

مورفولوجية منطقة القلب التجاري بمدينة دمياط دراسة تطبيقية

إعداد

د/وردة أحمد السيد محمد

مدرس بقسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة دمياط

DOI: 10.21608/jfpsu.2021.144816



الملخص

يتناول البحث دراسة مورفولوجية منطقة القلب التجاري بدمياط دراسة ميدانية من خلال دراسة شبكة الشوارع ، وكذلك تسليط الضوء علي خصائص العمران للكتلة المبنية من حيث عدد ومساحة وكثافة الكتلة المبنية ، ثم الوقوف علي حالات المباني أضف إلي ذلك أعمار المباني .
وستركز الدراسة أيضاً علي المركب العام لإستخدام الأرض بالقلب التجاري وتشمل الإستخدام السكني وكثافته البنائية ، والاستخدام التجاري وكثافته ، والإستخدام الخدمي وكذلك إلقاء الضوء علي الإستخدامات الفضاءات، لتختتم الدراسة في النهاية بأهم النتائج والتوصيات .
الكلمات المفتاحية: مورفولوجية، منطقة القلب التجاري، خصائص العمران

Morphology of the Commercial Heart Area in Damietta An Applied Study

Summary

The research deals with a study of the morphology of the commercial heart area in Damietta, a field study through the study of the street network, as well as shedding light on the urban characteristics of the built masses in terms of the number, area and density of the built mass, then standing on the conditions of the buildings In addition to the ages of the buildings.

The study will also focus on the general complex of land use in the commercial heart and include residential use and its structural density, commercial use and its intensity, service use as well as shed light on the uses of spaces, to conclude the study in the end with the most important findings and recommendations.

Keywords: morphology, Commercial Heart Area, urban characteristics.



مقدمة:-

تعد مورفولوجية المدينة وتركيبها الداخلي أحد العناصر الرئيسية في دراسة جغرافية المدن وذلك لأن مورفولوجيتها تعد انعكاساً لوظائف المدينة وخطة المباني، كما أنها من أقوى العوامل التي تمنح المدينة شخصيتها وتعكس روح المكان فيها، وإن اختلفت الزوايا التي ينظر منها المهتمون بجغرافية المدن إلى مورفولوجية المدينة، فهناك من يدرسها من خلال الموضع والموقع وما ينتج عنهما من آثار مهمة تحدد نوع خطة الامتداد وأشكال النمو واتجاهاته وأنواعه وشبكة الشوارع^(١)، كما أن هناك من يرى أن مورفولوجية المدينة تتضح من خلال دراسة المباني ووظائفها وأعمارها ومادة بنائها وارتفاعاتها^(٢)، إلا أن الثابت في دراسة عناصر التركيب العمراني والبنائي للمدينة يتضمن دراسة تخطيط المدينة وطرز البناء واستعمالات الأراضي، وفي هذا الإطار يمكن دراسة العناصر المورفولوجية للمدينة والتي تبدو متداخلة فيما بينها بحيث لا يمكن تجاهلها عند دراسة التركيب العمراني لقلب لمدينة دمياط التجاري .

يعد التركيب العمراني من العناصر الرئيسية التي تشكل مورفولوجية المدن والمراكز العمرانية، والتي تتفاعل فيما بينها مكونة جغرافية المدينة الداخلية لهذه الكتلة العمرانية وتؤدي إلى فهم مشكلاتها وأوجه القصور التي تعوق المخطط نحو إيجاد سكن أفضل وبيئة مريحة للحياة والعمل. كما يعد التركيب العمراني الداخلي نسيجاً بشرياً بالدرجة الأولى يتباين من منطقة إلى أخرى بتأثير عدد من العناصر الطبيعية المرتبطة بالموضع.

أولا الخطة العمرانية :

يقصد بخطة المدينة الشكل الذي تأخذه الكتلة المبنية في إطارها الخارجي أو في شبكة الشوارع الداخلية، وتتأثر خطة المدينة بعدد من العوامل الطبيعية (مظاهر السطح وتوزيع اليابسة والماء)^(٣). وقبيل التطرق لخطة القلب التجاري لمدينة دمياط يمكن القول أن المدينة يرتبط ميلادها بثلاث إمكانيات تمثلت في العوامل الاقتصادية والسياسية والدفاعية، ومع بداية إنشاء ميناء دمياط كميناء للملاحة البحرية والتجارة الدولية ظهر عدد من المواقع الجغرافية المهمة قدمت فرصاً لتكون مواقع ومراكز حضرية، وكانت

١- عطيات عبد القادر حمدي، جغرافية العمران، دراسة موضوعية تطبيقية، الإسكندرية، ١٩٧٦ م، ص ٩٦.

٢- صالح حماد بحيري، مدينة صنعاء دراسة في جغرافية العمران، رسالة دكتوراة غير منشورة، كلية الآداب، جامعة الإسكندرية، ١٩٨٤ م، ص ١١٤.

٣- أحمد علي إسماعيل، دراسات في جغرافية المدن، ط٤، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ١٩٧٨ م، ص ٣٦٢.



دمياط عند المدخل الشرقي للمدينة، وقد تم اختيار منطقة الدراسة بعد عمل مجموعة من الدراسات الاستكشافية للمنطقة ومراجعة البيانات المتاحة من الخرائط الرقمية لعام ٢٠٢٠ المعتمدة من هيئة التخطيط العمراني ومراجعتها ميدانياً، للتحديد الأمثل لمنطقة الدراسة وبعد عدة مراجعات تم تحديد منطقة الدراسة كما يلي (منطقة القلب التجاري لمدينة دمياط) إذ يحدها غرباً شارع البحر (كورنيش النيل) والضفة الشرقية لنهر النيل بطول ١٢٦٠ متراً طويلاً من كوبري دمياط (طلخا - دمياط) شمالاً حتى ميدان الساعة أمام البريد المصري، ليكمل الحد الغربي لمنطقة الدراسة مساحة حوالي ٨٨٠ متراً من الميدان شمالاً متجهاً ناحية الجنوب بشارع التحرير، أما الحد الشمالي للمنطقة يحده كوبري طلخا - دمياط وشارع عبد السلام عارف بطول (٧٥٠ متراً) أما الحد الشرقي والجنوبي فيحده شارع عبد السلام عارف من أقصى الشمال الشرقي بشكل يشبه القوس حتى الجنوب الغربي بطول (٢٩٣٠ متراً)، لتصبح مساحة المنطقة ما يقرب من (٤١٨ فداناً) تم تقسيمها إلى ستة قطاعات لتسهيل عمليات الدراسة والمقارنة بينهم كما يلي (منطقتان شمالاً ومثليهما بالوسط وأخريان جنوباً) كما يوضحهم الشكل رقم (١). منطقة مدرسة عبد المنعم رياض والمقابر شمالاً بمساحة (١٠٤ , ٨٦,٩ فداناً لكل منهما)، أما منطقة الوسط أو النواة فقد تم تقسيمها إلى منطقة مسجد البحر بالجانب الغربي والسلخانة القديمة بالجانب الشرقي بمساحة (٥٥,٥, ٥٢ فداناً) لكل منهما، ومنطقة مسجد المعيني والموقف جنوباً بمساحة (٣٩, ٨٠,٦ فداناً).

ثانياً أهداف الدراسة:

- تقييم الوضع العمراني الحالي لنواحي منطقة الدراسة
- دراسة مورفولوجية المدينة من حيث خطة المدينة وشبكة الشوارع والطرق
- دراسة خصائص العمران من حيث ارتفاع الأدوار وعمر وحالة المبني
- العلاقة بين تطور ونمو السكان اجتماعياً واقتصادياً وبين تطور العمران في منطقة الدراسة
- القيام بعمل مسح عمراني شامل للتعرف علي أنماط استخدامات الأراضي المختلفة بها وتحديد مشكلات التخطيط العمراني بها
- طرح المقترحات والتوصيات الداعمة لعملية الإحلال العمراني المطلوبة في سبيل حل مشكلات المدينة التخطيطية .



ثالثاً: أهمية الدراسة في أن السكن يعد شكلاً من أشكال المأوي والملجأ وخدمة الرعاية للمواطنين واستثمار وبوابة للتوظيف وخلق فرص العمل^(١)

رابعاً مناهج البحث :-

- المنهج الإقليمي The Regional Approach وكان هو الأساس عند إبراز منطقة الدراسة وتفسير الشخصية الجغرافية لمنطقة القلب.
- منهج التحليل المكاني Spatial Analysis وذلك عن طريق تقسيم منطقة الدراسة وتوضيح التباينات المكانية ومستوياتها .
- المنهج السلوكي عن طريق توضيح العلاقة بين السكان والإسكان والتأثير المتبادل بينهم فالمباني السكنية تخبر بالكثير عن الطريقة التي عاش بها السكان في المحلات العمرانية القديمة.^(٢)
- المنهج التطبيقي وذلك من خلال إظهار مواقع الخلل لكي يتم الإهتمام بها وتطويرها.

خامساً مصادر الدراسة:-

- قاعدة بيانات الخرائط الرقمية من الهيئة العامة للتخطيط العمراني
- الدراسة الميدانية التي أكدت البيانات الرسمية ومكنت الباحثة من جمع البيانات بصورة
- المقابلات الشخصية مع المسؤولين في مركز المعلومات بمبنى المحافظة
- تطبيق الاستبانة وتحليل ما جاء بها من بيانات مهمة.
- استخدام برنامج arc view لتكوين قاعدة بيانات مكانية للقلب التجاري

^١- Willough K., et Al.: The Geography Of Housing in the Atlanta Region... (July2004),P.33.

^٢-Hammersley , Alan, Towns and Towns live , farrold&Sons Ltd ,London,P.5.



سادسا الدراسات السابقة :

حظيت مدينة دمياط بالعديد من الدراسات الجغرافية التي يمكن

- ١- من حيث موضوع الدراسة فتكاد تكون قليلة إذ لا توجد دراسات تناولت هذا الموضوع سوى
 - دراسة أحمد حسن إبراهيم (١٩٨٥) (١) عن الخصائص العمرانية لمدينة الأحمدية وقد تناولت تلك الدراسة خصائص البيئة الطبيعية وخصائص التطور العمراني ، والخصائص الديموغرافية وخصائص التركيب الوظيفي والاجتماعي بقسمي بولاق والزمالك .
 - دراسة مشعل حمود الجعيدلي (١٩٩٦) (٢) عن التركيب الداخلي للمراكز الحضرية في دولة الكويت وقد تعرضت هذه الدراسة لضوابط التركيب الداخلي ، ثم تطرق إلي دراسة سكان المراكز الحضرية والتركيب الداخلي للبيئة الحضرية مستخدماً أسلوب التحليل العملي الذي خرج بستة عوامل تفسر تركيبها الداخلي .
 - دراسة سامي الليمون (٢٠٠٤م) (٣) عن التركيب الداخلي لمدينة مأدبا بالمملكة الأردنية من خلال عرض نتائج التحليل العملي ومقارنة نتائجه ببعض نتائج دراسات أخرى في بلدان متقدمة ونامية .
 - دراسة خليف مصطفى غرابية (١٤٢٥هـ) (٤) عن التركيب الداخلي لمدينة عرعر بالمملكة العربية السعودية ، وتناولت العوامل المؤثرة في التركيب الداخلي واستعمالات الأراضي والتوجهات المستقبلية للبنية المكانية الخصائص السكانية فيه وقد تناولت دراسة الخصائص السكانية بالمدينة (توزيعاً - كثافة - تركيباً) ثم تطرق إلي دراسة الخطة وشبكات البنية

١ - أحمد حسن إبراهيم 'الخصائص العمرانية لمدينة الأحمدية' رسائل جغرافية 'قسم الجغرافية بجامعة الكويت والجمعية الكويتية العدد ٧٩ الكويت ١٩٨٥م.
 ٢ - مشعل حمود الجعيدلي 'التركيب الداخلي للمراكز الحضرية في دولة الكويت' دراسة في السكن والسكان 'دكتوراه' غير منشورة 'مقدمة إلي قسم الجغرافيا 'كلية الآداب 'جامعة القاهرة' ١٩٩٦.
 ٣ - سامي محمد عوض الليمون 'التركيب الداخلي لمدينة مأدبا' ماجستير غير منشورة 'مقدمة إلي قسم الجغرافيا 'كلية الدراسات العليا' الجامعة الأردنية '٢٠٠٤م.
 ٤ - خليف مصطفى غرابية 'التركيب الداخلي لمدينة عرعر بالمملكة العربية السعودية' مجلة الدارة 'العدد الرابع' ١٤٢٥هـ.



الأساسية 'وجوانب التركيب العمراني، واستخدامات الأراضي' والمناطق العشوائية 'ثم دراسة العلاقة الارتباطية بين الخصائص السكانية والعمرانية .

- ٢- من حيث منطقة الدراسة (مدينة دمياط) هناك بعض الدراسات التي تناولت المدينة منها:
- دراسة السيد خالد المطري عام ١٩٧٤ وكانت دراسة في جغرافية المدن ، وقد تناولت تلك الدراسة الموقع والموضع لمدينة دمياط ونشأتها وتطورها العمراني ، ثم دراسة سكانها (النمو - التوزيع - التركيب) حتي تعداد ١٩٦٦، ثم مورفولوجية المدينة من حيث استخدام الأرض والتركيب الوظيفي والتخطيط ، ثم تحديد إقليم المدينة ووظائفها الإقليمية^(١).
 - دراسة مجدي شفيق السيد صقر ، هدي محمد محمود حسانين ، عام ٢٠٠٣ للمناطق العشوائية في دمياط من خلال التعرف علي الخصائص السكانية والبنية الأساسية لتلك المناطق^(٢).
 - دراسة محمد عبد العزيز الهنداوي عام ١٩٨٧ عن أنماط من التركيب السكاني لمدينة دمياط "دراسة جغرافية"^(٣)، عام ١٩٨٩ كذلك دراسته عن استخدام الأرض في مدينة دمياط ، من خلال التعرف علي أنماط استخدامات الأرض (الانتاج 'السكن' الخدمات) وتركزها الموقعي، والعوامل المؤثرة في استخدامات الأراضي^(٤).
 - دراسة علاء سيد محمود عن سكان مدينة دمياط 'من خلال التعرف علي تأثير التعديلات الإدارية في نمو السكان' ومعدلات نموهم ' وخصائصهم خلال الفترة (١٩٩٦-٢٠٠٦م)^(٥).
- كما جاءت مدينة دمياط ضمن دراسة علاء الدين عن محافظة دمياط عام ١٩٩١^(٦) ' ودراسة صلاح عماشة عن التربة وتأثيرها علي بعض أنماط الاستغلال البشري بمحافظة دمياط وسوهاج عام

١ - السيد خالد المطري ، مدينة دمياط - دراسة في جغرافية المدن - دكتوراه غير منشورة 'مقدمة إلي قسم الجغرافيا 'كلية الآداب 'جامعة القاهرة' ١٩٧٤م .

٢ - مجدي شفيق السيد صقر ' هدي محمد محمود حسانين 'المناطق العشوائية في دمياط - دراسة جغرافية لأهم الخصائص السكانية والسكانية معهد البحوث والدراسات العربية ' سلسلة الدراسات الخاصة 'العدد ٧٥ 'يناير ٢٠٠٣م .

٣ - محمد عبد العزيز الهنداوي ' أنماط من التركيب السكاني لمدينة دمياط ' دراسة جغرافية ' مجلة كلية التربية بدمياط 'العدد التاسع ' الجزء الأول ' ١٩٨٧م

٤ - محمد عبد العزيز الهنداوي ' استخدام الأرض في مدينة دمياط ' دراسة جغرافية ' بحث غير منشور ' ١٩٨٩م .

٥ - علاء سيد محمود عبدالله ' سكان مدينة دمياط ' دراسة جغرافية ديموغرافية ' مجلة كلية الآداب 'جامعة الإسكندرية ' ٢٠٠٧م .

٦ - علاء الدين حسين عزت علي شلبي ' محافظة دمياط - دراسة في جغرافية التنمية الاقتصادية ' دكتوراه غير منشورة ' مقدمة إلي قسم الجغرافيا ' كلية الآداب 'جامعة الإسكندرية ' ١٩٩١م .



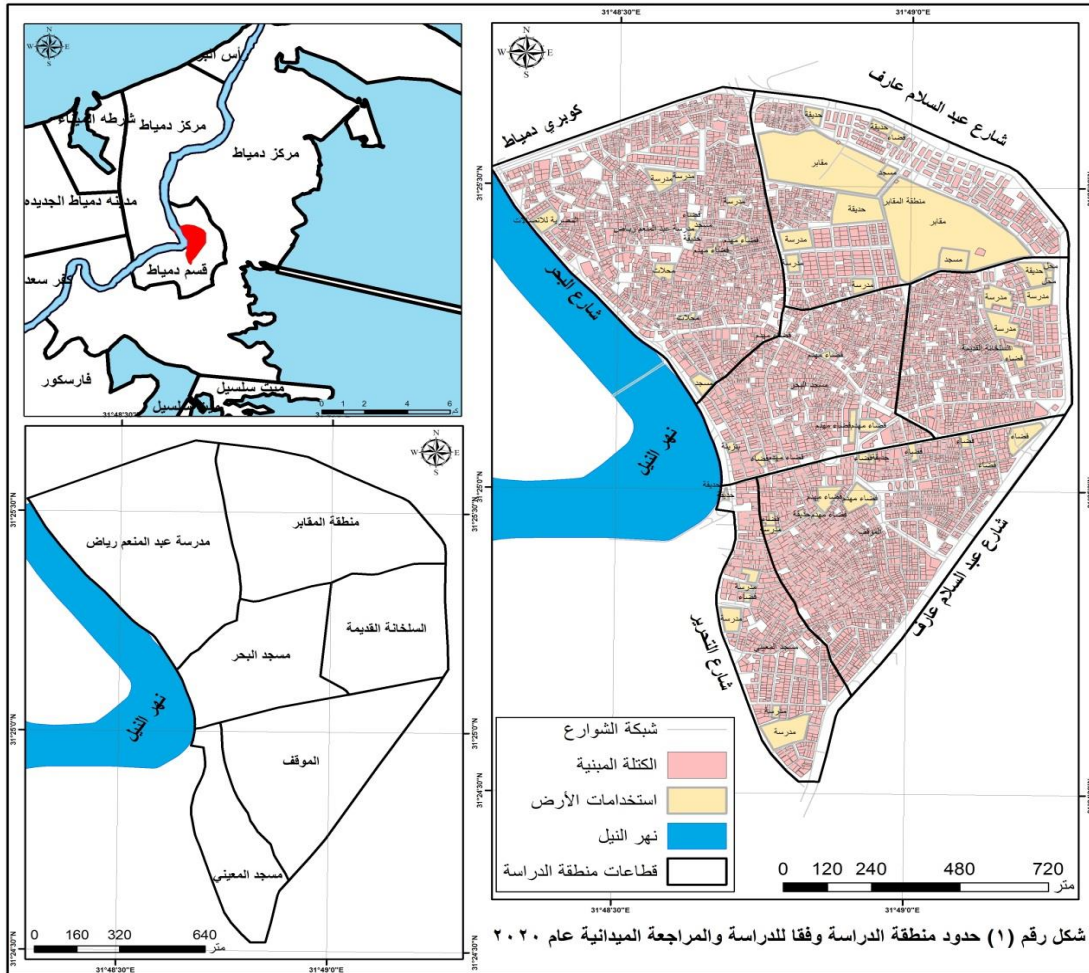
٢٠٠٥م^(٢)، ودراسة ياسر الجمال عن الطاقة الكهربائية في محافظة دمياط عام ٢٠٠٦م^(٣) ودراسة حسين عطية عبد العاطي عن جغرافية النقل في محافظة دمياط ودورها في التنمية الاقتصادية ٢٠٠٧م^(٤) ، ودراسة وليد شكري التركيب الداخلي لمدينة دمياط دراسة في جغرافية العمران الحضري ٢٠١٣م^(٥).



