

الاسكان و البناء

D.2C15.edno.372inedindex.:



8740.1

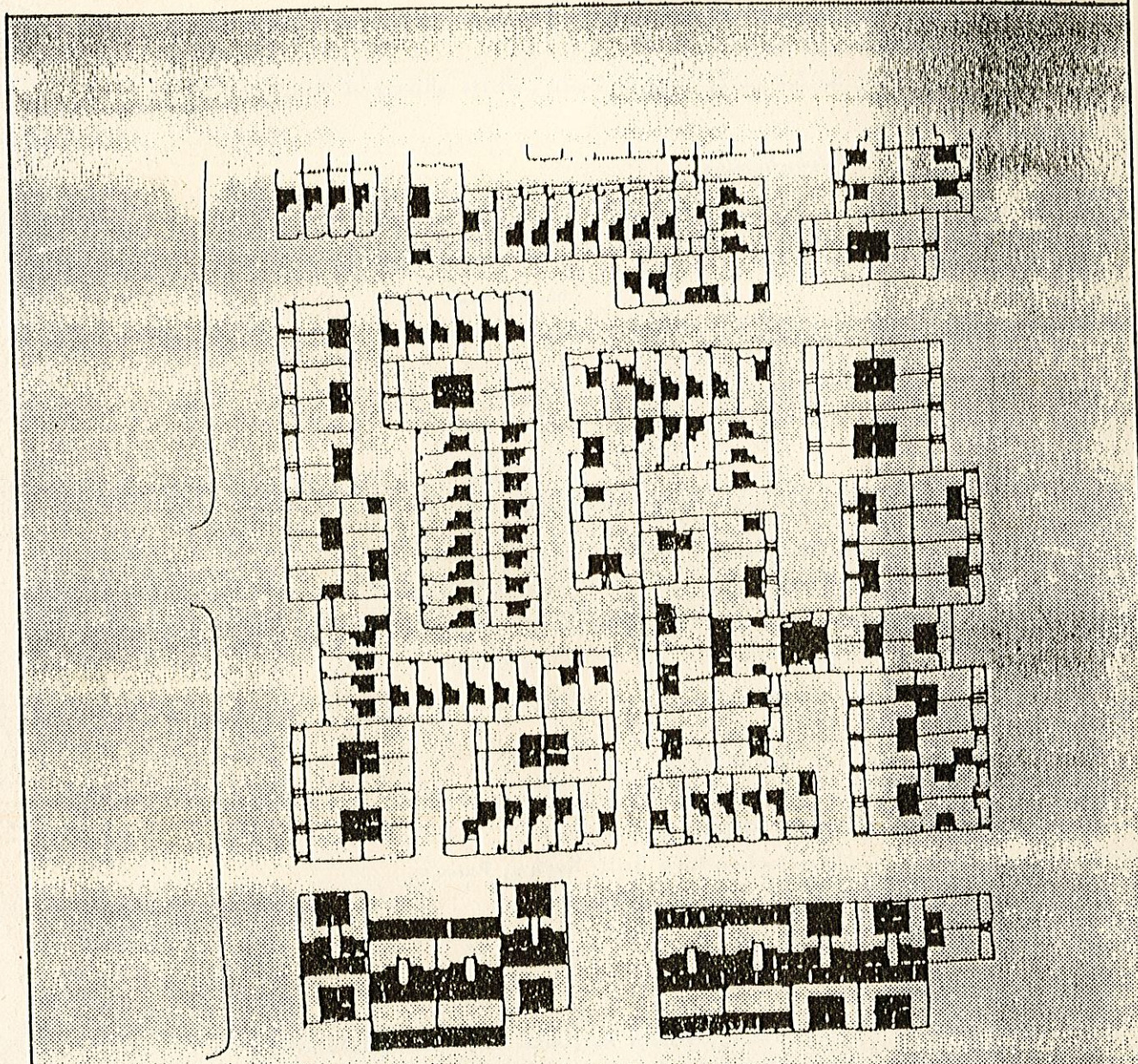


٢٥٨٤

مخططة  
السكنية

الهيئة العامة  
لمركز بحوث الإسكان والبناء  
والتخطيط العمراني  
قسم العمارة والإسكان

