

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترحة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة " ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بمدينة الإسكندرية ، 2353 - 2322 "

نحو منهجية مقترحة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة " ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بمدينة الإسكندرية "

منى عوض الوزير

مدرس العمارة بكلية الهندسة - جامعة المنصورة - جمهورية مصر العربية

تاریخ الورود 25 يولیو 2013، تاریخ القبول 13 نویمبر 2013

ملخص

قامت ثورة 25 يناير في مصر ما بين مؤيد ورافض ، وكعادة الثورات فإنها تحدث الكثير من التغيرات في شعوبها ، وتؤدي أحيانا لانقسام قوى الشعب ، وظهور تحالفات وحركات سياسية متعددة . فتتأثر بذلك الدولة تأثرا بالغا يؤدي أحيانا للتفاكم والانقسام في كيان الدولة ، يجعلها توشك على الانهيار ما لم يتم تدارك الأمر من قبل المعنيين والمسؤولين بها .

ومن هنا تحدث الآثار السلبية على كافة نواحي المجتمع والبيئة المحيطة به . وبما أن العمارة هي نبض المجتمع ، وأنكماش اتفاقته ، وكذلك مقياس لمدى تحضره ، فقد حدث تغيرا كبيرا من الناحية المعمارية للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير ، هذا التغير ظهر في صورة توسيع رأسى مخالف للمباني السكنية المبالغ في ارتفاعها ، بالنسبة للبيئة المحيطة بها والشوارع الواقعة فيها . هذا التوسيع الحالى سرى في بدن كافة المدن المصرية كالمرض العضال .

وتعتبر مدينة الإسكندرية من أهم المدن الساحلية ذات الطابع التاريخي المميز ، والطراز المعماري المنفرد على ساحل البحر المتوسط عامة والمنطقة العربية خاصة . ولقد استغلت فئة معينة والحس الوطني والوعي المعماري ، والجهل التقافي والتراخي للحضار ، استغلت تلك الفئة انشغال الهيئات الرقابية بالدولة وغفلة صانعي القرار بعد الثورة ، وقامت تلك الفئة بإنشاء العمارت السكنية المخالفة للارتفاع ، والتي لا تناسب أطلاقا مع طبيعة التربة والتكون الطبقي في بعض المناطق بمدينة الإسكندرية ، فضلا عن افتقاد العلاقة المعمارية بين نسبة ارتفاع المبنى السكنى للشارع المطل عليه ، واحترام القوانين البنائية بالمدينة .

وأصبحت ظاهرة الأبراج المرتفعة ، والتي نمت بشكل عشوائي ومخيف ، في شوارع أو أزقة ضيقة لا تتجاوز 5 متر وأحيانا أقل ، أحد الظواهر المعمارية المتكررة ، يرصدها المواطن بمدينة الإسكندرية بسهولة في كل مكان هنا وهناك . وبهدف هذا البحث إلى رصد وتحليل هذه الظاهرة البنائية ، للتوسيع الرأسى الحالى للمباني السكنية المخالفة بمدينة الإسكندرية ، ومحاولة الوقوف على الأسباب الاجتماعية والسياسية بعد الثورة ، والتي أدت لوضوح تلك الظاهرة ومخاطرها السلبية وأضرارها على المواطن المصري داخل المدينة .

وكذلك وضع تصور منهجي عملي ، يقدم مجموعة من المقترنات من وجهة نظر الباحثة ، للحد من تلك الظاهرة ، والبحث على ظهور دور الدولة ومؤسساتها التشريعية ، ومساهمة وسائل الإعلام ودورها الإيجابي في توعية الفرد والأسرة ككل . لمعالجة الآثار السلبية الناجمة عن هذا النمو العمراني ، وتحقيق العدالة المعمارية المنشودة في المجتمع المصري .

الكلمات المفتاحية: النمو الرأسى بالإسكندرية - الأبراج السكنية المخالفة - سلبيات تغير قيابير - التوسيع العمراني بمصر

1. الهدف من البحث

رصد وتحليل لأسباب مشكلة التوسعت الرأسية المخالفة (ظاهرة الأبراج السكنية المخالفة بعد ثورة 25 يناير) وتأثير تلك الظاهرة على مستقبل العمران بالمدينة .

2. مجال وحدود الدراسة

مدينة الإسكندرية بجمهورية مصر العربية .

3. منهجية البحث

يتبنى البحث المنهج الوصفى التحليلي الميدانى وإستنتاج الحقائق ودراسات المقارنة بين عناصر وأطراف المشكلة .

Corresponding author.

E-mail address: mawazir@mans.edu.eg

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقتربة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بمدينة الإسكندرية، 2322 - 2353"

4. مكونات البحث

أولاً: الجزء النظري من البحث ينافش :- تعريف التوسيع العمراني الرأسى - وأهم أسباب انتشاره - أنماطه المتواجد عليها الآن.

ثانياً: الجزء التحليلي من البحث :- مدينة الإسكندرية من حيث التاريخ والنشأة ومراحل النمو ، التقسيم الإداري الحالي للمدينة ، مشاريع التخطيط المستقبلي التي مررت بها المدينة ما تم منها وما لم يتم.

ثالثاً: التطبيق العملي Case Study :- نشأة ظاهرة الأبراج السكنية المخالفة ، ملامح وأشكال وأنماط الظاهرة المنتشرة بالإسكندرية ، منهجية الحل ومقترنات التطوير.

والشكل التالي يعبر عن أهم المواضيع والأجزاء الأساسية بالبحث.

أولاً : الجزء النظري من البحث ينافش :-

- تعريف التوسيع العمراني الرأسى
- وأهم أسباب انتشاره
- أنماط المتواجد عليها الآن
- أنماط العمران الرأسى

نحو منهجية مقتربة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير

" دراسة حالة ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بمدينة الإسكندرية "

ثانياً : الجزء التحليلي من البحث :-

- مدينة الإسكندرية من حيث التاريخ والنشأة ومراحل النمو
- التقسيم الإداري الحالي للمدينة
- مشاريع التخطيط المستقبلي التي مررت بها المدينة ما تم منها وما لم

ثالثاً : التطبيق العملي Case Study :-

- نشأة ظاهرة الأبراج السكنية المخالفة
- ملامح وأشكال وأنماط الظاهرة
- المنتشرة بالإسكندرية
- منهجية الحل والتطوير

5. الجزء النظري من البحث " "العمران الرأسى بالمدن " "

1. مقدمة نظرية فى ضوء الهدى النبوى والسنن بالغرض من إقامة المدن والتلوسيع العمرانى بها فى عصرنا الحديث تبني المدن أو تقام التجمعات العمرانية الجديدة من أجل توفير وإيجاد البيوت خاصة للشباب ، وبخاصة المتزوجين حديثاً أو المقيلين على الزواج وهو هدف طيب لا غبار عليه ولكن فى الرؤية

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترحة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بدمياط الإسكندرية" ، 2353 - 2322

القرآنية فإن الغاية من إقامة المدن والتجمعات العمرانية الجديدة هي غاية أكثر سموا ورقيا ، ولا تتحصر فقط في إيجاد المزيد من البيوت والمساكن . ففى القرآن الكريم يتأكد لنا أن الغاية من إعمار الأرض وإقامة المجتمعات العمرانية والمدن هو عبادة الله سبحانه وتعالى وإقامة الصلاة ، فيقول الله سبحانه وتعالى على لسان سيدنا إبراهيم عليه السلام " ربنا إليني أسكنت من ذريتي بواط غير ذى زرع عند بيتك المحرم ربنا ليقيموا الصلاة فاجعل أقدمة من الناس تهوى إليهم وارزقهم من الثمرات لعلهم يشكرون " ، سورة إبراهيم الآية 27 . ثم بعد ذلك تأتى بقية الأهداف من إقامة التجمعات العمرانية من توفير المأوى وفرص العمل للأجيال الجديدة . ولقد أوضح الفحص القرآنى أن الأساس الذى أقيمت عليه المدن الثلاثة المقدسة عند المسلمين مكة المكرمة والمدينة المنورة وبيت المقدس هو وجود المساجد بها لقد فهم المسلمون الأوائل أن عمارة الأرض وتأسيس المدن والأمصال عمل تعبدى فى المقام الأول الهدف منه إقامة شرائع الدين وسنة النبي صلى الله عليه وسلم . تلك هى بعض ضوابط العمران والبنية المستنيرة مما ورد فى الفحص القرآنى .

5.1.1. مبانى السكن والإيواء

الإنسان بطبيعته البشرية لا يستطيع أن يعيش فى الحياة بدون مأوى بيت يستريح فيه من عناء العمل ، كما يلتجأ إليه ليحميه من البرد والحر والظروف المناخية الصعبة لذلك فإن البيوت والمساكن تعتبر إحدى النعم التى من الله سبحانه وتعالى بها على البشر . كما أن للبيوت حرمة وخصوصية شدد عليها القرآن الكريم يتضح ذلك من الآية " يا أيها الذين ءامنوا لا تدخلوا بيوتا غير بيوتكم حتى تستأنسوا وتسلموا على أهلها " سورة النور الآية 27 .

5.2. المدن والمأئن

المدينة هي مساكن لأقوام مختلفى الأصل والجنس والجنس ويؤكد ذلك تسمية يث رب بالمدينة لأنها جمعت قبائل العرب من المهاجرين والأنصار وكذلك اليهود . كما أن للعمران والمبانى دورا فى تشكيل وبناء الإنسان بطريق غير مباشر لا يشعر به لذلك فإن ونسنون ترشل رئيس وزراء بريطانيا له مقوله وهى " نحن نحدد أنماط مبانينا ولكننا فيما بعد هي التي تحدد انماط حياتنا " . كما ان العمران إنعكاسا لأخلاقي العصر الذى بنى فيه وفي هذا المعنى يقول الشيخ الشعراوى رحمة الله " إن أردت أن تعرف خلق وأخلاق أي عصر واستقامته أو آفاته فانظر إلى المعمار فى هذا العصر " من جريدة اللواء الإسلامي العدد 96 سنة 1983 القاهرة .

5.3. مراعاة اختيار موقع التجمعات السكنية

من خلال البحث عن ضوابط العمران والبيان أشار القرآن الكريم للآية الكريمة " واذكر فى الكتاب مريم إذ انتبذت من أهلها مكانا شرقيا " أى اتخذت من جانب الشرق وهو المكان الذى تشرق فيه الشمس وخصص المكان بالشرق لأنهم كانوا يعظمون جهة الشرق من حيث تطلع الأنوار وكانت الجهات الشرقية من كل شيء أفضل من سواها (حكاية الطبرى انظر تفسير الآية 16 من سورة مريم فى الجامع لأحكام القرآن للإمام القرطبي) . لقد أراد القرآن أن يتبين إلى أهمية العلاقة بين التجمعات السكنية وال عمران وبالبيئة المحيطة سواء فى أسلوب اختيار أماكن التجمعات وعلاقتها بالجهات الأصلية وهى أشياء تتوضح إهتمام الإسلام بالبعد البيئي عند إقامة التجمعات العمرانية . كانت تلك مقدمة مختصرة لبعض آيات القرآن الكريم والهدى النبوى الذى أشارت بضوابط للعمران والمساكن من حيث انتشارها ومعاييرها وضوابطها وسنركز فى الجزء التالى من البحث عن التوسيع الرأسى .

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترنة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة " ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بمدينة الإسكندرية ، 2322 - 2353 "

5.2. تعريف العمران الرأسى

هو أسلوب محدد لارتفاع مبنى أو مجموعة من المباني، يمكن أن تتوارد تحت ظروف خاصة، تفرضها قيود برنامج المشروع ، ومسطح الأرض الخاصة به وسرعتها، ولكنه أصبح في الوقت الحالي ظاهرة عمرانية في أسلوب البناء بشكل عام، وانتشر في جميع المواقع داخل المدن بالدول المختلفة، بمعنى أن اتجاه عمليات التصميم في البناء المعاصر، أصبح يبني على أساس وضع مسطحات الأدوار المختلفة للمبنى فوق بعضها، والوصول إلى أقصى ارتفاع ممكن، وقد وصل الأمر في بعض الأحيان إلى التحايل حتى على القوانين المحددة لارتفاعات القصوى، ومخالفتها في أحيان كثيرة، بقصد الوصول إلى الرأسية المسيطرة وهو النمط العمراني لمعظم ما يقام من منشآت سكنية وغيرها.

