



البيئة العمرانية بجزيرة الزمالك بين فكر الرأي العام والتشريعات المنظمة

The Urban Environment of Zamalek Island between Public Opinion Thought and Legislation Governin

Prof. Mohamed Salah El-Deen El-Saied¹, Assoc. Prof. Alaa M. Shams El-Deen El-Eashy² and Eng. Alaa Abdelhamid Abdelhamid Elmanzlawi³

¹Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, El-Mansoura University, E-mail: drsalah22222@hotmail.com

²Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, El-Mansoura University, E-mail: Arabeskal_arch@yahoo.com

³Dept. of Architecture, Misr Academy of Engineering and Technology, E-mail: Metarch2016@gmail.com

Abstract- The urban environment represents to man the field which he lives and practices his different activities in. Man has managed to create an environment to suit all his requirements due to his accumulated experiences, leading to legislations and standards to regulate the process of preservation and planning for this urban environment, and whoever follows the develop in the urban environment in Egyptian cities notices the positive reflection on the traditional architectural heritage and how it sustains the human life with its different requirements, and also the environmental deterioration experienced by the new urban environment due to serious failure in applying legislations and standards of planning and executing them from the authorities in charge.

Knowing that the main objective of developing a system of urban legislation, is to find the tools available to the competent public authority which has the participation in planning and directing urban development operations and what relates to it of social and economic development with a focus on improving their efficiency and under what distinguishes it of the impact on individuals and communities, in addition to developing programs and development plans leading to creating and the evolution for a change.

The research concluded from extrapolating the case of contemporary urban environment in the island of Zamalek to the lack of any system aims to achieve the distinctive character of the contemporary urbanism, which means that the dominant feature is the inconsistency and chaos, leading to the presence of an urbanism which is inappropriate with social factors and not compatible with the functional aspects which clearly appeared in the disintegration of social relations, and increasing manifestations of social isolation which led to a band between them, and the loss of aesthetics, which represents the repetition of interfaces on the streets, making it the most boring and monotonous, and the loss of identity and distinctive character to it, that is, it can be said that these laws and legislations, Overall, did not help to put an end to the problems of urban island, and also the access to sustainable architecture which accomplishes the needs and requirements of society and thus achieve the continuity of the identity of the community stemming from his commitment to his faith, traditions and culture.

الكلمات المفتاحية:
- البيئة العمرانية
- التشريعات العمرانية
- الاحتياجات الإنساني

علما بأن الهدف الأساسي من وضع منظومة التشريعات العمرانية، هو إيجاد آليات في متناول السلطة العامة المختصة تمتلك بموجبها القدرة الفعالة في تخطيط وتوجيه عمليات التنمية العمرانية، وما يتعلق بها من تنمية اجتماعية واقتصادية، مع التركيز على تحسين كفاءتها، وذلك بموجب ما تتميز بها من تأثير على الأفراد والمجتمعات، بالإضافة إلى تطوير البرامج والخطط التنموية المؤدية إلى إحداث التغيير والتطور بها.

وقد خلص البحث من خلال استقراء حالة البيئة العمرانية المعاصرة في جزيرة الزمالك إلى عدم وجود أي نظام يستهدف تحقيق طابع مميز للعمران المعاصر مما أدى إلى وجود عمران لايلانم العوامل الاجتماعية والنواحي الوظيفية

المخلص العربي:- تمثل البيئة العمرانية للإنسان المجال الذي يعيش فيه ويمارس فعالياته المختلفة وقد استطاع الإنسان بخبراته المتراكمة تهيئة هذه البيئة لتلائم مع جميع متطلباته ومنه جاءت التشريعات والمعايير لتنظم عمليتي الحفاظ التخطيطية لهذه البيئة العمرانية والمتتبع لتطور البيئة العمرانية في المدن المصرية يلاحظ الانعكاس الايجابي على البيئة العمرانية التقليدية التراثية وملانمتها للحياة الإنسانية بمتطلباتها المختلفة و أيضا التدهور البيئي الذي تعيشه البيئة العمرانية الجديدة نتيجة لقصور شديد من الجهات المختصة في تطبيق التشريعات والمعايير التخطيطية المنظمة وتنفيذه بشكل علمي صحيح

3. التشريعات العمرانية في مصر

التنمية الحضرية المستدامة عملية متنشعبة ومتعددة الأبعاد وهي تمثل إستراتيجية ذات غايات وأهداف محددة فهي تضرب بجذورها في كل جوانب الحياة بكل ما يميزها من قيم وعادات وسلوك وأساليب وأوضاع عمرانية واجتماعية واقتصادية ونظم سياسية وتقدم علمي وتقني بهدف تحقيق المتطلبات المختلفة للسكان والوصول بهم إلى وضع أفضل والتنمية الحضرية المستدامة بمفهومها الشامل هي (نقل المجتمع من الأوضاع القائمة إلى أوضاع أكثر تقدماً لتحقيق أهداف محددة تسعى لرفع مستوى معيشة المجتمع ككل من كافة جوانبه عمرانيا واجتماعيا واقتصاديا وجماليًا وذلك عن طريق استغلال كافة الموارد والإمكانات المتاحة في تحقيق أهداف وحل مشكلات وتلبية احتياجات المجتمع في البيئات المختلفة) [2].

ويأتي دور التشريعات كقاعدة قانونية تضعها السلطة المختصة (السلطة التشريعية) حيث إنها الأداة الأولى لتطبيق برامج وخطط التنمية الحضرية المستدامة ويجب ألا ينظر إلى التشريع نظرة قنسية تحول دون المساس به مما يؤدي به إلى الجمود بل يجب متابعة تعديل التشريع وتغييره وفقا للظروف المتغيرة والمتطورة في المجتمع التي هي هدف التشريع، والتخلف عن تحقيقها يفقد لتشريع مصداقيته ودوره المرجو منه وتأتي في مقدمة تلك التشريعات التشريعات العمرانية لتحتمى وترتقي بمستوى الصحة العامة والنواحي الجمالية والمعنوية ومستوى المعيشة بوجه عام سواء على مستوى الفرد أو على مستوى المجتمع ككل مما ينعكس في النهاية على عمليات التنمية الحضرية المستدامة سواء على المستوى المحلي أو الإقليمي أو القومي.

3-1 مفهوم التشريعات العمرانية:

التشريعات العمرانية هي التي تنظم العمران في المدن والقرى وهي التي تحكم تصرفات الأفراد والجماعات في مجال العمران لتحقيق الأهداف التي تنشدها مشروعات التخطيط والتعمير والإسكان وضمان إقامة المباني مستوفاة للاشتراطات والمعايير التي تكفل أمن السكان وراحتهم وتوفير مستلزمات الصحة العامة بالإضافة إلى تحقيق جمال وتنسيق المدن والقرى [3] وتتولى المجالس المحلية أو الإدارات الهندسية بمجالس المدن تطبيق تلك التشريعات لتحقيق الأهداف التي تنشدها مشروعات التنمية الحضرية المستدامة للمدن وضمان إقامتها مستوفاة للشروط بهدف توفير بيئة عمرانية سليمة وأمنة تراعي فيها النواحي الصحية والجمالية ومن أهمها (اشتراطات المناطق – اشتراطات تقسيم الأراضي – تشريعات المباني والإسكان – الصحة العامة والوقاية من الحريق – الضوابط الخاصة بمنح التراخيص للمشروعات).

وهناك تشريعات لها أثرها المباشر على الإسكان من حيث الكم وهي التشريعات الخاصة بالاشتراطات البنائية للمناطق والتي تتحكم في حجم (كمية) المباني وارتفاعاتها في منطقة أو مدينة بغرض الآتي:

- أ. تحديد الكثافة السكانية بغرض تحديد تعداد سكان المنطقة عن طريق التحكم في كمية المباني بها حتى لا يزيد عدد السكان عن العدد الذي يمكن توفير الخدمات له بالمنطقة (تعليمية – ترفيهية – صحية – تجارية – إدارية – دينية - ... الخ).
- ب. تحديد السعة المرورية حتى لا تزيد حركة المرور الناتجة عن تعداد سكان المنطقة (مشاة – سيارات خاصة – وسائل النقل العام) عن سعة شوارع المنطقة حتى لا تشكل حرجة المرور مشكلة يصعب حلها.
- ت. الحفاظ على النواحي البيئية عن طريق السماح لأشعة الشمس بالدخول إلى الطوابق السفلية من المباني خاصة في الشتاء.
- ث. الحفاظ على النواحي الجمالية.

ومع بداية تنظيم الحركة العمرانية في مصر لجأت السلطات إلى مجموعة من التشريعات معظمها مستمدة من النظم الأوروبية والتي أنتجت نسجيا عمرانيا شبيه أوروبا فقدت المدينة كثير من خصائصها التي يجب أن تتبع من العادات والتقاليد وطبيعة البلاد وقد صدر أو تشريع لتنظيم إعمال البناء وتخطيط المدن في مصر عام 1878م تحت مسمى (لائحة مصلحة التنظيم) والتي تنص على ضرورة تهذيب حدي الطريق في معظم المدن والتحكم في البروزات وتحديد عروضها ووضع خطوط تنظيم للمباني ثم استبدلت هذه اللائحة بالأمر العالي الذي صدر في عام 1889م ولم يختلف عنها كثيرا ثم صدر قانون رقم 51 لسنة 1940م وقانون تقسيم الأراضي رقم 52 لسنة 1940م والخاص بتنظيم البناء وتوالى بعد ذلك صدور القوانين المنظمة للبناء والعمران وكان أهمها القانون رقم 106 لسنة 1976م في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية لصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 237 لسنة 1977م ثم صدر القانون رقم 3 لسنة 1982م في شأن التخطيط العمراني والذي أضاف بعض التعديلات على القانون رقم 106 لسنة 1976م الذي صدرت له مجموعة من القوانين التكميلية.

والذي ظهر بوضوح في تفكك العلاقات الاجتماعية وفقدان النواحي الجمالية الذي تمثل في تكرار الواجهات بالشوارع مما جعلها أكثر مملا ورتابة ومنه فقدان الهوية والطابع المميز لها أي أنه يمكن القول أن هذه القوانين والتشريعات إجمالاً لم تساعد على وضع حد لمشاكل الجزيرة العمرانية ومنه الوصول إلى عمارة مستدامة تحقق احتياجات ومتطلبات المجتمع وبالتالي تحقيق استمرارية لهوية المجتمع النابعة من تمسكه بعقيدته وتقاليد وثقافته.

1. المقدمة:

تتم أهمية القوانين والتشريعات في تنظيم وتلبية احتياجات المجتمع والأفراد لعوامل المنفعة العامة في إطار من التوازن بين احتياجات الأفراد والمجتمع المادية والمعنوية لذلك تعتبر القوانين المنظمة للعمران من الآليات الأساسية التي تؤدي إلى تحقيق عمارة متوافقة ومتلائمة مع احتياجات ومتطلبات أفراد المجتمع لكونها تنظم (أعمال المباني وحق الجوار والصحة العامة والأمن والأمان والراحة... الخ)، لذلك تعتبر هذه القوانين حجر الزاوية لتحقيق عمارة مستدامة لها هوية مميزة للمجتمع وفي مصر تتولى مجالس المدن أو الإدارات الهندسية بمجالس المدن تطبيق تلك التشريعات لتحقيق الأهداف المرجوة منها مع الأخذ في الاعتبار أن لكل منطقة اشتراطاتها الخاصة بها والمتوافقة مع إمكانياتها ومحدداتها والمتباينة مع متطلبات البيئة وعادات وتقاليد السكان حيث أنه لا يمكن تحديد الضوابط والاشتراطات وتعميمها على مصر كلها، فانعكس هذا الوضع على العمران وملامحه وأوجد عمارة السمة الغالبة لها هي الفوضى والتضارب في أشكال وأنماط المباني من حيث (حجم الكتل والارتفاعات ومواد البناء... الخ)، أي أن العمارة فقدت صفة الاستدامة والاستمرارية وأوجدت شعور بالجزلة وعدم التراضي بين السكان.

وقد خضع العمران في جزيرة الزمالك للقوانين العامة المنظمة للعمران في مصر عموماً فضلاً عن عدد من القوانين واللوائح الخاصة وبالرغم من أن هذه القوانين سواء العامة منها أو اللوائح الخاصة بمناطق الجزر النيلية أو المتعلقة بجزيرة الزمالك تبدو متكاملة من حيث تغطيتها لكل ما يتعلق بالعمران بل وبالطابع العمراني والحفاظ عليه فإنها لم تضع حداً لمشاكل الجزيرة العمرانية.

اعتمد منهج البحث إلى صياغة عدد من المحاور الرئيسية المحددة والتي يمكن من خلال دراستها تحقيق الأهداف، وهذه المحاور هي:-

المحور الأول:

عرض مفهوم التشريعات العمرانية ومجالاتها المختلفة.

المحور الثاني:

عرض لنماذج من القوانين المختلفة ولوائحها التنفيذية في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والتي شملت دراسة الاشتراطات البنائية العامة، ثم دراسة نواحي القصور في القانون (على مستوى جمهورية مصر العربية عامة وعلى مستوى منطقة حي الزمالك خاصة).

المحور الثالث:

دراسة أثر التراخي في تطبيق القوانين والتشريعات المنظمة للبناء والعمران في تشكيل البيئة العمرانية بجزيرة الزمالك.

