

الاتجاهات التطبيقية لبعض المشاريع العمرانية

في مصر

دكتور/ على صبرى يس

يناير ١٩٩١م

حـسـنـ الفـسـطـاط

١ - تمهيد :

يعتبر مشروع مدينة الفسطاط أحد الاتجاهات الأساسية التي تتوافق مع الأفكار العامة الهادفة للحد من الآثار السلبية لزيادة حجم القاهرة الكبرى عن الحدود القصوى . وهو في منتهى يستهدف الارتفاع بمعدل استغلال الطاقات العمرانية المتاحة . او بمعنى آخر امتداد العمران إلى أراضي فضاء تمثل للاستغلال ، وهو بهذا المفهوم يستوعب جزءاً من الزيادة السكانية او اتحاد مزيد من الخدمات الاسكانية والأنشطة الاقتصادية لتعويض التصور السائد حالياً . ومن المفترض أساساً ان لا يؤدي استغلال المنطقة إلى احداث اي اثار سلبية متمثلة في زيادة الضغط على حركة المرور مثلاً ، او ان يكون تزويد المنطقة باحتياجاتها من المياه والكهرباء على حساب المناطق المجاورة ، بل تكون في عمومها زيادة في معدلات استغلال الطاقات المتاحة واضافة صافية فيما تنتجه من خدمات على مستوى القاهرة .

وعلى النحو الذي سنعرضه في حينه ، فقد اخذ ذلك في الحسبان تماماً في كافة مراحل تخطيطها الأولى ، خصوصاً اذا مالاحظنا انه من ضمن اغراض انشئتها استيعاب واستبدال الاسكان العشوائي إلى مستوى المناطق المجاورة بسكن تتوافر وتهيئ له كل سبل المعيشة ، وانه ايضاً من المقترن ان تتوطن لـ مركز اقتصادي مساعد يحقق الاهداف المرجوة على مستوى القاهرة الكبرى .

٢ - امكانيات التنمية العمرانية للموقع ومحدداته :

٢-١ محددات الموقع :

من الواضح ان الخطة الاولى للمشروع تمثل في مدى الامكانيات العمرانية المتاحة له . ويتأتي ذلك من خلال تحري الاوضاع الخاصة بالموقع . وعلى النحو الذي يتبيّن من الشكل (١/٢) فإن موقع مشروع الفسطاط وبالغ مساحته ٨٠٠ فدان ، يحده من الشرق مقابر الامام الشافعى والناحية الجنوبية يوجد بها استطيل عتروعلى حدود الهمبة بما لا يسمح بمزيد لامتداد العمرانى . كما انه من المقرر ان يتم بها الطريق الدائري المقترن انشاؤه . ويؤدى ذلك إلى فصل هذا القسم من اراضي المشروع عن بقية اراضيه ويلاحظ انه فيما يتعلق بالجانب الغربى للمشروع فإنه ينتهي إلى منطقة مزدحمة بالسكان وكثافة بنائية عالية إلى (اشر النبى) مما يؤثر إلى حد كبير على المداخل إلى ارض المشروع من هذا الجانب . ولعل الجزء الشمالي للمنطقة اكثر قابلية للتتنمية او يطل على طريق المحاجر المتصل من قلب القاهرة إلى المعادى وحلوان . كما يوجد على جانبه الآخر منطقة اثرية مترامية وهي مدينة الفسطاط

القديمة . الا أن جزءا من الاراضي المطلة على هذا الطريق ذات وعورة عالية نسبيا مما يؤثر على التكلفة العمرانية وأوجه الاستغلال .

ويتعين أن نضيف الى ماتقدم المميزات الخاصة بطبيعة أرض المشروع ، اذ توجد في جنوبه عين الصيرة والتى تستغل حوالى ٣٣ فدان منها ١٦ فدان بحيرة ، كما توجد منطقة السبعة بنات والتى تشغله ٢٢ فدان تقريبا والاوپاع سالفة الذكر لها أثراها على الطاقة العمرانية وتكييف اتجاهات قوام المشروع .

