

# منطقة الأعمال المركزية في منطقة الجيزة

دراسة تطبيقية على شارع جامعة الدول العربية

د. فاطمة محمد أحمد عبد الصمد

أستاذ الجغرافيا المساعد - كلية الآداب . حلوان

## مقدمة

أصبحت المدن في العصر الحديث تؤدي كثيراً من الوظائف المركبة، وتزايد التفاعل بين المدن وأقاليمها، ووجد الجغرافيون أن اهتمامهم بالمدن يمكن أن يندرج في مستويات ثلاثة: يتعلق أولها بأنظمة المدن، وما يمكن أن ينظمها من قوانين التباعد والأحجام وشبكات المدن والأقاليم والعلاقات بينها، ويتمثل ثانيها في دراسة العلاقات بين إحدى المدن وإقليمها، وأخيراً دراسة المدينة من الداخل من حيث الموضع، والتركيب والنمو، والوظائف، وتفاعل ذلك كله في خدمة الإنسان ساكن المدينة وصانعها. وتتصف المدن بأنها أماكن مركزية تقوم بتقديم خدماتها ووظائفها لسكانها فضلاً عن سكان الإقليم، حيث يرى "سميلز" أن الخدمات هي أهم ما يربط المدينة بإقليمها، وإن كل المدن تقريباً تمثل إلى جانب مبرر وجودها الأصلي أو وظيفتها الأساسية مراكز لتقديم الخدمات إلى سكان يعيشون خارج حدود المدينة، علاوة على تقديم هذه الخدمات لسكان المدينة أنفسهم (أحمد علي إسماعيل، ٢٠٠١م، ص ٢١٩).

وتحتل المنطقة التجارية المركزية "CBD" Central Business district مساحة مهمة، ومكانة كبيرة في جميع المدن لأنها تمثل النواة الاقتصادية لكل مدينة. ففي الولايات المتحدة وبريطانيا تجذب منطقة الأعمال المركزية النسبة الكبرى من الأعمال والأموال والتحرك الحضري (محمد عبد السلام، ٢٠١٠م، ص ٢٠٨)، كما تشكل منطقة الأعمال المركزية لأية مدينة أحد ملامحها العمرانية، فهي محصلة لثلاثة محاور رئيسة هي: الخطة، والمباني، والوظيفة، وإن كانت تشكل في النهاية جزءاً من هذه الوظيفة.

وتعد دراسة استخدام الأرض في منطقة الأعمال المركزية بالمدن من الدراسات الجغرافية الهامة التي تبرز دور منطقة الأعمال المركزية في مد المدينة - عن طريق شبكة الطرق - بالسلع والخدمات، إذ أن أهمية الأنشطة التجارية لا تقتصر على كونها أنشطة اقتصادية تؤديها المدينة لسكانها فقط، وإنما للسكان المجاورين، والسكان الذين يقطنون خارج حدودها الإدارية. كما أن هذا النوع من الأنشطة يستوعب عدداً كبيراً من العمالة بالرغم من صغر المساحة التي يشملها (محمد إبراهيم رمضان، ٢٠٠٣م، ص ٦١ - ٧١). ويمثل الاستخدام التجاري أحد الأنشطة الرئيسة في معظم المدن، ويحتل أفضل المواقع في المدينة، وهي تلك المواقع التي تحقق أكبر قدر من سهولة الوصول إليها. وتعد الوظيفة التجارية من أقدم الوظائف التي مارسها وتمارسها المدن في كل زمان ومكان في ظل أي نظام اقتصادي، كما أنها تعد وظيفة أساسية لا يمكن تجاهلها عند تحديد وظائف المدن. وتتعدد مظاهر الوظيفة التجارية في المدينة، فهي نقطة تتجمع فيها المنتجات لتوزيعها أو استهلاكها، والمدينة مكان لإعادة توزيع المنتجات أو لإدخال تعديلات صناعية عليها. وتنتم معظم المدن المصرية بازداجية السوق والمناطق التجارية حيث تضم مناطق تجارية قديمة، وهي تمثل النوايا الأولية التي نمت حولها المدينة، وهي غالباً تقع في أقدم أحياء المدينة من حيث النشأة، أما المناطق التجارية الحديثة فهي تقع في أحياء المدينة الحديثة النشأة (محمد السيد غلاب، ١٩٩٠م، ص ٤٧٠)، والتي تنشأ مع تزايد المدينة السكاني المستمر، وبالتالي الامتداد العمراني نحو مناطق النمو العمراني الجديدة بعد تشبع المناطق القديمة وتكدسها، وبالتالي تنشأ مناطق تجارية كبيرة قد تفقد المنطقة التجارية الرئيسة القديمة مركزيتها ونفوذها.

### أهمية البحث:

تتبين أهمية البحث في حديثه. لكونه أول محاولة لدراسة منطقة الأعمال المركزية "C.B.D" في مدينة الجيزة باستخدام تقنيات نظم المعلومات الجغرافية G.I.S، حيث لا توجد دراسات سابقة وفق هذا النمط من ناحية، كما أن أهمية المنطقة التجارية المركزية نفسها تعطي أهمية للدراسة من ناحية أخرى. لذا يهتم البحث بشكل أساسي بدراسة منطقة

الأعمال المركزية "C.B.D" نظراً لما تتسم به هذه المنطقة من التعقيد والتشابك بين الوظائف والأنشطة التي تتضمنها، والتي تشكل سمة رئيسة لها، فأحياناً ما يتم تقسيم المناطق الرئيسية في منطقة قلب المدينة إلى وحدات أصغر، وكثيراً ما تتشابك الأنشطة الترفيهية كالأندية، والسينما مع المحلات التجارية، وإن كانت تبقى الغلبة للأنشطة التجارية (أحمد خالد علام، ١٩٩١م، ص ٣٨٦). ويمثل شارع جامعة الدول العربية إقليماً للدراسة لأنه يعد مركزاً لمنطقة الأعمال المركزية الحديثة بمدينة الجيزة، إضافة إلى أنه يضم استخدامات الأرض المركزية كافة. كما يعد أطول شارع بالمنطقة من مدخله الشمالي الشرقي عند ميدان سفنكس، حتى مخرجه الجنوبي الغربي عند التقائه بشارع السودان بطول بلغ ٣ كيلومتر، وهو ما أعطاه صفة الشريان: الامتداد المحوري الذي تنتهي إليه كثير من المحاور الفرعية. لذا تأتي أهمية دراسته نتيجة لتداخل الوظائف به، وتشعب المشاكل المتعلقة بالتناقض بين حركة المشاة ووسائل النقل والمواصلات. لذا كان من الضروري دراسته للوصول إلى الحلول الممكنة التي قد تساعد على حل هذه المشاكل من خلال وضع القوانين أو تعديلها، وإعادة توزيع الوظائف به، وكذلك إعادة تخطيط هذا الشريان التجاري بطريقة تضمن توزيع الوظائف بشكل يضمن سهولة حركة المشاة، ووسائل النقل، والتحكم بحركة سيرهما وخاصة في فترة ذروة الازدحام المروري.

### أهداف البحث:

تعد دراسة استخدام الأرض بمنطقة ما جزءاً لا يتجزأ من دراسة التركيب الحضري المكاني، كما أن لها أهمية خاصة في المجالات التخطيطية لما تقدمه من عمليات مسح وتحليل لأنماط استخدام الأرض والأنشطة المرتبطة بها ووضع حلول للمشكلات التي تعاني منها (محمد إبراهيم رمضان، ٢٠٠٣م، ص ٦٢). وتهدف هذه الدراسة إلى إيضاح الشخصية التجارية لمنطقة الأعمال المركزية لمدينة الجيزة، ودراسة نوعية الاستخدام، والتغيرات التي طرأت عليها. كما تهدف الدراسة أيضاً إلى تحديد منطقة الأعمال المركزية "C.B.D" التي تخدم مدينة الجيزة، وقياس توطن الأنشطة بها، والتركيز على المشاكل التي تعاني منها. كذلك تهدف الدراسة إلى معالجة التوزيع الجغرافي للأنشطة التجارية، وإبراز مكانتها بين أنماط استخدام الأرض المختلفة في

شارع جامعة الدول العربية، ومحاولة التقييم الجغرافي لهذه الاستخدامات. ويأتي هذا عن طريق إعداد مخطط للمنطقة في إطار التطور العمراني للمدينة بطريقة تضمن تطورها في المستقبل، وذلك من خلال الإجابة عن بعض الأسئلة التالية:

١- ما حدود منطقة الأعمال المركزية؟ وما العوامل التي أثرت في نشأتها ونموها ومحاور واتجاهات هذا النمو؟

٢- ما الأبعاد الجغرافية للموقع والعلاقات المكانية لشارع جامعة الدول العربية؟

٣- ما طبيعة كل من كثافة الأنشطة المركزية، وأسعار الأراضي، وحركة الاستخدامات المركزية في شارع جامعة الدول العربية؟

٤- ما صورة التوزيع الجغرافي لاستخدام الأرض على جانبي شارع جامعة الدول العربية؟ وما التقييم الجغرافي لهذا الاستخدام؟

#### فرضيات البحث:

١- توسع المنطقة التجارية المركزية في مدينة الجيزة من خلال التطور العمراني للمدينة وزيادة حجم السكان.

٢- التنوع في الخدمات التجارية التي تقدمها منطقة الأعمال المركزية لمدينة الجيزة.

٣- ارتفاع أسعار الأراضي في منطقة الأعمال المركزية لمدينة الجيزة. لذا تعد المنطقة مسكناً لأصحاب الدخل المرتفع.

٤- هناك عوامل متعددة أثرت على تغير موقع المنطقة التجارية المركزية لمدينة الجيزة خصوصاً العوامل الديموغرافية، والاقتصادية.

٥- يعد شارع جامعة الدول العربية منطقة جذب للأعمال والاستثمارات والزوار.

٦- يستجيب مخطط منطقة الأعمال المركزي "C.B.D" بسرعة للاحتياجات والمتطلبات المستقبلية، ويتم ذلك بالتعاون مع الأحياء، وخاصة فيما يتعلق بقوانين ومعايير البناء ودعم الفكر الجديد لمنطقة الوسط التجاري.

**منهج البحث:**

إن إحدى خصائص المعارف النظرية المنهجية تتمثل في إمكانية الحصول عليها بواسطة مناهج البحث العلمي، حيث يمثل المنهج العلمي مجموع العمليات والإجراءات الفكرية والعملية المنظمة. والمنهج المستخدم في هذه الدراسة يمثل منهجاً إقليمياً يعتمد على تحليل استخدامات منطقة الأعمال المركزية بموقعها ووظائفها وخصائصها التي تعد أكثر أجزاء المدينة تفاعلاً مع بقية أحياء المدينة، ومن ثم إدراك خصائصها يستند إلى الجمع بين المنهجين الأصولي والإقليمي، لتحليل عمليات التفاعل السائدة بمنطقة الأعمال المركزية، وتفسير أنماط استخدامات الأرض وتحليلها وتقييمها - وظيفياً ومكانياً - على جانبي شارع جامعة الدول العربية، مع استخدام المنهج التاريخي عند دراسة مراحل تطور المنطقة التجارية المركزية بمدينة الجيزة. كذلك تطبيق المنهج التحليلي المكاني Spatial Analyst باستخدام عدد من الاختبارات الإحصائية للبيانات المكانية. وقد تمت المعالجة للبيانات المكانية بالاعتماد على تطبيقات برنامج نظم المعلومات الجغرافية ArcGIS 9.3، وأهمها برنامج Arc Map، والاستفادة من الخصائص التحليلية الملحقه ببرنامج (1) Arc Tools Box (جمعة محمد داود، ٢٠٠٩م، ص ٤١)، حيث تم اختيار معيار ضمن البرنامج لإظهار طبيعة التنظيم المكاني: وهو التحليل المكاني لنشاط تجاري هام: هو النشاط المالي "البنوك"، في منطقة الأعمال المركزية. وتعتمد الدراسة كذلك على المنهجين البيئي والاقتصادي، فيفسر الأول الأنماط الحضرية التي تتنافس للحصول على موقع متميز بمنطقة الدراسة، في حين يوضح الثاني أنماط استخدام الأرض به، حيث العلاقة بين الموقع والقيمة الإيجارية.

وتعد الدراسة الميدانية مصدراً هاماً لبيانات هذ البحث، حيث لا يرصد التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت البيانات التفصيلية عن النشاط التجاري لكل مبنى، ونسبة الاستخدام التجاري به، لذا فقد اعتمدت الدراسة على العمل الميداني لتوفير البيانات التفصيلية، ودمجها مع البيانات المتاحة في البحوث السابقة مع استخدام التحليل الوصفي في بيان نمط توزيع بعض وحدات استخدامات الأرض التجارية في منطقة الدراسة. وقد

أجريت الدراسة الميدانية على محور شارع جامعة الدول العربية، إضافة إلى تحديث خريطة المنطقة من خلال رفع الاستخدامات الحديثة وحصر المباني قيد الإنشاء. ويرجع اختيار شارع جامعة الدول العربية إقليمياً للدراسة إلى أنه يمثل مركز منطقة الأعمال المركزية الحديثة بمدينة الجيزة من جهة، ولضمه استخدامات الأرض المركزية كافة من جهة أخرى، بالإضافة إلى أنه يعد أطول شارع تجاري بالمنطقة من مدخله الشمالي الشرقي من ميدان سفنكس حتى مخرجه الجنوب الغربي والتقائه بشارع السودان.

وقد واجهت الباحثة مشاكل عديدة مرتبطة بطبيعة الحصول على البيانات من خلال الدراسة الميدانية. إذ تعد مشكلة تحديد منطقة الأعمال المركزية من أهم المشكلات التي تواجه الباحثين عند دراستها. ويعتبر تحديد نطاق المركز التجاري لأية مدينة مسألة اجتهادية قد تعتمد على طرق إحصائية كالمؤشرات الثلاثة التي استحدثها مرفي وفانس - سوف يتضح لاحقاً - عند تحديد منطقة الأعمال المركزية والتي تعتمد على مؤشر ارتفاع منطقة الأعمال المركزية، ومؤشر كثافة الاستخدام، وقيمة الأرض، وقد تعتمد على الحركة المرورية، وحركة المشاة، ونوع استخدام الأرض. وقد اعتمدت الباحثة في تحديد منطقة الأعمال المركزية على مؤشر السعر Price Index في المنطقة، وخريطة استخدام الأرض. كما واجهت الباحثة صعوبات أخرى وأهمها الظروف السياسية التي تمر بها البلاد منذ ثورتي ٢٥ يناير، و٣٠ يونيو في عامي ٢٠١١م، ٢٠١٣م على التوالي، مما ترتب عليه صعوبة الحصول على البيانات المطلوبة لتحليل مؤشرات الارتفاع وكثافة الاستخدام التجاري على كامل المنطقة، وقد تم رفع الاستخدامات لشارع جامعة الدول العربية وتطبيق المؤشرات عليه.

### الدراسات السابقة:

ومن أهم الدراسات السابقة - على المستوى المحلي - التي تناولت قياس وتحديد منطقة الأعمال المركزية: دراسة **فتحي مصيلحي** عن حدود منطقة الأعمال المركزية "C.B.D" الرئيسة بالقاهرة الكبرى واتجاهات نموها، اعتمد في تحديده للنطاق المتصل بالأعمال المركزية على حدود تتفق مع الشوارع والميادين على الخرائط، ثم الزوائد

الخارجة من النطاق المتصل، وأيضا تمكن من تحديد مناطق تخوم منطقة الأعمال المركزية (فتحي مصيلحي، ١٩٩٠م). ودراسة جورج فوزي عبد الملك عن تنمية مركز المدينة مدخل لتنمية المنطقة المركزية للأعمال بمدينة القاهرة، وفيها حدد المنطقة المركزية لمدينة القاهرة بعد استعراضه تحديد وزارة الإسكان في المخطط الإرشادي للمدينة لعام ١٩٨٣م للمنطقة المركزية حيث تحددت بمثلث العتبة، رمسيس، التحرير، وتحتل إدارياً قسم قصر النيل بالكامل، قسم عابدين ٨٠٪، قسم الأزبكية ٥٠٪، ويسجل قسم السيدة أقل نسبة ١٥٪ (جورج فوزي عبد الملك، ٢٠٠٣م)، ثم دراسة محمد عبد السلام حسين عن منطقة الأعمال المركزية بروكسي، وفيها ركزت الدراسة على قياس منطقة الأعمال وفقاً لمؤشر كثافة منطقة الأعمال المركزية، وكذلك لمؤشر ارتفاع منطقة الأعمال كوسائل كمية في القياس والتحديد. واعتمدت الدراسة على الجانب الميداني لمنطقة الدراسة من خلال: تطبيق استمارة حصر ميداني، وقياس استخدامات الأرض وفقاً للمباني بطوابقها المتعددة (محمد عبد السلام حسين، ٢٠١٠م، ص ٢١٤).

وتوجد دراسات عديدة - إقليمية وعالمية - تناولت منطقة الأعمال المركزية بالدراسة، وتمثل دراسات ميرفي وفانس Murphy, Vance من أكثر الدراسات تحديداً ومنهجية، اعتمدت على ارتفاع معدل استخدام الأرض التجاري، وارتفاع قيمتها كمعيار واضح لتحديد المنطقة الوسطى، وكذلك منطقة النواة الصلبة، أو القلب التجاري، وذلك لتمييز نواة المنطقة التجارية عن بقية المناطق الثانوية التابعة للمنطقة الوسطى. ودراسة فويس Voith عن تأثير أماكن الانتظار والسير والعبور والعمالة على منطقة الأعمال المركزية. ودراسة Doxiadis بتحديد منطقة الأعمال المركزية لمنطقة ديترويت الحضرية بأسماء الشوارع المحيطة حيث بلغت مساحتها ١,٢٥ ميل مربع. كما حدد (Siu Kei Hwe) وآخرون (S.K. Hwe et al., 2006) منطقة الأعمال المركزية بهونج كونج، وهي تتكون من ثلاث مناطق تشغل مساحة نحو ١٥٠ هكتار شمال غرب الجزيرة. ودراسة Yamaguchi التي تهدف إلى تخفيض انبعاث ثاني أكسيد الكربون بنحو ٥٠٪ من الانبعاث الحالي في المنطقة التجارية بأوزاكا (محمد عبد السلام حسين، ٢٠١٠م، ص ٢١٢-٢١٣).

منطقة الدراسة:

تقع مدينة الجيزة على الضفة الغربية لنهر النيل فى مواجهة مدينة القاهرة بطول واجهة نيلية تبلغ نحو ١٤,٥ كيلومتر، وتحصر المدينة بين النيل شرقاً، وقوس الطريق الدائرى غرب النيل. وتتميز مدينة الجيزة بموقعها الاستراتيجى بالقرب من وسط مدينة القاهرة، وترتبط بها بعدة كبارى على النيل. وتمثل مدينة الجيزة إحدى مدن إقليم القاهرة الكبرى الذى يضم أيضاً محافظتي القاهرة والقليوبية. وتبلغ مساحة مدينة الجيزة ١١٠ كيلومتر مربع، ويقدر عدد سكانها نحو ٣,٢١ مليون نسمة طبقاً لتقدير عام ٢٠١٣م. ويتميز الموقع المكانى لمدينة الجيزة بأنه من النمط الإشعاعى بؤرته المنطقة المركزية التى تضم المناطق السياحية، والأنشطة التجارية والثقافية. وترتبط المدينة مع باقى المحافظات والمناطق الأخرى بنمط إشعاعى حلقي متكامل وذلك بإضافة الطرق الدائرية، والمحاور الطولية والعرضية والتي تم تنفيذها أو الجارى تنفيذها.

وتكتسب مدينة الجيزة أهميتها الإقليمية نتيجة كونها إحدى مدن إقليم القاهرة الكبرى جعلها تمتاز بخصائص العاصمة من حيث وجود بعض الوزارات والهيئات ذات الأهمية الكبرى، بالإضافة إلى وجود عدد من السفارات والقنصليات الأجنبية على أرضها. وتعد مدينة الجيزة همزة الوصل بين محافظات الوجه البحرى والدلتا، ومحافظات الوجه القبلى والصعيد من جهة، كما أنها تربط محافظات القاهرة الكبرى بمحافظة الإسكندرية من جهة أخرى، حيث يخرج من أرضها طريق مصر إسكندرية الصحراوى الذى يربطها بمحافظة الإسكندرية. ولمدينة الجيزة أهمية علمية وبحثية كبيرة بين محافظات الجمهورية؛ حيث تشرف أرضها بوجود عدد من صروح العلم عليها وهى: جامعة القاهرة وتعد أعرق الجامعات المصرية والعربية، إضافة إلى المركز القومى للبحوث، ومركز البحوث الزراعية، ومركز بحوث المصل واللقاح، ومعهد تيودور بلهارس للأبحاث. وغيرها من الصروح العلمية والبحثية، بالإضافة إلى عدد من المتاحف العلمية مثل المتحف الزراعى بالدقى، وحديقة الحيوان بالجيزة التى تعتبر متحفاً مفتوحاً للحيوانات والأشجار والنباتات النادرة على مستوى العالم، وكذلك حدائق الأورمان بالجيزة التى تعتبر من أهم الحدائق



النباتية في جمهورية مصر العربية، كما أنه جارى حالياً إنشاء المتحف المصرى الجديد على أرض محافظة الجيزة بجوار أهرامات الجيزة الثلاثة (الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠١١م، ص ١).

وكان لموقع مدينة الجيزة على الضفة الغربية لنهر النيل في مواجهة مدينة القاهرة، وموقعها الاستراتيجي بالقرب من وسط مدينة القاهرة، واعتبارها الجزء الغربى للكتلة الحضرية الرئيسية لإقليم القاهرة الذى يضم القاهرة - العاصمة - ومدينة شبرا الخيمة، أهمية اقتصادية، ومركز ثقل لجميع الأنشطة الاقتصادية الأساسية أهمها الصناعة والمال والأعمال والتجارة والسياحة ومراكز الادارة للأنشطة الاقتصادية. وقد ساهم دور محافظة القاهرة في دعم الأنشطة التجارية والخدمات بالخدمة بالجيزة من خلال محاور الربط الاقليمية والداخلية والمتمثلة فى الطرق السريعة والطريق الدائرى، والسكة الحديد، ومترو الانفاق مما يعمل على نشر التنمية بين القاهرة والجيزة. ويوجد تنافس بين محافظتي الجيزة والقاهرة من حيث جذب الخدمات والاستثمارات الانتاجية. وقد بلغ عدد المؤسسات المالية فى مدينة الجيزة نحو ٤٦ بنك، وثمانى شركات تأمين، و١٠٧ شركات صرافة، و١٤٠ شركة خدمات واستثمار عقارى وأغلبها بالعجوزة والدقى والهرم. ويوجد نحو ٢١ ألف محل ومتجر للتجزئة والجملة. وتتركز معظم الأنشطة المالية والاستثمارية بأحياء الدقى والهرم والعجوزة. وتتوفر الأنشطة الاقتصادية والتجارية على مستوى عالٍ تخصصي يلبي احتياجات سكان المدينة، وتتمثل في مناطق المهندسين والدقى والعجوزة وميدان الجيزة وشارع الهرم حيث تتمركز المرافق الخدمية والعلمية والتجارية الرئيسية، والتي تكون على أعلى مستوى. ويعتبر شارع جامعة الدول العربية الذى يمتد داخل منطقة العجوزة التخطيطية بداية من ميدان سفنكس شمال غرب المنطقة حتى محور شارع السودان من أهم المحاور التجارية بمدينة الجيزة. وتعتبر منطقة الدقى مركزاً للخدمات والمؤسسات التعليمية والبحثية. وميدان الجيزة مركزاً للخدمات الإدارية. وشارع الهرم مركزاً للخدمات السياحية والترفيهية. وتوجد شبكة من الطرق والمحاور والكبارى الرئيسية والتي تصل بين تلك المناطق وكافة أرجاء المحافظة والمحافظات المجاورة سواء من خلال الطريق الدائرى أم محور ٢٦ يوليو أم كوبرى ٦ أكتوبر وكوبرى قصر النيل

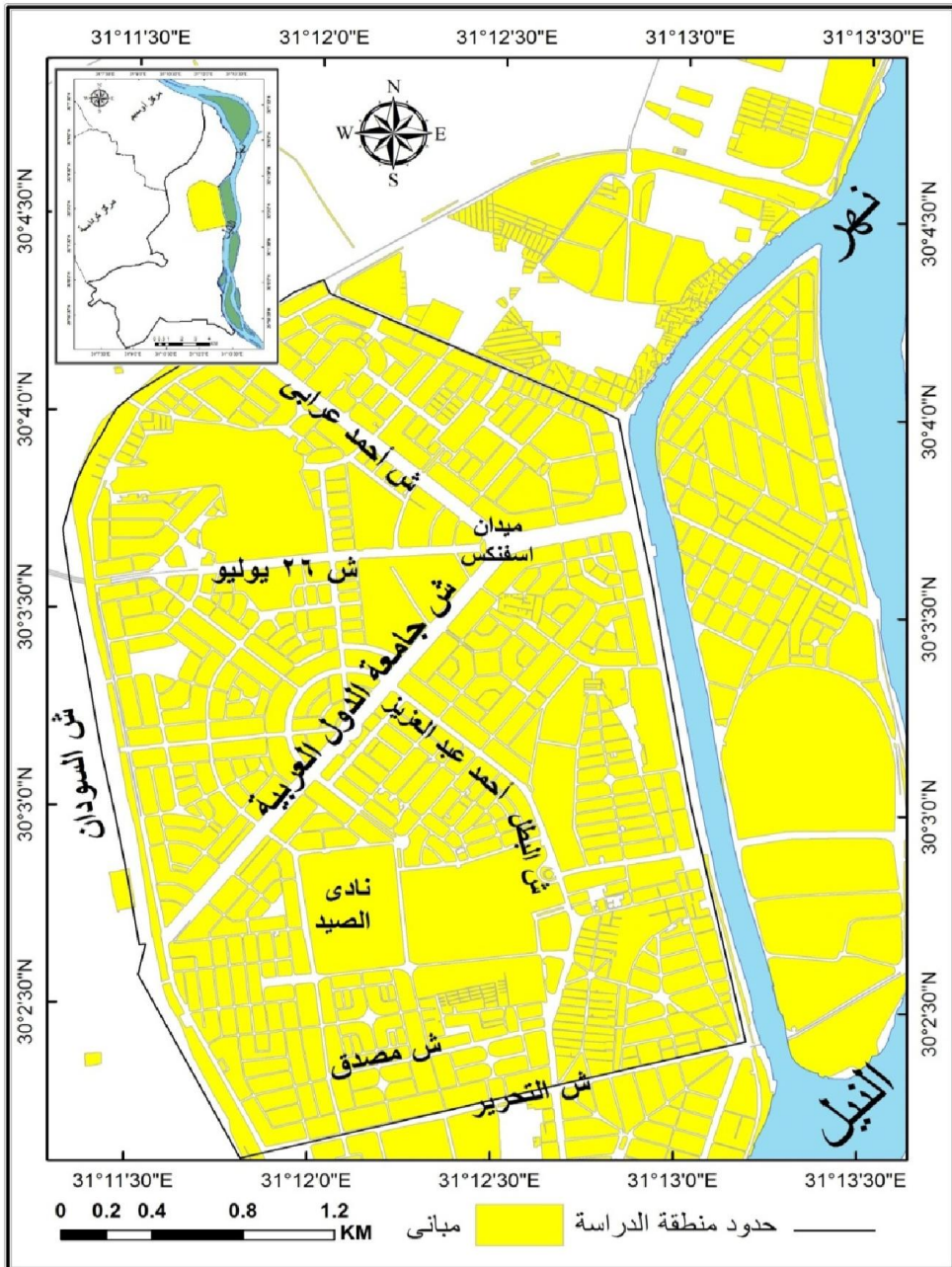
ومحور شارع السودان وشارع التحرير وشارع ثروت (الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠١١م، ص ٤-٢٤).

