

تحليل خريطة استخدام الأرض و المباني في قلب مدينة مرسى مطروح

د. سعيد محمد محمد السقا*

د. محمد المغاوري محمود موسى**

سلمى عصام محمد القرني***

المستخلص

يتناول البحث دراسة استخدام الأرض و خصائص المباني بقلب مدينة مرسى مطروح، ليساعد على رسم صورة بيانية للكتلة الحضرية، من خلال تحليل استخدامات الأرض الرئيسية و الثانوية، بالإضافة إلى دراسة أعداد المباني على مستوي مناطق قلب المدينة، و قد اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، و استعانت بالمدخلين الموضوعي و السلوكي في الدراسة و استخدمت الأسلوب الخرائطي الذي دمج مع تقنية نظم المعلومات الجغرافية GIS في إنتاج الخرائط و تحليلها، إضافة إلى الأسلوبين الكمي و الميداني.

و قد أسفرت الدراسة عن عدة نتائج منها:

- تنوع استخدامات الأرض في قلب المدينة، يتصدرها الاستخدام تجاري، و سكني، و سياحي، و إداري، و استخدامات أخرى.
- تصدر الاستخدام السكني المختلط بالاستخدام التجاري مباني قلب المدينة بنسبة 73% و هو الحجم الأمثل للاستخدامين السكني و التجاري.
- شهدت منطقة القلب تنوعاً في مستويات الإسكان وفقاً لنوع وحالة و واجهة المباني.
- تستحوذ ارتفاعات المباني ذات خمسة طوابق فأكثر على المركز الأول بما يقل قليلاً عن خمسي أعداد المباني بمنطقة الدراسة.
- سيادة المباني السكنية الجيدة بنسبة تزيد عن نصف أعداد المباني السكنية بمنطقة القلب، و يرجع ذلك إلى عمليات الإحلال و التجديد للمباني القديمة و يتوزعون في جميع مناطق القلب.

الكلمات المفتاحية: المباني، استخدام الأرض، خصائص المباني، قلب المدينة.

* أستاذ بقسم العلوم الاجتماعية، كلية التربية، جامعة الإسكندرية.
** أستاذ جغرافية العمران المساعد، كلية التربية، جامعة دمنهور.

*** معيد بقسم العلوم الاجتماعية، كلية التربية، جامعة مطروح.

Abstract

This research deals with the study of land use and the characteristics of building in Marsa Matrouh Downtown, to help draw a geographic image of the urban mass by studying the number of buildings at the level of the heart of the city,

The study was based on the analytical descriptive approach, and it used the objective and behavioral approaches in the study, and it used the cartographic method that was combined with the GIS technique in producing and analyzing maps, In addition to the quantitative and field methods.

The study resulted in several results, including:

- The land uses in Marsa Matrouh Downtown are divided into commercial, residential, tourism, administrative and other uses.
- Residential use mixed with commercial use is dominated by downtown buildings with a percentage of 73% which is the optimal size for both residential and commercial use.
- The heart area witnessed a diversity in housing levels according to the type, condition and facade of the buildings.
- The heights of buildings with five floors or more occupy the first position with just under two-fifths of the number of buildings in the study area.
- The predominance of good residential buildings by more than half of the number of residential buildings in the heart area, and this is to the replacement and renovation of old buildings, and they are distributed in all area of the heart.

Keywords: buildings, land use, characteristics of buildings, downtown.

مقدمة:

تعد دراسة استخدامات الأرض و خصائص المباني عملية معقدة نظرًا لتباين الاستخدامات وتغيرها وعدم ثباتها وارتباطها بالعديد من الظروف الطبيعية والعوامل الاقتصادية والاجتماعية، ويعتمد عليها في التخطيط المستقبلي للمدن باعتبار نمط استخدام الأرض في أي مدينة يمثل انعكاسًا منطقيًا للوظائف ومدى تنوعها، وأيضًا نتاجًا للتطور الذي مرت به المدينة عبر تاريخها (أحمد إسماعيل، 1993:254)، أما عن خصائص المباني فإنها تمنح قلب المدينة شخصيتها وتعكس روح المكان فيها، كما أن وظيفة المدينة تنعكس على أحيائها لتعطيها طابعًا خاصًا (محمد عزت محمد الشيخ، 2019: 405-406)، ومن ثم فإن دراستها على مستويات تفصيلية تعطي صورة أكثر توضيحًا للمشاهد الأرضي، و تظهر مدى تداخل أنماط الاستخدام المختلفة، و كيفية توزيعها بالمدينة حتي يمكن التمييز بينها و التعرف على مدى كفايتها للسكان بقلب المدينة، و لذلك يمكن القول بأن فهم تركيب المدينة وظيفيًا يعتمد و بشكل كبير على خريطة استخدام الأرض (محمد سطيحة، 1970:125).

منطقة الدراسة:

تقع منطقة الدراسة في قلب مدينة مرسى مطروح، و تُعد المدينة قاعدة محافظة مطروح، و هي تقع فلكيا بين دائرتي عرض "31°13'00"، "31°24'30" شمالا وبين خطي طول "26°59'40"، "27°22'30" شرقا، و تمتد المدينة في وسط السهل الساحلي لمركز مرسى مطروح بين قريتي جراولة، وسيدي حنيش عند حدها الشرقي، في حين تقع عند حدها الغربي قرى القصر والنصر وأولاد مرعي وتتبع هذه القرى جميعها مركز مرسى مطروح، أما جهة الجنوب فيمتد الظهير الصحراوي لمركز مرسى مطروح، و يحدها شمالاً البحر المتوسط، وتبلغ مساحة المدينة 650 كم مربع، و يبلغ عدد سكانها 143524 نسمة عام 2017م.

أما عن قلب مدينة مرسى مطروح، فيمتد بين 14° 21° 31° شمالاً، 20° 14° 27° شرقاً، فهي تمثل منطقة القلب التجاري و التي جعلت المدينة أشبه بمنطقة سوق حرة، ومنطقة تكامل مع كل القرى و المراكز المجاورة، حيث يمكن تحديدها داخل مضلع يضم عدد من الشوارع ، فيحدها شمالاً شارع المديرية ومبني ديوان عام المحافظة ، جنوباً شارع المحطة . أما الجانب الشرقي فيحدها شارع زاهر جلال، و على الجانب الغربي يمتد شارع عمر المختار، وتنقسم منطقة القلب إلى خمس مناطق، هي: الأوقاف، و جامع الفتح، و المطاعم، و ديوان المحافظة، و السنترال (شكل 1).



المصدر: نتائج الحصر الميداني.

شكل (1) موقع قلب مدينة مرسى مطروح و مناطقها عام 2022م

و يخترق منطقة القلب شارع الإسكندرية، الذي يمثل المركز التجاري للمدينة، إذ يعد الشارع الرئيس للمدينة حيث يتوسط المدينة ويربط بين أركانها وبين طريق الكورنيش الذي يشرف عليه معظم شواطئها، فضلاً عن تميزه بكثير من المحال التجارية والفنادق والمعارض وأماكن التسوق وهو بمثابة مقصد دائم للوافدين، خاصة المصطافين القادمين من المحافظات الأخرى من أجل الإقامة والتسوق والاصطياف.

مشكلة الدراسة:

تتمثل مشكلة البحث في إن استخدامات الأرض و خصائص المباني في قلب مدينة مرسى مطروح تتصف بالتعقيد، و سبب ذلك سرعة نمو المدينة الناتج عن الزيادة السكانية و تقديرات الزيادة السكانية المتواضعة عند وضع الخطط السابقة، و عدم تنفيذ الخطط و عدم الإلتزام بالجدول الزمني عند تنفيذ الخطط، لذلك لابد من إعادة النظر في تخطيط المباني و استخدامات الأرض داخل قلب المدينة، فالوضع القائم يتطلب الدراسة و التدقيق و الاستقادة من تطبيق نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، بحيث تساعد المخططين و متخذي القرار في اتخاذ القرارات و اختيار المواقع الأمثل لاستخدام الأرض تفادياً للآثار الضارة بالبيئة و صحة الإنسان و توفر الرفاهية بهدف الوصول إلى التنمية الحضرية المستدامة.

دراسات سابقة:

لم تتل مدينة مرسى مطروح حظاً وافراً من دراسات استخدام الأرض و المباني و تغييرها، و قد اعتمد الباحثين على بعض الدراسات الجغرافية السابقة، منها دراسات خاصة بموضوع الدراسة، وأخرى خاصة بمنطقة الدراسة و هي على النحو التالي:

دراسة " محمد فريد " عام 1978 بعنوان "جغرافية مدينة مرسى مطروح": استعرضت الدراسة جغرافية المدينة من حيث الخصائص الجيولوجية و المناخية و أثرها في تشكيل المظهر الجيومورفولوجي للمنطقة.