مرئية فضائية لمنطقة الدراسة ٢٠٢٠

- ٢ - صلاح معروف عبده عماشة ' التربة وتأثيرها علي بعض أنماط الإستغلال البشري في محافظة دمياط 'ماجستير غير منشورة مقدمة إلي قسم الجغرافيا 'كلية الآداب - فرع بنها 'جامعة الزقازيق '١٩٩٤م.
- ٣ - ياسر إبراهيم محمد الجمال 'الطاقة الكهربائية في محافظة دمياط 'دراسة في الجغرافية الاقتصادية 'دكتوراه غير منشورة 'مقدمة إلي قسم الجغرافيا 'كلية الآداب 'جامعة المنوفية' ٢٠٠٦م.
- ٤ - حسين عطية عبد العاطي موسي 'جغرافية النقل في محافظة دمياط ودورها في التنمية الاقتصادية'ماجستير غير منشورة ,مقدمة إلي قسم الجغرافيا 'كلية الآداب 'جامعة الإسكندرية' ٢٠٠٧م.
- ٥ - وليد شكري عبد الحميد يوسف ' التركيب الداخلي لمدينة دمياط دراسة في جغرافية العمران الحضري باستخدام نظم المعلومات الجغرافية' دكتوراه غير منشورة 'مقدمة إلي قسم الجغرافيا 'كلية الآداب 'جامعة المنصورة, ٢٠١٣.





المصدر/ الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني + حدود المناطق وفقا للدراسة الميدانية ٢٠٢٠.

وقد تناول البحث بالدراسة الموضوعات التالية :

أولاً:- شبكة الشوارع.

تعد شبكة الطرق والشوارع الأداة الفاعلة في تحديد كفاءة العمران لما لها من أهمية بالغة، لكونها أدوات فصل ووصل بين قطع العمران حيث تمثل الشوارع بمثابة الشرايين والأوردة بالكائن الحي التي تصل الحياة لكافة أنحاء الكتلة العمرانية^(١).

(١) احمد كمال عفيفي ، يحيى على الغامدي ، التخطيط العمراني واثرة في برنامج الدفاع ، جامعه الامير نايف للعلوم الامنية ، الرياض ، ص ١١ ، ص ٣١ ، ٢٠١٠ م



(١): خصائص شكل الشوارع (المساحة - الطول - المقطع العرضي).

مساحة الشوارع: تقاس بوحدة (المتر المربع)، وتُشكّل هي والكتلة المبنية والمناطق المفتوحة نمط النسيج العمراني، وتعكس أيضًا حالة الجودة داخله؛ فكلما زادت نسبتها "مساحة الشوارع" ارتفعت جودة النسيج العمراني والعكس.

اطوال الشوارع : تقاس بالمتر الطولي، تم قياس الشوارع بمنطقة الدراسة من خلال الخريطة الرقيمة لمنطقة القلب التجاري لدمياط لعام ٢٠٢٠.

المقاطع العرضية: يُحسب بقسمة مساحة الشوارع (بالمتر مربع) على أطوالها (بالمتر) ليكون تمييزها (م^٢/ متر طولي)، ويؤشر هذا المتغير على إمكانية التعلية الرأسية للمباني حسب الكود المصري في البناء (مرة ونصف عرض الشارع)، ومدى مرونة الحركة والمرور داخل الشارع.

(٢): شبكة الشوارع وكثافتها بمنطقة الدراسة:

تعد الشوارع الفاعل الأول والمؤثر في التشكيل العمراني لمنطقة ما، لما تقدمه للكتلتين المبنية والعمرانية من تحقيق إنسيابية وأمان الحركة المرورية في المدينة، وتنظيم عناصر المدينة بعلاقات سليمة وظيفيًا لتقليل حجم التحركات بينها سواء بمسارات المركبات (Vehicular Paths) أو بمسارات المشاه (Pedestrian Paths) (١).

تصل المساحة الكلية للشوارع إلى (١٢٨,٣ فدانا) بما يدنو من ثلث جملة مساحة قطاعات القلب التجاري لدمياط (٣٠,٧%)، وفي الوقت الذي ترتفع فيه مساحة الشوارع ببعض المناطق لأكثر من الثلث كما بمنطقة مسجد البحر (٣٥,١%) من جملة مساحة المنطقة، تليها منطقة مدرسة عبد المنعم رياض بنسبة (٣٤,٢%)، فيما اقترب من الثلث بكل من منطقة مسجد المعيني، الموقف والسلخانة القديمة (٣١,٣, ٣١,٢, ٣١,١%) لكل منهما على التوالي، ثم منطقة المقابر بأقل نسبة مساحة شوارع منسوبة إلى مساحة المنطقة نفسها بمقدار تجاوز قليلاً خمس مساحة المنطقة (٢٢,٨%) لتسجل انخفاضًا طفيفًا عن المتوسط العام لمنطقة الدراسة، أنظر جدول رقم (1).

(١) - فاروق عباس حيدر، تخطيط المدن والقرى، منشأة المعارف، الطبعة الأولى، ١٩٩٤، الإسكندرية، ص ٢٣٠.



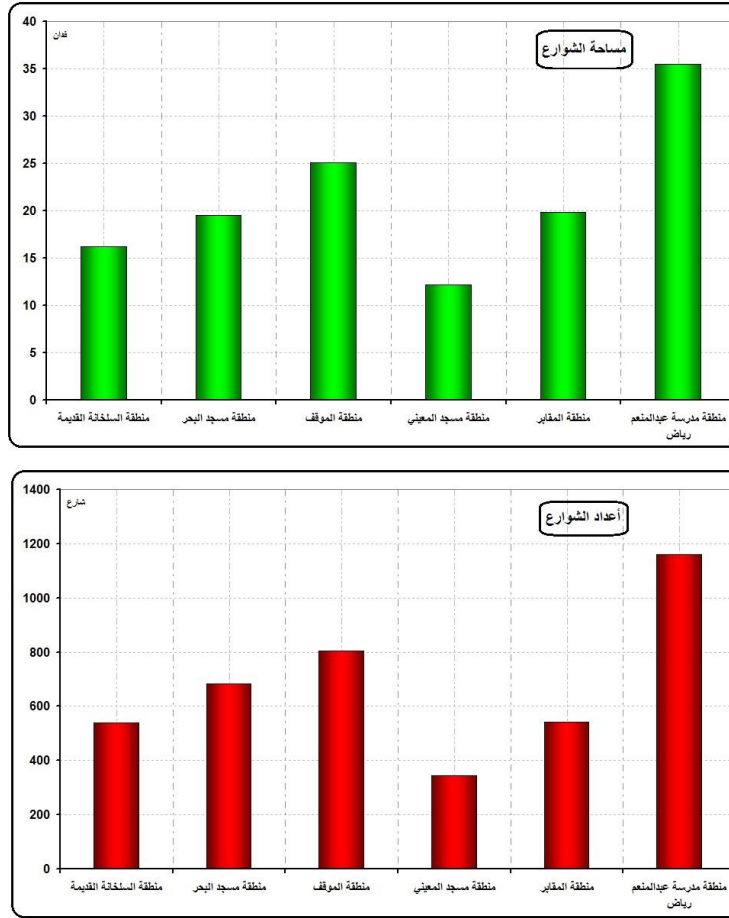
جدول رقم (1) خصائص شبكة الشوارع بمناطق القلب التجاري لدمياط ٢٠٢٠م

النسبة من المساحة الكلية	المساحة		الشوارع			المساحة الكلية	القطاع
	فدان	متر مربع	عرض (م)	طول (م)	عدد		
% ٣١,١	١٦,٢	٦٧٩٦٣	٥	١٣٥٩٣	٥٣٩	٥٢,٠	منطقة السلخانة القديمة
% ٣٥,١	١٩,٥	٨١٧٤٩	٤,٩	١٦٦٨٣	٦٨٣	٥٥,٥	منطقة مسجد البحر
% ٣١,٢	٢٥,١	١.٥٥٥٥٩	٥,١	٢٠.٦٩٨	٨٠٤	٨٠,٦	منطقة الموقف
% ٣١,٣	١٢,٢	٥١١٩٣	٥,٢	٩٨٤٥	٣٤٥	٣٩,٠	منطقة مسجد المعيني
% ٢٢,٨	١٩,٨	٨٣١٨٦	٥,١	١٦٣١١	٥٤٣	٨٦,٩	منطقة المقابر
% ٣٤,٢	٣٥,٥	١٤٩٢٧٨	٤,٩	٣٠.٤٦٥	١١٦١	١٠٤,٠	منطقة مدرسة عبدالمنعم رياض
% ٣٠,٧	١٢٨,٣	٥٣٨٩٢٧	٥	١٠.٧٥٩٤	٤٠٧٥	٤١٨	الجملة

المصدر: عمل الباحث اعتماداً/ على الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة عام ٢٠٢٠م، والنسب والكثافات للباحث.

كما تصل جملة أطوال الشوارع بقطاعات المنطقة إلى (١٠٧,٦ كيلومتراً)، تباينت أطوال الشوارع وفقاً لمساحة كل منها حيث ارتفعت أطوال الشوارع ومسارات الحركة لأكثر من ربع جملة أطوالها (٢٨,٣%) بأكبر المناطق مساحة والتي تم تسميتها بمنطقة مدرسة عبد المنعم رياض بناءً على الدراسة الميدانية التي تم عملها، إذ تشتهر المنطقة بوجود هذه المدرسة، في حين بلغت نسبتها بمنطقة الموقف (١٩,٢%) على الرغم من أن هذه المنطقة تقع بالمرتبة الثالثة من حيث المساحة الكلية، ولكن تحتوي على عدد كبير من الشوارع بلغ (٨٠٤ شارع) (تم حساب أعداد الشوارع بناءً على الخريطة الرقمية التي تقسم الشوارع مع كل تقاطع إلى وحدة واحدة). ثم تأتي كل من منطقة مسجد البحر و المقابر بالترتيب الثالث والرابع بنسب (١٥,٥, ١٥,٢%) بإجمالي أعداد شوارع (٦٨٣, ٥٤٣ شارع) لكل منهما على التوالي. وبالمرتبة قبل الأخيرة والأخيرة يأتي كل من منطقة السلخانة القديمة بنسبة (١٢,٦%) ومنطقة مسجد المعيني بنسبة بلغت أقل من عشر جملة أطوال الشوارع بالقلب التجاري لمدينة دمياط (٩,١%). أنظر شكل رقم (2).





شكل رقم (2) خصائص شبكة الشوارع بالقلب التجاري لمدينة دمياط

عام ٢٠٢٠

المصدر: عمل الباحث اعتماداً/ على الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة عام ٢٠٢٠م.

بلغ المتوسط العام لعرض الشارع بمنطقة الدراسة (٥ متر عرضي) للشارع بمنطقة الدراسة، انخفض بكل من منطقة مسجد البحر ومدرسة عبد المنعم رياض عن المتوسط العام إذ بلغ متوسط العرض بهما (٤,٩ متر) على الرغم من وجود هاتين المنطقتين على منطقة الكورنيش ويحتويان شوارع بلغت عروضها سبعة امتار للحارة الواحدة ولكن الشوارع الداخلية بالمنطقتين خاصة الواقعة بمنتصف المنطقة ذات



عروض شوارع منخفضة محصورة بين (٣,٥ و ٥ أمتار) بحد أقصى فضلاً على استغلال جزء كبير منها لفرش وعرض السلع التجارية مما يعمل على تقليل العروض مرة أخرى بفعل تدخل اصحاب المحال التجارية مما يعوق حركة السير بالسيارات، فضلاً عن تجاوز هذا لإعاقة السير المرتجل بكثير من هذه الشوارع نتيجة الإزدحام الشديد للبائعين والمشتريين داخل مناطق عرض السلع التجارية سواء غذائية او سلع معمرة مثل الأثاث والانتيكات، فيما تساوت منطقة السلخانة القديمة بعروض شوارعها مع المتوسط العام لمنطقة الدراسة (٥ متر)، وتجاوز عرض الشارع المتوسط العام للقلب التجاري بمدينة دمياط بثلاثة مناطق وهي على الترتيب (المقابر، والموقف ومنطقة مسجد المعيني) (١,٥ %) للأولى والثانية و (٢,٥%) للثالثة نتيجة إطلال المنطقة على الكورنيش ونهر النيل ووجود عدد من الميادين بها.

يشير الجدول رقم (2) إلى نوعين من كثافة الشوارع يتعلق أحدهما بالكثافة العامة للشوارع بالنسبة لمساحة النطاقات (بالمتر الطولي/ فدان)، والذي يصل متوسطها العام بالمنطقة ٢٥٧,٤ متراً طويلاً لكل فدان، بينما يشير النوع الثاني لكثافة الشوارع إلى علاقتها والمساحة بكل نطاق (بالمتر المربع/ فدان) والذي يصل متوسطه العام إلى (١٢٨٩ متراً مربعاً/ فدان).

جدول رقم (2) كثافة شبكة الشوارع بالقلب التجاري لمدينة دمياط
عام ٢٠٢٠

القطاع	المساحة الكلية		شبكة الشوارع		الكثافة	
	فدان	طول (م)	مساحة (م ^٢)	متر طولي/ فدان	متر مربع/ فدان	
منطقة السلخانة القديمة	٥٢,٠	١٣٥٩٣	٦٧٩٦٣	٢٦١,٣	١٣٠,٦	
منطقة مسجد البحر	٥٥,٥	١٦٦٨٣	٨١٧٤٩	٣٠٠,٦	١٤٧٣	
منطقة الموقف	٨٠,٦	٢٠٦٩٨	١٠٥٥٥٩	٢٥٦,٨	١٣١٠	
منطقة مسجد المعيني	٣٩,٠	٩٨٤٥	٥١١٩٣	٢٥٢,٦	١٣١٤	
منطقة المقابر	٨٦,٩	١٦٣١١	٨٣١٨٦	١٨٧,٨	٩٥٨	
منطقة مدرسة عبدالمنعم رياض	١٠٤,٠	٣٠٤٦٥	١٤٩٢٧٨	٢٩٢,٩	١٤٣٥	
الجملة	٤١٨	١٠٧٥٩٤	٥٣٨٩٢٧	٢٥٧,٤	١٢٨٩	

المصدر: عمل الباحث اعتماداً على الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة عام ٢٠٢٠م، والنسب والكثافات للباحث.



٣- الكثافة العامة للشوارع:

(أ) كثافة الشوارع: يُعبّر عنها بجملة أطوال الشوارع في الوحدة المساحية (بالفدان)، وكلما ارتفعت الكثافة كلما يُوثّر ذلك على جودة العمران بالمنطقة.

سجل المتوسط العام لكثافة الشوارع (بالمتر الطولي) بالنسبة لمساحة مناطق القلب التجاري لدمياط (٢٥٧,٤ مترًا طولياً/ فدان)، وقد ارتفعت ثلاثة مناطق عن هذا المتوسط وانخفض عنه بمنطقتين، ويمكن تناول كل من الكثافة العامة للشوارع بتقسيمها إلى مستويات ثلاث وفقاً لدرجتها على النحو التالي:

الفئة الأولى (أكبر من ٣٠٠ متر طولي/ فدان): ضمت تلك الفئة منطقة واحدة فقط ارتفعت بها كثافة الشوارع لأعلى مستوى لها، جاء بمنطقة مسجد البحر والبالغة مساحتها (٥٥,٥ فداناً)، وتصل أطوال الشوارع داخلها إلى (١٦,٧ كم)، ومن ثم بلغت كثافة الشوارع بها (٣٠٠,٦ مترًا طولياً/ فدان).

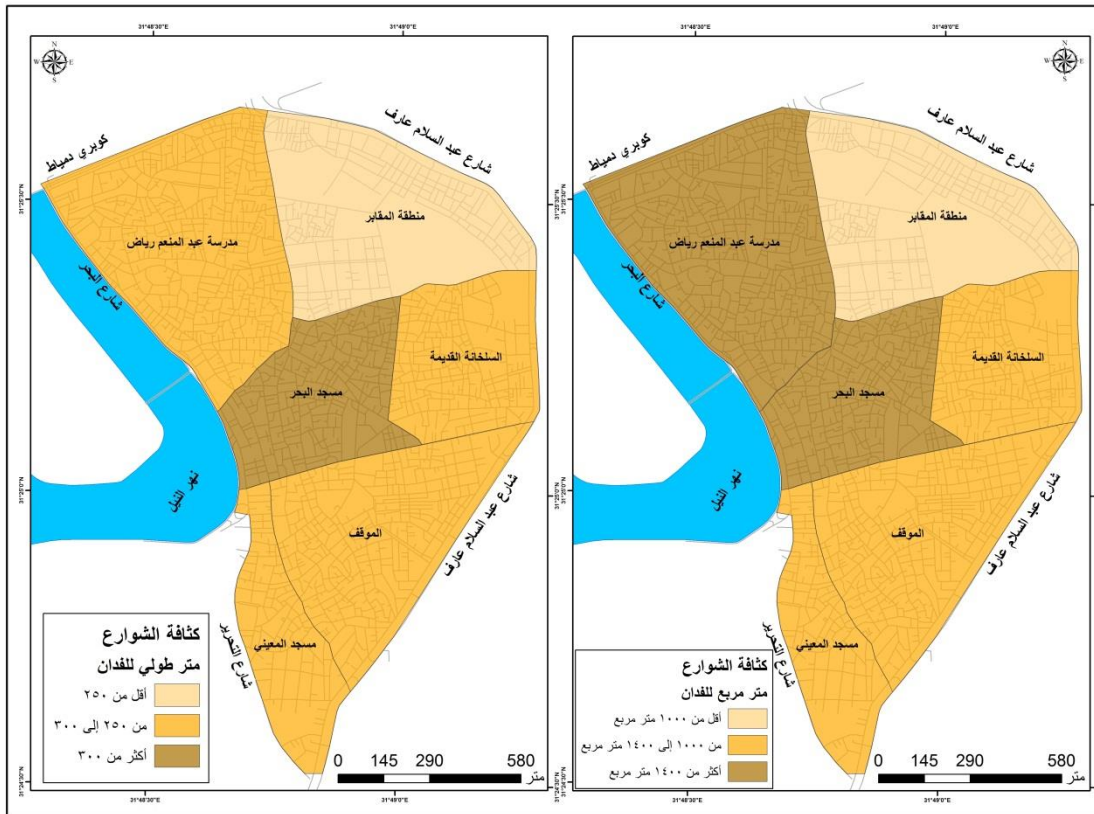
الفئة الثانية (كثافة شوارع تتراوح بين ٢٥٠ - ٣٠٠ مترًا طولياً/ فدان): تُمثّل تلك الفئة في أربعة مناطق، الأولى هي منطقة مدرسة عبدالمنعم رياض والتي تصل مساحتها إلى ١٠٤ فدان تقريباً، وتبلغ أطوال الشوارع داخلها إلى (٣٠,٥ كم)، وبالتالي شكلت كثافة الشوارع بالنسبة لمساحتها نحو (٢٩٢,٩ مترًا طولياً/ فدان)، فيما كانت منطقة السلحانة القديمة مسجلة كثافة شوارع (٢٦١,٣ مترًا طولياً لكل فدان)، جدير بالقول أن مساحة المنطقة تصل إلى (٥٢ فداناً)، في حين بلغت أطوال الشوارع (١٣,٦ كم) الأمر الذي أثار على بلوغ كثافة الشوارع مستوى متوسط بهما، وتأتي منطقة الموقف بالمرتبة الثالثة بتلك الفئة معدل كثافة شوارع بلغ (٢٥٦,٨ مترًا لكل فدان) مع العلم أن تلك المنطقة قد سجلت كثافة شوارع انخفضت قليلاً عن متوسطها العام لمنطقة الدراسة بـ ١ متر واحد فقط في الفدان، وبالمرتبة الأخيرة داخل هذه الفئة تأتي منطقة مسجد المعيني بمعدل كثافة شوارع (٢٥٢,٦ مترًا طولياً للفدان).

