

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

جيهان حسن سيد ، نهال محمد محمد محمد عبد الواحد

1- قسم التخطيط العمراني كلية التخطيط الإقليمي والعمراني - جامعة القاهرة

drgihanhassan@yahoo.com

2- بقسم التصميم العمراني- كلية التخطيط الإقليمي والعمراني- جامعة القاهرة

n_eng.2013@cu.edu.eg

المستخلص

يعرض البحث محاولة لرصد وتفسير ظاهرة الحراك العمراني العشوائي في المناطق المخططة من خلال دراسة التغيرات والتحولات العمرانية والعوامل المؤثرة لتلك التحولات 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 نتائجها باختبار اهم حزم الآليات التي يمكن استخدامها لتفادي ظهور التحولات العمرانية العشوائية بالمناطق الحضرية المخططة الحديثة.

الكلمات الدالة: الحراك العمراني العشوائي - التحولات العمرانية - طابع المناطق الحضرية الرسمية - التشكيل العمراني - ديناميكية التغير العمراني - المدينة المكدسة - النمو العمراني غير رسمي.

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 العمراني 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، ونرى تأثير ذلك من خلال الاختلافات في انماط شبكات الحركة وارتفاعات المباني والكثافات، ولقد ازداد تأثير التشكيل العمراني لتلك المناطق في الآونة الأخيرة بتكنولوجيا البناء والنقل والمواصلات 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 بأتساع 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 واستقرار بعض التجارب العالمية في كيفية التعامل مع تلك المناطق.

أشكالية الدراسات:

شهدت المناطق الحضرية الرسمية "المخططة" في الآونة الأخيرة حالة من النمو العمراني والحراك العمراني 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

جيهان حسن سيد ، نهال محمد محمد عبد الواحد

المباني لعروض الشوارع " والتي ظهر تأثيرها على التشكيل العمراني والبصري وخط السماء لتلك المناطق، كما موضح بالشكل (1)، 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.



شكل (1). مظاهر الحراك العشوائي للعمران في المناطق المخططة. المصدر: الباحثتان

أهداف الدراسة:

1. تفسير ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق الحضرية المخططة من خلال رصد الظاهرة ومحاولة فهمها وتفسير أسبابها الموضحة بالشكل (2)
2. ومحاولة ايجاد الأدوات والآليات المختلفة للتعامل مع تلك الظاهرة بالحالة المصرية.
3. محاولة ايجاد حلول جديدة وعملية مبتكرة للحد من السلبات الناتجة من الحراك العمراني العشوائي الحالي على المناطق الحضرية الرسمية والوصول الي رؤية متكاملة تتناسب مع الواقع المعاصر لتلك المناطق.



شكل (2). أهداف البحث. المصدر: الباحثتان

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
1. ما هو مفهوم التحولات العمرانية العشوائية بالمناطق المخططة؟
 2. ما هو الحراك العمراني العشوائي؟ ما هي مظاهر الحراك العمراني العشوائي؟ وما أسباب ظهوره؟
 3. كيفية التحكم وإدارة ظاهرة الحراك العمراني العشوائي للمناطق الحضرية الرسمية " المخططة "؟
 4. ما هي المعايير والآليات التي يجب دراستها لتجنب الحراك العشوائي في المناطق الحضرية الرسمية الجديدة؟

المنهجية البحثية:

يستهدف البحث الوصول الي مجموعة من الآليات التي تمكن من الحد ومعالجة الآثار السلبية للحراك العمراني العشوائي المتزايد على البيئة العمرانية بالمناطق الحضرية الرسمية " المخططة" كما موضح بشكل (3).



شكل (3) منهجية البحث – المصدر : اعداد الباحثان

ولتحقيق ذلك فقد تكونت المنهجية من ثلاثة اجزاء أساسية كما يلي :

أولاً: الجزء النظري و يهدف 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 والتحويلات 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 معرفة اساليب التعامل معه. و ينتهي هذا الجزء بدراسة العلاقة ما بين المناطق العمرانية الحضرية الرسمية " المخططة" والحراك العمراني العشوائي بشكل أكثر تعمقا للوصول الي تفسير لتلك العلاقة ومعرفة العلاقات المتشابكة وأسباب حدوثها، و دراسة العوامل والقوي المحركة للحرمان بالمناطق العمرانية المخططة.

ثانياً: الجزء التحليلي ويهتم بدراسة محورين رئيسيين :

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

2- والذي يتم من خلاله الوصول لمجموعة من الآليات والأدوات والسياسات المتعددة للتعامل مع تلك المناطق والحد من السلبات 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 ومدى صعوبة التعامل معها وكيفية تقييم تلك الظاهرة، واليات التعامل معها، وينتهي باستنباط مجموعة للآليات 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 بليات وأدوات التحكم في ظاهرة التحول العمراني العشوائي لحرمان المناطق الحضرية المخططة بالحالة المصرية تحقيقا لهدف البحث.

جيهان حسن سيد ، نهال محمد محمد عبد الواحد

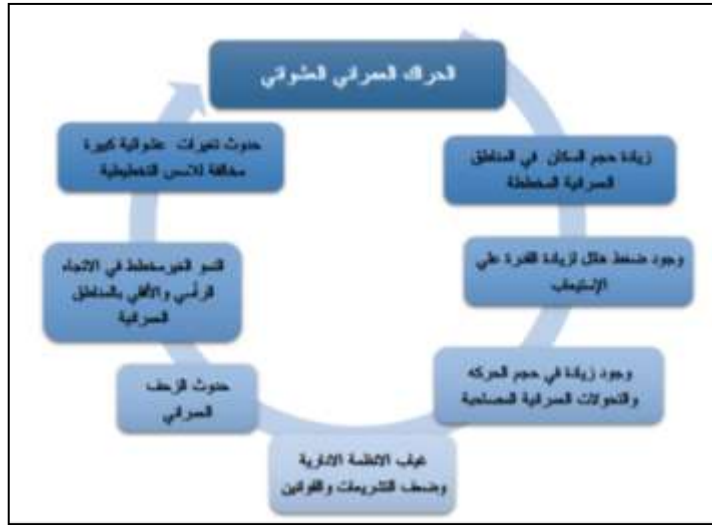
اولاً: الخلفية النظرية لظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق الحضرية المخططة من الدراسات النظرية وعرض الاديبيات :

1/1- المفاهيم الأساسية للحراك و ظاهرة الحراك العمراني العشوائي:

من خلال القراءات المختلفة لدراسة ظاهرة الحراك العمراني العشوائي تم استخلاص التعريفات التالية:

1/1- الحراك: صفة مرتبطة بالكائن الحي، ويعني قدرة الإنسان على التنقل من نقطة إلى أخرى، من مكان إلى آخر أو من مستوي إلى آخر، وكلها تقترن ضمناً بإيجابية الحركة (1)

2/1/1- الحراك العمراني العشوائي يمثل مجموع التحولات والتغيرات العشوائية المصاحبة لحركة السكان في شكل وحجم واستعمالات المباني في المناطق العمرانية المخططة الناتجة عن النمو السريع ويترتب 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 (2) ، كما يهدف هذا الحراك الي إيجاد حل لمشاكل المنطقة العمرانية و تحويلها (3) ، بحيث يجب أن يكون هذا الحل نهجا شموليا بحيث يدمج الجوانب الثقافية و الاجتماعية والاقتصادية والبيئية للتحول. كما يمثل في رأي (4) 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 (5) الي تأثير الحراك العمراني العشوائي الحاصل على النتائج المعماري وظهر مباني غريبة في المضمون والمظهر. ويعبر عنه في رأي (6) عن حدوث تغيرات عمرانية عشوائية كبيرة مخالفة للأسس التخطيطية والتصميمية في المناطق المخططة. ويعبر شكل (4) عن ديناميكية الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة.



شكل (4) ديناميكية حدوث ظاهرة الحراك العمراني العشوائي.
المصدر: الباحثان بتصرف من (6:5:1)

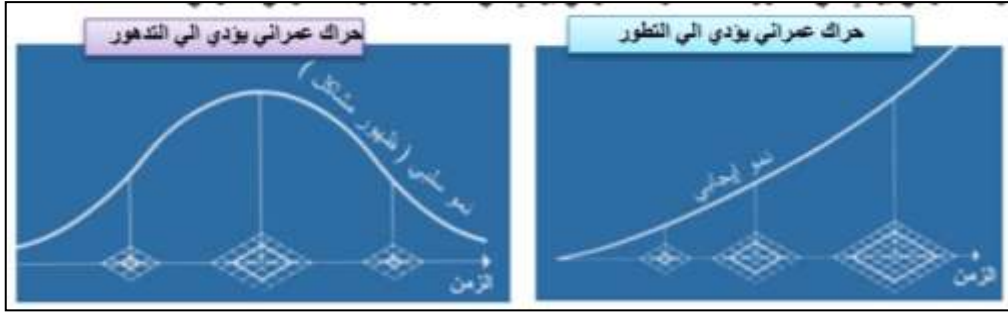
3/1/1- أنواع الحراك العمراني

ينقسم الحراك العمراني الي نوعين كما هو موضح في شكل (5)

*- حراك عمراني يؤدي الي التطور

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

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



شكل (5). انواع الحراك العمراني - المصدر (7)

4/1/1- 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 :

1. ملئ المناطق الفضاء الموجودة ضمن الكتلة المبنية وتحويلها لاستخدامات سكنية أو تجارية أو مختلطة أو غيرها (8).
1. إعادة التطوير وتشير هذه العملية إلى هدم المناطق المتداعية (9).
2. التلاحم العمراني عندما تتلاحم المناطق المخططة مع مناطق مجاورة لها غير مخططة " عشوائية " وهو ما يؤدي إلى التغيير العمراني بتلك المناطق المخططة (10).

