Journal of
Engineering Sciences
Faculty of Engineering
Assiut University
JES
مجلة
العلوم الهندسية
كلية الهندسة
جامعة أسيوط
journal homepage: http://jesaun.journals.ekb.eg

سياسات التعامل مع أنماط استعمالات الأراضي الإدارية بالمدن الكبرى

دراسة حالة إقليم القاهرة الكبرى

Received 11 January 2023; Revised 1 March 2023; Accepted 9 March 2023

ا.م.د/ مروة سيبويه حامد [1]

م.م/ نهلة ايهاب فهمي واصل [2]

الملخص

منذ بداية القرن التاسع عشر توالت على القاهرة الكثير من التغيرات الحضرية في التركيب والهيكل العمراني. وقد تأثر المركز الحكومي والإداري بتلك التغيرات عبر فترات زمنية متتالية حتى وصل إلى الشكل والتوزيع الحالي، حيث تعاني هذه الاستعمالات من عدة مشكلات أهمها سوء التوزيع والتركز في مناطق معينة دون غيرها، الأمر الذي يؤدي إلى مشكلات عمرانية ووظيفية متعددة. وقد قامت الدولة بالكثير من المجهودات، وكانت اهم تلك المجهودات إعداد المخطط الاستراتيجي لإقليم القاهرة الكبرى، ومشروع نقل الوزارات وخلق نواه عمرانية جديدة تخفف من حده المركزية الحكومية بالعمران القائم.

ومن هنا جاءت الحاجة البحثية لدراسة الاستعمالات الإدارية تفصيلياً وصولاً إلى تصنيفها إلى مجموعة من الأنماط، ودراسة سياسات وآليات التعامل مع كل منها. وفي سبيل تحقيق ذلك تناول البحث دراسة التعريفات والمفاهيم المختلفة، كما تناول مجموعة من الدراسات النظرية الخاصة بالعوامل المؤثرة في حراك استعمالات الأراضي الإدارية بالمدن الكبرى والتأثيرات والعلاقات والارتباطات التبادلية بين استعمالات الأراضي الإدارية والاستعمالات الأخرى للوصول للتنميط الاستعمالات الإدارية ثم تحليل بعض التجارب العالمية والمحلية بهدف الوصول لسياسات وآليات التعامل مع تلك الانماط. وبالتالي لزم وجود منهج وخطوات لتركيب هذه الانماط وتحليلها مع سياسات التعامل التي يتخذها العالم لحل مشاكل توزيع الاستعمالات الادارية، ثم عمل الدراسة التطبيقية على إقليم القاهرة الكبرى من خلال رصد التأثيرات الحالية للاستعمالات الإدارية ثم تحليل سياسات التعامل معها ومن ثم الوصول الى السياسيات التعامل مع أنماط الاستعمالات الإدارية بالقاهرة الكبرى.

وقد خلص البحث إلى تصنيف أنماط استعمالات الأراضي الإدارية وسياسات التعامل معها، وبذلك يعتبر البحث بمثابة أداة لتوجيه المخطط العمراني للتعامل مع استعمالات الأراضي الإدارية كمحاولة لتقليل التأثيرات السلبية الناتجة عن تركزها.

الكلمات الرئيسية

مفاهيم الاستعمالات الإدارية- عوامل تغير الاستعمالات الإدارية -سياسات وآليات التعامل مع الاستعمالات الإدارية-مشاكل وآليات التعامل مع الاستعمالات الإدارية بإقليم القاهرة الكبرى.

[1] أستاذ مساعد بقسم التخطيط العمراني- كلية التخطيط الإقليمي والعمراني-جامعة القاهرة

[2] مدرس مساعد بقسم التخطيط العمراني - كلية التخطيط الإقليمي والعمراني-جامعة القاهرة

https://doi.org/10.21608/JESAUN.2023.186740.1198

This is an open access article under the CC BY-NC-ND license (http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/).

١. المقدمة

تعيش مصر في الآونة الأخيرة مرحلة انتقالية تتسم بتحولات اقتصادية واجتماعية وسياسية وثقافية متعددة الاتجاهات على الصعيدين المحلي والدولي، إلا أنها تواجه بعض المشكلات التي تحد من انطلاقها مثل المشكلات التي تواجه عاصمتها وتمنعها من القيام بوظائفها بكفاءة عالية، وهذه المشكلات في حقيقتها أحد الأسباب الرئيسية التي تستنزف الموارد الاقتصادية للدولة، وتزيد من فجوات التنمية الاجتماعية والتكنولوجية بينها وبين دول العالم المتقدمة. حيث يعاني إقليم القاهرة الكبرى العديد من المشكلات منها استعمالات الأراضي الإدارية والحكومية المتركزة داخله، وما ينتج عنها من تداعيات. الأمر الذي استدعي التفكير في تبنى سياسة اللامركزية ونقل الإدارات الحكومية إلى خارجه، واستخدام تكنولوجيا المعلومات كأساس لأداء وظائف الحكومة [1].

لذا يناقش البحث استعمالات الأراضي الإدارية وذلك من خلال تصنيفاتها والعوامل المؤثرة على تغيرها بالمدن الكبرى، والتأثيرات الناتجة عن تركزها للوصول لأنماطها وخصائصها. كما يتناول البحث مداخل وسياسات التعامل المختلفة مع كل نمط من هذه الأنماط كمدخل لحل مشكلة تركز هذه الاستعمالات بإقليم القاهرة الكبرى، وذلك كما هو موضح بالشكل رقم (١)

شكل (١) منهجيـــة اجراء البحـــث

٢. استعمالات الأراضي الإدارية بالمدن الكبرى ما بين المفهوم والعوامل المؤثرة

تتنوع المفاهيم ما بين مفاهيم مرتبطة بالخصائص العمرانية، وبالنشاط، والوظيفة الإدارية للمباني، والتدرج الهرمي للمراكز الإدارية. وذلك بهدف الوصول للمفهوم التشغيلي للاستعمالات الأراضي الإدارية، ثم نتناول العوامل المؤثرة على التغير المكاني للاستعمالات الأراضي الإدارية.

١.٢ المفاهيم المرتبطة بالخصائص العمرانية

يستند الي تلك المفاهيم كأساس للتصنيف، وهي ترتبط بمكونات المركز الإداري العمرانية ونوعيات الخدمات الإدارية المكونة للمركز، وذلك كما يلي:

- **المراكز الاستثمارية: Business Parks** هي مراكز ظهرت نتيجة للتغير الاقتصادي الذي مر به العالم في القرن العشرين من التوجه العام إلى تكنولوجيا الاتصالات والمعلومات والصناعات عالية التقنية. حيث بدأت متطلبات متغيرة لاختيار مواقع الاستثمارات الجديدة بجوار المناطق السكنية ذات المستوى الأعلى، لان العاملين في تلك التجمعات، يكونوا عادة من أصحاب الدخول المرتفعة. ونتيجة لذلك ظهرت المراكز الإدارية الاستثمارية (المتنزهات الاستثمارية) حتى تلبي متطلبات التغيرات الاقتصادية للعالم، وحتى توفر متطلبات العاملين في بيئة أفضل للعمل. **[23]**. وتتكون المراكز الاستثمارية من أنشطة متنوعة ما بين مباني مكاتب للإدارة ومكاتب لإجراء الأعمال ومعارض، وفنادق، وقاعات مؤتمرات ومراكز تجارية ومعارض، وقد يلحق بها بعض الصناعات الخفيفة ومعامل لتطوير تلك الصناعات لتكون بالقرب من مباني الإدارة الخاصة بها لسهولة إدارة الأعمال، مع ضرورة اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل المصانع عن مباني الإدارة، وبذلك تصل إلى بيئة أكثر تكاملا تسمح بالعمل والتطوير للشركات ذات النشاط الممتد**[23]** .
- **المراكز الإدارية** Office Parks هي مراكز ظهرت للهروب من مشاكل مركز المدينة الحالي من مشاكل الازدحام، ومحدودية الأراضي، والاتصالية وارتفاع أسعار الأرض، وبالتالي اتجه المستثمرون إلى الانتقال تدريجيا من مركز المدينة بمشاكله التقليدية إلى أماكن تحقق البيئة المناسبة للاستثمارات بأنواعها المختلفة، وهى عبارة عن منطقة يتجمع بها عدد من الاستعمالات الإدارية التي أنشئت بتخطيط مسبق للتفاعل والتكامل في الأنشطة، مع توافر الخدمات اللازمة والمكملة للنشاط الإداري مثل المتنزهات ومراكز الكمبيوتر ومكاتب الطباعة والتغليف وبعض الخدمات الأخرى اللازمة [٢٤]. ويعد المركز الإداري في الأصل ملك لشركة واحدة، مهتمة بتوفير أماكن العمل لمجموعة من الشركات الأخرى أو يكون مسطح مكان العمل زائد عن حاجتها، فتقوم بتأجير الزائد عن حاجتها لمجموعة من المنتفعين ما بين مراكز إدارة شركة إلى بعض مكاتب الخدمات مثل الكمبيوتر والاتصالات ومكاتب المحاماة والمحاسبة وعيادات الأطباء، كما أن هناك مجموعة من الخدمات المكملة مثل الفنادق ، قاعة مؤتمرات ، مراكز تجارية ، خدمات ترفيهية ، مطاعم وقد يتواجد خدمات اكثر تطورا مثل المتاحف والمعارض التي تخدم النشاط الأساسي للمركز الإداري[٢].
- **الخدمات الإدارية العامة** Institutional services**:** تتكون الخدمات العامة والإدارية بمفهومها التقليدي من مجموعة من التسهيلات التي تحكم العلاقة بين السكان وبعضهم من ناحية وبينهم وبين الأجهزة الحكومية المختلفة من ناحية أخرى. وتشمل الخدمات الإدارية المحاكم والبنوك والمباني الحكومية مثل مجلس المدينة ومجلس المحافظة والأجهزة الإدارية لمختلف فروع الوزارات بكافة مستوياتها، وفي المدينة غالبا ما تقع الخدمات الإدارية بالقرب من المركز وتتفاوت المساحات المخصصة لها حسب طبيعة الأنشطة بالمدينة وعدد سكانها، والخدمات العامة تتمثل في مكاتب البريد والتليفون والتلغراف والمطافئ والشرطة والمدينة وتختلف معدلاتها من جهة لأخرى [٣].

٢.٢ المفاهيم المرتبطة بنوعية النشاط

والتي تركز على نوعية النشاط الذي يتم في المباني الإدارية وذلك كما يلي:

- **المراكز المدنية** Civic Centers**:** وتضم أكبر تجمع للمكاتب الحكومية حيث يوجد بها الموظفين الحكوميين، ومثل أي مركز أحادي الوظيفة فإن له ساعة ذروة عند بداية اليوم وأحياناً يكون هذا المركز نشطاً خلال ساعات العمل وكأنه يبدو مهجوراً وغير آمن في المساء وأيام العطلات [٤].

- **المراكز المالية** Financial Centers**:** يوجد بها تجمعات البنوك وسماسرة البورصة وأسواق الأسهم وجميع القطاعات المالية المسيطرة على اقتصاديات المدينة [٤].
- **المراكز المكتبية** Office Centers تتجمع بها مكاتب الشركات الخاصة، والتي تتكدس في ناطحات السحاب وتزدحم هذه المراكز وقت بداية العمل بهذه المكاتب ووقت انتهاء العمل بينما تكون مهجورة في المساء وأيام العطلات الرسمية [٤].

٣.٢ المفاهيم المرتبطة بنوعية الوظيفة الإدارية (حكومية – خاصة)

والتي تستند الى نوعيات المباني الإدارية الحكومية مثل الوزارات الحكومية أو الهيئات والمصالح الحكومية أو المحاكم والبنوك والنقابات والمؤسسات الحكومية الأخرى، ويوجد مباني إدارية غير حكومية لمؤسسات المجتمع المدني.