5.3. أسباب نشأة العمران الرأسى

هناك أسباب متعدد دعت المعماريين إلى التفكير في كيفية الانطلاق بالمباني إلى ارتفاعات كبيرة . فاختلاف أسلوب حياة الإنسان في العصر الحديث بشكل كبير عنه في العصور السابقة، من تقدم علمي ، وتطور تكنولوجي في كافة نواحي الحياة، أظهر بالتبعية أنشطة حياتية جديدة تطلب وظائف جديدة بالمبني ، فتعقدت أنظمة التصميم المعماري، كما تطورت طرق الإنشاء ، وظهرت مواد جديدة لها صفات وخصائص مميزة لم تكن معروفة من قبل، بالإضافة إلى ظاهرة الانفجار السكاني ، التي تعانى منها بعض البلدان بالمنطقة العربية ، وزيادة الطلب على الوحدات السكنية، مع تناقض المعرض من الأراضي الصالحة للبناء، وزيادة أسعار المتوفر منها كما هو موضح بشكل (1)



شكل رقم (1): أسباب نشأة العمران

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترنة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بمدينة الإسكندرية، 2322 - 2353"

٤. أنماط العمران الرأسى

يعتبر ظاهرة أكثر من كونه نمط ، إلا أن ارتباط المباني داخل هذه الظاهرة بعوامل تكوينها وتشكيلها تجعل من الممكن تصنيف ظاهرة العمران الرأسى إلى أنماط عديدة طبقاً لاعتبارات مختلفة منها وهي تتضح بشكل (2)

أنماط العمران الرأسى طبقاً لـ

الشكل المعماري للمبنى

حجم المبنى

وظيفة المبني

المباني المرتفعة التي تقام بشكل مستقل ويترك حولها فراغات محيطة وهذا هو النمط الغالب في المناطق المفتوحة على جوانب الأنهر أو المدن الجديدة التي يتم تحطيط العمران الرأسى فيها بأسلوب مدروس

يتوقف حجم المبني على أبعاد الموقع وهناك مباني مرتفعة وب أحجام ضخمة يصل عدد الشقق في الدور أكثر من 10 شقق كذلك هناك مباني صغيرة المساحة شقة واحدة بالدور كالمباني الإدارية وتصل لأقصى إرتفاع كناطحات سحاب

نتيجة للظروف الاجتماعية والاقتصادية و التكنولوجية بالعصر الحديث أصبحت المباني العالية تقام من أجل السكن ثم تضاف لها الوظائف الإدارية والتجارية في الأدوار السفلية بعد أن كانت تلك المبني قديماً إدارية فقط أو فنادق



عمرات مدينة الضيات بمصطفى كامل على البحر الإسكندرية – تصوير الباحثة

كومباوند سكنى بمنطقة لوران شرق الإسكندرية – تصوير الباحثة

سان استيفانو جراند مول مجمع سكنى فندقى تجاري إدارى بالإسكندرية – تصوير الباحثة

شكل رقم (2): أنماط العمران الرأسى ونماذج لصور من الطبيعة بمناطق مختلفة بالإسكندرية

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترنة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بدمياط الإسكندرية، 2322 - 2353"

٦. الجزء التحليلي من البحث :- "مدينة الإسكندرية"

٦.١. المقدمة التاريخية والنشأة

الإسكندرية تُلقب باسم عروس البحر الأبيض المتوسط، هي ثاني أكبر مدينة في مصر بعد مدينة القاهرة، وتعتبر العاصمة الثانية لمصر والعاصمة القديمة لها، تقع على امتداد ساحل البحر الأبيض المتوسط بطول حوالي 70 كم شمال غرب دلتا النيل، يحدها من الشمال البحر المتوسط، وبحيرة مريوط جنوبًا حتى الكيلو 71 على طريق القاهرة الإسكندرية الصحراوي، يحدها من جهة الشرق خليج أبو قير ومدينة إدكو، ومنطقة سيدى كرير غربًا حتى الكيلو 36.30 على طريق الإسكندرية - مطروح السريع.

أسست مدينة الإسكندرية عام ٣٣١ ق. م في عهد الاسكندر الأكبر وكانت تتسم في مطلعها بالصيغة العسكرية، ثم تحولت إلى مدينة ملكية حيث أصبحت بوتقة لفن اليوناني الروماني ولملتقى للعلماء والباحثين وذاع صيتها العلمي واحتلت الصدارة بين عواصم العالم القديم كما راجت تجارتها وأصبحت أكبر سوق تجاري ولملتقى للأجانس المختلفة. بُطلت مدينة الإسكندرية عاصمة لمصر لمدة ألف عام تقريبًا حتى فتح المسلمين مصر سنة ٦٤١ م وأسسوا الفسطاط عاصمة لمصر. ويوضح شكل رقم (٣) صور مختلفة لمعالم اسكندرية



المتحف اليوناني الروماني



مكتبة الإسكندرية الحالية



قلعة قايتباي على البحر



متحف قصر المجوهرات



متحف إسكندرية القومى



المينا الشرقية بالإسكندرية

شكل رقم (٣): صور مختلفة لمعالم اسكندرية

^١ - الجهاز المركزى للتعمية والاحصاء

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترنة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بدمياط الإسكندرية، 2322 - 2353"

2.6. نبذة مختصرة عن الخلفية التاريخية لتطور مدينة الإسكندرية في العصر الحديث

2.6.1. عصر محمد علي باشا

تدبر الإسكندرية لمحمد علي باشا بالنهضة ، حيث أنه أعاد للمدينة الحياة بعدة وسائل ففي عام 1820م تم الانتهاء من حفر قناة المحمودية لربط الإسكندرية بنهر النيل ، كذلك فإن منطقة المنشية هي بالأساس من تصميم مهندسيه، كما شيد محمد علي عند رأس التين مقره المفضل وأصبحت الإسكندرية هي مقر قناصل الدول الغربية مما جعل لها شخصية أوروبية حيث جذبت العديد من الفرنسيين واليونان والشمام . ويوضح شكل رقم (4) صور تذكارية لمناطق بالاسكندرية من القرن الماضي



ميدان محمد علي سنة 1915



ميناء الإسكندرية سنة 1870

شكل رقم (4): صور مختلفة لاسكندرية في القرن الماضي

2.2. عهد الخديوي إسماعيل

شهدت الإسكندرية في عهد الخديوي إسماعيل تحديداً اهتماماً يُشابه الاهتمام الذي أولاه لخطيط مدينة القاهرة، وأنشئت بها جهة خاصة للاعتماد بتنظيم شوارعها وللقيام بأعمال النظافة والصحة والصيانة فيها، ووضعت شبكة للصرف الصحي وتصرف مياه الأمطار، وتم رصف الكثير من شوارع المدينة، وأنشئت في المدينة مباني ضخمة وعمارات سكنية فخمة في عدد من الأحياء كمنطقة محطة الرمل وكورنيش بحري تتضح بعضها من شكل رقم (5) .



جزء من قصر المجوهرات بجوار فيلا المحافظ
تصوير الباحث



قصر الأميرة عائشة فهمي سابقاً جليم على البحر
تصوير الباحث

شكل رقم (5): صور مختلفة لمباني بالاسكندرية انشئت في عهد الخديوي إسماعيل

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترنة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة " ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بمدينة الإسكندرية ، 2322 - 2353 "

6.3.2. من فترة الحرب العالمية الثانية حتى ثورة يوليو

تعرضت المدينة لأضرار هائلة في فترة الحرب العالمية الثانية، واعتبرت الإسكندرية أكثر المدن المصرية تضرراً من تلك الحرب. وقامت الجمهورية المصرية على أنقاض الملكة بقيادة جمال عبد الناصر وتأثرت أشكال المباني في تلك الفترة شكل رقم (6) وقد قلت أعداد الجاليات الأجنبية في الإسكندرية بعد سياسة التأميم التي اتبعها عبد الناصر وكذلك بسبب الحروب التي خاضتها مصر مع إسرائيل، إلا أنه ما يزال هناك جالية يونانية بسيطة في المدينة.

ومن خلال استعراض لمراحل النمو بمدينة الإسكندرية ، نجد ان حدث تضخما بالمدينة ، أدى الى النمو العشوائي لها فيما بعد ، وذلك بسبب الموقع الجغرافي المتميز ، وانتعاش الحالة الاقتصادية في بعض الفترات الزمنية للمدينة مقارنة بمثيلاتها بمدن مصر . لذلك فإن الموقع والاقتصاد ن أهم الأسباب التي أدت للنمو وليس التاريخ فقط فالأقصر مثلاً أطول عمرارو تاريخاً من الإسكندرية ولكنها لم تتضخم مثلها .



شكل رقم (6): نماذج لواجهات عمارت سكنية من فترة الخمسينيات بمنطقة الشاطبي وببورتاج على البحر وتظهر بساطة وتجريد كامل لواجهات بعيد عن الترف والزخارف كأحد أهداف ثورة يوليو - تصوير الباحثة

6.3. أهم مراحل التخطيط الشامل لمدينة الإسكندرية في العصر الحديث (1805 - 2017)

على مدى ما يقرب من القرن تم إعداد عدة مخططات للإسكندرية كان من أهمها :

- 1 - تخطيط الإسكندرية الشامل لتجيئه عملية التنمية حتى عام ٢٠٠٥ متم عمله سنة (١٩٨٥ م).
- 2 - المخطط العام للإسكندرية حتى عام ٢٠١٧ م تم عمله سنة (١٩٩٧ م).
- 3 - إستراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية ٢٠٥٠ "رؤية مستقبلية" تم عملة سنة (٢٠٠٤ م).

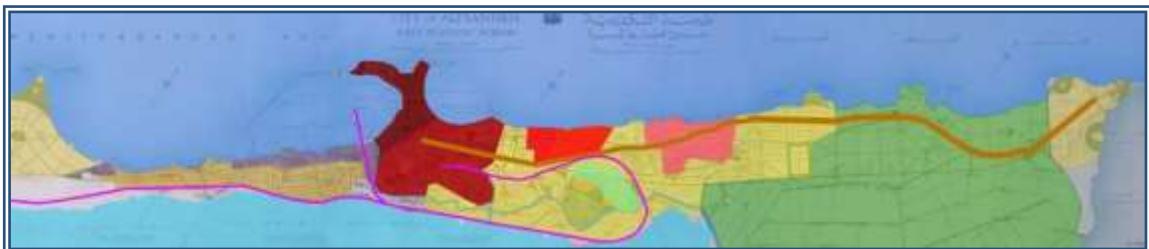
منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترنة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بدمياط الإسكندرية، 2322 - 2353" و فيما يلي أهم التوجهات شكل رقم (7 / أ - ب - ج) التي وردت بهذه المخطوطات²



شكل رقم (7-أ): تخطيط أسكندرية القديمة منذ النشأة

تخطيط محمد على 1805:

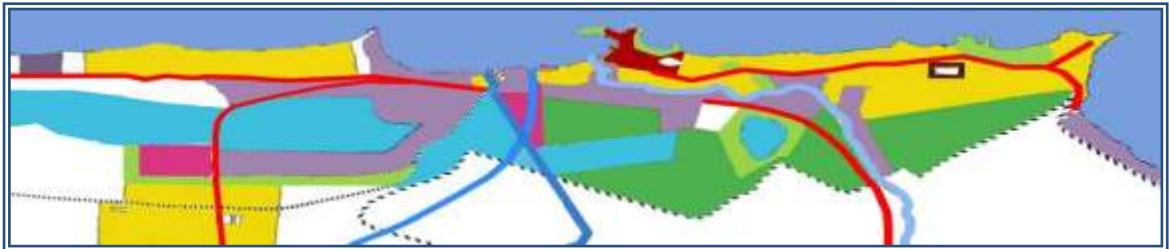
نواة بداية التخطيط لمدينة الإسكندرية هو الميناء والمنطقة السكنية حوله (تسمى بحرى حاليا)



