



**Journal of Engineering
Sciences Assiut University
Faculty of Engineering
Vol. 48, No. 6
November 2020
PP. 1177-1195**



دراسة التجمعات العمرانية المغلقة داخل اسوار المدن الجديدة دراسة حالة "مدينتي"

د. إسلام نظمي سليمان فهمي السيد

استاذ مساعد بقسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة بشبرا - جامعة بنها

amreslam@yahoo.com , islam.alsayed@feng.bu.edu.eg

Received 23 December 2019; Revised 27 January 2020; Accepted 9 February 2020

ملخص البحث

من خلال الورقة البحثية تم التطرق إلى العوامل المختلفة لتواجد التجمعات العمرانية المغلقة (Gated Communities) داخل المدن الجديدة ذات الأسوار والبوابات على أطراف القاهرة، والتي تعتبر في حد ذاتها تجمع عمراني مغلق كبير، حيث تشترك كلاً منهما في نفس المميزات والخصائص مع اختلاف القيمة العقارية للوحدات السكنية. كما تم التطرق إلى رصد أوجه الاختلاف في صياغة العناصر المادية للتصميم الحضري بين كلا من التجمعات العمرانية المغلقة المنشأة داخل المدن الجديدة ذات الأسوار. تمت الدراسة التطبيقية من خلال ثلاثة محاور، المحور الأول، تم من خلاله رصد لمدي تحقيق مدينتي للأهداف العامة لكلا من (الدولة- المطور العقاري) من إنشاء المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة، مع ذكر المميزات الخاصة التي تتميز بها "مدينتي" عن غيرها من المدن الجديدة. وتطرق المحور الثاني لاستبيان آراء الملاك داخل مدينتي في العناصر الجاذبة للسكن والإستثمار داخل المدن الجديدة ذات الأسوار، كما تم رصد العناصر المادية للتصميم الحضري المؤثرة في تحقق كل عنصر من عناصر الجذب. أما المحور الثالث تم من خلال دراسة مقارنة لآراء الملاك عن العوامل المختلفة (سياسية، اجتماعية، اقتصادية، معمارية، عمرانية) لإقامة كلا من "مدينتي"، وما اقيم مؤخرا من تجمع عمراني مغلق "بريفادو". ومقارنة البعد العمراني المتمثل في العناصر المادية للتصميم الحضري بالتحليل والرصد داخل كل منهما.

خلصت الدراسة إلى أن سعي الافراد داخل المجتمع المصري إلى التميز الطبقي الاجتماعي كان البعد الرئيسي لتواجد مجتمع عمراني مغلق داخل آخر أكبر منه. وان التصميم الحضري جزء من منظومة القرارات التي تشكل التنمية العمرانية في المدن الجديدة ذات الأسوار والمغلقة وتسمح بصياغة انماط

عمرانية جديدة داخل المدن الجديدة ذات الأسوار، لما له من تأثير على البعد الاجتماعي وتحقيق التميز والوجاهة الاجتماعية، وتأثير على البعد الاقتصادي من خلال ارتفاع القيمة العقارية للممتلك. هذا إلى جانب البعد السياسي للدولة في تنمية وتشجع المستثمرين على تطوير المدن الجديدة ذات الأسوار لان ارتفاع القيمة العقارية بها يؤثر على المدن التتموية الجديدة التي تنشأ من حولها.

الكلمات المفتاحية: المدن الجديدة ذات الأسوار¹ (Enclosed New Cities)، تجمعات عمرانية المغلقة (Gated Communities)، المجتمعات العمرانية الجديدة (New Urban Communities)، التصميم الحضري (Urban Design)

١. مقدمة

انتشرت في العالم سياسات الخصخصة وتحرير الاقتصاد دولياً وعالمياً، وبدأت هذه السياسات في مصر قبل ثلاثة عقود (١٩٩١م) وانتقل الأمر إلى خصخصة العمران كأحدى أوجه هذه السياسات. فمع جهود الدولة في التوسع في العمران وإنشاء المدن والمدن الجديدة، انتشرت ظاهرة التجمعات العمرانية المغلقة ((Gated Communities بمستوياتها المختلفة ضمن خطة التنمية العمرانية داخل الدولة المصرية، والتي تسعى إلى إنشاء التجمعات والمدن الجديدة مصحوباً بدعم لكبار المستثمرين لإنشاء تجمعات عمرانية مغلقة (مثل: مصراوية، الباتيو)، ومدن جديدة مكتملة الخدمات (مثل: مدينة الرحاب، مدينتي).

فظهرت المدن الجديدة ذات الأسوار معبرة عن صورة مستحدثة من صور العمران والتي تلبي احتياجات المجتمعات لأفكار تصميمية وتخطيطية حديثة لتطوير الأراضي وتوفير بيئة معيشية جديدة متميزة تتلاءم مع النمو الاقتصادي والفكر الرأسمالي. هذا وقد تزايدت رغبة الأفراد في العقود الأخيرة في السكن داخل المدن الجديدة ذات الأسوار بالضواحي على أطراف المدن في مدن وعواصم مختلفة بالعالم. فمع زيادة مساحة المدن الجديدة ذات الأسوار كنتيجة مباشرة لتصاعد الاحتياجات الإنسانية للسكان بدأت أنماط عمرانية جديدة في الظهور أكثر انغلاقاً (تجمع سكني مغلق داخل آخر أكبر منه شبه مغلق أو منعزل). وقد لقي هذا النمط العمراني الجديد قبولاً لدى كلا من الملاك والمطور العقاري لهذه المدن، فالملاك يعتبرونه تميز كبير للنمط الإسكاني الخاص بهم بما يوفره من عناصر التصميم الحضري، إلى جانب رفع القيمة العقارية للوحدات السكنية، وعلى الجانب الآخر يراه المستثمر والمطور العقاري نمط جيد من تحقيق مكاسب مادية كبيرة.

١-١. المشكلة البحثية

تطرح المشكلة البحثية العديد من التساؤلات، عن العوامل المختلفة لظهور التجمعات العمرانية المغلقة Gated communities بصورة أكثر تطويق وانعزالية داخل المدن الجديدة ذات الأسوار التي تعتبر في حد ذاتها تجمع عمراني مغلق كبير. هذا على الرغم من عدم اختلاف النمط السكني أو الخدمات وطرحه للبيع بسعر مضاعف عن مثيلاتها من الوحدات السكنية "بمدينتي". إلى أين زيادة الانعزال والتطويق؟ وأي نوع من العوامل (سياسية، اجتماعية، اقتصادية، معمارية، عمرانية) فرض هذه الأنماط العمرانية؟ وأي من هذه العوامل هو المسيطر على صياغة التنمية العمرانية داخل مدن الجديدة؟ وما هي أوجه الاختلاف في عناصر التصميم الحضري بين كلا من التجمعات العمرانية المغلقة والمدن الجديدة ذات الأسوار؟

^١ المدن الجديدة ذات الأسوار: هي تجمعات عمرانية جديدة كبيرة المساحة، تصل مساحتها إلى مساحة الحي السكني أو أكبر فلبلا، تابعة لشركات استثمارية (مطور عقاري) ولها أسوار وبوابات، مكتملة الخدمات والأنشطة، وترتبط بالمدينة الرئيسية من خلال شبكة مواصلات خارجية خاصة، ولها إدارة عمرانية تابعة للشركة المستثمرة (المالكة).

٢-١. الهدف

يهدف البحث إلى: -

- الوقوف على العوامل المختلفة لظاهرة إنشاء التجمعات العمرانية المغلقة (Gated community) داخل المدن الجديدة ذات الأسوار (مجتمع مغلق داخل اخر أكبر منه).
- رصد اوجه الاختلاف في صياغة العناصر المادية للتصميم الحضري بين كلا من التجمعات العمرانية المغلقة، والمدن الجديدة ذات الأسوار التي تلقي قبول لدي الأفراد للتملك والاستثمار.

٣-١. منهجية الدراسة

ترتكز منهجية البحث الى الآتي:

- المنهج الاستقرائي، من خلال التعرض لدراسة تاريخ انشاء المدن والمدن العمرانية الجديدة علي اطراف القاهرة، والتعرف على العوامل المختلفة لتكون التجمعات العمرانية المغلقة وانواعها. التطرق إلى العناصر المادية للتصميم الحضري داخل التجمعات والمدن العمرانية الجديدة.
- المنهج التطبيقي، من خلال دراسة التجمع العمراني المغلق "مدينتي"، وما تم طرحه مؤخرا للبيع بداخله من تجمع عمراني مغلق (Gated community) تحت اسم بريفادو (Privado). وذلك من خلال استخدام وسائل جمع المعلومات (الملاحظة Observation، الاستبيان Questionnaire):-

- الملاحظة: من خلال رصد وتحليل للسمات العمرانية وعناصر التصميم الحضري "مدينتي"، ورصد مدى تحقيق مدينتي للأهداف الأساسية لإنشاء المدن والمدن الجديدة ذات الأسوار بصفة عامة/ "مدينتي" بصفة خاصة.
- الاستبيان: تم من خلال إجراء استبيان الكتروني مع ٣٠ فرد من ملاك الوحدات السكنية داخل "بريفادو" (أحد التجمعات العمرانية المغلقة) داخل "مدينتي"، والملاك داخل مدينتي، ومن اهم خصائص عينة المقابلة: -
- تنوع العينة بين الإناث والرجال، مع طرح نقاط الملاحظة والاستبيان عليهم في صورة اسئلة مفتوحة.
- ان تكون العينة من ملاك الوحدات السكنية داخل العمارات السكنية (مستوي اقتصادي متشابه).
- ان يكون الفترة السنوية للعينة بين (٣٠-٦٠ عام) من الملاك (مع استبعاد الأفراد غير المقيمين او المستأجرين).

