



D.  
29 B 4

مركز بحوث الإسكان والبناء  
المكتبة

D.  
29 B 4

المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء  
Housing & Building National Research Center

~~D.~~  
29 B 5

أ. الحسين

٢٤٦١١

مركز بحوث الإسكان والبناء  
المكتبة



تقييم التجارب العمرانية في ضواحي إقماهر

تم التوثيق

2012



رابعاً :  
نتائج الندوة التي اعدتها الفريق البحثي

### برنامج الندوة

٩,٠٠ : ٩,٣٠ التسجيل للندوة

٩,٣٠ : ١٠,٠٠ الجلسة الافتتاحية

تقديم الندوة

الأستاذ الدكتور / أحمد كمال عبد الفتاح  
رئيس الفريق البحثي

كلمة الأستاذ الدكتور / أبو زيد راجح  
رئيس شعبة الإسكان والتخطيط العمراني بالأكاديمية

كلمة الأستاذ الدكتور / عبد المنجى أبو عزيز  
رئيس أكاديمية البحث العلمي

كلمة الأستاذ الدكتور / عادل عز  
وزير التعليم والبحث العلمي

كلمة الأستاذ المهندس / حسب الله محمد الكفراوي  
وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق

١٠,٠٠ : ١١,٠٠ الجلسة الأولى

المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء  
Housing & Building National Research Centre  
أ.د.م. ماجدة متولى  
أ.د.م. ليلى المصري  
Since 1954

تعقيب على الدراسة التوثيقية  
أ.د.م. أحمد كمال عبد الفتاح

١١,٠٠ : ١١,٣٠ استراحة

١١,٣٠ : ١,٣٠ الجلسة الثانية

أ.م. سوسن القصبى  
التشريعات والاشتراطات وعلاقتها بالبنية الاجتماعية

د.م. هدى المصرى  
أثر تغيير استعمالات الاراضى للتقسيم السابق  
اعتمادها على التصميم العمرانى دراسة "ضاحية  
مصر الجديدة"

د.م. أحمد فهميم د.م. هشام بهجت  
أثر تداخل استعمالات الاراضى وتحولات النسيج  
السكنى فى التمدن العمرانى بالمناطق السكنية  
المتميزة بأقليم القاهرة الكبرى

د.م. مایسة محمود عبد العزيز  
القوانين والتشريعات الحاكمة لمناطق العمران فى  
ضواحي القاهرة

د.م. هدى محروس د.م. سامى صبرى  
ديناميكية معدلات الخدمات التجارية وارتباطها  
بالكثافات "بمصر الجديدة"

Since 1954

المناقشة والتوصيات

كلمه السيد الاستاد الدكتور / احمد كمال عبد الفتاح  
رئيس لجنة الاسكان ورئيس الفريق البحثى

بسم الله الرحمن الرحيم

تم اعداد الدراسه التجميعيه التوثيقية الخاصه ببحث "تقييم التجارب العمرانيه فى ضواحي  
القاهره" - دراسه حاله مصر الجديده ومدينه الأوقاف - بتكليف من اكاديميه البحث العلمى .

اولا : لم هذه الابحاث التجميعيه التوثيقية :

فى مجلسنا الرفيع " لبحوث التشييد والاسكان والمجتمعات الجديده " وجد من تجارب  
البحوث السابقه ، ان اختيار اسماء البحوث ومشتملاتها يتطلب مزيدا من التدقيق لضمان عموم  
الفائده المرجوه ، وتوفير للوقت والجهد .

