

See discussions, stats, and author profiles for this publication at: <https://www.researchgate.net/publication/364166452>

(الفجوات العمرانية بين المدن الجديدة والقائمة) دراسة حالة شرق مدينة القاهرة

Article · January 2020

CITATIONS

0

READS

151

2 authors:



Ahmed Awaad
Benha University

17 PUBLICATIONS 17 CITATIONS

SEE PROFILE



Ahmed Abdel-Rasoul
Benha University

14 PUBLICATIONS 12 CITATIONS

SEE PROFILE



الفجوات العمرانية بين المدن الجديدة والقائمة (دراسة حالة شرق مدينة القاهرة)

أحمد عواد جمعه * ، أحمد سيد عبد الرسول

قسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة بشبرا

Received 2 July 2019; Accepted 22 July 2019

ملخص البحث:

تهتم الدراسة بقضية الفجوات العمرانية الموجودة على أطراف المدن الكبرى التي تنشأ بين المدن القائمة والمدن الجديدة. حيث أن هذه المناطق غير مخططة وتؤثر بالسلب على هيكل إستعمالات الاراضي بالمدن. وتؤدي إلى نمو متسارع يعمل على خلق إستعمالات عشوائية بهذه المناطق، لم تخضع هذه الإستعمالات إلى تحليل جيد يضمن تكاملها مع إستعمالات المدينة القائمة وكذلك لم يضمن توافقها مع خطة التنمية الإقليمية لهذه المنطقة. وهذه القضية هي جزء من طبيعة التغير الذي أدى إلى تدهور في حدود المدينة والذي أدى أيضاً إلى نتائج سلبية من أهمها الخلل في إستعمالات الأراضي وتوزيعها، لذلك يركز هذا البحث على قضية تحديد هيكل الإستعمالات لهذه المناطق الطرفية من منظور تكاملي مع أحد المناطق المحيطة (المدينة الأصلية الأم) وكذلك صياغة أساليب للتدخل المناسب بهذه المناطق بحيث تفيد الإطار العام للإستعمالات بالمدينة الأصلية (الأم) ويتم ذلك من خلال دراسة نظرية تهدف إلى التوصل إلى تحديد الإستعمالات المفضلة لأطراف المدن الكبرى وذلك من خلال التركيز على نقاط رئيسية وهي (دراسة البيئة العمرانية على أطراف المدينة، دراسة نظريات التغير في إستعمالات الأراضي، دراسة التحكم في إستعمالات الأراضي، دراسة التوظيف الأمثل للأراضي). ثم دراسة تطبيقية نلتصق منها طبيعة الواقع المصري وذلك بدراسة منطقة شرق مدينة القاهرة باعتبارها أحد أهم المناطق الموجودة على أطراف مدن قائمة ومنطقة بيئية بين عمران قائم وعمران جديد. ونحاول أن نرصد الواقع ومعرفة الإستعمالات التي تنشأ بهذه المنطقة ثم قياسه على ما تم التوصل إليه بالدراسة النظرية ثم وضع إطار هيكل للإستعمالات المفضلة لهذه المنطقة بحيث تصبح منطقة محددة الإستعمالات وتفيد المناطق المحيطة (المدينة القائمة). ونضمن من خلال هذا الهيكل المحافظة على عدم تدهور أطراف المدن وتقليل المناطق العشوائية التي تنشأ غالباً بهذه المناطق.

1- المقدمة:

نتج عن التطور العمراني ونشأة المدن الجديدة وكذلك شق المحاور (الطرق الإقليمية الجديدة) حول المدن الكبرى فجوات كبيرة تقع على أطراف المدن الكبرى. وتتحصر هذه الفجوات بين المدن المستحدثة الجديدة والمدن القائمة. ولكل من هذه المدن نمط مختلف عن الآخر. وتتسبب هذه الفجوات الكبيرة الموجودة على أطراف المدن الكبرى في العديد من المشاكل منها النمو السلبي الغير متنسق وكذلك تصيب المركز الخدمي بخلل إلى جانب مشاكل كمية ونوعية أخرى للحركة على المحاور العمرانية بشكل غير مناسب وكذلك خلل في الكثافة بين داخل العمران وخارجه وتنتج عنها أيضاً ذلك مناطق شبه عشوائية غير محددة الإستعمالات ولا تخضع إلى مخطط عام مرتبط بأحد الأقطاب سواء (المدن الجديدة أو القائمة).

لذلك تحتاج هذه المناطق إلى المزيد من الإسهامات البحثية، لوضع الحلول المناسبة لهذه المناطق التي تعتمد على دراسات حقيقية تفيد التكوين العمراني والإجتماعي والإقتصادي وتعني بدراسة البيئة العمرانية على أطراف المدن وكذلك كيفية التحكم في إستعمالات الأراضي حتى تتكامل وتتماشى مع المناطق المحيطة وتلبى الاحتياجات المفقودة بها أو إستكمال احتياجاتها.

1-1 مشكلة البحث:

تعاني أطراف المدن الكبرى من عدة مشكلات عمرانية أهمها عدم وجود هيكل محدد لإستعمالات الفجوات العمرانية الموجودة على أطرافها والذي يجب أن تهدف إلى تكاملها مع الأقطاب العمرانية الكبيرة المحيطة حيث أنها مناطق بيئية غير مخططة والتي تنشأ في الغالب بين مدن قائمة ومدن جديدة (مثل منطقة شرق القاهرة). مما أدى بها إلى نتاج عمراني مبعثر وأراضي مهجرة تخضع لأهواء القطاع الخاص الذي يهدف إلى تعظيم العائد الإقتصادي فقط، وإهمال العوامل الأخرى مثل العمرانية والإجتماعية.

2-1 تساؤل البحث:

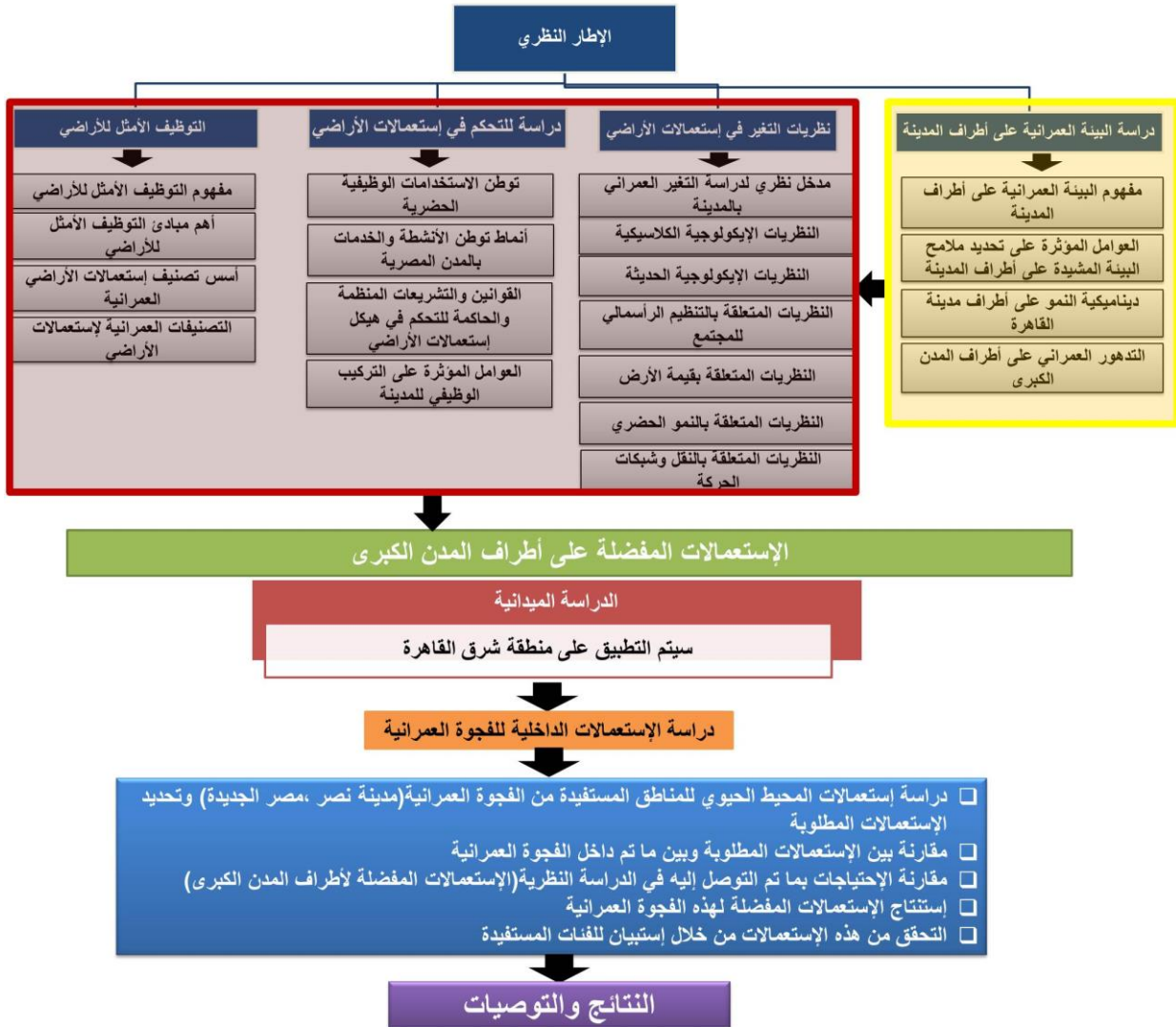
هل من الطبيعي أن تستغل الفجوات العمرانية بين المدن الجديدة والمدن القائمة في الإستعمالات السكنية أم يتم تعويض الإستعمالات المنتقصة في المدن القائمة المجاورة من خلال هذه الفجوات؟ وخاصة أن المدن الجديدة السكنية أصبحت منتشرة حول المدن القائمة.

3-1 هدف البحث:

وضع إطار منهجي يساعد في تحديد هيكل إستعمالات الفجوات العمرانية الموجودة على أطراف المدن الكبرى ويساعد هذا الإطار في محاولة التوصل إلى تلبية إحتياجات سكان المناطق المحيطة ذات الكثافات السكانية العالية مثل منطقة مدينة نصر ومصر الجديدة والتي تحتاج إلى مزيد من الخدمات حيث يتم التوصل من خلال الدراسات العمرانية والإستطلاعية إلى إحتياجات هذه المناطق وتحديد الإستعمالات وذلك حتى نصل إلى إطار تكاملي يشمل هذه المناطق الطرفية ويتكامل مع المدينة الأم الأصلية.

4-1 منهجية البحث:

يعتمد البحث على المنهج الإستقرائي في الدراسة النظرية وذلك في محاولة للوصول إلى تحديد هيكل الإستعمالات المفضلة في مناطق أطراف المدن الكبرى والتي تكون بين مدينة قديمة ومدينة مستحدثة ويأتي هذا من خلال دراسات نظرية (للبيئة العمرانية على أطراف المدن الكبرى، ونظريات التغير في إستعمالات الأراضي، دراسة التحكم في إستعمالات الأراضي، دراسة التوظيف الأمثل للأراضي)، ثم المنهج التحليلي لدراسة حالة المناطق المستفيدة من هذه المناطق الطرفية (شرق مدينة القاهرة)، وذلك حتى نصل إلى تحديد إستخدامات تناسب هذه المناطق وتتكامل مع المدينة الأصلية (الأم) ويتضح ذلك من خلال شكل رقم (1) الذي يوضح هيكل البحث.



2- الإطار النظري للبحث

يبدأ البحث بمجموعة من الإجراءات منها الدراسة النظرية التي تعتمد على مجموعة من الدراسات التي تخص مجال البحث وإجراء الدراسة التطبيقية الذي تم على منطقة طرفية بشرق مدينة القاهرة.

2-1-1 دراسة البيئة العمرانية على أطراف المدن:

يختلف تعريف البيئة العمرانية كأحد مكونات البيئة الكلية التي يمارس فيها الإنسان حياته من وجهه نظر لأخرى، فالبيئة بالنسبة للجغرافيين تعنى كل ما يحيط بالأفراد من تشكيلات الأرض والمناخ، ومن وجهه نظر المعمارين بيرون البيئة العمرانية على أنها التكوينات التي يبنيها الإنسان. ولا يمكن فصل البيئة العمرانية عن بقية البيئات سواء الاجتماعية أو المادية والعمرانية. إذ أنها تتكامل مع بعضها لخلق بيئة كلية تتفاعل مع الإنسان تؤثر فيه وتتأثر به، وعلى ذلك فإن البيئة الكلية هي مجموع البيئات المكونة من بيئة إجتماعية، مادية، عمرانية، وبيئة جغرافية. [1]

2-1-1-2 مفهوم البيئة العمرانية على أطراف المدن الكبرى:

تتأرجح المحاولات لصياغة مفهوم محدد للبيئة العمرانية على أطراف المدن الكبرى في الدول النامية مثل القاهرة. حيث قامت بعض المنظمات الدولية المسنولة عن خطط التنمية في دول العالم الثالث بتحديد تعريفين ليطلق على المناطق الواقعة على أطراف المدن في الدول النامية (Peri-Urban Interface) **الأول يعتبرها** منطقة رابطة بين القرية والمدينة وكذلك الأنشطة العمرانية الموجودة فيهما على حد سواء **والثاني** كمنطقة على حدود المدينة وخارج الحيز العمراني المعتمد مستغلة في ذلك البنية التحتية والمرافق المتاحة داخل الحيز العمراني [2]. ويعتبر التعريف الثاني هو الأقرب لطبيعة البيئة العمرانية على أطراف مدينة القاهرة. كما تمثل البيئة العمرانية على أطراف المدن تغييراً فريداً ومستمر في الفراغات العمرانية وأنماط الحياة بحيث تمثل ظاهرة ينتج عنها العديد من المشاكل العمرانية والاجتماعية والإقتصادية والبيئية. ففي الدول النامية تمثل الزيادة السكانية وندرة الموارد أهم العناصر التي تساهم في تكوين هذه المناطق والتي تبين من خلال التجربة أنها غالباً ما تكون بشكل غير قانوني [3]. وتتنوع أنماط البيئة العمرانية أو المستوطنات والمستقرات العمرانية (Urban Communities) على أطراف المدن الكبرى (Urban Fringes Settlement) المتواجده في الشرق الأوسط مثل القاهرة مابين مناطق عشوائية (Slums) (مثل عزبة الهجانة) أوريفية متحضرة في غرب القاهرة مثل (ميت عقبة) أو الضواحي المحيطة (Sub-Urban) مثل المعادي الجديدة والقاهرة الجديدة [4]. ويركز البحث على المناطق المتناثرة شرق القاهرة وغرب الجيزة.

2-1-2 ديناميكية النمو على أطراف مدينة القاهرة: [5]

النمو العمراني على أطراف مدينة القاهرة هو ظاهرة الإبتلاع للبيئة العمرانية والإبتلاع المعاكس. وظاهرة الإبتلاع مألوفة في معظم دول العالم، ففي القاهرة حدث إبتلاع من قبل المدينة لعدد من القرى والعزب من أهمها منية السيرج في شبرا وعزبة العجوزة عندما أخذ النمو العمراني يتقدم من الدقي شمالاً أما الإبتلاع المعاكس (من قبل القرية للمدينة) مثل ماحدث في الزيتون والمطرية والمهندسين والصحفيين حين زحف الإسكان الكثيف والفقير على مناطق الفيلات السابقة التي كانت طوال النصف الأول من القرن العشرين ضواحي مترفة، ثم تحولت إلى مناطق متوسطة الإسكان ومن ناحية أخرى نوع آخر من النمو على أطراف المدن تحت مسمى النمو الطفيلي، حيث يحدث أن تأتي جماعة مهاجرة أو أفراد من الفقراء وتزرع نفسها على أطراف المدينة الكبيرة مكوناً مساكن فقيرة جداً مستخدمة في ذلك مواد مستهلكة سابقة الاستخدام كالأخشاب والكرتون والأقمشة وما إلى ذلك، وتسمى عادة العشش أو العزبة أو المنشأة، وحين تلتف المدينة حول هذا النمو الطفيلي فإن العشش تتحول بالمرات ووضع اليد إلى أحياء متدنية مكدسة بالسكان، ومثال لذلك عشش الشيخ على جنوب بولاق أو عشش زينهم بين طولون والسيدة زينب. والظاهرة المميزة في مدينة القاهرة ما كان في الماضي من وجود مضارب فقيرة للبدو يعيشون على حافة الصحراء ويرعون قطعاناً من الغنم، وقد تحولت بعض هذه المضارب إلى عزب مبنية بالطوب اللبن ثم تحولت إلى مباني خرسانية، ومن أهم أمثلتها عرب الحصن وعرب الطوايل بالمطرية وعزبة جبريل شرقي المعادي وعزبة الهجانة على طريق السويس والمنطقة الممتدة بين المعصرة وحلوان وكذلك الممتدة بين دار السلام والبساتين وشمال المعادي. ونشأت في الأونة الأخيرة أمثلة أخرى مثل المناطق المحصورة بين المدن الجديدة والمدن القائمة والتي يناقشها هذا البحث.