- **المباني الإدارية الحكومية** ويقصد بها الوزارات الحكومية **Ministries** تشكيل حكومي بهدف إدارة قطاع أو نشاط ما من مهام الدولة أو الهيئة الحكومية **Government Authority** وهي منظمة أو جماعة من الناس تقوم بعمل حكومي، سواء كانت هيئة استثمارية / هيئة عامة تتسم بشخصية معنوية تقوم بمباشره نشاطاً له سمه الخدمة العامة مثل الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وأيضا المصلحة الحكومية **Government agency/ Entity** وتتواجد في الوزارات أو المؤسسات [٥].
- **المباني الإدارية الخاصة** وتتمثل في منظمات غير حكومية **Non-Governmental Organization (NGO)** وهي منظمات غير حكومية غير هادفة للربح يمولون في الأغلب من أرصدة خاصة مثل صندوق النقد الدولي والبنك العالمي -المنظمة العالمية للتجارة الحرة. [٢٥]. وأيضا **المكاتب المهنية Professional Offices** وهو مكان يتم فيه تنفيذ الأنشطة التجارية أو الكتابية أو المهنية، و**المنظمات/المؤسسات الدولية International Organization/Institution** وهي الهيئات والمؤسسات منها المجتمع الدولي وتشارك في إرادة الجماعة الدولية [٦].

  بالإضافة الي **المؤسسات الدبلوماسية Diplomatic institutions** وهي مؤسسات سياسية وإدارية ودينية. إلخ، ومن أنواع المؤسسات الدبلوماسية السفارات [٢٦]. و**البنوك الخاصة Private banks** وهي مؤسسة مالية خاضعة للتنظيم تقوم بإقراض الأموال، وقبول الودائع وتنفيذ معاملات مالية أخرى لعملائه. وتوجد ثلاثة أنواع رئيسية من البنوك (بنوك مركزية وبنوك الاستثمار وبنوك التجزئة) بالإضافة إلى وجود **الشركات الإدارية الخاصة Private Firms** [٧].

٤.٢ المفاهيم المرتبطة بالتدرج الهرمي للمراكز الإدارية

والتي يستند إلى الى التصنيف من حيث مستويات التخطيط المختلفة والمتمثلة في: -

- **منطقة الأعمال المركزية (مركز المال والأعمال الرئيسي)** CBD : تتواجد منطقة الأعمال المركزية في وسط المدينة، وتحتوي علي اكثر من نوع للأنشطة ولكن يغلب عليهم النشاط التجاري، يليه النشاط الإداري بالإضافة إلي تواجد الأنشطة الأخرى مثل الترفيهية والثقافية والدينية وغيرها. وتتميز هذه المنطقة بالازدحام الشديد وذروة تدفق المرور والمشاة، وتعاني من قلة أماكن الانتظار، وغالبا ما تحتوي أنشطة الأعمال المهنية والمالية، مثل مكاتب المحاماة، والعيادات، والبنوك، والمؤسسات المالية، .....الخ [٨].
- **مراكز التسوق الإقليمية** Regional Business center**:** النشاط الرئيسي لهذه المراكز هو النشاط التجاري ويأتي الاستعمال الإداري بها كمكمل لاحتياجات هذا النشاط وخدمته. وتتواجد هذه المراكز بموقع قريب من اثنين من

شرايين الحركة الرئيسية الموصلة لمنطقة التجارة، ومن أمثلة الاستعمالات الإدارية المتواجدة هي الخدمات المالية مثل مجموعة البنوك، مكاتب الصرافة، ومؤسسات مالية [٩].

- **المراكز التابعة:** Satellite CBD centers هي المراكز المستقلة التي غالبا ما تكون أحادية الوظيفة، وتتواجد هذه المراكز بالضواحي وتضم مجموعات مختلفة ومتنوعة من استعمالات الأراضي الإدارية ولا يشترط أن تكمل بعضها، ولكن تتجمع في مكان واحد حيث الاشتراك في المتطلبات والاحتياجات أو الاشتراك في الوظيفة الإدارية، وتكون بموقع تقاطع الشرايين الإشعاعية والدائرية وعلى واحد أو أكثر من طرق النقل الرئيسية، ويتواجد بها مراكز المكاتب الإدارية والتي تحتوي على المكاتب الإدارية والشركات الإدارية الخاصة.

ومن هنا تم الوصول إلى مفهوم البحث لاستعمالات الأراضي الإدارية (المفهوم التشغيلي)، وهى تلك الاستخدامات والأنشطة الإدارية التي تخدم المجتمع، وتكون تابعة للجهاز الإداري الحكومي بالدولة ومؤسسات القطاع العام، بالإضافة إلى مجموعة الاستخدامات الإدارية الاستثمارية الخاصة التي تخدم المستثمرين وأصحاب الشركات والمهنين، وغالبا ما تتواجد بالمراكز الرئيسية والفرعية للمدن الكبرى، مثل الوزارات الحكومية والإدارات التابعة لها، والهيئات والمصالح الحكومية، المؤسسات الدولية، بالإضافة إلى الشركات الإدارية الخاصة والمكاتب المهنية.

٥.٢ العوامل المؤثرة في التغير المكاني للاستعمالات الإدارية بالمدن الكبرى

تتعدد العوامل التي تؤثر في التغيرات المكانية للأنشطة الإدارية وتتنوع وفقاً للمجموعة من العوامل المتمثلة في المداخل الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والعمرانية، وذلك كما يوضح الشكل رقم (٢).

- **المدخل الاقتصـادي** Economic Approach :الدافع الاقتصادي والعوامل المادية والرغبة في الربح هي العنصر الفعال والمحرك لكافة التغيرات الفعلية بالمدينة، وقد ارتبط المدخل الاقتصادي بفكرتين رئيسيتين هما الأسعار والسوق وفي إطار هذه الأفكار فالمدينة تعتبر سوق لكل شيء يمكن أن يباع أو يشترى وأصبح الهدف الرئيسي لذلك المدخل هو تحقيق الاستخدام الأمثل للمكان وقياس كفاءة ذلك الاستخدام والربحية من خلال مفهوم السوق وقوى العرض والطلب. **(Goodall, 1972)** [١٠]

وبدراسة علاقة الاستعمالات الإدارية بقيمة الأرض (Land Value) تتواجد الاستعمالات الإدارية ذات القدرة التنافسية المرتفعة مثل الاستعمالات الإدارية الاستثمارية والهادفة للربح مثل الشركات الخاصة، والمكاتب المهنية الكبرى، بالإضافة إلى فروع بعض المؤسسات والمنظمات الدولية ذات القدرة التنافسية المرتفعة بالأراضي ذات القيمة المرتفعة، أما الاستعمالات الإدارية الحكومية البسيطة مثل مكتب البريد ومقر الإدارات الحكومية فلا يشترط تواجدها بالأراضي ذات القيمة المرتفعة والأفضل استغلال الأرض في نشاط أخر يستطيع المنافسة كالنشاط التجاري.

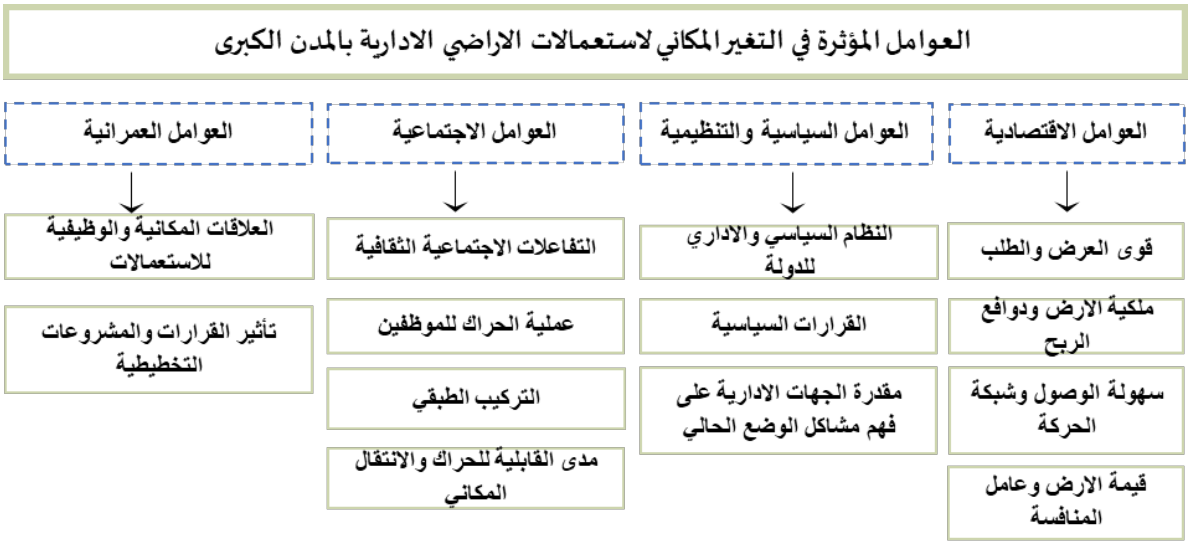
ويؤثر مدخل اقتصاديات الموقع على الاستعمالات الإدارية حيث يهتم هذا المدخل بالمكان ذاته وتحديد الاستعمالات التي يمكن أن تتواجد داخله من خلال دراسة العوامل المؤثرة على المكان وقيمته الاقتصادية، قوى العرض والطلب فهو يمثل البذرة التي قامت عليها دراسات ذلك المدخل، والتغير في الطلب لاستعمال معين هو الحالة المسيطرة على وضع السوق ويمكن من خلاله تحديد سعر المكان وقيمته وعلاقته بنوعية الاستعمال، ومع حقيقة التغير العمراني وتأثيره على التوزيعات المكانية للاستعمالات الإدارية تناولت الدراسات الاقتصادية مدخلا ديناميكيا يعتني في المقام الأول بتطوير مفاهيم العرض والطلب[١١].

- **المدخل السياسي** Political approach: يعتبر ذلك المدخل احد المداخل الحديثة والذي يتضمن على الدراسات التي اتخذت من السياسات وأساليب التحكم والتنظيم محورا رئيسيا في تفسير تغير الأنماط المكانية، ويتميز هذا المدخل بان دراساته لم تقف عند مرحلة الرصد أو إثبات تأثير متغيراته على عملية تفسير التغير المكاني، بل امتدت إلى مرحلة النقد الموجه إلى بعض النظم السياسية ويتم تناول تأثير ذلك المدخل على استعمالات الأراضي الإدارية

من خلال مجموعة عناصر منها أساليب وسياسات الحكومة العامة المؤثرة على عمليات التغير المكاني مثل السياسات الاقتصادية وسياسات التنمية العمرانية، أساليب التحكم والسيطرة المباشرة مثل القوانين والتشريعات ونظرية السياسة العمرانية[١٢].

وتوضح الدراسات المختلفة أن العوامل السياسية والإدارية تؤثر بشكل ملحوظ في استعمالات الأراضي الإدارية، حيث أن القرار والنظام السياسي المقترح هو من يقود عملية التوزيع المكاني لتلك الاستعمالات الإدارية، فمثلا يلاحظ أن سياسة المركزية تؤدي إلى توطن وتجمع الأنشطة الإدارية مع الأنشطة الأخرى مندمجة في مركز واحد، أما سياسة اللامركزية تؤدي إلى ظهور عدة مراكز فرعية للأعمال الإدارية وبالتالي قد نجد الاستعمالات الإدارية منتشرة وغير متمركزة في مكان واحد [٢٧].

بالإضافة الي ذلك نجد أن عنصر قرارات الجهات الإدارية الحاكمة والمسيطرة تتحكم في التوزيع والتغير المكاني لتلك الاستعمالات الإدارية، مثل قرار نقل المصالح الحكومية خارج الكتلة العمرانية والتي تعتبر عملية استحداث أماكن جديدة للنشاط الإداري، بالإضافة إلى قوانين نقل الملكية العامة إلى الملكية الخاصة والتي أثرت بشكل مباشر على الاستعمالات وأدت إلى ظهور المنشآت المهجورة غير المستخدمة وأيضا مدى استيعاب الجهات الإدارية للمشكلة الحالية وادراكها يساعد في وضع الآلية المناسبة للحل.



شكل (٢) العوامل المؤثرة على التغير المكاني لاستعمالات الأراضي الإدارية

- **المدخل الاجتماعي:** Social approach يتناول المدخل تحليل ودراسة المتغيرات الغير مادية المؤثرة على فهم الحراك وما يتضمنه ذلك المدخل من دراسات حول الخصائص الاجتماعية للسكان ومحاولة تفهم السلوكيات والدوافع التي تتواجد خلف السلوك المكاني لهم وطرق تفاعلهم مع البيئة المحيطة [١٣].

