

منطقة الأعمال المركزية في مدينة القاهرة الجديدة بمحافظة القاهرة - دراسة جغرافية

د. كامل مصطفى كامل*

KM_elsaid@yahoo.com

* الملخص

يتناول البحث رصد وتقييم منطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة الجديدة، للتعرف على التباين المكاني بينها وبين القلب التجاري لمدينة القاهرة، اعتماداً على التقنيات الجغرافية الحديثة، مع وضع صورة مستقبلية لها في الوقت الذي تقوم فيه الدولة بإنشاء العاصمة الإدارية الجديدة شرقها.

ويتكون البحث من سبعة عناصر رئيسية؛ تسبقها مقدمة تتناول أهمية وأهداف وتساؤلات الدراسة، والدراسات السابقة، والمناهج والأساليب ومصادر البيانات المستخدمة. ويدرس العنصر الأول: الملامح الجغرافية العامة لمنطقة الدراسة، وركز العنصر الثاني: على مفهوم منطقة الأعمال وطرق تحديدها، وتناول العنصر الثالث: نشأة منطقة الأعمال المركزية وتطورها، وخصص العنصر الرابع: للعوامل الجغرافية المؤثرة في منطقة الأعمال المركزية بالقاهرة الجديدة، في حين تناول العنصر الخامس: توزيع الأنشطة والخدمات بالمنطقة، واهتم العنصر السادس: بخصائص المترددين على المنطقة، وتطرق العنصر السابع: لتقييم الوضع الراهن للمنطقة ووضع تصور مستقبلي لها. وإنتهت الدراسة بخاتمة تضم أهم النتائج والتوصيات التي توصل لها الباحث.

* كلمات مفتاحية: منطقة الأعمال المركزية، التوزيع الجغرافي، الأنشطة الاقتصادية والخدمات، مدينة القاهرة الجديدة.

* مدرس الجغرافيا البشرية- قسم الجغرافيا ونظم المعلومات الجغرافية – كلية التربية – جامعة عين شمس.

* مقدمة

تعد دراسة منطقة الأعمال المركزية من الدراسات الجغرافية المهمة؛ لما لها من تأثير اقتصادي كبير في حياة المدينة وسكانها. وتتسم تلك المناطق بتعدد الأنشطة الاقتصادية والخدمات التي تقدمها لسكان المدينة والقادمين إليها من المدن المجاورة (فريال الهاجري، ٢٠٠١، ص ٥) لذلك ينظر الجغرافيين إلى منطقة الأعمال المركزية (Central Business District (C.B.D) علي أنها إقليمياً خاصاً ومتميزاً داخل المدينة. وعلي الرغم من صعوبة تحديد المنطقة المركزية في بعض الأحيان؛ نظراً لإندماجها وتداخلها مع المناطق المجاورة، فإنها تظهر بوضوح حيث تسود أنشطة التجارة والأعمال مما يجعلها تمثل قلب النظام الاقتصادي للمدينة.

وتؤدي المنطقة المركزية دوراً حاسماً في الدولة؛ علي أساس تنظيمها الوظيفي وبنيتها الاقتصادية، ويزداد تأثيرها كلما كانت قريبة من حكومة الدولة والمنطقة المالية المركزية (Moser & Low, ١٩٨٦, PP١٤٤٧-١٤٥٧). ومع النمو المطرد للعاصمة -القاهرة- وتعدد مشكلات المنطقة المركزية فيها كان لابد من ظهور مناطق أعمال مركزية - فرعية - جديدة؛ وخاصة لصعوبة انتقال منطقة الأعمال "الأم" لحيز آخر داخل نطاقها المعروف حيث ميادين العتبة ورمسيس والتحرير فضلاً عن بعض الامتدادات المجاورة لهم. ليبقى الحل الأمثل هو انتقالها إلي الضواحي (Leland & Wing, ١٩٧٧, P٥٣٤).

وغالبا ما تضم العواصم الحضرية مجموعة من المناطق المركزية التي تتصل وظيفياً بالضواحي الخارجية، وترتبط أيضاً بالمنطقة المركزية الأم (Harlod Mayer, ١٩٦٩, P٩). ومع تعدد المناطق المركزية داخل العواصم الحضرية؛ أصبح لبعض هذه المناطق أهمية تفوق بعضها الآخر في حجم نشاطها الاقتصادي، وتنوع خدماتها، ووظائفها، وحجم المترددين عليها.

*** أهداف الدراسة**

حاولت الدراسة إلقاء الضوء على إحدى مناطق الأعمال المركزية الموجودة في المدن الجديدة بالوصف والتحليل الجغرافي، مع تحديد التباين المكاني بينها وبين القلب التجاري للقاهرة، من خلال:

- التعرف على الملامح الجغرافية العامة لمدينة القاهرة الجديدة، وتحديد منطقتها المركزية ومجال نفوذها الجغرافي وأهم خصائصها.
- دراسة نشأة المنطقة المركزية وتطورها، ورصد العوامل الجغرافية المؤثرة فيها.
- تحليل التوزيع الجغرافي للخدمات والأنشطة الاقتصادية بالمنطقة المركزية.
- رصد الخصائص الجغرافية للمتريدين على منطقة الأعمال المركزية.
- تحديد أهم مشكلات منطقة الأعمال المركزية واقتراح أنسب الحلول لها، مع وضع تصور مستقبلي لتلك المنطقة المُهمه.

*** أهمية الدراسة وأسباب اختيارها**

- يقع البحث ضمن الدراسات الجغرافية التطبيقية ويزيد من أهمية مايلي:
- تعاطف أهمية منطقة الأعمال المركزية بالقاهرة الجديدة واقبال المستثمرين عليها وبالتالي تنافس الأنشطة الاقتصادية والخدمات في قطاعاتها المختلفة.
 - الخصوصية الشديدة لمنطقة الدراسة بين باقي المدن الجديدة حول إقليم القاهرة الكبرى، مع توجه مشروعات التنمية العمرانية للعاصمة جهة الشرق.
 - تنزامن الدراسة مع إنشاء الدولة للعاصمة الإدارية الجديدة بالقرب من المنطقة، مما يضيف لها ثقلاً مركزياً واقتصادياً في بيئتها المكانية إذا أُحسن استغلالها.
 - هجرة كثير من المتريدين على منطقة الأعمال المركزية (الأم) بوسط القاهرة، لمناطق مركزية أخرى كمنطقة الدراسة؛ لتعدد مزاياها وتنوع خدماتها.
 - حيوية منطقة وموضوع الدراسة وأهميتهم، علاوة علي استخدام تحليلات الاستشعار من بعد RS ونظم المعلومات الجغرافية GIS فيها.

*** الدراسات السابقة: وتنقسم إلى مجموعتين هما:****(١) دراسات تتعلق بموضوع الدراسة:**

- ١- **فتحي مصيلحي خطاب:** حدود منطقة الأعمال المركزية الرئيسية بالقاهرة الكبرى واتجاهات نموها دراسة ميدانية، نشرة البحوث الجغرافية، كلية البنات، جامعة عين شمس، العدد ١٠، ١٩٩٠. وتناولت الدراسة قياس وتحديد منطقة الأعمال الرئيسية بالشوارع والميادين علي الخرائط التفصيلية، مع ابراز اتجاهات نموها وبيان مالها من زوائد وتخوم.
- ٢- **فريال محمد الهاجري:** استخدام الأرض في منطقة الأعمال المركزية لمدينة الخبر، مجلة الجمعية الجغرافية الكويتية، سلسلة رسائل جغرافية، العدد ٢٥٨، ٢٠٠١. واهتمت الدراسة بإبراز استخدامات الأرض بالمنطقة وتركزها الموقعي، مع تقييم الوضع بالمنطقة المركزية.
- ٣- **عمر محمد علي:** خصائص منطقة النواة التجارية ببلدية قباء بالمدينة المنورة دراسة ميدانية، مجلة كلية الآداب، جامعة الإسكندرية، سلسلة الإصدارات الخاصة، العدد ٥٨، ٢٠٠٨. وركزت الدراسة علي خصائص المنطقة التجارية ونفوذها، وتوزيع الاستخدامات التجارية، وأسعار الأراضي وخصائص المتسوقين.
- ٤- **محمد عبد السلام حسين:** منطقة الأعمال المركزية بروكسي، المجلة الجغرافية العربية، الجمعية الجغرافية المصرية، العدد ٥٥، الجزء الأول، ٢٠١٠. وتناولت الدراسة التحديد الدقيق لمنطقة الأعمال المركزية بروكسي، مع حساب توطن النشاط التجاري بالمنطقة والعلاقة بينها وبين منطقة وسط البلد.
- ٥- **فاطمة محمد عبد الصمد:** منطقة الأعمال المركزية في مدينة الجيزة دراسة تطبيقية علي شارع جامعة الدول العربية، مجلة بحوث الشرق الأوسط، مركز الشرق الأوسط، جامعة عين شمس، ٢٠١٦. واهتمت الدراسة بمفهوم وخصائص

منطقة الأعمال، ومراحل تطورها وطرق تحديدها، مع تحليل استخدامات الأرض علي جانبي الشارع، ووضع تقييم لتلك الاستخدامات بمنطقة الدراسة.

٦- **Murphy& Vance, Delimiting The CBD, Economic Geography, Vol ٣٠, No ٣, ١٩٥٤.**

من أشهر الدراسات التي اعتمدت علي تحديد منطقة الأعمال المركزية وفقاً للمعايير الكمية ومؤشرات كثافة الأعمال مثل دليل الارتفاعات الإجمالي، وتركز القلب التجاري وغيرهم، مع تحديد النواة الأصلية والغلاف لمنطقة الأعمال.

٧- **Leland Burns, Wing Pang., Big Business In The Big City Corporate Headquarters In The CBD, Urban Affairs quarterly, vol ١٢, no ٤, Sage Publicatiions, ١٩٧٧ .**

اهتمت الدراسة بتعريف منطقة الأعمال داخل الولايات المتحدة الأمريكية، مع بيان أثر الموقع في اختيار الأماكن الأفضل للجاذبة للتجارة والخدمات.

٨- **Moser, ST., Low, NP., The Central Business District of Melbourne and The Dispersal and Reconcentration of Capital, Environment and Planning, vol ١٨, Elsevier, ١٩٨٦ .**

وتناول الباحثان معايير تشتت وتركز الأنشطة داخل المنطقة المركزية، مع تحديد العوامل التي تسهم في نجاح المناطق المركزية داخل الأقاليم الحضرية.

٩- **Xuan Zhu, Suxia Liu., Analysis of The Impact of The MRT system on Accessibility in Singapore Using An Integrated GIS Tool, Journal of Transport Geography, Elsevier, ٢٠٠٤.**

وركزت الدراسة علي تناول نظام النقل والحركة ومدى إمكانية الوصول إلي قلب سنغافورة، مع التركيز علي المنطقة المركزية وبخاصة لجذبها معظم رحلات الأفراد داخل المدينة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية.

١٠- **Angel Ibeas, Ruben Cordera.**, Modeling Transport and Real-estate Values Interactions in Urban systems, Journal of Transport Geography, Elsevier, ٢٠١٢.

تناولت الدراسة نمذجة النقل وتباين القيم العقارية، وتحدثت عن سهولة الوصول للمناطق المركزية وأثر ذلك علي قيم الأراضي والايجارات فيها، بالتطبيق علي مدينة (سانتاندير) الأسبانية، مع بيان أهمية الموقع في نجاح المناطق التجارية.

١١- **Wenhao Yu, Tinghua Ai, Shi Wei Shao,** The analysis and Delimitation of Central Business District Using Network Kernel Density Estimation, Journal of Transport Geography, Elsever, ٢٠١٥.

واعتمد الباحثين علي ابراز مدي أهمية المنطقة المركزية، مع تخطيط وتحديد تلك المنطقة وفقاً لمنهج كيرنل في قياس كثافة الاستخدامات وتحليل الشبكات، كأحد أساليب التوزيع المكاني، وتم التطبيق علي مدينة (شينزين) الصينية.

(ب) دراسات تتعلق بمنطقة الدراسة

١- **داليا محمد صالح:** التجمعات العمرانية الجديدة حول إقليم القاهرة الكبرى- دراسة في التخطيط الحضري باستخدام نظم المعلّمات الجغرافية، رسالة دكتوراة غير منشورة، كلية الآداب جامعة القاهرة، ٢٠١١م. تناولت الدراسة التجمعات العمرانية الجديدة شرق وغرب القاهر الكبرى، وأظهرت الفجوة بين ماتم تخطيطه والواقع ، كما خصص الفصل الرابع لدراسة مدينة القاهرة الجديدة وحدها.

٢- **رشا حامد سيد بندق:** الخدمات التعليمية بمدينة القاهرة الجديدة دراسة جغرافية، مركز بحوث الشرق الأوسط، عدد خاص رقم ٥، ٢٠١٥م. وتناول البحث نشأة وتطور القاهرة الجديدة وتباين مساحتها في الفترات المختلفة، وركز

على تصنيف الخدمات التعليمية وفقاً لمراحلها المختلفة، مع قياس كفاءتها وتحديد نفوذها الجغرافي وأساليب تنميتها.

٣- طلعت عبد الحميد: أسعار الاراضي والوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة دراسة في الجغرافيا الاقتصادية، مجلة كلية الآداب جامعة بنها، أكتوبر ٢٠١٧م. وتناول مقارنة الأسعار بين المدينة وباقي المدن والمناطق المجاورة، مع دراسة العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي بالمدينة، وتطرق لمخططات المدن وأوضاعها الحالية.

* مناهج الدراسة ومداخلها وأساليبها

- اعتمدت الدراسة بشكل رئيسي على الدراسة الميدانية التي قام بها الباحث خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨م؛ حيث تم تحديد منطقة الأعمال المركزية بمدينة القاهرة الجديدة، وحصر الاستخدامات المختلفة للأنشطة الاقتصادية والخدمات في قطاعاتها الأربعة وتسجيلها داخل قاعدة بيانات جغرافية *Personal Geo database* تمهيداً لتحليلها تحليلاً جغرافياً. مما سمح بإنشاء الخرائط المختلفة، وتحديث التسميات والاستخدامات القديمة، وحصر قطع الأراضي الفضاء والأخرى تحت الإنشاء. وقد ساعد العمل الميداني في تحديد الخصائص الجغرافية للمنطقة، ورصد مشكلاتها، كذلك التعرف على مورفولوجية المدينة وتركيبها الداخلي، وسمات المترددين عليها.

- اعتمدت الدراسة على الدمج بين المنهجين الإقليمي والمقارن في تحليل استخدامات الأرض بالمنطقة المركزية لمدينة القاهرة الجديدة، ورصد الأنشطة الاقتصادية والخدمات فيها، مع المقارنة بين قطاعاتها الأربعة، فضلاً عن المقارنة بين منطقة الأعمال بمدينة القاهرة الجديدة والقلب التجاري بوسط القاهرة (العاصمة). كما تم الاستعانة بالمدخل التاريخي لدراسة تطور المنطقة، والمدخل السلوكي لدراسة خصائص المترددين عليها. وشملت أساليب الدراسة مايلي:

• **الاساليب الاحصائية:** تمثلت في التحليل الكمي للبيانات، وتقريغ استثمارات الاستبيان، وتطبيق المعادلات الاحصائية باستخدام برنامج ٢٠١٠ MS Excel، ثم حساب النسب المئوية والمعدلات والمتوسطات وربطها بموضوع الدراسة.

• **الاساليب الكارتوجرافية:** اعتمد الباحث على برمجيات نظم المعلومات الجغرافية GIS وتحليلاتها، واستخدم برنامج (Arc GIS: ١٠) لاعداد قاعدة بيانات جغرافية شاملة Personal Geo database للمنطقة. واستخدم أدوات Arc Toolbox و Spatial Analyst Tools لتحليلات Hydrology، كذلك تحليلات الإحصاء المكاني (Spatial Statistics Tools). واستعان بمجموعة من المرئيات الفضائية للمنطقة، كما استخدم برنامج (Google Earth Pro ٢٠١٨) للوصول لصور فضائية تاريخية باستخدام الأداة Historical Map، واستخدم برنامج ١٠ Gbolal Mapper في معالجة سطح المنطقة اعتماداً على نموذج الارتفاع الرقمي ASTER GDEM (Ver. ٢ - ٣٠ meters) وأخيراً اخراج الخرائط النهائية.

* مصادر الدراسة

- الدراسة الميدانية والمقابلات الشخصية: أجريت الدراسة الميدانية على المنطقة المركزية لمدينة القاهرة الجديدة خلال عامي (٢٠١٧-٢٠١٨م) من أجل حصر الأنشطة الاقتصادية والخدمات المختلفة، وتحديد خصائص المترددين عليها ومشكلاتهم، والتقاط الصور الفوتوغرافية (ملحق ١).

- **الاستبيانات:** وزع الباحث نموذج استبيان (ملحق ٢) للمترددين على المنطقة؛ لمعرفة خصائصهم، وسماوات رحلة التسوق بالمنطقة، وأسباب تفضيلهم لها، وتحديد أهم مشكلاتها. وتم تطبيقه داخل قطاعات المنطقة وبخاصة منطقة المال والأعمال "القطاع الأول" في الفترة من سبتمبر ٢٠١٧ وحتى مارس ٢٠١٨م. وتم توزيع ٣٩٢ استمارة، وبلغت الاستثمارات الصحيحة ٣٥٨ استمارة بنسبة

٩١,٣% من جملة استثمارات الاستبيان. ووزعت الاستثمارات بصورة عشوائية علي المترددين بالمنطقة في المولات التجارية، والكافيهات، والأماكن العامة، وأماكن الانتظار... الخ. وروعي توزيع الاستثمارات علي مدار أيام الاسبوع، مع مراعاة كثافة الحركة في نهاية الاسبوع. كما تم تطبيق بعض الاستثمارات في الصباح الباكر، وأخرى وسط اليوم، وثالثة آخرة؛ من أجل التعرف علي خصائص المترددين علي مدار اليوم وعدم التحييز لساعات الذروة.

- **الخرائط والمرئيات الفضائية:** صمم الباحث قاعدة بيانات جغرافية Personal Geo database لاستخدامات الأرض بالمنطقة وفقاً للنوع والمساحة - نحو ٢٠ استخدام - اعتماداً علي برنامج (Arc GIS Ver: ١٠). وتم الاستعانة بخرائط جهاز مدينة القاهرة الجديدة بصيغة **Auto Cad**، وخرائط الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء للتقسيم الإداري لمدينة القاهرة الجديدة. والخريطة الجيولوجية لمصر، مقياس ١:١٠٠٠٠٠٠٠، ١٩٩٨م. ونموذج الارتفاع الرقمي: ٣٠ meters, ASTER GDEM Ver.٢. بالإضافة إلى الخرائط الطبوغرافية للقاهرة، مقياس ١:٥٠٠٠٠٠٠، ١٩٩٧م إصدار هيئة المساحة العسكرية.

* محتويات الدراسة

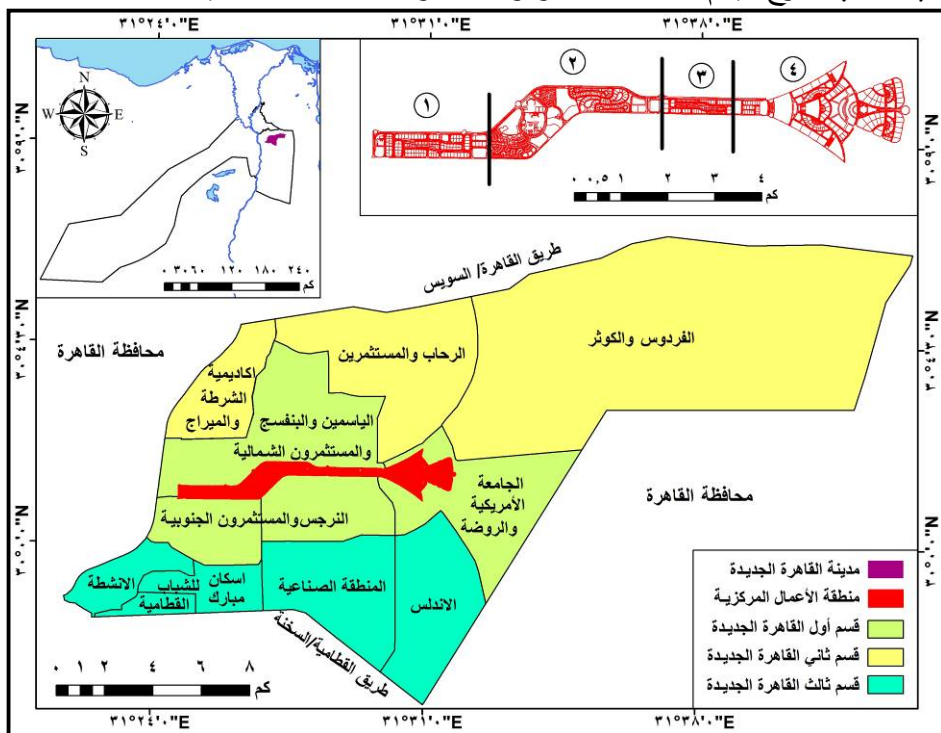
- أولاً: الملامح الجغرافية العامة لمنطقة الدراسة
 ثانياً: مفهوم منطقة الأعمال المركزية وطرق تحديدها
 ثالثاً: نشأة منطقة الأعمال المركزية وتطورها
 رابعاً: العوامل الجغرافية المؤثرة في منطقة الأعمال المركزية
 خامساً: توزيع الأنشطة الاقتصادية والخدمات بمنطقة الأعمال المركزية
 سادساً: خصائص المترددين على منطقة الأعمال المركزية
 سابعاً: تقييم الوضع الراهن والمستقبلي لمنطقة الأعمال المركزية

أولاً: الملامح الجغرافية العامة لمنطقة الدراسة

تعود نشأة مدينة القاهرة الجديدة إلى تسعينيات القرن الماضي؛ حينما تهاقت المستثمرين على شراء مساحات كبيرة من الأراضي شرق القاهرة على إمتداد مدينة نصر ومصر الجديدة ولكن خارج الطريق الدائري، ويبدو أنهم كانوا على علم مُسبق بمدى خصوصية الموقع وأهميته المُستقبلية. وجاء المخطط الأول للمدينة عام ١٩٩٨م ليشمل الأراضي التي حصل عليها المستثمرين؛ معللاً ما حدث بأن هذا هو الموقع الأنسب لإنشاء المدينة الجديدة نظراً لقربها من العاصمة، ومابها من تجمعات عمرانية قائمة، ومناطق الخدمات والأنشطة، ومن ثم خفض تكاليف إنشاء البنية الأساسية (داليا محمد صالح، ٢٠١١، ص ١٢٩). وقد تعددت القرارات الجمهورية الخاصة بتعديل مساحة المدينة زيادة أو نقصاناً بداية من عام ٢٠٠٠م، لتصبح المساحة الإجمالية لها قرابة ٧٠ ألف فدان (جهاز مدينة القاهرة الجديدة، ٢٠١٨، بيانات غير منشورة).

وتُعد مدينة القاهرة الجديدة واحدة من أكبر المدن الجديدة في مصر - تعادل ٤٢% من مساحة العاصمة الإدارية الجديدة- وقد نشأت شرق القاهرة في موقع متميز بين طريقي القاهرة/ السويس الصحراوي، والقطامية/ العين السخنة؛ بهدف الحد من الزيادة السكانية لإقليم القاهرة الكبرى وخلق مناطق تنموية جديدة تضيف للاقتصاد القومي. وتمتد المدينة فلكياً (شكل ١) فيما بين دائرتي عرض ٥٦° ٢٩' و ٧° ٣٠' شمالاً، وخطى طول ٢٢° ٣١' و ٤٥° ٣١' شرقاً، وتبعد عن مركز محافظة القاهرة بمسافة ٢٤,٩ كم (طلعت عبد الحميد أحمد، ٢٠١٧، ص ٤٨) وهي بذلك أقرب المُدن الجديدة للعاصمة ومن ثم تصنف بأنها من المدن التابعة (رشا حامد بندق، ٢٠١٥، ص ٧). وتتعدد ووسائل النقل والوصول إليها: سواء نقل عام، أو نقل خاص يربطها بمحطات مترو الأنفاق، وأيضاً النقل الجماعي "الميكروباص"، ويسهل الوصول إليها بالسيارة الخاصة لتعدد محاور

الحركة وإتساعها والسيولة المرورية في أغلب الأوقات عليها، ويتراوح زمن الوصول إليها بوسائل النقل من وسط القاهرة ما بين (٤٠-٧٠) دقيقة، في حين تقطعها السيارة الخاصة في نحو نصف الساعة (الدراسة الميدانية، ٢٠١٨م). وتأخذ منطقة الأعمال المركزية **CBD** امتداداً شريطياً عرضياً؛ يبدأ من أحد مداخل المدينة علي الطريق الدائري غرباً، ثم ماراً بمنصف قسم أول القاهرة الجديدة، ثم تتعامد علي الطريق الأوسط للمدينة، لتتجه في نهايتها الشرقية شكل زهرة اللوتس. وتبلغ مساحتها الإجمالية ٦,٨ كم^٢ وتنقسم إلي (٤) قطاعات (شكل ١) تتنوع فيهم الخدمات والوظائف والأنشطة الاقتصادية.



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً علي:

- الخرائط الإدارية للجهاز المركزي للتعبيئة العامة والإحصاء، القاهرة، ٢٠١٨م.
- جهاز مدينة القاهرة الجديدة، مركز المعلومات، ٢٠١٨م.

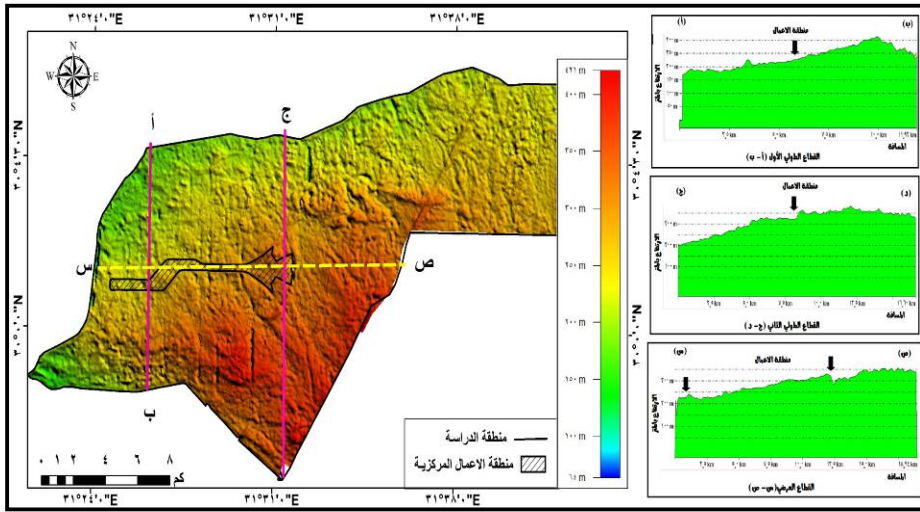
شكل (١) موقع مدينة القاهرة الجديدة ومنطقة الأعمال المركزية عام ٢٠١٨م.