شكل رقم (7-ب): تخطيط محمد على

تخطيط في العهد الملكي سابقاً 1921 :

نمو الكتلة السكنية ناحية اتجاه الشرق المنتزة حاليا بمحاذاة البحر



شكل رقم (7-ج) : اسكندرية في العهد الملكي

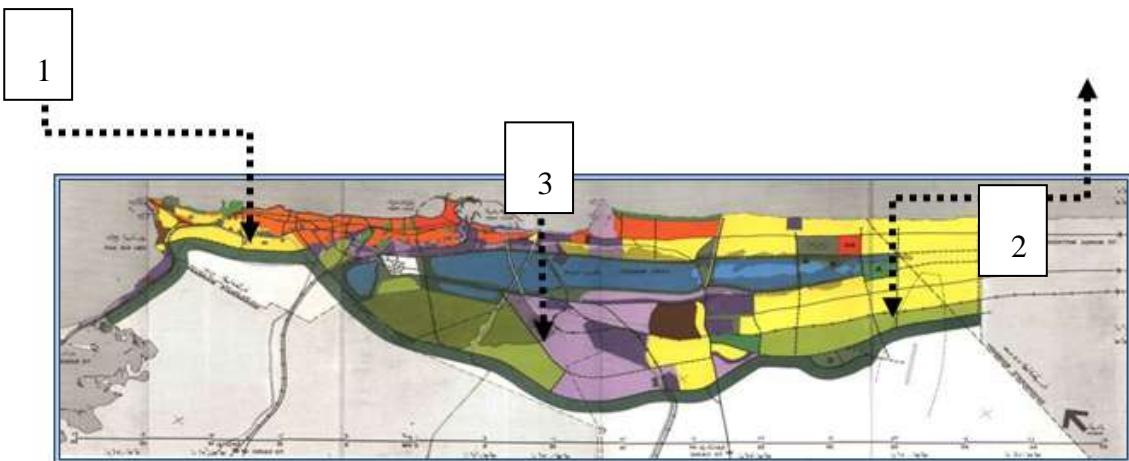
تخطيط الإسكندرية بعد ثورة يوليو 1958 :

التوسيع في نمو الكتلة السكنية خاصة ناحية الغربية منطقه العجمى حاليا والساحل الشمالى

² الهيئة العامة للتخطيط العمراني

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترحة للحد من التوسيع العمرانى الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة " ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بدمياط الإسكندرية ، 2322 - 2353 - ٢٠٠٥ م (١٩٨٥ م)"

٤.٦. تخطيط الإسكندرية الشامل لتجيئه عملية التنمية حتى عام ٢٠٠٥ م (١٩٨٥ م)
امتدت الرقعة العمرانية للدراسة في هذا المخطط على مساحة ٦٠٠ كم ٢ وقد تناول هذا المخطط الشامل للمدينة الأقاليم المجاورة لعلاقتها بالمدينة، وكانت من أهم التوصيات موضحة في شكل (8)



شكل (8): تخطيط مدينة الإسكندرية لعام ٢٠٠٥ يوضح التوصيات كما يلى

- ١ - توجيه عمليات التنمية العمرانية نحو الغرب مع تأكيد العلاقة بين مناطق النمو ومدينة برج العرب الجديدة والتنمية السياحية لواجهة الساحلية والمناطق المحيطة ببحيرة مريوط.
- ٢ - تحديد النمو بحزام أخضر من الجنوب لحماية الأراضي الزراعية والتحكم في النمو العمراني
- ٣ - خصيص منطقة جنوب ميناء الدخيلة للصناعات المقترحة مستقبلاً.

٤.٦.٢. المخطط العام للإسكندرية حتى عام ٢٠١١ م (١٩٩١ م)

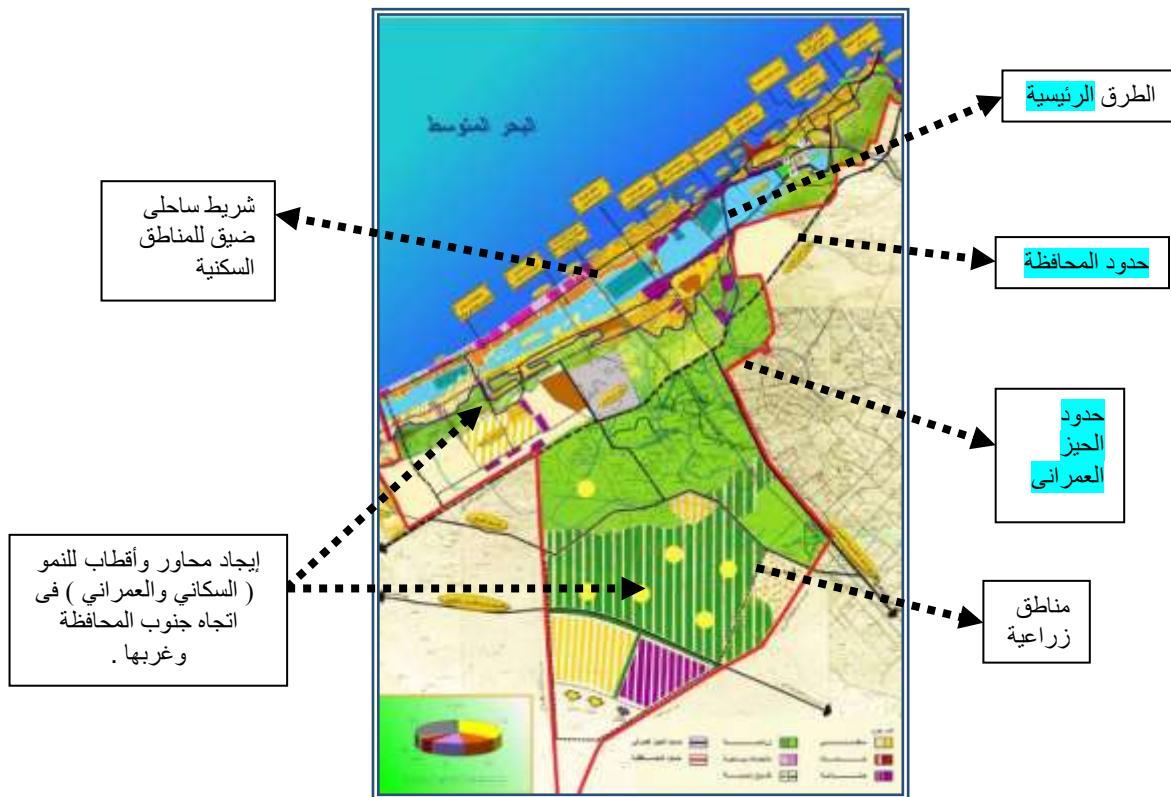
وهو امتداد لمخطط ٢٠٠٥ م ، وقد قام المخطط بوضع استراتيجية تنمية شاملة من خلال إيجاد محاور وأقطاب للنمو (السكاني والمعمراني) . وكانت مساحة المنطقة العمرانية التي شملها ٢٦٧٩ كم ٢ . وقد ركز هذا المخطط على إيجاد محاور وأقطاب للتنمية لاستيعاب الزيادة الكلية المتوقعة بنحو ٣,١ مليون نسمة كما يلى:

- الفراغات العمرانية بالكتلة الحالية وتوسيع نحو ٣٠ ألف نسمة.
- مدينة برج العرب الجديدة وتوسيع نحو ٥٠٠ ألف نسمة.
- المناطق المحيطة ببحيرة مريوط وتوسيع نحو ١٥٠ ألف نسمة.

الجماعات المقترحة بجنوب المحافظة وتوسيع نحو ٢٥٠ ألف نسمة في أقطاب تنموية جديدة على محور وادي النطرون / العلين وبعض التجمعات الريفية بأراضي الاستصلاح.

وتقوم فكرة المخطط العام للإسكندرية ٢٠١٧ على إيجاد منظومة ثلاثة أقطاب ومثلثة الشكل هي:

- القطب التنموى الأول وتمثله الكتلة العمرانية الحالية في الشرق. شكل رقم (٩).
 - القطب التنموى الثانى وتمثله مدينة برج العرب والامتدادات العمرانية المقترحة في الغرب.
 - القطب التنموى الثالث ويمثله القطب العمرانى المقترح في أقصى جنوب المحافظة بمنقار الهدد.
- هذا بالإضافة إلى المحاور التنموية الرأسية والأفقية الإقليمية والمحلية ، وإن النمو في الاتجاه الغربى يعتمد على صياغة نمط محاور تنموية متدرجة النشاط من حدود الساحل شمالاً وحتى العمق التنموى بالرؤية المقترحة



شكل (9) : تخطيط ٢٠١٧ وأهم ملامحه من ناحية تعدد اتجاهات النمو في جميع المحاور الممكنة ، كما يوضح الشكل الفرق بين حدود المحافظة بالخط المتصل وحدود الحيز العمرانى مشار اليها بخط متقطع

٦.٣.٣. استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية ٢٠٥٠

وقد تناول هذا المخطط التوسعات المستقبلية للإسكندرية عام ٢٠٥٠ الواقع الحضرية القائمة غرب وجنوب غرب الإسكندرية كالحمام والعميد والعلمين وحتى منخفض القطارة في شكل نوي حضري تتسع تدريجياً لاستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة بـ ٤ مليون نسمة كسكن إضافيين ، مع تنمية المناطق الريفية في قرى صغيرة توابع لقرى أم ، سواء كان ذلك بتنمية الريف القائم بالنهضة ومريوط والناصرية وقرى بنجر السكر أو بالأراضي الجديدة المقترن استصلاحها بالتوسعات المنتظرة والمقدر أن تولد نحو ١٠٠ ألف فرصة عمل.

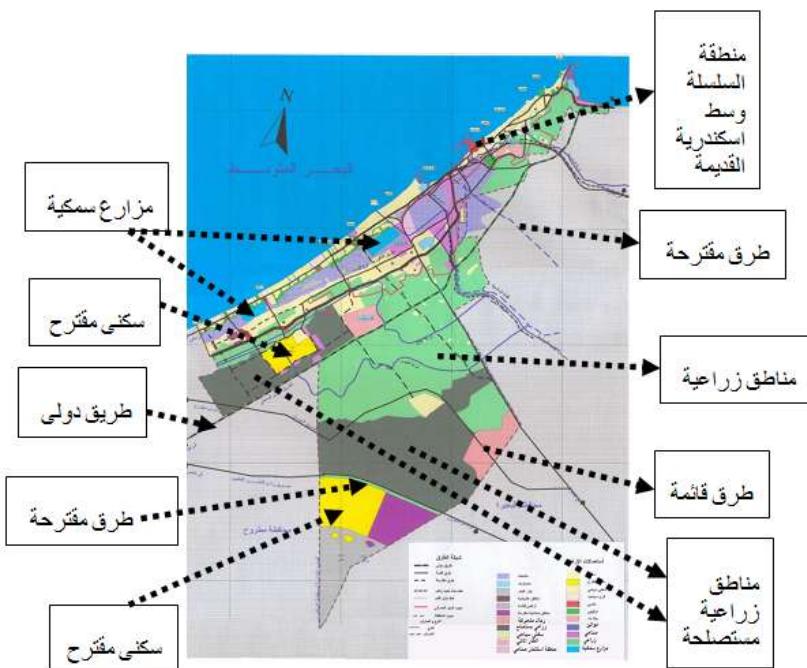
هذا بالإضافة إلى الحي الصناعي الجديد المتوقع أقصى جنوب المدينة المقترن في مخطط ٢٠١٧ على محور وادي النطرون / العلمين بمنطقة منقار الهدد كمجتمع صناعي متكامل الخدمات ومتافق بيئياً وإلزامه المزيد من فرص العمل . حيث تصبح المساحة المستهدفة لاستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة في عام ٢٠٥٠ م هي (٢٥٨٩٠ كم ٢) وذلك بإضافة نوي عمرانية جديدة مقترنة كالتالي :

مساحة مركز مدينة الحمام ١٣٠٠ كم ٢ والتي تشتمل على عدد ٦ وحدات محلية قروية .
مساحة مركز مدينة العلمين ١٠١١٢ كم ٢ والتي تشتمل على عدد ٢ وحدة قروية .

