



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

أحمد عواد جمعه^{*}، أحمد سيد عبد الرسول

قسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة بشبرا

Received 2 July 2019; Accepted 22 July 2019

ملخص البحث

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

1. المقدمة

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

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

1.1. مشكلة البحث

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

2.1. تساؤل البحث

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

3.1. هدف البحث

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

4.1. منهجية البحث

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

2. الإطار النظري للبحث

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

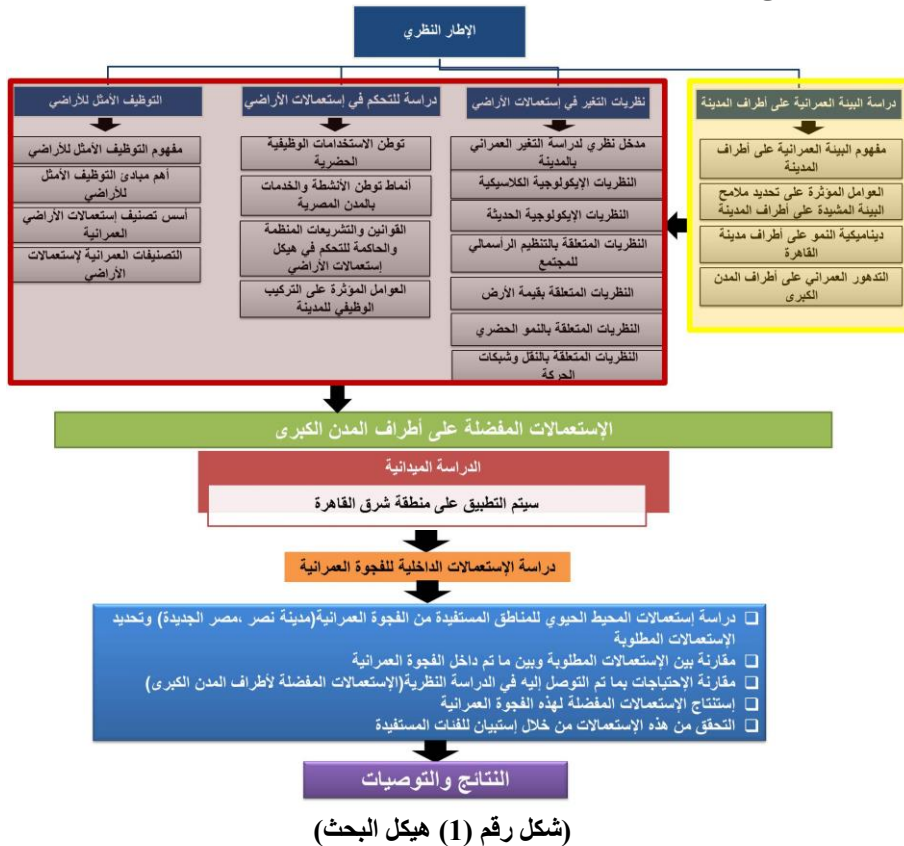
1.2. دراسة البيئة العمرانية على أطراف المدن

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

1.1.2. مفهوم البيئة العمرانية على أطراف المدن الكبرى

تتأرجح المحاولات لصياغة مفهوم محدد للبيئة العمرانية على أطراف المدن الكبرى فى الدول النامية مثل القاهرة. حيث قامت بعض المنظمات الدولية المسؤولة عن خطط التنمية فى دول العالم الثالث بتحديد تعريفين ليطلق على المناطق الواقعة على أطراف المدن فى الدول النامية (Peri-Urban Interface) الأول يعتبرها منطقة رابطة بين القرية والمدينة وكذلك الأنشطة العمرانية الموجوده فيهما على حد سواء والثاني كمنطقة

على حدود المدينة وخارج الحيز العمراني المعتمد مستغلة في ذلك البنية التحتية والمرافق المتاحة داخل الحيز العمراني [2]. ويعتبر التعريف الثاني هو الأقرب لطبيعة البيئة العمرانية على أطراف مدينة القاهرة. كما تمثل البيئة العمرانية على أطراف المدن تغييراً فريداً ومستمر في الفراغات العمرانية وأنماط الحياة بحيث تمثل ظاهرة ينتج عنها العديد من المشاكل العمرانية والإجتماعية والإقتصادية والبيئية. ففي الدول النامية تمثل الزيادة السكانية وندرة الموارد أهم العناصر التي تساهم في تكوين هذه المناطق والتي تبين من خلال التجربة أنها غالباً ما تكون بشكل غير قانوني [3]. وتتنوع أنماط البيئة العمرانية أو المستوطنات و المستقرات العمرانية (Urban Communities) على أطراف المدن الكبرى (Urban Fringes Settlement) المتواجده في الشرق الأوسط مثل القاهرة مابين مناطق عشوائية (Slums) (مثل عزبة الهجانة) أو ريفية متحضرة في غرب القاهرة مثل (ميت عقبة) أو الضواحي المحيطة (Sub-Urban) مثل المعادى الجديدة والقاهرة الجديدة [4]. ويركز البحث على المناطق المتأثرة شرق القاهرة وغرب الجيزة.



2.1.2. ديناميكية النمو على أطراف مدينة القاهرة: [5]

النمو العمراني على أطراف مدينة القاهرة هو ظاهرة الإبتلاع للبيئة العمرانية والإبتلاع المعاكس. وظاهرة الإبتلاع مألوفة في معظم دول العالم، ففي القاهرة حدث إبتلاع من قبل المدينة لعدد من القرى والعزب من أهمها منية السيرج في شبرا وعزبة العجوزة عندما أخذ النمو العمراني يتقدم من الدقي شمالاً أما الإبتلاع المعاكس (من قبل القرية للمدينة) مثل ما حدث في الزيتون والمطرية والمهندسين والصحفيين حين زحف الإسكان الكثيف والفقير على مناطق الفيلات السابقة التي كانت طوال النصف الأول من القرن العشرين ضواحي مترفة، ثم تحولت إلى مناطق متوسطة الإسكان ومن ناحية أخرى نوع آخر من النمو على أطراف المدن تحت مسمى النمو الطفيلي، حيث يحدث أن تأتي جماعة مهاجرة أو أفراد من الفقراء وتزرع نفسها على أطراف المدينة الكبيرة مكوناً مساكن فقيرة جداً مستخدمة في ذلك مواد مستهلكة سابقة كالأخشاب والكرتون والأقمشة وما إلى ذلك، وتسمى عادة العشش أو العزبة أو المنشأة، وحين تلتف المدينة حول هذا النمو الطفيلي فإن العشش تتحول بالميراث ووضع اليد إلى أحياء متدنية

مكدسة بالسكان، ومثال لذلك عشش الشيخ على جنوب بولاق أو عشش زينهم بين طولون والسيدة زينب. والظاهرة المميزة في مدينة القاهرة ما كان في الماضي من وجود مضارب فقيرة للبدو يعيشون على حافة الصحراء ويرعون قطعاً من الغنم، وقد تحولت بعض هذه المضارب إلى عزب مبنية بالطوب اللبن ثم تحولت إلى مباني خرسانية، ومن أهم أمثلتها عرب الحصن وعرب الطوايل بالمطرية وعزبة جيريل شرقي المعادي وعزبة الهجانة على طريق السويس والمنطقة الممتدة بين المعصرة وحلوان وكذلك الممتدة بين دار السلام والبساتين وشمال المعادي ونشأت في الآونة الأخيرة أمثلة أخرى مثل المناطق المحصورة بين المدن الجديدة والمدن القائمة والتي يناقشها هذا البحث.



شكل رقم (2): منطقة عمارات منطقة السلاب، بمدينة نصر والتي تمثل أحد الأنماط العمرانية المتداخلة مع النسيج المخطط للمدينة على أطرافها

3.1.2. التدهور العمراني على أطراف المدن الكبرى [6] يمكن ايجاز أنواع التدهور أو الخلل العمراني الأطراف المدن في الآتي:

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

2.2. نظريات التغيير في إستعمالات الأراضي

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

1.2.2. العمليات المصاحبة للتغيير

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

- **مفهومى التركيز والتشتت** يشيران إلى التغييرات التي تطرأ على توزيع السكان عبر المكان نتيجة للهجرة من منطقة لأخرى أو نتيجة للاختلاف في معدلات الزيادة الطبيعية .
- **عمليتي المركزية واللامركزية** فتشيران إلى مدى تركيز أو عدم تركيز المشروعات الصناعية والتجارية داخل المدينة أو خارجها . ولقد برز في هذ الصدد ستة أنماط للتوسعات الخارجية للمدن المركزية على حساب المناطق المجاورة لها وهي :
 - أ- **النمو العمراني الأفقي** والمتلاحم على هوامش الكتلة العمرانية للمدينة لإستيعاب بعض الزيادات المستحدثة.
 - ب- **تفريغ وسط المدينة** من الإستخدام السكني والصناعي لصالح الإستخدام التجاري وهجرة الإستخدامات والمؤسسات الصناعية والسكنية إلى الهوامش النامية للمدينة.