جمهورية مصر العربية  
وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة  
والإسكان والمرافق  
جهاز بحوث ودراسات التعمير



مسابقة التنمية المتكاملة لاستيطان مدن  
لاماوني لهم في التجمعات السكنية الجديدة حول القاهرة

D.  
29 B 7

التقرير الفني

ديسمبر ١٩٩٢

التقرير



٢٥٨٤



الفريق البحثي

١٩٩٠ / ١ / ٤

قسم العمارة والاسكان

بالمهينة العامة لبحوث الاسكان والبناء والتخطيط العمراني

رئيس الفريق البحثي

د/ ماجدة متولى

رئيس قسم العمارة بمركز بحوث الاسكان والبناء والتخطيط العمراني

الدراسات التخطيطية

مصطفى كمال مديولى  
ايمن هاشم  
اشرف محمد كمال  
محمد صلاح الدين خيرى  
اشرف احمد كامل

الدراسات المعمارية

اسامة محمد فرج  
محمد عبد المعلم  
شريف احمد  
سامية نصار

التقرير الفنى والدراسات الاستطلاعية

منال البطران  
رافقت عبد العزيز  
ايهاب عقبة  
اشرف حافظ  
سحر الجندى  
مرفت عبد العزيز  
حنان الشيكشى  
سحر سليمان  
ايمن النشار  
ايمن نور

السادة الخبراء الاستشاريون

المستشار / عادل عبد الباقي

رئيس مجلس ادارة البنك العقارى المصرى

الاستاذ الدكتور / حامد الموصلى

استاذ هندسة الانتاج - كلية الهندسة - جامعة عين شمس

الاستاذة / حبيبة عيد محمد عيد

المدير الاقليمي للتأهية المتواصلة لمحافظة الاسماعيلية

البرامج الإيمائى الأهم المدونة

الاستاذ الدكتور / محمد شايد

رئيس قسم الخرسانة بمركز بحوث البناء

الاستاذ الدكتور / مدحت صالح

استاذ الهندسة الصحية بكلية الهندسة جامعة الأزهر

الاستاذ مهندس / صلاح سرور

مهندس استشارى

# بسم الله الرحمن الرحيم

## محتويات التقرير الفنى

تقديم

- أولا : هدف المشروع
- ثانيا : الإطار العام للمشروع
- ثالثا : الفئات المستهدفة
- رابعا : المشاكل التى تواجه مشروعات التنمية المتكاملة
- خامسا : دور المشاركة الشعبية والجهود الذاتية
- سادسا : المدخل إلى تنفيذ مشروعات التنمية المتكاملة

### التنمية البيئية وتنشيط موارد السكان

- أولا : الإطار العام للتنمية فى التجمعات العمرانية حول القاهرة
- ثانيا : الفئات المستهدفة نظرية حضارية
- ثالثا : الإطار العام لحل المشكلة: مقترحات
- رابعا : الأنماط المقترحة لتوطين الأنشطة الصناعية والبيئية
- خامسا : مرحلية نمو الأنشطة الصناعية والبيئية
- سادسا : آليات مقترحة لتحقيق التنمية

### الدراسات التخطيطية

- أولا : نتائج دراسات المخطط العام للتجمعين الخامس والسابع
- ثانيا : الفكرة التخطيطية للمشروع
- ثالثا : إستعمالات الأراضى
- رابعا : تدرج شبكات الطرق
- خامسا : التصميم العمرانى وتدرج الفراغات
- سادسا : تدرج مستوى قطع الأراضى
- سابعاً : مراحل تنفيذ المشروع

- الهيكل التنظيمي لإدارة المشروع**
- أولا : تشكيل الجهاز الإداري للمشروع
  - ثانيا : إختيار العاملين وتدريبهم
  - ثالثا : إختيار المتفيعين وتدريبهم
  - رابعا : إدارة تنمية الأراضى

- الدراسات الإقتصادية**
- أولا : مصادر التمويل
  - ثانيا : بعض الأفكار المطروحة لتمويل إنشاء التجمعات السكنية لذوى الدخل المنخفضة
  - ثالثا : الأسلوب المقترح لتمويل إنشاء التجمع السكنى

#### الملاحق

ملحق (١)

أعمال التغذية بالمياه والصرف الصحى

ملحق (٢)

