

آليات التعامل مع تأثير التغيرات العمرانية الناتجة عن ظاهرة الحراك العمراني العشوائي
بالمناطق الحضرية المخططة

م.م/ نهال محمد محمد محمد عبد الواحد
مدرس مساعد بقسم التصميم العمراني
- كلية التخطيط الإقليمي والعمراني- جامعة القاهرة
n_eng.2013@cu.edu.eg

د/ جيهان حسن سيد
مدرس التخطيط العمراني
كلية التخطيط الإقليمي والعمراني - جامعة القاهرة
drjihanhassan@yahoo.com

**Mechanisms to deal with Un-Planned Urban Transformation Impact on Urban Form
of Formal Planned Areas**

Dr. Gihan Hassan Sayed
Lecturer, in urban planning department
Faculty of Urban & Regional Planning
Cairo University

Eng. Nehal Mohamed Mohamed
Teaching assistant, Department of Urban Design
Faculty of Urban & Regional Planning
Cairo University

الملخص :

يعرض البحث محاولة لرصد وتفسير ظاهرة الحراك العمراني العشوائي في المناطق المخططة من خلال دراسة التغيرات والتحويلات العمرانية والعوامل المؤثرة لتلك التحويلات العشوائية ودراسة التعارض بين القوانين المنظمة للعمران وأوجه القصور للجهات الإدارية المعنية بإدارة العمران بالمناطق المخططة، وتحليل أسباب اتجاه السكان للتغير في المناطق المخططة وكيف يتم هذا التغير و آثاره الإيجابية و السلبية على المنطقة ودراسة الحراك العشوائي ومردوده على التشكيل العمراني والمعماري للمناطق المخططة كمحور اول للدراسة الحالية تمهيدا الى تحليل تلك الظاهرة في اطار رصد و تحليل مجموعة من التجارب العالمية لاستنباط مجموعة الآليات التي يمكن ان تترجم استراتيجيات التحكم في عمران المناطق المخططة الرسمية في اطار التجارب المختلفة و التي يتم اختبارها بدراسة كل من التجارب المحلية و اختبار مدى اسهامها في حل تلك الظاهرة في رأى مجموعة الخبراء . و يستعرض البحث اهم نتائجه باختبار اهم حزم الآليات التي يمكن استخدامها لتفادي ظهور التحويلات العمرانية العشوائية بالمناطق الحضرية المخططة الحديثة.

الكلمات الدالة:

الحراك العمراني العشوائي - التحويلات العمرانية - طابع المناطق الحضرية الرسمية - التشكيل العمراني - ديناميكية التغير العمراني - المدينة المكثفة - النمو العمراني غير رسمي.

Abstract:

The study presents an attempt to observe the phenomenon of unplanned urban transformation in the planned areas through studying the changes and urban transformations and the different factors that affect the shape of the planned areas, their types and classification, the factors affecting these unplanned urban transformations and the study of the contradictions between the laws governing urbanization and the shortcomings of the administrative authorities concerned with urban planning, and analyses the reasons for the tendency of the population to change in the planned areas and how this change is to determine whether the change affects negatively or positively on the region and study the unplanned transformation and the return of change. The experiment was based on understanding and managing the phenomenon of unplanned urban transformation in the planned urban areas and improving the urban environment, and evaluate of the urban planning of the planned areas, the current situation of some cases in the local reality, and then exit the findings and recommendations, which are the most important mechanisms and tools to deal with the phenomenon of unplanned urban transformation in urban areas planned local reality.

Key words:

Un-planned Urban Transformations – The character of the formal urban areas –Urban form - Dynamics of Urban Change –Compact City - Illegal Urban Growth – Planned Areas.

اشكالية البحث:

شهدت المناطق الحضرية الرسمية "المخططة" في الأونة الأخيرة حالة من النمو العمراني والحراك العشوائي دون مراعاة الاشتراطات التخطيطية والتصميمية لهذه المناطق مما نتج عنها ظهور العديد من السلبيات على البيئة العمرانية لأغلب هذه المناطق والتي تمثلت في ظهور الامتداد الرأسي ووجود المباني المرتفعة والنسب البنائية العالية والتي لم تكن مأخوذة في الاعتبار عند تخطيط تلك المناطق والتي نتجت عن زيادة حجم السكان الناتج من الحراك العمراني العشوائي للمناطق الحضرية الرسمية وظهر تأثير ذلك في الضغط على شبكات البنية الأساسية والتحتية "مثل عدم ملائمة ارتفاعات المباني لعروض الشوارع" والتي ظهر تأثيرها على التشكيل العمراني والبصري وخط السماء لتلك المناطق، كما موضح بالشكل (١)، مع عدم وجود اليات للتعامل مع ظاهرة التحولات العمرانية العشوائية بتلك المناطق ولقد اصبحت الهجرة المستقبلية للمناطق الحضرية الرسمية "المخططة" مصدر القلق الرئيسي لتوفير بيئة عمرانية ذات تشكيل عمراني ملائم.

المناطق الحضرية المخططة الرسمية

تشهد حالة من التحول العمراني العشوائي

وتمثلت في بعض المظاهر التاليه

الضغط علي شبكات البنية الأساسية والتحتية

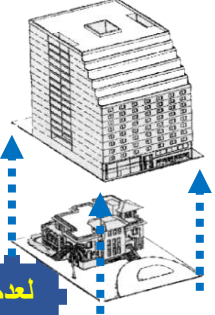
التعدي علي خطوط التنظيم للمحاور الرئيسية والفرعية

تجاوزات في ارتفاعات المباني وضياح الإحساس بتتابع خط السماء للمنطقة

تحول الفيلات والحدائق الملحقة بها الي ابراج سكنية



وذلك



عدم وجود الأدوات والاليات المختلفة للتعامل مع ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق العمرانية المخططة بالحالة المصرية

شكل (١) مظاهر الحراك العشوائي للعمران في المناطق المخططة. المصدر: الباحثان

المقدمة: تشهد المناطق الحضرية ذات القيمة "وخاصة المناطق المخططة الرسمية والتي ظهرت في بداية القرن العشرين مثل: " المهندسين - مدينة نصر- مصر الجديدة - العباسية " تحولات عمرانية و توسعا سكانيا هائلا بسبب الهجرة من المناطق المحيطة بها وزيادة الزحف العمراني والحراك العشوائي وزيادة الطلب على المساكن وارتفاع تكلفة الارض مما اثر ذلك على التشكيل العمراني وارتفاعات المباني والكثافة لتلك المناطق والذي نتج من التوسع العمراني للمناطق الحضرية دون مراعاة الاشتراطات التخطيطية والتصميمية، ونري تأثير ذلك من خلال الاختلافات في انماط شبكات الحركة وارتفاعات المباني والكثافات، ولقد ازداد تأثر التشكيل العمراني لتلك المناطق في الأونة الأخيرة بتكنولوجيا البناء والنقل والموصلات التي نتج عنها زيادة الطلب على المباني وخاصة المسطحات التجارية في المواقع المركزية للمناطق الحضرية، حيث يعتبر الحراك العمراني للمناطق الحضرية الرسمية في العصر الحالي، لا يقف عند صورة متواترة تعبر عن نمط واحد في منظومة متسعة بآتساع التركيبة الاجتماعية والطبقات المشكلة لتلك المناطق، حيث يعتبر التشكيل العمراني هي المرآة التي تعكس حياة المجتمع على مر العصور التي تتأثر بالمتغيرات الحياتية المختلفة والتي تتميز بها النطاقات العمرانية عن غيرها والتي نتج عنها ظهور العديد من السلبيات على البيئة العمرانية لأغلب هذه المناطق وهو ما يسعى البحث الي ابرازها من خلال تحليل لتجارب حالية كحالات تتضح بها تلك السلبيات واستقراء بعض التجارب العالمية في كيفية التعامل مع تلك المناطق، كما موضح بشكل (٢).

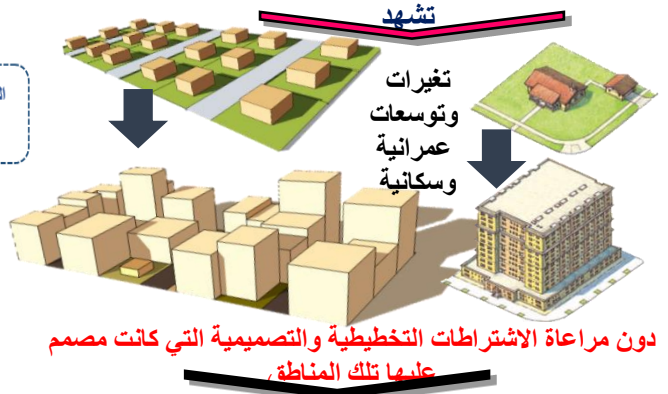
أهداف الدراسة:

- ١- تفسير ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق الحضرية المخططة من خلال رصد الظاهرة ومحاولة فهمها وتفسير أسبابها الموضحة بالشكل (٣)
- ٢- ومحاولة ايجاد الأدوات والاليات المختلفة للتعامل مع تلك الظاهرة بالحالة المصرية.
- ٣- محاولة ايجاد حلول جديدة وعملية مبتكرة للحد من السلبيات الناتجة من الحراك العمراني العشوائي الحالي على المناطق الحضرية الرسمية والوصول الي رؤية متكاملة تتناسب مع الواقع المعاصر لتلك المناطق.

المناطة، الحضرية المخططة



شكل (٣) أهداف البحث - المصدر: الباحثان



مما أثر على التشكيل والطابع العمراني لتلك المناطق

شكل (٢) مقدمة البحث - المصدر: الباحثان

التساؤلات البحثية:

- تم صياغة وتحديد مجموعة من التساؤلات البحثية للتحقق من الهدف الرئيسي للبحث حتى تتمكن الباحثتان من دراسة ظاهرة الحراك العمراني العشوائي على النحو التالي
- ١- ما هو مفهوم التحولات العمرانية العشوائية بالمناطق المخططة؟
 - ٢- ما هو الحراك العمراني العشوائي؟ ما هي مظاهر الحراك العمراني العشوائي؟ وما أسباب ظهوره؟
 - ٣- كيفية التحكم وإدارة ظاهرة الحراك العمراني العشوائي للمناطق الحضرية الرسمية " المخططة "؟
 - ٤- ما هي المعايير والاليات التي يجب دراستها لتجنب الحراك العشوائي في المناطق الحضرية الرسمية الجديدة؟

المنهجية البحثية:

يستهدف البحث الوصول الي مجموعة من الاليات التي تمكن من الحد و معالجة الآثار السلبية للحراك العمراني العشوائي المتزايد على البيئة العمرانية بالمناطق الحضرية الرسمية " المخططة" كما موضح بشكل (٤)، ولتحقيق ذلك فقد تكونت المنهجية من ثلاثة اجزاء أساسية كما يلي :

أولاً: الجزء النظري و يستهدف الى تكوين خلفية نظرية عن ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالتعرف على بعض المفاهيم الأساسية مثل الحراك العمراني العشوائي، والمناطق الحضرية الرسمية " المخططة"، التشكيل العمراني، التحولات العمرانية، النمو العمراني. كما يستعرض لدراسة ورصد وتحليل الحراك العمراني العشوائي وأسباب ظهوره والتحولت العمرانية المصاحبة له وتصنيفاته المختلفة للخروج بالتعريف التشغيلي لمفهوم الحراك العمراني العشوائي مما يستلزم الأمر قراءة وتحليل المرجعيات والأدبيات التي تناولت هذا الموضوع على المستوي العالمي أو المحلي بهدف الوصول من خلاله الي الحد من التأثيرات السلبية وتحديد ومعرفة اساليب التعامل معه. و ينتهى هذا الجزء بدراسة العلاقة ما بين المناطق العمرانية الحضرية الرسمية " المخططة" والحراك العمراني العشوائي بشكل أكثر تعمقا للوصول الي تفسير لتلك العلاقة ومعرفة العلاقات المتشابهة وأسباب حدوثها، و دراسة العوامل والقوي المحركة لل عمران بالمناطق العمرانية المخططة.

ثانياً: الجزء التحليلي و يهتم بدراسة محورين رئيسيين :

الأول : دراسة نماذج لمناطق ومدن عالمية و محلية للمناطق الحضرية الرسمية " المخططة" للتعرف على الأدوات والسياسات التي يمكن إتباعها في قياس تلك الظاهرة وكيفية التعامل معها والحد من الآثار السلبية لتلك الظاهرة.

الثاني : و الذى يتم من خلاله الوصول لمجموعة من الاليات والأدوات والسياسات المتعددة للتعامل مع تلك المناطق والحد من السلبيات المصاحبة للتوسع العمراني العشوائي على المناطق الحضرية الرسمية " المخططة" المحلية، ويتم ذلك عن طريق تطبيق أكثر من وسيلة للحصول على المعلومات مثل عمل استمارات استبيان Questionnaires ولقاءات شخصية interviews مع بعض المسؤولين والمتخصصين والمخططين العمرانيين، وبعض متخذي القرار، بالإضافة الي المستخدمين حيث يتم مناقشة المشكلات المختلفة التي تتعرض لها تلك المناطق من التوسع العمراني العشوائي وما مدي صعوبة التعامل معها وكيفية تقييم تلك الظاهرة، واليات التعامل معها، وينتهى باستنباط مجموعة لآليات والأدوات المختلفة للتعامل مع ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بتلك المناطق بحيث تحقق مناطق عمرانية مخططة واضحة.