- ج- **تزايد حركة النزوح الإختيارية للأسر من وسط وداخل المدينة إلى المناطق المتميزة في الهوامش و الضواحي بهدف الحصول على السكن الراقى والجيد.**
- د- **التلاحم الحضري - الريفى، الذي يحدث بهوامش المدينة في توسعها في إتجاه الخارج على الأراضي الزراعية لظهير المدينة الريفى.**
- هـ- **التلاحم الحضري الحضري، عندما تتلاحم الهوامش النامية للمدينة مع هوامش مدن مجاورة، ويعد هذا النمط هو أكثر الأنماط ارتباطاً بمجال البحث فعادة ماتتلاحم أطراف المدن القائمة مع المدن الجديدة من خلال النمو البينى الغير مخطط و هو ماؤدى إلى التغير العمرانى بأطراف المدن القائمة ونمو المدينة الجديدة في نفس الوقت مثل منطقة شرق القاهرة و هي المنطقة بين مدينة نصر والقاهرة الجديدة.**

2.2.2. مسبات التغير العمرانى بأطراف مدينة القاهرة

تؤثر أيضا عمليات التحديث المستمرة على أطراف المدن على عملية النمو العمرانى للمدينة ككل، الأمر الذى يؤدى بالضرورة إلى تغير عمرانى يعكس على المدينة ككل، ويمكن إيجاز تلك المسبات فى النقاط التالية:

- أ- **تداخل الإستعمالات:** حيث تنشأ خارج المناطق العمرانية مجتمعات متطفلة تحاول الإلتصاق بمركز المدينة أو بالمناطق الخدمية وتعتمد على موارده، وقد يحدث نوعاً من التضارب بين المفاهيم العمرانية والإجتماعية والإقتصادية وبين تلك المجموعات والمجتمعات المتطفلة أنواعاً من الفوضى والتضارب داخل المناطق الحضارية بالمدينة مما يؤثر على جميع النواحي العمرانية والإقتصادية والإجتماعية... إلخ
- ب- **غياب الحواجز على محاور التنمية:** تحدث ظاهرة إندماج بالمناطق القائمة بالمدن وخاصة على أطرافها وذلك نتيجة لعدم وجود موانع طبيعية بين المناطق الحضرية وبين المستقرات أو المجتمعات التى تقع على خطوط ومحاور التنمية العمرانية المقترضة للمدينة، مما يحدث تغيراً فى البيئة العمرانية لتلك المناطق إذا لم يحافظ على وجود موانع طبيعية بينها وبين تلك المستقرات أو المستوطنات الواقعة على أطراف المدن الكبرى [10].
- ج- **عوامل عمرانية:** يحدث أحياناً أن يخرج تشكيل نسيج المدن ونموها عن الإطار التنظيمى المقترح، ويرجع ذلك إلى تعرض المدينة لبعض الظروف الإقتصادية أو الإجتماعية فيتجه النمو العمرانى إلى نمو عشوائى، وقد أدت عوامل الهجرة وزيادة السكان فى العقود الأخيرة والحراك الإجتماعى من وإلى قلب المدينة إلى وجود بعض الإتجاهات للنمو غير المخطط.
- د- **عوامل إقتصادية (تغير قيمة الأرض):** لعل أهم العوامل الإقتصادية هى قيمة الأرض، ويدخل فى مفهوم قيمة الأرض مجموعة من العناصر الإقتصادية المختلفة من أهمها سعر البيع والشراء الممكن تحقيقه أو العائد الإقتصادى لقطعة الأرض، وقد وجد أن هناك علاقة وثيقة بين قيمة الأرض وإستخدامها الأمثل إقتصادياً، والتي أتضح من خلال الحقائق التالية:

حيث تعد الأرضى التى تقع فى نطاق وداخل المناطق العمرانية ذات قيمة إقتصادية عالية بالمقارنة بباقي الأرضى، وذلك بسبب ما تتطوي عليه من تحقيق دخل بعد تعميروها والإستفادة من الخدمات والمرافق المتوفرة بشكل رسمى.

قد يحدث نتيجة لعمليات التنمية على أطراف المدن أن ترتفع أسعار الأراضي بشكل يختلف عن المخططات الإقتصادية لأسعار الأراضي كنتيجة لإنشاء مشروع أو أكثر من المشروعات التنموية. ويوضح شكل (3) العلاقة بين قيمة الأرض والمسافة من المركز: حيث أنه كلما ابتعدت الأرض عن المركز كلما قلت قيمتها.

3.2.2. نظريات التغير فى استعمالات الأراضي [9]

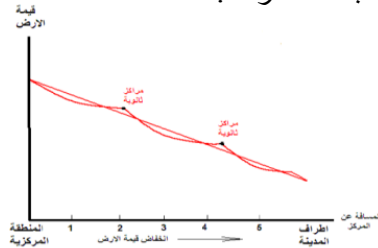
ابتكر المتخصصون فى الدراسات الحضرية عدداً من النماذج والنظريات الخاصة بتركيب المناطق الحضرية، وخاصة إستعمالات الأراضي وإستخداماتها المختلفة. وتعد تلك النماذج والنظريات ثمرة تطبيق المنهج العلمى، وسيتم عرض نظريات التغير فى إستعمالات الأراضي والتأثيرات المختلفة التى قد يحدثها على المدينة القائمة أو أطرافها وهو مايمكن به الوصول للإستعمالات التى يمكن أن تشغل أطراف المدينة ويتم ذلك من خلال دراسة النظريات التالية:

- 1- النظريات الأيكولوجية وتضم كلا من : النظريات الأيكولوجية الكلاسيكية . وتشمل النظريات منذ بداية نشأتها وحتى عام 1960، و النظريات الأيكولوجية الحديثة . وتشمل النظريات فيما بعد عام 1960.
- 2- النظريات المتعلقة بالتنظيم الرأسمالى للمجتمع.

3- النظريات المتعلقة بقيمة الأرض .

4- النظريات بالنمو الحضري.

5- النظريات المتعلقة بالنقل وشبكات الحركة .



شكل رقم (3): تأثير الموقع الجغرافي على مركز المدينة

ويوضح جدول (1) منهج كل نظرية وأشكال التغيير بالمدينة لكلاً منها وكذلك إستنتاج الإستعمالات على أطراف المدينة طبقاً لكل نظرية.

جدول رقم (1): مناهج نظريات التغيير في إستعمالات الأراضي وإستنتاج الإستعمالات على أطراف المدينة طبقاً لكل نظرية المصدر [9]: هدى الأمير، "تغير هياكل إستعمالات الأراضي في أطراف المدن القائمة بتأثير النمو العمراني بالمدن الجديدة"، رسالة ماجستير، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ص، 2012م، بتصرف [الباحث]

الإستعمالات على أطراف المدينة طبقاً لكل نظرية	أشكال التغير بالمدينة	منهج النظرية	النظرية
<ul style="list-style-type: none"> مناطق الضواحي تقع خارج حدود المدينة وتخصص لإسكان ذوي الدخل المرتفع. 	<ul style="list-style-type: none"> توسع الصناعات الخفيفة وظائف المنطقة المركزية وإمتدادها على حساب المناطق المجاورة. إنتقال الأسر الفقيرة والعمال إلى المناطق الداخلية الأقرب للمنطقة المركزية. إنتقال طبقة الأغنياء إلى المناطق الخارجية. 	<ul style="list-style-type: none"> تقوم على افتراض أن أسعار الأراضي وسهولة الوصول تلبغ أقصاها في قلب المدينة التجاري، ثم تنخفض تدريجياً بالبعد عن النقطة المركزية، ويأخذ النمو شكل حلقات تتسع مع نمو المدينة ويؤدي النمو إلى أن تنتقل الوظائف من الحلقات الداخلية إلى التي تبليها في اتجاه الخارج 	نظرية الحلقات المركزية Concentric Zone Theory
		<ul style="list-style-type: none"> هذه النظرية تأخذ في الاعتبار التواحي الطبوغرافية ومحاور الحركة الرئيسية وتكرها على إستعمالات وقيم الأراضي . 	نظرية النمو المحوري أو الإشعاعي The Radial or Axial Development Theory
<ul style="list-style-type: none"> لم تضع النظرية إستعمالات محددة لمنطقة أطراف المدينة. 	<ul style="list-style-type: none"> درجات الإسكان المختلفة تتنظم حول منطقة الإسكان الراقى والأقل منها تشغل الأراضي المرغوبة بدرجة أقل أو النسيطة بالمناطق الصناعية. 	<ul style="list-style-type: none"> المحدد الرئيسي لنمو الإسكان في المدن هو اختيار الموقع السكني من قبل الأغنياء الذين يقدرين على دفع الأجر الأعلى قيمة ، وما أن تبدأ حركة المساكن المتنازعة حتى تتحرك بقية الوظائف في شكل قطاعات تنمو في اتجاه الخارج محافظة على محورها الأصلية 	نظرية القطاع The Wedge or Sector Theory
<ul style="list-style-type: none"> قد تكون منطقة أطراف المدينة والضواحي مراكز تجارية لمنطقة سكنية جديدة أو قيمة نتيجة لنمو المدينة. 	<ul style="list-style-type: none"> تشا الصناعات الثقيلة في منطقة وادي منخفض المنسوب أما منطقة السكن الراقى ينشأ في منسوب أعلى بعيداً عن ضواحي المصانع. 	<ul style="list-style-type: none"> مع نمو المدينة وإمتدادها تشا تويات عديدة متفرقة ، وعند التويات يعتمد على حجم المدينة ، وبعض التويات قد تكون حيثة مثل الأجزاء التجارية لبعض الضواحي السكنية أو قيمة وتركيب المدينة يكون في شكل خاليا . 	نظرية التويات المتعددة Multiple Nuclei Theory
<ul style="list-style-type: none"> لم تضع النظرية إستعمالات محددة لمنطقة أطراف المدينة. 	<ul style="list-style-type: none"> تنتقل الأسر الفقيرة إلى المناطق الداخلية ذات الأسعار المرتفعة والإيجارات المنخفضة والسكن المتهاكك. تتجه الأسر الأعلى دخلاً إلى الأراضي منخفضة السعر والسكن الجديد. 	<ul style="list-style-type: none"> تتطوّر النظرية الإيكولوجية على أن أسعار الأراضي هي العامل الرئيسي المؤثر والمحدد لإستخدام الأرض ، و نشأت هذه النظرية على يد Hawley الذي أكد على أن توزيع المناطق السكنية يكون وفقاً لأسعار الأراضي. 	النظرية الإيكولوجية The Ecological Theory

تابع جدول رقم (1):