وقد ساهمت العلاقات التشابكية المكانية لمدينة الجيزة على مستوى إقليم القاهرة الكبرى في مجالات الأنشطة الاقتصادية المختلفة، وذلك من خلال زيادة أعداد مناطق توطن تجارة الجملة على أطراف الكتلة السكنية وعلى مداخل المدن، أما تجارة التجزئة فقد اتسع نطاقها تدريجياً من القلب القديم بالقاهرة - العتبة والموسكى والأزهر وباب اللوق والفلكى - ليحتل مناطق جديدة بالدقي والعجوزة والمهندسين وفيصل. هذا وقد ظهر مؤخراً اتجاه جديد لهذه الأنشطة التجارية في صورة مراكز تجارية متعددة الأدوار تحتوى على كافة أنواع السلع في مناطق المعادى ومدينة نصر ومصر الجديدة وحول الطريق الدائرى. وقد انتقل كثير من مراكز الأعمال والشركات والبنوك من منطقة وسط مدينة القاهرة الى الأحياء السكنية المتميزة مثل جاردن سيتى ومدينة نصر ومصر الجديدة بمحافظة القاهرة والدقى والمهندسين بمدينة الجيزة. كذلك ترتبط الأنشطة السياحية بالمواقع الأثرية مثل منطقة الأهرام في مدينة الجيزة، والقاهرة الفاطمية والقلعة والقاهرة القديمة وغيرها في محافظة القاهرة. كما تظهر الأنشطة السياحية في صورة بواخر وفنادق عائمة تتركز بالمناطق المركزية المطلة على ضفتى النيل بالقاهرة والجيزة، بالإضافة الى الفنادق المتداخلة مع الكتلة العمرانية في مناطق عديدة منها الدقي والعجوزة والهزم بمدينة الجيزة ( الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠١١م، ص ٤٥). وتعتبر المراكز التجارية والمنشآت الصناعية في مدينة الجيزة هما أكثر المراكز تأثيراً على النمو الحضري العمراني من خلال توفير الخدمات الأساسية وخلق فرص عمل، وتزداد الحاجة للمزيد من الأراضي من أجل إقامة الأنشطة التجارية والأعمال الجديدة.

وتقع منطقة الأعمال المركزية لمدينة الجيزة (شكل ١) ضمن المناطق المخططة من المدينة والتي تضم: مناطق الدقى، المهندسين، الصحفيين، والعجوزة. وتتميز هذه المناطق بسمات تخطيطية وعمرانية، ويمثل شريط السكة الحديد الممتد من الشمال الى الجنوب بمثابة حد غربي للكتلة العمرانية المخططة، وتفصلها خطوط واضحة عن نطاق الأحياء العشوائية التي ظهرت في العقود الثلاثة الأخيرة من القرن العشرين مما نجم عنه ازدواج

واضح فى الأنظمة العمرانية. وتتميز المنطقة المخططة بعدة خصائص منها: أنها ذات كثافة سكانية أقل، ومعدل التزاحم فى الغرفة الواحدة أقل، كما أن معدل النمو السكانى والبنائى للوحدات السكنية دون الأنماط الأخرى وذلك خلال الفترة التى سبقت الانفتاح الاقتصادى.

ويظهر التدرج الهرمى فى شبكة الشوارع والأحياء السكنية بمنطقة الدراسة وجود مساحات كبيرة للخدمات الحضرية من متنزهات وخدمات تعليمية وصحية، وتوافر الخدمات الأساسية والمرافق. وتتعرض المدينة المخططة لتغيرات متسارعة فى الكثافات السكانية دون مراعاة لسعة المرافق وكفاءة الشوارع والطرق الرئيسية وخاصة مع بداية عصر الانفتاح فى السبعينيات حيث توسعت الأنشطة التجارية والمهنية فى بعض المناطق مثل: الأوقاف، المهندسين، الدقى كامتداد طبيعى لمركز الأعمال الرئيس لمدينة القاهرة، وقد أدى هذا التغيير الى زيادة عدد رحلات السيارات، ومن ثم اختناقات فى شبكة الطرق، كما أن ظاهرة الارتفاع الكبير فى أسعار الأراضى فى هذه المناطق قد أدى بدوره الى ضغوط لرفع الكثافة السكانية، ومن ثم تراجع كفاءة الخدمات والمرافق فى هذه الأحياء المخططة سابقاً. كذلك فإن تغيير قوانين ولوائح التنظيم والبناء دون مراعاة القدرة الاستيعابية للأحياء القائمة المخططة سابقاً خاصة أحياء العجوزة والدقى وجنوب الجيزة والأوقاف حيث إن التخطيط العمرانى لهذه الأحياء.



شكل (١) موقع منطقة الأعمال المركزية الحديثة في مدينة الجيزة

افتراض إيجاد علاقة توازن بين نوعيات المباني وأعداد سكانها وبين الخدمات المتاحة، وقد روعيت هذه العلاقة المتوازنة كما في مدينة الأوقاف (المهندسين) بالجيزة والعديد من التقاسيم التي اعتمدت في الأربعينيات والخمسينيات من حيث حدوث الارتفاعات لتتناسب مع سعة الشوارع وعرض الطرق الرئيسية. وتمثل إزالة المباني القديمة أهم التحديات لإعادة تخطيط بعض الأحياء والمناطق لتخفيف الاختناقات ولتوفير الخدمات حيث تتداخل بعض البؤر الريفية المتخلفة مع الهياكل العمرانية لبعض المناطق مثل عزبة أولاد علام بحى الدقى والحويتية بالعجوزة (الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠١١م، ص ٣).

#### أولاً: مفهوم منطقة الأعمال المركزية:

أطلق الباحثون تسميات عديدة على هذه المنطقة، فمنهم من سماها بمنطقة الأعمال المركزية Central Business district كما هو الحال في الولايات المتحدة الأمريكية، وقد تسمى بمنطقة المرور المركزية Central Traffic District، أو المنطقة التجارية المركزية Central Commercial District (نشوان شكري هروري، ٢٠٠٦، ص ٩٤)، وتعرف بمركز المدينة City Centre في المملكة المتحدة، ويطلق عليها أحياناً اسم حي المال والأعمال (عيسى علي إبراهيم، ٢٠٠٣م، ص ١٧٣)، أما في مصر فتعرف بوسط البلد (فتحي مصيلحي، ١٩٩٠م، ص ٧). ويطلق عليها إجمالاً - أحياناً - تسمية وسط المدينة Down Town باعتبارها المركز المنظم الذي تدور حولها باقي بنية المدينة (محمد مدحت جابر، ٢٠٠٦م، ص ٧٩).

ومنطقة الأعمال المركزية طبقاً للتسميات السابقة تعني إما قلباً تجارياً وإما قلب المدينة، وهنا تأتي أهمية عرض بعض الآراء التي تناولت هذا الموضوع كما يلي:

لقد أشار صبحي عبد الحكيم إلى أن نواة المدينة هي قلبها التجاري، ويرجع ذلك إلى أن كثيراً من الوظائف والخدمات تتركز فيها بحكم أنها تتطلب موقعاً مركزياً، وتتميز منطقة القلب بعدة خصائص أهمها: تركز معظم المحلات التجارية الكبيرة، ومكاتب

الشركات الصناعية والتجارية، والبنوك، والملاهي، ودور السينما (محمد صبحي عبد الحكيم، ١٩٥٨م، ص ٢٩٠ - ٢٩٤).

ويرى أحمد علي إسماعيل أن حي الأعمال المركزي يكون عادة محدود المساحة، إلا أن تركيبه الداخلي يتباين كثيراً، ففي وسطه توجد منطقة النواة التي تشتد فيها حركة المشاة، وتبلغ فيه أسعار الأراضي أقصى ارتفاع في المدينة كلها، ويكون لمواجهة أية محال تجارية على شوارعه الرئيسة قيمة كبيرة في اجتذاب المشتريين، ولهذا يوجد به أعلى سعر للأراضي عند التقاطعات (P.L.V.I. Peak Land Value Intersections)، ثم توجد حلقة خارجية بها دكاكين أقل اجتذاباً للزبائن، وتنتشر في الحي أو القلب كله مكاتب الأعمال التجارية، والمالية، والبنوك، والفنادق، وأماكن الترفيه، وتجارة القطاعي (أحمد علي إسماعيل، ٢٠٠١م، ص ٣٠٤).

ويشير محمد الفتحي بكير في دراسة لحركة قلب الإسكندرية التجاري إلى وجود عدة تخصصات لأجزاء من القلب التجاري، ويرى أن مثل هذه التخصصات تعطي مؤشراً على أن القلب التجاري للإسكندرية ليس منطقة تجارية صرف، إلا أنه لم ينكر على هذه المنطقة وجود الاستخدامات الترفيهية أو الفندقية أو الإدارات الحكومية، أي أنه يرى أن القلب التجاري لفظ بديل لمنطقة الأعمال المركزية، والدليل على ذلك أنه أشار إلى تشابه القلب التجاري للإسكندرية والقلب التجاري للقاهرة معتمداً في هذه المقارنة على الدراسة التي أجراها فتحي محمد مصيلحي، على الرغم من أن الأخير أطلق على هذه المنطقة اسم منطقة الأعمال المركزية، مما يعني أن القلب التجاري مرادف لمنطقة الأعمال المركزية عند محمد الفتحي بكير (محمد إبراهيم رمضان، ٢٠٠٣م، ص ٦٦).

أما فتحي مصيلحي فقد ذكر أن منطقة الأعمال المركزية تتوطن بها الأنشطة المختلفة التي تعرف بالنظم السلعية والخدمية العليا، والتي تتميز بسوقها المركزي الذي يضم الأنشطة الهامة المتعلقة بقطاعات المال والأعمال والاقتصاد، أي المنطقة التي تتميز بتركز سلع النظم العليا، والتي تتراوح بين السلع الكمالية والرفاهية والخدمات النادرة، إلى جانب الخدمات الصحية والفندقية (فتحي مصيلحي، ١٩٩٠م، ص ٧).

ويرى محمد مدحت جابر أن منطقة الأعمال المركزية "CBD" تعد قلباً لأية منطقة حضرية، أو أية مدينة ويطلق عليها تسمية وسط المدينة Down Town. وتتميز أراضيها بارتفاع قيمتها Values High Land مقارنة ببقية مناطق المدينة. وعادة ما تقع عند نقطة تقابل طرق النقل الموجودة في المدينة، وهنا يتركز أكبر عدد من المحلات والمكاتب المتخصصة، وأحد أسباب ارتفاع قيم الأراضي في هذه المنطقة سهولة الوصول المتاحة للمنطقة. وكنتيجة لهذه الصفات فإن استخدام الأرض في هذه المنطقة يصبح في أقصى درجة من الكثافة من أجل تعويض ارتفاع الإيجارات، لذا نجد أن منطقة الأعمال المركزية في كثير من البلدان تتسع رأسياً لا أفقياً فقط. وبعض المحلات المتخصصة مثل المجوهرات، والملابس، والأقمشة الراقية تنتشر رأسياً لا أفقياً فقط للاستفادة مما يطلق عليه تعبير External Economies، وهو تعبير يعني فائدة توفير نفقات إضافية مثل الوقوع بقرب مزايا تتمثل في إتاحة العمالة الماهرة، وتسهيلات التدريب والبحث العلمي، وهي كما نرى عوامل خارجية عن الشركة أو المؤسسة ذاتها. وفي دول العالم المتقدم ما يسمى منطقة استخدام الأرض الرأسي Vertical Land use Zoning بمعنى تخطيط وتخصيص استخدامات معينة، وفي هذه الحالة تكون مخارج متاجر التجزئة في الدور الأرضي، أما معظم المتاجر وأماكن التسوق فهي في الأدوار العليا فوق الدور الأرضي، وفي الأدوار الأعلى من ذلك يكون السكن لمن له علاقة بمنطقة الأعمال المركزية، توفيراً للوقت والجهد والمال، وإن لم يكن من المعتاد تواجد سكن كثيف في هذه المنطقة التجارية (محمد مدحت جابر، ٢٠٠٦م، ص ٧٩-٨٠).

يتضح مما سبق أن منطقة الأعمال المركزية تتضمن أنشطة تجارية مختلفة الخصائص، لكن هذا لا يعني أن نسمي المناطق التجارية - أو القلب التجاري - كلها منطقة أعمال مركزية. والدليل على ذلك ظهور مناطق تجارية جديدة نتيجة النمو العمراني والسكاني، وتتميز هذه المناطق بغياب معظم الأنشطة المركزية، حيث تتميز منطقة الأعمال المركزية CBD بالنمو العمراني الرأسي أي زيادة كثافة الاستخدام المركزي في وحدة المساحة بصورة أسرع من نموها الأفقي، أما المناطق التجارية فيلاحظ أن معدلات نموها الأفقي تفوق معدلات نموها الرأسي.

**ثانياً: خصائص منطقة الأعمال المركزية في المدينة:**

وتتميز منطقة الأعمال المركزية "C.B.D" للمدينة بخصائص محددة أهمها:

١- **سهولة الوصول Accessibility:** تعد سهولة الوصول إلى قلب المدينة أبرز الصفات المميزة له حيث يكون هذا القلب أكثر المناطق سهولة ويمكن الوصول إليه من كل الأحياء الأخرى بطريقة سهلة ومباشرة، وكذلك يتميز بأنه أسهل المناطق وصولاً بالنسبة لسكان إقليم المدينة الذين يستخدمون وسائل مواصلات عامة Public Transport (أحمد علي إسماعيل، ٢٠٠١م، ص ٣٠٤)، لذا تتصف منطقة الأعمال المركزية بخاصية سهولة الوصول حيث تلتقي عندها طرق المواصلات الرئيسية وتربطها بضواحي المدينة، وتقدم هذه المنطقة خدماتها لسكان المدينة والإقليم التابع لها، لذلك فهي تتميز بوجود حركة كثيفة لمرور المشاة، ووسائل النقل أثناء ساعات النهار. وجدير بالذكر أن موقع منطقة الأعمال المركزية بالنسبة لشبكة النقل في المدينة يوجه إلى حد كبير أنواع النشاط الاقتصادي في هذه المنطقة، حيث تقام المحلات التجارية الكبرى لتجارة التجزئة، والتي تخصص لخدمة عدد كبير من العملاء، والذين يفدون بسهولة إلى قلب المدينة، وتقوم هذه المحلات على امتداد الشوارع الرئيسية. كذلك يوجه النقل السهل في وسط المدينة في حي التجارة والأعمال وجود خدمات أخرى غير الخدمات التجارية مثل الشركات والمحاسبين والمحامين والأطباء والمستشارين ومن على شاكلتهم، مستفيدين بظروف الموقع، وسهولة الوصول إليه.

٢ - **ارتفاع قيمة الأرض:** اهتم الجغرافيون في دراساتهم الحديثة بنمط أسعار الأراضي في المدينة وتأثره باستخدام الأراضي، حيث تصل أسعار الأراضي لأعلى مستوى في مركز المدينة، ثم تتخف من المركز في اتجاه الأطراف، كذلك توجد مناطق محلية ترتفع فيها الأسعار عن المستوى العام لأسعار الأراضي، وتوجد هذه المناطق على أبعاد متفاوتة من مركز المدينة وترتبط بمناطق تقاطعات الطرق الرئيسية (أحمد علي إسماعيل، ٢٠٠١م، ص ٢٦٥). وقد أدى الطلب المتزايد للخدمات المختلفة في قلب المدينة، إضافة إلى سهولة الوصول المتاحة لها إلى منافسة شديدة في الحصول على مساحات من الأرض في هذا القلب لإنشاء المحلات التجارية أو المكاتب المختلفة فيه،



وساهم ذلك بدوره في ارتفاع شديد في قيمة الأرض بهذه المنطقة. وكنتيجة لهذه الصفات فإن استخدام الأرض في قلب المدينة يصبح في أقصى درجة من الكثافة من أجل تعويض ارتفاع الإيجارات. ومن ثم أثرت هذه الظاهرة على مورفولوجية منطقة الأعمال المركزية "C.B.D"، وأبرز هذه الملامح كثافة استخدام الأرض Land use، والتي يعكسها تركيز المباني العالية في وسط المدينة، والوصول بهذه المباني إلى أقصى ارتفاع مسموح به للاستفادة من موقع القلب التجاري الهام (فتحي أبو عيانة، ١٩٩٩م، ص ٢٦٧).

**٣ - تميز النشاط التجاري:** تسود في قلب المدينة التجاري أنماط معينة من استخدامات الأراضي تتحى لها استخدامات أخرى، فتزداد كثافة المحلات التجارية بأنواعها، وتتميز الأنشطة التجارية بجودة معروضاتها، وتخصصها، وتنوعها، وتوفرها، وتتركز بها مكاتب الأعمال التجارية الكبرى، وشركات التأمين، والمحلات التجارية، وبيوت المال، والفنادق، وتلتقي عندها أهم شوارع المدينة وأكثرها نشاطاً، وتتسم بأنها تضم أعلى كثافة في الاستخدام التجاري، ولا تتفوق عليها أية منطقة تجارية أخرى في المدينة مما ينتج عنه ارتفاع ملموس في أسعار الأرض، كما تضم أعلى الأبنية ذات الطوابق المتعددة ويتردد هذا الارتفاع بالانخفاض كلما ابتعدنا عن هذه المنطقة (صبري فارس الهيتي، ٢٠٠٢م، ص ١٣٥).

**٤ - انخفاض كثافة السكان:** من الخصائص التي تميز منطقة الأعمال المركزية قلة عدد السكان، حيث تشهد هذه المنطقة تغيرات مستمرة في توزيع وكثافة سكانها، فهناك عملية تفرغ لسكان وسط المدينة نتيجة للتحويل عن وظيفة السكن في منطقة القلب التجاري، في المقابل يشتد الطلب على الاستخدامات غير السكنية، بينما تخرج منه وظيفة السكن إلى الأطراف، بما يتمشى مع نظريات انخفاض الكثافة السكانية في المنطقة المركزية من المدن (أحمد علي إسماعيل، ١٩٨٠م، ص ١٠٧). والواقع أن النقص في عدد السكان المقيمين في وسط المدينة، وهجرتهم نحو الأطراف يساهم فيه تحسن طرق النقل فهي نقطة تجمع ومركز لشبكة النقل حيث تتجمع فيها العديد من وسائل المواصلات العامة والخاصة والعديد من الطرق وشاريين الحركة الهامة التي تربطها ببقية أجزاء المدينة.

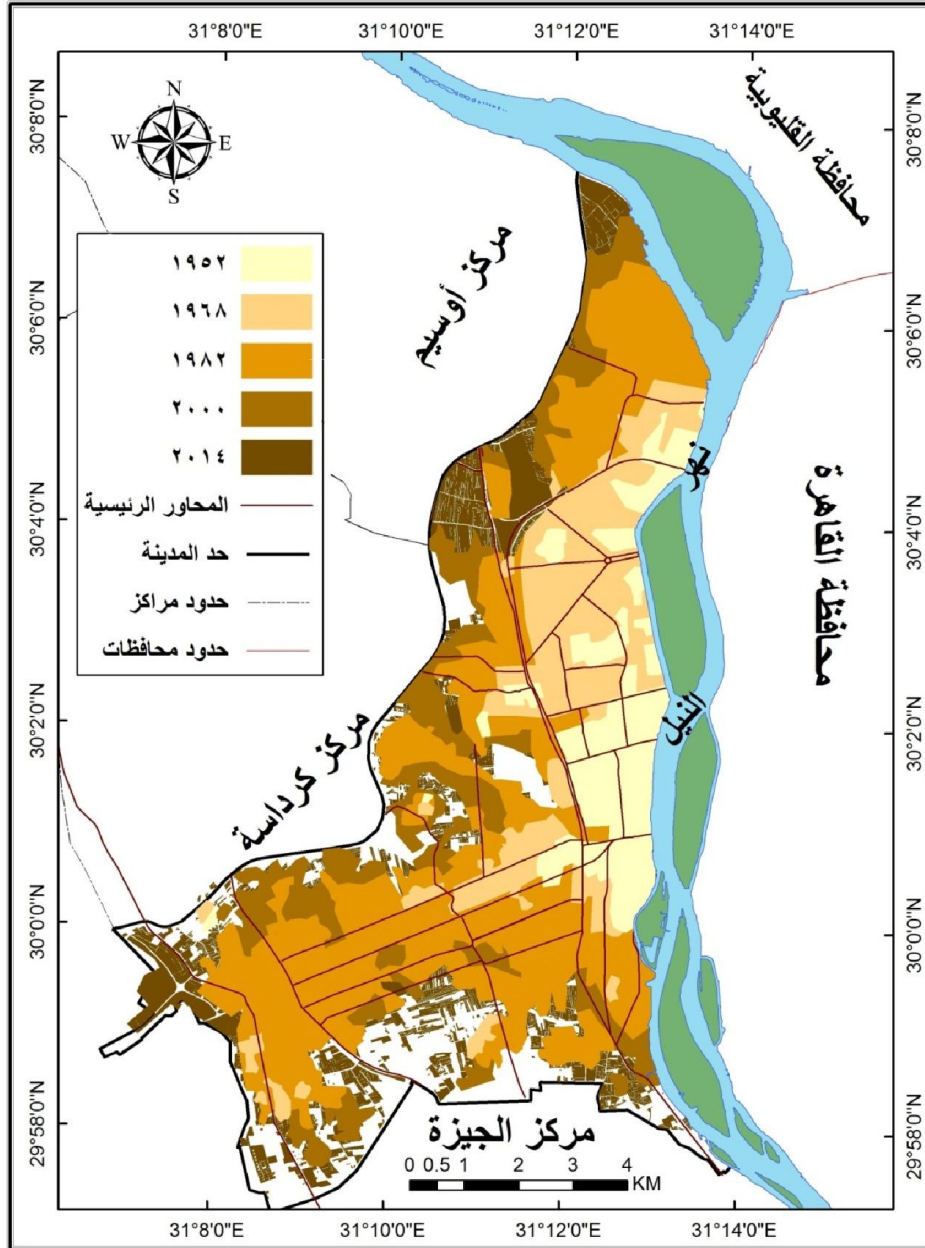
**٥- التخصص الداخلي:** بالرغم من أن منطقة الأعمال المركزية تتميز بالصفات الرئيسية السابقة فإنها غير متجانسة على الإطلاق، ذلك لأن من أبرز ملامحها ذلك

التخصص الداخلي في أنشطتها والذي يمكن ملاحظته في المدن الكبرى، ذلك لأن هناك بعض الشوارع التي تخصص في نشاط معين يغلب عليها سواء كانت شوارع تنتشر بها المحلات التجارية الكبرى، أم شوارع للبنوك والإدارات الحكومية، وتلك تضم مناطق الترفيه - دور السينما والمسارح وغيرها - بل إن هناك شوارع متخصصة بعضها للمصاغة، أو قد يكون التخصص تجارياً في بيع ملابس معينة أو أحذية أو غير ذلك من السلع ( مؤمن نصر، ٢٠١٣، ص ١٠٩).