2. الأهمية البحثية

إن المجتمع بأساسه يسعى إلى التنظيم ولو نظرنا إلى تعريف المجتمع لرأينا بأنه عبارة عن مجموعة من الأشخاص تحكمهم أنظمة وقوانين تحدد حقوقهم وواجباتهم [1] ومن هنا نلاحظ أن أي مجتمع لا يمكن أن يستقر أو ينمو ويتطور دون وجود القوانين التي تضبط علاقاته بعضها ببعض وكلما ازدادت تركيبة المجتمع تعقيداً كان لابد من تطور الأنظمة والقوانين بما يضمن استمرارية وديمومة المجتمع ومع هذا النمو الهائل للمجتمعات كان لابد للباحثين التطرق لموضوع التشريعات المنظمة والقوانين التي تحدد علاقات المجتمع وتضبط تصرفات أفرادها وتنظم علاقاتهم ببعضهم.

ووجد أن أغلب التشريعات المنظمة للعمران يتم استيرادها من الخارج بما لا يتلاءم مع المتطلبات الأساسية للبيئة المحلية واحتياجاتها وتطبيق تلك التشريعات على كافة البيئات العمرانية المختلفة الخصائص أدى إلى ظهور سلبيات كثيرة أدت إلى تدهور في خصائص البيئة العمرانية للمدينة المصرية.

هذا والنظر إلى البيئة العمرانية بجزيرة الزمالك تحديداً وما آلت إليه من الاتجاه إلى العشوائية وعدم التنظيم بما يعكس صورة سلبية عن المجتمع ومنه ظهرت مدى الحاجة إلى مراجعة الأنظمة التشريعية والقوانين المتعلقة بمجال التنظيم والبناء ودراسة أسباب هذه الآثار السلبية الناجمة وسبل معالجتها والآثار الإيجابية وسبل تعزيزها وتطويرها والحفاظ عليها.

3-3) الأهداف العمرانية والاحتياجات

كما ذكرنا سابقا التنمية المستدامة هي التنمية التي تفي باحتياجات الأجيال الحالية دون المساس أو التأثير على قدرة الأجيال القادمة للوفاء باحتياجاتهم من الموارد الطبيعية وبالتالي فهي تحقق توازن بين الاحتياجات الحالية والأساسية من (مسكن – ملبس – مشرب – وظيفة - ... الخ) والاحتياجات المستقبلية وذلك دون استنزاف للموارد الطبيعية [5] وتؤثر العلاقة بين احتياجات المستخدم والمستثمر والقوانين والتشريعات على استدامة المنطقة.

لذا يجب أن يوضع في الاعتبار تكامل هذه الاحتياجات معا دون تأثير لأحد منها على الآخر بل بحيث يكون التفكير في تلبية احتياجات المستخدم من خلال مشروعات المستثمر دون الإخلال بالقوانين والتشريعات: (انظر شكل 1) (أولا) المستخدمين:

وهم فئات السكان المستهدفين من التنمية العمرانية ليتوفر لهم نوعية الإسكان المناسب ويعتبر حصر مفهوم التنمية العمرانية في التصور الكمي مفهوما قاصرا، فليس الهدف إضافة أكبر عدد من الوحدات السكنية دون النظر إلى نوعية البيئة العمرانية الناتجة التي يرجى لها النمو والاستدامة ولكن لا بد من وضع نواة لمجتمع سكني متكامل فيه الكتل المبنية مع ما يقابلها من الفراغات العمرانية والخدمات الأساسية وأيضاً الترفيهية بحيث تحتوي على مقومات النمو والجذب الدائم ولا تحمل بداخلها عوامل الأزمات والاحتياج مع مرور الوقت فتندهر وتتحوّل إلى مناطق طاردة وليس المطلوب نسبة معينة من الفراغات العمرانية فقط ولكن المقصود هو أن تحقق الدور الحقيقي لتغطية الاحتياجات الفعلية للسكان من وظائف هذه الفراغات. (انظر شكل 2)

(ثانيا) المستثمر:

وهو يعتبر وسيلة هامة من وسائل حل مشكلة الإسكان ويعتبر هدفاً أساسياً هو تحقيق الربح من الاستثمار العقاري وذلك بغض النظر عن الأهداف الاجتماعية والعمرانية والتي لا ينتبه إليها إلا إذا أدرك أهميتها في جذب المشتري للوحدة السكنية ويجب أن تأخذ التشريعات العمرانية دور الموجه له بحيث يتفهمها بصورة المعين له على إخراج البيئة العمرانية الجيدة التي يستطيع التسويق من خلالها وعند ذلك يمكن تحويل الجدوى الاقتصادية إلى محاور أخرى يمكن استغلالها لصالح الطرفين (المستثمر – المستخدم) في نفس الوقت. (انظر جدول 1)

(ثالثاً) التشريعات المنظمة للعمران:

ويعتبر هدفها الأساسي هو السيطرة على أهداف المستثمر لصالح احتياجات السكان من البيئة العمرانية الجيدة والسؤال هنا هل هذه القوانين قادرة على تحقيق الاحتياجات الفعلية للسكان على المدى القريب والبعيد؟ أم أن توجهات القوانين ومنفذيها الفعلية تنصب نحو الاحتياجات الأساسية والضرورية جداً فقط مثل (الإضاءة والتهوية – المناور الأبراج وعلاقة الشوارع بالارتفاعات) دون التعرض للمنتج النهائي لنوعية البيئة العمرانية بمحتوياتها الفراغية الوظيفية؟ وأيضاً المنتج البصري بالإضافة إلى قيم الطابع والقيم المعنوية والاجتماعية والنفسية الأخرى وهو المقصود تحقيقه من روح القانون والمطلوب دراسته من قبل المتخصصين تبعاً لاحتياجات المجتمعات المختلفة في المناطق المختلفة ولا يجب ترك القرارات فيه رهناً لغير المتخصصين أو للقرارات الإدارية السريعة.

ومن الملاحظ أن الكثير من المناطق السكنية بالقاهرة اختلطت فيها الوظائف فقدت هويتها كمناطق سكنية علاوة على أنها لم تخطط منذ البداية كمجاورات سكنية (كما في عينة الدراسة: المنطقة الشمالية بجيزة الزمالك)، فنتج عن ذلك توزيعاً عشوائياً للخدمات والفراغات العامة بل لم يوضع أصلاً في الاعتبار توفير مثل هذه الفراغات ويمكن القول أن مشكلات العجز في الفراغات العمرانية تحدث نتيجة عدم إدراك أهميتها وعدم وضوح الفكر العمراني فيها لدى كثيراً من القائمين على عمليات التنمية العمرانية فغالبا ما يتم التعامل معها على أنها الفراغات المتركة بين المباني لتحقيق التهوية والإنارة أو يكون مفهوم زيادة الفراغات العمراني بمعنى توسعة عروض شوارع السيارات أو غيرها من المفاهيم الخاطئة التي لا تحقق للناس إلا الأنشطة الضرورية ولا ترتقي لتشجع على الأنشطة الاختيارية ثم الاجتماعية ويمكن تلخيص الأهداف والاحتياجات الفراغية كالآتي:

1. أهداف ضرورية

وهو ما يتعلق بأداء الأنشطة والوظائف الضرورية مثل (فراغات الإنارة والتهوية – الخصوصية – عروض الشوارع وأماكن الانتظار الكافية لمرور السيارات - .. الخ).

2. أهداف توفير البيئة العمرانية الجيدة

وهو ما يتعلق بأداء الأنشطة الاختيارية والاجتماعية وذلك مثل (تدرج الارتفاعات وتوفير المقياس الإنساني للفراغات (انظر شكل 2) - الفراغات العامة المفتوحة والمساحات الخضراء المجمعة المرتبطة بمسارات آمنة للمشاة (انظر شكل 3)).

2-3 المجالات التي تعرضت لها التشريعات العمرانية في مصر

ترجع أهمية دراسة التشريعات العمرانية القائمة والتعرف عليها لمعرفة مدى فاعليتها وأدائها لدورها في التنظيم قبل التفكير في إصدار تشريعات جديدة وقد غطت التشريعات العمرانية في مصر العديد من المجالات

ومن أهم التشريعات العمرانية القائمة في مصر الآتي [4]:

أ. تشريعات التخطيط العمراني

تهدف إلى تحسين البيئة الفيزيائية جعلها بيئة صحية ومفيدة تؤدي وظيفتها بكفاءة عالية مما يساعد على زيادة الأنشطة الإنسانية وإعداد خطط وبرامج التنمية الحضرية المستدامة على مستوى الجمهورية.

ب. تشريعات إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة

الغرض منها إنشاء جهة مسؤولة عن تخطيط وإقامة وإدارة المجتمعات الجديدة وذلك لفترة زمنية يتم بعدها نقل تبعية هذه المجتمعات إلى وحدات الإدارة المحلية.

ت. تشريعات الأراضي الحكومية والصحراوية

تضع الضوابط التي تحكم التصرف في هذه الأراضي مثل تأجيرها أو بيعها وتحديد من له سلطة التصرف في هذه الأراضي أو استغلالها وإدارتها.

ث. تشريعات الحفاظ على الأراضي الزراعية

تستهدف حماية مساحة رقعة الأراضي الزراعية من النمو العمراني والعشوائي عليها وحظر تجريف الأرض الزراعية وتركها غير منزرعة.

ج. تشريعات تنظيم أعمال البناء

الإشراف على أعمال البناء بحيث تضمن استيفائها للأسس اللازمة لتوفير مقاضيات الأمن والأمان والصحة والراحة للسكان وأداة لتنفيذ المخططات العامة والتفصيلية ولوائح تقسيم الأراضي والتحكم في الكثافات البنائية.

ح. تشريعات حماية الآثار

تهدف إلى التحديد العلمي الدقيق للأثر وضمانات حماية الآثار واعتبارها من الأملاك العامة وحظر الاتجار فيها ووضع القيود على التنقيب والحفر والبحث عن الآثار.

خ. تشريعات إنشاء وإدارة المحال الصناعية والتجارية العامة والملاهي

تستهدف وقاية المدينة من الآثار الضارة نتيجة تشغيل هذه الأنماط من المحلات.

د. تشريعات إشغال الطرق العامة

الغرض منها الحفاظ على أداء الطرق والميادين العامة لوظيفتها الأساسية في تحقيق الانتقال والمرور بين المناطق والمنشآت المختلفة بسهولة ويسر وسرعة.

ذ. تشريعات تنظيم الإعلانات واللافتات

تنظيم استعمال الطرق والميادين العامة ووسائل النقل العام في الإعلان عن السلع والخدمات لمنع الإخلال بمظهر المدينة أو تنسيقها أو بالطابع العام للمنطقة.

ر. تشريعات الصرف الصحي

الغرض منها تنظيم عمليات صرف المخلفات السائلة للعقارات في شبكة مجاري المدن والمجاري المائية أو في الأماكن التي لا توجد بها شبكة مجاري عامة.

ز. تشريعات النظافة العامة

تستهدف الرقابة على جمع القمامة والتخلص منها ونقل المخلفات السائلة وتسوير الأراضي الفضاء للمحافظة على جمال المدينة وحسن تنسيقها.

س. تشريعات الإدارة المحلية

تنظم عمل الأجهزة المحلية الشعبية والتنفيذية والمسؤولة عن إدارة وتنمية الوحدات المحلية والارتقاء بالمستوى العمراني والاجتماعي والاقتصادي لها مع الحفاظ على البيئة الطبيعية الواقعة في نطاق اختصاصها.

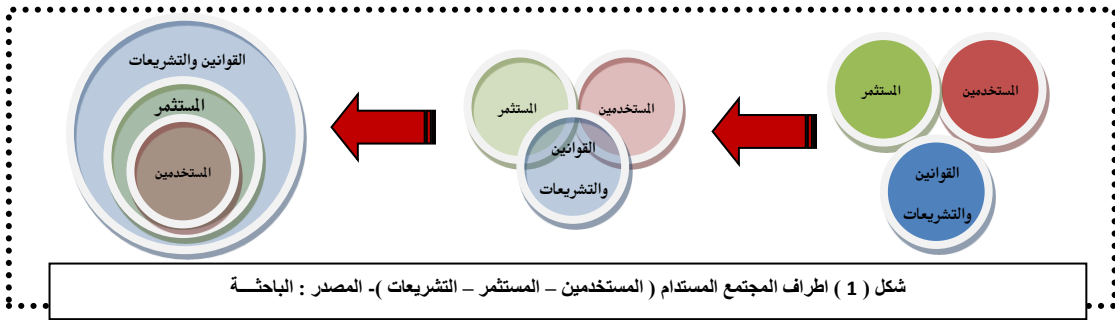
ويمكن تحديد وتحليل الإشكالية من خلال أطرافها الثلاثة وهم (المستخدمين-المستثمر-التشريعات المنظمة للعمران) وذلك من خلال محورين أساسيين:

1) المحور الأول

القصور في التشريعات العمرانية المحددة للاحتياجات الفعلية من الفراغات العمرانية بوظائفها وصفاتها وخصائصها.

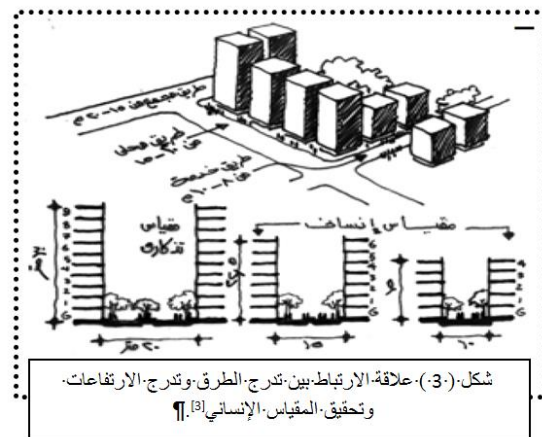
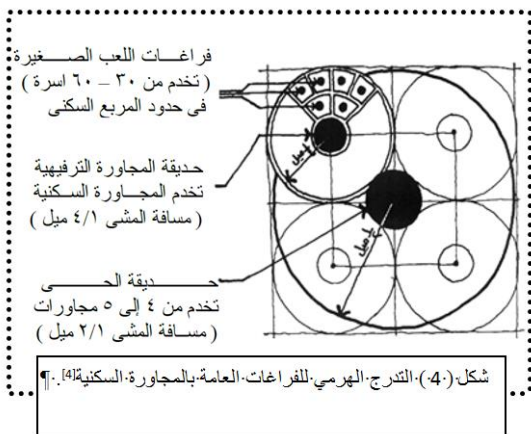
2) المحور الثاني

القرارات الإدارية السريعة نتيجة (عدم وضوح الفكر المعماري - رغبة الإدارة في تحقيق إنجازات سريعة).