الفئة الثالثة (كثافة شوارع أقل من ٢٥٠ مترًا طولياً/ فدان): تضم هذه الفئة منطقة واحدة فقط، هي منطقة المقابر حيث تصل كثافة الشوارع بها إلى (١٨٧,٨ مترًا طولياً/ فدان)، يُذكر أن المنطقة تعد ثاني أكبر مناطق منطقة الدراسة بالمساحة والذي ترتفع مساحتها لتصل إلى (٨٦,٩ فداناً).

أما بدراسة كثافة الشوارع حسب حيز مساحتها داخل مساحة القلب التجاري لمدينة دمياط بالفدان، فقد سجلت متوسط عام لهذه الكثافة قدرت (١٢٨٩ مترًا مربعاً لكل فدان)، انخفض هذا المعدل بمنطقة واحدة فقط عن المتوسط العام، فقد سجلت منطقة المقابر أقل معدل كثافة شوارع بالنسبة لمساحتها منسوبة لمساحة المنطقة بالفدان (٩٥٨ مترًا مربعاً/ فدان)، كما ارتفعت بباقي مناطق المنطقة المدروسة، تأتي



بمقدمتهم منطقة مسجد البحر بمعدل كثافة (١٤٧٣ م^٢ للفدان)، ثم منطقة مدرسة عبدالمنعم رياض (١٤٣٥ متراً مربعاً لكل فدان) وتتساوى تقريباً بقية المناطق بنفس المعدل علواً وانخفاضاً بشكل طفيف (١٣١٤، ١٣١٠، ١٣٠٦ متراً مربعاً للفدان) لكل من مسجد المعيني، الموقف و منطقة السلخانة القديمة لكل منهما على التوالي، انظر شكل رقم (3).



شكل رقم (٣) كثافة شبكة الشوارع مناطق القلب التجاري لمدينة دمياط عام ٢٠٢٠

المصدر: عمل الباحث اعتماداً على الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة عام ٢٠٢٠م، والنسب والكثافات للباحث.

(ب) كثافة الشوارع بالنسبة للكتلة المبنية:

قد تُعطي كثافة الشوارع بالنسبة للمساحة (الكتلة) المبنية دلالة أوقع من سابقتها (كثافة الشوارع بالنسبة لمساحة المنطقة)؛ إذ تحتوي منطقة الدراسة على مناطق فضاء وأخرى غير مستغلة وبالتالي فإن قياس الكثافة بالنسبة لإجمالي المساحة يقم صورة عامة، يبدو أن تناولها بالنسبة للمساحة المبنية يؤثر



على نصيب الكتلة المبنية بالمتر مربع من الشوارع الطولية؛ بل أيضا يُستشف من خلاله نمط النسيج العمراني بكل منطقة، حيث تُبين الشوارع وتحدد قطع وتقسيمات الكتلة المبنية، والتي تعد إحدى المعايير التي من خلالها يتم تصنيف العمران لمنطقة ما، هذا في الوقت الذي تصل مساحة الكتلة المبنية بمنطقة الدراسة إلى (٨٩٨,٨ ألف متر مربع) تعادل تقريبا (٢١٤ فدانا)، ويصل المتوسط العام لكثافة الشوارع بالنسبة للكتلة المبنية إلى اثني عشر مترا لكل مائة متر مربع مبني، وفي هذا السياق يمكن تقسيم كثافة الشوارع بالنسبة لمساحة الكتلة المبنية على النحو التالي:

الفئة الأولى (كثافة شوارع أكبر من ١٢ متراً طويلاً/ ١٠٠ متر مربع مبني): تأتي في مقدمتها منطقة المقابر ويرجع هذا إلى انخفاض مساحة الكتلة المبنية بالمنطقة نتيجة وجود مساحات كبير مستغلة كمقابر، فقد بلغ معدل الكثافة للشوارع (١٦ متراً طويلاً لكل ١٠٠ م^٢ مبني) تليها منطقة مسجد البحر، حيث بلغت به كثافة الشوارع بالنسبة للكتلة المبنية (١٢,٤ متراً طويلاً/ ١٠٠ م^٢ مبني)، وبذلك ترتفع به كثافة الشوارع عن متوسطها العام بمنطقة الدراسة بفارق يصل إلى نصف طولي لكل مائة متر مربع مبني، يليها منطقة مدرسة عبد المنعم رياض بكثافة تصل (١٢,٢ متراً طويلاً/ ١٠٠ م^٢ مبني)، انظر جدول رقم (٤).

جدول رقم (٤) كثافة الشوارع بالنسبة لمساحة الكتلة المبنية بالقلب التجاري لمدينة دمياط عام ٢٠٢٠

كثافة الشوارع بالنسبة للمساحة المبنية	أطوال الشوارع	مساحة الكتلة المبنية	القطاع
متر طولي/ ١٠٠ م ^٢	متر طولي	المساحة (م ^٢)	
١١,٢	١٣٥٩٣	١٢١٨٩٦,٢	منطقة السلخانة القديمة
١٢,٤	١٦٦٨٣	١٣٤٤٣٥,٥	منطقة مسجد البحر
١٠,٧	٢٠٦٩٨	١٩٢٩٦٤,٥	منطقة الموقف
١٠,٠	٩٨٤٥	٩٧٩٥٨,٠	منطقة مسجد المعيني
١٦,٠	١٦٣١١	١٠١٨٥٥,٥	منطقة المقابر
١٢,٢	٣٠٤٦٥	٢٤٩٦٩٤,٠	منطقة مدرسة عبدالمنعم رياض
١٢,٠	١٠٧٥٩٤	٨٩٨٨٠,٤	الجملة

المصدر: عمل الباحث اعتماداً/ على الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة عام ٢٠٢٠م، والنسب والكثافات للباحث.

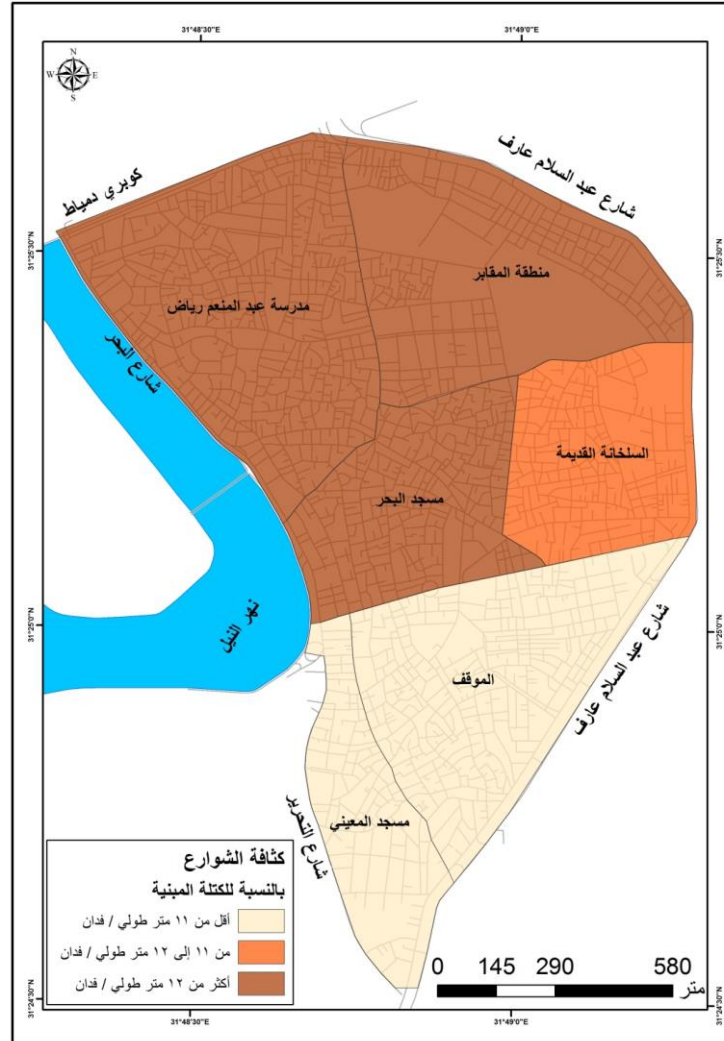


الفئة الثانية (كثافة شوارع تتراوح بين ١١ - ١٢ متراً طولياً/ ١٠٠ متر مربع مبني): تقع منطقة واحدة فقط بتلك الفئة، إذ سجلت معدل كثافة الشوارع بها بالنسبة للمساحة المبنية (١١,٢ متراً طولياً/ ١٠٠ متر مربع مبني)، وهي منطقة السلخانة القديمة إذ تبلغ مساحة الكتلة المبنية بها (٢٩ فداناً). أنظر شكل رقم (٤).

الفئة الثالثة (كثافة شوارع أقل من ١١ متراً طولياً/ ١٠٠ متر مربع مبني): جاءت منطقتين بتلك الفئة انخفضت فيه كثافة الشوارع بالنسبة للمساحة المبنية الأولى منطقة الموقف بمعدل كثافة بلغ (١٠,٧ متر طولي لكل ١٠٠ متر مربع مبني) والثانية منطقة مسجد المعينى بأدنى معدل على مستوى المنطقة المدروسة إذ بلغت كثافتها (١٠ متر طولي/ مائة م مبنى) نظراً لانخفاض النسبي لأطوال الشوارع داخلها مقارنة بمساحتها المبنية.

خلاصة القول وبمقارنة كثافتي الشوارع بالنسبة لمساحة الشياخات ومساحة الكتلة المبنية يتضح عدم وجود اختلافات كبيرة في ترتيب الشياخات وفقاً لدرجة كثافتي شوارعها، فقد جاء كل من منطقة مسجد البحر ليحتل المرتبة الأولى. وهو الأمر الذي يشير إلى أن ارتفاع أطوال الشوارع مع صغر أو توسُّط مساحة الشياخة يُدَلِّلُ بما لا يدع مجالاً للشك على صِغر تقسيمات (قطع) الأراضي العمرانية.





شكل رقم (٤) كثافة الشوارع بالنسبة لمساحة الكتلة المبنية
بالقلب التجاري لمدينة دمياط عام ٢٠٢٠
المصدر: عمل الباحث اعتماداً/ على الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة عام ٢٠٢٠م، والكثافات للباحث.



ثانياً: - خصائص العمران القلب التجاري بمدينة دمياط :-

النمط العمراني هو منطقة أو حيز يجمع خصائص بيئية وهندسية واجتماعية واقتصادية واحدة ويمكن القول بأنه " خصائص عمرانية واجتماعية واقتصادية متشابهة(١)، الصفات التي تشترك فيها مساكن الأحياء المتدنية واللازمة إزالتها: النقص في وسائل الحياة داخل المسكن وتشمل النقص في الإنارة الطبيعية داخل المسكن وقلة وصول أشعة الشمس إليه وعدم التهوية الطبيعية ونقص الهواء النقي، واختفاء الخصوصية والعزل بين الجيران، وعدم وجود دورات مياه ومطابخ صحية كافية(٢). يمكن تعريف البلوك السكني بأنه مساحة من الأرض محاطة بالطرق والشوارع من جميع الجهات ويؤخذ في الاعتبار الحدود الطبيعية لسطح الارض عند تحديد البلوكات في حالة غياب شبكات الطرق(٣).

1- مساحة الكتلة المبنية وعدد مبانيها :

بلغت أعداد الكتل المبنية داخل القلب التجاري لمدينة دمياط (٧٩٨٠ مبنياً) يشمل جميع مظاهر العمران الموجودة من مباني سكنية وغير سكنية تستخدم استخدامات اخرى مثل المباني الخدمية والحكومية ودور العبادة وغيرها، فضلاً عن المحلات التجارية الموجودة بالمنطقة وهنا لابد من توضيح أن القلب التجاري للمدينة يحوى محالاً تجارية مختلفة تتخذ الطوابق الأرضية للمباني السكنية مقراً لها، صورة رقم (٥)



صورة رقم (٥) اشكال استخدام الأدوار الأرضية بالمباني السكنية بالقلب التجاري لمدينة دمياط
المصدر/ الدراسة الميدانية لمنطقة الدراسة, (قلب دمياط التجاري) يناير ومارس ٢٠٢٠.

١- أشرف السيد البسطويسي، نحو منهج لتقييم الخصوصية في البيئة العمرانية من خلال القوانين والتشريعات، دكتوراه غير منشورة، قسم العمارة، كلية الهندسة جامعة القاهرة، ٢٠٠٦، ص ٣٠.
٢- أحمد خالد علام وآخرون، تجديد الأحياء، مكتبة الأنجلو المصرية، ط١، ١٩٩٧، ص ٤١.
٣- عبد الرحيم قناوي، العشوائيات مشاكل وحلول، الأنجلو المصرية، ٢٠١٣، ص ٨٠.



تصدرت منطقة مدرسة عبد المنعم رياض أعداد المباني بالمنطقة المدروسة بنسبة (٣١,٥%) بمجموع ٢٤٢٢ مبنياً يليها منطقة الموقف بنسبة (٢٣%)، ثم منطقة مسجد البحر بالمرتبة الثالثة حيث يحتوى على (١١٦٢ مبنى) بنسبة (١٥,١%) من جملة مباني القلب التجاري، ثم منطقة السلخانة القديمة بنسبة (١٤%) من جملة المباني، وبالترتيب قبل الأخير ظهرت منطقة المقابر بنسبة لم تتجاوز عشر جملة مباني القلب التجاري (٩,١%) وأخيراً أقل مناطق الدراسة مسجد المعيني بمجموع مباني (٥٥١ مبنياً فقط) ويرجع هذا إلى صغر مساحة المنطقة. جدول رقم (٥).

جدول رقم (٥) عدد ومساحة الكتل المبنية بالقلب التجاري لمدينة دمياط عام ٢٠٢٠

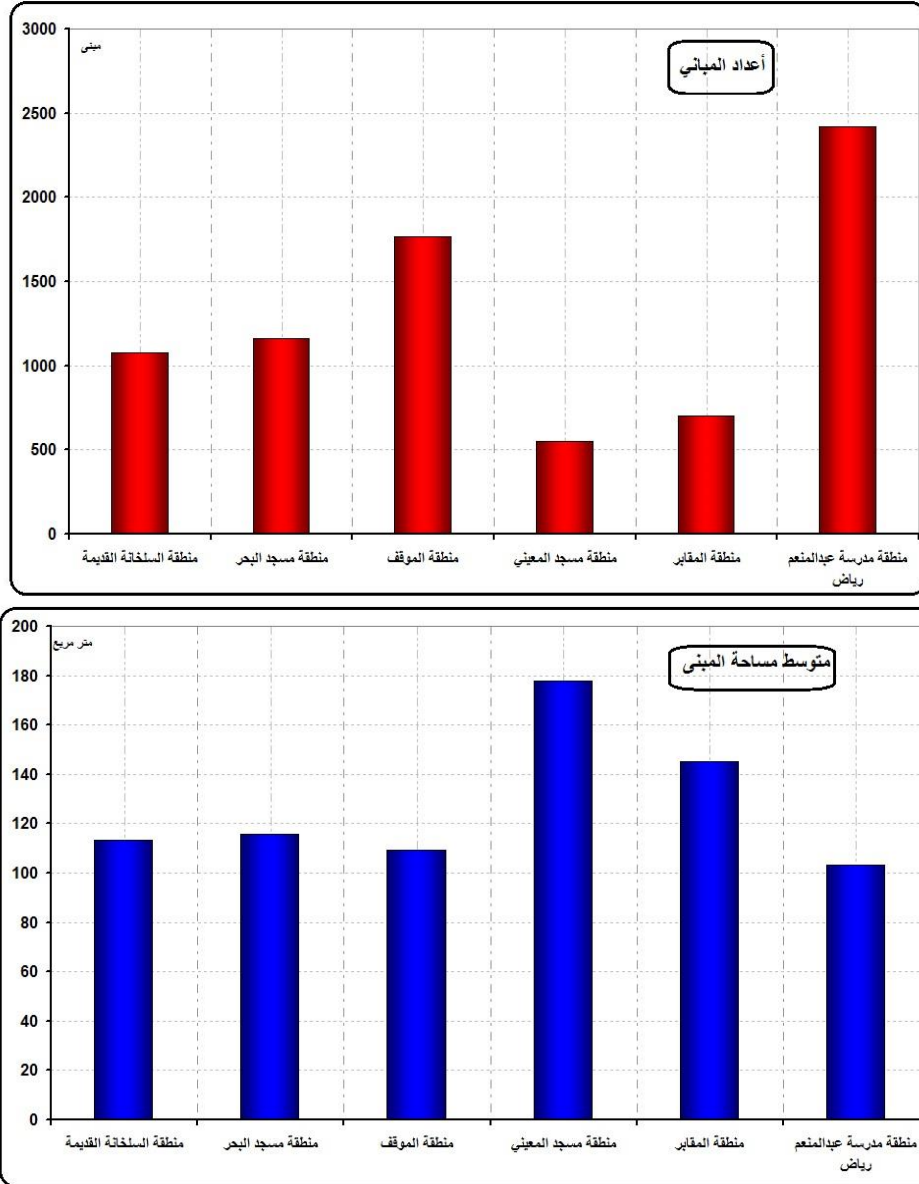
المباني			القطاع
متوسط المساحة (م ^٢)	المساحة (م ^٢)	العدد	
١١٣,٥	١٢١٨٩٦	١٠٧٤	منطقة السلخانة القديمة
١١٥,٧	١٣٤٤٣٥	١١٦٢	منطقة مسجد البحر
١٠٩,١	١٩٢٩٦٥	١٧٦٩	منطقة الموقف
١٧٧,٨	٩٧٩٥٨	٥٥١	منطقة مسجد المعيني
١٤٥,١	١٠١٨٥٦	٧٠٢	منطقة المقابر
١٠٣,١	٢٤٩٦٩٤	٢٤٢٢	منطقة مدرسة عبد المنعم رياض
١١٧,٠	٨٩٨٨٠٤	٧٦٨٠	الجملة

المصدر: عمل الباحث اعتماداً/ على الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة عام ٢٠٢٠م.

بدراسة مؤشر مساحة الكتلة المبنية بكل مناطق القلب التجاري، اتضح تصدر منطقة مدرسة عبد المنعم رياض مناطق الدراسة بنسبة (٢٧,٨%) وجدير بالذكر توضيح اتخاذ المناطق نفس الترتيب العام لنسب الأعداد، إذ يأتي بالمرتبة الثانية أيضاً منطقة الموقف من حيث نسبة المساحة (٢١,٥%)، حتى المنطقة الأخيرة وهي مسجد المعيني بأدنى نسبة لمساحة الكتلة المبنية (١٠,٩%)، ومن جهة أخرى يمكن دراسة المساحة من حيث متوسط مساحة المبنى، إذ بلغ المتوسط العام للمنطقة المدروسة (القلب التجاري) ١٧٧ متراً مربعاً، تتصدرها منطقة مسجد المعيني بأكثر متوسط مساحة للكتلة المبنية بلغت (١٧٧,٨م^٢) تليها منطقة المقابر (١٤٥,١ متر^٢) ثم منطقة مسجد البحر الواقع على الكورنيش بمتوسط مساحة (١١٥,٧ متراً مربعاً) للمبنى الواحد، وبالمرتبة الرابعة تأتي منطقة السلخانة القديمة (١١٣,٥م^٢)،



وبالترتيب الخامس وجدت منطقة الموقف (١,٩,١ متر مربع) وأخيراً أقل متوسط مساحة للكتل المبنية سواء سكنية أو غير سكنية ظهرت منطقة مدرسة عبد المنعم رياض (١,٣,١م) ويرجع هذا نتيجة كبر كثافة الكتل المبنية بالمنطقة مما جاء على حساب مساحة المبنى نفسه. شكل رقم (٦).



