

محاضرة المهندس / محمد عويضة

---

"الارتقاء بالبيئة العمرانية في إطار التخطيط العمراني"

---

## \* المحتويات:

- أحكام قانون التخطيط العمراني (رقم ٣ لسنة ٨٢) بخصوص تجديد الأحياء.
- مفهوم الارتقاء بالبيئة العمرانية.
- أي البيانات العمرانية التي يجب أن يرتفق بها (ذات الأولوية).
- نسبة الاسكان الارسمى بمصر.
- جذور المناطق الارسمية وسبب تو اجدها.
- نمط النمو العمرانى للمناطق الارسمية.
- الجهات المسئولة عن نمو المناطق الارسمية.
- الجهات التي يجب مشاركتها في مشاريع الارتقاء.
- منهج تحديد مناطق الارتقاء.
- الدراسات الازمة لمشاريع الارتقاء:
  - أ - دراسات عمرانية وبدنية.
  - ب - دراسات اجتماعية.
  - ج - وضع استراتيجية التنمية وتحديد الأنشطة المطلوبة.
- أنشطة مشروعات الارتقاء:
  - أ - مشروعات بنية أساسية.
  - ب - خدمات مجتمع.
  - ج - أنشطة اجتماعية.
- وضع الميزانية العامة وتحديد الجهات المشاركة في التنفيذ.
- توزيع حصة عناصر المشروع.
- وضع الجدول الزمني للتنفيذ.
- تحديد المسؤوليات وتكون الهيكل التنظيمي.
- التنفيذ.
- التقديم والتقويم الدائم.
- اللائحة التنفيذية للقانون بشأن تجديد الأحياء.
- أحكام قانون التخطيط العمراني تجديد الأحياء من خلال نشاطين رئيسيين يمكن القيام بهما للتجديد وهما:
  - ١- ازالة الأحياء وإعادة تخطيطها: في المناطق والمساحات التي تعانى من التزاحم السكاني وتكون الغالبية العظمى من مبانيها متخلفة ومتدهورة ويستلزم الأمر ازالتها لإعادة تخطيطها وتعميرها من جديد.
  - ٢- تجديد وتحسين الأحياء : المناطق أو المساحات التي تكون بعض مبانيها متخلفة وفتقر إلى المرافق أو الخدمات الأساسية ولا يستلزم الأمر ازالة المنطقة بالكامل ويمكن إدخال تحسينات عليها لرفع مستوى اها.

وتحدد اللائحة التنفيذية الأسس والمعايير والدراسات البيئية وال عمرانية والاقتصادية والاجتماعية التي تتخذ أساسا لازلة أو تحسين الأحياء والمناطق.

وتتضم الدراسات الLazy لمعرفة الوحدة المحلية المختصة ويضمن قرار من المحافظ المختص ببيان الأحياء والمناطق المراد ازالتها أو تحسينها (مادة ٣٧).

مادة (٣٨) بخصوص تولى الوحدة المحلية المختصة دراسة وانحدار مشروع إعادة التخطيط أو التحسين ويحدد بقرار من المحافظ أولويات اعداد مشروعات إعادة التخطيط.

مادة (٣٩) تتبع في شأن اعداد واعتماد مشروع إعادة التخطيط أو المنطقة ذات الاجراءات التي تتبع في شأن اعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلي للمدينة أو القرية.

مادة (٤٠) بخصوص المناطق التي سيشغلها المنقولون من مناطق إعادة التخطيط والتظلمات والاطارات بالاخلاع.

مادة (٤١) يجب على المحافظات عند تنفيذ مشروع تجديد الحى أو المنطقة الالتزام بمعدلات الكثافة السكانية والبنائية المحددة طبقا لأحكام هذا القانون وأن يتم التنفيذ وفقا للبرامج والأولويات والمراحل التي تقررها الوحدة المحلية المختصة.

ويجوز للوحدة المحلية المختصة أن تقوم بتنفيذ المشروع بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه بذلك من الجهات والأجهزة والوحدات الاقتصادية العامة والخاصة سواء عن طريق المشاركة أو الاستئثار (انتهى القانون).

