

THE CONTROL OF LAND USE FOR DEVELOP URBAN EFFICIENCY IN EGYPT "THE CASE STUDY OF THE GREATER CAIRO REGION"

Mohammed Hassan Atwa

Associate Professor, Department of Architecture & Urban Planning,
Faculty of Engineering, Suez Canal University, Egypt

(Received November 24 , 2007 Accepted May 19, 2008)

The land of which it is based projects sites important to be available amounts required by the operations of different types of construction land is a key to human development and construction, thus, the land is one important resources important work of the progress that needs to be an effective administration for the development of architectural. It must be rehabilitation and study of controlling the land uses in best the light of current development within the various regions of the Territory and whether these existing uses "land space - uses different workshops - stores - airport - stadium – factories - graves - slums".

The research tries to monitor the most important experiences of local and global and Arab successful in this matter and ends after a series of findings of the study theoretical and applied, which would see the formation of comprehensive and integrated manner enables us to develop the urban efficiency in Egypt.

التحكم في إستعمال الاراضي لرفع كفاءة العمران في مصر "دراسة حالة إقليم القاهرة الكبرى"

ملخص البحث:

أن الأرض من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع المشروعات الهامة وهي التي يجب أن تتوافر بالمقادير التي تحتاج إليها العمليات الإنشائية على اختلاف أنواعها فالأرض تمثل مفتاح التنمية البشرية والعمرانية والأعمال الهامة للتقدم [1]. وعليه فإن الأراضي تعتبر أحد الموارد الهامة التي تحتاج إلى إدارة فعالة من أجل تنمية عمرانية أفضل [2]. ولا بد أن يتم إعادة تأهيل ودراسة التحكم في إستعمالات الأراضي في ضوء المستجدات الحالية داخل مناطق الاقليم المختلفة والقائمة سواء كانت هذه الأستعمالات " أراضي فضاء - أستعمالات مختلفة ورش - مخازن - مطار - أستاذ - مصانع - مقابر - عشوائيات.....". ويحاول البحث رصد أهم التجارب المحلية والعالمية والعربية الناجحة في هذا الموضوع وينتهي بعد ذلك بمجموعة من النتائج للدراسة النظرية والتطبيقية والتي من شأنها تكوين رؤية شاملة ومتكاملة تمكنا من رفع كفاءة العمران في مصر.

01المقدمة:

101 المشكلة البحثية:

أن مصر من الدول النامية التي تعاني من سوء توزيع استعمالات الأراضي في مدنها مما انعكس على كفاءة الهيكل العمراني وقد شهدت مصر منذ عقد السبعينات نمواً عمرانياً سريعاً يعتمد في الأساس على

سياسات عمرانية قطاعية (Sector Policies) أدت إلى زيادة انتشار ظاهرة العشوائيات الغير مخططة على أطراف المدن وداخلها وكذلك اختلاط الاستعمالات في المواقع الحيوية بها مما يؤدي إلى مشاكل عمرانية واجتماعية واقتصادية كبيرة تؤثر على كفاءة الخطط القومية الخاصة بإعادة التنمية.

201 هدف البحث:

يتناول هذا البحث دراسة المتغيرات المؤثرة في إدارة هيكل استعمالات الأراضي الواقعة في العمران القائم فالموضوع الذي تتطرق إليه الدراسة بالتحديد هو "كيفية التحكم في إدارة هيكل استعمالات الأراضي بالمناطق ذات القيمة (الإمكانات الخاصة)" أي استغلال هذه المناطق الاستغلال الأمثل وتوجيهها كمناطق (سياحية، ترفيهية تجارية، إدارية، سكنية) يمكن الاستفادة منها في عدة صور وتطبيقها على المواقع المغفلة والمتوسطة للعمران المصري.

301 فرضية ومنهجية البحث:

يفترض البحث عدم وجود أي محددات اقتصادية واجتماعية وعمرانية وبيئية وتشريعية لكيفية التحكم في استعمالات الأراضي داخل المناطق بالاقليم، ويقسم البحث الفرضية إلى مجموعة من الفرضيات ويقوم بدراستها لمعرفة مدى صحتها أوخطأها من خلال تحليل التجارب العالمية والمحلية في مجال التحكم في إدارة هيكل استعمالات الأراضي ذات القيمة (ذات الامكانيات الخاصة) واستخلاص عناصر ومكونات المنهج العملي الناجح والتعرف على مدى إمكانية تطبيقه على إحدى المناطق (الأراضي) ذات القيمة بإقليم القاهرة الكبرى ويقوم البحث بدراسة تحليلية لهيكل استعمالات الاراضي في إقليم القاهرة الكبرى ويتضمن المنهج المقترح للبحث مدخلين هامين هما:

● **المدخل النظري...** وفيه يتم التعرض إلى مجموعة من التعاريف التي تحدد إطار التنمية العمرانية الشاملة، النظريات المعنية بالتركيب الوظيفي والمكاني لاستخدامات الأراضي الحضرية، العوامل المؤثرة عليها، القوانين والتشريعات الحاكمة والمنظمة لإدارة هيكل استعمال الأراضي، تحليل التجارب العالمية والعربية والمحلية في مجال إدارة هيكل استعمالات الأراضي ذات القيمة.

● **المدخل التطبيقي...** وفيه يتم التعرض إلى رصد وتحليل مجموعة من الاراضي الهامة الواقعة داخل إقليم القاهرة الكبرى والتي تمثل أراضي ذات إمكانات خاصة وذات قيمة هامة، ومن ثمة الخروج بالنتائج ووضع التوصيات المناسبة للتحكم في استعمال الأراضي لرفع الكفاءة العمرانية بها.

02 الدراسة النظرية:

102 التعاريف التي تحدد إطار التنمية العمرانية الشاملة:

10102 التنمية العمرانية (Urban Development) [4]:

هي تلك العمليات والأنشطة التي يقوم بها تنظيم حكومي وتستههدف التخطيط بكافة أنواعه وكافة مستوياته واتخاذ القرارات وأداء توفير الخدمات العامة الخاصة بمنطقة معينة وأي تعويق أو تأخير أو زيادة في تكلفة الأنشطة الحكومية الرامية إلى تحقيق هذه الغاية تعتبر من قبيل المشكلات الادارية لعملية النمو العمراني و من خلال هذا التعريف للتنمية الحضرية يمكن تحديد "هدف التنمية العمرانية، وسائل التنمية العمرانية، سمات التنمية العمرانية".

20102 إدارة التنمية العمرانية "إدارة العمران" (Urban Administration) [5]:

هي النشاط الذي تتم بمقتضاه محاولة تعبئة الموارد على تنوعها للعمل بأسلوب تعاوني في مجالات التخطيط ووضع البرامج وتحديد الميزانيات وتنفيذ عملية التنمية العمرانية ومباشرة أعمال التشغيل والصيانة وذلك بفرض تحقيق الأهداف التنموية للمدينة.

30102 النمو العمراني (Urban Growth) [4]:

هو حالة امتداد المدينة وتداخلها في ضواحيها الريفية في الأغلب الأعم وتركيب المدينة (بنية المدينة City Structure) ما هي إلا المحصلة النهائية لكل تطور ونمو حضري عمراني.

- النمو الحضري بمعناه الديموغرافي: يعبر عن النمو السكاني للقطاع الحضري دون الأخذ بالاعتبار النمو السكاني للقطاع الريفي والنمو العام للسكان.
- النمو الحضري بمعناه العمراني: فيعني التوسع والامتداد العمراني (Physical Growth) للقطاعات الحضرية بصفة عامة والمدن بصفة خاصة.

40102 التركيب الوظيفي للمدينة [4]:

التركيب الوظيفي للمدينة (التخطيط الداخلي للمدينة) هو الذي يحدد كل ما يتعلق بالمبادئ والنظم والقواعد التي تعكس عملية التنظيم للطرق والشوارع وتوزيع استعمالات الأراضي الوظيفية والتقسيمات والمناطق والأحياء الداخلية وتوضح طبيعة ارتفاعات المباني وخصائص المواد البنائية والتشيدية كما يرسم توزيع المؤسسات والخدمات والمرافق العامة الرئيسية كما يعطي التركيب الوظيفي للخريطة التفصيلية لكل نواحي وجوانب البنين العمراني والفلسفة التي أستمترت في نشأة وتطور ونمو المدن المختلفة وعليه يمكن أن نتناول بعض الجوانب التي تحدد التخطيط الداخلي للمدن والمراكز الحضرية علي النحو التالي:

- الخطة الداخلية للطرق والشوارع (Plan Layout).
- استعمالات الأراضي الوظيفية (Functional Land Uses).
- الأحياء والنطاقات الداخلية والأسلوب المعماري للمباني (Internal Zones and Architectural).

50102 الأراضي ذات القيمة العمرانية [6]:

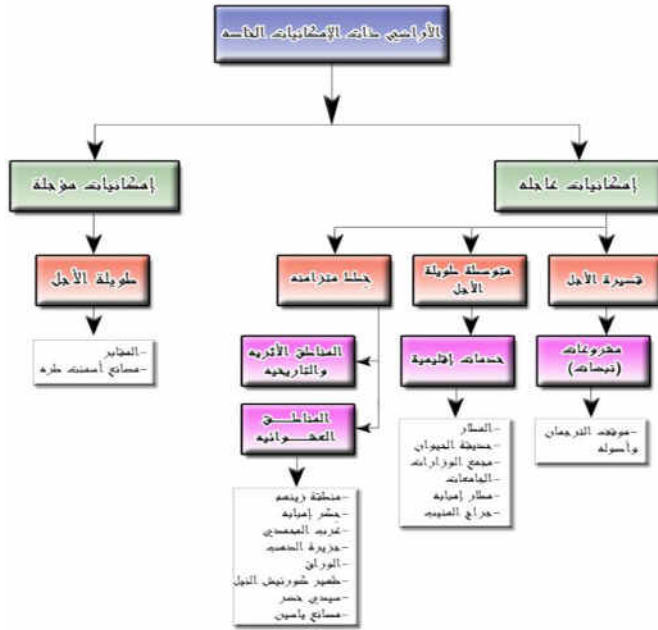
يمكن أن نطلق عليها الأراضي ذات الامكانيات الخاصة وتُعرف على أنها كل قطعة أرض تتوسط العمران ولها قيمة اقتصادية تابعة من قيمتها العمرانية والبيئية ويجب إدارتها واستغلالها الاستغلال الأمثل وتوجيهها نحو الاستعمالات الأكثر ملائمة وأهمية للمنطقة ويمكن تحديد قيمة المناطق ذات الامكانيات الخاصة من خلال تحديد "قيمتها العمرانية، البيئية، والاقتصادية" وعلى ذلك لا بد من أن نستعرض مفهوم القيمة ومعاييرها.

■ مفهوم القيمة:

هي وسيلة لتنظيم جديد للوجود أو الواقع بإعادة تشكيله بحيث يحقق الإنسان الغايات المرجوة والقيمة قد لا توحى بما هو مطلق بل أن يمكن أن تكون نسبية بمعنى قيمة أكثر أو أقل درجة وهي تتغير بتغير الظروف فالقيمة تعبير مرن قابل للتعديل فالتناس يمكنهم الإتفاق على قيمة بعينها ولكنهم يختلفون على مدى إنطباعها على هذا الشيء.

■ المعايير والأسس التي تساعد على إختيار المناطق ذات الامكانيات الخاصة "ذات القيمة":

1. أهمية الموقع.
2. الأهمية العمرانية.



شكل (1): الأراضي ذات الإمكانيات الخاصة

المصدر: الباحث

3. الأهمية البيئية.

4. الأهمية الاقتصادية [6]:
من الضروري معرفة الحالة القائمة للمنطقة والتكاليف اللازمة لعمليات إعادة تخطيطها وإدارة العمران بها في ضوء الموارد المتاحة لعمليات إدارة العمران ويساهم هذا المعيار في تحديد المناطق ذات الأولوية الأولى لعملية إدارة العمران بها والمناطق التي يمكنها الانتظار لبعض الوقت ومن ناحية أخرى يجب النظر بعين الاعتبار إلى القيمة الاقتصادية أو العائد الاقتصادي الذي ستدره المنطقة بعد إعادة تأهيلها كحافز أو مورد يمكن أن يساهم في إدارة العمران لبقية المناطق الأخرى.

