



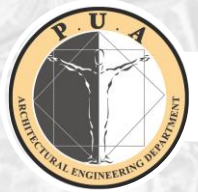
جامعة فاروس بالإسكندرية
كلية الهندسة

محافظة الإسكندرية
الادارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية



مشروع إعداد المخططات التفصيلية بمدينة الإسكندرية

منطقة قبلي ترعة المحمودية (الحضرة الجديدة - الصباحية - المطبعة - الرحمة - الدريسة)



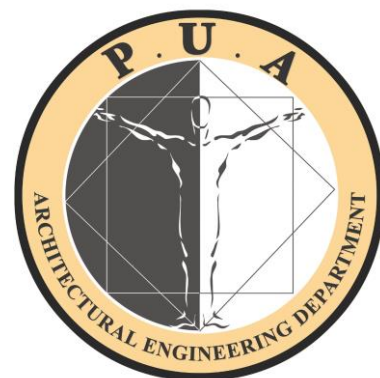
قسم الهندسة المعمارية



جامعة فاروس بالإسكندرية
كلية الهندسة

مشروع إعداد المخططات التفصيلية بمدينة الإسكندرية

2021



قسم الهندسة المعمارية

الفهرس

----- المقدمة	
----- الخلفية التاريخية لمنطقة الدراسة	
----- 1- دراسة وتحليل الوضع الحالي لمنطقة	
----- 2- تحليل الأمثلة	
----- 3- دراسة وتحليل المخطط الإستراتيجي 2032	
----- 4- الرؤية المستقبلية و المخطط المقترح	

المقدمة

المقدمة

النمو العمراني العشوائي يتسم بكونه ينمو نمواً دون نمط عمراني محدد في التخوم الخارجية للمدن الكبرى كوسيلة سريعة لحل أزمة الإسكان لذوى المستوى المعيشى المحدود وهم أغلب ما يكون وافدون للمدينة بهجرات داخلية طلباً للعمل. وفي مجال العمران فإن النمو العشوائي أكثر خطورة على المدينة وامتداداتها الطبيعية فهو ينمو بشكل سريع ، وطبيعة هذا النمو أنه غير محكوم بأي قواعد اجتماعية أو اقتصادية أو عمرانية .

و ما تنطوى عليه هذه المشكلة من تبعات هي ظهور واستفحال المجتمعات العشوائية ككيانات تمثل مشكلة تراكمية في داخل وخارج النسيج العمراني كنمو سكاني يهدد السكان والنسيج العمراني ككل بل وتتحدى أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية عامة والتنمية العمرانية خاصة.

وإذا كانت المناطق العشوائية قد نبتت و ظهرت منذ عقود بعيدة، فإن ظهورها كان تحت وطأة الحاجة وبسبب غياب أو تأخر التخطيط العمراني الرسمي والحكومي، أو تجاهل حاجة هذه المجتمعات الملحة لإمتدادات عمرانية مخططة مسبقاً كإمتداد مستقبلي وبالتالي كانت التبعات هي تلك التجمعات التي لم يخطط لها عمرانياً و/أو اجتماعياً و/أو اقتصادياً على أي مستوى.

وفي محافظة الإسكندرية ظهرت العشوائيات منذ الستينات من القرن الماضي وانتشرت في السبعينات منه ، وأستفحل أمرها في الثمانيات والتسعينات من نفس القرن حتى أصبح يقطن العشوائيات ما يقرب من مليون ونصف من السكان يمثلون ما يقرب من 40% من سكان المحافظة (3756257 نسمة تعداد , 2003) ويمثلون مساحة تقرب من 195 كيلو متر مربع وتمثل 8.5 % تقريباً من مساحة المحافظة (2299.97 كم²/2004)

تحديد المشكلة

تتجسد مشكلة الكثافة السكانية العالية ما يقرب من 7692 نسمة/كيلو متر مربع أي أكثر من 323 نسمة/الفدان تبعاً للإحصائيات (2004، الكثافة السكانية القصوى للمدن والقرى والمجتمعات العمرانية الجديدة 100 نسمة/الفدان).

ومن أبرز مشاكل العشوائيات أنها مناطق أقيمت بالمخالفة للقانون في مناطق لا يجوز البناء فيها لأسباب قانونية وهي أن الأراضي هي أراضي زراعية أو وأراضي ملك الدولة أو الأراضي الغير مخططة والغير خاضعة لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ،وهي مناطق توجد على حواف المدن أو في داخل نسيجها العمراني، أو على نطاقات حرم السكك الحديدية وأبراج الضغط العالي للكهرباء، أو على حرم الرى .

ولكون هذه المناطق أنشأت بالمخالفة للقانون فإن الجهات المسؤولة عن الإمداد بالمرافق العامة (مياه /صرف صحي /كهرباء /غاز /اتصالات ...و غيرها (تحجم عن إمدادها بالمرافق ،كذلك الجهات المنوط بها أعمال الخدمات الضرورية)كالخدمات التعليمية و الصحية و الاجتماعية و الأمنية (...تعزف عن وضع خدمات في هذه المناطق المخالفة وإلا أصبحت هي الأخرى مخالفة للقانون ،وبالتبعية ومع هذه الفوضى والعشوائية لم يراعى أصول وقواعد التصميم الحضري والتخطيط العمراني ،فالمناطق غير مخططة والشوارع ضيقة لا تطابق المعايير التخطيطية وبالتالي لا تسمح بوضع مرافق البنية الأساسية وفق المعايير الهندسية ،ولا توجد مساحات مخصصة للخدمات العامة ،والتكوين والتركيب الاجتماعي غير متجانس ،والأبنية لا تطابق المعايير والمواصفات الهندسية.

مشكلة العشوائيات تتفرع عنها مشكلات اجتماعية واقتصادية وبيئية وعمرانية ،مما يفرض على المخططين بالتبعية الدراسة والتحليل والتعرض للحلول المناسبة من خلال وضع البدائل وتقييمها واختيار الحل الانسب للتنفيذ ثم بعد ذلك تأتي مرحلة التقييم ،وتتم هذه المنظومة وفق آليات التخطيط الإستراتيجي للتنمية المستدامة والتي قوامها اللامركزية decentralization والمشاركة العامة . Public Participation ومراعاة التوجه العالمي لمراعاة المبادئ العامة للتنمية المستدامة(SDGs Sustainable Development Goals)

نتائج ظهور العشوائيات

التخطيط العمراني

- عدم وجود مخطط عام يحدد شبكات الطرق ودرجاتها .
- اختلاط الاستعمالات والأنشطة .
- الطرق ضيقة ولا تسمح بشبكات المرافق ومتطلباتها الهندسية تخالف شروط الصحة العامة .
- عدم وجود ضوابط للبناء .
- غياب المرافق والخدمات (التعليمية / الصحية /الإدارية /الأمنية .)
- الكثافة السكانية العالية .
- القصور التام في توفير مسارات الحركة والنقل وسيارات الطوارئ (الإسعاف /المطافئ .)

الأرض و الموقع

- تقسيم الأراضي وإقامة المباني بدون معايير تخطيطية وتصميمية (قطع صغيرة لا تناسب الاحتياجات الإنسانية /وحدات غير إنسانية / مواد لا تطابق المواصفات الهندسية .)
- (الاعتداء على) :حرم السكك الحديدية /حرم الطرق السريعة /حرم الترع والمصارف /حرم خطوط الضغط العالي الكهربائية /الأراضي الصحراوية /أملاك الدولة /أملاك الاستصلاح الزراعي /الأوقاف /الآثار /المقابر ...الخ .)

الجانب الاجتماعي

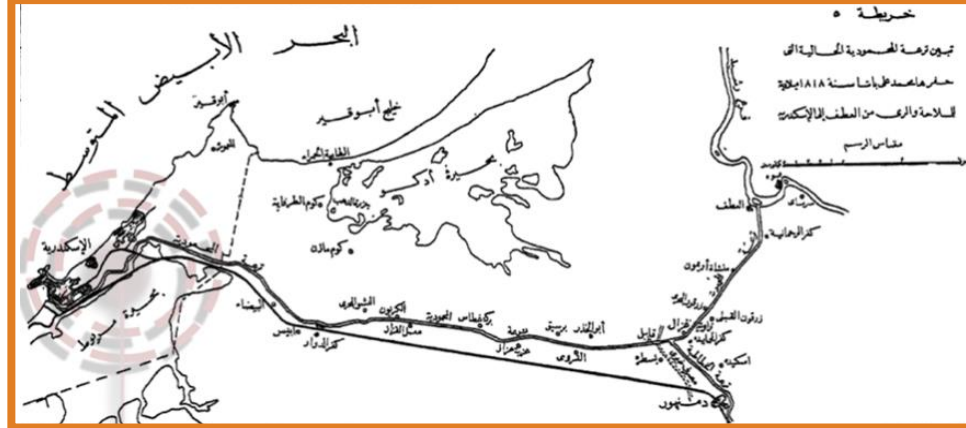
- عدم احترام العلاقات الإنسانية والاجتماعية .
- انتشار الجريمة بكافة صورها (البطالة / جرائم الآداب /المخدرات ...الخ .)
- عدم احترام الحق العام والملكية العامة .
- انتشار السلوكيات الفاسدة وتدهور العلاقات الاجتماعية والمسلمات الأخلاقية
- غياب السلطة العامة والأمن بشكل فج الذي يتبعه تدهور الأمن والسلامة العامة .
- اختلاط الخصوصيات بالعموميات ، بل والتعدي على الخصوصيات .
- عمل الأطفال .
- انتشار ظاهرة المرأة المعيلة.
- انتشار الأمية وظاهرة التسرب من التعليم .

الجانب الاقتصادي

- غياب الاستثمارات والمشروعات العامة .
- انتشار البطالة .
- غياب الموارد والإمكانيات وبالتالي غياب الإنتاج .
- غياب الاستثمارات الاقتصادية .
- إن ناتج ذلك خطير واستفحاله أمره أشد خطورة بل والاعتراف بهذه الكيانات كأمر وحقيقة واقعة دون تدخل و علاج أو إصلاح يزيد من فداحة المشكلة.



الخلفية التاريخية

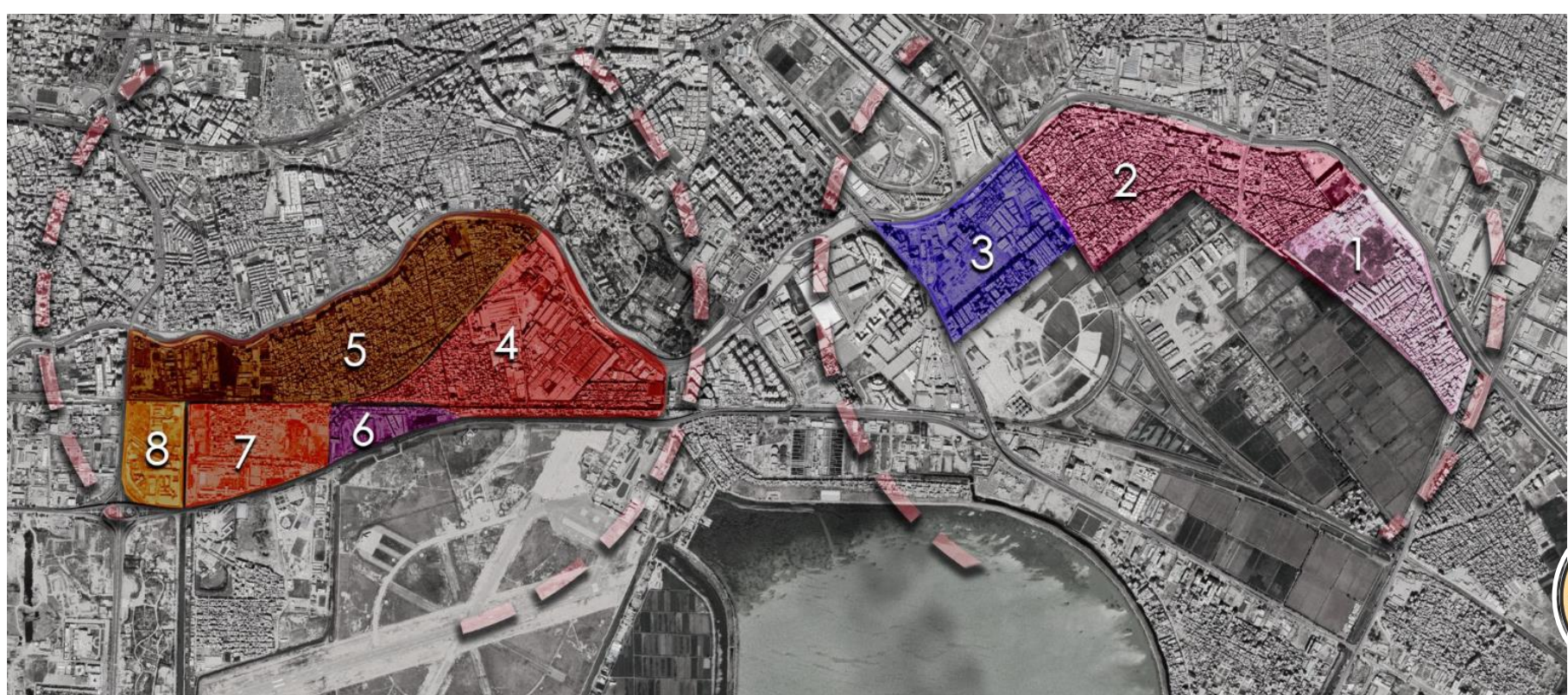
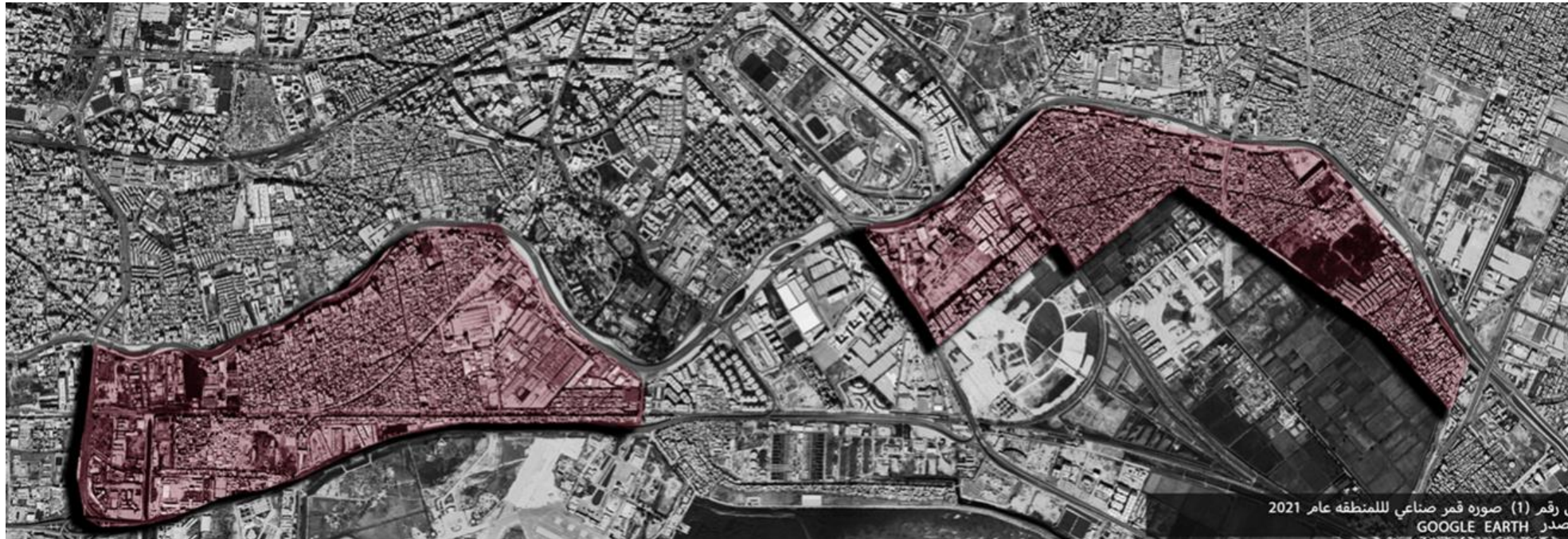