فبعض هذه البحوث اما مكرر او متشابه او سبق بحث الكثير من جوانبه - او ان عناصر  
البحث المتعاقد عليه غير وافيه او غير متكامله او غير متعمقه - او انها تنقف عند حد  
المسح التوثيقى والتحليل النظرى او التشخيص - [دون اعطاء حلول تطبيقية عمليه لمشاكل  
فعليه] ، وهذه المقاوله الاخيريه هى المستهدف الفعلى من بحوث اكاديميه البحث العلمى  
والتكنولوجيا ، والفرق بينهما وبين بعض البحوث النظرية الجامعيه فى الجامعه لنا رأى عمل  
هذا النوع من البحوث التجميعيه التوثيقية ، والتي تعتمد على تجميع وتحليل للأبحاث  
والدراسات السابقه المتاحه التى تناولت بعض جوانب البحث موضوع الدراسه وذلك بهدف التوصل  
الى توصيات بشأن :-

✳ اما الاكتفاء بالأبحاث التى تمت فى حاله ما اذا كانت هذه الابحاث قد توصلت الى نتائج  
استوفت الغرض والهدف من البحث .

✳ او اقتراح المجالات التى لازالت تحتاج الى الدراسه او البحث والتى من شأنها ان تكون  
المحاور الرئيسيه والهيكل التصليلى TOR للبحث المقترح الاكثر عمقا والاكثر فائده .

## ثانيا : ما اسباب اختيار هاتين الضاحيتين ؟

فى دراسته تحليليه مقارنة للمعدلات التخطيطيه للمناطق السكنيه للمجموعه الاولى من المدن الجديده [ العاشر من رمضان - اكتوبر - ١٥ مايو - السادات ٠٠٠ الخ ] والتي بدأ الاسكان فيها فعلا وجد اختلاف كبير فى هذه المعدلات ، ولاعتراض على ذلك ومن ثم يأتى التساؤل الاساسى هل هذه المعدلات مناسبة للحياه المصريه والانسان المصري ؟ - حتى لو كانت حسبت على اساس منهجى اساسه التكلفة مقابل المنفعه - لايمكن قياس ذلك او تقييمه فى هذه المدن قبل مرور ٢٥ أو ٣٠ سنه ، بعد ان تكون هذه المدن الوليده قد استكملت نضجها ومقوماتها وخدماتها وتفاعلات ساكنيها مع بيئتها مكانا وزمانا - فالعمران مخلوق ديناميكى حى يبدأ طفلا ضعيفا يتساند ، ثم يتحول صبيا يحده الأمل والمستقبل ، ثم يصبح فتى يالعا فتيا يقاس عليه . ومن ثم جاء التفكير فى تقييم الضواحي التى مر عليها اكثر من ثلاثين عاما كمصر الجديده ومدينه الاوقاف والتي استكملت نضجها وروعى فى الاختيار ان يكونا متباينتين ، لكل منهما ظروفها المختلفه من ناحيه الموقع وسبب الانشاء وكيف بدأت وكيف تطورت على مراحل - كما يمكن رصد هذا التطور ايجابا وسلبا واسباب ذلك وعلاقته بتغيير اشتراطات البناء المحليه المره بعد الاخرى .

ومن ثم يمكن الاستفاده من تلك التجارب عند تخطيط وتصميم التجمعات العمرانيه الجديده والمدن التابعه .

## ثالثا : منهج البحث التجميعى

- ١- نشأه وتطور كل من ضاحيه مصر الجديده ومدينه الاوقاف [تحليل تاريخى تطويرى]
- ٢- تصنيف الدراسات والابحاث المتاحه طبقا لخمسه محاور اساسيه هى :

- أ- التطور التاريخى للضاحيه
- ب- اشتراطات البناء BY-LAWS
- ج- معدلات ومعايير الخدمات والمرافق
- د- الدراسات الاجتماعيه والثقافيه
- هـ- الدراسات الاقتصاديه والسياسيه

وبلغت هذه الدراسات ٢٧ دراسته ما بين رساله ماجستير او دكتوراه او كتاب او تقرير او مقاله مع بيان مؤلفها وجهه البحث او النشر - لخصت جميعها بواسطه الفريق البحثى وقيمت القيا ايضا على اساس تعرضها للمحاور الخمسه السابقه كلها او بعضها .