دراسة "عيسى علي" عام 2001 بعنوان "استخدامات الأرض وسط مدينة مرسى مطروح": حيث رسم البحث صورة عامة عن خصائص المباني و استخدامات الأرض بوسط المدينة خاصة الاستخدام التجاري.

دراسة أحمد عبد القادر عام 2003 بعنوان " الآثار البيئية لاستخدامات الأرض بدارفور " أشارت إلى تتبع أنماط استخدام الأرض في منطقة وادي برلى وتقييمها ومدى تأثيرها في البيئة، وقد استخدم فيها المدخل التاريخي في تتبع التغيرات في أنماط استخدام الأرض والمنهج الوصفي في دراسة الظواهر ووصفها وصفاً دقيقاً ومتكاملاً من أجل كشف النتائج، والأسلوب الكمي لتحليل البيانات لاستنباط كثير من النتائج وتفسير العلاقات فيما بينها.

دراسة "محمد حسين" عام 2009 بعنوان " استخدام الأرض في شياخة بهتيم " وتناولت استخدام الأرض في شياخة بهتيم "مدينة شبرا الخيمة" حيث رسم صورة عامة لاستخدام الأرض بالمدينة وتفصيلية لاستخدام الأرض بشكل تفصيلي

بالشياخة، واستعرض العوامل الطبيعية والبشرية المؤثرة في استخدامات الأرض موضحا التطور الذي حدث للشياخة وتحولها من زراعية إلى سكنية.

دراسة " ليلي وحيد " عام 2012 بعنوان " خصائص التركيب العمراني في حي السيدة زينب ": استعرض البحث المظهر العمراني في حي السيدة زينب من حيث نمط السكن، و عمر المبنى، و ارتفاعات المباني، كما أوضح البحث الأهمية النسبية لمنطقة السيدة زينب من خلال التعرف على استخدامات الأرض بها.

دراسة " طارق محروس " عام 2013 بعنوان " استخدامات الأرض في حي مصر الجديدة 2006 " درس الباحث استخدامات الأرض في حي مصر الجديدة 2006، مع تصنيف الاستخدام عام وشبه عام، و جاءت الرسالة أكثر تركيزاً على الضوابط الاجتماعية و الاقتصادية و العمرانية و دور الدولة و التدخل الحكومي كعامل مؤثر لخريطة استخدام الأرض.

دراسة " ولاء فرج " عام 2019 بعنوان " التحليل الجغرافي لاستخدامات الأرض في قلب مدينة إيتاي البارود ": حيث عرضت لاستخدامات الأرض في قلب مدينة إيتاي البارود ، إضافة إلى الاستعلام ببعض الظواهر وخصائص المباني بها.

دراسة " وردة أحمد " عام 2021 بعنوان " مورفولوجية منطقة القلب التجاري بمدينة دمياط ": تناولت الدراسة خصائص العمران للكتلة المبنية من حيث عدد و مساحة وكثافة الكتلة المبنية، ثم الوقوف على حالات المباني و أعمارها، و ركزت الدراسة على المركب العام لاستخدام الأرض بالقلب.

أهداف الدراسة

يهدف البحث تحقيق مايلي:

- الكشف عن أهم ملامح استخدامات الأرض، و أهميتها النسبية.
- الكشف عن مدى جودة النسيج العمراني بقلب مدينة مرسى مطروح.
- تحديد مناطق قلب المدينة المتباينة و المتشابهة مكانياً وفقاً لخصائص مكونات النسيج الحضري لتوفير قاعدة بيانات تحليلية تساهم في مجال التخطيط و إدارة الحيز الحضري.
- دراسة خصائص المباني من حيث ارتفاع الطوابق و العمر و حالة المباني و غيرها.

منهجية الدراسة:

اعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي لوصف الشكل العام لمنطقة الدراسة، وموقعها، وتقسيماتها، وتوزيع استخدامات الأرض، ومساحتها، والتغيرات النسبية التي حدثت في وظيفتها، و قد استخدمت الدراسة ثلاثة مداخل:

- المدخل الموضوعي: لدراسة العوامل المؤثرة في استخدام الأرض و المباني بقلب المدينة.

- **المدخل التاريخي:** عند دراسة النتائج الزمنية لمعرفة مراحل التطور العمراني والتغيرات التي حدثت في أنماط استخدام الأرض؛ للوصول إلى تحليل و تفسير ما هو قائم اليوم من استخدامات و توقع ما قد يكون عليه في المستقبل.
 - **المدخل الأصولي:** يستخدم في تفسير العوامل الجغرافية المؤثرة في تباين استخدامات الأرض و تغييرها بقلب مدينة مرسى مطروح، وقد استعانت الدراسة بأساليب عدة:
 - **الأسلوب الميداني:** تم من خلاله الحصر الميداني لاستخدامات الأرض بمنطقة القلب و المباني و إلتقاط الصور الفوتوغرافية، حيث أجريت الدراسة الميدانية خلال شهر يوليو/ سبتمبر عام 2022م، حيث ساعدت على ملاحظة التباين الواضح في استخدامات الأرض وخصائص المباني بالمنطقة باستخدام خريطة الأساس لتوقيع الاستخدامات في أماكنها الصحيحة.
 - **الأسلوب الخرائطي:** و قد تم دمجها مع تقنية نظم المعلومات الجغرافية في إنتاج الخرائط و توزيعها المكاني.
 - استخدام بعض التقنيات التي تفيد في الحصول على بيانات أكثر دقة ووضوحاً، حيث استخدمت تقنية نظام المعلومات الجغرافية GIS في دراسة التوزيع المكاني للظواهر (Lina Mashhour, 2016:9)، و برنامج Google earth pro و التي تتيح مراقبة سطح الأرض من خلال صور الأقمار الاصطناعية (Hussam H., 2012:269).
- ولتحقيق الأهداف السابقة تنتظم الدراسة في العنصرين التاليين:

- **خريطة استخدامات الأرض في منطقة قلب المدينة.**
- **خصائص المباني في منطقة القلب.**

أولاً: خريطة استخدام الأرض في قلب المدينة

هناك حاجة كبيرة للخرائط التي توضح استخدامات الأرض في المراكز الحضرية، حيث يعتمد الفهم الجغرافي للهيكلة الوظيفية للمدن على هذه الخريطة، ومن ثم دراسة العلاقات المختلفة بين أنماط استخدامات الأرض (أحمد على إسماعيل، 2002، 200)، حيث تستحوذ الاستخدامات الرئيسية على 95% جملة الاستخدامات بمنطقة القلب، في حين تمثل الاستخدامات الثانوية 5% فقط من جملة الاستخدامات بمنطقة الدراسة، و تأتي دراسة استخدامات الأرض على مستويات تفصيلية لإعطاء صورة أكثر توضيحاً للمشاهد الأرضي، و إظهار مدى تداخل أنماط الاستخدام المختلفة، و كيفية توزيعها بالمدينة حتى يمكن التمييز بينها و التعرف على مدى كفايتها للسكان بقلب المدينة.

و تضم خريطة استخدام الأرض بقلب مدينة مرسى مطروح عديداً من الاستخدامات و التي يمكن تقسيمها إلى استخدامات رئيسية و استخدامات ثانوية، تضم الأولى الاستخدام التجاري، و السكني، و الصحي، و الصناعي، و السياحي، و تشمل الثانية الاستخدام الإداري، و الديني، و التعليمي، و المصرفي، و الأراضي الفضاء، و الترفيهي، و من تحليل جدول (1)، و أشكال (3،4،5)، يمكن استخلاص النتائج التالية:

جدول (1) التوزيع النسبي لوحدات(*) استخدام الأرض و مساحتها في قلب مدينة مرسى مطروح عام 2022م

المنطقة الاستخدام	الأوقاف		جامع الفتح		المطاعم		ديوان المحافظة		السنترال		جملة الاستخدام	جملة المساحة
	% من العدد	% من مساحة القلب	% من العدد	% من مساحة القلب	% من العدد	% من مساحة القلب	% من العدد	% من مساحة القلب	% من العدد	% من مساحة القلب	النسبة	النسبة
التجاري	43	44	54	25	64	17	65	7	24	7	52	29
السكني	24	54	17	24	13	10	5	4	14	8	17	28
الصحي	21	57	15	28	2	0,4	5	13	7	1	13	15
الصناعي	3	42	5	22	11	21	10	7	15	8	7	4
السياحي	2	36	4	16	5	18	11	18	23	12	6	7
الإداري	3	34	0,4	12	0,5	1	2	23	7	31	2	6
أرض الفضاء	1,2	74	0,3	8	0	0	0,5	13	1	5	1	3
التعليمي	1,2	68	0,3	20	0,5	12	0	0	0	0	0,7	4
الديني	0,6	8	1	45	0	0	0	0	2	47	0,7	2
المصرفي	0	0	1	20	0	0	0	0	2	80	0,4	1
الترفيهي	1	2	2	3	4	4	1	61	5	30	0,2	1
الجملة	%100		%100		%100		%100		%100		%100	%100

المصدر: نتائج الحصر الميداني.

