

المزايا والتحديات العمرانية والاجتماعية نتيجة التحول من مجتمعات الأسوار إلى مدن الأسوار (دراسة حالة مدينة الرحاب)

Urban And Social Benefits and Challenges Arising of Transition from Gated Communities to Gated Cities. (Case Study of Al-Rehab City)

Adel Fathy Abbas^{1*}

¹ Architecture Department, Cairo Higher Institute for Engineering, Computer
Science and Management, Cairo, Egypt

*Corresponding author E-mail: a_f_abbas@hotmail.com

المخلص:

تناولت الورقة البحثية المزايا والتحديات الناتجة عن التحول التدريجي من المجتمعات العمرانية التقليدية إلى مجتمعات الأسوار وصولاً إلى مدن الأسوار، مع التركيز بشكل خاص على دراسة حالة مدينة الرحاب في منطقة التجمع الأول بالقاهرة الجديدة من خلال دراسة أسباب وأثار هذا التحول مع الأخذ بعين الاعتبار الجوانب العمرانية والاقتصادية والاجتماعية المصاحبة لذلك التحول. وفي سياق التحديات الحضرية، تم التطرق إلى قضايا تتعلق بمدن الأسوار مثل كيفية تحقيق تلك المدن لمفهوم جودة الحياة وتكلفة المعيشة وكيفية تقليل الازدحام المروري الناجم عن حركة السيارات الخاصة بالسكان والزوار والعاملين وتطوير البنية التحتية لتوفير الطاقة وتحقيق مفهوم الاستدامة، والطريقة الأمثل لتوفير وإدارة الخدمات الأساسية المتنوعة من صحية وتعليمية وتجارية وترفيهية وحكومية بهدف تحقيق الاكتفاء الذاتي للسكان وعدم الحاجة للبحث عن تلك الخدمات في المناطق المجاورة حيث تتطلب تلك النوعية من المدن تخطيطاً وإدارة متخصصة تتكامل مع متطلبات ومقترحات قاطنيها. وعلى المستوى الاجتماعي تمت دراسة تأثير مدن الأسوار على التماسك الاجتماعي والهوية والتفاعل بين السكان وكيف يمكن أن تؤدي هذه البيئات المغلقة إلى الشعور بالانتماء والتميز بين قاطنيها ورفض فكرة دخول الغرباء داخلها مما يخلق حالة من فقدان الارتباط والانفصال عن المجتمع المحيط بها. تناول الجزء النظري من الدراسة تطور مفهوم المجتمعات المغلقة وتحولها إلى مدن الأسوار، وفي الجزء التطبيقي تم اختيار مدينة الرحاب كنموذج عملي لتحليل الفرص والتحديات التي تطرحها المدن المسورة على كل من سكانها والبيئة الحضرية المحيطة، وشمل ذلك تحليلاً للخصائص العمرانية والاجتماعية للمدينة، وعلاقتها بالبيئة العمرانية المحيطة، بالإضافة إلى استطلاع آراء السكان من خلال المقابلات الشخصية وأيضاً من خلال استبيان تم طرح أسئلته إلكترونياً على عينة من قاطني مدينة الرحاب ومن ثم تم الوصول إلى مجموعة من النتائج توضح المزايا والتحديات التي تواجه السكان والخروج بمجموعة من التوصيات التي تساعد في تحسين جودة الحياة وتلافى السلبيات سواء في مدينة الرحاب أو ما يماثلها من مشروعات.

الكلمات المفتاحية:

مجتمعات الأسوار، مدن الأسوار، التحديات العمرانية والاجتماعية.

Abstract

The research explored the transition from gated communities to gated cities, focusing on Rehab City in New Cairo as a case study. It investigated the causes and effects of this shift, considering the urban and social sides. The study examined challenges presented by gated cities, including achieving quality of life and managing cost of living, mitigating traffic congestion, developing sustainable infrastructure, and effectively providing essential services (health, education, commercial, entertainment, and governmental) to promote resident self-sufficiency. It emphasized the need for specialized planning and management that aligns with residents' needs. On a social level, the research analyzed the impact of gated cities on social cohesion, identity, and interaction, exploring how these closed environments can foster both a sense of belonging, and a potential disconnect from the surrounding community. Theoretically, the study traced the evolution of closed communities into gated cities. Practically, it analyzed Rehab City's urban and social characteristics, its relationship with the surrounding environment, and surveyed resident opinions through interviews and online questionnaires. The research concluded by presenting findings on the advantages and challenges faced by residents and offering recommendations to enhance quality of life and address negative aspects in Rehab City and similar projects.

Keywords: Gated Communities, Gated Cities, Urban and Social Challenges.

1. المقدمة

تعكس مجتمعات الأسوار ظاهرة حضرية حديثة شهدت العديد من المدن حول العالم، إلا أنها تنامت بصورة ملحوظة في مصر وتحديداً داخل المدن الجديدة على أطراف مدينتي القاهرة والجيزة. هذه الظاهرة تمثل تحولاً ملحوظاً في طبيعة المجتمعات الحضرية وتطور العمران في القرن الواحد والعشرين. وإذا كانت المدن في صورتها التقليدية تعمل على جذب وتجميع السكان داخل حدودها الجغرافية، فإن المجتمعات داخل الأسوار المنعزلة عن البيئة الطبيعية والعمرانية المحيطة بها تأتي كرد فعل طبيعي على التغيرات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية الحديثة.

في مصر تطورت تلك الظاهرة بداية مما يسمى "الكومبوندز" أو المجتمعات المسورة gated communities وتحولت تدريجياً إلى مدن ذات أسوار، تمثل للعديد من الأفراد بيئة اجتماعية وعمرانية مثالية من حيث توافر كافة المتطلبات التي تحقق جودة الحياة.

تلك الظاهرة تسهم في خلق حالة مثالية للانعزال عن السياق المجتمعي الخارجي مما يعزز من الشعور بالانتماء إلى المجموعة الداخلية بينما يجعل الآخرين يختلفون عن هذا المجتمع وغير مرغوب بتواجدهم بداخله مما يؤدي إلى حدوث حالة من التنافر والتصادم بين هؤلاء الذين يعيشون داخل تلك المجتمعات وأولئك الذين يعيشون خارجها وهو ما عبر عنه أحد الإعلانات التليفزيونية الخاصة بمشروع مدينتي شرق مدينة القاهرة منذ فترة ولاقى معارضة شديدة من الرأي العام المصري مما أدى إلى منعه من العرض.

قد تؤدي هذه الحواجز الاجتماعية إلى اختلال منظومة التكامل الاجتماعي التي كانت ملمحاً مميزاً للمجتمع المصري في السابق، وقد تكون أيضاً السبب في تفاقم الانفصال بين شرائح وطبقات المجتمع وتزايد العنصرية والطبقية بين سكان تلك المجتمعات المنعزلة والجزء الآخر من المجتمع وهو ما يعنى اختلالاً مجتمعياً يعلو كثيراً عن ارتفاع أسوار تلك المجتمعات.

وعلى الرغم من أن هذه الأسوار تبدو وكأنها توفر أعلى درجات الأمان لسكان هذه المدن من خلال منظومة أمنية داخلية خاصة بخلاف التواجد الشرطي التابع لوزارة الداخلية مع تطبيق إجراءات صارمة من خلال بوابات التحكم في دخول الافراد والسيارات، إلا أن هذا الأمان يقتصر على عزل هذه الفئة المجتمعية عن باقي المجتمع الذي يقع خارج نطاق حدود مدينتهم ويخلق مجموعة من المشكلات المتنوعة داخل هذا المجتمع المغلق. يمكن القول بأن هذه الظاهرة تشكل فرصاً وتحديات كبيره، حيث تحقق لقاطنيها مستوى ملائم من جودة الحياة بما توفره من نواحي أمنيته وترفيهية وخدمية بحيث تتحول الحياة داخلها إلى مدينة متكاملة داخل المدينة التقليدية، بينما تتنوع التحديات سواء كانت داخل نطاق تلك المدن بين السكان أو خارجية مع المجتمعات المجاورة لها والغرباء المترددين عليها.