وتشير الدراسات الى أن الحراك الناتج عن سلوك السكان هو الذي تتبعه حركة تواجد الأنشطة حيث تتواجد بعض الأنشطة التي تولد الحركة وتجذب المستهلك اليها ولا ترتبط بمكان تواجد الأفراد، لذلك تم التأكيد على أن عملية تفسير حركة النشاط والأفراد تحتوي على العديد من المتغيرات ذات الطبيعة الديناميكية، بالإضافة الي أنها تناولت تفسير التغير المكاني للنشاط على راسه سلوك الفرد وأغفلت الدور والسلوك الاجتماعي للنشاط الذي يؤثر على طريقة تفاعل السكان مع النشاط ومع مرور الزمن يقل تأثير النشاط نتيجة تطور أسلوب الحياة وتعارض أهداف النشاط مع أعباء تلك العلاقة الاجتماعية بين النشاط والفرد.

- **المدخل العمراني:** Physical approach يتناول هذا المدخل دراسة المحتوى العمراني الذي تتجسد فيه الظواهر المكانية للتغير حيث اعتمد ذلك المدخل في بدايته على المعطيات الاقتصادية لتفسير الظواهر المكانية حتى بداية السبعينات عند ظهور بعض الدراسات التي أدركت أن التغيرات الحادثة ليست وليدة متغير محدد ولتفسير التغيرات المكانية لابد من وضع المفاهيم الاقتصادية والاجتماعية والسياسية في الاعتبار. **[28]**

وقد تناولت بعض الدراسات أن زيادة تركيز كثافة الاستعمالات لا تقف عند حد معين، ولكنها تقل تدريجيا نحو الأطراف، إلى جانب مدى أهمية إمكانيات الاتصال المكاني كعامل هام في تقييم مكان النشاط من حيث مدى القرب من حركة المواصلات العامة والمسارات الرئيسية وقيمة الأراضي التي يظهر بها النشاط، وقد استخدمت تلك الدراسة مجموعة من المتغيرات لدراسة التركيز وهي كما يلي: (Harvey, 1987)

- مدى التكثيف في استعمال الأرض Intensity of land use
- تركيز الأنشطة Concentration of activities
- تركيز السكان Concentration of population
- تجمع أنظمة الحركة والانتقال Mobility
- تواجد الأنشطة المتخصصة Specialized functions

ومن خلال الرصد السابق للمداخل المؤثرة على التغير المكاني لاستعمالات الأراضي الإدارية يتضح أن هناك محاولات رصد التغير في توزيع الأنشطة وانعكاسه على شكل المحتوى المكاني لمحاولة استيعاب احتياجات ذلك التغير الحادث ومدى تأثير تلك الأشكال على تغير النسيج العمراني للمدينة، ومن أهم الظواهر المكانية التي تؤثر على تغير مواقع الاستعمالات الإدارية ومنها التالي: -

- **التغير في نوعية الاستعمال الإداري** حيث فسرت عملية تغير الاستعمالات عمرانيا بانها تحدث نتيجة هبوط في مستوى ملائمة الفراغ لاستعمال محدد وظيفيا، أو التدهور العمراني نتيجة التقادم أو تمدد وتقلص الحيز المكاني لأنشطة معينة حيث يوضح Burke أن قابلية المكان لاستيعاب التغير في الاستعمالات مرتبطة برغبة المالك ومدى مرونة المباني للتغير في فراغتها ومدى فاعلية التحكم التخطيطي حيث أن المشروعات التخطيطية قد تزيد من جاذبية بعض المواقع [٢٩].
- **الامتدادات وعملية الدمج** تحدث الامتدادات في الكتلة المبنية داخل المناطق القائمة من خلال الامتداد الأفقي والامتداد الراسي ولكن غالبية الدراسات التخطيطية لم تعط هذه المتغيرات الاهتمام الكفء عند مناقشة الظواهر المكانية نتيجة افتراضها أن عمليات الامتداد داخل إطار المدينة القائم عملية صعبة بسبب تأثير المحددات التخطيطية وندرة الأراضي الفضاء، أما عند حدوث الامتدادات خارج النطاق القائم فتصاحبها مشاكل قليلة وتعتبر من الظواهر الطبيعية لاستيعاب النمو للأنشطة الخدمية.
- **عمليات التكيف وإعادة التنمية للمكان** حيث توضح غالبية الدراسات التخطيطية تواجد حد أقصى لعدد التغيرات الممكنة داخل الموقع بداية من عمليات التكيف المكاني التي تسبق أي محاولة للهدم أو إعادة التنمية للمكان من خلال قرارات ومشروعات تخطيطية [١٤].

٣. الأنماط المختلفة لاستعمالات الأراضي الإدارية

أشارت الدراسات السابقة الى أن هناك مجموعة من الأسس النظرية المختلفة التي تؤثر على تصنيف الاستعمالات الإدارية، وهناك أبعاد مختلفة للتصنيف وأنواع تصنيفات كثيرة، ويمكن تجميع أسس ومناهج تصنيف استعمالات الأراضي المختلفة لفئات محددة ومن خلال تلك التصنيفات يمكن استنباط الأنماط المختلفة للاستعمالات الإدارية [١٥]. وتشمل تصنيف الأنشطة حسب كل من النشاط والارتباط الوظيفي والهدف من الاستعمال الإداري.

١.٣ تصنيف الأنشطة على حسب النشاط Activity Agents

يمكن تقسيم الأنشطة إلى مجموعتين رئيستين على حسب النشاط Activity Agents، حيث تقوم كل مجموعة بعدة أنماط من الأنشطة هي:

- **أنشطة إنتاجية Productive Activities:** وتقوم بها الشركات الإنتاجية Firms والتي تقدم الخدمات الفنية والخدمات المهنية وتعتبر أماكن لعمل العائلات والأفراد، مثل مكاتب المحاماة والهندسة والمحاسبة، الشركات الإدارية الخاصة الاستثمارية، مثل شركات توكيل الماركات العالمية والمحلية.
- **الأنشطة التنموية العامة General Welfare Activities:** وتقوم بها المؤسسات الإدارية Institutions والتي تهتم بالتنمية البشرية للأفراد ويقدمون الوظائف الخدمية للعائلات والشركات، مثل الاستعمالات الإدارية الخاصة بالأمن، مراكز الشرطة والإسعاف والأمن [٣٠].

٢.٣ تصنيف الأنشطة على حسب الارتباط باستعمالات الأراضي (التصنيف الوظيفي)

في الدراسة التي قامت بها هيئة التخطيط الأمريكية American Planning Association ومشروع أسس تصنيف الأراضي Land-Based Classification Standards (LBCS)، تم تصنيف نوعيات الأنشطة على حسب ارتباطها باستعمالات الأراضي على النحو التالي: [٣١]

- **أنشطة التسوق والتجارة والأعمال Shopping-Business or Trade Activities:** وتضم أنشطة التسوق والمطاعم والمكاتب.
- **الأنشطة الاجتماعية والإدارية وما يرتبط بها من بنية أساسية Social-Institutional or Infrastructure-Related Activities:** وتضم الأنشطة التعليمية داخل وخارج الفصول، وأنشطة الرعاية الطبية والعلاج، وأنشطة الأمن والطوارئ، وأنشطة البنية الأساسية المختلفة من إمداد بالمياه وصرف واتصالات وطاقة، والأنشطة العسكرية وأنشطة التخزين، والدفن [١٥].

٣.٣ التصنيف طبقا للهدف من الاستعمال الإداري

ينعكس الهدف من الاستعمال الإداري على الاحتياجات المختلفة من المسطحات لأداء الأنشطة المختلفة، حيث أن هناك أهداف مختلفة للأنشطة الإدارية والمالية المتواجدة بالاستعمالات الإدارية المختلفة، ويمكن تلخيص مجموعات الأنشطة الأساسية والفرعية لبعض الاستعمالات الإدارية وأهداف تلك الأنشطة [١٥].

نجد أن الهدف الرئيسي لهذه الاستعمالات هو الحصول على الخدمات الإدارية المختلفة بالإضافة إلى أن بعض الاستعمالات الإدارية كالبنوك الهدف منها هو إدارة المعاملات المالية، ومن أمثلة الأنشطة الأساسية التي تقام بداخل هذه الاستعمالات إجراء العمليات الإدارية المختلفة وإدارة الأنشطة المختلفة وإدارة العمليات المالية، وتشتمل هذه الاستعمالات على أنشطة مساعدة للنشاط الأساسي (مكاتب إدارية – شركات إدارية – مؤسسات حكومية إدارية) منها أنشطة إدارية ومالية - تسهيلات لتشغيل الأنشطة المختلفة - خدمات مساعدة للعاملين والمستفيدين . كما نلاحظ أن معظم الاستعمالات الإدارية تحتاج إلى أنشطة فرعية تكملها بجانب النشاط الرئيسي والأساسي، ومعظم هذه الأنشطة تختص بالتسهيلات المقدمة لتشغيل النشاط وأخرى مساعدة للعاملين والمستفيدين مثل مكاتب الطباعة والكمبيوتر وأماكن الانتظار والمطاعم والكافيتريات ...الخ.

٤.٣ استنتاج أسس ومعايير تصنيف الاستعمالات الإدارية من خلال الدراسات النظرية

من خلال العرض السابق لتصنيفات استعمالات الأراضي الإدارية، تم التوصل إلى أساسين من أسس ومعايير التصنيف للاستعمالات الإدارية وهما:

أولا: المعيار الوظيفي وهو ناتج من التصنيف الدولي للأنشطة حيث يصنف الاستعمالات الإدارية وفقا للارتباطات باستعمالات أخرى، وصنفها إلى أنشطة تجارة وأعمال وأنشطة إدارية وما يرتبط بها من بنية أساسية، وهو ما يخص العلاقات والارتباطات الوظيفية، كما اتفق معه تصنيف الأنشطة الرئيسية والفرعية للاستعمالات الإدارية، حيث صنف الاستعمالات الإدارية وفقا إلى الهدف من الاستعمال فنلاحظ تواجد خدمات مالية ومكاتب مهنية بالإضافة إلى خدمات الأمن والإطفاء والمكاتب الإدارية الخدمية.

ثانيا: المعيار النوعي حيث اهتم تصنيف الاستعمالات الإدارية وفقا للقائم بالنشاط بنوعية القائم بالنشاط الإداري، سواء كان مؤسسات والتي معظمها تخص تنمية المجتمع مثل الاستعمالات المرتبطة بالحماية وخدمات الأمن العام والخدمات العامة أو شركات تقدم أنشطة خدمية أو فنية أو مالية مثل الشركات الإدارية الخاصة والمكاتب المهنية.

٥.٣ الأنماط النظرية المستنتجة لاستعمالات الأراضي الإدارية وتحديد خصائصها

بعد دراسة أسس ومعايير تصنيف استعمالات الأراضي الإدارية النظرية تم تحديد مجموعة المتغيرات الحاكمة في تحديد الأنماط المختلفة من الاستعمالات الإدارية ومن ثم التعامل مع كل نمط وتحديد آليات المناسبة للتعامل معه.

١.٥.٣ المتغيرات الحاكمة لتنميط الاستعمالات الإدارية

تم تحديد أهم متغيرات تصنيف الاستعمالات الادرية والتي يتغير نمط الاستعمال عليها سواء كتوزيع مكاني للاستعمال او مدى قدرته الاقتصادية على التنافس وحسب مستوي الاستعمال التخطيطي وهل يتعامل مع الجمهور ام لا يتعامل وغيرها من المتغيرات التي يوضحها الشكل رقم (٣).

٢.٥.٣ الأنماط النهائية المستنتجة لاستعمالات الأراضي الإدارية

تم الوصول الي مجموعة من الأنماط لاستعمالات الأراضي الإدارية، المتشابهة في الخصائص والمتطلبات والاحتياجات، ومختلفة في درجة تأثيرها على العمران ومختلفة في القدرة على التنافس على الأرض والقابلية وسهول الحراك وذلك بتركيب المتغيرات معاً مكوناً النمط، وبالتالي صنف الباحث الاستعمالات الإدارية إلى أربع أنماط رئيسية ومجموعة من الأنماط الفرعية والتي تختلف في الخصائص والمتطلبات والاحتياجات، وكان متغير الأساسي في تصنيف الاستعمالات الإدارية انها حكومية او غير حكومية او متداخله مع بعضها او حكومية وليها لها حيز مكاني. وفيما يلي عرض هذه الأنماط المختلفة، وذلك كما يوضح شكل (٤) أنماط الاستعمالات الإدارية المستنتجة.