٢. الدراسات النظرية

تتم الدراسة النظرية من خلال ثلاثة محاور رئيسية، يتناول المحور الأول تعريف التصميم الحضري وعناصره المادية التي تشكل وتصيغ الفراغات داخل التجمعات والمدن العمرانية. بينما يتناول المحور الثاني تاريخ انشاء المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة في مصر، كما يتم التطرق إلى التجمعات العمرانية المغلقة وانماطها المختلفة. اما المحور الثالث فيتناول تاريخ مدينتي (أحد اهم المدن الجديدة ذات الأسوار مكتملة الخدمات)، والتعريف بالتجمع العمراني داخل مدينتي "بريفادو".

١-٢. التصميم الحضري (Urban Design)

تعددت التعريفات المختلفة للتصميم الحضري للفراغات، فهو فن صياغة العلاقة المتبادلة بين الأفراد والأماكن، أو البيئة والشكل الحضري. وهو مجموعة العناصر والسمات التي تقود لمناطق عمرانية ومدن ناجحة [18]. فجدد التصميم الحضري يجمع بين مسؤوليات عدة، منها: المسؤولية البيئية، العدالة المجتمعية والجدوى الاقتصادية، وهو المسؤول عن خلق فراغات عمرانية جميلة ذات هوية [6]، فهو يخلق رؤية حول منطقة محددة ثم يعزز المهارات والموارد اللازمة لتحقيق هذه الرؤية [12].

كما يمكن صياغته بأنه علم هدفه حل المشكلات المعمارية والعمرانية المعقدة والمتعددة، فيقوم بترتيب مواضع الأنشطة المعمارية والعمرانية [5]، مع إعطاء عناية خاصة للعلاقات التبادلية التشكيلية على مستوى الكتل والفراغات. وهو أيضا معنيا بالحركة الألية وحركة المشاة وسهولة الوصول للموقع وانماط البناء وكثافته وارتفاعات المباني، وشبكة الفراغات المفتوحة (العامة وشبه العامة). وهو المجال المعرفي الذي يجمع بين علوم وفنون تشكيل وتنظيم البيئة المبنية بما يحقق الراحة والمتعة البصرية للمستعملين أثناء تواجدهم داخل المنطقة العمرانية. ويشكل التصميم الحضري مجموعة من العناصر المادية (العلامات المميزة، المسارات، الحدود الفاصلة، عناصر التنسيق....)، ومجموعة العناصر غير المادية (الهوية Identity، التفاعل السلوكي بين الإنسان والبيئة العمرانية، المعنى Meaning.....). من خلال البحث يتم دراسة العناصر المادية فقط استنادا على العناصر الخمس الأساسية للانطباعات الذهنية للمدينة العمرانية من وجهة نظر كيفيين لينش [19] واستنباط عناصر مادية يمكن للباحث (رصدها من خلال الملاحظة) واستبيان السكان عن تواجدها ومدى رضاهم عنها، جدول (1): -

جدول (1) عناصر التصميم الحضري التي يتم عليها قياس العوامل العمرانية

ابعاد التصميم الحضري "Kevin Lynch"		قياس بالملاحظة	قياس بالتصوير	المكونات المادية للفراغات العمرانية
التطويق	(A) سور شجري. (B) حوائط واسوار بأنواع مختلفة. (C) التغيير بمستويات وشكل الأرض Landform.	A-B-C	A-B-C	
المدخل	(D) وجود مداخل مميزة. (E) إحكام المداخل والبوابات. (F) تزويد المداخل بعناصر الضبط الاجتماعي (كاميرات مراقبة، عناصر أمن).	D-E-F	D-E-F	
وجود نقاط تجمع	(G) ميادين (مناطق تجمع مروري). (H) مناطق تركز حركة ونشاط.	-	G-H	العقد Nodes
عناصر تنسيق الموقع	(I) استخدام النباتات/ عناصر الإضارة/ شكل الأرض/ الأرضيات/ المنحوتات/ البر جولات والمعروضات/ المقاعد وسلات القمامة وكيانن التليفون/ العلامات الإرشادية.	-	G-H	
	(J) وجود علامات تميز كل فراغ عن الآخر. (K) تميز ارتفاع احد المباني (اختلاف خط السماء). (L) واجهه بارزه خلال واجهات خطية مستمرة.	-	J-K-L	العلامات المميزة Landmarks
	(M) سهولة الوصول للموقع. (N) مسارات حركة آلية (سيارات). (O) مسارات حركة مشاه. (P) مسارات حركة الدراجات. (Q) خطوط مسارات خاصة بالنقل العام. (R) وجود مجاري مائية (بحيرات).	M-N-O-P-Q-R	M-N-O-P-Q-R	المسارات Paths
عناصر معمارية	(S) المنطقة متجانسة في الطابع المعماري. (T) كثافة بنائية متقاربة في جميع المناطق.	-	S-T	المناطق Distrects

ابعاد التصميم الحضري "Kevin Lynch"			
(W) التدرج في الفراغات الحضرية (عام، شبه عام، خاص). (X) فصل مناطق الوظائف المختلفة (مناطق الخدمات عن المناطق السكنية...) (Y) وجود مناطق بأكملها للمشاة.	الفراغات	Y	W-X
(Z) التنوع في استخدام عناصر تنسيق الموقع. (A1) تتمتع جميع الفراغات العمرانية بنفس القدر من عناصر التنسيق المختلفة.	عناصر تنسيق الموقع	-	Z-A1

٢-٢. المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

هناك اختلاف في المفهوم بين المدن الجديدة والمجتمعات العمرانية الجديدة، حيث عرفت الأولى (المدن الجديدة New Towns) بأنها مناطق عمرانية جديدة ذات قاعدة اقتصادية قوية لها مكونات الاستمرار والاستقلال، ومن أهم مقوماتها ضرورة تحديد مكان وظيفي لها. كما ان الهيكل العام لها يعتمد على اماكن التجمعات البنائية وقطاعات الامتداد المستقبلية والذان يسمحان باستمرار نمو المدينة. اما المجتمعات العمرانية الجديدة (New Communities) فهو مجتمع جديد لتنمية منطقة كبيرة المساحة وعادة ما يقام كامتداد لمركز حضري قائم أو منطقة تنمية جديدة سواء كانت تابعة للحكومة او القطاع الخاص [١٥].

١-٢-٢. خلفية تاريخية عن المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة في مصر

بدأ طرح فكرة بناء مدن تابعة في الصحراء في منتصف القرن الماضي (1953) (ولكن الخط لم يتم اعتماده)، وبالفعل حدث التحرك نحو الصحراء بعد ١٩٧٣ وبداية سياسات الانفتاح الاقتصادي [14]. ومع حلول ١٩٧٧ كان إنشاء اول مدينة عمرانية جديدة وهي مدينة العاشر من رمضان تدخل حيز التنفيذ [20]. وفي الفترة بين ١٩٧٧ وحتى ١٩٨٢ تم تخطيط والبدأ بتنفيذ مدن جديدة من قبل هيئة المجتمعات العمرانية وتم اعتبارها الجيل الأول من المدن والتجمعات العمرانية الجديدة (السادس من اكتوبر، السادات، الصالحية الجديدة، برج العرب الجديدة، دمياط الجديدة، ١٥ مايو). وجاء الجيل الثاني ليبدأ من ١٩٨٢ وحتى عام ٢٠٠٠ ليضم ٩ مدن، منها (القاهرة الجديدة، الشيخ زايد، الشروق.....). ومع بداية القرن الحالي تم التخطيط لسبع مدن جديدة، سميت بمدن الجيل الثالث واعتبرت جميعها مدن اقليمية توأمية لمدن الأقاليم في مختلف انحاء مصر، منها (طيبة الجديدة، أسيوط الجديدة، اسوان الجديدة،). تلي ذلك مدن الجيل الرابع والتي بدأت من ٢٠١٤ وحتى الآن، وهي مدن (شرق بورسعيد، المنصورة الجديدة، الإسماعلية الجديدة)، [9] وإلى جانب المدن الجديدة ظهرت احياء ومجتمعات عمرانية منعزلة (اقيمت بواسطة شركات التطوير العقاري وبتمويلات من الحكومة) في مناطق متعددة من الجمهورية. فمثلاً شرق الكتلة الحضرية الرئيسية تضم تجمعات القاهرة الجديدة - الرحاب - مدينتي - جمعية أحمد عرابي - وغرباً تجمعات الشيخ زايد،) كنتيجة لنزوح الاغنياء لضواحي جديدة أكثر رقياً وأكثر بعداً متجاوزاً حدود القاهرة الكبرى إلى بيئات جديدة ذات مواصفات أكثر جودة. قد تكون احياء مكتملة الخدمات مثل مدينتي والرحاب، أو احياء سكنية بدون الخدمات الاساسية مثل جمعية احمد عرابي. وقد ساعد على هذا النزوح الانتقائي لصفوة مجتمع الأغنياء والرغبة في الفصل الاجتماعي أو الاقتصادي الناتج عن ازدحام المدن المركزية ومحاصرة المجتمعات العشوائية لها وتأثرها سلباً بمشاكلها [11].