- احتل الاستخدام التجاري المركز الأول لاستخدامات الأرض في قلب مدينة مرسى مطروح بنسبة تزيد على نصف الاستخدامات، فقد أظهرت الدراسة الميدانية أنه قد جاء منفردًا بأقل من سدس أعداد المحال التجارية بمنطقة القلب، كما جاء مختلطًا مع الاستخدام السكني في ما يزيد عن ثلاثة أرباع أعداد المباني بمنطقة الدراسة، وقد ظهر بوضوح في أرجاء قلب المدينة فيما عدا منطقة السنترال و التي لا يوجد بها الاستخدام التجاري منفردًا و لكن جميع المحال التجارية بالمنطقة هي استخدام تجاري/سكني.
- يأتي الاستخدام السكني بكل أنماطه في المركز الثاني من حيث الأهمية في قلب مدينة مرسى مطروح بنسبة 17%، و قد جاء منفردًا ليضم ما يقل عن ربع أعداد المباني السكنية في قلب المدينة، بمساحة تزيد عن ثلث المساحة العمرانية بمنطقة الدراسة، و تنتشر في جميع مناطق قلب المدينة فيما عدا منطقة السنترال، كما جاء مختلطًا بالاستخدام التجاري بنحو 73%، حيث تشغل مساحة تقل قليلاً عن ثلاثة أرباع المساحة العمرانية بقلب المدينة.

(*) يُقصد بوحدات استخدام الأرض: كل من المنشآت باختلاف أحجامها و المحال و الوحدات السكنية و غير ذلك و التي تشمل جميع الاستخدامات

- يحتل الاستخدام الصحي المركز الثالث بنسبة 13%، و التي تشغل أقل من سدس المساحة العمرانية بقلب المدينة، و تتوزع في جميع مناطق القلب.
- يمثل الاستخدام السياحي المركز الرابع بنسبة 6% من جملة أعداد المباني بقلب المدينة، إذ تشكل 7% من المساحة العمرانية بمنطقة القلب.
- أما عن الاستخدام الإداري و الحكومي فيمثل 2% من أعداد المباني بقلب مدينة مرسى مطروح بمساحة 6% فقط من المساحة الكلية لاستخدامات الأرض بقلب المدينة.
- تتوزع الاستخدامات الخدمية (الاستخدام المصرفي، التعليمي، الديني، الترفيهي) منفردة في قلب مدينة مرسى مطروح، في مساحات محدودة بأرجاء قلب المدينة، بنسبة لم تتجاوز 2% من جملة أعداد مباني قلب المدينة، بمساحة 24150 مترًا مربعًا.

1- استخدامات الأرض الرئيسية: يضم قلب مدينة مرسى مطروح خمسة استخدامات تُعد من استخدامات الأرض الرئيسية و التي تشكل أهمية نسبية بين جميع استخدامات الأرض، إذ تبلغ جملتها 95% من إجمالي عدد وحدات استخدام الأرض بقلب المدينة، و تتوزع نسبة جملة الاستخدامات الرئيسية فيما بينها بصورة متباينة متمثلة في تلك الاستخدامات: التجاري (52%)، السكني (17%)، الصحي (13%)، الصناعي (7%)، و السياحي (6%) من جملة منطقة القلب.

ولا يختلف الترتيب النسبي لهذه الاستخدامات الرئيسية على مستوى المساحات عن سابقتها، إلا في تراجع الاستخدام الصناعي (4%) للمؤخرة تاريخًا ترتيبه للاستخدام السياحي (7%)، كما زادت الأهمية النسبية للاستخدام التجاري (29%) على حساب الاستخدام السكني (28%)، و عامةً فإن جملة هذه الاستخدامات الخمس الرئيسية تستحوذ على 83% من جملة مساحات استخدامات الأرض بقلب مدينة مرسى مطروح عام 2022م.

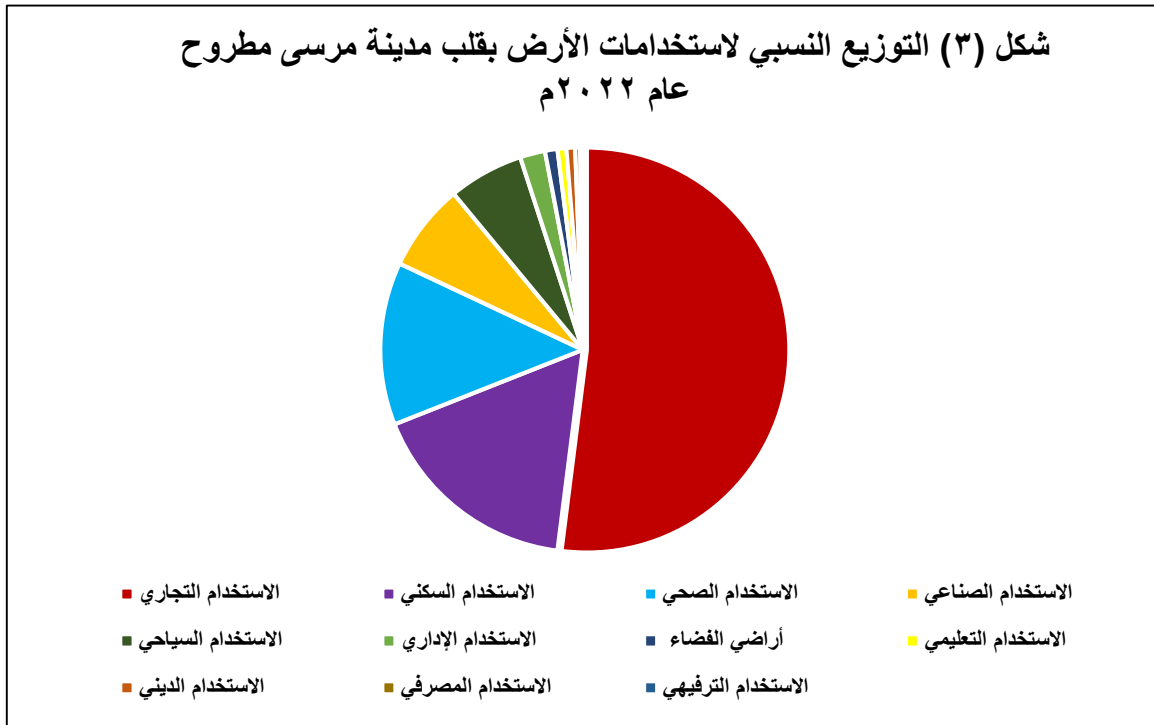
2- استخدامات الأرض الثانوية: و هي تمثل النسبة الباقية سواء من أعداد وحدات استخدام الأرض ومساحاتها (5%) (17%) على الترتيب.

