

## آليات وأسباب الاختلافات بين المخططات التفصيلية للإمتدادات المستحدثة والأوضاع الراهنة.

دراسة حالة تقسيم مدينة هضبة الأهرام-الجيزة.

د.م: محمد إمام أحمد إمام

مدرس بقسم التخطيط العمراني- كلية التخطيط العمراني والإقليمي- جامعة القاهرة.

dremam2017@yahoo.com

### الملخص:

مرت المدن بجمهورية مصر العربية خلال العقود الماضية بتوسعاً عمرانياً هائلاً علي أطرافها العمرانية وذلك تلبية للطلب المتزايد على بناء المساكن للفئات السكانية نتيجة للنمو السكاني المتزايد، وبالتالي أعدت الدولة رؤي متعددة للإمتدادات وقامت بتوفير الأراضي السكنية اللازمة للجمعيات وللمواطنين لتنميتها مع تقديم كافة التسهيلات التي تساهم بشكل فعال في إنشاء مجتمعات عمرانية جديدة كإمتدادات حضرية داخل إطار المحليات. وعليه وتلبية للرؤية الدولية قامت الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الأهرام بمحافظة الجيزة بإعداد مخططات عمرانية لمشروع تقسيم أراضي كمشروع تنمية للفئات السكانية متوسطة الدخل تلبية للطلب المتزايد على الأراضي السكنية للبناء بأنماط متعددة، وونظرا لكون هذه المخططات لم تأخذ الوقت الكافي لدراستها وتأخر تنفيذها ومع تأخر تنفيذ الخدمات الرئيسية في ظل القصور الإداري في التحكم والسيطرة في تنفيذ المخططات التفصيلية فقد ظهرت بعض الاختلافات بعد التنفيذ عن التخطيط العام والتفصيلي نتيجة للعديد من السلبيات والعقبات في المخططات ومدى كفايتها. وعليه تناول البحث دراسة القضية الا وهي الاختلافات بين التخطيط التفصيلي لمناطق الإمتدادات المستحدثة والأوضاع الراهنة من خلال مراجعة وتحليل المخططات التفصيلية ومقارنتها بمستجدات الوضع الراهن وما به من أختلافات نتيجة لعوامل متعددة تناولها البحث تفصيلا، وكذلك تحديد مجموعة من إيجابيات وسلبيات منطقة الدراسة وطرح نتائج وتوصيات للإستفادة منها مستقبلا في إعداد المخططات السكنية التفصيلية لمناطق الإمتدادات الحضرية بما يضمن الوصول إلى بيئة عمرانية ملائمة وتوفير الراحة والأمان للسكان.

### كلمات الفهرسة:-

التخطيط العمراني- المخططات التفصيلية- الإمتدادات الحضرية- هضبة الأهرام- الإشتراطات البنائية- الجيزة.

### المقدمة:

شهدت مصر في السنوات الثلاثين الماضية أمتداداً عمرانياً أفقي لم تشهده من قبل (١)(٢)(٣)، وقد بدء وانتشر التوسع العمراني في مصر خاصة علي أطراف المدن المركزية غرباً وشرقاً منذ منتصف السبعينات. وعليه تهتم هذه الورقة بأحد هذه الإمتدادات العمرانية المستحدثة الواقعة غرب الجيزة وبالتحديد عند محور طريق القاهرة- الفيوم. كما أعمدت هذه الورقة علي أسلوب الرصد والاستقراء مع رصد أسباب ومسببات عدم التوفيق في تحقيق الهدف الرئيسي من إنشاء منطقة الدراسة. ويحاول البحث التوصل إلي مجموعة من السلبيات وأوجه القصور التي تعاني منها منطقة الدراسة في الأوضاع الراهنة وقياس مدى الإنحرافات الجوهرية عن المخططات العمرانية والتفصيلية في الوضع الحالي.

### ١- إشكالية البحث:

يلقي البحث الضوء علي مشكلات وآليات تخطيط مناطق الإمتدادات العمرانية المستحدثة علي أطراف التجمعات العمرانية القائمة والعلاقة ما بين التخطيط التفصيلي والوضع الراهن، وتهتم أيضا برصد حجم الأختلافات الجوهرية عن المخططات التفصيلية. وسوف يلقي البحث تفصيلاً دراسة حالة منطقة عمرانية تمثل نمط الإمتدادات الحضرية الجديدة وهي "تقسيم وتعمير منطقة هضبة الأهرام" التابعة للجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الأهرام بمحافظة الجيزة". ويأتي هذا البحث تأكيداً لأهمية التقييم المستمر لنتائج عمليات التنمية والتخطيط العمراني ومدى توافق نتائجها مع الأوضاع الراهنة وأحتياجات المستخدمين. وكذلك من واقع المسؤولية المجتمعية التي تقع علي الباحث كمخطط عمراني متخصصين في مجال التنمية العمرانية ورغبته الدائمة في أهمية تقييم مسارات وآليات عملية التخطيط

(١) المؤتمر العربي الاول للدراسات والبحوث البيئية المعاصرة والمستقبلية، ٢٤- ٢٦ فبراير، ٢٠٠٧م.

(٢) جمال حمدان، شخصية مصر دراسة في عبقورية المكان، ١٩٨٠م.

(٣) الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، كتاب الإحصاء السنوي، ٢٠٠٦م.

العمراني والتفصيلي والاستفادة من متغيرات الأوضاع الراهنة المستمرة الناتجة عن احتياجات المستفيدين والمستثمرين خاصة في مناطق تفريغ التكديس السكاني والتي تعد أنماط النجاة لتخفيف التكتيف العمراني بالمدن القائمة.

## ٢- أهداف البحث:-

يهدف البحث إلى إلقاء الضوء علي مناطق الإمتدادات العمرانية المستحدثة الجديدة حول المدن القائمة وما تمر به وتتعرض له منذ بدء تطبيق المخططات التفصيلية نتيجة فقدان دور الإدارة في التحكم والسيطرة علي تطبيق المخططات التفصيلية وتحقيق بيئة عمرانية مناسبة لسكانها، وكذلك إلقاء الضوء علي الإنحرافات الجوهرية نتيجة فقدان منطقة الدراسة لعناصر ومفردات الاشتراطات والقواعد البنائية في تنفيذ المشروعات ومتطلباتها الأساسية من مناطق إنتظار سيارات ومساحات مناسبة وما ينتج عنها من أنحرافات جوهرية عن التخطيط التفصيلي بمناطق الإمتدادات السكنية وما يحدثه ذلك من تأثيرات سلبية علي البيئة الداخلية والخارجية.

## ٣- فرضية البحث:

إن عدم مراعاة احتياجات الفئات السكانية في المخططات التفصيلية من أنماط مراكز الخدمات المناسبة مكانياً خاصة في ظل تأخر تنفيذ مراكز الخدمات العامة والتفصيلية في الوضع الراهن مع ضعف الموارد المالية وضعف الرقابة الإدارية والتنفيذية في التحكم والسيطرة علي العمران يؤدي إلي إنتاج أنماط عمرانية وخدمية ومناطق مشوهة عمرانياً وملئمة بالتجاوزات البنائية والتخطيطية وغير مريحة لسكانها. وعليه يرجع البحث في الأساس مشكلة الإختلافات الجوهرية ما بين المخططات التفصيلية والأوضاع الراهنة بالمناطق المستحدثة إلي ثلاثة أسباب رئيسية ألا وهي:-

- الأول: عدم شمولية وتكاملية مخططات مناطق الإمتدادات المستحدثة.
- الثاني: تأخر تنفيذ مراكز الخدمات الاساسية بالمخططات.
- الثالث: القصور الشديد في آليات التحكم والسيطرة في التطبيق.

## ٤- منهج البحث:

يعتمد منهج البحث علي الأسلوب التحليلي الذي يقدم خلفية للمشكلة البحثية، ثم يتناول مظاهرها من خلال دراسة حالة تطبيقية، ولتحقيق هدف البحث الرئيسي تناولنا دراسة وتحليل المخططات العامة والتفصيلية لمنطقة الدراسة، وكذلك دراسة الوضع الراهن وإجراء التقييم والتحليل المناسب ما بين المخططات والأوضاع الراهنة وصولاً إلي مرحلة النتائج والتوصيات.

## ٥- تعريف مفردات الدراسة:

لعله من الضروري قبل البدء في الدراسة أن يتم إستعراض المفاهيم العمرانية المستخدمة في البحث من خلال وضع تعريف للمفردات العلمية للعناصر الرئيسية في الدراسة، وذلك ضماناً لتوحيد المدلولات وتجنباً لأي إزدواجية في المعني والدلالة. وفيما يلي تعريف المفردات الآتية:

### ١-٥ المخطط التفصيلي:

المخطط التفصيلي هو المرحلة التي تلي مباشرة إعداد المخطط الإستراتيجي العام لإستعمالات الأراضي، وهو يمثل آخر الخطوات التخطيطية التي بموجبها يبدأ تنفيذ المشروع علي أرض الواقع. ويتم فيه تحديد وصف لكل إستخدام ولكل ملكية والاشتراطات البنائية الحاكمة للعمران التي توضع من حيث الإرتفاعات والكثافات ونسب البناء وكافة التفاصيل الحاكمة للعمران، كما يشتمل علي تفاصيل المرافق والبنية الأساسية بما يلزم لتنفيذ هذه الاعمال في الطبيعة، وبالتالي يلزم أن يتم إعداد المخططات التفصيلية علي خلفية حقيقية واقعية عملية من الوضع الراهن وفقاً لرفع عمراني من الواقع للملكيات وأنواعها دقيقاً.<sup>(٤)</sup>

### ٢-٥ تقسيم الأراضي:

يقصد عادة بتقسيم الأراضي تجزئة أية أرض داخل النطاق إلى قطع أو أكثر،<sup>(٥)</sup> وذلك لإقامة أكثر من مبنى واحد بملحقاته على هذه الأرض سواء كان إنشاء هذه المباني متصلاً أو منفصلاً، فمثلاً تقدر عادة المساحة المتروكة للطرق

(٤) وزارة الاسكان والتنمية العمرانية، الانجازات في مجال التخطيط والتنمية العمرانية، أكتوبر ٢٠٠٩م.

(٥) فاروق عباس حيدر، تخطيط المدن والقرى، الإسكندرية، منشأة المعارف، ١٩٩٤م.

والميادين والحدائق والمنتزهات في مصر في حدود ثلث مساحة أرض تقسيم المشروع الاستثماري<sup>(٦)</sup>، على ألا تتجاوز هذه النسبة نصف المساحة الكلية لأرض المشروع، على أن يراعى توفير الحدائق والمنتزهات العامة وغيرها في الأماكن المفتوحة مع اشتراط الحد الأدنى لمساحات قطع الأراضي وأبعادها بالنسبة لكل منطقة.