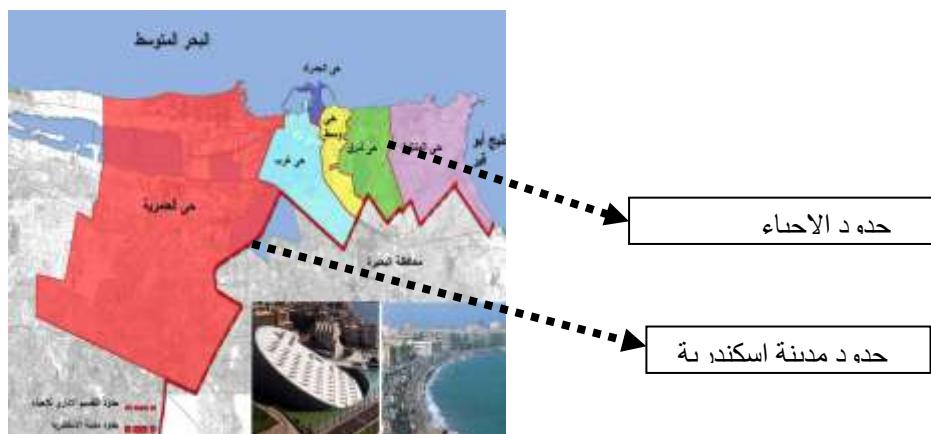
منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترنة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة " ظاهرة بناء الأبراج السكنية المختلفة بمدينة الإسكندرية ، 2322 - 2353 "

وقد اقترح هذا المخطط وضع منخفض القطارة في الإعتبار الذي يمثل مسطحه ١٩٥٠٠ كم ٢ للافادة منه كمورد استثماري للتنمية البشرية للإسكندرية الكبرى (٨ مليون نسمة) كرؤية مستقبلية للإسكندرية ٢٠٥٠ م التي تتضمن خطوطها العريضة فيما يلى :

- 1 - نشر المجتمعات العمرانية المقترنة في اتجاه الغرب والجنوب الغربي بهدف الحفاظ على الأراضي الزراعية وتحقيق الكفاءة الاقتصادية وكفاءة البنية التحتية .
- 2 - اتخاذ مبدأ الفصل المكاني بين القطاعات العمرانية المقترنة يجعلها تجمعات عمرانية متكاملة الخدمات وإعطاء نمط اقتصادي مميز لكل تجمع لتحقيق التنوع في الأنشطة والتكامل بين تلك المراكز والمراكز الإقليمية المحيطة .
- 3 - مقترن عمل تنظيم إداري جديد تحت اسم الإسكندرية الكبرى سنة ٢٠٥٠ وبعد زيادة الحدود الإدارية للمحافظة بحيث تضم المراكز والمدن المضافة كالحمام والعلمين ويصبح التنظيم الجديد كالتالى :
4 - مدينة الإسكندرية : ستة أحياء + مركز ومدينة برج العرب (بسعة استيعابية ٤ مليون نسمة) حالياً .
5 - عدد خمسة قطاعات عمرانية جديدة ذات سعة استيعابية إضافية ٤ مليون نسمة وهي :
- القطاع الأول : مركز ومدينة برج العرب وتسوّع نحو مليون نسمة ويتخصص بالصناعات التحويلية، الزراعة، الصناعات الثقيلة والأنشطة المكملة .
- القطاع الثاني : مركز ومدينة الحمام وتسوّع نحو مليون نسمة ويتخصص بالجامعة الإقليمية ، الزراعة ، الصناعة والأنشطة المكملة .
- القطاع الثالث : مركز ومدينة العلمين وتسوّع نحو مليون نسمة ويتخصص بالنشاط السياحي العالمي والصناعات النظيفة .
- القطاع الرابع : قطاع النهضة ومريلوط ويسوّع نحو نصف مليون نسمة ويتخصص بالنشاط الزراعي والحيواني والتصنيع الزراعي .
- القطاع الخامس : مركز منقار الهدد الصناعي ويسوّع نحو نصف مليون نسمة ويتخصص بالنشاط الصناعي (صناعات ثقيلة والصناعات التي تتناسب في تلوث البيئة) .
وكذلك فقد جاءت استراتيجية التنمية لمحافظة الإسكندرية التي أعدت في سياق دراسة إستراتيجيات التنمية لمحافظات الإقليم عام ٢٠٠٨ م) التي صيغت بناء على المخطط العام للمحافظة حتى عام ٢٠١٧ م لتنبع أبعاداً عامة ترتكز على مجموعة من الاعتبارات الأساسية شكل رقم (١٠) التي من أهمها :
- إيجاد بدائل للنمو العمرانى خارج الكثافة العمرانية الحالية ، حيث يمكن استيعاب الزيادة السكانية المتوقعة حتى عام ٢٠١٧ والتى تقدر بنحو ١,٢ مليون نسمة .
- وضع خطة متكاملة للحد من الاستخدام العشوائى لأراضى المحافظة مع تطوير المناطق العشوائية الحالية وامدادها بالمرافق والخدمات العامة .
- إعطاء أولوية للأراضى الفضاء داخل العمران الحالى بالمحافظة لتخصيصها للخدمات (التعليمية الصحية)
- وضع خطة متكاملة لتطوير شبكات الطرق الحالية داخل وخارج التجمعات العمرانية بالمحافظة .
- وضع إشتراطات عامة لحفظ على المناطق المختلفة بالمحافظة



شكل (10): مخطط إسكندرية الشامل عام 2050 يوضح استعمالات المقترنة للمناطق



شكل (11): أحياء مدينة اسكندرية

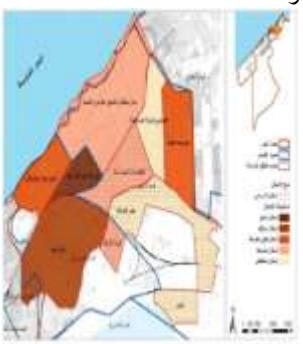
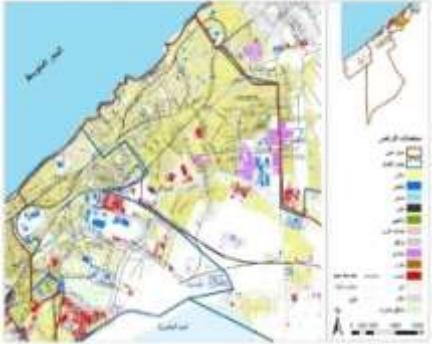
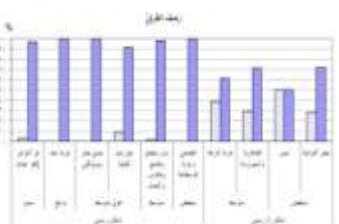
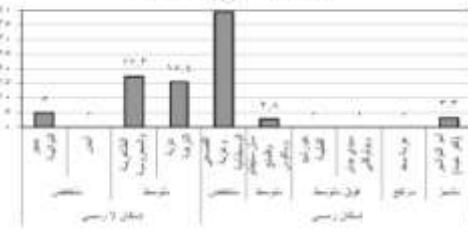
6.3.4. التقسيم الإداري للإسكندرية
تضم محافظة الإسكندرية مدينة الإسكندرية ومدينة برج العرب، وتتقسم مدينة الإسكندرية إلى ستة أحياء حى المنتزه، حى شرق، حى وسط، حى الجمرك، حى غرب، حى العامرية كما هو موضح بالشكل (11).

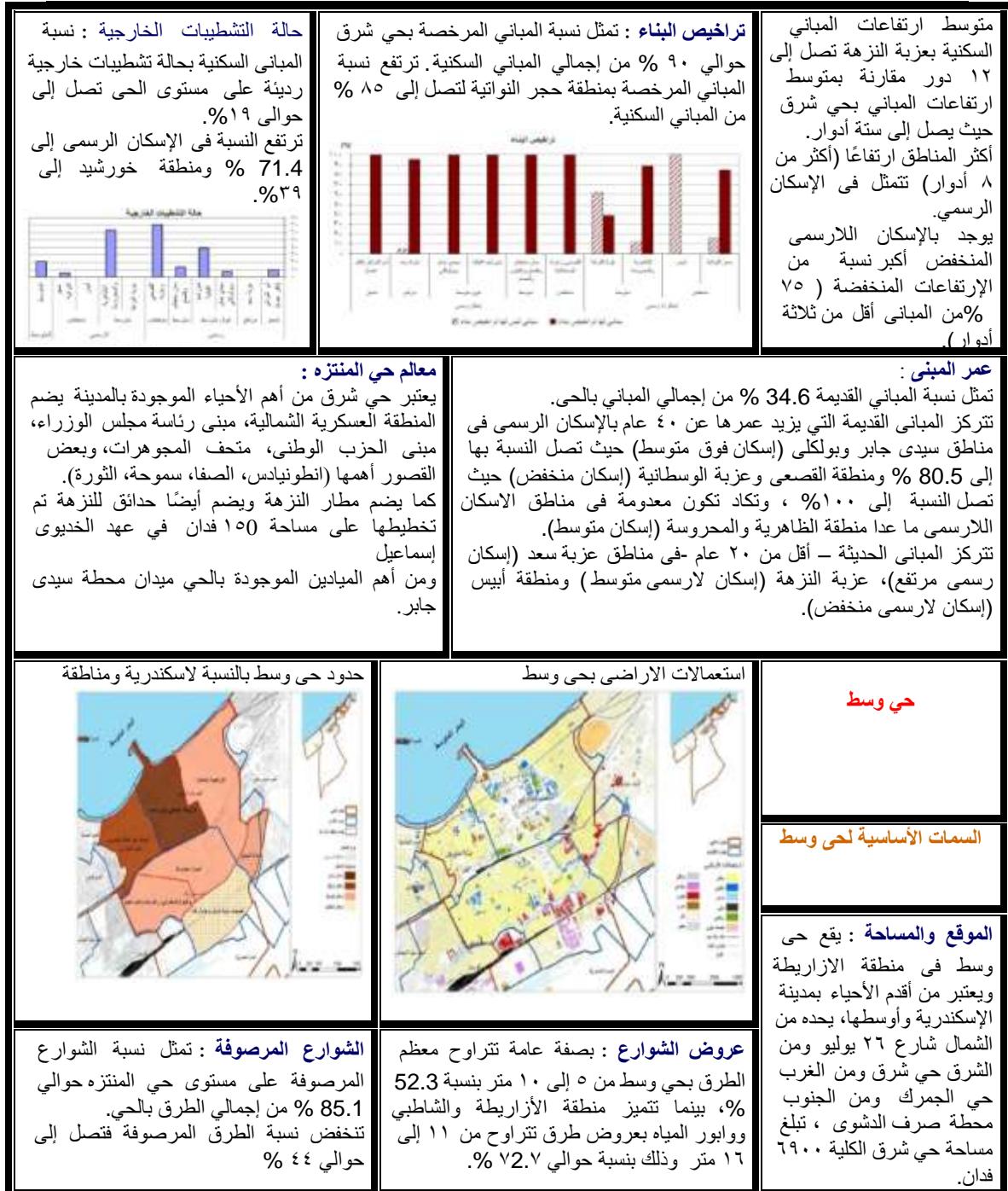
منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترنة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بدمياط الإسكندرية، 2322 - 2353"

والجدول التالي حدول رقم (1) يوضح أمثلة من بعض أحياء الإسكندرية التي تمت عمل أكبر نسبة للمخالفات بها ، وهم هي شرق وحي وسط وحي الجمرك *

* جميع بيانات الجدول الخاصة بالمخالفات تمأخذها من المركز الذكي لخدمة المواطنين بالأحياء المذكورة ، وهى مسجلة بالمركز الذكي عام 2012