تحقيق أكبر مسطح مبني	أفقيا : عن طريق زيادة النسبة البنائية
	رأسيا : عن طريق الحصول على أقصى ارتفاع مسموح وتقليل ارتفاع الدور الى الحد الأدنى لزيادة عدد الأدوار.
أهداف المستثمر	الاققتصاد في تكلفة المباني وتكاليف تنسيق الموقع
	الوصول الى أعلى سعر لـ م ٢ المباع

جدول (1) أهداف المستثمرين الفعلية من البيئة العمرانية [6]. بتصرف من الباحثة



وكشكل وأماكن وطريقة توزيعها في إطار المجموعة السكنية - تحديد عروض الشوارع والارتفاعات المسموح بها والارتدادات والبروزات - أنماط التنمية على قطع الأراضي).

النمط التصميمي للمجموعة السكنية

ت. حيث يتم إنشاء مشاريع الإسكان عن طريق مشاريع الأراضي، وفيها تتم التنمية منفصلة على قطع الأراضي ويحكم كل قطعة الاشتراطات الخاصة بالبناء عليها تبعا لظروف ووضع كل قطعة على حده وتدرج الفراغات العمرانية في هذا النمط من (الفراغ الخاص) المحتوي بحدود كل قطعة ارض إلى (الفراغ شبه الخاص) المحتوي بمجموعة من قطع

ويمكن تقسيم عوامل التحكم في النتائج العمرانية لبنية النسيج في المجموعات السكنية:

أ. عوامل التحكم الرقمية

وهو التناول الكمي الذي يمكن من خلاله التحكم في كمية وحجم الكتل المبنية إلى الفراغات العمرانية مثل (النسب 0 الكثافات البنائية والسكنية - متوسط عدد الأدوار) وهذه العوامل تحدد فقط الكميات ولكنها لا ترسم ملامح العلاقات التشكيلية بين الكتل والفراغات.

ب. عوامل التحكم التشكيلية

ويمكن من خلالها تحديد الصفات التشكيلية للبيئة العمرانية لكل من الكتل والفراغات مثل (تحديد معايير تواجد الفراغات العمرانية العامة كوظيفة

شوارع الجزيرة فيه مقسما المنطقة السكنية إلى جزأين الزمالك البحرية والزمالك القبلية .
2. المنطقة الجنوبية :
والذي يغلب عليه المسطحات الخضراء المفتوحة والاستعمالات الترويحية والثقافية .

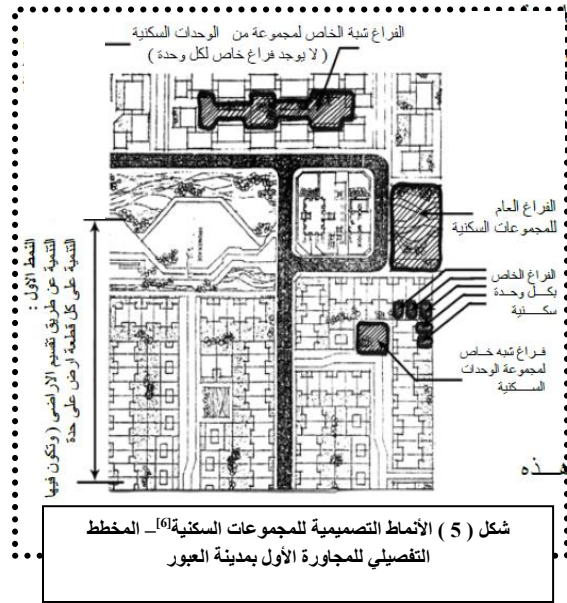
(3-4) التشريعات المنظمة والقوانين

تتقسم التشريعات المنظمة لل عمران والتنسيق الحضاري والعمارة المؤثرة على مدينة القاهرة وجزيرة الزمالك (الحالة محل الدراسة) إلى تشريعات عامة على مستوى الجمهورية وتشريعات خاصة على مستوى جزيرة الزمالك (كونها احد مناطق الجزر النيلية) ويقوم هذا البحث باستعراض هذه التشريعات بهدف معرفة مدى تحققها بالجزيرة وتلبيتها للاحتياجات الإنسانية والمتمثلة في (انظر شكل 6) :

تشريعات عامة

• قانون البناء الموحد 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية والذي يعمل على تنظيم العملية التخطيطية والتنسيق الحضاري والبناء - قانون 144 لسنة 2006 ولائحته التنفيذية والخاص بتنظيم هدم المباني والمنشآت الغير أهله للسقوط والحفاظ على التراث المعماري - قانون 140 لسنة 1956 ولائحته التنفيذية والخاص بتنظيم إشغالات الطرق العامة والأرصفة وتوضيح حالات الترخيص بالإشغالات ورسومها وعقوبة مخالفة القانون - قانون 66 لسنة 1956 ولائحته التنفيذية الخاص بتنظيم الإعلانات في الطرق العامة).

الأراضي ثم (الفراغ العام) المحتوى من المجموعات المختلفة (انظر شكل 4).



شكل (5) الأتماط التصميمية للمجموعات السكنية^[6] - المخطط التفصيلي للمجاورة الأولى بمدينة العبور

4. الدراسة التطبيقية

4.

(1-4) التعريف بالمنطقة

جزيرة الزمالك والتي تمثل الحالة الدراسية هي أحد الأحياء الراقية في غرب مدينة القاهرة ، وهي جزيرة تقع في وسط نهر النيل، وقد تم اختيارها نظرا لقيمتها عن طريق امتلاكها بثروات معمارية و عمرانية ذات قيم تاريخية وثقافية وجمالية، بالإضافة إلى تميز هذه الثروات بالتراء والتنوع ما بين الطابع الإسلامي والأوروبي وذلك في مشروعات القرن التاسع عشر وبدايات القرن العشرين، وتتميز المنطقة بعدد من المعالم السياحية والثقافية مثل برج القاهرة (برج الجزيرة)، ومكتبة القاهرة، وسراى الجزيرة التي بناها الخديوي إسماعيل، كما تضم عدداً من سفارات الدول العربية والأجنبية، ومنها (تونس، ولبنان... الخ) ولذلك تسمى بحي السفارات ، والعديد من الحدائق التراثية وهي (حديقة الحرية - حديقة الأندلس - حديقة الأسماك - حدائق النهر) كما اشتهرت بتميز قاطنيها حيث سكنها الكثير من الشخصيات المهمة من رجال الدولة والفن بداية من حسن باشا صبري، رئيس الوزراء الأسبق ومرورا بأم كلثوم وعبد الحليم حافظ ومحمد عبد الوهاب وذلك لما توفره الجزيرة وما تحويه من موروثات معمارية وعمرانية من إحساس بالهدوء والراحة والجمال والانبهار، وبالرغم من ذلك يعاني الآن تراثها العمراني والمعماري لها يعاني من الإهمال الشديد والقصور في الدراسات الخاصة بها والحفاظ عليها .

(2-4) الجذور العمرانية:

تعود الجذور العمرانية لنطاق جزيرة الزمالك زمنيا إلى النصف الأول من القرن التاسع عشر ، وتحديد عام 1830 م عندما اختار محمد علي مكانا لبناء قصره ، وقد أقيم بالقرب من القصر عدة أكواخ بصطاف فيها رجال الحاشية (وكانت تلك سبب تسميتها بجزيرة الزمالك) [22] وفي عهد الخديوي إسماعيل اختار مكان بالجزيرة بإقامة سراى ضخمة خاصة به عام 1863م والمنزله الخاص به وقد تم بالفعل الانتهاء من تشييد القصر عام 1868م على مساحة قدرها [23] 60 فدانا ثم نما العمران بجوار القصر وفق تخطيط هندسي منتظم في صورة قصور راقية امتزجت فيها الجاليات الأجنبية بالمصريين مثل قصر الأمير عمرو إبراهيم (الذي تحول الآن إلى متحف الخزف الإسلامي) [24].

ومن خلال الدراسة الميدانية فقد تم الوصول إلى أن تخطيط جزيرة الزمالك انقسم إلى منطقتين رئيسيتين متميزة عمرانيا ومعماريا حيث يعبر كلا منهما على طابع معماري وعمران أفرزته تفاعلات اجتماعية وسياسية واقتصادية وثقافية ، كما أثرت البيئة الطبيعية والعمرانية في صياغة الملامح الرئيسية لكل منطقة وهما :

1. المنطقة الشمالية :

والذي يغلب عليه الاستعمال السكني وهو ينحصر بين شمال الجزيرة وحتى شمال نادي الجزيرة الرياضي ويمر شارع 26 يوليو أهم



شكل (6) خريطة البنية العمرانية بجزيرة الزمالك المصدر : الدليل الإرشادي لجهاز التنسيق الحضاري

في أحيان كثيرة بين هذه الاشتراطات والأحجام عن الالتزام بهذه الاشتراطات الأمر الذي أضر في النهاية بالطابع العمراني لجزيرة الزمالك.

5. دراسة دور التشريعات المنظمة لل عمران والتنسيق الحضاري في تلبية الاحتياجات الانسانية لقاطني جزيرة الزمالك

1-5 مراعاة المقاس الانساني وتشجيع السير ويمكن تحقيق هذا المتطلب الانساني من خلال مجموعة من النقاط تتمثل في: (تنظيم أبعاد قطع الأراضي – تنظيم مكان المبنى من الأرض – تنظيم ارتفاعات المباني – تنظيم استعمالات الدور الأرضي – تنظيم مناطق انتظار السيارات – توفير ممرات مشاة مناسبة وعناصر فرش ملائمة – معالجة الحوائط المصمتة والأسوار).
تقوم الجداول التالية بدراسة مدى تحقق تلك النقاط ب التشريعات العامة والخاصة بجزيرة الزمالك

تشريعات خاصة

(القرار الوزاري رقم 135 لسنة 1984 عن وزير السياحة والطيران المدني هو من أهم القرارات التي ظهرت في الأونة الأخيرة لتلافي مشاكل العمران وللحفاظ على الطابع العمراني في جزيرة الزمالك ، والخاص بتحديد نوعية استعمالات الأراضي في مناطق الجزر النهرية – قرار رقم 185 لسنة 1996م والصادر من محافظ القاهرة بشأن الاشتراطات البنائية لجزيرة الزمالك).
ومنه يمكن التوصل أن الموضوعات التي اختصت القوانين والتشريعات المنظمة العامة والخاصة تمثلت في (المناطق السكنية – تقسيم الأراضي تنظيم أعمال البناء – استعمالات الأراضي – الحفاظ على التراث – إشغالات الطرق – معايير تصميم الطرق والأرصفة والإعلانات واللافتات – عناصر التنسيق).
وبالرغم من وود قوانين واشتراطات عديدة بغرض الحفاظ على البيئة العمرانية ، فان اختلاف وتعدد الجهات المصدرة للاشتراطات (وزارة السياحة – وزارة الري – محافظة القاهرة) أدى إلى وجود تعارض



ثانيا : تنظيم مكان المبنى من الأرض بما يضمن التحديد الجيد للطريق

قرار محافظ القاهرة 185 لسنة 1996م

<p>ملحوظة: لم تحدد ارتدادات للمباني سوى الواقعة على شوارع عرضها اقل من 12م وذلك لاستيفاء عرض الطريق فقط أي أن الارتداد في معظم الشوارع لم ينص عليها</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ لا يجوز الترخيص بالبناء على شوارع يقل عرضها عن 12م وإذا قل عرض الشارع عن ذلك يلتزم طالب البناء بالارتداد بالمباني بمقدار 0,5 الفرق بين عرض الشارع وبين 12م. ▪ لا يجوز من تاريخ العمل بهذا القرار تقسيم أو تجزئة الأراضي بمنطقة الزمالك إلى قطع تقل
---	---

تقوم الجداول التالية بدراسة مدى تحقق تلك النقاط ب التشريعات العامة والخاصة بجزيرة الزمالك:

أولا : تنظيم أبعاد قطع الأراضي بما يحافظ على المقاييس الانساني ويشجع على السير

قانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية

<p>ملحوظة: لم يحدد الحد الأقصى لعرض قطعة الأرض، وتحديد الحد الأقصى يعمل على ضمان تحقيق المتطلب.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ لا يقل عرض واجهة قطعة الأرض عن 10م. ▪ لا يزيد عمق الأرض عن ضعف عرضها.
---	--