### ثالثاً: مراحل تطور منطقة الأعمال المركزية بمدينة الجيزة:

إن الدراسة التاريخية لأية مدينة تكشف لنا عن مدى تعدد العوامل التي ساهمت في نشأة وتطور المدينة مع تغيير مواقع الأهمية لهذه العوامل خلال تطورها التاريخي. فحتى عام ١٩٤٧م لم تكن مدينة الجيزة قد تبلورت ملامحها الإدارية والعمرانية، فقد نشأت المدينة في مراحلها الأولى حول قريتين صغيرتين ذي طابع ريفي في الجنوب بالقرب من نهر النيل بالإضافة إلى بعض النوايا الصغيرة المجاورة (الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ١٩٨٨م، ص ٩٨). وقد بلغت مساحتها عام ١٩٤٧م نحو ١,٥ كيلومتر مربع (مها جمال، ١٩٩٧م، ص ٤)، وقد كانت حدودها الإدارية تتمثل في: الحد الشمالي الذي يتفق مع شارع الأهرام، ويحدها من الشرق نهر النيل، ومن الغرب سكة حديد الوجه القبلي، وتحدها ساقية مكي من الجنوب (فتحي مصيلحي، ١٩٧٦م، ص ٧). وبذلك أصبحت الجيزة متمثلة في بندر الجيزة القديم الذي يمثل النواة القديمة للمدينة، بينما ما يقع شمال هذا البندر والذي تمثل في شياخة الجيزة سرايات - حارة أولى حالياً - والدقي، وعزبتي العجوزة، والحويتية كان يتبع مدينة القاهرة إدارياً. وكان عمران بندر الجيزة يتسم بالطابع الريفي والشوارع الضيقة غير المنتظمة ذات النهايات المغلقة، وارتفاعات المباني المحدودة والتي لا تزيد على ثلاثة طوابق.

وفي بداية الخمسينيات بلغ حجم الكتلة المبنية للمدينة ٦,٩ كيلومتر مربع، وكان التطور في شكل نوايا عمرانية غير متصلة، يتركز أغلبها في حي جنوب المدينة - أقدم أحيائها، والنواة الأولى للنمو - ولم تتسم الكتلة المبنية خلال هذه الفترة بالاندماج (مها جمال، ١٩٩٧م، ص ٢٩٩). ويمكن تقسيم مراحل النمو العمراني لمدينة الجيزة (شكل ٢) منذ الخمسينيات من القرن الماضي حتى الآن إلى ثلاث فترات:



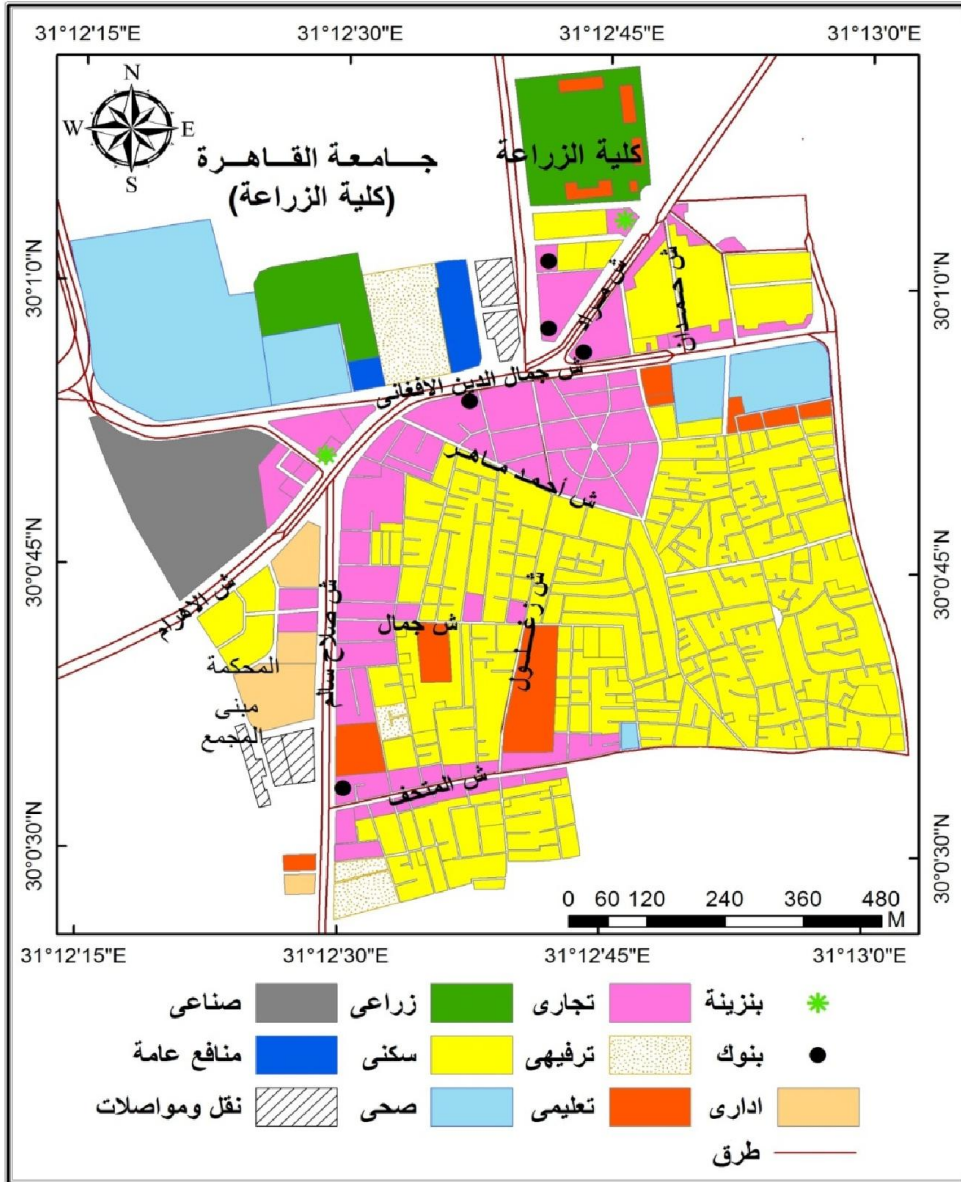
شكل (٢) مراحل النمو العمراني لمدينة الجيزة

## في الفترة من ١٩٥٠م حتى عام ٢٠١٤م

الفترة الأولى: من عام ١٩٥٢ - ١٩٦٨:

شهدت هذه الفترة اتساعاً واضحاً للرقعة المبنية للمدينة حتى كادت المنطقة الواقعة بين نهر النيل شرقاً، وسكة حديد الوجه القبلي شمالاً وغرباً أن تنتشع عمرانياً، بل إن العمران قد تخطى حدود هذه المنطقة أحياناً في الشمال (في إمبابة فيما بعد مدينة العمال ومدينة التحرير)، وفي الغرب - غرب سكة حديد الوجه القبلي في بولاق الدكرور والأهرام - في مواضع محدودة، فقد بدأت المدينة في نهاية الستينيات من القرن الماضي تتبلور وتتضح ملامحها العمرانية، والتي اتخذت في شكل نموها العمراني شكلاً شريطياً متأثرة بالجبهة النهرية، واتجاه الطرق الطولية والعرضية التي لعبت دوراً هاماً في خطة وشكل المدينة العمراني، فقد وصلت مساحة الرقعة المبنية للمدينة خلال ١٨ عاماً إلى ٢٩ كيلومتر أي ما يقرب من أربعة أمثالها في عام ١٩٥٠م (مها جمال، ١٩٩٧م، ص ٢٩٩).

وشهدت هذه الفترة بداية النمو في ضاحية المهندسين، كم منطقة سكنية راقية، وشهدت مدينة الجيزة توسعاً غير مسبوق في النمو العمراني حين بدأت إقامة أحياء الدقى والمهندسين والعجوزة. وكانت منطقة الأعمال المركزية القديمة (شكل ٣) تتوسط بندر الجيزة القديم - حي جنوب الجيزة حالياً - منذ الخمسينيات وحتى أوائل السبعينيات من القرن الماضي، وكان يحدها شمالاً شارع الأهرام مروراً بميدان الجيزة - ميدان الساعة سابقاً - ويسير هذا الحد في اتجاه الشمال الغربي حتى نقطة تفرع شارع الأهرام وشارع صلاح سالم - ربيع الجيزي سابقاً - أما الحد الغربي فيمثله شارع صلاح سالم ، وتقع على حدوده مبنى محكمة الجيزة (صورة ١)، ومبنى مجمع الجيزة (صورة ٢)، ثم محطة حديد الوجه القبلي بالجيزة، والحد الجنوبي لها هو شارع مستشفى أم المصريين بساقية مكي (دراسة ميدانية ٢٠١٤م). وكانت شوارع الأهرام - خوفو سابقاً -، وصلاح سالم، والملك فيصل من الشوارع التجارية الرئيسية في المنطقة التجارية القديمة حيث تتركز المحلات التجارية لبيع المفروشات، والملابس، والأدوات المنزلية، والمطاعم المختلفة، كذلك وجود عدد من البنوك والشركات التي تحتل الأدوار الأولى والثانية من المباني الواقعة في المنطقة.



شكل (٣) استخدامات الأرض في منطقة الأعمال المركزية القديمة

بمدينة الجيزة ٢٠١٤م



المصدر: الدراسة الميدانية، ديسمبر ٢٠١٤م  
صورة (١) مبنى محكمة الجيزة الابتدائية



المصدر: الدراسة الميدانية، ديسمبر ٢٠١٤م  
صورة (٢) مبنى مجمع المصالح الحكومية بمدينة الجيزة

ويعد ميدان الجيزة قلب المنطقة التجارية القديمة حيث تتفرع منه إلى الجنوب العديد من الشوارع الأقل اتساعاً، والتي تمثل مراكز تجارية فرعية للسلع ذات المستوى المنخفض من حيث الجودة والأسعار. كذلك يضم ميدان الجيزة مواقف لسيارات النقل العام (صورة ٣) التي تربط كل أنحاء المدينة، إضافة إلى سيارات السرفيس والميني باص.

ونقل نسبة الاستخدام السكني في منطقة قلب المدينة التجاري القديم، ويقتصر على نمط الإسكان المعلق والذي يشمل الأدوار العليا في المباني التي يزيد ارتفاعها على خمسة أدوار (صورة ٤)، وهو نمط محدود كلما اتجهنا شمالاً، ويتركز الاستخدام كلما اتجهنا شرقاً وبعدنا عن منطقة النواة أو المركز حيث يختلط الاستخدام السكني بالاستخدام التجاري، ويقتصر على الخدمات التجارية الثانوية التي تخدم المجاورة وهي محلات بيع البقالة والاحتياجات اليومية للسكان. أما منطقة السوق لبيع الخضروات والفاكهة واللحوم فتقع في شمال المنطقة وتخدم الحي ويرتادها سكان الأحياء المجاورة وذلك لانخفاض أسعار السلع عن نظيرتها لتلك الأحياء.



المصدر: الدراسة الميدانية، ديسمبر ٢٠١٤م

صورة (٣) مواقف سيارات النقل العام والميكروباص





المصدر: الدراسة الميدانية، ديسمبر ٢٠١٤م

#### صورة (٤) نموذج للإسكان المعلق في عمارة النصر بميدان الجيزة

وتبلغ مساحة منطقة الأعمال المركزية القديمة ١,١ كيلومتر مربع، وهي تمثل ٣٢% من مساحة حي جنوب الجيزة، و٤٦% من مساحة الاستخدام التجاري بالحي (مها جمال، ١٩٩٧م، ص ٢٦٥). ويواجه القلب التجاري القديم لمدينة الجيزة عدة مشكلات منها ما أطلق عليه الدارسون آفات القلب، وأولها: أنه أقدم الأجزاء بنياناً، ومن ثم تسوده خصائص عفى عليها الزمن مثل المباني المتهالكة، والشوارع الضيقة، والصناعات الحرفية، وتتعارض محاولات الإحلال والتجديد مع المحافظة على القيم التاريخية والأثرية لهذه المباني. أما السكن فقد تظهر عليه أعراض التدهور وتزايد بمرور الزمن، ويقيم السكان أحياناً في حجرات منفردة تجتذب إليها كبار السن والعزاب الوافدين من خارج المدينة بحثاً عن عمل، وتتدنى المستويات الاجتماعية والاقتصادية لهؤلاء، وحتى الفنادق أو الشقق المخصصة للإيواء تتدنى في مستوياتها في هذه المنطقة (عيسى علي إبراهيم، ٢٠٠٣م، ص ١٩٤).



**الفترة الثانية: من عام ١٩٦٨ - ١٩٨٢م:** شهدت هذه الفترة نمواً عمرانياً واسعاً على جبهات النمو الحديثة في الغرب والجنوب الغربي كمحاور نمو جديدة لم يتطرق لها العمران من قبل، وقد جاءت معظم الامتدادات العمرانية الأفقية خلال هذه الفترة عشوائية وغير مخططة، وبهذا امتد العمران في مدينة الجيزة خلال هذه الفترة في ثلاث جبهات تفاوتت في معدل النمو العمراني، ففي الشمال: امتدت إمبابة في اتجاه الغرب على طول محاور الترع والمساقى بطريقة عشوائية، أما الجبهة الثانية فكانت في بولاق الدكرور وهو نطاق من النمو العمراني العشوائي بدأ من نقطة هامش نطاق الامتداد المخطط في العجوزة، وجبهة النمو العمراني الثالثة في الجيزة كانت في الأهرام حيث بدأ شريطياً على طول هذا الشارع السياحي الكبير، وقد ازداد تعمقاً في اتجاه الشمال والجنوب من نفس الشارع بعد ردم إحدى الترع وإنشاء شارع الملك فيصل، وأصبحت القرى التي تلاحت مع المدينة في نموها تجاه الخارج ضمن مناطق المدينة وجزءاً من نسيجها العمراني وأحد أنماط السكن العشوائي بمدينة الجيزة. ورغم أن امتداد المدينة في قسم العجوزة والدقى يعتبر قطاعاً حضرياً راقياً لكن تتخلله عدة نوايات قروية أشبه بجزر تتخلل هذا النسيج الحضري الراقى مثل: عزبة الدقى، وعزبة أولاد علام والحويتية، والعجوزة، وميت عقبة. وفي قطاع قسم الأهرام ابتلع النمو العمراني قرى كثيرة في زحفه على طول شارع الأهرام مثل: الطالبيية، وكفر نصار، وكفر الجبل، والكوم الأخضر، وغطاطي، ونزلة السمان، ونزلة البطران، ومنشأة البكارى والكنيسة (الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠١١م، ص ٦). وبهذا انتشر العمران في هذه الفترة على حساب الأراضي الزراعية التي كانت تطوق المدينة في أطرافها الغربية والجنوبية، لهذا فإن شياخات الأطراف سجلت أعلى معدلات للنمو العمراني الأفقي. وكانت المنطقة التجارية القديمة ما زالت تؤدي وظائف تجارية وإدارية هامة لمعظم أجزاء المدينة خاصة الأحياء المتوسطة والفقيرة، والهامش الريفي، ولكن تقلص نفوذها التجاري إلى حد ما بعد ظهور منطقة الأعمال المركزية الحديثة، والتي نمت في اتجاه الضواحي والأحياء المخططة من المدينة.

**الفترة الثالثة: من عام ١٩٨٢ - الآن:** شهدت هذه الفترة زيادة في ظاهرة انتشار الزحف العمراني على الأراضي الزراعية المتاخمة، وكان جزء كبير منها في صورة

امتدادات عشوائية على الأراضي الزراعية في الجيزة. وقد تم إنشاء طريق الملك فيصل الذى يمتد موازياً لطريق الأهرام، وأعيد تخطيط المنطقة بين الطريقين كم منطقة سكنية. وفي نفس الفترة اتسعت المناطق العشوائية بمعدلات كبيرة داخل القوس الغربى للطريق الدائرى شمال شارع الملك فيصل وجنوب شارع الهرم. وتتميز هذه المرحلة بإنشاء التجمعات العمرانية الجديدة فى المناطق الصحراوية غرب الكتلة العمرانية لمحافظة الجيزة، والواقع أن هذه المرحلة - إذا إستثنينا مدينة ٦ أكتوبر - تعتبر إمتداداً للمرحلة الثانية لا تختلف عما تم إنشاؤه فى مدينة الأوقاف. وتجدر الإشارة إلى أنه رغم التركيز على المدن الجديدة فى هذه المرحلة فإن الغالبية العظمى من النمو السكانى الذى حدث تم امتصاصه فى مناطق بعضها عشوائية، وبعضها مخططة ومنظمة تمثل امتدادات غير مفصولة أو مميزة عن الكتلة العمرانية القائمة. والملاحظ بصفة عامة أن النمو العمرانى معظمه سكنى بدرجات مختلفة، ولا تتداخل فيها أنشطة أخرى باستثناء التجارة عدا إمبابة وبولاق الدكرور الذى يتداخل فيهما السكن والأنشطة الحرفية. ونتيجة للنمو السريع فإن أحياء مدينة الجيزة كلها ذات كثافات عالية مع استثناء قسم الدقى الذى تسيطر على أجزاء كثيرة منه أشكال من السكن المرتفع المستوى، وتحول الكثير من الفيلات إلى الأنشطة الطبية والعلاجية.

ومع امتداد المدينة العمراني نمت منطقة الأعمال المركزية الحديثة في اتجاه مناطق السكنى المخططة في حيي الدقي والعجوزة. وتعد منطقة الأعمال المركزية بمدينة الجيزة منطقة حديثة النشأة، بدأت في الظهور أوائل الخمسينيات من القرن الماضي مع نشأة مدينة المهندسين، والتي نمت كضاحية سكنية راقية في بداية الأمر، وتمثل هذه المنطقة بالنسبة لإقليم القاهرة الكبرى ككل منطقة أعمال مركزية فرعية حديثة النشأة، وهي امتداد لمنطقة الأعمال المركزية الرئيسة في مدينة القاهرة، والتي تقع في النطاق المثلث المحصور بين ميدان رمسيس وميدان التحرير والعتبة. وقد كان لحركة الاختناق المرورية، وتشبع منطقة الأعمال المركزية في مدينة القاهرة - العاصمة - السبب الرئيس في ظهور عدد من المراكز الفرعية في الإقليم الحضري للقاهرة، ومن هنا نشأت منطقة الأعمال المركزية في مدينة المهندسين، وتركز النشاط التجاري في حيي الدقي والعجوزة في مدينة الجيزة، ومثلها منطقة روكسي، والمعادي والزيتون في القاهرة. وإن كانت هي

مناطق أقل توسعاً وحجماً وتنوعاً من المنطقة الرئيسية في القاهرة (فتحي محمد مصيلحي، ١٩٩٠م، ص ١٧).

يتضح مما سبق أن هناك عوامل أدت إلى نشأة وتطور منطقة الأعمال المركزية الحديثة في مدينة الجيزة أهمها:

- ساهم النمو السكاني للمدينة بصورة واضحة في حركة النمو العمراني السريعة والطفرة العمرانية الكبيرة التي شهدتها المدينة بمختلف أحيائها، مما كان له أثره في نمو منطقة الأعمال المركزية خاصة في اتجاه المناطق السكنية المخططة بالدقي والعجوزة، وهو ما جعل مدينة الجيزة تتسم بازدواجية المناطق التجارية حيث تضم المناطق التجارية القديمة والتي تمثل النواياح الأولى التي نمت حولها المدينة، والتي تقع في أقدم أحياء المدينة من حيث النشأة - حي جنوب الجيزة -، أما المناطق التجارية الحديثة فهي تقع في أحياء المدينة الحديثة النشأة، والتي نشأت مع تزايد المدينة السكاني المستمر، وبالتالي الامتداد العمراني الحديث بعد تشبع المناطق القديمة وتكدسها، مما ساهم في نشأة المناطق التجارية الكبيرة التي غالباً ما تفقد المنطقة التجارية الرئيسية القديمة مركزيتها ونفوذها.

- نشأة نمط العمران المخطط في بداية الخمسينيات من القرن الماضي في حيي الدقي والعجوزة ساهم في إتاحة الفرصة لوجود بنية أساسية جيدة في هذه الأحياء، كما أدت التغيرات الاقتصادية والتحولات الجزرية في الاقتصاد المصري في منتصف السبعينيات من القرن الماضي إلى ظهور ظاهرة الأبراج السكنية الفاخرة (صورة ٥) والذي سمي بنمط الإسكان المعلق (جليلة القاضي، ١٩٨٩م، ص ٦٧) حيث تتركز الوحدات السكنية فيه في الأدوار العليا منه، بينما تستغل الأدوار السفلى والأولى في الاستخدامات التجارية المتنوعة، ومن هنا بدأت تنمو منطقة الأعمال المركزية بمدينة المهندسين بشوارعها الرئيسية والحيوية، ويرجع ذلك لارتفاع أسعار هذه الوحدات التي تحتاج دائماً إلى توطن استخدامات تتمكن من دفع القيمة المالية لهذه الوحدات.



المصدر: دراسة ميدانية، ديسمبر ٢٠١٤م

صورة (٥) نموذج للأبراج السكنية (الإسكان المعلق) بشارع جامعة الدول العربية

- تشبع منطقة الأعمال المركزية الرئيسة في مدينة القاهرة، وسهولة الوصول للضفة الغربية لنهر النيل عبر الكباري الواصلة بينهما - كوبري الزمالك والجلاء - كان له أكبر الأثر في نشأة وتطور منطقة الأعمال المركزية الحديثة في منطقة المهندسين.

- توطن المباني الحكومية والعامة على مداخل الطرق الرئيسة بمدينة القاهرة ساهم في خلق اختناقات مرورية بمنطقة الأعمال المركزية الرئيسة مما كان له أثره في ضعف عدد رحلات المترددين على المنطقة التجارية من أجل التسوق، وأدى إلى هجرة بعض مقدمي السلع والخدمات منها إلى مناطق فرعية تقدم سلعاً وخدمات مشابهة إلى حد كبير مع معظم ما تقدمه منطقة الأعمال المركزية الرئيسة بالقاهرة، وإن كانت أقل توسعاً وتنوعاً وحجماً، ومن هنا نشأت منطقة الأعمال المركزية في حيي الدقي والعجوزة (فتحي محمد مصيلحي، ١٩٩٠م، ص ١٧).

- ساهم ارتفاع أسعار الأراضي في جذب المستثمرين لبناء الأبراج المرتفعة، والمكاتب التجارية والأعمال بالمنطقة، كذلك كان لنشأة الاستخدام الإداري ووجود العديد من السفارات والقنصليات، والإدارات والوزارات في شياختي الدقي والعجوزة قبل منتصف الخمسينيات من القرن الماضي دوره في جذب الأنشطة التجارية والاستخدامات الأخرى في هذه المنطقة الوسطى من المدينة خاصة مع وجود العديد من المعابر والكباري التي تصل الضفة الغربية بالضفة الشرقية لنهر النيل (مها محمد جمال، ١٩٩٧م، ص ٢٥٩).

#### رابعاً: تحديد منطقة الأعمال المركزية الحديثة بمدينة الجيزة:

##### ١ - طرق تحديد منطقة الأعمال المركزية:

يعد موضوع تحديد منطقة الأعمال المركزية "C.B.D"، والمناطق الوظيفية داخلها أمراً شديداً الصعوبة حتى تكون هناك حدود ثابتة وصارمة لها، حيث ينظر الجغرافيون إلى هذه المنطقة على أنها أقلية هاماً ومتميزاً عن باقي أجزاء المدينة، وتعد أهميتها لسهولة الوصول التي تتمتع بها، والتي لا توازيها في هذا المجال منطقة أخرى داخل

المدينة (كايد عثمان، ٢٠٠٣م، ص ٣٨٥). وبالرغم من أهمية منطقة الأعمال المركزية C.B.D، إلا أن الدراسات الأولية لجغرافية المدن الحديثة - في المراحل المبكرة - لم توليها الاهتمام الكافي، ولكن كان الاهتمام أكثر بنظرية المكان المركزي لكريستالر، وعندما ظهرت الدراسات الخاصة بمراكز المدن لم تتوجه نحو تحديد منطقة الأعمال وتطورها، حيث كانت توجد مشاكل في التحديد والتعريف (Carter, 1995, P.164). وكانت هناك محاولات لرسم حدود واضحة تبرز شخصية هذا الإقليم داخل المدينة، خاصة أن هناك منطقة انتقالية تحيط بها تختلط فيها الاستخدامات السكنية والتجارية والصناعية معاً، بالإضافة إلى استمرار تطور المدينة (Murphy, & Vance, 1954, p.193)، وذلك طبقاً لنظريات تركيب المناطق الحضرية، واستخدامات الأرض كنظرية "Burgess"، ونموذج النوايا المتعددة "Harris & Ulman".

ومن المحاولات الرائدة في مجال دراسة منطقة الأعمال المركزية بالمدينة دراسة Leachsen - Sund في السويد والنرويج، وكان معيار سوند لتحديد المنطقة الرئيسية هو عائد التجارة بدلاً من الإيجارات. أيضاً دراسة Proud foot الذي اتخذ من كمية تجارة القطاعي كمعيار لتحديد منطقة الأعمال المركزية، والذي أبدى نجاحاً أفضل في تحديد المنطقة التجارية أكثر من تحديد المنطقة الوسطى. إلا أن هذه المحاولات كانت غير قياسية. وتعد دراسات Murphy، Vance أكثر الدراسات تحديداً ومنهجية، والتي اعتمدت على حساب مؤشر استخدام الأرض من خلال مؤشر كثافة منطقة الأعمال المركزية، وكذلك مؤشر ارتفاع منطقة الأعمال المركزية (Toyne, Newby, 1972, p.148). وكذلك منطقة النواة الصلبة "Hard Core" أو القلب التجاري Commercial Core، وذلك لتمييز نواة المنطقة الوسطى التجارية عن بقية المناطق الثانوية التابعة للمنطقة الوسطى، ولهذا عند تحديد النواة الصلبة كان لابد من الأخذ في الاعتبار كل من: معيار سعر الأرض في المنطقة، وخريطة استخدام الأرض حيث ضمت منطقة الأعمال المركزية "C.B.D" المناطق التجارية، ومناطق الصناعات الخفيفة، ونظام خدمة الوحدات التجارية المختلفة (يسري الجوهري، ١٩٨٠م، ص ٩٢).

