



مجلة

مركز البحوث الجغرافية والكارتوجرافية

مجلة علمية محكمة تصدر عن
مركز البحوث الجغرافية والكارتوجرافية
كلية الآداب - جامعة المنوفية

الترقيم الدولي الموحد للطباعة: 2357-0091

الترقيم الدولي الموحد الإلكتروني: 2735-5284

مجلة مركز البحوث الجغرافية والكارتوجرافية

بكلية الآداب – جامعة المنوفية

مجلة علمية مُحَكَّمَة

النواة القديمة في مدينة المحلة الكبرى بين الإحلال والتجديد

دراسة في جغرافية العمران باستخدام نظم المعلومات الجغرافية

إعداد

د/ وليد شكري عبد الحميد يوسف

قسم الجغرافيا ونظم المعلومات الجغرافية، كلية الآداب، جامعة أسيوط

د/ إبراهيم محمد صبحي السجاعي

قسم الجغرافيا ونظم المعلومات الجغرافية، كلية الآداب، جامعة طنطا

مجلة مركز البحوث الجغرافية والكارتوجرافية بكلية الآداب – جامعة المنوفية

مجلة علمية مُحَكَّمَة

هيئة التحرير للمجلة	
رئيس التحرير	أ.د/ لطفي كمال عبده عزاز
نائب رئيس التحرير	أ.د/ إسماعيل يوسف إسماعيل
مساعد رئيس التحرير	أ.د/ عادل محمد شاويش
السادة أعضاء هيئة التحرير	أ.د/ عبد الله سيدي ولد محمد أبنو
	د/ سالم خلف بن عبد العزيز
	د/ محمد فتح الله محمد النتيقة
	د/ طوفان سطم حسن البياتي
	د/ سهام بنت صالح سليمان العلولا
	د/ محمود فوزي محمود فرج
سكرتير التحرير	د/ صابر عبد السلام أحمد محمد
	د/ صلاح محمد صلاح دياب

<https://mkgc.journals.ekb.eg/> موقع المجلة على بنك المعرفة المصري:

الترقيم الدولي الموحد للطباعة: ٢٣٥٧-٠٠٩١
الترقيم الدولي الموحد الإلكتروني: ٢٧٣٥-٥٢٨٤

تتكون هيئة تحكيم إصدارات المجلة من السادة الأساتذة المحكمين من داخل وخارج اللجنة العلمية الدائمة لترقية الأساتذة والأساتذة المساعدين في جميع التخصصات الجغرافية

بحث:

النواة القديمة في مدينة المحلة الكبرى بين الإحلال والتجديد

دراسة في جغرافية العمران باستخدام نظم المعلومات الجغرافية

د/ وليد شكري عبد الحميد يوسف *

د/ إبراهيم محمد صبحي السجاعي **

* قسم الجغرافيا ونظم المعلومات الجغرافية - كلية الآداب - جامعة أسيوط
** قسم الجغرافيا ونظم المعلومات الجغرافية - كلية الآداب - جامعة طنطا

ملخص البحث:

تتعرض المدن عبر تاريخها لأطوار من النمو والتغير، وتتباين التحديات التي تواجهها من فترة إلى أخرى لتلبية الحاجات المتزايدة لسكانها، ومع ازدياد الحاجة إلى التوسع العمراني للمدينة وندرة الأرض تتجه الأنظار إلى تعظيم الاستفادة من الفراغات المتاحة داخل حدود المدينة وتطوير المناطق القديمة والمتدهورة. ومن ثم تبرز الحاجة إلى عمليات التجديد الحضري أو ما يعرف بالإنعاش الحضري باعتباره أحد سياسات التنمية الحضرية المستدامة التي تهدف إلى تحسين وتطوير البيئة الحضرية. وتتبلور إشكالية الدراسة في تدهور البيئة العمرانية بالنواة القديمة بمدينة المحلة الكبرى؛ نتيجة الإهمال وتأجيل عمليات الصيانة الدورية للمباني، مما يعرضها للتدهور، وعدم صلاحيتها للسكن. وتهدف الدراسة إلى بناء قاعدة بيانات جغرافية للنواة القديمة بمدينة المحلة الكبرى؛ للاعتماد عليها في عمليات تطوير البيئة العمرانية، وإعادة بناء المناطق المتهدمة؛ لتكون بيئة حضرية أفضل. وقد استعانت الدراسة بخرائط مصلحة المساحة المصرية لمدينة المحلة الكبرى في أعوام ١٩٥١، ١٩٦٩م، ١٩٨٥م، والخريطة الرقمية مقياس ١: ٥٠٠ من مركز نظم المعلومات الجغرافية بالجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء، كما اعتمدت الدراسة بشكل أساسي على الدراسة الميدانية والتصوير الفوتوغرافي، وتوزيع نموذج استبانة لجمع بيانات الأسر بمنطقة الدراسة، وقد استخدم برنامج نظم المعلومات الجغرافية ARCGIS لحساب المتغيرات وبدائل التنمية العمرانية الأفقية والرأسية وصافي المساحات التي يمكن أن تستوعبها المباني الحالية. وخلصت الدراسة إلى بعض النتائج أهمها: أن منطقة النواة تضم مساحات تصلح للتنمية العمرانية الأفقية تبلغ (٣٥٩,٧ ألف م^٢)، وتبلغ المساحة الصافية التي يمكن أن تستوعبها الكتلة العمرانية بالنواة نحو (٢٧١٥ ألف م^٢).
الكلمات المفتاحية: النويات القديمة بالمدن، الاحلال والتجديد الحضري، التنمية الحضرية، إعادة تأهيل مراكز المدن، نظم المعلومات الجغرافية.

مُتَكَلِّمَةٌ

المدينة هي تنظيم عضوي، مما يعني استثمار بشري يخدم حاجات الإنسان المادية والروحية، وهي الرقعة الجغرافية التي اختارها بعض الناس كمكان للعيش والعمل والتعليم والتجارة والعبادة والتسلية؛ مما يعني خليط من الدور والمحال والمخازن والمصانع والمكاتب والمدارس والمكتبات والمستشفيات والحدائق ودور العبادة والدوائر الحكومية. . . وغيرها. وهذه الاستعمالات المختلفة للأرض الحضرية قد نسجت جميعها شبكة من الشوارع وخطوط النقل والمواصلات والمرافق. وتمثل المدينة كتلة عمرانية ضخمة وثقيلة وحساسة في نفس الوقت، فأى تغير يطرأ على جزء من أجزائها يؤثر على بقية أجزاء الهيكل العمراني (يوسف، ٢٠١٣).

وتمثل مراكز المدن (النويات القديمة) عقدة المدينة وقلبها النابض، وملتقى المحاور الكبرى، ومنطقة تجمع الأنشطة الحضرية التي تركزت بأسلوب متصل للاستفادة من اقتصاديات التجمع، وانتشرت حولها الأحياء السكنية، ومن ثم أصبح مركز المدينة أهم موقع استثماري في المدينة حيث يضم جزءاً رئيساً من القاعدة الاقتصادية للمدينة وإقليمها (رندة، ٢٠١٨).

وتعاني المدن المصرية من تدهور نوياتها القديمة التي تبدو في شكل كتل عمرانية تراكمية متشابكة ومندمجة، لا يمكن فيها بيان الكيانات المستقلة للأحياء التي التصقت ببعضها البعض مكونة الهيكل العمراني المندمج للنواة القديمة (محمد، ١٩٩٩)، وتبدو فيها الطرق والشوارع على هيئة مسارات ملتوية غير منتظمة الاتجاه والطول والاتساع تتفرع منها الحارات الصغيرة والأزقة المسدودة. وتتسم النويات القديمة بسيادة الوظيفة السكنية، كما تظهر المحال التجارية أسفل المباني السكنية على طول الشوارع الرئيسية والثانوية، ويتناثر البعض الآخر في شكل محال منعزلة داخل الحارات وشوارع الخدمة المحلية. ويبدو الترابط والتفاعل الاجتماعي لسكان النويات القديمة في إطار مجتمع الحارة الذي يتم التفاعل به في إطار الجيرة والسوق والمقاهي، وذلك على الرغم من التباين الطبقي الذي أسهم في تدعيمه سياسة الانفتاح الاقتصادي التي شهدتها مصر منذ منتصف سبعينيات القرن الماضي.

وقد مرت النويات القديمة للمدن المصرية عبر تاريخها بعدة مراحل تطويرية، اختلفت فيها البيئة العمرانية والسكان حتى وصلت إلى مرحلة التدهور؛ حيث بدأت بمرحلة النشأة كنواة قديمة تمثل إرثاً للماضي، ثم قطباً جاذباً لاستقبال تيارات الهجرة من الريف إلى المدينة؛ لما تمتاز به من ملاءمة لظروفهم الاقتصادية والاجتماعية، وبما يتناسب مع أهدافهم المادية؛ مما أدى إلى استغلال الفراغات التي تتخلل النسيج العمراني للنواة وزيادة الحجم السكاني لها حتى دخلت النواة إلى مرحلة

التشعب والحراك السكني نحو أطراف المدينة، حيث يضطر السكان الأصليين داخل النواة إلى النزوح إلى أطراف المدن، حيث أن الحياة داخل النواة القديمة وما حولها أصبحت مستحيلة ولا تناسب دخولهم، يدفعهم في ذلك نمو القطاع الحضري الحديث داخل المدن، وازدياد الطلب على الإسكان وتوفير كثير من رؤوس الأموال الوطنية في ظل سياسة الانفتاح الاقتصادي، وتراكم مدخرات العاملين المصريين في الدول البترولية واستثمارها في المجال العقاري، وفي نفس الوقت ظلت النواة القديمة تجذب مهاجرين ذات مستويات اجتماعية واقتصادية متدنية. ومع استمرارية المرحلة السابقة تدخل النواة مرحلة التفكك والتدهور الحضري، حيث المباني المتهالكة وتهدم كثير من المنازل القديمة، وارتفاع أسعار الأراضي داخل أحياء النواة القديمة، لكونها وسط المدينة حيث سهولة الوصول، فضلاً عن انخفاض القيمة الإيجارية للوحدات السكنية، مما أدى إلى عزوف ملاك العقارات عن صيانتها في ظل ارتفاع تكلفة الصيانة والترميم، ناهيك عن إغراء المستأجرين القدامى بتعويضات مادية لتأجيرها بقيم إيجارية مرتفعة، خاصة وأن القوانين الحكومية التي تحكم العلاقة بين المالك والمستأجر، جعلت عمليات الصيانة الدورية والترميم للمباني أمراً متنازعا عليه (عبدالفتاح، ١٩٩١). ثم ما تلبث أن تدخل النواة القديمة مرحلة أخرى هي الإحلال والتجديد، حيث تميل النواة إزاء التهديدات المستمرة بالتدخل الحكومي لإزالة المباني المتهالكة (Bourne, 1981)، مما يؤدي إلى ارتفاع معدلات الإحلال والتجديد لبعض المباني، ناهيك عن ظهور كثير من الأبنية الصغيرة المساحة نتيجة لتفتت الملكية الموروثة في بعض الأحيان، وانطباع حركة الإحلال الحديث فوق التقسيمات القديمة لتظل الحارات والأزقة هي التي تشكل النسيج العمراني للنواة، وتستمر مظاهر التدهور الحضري داخل النواة في ظل المباني الحديثة المختلطة بالمباني القديمة المتدهورة داخل النواة.

وتتعرض المدن عبر تاريخها لأطوار من النمو والتغير، وتتباين التحديات التي تواجهها من فترة إلى أخرى لتلبية الحاجات المتزايدة لسكانها، ومع ازدياد الحاجة إلى التوسع العمراني للمدينة وندرة الأرض تتجه الأنظار إلى تعظيم الاستفادة من جميع المساحات المتاحة داخل حدود المدينة وتطوير المناطق القديمة والمتدهورة التي غالباً ما تقع في قلبها التجاري أو على أطرافه. ومن ثم تبرز الحاجة إلى التجديد الحضري أو ما يعرف بالإنعاش الحضري الذي يعد أحد المفاهيم التخطيطية التقليدية والجديدة للمدن وجزءاً من سياسات التنمية الحضرية للمدن (الدليمي، ٢٠٢٢)، ووسيلة لإعادة تنظيم وتحسين وتطوير البيئة الحضرية القائمة بدلاً من التخطيط لتحضر جديد (De Olivera, 2013).

وقد عرّف ولسون Wilson (١٩٦٦) التجديد الحضري بأنه أسلوباً لحل معظم المشكلات الحضرية داخل المدن من خلال تحسين الطرق وتوفير الاسكان المناسب، وتعزيز المظهر

الخارجي لمراكز المدن، ويؤدي التجديد الحضري إلى تغييرات في استخدامات الأراضي داخل المدينة بتحويل الاستخدام السكني إلى سكني تجاري أو تجاري فقط، كما يسهم في تنمية المنطقة بتوفير الخدمات الأساسية الكافية من شبكات مياه الشرب والصرف الصحي والهواتف. بينما رأى مدهurst ولويس Medhurst & Lewis (1969) أن التجديد الحضري هو الهدم الشامل للمنطقة المركزية بما تحتويه من منازل تقليدية ومبان صغيرة لإيجاد مساحات حضرية كافية لإقامة مبان حديثة وجديدة كاملة الخدمات والشوارع. إلا أن هذين التعريفين قد اقتصرنا على عملية الهدم وإعادة البناء واستبدالهما بمبان حديثة تفي بالغرض المراد تطويرها من أجله، ويخالف ذلك ما قدمه كولنورث Cullingworth (2006) عندما عرف التجديد الحضري بأنه التحسين والحفاظ وتطوير مركز المدينة (النواة القديمة) مع الحفاظ على ملامحها التقليدية وحالتها الطبيعية. ويتفق معه في هذا التعريف كلا من لاميرت وليكورت Lammert & Lecourt (1980) حيث يعرفان التجديد الحضري بأنه مجموعة من العمليات تهدف إلى تكيف المدينة مع ملامح التغيير في الحاضر والمستقبل، وذلك بالحفاظ على الموروث بالترميم أو التأهيل وإمكانية استيعاب الجديد من جهة، وإعادة النظر لتوفير الخدمات الحضرية من شبكات مياه الشرب والصرف الصحي والهواتف بما يفي بمتطلبات المجتمع والأفراد من جهة أخرى. وحديثاً رأى اصفهاني Esfahani (2017) أن التجديد الحضري نشاط تدخل يهدف إلى تطوير منطقة حضرية من خلال تحسين بيئتها المبنية، وبنيتها الأساسية، وبالتالي تعزيز جودة الحياة وتوفير الخدمات الاجتماعية. كما أنه يحسن الظروف الاقتصادية وفرص العمل والخصائص الاجتماعية والاقتصادية، وأيضاً يعزز الظروف البيئية والإيكولوجية (Esfahani, 2017).

وفي ضوء ما سبق يمكن القول أن التجديد الحضري هو رؤية شاملة تهدف إلى حل ومعالجة المشكلات متعددة الأوجه بمراكز المدن (نويات المدن) والتي تشمل الأبعاد الحضرية والثقافية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية (Zheng, et al., 2014)، وينطوي على مجموعة من السياسات وممارسات التخطيط التي تهدف إلى معالجة المشكلات الحضرية، وإعادة بناء وتحسين البيئة العمرانية وتنميتها من خلال سياسات إعادة التطوير التي تتبناها الحكومة (Prytherch, 2017) وتسهم بفعالية في تحسين الرفاه الاجتماعي وجودة حياة المجتمع المحلي، وتساعد في التنمية الاقتصادية المحلية، وإعادة التأهيل وزيادة القيمة الجمالية لأحياء المدينة (Couch, 1990).

ويمثل التجديد الحضري تحدياً كبيراً يواجه الباحثين المهتمين بالتنمية العمرانية المستدامة والمخططين وصناع القرار، فهو ليس بالعملية السهلة التي يتبادر إلى ذهن البعض أنها مجرد إزالة مناطق متدهورة أو مباني قديمة واستبدالها بأخرى جديدة، بهدف تحسين البيئة الحضرية والوصول إلى

بيئة تناسب إنسان العصر وتطلعاته، لكنه أكبر من ذلك بكثير فهو بجانب تحقيقه لهذه الأهداف الكبيرة، يمثل منظومة متكاملة تتضمن تحسينات اقتصادية واجتماعية وبيئية (الشريف وألبس، ١٩٩٨)، ناهيك عن اسهامه في تنفيذ خطط التنمية المستدامة من خلال إعادة تدوير الأراضي والمباني، والحد من نفايات الهدم ومواد البناء الجديدة، فضلاً عن تقليل الطلب على النمو الحضري على أطراف الكتلة العمرانية peripheral urban، وتسهيل تكثيف ودمج المناطق القائمة (Turcu, 2012).

ويتميز التجديد الحضري بإحداث تغييرات في البنية المادية أو الجانب العمراني والنسيج الحضري، بهدف تحسين الوضع القائم، حيث تشمل أعمال التجديد الحضري فتح شوارع جديدة أو ممرات للمشاة أو إنشاء خدمات عامة مثل: المحال التجارية، والأسواق، والمدارس، ودور العبادة ... إلخ، ومعلوم أن التجديد الحضري قد يشمل عمليات هدم وإزالة بعض المباني المتهالكة والخربة والمباني المعرضة للانهدام التي اختلت خواصها الإنشائية، أو تدهورت اشتراطاتها الصحية، ولا سبيل لتطويرها وإصلاحها إلا بهدمها وإعادة بنائها لتحسين الأوضاع القائمة تحت تأثير القوى الاقتصادية والاجتماعية السائدة.

- دراسات سابقة:

- تنخر الأدبيات العربية والأجنبية بدراسات متعددة تناولت دراسة عملية التجديد الحضري تراوحت بين أطروحات للماجستير والدكتوراه، وأوراق بحثية قدمها عدد لا بأس به من الباحثين، ومنها:
- دراسة عزاز (١٩٩٧) بعنوان "خريطة الفقر الحضري في الاسكندرية، دراسة كارتوجرافية" وتناول تعريف الفقر الحضري وتاريخه وعوامل ومعايير دراسته، ثم تطرق إلى دراسة الخريطة الاقتصادية والسكانية، والسكنية والصحية والتعليمية، وخدمات الجوار السكني، كما تطرق إلى دراسة المناطق الحضرية الفقيرة، مستعرضاً أهم المشكلات التي تعاني منها، وبرامج تنميتها.
 - دراسة علام وزملاؤه (١٩٩٧) بعنوان "تجديد الأحياء"، حيث استهل الدراسة بمقدمة عن العشوائيات في العالم الثالث، ثم تناول دراسة الأحياء القديمة ومناطق الإسكان العشوائي وإسكان العشش والمقابر، ثم انتهى إلى دراسة التشريعات التي تُستخدم في تجديد الأحياء والوسائل التنفيذية في ذلك.
 - دراسة الشريف وألبس (١٩٩٨) بعنوان "التجديد الحضري بين المنهجية والتطبيق والتجربة السعودية"، حيث تطرق الباحثان إلى تعريف مفهوم التجديد الحضري، وأهدافه وخصائصه وملامحه، وإلقاء الضوء على بعض التجارب العالمية والإقليمية والتي شملت مدينة سيدي بورسعيد بتونس، ومدينة أصلية بالمغرب، كما تعرض البحث لبعض أساليب التجديد الحضري في مدينة برلين الألمانية، كما تعرض الباحثان إلى تقويم التجربة السعودية في عملية التجديد

- الحضري من خلال استعراض لبعض المشروعات التي تم تنفيذها في بعض مناطق المملكة بمدن الرياض وجدة ومكة المكرمة وأبها، وخلصت الدراسة إلى أن أعمال التجديد الحضري قد شملت أعمال الهدم والإزالة الكلية، وكذا أعمال الهدم الجزئي، وأعمال الترميم والحفاظ، واستحداث أعمال جديدة شملت الطرق والاتفاق والشوارع للمشاة وتوفير الخدمات الأخرى.
- دراسة عبده (٢٠٠١) بعنوان "المناطق المتدهورة في مدينة الجيزة"، وتطرق في أحد فصولها إلى دراسة النواة القديمة بمدينة الجيزة من خلال استخدامات الأرض وخصائص التركيب العمراني والبيئة الاسكانية والخدمات الأساسية، أفضل أساليب التعامل معها.
- دراسة شحاتة (٢٠٠٥م- ١٤٢٦هـ) بعنوان "التجديد الحضري في المنطقة المحيطة بالحرم المكي"، حيث تطرقت الباحثة إلى التعريف بمكة المكرمة كأول عاصمة للثقافة الإسلامية، وأهمية تخطيط وتنظيم المنطقة المركزية، ثم استعرضت المشكلات والأزمات بالمنطقة المركزية، وانتهت الدراسة باستعراض المخطط الهيكلي للمنطقة المركزية، وما يتضمنه من مشاريع التطوير حول منطقة الحرم المكي.
- دراسة العساسفة وزملاؤه (٢٠٠٧) بعنوان "التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن، حالة مدينة الكرك القديمة في الأردن"، حيث تطرق البحث إلى دراسة المشكلات التخطيطية المتعلقة بالجانب العمراني والبيئي التي تعاني منها مدينة الكرك القديمة. ثم تناول التعرف إلى سياسات التجديد الحضري ودوافعه وأساليبه إيجابياتها وسلبياتها؛ كإعادة التطوير وإعادة التأهيل والحفاظ التاريخي والإملاء الحضري وإعادة الإحياء والتجديد الشامل، ثم تم التعرف على المشاريع التي تمت في مجال التجديد الحضري، كما تطرقت الدراسة إلى الخصائص العمرانية والبيئية في مدينة الكرك القديمة، وانتهت بوضع اقتراحات وتوصيات لمعالجة المشكلات التي تعاني منها.
- دراسة أبو الليل (٢٠٠٩) بعنوان "التجديد العمراني والتأهيل البيئي لحي منشأة ناصر"، وتناولت فيها دراسة خريطة استخدامات الأراضي، والخصائص البيئية والعمرانية، كما تطرقت إلى دراسة أوضاع المسكن ومشكلاته بالإضافة إلى المشكلات البيئية التي يعاني منها، كما وضعت بعض السيناريوهات المقترحة لأجل التجديد العمراني والتأهيل البيئي.
- ودراسة حسن (٢٠١٢) بعنوان "التنمية العمرانية لنواتي بركة السبع"، وتناولت الدراسة نشأة وتطور نواتي المدينة، كما تطرقت لدراسة الخصائص العمرانية والسكانية، وعرضت أهم المشكلات التي تعاني منها نواتي المدينة والحلول المقترحة من أجل ترميمها.

- دراسة صقر (٢٠١٢) وعنوانها "التجديد العمراني للنواة القديمة بالمنصورة"، وتطرق خلالها إلى دراسة استخدام الأرض وخصائص التركيب العمراني وخصائص المسكن، وأفضل أساليب التنمية العمرانية لمنطقة النواة.
- دراسة محمود والهيتي (٢٠١٢) بعنوان "استخدام أساليب التجديد الحضري للتعامل مع مراكز المدن التاريخية (قلعة هيت المسورة)"، وتناولت الدراسة التطور العمراني والسكاني والاقتصادي للمدينة، ثم تطرقت إلى التعرف على واقع استعمالات الأراضي للمنطقة القديمة بمدينة هيت، وما تحتويه من مباني ذات قيمة تاريخية وعمرانية مميزة، وواقع خدمات البنية التحتية، ثم تم تحديد الإيجابيات والسلبيات والامكانيات المتاحة والاقتراحات الممكنة لحل مشكلات المدينة، وانتهت الدراسة بعمل المخططات التي تتضمن المقترحات الحلول الملائمة لتخطيط وإعادة تأهيل المنطقة القديمة في مدينة هيت.
- كما استعرضت فراتيني (٢٠١٥) في ورقتها بعنوان " طرق تفسير التجديد الحضري في مدن هامبورج، ولندن، وبروكسل، وروما" أهم مشاريع التجديد الحضري التي تبنتها هذه المدن، وانتهت دراسات الحالات الأربع إلى أن كل مدينة رسمت طريقها الخاص للتجديد، لذا اختلفت نتائج التجديد من مدينة لأخرى باختلاف ظروف وبيئة كل منها.
- دراسة أبو زيد (٢٠١٦)، بعنوان "النويات القديمة في مدينة كفر الشيخ- دراسة في جغرافية العمران، وتطرق فيها إلى دراسة النشأة والموقع، ثم تناول دراسة خصائص التركيب العمراني وبعض خصائص السكان، وخصائص البيئة الاسكانية واستخدام الأرض، كما استعرض المشكلات التي تعاني منها مناطق النويات بمدينة كفر الشيخ، وتخطيطها وتنميتها.
- دراسة زيونج وزملاؤه (٢٠١٧) وعنوانها " المناهج الاستراتيجية للتجديد الحضري المستدام في الدول النامية - دراسة حالة لمدينة شينزن، الصين" وقد اهتمت الدراسة بإبراز النمو الحضري في المدن الصينية، وتتبع التطور التاريخي للسياسات الحكومية واللوائح والقرارات المتعلقة بالتجديد الحضري، والتحديات التي واجهت عملية التجديد الحضري، كما تطرقت الورقة إلى تحليل نقاط القوة والضعف والفرص والتحديات للتجديد الحضري المستدام في هذه المدينة، وبناء عليه تقترح الورقة مجموعة من الاستراتيجيات مثل: وضع لوائح وقوانين تفصيلية لعملية التجديد الحضري، وبناء نظام معلومات للمساعدة في صنع القرار في عمليات التجديد الحضري، الموازنة بين دور الحكومة ودور القطاع الخاص، تشجيع الجهات التمويلية على تبني مشروعات التجديد الحضري، والحد من المخاطرة، وتشجيع البحث الأكاديمي في الموضوعات المتعلقة بالتجديد الحضري المستدام.

- دراسة إسماعيل (٢٠١٨) بعنوان " تطوير مراكز المدن الحضرية - دراسة حالة مدينة الخرطوم" وقد درست مشكلات مركز مدينة الخرطوم، وحددت إمكانيات المنطقة ونقاط القوة ونقاط الضعف، واقتрحت حلولاً للمشكلات القائمة، ووضعت تصورات لخطط التطوير المستقبلي، وقد توصلت الدراسة إلى مجموعة من التوصيات تضمن الحفاظ على النسيج الحضري، وتنفيذ الخطط المقترحة لتطوير مركز المدينة للوصول إلى: تحسين المظهر العام، وخلق استعمالات الأراضي، وتحسين الحركة المرورية، وتعزيز فرص الاستثمار والتنمية الاقتصادية.
 - دراسة عبده وأبو قرين (٢٠١٨) والتي جاءت بعنوان " دراسة تحليلية لتطوير مركز المدن عواصم المحافظات - حالة مدينة المنيا" واهتمت بتحليل الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية لمراكز المدن وتحديد أهم مشكلاتها؛ وسبل تطويرها وكيفية تطبيقها مع التركيز على مدينة المنيا، وخلصت الدراسة إلى وضع مقترح لتطوير مركز مدينة المنيا تضمن التوصية بإعادة تأهيل الشوارع الرئيسية بالمنطقة، وتخصيص جزء من هذه المنطقة كمركز للتجارة والأعمال بالحفاظ على بعض الأنشطة القائمة واستبدال الأنشطة غير التجارية أو الإدارية، واستغلال الأراضي الفضاء في إنشاء مواقف سيارات متعددة الطوابق، وإعادة تأهيل بعض المباني بالمنطقة.
 - دراسة عطيات (٢٠٢١) وهي أطروحة ماجستير بعنوان " سياسات التجديد الحضري في مراكز المدن من منظور المدن الذكية" واستهدفت تحديد أهم المشاكل العمرانية والحضرية التي تعاني منها مشاكل المدن، وتقييم جدوى وأثر عمليات التجديد الحضري التي يتم تبنيها بشكل قطاعي، وتحديد ورصد التبعات والآثار المترتبة على بقاء مراكز المدن غير مجددة، وتحديد الآليات التي يمكن اتباعها في عملية التجديد الحضري.
 - دراسة عبدالخالدي (٢٠٢٢)، وعنوانها "أساليب التجديد الحضري للتراث العمراني"، دراسة حالة الموروثات العمرانية في مدينة الزبير، وتطرقت الدراسة إلى سياسات التجديد الحضري ودوافعه وأساليبه؛ كإعادة التطوير وإعادة التأهيل للموروث العمراني، في ظل عدم وجود تصور واضح عن سياسات التدخل في مجال التجديد الحضري في مدينة الزبير، وذلك من خلال تقييم الوضع الحالي للتراث العمراني.
- ولعل هذا العرض السابق يشير إلى اعتماد أسلوب التجديد الحضري في الدول النامية والمتقدمة على السواء.

- تحديد منطقة الدراسة:

تقع منطقة الدراسة في وسط مدينة المحلة الكبرى عند تقاطع دائرة العرض ٣٠° ٥٨' ١٩" شمالاً مع خط طول ٤٤° ٠٩' ٣١" شرقاً، وتمتد النواة القديمة من شمال المدينة إلى جنوبها مسافة ١.٧١٩ كم، كما تمتد من الشرق إلى الغرب لمسافة ٠.٩٢٧ كم. وتشغل هذه المنطقة مساحة ١.٢٠٧ كم^٢ (٢٨٧.٤ فدان) تعادل ٦.٣٤٪ من إجمالي المساحة الكلية لمدينة المحلة الكبرى، وتشكل مساحة الاستخدامات السكنية نحو ٠.٦٦٥ كم^٢ (١٥٨.٣ فدان)^(٢)، يقطنها نحو ٧٤٦٥٧ نسمة طبقاً لتعداد ٢٠١٧م، بمتوسط كثافة سكانية ٤٧٢ نسمة/فدان. ويحد النواة القديمة من الشمال والغرب شارع دابر الناحية (سكك حديد الدلتا سابقاً)، وشارعي الحرية و٢٣ يوليو (شارع البحر) من الشرق، وشارع نعمان الأعصر من الجنوب، وتضم النواة القديمة شياختي أحمد المنسي والسخاوي، والأجزاء الجنوبية لشياختي حسين سيد أحمد وعبد الحي شلبي، والأجزاء الشرقية من شياخات المنسي سرحان والتحرير ومحمد السحلي، (شكل ١).

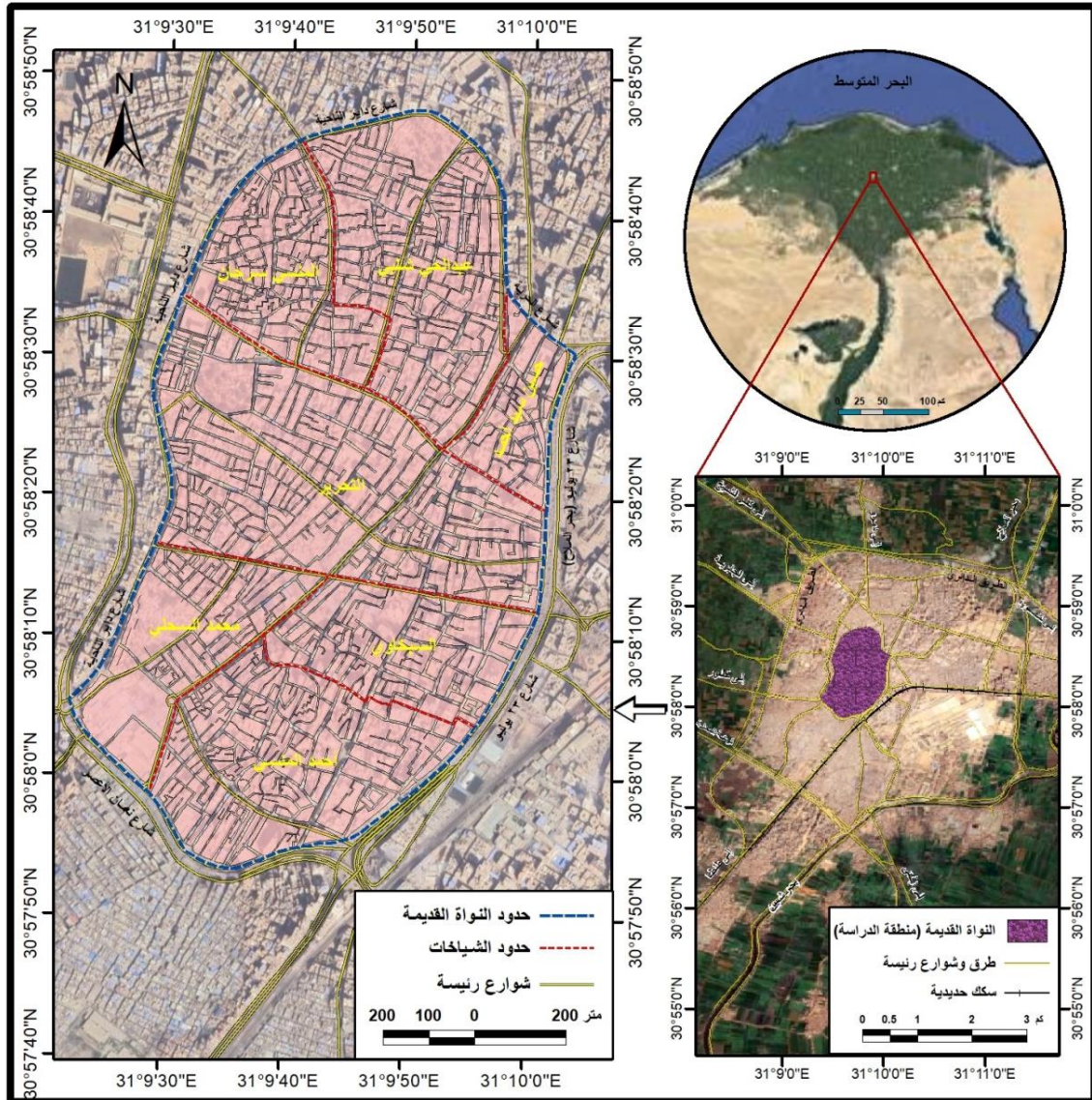
- مشكلة الدراسة وأهميتها:

تعانى مدينة المحلة الكبرى - شأنها شأن معظم المدن المصرية في دلتا نهر النيل - من مشكلة الإسكان، نظراً لمحدودية الأراضي الصالحة للبناء من جهة، وارتفاع أسعارها من جهة أخرى. وتتبلور إشكالية الدراسة في تدهور البيئة العمرانية بالنواة القديمة للمدينة نتيجة للإهمال وتأجيل عمليات الصيانة الدورية للمباني، مما يعرضها للتداعي والتدهور، وعدم صلاحيتها للسكن والعيش، ويتجسد هذا التدهور في وجود استخدامات غير مناسبة لمواقعها، وفراغات تتخلل النسيج العمراني بالنواة القديمة ناتجة عن عمليات هدم المباني المتدهورة والخربة، بالإضافة إلى وجود مباني قديمة لا توفر مستوى معيشي مناسب للسكان، أو مباني متهاكلة وتحت الهدم أصدرت الجهات المسؤولة قرارات إزالتها، أو عقارات لم تستغل بالصورة المثلى اقتصادياً مثل: المباني غير المكتملة وما زالت في طور الإنشاء، أو المباني منخفضة الارتفاع (طابق وطابقان)، وجميعها تصلح كبداية للتنمية الأفقية الرأسية، إلا أنها لم تستغل بصورة جيدة، حيث ينظر أصحاب هذه الأراضي الفضاء وملاك هذه المباني إليها كونهما سلعة ترتفع أسعارها في ظل التضخم السائد في معظم دول العالم النامي.

١- قيست المساحات من الخريطة الرقمية الصادرة عن الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، مركز نظم المعلومات الجغرافية، شبكة

المعلومات الإحصائية مقياس ١: ٥٠٠.

٢- تشمل مساحة الاستخدام السكني والسكني المختلط.



المصدر: مصلحة المساحة المصرية، خريطة بندر المحلة الكبرى، مقياس ١: ١٠٠٠٠ عام ١٩٥١م، وخريطة المحلة الكبرى مقياس ١: ٥٠٠٠ عام ١٩٦٩م، ومديرية المساحة بمحافظة الغربية، خرائط الحيز العمراني لمدينة المحلة الكبرى مقياس ١: ٢٥٠٠، عدة لوحات، عام ١٩٨٥م. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، مركز نظم المعلومات الجغرافية، الخريطة الرقمية لمدينة المحلة الكبرى مقياس ١: ٥٠٠ عام ٢٠٢١م. ([https:// www.openstreetmap.org/export](https://www.openstreetmap.org/export))

شكل (١) موقع النواة القديمة بالنسبة لمدينة المحلة الكبرى وتقسيمها الإداري

وتأتي مفاهيم الإحلال والتجديد الحضري كأحد أساليب الانعاش الحضري وإعادة بناء وتأهيل المناطق المتدهورة بالمدن، ومحاولة لإيجاد حلول للمشكلات العمرانية والبيئية التي تعاني منها، من خلال وضع استراتيجيات وتشريعات لتحسين هذه المناطق والارتقاء بها والاستغلال الأمثل للفراغات التي تتخلل نسيجها العمراني؛ لتوفير الإسكان المناسب، من خلال اتباع الأساليب المناسبة لتطوير وتحسين البيئة العمرانية.

- أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى بناء قاعدة بيانات جغرافية للنواة القديمة بمدينة المحلة الكبرى يُعتمد عليها في عمليات تحسين وتطوير البيئة العمرانية وإعادة بناء المناطق المتهدمة باتباع أسلوب الإحلال والتجديد الحضري باعتباره أحد أدوات التنمية العمرانية المستدامة لمعالجة المشكلات العمرانية بمراكز المدن والنويات القديمة، ويشمل مجموعة من الإجراءات تسهم في وقف التدهور العمراني، وتطوير البيئة العمرانية لتكون بيئة حضارية تتناسب الإنسان العصري وتطلعاته للعيش في بيئة عمرانية أفضل. ولتحقيق هذا الهدف العام فقد سعت الدراسة لتحقيق جملة من الأهداف الفرعية على النحو التالي:

- ١- انشاء قاعدة بيانات جغرافية تمكن من إجراء التحليلات المكانية اللازمة للتعرف على الوضع الراهن لمنطقة الدراسة.
- ٢- رصد الوضع الراهن لاستخدامات الأراضي Land Use داخل النواة القديمة والتعرف على أنماط استخدامات الأرض وعلاقتها بمختلف أوجه النشاط الاقتصادي، وتحديد أوجه القصور التي تحول دون تحقيق بيئة سكنية صحية آمنة ومريحة تؤدي وظيفتها على الوجه الأكمل، مع البحث في سبل توفير المساحات الكافية لأنماط الاستخدامات الأخرى في المواقع المناسبة.
- ٣- دراسة التباين والاختلاف في خصائص التركيب المورفولوجي للنواة القديمة للمدينة وتفاعلاتها التي قد تضيي ملامح وسمات مميزة لهذا التركيب.
- ٤- محاولة رسم خريطة مورفولوجية توضح أوجه القصور والمشكلات التي تعاني منها النواة القديمة بالمحلة الكبرى، وإمكانات التنمية العمرانية المتاحة، بما يخدم متخذ القرار في أعماله التخطيطية التنموية.
- ٥- تحديد أساليب وآليات التجديد الحضري التي يمكن اتباعها لوضع رؤية استراتيجية لعملية إعادة إعمار وتأهيل منطقة الدراسة والارتقاء بها من خلال وضع سيناريوهات لبدائل التنمية العمرانية بنوعها الأفقية والرأسية.
- ٦- محاولة صياغة بدائل للتنمية العمرانية المستدامة للنواة القديمة بالمحلة الكبرى.

- تساؤلات الدراسة وفرضياتها:

- تحاول الدراسة الإجابة على مجموعة من التساؤلات منها:
- ١- هل للمشاركة المجتمعية لسكان المحليين دوراً فعالاً في سياسات الإحلال والتجديد الحضري بالنواة؟
 - ٢- ما المشكلات العمرانية بالنواة القديمة لمدينة المحلة الكبرى؟

٣- ما الآليات والسياسيات المثلى للتعامل مع تلك المشكلات؛ وما الرؤية المستقبلية التي قد تساعد متخذ القرار في النهوض بهذه المنطقة؟

- مناهج الدراسة وأساليبها:

من أجل تحقيق أهداف الدراسة سألغة الذكر، استندت الدراسة إلى بعض المناهج والأساليب لعل من أهمها: **المنهج التاريخي** الذي يساعد في فهم البعد التاريخي لدراسة الظاهرة ومراحل تطورها، وقد أفاد في دراسة أعمار المباني، **والمنهج المقارن** عند المقارنة بين خصائص وجوانب التركيب المورفولوجي المختلفة على مستوى شياخات منطقة الدراسة، كذلك **منهج التحليل المكاني** من أجل تفسير التنظيم المكاني للظاهرة على المستوى الدقيق (خطاب، ١٩٩٠)، **والمنهج الوصفي** في دراسة جوانب التركيب العمراني واستخدام الأرض، وتصنيف شبكة الشوارع حسب اتساعها، كما اعتمدت الدراسة على **منهج تحليل النظم** في بناء قاعدة بيانات جغرافية وتحديد أنسب أساليب الإحلال والتجديد الحضري للتعامل مع النواة القديمة، وتحديد بدائل التنمية العمرانية الأفقية والرأسية، أيضاً اعتمدت الدراسة على **المنهج التطبيقي النفعي** و**منهج الرفاه الاجتماعي** في معرفة أوجه القصور والمشكلات داخل الهيكل العمراني بالنواة القديمة، وكيفية معالجتها عن طريق الوصف والتفسير والتقييم والعلاج (التقويم) والتنفيذ (سميث، ١٩٨٠)، ووضع الحلول المقترحة لحل تلك المشكلات التي تعاني منها منطقة الدراسة، وبذلك تخرج الجغرافيا من إطارها النظري إلى مجال التطبيق شأنها في ذلك شأن العلوم التطبيقية الأخرى.

كما استندت الدراسة إلى **الأسلوب الإحصائي بتطبيق بعض طرق القياس الكمي** لمعالجة البيانات المستخدمة في الدراسة، بالإضافة إلى الاستعانة ببعض أساليب قياس التركيز والتخصص مثل: منحنى لورنز، والدليل الوظيفي، ومقياس جيبس-مارتن للتنوع لقياس مقدار التجانس أو التركيز للمحال التجارية وهيكل توزيعها المكاني داخل منطقة الدراسة، كما استعانت الدراسة ببعض البرامج الإحصائية في تحليل البيانات وتمثيلها بيانياً مثل: برنامج الحزمة (أو الرزمة) الإحصائية للعلوم الاجتماعية SPSS لتفريغ ومعالجة نموذج الاستبانة، واستمارات الحصر الميداني لجوانب التركيب العمراني واستخدام الأرض، حيث تم إجراء عملية ترميز coding للبيانات لتسهيل عملية إدخالها إلى جهاز الحاسب الآلي.

وأيضاً اعتمدت الدراسة على **الأسلوب الكارتوجرافي** لتمثيل البيانات الإحصائية، وقد تم الاستعانة ببرامج ARCGIS Ver. 10.5, MS Excel في رسم الخرائط والرسوم البيانية.

- منهجية الدراسة وبياناتها وطرق معالجتها:

تطلب الإعداد لهذه الدراسة الرجوع إلى مجموعة من الخرائط التفصيلية لمنطقة الدراسة، منها خرائط أطلس مصر الطبوغرافي مقياس ١ : ٢٥٠٠٠٠؛ خريطة المحلة الكبرى، لوحة ٩١/٩٣٠، عام ١٩٤٨م، وخريطة الهياتم، لوحة ٩١/٦١٥، عام ١٩٤٨م، وخريطة بندر المحلة الكبرى، مقياس ١ : ١٠٠٠٠٠ عام ١٩٥١م، وخريطة المحلة الكبرى مقياس ١ : ٥٠٠٠٠ عام ١٩٦٩م الصادرة عن مصلحة المساحة المصرية، وخرائط الحيز العمراني من الصور الجوية لمدينة المحلة الكبرى مقياس ١ : ٢٥٠٠٠ ، عدة لوحات، عام ١٩٨٥م، الصادرة عن مديرية المساحة بمحافظة الغربية، كما استعانت الدراسة بصورة فضائية من أرشيف جوجل إيرث Google earth عام ٢٠٠٠. وقد أفادت هذه الخرائط في تحديد الحيز المكاني لمنطقة الدراسة، وكذا أعمار المباني. كما استعانت الدراسة بالخريطة الرقمية لمدينة المحلة الكبرى مقياس ١ : ٥٠٠٠ الصادرة عن مركز نظم المعلومات الجغرافية التابع للجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، بالإضافة إلى النقاط بعض الصور الفوتوغرافية التي تمثل أداة فاعلة لتلك الدراسة.

كما استندت الدراسة إلى تعداد السكان والإسكان والمنشآت والظروف السكنية لعام ٢٠١٧م، الصادر عن الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء.

واعتمد البحث بشكل أساسي على الدراسة الميدانية، التي تمثل المصدر الرئيس لبيانات هذه الدراسة، وقد أجريت الدراسة الميدانية على عدة مراحل هي:

أ- المرحلة الأولى: بدأت بزيارة استطلاعية للتعرف على جميع أجزاء منطقة الدراسة ورفع حدود الشياخات على الخرائط الرقمية الحديثة، بالاستعانة باستمارة حدود الشياخات التي أُجريت على أساسها تعداد ٢٠١٧م.

ب- المرحلة الثانية: تمت خلال شهور يونيو ويوليو وأغسطس من عام ٢٠٢٢م، وتم خلالها تقسيم منطقة النواة القديمة بالمحلة الكبرى إلى ٤٣ مربع، وإجراء حصر ميداني شامل لحالات المباني وارتفاعاتها وأعمارها وأنماطها ومادة البناء، ورفع استخدامات الأراضي والمنشآت المختلفة.

ج- المرحلة الثالثة: تمت خلال شهر نوفمبر من عام ٢٠٢٢م، وتم خلالها تطبيق نموذج الاستبانة على عينة من أرباب الأسر بشياخات النواة القديمة؛ بهدف استكمال البيانات المتعلقة بالخصائص السكانية والسكنية والمرافق، وقد تم توزيع النموذج (ملحق ١) على عينة استطلاعية حجمها ٢٠ أسرة قبل تطبيقه على عينة الدراسة، بهدف التعرف على درجة وضوح النموذج وفهم فقراته، وبناء على هذا الإجراء أُعيدت صياغة بعض الفقرات لتكون أكثر وضوحاً وفهماً قبل البدء في تطبيقها.

أما فيما يتعلق بحساب أعداد عينة الدراسة، فقد تم على النحو الآتي: (جدول ١)

جدول (١) توزيع نموذج الاستبانة على شياخات النواة القديمة بالمحلة الكبرى في عام ٢٠٢٢ م.

الشياخة	مساحة المباني (م ^٢)			أعداد السكان ٢٠١٧		أسر العينة		
	(١) *	(٢) *	(٣)	(٤)	(٥)	(٦)	(٧)	(٨)
حسين سيد أحمد	٨٣٨٥٦٧	٥٧٥٤٤	٦.٩	٤٤٢٣٧	٣.٥٢	٣.٧	٨٢٥	٤.٢
أحمد المنسي	١٩٣٧٢٧	١٩٣٧٢٧	١.٠٠٠	٩٩٥٠	٩٩٥٠	٣.٧	٢٦٨٩	١٣.٥
السخاوي	١٠٨٥٠٦	١٠٨٥٠٦	١.٠٠٠	٤٦٨٩	٤٦٨٩	٣.٥	١٣٤٠	٦.٧
التحرير	٣٩٧١٩٤	٣١٠٨٠١	٧٨.٢	١٦٩٦٠	١٦٩٦٠	٣.٩	٣٤٠١	١٧.١
المنسي سرحان	٢٦٣٦١٧	١٢١٣٨٨	٤٦.٠	٣٦٨١٧	٣٦٨١٧	٣.٧	٤٥٧٧	٢٣.٠
عبد الحى شلبي	٤٧٠٥٤٠	٢١٢٤٥٣	٤٥.٢	٣٢١٠٧	١٤٥١٢	٣.٧	٣٩٢٢	١٩.٧
محمد السحلي	٢٥٨١٥٧	١١٣٧٤٠	٤٤.١	٢٧٧٨٨	٢٧٧٨٨	٣.٩	٣١٤٢	١٥.٨
الإجمالي	٢٥٣٠٣٠٨	١١١٨١٥٩	٤٤.٢	١٧٢٥٤٨	١٧٢٥٤٨	٣.٧	١٩٨٩٦	١٠.٠

المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، تعداد السكان والإسكان والمنشآت، الظروف السكنية، ٢٠١٧.

١- مساحة المباني بالشياخات. ٢- مساحة المباني بالشياخات داخل النواة. ٣- النسبة المئوية لمساحة المباني بالشياخة داخل حدود النواة/ إجمالي مساحة المباني بالشياخة. ٤- أعداد السكان بالشياخات. ٥- أعداد السكان بالشياخات الواقعة داخل النواة. ٦- متوسط حجم الأسرة بالشياخات حسب تعداد ٢٠١٧ م. ٧- أعداد الأسر داخل الشياخات بالنواة. ٨- النسبة المئوية للأسر بشياخات النواة. ٩- الاستبانات الموزعة على أسر العينة. ١٠- الاستبانات الصحيحة من أسر العينة. ١١- الاستبانات المستبعدة من أسر العينة.

(١) حساب أعداد السكان بالشياخات داخل حدود النواة القديمة بالمحلة الكبرى اعتماداً على تعداد ٢٠١٧، بافتراض ثبات نسبة السكان إلى نسبة مساحة المباني للأجزاء الواقعة من الشياخة داخل منطقة الدراسة من إجمالي أعداد السكان ومساحة المباني بالشياخة.

(٢) حساب أعداد الأسر بقسمة أعداد السكان بالشياخات الواقعة داخل حدود النواة القديمة على متوسط حجم الأسرة بالشياخة.

(٣) تحديد أعداد عينة الدراسة لإجمالي أعداد الأسر بالنواة باستخدام معادلة Thompson Steven (١)، وقد بلغ ناتج المعادلة ٣٧٧ أسرة.

(٤) وُزِعَ ٤٠٠ نموذج استبانة على شياخات النواة تحسباً لاستبعاد بعض الاستثمارات التي من المحتمل عدم اكتمال جميع مفرداتها، وتم توزيع الاستبانة على الشياخات داخل منطقة الدراسة بحسب نسبة أعداد الأسر بكل شياخة من إجمالي أعداد الأسر بالنواة القديمة.

(٥) جُمِعَت نماذج الاستبانة؛ وبعد فرزها استبعدت ١٦ استبانة لعدم اكتمال جميع مفرداتها، وبذلك يكون عدد الاستبانات الصحيحة هو ٣٨٤ استبانة.

* لا تشمل مساحة المباني على الشوارع أو الطرق داخل الشياخة. وتم قياس المساحات من الخريطة الرقمية لمدينة المحلة الكبرى، مقياس ١: ٥٠٠ باستخدام برنامج ARCGIS Ver.10.5

1- Steven K. Thompson, (2012), Sampling, Third Edition, P.59-60.

$$n = \frac{N \times p(1-p)}{[N-1 \times (d^2 \div z^2)] + p(1-p)}$$

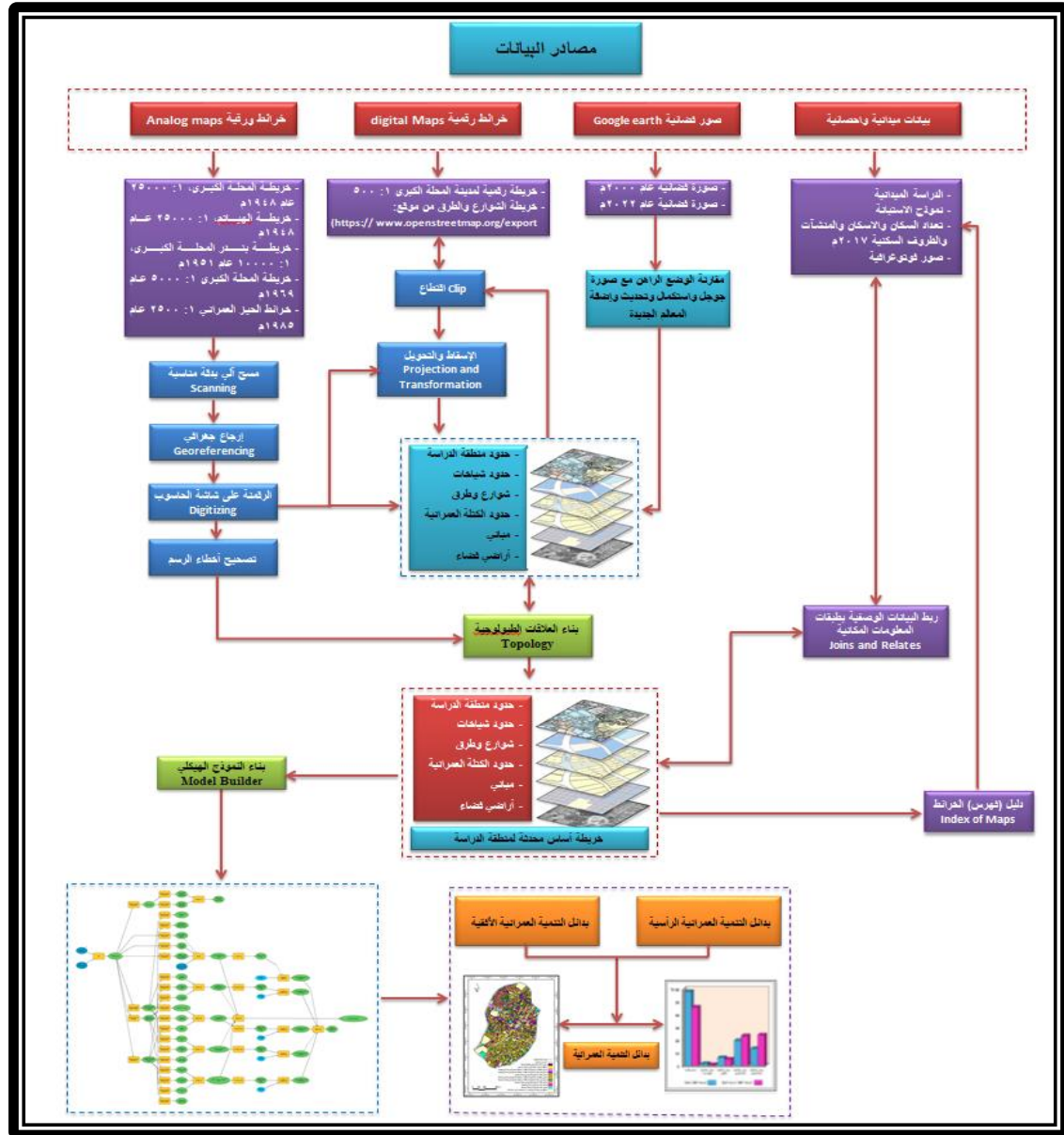
حيث: N = حجم المجتمع، Z = الدرجة المعيارية المقابلة لمستوى الدلالة ٠,٩٥، وتساوي ١,٩٦،
d = نسبة الخطأ وتساوي ٠,٠٥، P = نسبة توفر الخاصية والمحايطة = ٠,٥٠

ولتحقيق أهداف الدراسة، فقد تم الاعتماد على منهجية تستند إلى تقنيات نظم المعلومات الجغرافية GIS في إنشاء قاعدة بيانات رقمية لمعالجة الطبقات المعلوماتية المكانية للمتغيرات الجغرافية داخل منطقة الدراسة، وذلك لأهميتها في تنظيم البيانات المكانية والوصفية Spatial and attribute data في قواعد البيانات، ومن ثم معالجتها وتخزينها وتحليلها وتصنيفها في جداول وطبقات Layers يسهل الوصول إليها، مما يسهل عملية التحليل.