ثالثاً: النتائج والتوصيات : يتناول هذا الجزء ما تم التوصل اليه من نتائج عامة وتوصيات البحث التي تم استنتاجها من خلال الدراسة التطبيقية على الواقع للمناطق الحضرية الرسمية " المخططة" المحلية بهدف معرفة أسباب ومظاهر ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق الحضرية المخططة بالحالة المصرية، الأمر الذي يساهم في الخروج اليات وأدوات التحكم في ظاهرة التحول العمراني العشوائي لعمران المناطق الحضرية المخططة بالحالة المصرية تحقيقاً لهدف البحث.



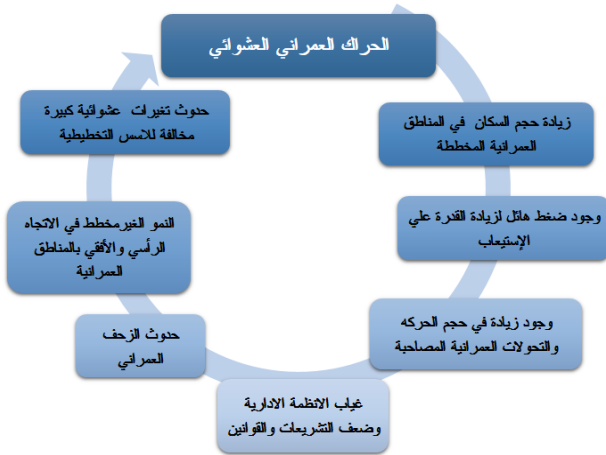
شكل (٤) منهجية البحث – المصدر : اعداد الباحثتان

١- تكوين الخلفية النظرية لظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق الحضرية المخططة من الدراسات النظرية و عرض الأدبيات :

١/١- المفاهيم الأساسية للحراك و ظاهرة الحراك العمراني العشوائي: من خلال القراءات المختلفة لدراسة ظاهرة الحراك العمراني العشوائي تم استخلاص التعريفات التالية:

١/١/١- الحراك: صفة مرتبطة بالكائن الحي، ويعني قدرة الإنسان على التنقل من نقطة إلى أخرى، من مكان إلى آخر أو من مستوى إلى آخر، وكلها تقترن ضمناً بإيجابية الحركة (كبيش، ٢٠١١).

١/١/٢- الحراك العمراني العشوائي يمثل مجموع التحولات والتغيرات العشوائية المصاحبة لحركة السكان في شكل وحجم واستعمالات المباني في المناطق العمرانية المخططة الناتجة عن النمو السريع ويزترتب عليه وجود تدهور في خصائص الهيكل والمرافق العمرانية ، كما يمثل التحول العمراني غير القانوني كوجود المساكن غير قانونية، والمباني غير المقيدة و المباني التي لا تتوافق مع لوائح تخطيط المدينة وخلق فرص عمل جديدة لمناطق المستوطنات العمرانية التي لا تتوافق مع أنظمة التخطيط لتلك المناطق (Torus, 2016)، كما يهدف هذا الحراك الي إيجاد حل لمشاكل المنطقة العمرانية و تحويلها (عايدة، ٢٠١٦) ، بحيث يجب أن يكون هذا الحل نهجا شموليا بحيث يدمج الجوانب



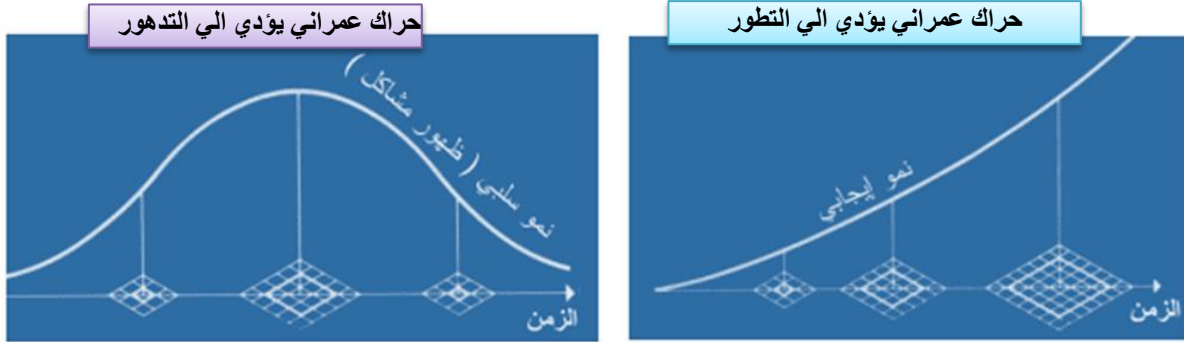
شكل (٥) ديناميكية حدوث ظاهرة الحراك العمراني العشوائي المصدر: الباحثان بتصرف من (كبيش، ٢٠١١؛ المحمدي، ٢٠٠٢؛ العجيلي، ٢٠٠٨)

الثقافية و الاجتماعية والاقتصادية والبيئية للتحول. كما يمثل في رأي (Pruijt, 2007) التحولات العمرانية غير المنظمة والتغيرات السلبية في النسيج العمراني للمناطق العمرانية المخططة التي يحاول السكان من خلالها تحقيق بعض السيطرة على بيئتهم العمرانية، والتي تشمل البيئة المبنية، والنسيج العمراني والاجتماعي للمدينة، والعملية السياسية المحلية، والتي تم إعادة لهيكلتها بطريقة مفاجئة و قد يسبب تغير في طبيعة ترتيب المواقع في أنظمة السياق العمراني بسرعه مما يؤدي الى حاله من العزل التام عن بعض أجزاء النظام. كما أشارت دراسة (المحمدي، ٢٠٠٢) الي تأثير الحراك العمراني العشوائي الحاصل على النتاج المعماري و ظهور مباني غريبة في المضمون والمظهر. ويعبر عنه في رأي (العجيلي، ٢٠٠٨) عن حدوث تغيرات عمرانية عشوائية كبيرة مخالفة للأسس التخطيطية والتصميمية في المناطق المخططة. ويعبر شكل (٥) عن ديناميكية الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة.

٣/١/١- أنواع الحراك العمراني

ينقسم الحراك العمراني الي نوعين كما هو موضح في شكل (٦)

*- حراك عمراني يؤدي الي التطور *- حراك عمراني يؤدي الي التدهور " حراك عمراني عشوائي"



شكل (٦): انواع الحراك العمراني - المصدر : (نظمي، ٢٠٠٤؛ ٤٧)

٤/١/١- اتجاهات الحراك العمراني العشوائي:

*- الحراك العمراني الأفقي: والمتلاحم على الكتلة العمرانية للمناطق المخططة للاستيعاب بعض الزيادات المستحدثة في تلك المناطق المخططة والتي تتم من خلال التحول في استعمالات وملكية الارض الحضرية ومسطح الامتداد الافقي والتعدي على الارتدادات الخاصة بالمباني والمناطق الخضراء والفراغات بتلك المناطق من خلال :

• ملئ المناطق الفضاء الموجودة ضمن الكتلة المبنية وتحويلها لاستخدامات سكنية أو تجارية أو مختلطة أو غيرها (درويش، ٢٠١٢).

• إعادة التطوير وتشير هذه العملية إلى هدم المناطق المتداعية (سليمان، ٢٠١٥).

• التلاحم العمراني عندما تتلاحم المناطق المخططة مع مناطق مجاورة لها غير مخططة " عشوائية " وهو ما يؤدي إلى التغيير العمراني بتلك المناطق المخططة (شاهين، ٢٠٠٩).

*- الحراك العمراني الرأسي: للكتل العمرانية بالمناطق المخططة " التنظيم الذاتي والتكيف غير الرسمي " والذي يتم عن طريق التعلية الراسية للمباني او تحويل الفيلات الي ابراج.

٢/١- المناطق العمرانية المخططة :

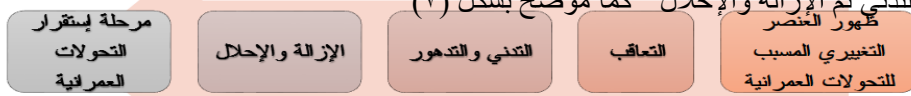
هو العمران الذي يخضع لخطه موضوعة يقوم على تنفيذها جهاز حكومي يتولى الإشراف على توجيهه وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق العامة، ويخضع سكان المدينة لهذه الخطة ويلتزمون بها منعا لفوضى البناء وعشوائية النمو (مناصرية، ٢٠٠٥)، وتلك المناطق تخضع إلى اشتراطات تهدف إلى خلق بيئة سكنية جاذبة، وذلك بعمل تصميم عمراني ومعماري يعكس خواص ومناخ البيئة الطبيعية والخصوصية المكانية لها، كما تطبق بها الاشتراطات الواردة بقوانين تقسيم الأراضي وتنظيم المباني والتخطيط العمراني المنظمة للبناء مثل:

(استعمال المباني وطابعها)- الكثافة السكانية والبنائية- موقع المبنى بالنسبة لقطعة الارض مثل خط البناء والارتدادات عن حد الشارع والجيران - الحد الأقصى لارتفاع المبنى- حظر الاعمال التي ينتج عنها الضوضاء أو المضايقات "مصادر التلوث السمعي والبصري والهوائي- صفات الاسوار وبارتفاعاتها. (المأمون، ٢٠١٣).

رغم أن الدولة اهتمت بتخطيط المناطق العمرانية إلا أن تطور عمرانها ظل يعاني من ظاهرة الحراك العمراني العشوائي، ويبدو التناقض في رقعتها في النهاية نتاجا لإرث طويل، وانعكاسا لتباين الحياة، وربما لعدم وجود خطة قومية شاملة لتحقيق التوازن بينهما.

٣/١- ديناميكية ومظاهر التغيير و التحولات العمرانية العشوائية للمناطق المخططة :

ارتبطت ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بمجموعة من العمليات المتنوعة التي في مجملها تعبر عن مراحل زمنية معبرة عن كيفية حدوث هذا التغيير بطريقة ديناميكية عبر الزمن و قد أمكن رصدها بالمناطق العمرانية مثل (التحولات العمرانية – ديناميكية التغيير العمراني - التدهور العمراني)و التي تم توضيحها بالجدول رقم (١) و التي مرت بمجموعة تحولات عبر الزمن لتمثل لديناميكيات التغيير العمراني العشوائي في أي عنصر من عناصر التكوين المعماري والعمراني والتي تكون مصاحبة لتلك المراحل " التعاقب ثم الإزالة والإحلال " كما موضح بشكل (٧)



شكل (٧): مراحل الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة- المصدر: الباحثتان بتصرف من(جامح ٢٠٠٥؛ سليمان، ٢٠١٥)

٥/١- التشريعات و القوانين المنظمة لل عمران ومدى مساهمتها في ظاهرة الحراك العمراني العشوائي:



شكل (١٠) أهم القوانين و التشريعات المؤثرة على تفاقم ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة- المصدر الباحثان من المراجعات الأدبية للقوانين و اللوائح التنفيذية

التشريعات الحالية المنظمة لل عمران في مصر تمتلئ بمجموعات عديدة ومتداخلة من القوانين واللوائح التنفيذية على رأسها قوانين البناء ولوائحها التنفيذية وعلى الأخص قانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦م ولائحته التنفيذية وقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢م في شأن التخطيط العمراني إلا أن السيطرة لقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦م ولائحته التنفيذية الذي يعتبر من العوامل الأساسية في المساعدة على تشويه صورة المناطق العمرانية المخططة التي تتابعت عليها تغير القوانين لعدم توفر عوامل الانسجام في المحافظة على كيانها. وبمراجعة رباحكام القوانين واللوائح التنفيذية التي صدرت فيما يتعلق بأحجام (كمية) المباني وارتفاعاتها وتأثير تلك الإشراطات على العمارة الناتجة من خلال تتبع الإشراطات البنائية في التشريعات الخاصة بذلك نجد أن الأسس والقواعد التي وضعت باللوائح التنفيذية لمختلف قوانين المباني بمصر منذ صدور أول قانون لتنظيم المباني في سنة ١٩٤٢م حتى الان للتحكم في كمية المباني وارتفاعاتها لم تتغير أو تتطور رغم ما في هذه الأسس والقواعد من قصور. وفيما اهم التشريعات المؤثرة سلبيا و ساهمت في تفاقم الظاهرة و الموضحة بشكل (١٠).

