التصميم الحضري للمنطقة السكنية غرب ارابيلا
القاهرة الجديدة

مركز طارق والي العمارة والتراث

2003

التصميم الحضري للمنطقة السكنية غرب ارابيلا
القاهرة الجديدة

في إطـــار
مشروع التصميم الحضري للمنطقة السكنية غرب ارابيلا

المقدم إلى

وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
جمهورية مصر العربية

جميع الصور والأشكال لمركز طارق والي العمارة والتراث إلا ما يشار غير ذلك
جميع الحقوق محفوظة

مركز طارق والي العمارة والتراث
شارع قصر الشمع ـ قرية الفخارين ـ وحدة رقم 11
مصر القديمة ـ القاهرة

www.walycenter.org

2003

تخطيط منطقة غرب أرابيلا

القاهرة الجديدة

الرؤيــة العمرانيــة :

يعتمد عمران المكان علي ادراك ماهية الموقع والموضع معا كما تنطلق ابداعيات الانسان لعمارة الموقع والموضع من تفاعله مع المكان ذاته .. ومابين العمارة والعمران تتشكل البيئة التي يشكلها الانسان يتأثر بها وتشكل هي سلوكياته واخلاقياته بل وثقافته ووجوده , ليعود من جديد ليؤثر في ذات المكان بالتغيير والتطوير الناتج سلبا او ايجابيا عن ذاته واخلاقياته ... دورة حلقية يدور فيها الانسان وعمرانه لايسبق احدهما الاخر ولكن يدور معه او من خلاله .

ومن هنا تكتسب البيئة العمرانية دورها في تشكيل المجتمع بل هي تتحمل اولويات التحديث والتطوير الاحتماعي نحو مستقبل افضل او مسئوليات التخلف و التدهور و التفسخ الاجتماعي ...

هي مسئولية جماعية ولكنها في المقام الاول مسئولية المبدع والمخطط العمراني الذي هو ظل الخالق وخليفته في عمارة الارض....

من هذه الرؤية فان التصميم الحضري والعمراني لمنطقة او تجمع او مدينة او حتى اقليم يجب ان يضع صوب عينه كرؤيةاستراتيجية تأثير هذا المنتج العمراني غدا وبعد غد علي الانسان والمجتمع .

مسئولية حملها الانسان .... القادر علي الابداع والعمران .

ومن هذه الرؤية يهدف التصميم الحضري لمنطقة غرب ارابيلا بمدينة القاهرة الجديدة الي ابداع بيئة عمرانية اسكانية تتحمل مسئولياتها في تنمية المجتمع المحلي والارتقاء به حضاريا وسلوكيا , وتكتسب تميزها في اطار المخطط العام للمدينة دون الخروج عنه بل تعطي نموذجا نمطيا الي امكانية لتوحد من خلال التميز , وبالتالي يتجه التصميم الي التجاوب مع الحوار الممكن او المحتمل بين المشروع موضع الدراسة كوحدة متكاملة من جهه وبين العناصر العمرانية التي يحكمه معها وحدة جوارعمراني . كما ان المشروع بعناصره ومفرداته العمرانية والمعمارية يعتمد على التجاوب المتوازن مع البيئة الطبيعية ومعطياتها ومحدداتها وكذلك طاقاتها الكامنه للخروج بوحدة عمرانية متجانسة ومتوازنة مع نفسها وموضعها وموقعها.

الموضع والموقع

حددنا الرؤية العمرانية لتنمية وتطوير منطقة الدراسة كبيئة عمرانية اسكانية متميزة في اطار وحدة تخطيطية شاملة لمدينة القاهرة الجديدة وتتحقق تلك الرؤية من خلال الفهم الواعي لعلاقات ومعطيات الموقع والموضع .

الموضع :

هوعلاقه المجتمع المحدود بمنطقة عمرانية بعينها بما حوله .... فهو انتماء للمجتمع الاكبر والبيئة العمرانية الاشمل في تدرج محسوب منطقة الدراسة في مدينة القاهرة الجديدة ...

تجمع عمراني جديد..

في تجاور مع تجمعات سكنية جديدة ومحددة..

في تجاور مع مفردات عمرانية عامة او اقليمية

في مجال المسارات حركة الية عابرة ومحلية..

في علاقه بصرية وعمرانية مع النسيج المحيط..

الموقع :