- **النمط الأول (نمط استعمالات إدارية حكومية)**

والذي ينقسم إلى أربع أنماط فرعية وهي:

- **استعمالات إدارية سيادية خاصة بهيكل حكم الدولة** وهي استعمالات قومية وتقع بالمركز الرئيسي للعاصمة ولا تتعامل مع الجمهور وذات قدرة تنافسية مرتفعة وغير هادفة للربح ولا تخضع لسيطرة القرارات مثل الاستعمالات الخاصة بالرئاسة والحرس الجمهور.
- **استعمالات حكومية سيادية تتعامل مع الجمهور** وقد تكون استعمالات قومية او اقليمية وتنتشر بالمدينة ومتقاربة مع بعضها وغير هادفة للربح ولا تخضع لسيطرة القرارات مثل النيابات والمحاكم

- **استعمالات إدارية حكومية كخدمات عامة لفئة معينة وقد** تكون استعمالات إقليمية او محلية منتشرة بأماكن متفرقة بالمدن او المراكز الرئيسية والفرعية وتجمعهم علاقات تجاور وتقارب وغير هادفة للربح وتخضع لسيطرة القرارات مثل النقابات الفرعية وبنك التعمير والإسكان وبنك التنمية والائتمان الزراعي
- **استعمالات إدارية حكومية كخدمات إدارية عامة تتعامل مع الجمهور** وقد تكون استعمالات قومية او اقليمية او محلية ومنتشرة بالمدينة ولا تستطيع المنافسة على قيمة الأرض وبعض الأحيان تخضع لسيطرة القرارات او لا تخضع للقرارات مثل مجمع التحرير / المركز القومي للدراسات القضائية واقسام الشرطة / المطافئ / الاستعمالات الأمنية ومكتب البريد / السنترال/ فروع الإدارات الفنية مثل الإدارة التعليمية.

- **النمط الثاني (نمط استعمالات إدارية غير الحكومية)**

التي تنقسم إلى أربع أنماط فرعية وهي: -

- **استعمالات إدارية غير حكومية هادفة للربح** تقع بالمراكز الفرعية وحول المركز الرئيسي للمدينة وتتعامل مع الجمهور وذات قدرة تنافسية عالية وتخضع لسيطرة القرارات مثل المكاتب المهنية والشركات الإدارية الخاصة.
- **نمط استعمالات غير حكومية دولية منظمات دولية غير هادفة للربح** تتواجد بالأحياء الراقية ولا ترتبط بالعلاقات الوظيفية ولا تخضع لسيطرة القرارات مثل منظمة اليونسكو والوكالة الدولية للطاقة/ منظمة حقوق المرأة وصندوق النقد الدولي/ البنك الافريقي للتنمية.
- **استعمالات إدارية تابعة لنشاط اخر هدفها الادارة** وهذه استعمالات محلية منتشرة بالمدينة وغير قادرة على المنافسة على الأرض وتخضع لسيطرة القرارات مثل المكاتب الإدارية التابعة للمصانع / مكاتب الطباعة والكمبيوتر
- **استعمالات إدارية مالية** منتشرة بأماكن متفرقة وبالمراكز الرئيسية والفرعية وتتداخل مع أنشطة أخري مثل البنوك الخاصة.

أسس ومعايير	متغيرات التصنيف					
مكانية	المراكز الرئيسة للمدن (منطقة الاعمال المركزية)	بالمراكز الفرعية	منتشرة بالمدينة	منتشرة بالضواحي	التواجد اللامكاني مراكز معلوماتية	بمواقع الاحياء الراقية
اقتصادية	استعمالات ادارية ذات قدرة تنافسية مرتفعة	استعمالات ادارية بسيطة ليس لديها قدرة على المنافسة	استعمالات ادارية مجمعة وتربطهم علاقات وظيفية وتقليل التكاليف	استعمالات ادارية مجمعة ولا تربطهم علاقات وظيفية		
الربحية	غير هادفة للربح	هادفة للربح				
سياسية وتنظيمية	استعمالات إدارية لا تخضع لسيطرة القرات الادارية من نقل وتغيير استعمال	استعمالات ادارية تخضع لسيطرة القرات الادارية من نقل وتغيير استعمال				
المستوى التخطيطي	قومي	إقليمي	محلي			
التعامل مع الجمهور	لا تتعامل مع الجمهور	تتعامل مع الجمهور	تتعامل من خلال شبكات الانترنت			
العلاقات الوظيفية	علاقات تكاملية	علاقات تجاور	علاقات تقارب	ليس لها علاقات		
التطور التكنولوجي	استعمالات تحتاج حيز مكاني	استعمالات لا تحتاج حيز مكاني				

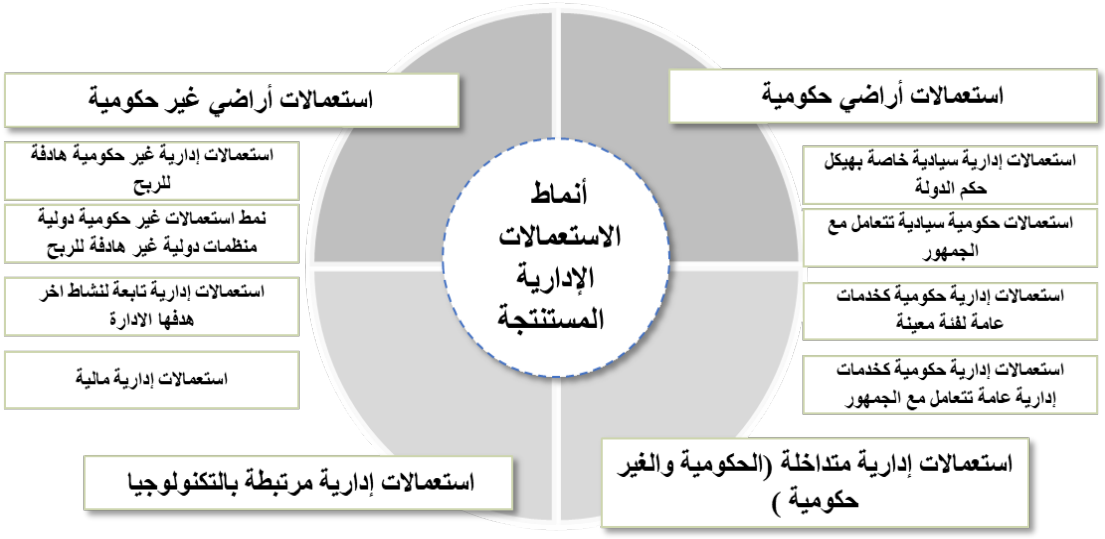
شكل (٣) متغيرات تصنيف استعمالات الأراضي الإدارية

- **النمط الثالث (استعمالات إدارية متداخلة)**

وهو نمط يضم الأنشطة الإدارية الحكومية والغير حكومية معا، وغالبا ما يتواجد بالمراكز المتعددة الوظيفة ومن خصائصه الارتباط بعلاقات تبادلية وتكاملية مثل مركز المال والأعمال.

- **النمط الرابع (استعمالات إدارية مرتبطة بالتكنولوجيا)**

نمط استعمالات إدارية لا تحتاج إلى مسطح أو حيز مكاني محدد مرتبطة بالتكنولوجيا وتتعامل مع الجمهور عن طريق شبكات الإنترنت مثل الحكومية الإلكترونية والمراكز المعلوماتية.



شكل (٤) الأنماط النهائية المستنتجة لاستعمالات الأراضي الإدارية

٤. سياسات وآليات التعامل مع استعمالات الأراضي الإدارية

من خلال التجارب العالمية التي تتناول سياسات وآليات التعامل مع الاستعمالات الإدارية يمكن استنتاج بعض الاليات. فقد تنوعت المداخل التي تناولتها التجارب ما بين سياسة نقل الاستعمالات الإدارية إلى الضواحي، وسياسة حل المشكلات الناتجة عن تركز الاستعمالات الإدارية، وسياسة اللامركزية وتوزيع الاستعمالات الإدارية. وأيضا من ضمن سياسات التعامل المقترحة سياسة إنشاء عاصمة إدارية جديدة، وتختلف هذه السياسات وفقا لأنماط استعمالات الأراضي الإدارية المختلفة.

١.٤ التجارب العالمية لسياسات التعامل مع استعمالات الأراضي الإدارية

يوجد العديد من التجارب التي تناولت السياسات المختلفة للتعامل مع الاستعمالات الإدارية وذلك كالتالي: -

تجربة لندن THE SQUARE MILE ارتبطت التجربة باستعمالات إدارية حكومية ومالية ومكاتب متداخلة تربطهم علاقات تبادلية وتتواجد بالمراكز متعددة الوظائف وكان لها تأثرات سلبية حيث الاختناقات المرورية والازدحام ونقص اماكن انتظار السيارات، بالإضافة الى تحول بعض الاحياء الى احياء مهجورة ليلا وقد تم استخدام في التجربة سياسة حل مشكلات الوضع الراهن [٣٢]، [٣٣]

تجربة باريس حي لاديفانس تخص التجربة نمط الاستعمالات الإدارية الاستثمارية التي تحتاج الى مسطحات كبيرة وموقع متميز وذات قدرة تنافسية عالية مثل المكاتب الادارية والشركات العالمية وكان لتلك النمط تأثير إيجابي من

خلال تعظيم اهمية باريس كمركز مال واعمال عالمي واتاحة الفرصة للحفاظ على المناطق التاريخية وتخفيف الضغط على المنطقة المركزية بباريس ولها أيضا تأثير سلبي على الاكتظاظ بشبكات ونظام النقل جعل الانتقال اليومي من والى لاديفانس امر صعب وشاق وقد تم استخدام سياسة نقل بعض الاستعمالات الادارية الى الضواحي[١٦] ، [٣٤].

تجربة حي دوك لاند بإنجلترا وتختص هذه التجربة أيضا نمط الاستعمالات الإدارية الاستثمارية التي تحتاج الى مسطحات كبيرة وموقع متميز وذات قدرة تنافسية عالية مثل مكاتب وشركات استثمارية وكان لتلك النمط تأثير حيث تشوه بعض المباني التاريخية وتدهورها نتيجة كثرة التردد والحركة على الاستعمالات الادارية والضغط الشديد على البنية الاساسية من طرق ومواصلات الذي ادى الى حدوث تكدس وازدحام واختناقات مرورية وكانت السياسة المتبعة بتلك التجربة سياسة نقل بعض الاستعمالات الادارية الى الضواحي [١٦].

تجربة مدينة باريس تختص هذه التجربة نمط استعمالات إدارية حكومية خاصة بهيكل حكم الدولة وكان لتلك النمط تأثيرات حيث تضخم وضغط بالمركز الرئيسي للمدينة لم تكن سببها الاستعمالات الادارية بمفردها ولكن حدث ذلك عند اجتماعها مع غيرها من الاستعمالات واتبعت تلك التجربة سياسة النقل الجزئي لبعض الاستعمالات الإدارية [١٦]،[٣٥].

تجربة ألمانيا تختص بنمط الاستعمالات الادارية الحكومية المتمركزة بالعواصم وكان لتلك الاستعمالات تأثيرا حيث سببت ضغوط على المرافق والبنية الاساسية وحدوث اختناقات وازدحام مروري بالعاصمة واتخذت التجربة سياسية اللامركزية وتوزيع الوزارات على المدن [١٧].

تجربة استراليا (كانبرا) تختص بنمط الاستعمالات الادارية الحكومية المتركزة بالعواصم مثل الاستعمالات الحكومية والاستعمالات الدبلوماسية بالإضافة الى مقر البرلمان والحكم وكان لها تأثير في احداث ضغوط اقتصادية واجتماعية ومشاكل بالعواصم القائمة واتخذت التجربة سياسة انشاء عاصمة ادارية جديدة او نقل العاصمة الحالية [1]،[٣٦].

تجربة الهند (شانديجار) تختص بنمط استعمالات ادارية حكومية سيادية خاصة بهيكل حكم الدولة ولا تحتاج الى التعامل مع الجمهور وكان لتلك الاستعمالات تأثيرا حيث تلوث وازدحام وضغط على المرافق واتخذت التجربة سياسة انشاء عاصمة ادارية جديدة [١٧]، [١٨].

تجربة البرازيل (برازيليا) تختص بنمط استعمالات الاراضي الادارية الحكومية والخاصة بهيكل الحكم والإدارة مثل الوزارات ومقار الشركات الحكومية الكبرى وكان لها تأثيرها بالمنطقة يظهر في الازدحام وصعوبة السيطرة الإدارية واتخذت التجربة سياسة انشاء عاصمة ادارية جديدة لمعالجة المشكلة [1]، [١٩].