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

2/1- المناطق العمرانية المخططة :

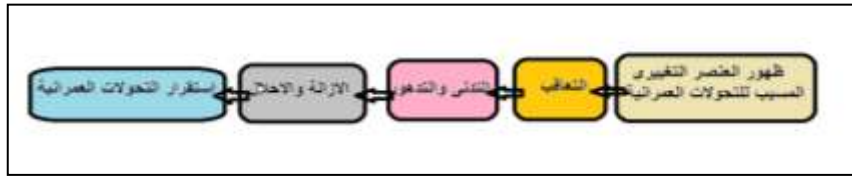
هو العمران الذي يخضع لخطة موضوعة يقوم على تنفيذها جهاز حكومي يتولى الإشراف على توجيهه وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق العامة، ويخضع سكان المدينة لهذه الخطة ويلتزمون بها منعا لفوضى البناء وعشوائية النمو (11)، وتلك المناطق تخضع إلى اشتراطات تهدف إلى خلق بيئة سكنية جاذبة، وذلك بعمل تصميم عمراني ومعماري يعكس خواص 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 الأعمال التي ينتج عنها الضوضاء أو المضايقات "مصادر التلوث السمعي والبصري والهوائي- صفات الاسوار وبارتفاعاتها(12).

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

3/1- ديناميكية و مظاهر 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) والتي تم توضيحها بالجدول رقم (1) 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 التندني ثم الإزالة والإحلال " كما موضح بشكل (6).



شكل (6): مراحل الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة- المصدر: الباحثان بتصريف من(9:13)

جدول (1). أهم العمليات العمرانية المعبرة عن ديناميكية و مظاهر التغير و التحويلات العمرانية العشوائية للمناطق المخططة

العمليات العمرانية	مفهوم توضيحي للعمليات العمرانية المرتبطة بظاهرة الحراك العمراني العشوائي
التحويلات العمرانية Urban Transformation	<p>يعبر عن عملية تغييرية طويلة الأجل في نظام عمراني شامل، يتعلّق بالرابط بين البيئة الاجتماعية والمكانية، والتي يتم التخطيط لها ودفعها من قبل القوى الكامنة، حيث يركز على التطور المشترك للتغير البيئي والمجمعي وهي (كعمليات تدريجية) من التغيرات (التغيرات الجذرية والانعطاف المؤقت) لعملية عمرانية أو تنمية عمرانية⁽¹⁴⁾</p> <p>تغييرات في النسيج العمراني الحالي والتي تحدث على مر الزمن الناتجة من الأجيال المتعاقبة من المستوطنين الذين تركوا بصماتهم في الهيكل المادي وكذلك المؤسسات السياسية والاقتصادية والاجتماعية، وهذه التغيرات العمرانية تشكلت مع مرور الوقت وأثرت في الشكل المادي للمدينة، وتصبح هذه التغيرات عمليات مختلفة يتم من خلالها إنشاء أنواع جديدة من التنمية والتي تولد فيما يتعلق بالعناصر المورفولوجية الموروثة والمتصلة وطويلة الأمد .</p> <p>يعبر التحول العمراني عن التغيرات والعوامل المصاحبة لحركة السكان في كل فترة والنهج المتبع في المناطق العمرانية، والتي تطرا على بناء اي مجتمع والتي نتجت من مجموعة من العمليات أو التبدلات المتتالية خلال مدي زمني معين والتي تترك آثار بعيدة المدى على الهياكل الثابتة لبناء المجتمعات في اتجاهات معين ودرجات متفاوتة ويوضح شكل (9) تلك العوامل المؤثرة^(5، 15)</p>
ديناميكية التغير العمراني Urban Dynamics	<p>تغير يحدث في البيئة العمرانية حيث يعكس ديناميكية العمران والتغير الاجتماعي وقدرته على التكيف مع المتغيرات، حيث يحدث التغير للهيكل العمراني نتيجة محاولة العمران التوافق مع التغيرات الحادثة في البيئة المحيطة لتلبية احتياجات المستعملين ومتطلباتهم على مر العصور، وهذا التغير ليس قهري ولكنه نتاج أفعال وتصرفات المجتمع ومدى انعكاس شخصيتهم على التكوين العمراني والذي قد يكون انعكاسات سلبية أو ايجابية^(13، 16).</p>
التدهور العمراني Urban Decay	<p>وتعبر عن عمليات التغييرات التي تحدث في التنظيم المكاني للمدن الكبيرة، والتي تؤدي الي تغير الطابع العمراني الذي يؤثر في طبيعة ومواقع الأراضي السكنية والتجارية والصناعية وثقافة المكان والتي تشمل الديناميكية الحضرية الضواحي، والتدهور الخارجي، والتدهور الحضري، والاستبعاد المكاني^(17، 18)</p> <p>يعبر عن تدهور البيئة العمرانية وخصائص الهياكل والمرافق العامة للبيئة الحضرية ، والذي ادي الي إحداث تغير سلبي أي الانتقال من حالة جيدة سواء في محددات المظهر الخارجي أو القدرة على أداء الوظيفة المحددة إلى حالة سيئة في التكوين أو الاداء، حيث تقع البنية التحتية العمرانية في حالة من الترددي، وتترك المباني فارغة لفترات طويلة من الزمن ولقد تضمنت الخصائص "تدهور المناطق السكنية، وتراجع استثمارات المدن الداخلية.</p>

شكل (8): العناصر المؤثرة علي التحويلات العمرانية

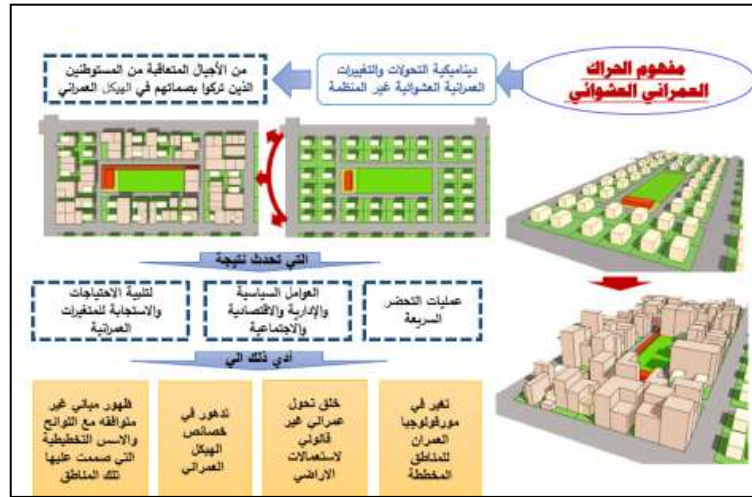
المصدر: الباحثان

المصدر: الباحثان بتصريف من (9، 13، 17، 19، 20، 21)

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

4/1- استخلاص التعريف التشغيلي لمفهوم الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة:

تم استخلاص التعريف التشغيلي لمفهوم الحراك العمراني العشوائي بكونه يعبر عن التحولات والتغيرات العمرانية العشوائية غير منظمة من الأجيال المتعاقبة من المستوطنين الذين تركوا بصماتهم في الهيكل العمراني لتلبية الاحتياجات والاستجابة للتغيرات والتي أدت الي تغير في تشكيل المناطق العمرانية المخططة و التي تحدث نتيجة النمو السريع و العوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية ومحاولات المواطنين تحقيق بعض السيطرة على بيئتهم العمرانية والتي تشمل البيئة المبنية، والنسيج العمراني والاجتماعي لتلك المناطق والتي أدت الي خلق تحول عمراني غير قانوني في شكل وحجم واستعمالات المباني و تدهور في خصائص الهيكل والمرافق العمرانية ووجود المساكن الغير قانونية، وظهور مباني غريبة في المضمون والمظهر والمباني غير المقيدة و المباني التي لا تتوافق مع اللوائح والاسس التخطيطية والتصميمية في المناطق العمرانية ، وطبقاً للتعريف التشغيلي يجب الفاء الضوء على كل من دور البعد التشريعي و الاداري على تفاقم الظاهرة و انعكاسها العمراني.



شكل (8). التعريف التشغيلي لمفهوم الحراك العمراني العشوائي

المصدر: الباحثتان بتصرف من (6،5)

5/1- التشريعات و القوانين المنظمة للعمران ومدى مساهمتها في ظاهرة الحراك العمراني العشوائي:

التشريعات الحالية المنظمة للعمران في مصر تشمل مجموعات عديدة ومتداخلة من القوانين واللوائح التنفيذية من أهمها قوانين البناء ولوائحها التنفيذية وعلى الأخص قانون رقم 106 لسنة 1976م ولائحته التنفيذية وقانون رقم 3 لسنة 1982م في شأن التخطيط العمراني إلا أن السيطرة لقانون رقم 106 لسنة 1976م 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 أحكام القوانين واللوائح التنفيذية التي صدرت فيما يتعلق بأحجام (كمية) المباني وارتفاعاتها وتأثير تلك الاشتراطات على العمارة الناتجة من خلال تتبع الاشتراطات 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 1942م وحتى الان للتحكم في كمية المباني وارتفاعاتها لم تتغير أو تتطور رغم ما في هذه الأسس والقواعد من قصور. و فيما يلي اهم التشريعات المؤثرة سلبيا والتي ساهمت في تفاقم الظاهرة و الموضحة بشكل (9).