5. الأهمية التخطيطية [6]:

ففي بعض الأحيان تتميز المنطقة عن بقية المناطق المحيطة بانفرادها بتخطيط متميز فريد من نوعه أي وجود طابع خاص مميز لها ويتم تحديده من نمط المباني والفراغات والعلاقة بين الفراغات العامة والخاصة والأشكال والألوان والمواد المستعملة في البناء.

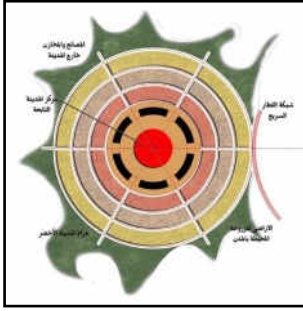
6. الأهمية التاريخية [6]:

هي ارتباط المنطقة بأحداث أو شخصيات تاريخية مشهورة أو باستعمال معين انفردت به عن بقية المناطق المحيطة بها مثل المنطقة التاريخية برشيد والتي ارتبطت بالحملة الفرنسية علي مصر أو منطقة الخيامية أو النحاسين أو المغربلين وكلها مناطق في القاهرة القديمة ارتبطت باستعمال مميز للمنطقة ومن هنا يمكن بوجه عام تقسيم الأراضي ذات الإمكانيات الخاصة "الأراضي ذات القيمة العمرانية" والتي تعتبر أساس الدراسة التطبيقية.

202 النظريات المعنية بالتركيبة الوظيفي والمكاني لأستخدامات الأراضي الحضرية [7]:

10202 نظرية النمو المركزي (Concentric Zonal):

ظهرت هذه النظرية في العشرينات 1925 من خلال الدراسة التي قام بها بيرجس E.W. Burgess وهو أحد علماء الاجتماع وتقوم النظرية على أساس افتراض أن أسعار الأراضي وسهولة الوصول تبلغ اقصاها في قلب المدينة التجاري ثم تنخفض تدريجياً بالبعد عن النقطة المركزية وباخذ النمو شكل حلقات أو دوائر تتسع مع نمو المدينة ويؤدي النمو إلى تنتقل الوظائف من الحلقات الداخلية إلى التي تليها في اتجاه الخارج وتتكون من:



شكل (2): نظرية النمو المركزي
المصدر: الباحث

■ حي الأعمال المركزية: قلب المدينة النابض اقتصادياً وثقافياً واجتماعياً وهو البؤرة التي تلتقي عندها طرق المواصلات وهو أكثر أجزاء المدينة التي يسهل الوصول إليه ويضم المسارح ودور السينما والنوادي والفنادق.

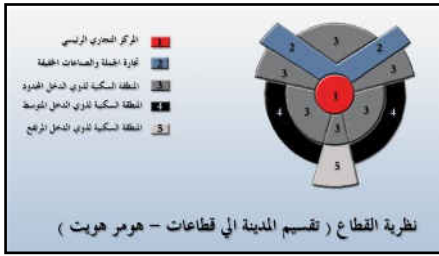
■ المنطقة الانتقالية: تختلط فيها استخدامات الأراضي وتسودها أحوال سكنية متدهورة (سكن الفقراء) وتوجد بها بعض الصناعات الخفيفة التي كانت في منطقة النواة الأصلية.

■ منطقة سكن العمال: يسكنها العمال من ذوى الدخل المحدود للقرب من اعمالهم توفيراً لنفقات الانتقال.

■ منطقة سكن الأثرياء: بها مساكن الأسرة الواحدة ويتخللها مساكن الأثرياء وذوى الدخل المرتفعة.

■ المنطقة الهامشية: تقع عادة منفصلة عن المنطقة المبنية الرئيسية للمدينة ومعظم سكانها من الذين يقومون برحلة العمل اليومية وغالباً ما يكون هناك نطاق آخر يفصل بين المدينة وهذه المنطقة.

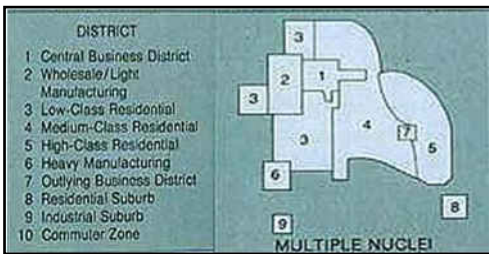
2020 نظرية القطاعات (Sectors Theory):



شكل (3): نظرية القطاع
المصدر: الباحث

ظهرت نظرية القطاعات على يد (Homer Hoyt) عام 1939م حين رأى أن التركيب الداخلى للمدينة تحكمه الطرق التي تخرج من قلب المدينة في اتجاه الأطراف ويؤدى التباين في إمكانية الوصول إلى فروق في أسعار الاراضي ويؤثر ذلك بدوره على استخدامات الأراضي في القطاعات المختلفة وقد رأى من دراسته لمستويات إيجارات المساكن في عدد من المدن الأمريكية أن أسرع القطاعات في نموه إلى الخارج هو الذى تشغله المساكن الممتازة التى تمتلكها الأسر الغنية وما أن تبدأ حركة نمو المساكن الممتازة حتى تتحرك بقية الوظائف في شكل قطاعات، وأيضاً تنمو في اتجاه الخارج محافظه على محاورها الأصلية على طول محاور الطرق الخارجية من هذا الاتجاه تليها بقية الاستخدامات.

3020 نظرية النوايا المتعددة (Multiple Nuclei):



شكل (4): نظرية النوايا المتعددة
المصدر: الباحث

ظهرت هذه النظريات عام 1945م كتعديل على النظريتان السابقتين وقد اشترك فيها الجغرافيان الأمريكيان تشونى هاريس وإوارد ولمان (Harris and Ullman) وقد لاحظ الكاتبان أن كثيراً من المدن تنمو حول أكثر من نواه أو مركز وفي بعض الحالات قد ترتبط هذه النواة بنشأة المدينة بينما قد يؤدى نمو المدينة إلى ظهور نويات أخرى وقد أرجع الكاتبان أنه توجد عوامل هامة مرتبطة بطبيعة الأنشطة المختلفة تؤدى إلى وجود نواة مستقلة وأحياء متباينة يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

- بعض الأنشطة تتطلب تسهيلات خاصة: فمناطق تجارة القطاعي مثلاً تحتاج إلى مكان يسهل الوصول إليه بينما تحتاج المناطق الصناعية إلى مساحات واسعة من الأراضي واتصالاً سهلاً بالطرق البرية والبحرية والسكك الحديدية.
- أن الأنشطة المتماثلة تميل إلى التجاور عادة: ذلك لأن هذا التجاور يفيد في اجتذاب أكبر قدر من العملاء وحيث تتوفر لدى الراغبين في الشراء فرصة المقارنة بين الأسعار وجودة السلع ووفرة أصنافها.
- بعض الأنشطة متعارضة ومعوقة لبعضها البعض: فالمصانع تتعارض مع مساكن الطبقة الراقية، والأحياء التجارية تحتاج كثرة المشاة والسيارات ووسائل النقل الأخرى ولكنها تتعارض مع وجود الخطوط الحديدية والشاحنات الكبيرة في مناطق المخازن وتجارة الجملة.

302 توطن الاستخدامات الوظيفية الحضرية [12،13]:

لا يمكن تحليل توطن أى نوع من استخدامات الأراضي في هذه المناطق الحضرية مثل الاستخدام الصناعي أو التجاري أو السكني على حده ولكن يتم ذلك من خلال دراسة وتحليل تلك الاستخدامات في مجملها وذلك لأن الصراع على أشده بين الأنماط المختلفة من الاستخدامات الوظيفية على شغل المكان في المدينة بالإيجار أو الملكية.

10302 العوامل الحاكمة في توطن الاستخدامات الوظيفية داخل المناطق الحضرية:

1010302 نظرية عارض الإيجارات (Bid Rent):

تقرر النظرية أنه من يدفع أكثر يشغل المكان في المنطقة الحضرية وتعد القيمة الإيجارية متغيراً هاماً يعبر عن حجم العائد الصافي للأنشطة والاستخدامات الحضرية للتنظيم المكاني للاستخدامات تبعاً لمقدرتها على أن تدفع لتشغيل الأمكنة الحضرية فينفرد الاستخدام التجاري بالمنطقة المركزية تلبها الصناعات بالاتجاه نحو الأطراف المدينة وتظهر الوظيفة السكنية التي تحتل هوامش المنطقة الحضرية.

2010302 النموذج العام لاستعمالات الأراضي الحضرية (Van Thune):

أن توزيع الأنشطة والاستعمالات المختلفة على مسطح موقع ما يتوقف على معرفة خصائص هذه الأنشطة وقدرتها التنافسية وإجمالى العائد الناتج عن استغلالها في كل موقع وبشكل عام فإن سيطرة المكاتب والبنوك والفنادق والمنشآت التجارية الأخرى على المواقع القريبة من مركز المدينة وبالتالي كثيراً ما نجد البضائع والمستودعات والصناعات الخفيفة في نطاق التحول (Zonal Transition) ما بين الاستعمالات السكنية والتجارية.

20302 توطن الأنشطة التجارية والخدمية:

من خلال الدراسات العديدة التي أجريت لفحص توطن الأنشطة التجارية والخدمية والتي ارتكزت على نظريات ونماذج التوطن التي تقطن توطن الأنشطة المختلفة مثل نظرية فير Weber وفون ثيونن Von Thune وبرجس Burgess ونموذج مان Mann (المدينة البريطانية المتوسطة الحجم) ونظرية هوت Hoyet عن القطاعات الحضرية ونظرية هاريس والمان Harries & Ullman عن المدينة متعددة الأنوية ونظرية الإيجارات Bid Rent . والتي جميعها تشرح توطن الأنشطة المختلفة وتنظيمها المكاني وتتخذ المنشآت والخدمات الخاصة أماكن مركزية داخل المنطقة الحضرية لعدة أسباب وهي:

- انخفاض التكلفة العامة لهذه النوعية من الخدمات (تكلفة إنشاء - التشغيل).
- المرونة الكبيرة التي يتمتع بها هنا القطاع التجاري والخدمى فيتم تشغيله في مساحات محدودة ويمكن له الامتداد رأسياً وارتفاع العوائد الصافية لهذا القطاع دون القطاعات الأخرى.

■ القدرة على المنافسة ودفع أعلى القيم الإيجارية وتسارع الاستخدامات التجارية من أجل التوطن بالمناطق الوسطى المركزية لتقليل رحلة السكان التسويقية من جميع أجزاء المدينة إلى أدنى مستوى بالإضافة إلى زيادة العوائد على أقصى حد ممكن بالتعامل مع السوق المركزية.

30302 أنماط توطن الأنشطة والخدمات بالمدن المصرية:

هناك أشكال مختلفة لأنماط توزيع استعمالات الأراضي في المدن المصرية وتوطن الأنشطة والخدمات والتي يمكن حصرها كما يلي:

■ **الامتداد الطولي للأنشطة الخدمية والتجارية:** هنا تأخذ عناصر الخدمات المختلفة وخاصة الخدمات التجارية في الامتداد الطولى على محاور الحركة الرئيسية من الوسط باتجاه الأطراف حيث التوسعات العمرانية الجديدة التي تربط المدينة بإقليمها (مدن الوجه القبلى - مدن الوجه البحرى).

■ **الانتشار الحلقي:** حيث تظهر الأنشطة والخدمات على شكل حلقات تتبع باتساع ونمو الهيكل العمرانى للمدينة ويظهر في مدن الدلتا.

■ **التوزيع المركزي الإشعاعي:** يكون مركز المدينة هو بؤرة تركز الأنشطة الخدمية والتجارية ومنه تمتد في صور محاور نحو أطراف المدينة - مدن الوجه البحرى.

■ **التوزيع المتعدد الأنوية:** هنا تتواجد الأنشطة الخدمية بصورة مواقع مركزة Spots ومتفرقة طبقاً لتركز المناطق السكنية في مناطق التوسع العمرانى خاصة في المدن الكبيرة الحجم والمدن التوأمية.

