



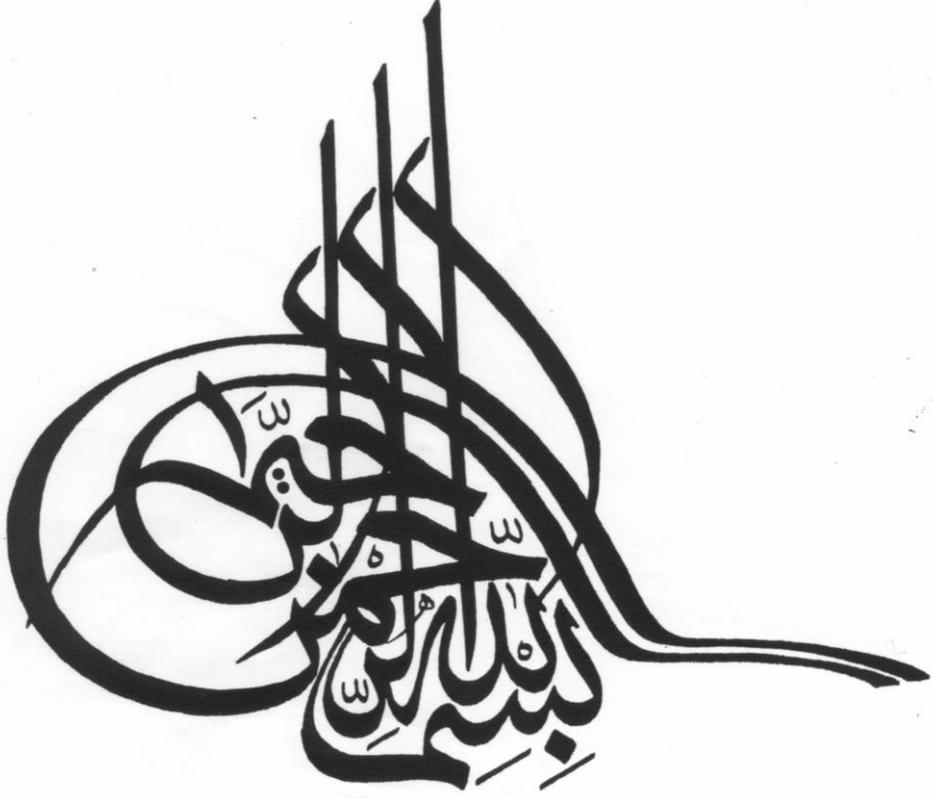
كلية الهندسة  
قسم التخطيط العمراني  
رسالة مقدمة للحصول علي درجة دكتوراه الفلسفة في التخطيط  
العمراني

بعنوان  
إعادة تأهيل وسط مدينة " القاهرة "

مقدمة من  
المهندسة / نعمات محمد نظمي  
ماجستير في الهندسة المعمارية - تخطيط عمراني  
كلية الهندسة - جامعة عين شمس  
مدرس مساعد بمركز بحوث الإسكان والبناء

تحت إشراف  
الأستاذة الدكتورة / شفق العوضى الوكيل  
أستاذ ورئيس قسم التخطيط العمراني  
كلية الهندسة - جامعة عين شمس

الدكتور / عمر محمد الحسيني  
أستاذ مساعد بقسم التخطيط العمراني  
كلية الهندسة - جامعة عين شمس  
القاهرة ٢٠٠٤ م



فأما الزبد فيذهب جُفاء وأما ما ينفع الناس فيمكث في الأرض

صدق الله العظيم

( بعض من الآية ١٧ من سورة الرعد )



كلية الهندسة  
قسم التخطيط العمراني

رسالة دكتوراه

مقدمة من المهندسة : نعمات محمد نظمي - مدرس مساعد بمركز بحوث الإسكان والبناء  
بعنوان : إعادة تأهيل وسط مدينة " القاهرة "  
اسم الدرجة : دكتوراه الفلسفة

لجنة الإشراف

الأستاذة الدكتورة / شفق العوضي الوكيل  
أستاذ ورئيس قسم التخطيط العمراني - كلية الهندسة - جامعة عين شمس

الدكتور / عمر محمد الحسيني

أستاذ مساعد بقسم التخطيط العمراني - كلية الهندسة - جامعة عين شمس

لجنة الممتحنين

الأستاذة الدكتورة / ماجدة محمد توفيق متولي  
أستاذ ورئيس قسم العمارة والإسكان - مركز بحوث الإسكان والبناء

الأستاذة الدكتورة / بشاير السيد محمد خيرى  
أستاذ بقسم التخطيط العمراني - كلية الهندسة - جامعة عين شمس

الأستاذة الدكتورة / شفق العوضي الوكيل  
أستاذ ورئيس قسم التخطيط العمراني - كلية الهندسة -  
جامعة عين شمس - عن هيئة الإشراف

الدراسات العليا  
ختم الإجازة

أجيزت الرسالة بتاريخ ١٩ / ٦ / ٢٠٠٤ م



موافقة مجلس الجامعة

٢٠٠٤ / ١ /

موافقة مجلس الكلية

٢٠٠٤ / ٧ / ١٢

## إهداء

إلي أسرتي التي شجعتني ووقفت بجانبني حتى أتممت  
البحث بحمد الله

## إلي

أبي : المهندس " محمد نظمي عبد الجابر " وكيل وزارة  
الإسكان بمحافظة الجيزة ( سابقاً ) الذي يشجعني  
ويدفعني إلي الأمام دائماً بخبرته الكبيرة .

أمي : التي ضحت براحتها كثيراً من أجلي وقامت برعاية  
أبنائي أثناء إعدادي للبحث .

زوجي : العقيد " هشام عبد السلام صبحي الأتربي " الذي قام  
بكتابة البحث علي الكمبيوتر ومشاركتي جميع  
الزيارات الميدانية .

أبنائي : " نرمين " و " سيف الدين " الذين تحملوا فترة  
إنشغالي عنهما .

## شكر وتقدير

شكراً لله جل جلاله الذي أعان الباحثة وذلك لها الصعاب والعقبات حتى انتهى البحث بعون الله بالصورة التي خرج عليها .

وتتوجه الباحثة بجزيل الشكر وأعظم التقدير والعرفان إلي الأستاذة الدكتورة الفاضلة " شفق العوضي الوكيل " لمتابعتها ورعايتها المستمرة للباحثة طيلة العمل بالبحث وتعاونها الصادق ومراجعتها العلمية الدقيقة وتوجيهاتها المفيدة وعطائها الكبير علماً ووقتاً ومجهوداً . كما تتوجه الباحثة بخالص الشكر إلي " الدكتور / عمر محمد الحسيني " لتوجيهاته المهمة والمؤثرة وحرصه علي إبراز القيمة العلمية للبحث بالصورة المطلوبة .

وتشكر الباحثة كل من الأساتذة أعضاء لجنة التحكيم أ.د. ماجدة محمد توفيق متولي ، و أ.د. بشائر السيد محمد خيرى لحسن قراءتهما للبحث ولتقديمهما البناء وتعليقاتهما المؤثرة التي أفادت البحث بشكل كبير .

أيضاً تشكر الباحثة كل من ساهم في إمدادها بالمعلومات البحثية اللازمة من الجهات التالية :  
الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، جهاز شئون البيئة ، الهيئة القومية للأنفاق ، الأحياء الإدارية لمنطقة الدراسة ( غرب ، عابدين ، الموسكي ) ،  
محافظة القاهرة وتخص بالذكر كل من  
المهندسة / أفكار عبد الرحمن عبد الله مدير عام التخطيط العمراني  
المهندس / مدحت مصطفى مدير مركز المعلومات

كما تشكر الباحثة كل من ساهم من السادة الأساتذة والزملاء بمركز بحوث الإسكان والبناء في إمدادها بالمعلومات والمراجع اللازمة .  
وأخيراً تشكر الباحثة أسرته علي مساعدتها الفعلية ومساندتها المعنوية التي أعانتها كثيراً علي مواصلة عملها بالبحث وذلك لها العقبات التي اعترضتها .

والحمد لله أولاً وآخراً

## مستخلص الرسالة

بحث بعنوان : **إعادة تأهيل وسط مدينة " القاهرة "**  
 للحصول علي درجة دكتوراه الفلسفة في التخطيط العمراني  
 قسم التخطيط العمراني - هندسة عين شمس  
 مقدم من : **المهندسة / نعمات محمد نظمي** - ماجستير تخطيط عمراني -  
 هندسة عين شمس

تظهر المشاكل العمرانية في المناطق التي لها قوة جذب كبيرة وهذه القوة تسمى " التحضر " وهي تحدث لمحاولة السكان حل مشاكلهم بالانتقال إلى أماكن الجذب العمراني وهي المدن الكبرى التي تتوفر بها فرص العمل والخدمات ، وقد تضخمت المدن الكبرى تضخماً كبيراً خلال القرن العشرين بسبب سرعة نموها وازدياد كثافتها السكانية مما أدى إلى ظهور الكثير من المشاكل بها والتي ظهرت بصورة واضحة بمراكزها .

وينقسم البحث إلى جزء نظري وآخر تطبيقي وكل منهما يحتوي علي بابين ، وقد تم استعراض مشاكل مراكز المدن الكبرى في دول العالم المختلفة بالجزء النظري وتتمثل في الامتداد الرأسي والازدحام ونقص أماكن انتظار السيارات والتدهور البيئي الذي يتمثل في تلوث الهواء والتلوث بالضوضاء ونقص الخدمات الحضرية ووجود مناطق متدهورة بالمركز أو حوله ونقص عدد سكان المركز ، كما تم استعراض حلول المشاكل في دول العالم المختلفة لاستخلاص ما يتناسب منها مع مركز مدينة " القاهرة " وإعطاء نظرة عامة علي التجربة العالمية للإستفادة من الخبرة القائمة .

وقد تم التوصل إلى أن أنسب الطرق للتعامل مع مراكز المدن هو استخدام منهج إعادة التأهيل باتجاهاته الثلاثة العمرانية والاقتصادية والاجتماعية . ويعني إعادة التأهيل العمراني للمركز جعل مبانيه ومرافقه بحالة جيدة وصيانتها وإصلاحها ورفع كفاءة شوارعه وتحسين صورته ليصبح منطقة جذب للسكان والزائرين ، بينما يعني إعادة التأهيل الاقتصادي إحياء الأنشطة الاقتصادية واستخدام المباني والفراغات بشكل يؤدي إلى انتعاشها وتحقيق أكبر عائد اقتصادي لها ، كما يعني إعادة التأهيل الاجتماعي تزويدها بالخدمات اللازمة وجعل المنطقة حية وأمنة ليرتادها الزوار بتكثيف الأنشطة التجارية والترفيهية بها وخاصة بالأدوار الأرضية لخلق حركة مشاة بالشوارع طيلة ساعات النهار والمساء .

وقد تم عرض ثلاث تجارب رائدة لإستخدام منهج إعادة التأهيل باتجاهاته الثلاثة الأولى منها بدولة متقدمة وهي إعادة تأهيل حي " لو ماريه *Le Marais* " بقلب مدينة " باريس " ، والثانية بدولة كانت نامية وتحولت إلى دولة متقدمة في فترة زمنية قصيرة وهي " سنغافورة " التي تم إعادة تأهيل مركزها كجزء من منطقتها المركزية ، والثالثة بدولة عربية وهي إعادة تأهيل حي " الحفصية " بالمنطقة المركزية لمدينة تونس وهو أول مشروع واسع النطاق في مدينة إسلامية .

ويتناول الباب الثالث بالجزء التطبيقي مدينة " القاهرة " ومركزها من خلال تقسيم تطور نموها العمراني إلى ثلاث مراحل وهي نووية وتكوينية وانفجارية ، وقد ظهرت معظم أحياء وضواحي " القاهرة " في المرحلة التكوينية بينما ظهرت مشاكل مدينة " القاهرة " ومركزها بالمرحلة

الانفجارية ، وتم استعراض مشاكل المدينة والمخططات التي وضعت لحلها بدءاً من عام ١٩٥٦م وحتى عام ١٩٩٧م وكذلك موقع المركز من المخططات ، بينما يتناول الباب الرابع والأخير مشاكل مركز مدينة " القاهرة " والحلول القائمة لحلها باعتبار المركز جزءاً من إقليم القاهرة الكبرى ثم باعتباره منطقة قائمة بذاتها ، وتنتهي الدراسة بوضع إستراتيجية أو خطة مقترحة لإعادة تأهيل المركز في ثلاثة اتجاهات عمرانية / بيئية واقتصادية واجتماعية باستخدام الإمكانيات المتوفرة به وذلك استكمالاً للجهود المبذولة لحل مشاكل المركز وحيائه وترغيب سكانه بالبقاء به حيث يعاني المركز من انخفاض سكانه منذ أكثر من ثلاثة عقود ، وكذلك إحياء أنشطته التجارية والإقتصادية والترفيهية .

### **الكلمات المفتاحية** *Key words*

التجمعات العمرانية - مركز المدينة - مشاكل المناطق المركزية - التجديد الحضري - إعادة التأهيل - التجارب العالمية - القاهرة القديمة - القاهرة الحديثة ( قاهرة إسماعيل ) - تطور مركز مدينة القاهرة - مشاكل المركز - الحلول القائمة - إستراتيجية إعادة التأهيل .

قوائم المحتويات

الأشكال والجداول

## قائمة المحتويات

رقم الصفحة	
أ	إهداء .....
ب	شكر وتقدير .....
ج	مستخلص الرسالة .....
د	قائمة المحتويات .....
هـ	قائمة الأشكال .....
و	قائمة الجداول .....
١ - ٤	مقدمة .....

### الجزء النظري

## دراسة المناطق المركزية في بعض المدن الكبرى في العالم مشاكل المناطق المركزية وتجارب إعادة التأهيل

### الباب الأول : العلاقة المتبادلة بين نمو أو تدهور التجمعات العمرانية القائمة

٥٢٠٥ ..... والمراكز المرتبطة بها

#### الفصل الأول :

٨٠٥	١-١ التجمعات العمرانية القائمة ، عناصرها ، أنواع مناطقها .....
٥	١-١-١ عناصر تكوين التجمعات العمرانية .....
٦	١-١-٢ أنواع المناطق التي يحتويها أي تجمع عمراني .....
٦	١- مناطق متجانسة .....
٦	٢- مناطق حركة .....
٨	٣- مناطق خاصة .....
٨	٤- منطقة مركزية .....

#### الفصل الثاني :

٤٥٠٩	٢-١ مركز المدينة City Centre .....
٩	١-٢-١ الأهمية النسبية لمركز المدينة .....
١٢	٢-٢-١ مكونات مركز المدينة .....
١٦	٣-٢-١ المفاهيم العالمية المستخدمة لمراكز المدن الكبرى .....
١٦	١-٣-٢-١ قلب المدينة City Core .....

- ١٧ ..... *London City Core* -١ قلب مدينة " لندن "
- ٢٠ ..... *Paris City Core* -٢ قلب مدينة " باريس "
- ٢٤ ..... *Downtown (Am. E.)* ٢-٣-٢-١ وسط المدينة
- ٢٤ ..... *Town Centre (Br. E.)* ٣-٣-٢-١ مركز المدينة
- ٢-٣-٢-١ قطاع الأعمال المركزي
- ٢٤ ..... *Central Business District ( C.B.D. )*
- ٤-٢-١ المفاهيم العالمية المستخدمة للمناطق المركزية المحيطة بمراكز المدن
- ٢٨ ..... الكبرى والمحتوية لها
- ٢٨ ..... *Inner City* ١-٤-٢-١ المنطقة الداخلية بالمدينة
- ٣٢ ..... *Central City , Central Area* ٢-٤-٢-١ المنطقة المركزية
- ٣٢ ..... مفهوم *Central city, Central Area* في أوروبا -١
- ٣٢ ..... مثال : لندن المركزية *Central London*
- ٣٣ ..... مفهوم *Central City , Central Area* في أمريكا -٢
- ٣٦ ..... شبكات الطرق بمراكز المدن الكبرى ٥-٢-١
- ١-٥-٢-١ الشبكة الشطرنجية والمستطيلة
- ٣٧ ..... مركز مدينة " شيكاغو " - أمريكا
- ٢-٥-٢-١ الشبكة الإشعاعية متحدة المركز
- ٤٠ ..... مركز مدينة " موسكو " - الاتحاد الروسي الفيدرالي
- ٣-٥-٢-١ الشبكة الطولية
- ٤١ ..... مركز مدينة " بودابست " - المجر
- ٤-٥-٢-١ الشبكة العضوية
- ٤٢ ..... مركز مدينة " برشلونة " - أسبانيا
- ٥-٥-٢-١ الشبكة المتنوعة
- ٤٣ ..... ١- مركز مدينة " بروكسل " - بلجيكا
- ٤٤ ..... ٢- مركز مدينة " دمشق " - سوريا

### الفصل الثالث :

- ٣-١ التطور العمراني ومركز المدينة ..... ٤٧ . ٥٢
- ١-٣-١ أنواع حركة التجمعات العمرانية ..... ٤٧
- ٢-٣-١ أشكال التطور العمراني بالمدينة ( نمو ، تحول ) ..... ٤٨

- ٥٠ ..... ١-٢-٣-١ تأثير التطور العمراني علي مركز المدينة
- ٥١ ..... ٣-٣-١ تأثير تغير الكثافة علي نمو المركز
- ٥٢ ..... ٤-٣-١ تأثير نمو المركز علي إتزان المدينة

## ١٤٨ - ٥٣ الباب الثاني : دراسة مناظرة للمناطق المركزية للمدن وأساليب التعامل معها

### الفصل الأول :

- ٧٩ - ٥٣ ١-٢ مشاكل المناطق المركزية وأساليب معالجتها .....
- ٥٣ ..... ١-١-٢ الإمتداد الرأسي والتعدي علي المباني التاريخية
- ٥٩ ..... ١-١-٢-٢ تجربة مدينة " ديترويت " الأمريكية
- ٦٠ ..... ٢-١-٢-٢ تجربة " بريطانيا " في الحفاظ علي المباني التاريخية
- ٦١ ..... ٢-١-٢ الإزدحام
- ٦١ ..... ١-٢-١-٢ تجارب بعض الدول في حل مشكلة الازدحام
- ٦٢ ..... ٣-١-٢ نقص أماكن انتظار السيارات
- ١-٢-٣-١ تجارب بعض الدول لحل مشكلة نقص أماكن انتظار
- ٦٣ ..... السيارات - تجربة " طهران "
- ٦٣ ..... ٤-١-٢ التدهور البيئي
- ٦٣ ..... ١-٤-١-٢ تلوث الهواء
- ٦٥ ..... - تأثير تلوث الهواء علي مركز المدينة
- ٦٥ ..... - تجارب بعض الدول لتحسين هواء المدينة
- ٦٦ ..... تجربة " طهران "
- ٦٧ ..... ٢-٤-١-٢ التلوث بالضوضاء
- ٦٧ ..... ٥-١-٢ نقص الخدمات الحضرية
- ٦٨ ..... ٦-١-٢ وجود مناطق متدهورة بمركز المدينة أو حوله
- ٦٨ ..... ١-٦-١-٢ تجربة " أنقرة " - تركيا
- ٧٠ ..... ٢-٦-١-٢ تجربة " سنغافورة " المدينة الدولية
- ٧-١-٢-٢ نقص عدد سكان المنطقة المركزية وتدهورها
- ٧٢ ..... العمراني والاقتصادي والاجتماعي
- ١-٧-١-٢ تجارب بعض الدول لحل مشكلة نقص عدد سكان
- ٧٣ ..... المنطقة المركزية

٧٣ ..... تجربة " بريطانيا "

### الفصل الثاني :

٢-٢ استخدام منهج إعادة التأهيل والدروس المستفادة من التجارب العالمية ..... ١٤٨ . ٨١

٨٢ ..... ١-٢-٢ تجربة إعادة تأهيل حي " لوماريه **Le Marais** " بقلب باريس

٩٠ ..... ٢-٢-٢ تجربة إعادة تأهيل المنطقة المركزية بـ " سنغافورة " المدينة الدولة

١١٦ ..... ٣-٢-٢ تجربة إعادة تأهيل حي " الحفصية " بالمنطقة المركزية لتونس العاصمة .

٤-٢-٢ مثال علي أهمية تكامل الإتجاهات الثلاثة في مشاريع إعادة التأهيل

١٢٦ ..... تجربة الحفاظ علي مدينة " فاس القديمة - البالي " بالمغرب

١٣٠ ..... ٥-٢-٢ تطور أساليب التعامل عالمياً مع المناطق المركزية

١-٥-٢-٢ استخدام منهج التجديد الحضري

١٣٠ ..... **The Urban Renewal**

١٣٠ ..... ١- تجديد حضري لإرادي

١٣١ ..... ٢- تجديد حضري إرادي

١٣٣ ..... ٢-٥-٢-٢ استخدام منهج إعادة التأهيل **The Rehabilitation** .....

١٣٣ ..... - تطور اسلوب الحفاظ إلي منهج إعادة التأهيل

١٣٦ ..... - منهج إعادة التأهيل وإتجاهاته الثلاثة

١٣٨ ..... ١- إعادة التأهيل العمراني / البيئي

١٣٨ ..... ٢- إعادة التأهيل الإقتصادي

١٣٨ ..... ٣- إعادة التأهيل الإجتماعي

١٣٩ ..... - تمويل مشروعات إعادة التأهيل

٦-٢-٢ الدروس المستفادة من الأساليب المختلفة والتجارب العالمية

١٤١ ..... لإعادة تأهيل المناطق المركزية

**الجزء التطبيقي**  
**مركز مدينة " القاهرة " - تطوره التاريخي ومشاكله والحلول القائمة**  
**لحلها والمقترحة باستخدام منهج إعادة التأهيل**

**الباب الثالث : التطور التاريخي لمدينة " القاهرة " ومركزها**

- ٢٠٤ - ١٤٩ ..... ومخططات القاهرة الكبرى لحل مشاكل المركز
- ١٥١ - ١٤٩ ..... مقدمة الموقع الأمثل للعاصمة المصرية عبر التاريخ
- الفصل الأول :
- ١-٣ مراحل تطور مدينة " القاهرة " ومركزها
- ..... المرحلة النووية - النشأة العربية
- ١٦٦ - ١٥٢
- ١-١-٣ نشأة العواصم " الأنوية " الأربع المكونة لمدينة القاهرة
- ١٥٢ ..... الفسطاط - العسكر - القطائع - القاهرة المعزية
- ١٥٤ ..... ١-١-٣ أهم خصائص العواصم المكونة لمدينة القاهرة
- ٢-١-٣ مدينة " القاهرة الفاطمية " ( ٩٦٩ - ١١٧١ م )
- ١٥٥ ..... العاصمة الرابعة والمستمرة حالياً
- ١٥٧ ..... ٢-١-٣ تطور " القاهرة الفاطمية " ومركزها في العصور المختلفة
- ١-٢-٣ مدينة القاهرة الأيوبية الموحدة ومركزها
- ١٥٧ ..... ( ١١٧١ - ١٢٥٠ م )
- ٢-٢-٣ مدينة القاهرة المملوكية ومركزها
- ١٥٧ ..... ( ١٢٥٠ - ١٥١٧ م )
- ٣-٢-٣ مدينة القاهرة العثمانية ومركزها
- ١٥٧ ..... ( ١٥١٧ - ١٧٩٨ م )
- ٤-٢-٣ الحملة الفرنسية علي مصر
- وآثارها علي مدينة القاهرة ومركزها
- ١٦٢ ..... ( ١٧٩٨ - ١٨٠١ م )