<ul style="list-style-type: none"> ■ قد تنشأ عوالم حضرية كاملة على الأطراف . 	<ul style="list-style-type: none"> ■ الصناعة الثقيلة تنشأ في منطقة وادي منخفض والصناعة الخفيفة تقوم على طول طريق أو سكة حديد. ■ وتنشأ منطقة الإسكان الراقى في منطقة مرتفعة المنسوب بعيداً عن الصناعة. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ قدم Vance نموذج العوالم الحضرية من خلال تطويره لنموذج النويات المتعددة ، الفكرة الرئيسية للنموذج هي "مع نمو المدينة تظهر مناطق حضرية مكثفة ذاتية إلى حد كبير ولها مركز تجاري مستقل عن المركز التقليدي بوسط المدينة" ، ويتحدد حجم وخصائص والبنية الداخلية لكل عالم حضري Each Urban Realm 	<p>نموذج Vance العوالم الحضرية Vance s Urban- Model</p>	<p>النظريات الأيكولوجية الحضرية</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ ظهور الإستعمالات الغير مدروسة على أطراف المدينة. ■ قد يظهر الإسكان المنخفض على الأطراف. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ إشباع وظائف المنطقة المركزية وإمتدادها للخارج على حساب المناطق المجاورة. ■ انتقال الإسكان المرتفع إلى المناطق الداخلية. ■ انتقال الإسكان المنخفض إلى البلدان أو المناطق الريفية المجاورة 	<ul style="list-style-type: none"> ■ إفترضت النظرية أن الحلقات أو القطاعات تغزو بعضها البعض في اتجاه الخارج، وأن مسكن ذوي الدخل المنخفض تنجو نحو منطقة إسكان ذوي الدخل المرتفع ويكون التوسع لاحقاً نحو المنطقة الحدية. [11] 	<p>نظرية الحلقات المركزية - القطاع Sector Theory Concentric Zone-</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ■ ظهور إستعمالات مختلفة (سكني ، تجاري، خدمي) على أطراف المدينة الأم كمدينة جديدة أو تابعة. ■ ظهور مراكز تجارية وصناعية على أطراف المدينة الأم 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ظهور المدن الجديدة والتوابع حول المدينة المركزية. ■ ظهور المواقع التجارية والصناعية حول المدينة المركزية وعلى الطررق الرئيسية الخارجة منها وأيضاً في المناطق بين المدن الجديدة والمدينة المركزية. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ قدم Kearsley نموذجاً يأخذ في إعتباره مستوى المشاركة الحكومية في عملية التنمية الحضرية في بريطانيا - التخلص من العشوائيات - التوجه إلى الضواحي - لامركزية الأنشطة الاقتصادية - التقليل من المسكن الحكومية المحلية والمركزية ، التوسع في تنمية الضواحي ذات الكثافة المنخفضة . 	<p>نموذج Kearsley كتعديل لنموذج الحلقات المركزية Kearsley ' s model</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ■ تتكون على أطراف المدينة أحياء مخصصة لطبقة النخبة. ■ ظهور بعض الإستخدامات المختلفة (صناعي - خدمي) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ انتقال السكان الميسورين إلى الضواحي. ■ إمتداد المركز رأسياً. ■ انتقال الأثرياء للسكن على الأطراف الحضرية. ■ ظهور المناطق الصناعية والمستشفيات والجامعات والمباني الإدارية والمراكز التجارية بالقرب من الطريق الدائري والطريق السريع لتنافس المركز. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ بدأت قوى جديدة كثيرة في الظهور والتأثير على النمو الحضري ، لتعكس تغيرات مجتمعية جديدة مثل إنخفاض حجم الأسرة ، نمو الضواحي السكنية ، لامركزية الأنشطة الصناعية والتجارية ، زيادة التدخل الحكومي في عملية النمو الحضري .. لذلك اقترح White إعادة النظر في نموذج Burgess للمع هذه الاتجاهات الجديدة من أجل فهم مدينة القرن الواحد والعشرين 	<p>نموذج White لمدينة القرن الواحد والعشرين White ' s model</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ■ لم تضع النظرية إستعمالات محددة لمنطقة أطراف المدينة ولكن في حالة تدفق الإستثمارات يحدث تغير في ملامح الاطراف 	<ul style="list-style-type: none"> ■ جغرافية متفاوتة في التنمية في بعض المناطق تحظى بتدفق الإستثمارات وتنمي عمرانياً وبعض المناطق تميل إلى الإنخفاض بسبب عدم وجود رأس المال الإستثماري. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ يتحدد الاطر العام للنظرية في الآليات التي تتوزع من خلالها الأراضي بالمدينة على الأفراد وذلك على أساس لدولهم . 	<p>النظريات البنوية المؤسسة Structuralist - Institutional Theories</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ■ الإفتقار الوظيفي في المناطق الطرفية وتكون تابعة للمناطق المركزية. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ دول الأطراف محكوم عليها بالركود وظيفياً ويظل نموها مرتبطاً بدول المركز. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ احتواء الدول الرأسمالية الدول الاقل اقتصادياً ، و يؤدي ذلك الاحتواء إلى تشوية إقتصادية دول الأطراف ، و خلق أزمات دائمة ناجمة عن استمرار واقع التبعية والتخلف. [12] 	<p>نظريات التبعية Dependency Theories</p>	

نظريات القطاع الإسكاني المتكامل

تابع جدول رقم (1):

<ul style="list-style-type: none"> تهتم النظرية بالتحليلات الأساسية المتعلقة بالأرض الزراعية. 	<ul style="list-style-type: none"> يحاط مسكن المزرعة بحلقات من استخدامات الأراضي نقل كثافتها بالبعد عنه. 	<ul style="list-style-type: none"> الإهتمام بوضع كل التحليلات الأساسية المتعلقة بقضايا الأرض الزراعية . 	<p>نموذج استخدام الأرض الزراعية Agriculture Land Use : Model</p>	النظريات المختلفة لقيمة الأرض
<ul style="list-style-type: none"> تشغل المنطقة الصناعية أطراف المدينة والضواحي. 	<ul style="list-style-type: none"> لا مركزيه الخدمات والأنشطة كنتيجة لانتقال الأنشطة الصناعية من أوساط المدن إلى ضواحيها. 	<ul style="list-style-type: none"> اتحصرت النظرية في دراسة الأنشطة الصناعية التي يشكل وجودها في أوساط المدينة نمطا قوضوي ، ومع انتقال الأنشطة الصناعية من أوساط المدن إلى ضواحيها يتبدل التوزيع السكاني . [13] 	<p>فرضية تكاليف الاحتكاك Costs of Friction Hypothesis</p>	
<ul style="list-style-type: none"> تنشأ في متطلة الضواحي مراكز فرعية بها المراكز التجارية والصناعية تستوعب الزيادة السكانية. 	<ul style="list-style-type: none"> نمط من الحلقات المتعاقبة من استخدامات الأراضي. 	<ul style="list-style-type: none"> تهدف النظرية إلى تحقيق التوازن بين الدخل والكثافة السكانية والنقل و علاقة كل ذلك بإيجال المسكن وتحديد نطاقات إسكان الفئات الأجماعية - الاقتصادية المختلفة بالمدينة. 	<p>نظرية الموقع Urban Location Theory</p>	
<ul style="list-style-type: none"> لم تضع النظرية إستعمالات محددة لمنطقة أطراف المدينة. 	<ul style="list-style-type: none"> توزيع السكان حول مراكز الإستخدامات الأساسية " مناطق العمل" يكون وفقاً لزمان الرحلة لتلك المناطق. تتوزع الإستخدامات الغير أساسية وفقاً لتوزيع أسكن السكن والعمل. 	<ul style="list-style-type: none"> يقوم النموذج على تحديد العلافه بين نوعين من الاستخدامات وهي : الأنشطة والاستخدامات الأساسية وتضمن الصناعة، مراكز الأعمال ، و المؤسسات الإدارية ، والتي تخدم الطلب الغير محلي والأنشطة والاستخدامات الغير أساسية 	<p>نموذج لورى Lowry Model</p>	
<ul style="list-style-type: none"> حدد النموذج القيمة المنخفضة للمناطق الأضراف والكثافة السكانية والبنائية بها وبالتالي لم يقترح إستخدامات محددة لهذه المناطق. 	<ul style="list-style-type: none"> الأنشطة الإقتصادية تزداد أهمية وكثافة بالقرب من وسط المدينة والتبعية المباشرة في زيادة أسعار الأراضي في المركز فتتخفف الأسعار تدريجياً بالبعد عن المركز والإتجاه نحو الأضراف. كما تتخفف الكثافة السكانية وكثافة المباني في نفس الإتجاه. 	<ul style="list-style-type: none"> حدد Wingo أن العامل الأساسي الذي يؤثر في أسعار الأراضي هو تكاليف النقل ، وحيث أن الأنشطة الاقتصادية تزداد أهمية وكثافة وعائده بالقرب من وسط المدينة فإن النتيجة المباشرة هي زيادة أسعار الأراضي في المركز ، ومن ثم تتخفف الأسعار تدريجياً بالبعد عن المركز والاتجاه نحو الأضراف ، كما تتخفف الكثافة السكانية وكثافة المباني في نفس الإتجاه. [14] 	<p>نموذج وينجو L.Wingo Mode</p>	
<ul style="list-style-type: none"> لم تضع النظرية إستعمالات محددة لمنطقة أطراف المدينة. 	<ul style="list-style-type: none"> ركزت النظرية على أهمية فكرة إنشاء مراكز حضرية ثانوية تخطف عن المركز الرئيسي للمدينة أو تعد فروعاً له. 	<ul style="list-style-type: none"> قام Haier بإنشاء نموذج يهدف إلى إبراز صيغة النواحي المالية المرتبطة بالعقارات ،والعلاقة بين أسعار أراضي البناء وأسعار الأراضي في الهوامش الريفية الحضرية. [14] 	<p>نموذج هاير Hier Model</p>	
<ul style="list-style-type: none"> تنوع الاستعمالات وتنمو المدينة في شكل حلقات على طول طرق النقل. 	<ul style="list-style-type: none"> تنمو المدينة نتيجة لحجم النشاط الأساسي بها وتتعد فيما بعد في صورة دوائر حلقيية على طول طرق النقل بها. 	<ul style="list-style-type: none"> قدم Richard M. Hurd لدراسة العوامل المؤثرة في نشأة مواضع المدن على أساس مجموعتين هما: العوامل الجاذبة - وتضمن خصائص طوبوغرافية الموقع ، والمؤثرات الخارجية - وتتمثل في طرق التجارة المتصلة بالمدينة من ناحية ، والشروات وامكانيات الإنتاج المتوفرة في المناطق المحيطة بها من ناحية أخرى. 	<p>مبادئ قيم الأرض في المدينة Principles of City Land :Values</p>	

تابع جدول رقم (1):