### ٣-٥ الاشتراطات البنائية:

هي عبارة عن قائمة بالقواعد القانونية والأنظمة الفنية الكفيلة بتنظيم العمران وتكون في صورة مكتوبة تصدرها السلطة المختصة في الدولة. وتعتبر الاشتراطات البنائية أحد المصادر الرسمية الملزمة بل وأهمها. والاشتراطات البنائية هي الأداة في تحقيق عمران متزن<sup>(٧)</sup>، بإعتبارها مجموعة من القواعد والأنظمة والتعليمات التي تنظم الروابط الاجتماعية لتقييم نظم المجتمع، فتحكم سلوك الأفراد وعلاقاتهم فيه، والتي تتناط كفالة احترامها بما تملك السلطة العامة في المجتمع من قوة الجبر والإلزام، حيث تلزم الدولة الأفراد على إتباعها، ولو بالقوة عند الاقتضاء وذلك بمعاينة المخالف منهم.

### ٦- الإمتدادات المخططة:

#### ١-٦ المفهوم:

الإمتدادات العمرانية المخططة الجديدة للمدن هي عبارة عن أمتدادات في صورة مشروعات وأنشطة سكنية خارج التجمعات العمرانية وتأتي عندما تنمو المدينة نمواً مكتمل وتحتاج إلى الإمتدادات خارجها بأشكال وصور مكملة، وتنمو بشكل مخطط حول ما يحيط فيها من مناطق صحراوية. ويتم الإمتداد الحضري المخطط كمرود طبيعي للنمو العمراني بكل منطقة وقد يأتي ذلك علي حساب المناطق المحيطة بها<sup>(٨)</sup> وذلك نتيجة مما ينتجه هذا الإمتداد من تغيرات في كثافات الحركة والمرافق وخلافه.

#### ٢-٦ أهداف تخطيط الإمتدادات الحضرية:-

- إيجاد بيئة عمرانية ملائمة للسكان توفر الراحة والأمان.
- تقليل تكلفة وصيانة البنية الأساسية.
- توافر الخدمات والأنشطة المناسبة بالقدر الكافي ووفقاً للمعدلات القياسية.

#### ٣-٦ السياسات التصميمية للإمتدادات الحضرية المخططة:

- تكامل المخطط التفصيلي مع المخططات المجاورة.
- التصميم يساعد على تعزيز شعور السكان بالإنتماء والمسئولية تجاه تنمية مناطق الأمتداد.
- أن يحقق توزيع أستعمالات الأراضي وأشتراطات البناء قدر من الخصوصية على مستوى المدينة باكملها والوحدة السكنية.
- تشجيع حركة المشاة في أماكن آمنة وممتعة.
- منع المرور العابر للسيارات من أختراق مناطق الإمتدادات.
- أن يقسم السكان في مجموعات صغيرة.
- يجب أن تصل السيارة إلى جميع قطع الأراضي.
- أن يكون التخطيط ملائماً لطبوغرافية الموقع والمنشآت القائمة فيه.
- أن تتوفر الخدمات بمساحات كافية وفي مواقع ملائمة حسب احتياجات السكان.
- أن توفر المواقف اللازمة للسيارات وفقاً للمعايير التخطيطية الخاصة بكل أستخدام.
- يجب أن يحتوي المخطط على قطع أراضي متفاوتة المساحة لتسهيل التكامل الاجتماعي.

(٦) قانون البناء الموحد، ١١٩، ٢٠٠٩م

(٧) مايسة عبد العزيز، محمد إمام أحمد، " آلية وضع الاشتراطات البنائية للمجتمعات العمرانية القائمة، مجلة العمران كلية التخطيط العمراني والاقليمي، جامعة القاهرة، العدد السابع عشر، ٢٠١٤م.

(٨) سيف الدين أحمد، مناطق المحتوي الريفي كمحور إتران عمراني بين الريف والحضر، مؤتمر " الترابط بين الريف والحضر ، ١٥- ١٨ ديسمبر ٢٠٠٥م.

## ٤-٦ أنماط الإمتدادات المخططة:

● **الإمتدادات بمشروعات تقسيم الأراضي (سكن وخدمات):** مشروعات التقسيم هي أحد الأنماط العمرانية كإمتدادات حضرية للمدينة وقد تكون ملاصقة تماما للمدينة أو تبعد عنها قليلا ويكون الإرتباط بالمدينة من خلال محاور الحركة الرئيسية والتي تعد هي أساس تنميتها، وغالبا ما تختار مواقعها على أطراف التجمعات العمرانية وبالتحديد على محاور الحركة الشريانية الرابطة بين المدينة والتجمعات الأخرى. كما هي عبارة عن مناطق تقسم أراضيها إلى أجزاء تصلح لإقامة المشروعات والأنماط السكنية ويشترط أن تتوافر بها نسبة من الخدمات الأساسية ولا يشترط أن يكون لها قاعدة اقتصادية أو أرتباط اقتصادي مع المدينة المركزية، ومن أمثلة هذا النمط مشروع جمعية أحمد عرابي بمدينة العبور ومشروع أسكان هضبة الأهرام.(١)

● **الإمتدادات كمنطقة متكاملة (سكن وخدمات وأنشطة):** وهي أحد الأنماط العمرانية كنواة إمتدادات متكاملة وقد تكون واقعة ضمن حدود المدينة أو خارجها بمسافة يسهل الوصول إليها، وترتبط منطقة الإمتدادات كمدينة متكاملة جديدة بالمدينة المركزية بروابط اقتصادية وإجتماعية وثقافية قوية. وقد ترتبط مع المدينة المركزية عبر طرق ومناطق وأنشطة غير زراعية ويمارس فيها أنشطة اقتصادية مختلفة مما جعل عدداً من الباحثين يطلقون عليها منطقة الإمتدادات كمدينة متكاملة جديدة للأنشطة والأعمال. وهناك أنواع كثيرة من مناطق الإمتدادات كمدينة متكاملة إلا إن أكثرها شيوعا هي " السكنية والصناعية " فقد شكلت حول مدينة القاهرة نموذجا للمشروعات الناجحة بعد أن تنبه المسؤولون عن تخطيط المدينة على ضرورة إبعاد الأنشطة وتوقيعها بعيداً عن المدينة ولكن بشرط ضمان أدائها لوظائفها بشكل جيد ومن هذه الإمتدادات بجنوب العاصمة " ضاحية حلوان والمعادي وبشرق العاصمة مدينة نصر ومصر الجديدة " كإمتدادات جديدة حول العاصمة المركزية.

## ٤-٥ أنماط التبعية الإدارية لمناطق الإمتدادات المخططة:

ترتبط التبعية الإدارية في مصر بمواقع المشروعات كالتالي:

- **النمط الأولي:** وقوع المشروع داخل الحدود الإدارية للمحافظات وفي هذه الحالة تكون الجمعيات هي المسؤولة عن البيع والشراء والتخطيط ويكون للمحافظة وأجهزتها الرقابية مسئولية الرقابة ومتابعة إجراءات وآليات التراخيص ومتابعة الجمعيات التي تقوم بالمشروع أثناء مراحل المشروع حسب المسئولية التي أعطاها لها القانون وبإكمال التنمية تنقل جميع المسئوليات إلى المحافظة.
- **النمط الثاني:** وقوع المشروع خارج إطار الحدود الإدارية للمحليات وفي أراضي تتبع المجتمعات العمرانية الجديدة وفي هذه الحالة تكون وزارة الإسكان والتنمية العمرانية هي المسؤولة الأولى عن المشروع ويخضع في هذه الحالة المشروع لكافة الضوابط والاشتراطات البنائية النظامية بوزارة الإسكان والتنمية العمرانية وبمجرد اكتمال التنمية تنتقل المسئولية للمحافظة حسب ما ورد بالقانون نظاماً.

## ٧- معوقات وأسباب الاختلافات بين تخطيط مناطق الإمتدادات والأوضاع الراهنة:-

تعاني مناطق الإمتدادات العمرانية المستحدثة على أطراف التجمعات العمرانية من مشكلة كبرى نتيجة عدم الإلتزام بمخططات مراكز الخدمات والأنشطة الرئيسية والتي تقابل صعوبة شديدة عند تطبيقها وتمر بمراحل وتغيرات جوهرية في الأوضاع الراهنة، نتيجة الصدام بالعديد من المتغيرات التي تحول بينها وبين إنتاجها إلى حيز التنفيذ. وبتحليل المشكلة وأسبابها يطرح البحث مجموعة من الأسباب باعتبارها مصدر المشكلة وعصبها الرئيسية جميعها تدخل تحت ثلاث أسباب رئيسية مجتمعين أو منفردين لاسباب المشكلة البحثية كالتالي:-

## ١-٧ السبب الأول: عدم شمولية المخططات التفصيلية.

- **قصور في المكونات الأساسية للمخططات التفصيلية:** يعد القصور في المكونات والمستندات الأساسية للمخططات التفصيلية اللازمة لتنفيذ المشروعات بالشكل المناسب أحد أهم أسباب الوصول إلى الكثير من القصور والسلبيات في التخطيط وخاصة عندما يكون النواقص منها تخص الهياكل التنظيمية كأشترطات وأنظمة البناء أو البرامج التفصيلية للخدمات والأنشطة وآليات تنفيذها، الأمر الذي يؤدي بالمشروعات إلى مزيد من الإجهادات من القائمين على التنفيذ.
- **عدم اعتماد برامج الخدمات بالمخططات على تقديرات واقعية:** في كثير من مشروعات تقسيم الأراضي لم يتم إعداد دراسات فنية شاملة لبرنامج الخدمات وتحديد نوعياتها ودرجاتها وعلاقتها المكانية مع برامج المشروعات ومراحل تنفيذها، والأكتفاء فقط بمخططات تفصيلية تحدد مساحات الخدمية بالمناطق المركزية دون مراعاة نمط الاحتياجات الفعلية في هذه الأنماط العمرانية وآليات تنفيذها.

(٩) جهاز شئون البيئة، التوصيف البيئي لمحافظة الجيزة، ٢٠٠٧م.

- **عدم الاستفادة من التجارب السابقة:** مرت التجربة المصرية اثناء إنشاء أنماط متعدده بتجارب عديدة منذ أكثر من مائة عام وإلى الآن لم يتم الاستفادة من نتائج تحليل التجارب السابقة وبالتالي أصبح تكرار الأخطاء بمشروعاتنا هو السمة الأساسية لها.
- **غياب مبادئ المشاركة المجتمعية وإنفصال المخططات العمرانية عن الاحتياجات:** يرجع غياب مشاركة الفئات المستهدفة في صنع القرار في تخطيط المناطق من أهم النقاط التي تؤثر علي عدم الإنتماء للمناطق السكنية نتيجة إنفصال المخططات وإعدادها بعيداً عن الاحتياجات الأساسية للفئات المستهدفة.