2-1-3 التدهور العمراني على أطراف المدن الكبرى [6]

يمكن ايجاز أنواع التدهور أو الخلل العمراني الأطراف المدن في الآتي:

- التغيير السلبي في التكوين الطبيعي وعلاقتة بالعمران.
- خلل في الاستخدامات وتوزيعها.
- خلل في الكثافة بين داخل العمران وخارجة.
- خلل في الاستخدامات (تكثيف الأنشطة الادارية والتجارية) وتأثيرها بحواف المدينة تؤدي الي إهدار التكوين العام وصعوبات الحركة.
- خلل في الكثافات وتمدد المدينة وإنتشارها والتناقض بين اجزاءها وفي تنامي البعض دون الآخر، ويوضح شكل (2) أحد أشكال التدهور العمراني وهو تداخل الأنماط العمرانية للمدينة مع النسيج المخطط على أطرافها. ويركز هذا البحث على أهم المشاكل التي تواجه مناطق الأطراف للمدن الكبرى تحديد الاستخدامات وتوزيعها.



شكل رقم (2)

منطقة عمارات منطقة السلاب، بمدينة نصر والتي تمثل أحد الأنماط العمرانية المتداخلة مع النسيج المخطط للمدينة على أطرافها

2-2 نظريات التغير في إستعمالات الأراضي

التغير العمراني يشير إلى كافة أشكال التحول الجزئية أو الكلية التي تطرأ على بناء المجتمع والتي تحدث عبر سلسلة متصلة من العمليات المستمرة عبر الزمن ويكون لها نتائج بعيدة المدى على المستويات المختلفة سواء كان تغيراً مخططاً أو غير مخطط، كمياً أو كيفياً. [7]

2-2-1 العمليات المصاحبة للتغير: تنقسم دراسة العمليات المصاحبة للتغير إلى عمليتين رئيسيتين هما (التركز Concentration والتخلخل أو التشتت "اللاتركز" Deconcentration)، (المركزية Centralization واللامركزية Decentralization) [8]، وفيما يلي عرض موجز لمفهوم كلا منها: [9]

- **مفهومى التركيز والتشتت** يشيران إلى التغيرات التي تطرأ على توزيع السكان عبر المكان نتيجة للهجرة من منطقة لأخرى أو نتيجة للاختلاف في معدلات الزيادة الطبيعية.
- **عمليتي المركزية واللامركزية** فتشيران إلى مدى تركيز أو عدم تركيز المشروعات الصناعية والتجارية داخل المدينة أو خارجها. ولقد برز في هذا الصدد ستة أنماط للتوسعات الخارجية للمدن المركزية على حساب المناطق المجاورة لها وهي:

- أ- **النمو العمراني الأفقي** والمتلاحم على هوامش الكتلة العمرانية للمدينة لإستيعاب بعض الزيادات المستحدثة.
- ب- **تفريغ وسط المدينة** من الإستخدام السكني والصناعي لصالح الإستخدام التجاري وهجرة الإستخدامات والمؤسسات الصناعية والسكنية إلى الهوامش النامية للمدينة.
- ج- **تزايد حركة النزوح** الإختيارية للأسر من وسط وداخل المدينة إلى المناطق المتميزة في الهوامش والضواحي بهدف الحصول على السكن الراقي والجيد.
- د- **التلاحم الحضري - الريفي**، الذي يحدث بهوامش المدينة في توسعها في اتجاه الخارج على الأراضي الزراعية لظهير المدينة الريفي.

هـ- **التلاحم الحضري الحضري**، عندما تتلاحم الهوامش النامية للمدينة مع هوامش مدن مجاورة. ويعد هذا النمط هو أكثر الأنماط ارتباطاً بمجال البحث فعادة ماتتلاحم أطراف المدن القائمة مع المدن الجديدة من خلال النمو البيئي الغير مخطط وهو ما يؤدي إلى التغير العمراني بأطراف المدن القائمة ونمو المدينة الجديدة في نفس الوقت مثل منطقة شرق القاهرة وهي المنطقة بين مدينة نصر والقاهرة الجديدة.

2-2-2 مسببات التغير العمراني بأطراف مدينة القاهرة:

تؤثر أيضاً عمليات التحديث المستمرة على أطراف المدن على عملية النمو العمراني للمدينة ككل، الأمر الذي يؤدي بالضرورة إلى تغير عمراني ينعكس على المدينة ككل، ويمكن إيجاز تلك المسببات في النقاط التالية:

أ- **تداخل الإستعمالات:** حيث تنشأ خارج المناطق العمرانية مجتمعات متطفلة تحاول الإلتصاق بمركز المدينة أو بالمناطق الخدمية وتعتمد على مواردها، وقد يحدث نوعاً من التضارب بين المفاهيم العمرانية والإجتماعية والإقتصادية وبين تلك المجموعات والمجتمعات المتطفلة أنواعاً من الفوضى والتضارب داخل المناطق الحضرية بالمدينة مما يؤثر على جميع النواحي العمرانية والإقتصادية والإجتماعية... الخ

ب- غياب الحواجز على محاور التنمية:

تحدث ظاهرة إندماج بالمناطق القائمة بالمدن وخاصة على أطرافها وذلك نتيجة لعدم وجود موانع طبيعية بين المناطق الحضرية وبين المستقرات أو المجتمعات التي تقع على خطوط ومحاور التنمية العمرانية المفترضة للمدينة، مما يحدث تغيراً في البيئة العمرانية لتلك المناطق إذا لم يحافظ على وجود موانع طبيعية بينها وبين تلك المستقرات أو المستوطنات الواقعة على أطراف المدن الكبرى [10].

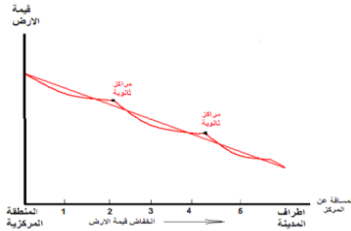
ج- عوامل عمرانية:

يحدث أحياناً أن يخرج تشكيل نسيج المدن ونموها عن الإطار التنظيمي المقترح، ويرجع ذلك إلى تعرض المدينة لبعض الظروف الإقتصادية أو الإجتماعية فينتج النمو العمراني إلى نمو عشوائي، وقد أدت عوامل الهجرة وزيادة السكان في العقود الأخيرة والحراك الإجتماعي من وإلى قلب المدينة إلى وجود بعض الإتجاهات للنمو غير المخطط.

د- عوامل إقتصادية (تغير قيمة الأرض):

لعل أهم العوامل الإقتصادية هي قيمة الأرض، ويدخل في مفهوم قيمة الأرض مجموعة من العناصر الإقتصادية المختلفة من أهمها سعر البيع والشراء الممكن تحقيقه أو العائد الإقتصادى لقطعة الأرض، وقد وجد أن هناك علاقة وثيقة بين قيمة الأرض وإستخدامها الأمثل إقتصادياً، والتي أتضح من خلال الحقائق التالية:

حيث تعد الأراضي التي تقع في نطاق وداخل المناطق العمرانية ذات قيمة إقتصادية عالية بالمقارنة بباقي الأراضي، وذلك بسبب ما تنطوي عليه من تحقيق دخل بعد تعميرها وإستفادة من الخدمات والمرافق المتوفرة بشكل رسمي. قد يحدث نتيجة لعمليات التنمية على أطراف المدن أن ترتفع أسعار الأراضي بشكل يختلف عن المخططات الإقتصادية لأسعار الأراضي كنتيجة لإنشاء مشروع أو أكثر من المشروعات والتنمية. ويوضح شكل (3) العلاقة بين قيمة الأرض والمسافة من المركز، حيث أنه كلما ابتعدت الأرض عن المركز كلما قلت قيمتها.



شكل رقم (3)

تأثير الموقع الجغرافي على مركز المدينة

2-2-3 نظريات التغيير في استعمالات الأراضي: [9]

ابتكر المتخصصون في الدراسات الحضرية عدداً من النماذج والنظريات الخاصة بتركيب المناطق الحضرية، وخاصة إستعمالات الأراضي واستخداماتها المختلفة. وتعد تلك النماذج والنظريات ثمرة تطبيق المنهج العلمي، وسيتم عرض نظريات التغيير في إستعمالات الأراضي والتأثيرات المختلفة التي قد يحدثها على المدينة القائمة أو أطرافها وهو ما يمكن به الوصول الي الإستعمالات التي يمكن أن تشغل أطراف المدينة ويتم ذلك من خلال دراسة النظريات التالية:

1. النظريات الايكولوجية وتضم كلا من: النظريات الايكولوجية الكلاسيكية. وتشمل النظريات منذ بداية نشأتها وحتى عام 1960، والنظريات الايكولوجية الحديثة. وتشمل النظريات فيما بعد عام 1960.
 2. النظريات المتعلقة بالتنظيم الرأسمالي للمجتمع.
 3. النظريات المتعلقة بقيمة الأرض.
 4. النظريات بالنمو الحضري.
 5. النظريات المتعلقة بالنقل وشبكات الحركة.
- والجدول التالي جدول (1) يوضح منهج كل نظرية وأشكال التغيير بالمدينة لكلاً منها وكذلك إستنتاج الإستعمالات على أطراف المدينة طبقاً لكل نظرية.

جدول رقم (1)

مناهج نظريات التغيير في إستعمالات الأراضي وإستنتاج الإستعمالات على أطراف المدينة طبقاً لكل نظرية المصدر [9]: هدى الأمير، "تغيير هياكل إستعمالات الأراضي في أطراف المدن القائمة بتأثير النمو العمراني بالمدن الجديدة"، رسالة ماجستير، كلية التخطيط الاقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ص 120، 2012م، بتصرف [الباحث]

النظرية	منهج النظرية	أشكال التغيير بالمدينة	الإستعمالات على أطراف المدينة طبقاً لكل نظرية
نظرية الحلقات المركزية Concentric Zone Theory	تقوم على افتراض أن أسعار الأراضي وسهولة الوصول تبلغ أقصاها في قلب المدينة التجاري، ثم تنخفض تدريجياً بالبعد عن النقطة المركزية، ويأخذ النمو شكل حلقات تتسع مع نمو المدينة ويؤدي النمو إلى أن تنتقل الوظائف من الحلقات الداخلية الى التي تليها في اتجاه الخارج	توسع الصناعات الخفيفة "وظائف المنطقة المركزية وإمتدادها على حساب المناطق المجاورة. انتقال الأسر الفقيرة والعمال إلى المناطق الداخلية الأقرب للمنطقة المركزية. انتقال طبقة الأغنياء إلى المناطق الخارجية.	مناطق الضواحي تقع خارج حدود المدينة وتخصص لإسكان ذوي الدخل المرتفع.
	هذه النظرية تأخذ في الاعتبار النواحي الطبوغرافية ومحاور الحركة الرئيسية وأثرها على إستعمالات وقيم الأراضي.		
نظرية النمو المحوري أو الإشعاعي The Radial Development Theory or Axial Development Theory	المحدد الرئيسي لنمو الإسكان في المدن هو اختيار الموقع السكني من قبل الأغنياء الذين يقدرّون على دفع الإيجار الأعلى قيمة، وما أن تبدأ حركة المساكن الممتازة حتى تتحرك بقية الوظائف في شكل قطاعات تنمو في إتجاه الخارج محافظة على محاورها الأصلية	درجات الإسكان المختلفة تنتظم حول منطقة الإسكان الراقى والأقل منها تشغل الأراضي المرغوبة بدرجة أقل أو اللصيقة بالمناطق الصناعية.	لم تضع النظرية إستعمالات محددة لمنطقة أطراف المدينة.
نظرية النويات المتعددة Multiple Nuclei Theory	مع نمو المدينة وإمتدادها تنشأ نويات عديدة متفرقة، وعدد النويات يعتمد على حجم المدينة، وبعض النويات قد تكون حديثة مثل الأجزاء التجارية لبعض الضواحي السكنية أو قديمة وتركيب المدينة يكون في شكل خلايا.	تنشأ الصناعات الثقيلة في منطقة وادي منخفض المنسوب أما منطقة السكن الراقى ينشأ في منسوب أعلى بعيداً عن ضوضاء المصانع.	قد تكون منطقة أطراف المدينة والضواحي مراكز تجارية لمناطق سكنية جديدة أو قديمة نتيجة لنمو المدينة.
النظرية الايكولوجية The Ecological Theory	تنظر النظرية الايكولوجية على أن أسعار الأراضي هي العامل الرئيسي المؤثر والمحدد لإستخدام الأرض، ونشأت هذه النظرية على يد Hawley الذي أكد على أن توزيع المناطق السكنية يكون وفقاً لأسعار الأراضي.	انتقال الأسر الفقيرة إلى المناطق الداخلية ذات الأسعار المرتفعة والإيجارات المنخفضة والمساكن المتهاكلة. نتيجة الأسر الأعلى دخلاً إلى الأراضي منخفضة السعر والمساكن الجديدة.	لم تضع النظرية إستعمالات محددة لمنطقة أطراف المدينة.
نموذج Vance العوالم الحضرية Vance s - Model Urban	قدم Vance نموذج العوالم الحضرية من خلال تطويره لنموذج النويات المتعددة، الفكرة الرئيسية للنموذج هي "مع نمو المدينة تظهر مناطق حضرية مكثفة ذاتية الى حد كبير ولها مركز تجاري مستقل عن المركز التقليدي بوسط المدينة"، ويتحدد حجم وخصائص والبنية الداخلية لكل عالم حضري Each Urban Realm	الصناعة الثقيلة تنشأ في منطقة وادي منخفض والصناعة الخفيفة تقوم على طول طريق أو سكة حديد. تنشأ منطقة الإسكان الراقى في منطقة مرتفعة المنسوب بعيداً عن الصناعة.	قد تنشأ عوالم حضرية كاملة على الأطراف.