النظريات المنطقية بالنمو الحضري		النظريات المنطقية بالنمو الحضري	
<ul style="list-style-type: none"> نظريات تفاوت التنمية - منطق رأس المال - Capital Logic Uneven Development 	<ul style="list-style-type: none"> يهدف النموذج إلى شرح الأنماط الجغرافية في ظل وجود الرأسمالية ، ولم تقدم نظريات تفاوت التنمية صورة واضحة عن الأرض واستخدام الأرض ، 	<ul style="list-style-type: none"> لم تقدم النظرية صورة واضحة عن الأرض واستخدامها ، بل كان التركيز على التحولات المكانية أكثر من تركيزها عن الأنماط المكانية الناتجة عن ذلك. 	<ul style="list-style-type: none"> لم تضع النظرية إستعمالات محددة لمنطقة أطراف المدينة.
<ul style="list-style-type: none"> نظرية تدفق رأس المال Money Flow Theory 	<ul style="list-style-type: none"> تهتم النظرية بشرح النمو أو الإنحدار الاقتصادي للمنطقة الحضرية في صورة مصطلح مالي وجود علاقة حتمية بين أنشطة التصديدين بالمنطقة الحضرية ومعدلات النمو بها. 	<ul style="list-style-type: none"> لم تقدم النظرية صورة واضحة عن الأرض واستخدامها ، بل كان التركيز على التحولات المكانية أكثر من تركيزها عن الأنماط المكانية الناتجة عن ذلك. 	<ul style="list-style-type: none"> لم تضع النظرية إستعمالات محددة لمنطقة أطراف المدينة.
<ul style="list-style-type: none"> نظرية الارتكاز التصديري Export Base Theory 	<ul style="list-style-type: none"> تهتم النظرية بالطلب من أي مكان خارج حدود التجمع ، وبذلك فإن النمو الحضري يحدد على قدرة المنطقة الحضرية على تصدير السلع والخدمات لغني بمطالباتها واحتياجاتها الداخلية . [13] 	<ul style="list-style-type: none"> يؤدي تزايد النشاط التصديري إلى تدفق رؤوس الأموال والأيدي العاملة إليها. 	<ul style="list-style-type: none"> يحدد توزيع الإستعمالات والأطراف على مقدار تدفق رؤوس الأموال وبالتالي لم تضع النظرية إستعمالات محددة لمنطقة أطراف المدينة.
<ul style="list-style-type: none"> نظرية المكان المركزي Central Place Theory 	<ul style="list-style-type: none"> شرح التنظيم المكاني لمحلات العمران ومناطقها التابعة وبخاصة مواقعها النسبية وأحجامها ، وتقدم المدينة مدنى واسعاً من الخدمات لظهيرها وتكون قوة المدينة في إقليمها بقدر أهمية الخدمات المؤداة لهذا الإقليم. 	<ul style="list-style-type: none"> لم تقدم النظرية صورة واضحة عن الأرض واستخدامها ، بل كان التركيز على التحولات المكانية أكثر من تركيزها عن الأنماط المكانية الناتجة عن ذلك. 	<ul style="list-style-type: none"> لم تضع النظرية إستعمالات محددة لمنطقة أطراف المدينة.
<ul style="list-style-type: none"> نظرية أقطاب النمو Growth Poles Theory 	<ul style="list-style-type: none"> تتلخص النظرية في وجود منطقتين - أو أكثر من مناطق الدولة ، تتمتع بسميزات معينة ، إقتصادية ، وإجتماعية ، وجغرافية تحيطها محاور للتنمية ، وتؤثر فيها بحيث تحيطها تنجها إليها دائماً ، ويمكن لهذا القطب أن يتسبب بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تحديد العلاقات بين الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية ، وفي طريقة تاديتها لوظائفها . [12] 	<ul style="list-style-type: none"> تنمية قطب أو محور يؤثر على تنمية المناطق التي تقع على نطاق تأثيره ويمكن لهذا القطب أن يؤثر في تحديد العلاقات بين الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية وفي طريقة تاديتها لوظائفها. 	<ul style="list-style-type: none"> تطلب ظاهرة النمو الخبز متوازن ولهذا النمو عدة مؤثرات متغيرة من دولة لأخرى بل ومن إقليم لأخر.
<ul style="list-style-type: none"> نظرية السببية التراكمية Accumulative Causation Theory 	<ul style="list-style-type: none"> تدرس مشكلة عدم المساواة بين الدول ، وأوضح أن إزدياد الامساواة الدولية ماهو إلا نتيجة للعلاقة السببية التراكمية ، والنتيجة هي زيادة المناطق الغنية ثراء ، والمناطق الفقيرة فقراً . [15] 		
<ul style="list-style-type: none"> نظرية ثنائية القلب (النواة) والأطراف Core - Periphery Theory 	<ul style="list-style-type: none"> وفي هذا النموذج فإن القلب الحضري يسيطر ويهيمن على الأطراف في أغلب المجالات الاقتصادية : الأجمعية ، السياسية ، العمرانية. 	<ul style="list-style-type: none"> تركيز النسوي الإقتصادي والنوطين الصناعي ومركز الخدمات ورؤوس الأموال بالنواة مما يؤثر على توجيه التنمية على الأطراف 	<ul style="list-style-type: none"> تشار الأطراف بالتنمية المركزية فيظهر التنوع في الإستعمالات من المراكز الصناعية والخمفة قد يتطور الأمر بسيطرة الهوامش والأطراف على المركز فيصبح أكثر تنمية وأهمية.
النظريات المنطقية بالنمو الحضري		النظريات المنطقية بالنمو الحضري	
<ul style="list-style-type: none"> نظرية وسائل الاتصال في النمو الحضري Communication Theory of Urban Growth 	<ul style="list-style-type: none"> تؤكد النظرية على الاتصال بين السكان كمتعلق لتفسير العملية التي تؤدي إلى تغير تركيب المدينة ، وتنتظر للمدينة على أنها نظام من العلاقات التي يقوم بها السكان يوماً. 		
<ul style="list-style-type: none"> نظرية النقل Transportation Theory 	<ul style="list-style-type: none"> لرأسه أثر العوامل والمتغيرات الاقتصادية في تحديد المواضع التي يتجمع ويستقر فيها السكان . 		
<ul style="list-style-type: none"> نظرية المخطط العام Urban Layout Theory 	<ul style="list-style-type: none"> يرتكز النموذج على أن تركيب استعمالات الأراضي بالمدينة وتطورها يعتمد على أنظمة من الانسيابات اليومية والتي تشكل الاتصالات والمواصلات حسب الحركة فيها. 	<ul style="list-style-type: none"> لم تقدم النظرية صورة واضحة عن الأرض واستخدامها ، بل كان التركيز على التحولات المكانية أكثر من تركيزها عن الأنماط المكانية الناتجة عن ذلك. 	<ul style="list-style-type: none"> لم تضع النظرية إستعمالات محددة لمنطقة أطراف المدينة.

3.2. دراسة للتحكم في إستعمالات الأراضي

إن الأرض تعتبر أحد الموارد الهامة التي تحتاج إلى إدارة فعالة من أجل تنمية عمرانية أفضل. ولا بد أن يتم إعادة تأهيل ودراسة التحكم في إستعمالات الأراضي في ضوء المتغيرات داخل مناطق الإقليم المختلفة والقائمة ويتم في هذا

الجزء من البحث تحليل توطن أي نوع من استخدامات الأراضي في المناطق الحضرية مثل الاستخدام الصناعي أو التجاري أو السكني على حده ولكن يتم من خلال دراسة وتحليل تلك الاستخدامات في مجملها في المدينة [16].

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

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

جدول رقم (2): العوامل المؤثرة على التركيب الوظيفي للمدينة والتي يمكن من خلالها تكوين صورة للإستعمالات التي يمكن أن تتكون على أطراف المدينة

عوامل التحكم في إستعمالات الأراضي	تصنيف الإستعمالات	الإستعمالات المفضلة للمناطق الطرفية
عوامل التحكم في إستعمالات الأراضي	توزع الإستعمالات طبقاً لتوزيع الخدمات والأنشطة سواء في حالة الإمداد الطولي أو الإشتار الحلقى أو التوزيع المركزي الإشعاعي ، المتعدد الأتوية، التوزيع المشتت)	في حالة الإمداد الطولي يفضل الإستخدامات التجارية لأطراف المدينة
		في حالة الإشتار الحلقى يتم توطن الإستخدامات السكنية والخدمية بأطراف المدينة في حالة التوزيع المركزي الإشعاعي تمتد الأنشطة الخدمية والتجارية نحو أطراف المدينة في حالة التوزيع المتعدد الأتوية قد تظهر الإستعمالات الحثوية المنتشرة على أطراف المدينة في حالة التوزيع المشتت قد تظهر الإستعمالات الحثوية المنتشرة على أطراف المدينة
عوامل الموضع	يتم تحديد الإستعمالات طبقاً للإشتراطات الشمولية: وهي التي تنص على الإستعمالات المسموح بها في كل منطقة. والإشتراطات اللاشمولية: وهي التي تنص على الإستعمالات الغير مسموح بها في كل منطقة وإشتراطات الأبعاد وهي التي تحدد الحد الأدنى لقطعة الأرض والإرتدادات وأقصى إرتفاع والكثافة الإستعمالية وبالتالي فهي لا تتحكم بنوعية إستعمالات الأراضي	تحدد القوانين والتشريعات الإستعمالات داخل المدينة وبالتالي تصبح مناطق الأطراف معرضة لإستخدامات عشوائية ويفضل في هذه الحالة توطن الإستعمال السكني منخفض التكاليف والمناطق الصناعية
		توطن المناطق الصناعية مناطق الأطراف طبقاً للإعتبارات البيئية
عوامل الداخلية	تؤثر هذه العوامل على تحديد شبكات الطرق والتسبيح والطابع العمراني للمنطقة	يشق الإستثمارات توطن المناطق السكنية الفاخرة والخدمات التجارية يؤدي تواجد هذه المرافق إلى توطن الأنشطة الخدمية والسكنية
		كلما زاد سعر الأرض داخل المدينة يقل سعرها على الأطراف وبالتالي تكون صالحة للإسكان محدود الدخل والمناطق الصناعية والخدمات العامة
عوامل الخارجية	تؤثر هذه العوامل على سوق الأراضي سواء داخل المدينة أو على الأراضي بأطرافها	يمكن توطن إستعمالات الخدمات العامة الإسكان منخفض التكاليف. المناطق الصناعية.
		يمكن توطن إستعمالات الخدمات العامة الإسكان منخفض التكاليف. المناطق الصناعية.
عوامل خاصة	تؤثر العوامل الإجتماعية في تشكيل هيكل إستعمالات أراضي المدينة من خلال: الكيفية التي يتعامل بها الإنسان للتكيف مع المحيط العمراني وكيفية تأثير القيم والسلوك الإنساني في تشكيل هيكل استخدام أراضي المدينة.	من هذا المنطلق توطن إستعمالات الإسكان الفاخر على أطراف المدينة رغبة في الإبتعاد عن تكس الدخل كما يلجأ معومي ومنخفضي الدخل لهذه المناطق لإقامة مساكن عشوائية .
		طبقاً لذلك توطن بأطراف المدن إستعمالات الخدمات التجارية التي تقدم سلعاً موسمية أو سلعاً ليست بأهمية بالغة كالثياب التي يبدده يحدد الموقع المناسب لتوطن هذه التوعية من الخدمات التجارية سواء في المواقع المركزية أو غير المركزية .
عوامل خاصة	قد يكون دعم الخبراء والعقبن أودعم بالقروض والفتح وقد تضمن هجرة رؤوس الأموال أو التكنولوجيا أو السكان إلى المدينة وكيفية انعكاس ذلك على تركيبها الوظيفي	يمكن تحديد إستعمال الإسكان منخفض التكاليف والخدمات المنتقصة داخل المدينة بالأطراف
		تؤدي هذه العوامل إلى تحديد إستعمالات أطراف المدينة بالمناطق السكنية الفاخرة والمنخفضة التكاليف والمراكز التجارية
عوامل خاصة	مثل الكوارث الطبيعية وغيرها	في حالة الكوارث داخل المدينة يتم نقل المناطق السكنية وخدماتها إلى منطقة الأطراف