٦/١- دور البعد الإداري و القصور المؤدى لظهور الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة

تعد أهمية تقييم دور البعد الإداري كفاية لضمان الإدارة الرسمية والآليات الإدارية الأخرى التي تحتاج إلى أولوية في التعامل عند حدوث تحول عمراني. والتي نتمكن من خلال هذا التقييم بوضع مؤشرات مفيدة لرصد تلك التغيرات و الناتجة عن اوجه القصور للبعد الإداري ، وعندئذ سيكون بإمكاننا أن نتساءل عن الكيفية التي يمكننا بها تحديد آليات التعامل مع المناطق المخططة. و بدراسة الوضع الإداري وجد أن هناك العديد من الصعوبات والسلبيات التي ظهرت في منظومة إدارة العمران والتي أدت إلي هذا القصور و من أهمها ما يلي :

- عدم قيام أجهزة الإدارة المحلية بواجباتها، وضعف الإدارات القانونية بالمحليات من حيث الكم والكيف.
- تداخل وعدم وضوح الاختصاصات للجهات المشاركة في إدارة العملية العمرانية.
- تشتتت أمور التنمية العمرانية بين الوزارات المركزية والمحليات.
- عدم قيام المجالس المحلية بممارسة السلطة المخصصة لها (إسماعيل، ١٩٩٨).
- كثرة الجهات المشاركة في إدارة العملية العمرانية والجهات المطلوب الحصول على موافقتها قبل إصدار تراخيص البناء وهي على سبيل المثال: إدارة الأملاك والتخطيط والتقسيم - إدارة التحسين - هيئة الطيران المدني أو الحربي -إدارة الإطفاء المختصة في بعض الأحوال.. إلخ،
- العلاقات بين المستويات المتعددة الحكومية، وخاصة ما بين الحكومة المركزية والمحلية غالبا ما تكون ضعيفة ومتوترة، مما يسبب نقص التنسيق والتكامل، وبالتالي يؤدي إلى عدم التجانس بين العديد من السياسات.
- يتم التعامل مع المشاكل على أنها منعزلة وبسيطة، دون النظر إلى الترابط الموجود بين المشاكل.
- أن المخططات التي يتم تنفيذها غير كافية. و لا يتم مراجعتها فعليا او تطويرها او متابعة التغيرات الحادثة بها على ارض الواقع
- الفساد الاداري بالاجهزة التنفيذية الخاصة بإدارة العمران، وضعف المقابل المادي للعاملين بالمحليات.
- عدم تناسب وضعف بعض الكوادر الفنية والتقنية، وقلة وقصور بالإمكانات الفنية والمادية بالمحليات والمهام الموكلة إليها، وتكليف مهندسي الإدارات الهندسية بالعديد من المهام الإضافية.
- عدم وجود مبدأ المحاسبة والشفافية والتي ترتبط بشدة بالتحول نحو نظام حكم أفضل خاصة على المستوى المحلي (أحمد ، ٢٠١٣).



حيث اهتمت هذه الجزئية من البحث لعرض أهم ما يتعلق بكل من الأطار التشريعي و الإداري والتي ساهمت في تزايد حجم ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بتلك المناطق المخططة، من خلال عمل دراسة تحليلية مقارنة لتطوير التشريعات والقوانين التي تنظم المباني وتأثير ذلك في ظهور الحراك العمراني العشوائي و ظهر ذلك بتأثيره على كل من العناصر الأساسية الآتية و الموضحة بشكل (١١)

- ازدياد عملية التكثيف العمراني الرأسي
- الخلل الواضح في علاقة ارتفاعات المباني بعروض الشوارع الواقعة عليها
- الزيادة المفرطة في الكثافات البنائية و السكانية بما لا يتوافق مع المرافق و البنية الأساسية

٧/١- دور العوامل الاقتصادية والاجتماعية و السياسية المؤثرة على ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة :

حيث انه وجد من اهم الأسباب الرئيسية لظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق العمرانية المخططة كالاتي:

١/٧/١- الأسباب العمرانية

- الاعتداء على البيئة العمرانية بسبب قانون الإيجارات القديم
- اعتماد المناطق العشوائية على الخدمات الخاصة بالمناطق الحضرية المخططة نتيجة تغير في علاقات الموقع المحددة للمحيط الخارجي لكل منطقة من خلال إنشاء محاور ربط بين المناطق العشوائية والمخططة
- عدم وجود أسس تصميمية ومعايير إرشادية خاصة بالعمران المحلي " كالمركز الحضري "
- الإهمال وعدم الصيانة الدورية للمباني ذات الطابع المميز بالإضافة الي الطلب المتزايد على الوحدات السكنية واستعمالات الأراضي المختلفة (تجاري) مع عدم وجود الأراضي المفتوحة اللازمة لتوسيع المبنى الحالي أفقياً والزيادة السكانية

٢/٧/١- الأسباب الإدارية

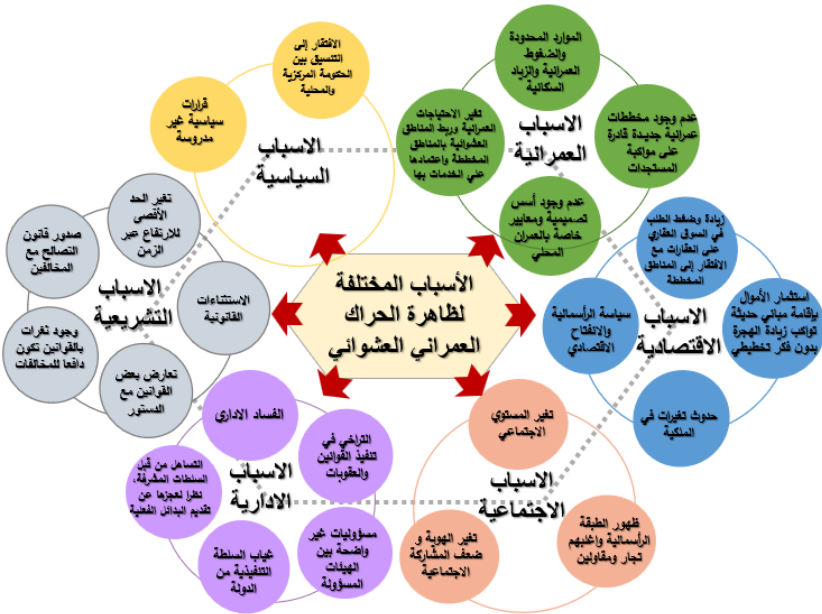
- عدم وجود قاعدة بيانات أو خرائط تحديثية لتلك المناطق وعدم وجود مخططات استراتيجية للتنمية العمرانية وسوء حفظ السجلات وضعف نظام إدارة المعلومات.
- القصور في تطبيق القانون من الناحية الإدارية والذي يتمثل في تطبيق شروط تنفيذ أعمال المباني المرخص لها.
- كثرة الجهات المطلوبة للحصول على موافقتها قبل إصدار تراخيص البناء.
- قصور الاعتمادات المالية اللازمة لإنشاء أجهزة التنظيم وقلة عدد المتخصصين في أعمال التخطيط العمراني وتنظيم المباني بالإدارات المحلية.

٣/٧/١- الأسباب التشريعية

- الهدف الذي نشأت عليه التشريعات المنظمة للعمران هو تنظيم وتوجيه أعمال البناء عبارة عن مبني وطريق فقط وليس مناطق.
- اكتفت تشريعات العمارة والعمران في مصر بالإشارة الي المخطط العام والتفصيلي في بنودها دون الاهتمام بكيفية تطبيقها، وعدم وجود مخططات تفصيلية للمناطق المخططة المراد تنميتها.
- تغير الحد الأقصى للارتفاع عبر الزمن ومع تغير القوانين بالإضافة الي بعض الاستثناءات لبعض المناطق والمباني من الحد الأقصى لارتفاعات المباني.
- تطبيق القانون بشكل موحد على كل المناطق الحضرية المخططة على الرغم من اختلاف الظروف البيئية المحيطة بكل منطقة، وعدم مراعاة الظروف الاجتماعية بكل منطقة عن الأخرى.
- التضارب مع قانون التخطيط العمراني أدي الي وجود الكثير من التدخلات بين القوانين، وهذا نتج عنه سلبيات وتجاوزات كثيرة داخل البيئة العمرانية وفقدان السيطرة على العمران بالمناطق العمرانية المخططة.
- القوانين المنظمة للبناء والعمران أوجدت ما يسمى بقوانين التصالح، الاستثناءات، وعدم الاعتماد على المتخصصين.
- قانون الإيجارات القديم الذي ادي الي سرعة تدهور المناطق الحضرية المخططة في مصر.

- ضعف السلطة القائمة على تنفيذ القانون أو عدم كفاءتها لنقص الكوادر اللازمة لذلك.
- وجود ثغرات بالقانون يمكن أن تكون دافعا لمخالفته.

٨/١- استخلاص العوامل الأساسية المحركة لظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة :



من نتائج دراسة الجزء النظري للبحث امكن التوصل الى تحديد مفهوم الحراك العمراني العشوائي و التي تحدث في المناطق المخططة عمرانيا بما يؤثر على حدوث تغيرات عديدة بتلك المناطق وكما تم رصد الجوانب الأساسية و العوامل الحاكمة لها و المختلفة طبقا لدراسة كل من الاطار التشريعي و الإداري التي ساهمت في ابراز الظاهرة و اخيرا تم رصد و تجميع مجمل هذه العوامل المسببة للظاهرة و الممتلة للاطار الحاكم لهذه الظاهرة و التي تم توضيحها طبقا للشكل (١٢) و سوف يتم تحديد مجموعة من المؤشرات والعناصر الأساسية التي يمكن ان تساهم في رصد و تحليل الظاهرة في اطار الجزء التطبيقي لمجموعة التجارب العملية التي تم اختيارها للدراسة على مستوى الواقع العالمي و المحلي.

شكل رقم (١٢) استخلاص العوامل الأساسية المحركة لظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة - المصدر: الباحثان بتصرف من (Rodrigue, 2017)

الجزء الثاني : الإطار التطبيقي

٢- دراسة و تحليل التجارب .

بمراجعة الأدبيات قد تم رصد مجموعة من التجارب العالمية تعرضت لظاهرة الحراك العمراني العشوائي للمناطق الحضرية المخططة عبر الزمن و من هذه التجارب (تجربة كاريكوا بدار السلام ببنزانيا و تجربة منطقة تاليهان في بيوغلو بإسطنبول بتركيا و تجربة منطقة نجارا ببنزانيا بكينيا و قد تم دراسة مجموعة هذه التجارب و سيتم العرض التفصيلي في هذه الجزئية لتجربة كاريكوا بدار السلام ببنزانيا لتمثل النموذج التطبيقي لدراسة التجارب العالمية . كما تم تحديد مجموعة من المناطق المخططة بالتجربة المصرية والتي تم رصد حدوث ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بها عبر الزمن و من هذه المناطق (منطقة مصر الجديدة و حلوان و مدينة نصر و المهندسين و المعادي) و قد تم دراسة مجموعة هذه التجارب و سيتم العرض التفصيلي في هذه الجزئية لتجربة منطقة حلوان لتمثل النموذج التطبيقي لدراسة التجارب المحلية . و قد تم تحديد مجموعة من العناصر الرئيسية لدراسة و تحليل كلا التجريبتين طبقا لما تم استخلاصه من دراسة الجزء النظري للبحث حيث تم تحديد كل من :

- ١- التعريف بالتجربة
- ٢- اسباب اختيار التجربة
- ٣- اسباب الحراك العمراني العشوائي بالمنطقة
- ٤- مظاهر الحراك العمراني العشوائي بالمنطقة
- ٥- سياسات و آليات التعامل مع ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالتجربة

١/٢- دراسة تجربة منطقة كاريكو Kariakoo Area " بنزانيا (نموذج التجربة العالمية) :

١/٢-١- التعريف بالتجربة : تقع منطقة كاريكو داخل منطقة الأعمال المركزية بمدينة دار السلام في بنزانيا، كما بشكل (١٣).

تغطي هذه المساحة حوالي ١,٩٦ كيلومتر مربع من الأرض التي تربط طريق موروجورو إلى الشمال، وشارع بيتي بيتي من الشرق، وطريق نيريري إلى الجنوب، وشارع شوريمويو وأهورو، وكذلك وادي مسيمبازي إلى الغرب.

يعود تاريخ كاريكو إلى فترة ١٩٢٠ عندما تم وضع أول خطة للتقسيم، وهي مستوطنة تم تصميمها لإعادة توطين الجنود البنزانيين الذين قاتلوا في الحرب العالمية الأولى (Magina, 2016)، وتم التخطيط لها فيما بعد من قبل الإدارات الألمانية والبريطانية الاستعمارية، حيث تم تخطيطها من خلال مخطط شبكي متعامد لهذه المنطقة (Liombo, 2012)، مع تخصيصات لبناء مبان سكنية منفصلة عن الأسرة الواحدة. في وقت لاحق، تم إدخال عدد قليل من الاستخدامات الأخرى مثل التجارة التجارية والمؤسسية والخدمات التجارية، ولكن في مبنى واحد إلى طابقين. منذ خمسينيات القرن العشرين، ظهرت هياكل جديدة، أي ثلاثة إلى أربعة طوابق.