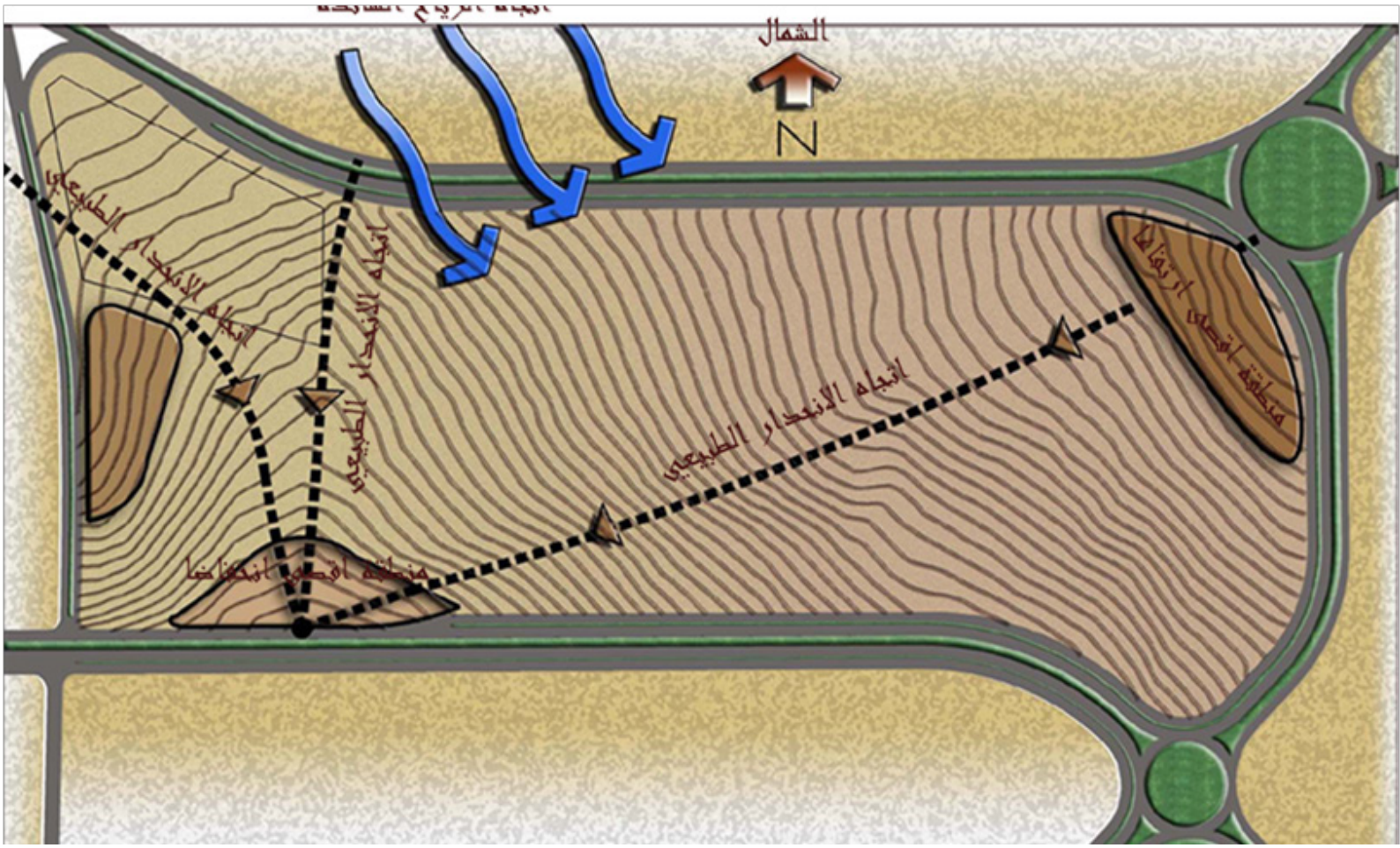
الموقع علاقه الانسان والمجتمع بمنطقة عمرانية بذاته ووجوده ... فهو اكتشاف لذاتيه المكان وادراك لمعطياتها المادية نخص منها :

طبوغرافيه وطبيعه الارض...

معطيات المناخ ولاسيما حركةالرياح السائدة وحركة

الشمس...