وتمتد منطقة الدراسة فيما بين شارع التسعين الشمالي والجنوبي واللذين يتفرعا مع نهاية محور NA عند الطريق الدائري، ويحيطا بمنطقة الدراسة من الشمال والجنوب، ويكملان طريقهم حتى القطاع الرابع بالمنطقة المركزية "زهرة اللوتس"، ثم يلتقي التسعين الشمالي بطريق السويس ويلتقي التسعين الجنوبي بالطريق الإقليمي الأوسط. وتمثل **منطقة الأعمال المركزية** الشريان الرئيسي للمدينة (شكل ١) ومركز الثقل الاقتصادي؛ بحيث تنتشر الخدمات والأنشطة الاقتصادية بطريقة مناسبة تربط بين التجمعات السكنية الثلاثة للمدينة - التجمع الأول والثالث والخامس - من جهه، وبين مناطق النفوذ والمدن المجاورة من جهة أخرى اعتماداً على شبكة جيدة من الطرق الداخلية بالمدينة والمحاور الرئيسية للحركة. وقد ساعدت وفرة المساحات في تهافت الشركات العالمية والمحلية للحصول على المقار الإدارية والتجارية والصناعية، وظهرت المولات الكبرى والفنادق والبنوك والشركات الاستثمارية والمكاتب الخاصة بشكل واضح في منطقتها المركزية. لذلك من المتوقع مستقبلاً أن يكون لها دوراً أكبر؛ بحيث تؤدي دور الوسيط بين العاصمة الإدارية الجديدة شرقاً من ناحية، والمنطقة المركزية الأم بالقاهرة غرباً من ناحية أخرى.

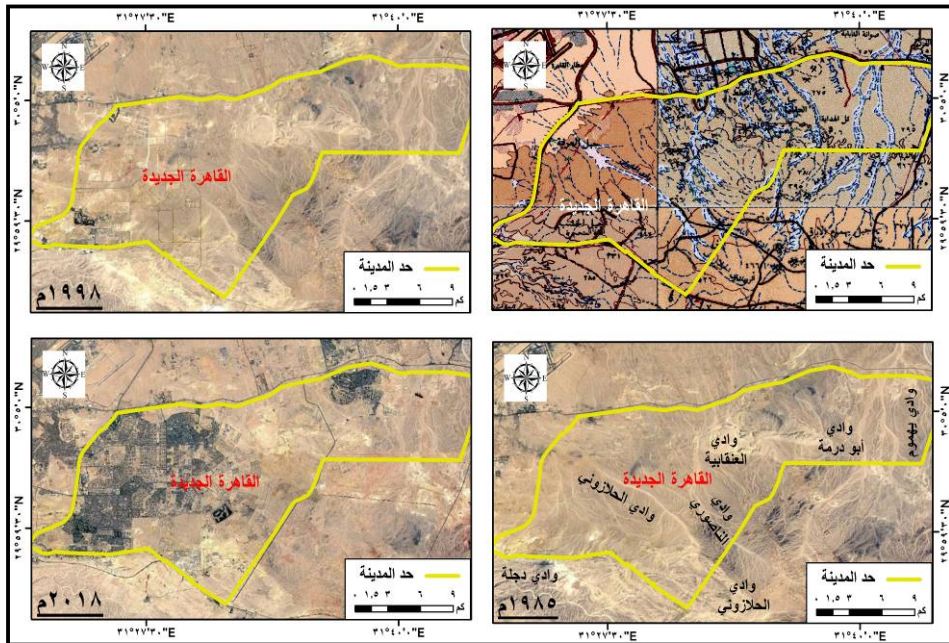
ومع توسعات المدينة شرقاً حتى الكيلو ٤٠ من طريق القاهرة السويس؛ زادت أهمية دراسة سطحها وتضاريسها لما لها تأثيرات على عمرانها ومنطقتها المركزية. ويتضح من (الشكل ٢) إمتداد المدينة على منسوب يتراوح ما بين ١٠٠ و٤٢٥م، وتظهر المناطق المرتفعة في الجنوب والشرق في حين ينخفض سطحها في الشمال والغرب بوجه عام. لذلك إعتد نمو المدينة وعمرانها بشكل واضح على التوسع الأفقي، ولم تتجاوز منشآت المنطقة المركزية السبعة طوابق، وبخاصة في ظل مساحات واسعة تسمح بالتوسعات في الأنشطة والخدمات، وهو ما يميز المنطقة عن منطقة الأعمال المركزية الأم بالعاصمة، أو غيرها من

المناطق بمدينة نصر ومصر الجديدة مثلاً مما أضاف لها عامل جذب جديد. وتمتد المدينة في الجانب الغربي من القطاع الجيولوجي القاهرة/السويس، وتغطيها رواسب الاوليغوسين والميوسين الأعلى والأيوسين الأوسط (الخريطة الجيولوجية لمصر، مقياس ١:١٠٠٠٠٠٠٠، ١٩٩٨م) وبالرغم من عدم وجود مرتفعات واضحة في تلك المنطقة؛ تظهر بعض الصدوع والفواصل وأسطح عدم التوافق ولكنها بوجه عام محدودة التأثير على المنطقة.

ويمكن التمييز بين (٣) وحدات طبوغرافية في المنطقة؛ هم الهضبة الجيرية في الجنوب ومنطقة السطح المتدرج في الوسط ووحدة الكويستات. وتتنمي المنطقة لنطاق المناخ الصحراوي، وبالرغم من أن سطح المنطقة المركزية مستو بشكل عام؛ فإنه يقطعها بعض مجاري الأودية ومخزرات السيول مثل وادي العنقاوية ويهموم والحلزوني والناصروري كما يتضح من الخريطة الطبوغرافية (شكل ٣)، وبدلاً من تجنبها أثناء إنشاء المدينة في تسعينيات القرن الماضي (شكل ٣) تم البناء والتوسع عليها حتى اختفت أسفل العمران. ومع تساقط السيول عام ٢٠١٨م (الدراسة الميدانية، ٢٠١٨م) تجمعت المياه بشكل كثيف (صورة ١) علي الطرق والشوارع وداخل المباني والمنازل وأحدثت أزمة استمرت عدة أيام. في حين تم مراعاة مناطق الأودية ومخزرات السيول في نماذج أخرى من المدن الجديدة مثل مدينة العاشر من رمضان التي لازال يعتمد نموها العمراني علي التوسع بعيداً عن مجارى السيول والأودية. وبذلك تتضح المقارنة بين مدن الجيل الأول والثاني من المدن الجديدة في مصر.



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً علي: - استخدام برنامجي Arc Gis V.١٠، Global Mapper V.١٠
 - بيانات نموذج الارتفاع الرقمي: ٣٠ meters، ASTER GDEM Ver.٢،
 شكل (٢) ملامح السطح في مدينة القاهرة الجديدة عام ٢٠١٨م.



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً علي: - برنامج Google earth Pro، والخرائط الطبوغرافية للقاهرة، مقياس ١:٥٠٠٠٠٠، هيئة المساحة العسكرية، ١٩٩٧م.

شكل (٣) نشأة مدينة القاهرة الجديدة ونموها علي مجارى الأودية

ومخزرات السيول خلال الفترة ١٩٨٥ - ٢٠١٨م

(منطقة الأعمال المركزية في القاهرة الجديدة...) د. كامل مصطفى كامل.

ثانياً: مفهوم منطقة الأعمال المركزية وطرق تحديدها

تنوعت وجهات النظر حول مفهوم منطقة الأعمال المركزية وطرق تحديدها؛ وأياً ما كان مُسمى المنطقة أو ما طرأ عليها من تغيرات فإن "الموقع" هو نقطة الاساس في نشأتها ونموها، ونشاطها الاقتصادي. وتُعد دراسة **Proudford** عام ١٩٣٧م أولى المحاولات التي ركزت علي قيمة المواقع التجارية؛ فقد عرف منطقة الـ **CBD** بأنها القلب التجاري للمدينة، وفرق بينها وبين المراكز التجارية الخارجية؛ علي أساس أن الأولي يأتيها الزوار من مناطق بعيدة، في حين زوار الثانية من المحيطين (Malcolm Proudford, ١٩٦٧, PP ٣٩٥-٣٩٧).

واعمدت دراسة **Brush & Bracey** علي تحديد المواقع المركزية التجارية بطريقتين؛ الأولي: تعتمد علي تقدير حجم الأعمال والخدمات بالمنطقة، وهو نفس ماذهب إليه **Dickinson** عام ١٩٣٢م و **Smiles** عام ١٩٤٤م. والثانية: تقيس المساحة المستغلة بالمنطقة المركزية والمسافة التي يقطعها الأفراد للوصول إليها (Brush J.E& Bracey H.E, ١٩٦٧, P ٢١٣) وتلك تعتمد علي تقييم الوافدين للمنطقة.

ووصفت دراسة **Murphy & Vance** عام ١٩٥٤م منطقة الأعمال المركزية بنطاق تركز الأعمال التجارية التي ينعكس تأثيرها علي أسعار الأراضي بالمنطقة، فضلاً عن ارتفاعات المباني وحركة النقل والمشاة. وكانت اولي الدراسات التي اهتمت بتحديد المنطقة المركزية وفقاً لأسس احصائية نموذجية، ولكنها تتطلب قدر من البيانات التفصيلية لتطبيقها (عمر محمد علي، ٢٠٠٨، ص ٦). ومع زيادة الاهتمام بالمناطق المركزية وضع **Berry& Garrison** دليل لتقسيم المواقع المركزية ووظائفها والعوامل المتحكمة فيه (Brian Berry &William Garrison, ١٩٦٧, P٢١٨).

كما عرفها **Harris & Ullman** بأنها رافد التجارة والخدمات بالمدينة والمناطق المجاورة، ويميزها تنوع استخدام الأرض وتجانسه، وفرق بينها وبين منطقة تجارة الجملة. ومع تغيرات البنية الحضرية اتضح أن تنظيم المواقع المركزية ليس ثابت بل متغير وفقاً لعدة عوامل (Edward Ullman, ١٩٧٦, P٢٠٧).

وعرف **Northam** المنطقة المركزية بأنها المنطقة المسئولة عن توزيع وتوفير البضائع والخدمات (Northam Ray, M., ١٩٧٩, PP ١٥٣-١٥٥) لسكان المنطقة والمناطق المجاورة. لذلك تستقطب معظم رحلات الأفراد من داخل المدينة وما حولها (Xuan Zhu & Suxia Liu, ٢٠٠٤, P١٥). ويساعدها في ذلك موقعها المتميز وسهولة الوصول، وبالتالي تنافس الأنشطة والخدمات فيها (Angel Ibeas, Ruben Cordera., ٢٠١٢, P٣٧٠) وتتنظر كبرى الشركات التجارية والمؤسسات والمالية لتلك المناطق بأنها المواقع الأمثل (Leland Burns, Wing Pang, ١٩٧٧, PP ٥٣٣-٥٣٤) لنجاح نشاطها. ومن ثم تؤثر منطقة الأعمال المركزية في صنع القرار داخل الدولة (Wenhao Yu & et.al., ٢٠١٥, P٣٢) نظراً لأهميتها في التخطيط الحضري وتعدد الوظائف والأنشطة بها.

وتعاني منطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة (العاصمة) والتي استقرت بين ميادين (العتبة - رمسيس - التحرير) علاوة على بعض الامتدادات الخارجية (فتحي مصيلحي، ٢٠٠٠، ص ص ٣٨١-٣٨٣) ثمة مشكلات تعوقها عن أداء وظيفتها بالشكل المناسب، كما تسبب مشكلات أخرى للمتريدين عليها. مما ساعد على ظهور مناطق مركزية "محلية" أخرى -ربما أقل حجماً وتنوعاً- شرق وغرب القاهرة كما في (حلوان، المعادي، مدينة نصر، مصر الجديدة،

- القاهرة الجديدة، المهندسين، الدقي، الشيخ زايد، ٦ أكتوبر... إلخ. ومن المشكلات التي تعانيها المنطقة المركزية "الأم" كلاً من:
- الازدحام المستمر علي مدار اليوم وضيق الشوارع وتعدد المواقف العشوائية، وانتشار التجارة الشعبية، والباعة الجائلين مما يعوق سهولة الوصول إليها.
 - اختلاط الاستخدامات والوظائف؛ فمثلاً يتداخل النمط السكني مع التجاري والإداري في أغلب مبانيها، لاسيما هجرها السكان الاصليين منها.
 - ارتفاع القيمة الايجارية للوحدات التجارية أو السكنية، مع صعوبة فصل تلك الاستخدامات أو تطوير المباني القديمة في الوقت الراهن.
 - زحف المنطقة المركزية للمناطق المجاورة ، مع عدم وضوح النطاق الانتقالي وتغيرة من فترة للأخري، مما يعوق تطويرها علي يد المخططين والمتخصصين.
 - الكثافة السكانية العالية، وضعف البنية الخدمية، فحدوث حريق مثلاً في أحد المحلات أوالمخازن ينجم عنه كارثة وخسائر ضخمة في الأرواح والممتلكات.
 - انتشار السلع والمنتجات علي الأرصفة والساحات الخضراء المخصصة للمارة؛ وبالتالي التحام المارة بحركة المركبات في نهر الشارع وتعقد المشكلة المرورية.
- في حين تشهد منطقة الأعمال المركزية بمدينة القاهرة الجديدة نمواً واضحاً في حركة التجارة والأعمال؛ ربما لا يضاهاه مثيله بالمنطقة المركزية الأم في القاهرة -حتى الآن- لكنه علي الأقل يتفوق علي المناطق والمدن الجديدة المحيطة بمجمع القاهرة الحضري، ، كما يتسم بمزيد من الدقة والتنظيم ومراعاة الاشتراطات الحضرية ويساعدها في ذلك:
- أنها من المناطق ذات القيمة المتميزة Area With Unique Value من حيث الطابع العمراني، والصورة الجمالية والحضرية، علاوة علي ارتباطها بمحاور الطرق، وإرتفاع المستوى الاقتصادي والاجتماعي لسكانها. فهي منطقة حديثة الإنشاء وتخلو من المناطق المتدهورة أو غير الآمنة جغرافياً.

- تُعد مدينة القاهرة الجديدة ومنطقتها المركزية واحدة من المناطق المخططة Planned Areas ذات التنظيم في استخدام الارض.
- اعتمد انشاء المدينة وتخطيط قطاعاتها علي المعايير التخطيطية Planning Standard التي تراعي الحاضر والمستقبل. كما وُضع لها مخطط استراتيجي Strategic Plan يحقق التنمية المستدامة ويسمح بمرونة التعديل (مقابلة شخصية، رئيس مركز المعلومات، جهاز المدينة، سبتمبر ٢٠١٧) لتوافر المساحات الشاسعة مقارنة بالمنطقة المركزية الأم.
- لذلك أصبحت المنطقة المركزية بمدينة القاهرة الجديدة ساحة لتنافس الأنشطة والخدمات ذات العائد الأعلى؛ وتعددت بها الشركات متعددة الجنسيات، والمؤسسات المالية كالبنوك وشركات الصرافة وتداول الأوراق المالية، كما انتقلت إليها الشركات الاستثمارية والعقارية والادارية الضخمة، وظهر بها الفنادق السياحية والاسكان الفاخر، والمولات التجارية المُجمعة، والأندية الرياضية والصحية، ومكاتب كبار الاطباء والمحامين والمحاسبين... وجمعت العديد من الأنشطة والخدمات التي يتراوح تأثيرها بين المحلية والقومية وربما العالمية.
- يتضح مما سبق... أن تحديد منطقة الأعمال ليس سهلاً في معظم الأحيان (محمد عبد السلام، ٢٠١٠، ص ٢٠٨) لتعدد معايير تحديدها؛ كمعايير ميرفي وفانس، وكثافة السكان وتدققهم، وأسعار الأراضي والاياجارات وارتفاعات المباني، بالإضافة إلى استخدام الارض. ولكن تحديد المنطقة المركزية بمدينة القاهرة الجديدة قد لا يحتاج لكل هذه المعايير؛ وبخاصة لصعوبة توفير كثير من بياناتها، علاوة علي تحديد المنطقة من قبل هيئة المجتمعات العمرانية وجهاز المدينة. كما أن فكرة وضع نماذج عامة لدراسة النشاط التجاري بمركز المدينة قد لايتفق مع جميع المُدن، لاسيما لاختلاف الحجم والنشأة والتطور والخصائص، كما أن لكل مدينة شخصيتها المستقلة.

ثالثاً: نشأة منطقة الأعمال المركزية وتطورها

تُعد منطقة الأعمال المركزية النواة الاقتصادية للمدينة (فاطمة عبد الصمد، ٢٠١٦، ص ١) وأهم مناطق التجارة والمال والأعمال والترفيه داخلها (محمد مدحت جابر، ٢٠٠٣، ص ٣١٥). وقد أثر النمو العمراني للقاهرة على نمو منطقة الأعمال المركزية في المراحل المختلفة، وباستعراض (جدول ١) يمكن تتبع أهم التغيرات التي طرأت على المنطقة المركزية الأم بالقاهرة، وصولاً لنشأة منطقة الأعمال بمدينة القاهرة الجديدة وتطورها، ومنه نستخلص الآتي:

جدول (١) ملخص لمراحل نشأة المنطقة المركزية وتطورها ٦٤١-٢٠١٨م

المرحلة	الفترة الزمنية	أهم التطورات بمنطقة الأعمال
"النشأة"	٦٤١- ١٨٥٠م	- كانت بداية المنطقة التجارية داخل العواصم الإسلامية، وتحدد نمو العاصمة في الشرق والشمال فقط، كما برزت أهميتها التجارية في زمن العثمانيين.
"بداية النمو"	١٨٥٠- ١٩٥٠م	- ظهرت الكبارى والمعابر وتخطت العاصمة أراضي طرح النهر، كما ظهرت الضواحي حولها وبدأ يكون لها مناطق تجارية خاصة بها.
"ظهور المناطق المركزية الجديدة"	١٩٥٠- ٢٠١٨م	- بدأ النمو بملء الفراغات بين العاصمة والضواحي، وظهرت التجمعات العمرانية وسرعان ما تحولت لمدن جديدة، ونشأت مدينة القاهرة الجديدة ومنطقتها المركزية المخططة بداية من تسعينيات القرن العشرين.

- نشأت العاصمة "القاهرة" في موقع يختزل تاريخ مصر، ونطاق ذات حماية طبيعية وإمكانات قد لا تتوافر لغيرها من الأقاليم (فتحي مصيلحي، ١٩٨٨، ص ٣٥-٣٨) فقد تتابعت عليه العواصم المختلفة حتى ظهرت القاهرة الحالية. وقد تنوعت اتجاهات نمو العاصمة علي مر التاريخ وكان الاتجاه الشمالي والشمالي الشرقي هم الأكثر نمواً؛ نظراً لاستواء السطح ووجود الخدمات والمرافق، في حين كانت جبال المقطم شرقاً، والنيل غرباً عائقاً لنموها في تلك الجهات ذلك الحين.

- كان ظهور الكباري والمعابر أواخر القرن التاسع عشر - كوبري الجلاء ١٨٧٧م، أبو العلا ١٨٩٠م، الملك الصالح ١٩٠٨م - نقطة أساسية في نمو العاصمة ومنطقتها التجارية المركزية؛ خاصة بعد ربط القاهرة بالجيزة، مما شجع النمو العمراني والتجاري في الأخيرة. كما ساعد النشاط الصناعي علي امتداد القاهرة في مناطق من القليوبية مثل شبرا الخيمة (رضا القط محمد، ٢٠١٥، ص ١٠٩-١١٠) ومع النمو السكاني والعمراني للعاصمة؛ التهمت الاراضي الزراعية في القليوبية والجيزة، وبدأت مشكلات الاقليم ومنطقته المركزية تتفاقم.

- اعتمد نمو العاصمة ومنطقتها المركزية بعد ذلك علي الضواحي Suburbs التي مثلت نوايا سكنية جديدة لجذب السكان، فظهرت ضاحية مصر الجديدة منذ ١٩٠٥م، وضاحية حدائق القبة والمعادي في ١٩٠٨م، كما ظهرت ضاحية حلوان، ومدينة نصر في الجانب الشرقي للعاصمة منذ منتصف القرن العشرين. وأدت القوات المسلحة المصرية دوراً بارزاً في مد عمران العاصمة ناحية الشرق بعد إنشاء منظومة الطرق ومد شبكات المرافق والخدمات والاسكان. وبذلك انتقلت المنطقة المركزية مع نهاية النصف الأول للقرن العشرين من شارع المعز إلى الموسيقى وبين السورين والازبكية والعتبة؛ حيث التقاء المدينة القديمة والحديثة (فتحي مصيلحي، ١٩٩٩، ص ٢٥٠-٢٥٢)

- ومنذ النصف الثاني من القرن العشرين أصبح القلب التجاري للعاصمة هو النطاق الممتد بين مناطق (العتبة، رمسيس، التحرير) ولايزال هو منطقة الأعمال المركزية الرئيسية حالياً، لكن امتداد العاصمة وإقليمها الجغرافي ساعد في خلق مجموعة من المناطق المركزية الأخرى. وبمرور الوقت التحمت الضواحي الجديدة بالكتلة العمرانية للعاصمة؛ وظهر **المجمع الحضري للقاهرة الكبرى**، ومع ملء الفراغات بين العاصمة وضواحيها ظهر مسمى **إقليم القاهرة الكبرى** عام ١٩٦٥م (علي عبد الحي سرحان، ١٩٩٠، ص ١) وبقي **القلب التجاري للعاصمة** - هو نفسه - المنطقة المركزية الرئيسية للقاهرة وإقليمها؛ مما زاد من مشكلاته وحال دون تطويره.

- وزاد النمو السكاني والعمراني لهذا الإقليم وأصبح أحد أضخم التجمعات العمرانية بالشرق الأوسط وبلغ سكانه ٢٣,٧ مليون نسمة عام ٢٠١٧م (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، تعداد السكان، ٢٠١٧م) وبدأ التوسع في المناطق الصحراوية المحيطة. وظهرت فكرة **المجمعات الجديدة "التجمعات"** التي حددها القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩م ضمن المخطط الهيكلي المتكامل لإقليم القاهرة الكبرى عام ١٩٨٢م (داليا محمد صالح، ٢٠١١، ص ٣٥) لتسهم في وقف النمو العشوائي علي أطراف القاهرة الكبرى وتحافظ علي مابقي من الاراضي الزراعية، وتخلق مراكز حضارية وسكانية جديدة خارج نطاق العاصمة. ووضعت المخططات لإنشاء عشرة تجمعات عمرانية تحيط بالعاصمة، تركز أغلبها في الجانب الشرقي لها اعتماداً علي الطرق الشريانية ومحاور الحركة. كما أوصى هذا المخطط الهيكلي بضرورة إنشاء المراكز التجارية والصناعية والإدارية في مناطق متفرقة من إقليم القاهرة الكبرى بدلاً من المركز الرئيسي بوسط القاهرة، علاوة علي إنشاء مناطق مركزية تخدم التجمعات العمرانية الجديدة.

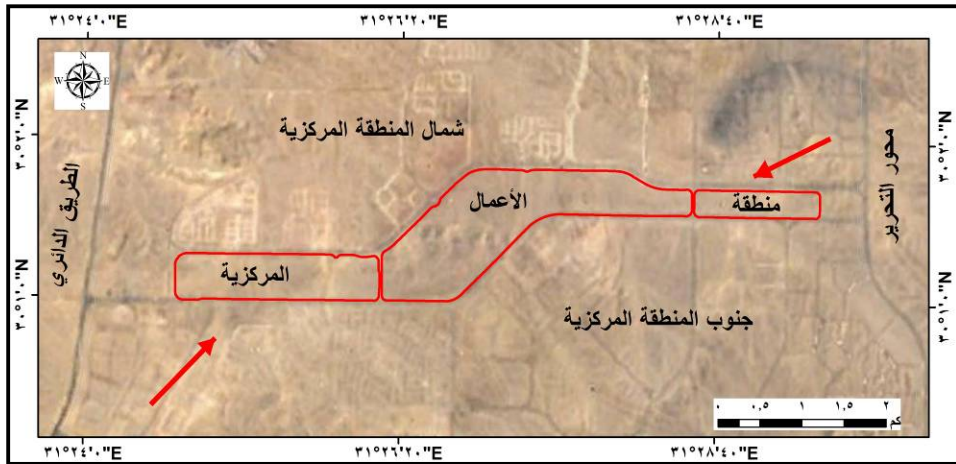
- تحول الفكر التخطيطي للتجمعات السابقة في تسعينيات القرن العشرين بعد ضم بعضها لبعض؛ وبدأ تحويلها إلى مدن جديدة مستقلة تجارياً وخدمياً وعمرانياً، مع الاستفادة من محاور الطرق الشريانية التي ساعدت علي امتداد القاهرة في الاتجاهات المختلفة حيث:

- امتدت غرباً عبر محور ٢٦ يوليو وطريق القاهرة/ الاسكندرية الصحراوى مما ساعد علي ظهور مدن ٦ أكتوبر والشيخ زايد.
- امتدت شمالاً عبر طريق القاهرة/ الاسماعيلية وظهرت مدن جديدة منها العاشر من رمضان، ومدينة العبور.
- امتدت في الاتجاه الشمالي الشرقي عبر طريقي القاهرة/ السويس والقاهرة/ الإسماعيلية وظهرت مدن الشروق وبدر وهليوبوليس الجديدة.
- امتدت شرقاً عبر طريقي القاهرة/ العين السخنة، والقاهرة/ السويس وظهرت مدينة القاهرة الجديدة وتجمعات شرق القاهرة، والقطامية ومدينة الأمل (سابقاً)، وجرى حالياً إنشاء العاصمة الإدارية الجديدة في نفس هذا الامتداد.
- امتدت جنوباً عبر طريق الاوتوستراد وظهرت مدينة ١٥ مايو.

- وبذلك تعددت المناطق المركزية في إقليم القاهرة الكبرى لخدمة التوسعات العمرانية والسكانية. وكان علي رأسهم المنطقة المركزية لمدينة القاهرة الجديدة التي تشكلت لبنتها الأولى بعد ضم التجمعات العمرانية (الأول، الثالث، الخامس) عام ١٩٩٦م، وتهافت المستثمرين علي شراء الأراضي في نطاقها، وظهرت منطقتها المركزية CBD في غرب المدينة ثم توسعت شرقاً تبعاً لنموها العمراني.