4.2. تصنيف إستعمالات الأراضي

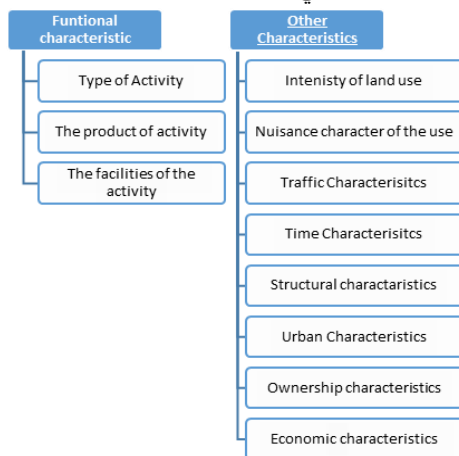
1.4.2. أسس تصنيف إستعمالات الأراضي العمرانية [18]

يمكن تجميع أسس تصنيف إستعمالات الأراضي المختلفة لفئات محددة هي :

أولاً: أسس تخطيطية مكانية تحدد موقع الإستعمال والمستوي التخطيطي المحدد لنطاق تأثير كل إستعمال وتتضمن : متطلبات الموقع من إتصالية وطرق، ومتطلباته وتأثيراته البيئية وإرتباطه بالموارد الطبيعية. ثانياً: أسس وظيفية ترتبط بهدف كل إستعمال والمتغيرات والعناصر الداخلية المكونة له وتتضمن المعدلات الخاصة بالإستعمال من حيث المسطحات وتوزيع الإستعمال، وكثافة الإستعمال وإقتصادياته، وخصائص المستخدمين، وملكيته وتبعيته الإدارية. ويوضح جدول (3) ملخص لأسس تصنيف إستعمالات الأراضي المختلفة وفئات تصنيفها الرئيسية، ويتضح منه ما يلي: أن أسس تصنيف الإستعمالات المختلفة يمكن تجميعها في مجموعات مختلفة تفيد فيما بعد في ربطها بمتغيرات تكنولوجيا المعلومات والإتصالات و من ذلك :

أسس ذات بعد تخطيطي : مثل أسس تصنيف معظم الخدمات و بعض الصناعات.
أسس ذات بعد اجتماعي : مثل أسس تصنيف الإسكان و بعض الخدمات الدينية والتعليمية.
أسس ذات بعد وظيفي : وتتعلق بنوعية الأنشطة داخل الإستعمالات المختلفة و من ذلك أسس بعض الخدمات الثقافية والترفيهية وبعض الأنشطة الإنتاجية.

ملخص لأسس تصنيف إستعمالات الأراضي المختلفة وفئات تصنيفها الرئيسية:



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

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

2.4.2. التصنيفات العمرانية لإستعمالات الأراضي

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

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

وتعتبر وظائف المباني أحد الأوضاع الغير متضمنة داخل هذا التصنيف، فإستخدام الفراغات في مستويات المباني قد تكون مختلفة عن الأدوار الأرضية للمباني، وقد تعرضت دراسة هذه المنظمة لتصنيف إستعمالات الأراضي والأنشطة المرتبطة بها على أساس الخصائص العامة لإستعمالات الأراضي ويشير هذا التصنيف

كما هو موضح فى شكل (4) حيث أن المجموعة الأولى تهتم بالخصائص الوظيفية والتي تختص بنوع النشاط ومخرجاته وتسهيلات أداء النشاط، أما الثانية فتهم بخصائص الإستعمالات سواء للكثافة أو للأنشطة الضارة وكذلك المرور والوقت وهيكله الأنشطة وخصائصه العمرانية والملكية للأراضي وخصائصه الاقتصادية.

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

جدول (4): المصدر [20]: Ray M. Northam ، Urban Geography (2 nd Ed) ، 1979

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

ومن تحليل الجدول يمكن إستنتاج الآتي :

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

- النقل Transportation
- الإنتاج Production
- التجارة والأعمال Business
- الخدمات Services
- سكن Residence
- الإجتماع والثقافة Social and cultural
- المناطق المفتوحة Open Land

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

5.2. دراسة علاقة تصنيف إستعمالات الأراضي بأطراف المدن (نتيجة الدراسة النظرية)

بعد تناول الجزء النظري من البحث والذي بدأ بالتعرف على مشكلات المناطق الطرفية للمدن الكبرى وعدم وضوح إستعمالات محددة لهذه المناطق فكان الهدف هو الوصول إلى الإستعمالات المفضلة لأطراف المدن وذلك من خلال:

- دراسة البيئة العمرانية على أطراف المدن.
- دراسة نظريات التغير في استعمالات الأراضي .

- دراسة للتحكم في إستعمالات الأراضي.

وتم التوصل إلى الإستعمالات المفضلة بالمناطق الطرفية طبقاً لكل دراسة .

وتم تناول دراسة تصنيف إستعمالات الأراضي ليتم تصنيف الإستعمالات المستنتجة للمناطق الطرفية طبقاً لأسس وفئات محددة كما هو موضح في جدول (5)

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

حالة تواجد الإستعمالات المفضلة بالمناطق الطرفية	فئة التصنيف	الإستعمال	تصنيف الإستعمالات
- تتوفر إستعمالات الخدمات التجزئية بالمنطقة الطرفية التي تقدم سلعاً موسمية أو سلعاً ليس بالضرورة توافرها بشكل دائم كمشيئتها التي بالمرکز. - كما تقوم المراكز التجارية الكبرى بالمنطقة الطرفية في حلة توافر الإستثمارات. - تقوم هذه الخدمات في المنطقة الطرفية في حاله انخفاض قيمة الأرض بها وذلك نقص بالخدمات العامة داخل المدينة. - تقدم هذه الخدمات الإدارية الإستثمارية في حاله تنفق رؤس الأموال.	مناطق تجارية مخصصة - مراكز تجارية كبرى	التجاري	المجموعة الأولى: تضم الإستعمالات التي لها بعد تخطيطي - والتي تتطلب: - تحديد موقع الإستعمال. - المستوى التخطيطي المحدد لنطاق الإستعمال. - متطلبات الإستعمال: - إتصالية الطرق. - تأثيره على البيئة. - إرتباطه بالموارد الطبيعية.
	نوع الخدمة المقدمة (مراكز خدمات حكومية عامة) بئوك - شركات خاصة - مكاتب خاصة	خدمات عامة وحكومية وإدارى إستثمارى	
	الخدمة العمرية (مضامنة - أساسى - ثانوى) : المستوى التعليمى (جامعى - أكاديميات)	خدمات تعليمية	
- تحتاج المناطق الطرفية إلى خدمات تعليمية لا تعتمد على نطاق التخدم مثل (أكاديميات - جامعات) - كما تحتاج إلى خدمات تعليم للثلاث العمرية الأقل (حضنة - أساسى - ثانوى) في حاله تواجد مناطق سكنية لمحدودي الدخل.	حجم المؤسسة الصحية (إستشفيات - مراكز صحية) الملكية (عم - خاص - عيادات) ، التخصص (تخصصات طبية معينة) سكان داخل المدينة.	خدمات صحية	المجموعة الثانية تضم الإستعمالات التي لها بعد إجتماعى. - والتي تتطلب: - دراسة خصائص المستخدمين. - ملكية الإستخدام.
تحتاج المناطق الطرفية هذا النوع من الخدمات (مسجد وكنيسة) في حاله تواجد مناطق سكنية.	المستوى التخطيطي : نطاق الخدمة (مسجد - جامع - مصلى) (كنائس - كاتدرائيات)	خدمات دينية	
- تحتاج المناطق الطرفية إلى مراكز صحية عامة في حاله وجود توعية الإسكان منخفض التكاليف، وخاصة في حاله وجود توعية الإسكان المتميز أو توافر الإستثمارات لذلك لتخدم سكان داخل المدينة.	المنتج المقدم (كتب - عروض حية - عروض مسجلة، إلخ) مثل (الأوبرا - المؤتمرات)	الثقافى	
- يتم توكين توعية الإسكان منخفض التكاليف في المنطقة الطرفية في حاله تكدس داخل المدينة لأن قيمة الأرض تكون قليلة، كما يمكن توكين توعية الإسكان المتميز في حاله الرغبة في البعد عن إزدحام المدينة.	- مستوى الدخل أو المعيشة (مرتفع - متوسط - منخفض) - الثقافة (مرتفعة - متوسطة - منخفضة)	السكن أو الإقامة	المجموعة الثالثة تضم الإستعمالات التي لها بعد وظيفى. - والتي تتطلب: - المعدلات الخاصة بالإستعمال - توزيع الإستعمال والمساحات - كثافة وإقتصاديات الإستعمال - الإستعمال الإدارية
- يعنى إضافة السكن الموسمي (مصايف - طلبة) ، سكن لكبار السن (قائمة ورعاية) - سكن للإستجمام والترفيه ، إقامة مؤقتة ثقافى - مونتيلات - تزل (شباب)	- نوع الإقامة : سكن موسمي (مصايف - طلبة) ، سكن لكبار السن (قائمة ورعاية) - سكن للإستجمام والترفيه ، إقامة مؤقتة ثقافى - مونتيلات - تزل (شباب)	الصناعى	
- في حاله انخفاض قيمة الأرض في المنطقة الطرفية تفرغن الصناعات المختلفة بها. - في حاله أن تكون الصناعة تسبب مشاكل للمنطق السكنية فإنها تتوفر بالمنطقة الطرفية. - في حاله تنفق رؤس الأموال للصناعة فإنها تتوفر بالمنطقة الطرفية - في حاله أن تكون المنطقة الطرفية تابعة لمدينة صناعية يعنى أن يكون هناك صناعات كبيرة ومتوسطة. - في حاله نص القوانين والتشريعات على فصل المنطقة الصناعية عن المناطق السكنية فإنها تتوفر بالمنطقة الطرفية. - في حاله قرب المنطق من مواد طبيعية لطيف الصناعة يعنى أيضاً وضع إستعمالات صناعية. - في حاله قربها من مصادر طاقة يعنى أيضاً وضع إستعمالات صناعية. - يمكن توكين الاماكن الترفيهيه بالمنطقة الطرفية في حاله توافر الإستثمارات لذلك - تحتاج المنطقة إلى نقل (برى) على الأقل في حاله وجود مناطق سكنية أو أي إستعمالات أخرى. - تحتاج المنطقة الطرفية إلى شبكات المرافق العامة لخدمة الإستعمالات المتوقعة منها سواء سكنية أو خدمية.	- حجم المسطح المطلوب للصناعة (كبيرة - متوسطة - صغيرة) - التأثيرات المختلفة للصناعة (بيئة - حركة - ضوضاء ... إلخ) - الإرتباط الوظيفى للصناعة بالموارد الطبيعية (بتزول - زراعة - ... إلخ) - مصدر/وسيلة الترفيه (عب - مشاهدة ...)	الترفيهى	
	- وسيلة النقل (برى - بحرى - جوى ... إلخ) - نوع الخدمة المقدمة (مياه - صرف - طاقة ... إلخ)	المواصلات والبنية الأساسية	