2. المشكلة البحثية

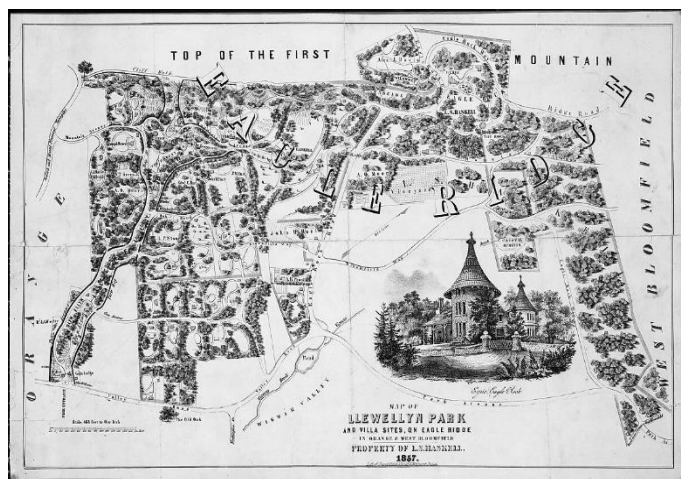
منذ بدايات الألفية الثالثة وحتى اليوم يشهد العمران المصري تحولاً ملحوظاً بفعل الانتشار المتزايد للمجمعات السكنية المحاطة بالأسوار، المعروفة بالكومبوندز. والتي تستقطب آلافاً من الفئات العليا والمتوسطة مع تحولها تدريجياً إلى مدن أسوار، تستدعي تلك الظاهرة دراسة متأنية لفهم أبعادها المختلفة والآثار العمرانية والاجتماعية والاقتصادية الناجمة عن هذا التوجه، بما في ذلك المخاوف من الانشقاق الاجتماعي وتراجع مفهوم المواطنة. فما الذي يدفع هذه الفئات إلى الحياة خلف الأسوار في التحوم الصحراوية وما هي الآثار المترتبة على هذا التوجه؟

3. الهدف من البحث

يهدف البحث إلى رصد وتحليل ظاهرة التحول من المجتمعات العمرانية المغلقة من مستوى المنطقة السكنية المحدودة إلى نطاق المدينة وما يتعلق بذلك من فرص وتحديات وذلك من خلال إتباع المنهجية البحثية التالية:

- الدراسة النظرية: من خلال دراسة نشأة وتطور مفهوم المجتمعات المغلقة والتحول إلى مدن الأسوار عالمياً ومحلياً.
- الدراسة التطبيقية: تتناول من خلال البحث والتحليل الخصائص العمرانية والاجتماعية لمدينة الرحاب بالتجمع الأول في مدينة القاهرة الجديدة وعلاقتها بالبيئة العمرانية المحيطة بها، بالإضافة إلى استطلاع آراء قاطني المدينة من خلال إجراء مقابلات شخصية مع مجموعة من الملاك وكذلك استبيان يتناول مجموعة من الأسئلة الخاصة بالفرص العمرانية والاجتماعية والتحديات المختلفة المتعلقة بمدينة الرحاب.

4. التحول من مجتمعات الأسوار إلى مدن الاسوار



شكل رقم 1 مخطط مشروع Llewellyn Park
المصدر: <https://llewellynpark.com>

مجتمعات الأسوار Gated Communities هي تجمعات سكنية مغلقة توفر لسكانها مستوى عالٍ من الخصوصية والأمن ومزودة ببنية تحتية مستقلة تضمن لسكانها حياة مريحة ومجتمعاً آمناً ويتم فصلها عن المدينة الأوسع بواسطة حواجز أمان تتكون من أسوار وبوابات تحكم في الدخول والخروج تقوم بعزل تلك المجتمعات عن المحيط الخارجي وتقيّد دخول غير المقيمين. [1] يعد منتجع ليويلين بارك Llewellyn Park بولاية نيو جيرسي الأمريكية واحداً من أقدم المجتمعات المغلقة في العالم، حيث تم تشييده عام 1853 ليكون تجمعاً سكنياً خاص بالأثرياء بعيداً عن صخب المدن. صمم المشروع المعماري ألكسندر جاكسون ديفيس على مساحة 425 فداناً تضم 175 منزلاً، مع بوابة رئيسية وسور حجري

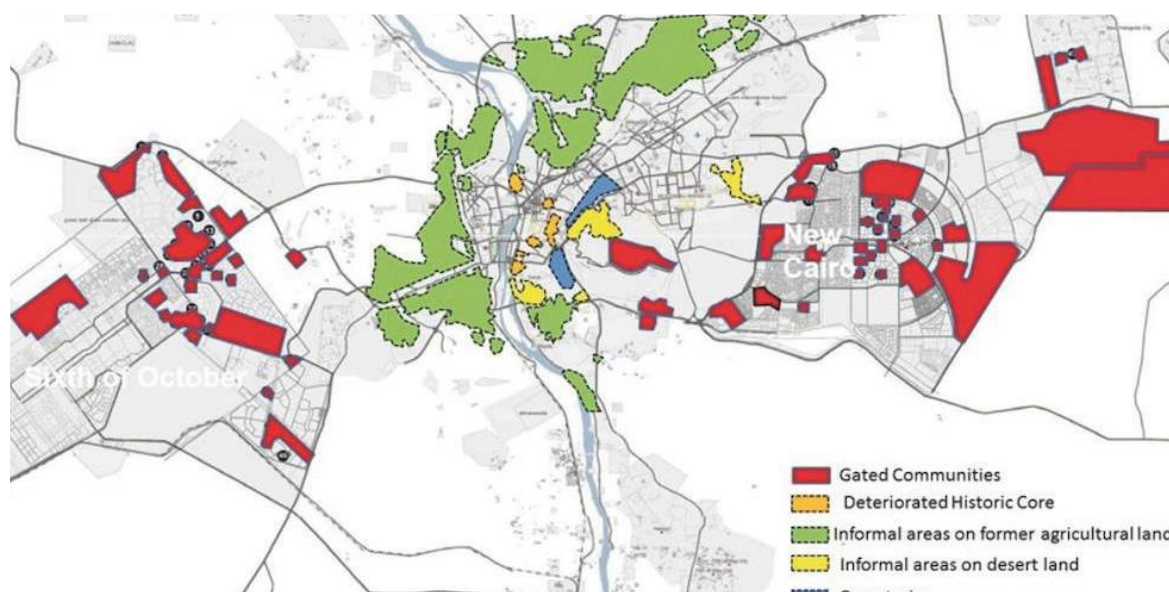
لتوفير الخصوصية والأمان وبدأت اجتماعات الملاك السنوية في 1 يناير 1858 واستمرت حتى اليوم مما يجعلها تعتبر أطول سلسلة اجتماعات مستمرة لجمعية سكنية في أمريكا وكان يقطنها شخصيات بارزة مثل توماس إديسون [8]. في القرن الواحد والعشرين، شهدت تلك المجتمعات ازدياداً ملحوظاً في الطلب نتيجة لمجموعة متنوعة من العوامل حيث إنها تتميز بأمانها وخصوصيتها، من خلال توفير نقاط دخول مراقبة بواسطة بوابات أمنية وحراسة على مدار 24 ساعة لضمان مستوى عالٍ من الحماية للسكان. ومن الجدير بالذكر أن هذه المجتمعات تقدم مرافق وخدمات متميزة مثل النوادي وحمامات السباحة ومراكز اللياقة البدنية وملاعب الجولف والمناطق الترفيهية والخدمات التجارية. وتركز المجتمعات المغلقة الحديثة على الاستدامة حيث يتم دمج ممارسات البناء الخضراء وجهود الحفاظ على البيئة في تصميمها. بالإضافة إلى الاعتماد على التكنولوجيا بشكل كبير من خلال أنظمة مراقبة وتحكم متقدمة. وأصبحت المجتمعات المغلقة بالأسوار خياراً مفضلاً لمن يبحثون عن نمط حياة آمن ومريح يجمع بين وسائل الراحة الحضرية وخصوصية الضواحي. وقد ظهر هذا النوع من المشروعات في مصر في ثمانينات القرن الماضي حيث كان مقتصرًا على المشروعات السياحية في منطقة الساحل الشمالي وكانت البداية في مشروعات قرى مراقيا وماربيلا ومارينا السياحية وكان منطقياً في ذلك الوقت حماية تلك المجتمعات بأسوار وبوابات لتوفير الخصوصية ولتحقيق الأمان نظراً لبعد تلك المنطقة عن العمران في ذلك الوقت وإشغالها في أشهر الصيف فقط وخلوها من السكان باقي شهور السنة، ومع منتصف التسعينيات بدأ ظهور تلك المشروعات في المدن العمرانية الجديدة في إقليم القاهرة الكبرى كنتيجة للتحولات السياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية في المجتمع المصري في ذلك الوقت والتي يمكن إيجازها فيما يلي:

- تعظيم دور هيئة المجتمعات الجديدة واكتمال الجيلين الأول والثاني من المدن الجديدة والبدء في تشييد الجيل الثالث كما يتضح من الجدول رقم (1).
- ارتفاع متوسط الدخل نتيجة لزيادة الطلب من قبل الدول العربية على العمالة المصرية بكافة تخصصاتها ومؤهلاتها.
- بدء ظهور شركات التطوير العقاري واتجاه الكثير من رجال الصناعة إلى الاستثمار في هذا المجال الذي كان قاصراً على هيئة المجتمعات العمرانية وبعض الشركات الحكومية مثل شركات المعادي ومصر الجديدة ومدينة نصر للإسكان والتعمير وعدد محدود من شركات القطاع الخاص.
- انخفاض متوسط سعر بيع المتر داخل تلك المشروعات مقارنة بأسعار السوق في ذلك الوقت في المناطق الراقية مثل مصر الجديدة والزمالك، والمعادي والدقي والمهندسين مع تقديم تسهيلات في السداد بالتقسيط على عدة سنوات.