شكل رقم (٦) أعداد المباني ومتوسط مساحة الكتل المبنية بالقلب التجاري لمدينة دمياط عام ٢٠٢٠
المصدر: عمل الباحث اعتماداً/ على الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة عام ٢٠٢٠م.



2-درجات الكثافة البنائية:

يشير تعبير الكثافة البنائية إلى ناتج قسمة مساحة المباني بالمتر المربع على مساحة النطاق بالفدان (متر مربع مبني/ فدان)، لكن قد لا يعطي هذا المؤشر دلالة واقعية عن الكثافة إذ تختلف ارتفاعات المباني وبالتالي فإن الحيز المساحي لأي من النطاقات يتحمل كثافات بنائية رأسية مضافة إلى الكثافة البنائية العامة، إلا أن الاكتفاء بتناول الكثافة البنائية العامة هنا لإعطاء صورة أقرب وضوحاً عن النسيج العمراني وتشكيلته العنصرية، هذا فضلاً عن تقديم صورة عامة للكثافة البنائية الإجمالية (متر مربع مبني/ فدان)، وفقاً لما يوضحه الجدول () الذي يوضح الكثافة البنائية بمناطق القلب التجاري لدمياط عام ٢٠٢٠. فضلاً عن تسليط الضوء على الكثافة البنائية العددية (مبنياً لكل فدان).

أ- الكثافة البنائية العامة:

يصل المتوسط العام للكثافة البنائية بمنطقة الدراسة إلى (٢١٥٠ م^٢/ فدان) وذلك لجملة المباني السكنية وغير السكنية، وقد تفاوتت كافة مناطق الدراسة حول هذا المتوسط علوًا وانخفاضًا، مع العلم أن الكثافة البنائية لجملة المباني لم تنخفض بأي من النطاقات عن (١١٧٠ م^٢/ فدان)، وبهذا تنتظم نسبيًا في مستويات ثلاث، يضم المستوى الأول للكثافة البنائية (المرتفع) منطقة واحدة فقط ترتفع بها الكثافة البنائية لأكثر من (٢٥٠٠ م^٢/ فدان)، في حين المستوى الثاني (المتوسط) تتراوح به الكثافة البنائية ما بين (٢٥٠٠ - ٢٥٠٠ م^٢/ فدان) ويضم أربعة مناطق، وتقع منطقة وحيدة المستوى الأخير (المنخفض) للكثافة البنائية الأقل من (٢٠٠٠ م^٢/ فدان)، والتي نوجزها فيما يلي:



جدول (٦) الكثافة البنائية بمناطق القلب التجاري لمدينة دمياط عام ٢٠٢٠

القطاع	المساحة الكلية		مساحة الكتلة المبنية		الكثافة البنائية	
	متر مربع	فدان	عدد المباني	المساحة (م ^٢)	مبنى لكل فدان	متر مربع لكل فدان
منطقة السلخانة القديمة	٢١٨٥١٢	٥٢,٠	١٠٧٤	١٢١٨٩	٢١	٢٣٤٣
منطقة مسجد البحر	٢٣٣٠٨٤	٥٥,٥	١١٦٢	١٣٤٤٣	٢١	٢٤٢٢
منطقة الموقف	٣٣٨٤٥٣	٨٠,٦	١٧٦٩	١٩٢٩٦	٢٢	٢٣٩٥
منطقة مسجد المعيني	١٦٣٦٧٩	٣٩,٠	٥٥١	٩٧٩٥٨	١٤	٢٥١٤
منطقة المقابر	٣٦٤٧٩٠	٨٦,٩	٧٠٢	١٠١٨٥	٨	١١٧٣
منطقة مدرسة عبدالمنعم رياض	٤٣٦٩١٨	١٠٤,٠	٢٤٢٢	٢٤٩٦٩	٢٣	٢٤٠٠
الجملة	١٧٥٥٤٣	٤١٨	٧٦٨٠	٨٩٨٨٠	١٨	٢١٥٠

المصدر: المساحات مقاسة من الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني، عام ٢٠٢٠، والكثافات البنائية للباحث.

المستوى الأول: كثافة بنائية مرتفعة (أكبر من ٢٥٠٠ م^٢/ فدان): ظهرت كثافة بنائية مرتفعة بمنطقة واحدة فقط كانت من نصيب منطقة مسجد المعيني والتي سجّلت أعلى كثافة بنائية لإجمالي المباني بلغت (٢٥١٤ م^٢/ فدان)، أي أن كل فدان من مساحة المنطقة تشكّل المباني (سكنية وغير سكنية) ما يقرب عن ثلاثة أخماس مساحته.

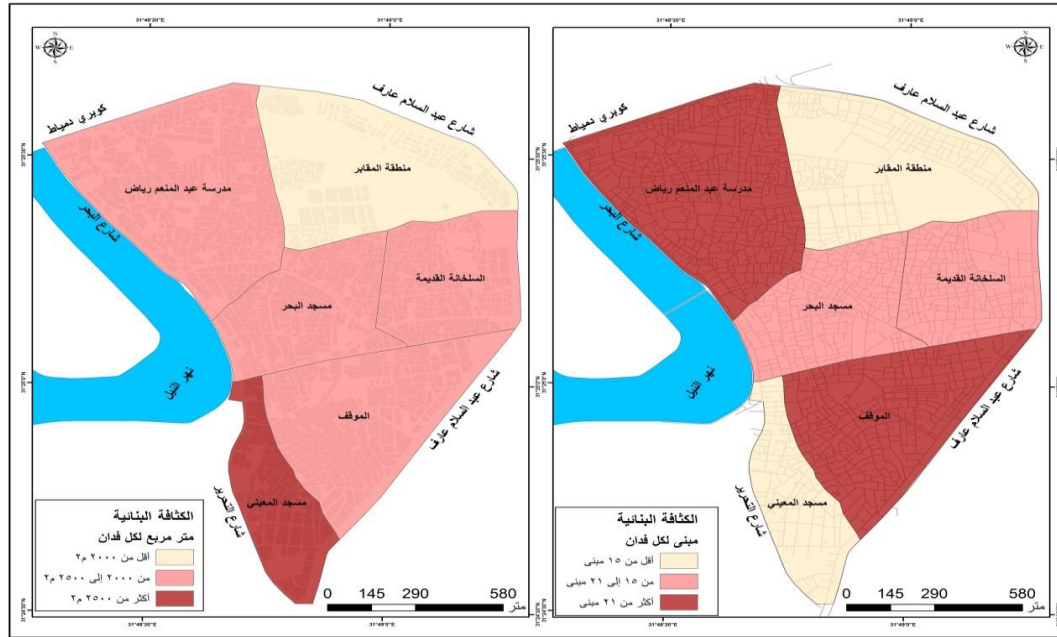
المستوى الثاني: كثافة بنائية متوسطة (تتراوح بين ٢٠٠٠ - ٢٥٠٠ م^٢/ فدان): ظهرت في أربعة مناطق، تتصدرهم منطقة مسجد البحر بمعدل كثافة بلغ (٢٤٢٢ م^٢/ فدان) تليها منطقة مدرسة عبد المنعم رياض بكثافة (٢٤٠٠ متر مربع / فدان)، ثم بالمرتبة الثالثة داخل هذا المستوى جاءت منطقة الموقف بمعدل كثافة (٢٣٩٥ م^٢ لكل فدان)، وأخيراً تذيلت منطقة السلخانة القديمة هذا المستوى مسجلة كثافة بنائية (٢٣٤٣ متراً مربعاً/ فدان).

المستوى الثالث: كثافة بنائية منخفضة (أقل من ٢٠٠٠ م^٢/ فدان): ظهرت بمنطقة واحدة وهي منطقة المقابر بكثافة (١١٧٣ متراً مربعاً مبني لكل فدان) نتيجة انخفاض مساحات الكتل المبنية بها



مقارنة بمساحة المنطقة، هذا فضلا عن وجود المقابر داخل المنطقة بمساحة (٢,٧ فدان تقريباً) ولم يتم حسابهم داخل الكتلة المبنية.

كما يمكن دراسة الكثافة البنائية من حيث العدد، بقسمة عدد المباني بالمنطقة على مساحة الشياخة بالفدان، للوقوف على كثافة العدد بالفدان، إذ بلغ متوسط الكثافة بمنطقة القلب التجاري لدمياط (١٨ مبناً لكل فدان)، سجلت منطقة عبد المنعم رياض أعلى المعدلات في هذا المؤشر حيث بلغ (٢٣ مبناً/ فدان)، تليها منطقة الموقف بكثافة (٢٢ مبناً لكل فدان)، ثم كل من السلخانة القديمة ومسجد البحر بكثافة (٢١ مبناً بالفدان)، وبالمرتبة قبل الأخيرة والأخيرة يأتي كل من منطقة مسجد المعيني والمقابر (١٤، ٨ مبناً/ فدان) لكل منهما، انظر شكل رقم (٧).



شكل (٧) الكثافة البنائية بمناطق القلب التجاري لمدينة دمياط عام

٢٠٢٠

المصدر: عمل الباحث اعتماداً/ على الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة عام ٢٠٢٠م، والكثافات للباحث.



٣- متوسط ارتفاع المباني:

لعل ارتفاع المباني يعد أحد أهم عناصر التشكيل العمراني، إذ توجد علاقة مباشرة بين ارتفاع المبنى وعرض الشارع حيث يعد الأول نتيجة للثاني ويتحدد على ضوءه، وفي منطقة الدراسة يصل المتوسط العام لارتفاع المباني (سكنية وغير سكنية) محصورة بين (٥ : ٦ طوابق تقريباً)، وتفاوتت مناطق الدراسة علوًا وانخفاضًا عن المتوسط العام لارتفاعات المباني بها ويمكن تناولها كما يلي:

متوسط ارتفاع الكتلة المبنية

يشكل الارتفاع الرأسي للمباني نوعًا من التنمية العمرانية التي تستهدف توفير وحدات سكنية إضافية لتلبي الطلب المتزايد على سوق الإسكان بالمدينة، ومن المعروف أن ارتفاع المباني يتناسب طرديًا وعرض الشارع، فمع اتساع الأول يرتفع الثاني، وتشير المعايير التخطيطية إلي أن ارتفاع المبنى يعادل مثل ونصف مثل عرض الشارع حتى يمكن توفير إضاءة طبيعية وتسمح المباني خلالها من انسياب لحركة الهواء ووضوح الرؤية .

كما تتفاوت ارتفاعات المباني من مكان لآخر نتيجة لمجموعة من العوامل المختلفة لعل من أهمها حالة المباني وحداتها ونوعية المباني واتساع الشوارع(١).

يبلغ عدد المباني بمنطقة الدراسة ٧٦٨٠ مبناً سكنياً بإجمالي عدد طوابق (٤٦٠٨٠ طابق)، بإجمالي أطوال مباني (١٣٨٢٤٠ متراً طويلاً)، ليصل المتوسط العام لارتفاع المبنى بالمنطقة ١٦,٥ متراً طويلاً عن سطح الأرض المبني عليه المبنى، بواقع ستة طوابق للمبنى الواحد، وبصفة عامة وجدت مباني بارتفاعات كبيرة (١٠ طوابق) حيث توجد هذه الارتفاعات على المناطق المطلة على شارع الكورنيش ونهر النيل، كما يوجد عدد كبير من المباني ذات الطابق الواحد بالمنطقة.

ومع الدراسة التفصيلية لقلب المدينة التجاري تم تقسيمه إلى ثلاث فئات كما يلي:-

ارتفاعات مباني أكبر من ستة طوابق: شهد منطقة مدرسة عبد المنعم رياض متوسط عام في طوابق المباني بها أكبر عن المتوسط العام لأكثر من ستة طوابق للمبنى، حيث سجلت المنطقة متوسط

^١ - فتحي محمد مصيلحي، تطور العاصمة المصرية، والقاهرة الكبرى، تجربة التعمير المصرية من ٤٠٠٠ ق.م إلى ٢٠٠٠م دار المدينة المنورة، القاهرة، ١٩٨٨، ص ٣٦٨.



عدد طوابق (٧ طوابق) بارتفاع ٢١ متراً طويلاً للمبنى، فيما كان أكبر المباني بعدد الطوابق بالشيخة مسجل ١٢ طابق وأقلها مباني ذات طابق واحد، أنظر جدول رقم (٧).

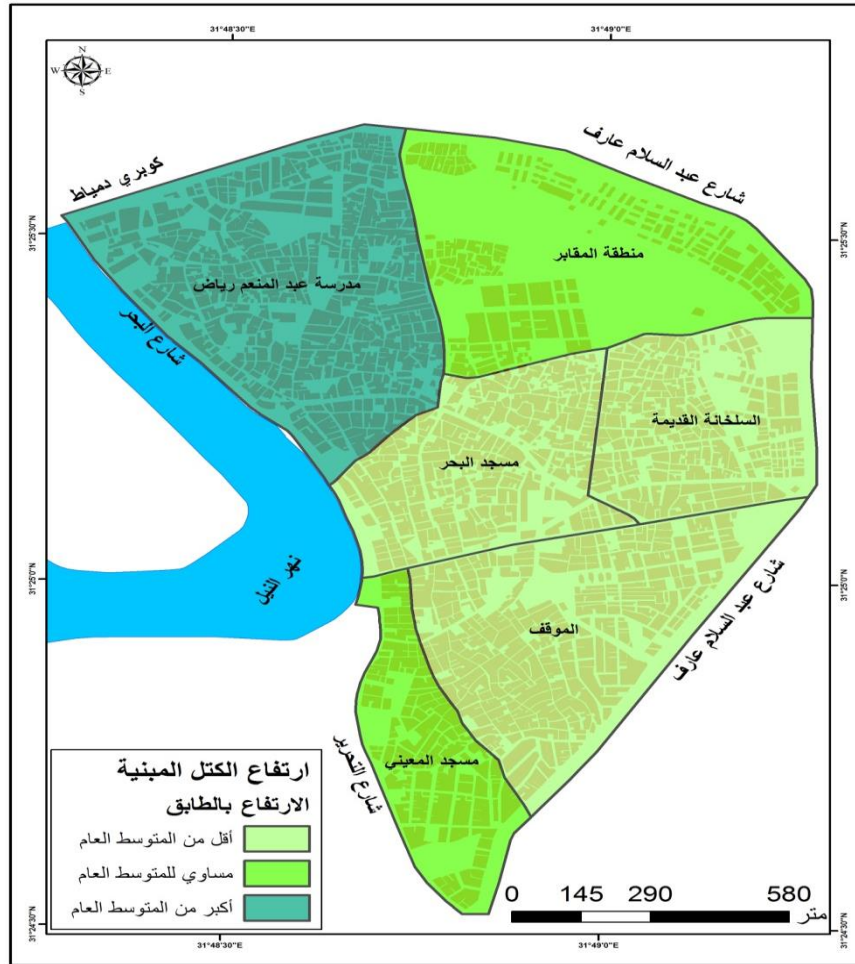
جدول رقم (٧) متوسط ارتفاع الكتل المبنية بالقلب التجاري لمدينة دمياط عام ٢٠٢٠

الارتفاع بالمتر	عدد الطوابق	القطاع
١٢	٤	منطقة السلخانة القديمة
١٥	٥	منطقة مسجد البحر
١٥	٥	منطقة الموقف
١٨	٦	منطقة مسجد المعيني
١٨	٦	منطقة المقابر
٢١	٧	منطقة مدرسة عبدالمنعم رياض
١٦,٥	٦	الجملة

المصدر: عمل الباحث اعتماداً على الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني. عام ٢٠٢٠م.

ارتفاعات مباني تتراوح بين (٦ طوابق / مساوية للمتوسط العام): تضم منطقتين أي ما يمثل ثلث جملة مناطق قلب المدينة التجاري المدروس، حيث بلغت ارتفاعات المباني بكل من منطقة مسجد المعيني ومنطقة المقابر (٦ طوابق/ مبنى) متساوية بذلك مع المتوسط العام لارتفاعات المباني بالمنطقة. أنظر شكل رقم (٨).





شكل رقم (٨) متوسط ارتفاع الكتل المبنية بالقلب التجاري لمدينة دمياط عام ٢٠٢٠
المصدر: عمل الباحث اعتماداً على الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني. عام ٢٠٢٠م.

ارتفاع أقل من المتوسط العام لمنطقة الدراسة (أقل من ٦ طوابق): ظهرت بثلاثة مناطق تتساوي كل من منطقة مسجد البحر ومنطقة الموقف بمتوسط عدد طوابق (٥ طوابق لكل مبنى) بمتوسط ارتفاع مبنى ١٥ متراً طويلاً من سطح الأرض المقام عليه المبنى، والمنطقة الأخيرة والثالثة بهذا المستوى جاءت منطقة السبخانة القديمة بأربعة طوابق بمتوسط ارتفاع ١٢ متراً للمبنى الواحد، جدير بالذكر وجود بهذه المناطق مباني ذات طوابق تصل إلى ١٠ طابق، كما ذكرنا من قبل، صورة رقم (٩).





صورة رقم (٩) أنماط من ارتفاعات المباني بالقلب التجاري لمدينة دمياط
المصدر/ الدراسة الميدانية لمنطقة الدراسة, (قلب دمياط التجاري) يناير ومارس ٢٠٢٠.



٤- حالات المباني:

ترتبط حالات المباني في المدينة ارتباطاً وثيقاً بالتطور العمراني لها، حيث نجد أن الغالبية العظمى من مباني المدينة ذات حالة سليمة (جيدة)، وقد أظهرت الدراسة الميدانية التي تم إجرائها للتعرف على حالات المباني بالقلب التجاري للمدينة، وكذلك الدراسات الميدانية للكتلة العمرانية للمدينة وفقاً للجدول رقم (٨) الذي يشير إلى التوزيع العددي والنسبي لأعداد المباني وفقاً لحالتها البنائية عام ٢٠٢٠.

جدول رقم (٨) حالات المباني بالقلب التجاري لمدينة دمياط عام ٢٠٢٠

المباني	حالات المباني							القطاع		
	العدد	جيدة	النسبة	متوسط	النسبة	متردية	النسبة		مهدة	النسبة
١٠٧	٤	٨٠,٦	٧٥,٠	١٩٩	١٨,٥	٤٩	٤,٦	٢٠	١,٩	منطقة السلخانة القديمة
١١٦	٢	٧١٩	٦١,٩	٤٢٣	٣٦,٤	١٠	٠,٩	١٠	٠,٩	منطقة مسجد البحر
١٧٦	٩	١٢١	٦٨,٧	٤٨٩	٢٧,٦	٤٠	٢,٣	٢٥	١,٤	منطقة الموقف
٥٥١	٥٥١	٥٠,٦	٩١,٨	٣٩	٧,١	٥	٠,٩	١	٠,٢	منطقة مسجد المعيني
٧٠٢	٧٠٢	٦٠,٦	٨٦,٣	٨٢	١١,٧	٥	٠,٧	٩	١,٣	منطقة المقابر
٢٤٢	٢	١٩٩	٨٢,٥	٤٠٩	١٦,٩	١٠	٠,٤	٥	٠,٢	منطقة مدرسة عبدالمنعم رياض
٧٦٨	٠	٥٨٥	٧٦,٢	١٦٤١	٢١,٤	١١٩	١,٥	٧٠	٠,٩	الجملة

المصدر: عمل الباحث اعتماداً على الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني، والمراجعة الميدانية عام ٢٠٢٠.