الجدول التالي رقم (1): بيانات لحي شرق ووسط والجمراك

السمات الأساسية لحي شرق	حي شرق																														
 <p>حدود حي شرق بالنسبة لاسكندرية ومنطقة</p>	 <p>استعمالات الارضى بحى شرق</p>																														
<p>الشوارع المرصوفة : تمثل نسبة الشوارع المرصوفة على مستوى حي شرق حوالي 88.7 % من إجمالي الطرق بالحي</p>  <table border="1"> <caption>نسبة طرق مرصوفة في حي شرق</caption> <thead> <tr> <th>المنطقة</th> <th>نسبة طرق مرصوفة (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>المنطقة الصناعية</td><td>٨٨.٧</td></tr> <tr><td>المنطقة السكنية</td><td>٨٦.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة التجارية</td><td>٨٥.٢</td></tr> <tr><td>المنطقة الخدمية</td><td>٨٤.٩</td></tr> <tr><td>المنطقة السكنية الصناعية</td><td>٨٤.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة السكنية التجارية</td><td>٨٣.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة السكنية الخدمية</td><td>٨٢.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة الصناعية التجارية</td><td>٨١.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة الصناعية الخدمية</td><td>٨٠.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة التجارية الخدمية</td><td>٧٩.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة الصناعية السكنية</td><td>٧٨.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة الصناعية التجارية الخدمية</td><td>٧٧.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة الصناعية السكنية التجارية</td><td>٧٦.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة الصناعية السكنية الخدمية التجارية</td><td>٧٥.٣</td></tr> </tbody> </table> <p>على نسبة طرق مرصوفة بمنطقة سان استيفانو وجوارها</p>	المنطقة	نسبة طرق مرصوفة (%)	المنطقة الصناعية	٨٨.٧	المنطقة السكنية	٨٦.٣	المنطقة التجارية	٨٥.٢	المنطقة الخدمية	٨٤.٩	المنطقة السكنية الصناعية	٨٤.٣	المنطقة السكنية التجارية	٨٣.٣	المنطقة السكنية الخدمية	٨٢.٣	المنطقة الصناعية التجارية	٨١.٣	المنطقة الصناعية الخدمية	٨٠.٣	المنطقة التجارية الخدمية	٧٩.٣	المنطقة الصناعية السكنية	٧٨.٣	المنطقة الصناعية التجارية الخدمية	٧٧.٣	المنطقة الصناعية السكنية التجارية	٧٦.٣	المنطقة الصناعية السكنية الخدمية التجارية	٧٥.٣	<p>الموقع والمساحة : يعتبر حي شرق المدخل الرئيسي لمدينة الإسكندرية، يحده من الشمال طريق ومن الشرق حي المنتزه ومن الغرب حي وسط ومن الجنوب بلي قناة محمودية ، تبلغ مساحة حي شرق الكلية ١٢١٨٠ فدان.</p>
المنطقة	نسبة طرق مرصوفة (%)																														
المنطقة الصناعية	٨٨.٧																														
المنطقة السكنية	٨٦.٣																														
المنطقة التجارية	٨٥.٢																														
المنطقة الخدمية	٨٤.٩																														
المنطقة السكنية الصناعية	٨٤.٣																														
المنطقة السكنية التجارية	٨٣.٣																														
المنطقة السكنية الخدمية	٨٢.٣																														
المنطقة الصناعية التجارية	٨١.٣																														
المنطقة الصناعية الخدمية	٨٠.٣																														
المنطقة التجارية الخدمية	٧٩.٣																														
المنطقة الصناعية السكنية	٧٨.٣																														
المنطقة الصناعية التجارية الخدمية	٧٧.٣																														
المنطقة الصناعية السكنية التجارية	٧٦.٣																														
المنطقة الصناعية السكنية الخدمية التجارية	٧٥.٣																														
<p>القسم الإداري : ينقسم حي شرق إلى ثلاثة أقسام هي:</p> <ul style="list-style-type: none"> قسم رمل أول ويضم خمسة شياخات . قسم رمل ثان ويضم ثمان شياخات . قسم سيدى جابر ويضم ستة شياخات . <p>متوسط الارتفاعات :</p>	<p>الارتفاعات :</p>  <table border="1"> <caption>متوسط الارتفاعات في حي شرق</caption> <thead> <tr> <th>المنطقة</th> <th>متوسط الارتفاع (م)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>المنطقة الصناعية</td><td>٢٣.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة السكنية</td><td>٢٣.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة التجارية</td><td>٢٣.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة الخدمية</td><td>٢٣.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة السكنية الصناعية</td><td>٢٣.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة السكنية التجارية</td><td>٢٣.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة السكنية الخدمية</td><td>٢٣.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة الصناعية التجارية</td><td>٢٣.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة الصناعية الخدمية</td><td>٢٣.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة التجارية الخدمية</td><td>٢٣.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة الصناعية السكنية</td><td>٢٣.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة الصناعية التجارية الخدمية</td><td>٢٣.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة الصناعية السكنية التجارية</td><td>٢٣.٣</td></tr> <tr><td>المنطقة الصناعية السكنية الخدمية التجارية</td><td>٢٣.٣</td></tr> </tbody> </table>	المنطقة	متوسط الارتفاع (م)	المنطقة الصناعية	٢٣.٣	المنطقة السكنية	٢٣.٣	المنطقة التجارية	٢٣.٣	المنطقة الخدمية	٢٣.٣	المنطقة السكنية الصناعية	٢٣.٣	المنطقة السكنية التجارية	٢٣.٣	المنطقة السكنية الخدمية	٢٣.٣	المنطقة الصناعية التجارية	٢٣.٣	المنطقة الصناعية الخدمية	٢٣.٣	المنطقة التجارية الخدمية	٢٣.٣	المنطقة الصناعية السكنية	٢٣.٣	المنطقة الصناعية التجارية الخدمية	٢٣.٣	المنطقة الصناعية السكنية التجارية	٢٣.٣	المنطقة الصناعية السكنية الخدمية التجارية	٢٣.٣
المنطقة	متوسط الارتفاع (م)																														
المنطقة الصناعية	٢٣.٣																														
المنطقة السكنية	٢٣.٣																														
المنطقة التجارية	٢٣.٣																														
المنطقة الخدمية	٢٣.٣																														
المنطقة السكنية الصناعية	٢٣.٣																														
المنطقة السكنية التجارية	٢٣.٣																														
المنطقة السكنية الخدمية	٢٣.٣																														
المنطقة الصناعية التجارية	٢٣.٣																														
المنطقة الصناعية الخدمية	٢٣.٣																														
المنطقة التجارية الخدمية	٢٣.٣																														
المنطقة الصناعية السكنية	٢٣.٣																														
المنطقة الصناعية التجارية الخدمية	٢٣.٣																														
المنطقة الصناعية السكنية التجارية	٢٣.٣																														
المنطقة الصناعية السكنية الخدمية التجارية	٢٣.٣																														



منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترنة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بمدينة الإسكندرية، 2322 - 2353"

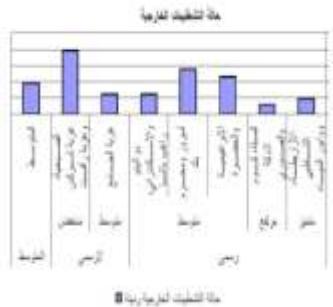
التقسيم الإداري : ينقسم حى وسط إلى ثلاثة أقسام هي:
قسم باب شرق ويضم سبع شياخات
قسم حرم بك ويضم عشر شياخات قسم العطارين ويضم ثمانى شياخات

استعمالات الأرضي :
الاستعمال السائد هو الاستعمال السكنى بنسبة حوالي 65.7 %، وترتفع فيه نسبة الأنشطة الاقتصادية عن نسبة الخدمات لتصل إلى حوالي 17.5 %

أعلى نسبة عروض شوارع تقل عن 5 م فى منطقة بوالينو والاسكندرانى وراغب باشا

على نسبة طرق مرصوفة بمنطقة الاذاريطة والسلسلة وكوم الدكة

حالة التشطيبات الخارجية : نسبة المباني السكنية بحالة تشطيبات خارجية رديئة تصل إلى حوالي 35.6 %، ترتفع النسبة فى الإسكان الرسمى المتوسط لتصل إلى 45 %



تراخيص البناء : تمثل نسبة المباني المرخصة بحى وسط حوالي 83 % من إجمالي المباني السكنية. انخفاض نسبة المباني المرخصة بمناطق الإسكان الارسمى لتصل إلى 100 % في منطقة عزبة الجامع و 83.3 % في منطقة الصبحية.



حدود حى الجمرك بالنسبة لاسكندرية ومنطقة



استعمالات الأرضي بحى الجمرك



حي الجمرك

السمات الأساسية لحي الجمرك

الموقع والمساحة : يعتبر حى

<p>الشوارع الموصوفة :</p> <p>تمثل نسبة الطرق الموصوفة على مستوى حي الجمرك حوالي %96 ، وتتركز نسبة الطرق غير الموصوفة بالحي بمنطقة السيالة والتمزازية (إسكان منخفض) بنحو %.6.3</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>المنطقة</th> <th>نسبة (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>المنطقة الأولى</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>المنطقة الثانية</td> <td>46.9</td> </tr> <tr> <td>المنطقة الثالثة</td> <td>62.5</td> </tr> <tr> <td>المنطقة الرابعة</td> <td>6.3</td> </tr> </tbody> </table> <p>على نسبة للسيالة والتمزازية</p>	المنطقة	نسبة (%)	المنطقة الأولى	96	المنطقة الثانية	46.9	المنطقة الثالثة	62.5	المنطقة الرابعة	6.3	<p>عروض الشوارع :</p> <p>بصفة عامة تتراوح معظم الطرق بحي الجمرك من ٥ إلى ١٠ متر بنسبة 46.9 %، بينما تتميز منطقة المنشية والبلقطرية بعروض طرق تتراوح من ١١ إلى ١٦ متر وذلك بنسبة حوالي 62.5 %. تمثل نسبة الطرق الضيقة (أقل من ٥ م) على مستوى الحي حوالي 9.7 %، تزداد هذه النسبة بمنطقة السيالة والتمزازية (إسكان منخفض) بنحو %.6.3</p>	<p>الجمرك من أقدم أحياء مدينة الإسكندرية، يحده من الشمال البحر الأبيض المتوسط ومن الشرق البحر الأبيض المتوسط وهي وسط ومن الغرب البحر الأبيض المتوسط والمنطقة الجمركية ومن الجنوب هي غرب، تبلغ مساحة حي الجمرك الكلية 1220 فدان . وهو أصغر أحد أحياء</p> <p>ال التقسيم الإداري : ينقسم حي الجمرك إلى أربعة أقسام هي:</p> <ul style="list-style-type: none"> قسم الجمرك ويضم ١٩ شياخة قسم المنشية ويضم أربعة شياخات قسم اللبان ويضم ١٢ شياخة ميناء الإسكندرية ويضم ستة مناطق
المنطقة	نسبة (%)											
المنطقة الأولى	96											
المنطقة الثانية	46.9											
المنطقة الثالثة	62.5											
المنطقة الرابعة	6.3											
<p>حالة التشطيطيات الخارجية :</p> <p>تمثل نسبة المباني السكنية الريدية بحي الجمرك حوالي 35.4 % وهي تعتبر نسبة عالية مقارنة بباقي أحياء مدينة الإسكندرية . بينما تمثل المباني ذات الصلة الجيدة بالحي نسبة 21.1 %</p>	<p>تراخيص البناء :</p> <p>معظم المباني السكنية بحي الجمرك لها تراخيص بناء.</p>	<p>استعمالات الأرضي : يعتبر حي الجمرك مختلط الاستعمال ، حيث تصل فيه نسبة الاستعمال السككي حوالي ٥٨ % وترتفع فيه نسبة الأنشطة الصناعية والتجارية بنسبة ٣٧٪</p>										
<p>معالم حي الجمرك :</p> <p>هو حي شعبي قديم بمدينة الإسكندرية يعرف باسم بحري، ويتميز أهل الحي باحتفاظهم باللهجة السكندرية الشهيرة.</p> <p>يضم الحي المباني الشرقية وقلعة قايتباي ومسجد أبو العباس المرسي وميدان المساجد وقصر رأس التين وحلقة السمك بالألفوشى وميناء الإسكندرية، بالإضافة لوجود بقايا من صناعة السفن وقوارب الصيد وكذلك صناعة البجخوت وذلك في جزء من شاطئ رأس التين العام مخصص للورش.</p>	<p>متوسط الارتفاعات :</p> <p>متوسط ارتفاعات المباني السكنية بحي الجمرك خمسة أدوار.</p>	<p>عمر المبني :</p> <p>تمثل نسبة المباني القديمة (التي تزيد عن ٤٠ سنة) حوالي 71.3 % من إجمالي المباني السكنية بالحي. تمثل المباني الحديثة نسبياً نسبه صغيرة في الحي حيث تبلغ نسبتها 85.9 % من إجمالي المباني</p>										