جدول رقم 1، الأجيال المختلفة للمدن الجديدة في مصر، المصدر: www.newcities.gov.eg

مدن الجيل الأول	15 مايو	6 أكتوبر	السادات	برج العرب الجديدة	الصالحية الجديدة	دمياط الجديدة
مدن الجيل الثاني	بدر	العبور	بنى سويف الجديدة	المنيا الجديدة	النوبارية الجديدة	الشيخ زايد
مدن الجيل الثالث	القاهرة الجديدة	أسيوط الجديدة	طيبة الجديدة	سوهاج الجديدة	أسيوط الجديدة	أخميم الجديدة
مدن الجيل الثالث	الشروق	العبور	طيبة الجديدة	سوهاج الجديدة	أسيوط الجديدة	أخميم الجديدة

تعتبر مدينة دريم لاند، بمدينة السادس من أكتوبر بمحافظة الجيزة من أوائل المدن المسورة في مصر في نطاق القاهرة الكبرى حيث تأسست المدينة في أواخر الثمانينات من القرن الماضي وتبلغ مساحتها 2000 فدان وتحتوي على 40000 وحدة سكنية، وتتميز بتصميمها الذي يخصص 20% فقط من المساحة للمباني و80% للطرق والمساحات الخضراء والخدمات. ويوجد بالمدينة مدينة ملاهي دريم بارك وفنادق مثل شيراتون دريم لاند وسويس ان وهيلتون. في العقد الأخيرين اتجهت شركات الاستثمار العقاري إلى تشييد المشروعات السكنية المحاطة بالأسوار والتي تطورت تدريجياً في المساحة حتى وصلت إلى مدن متكاملة مثل الرحاب ومدينتي وتزامن ذلك مع التراجع العمراني الملحوظ في مناطق مصر الجديدة ومدينة نصر شرق القاهرة والزمالك والمهندسين غرب القاهرة الناتج عن عدة عوامل منها الزحام والاختناق المروري والضوضاء وتقليل المساحات الخضراء التي كانت تميز تلك المناطق لتوسعة الطرق وما صاحب تلك التوسعة من خطورة بالغة على حركة المشاة مما أدى إلى اتجاه العديد من سكان تلك المناطق إلى مدن الأسوار بحثاً عن الهدوء المفقود والتبعية تزايد الطلب على اقتناء وحدات وفيلات سكنية داخل تلك المدن ومن ثم ارتفاع غير مسبوق في سعر بيع المتر المربع بسبب تكلفة تلك المشروعات وما تحتويه من خدمات بخلاف الزيادة المتصاعدة في تكلفة الخامات والناجمة عما يشهده العالم حالياً من أزمات اقتصادية تزامنت مع الانخفاض الملحوظ والمتكرر في قيمة الجنيه المصري.



شكل رقم 2 توزيع المجتمعات المسورة حول مدينتي القاهرة والجيزة
المصدر: [5]

5. مؤشرات جودة الحياة داخل مدن الاسوار في مصر

لم تكن مصر عبر تاريخها الممتد بعيداً عن فكر المدن المحاطة بأسوار، فالقاهرة الفاطمية تمثل نموذجاً رائداً في هذا الاتجاه وكان الهدف أمنياً بحتاً. ومع تطور مدينة القاهرة وامتدادها في كافة الاتجاهات واختناقها بالزحام والسكان ظهرت المناطق العشوائية وزحفت حول المناطق الراقية والضواحي مثل منطقة عزبة الهجانة على أطراف مصر الجديدة ومدينة نصر تواكب مع ذلك ظهور المدن المحاطة بأسوار داخل المدن الجديدة حول القاهرة فتحوّلت بفعل ذلك من مدن أشباح إلى مناطق متميزة تنافس ضواحي القاهرة وتجذب سكان تلك الضواحي حيث تجمع بين الأمان والخصوصية وتقدم نمط حياة مختلف عن المدينة التقليدية المفتوحة مثل مدن الرحاب، مدينتي، جاردينيا، مستقبل سيتي وصولاً إلى العاصمة الإدارية الجديدة التي تعد الأكبر في المساحة على الإطلاق (714 كم²) لكنها أيضاً محاطة بأسوار [9]. ولتقييم جودة الحياة في هذه المدن يمكن الاستعانة بمؤشر جودة الحياة داخل المدن (City Prosperity Index - CPI)، الذي طورته هيئة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-Habitat) والذي يمكن من خلاله استعراض الفرص والتحديات التي تواجهها تلك المدن. يتكون مؤشر CPI من ستة أبعاد رئيسية وفقاً لما يلي:



1. الإنتاجية:

في المدن المسورة غالباً ما تكون الإنتاجية مرتبطة بأنشطة تجارية محدودة مثل الأسواق التجارية والأنشطة الإدارية.

2. البنية التحتية:

تتميز هذه المدن ببنية تحتية متطورة (مياه، كهرباء، طرق)، لكن الاعتماد الكبير على السيارات الخاصة وضعف المواصلات العامة قد يُضعف هذا البعد.

3. جودة الحياة:

تشمل الأمان، الصحة، التعليم، والترفيه. المدن المسورة عادةً تقدم خدمات متكاملة مثل المدارس والمستشفيات الخاصة، لكن نقص الخدمات الحكومية قد يكون تحدياً.

4. الإنصاف والإدماج الاجتماعي:

هنا تظهر إشكالية واضحة، حيث تميل المدن المسورة إلى جذب فئات محددة (غالباً ذات دخل مرتفع)، مما قد يحد من التنوع الاجتماعي والمساواة. بالإضافة إلى جذب تلك المدن لأفراد من جنسيات أخرى.

5. الاستدامة البيئية:

الأسوار قد تُقلل من التلوث الخارجي، لكن التحدي يكمن في الحفاظ على المساحات الخضراء داخل المدينة، خاصة مع احتمال التوسع العمراني مستقبلاً على حساب المناطق الخضراء.

6. الحوكمة والتشريع:

تُدار هذه المدن من قِبَل شركات خاصة، مما يمنحها كفاءة في التنظيم، لكنه قد يضعف من مشاركة السكان في اتخاذ القرار.



شكل رقم 4 تحليل نقاط القوة ونقاط الضعف والفرص والتحديات في مدن الاسوار، المصدر: الباحث

6. الدراسة الميدانية

أعتمد الجزء التطبيقي من البحث على إجراء دراسة ميدانية لمدينة الرحاب بالقاهرة الجديدة كنموذج متميز للمدن المتكاملة ذات الاسوار وتحليل البيانات الناتجة ودراسة مدى تطابقها مع معايير مؤشر CPI للوصول الى نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات (Swot Analysis) الخاصة بمدينة الرحاب كمؤشر لتقييم ظاهرة مدن الاسوار بمصر وذلك من خلال استخدام الوسائل التالية لجمع المعلومات والبيانات:

■ الملاحظة Observation:

من خلال عدة زيارات ميدانية تم من خلالها رصد وتحليل للسمات العمرانية والاجتماعية داخل مدينة الرحاب ومدى تحقيقها للأهداف الأساسية لإنشاء المدن الجديدة المحاطة بالأسوار.

■ الاستبيان Questionnaire:

تم إجراء استبيان إلكتروني شارك فيه 100 فرد من ملاك الوحدات السكنية داخل مدينة الرحاب.

■ المقابلة الشخصية:

تم إجراء نقاش مع عينة مكونة من مجموعة متنوعة من قاطني مدينة الرحاب. وقد تم اختيار تلك العينة وفقاً لما يلي:

- تنوع العينة من أعمار مختلفة من الجنسين، مع طرح نقاط الاستبيان عليهم في صورة أسئلة مفتوحة.
- أقتصرت الاختيار على الملاك فقط مع استبعاد غير المقيمين أو المستأجرين (مستوي اقتصادي متشابه).



شكل رقم 5 منهجية الدراسة التحليلية، المصدر: الباحث

6.1. نبذة عن مدينة الرحاب

مدينة الرحاب هي واحدة من أكبر المدن المسورة في مصر حيث تبلغ مساحتها حوالي 10 كم². تقع بمنطقة التجمع الأول في مدينة القاهرة الجديدة شرق القاهرة بالقرب من طريق القاهرة السويس ويبلغ عدد سكانها حوالي 200,000 نسمة وتبعد 10 دقائق عن مصر الجديدة ومدينة نصر، 20 دقيقة عن وسط القاهرة. وتعتبر الرحاب واحدة من أوائل المدن المحاطة بأسوار في مصر وتعد مجتمع عمراني متكامل الخدمات. تم تحديد الجدول الزمني لبناء "الرحاب" على ست مراحل، وتم تمديده لاحقاً إلى عشر مراحل عند اكتماله، كل مرحلة على مساحة 240 فداناً، توفر المدينة لقاطنيها جميع الخدمات المطلوبة مثل المدارس والبنوك والأسواق التجارية والنادي والخدمات الحكومية والمطاعم والمناطق الترفيهية والتي تغطي أغلب متطلبات السكان. كانت مدينة الرحاب لها السبق في تقديم خدمات ومرافق متكاملة شكلت مفهوماً جديداً لأسلوب الحياة المتكامل، وقد وصفت الشركة المطورة لمدينة الرحاب بأنها "القلب النابض" للقاهرة الجديدة نتيجة لموقعها الاستراتيجي وجمعها بين السكن الراقي والمساحات الخضراء وتقديمها لخيارات سكنية متعددة، إلى جانب الخدمات المتنوعة. [10].



شكل رقم 6 بدايات التسويق لمدينة الرحاب، المصدر: الباحث

بدأت الدراسات الفنية والاقتصادية الخاصة بمدينة الرحاب في الفترة الزمنية من عام 1995 إلى عام 1996 وتم طرح المشروع في مسابقة عالمية وأُشترك في وضع المخطط وتصميمات النماذج مجموعة من المكاتب الاستشارية المحلية والعالمية وفي عام 1997 صدر القرار الوزاري بإنشاء مدينة الرحاب.

