

685

CC 7AD

الهيئة العامة لمركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني
قسم العمارة والإسكان

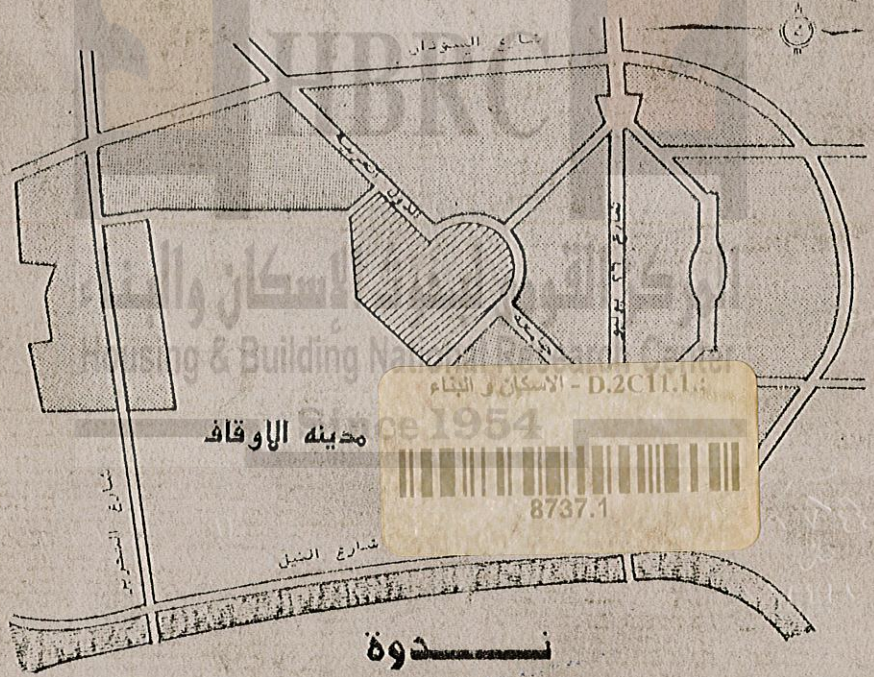
أكاديمية البحث العلمي والتكنولوجيا
مجلس بحوث التشهد والإسكان
شعبة الإسكان والتخطيط العمراني

مركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني

APR 1991



↓
D-2C11.1



D.
29 B 3

D.2C11.1 - الإسكان والبناء
1954
8737.1

المدى

نسخة

تنظيم التجارب العمرانية في ضواحي القاهرة

دراسة حالة "مصر الجديدة ومدينة الأوقاف"

القاهرة - 11 مارس 1991

بسم الله الرحمن الرحيم

تم إعداد الدراسة التوثيقية الخاصة ببحث "تقييم التجارب العمرانية فى ضواحي القاهرة" - دراسة حالة لمصر الجديده ومدينة الأوقاف - بتكليف من أكاديمية البحث العلمى - مجلس بحوث التشييد والأسكان والمجتمعات الجديده .

وتشتمل الدراسة التوثيقية على تجميع وتحليل للأبحاث والدراسات المتاحة التى تناولت بعض جوانب البحث موضوع الدراسة وذلك بهدف التوصل إلى توصيات بشأن:

- الإكتفاء بالأبحاث الحالية فى حالة ما اذا كانت هذه الأبحاث قد توصلت إلى نتائج استوفت الغرض من البحث .

- أو اقتراح المجالات التى تحتاج إلى الدراسة والبحث والتى من شأنها أن تكون المحاور الرئيسية للبحث المقترح .

ويهدف بحث "تقييم التجارب العمرانية فى ضواحي القاهرة" إلى تقييم مدى تحقيق التجمعات العمرانية الحديثة التى أنشئت فى ضواحي المدن الكبرى للأهداف التى أنشئت من أجلها وذلك من خلال دراسة مراحل إنشائها وتطورها واشتراطات البناء التى خضعت لها والتعديلات التى أستحدثت على اشتراطات وقوانين البناء والمخطط العام وتأثير ذلك على النمو العمرانى لهذه التجمعات وعلى كفاءة أداء المرافق والخدمات وعلى تحقيق التجانس بين الفئات المختلفة للسكان . . . وذلك حتى يمكن الاستفادة من تلك التجارب بسلبيتها وإيجابياتها عند تخطيط وتصميم التجمعات العمرانية الجديدة والمدن التابعة .