- ٣- نتائج وتوصيات ندوة اليوم FEED BACK  
 ٤- توصيات واقتراحات الفريق البحثى بعد الندوة  
 ٥- تجهيز نقطه او نقاط البحوث المقترحه ودلائل الاعمال TOR المقترحه لكل نقطه حتى يمكن الاعلان عنها .

رابعاً : بعض المبادئ والدروس المستفادة التى يجب اخذها فى الاعتبار

١- المظهر الاساسى لعالمنا الجديد هو المعدل السريع للتغير فى كل اتجاه - ويمكن القول " ان التغيير هو الثابت الوحيد فى عالمنا " وانه يجب على المخطط ان يضع فى تفكيره وتخطيطه من اول الامر مرونة ومساحة للتغيير والا يجعل من نفسه دكتاتوراً يسقط نفسه اسقاطاً وتخطيطاً جامداً على الاجيال القادمة - ولعل تنفيذ ضاحيه مصر الجديدة على سلسله من المراحل العديدة اعطى هذه المرونة والعديد من المميزات حيث سمحت للمخططين بأعادة النظر والتغيير فى الشكل الحضرى للضاحية استجابة للعوامل الجديدة المتغيرة وهذا ما نسميه بالسيمفونية الناقصة التى سيكملها اخرون بعدنا

" THE UNFINISHED SYMPHONY "

٢- التحول من التفكير فى اختيار البديل الامثل الواحد بين البدائل المختلفه او المتعارضه الى التفكير فى البدائل المتكامله والمتداخله والتى تجمع بين اكثر من بديل .

٣- التحول من التنظيمات الهرميه فى التخطيط الى المنظمات التداخلية Networks القائمه على التفاعل والتكامل بين عناصر التنظيم كالتراجع عن النظام الهرمى فى الغليه السكنية والحى السكنى . . . الخ

٤- زيادة الطلب على التراث القومى مع تكامله مع المعاصره والانماط العالميه

هذه بعض سمات لغة العصر لمن اراد ان يذكر ويعمل لبلده خيراً

والسلام عليكم ورحمه الله وبركاته

## كلمة الأستاذ الدكتور أبو زيد راجح رئيس شعبة الإسكان والتخطيط العمرانى

بسم الله الرحمن الرحيم

باسم أعضاء شعبة الإسكان والتخطيط أرحب بحضراتكم راجياً لهذه الندوة كل نجاح وتوفيق.

موضوع الندوة هو تجميع البيانات ووضع الدراسات المرجعية لمبحث تقويم تجربة حيين رئيسيين من أحياء القاهرة هما مدينة مصر الجديدة ومدينة الأوقاف . وهذا الاختيار له مغزاة فهاتين المدينتين يعكسان كافة التغييرات الإجتماعية والعمرانية التى شهدتها القاهرة خلال قرن من الزمان . كما يعبران أصدق تعبير عن أنماط هذا التغيير .

فمدينة مصر الجديدة أنشأت فى أوائل هذا القرن واتجه منشأها شرقاً نحو الصحراء بعيداً عن المحور التقليدى للجذب العمرانى خلال القرنين التاسع عشر والعشرين وهو نهر النيل - ولم تكن الأولى فى هذا الاتجاه فقد سبقها قبل ذلك حى العباسية ولكنها كانت أكثر جرأة فلم تكن إمتداداً للكتلة العمرانية القائمة كما كان الحال عند إنشاء حى العباسية - بل كانت أشبه بقفزة كبيرة بعيداً عن هذه الكتلة وكان تخطيط المدينة غربى الطابع وأعطيت للمبانى قشرة اسلامية من الخارج رغم غربية تصميماتها . وزاد الأقبال على سكن هذا الحى من الشريحة العليا من المجتمع المصرى فى ذلك الوقت بفلاته المختلفة من وطنيين واجانب .