وعلى ضوء ماتقدم يظهر أن محاور الاتصال الرئيسية بارض المشروع محددة وتمثل أساسا في طريق المحاجر ، أما بقية المحاور فيربطها بالموقع بقية أجزاء القاهرة الكبرى ومرانكز انشطتها الاقتصادية ، فانها تعتبر محدودة للغاية ، ومع هذا فإنه تتوافر للمنطقة بعض الامكانيات المستقبلية في هذا الشأن لدى القيام بتخطيطها وتوفير محاور الاتصال المطلوبة .

ومايمكننا الخروج به من تحليلنا لعوامل الموقع :

- ان أرض المشروع تعتبر ملاصقة لأحياء القاهرة الشعبية وتوسط مناطق القاهرة الكبرى الشمالية والجنوبية (المعادى - حلوان) .
- ان احاطة الاحياء الشعبية بالمنطقة من جهة والمقابر من جهة اخرى له أثره في تحديد نواعيات الاستعمال خصوصا اذا أضفنا الى ذلك بعض الاقسام الأخرى بالمنطقة مثل عين الصيرة والسبعين بنات واستطبل عنتر .
- ان الامتدادات العمرانية محدودة .

وعلى ضوء ماتقدم يمكننا القول أننا بصدق مشروع تشييد أحد أحياء القاهرة ولسنا بمقدار انشاء مجتمع جديد او امتداد للقاهرة كما هو الحال في مدينة نصر ، وهذا الاتجاه في حد ذاته له أثره في تكييف ماهية المشروع العمرانية وأوضاعه التخطيطية في كافة المجالات وذلك على النحو الذي سنفصله

٣-١ العوامل الاساسية المحددة للطاقة العمرانية لأرض المشروع :

وبالاضافة الى ماتقدم فإن الامر يقتضي التعرف على امكانيات المنطقة في توفير طاقة عمرانية وعلى النحو الذي انتهت اليه بعض الدراسات والتي استهدفت التعرف على المتاح للقاهرة الكبرى من مناطق يمكن استغلالها عمرانيا . فقد تبين وجود سبعة وعشرين منطقة موزعة على أنحاء القاهرة الكبرى وتتفاوت في مدى طاقتها العمرانية .

وقد استحدثت معايير مادية تترجم رقميا للوصول الى تحديد تقرير لمدى الطاقة العمرانية وأهميتها النسبية ، ويتمثل ذلك في تحديد عوامل

أساسية يحدد لها أوزان رقمية معينة وأهمية نسبية.

(١) ومن واقع تلك المعايير فإن الطاقة التقديرية لمدينة الفسطاط قدرت درجة ٣٠٧ وذلك على النحو التالي :-

الوزن التعميري	الدرجة	أهمية نسبية (الوزن)	
٤٥	٣	١٥	طوبغرافية
٤٨	٤	١٢	مياه
١٦	٢	٨	صرف
٤٨	٤	٨	كهرباء
٤٠	٤	١٠	طرق
٤٠	٤	١٠	موقع عمل
٣٦	٣	١٢	ملكية
١١	١	١٠	أسعار
٢٠	٤	٥	مركز أنشطة اقتصادية
٢٠	٢	١٠	المعيشة
٣٠٧		١٠٠	

ومقارنتها بالوزن التعميري بالمناطق الأخرى التي يمكن أن تهيا للاستغلال السكاني بالقاهرة (٢٧ منطقة) يتبين أنها تعتبر من المناطق ذات الطاقات التعميرية الجيدة .

٤- قوام المشروع :

والمقصود بالقام أنه قد يكون المشروع حيا إسكانيا يحتمل أو تغلب عليه الصناعة أو السياحة أو غير ذلك وأننا لنقتصر هنا على القوام وذلك من الزاوية الخاصة التي تتصل بما يستهدفه التخطيط الاقتصادي العمراني من الارتفاع بمدى كفاءة الطاقة العمرانية لمدينة القاهرة الكبرى ككل وذلك بفرض معالجة الآثار السلبية المترتبة على النمو غير المتوازن للمدينة وتجاوزه الحدود القصوى .

وبهذا الخصوص فقد كان أعلم المخطط الاقتصادي عدة اعتبارات :

(١) سبق أن عرضنا في مذكرة المشاريع العمرانية طريقة احتساب الأوزان .