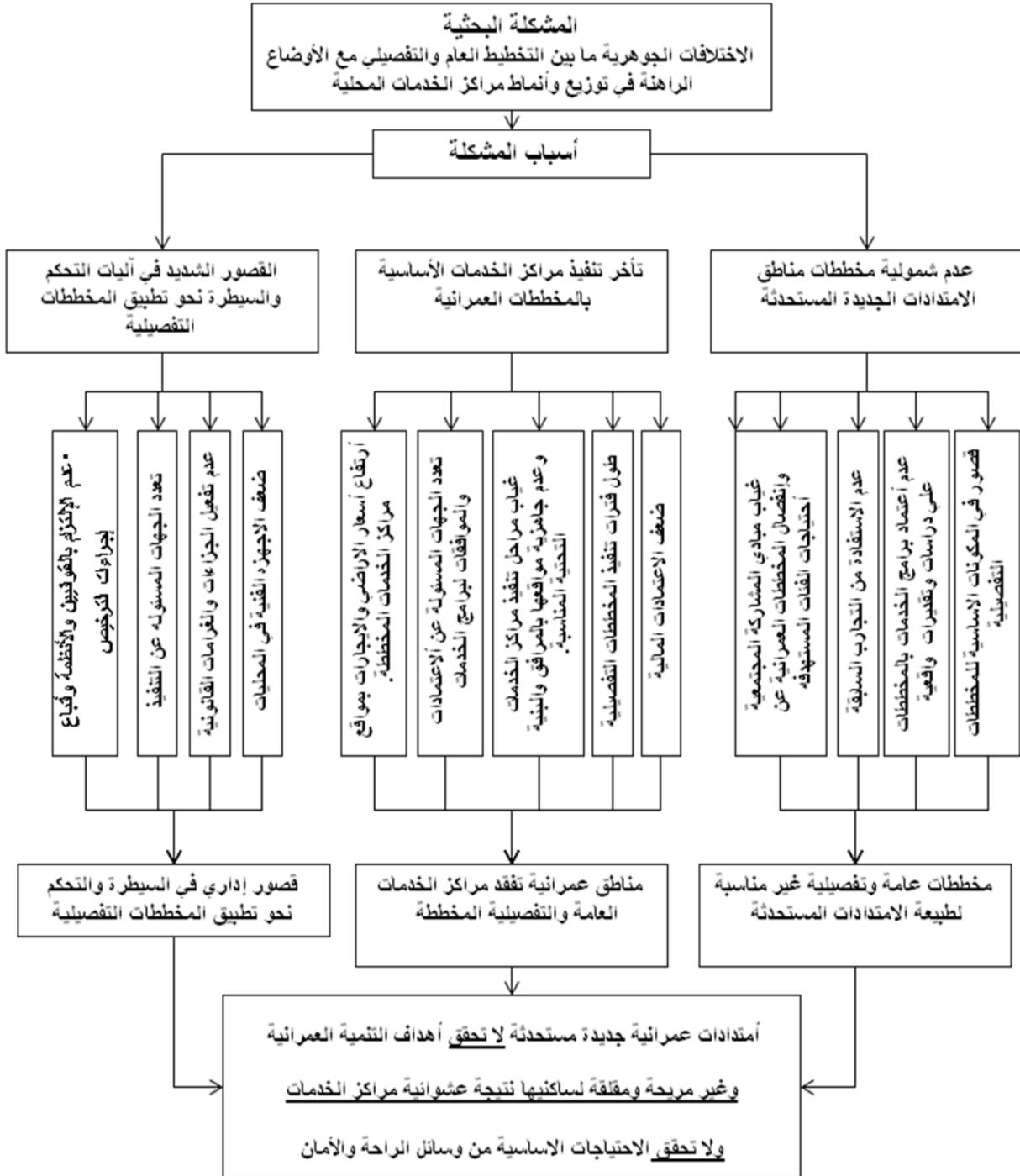
#### ٢-٧ السبب الثاني : تأخر تنفيذ مراكز الخدمات الأساسية بالمخططات العمرانية:

- **غياب مراحل تنفيذ مراكز الخدمات وعدم جاهزية مواقعها بالبنية الأساسية المناسبة:** يرجع غياب موعد محدد لبدء وإنهاء تنفيذ برامج الخدمات العامة بمشروعات الإمتدادات العمرانية من أهم الأسباب التي تؤدي إلي فقدان هوية المنطقة وظهور العشوائيات نتيجة تنفيذ خدمات بديلة مستنسخة من العمران العشوائي ليست بنفس الإمكانيات والكفاءة المكانية أو المهنية كونها تنشي في أماكن غير مصرح لها كمناطق خدمية بالإضافة إلي أن إنشائها يأتي بدون تطبيق الضوابط والأشتراطات البنائية أو النظامية.
- **ضعف الإعتمادات المالية:** يعتبر ضعف الإعتمادات المالية في المتابعة والصيانة لمشروعات الإمتدادات الحضرية أحد الاسباب في عدم تنفيذ المخططات التفصيلية بكفاءة، مما يتطلب في أغلب الأحيان تدخل الدولة بالتمويل اللازم لصيانة الطرق وإنشاء الخدمات العامة مثل الحدائق والمستشفيات والمدارس. وهذا الأمر يتطلب إعتمادات مالية ضخمة، هي في حقيقة الأمر مشكلة في دولة محدودة الموارد مثل مصر.
- **طول الفترات الزمنية لتنفيذ المخططات التفصيلية:** تعتمد تقسيم الأراضي علي امكانيات السكان ورغبتهم في الإستثمار بأراضيهم دون مراعاة الفترات الزمنية التي تستغرقها المشروعات لإكمال التنمية بها، وبالتالي تظل المشروعات قيد التنفيذ لفترات طويلة نظراً لتأخر البناء في أراضي بينية وهو ما يعني تأخر كل مكونات البنية الأساسية بالطرق إلي أكثر من عشرين عاماً ويزيد في بعض المشروعات دون إلزام أصحاب أراضي الإسكان بموعد محدد إلزامي للبناء وتنمية الأراضي.
- **تعدد الجهات المسؤولة عن الإعتمادات والتصاريح:** تتسم الجهات المسؤولة عن تنفيذ برامج الخدمات الأساسية بالمعقم والروتين والتعقد الإداري والإلتزام الحرفي بالقوانين المكتوبة والتي مضي على صياغتها سنوات دون تطويرها أو أقلمتها بما يساير الأوضاع الحالية ومتغيرتها السريعة، الأمر الذي يؤدي إلي أن المستثمر يجد نفسه أمام مهام كثيرة وعوائق متشابكة مع الجهات الحكومية والجهاز الإداري المسئول كشركات الكهرباء والاتصالات والطرق والأجهزة الحكومية المتعددة التي تتطلب موافقتها على التراخيص لإحداث تنمية، مما يؤدي إلي أن هذه الإجراءات تفقده أمل المواصلة والسير نحو إتمام كافة مشروعاته الخدمية والإستثمارية مما يدعو إلي البحث في مواقع أخرى خارج مواقع الخدمات الواردة بالمخططات والتنفيذ دون إصدار أي تراخيص أو إعتمادات.
- **ارتفاع أسعار الأراضي والإيجارات بمواقع مراكز الخدمات:** هناك حالتين تظهراً مع ارتفاع أسعار الاراضي بالمشروعات ألا وهما:-  
- **الأولي:** في ظل ضوابط واشتراطات محددة لا تسمح بالتغيير في النشاط يؤدي الطلب المتزايد علي الخدمات بمناطق الإمتدادات إلي ارتفاع شديد في أسعار الأراضي والإيجارات نتيجة ندرة الأراضي المسموح بها بالأنشطة والخدمات الأخرى.  
- **الثانية:** في حالة عدم تطبيق القواعد أو الإلتزام بالإشتراطات البنائية والنظامية يحدث عزوف نسبي علي مواقع الخدمات وتبدء عمليات البحث عن مناطق يمكن تحويلها بتغيير النشاط إلي مدارس أو مستشفيات أو محال تجارية أو أنشطة رياضية وخلافه بدلاً من الاستعمال السكني. وفي الحالتين تبدء الإنحرافات ما بين وثائق المخططات التفصيلية إن وجدت أصلاً والأوضاع الراهنة.

#### ٣-٧ السبب الثالث: القصور الشديد في آليات التحكم والسيطرة في التطبيق.

- **ضعف الأجهزة الفنية والإدارية في المحليات:** تعتبر الهياكل الإدارية والأجهزة الفنية بالمحليات هي الركيزة الأولى التي تستند عملية التخطيط العام والتفصيلي عليها في تطبيق مقترحاتها، وبالتالي يكون الأمر أكثر تعقيداً مع ضعف الأجهزة الرقابية.
- **عدم تفعيل الجزاءات والغرامات القانونية:** يرجع البحث أحد أسباب القصور إلي أهمية تطبيق وتفعيل الجزاءات والغرامات علي مخالفات البناء وتفعيل أهمية الضوابط البنائية والنظامية لما لها من أهمية في الحفاظ علي السياسات التصميمية والأهداف التخطيطية.

- **تعدد الجهات المسؤولة عن التنفيذ:** تعدد الجهات المسؤولة عن التنفيذ يؤدي في كثير من الاحيان إلي عدم توفيق المشروعات خاصة وإذا كانت أحدي الاطراف المشاركة هي الدولة.
- **عدم الإلتزام بالقوانين والأنظمة في إتباع إجراءات الترخيص:** في بعض المشروعات يكون هناك رغبة شديدة من الملاك وأصحاب الأراضي في زيادة عوائدهم من المشروعات عن الحد الطبيعي لها والمنطقي حسب أسعار السوق المحلية وبالتالي تتزايد الرغبة في المخالفات البنائية بالمشروعات مثل زيادة الارتفاعات، وزيادة نسب البناء، ..... الخ وبالتالي زيادة الكثافات السكانية وارتفاع نسبي علي الشبكات بقدر يزيد عن المخطط.



شكل (1) معوقات وأسباب الاختلافات بين المخططات التفصيلية والاولى الراهنة

ونتيجة ما سبق بالأسباب الثلاث السابق ذكرهما وهي " عدم شمولية مخططات مناطق الإمتدادات الجديدة المستحدثة "، " وتأخر تنفيذ مراكز الخدمات الأساسية بالمخططات العمرانية "، " والقصور الشديد في آليات التحكم

والسيطرة نحو تطبيق المخططات التفصيلية " وكلاهما معاً مجتمعين يمثلان المشكلة الفعلية وراء الاختلافات الجوهرية بين المخططات التفصيلية والأوضاع الراهنة.