■ **التوزيع المشتت:** هنا يصعب تحديد نمطا معينا حيث تتواجد بالمدينة الواحدة أنماط متعددة لتوزيع استعمالات الأراضي والأنشطة مثل مدينة القاهرة.

402 القوانين والتشريعات الحاكمة والمنظمة للتحكم فى هيكل استعمالات الاراضي [8]:

القوانين والتشريعات المنظمة لعملية التشييد والعمران لها فاعلية شديدة في موضوع دراستنا طالما كانت إيجابية أو سلبية، وبالإشارة إلي أنه ليس فقط قوانين الاسكان والمباني التي تؤثر في العمران بل أن بعض القوانين الاجتماعية والاقتصادية التي قد يظهر تأثيرها أو يختفي حيث لا يوجد في مصر قانون شامل للعمران وإنما هي مفردات من القوانين صدرت في أزمنة متتالية قد ترتبط مع بعضها البعض أو لا ترتبط بل أنك الكثير منها التعديل والتبديل والتضارب مع بعضها البعض.

ويعاني العمران المصري من كثرة التشريعات والقوانين المنظمة لعملية البناء وتعارضها وذلك بسبب سياسات الحكومات المتعاقبة والأنظمة المختلفة بالتركيز على المدخل التشريعي في الوقت الذي تتجاهل فيه النظرة إلى المداخل الأخرى وقد يتمثل ذلك في هذا السبل من التشريعات المنظمة لعملية البناء والتخطيط العمرانى إلى حد وصل في بعض الأحيان إلى إصدار تشريع لكل مشكلة وهو ما يعتبر أسهل وأسرع طريقة تظهر الاهتمام بحل المشكلة وعدم الموافقة أو المشاركة في الوضع القائم وسنوجز هنا سلبيات القوانين والتشريعات المنظمة للعمران.

10402 سلبيات القوانين والتشريعات المنظمة للعمران:

■ تعدد جهات إصدار التشريع وعدم التنسيق بينها من خلال هذا الكم الكبير من التشريعات ولضمان أن يتم التحكم في التنفيذ والتطبيق لها ونتج عنه تعدد الجهات المطلوب مشاركتها ولكل من هذه الجهات تشريعاتها وقوانينها التي تحكم أنظمة العمل بها.

■ وجود قوانين وتشريعات موحدة لكافة الجمهورية متجاهلاً في ذلك التنوع والتوزيع اللازمين اقتصادياً واجتماعياً في التشريعات والقوانين الموحدة لا تسمح بإعمال مبدأ الفرز القانوني للمحليات علي أساس تنوع ظروفها واحتياجاتها التنموية المحلية كما يتعارض مع دواعي تنويع عمليات التنمية المحلية بما ييسر بعد ذلك عمليات التنسيق والتكامل.

■ عدم وضوح بعض المواد بالقوانين المنظمة لعملية البناء يمكن أن يتم تفسيرها بالعديد من التفسيرات المتباينة.

- غياب الدور التشريعي للمجتمع وإغفال دوره في عملية إعداد التشريع مما يجعل العديد من التشريعات بعيدة عن الواقع الفعلي والتناسب مع البيئة الاجتماعية ويؤثر سلباً علي اقتناع المجتمع بالتشريعات المنظمة لعملية البناء.
- وجود العديد من الثغرات في القوانين والتشريعات المنظمة لعملية البناء والتخطيط والتي تُستغل في العديد من التجاوزات والمخالفات التي يصعب التعامل معها في ظل تعدد الموافقات والقرارات وتضارب الآراء الفنية بينها.
- تعتمد الأحكام القضائية في مجال تنظيم إجراءات عملية البناء والتخطيط العمراني في الأساس علي التقارير الفنية التي يتم إعدادها بواسطة خبراء وزارة العدل ويُعيب هذه التقارير وجود العديد من المشاكل نتيجة ضعف الكوادر القائمة على إعداد هذه التقارير.

20402 التشريعات المنظمة لهيكل استعمالات الأراضي:

- التشريعات التي تتعرض لهيكل استعمالات الأراضي لا تؤثر في عملية ادارة هيكل استعمالات الاراضي ولا تؤثر في عملية تنفيذ المخططات العمرانية من حيث التحجيل بالتنفيذ أو عرقلة له ولكن هي عبارة عن المعايير والمعدلات العمرانية والمعمارية التي تحدد الأسس العلمية العامة والتفصيلية للتخطيط العمراني والتصميم المعماري وهي تساعد فقط المخطط العمراني أو المهندس المعماري في إعداد المخططات إستناداً إلى النسب والأرقام والمعدلات التي يستأنس بها من أجل أن يضمن بقاء عمله ضمن أطر مقبول ويظهر ذلك بصورة جلية في مرحلة التخطيط التفصيلي حيث يشمل التخطيط التفصيلي على:
- خرائط توضح المناطق.
 - التقارير وهي عبارة عن إشتراطات هذه المناطق وتنقسم تلك الإشتراطات إلى قسمين:

1020402 أشتراطات أستعمال الاراضي:

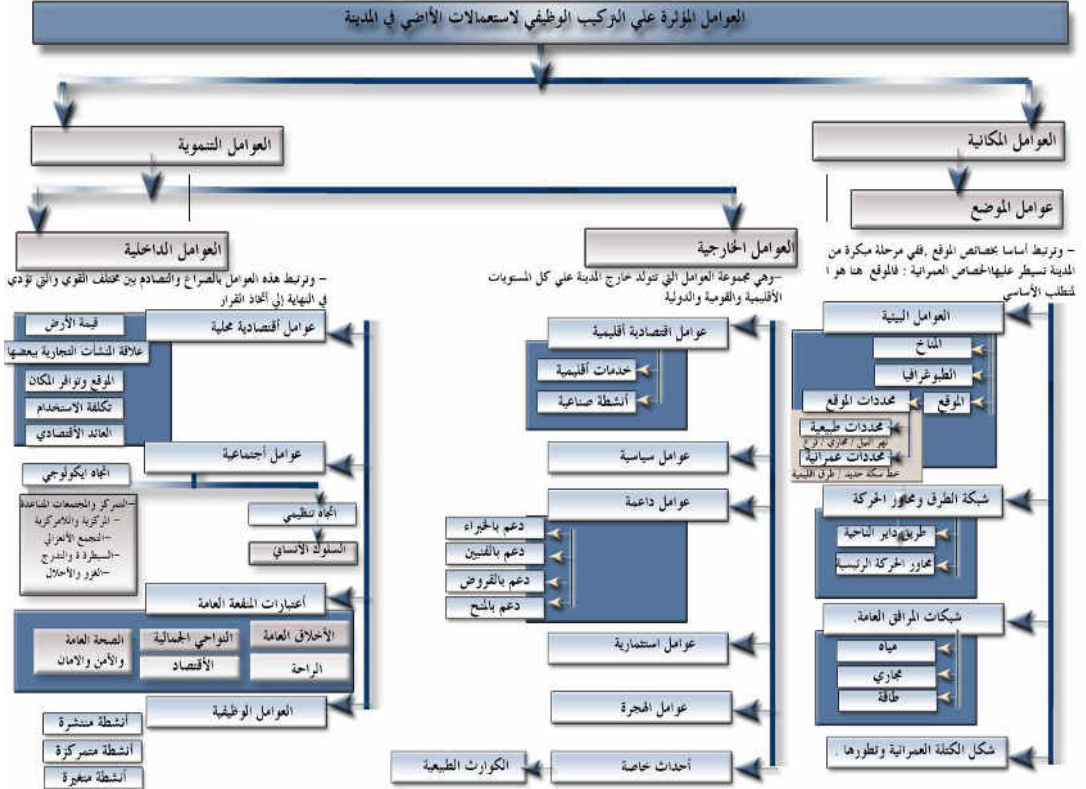
- **الإشتراطات الشمولية:** هي التي تنص على الإستعمالات المسموح بها في كل منطقة أي تكتب قائمة بالإستعمالات المسموح بها وكل ما هو غير مذكور في القائمة فهو غير مسموح به فمثلاً تنص الإشتراطات على أن الإستعمال المسموح به في المنطقة السكنية رقم كذا مباني سكنية المبني مخصص لأسرة واحدة أي غير مسموح إلا بهذا النوع من المساكن.
- **الإشتراطات اللاشمولية:** هي اللائحة التي تنص علي الإستعمالات غير المسموح بها في كل منطقة من المناطق التي تتكون منها المدينة أي تكتب قائمة بالإستعمالات غير المسموح بها وكل ما هو غير مذكور بالقائمة فمسموح به في المنطقة ففي منطقة الصناعات الخفيفة مثلاً تذكر أسماء الصناعات غير المسموح بإقامتها في هذه المنطقة. ولكل من هذين النوعين من اللوائح مميزاته و مساوئه فعندما تنص اللائحة على الإستعمالات المسموح بها في المنطقة فإنها تضع علي كاهل المالك لقطعة الأرض أن يكون اقتراحه لإستعمال أرضه ضمن الإستعمالات التي سمحت بها اللائحة فقط و كل ما عدا ذلك غير مسموح به ولما كان من الصعب وصف أو ذكر كل إستعمال يسمح به فإن هذا العبء علي المالك غير عادل ولاسيما في المناطق الصناعية ومن الناحية الأخرى ففي اللائحة التي يذكر فيها الإستعمالات غير المسموح بها فإن أي استعمال غير مذكور في اللائحة سيسمح بإقامته حتي ولو كان مقلقاً للراحة أو خطراً على الصحة وبهذا سيعاني المجتمع المحلي من مثل هذه الإستعمالات التي لم ينتبه إليها المخطط ولا مجلس المدينة عند إعداد اللائحة والموافقة عليها وتفضل معظم المدن استخدام اللائحة الشمولية التي تشمل الاستعمالات المسموح بها في كل منطقة من المناطق التي تتكون منها المدينة: المناطق السكنية / المناطق التجارية / المناطق الصناعية.

2020402 اشتراطات الابعاد:

- تقسيم الأراضي إلى مناطق سكنية وتجارية وصناعية هي أول مرحلة للإشراف على الأرض والمرحلة الثانية هي تقييد الكثافة الإستعمالية وتنص بعض اللوائح علي الإرتدادات عن الواجهات والجوانب والخلف كما تنص اللائحة علي الحد الأقصى للإرتفاع المسموح به والحد الأدنى لمساحة قطعة الأرض

حسب نوعية المسكن والنسبة المئوية المسموح بإقامة مبني عليها وتوفير الخصوصية وتوضع الاشتراطات على أساس الكثافة السكانية الصافية والإستعمالات المساعدة على نفس قطعة الأرض كالمساحات المفتوحة.

502 العوامل المؤثرة على التركيب الوظيفي لاستعمالات الاراضي في المدينة [9]:



شكل (5): العوامل المؤثرة على التركيب الوظيفي والمكاني لاستخدامات الاراضي الحضرية

المصدر: الباحث

10502 شرح العلاقة بين المجموعات الرئيسية للعوامل المؤثرة على التركيب الوظيفي للمدينة وطريقة تفاعلها مع بعضها [7]:

من المهم جداً أن ننظر إلى التركيب الوظيفي لهيكل إستعمالات أراضي المدينة من خلال مقام تاريخي لنشأتها وتطورها مع إقليمها وهو المتطلب الأساسي لأي مدينة حيث أن خصائص الموضع هي التي تجذب العملاء من الخارج وفي معظم الحالات نجد أن العوامل الداخلية (Endogenous Factors) قد فُرِضت بفعل ما يلي:

- العوامل الخارجية (Exogenous Factors).
- ميزات وخصائص الموضع (Advantages of Site Characteristics).
- وإنه كنتيجة لنمو المدينة أو عجز المدينة تتبدل كل من:
- خصائص الموضع وميزاته.
- العلاقات التبادلية بين كل من الموضع والعوامل الخارجية.