تجربة باكستان (اسلام اباد) تختص بنمط استعمالات الاراضي الادارية الحكومية والخاصة بهيكل الحكم والادارة مثل السفارات، بالإضافة الى الهيئات الدولية وتسبب تلك الاستعمالات في المشاكل والضغوط العمرانية والاقتصادية واتخذت التجربة سياسة انشاء عاصمة ادارية جديدة كحل لتلك الاستعمالات [١٨]، [37].

تجربة ماليزيا (بوتراجايا) تختص بنمط استعمالات الإدارية المتداخلة تربطهم علاقات تبادلية وتتواجد بالمراكز متعددة الوظائف مثل الاستعمالات الإدارية الحكومية او المالية او المكاتب وتسبب الازدحام الشديد والضغط الزائد على البنية الاساسية والنقص في الاراضي الحكومية والطلب المتزايد للمؤسسات، بالإضافة الى التدهور البيئي واتخذت سياسة انشاء عاصمة ادارية جديدة مع سياسة استخدام بدائل تكنولوجية [٣٨]، [٣٩].

من تناولنا للتجارب العالمية نلاحظ أن موقع الاستعمالات الإدارية بشكل عام مر بثلاث مراحل مختلفة، حيث أولا كان يتواجد بالمركز التاريخي القديم للمدينة متمركزا مع الأنشطة والاستعمالات الأخرى التجارية والثقافية والخدمية، ثم المرحلة الثانية وهى الامتداد المركزي حول المركز و إنشاء مركز فرعي حديث وذلك نتيجة إلى تغير متطلبات واحتياجات وطبيعة النشاط الإداري، ثم المرحلة الأخيرة وهى ظهور الضواحي البعيدة تمام عن المنطقة

المركزية للمدينة ، وذلك لعدم قدرة المنطقة المركزية على تلبية احتياجات الاستعمالات الإدارية من أماكن انتظار وشبكة حركة، لذلك انتقلت إلى الضواحي حيث توافر الأراضي ذات الأسعار الأقل نوعا ما ولكن يلاحظ أن بعض الاستعمالات الإدارية استمرت بالمنطقة المركزية مثل بعض الاستعمالات الخاصة بالحكومة، ولجات بعض الاستعمالات الإدارية الاستثمارية الأخرى إلى إنشاء فرع جديد لها بالضواحي بالإضافة إلى الحفاظ على الفرع القديم في المنطقة المركزية.

وأيضا قد تم الوصول الى أنه يوجد اتفاق بين تجربة استراليا والبرازيل وماليزيا وباكستان والهند في استخدام سياسة انشاء عاصمة إدارية جديدة، واتفقت تجربة باريس ولندن في إنشاء ضواحي تضم الانشطة الإدارية الاستثمارية التي تحتاج إلى مسطحات كبيرة من الأراضي، واستخدمت بعض التجارب مثل باريس أسلوب النقل الجزئي لبعض الاستعمالات، ايضا استخدمت ماليزيا أسلوب التعامل المعتمد على البدائل الالكترونية في التعامل مع استعمالات الأراضي الإدارية الإلكترونية، كما استخدمت المانيا أسلوب اللامركزية وتوزيع الوزارات على المدن.

١.١.٤ تحليل سياسات التعامل مع استعمالات الأراضي الإدارية من التجارب العالمية

من تحليل المميزات والسلبيات لكل سياسة من السياسات المستخدمة بالتجارب، بالإضافة إلى أن هناك عناصر وآليات يجب اتباعها عند تطبيق السياسة لضمان نجاحها، وفيما يلي استعراض تلك السياسات من خلال الجدول (١)

جدول (١) تحليل سياسات وآليات التعامل المقترحة مع الاستعمالات الإدارية والدروس المستفادة منها

سياسات التعامل	مميزات/ ايجابيات الاسلوب	سلبيات الاسلوب	عناصر نجاح الاسلوب / الدروس المستفادة
سياسة حل مشكلات الوضع الراهن	○ اقل الحلول تكلفة اقتصادية ○ يعتبر ناجح جدا إذا طبق على منطقة صغيرة او على نوع واحد من الاستعمالات الادارية	○ يعتبر مسكن للمشكلات الناتجة وحل غير جذري	○ عمل دراسة جدوى لدراسة الميزانية اللازمة للمشروعات المقترحة لحل مشكلات الوضع الراهن ○ تطبيق صارم وحازم للقوانين المرورية ○ وضع اليات لتشجيع استخدام المواصلات
سياسة نقل بعض الاستعمالات الادارية الى الضواحي	○ وفرة الاراضي المطلوبة للاستعمالات الادارية الاستثمارية بمسطحات كبيرة	○ لتكلفة الاقتصادية المرتفعة لمشروعات الضواحي ○ تحديات توافق التخطيط والتصميم للضاحية مع الاحتياجات المطلوبة للاستعمال الادارية ○ بالإضافة الى صعوبة حراك الموظفين في بعض الاوقات	○ يجب ان يكون الانتقال تدريجي ومدروس جيدا ○ اتخاذ وتوفير الاحتياجات اللازمة لتغطية حجم الانتقال المطلوب ○ أفضل وأسهل الحلول هو نقل العاملين من مكان السكن في وسط المدينة الى مكان العمل بالضواحي عن طريق الحافلات الخاصة بمكان العمل وعن طريق تطوير وسائل المواصلات. ○ يجب دراسة التسهيلات الممكنة لحراك الاستعمالات الادارية
سياسة النقل الجزئي لبعض الاستعمالات الادارية	○ كسر حدة المركز الرئيسي للمدينة ○ تنظيم عمران المدينة	○ صعوبة تحديد قرار نوعيات الاستعمالات التي يجب نقلها ○ ما يتطلبه النقل من انشطة وهياكل عمرانية واجتماعية ضخمة لإنجاح عملية النقل والتوطين	○ ضرورة توفير عناصر الحركة والاتصال بالمناطق التي تم نقل الاستعمالات اليها ○ ضرورة دراسة قابلية اي من الانواع الاستعمالات الادارية للحراك

سياسات التعامل	مميزات/ ايجابيات الاسلوب	سلبيات الاسلوب	عناصر نجاح الاسلوب / الدروس المستفادة
سياسة اللامركزية وتوزيع الوزارات على المدن	○ تخفيف الضغط على المدن العواصم	○ التكلفة الاقتصادية المرتفعة لتنمية المرافق وشبكات البنية الاساسية وتطوير شبكات الحركة والمواصلات	○ يجب توفير شبكة جيدة من وسائل المواصلات والحركة، نتيجة الى رحلات الموظفين اليومية المتوقعة من والى اماكن العمل والسكن بالمدن المختلفة
سياسة انشاء عاصمة ادارية جديدة او نقل العاصمة الحالية	○ تخفيف المشاكل والضغوط التي تتعرض لها العاصمة القديمة ○ توفير مركز اداري متطور ○ تحسين فاعلية الحكومة وتحسين البيئة الحضرية والمعيشية ○ ولتخطيط مركز حضري بالوسائل الحديثة والتكنولوجية كما في بوتراجايا	○ التركيز على وظيفة واحدة في العاصمة الجديدة الوظيفة الادارية يؤثر على كفاءة المدينة مثل في البرازي واستراليا ○ التكلفة الاقتصادية المرتفعة لإنشاء لعواصم الادارية الجديدة	○ اختيار وتحديد الموقع من خلال مخططات اقليمية وانشائها بجوار او على مدينة قائمة، حتى يتسنى وجود البنية الاساسية التي تساعد على دفع المدينة في الفترة الاولى لنموها ○ انشاء واستكمال البنية الاساسية والخدمات العامة اللازمة قبل عملية النقل ○ تنويع الانشطة بان تقوم المدينة بتقديم مجموعة مختلفة من الوظائف المناسبة ○ ادارة عمليات التنمية بإنشاء وتكوين هيئة ومنحها الصلاحيات والسلطات وتكون مسئولة عن تخطيط وتنفيذ المدينة
سياسة استخدام بدائل غير مادية وتكنولوجية	○ انخفاض احجام الكثافات المرورية ○ الاستغناء عن بعض الخدمات الادارية مقابل استبدلها بمواقع الكترونية ○ انخفاض مسطحات بعض الاستعمالات مثل البنوك	○ لتكلفة المرتفعة لشبكات الانترنت وضبط شبكات البنية الاساسية لتتوافق تكنولوجيا	○ ضرورة توفير مناخ تكنولوجي معلوماتي. ○ ضرورة توفير شبكات البنية الأساسية بديل إلكتروني يوازي البديل المادي للوصول إلى الخدمات من خلال الشبكات التكنولوجية والمواقع الإلكترونية.

المصدر: الباحث استنادا الي [١٦] ، **[1]**، [١٧]. [٣٩]، [٤٠]

٢.٤ تحديد مداخل وسياسات التعامل المناسبة مع الأنماط المختلفة لاستعمالات الأراضي الإدارية

يتم تحديد مداخل التعامل من خلال الربط بين الأنماط المختلفة للاستعمالات الأراضي الإدارية المستنبطة من الجزء الأول من البحث وتحليل وآليات وسياسات التعامل المستنتجة من التجارب العالمية والمحلية، تم التوصل إلى مجموعة من السياسات المختلفة للتعامل مع كل نمط من هذه الأنماط، وذلك كما يوضح الجدول رقم (٢).

جدول (٢) سياسات التعامل المقترحة مع الأنماط المستنتجة لاستعمالات الأراضي الإدارية

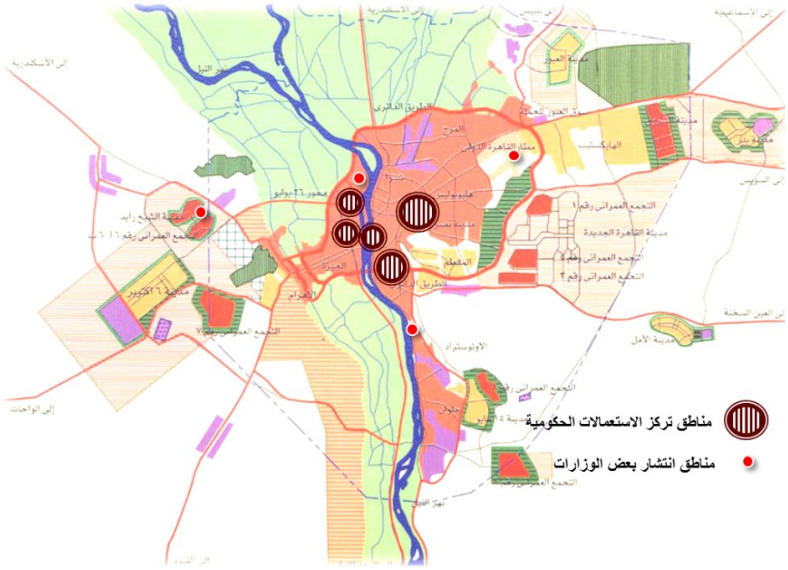
أنماط الاستعمالات الإدارية		حل مشكلات الوضع الراهن	انشاء عاصمة جديدة	النقل الجزئي لبعض الاستعمالات	النقل الى الضواحي	اللامركزية وتوزيع الوزارات	استخدام بدائل الكترونية
أنماط حكومية	استعمالات سيادية خاصة بهيكل حكم الدولة	√	√				

أنماط الاستعمالات الإدارية		حل مشكلات الوضع الراهن	انشاء عاصمة جديدة	النقل الجزئي لبعض الاستعمالات	النقل الى الضواحي	اللامركزية وتوزيع الوزارات	استخدام بدائل الكترونية
	استعمالات سيادية تتعامل مع الجمهور		√	√		√	
	استعمالات إدارية هادفة للربح				√		
	منظمات دولية غير هادفة للربح	هذا النمط لم يذكر بالسياسات المقترحة					
أنماط غير الحكومية	خدمات عامة لفئة معينة	√					√
	خدمات إدارية عامة تتعامل مع الجمهور	√	√	√			√
	استعمالات إدارية تابعة لنشاط اخر هدفها الادارة	√					
	استعمالات إدارية مالية	√					√
أنشطة إدارية متداخلة (حكومية مع غير حكومية		√					√
استعمالات إدارية مرتبطة بالتكنولوجيا ولا تحتاج الى حيز مكاني (التواجد اللامكاني)							√

٥. دراسة حالة إقليم القاهرة الكبرى "نماذج لأنماط الاستعمالات الإدارية وسياسات التعامل

تعتبر القاهرة مركزا للأنشطة الإدارية والحكومية بفعل الاعتبارات التاريخية حول المنطقة المركزية، حيث تتوطن في إقليم القاهرة الكبرى المؤسسات المركزية للسياسة مثل قصور الحكم والمجالس النيابية والوزارات بالإضافة الي مؤسسات دولية وإقليمية، ويضاف اليها حوالي ٤٣٪ من موظفي الدولة و٤٠٪ من الاستثمارات الحكومية و١٨,٧٪ من إجمالي المنشئات الاقتصادية و٢٠٪ من خدمات المجتمع [1].