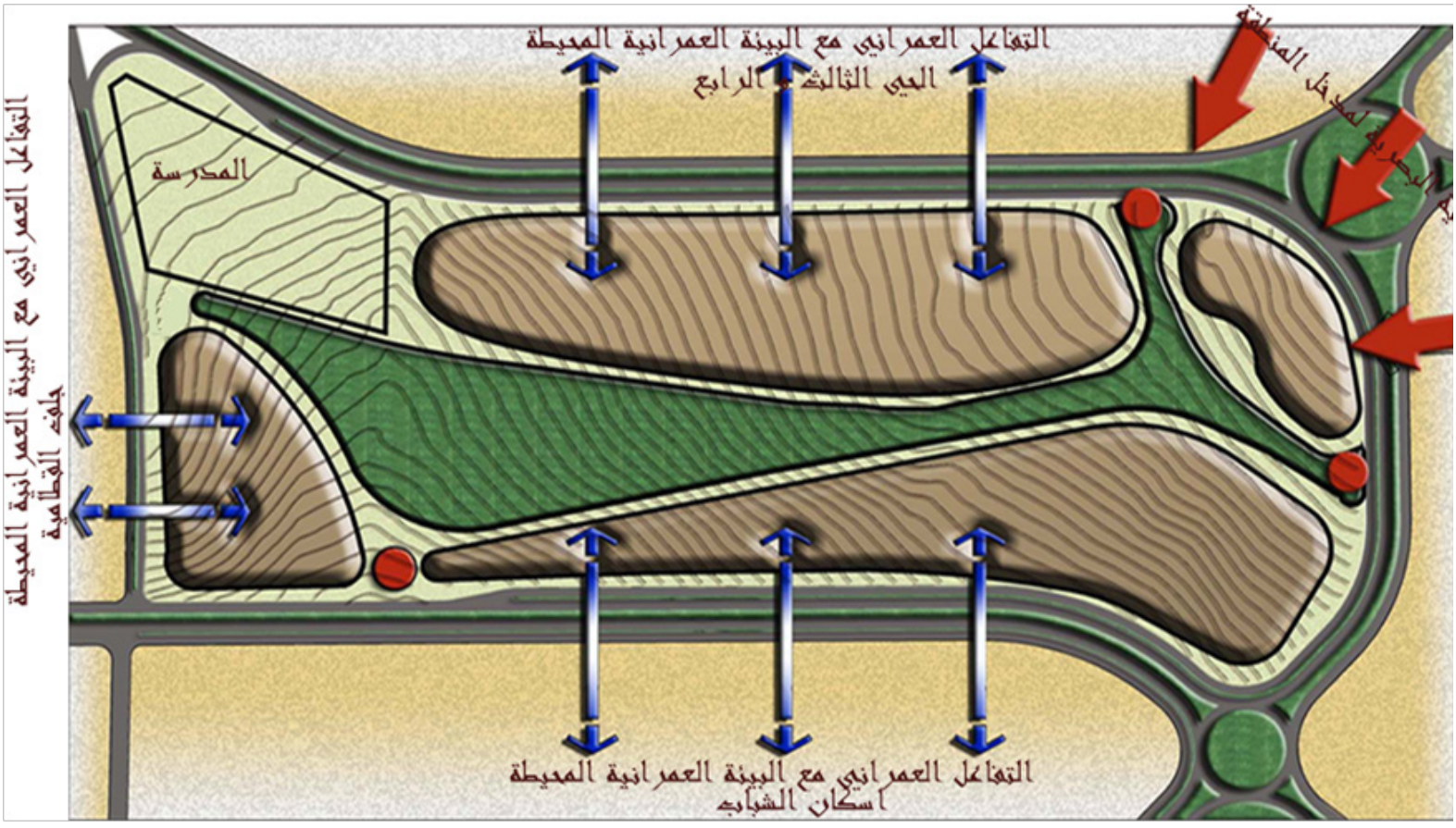
الامكانيات والطاقات الكامنة الطبيعية...



فلسفة التصميم الحضري:

هكذا تتحدد الرؤية التخطيطية هنا في ابداع بيئة عمرانية اسكانية حدائقية بمعنى ان نرتقي بالبيئة الاسكانية عن المعدلات التخطيطية المعيارية الخاصة بالمناطق الخضراء و المفتوحة , بتوفير شبكة من الفراغات الخضراء والمتدرجه في المستويات : من الفراغات العامة وشبه العامة الي الفراغات الشبه الخاصه لتنتهي بالفراغات والحدائق الخاصه داخل القطع السكنية نفسها , وبذلك تتميز المنطقة بنمط حدائقي نموذجي يحقق توازن بيئي وسيكولوجي للانسان الساكن والعابر او الزائر نادرا ما يكون في مدننا القائمة او حتي الجديدة حيث لايتعدى نسبه نصيب الفرد في المناطق الخضراء حاليا حسب افضل التوقعات والاحصائيات في عموميتها عن 50 سم مربع , وهي نسبه يجب ان تتضاعف عشرات المرات للوصول الي انسان متعادل نفسيا واجتماعيا وخاصه بالنسبه لأجيال المستقبل ـ الأطفال . ويحقق المشروع المقترح هذا التوازن المنشود حيث يصل معدل نصيب الفرد في المتوسط من اجمالي المناطق الخضراء العامة والمفتوحة بمستوياتها المتعددة الي حوالي 12 – 15 م2 / الفرد... وهي نسبه نطمح ان تعمم في كافة القطاعات والمناطق العمرانية الجديدة حسب الظروف والامكانات الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية الممكنة والمتاحة لتحقيق الرؤية الاستراتيجية نحو مجتمع وانسان متوازن نفسيا وسيكولوجيا وسلوكيا وبالتالي حضاريا...

ومن جهه اخري يتجه التصميم الحضري لتشكيل النسيج العمراني للمنطقة كوحدة متكاملة لها خصوصيتها العمرانية والاجتماعية باعتبار ان النسق الاجتماعي العمراني لوحدة الجوار نسق تصميمي محوري لتشكيل مورفولوجيه هذا النسيج . ويظهر التعبير التصميمي والعمراني لخصوصية وحدة الجوار علي ثلاث مستويات:



المستوي العام للمنطقة:

- **المناطق الخضراء والمفتوحة العامة وشبه العامة**

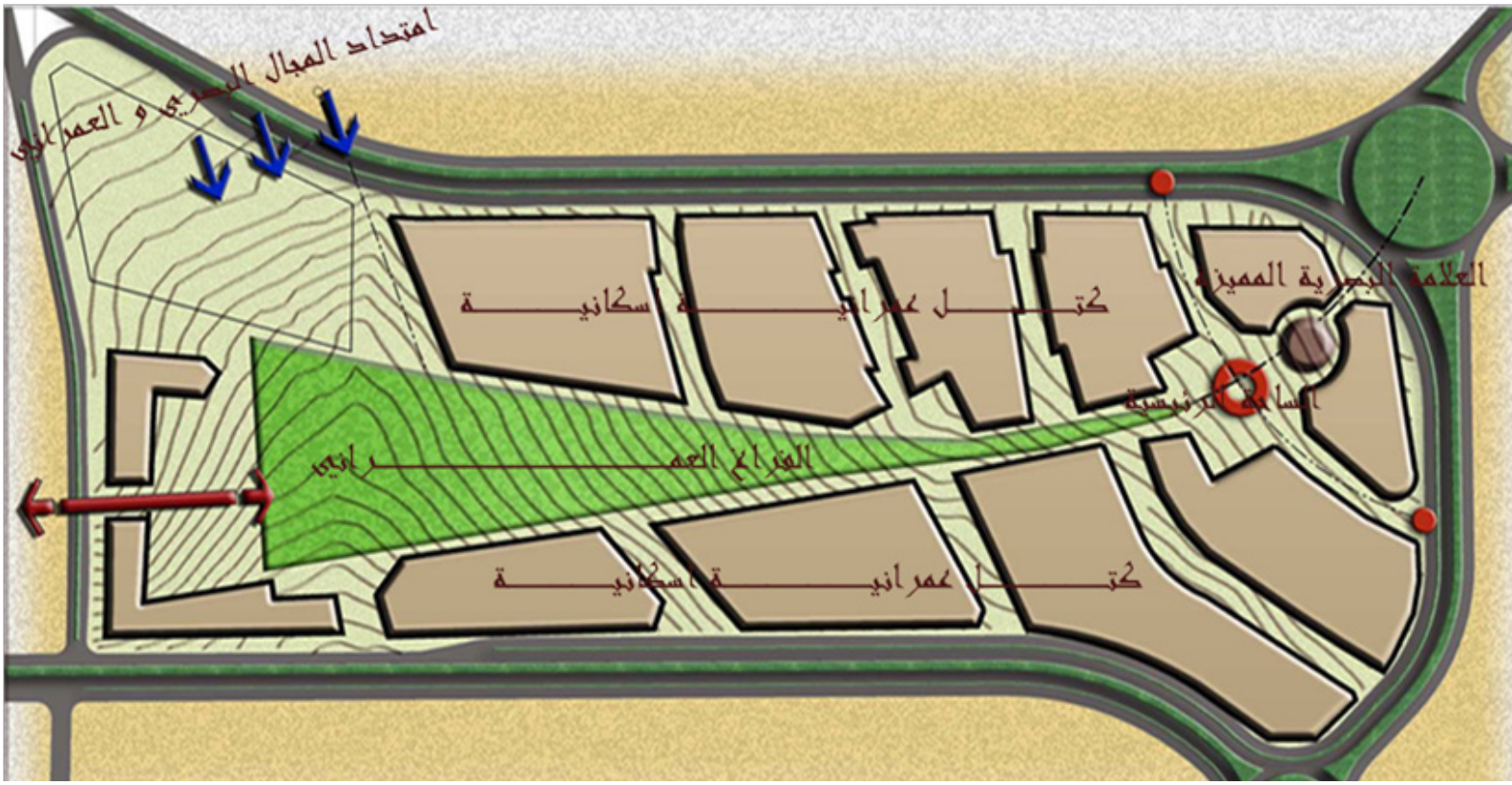
تنفتح الكتلة العمرانية علي حديقة مركزية عامة تمثل الرئة الحيوية والمتنفس الترفيهي العمراني والاجتماعي لجميع سكان المنطقة وترتبط وتتفاعل مع العناصر العمرانية المحيطة بالمنطقة....

- **مستوى الوحدات العمرانية**

تتفتت الكتل العمرانية العامة الي وحدات عمرانية تمثل كل منها وحدة جوار اجتماعي تضم 15-20 قطعة سكنية تنفتح علي فراغ مفتوح يرتبط اجتماعيا وعمرانيا بسكان الوحدة ذاتها باعتباره تجمع خلفي له خصوصية ولكنه ايضا يتدرج من شبكة الفراغات الرئيسية في علاقه واضحة من شبكات الفراغات العامة وشبه العامة....