وقد وقع إختيار الباحث علي حالة دراسية شديدة الوضوح يتضح بها تماماً ما سبق ذكره من أسباب ومظاهر وتدايعات للمشكلة البحثية، ألا وهي منطقة " هضبة الأهرام " وهي منطقة سكنية خططت في بداية الثمانينات وتتبع جمعية تعمير منطقة صحراء الأهرام - محافظة الجيزة، وفيما يلي عرض تحليلي لمنطقة الدراسة كالتالي:

## ٨- دراسة تحليلية لنموذج أمتداد عمراني " تقسيم جمعية تنمية صحراء الأهرام " - الجيزة

يعتمد منهج البحث على تطبيق الفرضية على حالة دراسية. وسيتم تحليل منطقة سكنية تتبع جمعية تعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الأهرام تحت مسمى مشروع " مدينة هضبة الأهرام " أو " حدائق الأهرام " والجمعية تابعة لإتحاد التعاونيات التابع للسيد وزير الإسكان ومشهره برقم ٢٧٤ في تاريخ ٢٤/٩/١٩٧٧ وأعيد أشهرها برقم ٨٦ في ٧/٣/٨٢ وفقاً لقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١م(١٠).

### ٨-١ الموقع والعلاقات المكانية لمنطقة الدراسة:

تقع منطقة الدراسة في المنطقة الغربية لمحافظة الجيزة وبالتحديد علي طريق القاهرة- الفيوم والواحات ويحدها شمالاً وغرباً الطريق الدائري القوس الغربي ويحدها شرقاً طريق القاهرة - الفيوم الصحراوي كما يبين الشكل التالي.



شكل (٢) الموقع والعلاقات المكانية لمنطقة الدراسة (١١)

### ٨-٢ معايير اختيار منطقة الدراسة:

- تم إختيار بناءً علي المعايير التالية:
- الموقع المتميز لكونها حلقة الوصل العمرانية ما بين العمران الحالي لمدينة الجيزة والمجتمعات العمرانية الجديدة كمدينتي ٦ أكتوبر والشيخ زايد.
  - إقامة الباحث بمنطقة الدراسة ٢٠ عاماً.
  - تصل حجم الاستثمارات العقارية من الأهالي ٧,٥ مليار جنيه باكمال منطقة الدراسة طبقاً للمخططات.
  - الأهمية السكانية لمنطقة الدراسة حيث أنه من المتوقع أن يقطن بها من ٥٠٠ إلي ٧٥٠ الف نسمة.
  - مرور أكثر من ثلاثون عاماً علي بداية التنمية بمنطقة الدراسة.
  - التنوع النسبي الذي تمه منطقة الدراسة في أنماط الوحدات السكنية.

### ٨-٣ المخطط العام والتفصيلي لمنطقة الدراسة:

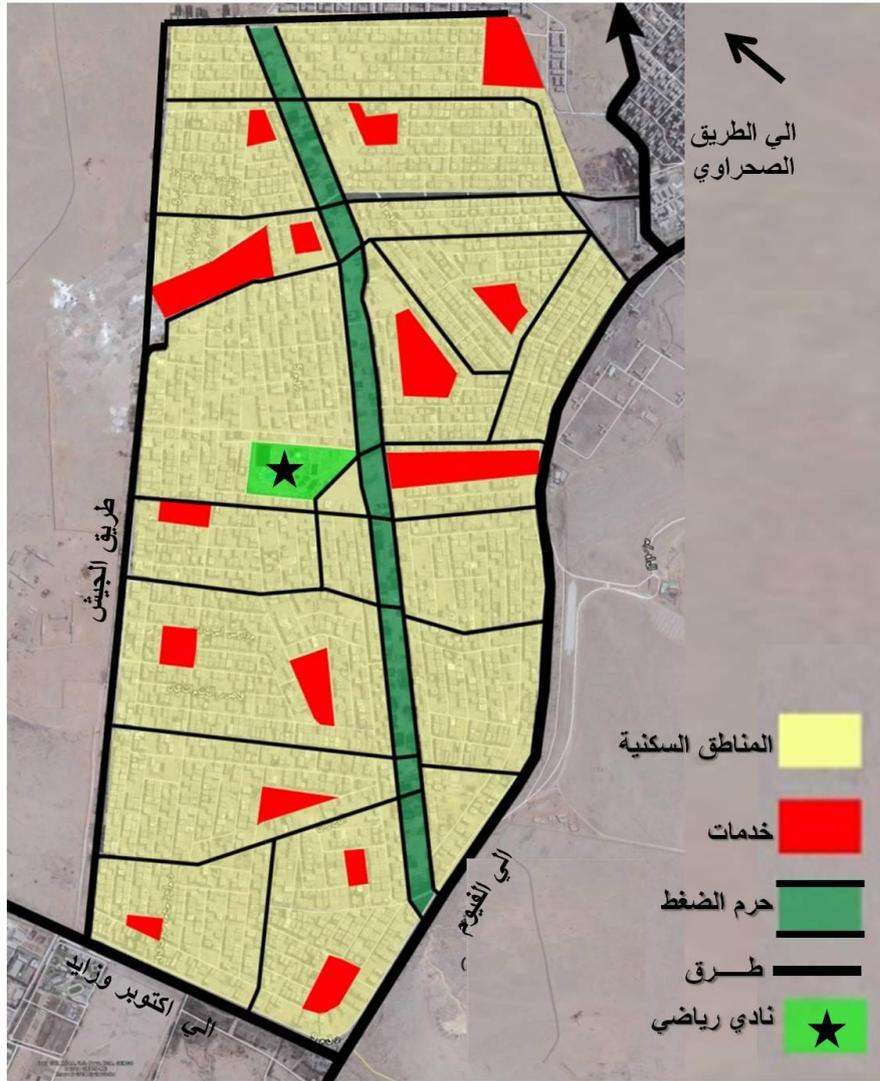
٨-٣-١ المساحة الإجمالية والبرامج التخطيطية.

- المساحة الإجمالية: طبقاً للعقد المسجل لمنطقة الدراسة تبلغ المساحة ١٤٠٠ فدان ولكن بعد أستيلاء ملاك الأراضي علي حرم طريق القاهرة- الفيوم وطريق القاهرة- الواحات أصبحت المساحة الإجمالية ١٥٥٧ فدان أي ما يعادل ٨ (س) ٨ (ط) ١٥٥٧ (ف).

(١٠) الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الأهرام، مقر هضبة الأهرام.

(١١) إعداد الباحث.

- **قطع الأراضي:** تضم منطقة الدراسة حوالي ٥٠٤١ قطعة أرض (سكنية- خدمية ..... الخ) وتبلغ مساحة أراضي الخدمات العامة طبقا للتخطيط العام والتفصيلي للمدينة حوالي ٤,١٠٠ فدان أي ما يعادل ٤٢١٥٦٧ مترمربع وبنسبة ٧% من إجمالي مساحة منطقة الدراسة.
- **أستعمالات الأراضي ونوعية مراكز الأنشطة والخدمات المقترحة:** قسم المخطط التفصيلي مراكز الخدمات المقترحة بالمدينة إلي الاستعمالات التالية: (مستشفى ٤٠٩٩ م٢، خزان مياه أرضي ٩٥٤٢٣ م٢، خزان مياه علوي ٦١٣٢ م٢، وحدة محلية ٩٥٢ م٢، موقف أتوبيس ٢٧٣٢ م٢، شئون صحية ٩٨٢١ م٢، وحدة إسعاف ٨٥٦ م٢، مدرسة ابتدائي ٢٠٥٣ م٢، مدرسة إعدادي ٢٦٦٣ م٢، مدرسة ثانوي ٢٤٧٨ م٢، مجمع تعليمي ٥٢٥٥ م٢، عدد ٥ مساجد ١٢٠٠٠ م٢، قسم شرطة ٩٥٢ م٢، مطاقي ١٧٨٢ م٢، بريد وسنترال ٢١٤٩ م٢، مركز رياضي ٨٠٠٠ م٢، حدائق ٢٦٦٨٤٠ م٢، بالإضافة إلى فندق ٧ نجوم ونادي اجتماعي ونادي رياضي) كما يوضح الشكل التالي:



شكل (٣) الهيكل العام للاستعمالات الأراضي بمنطقة الدراسة (١٢)

- **نمط توزيع الخدمات بالمخطط العام والتفصيلي:** أقترح المخطط نمط لتوزيع مراكز الخدمات والأنشطة التجارية بنظام الاسواق المنفصلة عن المناطق السكنية بطريقة مجمعة داخل المناطق المخصصة للأغراض الخدمية والتجارية بواقع منطقة تجارية بكل منطقة كمراكز خدمة محلية.
- **الوحدات التخطيطية المقترحة:** أقترح المخطط تقسيم منطقة الدراسة إلى ستة عشر منطقة تحمل كل منطقة منها أسم حرف من الأبجدية العربية (أ، ب، ج، د، هـ، و، ز، ح، ط، ك، ل، م، ن، س، ص، ع).

## ٨-٣-٢ الاشتراطات البنائية والتخطيطية.

- الاستعمالات المسموح بالمخطط التفصيلي فقط العمارات والفيلات المنفصلة.
- أقرح المخطط عدم تجاوز ارتفاعات المباني بدور أرضي وثلاثة أدوار ولكن في عام ١٩٩٣م صدر قرار من السيد الوزير المحافظ للجيزة الأسبق بتعديل الاشتراطات البنائية بحيث يتكون المبني من " دور أرضي وأربعة أدوار" وأن يقوم الحي نفسه بإصدار تصاريح البناء داخل منطقة الدراسة ولا دخل للجمعية فيه بحيث لا تملك الجمعية سلطة أي مراقبة المباني.
- نسبة البناء غير مسموح علي أكثر من ٦٠% من مساحة الأرض الكلية وتخصص المساحة الباقية كمسطحات خضراء وممرات تحيط بالمبني من جميع الجهات.
- يحد كل قطعة أرض سور خارجي مكوناً حراً خاصاً بالمبني الأمر الذي يوفر قدر من الخصوصية.

## ٨-٤ الوضع الحالي لمنطقة الدراسة ٢٠١٤م:

### ٨-٤-١ المسئولية والتبعية الإدارية الحالية:

تقع المسئولية الإدارية لمنطقة الدراسة علي كلا من الجمعية في الأساس والمحافظه تنفيذاً لقرار السيد محافظ الجيزة: رقم ٢٠٩ لسنة ١٩٩٧ (١٣) بإعتماد جمعية أسكان هضبة الاهرام وإشهارها باعتبارها تابعة لرئاسة الحي وتولى حى الهرم الإشراف عليها إدارياً وتنظيماً حتى علامة الكيلو ١٠,٥ بطريق الفيوم. وعليه وتنفيذا لهذه القرارات قامت الجمعية بإتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإعتماد مشروع التقسيم وبعد تنفيذ كل ما تتطلبه القوانين واللوائح فى هذا الشأن من إعداد المشروع وحصر جميع مسطحات الطرق والخدمات والمناطق الخضراء ونسب البناء...ألخ، وكذلك مستندات الملكية وكافة المستندات المطلوبة تم إعتماد التقسيم بالجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الأهرام وصدر القرار رقم ٤٢٩٢ لسنة ١٩٩٩م ونشر بالوقائع الرسمية بتاريخ ١٣/٩/١٩٩٩.