تتميز المدينة بتنوع وحداتها السكنية التي تشمل شققاً وفيلات، مع تصميمات تتراوح بين 60 م² إلى 300 م² للشقق، و175 م² إلى 650 م² للفيلات تُحيط بها المساحات الخضراء وممرات المشاة واستهدفت المدينة في البداية الطبقة الوسطى لكنها جذبت لاحقاً الطبقات العليا نظراً لارتفاع سعر المتر بالإضافة إلى ارتفاع الطلب على الشراء وانخفاض المعروض من الوحدات بفعل اكتمال كافة مراحل المدينة.

Master Plan



شكل رقم 7 الموقع العام لمدينة الرحاب، المصدر: [10].

6.2 مؤشرات جودة الحياة داخل مدينة الرحاب

من خلال الزيارات الميدانية والملاحظة واللقاءات مع مجموعة من السكان يمكن تحليل جودة الحياة داخل مدينة الرحاب قياساً بمؤشر CPI وفقاً لما يلي:

6.2.1 الإنتاجية



شكل رقم 8 الأنشطة التعليمية والتجارية داخل مدينة الرحاب، المصدر: الباحث

مدينة الرحاب توفر فرص عمل محدودة في المجالات التعليمية من خلال المدارس الدولية الموجودة داخل المدينة، وفي النشاط التجاري توجد عدة بنوك ومولات ومحلات تجارية وورش صيانة منزلية تتطلب عماله من خارج المدينة مما يعنى أن جهات عمل غالبية السكان تقع خارج الرحاب، وبالتالي فإن الإنتاجية المحلية محدودة وتفتقر إلى تنوع اقتصادي واسع مقارنة بمدينة القاهرة الجديدة خارج أسوار الرحاب.

6.2.2 البنية التحتية



شكل رقم 9 محطة الاوتوبيسات المركزية بالرحاب، المصدر: الباحث

تتمتع مدينة الرحاب ببنية تحتية جيدة ومتطورة بفعل الصيانة المستمرة، بما في ذلك شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء والتليفونات والانترنت وتم مؤخراً تحويل كابلات الاتصالات الى fiber optical cables مما انعكس على سرعة الانترنت داخل المدينة، ولكن هناك شكاوى عديدة من السكان بسبب تكرار انقطاع المياه بصورة مستمرة. كما أن المدينة يتوفر بها شبكة نقل عام داخلية، ولكنها محدودة، مما يجعل السكان يعتمدون بشكل كبير على السيارات للتنقل داخل الرحاب الامر الذي يتسبب في التلوث والازدحام، وبالنسبة للانتقال من وإلى الرحاب يوجد خطى أوتوبيس لمناطق مصر الجديدة ومدينة نصر.

6.2.3. جودة الحياة



شكل رقم 10 الخدمات الصحية والترفيهية والرياضية بمدينة الرحاب، المصدر: [10].

الرحاب" حيث تم العثور على 5 جثث لأب وزوجته وأبنائه الثلاثة داخل الفيلا الخاصة بهم. وفي نفس العام قام أب وأبنته بقتل خطيب الأبنة ودفنه تحت أرضية شقتهم بالرحاب. [11]

الفراغات العامة



شكل رقم 11 الفراغات العامة بمدينة الرحاب، المصدر: الباحث

• **الخدمات:** يتوفر بمدينة الرحاب العديد من المدارس الدولية إلا أن الخدمات التعليمية تقتصر على مرحلة التعليم قبل الجامعي فقط، وبالنسبة للخدمات الصحية يوجد خمسة مراكز صحية موزعة على كافة مناطق المدينة تقدم خدمات الفحص الطبي والإشعة والتحليل فقط ولا يوجد بالمدينة مستشفيات. كما يوجد بالمدينة نادى رياضي واجتماعي يمتد على مساحة 110 فدان ويقع في مركز المدينة بالإضافة الى عدة مراكز وأسواق تجارية وترفيهية. يعاني سكان الرحاب من نقص الخدمات الحكومية وتم مؤخراً إضافة خدمات الأحوال المدنية والجوازات والمروور والشهر العقاري

• **الأمان:** المدينة مسورة بالكامل ويتم الدخول من خلال 20 بوابة مزودة بأنظمة أمنية متطورة وتواجد أمنى ومراقبة مستمرة ومع تزايد حركة العمالة والزائرين تم تخصيص بوابات محددة لغير السكان مما تسبب في حدوث مشاكل يومية متكررة بفعل إصرار البعض الدخول من بوابات السكان ورفض الامن والسكان لتلك السلوكيات. وعلى الرغم من تلك الإجراءات التأمينية المشددة الا أن مدينة الرحاب شهدت العديد من الجرائم. ففي عام 2018 استيقظ السكان على جريمة قتل بشعة أطلق عليها "مذبحة

الرحاب" حيث تم العثور على 5 جثث لأب وزوجته وأبنائه الثلاثة داخل الفيلا الخاصة بهم. وفي نفس العام قام أب وأبنته بقتل خطيب الأبنة ودفنه تحت أرضية شقتهم بالرحاب. [11]

الفراغات العامة

تتميز الفراغات العامة في مدينة الرحاب بمساحات خضراء واسعة مما يُعزز الشعور بالراحة. لكنها تعاني من بعض التحديات مثل نقص التنوع في الأنشطة الترفيهية وضعف التفاعل الاجتماعي مع عدم ملائمة بعض الفراغات للفئات العمرية المختلفة مثل الأطفال وكبار السن حيث يقتصر وجود مساحات مناسبة لهم داخل نادى الرحاب فقط مع عدم وجود مقاعد للجلوس ومظلات للحماية من أشعة الشمس وإضاءة ليلية كافية وتجهيزات خاصة بذوي الاحتياجات الخاصة في تلك الفراغات. كما يشعر الكثير من السكان بعدم الأمان في الفراغات العامة بفعل وجود الكثير من الغرباء والدخلاء داخل تلك الفراغات وعدم الفصل بين حركة المشاة وحركة السيارات. [6]

6.2.4. الإنصاف والإدماج الاجتماعي

التنوع الاجتماعي والاقتصادي داخل الرحاب محدود نظراً لان غالبية السكان من الطبقات فوق المتوسطة والعليا، أما العمالة فتأتى من المناطق القريبة منخفضة الدخل مثل عزبة الهجانة والمرج ومناطق الإسكان منخفض التكاليف في مدينة القاهرة الجديدة. مؤخراً لاحظ قدامى السكان اختلالاً واضحاً في تلك التركيبة بسبب انتقال العديد من السكان إلى مشروع مدينتي وتصرفهم في وحداتهم السكنية بالبيع أو الإيجار - خاصة لغير المصريين - من الدول التي عانت من عدم الاستقرار مثل سوريا وليبيا والسودان حيث أدى ذلك الى تغيير واضح في التركيبة الديموغرافية للسكان وخلق حالة من عدم التجانس بين الجيران بسبب اختلاف الثقافات والجنسيات من جهة، وارتفاع غير مسبوق في أسعار البيع والإيجار من جهة أخرى.



شكل رقم 12 محاولات فردية لتوليد طاقة مستدامة،
المصدر: الباحث



شكل رقم 13 جهاز مدينة الرحاب، المصدر:
www.google.com.eg

6.2.5. الاستدامة البيئية

بالرغم من أن مدينة الرحاب تحتوي على مناطق مفتوحة ومساحات خضراء واسعة، مما يعزز جودة البيئة الحضرية، لكن استدامة المدينة تواجه عدة تحديات نتيجة لما يلي:

- الاعتماد على مصادر الطاقة التقليدية وعدم توفر مصادر طاقة متجددة فيما عدا بعض المحاولات الفردية لملاك الفيلات تحديداً.
- وسائل النقل الداخلي ليست صديقة للبيئة حيث تعتمد على الوقود الأحفوري وليست الكهربائية.
- أيضاً خطوط النقل الداخلي محدودة للغاية ويعتمد السكان على السيارات الخاصة للتنقل داخل المدينة.
- لا توجد مسارات خاصة بالدراجات داخل شوارع المدينة وثقافة ركوب الدراجات غير منتشرة.
- لا يوجد نظام واضح لتدوير النفايات.

6.2.6. الحوكمة والتشريع

المدينة تديرها شركة خاصة، مما يوفر إدارة فعالة ومرنة، وبالرغم من وجود إدارة خاصة بشكاوى وخدمة العملاء، لكن المشاركة المجتمعية في إدارة المدينة محدودة للغاية ويرى غالبية السكان أن رسوم الصيانة السنوية مرتفعة للغاية مقارنة بالخدمات المقدمة، ويعتمد السكان على النقاش عبر شبكات التواصل الاجتماعي للتعبير عن المشاكل التي تواجههم.