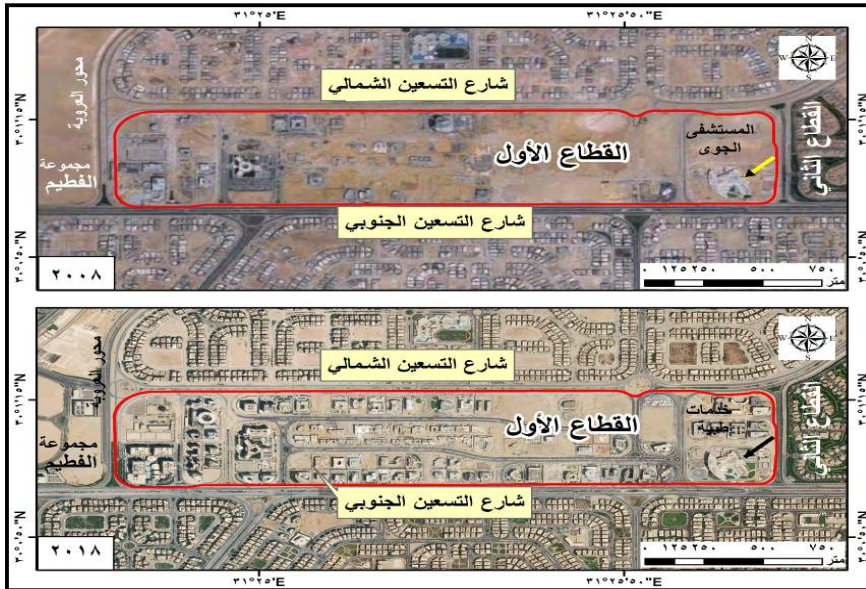
- شهد المخطط العمراني لمدينة القاهرة الجديدة عام ١٩٩٨م ظهور منطقة الأعمال المركزية مُقسمة إلي ٣ قطاعات (شكل ٤) خالية من أى منشآت، رغم وجود بعض مناطق الخدمات المحدودة داخل التجمعات الثلاثة، كما امتدت المدينة في قسمين شمال المنطقة المركزية وجنوبها. ولم يظهر القطاع الرابع من

المنطقة المركزية إلا في مخطط ٢٠٠٨م؛ بسبب زيادة مساحة المدينة وامتدادها إلى الشرق واقتربها من التجمعات العمرانية المحيطة بها. بحيث أصبحت المدينة في موضع يتماس مع المنطقة المخصصة للعاصمة الإدارية الجديدة والطريق الدائري الإقليمي. ويتوقع الباحث نمو منطقة الأعمال المركزية أيضاً إلى الشرق مع الإتجاه العام لنمو المدينة، وحركة السكان والاستثمارات بها.



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً على: - جهاز مدينة القاهرة الجديدة، مركز المعلومات - المرئيات الفضائية لبرنامج Google Earth، عام ١٩٩٨م.

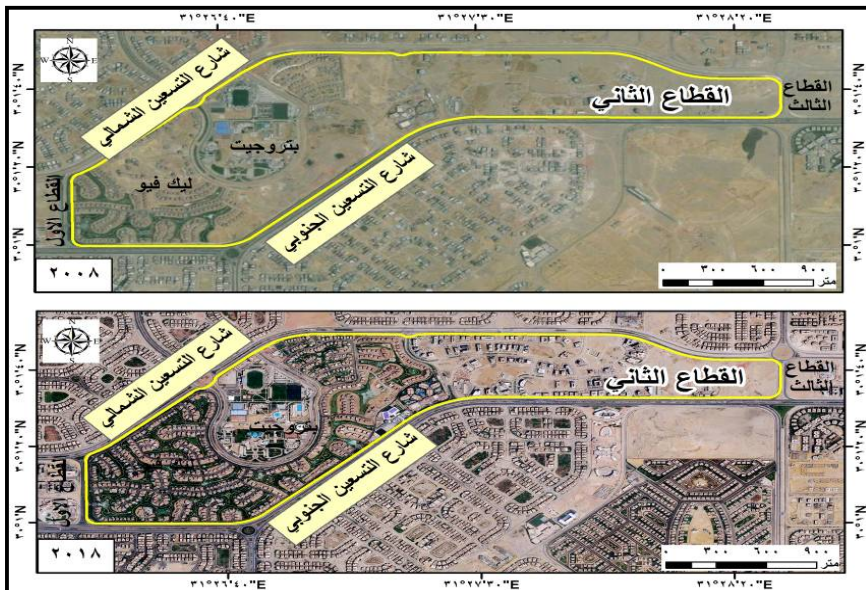
شكل (٤) منطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة الجديدة عام ١٩٩٨م



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً على: المرئيات الفضائية لبرنامج Google Earth Pro.

شكل (٥) تطور القطاع الأول من منطقة الأعمال المركزية في مدينة

القاهرة الجديدة خلال الفترة (٢٠٠٨-٢٠١٨ م)

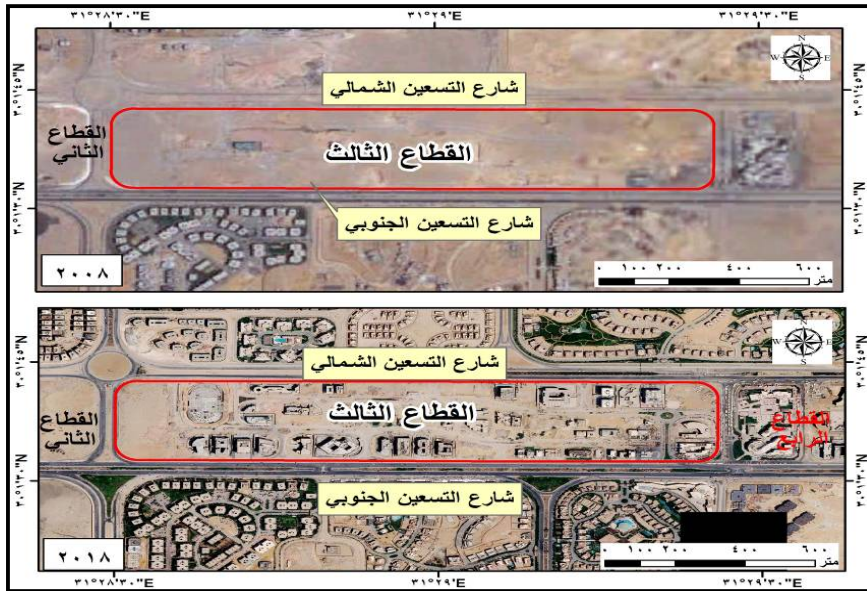


المصدر: من عمل الباحث اعتماداً على: المرئيات الفضائية لبرنامج Google Earth Pro.

شكل (٥) تطور القطاع الثاني من منطقة الأعمال المركزية في مدينة

القاهرة الجديدة خلال الفترة (٢٠٠٨-٢٠١٨ م)

(منطقة الأعمال المركزية في القاهرة الجديدة...) د. كامل مصطفى كامل.



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً علي: المرئيات الفضائية لبرنامج Google Earth Pro.
شكل (٥) تطور القطاع الثالث من منطقة الأعمال المركزية في مدينة
القاهرة الجديدة خلال الفترة (٢٠٠٨-٢٠١٨ م)



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً علي: المرئيات الفضائية لبرنامج Google Earth Pro.
شكل (٥) تطور القطاع الرابع من منطقة الأعمال المركزية في مدينة
القاهرة الجديدة خلال الفترة (٢٠٠٨-٢٠١٨ م)

(منطقة الأعمال المركزية في القاهرة الجديدة...) د. كامل مصطفى كامل.

وبدراسة الاشكال (٥-٦-٧-٨) يتضح أن منطقة الأعمال المركزية تمثل الشريان الرئيسي للمدينة؛ حيث تبدأ من مدخل القاهرة الجديدة علي الطريق الدائري وتخترق مناطق التجمع الخامس والمستثمرين فيما بين شارعى التسعين الشمالي والجنوبي وتنتهى - حالياً - في منطقة الامتداد التى تشبه زهرة اللوتس شرقاً. وتنقسم إلي ٤ قطاعات يتنوع فيهم الأنشطة الاقتصادية والخدمات التى بدأت تظهر مع بداية عام ٢٠٠٨م. ومن خلال المرئيات الفضائية لعام ٢٠١٨م يتضح النمو الضخم في مركز المدينة بقطاعاته المختلفة لاسيما القطاع الأول "قطاع المال والاعمال" الذى تتهافت عليه الاستثمارات؛ نظراً لخصوصية هذا القطاع وموقعة المتميز في بداية المنطقة المركزية؛ لذلك ستحاول الدراسة التركيز عليه بشيئ من التفصيل.

رابعاً: العوامل الجغرافية المؤثرة في منطقة الأعمال المركزية

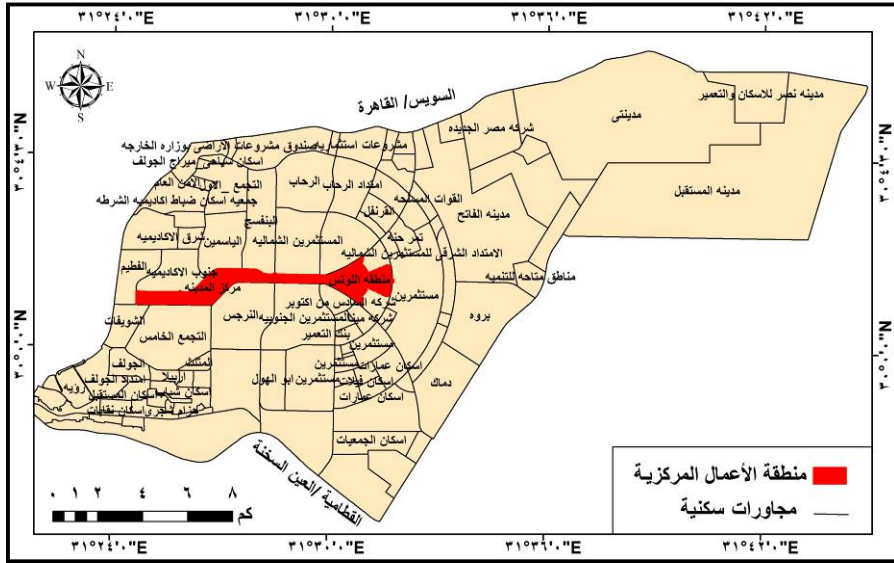
تؤثر العوامل الجغرافية الطبيعية والبشرية في معرفة الحقائق حول الظواهر المكانية؛ بحيث تشكل عوائق أو ديناميكيات تساعد في نشاطها من عدمه، كما تعطى تفسيرات عن نشأتها ونموها وتوزيعها ومستقبلها (أشرف عبدة، ٢٠١٧، ص ٣٦) وقد تأثرت المدينة ومنطقتها المركزية بالعوامل الجغرافية التالية:

(١) الموقع والعلاقات المكانية

يُعد الموقع **Site** أحد العناصر المحددة لنقل وامكانات المنطقة، ويشير الموضع **position** إلى البقعة التي نشأت عليها المدينة وطبوغرافيتها، وهي فكرة محلية تميز كل منطقة عن الأخرى (مصطفى البغدادي، ١٩٨٥م، ص ٧١) حتى انه قد تتراجع أهمية الموقع أحياناً أمام الموضع (أحمد حسن إبراهيم، ١٩٨٥م، ص ٩) في بعض المناطق. ولمدينة القاهرة الجديدة موقع بانورامي متميز؛ يملء الفراغ بين طريقي القاهرة/ السويس شمالاً، والقطامية/ العين السخنة جنوباً. وهي مدينة متكاملة خطت من البداية لتضم: المناطق السكنية، والسياحية، والتجارية، والخدمية، والصناعية وغيرهم (جهاز مدينة القاهرة الجديدة، ٢٠١٨م). وبالرجوع إلى (شكل ١) نجد أن المدينة تقسم إدارياً إلى ٣ أقسام، تضم ١٢ شياخة. ويوضح (شكل ٩) تقسيم شياخات المدينة إلى "مجاورات سكنية" تخضع لتخطيط جهاز المدينة في تحديد استخدامات الاراضي واشتراطات البناء. وليبيان أثر شكل منطقة الدراسة وامتدادها في خدمة النشاط التجاري وحركة المترددين عليها؛ اعتمد الباحث على حساب **معامل الشكل** (*) وقد بلغت قيمته (٠,٢٣) وبالرغم من أن تلك القيمة بعيدة عن الشكل المندمج الذي يسهل معه التنقل؛ فإن

(*) **معامل الشكل** = نق أكبر دائرة يستوعبها الشكل من الداخل/ نق أصغر دائرة يستوعبها الشكل من الخارج. وكلما اقتربت القيمة من ١ دل على الاندماج. وتم حساب المعامل باستخدام برنامج Arc GIS V.١٠ بعد تحديد نقطة المركز **Mean Center** بالنسبة لمساحة المدينة الكلية. للمزيد مراجعة (صلاح عبد الجابر عيسى، ١٩٨٣، ص ٢٧٣)

منطقة الدراسة يميزها وفرة الطرق، وانسيابية الحركة، وقلة الاختناقات المرورية، عكس منطقة الاعمال المركزية الرئيسية بوسط القاهرة.



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً علي: - جهاز مدينة القاهرة الجديدة، مركز المعلومات، ٢٠١٨م. - وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، المخطط الاستراتيجي للقاهرة الجديدة، بيانات غير منشورة.

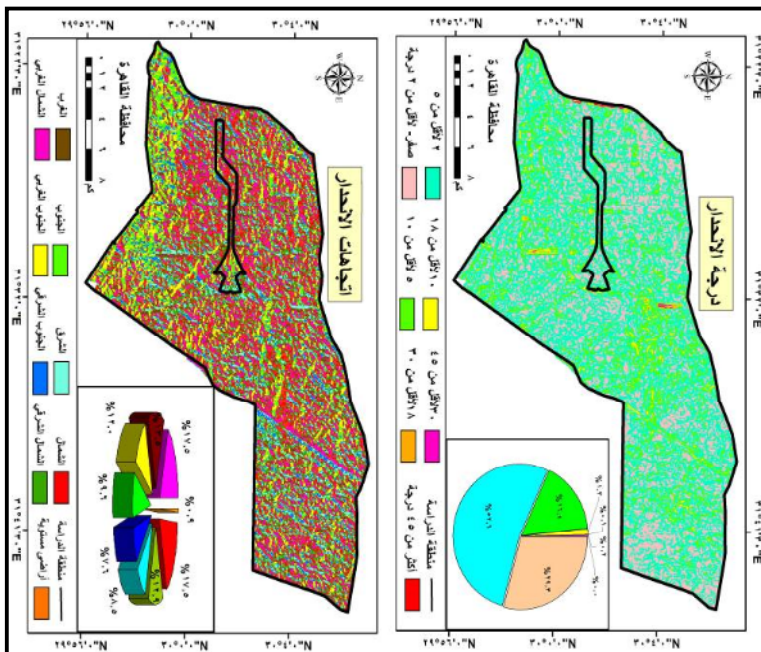
شكل (٩) التقسيم الداخلي لمدينة القاهرة الجديدة "المجاورات" عام ٢٠١٨م

ويوضح (شكل ١٠) موقع المدينة علي ارتفاع يتجاوز ٤٠٠ متراً؛ مما أكسبها سمات الموقع المتميز وجعلها بوابة تشرف علي قاهرة المُعز من الشرق. أما المنطقة المركزية CBD فيخترقها الكنتورات مابين (٢٤٠ - ٣٣٠) متراً، لذلك اتجهت للتوسع الافقى ولم تظهر بها المباني عالية الإرتفاع. وقد أثرت الإرتفاعات علي مناسيب شبكة الطرق وكان أحد اسباب مشكلة السيول التي تعرضت لها المدينة عام ٢٠١٨م؛ حيث تخترق منطقة الأعمال المركزية العديد من أحواض التصريف^(*) الكبرى (شكل ١٠) مثل الحلزوني والناصروري وغيرهم

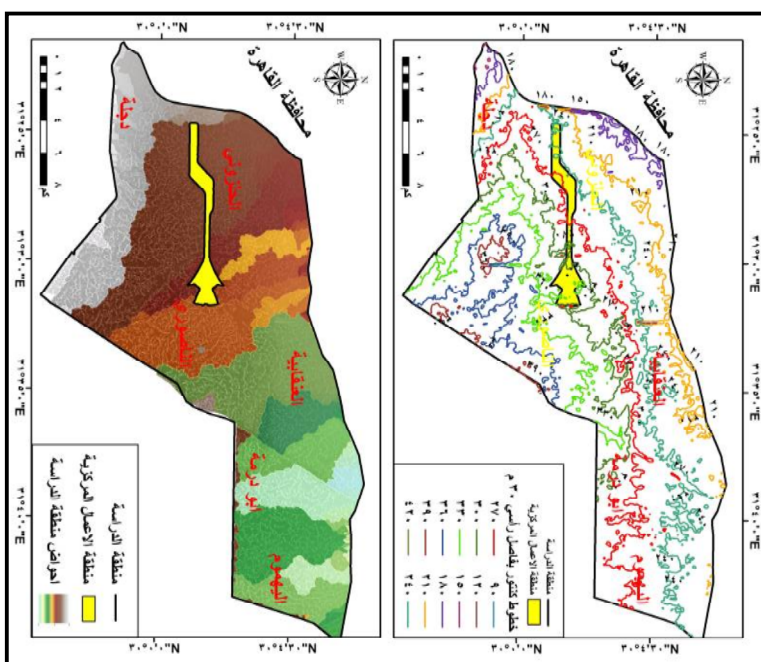
(*) تم استخلاص الأحواض Basin من نموذج الارتفاع الرقمي Aster GDEM Ver. ٢ بدقة ٣٠ متر، باستخدام برنامج Arc Gis V. ١٠ ومجموعة أدوات Arc Toolbox ثم Spatial Analyst Tools ثم تحليلات Hydrology، بعد معالجة قيم الخلايا الشاذة وملء الفجوات Fill واستكمال الخطوات لتحديد الأحواض الرئيسية.

مما يشير إلى مشكلة الموضع الذي أقيمت عليه المدينة منذ نشأتها، فلم تراع حدود الأودية ومخزات السيول وتم البناء عليها حتى اختفت أسفل العمران. وتشير درجة إنحدار المنطقة^(*) (شكل ١١) إلى سيادة الانحدار الهين (٢-٥) درجات بنسبة تجاوزت نصف مساحة المنطقة وبلغت ٥٢,٦%، يليها المناطق المستوية ونسبتها ٢٩,٣%، وفي المرتبة الثالثة الأراضي متوسطة الانحدار ونسبتها ١٦,٤%، ثم مناطق لإنحدار فوق المتوسط ونسبتها ١,٣%، وبالتالي قلة الإنحدارات المتطرفة في المنطقة، حيث تم مد بعض الطرق على مجاري السيول شبه الممهدة، وتهيئة باقي المناطق لاستغلالها في البناء والتوسع العمراني. ويستنتج من اتجاهات الإنحدار (شكل ١١) سيادة الانحدارات الشمالية ثم الجنوبية بتفريعاتها؛ لذلك ظهرت تجمعات مياه الأمطار جنوباً وعجزت شبكة الصرف عن تحملها مع زيادة كميات التساقط، الأمر الذي شكل خطراً على المنطقة المركزية ومنشآتها إبان سيول عام ٢٠١٨م. وقد كانت منطقة الأعمال المركزية أكثر مناطق المدينة تضرراً بالسيول؛ فقد أصابها الشلل التام ولا نبالغ إذ قلنا: توقفت بها الحياة لفترة بشكل كبير! لظروف موضعها وبخاصة شارع التسعين الجنوبي عند الجامعة الأمريكية شرقاً، وميدان محمد نجيب الذي يربط القطاع الثالث والرابع من منطقة الأعمال، بالإضافة لمنطقة الداون تاون، واستمرت المشكلة لفترة حتى تدخلت الجهات السيادية بالدولة لحل الأزمة.

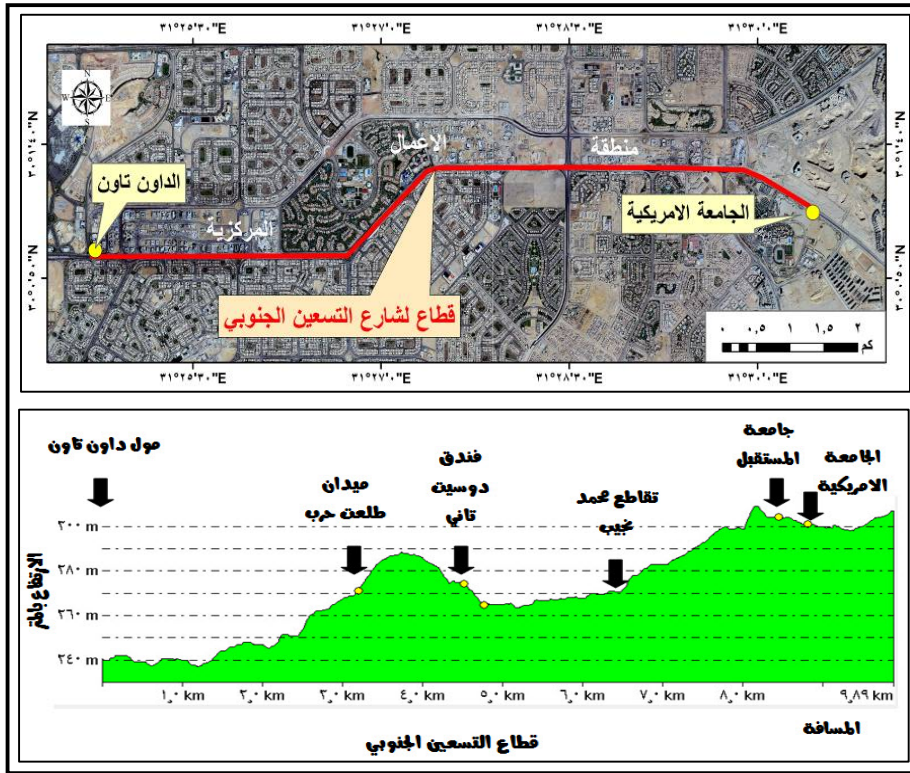
(*) تم حساب الإنحدار Slope من نموذج الارتفاع الرقمي ٢.ASTER GDEM Ver. بـ ٣٠ متر، باستخدام برنامج Arc Gis V.١٠ ومجموعة أدوات Arc Toolbox ثم Spatial Analyst Tools ثم تحليلات Surface، ثم عمل Reclassify والتحويل من صيغة Raster إلى Vector من خلال Conversion tools للحصول على مساحة كل إنحدار على حدى. للمزيد عن تفسير زوايا الإنحدار : مراجعة تفسير يونج (Young, A, Slopes, Oliver & Boyed, Edinburgh, ١٩٧٢)



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً M٣٠٠ ASTER GDEM
 شكل (١١) درجة انحدار السطح واتجاهاته
 في مدينة القاهرة الجديدة عام ٢٠١٨م



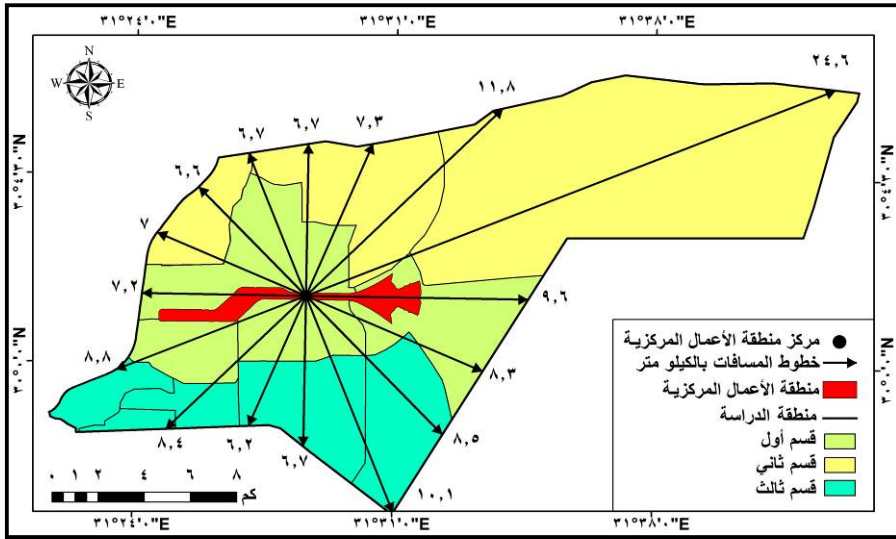
المصدر: من عمل الباحث اعتماداً M٣٠٠ ASTER GDEM
 شكل (١٠) الخريطة الكنتورية وأحواض التصريف
 في مدينة القاهرة الجديدة عام ٢٠١٨م



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً على: ASTER GDEM ٣٠M
- باستخدام برامج: Google Earth Pro - Arc Gis - Global Mapper.

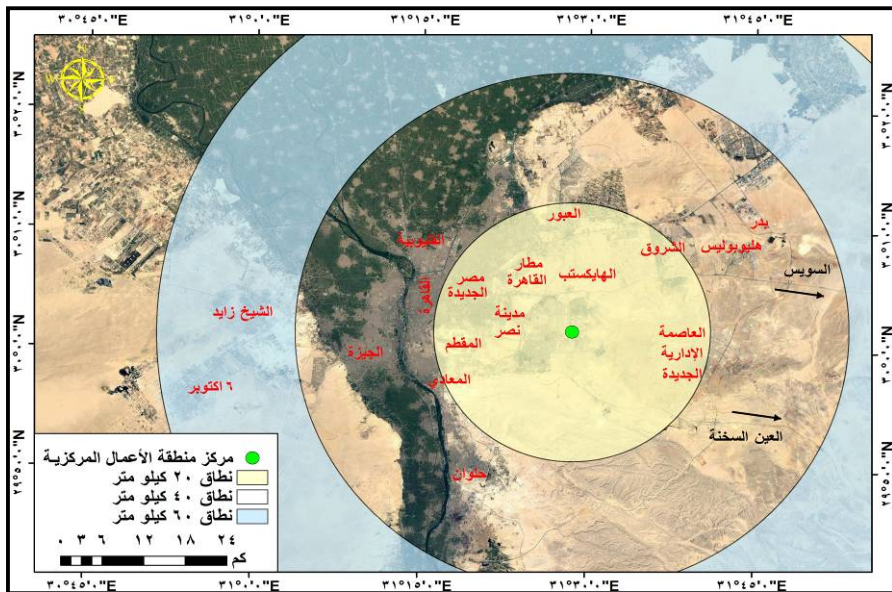
شكل (١٢) قطاع عرضي لشارع التسعين الجنوبي عام ٢٠١٨م

ويتضح بدراسة (شكل ١٢) أن منسوب الشارع -شارع التسعين- لا يعرف التدرج؛ ويتجاوز إرتفاعه شرقاً ٣٠٠ متراً، ثم يتعرج في الوسط قبل أن يصل إلى منسوب ٢٤٠ متر عند مول الداون تاون غرباً، مما يجعله معرضاً لخطر السيول في أي وقت؛ لذلك لابد من إعادة النظر في شبكة الصرف بتلك المنطقة تحديداً، وإتخاذ التدابير التي تمنع حدوث أزمة أخرى بالمنطقة المركزية لمدينة القاهرة الجديدة على غرار ما حدث في أبريل عام ٢٠١٨م، وبخاصة أن هذا الشارع يُعد محور الحركة الرئيس بالمدينة وهمزة الوصل بينها وبين القاهرة والطريق الدائري غرباً.



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً علي: والقياسات باستخدام برنامج ARC GIS V.١٠.

شكل (١٣) المسافات "كم" بين مركز منطقة الأعمال المركزية وحدود مدينة القاهرة الجديدة عام ٢٠١٨م



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً علي: - برنامج ARC GIS - Google Earth.

شكل (١٤) المسافات "كم" بين مركز منطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة الجديدة والمدن المجاورة عام ٢٠١٨م

(منطقة الأعمال المركزية في القاهرة الجديدة...) د. كامل مصطفى كامل.