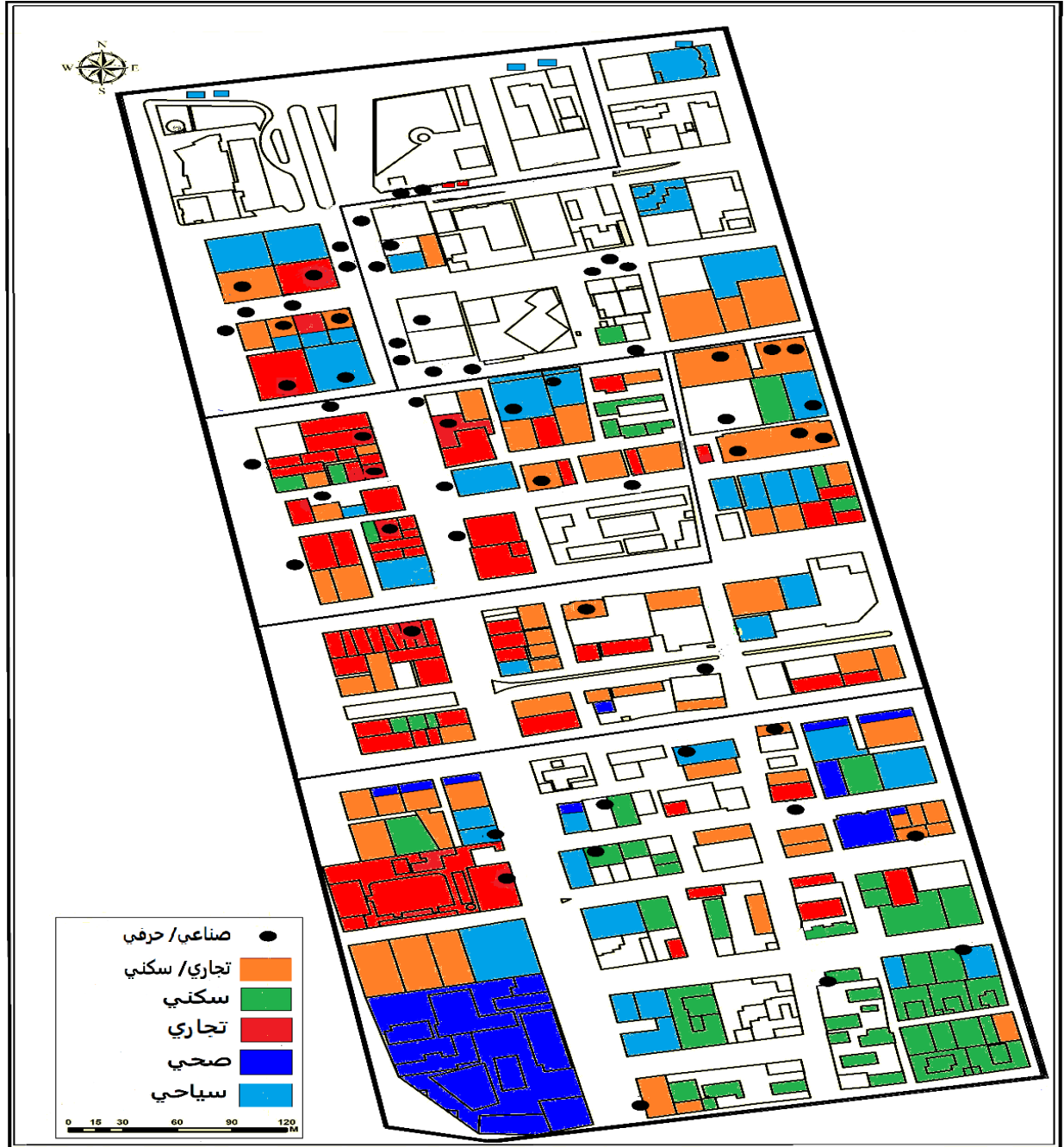


المصدر: اعتمادًا على برنامج Google Earth و برنامج Arc GIS 10.8 و نتائج الحصر الميداني.

شكل (2) استخدامات الأرض ثلاثية الأبعاد بقلب مدينة مرسى مطروح عام 2022م

شكل (3) التوزيع النسبي لاستخدامات الأرض بقلب مدينة مرسى مطروح
عام 2022م





المصدر: نتائج الحصر الميداني.

شكل (4) الاستخدامات الرئيسية في قلب مدينة مرسى مطروح عام 2022م



المصدر: نتائج الحصر الميداني.

شكل (5) الاستخدامات الثانوية في قلب مدينة مرسى مطروح عام 2022م

ثانيًا: خصائص المباني في قلب المدينة

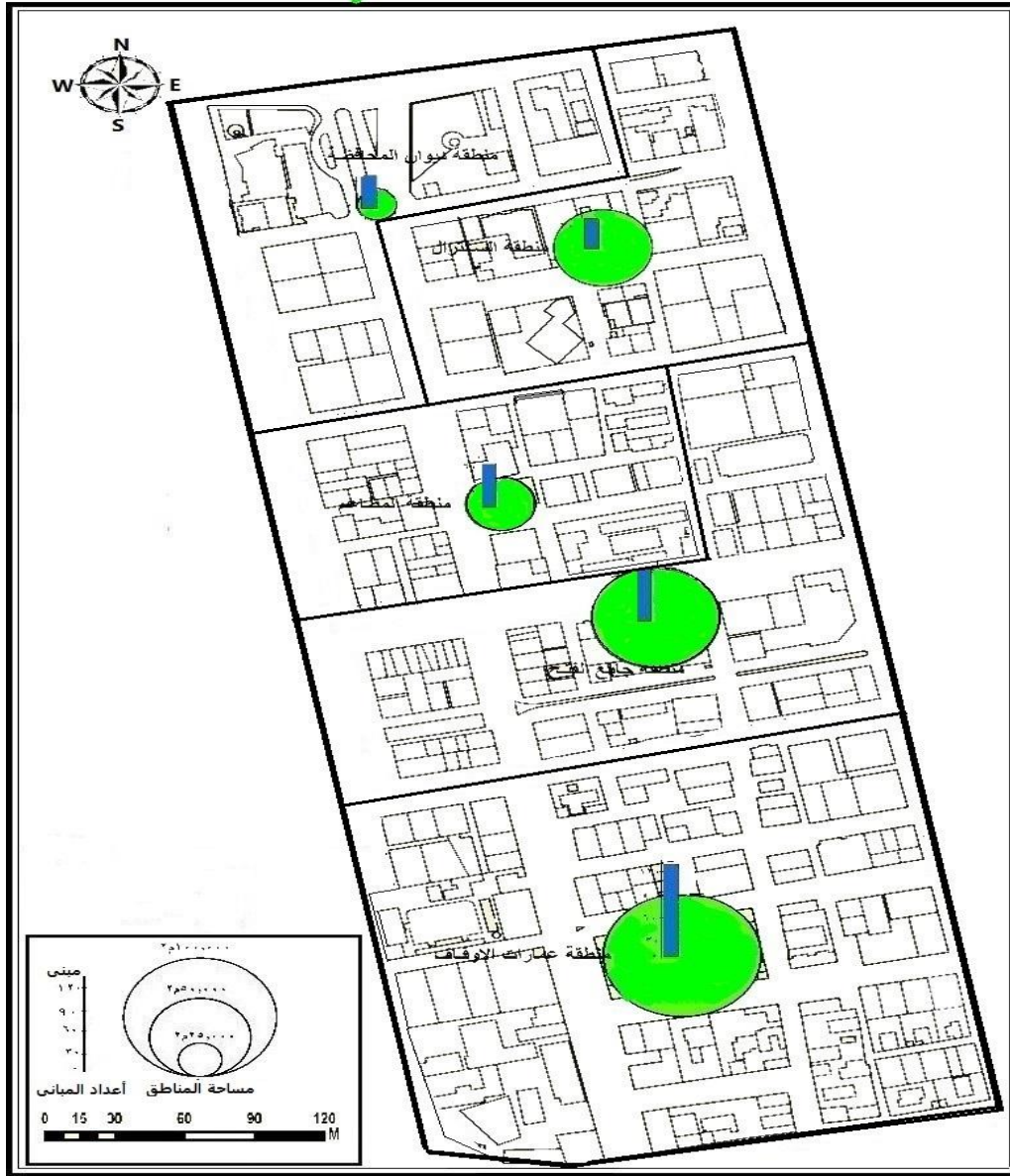
و يمكن دراسة خصائص المباني في قلب مدينة مرسى مطروح على النحو التالي:

1- أعداد المباني و مساحتها:

إن الاستخدام المحدد في الأرض الحضرية هو الوحدة الأساسية التي يعتمد عليها تصنيف استخدامات الأرض في المدن، وهي وحدة مسجلة بمساحة مبنية و ملكية محددة (ولاء إبراهيم، 2019، 51)، و تضم منطقة القلب حوالي 270 مبنى، تتوزع بين مبانٍ و أرضٍ مستغلة، و يتباين توزيعها بين مناطق قلب المدينة الخمسة (شكل 6)، إذ تصدرها منطقة الأوقاف بنحو 107 مبنى، تمثل خمسي جملة أعداد المباني بمنطقة الدراسة، حيث تحوي خمسي جملة مساحة قلب المدينة، وهي تُعد أعلى نسبة سُجلت بين المناطق، و يرجع ذلك إلى أنها تُعد بداية العمران في قلب مدينة مرسى مطروح، جاءت منطقة جامع الفتح في المركز الثاني بأقل قليلاً من ربع جملة أعداد القطع في منطقة القلب، حيث تعود نشأة هذه المنطقة إلى أوائل ثمانينيات القرن العشرين بعد تنازل هيئة الطب البيطري عن مبنى خاص بها ليتم تحويله إلى جامع الفتح المعروف الآن و تمتد مبانيها فوق مساحة تقترب من خمس مساحة قلب المدينة.