- **مستوي الوحدة الاسكانية الخاصة**

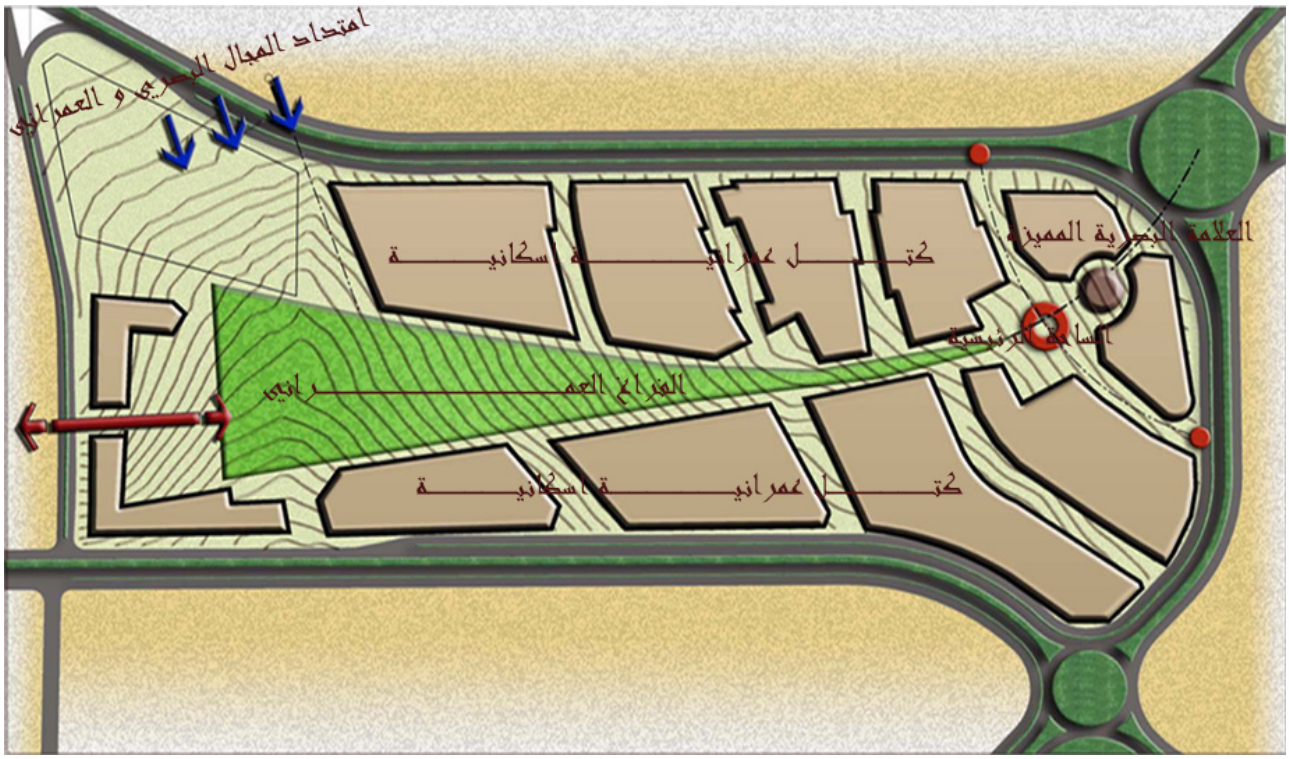
وهي تمثل الخصوصية الذاتية لمجموع سكان الوحدة او العمارة السكنية وهي تحقق المستوى الأخص من وحدة الجوار العمراني....



مورفولوجية التشكيل العمراني :

تنتهي الدراسات التحليلية لفهم علاقات الموضع والموقع الي رسم صورة لمورفولوجيه تشكيل النسيج العمراني معتمدة علي استنباط ثوابت ومعطيات المكان وتتفق والرؤية العمرانية والفلسفة التصميمية لابداع بيئة عمرانية حدائقية مع الأخذ في الاعتبار رسم صورة بصرية مميزة للمنطقة من خلال البناء العمراني ككل وكذلك من خلال تحديد نقاط بصرية تعمل كعلامات مميزة بصريا وعمرانيا للتعريف بالمنطقة والتعرف عليها وهنا يتحقق لها التكامل الداخلي والتناغم الخارجي . ومن الممكن توظيف المسجد باعتباره نقطه التجمع والجذب العمراني الخدمي للمنطقة كعلامه مميزة عمرانيا بارتباطه بالمحور المركزي لحركة وتجمع السكان وبصريا بوضعه ومئذنته في المنطقة المرتفعه عند بداية المحور ليكون البوابة البصرية البارزة للمنطقة.

وهكذا يتشكل البناء العمراني للمنطقة من تدرج طبيعي لمستويات او مصاطب تنحدر في اتجاه طبوغرافيه الموقع نفسه وتتشكل لترسم كتل عمرانية تأخذ التوجيه الأمثل لحركة الرياح السائدة وحركة الشمس ويشق تلك الكتل العمرانية محور طولي مركزي يمتد في اتجاه الانحدار الطبيعي ايضا من اعلي نقطة في الموقع والتي نحددها بانها البداية البصرية الرئيسية لهذا التشكيل في الركن الشمالي الشرقي ويمتد المحور ليشكل وادي مفتوح في قلب الكتل العمرانية هو الفراغ المركزي العام الذي تنفتح عليه ومن خلا له كل التشكيلات العمرانية ويتسع هذا الفراغ كلما اتجهنا نحو المنطقة المخصصة لجلف القطامية بالقرب من منطقة الدراسه وبذلك تتكامل في حوار مع البيئة المحيطة . كما يمثل هذا الفراغ بمركزيته منطقة الالتقاء و التوحد العمراني للمنطقة ككل مما يعطيها تميز كوحدة عمرانية متجانسة اجتماعيا وانسانيا. وتتدرج في اتجاهات عرضية منه مجموعات الفراغات الثانوية داخل الكتلة العمرانية لوحدات الجوار السابق الاشارة اليها..



وهكذا نحدد التشكيل العمراني بانه مجموعة من الكتل العمرانية تمثل كل منها وحدة جوار عمرانية اساسية تنفتح علي مسار حركة اليه خارجي كما انها تضم في قلبها فراغات وحدائق داخلية للوحدة نفسها تمثل الفراغات شبه الخاصة لمجموع سكان الوحدة .و تنفتح مجموع تلك الوحدات العمرانية علي الفراغ المركزي – الوادي – كفراغ وحديقة عامة مركزية للمنطقة يبدأ تدرجه بالمسجد كنقطة جذب وعلامه بصرية مميزة ويتدرج في مستوياته مع اتجاه طبوغرافيه الموقع من الشمال الشرقي الي الجنوب الغربي... وبذلك نحقق موائمة بين معطيات الموقع والموضع في تشكيل نسيج عمراني يحقق الأهداف والرؤية الاستراتيجية العامة المستهدفة...