يتضح من خلال الجدول أن المباني المتهمة تشكل نسبة ضئيلة جداً من أعداد المباني بالقلب التجاري، تتمثل في المباني التي يتم عمل تجديد لها وإحلال مبان جديدة بدل منها فتتمثل (٠,٩%) فقط من جملة المباني بالمنطقة المدروسة، بينما زادت قليلاً نسبة المباني المتصدعة المتردية إلى (١,٥%) من جملة المباني بالقلب التجاري مسجلة (١١٩ مبنياً)، وارتفعت نسبة ما تمثله المباني المتوسطة إلى ما يزيد قليلاً عن خمس جملة مباني قلب المدينة، مسجلة نسبة (٢١,٤%) بجملة (١٦٤١ مبنياً متوسط الحالة) من جملة مباني المنطقة المدروسة البالغة (٧٦٨٠ مبنياً)، فيما سجلت المباني الجيدة نسبة تجاوزت ثلاثة



ارباع جملة المباني بالمنطقة (٧٦,٢%) بإجمالي مباني (٥٨٥٠ مبناً). أما على مستوى المباني بالمناطق التي تم دراستها ويتضح ذلك من خلال الجدول رقم () الذي يشير إلى التوزيع النسبي للمباني طبقاً لحالة المبنى السكني عام ٢٠٢٠م الخريطة الرقمية والمراجعة الميدانية.

وتنخفض نسبة المباني ذات الحالة المتهدمة على مستوى المدينة حيث بلغت نسبتها ٠,٩% وقد بلغت أعلى نسبة لها ١,٩% في منطقة السلخانة القديمة بينما بلغت أدنى نسبة لها في كل من منطقة مسجد المعينى ومدرسة عبد المنعم رياض بنسبة (٠,٢%) من جملة المباني فقط بلغت أعدادها فى مسجد المعينى مبناً واحداً فقط أما فى المنطقة الثانية سجلت ٥ مبان مهدمة .

كما بلغت نسبة المباني ذات الحالة المتردية (١,٩%) بإجمالي (١١٩ مبناً) على مستوى منطقة الدراسة، وقد بلغت أعلى نسبة لها ٤,٦% فى منطقة السلخانة القديمة مسجلة (٤٩ مبناً) تليها منطقة الموقف بنسبة (٢,٣%) بإجمالي مباني متريدة (٤٠ مبناً)، وبالمرتبة الثالثة جاء كل من مسجد المعينى ومسجد البحر بنفس النسبة (٠,٩%)، وبالترتيب قبل الأخير ظهرت منطقة المقابر بنسبة (٠,٧%) واخيراً منطقة مدرسة عبد المنعم رياض بنسبة (٠,٤%).

بلغت نسبة المباني ذات الحالة المتوسطة على مستوى المدينة ٢١,٤% وقد بلغت أعلى نسبة لها ٣٦,٤% بمسجد البحر تليها منطقة الموقف بالمرتبة الثانية (٢٧,٦%)، وتندرج بقية المناطق انخفاضاً حتى منطقة مسجد المعينى بأدنى نسبة للمباني ذات الحالة المتوسطة فقد بلغت نسبتها (٧,١%) فقط من جملة المباني داخل هذه المنطقة بإجمالي عدد مباني متوسطة (٣٩ مبناً) من جملة (٥٥١ مبناً) بالمنطقة. صورة رقم (١٠).

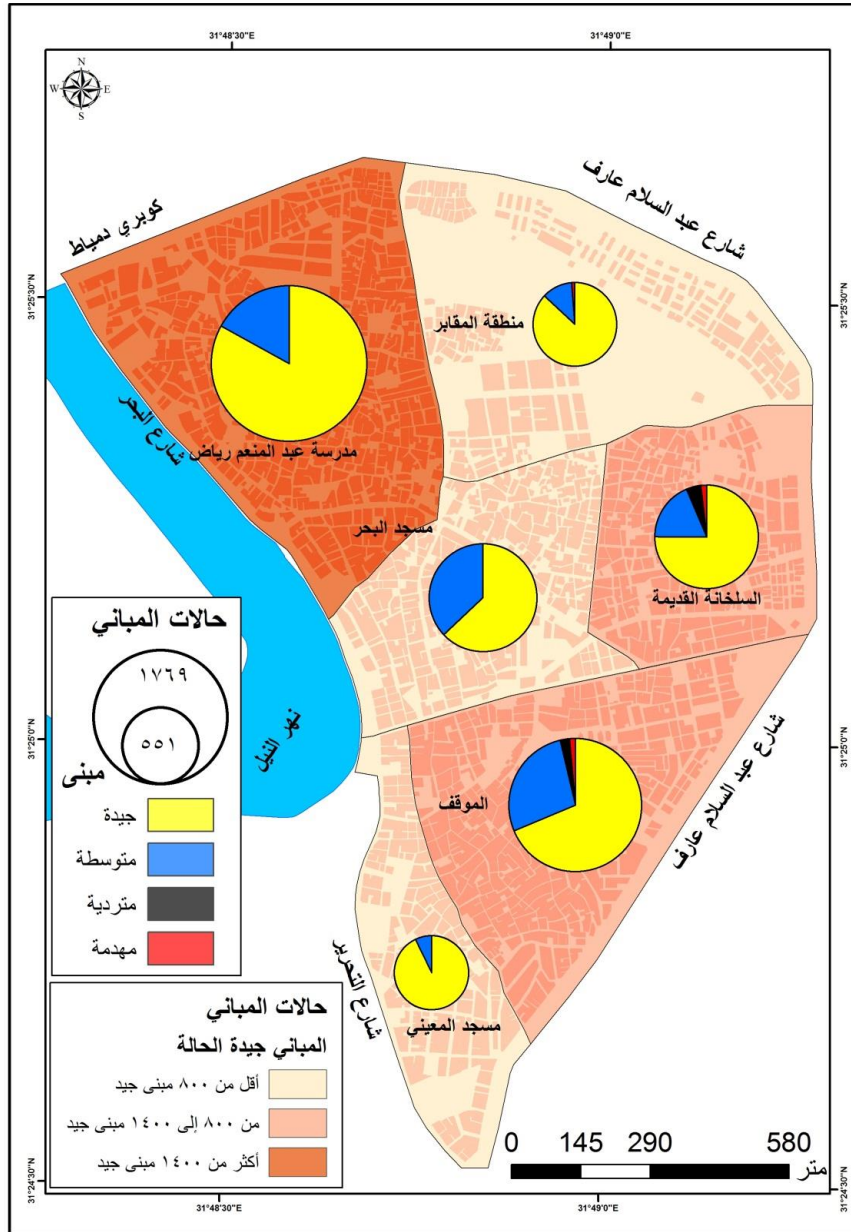




صورة رقم (١٠) توضح حالات المباني بالقلب التجاري بمدينة دمياط
المصدر/ الدراسة الميدانية لمنطقة الدراسة, (قلب دمياط التجاري) يناير ومارس ٢٠٢٠.

كما ارتفعت نسبة المباني ذات الحالة الجيدة في معظم المناطق على مستوى قلب المدينة التجاري حيث بلغ متوسطها العام (٧٦,٢%)، وقد بلغت أعلى نسبة لها ٩١,٨% بمنطقة مسجد المعيني، تليها منطقة المقابر بنسبة (٨٦,٣%) ويرجع هذا لوجود عدد كبير من المباني حديثة الإنشاء بالمنطقة التي تقع على شارع عبد السلام عارف، ثم منطقة مدرسة عبد المنعم رياض بنسبة (٨٢,٥%)، تليها كل من منطقة السلخانة القديمة، الموقف و مسجد البحر (٧٥,٧, ٦٨,٧, ٦١,٩%) لكل منهما على التوالي، شكل رقم (١١).





شكل رقم (١١) حالات المباني بالقلب التجاري لمدينة دمياط عام ٢٠٢٠
المصدر: عمل الباحث اعتماداً على الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني، والمراجعة الميدانية عام ٢٠٢٠.



٥- أعمار المباني:

تعد أعمار المباني انعكاسًا واضحًا لتطور المدينة، إذ تتراوح أعمار المباني من الأقدم للأحدث في جميع الأحياء من الداخل إلى الخارج (أي من منطقة النواة القديمة نحو الأطراف) هذا مع العلم بوجود بعض المباني التي قد حدث لها عمليات إحلال عمراني ساهم بلاشك في التجديد العمراني لبعض المناطق بالقلب التجاري. ومن خلال دراسة المدن طبقًا للخرائط المتوفرة والمعلومات يمكن تعميم المراحل التاريخية للمدن المصرية في ثلاث مراحل هي: المدينة القديمة - المنطقة الانتقالية الوسطى - مرحلة الامتدادات والأطراف^(١). ويوضح الجدول رقم (٩) التوزيع النسبي لأعمار المباني عام ٢٠٢٠، والذي من خلاله يمكن رسم صورة توزيعية لأعمار المباني بالمنطقة لإيضاح مناطق التدهور ذات الأعمار الكبيرة فيما يمكن تسميتها بالمباني العتيقة، وتلك التي ينخفض نسبيًا عمرها البنائي لما يقل عن عقد أو عقدين من الزمن أي أنها تنعم بدرجة أكبر من تلك المباني التاريخية التي تتكرر عمليات الصيانة والترميم لها.

تمثل نسبة المباني القديمة (٥٠ سنة فأكثر) (٢,٥%) من إجمالي المباني بالمنطقة، وتعد منطقة السلخانة القديمة من أكبر مناطق القلب التجاري احتواءً على مباني قديمة تخطى عمرها أكثر من ٥٠ عامًا، إذ يبلغ عدد المباني العتيقة بها (٦٩ مبنى) بها مباني متهالكة ومتردية صورة رقم (١). تليها منطقة الموقف بنسبة (٣,٧%) من جملة المباني بالمنطقة إذ يبلغ عددها (٦٥ مبنى)، وبالمرتبة الثالثة وقعت منطقة المقابر بنسبة (٢%) تليها كل من مسجد البحر ومسجد المعينة (١,٧، ١,١%) لكل منهما على التوالي، وتتدنى منطقة مدرسة عبد المنعم رياض نسب عمر المبنى الذي يتجاوز ٥٠ عامًا (٠,٦%) بوجود ١٥ مبنى من جملة (٢٤٢٢ مبنى بالمنطقة). جدول رقم (٩).

^١ - محمود شحاته درويش، استعمالات الأراضي في المدينة المصرية، دراسة في خصائص التوزيع المكاني وآليات التطور في النصف الثاني من القرن العشرين، رسالة دكتوراه غير منشورة، مقدمه لكلية الهندسة جامعة القاهرة، ١٩٩٨م، ص ١٥٢.



جدول رقم (٩) أعمار المباني بالقلب التجاري لمدينة دمياط عام ٢٠٢٠

القطاع	المباني	عمر المبني					
		أقل من ٢٠ عام	النسبة	من ٢٠ / ٥٠	النسبة	أكثر من ٥٠ عام	النسبة
منطقة السلخانة القديمة	١٠٧٤	٧٥٩	٧٠,٧	٢٤٦	٢٢,٩	٦٩	٦,٤
منطقة مسجد البحر	١١٦٢	٨١٦	٧٠,٢	٣٢٦	٢٨,١	٢٠	١,٧
منطقة الموقف	١٧٦٩	١٢٣٢	٦٩,٦	٤٧٢	٢٦,٧	٦٥	٣,٧
منطقة مسجد المعيني	٥٥١	٥١٩	٩٤,٢	٢٦	٤,٧	٦	١,١
منطقة المقابر	٧٠٢	٥٩٧	٨٥,٠	٩١	١٣,٠	١٤	٢,٠
منطقة مدرسة عبدالمنعم رياض	٢٤٢٢	٢٠٢٠	٨٣,٤	٣٨٧	١٦,٠	١٥	٠,٦
الجملة	٧٦٨٠	٥٩٣٣	٧٧,٣	١٥٣٣	٢٠,٠	١٨٩	٢,٥

المصدر: عمل الباحث اعتماداً على الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني. والمراجعة الميدانية عام ٢٠٢٠.

أما المباني متوسطة العمر والتي تتراوح (ما بين ٢٠-٥٠ عاماً): فتمثل ٢٠% من إجمالي المباني بالقلب التجاري أي ما يعادل خمس جملة المباني، وترتفع نسبتها بمنطقة مسجد البحر للتجاوز ربع جملة المباني بالمنطقة بنسبة (٢٨,١%) بإجمالي (٣٢٦ مبناً) من جملة (١١٦٢ مبناً) بالقلب التجاري، تليها منطقة الموقف بنسبة تجاوزت ربع جملة مبانيها أيضاً (٢٦,٧%)، والترتيب الثالث جاء منطقة السلخانة القديمة بنسبة تجاوزت خمس جملة المباني بالمنطقة (٢٢,٩%)، والمرتبة الرابعة وجدت منطقة مدرسة عبد المنعم رياض بنسبة (١٦%) تليها كل من منطقة المقابر (١٣%) ومسجد المعيني (٤,٧%) بأقل نسبة على مستوى القلب التجاري للمدينة لا أعمار المباني المتوسطة مسجلة (٢٦ مبناً فقط) من جملة (٥٥١ مبناً بالمنطقة نفسها).

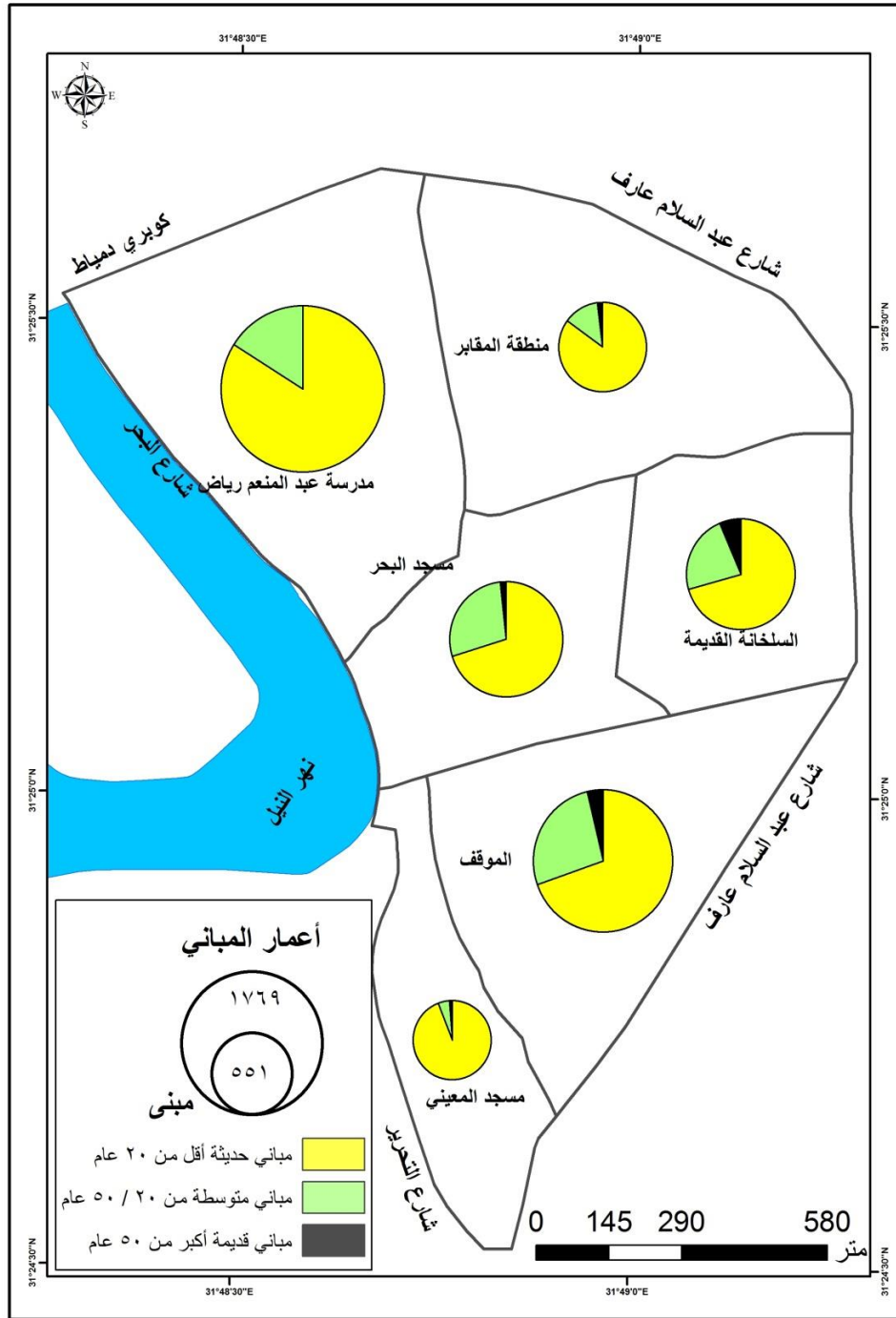
أما المباني الحديثة والتي تنخفض أعمار مبانيها عن عقدين من الزمن (أقل من ٢٠ سنة)، فهي تمثل ما يزيد عن ثلاثة أرباع مباني المنطقة المدروسة بنسبة بلغت ٧٧,٣% من إجمالي المباني، وترتفع نسبتها ٩٤,٢% بمنطقة مسجد المعيني ويرجع هذا لوقوع المنطقة على كورنيش النيل مع إحلال وتجديد للمباني العمرانية بها، تليها منطقة المقابر بنسبة (٨٥%) تليها منطقة مدرسة عبد المنعم رياض (٨٣,٤%) بإجمالي (٢٠٢٠ مبناً)، ثم كل من منطقة السلخانة ومسجد البحر، فيما جاءت منطقة الموقف



بأدنى نسب مباني حديثة مسجلة (٦٩,٦%) بإجمالي (١٢٣١ مبنى) من جملة مبانيها البالغة (١٧٦٩ مبنى).

كما أظهرت الدراسة الميدانية بالقلب التجاري للمدينة أن المناطق التي تشغلها المباني القديمة تحتاج إلى تقييم لحالات هذه المباني لتحديد المباني التي تحتاج لعمليات إزالة وذلك للاستفادة منها في إعادة تخطيط المدينة وتحسين البيئة السكنية بها من خلال وضع تشريع يحدد مساحة البناء بعد الهدم لضمان اتساع الشوارع داخل النواة القديمة، وحتى يمكن الارتفاع رأسياً للمباني الجديدة خاصة مع ضيق فرص التوسع الأفقي.





شكل رقم (١٢) أعمار المباني بالقلب التجاري لمدينة دمياط عام ٢٠٢٠

المصدر: عمل الباحث اعتماداً على الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني، والمراجعة الميدانية عام ٢٠٢٠.



ثالثاً استخدام الأرض:-

ترتكز القاعدة في التصنيف الوظيفي للمدن علي كون المدينة هي تلك التي تتعدد بها وظائف المدن وتعد مركباتها أصبحت محاولات التصنيف الوظيفي للمدن أكثر تعقيداً^(١)، والوظيفة مبرر وجود المدينة، ومحدد نمط الحياة فيها، فهي الأساس في قيام وتشكيل المدينة^(٢). هذا وتعد دراسة التركيب الاقتصادي من العناصر المهمة في تركيب السكان، لما لها من دور كبير في عمليات التنمية الاقتصادية وتحديد ملامح النشاط الاقتصادي وأهمية عناصره وارتباطه بظروف البيئة الجغرافية، وأنماط استخدامات الأراضي.

المركب العام لاستخدام الأرض بالقلب التجاري :

تعتمد دراسة استخدام الأرض على المسح الميداني الذي يعطي صورة حقيقية لتوزيع الوظائف بالمدينة، وعلى هديها يمكن إعادة تخطيط المنطقة في المستقبل، ويهتم الجغرافي عادة بدراسة استخدامات الأراضي وتوقع ذلك على خرائط لتحديد أوجه التفاضل بين الأنشطة السكانية داخل منطقة دراسته، وبالتالي فإن لخريطة استخدام الأرض أهميتها في عمليات التخطيط أو إعادة تخطيط بعض مناطقها بهدف الوصول إلى أحسن استخدام للأرض فيها، وتتميز استخدامات الأراضي بالمناطق الحضرية بتباينها وذلك تبعاً لاحتياجات المجتمع المتغير^(٣).