من ذلك يتضح أن القانون تناول تجديد الأحياء من خلال نقطتين رئيسيتين فقط هما اما الازلة أو التجديد والتحسين. ولما كانت مشروعات الازلة لا تتم الا في حالات المشروعات القومية الكبرى ذات المصلحة العامة بالرغم من سلبياتها خاصة الاجتماعية أو في الحالات التي يكون التحسين بها أعلى اقتصاديا من الازلة. فإنه في الغالب تكون مشروعات التجديد والتي هي الحل الأمثل لمشكلة تلك المناطق.

وستنطوي على مشروعات التجديد والتحسين اسم مشروع الارتقاء بالبيئة العمرانية لانه سيشمل النواحي العمرانية والاقتصادية والبيئية والاجتماعية.

#### \* مفهوم الارتقاء بالبيئة العمرانية:-

هي رفع المستوى المعيشي والخدمي للمنطقة والوصول الى درجة من درجات الانسانية.

\* أي البيانات العمرانية التي يجب أن يرتفق بها:-

هي أي منطقة تفتقر إلى الخدمات الضرورية والمرافق ومستوى الاسكان اللائق لاسيما مناطق الاسكان الارسمى والمناطق ذات الكثافة السكانية العالية مع خدمات ومرافق بمستوى أقل.

\* نسبة مناطق الارتفاع - نسبة الاسكان الارسمى:-

غالباً ما تكون المناطق التي يرتفق بها هي المناطق التي نمت نمواً عشوائياً لارسمياً بعيداً عن أي خطة حضرية ومعدلات خدمات ومرافق لازمة للمنطقة حيث قام الأهالى أنفسهم بحل مشكلة الاسكان بجهودهم الذاتية وبمنأى عن الحكومة مما نتج عنه حالة مبانى غير جيدة - نقص شديد فى البنية الأساسية وعدم توافر الخدمات العامة مثل المدارس والمبانى الخدمية والمناطق المفتوحة والخضرة وهو يمثل حوالى ٤٠٪ من حجم الاسكان فى القاهرة فى الفترة من ١٩٧٠ - ١٩٨١ ويمثل ٩٠٪ من الاسكان فى بنى سويف فى نفس الفترة (احصائية معهد بحوث البناء والبنك الدولى) وهو يمثل بشكل عام ٨١٪ من الاسكان الحضري، ٩٪ من الاسكان الريفي.

\* جذور المناطق الارسمية - سبب تواجدها:

تتعدد أسباب نشأة المناطق الارسمية وزيادة رقعتها فمثلاً حين هجرة عمال مدن المجاورة لمشروع ضخم طلباً للعمل دون توافر سكن مناسب لهم مما يدفعهم لحل مشكلتهم بأنفسهم ولكن في جميع الأحوال يرجع السبب الرئيسي لتوارد تلك المناطق إلى انعدام وجود المخططات العامة والتفصيلية لأراضي الدولة وإلى إخذ الحكومة على عاتقها توفير الاسكان لمحدودي الدخل في نفس الوقت الذي يزداد فيه معدل النمو السكاني للسكان بمقدار ٢٨٪ مما يؤدي لوجود فجوة ضخمة - تنمو باطراد من الطلب على المسكن والانتاج الفعلى لحجم الوحدات السكنية المنتجة.

\* نمط النمو العمرانى:

ينمو هذا النوع من الاسكان اما على الاراضي الزراعية حيث يتبع تقسيم الاراضي نفس تقسيم الأحوال الزراعية وتتحول الترعة وقنوات الري

الى شوارع رئيسية وفرعية بعد ردمها مما يؤدى الى تراكم مشاكل الصرف الصحي والخدمات الأساسية . أو يتم النمو في بعض الأحوال على الأرض الصحراوية أو الجبال فيتم البناء على الخطوط الكنتورية وتتبع شبكة الطرق الرئيسية الميول العمودية على الخطوط الكنتورية (مسارات الأمطار والسيول) مما يؤدى الى انهيار بعض الوحدات عن حدوث سيلان وتكون الطريق الفرعية في اتجاه خطوط الكنتور .

وفي بعض الأحوال حين اغفال المناطق المحيطة بمناطق التخطيط الجديدة أو مناطق التحسين الحضري - التي تصبح نقطة جذب - يبدأ النمو العشوائي كامتداد طبيعي للمناطق المخططة .