توزيع الاراضي على الاستعمالات المختلفة

النوع	المساحة التصفية	المساحة المستعملة	%	المساحة الكاملة	بالتعديلات %	بدون التعديلات %
الاسكان:				٢٩٨١٦	٧٣٧٣	٣٩٦٩
أنشطة اقتصادية:						
تجارية:	٩٥٨٦		٪ ١٢	١٧٥٣٥	٪ ٢١٩	١٢٢٦
سياحية:	٧٩٤٩		٪ ١٠			٢٣٣٣
خدمات:						١٠٥٢
خدمات المجاورة:	٧١٨٢		٪ ١٠			١٠٦٢
مناطق مفتوحة:	٢٠٩٠		٪ ٢٦			٢٢٨
الشرق وخدمتها:	١٢٦١٣		٪ ٢٤	٢٢٧٨٥	٪ ٣٤٢	١٦٩٨
مجموع تعديلات:		٤٨٦٤		٢٥١٣٦		١٠٠٠٠
مجموع كلية:	٨٠٠٠٠					٪ ١٠٠

١- طالما أنتا بصدد انشاء حى فى داخل نطاق القاهرة الكبرى لهذا فمن الطبيعي ضرورة الالتزام بالمحددات العمرانية والاقتصادية للمدينة ككل.

٢- توافقا مع الاتجاهات السابقة فمن المتعين أن لا يؤدي إنشاء الحس إلى استحداث آثار سلبية بان يكون على حساب الأحياء الأخرى في طاقتها من مياه أو كهرباء وغير ذلك ، بل من المفترض أن يؤدي إلى اضافة صافية للطاقة الانتاجية على مستوى القاهرة الكبرى: اسكان - خدمات اقتصادية ٠٠٠

٣- اتجاه مكونات الطاقة المقترن اضافتها الى استكمال أكثر الاحتياجات العامة الحاكمة على مستوى القاهرة الكبرى : اسكان - أو نوعية من الخدمات الاقتصادية ...

٤- المميزات الطبوغرافية للموقع فهى تفرض فى حد ذاتها نوعيات من
من الأنشطة ، فوجود عين الصيرة وآثار السبع بنايات واستطيل عنتر
..... الخ لـه آثاره فى تكثيف اتجاهات القوام ومكوناته .

وبناء على ماتقدم اتجهت الدراسات الى أن تكون المكونات الاساسية للقوام متمثلة في الاتي :-

اسكان ذات مستويات مختلفة من فوق المتوسط ومتوسط واقتصادي - ١
وهو على هذا النحو يغطي جزءاً من الاحتياجات الخاصة بهذا الشأن
المترتبة على التزايد في حجم القاهرة الكبرى . ومن ناحية أخرى
يتبعن الاشارة إلى الوضاع الخاصة للموقع وذلك فيما يتعلق
بوجود اسكان سُنْ المستوى عشوائى يتوطن على مساحة تقرب من
٤٩ فدان بما تبلغ نسبته ٦٠٪ هذا بالإضافة إلى مناطق الأيواء
بالمقابر الاصقة للموقع ، وبالتالي ، فإن العمل على اتحادة مساكن
للقاطنين بتلك الأماكن يتواافق لها البنية الاسكانية السليمنة
وبحق المستوى الاجتماعي والاقتصادي المناسب ، يعتبر أحد
الأغراض الرئيسية للمشروع التي تتحقق أحد الأهداف الأساسية للسياسة
العمرانية على المستوى القومي ، ولا يؤدي ذلك إلى استحداث آثار
سلبية فيما يتعلق بالاحتياجات الخدمية .

أنشطة اقتصادية: وفيما يتعلّق بهذا الشأن فإن موقع أرض المشروع ومساحته أدت إلى الاتجاه إلى توطين مركز أنشطة اقتصادية مساعد يشمل مساحة حوالي ١٠٥ فدان أي بما تبلغ نسبته ١٣٪ من إجمالي مساحة أرض المشروع، فإنشاء مراكز أنشطة اقتصادية رئيسية ومساعدة يعتبر أحد الاتجاهات الرئيسية لاعادة تخطيط القاهرة الكبرى لمواجهة احتياجات النمو للأنشطة الاقتصادية الحالية والجديدة والتي قصرت المراكز الرئيسية الحالية عن تغطيتها مما أشرّ بشكل واضح على النمو الاقتصادي في مجموعة.