٢/١/٢ - أسباب اختيار التجربة إن اختيار كاريكو كمنطقة دراسة حالة يرجع إلى حقيقة أنها مستوطنة حضرية مخططة تخضع لتحويلات عمرانية غير موجهة بمعدلات مرتفعة، حيث أصبحت تلك المنطقة نتاج تغييرات تدريجية مدفوعة بشكل فردي وغير منسقة في الغالب، وهذا يجعلها مصدرا جيدا لدراسة طبيعة ظاهرة الحراك العمراني العشوائي. حيث تم تخطيط منطقة كاريكو كشبكة متعامدة من الشوارع وارتفاع المنازل بها طابق واحد. حتى عام ١٩٨٠م، كانت معظم المباني في كاريكو لا تزال منازل طابق واحد. حيث كان تنشيط البناء في هذا المجال غير مشجع بموجب قانون اكتساب المباني



شكل (١٣) موقع مدينة دار السلام ومنطقة كاريكو-المصدر: الباحث بتصريف من (Isaac, 2007)

لعام ١٩٧١ الذي سعى لتأميم جميع المباني التي تقدر قيمتها بـ ٢٠ ألف دولار أمريكي خلال تلك الفترة. غير أن التحول السريع في البناء بدأ يظهر في عام ١٩٨٠ بعد التنازل عن هذا القانون. بحلول عام ١٩٩٩م، كان حوالي (٨٧%) من المباني في كاريكو عبارة عن منازل من طابق واحد. كان (١٢%) فقط من ٢ إلى ٥ طوابق حيث يوضح شكل (١٢) تغيير هذا النمط بشكل كبير في العقود التي تلتها، حيث تراجعت نسبة المنازل ذات الطابق الواحد إلى ٦٥%، ثم إلى (٤٦%) في عامي ٢٠٠٦ و ٢٠١٣. على التوالي كما هو موضح بالشكل (١٤)، وأصبحت نسبة البناء على الأرض تتم دون توجيه، فوجد أن نسبة ٨٩% من المباني تغطية أعلى من المعايير الموصى (٧٠%) بها لقطع الأراضي.



شكل (١٤): تغيير في نمط أشكال المباني ونسبة البناء في كاريكو المصدر: الباحثان بتصريف من (Lupala, 2002; Bhayo, 2014)

٣/٢ - أسباب الحراك العمراني العشوائي

١/٣/٢ - الأسباب العمرانية

- الافتقار إلى المعرفة الكافية حول تحويل المناطق المخططة وعدم القدرة على مواجهة التغييرات من وقت لآخر
- عدم وجود الأراضي المفتوحة اللازمة لتوسيع المبنى الحالي أفقياً أو عجز في الموارد لإكمال المبنى.

٢/٣/٢ - الأسباب الاقتصادية

- الضغط على الملاك الأصليين للأراضي في كاريكو لبيع الأراضي من قبل جهات التطوير من القطاع الخاص.
- الرغبة في الحصول على دخل (فوائد) من قطع الأراضي من أجل تحسين دخل الأسرة المعيشية.
- الطلب المتزايد على استعمالات الأراضي المختلطة (تجاري) أكثر من الاستعمال السكني.

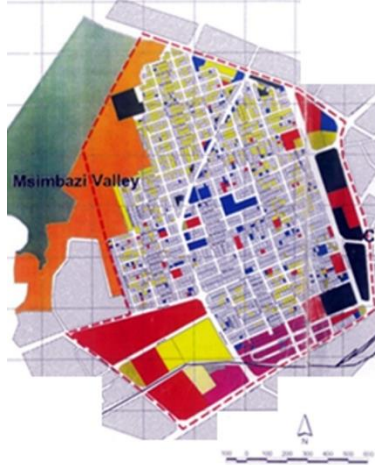
٣/٣/٢ - الأسباب الاجتماعية

- وتشمل الأسباب الاجتماعية للتحويلات رغبة مالك الأرض في امتلاك المنازل ورغبة ساكن في أن يصبح المالك وجشع من مالكي العقارات.

٤/٣/٢ - الأسباب التصميمية

- ميل المخططين للالتزام بالمناهج التقليدية بينما تغيرت الحقائق بشكل كبير للغاية.

- فشل الخطط غالباً في التعرف على سرعة واتجاه النمو في المنطقة، وقيام المخططين في كثير من الأحيان بإعداد خطط لاستعمالات الاراضي دون مشاركة نشطة من الأشخاص الذين يتم إعداد الخطط لهم.
- تشييد مباني شاهقة على قطع أرض مصممة للبيوت السواحلية المنخفضة الارتفاع.
- ٥/٣/٢ - الأسباب الادارية
- ضعف إدارة التنمية العمرانية من حيث رصد إعادة تطوير المباني من قبل السلطات المحلية وسوء حفظ السجلات وضعف نظام إدارة المعلومات من جانب هذه السلطات.
- عدم وجود إطار تنظيمي والمضاربة وضعف التحكم في التطوير وضعف التخطيط المستقبلي.
- الدور الهامشي الذي تلعبه السلطات المحلية لتنسيق الإسكان في كاريوكو وضعف الدور الرقابي الذي يحكم التنمية العمرانية.
- تعارض مع القوانين مع الخطط الرسمية.
- انتهاك قوانين البناء الرسمية من خلال الإفراط في استغلال مناطق البناء بينما لا تقوم السلطات المحلية بتنظيم تنمية البيئة المبنية بمسؤولية.
- فشل الضوابط المفروضة على الحد من ارتفاع المبنى ونسبة البناء علي قطعة الارض.
- أدى العجز في الإسكان الناجم عن الزيادة السكانية السريعة في خضم الأزمة الاقتصادية للحكومة، إلى تحويل اتجاه الحكومة من الإمداد المباشر والتمويل للإسكان غير السوقي ليصبح منظماً وميسراً لدور الأرض.
- تغييرات في السياسات والخطط الحكومية
- ٤/٢ - مظاهر الحراك العمراني العشوائي والتحولت العمرانية المصاحبة وتأثيرها
- ١/٤/٢ - الحراك على المستوي العمراني
- ١. سرعة التحولات العشوائية لاستعمالات الأراضي نتج عنها تغييرات في أنواع المباني واستعمالاتها منتصف التسعينات، حيث بدأت المباني السكنية المنخفضة الارتفاع في التحول إلى سكنية تجارية شاهقة كما هو موضح بشكل (١٥).



استعمالات الاراضي لمنطقة كاريوكو ٢٠١٢

استعمالات الأراضي بمنطقة كاريوكو عام ١٩٧٨م

شكل (١٥) التحولات العشوائي باستعمالات الأراضي المصدر: الباحثان بتصرف من (Lupala., 2002)



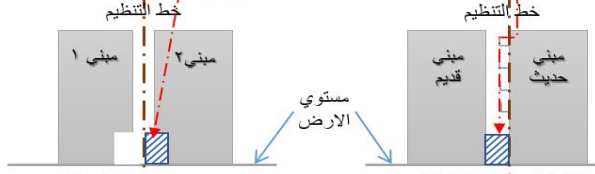
شكل (١٦): هدم المباني ذات الارتفاع الواحد

واستبدالها بمباني متعددة الأدوار

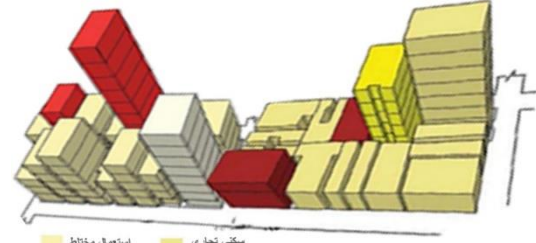
المصدر: الباحثان بتصرف من (Magina, 2016)

٢. هدم المنازل القديمة والمتهدمة ذات الطابق الواحد واستبدالها بالمباني الحديثة الشاهقة متعددة الطوابق، كما موضح بشكل (١٦).
٣. البناء علي الارتدادات الامامية والخلفية والجانبية للمباني والاكتناظ المفرط للمباني كما هو موضح بشكل (١٧) وذلك من خلال تطوير المنازل والتعدي علي الارتدادات الجانبية والخلفية غالباً ما تم تغييرها إلى أكشاك صغيرة ومتاجر صغيرة، في حين تتطلب لوائح البناء الحد الأدنى من النكسات الأمامية والخلفية من ٢,٠ م، في معظم الحالات كانت حوالي ١,٥ م أو أقل على الواجهة و ١,٠ م على الجوانب الخلفية.
٤. تحول المناطق الخضراء والمفتوحة لمباني.

٥. أصبحت نسبة البناء علي الارض تتم دون توجيه وقد تصل في بعض قطع الأراضي نسبة البناء بها قد تتراوح ما بين ٧٥٪ - ١٠٠٪ أي البناء علي الصامت.
٦. خط السماء غير المنتظم ويمكن تسميته "المشهد العمودي غير الرسمي مكسور بسبب ارتفاعات المباني المتفاوتة، كما هو موضح بشكل (١٨).

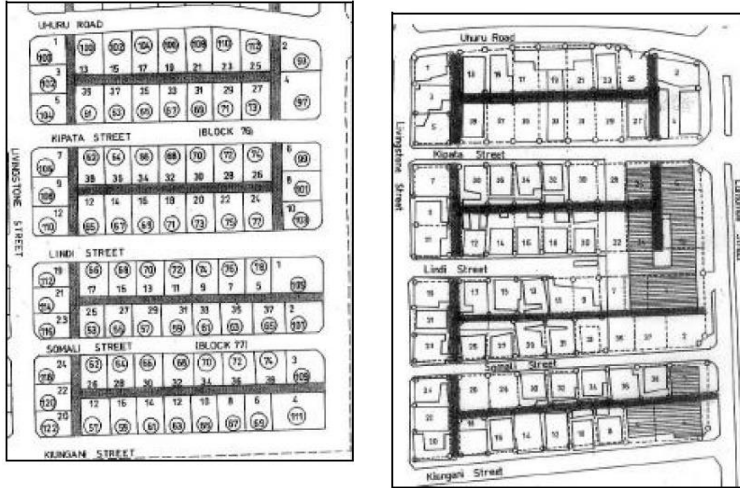


شكل (١٧): البناء علي الارتدادات الجانبية للمباني
المصدر: الباحثان بتصرف من (Magina, 2016)



شكل (١٨): خط السماء بمنطقة كاريوكو
المصدر: الباحثان بتصرف من (Bhayo, 2014)

٧. إغلاق الشوارع وتغيير شكل البلوكات واحجام قطع الاراضي وتجاوز المواقع المخصصة للخدمات العامة كما هو موضح بشكل (١٩).



شكل (١٩) التغيير في أشكال البلوكات وأحجام قطع الأراضي بمنطقة كاريوكو
المصدر: الباحثان بتصرف من (Liombo, 2012; Lupala, 2002)

٨. أدى ارتفاع قيمة الأراضي وضيق الميادين الناشئة الي بناء مساكن خارج خطوط التنظيم، من خلال تطوير المنازل بأقصى عدد من الطوابق وتغطية الأرض المرتفعة بغض النظر عن بعض المتطلبات المسبقة للمكانية الصفات المنصوص عليها في معايير تقسيم وتطوير هذه المنطقة.
٩. ازدحام الشوارع وتقييد حقوق مستخدمي الشوارع الآخرين مثل المشاة نتيجة لتمديدات البناء الأفقي وزيادة الكثافات السكانية وعدم كفاية مواقف السيارات واصطفاف السيارات علي جانبي الطرق ووجود الأسواق والأنشطة غير الرسمية علي جانبي الطرق ومسارات المشاة والشوارع، كما هو موضح بشكل (٢٠).



الشكل (٢٠): تناقص خطوط البناء وضيق الشوارع واشغالات الأرصفة -المصدر: الباحثان بتصرف من (Magina, 2016)

١٠. الضغط علي خدمات البنية الأساسية والتحتية بسبب الافتقار إلى المساحة المطلوبة وزيادة حجم المستخدمين.

٢/٤/٢ - على المستوى المباني

- أ- ارتفاع معدلات التمديد والتعديل الأفقي والعمودي، نتيجة إنشاء مساحات جديدة للمحلات التجارية، والمرائب غير الرسمية، ومنافذ بيع الطعام على الواجهات أو غرف الإيجار السكنية الإضافية في الفناء الخلفي، كما بشكل (٢١).
- ب- التجاور الشديد للمباني المرتفعة مما يؤدي إلى وجود ممرات داكنة ومظلمة وعدم وجود تهوية وحظر الرؤية من الشرفات الجانبية نظراً لضيق جوانب المبنى الجانبية ولا يمكن استخدام المساحات الجانبية لأي وظيفة.