<p>خامسا : تنظيم مناطق انتظار السيارات بما لا يعوق حركة المشاة ولا تحجب رؤية واجهات المباني</p> <p>قانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية</p>	
<p>توافر مواقف انتظار السيارات اللازمة.</p> <p>في تنظيم أعمال البناء يلتزم طالب الترخيص بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبنى، وذلك وفقا للاشتراطات التخطيطية للمنطقة ويستثنى من ذلك المبنى الذي لا يتجاوز إجمالي مساحته المبنية 2م250.</p>	<p>ملحوظة: في اللائحة التنفيذية تم النص على توفير مناطق الانتظار في مشروعات التقسيم الجديدة أو عند إنشاء مباني جديدة لكنها لم تطرق لتوفير متطلبات الانتظار في المناطق القائمة.</p>
<p>دلالات التنسيق الحضاري (دليل مراكز المدن)</p>	
<p>يراعى توفير مناطق الانتظار أسفل الطرق المحيطة.</p> <p>توفير مناطق الانتظار في ساحات أو جراجات متعددة الطوابق.</p>	
<p>دلالات التنسيق الحضاري (دليل الطرق والأرصفة)</p>	
<p>يتم تحديد مواقف السيارات لكل نشاط وفقا للمعايير التخطيطية المعتمدة من قبل الجهة المختصة وحساب الاحتياج الفعلي.</p> <p>يجب إضافة عرض للطريق إذا سمح للانتظار السيارات على جانب واحد أو جانبي الطريق وتكون المسافة 2.5م للإنتظار الموازي 3م للعمودي و3.5م للمائل.</p> <p>يمنع الانتظار على جانبي الطريق إذا كان عرضه اقل من 8م ويسمح للانتظار على جانب واحد إذا كان اقل من 10م.</p>	
<p>الكود المصري لأعمال الطرق الحضرية والخلفية</p>	
<p>حدد أقل عرض لازم وأقل طول لازم للانتظار على حسب زاوية ميله لكل من المركبة الخاصة والأتوبيس.</p>	
<p>قرار محافظ القاهرة 185 لسنة 1996م</p>	
<p>يلتزم طالبوا البناء بمنطقة الزمالك بتوفير أماكن لإيواء السيارات بواقع مكان إيواء لكل 70م2 من الوحدة السكنية ويحد أدنى عدد مكاتب انتظار للوحدة السكنية.</p>	
<p>ساسا : تنظيم معايير تصميم الطرق بحيث توفر ممرات مشاة جانبية مناسبة وعناصر فرش ملائمة</p>	
<p>قانون 140 لسنة 1956م لإشغال الطرق ولائحته التنفيذية</p>	
<p>تنظيم الإشغالات بالطرق والأرصفة ومن ضمنها عدم الترخيص بإشغال الطريق والرصيف للورش ومحال الفاكهة والبقالة وغيرها.</p> <p>تنظيم البروزات على الأرصفة ومنها لا يجوز أن يزيد بروز الفاترينات والحليات عن 20% من عرض الرصيف بحد أقصى 40سم وألا يقل عرض الرصيف عن 2م.</p> <p>يجوز الترخيص بوضع أكشاك الجرانديت والعناصر في الأرصفة بعرض 2م بالمحافظات غير القاهرة والإسكندرية.</p>	<p>ملحوظة: حدد أقل عرض للرصيف الذي يسمح بوضع أكشاك عليه ولم يحدد عروض الأرصفة بصفة عامة والرسوم اللازمة للحصول على ترخيص الإشغال بسيطة جدا على سبيل المثال (رسوم طلب الترخيص 300 ملم ورسوم الإشغال 100 ملجم يوميا للمتر المربع) بما يشجع على الإشغال ولا يمنعه بالإضافة إلى أن عقوبة مخالفة القانون من 100:300 جنيه وهي غرامات غير رادعة.</p>

<p>(تابع): ثانيا : تنظيم مكان المبنى من الأرض بما يضمن التحديد الجيد للطريق</p>	
<p>(تابع): قرار محافظ القاهرة 185 لسنة 1996م</p>	
<p>عن 1500 م2 ولا يجوز بناء أكثر من مبنى واحد على قطعة الأرض الواحدة.</p> <p>عند إصدار ترخيص بالبناء بموقع عقار آيل للسقوط يتم الترخيص للمبنى الجديد بنفس مسطحات وارتفاع المبنى القديم طالما لا يتعارض مع الاشتراطات البنائية.</p> <p>الترخيص بالبناء على مساحة لا تتجاوز 60% من المساحة الإجمالية للأرض على أن تترك نصف مساحة الفراغات على الأقل من الواجهات المطلة على الشوارع كمساحات خضراء.</p>	<p>ملحوظة: لم يتم النص على عمل أي معالجات للمباني المرتفعة حتى لا تؤثر سلبا على حركة المشاة.</p>
<p>ثالثا : تنظيم ارتفاعات المباني بما يحقق المقياس الإنساني</p>	
<p>قانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية</p>	
<p>لا يجوز زيادة الارتفاع الكلي للمبنى عن 1.5 عرض الشارع بحد أقصى 36م.</p>	<p>ملحوظة: لم يتم النص على عمل أي معالجات للمباني المرتفعة حتى لا تؤثر سلبا على حركة المشاة.</p>
<p>قرار محافظ القاهرة 185 لسنة 1996م</p>	
<p>أقصى ارتفاع مسموح به بمنطقة الزمالك هو ما يعادل ضعف البعد بين حدي الطريق، ولا يدخل عروض نهر النيل في حساب عرض الشوارع المطلة عليه.</p>	
<p>القرار الوزاري 135 لسنة 1984م</p>	
<p>لا يزيد ارتفاع أي مباني أو منشآت على مسطح النيل عن منسوب سطح الرصيف بما لا يجب معه الرؤية لمشاة من سطح الرصيف للجانب الآخر من النيل</p> <p>أما على مستوى الواجهة فيكون ارتفاع المباني وفقا لقانون المباني ويراعى عند الطلاء الخارجي للمباني أن يكون باللون الفاتح أو الأبيض أو تستعمل مواد طبيعية ظاهرة ويحظر إصدار أي تراخيص لمحال صناعية أو ورش مقلقة للراحة في طول الواجهة وعمق 100 م من خط التنظيم على واجهة النيل ويسمح بالترخيص لمحال الخدمات مع مراعاة التنسيق اللائق بما يضيف منظرا جماليا للواجهة المائية.</p>	<p>ملحوظة: ينظم الارتفاع بما يحترم المقياس الإنساني وتلبية احتياجه بالاستمتاع بالمنظر الطبيعي لنهر النيل</p>
<p>رابعا : تنظيم استعمالات الدور الأرضي بما يضمن حيوية المنطقة ويشجع على السير</p>	
<p>دلالات التنسيق الحضاري (دليل مراكز المدن)</p>	
<p>ملحوظة: الاستعمال السكني من الاستعمالات الغير مرغوب بها بالدور الأرضي وكذلك الإداري حيث يفضل وجودهم بالأدوار العليا أما التجاري والترفيهي والخدمي فيفضل وجودهم بالدور الأرضي.</p>	<p>يفضل عمل توازن بين الاستخدامات التجارية والإدارية والسكنية بالدور الأرضي.</p>

(تابع): أولاً : تنظيم معايير الطرق	
دلالات التنسيق الحضاري (دليل مراكز المدن)	
<ul style="list-style-type: none"> صنفت إلى طرق تربط أحياء المدينة ببعضها مارة بالمركز (فرعية وثانوية) ، مع وجود طرق تؤدي إلى عناصر مهمة بالمدينة. يفضل عدم وضع حارة انتظار على جانبي الطريق كي يعمل بكفاءة وعمل أماكن تخديم للاماكن ذات الاحتياج للخدمة اليومية. يفضل أن يكون اتجاه سير الطريق داخل المدن اتجاه واحد لتيسير الحركة. 	
دلالات التنسيق الحضاري (دليل الطرق والأرصفة)	
<ul style="list-style-type: none"> تم تقسيم الطرق إلى 3 أنواع (طرق شريانية تنقل الحركة بين الطرق الرئيسية داخل التجمعات الحضرية – طرق تجميعية تجمع الحركة داخل المناطق الحضرية لنقلها إلى الدرجات الأعلى – طرق محلية تخدم مباشرة الأراضي المجاورة لها من مصانع ومسكن ومتاجر وغيرها). نظم عروض الحارات – الجزيرة الوسطى – السرعات التصميمية .. وغيرها. يمنع الانتظار على جانبي الطريق إذا كان عرضه اقل من 8م ويسمح للانتظار على جانب واحد إذا كان اقل من 10م. 	ملحوظة: يلاحظ اختلاف تصنيف الطرق في كل دليل وهذا الاختلاف في التصنيف يصعب من عملية تطبيق المعايير وتوحيدها.
الكود المصري لأعمال الطرق الحضرية والخلوية	
<ul style="list-style-type: none"> قسم الطرق الحضرية إلى (طرق رئيسية وحررة وتمثل الحركة الكثيفة والمرور الطولي العابر – طرق فرعية تربط بين الطرق الرئيسية أو الحررة والطرق المحلية – الطرق المحلية بين المجاورات السكنية وداخلها لخدمة المرور المحلي). عرض حارات المرور بحد أدنى 2.75م ويفضل عرض 3.6 م 	

(تابع): سادسا : تنظيم معايير تصميم الطرق بحيث توفر ممرات مشاة جانبية مناسبة وعناصر فرش ملائمة	
دلالات التنسيق الحضاري (دليل مراكز المدن)	
<ul style="list-style-type: none"> توفير أرصفة جانبية للمشاة بعروض 2م. 	
دلالات التنسيق الحضاري (دليل الطرق والأرصفة)	
<ul style="list-style-type: none"> قسم الأرصفة إلى 3 نطاقات وحدد الحد الأدنى لعرض كل قطاع بناء على كثافة المشاة، ويكون عرض الرصيف يساوي مجموع عروض النطاقات الثلاثة واقل عرض للرصيف هو 2.05م في حال أقل كثافة مشاة واقل عرض للرصيف في حالة أكبر كثافة مشاة هو 9م. يراعى عدم وضع الأشجار بكافة أنواعها على الأرصفة أقل من 3م. نظم عناصر الفرش والأشجار والنباتات بالأرصفة. 	
الكود المصري لأعمال الطرق الحضرية والخلوية	
<ul style="list-style-type: none"> صنف الطرق إلى (حر-رئيسي-فرعي-محلي) وحدد عروض الأرصفة لكل نوع على التوالي(2.5م-2.5م-1.5م-1.5م). 	
سابعا : مفهوم معالجة الحوائط المصمتة والأسوار لتشجيع السير	
القرار الوزاري 135 لسنة 1984م	
<ul style="list-style-type: none"> لا يزيد ارتفاع سور الطريق المطل على النيل عن متر واحد بشرط ألا يحجب الرؤية وتحدد الجهات المعنية الشكل الذي يعطى إضافة جمالية للنيل. 	
قرار محافظ القاهرة 185 لسنة 1996م	
<ul style="list-style-type: none"> يراعى عدم الترخيص بإقامة المنشآت أو أسوار على مسطح النيل بمنطقة الزمالك إلا بعد الرجوع إلى الإدارة العامة للتخطيط العمراني وموافقتها على التصميمات المقدمة ويراعى في هذا الشأن قرار رقم 135 لسنة 1984م الخاص بقواعد تعمیر واستغلال مسطح النيل وموافقة وزير الإشغال العامة والموارد المائية. 	ملحوظة: لم يتطرق قانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية لكن تطرق دليل التنسيق الحضاري للإعلانات واللافتات وحظر وضع الإعلانات المؤقتة بأساليب الملصقات أو الكتابة المباشرة أو بأية أسلوب له صفة الاستدامة حيث يصعب إزالتها.

3-5- التشجيع على الاستعمالات المختلطة والتنوع:

ويمكن تحقيق هذا المتطلب الإنساني من خلال مجموعة من النقاط تتمثل في : (تنظيم الاستعمالات بما يشجع اختلاطها ومنع استمرارية الاستعمالات غير المرغوب فيها).
تقوم الجداول التالية بدراسة مدى تحقق تلك النقاط ب التشريعات العامة والخاصة ب جزيرة الزمالك:

أولاً : تنظيم الاستعمالات المختلطة	
قانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية	
<ul style="list-style-type: none"> حظر الأعمال التي ينتج عنها ضوضاء أو مضايقات. 	
دلالات التنسيق الحضاري (دليل مراكز المدن)	
<ul style="list-style-type: none"> يفضل عمل توازن بين الأنشطة التجارية والإدارية والسكنية بوسط المدينة وجعله ينبض بالحياة ليلاً. 	
القرار الوزاري 135 لسنة 1984م	
<ul style="list-style-type: none"> يقتصر أي منشآت أو استعمالات المسطح على (منشآت سياحية – مراسي سياحية – أنشطة رياضية متنوعة – مناطق خضراء وحدائق عامة ومشاتل) أما منشآت واستعمالات الواجهة تقتصر على (فنادق سياحية – مستشفيات – إسكان عام – بعض المباني العامة). 	ملحوظة: لم يتعرض القرار لنوعية استعمالات الأراضي داخل أراضي الجزيرة واقتصر على شواطئ الجزيرة فقط وهي إحدى أوجه القصور في هذا القرار.
قرار محافظ القاهرة 372 لسنة 1993م	
يحظر الترخيص ببناء أية مباني تتضمن مساحات أو وحدات للأغراض التجارية والإدارية.	