أما مدينة الأوقاف فقد أنشأت فى منتصف هذا القرن على الجانب الغربى للنيل فى مواجهة جزيرة الزمالك كامتداد للكتلة العمرانية القائمة وفى موقع محاط بمحددات ثابتة اذا لم تكن لها نهايات مفتوحة مثل مصر الجديدة وخصصت هذه المدينة كما نعلم للطبقة الوسطى من المجتمع خصوصاً الطوائف المهنية مثل أساتذة الجامعة والمهندسين والصحفيين والقضاة ورجال الأعلام وضباط البوليس وغيرهم والتي أخذت وزناً سياسياً وإجتماعياً متزايداً فى حياه مصر . وأُتيحت المواقع لأعضاء هذه الطوائف بأسعار رخيصة وبشروط ميسره ، فقد بيع المتر بثلاثة جنيهات وهو الذى يساوى حالياً أكثر من ثلاثة آلاف جنيه .

وكان الطابع السكنى هو الغالب على تخطيط المدينة لقد حدد الارتفاع بما لا يزيد عن ١٥ متر والمساحة المبنية ٥٠٪ من مساحة الموقع والباقى حدائق ومساحات خضراء .

منذ منتصف القرن وحتى الآن جرت على وجه القاهرة متغيرات متلاحقة إجتماعية تجاوزت كل محاولات التخطيط المتواضعه التى بذلك لاحتوائها وتوجيهها وانطلقت فى صورة شبه عشوائية وادت إلى ما نراه اليوم من شبه فوضى عمرانية شملت تقريباً كل أحياء القاهرة قديمها وحديثها ومظاهر هذا التغيير الغير محسوب كما نعرفه جميعاً هى:

- ١- الزيادة الكبيرة فى سكان المدينة خصوصاً من المهاجرين اليها .
- ٢- زحف الأنشطة التجارية والمهنية على الأحياء السكنية .
- ٣- انفالات القوانين واللوائح الحاكمة لتنظيم المبانى .

## ٤- انفلات قواعد إقتصاديات المباني والأراضي.

كل ذلك في غيبة تخطيط عمراني تفصيلي مدروس وجهاز فعال لأعداد هذا التخطيط والإشراف على تنفيذه وتطويره لمواجهة المتغيرات الغير منظوره . واختمى أمام هذا التغيير الكاسح الطابع المعماري والطابع التخطيطي للمدينة .

هنا نجد المدينتين قد واجهتا هذه المتغيرات بنمطين مختلفين فقد واجهتها مدينة مصر الجديدة بالامتداد الأفقى شمالا وشرقاً حيث نهاياتها في هذين الاتجاهين مفتوحة وتسمح بمثل هذا الامتداد وأن كان بعض التغيير العشوائي قد أصاب الكتلة العمرانية القديمة من هذه المدينة .

أما مدينة الأوقاف وهي محاصرة بمحددات لاتسمح بإمتدادها أفقياً فقد واجهت المتغيرات بامتدادات رأسية عشوائية . لقد سقط أمام هذا الامتداد أفقياً كان أو رأسياً قوانين التنظيم الواحد تلو الآخر وصارت المدينة على ما هي عليه وأقل ما تعرضت له هو فقدان النظام DIS ORDER ويواجه التشويه العمراني DEFORMATION بقرارات ادارية وليس بتخطيط مثل قرار وقف التراخيص لمدة ستة أشهر وقرار وقف هدم الفيالات وبناء عمارات مكانها ولن يمضى وقت طويل حتى تقتلع رياح التغيير العشوائي هذه القرارات كما أقتلعت قرارات شبيهة لها من قبل وهي في رأى أشبه بعلاج السرطان بتناول الاسبرين .