شكل (9). أهم القوانين و التشريعات المؤثرة على تفاقم ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة- المصدر الباحثان من المراجعات الأدبية للقوانين و اللوائح التنفيذية

1/6- 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 تتمكن 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 إلى 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.
- تشتت أمور التنمية العمرانية بين الوزارات المركزية والمحليات.
- عدم قيام المجالس المحلية بممارسة السلطة المخصصة لها.
- 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 أو تطويرها او متابعة التغيرات الحادثة بها على ارض الواقع .

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

- الفساد الإداري بالأجهزة 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 (22).

حيث اهتمت هذه الجزئية من البحث لعرض أهم ما يتعلق بكل من الاطار 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 المياني وتأثير ذلك في ظهور الحراك العمراني العشوائي و ظهر ذلك بتأثيره على كل من العناصر الأساسية الآتية و الموضحة بشكل (10).

1. ازدياد عملية التكتيف العمراني الرأسي
2. الخلل الواضح في علاقة ارتفاعات المباني بعروض الشوارع الواقعة عليها
3. الزيادة المفرطة في الكثافات البنائية و السكانية بما لا يتوافق مع المرافق و البنية الأساسية



شكل (10) تأثير الأطر التشريعية و الادارية المنظمة للعمران على ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة- المصدر الباحثان من المراجعات الأدبية المتنوعة

7/1- 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:

1/7/1- 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 و المخططة
- عدم وجود أسس تصميمية و معايير إرشادية خاصة بالعمران المحلي " كالمركز الحضري "
- الإهمال و عدم الصيانة الدورية للمباني ذات الطابع المميز بالإضافة الي الطلب المتزايد على الوحدات السكنية و استعمالات الأراضي المختلطة (تجاري) مع عدم وجود الأراضي المفتوحة اللازمة لتوسيع المبنى الحالي أفقياً و الزيادة السكانية

2/7/1- الأسباب الإدارية

- عدم وجود قاعدة بيانات أو خرائط تحديثية لتلك المناطق و عدم وجود مخططات استراتيجية للتنمية العمرانية و سوء حفظ السجلات و ضعف نظام إدارة المعلومات.
- القصور في تطبيق القانون من الناحية الإدارية و الذي 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 و قلة عدد المتخصصين في أعمال التخطيط العمراني و تنظيم المباني بالإدارات المحلية.

3/7/1- الاسباب 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 التداخلات 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 دافعاً لمخالفته.

8/1- 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 الاداري التي ساهمت في ابراز الظاهرة و اخيرا تم رصد و تجميع مجمل هذه العوامل المسببة للظاهرة و الممتثلة للاطار الحاكم لهذه الظاهرة و التي تم توضيحها طبقا للشكل (11) و سوف يتم تحديد مجموعة من المؤشرات و العناصر 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 (11) . استخلاص العوامل الأساسية المحركة لظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة - المصدر: الباحثان بتصريف من (23)

ثانيا : الإطار التطبيقي

2- 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 بتنزانيا و تجربة منطقة تاليهان في بيوغلو بإسطنبول بتركيا و تجربة منطقة نجارا بنيروبي بكينيا و قد تم دراسة مجموعة هذه التجارب وسيتم العرض التفصيلي في هذه الجزئية لتجربة كاريكوا بدار السلام بتنزانيا لتمثل النموذج التطبيقي لدراسة التجارب العالمية .

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

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 :

1. التعريف بالتجربة
2. اسباب اختيار التجربة
3. اسباب الحراك العمراني العشوائي بالمنطقة
4. مظاهر الحراك العمراني العشوائي بالمنطقة
5. سياسات و آليات التعامل مع ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالتجربة

1/2- دراسة تجربة منطقة كاريكو Kariakoo Area " بنترانيا (نموذج التجربة العالمية) :

1/1- التعريف بالتجربة : تقع منطقة كاريكو داخل منطقة الأعمال المركزية بمدينة دار السلام في تنزانيا، كما بشكل (12). تغطي هذه المساحة حوالي 1.96 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.



شكل (13). موقع مدينة دار السلام ومنطقة كاريكو-المصدر: الباحث بتصريف من (24)

يعود تاريخ كاريكو إلى فترة 1920 عندما تم وضع أول خطة للتقسيم، وهي مستوطنة تم تصميمها لإعادة توطين الجنود التنزانيين الذين قاتلوا في الحرب العالمية الأولى (25)، وتم التخطيط لها فيما بعد من قبل الإدارات الألمانية والبريطانية الاستعمارية، حيث تم تخطيطها من خلال مخطط شبكي متعامد لهذه المنطقة (26)، 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.

2/1/2- أسباب اختيار التجربة:

إن اختيار كاريكو كمجموعة دراسة حالة يرجع إلى حقيقة أنها مستوطنة حضرية مخططة تخضع لتحولات 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 1980م، كانت معظم المباني في كاريكو لا تزال منازل طابق واحد. حيث كان تنشيط البناء في هذا المجال غير مشجع بموجب قانون اكتساب المباني لعام 1971 الذي سعى لتأميم جميع المباني التي تقدر قيمتها بـ 20 ألف دولار أمريكي خلال تلك الفترة. غير أن التحول السريع في البناء بدأ يظهر في عام 1980 بعد التنازل عن هذا القانون. بحلول عام 1999م، كان حوالي (87%) من المباني في كاريكو عبارة عن منازل من طابق واحد. كان (12%) فقط من 2 إلى 5 طوابق حيث يوضح شكل (12) تغير هذا النمط بشكل كبير في العقود التي تبعتها، حيث تراجع نسبة المنازل ذات الطابق الواحد إلى 65%، ثم إلى (46%) في عامي 2006 و2013. على التوالي كما هو موضح بالشكل

جيهان حسن سيد ، نهال محمد محمد عبد الواحد

(13)، وأصبحت نسبة البناء علي الارض تتم دون توجيه، فوجد أن نسبة 89 % من المباني تغطية أعلى من المعايير الموصى (70%) بها لقطع الأراضي.



شكل (14): تغيير في نمط أشكال المباني ونسبة البناء في كاريكو
المصدر: الباحثان بتصريف من (27، 28)

3/2- أسباب الحراك العمراني العشوائي

1/3/2- الأسباب العمرانية

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

2/3/2- الأسباب الاقتصادية

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

3/3/2- الأسباب الاجتماعية

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

4/3/2- الأسباب التصميمية

1. ميل المخططين للالتزام بالمناهج التقليدية بينما تغيرت الحقائق بشكل كبير للغاية.
2. فشل الخطط غالباً في التعرف على سرعة واتجاه النمو في المنطقة، وقيام المخططين في كثير من الأحيان بإعداد خطط لاستعمالات الأراضي دون مشاركة نشطة من الأشخاص الذين يتم إعداد الخطط لهم.
3. تشييد مباني شاهقة على قطع أرض مصممة للبيوت السواحلية المنخفضة الارتفاع.

5/3/2- الأسباب الإدارية

1. 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.
2. عدم وجود إطار تنظيمي والمضاربة وضعف التحكم في التطوير وضعف التخطيط المستقبلي.
3. الدور الهامشي الذي تلعبه السلطات المحلية لتنسيق الإسكان في كاريكو وضعف الدور الرقابي الذي يحكم التنمية العمرانية.
4. تعارض مع القوانين مع الخطط الرسمية.
5. انتهاك قوانين البناء الرسمية من خلال الإفراط في استغلال مناطق البناء بينما لا تقوم السلطات المحلية بتنظيم تنمية البيئة المبنية بمسؤولية.
6. فشل الضوابط المفروضة على الحد من ارتفاع المبنى ونسبة البناء علي قطعة الارض.
7. 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.
8. تغييرات في السياسات والخطط الحكومية .

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

4/2- مظاهر الحراك العمراني العشوائي والتحولت العمرانية المصاحبة وتأثيرها 1/4/2- الحراك على المستوي العمراني

1. 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 (15).



استعمالات الأراضي بمنطقة كاريكو عام 1978م
استعمالات الأراضي لمنطقة كاريكو 2012
شكل (15) التحولات العشوائي باستعمالات الأراضي المصدر: الباحثان بتصريف من (27)

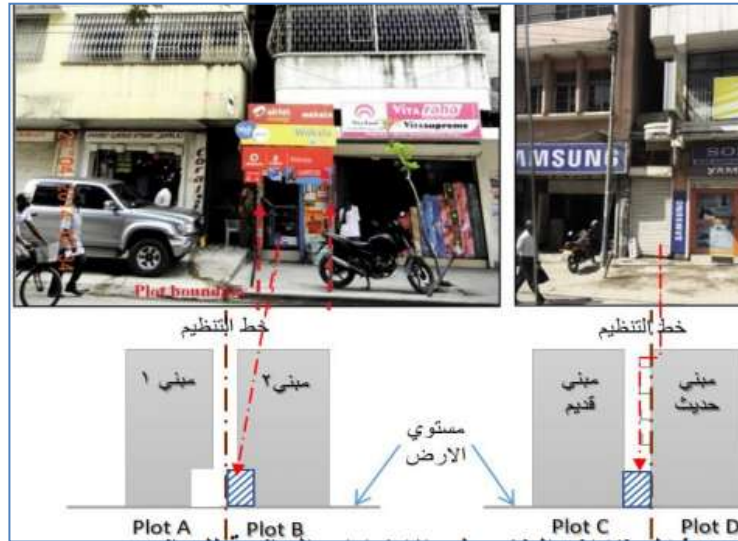
2. هدم المنازل القديمة والمتهدمة ذات الطابق الواحد واستبدالها بالمباني الحديثة الشاهقة متعددة الطوابق، كما موضح بشكل (15).