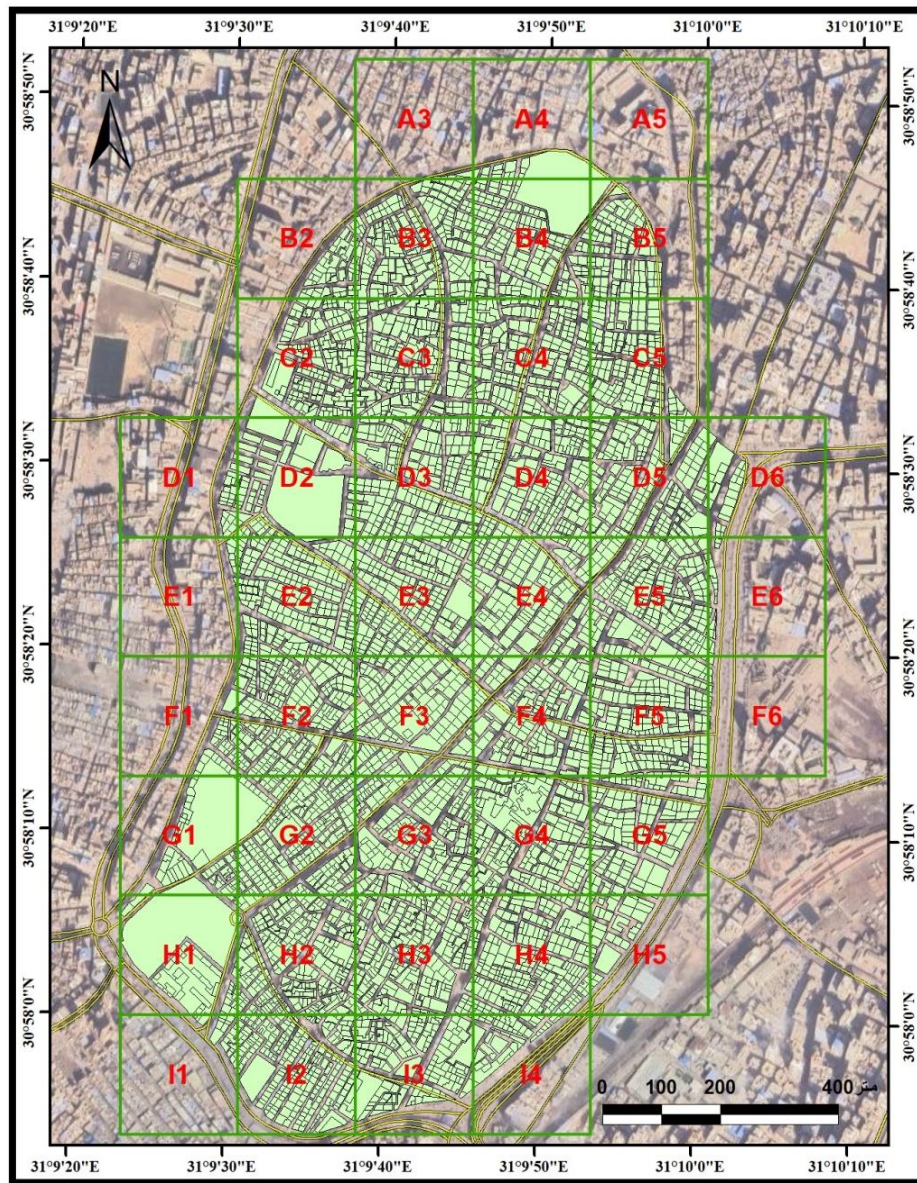
ويوضح الشكل (٢) الإطار المنهجي الذي اتبعته الدراسة، حيث مر بناء نظام المعلومات الجغرافي بعدة مراحل، بدءاً من مرحلة تحديد الهدف من بناء قاعدة البيانات الجغرافية والنتائج المرجوة منها والتي ترتبط بالهدف الرئيس من الدراسة والأهداف الفرعية المنبثقة منه، مروراً بمرحلة الإرجاع الجغرافي؛ حيث أدخلت الخرائط الطبوغرافية بالماسح الضوئي Scanner بدقة مناسبة، وصُححت هندسياً Georeferencing في برنامج ArcMap، كما تم تحديد نظام الاحداثيات والمرجعية الجغرافية GCS and Datum والتحويل Transformation من الإسقاط الجغرافي geographic Coordinate Systems إلى الإسقاط المتري Projected Coordinate Systems، واختيار مسقط مركبوتور العالمي (WGS-1984-zone) (UTM 36N)، حيث النطاق الذي تقع ضمنه منطقة الدراسة، ثم بُنيت قاعدة البيانات داخل بيئة Arc Catalog، تلى ذلك عملية الترقيم Digitization Process لتحويل الخرائط من الحالة الورقية (Hard Copy Analog) إلى الهيئة الرقمية (Digital Format) ليتمكن الحاسوب من قراءتها ويسهل التعامل معها من خلال برامج نظم المعلومات الجغرافية، وبذلك رُقمت حدود منطقة الدراسة وشياخاتها، وحدود الكتلة العمرانية، وشبكة الطرق والشوارع من الخريطة الطبوغرافية وصور جوجل إيرث Google earth. كما استعانت الدراسة بخريطة الطرق والشوارع من صفحة الويب ([https:// www.openstreetmap.org/export](https://www.openstreetmap.org/export)) لتحديث شبكة الشوارع والطرق المشتقة من الخرائط الطبوغرافية.

أما فيما يتعلق بمعالجة الخريطة الرقمية مقياس ١ : ٥٠٠؛ فقد خضعت للتصحيح باستخدام قواعد الطبولوجي Topology للتأكد من خلوها من أخطاء الرسم، ثم إنشاء حقل field لإعطاء دليل رقمي Code لكل مضلع بالخريطة، تلى ذلك تقسيم الخريطة الرقمية إلى شبكة من المربعات باستخدام الأمر Grid Index Feature في برنامج ARCGIS Ver.10.5، لإنتاج دليل خرائط يتكون من ٤٣ لوحة تغطي منطقة الدراسة (شكل ٣)، ويغطي كل مربع (٢٠٠×٢٠٠م)، وقد أفاد هذا الدليل في الرفع الميداني، حيث تحتوي كل لوحة على مجموعة من المباني، وكل مبنى معرف بدليل رقمي (شكل ٤)، رُبط - في مرحلة لاحقة - بالبيانات الوصفية التي جُمعت بالدراسة الميدانية

داخل نظام المعلومات الجغرافي لمنطقة الدراسة عن طريق الأداة Joins and Relates، وذلك بعد مراجعتها وتدقيقها بشكل صحيح لضمان نتائج علمية عند تطبيقها على الخريطة في إطار كارتوجرافي يعتمد على المرجعية المكانية.



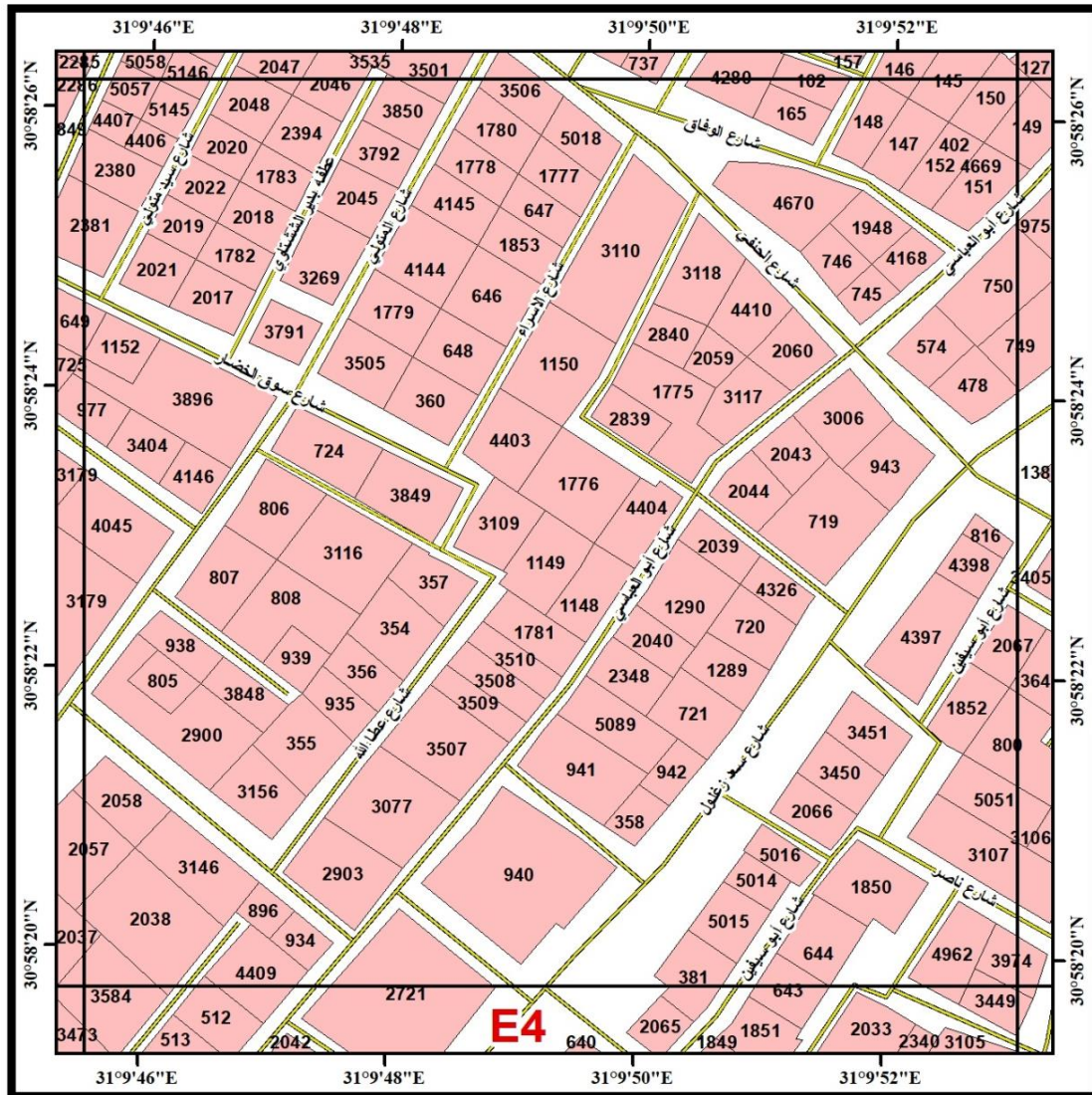
شكل (٢) الإطار المنهجي الذي اتبعته الدراسة



شكل (٣) دليل لوحات الخرائط للنواة القديمة بالمحلة الكوى

وبعد الانتهاء من معالجة الخرائط والتعديل عليها ومطابقتها مع الواقع مستعيناً في ذلك بـ صور جوجل إيرث، ثم ربط قاعدة البيانات الوصفية بالبيانات المكانية (الخرائط)، بدأت مرحلة النمذجة الكارتوجرافية، والتحليل المكاني Spatial Queries والتي اشتملت على كافة أنواع الاستعلام والتحليل والمعالجة للبيانات الوصفية الخاصة بالدراسة من خلال بناء نموذج هيكلية Model Builder يشتمل على البيانات الوصفية والمكانية ذات الصلة بالدراسة، والذي أفاد في تحديد أنسب أساليب التجديد الحضري للتعامل مع المباني، كما أفاد في استخلاص بدائل التنمية العمرانية بمنطقة الدراسة. كما اعتمدت الدراسة على عدد من التحليلات المكانية Spatial Analysis والإحصائية Spatial Statistics لخدمة هدف البحث، وساعدت في مقارنة النتائج

على الخريطة بطريقة مباشرة، مما أتاح مشاهدة المتغيرات وتكوين صورة واضحة عن المعلومات المتوافرة واتخاذ القرار السليم. ثم جاءت المرحلة الأخيرة وهي: مرحلة إخراج النتائج Output والتي مثلت ناتج عمليات المعالجة والنمذجة التي أجريت على المدخلات في النظام وأخذت هذه المخرجات أشكالاً مختلفة شملت خرائط استخدامات الأراضي وخصائص التركيب العمراني والبيئة السكنية، وأساليب وسياسات التجديد الحضري للتعامل مع النواة القديمة، وتقييم بدائل التنمية العمرانية، والجداول الإحصائية والأشكال البيانية التي أوضحت مساحات كل فئة من فئات الاستخدامات المختلفة وخصائص التركيب المورفولوجي في النواة القديمة بالمحلة الكبرى، والمساحات القابلة للتكثيف الرأسي، وصافي المساحات التي يمكن أن تستوعبها المباني الحالية بالنواة القديمة حسب اتساع الشوارع التي تقع عليها.



شكل (٤) نوحه E4، أنموذج من دليل لوحات الخرائط للنواة القديمة بالمحلة الكبرى

المناقشة والتحليل:

سنتناول دراسة النواة القديمة في مدينة المحلة الكبرى - وذلك من خلال التعرف على أنماط استخدامات الأراضي، وخصائص التركيب العمراني، وخصائص البيئة السكنية، ثم تقييم الهيكل العمراني للنواة، ومحاولة تحديد أفضل أساليب التعامل معها، ومن ثم توضيح إمكانات التنمية العمرانية المتمثلة في الإضافات العمرانية سواء كانت على الأراضي الفضاء أو التكثيف الرأسي للمباني المنخفضة والمتوسطة الارتفاع، كما سنتناول الدراسة استطلاع آراء السكان الملاك والمستأجرين حول فكرة الإحلال والتجديد للمباني داخل النواة القديمة لمدينة المحلة الكبرى.

أولاً- الوضع الراهن لاستخدامات الأراضي في النواة القديمة بالمحلة الكبرى:

تعد استخدامات الأرض انعكاساً لأهمية الوظائف التي تمارسها المدينة (إسماعيل، ١٩٩٣)، ونتاجاً لتفاعل مجموعة كبيرة من القوى الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة والفعالة (Carter, 1981) والتي على هديها يمكن إعادة تخطيط المدينة في المستقبل (الهنداوي، ١٩٨٩)؛ ولذلك فهي تتسم بالديناميكية والتطور تبعاً لتغير احتياجات المجتمع (سطيحة، ١٩٧٧).

ويهتم الجغرافي بدراسة الوضع الراهن لاستخدامات الأراضي والتعرف على أنماطها المختلفة، وذلك بدراسة التعاقب الموقعي للاستخدام (إبراهيم، ١٩٧٧) والذي يأتي نتيجة التنافس بين قوى الطرد وقوى الجذب المركزية، وبين قوى المفاضلة المكانية الناتجة عن تجمع المباني والأشخاص والأنشطة في مجموعات مساحية واضحة في المدينة.

وتستمد خريطة استخدامات الأراضي أهميتها من قيمتها وضرورتها لأغراض التخطيط، إذ تعد دعامة مهمة للدراسات التخطيطية ولتخاذلي القرار؛ لما لها من إفادة في تحليل هيكل منطقة الدراسة وفهم شخصيتها والتعرف على مشكلاتها وإمكاناتها (Loannis, 2019).

وقد استندت الدراسة إلى تصنيف هارلند بارثولوميو (إسماعيل، ١٩٩٣) في تقسيم أنماط استخدام الأرض في المدن إلى أراضٍ مستخدمة وأراضٍ فضاء، ثم تقسيم الكتل المستخدمة إلى أنماط من الاستخدامات الأخرى على النحو الآتي:

١- توزيع المساحات المستخدمة والأراضي الفضاء في النواة القديمة بالمحلة الكبرى:

بلغت مساحة النواة القديمة بالمحلة الكبرى نحو ٢٠٧.١ كم^٢ (١)، شكلت الأراضي المستخدمة نحو ١١٨.١ كم^٢ بما يمثل ٩٢,٦٪ من إجمالي المساحة الكلية لمنطقة الدراسة، وبما يشير إلى

٣- قيست المساحات من الخريطة الرقمية الصادرة عن الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، مركز نظم المعلومات الجغرافية، شبكة المعلومات الإحصائية مقياس ١: ٥٠٠.

اكتمال حركة العمران وبلوغها مرحلة التشبع العمراني، بينما شكلت المساحات الفضاء نحو ٧.٤٪ من إجمالي المساحة الكلية لمنطقة الدراسة.

وبدراسة الجدول (٢) والشكلين (٥، ٦) يتبين أن شياخة حسين سيد أحمد أقل الشياخات إسهاماً في المساحة المستخدمة، ولا يرجع ذلك إلى انخفاض نسبة المساحة المستخدمة بها، ولكن إلى صغر حيزها المكاني الواقع ضمن حدود النواة القديمة، التي تبلغ ٥.١٪ من إجمالي مساحة منطقة الدراسة، ويؤكد ذلك انخفاض نسبة الأراضي الفضاء بها إلى ٤.١٪ من إجمالي مساحة الأراضي الفضاء بالنواة.

وفي المقابل يلاحظ أن شياخة التحرير تستأثر بأكثر من ربع (٢٧.٨٪) المساحات المستخدمة، ويرجع ذلك إلى اتساع مساحتها التي تزيد على ربع (٢٧,٨٪) مساحة منطقة الدراسة. جدول (٢) توزيع الأراضي المستخدمة والأراضي الفضاء في شياخات النواة القديمة بالمحلة الكبرى عام ٢٠٢٢م.

الشياخة	المساحة الكلية (م ^٢)	الأراضي المستخدمة		الأراضي الفضاء	
		المساحة (م ^٢)	%	المساحة (م ^٢)	%
حسين سيد أحمد	٦١١٤٢	٥٧٥٤٤	٥.١	٣٥٩٨	٤.١
أحمد المنسي	٢٠٩٩٨٢	١٩٣٧٢٧	١٧.٣	١٦٢٥٥	١٨.٣
السخاوي	١٢٢٣٢٢	١٠٨٥٠٦	٩.٧	١٣٨١٦	١٥.٦
التحرير	٣٣٥٨١٤	٣١٠٨٠١	٢٧.٨	٢٥٠١٣	٢٨.٢
المنسي سرحان	١٢٨٥٥٦	١٢١٣٨٨	١٠.٩	٧١٦٨	٨.١
عبد الحي شلبي	٢١٨٧١٠	٢١٢٤٥٣	١٩.٠	٦٢٥٧	٧.٠
محمد السحلي	١٣٠٣٦١	١١٣٧٤٠	١٠.٢	١٦٦٢١	١٨.٧
الإجمالي	١٢٠٦٨٨٧	١١١٨١٥٩	١٠٠,٠	٨٨٧٢٨	١٠٠,٠

المصدر: الجدول من إعداد الباحثين اعتماداً على خريطة استخدام الأرض التي تم إعدادها من الدراسة الميدانية عام ٢٠٢٢م، وتم قياس المساحات باستخدام برنامج *ARCGIS Ver10.5*

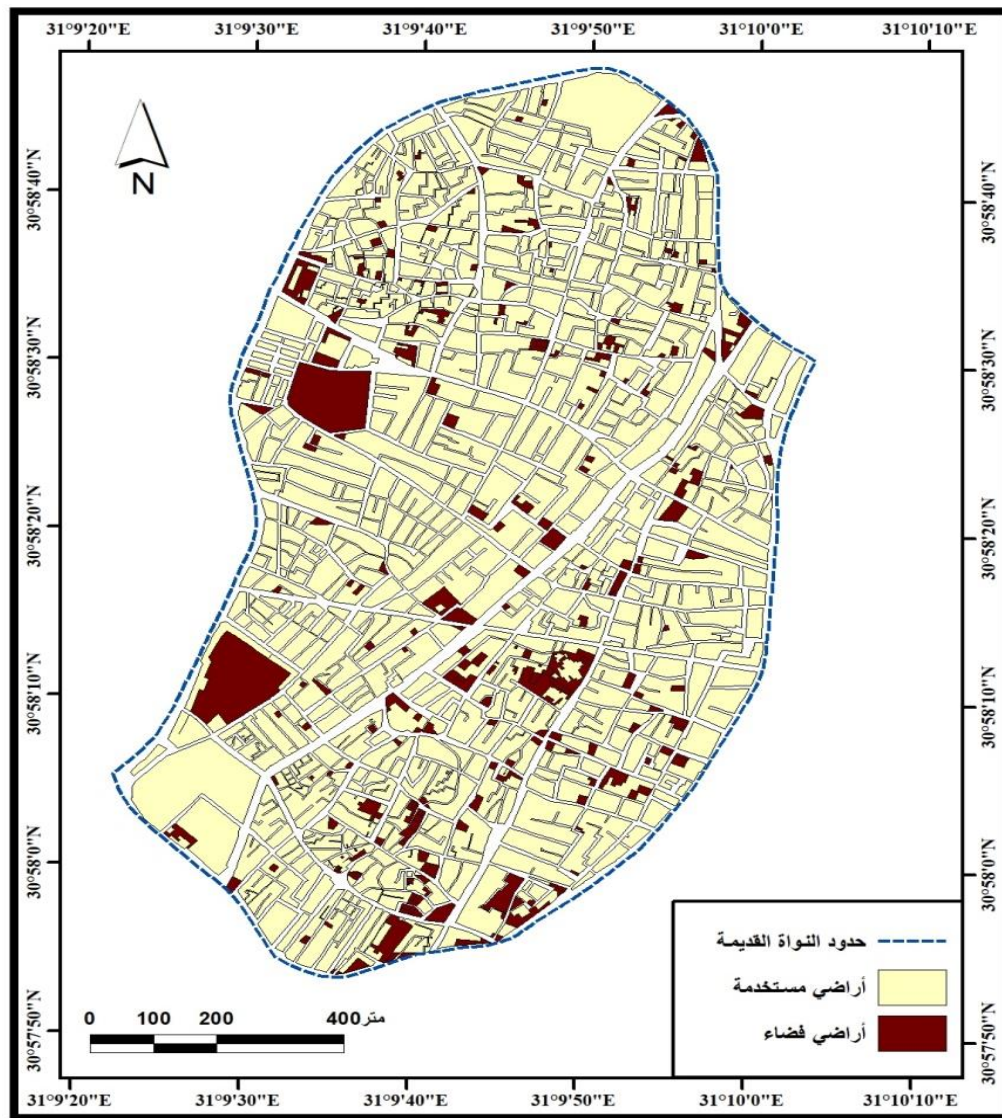
ومن الجدير بالذكر أن ما يقرب من ثلثي (٦٤.١٪) المساحة المستخدمة تتركز في ثلاث شياخات هي: التحرير، وعبد الحي شلبي، وأحمد المنسي، كما يتركز أكثر من أربعة أخماس (٨٠.٨٪) الأراضي الفضاء في أربع شياخات هي: التحرير، ومحمد السحلي، وأحمد المنسي، والسخاوي. وجدير بالذكر أن هذه الأراضي نتيجة تهدم المنازل القديمة (صورة ١)، وليست أراضي لم يتم البناء عليها، ومن ثم سوف تشهد هذه الشياخات زيادة كبيرة في المساحات المستخدمة في السنوات المقبلة، كما يلاحظ أيضاً أن العديد من قطع الأراضي الفضاء الناتجة عن المنازل المتهدمة تحولت إلى نمط آخر من استخدام الأرض؛ وبخاصة المخازن وساحات انتظار ومبيت للسيارات (صورة ٢).

وتشكل الأراضي الفضاء نحو (١٢.٧٪) من إجمالي مساحة شياخة محمد السحلي، و(١١.٣٪) من إجمالي مساحة شياخة السخاوي، و(٧.٧٪) من إجمالي مساحة شياخة أحمد المنسي، و (٧.٤٪) من إجمالي مساحة شياخة التحرير، وتنخفض النسب في بقية الشياخات إلى

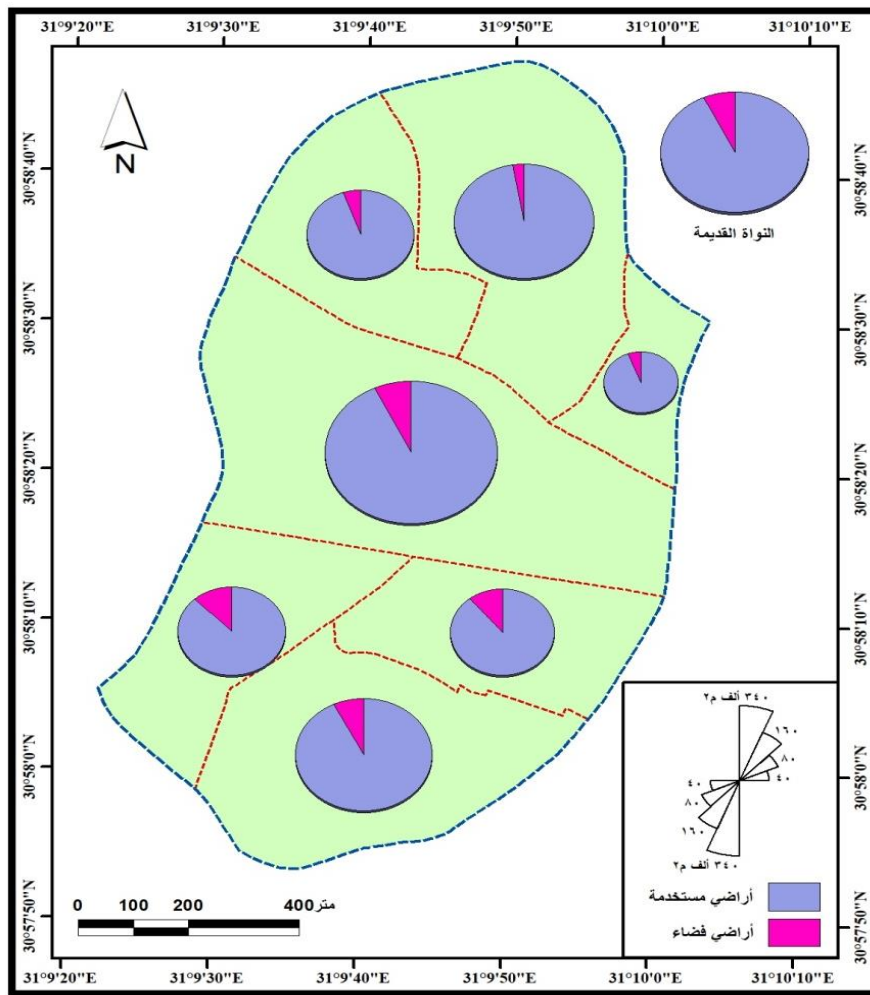
(٥.٩%) في شياخة حسين سيد أحمد، و(٥.٦%) في شياخة المنسي سرحان، (٢.٩%) في شياخة عبد الحي شلبي.

وتشير الصورة التوزيعية للأراضي الفضاء في النواة إلى تركزها في الأجزاء الغربية عنها في الأجزاء الشرقية، خاصة شرق شارع دابر الناحية، كما يلاحظ تركزها في الجنوب أكثر من الشمال، وبصفة خاصة في منطقة صندفا، وعلى جانبي شارع أبو الفضل، وشارع الششتاوي ومنطقة المنشية القديمة.

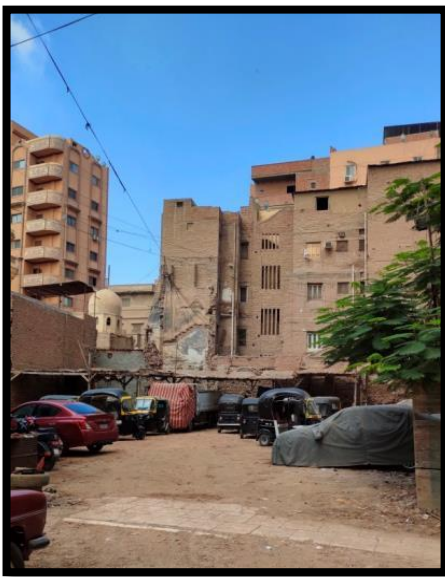
وقد اتضح من الدراسة الميدانية أن هذه المتخللات تشهد عمليات بناء سريع؛ ولعل ذلك يرجع إلى الإقبال على الشراء لقلّة عدد القطع المعروضة للبيع، كما أن بعضها يستخدم كمناطق لتجميع القمامة (صورة ٣)، وتحول بعضها الآخر إلى استخدامات غير سكنية (صورة ٤).



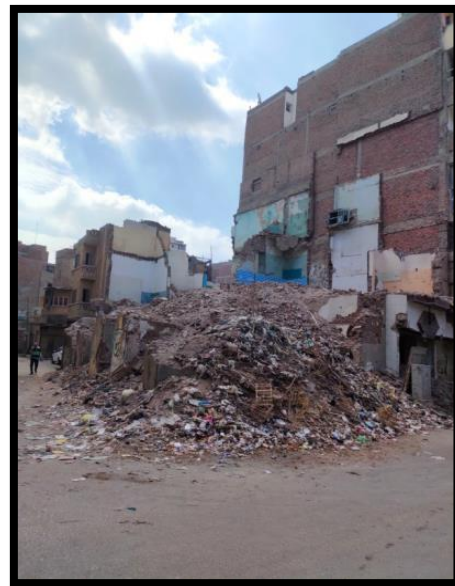
شكل (٥) الأراضي المستخدمة والأراضي الفضاء بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى عام ٢٠٢٢



شكل (٦) توزيع الأراضي المستخدمة والأراضي الفضاء على الشياخات بالنواة القديمة بالمحلة الكوى عام ٢٠٢٢م



صورة (٢) استخدام الأراضي الفضاء كمبيت للسيارات



صورة (١) أرض فضاء ناتجة عن هدم أحد المباني القديمة بشرع الحنفى بشياخة أحمد المنسى



صورة (٤) استخدام الأراضي الفضاء كشواير لبيع الخضروالفاكهة بشرع العباسي



صورة (٣) استخدام الأراضي الفضاء كمقابل للقمامة

٢- التوزيع النسبي لأنماط استخدام الأرض في النواة القديمة بالمحلة الكبرى:

تتشكل الأراضي المستخدمة في عدة أنماط تتباين مساحة كل منها تبعاً للدور الوظيفي الذي يؤديه لسكان منطقة الدراسة.

ويوضح الجدول (٣) والشكل (٧) أنماط استخدام الأراضي بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى، كما يوضح الجدول (٤) والشكل (٨) التوزيع النسبي لمساحات الاستخدام بالنواة القديمة على الشياخات، وفيما يلي دراسة تفصيلية لأنماط استخدام الأرض المختلفة على النحو الآتي:

جدول (٣) أنماط استخدام الأراضي بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى عام ٢٠٢٢م

الاجمالي	فضاء	إجمالي المستخدم	طرق وشوارع	منافع عامة	مخازن	ديني	خدمي	إداري	صناعي	تجاري	سكني مختلط	سكني	الشياخة
١٠٠	٥.٩	٩٤.١	٣٥.٢	٠.٠	٠.٠	٠.٥	٠.٠	٤.٥	٠.٠	٢١.٩	١٦.٧	١٥.٤	حسين سيد أحمد
١٠٠	٧.٧	٩٢.٣	٢٩.٩	٠.٤	٠.١	١.٠	١.٨	٠.٦	٠.٠	٠.٣	١٦.٢	٤٢.٠	أحمد المنسي
١٠٠	١١.٣	٨٨.٧	٢٨.٩	٠.٠	٠.٢	٢.٣	٠.٤	١.٦	٠.٤	١.٠	١٥.٩	٣٨.٣	السخاوي
١٠٠	٧.٤	٩٢.٦	٢٨.٥	٠.٣	٠.٠	١.١	١.٩	٠.٠	٠.١	٠.٢	٢٢.٧	٣٧.٦	التحرير
١٠٠	٥.٦	٩٤.٤	٣١.٦	٠.٠	٠.٠	١.٥	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٠.٨	٣٦.٣	٢٤.٣	المنسي سرحان
١٠٠	٢.٩	٩٧.١	٢٨.٦	٦.٧	١.٩	٠.٦	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٢١.٧	٣٧.٧	عبد الحي شلبي
١٠٠	١٢.٧	٨٧.٣	٢٥.٧	١.٢	٠.٣	٢.٦	٦.١	٠.٠	٠.٠	١٥.٦	٦.٧	٢٩.١	محمد السحلي
١٠٠	٧.٤	٩٢.٦	٢٩.٢	١.٥	٠.٤	١.٣	١.٥	٠.٥	٠.١	٣.١	٢٠.١	٣٥.٠	الاجمالي

المصدر: الجدول من إعداد الباحثين اعتماداً على خريطة استخدام الأرض التي تم إعدادها من الدراسة الميدانية عام ٢٠٢٢م.

جدول (٤) التوزيع النسبي لمساحات الاستخدام بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى على الشياخات عام ٢٠٢٢م

الشياخة	سكني	سكني مختلط	تجاري	صناعي	إداري	خدمي	ديني	مخازن	منافع عامة	طرق وشوارع	إجمالي المستخدم	فضاء	الاجمالي
حسين سيد أحمد	٢.٢	٤.٢	٣٥.٩	٠.٠	٤٥.٥	٠.٠	٢.٠	٠.٠	٠.٠	٦.١	٥.١	٤.١	٢٧.٨
أحمد المنسي	٢٠.٩	١٤.٠	١.٧	٠.٠	٢١.٥	٢٠.٧	١٣.٩	٣.٦	٤.٢	١٧.٨	١٧.٣	١٨.٣	١٠.٨
الساخوي	١١.١	٨.٠	٣.١	٥٢.٩	٣٣.٠	٢.٣	١٧.٦	٤.٥	٠.٠	١٠.٠	٩.٧	١٥.٦	١٧.٤
التحرير	٢٩.٩	٣١.٥	٢.٢	٤٧.١	٠.٠	٣٣.٩	٢٤.٣	٠.٠	٥.٢	٢٧.٢	٢٧.٨	٢٨.٢	١٠.١
المنسي سرحان	٧.٤	١٩.٢	٢.٧	٠.٠	٠.٠	٠.٠	١٢.٠	٠.٠	٠.٠	١١.٦	١٠.٩	٨.١	١٠.٧
عبد الحى شلبي	١٩.٥	١٩.٥	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٨.٥	٨٥.٢	٨١.٩	١٧.٨	١٩.٠	٧.٠	١٨.١
محمد السطلي	٩.٠	٣.٦	٥٤.٤	٠.٠	٠.٠	٤٣.١	٢١.٧	٦.٧	٨.٧	٩.٥	١٠.٢	١٨.٧	٥.١
الاجمالي	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠

المصدر: الجدول من إعداد الباحثين اعتماداً على خريطة استخدام الأرض التي تم إعدادها من الدراسة الميدانية عام ٢٠٢٢م.

أ- الاستخدام السكني:

يشكل الاستخدام السكني الجزء الرئيس في نسيج المدينة، إذ يشغل هذا الاستخدام عادة أكبر نسبة بين الاستخدامات في المدن (جابر، ٢٠٠٣)، لكونه الوظيفة الأساس للمستوطنة البشرية التي يقضي فيها السكان أطول فترة من حياتهم. وتتسم المناطق السكنية بأنها أكثر مناطق الاستخدام ديناميكية وتغيراً، وذلك بسبب التغيرات الاجتماعية والديموغرافية، وتغير التركيب المهني، ومستوى الدخل، والمستوى المعيشي (حزين، ١٩٨٩).

وفي هذ الدراسة سنتناول دراسة الاستخدام السكني من خلال النقاط الآتية:

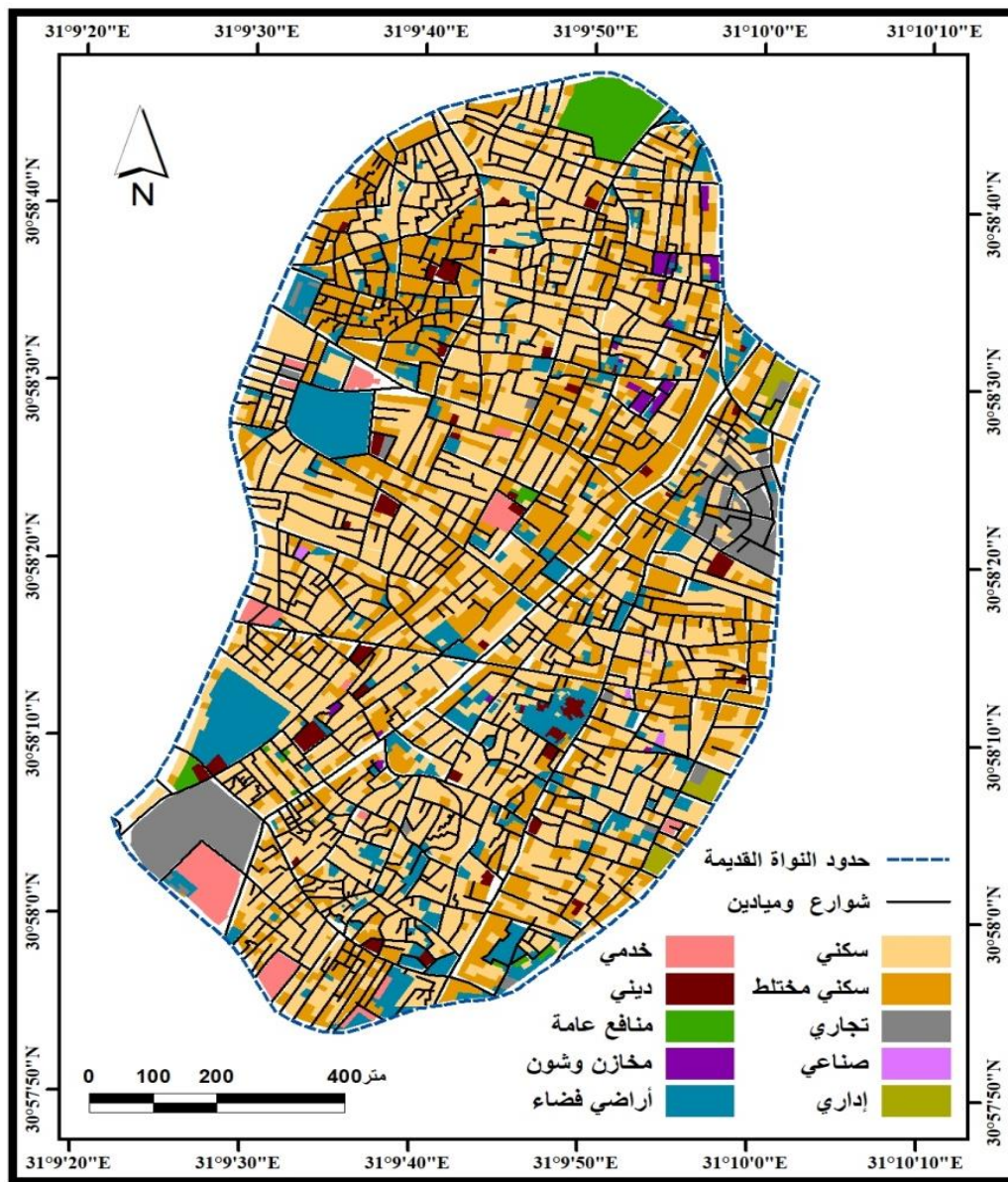
١) التوزيع النسبي لمساحة الاستخدام السكني:

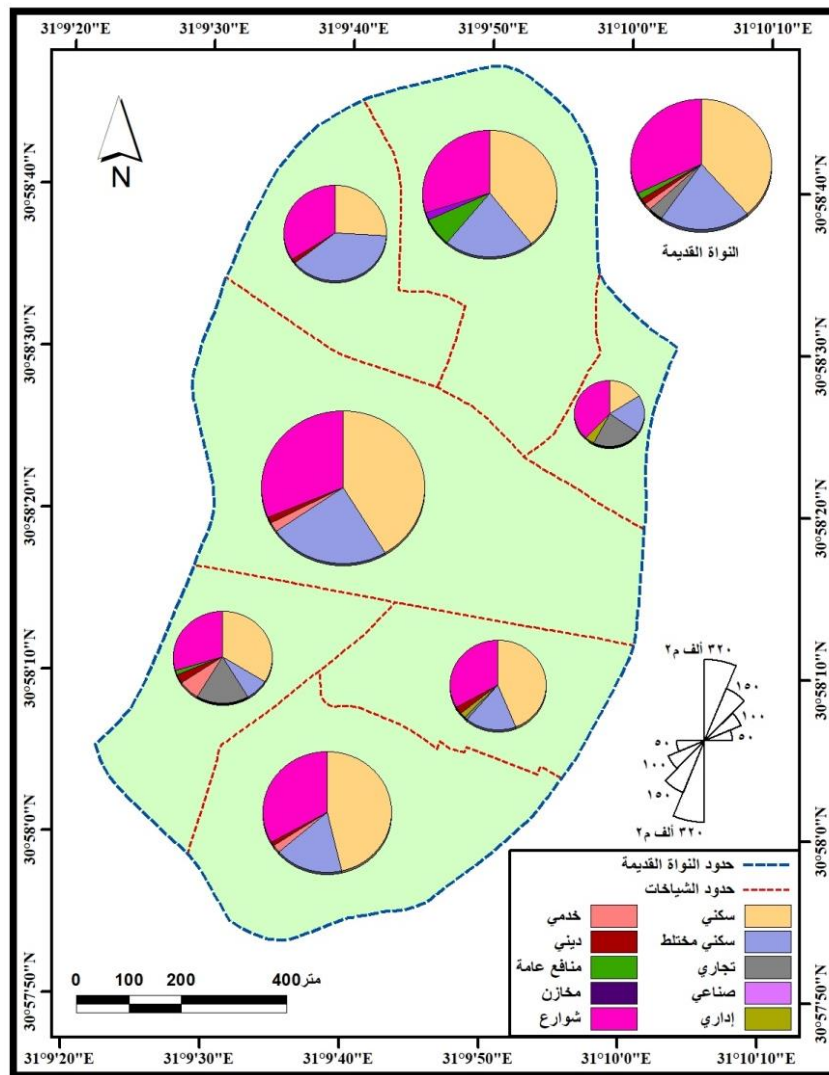
بلغت مساحة الاستخدام السكني بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى (٢٢٣٢١م^٢)، تمثل نحو (٣٧.٨%) من إجمالي المساحة المستخدمة؛ أو ما يعادل (٣٥%) من إجمالي مساحة منطقة الدراسة، وترتفع النسبة إلى (٥٩.٥%) من المساحة المستخدمة بالنواة القديمة، أو ما يعادل (٥٥.١%) من المساحة الكلية للنواة إذا ما أضفنا إليه الاستخدامات السكنية المختلطة، حيث تشغل المساكن الطوابق العلوية. وبذلك يلاحظ أن نسبة الاستخدام السكني ترتفع عن المعدل الأمثل للاستخدام السكني في المدن الذي يتراوح فيما بين (٣٠% إلى ٤٠%) من إجمالي المساحة المستخدمة بالمدينة (Mayer, 1975).

وتتوزع مساحة الاستخدام السكني بنسب متفاوتة على شياخات منطقة الدراسة، ففي حين يتركز بشياخة التحرير نحو (٢٩.٩%) من الاستخدام السكني، تنخفض النسبة بشياخة حسين سيد أحمد إلى (٢.٢%) من إجمالي مساحة الاستخدام السكني بمنطقة الدراسة، ويرجع ذلك إلى ارتفاع نسبة مساحة شياخة التحرير من ناحية، وتركز الإسكان الحكومي مثل: مساكن الجمعية السعدية، فضلاً عن نزوح السكان نحو الأطراف، خاصة نحو الأطراف الشمالية تجنباً للضوضاء وطلباً للهدوء والراحة من ناحية أخرى، أما انخفاض نسبة الاستخدام السكني بشياخة حسين سيد أحمد،

فيرجع لكونها أصغر شياخات منطقة الدراسة من حيث المساحة؛ ناهيك عن ضمها جزء كبير من القلب التجاري حيث سيادة الاستخدامات التجارية التي تشغل كامل المبنى، أما بقية شياخات النواة الأخرى؛ فتتراوح نسبة اسهام الاستخدام السكني بها فيما بين (٧.٤٪) في شياخة المنسي سرحان، و (٢٠.٩٪) في شياخة أحمد المنسي.

أما على مستوى الشياخات، فتبلغ نسبة الاستخدام السكني أقصاها بشياخة أحمد المنسي بنسبة (٤٢٪) من مساحة الشياخة، تليها شياخة السخاوي وعبد الحي شلبي والتحرير بنسب (٣٨.٣٪، و٣٧.٧٪، و٣٧.٦٪) على الترتيب، وتتنخفض عن ذلك بقية الشياخات لتبلغ أدها في شياخة حسين سيد أحمد بنسبة (١٥.٤٪) من إجمالي المساحة الكلية للشياخة.





شكل (٨) التوزيع المساحي والنسبي لأنماط استخدامات الأراضي على شياخات النواة القديمة بالمحلة الكبرى عام ٢٠٢٢م

٢) توزيع مساحة الطوابق السكنية ومتوسط نصيب الفرد منها:

بلغت جملة مساحة الطوابق السكنية (١.٨٠٧ كم^٢) تعادل (٤٣٠.٢ فدان)، وبذلك يكون متوسط نصيب الفرد (٢٤م^٢/نسمة). ويشير الجدول (٥)، والشكل (٩) إلى تركيز معظم مساحات الطوابق السكنية في شياخات التحرير، وعبد الحي شلبي، وأحمد المنسي، والمنسي سرحان، إذ تستحوذ الشياخات الأربع على أكثر من أربعة أخماس (٨١.٥%) مساحة الطوابق السكنية، ويرجع ذلك إلى ارتفاع نسبة مساحة المباني السكنية متعددة الطوابق في الشياخات الثلاث الأولى، أما الشياخة الأخيرة؛ فيرجع إلى ارتفاع نسبة مباني السكن والمباني مزدوجة الاستخدام التي تشغل الاستخدامات غير السكنية الطوابق الأرضية منها، بينما يشغل الاستخدام السكني الطوابق المتكررة.

أما النسبة المتبقية (١٨.٥%)؛ فنتوزع على بقية الشياخات لتسجل أنداها (٢.٩%) بشياخة حسين سيد أحمد، ويرجع ذلك إلى صغر مساحتها، وارتفاع نسبة مساحة مباني العمل التي شكلت (٤٥.٢%) من إجمالي مساحتها.

وبمقارنة مساحة الطوابق السكنية وعدد السكان بشياخات النواة، يتضح الآتي:

- يرتفع متوسط نصيب الفرد من مساحة الطوابق السكنية عن المتوسط العام بالمدينة في ثلاث شياخات هي: التحرير، والسخاوي، وأحمد المنسي، وتشكل هذه الشياخات نطاقاً يمتد من الشرق للغرب بوسط وجنوب شرق منطقة الدراسة. ويتراوح متوسط نصيب الفرد من مساحة الطوابق السكنية فيما بين (٤١م^٢/ نسمة) بشياخة التحرير، و(٣١م^٢/ نسمة) بشياخة أحمد المنسي.

- حققت بقية الشياخات قيماً أقل من المتوسط العام، وتمثلها شياخات عبد الحي شلبي، وحسين سيد أحمد، والمنسي سرحان، ومحمد السلي، وتشكل الشياخات الثلاث الأولى نطاقاً يمتد من وسط النواة حتى شمالها، بينما تشكل الشياخة الأخيرة نطاقاً يمتد في جنوب غرب منطقة الدراسة. ويتراوح متوسط نصيب الفرد من مساحة الطوابق السكنية بهذه الشياخات فيما بين (٢٣م^٢/ نسمة) بشياخة عبد الحي شلبي، و(١١م^٢/ نسمة) بشياخة محمد السلي.

جدول (٥) العلاقة بين التوزيع النسبي للسكان والمساحة السكنية الأفقية ومساحة الطوابق السكنية ونصيب

الفرد منها بشياخات النواة القديمة بالمحلة الكبرى عام ٢٠٢٢م

مساحة الطوابق السكنية/ المساحة السكنية	مساحة الطوابق السكنية عام ٢٠٢٢م				الكثافة السكنية الخالصة نسمة/ فدان	المساحة السكنية الأفقية ^١ عام ٢٠٢٢م			السكان ٢٠١٧م		الشياخة
	نصيب الفرد م ^٢	%	فدان	م ^٢		%	فدان	م ^٢	%	العدد	
٢.٧	١٧	٢,٩	١٢,٦	٥٢٨٩٦	٦٤٩	٢.٩	٤.٧	١٩٦٤٢	٤.١	٣٠٥٢	حسين سيد أحمد
٢.٥	٣١	١٧,٢	٧٤,٠	٣١٠٧٤٨	٣٤٢	١٨.٤	٢٩.١	١٢٢١٠٣	١٣.٣	٩٩٥٠	أحمد المنسي
٢.٣	٣٢	٨,٣	٣٥,٥	١٤٩٢٥٨	٢٩٧	١٠.٠	١٥.٨	٦٦٢٠٦	٦.٣	٤٦٨٩	السخاوي
٢.٧	٤١	٣٠,٤	١٣٠,٩	٥٤٩٩٥٨	٢٧٥	٣٠.٥	٤٨.٣	٢٠٢٧١٦	١٧.٨	١٣٢٦٣	التحرير
٣.٦	١٦	١٥,٥	٦٦,٤	٢٧٨٨٤٨	٩١٥	١١.٧	١٨.٥	٧٧٨٠٥	٢٢.٧	١٦٩٣٦	المنسي سرحان
٢.٦	٢٣	١٨,٤	٧٩,٣	٣٢٢٩٧٣	٤٧٠	١٩.٥	٣٠.٩	١٢٩٧٩٦	١٩.٤	١٤٥١٢	عبد الحي شلبي
٢.٨	١١	٧,٣	٣١,٥	١٣٢٠٩٧	١١٠٤	٧.٠	١١.١	٤٦٦٨٠	١٦.٤	١٢٢٥٥	محمد السلي
٢.٧	٢٤	١٠٠,٠	٤٣٠,٢	١٨٠٦٧٧٨	٤٧٢	١٠٠.٠	١٥٨.٣	٦٦٤٩٤٨	١٠٠	٧٤٦٥٧	الاجمالي

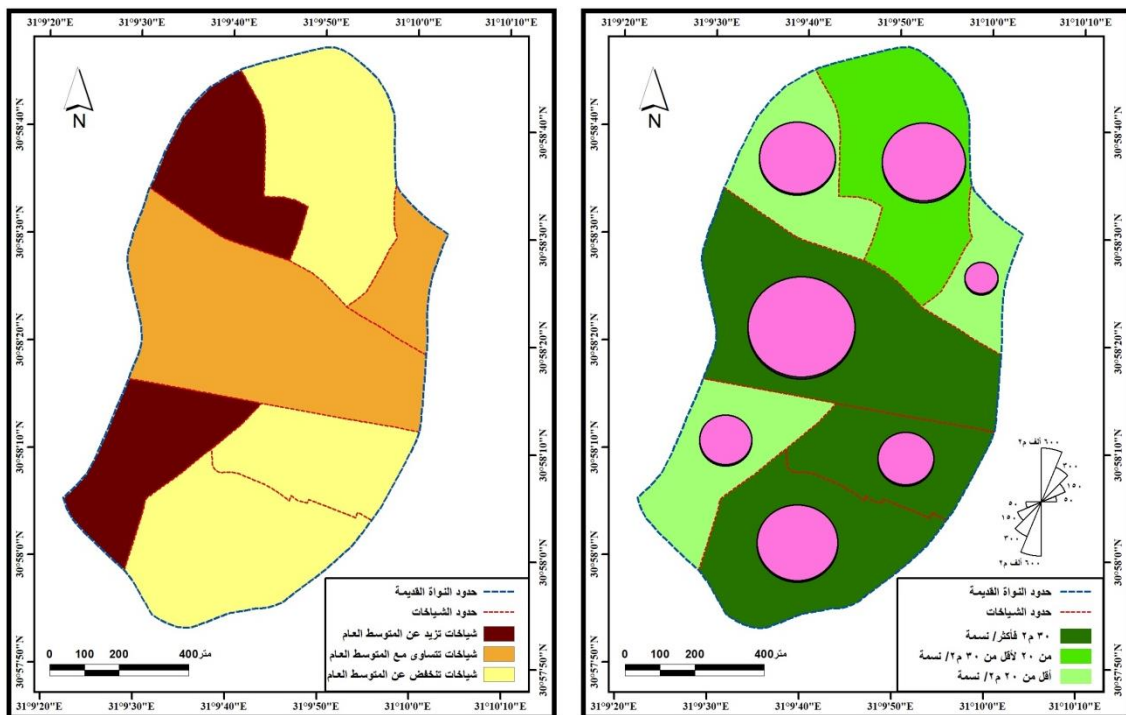
المصدر: الجدول من إعداد الباحثين، اعتماداً على تعداد السكان والاسكان والمنشآت، ٢٠١٧م. وقيست المساحات من خريطتي استخدامات الأراضي وارتفاعات المباني التي تم إعدادها من الدراسة الميدانية عام ٢٠٢٢م باستخدام برنامج ARCGIS

Ver10.5

ولعل من المفيد إلقاء الضوء على العلاقة بين مساحة الطوابق السكنية والمساحة السكنية الأفقية لما لها من أهمية في معرفة مدى الاستفادة من قطع الأرض السكنية. وبالرجوع إلى الجدول (٥) والشكل (١٠)؛ يلاحظ ارتفاع نسبة مساحة الطوابق السكنية إلى المساحة السكنية الأفقية عن

* تشمل الاستخدام السكني والسكني المختلط، ولا تشمل على مساحة الطرق، والشوارع، والحارات، والميادين.

المتوسط العام للمدينة بشياختي محمد السحلي، والمنسي سرحان، ويرجع ذلك إلى احتواء هاتين الشياختين على مبانٍ ذات ارتفاعات عالية؛ وبخاصة في مناطق الإحلال والتجديد، حيث يعمد المستثمرين والمقاولين إلى زيادة الارتفاعات لتحقيق أقصى انتفاع بقطعة الأرض. وتتساوى نسبة مساحة الطوابق السكنية/ المساحة السكنية الأفقية مع المتوسط العام في شياختات حسين سيد أحمد، والتحرير، في حين تنخفض نسبة مساحة الطوابق السكنية/ المساحة السكنية الأفقية عن المتوسط العام في بقية الشياختات لتسجل أدناها (٢,٣) بشياخة السخاوي، مما يشير إلى إمكانية التوسع الرأسي لهذه المباني في المستقبل.



شكل (١٠) العلاقة بين مساحة الطوابق السكنية والمساحة الأفقية بالنواة القديمة عام ٢٠٢٢م

شكل (٩) توزيع مساحة الطوابق السكنية بالنواة القديمة ونصيب الفرد منها عام ٢٠٢٢م

٣) العلاقة بين التوزيع النسبي للمساحة السكنية والسكان:

حاولت الدراسة الكشف عن مستوى العلاقة بين التوزيع النسبي للمساحة السكنية والسكان بشياختات النواة القديمة بالمحلة الكبرى ومدى التوازن بينهما، وذلك برسم منحني لورنز لاختبار إلى أي مدى يتركز السكان أو يتوزعون بانتظام خلال مجموعة من الوحدات المساحية (Plane & Rogerson, 1994).

ويفترض نظرياً أن يقابل الزيادة السكانية المضطردة زيادة في المساحة المخصصة للاستخدام السكني، أما من الناحية الفعلية فقد يختلف الأمر تماماً، حيث تتركز نسبة كبيرة من السكان على مساحة صغيرة من أراضي المنطقة الحضرية والعكس، ومن ثم تختلف درجة كثافة السكان. ومن دراسة الجدول (٦) والشكل (١١) يتبين أن نحو (١٦.٤٪) من سكان منطقة النواة يتركزون في نحو (٧.٠٪) من المساحة السكنية، وهذا يعني زيادة نسبة السكان على نسبة المساحة السكنية، ويتمثل ذلك في شياخة محمد السحلي الواقعة جنوبي غرب منطقة الدراسة، والتي تتميز بالكثافة السكانية المرتفعة البالغة (١٠٣ نسمة/ فدان)، لذلك تتميز بالتكدس السكاني، وإذا ما أضفنا شياخة المنسي سرحان ترتفع نسبة التركيز السكاني إلى ما يقرب من خمسي (٣٩.١٪) السكان بالنواة، يعيشون على ما يقرب من خمس (١٨.٧٪) المساحة السكنية بالنواة، وهي أيضاً من الشياخات التي تتميز بالتكدس السكاني، إذ بلغت كثافتها السكانية (٩١٥ نسمة/ فدان)، وإذا أضفنا إلى هاتين الشياختين شياخة حسين سيد أحمد تزداد نسبة التركيز السكاني إلى (٤٣.٢٪) من إجمالي سكان النواة على (٢١.٦٪) من إجمالي المساحة السكنية، وهي مجموع مساحة السكن في تلك الشياخات الثلاث، ومع تزايد نسبة السكان لتصل إلى (٨٢.٢٪) تنخفض درجة التركيز انخفاضاً طفيفاً، إذ يتركزون على (٦٩.٥ %) من إجمالي المساحة السكنية بالنواة، ويرجع ذلك إلى انخفاض نسبة السكان بالشياخة المضافة عن نسبة مساحتها، ويؤكد ذلك انخفاض الكثافة السكانية بها، حيث تراوحت فيما بين (٢٧٥ نسمة/فدان) بشياخة التحرير، و(٤٧٠ نسمة/فدان) بشياخة عبد الحي شلبي.