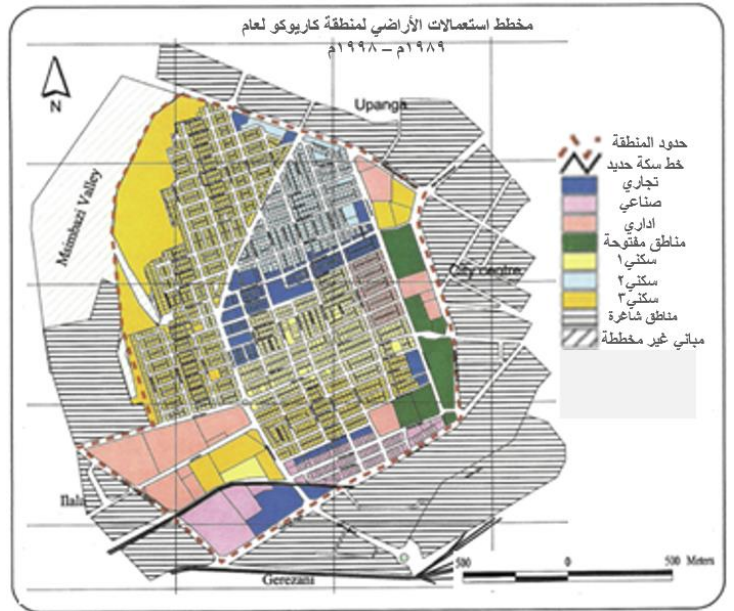
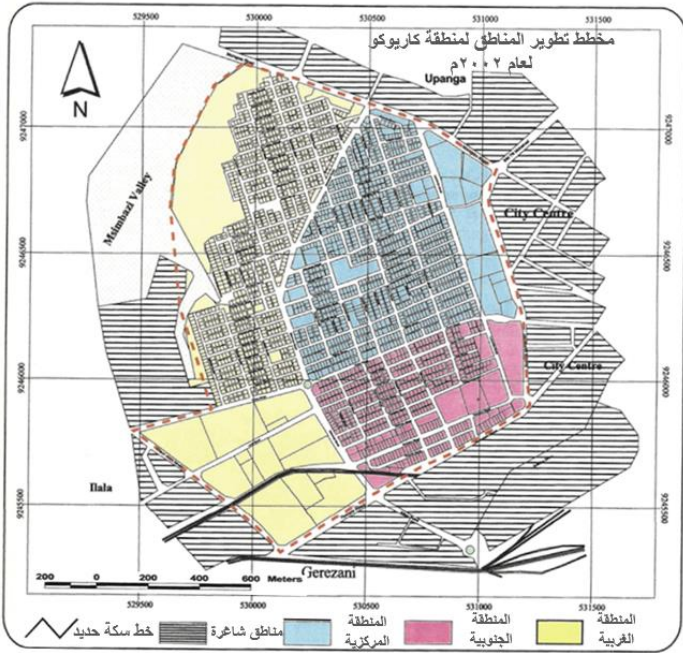


الشكل (٢١): الإمتداد الأفقى و عمليات التكتيف الرأسى للمباني -المصدر: الباحثتان بتصريف من (Magina, 2016)

٥/٢ - سياسات واليات التعامل مع ظاهرة الحراك العمرانى العشوائى بتلك التجربة

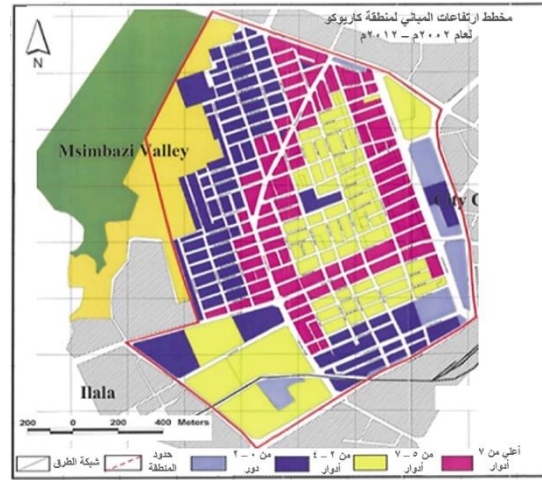
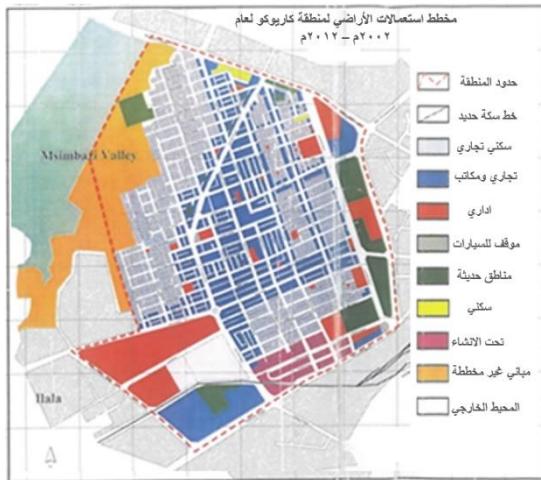
حيث عملت الحكومة على التدخل في عملية التحول التي تجري في كاريوكو وهي كالتالي:

- صياغة إرشادات التحكم من خلال المتخصصين التي ستوجه تطوير هذا المجال مع التركيز على جعلها مقروءة.
- إمكانية دمج أكثر من قطعة أرض واحدة، عند تصميم وإعادة تطوير المناطق التي تتطلب قيماً أعلى للأرض.
- توفير مرونة في تصميم أحجام قطعة الأرض التي ينبغي اعتمادها لاستيعاب المرونة من حيث أشكال المنازل مع الحفاظ على الاستخدام الأمثل للأرض، والحد الأدنى من تكاليف البنية التحتية والصلاحيبة ومعالجة بعض تحديات الجودة المكانية التي تم تحديدها في كاريوكو.
- عمل آليات مراقبة التنمية التي ينبغي اتخاذها لمعالجة كل من عمليات التنمية وإعادة التطوير في المنازل.
- موازنة السوق وتنظيمه وإنشاء قاعدة بيانات معلومات سوق الإسكان. حيث أدى ذلك إلى تعزيز وضع أسعار المساكن ورسوم الإيجار وفقاً للمعايير ومستويات القدرة على تحمل التكاليف، وضمان جمع إيجار الممتلكات من قبل السلطات المسؤولة. في حين أن المؤسسات المالية مطالبة بفتح قروض الرهن العقاري وقروض الإسكان.
- عمل رؤية شاملة للتنمية الحضرية والإدارة.
- تقديم نسخ من خطط استخدام الأراضي الخاصة بالمنطقة للمؤسسات القاعدية، كجزء من نظام تخطيط وإدارة غير مركزي.
- تشكيل فريق متعدد التخصصات من المهنيين الحضريين في مجال بناء / تطوير التنمية الحضرية .
- تطوير منظور عدم التسامح على سوء السلوك المهني بالمجالس المهنية.
- إدخال كل من المطورين الخاصين وأصحاب المنازل الحاليين كجزء من عملية التطوير مع قيام الحكومة بتسهيل عمليات السوق السلسة والنزيهة في إطار عملية إعادة التطوير.
- نهج التجديد الحضري حيث يتطلب ثلاثة معايير وتقنيات للتجديد الحضري على النحو التالي:
إعادة التطوير: يركز على أنشطة التجديد في المناطق التي توجد فيها احتياجات فورية للقضاء على المباني المتدهورة، وإعادة تخطيط مساحة واسعة وإعادة الهيكلة.
- إعادة التأهيل: يجب أن تكون مهمة واضعي السياسات اقتراح طريقة جيدة لدمج الصيانة الصحيحة وكذلك الإدارة الجيدة طوال العمر المتوقع للمباني بالكامل. مع تدابير لإعداد صيانة وإدارة استخدام الموارد المستقبلية التي هي طويلة الأمد والمحافظة عليها بسرعة، وأيضاً إعطاء فترة أطول والضمان. إنشاء حسابات بنكية تمكن في المقابل من التخطيط لتكلفة الصيانة.
- الاندماج والحفاظ وإعادة تطوير المنطقة ذات الشخصية الحضرية الأصلية "الطابع الهندي" والثقافية والمعمارية في المواقع الحضرية هو مجرد واحدة من الالتزامات القانونية لصانعي سياسة التجديد الحضري (Kiwara, 2016) .
- أ- بناء مبادئ توجيهية لتكثيف كاريوكو بسبب التحول السريع للمباني في كاريوكو، يتم إعداد خطة كل عشرة سنوات لتنمية المنطقة، ففي عام ١٩٨٩-١٩٩٨م ، تم إعداد خطة إستعمالات الأراضي لإعادة تطوير كاريوكو، كما هو موضح بالشكل (٢٢).



الشكل (٢٢): مخطط إستعمالات الأراضي - مخطط تطوير المناطق لمنطقة كاريوكو لعام ١٩٩٨م
المصدر: الباحثان بتصريف من (Kiwara, 2016)

تم تنقيح هذه الخطة من خلال خطة عام ٢٠٠٢-٢٠١٢ م، حيث تقدم هذه الخطة توصيات بشأن تطوير المنطقة لتقسيم كاريوكو إلى ثلاث مناطق على افتراض قطع الأراضي المشتركة والمرافق العامة وشبكة النقل بما في ذلك متطلبات مواقف السيارات. ومع ذلك، توصي الخطة بتطوير ارتفاع على افتراض أن فكرة تطوير قطعة الأرض المشتركة ستكون ممكنة لتسهيل التصميم المرن والموقع المناسب وتطوير المباني وتحقيق تنمية متناغمة من خلال هذه الخطط، وتم أيضا أعداد خطة لإعادة تطوير المنطقة واقترحت أربع مناطق متميزة وهي: المناطق التي لا ينبغي أن يتعدى تطورها من حيث المباني طابقين، من طابقين إلى أربعة طوابق، وخمسة إلى سبعة و فوق ثمانية طوابق كما هو موضح بالشكل (٢٣).



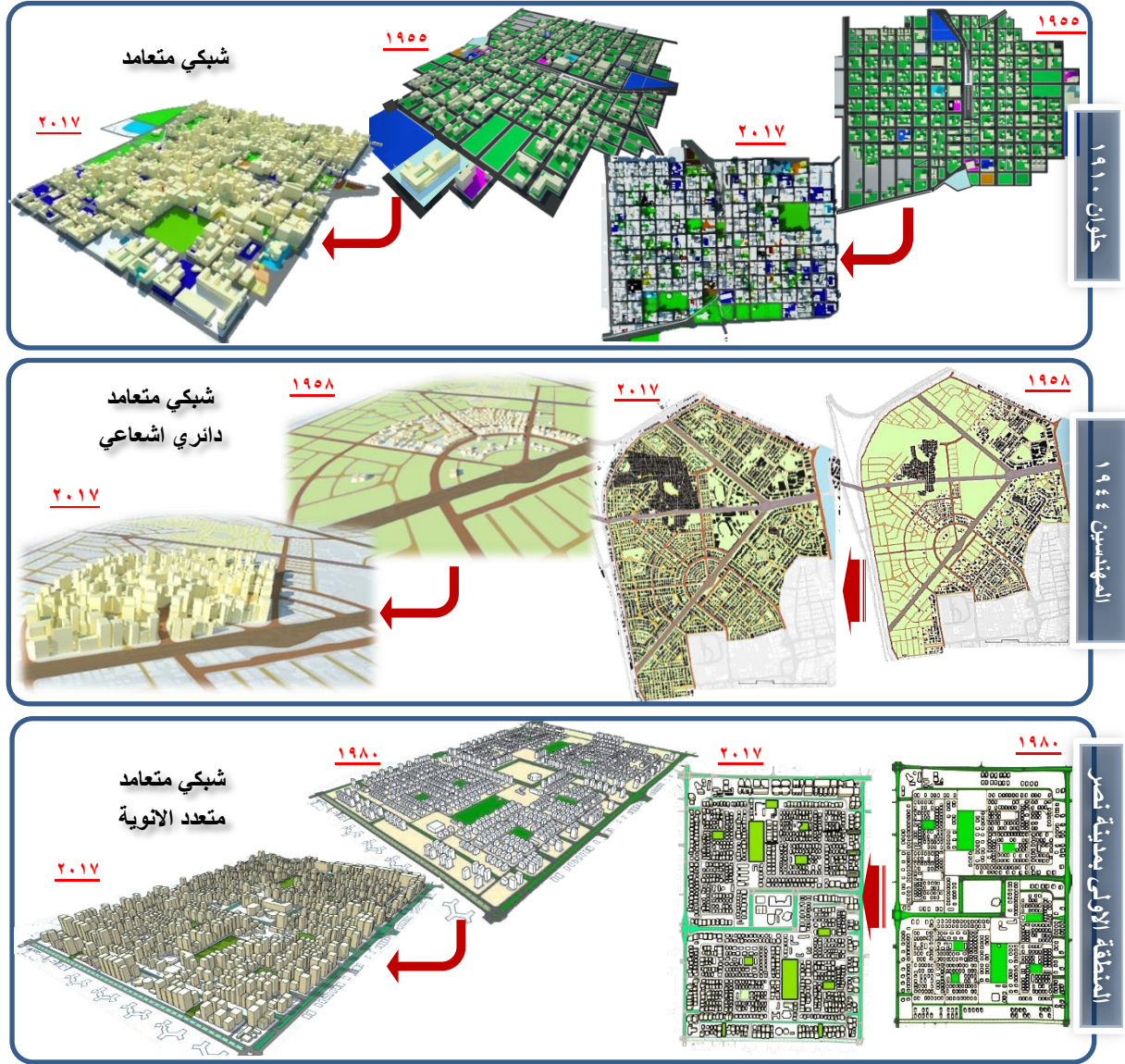
الشكل (٢٣): مخطط ارتفاعات المباني لمنطقة كاريوكو-مخطط استعمالات الأراضي لمنطقة كاريوكو لعام ٢٠١٢م
المصدر: الباحث بتصريف من (Magina, 2016)

ولذلك، قررت الحكومة تغيير خطة كاريوكو بحيث يمكن أن تتطابق الخطة مع التطورات الجارية. ثم أعدت خطة لإعادة التطوير في عام ٢٠٠٢ نتيجة لما لوحظ من تغييرات في استخدام الأراضي، وهياكل البناء والكثافات، كانت الخطة تهدف إلى تحويل المباني المتداعية الحالية إلى منطقة حديثة ومزدهرة وجذابة وكذلك لتلبية المطالب المتزايدة للأنشطة التجارية والتجارية والسكنية والثقافية.