النظريات الإيكولوجية الكلاسيكية

النظريات الإيكولوجية الحديثة

<ul style="list-style-type: none"> ■ ظهور الإستعمالات الغير مدروسة على أطراف المدينة. ■ قد يظهر الإسكان المنخفض على الأطراف. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ إتساع وظائف المنطقة المركزية وإمتدادها للخارج على حساب المناطق المجاورة. ■ إنتقال الإسكان المرتفع إلى المناطق الداخلية. ■ إنتقال الإسكان المنخفض إلى البلدان أو المناطق الريفية المجاورة 	<ul style="list-style-type: none"> ■ إفتترضت النظرية أن الحلقات أو القطاعات تغزو بعضها البعض في اتجاه الخارج، وأن مساكن ذوي الدخل المنخفض تنجس نحو منطقة إسكان ذوي الدخل المرتفع ويكون التوسع لاحقاً نحو المنطقة الحدية. [11] 	<p>نظرية الحلقات المركزية - Sector Concentric Zone Theory</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ■ ظهور إستعمالات مختلفة (سكني، تجاري، خدمي) على أطراف المدينة الأم كمدن جديدة أو تابعة. ■ ظهور مراكز تجارية وصناعية على أطراف المدينة الأم 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ظهور المدن الجديدة والتتابع حول المدينة المركزية. ■ ظهور المواقع التجارية والصناعية حول المدينة المركزية وعلى الطرق الرئيسية الخارجة منها وأيضاً في المناطق بين المدن الجديدة والمدينة المركزية. 	<p>قدم Kearsley نموذجاً يأخذ في إعتباره مستوى المشاركة الحكومية في عملية التنمية الحضرية في بريطانيا - التخلص من العشوائيات - التوجه إلى الضواحي - لامركزية الأنشطة الاقتصادية - التقليل من المساكن الحكومية المحلية والمركزية، التوسع في تنمية الضواحي ذات الكثافة المنخفضة.</p>	<p>نموذج Kearsley كتعديل لنموذج الحلقات المركزية Kearsley 's model</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ■ تتكون على أطراف المدينة أحياء مخصصة لطبقة النخبة. ■ ظهور بعض الإستخدامات المختلفة (صناعي - خدمي) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ انتقال السكان الميسورين إلى الضواحي. ■ إمتداد المركز رأسياً. ■ إنتقال الأثرياء للسكن على الأطراف الحضرية. ■ ظهور المناطق الصناعية والمستشفيات والجامعات والمباني الإدارية والمراكز التجارية بالقرب من الطريق الدائري والطريق السريع لتنافس المركز. 	<p>بدأت قوى جديدة كثيرة في الظهور والتأثير على النمو الحضري، لتعكس تغيرات مجتمعية جديدة مثل إنخفاض حجم الأسرة، نمو الضواحي السكنية، لامركزية الأنشطة الصناعية والتجارية، زيادة التدخل الحكومي في عملية النمو الحضري. لذلك اقترح White إعادة النظر في نموذج Burgess للمدج هذه الاتجاهات الجديدة من أجل فهم مدينة القرن الواحد والعشرين.</p>	<p>نموذج White لمدينة القرن الواحد والعشرين White 's model</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ■ لم تضع النظرية إستعمالات محددة لمنطقة أطراف المدينة ولكن في حالة تدفق الإستثمارات يحدث تغير في ملامح الاطراف 	<ul style="list-style-type: none"> ■ جغرافية متفاوتة في التنمية فبعض المناطق تحظى بتدفق الإستثمارات وتنمي عمرانياً وبعض المناطق تميل إلى الإنخفاض بسبب عدم وجود رأس المال الإستثماري. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ يتحدد الإطار العام للنظرية في الآليات التي تتوزع من خلالها الأراضي بالمدينة على الأفراد وذلك على أساس دخولهم. 	<p>النظريات البنوية المؤسسية Structuralist - Institutionalist Theories</p>	<p>نظريات التنظيم الرأسمالي للمجتمع</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ اللافتقار الوظيفي في المناطق الطرفية وتكون تابعة للمناطق المركزية. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ دول الأطراف محكوم عليها بالركود وظيفياً ويظل نموها مرتبطاً بدول المركز. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ احتواء الدول الرأسمالية الدول الأقل إقتصادياً، ويؤدي ذلك الاحتواء الى تشويه إقتصاديات دول الأطراف، وخلق أزمات دائمة ناجمة عن استمرار واقع التبعية والتخلف. [12] 	<p>نظريات التبعية Dependency Theories</p>	<p>نظريات التنظيم الرأسمالي للمجتمع</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ تهتم النظرية بالتحليلات الأساسية المتعلقة بالأرض الزراعية. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ يحاط مسكن المزرعة بحلقات من إستخدامات الأراضي تقل كثافتها بالبعد عنه. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ الإهتمام بوضع كل التحليلات الأساسية المتعلقة بقضايا الأرض الزراعية. 	<p>نموذج استخدام الأرض الزراعية Agriculture Land Use Model</p>	<p>نظريات المتعلقة بقيمة الأرض</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ تشغل المنطقة الصناعية أطراف المدينة والضواحي. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ لا مركزية الخدمات والأنشطة كنتيجة لإنتقال الأنشطة الصناعية من أوساط المدن إلى ضواحيها. 	<p>انحصرت النظرية في دراسة الأنشطة الصناعية التي يشكل وجودها في أوساط المدينة نمطاً فوضوي، ومع انتقال الأنشطة الصناعية من أوساط المدن الى ضواحيها يتبدل التوزيع السكاني. [13]</p>	<p>فرضية تكاليف الإحتكاك Costs of Friction Hypothesis</p>	<p>نظريات المتعلقة بقيمة الأرض</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ تنشأ في منطقة الضواحي مراكز فرعية بها المراكز التجارية والصناعية تستوعب الزيادة السكانية. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ نمط من الحلقات المتعاقبة من إستخدامات الأراضي. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ تهدف النظرية إلى تحقيق التوازن بين الدخل والكثافة السكانية والنقل وعلاقة كل ذلك بإيجار المساكن وتحديد نطاقات إسكان الفئات الاجتماعية - الاقتصادية المختلفة بالمدينة. 	<p>نظرية الموقع الحضري Urban Location Theory</p>	<p>نظريات المتعلقة بقيمة الأرض</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ لم تضع النظرية إستعمالات محددة لمنطقة أطراف المدينة. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ توزيع السكان حول مراكز الإستخدامات الأساسية " مناطق العمل" يكون وفقاً لزمان الرحلة لتلك المناطق. ■ تتوزع الإستخدامات الغير أساسية وفقاً لتوزيع أماكن السكن والعمل. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ يقوم النموذج على تحديد العلاقة بين نوعين من الإستخدامات وهي: الأنشطة والاستخدامات الأساسية وتضمن الصناعة، مراكز الأعمال، والمؤسسات الإدارية، والتي تخدم الطلب الغير محلي والأنشطة والاستخدامات الغير أساسية 	<p>نموذج لوري The Lowry Model</p>	<p>نظريات المتعلقة بقيمة الأرض</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ حدد النموذج القيمة المنخفضة للمناطق الأطراف والكثافة السكانية 	<ul style="list-style-type: none"> ■ الأنشطة الاقتصادية تزداد أهمية وكثافة بالقرب من وسط المدينة والتبعية المباشرة في 	<ul style="list-style-type: none"> ■ حدد Wingo أن العامل الأساسي الذي يؤثر في أسعار الأراضي هو تكاليف النقل، وحيث أن الأنشطة الاقتصادية 	<p>نموذج وينجو The L. Wingo Mode</p>	<p>نظريات المتعلقة بقيمة الأرض</p>

<p>والبنائية بها وبالتالي لم يقترح إستخدامات محددة لهذه المناطق.</p>	<p>زيادة أسعار الأراضي في المركز فتتخفف الأسعار تدريجياً بالبعد عن المركز والإتجاه نحو الأطراف.</p> <ul style="list-style-type: none"> كما تتخفف الكثافة السكانية وكثافة المباني في نفس الإتجاه. 	<p>تزداد أهمية وكثافة وعائدة بالقرب من وسط المدينة فإن النتيجة المباشرة هي زيادة أسعار الأراضي في المركز، ومن ثم تتخفف الأسعار تدريجياً بالبعد عن المركز والإتجاه نحو الأطراف، كما تتخفف الكثافة السكانية وكثافة المباني في نفس الإتجاه. [14]</p>		
<ul style="list-style-type: none"> لم تضع النظرية إستخدامات محددة لمنطقة أطراف المدينة. 	<ul style="list-style-type: none"> ركزت النظرية على أهمية فكرة إنشاء مراكز حضرية ثانوية تختلف عن المركز الرئيسي للمدينة أو تعد فروعاً له. 	<p>قام Haier بإنشاء نموذج يهدف إلى إبراز صيغة النواحي المالية المرتبطة بالعقارات، والعلاقة بين أسعار أراضي البناء وأسعار الأراضي في الهوامش الريفية الحضرية. [14]</p>	<p>نموذج هاير Hier Model</p>	
<ul style="list-style-type: none"> تتنوع الإستخدامات وتنمو المدينة في شكل حلقات على طول طرق النقل. 	<ul style="list-style-type: none"> تنمو المدينة نتيجة لحجم النشاط الأساسي بها وتتعد فيما بعد في صورة دوائر حلقاتية على طول طرق النقل بها. 	<ul style="list-style-type: none"> قدم Richard M Hurd دراسة العوامل المؤثرة في نشأة مواضيع المدن على أساس مجموعتين هما: العوامل الجاذبة - وتضمن خصائص طوبوغرافية الموقع، والمؤثرات الخارجية - وتتمثل في طرق التجارة المتصلة بالمدينة من ناحية، والثروات وامكانات الإنتاج المتوفرة في المناطق المحيطة بها من ناحية أخرى. 	<p>مبادئ قيم الأرض في المدينة Principles of City Land Values</p>	
<ul style="list-style-type: none"> لم تضع النظرية إستخدامات محددة لمنطقة أطراف المدينة. 	<ul style="list-style-type: none"> لم تقدم النظرية صورة واضحة عن الأرض وإستخدامها، بل كان التركيز على التحولات المكانية أكثر من تركيزها عن الأنماط المكانية الناتجة عن ذلك. 	<p>يهدف النموذج إلى شرح الأنماط الجغرافية في ظل وجود الراسمالية، ولم تقدم نظريات تفاوت التنمية صورة واضحة عن الأرض واستخدام الأرض،</p>	<p>نظريات تفاوت التنمية - منطق رأس المال- Capital Logic Uneven Development</p>	
<ul style="list-style-type: none"> لم تضع النظرية إستخدامات محددة لمنطقة أطراف المدينة. 	<ul style="list-style-type: none"> لم تقدم النظرية صورة واضحة عن الأرض وإستخدامها، بل كان التركيز على التحولات المكانية أكثر من تركيزها عن الأنماط المكانية الناتجة عن ذلك. 	<p>تهتم النظرية بشرح النمو أو الإنحدار الاقتصادي للمنطقة الحضرية في صورة مصطلح مالي ووجود علاقة حتمية بين أنشطة التصدير بالمنطقة الحضرية ومعدلات النمو بها.</p>	<p>نظرية تدفق رأس المال Money Flow Theory</p>	
<ul style="list-style-type: none"> يعتمد توزيع الإستخدامات وتنوعها بين المركز والأطراف على مقدار تدفق رؤوس الأموال وبالتالي لم تضع النظرية إستخدامات محددة لمنطقة أطراف المدينة. 	<ul style="list-style-type: none"> يؤدي تزايد النشاط التصديري إلى تدفق رؤوس الأموال والأيدي العاملة إليها. 	<p>تهتم النظرية بالطلب من أي مكان خارج حدود التجمع، وبذلك فإن النمو الحضري يعتمد على قدرة المنطقة الحضرية على تصدير السلع والخدمات لتفي بمتطلباتها واحتياجاتها الداخلية. [13]</p>	<p>نظرية الارتكاز التصديري Export Base Theory</p>	
<ul style="list-style-type: none"> لم تضع النظرية إستخدامات محددة لمنطقة أطراف المدينة. 	<ul style="list-style-type: none"> لم تقدم النظرية صورة واضحة عن الأرض وإستخدامها، بل كان التركيز على التحولات المكانية أكثر من تركيزها عن الأنماط المكانية الناتجة عن ذلك. 	<ul style="list-style-type: none"> شرح التنظيم المكاني لمحلات العمران ومناطقها التابعة وبخاصة مواقعها النسبية وأحجامها، وتقدم المدينة مدى وإسعاء من الخدمات لظهيرها وتكون قوة المدينة في إقليمها بقدر أهمية الخدمات المؤداة لهذا الإقليم. 	<p>نظرية المكان المركزي Central Place Theory</p>	
<ul style="list-style-type: none"> تغلب ظاهرة النمو الغير متوازن ولهذا النمو عدة مؤثرات متغيرة من دولة لأخرى بل ومن إقليم لأخر. 	<ul style="list-style-type: none"> تنمية قطب أو محور يؤثر على تنمية المناطق التي تقع على نطاق تأثيره ويمكن لهذا القطب أن يؤثر في تحديد العلاقات بين الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية وفي طريقة تأديتها لوظائفها. 	<ul style="list-style-type: none"> تتلخص النظرية في وجود منطقة - أو أكثر من مناطق الدولة، تتمتع بسميات معينة، إقتصادية، وإجتماعية، وجغرافية تجعلها محورا للتنمية، وتؤثر فيها بحيث تجعلها تتجه إليها دائماً، ويمكن لهذا القطب أن يتسبب بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تحديد العلاقات بين الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية، وفي طريقة تأديتها لوظائفها. [12] 	<p>نظرية أقطاب النمو Growth Poles Theory</p>	
		<p>تدرس مشكلة عدم المساواة بين الدول، وأوضح أن إزدياد اللامساواة الدولية ماهو إلا نتيجة للعلاقة السببية التراكمية، والنتيجة هي زيادة المناطق الغنية ثراء، والمناطق الفقيرة فقراً. [15]</p>	<p>نظرية السببية التراكمية Accumulative Causation Theory</p>	<p>النظريات المتعلقة بالنمو الحضري النظريات المتعلقة بالنمو</p>

	<p>نظرية ثنائية القلب (النواة) والأطراف Core - Periphery Theory</p>	<p>وفي هذا النموذج فإن القلب الحضري يسيطر ويهيمن على الأطراف في أغلب المجالات الاقتصادية: الأجمعية، السياسية، العمرانية.</p>	<p>تركيز القوي الاقتصادية والتوطين الصناعي ومركز الخدمات ورؤس الأموال بالنواة مما يؤثر على توجيه التنمية على الأطراف</p>	<p>تتأثر الأطراف بالتنمية المركزية فيظهر التنوع في الإستعمالات من المراكز الصناعية والخدمية قد يتطور الأمر بسيطرة الهوامش والأطراف على المركز فيصبح أكثر تنمية وأهمية.</p>
<p>النظريات المتعلقة بالنقل وشبكات الحركة</p>	<p>نظرية وسائل الاتصال في النمو الحضري Communication Theory of Urban Growth</p>	<p>تؤكد النظرية على الاتصال بين السكان كمنطلق لتفسير العملية التي تؤدي إلى تغير تركيب المدينة، وتنتظر للمدينة على أنها نظام من العلاقات التي يقوم بها السكان يومياً.</p>	<p>لم تقدم النظرية صورة واضحة عن الأرض وإستخدامها، بل كان التركيز على التحولات المكانية أكثر من تركيزها عن الأنماط المكانية الناتجة عن ذلك.</p>	<p>لم تضع النظرية إستعمالات محددة لمنطقة أطراف المدينة.</p>
	<p>نظرية النقل Transportation Theory</p>	<p>دراسة أثر العوامل والمتغيرات الاقتصادية في تحديد الموضع التي يتجمع ويستقر فيها السكان.</p>		
	<p>نموذج الانسياب Flows Model</p>	<p>يرتكز النموذج على أن تركيب استعمالات الأراضي بالمدينة وتطورها يعتمد على أنظمة من الانسيابات اليومية والتي تشكل الاتصالات والمواصلات عصب الحركة فيها.</p>		
	<p>نظرية المخطط العام Urban Layout Theory</p>	<p>أنماط الشوارع والطرق هي الهيكل الأساسي الذي يتحكم في توزيع استعمالات الأراضي في المدن.</p>		

2-3 دراسة للتحكم في إستعمالات الأراضي

إن الأرض تعتبر أحد الموارد الهامة التي تحتاج إلى إدارة فعالة من أجل تنمية عمرانية أفضل. ولا بد أن يتم إعادة تأهيل ودراسة التحكم في إستعمالات الأراضي في ضوء المتغيرات داخل مناطق الإقليم المختلفة والقائمة ويتم في هذا الجزء من البحث تحليل توطن أي نوع من استخدامات الأراضي في المناطق الحضرية مثل الاستخدام الصناعي أو التجاري أو السكني على حده ولكن يتم من خلال دراسة وتحليل تلك الإستخدامات في مجملها في المدينة [16].

ويوضح الجدول رقم (2) العوامل المؤثرة على التركيب الوظيفي للمدينة والتي يمكن من خلالها تكوين صورة للإستعمالات التي يمكن أن تتكون على أطراف المدينة وذلك طبقاً للعوامل الرئيسية التالية: [17]

- أنماط توزيع استعمالات الأراضي في المدن.
- القوانين والتشريعات الحاكمة والمنظمة للتحكم في هيكل استعمالات الأراضي [16].
- العوامل المؤثرة على التركيب الوظيفي لإستعمالات الأراضي في المدينة [17].