2-5- مراعاة سهولة التنقل والاتصالية المرورية :

ويمكن تحقيق هذا المتطلب الإنساني من خلال مجموعة من النقاط تتمثل في: (تنظيم معايير الطرق لتكون شبكة متدرجة متصلة).
تقوم الجداول التالية بدراسة مدى تحقق تلك النقاط ب التشريعات العامة والخاصة ب جزيرة الزمالك:

أولاً : تنظيم معايير الطرق	
قانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية	
<ul style="list-style-type: none"> ضرورة اتساق التنظيم مع المناطق المجاورة للتأكد من اتصال الشوارع. لا يجوز إنشاء تقسيم إلا إذا كان متصل بأحد الطرق العامة. ضرورة أن يحد كل قطعة أرض شارع واحد على الأقل. لا يقل عرض الطرق المطلة عليها الأرض عن 8م للمدن القائمة و 10م للامتدادات العمرانية. ألا تقل المساحة الكلية المستقطعة للشوارع عن 20% من المساحة الكلية لقطعة الأرض محل التقسيم و ألا تتجاوز ثلث المساحة الكلية لأرض التقسيم. 	
قانون 140 لسنة 1956م لإشغال الطرق ولائحته التنفيذية	
<ul style="list-style-type: none"> صنف الطرق إلى طرق مرصوفة وغير مرصوفة وقسمت المرصوفة إلى 4 درجات (ممتازة – أولى – ثانية – ثالثة) والغير مرصوفة قسمت إلى درجتين (أولى وثانية). نظم رسوم تراخيص الإشغالات على حسب تصنيف الطرق وإزالتها والغرامات في حالة المخالفة بالطرق لتيسير الحركة. 	ملحوظة: حدد أقل عرض للرصيف الذي يسمح بوضع أكشاك عليه ولم يحدد عروض الأرصفة بصفة عامة والرسوم اللازمة للحصول على ترخيص الإشغال بسيطة جدا على سبيل المثال (رسوم طلب الترخيص 300 ملم ورسوم الإشغال 100 مليم يوميا للمتر المربع) بما يشجع على الإشغال ولا يمنع بالإضافة إلى أن عقوبة مخالفة القانون من 100:300 جنيه وهي غرامات غير رادعة.

4-5 جودة التصميم المعماري والعمراني والحفاظ على الخصائص التراثية: ويمكن تحقيق هذا المتطلب الإنساني من خلال مجموعة من النقاط تتمثل في : (تنظيم المعايير المعمارية والحفاظ على المباني المميزة معماريا – تنظيم معايير عناصر تنسيق الموقع بالطرق – تنظيم معايير اللاتفات لتعزيز القيم الجمالية – تنظيم معايير الحفاظ على المباني الأثرية والتراثية وتشجيع إعادة استغلالها – تنظيم البروزات بما لا يشوه البيئة العمرانية) . تقوم الجداول التالية بدراسة مدى تحقق تلك النقاط بـ التشريعات العامة والخاصة بـ جزيرة الزمالك:
أولا : تنظيم المعايير المعمارية والحفاظ على المباني المميزة معماريا
قانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية
تنظيم معايير المناطق والمباني التراثية من خلال الآتي: 1. تحديد صفات المناطق التي على أساسها تصنف كمناطق ذات قيمة متميزة. 2. تنظيم أسس إصدار تراخيص الهدم أو التنكيس أو التعديلات الداخلية في المباني ذات القيمة المتميزة 3. منع وضع الإعلانات على واجهات المباني المسجلة كطراز معماري. 4. تنظيم معايير البناء للمباني الغير تراثية من خلال تنظيم الحد الأدنى (للارتفاع الداخلي – مسطحات الغرف – مسطح الفتحاح – عروض الأبواب – البروزات).
قانون 144 لسنة 2006م ولائحته التنفيذية
حظر الترخيص بهدم المباني ذات الطابع المعماري المتميز. تنظيم عمليات حصر وتسجيل المباني وصيانتها والحفاظ عليها.
دلائل التنسيق الحضاري (دليل المباني والمناطق التراثية وذات القيمة المتميزة)
أسس دعم الطابع المعماري ويشمل تنظيم (ارتفاعات وحجم المباني – الطرز المعمارية – الألوان والتشطيبات – تعليلات وإضافات المباني – المعالجات المعمارية – مداخل المباني – المحلات والأنشطة التجارية أسفل المباني التراثية). أسس دعم الطابع العمراني ويشمل تنظيم (شبكة الطرق والمشاة – اللاتفات – التشجير – التبليط – الإضاءة – فرش الشوارع – المباني الجديدة – الارتفاعات داخل وحول المناطق التراثية).
دلائل التنسيق الحضاري (دليل مراكز المدن)
أكد على دعم الطابع المعماري من خلال (الحفاظ على المباني ذات القيمة المعمارية المميزة – مراعاة تجانس ألوان الكتل المعمارية – معالجة أركان المبنى وإبراز التفاصيل المعمارية – إنارة العناصر المميزة ليلا).
قرار محافظ القاهرة 185 لسنة 1996م
يحظر الترخيص بهدم المباني الغير آيلة للسقوط بمنطقة الزمالك والتعلية. لا يجوز إضافة أو استكمال مباني إلى المباني القائمة حاليا بالمساحات الفضاء المتروكة حول المباني أو بالممرات أو مدخل العقارات بمنطقة الزمالك ولا يجوز استخدام هذه الأماكن إلا كمساحات خضراء أو حدائق.
ثانيا : تنظيم معايير عناصر تنسيق الموقع بالطرق
قانون 140 لسنة 1956م لإشغال الطرق ولائحته التنفيذية
يحظر غرس الأشجار بالطريق العام بدون إذن السلطة المختصة. دلائل التنسيق الحضاري (دليل مراكز المدن) الحفاظ على المناطق الخضراء القائمة. توفير شبكة ممرات خضراء مرتبطة بالمناطق المفتوحة

(تابع): ثانيا : تنظيم معايير عناصر تنسيق الموقع بالطرق (دلائل التنسيق الحضاري (دليل الطرق والأرصفة)

- تصنيف الأشجار على حسب ارتفاعها إلى (كبيرة – متوسطة – صغيرة).
- تحديد الأماكن التي يفضل وضع العناصر النباتية بها.
- العلاقة بين عروض أرصفة المشاة وأنواع العناصر النباتية الممكن وضعها بها.

ثالثا : تنظيم معايير اللاتفات لتعزيز القيم الجمالية

قانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية

- تنظيم المبادئ العامة للإعلانات مثل (مراعاة الآداب والأديان – عدم تناقض الإعلان مع محيطه العمراني – عدم وضعه على الأعمال الفنية والمباني التراثية).

قانون 66 لسنة 1956م لإشغال الطرق ولائحته التنفيذية

- تعريف الإعلان وتنظيم الاشتراطات العامة للاتفات المحلات مع توضيح الإعلانات المعفية من التراخيص وتحديد الأماكن الممنوع الإعلان بها وتحديد غرامة مخالفة القانون.
- الاشتراطات الخاصة بكل نوع من اللاتفات.

دلائل التنسيق الحضاري (دليل اللاتفات والإعلانات)

- نظم المعايير التفصيلية لكل نوع من أنواع اللاتفات والإعلانات.

رابعا: تنظيم البروزات بما لا يشوه البيئة العمرانية

قانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية

- بروز كرانش أو نافذة الدور الأرضي يجب أن يكون على ارتفاع 2.5م من سطح الرصيف وألا يزيد البروز عن 10سم في الشوارع من 8 : 10 م وعن 20 سم في الشوارع الأكبر من ذلك.
- لا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونة أو البرج وسطح الرصيف عن 4م.
- بروز البلكونة 10% من عرض الطريق بحد أقصى 1.25م وبروز البرج 5% من عرض الطريق بحد أقصى 1.25م.
- لا يتجاوز طول البرج نصف الواجهة ويستثنى من ذلك المباني والأدوار الغير سكنية.
- يسمح ببروز العناصر الزخرفية 25سم زيادة عن البروزات المسموح بها.
- لا يسمح ببروز البلكونات على طريق عرضه اقل من 6م.

- إذا قلت الزاوية الخارجية بين واجهتي مبنيين عن 180درجة يلزم أن يترك 1.5م من منتصف الزاوية من الواجهتين دون عمل بروز.

قانون 140 لسنة 1956م لإشغال الطرق ولائحته التنفيذية

- لا يجوز بروز التندات المتحركة على واجهات المحلات عن عرض الرصيف وألا يقل ارتفاعها عن 2.25م.
- يجوز إنشاء سقائف أعلى مداخل العمارات على ألا يزيد بروزها عن 0.5 عرض الرصيف بحد أقصى 3م وألا يجاوز طولها عرض فتحة المدخل مضاف إليها 1م من كل جانب.
- لا يجوز أن يزيد بروز الفاترينات والحليات عن 20% من عرض الرصيف بحد أقصى 40سم وألا يقل عرض الرصيف عن 2م.
- في الطرق التي ليس بها رصيف يكون بروز الفاترينات 30سم.

قانون 66 لسنة 1956م لإشغال الطرق ولائحته التنفيذية

- يجب ألا يجاوز بروز الإعلان 5 سم من حد الطريق في حدود 3م.
- بروز الإعلان 5% من عرض الطريق في المسافة أعلى من 3م وحتى 4م بحد أقصى 60سم.
- بروز الإعلان 10% من عرض الطريق في المسافة التي تعلق 4م بحد أقصى 1.5م.
- الإعلان المثبت على واجهات البواكي يجب ألا يزيد بروزه عن ربع عرض الرصيف بحد أقصى 50سم وألا يقل ارتفاع أدنى جزء فيه عن 3م.

مدى تحقق الاليات بالتشريعات المنظمة لل عمران والتنسيق الحضاري والعمارة بجزيرة الزمالك			اليات تحقيق الاحتياجات الانسانية	احتياجات المستخدمين
ن	ب	ج		
			تنظيم ابعاد قطع الأراضي بما يحافظ المقياس الانساني ويشجع على السير.	أولاً: مراعاة المقياس الانساني وتشجيع السير
			تنظيم مكان المبنى من الأرض بما يضمن التحديد الجيد للطريق.	
			تنظيم ارتفاعات المباني بما يحقق المقياس الانساني.	
			تنظيم استعمالات الدور الأرضي بما يضمن حيوية المنطقة ويشجع على السير.	
			تنظيم مناطق انتظار السيارات بما لا يعوق حركة المشاة ولا تحجب رؤية واجهات المباني عن الطريق.	
			تنظيم معايير تصميم الطرق بحيث توفر ممرات مشاة جانبية مناسبة وعناصر فرش ملائمة.	
			مفهوم معالجة الحواظ المصممة والأسوار لتشجيع السير.	
			تنظيم معايير الطرق لتكون شبكة متدرجة متصلة.	
			تنظيم الاستعمالات بما يشجع اختلاطها ومنع استعمارية الاستعمالات غير المرغوب فيها.	
			تنظيم المعايير المعمارية والحفاظ على المباني المميزة معمارياً.	
			تنظيم معايير عناصر تنسيق الموقع بالطرق.	
			تنظيم معايير الالاقات لتعزيز القيم الجمالية.	
			تنظيم البروزات بما لا يشوه البيئة العمرانية.	
			تنظيم معايير الحفاظ على المباني الأثرية والتراثية وتشجيع اعادة استغلالها.	
			تنظيم معايير انتظار الدراجات لتشجيع استغلالها.	خامساً: توفير أنماط متنوعة من النقل صديقة للبيئة
			الاعتماد على وسائل النقل النهرية غير الملوثة للبيئة.	

جدول (2) مدى تحقق الاليات بالتشريعات المنظمة لل عمران والتنسيق الحضاري والعمارة بجزيرة الزمالك - المصدر: الباحثة

وكما يلاحظ من جدول (2) أن 9 أليات من 16 أليه من أليات تحقيق الاحتياجات الانسانية لم تتحقق في التشريعات المنظمة لل عمران والتنسيق الحضاري والعمارة لجزيرة الزمالك، وأن 5 أليات قد تحققت الى حد ما، وأن أليتين فقط قد تحققت، حيث لوحظ انه يتم تنظيم بعض عناصر البيئة العمرانية على سبيل المثال (عروض أرصفة الشوارع) بأكثر من طريقة من خلال التشريعات المختلفة وتأخذ أكثر من قيمة مما يصعب من عملية تحديد القيم المناسبة وتطبيقها.

6 التوجيهات الفكرية للرأي العام

لقد تمكن الرأي العام للمجتمع من التأثير على التوجيهات العمرانية المعاصرة بحي الزمالك [•] فجدد في المثلث الذهبي الذي ينبغي أن يحكم عملية صناعة القرار الإداري والمحلي (المجتمع المدني ورجال الأعمال والإدارة) عند التعامل مع أي ملف يشترك مع عناصره أو حقائقه علي أنه

[•] لتحقيق الاهداف البحثية فقد طبق الباحث أسلوب الاستبيان معتمدا على عدد من الاسئلة والتي يمكن بتحليلها الوصول الى فكر الرأي العام في حي الزمالك ووفق المستويات المتدرجة لمجالات القياس الموضحة، تم توثيقها في رسالة الدكتوراه الخاصة بالباحثة.

خامسا : تنظيم معايير الحفاظ على المباني الأثرية والتراثية وتشجيع اعادة استغلالها

قانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية

- تنظيم معايير المناطق والمباني التراثية من خلال:
- 1. تحديد صفات المناطق التي على اساسها تصنف كمناطق تراثية.
- 2. تنظيم اسس اصدار تراخيص الهدم أو التنكيس أو التعديلات الداخلية في المباني التراثية.
- منع وضع الاعلانات على واجهة المباني التراثية.

قانون 144 لسنة 2006م ولائحته التنفيذية

- حظر الترخيص بهدم المباني التراثية.
- تنظم عمليات حصر وتسجل المباني التراثية وصيانتها والحفاظ عليها.

دلائل التنسيق الحضاري (دليل المباني والمناطق التراثية وذات القيمة المتميزة)

- ينظم ما يخص المباني التراثية من (تعريفها – تصنيفها – معاييرها – توثيقها – أساليب الحفاظ عليها – أسباب تدهورها – المشاكل التي تواجه الحفاظ عليها – مفاهيم عامة لحمايتها).
- تنظيم ما يخص المناطق التراثية (معايير تحديدها – خطوات التعامل معها – تسجيلها – أسباب تدهورها – مخططات الحفاظ – مخططات الحفاظ على الحدائق التراثية ومعايير الحفاظ عليها)

دلائل التنسيق الحضاري (دليل الالاقات والإعلانات)

- منع وضع الإعلانات على واجهات المباني كمسجلة كطراز معماري.
- تنظيم اشتراطات اللوحات الإرشادية في المواقع التراثية.