### ٨-٤-٢ تحليل الوضع الراهن للعمارة والعمران بمنطقة الدراسة.

تم حصر بعض أوجه القصور والسلبيات في الأوضاع الراهنة، بعد مرور فترة زمنية كافية تسمح بالتقييم وتلاحظ وجود العديد من السلبيات، ويرجع البحث الأسباب إلي العديد من الجوانب مثل عدم شمولية المخططات التفصيلية لمناطق الإمتدادات الجديدة، وتأخر تنفيذ الخدمات الأساسية بالمخططات، والقصور الشديد في آليات التحكم والسيطرة في تطبيق المخططات التفصيلية، وبالتالي وصلت أستعمالات الأراضي ومناطق الخدمات إلي درجة من العشوائية نتيجة للضعف في السيطرة علي النمو العمراني ونمو مراكز الخدمات الأساسية والفرعية. وتشير المخططات التفصيلية إلي أن المنطقة سبق تخطيطها للفئات ذات الدخل المتوسط ولكن مع مرور الوقت والأهمال الإداري وصل الوضع الحالي إلي حالة شديدة التضارب والإختلاف عن الوضع المخطط في كلا من النواحي الاقتصادية والاجتماعية والنواحي العمرانية كاستعمالات الاراضي وأشتراطات البناء، وفيما يلي نستعرض المظاهر الحالية لمنطقة الدراسة وعرض نتائج التحليل التقييمي بهدف الوصول إلي مجموعة من التوصيات والمؤشرات يستفاد منها عند صياغة مثل هذه الأنماط العمرانية:-

### أولاً: النواحي العمرانية:

- أهدار لإمكانيات موقع سياحي ذات حالة شديدة التميز: نظراً للموقع والعلاقات المكانية الذي يُعدُّ سياحياً بالدرجة الأولى، ونظراً لقربه من صروح تاريخية مهيبة معبّرة عن شموخ المنطقة التاريخية، وهي أهرامات الجيزة العريقة، وتحكّمها في الإشراف علي طريق القاهرة- الفيوم الصحراوي، وطريق الواحات إلي جانب قربها الشديد من منطقة "المتحف المصري الكبير" وبالتالي لمنطقة هضبة الأهرام إمكانات سياحية مستقبلية جيّدة تتمثّل في إمكانية إقامة فنادق ومنتجعات عالمية مستغلّة بذلك إمكانيات مواقعها استغلالاً يعود بالنفع على موارد المحافظة السياحة بدلاً من أستخدامها كمخازن للسيارات ومحال كبري ومتاجر عشوائية كما يتضح بالوضع الراهن:



شكل (٤) الامكانيات السياحية لموقع منطقة الدراسة<sup>(١٤)</sup>

- **فقدان المنطقة لمراكز الخدمات الرئيسية:** أسفرت المسوحات الاسترشادية للأوضاع الراهنة عدم تنفيذ الخدمات المركزية بالفراغات المخصصة لمراكز الخدمات بقلب المناطق السكنية، وظلت خاوية لسنوات دون أستغلال أو أستثمار تصل الي الان بالرغم من أن المنطقة تفتقد تماماً لمثل هذه المراكز والخدمات والأنشطة المركزية التي يتضمنها المخطط التفصيلي " كالمستشفى والمدارس والترفيهيي .... الخ" وبالرغم من أن المخطط التفصيلي طرح ما يقرب من ٢٠ قطعة أرض مخصصة للخدمات الا أن الجمعية تقوم ببيعها في مزادات؛ ممّا يؤدّي إلى إستخدامها في غير ما هي مخصّصة له بالمخططات التفصيلية. الأمر الذي يساعد علي أنتشار المحلّات المخالفة وغير المرخّصة.



شكل (٥) مواقع مراكز الخدمات المقترحة بالمخطط العام والتفصيلي<sup>(١٥)</sup>



شكل (٦) الاستعمالات التجارية المركزية "المول" و النادي الاجتماعي<sup>(١٦)</sup>

- **عشوائية أستبدال الوحدات السكنية والجراجات أسفل العمارات وتحويلها إلي محال تجارية:** يحدث الان تحولات في جميع الجراجات التي من المفترض أن تكون ملحقة بكل وحدة سكنية أسفل العقارات، كما تنص الاشتراطات البنائية والقواعد والأنظمة التخطيطية وكذلك العقود القانونية للسكان، نتيجة تحويل مالك العقار وأستبدال ذلك الجراج بمحلات تجارية متنوعة الأنماط والأشكال وإعادة أستغلال ذلك من بعض الملاك بتحويل عقاراتهم إلي أنشطة لا تتناسب مع أهداف وسياسات تنمية المنطقة، وتتنوع التحولات الحالية ما بين محال سوبرماركت ومحال

(١٤) الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الأهرام، مقر هضبة الأهرام.

(١٥) إعداد الباحث.

(١٦) أرشيف نادي حدائق الأهرام الرياضي.

الأطعمة والمقاهى والمخابز ..... الخ، الأمر الذى يدفع بالسكان إلى حالة من الاختناق، لا سيما مع غياب أماكن انتظار للسيارات كافية لذلك.



شكل (٧) مخالفات البناء وتحولات جوهرية في الوحدات السكنية إلى المحلات (٧)

- تجاوزات شديدة في تطبيق اشتراط ارتفاعات المباني: تعددت ظاهرة البناء بأدوار مخالفة للقواعد النظامية تصل في بعض الاحيان إلى الثلاث والاربع أدوار إضافية مخالفة نتيجة عدم المتابعة وإجراء المطابقات القياسية قبل تقديم الخدمات الأساسية (كالكهرباء والمياه وشبكة الغاز الطبيعي ..... الخ) مما أدى إلى تزايد المخالفات البنائية والنظامية في الارتفاعات.



شكل (٨) نماذج من مخالفات البناء وتعليق المباني بدون تراخيص (٨)



شكل (٩) مخالفات البناء وتعليق المباني ضعف القياسي بدون تراخيص (٩)

- سوء حالة الطرق الرئيسية والفرعية نتيجة الأهمال الشديد في الرصف والصيانة: أدى تأخر تنفيذ المرافق الأساسية " كمرق الغاز الطبيعي" والأهمال الشديد من الجهات المسؤولة عن صيانة وتعبيد الطرق إلى أنها ظلت

(١٧) إعداد الباحث.

(١٨) إعداد الباحث.

(١٩) إعداد الباحث.

في مراحل التجهيز الأولية دون أي تطوير أو صيانة وتحديد الجهود فقط بالإكتفاء بالترميم، وبالتالي أصبحت جميع الطرق الرئيسية والفرعية في حالة لا تصلح للاستخدام.



شكل (١٠) نماذج توضح سوء حالة الطرق الحالية بمنطقة الدراسة (٢)

- **فقدان الخصوصية:** وصلت منطقة الدراسة إلى حالة من الفوضى في نمط توزيع أستهلالات الأراضي وأشتراطات البناء وإلى عدم تحقيق قدر من الخصوصية على مستوى المنطقة بأكملها وعلى مستوى الوحدة السكنية مما جعل معظم سكان الفيلات السكنية إلى هدمها أو تركها أو إعادة تأجيرها لمشروعات استثمارية وتجارية كالحضانات أو الشركات أو تقسيمها قطع أصغر لتكون محال تجارية.



شكل (١١) فقدان الخصوصية بمنطقة الدراسة (٢)

- **تأثيرات سلبية على مرونة حركة السيارات:** نتيجة التغيرات والتجاوزات بالمنطقة في الاشتراطات البنائية وزيادة الارتفاعات وتغيير النشاط السكني بنسب كبيره وتحويلها إلى مشروعات استثمارية وتجارية أدى ذلك إلى زيادة عدد الرحلات الخارجية لمنطقة الدراسة (٢٢) من المناطق المحيطة بمنطقة الأهرام وفيصل ومدينة أكتوبر وضواحي الجيزة سعياً للحصول على خدمة تجارية أو طبية ..... الخ، مما أدى إلى أرتباك شديد في الحركة داخل شبكة الطرق بالسيارات وحدث ازدحام مستمر على بوابات الدخول والخروج، نتيجة أختناقات مرورية دائمة بالإضافة لعدم كفاءة الطرق كونها لم تصمم لهذه الأغراض بالمخططات التفصيلية.
- **استمرار الزيادة المرتفعة والمفاجئه لاحمال الكهرباء وشبكات المرافق:** نتيجة تغيير النشاط بشكل غير مخطط وكميات المخالفات البنائية بالزيادة دائماً في كل شي أدت بالضرورة إلى زيادة أحمال الكهرباء والضغط على شبكات المياه والصرف الصحي والمرافق مما تسبب باستمرار الإنقطاع والأعطال الخطرة بالشبكات نتيجة زيادة الأحمال. ونظراً لإرتفاع عدد المستخدمين فبعد أن كان التقديرات بالاحمال لشقة سكنية تحوي عدد من ٤-٥ أفراد أصبحت الان مكاتب وعيادات ومحال تجارية تعمل على مدار ال ٢٤ ساعة داخل المنطقة وبالتالي أكتظت جدا الان بالعاملين والزوار مما يجعل المرافق تعمل بنظام عشوائي ومعرضة للتلف والحرائق في أي وقت "لا قدر الله".

(٢٠) أرشيف جمعية حدائق الازهرام.

(٢١) إعداد وتصوير الباحث.

(٢٢) عبد المنعم احمد السعيد، التأثيرات السلبية لتغيير الضوابط والتشريعات العمرانية على الحركة المرورية في المدن العربية، ندوة أنماط التخطيط العمراني وعلاقته بالمخلفات المرورية، جامعة نايف العربية للعلوم الامنية، الرياض، ١٤٢٧هـ.