البناء الاجتماعي السكاني :

تشير متطلبات وبرنامج عمل المشروع الي ان المستويات الاسكانية المستهدفة تمثل الطبقة المتوسطة وفوق المتوسط وهي تتناغم بذلك مع الطبيعة الاسكانية لمناطق الجوار العمراني المقترحة حول المشروع...

سوف تمثل تلك الشريحة المجتمعية القاعدة المسئولة عن تنمية وتطوير المجتمع باعتبارها صاحبة القدرة الحضارية والثقافية علي الفعل والتغيير ومن هنا تكتسب الرؤية العمرانية المتلاحمة لوحدات الجوار العمراني للمشروع اهميتها في تشكيل البناء الاجتماعي السكاني ليحقق هذا الفعل في المجال العمراني الأشمل سواء بشكل مباشر او غير مباشر...

ومن المنتظر ان يصل اجمالي عدد القطع المخصصة للاسكان140 قطعة بمساحات تتراوح مابين 600/900 متر مربع للقطعة...

مع الأخذ في الأعتبار المعطيات المحددة للاشتراطات البنائية المذكورة في برنامج المشروع فمن المنتظر ان يصل اجمالي عدد الأسر بالمنطقة الي حوالي1500أسرة باجمالي عدد سكان حوالي 6500 ساكن موزعة علي وحدات الجوار العمراني...

مساحة الموقع	110 فدان
اجمالي مساحات قطع الأراضي	44 فدان
عدد قطع الأراضي	140 قطعة
عدد السكان	6500 نسمة
الكثافة السكانية الاجمالية	59 فرد/ فدان
الكثافة السكانية الصافية	156 فرد/فدان

الرؤية المعمارية :

ولاتنفصل الرؤية المعمارية عن المورفولوجية العمرانية للنسيج العمراني للمنطقة بل يجب ان تحقق التصميميات المعمارية للوحدات الاسكانية ذات النسق العام للعمران حيث يمكن ان تلبي نوعا من التميز لكل وحدة اسكانية من خلال التوحد العام لوحدات الجوار العمراني وبالتالي المنطقة ككل ...

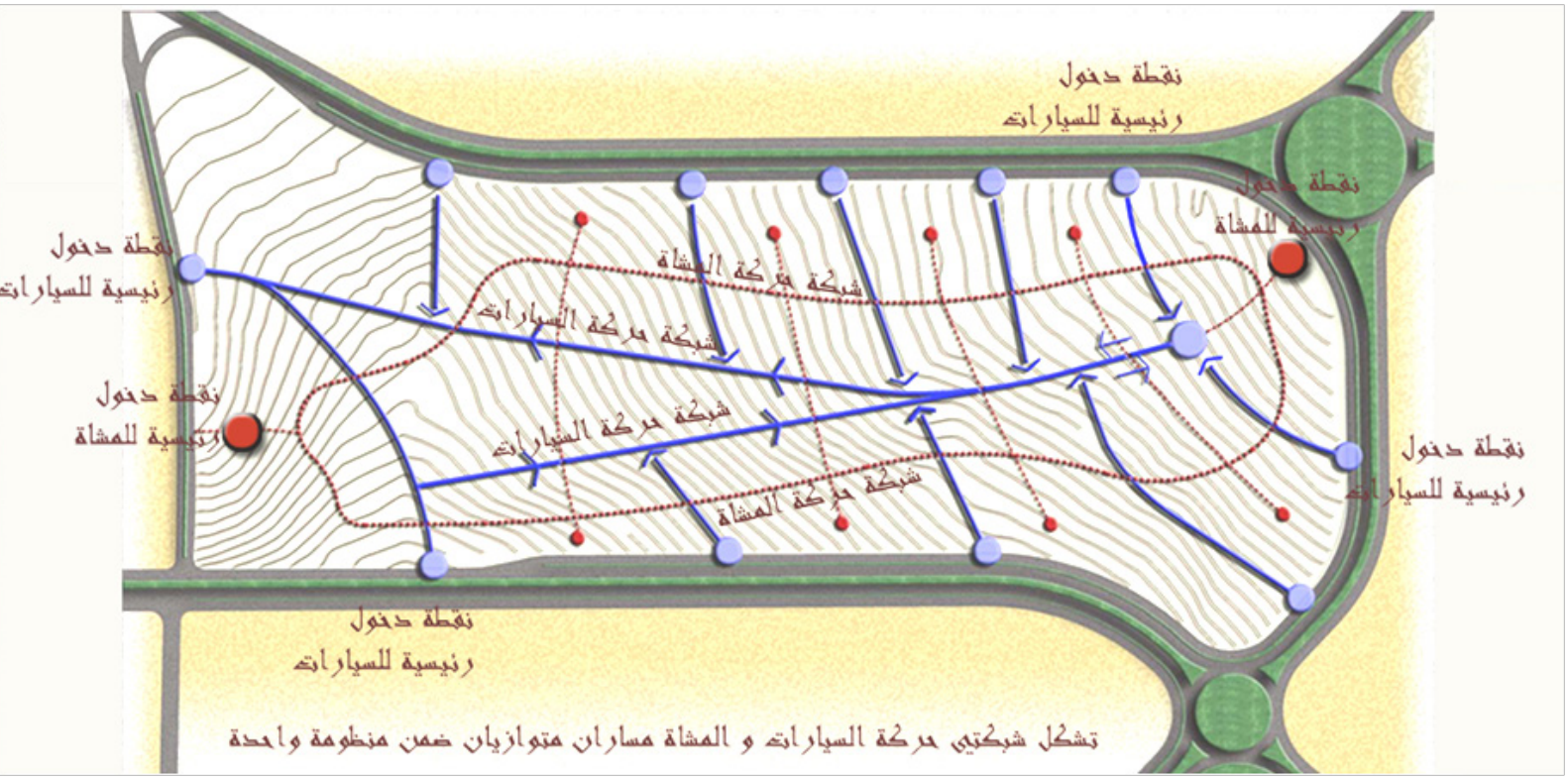
وهنا نحقق النسق العام للمشروع الوحدة من خلال التميز... او بمعنى أخص التناغم بين المفردات لصياغة خطاب موحد للجماعة عمرانيا واجتماعيا وبالتالي حضاريا...