ويمكن البدء ببعض المحاولات الشاملة من أجل رسم حدود للمنطقة التجارية المركزية، اعتمدت هذه المحاولات حساب معايير أو مؤشرات تبين ارتفاع المباني، وكثافات استخدام الأرض، وتحديد الاستخدامات الخاصة بالمنطقة (كايد عثمان، ٢٠٠٣م، ص ٣٨٥). وحركة المشاة، وقيمة الأرض، ومناطق الانتظار المتميزة (حمدي أحمد الديب، ٢٠٠٥م، ص ٢١٣). ومن أحدث الطرق وأكثرها موضوعية هي التي جاء بها الباحثان مورفي وفانس Murphy, & Vance نتيجة بحث أجراه على عدد من المدن الأمريكية عام ١٩٥٢م (عبد الرازق عباس، ١٩٧٧م، ص ٨٩)، وهي وسيلة تشمل الكتلة المبنية داخل المنطقة التجارية المركزية، ونسبة مساحة الطوابق المستخدمة بأنشطة القلب التجاري.

ومن أهم طرق وأساليب تحديد المنطقة التجارية المركزية هي:

أ – مؤشر السعر<sup>(٢)</sup> Price Index: تشير الدراسات إلى أن أسعار الأراضي تصل لأعلى مستوى في مركز المدينة، ثم تتخفض من المركز في اتجاه الأطراف حتى مشارف المدينة (أحمد علي إسماعيل، ٢٠٠١م، ص ٢٦٥). كما تشير بعض الدراسات إلى أن أعلى قيمة للأرض تكون عند التقاطعات، ولاسيما عند التقاطعات الرئيسية (حمدي أحمد الديب، ٢٠٠٥م، ص ٢١٣). ويمكن أن تمثل النتائج على خرائط بأساليب مختلفة. فيمكن أن تستخدم هذه القيم كنقاط يمكن من خلالها رسم خطوط التساوي بفواصل محسوبة، ويمكن استخدام الانخفاض الحاد في القيمة في تحديد الحافة الخارجية لمنطقة الأعمال المركزية.

ب – مؤشر الأعمال المركزية Central Business Index: طبقاً لمقاييس مورفي وفانس Murphy, & Vance المعدلة (فتحي مصيلحي، ١٩٩٠م، ص ٨) يتم تحديد منطقة الأعمال المركزية، وتوقيع الاستخدامات على خرائط، ثم تصنف استخدامات الأرض بالمنطقة إلى استخدامات المنطقة التجارية المركزية وتضم: المحلات التجارية، المكاتب بأنواعها، المطاعم، البنوك وأعمال الصرافة، والخدمات الصحية، والعديد من الأنشطة التجارية الأخرى. أما الاستخدامات خارج منطقة الأعمال

فتشمل: المساكن، المباني الحكومية والمساحات الفضاء، المؤسسات التعليمية والدينية والإدارية، تجارة الجملة والمخازن التجارية، المباني الشاغرة، الحدائق العامة، خطوط السكك الحديدية (حمدي الديب، ٢٠٠٥م، ص ٢١٤-٢١٥).

ويشتمل مؤشر الأعمال المركزية على معيارين:

\* مؤشر ارتفاع منطقة الأعمال المركزية (٣):

### Central Business Height Index "CBHI"

وهو مقياس لكثافة استخدام الأرض في منطقة الأعمال المركزية، وفيه يجري مقارنة جملة مساحة كل الأدوار-الطوابق - في البناية مع مساحة الدور الأرضي في نفس البناية. وكلما كانت قيمة المؤشر عاليه، كان ذلك دالاً على كثافة استخدام الأرض الحضري (محمد مدحت جابر، ٢٠٠٦م، ص ٨١).

\* مؤشر كثافة الاستخدام في المنطقة التجارية المركزية:

### Central Business Density Index "CBDI"

وهو مقياس لكثافة منطقة الأعمال المركزية، وفيه يجري مقارنة جملة مساحة الاستخدامات التي تنتمي إلى المنطقة التجارية المركزية في كل الطوابق مع جملة مساحة كل الطوابق (٤).

### ٢ - تحديد منطقة الأعمال المركزية الحديثة "CBD" في مدينة الجيزة:

تبين من دراسة طرق تحديد منطقة الأعمال المركزية تعدد معايير تحديد المنطقة المركزية، وصعوبة تطبيق هذه المعايير في معظم المدن لعدم توفر البيانات بالصيغة المطلوبة ضمن كل طريقة، لذلك سوف تركز الدراسة على تحديد حدود منطقة الأعمال المركزية في مدينة الجيزة وفقاً لمؤشر السعر Price Index، إذ يعد أكثر هذه المعايير وضوحاً وتحديداً. لذا فسوف يعتمد في تحديد منطقة الأعمال المركزية على هذا المعيار، وخريطة استخدامات الأرض بالمنطقة، وفي تحديد منطقة الأعمال المركزية في مدينة الجيزة لابد أن نفرق بين النطاق المتصل بالأعمال المركزية أو منطقة النواة الصلبة



Hard Core، ثم الزوائد الخارجية من النطاق المتصل، ومناطق التخوم (فتحي مصيلحي، ١٩٩٠م، ص ١٢)، وذلك كما يلي:

#### أ - تحديد النطاق المتصل بالأعمال المركزية:

وتسمى بمنطقة النواة الصلبة Hard Core، أو القلب التجاري Commercial Core، وذلك لتمييز القلب التجاري عن بقية المناطق الثانوية التابعة للمنطقة الوسطى. وطبقاً لأسعار الأراضي<sup>(٥)</sup> في مدينة الجيزة (الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠١١م، ص ٤٥)، وخريطة استخدام الأرض لمنطقة الأعمال المركزية الحديثة بالمدينة، فإن حدود النطاق المتصل بالأعمال المركزية "CBD" أو منطقة النواة الصلبة Hard Core - تعد منطقة التخصص التجاري الحديث، والتي تتميز واجهات الشوارع الرئيسة فيها بأعلى قيمة إيجارية للمنشآت التجارية المطلّة على هذه الشوارع - تمتد من شارع ٢٦ يوليو حتى ميدان سفنكس شمالاً، واتجاهه إلى الغرب، وتقاطعته مع شارع وادي النيل ثم شارع لبنان فميدان لبنان والنقائه بشارع ٢٦ يوليو فشارع السودان. ويتوافق الحد الجنوبي مع شارع نادي الصيد من تقاطعه مع شارع محي الدين أبو العز غرباً حتى تلاقيه مع شارع الدقي شرقاً وحدود وزارة الزراعة واستصلاح الأراضي، ويتمثل الحد الشرقي في شارع كورنيش النيل. ويتوسط شارع جامعة الدول العربية منطقة القلب التجاري بالمدينة، ويبلغ طوله ٣ كيلومتر، وعرضه ٦٠ متراً، ويعد من أهم الشوارع التجارية لمنطقة الأعمال المركزية بالجيزة، ويمتد من ميدان سفنكس في الشمال الشرقي حتى تقاطعه مع شارع السودان في الجنوب الغربي، ويتفرع منه العديد من الشوارع الرئيسة مثل: شارع وادي النيل الذي يتجه من ميدان مصطفى محمود - ميدان النصر سابقاً - باتجاه الشمال حتى تقاطعه مع شارع ٢٦ يوليو ثم يواصل اتجاهه شمالاً حتى إنقائه مع شارع أحمد عرابي، ومن ناحية الجنوب الشرقي شارع البطل أحمد عبد العزيز، وشارع سليمان أباطة الموازي للبطل أحمد عبد العزيز حتى ميدان الثورة، وشارع محي الدين أبو العز الذي يتقاطع مع شارع مكة المكرمة، والمدينة المنورة ثم يتجه إلى الجنوب حتى النقائه بشارع التحرير، وشارع سوريا الذي يتجه إلى الغرب حتى النقائه بشارع السودان، وكذلك شارع الحجاز إلى الغرب وامتداه شارع لبنان إلى الشمال الغربي فميدان لبنان

والنقائه بشارع ٢٦ يوليو فشارع السودان. إضافة إلى شارع ٢٦ يوليو شمالاً من ميدان سفنكس واتجاهه إلى الغرب وتقاطع مع شارع وادي النيل ثم شارع لبنان حتى التقاءه بمحور شارع السودان ويتفرع شارع شهاب من شارع جامعة الدول العربية ويسير باتجاه الشمال حتى التقائه بشارع لبنان.

وتبلغ مساحة منطقة القلب التجاري الحديث في مدينة الجيزة نحو ٢,٧ كيلومتر مربع، تمثل ٧٧,١% من جملة مساحة منطقة الأعمال المركزية الحديثة (٣,٥ كم<sup>٢</sup>)، بينما يشكل الاستخدام التجاري في هذه المنطقة تقريباً ٨٦% من مساحتها، وهي تتفوق على النسبة المتعارف عليها بالنواة ٨٠% (Davies, 1960, p.55) وبهذا يظل الصراع بين الأنشطة، ويحسم دائماً لصالح الاستخدام التجاري في هذه النواة، بينما يبقى الاستخدام السكني محدوداً ويقتصر في بعض الأحيان على نمط الإسكان المعلق (فتحي مصيلحي، ١٩٩٥م، ص ٣٨٧). وتظهر هيمنة النشاط التجاري في هذه المنطقة في العديد من المظاهر:

- يطغى الاستخدام التجاري على معظم الاستخدامات خاصة الاستخدام السكني، حيث يحتل الاستخدام التجاري الدور الأرضي على مستوى واحد ومستويين في كل المنشآت والعقارات الموجودة في صورة محلات تجارية متخصصة لها واجهات زجاجية ووسائل عرض متنوعة على الشارع مع التأثير السلبي على رصيف المشاة (صورة ٦). ويحتل الاستخدام التجاري الأدوار العليا على هيئة عيادات أطباء، مكاتب إدارة شركات صناعية وهيئات غير حكومية، وأنشطة مال وأعمال. ولم يقتصر الاستخدام التجاري على الدور الأرضي والأدوار العليا فقط بل احتل أيضاً البدروم في المباني الموجودة بها بدرومات وهي منتشرة في بعض المباني مثل: سوبر ماركت مترو بشارع جامعة الدول العربية (صورة ٧). وفي دراسة عن المدن الهولندية لوحظ أن مناطق الأعمال المركزية بالمدن تندمج فيها الوظائف السكنية والمدنية والوظائف التجارية، هذا المزج من الوظائف يخلق استخداماً مختلطاً للمنطقة المركزية، وهو السائد في مناطق الأعمال المركزية في المدن الأوروبية<sup>(٦)</sup> ويشبه إلى حد كبير المدن المصرية (محمد عبد السلام، ٢٠١٠م، ص ٢٢٤).



المصدر: الدراسة الميدانية، ديسمبر ٢٠١٤م

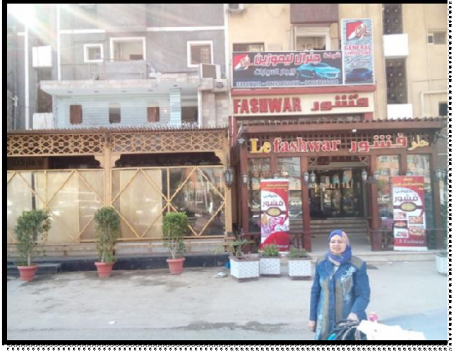
صورة (٦) الاستخدام التجاري للأدوار العليا للمساكن



المصدر: الدراسة الميدانية، ديسمبر ٢٠١٤م

صورة (٧) استخدام البديوم في الاستخدام التجاري "ماركت مترو"

- سيادة الاستخدام التجاري على واجهات المباني، حيث يحتل العرض السلعي التجاري معظم واجهة المبنى ولا يترك للمدخل سوى حيز صغير لا يزيد على ثلاثة أمتار ويتضح ذلك في شرعي جامعة الدول العربية وشهاب. إضافة إلى البروز بالمباني تجاه الأرصفة ونهر الشارع، وكذلك الدخول بالنشاط التجاري إلى الممرات والفراغات بين المباني (صورة ٨، ٩).



المصدر: الدراسة الميدانية، ديسمبر ٢٠١٤م

### صورة (٨ ، ٩) نظام البواكي بشارع جامعة الدول العربية

- ارتفاع أسعار الأراضي، والقيمة الإيجارية، حيث يتراوح متوسط القيمة الإيجارية للمحلات والمباني التجارية بين ١٢ - ١٥ ألف جنيه للمتر المربع (دراسة ميدانية، المكاتب العقارية، ٢٠١٤م). وترتفع الأسعار نتيجة للطلب على المواقع المركزية، فالاستخدام التجاري بمقدرته دفع إيجارات مرتفعة لحيز مكاني محدود في مكان مركزي بالمقارنة بالاستخدام السكني الذي لا يستطيع دفع القيمة الإيجارية المرتفعة فيضطر إلى هجر منطقة الأعمال المركزية لصالح الاستخدام التجاري وتوطن العديد من الأنشطة التجارية مثل: المراكز التجارية "Center" الكبرى، والمكاتب التجارية، والشركات الخاصة "التابعة للقطاع الخاص"، ومعارض السيارات، والبنوك، ومحلات الصرافة، والمكاتب الخدمية كشركات الإسكان، وعدد من السفارات والشركات التجارية القائمة بأعمال التصدير والاستيراد، بالإضافة إلى المكاتب التجارية والإدارية للشركات الصناعية الكبرى. وفي دراسة عن أسعار الأراضي في المدن الكورية حيث تعد منطقة

كانجنام<sup>(٧)</sup> "Kangnam" إحدى مناطق الأعمال الفرعية بمدينة سول حيث يجتذب الرخاء الاقتصادي وفرص العمالة في هذه المنطقة، وكذلك سهولة الوصول واتصالها بمنطقة الأعمال الرئيسية "CBD" من خلال الشركات والمراكز التجارية، كل ذلك رفع من أسعار الأرض والمساكن في هذه المنطقة (محمد عبد السلام، ٢٠١٠م، ص ٢٢٧).

#### ب - زوائد منطقة الأعمال المركزية الحديثة:

- المباني المتاخمة لكل من شارع وميدان لبنان حتى تقاطعة مع شارع السودان وهما يمثلان المدخل الشمالي الغربي للمنطقة.
- المباني المتاخمة لشارع أحمد عرابي حتى التقائه بشارع السودان المدخل الشمالي للمنطقة.
- المباني المتاخمة لشارع محي الدين أبو العز بداية من غرب صور نادي الصيد حتى التقائه مع شارع التحرير وهو يمثل المدخل الجنوبي لمنطقة الأعمال المركزية.
- المباني المتاخمة لشارع وميدان محمود خليل الحصري بداية من مسجد مصطفى محمود حتى التقائه مع شارع كورنيش النيل وهو يمثل المدخل الشرقي للمنطقة.
- المباني المتاخمة لشارع سوريا الذي يتجه إلى الغرب حتى التقائه بشارع السودان، وشارع دمشق الموازي لشارع شهاب من بداية ميدان فوزي رماح في الشمال حتى التقائه بشارع عمر بن عبد العزيز في الجنوب.

#### ج - تخوم منطقة الأعمال المركزية الحديثة:

تقع تخوم منطقة الأعمال المركزية بين المحاور الرئيسية المؤدية للمنطقة (شارع السودان في الشمال والغرب، وشارع التحرير جنوباً، وشارع كورنيش النيل - جمال عبد الناصر - في الشرق) ومنطقة القلب التجاري نفسه، وتقطع مداخل المنطقة المركزية ومخارجها هذه التخوم وهي على النحو التالي:

- المنطقة الشمالية: وتمتد بين شارع السودان في الشمال والغرب، وشارع ٢٦ يوليو جنوباً، وشارع جمال عبد الناصر في الشرق، ويخترقها شارع أحمد عرابي والذي

يبدأ من ميدان سفنكس ويتجه إلى الشمال الغربي حتى التقائه بشارع السودان في الغرب، وامتداد شارع وادي النيل من تقاطعة مع محور ٢٦ يوليو حتى إلتقائه بشارع أحمد عرابي إضافة إلى بعض الشوارع الفرعية مثل شوارع عمر طوسن، والدكتور أحمد الحوفي، والرشيد. وتضم هذه المنطقة مكتب تصديقات وزارة الخارجية، وسفارة قبرص، ومستشفى إمبابة العام، ومستشفى الشروق، المعهد العالي للدراسات الإسلامية، نادي الترسانة الرياضي، وجهاز حماية المستهلك.

- المنطقة الجنوبية: وتمتد بين شارع نادي الصيد شمالاً، وشارع التحرير جنوباً، وشارع السودان غرباً، وكورنيش النيل في الشرق. ويخترقها عدد من المداخل الرئيسية لمنطقة الأعمال المركزية من هذا الجانب مثل شارع محي الدين أبو العز المدخل الجنوبي للمنطقة، وهو من الشوارع التجارية الهامة، وشارع الدكتور ميشيل باخوم الذي يمتد من ميدان الثورة ويتجه جنوباً ماراً بميدان الجنرال خوسيه، وتقاطع مع شارع مصدق حتى إلتقائه بشارع التحرير جنوباً. وتضم هذه المنطقة العديد من الفنادق والبنوك والمطاعم والهيئات الحكومية، والسفارات.

- المنطقة الشرقية: وتمتد بين وزارة الزراعة بشارع الدقي غرباً، وكورنيش النيل شرقاً، ومن كوبري السادس من أكتوبر شمالاً حتى شارع التحرير جنوباً. ويخترقها عدد من الشوارع تمثل المداخل الشرقية لمنطقة الأعمال المركزية مثل: شارع وميدان سليمان جوهر وامتداده حتى تلاقيه مع شارع حسن محمد الرزاز، وشارع السد العالي والذي يتفرع من شارع الدقي بغرب المنطقة ويتجه إلى الجنوب الشرقي ماراً بميدان سليمان جوهر حتى ميدان وكوبري الجلاء في الشرق، وشارع لطفي حسونه الموازي لشارع كورنيش النيل، وشارع نبيل الوقاد الموازي لشارع التحرير، وشارع عبد الرحيم صبري الذي يتفرع من شارع كورنيش النيل ويتجه غرباً ويتقاطع مع شارع لطفي حسون ثم يواصل امتداده إلى الجنوب الغربي ليتقاطع مع شارع السد العالي ويواصل اتجاهه للجنوب حتى التقائه مع شارع التحرير. وتضم هذه المنطقة العديد من الفنادق والبنوك والمطاعم والهيئات الحكومية، والسفارات.

### ٣ - كثافة الأنشطة المركزية في منطقة الأعمال المركزية الحديثة بمدينة الجيزة:

تبين من الدراسة الميدانية وخريطة استخدام الأرض (شكل ٤) التباين في كثافة الأنشطة المركزية وارتفاعاتها من منطقة إلى أخرى داخل منطقة الأعمال المركزية - السابق تحديدها - حيث تساهم منطقة الأعمال في مدينة الجيزة بدور أقليمي هام كمركز للخدمات والأعمال على مستوى إقليم القاهرة الكبرى، فهناك تنوع ملحوظ في استخدامات منطقة الأعمال المركزية لمدينة الجيزة، كالمحلات التجارية الخاصة ببيع السلع التجارية المتنوعة، والمحلات التي تقدم خدمات متنوعة تخدم العملية التجارية كالمؤسسات والمكاتب والورش. والاستخدام الغذائي، كالمطاعم والمقاهي، ومحلات بيع المواد الغذائية، ثم الاستخدامات السياحية كالفنادق والشقق المفروشة، ومكاتب الطيران، والاستخدامات المالية، مثل البنوك مكاتب الصرافة، والاستخدامات الطبية كالمستشفيات والصيدليات والعيادات الطبية، ثم الاستخدامات السكنية والدينية. ونظراً لارتباط منطقة الأعمال المركزية بعدد كبير من الأنشطة المركزية التي تشغل مباني بكاملها والأدوار العليا من المباني، يمكن تصنيفها كما يلي:

#### أ - الاستخدامات التجارية:

يمثل الاستخدام التجاري أحد الأنشطة الرئيسة في معظم المدن، حيث يعد عصب الحياة في المناطق الحضرية. وتشمل الاستخدامات التجارية كل ما يؤدي إلى الربح المادي بما في ذلك الأعمال والخدمات التجارية، لذلك تحتل الأنشطة التجارية المواقع التي تتسم بسهولة الوصول لأكبر عدد ممكن من سكان المناطق الحضرية، مما يوفر لها أكبر قدر ممكن من الأرباح، وبذلك تكون قادرة على منافسة الاستخدامات الأخرى (أحمد الجارالله، ٢٠٠٠م، ص ٢٩٩). وغالباً فإن معظم المدن المصرية تتسم بازدواجية السوق والمناطق التجارية حيث تضم مناطق تجارية قديمة وهي تمثل النواة الأولى التي نمت حولها المدينة، وهي غالباً تقع في أقدم أحياء المدينة من حيث النشأة، أما المناطق التجارية الحديثة فهي تقع في أحياء المدينة الحديثة (يسري الجوهري، ١٩٩٠م، ص ٤٧٠)، والتي تنشأ مع تزايد المدينة السكاني المستمر، وبالتالي الامتداد العمراني نحو مناطق النمو

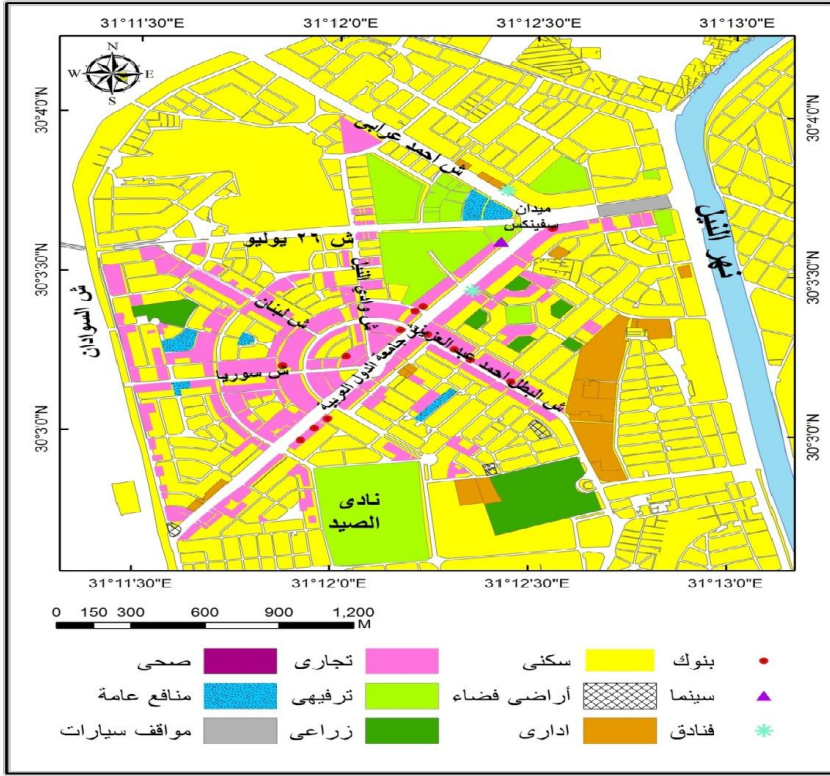
العمراني الجديدة بعد تشبع المناطق القديمة وتكدسها، وبالتالي تنشأ مناطق تجارية كبيرة قد تفقد المنطقة التجارية الرئيسة القديمة مركزيتها ونفوذها.

وتختلف منطقة الأعمال المركزية في تركيبها الداخلي عن أية منطقة أخرى في المدينة من حيث صغر المساحة، وبلوغ أسعار الأراضي في منطقة النواة أقصى ارتفاع في المدينة كلها، ويكون لواجهة أي محل تجاري على شوارعه الرئيسة قيمة كبيرة في اجتذاب المشتريين، ويوجد به أعلى سعر للأراضي عند تقاطع الشوارع الرئيسة **Peak**

#### **.Land Value Intersection (P.L.V.I.)**

وتتوطن في منطقة الأعمال المركزية الحديثة بمدينة الجيزة الاستخدامات التجارية والمالية والبنوك، والمطاعم، والفنادق، وأماكن الترفيه، وتجارة التجزئة، إضافة إلى الأنشطة الاستثمارية المحلية والاقليمية وخاصة الاستثمارات المالية والعقارية والسياحية. وقد بلغ عدد المؤسسات التجارية والمالية والعقارية في المنطقة نحو ٧٠٠ مؤسسة، وبذلك تعد منطقة الأعمال المركزية الحديثة بمدينة الجيزة من أكثر المناطق تركيزاً للنشاط التجاري كاستخدام رئيس، حيث يحتل الدور الأرضي على مستوى واحد ومستويين في كل المباني السكنية الموجودة بالمنطقة في صورة محلات تجارية متخصصة، إلى جانب بعض المراكز التجارية الكبرى، والمكاتب التجارية، والشركات الخاصة التابعة للقطاع الخاص، ومعارض السيارات، والبنوك، ومحلات الصرافة، والمكاتب الخدمية كشركات الإسكان، وعدد من السفارات، والشركات التجارية القائمة بأعمال التصدير والاستيراد، إلى جانب المكاتب التجارية والإدارية للشركات الصناعية الكبرى، وهي غالباً ما تحتل الأدوار العليا من المباني المرتفعة والأبراج المنتشرة في المنطقة. وتبلغ مساحة منطقة النواة الصلبة إلى ٥٨١ فدناً تمثل ٧٠% من مساحة منطقة الأعمال المركزية والتي بلغت ٨٣٣ فدناً، بينما يشكل الاستخدام التجاري في هذه النواة ٧٤% من مساحتها وهي تقترب من النسبة المتعارف عليها بالنواة وهي ٨٠% (مها جمال، ١٩٩٧م، ص ٢٦١). وبهذا يظل الصراع بين الأنشطة، ويحسم دائماً لصالح الاستخدام التجاري في هذه النواة، بينما يبقى الاستخدام السكني محدوداً ويقتصر في بعض الأحيان على نمط الإسكان المعلق (فتحي مصيلحي، ١٩٩٥م، ص ٣٨٧).