شكل (١٢) الحرائق المستمرة بالمنطقة نتيجة التغيرات في أستعمالات الاراضي الحالية(٢٣)

- سوء تخطيط شبكة الطرق: أدى سوء تخطيط الطرق وعدم مراعاة الدقة إلي مشاكل في سهولة المرور والحركة وتقليل زمن الرحلات الداخلية من و إلي المناطق، بالإضافة إلي العلاقة بالطرق الخارجية ومدى إستيعابها للكثافات السكانية المستحدثة من إنشاء المنطقة.
- عشوائية أستغلال منطقة حرم الضغط العالي: حدد المخطط التفصيلي حرماً لمسار خط الضغط العالي باستعمالات مناطق خضراء وحدائق، ونظراً لتقاعص القائمين علي إدارة المنطقة ترك الأمر بالكامل للسكان كلاً حسب اقتراحاته لإعادة الاستغلال وبالتالي تتعرض حالياً مناطق الحرم للاستغلال العشوائي بين السكان والاستعمالات ما بين استعمالات مستحدثة كإنتظار للسيارات الخاصة أو مجالس لعائلات العمارات المطلة علي الحرم أو زراعتها بما يري السكان أو زراعتها مشاتل خاصة كمشروع استثماري وأحياناً مقاهي ليلية وأنشطة منزلية ..... الخ.



شكل (١٣) عشوائية أستغلال حرم خط الضغط العالي(٢٤)

- عدم كفاية المساجد الأهلية: حدد المخطط التفصيلي عدد من المساجد القياسية بما يتناسب مع عدد السكان والمعدلات القياسية ولكن مع عدم تنفيذها في الوضع الراهن وتطوعاً من السكان تم تحويل مزيد من الاستعمال السكني خاصة بالادوار الارضية منه إلي مساجد فرعية وبالرغم من ذلك يشير الوضع الراهن أن المساجد الاهلية المقامة حالياً بالمنطقة غير كافية للسكان خاصة في صلاة الجمعة والعيدين.



شكل (١٤) عدم كفاية المساجد بمنطقة الدراسة(٢٥)

(٢٣) شبكة حدائق الأهرام الاخبارية.

(٢٤) إعداد الباحث.

(٢٥) إعداد الباحث.

ثانياً : من النواحي الاقتصادية والاستثمارية

- إقامة الأنشطة المتنوعة داخل وخارج المناطق: هناك تحول جوهري وتغيير في الاستعمالات المخططة من أصحاب العقارات حيث أتجهوا مباشراً إلي إنشاء مشروعات لمحال تجارية وأنشطة استثمارية من خلال تحويل المناطق السكنية إلي أنشطة تجارية وأستثمارية بشكل عشوائي دون تراخيص أو أي موافقات قانونية.



شكل (١٥) المشروعات والأنشطة الاستثمارية (مستشفيات- حضانات) المنتشرة بعشوائية<sup>(٢٦)</sup>

- محال غير مرخصة ولا تملك أيّ تصاريح لمزاولة المهنة: أسفرت الدراسة الاستطلاعية مع ما يقرب من ١٠% من المحال التجارية بالمنطقة علي أن ٩٠% من العينة من المحال لا تحمل أي تراخيص بناء أو مزاولة نشاط وأن معظمها عبارة عن وحدات سكنية وتم مخالفة التراخيص وتحويلها وإعادة أستعمالها محال تجارية وأنشطة استثمارية، وبالتالي لا يوجد لديهم أي فرصة قانونية للحصول علي تراخيص كمحال تجارية بالطرق الشرعية وهو ما يتفق نمط الإسكان والمحال العشوائية في معظم العمران بالقاهرة التي تنشي<sup>(٢٧)</sup> دون تراخيص ومخالفة لقواعد الأنظمة.



شكل (١٦) المحال التجارية المنتشرة بعشوائية بالمنطقة<sup>(٢٨)</sup>

(٢٦) إعداد الباحث.

(٢٧) عالم البناء، العدد ٢، إبريل ١٩٨٠م.

(٢٨) إعداد الباحث.



شكل (١٧) التوزيع المكاني للتحويلات الجوهريّة للمخطط العام والتفصيلي بمنطقة الدراسة (٢٩)

- ظهور أنماط متنوعة من الاستخدامات والأنشطة المستحدثة: ظهرت أنماط متعددة من الخدمات والأنشطة التفصيلية لم يشملها المخطط التفصيلي أو الإشارة إليها بمراكز الخدمات الرئيسية، وبالتالي أنتشرت عشوائية مطلقة علي محاور الطرق الرئيسية وأسفل العقارات ومن أهم تلك الأنماط الخدمية حسب تصنيفنا كالتالي:-

جدول (١) التصنيف الحالي للإنشطة التجارية والإستثمارية بالمنطقة(٣٠)

مكاتب وشركات	خدمات	أسواق متخصصة	محال صيانة واصلاح	محال تجارية
عيادات واطباء وصيدليات	مساجد أهلية	أجهزة رياضية	حدايد وبويات ودهانات وديكور ومود بناء	مقلة ومحال عصير
مكاتب هندسية وتسويق عقاري	مراكز تعليمية متخصصة	لعب وملابس أطفال وكبار	محال صيانة تكييف	محال مأكولات وفاكهة
قانون ومحاماه	مدرسين	سوق اليكتروني اون لاين	ادوات كهربائية واسواق جملة	مغسلة وتنظيف جاف
شركات ومكاتب سياحية	معامل تحاليل طبية ومراكز أشعة	ميديا	اصلاح سيارات ومراكز إطارات	محال زهور
دعاية واعلان	مستشفيات خاصة	محال اليكترونيات		مطاعم ومخبوزات
مراكز تجميل	حضانات	محال بصريات		سوبر ماركت



شكل (١٨) أنماط خدمات متنوعة بالمنطقة(٣١)

- الإستفادة من فروق أسعار سعر المتر المربع بعد تحويل مساحات الوحدات السكنية إلي تجارية: ظهرت بالمنطقة فئة من المستثمرين العقاريين تحاول زيادة فرص الإستثمار بالمنطقة بشراء الوحدات السكنية بالدور الأرضي والبدرومات بأسعار السوق بسعر المتر ١٢٠٠ - ١٦٠٠ جنيه ثم يتم تقسيم المساحة إلي مساحات أصغرا بين ٥٠-١٥٠م<sup>٢</sup> ويتم بيعها بسعر يتراوح ما بين ٦٠٠٠-١٠٠٠٠ جنيه للمتر المسطح أي بنسبة زيادة تصل إلي ٥٠٠-٧٠٠% من أصل أموال الإستثمار الأمر الذي دفع الجميع إلي التوجه نحو الاستثمار.
- ارتفاع نسبة الوحدات السكنية الجاهزة المعروضه في أسواق العقارات للتنازل أو البيع بالمنطقة: من خلال دراسة الاوضاع الراهنة الحالية للوحدات السكنية المعروضه بالمواقع الالكترونية أولدي شركات البيع أوالتنازل العقاري بالمنطقة تبين أن هناك ارتفاع ملحوظ في السنوات الخمس الاخيرة لدي الأهالي بالمنطقة في التنازل أو البيع لوحداتهم، ويتبين ذلك أيضا من ارتفاع نسبة الوحدات السكنية الجاهزة المعروضه في أسواق العقارات للتنازل أو البيع نتيجة رغبة السكان في الإنتقال من المنطقة إلي خارجها بحثاً عن مناطق أكثر أمنا وراحة ورفاهية.

ثالثا: من النواحي الاجتماعية

- يشير تحليل الوضع الراهن للنواحي الإجتماعي عن عدم رضا السكان بالإجماع عن التجاوزات الفنية عن التخطيط العام والتفصيلي وذلك من خلال قياس مدي رضا السكان بالمنطقة عن المنطقة وسط تجاهل الإدارة عن ما يحدث من تحولات.
- **وقفات وتظاهرات احتجاجية أسبوعية:** أدى الأهمال الشديد في المرافق العامة وعدم توافر مراكز الخدمات الأساسية وإنتشار عشوائيات المحال التجارية وضعف السيطرة علي وسائل النقل الداخلي بالمدينة وتدهور الحالة

(٣٠) إعداد الباحث.

(٣١) إعداد الباحث.

الأمنية والبيئية<sup>(٣٢)</sup> وعدم وفاء المسؤولين نحو تنمية المنطقة في الفترة الأخيرة إلى خلق حالة من الغضب الشديد بين السكان بالكامل مما خلق روح جديدة داخلها تدعو إلى التظاهرات الاسبوعية من أجل الإصلاح وبت روح الأهتمام لدي المسؤولين، وعليه تعالت صيحات جمع الأصوات والتوقعات بعزل المحافظ وأخري بعزل مجلس إدارة الجمعية وغيرها الكثير نتيجة ثورة من الغضب كنتيجة طبيعية للأهمال الشديد من المحليات منذ تولي المحافظة مسئولية المنطقة.



شكل (١٩) الوقفات والتظاهرات الاحتجاجية الاسبوعية داخل المنطقة<sup>(٣٣)</sup>

#### ٨-٥ تقييم نتائج تحليل العلاقة ما بين أسباب الاختلافات في المخططات التفصيلية والأوضاع الراهنة:

من خلال تقييم منطقة الدراسة يتبين أن عدم شمولية المخططات التفصيلية لمناطق الإمتدادات المستحدثة، وتأخر تنفيذ الخدمات الاساسية بالمخططات التفصيلية، والقصور الشديد في آليات التحكم والسيطرة نحو تطبيق المخططات التفصيلية، أدى الي الاختلافات الجوهرية بين المخططات التفصيلية مع الأوضاع الراهنة. وفيما يلي نستعرض تحليل تقييمي لمدي تحقيق الأهداف التنموية والسياسات التصميمية علي المنطقة والتي يتضح من نتائجها ثبوت عدم نجاح آليات تطبيق المخططات التفصيلية أو الجهات الرقابية المسؤولة علي السيطرة والتحكم في تهيئة وإنشاء بيئة عمرانية جديدة تكون نموذج تنموي جيد. وفيما يلي نستعرض بالتحليل العلاقة ما بين التخطيط التفصيلي و الأوضاع الراهنة بالجدول رقم (٢). أما عن التوافق بين أسباب المشكلة المطروحة والأوضاع الراهنة بالمنطقة يلاحظ من التحليل نتائج العلاقة أن القصور الشديد في آليات التحكم والسيطرة هي السبب الرئيسي في معظم النقاط في الإخفاق بالمخططات التفصيلية والعمرانية وعدم قدرتها علي تحقيق الأهداف والسياسات التصميمية، ويليه في التأثير مباشرة حسب نتائج التحليل تأخر تنفيذ مراكز الخدمات الاساسية بالمخططات، ثم يأتي في المرتبة الثالثة عدم شمولية وتكاملية المخططات كما يوضح جدول رقم (٣).

(٣٢) محمد السيد، جريدة مصر العربية، 17 أكتوبر ٢٠١٤م.

(٣٣)نسخه حصل عليها الباحث من إدارة ومنسق حملة أرحل بحدائق الاهرام.