6.3. نتائج الاستبيان

تم تصميم استبيان إلكتروني لجمع البيانات الخاصة بالدراسة الميدانية من السكان والزائرين والعاملين بمدينة الرحاب، وذلك لتقييم جودة الحياة في المدينة بعد مرور أكثر من 25 عامًا على إنشائها. تكون الاستبيان من عدة محاور رئيسية، تضمنت عدد من الأسئلة صُممت لقياس مدى رضا المشاركين عن الوضع الحالي في مدينة الرحاب من خلال مجموعة من المؤشرات الاجتماعية والعمرانية والمعيشية، منها: الخصائص الديموغرافية، نمط الإقامة، وسائل النقل، مستوى الخدمات، البنية التحتية وتقييم مدى كفاءة المرافق، الجوانب البيئية، الأمن والأمان، التفاعل المجتمعي والعلاقة بين الجيران، وأخيرًا الرضا العام عن الحياة داخل المدينة. كما سعى الاستبيان لفهم تصور السكان حول القضايا المرتبطة بالازدحام، والضوضاء، والتغيرات في التركيبة السكانية، بالإضافة إلى ملاحظاتهم الشخصية ومقترحاتهم للتطوير. تم إرسال الاستبيان إلكترونياً إلى حوالي 250 فرد من خلال عدد من المجموعات المجتمعية الخاصة بمدينة الرحاب. وقد شارك في الاستبيان حوالي 100 فرد من مختلف الأعمار والخلفيات يمثلون حوالي 40% من العدد الإجمالي المستهدف، وتمت معالجة البيانات وتحليلها لاستخلاص التوجهات العامة والانطباعات حول جودة الحياة داخل مدينة الرحاب.

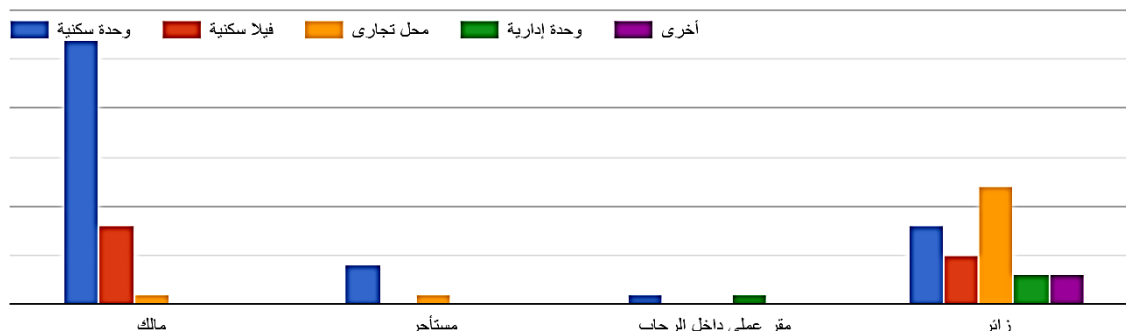
6.3.1. المؤشرات الديموغرافية

من خلال تحليل المؤشرات الديموغرافية لعينة الدراسة فإن نسبة الذكور تبلغ 63.5% بينما تبلغ نسبة الإناث 36.5% كما يتضح أن نسبة كبيرة من العينة تزيد أعمارهم عن 50 عامًا (59%). كما يتميز المشاركون بمستوى تعليمي مرتفع بشكل عام، حيث يحمل الغالبية (52.4%) مؤهلاً جامعيًا، وتوجد نسبة كبيرة من حملة الدراسات العليا، بواقع 17.5% للماجستير و25.4% للدكتوراه. ويوضح الجدول رقم 2 الخصائص الديموغرافية لعينة الاستبيان.

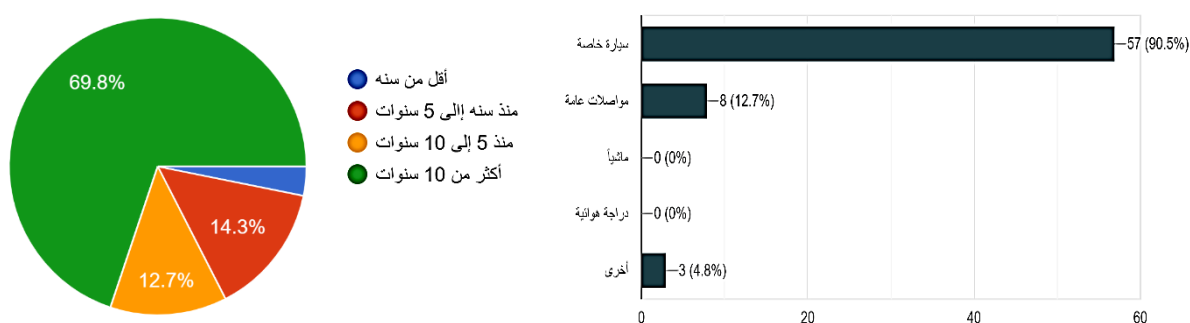
جدول رقم 2، الخصائص الديموغرافية لعينة الاستبيان

السن	%	المؤهل الدراسي	%
من 18 إلى 30	7.9	تعليم ما قبل الجامعي	-
من 31 إلى 40	17.5	طالب جامعي	4.7
من 41 إلى 50	25.4	حاصل على مؤهل جامعي	52.4
من 51 إلى 60	33.3	حاصل على الماجستير	17.5
أكبر من 60	15.9	حاصل على الدكتوراة	25.4

كما أوضحت النتائج أن غالبية العينة من الملاك والمقيمين الدائمين، مما يضيف مصداقية على التقييمات بصفة عامة كذلك فإن أكثر من نصف العينة مقيم بالمدينة منذ أكثر من عشر سنوات. ويعتمد الغالبية على السيارة الخاصة في الانتقال من وإلى الرحاب وكذلك داخلها مما يعكس قصوراً واضحاً في وسائل النقل الجماعي، كما يتضح في مخططات 1، 2، 3، 4



مخطط رقم 1 سبب التردد على مدينة الرحاب



مخطط رقم 3 بداية التردد على مدينة الرحاب

مخطط رقم 2 وسيلة الانتقال من وإلى مدينة الرحاب

6.3.2. مؤشرات مستوى الخدمات والمرافق

أظهرت نتائج تقييم مستوى الخدمات والمرافق تبايناً ملحوظاً في مدى رضا السكان عن مختلف أنواع الخدمات المقدمة. فقد أبدى المشاركون رضاهم التام عن بعض الخدمات، لا سيما التجارية والترفيهية، حيث بلغت نسبة الرضا عن كفاية الخدمات التجارية 82%، وعن الخدمات الترفيهية 66.1%. في المقابل، كانت نسب الرضا أقل تجاه الخدمات الصحية والتعليمية والحكومية، إذ عبر 47.5% فقط عن رضاهم عن كفاية الخدمات الصحية، و38.3% فقط يرون أن الخدمات الحكومية كافية بينما ترى الغالبية وجود قصور في توافرها داخل مدينة الرحاب.

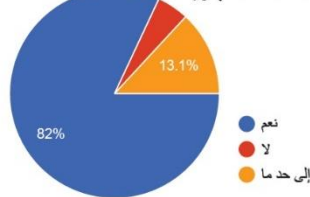
في حين بلغت نسبة الرضا عن الخدمات التعليمية 34.5%، مع نسبة مماثلة تقريباً ترى أنها كافية إلى حد ما وذلك بسبب نقص عدد المدارس وعدم وجود جامعات ومعاهد عليا داخل مدينة الرحاب.

أما فيما يتعلق بالمواصلات العامة فقد أظهرت النتائج حالة عامة من عدم الرضا، حيث أشار 40.3% إلى عدم كفاية وسائل النقل من وإلى الرحاب، و48.3% إلى عدم كفاية وسائل النقل الداخلية. كما كانت هناك مؤشرات سلبية فيما يخص توفر أماكن الانتظار في المناطق الخدمية والتجارية بنسبة عدم رضا بلغت 70%. في المقابل، أبدى 60.3% من المشاركين رضاهم عن خدمات الكهرباء والمياه والصرف الصحي مع الشكوى من تكرار انقطاع المياه بصفة دورية. ومن الملاحظات العامة لدى غالبية السكان عدم الرضا عن خدمات الصيانة مقارنة بالرسوم السنوية التي يرونها باهظة للغاية، حيث أعرب 33.3% عن رضاهم إلى حد ما بينما أشار 45.6% عن عدم رضاهم. وتنعكس هذه النتائج الحاجة إلى وضع حلول تستهدف تحسين جودة الخدمات لا سيما في مجالات النقل والصيانة والخدمات الحكومية وحل مشاكل الازدحام والتحكم في دخول الغرباء، بما يساهم في تعزيز جودة الحياة وتحقيق رضا متوازن بين سكان مدينة الرحاب. ويوضح جدول رقم 3 المؤشرات الخاصة بالخدمات والمرافق وفقاً لنتائج الاستبيان.