6.2. نتيجة الدراسة النظرية (الإستعمالات المفضلة لمناطق أطراف المدن الكبرى)

حيث أن هذه الإستعمالات لاتعتمد على تقديم خدمات لها نطاق تخديمى أو تقديم خدمات على المستويات التخطيطية. لأن هذه المناطق الطرفية لاتعتمد على الإستعمالات السكنية إنما هى تقدم خدمات تكميلية للمدينة

الأصلية القائمة وكذلك تزيد من التميز والإستغلال الأمثل لهذه المناطق عمرانياً وإقتصادياً وإجتماعياً . ويوضح جدول (6) الإستعمالات المفضلة لمناطق اطراف المدن الكبرى

جدول رقم (6): يوضح الإستعمالات المفضلة لمناطق اطراف المدن الكبرى

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

3. الدراسة الميدانية

1.3. مقدمة للدراسة

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

2.3. خلفية تاريخية للتطور العمراني لمدينة القاهرة

لقد تعرض إقليم القاهرة في القرن العشرين إلى مجموعة من المشروعات التنموية منها إنشاء المدن الجديدة والتابع والمستقلة حيث أعد مخطط هيكلية لتنمية إقليم القاهرة الكبرى في عام 1983 وقد تضمن تخطيط مدن جديدة حول القاهرة علي محاور التنمية العمرانية والتي تربط الكتلة العمرانية للقاهرة بأقاليم الجمهورية الأخرى مثل (6 أكتوبر -15 مايو - العبور ..). وإنشاء وإقامة عشر تجمعات عمرانية جديدة علي الأراضي الصحراوية

خارج الطريق الدائري للقاهرة الكبرى كذلك إنشاء التجمعات الجديدة حيث ظهرت فكرة إنشائها على الطريق الدائري عام 1983 والذي جاء كأحد المقترحات والحلول للحد من مشكلة النقل والمرور داخل القاهرة والهدف منها وقف الزحف العمراني العشوائي على الأراضي الزراعية التي تلاصقه الكتلة الحضرية الأساسية.

1.2.3. ظهور فكرة الطريق دائري حول القاهرة

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



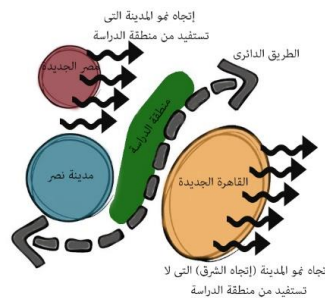
شكل رقم (5): يوضح منطقة الدراسة

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

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

3.3. التعريف بمنطقة الدراسة الميدانية

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

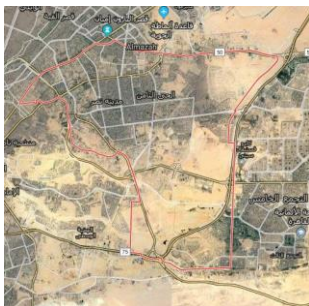


شكل رقم (7): يوضح المناطق المستفيدة من منطقة الدراسة

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

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

وتمر الدراسة الميدانية بمرحلتين: الأولى وهي دراسة داخلية (داخل الفجوة العمرانية) للتعرف على الإستعمالات التي نشأت بدون تخطيط مسبق، أما المرحلة الثانية هي دراسة الإستعمالات لمدينة نصر شكل (9) ومصر الجديدة باعتبارهم المستفيدين من الفجوة العمرانية.



شكل رقم (9): صورة محددة لمدينة نصر

شكل رقم (8): الكثافات بالمناطق المحيطة بمنطقة الدراسة

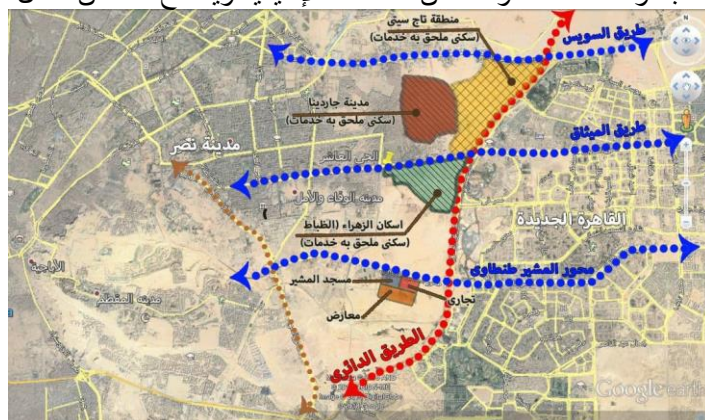
وبمقارنة هذه الإستعمالات التي تحتاجها المدن القائمة بالموجودة بها يتضح لنا أوجه القصور أو التشابه بينهم ثم مقارنتها بما توصلت إليه الدراسة النظرية وهي الإستعمالات المفضلة للفجوات العمرانية الموجودة على أطراف المدن الكبرى. يتضح لنا الإستعمالات المناسبة والإفضل لهذه الفجوة العمرانية وهذا ما تهدف إليه الدراسة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

4.3 الدراسات العمرانية

1.3.3 الدراسة الداخلية (الإستعمالات داخل الفجوة العمرانية)

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

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



شكل رقم (10): الإستعمالات داخل الفجوة العمرانية

- مدينة تاج سيتي: هي تجمع عمراني متكامل يضم مناطق سكنية بطل على طريق السويس والطريق الدائري بها قرابة (1500 عمارة -300 فيلا) ومناطق خدمات للإسكان ومنطقة إدارية تخصصية تطل على طريق السويس كما هو موضح بشكل(11،12)، ستضم المدينة 200 ألف نسمة عند تمام إشغالها.



شكل رقم (11): يوضح مدينة تاج سيتي



شكل رقم (12): يوضح لقطات لمدينة تاج سيتي

- مدينة جاردينيا: هي تجمع سكني متكامل يضم عدد 700 عمارة و 180 فيلا ونادي إجتماعي بمساحة 40 فدان وخدمات (تجارية وإدارية) وخدمات اليوم الواحد موزعة على المجاورات السكنية كما هو موضح بشكل(13،14)، ستضم المدينة 100 ألف نسمة عند تمام إشغالها.



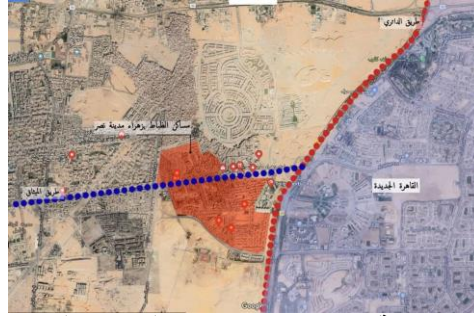
شكل رقم (13): يوضح مدينة جاردينيا



شكل رقم (14): يوضح لقطات لمدينة جاردينيا

- منطقة إسكان الزهراء: وهي منطقة لإسكان الطبقات بالفئات المسلحة تضم عدد 500 عمارة سكنية بالإضافة إلى الخدمات الخاصة بهم كما هو موضح بشكل(15،16)، ستضم المدينة 70 ألف نسمة عند تمام إشغالها.
- منطقة خدمات إقليمية: وتقع هذه الخدمات الإقليمية على محور المشير طنطاوي الرابط بين مدينة نصر والقاهرة الجديدة حيث تضم هذه الخدمات (مركز المعارض الدولية شكل(19،20)، إستاد الدفاع

الجوي شكل (22،17)، مركز المؤتمرات وكذلك مسجد المشير شكل (21،18) وجميعها خدمات تعمل على خدمة المناطق المجاورة والبعيدة عن المنطقة لذلك تعد من الخدمات الأصلية.



شكل رقم (15): يوضح إسكان الزهراء (الظباط)



شكل رقم (16): يوضح لقطات لإسكان الزهراء (الظباط)



شكل (17): إستاد الدفاع الجوي شكل (18): يوضح مسجد المشير طنطاوي شكل (19): يوضح مركز المعارض الدولية



شكل (20): مركز المعارض الدولية شكل (21): مسجد المشير طنطاوي شكل (22): استاد دار الدفاع



شكل رقم (23): الإستعمالات التجارية المحيطة بمنطقة الدراسة شكل رقم (24): الإستعمالات الصحية المحيطة بمنطقة الدراسة

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

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

2.3.3. دراسة الإستعمالات بالمناطق المستفيدة من الفجوة العمرانية (مدينة نصر، مصر الجديدة)

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

أولاً: الإستعمالات السكنية: يوجد بالمدن المستفيدة من منطقة الدراسة وفرة في الإستعمال السكني من نوعية (الإسكان الفاخر والمتوسط والرفيع متوسط) وكذلك يوجد على مقربة من منطقة الدراسة عدة مدن جديدة بها وفرة أيضاً من الإستعمال السكني بمختلف نوعياته مثل (القاهرة الجديدة، ومدينة العبور، والشروق، والعاصمة الإدارية الجديدة).