الخلفية التاريخية

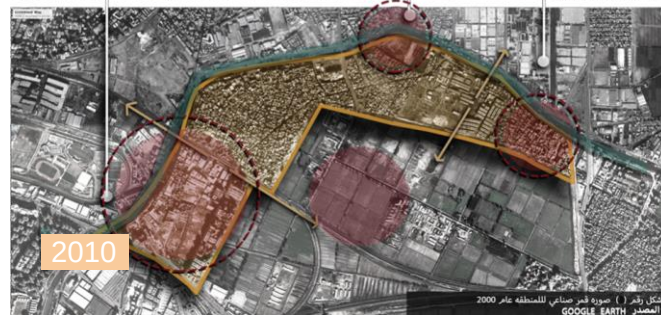
في 8 مايو 1807 أمر محمد علي بحفر ترعة المحمودية لتبدأ من النيل قرب قرية بهبيت وقتها لتصل مياه النيل للإسكندرية عبر البحيرة. ولتكون ممراً مائياً للمراكب التجارية بين الإسكندرية بنهر النيل.

في الوقت الحالي تعاني الترعة بشكل كبير جداً من الإهمال، حيث تدهور الوضع بها كثيراً وانعدام الاهتمام بهذا الشريان التاريخي المهم للإسكندرية حيث قل الاعتناء بها وكثرت الحشائش والنفايات فيها، ومع إهمال عمليات التكريك بها قل منسوب سطح الماء و أصبحت المياه فيها ضحلة بشكل كبير.

وتناولتها المحافظة في مخططاتها المحلية للتطوير بأكثر من سيناريو و منها التفكير في ردم الترعة وتحويلها إلى طريق عام يساهم في حل أزمة المرور التي تعاني منها المدينة، لخلق محور تعمير جديد بالإسكندرية يستوعب الزيادة السكانية المتضاعفة على مر السنوات الأخيرة.

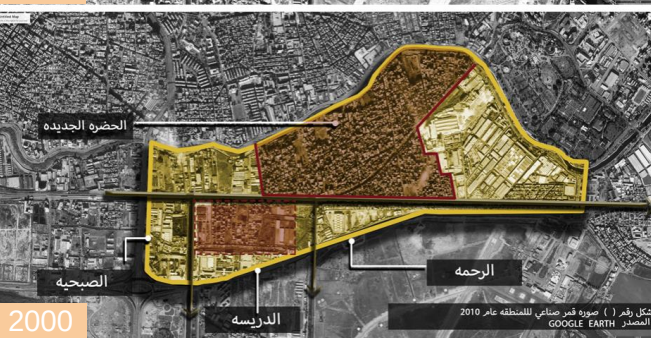
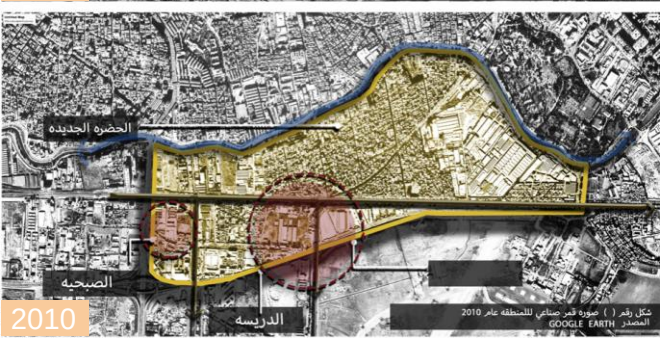
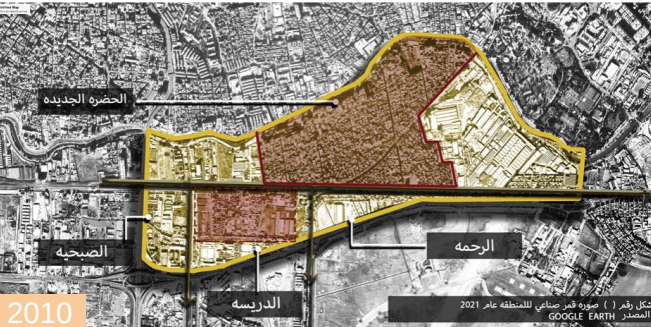
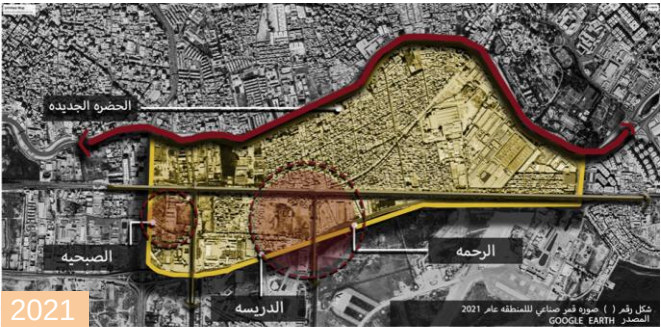


1. منطقة القلعة 424075 متر مربع
2. منطقة جنيوتي 898525 متر مربع
3. منطقة عزبة حجازي 484825 متر مربع
4. منطقة المطبعة 722041 متر مربع
5. منطقة الحضرة الجديدة 1665504 متر مربع
6. منطقة الرحمه 196412 متر مربع
7. منطقة الدريسة 874082 متر مربع
8. منطق الصبحيه 424075 متر مربع



ردم ترعة المحمودية ونشأة محور رئيسي رابط للحركة و زيادة الكثافات البنائية و السكانية في مناطق عزبه حجازي و القلاع بصورة عشوائية بنسبه أكبر من 15% و تآكل الرقعة الزراعية جنوبا و بداية انشاء مشروع مباني وكليات جامعة الاسكندرية الجديدة

زياده كبيره في نسب الكثافات البنائيه و السكانيه لكل من عزبه حجازي و جنايوتي و القلاع و خصوصا على مجرى ترعة المحموديه القديم . ظهور مباني عشوائية عاليه الارتفاع جنوب منطقة عزبه حجازي و بدايه تآكل جزء كبير من الرقعة الخضراء على الحدود و داخل المنطقة



تحويل ترعة المحمودية الى محور حركة رئيسي رابط للظهر الزراي ومناطق الحزام الأخضر لمحافظة الاسكندريه و تراجع في كثافات نسبه الكتل البنائيه و خصوصا في مناطق الصبحيه و الدريسه و الرحمه و بالخص في اتجاه محور التعمير الجديد

تغير ملحوظ و ازدياد في الكثافات البنائية وخصوصا في المناطق السكنية بمناطق الحضره الجديده بنسبه أكثر من 30% المساحة الكلية للمنطقة وبالاخص التي تقع على قناه المحموديه القديمه اتسمت بنمط من العشوائيه غير المنظمه و منطقه الدريسه التي زادت نسبه الكثافه البنائيه لها أكثر من 50% في خلال 10سنوات فقط

القلعه/جنايوتي /منطقة الدراسة أ حجازي

- عبارة عن مجموعة من التكتلات السكنية الصغيرة بدأت في الظهور منذ الثمانينات ونمت حتي تكونت منطقة عشوائية متلاصقة صعب الفصل بينها
- ولقد نشأت على يد مجموعة من المزارعين حيث أن المنطقة في الأساس منطقة زراعية مما أعطاهها طابعاً ريفياً
- ونظراً لطبيعة المنطقة القروية فإن البناء كان يتم علي أراضي تم شراؤها من ملاكها لغرض إقامة مباني سكنية تجاوزت بجانب بعضها البعض وتكونت ما يشبه العزب التي جمعت مجموعات من التكتلات السكنية التي نشأت ونمت
- بدء نزوح الشباب إلى المنطقة لانخفاض أسعار الوحدات السكنية بها مما أدى إلى ظهور وسائل مواصلات عامة (أوتوبيسات وميني باص) لخدمة المنطقة

منطقة الدراسة ب الحضره الجديدة وتوابعها

المطبعة /النزهة /عزبة الرحمة
وعزبة الدريسه / عزبة الصبحية

- تتراوح نشأتها منذ 15إلى 25سنة .
- حتى عهد قريب كانت المنطقة عبارة عن أراضي زراعية مملوكة للإصلاح الزراعي والدولة والمحافظة وكانت تتواجد عليها بعض العشش على هيئة 7تجمعات صغيرة بدأت في التلاحم وكونت مجتمع غير مخطط عمرانياً أو إجتماعياً أو خدماً
- في التسعينات بدأ الزحف العمراني لتلك المناطق وذلك عن طريق البيع الغير رسمي والغير قانوني للأراضي وانتشرت عليها المباني.
- زاد إقبال الشباب على المنطقة لإنخفاض سعر الوحدات السكنية بها بالمقارنة بوسط المدينة ولقربها من المحاور الأساسية المؤدية لمنطقة وسط البلد .

1

تحليل
الوضع
الراهن



مناطق الدراسة

1. منطقة القلعة
2. منطقه جنايوتي
3. منطقة عزبة حجازي
4. منطقة المطبعه
5. منطقة الرحمه
6. منطقة الحضرة الجديدة
7. منطقة الدريسة
8. منطقه الصبحيه

خريطة توضيحية لمنطقتي الدراسة

S

W

O

T

المناطق	نقاط القوة	نقاط الضعف	الفرص المتاحة	المهددات
منطقة المطبعة	- سهولة الوصول و الانتقال من و إلي بوسائل مواصلات مختلفة لوجود المنطقة على محور المحمودية - وجود الكثير من المصانع	- نقص الخدمات الحضرية - ضعف البنية التحتية للمنطقة بشكل عام من شبكة مياه الشرب و الصرف الصحي	- حدود المنطقة محور رئيسي - قرب من خط للسكة الحديد	- التلوث البصري و البيئي - انبعاثات المصانع و الورش
منطقة الرحمة	- سهولة الوصول و الانتقال - توفر الخدمات الحضرية (مستشفى ومراكز)	- ضعف البنية التحتية للمنطقة بشكل عام من شبكة مياه الشرب و الصرف الصحي - كثرة وجود القمامة في الشوارع و علي قضبان القطار	- يحد من الجهة الشمالية سكة الحديد و من الجهة جنوبيه طريق الاسكندرية الزراعي - وجود بقرب من المطار	- السكن غير الآمن - التلوث البصري والبيئي - انبعاثات المصانع و الورش من المناطق المجاورة
منطقة الحضرية الجديدة	- سهولة الوصول و الانتقال من و إلي بوسائل مواصلات مختلفة - توافر المستلزمات اليومية للسكان و المشاريع الصغيرة	- توفر الخدمات الحضرية - ضعف البنية التحتية للمنطقة بشكل عام - تكدس المباني و بناء علي غير موصفات /مواد التي لا تطابق المواصفات الهندسية	- استغلال وجود خط للسكة الحديد مار بالمنطقة كأحد منافذ التنقل	- خطر عبور السكة الحديد و المزلقانات - التلوث البصري و البيئي و كثره الامراض
منطقة الدريسة	- المناطق الصناعية الهامة في وسط الاسكندرية,حيث انها من اشهر مناطق ورش الرخام و الخشب	- سوء حالة الممرات و الأماكن المخصصة لحركة المشاة مما ينعكس علي الحالة المرورية للمنطقة -عدم توفر قسم شرطة	-مرور خط سكة حديد بالمنطقة و الذي يمكن استغلاله فيما بعد كوسيلة تنقلات -وجود بالقرب من المطار -وجود أراضي فضاء يمكن استغلالها	-سوء حالة الممرات و الأماكن المخصصة لحركة المشاة مما ينعكس على الحالة المرورية للمنطقة -عدم توفر قسم شرطة
منطقة الصباحية	-المناطق الصناعية الهامة في وسط الاسكندرية,حيث انها من اشهر مناطق ورش الرخام و الخشب	- سوء حالة الممرات و الأماكن المخصصة لحركة المشاة مما ينعكس علي الحالة المرورية للمنطقة -عدم توفر قسم شرطة	-مرور خط سكة حديد بالمنطقة و الذي يمكن استغلاله فيما بعد كوسيلة تنقلات -وجود بالقرب من المطار -وجود أراضي فضاء يمكن استغلالها	-سوء حالة الممرات و الأماكن المخصصة لحركة المشاة مما ينعكس على الحالة المرورية للمنطقة -عدم توفر قسم شرطة