وفي نفس الوقت تكشف العوامل الداخلية عن صراع أكبر ومصالح معقدة وعليه فإن ديناميكية العلاقات التبادلية بين العوامل الثلاثة هي أساس بناء التركيب الوظيفي لإستعمالات الأراضي في المدينة وتتم هذه العلاقات كما يلي:

- إن كلاً من العوامل الداخلية والعوامل الخارجية مرتبطان أحدهما بالآخر وبينهما صلات وعلاقات متبادلة حيث يتفاعل كل منهما مع الآخر وإن صراع السلطة ضمن البيئة الحضرية الداخلية يولد ضغطاً داخلياً حيث أن تراكم هذا الأخير يؤثر علي إتخاذ القرار علي المستوى الداخلي.
- إن كلا من العوامل الداخلية والموضع يعتمد كل منهما على الآخر (Interdependent) حيث يحاول العملاء الداخليون (Developers) وهم الذين يقومون بعملية تطوير الموقع أن يستغلوا ميزات عوامل الموضع وعندما تتغير خصائص هذا الأخير كنتيجة لنشاط هؤلاء العملاء وتؤثر فيما بعد الخصائص الجديدة على مصالحهم واهتماماتهم.

2.5.2 عوامل الموضع (Site Factors):

1.2.5.2 العوامل البيئية:

- **المناخ:** يترجع دور المناخ وتأثيره على توزيع الاستعمالات والأنشطة المختلفة في المدينة أمام بقية العناصر وقد ينحصر أثره ودرجات متفاوتة في كل من شبكة الطرق والنسيج العمراني والطابع العمراني للمدينة.
- **طبوغرافيا الموقع:** لقد فرضت طبوغرافيا الموقع نفسها على المخطط منذ القدم وأثرت بوضوح على المدينة ونمط تركيبها الوظيفي من خلال أشكالها المتعددة (القمم - القيعان - المستويات المائلة - المسطحات الأفقية) إنطلاقاً من قديم إقتصادية وجمالية لكل منها انعكست بدورها علي إستعمالات الأراضي بالمدينة وينضح ذلك في كل من "شكل المدينة وشبكة الطرق فيها والإمتداد العمراني ونمط النسيج العمراني في المدينة وتوزيع العناصر والأنشطة المختلفة في المدينة...".
- **الموقع:** يؤثر الموقع والموضع في التركيب الوظيفي للمدينة التي تنشأ في موضع ما وتنمو فيه استجابة لظروفه المحلية من ناحية ولأهمية موقعها العام من ناحية أخرى وان طبيعة المكان تحدد نوع الوظائف التي قامت من أجلها المدن أما العامل الحاسم الذي يتحكم إلى حد كبير في نموها ويساعد على تغيير وظائفها فيما بعد هو الموقع.

2.2.5.2 تأثير شبكات الطرق ومحاور الحركة علي إستعمالات أراضي المدينة:

تعتبر شبكات الطرق في المدينة من أهم العناصر المؤثرة علي تشكيلها و تركيبها الداخلي وتنظيمها العمراني وقد أثبتت كثيراً من الدراسات أن العلاقة المتبادلة بين الحركة والعمران هي من أهم أسس التنمية الحضرية وأن تدفق الحركة يصحبه تدفق في استثمارات رؤوس الأموال الأمر الذي يترتب عليه تغير في استعمالات الأراضي بسبب امكانية الوصول (Accessibility) لبعض المناطق التي قد يتيحها انشاء طريق جديد.

3.2.5.2 تأثير شبكات المرافق العامة:

وهي تتمثل في شبكات (المياه - المجاري - الطاقة ...) والتي لها تأثير كبير في توطن الأنشطة ويكون أثرها محدداً في توطن الأنشطة السكنية والخدمية.

3.5.2 العوامل الداخلية (Endogenous Factors):

1.3.5.2 العوامل الاقتصادية الداخلية (محلية) وأثرها علي استعمالات الأراضي:

وفي هذا الإطار تأخذ العوامل الاقتصادية الداخلية "المحلية" زمام التأثير في تشكيل هيكل استعمالات الأراضي بالمدينة وأهم هذه العوامل المحلية هو قيمة الأرض في سوق الأراضي بالمدينة وهذا العامل

ذو تأثير بالغ في تحديد مواقع مختلف الوظائف العمرانية Urban Function واستعمالات أراضي المدينة.

2.3.5.2 قيمة الأرض وتأثيرها علي استخدام الأرض:

ينظر رجال الاقتصاد إلى سوق أرض الحضر على أن قطعة الأرض عبارة عن سلعة يتاجر فيها وإذا فهي معرضة لقانون العرض والطلب فإذا اشتد الإقبال عليها زاد سعرها وإذا قل انخفض السعر وطبقاً للنظرية التقليدية فإن السعر يصبح دالة للاستعمال الذي يجعل الأرض منتجة.

3.3.5.2 تباين أسعار الأراضي وتأثيرها على نمط توزيع الاستخدامات:

يعتبر التباين في سعر الأراضي داخل المدينة من أهم العوامل المؤثرة في النمو وفي توزيع استخدامات الأراضي واختيار الوظائف لمواقعها داخل المدينة، فاختلاف أسعار الأراضي يؤثر في اختلاف القيمة الإيجارية وفي نوعية النشاط الذي يمكن أن يقبل دفع الإيجار الأعلى وتوجد بعض الاستخدامات التي لا يمكن منافستها في هذا الصدد وهي الاستخدامات التي تعطي أعلى عائد بيزرر دفع إيجارات مرتفعة.

جدول (1): يوضح العلاقة بين استعمالات الأراضي وقيمة الأرض

Land Values قيمة الأرض	Land Use Pattern استعمالات الأراضي
■ أعلى قيمة من أي منطقة أخرى بالمدينة.	■ المنطقة المركزية.
■ قيمة الأرض كتلال متراكمة.	■ مناطق الصناعة.
■ قيمة الأرض تتناسب عكسياً مع بعدها عن المركز. ■ الشكل المبسط لقيمة الأرض أكثر تعقيداً.	■ المناطق السكنية تتدرج كثافتها من المركز إلى الأطراف. ■ شدة استخدام المكان تتخفف كلما ابتعدنا عن المركز.
■ كيفية وكثافة استخدام الموقع تؤثر في قيمة الأرض.	■ قيمة الأرض تؤثر في كثافة استخدام الموقع.

المصدر: د. أحمد علي إسماعيل، "دراسات في جغرافيا المدن"، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر، القاهرة 1985م.

4.3.5.2 العوامل الإجتماعية:

توجد بجانب العوامل الاقتصادية سلسلة أخرى من العوامل تؤثر على مواقع وتنظيم استخدامات الأراضي وترتبط هذه السلسلة بالنواحي الاجتماعية وهذه العوامل الاجتماعية غير واضحة الى حد ما إذا ما قورنت بالعوامل الاقتصادية التي سبق مناقشتها ولا شك أن العوامل الاقتصادية والاجتماعية متداخلة مع بعضها ومتشابكة وتتفاعل داخلياً تفاعلاً معقداً يصعب معه عمل معايير لكل واحد منها بعيداً عن الآخر ويمكن دراسة أثر العوامل الاجتماعية في تشكيل هيكل استعمالات أراضي المدينة من خلال التطرق إلى موضوعين:

- الكيفية التي يتعامل بها الانسان للتكيف مع المحيط العمراني يؤثر ذلك في عملية إنشاء وتطوير المحيط العمراني أو بعبارة أخرى العملية الايكولوجية وأثرها على تشكيل هيكل استخدام أراضي المدينة.
- كيفية تأثير القيم والمثل والسلوك الإنساني في تشكيل هيكل استخدام أراضي المدينة.

5.3.5.2 العوامل الوظيفية:

يتأثر التوزيع المكاني لنوعيات أنشطة الخدمات التجارية بالتصنيف الوظيفي لكل سلعة يقدمها هذا النشاط فقد يكون من الضروري لبعض منها التواجد بجوار المنزل وقد يكون هذا غير ضرورياً لغيرها وهذا بدوره يُحدد الموقع المناسب لتوطن هذه النوعية من الخدمات التجارية سواء في المواقع المركزية أو غير المركزية.

4.5.2 العوامل الخارجية (Exogenous Factors):

1.4.5.2 العوامل الاقتصادية الخارجية (الإقليمية):

لا شك أن العوامل الاقتصادية التي تمتد خارج البيئة الحالية لأي مركز حضري تؤثر على شكل استعمال الأرض في هذه المركز وعلى هيكل ووظيفة الاقتصاد الحضري ومن جهة أخرى ان اقتصاد الحضر له وظيفته ومكانه في إطار الاقتصاد القومي (National Economic) أي اقتصاد الدولة ككل وهنا يظهر تأثير القوي الاقتصادية الإقليمية على هيكل استعمالات الأراضي وإن العامل الأساسي لنشأة المدينة هو الريف الذي دعاها للوجود لتقوم بأعمال خدمات لا بد أن تؤدي في أماكن مركزية وبذلك يكون جوهر فكرة المدينة أنها تخدم منطقة تابعة كما اتضح لنا أن أي مدينة تؤدي نوعين من الأنشطة:

- أنشطة تُلبي الطلبات المحلية للمدينة وسكانها وهي غير أساسية (Non Basic) وتعتبر خادمة للمدينة (City Serving).
- أنشطة تُلبي طلبات خارج المدينة من سلع وخدمات ورأسمال وهو ما يكون الأساس الاقتصادي لها (Basic) وتعتبر مكونة للمدينة (City Forming) وهو ما نسميه بالدور الإقليمي للمدينة.

2.4.5.2 العوامل الداعمة (Supportive Factors):

قد يكون دعم بالخبراء والفنيين أو دعم بالقروض والمنح (نتج عن القروض التي منحتها أمريكا عام 1975 لمصر إنشاء مدن جديدة مثل العاشر من رمضان - العامرية -).

3.4.5.2 عوامل الهجرة (Migratory Factors):

وقد تضم هجرة رؤوس الأموال أو التكنولوجيا أو السكان إلى المدينة وكيفية إنعكاس ذلك على تركيبها الوظيفي.

4.4.5.2 أحداث خاصة (Special Events):

مثل الكوارث الطبيعية وغيرها.

602 المحددات المؤثرة علي التحكم في هيكل أستعمالات الأراضي ذات القيمة العمرانية [6،10]:

10602 المحددات الاقتصادية ومصادر التمويل:

- وهي تنقسم إلى:
- محددات خاصة بأعمال التنفيذ والاستثمار بين القطاعين العام والخاص.
- محددات خاصة بقواعد عملية التنمية الاقتصادية بالمنطقة.
- ويمكن تحديد مصادر تمويل مشروعات ادارة العمران (إعادة تشكيل هيكل استعمالات الاراضي) في الآتي:
- **التمويل الذاتي:** المقصود بذاتية تمويل مشروع ادارة العمران هو البحث عن إمكانية استغلال العناصر والمكونات القائمة والطاقات الكامنة في المشروع.
- **مساهمات الشركات والهيئات والأفراد:** تأخذ هذه المساهمات أشكالاً عدة قد تكون مالية أو عينية أو على شكل مجهود من الأفراد، وغالباً ما تكون هذه المساهمات في مجال الخدمات والبيئة.
- **دعم الحكومة المركزية:** هي المساهمة التي تقدمها الجهات الحكومية للمشروع، هذا بالإضافة إلى ما تقدمه بعض الجهات الحكومية من مساهمات مالية دعماً لأنشطة معينة يقوم بها العاملون على المشروع في منطقة المشروع.

- **مساهمات خارجية دولية:** عبارة عن مساهمات من جهات دولية مثل منظمات الأمم المتحدة أو البنك الدولي وأجهزة وبرامج المعونة المختلفة الأمريكية والألمانية والفرنسية والحصول على معونات هذه الجهات يكون تابعاً لسياسة الدولة وموافقها.
- **البنوك:** تقدم قروضاً بفوائد بسيطة وبشروط ميسرة.

20602 المحددات الخاصة بتنوع الجهات المساهمة في مشروع ادارة العمران:

إن نجاح مثل تلك المشروعات (مشروعات إدارة العمران) يعتمد في الأساس الأول على وجود أكثر من جهة للتمويل والتنفيذ وكلما تعددت هذه الجهات كلما زادت فرص نجاح المشروع وبالتالي فلابد من توضيح الادوار التي يمكن أن تقوم بها الجهات المختلفة.

