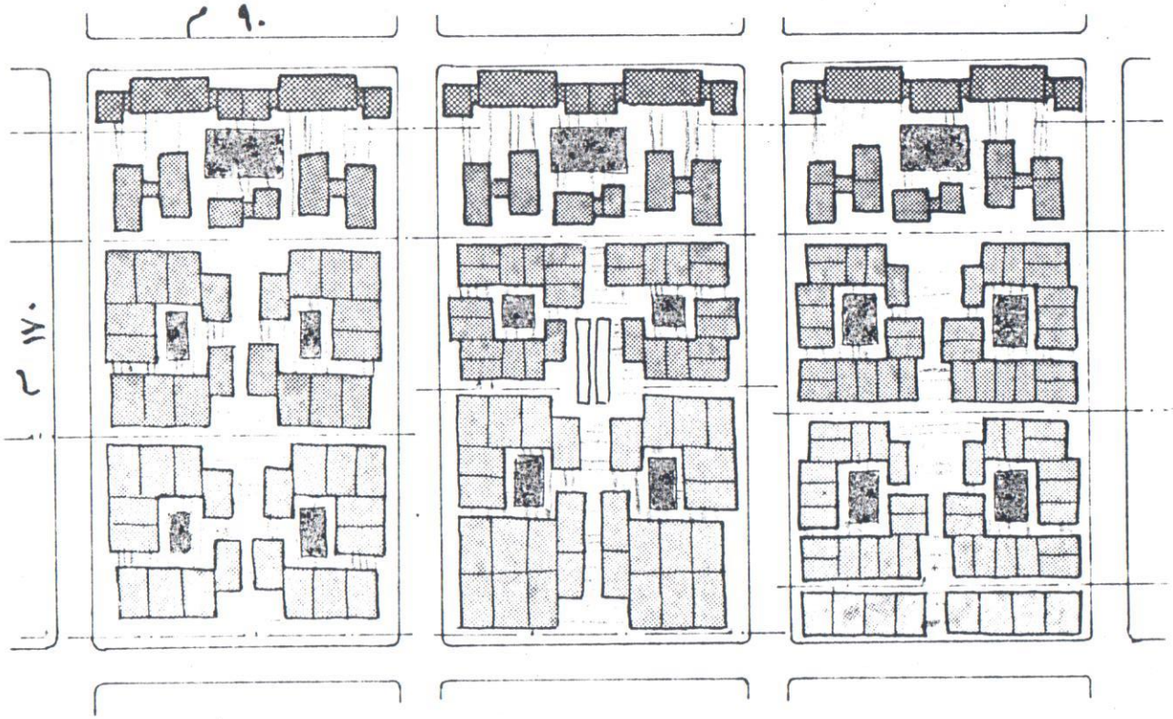
حكومى + تعاونى



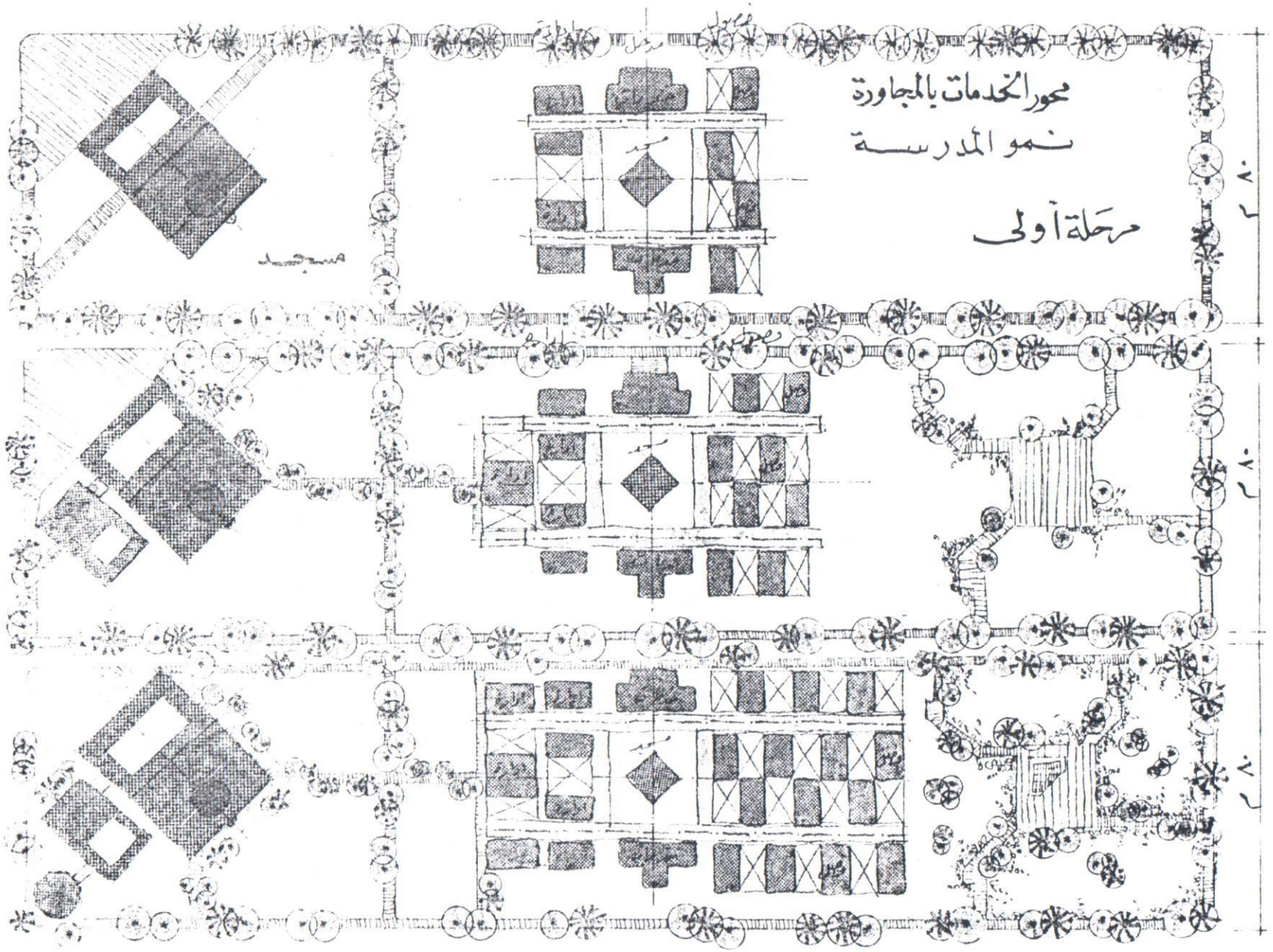
تقاسيم أراضى

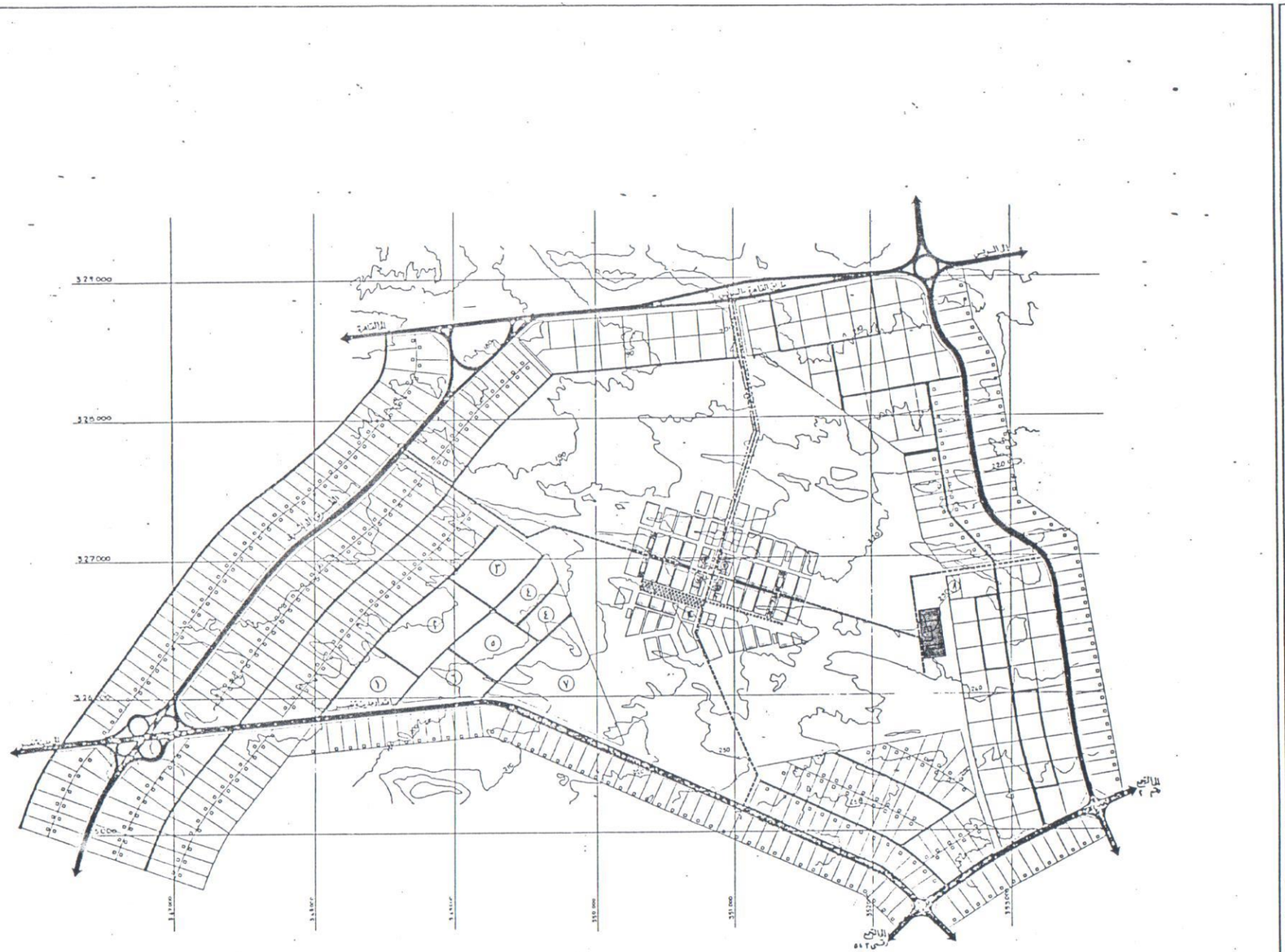
وحدة الجوار ٩٠ م x ١٧٠ م

كثافات سكانية



كثافة مرتفعة	كثافة متوسطة	كثافة منخفضة
٢٥٠ فرد/فدان	٢٠٠ فرد/فدان	١٥٠ فرد/فدان
عدد السكان = ١٠٠٠ فرد	عدد السكان = ٨٠٠ فرد	عدد السكان = ٦٠٠ فرد


محور الخدمات بالمجاورة
نمو المدرسة
مرحلة أولى
مسجد



الدلائل

لحدود المنطقة المخططة للتجمعات السكنية والمناطق الرئيسية

- المرحلة الأولى
- المرحلة الثانية
- المرحلة الثالثة
- مناطق سكنية
- استعمالات مختلطة (طابع سكني)
- استعمالات مختلطة (لا طابع سكني)
- مختلفة مناطق خضراء (متنزه)

الرموز

- خدمات تعليمية
  - مدرسة ابتدائية
- خدمات دينية
  - مسجد
- خدمات صحية
  - مركز طبي
- خدمات إدارية
  - وحدة محلية
  - خدمات عامة (بريد - طابع)
- محور خدمات مشروعية
- مسارات
- طرق مشاة

التنمية الشاملة

- قطاع استثماري
- قطاع انتاج زراعي
- قطاع سياحي عقبة ترفيهية
- مشروعات خدمية
  - ١. بلدية أهلية ٢. خدمات
  - ٣. مستشفى ٤. سينما ون
  - ٥. فندق ياتي ٦. جراج
  - ٧. سوق ٨. مرفق مياه

