تأثير التشريعات العمرانية على التشكيل العمرانى
(نحو نموذج لنظام معلومات جغرافى يحقق استدامة التشكيل)

إعداد

م ./ شيماء أحمد مجدى أمين
المعيدة بقسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة –جامعة القاهرة- فرع الفيوم

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة ، جامعة القاهرة
كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير
فى الهندسة المعمارية- تخطيط المدن

تحت إشراف

أ . د . / محمد محمد البرملجى
أستاذ بقسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة القاهرة

أ . م . د./ هشام محمود عارف
ق.أ.رئيس قسم الهندسة المعمارية – كلية الهندسة – جامعة القاهرة- فرع الفيوم

د . / محمد شكر ندا
مدرس بقسم الهندسة المعمارية – كلية الهندسة – جامعة القاهرة- فرع الفيوم

كلية الهندسة – جامعة القاهرة
جمهورية مصر العربية
مايو 2004

ملخص الماجستير

أصبحت قضية الطابع والتشكيل العمراني للمدن المصرية تشغل ذهن كثير من المتخصصين فى مجال العمران ، وامتد ضياع هوية العمران الي المدن الجديدة مع أنها أنشئت علي أسس تخطيطية سليمة ، أصبحت تفتقر الي تشكيل عمراني واضح ومحدد يتلائم مع البيئة المصرية.
لذا يهتم البحث بقضية التغييرالمستمر في ملامح التشكيل العمرانى وأسبابه ، ويناقش تقييم أثرالتشريع العمراني باعتباره أهم عناصر التحكم العمرانى لتحقيق استدامة التشكيل .

والاشكالية الرئيسية للبحث هى تحليل و قياس تأثير التشريعات و القوانين المنظمة للعمران علىالتشكيل العمرانى كمنظومة متكاملة بهدف اقتراح نموذج لنظام معلومات جغرافى يربطالتشريعات العمرانية بالتشكيل العمرانى .

وينقسم البحث الى4 أ بواب : يعتمد الباب الأول علي المنهج النظري الذى يستعرض عناصر التشكيل والتشريع العمراني من خلال مفاهيم بالدلالة التاريخية ، ونتائج الأبحاث السابقة ،،لاستنتاج العناصر المكونة لمنظومة التشكيل العمراني المادية و غير المادية وعناصر التشريع العمراني و توثيق العلاقة بينهم نظريا.

و يتناول الباب الثانى تحليل التشريع العربى و العالمى و تأثيره على التحكم فى التشكيل العمرانى (تجربة سوريا و تجربة امريكا و تجربة كندا) ، مقارنتا بالتشريع العمرانى المصرى ، لتحديد أوجه الاستفادة من التجارب السابقة ، و ذلك نحو اقتراح لنظام معلومات جغرافى للتشريع العمرانى يتحكم فى تشكيل العمران .

و يرصد الباب الثالث ملامح التغير فى التشكيل العمرانى لمناطق محلية ومنها (منطقتى مدينة نصر و جاردن سيتى) ، بهدف التوصل لأهم الأ سس التشريعية للتحكم فى التشكيل العمرانى .

أما الباب الرابع فيحتوى على اقتراح نموذج لنظام معلومات جغرافي للتشريعات المصرية يحقق استدامة التشكيل العمراني ، بما يتيح وسيلة أكثر فاعلية للقائمين علي التشريع و التخطيط العمرانى (جهات التشريع – جهات التخطيط و التصميم العمرانى و المعمارى) للحفاظ على تشكيل المناطق القائمة و الجديدة ، و ذلك من خلال امكانية الربط المكانى بين عناصر تشكيل المناطق وعناصر التشريع العمرانى و الاشتراطات البنائية مع امكانية للتعديل فى التشريع فى اطار الحفاظ على الصورة البصرية المستهد فة.

و من نتائج البحث من الدراسة النظرية استخلاص تحديد للمفاهيم الأساسية المستخدمة فى البحث و هى مفاهيم التشكيل و التشريع و الاستدامة ، و دراسة العلاقة بين عناصرها تارخيا ، و من ذلك إستخلاص عناصر منظومة التشكيل العمرانى و العوامل المؤثرة عليها و أهمها عناصر التشريع العمرانى.

و من الدراسة التحليلية المقارنة للتشريع العربى و الغربى و المصرى أمكن استخلاص أهم عناصر التشريع ذات التأثير المباشر على عناصر التشكيل العمرانى ، و اتضح أن الاعتماد على التشريعات العمرانية و الضوابط البنائية من أهم أسباب وجود تشكيل عمرانى محدد فى التجارب العربية (سوريا) ، التجارب

الغربيـة (أمريكـا - كنـدا) ، و أن قصـور هذة التشـريعات الحاكمـة سـبباً لعـدم وجـود هويةمحليـة للتشـكيل العمرانى .
و مـن الدراسـة التحليلـة للتشـريع المصـرى و المقارنـة مـع التجـارب السـابقة يتضـح أن عـدم وجـود تشـكيل عمرانى واضح للمدن و المناطق المحلية يرجع إلى:

- أن قوانين البنـاء المحليـة لا تسـتهدف تشـكيل عمرانـى محـدد علـى أيـاً مـن المسـتويات (مسـتوى المحافظة – المدينة – الأحياء - المبانى) .
- تعميم القانون على مستوى الجمهوية حيث لا يتلائم ذلك مع كافة الظروف المناخية والاجتماعية للمدن المختلفة و الأحياء و المناطق .
- عدم وجود عناصر قياسية (مثل عدم تحديد حد أادنى لعروض الطرق – عمق قطع الأراضـى للاستعمالات السكنية فى قانون التخطيط)
- عدم تلاؤم التشريع العمرانى مع عناصر البيئة المحلية الاجتماعية – الاقتصادية – المناخية .
- تعـارض مـواد قـانونى التخطـيط العمرانـى و البنـاء (مثـل ان اعتمـاد خطـوط التنظـيم بقـرار من المحافظ أصبح ليس له وجود بعد قانون التخطيط و إلغاء خطوط التنظيم)
- قيم المخالفات و سهولة التصالح بعد المخالفات لا تتناسب مع العائد الاقتصادى للمخالفات.

و مـن الدراسـة الميدانيـة أتضـح تميـز المنـاطق المدروسـة (مدينـة نصـر – جـاردن سيتى) بوجـود تشـكيل عمرانى محدد وواضح عند بداية الإنشاء نتيجة الإلتزام بإشتراطات البناء و الضوابط العمرانية الموضـوعة من (شركة مدينة نصر للتعمير) .
و لكن إختلف الوضـع العمرانـى منـذ بدايـة الثمانينـات حتـى الآن و فقدت المنطقتين الملامح البصـرية و العمرانية السائدة بهما خاصة منطقة مدينة نصر حيث تعتبر أقل التزاما بالتشريع عن منطقة جاردن سيتى فتميزت بمخالفات المبانى التتصل نسبتها الى اكثر من 78% من إجمالى المبانى تتمثل فى مخالفات نسب البناء والارتفاعات و الردرو الأمامية و الجراجات.
و مـن أهـم توصـيات البحـث ضـرورة وجـود تعريفـات و مفـاهيم للعناصـر العمرانيـة محـددة مـن قبـل المتخصصين و ذلك لتسهيل العمليات التشريعية اللازمة .

و تحديد مستويات للتحكم فى تشكيل العمران (القائم أو المقترح) من خلال معايير لعناصر التشريع(قد تعتمد على عناصر التشكيل المستخلصة من المنهج النظرى و التحليلى) يستخدمها المخطط العمرانى و المصمم العمرانى و المعمارى تتمثل فى :

- إشتراطات علـى مستوىالمدينة : لتتحكم فـى استعمالات الأراضـى المسموحة و غير المسموحة ، الكثافات المسموح بهـا ، تقسيمات الأراضـى و الحد الأدنـى لأبعادهـا ، تشكيل شبكة الطرق مع مواقع الخدمات مع أقل عروض مسموح بها للطرق ، أى عناصر أخرى قد يحددها المتخصصون العمرانيون.
- إشتراطات على مستوى الأحياء : لتتحكم فى أقصى ارتفاعات مسموح بهـا ، نسب البنـاء و الردود الملزمة ، نسب الفتحات من الواجهات ، مسطحات مناطق انتظار السيارات ، المناطق المفتوحة.
- إشتراطات على مستوى المجاورات و المنـاطق (عدة نمـاذج مختلفـة) تتمثل فـى : تشكيلات مختلفة للواجهات (الطراز المعمارى) – الألوان المسموح بهـا للمبـانى - تشكيلات الفتحـات المفضـلة – مواد النهو المسموح بهـا - عناصـر تنسيق الموقـع مـن كثافـة و انـواع التشـجير – أنـواع و ألـوان الأرضيات - عناصر الإضاءة.

و النظام المقترح بالباب الرابع يعتمد على هذه المعايير و يربط بين الجهات التخطيطية و الجهات التشريعية و الجهات التنفيذية للتشريع (نظام المعلومات الجغرافى المقترح فى الباب الرابع) و من اهم توصيات التظام المقترح :

1 - تعيين لجنة فنية تعمل تحت إشراف وزارة الاسكان و التعمير لتوصيف احتياجات هذا النظام علي المستويات المحلية والمستوي القومي وإعداد خطة عملللبدء فى تنفيذه.

2- الإهتمام بإستخدام هذه النظم علي مستوي المحليات كأحد العناصر الأساسية التي يرتكز عليها العملية التخطيطية وأعمال متابعة مشروعات التنمية العمرانية وبرامجها المختلفة .

3- تعيين لجنة من الخبراء التخطيط – التشريع لتحديد نوعيات المعلومات المطلوبة لانشاء هذا النظام و الى جانب اهمية تحديث البيانات مع مستويات المعلومات المكانية .