٢-٢-٢. انماط التجمعات العمرانية المغلقة (Gated Community)

تتعدد انماط التجمعات العمرانية المغلقة (Gated Community) تبعا لمساحتها ونمط وشكل الوحدات السكنية بداخلها (عمارات سكنية، فيلات متصله، شبه متصله، منفصلة) وحجم ونوعية الخدمات الموجودة [2]، جدول (٢):

جدول (٢) انماط التجمعات العمرانية المغلقة (Gated Community)

التوصيف		
النمط الأول	هذا النمط يتكون من فيلات سكنية بأنواعها الثلاثة (منفصلة ومتصلة وشبه منفصلة) إلى جانب مجموعة من الوحدات داخل عمارات سكنية متنوعة ومختلفة في الارتفاع الخاص بها من ثلاثة إلى ستة طوابق طبقا للإشتراطات البنائية داخل التجمع السكني.	
النمط الثاني	في حالة إتساع مساحة التجمع العمراني (مساحة الحي السكني)، تتواجد جميع الخدمات التجارية والترفيهية والمدارس والمرافق الطبية ووسائل النقل من وإلى التجمع السكني بحيث يعتبر احد المدن متكامله الخدمات بخارجها، (الرحاب) (مدينتي- طريق السويس).	
النمط الثالث	ويتكون من الفيلات المنفصلة والمتصلة وشبه المنفصلة فقط، غالبا هذا النوع من التجمعات العمرانية لا تتواجد به اي نوع من الخدمات سوي النادي الصحي الخاص بقاطني الفيلات، حيث يرغب السكان في العزلة والهدوء بصورة دائمة، (الميراج - التجمع الأول - القاهرة الجديدة).	
النمط الثالث	وهو ان يتكون التجمع العمراني من مجموعة من العمارات السكنية فقط، متنوعه في مساحة الوحدات السكنية ولها طراز معماري موحد، (رامبلاس - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة). وغالبا ان هذا النوع من التجمعات العمرانية المغلقة يتمتع بوجود الخدمات التجارية اليومية، التي تفي بالاحتياجات الأساسية للسكان)، وقد يتسع وتزيد عدد الوحدات السكنية فيشمل ويضم كافة انواع الخدمات لتلبية احتياجات السكان.	

٣-٢. تاريخ إنشاء مدينتي.

تعتبر "مدينتي" احد المجتمعات (المدن) العمرانية الجديدة ذات الأسوار التابعة للمدينة الرئيسية (مدينة القاهرة الكبرى)، فهي جزء لا يتجزأ من الكيان الحضري الإقليمي للمدينة الرئيسية. ومن اسباب انشاءها تلافي تركيز السكان والعمالة في منطقة حضرية كثيفة وجذب السكان خارج نطاق القاهرة كما انها صممت بهدف تحقيق فكر المجتمع المستقل المكتفي ذاتيا، خريطة (١).

وتعتبر مدينتي قطاع من المجتمعات الجديدة المستقلة والمكتفية ذاتياً، فهي مجتمع جديد لتنمية منطقة كبيرة الحجم ويقام كإمتداد لمراكز حضرية قائمة أو منطقة تنمية جديدة سواء كان تابعاً للحكومة أو القطاع الخاص. كما يمكن اعتبارها من المدن التابعة (Satellite Town) [1]. فتعتبر مدينتي احد المدن العمرانية الجديدة متكاملة الخدمات، أنشأت بواسطة مجموعة طلعت مصطفى القابضة بداية من ٢٠٠٦، خططت على مساحة ٣٣,٦ مليون م^٢ (٨٠٠٠ فدان) بتكلفة اجمالية ٦٠ بليون جنية مصري، تنفذ على مراحل، يتوقع ان يسكنها قرابة ٦٠٠ الف نسمة.



خريطة (١) توضح امتداد القاهرة الكبرى على محاور الحركة الرئيسية، موضح بها مدينتي في الامتداد الشرقي للقاهرة الكبرى

خطوط على مساحة ٣٣,٦ مليون م^٢ (٨٠٠٠ فدان) بتكلفة اجمالية ٦٠ بليون جنية مصري، تنفذ على

مراحل، يتوقع ان يسكنها قرابة ٦٠٠ الف نسمة.

تعتبر مدينتي مجتمع متميز يحقق العديد من الأهداف الاجتماعية وتقوم بطرح وحدات سكنية بمساحات متنوعة وبطرق سداد طويلة تناسب كل الاحتياجات. كما أنها تعتبر مدينة حديثة التخطيط توفر الإكتفاء الذاتي لسكانها من خلال تقديم كافة أنواع الخدمات مع الأخذ في الاعتبار الاحتياجات المتفاوتة للسكان [4]. روعي في تصميم مدينتي ان تحقق الأمن والأمان وتوافر الخدمات بمختلف أنواعها [17]، تم تنفيذ المدينة على مراحل، في كل مرحلة جزء سكني وخدماتها وجزء من الخدمات الضخمة، وتحيط بكل مرحلة طرق شريانية تصل بينها وبين الطرق الخارجية المحيطة. ولربط مراحل المشروع هناك طريقين دائريين يعملان على ربط جميع المراحل المختلفة للمدينة. كما انه روعي في تصميمها الحضري للفراغات فصل حركة المشاة عن حركة السيارات في مناطق الخدمات التجارية والترفيهية، خريطة (٢).

٢-٣-١. التجمعات العمرانية المغلقة (Gated Communities)



خريطة (٢) التخطيط العام لـ "مدينتي"
وبها محاور الحركة الآلية الرئيسية التي تربط جميع مراحل المشروع

بدأت التجمعات العمرانية المغلقة في الظهور داخل مصر قبل ثلاثة عقود من الزمن (بداية التسعينيات) كنتيجة لمجموعة من العوامل منها التنمية الاجتماعية والاقتصادية والتقدم التكنولوجي والانفتاح على العالم الخارجي [7]. فعلى اختلاف المجتمعات هناك قلق عام بشأن الأمن والأمان فظهرت مبادرات القطاع الخاص في منع ومكافحة الجريمة لحماية سكان المناطق الحضرية عن طريق تحديد الفراغات الحضرية للمجموعات السكنية بالأسوار وآليات الضبط الاجتماعي من خلال شركات امن، أو تركيب الدوائر التلفزيونية المغلقة والكاميرات داخل المناطق السكنية [16].

ومن ثم كانت إحدى صور الإسكان داخل المدن العمرانية الجديدة بصفة عامة تعتمد على التجمعات السكنية المغلقة بصورة كبيرة من خلال بيع قطع من الأراضي لمستثمرين يقومون بتنميتها وتوفير المناطق السكنية بما يحقق الأمن والأمان والخصوصية وزيادة المساحات الخضراء والاهتمام بالتنسيق الحضري للفراغات.