جدول (٦) العلاقة بين التوزيع النسبي للمساحة السكنية والسكان بشياخات النواة القديمة بالمحلة الكبرى عام ٢٠٢٢م (باستخدام منحنى لورنز)

المتجمع الصاعد للسكان	السكان (%)	المتجمع الصاعد للمساحة	المساحة (%) ^(١)	الكثافة السكنية الخالصة (نسمة/ فدان)	الشياخات
١٦.٤	١٦.٤	٧.٠	٧.٠	١١٠٤	محمد السحلي
٣٩.١	٢٢.٧	١٨.٧	١١.٧	٩١٥	المنسي سرحان
٤٣.٢	٤.١	٢١.٦	٢.٩	٦٤٩	حسين سيد أحمد
٦٢.٦	١٩.٤	٤١.١	١٩.٥	٤٧٠	عبد الحي شلبي
٧٥.٩	١٣.٣	٥٩.٥	١٨.٤	٣٤٢	أحمد المنسي
٨٢.٢	٦.٣	٦٩.٥	١٠.٠	٢٩٧	السخاوي
١٠٠.٠	١٧.٨	١٠٠.٠	٣٠.٥	٢٧٥	التحرير

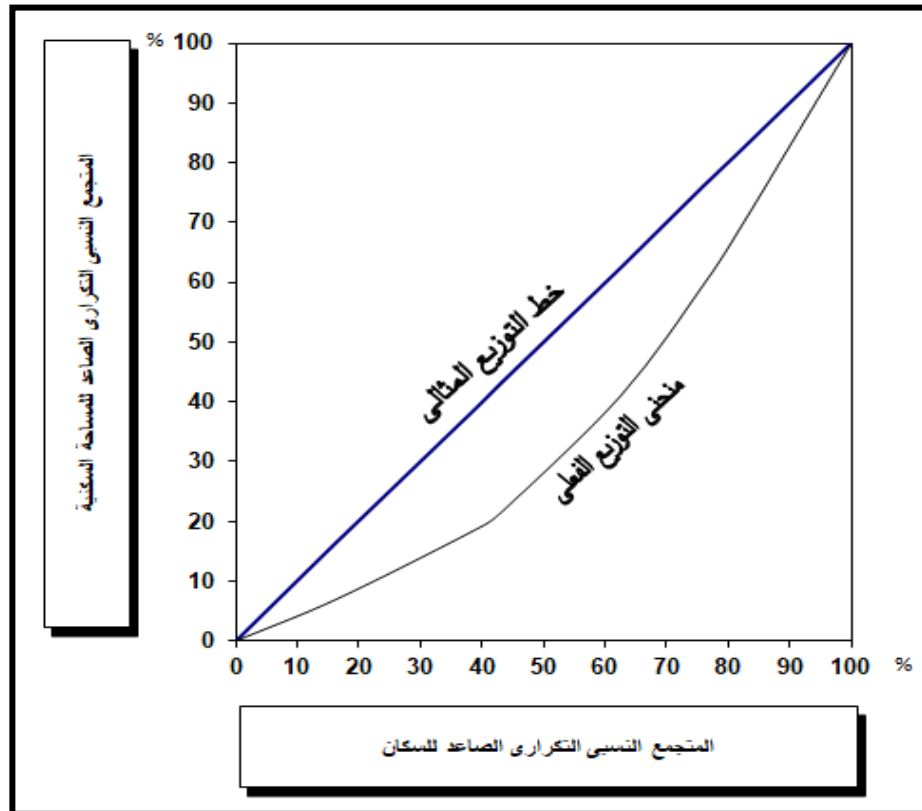
المصدر: من حساب الباحثين، اعتماداً على تعداد السكان والاسكان والمنشآت عام ٢٠١٧م، وقيست المساحة السكنية من خريطة استخدامات الأراضي باستخدام برنامج ARCGIS Ver,10.5.

١- تشمل المساحة على مساحات الاستخدام السكني والسكني المختلط.

٤) توزيع المباني حسب نوع الاستخدام الحالي:

دراسة الاستخدام الحالي للمباني على جانب كبير من الأهمية فهي تساعد في عملية إعادة تأهيل النواة القديمة، من خلال تحديد الرصيد السكني في هذه المنطقة. ومن دراسة الجدول (٧) والشكل (١٢) يتضح ما يلي:

بلغ إجمالي أعداد المباني بالنواة القديمة لمدينة المحلة الكبرى (٥١٣٩ مبني^(١)) معظمها (٦٠%) مباني سكنية. ويلاحظ على المباني السكنية تركزها الواضح في ثلاث شياخات هي: التحرير، وأحمد المنسي، وعبد الحي شلبي، إذ يتركز أكثر من ثلثي (٦٩.٨%) المباني السكنية في هذه الشياخات، بينما تتوزع النسبة المتبقية على بقية الشياخات، لتبلغ أداها في شياخة حسين سيد أحمد بنسبة (٢,٢%) من إجمالي المباني السكنية، ويرجع ذلك إلى انخفاض نسبة المساكن بها إلى (٥,١%) من إجمالي المساكن بمنطقة الدراسة. أما على مستوى الشياخات، فيلاحظ سيادة مباني السكن بشكل واضح في معظم شياخات منطقة الدراسة، إذ لم تنخفض عن (٦٠%) من إجمالي مبانيها باستثناء شياختي المنسي سرحان، وحسين سيد أحمد اللتان سجلتا نسبة (٣٦.٩%)، و(٢٥.٧%) من إجمالي مبانيهما على الترتيب.



شكل (١١) العلاقة بين التوزيع النسبي للمساحة السكنية والسكان بشياخات النواة القديمة عام ٢٠٢٢م

١- تشمل مباني السكن العادية ومباني العمل العادية والمباني تحت الإنشاء والهدم.

وجاءت المباني مزدوجة الوظيفة (السكن والعمل)، في المرتبة الثانية بنسبة تقترب من ثلث (٣٢.٢%) مباني منطقة الدراسة، وتوزع على الشياخات بنسب متفاوتة، حيث يتركز معظم (٦٩.٥%) مباني السكن والعمل بثلاث شياخات هي: التحرير (٢٧.٧%)، والمنسي سرحان (٢١.٥%)، وعبد الحي شلبي (٢٠.٣%)، وتستحوذ هذه الشياخات الثلاث سالفه الذكر على نحو ثلاثة أرباع (٧٤.٠%) مساحة السكن المختلط بمنطقة الدراسة، بينما تتوزع النسبة المتبقية على الشياخات الأخرى بنسب متفاوتة، لتبلغ أداها في شياخة محمد السحلي بنسبة (٢.٤%) من إجمالي مباني السكن والعمل بمنطقة الدراسة.

أما على مستوى الشياخات، فيلاحظ ارتفاع نسبة مباني السكن والعمل عن نصف (٥٨.١%) المباني بشياخة المنسي سرحان، وأكثر من ثلث المباني بشياختي التحرير (٣٥.٥%)، وعبد الحي شلبي (٣٤.٠%)، ونحو (٢٨.٧%) من مباني شياخة حسين سيد أحمد، ويعزى ذلك إلى وقوعها في منطقة القلب التجاري حيث تتنوع وظائف المبني الواحد فيجمع بين السكن والعمل. وتقل نسبة المباني المزدوجة الاستخدام في بقية الشياخات لتسجل أدنى مستوياتها في شياخة محمد السحلي؛ ويرجع ذلك إلى سيادة الاستخدام السكني بها.

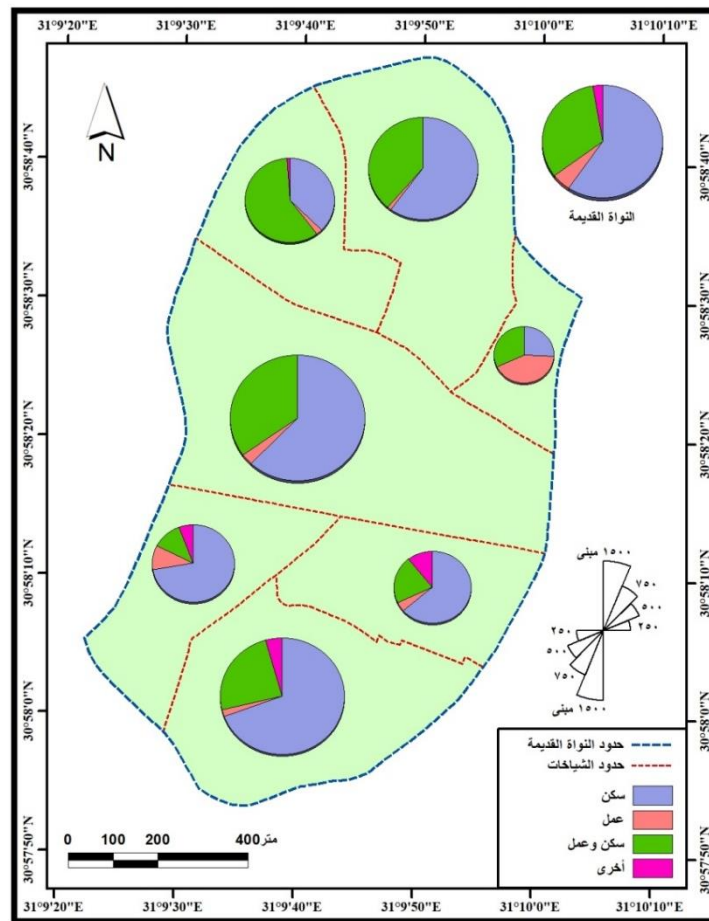
جدول (٧) توزيع المباني بشياخات النواة القديمة بالمحلة الكبرى طبقاً لنوع الاستخدام عام ٢٠٢٢ م.

الجملة	أخرى		سكن وعمل		عمل		سكن		الشياخات		
	من %	من %	من %	من %	من %	من %	من %	من %			
مباني الشياخة	١٠٠.٠	٥.١	٠.٠	٣١.٧	٥.١	٤٢.٦	٤٣.٣	٢٥.٧	٢.٢	حسين سيد أحمد	
مباني الشياخة	١٠٠.٠	٢٢.١	٤.٧	٣٧.٣	٢٤.٠	١٦.٤	١.٧	٧.٧	٦٩.٦	٢٥.٦	أحمد المنسي
مباني الشياخة	١٠٠.٠	٨.٥	١١.٢	٣٤.٥	٢٠.٥	٥.٤	٤.١	٦.٩	٦٤.٢	٩.١	السخاوي
مباني الشياخة	١٠٠.٠	٢٥.٩	٠.٢	٢.١	٣٤.٥	٢٧.٧	٢.٩	١٤.٥	٦٢.٤	٢٦.٩	التحرير
مباني الشياخة	١٠٠.٠	١١.٦	١.٠	٤.٢	٥٩.٨	٢١.٥	٢.٣	٥.٤	٣٦.٩	٧.١	المنسي سرحان
مباني الشياخة	١٠٠.٠	١٧.١	٠.١	٠.٧	٣٨.٢	٢٠.٣	١.١	٣.٨	٦٠.٦	١٧.٣	عبد الحي شلبي
مباني الشياخة	١٠٠.٠	٩.٧	٦.٠	٢١.٢	١١.٨	٣.٦	٩.٦	١٨.٤	٧٢.٦	١١.٨	محمد السحلي
مباني الشياخة	١٠٠.٠	١٠٠.٠	٢.٧	١٠٠.٠	٣٢.٢	١٠٠.٠	٥.١	١٠٠.٠	٦٠.٠	١٠٠.٠	الإجمالي

المصدر: من حساب الباحثين اعتماداً على الدراسة الميدانية عام ٢٠٢٢ م.

وتظهر مباني السكن والعمل في شكل نطاق يمتد في شمالي غرب منطقة الدراسة فيما بين شارعى أبو القاسم شرقاً، ودائير الناحية غرباً، ومن شارع الشيخ رضوان شمالاً حتى شارع الحنفي جنوباً، كما تتركز بشكل واضح على جانبي شارع سعد زغلول بشياخات التحرير، وحسين سيد أحمد، وعبد الحي شلبي، كما تظهر بشكل واضح على جانبي شارع أبو الفضل بشياختي

السخاوي، وأحمد المنسي، وتتركز هذه المباني أيضا على الأطراف الشرقية من شياخة التحرير فيما بين شوارع الحنفي شمالاً والعباسي جنوباً و ٢٣ يوليو شرقاً، وأبو الفضل غرباً. أما بالنسبة لمباني العمل، فقد استحوذت على (٥.١%) من إجمالي المباني بمنطقة الدراسة، ويتركز ما يزيد على خمسي (٤٣.٣%) هذا النمط من المباني في شياخة حسين سيد أحمد، ويرجع ذلك لكونها تقع ضمن القلب التجاري، حيث المحال التجارية التي تشغل كامل المبنى، هذا فضلاً عن ضمها لبعض الهيئات والإدارات مثل: ادارة الحماية المدنية، وشركة تصدير القطن، في حين تنخفض نسبة مباني العمل في بقية الشياخات بشكل واضح لتصل أدها في شياخة عبد الحي شلبي بنسبة (٣.٨%) من إجمالي مباني العمل بمنطقة الدراسة. وتشكل مباني العمل أكثر من خمسي (٤٣.٣%) المباني بشياخة حسين سيد أحمد، ويتركز معظمها على الأطراف الجنوبية للشياخة. بينما تنخفض نسبة هذا النمط في بقية الشياخات من إجمالي مبانيها، إذ تراوحت فيما بين (١٨.٤%) في شياخة محمد السحلي و (٣.٨%) في شياخة عبد الحي شلبي.



شكل (١٢) توزيع المباني بشياخات النواة القديمة بالمحلة الكوى طبقاً لنوع الاستخدام عام ٢٠٢٢م

وتشير الصورة التوزيعية العامة لمباني العمل إلى تركزها في الأطراف الجنوبية لشيخة محمد السحلي حيث يقع سوق الجملة للخضروات والفاكهة، والخدمات التعليمية، والمحال التجارية التي تشغل كامل المبنى، كما تنتشر مباني العمل على الأطراف الشرقية من شياخات أحمد المنسي، وحسين سيد أحمد ممثلة في تفتيش ري المحلة الكبرى، ومبنى الارشاد الزراعي، وشركة غزل المحلة، ومدرسة صيام الابتدائية، كما تظهر في شكل مبعثر داخل منطقة الدراسة؛ ممثلة في الخدمات التعليمية قبل الجامعية (المدارس الابتدائية والاعدادية)، وجمعية تنمية المجتمع، والمساجد، وجمعية الأقباط.

أما فيما يتعلق بالمباني الأخرى (تحت الإنشاء، وتحت الهدم، والمقابر)، فقد سجلت أدنى النسب (٢.٧٪) بين المباني بمنطقة الدراسة؛ ويظهر هذا النمط على الأطراف الشمالية والغربية لمنطقة الدراسة؛ ممثلاً في مقابر سيدي خلف بشيخة عبد الحي شلبي، ومقابر سيدي حسنين بشيخة التحرير ومقابر الشهداء بشيخة محمد السحلي، كما تظهر بشكل واضح في شياخات النواة الأقدم تعميماً، حيث تظهر في شكل مبعثر في شياخات أحمد المنسي، والسخاوي، ومحمد السحلي، إذ استحوذت الشياخات الثلاث على ٩٣.٠٪ من إجمالي المباني الأخرى، بينما تتوزع النسبة المتبقية على بقية الشياخات، ومن الجدير بالذكر أن شيخة حسين سيد أحمد تخلو من المباني التي تنتمي لهذا النمط، ويعزى ذلك إلى ما شهدته هذه الشيخة من عمليات إحلال وتجديد لمبانيها المتهالكة في مرحلة سابقة. وبصفة عامة يمكن القول بأن هذا النمط من المباني (المباني تحت التشييد) يمثل حركة الإحلال الحديث للمباني المتهالكة القديمة (المباني تحت الهدم)، بهدف استثمار أراضيها عالية القيمة نظراً للارتفاع المستمر في أسعار الأراضي (صورة ٥).

ب- الطرق والشوارع والميادين:

يعد هذا الاستخدام أهم استخدامات الأرض بالمدينة بعد الاستخدام السكني، حيث لا تقتصر وظيفة الشوارع على كونها منافذ يستخدمها السكان في الدخول إلى مساكنهم والخروج منها، أو على الربط بين أجزاء المدينة، بل تتجاوز ذلك حيث تمد السكان بالضوء والهواء، كما تمتد أسفلها معظم مرافق البنية الأساسية بالمدينة (حزين، ١٩٨٩)، ناهيك عن أهميتها في قيامها بوظيفة اجتماعية، خاصة في الأحياء القديمة التي يضيق فيها الحيز السكني، ويزداد فيها التزاحم، فيكمل الشارع وظيفة السكن، ويوصف بكونه امتداداً للسكن (الفاضلي، ١٩٨٨).

وشوارع النواة القديمة ضيقة، كثيرة التعرج، وفي حالات كثيرة تنتهي بحارات مسدودة بلا نهايات حرة، ناهيك عن التفاوت في عرض الشارع الواحد (صورة ٦)، مما يصعب تفسير اتجاهاتها ومواقع المباني فيها، كما يلاحظ عليها أيضاً أنها تتوزع في فوضى، فليس هناك تخطيط معين

للشوارع والمباني، كما أن معظم المباني لا تتوافر بها الشروط الصحية للسكن الحديث، وإن كان هذا النمط السائد في الماضي باعتباره وسيلة للدفاع إذا ما استطاع العدو اقتحام المدينة، أو كأسلوب لزيادة مساحات الظل اتقاء لأشعة الشمس، ولكن في الوقت الحالي أصبح هذا الشكل العشوائي غير مقبول بسبب التقدم في وسائل النقل وارتفاع المباني رأسياً، مما يحتم اتساع الشوارع لتتناسب مع ارتفاعات المباني، ويدعونا ذلك إلى إعادة تخطيط المناطق التي تشغلها المباني القديمة لتتناسب مع خصائص التركيب العمراني في الوقت الحاضر.

ويضم هذا النمط من الاستخدام الشوارع الرئيسية التي تحدد النواة القديمة متمثلاً في شوارع ٢٣ يوليو (بحر الملاح)، وشارع نعمان الأعصر، وشارع داير الناحية (سكك حديد الدلتا) وشارع الحرية، كما يشتمل على الشوارع التي تخترق النواة القديمة سواء من الشمال إلى الجنوب مثل: شوارع: سعد زغلول، وأبو الفضل، وكنيسة الأروام، وأبو الفضل المالكي (البحري)، وأبو القاسم، ومسجد مصطفى الشتاوي، وأبو الحسن، ومن الشرق للغرب مثل شوارع: الحنفي، والعباسي (بورسعيد)، والتحرير، وسعيد محجوب، والشيخ خضر، وعمر الشريف، والسمسار، وعبدالوهاب، والتربيعة، والفضالي، والبساينة، وناصر، وعبد ربه، والشتاوي، والبهلوان، والطباخين، والصواف، كما يدخل ضمن هذا الاستخدام الميادين، والمسارات، والحارات، والأزقة التي تمتد داخل النواة القديمة بالمحلة الكبرى.



صورة (٦) تغاوت عرض الشارع الواحد بشيخة
محمد السحلي



صورة (٥) أحد المباني تحت التشييد بشارع ٢٣ يوليو
(بحر الملاح) بشيخة حسين سيد أحمد

وتشغل شبكة الشوارع والميادين نحو (٣١.٥%) من إجمالي مساحة الأراضي المستخدمة بالنواة القديمة، أو ما يعادل (٢٩.٢%) من إجمالي المساحة الكلية لمنطقة الدراسة، ولعل إدراج شوارع ٢٣ يوليو، وداير الناحية، ونعمان الأعصر ضمن المساحة الكلية للنواة هو السبب في ارتفاع نسبة الشوارع والميادين وتصدرها المرتبة الثانية في مركب استخدامات الأراضي، حيث تمتد مسافة (٤٤٠٦م)، ويتراوح عرضها فيما بين (٣٠ إلى ٤٠م).

وتتوزع المساحة التي تشغلها الطرق والشوارع على شياخات النواة بنسب متفاوتة، حيث استحوذت شياخة التحرير على (٢٧.٢%) من إجمالي مساحة الطرق والشوارع بالنواة، تليها شياخة أحمد المنسي وعبد الحي شلبي بنسبة (١٧.٨%) لكل منهما، وبذلك تستحوذ الشياخات الثلاث على أكثر من ثلاثة أخماس (٦٢.٨%) مساحة الشوارع والميادين بالنواة القديمة، وتتوزع النسبة المتبقية (٣٧.٢%) على الشياخات الأخرى لتسجل أداها (٦.١%) بشياخة حسين سيد أحمد.

وقد شكلت مساحة الشوارع والميادين نحو (٣٥.٢%) من إجمالي مساحة شياخة حسين سيد أحمد، ونحو (٣١.٦%) من إجمالي مساحة شياخة المنسي سرحان، و(٢٩.٩%) من إجمالي مساحة شياخة أحمد المنسي، و(٢٨.٩%) من إجمالي مساحة شياخة السخاوي، و(٢٨.٦%) من إجمالي مساحة شياخة عبد الحي شلبي، و(٢٨.٥%) من إجمالي مساحة شياخة التحرير، و(٢٥.٧%) من إجمالي مساحة شياخة محمد السطلي.

ويشير الجدول (٨) والشكل (١٣) إلى توزيع أطوال الشوارع حسب اتساعها، حيث يتضح الآتي:

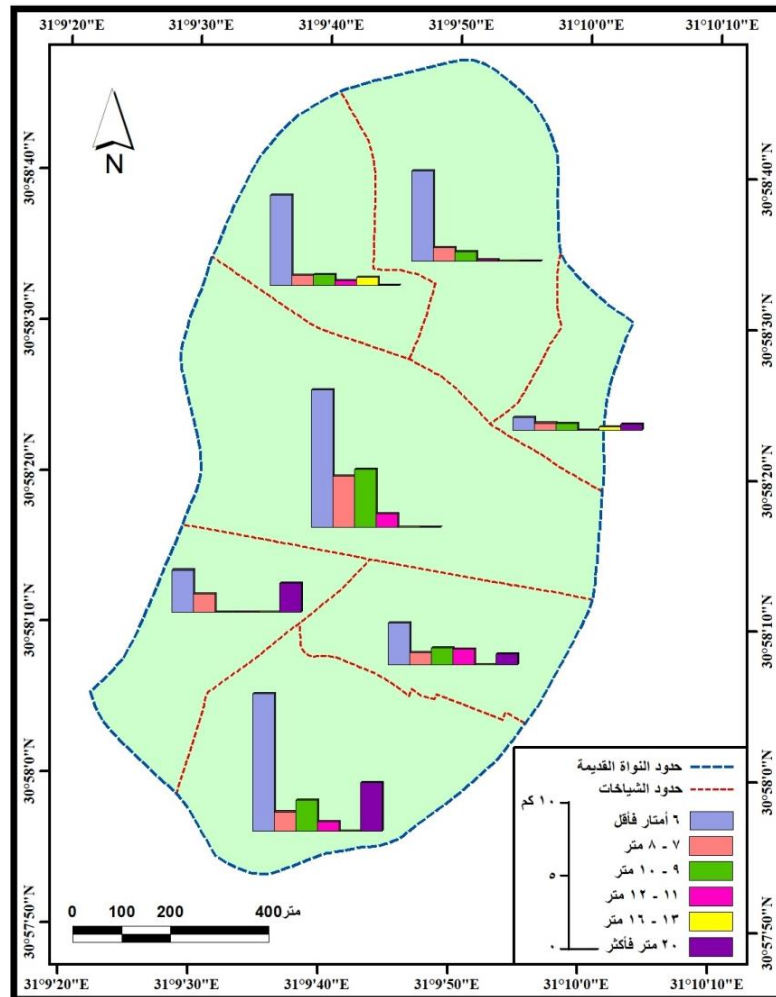
جدول (٨) أطوال الطرق والشوارع بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى وفقاً لاتساعها عام ٢٠٢٢م.

الشياخة	٦ متر فأقل	٧-٨ متر	٩-١٠ متر	١١-١٢ متر	١٣-١٦ متر	أكثر من ٢٠ متر	الإجمالي
حسين سيد أحمد	٣٥.٤	٢٠.٠	١٨.٣	٠.٠	٩.٤	١٦.٩	١٠٠.٠
أحمد المنسي	٥٦.١	٧.٧	١٢.٧	٣.٨	٠.٠	١٩.٧	١٠٠.٠
السخاوي	٤٣.٠	١٢.٥	١٧.٥	١٦.٠	٠.٠	١١.٠	١٠٠.٠
التحرير	٥٢.٩	١٩.٦	٢٢.٢	٥.٣	٠.٠	٠.٠	١٠٠.٠
المنسي سرحان	٧٢.٥	٨.٤	٨.٧	٤.٠	٦.٤	٠.٠	١٠٠.٠
عبد الحي شلبي	٧٩.٠	١١.٨	٨.٠	١.٢	٠.٠	٠.٠	١٠٠.٠
محمد السطلي	٤٧.٣	٢٠.٢	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٣٢.٥	١٠٠.٠
الإجمالي	٥٧.٢	١٣.٦	١٣.٧	٤.٦	١.٢	٩.٧	١٠٠.٠

المصدر: الجدول من إعداد الباحثين اعتماداً على الدراسة الميدانية عام ٢٠٢٢م، وتم قياس الأطوال باستخدام برنامج ARCGIS Ver10.5

- بلغ إجمالي أطوال الشوارع بالنواة القديمة في مدينة المحلة الكبرى (٦٥٣٧٧م)، ويتباين نصيب شياخات النواة من أطوال الشوارع، إذ جاءت شياخة التحرير في المرتبة الأولى، حيث بلغ مجموع أطوال شوارعها (١٧٦١٢م) بنسبة (٢٦.٩%) من إجمالي أطوال شبكة الشوارع بالنواة القديمة، يليها شياخة أحمد المنسي في المرتبة الثانية بنسبة (٢٥.٤%)، وبذلك تستحوذ الشياختان على النصيب الأكبر (٥٢.٣%) من إجمالي أطوال الشوارع بالنواة، وتتوزع النسبة

المتبقية من الشوارع على بقية الشياخات، لتسجل (١٢.٩%) بشياخة عبد الحي شلبي، و(١١.٨%) بشياخة عبد الحي شلبي، و(١٠.١%) بشياخة السخاوي، و(٩.٢%) بشياخة محمد السحلي، وجاءت أدنى مستوياتها بشياخة حسين سيد أحمد، إذ لم تزيد نسبتها على (٣.٧%) من إجمالي أطوال الشوارع بالنواة القديمة.



شكل (١٣) توزيع أطوال الشوارع على شياخات النواة القديمة بالمحلة الكوى طبقاً لنوع لاتساعها عام ٢٠٢٢م

- سيادة الشوارع الضيقة، وقلة الشوارع المتسعة بمنطقة الدراسة، إذ تسهم الشوارع ذات عرض ٦ أمتار فأقل بما يقرب من ثلاثة أخماس (٥٧.٢%) أطوال الشوارع بالنواة، وتتمثل هذه الشوارع في شوارع الخدمة المحلية الخدمية، والحارات، والأزقة التي تفصل بين المباني، وتنتشر هذه الشوارع بشكل واضح في شياخات عبد الحي شلبي، والمنسي، وسرحان، وأحمد المنسي، والتحرير، إذ ترتفع نسبة أطوالها عن (٥٢.٩%) من إجمالي أطوال الشوارع بهذه الشياخات.
- في حين أسهمت الشوارع التي يتراوح عرضها فيما بين (٧ - ٨ أمتار) بنحو (١٣.٦%) من

إجمالي أطوال الشوارع بالنواة، وتظهر هذه الشوارع بشكل واضح بشياخات التحرير، وحسين سيد أحمد، وعبد الحي شلبي.

- كما شكلت الشوارع التي يتراوح عرضها ما بين (٩ - ١٠ أمتار) (١٣.٧%) من إجمالي أطوال الشوارع بالنواة، وترتفع النسبة عن المتوسط العام بشياخات التحرير، وحسين سيد أحمد، والسخاوي، بينما تنخفض في بقية الشياخات لتسجل أدنى مستوياتها بشياخة عبد الحي شلبي، في حين تخلو منها شياخة محمد السحلي. ويتمثل هذا النمط في شوارع: الحنفي، والتحرير وكنيسة الأروام وسعيد محجوب، وأبو حمزة، والفضالي، والبساينة.

- ولم تتجاوز نسبة الشوارع التي يتراوح اتساعها ما بين (١١-١٢متر) (٤.٦%) من إجمالي أطوال الشوارع بمنطقة الدراسة، وتتمثل في شوارع العباسي، وأبو الفضل، والبحري، والشيخ رضوان.

- وجاءت الشوارع التي يتراوح عرضها ما بين (١٣ - ١٦ متر) بأقل النسب، إذ لم تزد عن (١.٢%) من إجمالي أطوال الشوارع بالنواة، وتتمثل في شارع أبو القاسم بشياخة المنسي سرحان، وشارع محب بشياخة حسين سيد أحمد.

- بينما شكلت الشوارع التي يزيد اتساعها عن ٢٠ متراً نحو (٩.٧%) من إجمالي الشوارع بالنواة، وتتمثل في الشوارع المحيطة بمنطقة الدراسة وهي: داير الناحية، و٢٣ يوليو، ونعمان الأعصر، والحرية، كما يدخل ضمن هذه الشوارع كلا من شارع سعد زغلول، وشارع الشتاوي.

- وقد اتضح من الدراسة الميدانية تفاوت عرض الشارع الواحد وعدم امتداده باتساع واحد من أوله إلى آخره، ويعني هذا تذبذب وتأرجح امتداد الشوارع تارة إلى اليمين وأخرى إلى اليسار، مما يؤدي إلى زيادة اختناقات المرورية من جهة، وسيادة الظلمة في بعض أجزائها، والحد من استفادة المساكن الواقعة عليها من أشعة الشمس بقدر متساوٍ من جهة أخرى.

ج- الاستخدام السكني المختلط:

يشغل الاستخدام السكني المختلط الطوابق السفلى من المباني على جانبي الشوارع الرئيسية، والثانوية، وشوارع الخدمة المحلية بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى. ويمكن تمييز ثلاثة أنواع من هذا الاستخدام، أولها: الاستخدام السكني التجاري الذي يتضمن محال السلع الخادمة^(١) (السلع

١- يقصد بالسلع الخادمة، تلك السلع الضرورية التي توجه بصفة رئيسية لخدمة السكان، وهي سلع ضرورية ودورية استهلاكها يومية وأقل من أسبوعية، وتضم (البقالة والخضر والفاكهة ومنتجات الألبان والجزارة والعطارة والحلوى والدواجن والبيض واللحوم المجمدة والأسماك والدقي والحبوب والعصائر والمشروبات....). أما السلع المكونة هي تلك السلع ذات القيمة أو العائد الاقتصادي وتسمى

الغذائية)، التي توجه بصفة رئيسة لسد حاجات السكان بمنطقة الدراسة، وتنتشر بشكل مبعثر داخل الكتلة السكنية، وثانيها: الاستخدام السكني التجاري الذي يضم محال السلع المكونة (الملابس الجاهزة والأقمشة والمفروشات المنزلية، ومحال بيع المشغولات الذهبية والفضية، وخدمات الكمبيوتر والمحمول، ومحال بيع الحدايد والبويات ولوازم الورش...)، والتي تنتشر بصورة واضحة على طول الشوارع الرئيسية والثانوية بمنطقة الدراسة، وثالثها: الاستخدام السكني الصناعي، ويتمثل في المباني التي يشغل طوابقها الأرضية ورش تصليح الأحذية، وحياسة الملابس، وورش صيانة السيارات، وإصلاح المشغولات الذهبية والفضية.

وتبلغ مساحة الاستخدام السكني المختلط (٢٢٦٢٢٧ م^٢)، تمثل نحو (٢١.٧%) من إجمالي المساحة المستخدمة، أو ما يعادل (٢٠.١%) من إجمالي المساحة الكلية للنواة القديمة. يقع ما يقرب من ثلثها (٣١.٥%) بشياخة التحرير، ونحو (١٩.٥%) بشياخة عبد الحي شلبي، ونحو (١٩.٢%) بشياخة المنسي سرحان، ونحو (١٤.٠%) بشياخة أحمد المنسي، وبذلك تستحوذ الشياخات الأربعة على أكثر من أربعة أخماس (٨٤.٢%) مساحة الاستخدام السكني المختلط، ويرجع ذلك إلى امتداد القلب التجاري بمدينة المحلة الكبرى داخل هذه الشياخات، حيث توجد الشوارع التجارية الرئيسية والثانوية ومن أهمها شوارع: ٢٣ يوليو، ونعمان الأعصر، وداير الناحية، والعباسي، وسعد زغلول، والحنفي، والصاغة، وأبو الفضل، والششتاوي، وناصر، وكنيسة الأروام، والأنصاري، والبهلوان، وسعيد محجوب، والطباخين، والفضالي، والسمسار، وعمر الشريف، والشيخ خضر، والحرية، وأبو العباس، والبحري، وأبو القاسم. ومن جهة أخرى؛ تتوزع النسبة المتبقية (١٥.٨%) على شياخات السخاوي (٨.٠%)، وحسين سيد أحمد (٤.٢%)، ومحمد السطحي (٣.٦%) من إجمالي مساحة الاستخدام السكني المختلط بالنواة.

وتمثل فئة الاستخدام السكني المختلط نحو (٣٦.٣%) مساحة شياخة المنسي سرحان، في حين تنخفض إلى نحو (٢٢.٧%) بشياخة التحرير، و(٢١.٧%) بشياخة عبد الحي شلبي، و (١٦.٧%) بشياخة حسين سيد أحمد، وتواصل النسبة انخفاضها في بقية الشياخات لتبلغ أداها بشياخة محمد السطحي ولم تتجاوز (٦.٧%) من المساحة الكلية بالشياخة، ولعل غلبة الاستخدام السكني، والاستخدام التجاري كان وراء انخفاض نصيبها من الاستخدام السكني التجاري.

بذلك لأنها من مكونات المدن وتتسم بالثقل التجاري ودورية تسويقها أسبوعياً، أو شهرياً، أو فصلياً، أو سنوياً، أو لعدة سنوات وتضم (الأقمشة والمفروشات والملابس والمنتجات الجلدية والأحذية والمكتبية والخردوات والأخشاب والموبيليات والعدد اليدوية)
لمزيد من التفاصيل، راجع فايز حسن غراب، (٢٠٠٤): أثر الموقع وأسعار الأرض في التركيب التجاري الحضري، دراسة تطبيقية على مدينة منوف، مجلة بحوث كلية الآداب، جامعة المنوفية، العدد السابع والعشرون، أكتوبر.

د - الاستخدام التجاري:

يعد النشاط التجاري من أهم الوظائف التي تقدمها المدينة ليس لسكانها فحسب؛ بل لسكان الذين يقطنون خارج حدودها. فالمدينة هي السوق الرئيس للمراكز المتاخمة لها بيعاً وشراءً، ومركز المدينة هو القلب التجاري ليس للمدينة، بل للمحافظة كلها (يوسف، ٢٠١٣)، ومن ثم تسهم هذه الوظيفة في حركة السكان باتجاه المركز الحضري.

وعادة ما تقتنص الاستخدامات التجارية أفضل المواقع في المدن، لأنها أكثر الاستخدامات الحضرية قدرة على المنافسة ويحتاج إليها السكان، لذا تتخذ لنفسها المواقع التي تحقق أكبر قدر من سهولة الوصول إليها (إسماعيل، ١٩٩٣). وسنتناول دراسة الاستخدام التجاري على النحو التالي:

١) التوزيع النسبي لمساحة الاستخدام التجاري بالمدينة:

تبلغ مساحة الاستخدام التجاري (٣٧٢٩٧ م^٢)، بنسبة ٣.٣٪ من إجمالي المساحة المستخدمة، أو ما يعادل (٣.١٪) من المساحة الكلية لمنطقة الدراسة، ويرجع انخفاض هذه النسبة، إلى ارتفاع نسبة الاستخدام السكني المختلط التي تقترب من (٢١.٧٪) من إجمالي المساحة المستخدمة بالنواة القديمة.

ويتباين توزيع مساحة الاستخدام التجاري على الحيز المكاني، إذ يقع أكثر من نصفها (٥٤.٤٪) في شياخة محمد السحلي، يليها شياخة حسين سيد أحمد بنسبة (٣٥.٨٪) من إجمالي مساحة الاستخدام التجاري بالنواة، وبذلك تستحوذ هاتان الشياختان على (٩٠.٢٪) من إجمالي مساحة الاستخدام التجاري بالنواة القديمة، ويعزى ذلك إلى تركيز سوق الجملة للخضر والفاكهة في الشياخة الأولى ويشغل مساحة (٢١٩٩١٥ م^٢)، ويضم ٨٧ محلاً و ٨٢ باكية (شاهين، ٢٠٠٥)، أما الشياخة الثانية فهي من أقدم الشياخات ويقع جزء كبير منها بمنطقة المنشية القديمة التي تمثل القلب التجاري النابض بالحركة بمدينة المحلة الكبرى. ومن جهة أخرى تتوزع النسبة المتبقية (٩.٨٪) من مساحة الاستخدام التجاري بمنطقة الدراسة على بقية الشياخات بنسب تتراوح فيما بين (٣.١٪) بشياخة السخاوي، و(١.٥٪) بشياخة أحمد المنسي، بينما تملو شياخة عبد الحي شلبي من المباني المخصصة للاستخدام التجاري فقط.

٢) التوزيع العددي والنوعي للمنشآت التجارية بالنواة:

بلغ إجمالي المنشآت التجارية بمنطقة الدراسة (٦٠٧١ منشأة)، وتشكل المنشآت التجارية ذات النشاط الفعلي (٥٩٠٧ منشأة) بنسبة (٩٧.٣%)، في حين شكلت المنشآت متوقفة النشاط (١٦٤ منشأة) بنسبة (٢.٧%) من إجمالي المنشآت التجارية بمنطقة الدراسة. وقد تبين من الدراسة الميدانية وجود عدة أسباب تفسر توقف نشاط المحال التجارية في منطقة الدراسة، منها ما يتصل بوقوعها داخل المنطقة المتهالكة مما أدى إلى غلقها، أو ارتفاع أسعارها والاحتفاظ بها ترقباً للحصول على أعلى سعر لبيعها، وبخاصة وأنها في منطقة حيوية كالمدينة القديمة للمدينة، أو لمشكلات ونزاعات تتصل بالإرث. وبدراسة الجدول (٩) يتضح الآتي:

- تتسم منطقة الدراسة بالتنوع الوظيفي للمنشآت التجارية، وقد تأكد ذلك بتطبيق دليل جيبس ومارتن للتنوع The Gibbs - Martin index of diversification (أبو راضي، ١٩٩١) (١) فقد بلغت قيمته بمنطقة الدراسة (٠.٨٠)، وعلى الرغم من هذا التنوع؛ إلا أن التباين الوظيفي الداخلي يعتبر سمة مهمة من سمات النواة القديمة؛ حيث لا تتوزع المنشآت التجارية داخله توزيعاً عشوائياً، وإنما تتركز كل مجموعة متشابهة مع بعضها في منطقة معينة دون غيرها وهذا ما تؤكد قيم الدليل الوظيفي (Webb, 1959) (٢) للشوارع التجارية الرئيسية بمنطقة الدراسة (جدول ١٠)، ويرجع هذا التركيز والتجمع إلى عامل تجاور المؤسسات المتماثلة التي تميل إلى التجمع والتجاور الذي يفيد في اجتذاب أكبر عدد من المتسوقين، كما يتيح الفرصة أمام المتسوقين في المقارنة بين الأسعار، وجودة السلع، ووفرة أصنافها، ويظهر هذا التجمع الوظيفي بوضوح في منطقة القلب التجاري الواقع داخل منطقة الدراسة، حيث تتجمع محال بيع المواد

١- استخدم جيبس ومارتن Gibbs- Martin هذا المقياس في دراسة مدى التنوع في توزيع القوى العاملة حسب أوجه النشاط الاقتصادي، وقد استخدم الطالب عدد المنشآت التجارية بدلاً من أعداد العاملين.

مج- س ٢

دليل جيبس ومارتن للتنوع = ١ -

(مج- س) ٢

حيث س = عدد المنشآت التجارية، يصل التنوع أقصاه إذا بلغ قيمة الدليل واحداً صحيحاً، ويقل التنوع كلما اقترب من الصفر. المصدر: فتحي عبد العزيز أبو راضي، التوزيعات المكانية، دراسة في طرق الوصف الإحصائي وأساليب التحليل العددي، سلسلة الدراسات الحديثة في الجغرافيا، الكتاب الثاني، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩١م، ص ٤١٢.

٢- استخدم ويب Webb هذه الدليل في تصنيف المدن حسب وظائفها، وقد استخدم الباحثان عدد المنشآت التجارية بدلاً من أعداد العاملين بهدف التعرف على التخصص الوظيفي بالشيخات.

عدد المنشآت التجارية لنشاط ما في الشيخة

الدليل الوظيفي = $\frac{\text{عدد المنشآت لنشاط ما في الشيخة}}{\text{متوسط عدد المنشآت لنشاط ما في الشيخات}}$

متوسط عدد المنشآت لنشاط ما في الشيخات

- Webb, J., W., (1959), Basic Concepts in the Analysis of Small Urban Centers of Minnesota, *Annals of the American Geographers*, vol. 49, PP. 55 -72.

الغذائية في شوارع : نعمان الأعصر، وسعد زغول، وأبو الفضل، والعباسي، وداير الناحية، وأبو الفضل المالكي، وتتركز محال الملابس والأقمشة والمفروشات في شوارع: نعمان الأعصر، وأبو الفضل، وأبو القاسم، والعباسي، والحنفي (المنشية) (صورة ٧)، وتتخصص شوارع: كنيسة الأروام، والتحرير، في بيع لوازم الحياكة والتطريز، والخردوات، والهدايا والساعات، والأحذية المصنوعات الجلدية، كما تتركز الخدمات التجارية والمهنية، ومحال بيع السيارات وقطع الغيار، والحدائد والبويات ولوازم الورش بشارع ٢٣ يوليو، أما محال خدمات الكمبيوتر، وبيع المحمول؛ فتتركز في شارع أبو الفضل المالكي، كما تتركز محال بيع المشغولات الذهبية بشارع الصاغة بمنطقة المنشية القديمة؛ حيث تتوزع جميع محال المشغولات الذهبية في نطاق طوله نحو ٢٠٠م (صورة ٨).

جدول (٩) دليل جيبس - مارتن لتنوع المنشآت التجارية بشياخات النواة القديمة بالمحلة الكبرى عام ٢٠٢٢م

الشارع	قيم الدليل	الشارع	قيم الدليل
الأعصر	٠.٧٩	كنيسة الأروام	٠.٨٤
سعد زغول	٠.٦٣	داير الناحية	٠.٧٥
أبو الفضل	٠.٧٥	التحرير	٠.٧٦
الحنفي	٠.٧٧	أبو الفضل المالكي (البحري)	٠.٨٤
بورسعيد (العباسي)	٠.٧٦	أبو القاسم	٠.٧٤
٢٣ يوليو	٠.٨٧	إجمالي الشوارع الرئيسية	٠.٨٠

المصدر: الجدول من إعداد الباحثين اعتماداً على بيانات الملحق (٢).

جدول (١٠) الدليل الوظيفي للشوارع الرئيسية بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى عام ٢٠٢٢م

النشاط	الأعصر	سعد زغول	أبو الفضل	الحنفي	العباسي	٢٣ يوليو	كنيسة الأروام	داير الناحية	التحرير	أبو الفضل المالكي	أبو القاسم
مواد غذائية ومشروبات	٣٢٥,٧	١٩٨١,٢	١٢١,٨	٥٧,٤	٨٠,٦	٣١,٥	٢٩,٤	٣٨,١	٣,٩	٣٣,٦	٦,٤
خدمات طبية	٦٩,٦	٦٣,٩	١٢,١	٠,٥	٣,٠	١٢,١	٥,٩	٣,٠	٠,٥	١,١	٠,٠
خدمات تجارية مهنية	٣١,٠	٣٦,٦	١١,٥	٢١,١	٢٥,٨	١٠٣,٢	٨,٤	٧,١	٠,٢	٨,٤	٢,٩
خدمات كمبيوتر ومحمول	٠,٠	٠,٠	٢,٣	٠,٦	٢,٣	٢,٣	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٧٠,١	٠,٦
خدمات مكتبية وإدارية	٣٩,٣	٣١,٨	٢٢,١	١,٦	١٤,١	٤,٨	١٩,٣	٦,٣	١,٦	٦,٣	٠,٤
ملابس جاهزة وأقمشة	٦١٩,٣	٩٦,٨	١٢٠,٩	١٠١,٤	١١٨,٤	٥٦,٦	١٦,٤	٩,٨	١٤,٦	٢٧,١	٢١,٤
أحذية ومصنوعات جلدية	١٥٦,١	٥٥,٥	١٣,٩	٠,٢	٩,٤	٩,٤	٤٠,٤	٠,٨	٤٠,٤	١٢,٣	٨,١
مشغولات ذهبية وفضية	٠,٠	٠,٥	٠,٠	٨٠٨,٥	٠,٠	٥,٦	١,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠
موبيليات وتجارة أخشاب	٠,٦	٢,٢	٥,٠	٠,٠	٢,٢	١٣,٨	٠,٠	٥,٠	٠,٠	٨,٨	٠,٠
مواد بناء	١٠٥,٥	٣٧,١	١,٣	٢,٣	٠,٦	٣,٦	٠,١	٧,١	٠,٠	١٤,٥	٠,١
بيع سيارات وقطع غيار	١١١,٩	١٤٣,٢	١,٩	٠,١	٠,٣	٧٩,٣	٩,٤	٠,١	٠,٠	٣,٨	٠,٣
حدائد وبويات ولوازم الورش	٩٤,٧	٢٠٦,٣	٩,١	٧,٧	١,٣	٦٥,٧	٣,٤	١٠,٥	٠,٥	٥,٤	٠,١
محطات وقود	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	١١,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠
بنوك ومكاتب صرافة	١١,٠	١,٢	١١,٠	١,٢	١,٢	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠
أخرى	٢٤,٣	٢٤,٣	١٤,١	١٠,٨	٦٧,٤	٤٦,٣	٤٠,١	٠,٢	٣,٥	٢٤,٣	٢,٠
جملة المنشآت العاملة	١٣٩٨,٩	٢٠٧١,٤	٣١٢,٨	٣٠٨,٩	٢٦٨,٧	٣١٢,٨	١٣٣,٣	٦٩,٥	٣٣,٠	١٣٨,٦	٣١,٧

المصدر: الجدول من إعداد الباحثين اعتماداً على بيانات الملحق (٢).



صورة (٨) مركز محال المشغولات الذهبية بشارع الصاغة بمنطقة القلب التجري بالمنشية القديمة.



صورة (٧) جانب من شارع الحنفي (المنشية)، ويلاحظ تركيز الأسواق المتخصصة في بيع الملابس والأقمشة.

ومن دراسة الجدولين (١١، ١٢) والشكل (١٤) يتضح الآتي:

- تشكل المنشآت الخاصة بالمواد الغذائية أكثر من ثلث (٣٤.٨%) المنشآت التجارية العاملة بمنطقة الدراسة، وقد بلغ نصيب الشوارع التجارية الرئيسية ما يزيد على ثلاثة أخماس (٦١.٢%) هذه المحال؛ يتركز ما يزيد عن ثلثها (٣٧.٨%) بشارع سعد زغول، ونحو (١٥.٣%) بشارع نعمان الأعصر، في حين تتراوح نسب الشوارع الأخرى فيما بين (١.٧%) بشارع التحرير، و(٩.٤%) بشارع أبو الفضل. ومن جهة أخرى استحوذت الشوارع الثانوية وشوارع الخدمة المحلية على (٣٨.٨%) من المنشآت الخاصة بالمواد الغذائية بمنطقة الدراسة.
- وتأتي المنشآت التجارية الخاصة ببيع الملابس والأقمشة في المرتبة الثانية بنسبة تقترب من ربع (٢٣.٦%) المنشآت العاملة، منها (٥٨.٩%) بالشوارع التجارية الرئيسية، ويرجع ذلك إلى وجود أسواق متخصصة لهذه السلع بمنطقة المنشية القديمة، وشوارع: نعمان الأعصر، وأبو الفضل، والعباسي (بورسعيد) والحنفي، وسعد زغول، إذ تستحوذ الشوارع الأربع على أكثر من خمسي (٤١.٣%) المنشآت التجارية الخاصة ببيع الملابس والأقمشة والمفروشات.
- بينما جاءت المنشآت الخاصة ببيع الأحذية والمصنوعات الجلدية في المرتبة الثالثة بنسبة (٧.٦%)، يتوزع منها ما يزيد على النصف (٥١.٣%) بالشوارع التجارية الرئيسية، بينما كان نصيب الشوارع الثانوية وشوارع الخدمة المحلية (٤٨.٧%) من إجمالي المنشآت الخاصة ببيع الأحذية والمصنوعات الجلدية. وتستحوذ شوارع: نعمان الأعصر، وسعد زغول، وكنيسة الأروام، والتحرير على نحو ثلث (٣٣.٤%) هذا النوع من المنشآت، في حين تتوزع النسب المتبقية على الشوارع الأخرى بنسب تتراوح فيما بين (٠.٥%) بشارع الحنفي، و(٣.٦%) بشارع أبو الفضل المالكي.

جدول (١١) توزيع المنشآت التجارية بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى عام ٢٠٢٢م

إجمالي منطقة الدراسة (%)	الشوارع الثانوية والمحال المنعزلة		الشوارع الرئيسية		المنشآت التجارية بالنواة القديمة		نوع المنشأة	
	% من منشآت النشاط	% من إجمالي المنشآت	% من منشآت النشاط	% من إجمالي المنشآت	% من المنشآت العاملة	% من إجمالي المنشآت		
١٠٠	٣٨.٨	٣٢.٠	٦١.٢	٣٦.٣	٣٤.٨	٣٣.٩	٢٠٥٦	مواد غذائية ومشروبات
١٠٠	٥٠.٣	٣.٧	٤٩.٧	٢.٦	٣.١	٣	١٨٣	خدمات طبية
١٠٠	١٧.٢	١.٦	٨٢.٨	٥.٤	٣.٨	٣.٧	٢٢٧	خدمات تجارية مهنية
١٠٠	٣٦.٧	٠.٤	٦٣.٣	٠.٥	٠.٥	٠.٥	٣٠	خدمات كمبيوتر ومحمول ونت
١٠٠	٤٤.٦	٣.٦	٥٥.٤	٣.٢	٣.٤	٣.٣	٢٠٢	خدمات مكتبية وإدارية
١٠٠	٤١.١	٢٣.٠	٥٨.٩	٢٣.٧	٢٣.٦	٢٣	١٣٩٤	ملابس جاهزة وأقمشة
١٠٠	٤٨.٧	٨.٧	٥١.٣	٦.٦	٧.٦	٧.٣	٤٤٦	أحذية ومصنوعات جلدية
١٠٠	٢٣.٢	١.٢	٧٦.٨	٢.٨	٢.١	٢.١	١٢٥	مشغولات ذهبية وفضية
١٠٠	٢٠.٠	٠.٢	٨٠.٠	٠.٦	٠.٤	٠.٤	٢٥	موبيليات وتجارة أخشاب ولوازمها
١٠٠	٣٩.٢	٢.٠	٦٠.٨	٢.٢	٢.١	٢.١	١٢٥	مواد بناء
١٠٠	٤٨.٢	٥.٣	٥١.٨	٤.١	٤.٧	٤.٥	٢٧٤	بيع سيارات وقطع غيار
١٠٠	٤٩.٠	٧.٩	٥١.٠	٥.٩	٦.٨	٦.٦	٤٠٢	حدايد وبنوات ولوازم الورش
١٠٠	٠.٠	٠.٠	١٠٠.٠	٠	٠	٠	١	محطات وقود
١٠٠	٠.٠	٠.٠	١٠٠.٠	٠	٠	٠	١	بنوك ومكاتب صرافة
١٠٠	٥١.٩	٨.٦	٤٨.١	٥.٨	٧.١	٦.٩	٤١٦	سلع متنوعة
١٠٠	٤١.٤	٩٨.٢	٥٨.٦	٩٩.٧	١٠٠	٩٧.٣	٥٩٠٧	إجمالي المنشآت العاملة
١٠٠	٢٧.٤	١.٨	٧٢.٦	٢.٧	-	٢.٧	١٦٤	منشآت متوقفة
١٠٠	٤١.١	١٠٠.٠	٥٨.٩	١٠٠	-	١٠٠	٦٠٧١	جملة المنشآت

المصدر: من واقع الحصر الميداني عام ٢٠٢٢م، والنسب من حساب الباحثين.