جدول رقم (2)

العوامل المؤثرة على التركيب الوظيفي للمدينة والتي يمكن من خلالها تكوين صورة للإستعمالات التي يمكن أن تتكون على أطراف المدينة

الاستعمالات المفضلة للمناطق الطرفية	تصنيف الإستعمالات	عوامل التحكم في إستعمالات الأراضي	العوامل المؤثرة على التركيب الوظيفي للمدينة
<p>في حالة الإمتداد الطولي يفضل الإستخدامات التجارية لأطراف المدينة</p> <p>في حالة الإنتشار الحلقي تيم توطین الإستخدامات السكنية والخدمية بأطراف المدينة</p> <p>في حالة التوزيع المركزي الإشعاعي تمتد الأنشطة الخدمية والتجارية نحو أطراف المدينة</p> <p>في حالة التوزيع المتعدد الأنوية قد تظهر الإستعمالات العشوائية المتنوعة على أطراف المدينة</p> <p>في حالة التوزيع المشتت قد تظهر الإستعمالات العشوائية المتنوعة على أطراف المدينة</p>	<p>تتوزع الإستعمالات طبقاً لتوزيع الخدمات والأنشطة سواء في حالة الإمتداد الطولي أو الإنتشار الحلقي أو التوزيع المركزي الإشعاعي، المتعدد الأنوية، التوزيع المشتت)</p>	<p>أنماط توطن الأنشطة والخدمات</p>	
<p>تحدد القوانين والتشريعات الإستعمالات داخل المدينة وبالتالي تصبح مناطق الأطراف معرضة لإستخدامات عشوائية ويفضل في هذه الحالة توطین الإستعمال السكني منخفض التكاليف والمناطق الصناعية</p>	<p>يتم تحديد الإستعمالات طبقاً للاشتراطات الشمولية: وهي التي تنص على الإستعمالات المسموح بها في كل منطقة.</p> <p>والإشتراطات اللاشمولية: وهي التي تنص على الإستعمالات الغير مسموح بها في كل منطقة وإشتراطات الإبعاد وهي التي تحدد الحد الأدنى لقطعة الأرض والإرتدادات وأقصى إرتفاع والكثافة الإستعمالية وبالتالي فهي لا تتحكم بنوعية إستعمالات الأراضي</p>	<p>القوانين والتشريعات الحاكمة في هيكل استعمالات الأراضي</p>	

تتوطن المناطق الصناعية مناطق الأطراف طبقاً للإعترارات البيئية	تؤثر هذه العوامل على تحديد شبكات الطرق والتسيج والطابع العمراني للمنطقة	العوامل البيئية	عوامل الموضع
يتدفق الإستثمارات تتوطن المناطق السكنية الفاخرة والخدمات التجارية	يتم التغيير في إستعمالات الأراضي طبقاً لتدفق لحركة وإمكانية الوصول وبالتالي تدفق رؤس الأموال والإستثمارات	تأثير شبكات الطرق ومحاور الحركة	
يؤدي تواجد هذه المرافق إلى توطن الأنشطة الخدمية والسكنية	تؤثر هذه المرافق في توافر الأنشطة الخدمية والسكنية	تأثير شبكات المرافق العامة	العوامل الداخلية
كلما زاد سعر الأرض داخل المدينة يقل سعرها على الأطراف وبالتالي تكون صالحة للإسكان محدودي الدخل والمناطق الصناعية والخدمات العامة	تؤثر هذه العوامل على سوق الأراضي سواء داخل المدينة أو على الأراضي بأطرافها	العوامل الاقتصادية الداخلية	
يمكن توطین إستعمالات الخدمات العامة. الإسكان منخفض التكاليف. المناطق الصناعية.	كلما إزداد الطلب على الأرض كلما زاد سعرها وبالتالي فإن المناطق الطرفية تتسم بقيمة أقل من الأراضي داخل المدينة لبعدها عن الخدمات والمركز	قيمة الأرض	العوامل الداخلية
يمكن توطین إستعمالات الخدمات العامة. الإسكان منخفض التكاليف. المناطق الصناعية.	هذا التباين يؤثر على الإستعمال المخصص للأراضي	تباين أسعار الأراضي	
من هذا المنطلق تتوطن إستعمالات الإسكان الفاخر على أطراف المدينة رغبة في الإبتعاد عن تكديس الداخل كما يلجأ معدومي ومتخفصي الدخل لهذه المناطق لإقامة مساكن عشوائية.	تؤثر العوامل الاجتماعية في تشكيل هيكل إستعمالات أراضي المدينة من خلال: الكيفية التي يتعامل بها الإنسان للتكيف مع المحيط العمراني وكيفية تأثير القيم والسلوك الإنساني في تشكيل هيكل استخدام أراضي المدينة.	العوامل الاجتماعية	العوامل الخارجية
طبقاً لذلك تتوطن بأطراف المدن إستعمالات الخدمات التجارية التي تقدم سلعة موسمية أو سلعة ليست بأهمية بالغة كمثباتها التي بالمركز	يتأثر التوزيع المكاني لنوعيات أنشطة الخدمات التجارية بالتصنيف الوظيفي لكل سلعة يقدمها هذا النشاط وهذا بدوره يحدد الموقع المناسب لتوطن هذه النوعية من الخدمات التجارية سواء في المواقع المركزية أو غير المركزية.	العوامل الوظيفية	
يمكن تحديد إستعمال الإسكان منخفض التكاليف والخدمات المنتقصة داخل المدينة بالأطراف	قد يكون دعم بالخبراء والفنيين أو دعم بالقروض والمنح	العوامل الداعمة	العوامل الخارجية
تؤدي هذه العوامل إلى تحديد إستعمالات أطراف المدينة بالمناطق السكنية الفاخرة والمنخفضة التكاليف والمراكز التجارية	وقد تضم هجرة رؤوس الأموال أو التكنولوجيا أو السكان إلى المدينة وكيفية إنعكاس ذلك على تركيبها الوظيفي	عوامل الهجرة	
في حالة الكوارث داخل المدينة يتم نقل المناطق السكنية وخدماتها إلى منطقة الأطراف	مثل الكوارث الطبيعية وغيرها	أحداث خاصة	

4-2 تصنيف إستعمالات الأراضي:

1-4-2 أسس تصنيف إستعمالات الأراضي العمرانية Basic of classification [18]

يمكن تجميع أسس تصنيف إستعمالات الأراضي المختلفة لفئات محددة هي:

أولاً: أسس تخطيطية مكانية تحدد موقع الإستعمال والمستوي التخطيطي المحدد لنطاق تأثير كل إستعمال وتتضمن: متطلبات الموقع من إتصالية وطرق، ومتطلباته وتأثيراته البيئية وإرتباطه بالموارد الطبيعية.

ثانياً: أسس وظيفية ترتبط بهدف كل إستعمال والمتغيرات والعناصر الداخلية المكونة له وتتضمن المعدلات الخاصة بالإستعمال من حيث المسطحات وتوزيع الإستعمال، وكثافة الإستعمال وإقتصادياته، وخصائص المستخدمين، وملكيته وتبعيته الإدارية. ويوضح جدول (3) ملخص لأسس تصنيف إستعمالات الأراضي المختلفة وفئات تصنيفها الرئيسية، ويتضح منه ما يلي: أن أسس تصنيف الإستعمالات المختلفة يمكن تجميعها في مجموعات مختلفة فتفيد فيما بعد في ربطها بمتغيرات تكنولوجيا المعلومات والإتصالات ومن ذلك:

أسس ذات بعد تخطيطي: مثل أسس تصنيف معظم الخدمات وبعض الصناعات.

أسس ذات بعد إجتماعي: مثل أسس تصنيف الإسكان وبعض الخدمات الدينية والتعليمية.

أسس ذات بعد وظيفي: وتتعلق بنوعية الأنشطة داخل الإستعمالات المختلفة ومن ذلك أسس بعض الخدمات الثقافية والترفيهية وبعض الأنشطة الإنتاجية.

ملخص لأسس تصنيف إستعمالات الأراضي المختلفة وفئات تصنيفها الرئيسية:

جدول رقم (3)

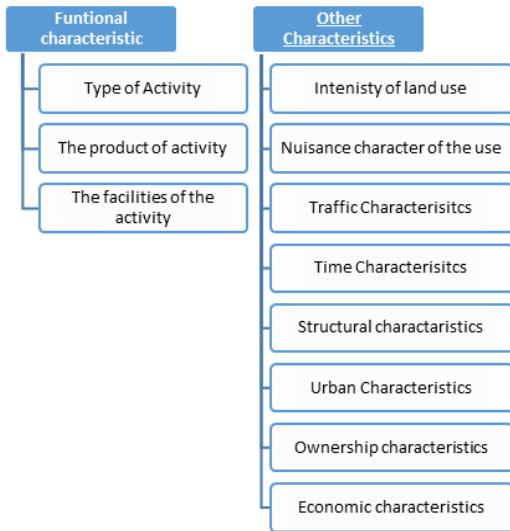
المصدر [19]: طاهر عبد السلام حامد عثمان " ديناميكية تغير استعمالات الاراضي بتأثير تكنولوجيا المعلومات والاتصالات - رسالة ماجستير في التخطيط العمراني والاقليمي " قسم التخطيط العمراني جامعة القاهرة - يناير 2009

نوع الإستعمال	أسس التصنيف	فئات التصنيف
السكن أو الإقامة	عدد الأسر في المبني	أسرة واحدة - أكثر من أسرة
		مستوي الدخل أو المعيشة
	الكثافة	مرتفع - متوسط - منخفض
		مرتفعة - متوسطة - منخفضة
		مقيم بهدف العمل (مساكن عمال)
		سكن موسمي (مصايف - سكن طلبية... الخ)
نوعية الإقامة	سكن الإستجمام والترفيه	
	سكن لكبار السن (اقامة ورعاية)	

التجاري والتجاري والخدمات والمؤسسات	التجاري	المستوي التخطيطي/نطاق الخدمة	إقامة مؤقتة (فنادق- موبيلات - نزل شباب.. الخ) مناطق مركزية - مراكز مجاورات
	الخدمات العمومية/الحكومية	نمط التوزيع للسلع والمنتجات	تجارة جملة - تجارة تجزئة
	الخدمات التعليمية	نوع الخدمة المقدمة	مالي - خدمات شخصية - بريد - أمن - إداري... الخ
	الخدمات الصحية	الفئة العمرية	حضانة - تعليم أساسي - ثانوي
		المستوي التعليمي	تعليم جامعي - أكاديميات تعليمية
	الإستعمال الديني	نوع التعليم	تجاري - زراعي - صناعي... الخ
		المستوي التخطيطي/نطاق الخدمة	مسجد جامع - مصلي - الخ
	خدمات تنمية المجتمع	حجم المؤسسة الصحية	مستشفيات - مراكز صحية... الخ
		الملكية	عام (مستشفيات عامة) - خاص (عيادات)
	الخدمات الثقافية	التخصص	تخصصات طبية معينة
		الديانة	مسلم - مسيحي... الخ
	الإستعمالات الترفيهية	المستوي التخطيطي/نطاق الخدمة	مسجد جامع - مصلي... الخ
		التبعية الإدارية	-
	المواصلات والبنية الأساسية	نوعية الخدمة والمستفيدين منها	-
		نوعية الخدمة/المنتج المقدم	كتب - عروض حية - عروض مسجلة
	الصناعي	مكان تقديم الخدمة	مفتوح-مغلق
		نوعية المواد الخام ونوعية المنتج	معادن - بتر وكيمويات - أخشاب... كبيرة - متوسطة - صغيرة
	المواصلات والبنية الأساسية	حجم/المسطح المطلوب للصناعة	كبيرة - متوسطة - صغيرة
		إرتباط الصناعة بالموارد الطبيعية	بتترول - زراعة... الخ
	الإستعمالات الترفيهية	الإرتباطات الوظيفية للصناعة	مكلمة - خلفية - أمامية.. الخ
		الإحتياجات الوظيفية للتشغيل	طاقة - مياه - طرق.. الخ
	المواصلات والبنية الأساسية	التأثيرات المختلفة للصناعة	بيئية - حركة - ضوضاء.. الخ
		مصدر/ وسيلة الترفيه	لعب - مشاهدة... الخ
	المواصلات والبنية الأساسية	مكان تقديم الخدمة	مفتوح - مغلق
		وسيلة النقل	بري- بحري - جوي - الخ
		نوع الخدمة المقدمة	مياه - صرف - طاقة - الخ

4-4-2 التصنيفات العمرانية لإستعمالات الأراضي:

هناك العديد من التصنيفات مثل: (F. Sturart L.use system)، (VCGI For GIS 1993) (Michigan 2000)، (NLUD)، (American Professional Planners) 4-4 2006.



شكل رقم (4) يمثل الخصائص العامة لتوزيع الأراضي العمرانية، المصدر [20]:

Ray M. Northam, Urban Geography (2 nd Ed), 1979

- ويوضح جدول (4) تصنيف إستعمالات الأراضي المقترح بدراسة منظمة المخططين المهنيين الأمريكية، حيث يضم التصنيف ثلاثة مستويات للتصنيف يعبر كل مستوى فيها عن درجة تفضيل للإستعمال.

تذكر منها هذا التصنيف بإعتباره أشهر هذه التصنيفات (American Professional planners) وقد تم إنتاجه بواسطة منظمة المخططين المهنيين الأمريكية ويعتمد هذا النظام على خصائص إستعمالات الأراضي كأساس للتصنيف، حيث تم إستخدام العناصر المكونة لخصائص إستعمالات الأراضي كأساس للتصنيف ويعتبر هذا التصنيف أكثر تنظيماً وقابل للتطبيق على معظم المدن، كذلك فإن هذا التصنيف مناسب لمختلف نظم المعلومات الخاصة بإستعمالات الأراضي، كذلك فإن هذا التصنيف أكثر مرونة للتعديل وإضافة إستعمالات جديدة له. [20]

وتعتبر وظائف المباني أحد الأوضاع الغير متضمنة داخل هذا التصنيف، فإستخدام الفراغات في مستويات المباني قد تكون مختلفة عن الأدوار الأرضية للمباني، وقد تعرضت دراسة هذه المنظمة لتصنيف إستعمالات الأراضي والأنشطة المرتبطة بها علي أساس الخصائص العامة لإستعمالات الأراضي ويشير هذا التصنيف كما هو موضح في شكل (4) حيث أن المجموعة الأولى تهتم بالخصائص الوظيفية والتي تختص بنوع النشاط ومخرجاته وتسهيلات أداء النشاط، أما الثانية فتهم بخصائص الإستعمالات سواء للكثافة أو للأنشطة الضارة وكذلك المرور والوقت وهيكله والأنشطة وخصائصه العمرانية والملكية للأراضي وخصائصه الإقتصادية.

جدول (4) المصدر [20]:

Ray M. Northam, Urban Geography (2 nd Ed), 1979

مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3
النقل	بالمركبات	طرق
	بدون مركبات	محطات
الإنتاج	استخلاص	مسارات
		محطات فرعية
	تصنيع	الزراعة
		الغابات
		التعدين والمحاجر
الأعمال	خدمات التصنيع	صناعات ثقيلة
		صناعات غير ثقيلة
		عمال بناء
	تجارة التجزئة	خدمات
		متنوع
		التجارة الأولية
		التجارة الثانوية
الخدمات	تجارة الجملة	التجارة المؤقتة
		التجار
	خدمات المستهلك	النفط السائبة
		منتجات مزارع
		الشخصية
		خدمات ترفيهية
	الإتصالات	

ومن تحليل الجدول يمكن إستنتاج الآتي:

يعبر **المستوي الأول** عن نوعيات الإستعمالات الرئيسية حيث يشمل **المستوي الأول** من هذا التصنيف 7 فئات رئيسية:

- النقل Transportation

- الإنتاج Production

- التجارة والأعمال Business

- الخدمات Services

- سكن Residence

- الإجتماع والثقافة Social and cultural

- المناطق المفتوحة Open Land

أما **المستوي الثاني والثالث** فيها فيرتبط بالأسس التي يتم على أساسها التصنيف، حيث تختلف تلك الأسس من تصنيف لآخر وبالتالي تختلف فئاتها من تصنيف لآخر، كذلك يجب الإشارة إلى أن مستويات التصنيف قد تكون اثنين أو ثلاثة أو أربعة مستويات وذلك على حسب نوع التصنيف.