الدراسات الإستطلاعية

ملحق (٣)

التجارب المحلية والأجنبية

## تمهيد

فى إطار التخطيط الهيكلى لإقليم القاهرة الكبرى وضعت وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق برنامج مرحلى لإقامة عشر مستوطنات جديدة حول إقليم القاهرة الكبرى لإستيعاب حوالي ٢ مليون نسمة من المائض السكانى فى المناطق المزدحمة فى القاهرة والتي تمثل مناطق طرد سكانى وذلك بهدف إيقاف الزحف العمرانى على الأراضى الزراعية وتقديم البديل الواقعى للتعمير فى الصحراء ٠٠٠ وكذلك بهدف خلق مساحات كبرى من الأراضى الصحراوية المخدمه بالمرافق لتوجيه ودعم بناء الإسكان مع تنوع فئات الدخل وإدخال الفئات منخفضة الدخل على نطاق أوسع مما هو ممثل حالياً فى مخططات الإسكان العام.

ويقوم المخطط الإقليمى للقاهرة الكبرى على أساس مفهوم القطاعات المتجانسة التى تهدف إلى تنظيم الكتلة العمرانية القائمة بحيث تحقق نوعاً من التوازن بين السكان وفرص العمل والخدمات وتنظيم النمو خارج الكتلة العمرانية وإستيعاب الزيادة السكنية ٠٠٠ ويقع التجمع العمرانى رقم (٥) فى القطاع المتجانس رقم (١٠)، أما التجمع العمرانى رقم (٧) فيقع ضمن القطاع المتجانس رقم (١١)

ويعتبر مشروع التنمية المتكاملة لإستيطان من لا مأوى لهم إتجافاً جديداً لمواجهه مشكلة إسكان ذوى الدخل المنخفضة ومشاكل النمو العشوائى على أطراف الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى والقرى المحيطة بها ومشاكل التكديس السكانى فى الأحياء القديمة المتهاكلة.

ويقصد بالإستيطان التهجير الجماعى لمجموعة من الافراد أو الجماعات من منطقة إلى أخرى بهدف إعادة توزيع السكان مع إيجاد فرص عمل جديده والقضاء على كثير من المشاكل الإجتماعية المستفحلة فى المجتمع وحتى يمكن تحقيق النجاح لمشروعات الإستيطان يجب استثمار طبيعة المجتمع المصرى الذى تسوده علاقات إجتماعية قوية والاهتمام بصفة خاصة باختيار الكوادر الادارية الكفاء المؤمنة بمفهوم التنمية المتكاملة ٠٠٠ وكذلك مراعاة اختيار المنتفعين من العناصر الصالحة لتعمير المجتمعات الجديدة ووضع الشروط اللازمة لتشكيل المجتمع الجديد بصورة تتلائم مع اهدافه ووظيفته وتنظيم عملية الإستيطان وإقامة بناء تنظيمى جديد تكون وظيفته رفع كفاءة الخطة الموضوعه لبلوغ الأهداف المحددة لعمارة الإستيطان بالمجتمعات الجديدة.

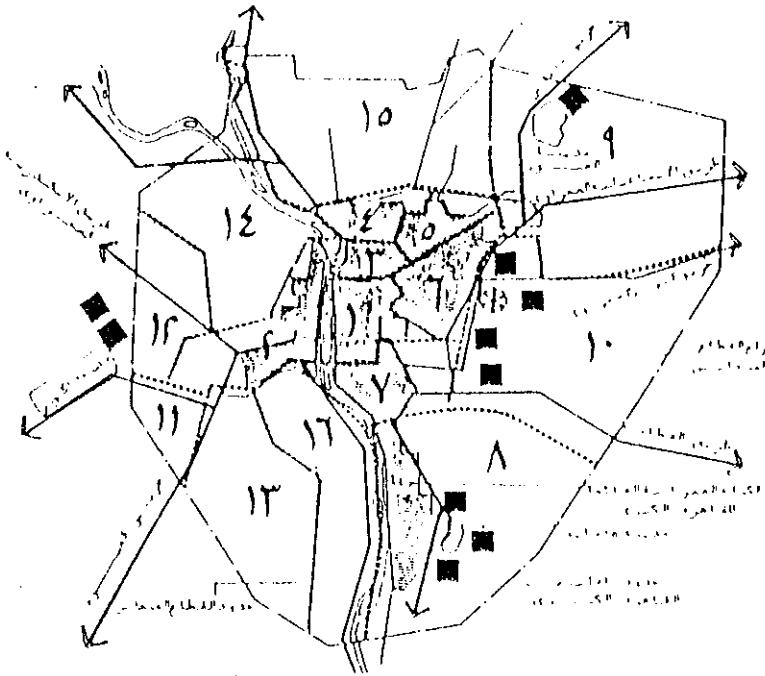
وحيث أن الفئات المستهدفة لمشروعات التنمية المتكاملة هى فئات ادنى مستويات الدخل التى تقيم إما فى الأحياء العشوائية أو المساكن الجوازية أو الأحياء القديمة المتهاكلة أو المقابر ٠٠٠ الخ لذلك يلزم دراسة هذه المناطق وآليات النمو بها والتنظيمات الإجتماعية والإقتصادية التى تحكمها.