30602 المحددات الخاصة بالمشاركة الجماهيرية:

إن أي قرارات خاصة بالمناطق المركزية ذات القيمة برغم كونها في الغالب قرارات سياسية إلا أن نجاحها يتوقف أولاً وأخيراً على الفئة المستهدفة من عملية إدارة العمران فيها وهم قاطني تلك المناطق، فيدون المشاركة الجماهيرية ستصبح عمليات إدارة العمران (إعادة استغلال تلك المناطق) مجرد قرارات وتوصيات لن تدخل قالب التنفيذ.

40602 المحددات الخاصة بوضع اللوائح التشريعية:

حيث يتم تحديد السلطة أو الجهة المسئولة عن وضع اللوائح التشريعية والقوانين سواء كانت على المستوى المركزي المتمثل في الحكومة المركزية أو على المستوى المحلي المتمثل في سلطات المدينة أو البلدية، ويتم إصدار (التشريع) اللوائح والقوانين التي تتناسب مع تلك المنطقة وظروفها واحتياجاتها التنموية المحلية مع مراعاة الدور التشريعي للمجتمع وعدم إغفال دوره في عملية التشريع حتى لا تخرج التشريعات بعيدة عن الواقع الفعلي أو غير ملائمة للبيئة المحلية كما أن ذلك يساعد على إقتناع المجتمع بالتشريعات المنظمة لعملية البناء.

50602 المحددات الخاصة باتخاذ القرار:

من أخطر العوامل السلبية التي تؤثر في المشروعات العمرانية خاصة مشاريع إدارة العمران (إعادة استغلال المناطق ذات القيمة) وجود تداخل بين القرارات في المجالات المختلفة وقد تكون هناك مجموعة من القرارات أخذ كل منها بناءً على دراسات مستقلة وكل منها صحيح في حد ذاته ولكن عند جمع هذه القرارات معاً قد تكون غير متجانسة مما يؤدي إلى تخبط وفشل المشروع وعليه فأن تضارب القرارات وعدم ثبات القوانين يؤدي إلى حالة إنعدام الثقة الموجودة بين الحكومة في الدول النامية من جهة وبين الناس من جهة أخرى ولتجنب هذه المسألة يجب بعد اقتراح السياسات ترجمتها إلى قرارات تنفيذية ثم بحث التداخل والتعارض فيها فقد نجد أنه يلزم إلغاء بعضها أو تعديل بعضها أو إضافة قرارات جديدة أو تقديم قرار على آخر.

60602 المحددات الخاصة بالخدمات التي تفتقرها المنطقة:

تعتبر من أهم المحددات التي تحكم عملية إدارة العمران والتي لها أكبر الأثر في توجيه هيكل استعمالات الاراضي في منطقة ما حيث أنه يعتمد على توفير جميع الخدمات التي تفتقرها المنطقة ويقع كل هذا العبء على المخطط حيث يقوم بتوفير القدر الأكبر من الخدمات الاجتماعية والترفيهية التي تفتقرها هذه المناطق وهذا لن يحدث إلا من خلال بناء قاعدة معلومات قوية للمناطق المركزية ذات القيمة وتبدأ بعمل حصر وفهرسة لجميع الخدمات المتوافرة في المنطقة من حيث:

- **البنية الأساسية للمنطقة:** حيث يجب التركيز على الطرق وممرات المشاه وشبكات الصرف الصحي والتغذية والكهرباء والغاز والاتصالات.

- الخدمات الاجتماعية المتوافرة في المنطقة: حيث يجب التركيز على الخدمات الاجتماعية من دور العبادة والخدمات التعليمية والمدارس بدرجاتها ودور الحضانه ومراكز الخدمات الصحية والثقافية.
- الكتلة المبنية: حيث يتم رفع وحصر المباني التي يعيش فيها ويستخدمها المجتمع ومستواها المعماري (مناسبة / غير مناسبة).
- المجتمع في حد ذاته: هو يشمل شقي المجتمع الاقتصادي والاجتماعي.

702 التجارب العالمية للتحكم في استعمال الأراضي لرفع كفاءة العمران:

1.7.2 تجربة تنمية وإعادة إعمار حي وسط بيروت (BCD)[14]:

■ موقع المشروع:

يتضمن المشروع أرض تصل مسطحها إلى 1.8 مليون م² ويقوم على تطوير أماكن هامة في وسط بيروت مثل "ميدان الشهداء، مبنى البرلمان، مبنى سرايا السلطان، أسواق بيروت التجارية القديمة، المناطق التاريخية".

■ مميزات الموقع:

1. يتضمن مساحة شاسعة من الأراضي وبه أكثر الميادين والطرق المشجرة شهرة والتي تعد من المناطق الرئيسية بالمدينة.
2. هو المركز الرئيسي المالي والثقافي والأستجمامي في لبنان.
3. موقعه المركزي، قربه من الميناء، إمكانية الوصول إليه بسهولة تعد من أهم المميزات التي تتمتع بها المنطقة.

■ فكرة المشروع:

1. إنشاء منطقة مختلطة من أستعمالات الأراضي وتقسيم حي بيروت المركزي والذي تبلغ مساحته 2م²406900 إلى "مراكز مالية - مراكز إدارية - مراكز تجارية وثقافية - مناطق ترفيهية - حدائق عامة - مناطق مخصصة للمشاه فنادق - مشروعات إسكان".
2. استكمال تزويد المنطقة بالبنية التحتية العصرية متضمنة الطرق ومؤسسات النفع العامة والمساحات العامة والأشغال البحرية.
3. استصلاح مساحات كبيرة (شاسعة) على البحر تبلغ 2م²608000 وتطويرها لتصبح منطقة ترفيهية متكاملة.

■ السياسات المتبعة لتطوير المنطقة:

- إعادة التجديد
- الإحياء
- التنمية
- الترميم
- التطوير
- الحفاظ

■ الجهات المشاركة في تطوير المنطقة:

1. شركة سوليدير.
2. ملاك الحقوق (ملاك - مستأجرين - أصحاب العقارات المؤجرة) بحي وسط بيروت.
3. المواطنين اللبنانيين والشركات اللبنانية الخاصة.
4. الحكومة اللبنانية، المؤسسات العامة اللبنانية، مجلس بلدية بيروت.
5. أشخاص لهم أصل لبناني، الجنسيات العربية، المؤسسات العامة وشبه العامة.
6. المؤسسات والجامعات الدولية وشبه الدولية.



شكل (6): الموقع العام لمنطقة وسط بيروت
المصدر:

www.lilwatan.com



شكل (7): المباني التي تم ترميمها في طريق رياض الصلح ومنطقة المصارف والبنوك
المصدر: www.lilwatan.com

■ مصادر التمويل:

المصدر الأول: هو عبارة عن رأس المال المخصص لمشروع تنمية وإعادة إعمار حي وسط بيروت والمكون من مجموعة من الأسهم المالية المشتركة المقسمة لنوعين أ، ب والتي تصل قيمتهم الاجمالية إلى 1.82 بليون دولار أمريكي عند دمجهم ويمكن للجزء النقدي من رأس المال أن يمول ويُنفذ البنية التحتية المطلوبة مما يسمح للمشروع أن يتقدم ويسير إلى الأمام.

■ النوع الأول من الأسهم أ:

ويتم إصدارها لملك الحقوق بحي وسط بيروت والأفراد والمؤسسات الذين لديهم الحقوق فيه وذلك مقابل مساهمتهم بالعقارات التي يملكوها وبعد القرارات التي تم إصدارها من لجنة التثمين، توصلت اللجنة العليا للتثمين إلي القيمة النهائية لجميع العقارات الخاصة بحي وسط بيروت إلي 1.7 بليون دولار أمريكي.

■ النوع الثاني من الأسهم ب:

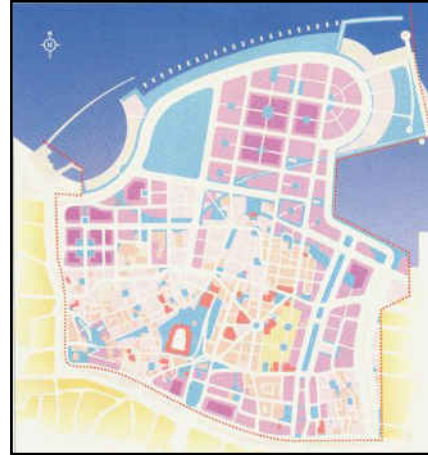
ويتم إصدارها للمستثمرين في مقابل مساهمتهم النقدية في مبلغ 650 مليون دولار.

■ المصدر الثاني: شركة سوليدير.

المصدر الثالث: التمويل الذاتي عن طريق استغلال المخزون الأثاري القيم الذي تم إكتشافه داخل نطاق المشروع في إقامة معرض يسمي الأيام الأثرية يعرض الآثار المكتشفة بوسط المدينة عام 1995م وقد جذب حوالي 122,000 زائر خلال 15 يوم فقط.

■ تقييم التجربة:

1. نجاح المشروع لأنه مشروع تنموي وضع ضمن خطة قومية تنموية شاملة.
2. إنشاء هيكل إداري مسئول عن المشروع (شركة سوليدير) وكانت مسئولية تتلخص في التالي:
 - تنفيذ أعمال البنية التحتية.
 - تنفيذ أعمال التنمية العقارية وإدارة الملكية.
 - الحفاظ علي الهوية اللبنانية.
 - سن قوانين وتشريعات صارمة.



شكل (9): المخطط الرئيسي التقليدي لاستعمالات الاراضي يكون في الغالب ثنائي الابعاد ويسبقه العديد من الدراسات والابحاث

شكل (8): المخطط الرئيسي لحي وسط بيروت

المصدر: www.lilwatan.com

20702 مشروع تطوير أرض المقرن بالخرطوم "السودان" [15]:



شكل (10): موقع مشروع أرض المقرن
المصدر: www.alsunut.com

■ موقع المشروع:

تقع المقرن عند ملتقى النيلين الأبيض والأزرق وتعد من المناطق الأكثر تميزاً بمدينة الخرطوم وأراضيها تبدأ باتجاه أعلى نهر النيل الأبيض إلى نقطة محددة جنوب غابة أكاسيا وإجمالي الأرض التي تم الحصول عليها نتيجة قرار الحكومة هي 1217 فدان وقد تم منح تعويض لملأ الأراضي.

■ مميزات الموقع:

1. الرمز التاريخي للمنطقة حيث تعد واحة للثقافة ووجود غابة "سنط الطبيعية البرية" في وسط التنمية العمرانية للمنطقة من أهم مميزاتها.
2. يعتبر هذا الاقليم من الأقاليم النامية الغنية بالبتترول.
3. يحتوي الموقع على محمية "السنط الطبيعية" والتي تصل مساحتها إلى 173 فدان.

■ فكرة المشروع:

تتلخص الفكرة الأساسية للمشروع في تحويل أرض المقرن إلى بانوراما فاتنة وساحرة تعكس جمال مدينة الخرطوم وكان لتلك الفكرة عدة أهداف وهي كالتالي:

1. تطبيق أعلى المعايير العالمية لإنشاء مركز تجاري يكون ملتقى للعمل التجاري العالمي في شرق أفريقيا ومحوراً لتنمية الأعمال في هذا الاقليم النامي والغني بالبتترول من أهم تلك الأهداف.
2. تم وضع المخطط الرئيسي لمنطقة المقرن ليوفر تصميم حي سكني متكامل فيه جميع عناصر الاستجمام والراحة بالإضافة إلى ملاعب الجولف وشبكة المواصلات المتكاملة والحدائق العامة والمدارس والمراكز التجارية والمرافق المعدة للجمهور.

■ السياسات المتبعة لتطوير المنطقة:

- إعادة التجديد الحضري الشامل.
- التنمية.
- التطوير العمراني.

■ الجهات المشاركة في تطوير المنطقة:

- حكومة الخرطوم.
- وزارة العمراني.
- الصندوق القومي للتأمين
- شركة السنط للتنمية
- شركة دال للتنمية العقارية.
- الصندوق الاجتماعي.
- شركة العقارية.
- دور للمشاركة الشعبية.