ARAB REPUBLIC OF EGYPT
MINISTRY OF DEVELOPMENT
GENERAL ORGANISATION FOR PHYSICAL PLANNING

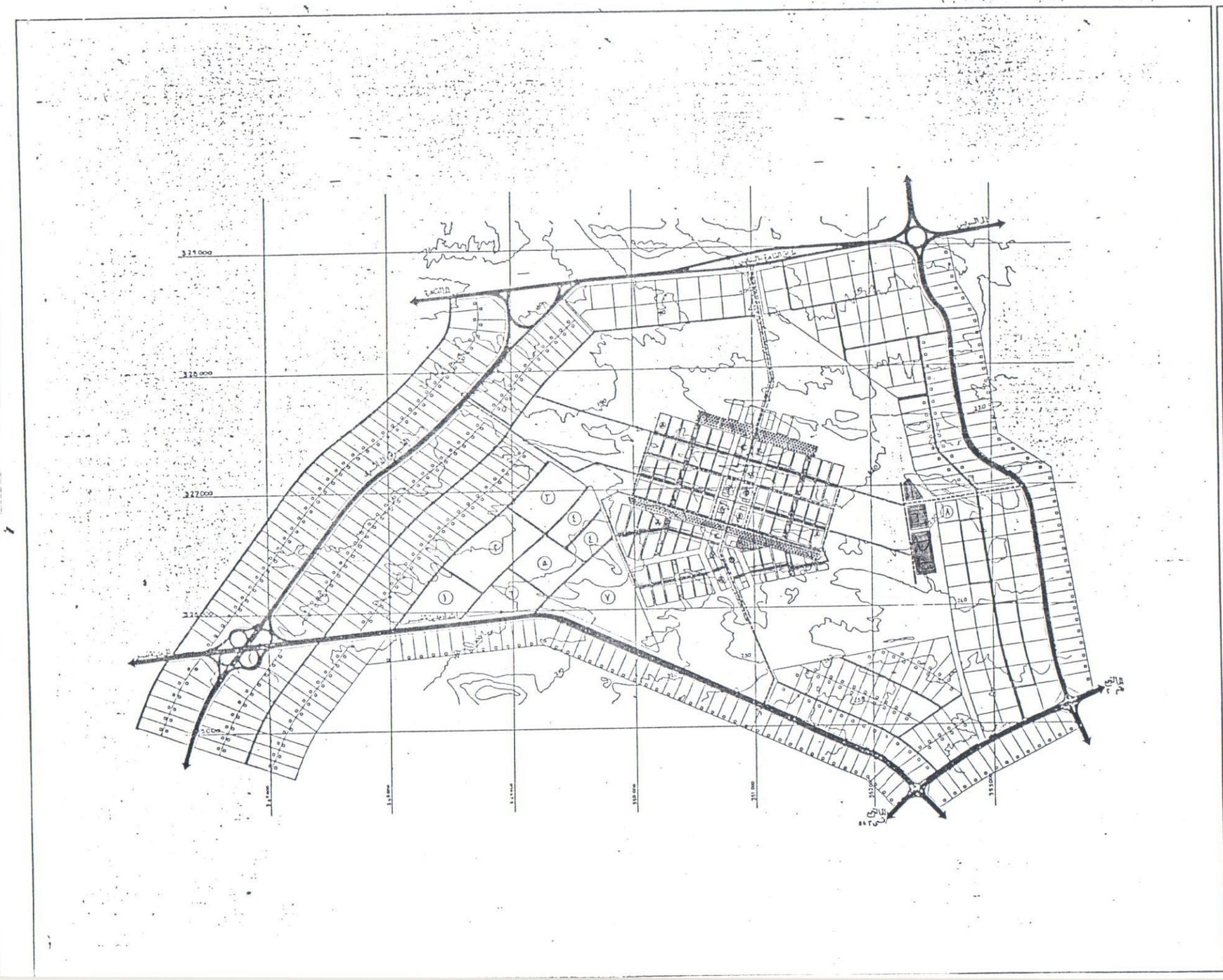
CENTER OF PLANNING AND ARCHITECTURAL STUDIES

NEW SETTLEMENT NO.1
التجمع العمراني رقم ١

بداية التعمير للتجمع السكني رقم ١

5

DATE
SCALE 1:10000
APPROVED
DRAWING NO.



الدليل

مراحل النمو المتتابعة للمجموعات السكنية والخدمات الرئيسية

- المرحلة الأولى
- المرحلة الثانية
- المرحلة الثالثة

- مناطق سكنية
- استخدامات مختلطة (تجاري - سكني)
- استخدامات مختلطة (إداري - سكني)
- منطقة صناعات خفيفة (ورش)

النمو الأول

خدمات تعليمية
- مدرسة أساسية
- مدرسة ثانوي عام

خدمات دينية
- مركز ديني (مسجد - جامع)
- مسجد

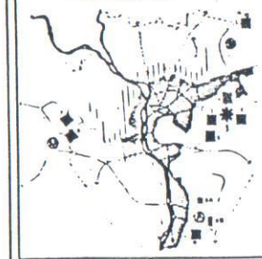
خدمات صحية
- مركز طبي

خدمات إدارية
- وحدة محلية
- خدمات عامة (بريد - مطافئ)
- خدمات ثقافية
- محور خدمات ترفيهية
- مسارات
- طرق مشاة

التنمية الشاملة

- قطاع استثماري
- قطاع انتاج زراعي
- قطاع صناعي ملوث وتجميعات عمرانية
- مشروعات خدمية