تأتي منطقة المطاعم بنصيب يقترب من السدس، و سبب ذلك استغلال كل مساحة في هذه المنطقة، حيث تلتصق المباني فيها ببعضها البعض، إذ تضمها مساحة تدنو من سبع مساحة قلب المدينة، في حين احتلت منطقة السنترال المرتبة الرابعة بنسبة 11%، و هي تشغل أقل من سدس المساحة العمرانية في قلب المدينة، و يعزى ذلك إلى اتساع مساحة المباني بالمنطقة، خاصة السنترال و البريد المصري و بنك مصر والكنيسة و غيرها، إضافة إلى ضمها عدد كبير من الأكشاك الخشبية أو المصنوعة من الألوميتال و التي تتشابه إلى حد كبير مع منطقة ديوان المحافظة في تركيبها العمراني.

أما منطقة ديوان المحافظة فتأتي في المركز الأخير بنسبة لا تتجاوز 9%، وذلك لانكماش مساحة المنطقة و التي لا تتجاوز نسبتها (12%)، و قد انعكس ذلك على أعداد المباني في هذه المنطقة، كما يضم بعض المباني واسعة المساحة مثل مبنى المحافظة و مديرية الأمن و المستشفى العسكري، و المركز التكنولوجي لخدمة المواطنين و استغلال مساحة واسعة من الأرض لصالح حديقة الغزالة الواقعة في نطاق هذه المنطقة.



المصدر: نتائج الحصر الميداني.

شكل (6) أعداد المباني و مساحتها في قلب مدينة مرسى مطروح عام 2022م

2- أنماط المباني: يعد المبنى هو الوحدة النسيجية التي تحدد الشكل الحضاري الخاص بالمدينة أو منطقة الدراسة للواقع البشري فيها و الذي يهتم بإلقاء الضوء على عديد من القضايا المتعلقة بالتركيب العمراني Bassudeb, (B,2010:43) ، إذ يعكس نمط المسكن في أي منطقة صورة طبيعة المستويات الاجتماعية و الاقتصادية السائدة للسكان (Morris, M,1985:310)، حيث تضم أنماط المباني كافة المباني السكنية من عمارات و منازل، و غير سكنية و تضم المباني الحكومية و الخدمية.

أ- المباني السكنية:

- المنزل: عبارة عن مبني مكون من طابق أو طابقين أو ثلاثة طوابق على الأكثر، و هو في العادة يكون لعائلة صغيرة واحدة لا يشاركون فيها أحد، لذلك فهو يتميز بالخصوصية، ولكن تبين من الدراسة الميدانية قلة هذا النمط في قلب المدينة، إذ بلغت أعدادها نحو 40 منزلاً، وهو ما يوازي 15% من جملة أعداد المباني في قلب المدينة، في حين تشغل حوالي أكثر من ربع المساحة العمرانية بمنطقة الدراسة، و تتوزع في جميع مناطق القلب، عدا منطقة السنترال، و يعود ذلك إلى تميز المنطقة بقربها من البحر فينتشر بها نمط العمارات السكنية و الفندقية، إن ساد في منطقة جامع الفتح بنسبة 47% من جملة أعدادها، كما تستحوذ على 27% من جملة المساحة العمرانية و يبرر ذلك موقعها بوسط منطقة القلب، حيث تتركز أكثر المباني التي لا تزيد على ثلاثة طوابق، في حين يقل انتشار نمط المنازل في منطقة ديوان المحافظة (5,7%)، و تشغل مساحة 8% من جملة المساحة العمرانية لمنطقة الدراسة، و مرد ذلك إلى تطور هذه المنطقة من حيث المباني و انتشار المباني العالية ذات الطابع الراقى و التي أخذت تغطي على منطقة السنترال و التي أصبحت خالية من هذا النمط من المباني السكنية.

- العمارات السكنية: عبارة عن عمارة مستقلة بإدارتها تحتوي على عديد من الطوابق، و يتكون الطابق الواحد من عدة وحدات سكنية تبعاً لمساحتها، وقد زاد انتشارها بصورة واضحة بما يقرب من نصف أعداد المباني السكنية، وينسب ذلك إلى ارتفاع أسعار الأراضي في منطقة القلب، و من ثم اللجوء إلى التوسع الرأسي حتي يتمشى مع متطلبات السكان و قيمة الأرض، إضافة إلى الاستفادة من كثير من وحداتها في إيجارها للمصيفين أو بيع وحداتها لتمليك بأسعار عالية. أما نمط العمارة فيأتي في المرتبة الأولى من حيث أعداد أنماط المباني السكنية بعدد 126 عمارة، وهو ما يكون 47% من جملة أعداد المباني السكنية بمنطقة الدراسة، يتوزعون على مساحة 113120 مترًا مربعًا، و هو ما يكون 41% من جملة المساحة العمرانية لمنطقة القلب، و يتباين توزيعها في قلب المدينة، حيث تستحوذ منطقة الأوقاف على العدد الأكبر، و هو ما يعادل أقل قليلاً من نصف المساحة العمرانية، يليها منطقة جامع الفتح بنسبة بلغت 27% من جملة أعداد العمارات السكنية بالمنطقة، ثم جاءت منطقة المطاعم بنسبة 18% من جملة أعداد العمارات السكنية، في حين تقل النسبة في منطقة السنترال لتصل إلى 10%، و هي تغطي حوالي 14% من جملة المساحة العمرانية بمنطقة الدراسة، و يفسر ذلك قلة أعداد المباني في هذه المنطقة وزيادة المباني غير السكنية، وأخيراً منطقة ديوان المحافظة، إذ لم تتجاوز نسبتها 4% من جملة أعداد العمارات بالمنطقة، و سبب ذلك محدودية مساحتها، و من ثم قلة العمارات بها.

• المباني غير السكنية و الأكشاك:

- المباني غير السكنية: هي مباني لا ترتبط بالاستخدام السكني، و لكنها شُيّدت لاستخدامات أخرى، عددها حوالي 84 مبنى، وهو ما يوازي 31% من أعداد المباني بقلب المدينة، في حين شغلت ما يقرب من ثلث مساحة الكتلة العمرانية بمنطقة الدراسة، و يفسر ذلك اتساع مساحة المباني، خاصة الإدارية و الصحية منها، حيث تتوزع في جميع مناطق القلب بشكل أقرب إلى التوازن فلا تخلو منطقة من هذا النمط من المباني.
- الأكشاك: عبارة عن منشآت صغيرة مصنوعة من الأخشاب أو الصاج، أقامها أصحابها على الأرض الفضاء لممارسة أنشطة تجارية و حرفية، حيث تتركز في جانب من الشارع أو وسط ساحة مثل أكشاك بيع الجرائد أو السجائر و الخضر و الفاكهة و غيرها، وقد بلغت نسبتها 7% من جملة أعداد المباني بقلب المدينة، بمساحة لا تتجاوز نسبتها 0,07% من جملة مساحة كتلتها العمرانية، و تتركز في منطقة السنترال، خاصة في شارعى الجلاء، و زاهر جلال، يليها منطقتي الأوقاف لضمها شارع المهندس عبد العاطي رحومة (المحطة سابقاً) و المطاعم، إذ يقع شرعي جول جمال القبلي، و جول جمال بحري فيها، في حين يتساوي نصيب منطقتي جامع الفتح، و ديوان المحافظة بحوالي العُشر، حيث تتركز هذه الأكشاك في شارع بورسعيد بالأولى، و في شارع عمر المختار بالثانية.



المصدر: نتائج الحصر الميداني.

شكل (7) أنماط المباني في قلب مدينة مرسى مطروح عام 2022م

3- **حالة المباني:** تهدف إلى معرفة المناطق المتهالكة و المباني المعرضة للإنهيارات، أو التي بها عيوب في خصائصها الإنشائية، أو تفتقر إلى الشروط الصحية أو عدم فائدتها من إصلاحها، الأمر الذي يتطلب إزالتها و إعادة بناءها و الوقوف على المساحات المبنية ذات الحالة المتوسطة التي تشهد تخلفاً طفيفاً، و لا يصح فيها الحكم على المنطقة بالإزالة، فضلاً عن الأحياء الحديثة التي تلتزم بالتخطيط العمراني للحفاظ على مستواها العمراني (حسن ربيع محمد، 2019:100).