وتتأثر منطقة الأعمال المركزية بعاملَي المسافة وزمن الوصول إليها؛ مما ينعكس علي حجم المترددين عليها. ويوضح (شكل ١٣) المسافة بين مركز منطقة الأعمال المركزية وحدود المدينة في الاتجاهات المختلفة؛ وبلغ متوسط المسافة وصولاً للمنطقة المركزية ٩ كم، وكانت أقرب المناطق إليه اسكان الشباب ووسط التجمع الثالث جنوباً يليهم اسكان ضباط الشرطة والميراج بالتجمع الأول شمالاً، في حين أبعد المناطق عنه هي شرق مدينتي بنحو ٢٥ كم. وتبين من الدراسة الميدانية أن تلك المسافة تستغرق ما بين ١٢-١٥ دقيقة فقط للوصول؛ وبخاصة مع السيولة المرورية واتساع الطرق التي تحقق سهولة وإمكانية الوصول لمركز المدينة. وبالطبع يصعب قطع تلك المسافة في نفس الزمن بمنطقة الأعمال المركزية للقاهرة؛ بسبب الازدحام المروري وضيق الشوارع وتكدس المارة.

ولانتقصر العلاقات المكانية لمنطقة الأعمال المركزية بمدينة القاهرة الجديدة علي سكان المدينة فحسب؛ بل يتسع دورها لخدمة المناطق المجاورة ويشير (شكل ١٤) أنه في النطاق الأول ٢٠ كم تقع مناطق منها (مدينة نصر، مصر الجديدة، المقطم، المعادي، الشروق، العبور، العاصمة الإدارية الجديدة). وفي النطاق الثاني ٤٠ كم تدخل منطقة الأعمال المركزية للقاهرة وباقي مناطق العاصمة، علاوة على الجيزة وحلوان وبدر وهليوبوليس. وفي النطاق الثالث ٦٠ كم تأتي مناطق الشيخ زايد والسادس من أكتوبر. مما يعني اتساع نفوذ المنطقة نحو المناطق المجاورة وسهولة الوصول إليها، وهو ما اتضح أيضاً من خلال توزيع استثمارات الاستبيان علي المترددين بالمنطقة.

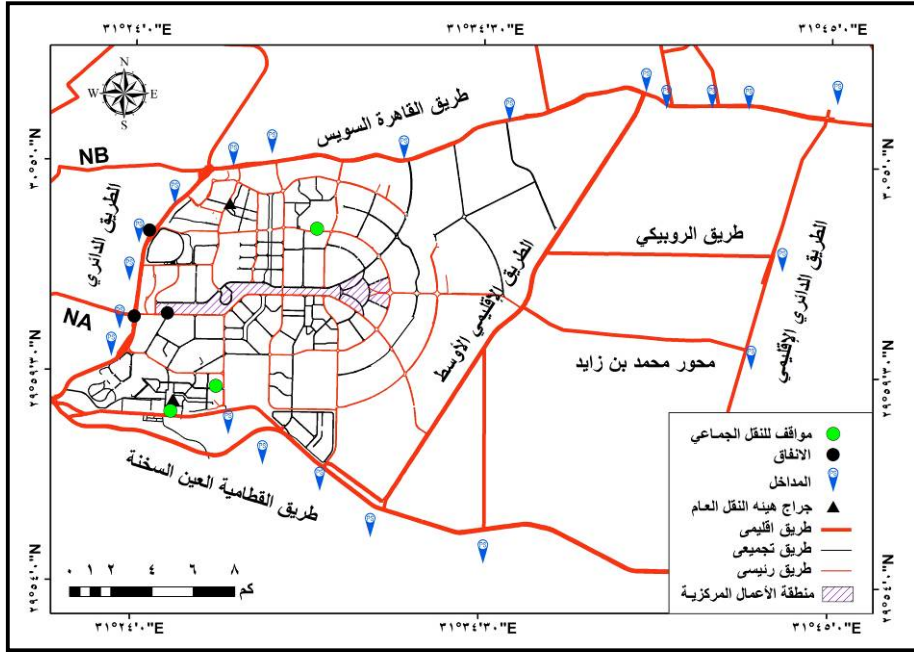
(٢) شبكة الطرق

تقسم الطرق في المدن وظيفياً لمجموعتين؛ الأولى: تخدم المرور وتنقل الحركة من مكان لآخر، والثانية: تخدم الاستعمالات الموجودة على جانبيها (ريمون سمير شوقي، ٢٠١١م، ص ٦٨). وتُعد سهولة وامكانية الوصول أحد أهم خصائص منطقة الأعمال المركزية. وإذا كانت منطقة الأعمال المركزية بالقاهرة تتسم بالتكدس والازدحام، فإن منطقة الأعمال بمدينة القاهرة الجديدة تميزت بالتخطيط المسبق وامكانية التطوير المستقبلي.

وتتنوع شبكة الطرق بمدينة القاهرة الجديدة؛ كالطرق الاقليمية تربطها بالقاهرة الكبرى (الطريق الدائري وطريقي القاهرة السويس والقطامية العين السخنة)، والطرق الداخلية التي تصل بين المجاورات السكنية، والطرق الرئيسية وعليها محاور الحركة الاساسية من والى المدينة كما تُمثل الحدود الفعلية لمنطقة الأعمال المركزية مثل شارع التسعين، وأخيراً الطرق التجميعية التي تنقل الحركة بين الطرق الرئيسية والاقليمية. ودراسة (شكل ١٥) يمكن معرفة خصائص أهم الطرق بالمدينة كما يلي:

- **الطريق الدائري:** يُعد المدخل الرئيسي لمدينة القاهرة الجديدة، ويتقاطع معها في خمس نقاط؛ الأول: جنوب طريق القاهرة السويس عند ميراج جولف، والثاني: مع مدخل التجمع الأول جنوب الميراج جولف، والثالث: مع طريق ذاكر حسين المؤدي لمدينة نصر ويعرف بمحور (N-B)، والرابع: مع شارع التسعين ويعرف بمحور (N-A) وهو أقرب التقاطعات لمنطقة الأعمال المركزية، والأخير: التقاطع مع مدخل التجمع الخامس جنوباً.

- **طريق القاهرة / السويس:** يمتد شمال القاهرة الجديدة وعلية يوجد ٤ مداخل رئيسية للمدينة من الغرب إلي الشرق؛ الأول: مدخل الكيلو ١٨ ويخترق التجمع الأول ويصل للقطاع الثاني بمنطقة الأعمال المركزية وشارع التسعين الشمالي

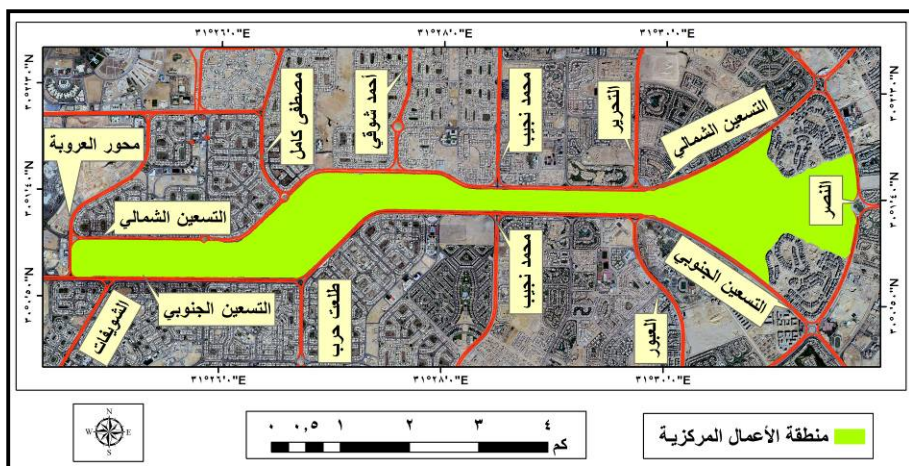


المصدر: من عمل الباحث اعتماداً علي:

- وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، المخطط الاستراتيجي للقاهرة الجديدة، بيانات غير منشورة.
- جهاز مدينة القاهرة الجديدة، مركز المعلومات، خرائط طرق القاهرة الجديدة، ٢٠١٨م.

شكل (١٥) شبكة الطرق بمدينة القاهرة الجديدة عام ٢٠١٨م

والثاني: مدخل الكيلو ٢٦ ويمر غرب الرحاب ويخترق شارع التسعين الشمالي والجنوبي بالمنطقة المركزية ويصل إلي طريق القمامية / السخنة جنوباً، والثالث: مدخل الكيلو ٣٢ ويمتد جنوباً لمنطقة اللوتس ثم يخرج منه فرعان أحدهما للطريق الإقليمي الأوسط والآخر لطريق القمامية/ السخنة جنوباً، وأخيراً مدخل الكيلو ٤٢ غرب مدينتي ويصل لطريق القمامية/ السخنة جنوباً، وله تفرعتان للشرق؛ أولهم: جنوب أراضي شركة المقاولون العرب ويُعرف بإسم طريق الروبيكي الذي يعاود الاتصال مرة أخرى بطريق القاهرة/ السويس شمالاً، وثانيهم: تُعرف بمحور محمد بن زايد وتمتد شرقاً للطريق الدائري الإقليمي وهي محور ربط المدينة بالعاصمة الإدارية الجديدة مستقبلاً.



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً على: برنامج Google Earth، ٢٠١٨م، والدراسة الميدانية.

شكل (١٦) منطقة الأعمال المركزية بين محاور الحركة بالمدينة عام ٢٠١٨م

وتبدأ منطقة الأعمال المركزية بمدينة القاهرة الجديدة من مدخل الطريق الدائري وتخترق مناطق التجمع الخامس والمستثمرين إلي أن تصل لمنطقة الامتداد الشرقي (شكل ١٦). ويحيط بها شارعي التسعين الشمالي والجنوبي، ويتصل بهم مجموعة من المحاور العرضية؛ مثل (العروبة، مصطفى كامل، أحمد شوقي، محمد نجيب، التحرير) شمالاً، و(الشويقات، طلعت حرب، محمد نجيب، العبور) جنوباً، كما يلتف طريق النصر حول المنطقة المركزية من الشرق ليربط شارعي التسعين معاً، ثم يلتقي بمحور محمد بن زايد الذي يشكل محور الربط ومسار التنمية المستقبلي شرقاً مع العاصمة الإدارية الجديدة. وتتأثر منطقة الأعمال بمدينة القاهرة الجديدة باتجاهين للحركة؛ الأول: للقادمين من داخل المدينة وخارجها للحصول علي خدمات المنطقة المركزية، والثاني: للعائدين لأماكنهم الأصلية، لذلك تختلف كثافة الحركة بالطرق الرئيسية علي مدار اليوم وتشير الدراسة الميدانية أن طريق ذاكر حسين، وشارعي التسعين الأعلى كثافة داخل المدينة.

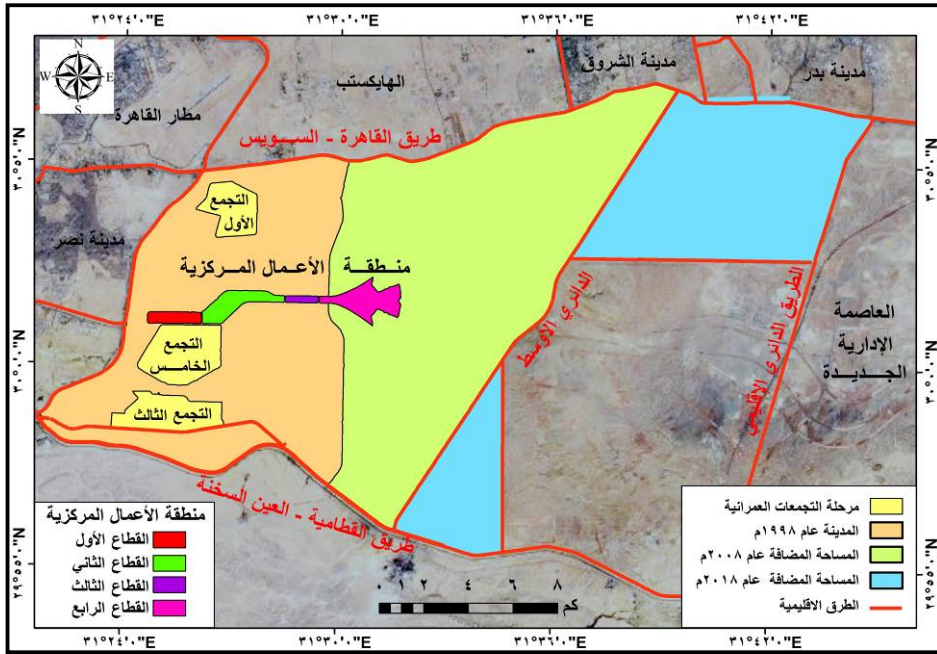
(منطقة الأعمال المركزية في القاهرة الجديدة...) د. كامل مصطفى كامل.

وقد أُقيمت **الانفاق** من أجل تيسير الحركة المرورية بالمدينة، ويوجد النفق الأول عند تقاطع الدائري وشارع التسعين الجنوبي، والثاني عند تقاطع الدائري مع ذاكر حسين شمالاً، ولتقليل الكثافة المرورية بالمنطقة المركزية افتتح "نفق اللواء باقي زكي يوسف" (صورة ٢) عام ٢٠١٧م (الدراسة الميدانية) للربط بين التسعين الشمالي والجنوبي وخدمة المنطقة المركزية.

وتنتشر محطات النقل العام بمدينة القاهرة الجديدة لخدمة المترددين عليها، ويوجد (٣٠) خط نقل عام (جهاز مدينة القاهرة الجديدة، مركز المعلومات، ٢٠١٨) بسيارات حديثة مجهزه (صورة ٣) لربطها بمناطق القاهرة الكبرى ويمر أغلبهم بشارعي التسعين الشمالي والجنوبي؛ مما يسهل إمكانية الوصول للمنطقة المركزية ويشجع الحركة التجارية فيها (الدراسة الميدانية، ٢٠١٨م). وذلك بخلاف خطوط النقل الجماعي (ميكروباص) التي تعمل علي مدار اليوم.

(٣) النمو العمراني للمدينة

وصف **Briggs** المنطقة المركزية في الغرب بالمبان العالية وارتفاع أسعار الأراضي وكثافة المحلات في منطقة محددة، ويميزها في بريطانيا موقعها علي تقاطعات الطرق الرئيسية ونموها علي أساس حجم السكان ومساحة المدينة (Kenneth Briggs, ١٩٨٢. P١٦٩). وهناك ارتباط قوي بين نمو منطقة الأعمال المركزية ونمو مدينة القاهرة الجديدة في المساحة والعمران السكان. وقد تغيرت مساحة مدينة القاهرة الجديدة منذ نشأتها، ويتضح ذلك من خرائط جهاز المدينة والقياسات باستخدام برنامج Arc gis V.١٠ كالتالي:



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً علي:

- جهاز مدينة القاهرة الجديدة، مركز المعلومات، ٢٠١٨م. - الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠٠٨.

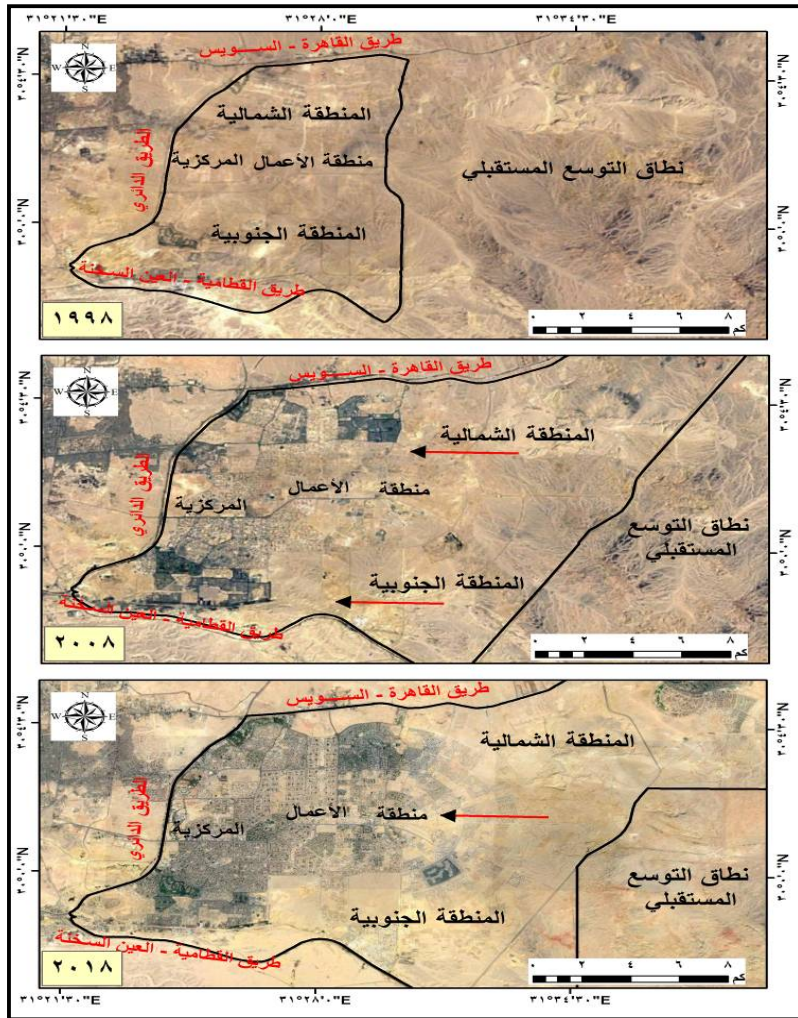
شكل (١٧) نمو مدينة القاهرة الجديدة ومنطقتها المركزية

خلال الفترة (١٩٩٨ - ٢٠١٨م)

- كانت مساحة التجمعات العمرانية الثلاثة (الأول، الثالث، الخامس) نحو ٢٠ كم^٢، ثم اضيف لها مساحات أخرى جديدة في مخطط عام ١٩٩٨م لمواجهة النمو السكاني والعمراني للقاهرة، بلغت مساحتها الإجمالية ١٣١,٥ كم^٢ بنسبة زيادة ٥٥٨% مقارنة بمساحة التجمعات السابقة. وبلغت مساحة المدينة الكلية في مخطط ٢٠٠٨م نحو ٢٨٣,٥ كم^٢، بزيادة ١٥٢ كم^٢ عن المخطط السابق، وبنسبة زيادة إجمالية بلغت ١١٥% مقارنة بعام ١٩٩٨م. في حين وصلت مساحة المدينة عام ٢٠١٨م ٣٧٩,٣ كم^٢ بإضافة التوسعات الشرقية لها (مثلث الأمل، مدينتي، مدينة المستقبل، أراضي شركتي مدينة نصر ومصر الجديدة للتعمير) بزيادة بلغت ٩٨,٥ كم^٢ تمثل ٣٣,٨% مقارنة بمساحة المدينة في الفترة السابقة. مع ملاحظة أن الاقسام الإدارية الثلاثة في المدينة (اول - ثاني - ثالث)

(منطقة الأعمال المركزية في القاهرة الجديدة...) د. كامل مصطفى كامل.

بلغت مساحتها ٣٤١,٧ كم^٢ أى ما يعادل نحو ٩٠% من المساحة الإجمالية للمدينة عام ٢٠١٨م. ويتضح من المرئيات الفضائية (شكل ١٨) أن مخطط مدينة القاهرة الجديدة عام ١٩٩٨م شهد تحديد منطقة الأعمال المركزية في ثلاث قطاعات، وتم إضافة القطاع الرابع -الأخير حتى الآن- عام ٢٠٠٨م كإمتدا شرقي لها؛ نتيجة توسع المدينة في نفس الاتجاه.



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً على: - المرئيات الفضائية وبرنامج Google Earth.
شكل (١٨) نمو مدينة القاهرة الجديدة خلال الفترة ١٩٩٨-٢٠١٨م

(منطقة الأعمال المركزية في القاهرة الجديدة...) د. كامل مصطفى كامل.

(٤) السكان

يتأثر النشاط التجاري بالعرض والطلب، ويمكن اعتبار منطقة الاعمال المركزية هنا جانب العرض، والسكان جانب الطلب؛ باعتبارهم القوة الشرائية بالمنطقة. كما تتأثر الخدمات بمقدمي الخدمة ومُستقبليها؛ لأن جوهرها يعتمد على بيع وقت وموهبة أصحاب الخبرة خلال فترة زمنية محددة (مصطفى البغدادي، ١٩٩٤، ص ٢٥٨). وظهر سكان المنطقة لأول مرة في تعداد ١٩٩٦م ضمن احصاء المدن الجديدة تحت مُسمى (الأمل - القطامية - التجمعات) وبلغ عددهم ٣٤,٨١٩ نسمة (داليا محمد صالح، ٢٠١١، ص ١٤٦) وكان مخطط أن يصل سكانها إلى ٦ مليون نسمة خلال ٢٠ سنة (إيمان عبد العظيم، ٢٠١٣، ص ١٢٤) وهو لم يحدث حتى تعداد ٢٠١٧م كما سيتضح.

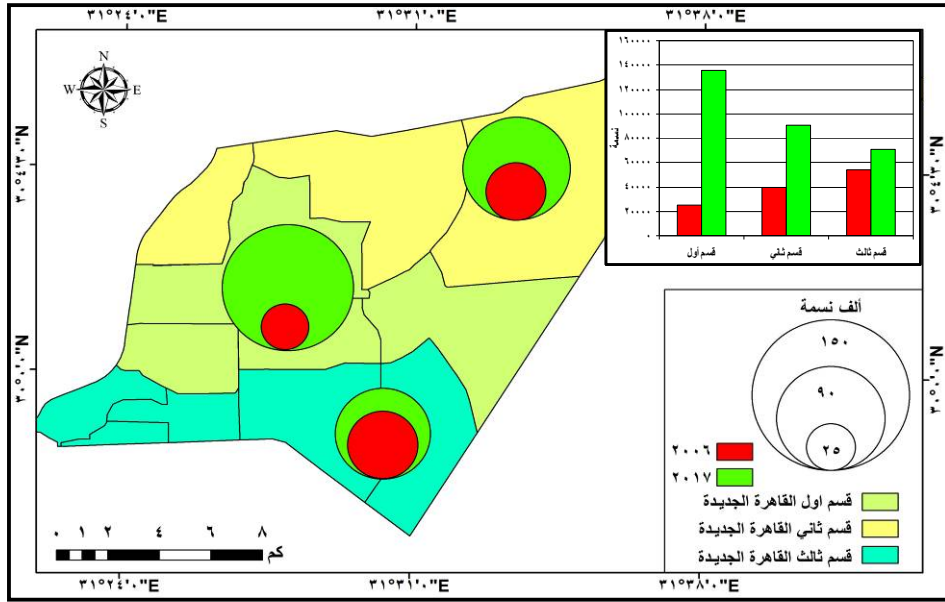
جدول (٢) تطور سكان مدينة القاهرة الجديدة خلال الفترة ٢٠٠٦-٢٠١٧م

الاقسام	عام ٢٠٠٦		عام ٢٠١٧	
	عدد	%	عدد	%
قسم أول	٢٤٨١٤	٢٠,٩	١٣٥٨٣٤	٤٥,٧
قسم ثاني	٣٩٤٣٨	٣٢,٢	٩٠٦٦٨	٣٠,٥
قسم ثالث	٥٤٤٢٦	٤٥,٩	٧٠٨٨٥	٢٣,٨
الإجمالي	١١٨٦٧٨	١٠٠	٢٩٧٣٨٧	١٠٠

المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والأحصاء، التعداد العام للسكان، ٢٠١٧/٢٠٠٦م.

اتضح بدراسة (جدول ٢- وشكل ١٩) زيادة أعداد السكان في المدينة بمقدار ١٧٨,٧٠٩ نسمة، وبنسبة بلغت ١٥١% ما بين تعدادي ٢٠٠٦ و ٢٠١٧م. وبخاصة مع التوسع العمراني للمدينة، وزيادة الإقبال علي سكن الكردونات الفاخرة، لتصبح من أهم وأكبر المدن الجديدة حالياً. ويتباين توزيع السكان داخل الاقسام الثلاثة للمدينة؛ ويضم قسم أول قرابة نصف سكان المدينة بنسبة ٤٥,٧% من جملة السكان عام ٢٠١٧م، في حين كان نصيبه نحو خمس

السكان في تعداد ٢٠٠٦م، ويُعد قسم أول هو المنطقة الملاصقة لمنطقة الأعمال المركزية بالمدينة وأعلى المناطق في سعر الأراضي.



المصدر: من عمل الباحث اعتمادًا علي جدول (٢)

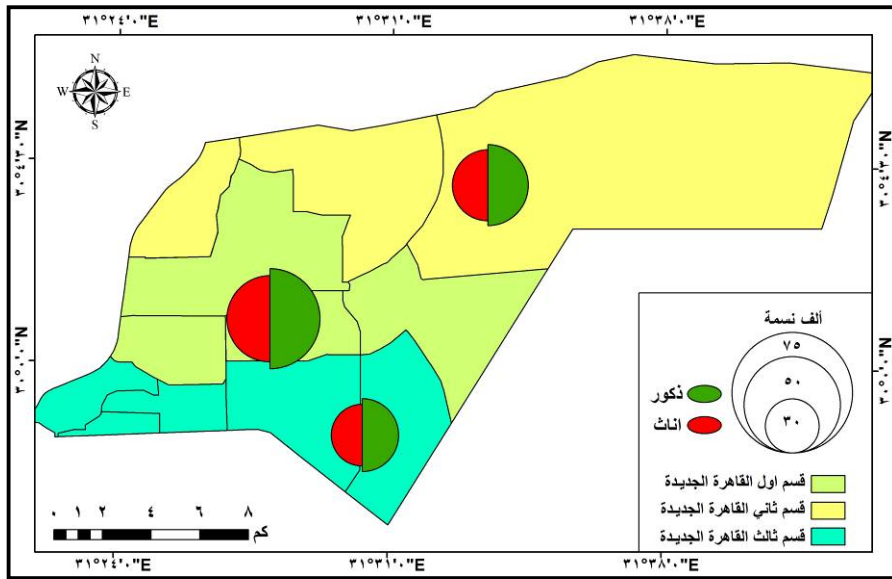
شكل (١٩) تطور سكان مدينة القاهرة الجديدة خلال الفترة (٢٠٠٦-٢٠١٧م)

وشهد قسم ثان حالة من استقرار السكان وبلغ نصيبه ٣٣,٢% و ٣٠,٥% من جملة سكان المدينة في تعدادي ٢٠٠٦-٢٠١٧م. ورغم زيادة أعداد السكان في قسم ثالث انخفضت نسبتهم بمقدار النصف تقريباً؛ فبعد أن كان يضم ٤٥,٩% عام ٢٠٠٦م أصبح يضم ٢٣,٨% فقط من السكان عام ٢٠١٧م؛ خاصة وأن هذا القسم "القطامية" من أقدم مناطق المدينة وينتشر به الإسكان الاجتماعي والشعبي بصورة أكبر.