شكل (٤) استخدامات الدور الأرضي في منطقة الأعمال المركزية الحديثة

#### بمدينة الجيزة ٢٠١٤م

وتتفرع من نواة المنطقة التجارية الوسطى العديد من الزوائد التجارية - سبق تحديدها - التي تتصل بمنطقة الأعمال المركزية مع تزايد نمو المدينة السكاني والسكني، ونمو المنطقة الوسطى في اتجاهات عديدة لتخدم أحياء المدينة المختلفة. وهذه الشوارع تمثل أهم محاور الحركة والتجارة الرئيسية في منطقة الأعمال المركزية CBD، وهي المحاور التي نشأت مع تزايد قوى الجذب نحو المنطقة للأنشطة التجارية والخدمات الخاصة - السلع العليا - التي تتسم برحلات تسويقية طويلة (فتحي مصيلحي، ١٩٩٥م، ص٣٦٨). وتتفرع هذه الشوارع الرئيسية وتتبع من مركز المنطقة الوسطى بالمدينة،

وتنتشر على طول محاورها المحلات التجارية متعددة الوظائف والمتخصصة مثل: محلات بيع الملابس، والمفروشات، والأجهزة الكهربائية، والمطاعم بجميع أنواعها، إضافة إلى معارض بيع السيارات، ومحلات الصرافة والمجوهرات والتحف. ومعظم هذه الأنشطة تتركز على واجهات المباني الرئيسية المطلة على الشوارع الرئيسية بالأدوار السفلى للمحلات التجارية، والأدوار العليا للمكاتب والشركات والمراكز التجارية الكبرى. وترتبط هذه الشوارع بين كل أجزاء المنطقة المركزية الحديثة والمناطق الانتقالية المحيطة بها، حيث تتفرع الشوارع التجارية الرئيسية في المنطقة الواقعة بين ميدان سفنكس وشارع أحمد عرابي فشارع السودان وشارع جامعة الدول العربية، والبطل أحمد عبد العزيز، وتتميز هذه الشوارع بارتفاع أسعارها واتساع مساحتها، وهي تمثل أرقى المناطق التجارية في المدينة. وتشمل الاستخدامات التجارية أيضاً: مكاتب الخدمات التجارية وتضم مكاتب الشحن والتأمين، والتخليص الجمركي، والمؤسسات الجارية والتأجير. كذلك تضم المنطقة خدمات الاتصالات، وورش تصليح المعدات والأدوات الكهربائية، والمحلات التجارية المخصصة للطباعة والنشر، ومحطات الوقود، ومواقف خاصة للسيارات الأجرة. ويوجد أيضاً عدد من الشوارع الرئيسية الفرعية التي تلنقي ونقطة تفرع الشوارع الرئيسية في عدة مواضع متفرقة وهي تقدم خدمات تجارية، وهي زوائد تجارية تتجه نحو أطراف منطقة الأعمال المركزية، مثل شوارع: شهاب، دمشق، سوريا، مكة المكرمة، ولبنان.

#### ب - الاستخدامات المالية:

يطلق أحياناً على منطقة الأعمال المركزية اسم حي المال والأعمال (عيسى علي إبراهيم، ٢٠٠٣م، ص ١٧٣)، وتحثل الاستخدامات المالية في منطقة الأعمال المركزية بالجيزة أهمية كبيرة، إذ تضم المنطقة ٤٦ بنك رئيساً و ١٠٤ فروع تتوزع على محاور الشوارع الرئيسية بالمنطقة وأهمها: شوارع: جامعة الدول العربية (١٨ بنك)، والتحرير (١٣ بنك)، ومحي الدين أبو العز (١٠ بنك)، ومصدق (١٠ بنك)، وجزيرة العرب (٧ بنك)، وسوريا (٦ بنك)، وشارع نادي الصيد (٥ بنك)، والبطل أحمد عبد العزيز

(٤ بنوك)، ووادي النيل (٣ بنوك). إضافة إلى شوارع: شهاب، وسليمان أباطة، ولبنان، وأحمد عرابي، وعبد المنعم رياض، والسودان.

وقد تم تحليل نمط التوزيع المكاني للبنوك في منطقة الأعمال المركزية باستخدام قرينة الجار الأقرب<sup>(٨)</sup> Nearest neighbor Index حيث تعتمد الدراسات الجغرافية في عمليات التحليل المكاني على التوزيع الجغرافي للظواهر ضمن الحيز المكاني، باعتبار أن كل ظاهرة لابد أن يكون لانتشارها وتوزعها شكل خاص، يطلق عليه نمط توزيع pattern ، والذي يمثل شكل من أشكال رياضيات المكان تفرزه مجموعة من العوامل يطلق عليه تحليل الأنماط Pattern Analysis ، والذي يمثل حاصل جمع مواقع الظواهرات في المكان (نشوان شكري، ٢٠٠٨، ص ١٠٤). وتتراوح قيمة معامل صلة الجوار بين صفر: ٢,١٥، حيث يكون للمدلول الكمي معنى واضح ومحدد يبين نمط التوزيع. ويوضح الشكل (٥) نمط التوزيع المكاني للبنوك في منطقة الأعمال المركزية في مدينة الجيزة ومنه يتبين أن قيمة الدرجة المعيارية (Z Score) قد بلغت حوالي ١,٩٤، وهي تقع ضمن نطاق القيمة الحرجة Critical Value - ٢,٥٨ و + ٢,٥٨ أي تقع ضمن منطقة رفض فرضية البحوث القائلة إن النمط المتوقع لتوزيع البنوك في منطقة الأعمال المركزية بمدينة الجيزة هو نمط عشوائي ناتج بفعل الصدفة، وقبول الفرضية القائلة إن نمط التوزيع بعيد عن النمط العشوائي. وتبين مستوى المعنوية Significance Level بأن هناك احتمالاً من ٥ - ١٠% من وجود خطأ لرفض الفرضية، أي أن هناك احتمال قدره ٩٠% من أن نمط توزيع البنوك في منطقة الأعمال المركزية في مدينة الجيزة ناتج عن عوامل متباينة. فقد بلغت قيمة تحليل صلة الجوار نحو ٠,٩٠، وهي قيمة قريبة من الواحد الصحيح، وذلك دليل على أن نمط توزيع البنوك في منطقة الأعمال المركزية في المدينة هو نمط متقارب يتجه نحو النمط العشوائي. والسبب في وجود هذا النمط المتقارب يرجع إلى أن أنماط توزيع وحدات الوظائف المالية تميل نحو التقارب مع اختلاف في اتجاهات هذا التوزيع نحو التقارب أو العشوائية. والسبب يعود إلى صغر مساحة منطقة الأعمال المركزية، وبروز صفة التخصص الوظيفي ضمن معظم أجزائه.



ويتبين من تحليل الاستخدامات المالية أن الخدمات البنكية العالمية ظهر توطنها في منطقة الأعمال المركزية - كورنيش النيل والمهندسين بحى العجوزة - لما لهذه المراكز من ميزات اتصال بمواقع البنوك المركزية المحلية، والتي تتركز في وسط القاهرة، وتحرك بعض منها إلى منطقة المهندسين، كما ظهرت أنشطة الخدمات القانونية العالمية، وتلك الأنشطة التي تنمو مع الخدمات البنكية العالمية، والشركات العالمية للاستثمار، وقد كانت هذه الأنشطة أكثر تحرراً في التحرك بين المراكز الوظيفية ذات المستويات الاقتصادية المرتفعة، والمواقع التي تتوطن بها المكاتب والشركات التجارية والتأمينية والتي تتواجد في مراكز مناطق المهندسين والدقي.

### ج - الخدمات الإدارية الحكومية:

يعد الاستخدام الإداري أحد الأنشطة الرئيسة التي تمارسها المدينة، وتعد منطقة الأعمال المركزية الحديثة بمدينة الجيزة من أكثر المناطق تركيزاً للخدمات الإدارية، حيث يتركز بها ٨١,٣% من جملة الخدمات الإدارية بمدينة الجيزة (الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠١١م، ص٤٣). وقد تبين من الدراسة الميدانية على سبيل المثال لا الحصر أن الخدمات الإدارية القومية والإقليمية والمحلية تتوزع متفرقة بجميع أجزاء منطقة الأعمال المركزية بمدينة الجيزة، وعلى محاور الحركة الرئيسة. وتضم المنطقة: مجلس الدولة الذي يعد هيئة قضائية مستقلة، ويختص بالفصل في المنازعات الإدارية وفي الدعاوى التأديبية ويقع في حي الدقي، وتستأثر المنطقة بالعديد من الوزارات مثل: وزارتي الزراعة واستصلاح الأراضي، والدولة للتنمية المحلية بشارع نادي الصيد، ووزارة الشباب والرياضة بشارع جامعة الدول، إضافة إلى وزارة الثقافة بميدان خالد ابن الوليد، ووزارة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات بشارع محمود خليل الحصري، ووزارة التضامن الاجتماعي بشارع المراغي. كما تضم المنطقة بعض الهيئات الحكومية القومية مثل: جهاز بناء وتنمية القرية المصرية بشارع نادي الصيد، والهيئة القومية لمياه الشرب والصرف الصحي بشارع أحمد عرابي، ثم الهيئة القومية للرقابة والبحوث الدوائية بشارع وزارة الزراعة. إلى جانب المراكز البحثية القومية ومنها: المركز القومي للبحوث،

والمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، ومراكز تكنولوجية قومية تتمثل في: مركز تكنولوجيا الرخام والمحاجر، ومركز مصر لنقل التكنولوجيا والابتكار بشارع جابر بن حيان. ومراكز تسويقية قومية تتمثل في: مركز التسويق الدولي للمنسوجات والملابس، والمعامل المركزية القومية المتمثلة في المعمل المركزي للمبيدات بشارع نادى الصيد، ومراكز بحثية إقليمية مثل معهد بحوث الاقتصاد الزراعي بشارع نادى الصيد. وتتركز بمنطقة الأعمال المركزية العديد من السفارات العربية والأجنبية، وتضم المنطقة ٥٨ سفارة تمثل ٧٧,٣% من إجمالي السفارات بمدينة الجيزة، وتتنوع على محاور الشوارع الرئيسية بالمنطقة في غرب وشرق وسط المناطق السكنية (مركز المعلومات، ٢٠١٤م، الدراسة الميدانية)، إضافة إلى بعض المباني الإدارية التابعة لوزارة الشؤون الاجتماعية والقوات المسلحة، ووزارة الصناعة، بالإضافة إلى المكاتب التابعة لوزارة الخارجية، والإدارات المحلية التابعة لحبي الدقي والعجوزة.

#### د - الاستخدامات الصحية:

تعتبر الخدمات الصحية من الخدمات الأساسية التي تعتمد عليها التنمية الاقتصادية والاجتماعية في أي مجتمع من المجتمعات، لذلك تسعى الدول جاهدة للنهوض بهذا النوع من الخدمات لما لها من تأثير مباشر على حياة السكان، لذا يمكن القول: إن مقياس التقدم الاقتصادي والاجتماعي يعتمد أساساً على الخدمات الصحية التي تقدمها الدول للسكان، وذلك عن طريق توفير خدمات الطب الوقائي والعلاجي. وتتمثل الاستخدامات الصحية في المستشفيات، والصيديات، والعيادات الطبية، وتتمثل الخدمات الصحية القومية بمنطقة الأعمال المركزية في مدينة الجيزة في معهد القلب الذي يقع في شرق المنطقة، أما هيئة المصل واللقاح (بنك الدم المركزي) تعتبر من أقدم المعامل التي تخصصت في إنتاج اللقاحات في مصر والعالم العربي وتقع على مساحة ٢١ فدناً بشارع البطل أحمد عبد العزيز (الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠١١م، ص ٤). وتتمثل الخدمات الصحية الإقليمية في مستشفيات الشرطة، والعجوزة، في شارع النيل، ومستشفى الشروق بالقرب من محور أحمد عرابي. وتضم منطقة الأعمال المركزية بمدينة الجيزة عدداً كبيراً من

المستشفيات الخاصة بلغ حوالي ٤٣ مستشفى (مركز المعلومات، ٢٠١٤م، الدراسة الميدانية) في جميع التخصصات، ومنها على سبيل المثال لا الحصر: مستشفى السلام بشارع سوريا، ومستشفى الأطفال التخصص بشارع الفرات المتفرع من شارع جامعة الدول العربية، ومستشفى القاهرة بشارع الأعناب، إضافة إلى مستشفى بدر اوي ومستشفى دمشق التخصصي بشارع دمشق، ومستشفى برج الأطباء التخصصي بشارع عبد المنعم رياض، ومستشفى لبنان التخصص بميدان لبنان، إلى جانب مستشفيات ومراكز مغربي للعيون بشارع محي الدين أبو العز. والمستشفى الدولي للكلبي والمسالك البولية بشارع عدنان المدني. إضافة إلى خمسة مراكز إسعاف أولية.

#### هـ . الاستخدامات الترفيهية والفندقية:

وتعد الاستخدامات الترفيهية والفندقية من الأنشطة الهامة التي تتوطن في منطقة الأعمال المركزية، وتضم منطقة الدراسة، والتي تعد من أكثر أجزاء المدينة تخطيطاً العديد من الفنادق، والحدائق، والأندية، والسينما والملاعب، والمسارح، وهي جميعاً مكونات الاستخدام الترفيهي. وتضم المنطقة ٤٤ فندقاً تمثل ٦٢,٨% من إجمالي فنادق مدينة الجيزة (مركز المعلومات، ٢٠١٤م، الدراسة الميدانية)، تتوزع على الشوارع الرئيسية بالمنطقة مثل : شوارع جامعة الدول العربية، سوريا، النيل، التحرير، أحمد عرابي وغيرها. كما تضم المنطقة أندية الزمالك، والترسانة، والتوفيقية، والنادي الرياضي للمعاقين وتتركز معظم هذه الأنشطة على محور ٢٦ يوليو، إضافة إلى أندية: الصيد، والزراعيين، وهيئة البترول، والبنك الأهلي، واليخت. كما تتواجد بالمنطقة خدمات ثقافية تتمثل في: المتحف الزراعي، ومتحف الفن الحديث، ومتحف محمود خليل، ومسرح نجم، وأنشطة سياحية (الفنادق والمطاعم والمقاهي) وخدمات سياحية (المكاتب السياحية ووكالات السفر)، إلى جانب حديقة ٦ أكتوبر، وحديقة ميدان سفنكس. وتضم المنطقة العديد من المسارح مثل مسرح البالون، والسيرك القومي التابع لوزارة الثقافة، والمسرح الجديد، ومسرح الغد، ومسرح السامر بمنطقة المهندسين.

### خامساً: التحليل الجغرافي لاستخدامات الأرض على جانبي شارع جامعة الدول العربية الشریان الرئيس بمنطقة الأعمال المركزية:

تعد خريطة استخدامات الأرض في المدينة وسيلة رئيسة يلجأ إليها الجغرافيون عند دراساتهم للتركيب الوظيفي للمدينة، وتتباين استخدامات الأرض تبعاً لأنواع الوظائف التي تتم في وحدات بنائية تشغل مساحات متفاوتة داخل المناطق الحضرية (فتحي أبو عيانة، ١٩٨٩م، ص ٥٤٩)، ولا يمكن تحليل توطن أي نوع من استخدامات الأرض وتوزيعه مثل الاستخدام الصناعي، أو التجاري، أو السكني على حدة إلا في حالة فحص هذه الاستخدامات في مجملها، لأن الصراع على أشده بين الأنماط المختلفة من الاستخدامات الوظيفية على شغل هذا المكان في المدينة بالإيجار أو بالملكية (فتحي مصيلحي، ٢٠٠٠م، ص ٣٤٤). ويخضع توطن استخدامات الأرض الحضرية في المدن المختلفة للتنافس بين قوى الطرد المركزية، وقوى الجذب المركزية كما حددها كولبي "Colby" حيث يؤدي النوع الأول إلى انتقال الوظائف وهجرتها من المنطقة الوسطى بالمدينة نحو الهوامش والأطراف، بينما يؤدي النوع الثاني إلى جذب الوظائف والأنشطة إلى المنطقة الوسطى من المدينة. وتمثل العوامل الاقتصادية أحد المتغيرات الرئيسية التي تؤثر في التنظيم المكاني للأنشطة والوظائف المختلفة، وهي عوامل تتعلق بأسعار الأراضي، عوائد الإيجارات، تكاليف الإنشاءات، وعوائد الاستخدام (فتحي مصيلحي، ١٩٩٥م، ص ٣٤٤ - ٣٤٥).

ويعد شارع جامعة الدول العربية من أهم الشوارع التجارية ليس على مستوى منطقة الأعمال المركزية فقط، وإنما على مستوى مدينة الجيزة، فهو القلب النابض لمدينة الجيزة، ومركز نشاطها المالي والتجاري، يبلغ طول هذا الشارع حوالي ٣ كيلومتر، وعرضه ٦٠ متراً. ويمتد من ميدان سفنكس في الشمال الشرقي حتى تقاطع شارع السودان في الجنوب الغربي. يقطعه من الشرق إلى الغرب ٢٤ تقاطعاً متوازيًا: ثلاثة عشر شارعاً على الجانب الأيمن، وأحد عشر شارعاً على الجانب الأيسر. ويبدأ شارع جامعة الدول من ميدان سفنكس (صورة ١٠) الذي يعتبر من أهم ميادين تلك المدينة، ويوجد به سوق للكمبيوتر من أكبر الأسواق في هذا المجال (صورة ١١)، ويضم مسجد من أشهر مساجد مدينة الجيزة وهو مسجد مصطفى محمود. ويتفرع من شارع جامعة الدول العربية العديد من الشوارع



التجارية الهامة التي لا تقل أهمية عنه مثل: شارع جزيرة العرب الذي ينتهي بشارع لبنان ومنه إلى ميدان لبنان الذي يوجد به الكثير من البنوك والمحلات التجارية، وميدان لبنان لا يقل أهمية عن ميدان سفنكس، وشارع البطل أحمد عبد العزيز والذي ينتشر به العديد من الشركات الكبرى، والمحلات التجارية وينتهي بميدان ومبى وبداية شارع وزارة الزراعة، وشارع شهاب الذي يوجد به مول بلاتينيم وعدد كبير من المحلات التجارية للملابس الجاهزة. ويتفرع من شارع جامعة الدول أيضا شارع محى الدين أبو العز وهذا الشارع يوجد به نادى الصيد وعدد كبير من المحلات والشركات الكبرى حيث يلتقي في نهايته بشارع السودان. ويعد سور نادي الزمالك، والبنك التجاري الدولي من العلامات البارزة في شارع جامعة الدول العربية بمدينة المهندسين.



المصدر: الدراسة الميدانية، ديسمبر ٢٠١٤م

صورة (١١)

سوق الكمبيوتر بشارع جامعة الدول

صورة (١٠)

ميدان سفنكس

## ١ - خصائص المباني:

نشأ حي المهندسين في بداية الخمسينيات كمناطق للسكن الراقي والمتميز في صورة فيلات أو عمارات سكنية، أنشأتها الطبقات المتوسطة الصاعدة عن طريق تكوين جمعيات الإسكان التعاوني، والتي استطاعت الحصول على أراضٍ من الدولة بأسعار زهيدة، ثم قامت بتقسيمها وبيعها لفئات من المهنيين كالأطباء، والمهندسين والضباط، وسميت هذه

المناطق بأسماء هذه الفئات. وحي المهندسين لا يوجد به أي معالم أثرية وتاريخية، وعلى الرغم من ذلك فإنه يتمتع بكونه رائداً في مجال المحلات التجارية والمطاعم والمقاهي، وقد ارتبط اسم المهندسين باسم منطقة التجارة في جميع المجالات. وقد ساهم زيادة عدد السكان إلى نشاط عمليات التعلية للأبنية المقامة، حيث حلت الأبراج السكنية شاهقة الارتفاع في المناطق التي أزيلت مبانيها لتهالكها، أو لقدمها كما في مناطق الفيلات، وهو نمو لعمران سكني نموذجي ومثالي فيما عدا النطاق الممتد من شارع وادي النيل حتى ميدان لبنان وشارع القدس، وأصبحت الصورة متكررة في معظم الشوارع الرئيسية بحي المهندسين الذي بدأ تخطيطه في بداية عام ١٩٥٤م (مها جمال، ١٩٩٧م، ص ٤٢).

هذا وقد تكدست المنطقة بأكملها عمرانياً بحيث لم تعد بها الآن أراضي فضاء تصلح للبناء سوى مساحات محدودة، وقد نشط البناء في هذا الحي في منتصف الثمانينيات، وحتى الآن في صورة عمارات سكنية مرتفعة، وكمنطقة أعمال مركزية حديثة وهو نشاط عمراني ناتج عن عمليات الإحلال (صورة ١٢، ١٣) والتجديد في المنطقة. وفي العقد الأول من القرن الحالي أصبحت المهندسين أكثر المناطق تكلفة للعقارات، والمباني وتراوح سعر المتر الواحد من عشرة إلى خمسة عشرة ألف جنيه مصري فيما أعلى. ويرجع السبب في ارتفاع أسعار العقارات في مدينة المهندسين إلى أهم ما يميز هذه المنطقة من موقع متميز. وتتباين



المصدر: الدراسة الميدانية، ديسمبر ٢٠١٤م

صورة (١٢، ١٣) عمليات الإحلال والتجديد بشارع جامعة الدول العربية

استخدامات الأرض تبعاً لأنواع الوظائف التي تتم في وحدات بنائية تشغل مساحات متفاوتة على جانبي شارع جامعة الدول العربية، وتعكس أعمار المباني حركة النمو العمراني الذي تشهده المدينة، وتسهم خصائص المباني في تفسير وتحليل أنماط استخدامات الأرض على جانبي الشارع، وخاصة الاستخدام التجاري. ومعظم عمليات البناء النشطة في شارع جامعة الدول العربية بدأت مع نهاية الستينات، لذا فهي مرتبطة بنمط العمران المدني في النصف الثاني من القرن العشرين، فهي إلى جانب حدوثها مع طبيعة المواد الخرسانية المستخدمة في بنائها يمكن أن تتحمل نمواً رأسياً جديداً. لذا تسود الارتفاعات المرتبطة بظاهرة الأبراج السكنية والعمارات المرتفعة حيث الارتفاع الواضح في أسعار الأراضي، وتتنافس الأنشطة التجارية، والسكنية، والإدارية مع قلة توافر الأراضي الفضاء في هذا الشريان الرئيس المتميز لمنطقة الأعمال المركزية، والذي يفرض بالتالي ضرورة النمو الرأسي للمباني.

#### \* ارتفاعات المباني:

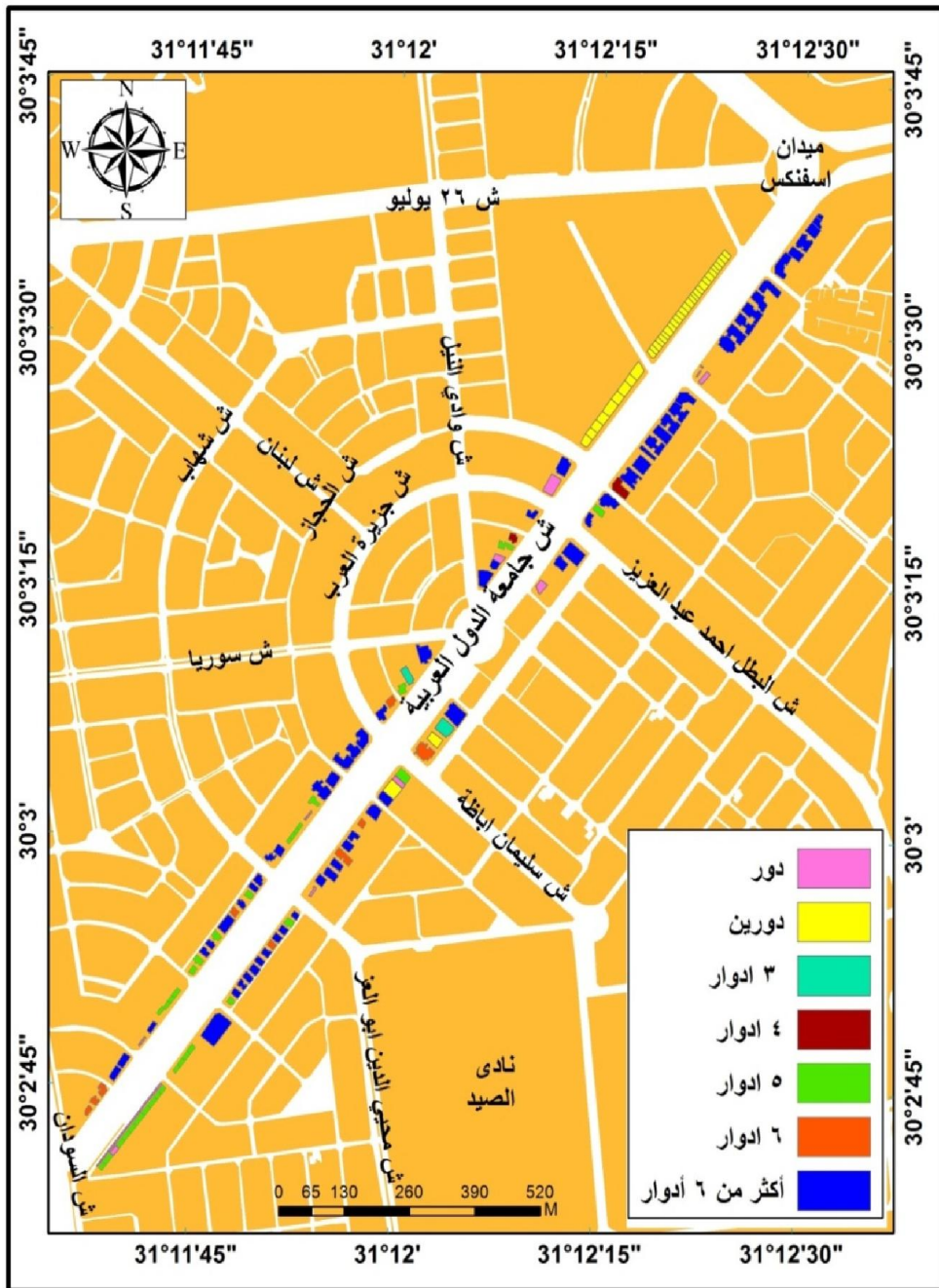
تؤثر ارتفاعات المباني في كثافة الأعمال المركزية، وفي مدى قابليتها لعمليات الإحلال، أو الحركة ومن هنا جاءت أهمية دراستها. وهناك علاقة بين ارتفاع المبنى وعمره الزمني، حيث كلما زاد ارتفاع المبنى انخفض عمره الزمني، والعكس صحيح، وهناك عدداً من المباني المرتفعة يمكن أن ترجع إلى نشاط عمليات التعلية للأبنية المقامة، حيث حلت الأبراج السكنية شاهقة الارتفاع في المناطق التي أزيلت مبانيها بعد منتصف السبعينات من القرن الماضي، وارتفاع أسعار مواد البناء والعمالة مع هجرة أعداد كبيرة من العمالة إلى الدول العربية للعمل، إضافة إلى اختلاف القدرات الشرائية للشرائح السكانية المتباينة اجتماعياً واقتصادياً وثقافياً، والتي تحدد حجم الطلب على السكن والمؤسسات التجارية.