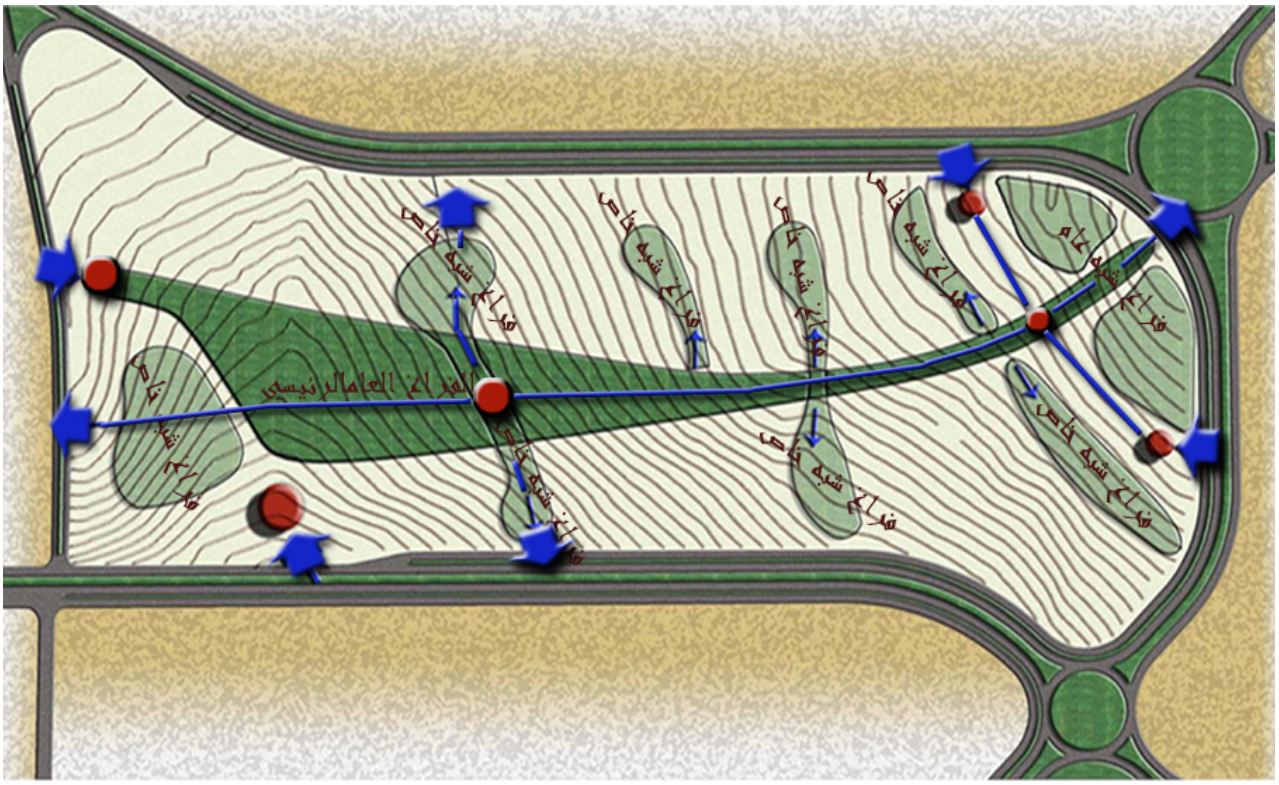
الموقع العام لمنطقة الدراسه:

يتشكل الموقع العام من وحدات جوار عمراني تضم كل منها في المتوسط عدد 15 ـ 20 قطعة سكنية يخدم عليها من الخارج مسارات الحركة الالية والسيارات وتنفتح في الداخل علي فراغ مفتوح شبه خاص للوحدة وسكانها ويعتمد توجيه الوحدات عموما متطلبات التحليلات المناخية من جهه وخاصه اتجاهات حركة الرياح السائدة من جهه , وكذلك التدرج مع مستويات الميول الطبوغرافية الطبيعية للمنطقة من جهة اخرى , و تمثل تلك الوحدات بمستويات نوعا من التراسات او المصاطب المتدرجة...