\* الجهات المسئولة عن نمو المناطق الارسمية وسلبياتها:-

يؤدي نقص الخرائط المساحية لدى الجهات المسئولة عن التنمية الحضرية بالمحافظات أو عدم اعداد المخططات العامة والتفصيلية لاراضى الدولة وتحديد أشمانها بالإضافة الى لفظ قطاع الاسكان الرسمي للفئات محدودة الدخل وتخليها عنها ان أصبحت تلك الفئات خارج اطار الربح ودورة رأس المال وخارج قانون هذا القطاع وأنماط انتاجه وعلاقاته الاقتصادية التي تستلزم التوجيه لشرائح الدخل العليا لتحقيق أعلى ربحية كل ذلك أدى الى اتجاه الاهالي للتعدى على أراضي الدولة - التي لا يوجد لها مخطط تفصيلي أو اتجاه بعضهم لشراء الاراضي من المحليات وعدم اعطاء ادارات الاملاك بال المحليات القوة لرفض تلك الطلبات لحاجة المحافظات لحصيلة بيع الاراضي للقيام بمشاريع أخرى .

لذلك نجد أن حوالى ٨٠٪ من تلك المناطق الارسمية لم يتم بيع الاراضي لها أو تحكيرها .

\* الجهات التي يجب مشاركتها في مشاريع الارتفاع والتحسين الحضري:-

تعتبر المحليات وأجهزة التنمية الحضرية بالمحافظات هي الجهة الرئيسية في تنفيذ تلك المشروعات بالتنسيق مع الجهات المسئولة عن اعداد المخططات العامة والتفصيلية وتم أعمال التنفيذ بالمشاركة الشعبية

لأهالى فى الاعمال التى لاتتطلب خبرة فنية لذلك يجب أن يوجد شكل قد يدمى للتنظيم يجمع بين الدولة والادارات والمخططين والمعماريين وممثلىين عن الفئات المستهدفة وعن الانشطة المختلفة ويباشر هذا الجهاز أساسا ببيع الاراضى والخدمات المصرفية وتوفير المواد الخام والامداد بها وتنظيم مشاركة السكان فى المراحل التنفيذية المختلفة وتعديل المخططات بما يتماشى مع حاجة الأهالى.

\* منهج تحديد مناطق الارتقاء بالبيئة العمرانية والاجتماعية وتقييمها:-

عن اعداد المخططات العامة للمدن يتم دراسة المناطق السكنية الحالية وتحليل مستوى الخدمات بها وكذلك المرافق العامة والكافات ويتم تقييمها من ناحية أسلوب تخطيطها ومنهاجيتها ومدى مواكبته لحاجة السكان ولمتطلبات التخطيط والخدمات ومن هنا تظهر المناطق ذات الخدمات المنخفضة والغير كافية سواء كانت رسمية أو غير رسمية وتكون هي مناطق الارتقاء.

وعموماً فان هذا المخطط العام يوضح - بعد الدراسة المستفيضة - كافة استعمالات الاراضى الحالية والمقترحة من مناطق صناعية ومدى تأثيرها على المدينة والمقترنات لها ومناطق سياحية وآثار وامتداد الجامعات التعليمي والمساحات الخضراء والمناطق التي لا تصلح للتخطيط - كمناطق الرمال المتحركة والمقابر - كذلك أيضاً يشمل هذا المخطط العام مناطق المحميات الطبيعية والتراث.

وللقيام بهذا المخطط العام هناك أسلوب معين للدراسات والتحليل العمرانى والبصري والاجتماعى وطرح بدائل تخطيطية واعطائهما درجات الاختيار البديل الامثل ثم تطويره للوصول الى الصيغة النهائية كمخطط عام فقط دون الدخول الى التخطيط التفصيلي لكل منطقة على حدة كالامتداد السكاني.

\* تم تحديد مناطق التحسين الحضري وبدأت دراستها كالتالى:-

أولاً : دراسات عمرانية وبصرية:- ومنها:-

- 1- دراسة علاقة المنطقة واتصالها بباقي المدينة والمداخل إليها وتحليل خطوط الحركة والمشاة داخلها وتقديرها وكذلك حساب مسطحها.