ويوضح الجدول (١) والشكل (٦) ارتفاعات المباني السائدة على جانبي شارع جامعة الدول العربية بمدينة الجيزة عام ٢٠١٤م، ومنه نتبين ما يلي:

**جدول (١) توزيع المباني حسب عدد الطوابق  
في شارع جامعة الدول العربية عام ٢٠١٤م**

الطابق	أعداد المباني	%
طابق	٦	٣,٩
طابقان	٤١	٢٦,٤
ثلاثة طوابق	٢	١,٣
أربعة طوابق	٢	١,٣
خمسة طوابق	٣٣	٢١,٣
ستة طوابق	٨	٥,٢
أكثر من ستة طوابق	٦٣	٤٠,٦
جملة المباني	١٥٥	١٠٠

المصدر: نتائج الحصر الميداني: ديسمبر ٢٠١٤م



شكل (٦) ارتفاعات المباني السائدة على جانبي شارع جامعة الدول العربية

- يبلغ عدد المباني ذات الطوابق الستة فأكثر نحو ٧١ مبنى بنسبة ٤٥,٨% من إجمالي المباني بالشارع، يتركز ٤٨ مبنى في الجانب الأيسر من الشارع بداية من ميدان سفنكس حتى تقاطع شارع زمزم مع شارع جامعة الدول العربية، و٢٣ مبنى في وسط الجانب الأيمن من شارع جامعة الدول العربية بين تقاطع شارع الجزائر وشارع شهاب المتفرعين من شارع جامعة الدول العربية. والسبب في تغير التركيب العمراني في هذه المناطق هو ارتفاع أسعار الأراضي وتزايد عمليات المضاربة العقارية على مثل هذه المناطق المتميزة، حيث تحولت الفيلات والعمارات السكنية إلى أبراج سكنية مرتفعة تتعدى ارتفاعاتها ١٥ طابقاً (صورة ١٤)، حتى طغت على المناطق الخضراء والحدائق، ومع تزايد ازدهار السوق العقاري المركزي، وانتشار المضاربة، وحبس الأراضي، وتكوين الثروات الهائلة لكبار المستثمرين، وعودة رعوس الأموال للعاملين بالخارج أصبحت هذه المناطق حكرًا على ذوي الدخل المرتفعة والمتضخمة كما جعل لها سمة التميز، وهي من المناطق التي تنسم بشدة الطلب عليها، ليس من جانب راغبي السكن فقط، ولكن أيضاً من جانب الشركات التجارية والاستثمارية الكبرى (مها جمال، ١٩٩٧م، ص ٥٩ - ٦٠).



المصدر: الدراسة الميدانية، ديسمبر ٢٠١٤م

صورة (١٤) نموذج للأبراج السكنية المرتفعة



ومثل هذه المباني المتميزة تطرح للبيع على نظام التمليك، وهكذا ارتفعت الأبراج والعمارات، وبعد أن كان سعر المتر المربع في هذه المناطق خلال الخمسينيات ٣ جنيهات أصبح الآن يتراوح بين ٦٠٠٠ - ١٤٠٠٠ جنيهاً، بل أصبح الآن يتعدى سعر المتر المربع لأراضي البناء في حي المهندسين المتميز، والذي يقع فيه شارع جامعة الدول العربية خمس عشرة ألف جنيهاً (دراسة ميدانية، المكاتب العقارية، ٢٠١٤م)، خاصة بعد صدور قانون يقضي بمنع هدم الفيلات القديمة التي يقل عمرها عن خمسون عاماً.

- تشكل المباني ذات الطوابق الخمسة نحو ٣٣ مبنى تمثل ٢١,٣% من جملة المباني في شارع جامعة الدول العربية، وتتركز هذه المباني في الجانب الأيسر من الشارع (صورة ١٥) بداية من تقاطع شارع زمزم مروراً بشارع الكوثر حتى التقاء شارع



المصدر: الدراسة الميدانية، ديسمبر ٢٠١٤م

#### صورة (١٥) نموذج للمباني ذات الطوابق الخمسة

جامعة الدول العربية بشارع السودان، وتتركز في الجانب الأيمن من الشارع بداية من تقاطع شارع الكوثر مع شارع جامعة الدول مروراً بشارع الفرات، وشارع شهاب حتى تقاطع شارع الحجاز مع شارع جامعة الدول العربية. ويتخلل هذا التجمع من

المباني ذات الطوابق الخمسة بعض الأبراج التي قد يصل ارتفاعها من ٧ - ١٤ طابق، وتعد من أقدم المباني المنتشرة بالشارع والتي يرجع تاريخ بنائها إلى فترة الخمسينيات والستينيات من القرن الماضي عندما نشأت الجمعيات التعاونية الإسكانية بعد ثورة يوليو ١٩٥٢م التي استطاعت أن تحصل من الدولة على عدد من قطع الأراضي بأسعار منخفضة، ثم قامت هي فيما بعد بإنشاء وحدات سكنية تعاونية للطبقة المتوسطة.

- يبلغ عدد المباني ذات الطابقين ٤١ مبنى بنسبة ٢٦,٥% من إجمالي المباني وتتركز مباني هذه الفئة بجوار سور نادي الزمالك في الجانب الأيمن من الشارع بداية من ميدان سفنكس حتى تقاطع شارع الجزائر مع شارع جامعة الدول العربية، وهي من أشهر المباني الموجودة بالشارع لأنها تمثل سوق تجاري (صوره ١٦) تتجمع به محلات الأحذية، والملابس الجاهزة، ومعارض السيارات، والمقاهي، والأدوات المنزلية، والمجوهرات والتحف.



المصدر: الدراسة الميدانية، ديسمبر ٢٠١٤م

صورة (١٦) نموذج لتجمع محلات الأحذية بسور نادي الزمالك  
في شارع جامعة الدول العربية



## ٢ - الأنشطة التجارية والأعمال المركزية على جانبي شارع جامعة الدول العربية:

تعتبر خريطة استخدامات الأرض في المدينة وسيلة رئيسة يلجأ إليها الجغرافيون عند دراساتهم للتركيب الوظيفي للمدينة، وتوزيع الاستخدامات داخل المدينة والتي تظهره الخرائط، وتجاور بعضها إلى بعض سواء من حيث التجاذب أم التنافر يوضح التركيب الداخلي للمدينة، وبالرغم من التشابك والتداخل بين الاستخدامات المختلفة للأرض في المدينة، فإن المهتمين بدراسة المدن من جغرافيين واجتماعيين واقتصاديين قد اكتشفوا قوانين وفكراً ونظريات تفسر توزيع هذه الاستخدامات، سواء من حيث قربها لقلب المدينة أم ابتعادها عنه نحو الأطراف، إلا أنه لا توجد نظرية متكاملة تصلح في تفسيرها لجميع الاستخدامات (صبري فارس الهيتي، ٢٠٠٢م، ص ٥١).

وتعد مدينة المهندسين التي يخترقها شارع جامعة الدول العربية مركز منطقة الأعمال المركزية الحديثة بمدينة الجيزة. تتمتع بكونها رائدة في مجال المحلات التجارية والمطاعم والمقاهي وقد أرتبط اسم المهندسين باسم منطقة التجارة في جميع المجالات، وتتمتع بضم أكثر من ٢٠٠ متجر يعمل يوميا حوالى ١٨ ساعة، ويوجد بها العديد من دور السينما، وتنقسم بها الأنشطة اليومية إلى قسمين: في النهار تصبح هذه المنطقة مملوءة بحركة الموظفين بالشركات والبنوك، وتأخذ الطابع التجارى من شركات إلى المحلات التجارية المتنوعة، إضافة إلى البنوك. والشوارع مزدحمة عن آخرها وتصبح المهندسين منطقة عمل فقط. ويتحول النشاط التجاري ليلاً إلى أنشطة ترفيهية وتسويقية، حيث يوجد بها أكثر من ٤٠٠ مقهى ومطعم بالإضافة إلى محلات الملابس والأحذية والمحلات المتنوعة السلع (ar.wikipedia.org/2014).

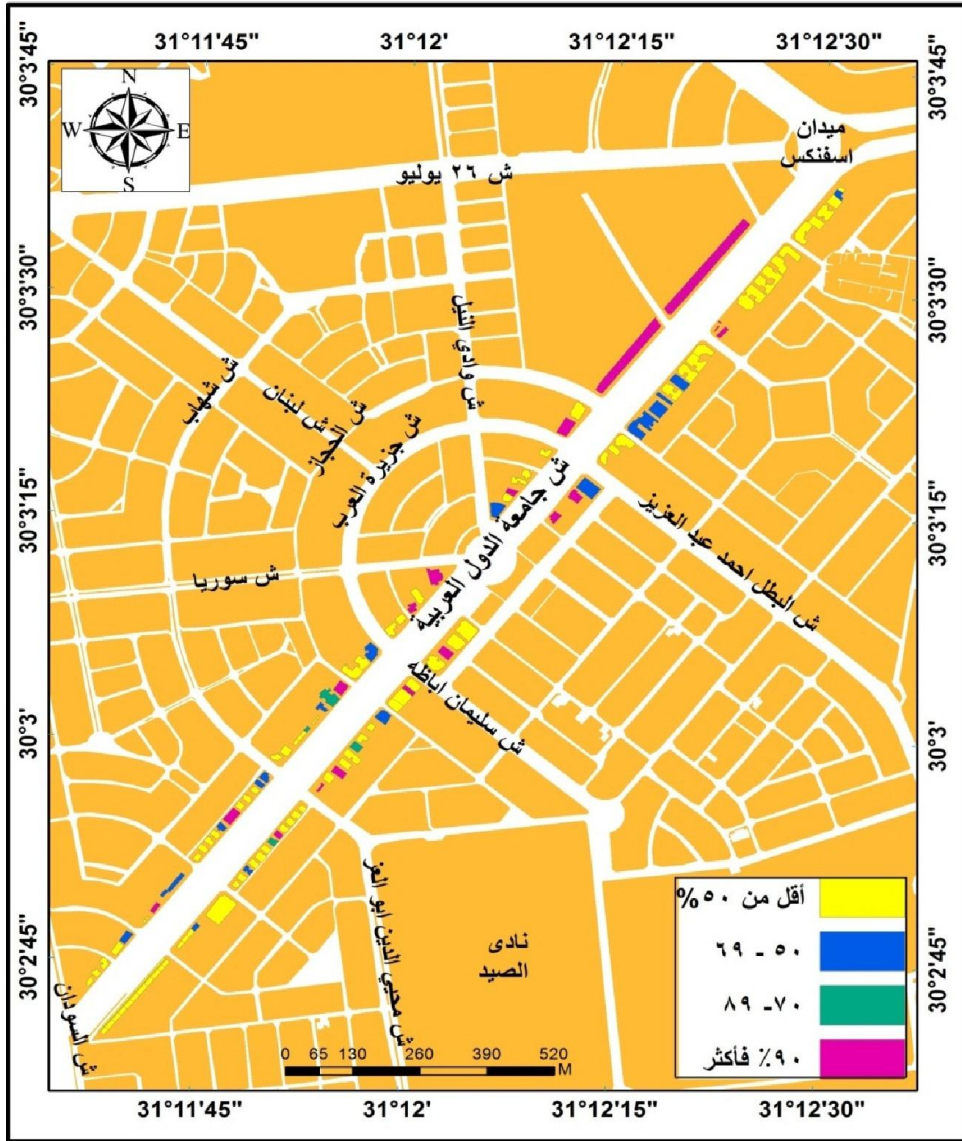
وتتباين الأنشطة التجارية في شارع جامعة الدول العربية وتقاطعاته، وترتبط بالأدوار الأرضية، بينما ترتبط الأعمال المركزية بالأدوار العليا، وتقل كثافتها بعد الدور الخامس خاصة في المباني التي لا يوجد بها مصاعد. وقد تم من خلال الدراسة الميدانية تحديد المباني والبلوكات العمرانية وفقاً لتحقيقهما شرط المركزية من خلال عنصرين: الأول: أن تكون نسبة الاستخدام الخاص بالأعمال والتجارة، وبالتالي المركزية ٥٠%

فأعلى من جملة مساحة طوابق المبنى. ويتمثل العنصر الثاني في أن البلوك الذي يوجد به مبنى لا يحقق شرط الخمسين بالمائة من طوابقه أعمال تجارية ومركزية، ووقع بين مبنيان يحققان المركزية فيحسب تجاوزاً ضمن منطقة الأعمال. ويوضح الجدول (٢) والشكل (٧) عدد المباني بشارع جامعة الدول العربية وفقاً لنمط الاستغلال التجاري والأعمال المركزية به ومنه يتضح أن عدد المباني التي شملها المسح الميداني قد بلغ ١٥٥ مبنى، وأن أكثر من ثلث (٣٨%) عدد المباني لا يحقق شرط المركزية، حيث تقل نسبة الاستخدام التجاري عن ٥٠% في حين أن ما يقرب من ثلثي (٦٢%) عدد المباني يحقق شرط المركزية، وذلك يدل على أن هذه المباني بها أكثر من ٥٠% من المساحة تشغله أنشطة تجارية، وأعمال تحقق نسبة المركزية في المبنى، وكذلك المبنى الذي تتحدد له شروط ليُدرج ضمن الأنشطة المركزية.

جدول (٢) عدد المباني وفقاً لكثافة الاستخدام التجاري والأعمال المركزية في شارع جامعة الدول العربية بمدينة الجيزة

الشارع	أقل من ٥٠%	٥٠-٦٩%	٧٠-٨٩%	٩٠% فأكثر	أخرى	جملة
جامعة الدول العربية	٥٩	٣٦	٤	٥١	٥	١٥٥
	٣٨,٠	٢٣,٢	٢,٦	٣٣,٠	٣,٢	١٠٠

المصدر: دراسة ميدانية ديسمبر ٢٠١٤م. وتم تطبيق مؤشر ارتفاع منطقة الأعمال المركزية "CBHI" (محمد مدحت جابر، ٢٠٠٦م، ص ٨١).



شكل (٧) كثافة الأنشطة التجارية والأعمال المركزية "وفقاً لمؤشر الارتفاع"

على جانبي شارع جامعة الدول العربية

وقد تجاوز عدد الأنشطة التجارية والخدمات والأعمال المركزية بشارع جامعة الدول العربية واحد وأربعين نوعاً (دراسة ميدانية ديسمبر ٢٠١٤م).

جدول (٣) التوزيع النوعي والنسبي للأنشطة والخدمات والأعمال المركزية  
على جانبي شارع جامعة الدول العربية عام ٢٠١٤م

جملة الشارع			الجانب الأيسر		الجانب الأيمن		النشاط
% من جملة الأنشطة	% من المجموعة الرئيسية	عدد المحلات	% من النشاط	عدد المحلات	% من النشاط	عدد المحلات	
٩,٠	٥٨,٨	٤٠	٥٢,٥	٢١	٤٧,٥	١٩	مطاعم وحلواني
١,٨	١١,٨	٨	٥٠	٤	٥٠	٤	سوبرماركت
٣,٦	٢٣,٥	١٦	١٨,٧	٣	٨١,٣	١٣	مقاهي وكافيتريا
٠,٢	١,٥	١	—	—	١٠٠	١	محمصات
٠,٥	٢,٩	٢	٥٠	١	٥٠	١	ألبان
٠,٢	١,٥	١	—	—	١٠٠	١	جزارة
١٥,٣	١٠٠	٦٨	٤٢,٦	٢٩	٥٧,٤	٣٩	جملة السلع الغذائية والمشروبات
٧,٠	٢٦,١	٣١	١٦,١	٥	٨٣,٩	٢٦	ملابس جاهزة
٢,٥	٩,٢	١١	١٨,٢	٢	٨١,٨	٩	أحذية وشنط
١,٨	٦,٧	٨	٥٠	٤	٥٠	٤	ساعات ونظارات
٠,٧	٢,٥	٣	٣٣,٣	١	٦٦,٧	٢	أجهزة كهربائية
١,١	٤,٢	٥	—	١	١٠٠	٤	أدوات منزلية
٠,٧	٢,٥	٣	١٠٠	٢	—	١	أدوات صحية
٠,٩	٣,٤	٤	٢٥	١	٧٥	٣	بيع أثاث
٠,٩	٣,٤	٤	١٠٠	٣	—	١	معارض سجاد
٠,٧	٢,٥	٣	٣٣,٣	١	٦٦,٧	٢	تحف
٠,٥	١,٧	٢	٥٠	١	٥٠	١	قطع غيار سيارات
١,٣	٥,٠	٦	٣٣,٣	٢	٦٦,٧	٤	صيدليات
١,١	٤,٢	٥	٦٠	٣	٤٠	٢	مفروشات
٠,٧	٢,٥	٣	—	—	١٠٠	٣	معارض سيارات
٠,٢	٠,٨	١	—	—	١٠٠	١	أجهزة رياضية
٠,٩	٣,٤	٤	—	—	١٠٠	٤	مجوهرات
٠,٥	١,٧	٢	٥٠	١	٥٠	١	فضيات

١,١	٤,٢	٥	٦٠	٣	٤٠	٢	كوافير
٠,٥	١,٧	٢	٥٠	١	٥٠	١	لعب أطفال
٢,٣	٨,٤	١٠	٢٠	٢	٨٠	٨	اتصالات
٠,٧	٢,٥	٣	٦٦,٧	٢	٣٣,٣	١	معارض كمبيوتر
٠,٩	٣,٤	٤	٥٠	٢	٥٠	٢	محطة وقود
٢٦,٩	١٠٠	١١٩	٣١,٣	٣٧	٦٨,٧	٨٢	جملة السلع غير الغذائية والخدمات الحرفية
٦,٣	٦٨,٣	٢٨	٦٧,٩	١٩	٣٢,١	٩	بنوك وصرافة
٠,٥	٤,٩	٢	١٠٠	٢	—	—	سياحة وسفرات
٠,٢	٢,٤	١	—	—	١٠٠	١	مسارح وسينما
٠,٧	٧,٣	٣	—	—	١٠٠	٣	مركز تجاري
١,٦	١٧,١	٧	٥٧,٢	٤	٤٢,٨	٣	شركات تجارية
٩,٣	١٠٠	٤١	٦٣,٢	٢٥	٣٦,٨	١٦	جملة خدمات وأعمال مركزية تشغل الدور الأرضي أو مباني كامله
٠,٥	٠,٩	٢	—	—	١٠٠	٢	مركز طبي وأسنان
٢٠,١	٤١,٤	٨٩	٦٤,٠	٥٧	٣٦,٠	٣٢	عيادات
١,٣	٢,٨	٦	٦٦,٧	٤	٣٣,٣	٢	معامل تحليل وأشعة
٠,٥	٠,٩	٢	٥٠,٠	١	٥٠,٠	١	مستشفى
١٦,٩	٣٤,٩	٧٥	٥٧,٣	٤٣	٣٢,٧	٣٢	مقار شركات
٧,٤	١٥,٣	٣٣	٣٩,٤	١٣	٦٠,٦	٢٠	مكاتب حمامة
٠,٢	٠,٥	١	—	—	١٠٠	١	قنصليات
٠,٧	١,٤	٣	—	—	١٠٠	٣	فنادق
٠,٩	١,٩	٤	٢٥,٠	١	٧٥,٠	٣	مباني إدارية
٤٨,٥	١٠٠	٢١٥		١١٩		٩٦	جملة خدمات وأعمال مركزية تشغل الأتوار المرتفعة أو مباني كامله
١٠٠	—	٤٤٣	٤٧,٧	٢١٠	٥٢,٣	٢٣٣	إجمالي الاستخدامات

\* تتميز أنشطة الخدمات بالتنوع الشديد، وهناك صعوبة في وضع أسس معينة لتصنيفها، لذا فإن التصنيف من اجتهاد الباحثة، (محمد رمضان، ٢٠٠٣م، ص ٩٧).

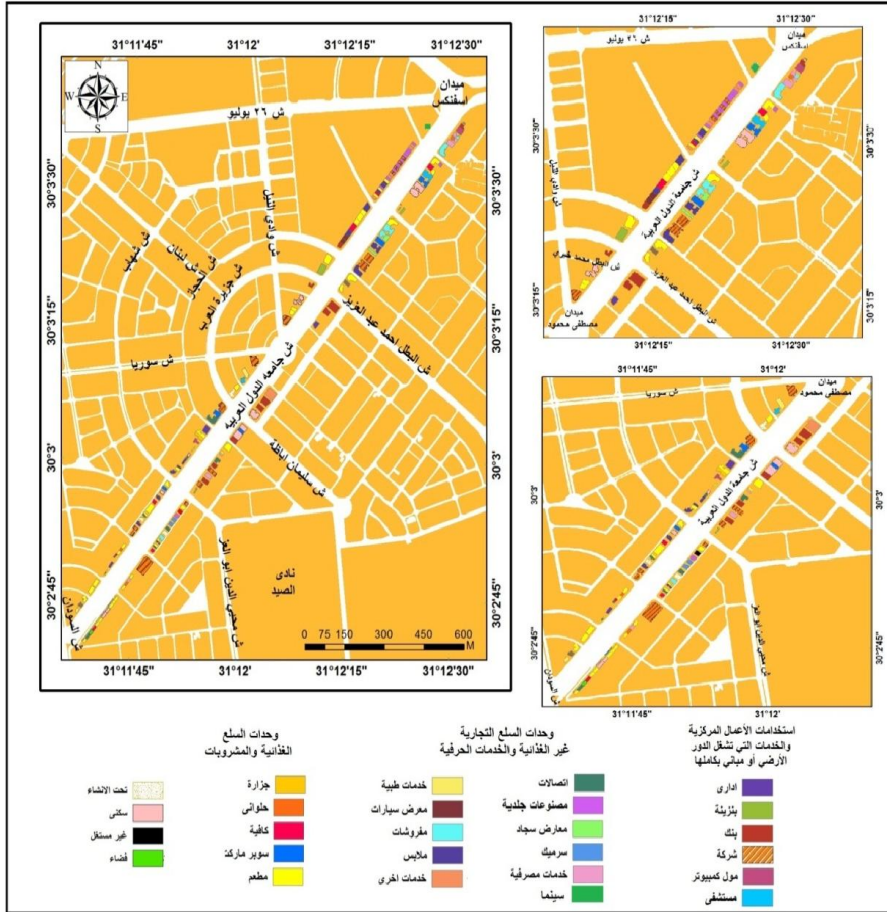
-Erikson, K., Human Services Today, Prentice – Hall comp., Reston, Virginia, 1977, P.8.

ويوضح الجدول (٣) الحصر الميداني لاستخدامات الأرض على جانبي شارع جامعة الدول العربية، والذي يعد الشريان الرئيس لمنطقة الأعمال المركزية ومنه يتبين ما يلي:

\* بلغ عدد الأنشطة التجارية والخدمات والأعمال المركزية بشارع جامعة الدول العربية واحد وأربعين نوعاً، وبلغت جملة وحدات استخدام الأرض على جانبي شارع جامعة الدول العربية ٤٤٣ وحدة، تستحوذ الخدمات والأعمال المركزية التي تشغل الأدوار المرتفعة أو مباني كاملة ٢١٥ وحدة، تمثل ٤٨,٥% من جملة وحدات استخدام الأرض على جانبي الشارع، وهو ما يعكس حركة الأعمال المركزية إلى شارع جامعة الدول العربية، وذلك لتزايد الطلب على منطقة الأعمال المركزية CBD بصفة عامة، والشارع قيد الدراسة بصفة خاصة. وهذا ما يؤكد ما سبقت الإشارة إليه ألا وهو أن النمو الرأسي لمنطقة الأعمال المركزية أسرع من نموها الأفقي، وهو ما يسمى بعملية تكثيف الاستخدامات والأنشطة المركزية كما يعكس الصراع بين الاستخدام السكني والأعمال المركزية (محمد رمضان، ٢٠٠٣م، ص ٩٨).

\* تأتي الأنشطة التجارية - غير الغذائية - والخدمات الحرفية في المركز الثاني بين الأنشطة المختلفة حيث بلغت ٢٦,٢%، والسبب في ذلك يرجع إلى أن هذا النوع من النشاط يساهم في تحقيق أكبر عائد أو ربح مادي، وبالتالي يستطيع أن يقدم إيجارات أعلى من غيره، أي أنه الأقدر على المنافسة.