وقد تم تصنيف الدراسات والأبحاث المتاحة طبقاً لخمسة محاور أساسية هى:

- * التطور التاريخى للضاحية
- * اشتراطات البناء Local By Laws
- * معدلات الخدمات والمرافق
- * الدراسات الإجتماعية والثقافية
- * الدراسات الإقتصادية والسياسية

وسوف يتم فى الندوة مناقشة الدراسات والأبحاث التى تم تجميعها وتوثيقها بالإضافة إلى الدراسات التى يشارك بها فى الندوة السادة الخبراء والمختصون ، وذلك بهدف التوصل إلى تحديد الهيكل العام لبرنامج البحث المقترح والذى يهدف إلى الاستفادة القصوى من التجارب العمرانية السابقة .

الفريق البحثي

رئيس الفريق البحثي
نائب رئيس الفريق البحثي

أ.د.م/ أحمد كمال عبد الفتاح
أ.د.م/ ماجده توفيق متولي
أ.د.م/ إمام محمد شبيب
أ.د.م/ نهم فهم السيد
د.م/ ايلم محمد المصري
م. / رأفت عبد العزيز شمس
م. / مصطفى كمال محبول
م. / محمد فهم شاهين

22685



19 APR 1991

HBRC

المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center

Since 1954

التطور التاريخي لضاحية مصر الجديدة

مقدمة

اصبحت اليوم ضاحية مصر الجديدة [هليوبوليس] التي انشئت عام ١٩٠٦ قطبا من اقطاب تنمية القاهرة وأصبح عدد سكانها اربعمائة الف نسمة تقريبا لقد كانت هذه التجربة مشروعا مبتكرا بحكم انفراده بثلاثة سمات اذ كان يتعين انشائه دون اى مساعدة من الدولة كما كان يتعين انشائه من عدم فى قلب الصحراء فى نفس المنطقة التى قامت عليها مدينة أون الفرعونية التى عرفت فى العهد اليونانى باسم هليوبوليس - مدينة الشمس - كما اذها ايضا لم تكن ثمرة لمشروع وضعه معمارى متخصص فى تخطيط المدن وانما تجسيدا لاحلام البارون ادوارد اميان ايمانا منه بنظرية كانت رائدة حينذاك وهى نظرية المدينة الحدائقية .

يمكن تقسيم مراحل انشاء الضاحية وتطورها الى ثلاثة مراحل :

١- مرحلة انشاء الضاحية [١٩٠٥ - ١٩٣٠]

لقد بدأت فكرة انشاء ضاحية مصر الجديدة لدى مؤسسها البلجيكى البارون ادوارد اميان بعد تعرفه على ظروف الحياة فى القاهرة فى ذلك الوقت وحاجاتها لخلق تجمعات عمرانية جديدة فى اتجاه الصحراء ، وبذلك بدأ ادوارد اميان فى انشاء الضاحية بعد ان منحه الحكومة هو والسيد باغوص باشا فى مايو ١٩٠٥ امتيازين اولهما خاص بتعمير ٢٥٠٠ هكتار قابلة للزيادة الى ٥٠٠٠ هكتار بمبلغ ٥٩٥٢ جنيه بشروط خاصة اهمها تخصيص هذه المساحات لمشروعات الاسكان والخدمات اللازمة لها على الا تتعدى مساحة التعمير ٦/١ من اجمالى المسطح ويترك باقى المسطح على هيئته الصحراوية . اما الامتياز الثانى فقد تناول انشاء وتشغيل خطوط مترو وترام كهربائيه تربط هذه المنطقة بالقاهرة وفى فبراير ١٩٠٦ صدر قرار باعتماد وتكوين شركة حديد مصر الكهربائيه ووحدات عين شمس .

- وتوالى بعد ذلك مراحل التنفيذ التى يمكن تقسيمها فى الفترة الاولى الى ثلاث مراحل .

