



منظمة المدن العربية
المعهد العربي لإنماء المدن

مشكلات النمو على اطراف المدن العربية الكبرى
" مع التطبيق على مدينة القاهرة "

ا.د. علاء الدين محمد ياسين

المصدر

مؤتمر : تخطيط وإدارة النمو العمراني وضغوط الاستثمار في المدن العربية الكبرى

القاهرة / جمهورية مصر العربية

٩ - ١١ رجب ١٤٣٤هـ الموافق ١٩ - ٢١ مايو ٢٠١٣م

سجل البحوث و أوراق العمل

جميع الحقوق محفوظة للمعهد العربي لإنماء المدن

مشكلات النمو على اطراف المدن العربية الكبرى

" مع التطبيق على مدينة القاهرة "

ا.د. علاء الدين محمد ياسين

استاذ التجديد والحفاظ العمراني - كلية التخطيط الإقليمي والعمراني

جامعة القاهرة - جمهورية مصر العربية

ملخص البحث :

السنوات الاخيرة اظهرت ان التضخم فى المدن العربية ادى الى التسارع لتخطيط استخدامات لامتداد هذه المدن لتقابل التنمية الاقتصادية والاجتماعية , هذا التسارع ادى الى مشاكل عدة منها اختفاء الحدود بين المدينة واقليمها والتناثر العمرانى والفجوات البيئية الكبيرة واهدار الاراضى. كما تظهر المؤشرات نموا سلبيا وكثافات غير متسقة وخلل فى استخدام المراكز الخدمية , ومشاكل الى جانب مشاكل كمية ونوعية اخرى للحركة على المحاور العمرانية بشكل غير مناسب...الخ.

المشكلة الواضحة هي اهدار اراضى اطراف المدن العربية الكبرى- التى كانت تمثل فرصة للنمو- وظهور مشاكل مختلفة عن مشاكل المناطق الداخلية للمدن, مما يتطلب مراجعة التشخيص والحلول, وفالتسارع بتخطيط اراضى جديدة يؤدى الى خلل فى التكوين العمرانى المدن بشكل يصعب تطويرها واعادة تخطيط اطراف المدن بالاساليب العادية .

الفرضية : يمكن الاستفادة من التجارب السابقة لتخطيط استعمالات الاراضى الطرفية للمدن الكبرى لصياغة معالجات جديدة اكثر عملية , لتحقيق اهداف التنمية و الاستدامة لهذة الاراضى , خاصة ان هذا النمو المتسارع يهدر الكثير من الاراضى (المورد المتاح).

المنهجية : يحاول البحث دراسة الاطار المقارن بين التكوين البنائى و الوظيفى لتوصيف هذه المشكلة كنوع من التدهور بالمدن و دراسة التداخل بين انواع التدهور لاستنتاج جوانب تفيد اساليب اعادة التخطيط العمرانى, ويناقش البحث المعالجات المناسبة للخلل الناتج من هذا التسارع التخطيطى , وتفسير حلول اكثر منطقية لاستدامة النمو الحالى ,ثم امكانيات صياغة اساليب للتدخل المناسبة ليفيد التكوين العمرانى و الاجتماعى والاقتصادي للمدينة.

يناقش البحث النمو المتسارع للاراضى بالمناطق الطرفية للمدن العربية الكبرى وخصائص مشاكل الاهدار للاراضى بها ثم يحلل التدخل بين انواع المشاكل لمعالجتها, ثم يطبق التحليل على شرق مدينة القاهرة الكبرى , ويستنتج توصيات تساعد على زيادة الامكانيات و الفرص لتنمية هذا الاراضى.

النتائج والتوصيات :

- توضيح الخلل فى التسارع فى اعداد المخططات التى تتعامل مع اطراف العمران
- اظهار مشكلة الفاقد فى اراضى اطراف المدن التى يصعب الاستفاده منها.
- استعراض التجارب العالمية لعلاج هذه المشاكل و لصياغة سياسات جديدة لمنظومة أكثر واقعية.
- توضيح الفرص الممكنة لاستثمار الارضى المهذرة بالمناطق الطرفية للمدن العربية الكبرى.

الكلمات الدالة :

اطراف المدن الكبرى - التناثر العمرانى -التضخم العمرانى - حدود المدينة - التطويرالاذكى- شرق مدينة القاهرة الكبرى.

boundary of megalopolis- urban sprawl – urban dross-cape – edge of city- smart + growth- east Cairo city.

١ - المقدمة

التضخم فى المدن العربية الكبرى ادى الى التسارع لتخطيط استخدامات اطراف هذه المدن لتقابل التنمية الاقتصادية والاجتماعية المطلوبة و لم يتبعة تحليل لجودة المخططات او لتحليل الفاقد,هذه المشكلة تمثل جزء من طبيعة التغير وادت الى تدهور في حدود المدينة وفى العلاقة مع اقليم المدينة, كذلك النظام الخاص باراضى المدينة الخارجية والداخلية, والتنافس على الاراضى وتغير الكثافة والتحول فى الاراضى السكنية والصناعية.

لذلك لابد من محاولة دراسة انواع المشاكل التى تقابل الامتدادات العمرانية وتفقدتها القيمة او الصفه المميزة , ثم نحاول مراجعتها مع واقع المدينة العربية بالتطبيق على شرق القاهرة , ثم استنتاج توصيات تفيد تطوير مناطق النمو بالمدن العربية.