شكل (15): هدم المباني ذات الارتفاع الواحد واستبدالها بمباني متعددة الأدوار
المصدر: الباحثان بتصريف من (25)

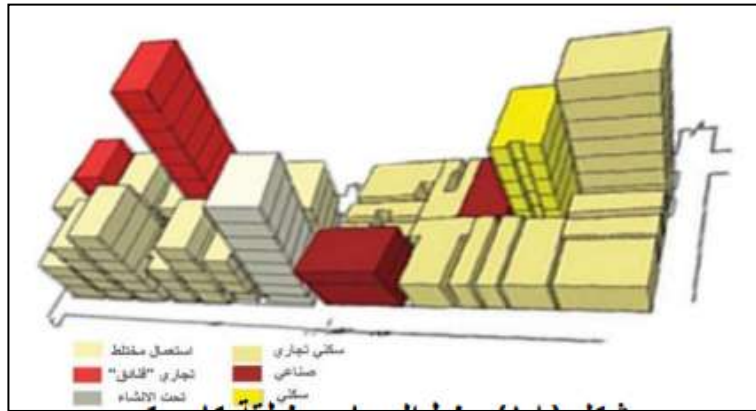
3. البناء على الارتدادات الامامية والخلفية والجانبية للمباني والاحتفاظ المفرط للمباني كما هو موضح بشكل (16) وذلك من خلال تطوير المنازل والتعدي على الارتدادات الجانبية والخلفية غالباً ما تم تغييرها إلى أكشاك صغيرة ومتاجر صغيرة، في حين تتطلب لوائح البناء الحد الأدنى من النكسات الأمامية والخلفية من 2.0 م، في معظم الحالات كانت حوالي 1.5 م أو أقل على الواجهة و 1.0 م على الجوانب الخلفية.

جيهان حسن سيد ، نهال محمد محمد عبد الواحد



شكل (16). البناء على الارتدادات الجانبية للمباني
المصدر: الباحثان بتصريف من (25)

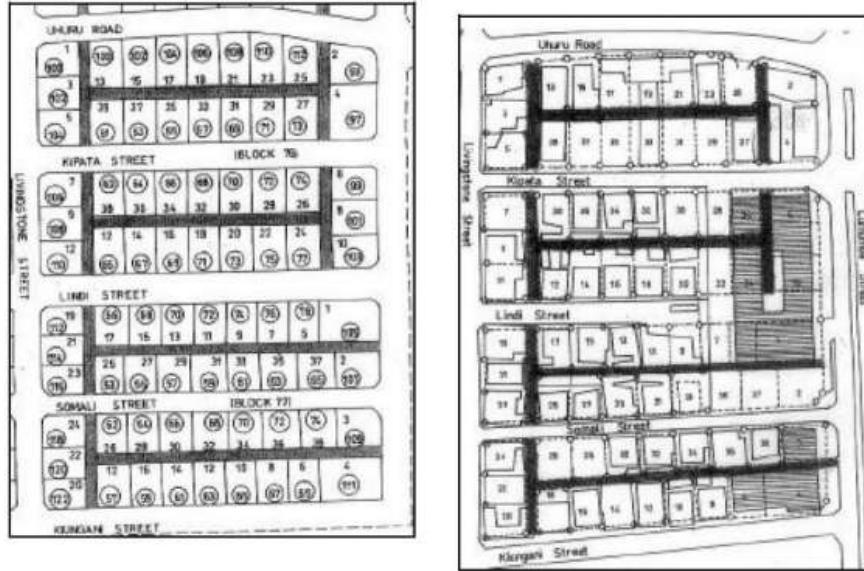
4. تحول المناطق الخضراء والمفتوحة لمباني.
5. أصبحت نسبة البناء علي الارض تتم دون توجيه وقد تصل في بعض قطع الأراضي نسبة البناء بها قد تتراوح ما بين 75-100% أي البناء علي الصامت.
6. خط السماء غير المنتظم ويمكن تسميته "المشهد العمودي غير الرسمي مكسور" بسبب ارتفاعات المباني المتفاوتة، كما هو موضح بشكل (17).



شكل (17). خط السماء بمنطقة كاريثو . المصدر الباحثان بتصريف من (28) .

7. إغلاق الشوارع وتغيير شكل البلوكات واحجام قطع الأراضي وتجاوز المواقع المخصصة للخدمات العامة كما هو موضح بشكل (18).

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



شكل (18) التغير في أشكال البلوكات وأحجام قطع الأراضي بمنطقة كاريكو
المصدر: الباحثان بتصرف من (26، 27)

8. أدى ارتفاع قيمة الأراضي وضيق الميكن 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.

9. 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 على جانبي الطرق ومسارات المشاة والشوارع، كما هو موضح بشكل (19).



الشكل (19): تناقص خطوط البناء وضيق الشوارع واشغالات الأرصفة –
المصدر: الباحثان بتصرف من (25)

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

2/4-2- على المستوى المباني

1. ارتفاع معدلات التمديد والتعديل الأفقي والعمودي، نتيجة إنشاء مساحات جديدة للمحلات التجارية، والمرائب غير الرسمية، ومناقد بيع الطعام على الواجهات أو غرف الإيجار السكنية الإضافية في الفناء الخلفي، كما بشكل (20).
2. 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.



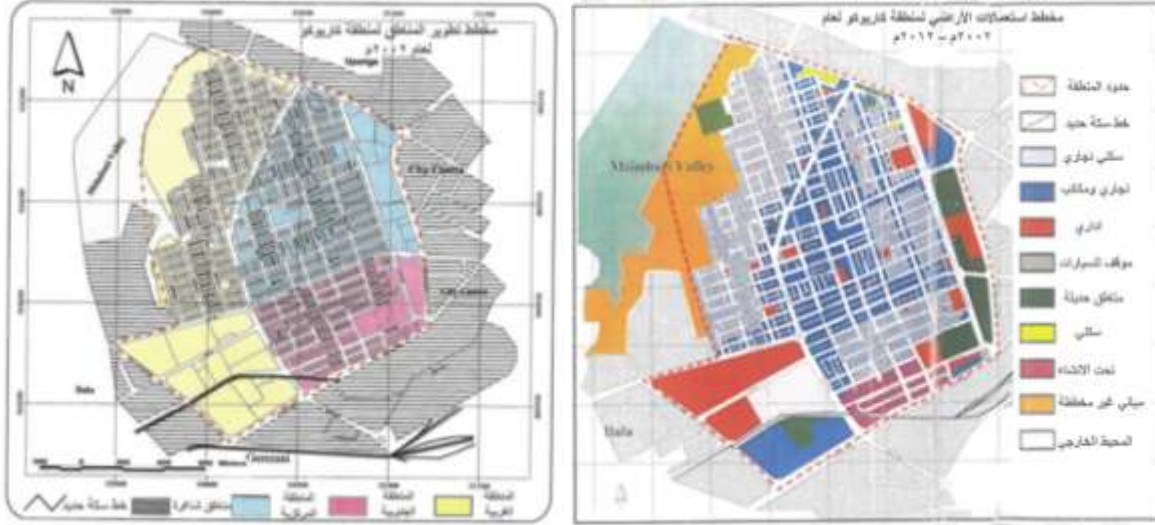
الشكل (20): الإمتداد الأفقي و عمليات التكثيف الرأسي للمباني -
المصدر: الباحثتان بتصرف من (25)

5/2- سياسات واليات التعامل مع ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بتلك التجربة

- عملت الحكومة على التدخل في عملية التحول التي تجري في كاريكو كالتالي:
1. صياغة إرشادات التحكم من خلال المتخصصين التي ستوجه تطوير هذا المجال مع التركيز على جعلها مقروءة.
 2. إمكانية دمج أكثر من قطعة أرض واحدة، عند تصميم وإعادة تطوير المناطق التي تتطلب قيمًا أعلى للأرض.
 3. 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 والصلاحية ومعالجة بعض تحديات الجودة المكانية التي تم تحديدها في كاريكو.
 4. عمل آليات مراقبة التنمية التي ينبغي اتخاذها لمعالجة كل من عمليات التنمية وإعادة التطوير في المنازل.
 5. موازنة السوق وتنظيمه وإنشاء قاعدة بيانات معلومات سوق الإسكان. حيث أدى ذلك إلى تعزيز وضع أسعار المساكن ورسوم الإيجار وفقا 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.
 6. عمل رؤية شاملة للتنمية الحضرية والإدارة.
 7. تقديم نسخ من خطط استخدام الأراضي الخاصة بالمنطقة للمؤسسات القاعدية، كجزء من نظام تخطيط وإدارة غير مركزي.
 8. تشكيل فريق متعدد التخصصات من المهنيين الحضريين في مجال بناء / تطوير التنمية الحضرية .
 9. تطوير منظور عدم التسامح على سوء السلوك المهني بالمجالس المهنية.
 10. 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.
 11. 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، وأيضا 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 (29).