جدول (٣) توزيع سكان مدينة القاهرة الجديدة وفقاً للنوع عام ٢٠١٧ م

الإقسام	ذكور		اناث		مجموع	
	عدد	%	عدد	%	عدد	%
قسم أول	٧٠٧٦٥	٥٢,١	٦٥٠٦٩	٤٧,٩	١٣٥٨٣٤	٤٥,٧
قسم ثاني	٤٦١٠٢	٥٠,٨	٤٤٥٦٦	٤٩,٢	٩٠٦٦٨	٣٠,٥
قسم ثالث	٣٧٣٤٠	٥٢,٧	٣٣٥٤٥	٤٧,٣	٧٠٨٨٥	٢٣,٨
الإجمالي	١٥٤٢٠٧	٥١,٩	١٤٣١٨٠	٤٨,١	٢٩٧٣٨٧	١٠٠

المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والأحصاء، التعداد العام للسكان، ٢٠١٧ م.



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً على جدول (٣)

شكل (٢٠) التوزيع النوعي لسكان القاهرة الجديدة عام ٢٠١٧ م

ونستنتج من (جدول ٣- وشكل ٢٠) أن نسبة سكان المدينة وفقاً للنوع بلغت ٥١,٩% للذكور، مقابل ٤٨,١% للاناث. وتبين من الدراسة الميدانية مشاركة كلاً من الذكور والاناث في الحركة التجارية داخل منطقة الأعمال المركزية، وإن كانت استمارة الاستبيان توضح المشاركة الأكبر للنساء. كما أن نشاط المنطقة المركزية لا يقتصر على سكان المدينة فحسب؛ وهو ما سيظهر بالتفصيل عند دراسة خصائص المترددين على المنطقة.

(منطقة الأعمال المركزية في القاهرة الجديدة...) د. كامل مصطفى كامل.

خامساً: توزيع الأنشطة الاقتصادية والخدمات بمنطقة الأعمال المركزية

تظهر الشخصية المستقلة لمنطقة الأعمال المركزية بمدينة القاهرة الجديدة من خلال تنظيم استخدامات الأرض وتنوعها، وخصائص المترددين عليها. ويسيطر علي قطاعاتها الأربعة بعض الاستخدامات الرئيسية التي تتحني أمامها استخدامات أخرى؛ فتننتشر المولات والمحلات التجارية، والمراكز الإدارية، والمؤسسات المالية، والمكاتب المتخصصة وعيادات الأطباء والمراكز الصحية، بالإضافة إلي المطاعم والكافيهات المشهورة... إلخ، في حين تختفي المناطق السكنية والصناعية والمخازن والأنشطة ذات الضوضاء والباعة الجائلين.

وسوف يعتمد الباحث في دراسة توزيع الأنشطة الاقتصادية والخدمات بالمنطقة على الدراسة التفصيلية لقطاعات المنطقة الأربعة؛ لإظهار التباين والتخصص في كل منهم، من خلال خرائط استخدام الأرض، والدراسة الميدانية كما يلي:

(١) القطاع الأول " منطقة المال والأعمال "

يُعد أقدم قطاعات المنطقة المركزية بالقاهرة الجديدة، وأكثرها إزدحاماً بحركة الأفراد والمتسوقين؛ بسبب تنوع الأنشطة والخدمات، مما ساعد في نشاط الحركة التجارية به علي مدار اليوم. ويتبين من (جدول ٤ والأشكال ٢١-٢٢) الآتي:

أ- **الاستخدام الإداري (التجاري - الخاص):** هو أكثر الاستخدامات انتشاراً في هذا القطاع بنسبة بلغت ٤٣,١% من جملة الاستخدامات وينقسم لقسمين:

- **إداري خاص:** بلغت نسبته ٣٢,٧% من جملة استخدامات القطاع. ويمثله المباني الرئيسية للشركات الكبرى، والبنوك، والمباني الإدارية المتخصصة، واستطاعت تلك الأنشطة والخدمات جذب العملاء والمستفيدين على مدار اليوم بفضل موقعها في هذا القطاع الحيوي (صورة ٤).

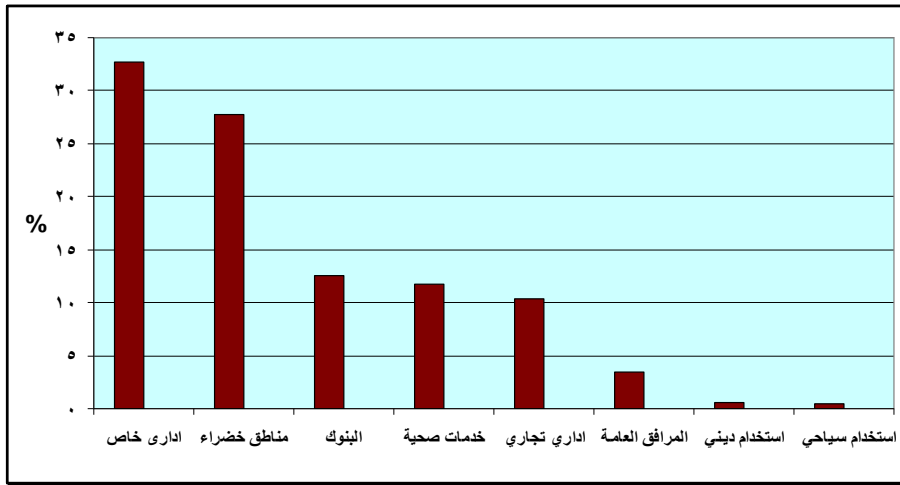
جدول (٤) مساحة استخدام الأرض ونسبته بالقطاع الأول للمنطقة المركزية في مدينة القاهرة الجديدة عام ٢٠١٨ م

م	الاستخدام	المساحة م ^٢	%
١	ادارى خاص	٣٤٦٥٨١	٣٢.٧
٢	مناطق خضراء- ومساحات واسعة "رصيف"	٢٩٤٦٥٧	٢٧.٨
٣	البنوك	١٣٣٧١٥	١٢.٦
٤	خدمات صحية	١٢٣٩٦٩	١١.٧
٥	اداري تجاري	١٠٩٩٩٧	١٠.٤
٦	المرافق العامة	٣٧٣٤٤	٣.٥
٧	استخدام ديني	٦٥٦٧.١	٠.٦
٨	استخدام سياعي "فنادق"	٥٧٨٧.٦	٠.٥
	الإجمالي	١٠٥٨٦١٧	١٠٠

المصدر: من عمل الباحث اعتماداً على: - الدراسة الميدانية، خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨ م.
- جهاز مدينة القاهرة الجديدة، مركز المعلومات، بيانات غير منشورة، ٢٠١٨ م.

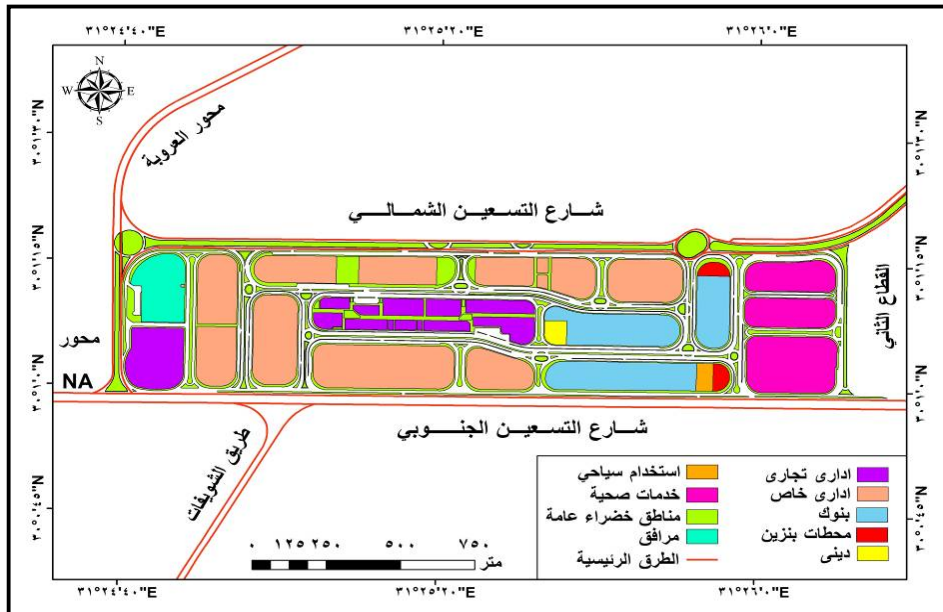
واتضح من (الدراسة الميدانية، ٢٠١٨ م) أن هذا الاستخدام يضم شركات البترول الكبرى مثل جاسكو وشيل وبتروجيت والثروة البترولية وجازتك، بالإضافة إلى سكاى ميديكال للمعدات الطبية، وبنوك البركة وبلوم والإسكان والتعمير وسيتي بنك و HSBC. وشركات الاستثمار العقاري مثل بالم هيلز والبركة، والشركات المتخصصة مثل السويدي، ومايكروسوفت مصر، وتوشيبا للأجهزة الكهربائية، ومراكز صيانة السيارات، والمباني الإدارية المتكاملة.

- إداري تجاري: بلغت نسبته ١٠,٤% من جملة استخدامات القطاع الأول، وينتشر في موقعين؛ الأول: في الغرب ويمثلة مول داون تاون أحد أشهر المولات التجارية في المنطقة (صورة ٥). والثاني: في الوسط ويضم الشركات التجارية والعقارية، والمولات الصغيرة المتخصصة، وشركات الصرافة، والمطاعم والكافيهات التي تتميز بوجود مساحات واسعة أمامها، بالإضافة لبعض البنوك التجارية كبنك إيران و CIB، وأخيراً مراكز صيانة السيارات.



المصدر: من عمل الباحث اعتمادًا علي جدول (٤)

شكل (٢١) التوزيع النسبي لاستخدامات الأرض بالقطاع الأول للمنطقة المركزية عام ٢٠١٨م



المصدر: من عمل الباحث اعتمادًا علي: - الدراسة الميدانية، خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨م. - جهاز مدينة القاهرة الجديدة، مركز المعلومات، بيانات غير منشورة، ٢٠١٨م.

شكل (٢٢) التوزيع الجغرافي للأنشطة والخدمات بالقطاع الأول للمنطقة المركزية "منطقة المال والأعمال" عام ٢٠١٨م

(منطقة الأعمال المركزية في القاهرة الجديدة...) د. كامل مصطفى كامل.

ب - المناطق الخضراء العامة: تُعد المناطق الخضراء والساحات العامة أحد أهم السمات المميزة لمنطقة الأعمال المركزية بمدينة القاهرة الجديدة (صورة ٦) ومن الصعب أن نجد لها في المنطقة المركزية للقاهرة؛ حيث استولى عليها الباعة الجائلين أو أزيلت وحل مكانها استخدامات أخرى (صورة ٦). أما في القاهرة الجديدة فتمثل متنفس للزوار والمتسوقين والسكان، كما تستخدم أجزاء من الساحات الواسعة كأماكن خاصة بالمطاعم والكافيهات. وبلغت نسبتها ٢٧,٨% من جملة استخدامات الأرض بقطاع المال والأعمال.

ج - الخدمات البنكية والمالية: تمارس منطقة المال والأعمال دورًا يتسع حيزها المكاني، من خلال ما تقدمه من خدمات مختلفة. وتُعد الخدمات البنكية (صورة ٧) أحد أهم الخدمات المميزة لها؛ في توفير المعاملات المالية للقطاع الإداري والتجاري المجاور لها وكذلك المترددين على المنطقة علي مدار اليوم. ويضم هذا القطاع منطقتين مخصصتين للبنوك تبلغ مساحتهن ١٢,٦% من جملة الاستخدامات فيه. وتضم البنوك المحلية والعالمية والتجارية والمتخصصة مثل ناشونال بنك، والأهلي المتحد، وبنك الامارات، وبنك الكويت... إلخ في صورة مبان متجاوزة تُمثل منطقة مالية مميزة في هذا القطاع.

د - الخدمات الصحية: ونسبتها ١١,٧% من جملة الاستخدامات بالقطاع الأول (صورة ٨) وتضم مستشفيات مثل المستشفى الجوي للقوات المسلحة وهي أحد الصروح الطبية التي تقدم خدماتها للمدنيين والعسكريين، ومستشفى مقاولي البناء والتشييد، ومستشفى رويال الخاصة. كما تضم عيادات وصيدليات ومراكز طبية متخصصة ومتكاملة. واعتمدت الخدمات الصحية علي التوسع الرأسي بسبب تنافس الاستخدامات في المنطقة، وتلك الخدمة يفد إليها المستفيدين من داخل المدينة وخارجها (الدراسة الميدانية، ٢٠١٨م).

هـ- **المرافق والخدمات العامة:** بلغت نسبتها ٣,٥% من جملة الاستخدامات بالقطاع الأول؛ وتشمل محطات المياه والكهرباء والصرف الصحي التي تخدم المنطقة، وتم تخطيط تلك الشبكات من البداية بكفاءة عالية لتتناسب كثافة الاستخدامات في منطقة الأعمال المركزية. كما تضم محطات تموين السيارات وعددهم اثنين؛ الأولي: محطة موبيل علي التسعين الشمالي وتضم مجموعة من المحلات والكافتريات، والثانية: محطة توتال علي التسعين الجنوبي وبها مراكز خدمة للسيارات (الدراسة الميدانية، ٢٠١٨م).

و- **الاستخدام الديني:** ونسبته ٠,٦% من جملة استخدامات القطاع الأول، وتخلو المنطقة من (الزوايا- المصلى) الصغيرة مثل التي تنتشر في منطقة الأعمال المركزية بالقاهرة أسفل المباني وفي الساحات والممرات.

ي- **الاستخدام السياحي:** لا يخلو قطاع المال والأعمال بمركز مدينة القاهرة الجديدة من الاستخدام السياحي؛ لقربها من مطار القاهرة الدولي، ويمثلها فندق هيلان لاندمارك ذات الأربع نجوم (صورة ٩) وبلغ الاستخدام السياحي ٠,٥% من جملة الاستخدامات بهذا القطاع.

(٢) القطاع الثاني " المنطقة السياحية"

بلغت مساحته ضعف مساحة القطاع السابق، ويبدأ من منتجع ليك فيو Lake View عند نهاية القطاع الأول، ويغلب علي تلك المنطقة الاستخدام السياحي، والمساحات الخضراء الشاسعة. كما تضم باقي الأنشطة والاستخدامات المعروفة في المنطقة المركزية كما يوضحها (جدول ٥ والاشكال ٢٣-٢٤) كالتالي:

أ- **الاستخدام السياحي:** يأتي علي قمة استخدام الأرض بالقطاع الثاني لمنطقة الأعمال المركزية في مدينة القاهرة الجديدة بنسبة بلغت ٤٠,١% من جملة الاستخدامات، وينقسم لنمطين هما: (الاسكان السياحي الفاخر) ويمثله كمبوند ليك فيو Lake View أحد أكبر المنتجعات في القاهرة الجديدة لوقوعة في منطقة القلب التجاري للمدينة على مساحة ١,٢٥٠,٠٠٠ م^٢، ويضم وحدات

سكنية وفيلات فاخرة، ومساحات خضراء، وبحيرات صناعية. و(المنتجات والفنادق) مثل منتجع سكاى ريزورت Sky Resort التابع لشركة بتروسبورت، ومساحته ٣٠ فدان. وفندق دوسيت ثاني Dusit Thani ذات الخمس نجوم، وقد أنشأ على الطراز الشرق أسيوي (<https://www.dusit.com>) ويمتاز بقربه من مطار القاهر الدولي (صورة ١٠).

جدول (٥) مساحة استخدام الأرض ونسبته بالقطاع الثاني للمنطقة المركزية

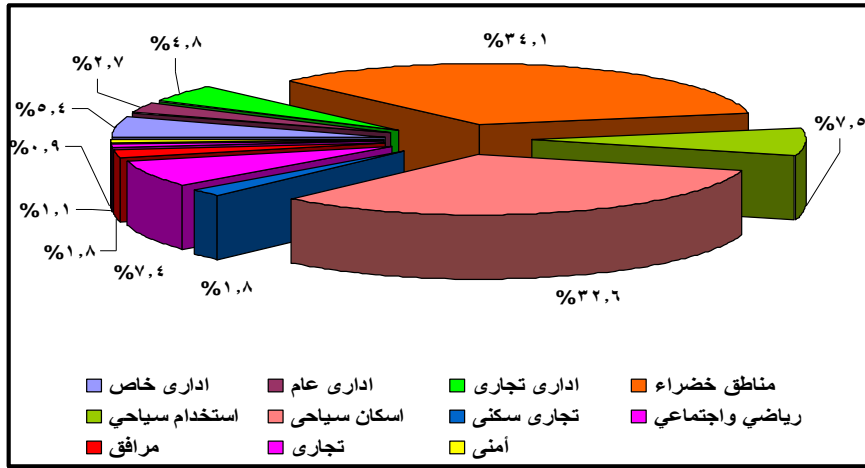
في مدينة القاهرة الجديدة عام ٢٠١٨ م

م	الاستخدام	المساحة م ^٢	%
١	مناطق خضراء	٨٣٣٣.٧	٣٤.١
٢	اسكان سياحي	٧٩٦٨٠٧.١	٣٢.٦
٣	استخدام سياحي	١٨٣٠١٥.٢	٧.٥
٤	رياضي واجتماعي	١٨٠١٧٦.١	٧.٤
٥	ادارى خاص	١٣١٢٢٧.٢	٥.٤
٦	ادارى تجارى	١١٧٨١٤.٧	٤.٨
٧	ادارى عام	٦٦٦٥٥.٩	٢.٧
٨	تجارى سكنى	٤٥١٩٥.٢	١.٨
٩	مرافق	٤٤٤٥٦.٤	١.٨
١٠	تجارى	٢٦٦٤٨.٢	١.١
١١	أمنى	٢٠٨٩٤.٦	٠.٩
	الإجمالي	٢٤٤٦١٩٧.٥	١٠٠

المصدر: من عمل الباحث اعتماداً على:

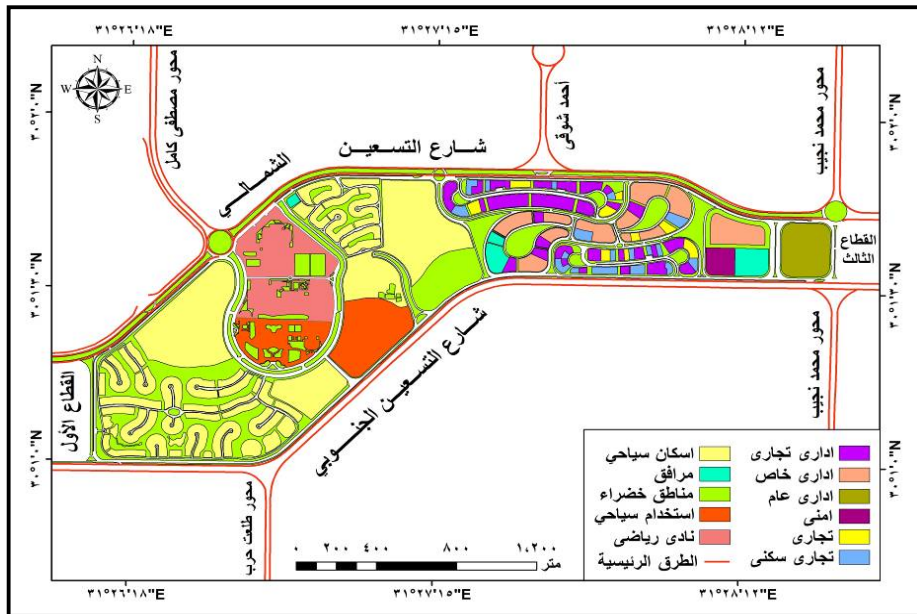
- جهاز مدينة القاهرة الجديدة، مركز المعلومات، بيانات غير منشورة، ٢٠١٨ م.
- الدراسة الميدانية، خلال عامى ٢٠١٧-٢٠١٨ م.

ب- المناطق الخضراء: نسبتها ٣٤,١% من جملة الاستخدامات بالقطاع الثاني. وهى من الاستخدامات المهمة لزوار منطقة الأعمال المركزية والسكان أيضاً، كما أنها علامة مميزة في المنطقة المركزية لمدينة القاهرة الجديدة.



المصدر: من عمل الباحث اعتمادًا علي جدول (٥)

شكل (٢٣) التوزيع النسبي لاستخدامات الأرض بالقطاع الثاني للمنطقة المركزية "القطاع السياحي" عام ٢٠١٨م



المصدر: من عمل الباحث اعتمادًا علي: - الدراسة الميدانية، خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨م. - جهاز مدينة القاهرة الجديدة، مركز المعلومات، بيانات غير منشورة، ٢٠١٨م.

شكل (٢٤) التوزيع الجغرافي للأنشطة والخدمات بالقطاع الثاني للمنطقة المركزية "المنطقة السياحية" عام ٢٠١٨م

(منطقة الأعمال المركزية في القاهرة الجديدة...) د. كامل مصطفى كامل.

ج- الاستخدام الإداري: بلغت نسبته ١٢,٩% من جملة الاستخدامات وله ثلاثة أنماط؛ أولهم: الإداري الخاص بوسط القطاع الثاني، ويضم المباني الإدارية لشركات البترول مثل EMC ودانا جاس وأويل ليبيا، وشركات الصناعات الكيماوية مثل جوتن للبيوتات، وشركات الالكترونيات مثل سيمنس. وثانيهم: الإداري العام ويمثلة المساحة المخصصة لوزارة الإسكان شرق القطاع الثاني. وثالثهم: الإداري التجاري مثل مباني الخدمات المجمع، وشركات المقاولات والاستثمار العمراني، والمولات التجارية المطله على شارعي التسعين.

د- الاستخدام الرياضي والاجتماعي: ونسبته ٧,٤% من جملة الاستخدامات في القطاع الثاني (القياسات للباحث باستخدام برنامج Arc gis) ويمثلة نادي بترولسبورت "القطامية" الذي يقع علي شارع التسعين الشمالي، وتملكة شركة بترولسبورت التابعة لقطاع البترول المصري.

هـ- الاستخدام التجاري: بنسبة بلغت ٢,٩% من جملة الاستخدامات بالقطاع ويضم: الاستخدام التجاري السكنى ونصيبة ١,٨% من هذا الاستخدام، ويمثلة المباني التي تجمع بين السكن والأنشطة التجارية مثل المولات التجارية والسكنية بالمنطقة. والاستخدام التجاري مثل شركات الأدوية والمعدات الطبية ومنها ساندوز فارما ايجيبتي، والمولات الصغيرة ومنها مون لايت سنتر علي التسعين الشمالي، ويلاحظ أن الخدمات التجارية في هذا القطاع أقل نشاطاً من القطاع الأول (الدراسة الميدانية، ٢٠١٨م).

وتمثل الخدمات والأنشطة المرافق ١,٨% من جملة الاستخدامات في المنطقة، يليها الاستخدام الأمني ٠,٩% لإقامة مجمع أمني متكامل، وساهم تميز الخدمات الأمنية بالمنطقة إبان أحداث ٢٠١١م في جذب الانشطة والاستثمارات المختلفة وبخاصة الأجنبية.

(٣) القطاع الثالث " المنطقة محدودة الاستخدامات "

أصغر قطاعات المنطقة المركزية بنسبة ٦,٢% من مساحتها، مما انعكس على تنوع الأنشطة والخدمات فيه. ويبدأ من محور محمد نجيب عند نهاية القطاع الثاني، ويأخذ امتداد طولي من الغرب للشرق لينتهي عند جامعة المستقبل علي أطراف القطاع الرابع. ويوضح (جدول ٦ والاشكال ٢٥-٢٦) استخداماته كالتالي:

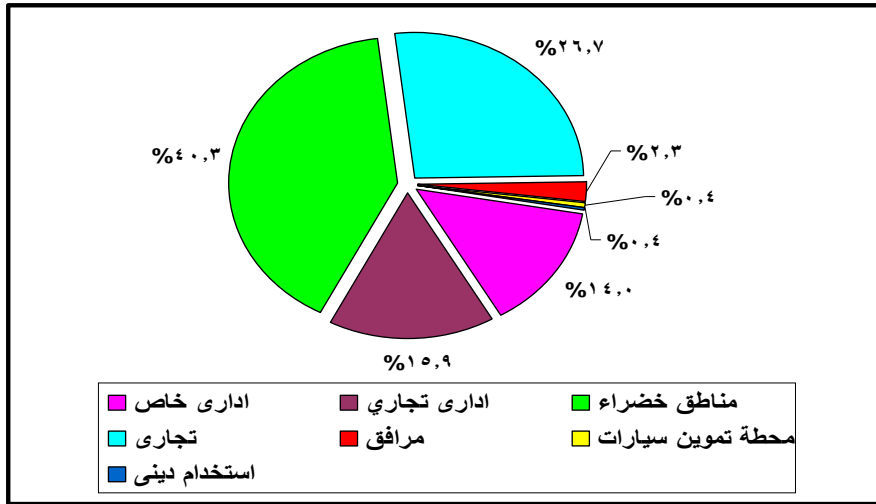
في مدينة القاهرة الجديدة عام ٢٠١٨م

م	الاستخدام	المساحة م ^٢	%
١	مناطق خضراء	١٦٩٤٨٠.٥	٤٠.٣
٢	تجاري	١١٢٤٠٤.١	٢٦.٧
٣	اداري تجاري	٦٦٧٨٧.٤٩	١٥.٩
٤	اداري خاص	٥٨٧٤٩.٣	١٤
٥	مرافق	٩٨١٨.٧١٤	٢.٣
٦	محطة تموين سيارات	١٧٩٢.٤٤١	٠.٤
٧	استخدام ديني	١٤٨١.٤٢٩	٠.٤
	الإجمالي	٤٢٠٥١٤	١٠٠

المصدر: من عمل الباحث اعتمادًا علي:

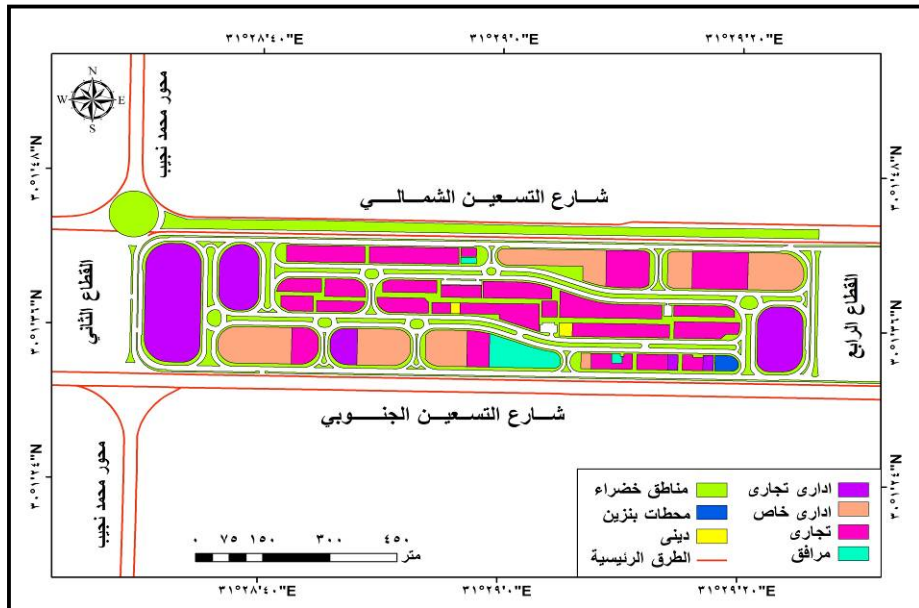
- جهاز مدينة القاهرة الجديدة، مركز المعلومات، بيانات غير منشورة، ٢٠١٨م.
- الدراسة الميدانية، خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨م.