٢- يمكن تقسيم المنطقة نظرياً - إلى مجاورات صغيرة لتسهيل أسلوب وطريقة الاحصاء والدراسات واستخدام أرقام المباني أو اعطائها أرقام نظرية لامكانية تفريغ البيانات على اللوحات التوضيحية فمثلاً حين التحدث عن معين يمكن تسميته كالتالي plot A-Block 18-plot6 وأسلوب الترقيم نظام معين حيث نبدأ من اليمين لترقيم الـ plot حتى نصل لنفس الرقم ويكتب رقم الـ plot على الـ plot No.1 داخل دائرة - مقترن - وهذا الأسلوب يسهل كثيراً مهمة الاجتماعيين حين قيامهم بدراستهم لمسؤولية استخراج الـ plot من خريطة بالنسبة لهم ولكنهم بدونوا بياناتهم مع كتابة رقم الـ plot إلى الـ plot مما يسهل تفريغ بياناتهم على لوحات توضيحية أيها بعد ذلك. (مقترن منهج) .  
ويتضم حساب مسطح كل قسم (Section)

- ٣- دراسة استعمالات الأراضي الحالية وتشمل (سكنى - تجاري - صناعي - مزيج ديني - منهار - صحي مباني عامة - ترفيهي - استخدامات أخرى) .  
أيضاً يتم دراسة عدد أدوار كل plot  
٤- تحديد طريقة البناء كالتالي: هيكل خرسانة - مباني حجر - مباني طين Mad  
٥- تحديد حالة المباني كالتالي: جيد - متوسط (في احتياج الترميم بسيط) - سيع في احتياج لترميم شديد - منهار .

ويتضمن أن النقاط السابقة لا تحتاج لسؤال الأهالى أنفسهم ولكن تتم باللإلاحة البصرية للباحثين ويتم تدوينها في استماراة استبيان رقم ١ Questionair No.1 - انظر الملحق.

- أما استماراة الاستبيان رقم (٢) Questionair No.2
- الباحث العمراني مع الاجتماعى بسؤال الساكن بعض الاسئلة كالتالي:-
- ١- مساحة الـ plot ويجب مراجعتها على الخريطة .
  - ٢- تاريخ الـ انشاء .
  - ٣- عدد العائلات .
  - ٤- عدد السكان .
  - ٥- عدد الوحدات بالـ plot

## ٦- عدد الغرف بالـ plot

٧- الوصلات للبنية الأساسية (مياه - مجاري - كهرباء) مع تحديد ان كان الـ plot يصرف على ترنش خاص أم به وصلة للمجاري العمومية .

٨- نوع الملكية اما ملك خاص أو ملك مؤجر - حكر خاص أو حكر مؤجر تعدد وفي هذه النقطة يجب مطابقة البيانات المجمعة مع البيانات الخاصة بال محليات أو مجالس المدن ويمكن أيضا كتابة اسم الساكن (وان كان الاستخدام غير سكني يكتب في الملاحظات نوع الاستخدام) وهذه هي البيانات الخاصة بالاستماراة رقم ٢

ثم يقوم الباحثون باعداد خريطة توضح استخدام الفراغات العامة وخطوط البنية الأساسية (يحصل عليها من المحليات) . أما الفراغات العامة فتشمل الدراسة توضيح أماكن تجمع القمامه (رسمى- غير رسمى) (مؤشر لحاجة الاهالى لأسلوب لوضع القمامه فى هذا المكان) أماكن الباعة الجائلين - الاسواق - أماكن انتظار ونوعية المركبات، أماكن لعب الاطفال - أماكن التجمعات الليلية - أماكن امتداد الورش والمحلات والقهارى على الرصيف - المناطق التي بها أرصفة من غيرها أماكن الاشجار والمشربيات العمومية - الاماكن الدينية (مسجد - ساحة ذكر - مقام) - أماكن الجمعيات الخيرية أو منازل قادة المجتمع كنواه للمشاركة الشعبية وتحفيز الاهالى . (Key Figuers)

وتعتبر هذه الخرائط الخاصة بخطوط البنية الأساسية واستخدام الفراغات العامة على درجة كبيرة من الاهمية لانها توضح حاجة الاهالى للخدمات المختلفة التي بها عجز وحلهم ومكان اختيارهم لذلك الحل وبالطبع غالبا يكون هو المكان الامثل لانه نابع من تجربة واستخدام .