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

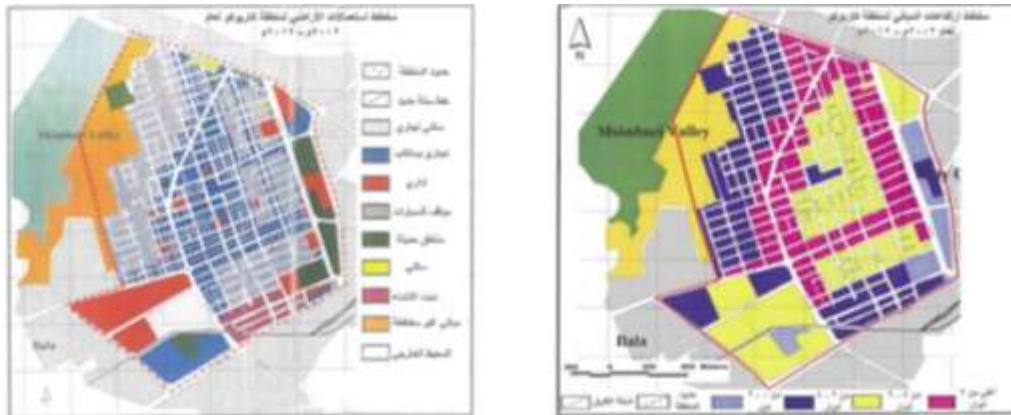
12. بناء مبادئ توجيهية لتكثيف كاريكو بسبب التحول السريع للمباني في كاريكو و ، يتم اعداد خطة كل عشرة سنوات لتنمية المنطقة، ففي عام 1989-1998م ، تم إعداد خطة إستعمالات الأراضي لإعادة تطوير كاريكو و ، كما هو موضح بالشكل (21).



الشكل (21): مخطط إستعمالات الأراضي - مخطط تطوير المناطق لمنطقة كاريكو لعام 1998م

المصدر: الباحثان بتصريف من (29)

تم تنقيح هذه الخطة من خلال خطة عام 2002 - 2012م ، حيث تقدم هذه الخطة توصيات بشأن تطوير المنطقة لتقسيم كاريكو 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 وفوق ثمانية طوابق كما هو موضح بالشكل (22).



الشكل (22): مخطط ارتفاعات المباني لمنطقة كاريكو-مخطط إستعمالات الاراضي لمنطقة كاريكو لعام 2012م

المصدر: الباحث بتصريف من (25)

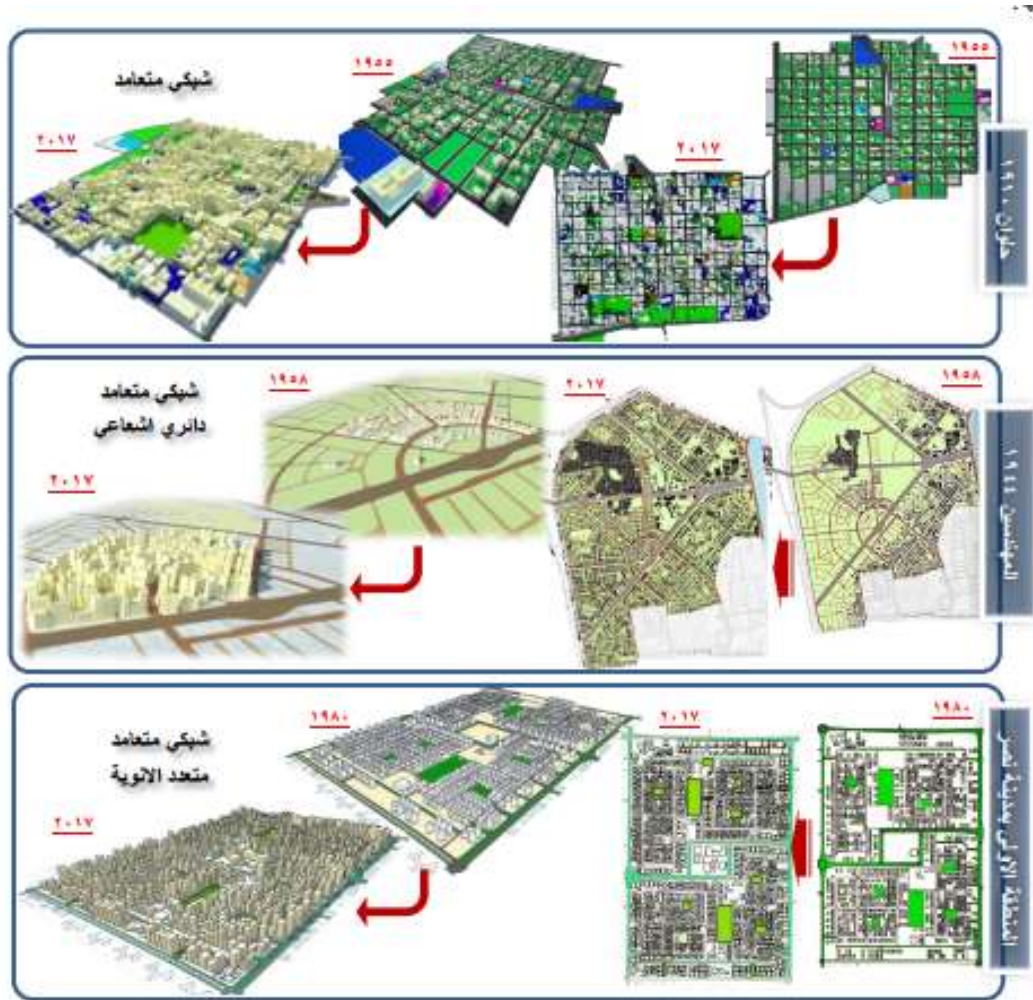
ولذلك، قررت الحكومة تغيير خطة كاريكو بحيث يمكن أن تتطابق الخطة مع التطورات الجارية. ثم أعدت خطة لإعادة التطوير في عام 2002 نتيجة لما لوحظ من تغيرات في استخدام الأراضي ، وهياكل البناء والكثافات، كانت الخطة تهدف إلى

تحويل المباني المتداعية الحالية إلى منطقة حديثة ومزدهرة وجذابة وكذلك لتلبية المطالب المتزايدة للأنشطة التجارية والتجارية والسكنية والثقافية.

2/2- دراسة التجارب المحلية:

وتشمل استعراض مجموعة من الأمثلة للحالات الدراسية للمناطق العمرانية المخططة بالحالة المصرية وعمل دراسة تحليلية لظاهرة الحراك العمراني العشوائي لكل منطقة (حلوان – المهندسين – مدينة نصر) وعلى عدة مراحل على النحو التالي:

1. دراسة وتحليل التغيرات والتحويلات العمرانية لظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق الحضرية المخططة قيد الدراسة وذلك من خلال : تحديد المناطق العمرانية المخططة ثم التعريف بالمواقع واتصالية المنطقة عموماً من خلال الاطلاع على السجلات والوثائق الخاصة وعمل زيارات ميدانية لتلك المناطق المخططة التي تم اختيارها، كما موضح بشكل (23) وأسباب اختيارها والمخططات والاشتراطات والضوابط البنائية المستخدمة التي تم تخطيط وصياغة عمران تلك المناطق عليها.



شكل (24): التحول العمراني بالمناطق الدراسية محل الدراسة (حلوان – المهندسين – مدينة نصر) - المصدر: اعداد الباحثتان

2. 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.

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

ثم تناول مظاهر وتأثير التحولات 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 التحولات العمرانية العشوائية حيث حدثت تغيرات وظيفية واجتماعية وتغيرات عمرانية كتغير الاشرطات البنائية وتغير نسب التقسيم لقطع الأراضي وتغير الكثافات البنائية والتحويلات العشوائي 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 .

1/2/2- دراسة تجربة منطقة حلوان

أ - رصد وتحليل أسباب ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بمنطقة حلوان

حيث تغيرت الشكل العام لل عمران بمنطقة حلوان وتغيرت استعمالات الأراضي في منطقة الدراسة ووظيفتها الأساسية وذلك للأسباب والعوامل التالية:والموضحة بجدول(2).

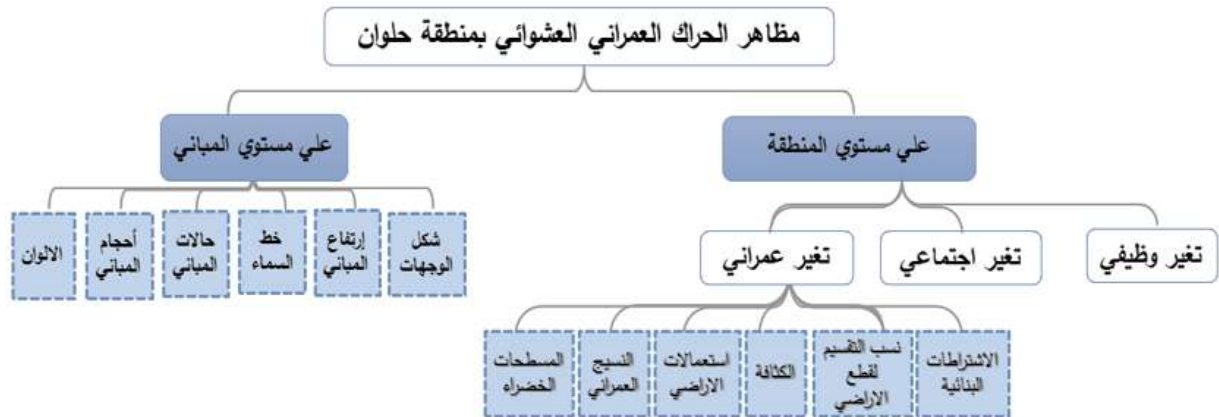
جدول (2). أسباب ظهور الحراك العمراني العشوائي بمنطقة حلوان