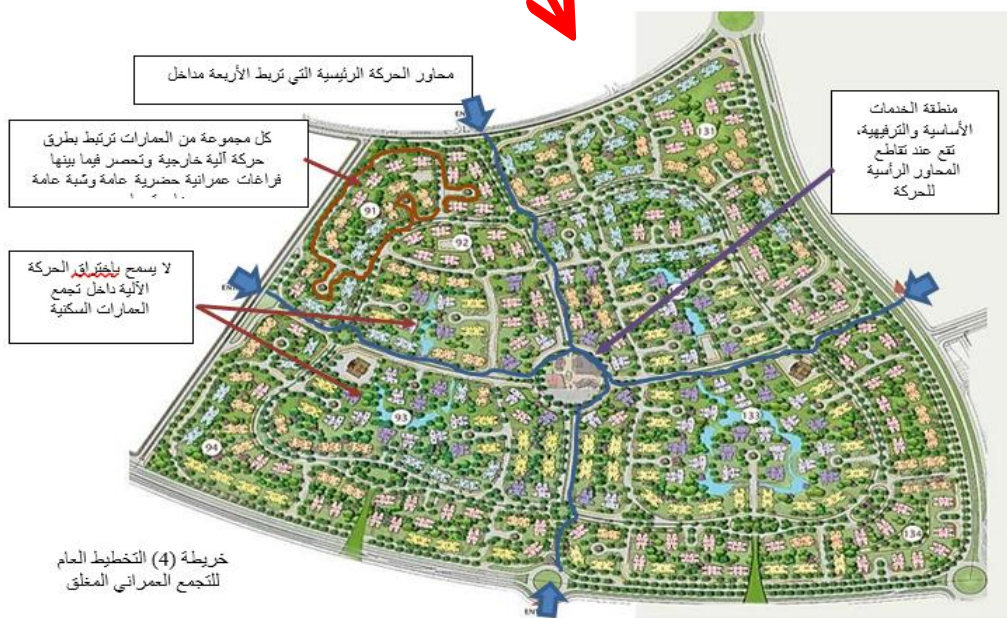
٢-٣-٢. التجمع العمراني المغلق "privado-Madinaty"

هو تجمع عمراني سكني مغلق (Gated Community) متكامل داخل "مدينتي" على مساحة ٢٢٧ فدانا، منفصل بأربعة بوابات الكترونية عن مدينتي. تعتبر بريفاذا "مدينتي" من النمط الثالث للتجمعات العمرانية المغلقة (مجموعة عمارات سكنية، تتراوح مساحة الوحدات السكنية من ٢٦٠م^٢ إلى ٢١٨٠م^٢) [21]، ويضم العديد من المباني السكنية والتجارية، بالإضافة إلى أماكن الترفيه والتسوق المحاطة بالحوائق المفتوحة والمساحات الخضراء الواسعة، والمساحات المائية المميزة، خريطة (٣)، (٤).



خريطة (٣) موقع "بريفادو" داخل مدينتي

ويعد "بريفادو" أول تجمع عمراني مغلق (Gated Community) داخل مشروع مدينتي المتكامل الخدمات [23]. تم طرحه من المطور العقاري وحقق مبيعات كبيرة على الرغم من ارتفاع سعر المتر المربع (٢٠ ألف ج/م^٢ إلى ٤٣ ألف ج/م^٢)، رغم تشابهه مع النمط السكني لمدينتي.



٣. الدراسة التطبيقية

تتم الدراسة التطبيقية من خلال ثلاثة محاور، المحور الأول وهو رصد لمدي تحقيق "مدينتي" للأهداف العامة (للدولة- المطور العقاري) من إنشاء المجتمعات والمدن الجديدة، ورصد وتحليل المميزات العامة "لمدينتي" والتي تميزها عن غيرها من المدن الجديدة. ويتطرق المحور الثاني لأخذ آراء الملاك داخل "مدينتي" في العناصر الجاذبة للسكن والاستثمار داخل المدن الجديدة ذات الأسوار، ورصد العناصر المادية للتصميم الحضري التي بدورها تؤثر في تحقق عناصر الجذب للمجتمعات العمرانية الجديدة. أما المحور الثالث فيقوم بدراسة مقارنة لآراء الملاك عن العوامل المختلفة (سياسية، اجتماعية، اقتصادية، معمارية، عمرانية) لإقامة كلا من "مدينتي"، وما داخله من تجمع عمراني مغلق "بريفادو". ومقارنة البعد العمراني المتمثل في العناصر المادية للتصميم الحضري تفصيلاً داخل كل منهما. للوصول إلى ابعاد إقامة تجمع عمراني مغلق داخل آخر أكبر منه.

٣-١. مدى تحقيق "مدينتي" للأهداف الرئيسية لإنشاء المجتمعات والمدن الجديدة من خلال الملاحظة والرصد لمدي تحقيق "مدينتي" للأهداف الرئيسية العامة (للدولة- المطور العقاري) لإنشاء المدن والمدن الجديدة. ورصد ما تمتاز به مدينتي عن غيرها من المدن الجديدة، جدول (٣).

جدول (3) مدى تحقيق "مدينتي" للأهداف العامة لتخطيط وإنشاء المدن الجديدة

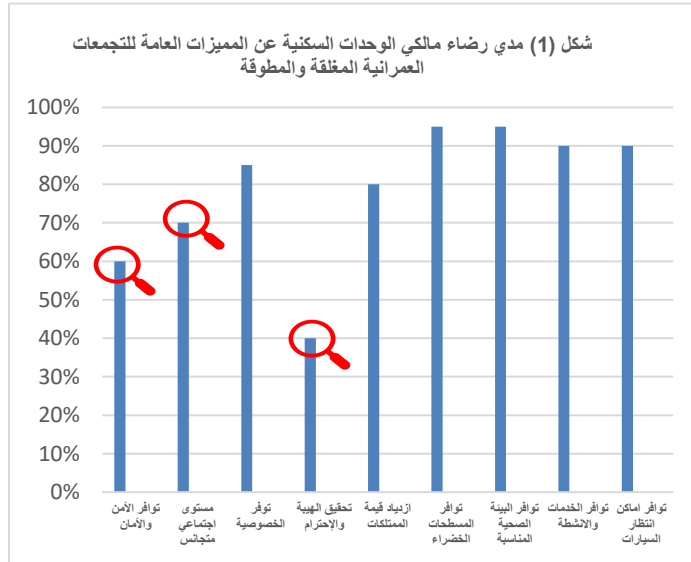
	اهداف إنشاء "مدينتي" (اهداف المطور العقاري)	ما تم تحقيقه - من وجهة نظر عينة المقابلة	الاهداف العامة للدولة من إنشاء المدن والمدن العمرانية الجديدة	الأهداف الأساسية لتخطيط وإنشاء المدن والمدن الجديدة
اهداف إنشاء "مدينتي"	<ul style="list-style-type: none"> • بنيت لتكون اول مدينة مغلقة متكاملة الخدمات في الشرق الأوسط. • بنيت لتحقيق اهداف الدولة لإنشاء المدن الجديدة ولكن من خلال مطور عقاري (مجموعة طلعت مصطفى العقارية). • زيادة قيمة الإستثمارات المملوكة للأفراد بداخلها بصورة كبيرة مضاعفة . 	✓	استقطاب الشباب خارج المدن الرئيسية (مدينة القاهرة المدينة المليونية المكتظة بالسكان) للعمل والسكن، أو للشباب العاملين خارج مصر للاستثمار بالمدن الجديدة على المدى الطويل عن طريق الشراء. [10]	
ما تمتاز به "مدينتي" (الباحث)	<ul style="list-style-type: none"> • وجود اسوار حول المدينة ككل وإن تنوعت مواد الإنشاء (مباني، سلك معدني مدعم بسياج شجري). • وجود بوابات للدخول والخروج مدعمة من شركات للأمن والحراسة. • انتشار عناصر للأمن داخلها لكل مجموعة من العمارات او الفيلات السكنية. • تحقيق الفصل الجزئي للأنماط الإسكانية عن بعضها البعض (فصل مناطق العمارات عن مناطق الفيلات السكنية بأنواعها). • النسبة البنائية المنخفضة، مما سمح للإمتداد النباتي بصورة واضحة. • تكامل الخدمات وتوافرها وانتشارها في توزيع متجانس (تجارية، إدارية، ترفيهية، رياضية، اجتماعية، صحية.....). • تقوم شركة طلعت مصطفى بإدارة المدينة ككل من خلال دفع الملاك نسبة من ثمن الوحدة السكنية كوديعة صيانه . • مع توافر شركة ادارة للمدينة بداخلها، توافرت الكثير من فرص العمل. • تنفيذ المدينة على مراحل كل منها مكتمل الخدمات، مع عدم تأثير الجزء المنفذ على باقي المشروع. • وجود شبكة من المواصلات الخاصة بالمدينة تربطها بالميايين والمناطق الرئيسية داخل القاهرة. • هذه المدينة بخدماتها ووسائل النقل الخاصة بها ساعدت في تنمية الكثير من المناطق العمرانية المجاورة (تم إنشاء عدد من التجمعات السكنية المغلقة من قبل شركات التطوير العقاري). خاصة ان "مدينتي" تسمح للأفراد من خارج المدينة بالدخول للإستفادة من كافة انواع الخدمات ماعدا الخدمات الرياضية (النادي الإجتماعي الرياضي). 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ 	<p>تخطيط جيد لاستعمالات الأراضي بهدف تلبية الاحتياجات الحقيقية للسكان.</p> <p>عمل شبكة نقل ومواصلات للنقل الجماعي داخل المدينة وخارجها لتسهيل على المواطنين الحركة من وإلى المدينة أو التنقل بداخلها [22].</p> <p>تحقيق التوازن من مبدئي الفصل والتداخل (نظام مدروس لمسارات الحركة والنقل داخل المدينة).</p> <p>وضع شبكات طرق اقتصادية تعمل على تجنب الاختناقات المرورية وتوفير سيولة الحركة لمستخدميها. مع الاهتمام بشبكة مسارات للمشاة ذات مسافات سير مقبولة بين الخدمات المختلفة تمكن السكان من التحرك سيراً على الأقدام أو باستخدام الدراجات كوسيلة نقل غير مستهلكة للطاقة.</p> <p>التنوع في الأنماط الإسكانية، من فيلات منفصلة وشبه منفصلة إلى عمارات سكنية لتحقيق التوازن الاجتماعي للسكان بداخلها.</p> <p>استعمال حركة المشاة لتحقيق توازن بين الحركة في محيط جيد وأمن في حدود مسافات السير.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> • طرح تجمع عمراني مغلق (منفصل بذاته، له اربع مداخل، يتمتع بوجود الخدمات الأساسية والترفيهية بنمط إسكاني واحد (عمارات سكنية- Privado). • لا تختلف فيه نوعية النمط السكني او الخدمات عن "مدينتي"، إنما يختلف في زيادة سعر المتر المربع بصورة كبيرة. 	✓	<p>محاولة الوصول لنسب عمراي (مرن) يسمح بإحداث تعديلات تبعاً للمتطلبات المختلفة للمجتمع والتي تختلف بمرور الزمن.</p>	