٢ - التدهور العمرانى لأطراف المدن الكبرى:

تتعدد الانواع المختلفة من الفاقد فى الاراضى فمنها من يقابل التكوين الطبيعى و العمرانى , او خلل فى الاستخدامات اوالكثافات.بالرغم من مرور اكثر من ثلاثون عام على تعريف هذه المشكلات الا انها تتزايد ويظل الهروب من الزحام او الكثافة الاعلى بالسكن باطراف المدينة والبعد عن المركز (لمعالجة الازعاج والتعارض ومشكلات المراكز والاحياء الفقيرة), فالضواحي تشكل الفرصة لامتلاك الاراضى الاكثر خضرة وكذلك الاسعار حتى مع تدهور مراكز المدن عمرانيا تظل الاسعار اغلى من الاطراف.

يمكن ايجاز انواع التدهور او الخلل العمرانى لاطراف المدن فى الاتى:

- التغيير السلبى فى التكوين الطبيعى وعلاقتة بالعمران .
- خلل فى الاستخدامات وتوزيعها.
- خلل فى الكثافة بين داخل العمران وخارجه.
- = التغيير السلبى لحدود الحضر و العمران يقابلة تغيير فى التكوين الطبيعى وصياغة المناظر الطبيعية كجز من النظام العمرانى الاقتصادى للمدينة , ويناقدش هذا الموضوع شارلز ولدهيم (Charles Waldheim) كجز من نظرية عمران المدينة والمناظر الطبيعية (urban landscape) وهى فكرة لتعزيز التعامل مع المشهد العمرانى والقدرة على احداث الاثر الحضارى لتحقيق تفعيل من خلال التشييد المناسبة للتكوين الطبيعى, وتوفير بدائل فكرية وعملية لقياس التدهور الحاصل للعمران, وتشجيع العمران المتكامل والنقل العام المناسب والذى يراعى الابعاد البيئية , ولتقلل من

التدهور العمرانى للتكوين الطبيعى لعمليات البناء با لضواحي.

= خلل فى الاستخدامات تكثيف الانشطة الادارية والتجارية وتتاثرها بحواف المدينة تودى اهدار التكوين العام وصعوبات الحركة ويودى التضخم الاوعى, كذلك للاهدار فى الاراضى عند انشاء الضواحي (urban doss), كذال مناطق المخلفات الصلبة والسائلة فهى فراغات ومحيطها اهدرت اجزاء من المدينة ومصدر للتلوث. تنعكس على النظام العمرانى.

= خلل فى الكثافات تمدد المدينة وانتشارها والتناقض بين اجزاءها و فى تنامى البعض دون الاخر, بما يعتبر خلل فى النمو والتدهور فى اجزاء اخرى , وايضا التحول الناتج عن التغيير بين الانشطة السكنية والصناعية والزراعية وانعكاس ذلك على النسيج السكنى والتمدد بشكل متسارع خاصة عند تغيير الاراضى صناعية (كالنموزج الامريكى) وبالتالي بتغيير هيكل المدينة وبغير الاقليم.

سنركز فى البحث على اهم المشاكل التى تقابل الامتدادات العمرانية التى تؤثر على المدينة العربية والتى يتضح دورهم الان, وهما فى اهدر الاراضى كالتناثر العمرانى urban sprawl والاراضى العمرانية المفقودة - التضخم (urban dross).

٢-١ - التناثر العمرانى (urban sprawl) :

صعوبة تحسين المدن والقيود المتعلقة بالملكية داخل المدن, والتغيير بمواقع الا نشطة الاقتصادية, والاتاحة التى وفرتها السيارات وامتداد الطرق , بالاضافة الى زيادة الدخل والتغيرات الاجتماعية ساعدت على التناثر العمرانى, كطلب لتحسين نوعية الحياة و وظائف المدينة, بالرغم من مزايا تحسن معايير الاسكان بتوافرة على الاطراف عن داخل المدينة, بالرغم من ذلك يتم تعريف التناثر العمرانى كالاتى:.

- النمو العمرانى والمنخفض الكثافة فى المناطق الحضرية للمدن الكبرى استجابة للطلب من النمو السكانى, وهو ايضا معروف بانه الامتدادات على المحاور العمرانية المنفصلة عن الخدمات واماكن العمل والترفيه والتعليم وبما يتطلب حركة النقل بالسيارات.

- تحديد التناثر العمرانى بانه عدم التحكم فى الفراغات والتوزيع غير المناسب للفراغات وبما يتطلب تكلفة النقل وايضا يشار الى الفصل الاجتماعى , كل هذه العناصر لم تتحسن بمرور الزمن.

- كما ركز البعض فى تعريف التناثر العمرانى على انه تعارض الانشطة مع الحركة وانه خلل فى الكثافة الى جانب انه تعارض فى خطوات تطبيق التخطيط.

- تم الاتفاق على تعريف التناثر العمرانى كالاتى: المناطق السكنية - قليلة الكثافة -على محور وطولية - منعزلة عمرانيا منفصلة عن العمران الرئيسي والانشطة والخدمات .