الفرص والأخطار لمنطقة الدراسة ,دراسة تحليلية لنقاط القوة و الضعف

المناطق	الاراضى و الاسكان	الاقتصاد المحلى	الخدمات الحضرية والبنية التحتية والمرافق العامة	الجانب الاجتماعي
منطقة المطبعة		- غياب الموارد والإمكانيات وبالتالي غياب الإنتاج مما يؤدي الى توقف المصانع	- قصور البنية التحتية - التلوث والانبعاثات	
منطقة الرحمة	الاعتداء على حرم السكك الحديدية		- قصور البنية التحتية - كثرة وجود القمامة - التلوث والانبعاثات من المصانع	- غياب السلطة العامة والأمن بشكل فج الذي يتبعه تدهور الأمن والسلامة العامة
منطقة الحضرية الجديدة	تقسيم الأراضي واقامة المباني بدون معايير تخطيطية وتصميمية (قطع صغيرة لا تناسب الاحتياجات الإنسانية / وحدات غير إنسانية / مواد لا تطابق المواصفات الهندسية)		- قصور البنية التحتية - خطر عبور السكة الحديد - نقص الخدمات الصحية	
منطقة الدريسة		- غياب الاستثمارات والمشروعات العامة	- نقص الخدمات الحضرية - التلوث والانبعاثات	- غياب السلطة العامة والأمن بشكل فج الذي يتبعه تدهور الأمن والسلامة العامة
منطقة الصبحية		- منطقه صناعيه مهمله	- نقص الخدمات الحضرية - التلوث والانبعاثات - قصور البنية التحتية	- غياب السلطة العامة والأمن بشكل فج الذي يتبعه تدهور الأمن والسلامة العامة

الرفع الميداني لمنطقة الدراسة

- عزبة الرحمة
- منطقة الدريسة
- منطقة الحضرة الجديدة
- منطقة الصباحية
- منطقة المطبعة

الخرائط تم إعدادها بواسطة برنامج نظم المعلومات الجغرافية

جامعة فاروس

كلية الهندسة قسم الهندسة المعمارية

مشروع اعداد المخططات التفصيلية
بمدينة الاسكندرية

منطقة قبلي ترعة المحمودية:(الحضرة الجديدة-الصبيحـة -الرحمة-الدريسة)
منطقة رقم (٢)

بيانات اساسية

- حدود المنطقة
مباني
مجاري مائية
خط سكة حديد

اتجاهات

- مداخل رئيسية
مداخل فرعية

لوحة رقم

1

اسم اللوحة:
حدود منطقة رقم (٢)

الشمال

N

مقياس الرسم
1:10000
0 50 100 200 300 400 متر



النسبة	استعمالات الاراضى
30%	سكنى
20%	سكنى تجارى
8%	خدمات اجتماعية
10%	خدمات تعليمية
3%	خدمات صحية
1%	خدمات الاتصالات و الاعلام
1%	خدمات امنيه
5%	خدمات دينية
7%	مرافق و حرفى
15%	صناعى

بيانات اساسية

حدود المنطقة

مباني

الاراضي القضاء

جيب زراعي

مجارى مائية

الكباري

مزلقان

المطار

محطة قطار

شبكة الطرق الحالية

طرق رئيسية (بعرض ١٥ - ٤٠ متر)

طرق ثانوية (بعرض ٦ - ٨ متر)

طرق محلية (بعرض أقل من ٥ متر)

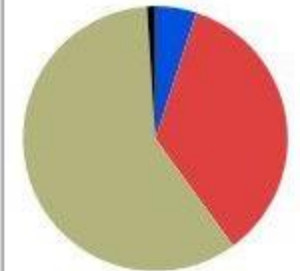
خط سكة حديد

اتجاهات

مداخل رئيسية

مداخل فرعية

اتجاهات



النسبة	أنواع الطرق
5%	طرق رئيسية
35%	طرق ثانوية
59%	طرق محلية
1%	خط سكة حديد

لوحة رقم

3

اسم اللوحة:

شبكة الطرق الحالية

الشمال



مقياس الرسم

0 50 100 200 300 400 متر 1:10000

بيانات اساسية

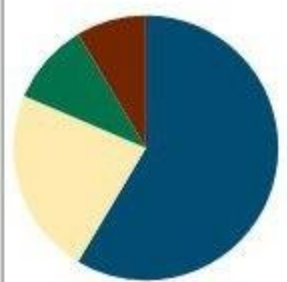
- حدود المنطقة
- مباني
- الاراضي الفضاء
- جيب زراعي
- مجارى مائية
- المطار

اتجاهات

- مداخل رئيسية
- مداخل فرعية
- اتجاهات

نظم الانشاء

- هيكلي خرساني
- حوائط حاملة
- طوب لبن مسقوف
- منشأ خفيف



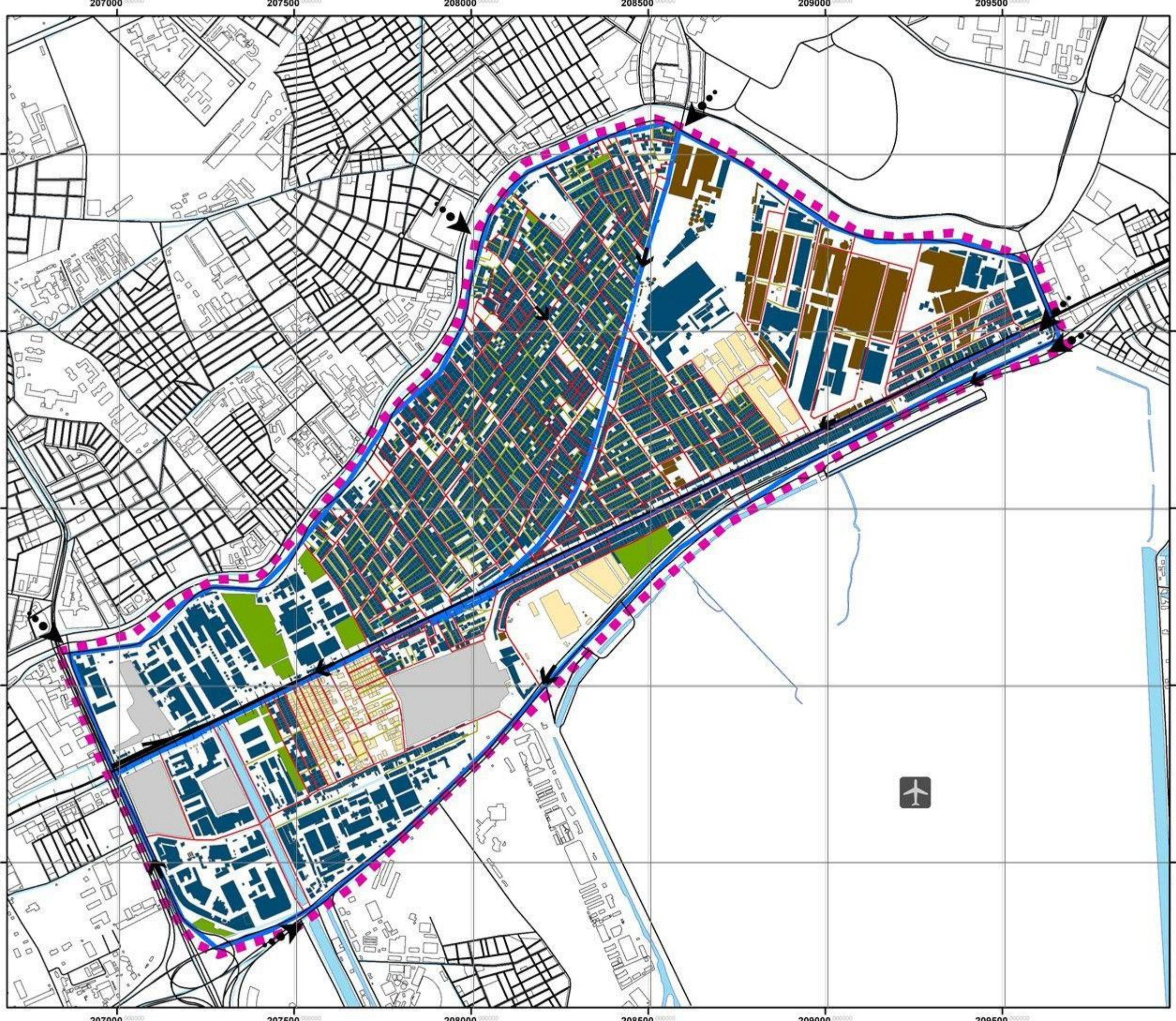
النسبة	نظم الانشاء
92%	هيكلي خرساني
5%	حوائط حاملة
1%	طوب لبن مسقوف
2%	منشأ خفيف

لوحة رقم
4

اسم اللوحة:
نظم الانشاء الحاليه



مقياس الرسم
 1:10000
 0 50 100 200 300 400 متر



بيانات اساسية

حدود المنطقة

مباني

الاراضي الفضاء

جيب زراعى

مجارى مائية

المطار

اتجاهات

مداخل رئيسية

مداخل فرعية

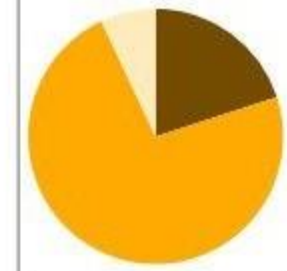
اتجاهات

حالات المباني الحالية

جيد

متوسط

ردئ



حالات المباني	النسبة
جيد	20%
متوسط	73%
ردئ	7%

لوحة رقم

5

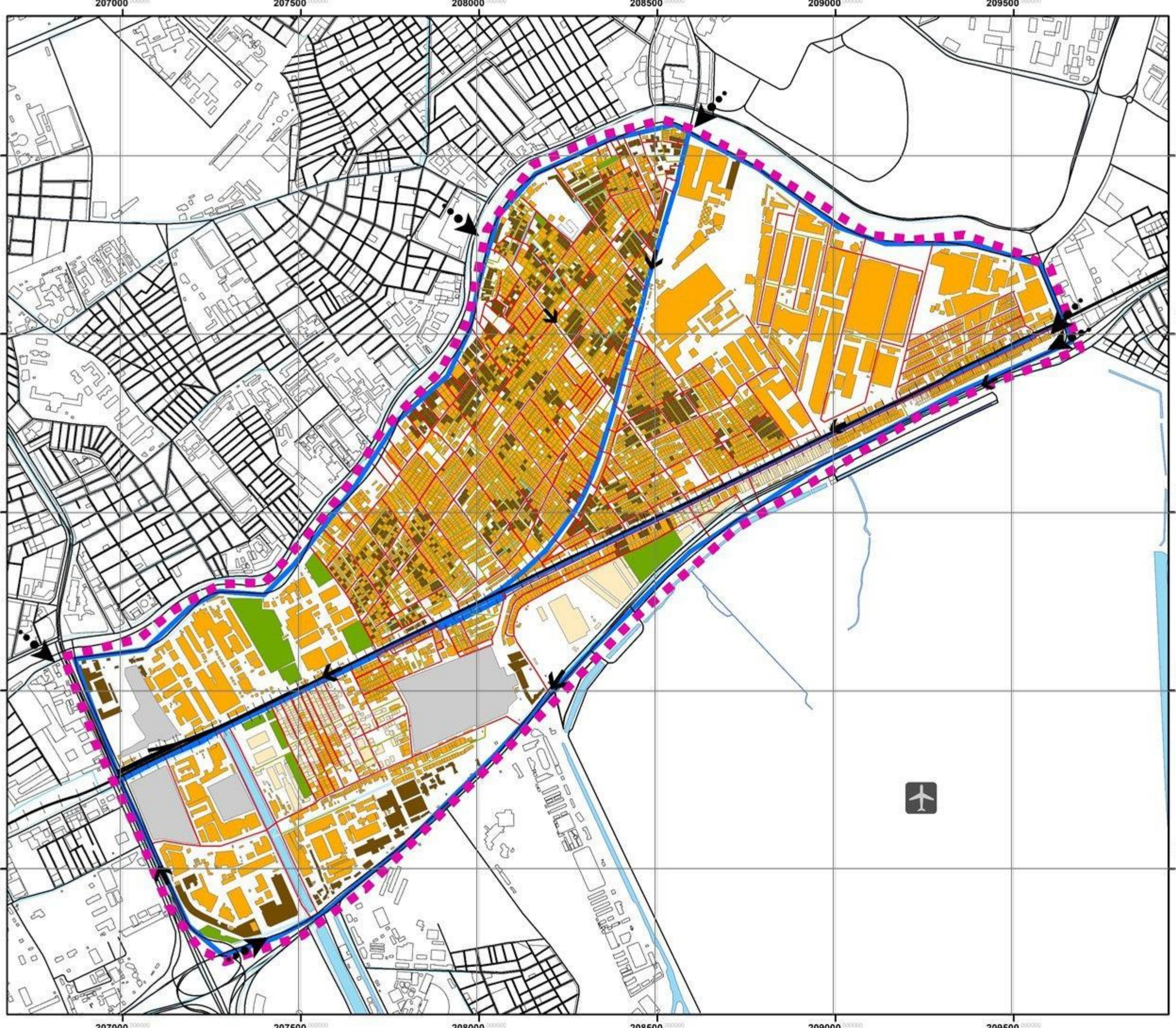
اسم اللوحة:

حالات المباني الحالية



الشمال

مقياس الرسم
 1:10000
 0 50 100 200 300 400 متر



بيانات اساسية

حدود المنطقة

مباني

الاراضي الفضاء

جيب زراعى

مجارى مائية

المطار

اتجاهات

مداخل رئيسية

مداخل فرعية

اتجاهات

ارتفاعات المباني

دور

دورين

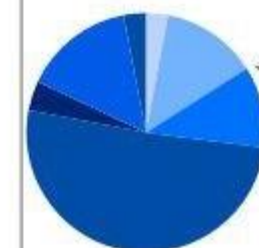
ثلاثة_اربعة ادوار

خمسة_ستة ادوار

سبعة_ثمانية ادوار

تسعة_اثني عشر ادوار

اكثر من اثني عشر



النسبة	ارتفاعات المباني
3%	دور
13%	دورين
11%	ثلاثة_اربعة ادوار
51%	خمسة_ستة ادوار
4%	سبعة_ثمانية ادوار
15%	تسعة_اثني عشر ادوار
3%	اكثر من اثني عشر

لوحة رقم

6

اسم اللوحة:

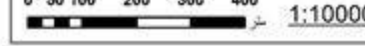
ارتفاعات المباني الحالية

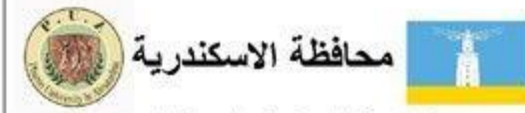
الشمال



مقياس الرسم

1:10000





محافظة الاسكندرية

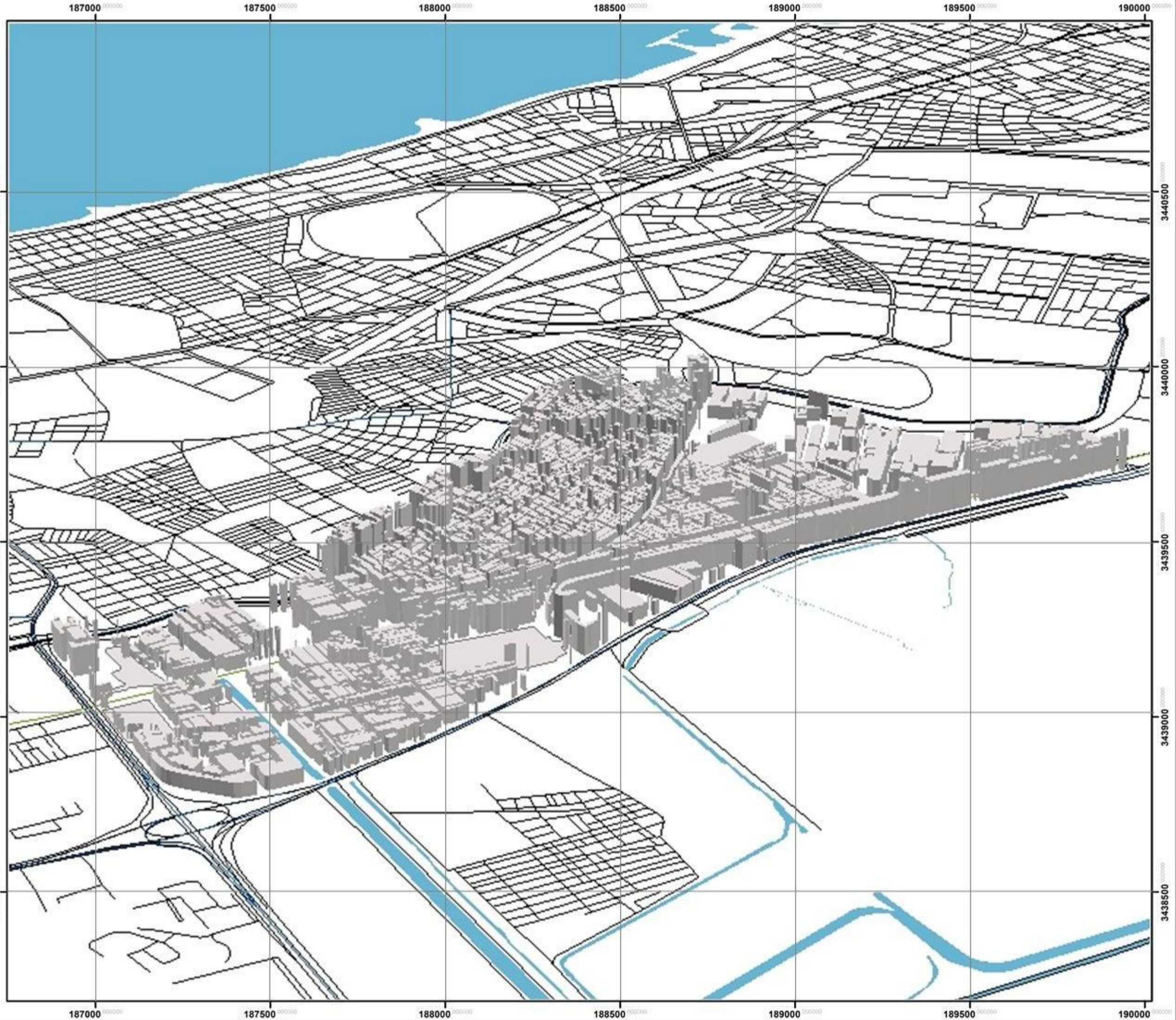
الادارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية

جامعة فاروس

كلية الهندسة قسم الهندسة المعمارية

مشروع اعداد المخططات التفصيلية
بمدينة الاسكندرية

منطقة قبلي ترعة المحمودية: (الحضرة الجديدة-الصبيح -الرحمة-الدريسة)
منطقة رقم (٢)



اسم اللوحة: ارتفاعات المباني الحالية	لوحة رقم 7
مقياس الرسم 1:10000	الشمال



محافظة الاسكندرية



الادارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية

جامعة فاروس

كلية الهندسة قسم الهندسة المعمارية

مشروع اعداد المخططات التفصيلية
بمدينة الاسكندرية

منطقة قبلى ترعة المحمودية: (الحضرة الجديدة-الصبحية-الرحمة-الدريسة)
منطقة رقم (٢)



منظور للوضع الراهن لمنطقة الصبحية والرحمة



واجهة الوضع الراهن المنطقة الصبحية والرحمة



صور للوضع الراهن لمنطقة 2

لوحة رقم
8

اسم اللوحة: شكل منطقة رقم (٢)
و انماط المباني



مقياس الرسم
1:10000
0 50 100 200 300 400 متر

2

تحليل
الأمثلة

حي السيدة زينب

الاهمية النسبية لمنطقة الدراسة

يقع حي السيدة زينب ضمن المنطقة الجنوبية لمحافظة القاهرة في موقع متوسط بالنسبة لحياء محافظة القاهرة وتتمتع منطقة الدراسة بسهولة الوصول إليها عن طريق شبكة الطرق والمواصلات العامة يتضح تميز حي السيدة زينب بسهولة الوصول من خلال شبكة من الطرق التي تربطها بباقي أحياء محافظة القاهرة

الدراسة الميدانية

مسح شامل لمنطقة الدراسة خلال شهر مايو عام 2014م لرفع إستخدام الاراضي ، وتحديث الخرائط بإضافة المباني التي تم بنائها حديثا وحذف ما تم إزالته من مباني، بالإضافة إلى حصر ميداني لحالات المباني وارتفاعاتها . عند دراسة أعمار المباني، وأنماطها، تم الاعتماد على بيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء لصعوبة تحديد ذلك خلال الدراسة الميدانية .

الكثافة السكانية

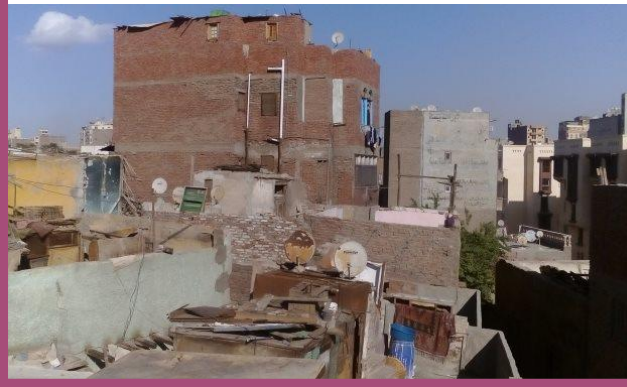
يبلغ متوسط الكثافة العامة للسكان في حي السيدة زينب عام 2014م (139,6 ن / ف) وتمثل شياخة الكبش أعلى كثافة سكانية بنسبة (455 ن / ف) ويرجع ذلك لسيادة نمط السكن العشوائي في تلك الشياخة ، يليها شياخات البغالة والحنفي و السباعين بنسب (282)، 265,6، 249,6 ن/فدان (علي التوالي بينما تسجل شياخي حدائق زينهم ، وزينهم أدنى كثافة بنسبة 69)، 119 ن / ف (علي التوالي ، وذلك لطبيعة منسوب أراضيهم ، فهما عبارة عن تلال مرتفعة نسبياً عما يحيط بهما ، وكذلك لنشأة هذه المناطق العمرانية حيث كانت عبارة عن كيما للقمامة تم الزحف العشوائي عليها إلي أن تم إعادة تخطيطها . تنخفض الكثافة في كل من العيني (77 ن / ف)، والإنشاء و المنيرة (96 ن / ف)، ثم شياخة خيرت بنسبة (137 ن / ف) وذلك لتفريغ هذه الشياخات من سكانها وإحلال الاستخدام التجاري والاداري والخدمات اذ تعتبر بمثابة امتداد لمنطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة .

خريطة --1 أن إجمالي الاستخدام السكني (سكني ، سكني مقابر ، سكن حرقي ، سكن زرايب ، (يشغل مسطحاً يبلغ) 1,215,053م (2 بنسبة (% 32,7) من إجمالي مساحة الحي ، ويأتي بذلك في المرتبة الثانية من حيث أنماط استخدام الأرض بعد استخدام الطرق ، في حين أن استخدام "السكن المستقل " في المدينة يشغل مساحة 1,174,303م (2 بنسبة % 31,6) من إجمالي مساحة الحي ، وينظر ذلك المعدل الأمثل للاستخدام السكني في المناطق الحضرية والذي يتراوح ما بين (30:40%) من المساحة المستخدمة ، وإذا أخذ في الاعتبار أن مساحة مسطح المباني السكنية في الحي علي وجه العموم تتميز بصغر مساحتها سواء قديمة النشأة منها أو الحديثة ، كذلك تأثير ارتفاع نسب الاستخدامات الأخرى خاصة استخدام الطرق (الخارجية ، والداخلية ، خط مترو الأنفاق (لارتفعت نسبة مساحة الاستخدام السكني في الحي بنسبة كبيرة .

من دور الي اثنين - 2 خريطة

تحتل الترتيب الأخير من مساحة الكتلة المبنية بمساحة قدرها (444,605م (2 بنسبة (% 21,4) من إجمالي مساحة الكتلة المبنية بالحي ، وتحتل شياخة زينهم الترتيب الأول بنسبة (% 34,4 من إجمالي مساحة مباني هذه الفئة ، وتأتي شياخة طولون في الترتيب الثاني بنسبة (% 22,7)، تليها شياخة الكبش في المركز الثالث بنسبة (% 11,9) أي أن أكثر من ثلثي هذه الفئة تتركز بهذه الشياخات والتي ترتفع بها سكن المقابر وسكن الزرايب والسكن الحرقي ، بينما لا تظهر هذه الفئة في شياخة الانشاء والمنيرة سوي بنسبة . (% 0,1) من ثلاثة الي خمسة ادوار تمثل هذه الفئة أعلى نسبة حيث تبلغ مساحتها 1,159,272م (2 بنسبة (% 55,7 من إجمالي مساحة الكتلة المبنية بالحي ، إذ أن مباني هذه الفئة تتمثل بشكل جيد في جميع شياخات الحي بنسب تتراوح ما بين (% 11,7 : 3)، بينما أعلى نسبة لها في شياخة درب الجمايز بنسبة (% 16,8)، وأدنى نسبة في شياخة طولون بنسبة (% 0,1) من إجمالي مساحة هذه الفئة . أعلى من ستة ادوار تشغل هذه الفئة مساحة 475,586م (2 بنسبة (% 22,9) من إجمالي مساحة الكتلة المبنية من الحي ، وتحتل الترتيب الثاني، وتشكل مع الفئة الثانية أكثر من ثلاثة أرباع مساحة الكتلة المبنية بالحي بنسبة (% 78,6) أما علي مستوي الشياخة فتأتي شياخة الانشاء والمنيرة في الترتيب الأول بنسبة (% 34) من إجمالي مساحة مباني هذه الفئة في الحي ، وتأتي شياخة خيرت في الترتيب الثاني بنسبة (% 21,7)، تليها شياخة العيني في الترتيب الثالث بنسبة (% 10,9)، وبذلك تمثل هذه الشياخات الثلاث ثلثي مساحة فئة المباني ذات 6 طوابق فأكثر .

خريطة - 3 يمكن التعرف علي أربعة مستويات رئيسية يندرج تحتها جملة مباني الكتلة المبنية في حي السيدة زينب حسب حالات المباني ، وذلك من خلال الملاحظة المباشرة للمظهر الخارجي للمبني أثناء الدراسة الميدانية للحي ، وهي المباني ذات المستوي الرديء ، والمباني ذات المستوي المتوسط، والمباني ذات المستوي الجيد ، ثم المباني ذات المستوي الجيد جداً .