٢/٢- دراسة التجارب المحلية:

حيث تم استعراض مجموعة من الأمثلة للحالات الدراسية للمناطق العمرانية المخططة بالحالة المصرية ومن خلال عمل دراسة تحليلية لظاهرة الحراك العمراني العشوائي لكل منطقة (حلوان - المهندسين - مدينة نصر) على حدة على عدة مراحل وتم استعراض تلك الدراسة كالآتي:

- دراسة وتحليل التغيرات والتحويلات العمرانية لظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق الحضرية المخططة قيد الدراسة والخروج وذلك من خلال: تحديد المناطق العمرانية المخططة ثم التعريف ومواقع واتصالية المنطقة عموماً من خلال الاطلاع على السجلات والوثائق الخاصة وعمل زيارات ميدانية لتلك المناطق المخططة التي تم اختيارها، كما موضح بشكل (٢٤) وأسباب اختيارها والمخططات والاشتراطات والضوابط البنائية المستخدمة التي تم تخطيط وصياغة عمران تلك المناطق عليها.



- شكل (٢٤): التحول العمراني بالمناطق الدراسية محل الدراسة (حلوان - المهندسين - مدينة نصر) - المصدر: اعداد الباحثان
- ومن تم عرض أسباب التحويلات والتغيرات العمرانية العشوائية المختلفة (عمرانية - اجتماعية - ديموغرافية - اقتصادية - سياسية - تشريعية - إدارية) بكل منطقة على حدي بالمناطق العمرانية المخططة التي تم اختيارها بالحالة المصرية. ثم تناول مظاهر وتأثير التحويلات العمرانية العشوائية سواء علي (مستوي المنطقة - او علي مستوي الوحدة " المبني) بكل منطقة على حدي بالمناطق العمرانية المخططة التي تم اختيارها بالحالة المصرية والذي تعددت مظاهر التحويلات العمرانية العشوائية حيث حدثت تغيرات وظيفية واجتماعية وتغيرات عمرانية كتغيير الاشتراطات البنائية وتغيير نسب التقسيم لقطع الأراضي وتغيير الكثافات البنائية والتحويلات العشوائية باستعمالات الأراضي وتقلص المسطحات الخضراء وضياح الإحساس بتتابع خط السماء وحدوث تجاوزات بارتفاعات المباني وتدهور المباني المميزة وتدهور شبكة البنية الأساسية وحدوث تشوه بصري نتيجة ظهور وحدات معمارية عشوائية وضياح الطابع لتلك المناطق .

١/٢/٢ - دراسة تجريبية منطقة حلوان

- أ - رصد وتحليل أسباب ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بمنطقة حلوان وتغيرت استعمالات الأراضي في منطقة الدراسة ووظيفتها الأساسية وذلك للأسباب والعوامل التالية: والموضحة بجدول (٢).

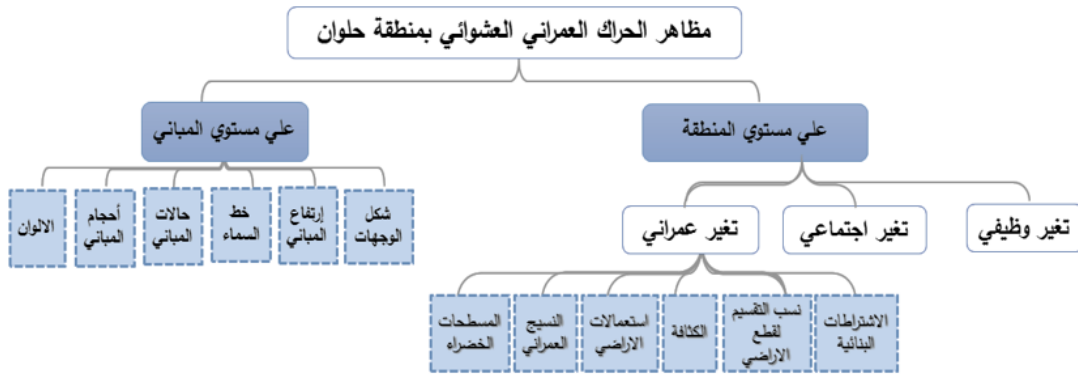
جدول (٢) أسباب ظهور الحراك العمراني العشوائي بمنطقة حلوان

أسباب سياسية	أسباب ديموغرافية	أسباب اجتماعية	أسباب عمرانية	أسباب تشريعية
<ul style="list-style-type: none"> القرارات السياسية بعد ثورة ١٩٥٢م ومخطط عام ١٩٥٦م حيث تحولت ضاحية حلوان من ضاحية سكنية ومنتجع صحي علاجي الي واحدة من أكبر مراكز صناعة الحديد والصلب والأسمنت والصناعات الكيماوية في مصر. 	<ul style="list-style-type: none"> الزيادة السكانية الطبيعية ومعدلات النمو بالمدينة. هجرة سكان الريف العاملين في المصانع للسكن بقرب المصانع النزوح السكاني بعد زلزال ١٩٩٢م، حيث تم بناء مساكن الزلزال في منطقة عين حلوان 	<ul style="list-style-type: none"> تغير المستوي الاجتماعي من طبقة الباشوات والاعنياء الي طبقة عمال المصانع. تنفيذ أكبر مشروع إسكان شعبي في ذلك الوقت بمسطح ٦١ فدان. 	<ul style="list-style-type: none"> قلة مساحة الأرض، يحيط بالمنطقة جامعة حلوان من الشمال المصانع من الجنوب والمناطق العشوائية من جهتين الغربية والجنوبية واعتمادهم على الخدمات بالمنطقة الاتصالية العالية بالمنطقة كوجود خط ويوجد ثلاث مواقف للميكروباص للربط بالمناطق المحيطة وموقفين للربط بباقي مناطق القاهرة، ويوجد أيضا طريق الكورنيش الواقع على النيل وطريق الأوتوستراد الصحراوي سهل عملية الامتداد العمراني 	<ul style="list-style-type: none"> وجود استثناءات للحد الأقصى لارتفاعات المباني بالمادة ١٣ لقانون ١٠٦ سنة ١٩٧٦م "الحد الأقصى لارتفاع المباني مرة ونصف عرض الشارع مع وجود استثناءات لغرض قومي او لمصلحة اقتصادية" بدأ الامتداد الراسي وبناء الأبراج العالية بعد سياسة الانفتاح الاقتصادي ١٩٧٤م-١٩٨٢م التي أدت الي الارتفاع الكبير والمفاجئ في أسعار أراضي البناء داخل المناطق المخططة وهدمت الكثير من الفيلات والقصور لتحقيق الربح السريع من ثمن الأرض الغاء العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ١٩٩٨ بحظر هدم القصور والفيلات. غياب الرقابة الإدارية ونفسي الفساد الإداري.

المصدر: إعداد الباحثان

ب - رصد وتحليل مظاهر وتأثير الحراك العمراني العشوائي بمنطقة حلوان

تغير الطابع العام لل عمران بمنطقة حلوان، حيث ظهر النمو العشوائي سواء كان بشكل رأسي، او من خلال الكثافات العالية والتعدي على الفراغات والمناطق الخضراء لصالح المباني بسبب الزيادة السكانية غير المتوقعة وسوف يتم رصد التحولات العمرانية العشوائية

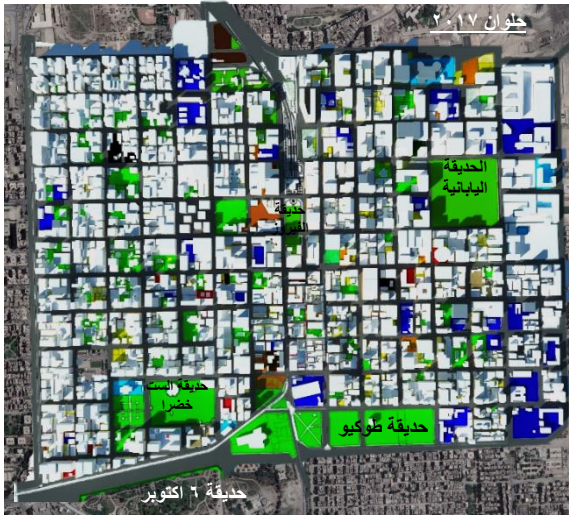


شكل (٢٥): مظاهر الحراك العمراني العشوائي بمنطقة حلوان -المصدر: اعداد الباحثان

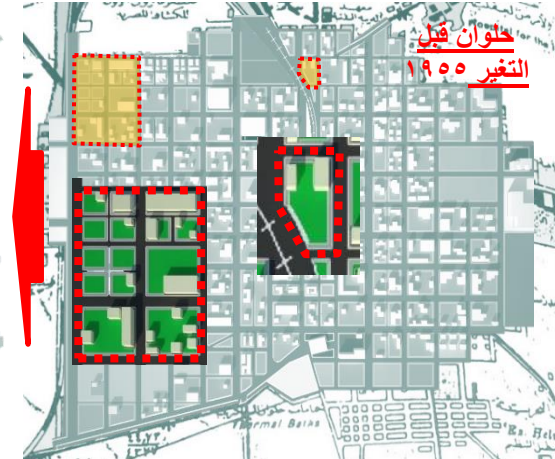
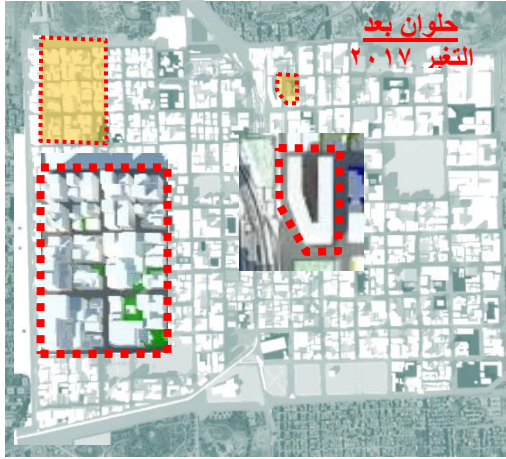
ج- مظاهر الحراك العمراني العشوائي على مستوى المنطقة جدول (٣)

التغيير	قبل التغيير	بعد التغيير
الوظيفي	منتجع صحي علاجي عالمي	مركز لصناعة الحديد والصلب والصناعات الكيماوية
الاجتماعي	كانت الطبقة الاجتماعية السائدة بالمدينة هي الطبقة الاجتماعية المرتفعة ووجود خصوصية عالية وذلك لانخفاض الارتفاع "دورين"، وحديقة خاصة بكل فيلا ووجود الأشجار " عزل أكبر وهي كالتالي: - طبقة امراء قاموا ببناء السريات والفيلات والقصور. - طبقة الباشوات في الدولة وطبقة الافندية - الأجانب الذين قصدوا حلوان للسياحة العلاجية	حيث تحول المستوي الاجتماعي من طبقة الباشوات الي طبقة عمال المصانع والطبقة المتوسطة وانعكس ذلك على شكل العمران بمنطقة الدراسة، حيث انقسم العمران بالمنطقة الي عدة أنواع (منطقة فيلات قديمة ومساكن بارتفاع دورين ومساكن اقتصادية وابراج وعمارات سكنية) وضياح الخصوصية نتيجة عدم وجود ارتدادات جانبية
	 <p>قصر الخديوي توفيق</p>	 <p>أبراج سكنية مسكن متوسطة فيلات قديمة</p>
	 <p>مسرح حلوان ومبنى البريد</p>	

حديقة الفتح (ونسبة الكتل بها ٦٠%)

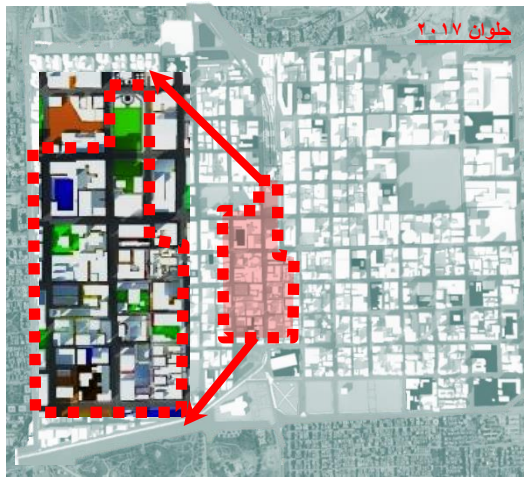


حيث يتم تقسيم حدائق الفيلات واستبدالها بالأبراج والعمارات السكنية أو من خلال هدم الفيلا والبناء على مسطح الأرض كاملة بدون مراعاة الارتدادات الجانبية



البناء على حدائق الفيلات والفراغات

حيث زادت عدد قطع الأراضي والبلوكات من قطعة او اثنان او اربع قطع كحد أقصى تحولت الان الي ١٠ قطع ونجد أيضا حدوث التحام لبعض البلوكات وإلغاء الشوارع بها



نسبة تقسيم وتخطيط الأراضي

زيادة في معدلات الحركة المرورية واشغالات الأرصفة. تدهور وتهالك الطابع العام للمناطق المخططة