ومن خلال دراسة شكل (8) يمكن تقسيم حالة المباني بقلب المدينة إلى:

أ- **مبانٍ بحالة جيدة:** تحتل المركز الأول في قلب المدينة بأكثر من نصف المساحة العمرانية، و يرجع ذلك إلى الصورة التخطيطية الجيدة للبناء سواء في شكلها الخارجي أو في تركيبها و التي تم بناؤها بمعايير جودة عالية، إضافة إلى شراء رجال الأعمال الأراضي و بناء الوحدات الخاصة بهم، فضلاً عن ضمها عديد من الأبراج للسكن العادي، و الاستخدامات الأخرى أو المخصصة للسكن المفروش، خاصة أثناء فصل الصيف و التي تنتمي للتجار الكبار في قلب المدينة، و تعد منطقة ديوان المحافظة، هي أكثر المناطق ارتفاعاً في النسبة، (35% من جملة المباني الجيدة بقلب المدينة)، تشكل 84% من جملة المباني بالمنطقة، و ذلك لأن أغلب مبانيها تم إنشائها حديثاً لاستغلالها كوحدات مصيفية، يليها منطقة الأوقاف بنحو الثلث، و بما يقل قليلاً عن نصف أعداد المباني بالمنطقة، و يعزي ذلك إلى ضمها كثير من المباني الإدارية و الخدمية و التي تم تجديدها بشكل كامل مثل محطة السكة الحديد، و مجلس المدينة، ومديرية القوى العاملة، و الإدارة التعليمية، ثم منطقة جامع الفتح، أما عن أقل نسب فسجلت بمنطقتي السنترال، و المطاعم بنحو 7%، 4% لكل منهما على الترتيب.

ب- **مبانٍ بحالة متوسطة:** و تم تشييدها بتكلفة أقل من سابقتها، إضافة إلى قدم نشأتها، مما أثر على حالتها، خاصة تلك التي مر على بنائها ما يزيد على ثلاثين عاماً لتتحول إلى مبانٍ بها بعض الصدوع و الشقوق؛ برغم كونها مبنية بنظام الأسقف الخرسانية، وتحتل هذه الفئة من المباني المركز الثاني بما يقرب من خمسي جملة المباني، و تستحوذ على ثلث المساحة الكلية للمباني، وتأتي منطقة جامع الفتح في المرتبة الأولى بنسبة 36%، يليها منطقة الأوقاف 34% لتكونان معاً 70% من جملة مباني منطقة القلب، لاتساع مساحتهما، و التي بلغت ثلاثة أخماس الكتلة العمرانية بالقلب، في حين يأتي بنصيب محدود مناطق السنترال، و المطاعم، و ديوان المحافظة.

ج- **مبانٍ بحالة رديئة:** وهي المباني المهملة من قبل أصحابها و تم بناؤها بإمكانيات محدودة أو عامل القدم و لا تشهد أعمال تجديد أو صيانة، و هي في الغالب مباني متواضعة في ارتفاعتها فتتكون في الغالب من طابق أو طابقين و في معظمها يستخدم الطابق الأرضي في النشاط الحرفي أو التجاري، و تحتل هذه الفئة المركز الثالث في قلب المدينة، إذ لم تتجاوز نسبتها 7,4% من جملة أعداد مباني منطقة الدراسة، و تغطي مساحة من الأرض تبلغ 24330 متراً مربعاً، و تستحوذ منطقة الأوقاف على النصف، يليها منطقة جامع الفتح بنصيب الربع، و هذا يعكس أهمية

المنطقتين في استحواذهما على ثلاثة أرباع جملة المباني ذات الحالة الرديئة بقلب المدينة، و مرد ذلك إلى الأسباب نفسها السابق الإشارة إليها في الحالة المتوسطة، ثم تأتي منطقتي المطاعم، و ديوان المحافظة، في حين لا تضم منطقة السنترال مباني ذات حالة رديئة بها، و يبرر ذلك حداثة عمران تلك المناطق.

د- مباني تحت الإنشاء: تحتل المرتبة الأخيرة في ترتيب المباني على مستوي قلب المدينة، و التي تمثل حوالي 3% فقط و تحتل منطقة الأوقاف المركز الأول بثلاثة أخماس جملة المباني تحت الإنشاء، أما منطقة السنترال فيبلغ نصيبها الربع، في حين لا يظهر هذا النمط في منطقتي المطاعم، وديوان المحافظة.



المصدر: نتائج الحصر الميداني.

شكل (8) حالة المباني في قلب مدينة مرسى مطروح عام 2022م

4- مادة البناء:

تعد دراسة مادة البناء أساساً مهماً في تقييم حالة المباني و معرفة المستوي الاقتصادي للسكان و التي يمكن منها الإستفادة كأحد الركائز التي يعتمد عليها المخططون في عملية تحسين البيئة السكنية الحضرية بالمدينة (Macmillan, R,1980:178)، حيث أن هناك ما يرتبط بمادة البناء و هو نوع الأسقف المستخدمة و التي تؤثر

في مدى تحمل المبنى التوسع الرأسى و زيادة عدد الطوابق، ومدى صلاحيتها للاستخدام المقام من أجله، وقد أسفرت نتائج الحصر الميداني في قلب مدينة مرسى مطروح على عديد من أنواع مواد و أسقف البناء كالتالي:

أ- **الطوب الأسمنتي:** يُعد هذا النظام من أحدث أنظمة البناء في منطقة الدراسة مقارنة بغيرها بباقي الأنشطة و يحتل المركز الأول في قلب المدينة بنسبة 62% من جملة مواد البناء المستخدمة في مباني منطقة القلب، و يتميز هذا النظام بمدى قدرته و صلاحية البقاء فترة زمنية أطول عن باقي المباني الأخرى، كما أنها قابلة للتوسع الرأسى، ويمثل هذا النمط أكثر من ثلاثة أرباع المساحة العمرانية، وبالنسبة للمناطق فيرتفع نصيب منطقة الأوقاف، و التي تشكل الثلث من جملة أعداد المباني بقلب المدينة، و حوالي 63% من جملة هذا النظام في منطقة الأوقاف (صورة2)، بمساحة تزيد على خمسى مساحة المباني بمنطقة القلب، و يعود ذلك إلى إن هذه المنطقة تعد النواة القديمة للمدينة، يليها منطقة جامع الفتح بنسبة 31%، ثم تأتي مناطق السنترال، و ديوان المحافظة.



صورة (2) مبنى من الطوب الأسمنتي بشارع الإسكندرية في منطقة الأوقاف

ب- **الطوب الأحمر:** يُعد من أقدم مواد البناء المستخدمة في أنظمة البناء في منطقة القلب، و يطلق عليه الحوائط الحاملة، حيث يرتبط هذا النوع بالمباني فئة المنازل القديمة و المتوسطة العمر، خاصة ذات الحالة المتوسطة، مما يعكس المستوي الاجتماعي و الاقتصادي المتوسط لقاطنيها، و يرجع ذلك إلى رخص ثمنها، حيث لا يستغرق وقت طويل في بنائه، و هذه المباني لا يزيد ارتفاعها على ثلاثة طوابق.

و يحتل المركز الثاني، إذ تغطي هذه المباني حوالي خمس مساحة المباني المستخدمة لهذا النوع في البناء و تُعد الأوقاف هي أكبر مناطق القلب، حيث يضم هذا النوع بنسبة 35% من جملة المباني المستخدمة لهذا النمط في قلب المدينة (صورة 3)، و تستحوذ على أكثر من ربع المساحة الكلية للمباني بمنطقة الدراسة، يليها منطقة جامع الفتح

بنسبة 27% من جملة المباني بمنطقة القلب، بما يمثل سدس المساحة العمرانية، ثم منطقتي السنترال، و ديوان المحافظة، و أخيراً منطقة المطاعم بنسبة لا تتجاوز 7% فقط.



صورة (3) مبنى من الطوب الأحمر بشارع عمر المختار في منطقة الأوقاف

ج- **الحجر الجيري:** يحتل المركز الثالث بنحو عُشر المساحة العمرانية في قلب المدينة، و تنصدر الأوقاف المناطق كافة نسبة 37%، في حين تتساوي النسبة بين منطقتي جامع الفتح، و السنترال (19%)، ثم منطقة المطاعم، وأخيراً منطقة ديوان المحافظة بنحو العُشر.

د- **الألوميتال:** يُعد أحد مواد البناء المهمة المستخدمة في المحال، إذ تتراجع إلى المركز الرابع بنسبة (5%) من جملة مواد البناء في قلب المدينة، وتُعد السنترال أكبر المناطق المستخدمة له بنسبة 39%، في حين يتساوي نصيب منطقتي الأوقاف، و المطاعم بما يقرب من الربع، ثم منطقة ديوان المحافظة، مع ملاحظة انعدام ظهور هذا النمط في منطقة جامع الفتح، أما عن نوع الأسقف فإنها تكون من الصاج مثل أكشاك بيع السلع الغذائية و منافذ بيع الخضر و الفاكهة و المقاهي "الكافتيريات" و محلات الأدوات المنزلية التي تأخذ حيزاً من الشارع لصالحها.