\* شكلت الأنشطة التجارية الغذائية والمشروبات نسبة بلغت ١٥,٥%، في حين حقق قطاع الخدمات والأعمال المركزية التي تشغل الدور الأرضي أو مباني بكاملها نسبة بلغت ٩,٣% من جملة وحدات استخدام الأرض على جانبي شارع جامعة الدول العربية. مما يعكس صعوبة قدرة الأنشطة التجارية الغذائية والمشروبات على أن تجد لها مجالاً للتوسع لارتفاع أسعار الوحدات المناسبة لهذا النشاط، أما الخدمات والأعمال المركزية فتحتاج إلى رأس مال ثابت - أسعار الأرض - ضخمة، فضلاً عن رأس المال المتحرك اللازم لبعض الأعمال - البنوك والصرافة - ، وبالتالي لا يقوى على تحقيق ذلك إلا أفراد أو مؤسسات تمتلك رءوس أموال كبيرة تحددها الضوابط والقوانين الخاصة بالدولة (محمد رمضان، ٢٠٠٣م، ص ١٠٠).



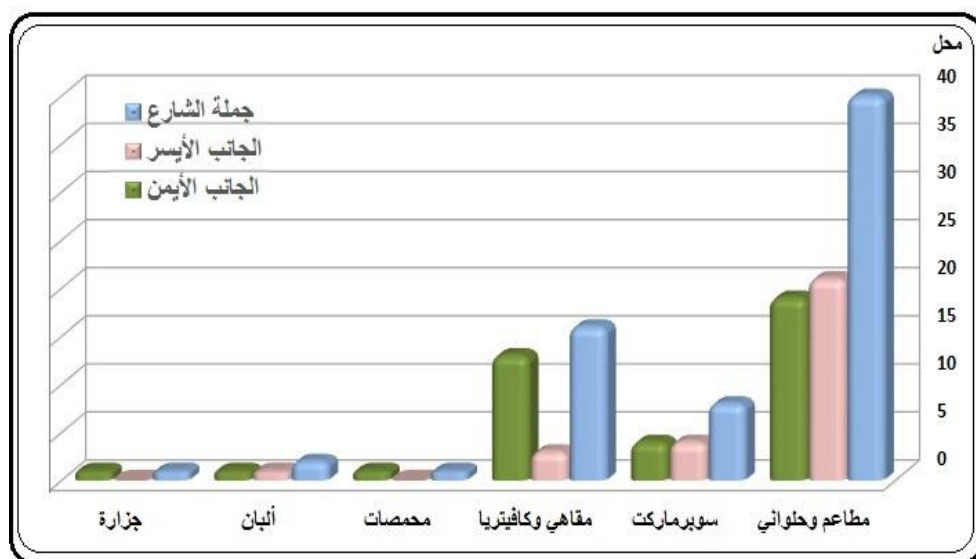
شكل (٨) استخدامات الأرض على جانبي شارع جامعة الدول العربية

ويتضح من تحليل بيانات الجدول (٣) والشكل (٨) أن هناك تنوعاً في استخدامات الأرض بشارع جامعة الدول العربية كالمحلات التجارية الخاصة ببيع السلع التجارية المتنوعة، والمحلات التي تقدم خدمات متنوعة تخدم العملية التجارية كالمؤسسات والمكاتب، والاستخدام الغذائي كالمطاعم والمقاهي ومحلات بيع المواد الغذائية، ثم الاستخدامات السياحية كالفنادق والشقق المفروشة ومكاتب الطيران، والاستخدامات المالية كمكاتب الصرافة والبنوك، والاستخدامات الطبية كالمستشفيات والعيادات الطبية والصيديات، ثم الاستخدامات السكنية والدينية. ولكن يغلب على الشارع الاستخدامات التي

تشكل الثقل التجاري لشارع جامعة الدول العربية حيث تجاوز عدد الأنشطة التجارية والخدمات والأعمال المركزية واحد وأربعين نوعاً بجملة وحدات استخدام الأرض على جانبي الشارع بلغت ٤٣٦ وحدة. ومن تتبع بيانات الجدول (٣) يمكن أن نتناول بالدراسة أنماط الاستخدام الرئيسية التالية:

#### أ- الاستخدامات الغذائية والمشروبات:

تأتي الاستخدامات الغذائية في المرتبة الثالثة من حيث الأهمية، إذ يصل عدد محلاتها ٦٨ محلاً تشكل ١٥,٣% من جملة وحدات استخدام الأرض على جانبي شارع جامعة الدول العربية. وتتوطن محلات المطاعم والحلويات والمقاهي الشارع إذ بلغ معامل التوطن ٣,٨، ١,٥١ لكل منهما على الترتيب. وتتقدم محلات المطاعم والحلويات الاستخدامات الغذائية على جانبي شارع جامعة الدول العربية لتحتل المرتبة الأولى في عدد محلاتها التجارية والتي بلغت نحو ٤٠ محلاً تجارياً بنسبة ٥٨,٨% من جملة المحلات التجارية ذات الاستخدام الغذائي في الشارع (شكل ٩)، وغالباً ما تحتل الدور الأول والثاني. وتقدم هذه المطاعم إما مواد غذائية وإما وجبات جاهزة، وتتنوع ما بين



شكل (٩) الاستخدامات الغذائية والمشروبات على جانبي شارع جامعة الدول العربية



المطاعم التي تقدم وجبات من اللحوم كما هو الحال في محال المشويات المشهورة مثل: مطاعم الدهان، ومطاعم قدورة للأسماك، ومطاعم جاد للقول والفلفل، ومطاعم ماكدونالدز، وكنتاكي، وهارديز للوجبات الجاهزة. ومن أشهر محلات الحلويات تسبياس والملكي. وتحتل المقاهي بأنواعها المركز الثاني من حيث الأهمية، إذ يصل عدد محلاتها التجارية ستة عشر محلاً تجارياً تمثل ٢٣,٥% من جملة المحلات التجارية ذات الاستخدام الغذائي في شارع جامعة الدول العربية، والتي تقدم الوجبات الغذائية الخفيفة والمشروبات الحارة والباردة. وتأتي المحلات التجارية المخصصة لبيع المواد الغذائية السوبرماركت في المرتبة الثالثة من حيث الأهمية، تبلغ نسبتها ١١,٨% من جملة أعداد المحلات ذات الاستخدام الغذائي في الشارع قيد الدراسة ومن أشهرها سوبر ماركت مترو (صورة ١١). وتأتي المحلات التجارية المخصصة لبيع الألبان، والمحمصات، والجزارة في المراكز الأخيرة من حيث الأهمية.

وتبين من خلال الحصر الميداني وجود نظام البواكي كم منطقة انتقالية بين المحل ونهر الطريق، ومن خلال الدراسة الميدانية بشارع جامعة الدول العربية تبين وجود عدد من البواكي أمام المباني في الجانب الأيسر من شارع جامعة الدول العربية بين تقاطع شارع الكوثر وكوبري بولاق في نقطة تلاقي الشريان الرئيس مع شارع السودان بلغ عددها ١٠ بواكي (صورة ٨، ٩)، وتعرض العديد من السلع والخدمات تشمل خمسة مطاعم، وحلواني الملكي، وميني ماركت، وصيدلية، وباكية للمحمصات، وباكية للسجائر. ويضم الجانب الأيمن من شارع جامعة الدول العربية ثلاث بواكي، تتركز بين تقاطع شارع الحجاز وشارع شهاب ويتخصص اثنان منهما كمقاهي ترفيهية مثل مقهى صن ست والذي يمثل فرعاً من الباخرة صن ست التي ترسو على الجانب الغربي لنهر النيل بالحيزة، والباكية الثالثة تتخصص كمطعم لتقديم الوجبات الجاهزة.

#### ب. استخدامات السلع التجارية غير الغذائية والخدمات الحرفية:

يمثل الاستخدام التجاري أحد الأنشطة الرئيسة في معظم المدن، حيث يعد عصب الحياة في المناطق الحضرية وتشمل الاستخدامات التجارية كل ما يؤدي إلى الربح المادي بما في ذلك الأعمال والخدمات التجارية، لذلك تحتل الأنشطة التجارية المواقع التي

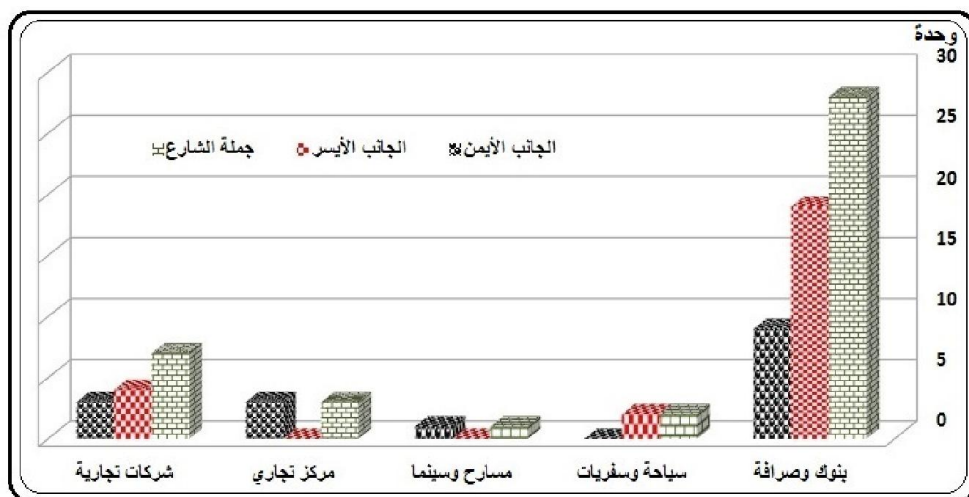
الجملة	جملة الشارع	الجانب الأيسر	الجانب الأيمن
محطة وقود سيارت	4	3	3
معارض أجهزة كمبيوتر	4	2	2
اتصالات	12	4	9
لعب أطفال	4	2	2
كوافير	7	2	2
قضيات	4	2	2
مجوهرات	6	1	6
أجهزة رياضية	2	1	2
معارض سيارات	4	2	4
مفروشات	6	4	4
ميناليك	8	3	6
قطع غيار سيارات	4	2	2
نظف	4	2	2
معارض سجاد	6	4	2
بيع لثك	6	2	2
صحة	4	2	2
آلات صناعية	4	2	4
أدوات منزلية	6	2	2
أجهزة كهربائية	4	2	2
ساعات ونظارات تصوير	8	4	4
أخنية وصنوعات جدينية	10	3	10
ملابس جاهزة	30	4	25

المحلات التجارية ذات السلعة الواحدة فيما يعرف بالتجمع النووي (محمد شوقي، ٢٠١٤م، ص ٢٨٩). وتحتل محلات الأحذية والمصنوعات الجلدية ومحلات والاتصالات المركزين الثاني والثالث بنسبة ٩,٦%، ٨,٧% على التوالي من جملة أعداد المحلات ذات الاستخدام غير الغذائي على جانبي شارع جامعة الدول العربية. ويستحوذ الشارع بعض أنواع من الأنشطة التجارية غير الغذائية مثل معارض أجهزة الكمبيوتر والتي تمثل سوقاً للكمبيوتر من أكبر الأسواق في هذا المجال (صورة ١١)، إضافة إلى المحلات

التجارية المخصصة لبيع الأدوات المنزلية والمكتبية (لوازم المطابخ، السجاد، الستائر، المفروشات، الأدوات المكتبية) ثم معارض الأجهزة الكهربائية، والأدوات الصحية، ومحلات بيع الأثاث، والتحف، والسيارات، ومحلات لعب الأطفال، والمجوهرات، والأجهزة الرياضية.

### ج - استخدامات الأعمال المركزية والخدمات التي تشغل الدور الأرضي أو مباني بكاملها:

نتبين من تحليل بيانات الجدول (٣) أن الخدمات والأعمال المركزية التي تشغل الدور الأرضي أو مباني بكاملها قد جاءت في المرتبة الأخيرة بين أنماط استخدامات الأرض على جانبي شارع جامعة الدول العربية من حيث عدد الوحدات والتي بلغت ٤١ محلاً، شكلت نسبة تقدر بنحو ٩,٣% من جملة وحدات استخدام الأرض على جانبي شارع جامعة الدول العربية. وتتوطن الاستخدامات المالية في هذا الشارع إذ بلغ معامل التوطن ٧,٣ ، وتنقسم الاستخدامات المالية إلى نوعين: البنوك (١٨ بنك)، ومحلات الصرافة (١٠ محلات) وبذلك تحتل المرتبة الأولى بين استخدامات الأعمال المركزية التي تشغل الدور الأرضي أو مباني بكاملها (شكل ١١) ، وتستحوذ على ٢٨ وحدة تمثل أكثر من ثلثي (٦٨,٣%) وحدات الخدمات والأعمال المركزية التي تشغل الدور الأرضي أو مباني بكاملها في شارع جامعة الدول العربية. ويتبين من الشكل (٨) أن الاستخدامات المالية تتركز في الجانب الأيسر لشارع جامعة الدول العربية في صورة متجاورة وبصفة خاصة من تقاطع شارع الجزائر مع شارع جامعة الدول حتى تقاطع شارع محي الدين أبو العز مثل تجمع: البنك الأهلي المصري، وبنك الإسكندرية، وبنك مصر، وبنك HSBC، والبنك العربي، والقطري، وبنك طيران الخليج، والبنك الأهلي، والمصري المتحد، وبنك القاهرة، إضافة إلى بنك قناة السويس، والبنك العقاري المصري العربي الذي يحتل مبنى بكامله. ويفصل بين البنوك الشركات السياحية (شركتان) وشركة مصر للأسواق الحرة، ومحلات الصرافة. إلى جانب المراكز والشركات التجارية.



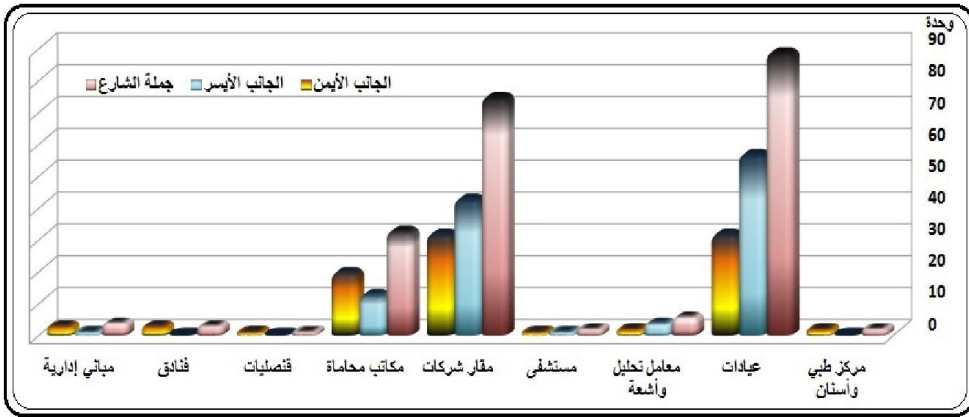
شكل (١١) استخدامات الأعمال المركزية

والخدمات التي تشغل الدور الأرضي أو مباني بكاملها

#### د - استخدامات الأعمال المركزية والخدمات التي تشغل الأدوار المرتفعة أو مباني بكاملها:

أبرزت نتائج الدراسة الميدانية تصدر نمط الخدمات والأعمال المركزية التي تشغل الأدوار المرتفعة أو مباني بكاملها كافة أنماط استخدامات الأرض على جانبي شارع جامعة الدول العربية، مما يعكس أهمية هذا الشريان الرئيس بمنطقة الأعمال المركزية بالجيزة. وقد عكست أرقام الجدول (٣) أن الخدمات والأعمال المركزية التي تشغل الأدوار المرتفعة أو مباني بكاملها قد استأثرت بنحو ٢١٥ وحدة، تمثل ٤٩,٣% من جملة وحدات استخدام الأرض على جانبي الشارع، وهو ما يعكس حركة الأعمال المركزية إلى شارع جامعة الدول العربية، وذلك لتزايد الطلب على منطقة الأعمال المركزية CBD بصفة عامة، والشارع قيد الدراسة بصفة خاصة. وتتباين الأهمية العددية والنسبية لهذا النوع من الاستخدام، حيث تتقدم الاستخدامات الطبية والتي تشمل العيادات (٨٩ عيادة) ومعامل التحاليل (٦ معامل) والمستشفيات (مستشفين) ومراكز طب الأسنان (مركزين) الاستخدامات المركزية التي تحتل الأدوار العليا وتأتي في المرتبة الأولى (شكل ١٢)، إذا

يصل عددها إلى ٩٩ وحدة، بنسبة بلغت ٤٦,٠% من جملة الخدمات والأعمال المركزية التي تشغل الأدوار المرتفعة أو مباني بكاملها في شارع جامعة الدول العربية. وتحتل مقار الشركات المرتبة الثانية بعدد يبلغ ٧٥ وحدة تمثل ٣٤,٠% من جملة الخدمات والأعمال المركزية التي تشغل الأدوار المرتفعة أو مباني بكاملها في الشارع. وتحتل مكاتب المحاماة في المركز الثالث بعدد يصل إلى ٣٣ مكتباً، بنسبة تبلغ ١٥,٣% من جملة الخدمات والأعمال المركزية التي تشغل الأدوار المرتفعة أو مباني بكاملها في هذا الشريان الحيوي لمنطقة الأعمال المركزية بالجيزة.



### شكل (١٢) استخدامات الأعمال المركزية

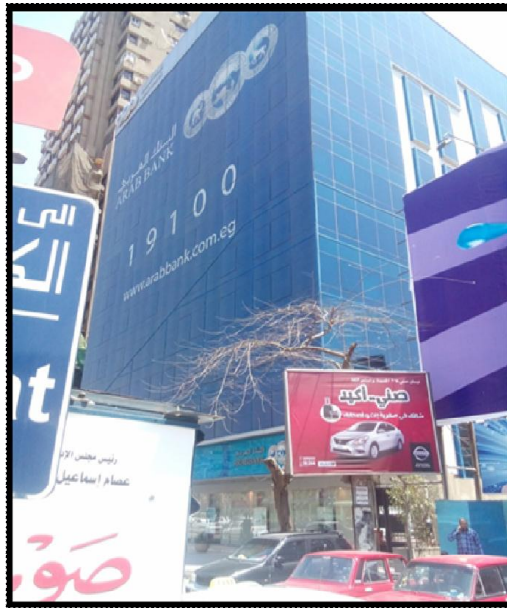
#### والخدمات التي تشغل الأدوار المرتفعة أو مباني بكاملها

ويضم الشارع ١٦ مجمعاً تجارياً وإدارياً وخدمياً بنسبة ٣,٧% من جملة وحدات استخدام الأرض للخدمات والأعمال المركزية بشارع جامعة الدول العربية. ويتمثل ذلك في مباني الأدوات الصحية والسراريك (مبنيين)، والمباني الكاملة (ثلاثة مباني) المتنوعة الأنشطة ما بين المطاعم، والمستشفيات، ومقار الشركات. إضافة إلى مبنى شركة بن لادن للمقاولات، وبرج الفؤاد الإداري (صورة ١٧)، وهيئة قضايا الدولة، والمشروع القومي للتنمية المجتمعية، ومستشفى د. اسماعيل حسني. ويضم الشارع ثلاثة فنادق هي: النيلة، وأطلس، وأمون، إلى جانب بعض البنوك التي تحتل مباني كاملة مثل البنك العربي (صورة ١٨)، وبنك مصر.



المصدر: الدراسة الميدانية، ديسمبر ٢٠١٤م.

صورة (١٧) برج الفؤاد الإداري



المصدر: الدراسة الميدانية، ديسمبر ٢٠١٤م.

صورة (١٨) البنك العربي

وتتميز السلع والخدمات بالتجمع والتركز في مباني كاملة بشارع جامعة الدول العربية في صورة محلات تجارية متجاورة تتركز على الجانب الأيمن للشارع بطول سور نادي الزمالك، ويبلغ عددها ٣٦ مبنى، ويتكون المبنى من طابقين. حيث تمثل محلات بيع الملابس الجاهزة أكثر المحلات اتساعاً وفخامة وبتجهيزات عرض سلع متقدمة، وكذلك محلات المصنوعات الجلدية (صورة ١٩)، والتي تستطيع دفع قيمة إيجارية عالية، ومعارض السيارات، والمطاعم والمقاهي، والأدوات المنزلية، والتحف، والمجوهرات، والفضيات.



المصدر: الدراسة الميدانية، ديسمبر ٢٠١٤م

صورة (١٩) تجمع للمحلات التجارية بجوار سور نادي الزمالك  
بشارع جامعة الدول العربية

## سادساً: التقييم الجغرافي لاستخدامات الأرض في منطقة الأعمال المركزية، وفي شارع جامعة الدول العربية:

تعد التجارة من أهم الوظائف التي تقدمها مدينة الجيزة لسكانها، وللسكان الذين يقطنون خارج حدودها، وعادة ما يدخل ضمن الاستخدامات التجارية كل ما يؤدي إلى ربح مادي، ولهذا تضم الأعمال Business إلى التجارة، وتقتنص الاستخدامات التجارية أطيب المواقع في المدن، وهي تلك المواقع التي تحقق أكبر قدر من سهولة الوصول إليها (أحمد علي إسماعيل، ٢٠٠١م، ص ٣٠٤)، حيث تتميز منطقة الأعمال المركزية التي يخترقها شارع جامعة الدول العربية بسهولة الوصول إليها من كل الأحياء المجاورة بطريقة سهلة ومباشرة، وتزداد كثافة المحلات التجارية بأنواعها، وتتميز الأنشطة التجارية بجودتها، وتخصصها، وتنوعها، وتتركز بها مكاتب الأعمال التجارية الكبرى، والاستخدامات المالية، والفنادق، وتضم أعلى كثافة في الاستخدام التجاري. إضافة إلى ارتفاع قيمة الأرض.

وترتبط قيمة الأرض في شارع جامعة الدول العربية مع أهميتها التجارية، حيث يحدد سعر الأرض كثافة الاستخدام التجاري الذي ينتج عنه ارتفاع ملموس في أسعار الأرض، إضافة إلى المنافسة الشديدة في الحصول على مساحات من الأرض في هذا الشريان الرئيس لمنطقة الأعمال المركزية لإنشاء المحلات التجارية أو المكاتب المختلفة فيه، وأدى ذلك بدوره إلى ارتفاع شديد في قيمة الأرض في هذه المنطقة. ويسجل حي المهندسين أعلى أسعار الأراضي في مدينة الجيزة، حيث يتعدى سعر المتر المربع في هذه المنطقة خمسة عشر ألف جنيه، وبصفة خاصة في الشوارع الرئيسة وأهمها على سبيل المثال لا الحصر: شارع جامعة الدول العربية قيد الدراسة، إضافة إلى شوارع الحجاز، وشهاب وجزيرة العرب، ووادي النيل (دراسة ميدانية، ٢٠١٤م). وقد كانت هذه المناطق تشهد ارتفاعاً ملحوظاً في أسعار الأراضي فيها منذ نهاية السبعينيات وكان سعر المتر لا يتعدى ٦٠٠ حنيهاً/م (٢مها جمال الدين، ١٩٩٧، ص ٦٠)، وظل يتوالى فيها ارتفاع الاسعار حتى الوقت الحالي، وقد ساعد على ذلك تحول المنطقة إلى منطقة أعمال مركزية فرعية للعاصمة، مما أدى إلى تغير نمط الاستخدام فيها من منطقة سكنية (فيلات - عمارات محدودة الارتفاع) إلى أبراج مرتفعة تضم استخدامات تجارية وإدارية إلى جانب الاستخدام السكني.



وتتمتع منطقة الأعمال المركزية بنوع من الهيمنة التجارية لكونها تضم سلعاً تجارية لا تتواجد في المراكز والمجمعات التجارية مثل: كمبيوتر سيتي مول الذي يعد أكبر تجمع لكبرى شركات الكمبيوتر في مصر، وتركز الاستخدامات المالية والتي تضم ٤٦ بنك و ١٠٤ فروع لهذه البنوك، إضافة إلى العديد من مكاتب الصرافة والأوراق المالية، كذلك التنوع في المطاعم، ومراكز التسوق. وقد تبين من خلال الدراسة الميدانية على فترات وأوقات مختلفة ركود الحركة نوعاً ما خلال ساعات النهار الأولى، وانتعاشها فترة الظهيرة والفترة المسائية، حيث تنتعش المحلات التجارية الخاصة بأنشطة الكمبيوتر، والمؤسسات والشركات والبنوك، وتزدهر نسبياً محلات الأنشطة الغذائية في فترة الظهيرة، وتنتعش الفترة المسائية وتزدحم المنطقة بزوار مختلف الأنشطة التجارية. وبمقارنة الوضع الاقتصادي لسكان منطقة الأعمال المركزية بدراسة بيرى (Berry, 1963, P404) عندما ذكر أن في مدن الدول المتقدمة يعيش الفقراء حول منطقة الأعمال المركزية، بينما يسكن الأغنياء - الأكثر قدرة - الأطراف، ويحدث العكس في الدول النامية حيث يعيش الفقراء في الأطراف، وعند أي تحسن لدخولهم يندفعون إلى المواقع المركزية ويزيد التزامهم. وقد انطبقت تلك الحالة الأخيرة على مدينة الإسكندرية وفق دراسة بكير (محمد الفتحي بكير، ١٩٩٧م، ص ١٥) عن حركة قلب الإسكندرية التجاري. وتنطبق الحالة على منطقة الدراسة فسكان المنطقة معظمهم من أصحاب الدخل المرتفعة.