7. الجزء العلمي من البحث حالة الدراسة " ظاهرة الأبراج السكنية المخالفة بالإسكندرية " 7

يتناول هذا الجزء من البحث عدة محاور منفصلة ، ذات صلة وثيقة بعضهم البعض ، وكل منهم يتربّ على الآخر بشكل مباشر. وللتوسيع وجهة النظر الخاصة بالبحث ، والتي تشكّلت وتبلورت بعد دراسة مستفيضة بالموقع الميدانية المختلفة بالمدينة ، للوقوف على مدى حجم تلك الظاهرة المنفسية كالمرض العossal ، ومحاولة لإيجاد منهجية التطوير المقترحة حيث سيتم مناقشة عدة نقاط تتضح كما بالشكل (12) التالي :-

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترحة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بمدينة الإسكندرية، 2322 - 2353"

خطوات الدراسة بالجزء العملي من البحث



شكل رقم (12): خطوات المنهجية للجزء العملي

7.1. أهم تشريعات البناء والقوانين

7.1.1. الحد الأدنى لعرض الطرق

تنص المادة (٤٣) البند "و" من اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني على الآتي": للجهة الإدارية المختصة يشئون التخطيط والتتنظيم بالوحدة المحلية المختصة أن تشرط حد أدنى لعرض الشوارع بحيث لا يقل عن عشرة أمتار شاملة نهر الشارع والأرصفة وفي حالة عمل ممرات لل المشاة بالإضافة إلى شوارع الحركة فيجب أن لا يقل عرض الممر عن ثلاثة أمتار"، ونلاحظ أن صياغة المقطع الأول تعنى الاختيار أو الاجتهاد، فليس هناك نص ملزم للجهة الإدارية بالوحدة المحلية بأن تضع حد أدنى لعرض الشارع في حين أقرت تنص المادة (٢٠) المضافة بالقرار رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ إلى اللائحة التنفيذية لقانون البناء على ما يلى": لا يجوز إقامة أي بناء على طريق عاماً كان أو خاصاً يقل عرضه عن ستة أمتار وإلا وجب أن تكون واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والسنة أمتار، على أن يحدد ارتفاع واجهة البناء والبروزات المسموح لها في هذه الواجهة. طبقاً لأحكام هذه المادة -باعتبارها واقعة على طريق بعرض ستة أمتار، ولا يسمح بإقامة أية منشآت على مساحة الارتداد المشار إليه".

7.1.2. الارتفاع بالنسبة لعرض الطريق والحد الأقصى للارتفاع

بينما تنص المادتين (٨١) بند (١) باللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني على الآتي": يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاماً كان أو خاصاً لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء المقامة على حد الطريق على مثل وربع مثل البعد ما بين حديه إذا كانا متوازيين، ويشرط لا يزيد ارتفاع الواجهة على ٣٠ متراً، نجد أن المادة (٢٠) بند (١) باللائحة التنفيذية لقانون البناء على الآتي": يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاماً كان أو خاصاً لا يزيد الارتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف البعد بيني حد الطريق إذا كانا متوازيين وبشرط لا يزيد الارتفاع على ٣٦ متراً. شكل رقم (13) ويوضح تطبيق القانون بالرغم أن شرط الارتفاع بالنسبة لعرض الطريق وكذلك الحد الأقصى للارتفاع من الاشتراطات الهامة التي كثيراً ما يسعى المالك إلى مخالفتها للحصول على أدوار إضافية، ويضررون عرض الحائط بالقانونين رغم وجود اختلاف بينهما ولكن لا أحد يحترم إرتفاع ٣٠ متراً أو حتى ٣٦ متراً شكل رقم (14) وخلافة واضحة للقانون .

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترنة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بمدينة الإسكندرية" ، 2322 - 2353

7.1.3. بروزات وتشكيل الواجهة

مادة 103 : يجوز عمل بروز في واجهات المباني المقامة عالي حد أي طريق عام او خاص طبقا للشروط الآتية :³

1 - عمل كورنيش او بروز نافذة في الدور الأرضي بشرط ان يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين و نصف متر من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على 10 سم في الشوارع التي يتراوح عرضها بين ثمانية و عشرة أمتار ، على 20 سم في الشوارع التي يزيد عرضها على ذلك .

2 - يجب في المباني المقامة على حد الطريق الا يقل الارتفاع بين اسفل جزء من البلكونات أو الابراج أعلى سطح طرفية الرصيف أو منسوب محور الشارع في حالة عدم وجود رصيف عن اربعة أمتار.

3 - لا يقل ارتفاع درابزين الشرفات والبلكونات والسلالم المكسوفة عن 0,9 من المتر بالنسبة للادوار الخامسة الاولى

4 - لا يجوز ان يتعدى اقصى بروز للبلكونات المكسوفة (10 %) و الابراج (5 %) من عرض الطريق على الا يتجاوز البروز في الحالتين 1,25 متر ، كما يجب ان يترك 1,5 متر من حدود المباني المجاورة بدون اي بروز للبلكونات المكسوفة او الابراج فيها .

5 - يجوز البروز بكرانيش او عناصر زخرفية بمقدار 25 سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة الى عرض الطريق . شكل (15) (16) ومخالفة صريحة لقانون

6 - لا يصح ببروز اي بلكون او فرندة على الطريق او شارع عرضة اقل من ستة امتار

7 - مادة 106 : يجب الالتزام بتطبيق احكام الكود المصري لأسس التصميم وأشتراطات التنفيذ لحماية المنشآت من أخطار الحريق في انشاء المباني التي سيتم الترخيص بها حيث ارتفاع منسوب ارضية أعلى طابق بالمبني لا يزيد على 16 متر من منسوب الشارع . شكل (17-18-19) نماذج بالصور من موقع مختلفة للتعديات على كافة ما سبق من قوانين .



شكل رقم (13): عمارت الخمسينات واحترام نسبة الارتفاع طبقاً لعرض الشارع
تصوير الباحثة

³ قانون البناء الموحد

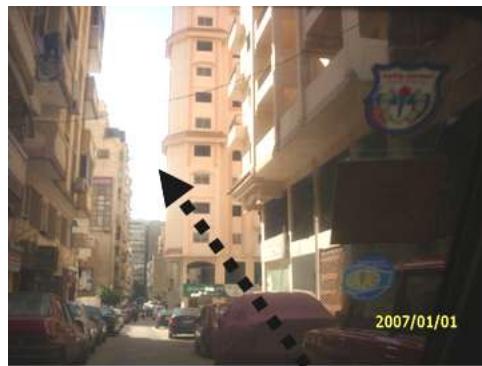
منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترنة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهره بناء الأبراج السكنية المخالفة بمدينة الإسكندرية، 2322 - 2353"



شكل (14): السهم يشير لشارع عرض ٦ متر متفرع من الكورنيش بمنطقة كامب شيزار بوسط المدوناتقاطع البرج السكنى الضخم يرمى بالظل على الشارف يجعله مظلما فى النهار
المصدر : تصوير الباحثة



شكل (15): البروزات ونسبة عروض الشوارع
تصوير الباحثة



شكل (16): برج سكنى يمتد فى الشارع – تصوير الباحثة

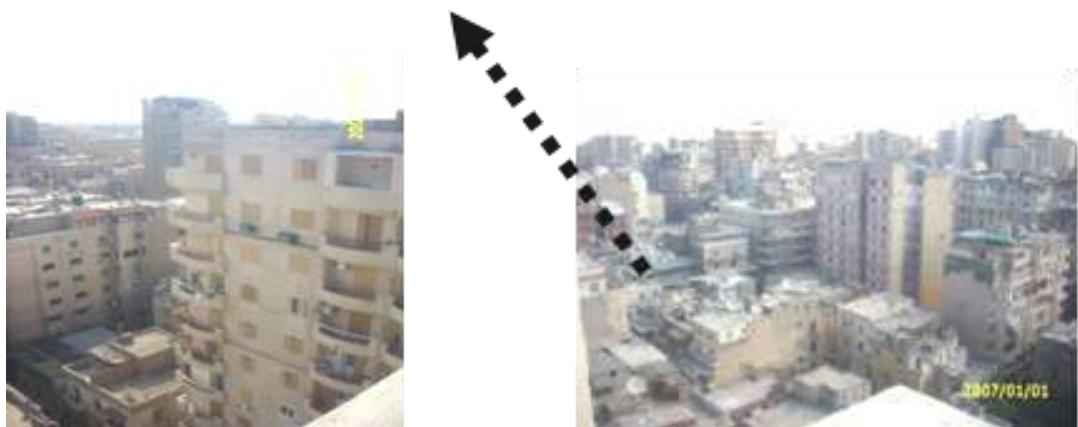


شكل (17) : اختلاف ارتفاعات لا يحكمه أى قانون - تصوير الباحثة

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترنة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهره بناء الأبراج السكنية المخالفة بمدينة الإسكندرية، 2322 - 2353"



شكل (18): تضارب صارخ في الارتفاعات ما بين عمارت أكثر من 20 دور وأبراج أقل من 20 – تصوير الباحثة



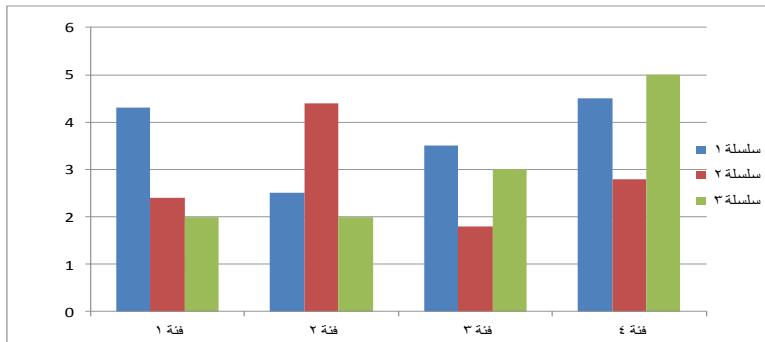
شكل (19): اختلاف ارتفاعات تعبر عن البعد عن تطبيق القانون - تصوير الباحثة

4.1.7. مثال على أهم المخالفات التي سجلها حى الجمرك أقدم أحياء الإسكندرية شهد حى الجمرك العديد من أشكال المخالفات كغيره من الأحياء بالإسكندرية ، حيث لم تكن المخالفات لهذا العام فقط وإنما هي سلسلة تراكمية منذ سنوات ، بلغت ذروتها بعد الثورة ، وذلك يتضح فى الجدول التالي رقم (2) لأسباب عديدة منها غفلة الجهات المعنية والهيئات التشريعية والسلطة التنفيذية فى ضبط الشارع المصرى ككل ، ليس على قطاع المبانى فقط.