## الفصل الثاني :

## ٢-٣ المرحلة التكوينية لمدينة " القاهرة " من الأسرة العلوية

- ١٦٧-١٨٨ ..... (١٨٠٥ م) وحتى ما قبل عام ١٩٥٢ م
- ١٦٧ ..... ١-٢-٣ مدينة القاهرة في عصر محمد علي ( ١٨٠٥ - ١٨٤٧ م )
- ١٦٩ ..... ١-١-٢-٣ القاهرة القديمة وامتدادها الحديث
- ١٧٠ ..... ٢-٢-٣ القاهرة فيما بين عصر " محمد علي " وعصر إسماعيل  
( ١٨٤٧ - ١٨٦٣ م )
- ١٧١ ..... ٣-٢-٣ عصر إسماعيل وإنشاء قاهرة حديثة ( ١٨٦٣ - ١٨٧٩ م )
- ١٧١ ..... ١-٣-٢-٣ الإعداد لبناء قاهرة إسماعيل
- ١٧٢ ..... تحويل مجري النيل وإدخال مرافق حديثة
- ١٧٢ ..... ٢-٣-٢-٣ موقع " قاهرة إسماعيل - الإسماعيلية " .....
- ١٧٣ ..... ٣-٣-٢-٣ تخطيط وبناء الإسماعيلية - " باريس الشرق "
- ١٧٣ ..... ( ١٨٦٧ - ١٨٧٤ م )
- ١٧٦ ..... - ارتفاعات المباني
- ١٧٦ ..... ٤-٣-٢-٣ نقل مقر الحكم من القاهرة القديمة
- ١٧٦ ..... إلى القاهرة الحديثة " الإسماعيلية "
- ١٧٦ ..... ٥-٣-٢-٣ المناطق الخضراء بالقاهرة الحديثة " الإسماعيلية "
- ١٧٧ ..... ٦-٣-٢-٣ منطقة الأزبكية مركزاً للمدينة
- ١٧٧ ..... ٧-٣-٢-٣ شق شوارع جديدة لربط القاهرتين القديمة والحديثة
- ١٧٨ ..... ٨-٣-٢-٣ وسائل النقل المستخدمة
- ١٧٨ ..... ٩-٣-٢-٣ القاهرة في نهاية عصر " إسماعيل "
- ١٨٠ ..... ٤-٢-٣ القاهرة في فترة الاحتلال البريطاني ( ١٨٨٢ م ) وحتى ما قبل
- ١٨٠ ..... عام ١٩٥٢ م - نهاية المرحلة التكوينية
- ١٨٠ ..... ١-٤-٢-٣ إحتلال القاهرة الحديثة وتدهور القاهرة القديمة
- ١٨١ ..... ٢-٤-٢-٣ تطور وسائل النقل واتساع مساحة القاهرة
- ١٨٢ ..... - ميدان العتبة محوراً للمواصلات ومركزاً للمدينة
- ١٨٢ ..... ٣-٤-٢-٣ ظهور أحياء جديدة بمدينة القاهرة ( المنطقة المركزية )
- ١٨٢ ..... - حي " التوفيقية " عام ١٨٩٠ م
- ١٨٣ ..... - حي " الزمالك " عام ١٩٠٥ م

- ١٨٣ ..... - حي " جاردن سيتي " عام ١٩٠٦ م
- ١٨٥ ..... - ضاحية " مصر الجديدة " عام ١٩٠٦ م
- ١٨٦ ..... - ضاحية " المعادي " عام ١٩٠٧ م
- ١٨٧ ..... - ضاحية " حدائق القبة " عام ١٩٠٨ م
- ١٨٧ ..... - ضاحية " حلوان " عام ١٩١٠ م
- ١٨٧ ..... - ضاحية "مدينة الأوقاف - المهندسين " عام ١٩٤٥

### الفصل الثالث :

### ٣-٣ المرحلة الانفجارية لمدينة " القاهرة " ومركزها بدءاً من عام ١٩٥٢ م

- ٢٠٤-١٨٩ ..... وحتى بداية الألفية الثالثة ( ٢٠٠٣ م )
- ١٩٠ ..... ١-٣-٣ مدينة " القاهرة " والمخططات لحل مشاكلها
- ١٩٠ ..... وموقع المركز من المخططات
- ١٩٠ ..... ١-١-٣-٣ مخطط مدينة " القاهرة " عام ١٩٥٦ م
- ١٩٠ ..... - إيجابيات مخطط عام ١٩٥٦ م
- ١٩٠ ..... إنشاء ضاحية " مدينة نصر " كمركز حكومي ثانوي
- ١٩٠ ..... - سلبيات مخطط عام ١٩٥٦ م
- ١٩١ ..... سوء اختيار المراكز الصناعية ( شبرا الخيمة ، حلوان )
- ١٩١ ..... - موقع مركز المدينة من مخطط عام ١٩٥٦ م
- ١٩١ ..... ٢-١-٣-٣ مخطط القاهرة الكبرى عام ١٩٧٠ م
- ١٩٢ ..... - موقع مركز المدينة من مخطط عام ١٩٧٠ م
- ١٩٢ ..... - مشاكل القاهرة الكبرى قبل مخطط عام ١٩٨٣ م
- ١٩٣ ..... ٣-١-٣-٣ مخطط القاهرة الكبرى عام ١٩٨٣ م
- ١٩٣ ..... موقع مركز المدينة من مخطط عام ١٩٨٣ م
- ١٩٤ ..... ٤-١-٣-٣ مخطط القاهرة الكبرى عام ١٩٩٧ م
- ١٩٤ ..... موقع مركز المدينة من مخطط عام ١٩٩٧ م
- ١٩٨ ..... ٢-٣-٣ تطور مدينة القاهرة ومركزها بالمرحلتين التكوينية والانفجارية
- ١٩٨ ..... ١-٢-٣-٣ المرحلة التكوينية للقاهرة والنمو المخطط
- ١٩٨ ..... ٢-٢-٣-٣ المرحلة الانفجارية للقاهرة والتحول والنمو العشوائي
- ١٩٨ ..... ٣-٢-٣-٣ تطور أحياء وضواحي القاهرة الحديثة
- ١٩٩ ..... حتى نهاية المرحلة الانفجارية الحالية ( ٢٠٠٣ م )

- ٣-٣-٢-٤ تطور مركز مدينة القاهرة حتى نهاية المرحلة الانفجارية  
الحالية وتأثير نمو الأحياء والضواحي الحديثة عليه ..... ٢٠٢

### الباب الرابع : مشاكل مركز مدينة " القاهرة " والحلول القائمة

٢٠٥-٣٣٢ ..... والمقترحة لإعادة تأهيله

#### الفصل الأول :

- ٢٠٥-٢٢٧ ..... ٤-١ موقع مركز مدينة " القاهرة " ومكوناته .منطقة الدراسة التطبيقية
- ٢٠٥ ..... ٤-١-١ أسباب اختيار منطقة الدراسة
- ٢٠٦ ..... ٤-١-٢ موقع منطقة الدراسة من المنطقة المركزية
- ٢٠٩ ..... ٤-١-٣ حدود منطقة الدراسة
- ٢١٣ ..... ٤-١-٤ أنواع شبكات الطرق بمنطقة الدراسة
- ٢١٥ ..... ٤-١-٥ مكونات مركز مدينة " القاهرة "
- ٢١٥ ..... ٤-١-٥-١ المنطقة المتجانسة
- ٢١٩ ..... ٤-١-٥-٢ مناطق الحركة
- ٢٢٣ ..... ٤-١-٥-٣ المناطق الخاصة
- ٢٢٣ ..... ٤-١-٥-٤ المنطقة المركزية

#### الفصل الثاني :

- ٢٢٩-٢٥٩ ..... ٤-٢ مشاكل مركز مدينة " القاهرة "
- ٢٢٩ ..... ٤-٢-١ الامتداد الرأسي والتعدي علي طابع المنطقة التاريخي
- ٢٣٧ ..... ٤-٢-٢ الازدحام
- ٢٤٠ ..... ٤-٢-٣ نقص أماكن انتظار السيارات
- ٢٤٢ ..... ٤-٢-٤ التدهور البيئي
- ٢٤٣ ..... ٤-٢-٤-١ تلوث الهواء
- ٢٤٥ ..... ٤-٢-٤-٢ التلوث بالضوضاء
- ٢٤٩ ..... ٤-٢-٥ وجود مباني ومناطق متدهورة بالمركز
- ٢٥٤ ..... ٤-٢-٦ نقص عدد سكان المركز

#### الفصل الثالث :

- ٢٦٩-٢٩١ ..... ٤-٣ الحلول القائمة لحل مشاكل مركز مدينة " القاهرة " وإعادة تأهيله
- ٢٦٩ ..... ٤-٣-١ الحلول القائمة لحل مشاكل مركز مدينة " القاهرة "
- ٢٦٩ ..... ٤-٣-١-١ كجزء من إقليم القاهرة الكبرى
- ٢٦٩ ..... ٤-٣-١-١ إنشاء المدن الجديدة

- ٢٧٢ ..... إنشاء مترو الأنفاق ٢-١-٣-٤
- ٢٧٢ ..... إنشاء الطريق الدائري ٣-١-٣-٤
- ٢٧٥ ..... مشروع تحسين هواء القاهرة الكبرى ٤-١-٣-٤
- ٢٨٠ ..... نقل الورش الملوثة للبيئة إلى خارج المدينة ٥-١-٣-٤
- ٢٨١ ..... الحلول القائمة لإعادة تأهيل مركز مدينة القاهرة كمنطقة قائمة بذاتها .... ٢-٣-٤
- ٢٨١ ..... استخدام أسلوب الحفاظ والتجديد العمراني ١-٢-٣-٤
- ٢٨١ ..... ١- الحفاظ علي المباني بصورة فردية وتجديدها
- ٢٨٣ ..... ٢- الحفاظ علي قطاعات من النسيج العمراني للمركز وتجديدها
- ٢٨٣ ..... أ- قطاع " الألفي "
- ٢٨٣ ..... ب - قطاع " البورصة "
- ٢٨٣ ..... ٣- الحفاظ علي النسيج العمراني كاملاً للمركز وتجديده
- ٢٨٧ ..... ٢-٣-٤-٢ تخفيض الازدحام والتلوث داخل المركز
- ٢٨٧ ..... ١- إنشاء جراجات متعددة الطوابق فوق وتحت سطح الأرض
- ٢٨٧ ..... ٢- تقنين انتظار السيارات بالشوارع ( مشروع الكارت الذكي )
- ٢٨٨ ..... ٣- توحيد اتجاه المرور بشوارع المركز
- ٢٨٨ ..... ٤- إنشاء أنفاق للمشاة بالميادين الكبرى
- ٢٨٨ ..... ٥- إنشاء مجمع الأسواق الحضاري للباعة الجائلين

#### الفصل الرابع :

- ٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "
- ٣٢٢-٢٩٣ ..... عمرانياً / بيئياً واقتصادياً واجتماعياً باستخدام الإمكانيات المتوفرة به
- ٢٩٤ ..... ١-٤-٤ نتائج تحليل الدراسة
- ٢-٤-٤ ..... إستراتيجية إعادة تأهيل المركز عمرانياً / بيئياً
- ٣٠٠ ..... باستخدام الإمكانيات المتوفرة به
- ٣٠٠ ..... ١-٢-٤-٤ الإمكانيات العمرانية المتوفرة بالمركز
- ٣٠٠ ..... ١- وجود وحدات سكنية خالية
- ٣٠٤ ..... ٢- وجود ثروة عقارية كبيرة
- ٣٠٦ ..... ٣- وجود أراضي متميزة تشغلها مناطق متدهورة
- ٣٠٧ ..... ٢-٢-٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل المركز عمرانياً / بيئياً
- ٣٠٩ ..... ٣-٤-٤ إستراتيجية إعادة تأهيل المركز اقتصادياً باستخدام الإمكانيات المتوفرة به
- ٣١٠ ..... ١-٣-٤-٤ الإمكانيات الإقتصادية المتوفرة بالمركز
- ٣١٠ ..... ١- وجود مباني غير مستغلة إقتصادياً

- ٣١١ ..... ٢- وجود مباني متدهورة يمكن إستغلال مواقعها اقتصادياً
- ٣١١ ..... ٣- وجود ساحات إنتظار يمكن تعظيم الاستفادة من مواقعها
- ٣١٦ ..... ٤-٤-٣-٢ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل المركز اقتصادياً
- ٣١٨ ..... ٤-٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل المركز اجتماعياً
- ٣١٨ ..... ٤-٤-٥ الإستراتيجية العامة المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة " عمرانياً
- ٣١٩ ..... / بيئياً واقتصادياً واجتماعياً
- ٣٢٦ ..... ٤-٤-٦ إمكانية تطبيق الإستراتيجية العامة المقترحة علي مناطق محددة بمركز مدينة القاهرة ( منطقة الدراسة )
- ٣٣٠ ..... ٤-٤-٧ التوصيات
- ٣٥٩-٣٣٣ ..... الملاحق :**
- ٣٥٠-٣٣٣ ..... ملحق ١ : الجزء النظري والتطبيقي
- ٣٥٩-٣٥١ ..... ملحق ٢ : بريد إلكتروني
- ٣٦٨-٣٦١ ..... المراجع : عربي ، إنجليزي**
- ٣٧٧-٣٦٩ ..... الملخصات :**
- ٣٧١-٣٦٩ ..... ملخص عربي
- ٣٧٧-٣٧٢ ..... ملخص إنجليزي

## قائمة الأشكال

رقم الصفحة

رقم الشكل والموضوع

### الباب الأول :

٥	عناصر تكوين التجمعات العمرانية	( ١ - ١ )
٧	أنواع المناطق التي يتكون منها التجمع العمراني	( ٢ - ١ )
١٨	حدود مدينة لندن القديمة المسماة بـ <b>The City</b> موقعة علي جزء من خريطة لندن المتروبوليتانية	( ٣ - ١ )
١٩	شبكة الشوارع بمدينة لندن القديمة <b>The City</b> وحدودها	( ٤ - ١ )
٢١	صورة جوية حديثة لجزيرة <b>Ile de la Cite</b> بباريس	( ٥ - ١ )
٢١	مدينة باريس بأجزائها الثلاثة عام ١١٨٠م ( القرن ١٢ )	( ٦ - ١ )
٢٢	حدود قلب مدينة باريس في القرن ١٢ والأسوار الخمسة التي أحاطت بها بداية من عام ١١٨٠م وحتى عام ١٨٤٥م	( ٧ - ١ )
٢٢	أعمال التجديد الحضري لنابليون الثالث بمدينة باريس في القرن ١٩	( ٨ - ١ )
٢٣	قطاعات مدينة باريس وضواحيها	( ٩ - ١ )
٣٤	الوحدات الإدارية المستقلة <b>Boroughs</b> التي تتكون منها لندن الكبرى موضعاً عليها لندن المركزية	( ١٠ - ١ )
٣٦	أنواع شبكات الطرق بمراكز المدن الكبرى	( ١١ - ١ )
٣٨	إستخدامات الشبكة الشطرنجية والمستطيلة في بعض المدن القديمة	( ١٢ - ١ )
٣٩	إستخدامات الشبكة الشطرنجية والمستطيلة في بعض المدن الحديثة نسبياً	( ١٣ - ١ )
٤٠	مركز مدينة " شيكاغو " ذو الشبكة الشطرنجية المربعة	( ١٤ - ١ )
٤١	مركز مدينة " موسكو " ذو الشبكة الإشعاعية	( ١٥ - ١ )
٤٢	مركز مدينة " بودابست " ذو الشبكة الطولية	( ١٦ - ١ )
٤٢	مركز مدينة " بودابست " وأصل تكوينه من مدينة <b>Pest</b> القديمة بعد تطورها	( ١٧ - ١ )
٤٧	مركز مدينة " برشلونة " ذو الشبكة العضوية	( ١٨ - ١ )
٤٤	مركز مدينة " بروكسيل " ببلجيكا ذو الشبكة المتنوعة	( ١٩ - ١ )
٤٥	مركز مدينة " دمشق " ذو الشبكة المتنوعة	( ٢٠ - ١ )
٤٧	أنواع حركة التجمعات العمرانية	( ٢١ - ١ )
٤٨	أشكال تطور التجمعات العمرانية ( النمو والتحول )	( ٢٢ - ١ )
٤٩	إمتداد مدينة " لندن " خلال قرن ونصف من عام ١٨٢٠ إلى ١٩٦٢م	( ٢٣ - ١ )
٥١	شكل توضيحي لنمو التجمعات العمرانية ومراكزها في الماضي والحاضر ..	( ٢٤ - ١ )

## الباب الثاني :

- ٥٤ ..... ( ١ - ٢ ) إحتياجات المناطق المركزية للمدن والوضع القائم بها
- ٥٧ ..... ( ٢ - ٢ ) قلب " لندن " التاريخي موضحاً به المباني التاريخية وناطحات السحاب
- ٥٧ ..... ( ٣ - ٢ ) مركز مدينة " فرانكفورت " التاريخي بألمانيا وغزوه بناطحات السحاب
- ٥٨ ..... ( ٤ - ٢ ) مركز مدينة " بونس أيرس " بالأرجنتين
- ٥٨ ..... ( ٥ - ٢ ) مركز مدينة " شيكاغو " بأمريكا نو ناطحات السحاب
- ٥٩ ..... ( ٦ - ٢ ) مجموعة ناطحات سحاب Renaissance Centre بمركز مدينة " ديترويت " الأمريكية
- ٦١ ..... ( ٧ - ٢ ) مركز أعمال " لا ديفونس La Defense " علي أطراف باريس
- ٦٦ ..... ( ٨ - ٢ ) مدينة طهران محاطة بالجبال التي تزيد من تلوثها
- ٦٩ ..... ( ٩ - ٢ ) المساكن العشوائية المنتشرة بأنقرة - تركيا ( Gecekondu )
- ٦٩ ..... ( ١٠ - ٢ ) منطقة Dikmen Valley بأنقرة - تركيا بالمنطقة المركزية بعد تحويلها من منطقة إسكان عشوائي إلي إسكان راقي
- ٦٩ ..... ( ١١ - ٢ ) مواقع مباني المكاتب في " لندن المركزية " التي تم تحويلها إلي مباني سكنية
- ٧٦ ..... تحويل مبني المركز الرئيسي لشركة " Marathon Oil "
- ٧٦ ..... ( ١٢ - ٢ ) بلندن المركزية إلي مبني سكني
- ..... ( ١٣ - ٢ ) موقع عام لمدينة " باريس " عام ١٦٧٦م موقعاً عليه
- ٨٥ ..... " حي " لو ماريه Le Marais " بعد إعادة تأهيله موقعاً عليه
- ..... ( ١٤ - ٢ ) " مركز بومبيدو " " حي " لو ماريه Le Marais " بعد إعادة تأهيله موقعاً عليه
- ٨٥ ..... ( ١٥ - ٢ ) مركز " بومبيدو Pompidou " بحي لو ماريه
- ..... ( ١٦ - ٢ ) إلي ( ١٨ - ٢ ) القصور التاريخية بحي " لو ماريه " بعد تجديدها وتحويلها إلي وظائف مناسبة لها بمشروع إعادة التأهيل
- ٨٧ ، ٨٦ ..... خريطة سنغافورة موضحاً عليها أحياء المهاجرين من الجنسيات المختلفة بالمنطقة المركزية
- ٩٣ ..... ( ١٩ - ٢ ) سنغافورة موضحاً عليها المنطقة المركزية ومكوناتها
- ٩٤ ..... ( ٢٠ - ٢ ) القلب التاريخي والمركز الحديث بسنغافورة
- ٩٥ ..... ( ٢١ - ٢ ) مركز مدينة " سنغافورة " الحديث بجوار الحي الصيني أحد مناطق التجديد الحضري
- ٩٦ ..... ( ٢٣ - ٢ ) أحد الأبراج العالية بمركز " سنغافورة " الحديث بجانب أحد مباني الحي الصيني التاريخي
- ..... ( ٢٤ - ٢ ) الجزء المتدهور من القلب التاريخي لسنغافورة في الخمسينيات
- ٩٨ ..... ( ٢٥ - ٢ ) أحد مباني الحي الصيني وتظهر به شكل الواجهة قبل وبعد أعمال الحفاظ والتجديد العمراني
- ١٠٦ ..... ( ٢٦ - ٢ ) مباني منطقة Boat Quay ذات الطابع الغربي بعد الحفاظ عليها وتجديدها
- ١٠٦ .....

١٠٧	..... ( ٢٧ - ٢ ) ، ( ٢٨ - ٢ ) مركز مدينة " سنغافورة " بأبراجه العالية بعد إعادة تأهيله عمرانياً باستخدام أساليب الإزالة والإحلال والتجديد
١٠٩	..... ( ٢٩ - ٢ ) أرض الإمتداد لمدينة سنغافورة موقعاً عليها المركز الجديد
١١٠	..... ( ٣٠ - ٢ ) الموقع المقترح للمركز الجديد كإمتداد للمركز القائم بسنغافورة
١١٧	..... ( ٣١ - ٢ ) موقع حي " الحفصية " بالمنطقة المركزية بمدينة تونس القديمة
١١٨	..... ( ٣٢ - ٢ ) موقع حي " الحفصية " التاريخي داخل موقع أسوار مركز مدينة تونس
١٢٢	..... ( ٣٣ - ٢ ) أحد الممرات السكنية القديمة ذات المباني المتدهورة بحي " الحفصية " ..
١٢٢	..... ( ٣٤ - ٢ ) أحد الممرات السكنية ذات المباني الحديثة بحي " الحفصية " ..
١٢٣	..... ( ٣٥ - ٢ ) أحد الطرق المغطاة ذات الأقواس بحي " الحفصية " ..
١٢٣	..... ( ٣٦ - ٢ ) مركز تجاري حديث بحي " الحفصية " بالمرحلة الأولى
١٢٤	..... ( ٣٧ - ٢ ) مشروع إعادة تأهيل حي " الحفصية " ..
١٢٩	..... ( ٣٨ - ٢ ) " فاس البالي " المدينة العربية الإسلامية و " فاس الجديد " ..
١٢٩	..... ( ٣٩ - ٢ ) شبكة الشوارع العضوية بالمنطقة السكنية القديمة بـ " فاس البالي " ..
١٣٢	..... ( ٤٠ - ٢ ) إعادة بناء مركز مدينة " بيروت " بعد الحرب الأهلية عام ١٩٧٥ م تجديد حضري لا إرادي

### الباب الثالث :

١٥١	..... ( ١ - ٣ ) موضع حصن بابلليون ومدن الفسطاط والعسكر والقطائع ومواضع تحول الشاطئ الشرقي من النيل نحو الغرب
١٥٦	..... ( ٢ - ٣ ) مدينة القاهرة الفاطمية ومركزها
١٥٨	..... ( ٣ - ٣ ) القاهرة الأيوبية الموحدة المكونة من أربع أنوية داخل السور الثالث .....
١٥٩	..... ( ٤ - ٣ ) حدود مدينة القاهرة وامتدادها في العصر المملوكي .....
١٦٠	..... ( ٥ - ٣ ) المناطق الجديدة التي أضيفت على مساحة القاهرة في عصر المماليك البحرية بسبب تحول شاطئ النيل إلى الغرب
١٦١	..... ( ٦ - ٣ ) قصبه القاهرة في العصر المملوكي .....
١٧٤	..... ( ٧ - ٣ ) الشوارع الجديدة بالقاهرة القديمة وحدود القاهرة الحديثة " الإسماعية "
١٧٩	..... ( ٨ - ٣ ) فندق " الكوننتنتال " بمنطقة الأزبكية عام ١٨٩٩ م .....
١٧٩	..... ( ٩ - ٣ ) شارع " كلوت بك " نو البواكي .....
١٨٤	..... ( ١٠ - ٣ ) مواقع الأحياء والضواحي الجديدة التي تم إنشاؤها في مدينة القاهرة بالمرحلة التكوينية
١٩٤	..... ( ١١ - ٣ ) مقترح تقسيم القاهرة الكبرى بمخطط عام ١٩٨٣ م إلى ١٦ قطاع متجانس
١٩٥	..... ( ١٢ - ٣ ) المدن والتجمعات الجديدة بمخطط القاهرة الكبرى عام ١٩٩٧ .....
٢٠١	..... ( ١٣ - ٣ ) تطور مساحة القاهرة في المرحلتين النووية والإنفجارية .....