ولا شك أن رصد هذه المتغيرات الاجتماعية والعمرانية رسداً علمياً سوف يساعدنا كثيراً في عدة نواحي:

- |          |   |
|----------|---|
| أولاً :  | فهم التغيير الذى طرأ على وجه المدينة فهما علمياً صحيحاً .   |
| ثانياً : | إبراز أهمية التخطيط فى المحافظة على كيان المدينة .  |
| ثالثاً : | معرفة الأنماط المثلى فى استخدامات الاراضى وتنظيم المباني عند إعداد هذا التخطيط فى يوم من الأيام . |

منذ أكثر من عشرة سنوات قامت هذه الهيئة بأعداد دراسة شاملة متعمقة عن الإسكان العشوائى حول التخوم الخارجية للمدينة . وقد أدت هذه الدراسة إلى فتح الأبواب إلى مزيد من دراسات تفصيلية فى هذا المجال وأصبح لدينا الآن معرفة جيدة عن أسباب ومظاهر بل وعلاج هذا النوع من الإسكان .

وأننا نلرجو أن يكون للبحث الجديد نفس الأثر ولكن فى مجال آخر وهو التغيير العشوائى داخل المدينة .

وختاماً يجب أن أقول أن رجال البحث الأكاديمى قاموا وسيقوموا بواجبهم بخير قيام وأننا نلرجو أن ينجح رجال التنفيذ فى تخطى العوائق الإدارية وأحياناً السياسية التى تحد من حركتهم وأن يأخذوا بما أنتهى إليه رجال البحث من نتائج وتوصيات .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

كلمة السيد الأستاذ الدكتور عبد الملقى أبو عزيز  
رئيس أكاديمية البحث العلمى والتكنولوجيا

السيد المهندس حسب الله الكفراوى  
وزير التعمير والمجمعات الجديدة والإسكان والمرافق  
السيد الأستاذ الدكتور عادل عز  
وزير التعليم والبحث العلمى  
السيد الأستاذ الدكتور مهندس محمد الهاشمى  
رئيس مجلس بحوث التشبيد والإسكان والمجمعات الجديدة  
السيد الأستاذ الدكتور حامد فهمى  
رئيس الهيئة العامة لبحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمرانى  
السيد الأستاذ الدكتور أحمد كمال عبد الفتاح  
رئيس الفريق البحثى

السادة . . أعضاء الندوة

يسعدنى أن يكون لقائى الثالث مع حضراتكم خلال عام ١٩٩١ ، فى اطار الأنشطة العلمية والتكنولوجية لمجلس بحوث التشبيد والإسكان والمجمعات الجديدة ، فى ندوتكم عن بحث "تقييم التجارب العمرانية فى ضواحي القاهرة" [دراسة حالة مصر الجديدة ومدينة الأوقاف] وهو أحد ثمانى دراسات توثيقية هامة تبناها مجلسكم الموقر فى الخطة الخمسية الثانية .  
فتناولت الندوتان التى عقدتا فى فبراير ومارس من هذا العام موضوعان حيويان هما :  
- "أسس جذب المستوطنين لمناطق المجمعات العمرانية الناشئة فى اطار اعداد خطط تنمية كاملة لمنطقة الساحل الشمالى وسيناء" [٥ فبراير ١٩٩١]  
- و"تقويم تجربة الاستيطان الصناعى لمشروع مجمع الألومنيوم بنجع حمادى فى اطار التنمية المتكاملة" [٥ مارس ١٩٩١]  
وفى أواخر عام ١٩٩٠ . . وفى اطار الأنشطة المشتركة والترابط بين مجلس بحوث التشبيد والإسكان والمجمعات الجديدة ، والهيئة العامة لبحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمرانى . . تم عقد ندوتان عن موضوعان ذات أهمية للمجتمع المصرى ، هما :  
- "المدن الجديدة بين التخطيط والتنفيذ" [سبتمبر ١٩٩٠]  
- "وتأثير البيئة المحلية وتكنولوجيا البناء المحلية على الإسكان فى الأقاليم المصرية والأقاليم المشابهة" [أكتوبر ١٩٩٠]  
وهو خير تعبير صادق عن تلاحم البحث العلمى والتكنولوجى والأجهزة التنفيذية المسئولة عن التشبيد والإسكان والتعمير والمجمعات الجديدة . . من أجل الأسهام فى حل مشاكل التنمية والتشبيد .