جدول (٢) قياس مدي تحقيق الاهداف التنموية والسياسات التصميمية بالمنطقة

مستجدات الوضع الراهن	الاهداف والسياسات التصميمية للمخططات التفصيلية	
 <p>اسفرت تحليلات الوضع الراهن علي أنه لم يتحقق بمنطقة الدراسة أي من مؤشرات الراحة والأمان وبالتالي لم تكن البيئة الحالية البيئة المستهدفة الملائمة للسكان نظراً لوجود العديد من المفردات التخطيطية غير مترننه وتمر بمراحل اختلافات جوهرية عن المخططات التفصيلية.</p>	<p>إيجاد بيئة عمرانية ملائمة للسكان وتوفير الراحة والأمان.</p>	<p>اولا : الاهداف التنموية</p>
<p>ارتفاع تكلفة الصيانة والبنية الاساسية بالمنطقة عن الانظمة الطبيعية نظرا لتعدد التعديلات والتغيرات ونتيجة للتحويلات في استعمالات الاراضي وتغيير الأنشطة.</p>	<p>تقليل تكلفة وصيانة البيئة الأساسية.</p>	
<p>اسفرت تحليلات الوضع الراهن علي أنه لم تتوافر اي من الخدمات الاساسية ( كالمدارس والمستشفيات والمراكز الصحية ونقاط الشرطة والامن .....الخ) وبالتالي ظهر توزيع عشوائي للخدمات التجارية والانشطة وظهور بعض الخدمات الخاصة كالمدارس وملاعب الاندية الرياضية داخل المناطى السكنية نتيجة تحويل الاراضي السكنية الي أنشطة وخدمات مما تسبب في كثير من التغيرات داخل المناطق السكنية بمنطقة الدراسة.</p>	<p>توفير الخدمات والأنشطة المناسبة بالقدر الكافي ووفقا للمعدلات القياسية.</p>	
<p>لم يظهر التحليل بالاوزاع الراهنة وجود أي تأثير في استعمالات أراضي والمخططات التفصيلية بالاطار المحيط أو أي تأثير بالمخططات المجاورة علي منطقة الدراسة مثل المتحف الكبير ومنطقة الاهرامات الأثرية، ومدينة التراث والثقافة بالاهرامات، .....الخ.</p>	<p>تكامل المخطط التفصيلي للحالة الدراسية مع المخططات المجاورة له.</p>	<p>ثانيا: السياسات التصميمية</p>
<p>لم تتحقق لدي السكان أي شعور بالإنتماء أو المسؤولية بل بالعكس منذ الإقامة وهناك التظاهرات والاعتراضات علي موقف واليات الإدارة وأسلوب التنمية بمنطقة الدراسة .</p>	<p>تعزيز شعور السكان بالإنتماء والمسؤولية تجاه التنمية.</p>	
 <p>- لم يظهر بالوضع الراهن أدني مؤشرات الخصوصية في البناء أو للسكان نتيجة البناء العشوائي بدون تراخيص أو مزاولة المهنة، كما كان لتحويل مناطق الفيلات السكنية إلي العمارات المخالفة للدوار والي مشروعات خدمية واستثمارية دورا كبير في حالة الاختلافات الجوهرية ومزيد قلق السكان في معظم الحالات خاصة بعد توطين المستشفيات والوحدات والعيادات ومعامل التحليل وشركات ومكاتب الاعمال داخل العمارات السكنية دون مراعاة خصوصية وأمان المنطقة السكنية.</p>	<p>تحقق استعمالات الأراضي واشترطات البناء قدر من الخصوصية.</p>	

تابع جدول (٢) قياس مدى تحقيق الاهداف التنموية والسياسات التصميمية بالمنطقة

مستجدات الوضع الراهن	الاهداف والسياسات التصميمية للمخططات التفصيلية	ثانيا: السياسات التصميمية	
لم يظهر الوضع الراهن أي وسائل لتحقيق الأمن والأمان بالاضافة الي عدم وجود مسارات مشاه أمنة نظرا للتعدي عليها بالمحال التجارية والمشروعات الاستثمارية.	تشجيع ومراعاة حركة المشاة في أماكن أمنة وممتعة للمستخدمين.		
  <p>يشير الوضع الراهن إلي عدم وجود دور واضح للجهات المسنولة عن التنمية ( المحافظة - الجمعية التعاونية ) لتحقيق سياسة عدم المرور العابر داخل المنطقة ويرجع ذلك إلي الأسباب التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- السماح بدون تراخيص لفتح محال تجارية عامة عشوائية.</li> <li>- عدم السيطرة علي البوابات الرئيسية لمنطقة الدراسة.</li> <li>- الضيق الشديد والاختناقات المرورية المستمرة بطريق القاهرة- الفيوم مما جعل منطقة الدراسة للمرور للراغبين في البعد عن الزحام بالخارج.</li> <li>- ظهور خدمات جاذبة للمتريدين من الخارج كالمستشفيات الخاصة ومعامل التحليل.....الخ.</li> </ul>	منع المرور العابر للسيارات من أختراق منطقة الدراسة .		
تم تقسيم المخطط التفصيلي للمناطق السكنية الي مناطق هي ( أ، ب، ج، د، هـ، و، ز، ح، ط، ك، ل، م، ن، س، ص، ع )	توزيع السكان في مجموعات صغيرة.		
تصل السيارات إلي كل جميع قطع الأراضي السكنية والخدمية.	أن تصل السيارة إلى جميع قطع الأراضي.		
 <p>لا يتناسب التخطيط التفصيلي في مناطق متعددة مع طبيعة الارض الوعره حسب طبيعة المنطقة الجبلية وبالتالي ظهرت طرق في حالة فنية لا تتناسب مع طبيعة المنطقة.</p>	يكون التخطيط ملائماً لطبوغرافية الموقع والمنشآت القائمة فيه.		

تابع جدول (٢) قياس مدى تحقيق الاهداف التنموية والسياسات التصميمية بالمنطقة

مستجدات الوضع الراهن	الاهداف والسياسات التصميمية للمخططات التفصيلية	
 <p>أسفرت تحليلات الوضع الراهن علي أن لم تتوفر أي من الخدمات بمساحات كافية ومعظم مناطق الخدمات التي طرحها المخطط التفصيلي لم يتم تنميتها وتركت خالية حتي الان وهي معظمها خدمات اساسية وهي : ( مستشفى ٤٠٩٩ م٢، خزان مياه أرضي ٩٥٤٢٣ م٢، خزان مياه علوي ٦١٣٢ م٢، وحدة محلية ٩٥٢ م٢، موقف أتوبيس ٢٧٣٢م، شئون صحية ٩٨٢١ م٢، وحدة إسعاف ٨٥٦ م٢، مدرسة ابتدائي ٢٠٥٣ م٢، مدرسة إعدادي ٢٦٦٣ م٢، مدرسة ثانوي ٢٤٧٨ م٢، مجمع تعليمي ٥٢٥٢ م٢، ٥ مساجد ١٢٠٠٠ م٢، قسم شرطة ٩٥٢ م٢، مطافي ١٧٨٢ م٢، بريد وسنترال ٢١٤٩ م٢، مركز رياضي ٨٠٠٠ م٢، حدائق ٢٦٦٨٤٠ م٢، بالإضافة إلى فندق ٧ نجوم ونادي اجتماعي ونادي رياضي).</p>	<p>تتوفر الخدمات بمساحات كافية.</p> <p>تخصيص الخدمات في مواقع ملائمة حسب احتياجات السكان.</p>	
  <p>لا توجد مواقف للسيارات وفقاً للمعايير التخطيطية الخاصة بكل أستخدم بل تم التعدي علي المواقف الحالية بالطرق وتخصيصها محال تجارية وأنشطة استثمارية.</p> <p>تم الغاء اماكن السيارات بالجراجات أسفل العقارات وتحويلها ايضا الي حضانات ومشروعات رياضية.</p> <p>مما له تأثير مباشر في زيادة المشكلة بعدم كفاية الاماكن المخصصة للانتظار سواء للسكان أو للمشروعات المستحدثة</p>	<p>توفر المواقف اللازمة للسيارات وفقاً للمعايير التخطيطية الخاصة بكل أستخدم.</p>	<p>ثانياً: السياسات التصميمية</p>
<p>جميع قطع الاراضي موحدة المساحة ما بين ال ٢١٠٠٠ الي ٢١٥٠٠ م٢.</p>	<p>أن يحتوي المخطط على قطع أراضي متفاوتة المساحة لتسهيل التكامل الاجتماعي.</p>	

المصدر: من إعداد الباحث

جدول (٣) قياس مدي توافق أسباب المشكلة المطروحة علي الأوضاع الراهنة بالحالة الدراسية

نتائج تحليل الوضع الراهن																				
تحليل النواحي الاجتماعية	تحليل النواحي الاقتصادية والاستثمارية				تحليل النواحي العمرانية															
	تظاهرات و أوقات احتجاجية أسبوعية	ارتفاع نسبة الوحدات السكنية الجاهزة المعروضة في أسواق العقارات	زيادة فرص الإستثمار نحو الإستفادة من فروق أسعار سعر المبنى المرصع	ظهور أنماط متنوعة من الإستخدامات والأنشطة المستحدثة	محل غير مرحب به ولا تمتلك أيّ تصاريح لمزاولة المهنة	إقامة الأنشطة المتنوعة	عشوائية أستغلال حرم خط الضمط	عدم تخطيط شبكة الطرق الداخلية	الزيادة المفاجئة لاحمال الكوربيات	تأثيرات سلبية على مرونة حركة	فقدان الخصوصية بالمدينة والوحدة	سوء حالة الطرق الرئيسية والفرعية	تجاوزات شديدة في تطبيق الارشادات	وتحولها الى محال تجارية	والجراجات أسفل العمارات	أستبدال الوحدات السكنية	فقدان المنطقة لمراكز الخدمات الرئيسية			
																			عدم شمولية وتكاملية مخططات مناطق الإمتدادات	أسباب المشكلة البحثية
																			قصور في المكونات الأساسية	
																			عدم اعتماد برامج الخدمات	
																			عدم الإستفادة من التجارب السابقة	
																			غياب مبادئ المشاركة المجتمعية	
																			غياب مراحل تنفيذ مراكز الخدمات	
																			تأخر تنفيذ مراكز الخدمات	
																			ضعف الإعتمادات المالية	
																			طول فترات تنفيذ المخططات	
																			تعدد الجهات المسنولة عن الإعتمادات	
																			أرتفاع أسعار الأراضي والإيجارات	
																			ضعف الأجهزة الفنية والإدارية	
																			عدم تفعيل الجزاءات والغرامات	
																			تعدد الجهات المسنولة عن التنفيذ	
																			عدم الإلتزام بالقوانين والأنظمة	