أ- المناطق الخضراء: جاءت المناطق الخضراء العامة والخاصة، ومعها الجزر الوسطى والمناطق الواسعة المفتوحة علي قمة استخدام الأرض في القطاع الثالث بنسبة ٤٠,٣% من جملة الاستخدامات فيه، ولاعجب في ذلك! فالمناطق الخضراء والواسعة تُعد أحد السمات المميزة للقاهرة الجديدة ومركزها التجاري. واتضح من الدراسة الميدانية أنها تلقى الرعاية والاهتمام اليومي من هيئة النظافة والتجميل بجهاز المدينة.



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً علي جدول (٦)

شكل (٢٥) التوزيع النسبي لاستخدامات الأرض بالقطاع الثالث للمنطقة المركزية "المنطقة محدودة الاستخدامات" عام ٢٠١٨ م



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً علي: - الدراسة الميدانية، خلال عامى ٢٠١٧-٢٠١٨ م.
- جهاز مدينة القاهرة الجديدة، مركز المعلومات، بيانات غير منشورة، ٢٠١٨ م.

شكل (٢٦) التوزيع الجغرافي للأنشطة والخدمات بالقطاع الثالث للمنطقة المركزية "المنطقة محدودة الاستخدامات" عام ٢٠١٨ م

(منطقة الأعمال المركزية في القاهرة الجديدة...). د. كامل مصطفى كامل.

ب - الاستخدام الإداري: يأتي الاستخدام الإداري (الخاص - التجاري) في المرتبة الثانية بين الأنشطة والخدمات بهذا القطاع بنسبة بلغت ٢٩,٩% من جملة المساحة، وينقسم إلي: **الإداري التجاري** ونسبته ١٥,٩% وينتشر علي أطراف القطاع الثالث شرقاً وغرباً، ومن أشهر الأمثلة علي فرع بنك مصر، وجنينة جروب للاستثمار العقاري، ومول مونتج بوينت (صورة ١١). **والإداري الخاص** ونسبته ١٤% وينتشر علي شارعى التسعين (صورة ١١) ويختفي تماماً من وسط القطاع، ومن أشهر الأمثلة علي مبنى بتروجاس للبتترول، شركة OGS للزيوت والغاز، وكايرو بيزنس بلازا وبه مجمع للمكاتب الخاصة والعيادات.

ج - الاستخدام التجاري: ونسبته ٢٦,٧% من جملة الاستخدامات بالقطاع الثالث. ويمثلة علي التسعين الشمالي مباني مثل تريفيوم كومبلكس كمجمع شامل للخدمات، ومول اوسكار جراند ستورز. ويمثلة علي التسعين الجنوبي مول هداية والاسلاب مول. وفي الوسط مول العربي للأدوات المنزلية، وميجامول، وفالكون جروب للأمن والخدمات (صورة ١٢). ورغم انتشار المولات في القطاع الثالث فإنها أقل حجماً وكثافة من مثيلتها بالقطاع الأول.

ويأتى في المرتبة الرابعة الاستخدام الخاص بالمرافق والبنية الأساسية بنسبة بلغت ٢,٣%، يليها محطات تموين السيارات ٠,٤% وتمثلها بنزينة توتال علي شارع التسعين الجنوبي. وأخيراً الاستخدام الدينى ونسبته ٠,٤% من جملة الاستخدامات في المنطقة.

(٤) القطاع الرابع " منطقة الانتقال والتوسع المستقبلي "

يُعد القطاع الرابع أكبر القطاعات مساحة؛ بنسبة ٤٢,٦% من مساحة منطقة الأعمال المركزية لمدينة لقاهرة الجديدة. ويُمثل منطقة التوسع المستقبلي كلما نمت المدينة وزاد سكانها، كما سيقوم بدور الربط بين المدينة والعاصمة الإدارية الجديدة شرقاً. ويتسم بتنوع كبير في الأنشطة والاستخدامات (١١ استخدام) بصورة أوضح من القطاعات السابقة، الأمر الذى يجعلها منطقة مميزة بجانب

منطقة المال والأعمال التي سبق الحديث. ويوضح (جدول ٧ والاشكال ٢٧-٢٨) أن المنطقة تضم الاستخدامات التالية:

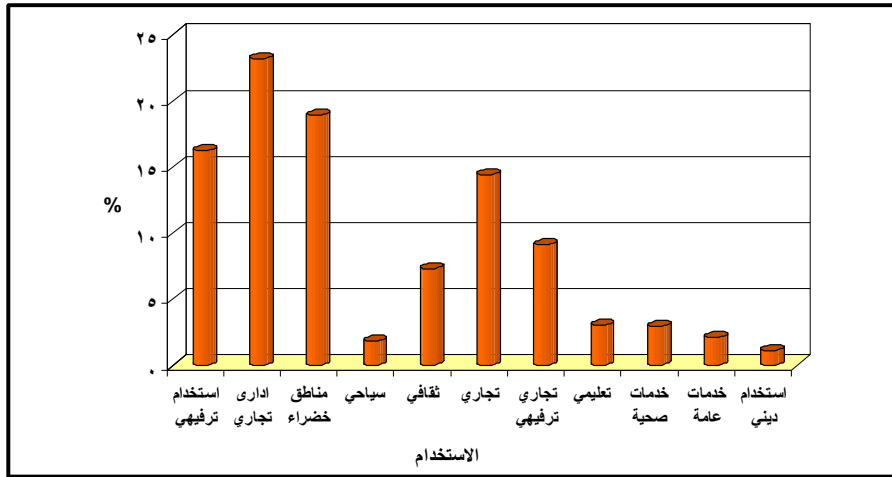
جدول (٧) مساحة استخدام الأرض ونسبته بالقطاع الرابع للمنطقة المركزية في مدينة القاهرة الجديدة عام ٢٠١٨ م

م	الاستخدام	المساحة م ^٢	%
١	اداري تجاري	٦٧٥٥٥٠	٢٣.٢
٢	مناطق خضراء	٥٤٩٧٠.٥	١٨.٩
٣	استخدام ترفيهي	٤٧٠١٨١	١٦.٢
٤	تجاري	٤١٨٥٢١	١٤.٤
٥	تجاري ترفيهي	٢٦٤٤٦١	٩.١
٦	ثقافي	٢١٢٥٠.٣	٧.٣
٧	تعليمي	٨٧٩٥٩.٩	٣
٨	خدمات صحية	٨٤٤٧٦.٥	٢.٩
٩	خدمات عامة	٦٢٠٨٨.٥	٢.١
١٠	سياحي	٥٢٤٨٣	١.٨
١١	استخدام ديني	٣٠٧٩٦.٩	١.١
	الإجمالي	٢٩٠٨٧٢٧	١٠٠

المصدر: من عمل الباحث اعتماداً علي:

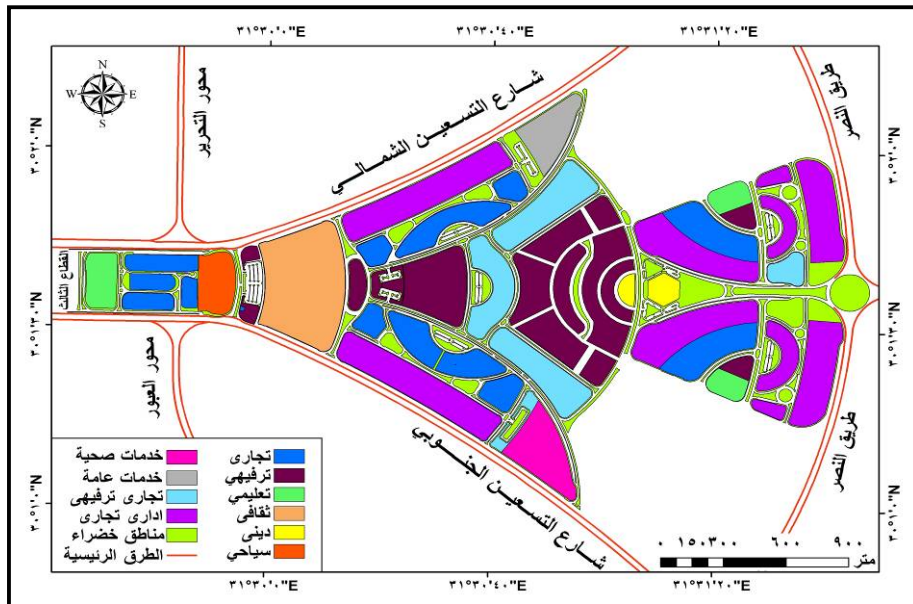
- جهاز مدينة القاهرة الجديدة، مركز المعلومات، بيانات غير منشورة، ٢٠١٨ م.
- الدراسة الميدانية، خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨ م.

أ- الاستخدام الاداري التجاري: بلغت نسبته ٢٣,٢% من جملة الاستخدامات، ويتركز في ثلاث مواقع رئيسية؛ الأول: علي شارعي التسعين الشمالي والجنوبي مباشرة، والثاني: أمام المنطقة الترفيهية المركزية بوسط القطاع، والثالث: علي طريق النصر. وهي منطقة بكر بها العديد من غير المُستغلة نظراً لعدم اكتمال المرافق (الدراسة الميدانية، ٢٠١٨ م). وقد ظهر بها بعض الشركات الكبرى مثل EHEM المصرية القابضة للبتروكيماويات، علاوة علي بعض المولات التجارية والمجمعات الإدارية في مرحلة الإنشاء.



المصدر: من عمل الباحث اعتمادًا علي جدول (٧)

شكل (٢٧) التوزيع النسبي لاستخدامات الأرض بالقطاع الرابع للمنطقة المركزية "منطقة الانتقال والتوسع المستقبلي" عام ٢٠١٨م



المصدر: من عمل الباحث اعتمادًا علي: - الدراسة الميدانية، خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨م.
- جهاز مدينة القاهرة الجديدة، مركز المعلومات، بيانات غير منشورة، ٢٠١٨م.

شكل (٢٨) التوزيع الجغرافي للأنشطة والخدمات بالقطاع الرابع للمنطقة المركزية "منطقة الانتقال والتوسع المستقبلي" عام ٢٠١٨م

(منطقة الأعمال المركزية في القاهرة الجديدة...) د. كامل مصطفى كامل.

ب- **المناطق الخضراء:** بلغت نسبتها ١٨,٩% من جملة استخدامات الأرض في القطاع الرابع.

ج- **الاستخدام الترفيهي:** ونسبته ١٦,٢% من جملة استخدامات الأرض في القطاع الرابع. وينتشر هذا الاستخدام في قلب المنطقة ليضم مشروعات منها منطقة Fun Park ومنطقة New Cairo Central Park الملاصقة للوتس الشمالية والجنوبية. وهى مناطق واسعة بدأ استغلالها في إقامة الحدائق والأندية الرياضية ومراكز الشباب لخدمة سكان المدينة والمتريدين عليها.

د- **الاستخدام التجاري:** ونسبته ١٤,٤% من جملة الاستخدامات بالقطاع الرابع، ويتركز في الغرب حيث تقاطع محور العبور مع التسعين الجنوبي، ومحور التحرير مع التسعين الشمالي بالقرب من منطقة الخدمات التعليمية. كما ينتشر في أجزاء متعددة بوسط القطاع.

هـ- **الاستخدام التجاري الترفيهي:** ونسبته ٩,١%، ويتركز في المناطق المجاورة لمناطق الاستخدام الترفيهي لخدمة سكان المدينة والمتريدين على منطقة الأعمال المركزية.

و- **الاستخدام الثقافي:** ونسبته ٧,٣%، ويمتد في المنطقة الانتقالية بوسط القطاع الرابع، ويضم المنطقة المخصصة لإقامة مركز المؤتمرات الدولية بالقاهرة الجديدة في موقع مميز يطل على شارعى التسعين الشمالي والجنوبي مما يشجع سهولة الوصول إليه.

ز- **الاستخدام التعليمي:** نسبته ٣%، ويظهر لأول مرة بين الخدمات والأنشطة بمركز مدينة القاهرة الجديدة، ويمثلة جامعة المستقبل في مصر FUE (صورة ١٣)، ويجذب كثير من المتريدين على المنطقة طوال اليوم.

يأتى بعد ذلك الاستخدام الصحي ونسبته ٢,٩%. يليها منطقة الخدمات العامة ونسبته ٢,١% في الجهة المقابلة للاستخدام الصحي، ثم الاستخدام السياحي ونسبته ١,٨% ويمثلة مشروع بورتو نيو كايرو (صورة ١٤)، وفي المرتبة

الأخيرة يأتي الاستخدام الديني ونصيبة ١,١% من استخدامات الأرض بالقطاع الرابع لمركز مدينة القاهرة الجديدة.

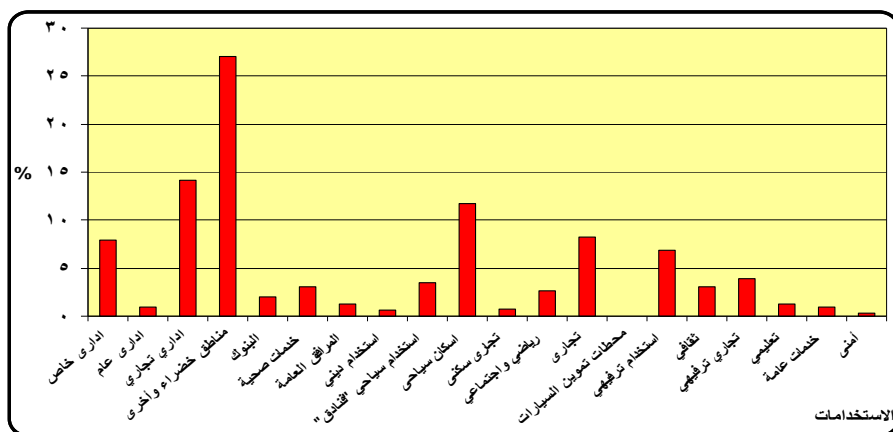
يتضح مما سبق... تنوع الأنشطة والخدمات بمركز مدينة القاهرة الجديدة؛ مما أدى لزيادة حركة المترددين عليها، وتبين من الدراسة الميدانية أن زيارة المنطقة تجمع بين أكثر من هدف. وباستقراء (جدول ٨ وشكل ٢٩) لوحظ أن المناطق الخضراء والاستخدام الإداري التجاري هم الأكثر إنتشاراً في قطاعات المنطقة الاربعة؛ بنسبة بلغت ٢٧% و ١٤,٢% علي الترتيب من جملة الاستخدامات. يليهم الإسكان السياحي بنسبة ١١,٧% وقد تركز بشكل كبير في القطاعات الثانی والرابع فقط. وفي المركز الرابع الاستخدام التجاري ونسبته ٨,٢% ويظهر في ثلاث قطاعات من المنطقة، يليه الاستخدام الاداري الخاص بنسبة ٧,٩% من جملة الاستخدامات بمنطقة الأعمال المركزية. وهكذا تتدرج نسبة باقى الاستخدامات حتى تصل لأقل النسب كما في الاستخدام الأمني ومحطات تموين السيارات.

جدول (٨) مساحة استخدام الأرض (م ٢) ونسبته بمنطقة الأعمال

المركزية بمدينة القاهرة الجديدة عام ٢٠١٨ م

م	الاستخدام	القطاع الأول	القطاع الثاني	القطاع الثالث	القطاع الرابع	المجموع	%
١	ادارى خاص	٣٤٦٥٨١	١٣١٢٢٧	٥٨٧٤٩.٣	-----	٥٣٦٥٥٧	٧.٩
٢	ادارى عام	-----	٦٦٦٥٥.٩	-----	-----	٦٦٦٥٥.٩	١
٣	ادارى تجارى	١.٠٩٩٩٧	١١٧٨١٥	٦٦٧٨٧.٥	٦٧٥٥٥.	٩٧.١٥٠	١٤.٢
٤	مناطق خضراء وأخرى	٢٩٤٦٥٧	٨٣٣٣.٧	١٦٩٤٨١	٥٤٩٧.٥	١٨٤٧١٥٠	٢٧
٥	البنوك	١٣٣٧١٥	-----	-----	-----	١٣٣٧١٥	٢
٦	خدمات صحية	١٢٣٩٦٩	-----	-----	٨٤٤٧٦.٥	٢.٠٨٤٤٥	٣.١
٧	المرافق العامة	٣٧٣٤٣.٥	٤٤٤٥٦.٤	٩٨١٨.٧	-----	٩١٦١٨.٦	١.٣
٨	استخدام ديني	٦٥٦٧.١	-----	١٤٨١.٤	٣.٧٩٦.٩	٣٨٨٤٥.٤	٠.٦
٩	استخدام سياحي "فنادق"	٥٧٨٧.٦	١٨٣.١٥	-----	٥٢٤٨٣	٢٤١٢٨٦	٣.٥
١٠	اسكان سياحي	-----	٧٩٦٨.٧	-----	-----	٧٩٦٨.٧	١١.٧
١١	تجارى سكنى	-----	٤٥١٩٥.٢	-----	-----	٤٥١٩٥.٢	٠.٧
١٢	رياضي واجتماعي	-----	١٨٠١٧٦	-----	-----	١٨٠١٧٦	٢.٦
١٣	تجارى	-----	٢٦٦٤٨.٢	١١٢٤٠.٤	٤١٨٥٢١	٥٥٧٥٧٤	٨.٢
١٤	محطات تموين السيارات	-----	-----	١٧٩٢.٤	-----	١٧٩٢.٤٤	٠.٠٣
١٥	استخدام ترفيهي	-----	-----	-----	٤٧٠١٨١	٤٧٠١٨١	٦.٩
١٦	ثقافي	-----	-----	-----	٢١٢٥.٣	٢١٢٥.٣	٣.١
١٧	تجارى ترفيهي	-----	-----	-----	٢٦٤٤٦١	٢٦٤٤٦١	٣.٩
١٨	تعليمي	-----	-----	-----	٨٧٩٥٩.٩	٨٧٩٥٩.٩	١.٣
١٩	خدمات عامة	-----	-----	-----	٦٢٠٨٨.٥	٦٢٠٨٨.٥	٠.٩
٢٠	أمنى	-----	٢٠٨٩٤.٦	-----	-----	٢٠٨٩٤.٦	٠.٣
١٠٠	الإجمالي	-----	-----	-----	-----	٦٨٣٤٠٥٥	١٠٠

المصدر: من عمل الباحث اعتمادًا علي: - الدراسة الميدانية، خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨ م.
- جهاز مدينة القاهرة الجديدة، مركز المعلومات، بيانات غير منشورة، ٢٠١٨ م "بتصرف"



المصدر: من عمل الباحث اعتمادًا علي جدول (٨)

شكل (٢٩) التوزيع النسبي لاستخدامات الأرض المُخططة بمنطقة الأعمال

المركزية لمدينة القاهرة الجديدة ٢٠١٨ م

(منطقة الأعمال المركزية في القاهرة الجديدة...) د. كامل مصطفى كامل.

سادساً: خصائص المترددين على منطقة الأعمال المركزية

تُعد خصائص المترددين على منطقة الأعمال المركزية -القادمين والمغادرين- جزء رئيس في دراستها، فهم المحرك الأساسي لها والمستفيد من وجودها. ويمكن تقسيمها لخصائص عامة وأخرى مرتبطة بعملية التسوق وهم كالتالي:

(أ) الخصائص العامة : وتتناول مجموعة من الخصائص الديموجرافية والتعليمية والاقتصادية للمترددين على منطقة الأعمال المركزية بالمدينة ومنها:

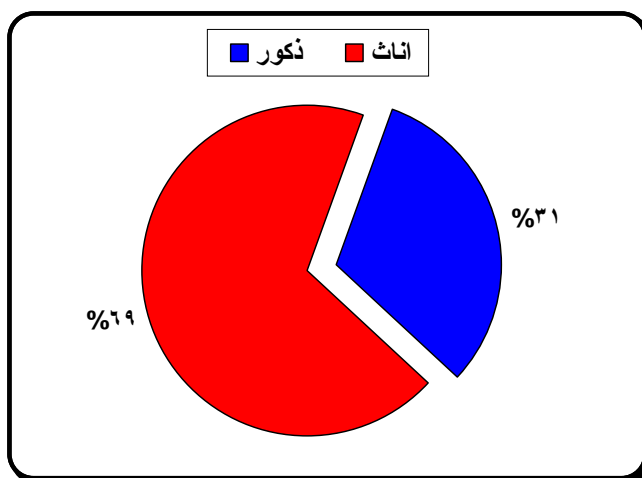
١- النوع: يُعد أبسط الخصائص العامة للمترددين على المنطقة، وإذا كانت عادات الشراء والتسوق تختلف بين الجنسين؛ فإنها أكثر إنتشاراً بين الإناث.

جدول (٩) توزيع عينة المترددين على منطقة الأعمال لمدينة القاهرة الجديدة

وفقاً للنوع خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨م

المجموع		اناث		ذكور	
%	عدد	%	عدد	%	عدد
١٠٠	٣٥٨	٦٨.٧	٢٤٦	٣١.٣	١١٢

المصدر: الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان للباحث، خلال نفس الفترة.



شكل (٣٠) التوزيع النسبي للمترددين بمنطقة الأعمال وفقاً للنوع خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨م

ويتضح من الجدول والشكل السابقين إنخفاض نسبة الذكور المترددين على المنطقة ٣١,٣%، في حين شكلت نسبة الإناث ٦٨,٧% من جملة العينة. حيث يرتبط غالبية السيدات بشراء مستلزمات الأسرة، ومن ثم قضاء وقت أكبر في عمليات التسوق بالمنطقة.

٢- **الجنسية:** جذبت منطقة الأعمال المركزية بمدينة القاهرة الجديدة المصريين وغيرهم لزيارتها، وهو ما يصعب أن نجده بمنطقة الأعمال الأم في القاهرة لكثرة مشكلاتها وتراجع جودة أغلب السلع والخدمات بها.

جدول (١٠) توزيع عينة المترددين على منطقة الأعمال لمدينة القاهرة الجديدة وفقاً للجنسية خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨م

المجموع		غير مصري		مصري	
%	عدد	%	عدد	%	عدد
١٠٠	٣٥٨	٦.٧	٢٤	٩٣.٣	٣٣٤

المصدر: الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان للباحث، خلال نفس الفترة.

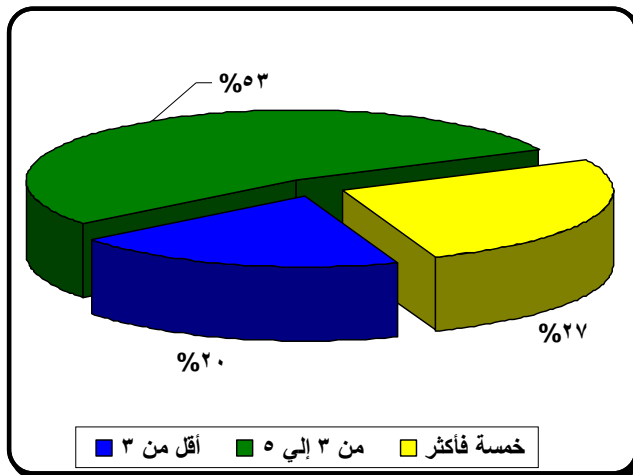
وقد بلغ عدد السكان الأجانب "غير المصريين" بالقاهرة الجديدة عام ٢٠٠٦م نحو ٣١٩٨ نسمة، تركز ٧٧,٥% منهم في قسم ثانى القاهرة الجديدة وبخاصة مناطق الرحاب ومدينتي. ويوضح الجدول السابق أن نسبة المترددين منهم على المنطقة بلغت ٦,٧%، في مقابل ٩٣,٣% للمصريين من جملة أفراد العينة.

٣- **حجم الأسرة:** يتزايد إنفاق الأسرة طردياً كلما زاد عدد أفرادها، وتحتاج الأسرة كبيرة العدد للتردد المستمر على منطقة الأعمال للحصول على السلع والخدمات كلما توافرت الظروف الأخرى كالدخل. وقد بلغ متوسط حجم الأسرة في القاهرة الجديدة ٣,٣ فرد عام ٢٠١٧م.

جدول (١١) توزيع عينة المترددين بمنطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لعدد أفراد الأسرة خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨ م

المجموع		خمسة فأكثر		من ٣ إلى ٥		أقل من ٣	
عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%
٣٥٨	١٠٠	٩٦	٢٦,٨	١٩٠	٥٣,١	٧٢	٢٠,١

المصدر: الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان للباحث، خلال نفس الفترة.



شكل (٣١) التوزيع النسبي للمترددين على منطقة الأعمال وفقاً لحجم الأسرة خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨ م

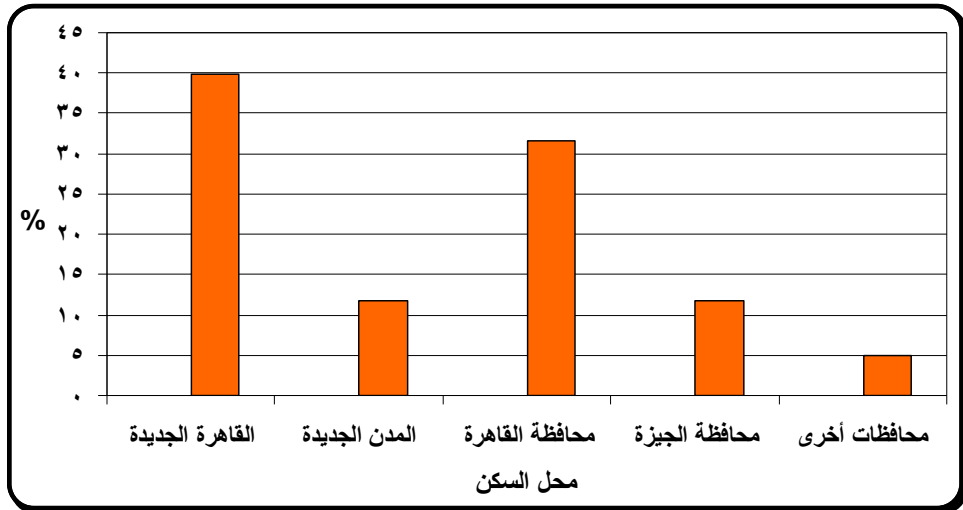
وتشير بيانات (جدول ١١ وشكل ٣١) أن الاسر متوسطة الحجم " ٣ - ٥ أفراد" هم الأكثر إنتشاراً بالمنطقة بنسبة ٥٣,١%، يليهم الأسر الأكبر حجماً ٢٦,٨%، وأخيراً الأسر الصغيرة ونسبتهم ٢٠,١% من جملة عينة الدراسة.

٤- مكان الإقامة "محل السكن": توضح بيانات مكان الإقامة طبيعة القادمين للمنطقة ومدى تفضيلهم لها. كما تفيد في تقدير المسافة والزمن لوصولهم لمنطقة الأعمال بالقاهرة الجديدة.