■ مصادر التمويل:

بالرغم من أن السودان تعتبر من دول العالم النامي إلا أنه لم يواجه المشروع أي مشكلة في توفير مصادر التمويل وذلك بسبب انتعاش السودان اقتصادياً بعد اكتشاف البترول بها كما أنه بها احتياطي البترول الذي مازال يحتاج إلى إكتشافه ونتيجة لذلك كان تمويل المشروع على الحكومة والقطاع الخاص وقد بلغت تكلفة المشروع نحو 4 مليارات دولار.

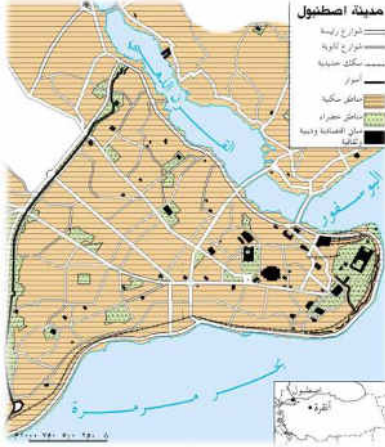


شكل (12): الموقع العام لأرض المقرن

شكل (11): المخطط العام لأرض المقرن

المصدر: www.alsunut.com

3.7.2 تطوير وإحياء النسيج العمراني لمراكز مدينة إستانبول التاريخي [16]:



شكل (13): خريطة توضيحية للمدينة

المصدر: www.arab-ency.com

■ موقع المشروع:

لمدينة إستانبول موقع إستراتيجي فريد ومتميز إذ تقع بين قارتي آسيا وأوروبا ويقع مركز المدينة التاريخي في القسم الأوروبي من المدينة ويعد هذا القسم أشبه بنصف جزيرة تاريخية فيحيط بها بحر مرمرية الذي يربط بين البحر الأبيض المتوسط والممر البحري الممتد نحو البحر الأسود إضافة إلى ميناء القرن الذهبي.

■ مميزات الموقع:

1. تنتشر فيه المساجد الجامعة وقصور والساحات والحدائق وغيره من العناصر المعمارية الأخرى التي تحولت إلى أماكن جذب السكان والسياح.
2. انتشر عمارة المساجد الضخمة والكليات التي تحمل اسم السلطان وخاصة في عهد المعماري "سنان" الذي عاش في القرن السادس عشر الميلادي وهي الفترة التي حكم فيها السلطان سليمان القانوني.

■ فكرة المشروع:

تتلخص الفكرة الأساسية للمشروع في حماية وإحياء النسيج العمراني للمدينة وإعادة الحيوية إلى قلبها التاريخي وجعله قلباً نابضاً لها ويمكن أن تنحصر فكرة المشروع في النقاط الآتية:

1. القيام بتوثيق الموروث الثقافي والعمراني وتطويره وتقويمه سواء كان عن طريق المخططات والمشروعات المقامة أو البرامج التنفيذية بشكل مباشر أو غير مباشر ومن أهم المشروعات التوثيقية أسوار مدينة إستانبول التاريخية والواقعة على بحر مرمرية وعلى ساحل الخليج (القرن الذهبي) والبدء بترميمها.

2. القيام بحماية البيئة التاريخية لمدينة إستانبول من خلال أعمال الترميم للمباني التي تصدعت نتيجة الزلازل وفق برامج مدروسة مع مراعاة الأولوية فيها ومن أهم المشروعات الترميمية التي قامت بها البلدية ترميم جامع أياصوفيا الصغير عام 2002م وترميم صهريج ياراباطان.

■ السياسات المتبعة لتطوير المنطقة:

- الإحياء.
- الحفاظ.
- الترميم.
- الحماية.
- إعادة التخطيط.
- إعادة التأهيل.
- التطوير.
- إعادة الاستعمال.

■ الجهات المشاركة في تطوير المنطقة:

- بلدية مدينة استنبول الكبرى.
- القطاع الخاص.
- جمعية السياحة والسيارات.

■ مصادر التمويل:

معظم مصادر تمويل المشروع كانت من قبل الحكومة حتى لايتدخل القطاع الخاص في التطوير نظراً لوجود المناطق "المساجد والمواقع التاريخية" بالمكان.

■ تقييم التجربة:

السلبيات الناتجة عن عملية التطوير

- إنتشار الفنادق والأسواق والمطاعم في مركز المدينة التاريخي أدى إلى الكثافة المرورية الناتجة عن إقبال الزوار والسياح وسكان المدينة والتوجه نحو مركزها.
- هجرة السكان من مركز المدينة التاريخي إلى مناطق أخرى بسبب انعدام الخصوصية في أحياء مركز المدينة لتحول مركز المدينة إلى منطقة تجارية سياحية إضافة إلى الضجيج والأزدحام.
- استثمار بعض المباني التاريخية الصغيرة سياحياً بما يتنافى مع أهميتها التاريخية مثل استغلال بعض الأسبلة التاريخية وتحويلها إلى أماكن بيع للمشروبات أو إلى أكشاك لبيع المرطبات.

الإيجابيات الناتجة عن عملية التطوير

- عدم السماح بدخول المركبات إلى مركز المدينة التاريخي والقيام بتوحيد اتجاهات السير في الشوارع الفرعية الضيقة لتجنب الاختناقات المرورية.
- توثيق المباني التاريخية ودراسة واجهاتها والقيام بترميم البعض الآخر بما يتماشى مع النسيج العمراني التاريخي لمركز المدينة.
- الاعتناء بالساحات المنتشرة في مركز مدينة إستانبول التاريخي من خلال توفير العناصر الجمالية من مسطحات خضراء ومياة وتوفير العناصر التأثيثية لتلك الساحات مثل "أماكن الجلوس، وحدات الإنارة، واللوحات الإرشادية.



الفناء الخارجي لقصر طوب قابي
المصدر: www.arab-ency.com

كنيسة أياصوفيا التي تحولت إلى جامع في عهد
السلطان محمد الفاتح

شكل (14): صور توضح التطوير الحادث بالأمكان التاريخية الموجوده في مركز مدينة أستنبول

4.7.2 مشروع إنشاء حديقة الأزهر بالدراسة [11]:

■ موقع المشروع:

تقع الحديقة بين التلال الواقعة على شارع صلاح سالم بالقرب من القلعة وبين سور القاهرة الأيوبي المكتشف حديثاً تقع حديقة الأزهر في الموقع الوحيد الملائم في وسط المدينة من حيث المساحة ومن حيث امكانية احياؤه على أطراف حي الدراسة وعلى مساحة 71 فدان وتقع على الجانب الغربي من الحديقة المدينة الفاطمية القديمة وامتدادها الدرب الأحمر بثروتها من المساجد والأضرحة ومزينه بخط طويل من المآذن إلى الجنوب يقع مسجد السلطان حسن وما يحيطه بالإضافة إلى قلعة صلاح الدين الأيوبي.

■ مميزات الموقع:

1. التلة المقام عليها الحديقة توفر منظر مرتفع للمدينة وتعطي بانورامي رائع للمناظر الخلابة والجذابة من القاهرة التاريخية وملاصقة للقاهرة التاريخية.
2. تعد هذه المنطقة التي تشغلها الحديقة من أعني مناطق العالم بآثار الفن والحضارة الإسلامية.

■ فكرة المشروع:

1. إقامة نماذج للتنمية قابلة للتكرار في مختلف المدن التاريخية الإسلامية علماً أن ما يقرب من ثلث المدن التاريخية المسجلة في قائمة اليونسكو لمواقع التراث العالمي توجد في العالم الإسلامي ويواجه الكثير منها ضغوطاً مماثلة لما تواجهه مدينة القاهرة.
2. توفير متنفس طبيعي داخل نطاق القاهرة التاريخية المكتظة بالسكان.
3. عمل خلخلة حول المناطق التراثية.
4. توفير الأنشطة الترفيهية والثقافية التي يفتقر إليها سكان المنطقة.

■ السياسات المتبعة لتطوير المنطقة:

- إعادة التجديد
- الإحياء
- التنمية
- الترميم
- التطوير
- الحفاظ

■ الجهات المشاركة في تطوير المنطقة:

- محافظة القاهرة.
- الجمعيات الأهلية التطوعية (جمعية أصالة- جمعية فدا).
- وزارة الثقافة.
- المشاركة الشعبية.
- جماعة تصميم المجتمعات بإشراف برنامج دعم المدن التاريخية التابع لمؤسسة الاغاخان الثقافية 2000.

■ مصادر التمويل:

هي عبارة عن منحة قدمها الممول الرئيسي للمشروع إمام الطائفة الإسلامية الشيعية الإسماعيلية كريم شاه الحسيني (أغاخان الرابع) ممثلاً في مؤسسة الأغاخان للثقافة وهي أحد المحاور الأساسية في شبكة الأغاخان للتنمية وقد تم توفير تمويل إضافي من مصادر خارجية وذلك لتوفير فرص عمل وتدريب للسكان وتوفير الرعاية الصحية لسكان المنطقة المحيطة ومن مصادر الدخل الحالية المتوفرة المتمثلة في العائد من المطعم والكافيتيريا والتذاكر وهي غير كافية لإحتياجات الحديقة.

03 الدراسة التطبيقية:

103 مخطط الدراسة التطبيقية:

10103 أهمية الدراسة التطبيقية:

نتيجة للاتجاه السياسي المعاصر بتطوير العمران وذلك من خلال نقل الوزارات والهيئات والخدمات الإقليمية المتوسطة والخاصة للعمران المصري إلى خارج إقليم القاهرة الكبرى المختنق كمحاولة لحل بعض من مشاكله العمرانية ولتنمية الأراضي السابق إنشائها للإسكان وللأستعمالات الأخرى فتظهر لنا بعض الأراضي الشاغرة الواقعة في قلب العمران وتصبح هذه الأراضي متنفس جديد وتُمثل هذه

الأرض قيمة عمرانية واقتصادية وتتضافر كل الجهات المعنية والمستثمرين والمستفيدين للاستيلاء عليها والحصول علي حق استغلالها ومن هنا يحدث التضارب الشديد بين المصالح المتعارضة مما يؤدي إلى إعاقة التحكم في إدارة هيكل استعمالات الأراضي في تلك المنطقة بما ينفع الصالح العام ويخدم المصلحة العامة وفي النهاية تحاول الدراسة الميدانية تحليل العينة المختارة والتعرف على المشاكل والامكانيات الموجودة بها ويتم فيها رصد لبعض الاراضي ذات الامكانيات الخاصة "ذات القيمة" المتوسطة لاقليم القاهرة الكبرى ويتم إختيار بعض منها كعينة للدراسة الميدانية وسنتناول نشأة العينة وتطور استعمالات الاراضي بها ثم طرح فرضية الدراسة للتحكم في هيكل استعمالات الاراضي بها.



شكل (15): المخطط العام لحديقة الأزهر
المصدر: مجلة تصميم، العدد الثالث عشر، مارس 2005

20103 تحديد مجال الدراسة:

أن لدراسة التحكم في إدارة هيكل استعمالات الاراضي ذات القيمة الواقعة في إقليم القاهرة الكبرى كان لزاماً علينا تحديد المجال الذي سنتم فيه الدراسة وأية نوعية من الأراضي ذات القيمة سيتم دراسة هيكل استعمالات الأراضي حولها وكان ذلك من تصنيف الأراضي ذات الامكانيات الخاصة إلى عدة تصنيفات وهي:

مثل "أرض جزيرة الذهب وأرض مطار إمبابة".	قصيرة الأجل	إمكانيات عاجلة
مثل "أراضي الشركات والأراضي غير المستغلة".	متوسطة طويلة الأجل	إمكانيات عاجلة
مثل "منطقة إمبابة وأراضي الشركات الغير مستغلة".	طويلة الأجل	إمكانيات مؤجلة

30103 أهداف الدراسة التطبيقية:

تهدف الدراسة التطبيقية إلى التعرف على أهم التجارب المتعلقة بإعادة توزيع كفاءة الأراضي مرة أخرى في مصر وذلك بغرض الاستفادة منها ومحاولة تقييمها من حيث استخدام الوسائل المناسبة بغرض كيفية التحكم والحد من عوامل وجود تلك الاستعمالات الغير مرغوب فيها وإعادة التوازن العمراني والبيئي لتلك المناطق.