روضة السيدة زينب .. مشروع تطوير العشوائيات

استراتيجية تطوير العشوائيات

- وضعت الدولة ثلاث خطط لتطوير العشوائيات كالتالي :
- أولا : خطة قصيرة المدي من عام 2016 حتي 2018 للتعامل مع 351 منطقة غير امنة يتم تطويرها والارتقاء بها وتحسين حياة سكانها وعددهم 850 ألف نسمة .
- ثانيا : خطة متوسطة المدي من 2016 حتي 2021 لتطوير المناطق غير المخططة ، وتتضمن تطوير المرافق في كل المدن بعد تقادم الكثير منها بالتعاون مع الاهالي لأن الخطة تتعامل مع عشوائيات في السكن والطرق والمرافق ، وتطوير الأسواق العشوائية التي تصل الي 1100 سوق يتم تطويرها .
- ثالثا : خطة طويلة المدي من 2016 حتي 2026 تهدف الي الحد من ظهور العشوائيات وضمان تنمية متواصلة في المناطق التي تم تطويرها .

مكونات مشروع روضة السيدة

- يشمل المشروع بناء 16 عمارة سكنية بأربعة مداخل إجمالي 816 وحدة سكنية، ذات طابع معماري ذا طراز اسلامي بحيث يتوافق مع حي السيدة زينب ، و 344 محلاً تجارياً بالدور الأرضي ، سيتم طرحها لجميع السكان وفق آلية سيتم وضعها بعد الانتهاء من المشروع .
- هناك أربعة نماذج للانشاءات داخل المشروع ، نموذج "أ" ويشمل 12 وحدة بالطابق الواحد بأربعة مداخل ، ونموذج "ب" 8 "شقق بالدور السكني بمدخلين ، ونموذج "ج" 4 "شقق في الدور بمدخل واحد ومساحات متنوعة ، وهناك نموذج غرفتين وصالة علي مساحة 65 م² ، و 156 وحدة بمساحة 72 م² ، و 56 وحدة بمساحة 82 م² ، و 84 وحدة بمساحة 90 م² وتتكون العمارة من دور أرضي وخمسة طوابق من اجل زسادة عدد الوحدات واستيعاب كل سكان المنطقة ، وقد روعي زيادة نسبة الفراغات بين العمارات لتحقيق تهوية افضل وبيئة صحية للجميع .
- ومن المقرر أن يتسلم المواطن وحدته كاملة التشطيب الفاخر مفروشة بالكامل ، "علي المفتاح" بإيجار بسيط ، حيث يتم تسكين سكان المنطقة بالكامل ، والذين تم حصرهم قبل إجراءات النقل المؤقتة .

تحديد بلوكات سكنية تستوعب السكان الأصليين بنظام التعويض الراسي لخلق مساحات مفتوحة ومناطق خدمات عامة.

استحداث Urban pattern يخلق مناطق مفتوحة بين البلوكات للحفاظ علي الطابع العمراني والتخطيط المحدث .

خلق مناطق مفتوحة بين المناطق المخطط الجديدة والمناطق القديمة للحفاظ علي النسيج لكليهما

تحديد حدود منطقة الدراسة بطريق تتفرع منه محاور عرضية موزعة علي المنطقة .



3

تحليل المخطط
الإستراتيجي العام
لمدينة الإسكندرية
2032



2014، أبريل - ملخص المرحلة الأولى - مصدر المخطط العام الاستراتيجي

الاقتصاد المحلي	الخدمات و البنية التحتية و المرافق	الأراضي و الاسكان
لا مركزية التجمعات العمرانية		
الفئات المهمشة		
البيئة		
مصدر المخطط العام الاستراتيجي		

القطاعات غير القاطنة

المخطط الاستراتيجي العام لمدينة الإسكندرية 2032

تنطلق عملية اعداد المخطط الاستراتيجي العام للإسكندرية 2032 من قانون البناء رقم 119 لعام 2008 . وتتطلب هذه العملية المشاركة المجتمعية الواسعة في اعداد المخطط الاستراتيجي وأدواته المؤسسية من اشتراطات بنائية وآليات تنفيذ ومقترحات ادارة للتنمية . يغطي المخطط الاستراتيجي العام للإسكندرية مساحة تصل إلى حوالي 600 كم.2

يعتبر المخطط الاستراتيجي للإسكندرية 2032 بمثابة مشروع تخطيطي واستشاري له ثلاث مراحل، تشترك فيه مجموعة من الخبراء الدوليين والمصريين من مختلف التخصصات وتعمل جنباً إلى جنب مع الإدارة المحلية لوضع المخطط الاستراتيجي للإسكندرية . 2032

المقدمة:

ان قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 يعتبر الاساس لبلورة المخطط الاستراتيجي لمدينة الإسكندرية 2032. لا تقتصر أهداف وطموحات المخطط الاستراتيجي لمدينة الاسكندرية 2032 على انتاج المخطط العام ولكن ايضا لتقديم مناهج جديدة في التخطيط تشجع على مشاركة المواطنين حتى تضمن تنمية مستدامة وطويلة الأجل للمدينة في المستقبل.



المرحلة الثالثة

- 1-الخطة الاستثمارية
- 2-خطة عمل الادارة
- 3-الشروط المرجعية

المرحلة الثانية

- المخطط الاستراتيجي و مخططات عامة لثلاثة مشاريع رائدة
- 1-الرؤية العامة للمدينة
- 2-المخطط العام الاستراتيجي
- 3-الفكرة التخطيطية لثلاثة مشاريع رائدة

المرحلة الأولى

- 1-الخطة الاستثمارية
- 2-خطة عمل الادارة
- 3-الشروط المرجعية

2020 خطة العمل ، مصدر المخطط العام الاستراتيجي ، يوليو

محاور التنمية العامة لمنطقتي الدراسة

- المنهجية المتكاملة لإعداد رؤية التنمية للمدينة وتحليل القطاعات الاستراتيجية.
- القدرات الحالية و الأهداف و التوجيهات المستقبلية بالنسبة لمنطقة الدراسة.

تقع منطقة الدراسة في حي شرق و حي وسط الإسكندرية، ويحد المنطقة من الجنوب خط سكة حديد وطريق المطار، ومن الشمال محور المحمودية. والجدير بالذكر ان التكوين العمراني للمنطقة عبارة عن منطقة شبه حضرية غير مخططة قابلة للنمو، بينما الامتدادات العمرانية الحديثة تأخذ تكوين المنطقة المركزية الحضرية للإسكندرية.



2032مصدر المخطط العام الاستراتيجي

تحليل شامل لمنطقتي الدراسة طبقا للمخطط الإستراتيجي 2031

الخدمات و البنية التحتية و المرافق

قطاع النقل

- تعاين نظم النقل العام من التدهور وعدم التحديث او رفع الكفاءة.
- كذلك تعاني شبكة الطرق من انعدام التدرج الوظيفي لها.
- عموما، فان شبكة الطرق تعاني من توقف تام أثناء ساعات الذروة مما يلقي عبئا على إدارات المرور والتخطيط بالمحافظة.

الاراضي و الاسكان

- نحو نصف سكان الإسكندرية (46.5%) يعيشون في مناطق غير مخططة.
- الكثافات السكانية في المناطق غير المخططة ترتفع بنحو (17%) عن تلك التي في المجاورات السكنية المخططة.
- التوسع العشوائي في الأراضي الزراعية المحيطة بالكتلة العمرانية القائمة.

الاقتصاد المحلي

- التنوع في الاقتصاد.
- زيادة فرص العمل لمن هم الأقل دخلا .
- تحسين خدمات الشباب.

قطاع المرافق و البنية التحتية

قطاع الخدمات الحضرية :

- النمو الغير مخطط يؤثر على البنية التحتية.
- شبكة صرف الأمطار لمواجهة التغير المناخي المتوقع.

الغايات و الأهداف الرئيسية للرؤية

الإقتصاد المحلي

البيئة

الفئات المهمشة

لا مركزية
التجمعات
العمرانية

الغاية: تشجيع تنمية الأنشطة الاقتصادية

الهدف: تاهيل الادارة المحلية للعمل في اطار اللامركزية

الوسيلة: زيادة الوعي للاستثمار و تشجيع الصناعات الصغيرة

الغاية: الحد من الفقر

الهدف: تحسين الوضع الاقتصادي للسكان

الوسيلة: تمويل صندوق التنمية المحلية و تنوع الأنشطة الحرفية لمناطق الدراسة

الغاية: تحسين و حماية البيئة

الهدف: الحد من تأثير المناطق الصناعية علي المناطق السكنية

الوسيلة: نقل الورش و المصانع من داخل الكتلة السكنية

الخدمات و البنية التحتية و المرافق العامة

البيئة

الفئات المهمشة

لا مركزية
التجمعات
العمرانية

الغاية: رفع كفاءة و تطوير شبكة الطرق و الخدمات الحضرية والمرافق العامة

الهدف: توفير منظومة ممرورية متكاملة من حيث طرق و وسائل نقل و خدمات عامة

الوسيلة: ربط محور المحمودية بطريق الاسكندرية الزراعي و تحسين البنية التحتية .

الغاية: توفير حياة و مناطق سكنية امنة

الهدف: توفير طرق بها وسائل الامن و الامان و توفير الخدمات الحضرية بكافة انواعها.

الوسيلة: رصف الطرق و تحديد اماكن المشاة و تقنين التوكتوك و توفير الخدمات العامة .

الغاية: الحد من التلوث المنتشر لتوفير بيئة صحية نظيفة

الهدف: تحقيق النظافة العامة لمناطق الدراسة

الوسيلة: توفير اماكن مخصصة للقمامة و زيادة المناطق الخضراء

الأراضي والإسكان

البيئة

الفئات المهمشة

لا مركزية
التجمعات
العمرانية

الغاية: الإرتقاء بمستوي المنطقة الحضري

الهدف: تحقيق اللامركزية في تمويل و ادارة مشروعات الإسكان

الوسيلة: انشاء اسكان اجتماعي و تفعيل اليات التمويل العقاري علي فترات زمنية متباعدة

الغاية: ضمان حياة اجتماعية كريمة

الهدف: تدعيم فكرة المشاركة الشعبية في ادارة التنمية العمرانية لمناطق الدراسة

الوسيلة: توفير مراكز اجتماعية -تشجيع المشروعات الصغيرة لتوفير فرص عمل للشباب

الغاية: تحسين المستوي البيئي لمناطق الدراسة

الهدف: دعم التنمية المستدامة للموارد و المقومات لمناطق الدراسة

الوسيلة: زيادة درجة الاتصال بالمرافق الحضرية

مخطط لتوضيح الغايات و الأهداف الرئيسية للرؤية المستقبلية لمنطقتي الدراسة

المشروعات الرائدة :

مركز البحوث والتطوير (حي شرق)

إجمالي المساحة : حوالي ٢٠٦ فدان.

فرص استثمارية للقطاع الخاص حوالي ١٦٤ فدان :

مكاتب ادارية - جامعة - مركز ابحاث - مطاعم - تجارى.

خدمات حوالي ٤٢ فدان :

خدمات عامة وطرق وبنية تحتية - نقل عام.

عدد السكان المقيمين ----- : نسمة.

فرص عمل جديدة : ١٢٩٠٠ وظيفة.

مدينة مطار النزهة (حي وسط)

إجمالي المساحة : حوالي ٣٥٧ فدان.

فرص استثمارية للقطاع الخاص حوالي ٢٧١ فدان

: مكاتب ادارية - فنادق - تجارى - مطاعم.

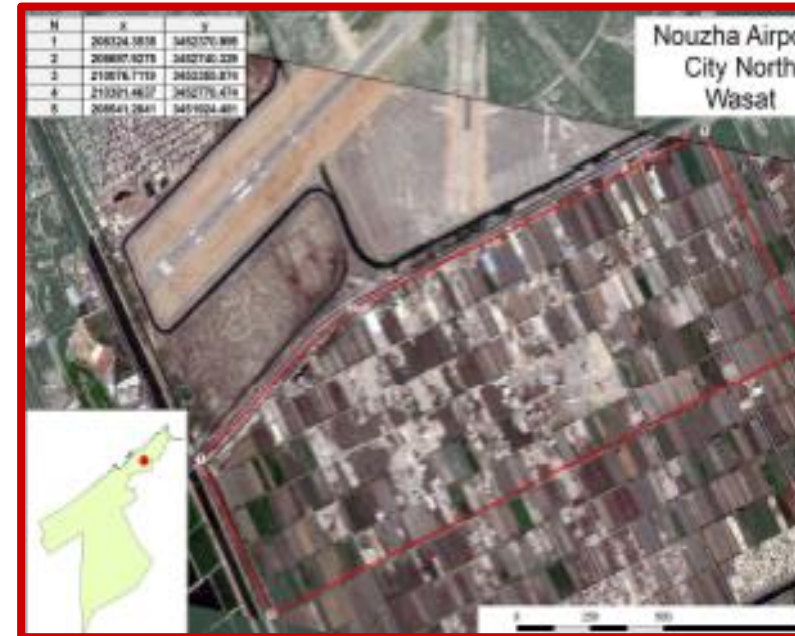
خدمات حوالي ٤٢ فدان :

خدمات عامة وطرق وبنية تحتية - مواصلات عامة.