وتستقر معظم تلك مؤسسات الحكم في حي غرب القاهرة في وسط المدينة بقسمي عابدين وقصر النيل ويتوزع باقى المركز الحكومي بأحياء مصر الجديدة وشرق القاهرة في حي مصر الجديدة ومدينة نصر والعباسية والمعادي جنوبا وفى الجيزة بحي الدقي وامبابة، وتنتشر المؤسسات الدولية بالأحياء الراقية بجاردن سيتي والزمالك بغرب القاهرة ، وذلك كما يوضح شكل (٥).



شكل (٥) التوزيع المكاني للجهاز الحكومي والإداري بالقاهرة الكبرى المصدر: [٢٠]

١.٥ توزيع ونوعية استعمالات الأراضي الإدارية بالقاهرة الكبرى

هناك تمركز للاستعمالات الإدارية والحكومية، في خمسة مراكز للأنشطة الإدارية احدهما رئيسي في المنطقة المركزية وسط المدينة بفعل الاعتبارات التاريخية في مربع الوزارات بمنطقة القصر العيني ولاظوغلي في أقسام عابدين والسيدة زينب، والأخر فرعي في العباسية ومدينة نصر والدقي والمعادي كنتيجة للاستقطاب الحادث للأنشطة في الضواحي الجديدة، ويتداخل ضمن مباني هذه المنشئات عمارات سكنية يشغل جزء منها بالأدوار الارضية إدارات ومصالح تابعة، ويتضح أن منشأت الخاصة بالوزرات تصميماتها لا تحقق الوظيفة الإدارية الحالية المطلوبة منها خاصاً مع النظم العصرية وتكنولوجيا المعلومات بالإضافة لصغر حجمها مع اعداد الموظفين بالهيئات والإدارات المختلفة .

تتميز مؤسسات الإدارة المحلية بالانتشار المكاني حيث معظم تلك المؤسسات تتركز بالمنطقة المركزية بفعل الاعتبارات التاريخية، أما المؤسسات الجديدة تنتشر بالأحياء الجديدة وخاصة حي مدينة نصر ومصر الجديدة أما المؤسسات الدبلوماسية تتجه نحو الاحياء الراقية، أما عن خدمات المال والأعمال تتجه نحو وسط المدينة [٢١].

الأنشطة الحكومية بوسط المدينة تتمثل في الإدارة المركزية على المستوى القومي والإقليمي تشمل تجمع كثيف لمجموعة من الوزارات مع بعض إداراتها ومصالحها خلاف مجمع التحرير ورئاسة مجلس الوزراء ومجلس الشعب، وهي العنصر الرئيسي لجذب الجماهير وحركة المرور الشديدة ووسائل النقل الخاصة والعامة، والباقي من الأنشطة الحكومية يمثل تجمعات متباعدة في بعض أحياء المدينة بما يشكل حملا مروريا وقوة ضاغطة تستمر على الطرق الموصلة اليها وينتج عنها: [1]

- أحمالاً وضغوطاً إضافية تؤدي إلى تعظيم حجم المشاكل المرورية القائمة بها.
- اختناقات المرور وتلوث الهواء والضوضاء الناتجة عن سير المركبات وما ينتج عنه من الغازات السامة والضوضاء وأثرها الضار بالإنسان.
- زيادة معدل إهلاك المركبات للبطء الشديد في الحركة
- التأخير في زمن الرحلات مما يسبب فاقدا كبيراً في ساعات العمل.

٢.٥ التأثيرات الناتجة عن تركز استعمالات الأراضي الإدارية بإقليم القاهرة الكبرى

نتج عن تركز الاستعمالات الحكومية والإدارية داخل القاهرة الكبرى مجموعة من التأثيرات السلبية بمناطق تركزها نتيجة لكثافتها العالية بالمنطقة بالإضافة إلى الاعداد الهائلة المترددة عليها، أهمها مشاكل النقل والحركة والازدحام والاختناقات المرورية بالإضافة إلى تدهور البيئة العمرانية بالمناطق التي تتركز وتتجمع بها الاستعمالات الحكومية والإدارية بكثافة مرتفعة، وسوف يتم تناول مجموعة التأثيرات والمشاكل بشكل تفصيلي [٢١].

- **أولا التأثيرات العمرانية الناتجة عن تركز الاستعمالات الإدارية بإقليم القاهرة**

تظهر المشاكل العمرانية في المناطق التي لها قوة جذب كبيرة، ولعل من اهم مناطق الجذب بالمدن الكبرى هي المناطق التي يتواجد بها الخدمات الإدارية والمؤسسية والتي تحتوي على الكثير من فرص العمل، فقد تضخمت المدن الكبرى تضخما كبيرا خلال القرن العشرين مما أدى إلى ظهور كثير من المشاكل بالمناطق التي يتركز بها استعمالات الأراضي الإدارية منها:

- **مشكلة الازدحام الشديد وطول الانتظار ونقص أماكن الانتظار** حيث النمو الزائد يؤدي إلى الازدحام والتنافس على خدمات ووظائف قليلة بالنسبة إلى عددهم، ويظهر الازدحام بوضوح في المناطق التي تتركز بها الكثير من الأنشطة والإدارات الحكومية والمحال التجارية نتيجة كثرة المترددين عليها معظم ساعات النهار، بالإضافة إلى اشغالات الطرق والأرصفة وعدم توفر أماكن كافية لانتظار السيارات مما يؤدي إلى انتظارها بالشوارع ويسبب ازدحامها. وكان هناك بعض الحلول والمقترحات في كثير من الدول لحل مشكلة الازدحام إنشاء الكباري والأنفاق لتخفيف كثافة السيارات بالشوارع وتحقيق السيولة المرورية وخاصة في أوقات الذروة، إنشاء جراجات متعددة الطوابق فوق وتحت سطح الأرض التي تحمل أعدادا كبيرة من السيارات، وهناك حل أخر وهو رفع رسوم انتظار السيارات لدفع السكان إلى استخدام وسائل المواصلات العامة والتقليل من استخدام السيارات [٢١].
- **مشكلة التعدي على المباني التاريخية والامتداد الرأسي** وتظهر هذه المشكلة بمنطقة مربع الوزارات التي تحتوي على العديد من المباني ذات القيمة التراثية التي أهملت وتغير أنشطة بعضها وتحويلها إلى مباني حكومية، ويحدث التعدي على طابع التاريخي للمنطقة في بعض التعديلات المنفذة وذلك بتعلية أدوار التي لا تتلائم مع طراز المبنى الأصلي مما يؤدي إلى تشوه الصورة البصرية وفقدان طابع المنطقة، وكما يحدث الامتداد الراسي واضافة أبنية حديثة مخالفه للطابع التاريخي للمكان وبتجاوز الارتفاعات المسموح بها ببناء الأبراج العالية والتي بدأت تغزو مركز المدينة منذ نهاية فترة السبعينات بعد سياسة الانفتاح الاقتصادي.
- **مشكلة تغير استخدام الوحدات السكنية** حيث نتيجة لزيادة الأنشطة القائمة بالمناطق الادارية مثل البنوك والشركات ومع ظهور أنشطة جديدة ادي لتحول بعض الأدوار الأرضية بالوحدات السكنية الى مكاتب وشركات، وتم تحويل حي (جاردن سيتي) من حي سكني إلى حي أعمال، وطبقا لتعداد ١٩٨٦م استغلت أكثر من ٢٠٪ من الوحدات السكنية في أقسام الازبكية والموسكي وعابدين وقصر النيل كمقار للأنشطة الإدارية المختلفة مما ترتب عليه زيادة أعداد السيارات بشكل كبير وازدحام الشوارع.
- **مشكلة تدهور البيئة العمرانية** وتظهر المشكلة بوضوح بالمناطق التي تتركز بها استعمالات الأراضي الإدارية والحكومية بكثافة عالية مثل منطقة وسط المدينة ومنطقة الدقي، ومن مظاهر المشكلة انتشار الأسواق العشوائية والباعة الجائلين أمام الوزارات والمصالح الحكومية للاستفادة من حجم الموظفين والتردد اليومي عليها، بالإضافة إلى ظهور المواقف العشوائية التي تخدم الموظفين والمترددين على تلك المصالح والهيئات الحكومية [٢١].

- **ثانيا التأثيرات الاجتماعية والسكانية لتركز الاستعمالات الإدارية بإقليم القاهرة الكبرى**

- **زيادة عدد سكان القاهرة الكبرى** من المشاكل والتأثيرات التي واجهت إقليم القاهرة الكبرى هي زياده حجم السكان وما يتبعه من ازدياد الرحلات اليومية، نتيجة لتركز معظم فرص العمل بالمنطقة المركزية والذي يؤثر على عمليات الازدحام للوصول للمنطقة خاصة مربع الوزارات، حيث يقدر عدد العاملين بالقطاع الحكومي بحوالي ٥,٦مليون موظف يتركز بالقاهرة حوالي ٢,٤مليون موظف بنسبة ٤٣٪ من إجمالي موظفي الجهاز الحكومي بالدولة، بالإضافة إلى حوالي ٢٤٧ الف موظف بقطاع الأعمال العام والقطاع العام بنسبة ٣٥٪ من إجمالي العاملين والذي يتركز معظمه بمنطقة مربع الوزارات وذلك إضافة إلى المترددين للحصول على الخدمة [٢٢].
- **مشكلة تغير في الهيكل الاجتماعي وفي مستويات المناطق والأحياء** نتيجة عمليات الغزو والسيطرة والإحلال، قد يؤدي ذلك إلى تداخل مستويات اجتماعية مختلفة مما يصعب معه تحديد كل مستوى واحتياجاته في الهيكل العمراني بالمنطقة التي يتواجد بها الاستعمالات الإدارية ونطاق تأثيرها العام.
- ويرجع انخفاض سكان مركز مدينة القاهرة وانتقال السكان وتحولهم للسكن في الضواحي الجديدة إلى عوامل اقتصادية واجتماعية منها ارتفاع أسعار الأراضي بالإضافة الي رغبة في الاستثمار بالأرض المقام عليها بالبناء والتغيير للاستخدام الإداري أو التجاري ، بالإضافة إلى وجود المشاكل السابقة من الازدحام واختناقات المرور وتلوث الهواء والضوضاء ونقص أماكن انتظار السيارات، بالإضافة إلى نقص صيانة المباني وتدهورها، وقد احتفظ بعض السكان بوحداتهم خالية دون استخدام ، والبعض الأخر قام بتغير الاستخدام إلى نشاط اقتصادي (مكاتب، شركات)، مما أدى إلى خروج الطبقة من السكان ذات المستوى الاجتماعي والسلوكي الأعلى وانتقالهم إلى مناطق أخرى اعلى مستوى وحدوث نوع من الإحلال الاجتماعي التدريجي لطبقة أخرى من السكان اقل في المستوى الاجتماعي والسلوك، مما يؤدي إلى التدهور الاجتماعي والاقتصادي للمركز تدريجيا ما لم يتم المحافظة عليه وإعادة تأهيله .

- **ثالثا التأثيرات السياسية والإدارية الناتجة عن تركز الاستعمالات الإدارية بإقليم القاهرة الكبرى**

- **مشاكل ضعف مستوى الإدارة بالأجهزة الحكومية** حيث التركز الحالي الشديد لاستعمالات الأراضي الإدارية والحكومية وضعف القدرة التشغيلية بالأجهزة الإدارية، أدى إلى ضعف مستوى الإدارة وضعف أداء الخدمات الحكومية وعدم قدرتها على القيام بدورها بالشكل المطلوب، حيث يعاني المواطنون من مشاكل في الحصول على الخدمات الحكومية [٢١].