٢-٣. العناصر الجاذبة للسكان داخل " مدينتي "

من خلال إجراء الإستبيان لرصد مدى رضا الملاك داخل "مدينتي" على العناصر الجاذبة للسكان داخل التجمعات العمرانية ذات الأسوار [8]، [13]، ورصد وتحليل لعناصر التصميم الحضري المحققة لهذه المميزات [19]. للوقوف على ما يفتقده الملاك من مميزات داخل التجمعات الجديدة ذات الأسوار والتي قد تكون احد الأسباب في ظهور منطقة عمرانية أكثر تطويقا وانعزالية بداخلها (بريفادوا)، كما في جدول (٣).

جدول (٣) مدي تحقيق السمات العامة وعناصر التصميم العمراني لعناصر جذب السكان للتجمع العمراني المغلق "مدينتي"

ملاحظة	بعض العناصر المادية للتصميم الحضري المحققة لعناصر الجذب													العناصر الجاذبة للسكان للتجمعات الجديدة شبه المغلقة وذات الأسوار						
	النسبة المئوية لرضا السكان على مميزات التجمعات العمرانية الجديدة	المناطق				المسارات			العلامات المميزة			العقد				الحدود				
		(A1) تتمتع جميع الفراغات العمرانية بنفس القدر من عناصر التسقيف المختلفة. (Z) التنوع في استخدام عناصر تسقيف الموقع. (Y) وجود مناطق يكملها للمشاة. (X) فصل مناطق الوظائف المختلفة (مناطق الخدمات عن المناطق السكنية...), (W) التدرج في الفراغات الحضرية (علم، تسليه علم، خاص). (T) كثافة بنائية مقاربة. (S) المتكئة متجسدة في الطابع المعماري. (Q) خطوط مسارات خاصة بالنقل العام. (P) مسارات حركة التراجعات. (O) مسارات حركة مشاة. (N) مسارات حركة آلية (سيارات). (M) سهولة الوصول للموقع. (L) واجهه بارزه خلال واجهات خفية مستمرة. (K) تميز ارتفاع احد المباني (اختلاف خط السطوح). (J) وجود علامات تميز كل فراغ عن الآخر. (I) التنوع في عناصر تسقيف الموقع. (H) مناطق تركيز حركة وتشاطر. (G) مبانين (مناطق تجمع مروري). (F) كثوب المداخل بعناصر الضبط الاجتماعي. (E) احكام المداخل والبوابات. (D) وجود مداخل مميزة. (B) حوالط واسوار بنوع مختلف.	توفر الأمن والأمان (Provides security measures)	توفر الأمن والأمان (Provides security measures)																
<p>نقاط خاصه بالإستبيان فقط</p> <p>هناك عناصر أساسية مميزة للتجمعات الجديدة ذات الأسوار، ويختلف اهمية كل عنصر منها على ما يحقته من الاحتياجات الإنسانية للملاك. حيث ترتب هذه العناصر في الأهمية تبعاً للأولويات لدى كل فرد من أفراد المجتمع.</p>	٦٠%																	توفر الأمن والأمان (Provides security measures)	نسبة	
	٧٠%																		مستوي اجتماعي متجانس (Homogenous Social level)	اجتماعية
	٨٥%																		توفر الخصوصية (Privacy)	اجتماعية
	٤٠%																		تحقيق الهوية والإحترام (Prestige and respect)	اجتماعية
	٨٠%																		ازدياد قيمة الممتلكات (Increase property value)	اقتصادية
	٩٥%																		توافر المسطحات الخضراء (Availability of green area)	بيئية
	٩٥%																		توافر البيئة الصحية المناسبة (Availability of health environment)	بيئية
	٩٠%																		توافر الخدمات والأنشطة (Availability of Activities, facilities and amenities)	خدمية
	٩٠%																		توافر اماكن انتظار السيارات (Presence of Parking areas)	خدمية



عند اخذ آراء العينة في مدي تحقيق كل عنصر من عناصر الجذب للإستثمار داخل المدن الجديدة المغلقة ذات الأسوار، نجد أن آراء العينة جاءت متقاربة لجميع العناصر، ما عدا قدرة التجمع العمراني "مدينتي" على تحقيق الأمن والأمان التام من خلال احكام إغلاق البوابات (Provides security measures) وتحقيق الهيبة والإحترام (gives Prestige and respect)، وعدم تحقيق التجانس الاجتماعي بصورة كبيرة (Homogenous Social level) شكل (1).

ومن تحليل نتائج الإستبيان وجد أن عدم رضا الملاك عن عناصر الجذب لا يعتمد كلياً على العناصر المادية للتصميم الحضري. فقد يتواجد عنصر جذب مثل تحقيق التجمع العمراني للهيبة والإحترام يتحقق بعناصر التصميم الحضري المادية المتعددة ولكن لا يحقق العنصر رضا الملاك (40% فقط).

وإنما ظهر رضا الملاك منخفضاً في تحقيق "مدينتي" لبعض عناصر الجذب للسكن والإستثمار بها، مثل: تحقيق الأمن والأمان بصورة جيدة، وتحقيق الهيبة والإحترام، وعدم تحقيق التجانس الاجتماعي ويرجع ذلك إلى:-

- اتساع مساحة التجمع العمراني المطوق مما يجعل من الصعب احكام السيطرة على المداخل والمخارج، "الخطأ الأكبر ان نصمم مشاريع كبيرة على حساب ز عزة و تدمير حميمية مجتمعاتنا، لويس مفورد" [17].

- كما ان ازدياد الخدمات وتنوعها بصورة كبيرة مع عدم الإقتصار على تقديم الخدمة للسكان داخل "مدينتي" فقط عمل علي زياده الوافدين من خارج مدينتي لقضاء احتياجاتهم الأساسية من الخدمات. مما افقد الملاك الشعور بالتطويق والتميز عن غيرهم من خارج "مدينتي".
- اختلاف وتنوع النمط السكني للوحدات السكنية داخل مدينتي بصورة كبيرة من فيلات منفصلة ومتصلة و عمارات سكنية مختلفة المساحات من ٢٦٠م حتى ٢٥٠م، كان له اثر في إختلاف التصميم الحضري من منطقة لأخرى داخل "مدينتي" (إختلاف التصميم الحضري لمناطق العمارات السكنية عن التصميم الحضري لمناطق الفيلات).
- كما اشارت بعض من آراء العينة إلى ان السبب في عدم تحقيق الهيبة والإحترام يرجع إلى ظهور التجمعات العمرانية المغلقة على اطراف القاهرة من حولهم في الشروق والعاصمة الإدارية وداخل مدينتي نفسها "بريفادو" والتي يتوفر بها جميع مميزات Gated Community، ويتوحد فيها النمط السكني (عمارات سكنية فقط، او فيلات بأنواعها).

٣-٣. عوامل نشأة التجمعات العمرانية المغلقة داخل المدن الجديدة ذات الأسوار.

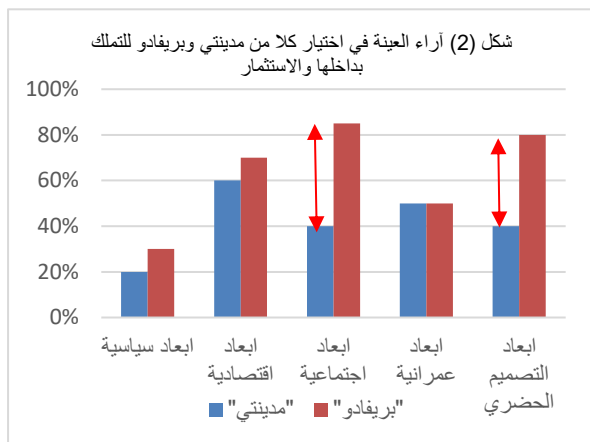
من خلال اجراء الإستبيان على ٣٠ فرد من ملاك الوحدات السكنية داخل "مدينتي Madinaty" و"بريفادو Privado"، وتقسيم العوامل المؤثرة في نشأة هذه المدن والتجمعات إلى اربعة عوامل مختلفة، وأخذ النسبة المئوية لأراء العينة في سبب اقبالهم على التملك أو الإستثمار داخل "مدينتي" و"بريفادو"، جاءت آراء العينة كالآتي، جدول (٤).