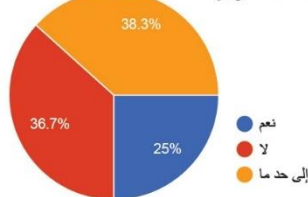
جدول رقم 3 المؤشرات الخاصة بالخدمات والمرافق

المؤشر	نعم (%)	إلى حد ما (%)	لا (%)	الملاحظات
الخدمات الأساسية				
الخدمات الصحية	47.5	35.6	16.9	الغالبية تراها مقبولة، ولكن تحتاج تطوير
الخدمات الحكومية	25	38.3	36.7	لا تلبي احتياجات السكان
الخدمات التجارية	82	13.1	4.9	الأفضل أداءً بين الخدمات
الخدمات الترفيهية	66.1	19.4	14.5	تلبي احتياجات السكان
الخدمات التعليمية	34.5	37.9	27.6	لا تلبي احتياجات السكان

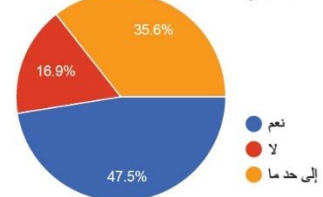
هل تعتقد ان المدينة يتوفر بها مايكفى من الخدمات التجارية



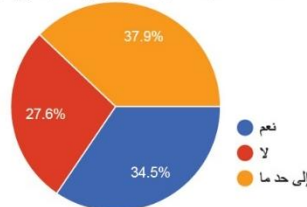
هل تعتقد ان المدينة يتوفر بها مايكفى من الخدمات الحكومية



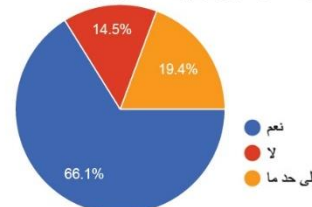
هل تعتقد ان المدينة يتوفر بها مايكفى من الخدمات الصحية



هل تعتقد ان المدينة يتوفر بها مايكفى من الخدمات التعليمية

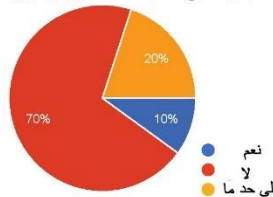


هل تعتقد ان المدينة يتوفر بها مايكفى من الخدمات الترفيهية

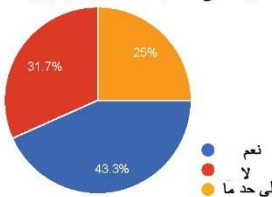


النقل والطرق والمرافق العامة				
المواصلات من/إلى المدينة	22.6	37.1	40.3	لا تلبي احتياجات السكان
المواصلات داخل المدينة	16.7	35	48.3	لا تلبي احتياجات السكان
أماكن انتظار السكني	43.3	25	31.7	كافية الي حد ما
أماكن انتظار التجاري	10	20	70	لا تلبي احتياجات السكان والزائرين
متوسط عروض الطرق	29.5	26.2	44.3	غير كافي
التغذية بالمياه والصرف والكهرباء	60.3	17.2	22.4	شكوى عامه من تكرار انقطاع المياه
الرضا عن الخدمات مقابل رسوم الصيانة	21.1	33.3	45.6	الغالبية ترى الخدمات لا تستحق الرسوم المرتفعة

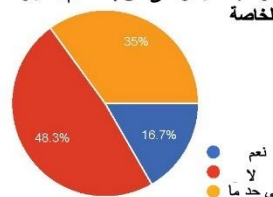
هل تعتقد أن أماكن الانتظار داخل المناطق التجارية تكفي متطلبات السكان والزائرين



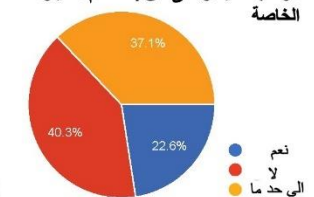
هل تعتقد أن أماكن الانتظار داخل المناطق السكنية تكفي متطلبات السكان والزائرين



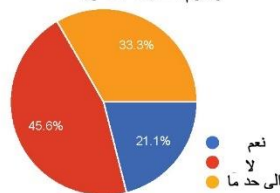
هل تعتقد أن شبكة المواصلات داخل مدينة الرحاب كافية وتغني عن استخدام السيارة الخاصة



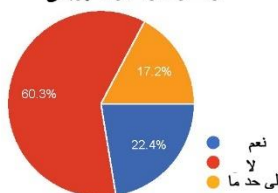
هل تعتقد أن شبكة المواصلات من وإلى مدينة الرحاب كافية وتغني عن استخدام السيارة الخاصة



هل تشعر بالرضا عن الخدمات المقدمة مقابل رسوم الصيانة السنوية



هل تواجه أية مشكلات خاصة بالتغذية بالمياه والصرف والتيار الكهربائي



هل تعتقد أن عروض شبكات الطرق داخل مدينة الرحاب تكفي أعداد السيارات الخاصة بالسكان والزائرين والعاملين ووسائل المواصلات العامة



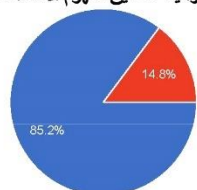
6.3.3 مؤشرات النواحي المعمارية والعمرانية

أظهرت نتائج تقييم النواحي المعمارية والعمرانية تبايناً في آراء المشاركين حيث أشار 52.4% إلى قبولهم لواجهات المباني، ومع ذلك، فإن الغالبية ترى وجود تشابه في الواجهات، مما يشير إلى هيمنة طابع معماري متشابه قد يفتقر إلى التعددية البصرية المطلوبة في المجتمعات العمرانية المتكاملة. وأكد 64.4% من المشاركين عدم وجود تلوث بصري في المباني، كما أظهر التقييم اتفاقاً واسعاً حول أهمية تطوير المباني والاعتماد على الطاقة المتجددة لتحقيق الاستدامة، حيث بلغت نسبة المؤيدين لذلك 85.2%. أما من حيث تجهيز الفراغات العامة بعناصر الراحة مثل المظلات والمقاعد، فقد عبّر 55% عن رضاهم، في حين رأى 47.5% ضرورة زيادة هذه الفراغات. في المقابل، كانت كفاية العلامات الإرشادية موضع رضا متوسط بنسبة 40.3%، بينما أبدى 79.7% رفضهم لغياب مسارات للدراجات، مما يسلط الضوء على أحد أبرز أوجه القصور في البنية التحتية المرتبطة بالاستدامة والتنقل الآمن. ويوضح جدول رقم 4 المؤشرات الخاصة بالنواحي المعمارية والعمرانية وفقاً لنتائج الاستبيان.

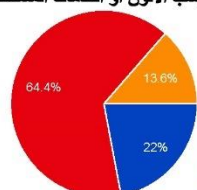
جدول رقم 4 المؤشرات الخاصة بالنواحي المعمارية والعمرانية

المؤشر	نعم (%)	إلى حد ما (%)	لا (%)	الملاحظات
النواحي الجمالية في واجهات العمارات	20.6	52.4	27	الغالبية ترى الواجهات مقبولة
التنوع في أشكال واجهات العمارات	33.9	38.7	27.4	الغالبية ترى الواجهات متشابهة
التلوث البصري بسبب بعض المباني	22%	13.6	64.4	الغالبية لا ترى ذلك
تطوير المباني لتحقيق مبادئ الاستدامة	85.2	14.8	-	الغالبية ترى قصور واضح
كفاء الفراغات العامة والحدائق	13.3	31.7	55	لا تلبي احتياجات السكان
زيادة عدد الفراغات العامة والحدائق	47.5	19.7	32.8	الغالبية تطلب ذلك
كفاية العلامات الإرشادية	30.6	29	40.3	كافيه إلى حد ما
مسارات الدراجات	8.5	11.9	79.7	لا توجد

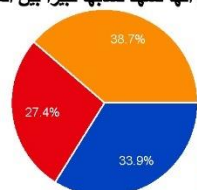
هل ترى أهمية تطوير المباني والبيئة العمرانية لتحقيق مفهوم الاستدامة



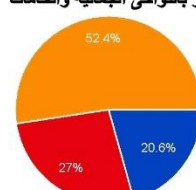
هل توجد مباني داخل مدينة الرحاب تسبب تلوثاً بصرياً بسبب الألوان أو الخامات المستخدمة



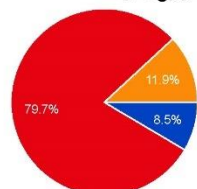
هل تجد أن هناك تنوعاً في أنماط العمارة في المدينة، أم أنها تشهد تشابهاً كبيراً بين المباني



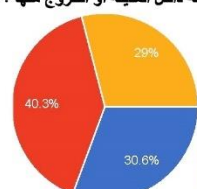
هل تعتقد أن تصميمات واجهات المباني السكنية مبتكرة وتتميز بالنواحي الجمالية والخامات المتنوعة



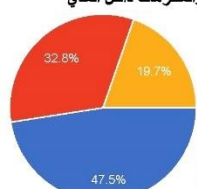
هل توجد مسارات خاصة للدراجات في كافة شوارع المدينة



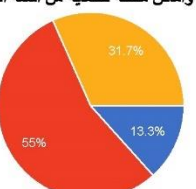
هل توجد علامات إرشادية كافية داخل المدينة تمكن الزائر والمقيم أن يهتد على الطريق الملائم للوصول إلى وجهته داخل المدينة أو الخروج منها ؟



هل تعتقد أن هناك حاجة إلى زيادة عدد الفراغات العامة والمتنزهات داخل المدي



هل الفراغات العامة والحدائق داخل المدينة مزودة بمقاعد للجلوس وأماكن مظلة للحماية من أشعة الشمس