أ- المرحلة الاولى : [١٩٠٥ - ١٩١٤]

تعتبر هذه الفترة فترة اعداد وتجهيز الموقع وانشاء البنية الاساسية وبناء عدد محدود من الوحدات المنفصلة والمجمعة بواسطة الشركة وافتتح فى نفس الوقت اول خط ترام يتجه نحو القاهرة [١٩٠٨] .

ب- المرحلة الثانية : فترة الحرب العالمية الاولى [١٩١٤ - ١٩١٨]

وتوقفت فى هذه المرحلة اعمال البناء وزادت معدلات الاشغال للمساكن التى تم بنائها فى المرحلة الاولى .

ج- المرحلة الثالثة : مابعد الحرب العالمية الاولى [١٩١٨ - ١٩٣٠]

حيث عادت اعمال البناء الى حركتها الاولى وتميزت هذه المرحلة باشتراك الافراد الى جانب الشركة فى عملية البناء .

٢- مرحلة التطور [١٩٣٠-١٩٦٠]

بعد استقرار المشروع ونجاحه حاولت الشركة التخلص من قيود الامتياز الاول بزيادة رقعة العمران بها بعمل اتفاقية بين الحكومة سنة ١٩٣١ - وكانت هذه الاتفاقية فى ثلاثة ابواب يشمل الباب الاول نسب انتفاعات الاراضى من كامل مسطح الامتياز، والثانى يشمل ابعاد المباني واللوائح التنظيمية لها والشروط الواجب اتباعها، ويشمل الباب الثالث اشتراطات الاعمال الصحية لكل مبنى وارفق بهذه الاتفاقية مشروع تخطيطى لكامل مسطح الامتيازين الاول والثانى وبالغ مساحتهما حوالى ٧٥ مليون متر مربع واعد هذا المشروع على اساس تقسيم مسطح الامتياز الى قسمين:

- الجزء الاول يشمل المسطح السابق تعميره وامتداداته فى المدى القريب .

- الجزء الثانى خاص بالاراضى التى سيتم تعميرها فى المدى البعيد .

شمل المشروع بأكمله ٩ احياء مساحة كل حى حوالى ٥ مليون متر مربع وتفصل بين كل حى والاخر اشربة صحراوية بعرض ٢٠٠ متر وخصص حيين احدهم للصناعة والاخر للاسكان الاقتصادى . وبذلك يمكن تلخيص تطور التعمير فى الضاحية منذ انشائها حتى سنة ١٩٦٠ بانها بدأت بفكرة انشاء مجمعات سكنية على شكل واحات وسط الصحراء ثم الاكتفاء بتقسيم مناطق الامتياز الى احياء تفصلها وديان صحراوية بعرض ٢٠٠ متر ثم اغفال اى تخلل للصحراء داخل الضاحية واتصال التعمير ببعضه حتى اصبحت بأكملها وحدة واحدة .

٣- خاضر الضاحية ومستقبلها

فى ديسمبر ١٩٦٠ صدر قرار جمهورى بتصفية شركة سكك حديد مصر الكهربائيه ووحدات عين شمس وعليه تم انشاء شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير بدلا منها فى سبتمبر ١٩٦٤ التى وضعت بدورها سياسة جديدة لأسلوب التعمير فى الضاحية يعتمد على الاسس التالية

- ١- الاسراع فى تطوير مصر الجديدة وتحويلها من ضاحية سكنية تابعة للقاهرة الى مدينة شبه مستقلة .
- ٢- العمل على اعادة المعايير الانسانية التى كانت تفقدتها الضاحية .
- ٣- توفير الخدمات التى تحتاج اليها الضاحية .
- ٤- الاستمرار فى وضع البرامج التخطيطية والتصميمية لتعمير الضاحية من قبل الشركة والاشراف عليها .

وعلى هذه المبادئ الاربعة قامت الشركة بعمل سياسة تخطيطية جديدة للضاحية مع وضع احتمالات التوسعات المستقبلية فى مناطق الامتياز . ونتيجة لذلك تم وضع تخطيط جديد وشامل للضاحية قسمت فيه الى ستة مناطق اولها منطقة مركز المدينة وخمس مناطق اخرى .

التخطيط العمرانى والتشكيل المعماري للضاحية وتطورهما .

ان ضاحية هليوبوليس القديمة تعد من حيز شكل بنيتها الاولى اقرب الى المدينة