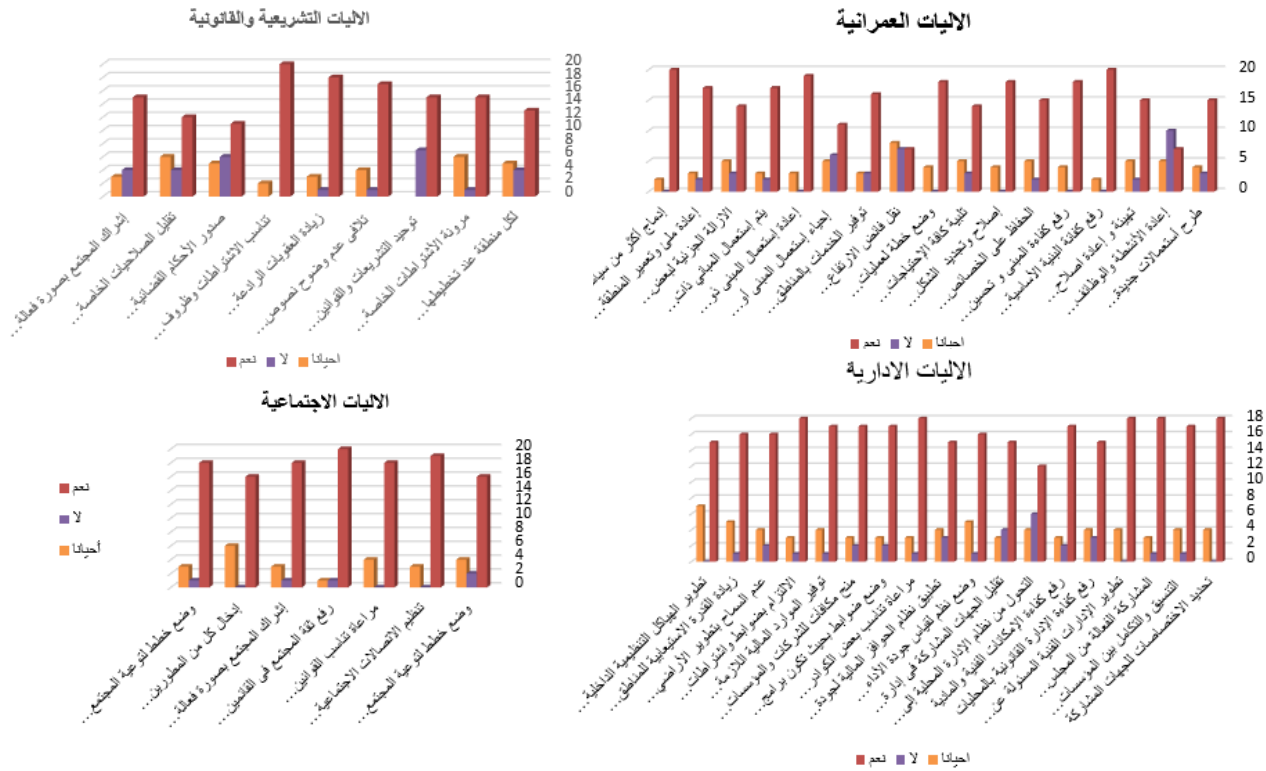
جدول (٣) رصد التحولات العشوائية بحلاوان المصدر – اعداد وتحليل الباحثان

د- مظاهر الحراك العمراني العشوائي على مستوى المباني

- ترميم المباني بمقاييس غير ملائمة على نفس البنايات القديمة وتغير واجهات المباني بألوان ووجهات عشوائية
 - تدهور وهدم المباني ذات الطابع المميز وظهور الكثير من التعديلات والاضافات على المباني وظهور وحدات عشوائية مجهولة الهوية.
 - التجاور الشديد للمباني المرتفعة أدى إلى وجود ممرات مظلمة وحظر الرؤية من الشرفات الجانبية
- ٣/٢- الاستبيان : نتائج رأي الخبراء في اختبار الآليات والسياسات المختلفة للتعامل مع ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة بالتجربة المصرية**

عند سؤال العينة الدراسية عن هل يمكن التعامل مع الآليات والسياسات العمرانية المختلفة المستنتجة من الدراسات والابحاث السابقة والتجارب العالمية والمحلية للتعامل مع ظاهرة الحراك العمراني العشوائي كانت الإجابة كما هو موضح بشكل (٢٥) وأضاف الخبراء الأدوات التالية للآليات التعامل العمرانية والإدارية التالية:

- عند تخطيط أي منطقة لا بد من وضع أكثر من استعمال بديل لكل قطعة يتلاءم مع التغييرات المحتمل حدوثها بالمستقبل أو متطلبات القطاع الخاص.
- تحديث المخططات ووجود قاعدة بيانات واضحة ومتاحة للمتخصصين للعمل عليها بالإضافة الي وجود خرائط تحليليه قائمة علي برنامج نظم المعلومات الجغرافية لتطوير المناطق وحتى يسهل للمطورين الحصول علي البيانات.
- مرونة في الاشتراطات عند وضع المخططات للمناطق الجديدة
- الاستفادة من قانون البلديات "بلديات المدن" الذي وجد في بداية القرن العشرين حيث ان ادارة العمران به كانت لا مركزية +البلدية لها رئيس منتخب ومهندسين متخصصين +ميزانية سنوية محترمة ومحددة المهام
- يجب ان تكون الدورات اجبارية لكل الموظفين حيث ان الدورات تتم الان بالمجاملات وبناء عليها تتم الترقيات بالمجاملة وليست بالكفاءة.

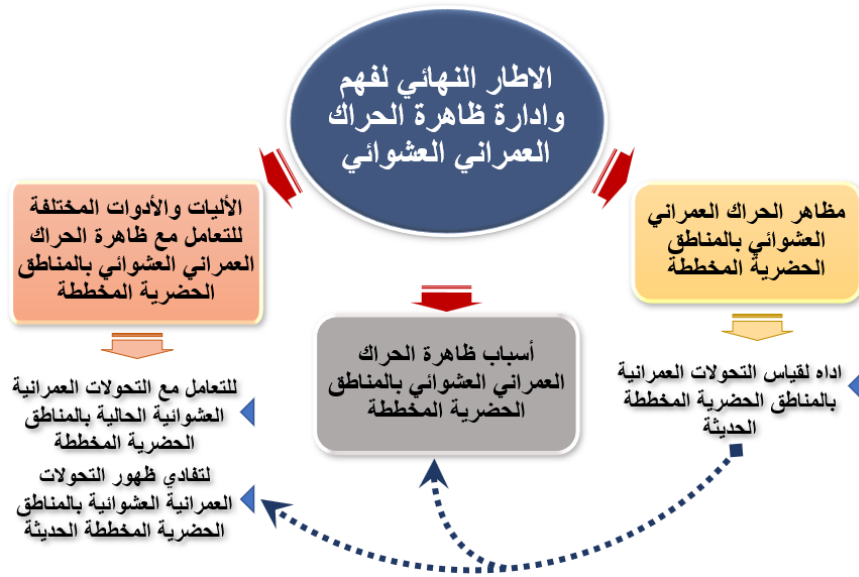


شكل (٢٥): إمكانية التعامل بالآليات العمرانية والإدارية والتشريعية والاجتماعية مع ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة بالحالة المصرية - المصدر: تحليل نتائج الاستبيان

٣- الجزء الثالث :نتائج و توصيات الدراسة

١/٣-استخلاص نتائج الدراسة :

لخص البحث الي ان الأساليب الحالية المتبعة لتنمية المناطق المخططة لا تحقق التنمية المرجوة، حيث تم تجاهل البيئة العمرانية بتلك المناطق وأيضا السكان القاطنين دون النظر لأهميتها وتأثيرهم في الحفاظ علي مورفولوجيا عمران تلك المناطق. من خلال الدراسة النظرية والتطبيقية تمت الإجابة على التساؤلات البحثية والخروج بمجموعة من النتائج والتوصيات، وتتلخص تلك النتائج كما هو موضح بشكل(٢٦).



شكل (٢٦): الاطار النهائي لفهم وإدارة ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق الحضرية المخططة- المصدر: اعداد الباحثان من خلال عمل تحليل مقارن لأسباب ومظاهر ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالبحث حيث وجد ان أهم الأسباب التي زادة من تفاقم ظاهرة الحراك العشوائي بالمناطق المخططة هي كالآتي:



١/١/٣ - المظاهر المختلفة للتحولات العمرانية العشوائية بالهياكل العمرانية للمناطق المخططة

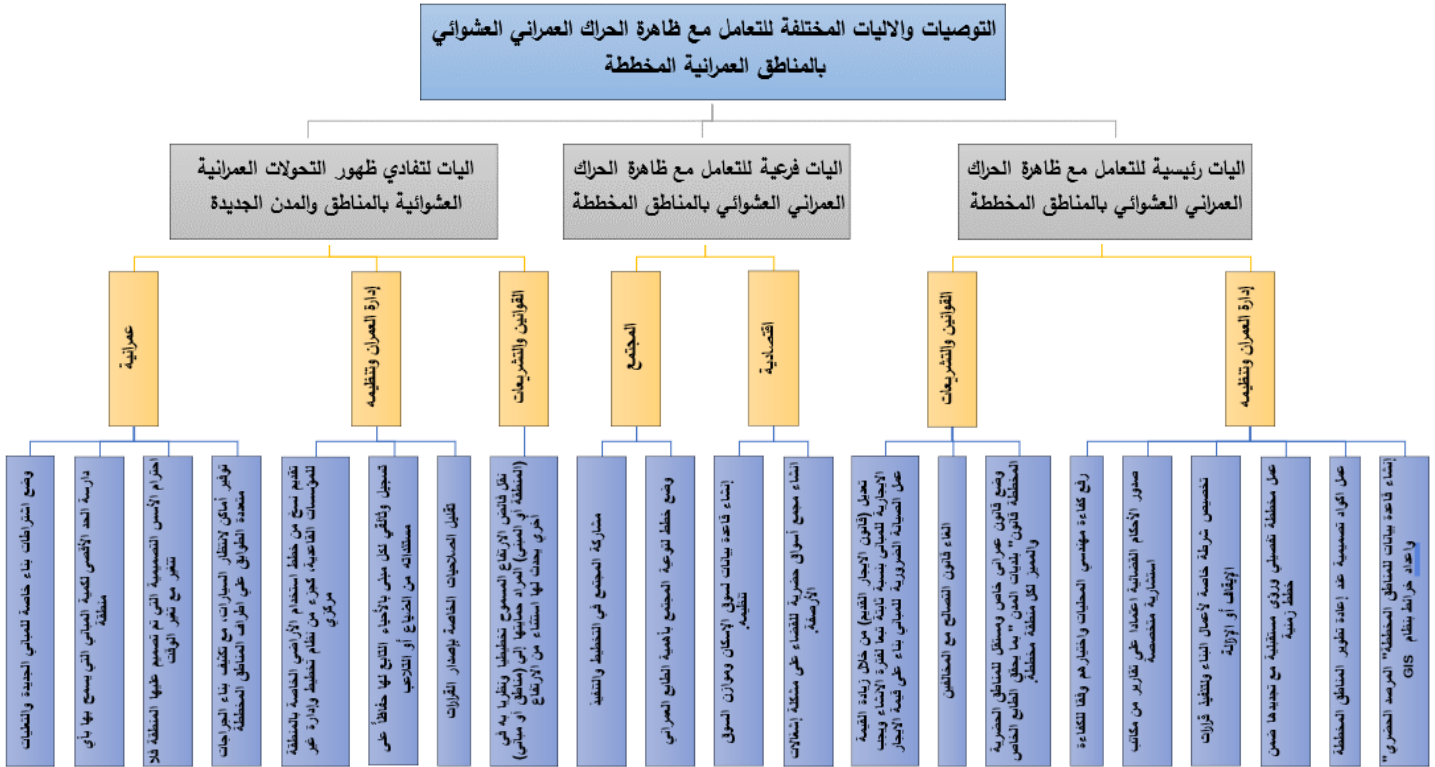
حيث ستكون اداة لقياس التحولات العمرانية العشوائية بالمناطق المخططة سواء القديمة او الجديدة وسوف يتم من خلال دراسة التغير للضوابط والاشتراطات التصميمية والتخطيطية الأساسية التي تم تصميم وتخطيط المناطق المخططة ذات الاشتراطات الخاصة عليها ويتم قياس التحولات العشوائية علي اربع مستويات، كما موضح بجدول (٤) وهي كالآتي:

مظاهر الحراك العمراني العشوائي بالمناطق الحضرية المخططة			
مستوي المنطقة	مستوي البلوك	مستوي الشارع	مستوي المباني
<ul style="list-style-type: none"> ● التحولات العشوائية في استعمالات الأراضي وإشغالات الأنشطة. ● قصور الخدمات وتدهورها وضعف الصيانة في بعض شبكات البنية الأساسية القديمة. ● تدهور الطابع العام للمكان وتهالك في أجزاء بعض الوحدات المكونة للمناطق الحضرية المخططة. ● حدوث تحولات وتجاوزات في ارتفاعات المباني وضباب الإحساس بتتابع خط السماء. ● تحويل الجراجات إلى محلات تجارية. ● تغير في علاقات الموقع المحددة للمحيط الخارجي لكل منطقة من خلال إنشاء محاور ربط بين المناطق العشوائية والمخططة. ● التوسع العمراني العشوائي والتحول في مسطح الامتداد الافقي 	<ul style="list-style-type: none"> ● التغير في أشكال البلوكات وأحجام قطع الأراضي وتغير نسب التقسيم والتخطيط التقليدي لقطع "الأراضي". ● التعديلات علي المباني والارتدادات والفراغات العمرانية وتقلص المناطق الخضراء. 	<ul style="list-style-type: none"> ● زيادة في معدلات الحركة المرورية واختناقات مرورية هائلة بمحاور الحركة الرئيسية والثانوية وعدم كفاية مواقف السيارات واصطفاف السيارات على جانبي الطرق وإشغالات "الارصفة، وانتشار الأكوثاك غير الرسمية على طول الطرق والمساحات المفتوحة. ● التعدي علي خطوط التنظيم للمحاور الرئيسية والفرعية. 	<ul style="list-style-type: none"> ● البناء على حدائق الفيلات والارتدادات. ● التحولات العشوائية في استعمالات الأراضي في الأدوار المتكررة بالمباني ● تدهور وتصدع جدران المباني ذات الطابع المميز وعدم صيانتها وإهمالها. ● حدوث تشوه بصري نتيجة وجود تعديلات وتمديدات غير متطابق مع الطابع المعماري للمبني الأصلي. ● تشويه الواجهات واضافة بأعمال التركيبات والدهانات غير متجانسة. ● هدم المباني التي يغلب عليها الطابع الفردي او ذات الطابع المميز والفيلات واحلال الابرار السكنية. ● التجاور الشديد للمباني المرتفعة مما يؤدي إلى وجود ممرات داكنة ومظلمة. ● ظهور وحدات معمارية عشوائية ومباني مجهولة الهوية.