2-5 دراسة علاقة تصنيف إستعمالات الأراضي بأطراف المدن (نتيجة الدراسة النظرية):

بعد تناول الجزء النظري من البحث والذي بدأ بالتعرف على مشكلات المناطق الطرفية للمدن الكبرى وعدم وضوح إستعمالات

محددة لهذه المناطق فكان الهدف هو الوصول إلى الإستعمالات المفضلة لأطراف المدن وذلك من خلال:

▪ دراسة البيئة العمرانية على أطراف المدن.

▪ دراسة نظريات التغير في إستعمالات الأراضي.

▪ دراسة للتحكم في إستعمالات الأراضي.

وتم التوصل إلى الإستعمالات المفضلة بالمناطق الطرفية طبقاً لكل دراسة.

وتم تناول دراسة تصنيف إستعمالات الأراضي ليتم تصنيف الإستعمالات المنتجة للمناطق الطرفية طبقاً للأسس

وفئات محددة كما هو موضح في جدول (5)

جدول رقم (5) يوضح علاقة تصنيف إستعمالات الأراضي بأطراف المدن

حالة تواجد الإستعمالات المفضلة بالمناطق الطرفية	فئة التصنيف	الإستعمال	تصنيف الإستعمالات
- تتوطن إستعمالات الخدمات التجارية بالمنطقة الطرفية التي تقدم سلعاً موسمية أو سلعاً ليس بالضرورة توافرها بشكل دائم كمثيلتها التي بالمركز.	مناطق تجارية متخصصة - مراكز تجارية كبرى	التجاري	المجموعة الأولى:

<p>- كما تقوم المراكز التجارية الكبرى بالمنطقة الطرفية في حالة توافر الاستثمارات.</p>			<p>تضم الاستثمارات التي لها بعد تخطيطي والتي تتطلب: -</p>
<p>- تقوم هذه الخدمات في المنطقة الطرفية في حالة إنخفاض قيمة الأرض بها وهناك نقص بالخدمات العامة داخل المدينة</p>	<p>نوع الخدمة المقدمة (مراكز خدمات حكومية عامة)</p>	<p>خدمات عامة وحكومية وإداري استثماري</p>	<p>- تحديد موقع الاستثمار. - المستوى التخطيطي المحدد لنطاق الاستثمار. - متطلبات الاستثمار:</p>
<p>- تقام هذه الخدمات الإدارية الاستثمارية في حالة تدفق رؤس الأموال.</p>	<p>بنوك - شركات خاصة - مكاتب خاصة</p>		<p>- إتصالية الطرق. - تأثيره على البيئة. - ارتباطه بالموارد الطبيعية.</p>
<p>- تحتاج المناطق الطرفية إلى خدمات تعليمية لا تعتمد على نطاق التخدم مثل (أكاديميات - جامعات) - كما تحتاج إلى خدمات تعليم للفئات العمرية الأقل (حضانات - أساسى- ثانوي) في حالة تواجد مناطق سكنية لمحدودي الدخل.</p>	<p>الفئة العمرية (حضانات - أساسى - ثانوي)، المستوى التعليمي (جامعى - أكاديميات)</p>	<p>خدمات تعليمية</p>	
<p>- تحتاج المناطق الطرفية إلى مراكز صحية عامة في حالة وجود نوعية الإسكان منخفض التكاليف، وخاصة في حالة وجود نوعية الإسكان المتميز أو توافر الاستثمارات لذلك لتخدم سكان داخل المدينة.</p>	<p>حجم المؤسسة الصحية (مستشفيات - مراكز صحية) الملكية (عام - خاص - عيادات)، التخصص (تخصصات طبية معينة)</p>	<p>خدمات صحية</p>	
<p>تحتاج المناطق الطرفية هذا النوع من الخدمات (مسجد وكنيسة) في حالة تواجد مناطق سكنية.</p>	<p>المستوى التخطيطي، نطاق الخدمة (مسجد - جامع - مصلى) (كنائس - كاتدرانيات)</p>	<p>خدمات دينية</p>	
<p>- لاحتياج في الغالب المناطق الطرفية هذه الخدمات لان هذه الاستثمارات متوفرة على مستوى المدينة والدولة. ولكن يمكن توظيفها في حالة أن تكون المدينة الأم عاصمة رئيسية ويتوفر فرص استثمارية لذلك</p>	<p>المنتج المقدم (كتب-عروض حية- عروض مسجلة.. الخ) مثل (الايبرا- المؤتمرات)</p>	<p>الثقافي</p>	<p>المجموعة الثانية تضم الاستثمارات التي لها بعد إجتماعي. - والتي تتطلب:</p>
<p>- يتم توظيف نوعية الإسكان منخفض التكاليف في المنطقة الطرفية في حالة تكس داخل المدينة لأن قيمة الأرض تكون قليلة، كما يمكن توظيف نوعية الإسكان المتميز في حالة الرغبة في البعد عن ازدحام المدينة.</p>	<p>- مستوى الدخل أو المعيشة (مرتفع - متوسط - منخفض) - الكثافة (مرتفعة - متوسطة - منخفضة)</p>	<p>المسكن أو الإقامة</p>	<p>- دراسة خصائص المستخدمين. - ملكية الاستخدام.</p>
<p>- يمكن إضافة السكن الموسمي كمساكن الطلبة في حالة تواجد أكاديميات وجامعات. - تقام الفنادق الكبرى في الرغبة الاستثمارية</p>	<p>- نوع الإقامة: سكن موسمي (مسايف - طلبية)، سكن لكبار السن (إقامة ورعاية) - سكن للإستجمام والترفيه، إقامة مؤقتة (فنادق - موتيلات - نزل شباب)</p>		
<p>- في حالة إنخفاض قيمة الأرض في المنطقة الطرفية تتوطن الصناعات المختلفة بها. - في حالة أن تكون الصناعة تسبب مشاكل للمناطق السكنية فإنها تتوطن بالمنطقة الطرفية. في حالة تدفق رؤس الأموال للصناعة فإنها تتوطن بالمنطقة الطرفية - في حالة أن تكون المنطقة الطرفية تابعة لمدينة صناعية. يمكن ان يكون هناك صناعات كبيرة ومتوسطة.</p>	<p>- حجم المسطح المطلوب للصناعة (كبيرة - متوسطة - صغيرة)</p>	<p>الصناعى</p>	<p>المجموعة الثالثة تضم الاستثمارات التي لها بعد وظيفي. - والتي تتطلب:</p>
<p>- في حالة نص القوانين والتشريعات على فصل المنطقة الصناعية عن المناطق السكنية فإنها تتوطن بالمنطقة الطرفية.</p>	<p>- التأثيرات المختلفة للصناعة (بيئة - حركة - ضوضاء -... الخ)</p>		<p>-المعدلات الخاصة بالإستعمال - توزيع الإستعمال والمساحات - كثافة وإقتصاديات الإستعمال - الإستعمال الإدارية</p>
<p>- في حالة قرب المنطقة من مواد طبيعية تفيد الصناعة يمكن أيضا وضع إستعمالات صناعية. - في حالة قربها من مصادر طاقة يمكن أيضا وضع إستعمالات صناعية</p>	<p>- الإرتباط الوظيفي للصناعة بالموارد الطبيعية (بترول - زراعة -... الخ)</p>		
<p>- يمكن توظيف الأماكن الترفيهية بالمنطقة الطرفية في حالة توافر الاستثمارات لذلك</p>	<p>- مصدر/وسيلة الترفيه (لعب - مشاهدة.....)</p>	<p>الترفيهي</p>	

المواصلات والبنية الأساسية	- وسيلة النقل (برى - بحري - جوى إلخ)	- تحتاج المنطقة إلى نقل (برى) على الأقل في حالة وجود مناطق سكنية أو أي إستعمالات أخرى.
	- نوع الخدمة المقدمة (مياه - صرف - طاقة إلخ)	- تحتاج المنطقة الطرفية إلى شبكات المرافق العامة لخدمة الإستعمالات المتوطنة بها سواء سكنية أو خدمية.

6-2 نتيجة الدراسة النظرية (الإستعمالات المفضلة لمناطق أطراف المدن الكبرى):

حيث أن هذه الإستعمالات لاتعتمد على تقديم خدمات لها نطاق تخديمي أو تقديم خدمات على المستويات التخطيطية. لأن هذه المناطق الطرفية لاتعتمد على الإستعمالات السكنية إنما هي تقدم خدمات تكميلية للمدينة الأصلية القائمة وكذلك تزيد من التميز والإستغلال الأمثل لهذه المناطق عمرانياً وإقتصادياً وإجتماعياً. ويوضح جدول (6) الإستعمالات المفضلة لمناطق أطراف المدن الكبرى.

جدول رقم (6) يوضح الإستعمالات المفضلة لمناطق أطراف المدن الكبرى

الإستعمالات المفضلة لمناطق أطراف المدن	المجموعة الأولى: الإستعمالات التي لها بعد تخطيطي	النشاط التجاري: توفير خدمات التجارية المتخصصة تقوم المراكز التجارية الكبرى بالمنطقة الطرفية في حالة توافر الإستثمارات.
		خدمات عامة حكومية: تقديم خدمات عامة حكومية تخدم الإستعمالات التي تتواجد في المنطقة الطرفية كالبريد وخدمات الأحوال المدنية.
		خدمات إداري إستثماري: تقدم خدمات كالبنوك والشركات الخاصة والمكاتب الخاصة في حالة توافر الإستثمارات.
المجموعة الثانية: الإستعمالات التي لها بعد اجتماعي	الخدمات التعليمية: - تحتاج المناطق الطرفية إلى خدمات تعليمية (لا تعتمد على نطاق الترخيم) - كما تحتاج إلى خدمات تعليم للفئات العمرية الأقل (حضانة - أساسي- ثانوي) في حالة تواجدها مناطق سكنية لمحدودي الدخل.	
	الخدمات الصحية: - تحتاج المناطق الطرفية إلى مراكز صحية عامة في حالة وجود نوعية الإسكان منخفض التكاليف، وخاصة في حالة وجود نوعية الإسكان المتميز أو توافر الإستثمارات لذلك لتخدم سكان داخل المدينة	
المجموعة الثالثة: الإستعمالات التي لها بعد وظيفي	الخدمات الدينية: توفير هذا النوع من الخدمات (مسجد وكنيسة) في حالة تواجدها مناطق سكنية.	
	الخدمات الثقافية: لاحتياج في الغالب المناطق الطرفية هذه الخدمات لان هذه الإستعمالات متوفرة على مستوى المدينة والدولة. ولكن يمكن توظيفها في حالة أن تكون المدينة الأم عاصمة رئيسية ويتوفر فرص إستثمارية لذلك.	
الترفيهي:	السكن أو الإقامة: 1- يتم توفير نوعية الإسكان منخفض التكاليف في المنطقة الطرفية في حالة تكديس داخل المدينة. 2- توفير نوعية الإسكان المتميز في حالة الرغبة في البعد عن ازدحام المدينة. 3- توفير السكن الموسمي كمساكن الطلبة في حالة تواجدها أكاديميات وجامعات. 4- توفير الفنادق الكبرى في الرغبة الإستثمارية.	
	الصناعي: 1- في حالة أن تكون الصناعة تسبب مشاكل للمناطق السكنية فإنها تتوطن بالمنطقة الطرفية. 2- في حالة تدفق رؤس الأموال للصناعة فإنها تتوطن بالمنطقة الطرفية. 3- في حالة أن تكون المنطقة الطرفية تابعة لمدينة صناعية، يمكن ان يكون هناك صناعات كبيرة ومتوسطة. 4- في حالة نص القوانين والتشريعات على فصل المنطقة الصناعية عن المناطق السكنية فإنها تتوطن بالمنطقة الطرفية. 5- في حالة قرب المنطقة من مواد طبيعية تفيد الصناعة يمكن أيضاً وضع إستعمالات صناعية. 6- في حالة قربها من مصادر طاقة يمكن أيضاً وضع أستعمالات صناعية.	
المواصلات والبنية الأساسية:	توفير إستعمالات ترفيهية (نوادي - حدائق- منتزهات إلخ) في حالة توافر الإستثمارات لذلك.	
	توفير إستعمالات للبنية الأساسية (مياه - صرف - طاقة إلخ)	



شكل رقم (5) يوضح منطقة الدراسة

3- الدراسة الميدانية:

3-1 مقدمة للدراسة

تم إعداد الدراسة الميدانية لتتناول الفجوات العمرانية على أطراف المدن الكبرى الواقعة بين المدن القائمة (مدينة نصر ومصر الجديدة) والمدن الجديدة (القاهرة الجديدة) شكل (5)، وتهدف هذه الدراسة إلى التوصل للإستعمالات المفضلة لهذه المنطقة.

3-2 خلفية تاريخية للتطور العمراني لمدينة القاهرة:

لقد تعرض إقليم القاهرة في القرن العشرين إلى مجموعة من المشروعات التنموية منها إنشاء المدن الجديدة التتابع والمستقلة حيث أعد مخطط هيكلية لتنمية إقليم القاهرة الكبرى في عام 1983 وقد تضمن تخطيط مدن جديدة حول القاهرة على محاور التنمية العمرانية والتي تربط الكتلة العمرانية للقاهرة بأقاليم الجمهورية الأخرى مثل (6 أكتوبر-15 مايو- العبور-). وإنشاء وإقامة عشر تجمعات عمرانية جديدة على الأراضي الصحراوية خارج الطريق الدائري للقاهرة الكبرى كذلك إنشاء التجمعات الجديدة حيث ظهرت فكرة إنشائها على الطريق الدائري عام 1983 والذي جاء كأحد المقترحات والحلول للحد من مشكلة النقل والمرور داخل القاهرة والهدف منها وقف الزحف العمراني العشوائي على الأراضي الزراعية التي تلاصقه الكتلة الحضرية الأساسية.

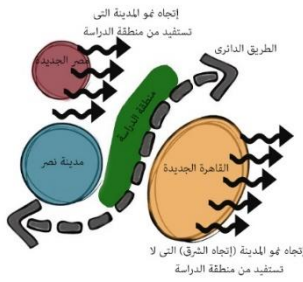


الخريطة الدائري رقم مخطط 1983

3-2-1 ظهور فكرة الطريق دائري حول القاهرة:

- في عام 1937 وضعت مصلحة التنظيم أول مخطط عام للقاهرة والجيزة وبنى على أساس أن يستوعب الزيادة العمرانية خلال أربعين عاماً للقاهرة.
- تم إعداد مخطط للقاهرة عام 1956 والتي أعدته الإدارة العامة للتخطيط المدن إلا أنه لم يتم الإشارة الي الطريق الدائري في ذلك المخطط.
- وظهرت فكرة الطريق الدائري عام 1970 والمفترض ألا يتغير وفق قواعد التخطيط العمراني لمدة 20 سنة أي حتى عام 1990 ولكن بسبب التأثيرات السياسية وحرب أكتوبر 1973 أدي الي تحديث المخطط العام لإقليم القاهرة الكبرى. ويوضح شكل (6) الطريق الدائري في مخطط 1983م.

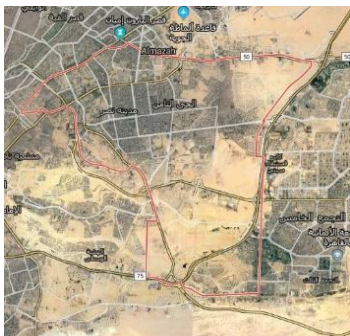
شكل رقم (6) يوضح الطريق الدائري في مخطط 1983م



شكل رقم (7) يوضح المناطق المستفيدة من منطقة الدراسة



شكل رقم (8) الكثافات بالمناطق المحيطة بمنطقة الدراسة



شكل رقم (9) صورة محددة لمدينة نصر

وقد نتج عن إنشاء هذه التجمعات والطرق والمحاور الجديدة فجوات عمرانية تقع على أطراف مدينة القاهرة وفيها منطقة الدراسة الخاصة بهذا البحث، هذه الفجوات فصلت بين التجمعات الجديدة والقائمة ويركز هذا البحث على تعظيم قيمة هذه الفجوات بأن تكون مكملة للمدن القائمة ورابطة بينها وبين المدن الجديدة.