5-5 توفير أنماط متنوعة من النقل صديقة للبيئة:

ويمكن تحقيق هذا المتطلب الانساني من خلال مجموعة من النقاط تتمثل في : (تنظيم معايير انتظار الدراجات لتشجيع استغلالها – الاعتماد على وسائل النقل النهرية غير الملوثة للبيئة).
تقوم الجداول التالية بدراسة مدى تحقق تلك النقاط ب التشريعات العامة والخاصة ب جزيرة الزمالك:

أولاً : تنظيم معايير انتظار الدراجات لتشجيع استغلالها

الكود المصري لأعمال الطرق الحضرية والخلوية

- تستخدم مسارات خاصة للدراجات عندما يزيد حجم المرور اليومي عن 500 دراجة/اليوم.
- تحتاج الدراجة لعرض قدره 1.1م لإتاحة الحركة دون احتكاك مع عناصر أخرى.
- تصنف مسارات الدراجات إلى 3 (الأولى تكون مفصولة تماما عن مسار المركبات وقد تكون للدراجات فقط أو الدراجات والمشاة – الثانية يكون مفصول عن مسارات المركبات بهان أرضي أو بردورات فاصلة – الثالثة تشترك مسارات الدراجات مع مسارات السيارات وتحددها لافات فقط).

القرار الوزاري 135 لسنة 1984م

- يسمح بإقامة المراسي السياحية على ألا يجوز عدد المراكب الراسية في مسافة 1كم عن 4 مراكب ولا يزيد عدد المراكب الراسية في المرسى الواحد عن 2 مركب مع قيام شرطة المسطحات المائية بتكثيف الدوريات وتوفير تجهيزات الإغاثة كما يجب توفير شبكة صرف داخلية لكل الوحدات القائمة والثابتة .

من الاستعراض السابق للتشريعات المنظمة لل عمران والتنسيق الحضاري وال عمران الخاص بجزيرة الزمالك يلاحظ أن :

دلائل التنسيق الحضاري هي أكثر التشريعات التي ظهرت بها أليات تلبية الاحتياجات الانسانية ولكن هذه الأدلة عامة على مستوى الجمهورية تنظم المعايير بشكل عام وتترك المعايير التفصيلية لكل مدينة كي تضعها السلطة المحلية المختصة بما يلائم ظروف المدينة، بالإضافة إلى أن التشريعات العامة عبارة عن قوانين ولوائحها التنفيذية في صورة مواد قانونية تتخللها المعايير المختلفة دون دايجمات أو صور توضيحية أو جداول تحدد المعايير مما يجعلها صعبة وغير واضحة.

7. التأثير السلبي لتطبيقات التشريعات والقوانين المنظمة على التنمية

العمرانية بجزيرة الزمالك

عند تقييم تأثير القوانين على التشكيل العمراني في جزيرة الزمالك نجد أن التراخي في أغلب الأحيان في تطبيق القانون أدى إلى عدم إمكانية حسم التأثير الفعلي لقوانين العمران على تشكيل البيئة العمرانية بالجزيرة فنسبة كبيرة من المباني تتضمن مخالفات واضحة في تطبيق القوانين على مدى سنوات طويلة وما يهمننا في هذا الصدد المخالفات التي يظهر أثرها بشكل مباشر في التشكيل العمراني للجزيرة.

كما تؤكد مجموعة من الدراسات البحثية الارتباط الوثيق بين استقرار حكم القانون ومعدلات التنمية في الدول المتقدمة مقارنة بالدول الأخرى لذا نجد الكثير من السلبيات في مدننا لتعبر عن أحوال التشريع المصري والتي يمكن إيجازها فيما يلي:

1-7-1 تعاقب القوانين

إن تغير وتعاقب قوانين البناء غير فترة زمنية قصيرة تسبب في الفوضى الحالية وكذلك لجوء بعض الملاك إلى مخالفة هذه القوانين لتحقيق أقصى ربح فيتنضح ذلك في:

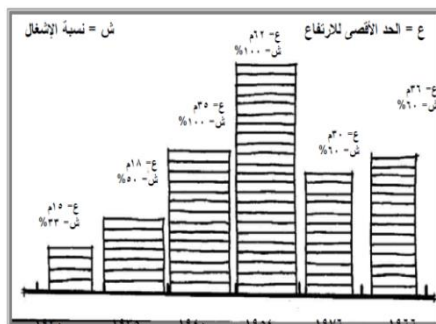
- شكل وارتفاع المباني في الشوارع، فالشارع الواحد يضم عمارات بارتفاع 36م ويجوارها عمارات 3 أدوار. (انظر شكل 10)
- وجود عمارات على الجانب من الشارع بها ردود في الأدوار العليا منها وبعضها خاليا من الردود (انظر شكل 11) ومع ذلك كانت عقوبة تلك المخالفة عبارة عن غرامة لا تزيد عن 15 جنيه عن كل دور تمت تعليته بدون ترخيص (بقياس الغرامات إلى المردود الاستثماري اندفع معظم الملاك إلى المخالفة) (انظر شكل 12)

2-7-2 تراخي تطبيق القوانين على مدى سنوات

- وجود العديد من قطع الأراضي التي تضم أكثر من مبنى فوقها نتيجة هدم الفيلات القديمة التي كانت مقامة على قطع أراضي كبيرة نسبياً ثم بناء أكثر من مبنى على نفس قطعة الأرض مما يتسبب في زيادة الكثافات البنائية ونقل الفراغات العمرانية بين الكتل. (انظر شكل 13)
- انتشار المباني التي يتجاوز ارتفاعها مرة ونصف عرض الشارع المطل على الجزء الشمالي من الجزيرة مما يترتب عليها ضياع المقياس الإنساني داخل الشارع (انظر شكل 14) بالإضافة إلى زيادة نسبة المباني في نسبة كبيرة من قطع الأراضي عن النسبة البنائية المسموح بها. (انظر شكل 15)

3-7-3 تأخر صدور قوانين الطابع العمراني

- يلاحظ اهتمام الدولة بإصدار القوانين والاشتراطات الخاصة بالطابع العمراني والمعماري وقد تأخر إلى قرب نهاية القرن العشرين وهي الفترة التي تدهور فيها عمران جزيرة الزمالك نتيجة لعوامل متعددة:
- تعدد الجهات المصدرة للاشتراطات والقوانين (وزارة السياحة – وزارة الري – محافظة القاهرة) أدى إلى وجود تعارض في أحيان كثيرة بين هذه الاشتراطات والأحجام عن الالتزام بهذه الاشتراطات الأمر الذي أضر بالطابع العمراني.
- لم تذكر القوانين ضرورة القيام بأعمال الترميم والصيانة للمباني ذات الطابع المميز بصفة دورية إنما ترك لتقدير السكان وحيث أن نسبة كبيرة تصل إلى ثلثي الوحدات السكنية في جزيرة الزمالك مؤجرة وفقاً لقوانين الإيجار القديمة فأحجم أصحابها عن أعمال الصيانة والترميم. (انظر شكل 16)

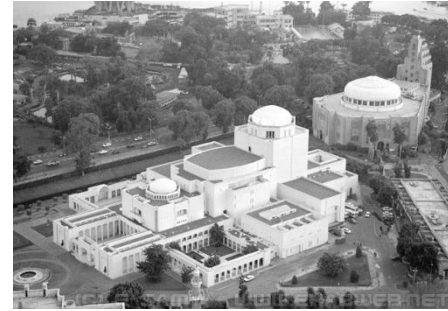


شكل 10 استعراض لقوانين البناء بواجهات المباني المطل على أحد شوارع الزمالك [6]

صاحب الرؤية من دون تفاعل أو تناغم أو أخذ أو رد أو وصول إلى قناعات مشتركة أو لمناطق التقاء بين الرفقاء والأضداد في أي موضوع مهما كانت درجة بساطته وبحيث يبدو أن الجميع باحثين عن مناطق التقاطع والصدام بأكثر مما يبحثون عن فرص للحوار.

وشهدت العقود الأخيرة تحولات فكرية في الرأي العام لمصر كلها والتي انعكست بالضرورة على حي الزمالك ونتيجة ازدياد الفجوة بين الطبقات المختلفة داخل المجتمع المصري زادت طبقات الصفوة ثراء وتميزاً من الناحية المعمارية كان من أسبابها ارتفاع تكاليف البناء من جهة وصعوبة الإجراءات الإدارية الخاصة بعمليات التراخيص من جهة أخرى مما تسبب في الاعتماد على كيانات اقتصادية كبيرة قادرة على التمويل وتخطي عقبات الإدارة مما أفرز عدداً من التوجهات الفكرية الحاكمة التي تمثل العمران المعاصر وبالتالي التعبير عن شرائح الرأي العام ويمكن تقسيمها إلى 3 توجهات كالاتي:

- التوجه نحو الجذور التاريخية التراثية: ويمكن تقسيمه إلى إحياء التراث (الفرعوني والإسلامي والعمارة المحلية) أو التقيط من التراث باستعادة المفردات والعلاقات التشكيلية والفراغية أو التكامل بين التراث والمعاصرة [16]. (انظر شكل 7)
 - عالمية العمارة: يعتمد كلياً على الفكر الغربي نتيجة انبهاره بعمارة العالم المتقدم واتجاهاتها المختلفة دون اعتبار للمهارات المحلية والعوامل البيئية، ولا ينظر إليه كبناء ثقافي له ثوابته التراثية مما انعكس على المنتج المعماري [17]. (انظر شكل 8)
 - التوجه المادي البحث: يسعى لتحقيق الاستفادة القصوى من مساحة الأرض وتشريعات البناء.
- بغض النظر عن أي اعتبارات جمالية، وقد يتطور هذا التوجه لهدم المباني التراثية وإقامة أبراج استثمارية لا تمت للقيمة التراثية بصله [18]. (انظر شكل 9)



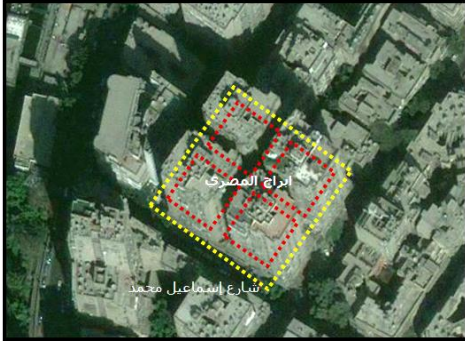
شكل 7 مبنى دار الأوبرا المصرية 1988م هيئة التعاون العالمية اليابانية JICA تم استخدام بعض مفردات [16] [16] العمارة الإسلامية



شكل 8 برج أبو الفدا بجوار فندق أم كلثوم واستخدمت فيها تقنيات التحكم البيئي الآلية مثل التكييف المركزي [17]



شكل 9 مبنى فندق أم كلثوم بعد هدم الفيلا الخاصة بها [18] الباحث



شكل 13 زيادة الكثافة البنائية - قطعة ارض على شارع إسماعيل محمد تضم أربع بلوكات مرتفعة (أبراج المصري) - Google Earth



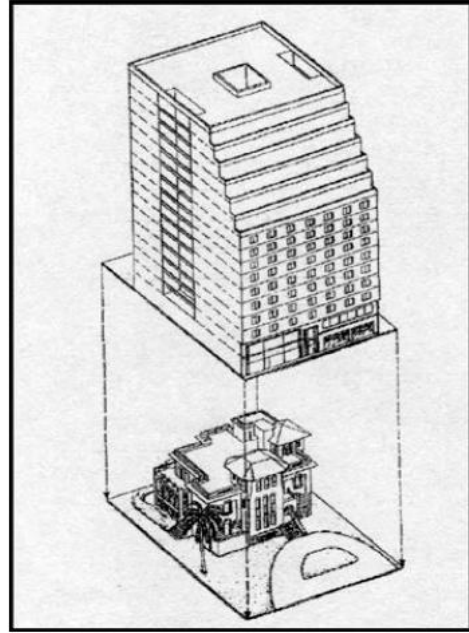
شكل 14 مخالفات ارتفاعات المباني في جزيرة الزمالك وضياح المقياس الإنساني - الباحثة



شكل 15 اختفاء الحدائق الأمامية أمام الفيلات نتيجة أن معظم المباني مبنية على كامل مسطح الأرض مع ترك ردود لا يزيد غالبا عن 2: 3م



شكل 16 احد المباني التراثية المهمة بالزمالك بنظام الإيجار القديم- الباحثة



شكل 11 إجلال مباني مرتفعة مكان الفيلات القديمة وما تمثله هذه العملية من تغير سلبي^[6]

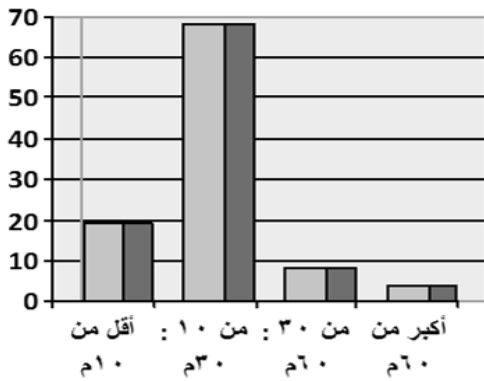


شكل 12 صور توضح عمارة عيروط بالزمالك وتتكون من 5 ادوار متكررة وتم تعليتها إلى 7 ادوار بعد فترة الانفتاح- الباحثة

8. دراسة مدى تحقق اليات الاحتياجات الانسانية بالتشريعات المنظمة

للعمران على مسار 26 يوليو ب جزيرة الزمالك

- شارع 26 يوليو (طريق رئيسي) شارع ذو اتجاهين يغلب عليه الاستعمال السكني والتجاري ويستخدم لحركة المشاة لوجود رصيف على جانبي الطريق يفي لسير المشاه عليه والسيارات لانه شارع رئيسي يربط بين كوبري 15 مايو وجزيرة الزمالك ويبلغ عرضه 14م.