وتوطين مركز أنشطة اقتصادية مساعد يعتبر في حقيقة الامر اهم مميزات قوام المشروع وأكثره فاعالية في التأثير على النمو العمراني لمدينة او جي الفسطاط ككل وله اثره الكبير في تكيف اتجاهات التخطيط العمراني للمنطقة في كافة مجالاته .

وقد انتهت الدراسات الاقتصادية والعمرانية المختلفة الى أن يتوطن مركز الأنشطة الاقتصادية المساعد لمنطقة الفسطاط في وسط أراضي المشروع تقريباً وأن تتجه الأنشطة في مجموعها وأن تكون مركزة على مراكز تجارية وخدمات تجارية واقتصادية ، هذا بالإضافة إلى اسكان وأماكن ترفيهية .

٣- أنشطة سياحية : وتواجد أنشطة سياحية بمدينة الفسطاط أمر قد فرضه طبيعة أرض الموقع نفسه اذ توجد عين الصيرفة والارض المحيطة بها والتي تبلغ مساحتها ٣٢ فدان . ومنطقة آثار السبع بسات والتي تصل مساحتها ٦٢١ فدان واستطيل عنتر وبالغ مساحتها ٣٥٣ فداناً وبذلك فهي تمثل في مجموعها ما يبلغ نسبته ١٢٪ تقريراً من إجمالي الموقع .

وبناء على ما تقدم فإن الأهمية النسبية لاستعمالات الاراضي والتي يمكن أن تعبر عن المكونات الرئيسية لقوام المدينة يوضحها الجدول المرفق .

٤- معامل الانتفاع :

ويعتبر معامل الانتفاع من المؤشرات الرئيسية لتحرى مدى الجدوى الاقتصادية لأوضاع التخطيط الاقتصادي العمراني للمشروع . والمعامل المذكور يوضح العلاقة بين الاراضي المستخدمة في الأنشطة الاقتصادية والمساحة الكلية للأرض المشروع ، والمقصود بالحد الأدنى للمعامل مساحة الأرض الصافية بعد استخراج الطرق والاراضي الخضراء وتلك المستغلة في المنافع العامة من مدارس ومسطحات عامة وأماكن انتظار سيارات وأماكن أثرية وبحيرات ، وكلما زادت المساحات المستغلة في تلك الحالات كلما نقص معدل الانتفاع وتأثرت التكلفة النقدية والاقتصادية للاراضي نظراً لأن تكاليف المرافق والمنافع العامة من المفترض أن تحمل على الاراضي المحققة لعوائد وبالتالي فإذا كان المعامل المذكور بالغ الانخفاض فان ذلك يؤدي إلى ارتفاع تكلفة الاراضي الموجهة للإسكان وغيرها بما قد يؤثر على الجدوى الاقتصادية العمرانية للمشروع في عمومه .

وباحتساب معامل الانتفاع على الاسس السابقة فإنه يصل إلى ٥٩٪ .
(الصافي ٤٧٣ / ٨٠٠ فدان) وهو يعتبر في الحقيقة منخفضاً ويرجع ذلك إلى عدة اعتبارات تمثلت في الآتي :-

* وجود تعديات على أراضي المشروع تؤدى الى تأجيل عمليات الاستغلال لها وتصل مساحتها الى ٤٨ فدانًا تقريبًا.

* وجود أراضٍ وعرة على واجهة أراضي المشروع تصل مساحتها الى ما يقرب من ١٥ فدان.

* عين الصيرة ١٦ فدان ومساحات اثرية استغللها محدود وتمثل فى استطيل عنتر ٣٢ فدان والسبعين بـ٢٢ فدان.

ولاشك أنه كان لهذه الاتجاهات أثره على تكيف التخطيط الاقتصادي للعمرانى للمشروع ككل للارتفاع بمدى جدواه الاقتصادية وذلك فيما يتعلق أساساً بمستويات الاسكان والاتجاه إلى زيادة نسبة الاسكان فوق المتوسط تخفيفاً لتكلفته الاقتصادية والارتفاع إلى حد كبير بالطاقة الاستغلالية لمركز الانشطة الاقتصادية والعمل على الاستفادة والارتفاع بمدى الجدوى الاقتصادية للمناطق الاثرية ، هذا بالإضافة إلى تخطيط مراحل التعمير بما يمكن من تخفيف التكلفة الاقتصادية والارتفاع بقيمة الاراضي.