- **رابعا التأثيرات البيئية لتركز الاستعمالات الإدارية بإقليم القاهرة الكبرى**

- **مشكلة التدهور العام للبيئة** حيث تعتبر القاهرة من اعلى معدلات التلوث الموجودة في العالم نتيجة التلوث الناتج من عوادم السيارات، حيث تبلغ نسبة التلوث الناتج من عوادم السيارات حوالي ٦٠٪ من ملوثات القاهرة الكبرى، وتعتبر منطقة وسط القاهرة التي تتركز بها مجموعة الاستعمالات الحكومية والإدارية من أكثر المناطق تلوثا بعوادم السيارات [٢١].

٥. ٣ سياسات التعامل مع استعمالات الأراضي الإدارية بإقليم القاهرة الكبرى

قد قامت الدولة بجهود تخطيطية لحل قضايا تلك الاستعمالات الإدارية وتخفيف مشاكل الازدحام، ومنها اقتراحات نقل العاصمة ونقل مقر الحكم ونقل بعض الوزارات، وفيما يلي الأربعة اتجاهات للتعامل: -

- **الاتجاه الأول سياسة حل المشاكل والتأثيرات السلبية بالوضع الراهن (مشاكل النقل والمرور)** الاتجاه يعتمد على حل مشكلة النقل والمرور خاصة وسط المدينة لان المشكلة الأساسية لا تكمن في تواجد الهيئات والوزارات ولكن في المشكلة المرورية بالقاهرة، ويقترح حل هذه المشكلة عن طريق إنشاء شبكة إنفاق وربطها بالمحاور الخارجية والطرق الدائرية حول القاهرة وتطوير وسائل النقل العام داخل القاهرة وتوفير خريطة واضحة لأماكن الانتظار وبخاصة على المحاور الخارجية لقلب القاهرة وكذلك نقل نشاط محطة السكة الحديد على حدود القاهرة وتبنى سياسة اللامركزية التي تؤدي إلى الحد من معظم الرحلات اليومية المتجه إلى مباني الهيئات والوزارات المختلفة بقلب العاصمة، ويوجد العديد من المخططات التي عملت على تنفيذ تلك المقترحات ولكن ما زالت مشاكل الازدحام المروري ومشاكل العشوائيات.
- **الاتجاه الثاني: سياسة النقل الإقليمي للعاصمة (خارج إقليم القاهرة الكبرى)** وهي نقل جميع الأنشطة السياسية والإدارية من القاهرة إلى خارج الإقليم، ويحدد هذا الاقتراح أن يبعد مكان النقل مسافة لا تقل عن ١٠٠ كم من القاهرة، ويساعد هذا الاقتراح على خلق أقطاب تنمية جديدة وبالتالي يساعد مستقبلا على ظهور عاصمة سياسية تنشا على مراحل وتبقى القاهرة هي العاصمة التاريخية. وهناك العديد من الاقتراحات لاماكن العاصمة هضبة شمال الصحراء الغربية - منطقة شرق القاهرة - مقر الحكم إلى طريق النصر بمدينة نصر- وهناك اقتراح نقل الى مدينة السادات وأيضا اقتراح بتوزيع النشاط الحكومي بأكثر من مدينة وكل تلك المحاولات أصابها الفشل لعدم وجود رؤية متكاملة تتعامل مع جميع المتغيرات التنفيذية سواء العمرانية أو الاقتصادية أو الاجتماعية وبالتالي تلك المحاولات لا تؤدي إلى الحل المطلوب للمشكلة.
- **الاتجاه الثالث: سياسة النقل الجزئي أو الكلي داخل الإقليم (إقليم القاهرة الكبرى)** وهو عبارة عن نقل بعض الوزارات والهيئات السياسية من قلب العاصمة إلى منطقة على محاور الحركة الخارجية للقاهرة، مع الأخذ في الاعتبار الاتي اختيار موقع مناسب بالنسبة للتجمعات العمرانية الجاري انشائها شرق الطريق الدائري وأن يتوسط المركز مقر الحكم ويضم قصر الرئاسة والبرلمان ومباني الوزارات ويضم مباني السفارات والمراكز السياحية والتجارية الكبرى والترفيهية والمباني السكنية وحديقة قومية تكون حاجزا بين القاهرة والمركز الحضاري المقترح وأن يضم مركزا للمواصلات البرية والحديدية، وتتفرع منه الطرق والمترو والسكك الحديدية شرقا إلى السويس وغربا إلى القاهرة وشمالا إلى الدلتا وجنوبا إلى الصعيد.

- **الاتجاه الرابع: سياسة إنشاء عاصمة إدارية جديدة (نقل العاصمة)** تبنت الحكومة بعض القرارات الصادرة عنها لحل المشاكل الحالية للدولة سواء إداريا – اقتصاديا – سكانيا على المستوى القومي بإنشاء العاصمة الإدارية الجديدة يتم تجميع وتوزيع الوزارات والهيئات طبقاً لنشاط كل مجموعه في مكان يتلائم مع طبيعة ونشاط هذا التجمع الوزاري والإداري، وبذلك يكون قد تم توزيع المركزية من قلب العاصمة أي خلخلة الكتل البنائية إلى اللامركزية على مختلف الأماكن الملائمة لكل نشاط، أي لا مركزية المركزية للوزارات المختلفة، مع استخدام الوسائل الحديثة للربط بين كافة الوزارات والإدارات على الرغم من تباعد مواقعها عن بعضها مما يدعم اللامركزية للإدارات والوزارات المختلفة.

مما سبق نلاحظ عدم جدوى نقل العاصمة الإدارية وتركيزها في مكان واحد خارج القاهرة لان ذلك سيتسبب في مشاكل أخرى وهو مركزية اللامركزية مع ضرورة العمل على توزيع الوزارات وتوطينها في الأماكن المناسبة التي تتلائم مع وظيفتها ونشاطها وتسمح لها بالامتداد المستقبلي وبإمكانية الوصول بشكل سهل وسريع وكذلك من الصعب نقل جميع العاملين والزوار للوزارات في مكان واحد لكن بتوزيع هذه الأبنية على أماكن مختلفة يسهل توفير السكن والتنقل للعاملين. وأيضا عدم تمركز المواصلات بتلك المنطقة وذلك من خلال تفعيل الطرق الدائرية حول العاصمة لتجنب التلاقي للمواصلات في منطقة واحدة (City Node)، وبذلك يكون قد تم التوصل لحل ازمه المركزية بالعاصمة وتجميل قلبها بالحدائق والمتنزهات.

٦. نتائج وتوصيات البحث

بناء على ما تم عرضه بالبحث من تجارب للدول المختلفة التي وضعت سياسات وآليات للتعامل مع كل نمط من أنماط الاستعمالات الإدارية، وبعد مناقشة السياسات المقترحة للتعامل مع الاستعمالات الإدارية بإقليم القاهرة الكبرى، تم اقتراح وتحديد مجموعة السياسات التي تناسب أنماط الاستعمالات الإدارية المتواجدة بالمناطق المختارة بإقليم القاهرة الكبرى، وذلك كما يوضح الجدول رقم (٣).

جدول (٣) سياسات التعامل مع أنماط الاستعمالات الإدارية بإقليم القاهرة الكبرى

المنطقة	نوع الاستعمال	الانماط	نماذج للاستعمالات الادارية	سياسات	اليات التعامل المقترحة
منطقة وسط المدينة	استعمالات حكومية	-استعمالات سيادية خاصة بهيكل حكم الدولة ولا تتعامل مباشرة مع الجمهور.	-مبنى مجلس الشعب ورئاسة الوزراء	-عاصمة إدارية جديدة -اللامركزية وتوزيع الوزارات	-إعادة توزيع استعمالات الأراضي في ضوء قيمة الأراضي -توفير وسائل للموظفين من والى العاصمة الإدارية الجديدة
		-نمط استعمالات إدارية حكومية (خدمات عامة) وتتعامل مباشرة مع الجمهور.	-وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية -وزارة الصحة والسكان -وزارة التربية والتعليم -وزارة التجارة الداخلية	-النقل الجزئي -عاصمة إدارية جديدة -سياسة اللامركزية وتوزيع الوزارات	-وجود مكاتب تابعة للوزارة بالقرب من الأماكن الاصلية لها للعامل مع الجمهور بشكل سهل ومباشر -توفير وسائل نقل جماعي مستدام من والى العاصمة الإدارية الجديدة للجمهور
		-استعمالات إدارية حكومية قومية تتعامل مع الجمهور	-مجمع التحرير	-استخدام بدائل الكترونية	
منطقة مدينة نصر		-نمط استعمالات ادارية حكومية وتتعامل مع الجمهور	-وزارة الاستثمار -الهيئة العامة للأسواق والمعارض -الجهاز المركزي للمحاسبات -الجهاز المركزي للتعبئة والاحصاء -وزارة الدولة لشئون البيئة	-النقل الجزئي -عاصمة إدارية جديدة -سياسة اللامركزية وتوزيع الوزارات	
منطقة الجيزة		-نمط استعمالات إدارية حكومية وتتعامل مباشرة مع الجمهور.	-وزارة الدولة للتنمية المحلية -وزارة التأمينات والشئون الاجتماعية	-سياسة النقل الجزئي لبعض الاستعمالات الحكومية -سياسة انشاء عاصمة	

المنطقة	نوع الاستعمال	الانماط	نماذج للاستعمالات الادارية	سياسات	اليات التعامل المقترحة
			-جهاز بناء وتنمية القرية -مراكز البحوث الزراعية المختلفة	ادارية جديدة -سياسة اللامركزية وتوزيع الوزارات	
		-نمط استعمالات إدارية حكومية تخدم فئة معينة من السكان وتتعامل مباشرة مع الجمهور	-بنك التنمية والائتمان الزراعي	-سياسة حل مشكلات الوضع الراهن -استخدام بدائل الكترونية	-حل المشكلات الخاصة بتوزيع استعمالات الأراضي والكثافات المرورية -توفير أماكن انتظار السيارات -توفير وسائل نقل جماعي
منطقة العباسية	استعمالات حكومية	-نمط استعمالات ادارية حكومية محلية بسيطة تتعامل مباشرة مع الجمهور	-إدارة وسط القاهرة التعليمية -مصلحة الأحوال المدنية	-سياسة حل مشكلات الوضع الراهن	
		-نمط استعمالات ادارية حكومية إقليمية وتتعامل مباشرة مع الجمهور.	-المجلس الأعلى للأثار -وزاره البترول	-سياسة النقل الجزئي لبعض الاستعمالات الحكومية -سياسة انشاء عاصمة ادارية جديدة -سياسة اللامركزية وتوزيع الوزارات	-إعادة توزيع استعمالات الأراضي في ضوء قيمة الأراضي -وجود مكاتب تابعة للوزارة بالقرب من الأماكن الاصلية لها للعامل مع الجمهور بشكل سهل ومباشر
	استعمالات غير حكومية	-نمط استعمالات ادارية غير حكومية هادفة للربح وتتعامل مع الجمهور	-المكتب العربي للاستشارات الهندسية وشركة النصر للمقاولات	-سياسة نقل جزئي للاستعمالات للضواحي	-وجود مكاتب تابعة لتلك الجهات بالقرب من الأماكن الاصلية لها للعامل مع الجمهور بشكل سهل ومباشر
	استعمالات حكومية	-نمط استعمالات ادارية حكومية تخدم فئة معينة من السكان وتتعامل مباشرة مع الجمهور	-نقابة التطبيقين -الهيئة العربية للتصنيع	-سياسة حل مشكلات الوضع الراهن -استخدام بدائل الكترونية	-حل المشكلات الخاصة بتوزيع استعمالات الأراضي والكثافات المرورية -توفير أماكن انتظار السيارات -توفير وسائل نقل جماعي
		-نمط استعمالات ادارية حكومية سيادية خاصة بهيكل حكم الدولة تتعامل مع الجمهور	-محكمة شمال القاهرة	-سياسة النقل الجزئي لبعض الاستعمالات الحكومية -سياسة انشاء عاصمة	-إعادة توزيع استعمالات الأراضي في ضوء قيمة الأراضي -توفير وسائل للموظفين