أسباب سياسية	أسباب ديموغرافية	أسباب اجتماعية	أسباب عمرانية	أسباب تشريعية
القرارات السياسية بعد ثورة 1952م ومخطط عام 1956م حيث تحولت بالمدينة ضاحية حلوان من ضاحية سكنية ومنتجع سكان الريف صحي علاجي الي واحدة من أكبر مراكز المصانع للسكن صناعة الحديد والصلب والاسمنت والصناعات الكيماوية في مصر.	الزيادة السكنية الطبيعية ومعدلات النمو بالمدينة. هجرة ضاحية حلوان من سكان الريف العاملين في مراكز المصانع بقرب المصانع النزوح السكاني بعد زلزال 1992م، حيث تم بناء مساكن الزلزال في منطقة عين حلوان	تغير المستوي الاجتماعي من طبقة الباشوات والاغنياء الي طبقة عمال المصانع. تنفيذ أكبر مشروع إسكان شعبي في ذلك الوقت بمسطح 61 فدان. للربط بالمناطق المحيطة وموقفين للربط بباقي مناطق القاهرة، ويوجد أيضا طريق الكورنيش الواقع على النيل وطريق الأوتوستراد الصحراوي سهل عملية الامتداد والفيلات. غياب الرقابة الإدارية وتفشي الفساد الإداري.	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 والفيلات. غياب الرقابة الإدارية وتفشي الفساد الإداري.	وجود استثناءات للحد الأقصى لارتفاعات المباني بالمادة 13 لقانون 106 سنة 1976م " الحدي الأقصى لارتفاع المباني مرة ونص عرض الشارع مع وجود استثناءات لغرض قومي او لمصلحة اقتصادية" بدأ الامتداد الراسي وبناء الأبراج العالية بعد سياسة الانفتاح الاقتصادي 1974م-1982م 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 2 لسنة 1998 بحظر هدم القصور غياب الرقابة الإدارية وتفشي الفساد الإداري.

المصدر: إعداد الباحثان

ب - رصد وتحليل مظاهر وتأثير الحراك العمراني العشوائي بمنطقة حلوان (شكل 24):

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



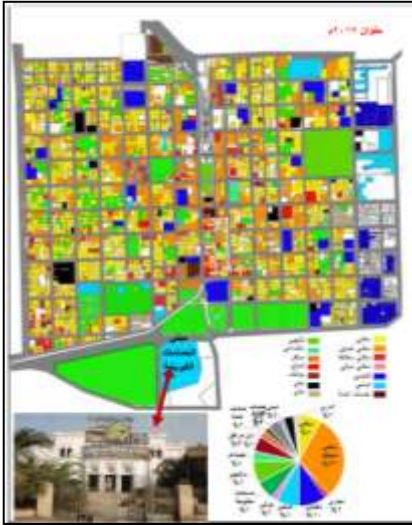
شكل (24). مظاهر الحراك العمراني العشوائي بمنطقة حلوان -المصدر: اعداد الباحثتان

ج- مظاهر الحراك العمراني العشوائي على مستوى المنطقة جدول (3).

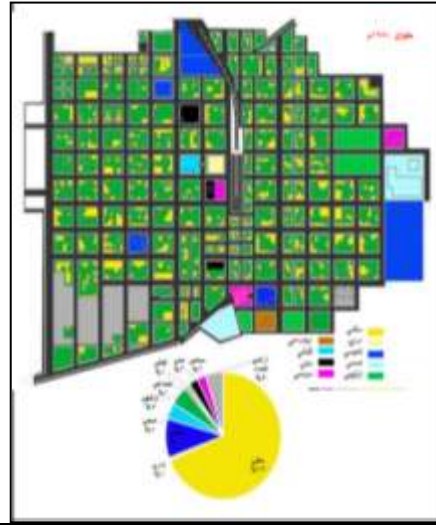
جدول (3). رصد التحولات العشوائية بحلوان المصدر – اعداد وتحليل الباحثتان

التغير الوظيفي الاجتماعي	قبل التغير	بعد التغير
منتجع صحي علاجي عالمي نت 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 الاجانب الذين قصدوا حلوان للسياحة العلاجية	مركز لصناعة الحديد والصلب والصناعات الكيماوية 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 اردادات جانبية	مركز لصناعة الحديد والصلب والصناعات الكيماوية 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 اردادات جانبية
قصر الخديوي توفيق	مسرح حلوان ومبنى البريد	فيلات فينية مسكن متوسطة ابراج سكنية
التحولات العشوائية لاستعمالات الاراضي	تم تقسيم أراضي المدينة الي مساحات وقطع أراضي مخصصة فقط لبناء القصور والسرايات لحاشية الخديوي، وكانت بجوار الحمامات الكبرى كمنتجع استشفائي، أما في عهد الخديوي توفيق فقد تم تعميمها ونجد تنوع ما بين الاستعمال السكني والسياحي والديني والترفيهي وبعض الخدمات التجارية القليلة التي ظلت عليها لفترة طويلة.	حيث زاد النشاط التجاري بشكل مكثف وسيطر على مباني المنطقة، حيث تم تقسيم المنطقة نصفين شياخة حلوان الشرقية وحلوان الغربية ويفصل بينهما شارع المحطة " الذي تتمركز به أسواق تجارية عشوائية يومية "والذي يبدأ من محطة المترو وينتهي بمبني الحمامات الكبرى " الكابريتاچ"

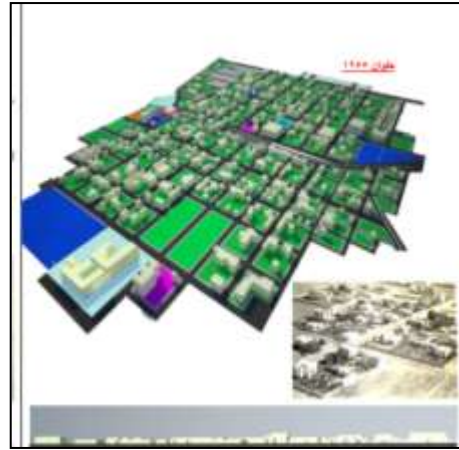
آليات التعامل مع تأثير التغيرات العمرانية الناتجة عن ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق الحضرية المخططة



بدأ الامتداد الراسي وبناء الأبراج العالية بعد سياسة الانفتاح الاقتصادي 1974م حيث تحولت الارتفاعات بها من 8 أدوار الي 11 دور، ومتوسط الكثافة السكانية لحلوان عام 2017م كانت تتراوح من بين 300-50 شخص/ فدان ومعدل النمو بها في تلك الفترة حوالي 2.08- 2.9 % من 1996-2008م، حيث يوضح الشكل التالي الارتفاعات بمنطقة الدراسة عام 2017م.



الارتفاعات حيث كانت الارتفاعات بها تتراوح ما بين دور الي دورين، ومتوسط الكثافة السكانية لحلوان عام 1950م كانت 16 شخص/ فدان ومعدل النمو بها في تلك الفترة حوالي 1.8% سنويا، حيث يوضح شكل التالي الارتفاعات بمنطقة الدراسة عام 1955م



جيهان حسن سيد ، نهال محمد محمد عبد الواحد

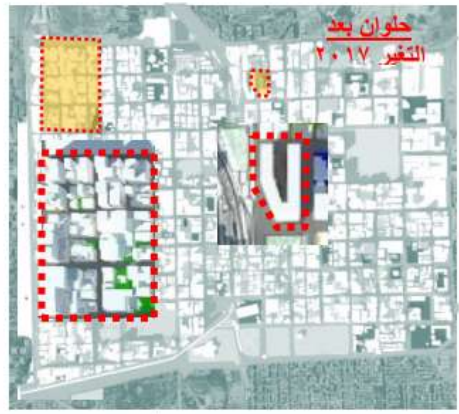
بعد هدم الفيلات وقطع الأشجار بمنطقة حلوان، أصبحت المنطقة ذات كثافة بنائية عالية من المباني والبناء على الصامت في عدة بلوكات حيث تقلصت نسبة المناطق الخضراء والمفتوحة المنتشرة بتلك الضاحية الي 15% من إجمالي مسطح المنطقة في ذلك الوقت وأصبحت مقتصرة فقط على المناطق العامة المفتوحة مثل (الحديقة اليابانية – حديقة الفيروز – حديقة الست خضرا – حديقة طوكيو – حديقة الفتح) ونسبة الكتل بها 60% كما هو موضح بالشكل التالي:

حيث تميزت شوارع حلوان بكثافة عالية من الأشجار على جانبي الشوارع وبلغت نسبة المناطق الخضراء والمفتوحة المنتشرة بتلك الضاحية 61% من إجمالي مسطح المنطقة في ذلك الوقت ونسبة الكتل بها 24% كما هو موضح بالشكل التالي:

الارتدادات
والفراغات
العمرانية
وتقلص
المناطق
الخضراء

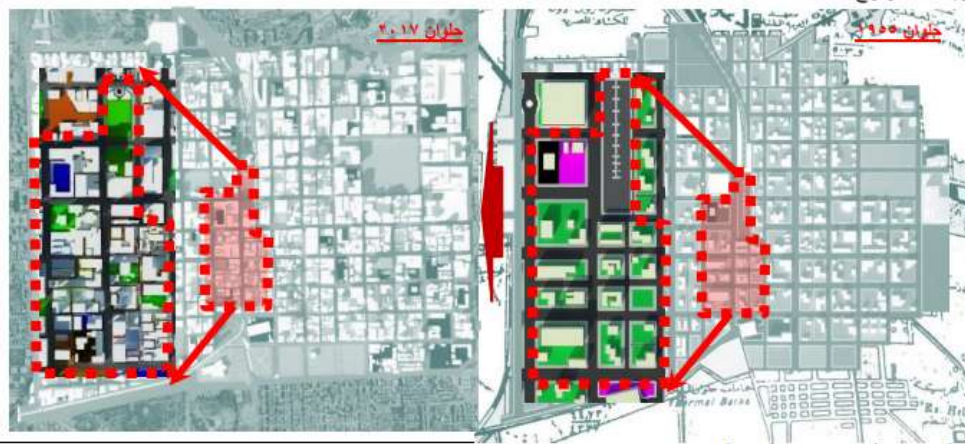


حيث يتم تقسيم حدائق الفيلات واستبدالها بالأبراج والعمارات السكنية أو من خلال هدم الفيلا والبناء على مسطح الأرض كاملة بدون مراعاة الارتدادات الجانبية.