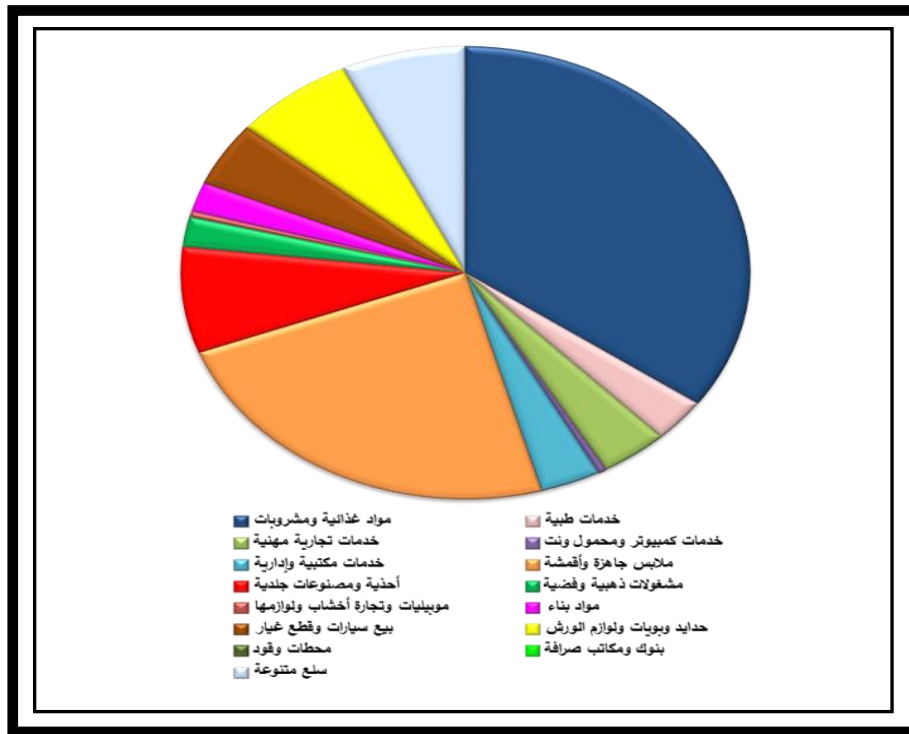
جدول (١٢) التوزيع النسبي والنوعي للمنشآت التجارية بالشوارع الرئيسية بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى

عام ٢٠٢٢م

إجمالي الشوارع الرئيسية	ابو القاسم	أبو الفضل	التحرير	داير الناحية	كنيسة الأروم	٢٣ يوليو	العباسي	الحنفي	أبو الفضل	سعد زغول	الأعصر	نوع النشاط
١٠٠	٢.٢	٤.٩	١.٧	٥.٣	٤.٦	٤.٨	٧.٦	٦.٤	٩.٤	٣٧.٨	١٥.٣	مواد غذائية ومشروبات
١٠٠	٠.٠	٣.٣	٢.٢	٥.٥	٧.٧	١١.٠	٥.٥	٢.٢	١١.٠	٢٥.٢	٢٦.٤	خدمات طبية
١٠٠	٣.٧	٦.٤	١.١	٥.٩	٦.٤	٢٢.٣	١١.٢	١٠.١	٧.٤	١٣.٣	١٢.٢	خدمات تجارية مهنية
١٠٠	٥.٣	٥٧.٩	٠.٠	٠.٠	٠.٠	١٠.٥	١٠.٥	٥.٣	١٠.٥	٠.٠	٠.٠	خدمات كمبيوتر ومحمول
١٠٠	١.٨	٧.١	٣.٦	٧.١	١٢.٥	٦.٢	١٠.٧	٣.٦	١٣.٤	١٦.١	١٧.٩	خدمات مكتبية وإدارية
١٠٠	٤.٩	٥.٥	٤.٠	٣.٣	٤.٣	٧.٩	١١.٤	١٠.٦	١١.٦	١٠.٣	٢٦.٢	ملابس جاهزة وأقمشة
١٠٠	٥.٧	٧.٠	١٢.٧	١.٧	١٢.٧	٦.١	٦.١	٠.٩	٧.٤	١٤.٨	٢٤.٩	أحذية ومصنوعات جلدية
١٠٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٣.١	٧.٣	٠.٠	٨٧.٥	٠.٠	٢.١	٠.٠	مشغولات ذهبية وفضية
١٠٠	٠.٠	٢٠.٠	٠.٠	١٥.٠	٠.٠	٢٥.٠	١٠.٠	٠.٠	١٥.٠	١٠.٠	٥.٠	موبيليات وتجارة أخشاب
١٠٠	١.٣	١٣.٢	٠.٠	٩.٢	١.٣	٦.٦	٢.٦	٥.٣	٣.٩	٢١.١	٣٥.٥	مواد بناء
١٠٠	١.٤	٤.٩	٠.٠	٠.٧	٧.٨	٢٢.٥	١.٤	٠.٧	٣.٥	٣٠.٣	٢٦.٨	بيع سيارات وقطع غيار
١٠٠	٠.٥	٤.٩	١.٥	٦.٨	٣.٩	١٧.١	٢.٤	٥.٩	٦.٣	٣٠.٢	٢٠.٥	حدايد وبنوات ولوازم الورش
١٠٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	١٠٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	محطات وقود
١٠٠	٠.٠	١٠٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	٠.٠	بنوك ومكاتب صرافة
١٠٠	٣.٠	١٠.٥	٤.٠	١.٠	١٣.٥	١٤.٥	١٧.٥	٧.٠	٨.٠	١٠.٥	١٠.٥	أخرى
١٠٠	٢.٩	٦.٠	٢.٩	٤.٣	٥.٩	٩.١	٨.٤	٩.٠	٩.١	٢٣.٣	١٩.١	جملة المنشآت العاملة
١٠٠	٦.٧	٩.٢	٥.٠	١٠.١	٦.٧	٧.٦	٦.٧	٥.١	١٢.٦	١٨.٥	١١.٨	منشآت متوقفة
١٠٠	٣.٠	٦.١	٣.٠	٤.٥	٥.٩	٩.٠	٨.٣	٨.٩	٩.٢	٢٣.٢	١٨.٩	الإجمالي

المصدر: من واقع الحصر الميداني عام ٢٠٢٢م، والنسب من حساب الباحثين.

- تأتي المنشآت التجارية ذات السلع المتنوعة المتخصصة في تجارة الأدوات المنزلية والأجهزة الكهربائية، ولعب الأطفال، ولوازم الخياطين، والساعات، والزهور، في المرتبة الرابعة بنسبة (٧.٠%) من إجمالي المنشآت التجارية بمنطقة الدراسة، وكان نصيب الشوارع الثانوية وشوارع الخدمة المحلية (٥١.٩%)، بينما استحوذت الشوارع الرئيسية على (٤٨.١%) من إجمالي المنشآت التجارية ذات السلع المتنوعة، وتتركز هذه المحال في شوارع: ٢٣ يوليو، وكنيسة الأروام، والعباسي، ونعمان الأعصر، وسعد زغلول.
- وجاءت المحال المتخصصة في بيع الحديد والبويات ولوازم الورش، في المرتبة الخامسة بنسبة (٦.٨%) من إجمالي المنشآت التجارية بالنوابة القديمة، منها (٥١%) في الشوارع التجارية الرئيسية، وتعد شوارع: نعمان الأعصر، وسعد زغلول، و٢٣ يوليو من أهم الشوارع التجارية المتخصصة في بيع الحديد والبويات ولوازم الورش، إذ تستأثر بأكثر من الثلث (٣٤.٦%)، في حين تراوحت النسب في بقية الشوارع التجارية الرئيسية فيما بين (٠.٢%) في شارع أبو القاسم، و(٣.٥%) في شارع داير الناحية.



شكل (١٤) التوزيع النوعي للمنشآت التجارية بالنوابة القديمة بالمحلة الكوى عام ٢٠٢٢م

- كما تستحوذ المنشآت التجارية الخاصة ببيع السيارات وقطع الغيار على (٤.٦%) من إجمالي المنشآت التجارية بمنطقة الدراسة، وتتركز هذه المنشآت في شوارع: نعمان الأعصر، و٢٣ يوليو، وسعد زغلول، إذ تستحوذ هذه الشوارع على أكثر من خمسي (٤١.٣%) محال بيع

السيارات وقطع الغيار، بينما تستحوذ بقية الشوارع التجارية الرئيسية على (١٠.٥٪)، في حين كان نصيب الشوارع الثانوية وشوارع الخدمة المحلية (٤٨.٢٪) من إجمالي محال بيع السيارات وقطع الغيار.

- وقد شكلت المنشآت الخاصة بالخدمات التجارية المهنية نحو (٣.٨٪)، تليها الخدمات الإدارية والمكتبية (٣.٤٪)، ثم الخدمات الطبية (٣.١٪)، تليها محال بيع المشغولات الذهبية والفضية ومحال بيع مواد البناء بنسبة (٢.١٪) من إجمالي المنشآت التجارية لكل منهما، أما الأنواع الأربعة الأخيرة، وهي المحال الخاصة بخدمات الكمبيوتر وبيع المحمول، والموبيليات وتجارة الأخشاب ولوازمها، ومحطات الوقود، والبنوك ومكاتب الصرافة؛ فلم تتجاوز نسبتها (٠.٩٪) من إجمالي المنشآت التجارية بمنطقة الدراسة.

هـ - الاستخدام الصناعي:

تبلغ مساحة الاستخدام الصناعي في منطقة الدراسة (٨٣٧ م^٢)، أي ما يعادل (٠.١٪) من إجمالي مساحة النواة القديمة، تتوزع بين شياختي السخاوي (٥٢.٩٪)، والتحرير (٤٧.١٪)، في حين تخلو الشياخات الأخرى من الاستخدام الصناعي الذي يشغل كامل المبنى، ولا يعني ذلك خلو هذه الشياخات من المنشآت الصناعية، إذ تشغل الطوابق الأرضية مختلطة مع الاستخدامات السكنية، وتتمثل هذه المنشآت الصناعية في المخابز، وورش إصلاح الجلود والأحذية، وإصلاح الأجهزة الكهربائية، وورش تصليح الذهب، ومحلات حياكة الملابس، وورش إصلاح السيارات.

و - الاستخدام الإداري:

يتمثل هذا الاستخدام في المساحات التي تشغلها الهيئات والمؤسسات الإدارية، والمباني الحكومية، وقسم شرطة ثان المحلة الكبرى، وقسم الحماية المدنية، والسجل المدني ومكاتب البريد، وما إلى ذلك، وقد شكلت مساحة الاستخدام الإداري (٠.٥٪) من إجمالي مساحة منطقة الدراسة، وتتركز جميعها على الأطراف الشرقية المطلة على شارع ٢٣ يوليو بشياخة حسين سيد أحمد؛ متمثلة في إدارة الحماية المدنية، وشياخة السخاوي؛ حيث مبنى الإرشاد الزراعي، وهيئة تحكيم واختيار القطن، وشياخة أحمد المنسي حيث إدارة الأوقاف، ومكتب بريد صندفا والوراقة وتفتيش ري المحلة الكبرى، وقسم شرطة ثان المحلة الكبرى.

ز - الاستخدام الخدمي:

يشمل الاستخدامات التعليمية والصحية، ويشغل مساحة (١٨٥٦٩ م^٢)، تقدر بنحو (١.٧٪) من إجمالي المساحة المستخدمة، ونحو (١.٥٪) من إجمالي المساحة الكلية للنواة القديمة، معظمها (٩٨.٦٪) استخدامات تعليمية (مدارس ابتدائية واعدادية)، بينما تشغل الاستخدامات الصحية نسبة

ضئيلة جدا لم تتجاوز (١.٤%) من إجمالي مساحة الاستخدام الخدمي، إذ تملو النواة القديمة من أية خدمات صحية؛ باستثناء المركز الطبي الشامل بشياخة التحرير والذي لا تتجاوز مساحته (٢٥٧م^٢).

ويتركز الاستخدام الخدمي في شياخات محمد السحلي (٤٣.١%)، والتحرير (٣٣.٩%)، وأحمد المنسي (٢٠.٧%)، في حين جاءت شياخة السخاوي بأقل نسبة (٢.٣%) من إجمالي مساحة الاستخدام الخدمي بالنواة، بينما تملو بقية الشياخات من هذا الاستخدام.

ح- الاستخدام الديني:

تعد الخدمات الدينية أحد أنماط الخدمات المجتمعية التي يحتاجها السكان لممارسة شعائهم الدينية على اختلاف عقائدهم (حسين، ٢٠١٤). وتتعدد الأشكال التي تبدو عليها الاستخدامات الدينية، فهي تجمع أماكن إقامة الشعائر الدينية لكل من المسلمين والمسيحيين، إلى جانب دورها التثقيفي وتدعيم القيم النبيلة وغرس القيم الروحية (يوسف، ٢٠١٣). وتبلغ مساحة الاستخدام الديني بمنطقة الدراسة نحو (١٥٦٩١م^٢) بنسبة (١.٤%) من إجمالي المساحة المستخدمة أو ما يعادل (١.٣%) من المساحة الكلية للنواة القديمة، وتستحوذ شياخة التحرير على (٢٤.٣%) من مساحة الاستخدام الديني بالنواة القديمة، بينما تبلغ النسبة (٢١.٧%) بشياخة محمد السحلي، ونحو (١٧.٦%) بشياخة السخاوي، وبذلك تستحوذ الشياخات الثلاث على ما يقرب من ثلثي (٦٣.٦%) مساحة دور العبادة بمنطقة الدراسة، بينما تتوزع النسبة المتبقية (٣٦.٤%) على بقية الشياخات بنسب تتراوح فيما بين (١٣.٩%) بشياخة أحمد المنسي و(٢.٠%) بشياخة حسين سيد أحمد. وتتعدد الصور التي تبدو عليها المنشآت الدينية الإسلامية، حيث تضم المساجد الحكومية والأهلية والزوايا الدينية ودور المناسبات والمقامات، ويبلغ عددها ٣٨ منشأة^(١) تشغل (٢١٤٦٣٢م^٢) بنسبة (٩٣.٣%) من مساحة الاستخدام الديني، ومن جهة أخرى؛ تشغل المنشآت الدينية المسيحية - والممثلة في كنيسة مار جرجس، وكنيسة الأنبا أنطونيوس نحو (٦.٧%) من مساحة الاستخدام الديني وتقعان في شياختي التحرير، وأحمد المنسي.

ط- المنافع العامة:

يتسم هذا النمط من الاستخدام بالتنوع الكبير، إذ يضم المقابر وجمعية تنمية المجتمع ومحطات تمويل وخدمات السيارات، ومواقف سيارات الأجرة، ومحطة تنقية المياه، ودورات المياه العمومية. وتشغل المنافع العامة مجتمعة مساحة قدرها ١٧٨٩٥م^٢، بما يعادل نسبته ١.٦% من المساحة المستخدمة أو ما يعادل ١.٥% من إجمالي المساحة الكلية بالنواة القديمة، تشغل المقابر

١- الدراسة الميدانية عام ٢٠٢٢م.

منها ٨٦.١٪، جمعية تنمية المجتمع (٤.٥٪)، ودورات المياه العمومية (٣.٨٪)، ومواقف السيارات العمومية (٢.٨٪)، ومحطات تمويل وخدمات السيارات ومحطة تنقية مياه الشرب (١.٤٪) لكل منهما.

ويتركز أكثر من أربعة أخماس (٨١.٩٪) المنافع العامة في شياخة عبد الحي شلبي؛ حيث مقابر سيدي خلف، ونحو ٨.٧٪ بشياخة محمد السحلي، ونحو ٥.٢٪ بشياخة التحرير، ونحو ٤.٢٪ بشياخة أحمد المنسي، بينما تملأ بقية الشياخات من هذا النمط.

ي-المخازن والشون:

تتخلل الكتلة العمرانية بعض المخازن والشون لما تقدمه من تسهيلات للاستخدام التجاري والصناعي، وهذا ما يلاحظ في النواة القديمة بالمحلة الكبرى، إذ تشغل كثير من المخازن الطوابق السفلى من المباني داخل الكتلة العمرانية.

وتبلغ مساحة الأراضي المستخدمة في التخزين والتشوين بالنواة (٢٤٨٦٨م^٢)، بما يعادل نسبته ٠.٤٪ من إجمالي مساحة النواة القديمة، تتركز معظمها (٨٥.٢٪) في شياخة عبد الحي شلبي، أما النسبة المتبقية فتتوزع على شياخات محمد السحلي (٦.٧٪) والسخاوي (٤.٥٪) وأحمد المنسي (٣.٦٪) من إجمالي مساحة الاستخدام بالنواة.

ثانياً: خصائص التركيب العمراني:

تفيد دراسة خصائص التركيب المورفولوجي للنويات القديمة؛ من حيث حالات المباني وأعمارها وارتفاعها ونوعيتها ومادة البناء المستخدمة في التشييد في معرفة الشكل العام للبناء داخل هذه المناطق (James, 1981)، كما تساعد في رسم صورة تشريحية لهذه الكتلة العمرانية بما يؤدي إلى فهم مشكلاتها وأوجه القصور التي تعوق المخطط في إيجاد سكن أفضل وبيئة مريحة للحياة والعمل (إسماعيل، ١٩٨٨). وفيما يلي تستعرض الدراسة خصائص التركيب العمراني للنواة القديمة لمدينة المحلة الكبرى على النحو الآتي:

١- حالات المباني:

تساعد دراسة حالات المباني في تحديد المناطق المتهاكلة، والمباني المعرضة للانهدام بسبب الخلل في خواصها الإنشائية، أو النقص في الاشتراطات الصحية، ولا يُرجى إصلاحها، بل يجب إزالتها، وإعادة بنائها، إلى جانب الوقوف على المساحات المبنية ذات الحالة المتوسطة التي تشهد تخرُّباً بسيطاً، ولا يصح إزالتها كلياً وإنما تحتاج بعض مبانيها إلى التأهيل والإصلاح أو الترميم، بالإضافة إلى المباني الحديثة التي تتطلب استمرار الصيانة للحفاظ على مستواها العمراني. ويتوقف تقييم الحالة العامة للمباني على مجموعة من العناصر التي يمكن تسجيلها من

خلال الملاحظة المباشرة، منها؛ المظهر الخارجي للمبنى، ومادة البناء، ومدى اتصاله بشبكات المرافق، ومدى اتصاله بالمسطحات الخضراء ومستوى البناء (مصطفى وزملاؤه، ١٩٦٤)، بالإضافة إلى العيوب الانشائية الظاهرة مثل: الشقوق الواضحة بالحوائط، والتصدع بالأعمدة، وظهور مظاهر التداعي.

ومن مطالعة الجدول (١٣) والشكل (١٥، ١٦) يمكن الوقوف على حالات المباني داخل النواة القديمة بالمحلة الكبرى على النحو الآتي:

أ- مباني رديئة:

بلغ عددها (٢٠٠١) مبنى بنسبة (٣٨.٩%) من إجمالي المباني بمنطقة الدراسة، تتوزع على مساحة تزيد على ثلث (٣٥.٨%) المساحة العمرانية للنواة القديمة. ويشير ارتفاع نسبة المباني من هذا النوع عن نسبة مساحتها إلى سوء التنظيم المكاني، والكثافة العالية للمباني، وتكدسها؛ إذ تبدو المباني مترصة، وبمساحات صغيرة تقل عن ١٠٠م^٢ داخل مجموعة من الأزقة الملتوية والحارات المسدودة، والشوارع الضيقة التي يبلغ عرضها ٦ أمتار فأقل.

جدول (١٣) التوزيع المساحي والنسبي للمباني طبقاً لحالاتها بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى عام ٢٠٢٢م

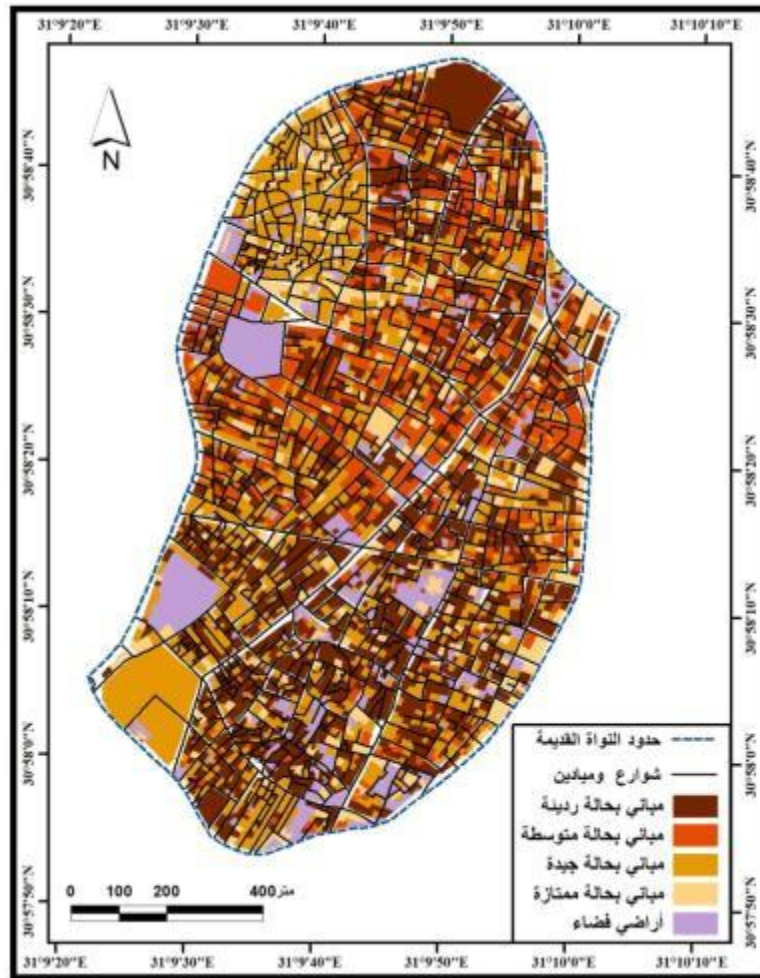
الجملة	ممتاز		جيد		متوسط		رديء		الشيخة						
	من %	مساحة	من %	مساحة	من %	مساحة	من %	مساحة							
حسين سيد أحمد	١٠٠	٤.٧	٣٦٠٤٨	١٢.٢	٥.٣	٤٣٨٢	١٨.٨	٢.٦	٦٧٩٠	٤٢.٢	١٠٠	١٥٢١٦	٢٦.٨	٣.٥	٩٦٦٠
أحمد المنسي	١٠٠	١٧.١	١٣٠٩٥٧	١٠.٥	١٦.٧	١٣٧٩٩	٣١.٠	١٥.٨	٤٠٦٥٩	٦.٠	٥.٢	٧٨١١	٥٢.٥	٢٥.٠	٦٨٦٨٨
السخاوي	١٠٠	٩.٥	٧٣٢٠٧	١٥.٨	١٤.٠	١١٥٤٥	٢٤.٨	٧.١	١٨١٤٤	٦.٨	٣.٣	٤٩٨٨	٥٢.٦	١٤.٠	٣٨٥٣٠
التحرير	١٠٠	٢٨.١	٢١٤٩٦٦	٨.٤	٢١.٨	١٧٩٩٦	٢٨.٣	٢٣.٦	٦٠٨٧٤	٣٤.٣	٤٨.٦	٧٣٦٩٦	٢٩.٠	٢٢.٧	٦٢٤٠٠
المنسي سرحان	١٠٠	١٠.٥	٨٠٧٠٢	٢٥.٠	٢٤.٤	٢٠١٧٤	٦٠.٨	١٩.١	٤٩١١٣	٩.٩	٥.٢	٧٩٧١	٤.٣	١.٣	٣٤٤٤
عبدالحى شلبي	١٠٠	١٩.٦	١٤٩٩٣١	٥.٩	١٠.٦	٨٧٥٨	٢١.٩	١٢.٨	٣٢٨٩٤	٢٨.٠	٢٧.٧	٤١٩٧٠	٤٤.٢	٢٤.٢	٦٦٣٠٩
محمد السحلي	١٠٠	١٠.٥	٨٠٢٨٥	٧.٤	٧.٢	٥٩٦٦	٦٠.٨	١٩.٠	٤٨٧٩٢	٠.٠	٠.٠	٠	٣١.٨	٩.٣	٢٥٥٢٧
الإجمالي	١٠٠	١٠٠	٧٦٦٠٩٦	١٠.٨	١٠٠	٨٢٦٢٠	٣٣.٦	١٠٠	٢٥٧٢٦٦	١٩.٨	١٠٠	١٥١٦٥٢	٣٥.٨	١٠٠	٢٧٤٥٥٨

المصدر: الجدول من إعداد الباحثين اعتماداً على الدراسة الميدانية عام ٢٠٢٢م، وتم قياس المساحات باستخدام برنامج ARCGIS Ver.10.5

وتتوزع مساحة المباني الرديئة على شياخات منطقة الدراسة بنسب متفاوتة، إذ يتركز ربعها (٢٥.٠%) في شيخة أحمد المنسي، ونحو (٢٤.٢%) في شيخة عبد الحى شلبي، ونحو (٢٢.٧%) في شيخة التحرير، وبذلك تستحوذ الشياخات الثلاث على ما يقرب من ثلاثة أرباع (٧١.٩%) مساحة المباني الرديئة بمنطقة الدراسة. بينما تتوزع النسبة المتبقية (٢٨.١%) على الشياخات الأخرى بنسب تتراوح فيما بين (١٤.٠%) في شيخة السخاوي، و (١.٣%) في شيخة المنسي سرحان.

وتسود المباني الرديئة في شياختي السخاوي وأحمد المنسي، إذ تشغل أكثر من نصف مساحة مبانيها، كما تشغل أكثر من خمسي (٤٤.٢%) مساحة شياخة عبد الحي شلبي، وعلى نحو ثلث (٣١.٨%) مساحة شياخة محمد السحلي، وهذا أمر طبيعي، إذ تمثل هذه الشياخات أقدم شياخات المدينة عمرانًا ولم تشهد مبانيها عمليات إحلال وتجديد ملحوظ مقارنة بشياخات المنسي سرحان وحسين سيد أحمد والتحرير التي سجلت مساحة مبانيها الرديئة نسب ٤.٣% و ٢٦.٨% و ٢٩.٠% على الترتيب.

ويكشف توزيع المباني الرديئة على رقعة المدينة إلى انتشارها على جزء كبير من النواة القديمة لمدينة المحلة الكبرى (صورة ٩، ١٠)، وهو الجزء الذي لم يحدث به نسبة إحلال ملحوظة، وهذه سمة من سمات مركز المدينة، ليس للمباني السكنية فقط، بل يشمل المباني غير السكنية بأنماطها المختلفة. ويندرج تحت هذه الفئة أيضا المقابر بشياخات محمد السحلي والتحرير وعبد الحي شلبي.



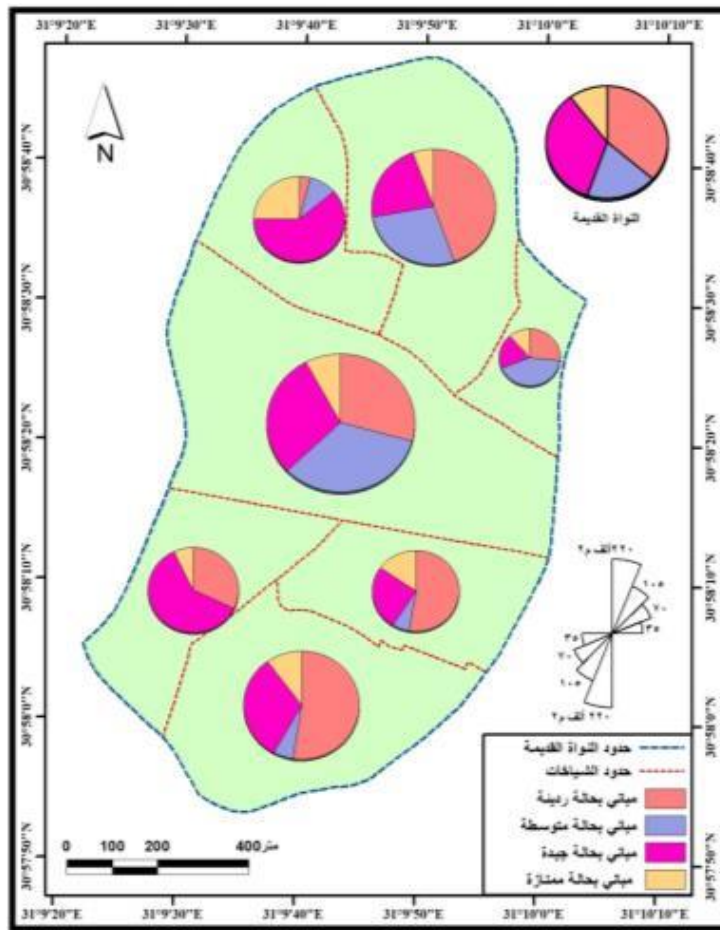
شكل (١٥) حالات المباني بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى عام ٢٠٢٢م



صورة (١٠) جانب من المباني الرديئة بشرع أبو الفضل المالكي بشيخة التحرير.



صورة (٩) جانب من المباني المتدهورة بشرع الوهة بشيخة المنسي سوحان



شكل (١٦) التوزيع المساحي والنسبي لحالات المباني بشيخات النواة القديمة بالمحلة الكوى عام ٢٠٢٢م

ب- مباني متوسطة:

بلغ عددها ٩٩٨ مبنى، بنسبة (١٩.٤%) من إجمالي مباني منطقة الدراسة، وتنتشر على مساحة تقترب من خمس (١٩.٨%) مساحتها العمرانية، يقع نحو نصفها (٤٨.٦%) بشيخة التحرير، ونحو (٢٧.٧%) في شيخة عبد الحي شلبي، وبذلك تستحوذ الشياختان على نحو ثلاث أرباع (٧٦.٣%) مساحة المباني ذات الحالة المتوسطة، بينما تتوزع النسبة المتبقية على بقية شياخات النواة لتسجل أدنى مستوياتها (٣.٣%) في شيخة السخاوي.

ويلاحظ سيادة هذه الفئة من المباني بشياختي حسين سيد أحمد والتحرير، إذ تزيد نسبة مساحتها على خمسي (٤٢.٢%) مساحة المباني بالشياخة الأولى، ونحو ثلث (٣٤.٣%) مساحة الشياخة الثانية، بينما تقل في بقية الشياخات عن ذلك، إذ تراوحت النسب فيما بين (٢٨.٠%)، (٦.٨%) في شياخات: عبد الحي شلبي، والمنسي سرحان، والسخاوي، وأحمد المنسي، في حين تملأ شيخة محمد السحلي من هذا النمط؛ ولعل ذلك يرجع إلى ارتفاع نسبه مساحة المباني الجيدة التي شكلت نحو ثلاث أخماس (٦٠.٨%) مساحتها العمرانية، نظراً لما شهدته هذه الشياخة من عمليات إحلال وتجديد ملحوظ لمبانيها المتهدمة خاصة منذ نهاية القرن العشرين.

وتشير الصورة التوزيعية للمباني المتوسطة إلى انتشارها على مساحات واسعة من شيخة التحرير فيما بين شارع الحنفي شمالاً وشارع التحرير جنوباً، ومن شارع سعد زغلول شرقاً حتى شارع داير الناحية غرباً (صورة ١١، ١٢)، كما تظهر بشكل واضح في شكل نطاق يمتد فيما بين شارع سعيد محجوب شمالاً وشارع الحنفي جنوباً وشارع ٢٣ يوليو شرقاً وشارع الصاغة غرباً بشيخة حسين سيد أحمد. كما تنتشر على جانبي شارع أبو العباس وشارع الشيخ خضر بشيخة عبد الحي شلبي.

ويدخل ضمن هذه الفئة أيضاً بعض الاستخدامات غير السكنية مثل: إدارة الحماية المدنية ومعظم المدارس الابتدائية، وجمعية الأقباط، وبعض دور العبادة، ومركز محو الأمية وتعليم الكبار.

ج- مباني جيدة:

تأتي المباني الجيدة في المرتبة الثانية من حيث انتشارها بمنطقة الدراسة، إذ يبلغ عددها ١٧٩٧ مبنى، أي ما يزيد على ثلث (٣٥.٠%) مباني النواة القديمة بالمحلة الكبرى، وتنتشر على مساحة تزيد قليلاً على ثلث (٣٣.٦%) المساحة العمرانية بمنطقة الدراسة، ويعكس ارتفاع نسبة عدد المباني وانخفاض نسبة مساحتها إلى الكثافة العالية للمباني، وتكدسها، حيث تبدو المباني مترصصة، وبمساحات صغيرة تقل عن ١٠٠م^٢(^١).

١- شكلت نسبة المباني التي يقل مساحتها عن ١٠٠م^٢ ٩٩,٣% من إجمالي المباني ذات الحالة الجيد داخل النواة القديمة بمدينة المحلة الكبرى.



صورة (١٢) جانب من المباني ذات الحالة المتوسطة بشرع
داير الناحية الغربي



صورة (١١) جانب من المباني ذات الحالة المتوسطة
بشياخة التحرير

ويتركز بشياخة التحرير ما يقرب من ربع (٢٣.٦٪) مساحة المباني الجيدة، يليها شياختي المنسي سرحان ومحمد السحلي بنسب تكاد تكون متقاربة (١٩.١٪، ١٩.٠٪ على الترتيب)، وبذلك تستحوذ الشياخات الثلاث على نحو ثلاثة أخماس (٦١.٧٪) مساحة المباني الجيدة بمنطقة الدراسة، بينما تتوزع النسبة المتبقية (٣٨.٣٪) على بقية الشياخات لتسجل (١٥.٨٪) بشياخة أحمد المنسي، و(١٢.٨٪) بشياخة عبد الحي شلبي، (٧.١٪) بشياخة السخاوي، و(٢.٦٪) بشياخة حسين سيد أحمد.

ويلاحظ سيادة المباني الجيدة في شياختي المنسي سرحان ومحمد السحلي، إذ بلغت نسبة مساحة هذا النمط نحو ثلاث أخماس (٦٠.٨٪) مساحة مبانيها، ويرجع ذلك إلى ما شهدته هاتان الشياختان من حركة الإحلال والتجديد الملحوظ للمباني المتهالكة من جهة، وشمولهما على استخدامات غير سكنية تتسم بالاتصال؛ مثل سوق الجملة جنوبي شياخة محمد السحلي من جهة أخرى. وفي المقابل تنخفض نسبة المباني الجيدة في بقية الشياخات، إذ تراوحت النسب فيما بين (١٨.٨٪ إلى ٣١.٠٪)، وقد يكون انخفاض نسبة المباني الجيدة بهذه الشياخات بسبب ارتفاع نسبة المباني الرديئة بشياخات أحمد المنسي، والسخاوي، وعبد الحي شلبي، ونسبة المباني الرديئة والمتوسطة بشياختي التحرير، وحسين سيد أحمد.



صورة (١٤) جانب من المباني الجيدة والممتلئة بمنطقة المنشية القديمة بشيخة حسين سيد أحمد



صورة (١٣) أحد المباني ذات الحالة الجيدة بشارع مسجد السمسمار بشيخة المنسي سرحان

وتشير الصورة التوزيعية للمباني الجيدة إلى تركزها على الأجزاء الغربية للمدينة في شكل نطاق حدوده شوارع البحري وداير الناحية وأبو القاسم والحنفي بشيخة المنسي سرحان. كما تنتشر على الأطراف الغربية والجنوبية لشياخة محمد السحلي، وتتركز بوضوح فيما بين شارعي التحرير والعباسي، كذلك المنطقة فيما بين شارعي ٢٣ يوليو وأبو الفضل بشيخة التحرير، كما تنتشر بصورة مبعثرة على طول امتداد شارع نعمان الأعصر بشيخة أحمد المنسي، وشارع مسجد السمسمار (صورة ١٣) والأجزاء الوسطى من شيخة عبد الحي شلبي، والأجزاء الشرقية من شيخة السخاوي، كما تختلط مع المباني الممتازة فيما بين شارعي سعيد محجوب والحرية بشيخة حسين سيد أحمد (صورة ١٤). كما تظهر المباني الجيدة الحديثة جنباً إلى جنب مع المباني القديمة والمتوسطة في وسط منطقة الدراسة، وربما يعكس هذا حركة الإحلال والتجديد الحديث للمباني المتهالكة القديمة من جهة، والتوجه للاستثمار العقاري بعدما انعدمت فرص التوسع الأفقي للحيز العمراني من جهة أخرى.

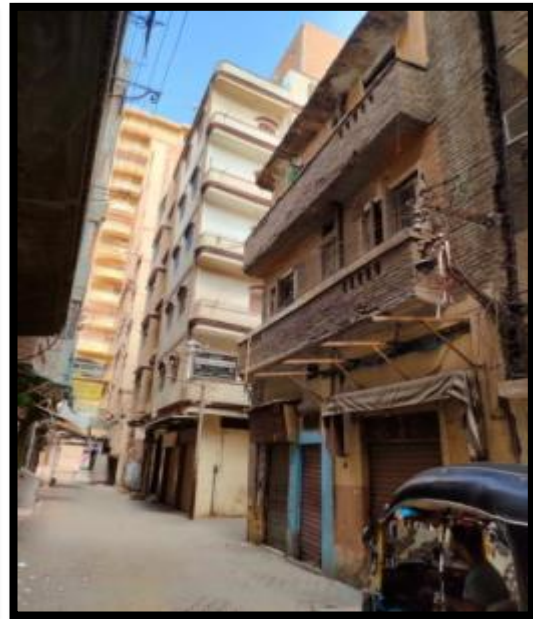
د- مباني ممتازة:

يبلغ عددها ٣٤٣ مبنى، وتشكل بذلك أدنى نسبة (٦.٧٪) من إجمالي مباني النواة القديمة بالمحلة الكبرى، وعلى الرغم من ذلك، فهي تشغل نحو (١٠.٨٪) من إجمالي مساحة مبانيها، ويعكس هذا الصورة التخطيطية الجيدة للبناء سواء في شكل المبنى الخارجي أو تركيبها الداخلي من ناحية، فضلاً عن أنها تضم استخدامات غير سكنية تتسم بالاتصال.

وتبلغ مساحة المباني الممتازة أقصاها في شياخة المنسي سرحان، إذ تشكل ربع (٢٥٪) مساحة مبانيها، تليها شياخة السخاوي في المرتبة الثانية بنسبة بلغت ١٥.٨٪، وتأتي شياخة حسين سيد أحمد في المرتبة الثالثة بنسبة (١٢.٢٪) من إجمالي مساحة مبانيها، وفي المقابل تنخفض نسبة المباني الممتازة في بقية الشياخات، إذ تراوحت النسب فيما بين (١٠.٥٪) من إجمالي مساحة مباني شياخة أحمد المنسي، و(٥.٩٪) من إجمالي مساحة مباني شياخة عبد الحي شلبي، ويعزى ذلك إلى أن مبانيها لم تشهد عمليات إحلال وتجديد بشكل واضح، إلا في نطاق ضيق يتمثل في حركة الإحلال على طول محاور الحركة الرئيسية والثانوية ممثلة في شوارع ٢٣ يوليو، وسعد زغلول، وداير الناحية، ونعمان الأعصر، والحنفي، وأبو الفضل.



صورة (١٦) جانب من المباني الممتازة بشراع الحرية بشياخة حسين سيد أحمد



صورة (١٥) جانب من المباني ذات الحالة الممتازة تجاور مبنى بحالة رديئة بشراع الحنفي

ويلاحظ أن نطاق المباني ذات الحالة الممتازة بالنواة القديمة يتخلل مباني المستويات السابقة بصورة مبعثرة؛ لاسيما مناطق الإحلال والتجديد، أو الأراضي الفضاء التي تم بناؤها، لذا تظهر المباني الفاخرة والحديثة جنباً إلى جنب مع المباني القديمة والمتوسطة (صورة ١٥)، ولعل انعدام فرص التوسع الأفقي للحيز العمراني، كان وراء توجه الاستثمار العقاري نحو النواة القديمة لمدينة المحلة الكبرى باعتبارها نطاقاً صالحاً لاستقطاب المستثمرين؛ لما يحققه من عائد مرتفع، فاختيار المواقع المتميزة المطلة على الشوارع الرئيسية الواسعة بات مطلباً مهماً ليتسنى التوسع الرأسي لتعويض ارتفاع أسعار الأرض بهذه المناطق، وهذا يبدو جلياً في صورة توزيع المباني الممتازة، إذ تتركز على طول الشوارع الرئيسية والثانوية مقارنة بالشوارع الفرعية، وشوارع الخدمة

المحلية. وجدير بالذكر أن هذه المباني تستخدم في الأغراض غير السكنية كالمحال التجارية، ومكاتب المحامين وعيادات الأطباء (يوسف، ٢٠٠٥) (صورة ١٦).

٢- عمر المباني:

تعد أعمار المباني انعكاسًا واضحًا لحركة النمو العمراني الذي شهدته النواة القديمة خلال مراحلها المورفولوجية المختلفة. ومن ثم يستطيع المتجول في النواة القديمة ملاحظة تدرج أعمار المباني من القدم إلى الحداثة في جميع الشياخات، ومن الداخل إلى الخارج نحو الأطراف. يتضح من مطالعة الجدول (١٤) والشكلين (١٧، ١٨) أن معظم مباني النواة القديمة بمدينة المحلة الكبرى تتسم بأنها إما قديمة أو متوسطة العمر، فقد بلغت معظم الشياخات بمنطقة الدراسة مرحلة التشعب العمراني قبل عام ١٩٧٠م، ومن ثم لا تتعدى نسبة مساحة المباني الحديثة (١٢.٣%) من إجمالي مساحة مبانيها، بينما شغلت المباني القديمة والمتوسطة العمر نحو (٨٧.٧%) من إجمالي مساحة المباني بمنطقة الدراسة. ويمكن التعرف على أعمار المباني من خلال المستويات الآتية:

جدول (١٤) التوزيع المساحي والنسبي لأعمار المباني بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى عام ٢٠٢٢م

الشيخة	قديم		متوسط		حديث		الإجمالي	
	المساحة (٢م)	% مساحة مباني الشياخة	المساحة (٢م)	% مساحة مباني الشياخة	المساحة (٢م)	% مساحة مباني الشياخة	المساحة (٢م)	% مساحة مباني الشياخة
حسين سيد أحمد	٢٤٨٧٦	٥.١	٦٧٩٠	٣.٧	٤٣٨٢	١٨.٨	٣٦٠٤٨	٤.٧
أحمد المنسي	٨٤٤١٥	١٧.٣	٣٠٨٦٥	١٦.٩	١٥٦٧٧	٢٣.٦	١٣٠٩٥٧	١٧.١
السخاوي	٤٦٢٨٧	٩.٥	١٢٦١٧	٦.٩	١٤٣٠٣	١٧.٢	٧٣٢٠٧	٩.٥
التحرير	١٥٩١٣٢	٣٢.٥	٣٣٧٠٨	١٨.٤	٢٢١٢٦	١٥.٧	٢١٤٩٦٦	٢٨.١
المنسي سرحان	٢٣٢٩٣	٤.٨	٣٤٨٧٦	١٩.١	٢٢٥٣٣	٤٣.٢	٨٠٧٠٢	١٠.٥
عبد الحي شلبي	١١٧٨٢٦	٢٤.١	٢٣١٧٤	١٢.٧	٨٩٣١	١٥.٤	١٤٩٩٣١	١٩.٦
محمد السحلي	٣٢٩٥٩	٦.٧	٤٠٧٨٦	٢٢.٣	٦٥٤٠	٥٠.٨	٨٠٢٨٥	١٠.٥
الإجمالي	٤٨٨٧٨٨	١٠٠.٠	١٨٢٨١٦	١٠٠.٠	٩٤٤٩٢	٢٣.٩	٧٦٦٠٩٦	١٠٠.٠

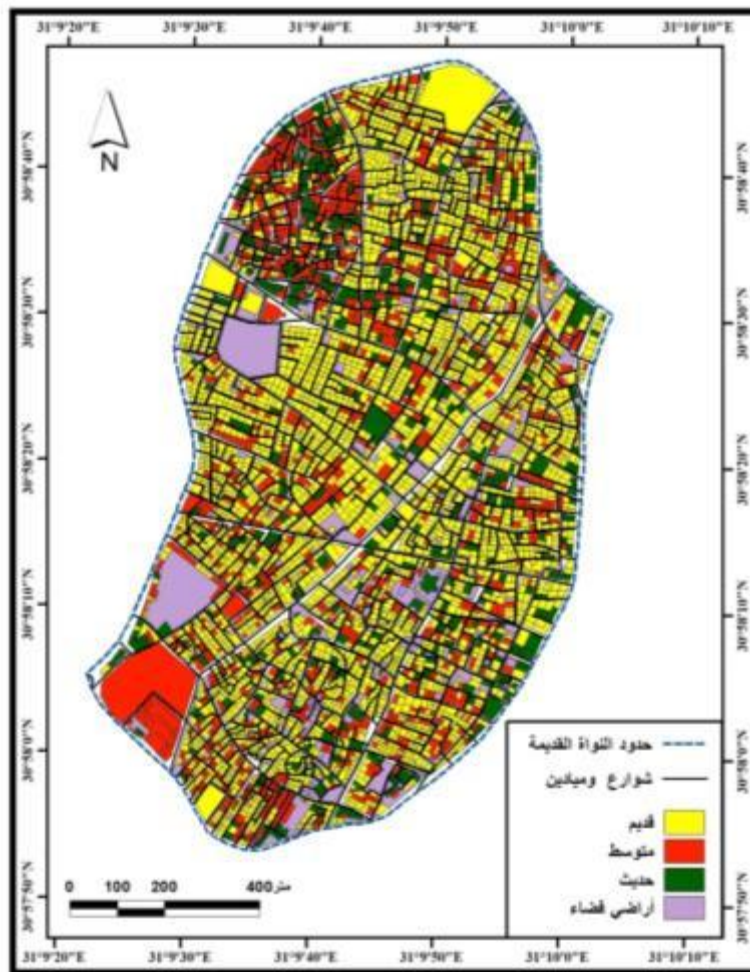
المصدر: الجدول من إعداد الباحثين اعتماداً على خريطة المحلة الكبرى مقياس ١: ٥٠٠٠ عام ١٩٦٩م وخرائط الحيز العمراني لمدينة المحلة الكبرى مقياس ١: ٢٥٠٠ عام ١٩٨٥م، الصورة الفضائية من أرشيف جوجل إيرث Google earth عام ٢٠٠٠م، والدراسة الميدانية عام ٢٠٢٢م، وقيست المساحات باستخدام برنامج ARCGIS Ver.10.5

أ- المباني القديمة:

تشمل المباني التي شيدت قبل عام ١٩٧٠م، وترتبط بفئة المباني الرديئة والمتوسطة المشيدة من الطوب اللبن والطين، ومخلفات البناء، والحوائط الحاملة ذات الأسقف الخشبية والخرسانية، ومن ثم فهي أكثر المباني المعرضة للإزالة حين تصبح غير آمنة، أو عند اشتداد الطلب والمنافسة على أراضيها لإقامة منشآت حديثة مريحة تتناسب التطورات المعاصرة (جابر، ٢٠٠٣).

ويبلغ عدد المباني القديمة (٣٥١٠ مبنى)، تمثل أكثر من ثلثي (٦٨.٣٪) إجمالي المباني بمنطقة الدراسة، وتشغل (٦٣.٨٪) من إجمالي مساحة مبانيها، ولعل ذلك يعكس مدى صغر مساحة مباني هذه الفئة.

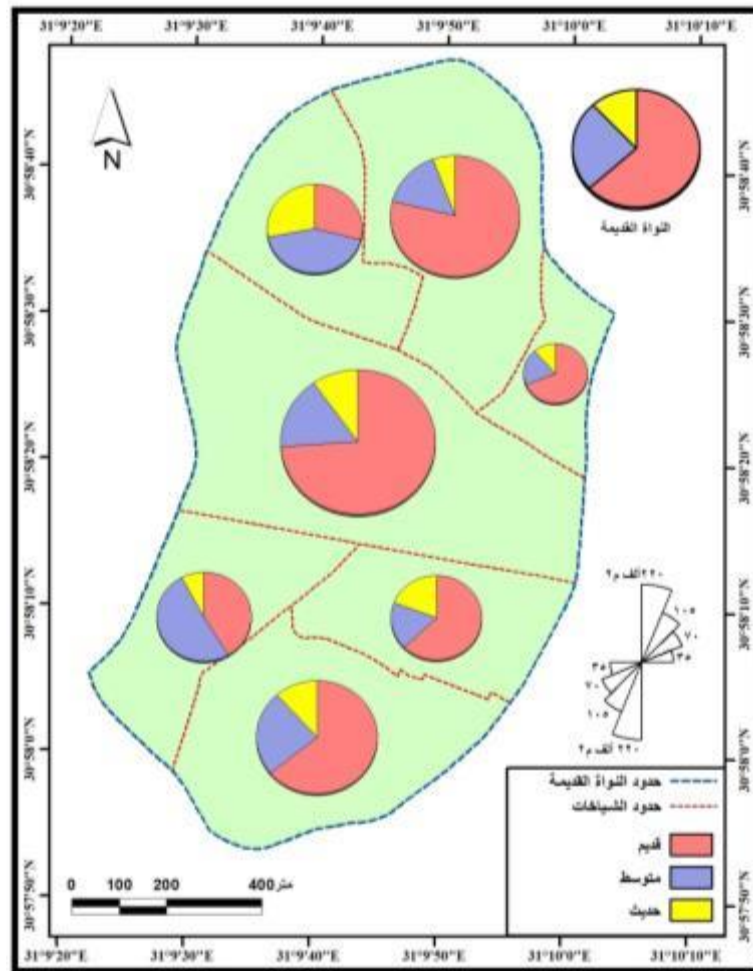
وبدراسة التباين المكاني لتوزيع المباني القديمة، يتبين تركزها بشياخات عبد الحي شلبي، والتحرير، وأحمد المنسي، إذ تضم ما يقرب من ثلاثة أرباع (٧٣.٩٪) مساحة المباني القديمة بمنطقة الدراسة، أما النسبة المتبقية (٢٦.١٪)؛ فتتوزع على الشياخات الأخرى بنسب تتراوح فيما بين (٩.٥٪) بشياخة السخاوي، و(٤.٨٪) بشياخة المنسي سرحان.



شكل (١٧) أعمار المباني بالنواة القديمة بالمحلة الكوى عام ٢٠٢٢م

وتسود المباني القديمة بشياخات عبد الحي شلبي، والتحرير، وحسين سيد أحمد، وأحمد المنسي، والسخاوي، إذ ترتفع نسبة مساحة المباني القديمة بها عن ثلاثة أخماس مساحة مبانيها، ومن جهة أخرى، شكلت المباني قديمة العمر نحو (٤١.١٪) من إجمالي مساحة المباني بشياخة محمد السحلي، بينما لم تتعد (٢٨.٩٪) من إجمالي مساحة المباني بشياخة المنسي سرحان،

ويعزى ذلك إلى ارتفاع مساحة المباني متوسطة العمر التي شُيدت خلال الفترة (١٩٧٠-٢٠٠٠م)، وهي الفترة التي واكبت الانفتاح الاقتصادي، وهجرة المصريين للعمل في دول الخليج، وخاصة بعد حرب ١٩٧٣م، وما ترتب على ذلك من زيادة الدخل، وزيادة حجم الاستثمار العقاري، مما ساعد على رواج حركة بيع الأراضي للبناء، وانتعاش سوق العقارات، لذا شهدت هاتان الشياختان حركة بناء على الأراضي الفضاء المتخللة، وإحلال وتجديد المباني القديمة المتهاكلة بصورة واضحة مقارنة بالشياخات الأخرى.



شكل (١٨) التوزيع المساحي والنسبي للمباني بشياخات النواة القديمة
بالمحلة الكوى حسب العمر عام ٢٠٢٢م

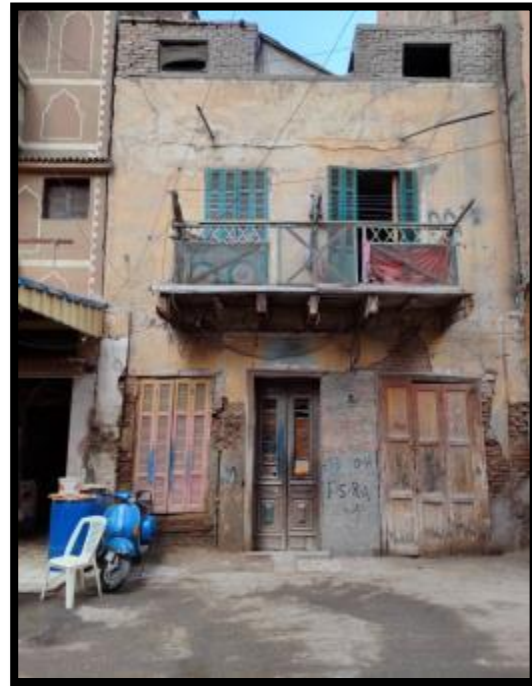
وتشير الصورة التوزيعية للمباني إلى انتشارها في شكل نطاق يمتد من شارع أبو العباس وامتداده شارع البحري شرقاً حتى شارع أبو القاسم غرباً، ومن شارع المسمط جنوباً حتى شارع داير الناحية شمالاً. كما تنتشر بشكل واضح على طول شوارع الخدمة المحلية التي يصل عرضها ٦ أمتار فأقل، وعلى جانبي شارع مصطفى عباد، وشارع عبدربه وامتداده شارع أبو الحسن بشياخة

أحمد المنسي. كما تظهر بشكل أكثر وضوحاً على جانبي شارع التحرير (صورة ١٧)، والشوارع الثانوية وشوارع الخدمة المحلية والحارات المتفرعة منها. كما يندرج أيضاً ضمن هذه الفئة النطاق الممتد من شارع سعيد محجوب شمالاً وشارع الصاغة جنوباً بشيخة حسين سيد أحمد (صورة ١٨)، وتظهر المباني القديمة أيضاً في شرق شيخة محمد السحلي فيما بين شارع سعد زغول شرقاً حتى شارع مسجد مصطفى الشناوي غرباً.

ويندرج تحت هذه الفئة مباني غير سكنية ممثلة في منطقة المقابر بشيختي عبد الحى شلبي، ومحمد السحلي، وهيئة تحكيم واختيار القطن وشركة تصدير القطن، والمركز الطبي الشامل، ومواقف سيارات الأجرة، والسجل المدني بمدينة المحلة الكبرى.



صورة (١٨) أحد المباني قديمة العمر بشراع ٢٣ يوليو
بشيخة حسين سيد أحمد



صورة (١٧) جانب من المباني قديمة العمر بشراع المطي
الغربي بشيخة التحرير

ب- المباني متوسطة العمر:

تشمل هذه الفئة المباني التي شيدت فيما بين عامي ١٩٧٠ حتى ٢٠٠٠م، وتأتي هذه الفئة في المرتبة الثانية، وترتبط بالمنزل المتوسطة والجيدة المشيدة من الحوائط الحاملة ذات الأسقف الخرسانية، وفي بعض الأحيان من الهياكل الخرسانية المسلحة ذات المسقط الرأسي الذي يتراوح فيما بين ٣ إلى ٤ طوابق.

ويبلغ عدد المباني متوسطة العمر (١٢١٧ مبنى) بنسبة (٢٣.٧%) من إجمالي مباني منطقة الدراسة، وتشغل نحو (٢٣.٩%) من إجمالي مساحة المباني بمنطقة الدراسة. ترتفع نسبتها

إلى نحو (٢٢.٣٪) في شياخة محمد السحلي، ونحو (١٩.١٪) بشياخة المنسي سرحان، ونحو (١٨.٤٪) بشياخة التحرير، ونحو (١٦.٩٪) بشياخة أحمد المنسي، وبذلك تستحوذ الشياخات الأربع على أكثر من ثلاثة أرباع (٧٦.٧٪) مساحة المباني متوسطة العمر، في حين تتوزع النسبة المتبقية على بقية الشياخات لتسجل أدناها (٣.٧٪) في شياخة حسين سيد أحمد.

وتشكل مساحة المباني المتوسطة نحو نصف (٥٠.٨٪) مباني شياخة محمد السحلي، تليها شياخة المنسي سرحان بنسبة تزيد على خمسي (٤٣.٢٪) مساحة مبانيها، ويرجع ذلك إلى كونها من الشياخات التي شهدت حركة بناء ملحوظ على الأراضي الفضاء المتخللة، بالإضافة إلى عمليات الإحلال والتجديد للمباني القديمة المتدهورة.

ومن جهة أخرى تقترب نسبة المباني متوسطة العمر في شياخة أحمد المنسي من المتوسط العام للمدينة، وتنخفض النسبة في بقية الشياخات عن هذا المتوسط، إذ تراوحت فيما بين (١٨.٨٪) بشياخة حسين سيد أحمد إلى (١٤.٤٪) بشياخة عبد الحي شلبي، ويعزى ذلك إلى ارتفاع نسبة المباني القديمة بهما.

ويشير نمط توزيع المباني متوسطة العمر إلى انتشارها في الأجزاء الشمالية الغربية من منطقة الدراسة، كما تظهر بشكل واضح في شكل نطاق يمتد من الشرق للغرب بوسط شياخة عبد الحي شلبي، وتنتشر بصورة واضحة أيضاً في الأجزاء الشرقية والجنوبية من شياخة التحرير وجنوب شياخة محمد السحلي، والأجزاء الشرقية بشياخة أحمد المنسي. كما تظهر أيضاً في شكل مبشر جنباً إلى جنب مع المباني القديمة، ولعل ذلك يعكس حركة الإحلال للمباني المتهاكلة القديمة التي شهدتها النواة القديمة خلال الفترة ما بين (١٩٧٠ - ٢٠٠٠م).