جدول (٤) آراء العينة في العوامل المختلفة لتكون "كمبوند بريفادو" و"مدينتي"

اسباب تكون المجتمعات العمرانية المغلقة داخل آخر أكبر منه دراسة حالة "بريفادو" Privado Gated Community	على نطاق عريض أو مؤسسي	النسبة المئوية	اسباب تكون المدن الجديدة ذات الأسوار دراسة حالة "مدينتي" Madinaty	على نطاق عريض أو مؤسسي	النسبة المئوية	عوامل سياسية
<p>- طرح تجمع سكني مغلق (متكامل الخدمات) داخل مدينتي (مدينة ذات اسوار متكاملة الخدمات) بسعر مرتفع للمتر المربع يعمل على تنمية المدن الجديدة من حوله بصورة سريعة (ضمن الإطار العام لسياسات الدولة في تطوير وتنمية المدن والمدن على أطراف القاهرة)، ويرتبط سعر المتر بداخلها ارتباط كبير بما حولها، فمثلاً (تم طرح سعر م٢م السكني داخل بريفادو بداية من ٢٠ ألف ج/م٢. تلي ذلك طرح التجمعات العمرانية المغلقة داخل العاصمة الإدارية الجديدة بأسعار تبدأ من ٩ ألف ج/م٢).</p>	مؤسسي	٢٠٪ من العينة	<p>- ضمن خطة الدولة لتنمية المناطق الصحراوية على أطراف المدن الكبرى لاستقطاب السكان بالامتداد العمراني خارج المدن المليونية (مدينة القاهرة). - تشجيع الدولة للمستثمرين على تنمية مناطق صحراوية بمنحهم قطع اراضي بأسعار قليلة مقابل تنمية المنطقة وامدادها بالخدمات وتعميرها وجذب السكان لها. - التأمين والحماية، خاصة بعد ما تعرضت له البلاد من انفلات أمني خلال السنوات الماضية. [3] بالإضافة ان مثل هذه المجتمعات ذات الأسوار شبه المغلقة تمثل منطقة آمنة للدولة بما تحتويه من طرق تأمين عالية ووجود كاميرات واجهزة انذار (تطبيق مبدأ اغلاق التجمعات العمرانية لتنمية وتطوير المدن الجديدة- في إطار السياسة العامة للدولة).</p>	مؤسسي	٢٠٪ من العينة	عوامل سياسية
<p>- رغبة المطور العقاري (مجموعة طلعت مصطفى) في تحقيق استثمار من خلال: - ١- تصميم Privado Gated Community بالنمط الثالث من انواع التجمعات العمرانية المغلقة (عمارات سكنية فقط)، وبذلك يحقق أكبر عدد من الوحدات السكنية على قطعه الأرض المخصصة للبناء. ٢- وضع كل مميزات التجمع العمراني المغلق داخل بريفادو (تحقيق الأمن والأمان من خلال احكام البوابات والمداخل، وجود مسطحات خضراء، انخفاض الكثافة البنائية،.....)، على الرغم من تواجد كل هذه الخدمات داخل "مدينتي" وبذلك يستفيد الملاك بخدمات مضاعفة مقابل ارتفاع سعر المتر المربع. ٣- ارتفاع قيمة الوحدات السكنية بمرور الوقت بصورة كبيرة عن مثيلاتها من الوحدات السكنية بنفس المساحة خارج اسوار بريفادو وداخل مدينتي. ٤- اخذ ثمن الخدمات والصيانة والإدارة من الملاك كوديعة (نسبة من ثمن شراء الوحدة السكنية) وحساب ختامي سنوي (حماية وخدمات مدفوعة الأجر).</p>	مؤسسي	٧٠٪ من العينة	<p>- الانفتاح الاقتصادي، منذ ما يقرب من اربعة عقود، بدأ العمران يأخذ اشكال جديدة تتناسب مع هذه المرحلة، ومنها التجمعات العمرانية الجديدة. - الاستثمار في قطاع التنمية العقارية، يعتبر استثمار مربح جدا من خلال شراء قطع اراضي رخيصة وامدادها بالخدمات والمرافق وبيعها بأسعار مرتفعة. - ارتفاع قيمة الممتلكات سريعا مع الوقت حيث إن سعر المتر للوحدات السكنية داخل مدينتي اضعاف سعر المتر خارج اسوارها (يتراوح سعر المتر حاليا من ١٠ الاف حتى ١٥ ألف ج/م٢).</p>	مؤسسي	٦٠٪ من العينة	عوامل اقتصادية

اسباب تكون المدن الجديدة ذات الأسوار دراسة حالة "مدينتي" Madinaty	على نطاق فردى أو مؤسسى		اسباب تكون المجتمعات العمرانية المغلقة داخل آخر أكبر منه دراسة حالة "بريفادو" Privado Gated Community	على نطاق فردى أو مؤسسى	
	النسبة النسوية	النسبة النسوية		النسبة النسوية	النسبة النسوية
<p>- ارتفاع دخول الأفراد في الأونة الأخيرة، والذي ساعد على الشراء والتملك في مثل هذه المدن ذات الأسوار.</p> <p>- تقسيط ثمن الوحدة السكنية على فترات طويلة الاجل تصل إلى ١٠ سنوات.</p> <p>- بحث الأفراد دائما على زيادة قيمة الممتلكات مع الزمن في ظل مطور عقاري يمتلك الادارة والخبرة في مجال التطوير العقاري (مجموعة طلعت مصطفي).</p>	فردى		<p>- تقسيط ثمن الوحدة السكنية على فترات طويلة الاجل، جعل ذلك من اليسير على بعض الأفراد تنظيم السداد (ومن ثم نجد ان عدد كبير من الملاك من العاملين بالخارج يتناسب معه التقسيط على فترات طويلة) على الرغم من ارتفاع سعر المتر ليصل من (٢٠ ألف وحتى ٤٣ ألف ج/م^٢).</p> <p>- بحث الأفراد دائما على زيادة قيمة الممتلكات مع الزمن في ظل مطور عقاري يمتلك الادارة والخبرة في مجال التطوير العقاري، ووجود مميزات التجمعات العمرانية المغلقة بصورة مضاعفة.</p>	فردى	
<p>- التجانس الاجتماعي والاقتصادي للسكان، وهي تعكس ايضا الصفات الخاصة بالوجهة الاجتماعية وجودة الحياة.</p> <p>- تأثير العولمة ومحاولة تشبه الطبقات العليا والمتوسطة بالحدثة، يحدث نجد ان المجتمع بأكمله يسعى للبحث عن التميز ومواكبه الحديث حتى في مجال العمارة وال عمران.</p> <p>- تحقيق الأمن والأمان، من خلال (الأسوار والبوابات وكاميرات المراقبة وافراد امن.....).</p> <p>- تحقيق التميز الاجتماعي المستوحى من الفكر والحياة الغربية، من خلال السكن في تجمع منعزل مغلق مكتمل الخدمات بعيدا عن صخب المدينة والتلوث.</p> <p>- تلبية رغبة الملاك في التعبير عن اهميتهم ورغبتهم في تحقيق الواجهة الاجتماعية.</p>	مؤسسى	٨٥٪ من العينة افادت بالعوامل الاجتماعية	<p>- شريحة اجتماعية معينة، يبحث المطور العقاري على شريحة اجتماعية معينة يمكنها التعامل بالشراء وبطريقة دفع على اقساط سنوية كبيرة ولمدد طويلة الاجل.</p> <p>- تحقيق المطور العقاري سمعه طيبة على مستوي الشرائح الاجتماعية التي يتعامل معها نظراً لما يقوم به المطور العقاري من إدارة ما بعد البيع.</p>	مؤسسى	
<p>- تطوير يحقق المزيد من الأمن والأمان، من خلال (اسوار وبوابات وعناصر أمن، وكاميرات مراقبة، ودوائر إنذار، وبطاقات ذكية لدخول السيارات او المصاعد.....).</p> <p>- زيادة التميز الاجتماعي الطبقي، من خلال بحث الملاك عن التميز داخل تجمع عمراني مغلق عن غيرهم خارج اسواره (حتى في "مدينتي" نفسها) مما ادى الى زيادة القيمة الشرائية للمتر في بريفادو عن مدينتي.</p> <p>- تحقيق الخصوصية، من خلال تخصيص الفراغات العامة والخدمات داخل "بريفادو" لمالكى الوحدات فقط ولا يسمح لغيرهم بالدخول إلى مدينتهم الصغيرة.</p> <p>- زيادة الملكيات الخاصة للأفراد، من خلال شعور الافراد بخصوصية الخدمات المقدمة له عن غيرها خارج اسوار "بريفادو".</p>	فردى		<p>- تطوير يحقق المزيد من الأمن والأمان، من خلال (اسوار وبوابات وعناصر أمن، وكاميرات مراقبة، ودوائر إنذار، وبطاقات ذكية لدخول السيارات او المصاعد.....).</p> <p>- زيادة التميز الاجتماعي الطبقي، من خلال بحث الملاك عن التميز داخل تجمع عمراني مغلق عن غيرهم خارج اسواره (حتى في "مدينتي" نفسها) مما ادى الى زيادة القيمة الشرائية للمتر في بريفادو عن مدينتي.</p> <p>- تحقيق الخصوصية، من خلال تخصيص الفراغات العامة والخدمات داخل "بريفادو" لمالكى الوحدات فقط ولا يسمح لغيرهم بالدخول إلى مدينتهم الصغيرة.</p> <p>- زيادة الملكيات الخاصة للأفراد، من خلال شعور الافراد بخصوصية الخدمات المقدمة له عن غيرها خارج اسوار "بريفادو".</p>	فردى	