3-2-2 التعريف بمنطقة الدراسة الميدانية:

من خلال إجراء الدراسات التخطيطية تبين أن الطريق الدائري يفصل بين المدينة الجديدة (القاهرة الجديدة) وبين المدن القائمة (مدينة نصر ومصر الجديدة) وأصبح الطريق الدائري حد فاصل Edge ومن خلال التحليل العمراني تبين أن إتجاه نمو القاهرة الجديدة ناحية الشرق (لهذا لا يمكنها الإستفادة من منطقة الفجوة العمرانية)، وأن المنطقة الثانية إتجاه نموها ناحية الشرق أيضاً ولكن يمكنها الإستفادة من الفجوة العمرانية كما هو موضح بشكل (7).

وتبين أيضاً من خلال الدراسة أن المنطقة الأولى (القاهرة الجديدة) مكتفية ذاتياً بالإستعمالات ولديها من الفرص للإمتداد وإستكمال الإستعمالات المستجدة إذا تطلب الأمر ذلك.

أما المنطقة الثانية (مدينة نصر ومصر الجديدة) فهي محددة في نموها من جميع النواحي فيما عدا إتجاه الفجوة العمرانية ونجدها أيضاً تحتاج إلى مزيد من الإستعمالات والتي ستضح من خلال الدراسة التالية، لذلك ستهتم الدراسة بالمنطقة الثانية للتعرف على إحتياجاتهم من ناحية الإستعمالات كما هو موضح بشكل (8).

وتمر الدراسة الميدانية بمرحلتين: الأولى وهي دراسة داخلية (داخل الفجوة العمرانية) للتعرف على الإستعمالات التي نشأت بدون تخطيط مسبق.

أما المرحلة الثانية هي دراسة الإستعمالات لمدينة نصر شكل (9) ومصر الجديدة بإعتبارهم المستفيدين من الفجوة العمرانية.

وبمقارنة هذه الإستعمالات التي تحتاجها المدن القائمة بالموجودة بها يتضح لنا أوجه القصور أو التشابه بينهم ثم مقارنتها بما توصلت إليه الدراسة النظرية وهي الإستعمالات المفضلة للفجوات العمرانية الموجودة على أطراف المدن الكبرى. يتضح لنا الإستعمالات المناسبة والإفضل لهذه الفجوة العمرانية وهذا ما تهدف إليه الدراسة البحثية.

3-3 الدراسات العمرانية:

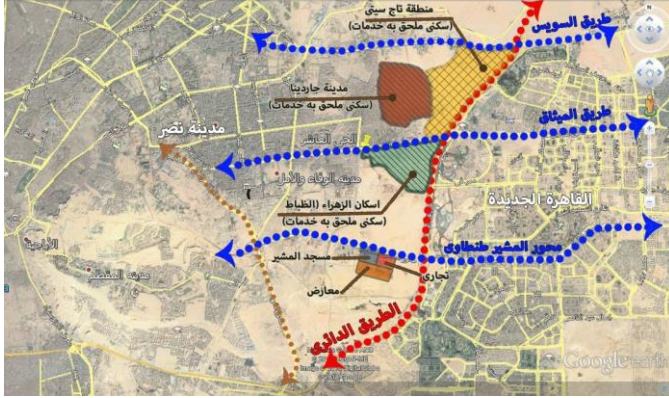
3-3-1 الدراسة الداخلية (الإستعمالات داخل الفجوة العمرانية):

تعد منطقة الدراسة منطقة طرفية وفجوة عمرانية كبيرة بين مدينة قائمة (مدينة نصر، مصر الجديدة) ومدينة جديدة (القاهرة الجديدة) وتضم عدد من الإستعمالات نشأت بداخلها بدون تخطيط مسبق كامل للمنطقة وستتعرف عليها حتى نحدد الإستعمالات الموجودة بداخلها ومعرفة مدى توافقها مع الإستعمالات المفضلة للمناطق الطرفية التي تم التوصل إليها في الدراسة النظرية ويتضح ذلك كما يلي:

يتضح من خلال هذه الدراسة شكل (10) أن المنطقة أصبحت تضم بالفعل إستعمالات قائمة وهي مدينة تاج سيتي وهي عبارة عن تجمع عمراني متكامل وكذلك مدينة جاردينيا وهي أيضاً تجمع عمراني متكامل وكذلك مساكن الطباط بالقوات المسلحة وعدد من الخدمات الإقليمية ويتضح ذلك من خلال الدراسات التالية:

■ مدينة تاج سيتي:

هي تجمع عمراني متكامل يضم مناطق سكنية يطل على طريق السويس والطريق الدائري بها قرابة (1500 عمارة -300 فيلا) ومناطق خدمات للإسكان ومنطقة إدارية تخصصية تطل على طريق السويس كما هو موضح بشكل (11،12) ستضم المدينة 20 ألف نسمة عند تمام إشغالها.



شكل رقم (10) الإستعمالات داخل الفجوة العمرانية



شكل رقم (11) يوضح مدينة تاج سيتي



شكل رقم (12) يوضح لقطات لمدينة تاج سيتي

■ مدينة جاردينيا:

هي تجمع سكني متكامل يضم عدد 700 عمارة و180 فيلا ونادي إجتماعي بمساحة 40 فدان وخدمات (تجارية وإدارية) وخدمات اليوم الواحد موزعة على المجاورات السكنية كما هو موضح بشكل (13،14). ستضم المدينة 100 ألف نسمة عند تمام إشغالها.



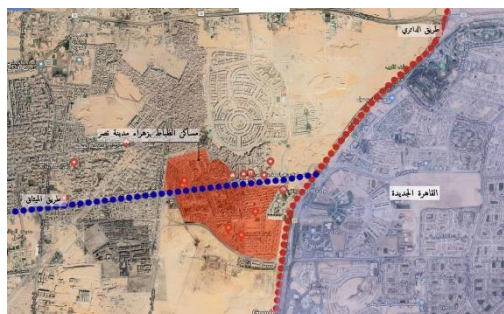
شكل رقم (13) يوضح مدينة جاردينيا



شكل رقم (14) يوضح لقطات لمدينة جاردينيا

■ منطقة إسكان الزهراء:

وهي منطقة لإسكان الطباط بالقوات المسلحة تضم عدد 500 عمارة سكنية بالإضافة إلى الخدمات الخاصة بهم كما هو موضح بشكل (15،16). ستضم المدينة 70 ألف نسمة عند تمام إشغالها.



شكل رقم (15) يوضح إسكان الزهراء (الطباط)



شكل رقم (16) يوضح لقطات لإسكان الزهراء (الطباط)

■ منطقة خدمات إقليمية:

وتقع هذه الخدمات الإقليمية على محور المشير طنطاوي الرابط بين مدينة نصر والقاهرة الجديدة حيث تضم هذه الخدمات (مركز المعارض الدولية شكل (19،20)، استاد الدفاع الجوي شكل (17،22)، مركز المؤتمرات وكذلك مسجد المشير شكل (18،21) وجميعها خدمات تعمل على خدمة المناطق المجاورة والبعيدة عن المنطقة لذلك تعد من الخدمات الأصلية.



شكل رقم (19) يوضح مركز المعارض الدولية



شكل رقم (18) يوضح مسجد المشير طنطاوي



شكل رقم (17) استاد الدفاع الجوي



شكل رقم (20) مركز المعارض الدولية



شكل رقم (21) مسجد المشير طنطاوي



شكل رقم (22) استاد دار الدفاع

اتضح من خلال الدراسة العمرانية لمنطقة الدراسة الإستعمالات الموجودة بداخلها وهي كالآتي:

- إستعمالات سكنية (من نوعية الإسكان الفاخر والمتوسط والفقير متوسط) داخل مدينة جاردينيا وتاج سيتي وإسكان الضباط.
- إستعمالات تجارية داخل جاردينيا وتاج سيتي.
- إستعمالات دينية (مسجد المشير طنطاوي) - مساجد داخلية في جاردينيا وتاج سيتي وإسكان الضباط.
- إستعمالات ثقافية (معارض، مؤتمرات، استاد).

3-2-3 دراسة الإستعمالات بالمناطق المستفيدة من الفجوة العمرانية (مدينة نصر، مصر الجديدة):

تم إعداد دراسة كاملة لإستعمالات منطقتي (مدينة نصر، مصر الجديدة) والتي من المتوقع أن تستفيد طبقاً لما سبق دراسته من الفجوة العمرانية (منطقة الدراسة) وهي (الإستعمالات السكنية، الإستعمالات الصحية، الإستعمالات التعليمية، الترفيهية، الثقافية، السياحية، الصناعية، الدينية والإدارية). ويتضح ذلك فيما يلي:

أولاً: الإستعمالات السكنية:

يوجد بالمدن المستفيدة من منطقة الدراسة وفرة في الإستعمال السكني من نوعية (الإسكان الفاخر والمتوسط والفقير متوسط) وكذلك يوجد على مقربة من منطقة الدراسة عدة مدن جديدة بها وفرة أيضاً من الإستعمال السكني بمختلف نوعياته مثل (القاهرة الجديدة، ومدينة العبور، والشروق، والعاصمة الإدارية الجديدة). لذلك الإستعمال السكني متوفر بكثرة وغير مفضل في هذه الفجوة العمرانية.

ثانياً: الإستعمالات التجارية:

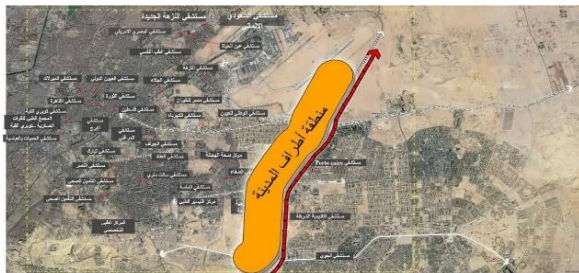


شكل رقم (23) الإستعمالات التجارية المحيطة بمنطقة الدراسة

إتضح من خلال الدراسة العمرانية للإستعمالات التجارية (لمدينة نصر، مصر الجديدة) أن الخدمات التجارية بأنواعها المختلفة موجودة وبكثرة بداية من الشوارع التجارية (مثل شارع عباس العقاد، مكرم عبيد) في مدينة نصر (شارع إبراهيم اللقاني) في مصر الجديدة وغيرهم من المحاور التجارية الهامة كما تتوفر المولات التجارية الصغيرة والمتوسطة الحجم وحتى الميجا مول مثل (City Stars، Downtown، Cairo Festival) وغيرهم من المراكز التجارية المتنوعة والمتخصصة ويتضح ذلك من خلال شكل (23).

- لذلك الإستعمال التجاري متوفر بكثرة وغير مفضل إضافته في منطقة الدراسة.

ثالثاً: الإستعمالات الصحية:



شكل رقم (24) الإستعمالات الصحية المحيطة بمنطقة الدراسة

يعمل المسح العمراني لمنطقتي (مدينة نصر ومصر الجديدة) للخدمات الصحية سواء للمستشفيات الحكومية أو الخاصة أو المراكز الطبية إتضح أن هذه المناطق جاذبة لسكان المناطق المحيطة وأنها تقدم خدمة شبيهة إقليميه ومكتظة دائماً بمرضاها وتزداد بها قوائم الإنتظار، يتضح أن الخدمات الصحية المتواجدة غير كافية نتيجة للكثافة السكانية المرتفعة وبخاصة بعد اكتمال

إشغال المدن الموجودة داخل منطقة الدراسة مثل Taj City,

Gardenia City

- لذلك الإستعمال الصحي متوفر ولكن غير كافي ويفضل زيادة الخدمات صحية مثل (مستشفيات خاصة، مراكز صحية متخصصة). ويوضح شكل (24) الإستعمالات الصحية بالمناطق المحيطة بمنطقة الدراسة

رابعاً: الإستعمالات التعليمية:

يعمل مسح عمراني لهذه المناطق إتضح أن المدارس الحكومية بها الكثافات كبيرة كما أن قوائم الإنتظار أيضاً بالمدارس الخاصة كبيرة كما أن الخدمة التعليمية أصبحت في الغالب لا تعتمد على مسافات السير فهي تعتمد في الغالب على الإنتقال بالسيارات سواء الخاصة أو الأتوبيسات، فتحتاج المنطقة المزيد من الخدمات التعليمية.

- لذلك الإستعمال التعليمي متوفر ولكن غير كافي ويفضل زيادة المدارس سواء الحكومية أو الخاصة وكذلك المعاهد المتخصصة والجامعات. ويوضح شكل (25) الإستعمالات التعليمية بالمناطق المحيطة بمنطقة الدراسة.



شكل رقم (25) الإستعمالات التعليمية المحيطة بمنطقة الدراسة

خامساً: الإستعمالات الترفيهية (النوادي الرياضية والترفيهية وحدائق العامة):

قد لا تحتاج مدينة نصر ومصر الجديدة هذه الإستعمالات لتوافرها إلى حد ما كما يتضح من خلال شكل (26) ولكن من خلال دراسة المناطق السكنية الجديدة في منطقة الفجوة العمرانية (منطقة الدراسة) والتي أصبحت موجودة بالفعل تبين أن منطقة جاردينيا تضم 700 عمارة سكنية تقريباً بعدد سكان 100 ألف نسمة، يضم إسكان الزهراء 500 عمارة سكنية بعدد سكان 120 ألف نسمة ، كما تضم مدينة تاج سيتي 1500 عمارة سكنية سكان 200 ألف نسمة، أي ما يقرب إلى نصف مليون فرد وهي كثافة سكانية كبيرة عند إكمال هذه المناطق وبالتالي ستحتاج المنطقة مزيد من الخدمات الترفيهية لتواجه هذه الكثافة.

- لذلك يفضل زيادة الخدمات الترفيهية مثل (نادي إجتماعي رياضي وحدائق عامة)



شكل رقم (26) الإستعمالات الترفيهية المحيطة بمنطقة الدراسة

سادساً: الإستعمالات الثقافية:

تتمثل هذه الإستعمالات كخدمات إقليمية في (المعارض والمؤتمرات والمراكز الثقافية) ويتضح من شكل (27) توجد معارض دولية في محيط منطقة الدراسة كما يوجد المعرض الدولي داخل المنطقة وهي كافية كخدمة للعدد الذي سيشغل منطقة الدراسة ولكن لاتتوفر المراكز الثقافية في هذه المناطق.

- لذلك فإن المعارض والمؤتمرات متوفرة ولا يفضل إضافتها ويفضل زيادة المراكز الثقافية.



شكل رقم (27) الإستعمالات الثقافية المحيطة بمنطقة الدراسة

سابعاً: الإستعمالات السياحية الفندقية:

نظراً لقرب منطقة الدراسة والمناطق المستفيدة من مطار القاهرة الدولي والقرب من الطريق الدائري وطريق السويس أي أن موقع وطبيعة المنطقة يحتم زيادة الإستعمال الفندقي

- لذلك الإستعمال الفندقي متوفر شكل (28) ولكن غير كافي ويفضل زيادة الخدمات الفندقية مثل (فندق سياحي 5 نجوم).



شكل رقم (28) الإستعمالات السياحية المحيطة بمنطقة الدراسة

ثامناً: الإستعمالات الصناعية:

تضم المناطق المستفيدة (مدينة نصر، مصر الجديدة) مناطق صناعية مثل: المنطقة الحرة بمدينة نصر، ومنطقة خدمات صناعية على أطراف مصر الجديدة (منطقة الحرفيين)، كما



شكل رقم (29) الإستعمالات الصناعية المحيطة بمنطقة الدراسة



شكل رقم (30) الإستعمالات الدينية المحيطة بمنطقة الدراسة



شكل رقم (31) الإستعمالات الإدارية المحيطة بمنطقة الدراسة

يوجد صناعات خفيفة كمراكز صيانة السيارات. وطبقاً لطبيعة منطقة الدراسة فهي ليست على قرب من منطقة بها مواد خام أو موانئ بحرية فإن ما ستحتاجه هذه المنطقة صناعات خفيفة بمختلف أنواعها لخدمة سكان المنطقة سواء (خدمات الصيانة واصلاح السيارات، صيانة الأجهزة الكهربائية والتكنولوجية).
 ■ لذلك الإستعمال الصناعي متوفر شكل (29) ولكن غير كافي ويفضل توفير مثل هذه الخدمات .