هـ- الخشب: تُعد المباني المعدة من الأخشاب من المنشآت الخفيفة، و تشترك مع نمط الألوميتال في التقهقر إلى المراكز الأخيرة في قلب المدينة، حيث يحتل المركز الخامس بنسبة (3%) سواء كمادة بناء أو نوع أسقف، و تنصدر السنترال مناطق القلب كافة (صورة4)، في حين ينعدم ظهوره بمنطقة ديوان المحافظة، و يقل نصيب المناطق الأخرى.



صورة (4) كشك خشبي بشوارع الإسكندرية في منطقة السنترال



شكل (9) مادة بناء المباني في قلب مدينة مرسى مطروح عام 2022م

5- واجهة المبنى:

تُمثل واجهة المباني أهمية كبيرة، إذ تعكس المظهر الخارجي لمباني منطقة الدراسة؛ ليُظهر مظهرًا حضاريًا (Willough K., et Al,2004:33)، وقد أظهرت الدراسة الميدانية أن بعض المباني على الطوب و هذا يُعد أقل جمالاً مقارنة بالمباني المطلية بالبياض الملون، و الذي يحافظ على جودة المباني أطول فترة ممكنة.

ومن تحليل شكل (10) يمكن تسجيل الاعتبارات التالية:

- تصدرت واجهات المباني ذات البياض الملون المركز الأول بين مواد الطلاء في قلب المدينة بواقع (240 مبنى) بنسبة 89%، و يرجع ذلك إلى تنفيذ المحافظة قانون البناء الموحد بتوحيد واجهات المباني، و في حالة عدم الإلتزام بذلك يتم قطع المرافق عن هذه العقارات، و يتم التشديد عند استخراج تراخيص البناء مع عدم توصيل المرافق إلا بعد الإلتزام باللون الموحد (البيج الفاتح)، إذ تمثل نسبة 91%، و تتوزع في جميع أركان قلب مدينة مرسى مطروح، حيث تظهر هذه المباني بوضوح بجميع الشوارع مثل الإسكندرية، و المهندس عبد العاطي رحومة (شارع المحطة سابقاً)، و زاهر جلال، و تحتل منطقة الأوقاف المرتبة الأولى في ظهور أغلب هذا النوع من طلاء المباني بها بواقع (79 مبنى) تكون نسبة 32%، و يتبعها منطقة جامع الفتح، ثم منطقة السنترال، أما عن أقل نسب في قلب المدينة فسجلتها منطقتي ديوان المحافظة، و المطاعم.
- ظهور المباني ذات واجهة من الطوب وأغلبها المباني التي مازالت تحت الإنشاء و لم تنتهي بعد، تحتل المركز الثاني من جملة أعداد المباني في قلب المدينة بواقع (30 مبنياً) بنسبة 11%، وبلغ نصيب منطقة جامع الفتح نحو الثلث، يليها منطقة الأوقاف، ثم منطقة المطاعم، فمنطقة السنترال، وأخيراً منطقة ديوان المحافظة بنسبة 5%، و بذلك تتوزع في جميع شوارع قلب المدينة.



المصدر: نتائج الحصر الميداني و بيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة و الإحصاء.

شكل (10) واجهة المباني في قلب مدينة مرسى مطروح عام 2022م

5- ارتفاع المباني: يُشكل الارتفاع الرأسي للمباني نوعًا من التنمية العمرانية التي تستهدف توفير وحدات سكنية إضافية، وذلك استجابة لأزمة الإسكان و الحاجة الملحة إلى إقامة أكبر عدد من الوحدات السكنية، حيث تتفاوت ارتفاعات المباني في قلب مدينة مرسى مطروح و قد يرجع ذلك إلى أختلاف حالات المباني و حداتها و نوعية المباني و اتساع الشوارع.

ومن شكل (11) يمكن تسجيل ما يلي:

- تعدد ارتفاعات المباني في قلب مدينة مرسى مطروح، حيث تحتل المباني ذات خمسة طوابق فأكثر الترتيب الأول بمنطقة القلب بما يقل قليلاً عن خمسي أعداد المباني بمنطقة الدراسة، في حين تأتي المباني الأقل من ثلاثة طوابق في الترتيب الثاني بأقل من ثلث أعداد المباني، و جاءت في الترتيب الأخير المباني التي تتراوح عدد طوابقها بين ثلاثة، أربعة طوابق تضم أكثر من ربع أعداد المباني بمنطقة القلب.
- أ- **المباني المكونة من خمسة طوابق فأكثر:** تُعتبر هذه الفئة هي الغالبة في قلب المدينة و ذلك طبقاً لقانون البناء سنة 2019 المعدل و الذي يستهدف التصالح على الأدوار الزائدة و التي تستوفي الشروط، فهي تشغل أكثر من ثلث مساحة المباني، و سبب ذلك لتطور و التقدم الذي شهدته المنطقة، إضافة إلى أن ارتفاع أسعار الأراضي بشكل كبير جعل من الارتفاع الرأسي ضرورة لتعويض ارتفاع هذه الأسعار، وذلك لاستخدامها كشقق مصيفية أو لتأجيرها للأصحاب الشركات و مكاتب المحاماة و العيادات و مكاتب المحاسبين و غيرها، حيث تنتشر في جميع المناطق، تحتل منطقة الأوقاف المركز الأول بنسبة 30%، و تتركز بشكل واسع في شوارع العقيد رضا مفتاح (شارع الثانوية سابقاً)، و الإسكندرية، و زاهر جلال، و يليها منطقة جامع الفتح بنسبة 27% و التي تتوزع في جميع شوارع المنطقة ماعدا الجزء التابع للمنطقة من شارع الإسكندرية، ثم منطقة السنترال 21%، و تستحوذ منطقتي المطاعم، و ديوان المحافظة على أقل نسبة من هذه الفئة (11%)، و تتوزع في جميع شوارع المنطقتين بنسب ظهور مختلفة، و إن كانت أكثر ظهوراً في منطقة المطاعم (صورة5).



صورة(5) مبنى مكون من خمسة طوابق فأكثر بشوارع التحرير في منطقة الأوقاف

ب- المباني الأقل من ثلاثة طوابق: تتصدر المقام الأول بمنطقة الأوقاف بنسبة 34% من جملة المباني بقلب المدينة، بما يزيد على ثلث المساحة العمرانية، وذلك لتوفر عدد من المنازل التي بنيت قديماً و التي يتم استغلالها في عمل عيادات و معامل تحاليل و مراكز أشعة، و أيضا هناك منازل منها خالية نظراً لتدهور حالتها، حيث يحتاج غالبية هذا النوع للإحلال و التجديد، إضافة إلي الأكشاك الصغيرة ذات الطابق الواحد، كما في شارع المهندس عبد العاطي رحومة (المحطة سابقاً)، و توفر عدد من المنشآت الإدارية و المباني الخدمية ذات الطابق الواحد أو الطابقين مثل مكاتب التمويل و الأوقاف و محطة القطار و غيرها، و التي تم بناءها طبقاً لقانون رقم 119 لسنة 2008 بشأن البناء الموحد و الذي يحدد الارتفاع بطابق واحد بحد أقصى 5 أمتار حتي أعلى منسوب بلاطة الطابق، أما الارتفاع طابقين بحد أقصى 7 أمتار، و جاءت منطقة جامع الفتح بفارق ضئيل عن سابقتها (33%) و التي تتركز بشكل كبير في شرعي الإسكندرية، و علم الروم و نقل في شرعي عمر المختار بواقع (مبنى واحد)، و زاهر جلال (3 مبانٍ)، في حين إنها تخفتي في الجلاء، و بورسعيد، ثم تأتي منطقة ديوان المحافظة بنسبة 12% من جملة قلب المدينة، و تتمثل هذه النسبة في عدد من المنازل الخاصة و الشاليهات السياحية و المعارض ذات الطابق الواحد و عدد من المنشآت الحكومية و الخدمية في هذه المنطقة مثل المركز التكنولوجي لخدمة المواطنين و مكتب الهيئة العامة للآثار و غيرها، ثم منطقة السنترال بنسبة 11%، و يعزى ذلك إلى موقع عدد من المنشآت الحكومية و الخدمية بها مثل البريد المصري و السنترال و قسم الشرطة و غيرها، و أخيراً منطقة المطاعم بنحو العشر، و التي تشغل حوالي 12% من جملة المساحة العمرانية في قلب المدينة و تتركز في شرعي الإسكندرية، و جول جمال بحري (صورة6).