١-العناصر الرئيسية لاستخدام الأرض بالقلب التجاري:

أ-المناطق السكنية:

تلك المناطق التي يسودها الاستخدام السكني، ويبلغ إجمالي المسطح السكني بمنطقة الدراسة حوالي ٢١٣,٣ فداناً تقدر بنحو ٥١% من إجمالي المساحة الكلية للمنطقة.

مناطق الخدمات والمرافق :

يبلغ إجمالي المسطح الخدمي على مستوى منطقة الدراسة حوالي ٤٢,٥ فداناً تمثل نحو ١٠,١% من إجمالي مساحة القلب التجاري، فيما يمثل (١٩,٩%) من جملة الكتلة العمرانية.

(١) فتحي محمد مصيلحي، تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى ، الإنسان والتحديات الأيكولوجية والمستقبل " مطابع الولاء المدنية"، القاهرة، ط١، ج٢، ١٩٩٩ م، ص ١٣٦.
(٢) جمال حمدان، جغرافية المدن، ط٢، عالم الكتب، (د.ت)، ص ١٧.

٢- محمد محمد سطيحه، خرائط التوزيعات الجغرافية، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، القاهرة، ١٩٧٧م، ص ١٢٥.



مناطق الأنشطة (الإقتصادية) :

يصل إجمالي المساحة التي تشغلها الأنشطة التجارية المختلفة على مستوى منطقة الدراسة حوالي ٧٤ فداناً تمثل نحو ٣٤,٦% من إجمالي الكتلة العمرانية، ومن خلال الخريطة الرقمية الحديثة لمنطقة الدراسة والتي تم من خلالها التعرف على المناطق المخصصة للأنشطة الاقتصادية ومساحة كل نمط منها وتدقيق تلك البيانات المساحية مكانياً أمكن تصنيفها كما يلي:

١- **الأنشطة الصناعية:** تغطي الاستخدامات الصناعية مساحة تعد قليلة داخل المنطقة، حيث تبلغ المساحة التي يشغلها النشاط الصناعي حوالي ٢٦٢٥ متراً مربعاً فقط، متمثلة في عدد من الورش والصناعات الخفيفة. كمصانع للملابس والكراسي والمنتجات الغذائية (شيكولاته).

٢- **الأنشطة التجارية:** يبلغ إجمالي مساحة النشاط التجاري خاصة معارض ومحال الأثاث المنزلي ومحال المفروشات وغيرها حوالي ما يقرب من ٧٤ فداناً، وتشمل تجارة الجملة وتجارة التجزئة، والخدمات الخاصة والمكاتب والبنوك والمكتبات، والمطاعم معظمها تشغل مواقع في الشوارع الرئيسية للمنطقة مثل المحال وأكشاك البقالة، ومن أهم المناطق التجارية شارع المدبغ الطويل والجلء والشارع التجاري وشارع فكري زاهر الشهير بتجارة الأسماك علاوة على ذلك بعض الاستخدامات التجارية.

ب-الأراضي الفضاء :

يبلغ إجمالي مساحة الأراضي الفضاء على مستوى القلب التجاري حوالي ٨,١ افدنة تمثل نحو ١,٩% من إجمالي المساحة، تنتشر في جميع انحاء المنطقة كفضاءات مسورة وأراضي فضاء وفضاءات مهدمة.

ج- الطرق والفراغات :

يصل إجمالي مساحة الطرق والفراغات والمناطق المفتوحة بالمدينة حوالي ١٤١,٣ فداناً تمثل نحو ٣٣,٨% من إجمالي المساحة الكلية للمنطقة، وتمثل حلقات الوصل بين مناطق الاستخدامات المختلفة، كما أنها تسمح بوجود مناطق قابلة للبناء لتعويض النقص في الاستخدامات السكنية أيضاً ولتلبية احتياجات السكان بالمنطقة من الاستخدامات المختلفة .



٢- الصورة التوزيعية لاستخدامات الأراضي القلب التجاري :

تأتي دراسة استخدامات الأراضي على مستويات تفصيلية لإعطاء صورة أكثر توضيحاً للمشهد الأرضي (اللانديسكيب) وإظهار مدى التداخل في الأنماط المختلفة للاستخدامات، والصورة التوزيعية لها بالمنطقة حتى يمكن التمييز بينها ودراسة أثره على رحلة الوصول لتلك الاستخدامات ومدى كفايتها للسكان بمنطقة الدراسة، وفي منطقة الدراسة تم التوصل إلى التوزيع الفعلي للاستخدامات المختلفة بمناطقها من خلال الخريطة الرقمية الحديثة عام ٢٠٢٠، وتحديثاتها من خلال الدراسة الميدانية للتحقق من التوزيع الفعلي لتلك الاستخدامات، وفي هذا الإطار يمكن دراسة توزيع الاستخدامات كالاستخدام السكني والتجاري والخدمي، وكذلك توزيع المناطق الخضراء والحدائق، والفضاءات المختلفة سواء المسورة أو غير المسورة .

أ- الاستخدام السكني

بلغ عدد المباني السكنية بالقلب التجاري لمدينة دمياط نحو ٧٦٥٥ مبناً يوزعون على المناطق الست على النحو التالي، أقل عدد من المباني السكنية كان بمنطقة مسجد المعينى ٥٤٦ مبناً سكنياً بنسبة (١,٧%) من جملة المباني السكنية بالمنطقة المدروسة، تليها منطقة المقابر بعدد مباني سكنية بلغت ٦٩٧ مبنى سكني، مسجلة نسبة (١,٩%) من جملة المباني السكنية بالقلب التجاري للمدينة، وبالمرتبة الثالثة تأتي منطقة السلخانة القديمة بعدد (١٠٦٩ مبناً سكنياً) ثم (١١٦١ مبناً سكنياً) بمنطقة مسجد البحر، ثم منطقة الموقف بنسبة اقتربت من ربع جملة المباني السكنية بالقلب التجاري مسجلة نسبة (١,٢٣%)، فيما جاءت منطقة مدرسة عبد المنعم رياض بأعلى عدد للمباني السكنية مسجلاً نسبة اقتربت من ثلث جملة المباني بالمنطقة ككل (٣١,٥%) بإجمالي (٢٤١٤ مبناً سكنياً). أنظر جدول رقم (١٠).



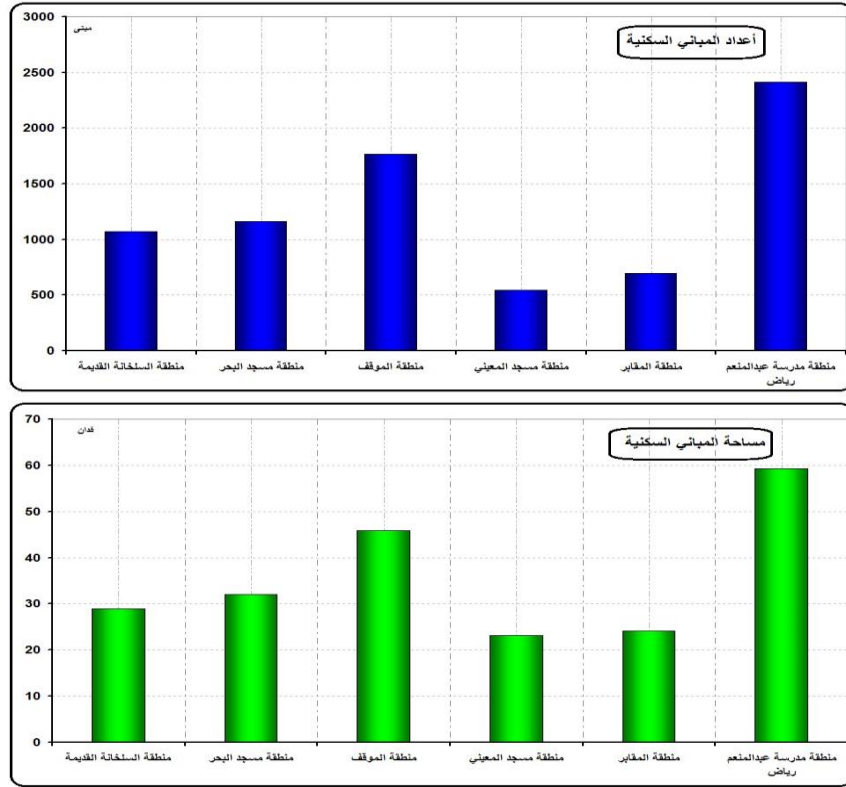
جدول رقم (١٠) عدد ومساحة وكثافة المباني السكنية بالقلب التجاري لمدينة دمياط عام ٢٠٢٠

الكثافة	المباني السكنية			القطاع	
	النسبة (%)	المساحة الفدان	العدد		
٢٣٣٢	١٣,٥	٢٨,٩	١٢١٣٢٩	١٠٦٩	منطقة السلخانة القديمة
٢٤٢٠	١٥	٣٢	١٣٤٣٢٠	١١٦١	منطقة مسجد البحر
٢٣٩٣	٢١,٥	٤٥,٩	١٩٢٨٥٥	١٧٦٨	منطقة الموقف
٢٤٩١	١٠,٨	٢٣,١	٩٧٠٦٩	٥٤٦	منطقة مسجد المعيني
١١٦٤	١١,٣	٢٤,١	١٠١١٣٠	٦٩٧	منطقة المقابر
٢٣٩٢	٢٧,٨	٥٩,٣	٢٤٨٨٦٩	٢٤١٤	منطقة مدرسة عبد المنعم رياض
٢١٤٣	١٠٠	٢١٣,٢	٨٩٥٥٧٢	٧٦٥٥	الجملة

المصدر/ عمل الباحث اعتماداً على بيانات الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة, هيئة التخطيط العمراني, ٢٠٢٠.

لم يختلف كثيراً التوزيع المساحي والنسبي لمساحة المباني السكنية بمناطق القلب التجاري, فقد حافظت منطقة مدرسة عبد المنعم رياض على تصدرها التوزيع النسبي لمساحة المباني السكنية محتلة المرتبة الأعلى من حيث المساحة بنسبة (٢٧,٨%) من جملة مساحات المباني السكنية بمساحة قدرت (٢٤٨٨٦٩ متراً مربعاً) أي ما يقدر (٥٩,٣ فداناً), بالرغم من تسجيلها لمتوسط مساحة مبنى (١٠٣,١ م^٢), تليها أيضاً منطقة الموقف بنسبة (٢١,٥%), بمساحة مباني سكنية (٤٥,٩ فداناً), بمتوسط مساحة مبنى (١٠٩,١ متر مربع), كما احتلت منطقة مسجد البحر المرتبة الثالثة أيضاً كما بالتوزيع النسبي لعدد المباني السكنية بنسبة (١٥%) بمساحة (٣٢ فدان) بمتوسط مساحة مبنى ١١٥,١ متراً مربعاً, تليها منطقة السلخانة القديمة بنسبة (١٣,٥%) بمساحة (٢٨,٩ فداناً) بمتوسط مساحة ١١٣,٥ م^٢, وبالمرتبة قبل الأخيرة وجد منطقة المقابر بمساحة مباني سكنية (٢٤,١ فداناً) ثم مسجد المعيني متديلاً مناطق القلب التجاري بمساحة (٢٣,١ فداناً) لمساحة المباني السكنية من جملة منطقة الدراسة البالغة (٢١٣,٢ فداناً) لمساحة المباني السكنية). أنظر شكل رقم (١٣).





شكل رقم (١٣) عدد المباني السكنية بالقلب التجاري لمدينة دمياط عام ٢٠٢٠

المصدر/ عمل الباحث اعتمادًا على بيانات الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني، ٢٠٢٠.

الكثافة البنائية السكّنية:

يصل المتوسط العام للكثافة البنائية للمباني السكنية بنطاقات منطقة الدراسة إلى (٢١٤٣ م^٢ سكني/ فدان)، وقد اختلف متوسط كثافة المباني السكنية بالمناطق علوًا وانخفاضًا عن متوسطها العام، مع العلم أن أقل كثافة مباني سكنية قد بلغت (١١٦٤ م^٢ سكني/ فدان)، في حين كانت أعلاها قد سجلت (٢٤٩١ م^٢ سكني/ فدان)، ويمكن عرضها في مستويات ثلاث، يضم الأول (المرتفع) منطقتان ترتفع بهما الكثافة البنائية (السكنية) لأكثر من (٢٤٠٠ م^٢ سكني/ فدان)، أما المستوى الثاني (المتوسط) تتراوح به الكثافة البنائية (السكنية) ما بين (١٤٠٠ - ٢٤٠٠ م^٢ سكني/ فدان) ويضم ثلاثة مناطق، وتقع منطقة واحدة في المستوى الكثافي الأخير (المنخفض) للكثافة البنائية الأقل من (١٤٠٠ م^٢ سكني/ فدان)، كما يأتي:

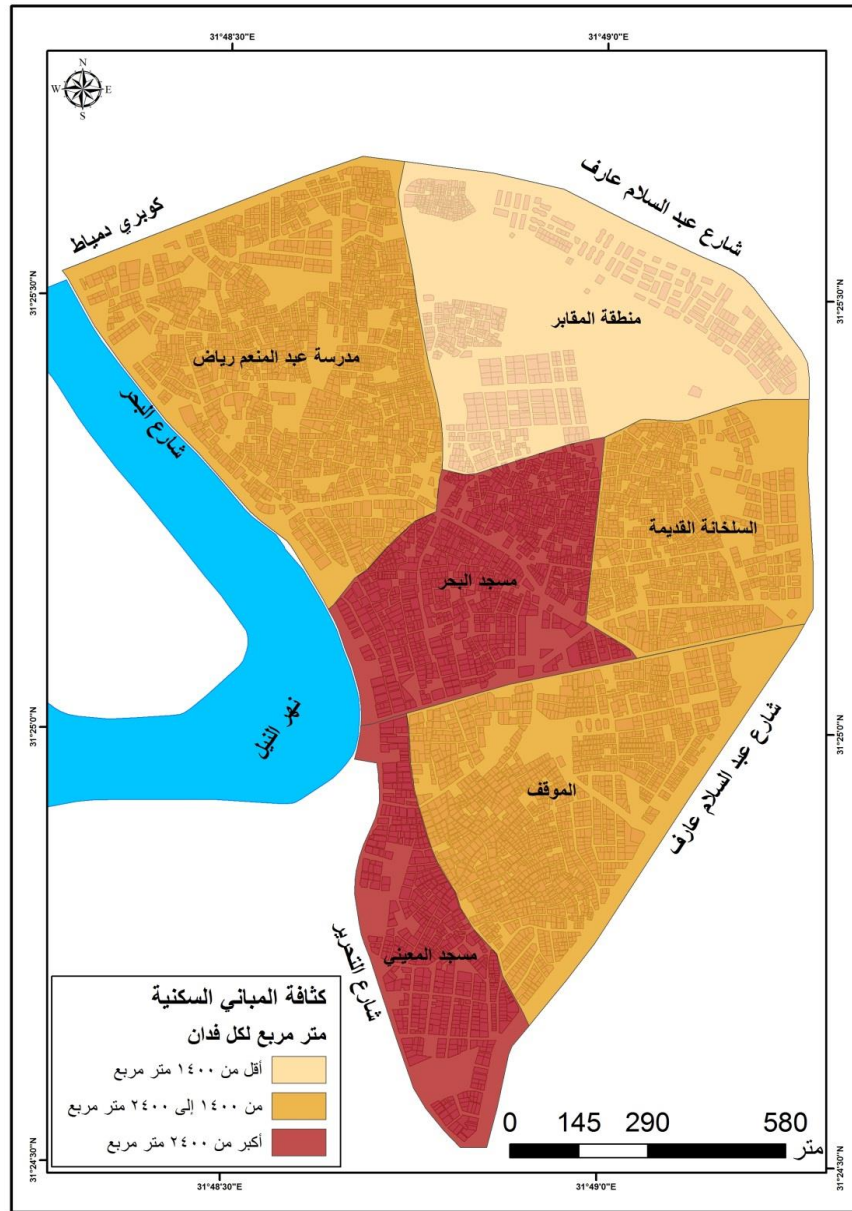


المستوى الأول: كثافة بنائية مرتفعة (أكبر من ٢٤٠٠ م^٢ سكني/ فدان): يضم هذا المستوى منطقتين قد ارتفعت بهما كثافة المباني السكنية متجاوزة المتوسط العام للكثافة البنائية السكنية، حيث بلغت بمنطقة مسجد المعيني أعلاها إذ سجّل (٢٤٩١ م^٢ سكني/ فدان)، ثم منطقة مسجد البحر (٢٤٢٠ م^٢ سكني/ فدان)، ويمكن القول أن الفدان الواحد بأي من هذه المناطق تستحوذ المباني السكنية على أكثر من نصف مساحته، شكل رقم ().

المستوى الثاني: كثافة بنائية متوسطة (تتراوح بين ١٤٠٠ - ٢٤٠٠ م^٢ سكني/ فدان): احتوى هذا المستوى على ثلاثة مناطق، هم منطقة الموقف، مدرسة عبد المنعم رياض و السلخانة القديمة حيث تصل بهم متوسط الكثافة البنائية إلى (٢٣٩٣ م^٢ سكني/ فدان)، (٢٣٩٢ م^٢ سكني/ فدان)، (٢٣٣٢ م^٢ سكني/ فدان) لكل منهم على التوالي.

المستوى الثالث: كثافة بنائية منخفضة (أقل من ١٤٠٠ م^٢ سكني/ فدان): ظهرت بمنطقة واحدة فقط داخل منطقة الدراسة، لتسجل (١١٦٤ م^٢ سكني/ فدان)، بما يعادل ثلث مساحة الفدان لمساحة المباني السكنية بالمنطقة.





شكل (١٤) الكثافة البنائية للمباني السكنية (٢ مبني/ فدان) بمناطق القلب التجاري لمدينة دمياط عام ٢٠٢٠م

المصدر/ عمل الباحث اعتمادًا على بيانات الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني، ٢٠٢٠.



ب- الاستخدام التجاري

بلغ عدد الاستخدامات التجارية بالقلب التجاري لمدينة دمياط نحو ٢٦٥٦ استخدام يوزعون على المناطق الست على النحو التالي، أقل عدد من الاستخدامات التجارية كان بمنطقة مسجد المعيني ١٠٠ استخدام تجاري بنسبة (٣,٨%) من جملة الاستخدامات التجارية بالمنطقة المدروسة، تليها منطقة مدرسة عبدالمنعم رياض بعدد استخدامات بلغت ٣١٠ استخدام، مسجلة نسبة (١١,٧%) من جملة الاستخدامات بالقلب التجاري للمدينة، وبالمرتبة الثالثة تأتي منطقة مسجد البحر بعدد (٣٨٧ استخدامًا تجاريًا) ثم (٥٣٧ استخدام) بمنطقة السلخانة القديمة، ومنطقة المقابر بنسبة (٢٣,١%)، ثم منطقة الموقف بنسبة تجاوزت ربع جملة الاستخدامات التجارية بالقلب التجاري مسجلة نسبة (٢٦,٦%)، أنظر جدول رقم (١١).