- لذلك الإستعمال السكني متوفر بكثرة وغير مفضل في هذه الفجوة العمرانية.

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

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

ثالثاً: الإستعمالات الصحية: يعمل المسح العمراني لمنطقتي (مدينة نصر ومصر الجديدة) للخدمات الصحية سواء للمستشفيات الحكومية أو الخاصة أو المراكز الطبية إتضح أن هذه المناطق جاذبة لسكان المناطق المحيطة وأنها تقدم خدمة شبه إقليمية ومكتظة دائماً بمرضاها وتزداد بها قوائم الإنتظار، يتضح أن الخدمات الصحية المتواجدة غير كافية نتيجة للكثافة السكانية المرتفعة وبخاصة بعد اكتمال إشغال المدن الموجودة داخل منطقة الدراسة مثل (Taj City, Gardenia City

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

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

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

خامساً: الإستعمالات الترفيهية (النوادي الرياضية والترفيهية والحدائق العامة): قد لا تحتاج مدينة نصر ومصر الجديدة هذه الإستعمالات لتوافرها إلى حد ما كما يتضح من خلال شكل (26) ولكن من خلال دراسة المناطق السكنية الجديدة في منطقة الفجوة العمرانية (منطقة الدراسة) والتي أصبحت موجودة بالفعل تبين أن منطقة جاردينيا تضم 700 عمارة سكنية تقريباً بعدد سكان 100 ألف نسمة، يضم إسكان الزهراء 500 عمارة سكنية بعدد سكان 120 ألف نسمة، كما تضم مدينة تاج سيتي 1500 عمارة سكنية سكان 200 ألف نسمة، أي

ما يقرب إلى نصف مليون فرد وهي كثافة سكانية كبيرة عند إكمال هذه المناطق وبالتالي ستحتاج المنطقة مزيد من الخدمات الترفيهية لتواجه هذه الكثافة

▪ لذلك يفضل زيادة الخدمات الترفيهية مثل (نادى اجتماعى رياضى وحدائق عامة)

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

▪ لذلك فإن المعارض والمؤتمرات متوفرة ولا يفضل إضافتها ويفضل زيادة (المراكز الثقافية).

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

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

ثامناً: الإستعمالات الصناعية: تضم المناطق المستفيدة (مدينة نصر، مصر الجديدة) مناطق صناعية مثل المنطقة الحرة بمدينة نصر، ومنطقة خدمات صناعية على أطراف مصر الجديدة (منطقة الحرفيين)، كما يوجد صناعات خفيفة كمراكز صيانة السيارات. وطبقاً لطبيعة منطقة الدراسة فهي ليست على قرب من منطقة بها مواد خام أو موانئ بحرية فإن ما ستحتاجه هذه المنطقة صناعات خفيفة بمختلف أنواعها لخدمة سكان المنطقة سواء (خدمات الصيانة و اصلاح السيارات، صيانة الأجهزة الكهربائية والتكنولوجية).

▪ لذلك الإستعمال الصناعي متوفر شكل (29) ولكن غير كافي و يفضل توفير مثل هذه الخدمات.

تاسعاً: الإستعمالات الدينية: يتضح من هذه الدراسة ان الخدمات الدينية بأنواعها متواجدة و بكثرة في محيط منطقة الدراسة (المناطق المستفيدة) شكل (30) ولكن عند إكمال المناطق السكنية بمنطقة الدراسة ستحتاج إلى المزيد من الخدمات الدينية.

لذلك الإستعمال الديني متوفر ولكن غير كافي و يفضل زيادة الخدمات الدينية بمنطقة الدراسة.

عاشراً: الإستعمالات الإدارية: من خلال المسح العمراني بالمناطق المستفيدة تبين أن الخدمات الإدارية غير مخصص لها مناطق محددة فهي خدمات مبعثرة داخل النسيج العمراني وغير محددة كما موضح بالشكل (31)، وبالتالي تحتاج هذه المناطق مراكز إدارية (سواء مناطق إدارية إستثماري بمختلف أنواعه أو حكومية).

▪ لذلك الإستعمال الإداري غير متوفر ويفضل إضافة النشاط الإداري كمجمعات تحتوي علي جميع التخصصات الادارية ومختلف خدماتها كمنطقة أعمال.

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

- إستعمالات متوفرة وبكثرة ولا يفضل إضافتها في منطقة الفجوة العمرانية.
- إستعمالات متوفرة ولكن بشكل غير كافي ويفضل إضافتها في منطقة الدراسة.
- إستعمالات موجودة بشكل مبعثر تتداخل مع إستعمالات أخرى ويفضل إضافتها في منطقة الدراسة.

ويتضح ذلك في جدول (7):

ملخص للإستعمالات التي تحتاجها المناطق المستفيدة والتي يجب توافرها في الفجوة العمرانية

جدول رقم (7): مدى توافر الإستعمالات في محيط منطقة الدراسة

الإستعمال	نوعية الإستعمال	تواجد الإستعمال
سكني	سكني فاخر ، متوسط وفوق متوسط	متوفر بكثرة
	سكن موسمي (إسكان طلبة)	متوفر وغير كافي
الخدمات التجارية	إقامة مؤقتة (فنادق)	متوفر وغير كافي
	محلات تجارية متخصصة	متوفر بكثرة
الخدمات العمومية/الحكومية	المولات ومراكز التسوق	متوفر بكثرة
	مالي - خدمات شخصية - بريد - أمن - إداري	متوفر
الخدمات التعليمية	مجمع مدارس (حضانات - تعليم أساسي - ثانوي) حكومي وخاص	متوفر وغير كافي
	وتعليم فني	متوفر وغير كافي
الخدمات الصحية	جامعات - أكاديميات	متوفر وغير كافي
	مستشفى عام	متوفر
الخدمات الدينية	مراكز الرعاية الصحية المتخصصة	متوفر وغير كافي
	مسجد محلي - مسجد جامع - مصلى	متوفر بكثرة
خدمات تنمية المجتمع	كنيسة - كنائس	متوفر بكثرة
	-	غير متوفر
الخدمات الثقافية	المعارض والمؤتمرات	متوفر
	فصول الثقافة	غير متوفر
الخدمات الصناعي	خدمات الصيانة والصناعات الخفيفة	متوفر وغير كافي
	نادي رياضي ترفيهي	متوفر وغير كافي
المواصلات والبنية الأساسية	حدائق عامة	متوفر وغير كافي
	وسائل النقل ، البنية التحتية	متوفر
الخدمات الإدارية	شركات وبنوك ومراكز أعمال وخدماتها	متوفر وغير كافي
	مكاتب متخصصة	متوفر وغير كافي

4.3 مقارنة الإستعمالات التي تحتاجها المناطق المستفيدة بالإستعمالات الموجودة بالفجوة العمرانية بالفعل

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

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

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

الإستعمال	نوعية الإستعمال	الإستعمالات الموجودة في منطقة الدراسة	الإستعمالات التي تحتاجها المدن المستفيدة
سكني	سكني فاخر ، فوق متوسط و متوسط	تم بناء مدن سكنية بالفعل	متوفر بكثرة وغير مطلوبة
	سكن موسمي (إسكان طلبة)	غير موجود بالمنطقة	متوفر وغير كافي
	إقامة مؤقتة (فنادق)	غير موجود بالمنطقة	متوفر وغير كافي
الخدمات التجارية	محلات تجارية متخصصة	موجود بالمنطقة	متوفر بكثرة وغير مطلوب
	المولات ومراكز التسوق	موجود بالمنطقة	متوفر بكثرة وغير مطلوب
الخدمات العمومية/الحكومية	مالي - خدمات شخصية - بريد - أمن - إداري	غير موجود بالمنطقة	متوفر
	مجمع مدارس (حضانات - تعليم أساسي - ثانوي) حكومي وخاص (مدارس نوبلية) وتعليم فني	غير موجود بالمنطقة	متوفر وغير كافي
الخدمات التعليمية	جامعات - أكاديميات	غير موجود بالمنطقة	متوفر وغير كافي

تابع جدول رقم (8):

متوفر	غير موجود بالمنطقة	مستشفى عام	الخدمات الصحية
متوفر وغير كافي	غير موجود بالمنطقة	مراكز الرعاية الصحية وعيادات تخصصية	
متوفر بكثرة وغير مطلوب	موجود بالمنطقة	مسجد	الخدمات الدينية
متوفر بكثرة وغير مطلوب	غير موجود بالمنطقة	كنيسة	
غير متوفر	غير موجود بالمنطقة	-	خدمات تنمية المجتمع
متوفر	موجود بالمنطقة	المعارض والمؤتمرات	الخدمات الثقافية
غير متوفر	غير موجود بالمنطقة	قصور الثقافة	
متوفر وغير كافي	غير موجود بالمنطقة	خدمات الصيانة والصناعات الخفيفة	الخدمات الصناعية
متوفر وغير كافي	غير موجود بالمنطقة	نادي رياضي ترفيهي	الخدمات الترفيهية
متوفر وغير كافي	غير موجود بالمنطقة	حدائق عامة	
متوفر	موجود بالمنطقة	وسائل النقل ، البنية التحتية	المواصلات والبنية الأساسية
متوفر وغير كافي	غير موجود بالمنطقة	شركات وبنوك ومراكز أعمال وخدماتها	الخدمات الإدارية
متوفر وغير كافي	غير موجود بالمنطقة	مكاتب متخصصة	

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

لهذا هذه الفجوة يجب ان توفر الآتي:

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

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

الإستعمالات التي يجب توافرها في منطقة الدراسة والتي تحتاجها المناطق المستفيدة

جدول رقم (9): الإستعمالات التي يجب إضافتها ضمن إطار تخطيط منطقة الدراسة - المصدر: بواسطة الباحث

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

5.3. تطبيق نتيجة الدراسة النظرية (الإستعمالات المفضلة لمناطق أطراف المدن الكبرى) على منطقة الدراسة