١- جامعة أهلية ٢- متحف فنون
٣- مستشفى ٤- سينما فنون
٥- نادي رياضي ٦- جولف
٧- ملاعب ٨- مرفق مباني



بسم الله الرحمن الرحيم

جمهورية مصر العربية
ARAB REPUBLIC OF EGYPT

وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة
MINISTRY OF DEVELOPMENT

الهيئة العامة للتخطيط العمراني
GENERAL ORGANISATION FOR PHYSICAL PLANNING

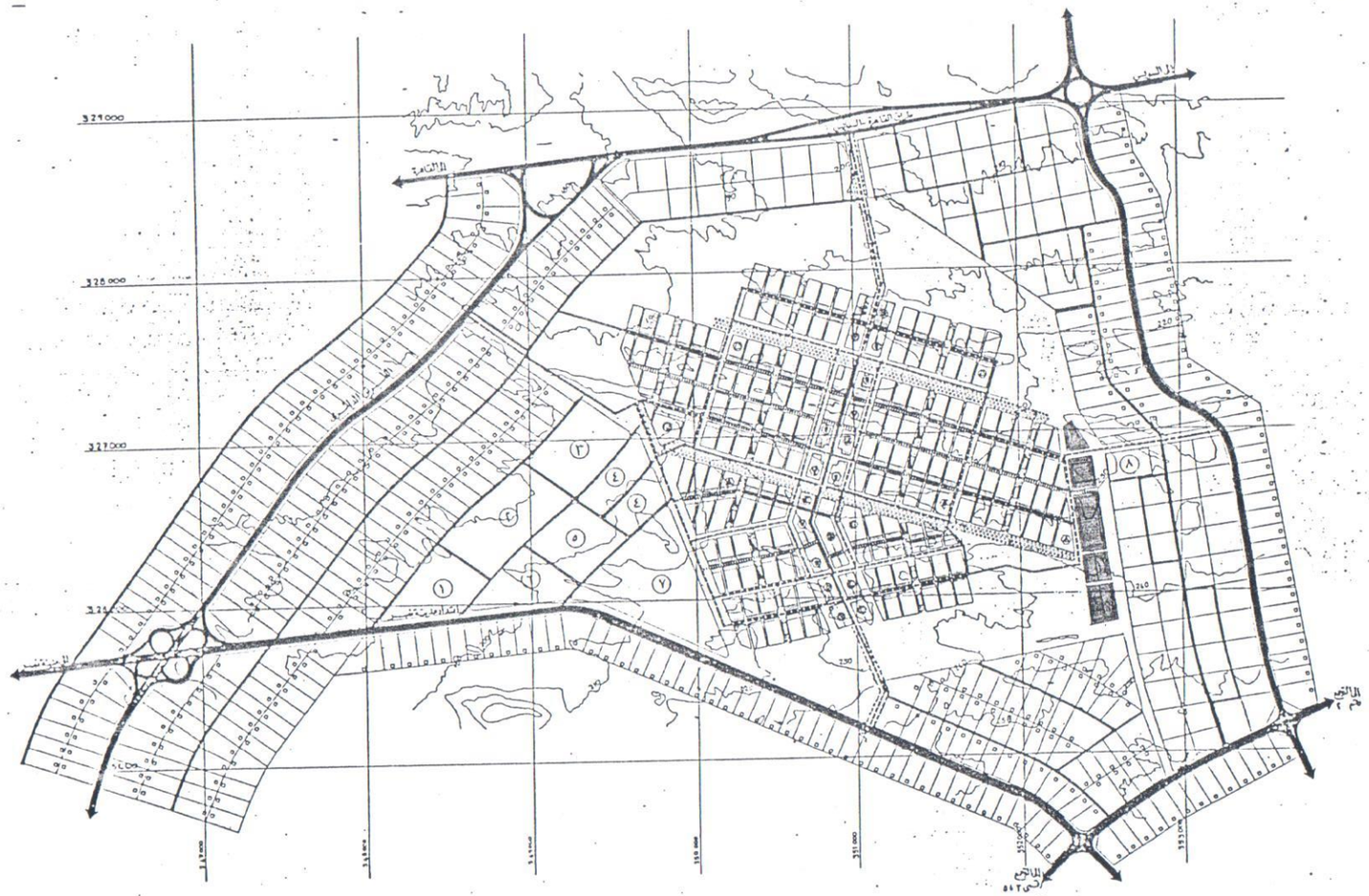
مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية
CENTER OF PLANNING AND ARCHITECTURAL STUDIES

NEW SETTLEMENT NO 1
التجمع العمراني رقم ١

النمو الأول للتجمع السكني

6

التاريخ		مقياس الرسم ١:١٠٠٠٠	اعتماد
DATE		SCALE	
الاعتماد		الموضوع	
APPROVED		SUBJECT	NO.