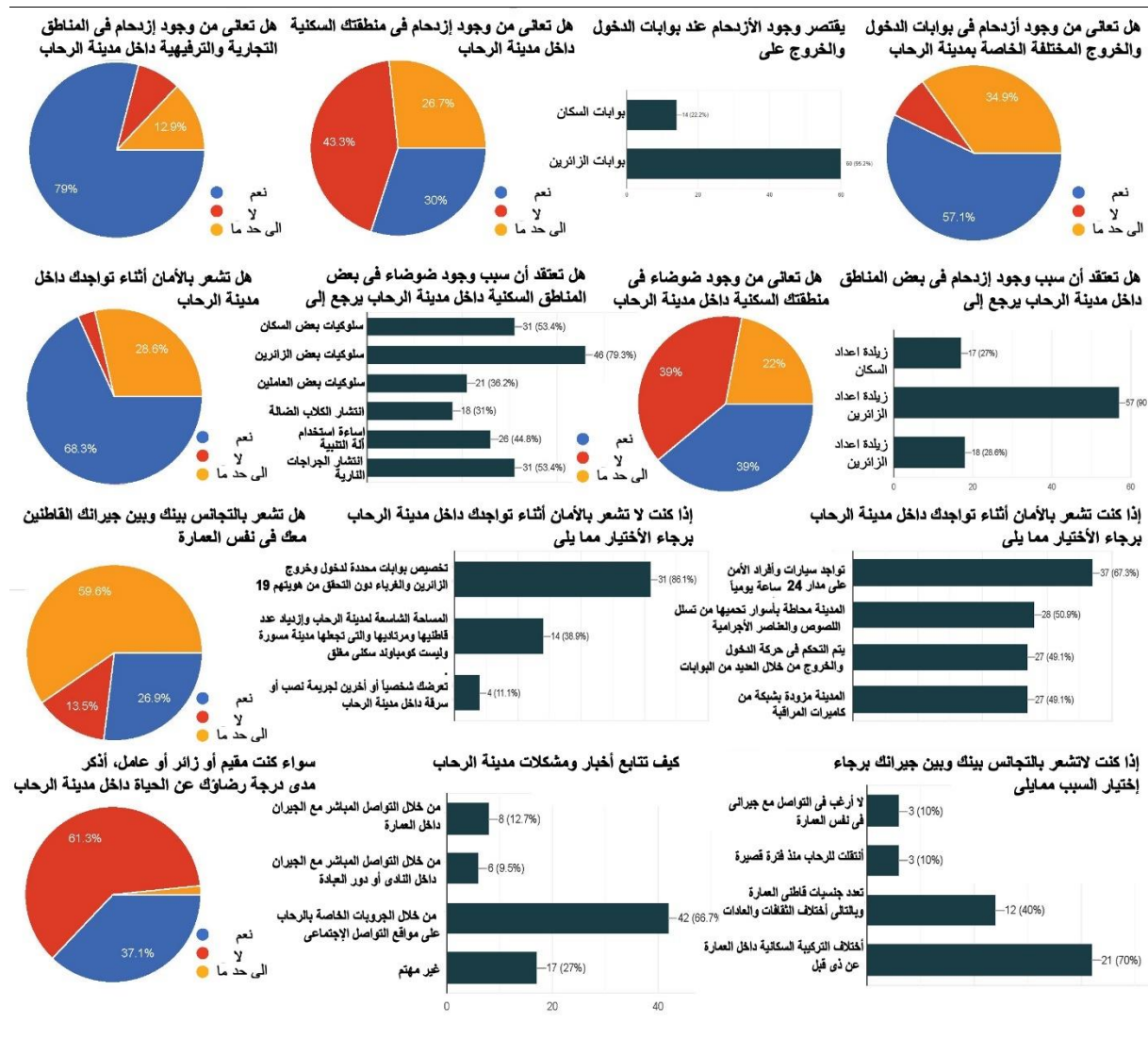


6.3.4 مؤشرات جودة الحياة

تشير نتائج تقييم مستوى جودة الحياة في مدينة الرحاب إلى مجموعة من المؤشرات المتباينة التي تعكس واقع الحياة اليومية للمقيمين والزائرين. فقد أكد 57.1% على وجود ازدحام عند البوابات، في حين أن 43.3% أشاروا إلى عدم وجود ازدحام في المناطق السكنية، مقابل 79.0% أكدوا وجود ازدحام ملحوظ في المناطق التجارية والترفيهية. وقد عزا 90.5% من المشاركين سبب الازدحام الرئيسي إلى زيادة أعداد الزائرين. أما فيما يتعلق بالضوضاء في المناطق السكنية، فقد انقسمت الآراء بالتساوي (39.0% لكل من وجود وعدم وجود الضوضاء)، مع تحديد 79.3% لسلوكيات الزائرين كمصدر رئيسي للضوضاء. وعلى صعيد الأمان، سجلت النتائج مؤشراً إيجابياً حيث عبّر 68.3% عن شعورهم بالأمان، معزياً ذلك بنسبة 67.3% إلى تواجد أفراد وسيارات الأمن، بينما أرجع 86.1% ممن لا يشعرون بالأمان سبب ذلك إلى سهولة دخول الغرباء وفيما يخص التجانس الاجتماعي، أفاد 59.6% بوجود تجانس محدود مع الجيران، في حين عزا 70.0% ممن لا يشعرون بالتجانس ذلك إلى اختلاف التركيبة السكانية. وأخيراً، وفيما يتعلق بالرضا العام عن الحياة في الرحاب عبّر 61.3% عن رضاهم إلى حد ما، و37.1% عن رضاهم التام، مما يعكس مستوى عاماً جيداً من الرضا عن جودة الحياة في المدينة رغم التحديات المذكورة سابقاً، ويوضح جدول رقم 5 المؤشرات الخاصة بجودة الحياة وفقاً لنتائج الاستبيان.

جدول رقم 5 المؤشرات الخاصة بجودة الحياة

الملاحظات	نعم (%) إلى حد ما (%) لا (%)	المؤشر
ازدحام في بوابات الدخول والخروج	57.1 34.9 8	الغالبية ترى ذلك تحديداً في بوابات دخول الزائرين
ازدحام داخل المناطق السكنية	30 26.7 43.3	الغالبية لا ترى ذلك
ازدحام داخل المناطق التجارية	79 13 8	الغالبية ترى ذلك والسبب زيادة اعداد الزائرين
ضوضاء داخل المناطق السكنية	39 22 39	الغالبية ترى ذلك والسبب سلوكيات السكان والزائرين
الشعور بالأمان داخل مدينة الرحاب	68.3 28.6 3.1	الغالبية تشعر بذلك والسبب تواجد الامن والاسوار
الشعور بالتجانس بين الجيران	26.9 59.6 13.5	الى حد ما والسبب اختلاف التركيبة السكانية مؤخراً
الرضا عن جودة الحياة داخل الرحاب	37.1 61.3 1.6	الغالبية تشعر بالرضا



7. النتائج

كشفت الدراسة عن تحول متسارع في المشهد العمراني داخل المدن الجديدة حول القاهرة خلال العقود الأخيرة، يتمثل في انتقال تدريجي من المجتمعات السكنية المغلقة الصغيرة النطاق (كومبوندات) إلى مدن مغلقة واسعة النطاق ذات بنية متكاملة. هذا التحول ارتبط بتغيرات اقتصادية واجتماعية وسياسات تخطيطية، دفعت إلى إعادة إنتاج أنماط عمرانية جديدة تعكس ارتفاع التطلعات المعيشية لدى شرائح معينة من المجتمع، وتزايد نفوذ شركات التطوير العقاري في تشكيل البيئة الحضرية بالتزامن مع تراجع جاذبية المناطق الحضرية التقليدية في القاهرة بسبب الازدحام وزحف العشوائيات وتدهور البيئة العمرانية. إلا أن تلك المدن المسورة - مع مرور الوقت واكتمال اشغالها - ظهرت بها عدة مشكلات اجتماعية وعمرانية شأنها شأن المدينة التقليدية ولم تستطع الاسوار العالية منع ظهور تلك المشكلات.

• نتائج تطبيق مؤشر جودة الحياة (CPI) على مدينة الرحاب

عمرانياً حققت مدينة الرحاب درجات جيدة في مؤشرات الأمان، البنية التحتية، توافر الخدمات التجارية والترفيهية مما يحقق اكتفاءً ذاتياً للسكان. بينما برزت نقاط الضعف في محدودية الإنتاجية الاقتصادية داخل المدينة، الاعتماد المفرط على السيارات الخاصة بسبب عدم كفاية النقل الجماعي داخل وخارج المدينة، قصور في الخدمات الحكومية والتعليمية (اقتصارها على ما قبل الجامعي) والصحية (عدم وجود مستشفيات)، ومحدودية المشاركة المجتمعية في إدارة المدينة ومناقشة مشاكلها. اجتماعياً أظهرت الدراسة أن مدينة الرحاب تعاني من عزلة مكانية واجتماعية ناتجة عن طابعها المغلق، مما يؤدي إلى عزل نسبي عن باقي أجزاء مدينة القاهرة الجديدة ويمتد الأمر ليصبح انعزال تام عن المدينة الام القاهرة ويُعيد إنتاج أنماط من التمايز الطبقي، ويهدد الاندماج المجتمعي، بل ان كثيراً من السكان يطالب بشده بمنع دخول الغرباء داخل المدينة على الرغم من تزايد اعداد الملاك والمستأجرين من غير المصريين بين سكان الرحاب.