## الباب الرابع

- ( ٤ - ١ ) حدود المنطقة المركزية موضحاً عليها الأقسام الإدارية لمنطقة الدراسة ... ٢٠٧
- ( ٤ - ٢ ) جزء من الكتلة العمرانية للقاهرة الفاطمية ..... ٢٠٨
- ( ٤ - ٣ ) ميدان مصطفى كامل بالقاهرة الحديثة ..... ٢٠٨
- ( ٤ - ٤ ) حدود منطقة الدراسة والأجزاء التي تشغلها بأقسامها الأربع ..... ٢١٠
- ( ٤ - ٥ ) الميادين الرئيسية التي تحيط بمنطقة الدراسة ..... ٢١١
- ( ٤ - ٦ ) منطقة الدراسة محدد عليها الأقسام الإدارية التابعة لها ..... ٢١٢
- ( ٤ - ٧ ) شبكة شوارع منطقة الدراسة ( مركز المدينة ) ..... ٢١٤
- ( ٤ - ٨ ) استخدامات الأراضي بالدور الأرضي بمنطقة الدراسة ..... ٢١٦
- ( ٤ - ٩ ) استخدامات الأراضي بالدور الأول بمنطقة الدراسة ..... ٢١٧
- ( ٤ - ١٠ ) استخدامات الأراضي بالدور المتكرر بمنطقة الدراسة ..... ٢١٨
- ( ٤ - ١١ ) استخدامات المباني في الأدوار الأرضية والأولى والمتكررة بمنطقة الدراسة ..... ٢٢٠
- ( ٤ - ١٢ ) ارتفاعات المباني بمنطقة الدراسة ..... ٢٢١
- ( ٤ - ١٣ ) ، ( ٤ - ١٤ ) مباني بالمنطقة المتجانسة بمنطقة الدراسة ..... ٢٢٢
- ( ٤ - ١٥ ) ، ( ٤ - ١٦ ) مباني بالمنطقة المتجانسة بمنطقة الدراسة ..... ٢٢٥
- ( ٤ - ١٧ ) إلي ( ٤ - ٢٠ ) مباني ذات أنشطة مختلفة بالمنطقة المركزية بمنطقة الدراسة ..... ٢٢٧ ، ٢٢٦
- ( ٤ - ٢١ ) المباني ذات القيمة التاريخية بمنطقة الدراسة ..... ٢٣١
- ( ٤ - ٢٢ ) إلي ( ٤ - ٢٦ ) بعض الأبراج والمباني المتعدية علي الطابع التاريخي لمنطقة الدراسة ..... ٢٣٤-٢٣٦
- ( ٤ - ٢٧ ) تعلية غير منسجمة مع طراز المبنى الأصلي ..... ٢٣٧
- ( ٤ - ٢٨ ) الإزدحام المروري بأحد شوارع مركز المدينة ..... ٢٤١
- ( ٤ - ٢٩ ) شارع الجوهري بالقرب من ميدان العتبة ..... ٢٤١
- ( ٤ - ٣٠ ) حالة المباني بمنطقة الدراسة موضحة عليها شياخة معروف ..... ٢٥٠
- ( ٤ - ٣١ ) أحد المباني تحت الهدم بمنطقة الدراسة ..... ٢٥١
- ( ٤ - ٣٢ ) إلي ( ٤ - ٣٦ ) المناطق الخمس المتدهورة بمنطقة الدراسة ..... ٢٥٥-٢٥٩
- ( ٤ - ٣٧ ) تطور الكثافة السكانية بأقسام منطقة الدراسة بتعدادي ١٩٧٦ ، ١٩٩٦ م . ٢٦٣
- ( ٤ - ٣٨ ) مشاكل مركز مدينة القاهرة ..... ٢٦٨

رقم الصفحة	رقم الشكل والموضوع
٢٧١	( ٣٩ - ٤ ) مواقع المدن والتجمعات العمرانية الجديدة والمقترحة في مصر حتى عام ٢٠١٧ م
٣٧٣	( ٤٠ - ٤ ) خطوط مترو الأنفاق بالقاهرة الكبرى ومركز المدينة
٢٧٦	( ٤١ - ٤ ) الطريق الدائري حول الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى
٢٧٨	( ٤٢ - ٤ ) جهاز قياس تلوث الهواء علي سطح أحد المباني
٢٧٨	( ٤٣ - ٤ ) معمل متنقل لرصد تلوث الهواء
٢٧٩	( ٤٤ - ٤ ) مواقع محطات رصد الهواء بالقاهرة الكبرى
٢٨٢	( ٤٥ - ٤ ) ، ( ٤٦ - ٤ ) بعض المباني ذات القيمة التي تم تجديدها بمنطقة الدراسة
٢٨٤	( ٤٧ - ٤ ) بعض مواقع المباني التي تم تجديدها بمركز المدينة وقطاعي الألفي والبورصة
٢٨٥	( ٤٨ - ٤ ) قطاع الألفي والمباني ذات القيمة التي يحتويها
٢٨٥	( ٤٩ - ٤ ) شارع الألفي بعد تحويله إلي شارع للمشاة بمركز المدينة
٢٨٦	( ٥٠ - ٤ ) قطاع البورصة والمباني ذات القيمة التي يحتويها
٢٨٦	( ٥١ - ٤ ) أحد شوارع البورصة بعد تحويله إلي شارع للمشاة
٢٨٩	( ٥٢ - ٤ ) مواقع الجراجات متعددة الطوابق فوق وتحت سطح الأرض بمنطقة الدراسة
٢٩١	( ٥٣ - ٤ ) الإنتظار موازي للرصيف بشوارع قصر النيل بنظام الكارت الذكي
٢٩١	( ٥٤ - ٤ ) استغلال قطع الأراضي الفضاء كمواقف مؤقتة للسيارات بمركز المدينة
٢٩٢	( ٥٥ - ٤ ) مجمع الأسواق الحضاري للبااعة الجانلين بشوارع بورسعيد
٢٩٨ ، ٢٩٧	( ٥٦ - ٤ ) المباني ذات الوظائف الخاصة والأنشطة المختلفة بأقسام منطقة الدراسة
٢٩٩	( ٥٧ - ٤ ) مناطق تجمع الأنشطة المختلفة بمركز المدينة
٣٠١	( ٥٨ - ٤ ) تقسيم منطقة الدراسة إلي ثلاثة قطاعات
٣٠٤	( ٥٩ - ٤ ) أثر قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر علي مركز المدينة
٣٠٧	( ٦٠ - ٤ ) قطعة أرض بمنطقة معروف تستغل مؤقتاً كموقف للسيارات
٣١٢ ، ٣١٣	( ٦١ - ٤ ) إلي ( ٦٤ - ٤ ) بعض المباني غير المستغلة إقتصادياً بمنطقة الدراسة
٣١٤	( ٦٥ - ٤ ) مواقع بعض المباني غير المستغلة إقتصادياً بمنطقة الدراسة
٣١٥	( ٦٦ - ٤ ) ساحة انتظار الفلكي بحي عابدين
٣١٧	( ٦٧ - ٤ ) جراج عمر مكرم - التحرير ٢
٣١٧	( ٦٨ - ٤ ) حديقة جراج عمر مكرم

٣٢٢	الإستراتيجية العامة المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة القاهرة عمرانيا / بيئياً ، اقتصادياً واجتماعياً .....	( ٦٩ - ٤ )
٣٢٣ - ٣٢٥	العلاقات الأفقية المتبادلة للإمكانيات المتوفرة بمركز مدينة القاهرة بالاتجاهات الثلاثة .....	( ٧٠ - ٤ ) إلي ( ٧٢ - ٤ )
٣٢٩	إستراتيجية التنمية العمرانية لإعادة تأهيل مركز مدينة القاهرة .....	( ٧٣ - ٤ )

## الملاحق :

## ملحق ١

٣٣٥	وحدات مدينة نيويورك الإدارية المستقلة .....	( ١ )
٣٣٦	موقع سنغافورة المدينة الدولية بجنوب شرق آسيا .....	( ٢ )
٣٣٩	مواضع العواصم المصرية عبر التاريخ في خريطة مصر .....	( ٣ )
٣٣٩	المواضع المختلفة التي شغلتها العاصمة المصرية عبر التاريخ بمنطقة رأس الدلتا .....	( ٤ )
٣٤١	عربات سوارس كوسيلة انتقال بداية من أواخر القرن ١٩ .....	( ٥ )
٣٤١	ميدان سوارس بخريطة الإسماعيلية .....	( ٦ )
٣٤٢	موقع الواحيتين المقترح إنشاؤهما عام ١٩٠٦ م بضاحية مصر الجديدة .....	( ٧ )
٣٤٢	حدود مصر الجديدة المؤلفة من خمس مناطق .....	( ٨ )

## قائمة الجداول

رقم الصفحة

رقم الجدول والموضوع

### الباب الأول :

- ( ١ - ١ ) مقارنة بين المفاهيم المستخدمة عالمياً لمركز المدينة ..... ٢٥ ، ٢٤  
 ( ٢ - ١ ) مقارنة بين المفاهيم العالمية المستخدمة للمنطقة المحيطة بمركز المدينة ..... ٣٥

### الباب الثاني :

- ( ١ - ٢ ) مشاكل المناطق المركزية وأساليب حلها في بعض بلاد العالم ..... ٧٩ - ٧٧  
 ( ٢ - ٢ ) تطور نشأة حي " لو ماريه Le Marais " بقلب مدينة باريس ..... ٨٨  
 ( ٣ - ٢ ) مشروع إعادة تأهيل حي " لو ماريه Le Marais " التاريخي بقلب مدينة " باريس " .....  
 ٨٩  
 ( ٤ - ٢ ) إعادة تأهيل المنطقة المركزية في " سنغافورة " في أربع مراحل ..... ١١٦-١١١  
 ( ٥ - ٢ ) مشروع إعادة تأهيل حي " الحفصية " التاريخي .....  
 ١٢٥ بالمنطقة المركزية لمدينة تونس .....  
 ( ٦ - ٢ ) استخدام منهج إعادة التأهيل بإتجاهاته الثلاثة للتعامل مع المناطق التاريخية ..... ١٤٠  
 ( ٧ - ٢ ) الدروس المستفادة من الأساليب المختلفة والتجارب العالمية لحل مشاكل المناطق المركزية وإعادة تأهيلها ..... ١٤٨ . ١٤٣

### الباب الثالث :

- ( ١ . ٣ ) المراحل الثلاث التي مرت بها مدينة " القاهرة " النووية والتكوينية والانفجارية ..... ١٥٣  
 ( ٢ . ٣ ) العواصم الأربع المكونة للقاهرة وتطور المدينة ومركزها في العصور المختلفة من الفسطاط وحتى نهاية الحملة الفرنسية الأربع للعواصم .... ١٦٦ . ١٦٣

- ( ٣ . ٣ ) مخططات القاهرة الكبرى ، أهدافها ، مقترحاتها ، موقع مركز المدينة من المخططات ..... ١٩٧ ، ١٩٦
- ( ٤ . ٣ ) تطور مركز مدينة القاهرة بالمرحلتين النووية والإنفجارية ..... ٢٠٤

## الباب الرابع :

- ( ١ . ٤ ) الأقسام الإدارية التي تقع بها منطقة الدراسة التطبيقية والشياخات التي تحتويها ..... ٢١٣
- ( ٢ . ٤ ) بعض الأمثلة لمباني من منطقة الدراسة تتجاوز الارتفاع القانوني والتعدي علي طابع المنطقة التاريخي ..... ٢٣٢
- ( ٣ . ٤ ) بيان بأعداد رخص التعلية والمباني والحديثة بمنطقة الدراسة في الفترة من ١٩٩٢ . ٢٠٠٢ م ..... ٢٣٢
- ( ٤ . ٤ ) عدد الرحلات اليومية بالمنطقة المتروبوليتانية للقاهرة الكبرى في أعوام ١٩٧٣ ، ١٩٩٨ ، والمتوقع عام ٢٠٢٢ م ..... ٢٣٩
- ( ٥ . ٤ ) تطور عدد سكان محافظة القاهرة وعدد السيارات الملاكي في التعدادات الرسمية من عام ١٩٦٦ حتى عام ١٩٩٦ م ..... ٢٤٢
- ( ٦ . ٤ ) درجة ملوثات الهواء الناتجة عن الأنشطة المختلفة بالقاهرة الكبرى الحد الأقصى المسموح به لشدة الضوضاء بالمناطق المختلفة بقانون البيئة رقم ١ لسنة ١٩٩٤ م ..... ٢٤٦
- ( ٨ . ٤ ) أهم الملوثات التي يتعرض لها مركز مدينة القاهرة ..... ٢٤٨ ، ٢٤٧
- ( ٩ . ٤ ) قرارات الهدم الكلي والجزئي بأقسام منطقة الدراسة ..... ٢٥١
- ( ١٠ . ٤ ) المناطق المتدهورة بمركز مدينة القاهرة ، حدودها ، موقعها الإداري وقاعدتها الاقتصادية ..... ٢٦٠ ، ٢٦١
- ( ١١ . ٤ ) تطور عدد سكان أقسام منطقة الدراسة ومحافظة القاهرة بالخمس تعدادات الأخيرة ..... ٢٦٢
- ( ١٢ . ٤ ) الوحدات السكنية المستخدمة في أنشطة اقتصادية في تعدادي ١٩٧٦ ، ١٩٨٦ م بأقسام منطقة الدراسة ..... ٢٦٢
- ( ١٣ . ٤ ) مشاكل مركز مدينة القاهرة ، أسبابها والآثار الناتجة عنها ..... ٢٦٧-٢٦٥
- ( ١٤ - ٤ ) عدد السكان المستهدف لبعض المدن الجديدة ونسبة الإشغال بها ..... ٢٧٠

	( ٤ - ١٥ )	بيان بخطوط مترو أنفاق القاهرة الكبرى
٢٧٤		( مسارها ، أطوالها ، عدد محطاتها ، مراحلها ) .....
٢٧٢	( ٤ - ١٦ )	عدد الورش الملوثة للبيئة والمنقولة بمنطقة الدراسة .....
	( ٤ - ١٧ )	بعض المباني ذات القيمة التي تم تجديدها بصورة فردية بمركز المدينة
٢٨١		ونوع نشاطها .....
٢٩٢	( ٤ - ١٨ )	الجراجات متعددة الطوابق بمركز المدينة فوق وتحت سطح الأرض ...
	( ٤ . ١٩ )	مقارنة بين نسب المباني ذات الوظائف الخاصة وأهم الأنشطة التجارية
٢٩٦		والمالية والترفيهية والسياحية بأقسام منطقة الدراسة .....
٣٠٢	( ٤ . ٢٠ )	نسبة الوحدات المغلقة بمنطقة الدراسة ونوع عقد السكن .....
٣٠٢	( ٤ . ٢١ )	سبب خلاء الوحدات السكنية بالعينة المأخوذة لمنطقة الدراسة .....
٣٠٢	( ٤ . ٢٢ )	سبب حركة السكان إلي خارج منطقة الدراسة بالعينة المأخوذة منها
٣١٥	( ٤ . ٢٣ )	بيان بساحات الإنتظار في حي عابدين التابعة لمحافظة القاهرة .....

## الملاحق :

## ملحق ١

٣٣٣	( ١ )	أكبر عشرة مدن متروبوليتانية في العالم عام ٢٠٠٠م .....
٣٤٠	( ٢ )	مدة حكم العواصم المصرية عبر التاريخ .....
٣٤٣	( ٣ )	المباني ذات الوظائف الخاصة وأهم الأنشطة بقسم قصر النيل .....
٣٤٤	( ٤ )	المباني ذات الوظائف الخاصة وأهم الأنشطة بقسم عابدين .....
٣٤٥	( ٥ )	المباني ذات الوظائف الخاصة وأهم الأنشطة بقسم الأزكية .....
٣٤٦	( ٦ )	المباني ذات الوظائف الخاصة وأهم الأنشطة بقسم الموسكى .....
	( ٧ )	المباني ذات الوظائف الخاصة وأهم الأنشطة التجارية والمالية
٣٤٧		والترفيهية بأقسام منطقة الدراسة .....
	( ٨ )	مقارنة بين مساحات أقسام منطقة الدراسة وعدد السكان بها وكثافتهم
٣٤٨		بتعدادي ١٩٧٦م ، ١٩٩٦م .....
	( ٩ )	متوسط قياسات تركيز الرصاص والجسيمات العالقة
٣٥٠ ، ٣٤٩		بهواء القاهرة الكبرى عام ٢٠٠٠م .....

# إعادة تأهيل وسط مدينة " القاهرة "

## الجزء التطبيقي

مركز مدينة القاهرة – تطوره التاريخي ومشاكله والحلول  
القائمة لحلها والمقترحة باستخدام منهج إعادة التأهيل

## الباب الثالث

التطور التاريخي لمدينة " القاهرة " ومركزها  
ومخططات القاهرة الكبرى لحل مشاكل المركز

## الباب الرابع

مشاكل مركز مدينة " القاهرة " والحلول القائمة والمقترحة  
لإعادة تأهيله

## الجزء النظري

دراسة المناطق المركزية في بعض المدن الكبرى في العالم  
مشاكل المناطق المركزية وتجارب إعادة التأهيل

## الباب الأول

العلاقة المتبادلة بين نمو أو تدهور التجمعات العمرانية  
القائمة والمراكز المرتبطة بها

## الباب الثاني

دراسة مناظرة للمناطق المركزية للمدن  
وأساليب التعامل معها

# مقدمة

## مقدمة

يتناول البحث مركز المدينة ومشاكله حيث يعتبر قلب المدينة النابض بالحياة الذي تتركز به معظم الأنشطة الحيوية. وقد يتغير موقع المركز عبر العصور ويمر بفترات تدهور وسكون في الحركة بعد الازدهار والحيوية يتبع ذلك ظهور مركز جديد للمدينة وإهمال القديم وافتقاده لأهميته كمركز للأنشطة، لكن يظل المركز القديم يحمل قيمة كبيرة في مبانيه ونسيجه العمراني الذي يتدهور كثيرا وقد يموت المركز إذا لم يتم المحافظة عليه .

ومركز المدينة يولد وينمو معها وقد يتعرض للموت والفناء التدريجي مرتبطا بذلك بالتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي تحدث للمجتمع .

والمركز هو الجزء الذي يربط كل أجزاء المدينة ببعضها البعض وبذلك فهو ليس معزول عن باقي المدينة ولا يمكن دراسته بمعزل عنها بل يجب التعرف على الأحوال العامة للمدينة ومشاكلها حيث تتبع معظم مشاكله من المدينة وخاصة المناطق المجاورة له والمؤثرة عليه .

لذلك فمن الضروري توسيع الإطار الزمني والإطار المكاني للرؤية حول منطقة البحث ليسهل الوصول إلى الحلول المناسبة وتجنب الإخفاق بقدر الإمكان ، ويعنى توسيع الإطار الزمني القدرة على فهم مشاكل المنطقة في الماضي والحاضر وإسقاطها بقدر الإمكان على المستقبل .

وبتوسيع الإطار المكاني للرؤية قد تظهر مشاكل أكبر لا يمكن تجنبها، كذلك فإنه من الأفضل أن يتم تشخيصها ومواجهتها . فلكي يمكن إدراك مشاكل أي جزء من المدينة يجب إدراك مشاكل المدينة بالكامل وهذا ينطبق على أي مجتمع أو مجاورة سكنية أو حتى إقليم يحتوى علي العديد من المناطق الحضرية والريفية ، فلا يمكن إدراك المشاكل في أي وحدة عمرانية بدون دراسة المنطقة الأرحب التي تحيط بها .

ويتناول البحث دراسة التجمعات العمرانية بالجزء النظري حيث أنها تمثل إطار الرؤية المكاني الأرحب حول مركز المدينة وتأثير نموها عليه حيث يرجع إليها تطور المركز أو تدهوره ، كما تم توسيع الإطار الزمني والإطار المكاني حول مركز مدينة القاهرة بالجزء التطبيقي وذلك بدراسة المدينة وتطورها مع الزمن منذ بداية نشأتها ثم بظهور القاهرة الحديثة ونموها بإنشاء أحياء وضواحي بها وحولها وتأثير نموها علي المركز في الوقت الحالي ، وبذلك أمكن تحديد المشاكل التي يعاني منها المركز المرتبطة بمدينة القاهرة وبداية ظهورها وتفاقمها بتوسيع الإطار الزمني والمكاني للرؤية حوله .

### فرضية البحث

تواجه المدن الكبرى في جميع أنحاء العالم مشاكل عديدة تتمثل في سرعة النمو وازدياد الكثافة السكانية وتدهور المرافق وازدحام المرور، ومشكلة الإسكان والتلوث البيئي وغيرها من المشاكل التي تزداد بازدياد نمو المدينة .

وتظهر هذه المشاكل بوضوح في المراكز الكبرى منها مما ينتج عنه الرحيل التدريجي للسكان الأصليين وهروب بعض الأنشطة إلى الضواحي الجديدة ويؤدي هذا بالتالي إلى إهمالها وتدهورها وانهارها تدريجيا .

ونظرا لأهمية هذه المراكز التي تتجمع بها الأنشطة الاقتصادية والخدمية إلى جانب وظيفتها السكنية وما تحتويه من مباني لها قيمة تاريخية كبيرة ، فقد تنبته الكثير من الدول إلى وجوب الحفاظ على هذه المراكز التاريخية التي تحمل قيمة عظيمة بما يتلاءم مع متطلبات الأجيال الحالية والمستقبلية وذلك باستخدام منهج إعادة التأهيل باتجاهاته الثلاثة العمرانية / البيئية والاقتصادية والاجتماعية حيث اهتمت معظم مشاريع الحفاظ في السابق بالجانب العمراني فقط بترميم وتجديد المباني ذات القيمة بدون توظيفها في استخدام مناسب لها يدر عانداً اقتصادياً

## مقدمة

يكفي لصيانتها والمحافظة عليها وتحسين البيئة حولها مما يؤدي إلي تدهورها مرة أخرى وإهدار الأموال التي أنفقت عليها .  
وعليه فإن فرضية البحث تمثلت في أن الحفاظ علي حيوية ونشاط مراكز المدن ذات القيمة التاريخية لا يتأتى إلا باستخدام الجوانب العمرانية / البيئية والاقتصادية والاجتماعية مجتمعة من خلال استخدام منهج إعادة التأهيل وهو منهج حديث نسبياً يتعامل مع المناطق التاريخية من خلال تكامل اتجاهاته الثلاثة السابقة وذلك بغرض الحفاظ عليها وإعادتها للحياة والاستخدام مرة أخرى بالحفاظ علي مبانيها باستخدام أساليب الحماية والتجديد وغيرها من الأساليب والحفاظ علي سكانها بالبقاء بها وجذب المزيد من السكان إليها .  
ويتناول الجزء النظري من البحث عرضاً لمشاكل مراكز المدن الكبرى وحلولها في دول العالم المختلفة وكذلك عرضاً لثلاث تجارب رائدة لاستخدام منهج إعادة التأهيل في المناطق المركزية التي تدهورت عمرانياً واقتصادياً واجتماعياً في مدن باريس وسنغافورة ( المدينة الدولة ) وتونس وتحليل هذه التجارب للخروج منها بالحلول المناسبة لمركز مدينة " القاهرة " ، كما يتناول عرض لتجربة مدينة " فاس " بالمغرب كمثال لتجربة غير مكتملة النجاح توضح أهمية تكامل الاتجاهات الثلاثة في مشاريع إعادة التأهيل ، أما الجزء التطبيقي فيتناول مركز مدينة " القاهرة " ورصد للمشاكل به وعرض للحلول القائمة المنفذة التي ساهمت في تخفيف حدتها وينتهي بتقديم إستراتيجية لحلها من خلال استخدام منهج إعادة التأهيل بجوانبه الثلاثة .  
سألقة الذكر .

### الهدف من البحث

دراسة بعض مراكز المدن في العالم التي تحتوي علي مناطق ذات قيمة تاريخية والتعرف علي مشاكلها وأساليب علاجها وذلك للاستفادة من خبرتها في حل مشاكل مركز مدينة القاهرة - منطقة الدراسة التطبيقية - الذي تتشابه مشاكله إلي حد كبير مع مشاكل مراكز المدن الكبرى وتقديم إستراتيجية لحل مشاكل منطقة الدراسة من خلال منهج إعادة التأهيل للوصول إلي الهدف وهو الحفاظ علي حيويته وتجديد الأنشطة به لجذب السكان إليه بصفة مستمرة وتحقيق التنمية المتواصلة أو المستدامة به لتراه الأجيال القادمة تبعاً .

### منهجية البحث

استخدم مدخلين في منهجية البحث وهما :  
**المنهج الاستقرائي** : استعانت الباحثة في الجزء النظري من الدراسة بالإضافة إلي المراجع المختلفة بشبكة الإنترنت من خلال المواقع الخاصة بالمدن الكبرى وكذلك المواقع الخاصة بالخرائط ، كما استعانت بالعديد من كتب التاريخ والمراجع المختلفة الخاصة بتطور مدينة القاهرة ومركزها بالجزء التطبيقي للتأكد من صحة المعلومات نظراً لتضارب بعضها في بعض المراجع .

**البحث الميداني** : تم التعرف علي مشاكل مركز مدينة " القاهرة " وتحديدتها من خلال

البحث الميداني الذي انقسم إلي مرحلتين :

**المرحلة الأولى** وهي عبارة عن مسح لمنطقة الدراسة للتعرف علي حالة البيئة العمرانية للمباني والطرق بها وتم إجراء هذا الجزء بواسطة طلبة الفرقة الثالثة بقسم التخطيط العمراني بهندسة عين شمس

## مقدمة

عام ١٩٩٩م كجزء من مشروع الارتقاء بمركز المدينة وتم تحديث البيانات عام ٢٠٠١م من خلال دراسة ماجستير حديثة ، كما قامت الباحثة بتحديث بيانات المنطقة حتى بداية عام ٢٠٠٤م . وتم بها جمع البيانات الخاصة بمنطقة الدراسة من الأحياء الثلاثة التي تتبعها من واقع السجلات الرسمية ، وكذلك من خلال مقابلة المسؤولين حيث تتوفر لديهم الرؤية الكاملة للمشاكل من خلال معاشتهم اليومية لها .

المرحلة الثانية

كما إستعانت الباحثة بالملاحظة من خلال الزيارات الميدانية المتعددة لمنطقة الدراسة للتعرف علي المشاكل العمرانية القائمة بها .

الملاحظة

### محتويات البحث

ينقسم البحث إلي جزء نظري وآخر تطبيقي ، ويحتوي الجزء النظري علي بابين شمالا دراسة عن مركز المدينة ومشاكله وأساليب علاجها ، أما الجزء التطبيقي فيحتوي علي بابين أيضاً شمالا دراسة تطبيقية لمركز مدينة القاهرة من خلال الزيارات والبحث الميداني بالإضافة إلي عدد ٢ ملحق .

**الباب الأول :** يتناول التجمعات العمرانية القائمة وعناصر تكوينها وأنواع مناطقها والمفاهيم المختلفة التي تطلق علي مراكز المدن وكذلك المناطق المحيطة بها والمحتوية لها وهي المناطق المركزية ، وأنواع شبكات الطرق بمراكز المدن الكبرى .