اسباب تكون المجتمعات العمرانية المغلقة داخل آخر أكبر منه دراسة حالة "بريفادو" Privado Gated Community	على نطاق فردى أو مؤسسى	النسبة النسبة النسبة	اسباب تكون المدن الجديدة ذات الأسوار دراسة حالة "مدينتي" Madinaty	على نطاق فردى أو مؤسسى	النسبة النسبة النسبة	
<p>- فكرة إنشاء تجمعات عمرانية صغيرة مستقلة ذاتياً، مكتملة الخدمات، ويقتصر تقديم الخدمة على السكان المقيمين بها فقط.</p> <p>- وجود نمط عمراني موحد، ذو قواعد ثابتة تفرضها إدارة المطور العقاري، مع وجود نمط اسكاني موحد (عمارات سكنية).</p> <p>- وجود قواعد وقوانين إدارية حاكمة للتجمع العمراني، يتم تنفيذها من خلال:</p> <p>١- العقود المبرمة مع الملاك، مع عدم مشاركة السكان في العملية التخطيطية أو الإدارية. حيث يقتصر دورهم على ارسال المقترحات لشركة التنمية العقارية.</p> <p>٢- لا يتقبل عادة السكان اللوائح الإدارية التي تفرضها الشركة المطورة، ولكن يتم الامتثال لها لعلم السكان بأهمية دور هذه الشركات في إدارة المكان والمحافظة عليه وأنه بدون الشركة سوف ينحدر مستوى التجمع السكني.</p> <p>- صيانة وإدارة المدينة تابعة لمطور العقاري، والتي تتميز بمشاركة السكان ماديا في اعمال الصيانة، من خلال دفع وديعة للصيانة وتقدر بنسبة ١٠٪ من ثمن الوحدة، بالإضافة لفروق صيانة سنوية (لضمان استمرار مستوي الخدمات بصورة جيدة).</p> <p>- تنظيم المرور وفصل حركة المشاة عن حركة السيارات والدراجات، خاصة في اماكن الخدمات العامة والخدمات الترفيهية لتحقيق الأمن والأمان.</p> <p>- زيادة كلا من النسبة والكثافة البنائية بداخلها عن مدينتي (عمارات سكنية من ستة طوابق).</p>	<p>←</p> <p>←</p> <p>←</p> <p>←</p> <p>←</p>	<p>٥٠٪ من العينة أفادت بالعوامل المعمارية</p>	<p>- فكرة إنشاء تجمعات عمرانية كبيرة مستقلة ذاتياً ويمكن ان تقدم الخدمات لما حولها، تعتمد اقل ما يمكن على الخدمات خارج التجمع، من خلال توفير كافة الخدمات.</p> <p>- وجود نمط عمراني موحد، ذو قواعد ثابتة تفرضها إدارة المطور العقاري، في مضمونها تتجاوز لوائح إدارة الدولة من خلال فرض قيود على السكان.</p> <p>- وجود قواعد وقوانين إدارية حاكمة للمدينة، يتم تنفيذها من خلال:</p> <p>١- العقود المبرمة مع الملاك، مع عدم مشاركة السكان في العملية التخطيطية أو الإدارية. حيث يقتصر دورهم على ارسال المقترحات لشركة التنمية العقارية (يؤخذ أو لا يؤخذ في الاعتبار).</p> <p>٢- لا يتقبل عادة السكان اللوائح الإدارية التي تفرضها الشركة المطورة، ولكن يتم الامتثال لها لدراية السكان بأهمية دور هذه الشركات وما تنته من قوانين داخلية تساعد في إدارة المكان والمحافظة على الشكل المعماري العام.</p> <p>- صيانة وإدارة المدينة تابعة لمطور العقاري، والتي تتميز بمشاركة السكان ماديا في اعمال الصيانة بينما تستكمل الشركة المالكة البنية الأساسية وتستمر في صيانتها والحفاظ عليها.</p> <p>- تنظيم حركة المرور داخل التجمع العمراني، لتحقيق سبولة مرورية وتحقيق الأمن والأمان للملاك وذويهم، والمترددن من خارج "مدينتي".</p> <p>- النسبة البنائية قليلة داخل مناطق الفيلات وترتفع داخل مناطق العمارات، مع زيادة المسطحات الخضراء في مناطق الفيلات، وانحصارها في مناطق العمارات السكنية.</p>	<p>←</p> <p>←</p> <p>←</p> <p>←</p> <p>←</p>	<p>٥٠٪ من العينة أفادت بالعوامل المعمارية</p>	<p>عوامل معمارية</p>



من الاستبيان لأراء الملاك في سبب تكون التجمع العمراني الخاص بهم (الكبير "مدينتي"، الصغير "بريفادو") والسبب الحقيقي من التملك والاستثمار داخل كل منهما. نجد تقارب بين كلا من العوامل السياسية والاقتصادية، وتطابق في الجانب المعماري.

بينما نجد تميز في كلا من (العوامل الاجتماعية، عناصر التصميم الحضري) لمالكي الوحدات السكنية "بريفادو" عن مالكي الوحدات السكنية "مدينتي"، ومن التحليل لأراء العينة، وجد أن:

- يبحث الأفراد عن الواجهة والتميز الاجتماعي وزيادة القيمة العقارية للممتلك، وتحقيق قدر أكبر من الخصوصية (على الرغم من عدم تميز الوحدات السكنية داخل بريفاو في مساحة الوحدات السكنية). فالتجمع المغلق، الأكثر تطويقاً، الذي تخصص خدماته للسكان فقط ولا يسمح لغيرهم بتأدية الخدمة هو ما يبحث عنه افراد المجتمع.
- وتم رصد تميز العناصر المادية للتصميم الحضري لبريفادو عن "مدينتي" (ويرجع إلى زيادة التطويق، وإحكام المداخل والمخارج، والتنوع في الفراغات المفتوحة وتدرجها وفي أنواع الحركة المختلفة "سيارات، مشاه، دراجات"، وتساوي الكثافة البنائية داخل التجمع العمراني المغلق بأكمله، وتوحيد النمط العمراني للواجهات، والتنوع في استخدام عناصر التنسيق).

٤. النتائج

خلصت الدراسة إلى النتائج الآتية:-

٤-١. على مستوى التصميم الحضري للمدن الجديدة

- التصميم الحضري جزء من منظومة القرارات التي تشكل التنمية العمرانية في المدن الجديدة ذات الأسوار المغلقة، لما له من تأثير على البعد الاجتماعي وتحقيق التميز والواجهة الاجتماعية، وتأثير على البعد الاقتصادي من خلال ارتفاع القيمة العقارية للممتلك.
- هناك علاقة طردية بين درجة تطويق التجمع العمراني المغلق وقبول الملاك له، فكلما كان التجمع العمراني مطوق ومحكم السيطرة على المداخل كلما لقي قبول ورضاء لدى الملاك.
- تحقيق التطويق للتجمعات العمرانية (افقياً، أو رأسياً) سبباً أساسياً لإنجاحها، ويفضل ان يكون التطويق بصورة افقية من خلال عمل بحيرات صناعية (استخدام عنصر الماء) أو التغيير في شكل الأرض، عن الفصل الرأسى من خلال الأسوار- لان الأخير يعمل على تعزيز الفصل الاجتماعي والطبقي بين ما بداخل الأسوار وخارجها.
- توحيد النمط السكني للتجمعات العمرانية المغلقة فيلات فقط، او عمارات سكنية فقط يضمن التكافؤ في مساحة الفراغات الخارجية في جميع المناطق، هذا مع تقارب الكثافة البنائية داخل التجمع العمراني ككل.
- التدرج في الفراغات الخارجية، يساعد على ممارسة الأنشطة الاجتماعية للسكان وزيادة الترابط الاجتماعي.

- تأمين جميع عناصر التصميم العمراني بعناصر الضبط الاجتماعي (الكاميرات وعناصر امن) هام في تعزيز الفراغات الخارجية ورفع القيمة العقارية للوحدات.
- فصل كل انواع الحركة عن بعضها (سيارات، مشاه، دراجات)، اساسي في إنجاح الفراغات العمرانية داخل التجمعات العمرانية المغلقة.