بيئياً: أشارت النتائج إلى أن تصميم مدينة الرحاب لم يراع بشكل كافٍ مبادئ التصميم المستدام، خاصة فيما يتعلق بالاعتماد على الطاقة المتجددة، توفير وسائل نقل داخلي صديقة للبيئة، وتشجيع ثقافة استخدام الدراجات، بالإضافة إلى غياب نظام فعال لتدوير النفايات، وعدم وجود حلول مطروحة من قبل شركة الإدارة لتطوير المدينة وتحولها نحو الاستدامة.

• نتائج الدراسة الميدانية (الاستبيان والمقابلات):

- عثر عدد كبير من السكان عن توفر الامن والأمان والهدوء بالمناطق السكنية وتوفر الخدمات الترفيهية والتجارية مع الشكوى من ارتفاع الأسعار وتكلفة المعيشة مقارنة بالمناطق الأخرى وضعف الخدمات الصحية والتعليمية والحكومية.
- بالرغم من توفر المساحات الخضراء، الا ان نسبة كبيرة أشارت إلى عدم كفاية عدد وتجهيزات الفراغات العامة مما يؤدي الى ضعف التفاعل الاجتماعي بين السكان.
- كما أجمع السكان على عدم رضاؤهم عن مجموعة من الخدمات منها المواصلات العامة (الداخلية والخارجية)، عدم توفر أماكن الانتظار في المناطق التجارية والخدمية بسبب السماح لغير المقيمين بالوصول لتلك المناطق من داخل المدينة وليس من خارجها مما أثر على الطابع الهادئ للمدينة وتسبب في ازدياد الكثافة المرورية والازدحام والضوضاء.
- أجمعت الغالبية على عدم رضاؤهم عن الرسوم السنوية الباهظة للصيانة دون إعطاء الأولوية لحل مشاكل السكان مثل ضعف ضغط المياه وانقطاعها المستمر، التحكم في دخول غير المقيمين، تحسين الخدمات والمرافق، فرض رقابة على الأسعار، الرقابة والتحكم في حركة المرور وتعزيز قدرة الملاك على المشاركة في إدارة شؤونهم ومساءلة جهاز المدينة.
- أبدى كثيرون القلق من تراجع التفاعل الاجتماعي نتيجة التغيرات الديموغرافية المتسارعة داخل المدينة الناتجة عن زيادة نسبة الملاك والمستأجرين من غير المصريين وتأثير ذلك على تكلفة المعيشة والتجانس الاجتماعي داخل الرحاب.

من خلال النتائج السابقة يمكن تحديد نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات (SWOT Analysis) وفقاً لما يلي:

- **نقاط القوة:** وجود بنية تحتية قوية، خدمات متكاملة، وأمن مستقر.
- **نقاط الضعف:** مركزية اتخاذ القرار، ضعف المشاركة المجتمعية، وانفصال اجتماعي عن المدينة الام.
- **الفرص:** إمكانية تحسين نموذج مدن الأسوار ليكون أكثر استدامة وشمولية دون انعزل عن المجتمع الخارجي.
- **التهديدات:** اختلال التركيبة الديموغرافية، الضوضاء والازدحام وارتفاع تكلفة المعيشة.

8. التوصيات

توصي الدراسة بمجموعة من الإجراءات الاستراتيجية لتعزيز استدامة مدينة الرحاب ورفع كفاءتها العمرانية والاجتماعية وتلبية مطالب السكان ومنها:

- ضرورة تطوير شبكات النقل العام الداخلية والخارجية والاعتماد على وسائل نقل جماعي داخلية صديقة للبيئة، مع توفير مسارات آمنة للمشاة والدراجات الهوائية.
- تفعيل معايير الاستدامة البيئية من خلال تقليل البصمة الكربونية، وتوسيع استخدام الطاقة المتجددة في المرافق العامة والخاصة، إلى جانب تطبيق أنظمة فعالة لجمع وفرز وتدوير النفايات، بما يعيد الاعتبار للبعد البيئي داخل المدينة.
- توسيع خدمات التعليم ليشمل المراحل الجامعية، والتوسع في توفير الخدمات الحكومية داخل المدينة.
- معالجة أزمة مواقف السيارات في المناطق التجارية والخدمية من خلال حلول تصميمية مبتكرة مثل الجراجات متعددة الطوابق تحت الارض بحيث تكون الحركة المرورية خارجية ولا تسبب ازدحام داخل المدينة.
- مراجعة رسوم الصيانة السنوية وضمان ارتباطها بجودة الخدمات وزيادة الشفافية فيما يتعلق بإدارة الموارد المالية للمدينة.
- إرساء أطر للحكومة بإشراك السكان لا بوصفهم مستهلكين فقط، بل كفاعلين مؤثرين في إدارة شؤون المدينة واتخاذ القرار.
- أهمية تطوير الفراغات العامة لتكون أكثر تفاعلية وشمولية لتعزيز التفاعل المجتمعي وكسر حدود العزلة الاجتماعية.
- دمج مبادئ التصميم المستدام ومعايير جودة الحياة بشكل أساسي في تخطيط وتصميم مدن الأسوار المستقبلية منذ البداية.

9. المراجع

- [1] قنديل، أماني، "الكومبونديز في مصر.. ماذا وراء الأسوار؟"، جريدة الأهرام، 19 مارس 2024 السنة 148 العدد 50142، رابط: <https://gate.ahram.org.eg/daily/News/936080.aspx>
- [2] قنديل، أماني، ماذا وراء الأسوار العالية، دار العين للنشر، 2024
- [3] عواد، عبد الخالق عبد الرحمن، "الاستدامة الاجتماعية للمجتمعات المسورة قياس الارتباطات الوظيفية والاجتماعية بالمجتمعات المحيطة Social sustainability of gated communities Measuring social and functional interrelations with urban surroundings Journal of Urban Research 15.1 (2015): 44-59.
- [4] الليثي، هشام محمد طاهر "رصد فاعلية الاسوار العازلة وأثرها في علاقات التجاور بين الجيوب العمرانية غير المتجانسة كمنهج داعم لتقييم السياسات الحضرية للمجتمعات المسورة، محيط (كمباوند جاردينيا) و(عزبة الهجانة) نموذجاً". مجلة العمارة والفنون والعلوم الإنسانية، المجلد الخامس، 2022
- [5] مفيد، رعد، سمير، شيماء، "قراءة تحليلية في عمران الخوف دراسة حالة المجتمعات المسورة بالقاهرة الكبرى"، مجلة البحوث العمرانية، مجلد 33، الأصدار الأول، 2019
- [6] إسماعيل، سلمى، "دراسة مؤشرات جودة الحياة للفراغات العامة بالتجمعات السكنية الجديدة، دراسة حالة تجمعي الرحاب والاسمرات"، مجلة البحوث الهندسية، 2024
- [7] فجال، أحمد، المجتمعات المسورة كنهج نحو التنمية المستدامة، مؤتمر البناء المستدام الثالث عشر، القاهرة، 6-7 نوفمبر 2013. القاهرة: جامعة عين شمس.
- [8] <https://llewellynpark.com/Page/13266~93841/History>, visited 12-5-2024
- [9] New Urban Communities Authority. (2024, August. 15). [Http://www.Newcities.Gov.Eg/](http://www.Newcities.Gov.Eg/)
- [10] <https://Talaatmoustafa.Com/Ar/Communities/Alrehab-New-Cairo-Ar/>
- [11] <https://www.almasryalyoum.com/>, visited 12-5-2024
- [12] Elsayed, Eslam Nazmy Soliman. "Study of Residential Gated Communities Enclosed Within the Boundaries of New Cities: Case Study "Madinaty", JES. Journal of Engineering Sciences (2020): 1177-1195.
- [13] Osman, Fatma Osama, Yasser M. Moustafa, and Amgad Aly Fahmy. "Residential satisfaction in gated communities according to stages in the life cycle with reference to Cairo, Egypt." *Journal of Engineering and Applied Science* 68 (2021): 1-19.
- [14] Muawad, Aya Said, Rania Rushdy Moussa, And Marianne Nabil Guirguis. "The Impact Of Residential Gated Compounds On Quality Of Life In Egypt." *Civ. Eng. Archit* 10 (2022)
- [15] Osman, Fatma Osama, Yasser M. Moustafa, And Amgad Aly Fahmy. "Residential Satisfaction In Gated Communities According To Stages In The Life Cycle With Reference To Cairo, Egypt." *Journal Of Engineering And Applied Science* 68 (2021): 1-19.
- [16] Khamis, Ibrahim, et al. "Residents' responses to social interactions and social sustainability in gated communities of the Greater Cairo Region." *HBRC Journal* 19.1 (2023): 543-562.
- [17] Bandaiko, Elmond, Godwin Arku, and Hanson Nyantakyi-Frimpong. "A systematic review of gated communities and the challenge of urban transformation in African cities." *Journal of Housing and the Built Environment* 37.1 (2022): 339-368.
- [18] Owusu, Leticia Amoakoa. The impact of gated communities' developments on the quality of life of local residents in periurban areas: a case of Accra city. MS thesis. University of Twente, 2021.