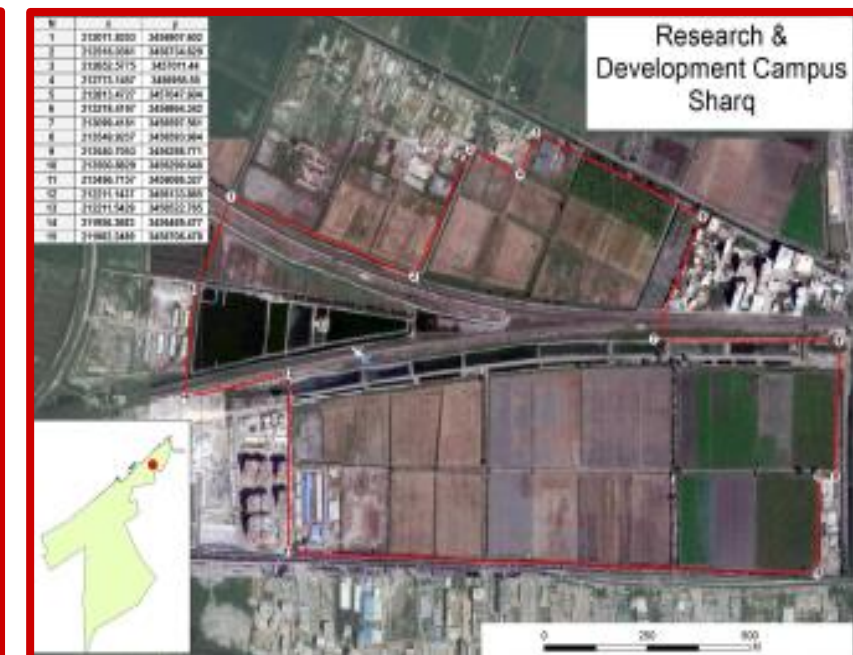
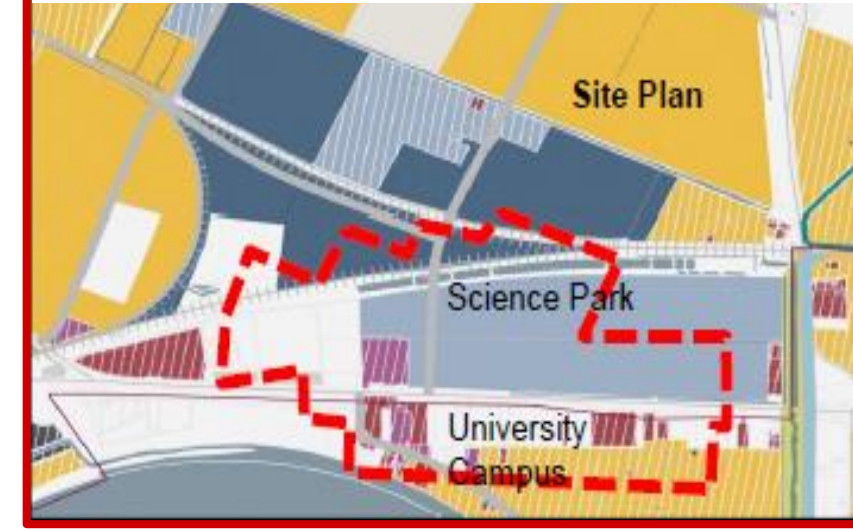
عدد السكان المقيمين ----- : نسمة.

فرص عمل جديدة : ٢١٦٠٠ وظيفة

مدينة مطار النزهة (حي وسط)



مركز البحوث والتطوير (حي شرق)



4

الرؤية المستقبلية
والمخطط
الإستراتيجي المقترح

منطقة قبلي ترعة المحمودية - محور تنموي مستدام لغرب المدينة

محور تنموي اقتصادي وتجاري: الحضرة الجديدة وتوابعها نقطة جذب إقتصادي وتجاري لعدة أسباب:

أولا: لوقوعها بمنصف المسافة بين مركز المدينة وموقف محرم بك مباشرة وتعتبر معبر لباقي أحياء المحافظة من هذا المحور الهام

ثانيا: وجود مطار النزهة والمقترح إستغلاله كمدينة سكنية وإستثمارية.

ثالثا: إرتفاع حجم العاملين في قطاع التجارة.

رابعا: توافر الأيدي العاملة في معظم أنحاء الحضرة الجديدة وتوابعها في العديد من الحرف مثل دهان السيارات وتشكيل المعادن والحدادة، مما جعل الحضرة الجديدة وتوابعها نقطة جذب للنشاط الحرفي والذي من خلال تحسينه بإستثمارات محدودة يساعد على التنمية الصناعية بالمدينة بصفة عامة، وإنتعاش الإقتصاد المحلي بصفة خاصة.

محور تنموي خدمي حضري: توافر الخدمات الحضرية بالحضرة الجديدة وتوابعها كخدمات تعليمية أساسية وفنية والإمكانيات الصحية مثل مستشفى طلعت مصطفي والعيادات المتخصصة والإمكانيات الإجتماعية والثقافية والرياضية، بمعنى إنها منطقة حضرية مركزية متقدمة قادرة على التواصل مع المتغيرات، وتوظيف مصادر النمو في أفضل صورة، والتكامل في أداء الدور الخدمي والحضري والوظيفي والإقليمي لها.

محور تنموي بيئي: وجود المطار والعديد من المجاري المائية يساعد علي خلق بيئة نظيفة متوازنة لها مقومات الاستدامة. توافر الشمس بالمنطقة فترات تكاد تصل الي معظم أيام السنة. ويعتبر موقع الحضرة الجديدة وتوابعها مع الارتفاعات المنخفضة لمبانيها مما يساعد علي تعرض المنطقة للشمس بشكل مباشر، مما يساعد علي وجود فرص لتوليد الطاقة المتجددة والنظيفة.

محور تنموي بشري: إرتفاع نسبة التعليم بين المواطنين وإرتفاع نسبة التعليم العالي بالمنطقة مما يساعد على التنمية البشرية بالمنطقة

محور تنموي للحكامة والمواطنة: المجتمع بالحضرة الجديدة وتوابعها مجتمع متجانس من قديم الزمان ويظهر فيه التجانس الإجتماعي نتيجة إستشعار أهله بالانتماء (احساس قوي بالمواطنة (علاوة علي توافر المؤسسات المدنية والإدارية التي تساعد علي تقوية دور الحوكمة والمواطنة بالمنطقة.

تعتبر منطقة الحضرة الجديدة وتوابعها ذات أهمية مكانية كبيرة حيث إنها قريبة من مركز المدينة: مكانيا فلا بد من وضعها في دائرة الاهتمام بحيث تقدم منتجا إقتصاديا مميذا يتناسب مع طبيعتها ويزيد من فرص إدراجها على الخريطة الاقتصادية

صياغة الرؤية المستقبلية لمنطقة قبلي ترعة المحمودية

تعتمد صياغة الرؤية المستقبلية لمنطقة الحضرة الجديدة وتوابعها على الدور المميز والفعال الذي تلعبه المنطقة سواء على المستوى الشعبي أو على المستوى الأقليمي كواحدة من اهم المناطق الشعبية بمدينة الإسكندرية وكونها أحد المناطق المميزة التي يمكن أن تكون نقطة إنطلاقة ومركز للخدمات وتحتاج المنطقة الى تعزيز قوتها التنافسية والاستثمارية.

وقد تم بالإتفاق مع مجموعة العمل الأساسية الوصول الى صياغة الرؤية المستقبلية لتحديد هوية المنطقة ودورها المميز، وبهذه الرؤية المميزة يقوم المواطنون بزيادة إنتمائهم للمنطقة ومشاركتهم في تحقيق أولوياتها.

الرؤية المستقبلية لمنطقة قبلي ترعة المحمودية

الرؤية المستقبلية لمنطقة الحضرة الجديدة وتوابعها هي صورة لوضع أحسن للمنطقة في المستقبل، وهي التي تحدد ما سوف تكون عليه المنطقة خلال فترة زمنية محددة (20 سنة) وتعتمد في صياغتها على الإمكانيات المحلية (مواطن القوة والفرص وعلاج نقاط الضعف أو التحديات والحذر من المخاطر والتهديدات)، هذا وتكون الرؤية نابعة من مشاركة قاعدة عريضة للمجتمع المحلي مع التركيز على تنمية القدرة التنافسية للمنطقة من خلال التوجه نحو المخططات التفصيلية لمناطق الامتدادات العمرانية الجديدة والمشروعات ذات الاولوية التي يمكن تنفيذها خلال الفترة الزمنية المحددة.

"الحضرة الجديدة وتوابعها محور تنموي مستدام لغرب المدينة"

وبناء على ذلك ترمي الرؤية المستقبلية لمنطقة الحضرة الجديدة وتوابعها إلى إظهار القدرة التنافسية العمرانية لها بالمقارنة بما يجاورها من أحياء المحافظة والإقليم وجعله نقطة جذب للإستثمارات التي تدفع بتنمية المنطقة نحو آفاق المستقبل بحيث تكون المنطقة بمثابة نقطة جذب اقتصادي مستدام ومتجانس إجتماعيا لمدينة الاسكندرية لتعزيز الخطط التنموية لإستيفاء إحتياجات السكان وذلك في اطار تنموي متكامل، وكل هذه المنظومة تعمل في إطار الإستدامة والحفاظ علي الموارد البيئية والبيئة العمرانية من التدمير والإستهلاك، وبالتالي الإستفادة من هذه الميزة الهامة في تحويل منطقة الحضرة الجديدة وتوابعها الى محور تنموي مستدام لغرب المدينة.

التحديات والمعوقات التي تواجه تحقيق الرؤية لمنطقة ب قبلي ترعة المحمودية

أولاً: التحديات

من خلال الزيارات الميدانية المتكررة للمنطقة تم رصد التحديات التي يستلزم مواجهتها لتنفيذ التنمية العمرانية المتوقعة والتي من أهمها:

تحديات بنية أساسية: عدم وجود بنية أساسية لخدمة التنمية التجارية والبيئية يقابله عدة مشاكل أهمها:-

يستلزم توفير بنية أساسية مثل محاور اتصال وطرق مباشرة وملائمة لربط المراكز التجارية بعضها البعض.

القضاء على مظاهر التلوث البصري الذي يحيط بالمراكز التجارية للمنطقة لخلق المنظر الجمالي المناسب للمكان.

تحديات بشرية: قلة وجود عمالة مدربة بالشكل الكافي بالمنطقة مما يعوق من فرص التنمية التجارية الدائمة بها.

تحديات خدمية: نقص في كثير من الخدمات على الطرق الداخلية والإقليمية الواصلة للمنطقة مما يقيد من النمو التجاري لها.

ثانياً: المعوقات

يمكن تلخيص معوقات تحقيق الرؤية في الآتي:

- عدم وجود مخطط تنموي يربط المنطقة وظيفياً بالمناطق المجاورة .
- مشاكل بيع وتخصيص وتملك الأراضي، وكذلك العقبات التي يواجهها المستثمرون لإستخراج الموافقات الخاصة بالتمليك أو البناء.
- غياب البنية التحتية المناسبة للإستثمارات التنموية.
- عدم وجود مخصصات للإسكان سواء للدعم أو التطوير أو الإحلال أو غيرها في ميزانية المنطقة وتوجه التنمية العمرانية لخدمة النشاط التنموي.
- غياب دور الجمعيات والمؤسسات الأهلية ورجال الأعمال بمنطقة الحضرة الجديدة وتوابعها في التحكم في المضاربة في اسعار الوحدات السكنية بالمنطقة أو تطوير بعض المناطق وانحسار دورهم في مشروعات التجميل للميادين الرئيسية وبوابات المنطقة وغيرها من المشروعات الخدمية.
- الافتقار إلى الأراضي المملوكة للدولة داخل المنطقة يزيد من صعوبة توفير الإسكان الاجتماعي.

- نقص امداد الوحدة المحلية بقاعدة البيانات الجغرافية والخرائط الحديثة لحدود العمران بالمنطقة.
- إهمال تنفيذ المخططات والمقترحات والتوصيات المتعلقة بالمنطقة التجارية وإدخالها ضمن برامج التنمية فإن ذلك يؤثر سلباً على مستقبل التنمية التجارية على الأجل الطويل.
- عدم وجود تعاون بين القطاعات التجارية الحكومية والعامة والخاصة من أجل تنمية قطاع التجارة يمثل تهديدا وتحديا كبيرا خصوصاً أن تمويل النشاط التجاري يحتاج إلى التمويل المختلط بين القطاعات بعضها البعض.
- زيادة الضغط على المرافق والبنية الأساسية للتجمعات العمرانية القائمة وما سوف ينتج عنه من أعطال وقصور.
- تفاقم المشكلات المرورية بالميادين الرئيسية وازدياد معدلات التزاحم وظهور إختناقات في أماكن إنتظار السيارات وانتشار الاسواق العشوائية.
- التزايد المطرد في كميات القمامة والمخلفات الصلبة بما يجعل من إلقائها في أماكن متفرقة بمثابة كارثة بيئية.
- التمدد العشوائي المتوقع من السكان والامتداد العشوائي للكتلة العمرانية القائمة يسبب مشاكل للبنية الاساسية ويزيد من معدلات التزاحم بالمنطقة.

لذا لابد من صياغة خطة عمل تشاركية بين الإدارة المحلية بالمنطقة والمنظمات الغير حكومية بالمنطقة والأهالي لتحديد الأهداف الخاصة بتطوير وتحسين المنطقة وتوزيع الأدوار والمهام بين جميع الفئات كأن يقوم الأهالي بتقديم الأراضي وتقوم الإدارة المحلية بالتخطيط والإمداد بالمرافق وبناء الخدمات وتتولى الجمعيات الأهلية مسئولية تقديم القروض الميسرة الخاصة بالإنشاء والتنفيذ.

الأهداف العامة والقطاعية المحققة لرؤية لمنطقة ب قبلي ترعة المحمودية

الأهداف العامة

من خلال دراسة الوضع الراهن وتحليل لنقاط القوة ومكامن الفرص للمدينة امكن التوصل الى الاهداف العامة بعيدة المدى التالية لتحقيق التنمية العمرانية والاسكانية المستقبلية للمنطقة :

- دعم وتنمية قطاع التجارة كقاطرة للتنمية في المنطقة.
- تشجيع الصناعات الصغيرة لخفض معدلات البطالة في المنطقة.
- تنمية قطاع الاسكان كوظيفة أساسية في المنطقة.
- الاستغلال الأمثل للموارد ومقومات التنمية المتاحة بما يحقق إستدامة التنمية بالمنطقة.
- حماية البيئة الطبيعية للمنطقة من جميع مصادر التلوث والحفاظ على التوازن البيئي بالمنطقة
- انتظام العمران وشبكة الطرق القوية وانعكاسه على النسيج العمراني القوى بالمنطقة.