**الباب الثاني :** يتناول مشاكل المناطق المركزية وأساليب علاجها من خلال دراسة مناظرة لها بدول العالم المختلفة وعرض ثلاث تجارب رائدة لإستخدام منهج إعادة التأهيل بجوانبه الثلاثة العمرانية / البيئية والاقتصادية والاجتماعية بأحد الأحياء التاريخية بقلب مدينة " باريس " ، وكذلك بالمنطقة المركزية بـ " سنغافورة " ، وحي " الحفصية " بالمنطقة المركزية لمدينة تونس وعرض لتطور منهج إعادة التأهيل والدروس المستفادة من التجارب العالمية .

**الباب الثالث :** يتناول دراسة مركز مدينة " القاهرة " من خلال عرض التطور العمراني لمدينة القاهرة وتقسيمه إلي ثلاث مراحل : نوية وتكوينية وانفجارية ، وتمثل المرحلة النوية النشأة العربية من بداية إنشاء مدينة الفسطاط عام ٦٤١م حتى بداية حكم " محمد علي " عام ١٨٠٥م ، والمرحلة التكوينية بدأت بعد " محمد علي " حتى ما قبل عام ١٩٥٢م وظهرت بها معظم أحياء وضواحي القاهرة الحديثة والتي تم استعراضها ، بينما المرحلة الانفجارية والأخيرة بدأت من عام ١٩٥٢م وحتى بداية الألفية الثالثة ( عام ٢٠٠٣م ) ، وتم استعراض مشاكل مدينة القاهرة ومركزها ومخططاتها بدأ من عام ١٩٥٦م وحتى عام ١٩٩٧م لحل مشاكلها وموقع

## مقدمة

مركز المدينة من هذه المخططات وتأثير نمو الأحياء والضواحي علي مركز المدينة وتطوره .

**الباب الرابع :** يتناول منطقة الدراسة التطبيقية وهي مركز مدينة " القاهرة " وموقعه وأسباب اختياره ومكوناته ، وعرض لمشاكله المختلفة من واقع البيانات التي تم الحصول عليها من البحث الميداني والجهات المختصة والمشاهدة العينية كما يتناول الطول القائمة لحل مشاكل مركز المدينة ونتائج البحث الميداني والإستراتيجية أو الخطة المقترحة لإعادة تأهيله عمرانياً / بينياً واقتصادياً واجتماعياً باستخدام الإمكانيات المتوفرة به .

### الملاحق

**ملحق ١ :** خاص بالجزئين النظري والتطبيقي ويحتوي علي بعض الجداول والأشكال والقوانين الخاصة بهما .

**ملحق ٢ :** يحتوي علي ردود خطابات البريد الإلكتروني التي بعثت بها الباحثة إلي الجهات العلمية والمسئولة في دول العالم المختلفة للحصول علي بعض المعلومات الخاصة بالبحث .

## الجزء النظري

دراسة المناطق المركزية فى بعض المدن الكبرى فى العالم  
مشاكل المناطق المركزية وتجارب إعادة التأهيل

الباب الأول :

العلاقة المتبادلة بين نمو أو تدهور التجمعات  
العمرانية القائمة والمراكز المرتبطة بها

الفصل الأول :

التجمعات العمرانية القائمة ، عناصرها ، أنواع مناطقها

## ١-١ التجمعات العمرانية القائمة ، عناصرها ، أنواع مناطقها

نشأت التجمعات العمرانية لرغبة الإنسان في تحقيق احتياجاته وذلك بالاستقرار في موقع معين لمدة تطول بقدر الإمكان وبقدر الاحتياج والأهمية وأكثر احتياجات الإنسان أهمية في تكوين التجمعات هو الاحتياج المكاني ، فالإنسان يحتاج إلى مكان يلبي احتياجاته من توفير الطعام والشراب وكذلك الحماية وسهولة الانتقال .

وتتشابه التجمعات العمرانية في بعض النواحي مع الكائنات الحية، فالتجمعات لها قلب وجسم ، وهي تولد وتنمو وقد تتدهور وتموت، وهي تتغذى ويصدر عنها مخلفات ، ولها نظام مروري أو دورة دموية ولها خلايا ، وعلى جانب آخر من الخلاف فإن الكائنات الحية محددة الحجم والشكل بينما التجمعات العمرانية قد تنمو بدون تخطيط مما يؤدي الى تغير في حجمها وشكلها، أيضا فإن نظامها المروري أو دورتها الدموية ليست موجهة لقلب واحد فقط أو مركز واحد ولكن باتجاه مراكز كثيرة متعددة الأحجام<sup>(١)</sup> .

## ١-١-١ عناصر تكوين التجمعات العمرانية



تتكون التجمعات العمرانية وأيضا كل جزء منها من خمس عناصر أساسية هي :

Nature	الطبيعة
Man	الإنسان
Society	المجتمع
Shelter	المباني
Networks	شبكات البنية الأساسية

والتي في مجموعها تكون نظام الهدف منه هو جعل الإنسان آمن وسعيد كما يوضح ( شكل ١-١ ) .

شكل ( ١-١ ) : عناصر تكوين التجمعات العمرانية<sup>(٢)</sup>

وهناك تشابه بين تكوين التجمع العمراني وعناصر تكوين جزيء المادة الذي يتكون من ذرات والتي بتجمعها بطرق مختلفة تكون مواد مختلفة ، كذلك بتجمع عناصر العمران بطرق مختلفة تؤدي إلى تكوين أربع أنواع أساسية من المناطق ، وهذه الأنواع تنتج من زيادة بعض العناصر في نوع عن الآخر وهي :

(١) ، (٢) مرجع رقم ٦٥ ص ص ٥٤ ، ٥٦ .

١-١-٢ أنواع المناطق التي يحتويها أي تجمع عمراني (١)

١- مناطق متجانسة	<i>Homogeneous areas</i>
٢- مناطق حركة	<i>Circulatory areas</i>
٣- مناطق خاصة	<i>Special areas</i>
٤- منطقة مركزية	<i>Central area</i>

وهذه المناطق التي يحتويها أي تجمع عمراني ليست محددة بمقياس معين ، إذ يمكن إستخدامها على مستوى الاقليم العمراني وعلى مستوى المدينة وأصغر من ذلك على مستوى مركز المدينة والحي .

ويوضح شكل ( ١-٢ / أ ) المناطق الأساسية التي يتكون منها التجمع العمراني بصفة عامة وكذلك في حالة المدينة كما يوضح شكل ( ١-٢ / ب ) .

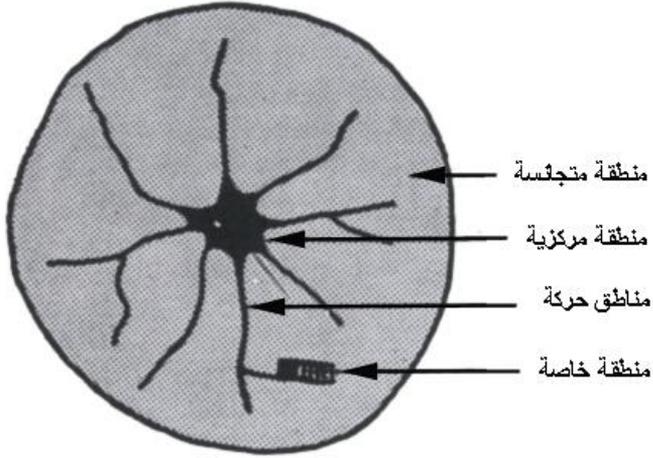
١- مناطق متجانسة *Homogeneous areas*  
وهي التي تظهر كجزء رئيسي بالتجمع العمراني ، فمثلاً إذا كانت وحدة العمران هي المدينة يكون الجزء المتجانس بها هو الجزء السكني، وإذا كانت مدينة متروبوليتانية يكون الجزء المتجانس بها هو جزء سكني أكبر .

٢- مناطق حركة *Circulatory areas*  
وهي الشوارع والممرات التي تصل بين الأجزاء المختلفة للتجمع العمراني وينقسم نظام الحركة فيها إلى :

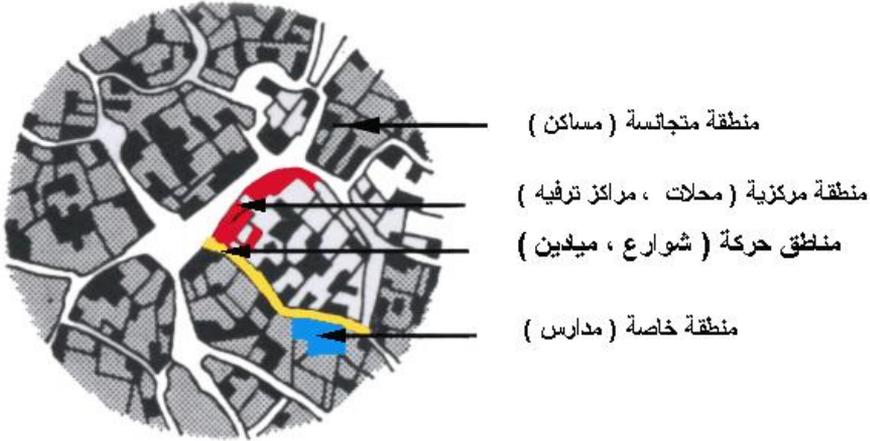
أ- نقاط تجمع *Nodal Points*  
وهي الميادين التي تحدث عند تقاطع كثير من خطوط المواصلات الرئيسية مع بعضها .

ب- خطوط حركة *Circulatory Lines*  
وهي التي تتم عليها الحركة في اتجاهات متقابلة بدون تقاطع .

وفي المدن تختلف أنظمة الحركة ، فيمكن أن توجد أنظمة للمشاة والدراجات والسيارات وعربات النقل والسكك الحديدية، وإذا تم عمل خريطة في أي مدينة لجميع نقاط التجمع وخطوط المواصلات الرئيسية سيتضح أنها تتطابق وتكون شكل يظهر فيه كثافة نقاط التجمع تجاه مركز المدينة .



شكل ( ١-٢ / أ ) : المناطق التي يتكون منها أي تجمع عمراني



شكل ( ١-٢ / ب ) : أنواع المناطق التي تتكون منها المنطقة المبنية في المدينة

شكل ( ١-٢ ) : أنواع المناطق التي يتكون منها التجمع العمراني<sup>(١)</sup>

٣- مناطق خاصة **Special areas**  
 هي المناطق ذات الوظائف الخاصة التي ليست متجانسة أو مركزية وليست جزءاً من مناطق الحركة الأساسية ، هذه المناطق يمكن أن تكون معسكرات جيش داخل التجمع العمراني أو منطقة صناعية أو منطقة مقابر ، وفي المدينة تكون المناطق الخاصة هي غالباً المناطق التي تكثُر بها المباني ذات الاستخدامات الخاصة كما يوضح شكل ( ١ - ٢ / ب ) وهي مباني خدمية يتردد عليها السكان حسب الاحتياج إليها ، وقد يكون التردد موسمياً كما في مباني المدارس كما قد يتردد عليها بعض السكان دون البعض الآخر كما في مباني المستشفيات والأجهزة الحكومية ، وقد يحتوي التجمع العمراني علي أكثر من منطقة خاصة .

٤- منطقة مركزية **Central area**  
 هي المنطقة ذات الوظائف المركزية التي تخدم مناطق أكبر منها حولها وتحتوي علي البنوك والمحلات والأسواق والمراكز الاجتماعية والثقافية ومراكز الترفيه ودور العبادة وغيرها ، وتتجمع بها أنشطة متنوعة ويتردد عليها نوعيات مختلفة من السكان .

ومن استعراض المناطق المختلفة التي يحتويها أي تجمع عمراني يتضح أن المناطق المتجانسة في المدينة هي التي يستطيع الإنسان أن يستريح بها حيث تتكون من الجزء السكني بينما يتحرك في المناطق الخاصة والمركزية بين مختلف الخدمات والأنشطة التي يرغب بها عن طريق مناطق الحركة .

الفصل الثاني :

مركز المدينة

## ٢-١ مركز المدينة The City Centre

ترتبط المدن في أذهان الناس بمراكزها إذ أن المركز يعطى صورة عن المدينة بأكملها ، فهو مركز الحياة الحضرية بها ورمزاً لحيويتها ونشاطها ، وهو أكبر نواة لأنشطة الإقليم التي تعطى للمدينة مكانتها وما هي عليه من قوة اقتصادية ، وهو مرآة تعكس تطور المدينة سواء نموها أو تدهورها .

وفكرة " مركز المدينة " أنه منطقة تجارية مخصصة لاستخدام المشاة بالدرجة الأولى ، ويحتوي المركز علي أكبر تجمع وتنوع من الخدمات والأنشطة المختلفة التي لا تتواجد في أماكن أخرى مجتمعة مثل البنوك والمحلات التجارية والمكاتب والإدارات الحكومية والمراكز الترفيهية والثقافية كالمسارح والمتاحف وغيرها، هذه الأنشطة المركزية لا تعمل كمجموعة مع بعضها إلا في موقع مركزي ولذلك يتردد عليه عدد كبير من الزوار (١) .

ويقع غالباً " مركز المدينة " في مركزها الجغرافي أي أنه يتوسطها جغرافياً ولذلك قد يطلق علي المركز أيضاً " وسط المدينة " ويمكن تحديد مساحته من خلال حصر نوعية الأنشطة التي يحتويها والتي تحيط بها شرايين الحركة الرئيسية . ويعتمد حجم المركز علي موقع المدينة من الإقليم وأهميتها حسب تدرجها الحضري، وقيمة الأراضي بمركز المدينة ترتبط مباشرة بمقدرتها علي استرداد العائد .

والمركز لمدينة " متروبوليتانية " \* يخدم منطقة واسعة حيث تعتمد عليه أيضاً المدن التوابع *Satellite Towns* والتي أضيفت حول المدينة نتيجة لامتدادها ولم يصمم المركز لتحملها مما يشكل عبئاً عليه ، ويعتبر المركز جزءاً من المنطقة المركزية التي يطلق عليها " *Central Area* " أو " *Central City* " كما سيرد شرحه بالبند (٢-٤-٢-١) \*\* .

وتحتوي مراكز المدن علي نصيب كبير من المباني من جميع الأعمار الحديث بجانب القديم ذات طرز وإرتفاعات مختلفة وقد بنيت علي فترات حسب الإحتياج الزمني والمكاني إليها ونسبة كبيرة من المباني القديمة هي مباني تراثية ذات قيمة تاريخية ومعمارية ولها طابع معماري مميز يحمل الملامح المعمارية والفكر الثقافي للفترة التي بني فيها وهذه المباني منخفضة الارتفاع بينما المباني الحديثة بعضها جاوز الارتفاعات المسموح بها . وتقوم كثير من البلاد التي تمتلك تراث تاريخي ومعماري بالمحافظة علي مبانيها ذات القيمة بمناطقها التاريخية التي يطلق عليها مناطق الحفاظ من خلال مشاريع إعادة التأهيل والتي سيرد عرضها بالفصل الثاني من الباب الثاني حتى لا يفقد المركز تميزه وأهميته وتاريخه لدي السكان في الحاضر والمستقبل . وفيما يلي المفاهيم المرتبطة بمركز المدينة وهي مفهوم التراث ومفهوم المبني ذو القيمة وأنواع المباني التراثية .

- مفهوم التراث *The Heritage*

" التراث " يعني " الإرث " في اللغة ، وهو يعني بشكل عام ما يخلفه السلف من إرث مادي أو معنوي يستحق الإبقاء عليه وحمايته من الاندثار والحفاظ عليه ممتداً عبر الأجيال المتعاقبة سواء كان أفكار أو معتقدات أو عادات أو تقاليد أو موسيقي أو شعر أو أدب أو أي صورة من صور الفن ، أو أدوات أو أوضاع عمرانية أو مباني وليس بالضرورة أن يكون كل

(١) مرجع رقم ٧٥ ص ٥١ .

\* أنظر شرح المدينة المتروبوليتانية بملحق ١ ص ٣٣٣ .

\*\* أنظر البند (٢-٤-٢-١) ص ٣٢ .

شئ قديم محتويماً لقيمة تراثية ما لم يري ويقدر المجتمع جدوى وأهمية ما خلفه له السلف ويصبح التراث بهذا المعنى هو الصلة بين الوارث وبين أسلافه وبين من يأتي من بعده أي أنه صلة الأجيال ببعضها عبر الزمن<sup>(١)</sup> ، من هذا التعريف يمكن تقسيم التراث إلي نوعين هما :

تراث معنوي غير ملموس

وهو ما وصل إلينا من فكر وإنجاز علمي وثقافي وفلسفي واجتهادات دينية تخدم الإنسان وتصلح من حاله ، كما يتمثل في القيم والمعايير المتواصلة التي يحكم بها الإنسان علي جوانب التفضيل والرفض للأذواق والأعراف والتقاليد وما زال يرجع إليها ليستخلص منها خلاصة التجربة البشرية .

تراث مادي ملموس وينقسم إلي نوعين

أ- إما أن يكون علي هيئة تشكيلية ذات دلالة رمزية تحمل سمات تراثية ويمكن إدراكه من السجلات التي تحمل بصمات السلف سواء علي الورق أو الجدران أو الأسطح الحاملة للتصوير .

ب- أو يتمثل فيما أقيم من أعمال لعماراة الأرض وهو التراث العمراني المبني<sup>(٢)</sup> الذي يحتوي علي نوعين من المباني كما يلي .

#### ● أنواع المباني التراثية

قسمت المباني التراثية إلي نوعين هما :

المباني التراثية الحية ( المباني التاريخية )

هي المباني التي لا تزال تستغل في غرضها الوظيفي الأول وهي أيضاً قابلة للتنمية بإعادة استخدامها دون الإضرار بطابع وكيان المبني باعتباره وثيقة تاريخية ، كما توجد أيضاً مباني تراثية ولكنها تستخدم في غير الوظيفة الأصلية .

المباني التراثية غير الحية ( المباني الأثرية )

وهي التي اختفت وظيفتها التي أنشأت من أجلها في المجتمع المعاصر مما أفقدها وجودها النفعي فأصبحت غير مستخدمة وتقف مجردة من قيمتها الوظيفية مثل القلاع والحصون والأسوار والمعابد وغيرها ولكنها تكون بمثابة وثيقة تاريخية وشاهد علي تاريخ وحضارة الشعوب علي مر العصور والأزمان<sup>(٣)</sup> .

وتزداد القيمة العامة لهذه المباني بزيادة قدمها ومدى تعبيرها عن عصرها وأصالة المواد المستخدمة فيها بالإضافة إلي ارتباطها بقيم تاريخية وسياسية وجمالية ودينية وغيرها من القيم ويكون الحفاظ عليها في صورتها الحالية بالحفاظ علي قيمتها الأثرية .

(١) مرجع رقم ٨ ص ٢٥ ، مرجع رقم ٥٢ ص ٣٩ .

(٢) مرجع رقم ٣٧ ص ٣ .

(٣) مرجع رقم ٨ ص ٢٧ .

والتراث المبني يمثل ذاكرة الأمة التي تسجل تطور المجتمعات فكراً وفناً وعمراناً لتراها الأجيال تباعاً ، والمبني التراثي هو مبني ذو قيمة يجب الحفاظ عليه عمرانياً .

. مفهوم المبني ذو القيمة <sup>(١)</sup>

هو المبني الذي يمثل عنصر أو أكثر من العناصر التالية :

- ١- أن يكون المبني أثري مسجلاً بقائمة المباني التراثية بالهيئات المعنية بالبلاد المختلفة مع الأخذ في الاعتبار اختلاف مفهوم مبني أثري \* من بلد إلي آخر نظراً لاختلاف عمر الحضارات اختلافاً كبيراً ، ففي أوروبا تعتبر المباني والمناطق أثرية إذا تعدي عمرها ١٠٠ عام وأحياناً في دول أخرى مثل الدول الاسكندنافية قد تصل إلي ٧٥ أو ٥٠ عاماً فقط .
- ٢- أن يكون المبني تاريخي وهو المرتبط بأحداث تاريخية هامة أو كانت تسكنه شخصيات مشهورة لها إنجازات علي المستوي الفكري أو العلمي أو الأدبي أو السياسي وغيرها حتى وإن لم يكن مر عليه فترة طويلة كالمبني الأثري .
- ٣- أن يكون مبني تتضح فيه المفردات والعلاقات التي تجسد طراز معماري محدد في حقبة تاريخية معينة ( كلاسيكي ، حديث ، وغيره ) .
- ٤- أن يكون المبني لمهندس معماري مشهور ويمثل علامة معمارية مميزة ضمن أعماله .
- ٥- أن يمثل نقطة تحول في مجري العمارة المحلية ( كالتحول مثلاً من التقليدية إلي التغريب في مصر مثلاً ) .
- ٦- أن يكون للمبني قيمة ناتجة من استخدام تقنية جديدة علي العصر الذي تم تنفيذ المبني فيه مثل استخدام المنشآت الحديدية والاستخدام المبكر للخرسانة المسلحة .

والمبني ذو القيمة قد يكون مبني سكنياً أو تجارياً أو إدارياً أو متعدد الاستخدام وقد يمتلكه أفراد أو شركات أو جهات حكومية . وبخلاف القيمة التراثية لمراكز المدن التي تحتوي علي الكثير من المباني ذات القيمة فهي مناطق هامة بالمدن وترجع أهميتها إلي الأبعاد الثلاثة التالية .

### ١-٢-١ الأهمية النسبية لمركز المدينة <sup>(٢)</sup>

ترجع الأهمية النسبية لمركز المدينة إلي ثلاثة أبعاد هي :

البعد الاقتصادي والبعد الاجتماعي والبعد الثقافي كما يمكن إضافة البعد السياسي بوجود بعض المباني الهامة ذات الوظيفة السياسية .

### ١- البعد الاقتصادي *The Economic Dimension*

ويتمثل في أن مركز المدينة يعتبر مركز النشاط الاقتصادي ومنطقة السوق المركزي ، وهذا يرجع إلي تجميع المحال التجارية والمؤسسات المالية مثل البنوك .

(١) مرجع رقم ٣٩ ، مرجع رقم ٢٣ ص ٤ ، مرجع رقم ٤٧ ص ٢٢ .

\* يشمل مفهوم المبني الأثري المبني التاريخي أيضاً في كثير من البلاد مثل " مصر " حيث يعتبر المبني أثرياً إذا مر عليه أكثر من ١٠٠ عام متي كانت له أهمية أثرية تاريخية ( أنظر تعريف الأثر بقانون الآثار المصرية بالملحق رقم ١ ص ٣٣٤ ) .

(٢) مرجع رقم ٧٦ ص ١ ، ٢٠١ .

من مؤشرات البعد الاقتصادي :  
مجموع الوظائف بمركز المدينة - عدد المحلات وحجم المبيعات - مساحة المكاتب الإدارية .

٢- البعد الاجتماعي *The Social Dimension*  
ويرجع إلي مستخدمي المركز من حيث حجم الرحلات المترددة علي المركز والتركيبية السكانية الاجتماعية للزائرين *Socio Demographic Composition of Visitors* وأنشطتهم ، حيث يتردد علي المركز طوال ساعات النهار نوعيات مختلفة من السكان تبعاً لتنوع الخدمات والأنشطة التي يقدمها .

٣- البعد الثقافي *The Cultural Dimension*  
ويرجع إلي تمركز الخدمات الثقافية والترفيهية مثل المسارح ودور العرض ، المتاحف ، المطاعم ، والفنادق .  
أي أن أهمية المركز النسبية للمدينة أنه بؤرة للخدمات والأنشطة المختلفة ، وتظهر نظرية الاقتصاد الحضري *Urban economic theory* أن هناك شرطين أساسيين يجب توفرهم لحدوث تمركز للأنشطة بمركز المدينة وهما :

- تكلفة النقل *The Transportation Cost*  
وتتضمن أيضاً زمن النقل اللازم لقطع المسافة من أي مكان بالمدينة إلي مركزها ، إذ أن مركز المدينة يمثل أقل تكلفة مواصلات بالمدينة .

- المقاييس الاقتصادية *The Economic Scales*  
وتتمثل في تنوع مستويات السلع والبضائع لتتناسب الأعداد الكبيرة من السكان المترددة علي المركز من جميع أنحاء المدينة مع وجود تميز في المركز بوجود كبري المحال التجارية التي تقدم أرقى السلع لفئات معينة من السكان .

### ١-٢-٢ مكونات مركز المدينة

يتكون مركز المدينة من المناطق التالية التي سبق ذكرها ، والتي يتكون منها أي تجمع عمراني وهي :

- ١- منطقة متجانسة .
- ٢- مناطق حركة .
- ٣- مناطق خاصة .
- ٤- منطقة مركزية .

وفيما يلي شرح مكونات كل منطقة .

#### ١- منطقة متجانسة

وهي تمثل الجزء الأكبر من مركز المدينة وتتكون من المباني التي يغلب عليها الاستخدام السكني وهي بذلك متجانسة وظيفياً ، ونظراً لكون مركز المدينة منطقة تجمع للخدمات والأنشطة المختلفة التي تخدم المدينة كلها لذلك تخصص غالباً الأدوار الأرضية في المباني السكنية للأنشطة التجارية والسياحية والإدارية كما قد تمتد الأنشطة الإدارية إلي الأدوار الأولى والمتكررة ولكن يغلب علي هذه المباني بصفة عامة الوظيفة السكنية .