البناء على
حدائق
الفيلات
والفراغات

نسبة تقسيم حيث زادت عدد قطع الأراضي والبلوكات من قطعة او اثنان او أربع قطع كحد أقصى تحولت الان الي 10 قطع ونجد أيضا حدوث التحام وتخطيط لبعض البلوكات وإلغاء الشوارع بها.
الأراضي



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

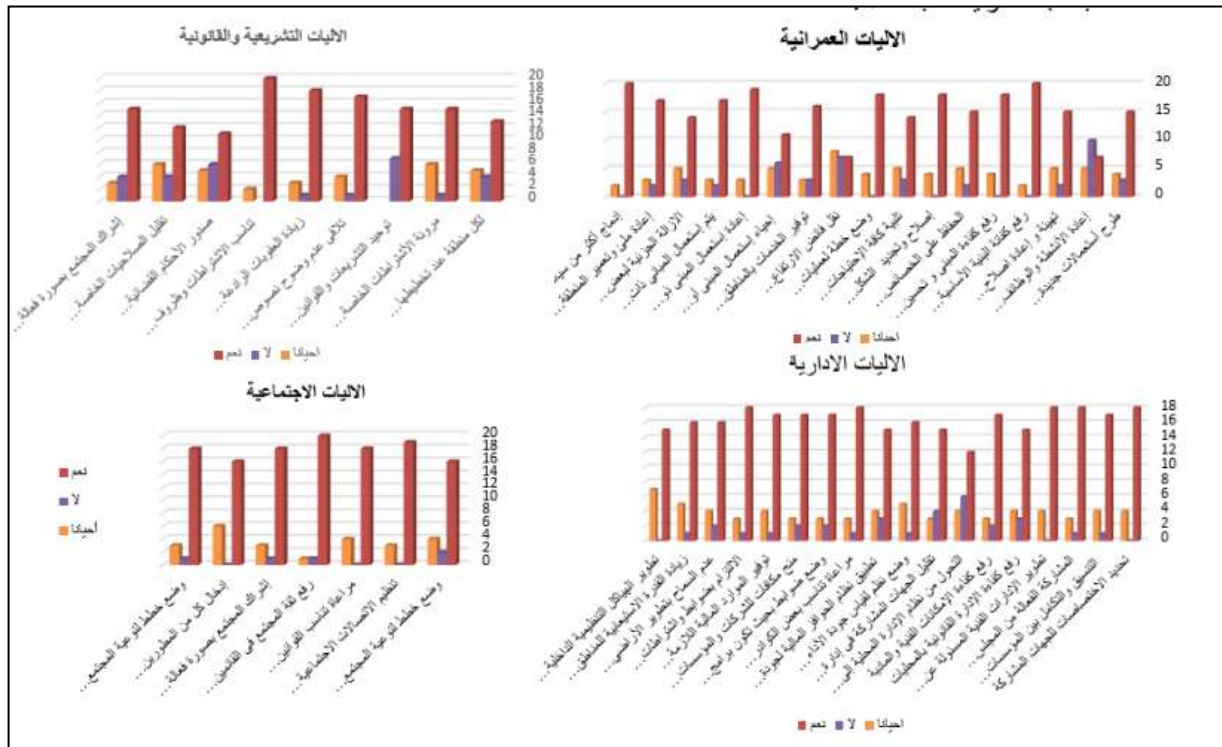
د- مظاهر الحراك العمراني العشوائي على مستوى المباني

1. ترميم المباني بمقاييس غير ملائمة على نفس البنايات القديمة وتغيير واجهات المباني بألوان ووجهات عشوائية
2. تدهور وهدم المباني ذات الطابع المميز وظهور الكثير من التعديلات والاضافات على المباني وظهور وحدات عشوائية مجهولة الهوية.
3. التجاور الشديد للمباني المرتفعة أدي إلى وجود ممرات مظلمة وحظر الرؤية من الشرفات الجانبية.

3/2- الاستبيان : نتائج رأى 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 (25) وأضاف الخبراء الأدوات التالية للآليات التعامل العمرانية والإدارية التالية:

1. عند تخطيط أي منطقة لا بد من وضع أكثر من استعمال بديل لكل قطعة يتلاءم مع التغييرات المحتمل حدوثها بالمستقبل أو متطلبات القطاع الخاص.
2. تحديث المخططات ووجود قاعدة بيانات واضحة ومتاحة للمتخصصين للعمل عليها بالإضافة الي وجود خرائط تحليلية قائمة علي برنامج نظم المعلومات الجغرافية لتطوير المناطق وحتى يسهل للمطورين الحصول علي البيانات.
3. مرونة في الاشتراطات عند وضع المخططات للمناطق الجديدة
4. 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
5. يجب ان تكون الدورات اجبارية لكل الموظفين حيث ان الدورات تتم الان بالمجاملات وبناء عليها تتم الترقيات بالمجاملة وليست بالكفاءة.

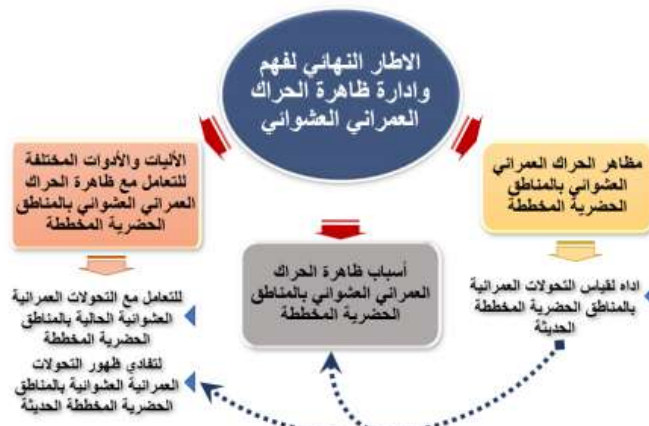


شكل (25). إمكانية التعامل بالآليات العمرانية والإدارية والتشريعية والاجتماعية مع ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة بالحالة المصرية - المصدر: تحليل نتائج الاستبيان

ثالثاً: نتائج و توصيات الدراسة

1/3-استخلاص نتائج الدراسة :

خلص البحث الي ان الأساليب الحالية المتبعة لتنمية المناطق المخططة لا تحقق التنمية المرجوة، حيث تم تجاهل البيئة العمرانية بتلك المناطق وأيضاً 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(26).



شكل (26): الاطار النهائي لفهم وإدارة ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق الحضرية المخططة- لمصدر: اعداد الباحثان

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

من خلال عمل تحليل مقارن لأسباب ومظاهر ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالبحث حيث وجد ان أهم الأسباب التي زادة من تقاوم ظاهرة الحراك العشوائي بالمناطق المخططة هي كالاتي:



1/1/3- المظاهر المختلفة للتحويلات العمرانية العشوائية بالهيكل العمرانية للمناطق المخططة