جدول رقم (١١) عدد ومساحة وكثافة الاستخدامات التجارية بالقلب التجاري لمدينة دمياط عام ٢٠٢٠

الكثافة	الاستخدامات التجارية			القطاع	
	النسبة	مساحة	نسبة		
استخدام/ فدان			عدد		
١٠,٣	١٨,٩	٦٠٩٤٨	٢٠,٢	٥٣٧	منطقة السلخانة القديمة
٧,٠	١٣,٩	٤٤٨١٢	١٤,٦	٣٨٧	منطقة مسجد البحر
٨,٨	٢٤,٠	٧٧١٨٦	٢٦,٦	٧٠٨	منطقة الموقف
٢,٦	٥,٥	١٧٧٧٨	٣,٨	١٠٠	منطقة مسجد المعيني
٧,١	٢٧,٧	٨٩٠٨٧	٢٣,١	٦١٤	منطقة المقابر
٣,٠	٩,٩	٣١٩٥٩	١١,٧	٣١٠	منطقة مدرسة عبدالمنعم رياض
٦,٤	١٠٠	٣٢١٧٧٠	١٠٠,٠	٢٦٥٦	الجملة

المصدر/ عمل الباحث اعتمادًا على بيانات الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني، ٢٠٢٠.

اختلف التوزيع المساحي والنسبي لمساحة الاستخدامات التجارية بمناطق القلب التجاري، فقد اختلفت الترتيب من المرتبة الأولى بنسبة العدد من منطق الموقف الى تصدر منطقة المقابر لمساحة الاستخدام التجاري بنسبة (٢٧,٤%) فيما تبادل أيضًا منطقة الموقف هنا لياخذ الترتيب الثاني بنسبة (٢٤%)، ولم تختلف ترتيب النسب بين المناطق الأخرى فقد جاءت بنفس ترتيب نسب الاعداد.

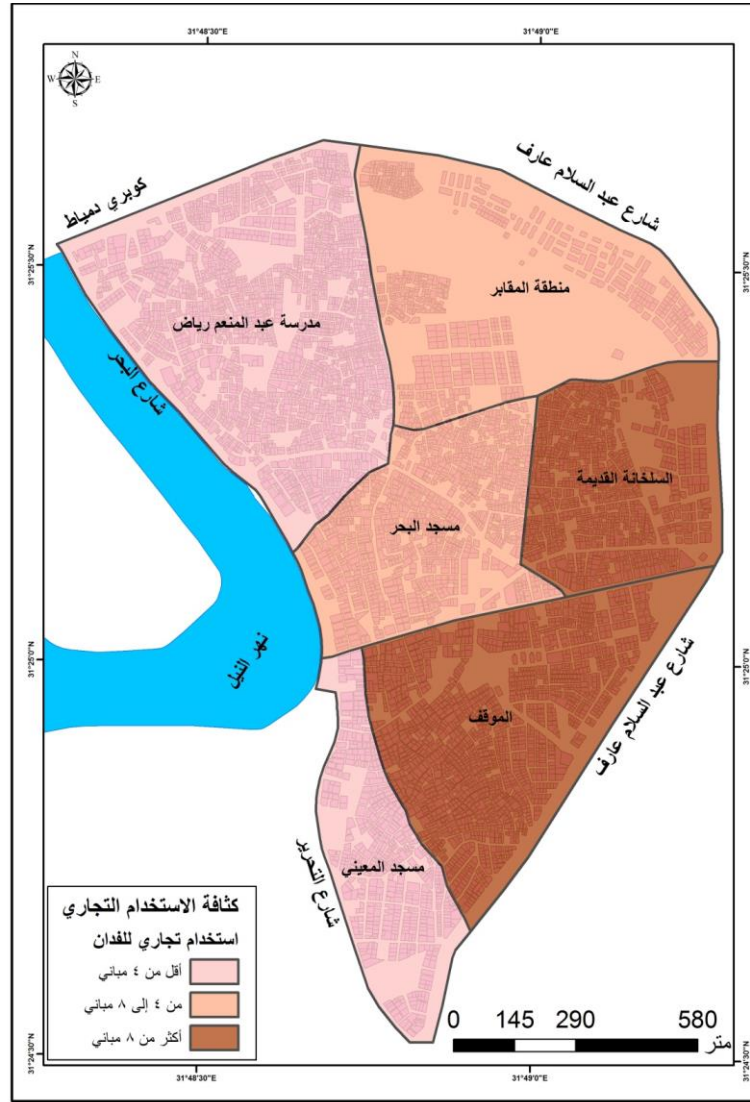


كثافة الاستخدامات التجارية:

يصل المتوسط العام لكثافة الاستخدامات التجارية بنطاقات منطقة الدراسة إلى (٦,٤ استخدام/ فدان)، وقد اختلف متوسط كثافة الاستخدام التجاري بالمناطق المدروسة عن متوسطها العام، مع العلم أن أقل كثافة استخدام تجاري قد بلغت (٢,٦ استخدام/ فدان)، في حين كانت أعلاها قد سجلت (١٠,٣ استخدام/ فدان)، ويمكن عرضها في ثلاث فئات، يضم الأول (المرتفعة) منطقتان ترتفع بهما الكثافة لأكثر من (٨ استخدام لكل فدان)، أما الفئة الثانية (المتوسطة) تتراوح به الكثافة ما بين (٤ : ٨ استخدام/ فدان) ويضم أيضا منطقتان، أما الفئة الدنيا فقد شملت أيضًا منطقتين أقل من (٤ استخدام للفدان)، كما يأتي:

الفئة الأولى: كثافة مرتفعة (أكبر من ٨ استخدام/ فدان): تضم هذه الفئة منطقتين قد ارتفعت بهما الكثافة متجاوزة المتوسط العام لقب المدينة التجاري، حيث سجلت بمنطقة السلخانة القديمة (١٠,٣ استخدام للفدان الواحد) بمساحة ١١٧١ متراً مربعاً لكل فدان، ويرجع هذا إلى كثرة وجود الاستخدامات التجارية المتنوعة بالمنطقة (٥٣٧ استخدام) على مساحة (٥٢ فدانا) انظر صور رقم (١٠). إذ تعتبر المنطقة النواة القديمة لمدينة دمياط ومركزها التجاري. تليها منطقة الموقف (٨,٨ استخدام/ فدان)، بكثافة مساحية قدرت (٩٥٨ متراً مربعاً للفدان) نتيجة وجود ما حوالي ٧٧,٢ ألف متر مربع من الاستخدامات التجارية بجملة عدد (٧٠٨ استخدام) على مساحة كلية للمنطقة (٨٠,٦ فدانا)، شكل رقم (١٥).





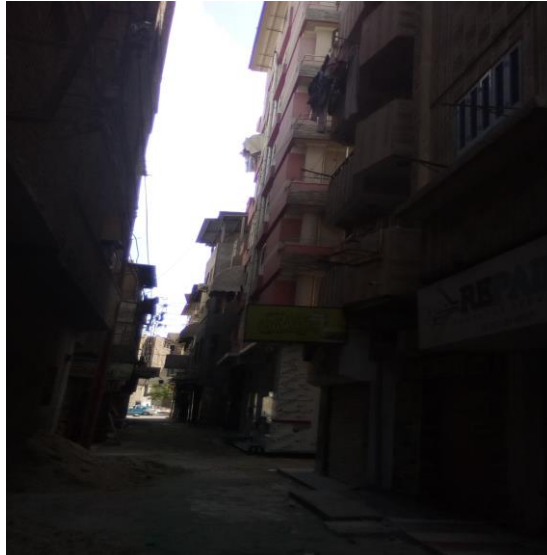
شكل (١٥) كثافة الاستخدام التجاري بمناطق القلب التجاري لدمياط
عام ٢٠٢٠م

المصدر/ عمل الباحث اعتمادًا على بيانات الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني، ٢٠٢٠.

الفئة الثانية: كثافة متوسطة (تتراوح بين ٤ - ٨ استخدام/ فدان): شملت هذه الفئة على منطقتين، هم منطقة المقابر، و منطقة مسجد البحر حيث تصل بهم متوسط الكثافة إلى (٧,١ استخدام/ فدان)، (٧ استخدام/ فدان)، لكل منهم على التوالي.



الفئة الثالثة: كثافة منخفضة (أقل من ٤ استخدام/ فدان): ظهرت أيضًا بمنطقتين داخل القلب التجاري، لتسجل (٣ استخدامات للفدان الواحد) بمنطقة مدرسة عبد المنعم رياض، و (٢,٦ استخدام / فدان) بمنطقة مسجد المعيني، وبهذا تسجل هذه المنطقة أقل معدلات الكثافة التجارية بالمنطقة المدروسة ككل، ويرجع هذا لقلة أعداد المحال التجارية بالمنطقة مقارنة بمساحة المنطقة نفسها، إذ سجلت المنطقة مائة استخدام تجاري فقط يوجد معظمها بالشوارع الداخلية للمنطقة. صورة رقم (١٥).



صورة رقم (١٥) توضح المحلات والاستخدامات التجارية بالقلب التجاري
المصدر/ الدراسة الميدانية لمنطقة الدراسة، (قلب دمياط التجاري) يناير ومارس ٢٠٢٠.



ج- الاستخدام الخدمي :

يبلغ إجمالي المسطح الخدمي على مستوى منطقة الدراسة حوالي ٤٢,٥ فدان تمثل نحو ١٠,١% من إجمالي مساحة القلب التجاري, فيما يمثل (١٩,٩%) من جملة الكتلة العمرانية.

سجلت منطقة الدراسة ٢٤ استخدام خدمي موزعون على مناطق الدراسة المختلفة, كان أعلاها منطقة المقابر التي شملت على منطقتين كبيرتين من المقابر التي اعتبرتها الباحثة استخداماً خدمياً, بالإضافة على عدد من الخدمات الأخرى مثل المدارس والمساجد أهمها مسجد عمرو بن العاص, فقد سجلت المنطقة سبعة استخدامات خدمية بمساحة (١٣٠,٣ ألف متر مربع) بنسبة (٧٣%) من جملة الاستخدامات الخدمية بالقلب التجاري ليسجل أعلى معدل كثافة لهذا الاستخدام (١٥٠٠,٧ متر مربع لكل فدان) أي ما يتجاوز ثلث مساحة المنطقة. جدول رقم (١٢)

جدول رقم (١٢) عدد ومساحة وكثافة الاستخدامات الخدمية بالقلب التجاري لمدينة دمياط عام ٢٠٢٠

القطاع	الاستخدام الخدمي			الكثافة متر مربع للفدان
	عدد	مساحة	النسبة	
منطقة السلخانة القديمة	٥	١٤٥٤٢	٨,١	٢٧٩,٥
منطقة مسجد البحر	١	٥٠٠	٠,٣	٩,٠
منطقة الموقف	١	١٧٠٠	١,٠	٢١,١
منطقة مسجد المعيني	٥	١٥٣٤٢	٨,٦	٣٩٣,٧
منطقة المقابر	٧	١٣٠٣٤٤	٧٣,٠	١٥٠٠,٧
منطقة مدرسة عبدالمنعم رياض	٥	١٦١٦٩	٩,١	١٥٥,٤
الجملة	٢٤	١٧٨٥٩٧	١٠٠	٤٢٧,٣

المصدر/ عمل الباحث اعتماداً على بيانات الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة, هيئة التخطيط العمراني, ٢٠٢٠.

تليها ثلاثة مناطق بعدد خمسة استخدامات (منطقة مسجد المعيني, منطقة السلخانة القديمة و منطقة مدرسة عبد المنعم رياض) ولكن اختلفت المساحات فيما بينهم لتكون الأولى بنسبة (٨,٦%) مسجلة معدل كثافة (٣٩٣,٧ متراً مربعاً للفدان) والثانية (٨,١%) بجملة مساحة (١٤,٥ ألف متر مربع) بمعدل كثافة (٢٧٩,٥م للفدان) ولأخيرة (٩,١%) بأكبر مساحة للاستخدام الخدمي بتكل الفئة (٢م ١٦,٢) ولكن بمعدل كثافة منخفض نتيجة صغر المساحة مقارنة بأكبر مساحة المنطقة نفسها فقد سجلت معدل كثافة (١٥٥,٤م/فدان). وبالمرتبة قبل الأخيرة وجدت منطقة الموقف بمساحة خدمية (١٧٠٠م ٢)



مسجلة معدل كثافة قدر (٢٢١,١ للفدان الواحد), وأخيرًا منطقة مسجد البحر بمساحة ٥٠٠ متر مربع مسجلًا أقل معدل للكثافة بالقلب التجاري (٩ متر مربع فقط للفدان). شكل رقم (١٦).



شكل رقم (١٦) كثافة الاستخدامات الخدمية بالقلب التجاري لمدينة دمياط عام ٢٠٢٠

المصدر/ عمل الباحث اعتمادًا على بيانات الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة, هيئة التخطيط العمراني, ٢٠٢٠.



د- استخدامات الحدائق :

يؤثر عامل التشكيل الفراغي في نمط النسيج العمراني، ويؤكد ليزلي مارتن Martin في رؤيته عن تعدد أنماط البناء مع ثبات المسطحات المبنية عند استعمال نمطين للمباني: النقطي Nuclear، والخطي Linear للحصول على تنويعات مختلفة داخل المدن تساعد بشكل كبير في توزيع أنماط استخدامات الأراضي بالكتلة الحضرية(١). وعادة يكون الإحساس بشكل البناء كنتاج لعملية التنظيم الفراغي في ضوء العلاقة بين المسطحات المبنية والمفتوحة .

كما تعد المناطق الخضراء داخل المدن من أهم ما يميز نسيجها العمراني حيث تضم المساحات الخضراء (الحدائق)، والتي تصل مساحتها الكلية إلى (٢٠,٧ ألف متراً مربعاً)، بمتوسط مساحة تصل إلى (٢٥٨٨ متراً مربعاً تقريباً)، ويشير الجدول رقم (١٣) والشكل (١٧) إلى التوزيع المساحي والنسبي للاستخدامات الخضراء (الحدائق) بمناطق القلب التجاري بمدينة دمياط.

جدول رقم (١٣) التوزيع المساحي والنسبي للمساحات الخضراء

"الحدائق" بالقلب التجاري لمدينة دمياط ٢٠٢٠

الكثافة	حدائق		القطاع
	مساحة	عدد	
٧٨,٦	٤٠٨٨	١	منطقة السلخانة القديمة
٠,٠	٠	٠	منطقة مسجد البحر
٥,٠	٤٠٠	١	منطقة الموقف
٢٩,٧	١١٥٦	٢	منطقة مسجد المعيني
١٦٦,٥	١٤٤٦٠	٣	منطقة المقابر
٥,٨	٦٠٠	١	منطقة مدرسة عبدالمنعم رياض
٤٩,٥	٢٠٧٠٤	٨	الجملة

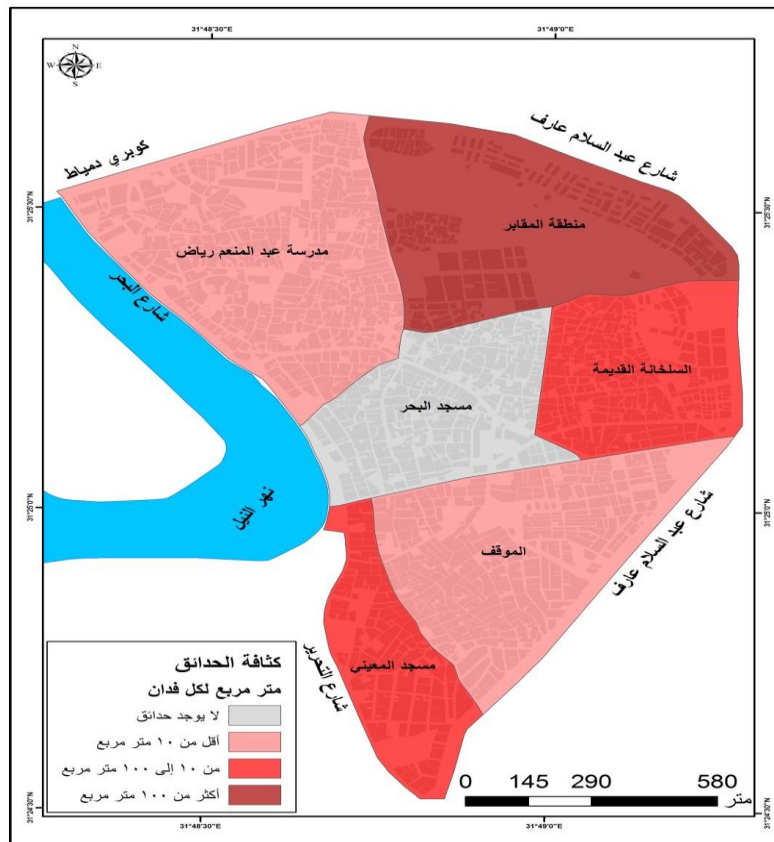
المصدر/ عمل الباحث اعتماداً على بيانات الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني، ٢٠٢٠.

يتضح من خلال الجدول السابق أن منطقة المقابر تأتي في المرتبة الأولى من حيث مساحة المناطق الخضراء والمخصصة كحدائق والتي دنت نسبتها من ثلاثة أرباع جملة مساحة الحدائق

١- هشام أبو سعدة ، الكفاءة والتشكيل العمراني "مدخل لتصميم وتخطيط المواقع"، المكتبة الأكاديمية ، القاهرة ١٩٩٤م ، ص ص ٩٤-



بالمنطقة (٦٩,٨%)، نتيجة وجود حديقة كبيرة بمناطق الاسكان والمساكن التي تقع على شارع عبد السلام عارف، ولهذا سجلت المنطقة أكبر معدلات الكثافة بهذا الاستخدام مسجلاً (١٦٦,٥ م^٢ للفدان)، بينما جاءت منطقة السلخانة القديمة بالمرتبة الثانية من حيث مساحة الحدائق (٤٠٨٨ متراً مربعاً) بوجود حديقة واحدة فقط أمام مقابر المسلمين بها مسجلة معدل كثافة (٧٨,٦ م^٢/ فدان)، تليها منطقة مسجد المعيني بوجود حديقتين بالمنطقة بجوار الميدان محصورة بين شارع البحر والتحرير تسمى حديقة الساعة تقع أمام مبنى البريد المصري، صورة رقم (١٧).



شكل رقم (١٧) كثافة المساحات الخضراء " الحدائق " بالقلب التجاري
لمدينة دمياط ٢٠٢٠

المصدر/ عمل الباحث اعتماداً على بيانات الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني، ٢٠٢٠.





صورة رقم (١٨) حديقة الساعة أمام مكتب البريد

المصدر/ الدراسة الميدانية للقلب التجاري لمدينة دمياط، يناير ٢٠٢٠.

ثم منطقة مدرسة عبد المنعم رياض والموقف بمساحات حدائق قليلة (٦٠٠, ٤٠٠ م^٢) لكل منهما مسجلين معدل كثافة متقارب (٨, ٥, ٢٥ للفدان) لكل منهما على التوالي، فيما خلت منطقة مسجد البحر من أي مساحات خضراء على الرغم من وقوع المنطقة على كورنيش نهر النيل ولكن تفنقذ لأي مظهر من مظاهر المساحات الخضراء.

هـ- الأراضي الفضاء :

تشكل المساحات الفضاء أهمية كبيرة داخل قلب المدينة التجاري حيث تسمح بإمكانية إقامة بعض الاستخدامات عليها استجابة لحاجة السكان، كما أنها تقدم خدمة جلييلة في بعض الأماكن المزدهمة بالمدن في توفير مكان لانتظار السيارات، هذا وتصل المساحة الفضاء بالمنطقة إلى (٣٤٠٥٥ ألف متراً مربعاً)، مقسمون على مظهر من الفضاء المسور وآخر فضاء مهدم، فقد سجل المظهر الأول مساحة بلغت تقريباً (١٩,٩ ألف متراً مربعاً) بعدد ١٤ فضاء، والآخر سجل (١٤,١ ألف متراً مربعاً) بعدد ثمان فضاءات مهدمة، ويشير الجدول رقم (١٤) والشكل (١٩) إلى التوزيع المساحي والنسبي لمساحة المناطق الفضاء بمناطق القلب التجاري للمدينة عام ٢٠٢٠.