ج- المباني حديثة العمر:

تشتمل هذه الفئة على المباني التي شيدت بعد عام ٢٠٠٠م، ويرتبط هذا النمط بالعمارات ذات المستوى الجيد والممتاز المشيدة من الهياكل الخرسانية المسلحة، ذات المسقط الرأسي الذي يزيد على ثلاثة طوابق باعتباره نتيجة فعلية لتعويض الارتفاع في أسعار الأراضي، ورغبة المستثمرين في الحصول على أقصى عائد استثماري.

ويبلغ عدد المباني حديثة العمر (٤١٢ مبنى) بنسبة (٨.٠٪) من إجمالي المباني بالنواة القديمة، تشغل نحو (١٢.٣٪) من إجمالي مساحة المباني بمنطقة الدراسة؛ تتوزع معظم مساحتها (٧٩.٠٪) في أربعة شياخات هي: المنسي سرحان (٢٣.٩٪)، والتحرير (٢٣.٤٪)، وأحمد المنسي (١٦.٦٪)، والسخاوي (١٥.١٪)، أما النسبة المتبقية (٢١.٠٪)؛ فتتوزع على بقية الشياخات بنسب تتراوح فيما بين (٩.٥٪) بشياخة عبد الحي شلبي، و(٤.٦٪) بشياخة حسين سيد أحمد. وإذا كان

ذلك لا يتفق مع حركة التوسع العمراني للنواة القديمة، إلا أنه يؤكد على وصول النواة القديمة بالمحلة الكبرى إلى مرحلة التشعب العمراني قبل نهاية القرن الماضي، وأن تلك المباني الحديثة تمثل حركة الإحلال الحديث للمباني القديمة المتدهور خاصة في الشياخات الأقدم تعميراً، وذلك بهدف استثمار أراضيها كعائد سريع نتيجة لارتفاع أسعار الأراضي (إسماعيل، ١٩٨٨).

وتشكل المباني حديثة العمر أكثر من ربع (٢٧.٩٪) مساحة المباني بشياخة المنسي سرحان، ونحو خمس (١٩.٦٪) مساحة المباني بشياخة السخاوي، وتقل نسبة مساحة المباني الحديثة إلى ١٢.٢٪ بشياخة أحمد المنسي، و ٨.١٪ بشياخة محمد السحلي، و ٦.٠٪ من إجمالي مساحة المباني بشياخة عبد الحي شلبي، ويعزى ذلك إلى قدم العمران بها ووصول معظمها إلى مرحلة التشعب العمراني قبل عام ٢٠٠٠.

وتشير الصورة التوزيعية للمباني الحديثة إلى انتشارها على طول الشوارع الرئيسية مثل: شارع ٢٣ يوليو (صورة ١٩)، وشارع العباسي، وشارع الحنفي، وعلى الأطراف الشمالية والجنوبية لشارع داير الناحية، كما تنتشر بشكل واضح على الأطراف الشرقية لشياخة التحرير فيما بين شارعي ناصر والأنصاري، وعلى الأطراف الشرقية لشياخة أحمد المنسي فيما بين شارعي كنيسة الأروام وأبو الفضل، وعلى الأطراف الجنوبية لنفس الشياخة فيما بين شارعي نعمان الأعصر والششتاوي، كما تظهر في صورة مبعثرة بشارع داير الناحية الغربي (صورة ٢٠).



صورة (٢٠) جانب من المباني متوسطة العمر بشارع
داير الناحية الغربي



صورة (١٩) أحد المباني حديثة العمر بشارع ٢٣ يوليو
بشياخة حسين سيد أحمد

٣- ارتفاعات المباني:

يعد عدد الطوابق السائد للمباني أحد المؤشرات المهمة التي تستخدم في الحكم على نمط التوسع الأفقي أو الرأسي بالمدينة بالمقارنة باشتراطات الارتفاع المسموح بها، إذ تتفاوت الارتفاعات من مكان لآخر نتيجة لتضافر مجموعة من العوامل المختلفة لعل من أهمها: مادة البناء، وحالة المبنى وحدائته، ونوعية المبنى، واتساع الشوارع (خطاب، ١٩٨٨).

وثمة علاقة واضحة بين تعدد طوابق المبنى وحدائته إنشائه، ذلك لأنه يعول على المباني الحديثة متعددة الطوابق في مواجهة أزمة الإسكان، والحاجة الملحة إلى إقامة أكبر عدد من الوحدات السكنية، وإن كان هذا ينسحب على بعض المباني ذات الطوابق المرتفعة في النواة القديمة بطريقة الإحلال على الشوارع الرئيسية والثانوية بمنطقة الدراسة؛ فإنه لا ينطبق تمامًا على المباني المشيدة على الشوارع الفرعية وشوارع الخدمة المحلية، إذ تخضع مثل هذه المباني إلى الاشتراطات التخطيطية والتي تحدد ارتفاع المبنى بمقدار مرة ونصف عرض الشارع.

ومن مطالعة الجدول (١٥) والشكلين (١٩، ٢٠) يمكن تقسيم المباني إلى ثلاث فئات على النحو الآتي:

أ- الفئة الأولى: مباني تتكون من طابقين فأقل:

هي الفئة الأوسع انتشاراً، حيث بلغ عددها (٢٢٣٥ مبنى)، بنسبة تزيد على خمسي (٤٣.٥%) مباني منطقة الدراسة، تتوزع على أكثر من خمسي (٤٤.٢%) مساحتها العمرانية، ويتفق هذا النمط مع عدة أشكال للمباني المتميزة:

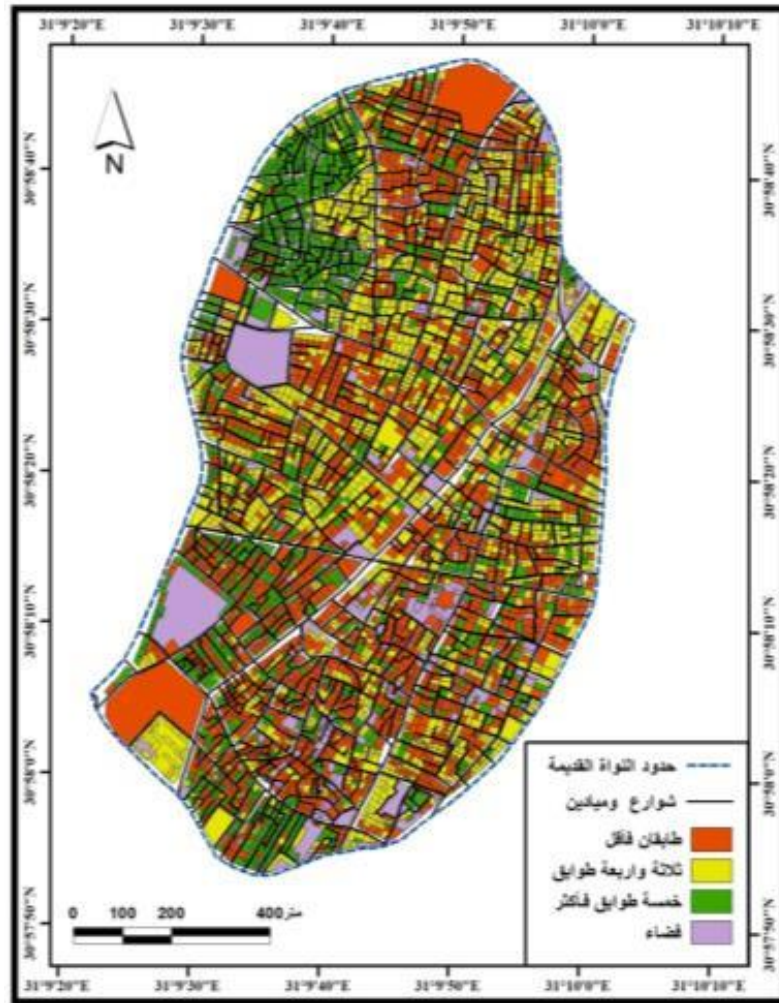
جدول (١٥) التوزيع المساحي والنسبي لارتفاعات المباني بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى عام ٢٠٢٢م

الشيخة	طابقان فأقل			ثلاثة وأربعة ٣ طوابق			٥ طوابق فأكثر			الإجمالي	
	المساحة (م ^٢)	% مساحة الفئة	% مساحة مباني الشيخة	المساحة (م ^٢)	% مساحة الفئة	% مساحة مباني الشيخة	المساحة (م ^٢)	% مساحة الفئة	% مساحة مباني الشيخة	% مساحة الفئة	% مساحة مباني الشيخة
حسين سيد أحمد	١٥٥٢٠	٤.٦	٤٣.١	١٦٨١٠	٦.٣	٤٦.٦	٣٧١٨	٢.٣	١٠.٣	٣٦٠٤٨	٤.٧
أحمد المنسي	٦٣٦٣٢	١٨.٨	٤٨.٦	٣٨١٣٨	١٤.٣	٢٩.١	٢٩١٨٧	١٨.١	٢٢.٣	١٣٠٩٥٧	١٧.١
السخاوي	٤٢٧٩٤	١٢.٦	٥٨.٤	١٨٢٣٥	٦.٩	٢٤.٩	١٢١٧٨	٧.٦	١٦.٧	٧٣٢٠٧	٩.٥
التحرير	٨٧٠٥٤	٢٥.٧	٤٠.٥	٩٣٣٢٧	٣٥.١	٤٣.٤	٣٤٥٨٥	٢١.٥	١٦.١	٢١٤٩٦٦	٢٨.١
المنسي سرحان	٦٥٩٥	١.٩	٨.٢	٢٨٧٦٥	١٠.٨	٣٥.٦	٤٥٣٤٢	٢٨.٢	٥٦.٢	٨٠٧٠٢	١٠.٥
عبدالحى شلبي	٧٥٢٦٨	٢٢.٢	٥٠.٢	٦٠٥٤٣	٢٢.٧	٤٠.٤	١٤١٢٠	٨.٨	٩.٤	١٤٩٩٣١	١٩.٦
محمد السحلي	٤٨١٦٧	١٤.٢	٦٠.٠	١٠٣١٣	٣.٩	١٢.٨	٢١٨٠٥	١٣.٥	٢٧.٢	٨٠٢٨٥	١٠.٥
الإجمالي	٣٣٩٠٣٠	١٠٠	٤٤.٢	٢٦٦١٣١	١٠٠	٣٤.٧	١٦٠٩٣٥	١٠٠	٢١.١	٧٦٦٠٩٦	١٠٠

المصدر: الجدول من إعداد الباحثين اعتماداً على الدراسة الميدانية عام ٢٠٢٢م، وتم قياس المساحات باستخدام برنامج ARCGIS Ver.10.5

أولها: المنازل الخاصة الجيدة والمتوسطة التي لا يحتاج قاطنوها لأكثر من طابق أو طابقين. ثانيها: يتمثل في المباني المتدهورة التي بُنيت من الطين والطوب اللبن، والحوائط الحاملة

ذات الأسقف الخرسانية والأسقف الخشبية، والمباني المتهاكلة (تحت الهدم)، ويتعرض غالبية هذا النوع إلى عمليات إحلال وتجديد، وخاصة أن معظمها يكاد يكون خالياً من السكان بسبب تدهور حالتها (صورة ٢١). ويتمثل ثالثها: في المباني غير السكنية مثل المحال التجارية (صورة ٢٢)، والمقابر، وبعض المباني الإدارية، وموقف سيارات الأجرة، ومبنى هيئة تحكيم واختيار القطن، ودور العبادة، وسوق الجمعية السعيدية، ومخازن الأخشاب.



شكل (١٩) ارتفاعات المباني بالنواة القديمة بالمحلة الكوى عام ٢٠٢٢م

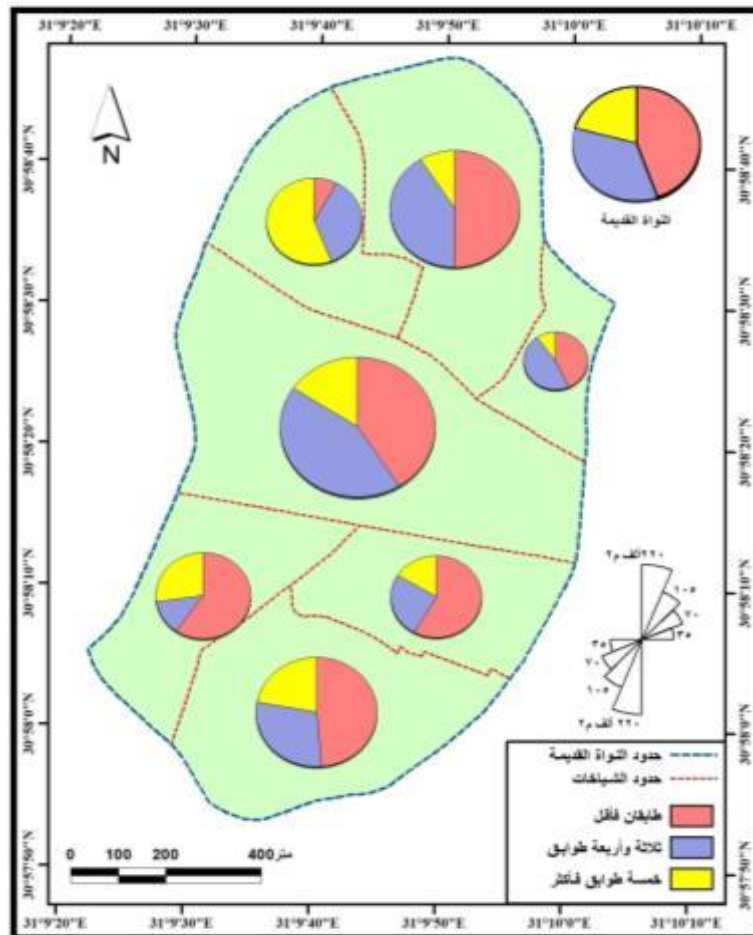
وتتوزع هذه المباني بنسب متفاوتة على شياخات منطقة الدراسة، إذ تستحوذ شياخة التحرير على ما يزيد على ربع (٢٥.٧%) من مساحة المباني منخفضة الارتفاع، تليها شياخة عبد الحي شلبي بنسبة (٢٢.٢%)، وبذلك تستحوذ هذه الشياخات الثلاث على نحو ثلثي (٦٦.٧%) مساحة المباني منخفضة الارتفاع، وتنخفض النسبة في الشياخات الأخرى، إذ تراوحت فيما بين (١٤.٢%) في شياخة محمد السحلي و(١.٩%) في شياخة المنسي سرحان.



صورة (٢٢) جانب من المباني منخفض الارتفاع (طاقب) وطابقان) بشرع داير الناحية الغربي بشياخة محمد السحلي



صورة (٢١) جانب من المباني منخفض الارتفاع (طاقبان) أبو الفضل بشياخة التحرير



شكل (٢٠) التوزيع المساحي والنسبي للمباني بشياخات النواة القديمة بالمحلة الكوى حسب الارتفاع عام ٢٠٢٢م

وبدراسة التباين المكاني للتوزيع النسبي لفئة المباني المنخفضة على مستوى الشياخات، يلاحظ تركزها بشكل واضح في جميع شياخات منطقة الدراسة باستثناء شياخة المنسي سرحان، إذ تشغل أكثر من نصف مساحة مباني شياخات محمد السحلي (٦٠٪)، والسخاوي (٥٨.٤٪)، وعبد الحي شلبي (٥٠.٢٪)، وأكثر من خمسي مساحة مباني شياخات أحمد المنسي (٤٨.٦٪)، وحسين سيد أحمد (٤٣.١٪) والتحرير (٤٠.٥٪)، بينما تنخفض في شياخة المنسي سرحان إلى (٨.٢٪) من إجمالي مساحة مبانيها.

وتشير الصورة التوزيعية إلى ارتباطها بالمباني قديمة العمر، والمباني الرديئة، والمشيدة من الحوائط الحاملة والأسقف الخرسانية والخشبية، وتظهر هذه الفئة من المباني بشكل واضح في شرق النواة القديمة بالمحلة الكبرى فيما بين شارع سعدي المحجوب والحنفي بشياخة حسين سيد أحمد، وعلى جانبي شارع أبو الفضل وشارع سعد زغول بشياخات التحرير والسخاوي، وأحمد المنسي. كما تتركز على الأطراف الشرقية من شياخة محمد السحلي، كما تنتشر أيضًا بشكل مبعثر بين المباني متوسطة الارتفاع، وإن كانت الغلبة للأخيرة بشياختي المنسي سرحان والتحرير.

ب- الفئة الثانية: مباني يتراوح ارتفاعها بين ثلاثة وأربعة طوابق:

تأتي المباني متوسطة الارتفاع في المرتبة الثانية، إذ بلغ عددها (١٦٨٠ مبنى)، بنسبة تقترب من ثلث (٣٢.٧٪) إجمالي مباني منطقة الدراسة، تشغل (٣٤.٧٪) من إجمالي مساحتها العمرانية، ويرجع ارتفاع نسبة هذه الفئة إلى تطبيق قوانين البناء التي لا تسمح بارتفاع المبنى أكثر من مرة ونصف عرض الشارع^(١)، وذلك للحفاظ على القدر الملائم من الإضاءة والتهوية.

وترتبط هذه الفئة من الارتفاعات بالمباني متوسطة العمر المشيدة من الحوائط الحاملة والأسقف الخرسانية، أو حديثة الإنشاء من الهيكل الخرساني المسلح.

وتتوزع هذه المباني بنسب متفاوتة على شياخات منطقة الدراسة، إذ تستحوذ شياختي التحرير وعبد الحي شلبي على ما يقرب من ثلاثة أخماس (٥٧.٨٪) مساحة مباني تلك الفئة، بينما تتوزع النسبة المتبقية على الشياخات الأخرى بنسب تتراوح فيما بين (١٤.٣٪) بشياخة أحمد المنسي، و(٣.٩٪) بشياخة محمد السحلي.

أما على مستوى الشياخات، فيلاحظ تفاوت التوزيع النسبي لمساحات مباني تلك الفئة من إجمالي مساحة الشياخة، إذ شكلت المباني متوسطة الارتفاع أكثر من (٤٠٪) من مساحة شياخات حسين سيد أحمد، والتحرير، وعبد الحي شلبي، بينما شكلت نحو (٣٥.٦٪) من مساحة شياخة المنسي سرحان، وفي المقابل، تنخفض نسبة مساحة المباني متوسطة الارتفاع في الشياخات

١- قانون تنظيم المباني رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٣ حدد ارتفاعات المباني في فئات ثلاث الأولى: ١,٢٥ عرض الشارع، الثانية مثل عرض الشارع ١,٧٥، والثالثة ١,٧٥ عرض الشارع ويجب ألا يزيد الارتفاع عن ٣٠ م.

الأخرى عن المتوسط العام، لتبلغ أداها بشياخة محمد السحلي بنسبة (١٢.٨٪) من إجمالي مساحة مبانيها.

وتشير الصورة التوزيعية إلى تركزها في معظم شياخات منطقة الدراسة، إذ تظهر بوضوح في شمال شياخة حسين سيد أحمد، كما تنتشر بصورة أكثر وضوحاً في شكل نطاق يمتد من الشرق للغرب بوسط شياخة التحرير، فيما بين شارع ناصر وامتداده شارعي أبو الفضل والحريري شمالاً، وشارع الطباخين وامتداده شارع التحرير جنوباً، كما يندرج تحت هذه الفئة الأجزاء الشرقية من شياخة المنسي سرحان. كما تنتشر بشكل واضح في الأجزاء الوسطى والشرقية من شياخة عبد الحي شلبي عنها في الشمال والغرب، حيث تتمثل بجلاء في التجمع فيما بين شارع سعد زغلول شرقاً وشارع البحري غرباً، كما تشمل هذه الفئة الجزء الشرقي من شياخة أحمد المنسي، وبصفة خاصة فيما بين شارع ٢٣ يوليو شرقاً، وشارع أبو الفضل غرباً، كما تظهر بصورة واضحة على الأطراف الجنوبية المطلة على شارع نعمان الأعصر بشياخة محمد السحلي. وتظهر أيضاً مختلطة مع المباني منخفضة الارتفاع بوسط وغرب شياخة السخاوي وشمال شياخة محمد السحلي وشمال غرب شياخة عبد الحي شلبي.



صورة (١٣) جانب من المباني متوسطة الارتفاع (ثلاثة طوابق) بشرع المنسوب بشياخة السبخوي



صورة (١٣) أحد المباني متوسطة الارتفاع (أربعة طوابق) بشرع دابر الناحية الغربي

ج- الفئة الثالثة: مباني تتكون من خمسة طوابق فأكثر:

ترتبط هذه الفئة من الارتفاعات بالمباني الحديثة ذات المستوى الجيد والممتاز والمشيدة من الهياكل الخرسانية المسلحة والحوائط الحاملة والأسقف الخرسانية. وتمثل الفئة الأقل انتشاراً بمنطقة الدراسة، حيث بلغ عددها (١٢٢٤ مبنى)، بنسبة ٢٣.٨٪ من إجمالي مباني النواة القديمة بمدينة

المحلة الكبرى، تشغل (٢١.١%) من إجمالي مساحة المباني بمنطقة الدراسة، تتوزع بنسبة (٢٨.٢%) بشياخة المنسي سرحان، ونحو الخمس (٢١.٥%) بشياخة التحرير، ونحو (١٨.١%) بشياخة أحمد المنسي، وبذلك تضم الشياخات الثلاث نحو ثلثي (٦٧.٨%) مساحة المباني عالية الارتفاع، وتتوزع النسبة المتبقية (٣٢.٢%) على بقية الشياخات بنسب تتراوح فيما بين (١٣.٥%) بشياخة محمد السحلي و(٢.٣%) بشياخة حسين سيد أحمد.

وقد بدأ ظهور هذا النمط في الربع الأخير من القرن العشرين، مع حركة الإحلال العمراني والتي بدأت من المناطق الأقدم عمراناً داخل النواة، كما كان ارتفاع أسعار الأراضي بشكل كبير سبباً في تأكيد ضرورة الارتفاع الرأسي لتعويض الارتفاع في قيم الأراضي.

ويتباين التوزيع النسبي لمباني تلك الفئة على مستوى الشياخات، إذ شكلت هذه الفئة أكثر من نصف (٥٦.٢%) مساحة مباني شياخة المنسي سرحان، ونحو (٢٧.٢%) مساحة المباني بشياخة محمد السحلي، ونحو (٢٢.٣%) بشياخة أحمد المنسي، وتزيد نسبة كل منها عن المتوسط العام (٢١.١%) لمنطقة الدراسة.

ومن جهة أخرى تراوحت نسب مساحة المباني عالية الارتفاع ببقية الشياخات فيما بين (١٦.٧%) لشياخة السخاوي، و(٩.٤%) لشياخة عبد الحي شلبي، ويعزى انخفاض نسب مساحة المباني المرتفعة بهذه الشياخات إلى ارتفاع نسب المباني المنخفضة والمتوسطة الارتفاع.



صورة (٢٤) أحد المباني عالية الارتفاع (خمسة طوابق فأكثر) بشارع نعمان الأعصر بشياخة أحمد المنسي



صورة (٢٣) أحد المباني عالية الارتفاع (خمسة طوابق فأكثر) بشياخة عبد الحي شلبي

وتشير الصورة التوزيعية إلى ظهور هذا النمط بصورة واضحة في شكل نطاق يمتد شمال غرب منطقة الدراسة بشياخة المنسي سرحان، كما تظهر بشكل أكثر وضوحاً على طول الأجزاء الجنوبية لشارع داير الناحية، والمنطقة الممتدة بين شارعى سعد زغول شرقاً وشارع مسجد مصطفى الشناوي بشياخة محمد السلي. كما تظهر أيضاً في شكل نطاق يمتد فيما بين شارعى الششتاوي شمالاً ونعمان الأعصر جنوباً بشياخة أحمد المنسي (صورة ٢٣)، كما تدخل مساكن سوق الجمعية السعدية بشياخة التحرير ضمن هذه الفئة.

وأيضاً تظهر هذه الصورة من الارتفاعات على طول امتداد الشوارع الرئيسية والثانوية، مثل: شارع داير الناحية، وشارع البهلوان، وشارع ناصر، وشارع حسن الجابري، وشارع المطلي الغربي، وشارع أبو الفضل المالكي بشياخة التحرير، وشارع نعمان الأعصر بشياخة أحمد المنسي (صورة ٢٤)، كما تنتشر بصورة مبعثرة على طول شارع العباسي.

٤ - مادة البناء:

تعد مادة البناء أحد المقاييس المستخدمة في تقييم حالة المبنى، وفهم علاقته مع مختلف المؤشرات السكنية الأخرى (صفر، ٢٠٠٤). كما تعد إحدى جوانب التركيب العمراني التي تقيّد في معرفة العمر الزمني للمسكن، وموقعه بالنسبة لمركز المدينة، وتقيّد في تحسين البيئة السكنية الحضرية داخل نويات المدن، ناهيك عن كونها من المؤشرات المهمة التي تعكس المستوى الاقتصادي والاجتماعي للسكان.

ومن مطالعة الجدول (١٦) والشكلين (٢١، ٢٢) يمكن تقسيم المباني إلى أربعة أنماط كالاتي:

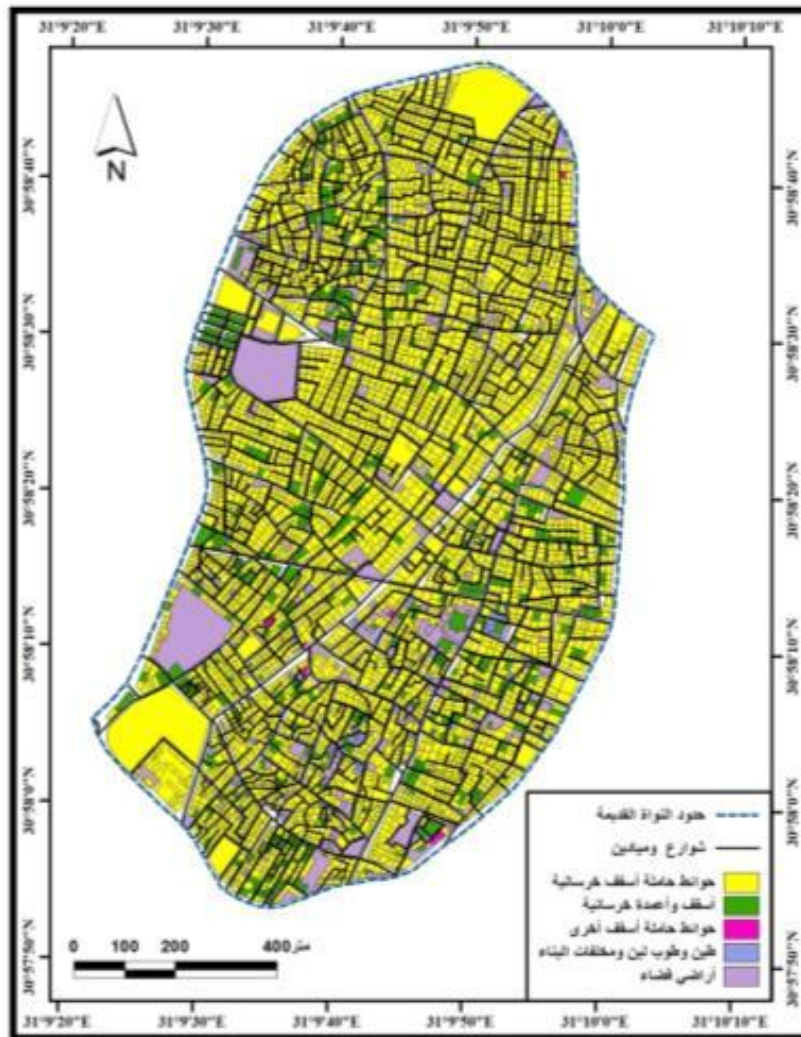
أ - المباني المشيدة من الحوائط الحاملة والأسقف الخرسانية:

هذا النمط أوسع انتشاراً مقارنة بالأنماط الأخرى، إذ تبلغ نسبته (٨٩.٨٪) من مباني المدينة، وينتشر على مساحة (٩٠.٣٪) من إجمالي مساحة المباني بمنطقة الدراسة، ويرتبط هذا النمط من المباني بفئة المنازل القديمة ومتوسطة العمر، ذات الحالة الرديئة والمتوسطة والجيدة. وتتوزع هذه المباني بنسب متفاوتة على شياخات منطقة الدراسة، حيث تبلغ أقصاها (٢٨.٠٪) من إجمالي مساحة مباني هذه الفئة في شياخة التحرير، تليها شياخة عبد الحي شلبي بنسبة (٢١.٤٪)، وتأتي شياخة أحمد المنسي في المرتبة الثالثة بنسبة (١٦.٣٪)، وبذلك تستحوذ الشياخات الثلاث على ما يقرب من ثلثي (٦٥.٧٪) مساحة هذا النمط من المباني، وفي المقابل، تتوزع النسبة المتبقية على الشياخات الأخرى، لتسجل أداها (٥.٢٪) بشياخة حسين سيد أحمد.

جدول (١٦) التوزيع المساحي والنسبي للمباني بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى طبقاً لمادة البناء عام ٢٠٢٢م

الإجمالي			طين أو طوب اللبن ومخلفات البناء			حوائط حاملة وأسقف أخرى			أعمدة وأسقف خرسانية			حوائط حاملة وأسقف خرسانية			الشايات
% من مساحة مباني الشياخة	% من مساحة الفئة	المساحة م ^٢	% من مساحة مباني الشياخة	% من مساحة الفئة	المساحة م ^٢	% من مساحة مباني الشياخة	% من مساحة الفئة	المساحة م ^٢	% من مساحة مباني الشياخة	% من مساحة الفئة	المساحة م ^٢	% من مساحة مباني الشياخة	% من مساحة الفئة	المساحة م ^٢	
١٠٠	٤.٧	٣٦٠٤٨	٠.٠	٠.٠	٠	٠.٠	٠.٠	٠	٠.٤	٠.٢	١٥٩	٩٩.٦	٥.٢	٣٥٨٨٩	حسين سيد أحمد
١٠٠	١٧.١	١٣٠٩٥٧	٢.٦	٤٦.٥	٣٤٦٥	٠.٤	٤٢.٦	٥٠٧	١٠.٩	٢١.٨	١٤٢١٠	٨٦.١	١٦.٣	١١٢٧٧٥	أحمد المنسي
١٠٠	٩.٥	٧٣٢٠٧	٣.١	٣٠.٦	٢٢٨٥	٠.٢	١٠.٩	١٣٠	١٢.٧	١٤.٢	٩٣١٤	٨٤.٠	٨.٩	٦١٤٧٨	السخاوي
١٠٠	٢٨.١	٢١٤٩٦٦	٠.٠	٠.٠	٠	٠.٠	٠.٠	٠	٩.٩	٣٢.٦	٢١٢٧٠	٩٠.١	٢٨.٠	١٩٣٦٩٦	التحرير
١٠٠	١٠.٥	٨٠٧٠٢	٠.٠	٠.٠	٠	٠.٠	٠.٠	٠	١٤.٩	١٨.٤	١٢٠٠٢	٨٥.١	٩.٩	٦٨٧٠٠	المنسي سرحان
١٠٠	١٩.٦	١٤٩٩٣١	٠.١	٢.٤	١٨٢	٠.٢	١٨.٩	٢٢٥	٠.٨	١.٩	١٢٤٤	٩٨.٩	٢١.٤	١٤٨٢٨٠	عبد الحي شلبي
١٠٠	١٠.٥	٨٠٢٨٥	١.٩	٢٠.٥	١٥٣٠	٠.٤	٢٧.٦	٣٢٨	٨.٩	١٠.٩	٧١١٧	٨٨.٨	١٠.٣	٧١٣١٠	محمد السحلي
١٠٠	١٠٠.٠	٧٦٦٠٩٦	١.٠	١٠٠.٠	٧٤٦٢	٠.٢	١٠٠.٠	١١٩٠	٨.٥	١٠٠.٠	٦٥٣١٦	٩٠.٣	١٠٠.٠	٦٩٢١٢٨	الإجمالي

المصدر: الجدول من إعداد الباحثين اعتماداً على الدراسة الميدانية عام ٢٠٢٢م، وتم قياس المساحات باستخدام برنامج ARCGIS Ver.10.5

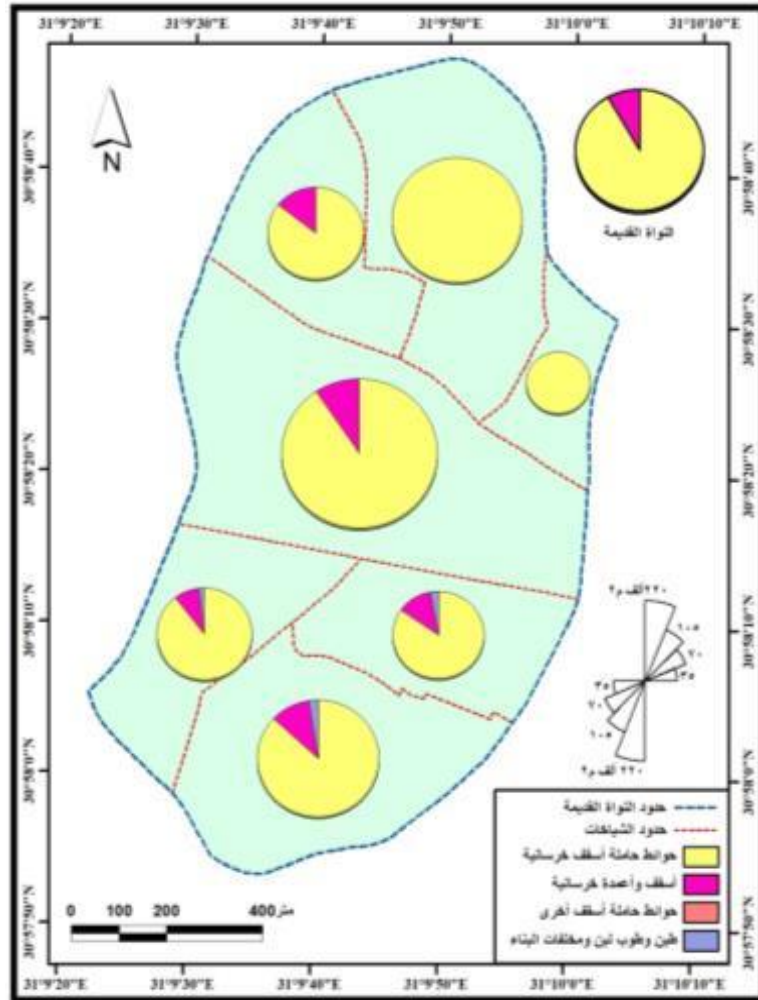


شكل (٢١) توزيع المباني بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى حسب مادة البناء عام ٢٠٢٢م

أما على مستوى الشياخات، فيلاحظ سيادة هذا النمط في جميع الشياخات، إذ ترتفع نسبته عن (٨٤.٠%) بجميع الشياخات، وإن كان ينتشر بصورة أكثر وضوحًا في شياخات حسين سيد أحمد، وعبد الحي شلبي، والتحرير، حيث ترتفع نسبته على ٩٠% من إجمالي مساحة مباني كل منها. (صورة ٢٥)

ب- المباني المشيدة بأعمدة وأسقف خرسانية:

يأتي هذا النمط من المباني في المرتبة الثانية، إذ يبلغ عددها (٤٥٣ مبنى) بنسبة (٨.٨%) من إجمالي المباني بمنطقة الدراسة، تشغل نحو (٨.٥%) من إجمالي مساحة المباني بمنطقة الدراسة، وقد ظهر هذا النمط بشكل واضح منذ بداية العقد الأخير من القرن العشرين والربع الأول من القرن الحادي والعشرين. وترتبط هذه الفئة بالمباني حديثة الإنشاء، ذات الحالة الجيدة والممتازة، والمتعددة الطوابق، ومن ثم تعكس المستوى الاقتصادي والاجتماعي المتوسط والمرتفع للسكان.



شكل (٢٢) التوزيع المساحي والنسبي للمباني بشياخات النواة القديمة بالمحلة الكوى

حسب مادة البناء عام ٢٠٢٢م

وتتركز ما يقرب من ثلاثة أرباع (٧٢.٨٪) مساحة مباني هذه الفئة بشياخات التحرير، وأحمد المنسي، والمنسي سرحان، موزعة عليها بنسب مختلفة، ويرجع ارتفاع نسبة مباني هذا النمط في تلك الشياخات إلى شمولها أنماطا متميزة من المباني مثل: العمارات، ومساكن سوق الجمعية السعدية، وفي المقابل تتوزع النسبة المتبقية (٢٧.٢٪) على الشياخات الأخرى بنسب تتراوح من (١٤.٢٪) بشياخة السخاوي، إلى (٠.٢٪) بشياخة حسين سيد أحمد. ولعل سبب ذلك أن أكثر من (٩٠.٠٪) من مبانيها بُنيت قبل عام ١٩٨٥م، حيث كان يغلب عليها نمط الحوائط الحاملة. وتظهر هذه الفئة من المباني بصورة واضحة على الأطراف الشمالية الغربية لمنطقة الدراسة بشياخة المنسي سرحان، والأجزاء الشرقية من شياخة التحرير، كما تنتشر أيضاً على طول الأجزاء الشرقية والغربية من شارع العباسي (صورة ٢٦)، وعلى طول شوارع دابر الناحية، ونعمان الأعصر، و٢٣ يوليو، والتحرير. كما ينتشر هذا النمط في شكل مباني متناثرة داخل النواة القديمة؛ نتيجة لعمليات الإحلال والتجديد للمباني المتهاكلة.



صورة (٢٦) جانب من المباني المشيدة بأعمدة وأسقف خرسانية بشياخة التحرير



صورة (٢٥) جانب من المباني المشيدة بحوائط حاملة وأسقف خرسانية بشوارع دابر الناحية الغربية

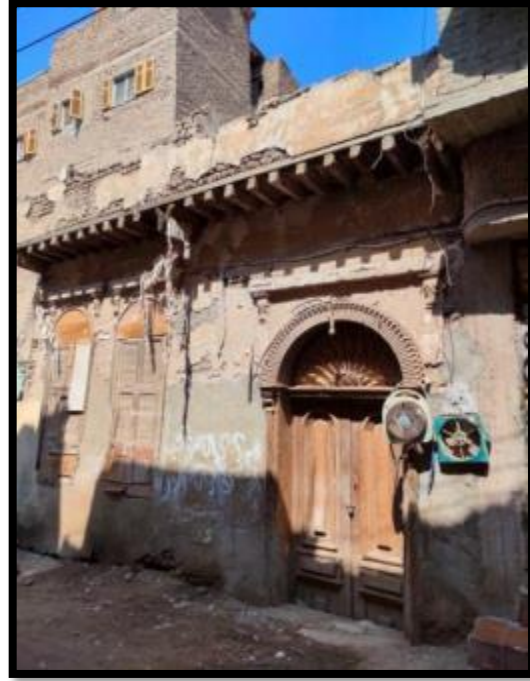
ج- المباني المشيدة بالحوائط الحاملة وأسقف أخرى (خشب أو جمالونات):

وهي الفئة الأقل انتشاراً، إذ لم تتجاوز نسبة مبانيها (٠.٢٪) من إجمالي مباني منطقة الدراسة، تتوزع على النسبة نفسها من مساحة المباني التي تشغلها، ويرتبط هذا النمط من المباني بفئة المباني القديمة والحديثة رديئة الحالة ومنخفضة الارتفاع، ومعظمها بحالة متدهورة (صورة ٢٧). ويكشف توزيع هذا النمط من المباني عن انتشارها بصورة مبعثرة داخل شياخات محمد السحلي، وعبد الحي شلبي، وأحمد المنسي، والسبخاوي (صورة ٢٨).



صورة (٢٨) أحد المباني المشيدة بهوائط أسقف جمالونات

بشيخة السخوي



صورة (٢٧) أحد المباني المشيدة بهوائط وأسقف خشبية

بشيخة المنسي سرحان

د- المباني المشيدة من الطين أو الطوب اللبن ومخلفات البناء:

يبلغ عدد مباني هذه الفئة (٦٢ مبنى) بنسبة (١.٢٪) من إجمالي المباني بمنطقة الدراسة، وتنتشر على مساحة قدرها (١.٠٪) من إجمالي مساحة مبانيها، وتمثل هذه المباني البقايا القديمة التي مازالت مشيدة في النواة، وتحاكي الواقع القديم للنواة قبل عمليات الإحلال والتجديد التي شهدتها، كما ترتبط بالمباني المؤقتة، ذات الحالة الرديئة والمسقط الرأسي منخفض الارتفاع. ويمثل هذا النمط من المباني في الأكشاك والعشش المشيدة من الصفيح والخشب ومخلفات البناء، ولا ينتمي هذا الشكل لعمر معين بقدر ما ينتمي لمستوى اجتماعي واقتصادي متدن، حيث يأوي إليه فاقد المأوى بسبب انهيار منازلهم وعجز إمكانياتهم عن إعادة بنائها، لذا يشرع أصحاب المنازل المنهارة في إقامة أكشاك أو عشش باعتبارها سكناً مؤقتاً (صورة)، كما تمثل بعضها مقر عمل؛ كالورش وبيع المواد الغذائية ومخازن للأخشاب، وتتركز هذه الفئة من المباني بشياخات أحمد المنسي (٤٦.٥٪)، والسخاوي (٣٠.٦٪)، ومحمد السحلي (٢٠.٥٪)، وعبد الحي شلبي (٢.٤٪)، بينما تملأ الشياخات الأخرى من هذا النمط من المباني.

ه- أنماط المباني (نوعيه المباني):

نوعية المباني هي أحد الأبعاد المهمة للتركيب العمراني وخاصة السكن (Hartshorn, 1971)، إذ تعكس المستوى الاقتصادي والاجتماعي للسكان.

ومن دراسة الجدول (١٧)، والشكلين (٢٣، ٢٤) يمكن تصنيف مباني النواة القديمة بالمحلة الكبرى إلى الأنماط الآتية:

جدول (١٧) التوزيع المساحي والنسبي لأنماط المباني بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى عام ٢٠٢٢م

الشيخات	منزل			عمارة			مباني العمل			مباني مؤقتة			أخرى			الإجمالي		
	مساحة (م ^٢)	مساحة الفئة	% من مساحة الشياخة	مساحة (م ^٢)	مساحة الفئة	% من مساحة الشياخة	مساحة (م ^٢)	مساحة الفئة	% من مساحة الشياخة	مساحة (م ^٢)	مساحة الفئة	% من مساحة الشياخة	مساحة (م ^٢)	مساحة الفئة	% من مساحة الشياخة	مساحة (م ^٢)	مساحة الفئة	% من مساحة الشياخة
حسين سيد أحمد	١٧٧٠٤	٣.١	٤٩.١	٢٠٦٥	٢.٢	٥.٧	١٦٢٧٩	٢١.٩	٤٥.٢	٠	٠.٠	٠.٠	٠	٠.٠	٠.٠	٣٦٠٤٧	٤.٧	١.٠٠
أحمد المنسي	١٠١٦٥٥	١٧.٨	٧٧.٦	١٣٣٣٠	١٣.٩	١٠.٢	٥٠٧٤	٦.٨	٣.٩	٦.٨	٤٦.٠	٣٤١١	٢.٦	٧٤.٨٧	٥.٧	١٣٠٩٥٦	١٧.١	١.٠٠
السخاوي	٤٩٨٤٢	٨.٧	٦٨.١	٩٢٥١	٩.٦	١٢.٦	٥٩٣٨	٨.٠	٨.١	٨.٠	٢٢٨٥	٣.١	٥٨٩١	٣٤.٦	٨.١	٧٣٢٠٦	٩.٥	١.٠٠
التحرير	١٧٨٣١٦	٣١.٢	٨٣.٠	٢٦٠٣٧	٢٧.١	١٢.١	١٠٣٨٦	١٤.٠	٤.٨	١٤.٠	٠	٠.٠	٢٢٧	١.٣	٠.١	٢١٤٩٦٨	٢٨.١	١.٠٠
المنسي سرحان	٥٠١٨٥	٨.٨	٦٢.٢	٢٧٩٣٦	٢٩.١	٣٤.٦	٢١٧٦	٢.٩	٢.٧	٢.٩	٠	٠.٠	٤٠٥	٢.٤	٠.٥	٨٠٧٠٣	١٠.٥	١.٠٠
عبد الحي شلبي	١٣٦٣٥٢	٢٣.٩	٩٠.٩	١١٥٩٨	١٢.١	٧.٨	١٧٩٩	٢.٤	١.٢	٢.٤	١٨٢	٢.٥	٠	٠.٠	٠.٠	١٤٩٩٣١	١٩.٦	١.٠٠
محمد السحلي	٣٧٣٧٣	٦.٥	٤٦.٦	٥٧١٢	٦.٠	٧.١	٣٢٦٧٠	٤٤.٠	٤٠.٧	٤٤.٠	١٥٣٠	٢٠.٧	٣٠٠٠	١٧.٧	٣.٧	٨٠٢٨٥	١٠.٥	١.٠٠
الإجمالي	٥٧١٤٢٧	١٠٠.٠	٧٤.٦	٩٥٩٢٩	١٢.٥	١٠٠.٠	٧٤٣٢٢	١٢.٥	٩.٧	١٠٠.٠	٧٤٠٨	١٠.٠	١٧٠١٠	١٠٠.٠	٢.٢	٧٦٦٠٩٦	١٠٠.٠	١.٠٠

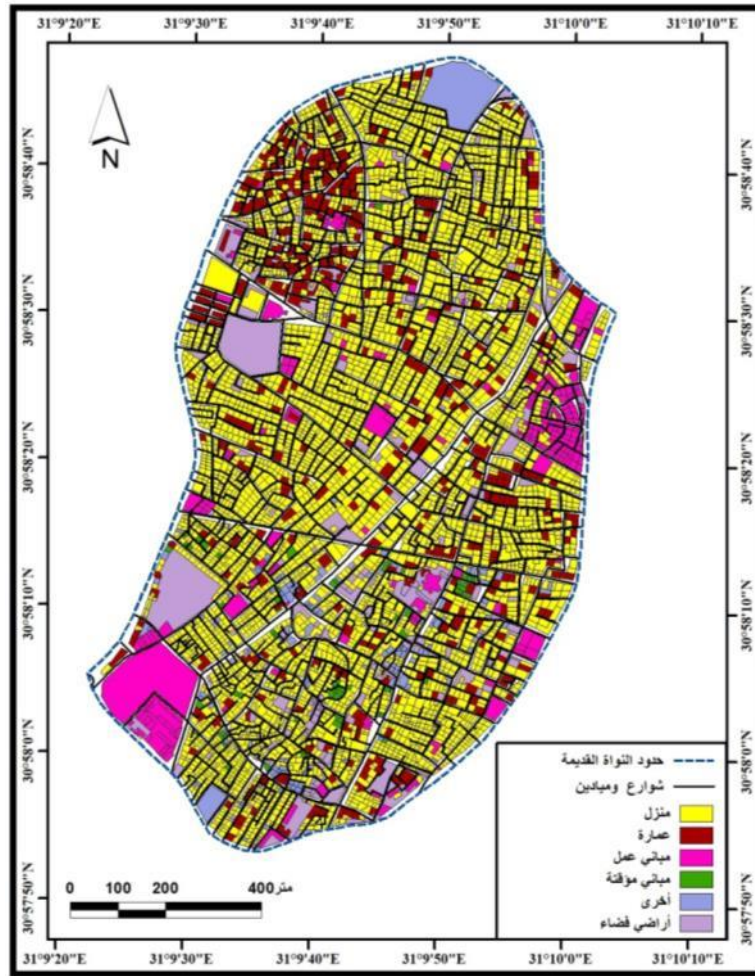
المصدر: من إعداد الباحثين اعتماداً على الدراسة الميدانية عام ٢٠٢٢م، وتم قياس المساحات باستخدام برنامج ArcGIS Ver.10.5

أ- المنازل:

على الرغم من تعدد أنماط المباني بمنطقة الدراسة، إلا أن نمط المنازل يمثل السواد الأعظم منها، إذ تشكل أكثر من أربعة أخماس (٨٣.٦٪) مباني النواة القديمة بالمحلة الكبرى، وتشغل مساحة تمثل نحو ثلاثة أرباع (٧٤.٦٪) مساحة منطقة الدراسة، وتعكس سيادة نمط المنازل بالمدينة طبيعة السكان التي تفضل الملكية الخاصة، وترتبط هذه الفئة بالمباني القديمة ومتوسطة العمر، ذات الحالة الرديئة، والمتوسطة (صورة ٢٩)، وفي بعض الأحيان الجيدة والممتازة، والمشيدة من الحوائط الحاملة ذات الأسقف الخرسانية أو الخشبية، والتي يتراوح ارتفاعها من طابقين إلى أربعة طوابق (صورة ٣٠).

وتستحوذ شياخات التحرير، وعبد الحي شلبي، وأحمد المنسي على ما يقرب من ثلاثة أرباع (٧٢.٩٪) مساحة المنازل بالنواة، بينما تتوزع النسبة المتبقية (٢٧.١٪) الشياخات الأخرى بنسب تتراوح فيما بين (٨.٨٪) بشياخة المنسي سرحان و(٣.١٪) بشياخة حسين سيد أحمد. أما فيما يتعلق بنسب مساحة المنازل من إجمالي مساحة الشياخات، فقد سجلت أقصاها (٩٠.٩٪) بشياخة عبد الحي شلبي، تليها شياخة التحرير (٨٣.٠٪)، ثم شياخة أحمد المنسي (٧٧.٦٪) وشياخة السخاوي (٦٨.١٪)، وشياخة المنسي سرحان (٦٢.٢٪)، ويرجع ذلك لأن معظم مبانيها شُيدت قبل عام ١٩٧٠، وكانت السمة الغالبة لهذه الفترة هي نمط المنازل ذات الحوائط الحاملة والأسقف الخرسانية أو الخشبية. أما شياختا حسين سيد أحمد، ومحمد السحلي، فقد شكلت المنازل

بهما (٤٩.١% و ٤٦.٦%) من إجمالي مساحة مبانيهما على الترتيب، ويعزى ذلك إلى ارتفاع نسبة مباني العمل من إجمالي مساحة مبانيهما مقارنة ببقية شياخات النواة.

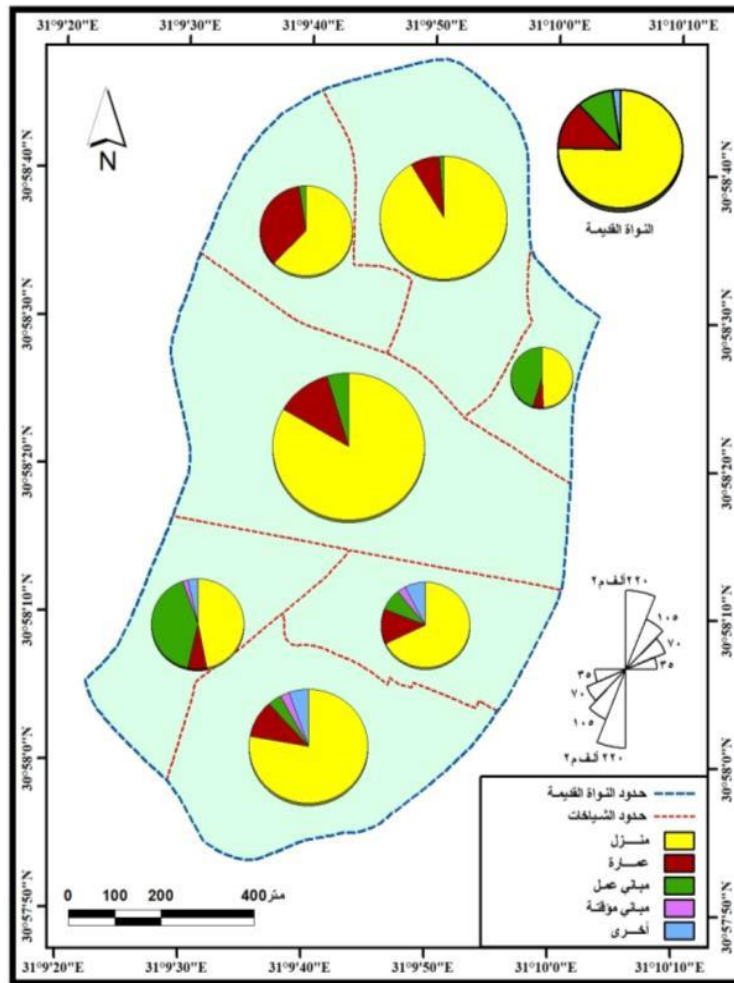


شكل (٢٣) أنماط المباني بالنواة القديمة بالمحلة الكوى عام ٢٠٢٢م

ب-العمارات:

تعد العمارات نمطا حديث العهد نسبياً داخل النواة القديمة بمدينة المحلة الكبرى، ويرتبط هذا النمط بالمباني المشيدة بالأعمدة والأسقف الخرسانية ذات الطوابق المتعددة، والتي بدأت في الظهور مع سيادة الاستثمار العقاري منذ بداية تسعينيات القرن العشرين.

وتشكل العمارات (٧.٧%) من إجمالي مباني منطقة الدراسة، تتوزع على مساحة بلغت نسبتها (١٢.٥%) من إجمالي مساحة المباني بالنواة، ويعكس ارتفاع نسبة مساحة العمارات عن نسبة مبانيها الصورة التخطيطية لهذا النمط من المباني. ويتركز أكثر من نصف مساحة (٥٦.٢%) هذا النمط في شياختي المنسي سرحان، والتحرير، ويرجع ذلك لأنها شهدت عمليات إحلال للمباني المتهاكلة القديمة، بينما تتوزع النسبة المتبقية (٤٣.٨%) على بقية شياخات النواة بنسب تتراوح فيما بين (١٣.٩%) بشياخة أحمد المنسي و(٢.٢%) بشياخة حسين سيد أحمد.



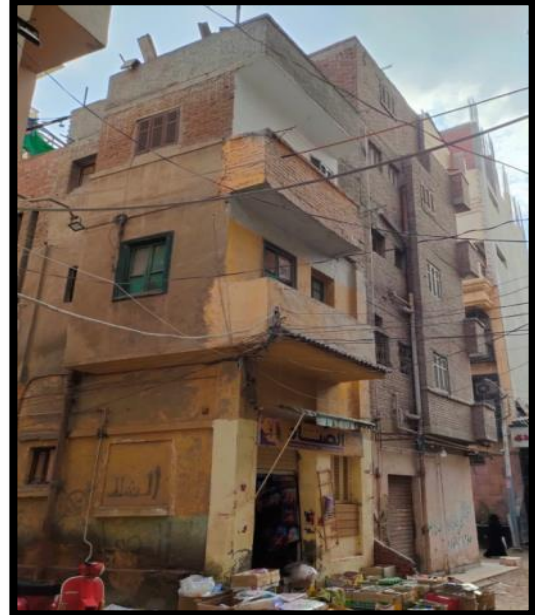
شكل (٢٤) التوزيع المساحي والنسبي لأنماط المباني بشياخات النواة القديمة بالمحلة الكوى عام ٢٠٢٢ م
أما على مستوى شياخات منطقة الدراسة؛ فقد بلغت نسبة مساحة العمارات أقصاها (٣٤.٦%) بشياخة المنسي سرحان، في حين تراوحت فيما بين (١٢.٦%) بشياخة السخاوي، إلى (٥.٧%) من إجمالي مساحة المباني بشياخة حسين سيد أحمد.