الدليل

مراحل النمو المتتابعة للمجموعات السكنية والخدمات الرئيسية

- المرحلة الأولى
- المرحلة الثانية
- المرحلة الثالثة

- مناطق سكنية
- استخدامات مختلطة (مراجعة سكنى)
- استخدامات مختلطة (إدارة سكنى)
- منطقة صناعات خفيفة (ورش)

خدمات تعليمية

- مدرسة أساسية
- مدرسة ثانوى عام
- مدرسة ثانوى صناعى

خدمات دينية

- مسجد
- مركز دينى (مسجد، جامع)

خدمات صحية

- مركز طبى
- مستشفى عام

خدمات إدارية

- وحدة إدارية رئيسية للتجمع
- وحدة محلية
- خدمات عامة (بريد، مطافئ)
- خدمات ثقافية
- محور خدمات ترفيهية
- مسارات
- طرق مشاه

التنمية الشاملة

- قطاع استثمارى
- قطاع انتاج زراعى
- قطاع صناعى
- مشروعات خدمية

١. سلسلة فعلية ٢. مصنع جنسلى
٣. مستشفى ٤. معرض فنون
٥. نادى رياضى ٦. جولف
٧. ملاعب ٨. مرفق مبانى

بسم الله الرحمن الرحيم

جمهورية مصر العربية
ARAB REPUBLIC OF EGYPT

وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة
MINISTRY OF DEVELOPMENT

الهيئة العامة للتخطيط العمرانى
GENERAL ORGANISATION FOR PHYSICAL PLANNING

مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية
CENTER OF PLANNING AND ARCHITECTURAL STUDIES