جدول (٤): مستويات دراسة مظاهر الحراك العمراني العشوائي بالمناطق الحضرية المخططة - المصدر: اعداد الباحثان

٢/٣- توصيات الدراسة

تعرض البحث لضوابط التحكم في الهيكل العمراني علي مستوي المناطق الحضرية المخططة ذات الاشتراطات الخاصة، حيث توصل البحث لعدة التوصيات المستنتجة من " الدراسة النظرية والتجارب العالمية و آراء الخبراء المصريين والدراسة التطبيقية"، كما موضحها بشكل (٢٧) وسوف ايجاز تلك التوصيات والادوات فيما يلي.



شكل (٢٧): اليات والتوصيات المختلفة للتعامل مع ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق الحضرية المخططة. المصدر: اعداد الباحثان

١/٢/٣- توصيات واليات رئيسية للتعامل مع ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة

خاصة بإدارة العمران وتنظيمه

- إنشاء قاعدة بيانات للمناطق العمرانية المخططة "المرصد الحضري" واعداد خرائط جغرافية بنظام GIS.
- عمل اكواد تصميمية عند إعادة تنمية وتطوير المناطق العمرانية المخططة وذلك علي حسب طبيعة المنطقة.
- عمل مخططة استراتيجي وتفصيلي ورؤى مستقبلية مع تجديدها ضمن خطط زمنية لإعادة تطوير.
- تخصيص شرطة خاصة لأعمال البناء وتنفيذ قرارات الإيقاف أو الإزالة.
- صدور الأحكام القضائية اعتمادا على تقارير من مكاتب استشارية متخصصة.
- رفع كفاءة مهندسي المحليات واختيارهم وفقا للكفاءة.

خاصة بالقوانين والتشريعات

- وضع قانون عمراني خاص ومستقل للمناطق الحضرية المخططة قانون " بلديات المدن " بما يحقق الطابع الخاص والمميز لكل منطقة مخططة.
- الغاء قانون التصالح مع المخالفين
- تعديل (قانون الأيجار القديم) من خلال زيادة القيمة الاجارية للمباني بنسبة ثابتة تبعا لفترة الانشاء ويجب عمل الصيانة الضرورية للمباني بناء على قيمة الأيجار

٢/٢/٣- توصيات واليات فرعية للتعامل مع ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة

اليات تعامل اقتصادية

- إنشاء مجمع أسواق حضرية للقضاء على مشكلة إشغالات الأرصفة.
- إنشاء قاعدة بيانات لسوق الإسكان وموازن السوق تنظيمه.
- توصيات خاصة بالمجتمع
- وضع خطط لتوعية المجتمع بأهمية الطابع العمراني

• مشاركة المجتمع في التخطيط والتنفيذ
٣/٢- آليات لتفادي ظهور التحولات العمرانية العشوائية بالمناطق والمدن الجديدة

خاصة بإدارة العمران وتنظيمه

- تقليل الصلاحيات الخاصة بإصدار القرارات
- تسجيل وثائقي لكل مبنى بالأحياء التابع لها حفاظاً على مستنداته من الضياع أو التلاعب
- تقديم نسخ من خطط استخدام الأراضي الخاصة بالمنطقة للمؤسسات القاعدية، كجزء من نظام تخطيط وإدارة غير مركزي
- خاصة بالقوانين والتشريعات**
- نقل فائض الارتفاع المسموح تخطيطياً ونظرياً به في (المنطقة أو المبنى) المراد حمايتها إلي (مناطق أو مباني) أخرى يحدث لها استثناء من الارتفاع
- توصيات عمرانية**
- توفير أماكن لانتظار السيارات، مع تكثيف بناء الجراجات متعددة الطوابق على اطراف المناطق المخططة
- احترام الأسس التصميمية التي تم تصميم عليها المنطقة فلا تتغير مع تغير الوقت
- دراسة الحد الأقصى لكمية المباني التي يسمح بها بأي منطقة
- وضع اشتراطات بناء خاصة للمباني الجديدة والتعليقات

قائمة المراجع

اولا المراجع باللغة العربية

١. أحمد، هبة المأمون حامد. (2013). التكتيف العمراني بين التلقائية و التشريع . أطروحة ماجستير-كلية التخطيط العمراني والاقليمي -جامعة القاهرة.
٢. إسماعيل، عبد الفضيل. (1998). مناهج وآليات إدارة التنمية العمرانية .جامعة القاهرة: رسالة دكتوراه، كلية الهندسة.
٣. الدين، اسماء محمد حسام. (2014). دراسة تأثير التغير في اسعمالات الاراضي على ادراك جماليات المناطق السكنية : دراسة حالة مدينة حلوان .جامعة القاهرة: اطروحة (ماجستير) - كلية الهندسة- قسم الهندسة المعمارية.
٤. العجيلي، محمد صالح ربيع. (2008). اثر التغير العشوائي لاستعمالات الارض علي التصميم الاساسي لمدينة بغداد . مجلة اكلية التربية -العدد الثاني " جامعة المستنصرية "844-915.٣٤ ,
٥. المحمدي، وحدة شكر الحنكاوي. (2002). التحولات الشكلية في السياق الحضري Journal of Engineering Sciences, Assiut University, Vol. 37, No. 6, 1531-1549.
٦. بشندي، سعاد يوسف. (١٩٨٤) . الطابع البصري للمناطق العمرانية. اطروحة (ماجستير) - كلية التخطيط العمراني والاقليمي - جامعة القاهرة.
٧. جامع، سلوى خليل يوسف. (2005). ديناميكية التغير و التدهور بالمناطق السكنية الراقية ذات القيمة الحضارية : دراسة تطبيقية على منطقة جاردن سيتي .جامعة القاهرة: اطروحة (ماجستير) - كلية الهندسة- قسم الهندسة المعمارية.
٨. درويش، هدي الأمير محمد محمد. (٢٠١٢). تغير هياكل استعمالات الأراضي في أطراف المدن القائمة بتأثير النمو العمراني بالمدن الجديدة. اطروحة (ماجستير) - جامعة القاهرة. كلية التخطيط الاقليمي و العمراني. قسم التخطيط و التصميم الاقليمي و العمراني.
٩. رضوان، مها فتحي سيد أحمد. (2014). التحولات المستحدثة في قطاع الخدمات و إنعكاساتها على إستعمالات الأراضي . اطروحة (ماجستير) - كلية التخطيط العمراني والاقليمي - جامعة القاهرة.
١٠. سليمان، هبة محمد حسن. (2015). نموذج مقترح لرصد أنماط التحول الديناميكي بالهيكل البنائي والوظيفي للمدينة : دراسة حالة مدينة طنطا . اطروحة (دكتوراه) - كلية الهندسة- قسم الهندسة المعمارية-جامعة القاهرة.
١١. عايدة، جغار. (2016). الحراك السكني كديناميكية حضرية بقسنطينة .الجزائر: أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية -كلية علوم الأرض الجغرافيا و التهيئة العمرانية.
١٢. كبيش، عيد الحكيم. (2011). التمدد الحضري والحراك التنقلي في النطاق الحضري لمدينة سطيف .أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في تهيئة المجال جامعة منتوري - كلية الهندسة المعمارية.
١٣. مناصرية، ميمونة. (2005). التحول الديمغرافي واثاره في النشوه العمراني دراسة تطبيقية لحي العالية الشمالية (مدينة بسكرة) . الجزائر: أطروحة (ماجستير)- جامعة منتوري - كلية الهندسة المعمارية.

- ١٤ . نجم، عبد المنصف سالم. (2006). حلوان مدينة القصور والسرايات: دراسة اثرية وثائقية لعمران المدينة وأثارها الباقية والمنندثرة. القاهرة: مكتبة زهراء الشرق.
- ١٥ . نظمي، نعمات محمد. (2004). إعادة تأهيل وسط مدينة " القاهرة ". القاهرة: رسالة مقدمة للحصول علي درجة دكتوراه الفلسفة في التخطيط - كلية الهندسة - جامعة عين شمس.

المراجع الأجنبية

16. **Bhayo, J. L. (2014).** Building Densification as a Strategy for Urban Spatial Sustainability Analysis of Inner City Neighbourhoods of Dar Es Salaam, Tanzania. Global Journal of HUMAN-SOCIAL SCIENCE :Geography, Geo-Sciences, Environmental & Disaster Management.
17. **Isaac, S. S. (2007).** HOUSING THE LOW-INCOME IN A REVITALISING INNER CITY: Issues to consider when designing enabling housing strategies for Kariakoo Dar es salaam. Tanzania: MASTER'S PROGRAMME IN URBAN MANAGEMENT AND DEVELOPMENT.
18. **Kiwara, L. (2016).** Urban Renewal Policy on Housing Conditions in Dar es Salaam, Tanzania. Tanzania: Royal Institute of Technology Department of Real Estate and Construction Management.
19. **Liombo, E. J. (2012).** EFFECTS OF URBAN MORPHOLOGICAL TRANSFORMATION ON LEGIBILITY OF THE CITY OF DAR-ES-SALAAM-TANZANIA (Case of Kariakoo area). part fulfilment for the award of Master of Architecture Degree, University of Nairobi.
20. **Lupala, J. M. (2002).** URBAN TYPES IN RAPIDLY URBANISING CITIES Analysis of Formal and Informal settlements in Dar es Salaam, Tanzania. Dar es Salaam, Tanzania: Kungl Tekniska Hogskolan Royal Institute of Technology.
21. **Magina, F. B. (2016).** Housing market in redeveloping inner-city areas in Dar es Salaam Supply dynamics and their effects on the urban fabric. TU Dortmund University, Germany: partial fulfilment of the requirements for the award of a degree of Doktor Ingenieur - Faculty of Spatial Planning .
22. **Pruijt, H. (2007).** Urban Movements. Malden- Erasmus University Rotterdam: Ritzer, George - Blackwell Encyclopedia of Sociology.
23. **Rodgers, B. (2017).** Urban growth : city transformation life circle. Retrieved from <http://www.urbangrowth.nsw.gov.au/our-approach/city-transformation-lifecycle/>
24. **Rodrigue, J.-P. (2017).** THE GEOGRAPHY OF TRANSPORT SYSTEMS . Taylor & Francis e-Library - Hofstra University, New York, USA.
25. **Ş. Gülin Beyhan, Ü. Ç. (2015).** ANALYZING THE RELATIONSHIP BETWEEN URBAN IDENTITY AND URBAN TRANSFORMATION IMPLEMENTATIONS IN HISTORICAL PROCESS: The Case of Isparta. Archnet-IJAR, International Journal of Architectural Research, 9(1), 158-180.
26. **Sahin, m. r. (2014).** ANALYSIS OF URBAN MORPHOLOGY IN SQUATTER TRANSFORMATION AREAS. THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE IN CITY AND REGIONAL PLANNING MIDDLE EAST TECHNICAL UNIVERSITY.
27. **Sanders, P. (2008).** PRESENTING THE PAST: THE IMPACT OF URBAN MORPHOLOGY IN SHAPING THE FORM OF THE CITY. QUT Digital Repository, 4th Joint Congress, 1-9. Retrieved from <http://eprints.qut.edu.au/>
28. **Thorns, D. C. (2016).** Parramatta Road Corridor Urban Transformation Strategy. sydney: urbangrowth.nsw.gov.au.
29. **Whitehand J.W.R, a. L. (1992).** achievements and prospectus, Urban Landscape : International perspectives". Journal of Urban Morphology - Routledge, London, 300-310.
30. **Yönet, N. A. (2016).** CITY TRANSFORMATIONS an analysis of the concept of urban transformation.