وتشير الصورة التوزيعية إلى ظهور نمط العمارات في صورتين؛ أولهما؛ العمارات المتناثرة داخل النواة، وتمثل هذه العمارات حركة الإحلال الحديث بالنواة فوق أنقاض المنازل القديمة وثانيهما؛ العمارات التي شغلت المساحات الفضاء المتخللة للكتلة القديمة أو التي تقع على أطرافها. كما يظهر هذا النمط بصورة واضحة في الشمال الغربي للنواة بشياخة المنسي سرحان، ويظهر أيضا على طول الشوارع الخارجية للنواة مثل: شارع ٢٣ يوليو وشارع الحرية في الشرق (صورة ٣١)، وشارع داير الناحية في الشمال والغرب، وشارع نعمان الأعصر في الجنوب، كما تظهر بشكل مبعثر على بعض الشوارع الداخلية بالنواة مثل: شارع الحنفي، وشارع سعد زغول، وشارع العباسي، وشارع مسجد السمسار، وشارع المطلي الغربي بشياخة التحرير (صورة ٣٢)،

وتمثل هذه العمارات حركة الإحلال الحديث بالنواة فوق أنقاض المنازل القديمة. كما يظهر هذا النمط بصورة أقل في شكل بقع متناثرة في شياخة التحرير، ووسط وشرق شياخة السخاوي، وجنوب شرق شياخة أحمد المنسي، كما يضم هذا النمط مساكن سوق الجمعية السعدية.



صورة (٣٠) أحد المنازل ذات الحالة الممتازة مكون من طابقين بشرع مسجد السمسار بشياخة عبد الحي شلبي



صورة (٢٩) جانب من المنازل ذات الحالة الوديئة بشرع أبو الفضل بشياخة التحرير



صورة (٣٢) أحد العمارات ذات الحالة الممتازة بشرع المطلي الغربي بشياخة التحرير



صورة (٣١) جانب من العمارات ذات الحالة الممتازة بشرع الحرية بشياخة حسين سيد أحمد

ج- مباني العمل:

يتمثل هذا النمط في المباني الإدارية، والتعليمية، ومخازن الأخشاب، وجمعية تنمية المجتمع، ومركز محو الأمية وتعليم الكبار، والمركز الطبي الشامل، ودور العبادة، ومحطات تموين السيارات، ومواقف سيارات الأجرة، والمنشآت التجارية التي تمثل كامل المبنى.

ويبلغ عدد هذا النمط من المباني (٢٥١ مبنى) بنسبة (٤.٩%) من إجمالي المباني بمنطقة الدراسة، وتغطي مساحة (٧٤٣٢٢ م^٢)، بنسبة (٩.٧%) من إجمالي مساحة المباني بمنطقة الدراسة، وتشير الصورة التوزيعية إلى تركزها في شياخات محمد السحلي (٤٤.٠%)، وحسين سيد أحمد (٢١.٩%)، والتحرير (١٤.٠%)، إذ تستحوذ الشياخات الثلاث على ما يقرب من أربعة أخماس (٧٩.٩%) مساحة مباني العمل بالنواة القديمة، في حين تتوزع النسبة المتبقية (٢٠.١%) على شياخات أحمد المنسي، والمنسي سرحان، وعبد الحي شلبي.

وتصدر شياخات حسين سيد أحمد، ومحمد السحلي بقية الشياخات بمنطقة الدراسة من حيث نسبة مساحة مباني العمل العادية من إجمالي مساحة مبانيها، إذ سجلتا (٤٥.٢% و ٤٠.٧%) من إجمال مساحة مبانيهما على الترتيب. بينما تنخفض هذه النسبة في بقية الشياخات لتبلغ أقصاها في شياخة السخاوي (٨.١%)، في حين تتنيل شياخة عبد الحي شلبي قائمة شياخات النواة بنسبة (١.٢%) من إجمالي مساحة مبانيها.

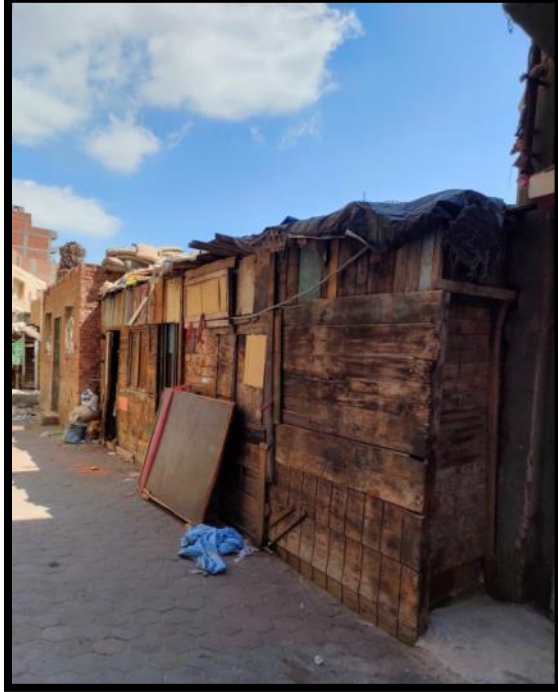
وتشير الصورة التوزيعية لمباني العمل بشياخات النواة القديمة إلى عدم تكتلها في شكل نطاقات واضحة، إذ يغلب عليها النمط المبعثر المختلط مع أنماط المباني الأخرى؛ باستثناء الأجزاء الشرقية من شياخة حسين سيد أحمد، والأطراف الجنوبية لشياخة محمد السحلي، ويرجع ذلك إلى أن الأولى من أقدم شياخات المدينة، ويقع داخلها القلب التجاري الذي تتركز به المنشآت التجارية التي تشغل كامل المبنى مثل: شركة عمر أفندي بشارع ٢٣ يوليو (صورة ٣٣)، ودور العبادة، ومباني إدارة الحماية المدنية، والسجل المدني، وشركة تصدير القطن، أما الثانية فتضم سوق الجملة للخضروات والفاكهة، والمدارس الابتدائية، وجمعية تنمية المجتمع، ومخازن الأخشاب.

د- المباني المؤقتة:

تتمثل في المباني المشيدة من الصفيح والخشب ومخلفات البناء، ويمثل هذا النمط إحدى صور محاولات السكان الحصول على مكان للعمل أو توسيع محل عمله، كما يتخذها البعض الآخر سكناً (صورة ٣٤).

ويبلغ عدد المباني المؤقتة (٦١ مبنى) بنسبة (١.٢%) من إجمالي مباني منطقة الدراسة، وتشغل مساحة لا تتجاوز (١.٠%) من إجمالي مساحة المباني بالنواة، منها نحو (٤٦.٠%) بشياخة

أحمد المنسي، ونحو (٣٠.٨%) بشياخة السخاوي، ونحو (٢٠.٧%) بشياخة محمد السحلي، ونحو (٢.٥%) بشياخة عبد الحي شلبي، أما بقية شياخات النواة فتخلو من هذا النمط. وثمة ملاحظة أن هذا النمط من المباني يستخدم كنمط سكني أو مزدوج الوظيفة (سكن وعمل).



صورة (٣٤) أحد المباني المؤقتة بشرح هيبه بشياخة عبد الحي شلبي



صورة (٣٣) شركة عمر أفندي أحد أنماط مباني العمل بشرح ٢٣ يوليو بشياخة حسين سيد أحمد

هـ - المباني الأخرى:

تضم هذه الفئة المباني تحت الهدم أو التشييد والمقابر، وتبلغ نسبتها (٢.٦%) من إجمالي مباني منطقة الدراسة، تتوزع على (٢.٢%) من إجمالي مساحة مبانيها، ويرتبط توزيع المباني الأخرى بشياخات أحمد المنسي، والسخاوي، ومحمد السحلي، وهي الشياخات التي تشهد حركة بناء للمتخللات الفضاء الناجمة عن تدهم المنازل المتهاكلة، وعمليات الإحلال للمنازل القديمة. ومن الملاحظ انتشار المباني تحت الهدم والتشييد على امتداد الشوارع الرئيسية والثانوية مثل: شارع العباسي، وشارع أبو الفضل، وشارع الششتاوي، وشارع عبدربه، والأطراف الجنوبية من شارع سعد زغلول، وشارع أبو الحسن، وشارع البغايدة، وشارع الفضالي، وشارع عبد الوهاب.

ثالثاً - خصائص البيئة السكنية:

المسكن احتياج انساني مهم ذو أبعاد اجتماعية وحضارية واقتصادية؛ فالمسكن الملائم يوفر لأفراد أسرة الإحساس بالأمن والاستقرار والسكنية (عبد الجليل، ١٩٩٠)، ويعكس المستوى الاقتصادي والاجتماعي لسكان النواة القديمة. وتفيد دراسة خصائص البيئة السكنية في تقييم جودة

الحياة بالمنطقة الحضرية، والتعرف على المناطق المخدومة بمرافق البنية الأساسية وتلك المحرومة منها.

وفيما يلي تعرض الدراسة لخصائص المساكن في النواة القديمة بمدينة المحلة الكبرى؛ من خلال الوقوف على أحجام الوحدات السكنية، ومساحاتها المختلفة، وما تضمه من غرف وسكان، ومن ثم التعرف على درجة التزامم، ومتوسط حجم الأسرة، فضلاً عن التعرف على نمط حياة المسكن (ملك أو إيجار).

١ - حجم الوحدات السكنية:

بلغ إجمالي الوحدات السكنية في عينة الدراسة (٣٨٤ وحدة)، تشتمل على (١٢٧٦ غرفة) بمتوسط (٣.٣ غرفة/ وحدة)، يقطنها (١٤٦٣ نسمة)، وبذلك بلغ متوسط حجم الأسرة ٣.٨ نسمة/ أسرة، كما بلغ معدل التزامم داخل الغرف (١.١ نسمة/غرفة). ويتباين متوسط عدد الغرف لكل أسرة على مستوى شياخات النواة؛ فقد بلغ أقصاه (٣.٨ غرفة/أسرة) بشياخة حسين سيد أحمد، و(٣.٧ غرفة/ أسرة) بشياخة السخاوي، في حين بلغ نحو (٣.٥ غرفة/ أسرة) بشياخة التحرير، و(٣.٣ غرفة/أسرة) بشياختي محمد السحلي، وعبد الحي شلبي، و(٣.١ غرفة/ أسرة) بشياختي أحمد المنسي، والمنسي سرحان على الترتيب. أما درجة التزامم؛ فقد تفاوتت تفاوتاً طفيفاً بشياخات منطقة الدراسة؛ وتراوحت فيما بين (١.٢ نسمة/غرفة) بشياخات محمد السحلي، والمنسي سرحان، وأحمد المنسي، ونحو (١.١ نسمة/غرفة) بشياختي التحرير، وعبد الحي شلبي، ونحو (١.٠ نسمة/غرفة) بشياختي حسين سيد، أحمد والسخاوي.

ومن دراسة الجدول (١٨) والأشكال (٢٥ - ٢٧) يمكن التعرف على خصائص المسكن طبقاً للمساحة وعدد الغرف ومعدل التزامم داخل النواة القديمة بالمحلة الكبرى بشيء من التفصيل من خلال الفئات الأربعة الآتية:

- **الفئة الأولى:** تضم الوحدات السكنية التي تنخفض مساحتها عن ٥٠ متراً مربعاً، وقد بلغت جملتها نحو (٤٩ وحدة) بنسبة (١٢.٨٪) من إجمالي الوحدات السكنية في العينة، تشتمل على (٦.٧٪) من إجمالي غرف العينة، ويقطنها نحو (١١.٣٪) من إجمالي سكان العينة، وقد بلغ متوسط حجم الأسرة في هذه الفئة نحو (٣.٤ نسمة /أسرة)، وقد سجلت درجة التزامم نحو (٢.٠ نسمة /غرفة)، وبلغ متوسط عدد الغرف بهذه الفئة نحو (١.٧ غرفة/أسرة)، وقد تباينت هذه المؤشرات داخل هذه الفئة على مستوى الشياخات بالنواة، حيث يرتفع متوسط حجم الأسرة داخل هذه الفئة عن المتوسط العام للنواة ليسجل أقصاه بشياخة حسين سيد أحمد (٤.٠ نسمة /أسرة)، يليها شياخة عبد الحي شلبي (٣.٦ نسمة / أسرة)، ثم شياختي محمد السحلي،

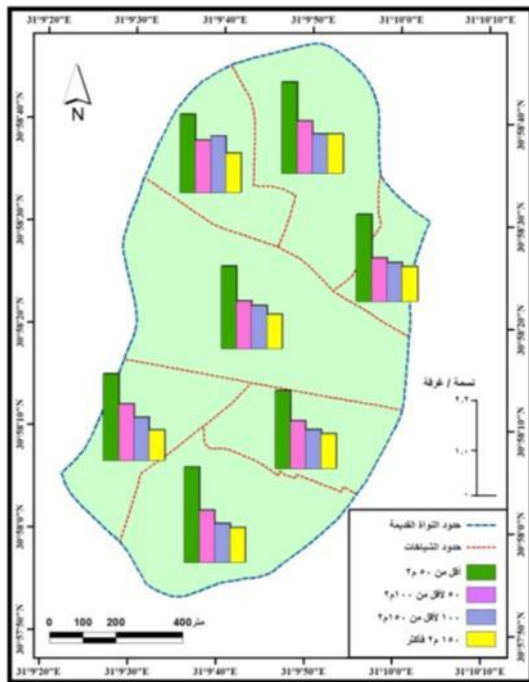
والسخاوي (٣.٥ نسمة/ أسرة)، بينما تتساوى شياختا التحرير، وأحمد المنسي مع المتوسط العام للنواة القديمة (٣.٤ نسمة/أسرة)، في حين ينخفض متوسط حجم الأسرة بشياخة المنسي سرحان عن المتوسط العام لتسجل (٣.٢ نسمة /أسرة). أما فيما يتعلق بدرجة التزامم؛ فقد سجلت أقصاها (٢.٢ نسمة/غرفة) بشياخة أحمد المنسي، تلتها شياخة عبد الحي شلبي (٢.١ نسمة/ غرفة)، بينما تساوت شياختا محمد السحلي، وحسين سيد أحمد مع المتوسط العام (٢.٠ نسمة/ غرفة)، في حين انخفضت في شياخات التحرير، والمنسي سرحان، والسخاوي عن المتوسط العام (٢.٠ نسمة / غرفة)، لتسجل الشياخة الأولى (١.٩ نسمة/ غرفة)، والشياختان الثانية والثالثة (١.٨ نسمة/ غرفة) على الترتيب. أما بالنسبة لمتوسط عدد الغرف بهذه الفئة، فقد بلغت أقصاها بشياختي حسين سيد أحمد، والسخاوي (٢.٠ غرف/أسرة)، تلتها شياخات التحرير، والمنسي سرحان، ومحمد السحلي، وعبد الحي شلبي، حيث سجلت جميعها (١.٨ غرفة / أسرة)، بينما تنخفض بشياخة أحمد المنسي لتسجل (١.٦ غرفة/أسرة).

● **الفئة الثانية:** تشمل الوحدات السكنية التي تتراوح مساحتها فيما بين ٥٠ : ١٠٠ مترًا مربعاً، وتضم هذه الفئة (٢٠٤ وحدة سكنية)، أي أكثر من نصف (٥٣.١%) الوحدات السكنية في العينة، تحتوي على ما يزيد على نصف (٥٠.٢%) غرف العينة، يقطنها (٧٥٦ نسمة) بما يمثل أكثر من نصف (٥١.٧%) سكان العينة، وقد بلغ متوسط حجم الأسرة داخل هذه الفئة نحو (٣.٧ نسمة /أسرة)، وبلغت درجة التزامم نحو (١.٢ نسمة /غرفة)، وبلغ متوسط عدد الغرف بهذه الفئة نحو (٣.١ غرفة/أسرة)، أما على مستوى شياخات النواة القديمة؛ فقد تباينت هذه المؤشرات داخل هذه الفئة، حيث يرتفع متوسط حجم الأسرة عن المتوسط العام للنواة ليلبغ أقصاه بشياخة محمد السحلي (٣.٩ نسمة /أسرة)، تليها شياخة التحرير (٣.٨ نسمة/ أسرة)، بينما تتساوى شياخة عبد الحي شلبي مع المتوسط العام للنواة (٣.٧ نسمة/أسرة)، في حين تنخفض بشياخات المنسي سرحان، وأحمد المنسي، والسخاوي، وحسين سيد أحمد عن المتوسط العام لتسجل (٣.٦ نسمة /أسرة) لجميع الشياخات باستثناء الأخيرة التي سجلت (٢.٨ نسمة / أسرة)، في حين سجلت درجة التزامم أقصاها (١.٣ نسمة/غرفة) بشياخة محمد السحلي، بينما تتساوى شياخات أحمد المنسي، وعبد الحي شلبي، والمنسي سرحان مع المتوسط العام للنواة (١.٢ نسمة /غرفة)، ومن جهة أخرى تنخفض درجة التزامم بشياخات التحرير، والسخاوي، وحسين سيد أحمد عن المتوسط العام للنواة القديمة مسجلة بذلك (١.١ نسمة/ غرفة). أما بالنسبة لمتوسط عدد الغرف بهذه الفئة، فقد بلغت أقصاها بشياخة التحرير (٣.٤ غرف/أسرة)، تلتها شياخة السخاوي (٣.٣ غرف/أسرة)، في حين تتساوى شياخات محمد السحلي، وعبد الحي شلبي

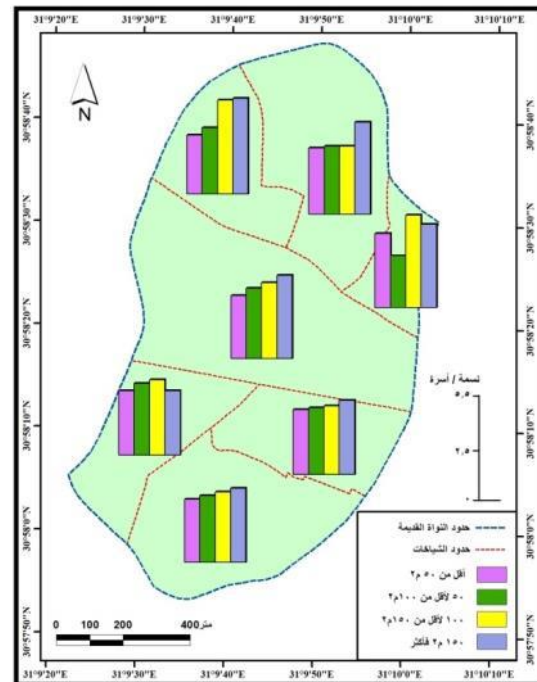
والمنسي سرحان مع المتوسط العام (٣.١ غرف/أسرة)، بينما تنخفض بشياختي أحمد المنسي وحسين، سيد أحمد لتسجل (٣.٠ غرف/أسرة) و(٢.٨ غرفة/أسرة) على الترتيب.
جدول (١٨) توزيع الوحدات السكنية بالنوأة القديمة بالمحلة الكبرى طبقاً للمساحة وعدد الغرف ودرجة التزامح (عينة) عام ٢٠٢٢ م

الشياخة	المساحة البيان		أقل من ٢٥٠ م ^٢		٢٥٠-١٠٠٠ م ^٢		١٠٠٠-٢٠٠٠ م ^٢		٢٠٠٠ م ^٢ +		الإجمالي	
	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%
حسين سيد أحمد	عدد الوحدات السكنية	١	٦.٣	٥	٣١.٣	٨	٥٠.٠	٢	١٢.٥	١٦	٤.٢	١٦
	عدد الغرف	٢	٣.٣	١٤	٢٣.٠	٣٤	٥٥.٧	١١	١٨.٠	٦١	٤.٨	٦١
	عدد السكان	٤	٦.٨	١٤	٢٣.٧	٣٢	٥٤.٢	٩	١٥.٣	٥٩	٤.٠	٥٩
	متوسط حجم الأسرة	٤.٠		٢.٨		٥.٠		٤.٥		٣.٧		٣.٧
	درجة التزامح	٢.٠		١.٠		٠.٩		٠.٨		١.٠		١.٠
	متوسط عدد الغرف	٢.٠		٢.٨		٤.٣		٥.٥		٣.٨		٣.٨
أحمد المنسي	عدد الوحدات السكنية	٩	١٧.٣	٢٥	٤٨.١	١٧	٣٢.٧	١	١.٩	٥٢	١٣.٥	٥٢
	عدد الغرف	١٤	٨.٦	٧٤	٤٥.٧	٦٩	٤٢.٦	٥	٣.١	١٦٢	١٢.٧	١٦٢
	عدد السكان	٣١	١٦.٢	٩١	٤٧.٦	٦٥	٣٤.٠	٤	٢.١	١٩١	١٣.١	١٩١
	متوسط حجم الأسرة	٣.٤		٣.٦		٣.٨		٤.٠		٣.٧		٣.٧
	درجة التزامح	٢.٢		١.٢		٠.٩		٠.٨		١.٢		١.٢
	متوسط عدد الغرف	١.٦		٣.٠		٤.١		٥.٠		٣.١		٣.١
السقاوي	عدد الوحدات السكنية	٢	٧.٧	٩	٣٤.٦	١٣	٥٠.٠	٢	٧.٧	٢٦	٦.٨	٢٦
	عدد الغرف	٤	٤.٢	٣٠	٣١.٦	٥١	٥٣.٧	١٠	١٠.٥	٩٥	٧.٤	٩٥
	عدد السكان	٧	٧.٤	٣٢	٣٣.٧	٤٨	٥٠.٥	٨	٨.٤	٩٥	٦.٥	٩٥
	متوسط حجم الأسرة	٣.٥		٣.٦		٣.٧		٤.٠		٣.٧		٣.٧
	درجة التزامح	١.٨		١.١		٠.٩		٠.٨		١.٠		١.٠
	متوسط عدد الغرف	٢.٠		٣.٣		٣.٩		٥.٠		٣.٧		٣.٧
التحرير	عدد الوحدات السكنية	٥	٧.٦	٣٨	٥٧.٦	٢١	٣١.٨	٢	٣.٠	٦٦	١٧.٢	٦٦
	عدد الغرف	٩	٣.٩	١٢٩	٥٥.٤	٨٤	٣٦.١	١١	٤.٧	٢٣٣	١٨.٣	٢٣٣
	عدد السكان	١٧	٦.٦	١٤٦	٥٦.٦	٨٦	٣٣.٣	٩	٣.٥	٢٥٨	١٧.٦	٢٥٨
	متوسط حجم الأسرة	٣.٤		٣.٨		٤.١		٤.٥		٣.٩		٣.٩
	درجة التزامح	١.٩		١.١		١.٠		٠.٨		١.١		١.١
	متوسط عدد الغرف	١.٨		٣.٤		٤.٠		٥.٥		٣.٥		٣.٥
المنسي سرحان	عدد الوحدات السكنية	٢٠	٢٢.٥	٤٩	٥٥.١	١٤	١٥.٧	٦	٦.٧	٨٩	٢٣.٢	٨٩
	عدد الغرف	٣٥	١٢.٦	١٥٣	٥٥.٢	٥٦	٢٠.٢	٣٣	١١.٩	٢٧٧	٢١.٧	٢٧٧
	عدد السكان	٦٤	١٨.٦	١٧٨	٥١.٧	٧١	٢٠.٦	٣١	٩.٠	٣٤٤	٢٣.٥	٣٤٤
	متوسط حجم الأسرة	٣.٢		٣.٦		٥.١		٥.٢		٣.٩		٣.٩
	درجة التزامح	١.٨		١.٢		١.٣		٠.٩		١.٢		١.٢
	متوسط عدد الغرف	١.٨		٣.١		٤.٠		٥.٥		٣.١		٣.١
عبد الحي شلبي	عدد الوحدات السكنية	٨	١٠.٧	٤١	٥٤.٧	٢٣	٣٠.٧	٣	٤.٠	٧٥	١٩.٥	٧٥
	عدد الغرف	١٤	٥.٦	١٢٦	٥٠.٦	٩٢	٣٦.٩	١٧	٦.٨	٢٤٩	١٩.٥	٢٤٩
	عدد السكان	٢٩	١٠.٣	١٥١	٥٣.٧	٨٦	٣٠.٦	١٥	٥.٣	٢٨١	١٩.٢	٢٨١
	متوسط حجم الأسرة	٣.٦		٣.٧		٣.٧		٥.٠		٣.٧		٣.٧
	درجة التزامح	٢.١		١.٢		٠.٩		٠.٩		١.١		١.١
	متوسط عدد الغرف	١.٨		٣.١		٤.٠		٥.٧		٣.٣		٣.٣
محمد السطحي	عدد الوحدات السكنية	٤	٦.٧	٣٧	٦١.٧	١٧	٢٨.٣	٢	٣.٣	٦٠	١٥.٦	٦٠
	عدد الغرف	٧	٣.٥	١١٥	٥٧.٨	٦٧	٣٣.٧	١٠	٥.٠	١٩٩	١٥.٦	١٩٩
	عدد السكان	١٤	٦.٠	١٤٤	٦١.٣	٧٠	٢٩.٨	٧	٣.٠	٢٣٥	١٦.١	٢٣٥
	متوسط حجم الأسرة	٣.٥		٣.٩		٤.١		٣.٥		٣.٩		٣.٩
	درجة التزامح	٢.٠		١.٣		١.٠		٠.٧		١.٢		١.٢
	متوسط عدد الغرف	١.٨		٣.١		٣.٩		٥.٠		٣.٣		٣.٣
الإجمالي	عدد الوحدات السكنية	٤٩	١٢.٨	٢٠٤	٥٣.١	١١٣	٢٩.٤	١٨	٤.٧	٣٨٤	١٠.٠	٣٨٤
	عدد الغرف	٨٥	٦.٧	٦٤١	٥٠.٢	٤٥٣	٣٥.٥	٩٧	٧.٦	١٢٧٦	١٠.٠	١٢٧٦
	عدد السكان	١٦٦	١١.٣	٧٥٦	٥١.٧	٤٥٨	٣١.٣	٨٣	٥.٧	١٤٦٣	١٠.٠	١٤٦٣
	متوسط حجم الأسرة	٣.٤		٣.٧		٤.١		٤.٦		٣.٨		٣.٨
	درجة التزامح	٢.٠		١.٢		١.٠		٠.٩		١.١		١.١
	متوسط عدد الغرف	١.٧		٣.١		٤.٠		٥.٤		٣.٣		٣.٣

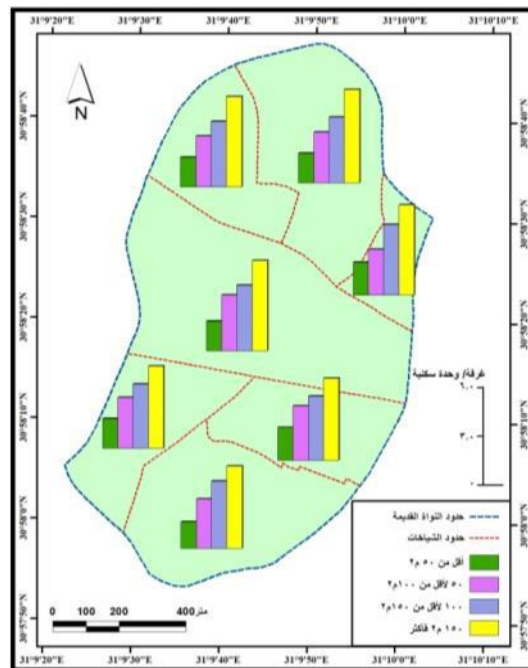
المصدر: من حساب الباحثين اعتماداً على نموذج الاستبانة والدراسة الميدانية للباحثين عام ٢٠٢٢ م.



شكل (٢٦) درجة الواحم بالنواة القديمة طبقاً لفئات المساحة عام ٢٠٢٢م



شكل (٢٥) متوسط حجم الأسرة بالنواة القديمة طبقاً لفئات المساحة عام ٢٠٢٢م



شكل (٢٧) متوسط عدد الغرف بالوحدات السكنية في النواة القديمة طبقاً لفئات المساحة عام ٢٠٢٢م

- الفئة الثالثة: تضم الوحدات السكنية التي تتراوح مساحتها ما بين ١٠٠ : ١٥٠ متراً مربعاً، وتشتمل على (١١٣ وحدة) بنسبة (٢٩.٤%) من إجمالي الوحدات السكنية في العينة، وتحتوي على أكثر من ثلث (٣٥.٥%) غرف العينة، يقطنها ما يقرب من ثلث (٣١.٣%) سكان العينة،

وقد بلغ متوسط حجم الأسرة داخل هذه الفئة نحو (٤.١ نسمة/أسرة)، وبلغت درجة التزامن نحو (١.٠ نسمة /غرفة)، وبلغ متوسط عدد الغرف بهذه الفئة نحو (٤.٠ غرفة/أسرة)، وقد تباينت هذه المؤشرات داخل هذه الفئة على مستوى الشياخات بالنوأة، إذ سجل متوسط حجم الأسرة أقصاه بشياخة المنسي سرحان (٥.١ نسمة /أسرة)، تلتها شياخة حسين سيد أحمد (٥.٠ نسمة / أسرة)، في حين تتساوى شياختا محمد السحلي، والتحرير مع المتوسط العام للنوأة القديمة (٤.١ نسمة/ أسرة)، بينما تنخفض في شياخات عبد الحي شلبي، والسخاوي، وأحمد المنسي عن المتوسط العام، لتسجل (٣.٧ نسمة /أسرة) للشياختين الأولى والثانية، و(٣.٨ نسمة /أسرة) للشياخة الثالثة. أما فيما يتعلق بدرجة التزامن؛ فقد سجلت أقصاها (١.٣ نسمة/غرفة) بشياخة المنسي سرحان، بينما تتساوى شياختا محمد السحلي، والتحرير مع المتوسط العام، في حين تنخفض بشياخات حسين سيد أحمد، وأحمد المنسي، والسخاوي، وعبد الحي شلبي عن المتوسط العام مسجلة جميعها (٠.٩ نسمة/فرد). أما بالنسبة لمتوسط عدد الغرف بهذه الفئة؛ فقد بلغت أقصاها بشياخات حسين سيد أحمد (٤.٣ غرفة/أسرة)، تلتها شياخة أحمد المنسي (٤.١ غرفة/أسرة)، بينما تتساوى شياخات المنسي سرحان، والتحرير، وعبد الحي شلبي مع المتوسط العام (٤ غرفة/ أسرة)، في حين تنخفض في شياختي السخاوي، ومحمد السحلي لتسجل (٣.٩ غرفة/أسرة) لكل منهما.

• **الفئة الرابعة:** تضم الوحدات السكنية التي تزيد مساحتها عن ١٥٠ مترًا مربعًا، وقد بلغت (٨ وحدة) بنسبة (٤.٧٪) من إجمالي الوحدات السكنية في العينة، وتحتوي على (٩٧ غرفة) تمثل (٧.٦٪) من إجمالي غرف العينة، يقطنها نحو (٥.٧٪) من إجمالي سكان العينة، وقد بلغ متوسط حجم الأسرة داخل هذه الفئة نحو (٤.٦ نسمة /أسرة)، وبلغت درجة التزامن نحو (٠.٩ نسمة /غرفة)، وبلغ متوسط عدد الغرف بهذه الفئة نحو (٥.٤ غرفة/أسرة). وتتفاوت هذه المؤشرات داخل هذه الفئة على مستوى الشياخات بالنوأة، إذ يرتفع متوسط حجم الأسرة داخل هذه الفئة إلى (٥.٢ نسمة / أسرة) بشياخة المنسي سرحان، تلتها شياخة عبد الحي شلبي (٥.٠ نسمة / أسرة)، في حين تنخفض ببقية الشياخات عن المتوسط العام لتسجل (٤.٥ نسمة / أسرة) في شياختي حسين سيد أحمد، والتحرير، و(٤.٠ نسمة/ أسرة) في شياخة أحمد المنسي، وجاءت أدنى مستوياتها بشياخة محمد السحلي (٣.٥ نسمة /أسرة). أما فيما يتعلق بدرجة التزامن؛ فقد تساوت شياختا المنسي سرحان، وعبد الحي شلبي مع المتوسط العام بالنوأة (٠.٩ نسمة/غرفة)، بينما تنخفض ببقية الشياخات عن المتوسط العام لتسجل أدناها في شياخة محمد السحلي (٠.٧ نسمة / غرفة). أما بالنسبة لمتوسط عدد الغرف بهذه الفئة؛ فقد بلغت

أقصاها بشياخة عبد الحي شلبي (٥.٧ غرفة/ أسرة)، تلتها شياخات حسين سيد أحمد، والتحرير، والمنسي سرحان (٥.٥ غرفة/ أسرة)، بينما تتخفف بالشياخات الأخرى لتسجل (٥.٠ غرفة/ أسرة).

٢- ملكية المسكن: (حيازة المسكن):

تشير أرقام الجدول (١٩) والشكل (٢٨) إلى سيادة نمط الإيجار القديم، وذلك بنسبة تقترب من ثلثي (٦٤.٣٪) عينة الدراسة. وترتفع النسبة عن المتوسط العام للنواة في شياخات أحمد المنسي (٧١.٢٪)، والتحرير (٦٩.٧٪)، وعبد الحي شلبي (٦٦.٧٪)، ومحمد السلي (٦٥.٠٪)، في حين تتخفف في بقية الشياخات عن المتوسط العام لتسجل أدناها في شياخة المنسي سرحان بنسبة (٥٥.١٪) من إجمالي العينة. بينما يشكل نمط الإيجار الحديث نحو (٩.٤٪) من إجمالي الوحدات السكنية في العينة، وترتفع نسبة الوحدات السكنية ذات الإيجار الحديث عن المتوسط العام في شياخات محمد السلي، والسخاوي، والمنسي سرحان، بينما تتخفف في بقية الشياخات لتسجل أدناها في شياخة التحرير (٣.٠٪).

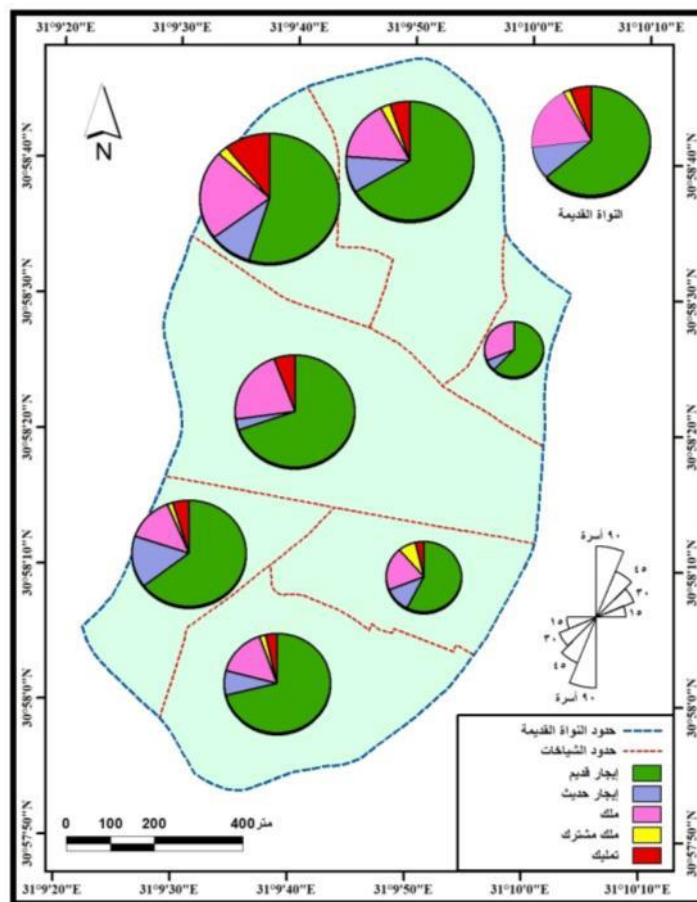
جدول (١٩) توزيع الوحدات السكنية بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى طبقاً لنوع الحيازة (عينة) عام ٢٠٢٢م

الشيخة	إيجار قديم		إيجار حديث		ملك		ملك مشترك		تمليك		الإجمالي
	عدد	النسبة (%)	عدد	النسبة (%)	عدد	النسبة (%)	عدد	النسبة (%)	عدد	النسبة (%)	
حسين سيد أحمد	١٠	٦٢.٥	١	٦.٢	٥	٣١.٣	٠	٠.٠	٠	٠.٠	١٦
أحمد المنسي	٣٧	٧١.٢	٤	٧.٧	٨	١٥.٤	١	١.٩	٢	٣.٨	٥٢
السخاوي	١٥	٥٧.٧	٣	١١.٥	٥	١٩.٢	٢	٧.٧	١	٣.٩	٢٦
التحرير	٤٦	٦٩.٧	٢	٣.٠	١٤	٢١.٢	٠	٠.٠	٤	٦.١	٦٦
المنسي سرحان	٤٩	٥٥.١	٩	١٠.١	١٩	٢١.٣	٢	٢.٣	١٠	١١.٢	٨٩
عبد الحي شلبي	٥٠	٦٦.٧	٧	٩.٣	١٢	١٦.٠	٢	٢.٧	٤	٥.٣	٧٥
محمد السلي	٣٩	٦٥.٠	٩	١٥.٠	٨	١٣.٣	١	١.٧	٣	٥.٠	٦٠
الإجمالي	٢٤٦	٦٤.٣	٣٥	٩.٤	٧١	١٨.٢	٨	٢.١	٢٤	٦.٠	٣٨٤

المصدر: بيانات الاستبانة والدراسة الميدانية للباحثين عام ٢٠٢٢م.

كما شكل نمط المساكن الملك ما يقرب من خمس (١٨.٢٪) الوحدات السكنية في العينة، وتباينت النسب بين شياخات النواة القديمة لتسجل أقصاها بشياخة حسين سيد أحمد (٣١.٣٪)، في حين تتراوح النسب في بقية الشياخات فيما بين (٢١.٣٪) بشياخة المنسي سرحان، و(١٣.٣٪) بشياخة محمد السلي، وربما يرجع ذلك إلى تملك بعض الأسر لوحداتهم السكنية بالوراثة عن أسرهم التي تقطن منطقة النواة منذ القدم. أما فيما يتعلق بنمط الملك المشترك وخاصة بين أفراد العائلة، فقد بلغت نسبته (٢.١٪) من إجمالي الوحدات السكنية في العينة. وقد تفاوتت النسب على مستوى الشياخات لتسجل أقصاها (٧.٧٪) بشياخة السخاوي، بينما تراوحت النسب في بقية الشياخات فيما بين (٢.٧٪) بشياخة عبد الحي شلبي، و(١.٧٪) بشياخة محمد السلي، في حين

تخلو شياختا حسين سيد أحمد، والتحرير من نمط الملك المشترك. وفيما يتعلق بالوحدات السكنية التمليك، فقد شكلت نسبتها (٦.٠%) من إجمالي الوحدات السكنية في العينة، وترتفع النسب عن المتوسط العام في شياختي المنسي سرحان، والتحرير، إذ سجلتا (١١.٢% و ٦.١%) على الترتيب، وربما يرجع ظهور هذا النمط داخل النواة القديمة إلى حركة الإحلال الحديث، وانتشار المباني المشيدة حديثة العمر على الشوارع الرئيسية بالنواة، والتي يغلب عليها صفة التمليك كعائد استثماري عقاري سريع. ومن جهة أخرى؛ جاءت بقية الشياخات بنسب تقل عن المتوسط العام للنواة، إذ تراوحت النسب فيما بين (٥.٣%) بشياخة عبد الحي شلبي، و(٣.٨%) بشياخة السخاوي، بينما تخلو شياخة حسين سيد أحمد من الوحدات السكنية التمليك في عينة الدراسة.



شكل (٢٨) توزيع الوحدات السكنية بالنواة القديمة طبقاً لنوع الحيلة (عينة) عام ٢٠٢٢م

٣- المرافق العامة:

تعد دراسة المرافق العامة من حيث مياه الشرب، والصرف الصحي، والكهرباء، والغاز الطبيعي، والاتصالات على قدر كبير من الأهمية، إذ تعد مؤشراً على مدى توفر أو قصور الخدمات العامة بالمدينة، وقد تُعرّف المخطط على العديد من المشكلات داخل النواة القديمة، ومن

ثم محاولة إعداد البرامج التخطيطية وفق أسلوب علمي صحيح، وتقديم المقترحات والتوصيات العلمية التي يمكن على أساسها وضع مخطط شامل لمعالجة هذه المشكلات (يوسف، ٢٠١٣).

أ- مياه الشرب النقية:

تعد أعمال التغذية بالمياه الصالحة للشرب أهم الخدمات التي يجب توافرها، لكونه من المؤشرات المهمة الدالة على الرقى وارتفاع مستوى المعيشة. ولاشك أن عدم توافر شبكات مياه الشرب أو عجزها عن مواجهة احتياجات تطور المدن يسبب مشكلات اقتصادية واجتماعية تؤثر في بنية المجتمع. ويشير الجدول (٢٠) والشكل (٢٩) إلى توزيع الأسر حسب الاتصال بمصدر المياه النقية داخل النواة القديمة بالمحلة لمدينة حسب العينة عام ٢٠٢٢م، حيث يمكن استخلاص الآتي:

جدول (٢٠) توزيع الأسر بالنواة القديمة لمدينة المحلة الكبرى حسب الاتصال بمصدر المياه النقية (عينة)

عام ٢٠٢٢م

الاجمالي	شبكة عامة						الشاخا	
	من الجيران		حنفية داخل المبنى		حنفية داخل المسكن			
%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	
١٠٠.٠	١٦	٠.٠	٠	٠.٠	٠	١٠٠.٠	١٦	حسين سيد أحمد
١٠٠.٠	٥٢	٠.٠	٠	٣.٨	٢	٩٦.٢	٥٠	أحمد المنسي
٩٦.٢	٢٦	٣.٨	١	٣.٨	١	٩٢.٣	٢٤	السخاوي
١٠٠.٠	٦٦	٠.٠	٠	٠.٠	٠	١٠٠.٠	٦٦	التحرير
٩٧.٨	٨٩	٢.٢	٢	١.١	١	٩٦.٦	٨٦	المنسي سرحان
٩٧.٣	٧٥	٢.٧	٢	٠.٠	٠	٩٧.٣	٧٣	عبدالحى شلبي
١٠٠.٠	٦٠	٠.٠	٠	٠.٠	٠	١٠٠.٠	٦٠	محمد السحلي
١٠٠.٠	٣٨٤	١.٣	٥	١.٠	٤	٩٧.٧	٣٧٥	الاجمالي

المصدر: النسب من حساب الباحثين اعتمادًا على نتائج نموذج الاستبانة عام ٢٠٢٢م.

- تتمتع جميع أسر العينة بالنواة القديمة بالحصول على احتياجاتها من مياه الشرب النقية من الشبكة العامة.
- بلغت نسبة الأسر التي تستخدم المياه من خلال شبكة عامة داخل المسكن نحو ٩٧.٧% من إجمالي أسر العينة، وقد تميزت شياخات حسين سيد أحمد، والتحرير، ومحمد السحلي بأعلى نسب للأسر المتمتعين بالاتصال بشبكة المياه النقية، حيث سجلت (١٠٠%)، بينما سجلت بقية الشياخات نسب تتراوح فيما بين (٩٧.٣%) بشياخة عبد الحى شلبي، و(٩٢.٣%) بشياخة السخاوي.
- شكلت الأسر التي تحصل على مياه الشرب النقية من خلال شبكة عامة خارج المسكن ولكن داخل نفس المبنى نحو (١.٠%) من إجمالي أسر داخل بالنواة القديمة،

وقد بلغت نسبتهم (٣.٨%) بشياختي أحمد المنسي، و السبخاوي، ونحو (١.١%) بشياخة المنسي سرحان.

- بلغت نسبة الأسر التي تحصل المياه من خلال شبكة رئيسية ولكن من الجيران خارج المبنى نحو (١.٣%) من إجمالي أسر العينة، وقد بلغت نسبتهم (٣.٨%) بشياخة السبخاوي، ونحو (٢.٧%) بشياخة عبد الحي شلبي، ونحو (٢.٢%) بشياخة المنسي سرحان.

ب- الصرف الصحي:

لا يقل مرفق الصرف الصحي أهمية عن مرفق مياه الشرب، وذلك لما تسببه مياه الصرف الصحي من تلوث ما لم يتم صرفها بطريقة صحية وسليمة، هذا إن لم نقل إنه لنجاح مرفق مياه الشرب في خدمة البيئة لابد أن يقترن بنظام فعال للصرف الصحي؛ وبخاصة في المدن التي تزيد فيها كمية النفايات السائلة الناتجة عن الاستخدامات المنزلية والصناعية وغيرها والتي تصب معظمها في شبكات المجاري العامة المصممة لهذا الغرض (يوسف، ٢٠١٣).

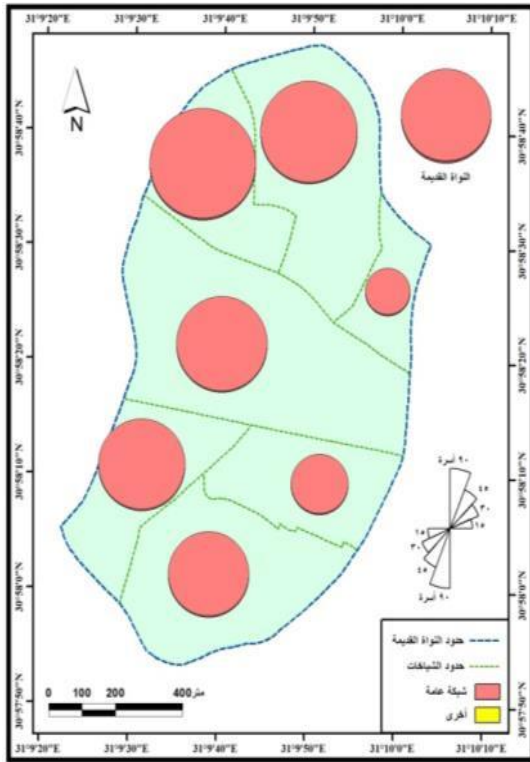
ويشير الجدول (٢١)، والشكل (٣٠) إلى تمتع جميع أسر العينة بالاتصال بالشبكة العامة للصرف الصحي. وجدير بالذكر أن معظم شياخات النواة القديمة قد شهدت إحلال وتجديد لشبكاتهما التي استنفذت عمرها الافتراضي ضمن مشروع تطوير مراكز المدن الكبرى بالمحافظات.

جدول (٢١) توزيع الأسر بالنواة القديمة لمدينة المحلة الكبرى حسب الاتصال بالشبكة العامة للصرف الصحي

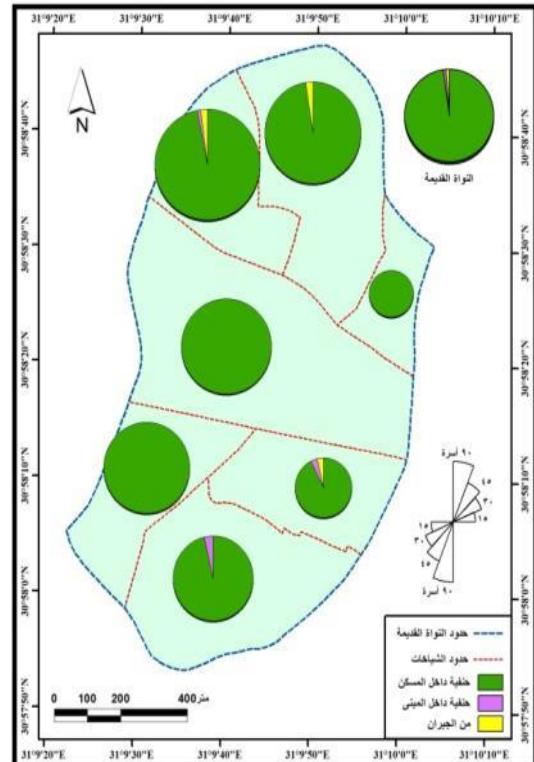
(عينة) عام ٢٠٢٢م

الإجمالي		أخرى		شبكة عامة		الشياخة
العدد	%	العدد	%	العدد	%	
١٦	١٠٠.٠٠	٠	٠.٠٠	١٦	١٠٠.٠٠	حسين سيد أحمد
٥٢	١٠٠.٠٠	٠	٠.٠٠	٥٢	١٠٠.٠٠	أحمد المنسي
٢٦	١٠٠.٠٠	٠	٠.٠٠	٢٦	١٠٠.٠٠	السبخاوي
٦٦	١٠٠.٠٠	٠	٠.٠٠	٦٦	١٠٠.٠٠	التحريز
٨٩	١٠٠.٠٠	٠	٠.٠٠	٨٩	١٠٠.٠٠	المنسي سرحان
٧٥	١٠٠.٠٠	٠	٠.٠٠	٧٥	١٠٠.٠٠	عبد الحي شلبي
٦٠	١٠٠.٠٠	٠	٠.٠٠	٦٠	١٠٠.٠٠	محمد السطلي
٣٨٤	١٠٠.٠٠	٠	٠.٠٠	٣٨٤	١٠٠.٠٠	الإجمالي

المصدر: النسب من حساب الباحثين اعتمادًا على نتائج نموذج الاستبانة عام ٢٠٢٢م.



شكل (٣٠) توزيع الأسر بالنواة القديمة حسب الاتصال بالشبكة العامة للصرف الصحي (عينة) عام ٢٠٢٢م



شكل (٢٩) توزيع الأسر بالنواة القديمة حسب الاتصال بمصدر مياه الشرب النقية (عينة) عام ٢٠٢٢م

ج- شبكة الكهرباء:

من دراسة بيانات الجدول (٢٢) والشكل (٣١) يتضح الآتي:
جدول (٢٢) توزيع الأسر داخل النواة القديمة بمدينة المحلة الكبرى طبقاً لوسيلة الإضاءة الرئيسية (عينة) عام ٢٠٢٢م

الإجمالي		شبكة رئيسية بدون عداد		شبكة رئيسية بعداد		الشيخة
%	العدد	%	العدد	%	العدد	
١٠٠	١٦	٠.٠	٠	١٠٠.٠	١٦	حسين سيد أحمد
١٠٠	٥٢	١.٩	١	٩٨.١	٥١	أحمد المنسي
١٠٠	٢٦	٠.٠	٠	١٠٠.٠	٢٦	السبحاوي
١٠٠	٦٦	٠.٠	٠	١٠٠.٠	٦٦	التحرير
١٠٠	٨٩	٥.٦	٥	٩٤.٤	٨٤	المنسي سرحان
١٠٠	٧٥	٩.٣	٧	٩٠.٧	٦٨	عبدالحى شلبي
١٠٠	٦٠	٦.٧	٤	٩٣.٣	٥٦	محمد السحلي
١٠٠	٣٨٤	٤.٤	١٧	٩٥.٦	٣٦٧	الإجمالي

المصدر: النسب من حساب الباحثين اعتماداً على نتائج نموذج الاستبانة عام ٢٠٢٢م.

- تمتع جميع أسر العينة بالإضاءة الكهربائية، مما يدل على اتصال مباني النواة القديمة بشبكة الكهرباء العامة.

- بلغت نسبة الأسر التي تتصل بشبكة رئيسة بعداد حوالي ٩٥.٦٪ من إجمالي أسر العينة، بينما شكلت الأسر المتصلة بالشبكة العامة ولكن بدون عداد حوالي ٤.٤٪ من إجمالي أسر العينة.
- تميزت شياخات حسين سيد أحمد، والسبخاوي، والتحرير بأعلى نسبة للأسر التي تتمتع بالإضاءة الكهربائية من خلال شبكة رئيسة بعداد داخل المسكن، إذ بلغت نسبتهم (١٠٠٪) من إجمالي أسر العينة، في حين تتخفف نسبتهم إلى (٩٨.١٪، ٩٤.٤٪، ٩٣.٣٪، ٩٠.٧٪) من إجمالي أسر العينة في شياخات: أحمد المنسي، والمنسي سرحان، ومحمد السحلي، وعبد الحي شلبي، على الترتيب.
- بلغت نسبة الأسر التي تستخدم الكهرباء في الإنارة من خلال شبكة رئيسة، ولكن بدون عداد داخل المسكن نحو (٤.٤٪) من إجمالي أسر العينة، وقد بلغت نسبتهم نحو (٩.٣٪، ٦.٧٪، ٥.٦٪، ١.٩٪) بشياخات: عبد الحي شلبي، ومحمد السحلي، والمنسي سرحان، وأحمد المنسي على الترتيب.

د- شبكة التليفونات:

مما لا شك فيه أن تطور وسائل الاتصال، وتعددتها كانت وراء الاختصار الواضح لبعدي الزمن والمكان، الأمر الذي ترتب عليه زيادة الارتباط بين المناطق المختلفة وتوطيد العلاقات بينها لدرجة أصبح العالم معها وكأنه قرية كبيرة ندرك ما يدور بها من خلال هذه الشبكات (محمد، ١٩٩٦). من دراسة الجدول (٢٣) والشكل (٣٢) يتضح الآتي:

جدول (٢٣) توزيع الأسر داخل النواة القديمة بمدينة المحلة الكبرى طبقاً للاتصال بشبكة التليفونات (عينة)

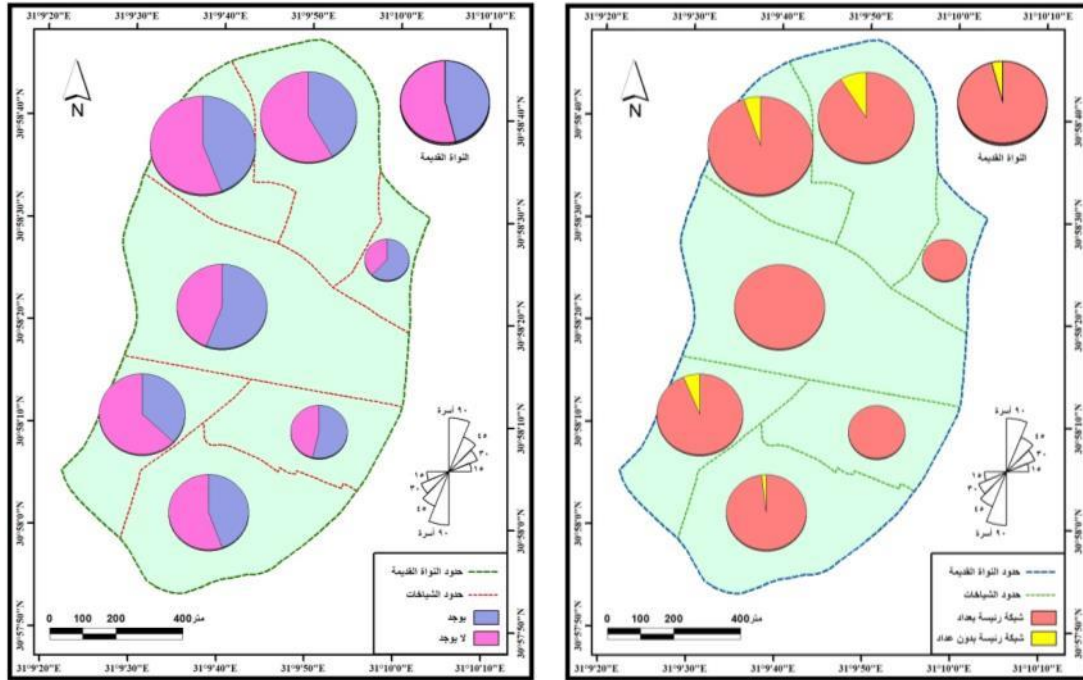
عام ٢٠٢٢ م

الاجمالي	لا يوجد		يوجد		الشاخنة
	العدد	%	العدد	%	
١٠٠	١٦	٣٧.٥	٦	٦٢.٥	حسين سيد أحمد
١٠٠	٥٢	٥٥.٨	٢٩	٤٤.٢	أحمد المنسي
١٠٠	٢٦	٤٦.٢	١٢	٥٣.٨	السبخاوي
١٠٠	٦٦	٤٣.٩	٢٩	٥٦.١	التحرير
١٠٠	٨٩	٥٦.٢	٥٠	٤٣.٨	المنسي سرحان
١٠٠	٧٥	٥٨.٧	٤٤	٤١.٣	عبدالحي شلبي
١٠٠	٦٠	٦٣.٣	٣٨	٣٦.٧	محمد السحلي
١٠٠	٣٨٤	٥٤.٢	٢٠٨	٤٥.٨	الاجمالي

المصدر: النسب من حساب الباحثين اعتماداً على نتائج نموذج الاستبانة عام ٢٠٢٢ م.