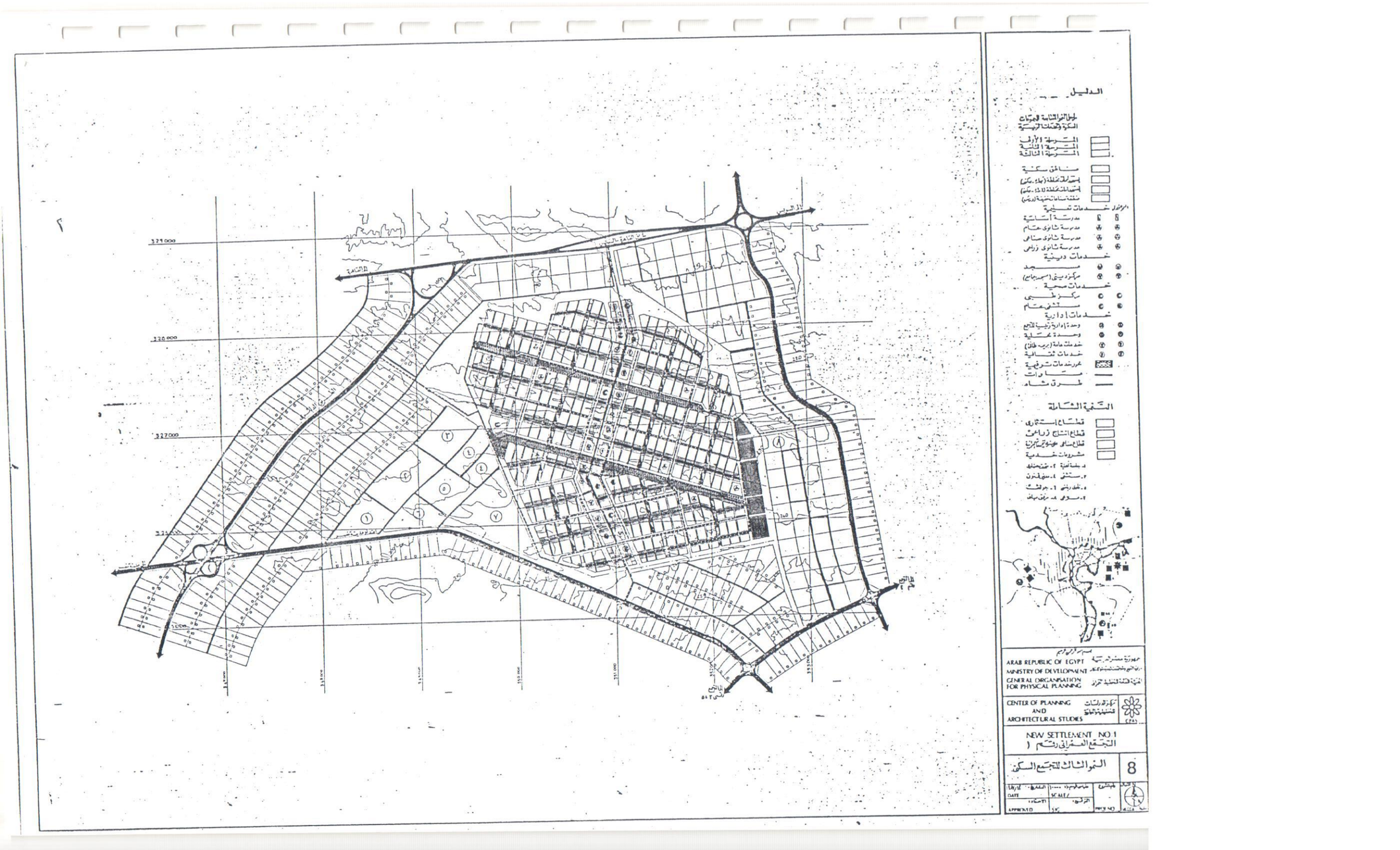
CPAS

NEW SETTLEMENT NO:1
التجمع العمرانى رقم ١

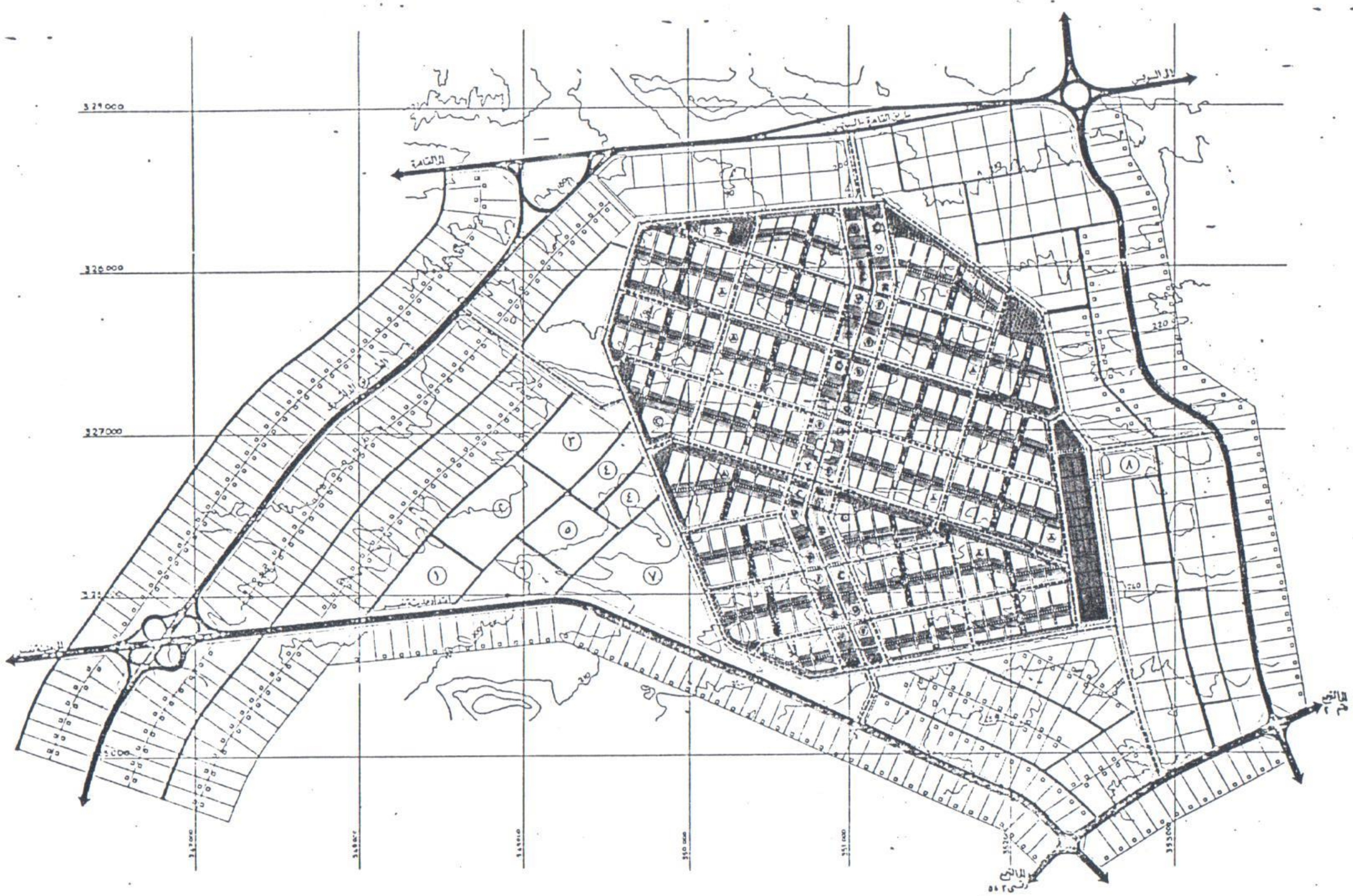
النمو الثانى للتجمع السكنى

7

التاريخ DATE	مقياس الرسم SCALE/	رقم المشروع
الاعتماد APPROVED	التوقيع SIG.	



الدليل
المرحلة الأولى
المرحلة الثانية
المرحلة الثالثة
مناطق سكنية
خدمات تعليمية
مدرسة أساسية
مدرسة ثانوى عام
مدرسة ثانوى صناعى
مدرسة ثانوى زراعى
خدمات دينية
مسجد
مركز دينى (مسجد جامع)
خدمات صحية
مركز طبى
مستشفى عام
خدمات إدارية
وحدة إدارية رئيسية للتجمع
وحدة محلية
خدمات عامة (بريد طاقة)
خدمات ثقافية
محور خدمات ترفيهية
مساوات
طرق مشاة
التنمية الشاملة
قطاع استثمارى
قطاع انتاج زراعى
مشروعات خدمية
ARAB REPUBLIC OF EGYPT
MINISTRY OF DEVELOPMENT
GENERAL ORGANISATION FOR PHYSICAL PLANNING
CENTER OF PLANNING AND ARCHITECTURAL STUDIES
NEW SETTLEMENT NO.1
التجمع العمرانى رقم ١
النمو الثالث للتجمع السكنى
8
DATE
SCALE
APPROVED
PROJ NO



الدليل

مراحل النمو المتتابعة للمجموعات السكنية والخدمات الرئيسية

- المرحلة الأولى
- المرحلة الثانية