المنطقة	نوع الاستعمال	الانماط	نماذج للاستعمالات الادارية	سياسات	اليات التعامل المقترحة
				ادارية جديدة	من والى العاصمة الإدارية الجديدة
		-نمط استعمالات ادارية حكومية على المستوى القومي تقدم خدمات عامة وتتعامل مباشرة مع الجمهور	-المركز القومي للدراسات الفضائية	-استخدام بدائل الكترونية	-حل المشكلات الخاصة بتوزيع استعمالات الأراضي والكثافات المرورية -توفير أماكن انتظار السيارات -توفير وسائل نقل جماعي
منطقة حلوان	استعمالات حكومية	-نمط الاستعمالات الإدارية هادفة للربح وتتعامل مع الجمهور	-مكاتب الشركات الدولية -مكاتب مهنية	-سياسة النقل الجزئي لبعض الاستعمالات الحكومية -سياسة حل مشكلات الوضع الحالي	-وجود مكاتب تابعة لتلك الجهات بالقرب من الأماكن الاصلية لها للعامل مع الجمهور بشكل سهل ومباشر -حل المشكلات الخاصة بتوزيع استعمالات الأراضي والكثافات المرورية -توفير أماكن انتظار السيارات -توفير وسائل نقل جماعي
	استعمالات غير حكومية	-نمط استعمالات إدارية غير حكومية مالية تتعامل مباشرة مع الجمهور للربح	-بنوك	-سياسة حل مشكلات الوضع الراهن -استخدام بدائل الكترونية	-حل المشكلات الخاصة بتوزيع استعمالات الأراضي والكثافات المرورية -توفير أماكن انتظار السيارات -توفير وسائل نقل جماعي
منطقة حي جنوب	استعمالات حكومية	-نمط استعمالات إدارية حكومية امنيه إقليمية تتعامل مباشرة مع الجمهور.	-قسم الخليفة -قسم السيدة زينب	-سياسة حل مشاكل الوضع الراهن للاستعمال الاداري	-حل المشكلات الخاصة بتوزيع استعمالات الأراضي والكثافات المرورية -توفير أماكن انتظار السيارات

المنطقة	نوع الاستعمال	الانماط	نماذج للاستعمالات الادارية	سياسات	اليات التعامل المقترحة
					-توفير وسائل نقل جماعي
	استعمالات غير حكومية	-نمط استعمالات إدارية غير حكومية هادفة للربح وتتعامل مع الجمهور	-مكاتب مهنية	-نقل الاستعمالات التي تحتاج الى مسطحات كبيرة الى الضواحي. -سياسة حل المشكلات	-إعادة توزيع استعمالات الأراضي في ضوء قيمة الأراضي -حل المشكلات الخاصة بتوزيع استعمالات الأراضي والكثافات المرورية
	استعمالات حكومية	-نمط استعمالات إدارية حكومية مالية تتعامل مباشرة مع الجمهور	-بعض فروع البنوك	-سياسة حل مشكلات الوضع الراهن -استخدام بدائل الكترونية	-حل المشكلات الخاصة بتوزيع استعمالات الأراضي والكثافات المرورية -توفير أماكن انتظار السيارات -توفير وسائل نقل جماعي

ويوصي الباحث بضرورة الاخذ الأخذ في الاعتبار العوامل الاجتماعية والعمرانية والاقتصادية في قرارات نقل أو تغير استعمالات الأراضي الإدارية ومدي قابليتها للحرك حيث يمكن عمل دراسة تفصيلية من حيث قابلية وقدرة الموظفين على النقل ومدي امكانيات الاستعمال الإداري في توفير تسهيلات النقل، مع إمكانية استخدام سياسية نقل الاستعمالات الإدارية على أطراف المدن الجديدة كعوامل جذب للسكان والخدمات تجاهها. كما يجب على الجهات الحكومية الاخذ في الاعتبار وضع سياسات وآليات على المستوى القومي للتعامل مع أنماط استعمالات الأراضي الإدارية، والعمل على تحقيق مبدأ المشاركة الشعبية الفعالة في اتخاذ القرارات السياسية والتخطيطية الخاصة بالاستعمالات الإدارية، كما يجب محاولة دعم المراكز الإدارية خارج المدينة واستخدمها كمقر للاستثمار وتوفير البيئة التكنولوجية المناسبة للاستثمار وللعاملين لقدرتها على زيادة معدلات الإنتاج.

٧. المراجع

[١] محمد مصطفى الديناري. (٢٠١٢). المردود الحضاري لنقل مباني الوزارات والمصالح الحكومية من وسط مدينة القاهرة (العاصمة). رسالة ماجيستير. جامعة الازهر. كلية الهندسة. قسم التخطيط العمراني.

[٢] هيثم محمد طارق محمد توفيق. (٢٠٠٥). المراكز الادارية في عصر تكنولوجيا المعلومات. رسالة ماجيستير. جامعة القاهرة، كلية الهندسة.

[٣] شفق الوكيل. (٢٠١٦). التخطيط العمراني (الاسكان – الخدمات – الحركة)، الجزء الثاني. جامعة الازهر. ٢٠٠٧.

[٤] احمد عبد المنعم حامد القطان. (٢٠١٠). منهج تطوير وتحديث المراكز الحضرية الكبرى تطبيقا على منطقة وسط مدينة القاهرة. رسالة دكتوراه. جامعة الازهر. كلية الهندسة.

[٥] الهيئة العامة للخدمات الحكومية. (٢٠١٧). دور الهيئة في مجالات اختصاصاتها.

[٦] صالح محمد صالح البوفلاح.(٢٠١٦). دور المنظمات الدولية غير الحكومية في القانون الدولي لحقوق الانسان. رسالة

ماجيستير. جامعة الشرق الاوسط. كلية الحقوق.
[٧] جبر هشام. (٢٠٠٢). المدخل للعلوم المالية والمصرفية. منشورات بيت المقدس.
[٨] نعمات، محمد نظمي. (٢٠٠٤). اعادة تأهيل وسط مدينة القاهرة، رسالة دكتوراه. جامعة عين شمس، كلية الهندسة.
[٩] عبير احمد محمد عبد القوي. (٢٠١٣). ديناميكية النمو الحضري والتحولات بمنظومة مراكز الانشطة الرئيسية والفرعية بالتجمعات الحضرية الكبرى (دراسة حالة النطاق الحضري للقاهرة الكبرى). رسالة دكتوراه. جامعة القاهرة. كلية التخطيط الاقليمي والعمراني.
[١٠]وليد عدنان صيداوي. (١٩٩٨). العوامل المؤثرة في التوزيع المكاني للاستعمالات نحو منهج لإدراك وتوجيه التغير المكاني للاستعمالات (دراسة حالة اقليم القاهرة الكبرى). رسالة دكتوراه. كليه الهندسة جامعة القاهرة.
[١١]طارق محمد على. (٢٠٠٠). التغير في هيكل استعمالات الاراضي على شرايين الحركة الرئيسية. رسالة ماجيستير. جامعة القاهرة. كلية التخطيط الاقليمي والعمراني.
[١٢]احمد محمد رشدي رضوان. (١٩٩٢). ديناميكية التغير في توزيع الانشطة التجارية بالمدينة المصرية. رسالة دكتوراه. كلية التخطيط الاقليمي والعمراني، جامعة القاهرة.
[١٣]محمود الكردي. (١٩٨٦). التحضر دراسة الاجتماعية، الكتاب الاول، القضايا والمناهج. دار المعارف القاهرة.
[١٤]ندا حازم يحي عبد الرؤوف. (٢٠١٣). التغير في المراكز الرئيسية للمدن الكبرى وتأثيره على هيكلها المكاني العمراني. رسالة ماجيستير. جامعة القاهرة. كلية الهندسة.
[١٥]طاهر عبد السلام. (٢٠٠٩). ديناميكية تغير استعمالات الاراضي بتأثير تكنولوجيا المعلومات. رسالة ماجيستير. جامعة القاهرة. كلية التخطيط الاقليمي والعمراني.
[١٦]جورج فوزي عبد الملك سعيد. (٢٠٠٣). مدخل لتنمية المنطقة المركزية للأعمال. رسالة دكتوراه. جامعة القاهرة. كلية الهندسة.
[١٧]احمد حلمي نبيل. (٢٠٠٦). استعمالات الاراضي الحكومية وتأثيرها على نمو المدن. رسالة ماجستير. جامعة الازهر. كلية التخطيط الاقليمي والعمراني.
[١٨]احمد خالد علام. (١٩٩٨). تاريخ تخطيط المدن، مكتبة الانجلو المصرية.
[١٩]ميشيل فؤاد جورجي. (١٩٨٧). امثلة من تجارب عالمية من نقل عواصم الدول. مجلة جمعية المهندسين المصرية . المجلد الساس والعشرين.
[٢٠]الهيئة العامة للتخطيط العمراني،(٢٠١٣). مشروع هيكله أقليم القاهرة الكبرى لسنه ٢٠٣٠.
[٢١]نهلة إيهاب واصل،(٢٠٢٠). سياسات التعامل مع استعمالات الأراضي الإدارية بالمدن الكبرى- رسالة ماجستير- كليه التخطيط الإقليمي والعمراني - جامعة القاهرة.
[٢٢]الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، (٢٠٠٧).
[23] ULI. (1993), Land use In Transition Philadelphia, USA.
[24] ULI. (1988), Business and Industrial Park Development Handbook, ULI,Washington D.C.
[25] Peter Willetts. (2019). what is anon-governmental organization?, city university. London
[26] Ronald peter Barston. (2006). modern diplomacy. Pearson Education
[27] Sim, D. (1982), Change in the city center- Gower publishing Company Limited. London.
[28] Carter, H. (1980). The Study of Urban Geography, P.36.
[29] Burke, G. (1976). Townscapes.
[30] Sturart Chapin. (1965), Urban Land Use Planning, University of Illinois.
[31] American planning Association. (2003), Land-Based Classification Standards Research Project.
[32] Cities (Journal), June 2001, Elsevier Science Ltd, Great Britain.
[33] Nahoum Cohen. (2001), Urban Planning Conservation and Preservation, Mc Graw_Hill,, U.S.A.
[34] The intervention area of the EPADESA development in 2011.
[35] David P. Jordan. (1996), Transforming Paris, The life and Labors of Baron Haussmann. The

university of Chicago press.
[36] CRC for Sustainable Tourism. (2002), Australians' Perceptions of their National Capital - Canberra: CRC for Sustainable Tourism, University of Canberra.
[37] HARDOY, J.A (1964), The planning of new capital cities- Ekistics.
[38] Ho Chin siong.(2006), putrajaya Administrative Center Of Malaysis- planning concept and indiementation . sustainable urban development and overnance conference - seoul.korea.
[39] Azhar Othman. (2008). planning and development Putrajaya. putrajaya corporation.
Tuulia P. Pauliina K. Heidi F.(2022) , Land policy conflict profiles for different densification types: A literature-based approach. Elsevier Ltd.

Dealing Policies with patterns of administrative land uses in metropolitan cities.

Case Study of the Greater Cairo Region

Since beginning of the nineteenth century, Cairo has witnessed various urban changes into composition and structure. The governmental and administrative centre was affected by these changes over successive periods of time, until it reached its current formation, where these uses suffering from several difficulties, the most important of which was the poorness of distribution and centralization at certain areas away of others, which leads to urban and functional complications. The government made a lot of efforts, such like preparing a strategic plan for the Greater Cairo Region in 2008, which included a priority to re-locate ministries and political headquarters from the heart of the capital to exterior borders of the current urban bloc, to achieve decentralization in the heart of the capital, and creating a new urban nucleus.

That's created the need to dig deeper research to study the administrative uses and classifying them into a group of patterns, then studying the policies and mechanisms for dealing with each of them. Therefore, this research exploring different definitions of administrative uses, as well as explanations behind the distribution of administrative land uses in metropolitan cities, through a theoretical study of the factors that affect the allocation of administrative land uses in metropolitan cities, and the influences, relationships, and interconnections between administrative and other land uses. Following that, an analysis was conducted for similar international practices, to develop policies and mechanisms to address these patterns. So, it was necessary to have a methodology to synthesize and analyse these patterns, taking into consideration policies applied globally, to face relative challenges. Then, applying on the Greater Cairo Region, by monitoring effects of current administrative uses, and analysing previously policies. Eventually, tailoring policies to meet challenges of administrative uses in Greater Cairo Region.

The research concluded with classifying patterns of administrative land uses and policies for dealing with them. Thus, this research could be considered as a tool to support urban planners in minimizing negative impacts resulting from centralization of administrative land uses.