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترحة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بمدينة الإسكندرية، 2322 - 2353"

وجه المقارنة	2009	2010	2011	2012
التراخيص				
إنشاء	12	24	23	6
تعديل	1	1	1	0
المخالفات				
عدد المخالفات	1410	758	2277	2660
عدد الإزالة	1269	692	3643	4130
إزاله لم تنفذ	1179	38	3555	3942
المخالفات				
عدد المخالفات	140	240	225	65
تصحيح وإزالة	43	49	54	36
مخالفات لم تنفذ	179	38	3555	3940
ثانياً : مباني لها رخصة ولكن خالفت				

جدول (2) يوضح نتائج وملحوظات شتى في كل الأوجه :- منها أن عدد المخالفات بازياد مستمر من 2009 حتى الآن . وسنة 2010 أفضل سنة كان فيها انضباط وإزالة للمخالفات بسبب شدة محافظ إسكندرية وقتها ومتابعته للقوانين وقيام الجهات الأمنية بتطبيق الأحكام القضائية الصادرة ضد المخالفين شكل (20)



شكل رقم (20): ومقارنة بين نسب مخالفات اربع سنوات متالية

7.2. سلبيات ظاهرة التوسيع الرأسى

7.2.1. الحوادث والانهيارات

أخطار من الدرجة الأولى وهى تؤدى للخراب وفقدان الأنفس ، وتعريض المباني المجاورة للتصدعات واحتمالات الانهيارات هى الأخرى ، . ونتيجة للسرعة فى إنشاء الأبراج المخالفة ف يتم إهمال الإحتياطات

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترنة للحد من التوسع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بمدينة الإسكندرية، 2322 - 2353"

الفنية والمعايير الهندسية عند تأسيس المنشآت ومنها التأسيس على تربه طفifie دون عمل إحلال للتربة ودك جيد ، وجود كيماويات في التربه قد تؤدي لتناكل وتفاعلات للخرسانة وحديد التسليح وفي جميع الحالات المذكورة يجب التصميم واخذ الاحتياطات وفقا لكل حاله ، وعمل الاختبارات الضرورية واخذ المعلومات الازمة لعمل تصميم مناسب ، وكذلك إهمال عمل الجسات واختبارات إجهاد التربة عامل رئيس ومهم يتناه الكثيرون لأسباب عديدة أهمها الرغبة في التوفير واستخراج التراخيص بطريقه صوريه وإسناد الأمر إلى غير أهله . أو التأسيس على أنقاض ومناطق ردم و فيما يلى جدول بمجموعة حوادث على مدار شهر واحد فقط بمناطق متفرقة بالإسكندرية . ويوضح ذلك من جدول رقم (3)

صور	توصيف العقار	الخسائر	نوع الاصابة	المكان	
	العقار مؤلف من ثلاثة طوابق	ثلاثة أشخاص قتلوا وأصيب ثلاثة	انهيار جزء من العقار بسبب تدهور الصيانة	العقار بمنطقة الجمرك غرب مدينة الاسكندرية الساحلية	حادثة 1
	العقار مكون من 14 طابقا	قتيل واحد ولا اصابات	انهيار العقار لانه لم يراعي في إنشاءه المعايير الفنية الازمة	العقار بشارع ابراهيم هريدى بدائرة قسم شرطة أول المنتزه	حادثة 2
	بناء قديم مكون من طابقين	قتيلين واصابة واحدة	تم نزع حديد السقف فسقط مبني الشركة	مبني شركة الملح بطريق المحمومية، بمركز مينا البصل غرب مدينة الإسكندرية	حادثة 3

	<p>تلف العمارة أصلاً من سبعة طوابق لكن أضيفت إليها في الأعوام الماضية خمسة أخرى.</p>	<p>قتيل و يعقد أن 10 على الأقل لا يزلون مدفونين تحت الأنقاض</p>	<p>انهارت العمارة أثناء قيام عمال بعض الإصلاحات في الطابق الأول من العمارة.</p>	<p>العقار بمنطقة لوران بحي الرمل</p>	<p>حادثة 4</p>
	<p>بناء قديم مساحته 70 مترًا من أسقف خشبية وحوائط حاملة مكون من طابق أرضي وطابقين بكل طابق شقة</p>	<p>لا يوجد</p>	<p>العقار مهدد بالانهيار لوجود ميل بالعقار من جهة الأمام وتقرر إخلاه العقار دون المنقولات</p>	<p>العقار رقم 7 بشارع القلعي</p>	<p>حادثة 5</p>
	<p>المنزل قديم مكون من خمسة طوابق</p>	<p>مقتل ثلاثة واسابة اثنين</p>	<p>بسبب اهمال صيانة المبني</p>	<p>بمدينة الاسكندرية الساحلية</p>	<p>حادثة 6</p>
	<p>مصنع الملابس مكون من 6 طوابق</p>	<p>قتلى و10 مصابين</p>	<p>انهار ويدخله نحو 50 عاملًا</p>	<p>المصنع بمنطقة حرم بك شرق الاسكندرية</p>	<p>حادثة 7</p>

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترنة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بمدينة الإسكندرية، 2322 - 2353"

	المبني تحت الإنشاء، كان مكوناً من 11 طابقاً على الأقل مُقتل 4 أشخاص وإصابة 7 آخرين	مبني تحت الإنشاء وقد بني بدون ترخيص والحي أصدر خمسة قرارات بإزالة للعقار لم تنفذ السلطات أي منها	انهيار عقار بالإسكندرية	حادثة 8
	عقار بناء جديد يتكون من 11 طابقاً 12 عملاً وأخرون لقوا مصرعهم	ان العقار المنهاج به مخالفات بناء تسببت في انهياره وسقوطه على 3 عقارات مجاورة والمخبز الكائن أسفل العقار	انهيار عقار بشارع النصر بمنطقة المنشية	حادثة 9

جدول رقم (3): ونماذج من حوادث متفرقة بالاسكندرية

ومما سبق يتضح أن هناك تسيب حدث بالفعل وقصور من أجهزة الدولة في تفعيل وتطبيق القوانين زادت ذروته بعد ثورة 25 يناير نتيجة عدم استقرار الأحوال الأمنية بالبلاد ، وحالة المنازعات بين أجهزة الدولة المعنية ، وانشغال الجميع بالحياة السياسية وتجاهل المواطن العادي بمشاكله وما يمسه وهذا الرأى من وجهة نظر الباحثة .

وهناك أسباب دفعت الساكدين إلى تفضيل السكنى في مبانى مخالفة معرضة أحياناً للسقوط والإنهيار ، عن بديل آخر إن وجد ، هذه الأسباب تتمثل في عدم وجود الخدمات المتكاملة ، والمرافق الأساسية في البديل الآخر فما زالت الخدمات العلاجية من مستشفيات متخصصة ، والخدمات التعليمية من مدارس وجامعات كل ذلك في وسط المدينة وعلى نموذج مدينة اسكندرية تتكدس الكليات بأنواعها في مناطق وسط البلد المزدحمة ، وكذلك المدارس الحكومية أو الخاصة المعقولة ، علاوة على المناطق الترفيهية والأندية الرياضية والأماكن التجارية المناسبة للمواطن محدود الدخل في منطقة محطة الرمل والمنشية . مما دفع المواطنين لفضيل السكنى في عمارت سكنية مخالفة ولكنها محاطة بالخدمات

ويوجد عجز واضح في شبكة الطرق المؤدية للتجمعات السكانية خارج إسكندرية فمثلاً منطقة العجمي وهي العمارية هي أحد محاور التوجه العمراني ، ومع ذلك لا يوجد إلا طرق قديمة رديئة وغير ممهدة تمر

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترحة للحد من التوسيع العمرانى الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بدمياط" ، 2353 - 2322

بالميناء الغربية ومناطق عشوائية مزدحمة ، تتكدس مرورياً ساحة الذروة . ونجد الدولة لم توفر إلا طريق واحد مخطط وهو الطريق الساحلى الدولى ، للأسف يفتقر إلى الصيانة المستمرة خاصة في موسم الأمطار ، فضلاً عن التواجد الأمنى ولا سيما بعد الثورة مما أدى ل تعرض المواطنين إلى لكثير من الحوادث .

كما أن هناك قصور في المواصلات العامة المؤدية إلى أماكن التجمعات السكانية والنمو المقترنة ، فهناك أماكن سكنية غرب وجنوب اسكندرية لا توجد لها مواصلات عامة مباشرة ، الا بعض الوسائل الخاصة من ميكروباص وخلافة تبتز المواطن البسيط ماديًا، ولا يوجد بها أي وسائل للراحة واحترام آدمية المستخدم .

وجميع الأسباب السابقة التي تعرض لها البحث جاءت نتيجة التجربة الشخصية في السكن والتنقل من غرب الاسكندرية إلى وسطها ، فهذا العناي اليمى من السكن إلى العمل والعكس يجعل المواطن العادى يفضل السكن بجانب عمله وخدماته الحياتية حتى وإن كان في عقار مخالف

2.2.7. التلوث البصري

ساهمت ظاهرة العمران الرأسى فى تفاقم حالة التلوث البصري التى وجدت كخاصية معاصرة للمدينة فى الوقت الحاضر، فضياع خط السماء والتباين فى الارتفاعات واستعمال المواد غير المتجانسة مع البيئة، والمعالجات المعمارية المتباينة وغير المرتبطة بأصلالة المدن، وضياع المقاييس الإنساني والإحساس بضآللة الإنسان أثناء المرور بين هذه المبانى، كل ذلك أوجد ظاهرة الخلل فى الصور الذهنية المسقطة من البيئة العمرانية على عقل المشاهد، فغدت صوراً مشوهه، وخادعة، وكئيبة فى بعض الأحيان، أفقدت الإنسان الحس الجمالى، وأحدث خلافاً فى التكوين النفسي والحسى لدى الأطفال، فقد الإنسان عاملاً مهمًا من عوامل تحقيق السعادة. وفيما يلى عدة أشكال لمظاهر التلوث شكل رقم (21) وصور مختلفة للتلوث البصري

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترنة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بمدينة الإسكندرية، 2322 - 2353"



شكل رقم (21): مظاهر متعددة لمبانى بالاسكندرية تعبر عن التلوث البصرى

2.7.3. الأخطر من التعرض للكوارث الطبيعية

العناصر الحضرية من مبانى ومناطق بمدينة الاسكندرية و الأكثر عرضة أو حساسية لتأثير التغير المناخي والكوارث الطبيعية المستقلة هي:

1. المناطق العشوائية التي تحتوى ثلث سكان المدينة
 2. المبانى والبنية التحتية القديمة والمستهلكة.
 3. البناء على الأرضى المنخفضة و المعرضة لظاهرتى هبوط اليابسة والغرق.
 4. المبانى والبنية التحتية المواجهة لساحل البحر المعرضة لخطر النحر والغرق.
- إن النمو العمرانى السريع للمناطق المحيطة و ظهور بعض المناطق الحضرية على الأماكن المعرضة للخطر و زيادة توسيع المبانى العشوائية فى المناطق المنخفضة المعرضة للغرق و خطر الزلزال يزيد من حساسية المدينة و عرضتها للمخاطر.

2.7.4. السلبيات من الناحية الاجتماعية

وتتجلى في تلك الناحية انتشار الامراض الاجتماعية كالحقد الاجتماعي بسبب التفاوت الطبقي بين سكان المنطقة الواحدة ، من سكان أصليين أصحاب بيوت متهاكلة صغيرة ، وسكان جدد أصحاب أبراج فخمة

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترحة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بدمياط" 2353 - 2322

ومظاهر رفاهية متعددة كمداخل العمارات الرخامية ، والمصاعد والدرجات أسفل العقار ، فضلا عن البذخ في التشطيبات ومعالجة الواجهات كل هذه المظاهر هي محاولة من المالك لتشجيع المواطن على الاقبال على الشراء في العقار المخالف ، الواقع في وسط البلد ومحاط بالخدمات

7.2.5. السلبيات من الناحية العمرانية

تتعدد المظاهر السلبية من زيادة الطنافات المرورية بسبب زيادة السكان والازدحام في شوارع ضيقة فضلا عن الضغط على شبكات البنية التحتية من صرف صحي ومياه ، فالشارع بعرض 6 متر كان مخصص لاستيعاب بيوت 3 أدوار بواقع 6 شقق ، أصبح الآن عبارة عن برج سكني 20 دور أكثر من 100 شقة . كل ذلك والامدادات بشبكة المياه والكهرباء والصرف الصحي كما هي دون أحلال أو تجديد .