## ٢- مناطق حركة

وهي المحاور والشوارع والميادين الكبرى وما دونها . و يعتبر مركز المدينة أكثر منطقة بها ازدحاماً بالمارة والمركبات الآلية وجميع أنواع المواصلات إذ يمثل محور التقاء الطرق الرئيسية لها وتوجد به المحطات النهائية لوسائل المواصلات المختلفة مثل السكك الحديدية والقطارات والحافلات وغيرها والتي تقع بميادينه الكبرى ، وتكون الشوارع الرئيسية من جميع أنحاء المدينة لها مدخل إلى مركز المدينة وبالعكس (١) ، وتؤدي كثرة مداخل مركز المدينة إلى اختناقها بجميع أنواع المركبات كما تؤدي قلة المداخل إلى نفس النتيجة، ومع الزيادة الكبيرة في أعداد السيارات في الربع الأخير من القرن العشرين أصبحت تعاني مناطق الحركة في مراكز المدن من بطء سيولة المرور والازدحام مما كان دافعاً رئيسياً لهروب السكان والأنشطة منها .

## ٣- مناطق خاصة

يحتوي المركز على بعض المباني ذات الوظائف الخاصة والتي ليست متجانسة أو مركزية أو جزء من مناطق الحركة الأساسية كما سبق ذكره مثل المباني التعليمية والمعاهد العلمية ذات الاستخدامات الموسمية ومباني الخدمات الصحية ومباني المكاتب والإدارات الحكومية والمباني الإدارية الهامة مثل مبني المحافظة والمباني العامة ، وكذلك الوزارات والسفارات والمباني ذات الوظيفة السياسية .

هذه المناطق الخاصة على مستوى مركز المدينة لها وظائف خدمية وإدارية ولذلك يقتصر تردد السكان والزوار عليها في فترات العمل الرسمية ، وتسبب ازدحاماً كبيراً بمركز المدينة في الصباح وأثناء النهار وتكدس واختناقات المرور في ساعات الذروة ، وتصبح مناطق ساكنة أثناء المساء لا يتردد عليها أحد من السكان ، كما أن بعضها يسبب عرقلة المرور بمركز المدينة مثل بعض السفارات والوزارات التي يفرض وجودها احتياطات أمنية في الشوارع المحيطة بها مما يؤدي إلى تقليل كثافة المرور حولها وزيادته في أماكن أخرى .

ويعتبر كثرة وجود هذه المناطق الخاصة بمركز المدينة السبب الرئيسي في تردد أعداداً هائلة من الزوار على المركز يومياً مما يسبب إزدحام الشوارع بالمارة وجميع وسائل المواصلات وبالتالي زيادة تلوث الجو عن المعدلات القياسية المسموح بها ونقص أماكن انتظار السيارات وينتج عن ذلك هروب بعض الأنشطة الاقتصادية وكذلك هروب السكان تدريجياً وتدهور مركز المدينة . ويمكن نقل بعض هذه المناطق الخاصة خارج المدينة لتخفيف الضغط الواقع عليه إذ أن المركز لا تتأثر حيويته ونشاطه بغياب هذه المناطق إنما يتأثر بغياب الأنشطة المركزية التي تميزه .

## ٤- منطقة مركزية (مستوى مركز المدينة) \*

وتمثل مركز اقتصاد المدينة وقوته إذ تشمل غالباً استخدامات ذات طبيعة تجارية ولذلك قد يطلق على هذه المنطقة "المركز التجاري *Commercial Centre*" كما تحتوي على أنشطة أخرى مختلفة مالية ، اقتصادية ، ترفيهية وثقافية تخدم المناطق المحيطة بها وقد تقع هذه الأنشطة في مباني مستقلة أو تشغل عدة أدوار من المباني السكنية كما سبق ذكره ، ويتردد

(١) مرجع رقم ٦٠ ص ١٦٧ .

\* تختلف المنطقة المركزية (*central area*) على مستوى المدينة عنها عن مستوى مركز المدينة فالمركز والمنطقة المحيطة به يمثلان المنطقة المركزية للمدينة ، بينما تكون المنطقة المركزية للمركز هي المكان الذي تتجمع به الأنشطة المختلفة التجارية والاقتصادية والترفيهية والثقافية ويتردد عليها عدد كبير من السكان ( أنظر نتائج تحليل الدراسة ص ٢٩٤ ) .

علي المنطقة المركزية أعداداً كبيرة من الزوار طيلة ساعات النهار والمساء سواء من داخل المدينة أو أقاليمها، كما يتردد عليها السائحون طيلة شهور السنة ، أي أن طبيعة حركة المترددين عليها تختلف عن المناطق الخاصة حيث أنها حركة مستمرة غير مقتصرة على ساعات العمل الرسمية أو مرتبطة بأوقات موسمية ، كما أن حركة الزوار بالمنطقة المركزية تخلق انتعاش تجاري واقتصادي بالمدينة ، و فيما يلي هذه الأنشطة .

#### أ- أنشطة تجارية :

وتتمثل بالمحال التجارية الضخمة التي تلبي الاحتياجات الموسمية ، وتحتوي المنطقة المركزية علي أكبر تجمع وتنوع من المحال التجارية وبذلك يقدم مركز المدينة أكبر الفرص لاختيار أفضل السلع والبضائع من خلال تجاور المحال التجارية وتنوعها فالبدائل كثيرة ويعتبر الاختيار من مقومات الحرية الشخصية ، كما أنه يمتاز بوجود ارقى محلات التجزئة ولا يدخل ضمنه محلات البيع بالجملة أو الصناعات الخفيفة إذ أنه لا يحتوي علي مخازن .

وقد وصف " جمال حمدان " تجارة الجملة بأنها >> الأقل اتصالاً بالجمهور المباشر والتي تحتاج إلي مساحات أوسع تبتعد نوعاً إلي الأطراف الهامشية تاركة مركز المدينة لتجارة التجزئة وتكتفي هي بأن تقف خلفها لتغذيها وتخدمها ، وبينما يظهر التخصص في نوع واحد من السلع في تجارة الجملة ، يغلب علي تجارة التجزئة الطابع المختلط عموماً والذي يصل مداه في المحال الكبرى متعددة الأدوار << (١) .

ويكون دور التسوق في معظم مراكز المدن دور رئيسي ومهيمن نظراً لتمرکز المحال التجارية ولذلك يعتبر منطقة تسوق مركزية *market place* مما يستلزم توفير الأمن والراحة للمتسوقين بخلق شوارع أو مناطق مشاه ويفضل أن تكون مغطاة مثل الأرصفة المغطاة بالبواكي (٢) .

#### ب - أنشطة مالية واقتصادية :

إذ تتجمع بالمنطقة المركزية كبرى البنوك والمؤسسات المالية والبورصة *The Stock Market* والمراكز الرئيسية للشركات الاقتصادية الكبرى ، وشركات السياحة والجمعيات التعاونية وشركات التأمين ، وكذلك مكاتب الأعمال الحرة والمكاتب المهنية *Business & Professional Offices* .

وغالبا يتردد علي مباني هذه الأنشطة الزوار طيلة ساعات النهار والمساء حيث أن كثيراً منها تعمل فترتين صباحية وأخرى مسائية .

#### ج - أنشطة ترفيهية وثقافية :

تحتوي المنطقة المركزية علي أنشطة ترفيهية مثل المسارح ودور السينما وكبرى الفنادق والمطاعم ، وكذلك أنشطة ثقافية مثل المتاحف، المعارض وقاعات الفنون *Galleries* ، هذه الأنشطة يعمل معظمها طوال ساعات النهار والمساء وهي لا تتواجد إلا في موقع مركزي بالمدينة حيث أنها تحتاج إلي أعداداً كبيرة من الزوار لتحقيق جدواها الاقتصادية .

يتضح مما سبق أن " المنطقة المركزية " هي مركز حيوية ونشاط واقتصاد المدينة ويمكن القول أن قيمة مركز المدينة ترجع إلي :

(١) مرجع رقم ٦ ص ٤٤ ، ٤٥ .

(٢) مرجع رقم ٧٦ ص ١ .

- المنطقة المركزية : والتي تتميز بتجمع وتنوع الأنشطة والخدمات التجارية والمالية والاقتصادية والترفيهية والتي تميز المركز عن باقي المدينة كما تحتوي علي مباني ذات قيمة .

- المنطقة المتجانسة : وتتكون من المباني التي تكثر بها الوحدات السكنية وكثيراً منها هي مباني ذات قيمة .  
ويتميز سكان المنطقتين المتجانسة والمركزية بارتفاع مستواهم الاقتصادي والثقافي نسبياً .

كما أن مشاكل مركز المدينة ترجع إلي :

- المناطق الخاصة ومناطق الحركة :

تمثل المناطق الخاصة ذات الوظائف الخدمية والإدارية والتعليمية وغيرها مصدراً مستمراً للازدحام بالمارة وكذلك المركبات الآلية بأعداد كبيرة في مناطق الحركة مما ينتج عنه تلوث الهواء وارتفاع مستوي الضوضاء بمركز المدينة والدليل علي ذلك انعدام مشاكل الازدحام والتلوث والضوضاء وغيرها من المشاكل في أيام العطلات الرسمية التي لا تعمل بها هذه المناطق الخاصة\* ، أي أن مشاكل المركز ترجع بشكل رئيسي إلي هاتين المنطقتين .

وتؤدي المشاكل البيئية السابقة إلي هروب البنوك والمؤسسات والمحال التجارية الكبرى إلي الضواحي ويتبع ذلك انخفاض أعداد المترددين على مركز المدينة تدريجياً ونزوح السكان الأصليين إلي الأطراف ليحل مكانهم طبقة أقل في المستوي الاقتصادي والاجتماعي والثقافي ، مما يؤدي إلي التدهور العمراني للمباني ذات القيمة بشكل كبير .  
ويموت المركز تدريجياً بنقل أنشطته وسكانه إلي الضواحي . ولذلك عند إعادة تأهيل مراكز المدن يجب دراسة المناطق الخاصة ( نوعيتها وأعدادها ) ، لمعرفة حجم الازدحام الذي تسببه بالمركز ومحاولة تخفيضه بنقل بعضها مثلاً وتغيير استخدامه .  
ويعرض بالفصل الثاني من الباب الثاني أمثلة لتدهور مراكز المدن عمرانياً وبيئياً واقتصادياً واجتماعياً وأساليب التعامل معها .

وهناك عدة مفاهيم عالمية تستخدم لمراكز المدن الكبرى ، وفيما يلي هذه المفاهيم .

\* توضح منطقة الوزارات بالقرب من مركز مدينة القاهرة وهي منطقة خاصة تحتوي علي مباني حكومية ذات وظيفة إدارية تأثيرها علي مركز المدينة في حدوث الازدحام المروري وخاصة في ساعات الذروة بسبب تردد أعداداً كبيرة من الموظفين عليها طيلة أيام العمل الأسبوعية وكذلك الحال لمبني مجمع التحرير الذي تتردد عليه أيضاً أعداداً كبيرة من السكان لكونه مجمع خدمات لعدة وزارات ويقع علي حدود مركز المدينة الذي يمثل منطقة الدراسة التطبيقية .

## ١-٢-٣ المفاهيم العالمية المستخدمة لمراكز المدن الكبرى

هناك عدة مفاهيم عالمية تستخدم لمراكز المدن الكبرى وأخري تستخدم للمناطق المحيطة بها والمحتوية لها والتي سيتم تناولها في هذا الفصل ، والهدف من دراسة هذه المفاهيم هو معرفة الفروق بينها لسهولة التعامل بها وإمكانية التعرف علي مشاكل مراكز المدن في العالم بمفاهيمها المختلفة للاستفادة من تجارب بعض المدن في التعامل مع مشاكل مراكزها التي تتشابه إلي حد كبير مع مشاكل مركز مدينة القاهرة . والمفاهيم المستخدمة لمراكز المدن الكبرى قد يختلف استخدامها ومعناها لدي المخططين والعامّة مثل مفهوم " *Downtown* " الذي يختلف استخدامه لدي العامة بين مدن " أمريكا " فيستخدم في بعضها بمعنى منطقة الأعمال وبعضها بمعنى المركز التجاري كما سيأتي شرحه ، كما أن المفاهيم أمريكية الأصل لا تستخدم غالباً في " بريطانيا " والعكس صحيح بينما تستخدم كلا المفاهيم الأمريكية والبريطانية في جميع أنحاء العالم ، وفيما يلي هذه المفاهيم .

## City Core

## ١-٣-٢-١ قلب المدينة

وهو يعني قلب المدينة التاريخي *Historic City Core* مكان البداية الذي شهدت تغيره الأجيال المتعاقبة جيلاً بعد جيل ، وهو الجزء الذي يمثل تاريخ المدينة وثقافتها وتنبع منه تقاليدها ، هذا القلب في بعض المدن تمثل حدوده المدينة القديمة التي كانت محاطة بالأسوار في العصور الوسطي أو قبل ذلك وترجع مبانيه وشبكة شوارعه الضيقة إلي عدة قرون مضت قد تصل إلي بداية التاريخ الميلادي أو قبل ذلك ، و قد يتغير جزء من النسيج القديم لشق طرق حديثة به مثلما حدث بمشروع التجديد العمراني في " باريس " في عصر " نابليون الثالث " علي يد " هاوسمان " ولكن ظل يحتفظ جزء من نسيج المدينة القديمة بشوارعه الضيقة التي تحمل طابع العصور الوسطي وكذلك الكثير من المباني التاريخية .

أي أن المدينة القديمة تستمر في الحياة لقرون طويلة و بمرور الوقت تصبح هي قلب المدينة الحديثة بعدما تزداد مساحتها، وفي هذه الحالة يكون مركز المدينة التاريخي أو قلبها التاريخي هو ذاته مركزها الحديث الذي يحتوي علي كافة الأنشطة وهو ذاته مركزها الجغرافي الذي يتمتع بتوفير جميع وسائل المواصلات الحديثة .

مثل هذه المراكز التاريخية والحديثة في أن واحد يتردد عليها أعداداً كبيرة من السائحين حيث أن القلب التاريخي الذي يحتوي علي الكثير من المعالم السياحية يسهل الوصول إليه والانتقال منه إلي أي مكان في المدينة كما توجد به جميع الأنشطة التجارية والترفيهية وغيرها فهو قلب تاريخي نابض بحياة المركز الحديث، بينما بعض المدن تمتلك قلب تاريخي ولكن انتقلت أنشطته إلي مركز المدينة الحديثة وظلت المباني ذات القيمة التي تجاوز عمرها عدة قرون في المدينة القديمة تحتاج إلي مشاريع الحفاظ والإحياء وتوفير وسائل المواصلات مثل مدينة " القاهرة " التي تمتلك قلب تاريخي وآخر حديث .

وفيما يلي مثالين لتوضيح مفهوم قلب المدينة وهما قلب مدينة " لندن " وقلب مدينة " باريس " وكلاهما يمثل بداية نشأة المدينة وأصبح كل منهما يمثل جزءاً من مركز المدينة الحديث ، وقد تم اختيارهما نظراً لأهميتهما كمراكز كبرى في العالم مما أدى إلي توفر المعلومات عنهما حيث يعتبر قلب مدينة " لندن " أغني مركز مالي واقتصادي في العالم ويتميز باحتفاظه بشبكتة القديمة بالكامل وهي شبكة شوارع العصور الوسطي بينما قلب " باريس " يمثل جزءاً من أكبر مشروع تجديد حضري شهده العالم حيث تحولت فيه باريس من مدينة للعصور الوسطي إلي مدينة ذات طابع حديث بشق شوارع عريضة خلال شبكة الشوارع الضيقة وتم ربط القلب بباقي أجزاء المدينة .

## الباب الأول الفصل الثاني : ٢-١ مركز المدينة *The City Centre*

وقد تم تخطيط مركز مدينة " القاهرة " وهو منطقة الدراسة التطبيقية طبقاً لتخطيط مدينة " باريس " بعد تجديدها الحضري حيث بدأ مركز القاهرة كمدينة سكنية أطلق عليها " القاهرة إسماعيل " وتم تناول تخطيطها وعلاقتها بمدينة باريس بالجزء التطبيقي من الدراسة \* .

### ١- قلب مدينة " لندن " *London City Core*

تعيش " لندن " حتى الآن بقلبها التاريخي الذي يسمى " *The Square Mile* " كما يسمى " مدينة لندن *The City of London* " أو اختصاراً " *The City* " ويمثل جزءاً هاماً من مركز المدينة ومساحته حوالي ميل مربع ( الميل المربع = ٢.٦ كم<sup>٢</sup> ) بينما مساحة لندن المتروبوليتانية تغطي ١٦١٠ كم<sup>٢</sup> ( ٦٢٠ ميل<sup>٢</sup> ) .

ويوضح شكل (١-١) الذي سيرد عرضه موقع " مدينة لندن القديمة *The City of London* " من إقليمها المتروبوليتاني .

هذا الجزء الذي تبلغ مساحته حوالي ميلاً مربعاً هو بداية مدينة " لندن " التي نشأت كمستعمرة رومانية حوالي عام ٥٠ م شمال " نهر التايمز *The River Thames* " وقد تم بناء سور حولها عام ٢٠٠ م يحتوي على عدة بوابات ، وحالياً مساحة " قلب لندن " هو تقريباً حدود مدينة " لندن الرومانية " التي كانت محددة بسور ، وما زالت تستخدم أسماء البوابات الرومانية القديمة بمحطات مترو الأنفاق التي تخدم قلب المدينة \*\* مثل *Aldgate* ، *Moregate* <sup>(١)</sup> . ويوضح شكل (٣-١) حدود المدينة القديمة " *The City* " على جزء من خريطة لندن المتروبوليتانية .

وسور لندن " *London Wall* " هو سورها الوحيد الذي تم بنائه أثناء الاحتلال الروماني للمدينة ولم يتم بناء أسوار بعد ذلك سواء في " لندن " أو غيرها من المدن الإنجليزية \*\*\* وقد أضيفت الطرق الدائرية واحد تلو الآخر حول القلب التاريخي في القرن التاسع عشر <sup>(١)</sup> . ويتكون مركز مدينة " لندن " من جزئين هما :

#### - قلب المدينة *The City*

ويعتبر حالياً أحد المراكز المالية العالمية القادرة في العالم حيث أن ٦٠ % من الأنشطة المالية تتجمع به ، كما يعتبر أغني مركز مالي واقتصادي في العالم إذ يوجد به أكبر تجمع للبنوك في إنجلترا كما يخدمه مترو الأنفاق . ويوضح شكل (٤-١) شبكة الشوارع بمدينة لندن القديمة وحدودها ويظهر به منطقة تجمع البنوك بالقرب من الميدان المعروف باسم " *The Bank* " والتي تتزاحم على طول شارع " *Threadneedle Street* " كما تظهر به مواقع محطات مترو الأنفاق .

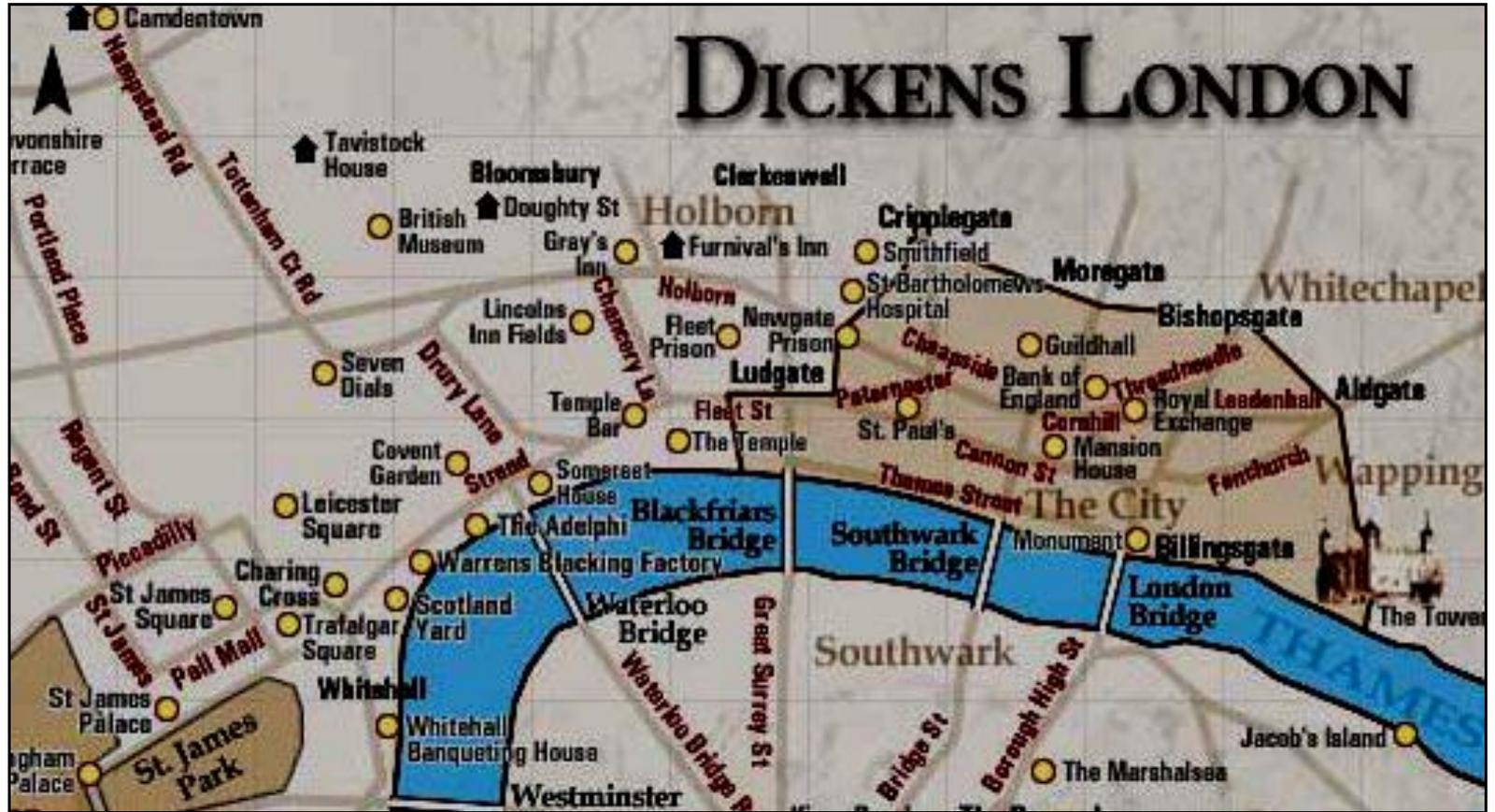
\* أنظر الفصل الثاني من الباب الثالث ( البند ٣-٢-٢-٣ ) تخطيط وبناء الإسماعيلية - باريس الشرق ص ١٦٧ - ١٧٠ .

\*\* استخدم قطار مترو الأنفاق في " إنجلترا " لأول مرة بمدينة " لندن " في عام ١٨٦٥ م ، ومترو الأنفاق الكهربائي في عام ١٨٩٠ م وتم الاستفادة منه في نقل السكان من وإلى قلب مدينة " لندن " مما سهل الانتقال إلي الضواحي ( مرجع رقم ٦١ ص ٧١ ) .

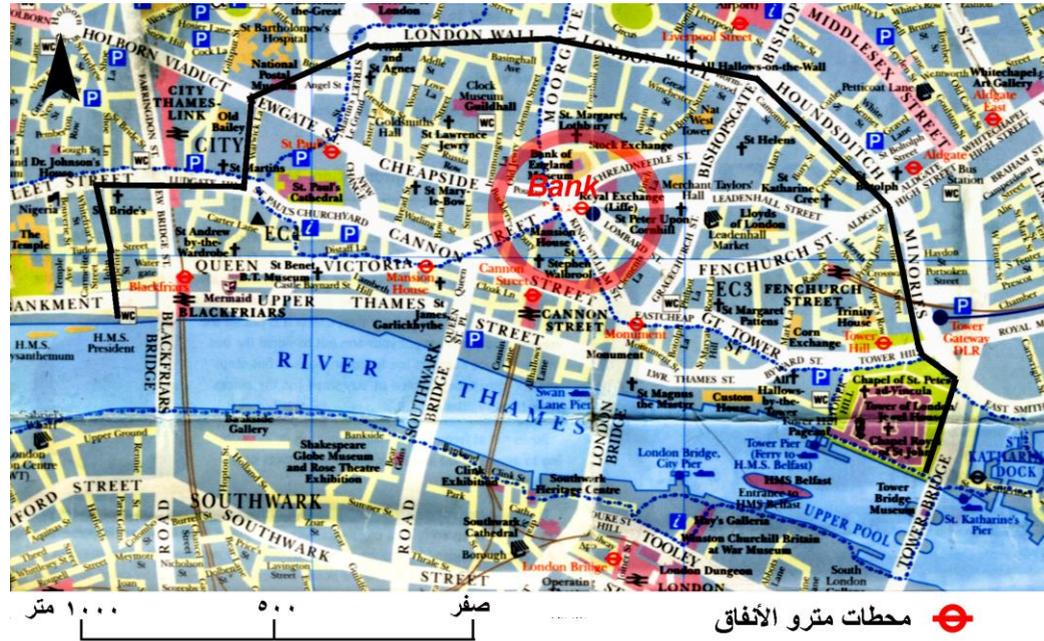
(١) مرجع رقم ١٠٦ - شبكة الإنترنت ( يوليو ٢٠٠٢ ) ، [www.greatestcities.com](http://www.greatestcities.com) .