تاسعاً: الإستعمالات الدينية:

يتضح من هذه الدراسة ان الخدمات الدينية بأنواعها متواجدة وبكثرة في محيط منطقة الدراسة (المناطق المستفيدة) شكل (30) ولكن عند إكتمال المناطق السكنية بمنطقة الدراسة ستحتاج إلى المزيد من الخدمات الدينية.
 لذلك الإستعمال الديني متوفر ولكن غير كافي ويفضل زيادة الخدمات الدينية بمنطقة الدراسة.

عاشراً: الإستعمالات الإدارية:

من خلال المسح العمراني بالمناطق المستفيدة تبين أن الخدمات الإدارية غير مخصص لها مناطق محددة فهي خدمات مبعثرة داخل النسيج العمراني وغير محددة كما موضح بالشكل (31)، وبالتالي تحتاج هذه المناطق مراكز إدارية (سواء مناطق إدارية استثماري بمختلف أنواعه أو حكومية).
 ■ لذلك الإستعمال الإداري غير متوفر ويفضل إضافة النشاط الإداري كمجمعات تحتوي على جميع التخصصات الادارية ومختلف خدماتها كمطقة أعمال.

من خلال المسح العمراني للإستعمالات الخاصة بالمناطق المستفيدة (مدينة نصر ومصر الجديدة) اتضح وجود:

- إستعمالات متوفرة وبكثرة ولا يفضل إضافتها في منطقة الفجوة العمرانية.
 - إستعمالات متوفرة ولكن بشكل غير كافي ويفضل إضافتها في منطقة الدراسة.
 - إستعمالات موجودة بشكل مبعثر تتداخل مع إستعمالات أخرى ويفضل إضافتها في منطقة الدراسة.
- ويتضح ذلك في جدول (7):

ملخص للإستعمالات التي تحتاجها المناطق المستفيدة والتي يجب توافرها في الفجوة العمرانية
 جدول رقم (7) مدى توافر الإستعمالات في محيط منطقة الدراسة

الإستعمال	نوعية الإستعمال	تواجد الإستعمال
سكني	سكني فاخر، متوسط وفوق متوسط	متوفر بكثرة
	سكن موسمي (إسكان طلبه)	متوفر وغير كافي
	إقامة مؤقتة (فنادق)	متوفر وغير كافي
الخدمات التجارية	محلات تجارية متخصصة	متوفر بكثرة
	المولات ومراكز التسوق	متوفر بكثرة
الخدمات العمومية/الحكومية	مالي - خدمات شخصية - بريد - أمن - إداري	متوفر
	مجمع مدارس (حضانات- تعليم أساسي- ثانوي) حكومي وخاص وتعليم فني	متوفر وغير كافي
الخدمات التعليمية	جامعات - أكاديميات	متوفر وغير كافي
	مستشفى عام	متوفر
الخدمات الصحية	مراكز الرعاية الصحية المتخصصة	متوفر وغير كافي
	مسجد محلي- مسجد جامع - مصلى	متوفر بكثرة
الخدمات الدينية	كنيسة- كاتدرائية	متوفر بكثرة
	-	غير متوفر
خدمات تنمية المجتمع	المعارض والمؤتمرات	متوفر
	قصور الثقافة	غير متوفر
الخدمات الصناعية	خدمات الصيانة والصناعات الخفيفة	متوفر وغير كافي

متوفر وغير كافي	نادي رياضي ترفيهي	الخدمات الترفيهية
متوفر وغير كافي	حدائق عامة	
متوفر	وسائل النقل، البنية التحتية	المواصلات والبنية الأساسية
متوفر وغير كافي	شركات وبنوك ومراكز أعمال وخدماتها	الخدمات الإدارية
متوفر وغير كافي	مكاتب متخصصة	

4-3 مقارنة الإستعمالات التي تحتاجها المناطق المستفيدة بالإستعمالات الموجودة بالفجوة العمرانية بالفعل:

من خلال مقارنة الإستعمالات التي تحتاجها المناطق المستفيدة (مدينة نصر ومصر الجديدة) بالإستعمالات التي تمت بالفعل في منطقة الدراسة يتضح أن ما تم تخطيطه من إستعمالات في هذه المنطقة غير مدروس وغير متوافق مع ما تحتاجه المناطق المستفيدة ويتضح ذلك من خلال جدول (8) الذي يوضح المقارنة:

جدول مقارنة الإستعمالات التي تحتاجها المناطق المستفيدة بالإستعمالات الموجودة بالفعل في منطقة الدراسة (الفجوة العمرانية)

جدول رقم (8) مقارنة بين إستعمالات الموجودة بالفجوة العمرانية وإستعمالات المناطق المستفيدة

الإستعمال	نوعية الإستعمال	الإستعمالات الموجودة في منطقة الدراسة	الإستعمالات التي تحتاجها المدن المستفيدة
سكني	سكني فاخر، فوق متوسط ومتوسط	تم بناء مدن سكنية بالفعل	متوفر بكثرة وغير مطلوبة
	سكن موسمي (إسكان طلبه)	غير موجود بالمنطقة	متوفر وغير كافي
	إقامة مؤقتة (فنادق)	غير موجود بالمنطقة	متوفر وغير كافي
الخدمات التجارية	محلات تجارية متخصصة	موجود بالمنطقة	متوفر بكثرة وغير مطلوب
	المولات ومراكز التسوق	موجود بالمنطقة	متوفر بكثرة وغير مطلوب
الخدمات العمومية/الحكومية	مالي - خدمات شخصية - بريد - أمن - إداري	غير موجود بالمنطقة	متوفر
الخدمات التعليمية	مجمع مدارس (حضانات- تعليم أساسي- ثانوي) حكومي وخاص (مدارس دولية) وتعليم فني	غير موجود بالمنطقة	متوفر وغير كافي
	جامعات - أكاديميات	غير موجود بالمنطقة	متوفر وغير كافي
الخدمات الصحية	مستشفى عام	غير موجود بالمنطقة	متوفر
	مراكز الرعاية الصحية وعيادات تخصصية	غير موجود بالمنطقة	متوفر وغير كافي
الخدمات الدينية	مسجد	موجود بالمنطقة	متوفر بكثرة وغير مطلوب
	كنيسة	غير موجود بالمنطقة	متوفر بكثرة وغير مطلوب
خدمات تنمية المجتمع	-	غير موجود بالمنطقة	غير متوفر
الخدمات الثقافية	المعارض والمؤتمرات	موجود بالمنطقة	متوفر
	قصور الثقافة	غير موجود بالمنطقة	غير متوفر
الخدمات الصناعي	خدمات الصيانة والصناعات الخفيفة	غير موجود بالمنطقة	متوفر وغير كافي
الخدمات الترفيهية	نادي رياضي ترفيهي	غير موجود بالمنطقة	متوفر وغير كافي
	حدائق عامة	غير موجود بالمنطقة	متوفر وغير كافي
المواصلات والبنية الأساسية	وسائل النقل، البنية التحتية	موجود بالمنطقة	متوفر
الخدمات الإدارية	شركات وبنوك ومراكز أعمال وخدماتها	غير موجود بالمنطقة	متوفر وغير كافي
	مكاتب متخصصة	غير موجود بالمنطقة	متوفر وغير كافي

من خلال ما تم دراسته يتضح أنه تم إشغال جزء من الفجوة العمرانية بالفعل بمناطق سكنية بها أعداد كبيرة من الوحدات السكنية و عدد سكان سيصل بعد إشغالها بالكامل إلى قرابة 500 ألف نسمة.

لهذا هذه الفجوة يجب ان توفر الآتي:

أولاً: خدمات لهذا العدد الكبير من السكان حتى لا تعاني من قلة الخدمات مستقبلاً.

ثانياً: إستكمال الخدمات المنتقصة في المناطق المستفيدة (مدينة نصر، مصر الجديدة) والتي إتضحت من خلال المسح العمراني لها. ويوضح جدول (9) الإستعمالات التي يجب توافرها بهذه الفجوة العمرانية:

الإستعمالات التي يجب توافرها في منطقة الدراسة والتي تحتاجها المناطق المستفيدة

جدول رقم (9) الإستعمالات التي يجب إضافتها ضمن إطار تخطيط منطقة الدراسة

المصدر: بواسطة الباحث

نوعية الإستعمال	الإستعمال
سكن موسمي (إسكان طلبه)	سكني
إقامة مؤقتة (فنادق)	
خدمات شخصية - بريد - أمن - إداري	الخدمات العمومية/الحكومية
مجمع مدارس (حضانة- تعليم أساسي- ثانوي) حكومي وخاص (مدارس دولية) وتعليم فني	الخدمات التعليمية
جامعة تكنولوجية	الخدمات الصحية
مراكز رعاية صحية و عيادات تخصصية	
المراكز الثقافية	الخدمات الثقافية
خدمات الصيانة والصناعات الخفيفة	الخدمات الصناعي
نادي رياضي ترفيهي	الخدمات الترفيهية
حدائق عامة	
شركات وبنوك ومراكز أعمال وخدماتها	الخدمات الإدارية
مكاتب متخصصة	

3-5- تطبيق نتيجة الدراسة النظرية (الإستعمالات المفضلة لمناطق أطراف المدن الكبرى) على منطقة الدراسة:

تم التوصل من خلال الدراسة النظرية إلى تحديد الإستعمالات التي تناسب أطراف المدن الكبرى حيث تم إستنتاج الإستعمالات التي يجب إضافتها في الفجوة العمرانية وذلك من خلال الدراسة السابقة. ويوضح الجدول التالي الجدول (10) مقارنة بين الإستعمالات التي تناسب مناطق أطراف المدن والإستعمالات التي تحتاجها بالفعل هذه الفجوة العمرانية.

جدول رقم (10) مقارنة بين الإستعمالات التي تناسب مناطق أطراف المدن والإستعمالات التي تحتاجها بالفعل هذه الفجوة العمرانية

حالة إحتياج منطقة الدراسة للإستعمال	الأنواع	الإستعمال	تصنيف الإستعمالات
لا تحتاجه منطقة الدراسة	تجارة متخصصة	التجاري	إستعمالات المجموعة الأولى
لا تحتاجه منطقة الدراسة	مراكز تجارية كبرى		
تحتاجه منطقة الدراسة	خدمات شخصية عامة	خدمات عامة وحكومية وإداري إستثماري	
تحتاجه منطقة الدراسة	بنوك - شركات خاصة - مكاتب خاصة		
تحتاجه منطقة الدراسة	(حضانة - اساسي - ثانوي) حكومي وخاص (مدارس دولية) وتعليم فني	خدمات تعليمية	
تحتاجه منطقة الدراسة	(جامعات - أكاديميات)	خدمات صحية	
تحتاجه منطقة الدراسة	مستشفيات		
تحتاجه منطقة الدراسة	مراكز الرعاية الصحية والعيادات المتخصصة	خدمات دينية	
لا تحتاجه منطقة الدراسة	(مسجد - كنيسة)		
لا تحتاجه منطقة الدراسة	المعارض والمؤتمرات	الثقافي	
تحتاجه منطقة الدراسة	قصور الثقافة والمراكز الثقافية	السكن أو الإقامة	
لا تحتاجه منطقة الدراسة	إسكان فاخر ومتوسط وفوق متوسط		
لا تحتاجه منطقة الدراسة	إقامة مؤقتة (فنادق - موتيلات)		
تحتاجه منطقة الدراسة	سكن موسمي (طلبه)		الصناعي
لا تحتاجه منطقة الدراسة	(كبيرة - متوسطة - صغيرة)		
تحتاجه منطقة الدراسة	خدمات الصيانة والإصلاح	الترفيهي	
تحتاجه منطقة الدراسة	نوادي إجتماعية وحدائق عامة	المواصلات والبنية الأساسية	
لا تحتاجه منطقة الدراسة	وسائل نقل (برى - بحري - جوى الخ)		

لا تحتاج منطقة الدراسة	(مياه - صرف - طاقة الخ)		
------------------------	-------------------------------	--	--

الإستعمالات التي تم التوصل إليها والمناسبة لمنطقة الدراسة:
إتضح من خلال:

- الدراسة العمرانية لمنطقة الدراسة (الفجوة العمرانية).
 - الدراسة العمرانية للمناطق المستفيدة من منطقة الدراسة.
 - تطبيق نتيجة الدراسة النظرية على إحتياج منطقة الدراسة للإستعمالات الناتجة من الدراسة العمرانية.
- تم التوصل إلى الإستعمالات المقترحة لمنطقة الفجوة العمرانية (منطقة الدراسة) وهي المنطقة التي تقع على أطراف شرق مدينة نصر، يحدها من جهة الشرق الطريق الدائري ويحدها من جهة الشمال طريق الثورة ومطار القاهرة الدولي. كما يمر طريق السويس بمنطقة الدراسة ليربطها بمدينة القاهرة الجديدة. وكذلك المدن والتجمعات الجديدة التي أنشأت على طريق السويس مثل الشروق وبدر والعاصمة الإدارية الجديدة، كما يربطها من جهة الغرب بمنطقة (مصر الجديدة ومدينة نصر).
- وتوضح هذه الإستعمالات في الجدول التالي جدول (11).

جدول رقم (11) تطبيق الإستعمالات المفضلة للمناطق الطرفية على منطقة الدراسة

التصنيف الإستعمالات	الإستعمال	الأشكال
إستعمالات المجموعة الأولى	خدمات عامة وحكومية وإداري استثماري	بنوك - شركات خاصة - مكاتب خاصة.
	خدمات تعليمية	(حضانات - أساسى - ثانوى) حكومي وخاص (مدارس دولية) وتعليم فني
	خدمات صحية	(مراكز صحية - عيادات)، تخصصات طبية معينة.
إستعمالات المجموعة الثانية	الثقافي	قصور الثقافة والمراكز الثقافية
	السكن أو الإقامة	- سكن موسمي (طلبة). - إقامة مؤقتة (فنادق - موتيلات - نزل شباب).
إستعمالات المجموعة الثالثة	الصناعي	خدمات الصيانة والإصلاح.
	الترفيهي	نوادي إجتماعية وحدائق عامة

3-6 التحقق من الإستعمالات التي تم التوصل إليها:

في هذا الجزء من الدراسة سيتم التحقق من ملائمة هذه الإستعمالات التي تم التوصل إليها مع المستعملين وذلك من خلال إجراء إستبيان بالمناطق المستفيدة وهي منطقة مصر الجديدة ومنطقة مدينة نصر لمعرفة مدى إحتياج السكان إليها بالفعل، وتمثل مراحل الإستبيان في الآتي:

- 1- عينات إستبيان تمثل رأي السكان الأصليين في المدن المستفيدة (مدينة نصر، ومصر الجديدة) ويتم أخذ عينات من مناطق متفرقة منهم بحيث تمثل معظم المناطق أو الأحياء.
- 2- عينات إستبيان تمثل رأي فئات متخصصة في المجتمع (مستثمرين - مطورين عمرانيين - إقتصاديين - رجال صناعة.. إلخ)
- 3- عينات من متخصصين عمرانيين (إستشاريين معماريين - مسؤولين في وزارة الإسكان.. إلخ)

- ويتم إجراء هذا الإستبيان (إستطلاع الرأي) بإعتباره أحد الأدوات المناسبة لجمع المعلومات لهذا النوع من الدراسة وذلك بهدف التعرف على رأي هذه الفئات التي تمثل النسبة الأعلى من المجتمع في الإستعمالات المقدمة لمنطقة أطراف شرق القاهرة تجاه مدينة نصر ومصر الجديدة بإعتبارهم أهم المنتفعين بها، وذلك لمعرفة إحتياجاتهم الحقيقية سواء للسكان أو للمستثمرين أو للإحتياجات الإدارية.

3-7 نتائج إستطلاع الرأي للإستعمالات المفضلة لمنطقة الدراسة (الفجوة العمرانية بشرق مدينة القاهرة):

يوضح الجدول التالي جدول (12) نتائج تفريغ إستمارات الإستبيان والتي توضح ماتم الموافقة عليه من خدمات وكذلك الخدمات التي لا تفضل في منطقة الدراسة.