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

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

تصنيف الإستعمالات	الإستعمال	الأنواع	حاله إحتياج منطقة الدراسة للإستعمال	
إستعمالات المجموعة الأولى	التجاري	تجارة متخصصة	لا تحتاجه منطقة الدراسة	
		مراكز تجارية كبرى	لا تحتاجه منطقة الدراسة	
	خدمات عامة وحكومية وإداري إستثماري	خدمات لخصيه عامه	تحتاجه منطقة الدراسة	
		بنوك - شركات خاصة مكاتب خاصة	تحتاجه منطقة الدراسة	
		(حضانه - اساسي - ثانوي) حكومي وخاص (منازل تولىه)	تحتاجه منطقة الدراسة	
	خدمات تعليمية	جامعات - أكاديميات	تحتاجه منطقة الدراسة	
		مستشفيات	تحتاجه منطقة الدراسة	
	خدمات صحية	مراكز الرعاية الصحيه والعيادات المتخصصة	تحتاجه منطقة الدراسة	
	خدمات دينية	(مسجد - كنيسة)	لا تحتاجه منطقة الدراسة	
	إستعمالات المجموعة الثانية	الثقافي	المعارض والمؤتمرات	لا تحتاجه منطقة الدراسة
فضور الثقافة والمراكز الثقافية			تحتاجه منطقة الدراسة	
السكن أو الإقامة		إسكان فاخر ومتوسط وفوق متوسط	لا تحتاجه منطقة الدراسة	
		إقامة مؤقتة (فنادق - موتيلات)	تحتاجه منطقة الدراسة	
		سكن موسمي (طلبه)	تحتاجه منطقة الدراسة	
الصناعي		كبيرة - متوسطة - صغيرة	لا تحتاجه منطقة الدراسة	
		خدمات الصيانه والإصلاح	تحتاجه منطقة الدراسة	
إستعمالات المجموعة الثالثة		الترفيهي	نوادي إجتماعيه وحدائق عامه	تحتاجه منطقة الدراسة
			وسايل نقل (برى - بحرى - جوى الخ)	لا تحتاجه منطقة الدراسة
		المواصلات والبنية الأساسية	(مياه - صرف - طاقه الخ)	لا تحتاجه منطقة الدراسة

الإستعمالات التي تم التوصل إليها والمناسبة لمنطقة الدراسة:

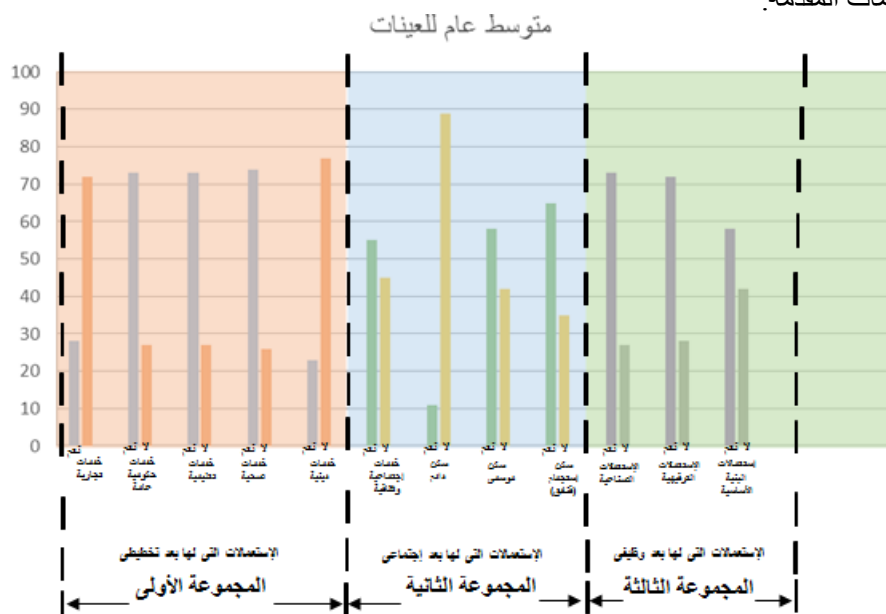
إتضح من خلال:

- الدراسة العمرانية لمنطقة الدراسة (الفجوة العمرانية).
- الدراسة العمرانية للمناطق المستفيدة من منطقة الدراسة.
- تطبيق نتيجة الدراسة النظرية على إحتياج منطقة الدراسة للإستعمالات الناتجة من الدراسة العمرانية.

تم التوصل إلى الإستعمالات المقترحة لمنطقة الفجوة العمرانية (منطقة الدراسة) وهي المنطقة التي تقع علي أطراف شرق مدينة نصر، يحدها من جهة الشرق الطريق الدائري ويحدها من جهة الشمال طريق الثورة ومطار القاهرة الدولي. كما يمر طريق السويس بمنطقة الدراسة ليربطها بمدينة القاهرة الجديدة. وكذلك المدن والتجمعات الجديدة التي أنشأت علي طريق السويس مثل الشروق و بدر والعاصمة الادارية الجديدة، كما يربطها من جهة الغرب بمنطقتي (مصر الجديدة ومدينة نصر).

وتوضح هذه الإستعمالات في الجدول التالي جدول (11).

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



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

4. النتائج

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

جدول رقم (13): يوضح الإستعمالات المفضلة لمنطقة الدراسة.

نسبة الإحتياج	الإستعمال	تصنيف الإستعمالات
73%	- خدمات إدارية إستثمارية	المجموعة الأولى (الإستعمالات التي لها نظام وبعد تخطيطي)
73%	- الخدمات الحكومية العامة	
73%	- الخدمات التعليمية	
74%	- الخدمات الصحية	
55%	- الإستعمالات الاجتماعية والثقافية	المجموعة الثانية (الإستعمالات التي لها بعد إجتماعي)
58%	- السكن المؤقت (الطلبة)	
65%	- السكن الفندقى	
73%	- الإستعمالات الصناعية (وخدمات الصيانة)	المجموعة الثالثة (الإستعمالات التي لها بعد وظيفي)
72%	- الإستعمالات ترفيهية (نوادي - حدائق)	
58%	- خدمات البنية الأساسية	

يتضح من الإستعمالات المطلوبة أن الأولوية للخدمات الإدارية الإستثمارية والحكومية والتعليمية والصحية وخدمات الصيانة والنوادي والحدائق وتأتى فى المرتبة الثانية الإستعمالات الاجتماعية والثقافية والسكن المؤقت (الطلبة) والفندقى وخدمات البنية الأساسية وينضح ذلك من خلال جدول رقم (14).

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

المرتبّة الأولى طبقاً للإحتياج	الخدمات الصحية
	الخدمات التعليمية
	الخدمات الإدارية الإستثمارية و الحكومية العامة
	خدمات الصيانة
	الإستعمالات ترفيهية (نوادي - ملاهي)
المرتبّة الثانية طبقاً للإحتياج	السكن المؤقت (الطلبة - الفنادق)
	خدمات البنية الأساسية
	الإستعمالات الاجتماعية والتفافية

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

5. التوصيات

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

المراجع

- [1] عبير محمد رضا الشاطر، " المتغيرات الثقافية والعمرانية، رؤية لصياغة بيئة ثقافية وعمرانية على أطراف المدن الكبرى"، رسالة دكتوراة، قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، 2009.
- [2] Budds, Jessica, and Alicia Minaya. "OVERVIEW OF INITIATIVES REGARDING THE MANAGEMENT OF THE PERI-URBAN INTERFACE ", London: The Development Planning Unit, 1999.
- [3] Briggs and Mwamfupe, D. "Pre-Urban Development in an Era of Structural Adjustment in Africa: the city of Dar El-Salam" Tanzania. Urban Studies 37(4), 797-809, 2005.
- [4] Bakker, Nico, Gundel, Sabine, Dubbeling, Marielle, and de Zeeuw. "Growing Cities, Growing Food: Urban Agriculture on the Policy Agenda: a Reader on Urban Agriculture". Feldafing, Germany: Deutsche Stiftung fur Internationale Entwicklung (DSE), 2000.
- [5] محمد رياض، "نسيج الناس في المكان والزمان ومشكلاتهما في الحاضر والمستقبل" دار الشرق، القاهرة مصر 2004.
- [6] علاء الدين محمد ياسين، "مشكلات النمو على أطراف المدن العربية الكبرى مع التطبيق على مدينة القاهرة"، منظمة المدن العربية، المعهد العربي لإنماء المدن، مصر، 2013.

- [7] أحمد زايد، اعتماد علام، "التغير الإجتماعي"، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، ص ٢٢، 1993.
- [8] وليد نبيل على بيومي، "منهج التكثيف الحضري للتحكم في الزحف الحضري بالهوامش الحضرية الريفية للأقاليم الحضرية الكبرى"، رسالة ماجستير، كلية التخطيط الاقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ٢٠٠٠، ص ٢٩.
- [9] هدى الأمير محمد درويش، "تغير هياكل إستعمالات الاراضي في أطراف المدن القائمة بتأثير النمو العمراني بالمدن الجديدة"، رسالة ماجستير، كلية التخطيط الاقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، ص ٢٠12.
- [10] الهيئة العامة لبحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني، 1989.
- [11] Paul N. Balchin, Gregory H. Bull & Jeffrey L. Kieve -- OP.CIT - PP 22 - 23
- [12] محمود الكردي، "النمو الحضري، دراسة لظاهرة الاستقطاب الحضري في مصر"، دار المعارف، القاهرة، ١٩٧٧، ص 329-328
- [13] عبدالله ابو عياش، اسحق يعقوب القطب، "الاتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضرية"، وكالة المطبوعات، الكويت، ١٩٨٠، ص 40.
- [14] جاكلين بوجي جارنجية، ترجمة: محمد على بهجت الفاضلى : "دراسات في جغرافية العمران الحضري"، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٠، ص ٢٢٣.
- [15] Robert J. Stimson, Roger R. Stough & Brian H. Roberts - OP.CIT - PP 24-2
- [16] محمد حسن عطوة، "التحكم في إستعمال الأراضي لرفع كفاءة العمران في مصر، دراسة حالة إقليم القاهرة الكبرى"، مجلة العلوم الهندسية، جامعة أسيوط، مصر، 2008.
- [17] أحمد على إسماعيل، "دراسات في جغرافيا المدن"، الطبعة الثالثة، دار الثقافة للنشر، القاهرة، 1985م.
- [18] Brian Goodall, Dictionary of Human Geography, 1987 (P 260).
- [19] طاهر عبد السلام حامد عثمان، "ديناميكية تغير استعمالات الاراضي بتأثير تكنولوجيا المعلومات والاتصالات"، رسالة ماجستير في التخطيط العمراني والاقليمي، قسم التخطيط العمراني، جامعة القاهرة، يناير 2009.
- [20] Ray M. Northam, Urban Geography (2 nd Ed), 1979 (Land Use Classification) Committee. North Carolina Section, American Institute of Planners, 1960.

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

ABSTRACT

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

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

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

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

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