وبالرغم من سلبيات الاسكان العشوائى فقد أثبتت الدراسات أن التجمعات العشوائية تمتلك من الموارد والامكانيات والمهارات مايمكنها من توفير البيئة العمرانية الملائمة فى أقل وقت وبأقل تكلفة بما يفوق إمكانيات الأجهزة المركزية وشركات القطاع الخاص

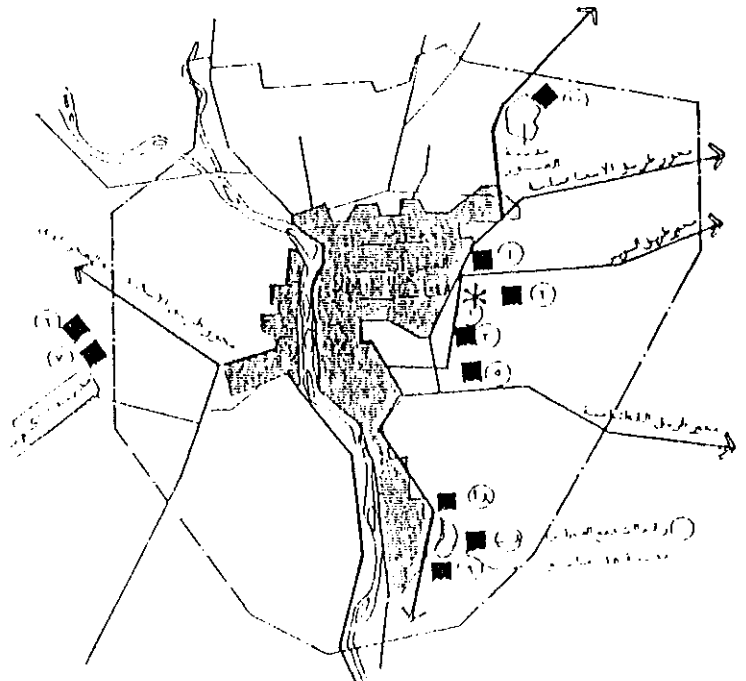
## الأسماى فى التخطيط والتمويل والتنفيذ .

لذلك فان محاولة دراسة وإستيعاب التغييرات والاضافات التى تحدث فى النسيج العمرانى سواء فى التجمعات العشوائية أو فى مواقع الاسكان الحكومى يساعدنا على فهم خصائص هذه الفئات من السكان كما يساعدنا على الوصول الى معايير تخطيطية ملائمة تتناسب مع الاحتياجات الفعلية والمتغيرة والامكانيات والموارد المحدودة لفئات ذوى الدخل المنخفضة وذلك حتى يمكننا التوصل الى تخطيط وإدارة مشروعات الاسكان على أسس ديناميكية قابلة للتطوير المستمر .

ولا يجب إغفال دور المشاركة الشعبية فى جميع مراحل تخطيط وتنفيذ مشروعات التنمية المكاملة بل يجب ان يسمح التخطيط المقترح للسكان بتنمية بيئتهم السكنية والاستفادة من مواردهم الخاصة فى تطوير الموقع بطريقة موجهة .



القطاعات المتجانسة



محاور التنمية والتجمعات العمرانية الجديدة