المصدر: من إعداد الباحث

## ٩- نتائج البحث:

- عدم شمولية مستندات التخطيط العام والتفصيلي لمشروعات الإمتدادات الحضرية خاصة مستندات الاشتراطات البنائية وتخصيصات المناطق أدى إلي غياب الرؤية في سبيل تحقيق الأهداف والسياسات التصميمية.
  - تأخر تنفيذ برامج مراكز الخدمات الصادرة مع وثيقة المخطط العام والتفصيلي أدى إلي وجود أنماط عشوائية في نوعية وتوزيع الخدمات العامة والخاصة بشكل يختلف مع طبيعة مكونات المخططات التفصيلية.
  - ثبوت عدم صلاحية فكرة توزيع مراكز الخدمات الرئيسية أو الفرعية بشكل مركزي بالمشروعات العمرانية خاصة لفئات متوسطي الدخل نظراً لرغبة تلك الفئة في الانماط الشريطية.
  - عدم تطبيق المخططات التفصيلية نتيجة قصور في آليات التحكم والسيطرة والضعف الشديد في قدرة المحليات ومسؤولي المحافظات علي تحمل مسؤولية إدارة تنمية المشروعات في ظل وجود أعباء ومشاكل متراكمة بالعمران القائم تشغل مسؤولي المحافظات والإدارات الحكومية عن متابعة العمران.
- ومما سبق يتبين ثبوت فرضية البحث وهي:

" إن عدم مراعاة احتياجات فئات السكان في وثائق المخططات التفصيلية ومع غياب توفر أنماط مناسبة لمراكز الخدمات مكانياً ومع تأخر تنفيذ مراكز الخدمات يؤدي إلي إنتاج أنماط وهياكل عمرانية وخدمية مشوهة عمرانية ومليئة بالتجاوزات البنائية والتخطيطية والتجاوزات البنائية".

## ١٠- توصيات البحث

### ١٠-١ التوصيات العمرانية:

- ضرورة إعداد دراسة تهدف إلي تقييم التجارب السابقة لجميع أنماط مشروعات الإمتدادات العمرانية المستحدثة تشمل جميع الحالات والتجارب التي صدر فيها تقاسيم أراضي لمشروعات عمرانية، وتقييم مدى تأثيرها سلباً وإيجاباً ومعرفة أوجه القصور في مراحل إعداد الدراسات المختلفة وتقييم النتائج وقياس مدى توافقها مع متطلبات المجتمع المحلي.
- إعداد دراسة آلية وتنفيذ المخططات التفصيلية كجزء من تقييم فعاليته وقياس أثره على الأهالي وعلى الجهات الإدارية المنوط بها تنفيذ القرار.
- ضرورة تغليظ وتشديد عقوبة المخالفات البنائية ومخالفة الاشتراطات البنائية بعقوبات شديدة الجزاء.
- الإهتمام الكافي بالمشروعات بإستكمال البنية التحتية والمرافق كالطرق والصرف الصحي والمياه وجميع المرافق الأساسية اللازمة.

### ١٠-٢ التوصيات الاجتماعية:

- باعتبار الإنسان هم عصب الحياة وأساس المنظومة العمرانية ولكي نصل إلي نمط مشروعات أمتدادات عمرانية تحقق الراحة والرفاهية والأمن والأمان وتلبي احتياجات الانسان، يوصي البحث بالتالي:
- عمل دراسة إجتماعية تفصيلية وإدخال أطراف غير المستعملين ( متخصصين – أخصائيين اجتماعيين) للمشاركة بارائهم في التطوير والتنمية.
- تطوير المداخل التخطيطية والتصميمية التي تضع البعد الاجتماعي والإنساني كمياري هام وأساسي لضمان نجاح مشروعات الإمتدادات العمرانية.
- إعادة بناء الثقة بين السكان وبين الجهات الحكومية والأجهزة الإدارية المختصة بعملية إدارة مشروعات الإمتدادات.

### ٣-١٠ التوصيات الاقتصادية:

يعتمد تحقيق نجاح المشروعات العمرانية علي تواجد أسس اقتصادية يجب أن تتوفر في المشروعات لتحقيق الأهداف وعليه يوصي البحث بالتالي:

- أن تتضمن المخططات التفصيلية مناطق ومساحات تخصص لبعض المشروعات الخدمية والإستثمارية كأساس اقتصادي ويتم اختيار مواقعها بالمخططات التفصيلية بكل دقة.
- دراسة مصادر التمويل بالمشروعات والتأكد من أنه يركز علي أساس مالي موثوق فيه.

### ٤-١٠ توصيات إدارية وتنظيمية:

الإدارة هي الركيزة الأولى التي تستند عليها عملية التخطيط العام والتفصيلي ويتوقف ذلك علي مدى كفاءتها في تحقيق الأهداف المرجوه والتوازن بين هذه الأهداف، ويوصي البحث بالتالي:

- تشكيل منظومة إدارية متكاملة تضمن الاستدامة وتعمل علي تحقيق كافة الاحتياجات الحضرية لسكانيه، إضافة لعمليات التشغيل والصيانة وتحويل كافة الجهات المعنية لشركاء هدفهم الأساسي تحقيق الأهداف والسياسات التصميمية.

- إنشاء هيكل إداري ومالي مستقل لكل مشروع بالإمتدادات الحضرية يتناسب مع خطط التنمية بالمشروع مع دعم دور المشاركة المجتمعية في الهياكل الإدارية.

- إنشاء هيئة أو جهة حكومية مركزية لكل محافظة تتبع مجلس الوزراء مباشرة في حال أن المشروع خارج أو داخل المحافظات، وتقوم بالدور التالي:-

- رقابة جميع الجمعيات التي تعمل في مجال تخصيص الأراضي وإنشاء المساكن.

- يكون لها صلاحية تقديم تقارير عن أداء مجالس الإدارة للجمعيات وترفع توصياتها للجهات

المسؤولة في حال التقاعس من الجمعيات في توفير وتهيئة بيئات عمرانية مناسبة ومريحه

بيئياً واجتماعياً للسكان المستفيدين.

- ضبط جودة مشروعات التنمية.

- التأكد من تحقيق الضوابط والاشتراطات البنائية.

- يكون لها حق الضبطية القضائية لاي مخالف دون الرجوع لاي جهة غير مجلس الوزراء.

- يؤسس السكان المستفيدين رابطة رسمية ومسجلة بأسم المشروع فيما بينهم، تعبر عن مشاكلهم واحتياجاتهم اليومية، ويكون لها دوراً في المجالس المحلية بالمحافظات التابعة وتتمثل الرابطة تمثيلاً حقيقياً في الجمعيات بأكثر من ثلاث أعضاء بمجالس الجمعية ويكون لهم حق التصويت وإبداء الأراء.

- تشكيل برامج تنمية تتضمن عدة أطراف هي ( الحكومة ، مستعملي المنطقة وسكانها، الجمعيات الاهلية ومنظمات حكومية وغير حكومية ) مع ضرورة وضع هيكل تنظيمي يتسم بوضوح الأدوار وتوزيعها علي كافة الأطراف المهمة والمشاركة بالمشروع بوضوح وتوزيع أدوار المشاركة تبعاً " لتوزيع الاهتمام ويلقي ذلك بعبء نجاح المشروع علي جميع الأطراف المشاركة.

## ١١-المراجع

- المؤتمر العربي الأول للدراسات والبحوث البيئية المعاصرة والمستقبلية، ٢٤- ٢٦ فبراير، ٢٠٠٧م.
- جمال حمدان، شخصية مصر دراسة في عبقرية المكان، ١٩٨٠م.
- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والأحصاء، كتاب الاحصاء السنوي، ٢٠٠٦م.
- وزارة الاسكان والتنمية العمرانية، الإنجازات فى مجال التخطيط والتنمية العمرانية، أكتوبر ٢٠٠٩م.
- فاروق عباس حيدر، تخطيط المدن والقرى، الإسكندرية، منشأة المعارف، ١٩٩٤م.
- قانون البناء الموحد، ١١٩، ٢٠٠٩م
- مایسة عبد العزيز، محمد إمام أحمد، " آلية وضع الاشتراطات البنائية للمجتمعات العمرانية القائمة، بحث منشور مجلة العمران كلية التخطيط العمراني والاقليمي، جامعة القاهرة، العدد السابع عشر، ٢٠١٤م.
- سيف الدين أحمد، مناطق المحتوي الريفي كمحور إتران عمراني بين الريف والحضر، مؤتمر " الترابط بين الريف والحضر ، ١٥- ١٨ ديسمبر ٢٠٠٥م.
- جهاز شئون البيئة، التوصيف البيئي لمحافظة الجيزة، ٢٠٠٧م.
- الجمعية التعاونية لبناء المساكن وتعمير صحراء الأهرام، مقرهضبة الأهرام.
- محافظة الجيزة، حافظة القرارات الإدارية، قرار رقم ٢٠٩ لسنة ١٩٩٧م.
- عبد المنعم احمد السعيد، التأثيرات السلبية لتغيير الضوابط والتشريعات العمرانية علي الحركة المرورية في المدن العربية، ندوة أنماط التخطيط العمراني وعلاقته بالمخلفات المرورية، جامعة نايف العربية للعلوم الامنية، الرياض، ١٤٢٧هـ.
- مجله عالم البناء، العدد ٢، إبريل ١٩٨٠م.
- محمد السيد، جريدة مصر العربية، 17 أكتوبر ٢٠١٤م.
- <http://hadayek-alahram.naasak.com/ar/FAQ.aspx>

## **Abstract**

The cities of the Arab Republic of Egypt, Witnessed in the past decades a dramatically urban expansions on its borders to outfit the increasing demand for housing construction to accommodate the growing population, as a result the state is still providing the needed housing for the associates and the citizens for development.

On the same side the state is providing all the facilities that contribute effectively in creating new communities as an urban extension within the frame of localities.

Therefore, the cooperate association of housing construction and the reconstruction of ALAHRAM desert in Giza Governorate, had prepared the detailed urban plans for plots divisions as a development project directed to medium income people category, to meet the increasing demand for housing plots with multiple patterns of construction.

As a result, the urban development plans stated, didn't take enough time for studying and implementation, and with the delay of services execution, in parallel the Administrative shortage in command and control of the implementation of the available plans for the subjected area, all mentioned had led to emerged differences after execution, as a result of lots of negatives and obstacles in the detailed plans and its adequacy.

Therefore the researcher was keen to study the issue of differences between the detailed proposed plans to the subjected areas to new extensions with the current situation, and this will be through a revision to the detailed plans compared to ongoing current situation and the various factors that are studied in details in our research.

As well as the identification a set of advantages and disadvantages of the situation and the results of the study including recommendations that have to be taken as a future guide for any detailed urban housing plans for urban extension zones, so as to ensure the suitable urban environment that provide security and comfort to residence, and with the reduction of the construction & infrastructure maintenance costs.