تتنوع التعريفات ولكن اتفق على التأثيرات الواضح على التناثر العمرانى كالاتى:

= التأثير العمرانى والايكولوجي للتناثر العمرانى :

بالرغم من انه عمل على تحسين نوعية الشبكات وادارتها وايضا زيادة الوعى الثقافى بالبناء وزيادة الوعى الجمالى بقيمة الطابع العمرانى العام الا انه ادى الى مشاكل العمرانية والبيئية الطبيعية كالتى:

• عدم استكمال تنفيذ المخططات لعدم توافر الكثافة المناسبة, فمعدلات الاشغال تظل بعيدة عن المستهدفة, فلا تستكمل منظومة الخدمات.

• بناء على مجموعة (1000 friend of Florida) انه يدمر الحياة الطبيعية بالإقليم ويدخل مجموعات نباتية وحيوانية من خارجة , وايضا يوثر على جودة المياه الجوفية ودخول المناطق المبلطة ومحطات البنزين والمواد الكيميائية الغريبة.

• يزيد المسطحات المعرضة للتعرية او الغرق بالاضافة زيادة المخاطر وخلل الحياة الطبيعية بالمحيط المباشر .

• يغير طابع التكوين الطبيعى للمحيط العمرانى ويغير الشخصية المحلية للمكان.

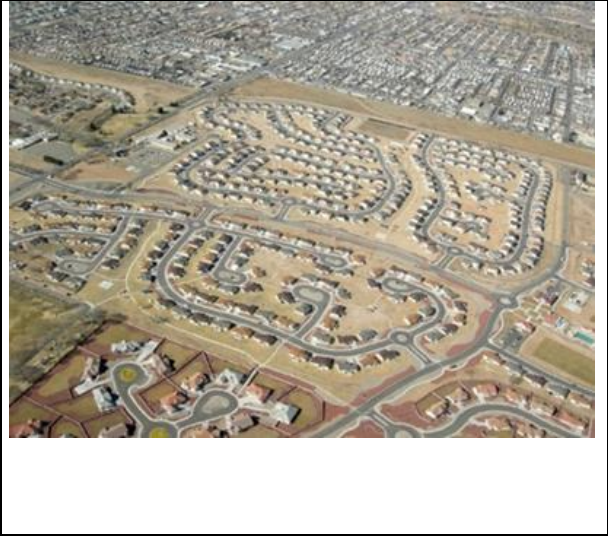
= التأثير الاجتماعى والاقتصادي للتناثر العمرانى :

• التأثير من زيادة الضغط على المناطق الريفية بالرغم من عدم القدرة على تقديم الخدمات.

• زيادة الاحتياج للسيارات مماينتج انواع اخري كالتلوث الهوائى والسمعى .

• زيادة التكلفة للصيانة الطرق والشبكات.

• يعزل الاطفال والفقراء وكبار السن والذين لا يستطيعون قيادة السيارات, ويزيد من تكلفة النقل.



-الشكل يظهر نموذج للتناثر العمراني بالمدن الامريكية 02.

A. berger2006

الشكل يظهر نموذج للتناثر العمراني بالمدن الامريكية 01.

A. berger2006

٢-٢ - الأراضي العمرانية المفقودة- التضخم (urban dross) :

- العلاقة المتبادلة بين الاسكان والانشطة الاخرى والاراضى المتاحة مستمرة بناء على شروط النظام العمراني ونسب العلاقة, الا انه بدخول فكرة التحديد للحدود (الحيز) اعطى العلاقة معنى التصرف داخل البيئة الخاصة للمدينة والتعامل بالشروط المطبقة على المناطق الفاصلة بين المدينة واقليمها, وظل العمران بالمناطق الفاصلة يأخذ دور يوتر ويتاثر بالمدينة ودورها في الاقليم الخاص بها.
- بناء على النمو السريع للعمران الافقى ينتج الامتداد والتناثر كنتيجة للتسارع الاقتصادي مما ينتج زيادة تكلفة النقل (البضائع والسكان) , وتتكون ايضا فراغات بين العمران والانشطة الاخرى (كالصناعة), وينتج مسطحات بين المناطق المخططة والغير حول العمران القائم وحول المراكز الخدمية بعضها مميز.
- هذه الأراضي تحتاج الى اساليب جديدة لدراسة الاعتبارات المطلوبة لاستكمال منظومة العمران.

= التغيير في اعداد السكان/ وعلاقتة بالمساحة / الكثافة

- يوضح الان بيرجر ٢٠٠٦ (Alan Berger) ان تغيير في نسب المستهلك من الاراضى اكثر من احتياجات اعداد السكان فى الولايات المتحدة الامريكية فى الفترة من ١٩٦٠ الى ١٩٩٠

عدد السكان قد زاد بنسب ٤٧%، في حين ان المساحة المستخدمة ١٠٧%، الكثافة تغيرت بنسبة ٢٨%، وان عدد الوحدات السكنية المفردة زادت ٦٣٧%