\*\*\* يعتبر موقع " إنجلترا " كجزيرة بالمحيط الأطلنطي أفضل وسيلة للدفاع عنها ، فمنذ عام ١٠٦٦ م لم تتعرض البلاد لغزو خارجي ولذلك لم تكن هناك ضرورة لاحاطة لندن أو أي مدينة إنجليزية بأسوار من التحصينات كما كان غالباً على القارة الأوروبية مثل " باريس " التي أحيط قلبها بخمسة أسوار وغيرها من المدن .

(٢) مرجع رقم ٦١ ص ٧١ .



شكل (٣-١) : حدود مدينة " لندن القديمة " المسماة بـ " The City " موقعة علي جزء من خريطة " لندن المتروبوليتانية " (١)



شكل ( ٤-١ ) : شبكة الشوارع بمدينة " لندن القديمة The City " وحدودها وتظهر بها مواقع محطات مترو الأنفاق وتلتقي الشوارع الرئيسية في الميدان المعروف باسم الـ " Bank " (١) الموضحة صورته (٢) بأعلى الشكل ( تم توفيق حدود مدينة " لندن القديمة " بمعرفة الباحثة )

(١) London map - British Tourist Authority 1997 , Arka Cartographics Ltd  
 (٢) شبكة الإنترنت (مارس ٢٠٠٤) [www.explore-london.co.uk](http://www.explore-london.co.uk)

- المنطقة التجارية والترفيهية ويطلق عليها *The West End* وتتكون من المحال التجارية والمسارح والمطاعم والنوادي الليلية التي تميز مركز المدينة وتقع إلي الغرب من قلب المدينة *The City* .  
وحتى عام ٢٠٠٢ كان عدد السكان الذين يقيمون بصفة دائمة بقلب لندن أقل من ٦٠٠٠ نسمة بينما عدد المترددين عليه يومياً حوالي ٣٥٠٠٠ نسمة<sup>(١)</sup> ، أي أن عدد المترددين علي قلب مدينة " لندن " حوالي ٦ أضعاف السكان المقيمين به ، وبالرغم من كونه أقدم جزء بالمدينة إلا أنه يمثل جزءاً من مركزها الحديث فهو يمثل مركزاً عالمياً للمال والأعمال منذ القرن التاسع عشر كما أنه يتصل بجميع أجزائها بمترو الأنفاق .

## ٢- قلب مدينة " باريس " *Paris City Core*

بدأت مدينة " باريس " من جزيرتها " *Ile de la Cité* " والتي تقع في قلب " باريس " عند انحناء " نهر السين *La Seine* " وذلك كمستعمرة رومانية وقد أحيطت بسور عام ٢٥٠ م ومازالت بعض آثاره باقية حتى اليوم ، وظلت مركز ديني وسياسي لفرنسا لعدة قرون وتحتوي علي مباني تاريخية مميزة أهمها كنيسة " *Notre Dame* " التي تم بناؤها في القرن ١٢ والتي تقاس منها جميع المسافات في " باريس " أي أنها بمثابة نقطة الصفر .  
ويوضح شكل ( ٥-١ ) منظر جوي حديث للجزيرة ، وقد امتدت " باريس " من الجزيرة إلي الضفة اليمني لنهر " السين " ثم اليسرى واندمجت الضفتين وأصبحت " باريس " في القرن الثاني عشر تتكون من ثلاث أجزاء هي :

١- جزيرة المدينة *Ile de la Cité* .  
٢- المدينة علي الضفة اليمني وبها السوق المركزي *Les Halles* وأصبحت ذات استخدامات تجارية وإدارية .

٣- جامعة " السوربون *La Sorbonne* " علي الضفة اليسرى وأصبحت منطقة سكنية وتوجد بها قصور الطبقة الراقية<sup>(٢)</sup> .

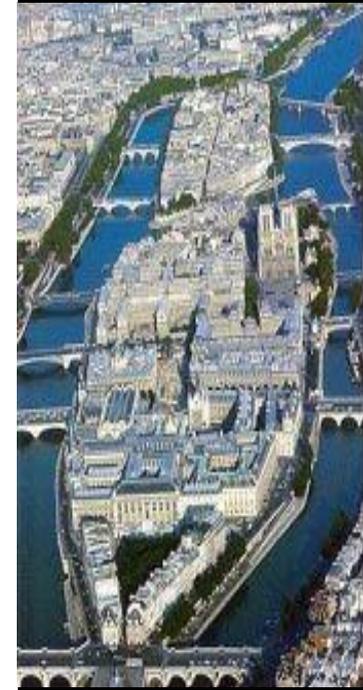
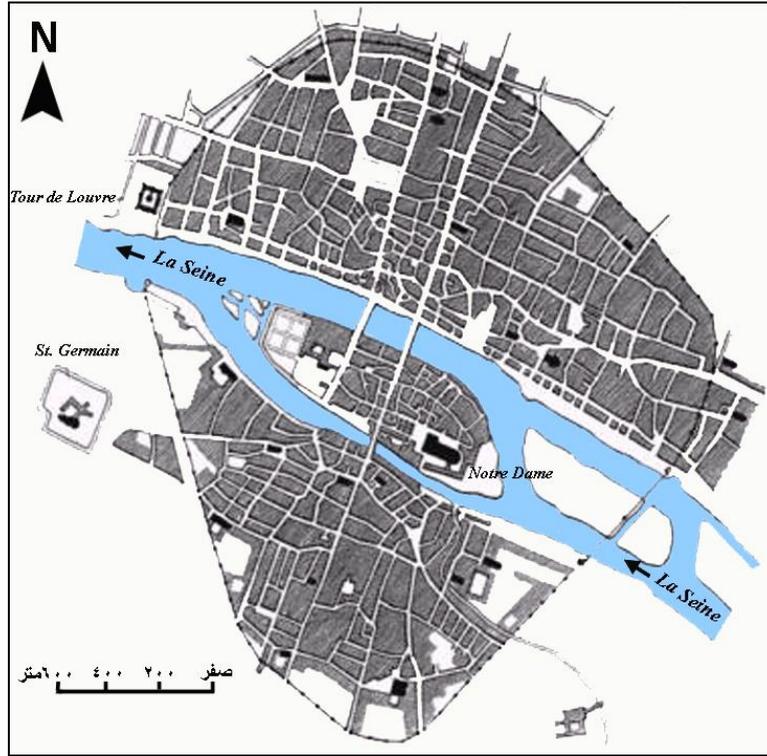
ويوضح شكل ( ٦-١ ) " باريس " في القرن ١٢ ( ١١٨٠ م ) بأجزائها الثلاثة حيث يتضح بها شبكة شوارع العصور الوسطي وقد أصبحت هذه المنطقة بعد ذلك هي " قلب باريس " الذي أحيط بالأسوار إذ امتدت " باريس " بإقامة سور تلو الآخر وتحريك خط دفاعها أبعد فأبعد ، وتم إنشاء خمسة أسوار حول قلبها القديم كما يوضح شكل ( ٧-١ ) ، وبني السور الأول عام ١١٨٠ م ( ق ١٢ ) والسور الأخير في القرن ١٩ ولم توقف هذه الأسوار نمو المدينة ولكن أدت إلي الازدحام داخل الأسوار وداخل المساكن ، لذلك كان نمو مدينة " باريس " رأسي عكس مدينة " لندن " التي أحيطت بسور واحد فقط وكان امتدادها أفقي حيث لا يوجد عائق لنموها .  
وقد أزيلت أسوار " باريس " واستبدلت بشوارع عريضة مشجرة *Tree-Lined Boulevard* واستبدل السور الخامس الذي بني في القرن ١٩ بالطريق الدائري *The Boulevard Peripherique* وتم الانتهاء من إنشائه عام ١٩٧٣ بطول ٣٥ كم<sup>(٣)</sup> .

وتطورت " باريس " في القرن ١٩ بأوامر من الإمبراطور " نابليون الثالث " الذي قام بتحويلها بدءاً من عام ١٨٥٢ بتنفيذ أكبر مشروع تجديد حضري عرفه التاريخ بالاستعانة بـ *Georges Eugène Haussmann* ، ويرجع مشروع التطوير لأسباب سياسية وهي إحكام السيطرة علي شوارع " باريس " التي شهدت معارك كثيرة وشغب أثناء حكم " لويس الرابع عشر " وذهب ضحيتها المئات من السكان حيث منعت الشوارع الضيقة استخدام المدافع ،

(١) مرجع رقم ١٠٦ - شبكة الإنترنت ( يوليو ٢٠٠٢ ) ، [www.greatestcities.com](http://www.greatestcities.com) .

(٢) رقم ٦٦ ص ١٨ ، ١٩ ، مرجع رقم ١٠٦ شبكة الانترنت [www.greatestcities.com](http://www.greatestcities.com) .

(٣) مرجع رقم ٦٦ ص ١٦٢ ، مرجع رقم ٦٧ ص ١٨٨ ، ومرجع رقم ٦٢ ص ١٥١ .

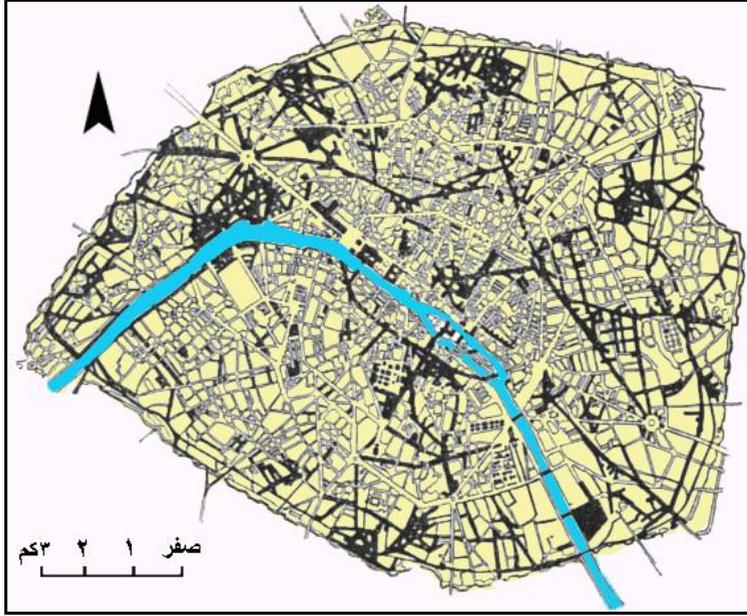


شكل (١-٦) : مدينة " باريس " بأجزائها الثلاثة عام ١٨٠م ( القرن ١٢ ) وهي الجزيرة والضفة اليمنى لنهر السين والضفة اليسرى ، وهذه المساحة أصبحت قلب باريس بعد ذلك ويظهر بها شبكة شوارع العصور الوسطى الضيقة المتعرجة (٢) (أنظر قلب باريس موقعاً علي قطاعاتها شكل ١-٩ )

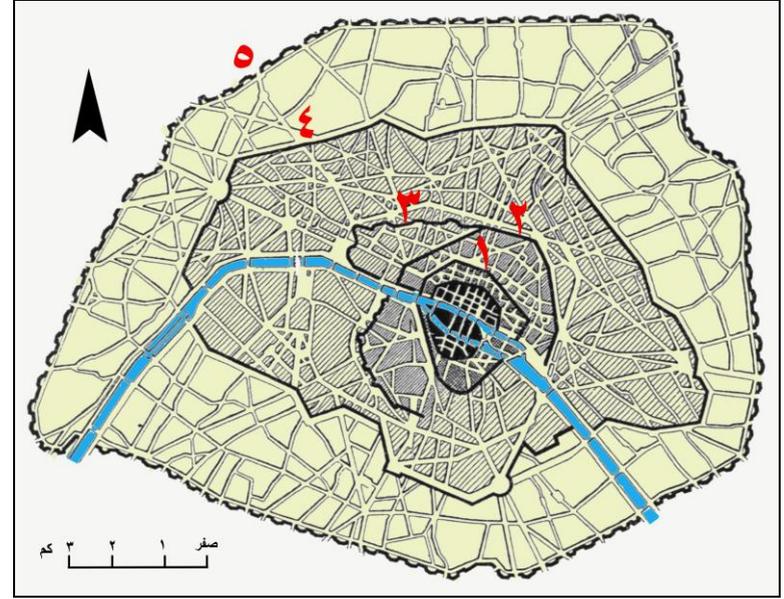
شكل ( ١-٥ ) : صورة جوية حديثة لجزيرة Ile de la Cité بباريس ( بداية نشأة المدينة ) (١)

(٢) مرجع رقم ٨٢ ص ٥٨ .

(١) مرجع رقم ١٠٨ شبكة الإنترنت ( أغسطس ٢٠٠٢ ) <http://www.pariserve.tm.fr/English/paris/cite.htm>



شكل (١-٨) : أعمال التجديد الحضري لـ " نابليون الثالث " بمدينة " باريس " في القرن التاسع عشر والتي تظهر باللون الأسود داخل السور الخامس وتتمثل في شق شوارع عريضة داخل شبكة العصور الوسطى الضيقة لتربط قلب المدينة بجميع أجزائها<sup>(١)</sup>

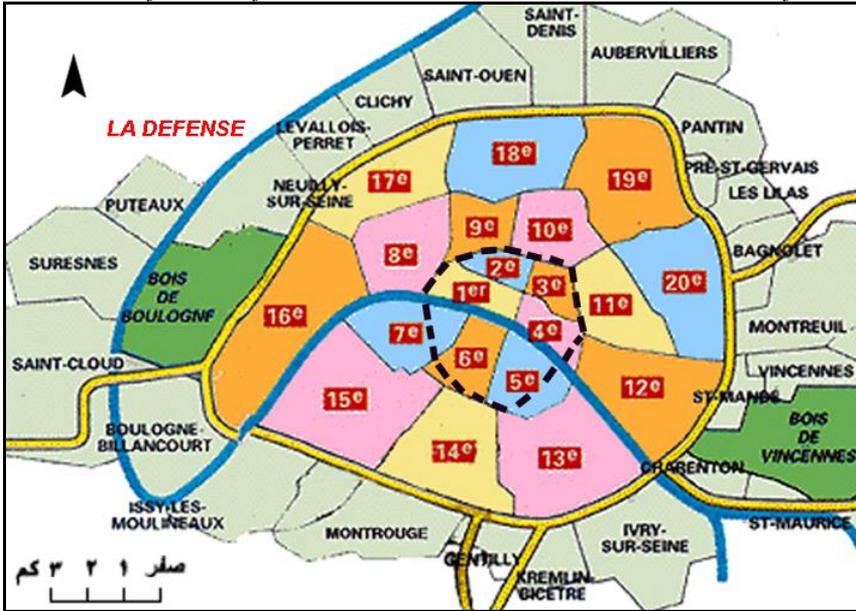


شكل (١-٧) : حدود قلب مدينة باريس في القرن الثاني عشر ( يظهر باللون الأسود ) والأسوار الخمسة التي أحاطته بداية من عام ١١٨٠ م وحتى عام ١٨٤٥ م<sup>(١)</sup>

السور الأول بني عام ١١٨٠ م	السور الرابع بني في الفترة ١٧٨٤ - ١٧٩١ م
السور الثاني بني عام ١٣٧٠ م	السور الخامس بني في الفترة ١٨٤١ - ١٨٤٥ م
السور الثالث بني عام ١٦٧٦ م	

كما كان يمكن سد هذه الشوارع بسهولة ومنع وصول الإمدادات العسكرية إليها ، ولذلك أمر " نابليون الثالث " بشق شوارع جديدة عرضها ٣٠ م أو أكثر وتسمى " Boulevard " في جميع أنحاء المدينة داخل شبكة النسيج العمراني للعصور الوسطى بشوارع الضيقة المعقدة وتؤدي هذه الشوارع العريضة إلى قلب " باريس " ، كذلك تم إنشاء حدائق وتخضير الحافة الشرقية والغربية لباريس بإنشاء غابتي فانسان Vincennes وبولونيا Boulogne علي الترتيب . ويوضح شكل ( ١-٨ ) أعمال التجديد الحضري لـ " نابليون الثالث " في القرن ١٩ بمدينة " باريس " التي يحدها السور الخامس .

وحالياً مدينة " باريس " الحديثة مقسمة إلى عدد ٢٠ قطاع District غير متساوية وقد نمت حول قلبها التاريخي القديم كما يوضح شكل ( ١-٩ ) وهو يمثل مساحة المدينة في القرن ١٢ ( شكل ١-٦ ) ويتكون من جزيرة المدينة " Ile De la Cité " والضفتين الشرقية والغربية لنهر " السين " كما سبق شرحه وتمثله حالياً معظم القطاعات الستة الأولى وجزءاً من القطاع السابع وأصبح هذا القلب يشكل جزءاً من مركزها الحديث C.B.D.\* الذي يتكون من العشرة قطاعات الأولى و تخدمه شبكة مترو الأنفاق مما يسهل الانتقال إلى الضواحي .



--- قلب المدينة التاريخي القديم ( تم توقيعه تقريباً بمعرفة الباحثة - أنظر شكل ١-٦ )

شكل ( ١-٩ ) : قطاعات مدينة " باريس " العشرين وضواحيها (١) التي تسمى

Ile-de-France ( إقليم باريس سابقاً \*\*) ويظهر نموها حول قلبها التاريخي

\* أنظر مركز باريس الحديث C.B.D. ص ٢٥ ( يتبع البند ١-٢-٣-٤ ) .

(١) مرجع رقم ١٠٨ شبكة الإنترنت ( أغسطس ٢٠٠٢ ) <http://www.parisnet.net/parismap.html> .

\*\* كانت تسمى مدينة " باريس " وضواحيها بإقليم باريس ثم تغير هذا الاسم في عام ١٩٧٦ ليصبح

Ile-de-France - جزيرة فرنسا ( مرجع رقم ٧٤ ص ٣ ) .

\* *Downtown ( American En. )* ٢-٣-٢-١ وسط المدينة

هو مفهوم أمريكي الأصل مرادف لمفهوم *C.B.D.* الذي استخدم بعده ويعني لدى المخططين مركز المدينة بجميع أنشطته المختلفة كما سبق شرحه ( مركز المدينة ٢-١ ) ، وهو يعني المركز الجغرافي أو وسط المدينة ويختلف معناه من مجتمع إلي آخر لدي العامة إذ أن مفهومه ليس ثابت لدي الشعوب .

ونظراً لأن جميع المدن الأمريكية حديثة نسبياً ، فهي تختلف عن مدن أوروبا التي يرجع بعضها إلي بداية العصور الوسطي ( ٥ ق - ١٧ ق ) أو قد يرجع إلي بداية التاريخ الميلادي مثل مدينة " لندن " أو إلي القرون الأولى منه مثل مدينة " باريس " كما سبق شرحه ، لذلك يستخدم مفهوم *Downtown* في أمريكا بمعنى المركز التاريخي *Historic Centre* وخاصة في المدن الصغيرة كمرادف لمفهوم *City Core* الذي يستخدم أيضاً ، كما يستخدمه العامة في " أمريكا " في بعض مدنها الكبرى كما في " واشنطن " بمعنى منطقة الأعمال في المدينة *Business Area* وهو المفهوم الأكثر استخداماً ، كما يستخدم في مدن أمريكية أخرى وكثير من بلاد العالم بمعنى المركز التجاري أي أن مفهومه متغير ولكن لا يستخدم غالباً في بريطانيا . ويستخدم مفهوم *Downtown* أيضاً للتعبير عن المركز الحديث الذي ينطبق علي المدينة القديمة أو قلبها التاريخي مثل مدينة " باريس " وغيرها من المدن كما يستخدم لمراكز المدن الحديثة المنفصلة عن قلبها أو مدينتها القديمة .

٣-٣-٢-١ مركز المدينة *Town Centre ( British En. )*

هو مفهوم إنجليزي الأصل يعني عند المخططين مركز المدينة بجميع أنشطته ، ويستخدم بكثرة في " بريطانيا " بالإضافة إلي مفهوم *City Centre* ، ولكن يقصد به في " لندن " علي وجه الخصوص المنطقة التجارية والترفيهية التي تميز مركز المدينة عن باقي أجزائها والتي تقع إلي الغرب من قلب المدينة القديم وتسمى بـ *The West End* <sup>(١)</sup> كما سبق شرحه ، حيث يقع مركز المال والأعمال في المدينة القديمة *The City* ، وهو يستخدم في كثير من دول العالم ولكن لا يستخدم في " أمريكا " .

٤-٣-٢-١ قطاع الأعمال المركزي *Central Business District ( C.B.D. )*

هو مفهوم أمريكي الأصل استخدم لأول مرة في عام ١٩٥٤ من قبل *Murphy & Vance* لوصف مراكز الأعمال *Business Centres* لمدن أمريكا الشمالية <sup>(٢)</sup> ، وقد استخدم في الأدب الأمريكي بمعنى المنطقة التجارية بمركز المدينة مع تزايد الاهتمام بالقطاع التجاري <sup>(٣)</sup> . ويعني *C.B.D.* لدي المخططين مركز المدينة الذي يغلب عليه الاستخدامات التجارية إذ أن الوظيفة الأولى لمركز المدينة في جميع دول العالم هي أن يكون مركزاً تجارياً لمحلات التجزئة حيث يكثر به المشاة ويتردد عليه الكثير من السكان ، وبالإضافة إلي ذلك تتوافر به جميع

\* استخدم مفهوم " وسط المدينة *Downtown* " في أمريكا للتعبير عن مركز المدينة حيث شُبه موقعه من

المدينة بموقع السررة من جسم الإنسان فهي تنخفض عن باقي الجسم وتتوسطه وتضم أنسجه الجسم إليها وكذلك مركز المدينة تتجه إليه شرايين الحركة الرئيسية وتتجمع به ، كما يطلق في أمريكا علي المنطقة التي تقع بين مركز المدينة وضواحيها اسم *Midtown* وعلي المنطقة البعيدة عن المركز اسم *Uptown* .

(١) مرجع رقم ١١٤ بريد الكتروني - عمدة لندن ( أنظر ملحق ٢ ص ٣٥١ - ٣٥٣ ) .

(٢) مرجع رقم ٣٣ ص ١ .

(٣) مرجع رقم ٧٦ ص ٦٨ .

الأنشطة الأخرى التي سبق ذكرها من أعمال حرة ومهنية وأنشطة ترفيهية وثقافية وغيرها. وقد انتشر استخدام مفهوم *C.B.D.* في كثير من دول العالم ولكن لا يستخدم هذا المفهوم في " بريطانيا " على الإطلاق . وعموماً يعتبر مفهوم *Downtown* هو المفهوم الأكثر استخداماً لدي العامة علي مستوي العالم لوصف مركز المدينة .

ومفهوم *C.B.D.* في المدن التي خططت علي محاور الحركة يعتبر هو أكثر جزء بالإقليم تتجمع به محاور الحركة (١) إذ أنه في حالة المدينة المتروبوليتانية يخدم منطقة واسعة تشمل المدن التوابع أيضاً ، كما تكون الشوارع من جميع أنحاء المدينة لها مدخل إلي *C.B.D.* وبذلك يمكن أن ينطبق هذا المفهوم أيضاً علي قلب المدن القديمة التي أصبحت هي ذاتها مراكزها الحديثة ، وبذلك أصبح *C.B.D.* هو اللفظ الحديث لقلب المدينة التاريخي كما في " لندن " و " باريس " .

وفي الدول النامية التي مرت بفترات استعمارية ، تأثر تخطيط *C.B.D.* وهو مركز المدينة الحديثة بوجود المستعمر ، فقد انفصل عن المركز التاريخي للمدينة وتم تخطيطه بأساليب ومعدلات التخطيط الحديثة ليتناسب مع متطلبات السكان الأجانب وكذلك الأسر مرتفعة الدخل التي تحركت من القلب التاريخي للسكن به ، وهو يتمتع ببنية أساسية وخدمات جيدة بالمقارنة بباقي المدينة ولكنه أصبح يعاني بعد إنشائه بعدة عقود من مشاكل بيئية وعمرانية مختلفة بسبب المركزية الشديدة (٢) التي أدت إلي خروج بعض السكان مما أدى إلي انخفاض عددهم بالمركز كما سيتم شرحه بالفصل الأول من الباب الثاني (٢-١-٧) .