جدول (١٢) توزيع عينة المترددين بمنطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لمكان الإقامة "السكن" خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨ م

مكان الإقامة "السكن"	عدد	%
القاهرة الجديدة	١٤٣	٣٩.٩
المدن الجديدة	٤٢	١١.٧
محافظة القاهرة	١١٣	٣١.٦
محافظة الجيزة	٤٢	١١.٧
محافظات أخرى	١٨	٥
الاجمالي	٣٥٨	١٠٠

المصدر: الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان للباحث، خلال نفس الفترة.



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً على جدول (١٢)

شكل (٣٢) التوزيع النسبي للمترددين على منطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لمكان قدومهم خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨ م

وتبين من (جدول ١٢ وشكل ٣٢) أن ٤٠% من عينة الدراسة قدموا لمنطقة الأعمال من مدينة القاهرة الجديدة نفسها؛ بالرغم من وجود مناطق تجارية ثانوية تخدم أحياء المدينة. كما جاء ٣١,٦% بالعينة من محافظة القاهرة ومناطقها المختلفة؛ تاركين منطقة الأعمال الأم بوسط القاهرة. وجاء ١١,٧% من محافظة

الجيزة قاطعين مسافة نحو ٣٠ كم، نظراً لتمييز الخدمات والأنشطة المعروضة بمنطقة أعمال القاهرة الجديدة كما أوضح هؤلاء استفادتهم من سهولة الوصول عبر الطريق الدائري. وجاء ١١,٧% من المتسوقين بالمنطقة من المدن المجاورة مثل الشروق والعبور وبدر وهليوبوليس... مما يشير إلي تميز المنطقة المركزية للقاهرة الجديدة عن مناطق الأعمال بتلك المدن. وأخيراً جاء ٥% من عينة الدراسة من محافظات الجوار كالسويس والدقهلية والقليوبية والإسماعيلية.

٥- فئات السن: تخلف عادات وإمكانات الشراء بين الفئات العمرية؛ وبالتالي يختلف تفاعلهم مع الأنشطة والخدمات المتاحة بمناطق الأعمال ومن ثم ترددهم عليها. ويبين (جدول ١٣) أن ٤٤,٧% من العينة في الفئة العمرية (٣١-٤٥ سنة) وهي نسبة تميل إلي الاستقرار الاقتصادي والقوة الشرائية التي تدفعهم لتكرار رحلاتهم للمنطقة لتوفير احتياجاتهم المختلفة. يليهم الفئة العمرية (أكثر من ٤٥ سنة) ونسبتهم ٢٤,٩% من العينة، وهي نسبة كبيرة تشير إلي توافر احتياجاتهم المختلفة بالمنطقة واستيعابها للفئات العمرية المختلفة. يليهم أصحاب الفئة العمرية (٢٠-٣٠ سنة)، أما صغار السن (أقل من ٢٠ سنة) فنسبتهم ٨,٧% من العينة؛ ورغم توافر الخدمات المتنوعة لهم فإن قدرتهم الشرائية لاتزال محدودة مقارنة بباقي الفئات.

جدول (١٣) توزيع عينة المترددين بمنطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة

الجديدة وفقاً لفئات السن خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨ م

فئات السن	عدد	%
أقل من ٢٠ سنة	٣١	٨,٧
من ٢٠ إلي ٣٠	٧٨	٢١,٨
من ٣١ إلي ٤٥	١٦٠	٤٤,٧
أكثر من ٤٥ سنة	٨٩	٢٤,٩
الاجمالي	٣٥٨	١٠٠

المصدر: الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان للباحث، خلال نفس الفترة.

٦- **المستوى التعليمي:** يُعد المستوى التعليمي أحد المتغيرات المؤثرة في مستوى الفرد وقدرته الشرائية، كما تتدخل أيضاً في اختياره لمكان التسوق. ويوضح (جدول ١٤) عزوف غير المتعلمين عن القوم للمنطقة المركزية، أما أصحاب التعليم الجامعي فنسبتهم ٨٣,٨% من العينة، يليهم أصحاب التعليم الأعلى من جامعي ٥,٩%. ثم أصحاب التعليم المتوسط ٥,٣% من العينة.

جدول (١٤) توزيع عينة المترددين على منطقة الأعمال المركزية لمدينة

القاهرة الجديدة وفقاً لمستوى التعليم خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨م

مستوى التعليم	عدد	%
تعليم جامعي	٣٠٠	٨٣.٨
أعلى من جامعي	٢١	٥.٩
تعليم متوسط	١٩	٥.٣
ثانوية	١٨	٥
غير متعلم	٠	٠
الاجمالي	٣٥٨	١٠٠

المصدر: الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان للباحث، خلال نفس الفترة.

٧- **متوسط الدخل الشهري:** يؤثر مستوى الدخل في حجم المترددين على المنطقة، ويتضح من (جدول ١٥) أن ٦١,٧% من العينة تراوح متوسط دخلهم الشهري بين (٥-١٠) آلاف مما يشير لقدرتهم الشرائية. في حين ٢٤% من العينة يتجاوز دخلهم الشهري في المتوسط ١٠ آلاف، وجاءت نسبة من يقل متوسط دخلهم عن ٥ آلاف إلى ١٤,٢%. الأمر الذي يشير إلى.

جدول (١٥) توزيع عينة المترددين بمنطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لمتوسط الدخل الشهري خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨ م

متوسط الدخل/ الشهر	عدد	%
أقل من ٥٠٠٠ جنية	٥١	١٤,٢
من ٥٠٠٠ إلى ١٠٠٠٠	٢٢١	٦١,٧
أكثر من ١٠٠٠٠ جنية	٨٦	٢٤
الاجمالي	٣٥٨	١٠٠

المصدر: الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان للباحث، خلال نفس الفترة.

(ب) الخصائص المرتبطة بعملية التسوق: وتتناول خصائص المترددين على

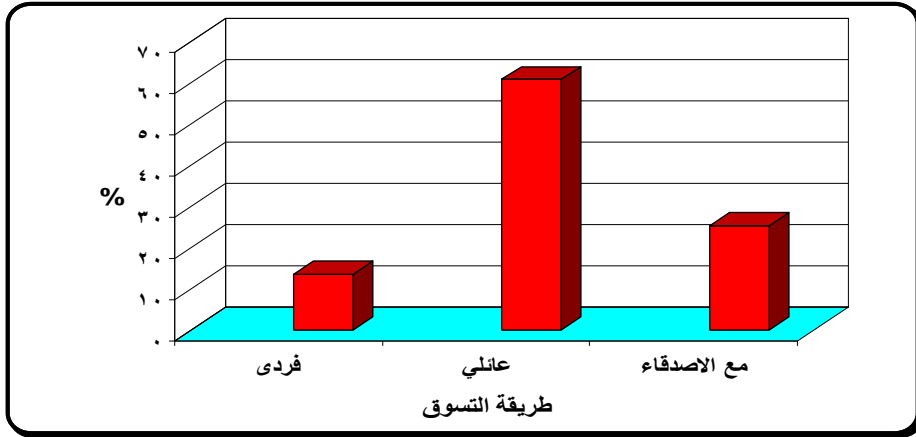
المنطقة وفقاً لطبيعة عملية التسوق، ومنها ما يلي:

١- طريقة التسوق: تشير الدراسة الميدانية (جدول ١٦ وشكل ٣٣) لإختلاف طريقة التسوق داخل المنطقة، حيث تسوق ٦٠,٩% من العينة من خلال الأسرة ورحلات التسوق الجماعي. واعتمد ٢٥,٤% علي التسوق مع الاصدقاء، وتعاملت النسبة الباقية بالتسوق الفردي.

جدول (١٦) توزيع عينة المترددين بمنطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لطريقة التسوق عام ٢٠١٧ - ٢٠١٨ م

طريقة التسوق بالمنطقة	عدد	%
فردى	٤٩	١٣,٧
عائلي	٢١٨	٦٠,٩
مع الاصدقاء	٩١	٢٥,٤
الاجمالي	٣٥٨	١٠٠

المصدر: الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان للباحث، خلال نفس الفترة.



المصدر: من عمل الباحث اعتمادًا على جدول (١٦)

شكل (٣٣) التوزيع النسبي للمتريدين على منطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة الجديدة وفقًا لطريقة التسوق خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨ م

٢- عدد مرات التسوق: تتباين عدد مرات التسوق وفقًا لعدة أمور؛ كالحالة الاقتصادية وحجم الأسرة والمستوى التعليمي والقوة الشرائية..إلخ. وتبين من (جدول ١٧) أن ٤٥,٥% من العينة يزور المنطقة أسبوعياً، وقرابة الربع ٢٤,٦% يأتي إليها يومياً للتسوق، لاسيما لوقوعها على طريق السكن أو رحلة العمل. في حين يأتي ١٧,٦% مرة شهرياً. والنسبة الباقية ١٢,٣% تختلف مواعيد زيارتها للمنطقة وتكون وفقاً للحاجة فقط.

جدول (١٧) توزيع عينة المتريدين بمنطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة الجديدة وفقًا لعدد مرات التسوق عام خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨ م

عدد مرات التسوق	عدد	%
يومية	٨٨	٢٤.٦
اسبوعيا	١٦٣	٤٥.٥
مره شهريا	٦٣	١٧.٦
حسب الحاجة	٤٤	١٢.٣
الاجمالي	٣٥٨	١٠٠

المصدر: الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان للباحث، خلال نفس الفترة.

٣- وسيلة الانتقال وزمن الوصول: ترتبط وسيلة النقل بـ كلاً من المسافة والزمن وبالتالي التكلفة، وكلها من العوامل المؤثرة في نمو مناطق الأعمال ومجال نفوذها. ويتبين من (جدول ١٨) أن ٦٥,٤% من العينة استخدموا السيارة الخاصة في الانتقال للمنطقة؛ فهي الأفضل للأسر كبيرة العدد ومن يخطط لشراء جميع احتياجاته مرة واحدة. واستخدم ١٨,٧% وسائل النقل الجماعي؛ لتوافرها علي مدار اليوم وارتباطها بعقد النقل الرئيسية داخل القاهرة والجيزة. واعتمد ١٣,٤% على السيارة الأجرة "التاكسي"، وأخيراً اعتمد ٢,٥% علي النقل الجماعي وبخاصة لتوافر السيارات الحديثة المكيفة للمناطق المختلفة.

جدول (١٨) توزيع عينة المترددين على منطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لوسيلة الانتقال خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨ م

وسيلة الانتقال للمنطقة	عدد	%
سيارة خاصة	٢٣٤	٦٥.٤
سيارة أجرة	٤٨	١٣.٤
نقل جماعي	٦٧	١٨.٧
نقل عام	٩	٢.٥
الاجمالي	٣٥٨	١٠٠

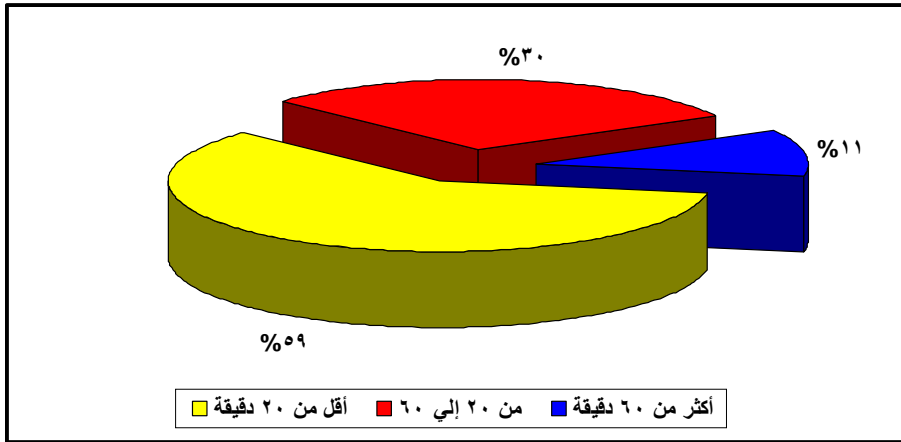
المصدر: الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان للباحث، خلال نفس الفترة.

ويبين (جدول ١٩ وشكل ٣٤) الزمن المستغرق في الوصول للمنطقة مما يشير لسهولة وإمكانية الوصول من عدمه. واستغرق ٥٩,٥% من عينة الدراسة أقل من ٢٠ دقيقة للوصول للمنطقة وهو وقت قياسي يصعب تحقيقه في منطقة الأعمال الأم بوسط القاهرة، في حين استغرق ٢٩,٦% من (٢٠-٦٠) دقيقة قادمين من هوامش إقليم القاهرة الكبرى. وجاءت النسبة الباقية من المحافظات المجاورة واستغرقت أكثر من ساعة في الوصول للمنطقة.

جدول (١٩) توزيع عينة المترددين على منطقة الأعمال المركزية لمدينة
القاهرة الجديدة وفقاً لزمن الوصول خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨ م

زمن الوصول	عدد	%
أقل من ٢٠ دقيقة	٢١٣	٥٩,٥
من ٢٠ إلى ٦٠	١٠٦	٢٩,٦
أكثر من ٦٠ دقيقة	٣٩	١٠,٩
الإجمالي	٣٥٨	١٠٠

المصدر: الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان للباحث، خلال نفس الفترة.



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً على جدول (١٩)

شكل (٣٤) التوزيع النسبي للمترددين على منطقة الأعمال المركزية لمدينة
القاهرة الجديدة وفقاً لزمن الوصول خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨ م

٤- وقت وزمن التسوق: تتباين اوقات التسوق تبعاً لعدة عوامل كالعطلات والاجازات، ومواسم التخفيضات "الاوказيون"؛ مما ينعكس علي حجم المترددين على المنطقة. ويتضح من جدول (٢٠) أن ٥٩,٥% من العينة يفضلون التسوق في الاجازات الأسبوعية (جمعة وسبت)؛ لوجود عروض وتخفيضات. ويفضل ٣٢,١% التسوق أول الأسبوع (الأحد) حيث يقل الزحام. ويفضل ٨,٤% التسوق باقي الأيام وأغلبهم من العاملين بالمدينة وسكانها.

جدول (٢٠) توزيع عينة المترددين على منطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأيام التسوق المفضلة خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨م

الايام المفضلة للتسوق	عدد	%
بداية الاسبوع	١١٥	٣٢.١
باقي الايام	٣٠	٨.٤
نهاية الاسبوع	٢١٣	٥٩.٥
الاجمالي	٣٥٨	١٠٠

المصدر: الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان للباحث، خلال نفس الفترة.

وتختلف الأوقات المفضلة للتسوق لدى المترددين على المنطقة، ويبين جدول (٢١) أن ٦٤,٥% يأتيون بعد الساعة ٧ ليلاً لاعتدال المناخ والسهر في المولات وأماكن الترفيه الكافيتريات والمطاعم خاصة في الصيف. بينما يفضل ٢٦% من العينة التسوق من (٢-٧) مساءً أثناء العودة من العمل، وأخيراً يفضل ٩,٥% القدوم مبكراً للهروب من زحام المساء.

جدول (٢١) توزيع عينة المترددين على منطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لآوقات التسوق المفضلة خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨م

الوقت المفضل للتسوق	عدد	%
من ١٠ إلى ٢ ظهراً	٣٤	٩.٥
من ٢ إلى ٧	٩٣	٢٦
بعد ٧ مساءً	٢٣١	٦٤.٥
الاجمالي	٣٥٨	١٠٠

المصدر: الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان للباحث، خلال نفس الفترة.

وتبين من الدراسة الميدانية أن ٤٦,٩% من العينة استغرق ما بين (٢-٥) ساعات في رحلة التسوق بالمنطقة، واستغرق ٣٨,٨% أقل من ساعتين. واستمر ١٤,٢% منهم أكثر من خمس ساعات في التنقل بالمنطقة المركزية.

سابعًا: تقييم الوضع الراهن والمستقبلي لمنطقة الأعمال المركزية

اعتمد البحث بشكل أساسي علي الدراسة الميدانية واستمارات الاستبيان والمقابلة المباشرة مع المتسوقين والعاملين في قطاعات المنطقة المختلفة، لذلك سيتم تقييم الوضع الراهن للمنطقة ومستقبلها من خلال:

(١) أسباب تفضيل المنطقة المركزية، ونطاق نفوذها الجغرافي

تتباين اتجاهات المترددين على المناطق المركزية من أجل الحصول علي السلع والخدمات؛ فمنهم من يفضل أقرب المناطق، وآخر يبحث عن أقل الأسعار، وثالث يفضل الجودة الأعلى... إلخ. ويوضح الجدول والشكل التاليين تلك العوامل، ومنهم نلاحظ ما يلي:

جدول (٢٢) توزيع عينة المترددين على منطقة الأعمال المركزية لمدينة

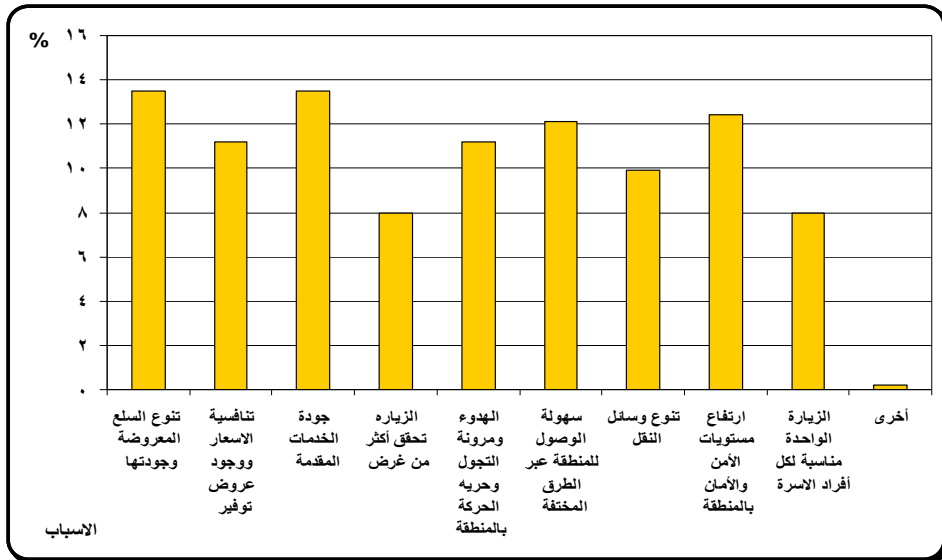
القاهرة الجديدة وفقًا لأسباب تفضيل المنطقة خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨م

اسباب تفضيل المنطقة	عدد	%
تنوع السلع المعروضة	٣٥٨	١٣.٥
تنافسية الاسعار ووجود عروض توفير	٢٩٧	١١.٢
جودة الخدمات المقدمة	٣٥٨	١٣.٥
الزياره تحقق أكثر من غرض	٢١٤	٨
الهدوء ومرونة التجول وحرية الحركة بالمنطقة	٢٩٨	١١.٢
سهولة الوصول للمنطقة عبر الطرق المختفة	٣٢٢	١٢.١
تنوع وسائل النقل	٢٦٣	٩.٩
ارتفاع مستويات الأمن والأمان بالمنطقة	٣٢٩	١٢.٤
الزيارة الواحدة مناسبة لكل أفراد الاسرة	٢١٤	٨
أخرى	٦	٠.٢
المجموع	٢٦٥٩	١٠٠

المصدر: الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان للباحث، خلال نفس الفترة.

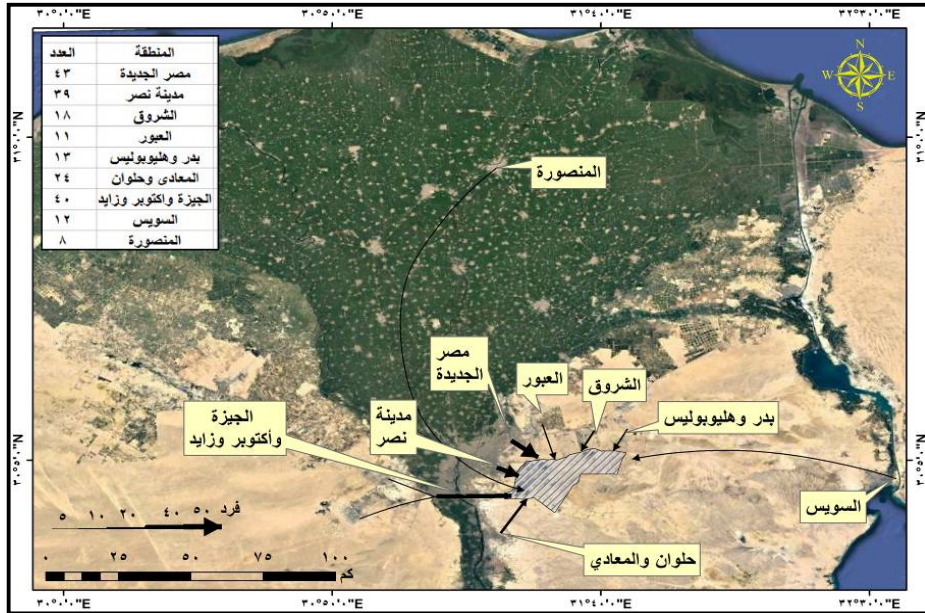
- استقطبت منطقة الدراسة أكثر من ربع العينة (٢٧%) لتنوع السلع، وجودة الخدمات المقدمة، كما فضلها ٢٢% منهم لسهولة الوصول حيث وفرة الطرق وتنوع وسائل النقل، وفضلها ١٢,٤% من العينة بسبب الأمن والأمان، الأمر

الذى لايتوافر بنفس المستوى في المنطقة المركزية بوسط القاهرة. ولوحظ من الدراسة الميدانية الانتشار الكثيف لقوات الأمن والكمائن الثابتة والمتحركة علي الشوارع الرئيسية والداخلية ومنافذ المدينة، كما تتوافر كاميرات المراقبة بجميع المنشآت مما يزيد من شعور المتسوقين بالأمان. كما تأثر ١١,٢% منهم بتنافسية الأسعار ووجود تخفيضات حقيقية تجذب المستهلكين، كما ركزت نفس النسبة علي الهدوء ومرونة الحركة وبالتالي حرية التجول داخل المنطقة. واعتبر ٨% من العينة أن الزيارة الواحدة تحقق عدة أغراض.



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً علي جدول (٢٢)

شكل (٣٥) التوزيع النسبي لعوامل جذب عينة المترددين على منطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة الجديدة خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨م



المصدر: من عمل الباحث اعتمادًا على الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان.

شكل (٣٦) نفوذ منطقة الأعمال المركزية للقاهرة الجديدة وفقًا

لعينة المترددين عليها خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨م

ومع نشاط منطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة الجديدة؛ زاد المترددين عليها من خارج المدينة وامتد نفوذها للمحافظات المجاورة، وهو ما يتضح من شكل (٣٦)؛ حيث تزيد كثافة المترددين عليها من القاهرة والجيزة والمدن الجديدة، كما امتد نفوذها لمحافظات السويس والدقهلية.

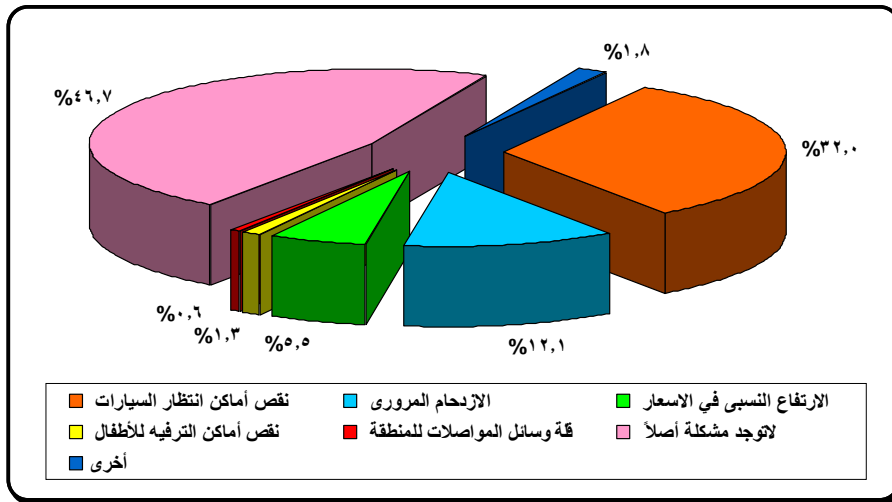
(٢) أهم مشكلات منطقة الأعمال المركزية وسبل حلها

تعانى مناطق الأعمال من بعض المشكلات التي قد لاتعوقها عن أداء دورها، وتبين من الدراسة الميدانية (جدول ٢٣ وشكل ٣٧) أهم مشكلات المنطقة كالتالي:

جدول (٢٣) توزيع عينة المترددين على منطقة الأعمال المركزية لمدينة
القاهرة الجديدة وفقاً لأهم المشكلات خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨ م

المشكلات	عدد	%
نقص أماكن انتظار السيارات	١٩٨	٣٢
الازدحام المروري	٧٥	١٢.١
الارتفاع النسبي في الاسعار	٣٤	٥.٥
نقص أماكن الترفيه للأطفال	٨	١.٣
قلة وسائل المواصلات للمنطقة	٤	٠.٦
لا توجد مشكلة أصلاً	٢٨٩	٤٦.٧
أخرى	١١	١.٨
المجموع	٦١٩	١٠٠

المصدر: الدراسة الميدانية واستمارة الاستبيان للباحث، خلال نفس الفترة.



المصدر: من عمل الباحث اعتماداً على جدول (٢٣)

شكل (٣٧) التوزيع النسبي لمشكلات المترددين على منطقة الأعمال المركزية
لمدينة لقاهرة الجديدة خلال عامي ٢٠١٧-٢٠١٨ م

- اعتبر ٤٦,٧% من عينة الدراسة خلو المنطقة من أي مشكلات بالنسبة لهم؛ وذلك لحدثة المنطقة نسبياً مقارنة بالمنطقة المركزية بوسط القاهرة، علاوة على تنوع وجود خدماتها.

- أشار ٤٤,١% من العينة لمشكلات تتعلق بنقص أماكن الانتظار (صورة ١٥) والازدحام المروري خاصة بالقطاع الأول (الصور ١٦). وقد تدخلت الدولة لحل المشكلة الأخيرة بعمل نفق يربط التسعين الشمالي بالجنوبي أمام مدخل مول الداون تاون، مما حقق انسيابية كبيرة بالمنطقة. ويبقى التزاحم مؤقتاً وقت خروج سيارات المدارس تحديداً واستخدام الغالبية العظمى منها لشارعي التسعين قبل الانتقال لمحاوَر الحركة الأخرى.