اما لوحات البنية الأساسية فحين مطابقتها باللوحة التوضيحية الموقع عليها وصلات الـ plots فيمكن معرفة بسهولة سبب عدم وجود وصلات البنية الأساسية فان كان هناك خط عمودي أمام الـ plot وصاحب الـ plot لم يتم بالتوسيع فان ذلك مؤشر لعدم امكانية دفعه لثمن الوصلة

للمحليات وتعطى أيضاً مؤشرات أخرى حين وضع المخطط العام لشبكة البنية الأساسية الجديدة وتحديد أسلوب الميادنة.

يتبع ذلك تفريغ المعلومات العمرانية السابقة على لوحات توضيحية وجداول احصائية - انظر الملحق.

ثانياً : دراسات اجتماعية ومنها :

١- أصول السكان وسبب نزوحهم واستيطانهم وسنة بدء النزوح (مؤشر لأسباب النزوح ولمعدلات الزيادة السكانية بالمنطقة) .

٢- أعمال السكان وحرفهم ومعدلات الدخل وكذلك الاعمال والأنشطة التي تقوم بها المرأة ومدى تقبلها للقيام بأنشطة ومشاريع انتاجية لزيادة الموارد المالية.

٣- استطلاع للرأي لمدى تقبل الاهالى للمشاركة بجهودهم الذاتية في أعمال التنمية ٠٠٠ ويفضل القيام بذلك بعد عمل مشروع بسيط يخدم المنطقة والاهالى وذلك لكسب ثقتهم المفقودة (مثل تحسين مبنى اجتماعى خاص بهم كجمعية خيرية أو نادى شباب أو مدرسة أو رفع للقمامدة الموجودة بالمنطقة أو استخدام منطقة فضاء كمساحة خضراء وحديقة للطفل).

٤- فى حالة وجود خطة لتحسين المنازل بالمنطقة يتم عمل استبيان لعينة من الأهل lot لتحديد مدى رغبة الاهالى فى تحسين المنازل ونظام القروض ٠٠٠ الخ - انظر الملحق -

يتبع أيضاً اعداد دراسة وتصميم لعينة من حوالي عشرة منازل لمعرفة متوسط تكلفة تحسين ٢م من المنازل أو تحسين المنزل كذلك مسكن النواه .

٥- دراسة المشاكل الاسرية والاجتماعية والعصبيات بالمنطقة .

ثالثا - يتم تفريغ جميع البيانات الاجتماعية وال عمرانية على خرائط توضيحية وجد أول احصائية واستخراج المعدلات - انظر الملحق

رابعا - بعد الدراسة الشاملة لكافه المعلومات السابقة عن المنطقة يتم وضع استراتيجية التنمية وتحديد الاهداف ووضع التصور الحضري للتخطيط بعد تحديد الانشطة كالتالى:

\* أنشطة مشروعات الارتكاء:

١- بالنسبة للبنية الاساسية:-

بعد دراسة شبكة الصرف الصحي والمياه بالمنطقة وتحديد مدى ملاءمتها للمنطقة من حيث نوعية المواسير والاقطار وخلافه ودراسة الامتداد واستكمال الشبكة العامة يتم أيضا بعد ذلك دراسة مدى تأثير الشبكة بعد الامتداد على المناطق المجاورة وهل تستوعب محطات التنقية والرفع والضخ لامتداد وحجم الشبكة الجديدة أيضا دراسة عدد وصلات المنازل المطلوبة.

اما بالنسبة للطرق فبناء على التخطيط الحضري الجديد للمنطقة سيتم معرفة اي الطرق تحتاج لاعادة رصف او رصف جديد او مجرد تسوية ودك كذلك الارصفة وممرات المشاة وأماكن الانتظار والمساحات الخضراء والاشجار.

٢- بالنسبة لخدمات المجتمع:-

١- يتم دراسة المبانى الخدمية الموجودة بالمنطقة (المدارس والجمعيات الخيرية والتجارية ومعرفة سعتها وحالتها وطبقا لمعدلات التخطيط للخدمات مثل مدرسة تعليم أساسى لكل ٦٠٠ نسمة ودار حضانة لكل ٤٠٠ نسمة ومركز بريد لكل ١٢٠٠ نسمة مع الخ ومقارنة بأعداد سكان المنطقة يتم تحديد عدد المبانى الخدمية التي يجب توفيرها بالمنطقة ومسطحاتها. كذلك دراسة خطة تحسين المبانى الخدمية القائمة بالفعل.