جدول رقم (١٤) التوزيع المساحي والنسبي للأراضي الفضاء بالقلب التجاري لمدينة دمياط ٢٠٢٠

القطاع	فضاء		فضاء مهدم		الكثافة متر مربع للفدان
	عدد	مساحة	عدد	مساحة	
منطقة السلخانة القديمة	٢	٤٢٣٤			٨١,٤
منطقة مسجد البحر	١	١٠٣٦	٤	٤٩٩٥	١٠٨,٧
منطقة الموقف	١	٦٠٣			٧,٥
منطقة مسجد المعيني	٦	١٠٠٥٤	٣	٨٧٤٢	٤٨٢,٣
منطقة المقابر	١	١٨١١			٢٠,٩
منطقة مدرسة عبدالمنعم رياض	٣	٢١٧٨	١	٤٠٣	٢٤,٨
الجملة	١٤	١٩٩١٥	٨	١٤١٤٠	٨١,٥

المصدر/ عمل الباحث اعتماداً على بيانات الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني، ٢٠٢٠.

يتضح من خلال الجدول السابق تفاوت نسبة المساحات الفضاء من منطقة لأخرى ؛ حيث نجد أن منطقة مسجد المعيني قد تجاوزت نصف نسبة المساحات الفضاء بالقلب التجاري (٢,٥٥%)، مقسمة إلى ٦ مناطق فضاء مسور بمساحة (١٠,١ ألف م^٢) و (٨٧٤٢ متراً مربعاً) فضاء مهدم، مسجلة المنطقة بذلك معدل كثافة (٤٨٢,٣ م^٢ للفدان الواحد) ويمكن استغلال هذه المساحة الكبير في بعض النشاطات التي من الممكن الارتقاء بالمستوى العمراني بها مثل إقامة منتزهات خضراء للسكان أو استخدامها كمناطق انتظار سيارات، إعادة تنظيم المساحات الفضاء المهدمة التي تظهرها الصورة رقم (٢٠). لاستخدامها مرة أخرى بشكل مخطط.





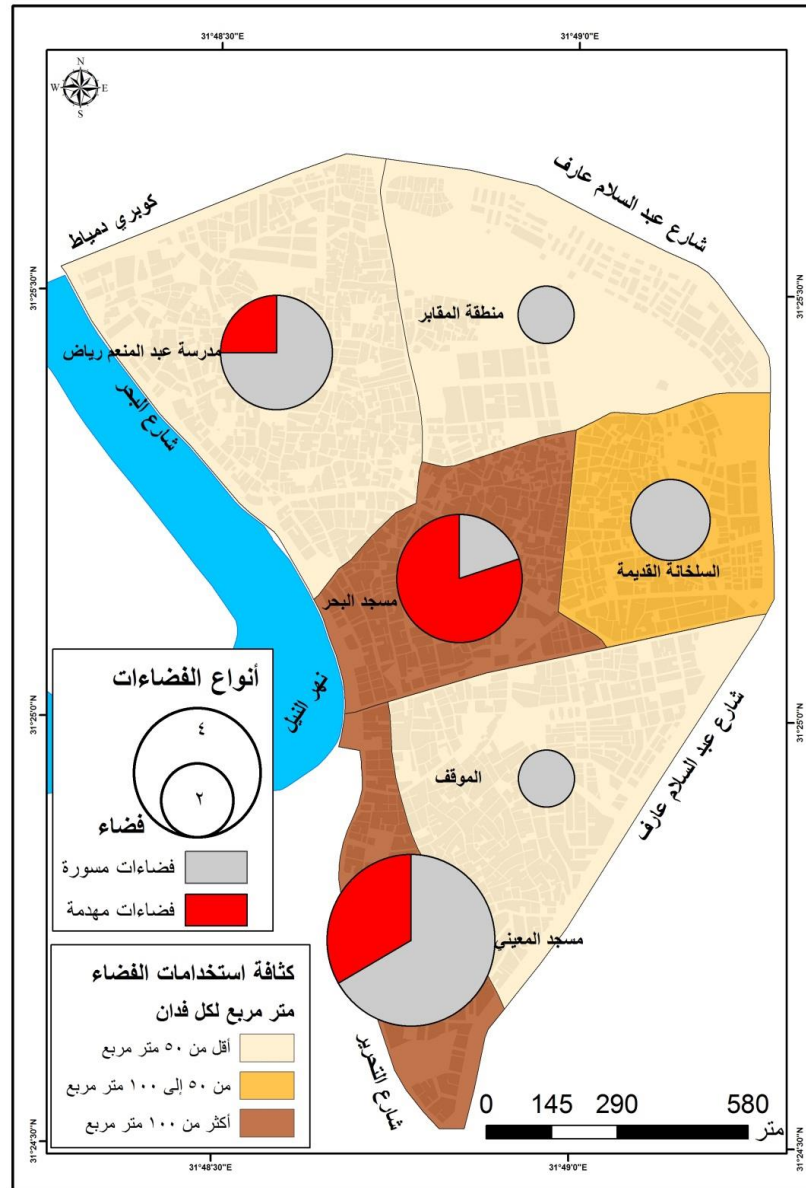
صورة رقم (٢٠) توضح الفضاءات المسورة والمهدمة بالقلب التجاري لمدينة دمياط

المصدر/ الدراسة الميدانية للقلب التجاري لمدينة دمياط، يناير ومارس ٢٠٢٠.



اقتربت منطقة مسجد البحر من خمس مساحة المناطق الفضاء المصورة (١٧,٧%)، إذ تضم المنطقة مساحة واحدة فقط فضاء مسور (١٠٣٦ م^٢) وأربعة مناطق فضاء مهدم بمساحة (٤٩٩٥ متر مربع) لتسجل المنطقة معدل كثافة (١٠٨,٤ متر مربع للفدان)، وبالمرتبة الثالثة تأتي منطقة السلخانة القديمة بمساحة فضاء مسور (٤٢٣٤ متر مربع) كمنطقتين فضاء مسورين، فيما خلت المنطقة من أي مناطق فضاء مهدمة لتسجل معدل كثافة (٨١,٤ متراً مربعاً للفدان)، والترتيب الرابع وجدت منطقة مدرسة عبد المنعم رياض بأربع مناطق فضاء ثلاثة منها مسورين وواحدة مهدمة بمعدل كثافة (٢٢٤,٨ لكل فدان) تليها منطقة المقابر بمعدل كثافة (٢٠,٩ متراً مربعاً للفدان) وقد خلت المنطقة من أي فضاءات مهدمة فيما كانت تحتوي على مساحة فضاء مسورة واحدة (١٨١١ متراً مربعاً) وتذيلت منطقة الموقف الترتيب العام لمناطق الفضاء بمنطقة فضاء واحدة فقط بمساحة (٦٠٣ م^٢) بمعدل (سبعة أمتار ونصف المتر للفدان) فيما خلت من الفضاءات المهدمة. شكل رقم (٢١).





شكل رقم (٢١) كثافة الأراضي الفضاء بالقلب التجاري لمدينة دمياط

٢٠٢٠

المصدر/ عمل الباحث اعتمادًا على بيانات الخريطة الرقمية لمنطقة الدراسة، هيئة التخطيط العمراني، ٢٠٢٠.



رابعاً نتائج الدراسة :-

- من خلال دراسة القلب التجاري بمدينة دمياط كدراسة في جغرافية الحضر أي في جغرافية العمران الحضري ومن واقع تحليل نتائج الدراسة التطبيقية؛ أمكن التوصل إلى مجموعة من النتائج والتوصيات نعرض لها في صورة نقاط كما يأتي :
- ❖ جاءت منطقة الدراسة بمساحة إجمالية تبلغ (٤١٨ فداناً) تحتوي على مناطق سكنية - خدمية - تجارية وغيرها.
 - ❖ شهدت منطقة قلب المدينة التجاري كغيرها من المدن تنوعاً في مستويات الإسكان وفقاً لنوع وحالة البناء، إذ توجد مباني جيدة ، متوسطة ، رديئة ومهدمة ، فيما تفاوت أعمار المباني بالمنطقة وتم تصنيفها إلى ثلاث فئات قديمة (أكثر من ٥٠ عاماً) ومتوسطة (٢٠ إلى ٥٠ عاماً) وحديثة إذ يبلغ عمر المبنى أقل من عشرين عاماً.
 - ❖ تتأثر مساحة المباني بعدة عوامل منها الإمكانيات الاقتصادية بالمدينة، والتباين في أسعار الأراضي، والتركيب الوظيفي لكل منطقة، والقرب والبعد عن نواة المدينة القديمة، وهنا ننوه أن المنطقة تعد النواة الأساسية لمدينة دمياط ككل، فضلاً عن توافر المرافق والخدمات والقرب والبعد عن مناطق الترفيه والأسواق والسهولة المرورية من عدمها، كما توجد ثمة اعتبارات أخرى ذات تأثير لعل منها الجوار السكني والحالة التعليمية والخصائص الاجتماعية للسكان.
 - ❖ تبين ارتفاع المباني بمنطقة الدراسة فقد سجل المتوسط العام ستة طوابق، فيما جاءت منطقة السلحانة القديمة بأقل ارتفاع للمباني ٤ طوابق، بينما سجلت منطقة مدرسة عبدالمنعم رياض أعلى معدل وهو ٧ طوابق.
 - ❖ يصل متوسط عرض الشارع إلى خمسة أمتار، وقد دارت جميع مناطق القلب التجاري حول هذا المتوسط بالارتفاع عدا منطقة مسجد البحر ومدرسة عبد المنعم رياض.
 - ❖ يبلغ إجمالي الكتلة السكنية بالمنطقة نحو ٢١٤ فدان يمثل نحو ٥١% من إجمالي منطقة الدراسة ، يبلغ إجمالي عدد المباني السكنية حوالي ٧٦٨٠ مبناً سكنياً
 - ❖ بلغ إجمالي الخدمات التجارية بالمدينة حوالي ٧٦,٦ فداناً، وهذا يدل على قوة الخدمة والاستخدام التجاري بالمنطقة سواء من مساحة أعداد استخدامات التي بلغت (٢٦٥٦ استخداماً تجارياً) متنوعاً .



❖ تفنقر منطقة الدراسة لوجود مساحات خضراء وحدائق بالشكل الكافي للعمل على استغلالها للترفيه والترفيه, بل يوجد نطاقات بمنطقة الدراسة لا تحتوي على حدائق أو مناطق خضراء, وبشكل عام تفنقر المنطقة للمساحات الخضراء والمتزهات.

خامسا : التوصيات :

- خلصت الدراسة بمجموعة من التوصيات الهامة التي يمكن تعميمها على منطقة الدراسة (القلب التجاري للمدينة) وعلى غيرها من المدن المصرية القائمة تتمثل فى مجموعة النقاط التالية :
- ❑ إعادة النظر فى قوانين البناء الحالية بهدف محاولة الوصول إلى فكر يحقق متطلبات البيئة العمرانية المتميزة ذات القيم الحضريّة والجمالية مع التأكيد على أهمية وجود الطابع المعماري المميز الذي يتوافق مع الهوية الحضارية لكل مدينة من المدن القائمة .
 - ❑ تحديد استخدامات الأراضي الفضاء داخل الكتلة العمرانية للمنطقة بما يلبي كافة الاحتياجات الحالية والمستقبلية من العناصر التخطيطية اللازمة لمنطقة القلب التجاري القائمة .
 - ❑ وضع برامج ومخططات التنمية والارتقاء والتطوير للنسيج العمراني بمنطقة القلب التجاري للمدينة بحيث تكون متوائمة ومتوافقة مع جميع الإمكانيات المتاحة بكل منها قدر الإمكان .
 - ❑ ضرورة تركيز مخططات التنمية العمرانية على الاهتمام بالدراسة البصرية من حيث العمل على تحقيق الإثراء البصري لجميع العناصر المعمارية المتميزة التي يمكن إدراكها كمحاولة للارتقاء بالبيئة العمرانية لمنطقة القلب التجاري.
 - ❑ التدرج في تنمية المناطق التجارية المستهدفة بحيث يتم استكمال مقومات المناطق الجارية إنشاؤها ومدّها بكافة مرافقها وخدماتها قبل البدء فى إقامة مناطق جديدة، مع مراعاة الاختيار الدقيق للصناعات المراد توطينها منعاً للإزدواجية وإهدار طاقات إنتاجية وأصول رأسمالية .
 - ❑ تحقيق نمو متوازن يراعي اعتبارات الكفاءة الاقتصادية في توزيع الموارد ، والتكافؤ الاجتماعي في توزيع ثمار التنمية بما يحقق التنمية المستدامة .
 - ❑ دعم اللامركزية الإدارية والمالية ، وتفعيل المشاركة الشعبية في عملية التخطيط للتنمية .
 - ❑ تشجيع مزيد من الاستثمارات الجديدة ، وزيادة مشاركة القطاع الخاص والمجتمع المدني .



☒ التوسع في مشروعات الأسر المنتجة ومشروعات الشباب للحد من البطالة وتخفيض أعباء الإعالة بالمدينة بما يعزز فرص العيش الرفاهي للمجتمع .

سادسا المراجع:-

- ١- أحمد خالد علام وآخرون، تجديد الأحياء، مكتبة الانجلو المصرية، ط١، ١٩٩٧١.
- ٢- أحمد علي إسماعيل ، دراسات في جغرافية المدن، ط٤ ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، ١٩٧٨ م.
- ٣- أشرف السيد البسطويسي، نحو منهج لتقييم الخصوصية في البيئة العمرانية من خلال القوانين والتشريعات، دكتوراه غير منشورة، قسم العمارة، كلية الهندسة جامعة القاهرة.
- ٤- السيد خالد المطري ، مدينة دمياط - دراسة في جغرافية المدن - دكتوراه غير منشورة مقدمة إلي قسم الجغرافيا كلية الآداب 'جامعة القاهرة' ١٩٧٤ م .
- ٥- جمال حمدان، جغرافية المدن، ط ٢، عالم الكتب، (د.ت).
- ٦- حسين عطيه عبد العاطيموسي 'جغرافية النقل في محافظة دمياط ودورها في التنمية الاقتصادية' ماجستير غير منشورة ،مقدمة إلي قسم الجغرافيا كلية الآداب 'جامعة الإسكندرية' ٢٠٠٧م.
- ٧- خليف مصطفى غرابية'التركيب الداخلي لمدينة عرعر بالمملكة العربية السعودية 'مجلة الدارة' العدد الرابع' ١٤٢٥هـ.
- ٨- صالح حماد بحيري ، مدينة صنعاء دراسة في جغرافية العمران، رسالة دكتوراه غير منشورة ، كلية الآداب، جامعة الإسكندرية، ١٩٨٤م.
- ٩- صلاح معروف عبده عماشة ' التربة وتأثيرها علي بعض أنماط الإستغلال البشري في محافظة دمياط 'ماجستير غير منشورة 'مقدمة إلي قسم الجغرافيا كلية الآداب - فرع بنها 'جامعة الزقازيق' ١٩٩٤م.
- ١٠- عبد الرحيم قاسم قناوي، العشوائيات مشاكل وحلول، الأنجلو المصرية، ٢٠١٣.
- ١١- عطيات عبد القادر حمدي، جغرافية العمران، دراسة موضوعية تطبيقية، الإسكندرية، ١٩٧٦ م.
- ١٢- عبد الرحيم قاسم قناوي، العشوائيات مشاكل وحلول، الأنجلو المصرية، ٢٠١٣.
- ١٣- عطيات عبد القادر حمدي، جغرافية العمران، دراسة موضوعية تطبيقية، الإسكندرية، ١٩٧٦ م.



- ١٤ - علاء سيد محمود عبدالله 'سكان مدينة دمياط' دراسة جغرافية ديموغرافية 'مجلة كلية الآداب جامعة الإسكندرية' ٢٠٠٧م.
- ١٥- علاء الدين حسين عزت علي شلبي 'محافظة دمياط - دراسة في جغرافية التنمية الاقتصادية' دكتوراه غير منشورة 'مقدمة إلي قسم الجغرافيا 'كلية الآداب 'جامعة الإسكندرية' ١٩٩١م.
- ١٦ - فاروق عباس حيدر، تخطيط المدن والقرى، منشأة المعارف، الطبعة الأولى، ١٩٩٤، الإسكندرية.
- ١٧- فتحي محمد مصيلحي، تطور العاصمة المصرية، والقاهرة الكبرى، تجربة التعمير المصرية من ٤٠٠٠ ق.م إلى ٢٠٠٠م دار المدينة المنورة، القاهرة، ١٩٨٨ .
- ١٨- فتحي محمد مصيلحي، تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى، الإنسان والتحديات الأيكولوجية والمستقبل " مطابع الولاء المدنية"، القاهرة، ط ١، ج ٢، ١٩٩٩ م.
- ١٩- مشعل حمود الجحيدلي 'التركيب الداخلي للمراكز الحضرية في دولة الكويت' دراسة في السكن والسكان 'دكتوراه غير منشورة' مقدمة إلي قسم الجغرافيا كلية الآداب 'جامعة القاهرة.
- ٢٠ - محمد عبد العزيز الهندواي 'انماط من التركيب السكاني لمدينة دمياط' دراسة جغرافية 'مجلة كلية التربية بدمياط' العدد التاسع 'الجزء الأول' ١٩٨٧م.
- ٢١- محمد عبد العزيز الهندواي 'استخدام الأرض في مدينة دمياط' دراسة جغرافية 'بحث غير منشور' ١٩٨٩م.
- ٢٢- محمد محمد سطيحه، خرائط التوزيعات الجغرافية، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، القاهرة، ١٩٧٧م.
- ٢٣- مجدي شفيق السيد صقر 'هدى محمد محمود حسانين' المناطق العشوائية في دمياط - دراسة جغرافية لأهم الخصائص السكنية والسكانية معهد البحوث والدراسات العربية 'سلسلة الدراسات الخاصة' العدد ٧٥ يناير ٢٠٠٣م.
- ٢٤- هشام أبوسعدة، الكفاءة والتشكيل العمراني "مدخل لتصميم وتخطيط المواقع" المكتبة الأكاديمية، القاهرة ١٩٩٤م ٩٥ .



٢٥- وليد شكري عبد الحميد يوسف ' التركيب الداخلي لمدينة دمياط دراسة في جغرافية العمران الحضري باستخدام نظم المعلومات الجغرافية ' دكتوراه غير منشورة 'مقدمة إلي قسم الجغرافيا كلية الآداب 'جامعة المنصورة، ٢٠١٣.

٢٦- ياسر إبراهيم محمد الجمال ' الطاقة الكهربائية في محافظة دمياط 'دراسة في الجغرافية الاقتصادية 'دكتوراه غير منشورة 'مقدمة إلي قسم الجغرافيا كلية الآداب 'جامعة المنوفية' ٢٠٠٦م.

المراجع غير العربية: -

- 1-Hammersley , Alan, Towns and Towns live , farrold&Sons Ltd,London,P.5.
- 2-Richard Voith , Parking , Transit, and Employment in a Central Business District , Research Department, federal research bank of Philadelphia, 10 Independence Mall, Article No. UE972059, Journal Of Urban Economics 44, Academic Press, Philadelphia, Pennsylvania 1998.
- 3- Stephenson D., Gregory ,A Study Of The Land Use Activities Of Commercial Spines in Selected United States –Mexico Border Cities , Master published by Proquest Information and Learning Company , California State University, May 1997.
- 4-Newman , Mirela, I, Dutch Green Urbanism: Planned Development And Form In Almere New City, The Netherlands, A dissertation published by Proquest information and learning company, University Of Massachusetts Amherst , February 2003.
- 5- Yacinthe , Natacha, Activity Streets As Economic Opportunity Generators: Case Study Of The Langa Township Cape Town, South Africa, Master Unpublished , Florida International University, 1998.