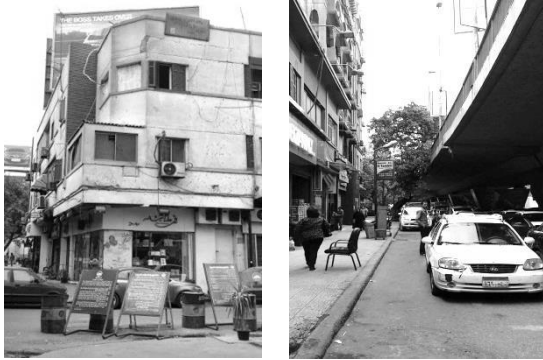


شكل 18 نسب عروض قطع الأراضي الواقعة على شارع 26 يوليو - الباحثة

شكل 17 موقع مسار 26 يوليو في جزيرة الزمالك
Google earth المصدر: الباحثة &

1-8-2 تنظيم مكان المبنى من الأرض بما يضمن التحديد الجيد للطريق

جميع المباني على شارع 26 يوليو ترتد عن الطريق من 2: 4م، وبذلك فان تنظيم مكان المبنى من الارض بما يضمن التحديد الجيد للطريق لم يتحقق.



شكل 19 ارتدادات المباني على شارع 26 يوليو - الباحثة

1-8-3 تنظيم ارتفاعات المباني بما يحقق المقياس الانساني..

تتفاوت ارتفاعات المباني من 2 : 12 طوابق، وبالنظر إلى (شكل رقم 20) يلاحظ عدم تناسب ارتفاعات المباني مع وجود فروق واضحة في خط السما يتميز بأنه متغير غير منتظم نتيجة نشاط المبنى وعمره وطريقة إنشائه بالإضافة إلى التداخل بين الفيئات والمباني المرتفعة ولكنها متناسبة مع عرض الشارع ويوفر سماحية الرؤية وينتهي بامتداد بصري رأسي يدفعه إلى أعلى المذئنة وبذلك فان تنظيم ارتفاعات المباني بما يحقق المقياس الانساني لم تواجده بشكل ضئيل ولم يتحقق بالشكل الكافي.

وقد تم اختيار هذا المسار تحديدا لاحتوائه على المكونات العمرانية والمعمارية والتي يهدف البحث رصدها ودراسة مدى تلبيتها للاحتياجات الانسانية في ظل التشريعات المنظمة للعمران بالجزيرة لتنظيم التكوين العمراني المعماري والحفاظ على هوية الجزيرة ومبانيها التراثية والاثريّة وتوفير بيئة مناسبة ومشجعة على السير تدعم الاستعمالات المختلطة وتيسر عملية الوصول كذلك كونه شريان حركة رئيسي يربط اجزاء الجزيرة ببعضها وأحد اهم الشوارع التجارية بالجزيرة وهي اكثر المسارات كثافة لحركة المشاة والمركبات.

1-8-4 مراعاة المقياس الانساني وتشجيع السير..

1-8-1 تنظيم أبعاد قطع الأراضي..

تتراوح عروض قطع الأراضي الواقعة على شارع 26 يوليو ما بين 10: 120م كما هو موضح بشكل (18) ويوضح نسب عروض الأراضي ويتضح من الشكل أن أغلب العروض تتراوح من 10:30م وأن % من الأراضي عرضها أقل من 60م وبذلك فان تنظيم أبعاد قطع الأراضي بما يحافظ على المقياس الانساني ويشجع على السير قد تحقق بشكل كبير.



شكل 23 ممرات المشاة وعناصر تنسيق الموقع بشارع 26 يوليو - الباحة



شكل 21 استعمالات الاراضي بالدور الارضي بشارع 26 يوليو - الباحة

7-1-8 مفهوم معالجة الحوائط المصمتة والأسوار لتشجيع السير..
يتضح من (شكل رقم 24) معالجة الحوائط المصمتة بالمسار لتحسين صورتها باستخدام انواع مختلفة من المواد الانشائية وبذلك فان مفهوم معالجة الحوائط المصمتة والأسوار لتشجيع السير قد تحقق بشكل كبير.

2-8 مراعاة جودة التصميم المعماري والعمراني والحفاظ على التراث:
1-2-8 تنظيم المعايير المعمارية والحفاظ على المباني المميزة معماريا:

5-1-8 تنظيم مناطق انتظار السيارات بما لا يعوق حركة المشاة ولا تحجب رؤية واجهات المباني..

تنتشر مناطق انتظار السيارات على جانبي شارع 26 يوليو وتحت كوبري 15 مايو سواء كان انتظار موازي بنسبة 21.9% أو عمودي بنسبة 40.8% ويلاحظ انتشار الانتظار المخالف فوق أرصفة المشاة بنسبة 1.5% مما يعوق الحركة وبذلك فان تنظيم مناطق انتظار السيارات بما لا يعوق حركة المشاة ولا تحجب رؤية واجهات المباني قد تحقق الى حد ما .



شكل 23 ممرات المشاة وعناصر تنسيق الموقع بشارع 26 يوليو - الباحة



شكل 22 مناطق انتظار السيارات - الباحة

6-1-8 تنظيم معايير تصميم الطرق بحيث توفر ممرات مشاة جانبية مناسبة وعناصر فرش ملائمة

تتراوح عروض ممرات المشاة بشارع 26 يوليو من 2 : 4 م كما تنتشر الاشغالات التي تعوق الحركة بممرات المشاة تتوافر بالشارع أعمدة الانارة كما ان حالة الرصف متوسطة (نتيجة وجود بالوعات في منتصف الطريق) ويتصف بكثافة قليلة لأشجار كما يلاحظ أثر كوبري 15 مايو على وصول الإضاءة الطبيعية للشارع ويفتقر المسار لمقاعد الجلوس ونوافير الشرب وسلال المهملات كما هو موضح بشكل (رقم 23) وبذلك فان تنظيم معايير تصميم الطرق بحيث توفر ممرات مشاة جانبية مناسبة وعناصر فرش ملائمة المباني قد تحقق بقدر ضئيل.

توجد بعض المباني المميزة معماريا بشارع 26 يوليو لكن هذه المباني غير محافظ عليها كذلك فإن المباني الحديثة التي ظهرت بشارع بورسعيد اما مباني فقيرة معماريا أو مباني مميزة لكن ذات خصائص لا تنتمي للمنطقة فم تستند من الخصائص المعمارية للمباني المميزة الأصلية

8-2-2 تنظيم معايير عناصر تنسيق الموقع بالطرق

تتمثل نوعية الأشجار بشارع 26 يوليو في:

- Acacia Dealbata وتنسم بالزهر الأصفر المعطر وطولها حوالي 10 م - Fecus Benjamin يصل ارتفاعها ل 3 م وتستخدم لتوفير الخصوصية وحجب الرؤية (الأسوار).
- California Fan Palm & Washignton Filifera وهم أنواع من النخيل تتواجد علي ضفاف النيل أو مداخل المباني بارتفاع من 6 : 18م.

وهي موزعة على مسافات غير منتظمة ولا يوجد تنوع في النباتات كالأزهار وغيرها من نباتات الزينة كذلك فإن بعض المحلات تزرع أمامها بعض الأشجار بطريقة غير دروسة كأن تضع الأشجار في وسط ممر المشاة مما يعوق الحركة وبالتالي فإن المظهر العام للمسار يفتقر للتوزيع الجيد والمدروس للعناصر النباتية وبذلك فإن تنظيم معايير عناصر تنسيق الموقع بالطرق قد تحقق الى حد ما.



زرع عشوائي يعيق حركة المشاة على الأرصفة



كثافة الأشجار في 26 يوليو أقل من باقي مناطق الزمالك



شكل 26 صور الأشجار بشارع 26 يوليو - الباحثة

8-2-3 تنظيم معايير اللافقات لتعزيز القيم الجمالية

يوضح (شكل رقم 21) المباني التي تحتوي على لافقات ادارية وتجارية بنسبة 38.6% والتي تحتوي على لافقات تجارية فقط 46.3% بشارع 26 يوليو ونظرا لأن هذه اللافقات لا يوجد تجانس بينها في الأشكال والألوان والتصميمات وبذلك فإن تنظيم معايير اللافقات لتعزيز القيم الجمالية لم يتحقق في شارع 26 يوليو.

8-2-4 تنظيم اشغالات الطريق

تعددت صور إشغالات الطرق في أهم شارعين بجزيرة الزمالك والمتمثلة في الآتي (شكل رقم 27):

- ركن السيارات على جانب الطريق.
- وجود بعض الأكشاك على الأرصفة الباعة الجائلين استغلال بعض المحلات و المقاهي لجزء من الرصيف.
- صناديق الكهرباء والأشجار.

بالشارع بما لم يساعد على الحفاظ على هوية المنطقة اكتسبت جزءا من تميز طابعها العمراني من خلال مجموعة الفيلات والقصور التي تزرع بها (تكشف دراسة تاريخ إنشاء مباني الجزيرة عن أن معظمها يرجع إلى فترتين (الأولى قبل 1915م وتمثل 38% والثانية من بعد 1962م وحتى 1973م وتمثل 32%) من إجمالي مباني الجزيرة وتتبع الطرز المعمارية للمباني ذات الطابع المعماري المميز الموجودة في جزيرة الزمالك من طرز تحاكي العمارة الإسلامية إلى استخدام مختلف الطرز الكلاسيكية الأوروبية) حيث جاء بناءها بطريقة منمقة فاخرة تدل على الترف والرفاهية وتحاط بدائق كبيرة واسعة.

فعند مدخل الزمالك عند كوبري 15 مايو توجد 3 أمثلة للمباني المتميزة معماريا (مجمع الفنون - عمارات بهلر - فيلا سكنية خاصة على الطراز القوطي حديثة الترميم) .

ومن خلال تحليل طابع مباني الشارع نجد أن الطراز (شكل رقم 25): غالبية المباني تأخذ الطابع الكلاسيكي الأوروبي أما اللون والملمس: الألوان والخامات المستخدمة تميز المباني عن غيرها (حجر- طوب) أشكال فتحات الشبابيك: تدل على طراز معين يميز المبنى و تكون ملائمة للمناخ المحيط.



عمارات سكنية



مفتزال



شكل 25 المباني المميزة والغير مميزة على شارع 26 يوليو - الباحثة

المدينة بالإضافة إلى أن التشريعات العامة عبارة عن قوانين ولوائحها التنفيذية في صورة مواد قانونية تتخللها المعايير المختلفة دون داجرامات أو صور توضيحية أو جداول تحدد المعايير مما يجعلها صعبة وغير واضحة.

■ توصلت الدراسة التطبيقية الى رصد مدى تحقق آليات تلبية الاحتياجات الانسانية بمسار شارع 26 يوليو على أرض الواقع وتحليلها كالآتي :

مدى تحقق الاليات بجزيرة الزمالك	اليات تحقيق الاحتياجات الانسانية			احتياجات المستخدمين
	ت	ع	ج	
				أولاً: مراعاة المقياس الانساني وتشجيع السير
			■ تنظيم أبعاد قطع الأراضي بما يحافظ المقياس الإنساني ويشجع على السير.	
			■ تنظيم مكان المبنى من الأرض بما يضمن التحديد الجيد للطريق.	
			■ تنظيم ارتفاعات المباني بما يحقق المقياس الإنساني.	ثانياً: مراعاة سهولة التنقل والإتصالية
			■ تنظيم استعمالات الدور الأرضي بما يضمن حيوية المنطقة ويشجع على السير.	
			■ تنظيم مناطق انتظار السيارات بما لا يعوق حركة المشاة ولا تحجب رؤية واجهات المباني عن الطريق.	
			■ تنظيم معايير تصميم الطرق بحيث توفر ممرات مشاة جانبية مناسبة وعناصر فرش ملائمة.	ثالثاً: التشجيع على الاستعمالات المختلطة
			■ مفهوم معالجة الحوائط المصمتة والأسوار لتشجيع السير.	
			■ تنظيم معايير الطرق لتكون شبكة متدرجة متصلة.	
			■ تنظيم الاستعمالات بما يشجع اختلاطها ومنع استمرارية الاستعمالات غير المرغوب فيها.	رابعاً: جودة التصميم المعماري والحفاظ على التراث
			■ تنظيم المعايير المعمارية والحفاظ على المباني المميزة معماریاً.	
			■ تنظيم معايير العناصر لتنسيق الموقع بالطرق.	
			■ تنظيم معايير الالفتات لتعزيز القيم الجمالية.	خامساً: توفير أنماط متنوعة من النقل صديقة للبيئة
			■ تنظيم البروزات بما لا يشوه البيئة العمرانية.	
			■ تنظيم معايير الحفاظ على المباني الأثرية والتراثية وتشجيع إعادة استغلالها	
			■ تنظيم معايير انتظار الدراجات لتشجيع استغلالها.	
			■ الاعتماد على وسائل النقل النهرية غير الملوثة للبيئة.	



شكل 27 إشغالات الطرق بشارع 26 يوليو - الباحثة

3-8 توفير أنماط متنوعة من النقل صديقة للبيئة
1-3 تنظيم معايير انتظار الدراجات لتشجيع استغلالها ..
لا توجد أي مناطق خاصة لانتظار الدراجات بالمسار كما لا توجد حارات مخصصة لها بالطريق كما هو موضح بـ (شكل رقم 28).