صورة (6) مبنى مكون من طابقان بشارع عمر المختار في منطقة المطاعم

ج- المباني التي تتراوح بين ثلاثة، أربعة طوابق: و تنتشر المباني ذات الثلاثة و الأربعة طوابق من نمط العمارات و المباني غير السكنية بنسبة 30% من جملة أعداد المباني في قلب المدينة (صورنا 7،8)، ليحتل بذلك المرتبة الثانية بنحو ثلث جملة مساحتها العمرانية، و تتوزع بشكل عشوائي في جميع أرجاء المناطق، تأتي في مقدمتها الأوقاف

بأكثر من ثلث مساحتها العمرانية، وذلك لتوفر عديد من المباني متوسطة الارتفاع بها، و تبدو أكثر ظهوراً في شارع المهندس عبد العاطي رحومة (المحطة سابقاً)، و يقل انتشارها في شارع الإسكندرية التابع للمنطقة، ويليها منطقة جامع الفتح بنسبة 23%، ثم منطقة السنترال و التي تحتل المركز الثالث بنسبة 19%، في حين تتساوي النسبة بين منطقة المطاعم و منطقة ديوان المحافظة بنسبة 11% و التي يتركز بها عدد من المنشآت الحكومية التي لا تزيد على أربعة طوابق.



أغسطس 2022م

صورة (8) مبنى مكون من أربعة

العقيد رضا مفتاح في منطقة الأوقاف



أغسطس 2022م

صورة (7) مبنى مكون من ثلاثة طوابق بشارع

طوابق بشارع

العقيد رضا مفتاح في منطقة جامع الفتح



المصدر: نتائج الحصر الميداني.

شكل (11) ارتفاع المباني في قلب مدينة مرسى مطروح عام 2022م.

النتائج و التوصيات

خرجت الدراسة بنتائج و توصيات عدة نجلها فيما يلي:

- احتلال الاستخدام التجاري المركز الأول بين استخدامات الأرض في قلب مدينة مرسى مطروح بنسبة تزيد عن نصف جملة الاستخدامات بمنطقة القلب.
- هيمنة الاستخدامين التجاري و السكني على قلب المدينة فالاستخدام السكني سواء منفرد أو مختلط باستخدام آخر يشكل 62% من جملة مباني قلب المدينة، أما الاستخدام التجاري المنفرد و المختلط يشكل 53% من جملة مباني قلب المدينة، و يرجع ذلك إلى أن المبني الواحد يحتوي على عدد كبير من المحال التجارية المتلصقة ببعضها البعض في المبني الواحد و لذلك نجد أن عدد المباني السكنية أكبر من مباني الاستخدام التجاري.
- سيادة المباني السكنية الجيدة بنسبة تزيد على نصف أعداد المباني السكنية بمنطقة القلب و يتوزعون في جميع مناطق القلب و يليها في ذلك المباني ذات الحالة المتوسطة بنسبة 39%، و أخيراً قلة المباني الرديئة بنسبة 7,4% من جملة المباني بقلب المدينة.
- بلغت عدد المباني بقلب مدينة مرسى مطروح 270 مبنى، و تتضمن المباني السكنية (منازل، و عمارات)، و المباني غير السكنية (الإدارية و الخدمية).
- تصدر العمارات السكنية أنماط المباني كافة بما يشكل 47% من جملة أعداد المباني السكنية بقلب المدينة، يليها نمط المباني غير السكنية بنسبة 31% أعداد المباني، ثم نجد نمط المنازل بنسبة 15% من جملة أعداد مباني منطقة القلب.
- انتشار المباني ذات الطوب الأسمنتي و التي تشغل أكثر من ثلاثة أخماس من جملة مباني قلب المدينة. وتوصي الدراسة بما يلي:
- إعادة النظر في قوانين البناء الحالية بهدف الوصول إلى فكر يحقق متطلبات البيئة العمرانية المتميزة ذات القيم الحضارية و الجمالية.
- ضرورة متابعة المباني للتأكد من إلتزامها بالشروط البنائية، و متابعة قرارات الهدم للمباني التي تشكل خطراً سكانها.
- العمل على سهولة الحركة المرورية بين أجزاء المدينة المحيطة بمنطقة القلب و كذلك مداخل المدينة للراغبين في الحركة باتجاه قلب المدينة للتسوق أو قضاء الحاجات المختلفة سواء من مكاتب الشركات أو المحاسبة أو المحاماة و عيادات الأطباء و غير ذلك من الخدمات التي تقدمها قلب المدينة.
- محاولة توفير قناة اتصال بين القائمين على التخطيط و الدراسات الأكاديمية لتفادي عيوب التخطيط و و تطوير الأداء و تحسينه بصفة مستمرة.
- وضع حد لارتفاعات المباني حتي لا تمثل ضغطاً على المرافق، و يزداد التكديس السكاني و كذلك السيارات.
- ضرورة التنسيق بين الجهود التنموية و التخطيطية من أجل تحقيق تنمية مستدامة لأنها تساعد في خلق أفضل الظروف في منطقة القلب.

المصادر و المراجع

أولاً: باللغة العربية

- 1- أحمد عبد القادر البشري(2003): الآثار البيئية لاستخدام الأرض بدارفور: حالة دراسية لوادي برلى محافظة نيالات"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة أم درمان الإسلامية.
- 2- أحمد على إسماعيل (2002): دراسات في جغرافية المدن، الطبعة الرابعة، دار الثقافة و النشر، القاهرة.
- 3- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء(2017): تقرير أهم الأنشطة السكانية بمحافظة مطروح.
- 4- طارق محروس (2013): استخدامات الأرض في حي مصر الجديدة 2006، رسالة ماجستير، قسم الجغرافيا، كلية البنات للآداب و العلوم الإنسانية، جامعة عين شمس.
- 5- عيسي علي إبراهيم (2001): استخدامات الأرض بوسط مدينة مرسى مطروح، دورة الإنسانيات، العدد السابع، كلية الآداب فرع دمنهور، جامعة الإسكندرية.
- 6- ليلي وحيد الدين أحمد (2015): خصائص التركيب العمراني في حي السيدة زينب، مجلة الدراسات الإنسانية، العدد 16، كلية الدراسات الإنسانية، جامعة الأزهر.
- 7- محمد أحمد أحمد (2021): خصائص النمو العمراني لمدينة العاشر من رمضان خلال الفترة (1977-2020م). مجلة كلية الآداب، العدد 99، جامعة الزقازيق.
- 8- محمد حسين عبد الستار(2009): استخدام الأرض في شياخة بهتيم "مدينة شبرا الخيمة، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة عين شمس.
- 9- محمد سطيحة (1970): خرائط التوزيعات، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة.
- 10- محمد عزت محمد الشيخ (2019): استخدامات الأرض في مدينة الرياض: دراسة في الجغرافيا الاقتصادية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية GIS، مجلة الدراسات الإنسانية والأدبية، كلية الآداب، جامعة كفر الشيخ، المجلد الأول، العدد 19، يناير.
- 11- محمد فريد فتحي (1978): جغرافية مدينة مرسى مطروح، رسالة دكتوراه غير منشورة، قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة الإسكندرية.
- 12- مركز المعلومات و دعم واتخاذ القرار(2017) تقرير عن التعداد السكاني لمحافظة مطروح.
- 13- نجوى محي الدين محمد(2012): التخطيط الحضري و أثره في استخدام الأرض: دراسة في محلية كوستى 1990-2010، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة أم درمان الإسلامية.
- 14- وردة أحمد السيد (2021): مورفولوجية منطقة القلب التجاري بمدينة دمياط، مجلة كلية آداب، العدد 17، كلية الآداب، جامعة بورسعيد.

- 15- ولاء فرج إبراهيم الفلاح (2019): التحليل الجغرافي لاستخدامات الأرض في قلب مدينة إيتاي البارود باستخدام نظم المعلومات الجغرافية" رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة دمنهور.
- 16- وهاب فهد يوسف (2017): التحليل الكمي لكثافة حركة المرور في مدينة كربلاء المقدسة، مجلة آداب الكوفة، المجلد 10، العدد 31، كلية الآداب، جامعة الكوفة، بغداد.
- ثانياً: المراجع الأجنبية

- 1- Bassudeb, B, (2010): Analysis of Urban Growth and Sprawl from Remote Sensing Data, New Jersey.
- 2- Hussam H. AL. Bilbisi(2012): A Two- Decade land use and Degradation Monitoring in central Jordan using satellite Images, *Jordanian Journal of Social Sciences*, Volume10, No 2.
- 3- Lina Mashhour AL Tweigat (2016): Investigating Land Use and Traffic Congestion in Urban Areas Using GIS, Master Thesis, The University of Jordon, Faculty of Graduate Studies.
- 4- Macmillan, R., (1980): Environmental Science Building, Third Edition, London.
- 5- Morrisk, M., (1985): Development in The Third World, Oxford University Press.
- 6- Willough K., et Al. (2004): the geography of housing in Atianta Region.