٢- دراسة أسلوب وخطوة تحسين المنازل وإنشاء منازل جديدة بالمنطقة بأسلوب Core Unit أو مسكن النواة في المناطق التي حددها التخطيط الحضري للمنطقة أنها من المناطق التجديد الحضري Urban Renewal

٣- دراسة التصميم الحضري للمنطقة لتكون ذات طابع واحد ودراسة المسارات والأسواق والفراغات العامة واستغلال المسطحات الفضاء وعمل المساحات الخضراء وخطوة التشجير.

٤- تخطيط المناطق المحيطة بمناطق التحسين بأسلوب الموقع والخدمات Site and Services والا ستكون تلك المناطق مناطق تحتاج الى تحسين في المستقبل القريب لو تركت للعشوائة خاصة أن منطقة التحسين ستكون منطقة جذب .

٥- وضع خطة لجمع القمامه وربطها بخطة المدينة العامة ويفضل أن تكون الخطة معتمدة على الادارة الذاتية .

٦- تأسيس نظام بيع الاراضي واستغلال العائد في مشاريع البنية الاساسية .

#### Social Activities

#### ٣- بالنسبة للأنشطة الاجتماعية :-

وتعتبر هي أساس أي مشروع تنمية خاصة ان كان قائما على أسلوب المشاركة الشعبية في جميع مراحله فهي المدخل الوحيد للأهالى بكافة مستوياتهم ومرحلهم السنوية وهي أيضا السبيل الى تذويب التicsubcultures القبلية ان وجدت.

#### Income Generation

وتتمثل تلك الأنشطة أساسا على:-

١- مشروعات زيادة الدخل ودعم الموارد المالية:-

- مثل عقد دورات تدريبية حرفية للشباب والصبية على كافة الأعمال المهنية - كذلك دورات في الخياطة والتطريز والترiko وخلافه للسيدات والفتيات بالمنطقة .

٢- أنشطة رفع الوعي العام والاعلام والندوات:

مثل ندوات تنظيم الأسرة والندوات الدينية والبيئية والصحية والعالمية والثقافية وامداد مجلات خاصة بالمنطقة يشارك بها الأهالى بفکرهم وآمالهم وآرائهم في مشروع التنمية .

كذلك أيضا يتم تأسيس نظام الادارة الذاتية (المجلس الأهالى) يعبرون من خلاله عن آرائهم في المخطط وسلبياته وايجابياته ويقوم المجلس أيضا بتحفيز الأهالى على المشاركة بجهودهم في أعمال التحسين وعرض المشاكل على الادارة أي بمثابة همسة الوصل بين الأهالى وبين ادارة المشروع - أثناء التنفيذ - وبين الجهات المحلية بعد التنفيذ ومتابعة الأنشطة بعد المشروع

٣- أنشطة دعم المشروعات ومتابعتها:-

- وتهدف الى دعم كثافة المشروعات مثل تزويد العيادات داخل الجمعيات الخيرية بالأجهزة والاسعافات الأولية ووسائل تنظيم الأسرة وكذلك دعم المراكز الخدمية بالكتب والمجلات وأجهزة العرض .

- تهدف أيضاً إلى دعم برنامج القروض سواءً كان لأعمال التحسين أو زيادة الموارد المالية أو الدورات التدريبية أو مساعدة المعوقين وخلافه.

وأخيرًا تتم الخطوات الآتية :

- ١- وضع الميزانية العامة للمشروع وتحديد الجهات المشاركة في التنفيذ سواءً كانت جهات حكومية - معونات خارجية - نصيب الأهالي من المشاركة شباب معماريين وجهات خيرية.
- ٢- توزيع حصة عناصر المشروع.
- ٣- وضع الجدول الزمني للتنفيذ.
- ٤- تحديد المسؤوليات وتكوين الهيكل التنظيمي بمشاركة الادارات الحكومية والمحلية.
- ٥- بدء التنفيذ ويفضل على منطقة استرشادية أولاً - ثم التنفيذ على المستوى العام.
- ٦- التقىيم والتقويم الدائم والمستمر.