شكل 19 وسائل النقل الجماعية - الباحثة

9 النتائج

يوجد العديد من التشريعات العمرانية في مصر لتحقيق أهداف وخطط التنمية الحضرية المستدامة وبالتالي خلق بيئات عمرانية سليمة وبالرغم من الاهتمام الواضح بتلك التشريعات ودور الأجهزة المختصة في تحويلها من مجرد وسيلة وشروطاً قانونياً إلى أداة تخطيطية ترسم سياسة العمران في المدن المصرية إلا أن الواقع يثبت غير ذلك فالملاحظ أنه توجد العديد من تلك السلبات فنظرة فاحصة إلى الأحياء ذات القيمة بالمدن المصرية تعطي صورة حقيقية عن العشوائية التي مازالت سائدة والتي تعوق دورها عملية التنمية الحضرية المستدامة.

■ توصلت الدراسة النظرية الى أن 9 آليات من 16 آليه من آليات تحقيق الاحتياجات الانسانية لم تتحقق في التشريعات المنظمة للعمران والتنسيق الحضاري والعمارة لجزيرة الزمالك وأن 5 آليات قد تحققت الى حدما وأن البتين فقط قد تحققا ودلائل التنسيق الحضاري هي أكثر التشريعات التي ظهرت بها آليات تلبية الاحتياجات الإنسانية ولكن هذه الأدلة عامة على مستوى الجمهورية تنظم المعايير بشكل عام وتترك المعايير التفصيلية لكل مدينة كي تضعها السلطة المحلية المختصة بما يلائم ظروف

بعد ذلك تم عمل مقارنة بين نتائج مدى تحقق آليات تلبية الاحتياجات الإنسانية بالتشريعات المنظمة للعمران والعمارة والتنسيق الحضاري بجزيرة الزمالك وبين مدى تحقق تلك الآليات بالعمران القائم في شارع 26 يوليو بالجزيرة واتضح أن هناك بعض التناقض ما بين تحقق أو عدم تحقق الاليات بالتشريعات المنظمة للعمران والعمارة والتنسيق الحضاري بجزيرة الزمالك وبين العمران القائم فالآليات مثل تنظيم أبعاد قطع الأراضي بما يحافظ المقياس الإنساني ويشجع على السير ومفهوم معالجة الحوائط المصمتة والأسوار لتشجيع السير لم يتحققوا بالتشريعات ولكن تحققوا بشكل كبير على أرض الواقع كذلك الآليات مثل تنظيم استعمالات

- [1] جون لوك ترجمة ماجد فخري ونفلا عن كمال عبد اللطيف «في الحكم المدني» مقال بحثي المجلة العربية للعلوم الإنسانية العدد 55 1996م.
- [2] أحمد خالد علام «التشريعات المنظمة للعمارة» مكتبة الانجلو القاهرة 1986م ص15.
- [3] عصام الدين محمد علي «الأبعاد التنموية للتشريعات العمرانية في مصر» ورقة بحثية المؤتمر العلمي الدولي الرابع (العمارة والعمارة على مشارف الألفية الثالثة قسم العمارة - كلية الهندسة - جامعة أسيوط 30 مارس 2000.
- [4] أحمد يحيى راشد & مصطفى حسام محمد & محمد إبراهيم البلقاسي «الحي السكني والحراك الاجتماعي: مخططة ؟ أم تلقائية؟» ورقة بحثية بحث منشور بندوة الاسكان 3 الحي السكني أكثر من مجرد مساكن - الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض - في الفترة من 20-23 مايو 2007.
- [5] محمود طه محمود سويلم «التشريعات المنظمة للعمارة وأثرها على تشكيل البيئة العمرانية - دراسة حالة التجمعات السكنية بمنطقة القطامية» ورقة بحثية بحث منشور بالمجلة العلمية كلية الهندسة بالترية جامعة حلوان 2007.
- [6] قانون البناء الموحد «قانون رقم 119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء» الوقائع المصرية العدد 19 2008.
- [7] اللائحة التنفيذية لقانون البناء الموحد «اللائحة التنفيذية لقانون البناء والهدم والتنسيق الحضاري» الوقائع المصرية العدد رقم 82 2009.
- [8] قانون 144 «قانون رقم 144 لسنة 2006 بشأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الأيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري» الوقائع المصرية العدد 248 2006.
- [9] اللائحة التنفيذية لقانون 144 «اللائحة التنفيذية لقانون 144 لسنة 2006 في شأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الأيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري» الوقائع المصرية العدد رقم 248 2006.
- [10] قانون 140 «قانون رقم 140 لسنة 1956 بشأن إشغال الطرق العامة» الوقائع المصرية العدد 32 1956.
- [11] اللائحة التنفيذية لقانون 140 «اللائحة التنفيذية لقانون 140 لسنة 1956 في شأن إشغال الطرق العامة» الوقائع المصرية العدد رقم 32 1956.
- [12] قانون 66 «قانون رقم 66 لسنة 1956 بشأن تنظيم الإعلانات» الوقائع المصرية العدد 16 1956.
- [13] اللائحة التنفيذية لقانون 66 «اللائحة التنفيذية لقانون 66 لسنة 1956 في شأن تنظيم الإعلانات» الوقائع المصرية العدد رقم 99 1958.
- [14] يحيى وزيرى «ملاحم التراث في العمارة المصرية المعاصرة» مقالة جريدة الفنون الكويتية نوفمبر 2005.
- [15] سيف نصر الدين أحمد «التحولات في الفكر المعماري وأثره على التشكيل المعماري» رسالة ماجستير كلية الهندسة بالمطرية - جامعة حلوان 2001م.
- [16] علاء محمد شمس الدين العيشي «القيم الجمالية في عمارة التراث المصري - دراسة تحليلية لعمارة مدينة المنصورة» رسالة دكتوراه، كلية الهندسة - جامعة المنصورة 2006.
- [17] محافظة القاهرة قرار «محافظ القاهرة رقم (185) ل- عام 1996م بشأن الاشتراطات البنائية لمنطقة الزمالك».
- [18] وزارة السياحة «قرار وزارة السياحة رقم (135) لسنة 1984م».
- [19] الدلائل الإرشادية للجهاز القومي للتنسيق الحضاري <http://www.urbanharmony.org>
- [20] عبد القادر عبد العزيز علي «استخدام الأرض في الجزر النيلية بمنطقة القاهرة» رسالة ماجستير كلية الآداب - جامعة القاهرة غير منشورة 1973م.
- [21] عرفه عبده علي «القاهرة في عهد إسماعيل» الدار المصرية اللبنانية - القاهرة 1998م.
- [22] عبد الرحمن زكي «موسوعة القاهرة في ألف عام» مكتبة الانجلو المصرية - القاهرة 1969م.
- [23] أمل سعد زغول مسعد الحشاش «التقويم الجغرافي للاستخدامات الترويحية والسياحية بجزيرة الزمالك - محافظة القاهرة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد» رسالة ماجستير، كلية الآداب - قسم الجغرافيا، جامعة المنوفية، 2013.
- الدور الأرضي بما يضمن حيوية المنطقة ويشجع على السير وتنظيم معايير الحفاظ على المباني الأثرية والتراثية وتشجيع إعادة استغلالها تحققوا الى حد ما بالتشريعات ولكن تحققوا بشكل كبير على أرض الواقع و آليات تنظيم مناطق انتظار السيارات بما لا يعوق حركة المشاة ولا تحجب رؤية واجهات المباني عن الطريق و تنظيم معايير تصميم الطرق بحيث توفر مرمرات مشاة جانبية مناسبة وعناصر فرش ملائمة و تنظيم معايير عناصر تنسيق الموقع بالطرق لم يتحققوا بالتشريعات ولكن تحققوا الى حد ما على أرض الواقع وآلية تنظيم معايير اللافتات لتعزيز القيم الجمالية تحققت الى حد ما بالتشريعات ولم تحقق على أرض الواقع.
- ومن الواضح أن هناك غياب للكثير من الآليات الخاصة بتلبية الاحتياجات الإنسانية في النية العمرانية سواء على المستوى التشريعي أو على مستوى أرض الواقع (الرأي العام)، لذلك لابد من عمل دراسة بحثية عن معوقات تحقيق تلك الآليات من وجهة نظر المختصين وعمل مقترحات للتغلب على تلك المعوقات.

10 التوصيات

- مما سبق يتضح انه من موجبات تكامل الإصلاح التشريعي أن يتناول جميع محاور العملية البنائية والإسكانية حتى تشهد المدينة التنمية العمرانية المتكاملة ولذا ينبغي تحقيق الآتي:
- الفصل بين الجهة المختصة بشئون التخطيط العمراني والجهة المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية وكذلك الجهة المختصة بشئون البيئة لتحديد اختصاصات ومسؤوليات كل منها.
 - يجب تطوير الجهات المحلية وذلك عن طريق الجديدة في تنفيذ التشريعات وتدعيم الأجهزة القائمة على تطبيق التشريعات العمرانية وإعداد الكوادر اللازمة لذلك علاوة على تدريب تلك الأجهزة بكفاءة عالية للإشراف على التنفيذ وتبسيط الإجراءات بالإضافة إلى الإشراف والتوجيه اللازمين لعمليات المتابعة الدورية لتطبيق التشريعات العمرانية.
 - تخصيص موقع على شبكة مواقع الانترنت خاص بالجهات الإدارية لاتخاذ إجراءات أكثر نجاحا للمشاركة الشعبية في عملية التخطيط وعدم الاكتفاء بإعطائهم حق الاعتراض على مشاريع التقسيم والتنظيم بهدف نشر الوعي وتطبيق مبدأ الشفافية في المعالجات المتخذة.
 - توفير الاستقرار للتشريعات الحد من التعديلات المتتالية مع تحقيق العدالة بين المالك ومستأجري العقارات القديمة ومواجهة تدبير النفقات اللازمة لصيانة هذه العقارات أما بخصوص هدم الفيلات فمن الممكن أن تكون المدة المحددة لهدمها 80 عاما بدلا من 40 عاما مع منح أصحاب هذه الفيلات تعويضا مقابل عدم هدمها.
 - وأخيرا .. نجد انه ما زالت هناك الحاجة إلى مزيد من الجهود لتطوير التشريعات المنظمة للعمارة في مصر من خلال تجميع التشريعات المتناثرة المنظمة في اعتماد مشروع قانون عمارة موحد شامل - كل في اختصاصه - للعمليات التخطيطية كلها واليات تنفيذها يسهل التعامل معها ويمنع التضارب بينها بما يضمن الارتقاء بالمدينة والتجمعات العمرانية.
- أما التوصيات على مستوى منطقة الدراسة فيمكن تلخيصها في الآتي:
- على المستوى التخطيطي عمل مخطط خاص بالمنطقة يهدف لتحقيق آليات تلبية الاحتياجات الإنسانية ويتم تحديد مقترحاته بالمشاركة مع أفراد المجتمع ويمكن أن يضاف لمقترحاتهم حساب الاحتياج الفعلي لعدد أماكن انتظار السيارات وعمل مجموعة من الجراجات متعددة الطوابق أو تحت الأرض يتم توزيعها بشكل منظم لتقليل ضغط الانتظار داخل المسار ويراعى أن تكون هذه الجراجات ضمن مشروعات مختلطة الاستعمالات حتى لا تؤثر على حيوية المنطقة عمل مشروعات متكاملة للارتقاء بأرصفت المشاة وحالتها وأن يكون رصف المنطقة موحد ونقل الأنشطة الغير ملائمة الى أماكن خارج المنطقة مع عمل أسواق مجمعة للبااعة الجائلين ووضع خطة مدروسة لتشجير المسار مع عمل مشروعات لتطوير المباني والمناطق الأثرية وازالة التعديلات عليها وخاصة اللافتات.
 - على المستوى التشريعي عمل اشتراطات تخطيطية وبنائية خاصة بمسارات جزيرة الزمالك في صورة كود ضمن الاطار التشريعي العام الموجود حيث يقترح تطبيق الكود على مناطق محددة ضمن المحيط العام للتشريعات بالإضافة لتفعيل القوانين الموجودة كقوانين الاشغالات وغيرها ويقترح أن يحتوي الكود على جميع المعايير المذكورة بالقوانين العامة كالارتفاعات والبروزات وغيرها والتي تؤثر على عمران المنطقة ضمن الوثائق المناسبة لها بالإضافة لمعايير خاصة بجزيرة الزمالك ويقترح أن تضم الوثائق التالية (المعايير العمرانية الفراغات العامة المعايير المعمارية المباني التراثية والأثرية اللافتات وعناصر تنسيق الموقع).

- [24]. داليا محمد محمد صالح «جزيرة الزمالك : دراسة في جغرافية العمران» رسالة ماجستير ، كلية الآداب – قسم الجغرافيا، جامعة القاهرة، 2003 .
- [25]. وزارة الإسكان – هيئة التخطيط العمراني «مشروع الارتقاء بالبيئة العمرانية والحفاظ على الطابع العمراني لإقليم القاهرة – منطقة الزمالك» 1990.
- [26]. Chafika Soliman Hamamsy, «Zamalek : the changing life of a Cairo elite, 1850-1945» , Cairo, Egypt : American University in Cairo Press, 2006.
- [27]. David Listokin & Carole Walker, «The Subdivision and Site Plan Handbook» ,Center for Urban policy research ,New jersey ,USA ,1989.
- [28]. Wael Abed, «Zamalek: My Home Island» , Dar El Kotob ,Cairo, 2013.
- كما تم الاستعانة ببعض المواقع الالكترونية للحصول على بعض من الصور والخرائط والتي تخدم البحث العلمي
- [29]. <http://www.egyptedantan.com/egypt.htm>
- [30]. <http://ar.wikipedia.org>
- [31]. Google Earth.