وفي محاولة لتقييم استخدامات الأرض في شارع جامعة الدول العربية تم استخدام بعض المقاييس الكمية مثل : مؤشر الاستخدام ، معامل التوطن ، ومؤشر التنوع والتخصص. ومن تحليل بيانات الجدول (٤) يمكن تسجيل الحقائق التالية:

#### ١ - مؤشر الاستخدام<sup>(٩)</sup>:

يتبين من تحليل البيانات الدالة على مؤشر الاستخدام التفاوت الواضح في قيمته على مستوى نوع الاستخدام، حيث جاءت استخدامات الأعمال المركزية والخدمات التي تشغل الأدوار المرتفعة أو مباني بكاملها في المرتبة الأولى وسجلت أعلى قيمة بلغت ٠,٤٩، يليها في هذا الصدد وحدات السلع التجارية غير الغذائية والخدمات الحرفية (٠,٢٧) ، في حين

جدول (٤) نتائج التحليل الكمي للاستخدامات الرئيسية  
على جانبي شارع جامعة الدول العربية

معامل التخصص	مؤشر الاستخدام	الاستخدام الرئيس
٠,٥٨	٠,١٥	حدات السلع الغذائية والمشروبات
٠,٨٩	٠,٢٧	وحدات السلع التجارية غير الغذائية والخدمات الحرفية
٠,٥٠	٠,٠٩	استخدامات الأعمال المركزية والخدمات التي تشغل الدور الأرضي أو مباني بكاملها
٠,٧٣	٠,٤٩	استخدامات الأعمال المركزية والخدمات التي تشغل الأدوار المرتفعة أو مباني بكاملها

المصدر: الجدول من حساب الباحثة.

انخفض نصيب الاستخدامات الأخرى وتراجع مؤشرها مما يدل على تركيز الخدمات والأعمال المركزية التي تشغل الأدوار المرتفعة ومباني بكاملها نظراً لنمو الوحدات العاملة بها على جانبي شارع جامعة الدول العربية الذي يمثل الشريان الرئيس لمنطقة الأعمال المركزية بمدينة الجيزة.

## ٢ - مؤشر التنوع والتخصص (١٠):

يوضح هذا الأسلوب الكمي درجة تخصص منطقة الدراسة في استخدام نشاط معين، وبالتالي تبرز قيمة الموقع الجغرافي للمنطقة من حيث نوع الاستخدام الأكثر شيوعاً بها، مما يؤدي إلى جذب أصحاب الأعمال للاستثمار والاستفادة من ترابط الاستخدامات المختلفة في المنطقة. وقد تبين من حساب مقياس جيبس مارتن لتنوع الاستخدامات الرئيسية على جانبي شارع جامعة الدول العربية أن وحدات السلع التجارية غير الغذائية والخدمات الحرفية أكثر الاستخدامات تخصصاً بشارع جامعة الدول العربية، يليها استخدامات الأعمال المركزية والخدمات التي تشغل الأدوار المرتفعة أو مباني بكاملها

وهو ما يعني أن مقومات هذه الاستخدامات أكثر وفرة في منطقة الدراسة بدرجة تفوق وفرة مقومات الاستخدامات الأخرى الأقل تخصصاً، ومن المقومات: المكان، والقدرة المالية لأصحاب الأعمال على تسديد الإيجارات المرتفعة، وضخامة حجم الحركة بالمنطقة، والقرب من منطقة الأعمال المركزية لعاصمة الجمهورية "القاهرة"، بالإضافة إلى سهولة الوصول.

### ٣ - معامل التوطن:

يهدف معامل التوطن إلى قياس درجة استخدام الأرض في الوحدة المكانية، ومقارنتها بالمستوى العام للمنطقة المدروسة، وهو بذلك يعد من الأساليب المهمة لتقييم توزيع استخدامات الأرض في شارع جامعة الدول العربية الذي يعتبر الشريان الرئيس لمنطقة الأعمال المركزية بالجيزة، فالشارع - واقعاً اقتصادياً اجتماعياً في المدينة - يعكس القيمة الاقتصادية للحيز الحضري، وتعد الشوارع ذاتها أسواقاً ومخازن، وتزحف بعض الأنشطة إلى عرض الشارع (محمد بهجت الفضلي، بدون تاريخ، ص ١٤٣). وتوضح بيانات الجدول (٣) التوزيع النوعي والنسبي للأنشطة والخدمات والأعمال المركزية على جانبي شارع جامعة الدول العربية عام ٢٠١٤م. ومنه يتبين التفاوت في معامل التوطن، فقد بلغ معامل التوطن أقصى قيمة له للأنشطة والخدمات والأعمال المركزية التي تشغل الدور الأرضي أو المباني الكاملة حيث توطنت البنوك ومحلات الصرافة في الجانب الأيسر من شارع جامعة الدول العربية، فقد بلغ معامل توطنها ٧,٤، حيث تتركز معظم البنوك قريبة من ميدان سفنكس، ومتواجدة في أغلب الحالات متجاورة، وذلك للارتباط بالاقتصاديات العالية للمنطقة. ثم جاءت أنشطة تجارة المواد الغذائية والمشروبات لتتوطن محلات المطاعم والحلويات بقيمة بلغت ٣,٨٤، وهذا يؤكد تحول النشاط التجاري ليلاً إلى أنشطة ترفيهية وتسويقية.

**النتائج والمقترحات:**

اهتم موضوع البحث بتحديد منطقة الأعمال المركزية "C.B.D" التي تخدم مدينة الجيزة، وقياس توطن الأنشطة بها، والتركيز على المشاكل التي تعاني منها، إضافة إلى معالجة التوزيع الجغرافي للأنشطة التجارية، وإبراز مكانتها بين أنماط استخدام الأرض المختلفة في شارع جامعة الدول العربية، ومحاولة التقييم الجغرافي لهذه الاستخدامات. وكانت النتائج التي استخلصت من البحث والتي تحدد كثافة الأنشطة المركزية، وأسعار الأراضي، وحركة الاستخدامات المركزية في منطقة الأعمال المركزية، وفي شارع جامعة الدول العربية هي ما يلي:

١- كشفت الدراسة عن أن مدينة الجيزة قد شهدت تطوراً كبيراً في استخدامات الأرض التجارية في أواخر القرن الماضي وبداية القرن الحالي. فقد ساهم النمو السكاني للمدينة بصورة واضحة في حركة النمو العمراني السريعة، مما كان له أثره في نمو منطقة الأعمال المركزية الحديثة في المناطق السكنية المخططة بالدقي والعجوزة، وهو ما جعل مدينة الجيزة تنسم بازداجية المناطق التجارية القديمة التي تمثل النوايا الأولى التي نمت حولها المدينة، والحديثة التي نشأت بعد تشعب المناطق القديمة وتكدسها، مما أدى إلى فقدان المنطقة التجارية القديمة مركزيتها.

٢- تبين من الدراسة صعوبة تطبيق طرق تحديد المنطقة التجارية المركزية الحديثة وفقاً لمعايير تحديد المنطقة المركزية، لعدم توفر البيانات بالصيغة المطلوبة ضمن كل طريقة، واعتمدت الدراسة على تحديد حدود منطقة الأعمال المركزية الحديثة في مدينة الجيزة وفقاً لمؤشر السعر Price Index، باعتباره أكثر المعايير وضوحاً وتحديداً.

٣- تبين من تطبيق مؤشر ارتفاع منطقة الأعمال المركزية "CBHI" على استخدامات الأرض بشارع جامعة الدول العربية أن أكثر من ثلث (٣٨%) عدد المباني التي شملها المسح الميداني (١٥٥ مبنى) لا يحقق شرط المركزية، حيث تقل نسبة الاستخدام التجاري عن ٥٠% في حين أن ما يقرب من ثلثي (٦٢%) عدد المباني يحقق شرط المركزية، وذلك يدل على أن هذه المباني بها أكثر من ٥٠% من

المساحة تشغله أنشطة تجارية، وأعمال تحقق نسبة المركزية في المبنى، وكذلك المبنى الذي تتحدد له شروط ليدرج ضمن الأنشطة المركزية.

٤- أظهرت الدراسة الميدانية ارتباط عدد من الأنشطة بمنطقة الأعمال المركزية من أهمها: الخدمات الإدارية الحكومية، والاستخدامات المالية، والترفيهية، والفندقية، ويشغل معظمها مباني كاملة، إلى جانب تركيز الاستخدامات الصحية المتمثلة في المستشفيات الخاصة بتخصصاتها المتنوعة.

٥- كشفت الدراسة عن تمتع منطقة الأعمال المركزية بنوع من الهيمنة التجارية لكونها تضم سلعاً تجارية لا تتواجد في المراكز والمجمعات التجارية مثل: كمبيوتر سيتي مول الذي يعد أكبر تجمع لكبرى شركات الكمبيوتر في مصر، وتركز الاستخدامات المالية والتي تضم ٤٦ بنك و ١٠٤ فروع لهذه البنوك، إضافة إلى العديد من مكاتب الصرافة والأوراق المالية، كذلك التنوع في المطاعم، ومراكز التسوق.

٦- تبين من خلال استخدام تقنيات نظم المعلومات الجغرافية (GIS) لتوضيح صورة التوزيع المكاني للاستخدامات المالية في منطقة الأعمال المركزية أن طبيعة توزيع البنوك متقاربة، فقد بلغت قيمة تحليل صلة الجوار نحو ٠,٩٠، وهي قيمة قريبة من الواحد الصحيح، وذلك دليل على أن نمط توزيع البنوك في منطقة الأعمال المركزية بالمدينة هو نمط متقارب يتجه نحو النمط العشوائي، والسبب في ذلك يرجع إلى أن أنماط توزيع وحدات الوظائف المالية تميل نحو التقارب مع اختلاف في اتجاهات هذا التوزيع نحو التجمع أو العشوائية، يعود ذلك إلى صغر مساحة منطقة الأعمال المركزية، و بروز صفة التخصص الوظيفي ضمن معظم أجزائه.

٧- اتضح من الدراسة وجود تخصص تجاري في أجزاء شارع جامعة الدول العربية، ويستمد ذلك من النشاط النسبي السائد في كل شارع بمنطقة الأعمال المركزية.

٨- أظهرت نتائج الحصر الميداني لأنماط استخدامات الأرض على جانبي شارع جامعة الدول العربية أن عدد الأنشطة والأعمال المركزية قد تجاوز الأربعين نوعاً. وقد ارتبطت الأنشطة التجارية بالأدوار الأرضية، بينما ترتبط الأعمال المركزية بالأدوار

العليا وتقل كثافتها رأسياً بعد الدور الخامس في بعض المباني، وتتعدى ذلك في المباني التي يوجد بها مصاعد، في حين تحتل بعض الأعمال المركزية مباني كاملة.

٩- اتضح من التقييم الكمي لتوزيع الاستخدامات الأرضية في شارع جامعة الدول العربية أن معامل التوطن قد بلغ أقصى قيمة له لأنشطة الخدمات والأعمال المركزية التي تشغل الدور الأرضي أو المباني الكاملة، فقد بلغ معامل توطن البنوك ٧,٤، ثم جاءت أنشطة تجارة المواد الغذائية والمشروبات لتتوطن محلات المطاعم والحلويات بقيمة بلغت ٣,٨٤، وهذا يؤكد تحول النشاط التجاري ليلاً إلى أنشطة ترفيهية وتسويقية.

١٠- كشفت الدراسة عن ارتفاع مؤشر استخدامات الأعمال المركزية والخدمات التي تشغل الأدوار المرتفعة أو مباني بكاملها والتي سجلت أعلى قيمة (٠,٤٩) ، وجاءت وحدات السلع التجارية غير الغذائية والخدمات الحرفية في المرتبة الثانية (٠,٢٧)، في حين انخفض نصيب الاستخدامات الأخرى وتراجع مؤشرها وذلك دليل على تركيز الخدمات والأعمال المركزية التي تشغل الأدوار المرتفعة ومباني بكاملها نظراً لنمو الوحدات العاملة بها على جانبي شارع جامعة الدول العربية الذي يمثل الشريان الرئيس لمنطقة الأعمال المركزية بمدينة الجيزة.

١١- تبين من حساب مقياس جيبس مارتن لنتوع الاستخدامات الرئيسة على جانبي شارع جامعة الدول العربية أن وحدات السلع التجارية غير الغذائية والخدمات الحرفية أكثر الاستخدامات تخصصاً بالشارع، يليها استخدامات الأعمال المركزية والخدمات التي تشغل الأدوار المرتفعة أو مباني بكاملها، وهو ما يعني أن مقومات هذه الاستخدامات أكثر وفرة في منطقة الدراسة بدرجة تفوق وفرة مقومات الاستخدامات الأخرى الأقل تخصصاً، ومن المقومات: المكان، والقدرة المالية لأصحاب الأعمال على تسديد الإيجارات المرتفعة، وضخامة حجم الحركة بالمنطقة، والقرب من منطقة الأعمال المركزية لعاصمة الجمهورية "القاهرة"، بالإضافة إلى سهولة الوصول.

**وتوصي الدراسة بما يلي:**

- \* ضرورة إعداد دراسة لمواقف السيارات لتأمين متطلباتها وحاجة منطقة الأعمال المركزية لمعالجة الازدحام المروري الناتج عن عدم تأمينها واعتماد المعايير التخطيطية الخاصة بها.
- \* إعداد دراسة خاصة بكيفية تقليل التأثيرات الناتجة عن ازدحام الحركة المرورية من تلوث الهواء والبيئة.
- \* ضرورة تنظيم الوظائف الموجودة بمنطقة الأعمال المركزية عن طريق إيجاد مناطق مخصصة للمشاة، ومناطق خضراء، إضافة إلى مناطق حرف يدوية، ومناطق سياحية.
- \* منطقة قلب المدينة أو مركزها عادة ما تقتقر إلى المسطحات الخضراء والمفتوحة، لذلك يلزم مراعاة الحفاظ على ما هو قائم بها حالياً من حدائق مع زيادة هذه المسطحات الخضراء والعمل على خلخلة الكتلة البنائية.
- \* إعادة تخطيط هذا شارع جامعة الدول العربية - الشريان التجاري - بطريقة تضمن توزيع الوظائف بشكل يضمن سهولة حركة المشاة، ووسائل النقل، والتحكم بحركة سيرهما وخاصة في فترة ذروة الازدحام المروري.

## الهوامش

- (١) الخصائص التحليلية الملحق ببرنامج Arc Tools Box ومنها تحليل Analyst tools Overlay وتحليل المطابقة i Spatial Analyst tools و iNetwork Analyst tools
- (٢) مؤشر السعر = القيمة الإجمالية للسعر "بأي عملة" / إجمالي مساحة الطابق الأرضي (م<sup>٢</sup>). والناتج = عملة/م<sup>٢</sup> من مساحة الطابق الأرضي.
- (٣)  $\sum_{i=1}^n \frac{A_i}{A} = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{A} = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{A} = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{A}$
- (٤) جملة مساحة الطوابق المستخدمة في المركزية / جملة مساحة الطوابق (حمدي الديب، ٢٠٠٥م، ص ٢١٤)
- (٥) الدراسة الميدانية إبريل ٢٠١٤م.
- (6) Newman, Mirela, I, Dutch Green Urbanism: Planned Development and Form In Almere New City, The Netherlands, A Dissertation Published by Proquest information and Learning Company, University of Massachusetts Amherst, February 2003, P353.
- (7) acione, M., Urban Geography A global Perspective, Routledge, London, 2001, p. 151.
- (٨) معامل الجار الأقرب (ل) =  $\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{1}{d_i}$  جذر ن/ح . أو معامل الجار الأقرب (ل) = م / م<sup>٢</sup> . حيث: م = متوسط المسافات الفعلية، ن = عدد النقاط، ح = مساحة المنطقة قيد الدراسة، م<sup>٢</sup> متوسط المسافة المتوقعة النظرية . م<sup>٢</sup> = ١ جذر ك ، حيث ك = الكثافة = ن/ح تعد المعادلة الأولى هي الأسهل لحساب قيمة معامل الجار الأقرب. - المصدر: (جمعة محمد داود، ٢٠١٢م، ص ٥١).
- (٩) مؤشر الاستخدام = عدد الوحدات العاملة في نشاط معين في السنة / إجمالي عدد الوحدات في الاستخدامات كافة في السنة نفسها. وتتراوح قيمته بين صفر، وواحد صحيح، وكلما اقترب الرقم من الواحد الصحيح دل على تركيز الاستخدامات في نمط معين والعكس. (محمد إبراهيم رمضان، ٢٠٠٣م، ص ١٠٦).
- (١٠) مقياس جيبس مارتن للتنوع = ١ -  $\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n p_i^2$  / (مج س) ٢ (عيسى علي إبراهيم، ١٩٩٥م، ص ١٩٠).



**المراجع العربية:**

- ١ - أحمد خالد علام، تخطيط المدن، الأنجلو المصرية، القاهرة، ١٩٩١م.
- ٢ - أحمد علي إسماعيل، دراسات في سكان مصر، القاهرة، ١٩٨٠م.
- ٣ - أحمد علي إسماعيل، دراسات في جغرافية المدن، دار الثقافة والنشر والتوزيع، القاهرة، ٢٠٠١م.
- ٤ - أحمد الجار الله، جغرافية الحضر، مدخل إلى المفاهيم وطرق التحليل، مكتبة الملك فهد، الطبعة الأولى، الرياض، ٢٠٠٠م.
- ٥ - جليلة القاضي، النمو العمراني على الأراضي الزراعية وأزمة الإسكان في مدينة القاهرة، مجلة لوموند ببلوماتك العربي، ١٩٨٩م.
- ٦ - جمعة محمد داود، أسس التحليل المكاني في إطار نظم المعلومات الجغرافية، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية ٢٠١٢م.
- ٧ - جورج فوزي عبد الملك، تنمية مركز المدينة مدخل لتنمية المنطقة المركزية للأعمال، دراسة تطبيقية على المنطقة المركزية للأعمال بمدينة القاهرة، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٣م.
- ٨ - حمدي أحمد الديب، العمل الميداني والأساليب الكمية في الجغرافيا البشرية، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، ٢٠٠٥م.
- ٩ - صبري فارس الهيتي، جغرافية المدن، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٢م.
- ١٠ - عبدالرزاق عباس حسين، جغرافية المدن، مطبعة أسعد، بغداد، ١٩٧٧م.
- ١١ - علي محمد دياب، دور مناهج البحث العلمي العامة المعاصرة في تطوير نظرية الجغرافية البشرية، مجلة جامعة دمشق، المجلد ٢٦، العدد الأول والثاني، ٢٠١٠م.
- ١٢ - عمر محمد علي محمد، مدينة أسوان، دراسة في جغرافية المدن، رسالة دكتوراه غير منشورة، قسم الجغرافيا، كلية الآداب، الإسكندرية، ٢٠٠١م.
- ١٣ - عيسى علي إبراهيم، الأساليب الكمية في الجغرافيا، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٥م.
- ١٤ - عيسى علي إبراهيم، جغرافية المدن، دراسة منهجية تطبيقية، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٣م.
- ١٥ - فتحي محمد أبو عيانة، جغرافية العمران، دراسة تحليلية للقرية والمدينة، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٩م.

- ١٦- فتحي محمد مصيلحي خطاب، سكان مدينة الجيزة، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة إلى قسم الجغرافيا، كلية البنات، جامعة عين شمس، ١٩٧٦م.
- ١٧- فتحي محمد مصيلحي خطاب، حدود منطقة الأعمال الرئيسة بالقاهرة الكبرى واتجاهات نموها، نشرة البحوث الجغرافية، مجلة كلية البنات، جامعة عين شمس، العدد العاشر، أكتوبر، ١٩٩٠م.
- ١٨- فتحي محمد مصيلحي خطاب، تخطيط المدينة العربية بين الإطار النظري والواقع والمستقبلي، مكتبة الأنجلو المصرية، ١٩٩٥م.
- ١٩- فتحي محمد مصيلحي خطاب، جغرافية المدن، "الإطار النظري وتطبيقات عربية"، مطبعة التوحيد، شبين الكوم، ٢٠٠٠م.
- ٢٠- فتحي محمد مصيلحي، جغرافية الخدمات، الإطار النظري وتجارب عربية، مطابع جامعة المنوفية، الطبعة الأولى، ٢٠٠١م.
- ٢١- كامل كاظم بشير الكنانى، أحمد عبد السلام الجابري، استخدام منهجية التحليل المكاني في تقييم الملاءمة المكانية للتوسع الحضري لمدينة الكوت، مجلة كلية التربية، جامعة واسط، العراق، ٢٠١٠م.
- ٢٢- كايد عثمان أبو صبحه ، جغرافية المدن ، دار وائل للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، (١ ط) عمان، ٢٠٠٣م.
- ٢٣- الهيئة العامة للتخطيط العمراني، القطاع المتجانس، جيزة أ ، ب ، التقرير النهائي، نوفمبر ١٩٨٨م.
- ٢٤- الهيئة العامة للتخطيط العمراني، المخطط الاستراتيجي لمحافظة الجيزة، المرحلة الثانية، تحليل الوضع الراهن، ٢٠١١م.
- ٢٥- الهيئة العامة للتخطيط العمراني، المخطط الاستراتيجي لمحافظة الجيزة، دور محافظة الجيزة على المستوى القومي - ١، القاهرة ٢٠١١م.
- ٢٦- محمد إبراهيم رمضان، الجغرافيا التطبيقية "الجيو تكنيك"، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٣م.
- ٢٧- محمد بهجت الفاضلي، في جغرافية الريف والحضر، دراسات أصولية وتطبيقية، منشأة المعارف، الإسكندرية، بدون تاريخ.
- ٢٨- محمد شوقي محمد، تحليل جغرافي لاستخدامات الأرض في شارع مسجد العطارين بمدينة الإسكندرية، المجلة الجغرافية العربية، الجمعية الجغرافية المصرية، العدد الثالث والستون، الجزء الأول، ٢٠١٤م.
- ٢٩- محمد صبحي عبد الحكيم، مدينة الإسكندرية، مكتبة مصر، القاهرة، ١٩٥٨م.

- ٣٠- محمد عبد السلام حسين عبد القوي، منطقة الأعمال المركزية بروكسي، المجلة الجغرافية العربية، الجمعية الجغرافية المصرية، العدد الخامس والخمسون، الجزء الأول، ٢٠١٠م.
- ٣١- محمد عرب نعمة الموسوي، مدينة صبراتة، التركيب الوظيفي والمظهر الخارجي من واقع استعمالات الأراضي دراسة في جغرافية المدن، رسالة دكتوراه غير منشورة، الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية العظمى، كلية الآداب، قسم الجغرافيا، جامعة الفاتح، ٢٠٠٤م.
- ٣٢- محمد السيد غلاب، يسري الجوهري، جغرافية الحضر، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٠م.
- ٣٣- محمد الفتحي بكير، حركة قلب الإسكندرية التجاري- دراسة حالة في منطقة الابراهيمية، إصدارات كلية الآداب، جامعة الإسكندرية، ١٩٩٧م.
- ٣٤- محمد مدحت جابر عبد الجليل، معجم المصطلحات الجغرافية والبيئية، مركز البحوث والدراسات البيئية، جامعة المنيا، ٢٠٠٦م.
- ٣٥- مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، حيا الدقي والعجوزة، محافظة الجيزة، ٢٠١٤م.
- ٣٦- مها محمد جمال علي، النمو العمراني لمدينة الجيزة في الفترة من ١٩٥٠ حتى ١٩٩٥، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، قسم الجغرافيا، جامعة القاهرة ١٩٩٧م.
- ٣٧- مؤمن محمد ذيب نصر، التخطيط العمراني من منظور جغرافي، غزة، فلسطين، ٢٠١٣م.
- ٣٨- ناصر عبد الله صالح، محمد محمود السرياني، الجغرافيا الكمية والإحصائية "أسس وتطبيقات"، مكة المكرمة ١٩٧٩م.
- ٣٩- نشوان شكري عبد الله، التركيب التجاري لمدينة دهوك، دراسة في جغرافية المدن، دار سبيريز للطباعة والنشر، دهوك، العراق ٢٠٠٦م.
- ٤٠- نشوان شكري عبد الله، تحليل الخصائص المكانية والوصفية لوحداث الورش الصناعية في مدينة دهوك باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، مجلة جامعة دهوك، المجلد (١١)، العدد (٢)، العراق، ٢٠٠٨م.
- ٤١- يسري الجوهري، الجغرافيا منهج وتطبيق، دار الجامعات المصرية، الإسكندرية، ١٩٨٠م.

المراجع الأجنبية:

- 1- Berry, B.J.L, Commercial Structure and Commercial Blight, Chicago University, Department of Geography, Research Paper, No 85, Chicago University Press, 1963.
- 2- Carter, H., The Study of Urban Geography, 4<sup>th</sup> Edition, Arnold, London, 1995.
- 3- Davies, D. H., The Core of Capetouns Central Business Distract: An Attempt At Delimitation, Econ . Geog, Vol. 36, No. 1, January, 1960.
- 4- Doxiadis, C., & et al., Emergence and Growth of An Urban Region, The Developing Urban Area, A concept for Future Development. Vol. 3. Detroit Edison CO., 1970.
- 5- Murphy, R.E.& Vance, J.E., "Delimiting The C.B.D" Economic Geography, vol. 30, No. 3, July, 1954.
- 6- Murphy, R.E.&et al., "The Internal Structure of the C.B.D., "Econ. Geog", January, 1955.
- 7 Newman, Mirela,I, Dutch Green Urbanism: Planned Development and Form In Almere New City, The Netherlands, A Dissertation Published by Proquest information and Learning Company, University of Massachusetts Amherst, February 2003.
- 8- Nelson, H.,J., The Form and Structure of Cities. Urban Growth patterns, in Putnam, R.G.& al., A Geography of Urban Places, Methuen, Toronto, 1970.
- 9- Pacione, M., Urban Geography A global Perspective, Routledge, London, 2001.
- 10- Richard Voith, Parking, Transit, and Employment in a Central Business District, Research Department, Federal Research Bank of Philadelphia, 10 Independence Mall, Article No. UE972059, Journal of Urban Economics 44, Academic Press, Philadelphia, Pennsylvania, 1998.
- 11- S.K. Hwe et al., Merging Bus Routes in Hong Kongs Central Business District: Analysis and Models, March, 2006.
- 12- Toyne,P., Newby, P., Technique in Human Geography, Macmillan Education, LTD, The University Press, Glasgow, Great Britain,1972.
- 13- [www.ar.wikipedia.org/2014](http://www.ar.wikipedia.org/2014).