المشروعات المحققة لإستراتيجية التنمية لمنطقة قبلي ترعة المحمودية

تم حصر المشروعات المقترحة وتصنيفها طبقاً لنوعها وطبقاً للقطاع الذي تنتمي إليه ، وبناءً على ذلك فيمكن تحديد أهم المشروعات التي تساهم في تحقيق الرؤية المستقبلية تحت هذا الخط الاستراتيجي كما يلي:

في مجال المأوى والعشوائيات:

- إنشاء مشروع إسكان اجتماعي شمال شرق المنطقة.
- مشروع الارتقاء الحضري للمناطق السكنية الغير آمنة بالمنطقة
- تطوير منطقة الخشب.
- إنشاء مجمع خدمات إدارية يضم (شهر عقاري -جوازات، .. الخ).
- إنشاء وحدة لإدارة العمران بمنطقة الحضر الجديدة وتوابعها.

في مجال قطاع الاقتصاد المحلي:

- قامة مجموعة من المشروعات الصغيرة لمساندة المرأة تتمثل في توفير ماكينة خياطة لكل امرأة معيلة لزيادة الدخل
- إنشاء وحدات حرفية صغيرة بالمنطقة الحرفية والصناعية المقترحة بجنوب غرب المنطقة.
- إنشاء موقف مجمع للميكروباس بالمنطقة الحرفية والصناعية المقترحة.
- إنشاء معرض لتسويق المنتجات الحرفية والصناعية بالمنطقة الحرفية والصناعية المقترحة.
- إنشاء صندوق تنمية المشروعات الصغيرة والحرف.

في مجال قطاع الخدمات الحضرية الأساسية:

- تقنين أوضاع التوك توك.
- إنشاء سور على حرم خط السكة الحديد لفصل حركة القطارات عن الحركة داخل المنطقة.
- فتح محور مروري لربط شمال وجنوب المنطقة
- توسيع الشارع الموازي لخط السكة الحديد.

في مجال قطاع الخدمات الاجتماعية:

- إنشاء ملعب خماسي بالمنطقة الحرفية والصناعية المقترحة بجنوب غرب المنطقة.
- سد العجز في المناطق الترفيهية بإستغلال الاراضي الفضاء ملك الدولة
- إقامة مدرسة تعليم فني
- إنشاء مدرسة للتعليم الإبتدائي والإعدادي لخفض كثافة الفصول.
- تفعيل دور الجمعيات الأهلية.

- دعم المنطقة بشبكات الصرف الصحي والمياه والطاقة الكهربائية والغاز الطبيعي لدعم الأنشطة الاقتصادية والسكانية والتخلص من المخلفات الصلبة وتدويرها.

ولذا فإن استراتيجية التنمية بمنطقة الحضر الجديدة وتوابعها تعتمد على تنمية الحضر الجديدة وتوابعها كنواة تنموية رئيسية ذات كيان اجتماعي مميز وبعد مكاني وزمني يحاكي الماضي والحاضر والمستقبل ويؤثر ويتأثر بمدينة الاسكندرية والمناطق المحيطة وذو مقومات حضرية ومكانية قادرة على التعامل والتفاعل مع المحيط وقابلة للتنمية المستقبلية بما يحقق الاستدامة في جميع مجالات التنمية.

محاور استراتيجية التنمية لمنطقة قبلي ترعة المحمودية

يمكن تلخيص استراتيجية التنمية في اربع محاور استراتيجية أساسية وهي:

أولاً: التكامل الوظيفي للأنشطة المتنوعة والإستفادة من مزايا الموارد البشرية لرفع الأداء المعيشي بالمنطقة.

ثانياً: استرجاع الإمكانيات المكانية والتاريخية الكامنة بالمنطقة مع خلق ترابط قوى بين القطاعات المختلفة لهيئة وتحسين البيئة العمرانية.

ثالثاً: تقوية الإتصالية من وإلى المنطقة والمناطق المستجدة المجاورة وتوسيع شبكات الطرق والنقل والمواصلات والاتصالات به لزيادة علاقته الارتباطية والوظيفية على كافة المستويات الاقليمية والمحلية.

رابعاً: توافق بيئي وتوفير طاقة نظيفة متجددة في المنطقة.

لقد صيغ فكر التنمية بمنطقة الحضر الجديدة وتوابعها مستهدفا تحقيق تنمية عمرانية متوازنة ومستدامة لتحسين المستوى المعيشي والبيئي والخدمى لسكانها وقاطنيتها بالإستفادة القصوى من كافة الاستثمارات والإمكانيات المتاحة تحقيقا لتوصيات مخطط التنمية بعيد المدى لإقليم الاسكندرية وذلك من خلال:

الحفاظ على الوجه الحضارى لمنطقة الحضر الجديدة وتوابعها بإعتباره أحد المراكز التنموية لإقليم الاسكندرية.

تنظيم العمران القادر على استيعاب ومواكبة الإحتياجات والمتطلبات وديناميكية التطور والتنمية.

الإرتقاء بالنسيج العمرانى القائم عن طريق التنمية الحضرية وتوفير الخدمات ورفع كفاءة شبكات المرافق وتنظيم استخدامات الأراضى لرفع المستوى المعيشي والبيئي.

تنمية مركز للخدمات محدودة النوعية وفقا لطبيعة المنطقة بهدف توفير الخدمات اللازمة وفرص العمل.

تحقيق الاتصالات المتكاملة مع الاحياء المحيطة وكذا مع الصناعات القائمة والتي يسهل الوصول إليها من خلال محور ترعة المحمودية.

الإستفادة من الاراضى الفضاء المتاحة لإقامة الخدمات العامة اللازمة لسد احتياجات المنطقة وذلك بهدف للتنظيم والإرتقاء بالمناطق الحالية.

المخطط العام المقترح لمنطقة الدراسة

- عزبة الرحمة
- منطقة الدريسة
- منطقة الحضرة الجديدة

- منطقة الصبحية
- منطقة المطبعة

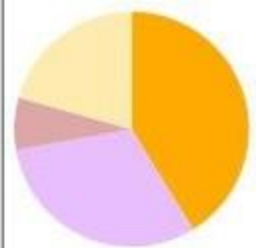
الخرائط تم إعدادها بواسطة برنامج نظم المعلومات الجغرافية

البيانات الأساسية

- حدود المنطقة
- مباني
- مجارى مائية
- الكباري
- مزلقان
- المطار
- محطة قطار
- مداخل رئيسية
- مداخل فرعية

مشروعات تطوير المناطق

- مناطق سكنية مختلطة
- مناطق امتداد عمران
- خدمات حضارية مقترحة
- مناطق حرفية



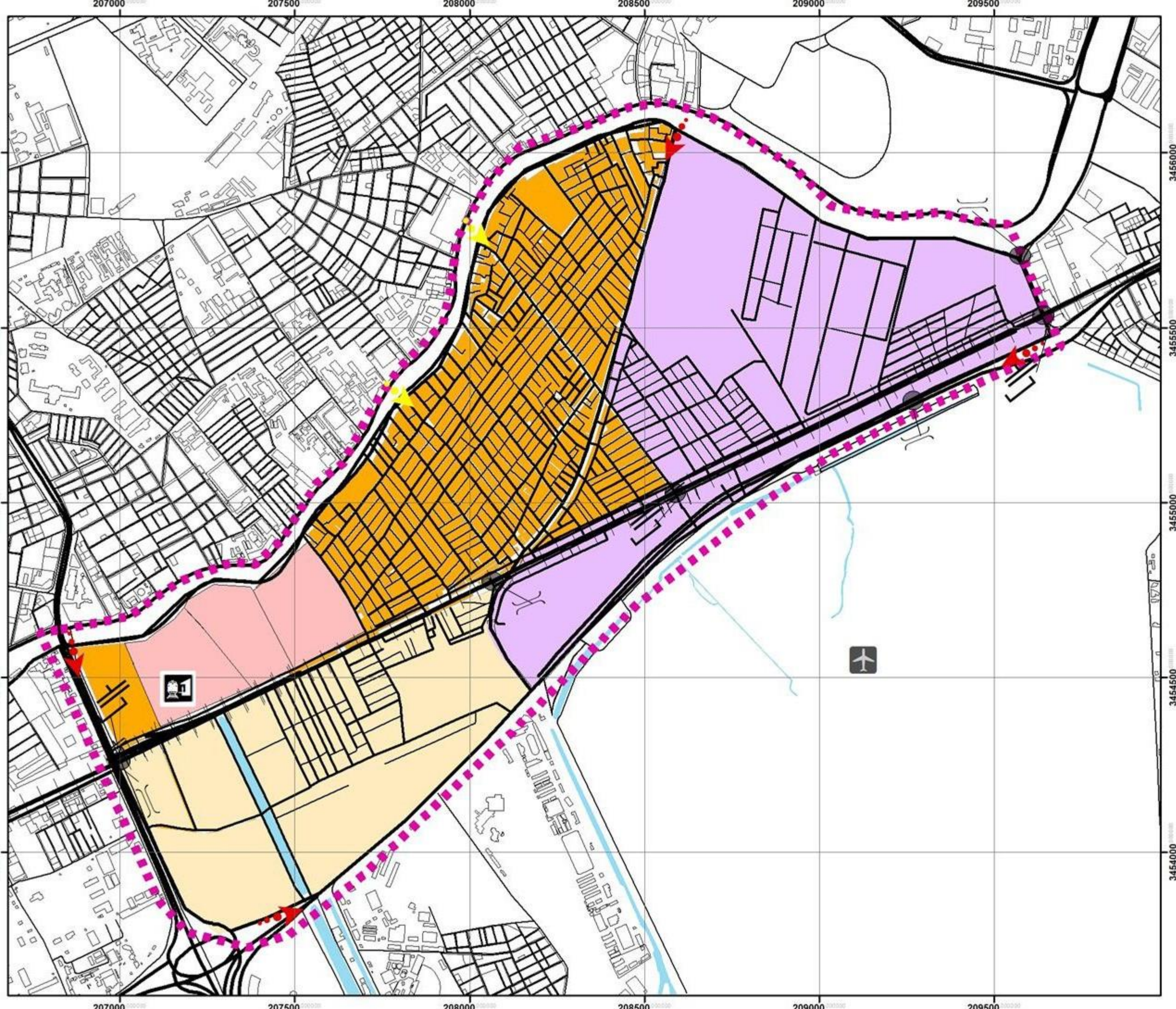
النسبة	مشروعات تطوير المناطق
40 %	مناطق سكنية مختلطة
30 %	مناطق امتداد عمراني
7 %	خدمات حضارية مقترحة
20 %	مناطق حرفية

لوحة رقم
1

اسم اللوحة:
المخطط العام المقترح



مقياس الرسم
1:10000
0 50 100 200 300 400 متر

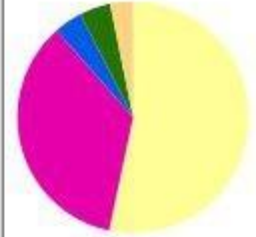


البيانات الأساسية

- حدود المنطقة
- مباني
- مجارى مائية
- الكباري
- مزلقان
- المطار
- محطة قطار
- مداخل رئيسية
- مداخل فرعية

استعمالات الاراضى المقترحة

- اسكان اجتماعي
- مجمع حرفي
- خدمات تعليمية
- خدمات ترفيهية
- ادارة وحدة العمران



النسبة	استعمالات الاراضى
53 %	اسكان اجتماعي
35 %	مجمع حرفي
4 %	خدمات تعليمية
4 %	خدمات ترفيهية
3 %	إدارة وحدة العمران

لوحة رقم

2

اسم اللوحة:

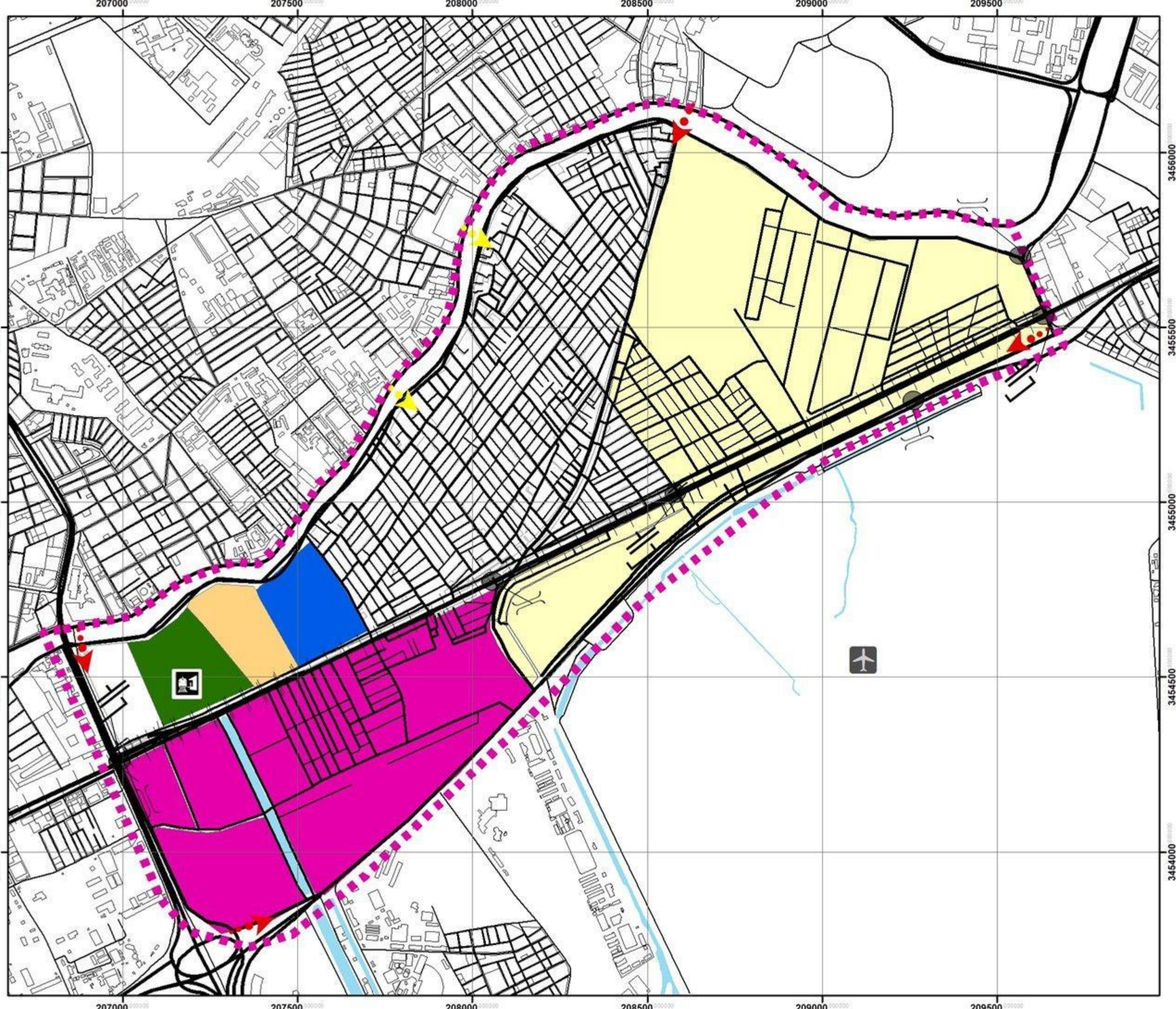
استعمالات الاراضى المقترحة

الشمال



مقياس الرسم

1:10000



البيانات الأساسية

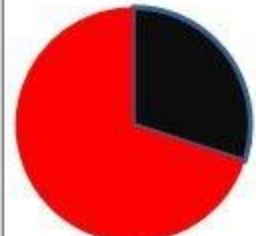
- حدود المنطقة
- مبانى
- مجارى مائية
- الكبارى
- مزلقان
- المطار
- محطة قطار

- طرق رئيسية (بعرض من 40-15 متر)
- طرق ثانوية (بعرض من 8-6 متر)
- طرق محلية (بعرض أقل من 5 متر)
- خط سكة حديد

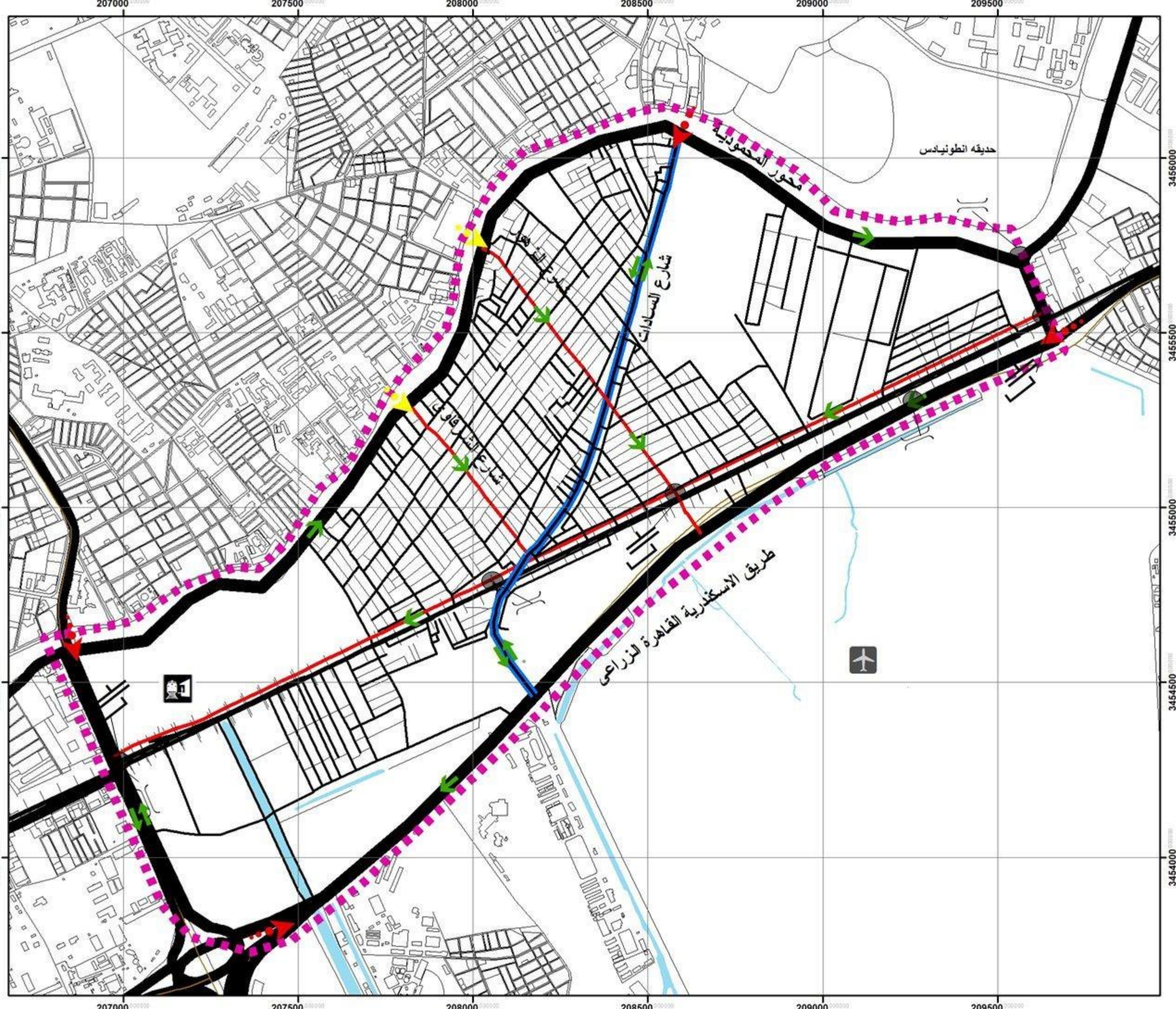
- مداخل رئيسية مقترحة
- مداخل فرعية مقترحة
- اتجاهات مقترحة

شبكة الطرق المقترحة

- توسيع طريق رئيسى
- طرق ثانويه



النسبة	أنواع الطرق
30 %	طرق رئيسية مقترحة
70 %	طرق ثانوية مقترحة



مشروع اعداد المخططات التفصيلية
بمدينة الاسكندرية

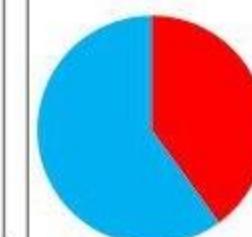
منطقة قبلى ترعة المحمودية: (الحضرة الجديدة-الصبيحة -الرحمة-الدرسة)
منطقة رقم (٢)

البيانات الأساسية

- | | |
|--------------|--------------|
| المطار | حدود المنطقة |
| محطة قطار | مباني |
| مداخل رئيسية | مجارى مائية |
| مداخل فرعية | الكباري |
| | مزلقان |

المشروعات الخدمية

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| تطوير منطقة الخشب | الشاء وحدة لإدارة العمران |
| صندوق تنمية | بمنطقة الحضرة الجديدة |
| المشروعات الصغيرة والحرف | تفعيل دور الجمعيات الأهلية |
| مشروع إسكان اجتماعي | تقليل أوضاع التوك توك |
| شمال شرق المنطقة | توسيع شارع الموازي |
| مشروع الارتقاء الحضاري | لخط السكة الحديد |
| للمناطق الغير امثلة | دورات تدريبية |
| من المشروعات الصغيرة | سد العجز في مناطق |
| لمساعدة المرأة | الخدمات الترفيهية |
| معرض للتسويق | سور على حرم |
| المنتجات الحرفية | خط السكة الحديد |
| موقف مجمع للميكروبياص | مجمع خدمات إدارية |
| وحدات حرفية صغيرة | محور مروري جديد |
| بالمناطق الحرفية والصناعية | مدرسة تعليم فني |
| | مدرسة للتعليم |
| | الابتدائية والاعدادية |
| | ملعب خماسي |



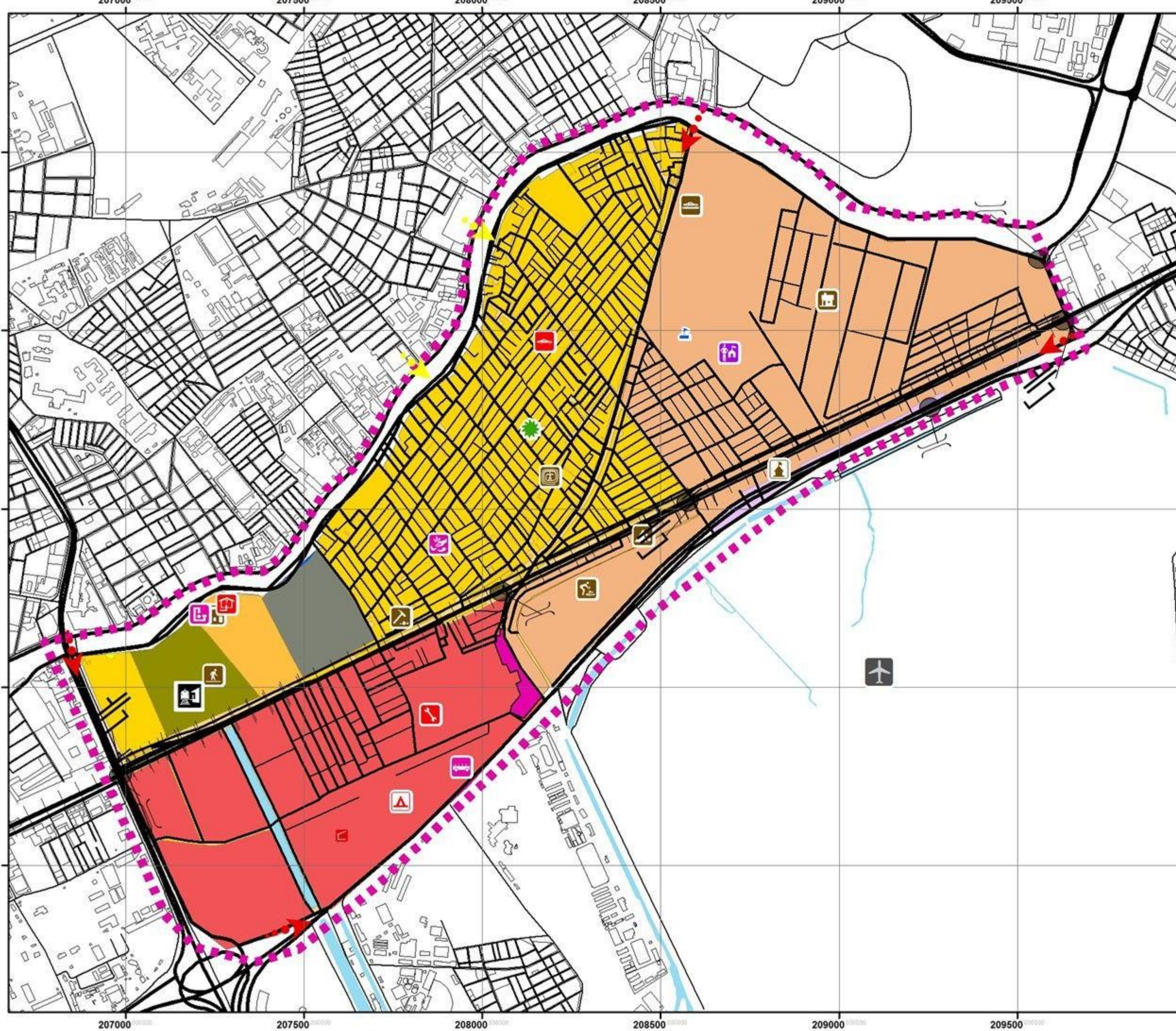
النسبة	نظم الانشاء
40 %	مشروعات استثمارية
60 %	مشروعات خدمية

اسم النسخة: **توطين المشروعات المقترحة**
(الاستثمارية والخدمية)

مقياس الرسم: 1:10000
0 50 100 200 300 400 متر

لوحة رقم 4

الشمال



فريق العمل المكلف من قبل جامعة فاروس:

رئيس المشروع

أ.د / رمضان عبد المقصود

المنسق العام للمشروع

أ.د/ أحمد منير سليمان

أعضاء هيئة التدريس

أ.د / إبراهيم معروف

أ.د / هشام الشيمي

أعضاء الهيئة المعاونة

م.م / هبة الله عبد الوهاب

م / ردينه البستاوي

طلاب الدراسات العليا

م. إسراء الدلال

م. ريهام شريف

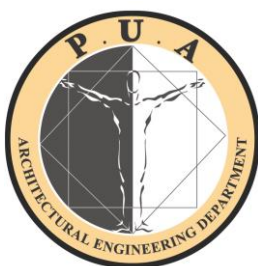
م. نجلاء يوسف

م. محمود الشوادفي

مشروع إعداد المخططات التفصيلية لمدينة الإسكندرية

منطقه قبلي ترعة المحمودية

(الحضره الجديدة - الصباحية - المطبعة - الرحمه - الدريسه)



قسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة
جامعة فاروس بالإسكندرية