وهناك مدن تتكون مراكزها من مركز رئيسي يحتوي علي جميع الأنشطة الخدمية العليا وقد تظهر حوله عدة أنوية فيسمى بـ *Multi-Centric* أو تكون مراكزها كثيرة الأنوية أي تتكون من عدة مراكز صغيرة (٣) أو أقطاب فتسمى بـ *Poly-Centric* مثل مركز مدينة باريس الحديث *C.B.D.\** الذي يتكون من عشرة قطاعات إدارية (٤) تحتوي علي عدة مراكز متجاورة مالية

وإدارية وتجارية وثقافية وتاريخية ومركز أعمال ( القطاعين ٧ ، ٨ ) تكوّن المركز الحديث ويقع كل مركز صغير في قطاع إداري واحد أو أكثر ، وقد تظهر مراكز ثانوية حديثة علي أطراف المدينة تعمل كمراكز أعمال مثل " حي لا ديفونس *La Défense* " \*\* بباريس كما يوضح شكل ( ١-٩ ) الذي يقع علي بعد ٨ كم شمال غرب مركز المدينة الجغرافي وتم الانتهاء من إنشائه في منتصف الثمانينات ويحتوي علي أبراج للمكاتب الإدارية (٥) كما يعتبر مركزاً للمعارض وبه عدداً كبيراً من الفنادق لخدمة رجال الأعمال والزائرين ويرتبط بمركز المدينة بشبكة مواصلات جيدة وهو يعتبر أكبر مركز أعمال في أوروبا (٦) .

أي أن مركز المدينة قد تظهر حوله مراكز أعمال ثانوية ولكن يظل يحمل قيمته في موقعه الذي لا يتكرر في أي مكان آخر وفي تجمع أنشطته المختلفة التي تخلق حركة مستمرة به طوال اليوم ، وفي قيمة مبانيه ذات الطرز المميزة التي ارتبط السكان بها وأصبحت جزءاً من تاريخهم . ويوضح جدول (١-١) مقارنة بين المفاهيم المستخدمة عالمياً لمركز المدينة .

(١) مرجع رقم ٧٦ ص ٣٣ .

(٢) مرجع رقم ٨٨ ص ١٤ .

(٣) مرجع رقم ١١٥ بريد إلكتروني ( أنظر ملحق ٢ ص ٣٥٦ ) .

\* أنظر مكونات مركز مدينة باريس الحديث بملحق ١ ص ٣٣٤ .

(٤) مرجع رقم ١١٣ بريد إلكتروني - ورشة باريس الحضرية ( أنظر ملحق ٢ ص ٣٥٤ ، ٣٥٥ ) .

\*\* أنظر مركز أعمال " لا ديفونس *La Défense* " شكل (٢-٧) ص ٦١ بالفصل الأول من الباب الثاني .

(٥) مرجع رقم ٦٢ ص ١٥١ .

(٦) مرجع رقم ١٠٨ - شبكة الإنترنت ( أغسطس ٢٠٠٢ ) [www.parisnet.com](http://www.parisnet.com) .

التطور التاريخي	استخدامه لدى العامة	أصله ومعناه لدى المخططين	المفهوم المستخدم لمركز المدينة City Centre
<p>- قلب المدينة التاريخي في بعض الدول الأوروبية يمثل المدينة القديمة الرومانية وقت الاحتلال الروماني وكثيراً منها كان محاطاً بالأسوار ، ومع الامتداد العمراني للمدينة أصبحت هذه المدن الرومانية هي مراكز المدن الحديثة مثل قلب مدينة لندن " <b>The Square Mile</b> " ، وجزيرة " <b>Ile de la Cité</b> " التي كانت تمثل مدينة " باريس " كمستعمرة رومانية ثم أصبحت جزء من قلبها التاريخي في القرن ١٢ ثم جزءاً من مركزها الحديث حالياً .</p> <p>- تم ربط قلب المدينة التاريخي بأنواع مختلفة من شبكات المواصلات مثل مترو الأنفاق والطرق الدائرية لربط القلب بالضواحي وذلك في المدن التي انطبق فيها مركزها الحديث علي قلبها التاريخي مثل لندن وباريس .</p>	<p>لا يوجد اختلاف بين معناه لدى المخططين والعامة ، كما أنه لا يوجد اختلاف في معناه بأي دولة في العالم حيث يستخدم عالمياً بمعنى أقدم مركز للمدينة .</p>	<p>هو قلب المدينة التاريخي الذي شهدت تغيره الأجيال المتعاقبة ، وهو الجزء الذي يمثل تاريخ المدينة وثقافتها وتتبع منه تقاليدها ، ويرجع تكوينه إلي عدة قرون مضت قد تصل إلي بداية التاريخ الميلادي أو ما قبله ، ويتكون نسيجه العمراني من شبكة شوارع ضيقة والكثير من المباني التاريخية ، ولذلك يعتبر منطقة سياحية هامة بالمدينة .</p>	<p>١- قلب المدينة <b>City Core</b></p>
<p>استخدم للمدن ذات القلب التاريخي في أمريكا ، واستخدم بعد ذلك في كثير من دول العالم للمدن التي ينطبق مركزها علي قلبها التاريخي ، كما يستخدم للمراكز الحديثة أيضاً .</p>	<p>يختلف استخدامه في أمريكا من مدينة إلي أخرى فهو يستخدم لدي العامة في بعض المدن الكبرى مثل " واشنطن " بمعنى منطقة الأعمال " <b>Business Area</b> " بالمدينة كما يستخدم في بعض المدن الأمريكية الأخرى وكثير من البلاد بمعنى المركز التجاري ، أيضاً</p>	<p>هو مفهوم أمريكي الأصل ويعني مركز المدينة الذي تتجمع به الأنشطة المختلفة وبخاصة التجارية ويختلف مفهومه من مجتمع إلي آخر .</p>	<p>٢- وسط المدينة <b>Downtown</b> ( Am. E. )</p>

جدول ( ١ - ١ ) : مقارنة بين المفاهيم المستخدمة عالمياً لمركز المدينة

يتبع

المفهوم المستخدم لمركز المدينة City Centre	أصله ومعناه لدى المخططين	استخدامه لدى العامة	التطور التاريخي
٢- وسط المدينة Downtown ( Am. E. )		يستخدم في أمريكا بمعنى المركز التاريخي <b>Historic Centre</b> وخاصة في المدن الصغيرة كمرادف لمفهوم " <b>City Core</b> " الذي يستخدم أيضاً ولكن لا يستخدم غالباً في بريطانيا .	
٣- مركز المدينة Town Centre ( Br. Eng. )	هو مفهوم إنجليزي الأصل ويعني لدى المخططين مركز المدينة بجميع أنشطته وهو مرادف لمفهوم " <b>City Centre</b> " .	يستخدم بمعنى مركز المدينة بجميع أنشطته في كثير من دول العالم .	بدأ استخدامه في " بريطانيا " وانتشر استخدامه في كثير من دول العالم بمعنى مركز المدينة الشامل لجميع أنشطتها ، ولكن لا يستخدم هذا المفهوم في " أمريكا " .
٤- قطاع الأعمال المركزي Central Business District C.B.D. ( Am. E. )	هو مفهوم أمريكي الأصل يعني لدى المخططين مركز المدينة الذي تتوافر به جميع الأنشطة ويغلب عليه الاستخدامات التجارية . ويعتبر <b>C.B.D.</b> هو أكثر جزء بالإقليم تتجمع به محاور الحركة ، وقد انتشر استخدامه في بلاد العالم المختلفة ، ولكن لا يستخدم هذا المفهوم داخل " بريطانيا " علي الإطلاق سواء لدى العامة أو لدى المخططين .	يستخدم في أمريكا بمعنى المنطقة التجارية بمركز المدينة بينما يستخدم في كثير من دول العالم بمعنى مركز المدينة الذي تتجمع به الأنشطة المختلفة .	- استخدم لأول مرة في عام ١٩٥٤ من قبل <b>Murphy &amp; Vance</b> لوصف مراكز الأعمال لمدينة أمريكا الشمالية كما استخدم في الأدب الأمريكي بمعنى المنطقة التجارية بمركز المدينة مع تزايد الاهتمام بالقطاع التجاري ، وانتشر استخدامه بعد ذلك في دول العالم المختلفة من قبل المخططين . - يستخدم لمراكز المدن الحديثة المنفصلة عن قلبها ، كما أصبح مفهوم <b>C.B.D.</b> هو اللفظ الحديث لقلب المدينة التاريخي المستمر في الحياة في بعض المدن كما في باريس.

## ٢-١-٤ المفاهيم العالمية المستخدمة للمناطق المركزية

### المحيطة بمراكز المدن الكبرى والمحتوية لها

بعد استعراض المفاهيم العالمية المختلفة المستخدمة لمراكز المدن ، هناك بعض المفاهيم التي قد يختلط معناها مع مفهوم مركز المدينة إذ إنها لمناطق مركزية تحيط بالمركز وتحتويه ومشاكلها تؤثر عليه ، وهي *Inner City* & *Central City ( Central Area )* فالمفهوم الأول يختلف معناه وموقعه من بلد إلي آخر كما سيأتي شرحه ، أما الثاني فيختلف معناه في " أمريكا " عن باقي دول العالم .

### ١-٤-٢-١ المنطقة الداخلية بالمدينة *Inner City*

هو مفهوم عالمي يستخدم علي مقياس واسع من قبل باحثي الاجتماع والاقتصاد والمخططين ويختلف معناه ونوعية سكانه وموقعه الجغرافي من بلد إلي آخر ، وليس شرطاً أن تكون منطقة *Inner City* في المركز الجغرافي للمدينة فقد ينطبق مفهومها علي القلب التاريخي للمدينة *City Core* ، أو قد تكون المنطقة المحيطة بالمركز وهي المنطقة الانتقالية *The Transition Zone* كما قد تكون كلا المنطقتين . وفيما يلي المعاني المختلفة لمفهوم *Inner City* .

#### ١- قلب المدينة التاريخي *City Core*

عرفت جميع المدن المتروبوليتانية في العالم بوجود أجزاء قديمة تكون قلبها التاريخي تعرف بـ *Inner City* والتي يرجع إليها تاريخ المدينة وثقافتها ، وقد بنيت مساكنها قبل التحضر الكثيف الذي أعقب استخدام السيارة (١) . وقد عرفها *L.S. Bourne* بأنها مساحة جغرافية أو مجموعة مساحات تكون بينها المبنية المكونة من المباني والبنية الأساسية أقدم عمراً من باقي المنطقة الحضرية وهي ذات وظيفة مركزية (٢) .

#### ٢- المنطقة الانتقالية *The Transition Zone*

هي أقدم منطقة سكنية تحيط بمركز المدينة وتوجد بها المساكن القديمة المتدهورة والسكن الرخيص ومناطق الصناعات الخفيفة وتجارة الجملة والمخازن ، ولها أهمية خاصة إذ أنها تمثل منطقة الامتداد للمركز التي يحدث فيها تغيرات سريعة في قيمة الأرض تبعاً للتطور الحادث بها (٣) .

وفي أمريكا يطلق علي أقدم منطقة سكنية محيطة بقلب المدينة التجاري بـ *Inner City* . وفي مدينة " ستوكهولم *Stockholm* " بالسويد يطلق علي المنطقة التي تقع بين قلب المدينة القديمة وضواحيها بـ *Inner City* وهي المنطقة المحيطة بالمركز ، وقد بنيت مساكنها من الطوب وخطت شوارعها علي شكل شبكة شطرنجية *Gridiron* والتي كانت شائعة في القرن التاسع عشر (٤) ، بينما في بلاد أخرى يشمل هذا المفهوم منطقة أكبر من ذلك مثل مدينة " لندن " كما سيأتي شرحه .

(١) مرجع رقم ٧٨ ص ٧٧ .

(٢) مرجع رقم ٦٠ ص ٢٢٠ .

(٣) مرجع رقم ٦٤ ص ٢٢٠ ، مرجع رقم ٧٦ ص ٤٦ .

(٤) مرجع رقم ٨٥ ص ١٨١ .

الباب الأول الفصل الثاني : ٢-١ مركز المدينة *The City Centre*

وقد أصبح مفهوم *Inner City* مرادفاً للمنطقة الانتقالية في بعض البلاد ، وتوصف بتمركز عال من سكان الأقليات العرقية *Ethnic Minority Population* .

٣- قلب المدينة والمنطقة المحيطة به *Core & Transition Area* يشمل مفهوم *Inner City* أيضاً علي المنطقتين السابقتين وهما القلب التاريخي والمنطقة المحيطة به .

ففي " بريطانيا " يستخدم مفهوم *Inner City* لوصف أي مكان يقع وسط منطقة مبنية كبيرة مثل مدن " لندن ، ماتشستر " وغيرها (١) ، ويوضح شكل ( ١٠-١ ) موقع منطقة الـ *Inner City* في لندن الكبرى الذي يشمل القلب التاريخي *The City of London* والمنطقة المحيطة به . ويستخدم هذا المفهوم مرادفاً لـ *Central City* في " بريطانيا " وكثير من دول العالم كما سيأتي شرحه .

وفي مدينة " جوهانسبرج " بجنوب أفريقيا يطلق هذا المفهوم علي مركز المدينة القديمة ومساحته ٢ كم ٢ الذي يحتوي علي الأنشطة التجارية والمالية ، وهو محاط بمساحة مماثلة له تتكون من منطقة سكنية ذات كثافة عالية وأيضاً ضواحي صناعية ويطلق علي المنطقة كلها *Johannesburg Inner City* (٢) .

٤- المناطق المتدهورة حول المركز ( المفهوم الحديث لـ *Inner City* ) اكتسب مفهوم *Inner City* معني انتشر حديثاً في دول العالم المختلفة لوصف المناطق المتدهورة التي تقع حول المركز أو بالقرب منه وتعاني من نقص في الخدمات وترتفع بها نسبة البطالة وتكثر المشاكل الاجتماعية ويتركز بها سكان الأقليات العرقية *Ethnic Minority Population* (٣) .

وفي " بريطانيا " بالرغم أن مفهوم *Inner City* غير مستخدم بكثرة ولكنه يعني حديثاً منطقة ينخفض فيها الاستثمار وتقل الوظائف وترتفع نسبة البطالة ويوجد بها مستوي عال من الفقر وخصوصاً بين سكان الأقليات العرقية وهي رمز للجانب السيئ من المجتمع (٤) . وفي بعض وحدات لندن المستقلة *London Boroughs* ( شكل ١٠-١ ) ، كان عدد السكان فيها من أصل غير بريطاني في التسعينات أكثر من ٥٠ % من السكان (٥) . وتمتلك كثير من المدن الإنجليزية مناطق مركزية تاريخية وحزام من الإسكان المحيط بالمركز يطلق عليه *Inner ring of housing* ، وقد تدهور بعض هذه المساكن بينما يحتاج بعضها الآخر إلي حفاظ (٦) .

وفي الولايات المتحدة يعرف مفهوم *Inner City* من خلال قانون الإسكان عام ١٩٤٩ *Housing Act* وهي مناطق مركزية يسكنها عادة السكان الفقراء مثل الزنوج وسكان أمريكا الوسطى الذين تكون إقامتهم غير قانونية ويعملون في أعمال صغيرة وأنشطة غير مشروعة ، ويعاني السكان في هذه المناطق من العيش في مساكن ذات مستوي منخفض ومشاكل اقتصادية

(١) مرجع رقم ١١٤ بريد الكتروني - عمدة لندن ( أنظر ملحق ٢ ص ٣٥١ - ٣٥٣ ) .

(٢) مرجع رقم ٩٨ ص ١٨٧ .

(٣) ، (٦) مرجع رقم ٦٤ ص ٢٢٠ .

(٤) مرجع رقم ٦٢ ص ٢٨٩ ، مرجع رقم ١١٤ بريد الكتروني عمدة لندن ( ملحق ٢ ص ٣٥٣ ) .

(٥) مرجع رقم ٦٤ ص ٢٢٥ .

ونقص في الخدمات وعزلة اجتماعية *Social Segregation* ، بالإضافة إلي مشكلة التمييز العنصري *Racial Discrimination* <sup>(١)</sup> . وفي الفترة بين ١٩٢٠ و ١٩٧٠ شهدت " الولايات المتحدة " هجرة ريفية واسعة من سكان المدن الصغيرة والكبيرة في الولايات الجنوبية ومعظمهم من الزنوج إلي المدن المتروبوليتانية النامية في الشمال ، وقد زادت هذه الهجرة بعد الحرب العالمية الثانية (١٩٣٩ - ١٩٤٥ ) بسبب الميكنة الزراعية وتوفير العمالة الزراعية مما أدى إلي نزوح المهاجرين إلي مناطق الإيجار القديمة من الـ *Inner Cities* ، وكنتيجة للتمييز العنصري فقد تركزوا في مجاورات سكنية مميزة يسكن بها نسبة كبيرة من الأقليات من بلاد مختلفة ويطلق عليها *Ghetto* ، وغالباً كل منطقة حضرية في أمريكا الشمالية مهما كان حجمها تحتوي علي نسبة من الأقليات <sup>(٢)</sup> .

#### . أسباب تكون مناطق *Inner Cities* في أوروبا

ترجع بداية مشاكل *Inner Cities* في أوروبا إلي القرن ١٩ عندما نمت مدنها الصناعية بمقياس سريع وتضاعف سكانها الحضريين نتيجة لسكن العمال بأعداد كبيرة طلباً لفرص العمل وتدهورت المساكن التي بنيت لهم بعد ذلك ، ومثال علي ذلك " إنجلترا " التي تضاعف سكانها حوالي ٤ مرات خلال القرن ١٩ ، وارتفعت نسبة السكان الحضريين من ١٧ إلي ٧٧ % حيث جذبت فرص العمل المهاجرين الذين استقروا في المدن وكانوا يعيشون ويعملون في مناطق مزدحمة ، وتم بناء مساكن للعمال بأعداد كبيرة ولكنها كانت غير كافية لمجابهة الطلب المتزايد وتدهورت هذه المساكن ، وتم إزالة المناطق المتدهورة ونقل السكان منها ، كما طورت خدمات مدن القرن ١٩ الصناعية ، بينما في القرن ٢٠ بدأت المدن الصناعية في الانهيار وتسمى المناطق التي انهارت فيها الصناعة في " بريطانيا " وما زالت قائمة " *British Inner City Districts* " .

وقد استخدم مفهوم *Inner Cities* خاصة في القرن العشرين بعد الحرب العالمية الأولى حيث قامت حركة بناء نشطة وصلت إلي ذروتها في مدن أوروبا الغربية أدت إلي بناء مباني حديثة متطورة علي أطراف المدن مما أدى إلي وجود فارق كبير بين المباني القديمة والحديثة ، وتحركت النخبة المثقفة إلي الأحياء الحديثة هرباً من المناطق الداخلية المزدحمة بالسكان *Crowded Inner Areas* ، وأصبحت *Inner Cities* تدريجياً مكان تجمع العاطلين عن العمل الذين لا يدفعون الضرائب ، وبذلك انقطعت خدمات البلدية التي كانت تقدم إلي هذه الأجزاء مقابل دفع الضرائب مما أدى إلي تدهور المباني والمرافق ، ونتج عن ذلك انخفاض قيمة الأرض وتدني مستوى المعيشة وتدرجياً أصبحت هذه المناطق مراكز للأنشطة غير المشروعة مثل مراكز الزنوج في إنجلترا و أمريكا كما أصبحت مصادر للمشاكل الاجتماعية . وقد عرف *Robert K. Home* مناطق *Inner Cities* في أوروبا بأنها أقدم مناطق سكنية صناعية بالمدينة خاصة التي بنيت في القرن ١٩ وتوجد بها مشاكل عمرانية ، اجتماعية واقتصادية واضحة يطلق عليها " التدهور العمراني *Urban Deprivation* " وهذه المناطق يصعب تحديد مساحتها <sup>(٣)</sup> .

ويمكن القول بأن مناطق *Inner Cities* في أوروبا تتكون من مناطق التطوير في القرن العشرين والأجزاء الباقية المستمرة في الحياة من مدن القرن التاسع عشر الصناعية .

(١) مرجع رقم ٨٨ ص ٢ ، مرجع رقم ٧٨ ص ٥٤ .

(٢) مرجع رقم ٧٨ ص ٥٤ .

(٣) مرجع رقم ٦٠ ص ١٣٥ ، مرجع رقم ٦٤ ص ٢٢٤ .

وقد زادت مشاكل *Inner Cities* بمدن أوروبا بعد الحرب العالمية الثانية فبالإضافة إلى التدهور والفقر والإزدحام كان هناك عنصر يميز مشاكلها عن باقي المشاكل الحضرية وهو المظهر العنصري *Racial Aspect* ، فقد كون المهاجرون من مدن العالم الثالث التي كانت مستعمرة سابقاً أقليات عرقية جديدة في معظم المدن الأوروبية في منطقة الـ *Inner City* ، وكمثال علي هذه الفئات المهاجرين من دول الكومنولث إلى المدن البريطانية\* ، ومن شمال غرب أفريقيا ( المغرب العربي ) إلى المدن الفرنسية ، ومن جنوب شرق آسيا إلى " هولندا " ، ومن تركيا إلى المدن الألمانية<sup>(١)</sup> .

وقد أصبحت مشاكل *Inner Cities* حادة وواضحة في الستينات في كثير من مدن العالم وخاصة في المدن الأمريكية حيث تعتبر أسوأها وأكثرها شدة ، ويعاني سكانها من الفقر والبطالة وأكثرهم من أصول عرقية مختلفة وخاصة من الزنوج<sup>(٢)</sup> .

. سمات مناطق *Inner Cities* في "أمريكا" و دول الغرب المتقدمة<sup>(٣)</sup>

- ١- اقتصادها متدهور إذ تفقد وظائفها الصناعية وبها نسبة كبيرة من البطالة .
- ٢- تفقد سكانها تدريجياً وخاصة الشباب ومن هم في سن العمل والإنتاج وذلك بسبب نقص الخدمات الاجتماعية وتتميز هذه المناطق بعدم وجود تنوع اجتماعي بين السكان .
- ٣- الهجرة إليها من قبل السكان محدودي الدخل والعمال غير المهرة أدى إلى ارتفاع نسبة البطالة حيث أن المهن الموجودة لا تتناسب مع مهارات العمال المهاجرين إليها .
- ٤- وجود فقر ظاهر في هذه المناطق نتيجة لارتفاع نسبة البطالة .
- ٥- انتشار الجريمة والأمراض الاجتماعية والخوف من الأقليات .
- ٦- التدهور العمراني للمباني و الطرق وكذلك للخدمات الاجتماعية مثل نقص المدارس وغيرها بالإضافة إلى انعدام الأمن .
- ٧- وجود تلوث بيئي .
- ٨- وجود مشاكل اقتصادية ناتجة عن عدم دفع الضرائب وارتفاع تكلفة الخدمات الاجتماعية .

و يفضل التعامل في هذه المناطق مع الوكالات الخاصة المانحة للقروض وبرامج الإسكان الحكومي .

. سمات مناطق *Inner Cities* في الدول النامية<sup>(٤)</sup>

يختلف مفهوم *Inner City* في البلاد المتقدمة عنه في البلاد النامية ، إذ يحتوي في الأخيرة علي رصيد من المباني القديمة التي لها طابع معماري مميز ساند في جزء معين من المدينة ويعمل في هذه المناطق رجال الأعمال الأغنياء كما يسكن بها أفقر الفقراء الذين هاجروا إلى المدينة وأقاموا بها نظراً لانخفاض إيجار مساكنها بالمقارنة بالمناطق الحديثة والذي حدث نتيجة تدهور مبانيها وانخفاض مستوي خدماتها العامة ، وبسبب وجود طبقة الأثرياء من رجال

\* جاء إلي " بريطانيا " الكثير من المهاجرين من " جزر الهند الغربية " و" شبه القارة الهندية " بدعوة من

" بريطانيا " بسبب نقص العمالة في فترة ما بعد الحرب .

(١) مرجع رقم ٨٨ ص ص ٣ ، ٤ .

(٢) مرجع رقم ٦٤ ص ٢٢٤ .

(٣) مرجع رقم ٦٠ ص ص ١٣٦ ، ١٣٧ .

(٤) المرجع السابق ص ١٤١ .

الأعمال تحدث استثمارات بهذه المناطق والتي قد يكون بعضها بطريقة غير قانونية تؤدي إلى التغيير في استخدامات الأراضي .  
أي أن القاعدة الاقتصادية في منطقة *Inner City* في البلاد النامية تختلف عنها في البلاد المتقدمة بسبب وجود رجال الأعمال الأثرياء الذين لا يسكنون في هذه المنطقة إنما هي منطقة عمل فقط ، كما لا تنتشر بها الأمراض الاجتماعية .

### ٢-١-٢-٤ المنطقة المركزية *Central City , Central Area*

يختلف هذان المفهومان في أوروبا عن أمريكا وفيما يلي معناهما في كل منهما .