7.3. منهجيات الحلول ومقترنات التطوير

كما سبقت الإشارة في أجزاء متفرقة من هذا البحث إلى أنه لكي نحل المشكلة الصعبة التي نقف عليها الآن في مدينة الإسكندرية ، والتي تعتبر بمثابة قبلة موقوتة ، قابلة للانفجار والتمهير بعواقب لا يعلم مداها إلا الله سبحانه وتعالى . فإنه لا بد أن نتفق على الحل لن يأتي على مستوى واحد كالحكومة مثلا أو الفرد وإنما على عدة مستويات ، هذه المستويات تعمل في حلقة متدرجة كل منها مثل ترس المحرك يسلم للأخر ، حتى تعمل الآلة بكفاءة ويسر ومن هنا جاءت أهم المقترنات في هذا الصدد :-

7.3.1. على مستوى الدولة متمثلة في

- السبب الرئيسي للتوسيع الرأسى هو ضيق المعرض من المساحات القابلة للتنمية ، وعدم تدخل الدولة بشكل يرضى المواطن لحل مشكله الاسكان لذلك على الدولة التوقف عند هذه النقطة والتدخل السريع بطرق ايجابية وذلك ممثلة في :-

- الحكومات والوزارات المعنية بالتشييد والبناء والنقابات المهنية والتشريعية : وذلك بإصدار القوانين المنطقية وتعديل البنود التي تتعارض مع بعضها في القوانين القائمة كحل للتناقضات في منطوق قوانين التخطيط العمراني وقانون البناء الموحد .

- **وزارة الداخلية :** متابعة جيدة للقوانين من ناحية التنفيذ ومعاقبة مهندسي الأحياء المتاخذين عن التقنيش الدقيق أثناء عملية الإنشاء ، وإصدار المحاضر الخاصة بالمخالفات ليس حبر على ورق وإنما يجب تفعيل تلك المحاضر بالتنفيذ عن طريق جهات الشرطة والأمن المعنية

- **وزارة العدل** تجريم ومعاقبة شديدة لأصحاب العمارت المخالفة حتى يكونوا عبرة لغيرهم وعدم اكتفاء الدولة بغرامة مالية بسيطة وإنما يجب تشديد العقوبة بالسجن

- **الحى ووزارة الإسكان :** العمارت التي ليس لها ورق أصلًا في أي حى من أحياء إسكندرية يجب إزالتها فورا وتعويض المواطنين المنخدعين بالشعارات الكاذبة لأصحاب العمارت

- **دور هام لوزارة الإعلام** بتوعية المواطن بعدم الشراء في المبانى السكنية المخالفة دون التأكد من مشروعاتها بالحى المعنى ، حتى لا يتعرض المواطن للغش والخداع ويطلب بعد ذلك التعويض من الدولة ، وكذلك ضرورة وجود برامج تليفزيونية تخاطب المواطن العادى وتحاوره لشرح الظاهرة وتقديم الحلول او حتى التوعية

- **دور وزارة الكهرباء والمرافق** بضرورة منع إمداد المياه والكهرباء والغاز للعمارات المخالفة حتى ولو بعدد إستهلاك " كودى " رقم فقط بدون إسم صاحب الشقة كما يحدث الآن

منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترنة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة " ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بمدينة الإسكندرية ، 2322 - 2353 "

- على مستوى لجان التراث والتسيق الحضاري : النزول للشارع السكنى ومعالجه سلباته

الجمالية لتجميل التشوه الحادث من فروق الارتفاعات والخامات والألوان حيث يمكن العمل بكودات التشكيل المعماري الموجودة بدول مجاورة لمصر ولا نعمل بها في مصر حتى الأن

7.3.2. على مستوى المواطن

ضرورة مراقبة النفس والبعد عن الجشع وتجربة الإستجابة لمطالب الدولة في الخروج من الوادي الضيق الذي ينحصر فيه أغلب سكان مصر فيجب على المواطن توصيل صوته للمحليات والتواصل مع الجهات المخططة بالدولة لنقل أحلام المواطن وإحتياجاته النابعة منه وليس من مقترحات المخططين وهنا أولى المخططين بأنه يجب عليهم إحترام أدمية المواطن عند دعوته للخروج من مدينة الإسكندرية والتلوّس الأفقي بدلاً من الرأسى لذلك يجب مراعاة توفير فرص عمل بمناطق النمو الجديدة ووسائل ترفيه ومساكن ملائمة وخدمات

7.3.3. على مستوى كليات الهندسة وأقسام العمارة

ضرورة توجيه مشاريع الطالب بمرحلة البكالوريوس وكذلك الدراسات العليا لحل تلك المشاكل النابعة من واقع المجتمع ، ومساعدة هؤلاء الطلاب في تنفيذ مشاريعهم وكذلك توجيه أساتذة الجامعة لعمل أبحاث خاصة بالمشاكل المحيطة بهم إقليمياً كجزء من متطلبات الترقى بالجامعة وخدمة المجتمع

7.4. ضرورة عمل المعارض الدولية والمؤتمرات لتبادل الخبرات من دول مماثلة والاستفادة من تجاربها وكذلك التشجيع على النشر المعماري للكتب والمطبوعات التي تقدم الحلول وتحترم القوانين لنشر تلك الثقافة على مستوى المواطن البسيط.

8. وأخيراً فإن المنهجية التي توصل إليها البحث هي أن نوفر البديل للسكن المناسب أولاً قبل أن نضرب على يد المخالف فلا بد من احترام مشاريع التخطيط التي قامت بها المحافظة وهيئة التخطيط العمراني ، وذلك بتفعيلها وانشائها على أرض الواقع مع مراعاه وجود الخدمات والمرافق بها حتى تسهل على المواطن العادى الحياة فى تلك التجمعات الجديدة

8. المراجع

8.1. التقارير

- [1] الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء - التعداد العام للسكان والمنشآت للجمهورية ، ٢٠٠٦ ، وتقديرات عام ٢٠٠٨ .
- [2] الهيئة العامة للتخطيط العمراني - الإطار الإقليمي لتنمية محافظات إقليم الإسكندرية .
- [3] الهيئة العامة للتخطيط العمراني - التخطيط العام لمدينة الإسكندرية حتى عام ٢٠١٧ م .
- [4] وزارة الدولة لشئون البيئة - جهاز شئون البيئة - التوصيف البيئي لمحافظة الإسكندرية، ٢٠٠٨ م .
- [5] وزارة الدولة لشئون البيئة - جهاز شئون البيئة ، الوكالة الدنماركية للتعاون الدولي- خطة العمل البيئي لمحافظة الإسكندرية ، ٢٠٠٨ .
- [6] إبراهيم ، محمد عبد الباقى وأخرون، الإدارية البيئية للعمان الحضري ، قسم التخطيط العمراني - كلية الهندسة - جامعة عين شمس - القاهرة .
- [7] إبراهيم ، عبد الباقى ، الحفاظ على المدينة العربية بين النظرية والتطبيق ، ورقة عمل ، ندوة الحفاظ على التراث المعماري الخليجي ، دولة قطر 1994 .
- [8] نادر، أحمد نشأت أحمد" دراسة المبانى العالية وأثرها على الإنسان" ، رسالة ماجستير، كلية الفنون الجميلة، الإسكندرية، ١٩٨٤ م .

- منى عوض الوزير - نحو منهجية مقترنة للحد من التوسيع العمراني الرأسى للمدن المصرية بعد ثورة 25 يناير دراسة حالة "ظاهرة بناء الأبراج السكنية المخالفة بدمياط الإسكندرية" ، 2353 - 2322
- [9] عبد اللطيف، محمود أحمد" دراسة تحليلية لبعض العوامل المؤثرة في تكوين المجموعات المعمارية وفي خصائص مكوناتها التشكيلية" ، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، ١٩٧٧ م.
- [10] بدر، عصام الدين عده - محمد سامي الشافعى" أثر الحديد على عمارة القرن التاسع عشر" ، مجلة جمعية المهندسين المصريية، المجلد ٩ ، العدد ٤ ، القاهرة، ١٩٧٠ م.
- [11] [12] عفيفي، أحمد كمال الدين" دراسات فى التخطيط العمرانى" ، جامعة الإمارات العربية المتحدة، العين، ١٩٨٨ م.
- [13] أبو بكر، خالد محمد" التلوث .. تلوث الهواء الجوى والمياه" ، مجلة عالم البناء، العدد ٧٢ ، القاهرة، ١٩٨٦ م.
- [14] نسخة من قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
- [15] [16] وزيرى ، يحيى ، العمارة الإسلامية والبيئة ، عالم المعرفة ، دولة الكويت ٢٠٠٤
وزيرى ، يحيى ، العمارة والبيان من منظور الإسلام ، مؤسسة روافد ، دولة الكويت ٢٠٠٨

2.8. المراجع الأجنبية

- [17] Business Source Book on Environmental Auditing" EPA 2000.
- [18] "Environmental Impact Assessment, Were to From Here?" United Nation Environment Programs (UNEP), Nairobi, Kenya 1987.
- [19] Yeang, K. "Designing the Green Skyscraper" Fourth World Congress (Tall Buildings: 2000 and Beyond) (Collected Papers), November 5-9, 1990, Hong Kong, p114.
- [20] Corley, W.G. "Structural Standards for Tall Concrete and Masonry Buildings in the Next Century", Fourth World Congress (Tall Buildings:2000 and Beyond), November 5-9, 1990, Hong Kong, p 1008.
- [21] Moharram, A. "Tall Buildings in the Developing Countries with Special Reference to Cairo", Fourth World Congress (Tall Buildings:2000 and Beyond) (Collected Papers) November 5-9, 1990, Hong Kong, p224.
- [22] Haffner, C. "Aesthetic and Social Aspects of Tallness in Hong Kong", Fourth World Congress (Tall Buildings:2000 and Beyond) (Collected Papers), November 5-9, Hong Kong.

3.8. مواقع إلكترونية

- .www.idsc.gov.eg [23] بوابة معلومات مصر - مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار –
[24] موقع وزارة الدولة لشئون البيئة (جهاز شئون البيئة ،

TOWARDS A SUGGESTED METHODOLOGY TO REDUCTION VERTICAL URBAN EXPANSION IN EGYPTIAN TOWNS AFTER 25 JAN REVOLUTION CASE STUDY; THE PHENOMENON OF RESIDENTIAL TOWERS VIOLATION AT ALEXANDRIA CITY

Mona awadelwazir

Lecturer at faculty of engineering, architecture department, Mansoura University

ABSTRACT

The January 25 revolution happened in Egypt between supporters and dismissive , and as a habit of revolutions they talked a lot of changes in people, and sometimes lead to split the forces of the people , and the emergence of clusters and several political movements . Influenced by this country seriously affected sometimes leads to the disintegration and division in the structure of the country , it is about to collapse unless rectify the matter by the concerned officials .

Hence the negative effects occur on all aspects of society and the environment surrounding it. Since the architecture is the pulse of the community, and a reflection of the culture , as well as a measure of how attended , there has been a significant change in terms of architectural cities of Egypt after the revolution of January 25, this change appeared in the form of Vertical expansion abuse of residential buildings amounts in height , for the environment surrounding streets located where . This current expansion in all Egyptian cities such as illness incurable .

The city of Alexandria is one of the most important coastal cities of distinctive historic character and architectural style on the Mediterranean coast in general and the Arab region in particular, there is now creates residential buildings violating the rise, and that does not fit at all with the nature of the soil and stratification in some areas of the city of Alexandria , as well as the lack of architectural relationship between the ratio of the height of the building housing the street overlooking it, and respect the laws of building in the city .

And has become a phenomenon of high towers , which grew at random and scary, in the narrow streets exceed 5 meters and sometimes less , a recurring architectural phenomena , monitored by the citizen in Alexandria easily everywhere here and there.

This research aims to monitor and analyze this phenomenon constructivism, to expand the vertical current residential buildings offense in Alexandria , and try to stand on the causes of social and political after the revolution, and that led to the clarity of the phenomenon and its risks and negative harm to the Egyptian citizen within the city.

As well as visualize systematic practical, offers a range of proposals from the perspective of the researcher , to reduce this phenomenon, and encourage the emergence of the role of the state and legislative institutions , and the contribution of the media and its positive role in raising the awareness of the individual and the family as a whole.

Keywords: growth vertical Alexandria - residential towers violation architecture and 25 January revolution - urbanization in Egypt