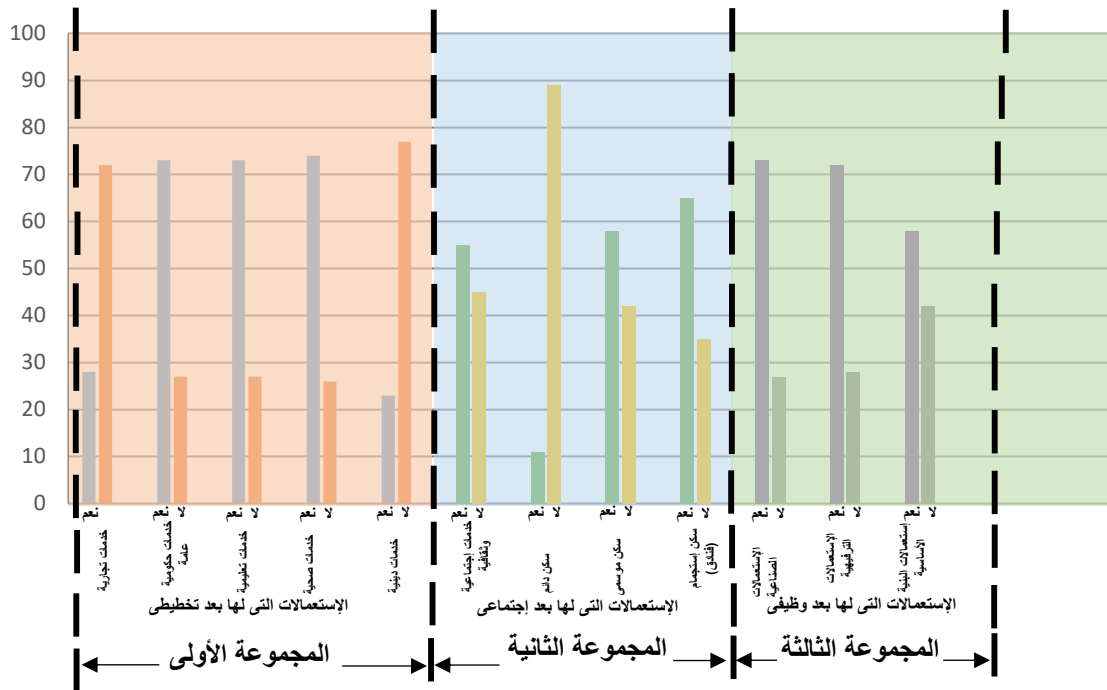
جدول رقم (12) يوضح نتائج إستطلاع الرأي للإستعمالات المفضلة لمنطقة الدراسة.

مجموعه الأولى	الإستعمالات التي لها بعد تطبيقي	نتائج إستطلاع رأي السكان الأصليين بمدينة نصر															
		العينة الأولى: نتائج إستطلاع رأي الفئات المتخصصة في المجتمع (مستثمرين مطورين).						العينة الثانية: نتائج إستطلاع رأي الفئات المتخصصة في المجتمع (مستثمرين مطورين).									
		3- العينة الثالثة: نتائج إستطلاع الرأي للمتخصصين العمرانيين.		2- العينة الثانية: نتائج إستطلاع رأي الفئات المتخصصة في المجتمع (مستثمرين مطورين).		1- العينة الأولى: نتائج إستطلاع رأي السكان الأصليين بمدينة نصر.		متوسط		مصر الجديدة		مدينة نصر					
متوسط عام للعينات الأولى والثانية والثالثة		نعم		لا		نعم		لا		نعم		لا		نعم		لا	
خدمات حكومية عامة	خدمات تعليمية	خدمات صحية	خدمات دينية	%27	%73	%20	%80	%25	%75	%37.5	%62.5	%35	%65	%40	%60		
				%27	%73	%25	%75	%30	%70	%27.5	%72.5	%25	%75	%30	%70		
				%26	%74	%20	%80	%25	%75	%32.5	%67.5	%30	%70	%35	%65		
				%77	%23	%70	%30	%85	%15	%77.5	%22.5	%80	%20	%75	%25		

المجموعة الثانية	لها بعد اجتماعي	الإستعمالات التي	خدمات اجتماعية وثقافية	%65	%35	%70	%30	%67.5	%32.5	%50	%50	%50	%50	%55	%45		
المجموعة الثانية	لها بعد اجتماعي	الإستعمالات التي لها بعد اجتماعي	سكن دائم	%5	%95	%10	%90	%7.5	%92.5	%10	%90	%15	%85	%11	%89		
			سكن موسمي (طلبة)	%65	%35	%60	%40	%62.5	%60	%40	%37.5	%60	%50	%50	%58	%42	
			سكن استجمام (فنادق)	%65	%35	%60	%40	%62.5	%70	%30	%37.5	%70	%30	%60	%40	%65	%35
المجموعة الثالثة	وظيفي	الإستعمالات التي لها بعد	إستعمالات صناعية صغيرة (خدمات صيانة)	%75	%25	%80	%20	%77.5	%22.5	%75	%25	%65	%35	%73	%27		
			إستعمالات ترفيهية (نوادي- حدائق.... الخ)	%70	%30	%65	%35	%67.5	%80	%20	%32.5	%80	%20	%70	%30	%72	%28
			إستعمالات بنيه اساسية	%50	%50	%55	%45	%52.5	%60	%40	%47.5	%60	%40	%60	%40	%58	%42
			ملاحظات														
			- توفير المدارس الدولية ومعاهد تعليمية. - توفير الإداري الإستثماري (بنوك خاصة - شركات.... الخ)														
			مراعاة إشتراطات الطيران المدني.														
			- توفير توكيلات صيانة السيارات والأجهزة.														

ويوضح شكل (32) تفرغ الإستبيان المتعلق بالمتوسط العام للعينات الثلاثة والتي توضح مدى قبول هذه الفئات للخدمات المقدمة.

متوسط عام للعينات



شكل رقم (32) تفرغ الإستبيان المتعلق بالمتوسط العام للعينات الأولى والثانية والثالثة والتي توضح مدى قبول هذه الفئات للخدمات المقدمة.

4- النتائج:

- بعد إجراء الدراسة النظرية والتوصل من خلالها إلى الإستعمالات المفضلة لأطراف المدن (الفجوات العمرانية) وإجراء الدراسة التطبيقية لتحديد الإستعمالات الأنسب لمنطقة شرق القاهرة (منطقة الدراسة الميدانية) تم التوصل إلى تحديد الإستعمالات المفضلة لمنطقة أطراف مدينة القاهرة (شرق القاهرة) وذلك من خلال الجدول وهي كالتالي:

جدول رقم (13) يوضح الإستعمالات المفضلة لمنطقة الدراسة.

نسبة الإحتياج	الإستعمال	تصنيف الإستعمالات
%73	- خدمات إدارية إستثمارية	المجموعة الأولى (الإستعمالات التي لها نظام وبعد تخطيطي)
%73	- الخدمات الحكومية العامة	
%73	- الخدمات التعليمية	
%74	- الخدمات الصحية	
%55	- الإستعمالات الاجتماعية والثقافية	المجموعة الثانية (الإستعمالات التي لها بعد اجتماعي)
%58	- السكن المؤقت (الطلبة)	
%65	- السكن الفندقي	
%73	- الإستعمالات الصناعية (وخدمات الصيانة)	المجموعة الثالثة

72%	- الإستعمالات ترفيهية (نوادي - حدائق)	(الإستعمالات التي لها بعد وظيفي)
58%	- خدمات البنية الأساسية	

- يتضح من الإستعمالات المطلوبة أن الأولوية للخدمات الإدارية الإستثمارية والحكومية والتعليمية والصحية وخدمات الصيانة والنوادي والحدائق وتأتي في المرتبة الثانية الإستعمالات الإجتماعية والثقافية والسكن المؤقت (الطلبة) والفندقي وخدمات البنية الأساسية ويتضح ذلك من خلال جدول رقم (14).

جدول رقم (14) يوضح ترتيب الأولويات للإستعمالات المفضلة لمنطقة الدراسة.

الخدمات الصحية	المرتبة الأولى طبقاً للإحتياج
الخدمات التعليمية	
الخدمات الإدارية الإستثمارية والحكومية العامة	
خدمات الصيانة	
الإستعمالات ترفيهية (نوادي - ملاهي)	المرتبة الثانية طبقاً للإحتياج
السكن المؤقت (الطلبة - الفنادق)	
خدمات البنية الأساسية	
الإستعمالات الإجتماعية والثقافية	

- نستنتج من خلال الإستعمالات المفضلة لهذه الفجوات العمرانية أنها خدمية وغير سكنية لذلك يجب الحد من إنتشار مشروعات الإسكان بهذه الفجوات العمرانية حتى لا يحدث تضارب بينها وبين ما تقدمه المدن الجديدة

5- التوصيات:

- يتضح من خلال هذه الدراسة أن الفجوات العمرانية الموجودة على أطراف المدن الكبرى والواقعة بين المدن الجديدة والقائمة يمكن أن تقدم مساندة ودعم خدمي للمناطق المستفيدة منها لذلك يجب الإهتمام بها وإعداد دراسة لتحديد المناطق المستفيدة وإعداد خريطة إستعمالات محددة لها بدلاً من أن تترك بدون خطة واضحة وتصبح ذات إستعمالات عشوائية.
- يجب أن تعمم الدراسة على باقي المناطق المشابهة سواء لمدينة القاهرة أو أي مدينة كبيرة أخرى والإستفادة من خلال الإستعمالات المفضلة لأطراف المدن الكبرى التي تم التوصل إليها في الدراسة النظرية. ويجب إجراء دراسات عمرانية مشابهة لم تم دراسته في الدراسة التطبيقية بهذا البحث للتحقق من المطلوب من هذه الإستعمالات.
- يجب إصدار تشريعات تحد من الإستعمالات السكنية في هذه الفجوات لأن المدن الجديدة تقدمها وذلك حتى لا تنتشر بالفجوات العمرانية ونتركها فريسة للقطاع الخاص بالإضافة إلى تعظيم الإستفادة منها والعائد الإقتصادي.
- النظر لمثل هذه الفجوات بنظرة تخطيطية حيث ترتفع قيمة الأرض لهذه المناطق مثل منطقة الدراسة التي تقع بين الطريق الدائري ومدينة قائمة مما يتيح إمكانية تعديل خريطة إستعمالات المدن القائمة بشكل أوسع يعظم إمكانية الإستفادة منها لتكون مكملة للمدينة لها ورابطة بينها وبين المدينة الجديدة.
- إن مثل هذه الفجوات تحمل دوراً مهماً في عملية التنمية العمرانية إذا تم إستغلالها بالشكل الأمثل حيث أنها تكونت نتيجة قرارات إقامة محاور مستجدة مثل إقامة الطريق الدائري، وإن لم يحدث ذلك فتستكون مجالاً للتشويش البصري ومناطق غير محددة الإستعمالات وفجوة فاصلة بين القديم والحديث.
- يمكن للمدن القائمة مواكبة التطور التكنولوجي والحداثة التي لم تلحق بها بإستغلال مثل هذه الفجوات بحيث يمكن أن تكون منطقة تكنولوجية لكافة المجالات تخدم المدينة القائمة.

المراجع:

- عبيد محمد رضا الشاطر، "المتغيرات الثقافية والعمرانية، رؤية لصياغة بيئة ثقافية وعمرانية على أطراف المدن الكبرى"، رسالة دكتوراة، قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، 2009.

2) Budds, Jessica, and Alicia Minaya. "OVERVIEW OF INITIATIVES REGARDING THE MANAGEMENT OF THE PERI-URBAN INTERFACE ", London: The Development Planning Unit, 1999.

3) Briggs and Mwamfupe, D. "Pre-Urban Development in an Era of Structural Adjustment in Africa: the city of Dar El-Salam" Tanzania. Urban Studies 37(4), 797-809,2005.

- 4) Bakker, Nico, Gundel, Sabine, Dubbeling, Marielle, and de Zeeuw. "Growing Cities, Growing Food: Urban Agriculture on the Policy Agenda: a Reader on Urban Agriculture". Feldafing, Germany: Deutsche Stiftung fur internationale Entwicklung (DSE), 2000.
- 5) محمد رياض، "نسيج الناس في المكان والزمان ومشكلاتهما في الحاضر والمستقبل" دار الشرق، القاهرة مصر 2004.
- 6) علاء الدين محمد ياسين، "مشكلات النمو على أطراف المدن العربية الكبرى مع التطبيق على مدينة القاهرة"، منظمة المدن العربية، المعهد العربي لإنماء المدن، مصر، 2013.
- 7) أحمد زايد، اعتماد علام، "التغير الاجتماعي"، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، ص 1993، 22.
- 8) وليد نبيل على بيومي، "منهج التكثيف الحضري للتحكم في الزحف الحضري بالهوامش الحضرية الريفية للأقاليم الحضرية الكبرى"، رسالة ماجستير، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، 2000، ص 29.
- 9) هدى الأمير محمد درويش، "تغير هياكل إستعمالات الأراضي في أطراف المدن القائمة بتأثير النمو العمراني بالمدن الجديدة"، رسالة ماجستير، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ص 2012، 2.
- 10) الهيئة العامة لبحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني، 1989.
- 11) Paul N. Balchin, Gregory H. Bull & Jeffrey L. Kieve -- OP.CIT - PP 22 - 23
- 12) محمود الكردي، "النمو الحضري، دراسة لظاهرة الاستقطاب الحضري في مصر"، دار المعارف، القاهرة، 1977، ص 329-328
- 13) عبد الله ابو عياش، اسحق يعقوب القطب، "الاتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضرية"، وكالة المطبوعات، الكويت، 1980، ص 40.
- 14) جاكلين بوجي جارنجية، ترجمة: محمد على بهجت الفاضلي: "دراسات في جغرافية العمران الحضري"، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص 223.
- 15) Robert J. Stimson, Roger R. Stough & Brian H. Roberts - OP.CIT - PP 24-2
- 16) محمد حسن عطوة، "التحكم في إستعمال الأراضي لرفع كفاءة العمران في مصر، دراسة حالة إقليم القاهرة الكبرى"، مجلة العلوم الهندسية، جامعة أسيوط، مصر، 2008.
- 17) أحمد على إسماعيل، "دراسات في جغرافيا المدن"، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر، القاهرة، 1985م.
- 18) Brian Goodall, Dictionary of Human Geography, 1987 (P 260).
- 19) طاهر عبد السلام حامد عثمان، "ديناميكية تغير استعمالات الاراضي بتأثير تكنولوجيا المعلومات والاتصالات"، رسالة ماجستير في التخطيط العمراني والإقليمي، قسم التخطيط العمراني، جامعة القاهرة، يناير 2009.
- 20) Ray M. Northam، Urban Geography (2 nd Ed) 1979 (Land Use Classification)Committee. North Carolina Section، American Institute of Planners، 1960.

URBAN GAPS BETWEEN NEW AND EXISTING CITIES CASE STUDY OF EASTERN CAIRO

ABSTRACT

The study is concerned with the phenomenon of the urban gaps which exist on the outskirts of mega cities arising between existing cities (native cities) and new cities (suburbs). Considering that these areas are created without prior planning affecting the structure of land use in cities, leading to rapid growth resulting in random uses in these areas, as these uses have not been subjected to studies necessary to ensure their integration with the existing city, nor the regional development plan for this region.

In this context, the research aims at determining the structure of the uses of the peripheral areas studied from an integrative perspective with the surrounding areas (the native city), as well as researching the formulation of appropriate intervention methods for these areas to serve the general framework of the native city's uses.

This is achieved via a theoretical study aimed at identifying the preferred uses of the outskirts of the mega cities by focusing on the main points: study of the urban environment of the city parts, the study of theories of land use change, the study of land use control, and the study of optimal land use.

Moreover, it followed by an applied study in which we explore the nature of Egyptian reality by studying the eastern part of Cairo, as one of the most important areas located on the outskirts of the capital and its embodiment of an inter-urban area, laying between an existing urban fabric and a new one. The research tries to monitor and recognise the landuses arise in this regions, based on the theoretical study, followed by identifying the required landuse structure of this area to make a definite area with a positive effect on the surrounding city (existing city).

Through this model, we seek to find a structure preserving the cities frontiers from degradation and seeks to reduce potential slums in these areas.