- بلغت نسبة الأسر التي يوجد لديها تليفون داخل المسكن نحو ٤٥.٨٪ من إجمالي أسر العينة، وقد تباينت هذه النسبة على مستوى الشياخات النواة القديمة لتسجل أقصاها

(٦٢.٥%) بشياخة حسين سيد أحمد، في حين جاءت في أدنى مستوياتها (٣٦.٧%) بشياخة محمد السحلي.



شكل (٣٢) توزيع الأسر بالنواة القديمة حسب الاتصال

شكل (٣١) توزيع الأسر بالنواة القديمة حسب طبقاً

بشبكة التليفونات (عينة) عام ٢٠٢٢م

لوسيلة الإضاءة الرئيسية (عينة) عام ٢٠٢٢م

- بينما شكلت الأسر التي لا يوجد لديها تليفون داخل المسكن نحو (٥٤.٢%) من إجمالي أسر العينة، وقد بلغت نسبتهم أعلاها (٦٣.٣%) بشياخة محمد السحلي، تلتها شياخات: عبد الحي شلبي، والمنسي سرحان، وأحمد المنسي، والسبخاوي، والتحرير، بنسب (٥٨.٧%، ٥٦.٢%، ٥٥.٨%، ٤٦.٢%، ٤٣.٩%) على الترتيب، بينما انخفضت نسبتهم لأدنى مستوى (٣٧.٥%) من إجمالي أسر العينة بشياخة حسين سيد أحمد.

هـ - الغاز الطبيعي:

يعد مرفق الغاز الطبيعي أحد المرافق الحديثة بمدينة المحلة الكبرى بصفة عامة والنواة القديمة بصفة خاصة. وتشير بيانات الجدول (٢٤) والشكل (٣٣) إلى نسب أسر العينة المتصلة وغير المتصلة بخدمة الغاز الطبيعي، حيث يتضح شمول الاتصال بشبكة توزيع الغاز الطبيعي جميع شياخات النواة القديمة، حيث ترتفع نسب الأسر المتصلة بخدمة الغاز الطبيعي عن ٦٠% من إجمالي أسر العينة بجميع الشياخات، باستثناء شياخة أحمد المنسي، وقد يرجع ذلك إلى تدهور مبانيها، الأمر الذي أدى إلى عزوف الشركة المسؤولة عن الإمداد بالغاز الطبيعي من التوصيل

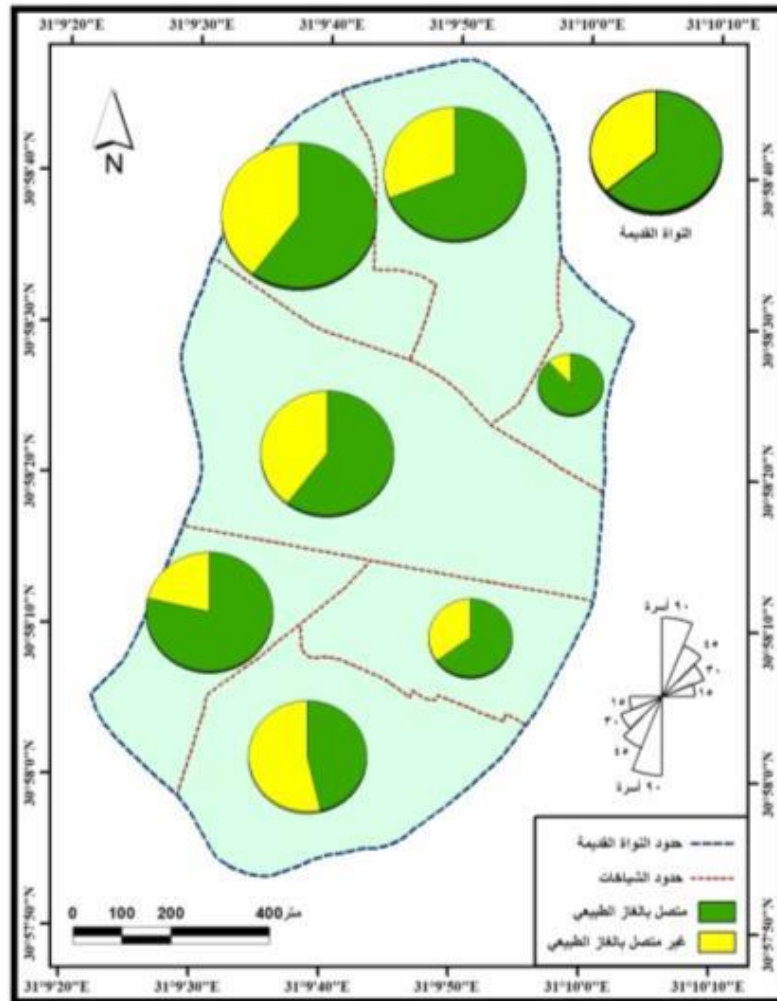
لبعض المباني من جهة، بالإضافة إلى ارتفاع تكاليف توصيل الخدمة إلى الوحدات السكنية، مما أدى إلى عزوف بعض السكان خاصة المستأجرين عن طلب الخدمة.

جدول (٢٤) توزيع الأسر بالنوأة القديمة بمدينة المحلة الكبرى طبقاً للاتصال بخدمة الغاز الطبيعي (عينة)

عام ٢٠٢٢م

الشريحة	متصل		غير متصل		الاجمالي	
	العدد	%	العدد	%	العدد	%
حسين سيد أحمد	١٤	٨٧.٥	٢	١٢.٥	١٦	١٠٠
أحمد المنسي	٢٤	٤٦.٢	٢٨	٥٣.٨	٥٢	١٠٠
السخاوي	١٧	٦٥.٤	٩	٣٤.٦	٢٦	١٠٠
التحرير	٤٠	٦٠.٦	٢٦	٣٩.٤	٦٦	١٠٠
المنسي سرحان	٥٤	٦٠.٧	٣٥	٣٩.٣	٨٩	١٠٠
عبد الحي شلبي	٥٢	٦٩.٣	٢٣	٣٠.٧	٧٥	١٠٠
محمد السحلي	٤٧	٧٨.٣	١٣	٢١.٧	٦٠	١٠٠
الاجمالي	٢٤٧	٦٤.٣	١٣٧	٣٥.٧	٣٨٤	١٠٠

المصدر: النسب من حساب الباحثين اعتماداً على نتائج نموذج الاستبانة عام ٢٠٢٢م.



شكل (٣٣) توزيع الأسر بالنوأة القديمة حسب الاتصال بمصدر بشبكة الغاز الطبيعي (عينة) عام ٢٠٢٢م

رابعاً - المشاركة المجتمعية:

تتطلب التنمية العمرانية للنويات القديمة بالمدن ضرورة وجود استراتيجيات واضحة؛ يحدد فيها استغلال الأرض بشكل أمثل، وإعادة توقيع استخدامات الأرض، والفعاليات الحضرية وأماكن تركيز الأنشطة الاقتصادية والخدمات (عطيات وغنيم، ٢٠٢١). ولا يتم ذلك في معزل عن المشاركة المجتمعية الفعالة؛ لكونها عنصر أساس في أية عملية تنمية حضرية، حيث يتطلب تناول القضايا المتعلقة بعمليات الإحلال والتجديد الحضري تفاعل السكان ومشاركتهم بصورة جيدة، ومن ثم يمكن القول بأن أيّاً من عمليات التجديد الحضري التي تقوم في معزل عن المشاركة المجتمعية تصبح معرضة للفشل. لذا من الأهمية بمكان إشراك السكان القاطنين بالنواة القديمة في عملية الإحلال والتجديد الحضري من خلال استطلاع آرائهم حول فكرة الإحلال والتجديد للمنطقة التي يقطنونها، وقد اتضح من عينة الدراسة ما يلي:

- مثلت نسبة السكان المستأجرين (إيجار قديم وحديث) ما يقرب من ثلاثة أرباع (٧٣.٧%) السكان في العينة، منهم (٦٣.٧%) يرون أن المنطقة متدهورة المستوى، وقد أدلى ما يقرب من ثلاثة أخماس المستأجرين (٥٨.٤%) عن رغبتهم في الانتقال خارجها، إلا أن انخفاض القيمة الإيجارية للوحدات السكنية التي يقطنونها سبب عزوفهم عن ذلك، حيث أدلى أكثر من أربعة أخماس (٨١.٥%) المستأجرين أن القيمة الإيجارية للوحدات المستأجرة لا تزيد على ٢٥٠ جنية، في حين تراوحت القيمة الإيجارية للمستأجرين إيجار حديث ما بين (١٠٠٠ - ٢٠٠٠ جنية) شهرياً.
- شكلت نسبة الملاك (منفرد ومشارك) (٢٠.٦%) من جملة العينة، وقد أبدى ما يقرب من ثلاثة أرباع (٧٤.٧%) الملاك أن المنطقة متدهورة المستوى، وأن ما يزيد على نصف (٥٣.٢%) الملاك يرغبون في الانتقال إلى مناطق أخرى خارج النواة القديمة، وقد أرجع ما يزيد على ثلاثة أرباع الملاك (٧٧.٢%) عدم قيامهم بعمليات الصيانة أو بناء وتجديد عقاراتهم إلى عدم توفر الإمكانيات المالية لديهم لإجراء ذلك، أو لرغبتهم في تهدم المبنى لإخلائه من المستأجرين القدامى، بينما أفصح (٢٢.٨%) من الملاك عن استطاعتهم المادية في تمويل عملية الإحلال والتجديد ولكنهم يترددون في القيام بهذه العملية لعدة أسباب منها: صعوبة الحصول على تراخيص الهدم والبناء، أو تقادى المشاكل مع المستأجرين القدامى، أو تعدد الورثة، أو صغر مساحة قطعة الأرض.
- وقد أبدى (٤٣.١%) من المستأجرين القدامى رغبتهم في المشاركة في إصلاح وصيانة العقارات على أن يتم خصم التكلفة من القيمة الإيجارية، كما أوضح (٨.٥%) من المستأجرين

القادمي رغبتهم في توفير مسكن مؤقت من قبل المالك أو شركات الاستثمار العقاري؛ على أن يقوموا بسداد القيمة الإيجارية لهذا المسكن المؤقت لحين الانتهاء من عمليات بناء العقار؛ مبررين ذلك بالاستفادة التي تعود على المالك من تعدد الطوابق الرأسية للمبنى، بينما رفض (٤٨.٤٪) من المستأجرين المساهمة في تكاليف البناء أو الإصلاح مبررين رفضهم بعدم استطاعتهم مالياً لإجراء ذلك.

خامساً- التنمية العمرانية المستدامة للنويات القديمة بالمدن:

لا شك أن ظاهرة التدهور العمراني هي إحدى مشكلات البيئة العمرانية في الوقت الراهن، وتأتي أهمية التنمية العمرانية المستدامة للنويات القديمة للمدن لمواجهة الاحتياجات والمتطلبات المستقبلية لمراحل التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وليست لمواجهة الاحتياجات والمتطلبات القائمة والسائدة المرتبطة بواقع اقتصادي واجتماعي متدهور (ريحان، ٢٠٠٠)، إذ تمثل أحد أشكال الاستثمار العقاري والتنظيم المكاني لاستخدامات الأراضي والمباني.

١- سياسات وأساليب الإحلال والتجديد الحضري للنويات القديمة بالمدن:

تعد سياسات الإحلال والتجديد الحضري إحدى الممارسات المهمة في سياسات التصميم الحضري، والتي تتعامل مع المناطق ذات الوضع العمراني البيئي الرديء، والذي تصاحبه أوضاع عمرانية واجتماعية واقتصادية متدنية. وتتعدد أساليب الإحلال والتجديد الحضري واستراتيجيات وسياسات التعامل مع النويات القديمة بالمدن، حيث حددت مراكز التخطيط في العالم خلال العقود الماضية عدة سياسات للتعامل مع النويات القديمة بالمدن على النحو الآتي:

- **سياسة الحفاظ التاريخي Historical Conservation:** وتصلح هذه السياسة للتعامل مع حالات فردية من الأبنية ذات القيمة التاريخية والأثرية بالنويات القديمة للمدن، والحفاظ على مساحات من النسيج العمراني باعتباره ثروة كبيرة وجزء من التراث الحضاري (عبد الخالدي، ٢٠٢٢)، وتشتمل هذه السياسة على ثلاثة أساليب أولها؛ **الحماية Preservation** للأبنية الأثرية ذات الحالة الجيدة، وتضع الحماية قيوداً على حرية التصرف الفردية في الممتلكات سواء بالهدم أو التعلية أو التعديل. وثانيها؛ **الترميم Restoration** ويناسب الأبنية التاريخية ذات الحالة الإنشائية الرديئة أو التي أصاب بعض أجزائها التدهور والتدهور، حيث تُرمم باستخدام مواد البناء الأصلية، وكذلك إصلاح الشروخ، ويرتبط هذا الأسلوب بأعمال الأثريين بدرجة كبيرة، ويحظى باهتمام أقل عند المخططين. وثالثها؛ **المحافظة أو الصيانة Conservation**، ويستخدم هذا الأسلوب للمحافظة على الطابع المعماري أو الشكل الخارجي للمبنى بهدف استكمال المظهر العام داخل المناطق المتدهورة، ويشمل هذا الأسلوب

- الإصلاحات وإزالة التعديلات على المبنى التاريخي، والحفاظ على الطابع المميز، والتصميمات المعمارية واختيار المواد والألوان في إطار الطابع المفروض المحافظة عليه (عبده، ٢٠٠١م).
- **سياسة الهدم أو الإزالة وإعادة البناء Clearance:** يطلق عليها أيضاً إعادة التطوير **Redevelopment**، ويقصد بها الإزالة التامة أو هدم بعض المباني القائمة في المنطقة الخاضعة للتجديد، - باستثناء المباني ذات القيمة التاريخية- بهدف إعادة بناء مباني أخرى مكانها (العساسفة وزملاؤه، ٢٠٠٧)، وقد يكون الهدم والإزالة بهدف شق الطرق أو إجراء توسعات للشوارع أو عمل خدمات لا غنى عنها في المنطقة. ويستخدم هذا الأسلوب في المناطق المتخلفة والمتدهورة عمرانياً أو التي تعرضت مبانيها لحالة من التدهور والإهمال بسبب عدم اهتمام الملاك بصيانتها؛ مما جعلها في حالة سيئة من جميع جوانبها، وتستلزم عملية محاولة المحافظة على جزء منها أو تجديدها نفقات تفوق عملية الإزالة والهدم، ثم إعادة البناء. وعموماً فإنه من غير المفضل أن تكون الإزالة هي نمط التعامل مع الأحياء السكنية المتدهورة إلا في أضيق الحدود ولأسباب قوية خاصة عندما تكون تكلفة التطوير أعلى بكثير من العائد الاجتماعي والاقتصادي للتطوير (متولي، ١٩٩٤).
 - **سياسة التجديد التدريجي Gradual Renewal:** تعرف أيضاً بسياسة الإحلال (الإزالة وإعادة التوطين) **Replacement**، وهو أسلوب يتعامل مع الإزالة بطريقة أكثر اعتدالاً لتجنب الأضرار التي قد تسببها الإزالة الكاملة من النواحي الاجتماعية والاقتصادية، وقد ظهرت هذه السياسة في محاولة للاستغلال الأمثل للمباني الرديئة في المناطق المتدهورة عن طريق إحلال المساكن المتدهورة والمتهالكة بمساكن جديدة، وتوفير بيئة صحية. وتتم سياسة الإحلال بموافقة ومساعدة السكان القاطنين بالمنطقة المتدهورة، ويعد أسلوب الإحلال الأفضل نسبياً من سياسة الإزالة الكلية التي لا تضع في الاعتبار التأثيرات الاجتماعية والاقتصادية المصاحبة نتيجة انتقال سكان المناطق المتدهورة إلى مساكن بديلة (Mesplé-Somps et al., 2021). وتتخذ سياسة الإحلال صورتين أولهما؛ الإحلال الجزئي، ويتمثل في تحديد المباني التي تتطلب الإزالة، وإيجاد موقع قريب للإخلاء المؤقت، ونقل السكان إلى مساكن جديدة وإزالة المساكن الشاغرة، ويتم ذلك بالتتابع من مبنى لآخر إلى أن يتم إزالة كل ما يلزم إزالته (Bertelli, 2021; Ragheb & Barakat, 2022)، وهو ما يطلق عليه الإحلال المكاني **Replacement**. ويتمثل ثاني الحلول في إزالة كافة المناطق المتدهورة على مراحل زمنية بعد توفير سكن بديل لسكان المرحلة الأولى، أو بناء مساكن جديدة على الأراضي الفضاء داخل أو

خارج المنطقة، ونقل السكان إليها، ويتم الإحلال بصورة تدريجية من خلال برنامج للإزالة والإحلال، وهو ما يطلق عليه الإحلال بالنقل والترحيل Relocation (عبد، ٢٠٠١).

● **سياسة الإصلاح والتجديد Restoration & Renovation**: يستخدم هذا الأسلوب بغرض الحفاظ على الثروة العقارية، ورفع قيمتها العقارية والإيجارية، ويناسب هذا الأسلوب المباني ذات الحالة المتوسطة، وكذلك الجيدة حفاظاً عليها من التدهور. ويشمل الإصلاح والتجديد إضافة بعض المباني الجديدة التي تحتاجها المنطقة سواء كانت مباني سكنية أو خدمات عامة أو بنية أساسية، وقد يشمل الإصلاح والتجديد إمكانية التغيير والتحويل التام في الشكل الخارجي، أو التوزيع الداخلي للمباني لمواجهة المتطلبات التي قد تستجد نتيجة تغيير النشاط أو حتى زيادة معدلاته.

● **سياسة التحسين أو التعديل العمراني Improvement**: تعد عملية التحسين العمراني جزء من سياسة الدولة المستخدمة في التجديد الحضري، ويستخدم أسلوب التحسين في الأحياء التي تكون معظم مبانيها سليمة ولكنها تحتاج إلى بعض الإصلاحات (عزاز، ١٩٩٧)، كما يستخدم هذا الأسلوب للتعامل مع المباني المتوسطة أو الجيدة بالمناطق المتدهورة، التي تفقد إلى بعض الخدمات والمرافق، ولكنه لا يصلح كأسلوب شامل حيث يستخدم لتحديث المباني القائمة – وخاصة القديمة – من الداخل لتناسب مع الحياة الحديثة دون المساس بقيمتها الفنية والمعمارية، وكذلك تجديدها من الخارج للارتفاع بقيمتها، ويعتمد هذا الأسلوب على تحسين حالة المسكن، وظروف المعيشة بداخله، وتعديل التصميم الداخلي للمسكن، مما يرفع من مستوى الوظائف لعناصره، فضلاً عن التركيبات الفنية والتي تشمل التغذية بالمياه والتركيبات الصحية مع تأمينه ضد جميع الأخطار إلى جانب الاهتمام بالعناصر الحاملة والقشرة الخارجية للمبنى وتحسين التهوية والإضاءة والعزل الحراري والرطوبة، فضلاً عن الاهتمام بالبيئة المحيطة للمبنى والمساحات الخضراء المحيطة به وأماكن وضع صناديق القمامة (عبد، ٢٠٠١).

● **التطوير والارتقاء الحضري Upgrading**: وهو مفهوم لا يعني بالضرورة تزويد هذه المناطق بالبنية التحتية والخدمات الاجتماعية اللازمة فحسب، بل يشمل أيضاً إعادة تخطيط هذه المناطق لإحياء المنطقة والمجتمع من ناحية، ووضع استراتيجية تعمل على ربط هذه التجمعات بخطة شاملة من ناحية أخرى لإحيائها، وتتضمن طريقة التطوير الحضري تحسين كل من الجوانب الحضرية والاجتماعية، مما يعني تحسين المساكن القائمة وتحسين الخدمات واستكمال الناقصة منها وتحسين المرافق وتزويد المواقع بها، (French et al., 2021). كما يعنى أسلوب الارتقاء أيضاً في مضمونه تحسين الوضع الحالي إلى الأفضل منه، وهو يختلف عن بقية أساليب

التعامل مع المناطق المتدهورة بالمدن؛ فهو يحافظ على الكتلة العمرانية القائمة باعتبارها ذات قيمة اقتصادية ويعمل على ترميمها وزيادة قيمتها العقارية، كما أنه يستخدم التنمية الاجتماعية والتنمية الاقتصادية كأسلوب فعال لإنجاح التنمية العمرانية (رشدي، ١٩٨٥)، ومن هنا تصبح عملية الارتقاء عملية نسبية تختلف من منطقة إلى أخرى، ومن مجتمع إلى آخر حسب العادات الاجتماعية والنشاط الاقتصادي للسكان. ويشتمل أسلوب الارتقاء في طياته على أساليب أخرى كالإزالة، والترميم، والإحلال التدريجي، كما يمكن أن يشتمل أيضاً على بعض أعمال الحماية، والمحافظة، والتجديد، والتحديث، وهو يتعامل مع المناطق التي تدهورت بعض أو كل مبانيها، وتفتقر إلى المرافق والخدمات (عبده، ٢٠٠١)، لذلك تم استخدام مفهوم التطوير والارتقاء الحضري للتعبير عن شمولية التنمية البنوية والاقتصادية والاجتماعية في إطار استراتيجي لمعالجة مشكلة السكن العشوائي بشكل جذري وفعال (Eneh, 2021).

• **الترميم وإعادة التأهيل Rehabilitation:** يقصد بعملية الترميم، إعادة المبنى إلى حالته الأصلية ببناء ما تهدم منه أو تضرر أو إصلاحه حسب الحاجة، كما يتضمن هذا الأسلوب تحسين ورفع المستوى العمراني للنسيج الحضري للمنطقة الخاضعة للتجديد الحضري، والتي تعرضت للتدهور في بعض عناصرها (العساسة وزملاؤه، ٢٠٠٧). كما يندرج ضمن هذا الأسلوب - أيضاً - تأهيل المناطق العمرانية لأداء وظيفتها التي فقدتها نتيجة لعدم ملاءمتها للتغيرات المتلاحقة، ويهدف التأهيل إلى إعادة الأنشطة والوظائف التي كانت تمارس بمنطقة عمرانية إلى مستوى مقبول بحيث لا يستخدم أسلوب الإزالة إلا في الحالات التي لا يجدي معها الإصلاح، وقد يصاحب ذلك حدوث تغير في استعمال الأرض وهياكل الحركة بالمنطقة، أما على مستوى المباني فهي استراتيجية الغرض منها إعادة المباني القديمة المتهاكلة للاستعمال مرة أخرى، من خلال عمليات الإصلاح التي تطيل العمر الافتراضي لها حتى يستفاد من وجودها أفضل استفادة. وتقوم سياسة التأهيل على أساس توفير القروض والدعم المالي لملاك هذه المباني لمواجهة أعباء وتكاليف تجديد المساكن والوحدات السكنية في المناطق التي يتم تأهيلها، أو أن تقوم السلطات الحكومية بشراء المساكن المتهاكلة وتعيد تأهيلها ثم بيعها بواسطة السلطات المحلية كجزء من مشروعات التجديد العمراني، ويمكن أن يتسع دور إعادة التأهيل ليكون برامج طويلة الأجل (كامل، ١٩٩٣).

• **ملء الفراغات (التعبئة) الحضرية Urban infill:** يعرف أيضاً بالتكثيف الحضري Urban densification أو تنمية الملء Infill development (C40 knowledgehub.org)؛ ويقصد به ملء الأراضي الشاغرة (الأراضي الفضاء) أو الأراضي غير المستغلة في النسيج العمراني

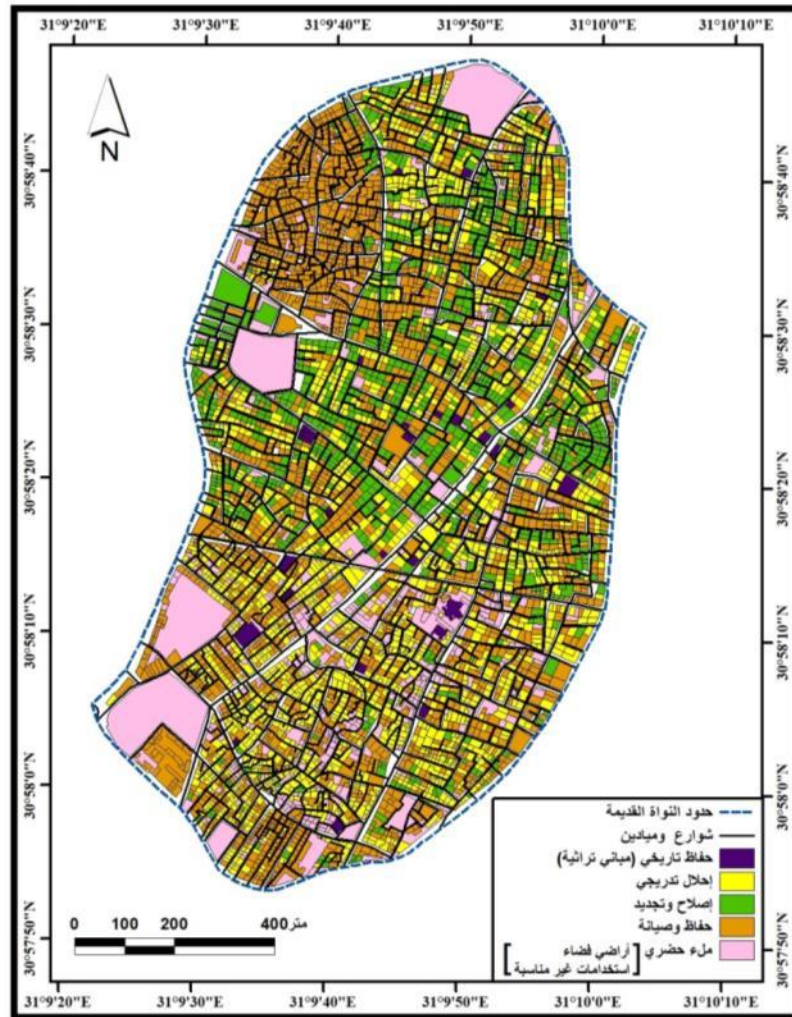
الموجود أو الأراضي التي لم تُبنى من قبل (Marique, and Reiter,2014; Brunner and Cozens, 2013) من خلال تصميم منطقة جديدة ضمن نسيج قائم، أو بإضافة وظائف ضرورية تساعد في تحسين المشهد الحضري للمنطقة، وتضفي لمسات جمالية للمباني المحيطة بها. كما تشمل سياسة الملاء الحضري على المباني المهجورة من سكانها وشاغليها، والمناطق التي يشغلها مباني غير مستغلة، والاستخدامات غير الملائمة وغير المنسجمة مع البيئة الحضرية (Al Hasany, 2018). ويتطلب تنفيذ سياسة ملاء الفراغات الحضرية اتباع عدة توجيهات، أهمها: ضرورة انسجام التصميم الجديد مع النسيج القائم، وإضفاء نوع من التغيير في التصميم الجديد لتمييزه عن القديم لمواكبة روح العصر، مع مراعاة تحقيق نوع من التجانس البصري بين البيئة المشيدة القائمة والجديدة المضافة، من حيث الطراز العمراني والشكل، وإدخال عناصر جديدة على تصميم المباني التقليدية ضمن النسيج التقليدي (عطيات، ٢٠٢١).

٢- أنسب الطرق للتعامل مع النواة القديمة بمدينة المحلة الكبرى:

في ضوء ما سبق دراسته عن النواة القديمة بمدينة المحلة الكبرى من حيث استخدام الأراضي، وخصائص التركيب العمراني، وخصائص البيئة السكنية، واستعراض سياسات وأساليب الاحلال والتجديد، يقترح الباحثان التعامل مع النواة القديمة المتدهورة بمدينة المحلة الكبرى وفق مجموعة من الاستراتيجيات على النحو الآتي: (شكل ٣٤)

- تزخر النواة القديمة بالعديد من المنشآت الإسلامية والأثرية التي ترجع إلى العصرين المملوكي والعثماني، وتحتوي على عدد من الوكالات والمنشآت التجارية والقباب والمساجد الأثرية؛ منها ما خضع لعمليات الترميم وإعادة التأهيل مثل مساجد: المتولى (الطريني الكبير) وأبو الفضل الوزيري، وأبوسيفين، والكاشف، وابن عطاء السكندري، والامام، والشيخ خضر، والأمير سبوح الله، والشريف المغربي، والأمير بالي. ووكالة الجوري (التي ترجع إلى العصر العثماني) (سعيد، ٢٠٢٠)، والحمامات مثل: حمام وقف الأمير جاويش المعروف حالياً بحمام المتولى (سالم، ٢٠١٩)، وتحتاج هذه الأبنية التراثية إلى تفعيل سياسة الحفاظ التاريخي بحمايتها واستمرارية صيانتها حتى لا تتعرض للتدهور، كما تضم الأبنية الأثرية بعض المساجد التي هدمت وأعيد تشيدها مثل مساجد: عبدربه الشرنوبلي، والأربعين، ومحمد المحجوب، والأمير عاصي، وهُدِم بعضها الآخر وما زال تحت التشييد مثل مساجد: أبو بكر (الطريني الصغير)، والحنفي، والمنسوب، كما يوجد بعض المساجد تحتاج إلى إعادة تأهيل مثل مساجد: العمري، والتوبة، وأبو الحسن العباس، والرديني، والغمري القبلي، وولي الدين الجندي، وأبي الفضل المالكي، والسمسار، وأبو العباس، والشيخ. كما تضم النواة القديمة بعض المعالم الأثرية الأخرى الممثلة في القباب،

مثل قباب: الشهداء، والشيخ بسييسة، وسيدي المنسوب، والشيخ العسقلاني، وسعد الأنصاري،
والشيخ جبريل الكتيلي، والشيخ سالم المغربي.



شكل (٣٤) أساليب التجديد الحضري للتعامل مع النواة القديمة بالمحلة الكوى

- استخدام أسلوب الملاء الحضري للأراضي الفضاء والمباني المتهدمة الخالية من السكان والاستخدامات غير المناسبة لمواقعها الحالية مثل: المقابر، وسوق الجملة، على أن يراعى الالتزام بالمعايير التخطيطية، واتباع قوانين البناء، والارتفاعات المسموحة، واستعمالات الطوابق المتكررة بما يتماشى مع عروض الطرق، ومسطحات المرافق القائمة، مما يعمل على خفض الكثافات الحالية للمباني من خلال تعديل النسيج العمراني الحالي (أبو بكر، ١٩٩٠).
- اتباع أسلوب التجديد التدريجي (الإزالة وإعادة التوطين) للمباني ذات الحالة الرديئة في منطقة صندفا، والوراقة فيما بين شارع ٢٣ يوليو شرقاً، وداير الناحية والشناوي الغربي غرباً، ومن شارع التحرير شمالاً، حتى شارع الشتاوي جنوباً، كما يمكن تطبيق هذا الأسلوب أيضاً على بعض المباني الرديئة بمنطقة المنشية القديمة خاصة على طول شوارع: أبو العباسي، ومراد، والدقاق،

والمنطقة بين شارعي الصاغة وناصر، والمنطقة بين شارعي الحصرية ومحب، كما يناسب هذا الأسلوب أيضاً المباني الرديئة على جانبي شوارع محمود عوض، وشارع أبو سفين، والأجزاء الوسطى من شارع التحرير، وشارع حسن البدوي بشياخة التحرير، والمنطقة المحصورة بين شارع دابر الناحية، ومقابر سيدي خلف شمالاً، حتى شارعي الشاطبي، وزهير جنوباً بشياختي عبد الحي شلبي، والمنسي سرحان. ويراعي عند تنفيذ هذه السياسة أن يكون إنشاء المباني الجديدة وفق طرز ونماذج تتكامل فيها النواة القديمة مع المدينة من جهة، وتتلاءم مع أسلوب معيشة السكان ومستوياتهم الاجتماعية والاقتصادية من جهة أخرى، مع ضرورة الإبقاء على المباني الحديثة عند إعادة التخطيط والبناء؛ على اعتبار أنها ثروة عقارية يجب المحافظة عليها، كما يجب تسهيل استخراج تصاريح الهدم للمباني ذات الحالة المتدهورة، مع تأمين الملكية وتعديد طرق إثباتها؛ لتشجيع الملاك على هدم المباني المتدهورة؛ والتي يخشون من هدمها بسبب عدم وجود صكوك الملكية، أو توزيع الملكية بين أكثر من مالك بسبب الإرث.

- استخدام أسلوب الإصلاح والتجديد والتحديث للمباني متوسطة الحالة حفاظاً عليها من التدهور؛ وتجديد هيكلها العمراني ورفع قيمتها العقارية، وذلك بتحسين حالة المسكن الداخلية خاصة التركيبات الصحية، وتعديل التصميم الداخلي في بعض الوحدات، واستكمال أعمال التشطيبات الخارجية للواجهات، وتحسين التهوية، ويناسب هذا الأسلوب المباني متوسطة الحالة الواقعة بين شارع سعد زغلول شرقاً، وداير الناحية غرباً، وشارع الحنفي شمالاً، حتى شارع حسن مقلد بشياخة التحرير، كما تناسب هذه السياسة الأجزاء الجنوبية الشرقية من المنشية القديمة الواقعة بشياخة حسين سيد أحمد، والمباني ذات متوسطة الحالة على طول شارع التوبة، وشارع جاويش البحري، وشارع الشهاوي، وشارع مسجد السمسار بشياخة عبد الحي شلبي، وعلى جانبي شارع قطب، وشارع مراد على الأطراف الشرقية بشياخة المنسي سرحان، كما يناسب هذا الأسلوب مساكن الجمعية السعدية الواقعة على شارع دابر الناحية غرب النواة القديمة.

- اتباع أسلوب التجديد الحضري وبخاصة مع منطقة القلب التجاري للنواة الواقعة في شمال شرق، وشرق منطقة الدراسة؛ على طول شوارع ٢٣ يوليو، ونعمان الأعصر، وسعد زغلول، وداير الناحية الغربي، وشارع الحرية. والعمل على تشجيع محدودي الدخل لمغادرة المنطقة المركزية، لإنشاء مباني استثمارية للاستخدامات الإدارية؛ من مكاتب وعيادات ومراكز تجارية، ووحدات إسكان فاخر ذات عائد استثماري يتناسب مع أسعار الأراضي في تلك المنطقة.

- استخدام أسلوب الحفاظ والتطوير والارتقاء للمباني ذات الحالة الجيدة والممتازة، حتى لا يزحف تتدهور حالتها، وذلك بصيانتها الدورية، واستكمال التشطيبات الخارجية للمباني ذات الحالة الجيدة والمحافظة عليها، كما يجب إشراك السكان في مشروع الارتقاء والتطوير وأعمال الصيانة والإصلاح؛ لتحقيق الشعور بالانتماء لأعمال التطوير وضمان عدم المعارضة للأعمال المستهدفة، وذلك بالاهتمام بمتطلبات السكان ورغباتهم وأولوياتهم، وعقد استطلاع للرأي ولجان للاستماع الجماهيري في مرحلة وضع البدائل والحلول ومناقشتها (الشريف، ١٩٩٦)، ويناسب هذا الأسلوب المنطقة الشمالية الغربية من النواة؛ فيما بين شارع أبو القاسم شرقاً، وشارع داير الناحية من الشمال والغرب، وشارع الحنفي جنوباً، والمنطقة المحصورة فيما بين شارع ٢٣ يوليو شرقاً، وشارع أبو الفضل غرباً، وشارع الحنفي شمالاً، وشارع نعمان الأعصر جنوباً، كما تناسب هذه السياسة أيضاً المنطقة الواقعة فيما بين شارع الشتاوي شمالاً، وشارع نعمان الأعصر جنوباً، والمنطقة الواقعة غرب شارع الرديني، وشارع الشناوي العربي حتى شارع داير الناحية، والمنطقة الواقعة فيما بين شارعي التحرير، والعباسي جنوبي غرب شياخة التحرير.

٣- بدائل التنمية العمرانية بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى:

تهدف التنمية العمرانية إلى الاستفادة القصوى من الامكانيات العمرانية المتاحة حالياً من أجل تلبية احتياجات السكان من المساحة العمرانية والوحدات السكنية دون الإضرار بموارد الأجيال المستقبلية. وبناء عليه قُسمت امكانيات التنمية العمرانية المتاحة حالياً إلى نمطين هما على النحو الآتي:

أ. بدائل التنمية العمرانية الأفقية:

تتمثل الامكانيات المتاحة للتنمية العمرانية الأفقية في الأراضي الفضاء المتخللة والاستخدامات غير المناسبة كالمقابر، وسوق الجملة للخضر والفاكهة، والمباني المتهدمة والخربة التي تخلو من قاطنيها (المباني تحت الهدم)، والمباني ذات الحالة المتدنية والرديئة والآيلة للسقوط التي تظل مسكونة تحت ضغوط المشكلة السكانية (عزاز، ١٩٩٧). وتبلغ مساحة هذه الإمكانيات نحو (٢٣٥٩٧٢١ م^٢)، تشكل (٢٩.٨%) من إجمالي مساحة النواة القديمة، ونحو (٥٨.٠%) من إجمالي المساحة العمرانية الأفقية الحالية القابلة للتكثيف الرأسي بالنواة القديمة، منها (٣٦.٩%) على شوارع لا يزيد اتساعها على ٦ م، و(١٧.٨%) على شوارع يتراوح اتساعها فيما بين (٧ إلى ٨ م)، ولذا فإن توسعة هذه الشوارع يعتبر ضرورة أساسية لتتوافق مع الاشتراطات التخطيطية، وقوانين البناء والردود اللازمة وتنفيذ خطوط التنظيم. ومن جهة أخرى تمثل إمكانيات التنمية العمرانية

الأفقية نحو (١٨.٦٪) على شوارع يتراوح اتساعها فيما بين (٩ إلى ١٠ م)، ونحو (٧.٩٪) على شوارع يتراوح اتساعها فيما بين (١١ إلى ١٢ م)، (١.١٪) على شوارع يتراوح اتساعها فيما بين (١٣ إلى ١٦ م)، ونحو (١٧.٧٪) على شوارع اتساعها ٢٠ متراً فأكثر.

ب. بدائل التنمية العمرانية الرأسية:

تتمثل الامكانيات المتاحة للتنمية الرأسية في المباني منخفضة ومتوسطة الارتفاع، ذات الحالة المتوسطة والجيدة والممتازة القابلة للتكثيف الرأسي، كما يندرج ضمن هذه الامكانيات الأراضي الفضاء والاستخدامات غير المناسبة، والمباني تحت الهدم، والمباني السكنية ذات الحالة الرديئة؛ على اعتبار أنها مناطق يمكن أن تستوعب تكثيف رأسي إذا ما أعيد تخطيطها واستثمارها بشكل صحيح في ظل القيود المفروضة على التنمية العمرانية الأفقية التي تأتي على حساب الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة. وتعد هذه المناطق ذات أهمية في حل جزء من مشكلة الإسكان بالمدينة من خلال طرح مزيد من الوحدات للإيجار أو التمليك، مما يسهم في هدوء السوق العقاري، وثبات قيمة الأرض أو انخفاضها.

ويوضح الشكل (٣٥) النموذج الهيكلي Model Builder لتقييم بدائل التنمية العمرانية بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى، كما يشير الجدول (٢٥) والشكلين (٣٦، ٣٧) إلى نتائج تقييم بدائل التنمية العمرانية، وهي على النحو الآتي:

- **البديل الأول: الأراضي الفضاء، والاستخدامات غير المناسبة، والمباني تحت الهدم، والمباني ذات الحالة الرديئة:** تمثل مساحتها الأفقية (٣٥٩٧٢١ م^٢)، أي يقرب من ثلاثة أخماس (٥٨.٠٪) المساحة الأفقية القابلة للتنمية العمرانية الرأسية، ويمكن أن يضيف هذا البديل مساحات أفقية رأسية للكتلة المبنية تقدر بنحو (١٠٥٦،٠ كم^٢)، إذا ما تم بناؤها مع الالتزام بعرض الشوارع.

جدول (٢٥) تصنيف المباني والأراضي الفضاء القابلة للتكثيف الرأسي من حيث المساحة وعرض الشوارع الواقعة عليها

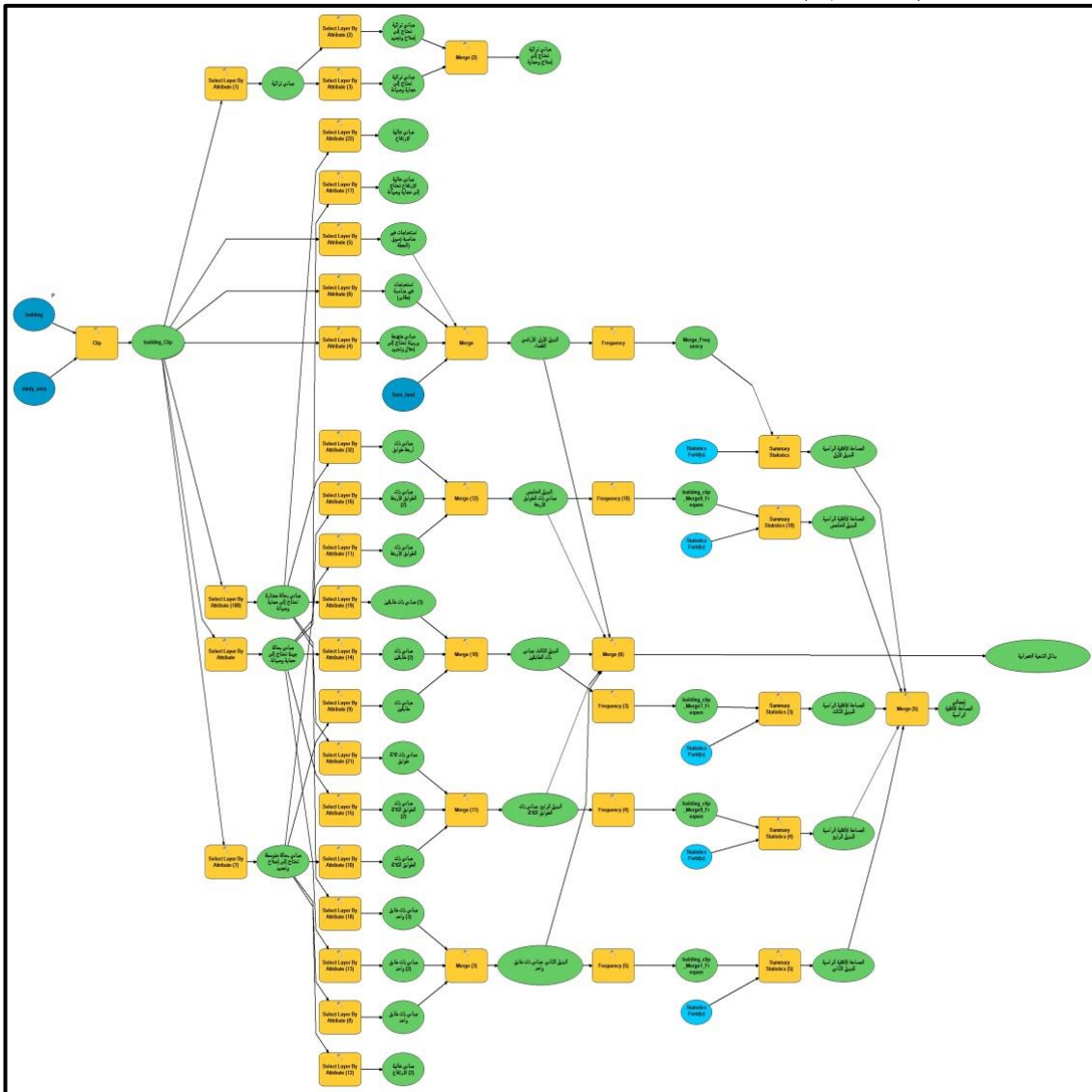
المساحة الأفقية الرأسية الحالية	المساحة %	إجمالي المساحة الأفقية الحالية (١)	المساحة %	المساحة الأفقية الحالية (حسب اتساع الشوارع بالمتر)						البيان
				٢٠ فأكثر	١٣:١٣	١٢:١١	١٠:٩	٨:٧	٦ فأقل	
٤٥.٩	٥٧١.٣٧	٥٨.٠	٣٥٩٧٢١	٦٣٦٣٣	٣٨٥٩	٢٨٤٧٠	٦٦٧٦٨	٦٤٢٣٣	١٣٢٧٥٨	أراضي فضاء (٢)
١.٠	١١٨٦٩	١.٩	١١٨٦٩	٤٠٧٧	٢٠٣	٢١٥	٦٩٢	٢٣٥٥	٤٣٢٧	مباني ارتفاعها طابق واحد
٥.٣	٦٥٣٣٢	٦.٥	٤٠٤٦٧	٣٤٦٣	١٣٦٢	٢٩٢٨	١٠٦٣٢	٦٢٧٢	١٥٨١٠	مباني ارتفاعها طابقان
٢٣.٦	٢٩٣٢٨٤	١٩.٩	١٢٣٧٢٩	١٩٤١١	٣٤٦١	١٠٢٣٤	٢٥٤٨٣	١٥٠٠٧	٥٠١٣٣	مباني ارتفاعها ثلاث طوابق
٢٤.٢	٣٠١٢٧٠	١٣.٦	٨٤٤٨٩	٦٢٤٢	٢٦٢٠	٧٧٦٥	١٥٨٦٤	١٢٩٤٤	٣٩٠٥٤	مباني ارتفاعها أربعة طوابق
١٠٠.٠	١٢٤٢٧٩٢	١٠٠.٠	٦٢٠٢٧٥	٩٦٨٢٦	١١٥٠٥	٤٩٦١٢	١١٩٤٣٩	١٠٠٨١١	٢٤٢٠٨٢	الإجمالي

المصدر: مخرجات برنامج ArcGIS ver10.5.

١- لا تشمل على مساحة الشوارع والميادين ومباني العمل والأبنية الأثرية.

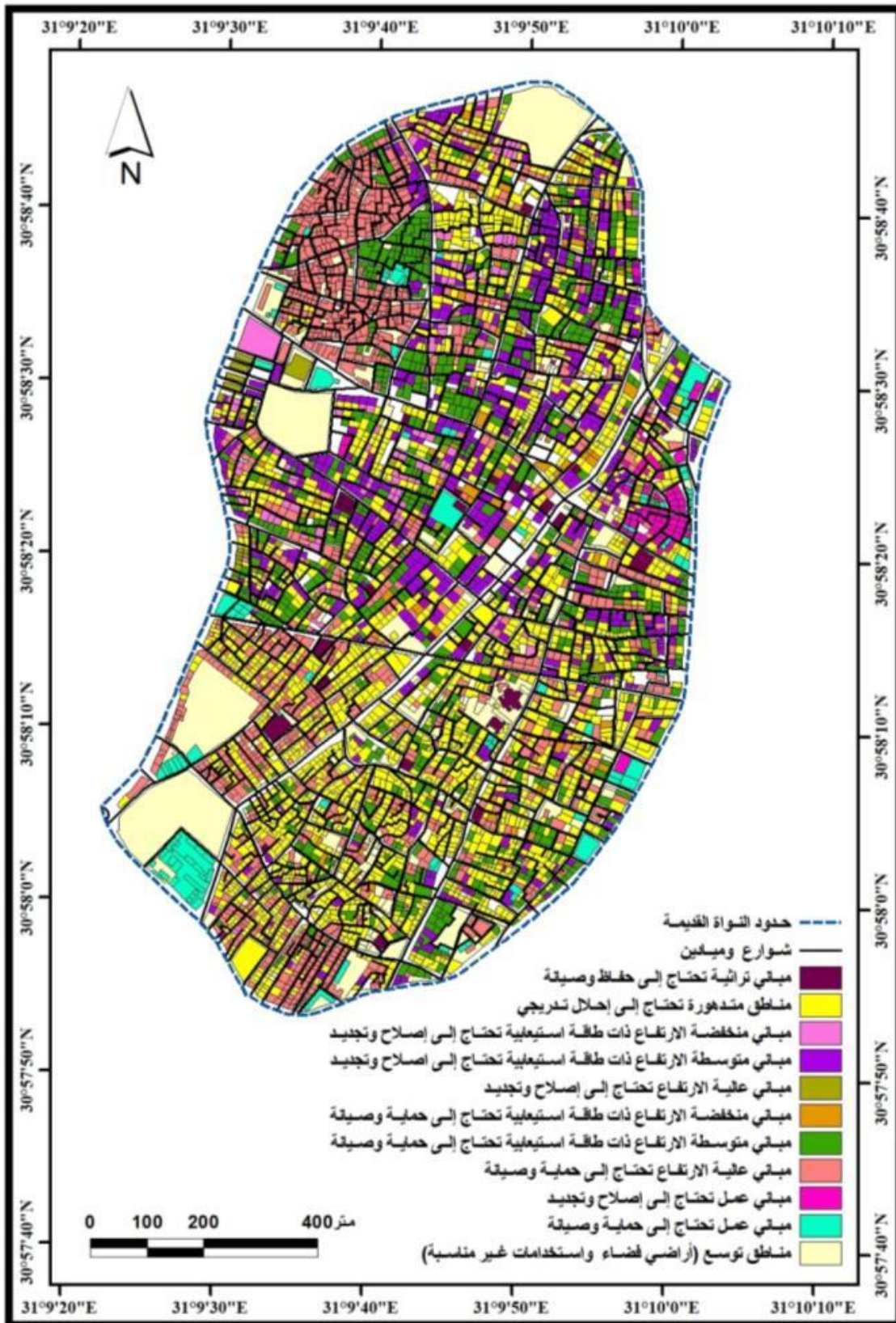
٢- تشمل على الأراضي الفضاء والمقابر وسوق الجملة والمباني تحت الهدم الخالية من السكان والمباني ذات الحالة الرديئة.

البديل الثاني: المباني السكنية وحيدة الطابق (منخفضة الارتفاع): تشغل مساحتها الأفقية الحالية (١١٨٦٩م^٢)، أي نحو (١.٩%) من إجمالي المساحة الأفقية القابلة للتكثيف الرأسي، وهي نفسها المساحة الأفقية الرأسية الحالية وتبلغ نسبتها (٠.٦%) من إجمالي المساحة الأفقية الرأسية الحالية بالمنطقة. وتبلغ مساحة المباني التي يمكنها استيعاب طابقين إضافيين (٤٣٢٧م^٢)، في حين تبلغ مساحة المباني التي يمكنها استيعاب ثلاثة طوابق (٢٣٥٥م^٢)، وتبلغ مساحة المباني التي يمكنها استيعاب ٤ طوابق إضافية (٦٩٢م^٢)، وتبلغ مساحة المباني التي يمكنها استيعاب خمس طوابق (٢٢١٥م^٢)، وتبلغ مساحة المباني التي يمكنها استيعاب ستة وسبعة طوابق (٢٢٠٣م^٢)، بينما تبلغ مساحة المباني التي يمكنها استيعاب ثمانية طوابق فأكثر (٢٤٠٧٧م^٢).

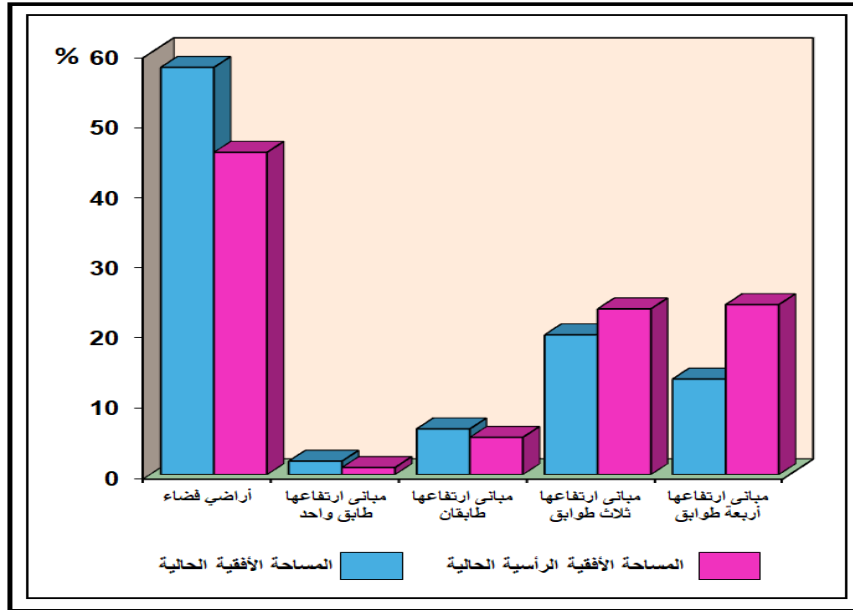


شكل (٣٥) النموذج الهيكلي Model Builder لتقييم بدائل التنمية العمرانية بالنواة القديمة في مدينة المحلة الكبرى

- **البديل الثالث: المباني السكنية ذات الطابقين (منخفضة الارتفاع):** بلغت مساحتها الأفقية (٢٤٠٤٦٧م^٢) بنسبة (٦.٥%) من إجمالي المساحة الأفقية القابلة للتكثيف الرأسي بمنطقة النواة، بينما شكلت مساحتها الأفقية الرأسية الحالية (٢٥٣٣٢م^٢) بنسبة (٥.٣%) من إجمالي المساحة الأفقية الرأسية الحالية بمنطقة النواة. وتبلغ مساحة المباني التي يمكنها استيعاب طابق إضافي (١٥٨١٠م^٢)، في حين تبلغ مساحة المباني التي يمكنها استيعاب طابقين (٦٢٧٢م^٢)، وتبلغ مساحة المباني التي يمكنها استيعاب إضافات رأسية تصل حتى أربعة طوابق (١٠٦٣٢م^٢)، والمباني التي يمكنها استيعاب خمسة طوابق (٢٨٢٨م^٢)، والمباني التي يمكنها استيعاب ستة أو سبعة طوابق (١٣٦٢م^٢)، بينما تبلغ مساحة المباني التي يمكنها استيعاب ثمانية طوابق فأكثر (٣٤٦٣م^٢).
- **البديل الرابع: المباني السكنية ذات الطوابق الثلاثة (متوسطة الارتفاع):** تبلغ مساحتها الأفقية (١٢٣٧٢٩م^٢)، أي حوالي خمس (١٩.٩%) المساحة الأفقية الحالية القابلة للتكثيف الرأسي في منطقة النواة، بينما تبلغ مساحتها الأفقية الرأسية (٢٩٣٢٨٤م^٢) بنسبة تقرب من ربع (٢٣.٦%) المساحة الأفقية الرأسية الحالية في منطقة النواة. وتبلغ مساحة المباني التي يمكنها استيعاب طابق إضافي (١٥٠٠٧م^٢)، وتبلغ مساحة المباني التي يمكنها استيعاب طابقين إضافيين (٢٥٤٨٣م^٢)، وتبلغ مساحة المباني التي يمكنها استيعاب ثلاثة طوابق إضافية (١٠٢٣٤م^٢)، وتبلغ مساحة المباني التي يمكنها استيعاب أربعة أو خمسة طوابق إضافية (٣٤٦١م^٢)، بينما تبلغ مساحة المباني التي يمكنها استيعاب إضافة ستة طوابق فأكثر (١٩٤١١م^٢).
- **البديل الخامس: المباني السكنية ذات الطوابق الأربعة (متوسطة الارتفاع):** تشغل مساحتها الأفقية نحو (٨٤٤٨٩م^٢) بنسبة (١٣.٦%) من إجمالي المساحة الأفقية القابلة للتكثيف الرأسي في المنطقة النواة، بينما تشكل المساحة الأفقية الرأسية لهذه المباني (٣٠١٢٧٠م^٢) بنسبة (٢٤.٢%) من إجمالي المساحة الأفقية الرأسية الحالية في المنطقة النواة. وتبلغ مساحة المباني التي يمكنها استيعاب طابق إضافي (١٥٨٦٤م^٢)، وتبلغ مساحة المباني التي يمكنها استيعاب طابقين إضافيين (٧٧٦٥م^٢)، أما المباني التي يمكنها استيعاب ثلاثة أو أربعة طوابق إضافية فتبلغ مساحتها (٢٦٢٠م^٢)، في حين تبلغ مساحة المباني التي يمكنها استيعاب إضافة خمسة طوابق فأكثر (٦٢٤٢م^٢).