- المرحلة الثالثة

- مناطق سكنية
- استعمالات مختلطة (تجاري - سكني)
- استعمالات مختلطة (إداري - سكني)
- منطقة صناعات خفيفة (ورش)

الرموز — خدمات تعليمية
- مدرسة أساسية
- مدرسة ثانوي عام
- مدرسة ثانوي صناعي
- مدرسة ثانوي زراعي

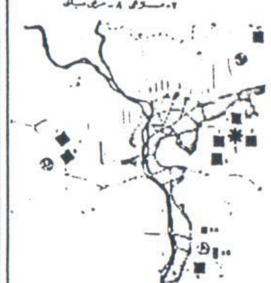
خدمات دينية
- مسجد
- مركز ديني (مسجد جامع)

خدمات صحية
- مركز طبي
- مستشفى عام
- مستشفى تخصصي

خدمات إدارية
- وحدة إدارية رئيسية للتجمع
- وحدة محلية
- خدمات عامة (بريد - مطافئ)
- خدمات ثقافية
- محور خدمات ترفيهية
- سيارات
- طرق مشاه

التنمية الشاملة
- قطاع استثماري
- قطاع إنتاج زراعي
- قطاع [illegible]
- مشروعات خدمية

[illegible]



بسم الله الرحمن الرحيم

ARAB REPUBLIC OF EGYPT — جمهورية مصر العربية
MINISTRY OF DEVELOPMENT — [illegible]
GENERAL ORGANISATION FOR PHYSICAL PLANNING — الهيئة العامة للتخطيط العمراني

CENTER OF PLANNING AND ARCHITECTURAL STUDIES — مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية — CPAS

NEW SETTLEMENT NO:1
التجمع العمراني رقم ١

النمو الرابع للتجمع السكني — 9

DATE — SCALE /