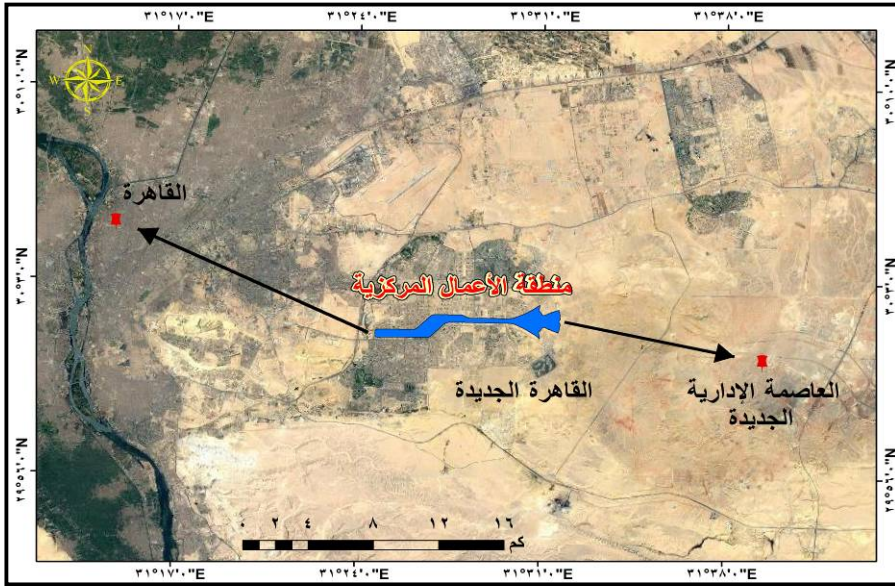
- واعتبر ٥,٥% من العينة وجود مشكلة في إرتفاع الأسعار؛ وذلك بسبب إرتفاع أسعار الايجارات والخدمات والمرافق بالمنطقة، لذلك يتضاعف أعداد المتسوقين في موسم التخفيضات. وأخيراً أشار ١,٢% لقلّة وسائل الترفيه للأطفال وتركيزها علي الشباب والكبار، وأشار ٠,٦% لنقص وسائل النقل، وأشار ١,٨% إلي وجد مشكلات أخرى.

ويمكن مواجهة تلك المشكلات بالحلول التالية:

- تعزيز دوريات المرور بشارعي التسعين لمنع الإنتظار العشوائي (صورة ١٧).
- نقل موقف السرفيس من شارع التسعين الجنوبي، لمنطقة مناسبة.
- استبدال النقل الداخلي (٧ راكب) بأتوبيسات كبيرة الحجم، لتقليل التزاحم.
- تواجد شرطة المرور عند تقاطع الدائري ومداخل المدينة لتيسير الحركة.
- تخصيص بعض الأراضي الفضاء لعمل جراجات انتظار متعددة الطوابق.

(٣) مستقبل منطقة الأعمال المركزية

لاينبغي حصر منطقة الأعمال المركزية بمدينة القاهرة الجديدة في موضعها فحسب؛ خاصة وأنها خطت خطوات جادة في النمو والمنافسة مع المنطقة المركزية بوسط القاهرة. ويوضح شكل (٣٨) أن منطقة الدراسة أصبحت وسط ما بين المنطقة المركزية الأم غرباً، والعاصمة الإدارية الجديدة شرقاً. لذلك ينبغي أن يعتمد مستقبل منطقة الدراسة على مايلي:



المصدر: من عمل الباحث اعتمادًا على ٢٠١٨ Google Earth.

شكل (٣٨) موقع منطقة الدراسة بين العاصمة الجديدة شرقًا والقاهرة غربًا

- الربط بين منطقة الأعمال المركزية بمدينة القاهرة الجديدة ومنطقة الأعمال الأم بوسط القاهرة والمنطقة المركزية للعاصمة الإدارية الجديدة، في إطار اقتصادي ضخم يمثل مراحل النمو والتخطيط المختلفة (القديم - المعاصر - المستقبلي) ويحقق مزيد من الاستثمارات والتنمية.
- الإسراع بإكمال المرافق والخدمات بالقطاع الرابع من منطقة الأعمال المركزية بالقاهرة الجديدة، وبالتالي تتنافس الأنشطة والخدمات عالية، خاصة وأنه محور الربط مع العاصمة الجديدة شرقًا.
- توفير وسائل نقل تصل بين العاصمة الإدارية الجديدة والعاصمة الأم مرورًا بمنطقة الأعمال بالقاهرة الجديدة؛ لاسيما القطر الكهربائي السريع.
- مراعاة التوازن في أسعار الأراضي بين العاصمة الجديدة والقاهرة الجديدة؛ حتى لا يتم تهميش منطقة الأعمال في الأخيرة.

الخاتمة: من خلال العرض السابق لمنطقة الأعمال المركزية بمدينة القاهرة الجديدة واستخدامات الأرض فيها وخصائص المترددين عليها؛ يمكن التوصل لعدة نتائج، واقتراح بعض التوصيات التي تسهم في حل المشكلات، كالتالي:

أولاً: النتائج

- تعد منطقة وسط القاهرة (العنبة، رمسيس، التحرير) النواة الأصلية ومنطقة الأعمال المركزية الرئيسية للعاصمة حتى الآن. ومع تعدد مشكلاتها ظهرت مناطق أعمال مركزية جديدة؛ أقل منها حجماً وكثافة.
- مثلت منطقة الأعمال المركزية الشريان الرئيسي لمدينة القاهرة الجديدة؛ وربطت بين العاصمة من جهة، والمدن المجاورة من جهة أخرى اعتماداً على شبكة الطرق المتطورة. وبلغت مساحتها ٦,٨ كم^٢ وانقسمت إلي (٤) قطاعات تتنوع فيهم والاستخدامات والأنشطة.
- اوضحت المرئيات الفضائية للفترة من ٢٠١٨/١٩٩٨م النمو الضخم في مركز المدينة وقطاعاته المختلفة لاسيما القطاع الأول "قطاع المال والاعمال" لخصوصيته وموقعة المتميز في بداية المنطقة المركزية.
- بلغت قيمة معامل الشكل لمنطقة الدراسة ٠,٢٣ ورغم بعده عن الشكل المندمج الذي يسهل معه التنقل؛ فإن المنطقة يعوضها وفرة الطرق وانسيابية الحركة وقلة الاختناقات المرورية، عكس منطقة الاعمال الرئيسية بالقاهرة.
- زاد سكان القاهرة الجديدة بنسبة ١٥١% ما بين تعدادي ٢٠٠٦ و ٢٠١٧م، وبلغ متوسط المسافة بين أطراف المدينة والمنطقة المركزية ٩ كم، مما يعنى سهولة الوصول من الاحياء المختلفة.
- كان استخدام المناطق الخضراء والإداري التجاري الأكثر وضوحاً في قطاعات المنطقة المركزية؛ وبلغت نسبتهم ٢٧% و ١٤,٢% علي الترتيب. يليهم الإسكان

السياحي ١١,٧%. ثم الاستخدام التجاري ٨,٢%, ثم الاستخدام الاداري الخاص ٧,٩% من جملة الاستخدامات بالمنطقة.

- تصدر الاستخدام التجاري الإداري والخاص استخدامات الأرض بالقطاع الأول بنسبة ٤٣,١%, ثم المناطق الخضراء ٢٧,٨%, ثم الخدمات البنكية ١٢,٦%, ثم الخدمات الصحية ١١,٧%, وأخيراً الاستخدام السياحي.

- جاء الاستخدام السياحي في المرتبة الأولى بين استخدامات الأرض في القطاع الثاني بنسبة ٤٠,١%, يليه المناطق الخضراء ٣٤,١%, ثم الاستخدام الاداري ١٢,٩%, وأخيراً الاستخدام الأمني.

- تصدرت المناطق الخضراء استخدامات القطاع الثالث بنسبة ٤٠,٣%, ثم الاستخدام الاداري ٢٩,٩%, ثم التجاري ٢٦,٧%, وأخيراً الاستخدام الديني.

- تصدر الاستخدام الاداري التجاري ٢٣,٢% استخدامات الأرض في القطاع الرابع، ثم المناطق الخضراء ١٨,٩%, والاستخدام الترفيهي ١٦,٢%, والتجاري ١٤,٤%, علاوة على الاستخدام التعليمي ٣% ثم باقي الاستخدامات الأخرى.

- تصدرت الاسر متوسطة الحجم "٣-٥ أفراد" حركة التسوق بالمنطقة؛ وبلغت نسبتهم ٥٣,١% من جملة عينة الدراسة. وكان ٤٤,٧% من المترددين على المنطقة من الفئة العمرية (٣١-٤٥ سنة).

- كان ٨٣,٨% من عينة المترددين على المنطقة من أصحاب التعليم الجامعي، كما فضل ٦٠,٩% من العينة التسوق الجماعي من خلال الأسرة، وتردد ٤٥,٥% من العينة على المنطقة أسبوعياً.

- فضل ٥٩,٥% من عينة الدراسة التسوق في عطلة نهاية الأسبوع خلال أيام الخميس والجمعة والسبت، حيث تتوفر عروض خاصة بالأسعار.

- أشار ٤٦,٧% من العينة لعدم وجود أى مشكلات بمنطقة الدراسة. في حين مثلت مشكلة نقص أماكن الانتظار والازدحام المرورى مشكلة لدى ٤٤,١% من العينة.

ثانياً: التوصيات والمقترحات

من خلال الدراسة التطبيقية لموضوع البحث يمكن الخروج بتوصيات تخدم مُتخذي القرار وصانعية، كما يلي:

- زيادة مساحة القطاع الرابع من المنطقة المركزية؛ ليستوعب النمو السكاني والعمراني في المدينة ومن ثم كثافة الأنشطة والخدمات.
- ربط منطقة الأعمال المركزية للقاهرة الجديدة مع العاصمة الإدارية الجديدة؛ لخلق نموذج شامل من المحاور التجارية.
- توفير ساحات انتظار وجراجات متعددة الطوابق في قطاعات منطقة الأعمال للقضاء على مشكلة الازدحام وتكدس أماكن الانتظار.
- توفير دوريات مرورية متحركة لمنع الإنتظار العشوائي بالمنطقة. لتحقيق مرونة الحركة في منطقة الأعمال لاسيما في وقت الذروة.
- نقل موقف الميكروباص "موقف الغاز" من منطقة الأعمال المركزية لمكان مناسب حفاظاً علي النظام العام للمنطقة.
- الحفاظ علي المناطق الخضراء، مع الزام المطاعم والكافتريات بعدم استغلال المساحات المخصصة للمشاة، مع المراقبة المستمرة لتلك الأرصفة.
- التوسع في بعض الاستخدامات ومنها الاستخدام الصحي، والديني لخدمة العاملين والمتسوقين بالمنطقة، كذلك الاستخدام الترفيهي للأطفال.
- زيادة محطات تموين السيارات لتخفيف التزاحم داخل المحطات علي شارعي التسعين، ولاسيما لأنها لاتخدم السكان والعاملين والمتريدين على المنطقة.
- زيادة مطاعم الأغذية والمشروبات داخل المنطقة، لتوفير احتياجات العاملين والمتريدين عليها بمختلف المستويات علي مدار اليوم.
- تفعيل الدور الرقابي لأجهزة حماية المستهلك من أجل الحفاظ علي السمعة الطيبة للمنطقة في تقديم السلع والخدمات، مع استمرار مراقبة الجودة والأسعار.



قسم الجغرافيا ونظم المعلومات الجغرافية
منح (١) استبيان للمترددين على منطقة الأعمال المركزية بالقاهرة الجديدة
(هذا الاستبيان لأغراض البحث العلمي فقط...)



أولاً: الخصائص العامة للمترددين على المنطقة

- النوع: ذكر ()، انثى () - الجنسية: مصري () غير مصري () - مكان الإقامة.....
- عدد أفراد الأسرة: أقل من ثلاثة () من ٣ إلى ٥ () خمسة فأكثر ()
- العمر: أقل من ٢٠ سنة () من ٢٠ - ٣٠ () من ٣٠ - ٤٥ () أكثر من ٤٥ ()
- المستوى التعليمي: جامعي () أعلى من جامعي () متوسط () ثانوية () غير متعلم ()
- متوسط الدخل الشهري: أقل من ٥ آلاف () من ٥ - ١٠ آلاف () أكثر من ١٠ آلاف ()

ثانياً: الخصائص المرتبطة بعملية التسوق بالمنطقة

- طريقة التسوق بالمنطقة: فردى () عائلي () مع الاصدقاء ()
- عدد مرات التسوق بالمنطقة: يومياً () أسبوعياً () مره في الشهر () حسب الحاجة ()
- وسيلة الانتقال للمنطقة: سيارة خاصة () سيارة أجرة () نقل جماعي () نقل عام ()
- الزمن الوصول للمنطقة: ٢٠ دقيقة فأقل () ٢٠ إلى ٦٠ دقيقة () أكثر من ٦٠ دقيقة ()
- الايام المفضلة للتسوق: بداية الاسبوع () وسط الاسبوع () نهاية الاسبوع ()
- الوقت المفضل لزيارة المنطقة والتسوق: ١٠-٢ ظهراً () من ٢-٧ م () بعد ٧ مساءً ()
- الوقت المستغرق لرحلة التسوق: أقل من ساعتين () من ٢-٥ ساعات () أكثر من ٥ ()

ثالثاً: تقييم حالة المنطقة

- لماذا تفضل اختيار هذه المنطقة: (يمكن اختيار أكثر من عنصر)
- تنوع السلع المعروضة وجودتها () جودة الخدمات المقدمة () الزيارة تحقق أكثر من غرض ()
- تنافسية الاسعار ووجود عروض توفير () الهدوء ومرونة التجول وحرية الحركة بالمنطقة ()
- سهولة الوصول للمنطقة عبر الطرق المختلفة () ارتفاع مستويات الأمن والأمان بالمنطقة ()
- تنوع وسائل النقل () الزيارة الواحدة مناسبة لكل أفراد الأسرة () أخرى ()
- ما المشكلات التي تواجهها في رحلتك للمنطقة (يمكن اختيار أكثر من عنصر)
- نقص أماكن انتظار السيارات () الازدحام المروري () الارتفاع النسبي في الاسعار ()
- نقص أماكن الترفيه للأطفال () قلة وسائل المواصلات للمنطقة () لاتوجد مشكلة أصلاً ()
- أخرى (تذكر)

خالص الشكر لتعاونكم،،،

ملحق (٢) الصور الفوتوغرافية



صورة (١) نموذج من آثار السيول علي القاهرة الجديدة عام ٢٠١٨م



المصدر: الدراسة الميدانية ٢٠١٨م.

صورة (٢) نفق اللواء "باقي زكي يوسف" الذي يربط بين شارعي التسعين عام ٢٠١٨م



صورة (٣) نموذج من النقل العام بالقاهرة الجديدة عام ٢٠١٨م

(منطقة الأعمال المركزية في القاهرة الجديدة...) د. كامل مصطفى كامل.



المصدر: الدراسة الميدانية ٢٠١٧-٢٠١٨ م.

صورة (٤) نماذج للاستخدام الإداري الخاص بقطاع المال والأعمال.



صورة (٥) نموذج للاستخدام التجاري بقطاع المال والأعمال عام ٢٠١٨ م.



صورة (٦) مقارنة الساحات والمناطق الخضراء بقطاع المال والأعمال وميدان العتبة

(منطقة الأعمال المركزية في القاهرة الجديدة...) د. كامل مصطفى كامل.



بنك أبو ظبي الوطني



البنك الأهلي المصري



بنكي البركة وبلوم



البنك الوطني

المصدر: الدراسة الميدانية، وشبكة المعلومات الدولية.

صورة (٧) مجموعة من البنوك المختلفة بقطاع المال والأعمال عام ٢٠١٨م



المستشفى الجوى التخصصي



مجمع WELLCARE الصحي

المصدر: الدراسة الميدانية، وشبكة المعلومات الدولية.

صورة (٨) نموذج الخدمات الصحية المختلفة بقطاع المال والأعمال عام ٢٠١٨م



فندق دوسيت



صورة (٩) فندق هلنان لاندمارك -

المصدر: www.booking.com/

صورة (١٠) نماذج الخدمات السياحية بالقطاع الثاني عام ٢٠١٨م

القاهرة الجديدة عام ٢٠١٨م

(منطقة الأعمال المركزية في القاهرة الجديدة...) د. كامل مصطفى كامل.



المصدر: دليل القاهرة الجديدة، ٢٠١٨.

صورة (١١) نماذج الخدمات الادارية (التجارى - الخاص) بالقطاع الثالث عام ٢٠١٨م



المصدر: الدراسة الميدانية، ٢٠١٨.

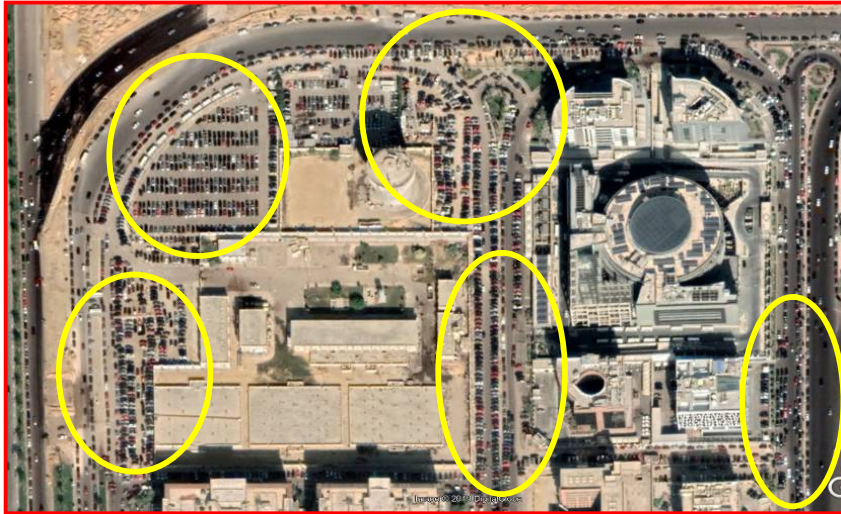
صورة (١٢) نموذج من الخدمات التجارية بالقطاع الثالث عام ٢٠١٨م





المصدر: الدراسة الميدانية، ٢٠١٨.

صورة (١٥) مشهد تزامن السيارات بالشوارع الجانبية للقطاع الأول عام ٢٠١٨م



المصدر: Google
earth, ٢٠١٨

صورة (١٦) كثافة

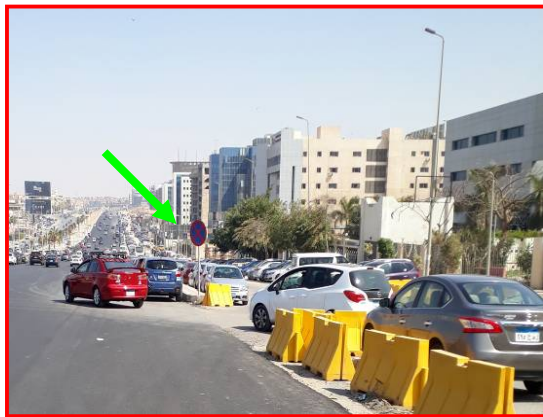
السيارات في

محيط القطاع

الأول للمنطقة

المركزية عام

٢٠١٨م



المصدر: الدراسة الميدانية، ٢٠١٨.

صورة (١٧) الإنتظار العشوائي للسيارات بشارعي التسعين عام ٢٠١٨م

(منطقة الأعمال المركزية في القاهرة الجديدة...) د. كامل مصطفى كامل.

المصادر والمراجع

أولاً: باللغة العربية

١. أحمد حسن ابراهيم، المدن الجديدة بين النظرية والتطبيق، الجمعية الجغرافية الكويتية، الكويت، ١٩٨٥.
٢. أشرف علي عبده، الشوارع التجارية الرئيسية في المدينة المنورة، الجمعية الجغرافية المصرية، سلسلة بحوث جغرافية، العدد ٩٥، القاهرة، ٢٠١٧م.
٣. ايمان عبد العظيم أحمد، المناخ والمسكن الحضري في مدينة القاهرة بإستخدام نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد دراسة في مناخ الحضر، رسالة ماجستير غير منشورة، قسم الجغرافيا، كلية الآداب جامعة القاهرة، ٢٠١٣م.
٤. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، التعداد العام السكان، القاهرة، ٢٠١٧م.
٥. جهاز مدينة القاهرة الجديدة، تنمية القاهرة الجديدة، بيانات غير منشورة، ٢٠١٨م.
٦. _____، مركز المعلومات، خرائط طرق القاهرة الجديدة، ٢٠١٨م.
٧. داليا محمد صالح، التجمعات العمرانية الجديدة حول إقليم القاهرة الكبرى دراسة في التخطيط الحضري باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، رسالة دكتوراة غير منشورة، كلية الآداب، جامعة القاهرة، ٢٠١١.
٨. رشا حامد بندق، الخدمات التعليمية بمدينة القاهرة الجديدة دراسة جغرافية، مجلة بحوث الشرق الأوسط، مركز بحوث الشرق الأوسط بجامعة عين شمس، إصدار خاص، العدد الخامس، ٢٠١٥.
٩. رضا القط محمد، تغير محاور التوسع العمراني للقاهرة الكبرى باستخدام نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد، المجلة الجغرافية العربية، الجمعية الجغرافية المصرية، الجزء الأول، ٢٠١٥.
١٠. ريمون سمير شوقي، الحركة المرورية بوسط القاهرة دراسة في جغرافية النقل الحضري، رسالة دكتوراة غير منشورة، قسم الجغرافيا ونظم المعلومات الجغرافية، كلية التربية جامعة عين شمس، ٢٠١١.

١١. صلاح عبد الجابر عيسى، تميم وتخطيط المستوطنات الريفية، مكتبة النهضة المصرية، القاهرة، ١٩٨٣.
١٢. طلعت عبد الحميد، أسعار الأراضي والوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة دراسة في الجغرافيا الاقتصادية، مجلة كلية الآداب، جامعة بنها، ٢٠١٧.
١٣. علي عبد الحي سرحان، الامتدادات الحضرية للقاهرة في شبرا الخيمة وقلوب والقناطر الخيرية، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية البنات جامعة عين شمس، ١٩٩٠.
١٤. عمر محمد علي، خصائص منطقة النواة التجارية ببلدية قباء بالمدينة المنورة دراسة ميدانية، مجلة كلية الآداب، جامعة الإسكندرية، سلسلة الإصدارات الخاصة، العدد ٥٨، ٢٠٠٨.
١٥. عيسى علي ابراهيم، جغرافية المدن دراسة منهجية تطبيقية، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٥.
١٦. فاطمة عبد الصمد، منطقة الأعمال المركزية في منطقة الجيزة دراسة تطبيقية على شارع جامعة الدول العربية، مجلة بحوث الشرق الأوسط، مركز بحوث الشرق الأوسط، جامعة عين شمس، العدد ٣٨، الجزء الثاني، ٢٠١٦.
١٧. فتحي محمد مصيلحي، تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى، دار المدينة المنورة، الجزء الأول، القاهرة، ١٩٨٨.
١٨. _____، تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى، الجزء ٢، دار المدينة المنورة، القاهرة، ١٩٩٩.
١٩. _____، جغرافية المدن الاطار النظري وتطبيقات عربية، مطابع التوحيد، شبين الكوم، ٢٠٠٠.
٢٠. محمد عبد السلام حسين، منطقة الأعمال المركزية بروكسي، المجلة الجغرافية العربية، الجمعية الجغرافية المصرية، الجزء الأول، ٢٠١٠.
٢١. محمد مدحت جابر، جغرافية العمران الريفي والحضري، الانجلو، القاهرة، ٢٠٠٣.

٢٢. مصطفى محمد البغدادي، مدينة بورسعيد دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير غير منشورة، قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة عين شمس، ١٩٨٥.
٢٣. _____ ، دراسة منهجية عن علاقة علم الجغرافيا بالخدمات، حولية كلية البنات، جامعة عين شمس، العدد ١٧، ١٩٩٤.
٢٤. الهيئة العامة للتخطيط العمراني، المخطط الاستراتيجي للقاهرة الجديدة، القاهرة، ٢٠٠٨.
٢٥. وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، المخطط الاستراتيجي للقاهرة الجديدة، بيانات غير منشورة

ثانياً: باللغة غير العربية

١. Angel Ibeas, Ruben Cordera., Modeling Transport and Real-estate Values Interactions in Urban systems, Journal of Transport Geography, Elsevier, ٢٠١٢.
٢. Brian Berry & William Garrison, The Functional Basas of the Central Places Hierarchy, In, Mayer H.M & Kohn C.F, Readings In Urban Geography, University of Chicago, Chicago, ١٩٧٦.
٣. Brush J.E& Bracey H.E, Rural Service Centers in Southwestern Wisconsin and Southern England, In, Mayer H.M & Kohn C.F, Readings In Urban Geography, University of Chicago, Chicago, ١٩٧٦.
٤. Edward Ullman, A Theory of Location For Cities, In, Mayer H.M & Kohn C.F, Readings In Urban Geography, University of Chicago, Chicago, ١٩٧٦.

٥. Harold Mayer, Cities and Urban Geography, Journal Of Geography, National council For Geographic Education, Issue ١, vol ٦٨, ١٩٦٩.
٦. Kenneth Briggs, Human Geography: Concepts and Applications, Hodder Amold, London, ١٩٨٢.
٧. Leland Burns, Wing Pang., Big Business In The Big City Corporate Headquarters In The CBD, Urban Affaires quarterly, vol ١٢, no ٤, Sage Publicatiions, ١٩٧٧.
٨. Malcolm Proudfoot, City Retail Structure, In, Mayer H.M & Kohn C.F, Readings In Urban Geography, University of Chicago, Chicago, ١٩٧٦.
٩. Murphy & Vance, Delimiting The CBD, Economic Geography, Vol ٣٠, No ٣, ١٩٥٤
١٠. Moser, ST., Low, NP, The Central Business District of Melbourne and The Dispersal and Reconcentration of Capital, Environment and Planning, vol ١٨, Elsevier, ١٩٨٦.
١١. Northam Ray, M., Urban Geography, John Wiley & Sons, New York, ١٩٧٩.
١٢. Wenhao Ya, Tinghua Ai, Shiwei Shao, The Analysis and Delimitation Of Central Business District Using Network Kernel Density Estimation, Journal Of Transport Geography, Elsevier, ٢٠١٥.
١٣. Xuan Zhu & Suxia Liu, Analysis Of The Impact Of The MRT System On Accessibility In Singapore Using an

Integrated GIS Tool, Journal Of Transport Geography,
Elsevier, ٢٠٠٤.

١٤. Young, A, Slopes, Oliver& Boyed, Edinburgh, ١٩٧٢.

ثالثاً: مواقع الانترنت

١ - <https://www.dusit.com>

٢ - <http://www.newcities.gov.eg>

٣ - <http://mot.gov.eg/>

٤ - <http://www.newcairodirectory.com>

**The Central Business District
In New Cairo city - Cairo Governorate
"A Geographical Study"**

Abstract

This research includes spotting and assessing of the Central Business District in new Cairo. Depending on recent geographic technique. That with the recognizing of the difference of places and commercial central of Cairo. More over putting future image for it while the country is settling down the new administrative capital in its east. This research mainly consists of seven important aspects advancing it an introduction talks about the importance, the aims, questions of the study and The previous studies, curriculums methods and sources of data used. The first dimension is general geographic characteristic of the study area- the second dimension focus on concept of the area of the CBD and the methods of spotting it.

The third dimension is about the developing of the emerge of CBD. The fourth dimension concerns geographic factors which affects on the CBD in new Cairo. Mean while the fifth dimension includes the distribution of activities and services in the area. The sixth dimension concerns about the characteristic of the clients of that area. The seventh dimension concerns about the assessments of the current situation in the area putting future image for it. Finally the research was ended by conclusion about the most important recommendations and results which the researcher could reach.

Key Words: The Central Business District- Geographic distribution- Economic activities and services- New Cairo city