Since 1954

السادة . . أعضاء الندوة

تناول موضوع ندوتكم اليوم منطلقين هامتين فى القاهرة الكبرى .  
الأولى :- ضاحية مصر الجديدة التى أنشئت فى قلب الصحراء . . وهى اليوم قطب من أقطاب تنمية القاهرة ، وبلغ عدد سكانها أربعمئة ألف نسمة تقريبا .  
والثانية :- مدينة الأوقاف ، وتقع غرب النيل . . وكانت فى نهاية الثمانينات أراضى زراعية بها مراكز عمرانية صغيرة . . ولكن انتشرت بها حركة العمران بسرعة رهيبه وتعددت مشاكلها . . وسيكون ذلك موضوع ندوتكم ومناقشتكم .

ويهدف بحث "تقييم التجارب العمرانية فى ضواحي القاهرة" الى تقييم مدى تحقيق التجمعات العمرانية الحديثة التى أنشئت فى ضواحي المدن الكبرى للاهداف التى من اجلها وذلك من خلال دراسة مراحل انشائها وتطورها وأشتراطات البناء التى خضعت لها والتعديلات التى استحدثت على اشتراطات وقوانين البناء والمخطط العام وتأثير ذلك على النمو العمرانى لهذه التجمعات وعلى كفاءة اداء المرافق والخدمات وعلى تحقق التجانس بين الفئات المختلفة للسكان. وذلك حتى يمكن الاستفادة من تلك التجارب بسلبياتها وإيجابياتها عند تخطيط وتصميم التجمعات العمرانية الجديدة والمدن التابعة .

وتناولت الدراسة التوثيقية المنهج التالى:

- التطور التاريخى لكل من ضاحية مصر الجديدة ومدينة الأوقاف .
  - تصنيف الدراسات والأبحاث طبقاً لأشتراطات البناء-معدلات الخدمات والمرافق-الدراسات الاجتماعية والثقافية-والدراسات الاقتصادية والسياسية .
  - نتائج ملخصات الدراسات والأبحاث التى تمت من قبل .
  - نتائج الندوة التى اعدتها فريق البحث لمناقشة نتائج الدراسة التوثيقية .
  - البرنامج التفصيلى للبحث المقترح .
- السادة . . . . . أعضاء الندوة . . . . .

من هنا تبرز اهتمامات شعبة الاسكان والتخطيط العمرانى المنبثقة من مجلس بحوث التشيد والاسكان والمجتمعات الجديدة فى القيام بتقييم المجتمعات العمرانية التى أنشئت فى ضواحي القاهرة ومدى تحقيق هذه المجتمعات الحديثة التى أنشئت فى ضواحي المدن الكبرى للاهداف التى انشئت من اجلها فى اطار المحاور الرئيسة التى سارت عليها هذه الدراسة التوثيقية كنموذج يمكن ان يحتذى به عند التخطيط لمجتمعات عمرانية جديدة .

السادة . . . . . أعضاء الندوة . . . . .

لايسعنى الا انه احبب السيد المهندس احمد كمال عبد الفتاح وزملائه أعضاء فريق البحث على الجهد الصادق الذى بذل لتحقيق الاهداف المنشودة . . . . . وأتمنى لندوتكم التوفيق .

كما انتهز هذه المناسبة لاشكر لمجلس بحوث التشيد والاسكان والمجتمعات الجديدة والشعب المتخصصة المنبثقة عنده . أعضاء ورؤساء . . . . . وعلى رأسهم السيد الاستاذ الدكتور المهندس محمد الهاشمى رئيس المجلس . . . . . على ما يبذلونه من عطاء وجهد من أجل الاسهام فى حل مشاكل التشيد والتخطيط العمرانى من أجل تحقيق ما تهدف اليه الدولة من تنمية . . . . . من أجل رضاء الانسان المصرى تحت قيادة الرئيس محمد حسنى مبارك رئيس الجمهورية .

المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء  
Housing & Building National Research Center

"وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون"

[صدق الله العظيم]

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،