وبذلك تفصل مسارات الطرق الآلية والسيارات بين الوحدات العمرانية وتنفصل عموما تلك الطرق عن مسارات حركة المشاه داخل الوحدات العمرانية نفسها وتتقاطع في نقاط محسوبة تلك المسارات بين الوحدات وبعضها البعض...

و تمثل شبكتي الحركة الاليه وحركة المشاه منظومتان منفصلتان لكل منها ايقاعاته ومجاله الخدمي , وبالتالي تعبر عن ذلك عمرانيا ومعماريا وتصميميا لتتوافق مفردات تنسيق الموقع مع متطلبات اي منهما وتمثل هذه المستوي الاول من بناء الموقع العام...





ومن جهه اخري تتجاور الوحدات العمرانية في مجموعتين يتخذان اتجاه الميول الطبيعية وتحصر فيما بينها وادي يتسع كلما اتجهنا نحو الجنوب الغربي يمثل كما اسلفنا الفراغ الترفيهي المركزي كحديقة ومناطق عامة مفتوحة , تبدا من اعلي نقطة عند المسجد بمجاله العمراني كعلامه بصرية مميزة في الشمال الشرقي وتمتد في انخفاض متدرج مع مستويات وحدات الجوار العمراني ... وتنفتح علي الوادي المركزي الفراغات الشبه خاصة الداخلية لكل وحدة جوار وبذلك تمثل تلك في مجموعها مستوي ثاني في شبكة الفراغات المفتوحة... اما المستوى الثالث للموقع العام فيمثله بناء الكتل العمرانية وتقسيم قطع الاراضي في تجاور اجتماعي عمراني كما سبق التنويه اليه...

ونحدد معالم استعمالات الاراضي للموقع العام من خلال ميزانية استعمالات الاراضي بما يلي :

الاستعمال	المساحة فدان	النسبة المئوية
سكني	44.00	40
طرق	23.00	21
مسارات مشاه	7.70	7
مناطق مفتوحة	34.10	31
خدمات	1.10	1
الاجمالي	110.00	100

الاشتراطات العمرانية و البنائية

1. يسمح باقامة بناء متصل لايزيد ارتفاعه عن دور ارضي وثلاثه ادوار سكنية بحد اقصي 12.50 متر من منسوب الرصيف.

2. لايجوز زيادة مسطح المباني المقفلة في الدور الارضي عن 50% من مسطح قطعة الارض, مع السماح بعمل بروزات في الأدوار العلوية علي الواجه الأمامية تستخدم كمباني مقفلة بنسبه لاتزيد عن 10% من مسطح الأرض.

3. يصرح بعمل بدروم علي ألايزيد ارتفاع سطح سقفه أكثر من 1.20 متر من منسوب سطح الرصيف, علي ان يكون البدروم بكامل قطعه الأرض.

4. يجب الا يزيد مسطح غرف السطح عن 25% من المباني القفلة بالدور الأرضي بارتفاع اضافي اقصاه 2.50 متر من سقف بلاطات الدور الأخير,كما يسمح بمسطح 25% أخرى من المباني المقفلة في الدور الأرضي للمظلات والبرجولات المفتوحة بارتفاع لايزيد عن 2.50 متر من سقف بلاطات الدور الأخير.

5. لايقل الأرتداد عن 3.00 متر من الحدود الأمامية المطلة علي الشارع او الطريق الرئيسي, ولايقل الارتداد عن 3.00 متر من الحدود الخلفية سواء كانت المطلة علي شارع أو ممر مشاه أو لأماكن مفتوحة أو جار, بشرط ألا تزيد نسبه المباني المقفلة عن النسبه المسموح بها.

6. لايسمح في مناطق الارتداد الجانبية والخلفية بعمل أي بروزات سواء مباني مقفلة أو غير مقفلة, أما في مناطق الارتداد الأمامية فيسمح بعمل بروزات بالأدوار العليا بعمق لايزيد عن 1.50 متر بطول الواجهه.

7. يجب الا يقل الارتفاع الداخلي في جميع الأدوار عن 2.70 متر.

8. يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والاضاءة تطل علي طريق أو علي فناء مستوفاة للاشتراطات, ولايجوز أن يقل مسطح الفتحة أو مجموع الفتحات عما يأتي :

- 8% من مسطح أرضية الغرفة المخصصة للسكن أو المعيشة بشرط ألا تقل مساحة الفتحة عن متر مربع واحد.
- 10% من مسطح أرضية المطبخ والحمام وغيرها من مرافق المبني غير المعدة للسكن بشرط ألا تقل مساحة الفتحة عن نصف متر مربع.

9. لايجوز أن تقل مساحة الأفنية الداخلية المخصصة لتهوية وانارة مرافق البناء عن مربع خمس الارتفاع لأعلي واجهه للبناء مطلة عليه وبحد أدني 12.00 متر مربع, كما لايجوز أن يقل أصغر أبعاده عن ثلث ارتفاع أعلى واجهه للبناء مطله عليه بحد أدني 3.00 متر.

صورة جوية لغرب ارابيلا توضح الموقف التنفيذي
في 2018