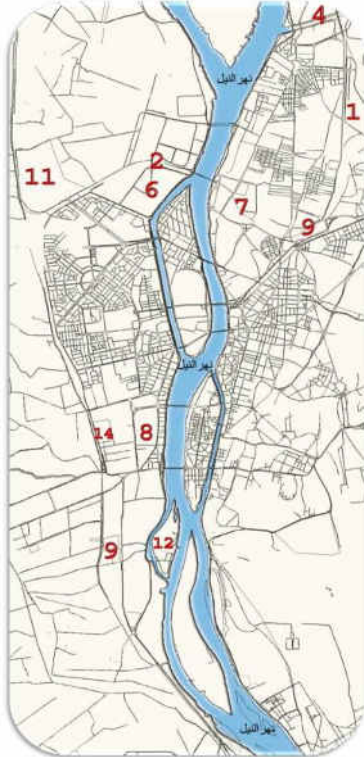
40103 تحديد نماذج الدراسة التطبيقية:

روعي في إختيار نماذج الدراسة أن تشمل أهم التجارب في الواقع المصري وروعي كذلك أن تنوع طبيعة المستعملين لتلك المناطق ودرجة الخصوصية المطلوبة لكل فئة.

50103 طرق جمع المعلومات:

■ الاستعانة بخرائط مختلفة ومتعددة: تستخدم في رصد التوزيع المكاني للأنشطة والاستعمالات المختلفة في مناطق الاقليم محل الدراسة وكذلك رصد التوزيع المكاني لكافة الأنشطة والاستعمالات فيها وعلاقتها ببعضها والعناصر الأخرى في المدينة.

■ الاستعانة بمجموعة من البيانات الأساسية: تختلف مصادرهما من تقارير متعددة قامت بها "هيئات أو مكاتب إستشارية خاصة أو دراسات بحثية سابقة...".
















شكل (16): يوضح بعض نماذج عينات الدراسة التطبيقية
المصدر: الباحث

203 الدراسة التحليلية لنماذج بعض الأراضي في إقليم القاهرة الكبرى لإعادة استعمالها لرفع كفاءة العمران بها:


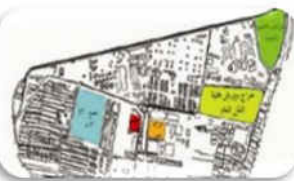




جدول(2): مواقع إمكانيات مؤجلة (طويلة الأجل)









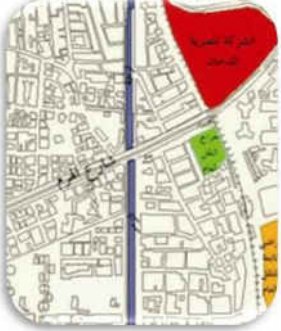
الموقع	مساحة وقيمة الموقع	الوضع الراهن	الوضع المقترح
1	المساحة = 60,00 فدان القيمة = 2,018,240000 ج.م	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع لهيئة السكة الحديد	إقامة مباني سكنية إدارية تجارية ومناطق خدمات ومناطق مفتوحة.

<p>إقامة مباني سكنية إدارية تجارية ومناطق خدمات ومناطق مفتوحة.</p>	<p>أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للهيئة.</p>	<p>المساحة = 48,50 فدان القيمة 1,628,272000 ج.م</p>		<p>2</p> 
<p>إقامة خدمات ومناطق مفتوحة.</p>	<p>أرض تستعمل لتربية الخيول وملحق بها أسطبلات للخيول.</p>	<p>المساحة = 29,00 فدان القيمة 1,218,000000 ج.م</p>		<p>3</p> 
<p>إقامة خدمات ومناطق مفتوحة.</p>	<p>أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركات.</p>	<p>المساحة = 21,00 فدان القيمة 705,600000 ج.م</p>		<p>4</p>
<p>إقامة خدمات ومناطق مفتوحة.</p>	<p>أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للمصنع.</p>	<p>المساحة = 1,00 فدان القيمة 34,360000 ج.م</p>		
<p>إقامة خدمات ومناطق مفتوحة.</p>	<p>أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة.</p>	<p>المساحة = 18,52 فدان القيمة 466,830000 ج.م</p>		
<p>إقامة مباني سكنية إدارية تجارية.</p>	<p>أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة وجراج للنقل تابع لهيئة النقل العام.</p>	<p>المساحة = 00,45 فدان القيمة 11,436000 ج.م</p>		
<p>إقامة مباني سكنية إدارية تجارية.</p>	<p>أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة.</p>	<p>المساحة = 25,90 فدان القيمة 870,376000 ج.م</p>		

ومناطق خدمات ومناطق مفتوحة.				
إقامة مباني سكنية ومناطق خدمات.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة.	المساحة = 33,21 فدان القيمة 1,395,060000 ج.م		
إقامة مباني سكنية ومناطق خدمات.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها جراج تابع لهيئة النقل العام.	المساحة = 6,27 فدان القيمة 263,570000 ج.م		
مناطق خدمات.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة	المساحة = 53,54 فدان القيمة 1,780,800000 ج.م		
إقامة مباني سكنية ومناطق خدمات.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة.	المساحة = 3,70 فدان القيمة 156,270000 ج.م		
إقامة مباني سكنية أدارية تجارية ومناطق خدمات ومناطق مفتوحة.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة.	المساحة = 15,40 فدان القيمة 517,440000 ج.م		
مناطق خدمات.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة.	المساحة = 2,50 فدان القيمة 84,000000 ج.م		

مناطق خدمات.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة.	المساحة = 00,52 فدان القيمة 21,900000 ج.م		
مناطق خدمات.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة.	المساحة = 00,32 فدان القيمة 13,610000 ج.م		
مناطق خدمات ومناطق مفتوحة.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة.	المساحة = 5,00 فدان القيمة 206,360000 ج.م		
إقامة مباني سكنية ومناطق خدمات.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة.	المساحة = 8,10 فدان القيمة 340,200000 ج.م		
إقامة مباني سكنية ومناطق خدمات.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة.	المساحة = 10,00 فدان القيمة 137,760000 ج.م		
مناطق خدمات ومناطق مفتوحة.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة.	المساحة = 4,10 فدان القيمة 103,320000 ج.م		
إقامة مباني سكنية ومناطق خدمات ومناطق مفتوحة.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للمصنع.	المساحة = 20,50 فدان القيمة 688,800000 ج.م		

مناطق خدمات.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة.	المساحة = 4,24 فدان القيمة 106,920000 ج.م			5
إقامة مباني سكنية إدارية تجارية ومناطق خدمات.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للهيئة.	المساحة = 27,70 فدان القيمة 698,454000 ج.م			
إقامة مباني سكنية ومناطق خدمات مفتوحة.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركات.	المساحة = 29,00 فدان القيمة 720,026000 ج.م			
مناطق خدمات ومناطق مفتوحة.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للمصنع.	المساحة = 17,42 فدان القيمة 444,534000 ج.م			
إقامة مباني سكنية ومناطق خدمات ويفضل إنتقال السكان لأرض مطار إمبابية.	أرض فضاء يوجد عليها الكثير من المناطق العشوائية ومبانيها متهاكها ولا تتوفر بها الخدمات.	المساحة = 31,75 فدان القيمة 1,600,200000 ج.م			

<p>إقامة مباني سياحية ومناطق خدمات ويفضل إنتقال السكان لأرض مطار إمبابة.</p>	<p>أرض فضاء يوجد عليها الكثير من المناطق العشوائية ومبانيها متهاكها ولا تتوفر بها الخدمات.</p>	<p>المساحة = 162,60 فدان القيمة 8,195,040000 ج.م</p>		
<p>مناطق خدمات ومناطق مفتوحة.</p>	<p>أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني الغير مستغلة بشكل جيد.</p>	<p>المساحة = 9,50 فدان القيمة 479,244000 ج.م</p>		<p>7</p> 
<p>إقامة مباني سكنية أدارية تجارية ومناطق خدمات ومناطق مفتوحة.</p>	<p>أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للهيئة.</p>	<p>المساحة = 27,40 فدان القيمة 1,382,796000 ج.م</p>		
<p>إقامة مباني سكنية أدارية تجارية ومناطق خدمات ومناطق مفتوحة.</p>	<p>أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للهيئة.</p>	<p>المساحة = 22,40 فدان القيمة 566,352000 ج.م</p>		<p>8</p> 
<p>مناطق خدمات ومناطق مفتوحة.</p>	<p>أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة.</p>	<p>المساحة = 13,27 فدان القيمة 891,824000 ج.م</p>		

مناطق خدمات.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع لهيئة النقل العام.	المساحة = 2,50 فدان القيمة 153,760000 ج.م	
مناطق خدمات.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع لهيئة النقل العام.	المساحة = 2,74 فدان القيمة 184,624000 ج.م	
إقامة مباني سكنية إدارية تجارية ومناطق خدمات ومناطق مفتوحة.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة.	المساحة = 21,20 فدان القيمة 1,424,912000 ج.م	
مناطق خدمات.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للمصنع.	المساحة = 3,55 فدان القيمة 239,136000 ج.م	
مناطق خدمات ومناطق مفتوحة.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة.	المساحة = 5,66 فدان القيمة 380,960000 ج.م	

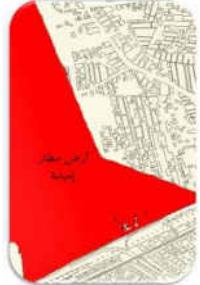


المصدر: الباحث

جدول(3): مواقع إمكانيات عاجلة (متوسطة طويلة الأجل)

الوضع المقترح	الوضع الراهن	مساحة وقيمة الموقع	الموقع	مواقع إمكانيات عاجلة "متوسطة طويلة الأجل"
إقامة مباني تستخدم في التدريبات الرياضية فقط ولاتستعمل لأستقبال البطولات الكبيرة.	ملعب كرة قدم يسع 75 ألف متفرج ملحق به خدمات.	المساحة = 50,60 فدان القيمة 4,250,400000 ج.م		10 
إقامة مباني تستخدم في التدريبات الرياضية فقط ولاتستعمل لأستقبال البطولات الكبيرة.	مجموعة من الصالات المغطى تستعمل لأستقبال البطولات وأعداد كبيرة من الجمهور.	المساحة = 33,50 فدان القيمة 2,814,000000 ج.م		

المصدر: الباحث

جدول(4): مواقع إمكانيات عاجلة (قصيرة الأجل)

الوضع المقترح	الوضع الراهن	مساحة وقيمة الموقع	الموقع	مواقع إمكانيات عاجلة "قصيرة الأجل"
إقامة مباني سكنية ومناطق خدمات ومناطق مفتوحة.	أرض فضاء والمنطقة المجاورة كثير من العشوائية ومبانيها متهاكها ولا تتوفر بها الخدمات.	المساحة = 308,00 فدان القيمة 6,468,000000 ج.م		11
تنمية سياحية تشمل منتجع سياحي فاخر ملحق به "مجموعة من المطاعم والمحلات التجارية".	عشش ومنازل مبنية من الطوب والقش يسكنها الصيادين.	المساحة = 70,00 فدان القيمة 3,528,000000 ج.م		12 

<p>إقامة مباني سكنية وتجارية وأدارية ومجموعة فنادق ومناطق خدمات ومناطق مفتوحة.</p>	<p>الكلية الحربية يوجد بها عدد قليل من المباني التابعة للكلية فقط وباقي الارض غير مستغلة تماما.</p>	<p>المساحة = 409,00 فدان القيمة 34,356,000000 ج.م</p>	 <p style="text-align: right;">13</p>
<p>إقامة مباني تعليمية تابعة لجامعة القاهرة.</p>	<p>أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة.</p>	<p>المساحة = 8,00 فدان القيمة 504,000000 ج.م</p>	 <p style="text-align: right;">14</p>