- هذه العلاقات العامة توضح ان التأثير يتعدى التاثير العمرانى والتاثير السلبى للمناطق غير المخططة او الغير متحكم فيها او التاثير السلبى للاسواق التى تدير التنمية.
- يضيف ان التخطيط ونظام الكود وقوانين البناء داخل المدن ادت الى ذلك و التى تشترط احيانا تحويل المناطق الطبيعية الى بعض الاستخدامات والانشطة ذات نسب ضعيفة بشكل مبالغ فيه،
- اما حدود المدن فتطور وسائل النقل ساعد على التمدد السكنى ايضا تغيير اساليب المناطق الصناعية، ثم زيادة القيمة الاقتصادية للاراضى نتيجة لذلك تم حجز اواهدار الاراض
- تدهور التكوين العمرانى اكثر من المشكلة البصرية او الجغرافية ولكن اختفاء الحدود الفاصلة بي المدينة والاقليم د وتضخمت المساحات الخالية ، واصبح النسيج العمرانى المستخدم وليس الاستعمال وتحول العمران الى عدم وجود حدود ومناطق دون استعمالات حقيقة
- بالاضافة الى استعمالات الضخمة خارج المدن التى لا تستخدم كل الاراضى مثل المطارات والملاعب فواصل التشجير ومواقف السيارات الضخمة للاسواق التجارية والخ
- الخلاصة هى مسطحات اراضى فضاء اومحدودة الاستغلال موزعة داخل اواخرج المدينة بعضها مهدرة يمكن تطويرها.

= توصيف انواع الاراضى العمرانية المفقودة (urban dross):

ظهور امتداد عمرانى لا يصاحبه امتداد اعداد السكان، من اوائل القرن العشرين امتدت المدن الامريكية افقيا وانتشرت الانشطة وتداخل العمران مع المناطق الزراعية و الفراغات بشكل يصعب وصفها، فعلى المستوى المحلى يظهر شرائط من الأراضى الفضاء- جوانب الطرق- مواقف سيارات- أراضى غير مستغلة اوتحت التطوير المؤجل -احياء من الورش - الردود الغير مستغل- مناطق مفرقة من الاسكان متداخلة مع الاراضى الزراعية-

اما على المستوى الإقليمي فالمناطق الزراعية متداخلة مع شرائط مبانى بكثافات قليلة. اهدار قيمة هذه الاراضى يودى الى انها لا تستخدم وتموت الى مالا نهاية ، بل ان توصيف علاقة الاستغلال وتحولها يبدأ بالعزل ثم التحول الى الفناء او الانهيار، وهو ما يوضح انها ستكون اسواء من

المراحل السابقة بفعل التوقيت .

يمكن توصيف انواع الأراضي المفقودة بناء على الانشطة المرتبطة كالاتي:

الانشطة المرتبطة بالإسكان	المناطق السكنية- الاسوار – مناطق الفواصل كالحزام الشجرى للتجمعات و الفواصل الطبوغرافية – مناطق الترفيه مثل ملاعب الجولف – مسطحات الشبكات الخارجية.
الانشطة المرتبطة بالتحويل او النقل	مناطق المراحل المؤجلة- المخازن – مواقف السيارات – مناطق التسوق – متعهدى السيارات – محطات البنزين .
الانشطة المرتبطة بالبنية الاساسية	مناطق الردود الخارجية – حرم الطرق القومية –المحاور المحجوزة – تقاطعات الطرق الكبرى محطات الكهرباء والمياه والغاز الخ
الانشطة المرتبطة بالمخلفات	مناطق المخلفات الصلبة والسائلة والغازية – مقابر السيارات
الانشطة المرتبطة بالتبديل	مناطق الانتقال بين المدينة القديمة والجديدة – الفراغات الغير مستغلة فى اماكن التسوق
الانشطة المرتبطة بالاستثمارات الحكومية	مناطق حرم المطارات – القواعد العسكرية – المناجم – البترول – المعالجات الكيماوية –المناطق ذات القوانين الخاصة (المنطقة الحرة)

الاعتبارات الاساسية للاستفادة من دراسة الاراضى المفقودة: =

وصف بيرجر ٢٠٠٦ التعامل بهذه الظاهرة كالاتي:

- فهم طبيعة النموالديناميكي لل عمران ونقطة كنمو صحى للمدينة, تحويل التاثير السلبى لعناصر لتكون ضمن المكون الاجتماعى والاقتصادى للنمو ومراحلة (التصنيع وما بعده)

خاصة فى المجتمعات التى تقابل تطور متسارع, يكون مهمة المخطط العمرانى الاستجابة الايجابية الاراضى العمرانية المفقودة (urban dross) ويكون المخطط محاور ومحلل ومفاوض ليديمج ويتكامل للمناطق الغير مستخدمة الى التكوين العمرانى لتناسب التنمية (قد لا يكون هناك مالك او زبون).

- التوافق او الاستكمال لبناء نوعية مناسبة مع الصحة والامان داخل الاراضى العمرانية المفقودة dross cape وايضا اعادة برمجة المخططات التى يقوم المخطط بالتفعيلها-act فى التوقيت المناسب للعمران.

- غالبا ما يكون الحاجة لهذه المعالجات غير واضحة لعدم توافر المعلومات او الموارد, ولكن مثلا التدهور او التغيير الصناعى يشير بشكل مباشر لضرورة التعامل الايجابى مع هذه المناطق المهجرة من المدينة.

- العمل ايضا لمعالجة جودة المنظر الجماعى الذى يكون مقترح بين مجموعات التطوير وتخليق الفرصة لحدود العمران, التى ياخذ المخطط الدور الاساسى ليشرح للمنفذ وليعيد تكامل المنظومة للاعتبارات الافضل او الابعاد الثقافية لافادة المدينة ككل.