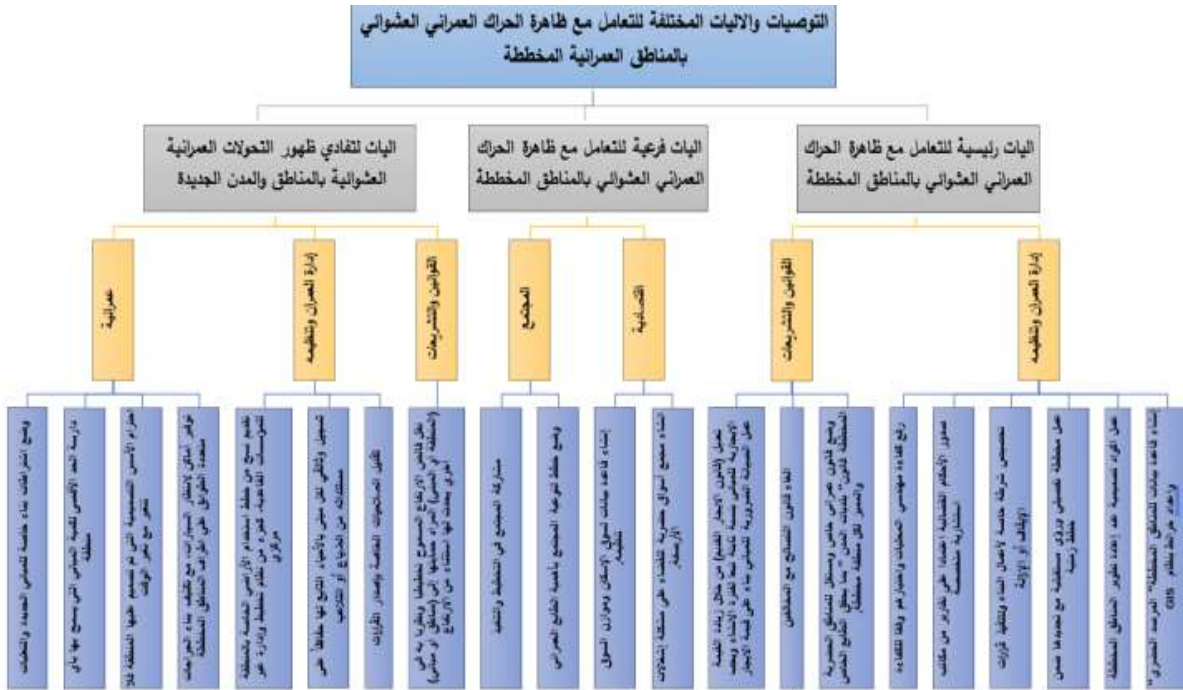
حيث ستكون اداة لقياس التحويلات العمرانية العشوائية بالمناطق المخططة سواء القديمة او الجديدة وسوف يتم من خلال دراسة التغير للضوابط والاشتراطات التصميمية والتخطيطية الأساسية التي تم تصميم وتخطيط المناطق المخططة ذات الاشتراطات الخاصة عليها ويتم قياس التحويلات العشوائية علي اربع مستويات، كما موضح بجدول (4) وهي كالاتي:

جدول (4): مستويات دراسة مظاهر الحراك العمراني العشوائي بالمناطق الحضرية المخططة
المصدر: اعداد الباحثان

مظاهر الحراك العمراني العشوائي بالمناطق الحضرية المخططة			
مستوي المنطقة	مستوي البلوك	مستوي الشارع	مستوي المباني
<ul style="list-style-type: none"> ● التحويلات 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 وضياح 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 الإمتداد الاقوي 	<ul style="list-style-type: none"> ● التغير في أشكال البلوكات وأحجام قطع الأراضي وتغير نسب التقسيم والتخطيط التقليدي لقطع الأراضي. ● التعديلات على 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 واشغالات الارصفة، وانتشار الاكتشاك غير الرسمية على طول الطرق والمساحات المفتوحة. ● التعدي على خطوط التنظيم للمحاور الرئيسية والفرعية. 	<ul style="list-style-type: none"> ● البناء على حدائق الفيلات والارتدادات. ● التحويلات 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 وازدحام أعمال التركيبات والدهانات غير متجانسة. ● هدم المباني التي يغلب عليها الطابع الفردي او ذات الطابع المميز والفيلات واحلال الابراج السكنية. ● التجاور الشديد للمباني المرتفعة مما يؤدي إلى وجود ممرات داكنة ومظلمة. ● ظهور وحدات معمارية عشوائية ومباني مجهولة الهوية.

2/3- 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 الخك براء المصريين والدراسة التطبيقية"، كما موضحها بشكل (27) وسوف ايجاز تلك التوصيات والادوات فيما يلي



شكل (27): الاليات والتوصيات المختلفة للتعامل مع ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق الحضرية المخططة-
المصدر: اعداد الباحثان

3/2/1- توصيات واليات رئيسية للتعامل مع ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة خاصة بإدارة العمران وتنظيمه

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

3/2/2 خاصة بالقوانين والتشريعات

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

3/2/2- توصيات واليات فرعية للتعامل مع ظاهرة الحراك العمراني العشوائي بالمناطق المخططة اليات تعامل اقتصادية

1. انشاء مجمع أسواق حضرية للقضاء على مشكلة إشغالات الأرصفة.
2. إنشاء قاعدة بيانات لسوق الإسكان وموازن السوق تنظيمه.

خاصة بالمجتمع

1. وضع خطط لتوعية المجتمع بأهمية الطابع العمراني
2. مشاركة المجتمع في التخطيط والتنفيذ

3/2/3- آليات لتفادي ظهور التحولات العمرانية العشوائية بالمناطق والمدن الجديدة

خاصة بإدارة العمران وتنظيمه

1. تسجيل وثائقي لكل مبنى بالأحياء التابع لها حفاظاً على مستنداته من الضياع أو التلاعب
2. تقديم نسخ من خطط استخدام الأراضي الخاصة بالمنطقة للمؤسسات القاعدية، كجزء من نظام تخطيط وإدارة غير مركزي

توصيات عمرانية

1. توفير أماكن لانتظار السيارات، مع تكثيف بناء الجراجات متعددة الطوابق علي اطراف المناطق المخططة
2. احترام الأسس التصميمية التي تم تصميم عليها المنطقة فلا تتغير مع تغير الوقت
3. دراسة الحد الأقصى لكمية المباني التي يسمح بها بأي منطقة
4. وضع اشتراطات بناء خاصة للمباني الجديدة والتعليقات

المراجع

1. كبيش, عبد 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 .
2. Torus, B.N.A. (2016). Urban transformation in istanbul. 4th international Conference, Mukogawa Women's Univ., Nishinomiya, Japan.
3. 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.
4. Pruijt, H. (2007). Urban Movements. Malden- Erasmus University Rotterdam: Ritzer, George - Blackwell Encyclopedia of Sociology.
5. المحمدي, وحدة شكر الحكاوي. (2002). التحولات الشكلية في السياق الحضري. Journal of Engineering Sciences, Assiut University, Vol. 37, No. 6, 1531-1549
6. العجيلي, محمد صالح ربيع. (2008). اثر التغيير العشوائي لاستعمالات الارض علي التصميم الاساسي لمدينة بغداد. مجلة اكلية التربية -العدد الثاني " جامعة المستنصرية "844-915.34 ,
7. نظمي, نعمات محمد. (2004). إعادة تأهيل وسط مدينة " القاهرة ". القاهرة: رسالة مقدمة للحصول علي درجة دكتوراه الفلسفة في التخطيط - كلية الهندسة - جامعة عين شمس.
8. درويش, هدي الأمير محمد محمد. (2012). تغير هياكل استعمالات الأراضي في أطراف المدن القائمة بتأثير النمو العمراني بالمدن الجديدة. اطروحة (ماجستير) - جامعة القاهرة. كلية التخطيط الاقليمي و العمرانى. قسم التخطيط و التصميم الاقليمي و العمرانى.
9. سليمان, هبة محمد حسن. (2015). نموذج مقترح لرصد أنماط التحول الديناميكي بالهيكل البنائي والوظيفي للمدينة : دراسة حالة مدينة طنطا . اطروحة (دكتوراة) - كلية الهندسة- قسم الهندسة المعمارية-جامعة القاهرة
10. (شاهين، 2009)، شاهين، بهجت رشاد. (2009). التحولات العمرانية في مراكز المدن المقدسة. مجلة الهندسة، 4(15).
11. مناصرية، ميمونة. (2005). التحول الديمغرافي وآثاره في التشوه العمراني دراسة تطبيقية لحي العالية الشمالية (مدينة بسكرة) . الجزائر: أطروحة (ماجستير)- جامعة منتوري - كلية الهندسة المعمارية.
12. هبة المأمون هبة حامد. (2013). التكتيف العمرانى بين التلقائية و التشريع . أطروحة ماجستير-كلية التخطيط العمراني والاقليمي -جامعة القاهرة
13. 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.

14. Yang, Y. (2010). Sustainable urban transformation driving forces, indicators and processes. for the degree of Doctor of Sciences.
15. التحويلات المستحدثة في قطاع الخدمات و إنعكاساتها على إستعمالات اطروحة (ماجستير) - كلية التخطيط العمرانى والاقليمى - جامعة القاهرة. الأراضي
16. بشندي, سعاد يوسف. (1984). الطابع البصري للمناطق العمرانية. اطروحة (ماجستير) - كلية التخطيط العمرانى والاقليمى - جامعة القاهرة
17. Cenre, D. (2015). Building Better Cities. Observatory Hill Environmental Education Centre NSW Department of Education and Communities
18. Caldis, R. (2015). Instruments for analysing urban conflicts in the Global South: The case of urban transformation processes in Dakar. Habitat International, 49, 187–196.
19. 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/>
20. Whitehand J.W.R, a. L. (1992). achievements and prospectus, Urban Landscape: International perspectives. Journal of Urban Morphology - Routledge, London, 300-310.
21. 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.
22. إسماعيل, عبد الفضيل. (1998). مناهج وآليات إدارة التنمية العمرانية. جامعة القاهرة: رسالة دكتوراه، كلية الهندسة.
23. Rodrigue, J.-P. (2017). The geography of transport systems . Taylor & Francis e-Library - Hofstra University, New York, USA.
24. 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.
25. 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 .
26. 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.
27. 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.
28. 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.
29. 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.

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

Gihan Hassan Sayed and Nehal Mohamed Mohamed
Urban planning department, Faculty of Urban & Regional Planning
Cairo University

drgihanhassan@yahoo.com

2- Department of Urban Design, Faculty of Urban & Regional Planning
Cairo University

n_eng.2013@cu.edu.eg

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.