المصدر: الباحث

جدول (5): تقييم الدراسة التطبيقية

مواقع إمكانيات عاجلة "قصيرة الأجل"		بيانات
4 أراضي		عدد الأراضي الكلية
795,00 فدان		مساحة الأراضي الكلية (فدان)
44,856,000000 ج. م		قيمة الأراضي الكلية ج.م
<p>أقل قيمة أرض: الأرض ملك الشركة القلبيضة للسياحة بجوار جامعة القاهرة</p> 	<p>أعلى قيمة أرض: أرض الكلية الحربية</p> 	بيانات
8,00 فدان	409,00 فدان	مساحة الأرض الكلية (فدان)
504,000000 ج.م	34,356,000000 ج.م	قيمة الأرض الكلية ج.م
يوجد بها عدد قليل من المباني التابعة للشركة وباقي الارض غير مستغلة تماما.	يوجد بها عدد قليل من المباني التابعة للكلية فقط وباقي الارض غير مستغلة تماما.	الوضع الراهن
إقامة مباني تعليمية تابعة لجامعة القاهرة.	إقامة مباني سكنية وتجارية وأدارية ومجموعة فنادق ومناطق خدمات ومناطق مفتوحة.	الوضع المقترح
مواقع إمكانيات عاجلة "متوسطة طويلة الأجل"		بيانات
2 أرض		عدد الأراضي الكلية
84,10 فدان		مساحة الأراضي الكلية (فدان)
17,064,400000 ج. م		قيمة الأراضي الكلية ج.م

بيانات	أعلى قيمة أرض: أستاذ القاهرة الدولي	أقل قيمة أرض: مجمع الصالات المغطى
مساحة الأرض الكلية (فدان)	50,60 فدان	33,50 فدان
قيمة الأرض الكلية ج.م	4,250,400,000 ج.م	2,814,000,000 ج.م
الوضع الراهن	ملعب كرة قدم يسع 75 ألف متفرج ملحق به خدمات.	مجموعة من الصالات المغطى تستعمل لاستقبال البطولات وأعداد كبيرة من الجمهور.
الوضع المقترح	إقامة مباني تستخدم في التدريبات الرياضية فقط ولا تستعمل لاستقبال البطولات الكبيرة.	
بيانات	مواقع إمكانيات مؤجلة "طويلة الأجل"	
عدد الأراضي الكلية	36 قطعة أرض	
مساحة الأراضي الكلية (فدان)	748,46 فدان	
قيمة الأراضي الكلية ج.م	30,130,986,000 ج.م	
بيانات	أعلى قيمة أرض: منطقة إمبابة أمام جزيرة الزمالك	أقل قيمة أرض: أرض ملك شركة الدلتا وجراج النقل العام
مساحة الأرض الكلية (فدان)	162,60 فدان	00,45 فدان
قيمة الأرض الكلية ج.م	8,195,040,000 ج.م	11,436,000 ج.م
الوضع الراهن	أرض فضاء يوجد عليها الكثير من المناطق العشوائية ومبانيها متهاكها ولا تتوفر بها الخدمات.	أرض فضاء غير مستغلة ويوجد عليها عدد قليل من المباني التابع للشركة وجراج للنقل تابع لهيئة النقل العام.
الوضع المقترح	إقامة مباني سياحية ومناطق خدمات ويفضل إنتقال السكان لأرض مطار إمبابة.	إقامة مباني سكنية إدارية تجارية.

المصدر: الباحث

04 النتائج والتوصيات:

- يجب أن تتم تطبيقات النظام التخطيطي لاستعمال الأراضي مدعوما بالأدوات الاقتصادية والتي تمكن من إعادة تطوير الأراضي بصورة أكثر وضوحا وأكثر فاعلية للتحكم في صورة العمران المنظم.
- أن إقامة عمليات واضحة تحت شعار التخطيط والمراقبة والإدارة لتحديد احتياجات الإسكان مستقبليا ولتأكيد الإصلاح المبكر للتكدس السكاني أو نقص الإسكان سيقلل من وجود تلك الأراضي.
- لا بد من إنباء كل السلطات المحلية للتخطيط بالقيام بدراسة الإمكانيات الحضارية بانتظام كجزء من عملية التخطيط للتطور.
- أن تسهيل التنمية والاستثمارات الخاصة وزيادة مصادر التمويل وتسهيل المفاوضات على الممتلكات العامة سيسرع ويسهل من تلك العملية "التحكم في استعمال الأراضي لرفع الكفاءة العمرانية بها".
- يجب اتخاذ وجهة نظر مرتبة للمدخل الذي يؤدي إلى النهضة بالأراضي ومباني الإسكان مدعم بنظام محلي لتسوية احتياجات ومتطلبات الإسكان.

- أن خطط إدارة العمران "إدارة الأراضي ذات القيمة" لا يمكن معالجتها أو إدارتها بنفس الطريقة بل يجب التعامل مع كل قطعة أرض على حسب الظروف والمحددات التي تحكمها فمنها ما يحتاج إلى خطط وقرارات سريعة ومنها ما يحتاج إلى خطط مترامنه.
- لا بد من التأكد من أن سياسة بيع الأراضي بأسعار زهيدة "في الماضي وفي بعض المناطق حالياً" للمستثمرين لتشجيعهم على الاستثمار هي سياسة فاشلة أدت إلى بخس الدولة حقها وخسارتها للعديد من المليارات من الجنيهات قيمة هذه الأراضي كما أنها أدت إلى التدهور الشامل لكافة الجوانب البيئية والعمرانية للأراضي ذات القيمة، وأيضاً سياسة بيع الأراضي الحالية بالمزاد العلني من خلال بعض الشركات القابضة إلى مستثمرين أجانب متجاهلين حق الدولة التي تقوم بأمداد هذه المشروعات بالبنية الأساسية وسبق أعطائهم هذه الأرض بالمجان، وأيضاً الضوابط التشريعية لأستعمال هذه الأرض.
- أن المدخل الصحيح لتنمية الأراضي ذات القيمة ينبع من بيع تلك الأراضي في المزادات العلنية بأسعار تتناسب مع قيمة هذه الأراضي وقيام هيئة التخطيط العمراني بوضع مخططات يلتزم بها المستثمرون "ملاك الأراضي" ثم صياغة قوانين صارمة لإدارة تلك العملية مع إشراف الهيئة على عملية التنفيذ "وضع مخطط عام للتحكم في إستعمالات الأراضي".
- لقد أدى غياب القوانين والتشريعات المنظمة للتحكم في هيكل استعمالات الأراضي والذي ساهم بصورة كبيرة في تدهور العديد من المناطق المركزية ذات القيمة في المدينة المصرية ولهذا كان لا بد من وضع قوانين وتشريعات صارمة تتناسب مع طبيعة تلك المناطق وأهميتها.
- يجب إقامة عمليات واضحة تحت نظام التخطيط والإدارة والمتابعة "إدارة العمران" وذلك لكي يتم تحديد احتياجات الإسكان وقبل ظهور مشكلة قلة أو زيادة الكثافات بالمناطق السكنية.
- لا بد من إجبار السلطات المحلية للتنظيم بالقيام بدراسة كثافية للمناطق الحضرية لكي تؤدي لتطوير التخطيط بها.
- أن إيجاد أهداف طموحة بالنسبة للإسكان الحديث قد تؤدي للتطوير والزيادة في المناطق الحضرية.
- لا بد من المحافظة على النسبة بين التطور السكنى والحزام الأخضر حول المدينة ليكون متنفساً لها.
- يجب تقديم المعلومات عن قدرة الصلاحية للأراضي والمباني مستقبلياً.
- لا بد من إيجاد دور قانوني للوحدات العامة المسؤولة حيث يمكنها من تقديم المباني والأراضي المهملة للتطوير والإصلاح "لجنة التخطيط العمراني بالمحافظات".
- لا بد من تنظيم العمل بين الوزارات المختلفة كوزارة الدفاع مثلاً كي يتم تأمين المناطق الجديدة التي يتم تطويرها، ووزارة الثقافة "هيئة الآثار"، ووزارة المالية تقوم بإعداد جداول المسح والضرائب العقارية وخاصة المباني والأراضي التابعة للحكومة والهيئات وقطاع الأعمال لتتيح للمطورين العمل بحرية. والاهتمام بالفروض التي تعكس التكلفة البيئية للتطوير الحديث عن طريق استخدام الأدوات الاقتصادية المتاحة لتلك الوزارات.
- لقد يؤدي دعم وزيادة السلطة المحلية لكي يتم التعامل مع المواقع والمباني المتصدعة بسرعة مناسبة لتطوير أسرع لتلك الأراضي ذات الاستعمال الخاص.
- يجب تطوير النظام العام والاستثمار من حيث التصاريح للبناء والترخيص وقانون البناء الموحد وإعطاء الوحدات العامة والسلطة المحلية المرونة المادية لتطبيق ذلك.
- إن إنشاء صندوق مالي لتجميع عائد هذه الأراضي بحيث تغطي التكلفة المبدئية للدخل الإجمالي من الإصلاح سيؤدي لسرعة تطوير شبكات البنية التحتية والبيئية لتلك الأراضي والمناطق أو من خلال تأسيس شركات مساهمة لإقامة تلك المشروعات.
- تم الاتفاق مع فرضية البحث حيث لا يوجد أي محددات اقتصادية واجتماعية وعمرانية وبيئية وتشريعية لكيفية التحكم في استعمالات الأراضي داخل المناطق بالأقليم.

05 المراجع:**1.5 الرسائل العلمية والكتب والمجلات:**

1. هبة الله طارق، " نحو مدخل علمي لاعادة صياغة آليات الاسكان في مصر"، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2000م.
2. أيمن إبراهيم كمال حفناوي، "استراتيجية ادارة الاراضي في المناطق الهامشية"، رسالة ماجستير، كلية الهندسة جامعة القاهرة، 2001م.
3. محمد شحاتة درويش، "استعمالات الأراضي في المدينة المصرية"، رسالة دكتوراه، كلية التخطيط العمراني والإقليمي، جامعة القاهرة، 2001م.
4. نهلة أحمد القاسمي، "محددات التنمية العمرانية لمدينة دبي"، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 1994م.
5. منى محروس عبد الواحد، "تطبيقات ونظم المعلومات الجغرافية"، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة 2004 م.
6. مصطفى كمال مدبولي، "إعادة تأهيل المناطق المركزية ذات القيمة التاريخية"، رسالة ماجستير، كلية الهندسة جامعة القاهرة، 1992م.
7. د.أحمد علي إسماعيل، "دراسات في جغرافيا المدن"، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر، القاهرة 1985م.
8. سيف الدين أحمد فرج، "تقييم التشريعات في مجال العمران"، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة 1992م.
9. مروان انطوان جرجس، "تطور التركيب الوظيفي للمدينة المصرية متوسطة الحجم"، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 1999م.
10. ديسحر عبد المنعم عطية، "إجائيات وسلبات الطريق الدائري"، المؤتمر العلمي الدولي الثاني لكلية الهندسة، جامعة الأزهر، ديسمبر 1994م.
11. مجلة تصميم، العدد الثالث عشر، مارس 2005م.
12. د. فتحي محمد مصيلحي، "المدينة العربية بين الإطار النظري والمواقع والمستقبل".
13. م. طارق محمد علي، "التغير في هيكل استعمالات الاراضي الواقعة علي شرايين الحركة الرئيسية".

2.5 مواقع الأنترنت:

14. www.lilwatan.com/theconstruction.htm
15. www.alsunut.com
16. www.arab-ency.com

3.5 المراجع الأجنبية:

- Beaton, W. Patrick, 1991: The Impact of Regional Land-Use Controls on Property Values: The Case of the New Jersey Pinelands. Land Economics, May 1991 Vol. 67 No. 2, pp. 172-94
- Richardson, Harry W. 1998: Regional and Urban Economics.
- Massa, Bryan H. 1986: Spatial Search, Applications to Planning Problems in the Public Sector. Canada.
- Antony, J. Cantonese & James C. Snyder 1979: Introduction to Urban Planning, McGraw - Hill book.
- Steiner, Frederick & Kent butler. 2007: Planning and Urban Design Standards, American Planning Association.