٠٣- الشكل يظهر الفراغات البنينة والمحيطه بالتجمعات السكنية بالمدن الأمريكية. A. berger. ٢٠٠٦

٠٤- الشكل يظهر احد مقابر السيارات على حدود المدن الأمريكية. A. berger. ٢٠٠٦

٣- المؤشرات التدهور العمراني (هل يمكن قياسه) :

ايجاد مؤشرات تناسب التدهور العمراني ويمكن قياسها خاصه ان التناثر والفراغات المفقوده ذات علاقات مرتبطه بالاراضى والقدرة على الاستخدام بطريقه مناسبه:

٣-١- قياس التناثر العمراني

- ناقش العديد من المخططين تحليل التناثر وعمل تصنيف للنسيج العمرانى واختلافه من مركز المدينة الى المناطق التالية السكنية الى ان يصل الى حد الحيز ثم المناطق الريفية وصياغة التغيير للكثافة, فالمدينة التى تفقد سكانها يقال انها تتناثر حتى لو كان اعداد السكان الان اكثر من اخرى.

- تحليل التغيير فى الكثافة ومقارنة الكثافة العامة والدنيا والاعلى وكيف يحدث التغيير بالسكان وقياس معدل الارتباط بالبعد عن المركز وتحديد نوعية الاسلوب بين السكان والاراضى المستخدمة فى علاقة مع الزمن.

- يمكن تحديد التركيز (concentration) عدد الوحدات وعلاقتها مع المركز الحضرى

- التكتيف (compactness) وهو درجة تجميع الوحدات على شكل مجموعات .

- المركزية (centrality) وهو درج علاقة النمو بمركز الاعمال .

- الانفصالية (isolation nuclear) درجة الامتداد على المحور كنواة مسنقلة

- مدى الخلط والتجانس (mixing and homogeneity) وهو مدى التغيير في الاستخدامات بينها وبين البعض.

٣-٢- قياس الفراغات العمرانية المفقودة- التضخم

قياس التحول من الأنشطة الصناعية الى الأنشطة الخدمية واشكالية التحول بعد الصناعي (postindustrial) في الولايات المتحدة منذ ١٩٩٠ , جعل التغيير الى الأنشطة الأخرى موضوع تحت المناقشة منذ ٢٠٠٧ ومدى التحول والتأثير على الاستعمالات المحيطة, والتغيير السريع لم يسمح بدراسة المفقود في الأراضي بعد الصناعة وبما يعبر عن تغيير نحو الافضل وتقليل التلوث ولكن في الحقيقة يولد نوعية مشاكل (rethinking landscape) للأراضي المهجورة , ولكن التعبير الرقمي والمعزول لم يعطى توضيح , ولكن لا بد من تحديد قائمة (manifesto) لإعادة تخطيط الأراضي المتروكة من الصناعة مثل التعديل الأنشطة الانتاجية الى الأنشطة الخدمية .
(يمكن الإشارة الى تحليل بيرجر ٢٠٠٦ لدراسة التغيير في ١٠ مدن امريكية قياس التغيير خلال ٣ مراحل وتحليل النمو الايجابي والسلبي والفراغات الناتجة وعلاقة الزمن بالحجم والنشاط والاستغلال والفرص الممكنة)

٣-٣ مقارنة بين التناثر العمراني والفراغات المفقودة

Urban dross- الفراغات المفقودة	urban sprawl -- التناثر العمراني	
مساحات اراضى فضاء اومحدودة الاستغلال موزعة داخل اوجارج المدينة بعضها مهدرة يمكن تطويرها	النمو العمراني والمنخفض الكثافة فى المناطق الحضرية للمدن الكبرى, كالامتداد على المحاور العمرانية منفصلة عن الخدمات واماكن العمل والتعليم وبما يتطلب حركة النقل.	التعريف
التسارع فى امتداد المدن وتغيير الأنشطة الصناعية واحتجاز الاراضى ادى الى العديد من الاراضى فضاء اوغير مستغلة.	الزحف العمراني خارج المدن على مدى العقود الثلاثى الماضية ولدت التجمعات و ادى الى التزاحم بالطرق.	الخلفية
مساحات اراضى محجوزة وغير مستغلة	الاسكان بكثافة قليلة ودون اشغال منطقي	نوعية الاهدار
مساحات اراضى- داخل المدينة -خارج المدينة - يمكن استغلالها -- التعديل الأنشطة.	مناطق السكنية - قليلة الكثافة - محور طولية -منعزلة عمرانيا - منفصلة عن العمران و الأنشطة والخدمات	التكوين
اعادة التخطيط واعتبار الارض منتج مضاف وتكثيف الأنشطة وازضافة تكامل مع المحيط الطبيعي وادارة الاراضى المتاحة.	اعادة التخطيط وتعديل الكثافة وازضافة اماكن عمل	امكانية العلاج

٤- امتدادات شرق القاهرة الكبرى (تنمية ام تدهور عمراني) :

تنضح هذه المشكلات على القاهرة وخاصة بالمناطق الشرقية التى شهدت نمو كبير خلال العقود الاخيره بتعدد المخططات نوجزها فيما يلي:

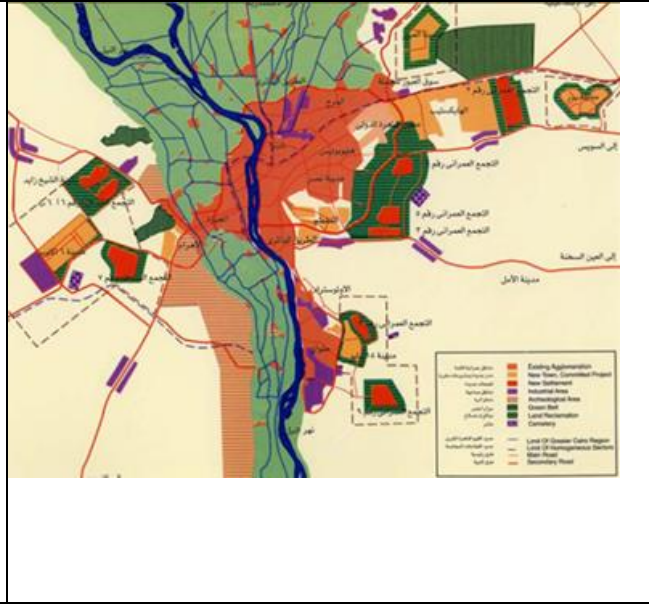
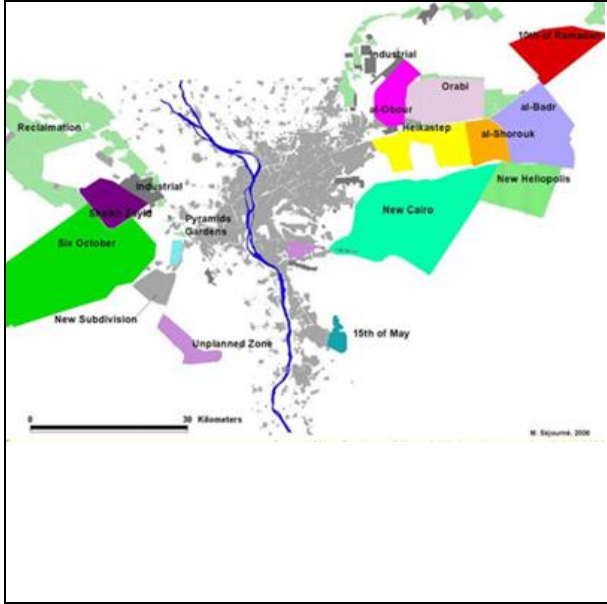
٤-١- امتداد القاهرة الكبرى شرقا الخلفية الطموحة

دراسة المخططات المتتابعة التي يتضح منها تفسير او السماح بالامتداد الجديد فى الاتجاه الشرقى , الامتدادات اغلبها سكنية ويمكن ايجاز بعض الافكار اعتمادا على مرجعية الهيئة العامة للتخطيط العمرانى:

- مخطط القاهرة ١٩٧٠:تناول القاهرة الكبرى كاطار واحد ويتوقع نمو المدينة من ٦ مليون لتصل الى ١٤ مليون عام ١٩٩٠ , واقترح الطريق الدائرى الذى تم تنفيذه على زمنية طويلة وتم اقتراح ٣ مدن صناعية ١٠ رمضان على طريق الاسماعلية و ٦ اكتوبر على طريق الواحات و ١٥ مايو شرق حلوان.

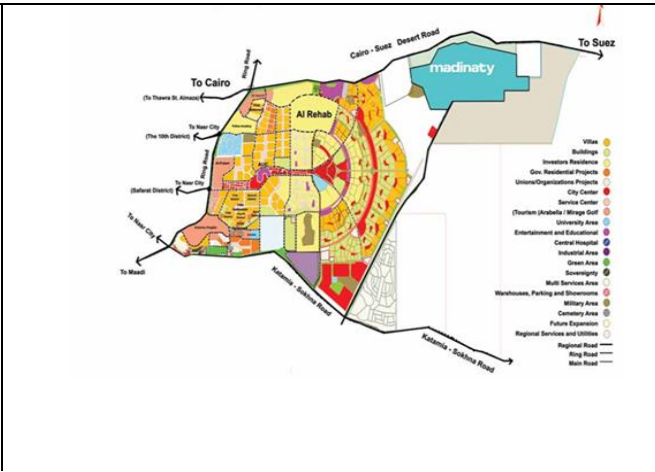
- مخطط القاهرة ١٩٨٣:تم دراسته بالتعاون مع الحكومة الفرنسية (مكتب ٠٠٠٠) ويتوقع نمو المدينة من ١٠ مليون لتصل الى ١٦ مليون عام ٢٠٠٢ , اقترح اقامت ١٠ تجمعات صغيرة منفصلة الى جانب ٤ تجمعات اكبر , وتقسيم المدينة الى ١٦ منطقة متجانسة والتاكيد على فكرة المحاور العمرانية الثالثة السويس والعين السخنة و ٦ اكتوبر , تم تنفيذ العديد من هذه التجمعات الى جانب اخرى قام الجيش باضافتها, وظل العديد من الفراغات والمناطق الفاصلة بين المدينة الام وبين التجمعات موزعة كجيوب كبيرة.

- المخطط القاهرة ١٩٩١ (شكل ٠٥) وايضا ١٩٩٧ تم دراستهما لتحديث المخطط السابق اقترح فية وليتوقع ان تصل المدينة الى ٢٤ مليون عام ٢٠٢٢ , وضم بعض التجمعات لتكون مدينة القاهرة الجديدة شرقا ومدينة الشيخ زايد غربا, الاانة اضافة تجمعات و امتدادات اخرى مثل الشروق والعبور والهايكستين وهليوبلس الجديدة شرقا, وتكاد ان تتصل التخصيصات بين المدينة الام ومدينة ١٠ رمضان ولكن لم تستخدم اغلب الاراضى.