شكل (٣٦) تقييم بدائل التنمية العمرانية بالنواة القديمة في مدينة المحلة الكوى



شكل (٣٧) تصنيف المباني والأراضي الفضاء القابلة للتكثيف الرأسى من حيث المساحة الأفقية والأفقية الرأسية ويشير الجدول (٢٦) إلى صافى مساحات التكثيف الرأسى التي يمكن أن تستوعبها الأراضي الفضاء والمباني الحالية بالنواة القديمة لمدينة المحلة الكبرى (حسب اتساع شوارعها)، حيث يتضح الآتي:

- تبلغ المساحة الصافية التي يمكن إضافتها للكتلة العمرانية في منطقة النواة نحو (٢٧١٥ ألف م^٢)، أي ما يزيد على المساحة الأفقية الرأسية الحالية نحو (١.٣٩) مرة أو (١٣٩٪)، حيث تسهم المباني منخفضة الارتفاع (طابق واحد) بنسبة تقترب من خمسي (٣٩.٩٪) المساحة الصافية المزمع إضافتها، تتوزع بنسب (٣١.٠٪) على شوارع عرضها ٦ م فأقل، ونحو (٢٨.٧٪) على شوارع عرضها ٢٠ م فأكثر، ونحو (١٨.٤٪) على شوارع يتراوح عرضها فيما بين (٩ إلى ١٠ م)، ونحو (١٠.٧٪) على شوارع يتراوح عرضها فيما بين (٧ إلى ٨ م)، ونحو (٩.٤٪) على شوارع يتراوح عرضها فيما بين (١١ إلى ١٢٠ م)، ونحو (١.٨٪) على شوارع يتراوح عرضها فيما بين (١٣ إلى ١٦ م).
- كما تبلغ مساحة الأراضي الفضاء التي يمكن اضافتها للكتلة السكنية نحو (٦٩٦ ألف م^٢) بنسبة (٢٥.٦٪) من مساحة المباني التي يمكنها استيعاب اضافات بالنواة القديمة، يوجد معظمها (٧٠.٢٪) على شوارع رئيسة عرضها ٢٠ م فأكثر، ونحو (١٠.٦٪) على شوارع يتراوح عرضها فيما بين (٧ إلى ٨ م)، ونحو (٩.٣٪) على شوارع الخدمة المحلية التي لا يزيد اتساعها على (٦ م)، ونحو (٥.٩٪) على شوارع يتراوح عرضها فيما بين (١١ إلى ١٢ م)، ونحو (٣.٥٪) على شوارع يتراوح عرضها فيما بين (٩ إلى ١٠ م)، ونحو (٠.٥٪) على شوارع يتراوح عرضها فيما بين (١٣ إلى ١٦ م).

جدول (٢٦) صافي المساحات التي يمكن أن تستوعبها المباني الحالية بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى حسب

اتساع الشوارع التي تقع عليها

إجمالي الإضافات		المساحة المضافة (م) (حسب عرض الشوارع بالمتر)												البيان	
%	%	المساحة	%	٢٠ فأكثر	%	١٦-١٣	%	١٢-١١	%	١٠-٩	%	٨-٧	%	٦ فأقل	
١٠٠	٢٥.٦	٦٩٥٩٢٨	٧٠.٢	٤٨٨٥٣٢	٠.٥	٣٦٦٣	٥.٩	٤٠٨٧٦	٣.٥	٢٤٢٧٩	١٠.٦	٧٤٠٦٧	٩.٣	٦٤٥١١	أراضي فضاء ^(١)
١٠٠	٣٩.٩	١٠٨١٩٩٨	٢٨.٧	٣١٠٥٦٧	١.٨	١٩٢٨٨	٩.٤	١٠١٢٥٧	١٨.٤	١٩٩٦٣٢	١٠.٧	١١٦٢٧٦	٣١.٠	٣٣٤٩٧٨	مباني ارتفاعها طابق واحد
١٠٠	٢.٢	٥٨٨٠٠	٩٤.٥	٥٥٥٩٥	٠.١	٥٧	٠.٠	٠	٠.٠	٠	٥.٤	٣١٤٨	٠.٠	٠	مباني ارتفاعها طابقان
١٠٠	٢١.٤	٥٨٠٩٠٣	٤٧.٦	٢٧٦٥١٣	٣.٦	٢٠٧٦٨	٨.٨	٥١١٦٧	١٥.٠	٨٧١٦٨	٧.٧	٤٥٠٢٠	١٧.٣	١٠٠٢٦٧	مباني ارتفاعها ثلاث طوابق
١٠٠	١٠.٩	٢٩٧٢٠٠	٢٣.٣	٦٩٢٩٤	٥.٣	١٥٧٢٠	١٣.٠	٣٨٨٢٥	١٩.٠	٥٦٤٢٠	١٣.١	٣٨٨٣٣	٢٦.٣	٧٨١٠٨	مباني ارتفاعها أربعة طوابق
١٠٠	١٠٠	٢٧١٤٨٢٩	٤٤.٢	١٢٠٠٥٠١	٢.٢	٥٩٤٩٦	٨.٦	٢٣٢١٢٥	١٣.٥	٣٦٧٤٩٩	١٠.٢	٢٧٧٣٤٤	٢١.٣	٥٧٧٨٦٤	الإجمالي

المصدر: مخرجات برنامج ARCGIS ver10.5.

- بينما تبلغ مساحة المباني متوسطة الارتفاع (ثلاثة طوابق) (٥٨٠٩ ألف م^٢) تمثل (٢١.٤٪) من مساحة المباني التي يمكنها استيعاب اضافات بالنواة القديمة، يوجد منها ما يقرب من النصف (٤٧.٦٪) على شوارع عرضها (٢٠ م فأكثر)، ونحو (١٧.٣٪) على شوارع عرضها (٦ م فأقل)، ونحو (١٥.٠٪) على شوارع يتراوح عرضها فيما بين (٩ إلى ١٠ م)، ونحو (٨.٨٪) على شوارع يتراوح عرضها فيما بين (١١ إلى ١٢ م)، ونحو (٧.٧٪) على شوارع يتراوح عرضها فيما بين (٧ إلى ٨ م)، ونحو (٣.٦٪) على شوارع يتراوح عرضها فيما بين (١٣ إلى ١٦ م).
- في حين تبلغ مساحة المباني متوسطة الارتفاع (أربعة طوابق) (٢٩٧٢ ألف م^٢) بنسبة (١٠.٩٪) من إجمالي مساحة المباني التي يمكنها استيعاب اضافات بالنواة القديمة، يوجد منها (٢٦.٣٪) على شوارع عرضها (٦ م فأقل)، ونحو (٢٣.٢٪) على شوارع عرضها (٢٠ م فأكثر)، ونحو (١٩.٠٪) على شوارع يتراوح عرضها فيما بين (٩ إلى ١٠ م)، ونحو (١٣.١٪) على شوارع يتراوح عرضها فيما بين (٧ إلى ٨ م)، ونحو (١٣.٠٪) على شوارع يتراوح عرضها فيما بين (١١ إلى ١٢ م)، ونحو (٥.٣٪) على شوارع يتراوح عرضها فيما بين (١٣ إلى ١٦ م).
- وتشمل المساحة التي يمكن أن تستوعبها المباني منخفضة الارتفاع (طابقان) نحو (٥٩ ألف م^٢) بنسبة (٢.٢٪) إجمالي مساحة المباني التي يمكنها استيعاب اضافات بالنواة القديمة، يتركز معظمها (٩٤.٥٪) على شوارع عرضها (٢٠ م فأكثر)، ونحو (٥.٤٪) على شوارع يتراوح عرضها فيما بين (٧ إلى ٨ م)، ونحو (٠.١٪) على شوارع يتراوح عرضها فيما بين (١٣ إلى ١٦ م).

١- تشمل على الأراضي الفضاء والمقابر وسوق الجملة والمباني تحت الهدم الخالية من السكان والمباني ذات الحالة الرديئة.

الخاتمة:

- تناولت الدراسة السابقة موضوع الاحلال والتجديد الحضري بالنواة القديمة في مدينة المحلة الكبرى، وقد خلصت إلى النتائج الآتية:
- كشف المسح التفصيلي لاستخدامات الأراضي بالنواة القديمة عن كثير من المشكلات والعيوب التي نتجت عن تداخل الاستعمالات المختلفة، وعدم اتفاق بعض مواقع الاستخدامات مع نوع الاستخدام نفسه ومع الاستخدامات الأخرى، فضلاً عن عدم التوازن في توزيع أرض النواة على الاستخدامات المختلفة بالنسب المطلوبة.
 - شكلت المساحة المستخدمة نحو (٩٢,٦%)، في مقابل (٧,٤%) للأراضي الفضاء، وقد استحوذ الاستخدام السكني والسكني المختلط على ما يقرب من ثلاثة أخماس (٥٥.١%) المساحة الكلية بالنواة، واستخدامات الطرق والشوارع (٢٩.٢%)، بينما جاء الاستخدام الصناعي بأدنى النسب بين فئات الاستخدام بالنواة.
 - بلغت المساحة السكنية الأفقية (٠.٦٦٥ كم^٢)، بينما شكلت مساحة الطوابق السكنية نحو (١.٨٠٧ كم^٢)، وقد بلغ متوسط نصيب الفرد من تلك المساحات (٢٤ م^٢/ نسمة)، كما بلغت نسبة مساحة الطوابق السكنية إلى المساحة السكنية نحو (٢,٧ مرة)، مما يعنى سيادة المباني متوسطة الارتفاع التي تمثل مناطق التكثيف الرأسي بالنواة.
 - تسود المباني السكنية التي تشكل ثلاثة أخماس (٦٠.٠%) مساكن النواة القديمة، وتشكل المباني مزدوجة الوظيفة (السكن والعمل) ما يقرب من الثلث (٣٢.٢%)، ومباني العمل (٥.١%)، في حين بلغت نسبة المباني الأخرى نحو (٢.٧%) من إجمالي مساكن النواة القديمة.
 - بلغ عدد المنشآت التجارية بالنواة (٦٠٧١ منشأة)، وتشكل المنشآت ذات النشاط الفعلي (٩٧.٣%) من إجمالي المنشآت التجارية، تصدرتها المنشآت المتخصصة في بيع المواد الغذائية بنسبة (٣٤.٨%)، والمنشآت التجارية المتخصصة في بيع الملابس والأقمشة بنسبة (٢٣.٦%).
 - تتوزع المنشآت التجارية ذات النشاط الفعلي بنسبة (٥٨.٩%) بالشوارع التجارية الرئيسية، و(٤١.١%) بالشوارع التجارية الثانوية والمحال المنعزلة.
 - ترتفع نسبة مساحة المباني الرديئة في المنطقة إلى نحو (٣٨.٩%) من إجمالي مساحة مباني النواة القديمة، بينما تمثل مساحة المباني الجيدة نحو (٣٥.٠%)، في مقابل (١٩.٤%) للمباني المتوسطة، و(٦.٧%) للمباني الممتازة.
 - بلغت النواة القديمة بالمحلة الكبرى مرحلة التشبع العمراني قبل نهاية القرن الماضي، حيث تسود المباني قديمة العمر بنسبة (٦٨.٣%) من إجمالي مباني النواة القديمة، وتشغل نحو (٦٣.٨%) من

- مساحة مبانيها، بينما تمثل المباني الحديثة متوسطة العمر نحو (٢٣.٧٪) من إجمالي مباني النواة، تتوزع على نحو (٢٣.٩٪) من إجمالي مساحة مبانيها، وتمثل النسبة المتبقية (٨.٠٪) المباني حديثة النشأة، وتتوزع على نحو (١٢.٣٪) من مساحة مباني النواة القديمة.
- تتسم النواة القديمة بسيادة المباني منخفضة الارتفاع (طابق وطابقان)، تليها المباني متوسطة الارتفاع من (٣ إلى ٤ طوابق)، ثم المباني المرتفعة (خمسة طوابق فأكثر) بنسب بلغت (٤٣.٥٪، ٣٢.٧٪، ٢٣.٨٪) من جملة مباني المنطقة على الترتيب، وتبلغ نسبة المساحة التي تشغلها (٤٤.٢٪، ٣٤.٧٪، ٢١.١٪) من إجمالي مساحة المباني بالمنطقة على الترتيب.
- أما من حيث مادة البناء؛ فقد تبين سيادة المباني ذات الحوائط الحاملة والأسقف الخرسانية، تليها المباني المشيدة من الأعمدة والأسقف الخرسانية، ثم المباني المبنية بالطين أو الطوب اللين ومخلفات البناء بنسب بلغت (٨٩.٩٪، ٨.٨٪، ١.٢٪) من إجمالي مباني النواة القديمة على الترتيب، تتوزع على مساحة المنطقة المبنية بالنواة القديمة بنسب بلغت (٩٠.٣٪، ٨.٥٪، ٠.٢٪) على الترتيب.
- تشير دراسة نوعية المباني إلى سيادة نمط المنازل، تليها العمارات، ثم مباني العمل، والمباني الأخرى، تليها المباني المؤقتة بنسب بلغت (٨٣.٦٪، ٧.٧٪، ٤.٩٪، ٢.٦٪، ١.٢٪) من إجمالي مباني منطقة النواة القديمة على الترتيب، تتوزع على مساحة المنطقة المبنية بنسب بلغت (٧٤.٦٪، ١٢.٥٪، ٩.٧٪، ٢.٢٪، ١.٠٪) على الترتيب.
- شملت عينة الدراسة (٣٨٤ وحدة سكنية)، تضم نحو (١٢٧٦ غرفة)، بمتوسط (٣.٣ غرفة/وحدة)، يقطنها (١٤٦٣ نسمة)، بمتوسط (٣.٨ نسمة/أسرة)، وبمعدل تزامم داخل الغرف (١،١ نسمة/غرفة).
- وقد اتضح من دراسة العينة تعدد أنماط حياة المسكن بالمنطقة، حيث يسود نمط الإيجار القديم بنسبة (٦٤.٣٪) من جملة العينة، بينما يستحوذ نمط المساكن الملك على ما يقرب من خمس (١٨.٢٪) الوحدات السكنية، في مقابل (٩.٤٪) لنمط الإيجار الحديث، ونحو (٦.٠٪) لنمط الوحدات السكنية التمليك، ونحو (٢.١٪) لنمط الملك المشترك.
- بلغ إجمالي أطوال شبكة الشوارع والطرق والميادين بالنواة (٦٥٣٧٧م)، تغطي نحو (٢٩.٢٪) من إجمالي المساحة الكلية بالنواة القديمة. كما أشارت نتائج الدراسة إلى قلة الشوارع المتسعة بالنواة القديمة، وسيادة الشوارع الضيقة (٦ م فأقل) والتي تمثل ما يقرب من ثلاثة أخماس (٥٧.٢٪) أطوال الشوارع بالنواة.
- تتسم غالبية مباني النواة بالاتصال بالشبكة العامة لمياه الشرب، حيث يحصل نحو (٩٧.٧٪)

- من أسر العينة على المياه النقية من خلال حنفية داخل المسكن، في مقابل (١.٣%) يحصلون على المياه النقية من جيرانهم، ونحو (١.٠%) يحصلون عليها من حنفية داخل المبنى، كما تتمتع جميع أسر العينة بالاتصال بالشبكة العامة للصرف الصحي.
- يتسم مرفق الكهرباء بكفاءته العالية، حيث تتمتع جميع أسر العينة بالاتصال بالشبكة العامة للكهرباء، وتبلغ نسبة أسر العينة المشتركة بالخدمة عن طريق عداد كهرباء نحو (٩٥.٦%) بينما تحصل النسبة المتبقية على الخدمة بدون وجود عداد كهرباء.
- بلغت نسبة الأسر التي يتوفر لديها تليفون داخل المسكن نحو (٤٥.٨%) من إجمالي أسر العينة، في مقابل نحو (٥٤.٢%) للأسر التي لا يتوفر لديها تليفون داخل المسكن.
- شملت خدمة التوصيل بالغاز الطبيعي جميع شياخات النواة القديمة، وقد بلغت نسبة الأسر التي تتصل بخدمة الغاز الطبيعي نحو (٦٤.٣%) من إجمالي أسر العينة.
- تنخفض قيمة إيجار الوحدات السكنية في منطقة النواة القديمة؛ حيث إن معظم الأسر المستأجرة (٨١.٥%) لا تزيد القيمة الإيجارية لمساكنهم عن (٢٥٠ جنيه) شهرياً، وتراوحت القيمة الإيجارية للمستأجرين إيجار حديث فيما بين (١٠٠٠ إلى ٢٠٠٠ جنيه) شهرياً.
- أرجع ما يزيد على ثلاثة أرباع الملاك (٧٧.٢%) عدم قيامهم بعمليات الصيانة أو بناء وتجديد عقاراتهم إلى عدم توفر الإمكانيات المالية لديهم لإجراء ذلك، أو لرغبتهم في تهدم المبنى لإخلائه من المستأجرين القدامى، بينما أفصح (٢٢.٨%) من الملاك عن استطاعتهم المادية في تمويل عملية الإحلال والتجديد.
- أبدى (٤٣.١%) من المستأجرين القدامى رغبتهم في المشاركة في إصلاح وصيانة العقارات على أن يتم خصم التكلفة من القيمة الإيجارية، بينما رفض (٤٨.٤%) من المستأجرين الاسهام في تكاليف البناء أو الإصلاح مبررين رفضهم بعدم استطاعتهم مالياً لإجراء ذلك.
- تعددت سياسات التعامل مع النويات القديمة بالمدن ما بين سياسة الحفاظ التاريخي للمباني الأثرية، وسياسة الهدم أو الإزالة وإعادة البناء، وسياسة التجديد التدريجي، وسياسة الإصلاح والتجديد، وسياسة التحسين أو التعديل العمراني، وسياسة التطوير والارتقاء الحضري، وسياسة الترميم وإعادة التأهيل، وسياسة ملء الفراغات (التعبئة) الحضرية.
- تضم النواة القديمة مساحات تصلح للتنمية العمرانية الأفقية؛ تتمثل في الأراضي الفضاء والاستخدامات غير المناسبة؛ كالمقابر، وسوق الجملة للخضر والفاكهة، والمباني المتهدمة والخربة التي تخلو من قاطنيها (المباني تحت الهدم)، والمباني ذات الحالة المتدنية والردئية. وتبلغ مساحة هذه الإمكانيات (٢٣٥٩٧٢١م^٢)، بنسبة (٢٩.٨%) من إجمالي مساحة النواة القديمة، ونحو

- (٥٨.٠%) من إجمالي المساحة العمرانية الأفقية الحالية القابلة للتكثيف الرأسي بالنواة القديمة.
- تبلغ المساحة الصافية التي يمكن إضافتها للكتلة العمرانية بالنواة القديمة نحو (٢٧١٥ ألف م^٢)، ويمكن أن تسهم المباني منخفضة الارتفاع (طابق واحد) بنحو (٣٩.٩%) من هذه المساحة، والأراضي الفضاء والاستخدامات غير المناسبة بنحو (٢٥.٦%)، والمباني متوسطة الارتفاع (ثلاثة طوابق) بنحو (٢١.٤%)، والمباني متوسطة الارتفاع (أربعة طوابق) بنحو (١٠.٩%)، والمباني منخفضة الارتفاع (طابقان) بنحو (٢.٢%) من إجمالي مساحة المباني التي يمكنها استيعاب اضافات بالنواة القديمة.
 - بعد عرض أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة يمكن التعرف أوجه القصور والمشكلات التي تعاني منها النواة القديمة بالمحلة الكبرى على النحو الآتي:
 - مشكلة تدهم المسكن وسوء حالته الإنشائية، وهذا يتنافى مع وجود مركز حضري كبير مثل مدينة المحلة الكبرى، بالإضافة إلى ضيق الشوارع وكثرة التوائها وانتهاء بعضها بحارات مغلقة وسوء حالتها الإنشائية سواء من حيث مادة الرصف أم انتظام عرض الشارع، وعدم صلاحيتها لسير المركبات.
 - مشكلة التداخل بين استخدامات الأرض المختلفة بصورة متنافرة - وبخاصة بين الاستخدامات السكنية والصناعية والتجارية- وتوزيعها العشوائي غير المتوازن، مما تسبب في خلق مشكلات أخرى عديدة من مظاهرها؛ اختلاط الاستخدامات التي يضر بعضها البعض، فيلاحظ اختلاط المقابر والورش والمخابز ومحطات تمويل السيارات بالمناطق السكنية، وانتشار الأسواق بصورة عشوائية، مما يعرقل حركة المركبات والمشاة، فضلاً عما تحدثه من ضوضاء وتلوث، مما يؤثر على راحة السكان وعلى صحتهم، الأمر الذي يتطلب نقلها خارج النواة القديمة.
 - ضيق أرصفة الشوارع خاصة وأن استخدامها يتجاوز وظيفتها كطريق للمشاة، حيث يشغلها الباعة المتجولين، الأمر الذي يدفع المشاة إلى السير في نهر الطريق، مما يتسبب في إعاقة الحركة.
 - على الرغم من اتصال معظم مباني النواة القديمة بشبكات البنية الأساسية، فإن السكان ما زالوا يعانون من عدم كفاءة خدمات المرافق، ويتجلى ذلك في بعض المباني غير المتصلة بخدمة الغاز الطبيعي، وعدم كفاءة شبكة مياه الشرب نتيجة لصغر أقطار الفروع الرئيسية، واستنفاد بعض أجزاءها لعمرها الافتراضي، مما يقلل من حجم التصريف التصميمي. كما لا تتوفر حنفيات الحريق وبالوعات الأمطار بشكل كافي في بعض الشوارع الرئيسية، مما يؤدي إلى إعاقة الحركة عند سقوط الأمطار.

- مشكلة انتشار القمامة وما يتخلف عنها من روائح كريهة وعدم توافر صناديق لجمعها بشكل كافي (٣٥، ٣٦).



صورة (٣٦) جانب من تراكم القمامة بالأراضي الفضاء بشيخة السبخوي

صورة (٣٥) إلقاء القمامة في نهر الشارع في غير الأماكن المخصصة لها بشوارع سعد زغول بشيخة محمد السحلي

- ظاهرة الباعة الجائلين المنتشرين على طول شوارع القلب التجاري للنواة مثل شوارع: العباسي، وسعد زغول، والحرية، والحنفي، والبندر، وسعيد المحجوب، والمنشية القديمة، والحريري، ومحب، مما يتسبب في إعاقة الحركة المرورية.
- تقتقر النواة القديمة إلى المساحات الخضراء رغم أهميتها في بعث الراحة النفسية والترويح عن السكان.

• التوصيات:

- الاهتمام بعمليات الإحلال والتجديد للمباني المتهدمة والمتدهورة بالنواة القديمة مع مراعاة الإبقاء على المباني الأثرية، والمباني ذات الحالة المتوسطة والجيدة والممتازة داخلها على اعتبار أنها ثروة تاريخية وعقارية يجب المحافظة عليها، وأن يتم اختيار أنسب الأساليب للتعامل مع هذه المناطق، وتقديم القروض اللازمة وتوفير مواد البناء لأصحاب العقارات مع تبني سياسة التوسع الرأسي وزيادة عدد الأدوار لتعويض العجز في المساحات المتاحة، وتوفير الوحدات السكنية للعديد من الأسر ضمن المساحات الصغيرة.

- متابعة عمليات التجديد والإصلاح للمباني المتوسطة والاهتمام بالمباني الجيدة والممتازة أثناء عملية التحسين العمراني وذلك بصيانتها الدورية واستكمال تشطيباتها الخارجية والمحافظة عليها، فالمبنى الجيد والممتاز في ظل إساءة الاستخدام قد يتحول إلى مبنى رديء أو يحتاج إلى إحلال مبكر.
- إعادة تأهيل النواة القديمة تتطلب بناء وحدات سكنية تتناسب مع نسيجها الحضري، وذلك لتحقيق بنية صحية وآمنة ضمن التخطيط العام للمدينة، أي أنه عند إضافة أو إعادة تأهيل أي وحدة سكنية في النواة يجب أن تكون متوافقة مع النسيج العام والمنظر البصري لطبيعة المدينة.
- تعظيم المشاركة الشعبية في عملية التنمية العمرانية، وضرورة تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر لتأمين المحافظة على الثروة العقارية من خلال تحديد مستويات الصيانة، وتجديد المباني المتوسطة، وإعادة الإنشاء والإصلاح بصورة قانونية؛ في مقابل حصول المستأجرين وأصحاب المحال على وحدات بالمباني الجديدة بعد إعادة البناء على أن يستفيد المالك من زيادة عدد الوحدات على قطعة الأرض، ويمكن أن يتم ذلك من خلال الاتفاق مع بنك الإسكان والتعمير والبنوك العقارية، حيث يتم التمويل بفائدة بسيطة وعلى أقساط لأطول فترة ممكنة، وتحت إشراف الإدارة الهندسية والتخطيط العمراني. كما يمكن مشاركة السكان في أعمال الصيانة والإصلاح وبخاصة في حالة المباني ذات الحالة الجيدة من خلال عمل تقييم ورفع للقيمة الإيجارية للوحدات التي يتم إصلاحها.
- توسيع أرصفة الشوارع المؤدية إلى القلب التجاري بالمدينة، وكذلك أرصفة الشوارع التجارية حيث تبلغ حركة مرور المشاة ذروتها، ويجب أن يتناسب اتساع الأرصفة مع أهمية كل شارع وطبقاً لنوع الاستخدام، على أن يحظر إشغال تلك الأرصفة واستغلالها في غير الوظيفة المخصصة لها.
- عمل ساحات انتظار للسيارات في الميادين الرئيسية وبالقرب من منطقة الأعمال المركزية على الأراضي الفضاء المتوفرة أو مكان بعض الاستخدامات غير المناسبة.
- نقل محطات تمويل السيارات والمخازن التي تختلط بالمساكن، حيث يؤدي اختلاطها إلى حدوث الضوضاء والتلوث والتعرض لأخطار الحرائق.
- العمل على زيادة المساحات الخضراء التي تمثل رئة صحية للنواة القديمة بالمحلة الكبرى.
- ضرورة توسعة الشوارع بالنواة القديمة والتقليل من الحارات والأزقة ذات النهايات المسدودة، واقتراح طرق وشوارع رئيسة جديدة تخترق النواة، تعمل كمحاور تنموية للنواة وتقضى على مشكلات الحركة، على أن يراعى فيها احترام استقامات وتعامدات الشبكة الحالية للتقليل من

- عمليات الإزالة لما يتبعها من تكلفة عند نزع بعض الملكيات الخاصة وإزالتها بهدف توسعة الشوارع مع تلافى التقاطعات غير العمودية.
- ضرورة إجراء دراسة شاملة لشبكات المرافق وعمل خرائط حديثة لتلك الشبكات القديمة، لتحديد كفاءتها، ولمعرفة الأجزاء التي تحتاج إلي تدعيم والأجزاء التي استنفذت عمرها الافتراضي حتى تتناسب مع الحجم السكاني الحالي والمستقبلي، مع ضرورة تغطية شبكة التوزيع بالكامل بحفريات الحريق بحيث توضع هذه الحفريات في مكان واضح سهل الوصول إليه، ويفضل أن يكون عند ملتقى الشوارع الرئيسية، وبالقرب من بالوعات صرف مياه الأمطار .
- ضرورة رفع الوعي البيئي للسكان عند التعامل مع القمامة وحظر إلقاءها في الشوارع أو الأراضي الفضاء الناتجة عن المباني المتهدمة وهو ما يتنافى مع الصحة العامة، والتخلص منها بصورة صحيحة وحضرية، كما يجب زيادة أعداد صناديق القمامة وعمل أغطية لها لحمايتها من عبث الكلاب والقطط وتراكم الذباب وانبعاث الروائح الكريهة.

المصادر والمراجع

أولاً- باللغة العربية:

- ١- إبراهيم، أحمد حسن. (١٩٧٧). مدينة الكويت: دراسة في جغرافية المدن. رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الآداب، جامعة القاهرة.
- ٢- أبو النيل، ناجا عبد الحميد. (٢٠٠٩). التجديد العمراني والتأهيل البيئي لحي منشأة ناصر: دراسة جغرافية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، مجلة بحوث الشرق الأوسط، جامعة عين شمس، العدد ٢٥.
- ٣- أبو بكر، حسين محمد. (١٩٩٠). التغير والتدهور في المناطق الحضرية التقليدية: دراسة تحليلية بالمدن المصرية. رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، قسم الهندسة المعمارية، جامعة القاهرة.
- ٤- أبو راضي، فتحي عبد العزيز. (١٩٩١). التوزيعات المكانية: دراسة في طرق الوصف الإحصائي وأساليب التحليل العددي. سلسلة الدراسات الحديثة في الجغرافيا، الكتاب الثاني، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية.
- ٥- أبو زيد، أحمد محمد. (٢٠١٦). النويات القديمة في مدينة كفر الشيخ: دراسة في جغرافية العمران. مجلة كلية الآداب جامعة كفر الشيخ، العدد ٥٩.
- ٦- إسماعيل، أحمد على. (١٩٩٣). دراسات في جغرافية المدن. دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، القاهرة.
- ٧- إسماعيل، ريهام إبراهيم مهدي. (٢٠١٨). تطوير مراكز المدن الحضرية: دراسة حالة مدينة الخرطوم. رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا.
- ٨- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء. (٢٠١٧). تعداد السكان والاسكان والمنشآت، الظروف السكنية.
- ٩- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، مركز نظم المعلومات الجغرافية، شبكة المعلومات الإحصائية. (٢٠١٧). الخريطة الرقمية لمدينة المحلة الكبرى، مقياس ١: ٥٠٠.
- ١٠- الحداد، محمد حمزة إسماعيل. وعبد الجواد، تفيده محمد سالم. ومحمود، أمنية شريف. (٢٠٢٢). المنشآت الاجتماعية بمدينة المحلة الكبرى في العصرين العثماني وأسررة محمد على: دراسة أثرية في ضوء وثائق جديدة. وقائع تاريخية، مركز البحوث والدراسات التاريخية، ٢٠١٩ (٢).
- ١١- الخالدي، قاسم مطر عبد. (٢٠١٧). أساليب التجديد الحضري للتراث العمراني: دراسة حالة الموروثات العمرانية في مدينة الزبير. مجلة الأطروحة للعلوم الإنسانية، مج. ٢، ع. ٥.
- ١٢- الدليمي، الأء هاشم كربول. (٢٠٢٢). التنمية الحضرية المستدامة ودورها في معالجة مشاكل المدن: مدينتي الرمادي والفلوجة أنموذجاً. رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الآداب، جامعة الأنبار.
- ١٣- الشريف، دعاء محمود. (١٩٩٦). تجديد وإحياء المناطق السكنية بالدول النامية مع ذكر خاص لمصر: فاعلية المجتمعات المحلية في عمليات الارتقاء الحضري. رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، قسم الهندسة

المعمارية، جامعة القاهرة.

- ١٤- الشريف، محمد بن مسلط. والبس، عبد الحميد أحمد. (١٩٩٨). التجديد الحضري بين المنهجية والتطبيق والتجربة السعودية. مجلة جامعة أم القرى، السنة الحادية عشر، العدد ١٧.
- ١٥- العساف، سلامة طابع. وجبور، سعد الله. والزعبي، يحيى. (٢٠٠٧). التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن: حالة مدينة الكرك القديمة في الأردن، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد ٢٣، العدد ٢.
- ١٦- الفاضلي، محمد علي بهجت الفاضلي. (١٩٨٨). شبكة الشوارع في المدينة العربية التقليدية. مجلة كلية الآداب، جامعة طنطا، العدد الخامس.
- ١٧- الهنداوي، محمد عبد العزيز. (١٩٨٩). استخدام الأرض في مدينة دمياط: دراسة جغرافية. بحث غير منشور.
- ١٨- جابر، محمد مدحت. (٢٠٠٣). جغرافية العمران الريفي والحضري. الطبعة الأولى، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة.
- ١٩- حزين، عبد الفتاح إمام. (١٩٨٩). استخدامات الأراضي بمدينة أبها بالمملكة العربية السعودية. قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة المنيا، نشرة دورية محكمة، العدد ١٤.
- ٢٠- حسن، شيماء محمود. (٢٠١٢). التنمية الحضرية لنواتي مدينة بركة السبع من منظور جغرافي. رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب جامعة المنوفية.
- ٢١- حسين، عمر حسن. (٢٠١٤). التحليل المكاني لتوزيع الجوامع في مدينة سوران: باستخدام نظم المعلومات الجغرافية. مجلة جامعة كويي للعلوم الإنسانية، العدد ٣١، محافظة أربيل، العراق.
- ٢٢- خطاب، فتحي محمد مصيلحي. (١٩٨٨). تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى: تجربة التعمير المصرية من ٤٠٠٠ ق.م إلى ٢٠٠٠ م. الجزء الأول، المدينة المنورة للنشر، القاهرة.
- ٢٣- _____ (١٩٩٠). الجغرافيا البشرية: بين نظرية المعرفة وعلم المنهج الجغرافي. توزيع الأهرام، مطبعة الطوبجي، القاهرة.
- ٢٤- رشدي، أحمد. (١٩٨٥). الدراسات الأساسية لتنمية وتجديد المناطق الحضرية. رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، قسم الهندسة المعمارية، جامعة القاهرة.
- ٢٥- رندة، بقرار. (٢٠١٨). فعالية المشاريع الجديدة في مراكز المدن الكبرى: حالة مركز مدينة سطيف. رسالة ماجستير غير منشورة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي، الجزائر.
- ٢٦- ربحان، غادة محمد. (٢٠٠٠). عمليات الارتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات. رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، قسم الهندسة المعمارية، جامعة القاهرة.
- ٢٧- سطيحة، محمد محمد. (١٩٧٧). خرائط التوزيعات الجغرافية. دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، القاهرة.
- ٢٨- سميت، د. م. (١٩٨٠). جغرافية الرفاه الاجتماعي: منهج جديد في الجغرافيا البشرية. ترجمة شاكر خصباك، رسائل جغرافية، قسم الجغرافية بجامعة الكويت والجمعية الجغرافية الكويتية، العدد ٢٣، الكويت.
- ٢٩- شاهين، عبد المعطي. (٢٠٠٥). سوق الجملة للخضر والفواكه بمدينة المحلة الكبرى: دراسة في جغرافية التسويق. المجلة الجغرافية العربية، العدد ٤٦، السنة ٣٧ الجزء الثاني.
- ٣٠- شحاتة، سلوى مصطفى. (٢٠٠٥). التجديد الحضري في المنطقة المحيطة بالحرم المكي. بحث مقدم إلى ندوة مكة المكرمة عاصمة الثقافة الإسلامية ١٤٢٦ هـ.
- ٣١- صفر، زين العابدين علي. (٢٠٠٤). التخطيط الحضري: مدخل عام. الطبعة الأولى، دار الكتب الوطنية، بنغازي.
- ٣٢- صقر، مجدي شفيق السيد. (٢٠١١). التجديد العمراني للنواة القديمة بالمنصورة. سلسلة بحوث جغرافية، العدد ٣٤، الجمعية الجغرافية المصرية.
- ٣٣- عبد الجليل، مایسة محمود. (١٩٩٠). المعدلات التخطيطية للمناطق السكنية: حالة المناطق المفتوحة. رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة جامعة القاهرة.
- ٣٤- عبد الفتاح، أحمد كمال. (١٩٩١). معالجة وتطوير المناطق العمرانية المتدهورة والقائمة في المدن المصرية. بحث قدم إلى ندوة التحولات الحضرية في إطار التخطيط العمراني والإقليمي للقاهرة الكبرى، جمعية المهندسين المصرية، جمعية التخطيط، القاهرة.
- ٣٥- عبده، أشرف علي. (٢٠٠١). المناطق المتدهورة في مدينة الجيزة: دراسة في جغرافية العمران. رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الآداب، جامعة القاهرة.
- ٣٦- عبده، محمد نبوي. وأبو قرين، سلمى عنتر عبد العال. (٢٠١٨). دراسة تحليلية لتطوير مراكز المدن عواصم المحافظات: حالة مدينة المنيا بمصر. (Minia Journal of Engineering & Technology (MJET) مجلة المنيا للهندسة والتكنولوجيا، ٧٣-٩٦ (٣٧)، المنيا.

- ٣٧- عزاز، لطفي كمال عبده. (١٩٩٧). خريطة الفقر الحضري في الإسكندرية، دراسة كارتوجرافية. رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة المنوفية.
- ٣٨- عطيات، لينا خليل موسى. وغنيم، عثمان محمد يوسف. (٢٠٢١). سياسات التجديد الحضري في مراكز المدن من منظور المدن الذكية. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة البلقاء التطبيقية، السلط.
- ٣٩- علام، أحمد خالد. وشديد، يحيى عثمان، المهدي، ماجد محمد. (١٩٩٧). تجديد الأحياء. الطبعة الأولى، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة.
- ٤٠- غراب، فايز حسن، (٢٠٠٤). أثر الموقع وأسعار الأرض في التركيب التجاري الحضري: دراسة تطبيقية على مدينة منوف. مجلة بحوث كلية الآداب، جامعة المنوفية، العدد السابع والعشرون.
- ٤١- كامل، رويدى محمد رضا يوسف. (١٩٩٣). الإسكان والتجديد العمراني: توفيق عمليات الارتقاء الحضري للمناطق السكنية مع ذكر خاص للقاهرة الكبرى. رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، قسم الهندسة المعمارية، جامعة القاهرة.
- ٤٢- متولي، ماجدة. (١٩٩٤). المناطق العشوائية بين الإزالة والتطوير. ورقة قدمت إلى حلقة النقاش حول "العشوائيات - أولويات التطوير والبدائل" - جمعية الارتقاء بالبيئة العمرانية بالتعاون مع مؤسسة فريش ناومان الألمانية، القاهرة، ١٥ - ١٧ مايو ١٩٩٤م.
- ٤٣- محمد، إسماعيل على إسماعيل. (١٩٩٩). المناطق العشوائية بمدينة أسيوط: دراسة جغرافية. رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة القاهرة.
- ٤٤- محمد، محمد حجازي. (١٩٩٦). الجغرافية الاقتصادية: دراسة أصولية. القاهرة.
- ٤٥- محمود، نزار شاكر. والهيبي، ثائر شاكر محمود. (٢٠١٢). استخدام أساليب التجديد الحضري للتعامل مع مراكز المدن التاريخية: قلعة هيت المسورة. مجلة جامعة الأنبار للعلوم الإنسانية، العدد الأول.
- ٤٦- مصطفى، سعد الدين وزملاؤه. (١٩٦٤). التخطيط في الإسكان، معهد التخطيط القومي، القاهرة.
- ٤٧- مصلحة المساحة المصرية. (١٩٤٨). أطلس مصر الطبوغرافي، خريطة المحلة الكبرى. لوحة ٩١/٩٣٠، وخريطة الهياثم. لوحة ٩١/٦١٥. مقياس ١: ٢٥٠٠٠.
- ٤٨- مصلحة المساحة المصرية. (١٩٦٩). أطلس مصر الطبوغرافي، خريطة المحلة الكبرى. مقياس ١: ٥٠٠٠٠.
- ٤٩- يوسف، وليد شكري عبد الحميد على. (٢٠٠٥). المجمع الحضري لمدينة المنصورة: دراسة تحليلية لبعض الخصائص السكانية والعمرانية. رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة الزقازيق.
- ٥٠- _____ (٢٠١٣). التركيب الداخلي لمدينة دمياط: دراسة في جغرافية العمران الحضري باستخدام نظم المعلومات الجغرافية. رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الآداب، جامعة المنصورة.

ثانياً: باللغة الأجنبية:

- 51- Al Hasany, H. H. (2018). Urban infill processes and their role in achieving the main objectives within the old urban fabric. Journal of Engineering and Architecture, American Research Institute for Policy Development, December 2018, Vol. 6, No. 2.
- 52- Bertelli, L. (2021). What kind of global city? Circulating policies for 'slum' upgrading in the making of world-class Buenos Aires. Environment and Planning A, 53(6), 1293-1313. <https://doi.org/10.1177/0308518X21996356>
- 53- Bourne, L.S. (1981). The Geography of Housing. Winston & Sons, London.
- 54- Brunner, J., & Cozens, P. (2013). 'Where have all the trees gone?' Urban consolidation and the demise of urban vegetation: a case study from Western Australia. Planning practice & research, 28(2), 231-255.
- 55- C40 knowledgehub.org. (2023). How to drive urban infill development in your city. Available at <https://www.c40knowledgehub.org/s/article/How-to-drive-urban-infill-development-in-your-city>
- 56- Carter, H. (1981). The Study of Urban Geography. 3rd, Ed., Edward Arnold, Suffolk.
- 57- Couch, C. (1990). Urban renewal: theory and practice. Macmillan Education, London.
- 58- Cullingworth, J. B., Nadin, V., Hart, T., Davoudi, S., Pendlebury, J., Vigar, G., ... & Townshend, T. (2006). Town and Country Planning in the UK (Vol. 14). London: Routledge.
- 59- de Oliveira, J. A. P., Doll, C. N., Balaban, O., Jiang, P., Dreyfus, M., Suwa, A., ... & Dirgahayani, P. (2013). Green economy and governance in cities: assessing good governance in key urban economic processes. Journal of Cleaner Production, 58. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2013.07.043>

- 60- Eneh, O. C. (2021). Abuja slums: Development, causes, waste-related health challenges, government response and way-forward. *Environment, Development and Sustainability*, 23(6), 9379–9396. <https://doi.org/10.1007/s10668-020-01030-3>
- 61- Esfahani, A.H. (2017). Urban renewal. In: *The Wiley-Blackwell encyclopedia of social theory*, Oxford, pp 1–3. <https://doi.org/10.1002/9781118430873.est0550>.
- 62- Fratini, F. (2015). Ways of interpreting urban regeneration: Hamburg, London, Brussels and Rome. *CSE JOURNAL*, 2015(2). <https://dx.doi.org/10.12896/cse20150020068>
- 63- French, M., Ramirez-Lovering, D., Sinharoy, S. S., Turagabeci, A., Latif, I., Leder, K., & Brown, R. (2021). Informal settlements in a COVID-19 world: Moving beyond upgrading and envisioning revitalisation. *Cities and Health*, 5(sup1), S52–S55. <https://doi.org/10.1080/23748834.2020.1812331>
- 64- Hartshorn, T.A. (1971). Inner City Residential Structure and Decline. *Annals of The Association of American Geographers*, Vol., 61, No.I.
- 65- <https://www.openstreetmap.org/export>
- 66- James, H. (1981). *Urban Economics and Public Policy*. Second Edition, Martin's Press, New York.
- 67- Lammert, U. & Lecourt, R. (1980). Theme paper of the fourth symposium: In *Urban Renewal and Quality of life*. U.N., New York.
- 68- Loannis Pissourios.(2019). Survey methodologies of urban land uses: An oddment of the past or a gap in contemporary planning theory. Cyprus.
- 69- Marique, A. F., & Reiter, S. (2014). Retrofitting the suburbs: Insulation, density, urban form and location. *Environmental Management and Sustainable Development*, Macrothink Institute, 3(2).
- 70- Mayer, H.M. (1975). A Survey of Urban Geography. In, Schnore, L., & Hauser, P., *The Study of Urbanization*, (ed.) John Wiley & Sons, New York.
- 71- Medhurst & Lewis. (1969). *Urban Decay*. Macmillan, London.
- 72- Mesp le-Somps, S., Pasquier-Doumer, L., & Gu nard, C. (2021). Do slum upgrading programmes improve employment? Evidence from Djibouti. *European Journal of Development Research*, 33(6), 1555–1573. <https://doi.org/10.1057/s41287-020-00305-9>
- 73- Plan, D.A. & Rogerson, P.A. (1994). *The Geographical Analysis of Population and its Application on Business and Trade*. John Wiley & Sons, New York.
- 74- Prytherch, D.L. (2017). Urban Renewal. In: *International encyclopedia of geography: people, the earth, environment and technology*, Oxford.
- 75- <https://doi.org/10.1002/9781118786352.wbieg0097>.
- 76- Ragheb, R. A., & Barakat, P. N. (2022). New sustainable agenda for slums future expansion, case-study: Ezbiit El-Matabea, Alexandria, Egypt. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 17(2), 385–397. <https://doi.org/10.18280/ijmdp.170204>
- 77- Shebl, D. S. (2020). Historical Agency Architecture” Wekala.... between the Authenticity and Contemporary needs “A Case Study: Al-Gori Agency, Greater Mahala”. *Journal of Urban Research*, Faculty of Urban & Regional Planning, Cairo University, 37(1).
- 78- Thompson, Steven K. (2012). *Sampling*. Third Edition, P.59-60
- 79- Turcu, C. (2012). Local experiences of urban sustainability: Researching Housing Market Renewal interventions in three English neighborhoods. *Progress in planning*, 78(3).
- 80- Webb, J., W. (1959). Basic Concepts in the Analysis of Small Urban Centers of Minnesota. *Annals of the Association of American Geographers*, 49.
- 81- Wilson, I. Q. (1966). *Urban Renewal The record and the controversy*. M.I.T press.
- 82- Yi, Z., Liu, G., Lang, W., Shrestha, A., & Martek, I. (2017). Strategic approaches to sustainable urban renewal in developing countries: A case study of Shenzhen, China. *Sustainability*, 9(8), 1460. <https://doi.org/10.3390/su9081460>
- 83- Zheng, H. W., Shen, G. Q. & Wang, H. (2014). A review of recent studies on sustainable urban renewal. *Habitat international*, 41.



جامعة اسيوط
كلية الآداب
قسم الجغرافيا
ونظم المعلومات
الجغرافية

ملحق (١)

نموذج استبانة الخصائص السكانية والسكنية بالنواة القديمة بالمحلة الكبرى

ملحوظة : هذه الاستبانة خاصة بأغراض البحث العلمي فقط ، وشكراً لتفضلكم بالإجابة .

أولاً: خصائص رب الأسرة:

- ١- النوع: ذكر () أنثى ()
٢- السن: سنة.
٣- المهنة:
٤- الدخل الشهري: جنيه.
٥- عدد أفراد الأسرة نسمة.

ثانياً: خصائص المسكن:

١- مساحة المسكن بالمتر المربع:

- ١- أقل من ٥٠ متر ٢ ()
٢- ٥٠ - ١٠٠ متر ٣ ()
٣- ١٠٠ - ١٥٠ متر ٢ ()
٤- ١٥٠ متر فأكثر ()

٢- عدد الغرف بالوحدة السكنية:

- ١- غرفة واحدة ()
٢- غرفتان ()
٣- ثلاث غرف ()
٤- أربع غرف ()
٥- خمس غرف ()
٦- ست غرف فأكثر ()
٣- حالة المسكن:

- ١- رديئة ()
٢- متوسطة ()
٣- جيدة ()
٤- ممتازة ()

٤- حالة الشارع:

- ١- رديئة ()
٢- متوسطة ()
٣- جيدة ()
٤- ممتازة ()

٥- ما مستوى المنطقة السكنية التي تعيش فيها:

- ١- بحالة متدهورة ومتهاكلة ()
٢- بحالة متوسطة ()
٣- بحالة جيدة ()
٤- بحالة ممتازة ()
٦- العمر التقديري للمسكن: سنة.

٧- حيازة المسكن:

- ١- إيجار قديم ()
٢- إيجار حديث بالمدة ()
٣- ملك ()
٤- ملك مشترك ()
٥- تملك ()

٨- القيمة الاجارية للوحدة السكنية:

- ١- أقل من ١٠٠ جنيه ()
٢- ١٠٠ لأقل من ٢٥٠ جنيه ()
٣- ٢٥٠ - ٥٠٠ جنيه ()
٤- ٥٠٠ - ١٠٠٠ جنيه ()
٥- ١٠٠٠ - ١٥٠٠ جنيه ()
٦- ١٥٠٠ - ٢٠٠٠ جنيه ()
٧- ٢٠٠٠ جنيه فأكثر ()

٩- هل ترغب في المشاركة في إصلاح وصيانة وتجديد العقار الذي تعيش فيه:

١- نعم أرغب () أنكر الأسباب ٢- لا أرغب () أنكر الأسباب

١٠- هل ترغب في ترك المسكن والانتقال للسكن في منطقة أخرى داخل المدينة:

١- نعم أرغب () أنكر الأسباب ٢- لا أرغب () أنكر الأسباب

١١- هل تتدخل الجهات المسؤولة لمتابعة تنفيذ شروط البناء في حالات المباني التي يتم تشييدها:

١- نعم () ٢- لا ()

ثالثاً: الاتصال بشبكات البنية الأساسية:

١- مصدر المياه النقية:

١- شبكة عامة "حنفية داخل المسكن" () ٢- شبكة عامة "حنفية داخل المبنى" ()

٣- مــــن الجيــــران () ٤- أخرى () "تذكر"

٢- الصرف الصحي:

١- شبكة عامة () ٢- خان أرض ()

٣- أخــــرى () (تذكر)

٣- مصدر الإضاءة:

١- شبكة عامة بعداد () ٢- شبكة عامة بدون عداد ()

٣- أخــــرى () (تذكر)

٤- الغاز الطبيعي:

١- متصل () ٢- غير متصل ()

• إذا كنت غير متصل بخدمة الغاز الطبيعي أنكر الأسباب؟

١- ٤-

٢- ٥-

٣- ٦-

٥- شبكة التليفونات:

١- مشــــترك () ٢- غير مشــــترك ()

رابعاً: خصائص رحلة التسوق:

١- من أين تحصل على احتياجاتك من السلع التموينية والغذائية (مثل: الخضروات والفاكهة والأسماك..... الخ)؟

(شارع منطقة أو حي أو سوق..... تذكر)

٢- من أين تحصل على احتياجاتك من السلع غير الغذائية (مثل: الملابس الأحذية الأجهزة الكهربائية..... الخ)؟

(شارع منطقة أو حي أو سوق..... تذكر)

خامساً: ما المشكلات التي تعاني منها المنطقة:

١- ٧-

٢- ٨-

٣- ٩-

٤- ١٠-

٥- ١١-

٦- ١٢-

ملحق (٢)

التوزيع النوعي للمنشآت التجارية بالنواة القديمة بمدينة المحلة الكبرى عام ٢٠٢٢ م

نوع النشاط	الأعصر	سعد زغول	أبو الفضل	الحنفي	العباسي	٢٣- يوليو	كنيسة الأروام	داير الناحية	التحرير	أبو الفضل المالكي (البحري)	أبو القاسم	جملة الشوارع الرئيسية	المحال المنعزلة والشوارع الثانوية	إجمالي المنطقة
مواد غذائية ومشروبات	١٩٣	٤٧٦	١١٨	٨١	٩٦	٦٠	٥٨	٦٦	٢١	٦٢	٢٧	١٢٥٨	٧٩٨	٢٠٥٦
خدمات طبية	٢٤	٢٣	١٠	٢	٥	١٠	٧	٥	٢	٣	٠	٩١	٩٢	١٨٣
خدمات تجارية مهنية	٢٣	٢٥	١٤	١٩	٢١	٤٢	١٢	١١	٢	١٢	٧	١٨٨	٣٩	٢٢٧
خدمات كمبيوتر ومحمول ونت	٠	٠	٢	١	٢	٢	٠	٠	٠	١١	١	١٩	١١	٣٠
خدمات مكتبية وإدارية	٢٠	١٨	١٥	٤	١٢	٧	١٤	٨	٤	٨	٢	١١٢	٩٠	٢٠٢
ملابس جاهزة وأقمشة	٢١٥	٨٥	٩٥	٨٧	٩٤	٦٥	٣٥	٢٧	٣٣	٤٥	٤٠	٨٢١	٥٧٣	١٣٩٤
أحذية ومصنوعات جلدية	٥٧	٣٤	١٧	٢	١٤	١٤	٢٩	٤	٢٩	١٦	١٣	٢٢٩	٢١٧	٤٤٦
مشغولات ذهبية وفضية	٠	٢	٠	٨٤	٠	٧	٣	٠	٠	٠	٠	٩٦	٢٩	١٢٥
موبيليات وتجارة أخشاب ولوازمها	١	٢	٣	٠	٢	٥	٠	٣	٠	٤	٠	٢٠	٥	٢٥
مواد بناء	٢٧	١٦	٣	٤	٢	٥	١	٧	٠	١٠	١	٧٦	٤٩	١٢٥
بيع سيارات وقطع غيار	٣٨	٤٣	٥	١	٢	٣٢	١١	١	٠	٧	٢	١٤٢	١٣٢	٢٧٤
حدايد وبويات ولوازم الورش	٤٢	٦٢	١٣	١٢	٥	٣٥	٨	١٤	٣	١٠	١	٢٠٥	١٩٧	٤٠٢
محطات وقود	٠	٠	٠	٠	٠	١	٠	٠	٠	٠	٠	١	٠	١
بنوك ومكاتب صرافة	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	١	٠	١	٠	١
أخرى	٢١	٢١	١٦	١٤	٣٥	٢٩	٢٧	٢	٨	٢١	٦	٢٠٠	٢١٦	٤١٦
جملة المنشآت العاملة	٦٦١	٨٠٧	٣١١	٣١١	٢٩٠	٣١٤	٢٠٥	١٤٨	١٠٢	٢١٠	١٠٠	٣٤٥٩	٢٤٤٨	٥٩٠٧
منشآت متوقفة	١٤	٢٢	١٥	٦	٨	٩	٨	١٢	٦	١١	٨	١١٩	٤٥	١٦٤
الإجمالي	٦٧٥	٨٢٩	٣٢٦	٣١٧	٢٩٨	٣٢٣	٢١٣	١٦٠	١٠٨	٢٢١	١٠٨	٣٥٧٨	٢٤٩٣	٦٠٧١

المصدر: من واقع الحصر الميداني عام ٢٠٢٢ م.

ABSTRACT:

The Historic Core of El-Mahalla El-Kubra Between Replacement and Renewal: A Study in Urban Geography Using Geographic Information Systems (GIS)

Dr. Waleed S. A .Yousuf

Department of Geography and GIS, Faculty of Arts, Assiut University, Assiut, Egypt.

Dr. Ibrahim M. S. El Segaeey

Department of Geography and GIS, Faculty of Arts, Tanta University, Al Gharbya, Egypt.

Cities throughout their history experience phases of growth and transformation, and the challenges they face vary from one period to another in response to the increasing needs of their populations. As the demand for urban expansion rises and land becomes scarce, attention shifts toward maximizing the use of available spaces within the city's boundaries and developing old, deteriorating areas. Thus, the need for urban renewal processes, also known as urban revitalization, becomes apparent as one of the sustainable urban development policies aimed at improving and upgrading the urban environment.

The study's problem centers on the deterioration of the urban environment in the historic core of El-Mahalla El-Kubra, leading to their degradation and unsuitability for habitation. The study aims to construct a geographic database for El-Mahalla El-Kubra's historic core, a resource that can aid in efforts to enhance the urban environment and reconstruct deteriorated areas, thereby creating a better urban environment.

The study utilized maps from the Egyptian Survey Authority for the city of El-Mahalla El-Kubra from the years 1948, 1951, 1969, and 1985, as well as the digital map at a scale of 1:500 from the Geographic Information Systems Center at the Central Agency for Public Mobilization and Statistics (CAPMAS). Additionally, the study heavily relied on fieldwork, photography, and the distribution of a questionnaire to gather household data in the study area. We employed the GIS software package to calculate variables and alternatives for both horizontal and vertical urban development, as well as the net areas that existing buildings could accommodate.

The study concluded with several findings, the most important of which is that the core area includes spaces suitable for horizontal urban development amounting to (359.7 thousand square meter), and the net area that could be accommodated by the built-up area in the core is approximately (2715 thousand square meter).

Keywords: *Cities Historic Cores, Urban replacement and renewal, urban development, rehabilitation of city centers, El-Mahalla El-Kubra, GIS.*