٢-٤. على مستوى المدن (المجمعات) الجديدة ذات الأسوار

- ان تطبيق فكر الانغلاق والتطويق لتنمية وتطوير المدن والمجمعات العمرانية يدعم من قبل الدولة لما يحققه من احكام السيطرة الأمنية على التجمعات السكنية.
- ضرورة احكام التطويق والسيطرة على المداخل والبوابات، وحصر الانتفاع بالخدمات على الملاك، اساسي لضمان تميز المدن العمرانية ذات الأسوار حيث ان اي خلل بمنظومة التطويق والسيطرة يفقد التجمع العمراني بعض من مميزاته.
- يعتبر المطور العقاري (المستثمر) بخبراته في إدارة المدن والتجمعات العمرانية المغلقة او ذات الأسوار يتحكم في سعر المتر للوحدات السكنية والخدمات.
- إن تطبيق نظام صيانة وإدارة المدن العمرانية ذات الأسوار من خلال مطور عقاري ذو خبرة يلقي استحسان عند الملاك على الرغم من ارتفاع قيمته في كثير من الاحيان، لأنه السبب الرئيسي لضمان زيادة القيمة العقارية للمملاك على اختلاف النمط السكني.

٣-٤. على مستوى التجمعات العمرانية المغلقة داخل المدن العمرانية ذات الأسوار

- سيطرت فكرة التميز الاجتماعي الطبقي وتحقيق الواجهة الاجتماعية اصبحت ضرورة فاعلة يبحث عنها الافراد في شكل العمران الخاص بهم على اختلاف مستوياتهم الاقتصادية.
- اعتبر فكر الانعزال بالمجمعات العمرانية (فكر سيطر على الطبقات الاجتماعية والاقتصادية المختلفة) داخل المجتمع المصري، بعد ان كان سائداً للطبقات المرتفعة والتميزة فقط (خاصة بعد ربط القاهرة الكبرى بشبكات طرق محورية كبيرة).
- ارتفاع القيمة العقارية للوحدات داخل التجمعات العمرانية المغلقة لا تعكس بالضرورة مساحتها، وانما تعكس ما تتميز به الوحدة من ملكيات خاصة وخدمات وامن وامان وزيادة القيمة العقارية مع الزمن.
- اعتبر النمط السكني (عمارات سكنية فقط) المكون للتجمعات العمرانية المغلقة هو المناسب لكلاً من،
 - الطبقات المتوسطة التي تسعى إلى التميز بالسكن في تجمع مغلق يحقق التميز والواجهة الاجتماعية على الرغم من ارتفاع كلاً من الكثافة السكانية والمساحة البنائية.
 - المطور العقاري، من حيث تحقيق أكبر استثمار بتصميم أكثر عدد من الوحدات (الاستغلال الأمثل لقطعة الأرض).

المراجع

- [١] الدرديري، داليا حسن، " المدن الجديدة وإدارة التنمية العمرانية في مصر"، كتاب الأهرام الاقتصادي، العدد ١٩٧، ٢٠٠٤، ص ٥٦-٥٥.
- [٢] السيد، إسلام نظمي سليمان "ظاهرة السيطرة الفردية على النطاق العام وتحولاته الإسكانية في التجمعات العمرانية الجديدة، دراسة حالة " مدينة القاهرة الجديدة"، مجلة العلوم الهندسية JES، جامعة اسيوط، ٢/ ٢٠١٩.
- [٣] السيد، شوقي، " الإسكان الاجتماعي بين العشوائيات والأمن القومي"، مقالة، المصري اليوم، ٢٠١٥.
- [٤] ابو الوفا، احمد، " مدينتي-أكبر مشروع في مصر بتكلفة ٦٠ مليار جنية"، مقالة " جريدة الرياض"، يوليو ٢٠٠٦.

- [٥] الشاطر، عبيد محمد رضا & ابوسعدة، هشام محمد ابو سعده، "فن وعمارة بناء عمارة وعمران المدائن الحضرية"، مجلة الإمارات الهندسية، مايو ٢٠١٣.
- [٦] ساندرز، وليام & كريجر، اليكس، "نشأة وتطور التصميم العمراني، ١٩٥٦-٢٠٠٦"، ترجمة: صالح بن على الهزلول، سلسلة علوم وعمران ١، ٢٠١٠.
- [٧] عبد الله، د. سحر سليمان & الإبياري، د. ناهد نجا، "المجتمعات المغلقة كنموذج لاستدامة البيئة السكنية -التجارب الدولية والدروس المستفادة"، مؤتمر المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء- مستقبل التجمعات العمرانية الخاصة - نحو تنمية مستدامة -معهد بحوث العمارة والإسكان، يونيو ٢٠١٣.
- [٨] مختار، د. هشام امين، "تخطيط وتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة في جمهورية مصر العربية"، رسالة دكتوراه غير منشورة، جامعه القاهرة، ص ٣٣.
- [٩] هيئة المجتمعات العمرانية، "كتاب استراتيجية التنمية العمرانية للقاهرة الكبرى"، ٢٠١٢.
- [١٠] هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، تقرير، ٢٠١٥.
- [١١] وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، "مشروع الهيكلية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى"، التقرير الأول، الرؤية الإقليمية وحدود الدراسة، مارس ٢٠١٤.
- [12] D. Hwelyn, "Urban Design Compendium," London: English Partnerships, The Housing Corporation, 2010, p22.
- [13] Elsayed, Eslam nazmy Soliman, "Residents' Satisfaction at Gated Community in Egypt - Case study: New Cairo City in Greater Cairo Region (GCR)," International Journal of Scientific and Engineering Research, IJSER, Volume 7, Issue 4, April 2016.
- [14] El-Kadi, Galila, "Case Study of Metropolitan Management, Greater Cairo," 1992.
- [15] Golany, G., "New Town Planning Principles and Practice," Jhon Wiley & Sons - London, 1976, p 25.
- [16] Glasze, Georg & Alkhayyal, Abdallah, "Gated housing estates in the Arab world: case studies in Lebanon and Riyadh," Saudi Arabia, Environment and Planning B: Planning and Design, volume 29, pages 321- 336, 2002.
- [17] Kural, Nerkiş, "From Mahalle to Gated Community- an Urban Dilemma Confronted as an issue of Social Sustainability," Middle East Technical University, Faculty of Architecture, İnönü Bulvarı, 06531, Ankara, Turkey, 2009.
- [18] Lynch, Kevin, "Urban Design," Madanipour: Macropaedia, Volume 18, 15 editions, 1984.
- [19] Lynch, Kevin, "The Image of The City," The M.I.T. Press, 1960.
- [20] Sims, David, "Egypt's Desert Dreams: Development or Disaster," American University in Cairo press, 2014.
- [21] <http://www.talaatmoustafa.com/HistoryAr.aspx>. (Accessed, 10/12/2019)
- [22] <http://www.talaatmoustafa.com/MissionAr.aspx> (Accessed, 10/11/2019)
- [23] <https://dreamhomeseg.com/news-details/17> (Accessed, 25/12/2019)

English Title:

Study of Residential Gated Communities Enclosed Within the Boundaries of New Cities: Case Study “Madinaty”

Eslam Nazmy Soliman Elsayed

*Assist Prof, Architectural Engineering Dept, Faculty of Engineering Shoubra,
Benha University*

amreslam@yahoo.com , islam.alsayed@feng.bu.edu.eg

Received 23 December 2019; Revised 27 January 2020; Accepted 9 February 2020

English Summary: Throughout this research paper, the different factors relating to the presence of residential gated communities within the new enclosed cities in Cairo has been addressed. The new enclosed cities form a large, closed urban gathering within themselves, and share the same features and characteristics with different real estate value for residential units. It also monitors the differences in the formulation of the urban design (material) elements between each of the gated communities established within the new enclosed cities. The applied study was carried out through three axes:

- The first axis, through monitoring the extent did “Madinaty” achieved the general goals of both the state and the real estate developer while the establishment of new cities and urban communities, while mentioning the special features that distinguish “Madinaty” from other new cities.
- The second axis in the questionnaire addressed the owners’ views within “Madinaty” regarding the attractive elements of housing and investment in the enclosed new cities. It also monitored the material elements of urban design which affects the completion of each element of attraction.
- The third axis, it was through a comparative study of the owners’ opinions on the various factors (political, social, economic, architectural, and urban) to establish both “Madinaty”, and the recently held closed urban gathering “Privado”. And comparing with analysis the urban dimension represented in the material elements of urban design within each of them.

The study concluded that individuals within the Egyptian society desire for social class distinction. This was the main dimension “reason” of the existence of a closed gated community within a larger one. And that urban design is part of an array of decisions that constitute urban development in new enclosed cities and allow the formulation of new urban patterns within enclosed new cities, because of its importance and impact on the social dimension, achievement of distinction and social worthiness, and on the economic dimension through rising the real estate value of the property. This is in addition to the state’s political dimension of encouraging investors to develop new enclosed cities because the high real estate value in enclosed new cities affects the newly developed cities that arise around them.