٠٦- خريطة للتخطيط العمراني للتجمعات المقترحة شرق القاهرة ويظهر الفراغات او الجيوب العمرانية بين المناطق المقترحة والمدينة الام (gopp-2006).

٠٥- خريطة الهيئة العامة للتخطيط العمراني للتجمعات المقترحة شرق القاهرة ١٩٩١ (gopp-2006)



٠٨ - صورة جوية للتجمعات المنفذة شرق القاهرة ويظهر الفراغات والأراضي الغير مستغلة (google earth) - ٢٠١١

٠٧ - خريطة القاهرة الجديدة شرق القاهرة ويظهر نسب الاستخدام السكني الغالب (gopp-2006).

٤-٢- الامتدادات السكانية هل هي تنمية عمرانية ؟

- ناقش د. وليد مشكلة اعادة التوطين بالمناطق الجديدة والحجم الهائل للسكان بالاضافة ان التجمعات التى لم تحقق الا ١٥% من اهدافها التخطيطية ومع نسب انجاز متدنية لا تتعدى ٤٠% من الوحدات المنشأة, بالاضافة الى استبعاد الطبقة الفقيرة من اسواق الاسكان, مما وجهة الفوائد للاغنياء على حساب الطبقات الاخرى.
- قسم التحول فى تخطيط القاهرة الى مرحلتين الاولى (١٩٧٥-١٩٨٧) تعتمد على الخصخصة مع السماح بدعم الطبقات الفقيرة والتي حاولت توزيع السكان انشاء مدن مكتفية ذاتيا, الثانية (١٩٨٧-٢٠٠٠) تعتمد على الحد من سلبيات القطاع العام وانشاء الخصخصة واشراك القطاع الخاص على تطوير المدن الجديدة والتوجية تحت ضغط البنك الدولى, الا ان التطوير استهدف المضاربة مع التركيز على انشاء مجتمعات حصرية للاسكان الفاخر والاسرع ربحية و تجاهل احتياجات الغالبية من القروض الطويلة.
- تغير السياسات جذريا ادى الى تغيير جذرى فى اعداد السكان المستهدفين وايضا الانشطة تحولت لتخدم الاستثمارات الاجنبية مثل الانشطة الخاصة الجامعات والمدارس الاجنبية والنوادر والفنادق الدولية وملاعب الجولف او تترك كفراغات محتجة.
- يتناول (بريمر) دراسة راس المال المبيت عن تحليل الخدمات العامة والاراضى المخصصة والتطبيق على مدينى القاهرة من خلال تحليل الاستخدامات الفعلية واستنتاج راس المال المبيت وخاصة ان المصالح الحكومية تتضاربت مما يوادى الى تداخل صناعات القرارات, وبضيف صعوبات السيطرة على الاراضى العامة فى المدن الكبرى
- تستغل المرافق العسكرية المناطق التى كانت الهامشية كتقليد طويل, كذلك العديد من الاراضى المبنية جديدا لم تستغل بسبب عدم الاستكمال ولا تنتهى وتظل خالية حتى من ذوى الدخل الاعلى, والحكومة لم تسترد القيمة الحقيقية للبنية الاساسية.
- التركيز على ذوى الدخل الاعلى ذو نوعية عالية وفرص عمل محدودة ويزيد من التناثر ويحتفظ السكان بالمساكن السابقة.

٤-٣- مؤشرات ودلائل على مشاكل الخصائص الحالية شرق القاهرة

- الفراغات المهجرة:- (التضخم الغير مناسب) — فى تواجد الاستخدامات العسكرية (شكل ٠٦) بين

- التجمعات والمدينة الام, والفراغات المحجوزة لجمعيات وجهات حكومية.-
- مشكلات الكثافة:- (التناثر) توزيع الأراضي وتنفيذ المخططات بكثافات اقل اهدر الكثير من المسطحات,استخدام الاراضى على المدارس والجامعات الاجنبية والفنادق وملاعب الجولف.
- الاستخدامات السكنية:- (التناثر) توجيه النشاط السكنى الغالب (شكل ٠٧) موجها الى شرائح الدخل الاعلى التى تحتفظ بالمساكن القديمة داخل المدينة الام بالاضافة الى عدم استكمال المباني لارتفاع التكلفة وعدم توافر الخدمات.
- مشكلات اخرى:- (التضخم الغير مناسب) (شكل ٠٨) تداخل وتضارب الهيئات فى استغلال الاراضى العامة , ظلت الاراضى محتجزة كوعاء ادخارى فى انتظار زيادة الاسعار

٥- الخلاصة والتوصيات:

نوجز فيما يلى الخلاصة والتوصيات التى تلائم تطوير المخططات العمرانية وايضا التوصيات بالابحاث المستقبلية لهذا الموضوع:

الخلاصة

<ul style="list-style-type: none"> • مشاكل تداخل حدود المدينة واقليمها 	<ul style="list-style-type: none"> - يظل تحديد حدود المدينة واقليمها متداخلان وتتم التخصيصات بين المدينة وعلى حدودها لامتدادات الجديدة ودون المحافظة على الاهداف التنموية للاطار الإقليمي.
<ul style="list-style-type: none"> • مشاكل الامتدادات السكنية 	<ul style="list-style-type: none"> - لم تستفيد المدينة الام غالبا ويظل الانتقال لاعداد سكانية محدودة لم تؤثر على الكثافات الداخلية.
<ul style="list-style-type: none"> • مشاكل التوجة الى الفئات الاعلى فى الدخل 	<ul style="list-style-type: none"> - تتعامل هذه الفئات بالاراضى كمسطحات مضافة وتتطلب اراضى كبيرة , وتبنى عقارات ذات رفاهية (ملاعب الجولف) ودون ان تترك المساكن داخل المدينة الام
<ul style="list-style-type: none"> • مشاكل الاهدار فى الاراضى الداخلية 	<ul style="list-style-type: none"> - يظل هناك مسطحات وفراغات داخل المدينة الام دون استخدام او تحت سلطة القوات المسلحة او محجوزة لاستخدامات مستقبلية.
<ul style="list-style-type: none"> • مشاكل المحاور العمرانية 	<ul style="list-style-type: none"> - مسارات النقل هى شرايين الانشطة والتي يظل الطلب عليها بالرغم من مشاكل تكثيف الحركة عليها حتى مع تدهور نوعيات الحركة عليها

التوصيات

• توصيات اعادة الاستخدام	مراجعة الجيوب والفراغات الداخلية والخارجية المهددة داخل المدينة الام , اوذات الاستخدام الاقل (المخازن - المطارات - النوادي وملاعب الجولف) واعادة اكتشاف المهدر منها
• توصيات حدود المدينة	العمل على تحديد حيز للمدينة والتاكيد على الفصل بين المدينة والاقليم
• توصيات الامتدادات السكنية والكثافة	مراعاة الاستخدام الامثل والكثافة المناسبة ومراجعة المستخدم منها الان لتكون اكثر واقعية وتناسب الفئات المستهدفة
• توصيات اعادة اكتشاف الامكانيات بالمدينة أراضي	معالجة الاراضى المهذرة واعادة تخطيطها لتفيد المحيط المباشر والمدينة ككل. البحث في الامكانيات الكامنة لهذة الاراضى.

الابحاث المستقبلية

• أنواع المشاكل الاخرى للامتدادات العمرانية	دراسة الكثافات المقترحة فى الامتدادات العمرانية لتكون اكثر منطقية مشاكل توزيع الاستعمالات وتناثرها فى حدود اطراف المدن وبين الضواحي السكنية.
• اعادة التخطيط للمناطق العمرانية الجديدة	دراسة التكوين الطبيعى مع المناطق العمرانية الجديدة. دراسة اعادة توزيع الخدمات فى المناطق العمرانية الجديدة.
• معالجة مشكلات الاراضى المهذرة	تحديث المخططات لتتناسب مع الاراضى المهذرة داخل العمران القائم

٦- المراجع :

- 1000 friend of Florida: Smart Growth for Florida's Future, (www.1000fof.org), 2011-11
- A. berger: Drosscape, wasting land in urban America, Princeton arch. Press, 2006.
- A. Duany, P. Zyberk, and R. Alminana: The new civic art, elements of town planning, Rizzoli publication, Inc., 2005.
- C. Waldheim: Landscape Urbanism, Mechanic Landscape, Cornell press, 2006.
- F. kaid Benfield, Jurha Terries: Solving sprawl, model of Smart growth in communists across America, natural resource defense council, 2001.
- H. kouady , M. Madbouly, GOPP: Tackling the Shelter Challenge of Cities, cairo, Egypt, World Bank, 2007.
- J. Bremer: Mobilizing the Government's Dead Capital: Case Studies of Recent Experiences in Egypt, 2009.
- W. Bayoumi : The Tale of the Unsettled New Cairo City-Egypt., 2008.

مراجع الاشكال

- ٠١- نموذج للتناثر العمراني بالمدن الامريكية
An aerial photograph illustrating (sub)urban sprawl. <http://www.mbl.edu>
- ٠٢- نموذج للتناثر العمراني بالمدن الامريكية
Mass Housing in Ixtapaluca, Mexico <http://blog.miragestudio7.com>
- ٠٣- الشكل يظهر الفراغات البنينة والمحيطه بالتجمعات السكنية بالمدن الامريكية
A. berger: Drosscape, wasting land in urban America, Princeton arch. Press, 2006.
- ٠٤- الشكل يظهر احد مقابر السيارات على حدود المدن الامريكية
Car salvage and junkyard near Ayer, Massachusetts. In 2003, over twelve million automobiles were scrapped or junked in the US.
;drosscape ٢٠٠٦ A. berger
- ٠٥- خريطة الهيئة العامة للتخطيط العمراني للتجمعات المقترحة شرق القاهرة ١٩٩١
H. kouady , M. Madbouly, GOPP: Tackling the Shelter World Bank, 2007
- ٠٦- خريطة للتخطيط العمراني للتجمعات المقترحة شرق القاهرة ويظهر الفراغات او الجيوب العمرانية بين المناطق المقترحة والمدينة الام.
٠٧- خريطة القاهرة الجديدة شرق القاهرة ويظهر نسب الاستخدام السكنى الغالب
H. kouady , M. Madbouly, GOPP: Tackling the Shelter World Bank, 2007
- ٠٨- صورة جوية للتجمعات المنفذة شرق القاهرة ويظهر الفراغات العمرانية والاراضى الغير مستغلة
<http://www.google.com/earth/index.html>