#### ١- مفهوم *Central City , Central Area* في " أوروبا "

يستخدم مفهوم *Central City* ومفهوم *Central Area* بمعنى واحد غالباً في أوروبا ويعني كل منهما المنطقة الحضرية التي تحيط وتحتوي على مركز المدينة أي المنطقة المركزية وهو منطقة مزدحمة بالسكان والأنشطة المختلفة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية وغيرها (١) وهو بذلك يتشابه مع أحد معاني *Inner City* التي تعني القلب التاريخي أو أقدم مركز للمدينة والمنطقة المحيطة به ولكن مع وجود فارق أن مفهوم *Central City , Central Area* يعني كل منهما مركز المدينة الحديثة أو القلب التاريخي القديم للمدينة المستمر في الحياة كمركز للمدينة وكذلك المنطقة المحيطة به كما في حالة لندن وباريس ، بينما مفهوم *Inner City* يعني القلب التاريخي القديم فقط والمنطقة المحيطة به ، وقد يستخدم المفهومان للتعبير عن المنطقة المركزية في بعض البلاد كما في لندن وأيضاً في البلاد التي يقع قلبها التاريخي بالقرب من مركزها الحديث وقد يكون المركز الحديث للمدينة في المنطقة التي تقع حول القلب التاريخي .  
ويستخدم مفهوم *Inner City* في التعدادات الرسمية كمرادف أو بدلاً من مفهوم *Central City , Central Area* (٢) في بعض البلاد ، بينما الأخير يكثر استخدامه لدى المخططين لتحديد المساحة التي تحيط وتحتوي على مركز المدينة ، ويستخدم هذا المفهوم في أوروبا وكثير من دول العالم ، وقد تستخدم بعض الدول مفهوم *Central City* بدلاً من مفهوم *Central Area* . وفيما يلي " لندن المركزية " كمثال من أوروبا على استخدام مفهوم *Central City* .

#### لندن المركزية *Central London*

تتكون لندن الكبرى أو لندن المتروبوليتانية من ٣٣ وحدة إدارية مستقلة تسمى *boroughs* \* ويوجد اختلاف كبير بينها في المساحة كما هو موضح بشكل ( ١ - ١٠ ) ، وتبلغ مساحتها ١٦١٠ كم<sup>٢</sup> ( ٦٢٠ ميل<sup>٢</sup> ) ، وتوجد " لندن المركزية *Central London* " في قلب هذه المساحة الكبيرة وهي تمثل أقدم منطقة سكنية بالمدينة تحتوي على القلب التاريخي ويتضح ذلك من شوارع العصور الوسطى الضيقة التي تكثُر بها ويقع معظمها شمال نهر التايمز وتتكون من ١٢ وحدة إدارية مستقلة *Borough* بالإضافة إلى القلب التاريخي لمدينة " لندن " الذي يسمى " *The city of London* " ، وكذلك مدينة ويستمنستر *Westminster* (٣) ، وتسمى هذه المساحة في التعداد الرسمي بـ *Inner City* (٤) ، وبمقارنة هذه المساحات الثلاثة

(١) مرجع رقم ٧٧ ص ٢٨٢ . (٢) مرجع رقم ٧٨ ص ٧٧ .

\* تعني كلمة *Borough* مدينة أو جزء من مدينة تتمتع بحكم محلي ذاتي .

(٣) مرجع رقم ١٠٦ شبكة الإنترنت (سبتمبر ٢٠٠٢) [www.greatestcities.com](http://www.greatestcities.com) .

(٤) مرجع رقم ٧٩ ص ٧٧ .

**The City Centre** الفصل الثاني : ٢-١ مركز المدينة

الباب الأول

وهي القلب التاريخي ، لندن المركزية ولندن الكبرى يتضح أن مساحة " لندن المركزية " أكبر من مساحة القلب التاريخي كما أنها أصغر من مساحة لندن الكبرى .

- القلب التاريخي او مدينة لندن *The City of London* = ٢.٦ كم<sup>٢</sup>  
- لندن المركزية أو المنطقة الداخلية بالمدينة<sup>(١)</sup>

= ٢٦.٩ كم<sup>٢</sup> *Central London or Inner City*

- لندن الكبرى أو المتروبوليتانية *Greater London*<sup>(٢)</sup> = ١٦١٠ كم<sup>٢</sup>

وقد بلغ عدد سكان إقليم لندن المتروبوليتاني ٨.٨٦٣ مليون نسمة عام ٢٠٠٠ م<sup>(٣)</sup> .

٢- مفهوم *Central City , Central Area* في " أمريكا "

تتكون المناطق المتروبوليتانية في " أمريكا " من عدة مدن كبرى تحيط بأقدم مدينة من الناحية التاريخية وتسمى *Central City* وتكون عادة أكبرها وأكثرها شهرة وتقع المدينة المركزية في قلب المنطقة المتروبوليتانية<sup>(٤)</sup> ، بينما يطلق مفهوم *Central Area* علي المركز والمنطقة المحيطة به .

وكمثال علي إحدي المدن المركزية بأمريكا مدينة " شيكاغو " التي تقع في قلب منطقة متروبوليتانية كبيرة ، وقد بلغ عدد سكان مدينة " شيكاغو " ٢.٨٩٦.٠١٦ نسمة عام ٢٠٠٠ م بينما المنطقة المتروبوليتانية التي تقع مدينة " شيكاغو " في وسطها بلغ عدد سكانها ٩.١٥٧.٥٤٠ نسمة في ذات العام ، وتعتبر " شيكاغو " ثالث أكبر مدينة بالولايات المتحدة وأحد المراكز الرائدة بها المالية والتجارية والصناعية وكذلك محور هام من محاور المواصلات إذ أنها تعتبر ميناء هام كما تتجمع بها خطوط السكك الحديدية<sup>(٥)</sup> .

ومن أمثلة المدن المركزية *Central Cities* الأخرى في " أمريكا " التي تقع في قلب مناطق متروبوليتانية وتحيط بها عدة مدن " نيويورك ، واشنطن ، بوسطن " وغيرها<sup>(٦)</sup> . وفي السابق كان يستخدم مفهوم *Central City* في " أمريكا " بمعني محور تجمع وسائل المواصلات المختلفة فيما عدا بعض المدن الكبرى التي تعتمد علي استخدام السيارة .

ويوضح جدول ( ٢-١ ) مقارنة بين المفاهيم المستخدمة عالمياً للمنطقة المركزية المحيطة بمركز المدينة والمحتوية له .

(١) مرجع رقم ٦٢ ص ١٤٦ .

(٢) ، (٥) مرجع رقم ١٠٦ - شبكة الانترنت ( سبتمبر ٢٠٠٢ ) [www.greatestcities.com](http://www.greatestcities.com) .

(٣) مرجع رقم ١٨ ( الملحق ص ٨ ) .

(٤) مرجع رقم ١١٢ - بريد الكتروني ( انظر ملحق ٢ ص ص ٣٥٨ ، ٣٥٩ ) .

(٦) مرجع رقم ٧٨ ص ٧٧ .



شكل ( ١٠ - ١ ) : الوحدات الإدارية المستقلة **Boroughs** التي تتكون منها " لندن " الكبرى أو المتروبوليتانية موضحاً عليها " لندن المركزية **Central London** " أو " **Inner London** " (١)

استخدامات المفهوم	المفهوم المستخدم للمنطقة المركزية المحيطة بمركز المدينة والمحتوية له
<p>يستخدم مفهوم <b>Inner City</b> بالمعاني التالية :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• قلب المدينة التاريخي <b>Core of the City</b> وهو أقدم جزء بالمدينة ويرجع إليه تاريخ المدينة وثقافتها .</li> <li>• المنطقة الانتقالية <b>The Transition Zone</b> وهي أقدم منطقة سكنية تحيط بمركز المدينة وتوجد بها المساكن القديمة المتدهورة والسكن الرخيص ومناطق الصناعات الخفيفة وتجارة الجملة والمخازن ، وهي منطقة الامتداد للمركز التي يحدث بها تغيرات سريعة في قيمة الأرض تبعاً للتغير الحادث بها .</li> <li>• قلب المدينة والمنطقة المحيطة به <b>Core &amp; Transition Area</b> ويشمل المنطقتين السابقتين وهما القلب التاريخي والمنطقة المحيطة به .</li> <li>• المناطق المتدهورة حول المركز ( المفهوم الحديث لـ <b>Inner City</b> ) أكتسب هذا المفهوم معني انتشر حديثاً في دول العالم المختلفة لوصف المناطق المتدهورة التي تقع حول المركز أو بالقرب منه وتعاني من نقص في الخدمات وترتفع بها نسبة البطالة وتكثر المشاكل الاجتماعية ويتركز بها سكان الأقليات العرقية .</li> </ul>	<p>١ - المنطقة الداخلية بالمدينة <b>Inner City</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• مفهوم <b>Central City , Central Area</b> في أوروبا يستخدم كلا المفهومين في أوروبا بمعنى واحد ويعني كل منهما المنطقة الحضرية التي تحيط وتحتوي علي مركز المدينة أي المنطقة المركزية ويستخدم هذان المفهومين في كثير من دول العالم ، وقد يستخدم مفهوم <b>Inner City</b> في بعض البلاد مرادفاً لهما بمعنى المنطقة المركزية في حالة استمرار القلب التاريخي في الحياة كمركز للمدينة أو لجزء منه كما في حالة لندن أو في حالة وقوع القلب التاريخي بالقرب من المركز الحديث .</li> <li>• مفهوم <b>Central City , Central Area</b> في أمريكا تتكون المناطق المتروبوليتانية في أمريكا من عدة مدن تحيط بأقدم مدينة من الناحية التاريخية وتسمى <b>Central City</b> وتكون عادة أكبرها وأكثرها شهرة ، وتقع المدينة المركزية في قلب المنطقة المتروبوليتانية المحتوية لها ، بينما يطلق مفهوم <b>Central Area</b> علي المركز والمنطقة المحيطة به .</li> </ul>	<p>٢ - المنطقة المركزية <b>Central City Central Area</b></p>

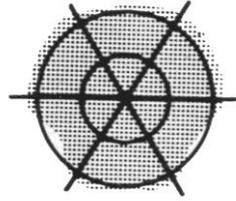
جدول ( ٢-١ ) : مقارنة بين المفاهيم العالمية المستخدمة للمنطقة المركزية المحيطة بمركز المدينة والمحتوية له

## ١-٢-٥ شبكات الطرق بمراكز المدن الكبرى

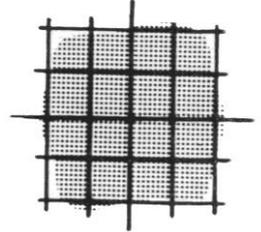
هناك عدة أشكال لشبكات الطرق بمراكز المدن الكبرى سواء القديم منها أو الحديث كما هو موضح بشكل ( ١١-١ ) \* .  
وفيما يلي أنواع شبكات الطرق بمراكز المدن الكبرى وأمثلة عليها من مدن العالم المختلفة .



طولية  
*Linear*



إشعاعية متحدة المركز  
*Radial - Concentric*



شطرنجية  
*Gridiron*



متنوعة  
*Diverse*



عضوية  
*Organic*

شكل ( ١١-١ ) : أنواع شبكات الطرق بمراكز المدن الكبرى

١-٥-٢-١ الشبكة الشطرنجية والمستطيلة *The Gridiron & Rectangular Net*

تعتبر شبكة الشوارع الشطرنجية والمستطيلة *Gridiron & Rectangular Street Net* أكثر الشبكات انتشاراً في الحضارات القديمة والتي ينتج عنها قطع أراضي متساوية أو متقاربة في المساحة ، كما تعطي رؤية واضحة للنسيج العمراني بالمنطقة المبنية ، وقد استخدمت الشبكة المستطيلة لأول مرة في " مصر القديمة " في قرية العمال بمدينة " كاهون " التي بناها الملك " إخناتون " حوالي ٣٠٠٠ ق.م علي شاطئ النيل في موقع قرية " تل العمارنة " الحالية <sup>(١)</sup> ،

\* أنواع شبكات الطرق بمراكز المدن الكبرى تبعاً لتصنيف الباحثة .  
(١) مرجع رقم ٦٢ - لوحة رقم ٣ ، مرجع رقم ٧٣ ص ١٩ .

الباب الأول الفصل الثاني : ٢-١ مركز المدينة *The City Centre*

كما استخدمت الشبكة الشطرنجية في مدينة " ميلاتاس *Miletus* " اليونانية التي أنشئت في القرن الرابع قبل الميلاد ، وأيضاً مدينة " تمجاد *Timgad* " بالجزائر التي كانت احدي مدن المستعمرات الرومانية وأنشئت في نهاية القرن الأول الميلادي حوالي ١٠٠م<sup>(١)</sup> ، كما خططت مدينة " بكين *Pekin or Peijing* " في القرن الخامس عشر علي شكل شبكة مربعات ومستطيلات وقد كانت في الأصل مدينة عسكرية " *Garrison Town* " بنيت عام ٢٠٠٠ ق.م ودمرت مرتين وأعيد بنائها<sup>(٢)</sup> .

واستخدمت أيضاً الشبكة الشطرنجية في المدن الحديثة نسبياً مثل مدينة " نيويورك " بأمريكا ، وكذلك مدينة " واشنطن " التي خططها " لونغفون *L'Enfant* " عام ١٧٩١ م وتحتوي علي عدة ميادين تتفرع منها الشوارع الرئيسية علي شكل إشعاعي وتربط المدينة ببعضها . وتوضح الأشكال ( ١-١٢ ، ١-١٣ ) استخدامات الشبكة الشطرنجية والمستطيلة في بعض المدن القديمة والحديثة نسبياً .

وقد استخدمت الشبكة الشطرنجية والمستطيلة بكثرة في المدن الأمريكية حيث أتاحت هذه الشبكة شوارع مستقيمة يسهل الانتقال بها لقلّة انحناءاتها ، كما أدت هذه الشبكة إلي ربط أجزاء المدينة ببعضها بسهولة .

ومن أمثلة المدن التي خطط مركزها علي شكل شبكة شطرنجية مدينة " شيكاغو " بأمريكا والذي يطلق عليه اسم " *The Loop* " .

مركز مدينة " شيكاغو *Chicago* " - أمريكا

*The Loop*

خطت مدينة " شيكاغو " علي شكل شبكة مستطيلة ومربعة وقد تطورت من قرية صغيرة عام ١٨٣١م إلي مدينة ناطحات سحاب ، وتم مد خطوط سكك حديدية بها ابتداء من عام ١٨٥٢ م وأصبحت مركزاً لالتقاء خطوط السكك الحديدية والطرق السريعة بالولايات المتحدة وميناء كبير ومركز صناعي وتجاري كبيرين ، كما يعتبر مركزها أحد مراكز الأعمال والخدمات الكبرى في العالم .

وتطل المدينة علي بحيرة " ميتشجان *Michigan* " ويمر بها نهر " شيكاغو " الذي يقسمها إلي ثلاثة أجزاء ، ويقع مركز المدينة أسفلها بين فرعه الجنوبي ( الرئيسي ) وبحيرة ميتشجان ، وهو مخطط علي شكل شبكة شطرنجية كما يوضح شكل ( ١-١٤ ) .

وقد تعرضت المدينة لحريق كبير عام ١٨٧١ م دمر حوالي ثلث المدينة وتعرض جزء كبير من مركزها للحريق ، وتم إحاطة المركز القديم عام ١٨٨٢م بخطوط السكك الحديدية وسمي بعد ذلك باسم " *The Loop* " وقد أصبح هذا الطوق الحديدي الذي يحيط بالمركز يخنقه ويحد من امتداده فاتجه المركز إلي الامتداد الرأسي بسبب ضيق الأرض وشهد ظهور أول ناطحة سحاب في العالم ، وقد امتد المركز بعد ذلك وأصبح يعرف بعد امتداده بـ " *The Loop* " ، ويتكون حالياً من أربعة مجاورات سكنية يقع المركز القديم في وسطها ويحيط به نهر شيكاغو من الشمال والغرب وبحيرة " ميتشجان " من الشرق<sup>(٣)</sup> كما يوضح شكل ( ١-١٤ ) .

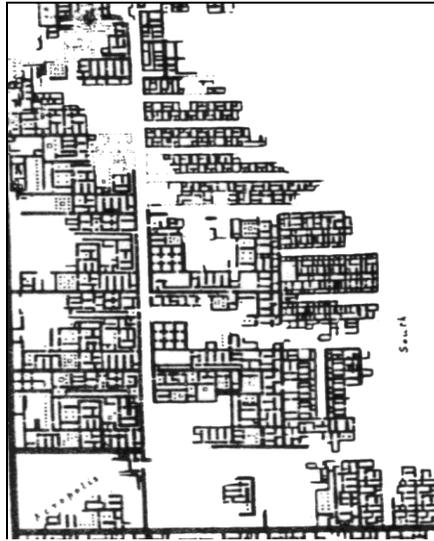
(١) مرجع رقم ٦٥ ص ٣٤٩ ، ٣٥٠ .

(٢) المرجع السابق ص ٣٥١ ، مرجع رقم ٧٨ ص ٤١٣ .

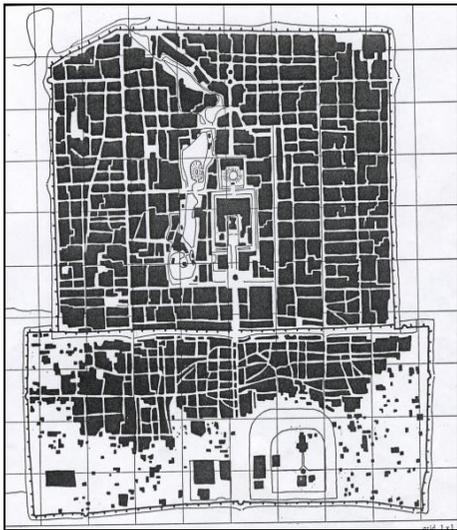
(٣) مرجع رقم ٧٣ ص ١٠٢ ، ١٠٣ .



مدينة " ميلاتاس " اليونانية ٤٠٠ ق.م (٢)



قرية العمال بمدينة " كاهون " المصرية القديمة ٣٠٠٠ ق.م (١)



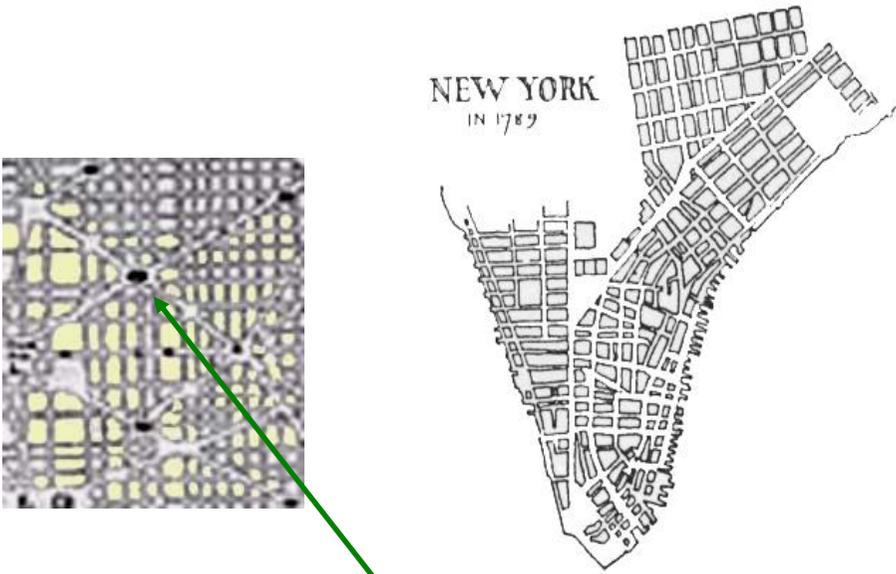
مدينة " بكين " بالصين - القرن ١٥ (٤)



مدينة " تمجاد " بالجزائر - ١٠٠٠ م (٣)

شكل ( ١٢-١ ) : استخدامات الشبكة الشطرنجية والمستطيلة في بعض المدن القديمة

(٢) ، (٣) مرجع رقم ٧٩ ص ص ١١٦ ، ١٢٣ .  
 (١) مرجع رقم ٦١ لوحة ٣ .  
 (٤) مرجع رقم ٦٥ ص ٣٥١ .



مخطط مدينة " نيويورك " عام ١٧٨٩ م (١)



مخطط " لانفون *L'Enfant* " لمدينة " واشنطن " عام ١٧٩١ م (٢)

شكل ( ١٣-١ ) : استخدامات الشبكة الشطرنجية والمستطيلة في بعض المدن الحديثة نسبياً

(١) مرجع رقم ٦١ لوحة ٦٤ .  
 (٢) شبكة الإنترنت ( نوفمبر ٢٠٠٢ ) <http://www.ncpc.gov/about/histplann.html>



شكل (١-١٤) : مركز مدينة " شيكاغو " ذو الشبكة الشطرنجية المربعة (١)

### ٢-١-٢-٥ الشبكة الإشعاعية متحدة المركز The Radial - Concentric Net

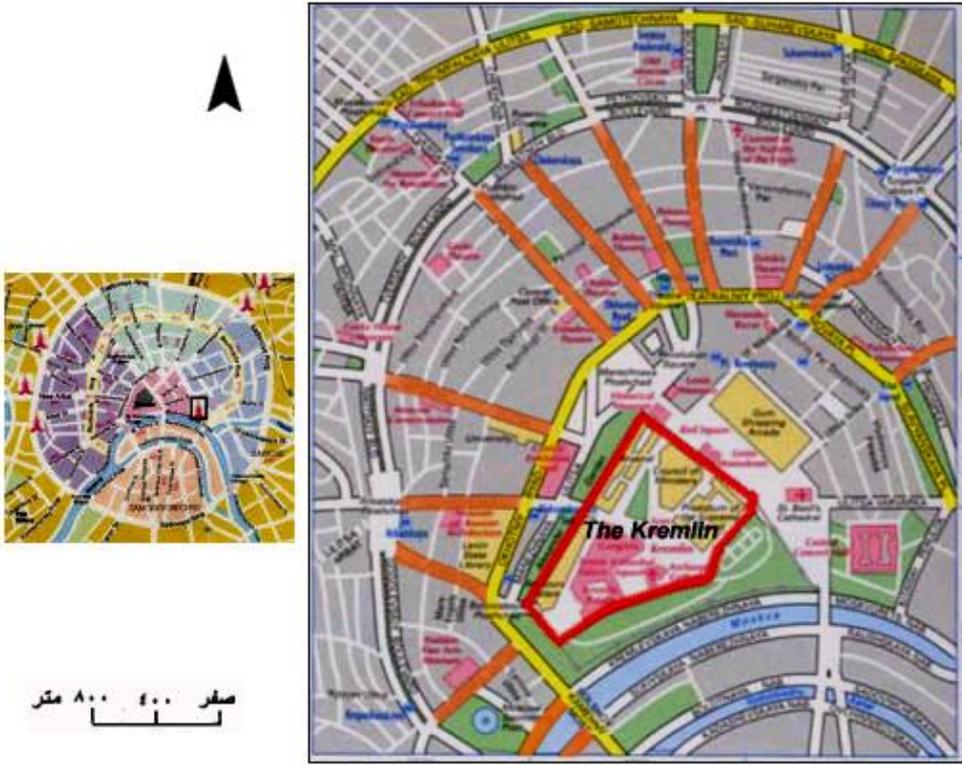
مركز مدينة " موسكو " - الإتحاد الروسي الفيدرالي

نشأت مدينة " موسكو " في القرن ١٣ علي تل " الكريملين " ، وهي عاصمة روسيا وأكبر مدينة بها ومركزاً هاماً لالتقاء خطوط المواصلات ، وقد بلغ عدد سكانها ٩.٢٩٩.٠٠٠ نسمة عام ١٩٩٦ م . وتتكون " موسكو " من سلسلة من الطرق الدائرية متحدة المركز *concentric rings* ومركزها هو قلعة العصور الوسطي المسماة " بالكريملين *The Kremlin* " \* ويقع في قلب " موسكو " الجغرافي علي الضفة الشمالية لنهر " موسكو " وهو يمثل وحدة " روسيا " العسكرية والسياسية والدينية ، ويحيط به طريق دائري يشع منه إحدى عشر طريق شعاعي تتصل بالطريق الدائري الثاني الذي يبعد حوالي ١ كم (٢) عن الطريق الدائري المحيط بالكريملين ، أي أن مركز مدينة " موسكو " يتكون من شبكة إشعاعية ترتبط ببعضها بطرق دائرية ومركزها هو المنطقة التاريخية " الكريملين *The Kremlin* " ومقر الحكم حالياً كما يوضح شكل (١-١٥) .

(١) مرجع رقم ٧٠ ص ٩ .

\* " الكريملين *The Kremlin* " هو عبارة عن مجموعة مباني علي شكل مثلث محاطة بحوائط يبلغ ارتفاعها ٢٠ م ومحيطها ٢.٥ كم ، ويحتوي داخل مساحته الشاسعة علي عدة مباني تتكون من كنائس وكاتدرانيات من القرنين الخامس والسادس عشر ، وأيضاً قصور أباطرة " روسيا " وقادتها السابقين ، كما يحتوي علي مبني حديث هو قصر المؤتمرات *The Palace of Congress* الذي تم الانتهاء منه عام ١٩٦١ م وهو حالياً مقر الحكومة الروسية .

(٢) مرجع رقم ١٠٦ - شبكة الإنترنت [www.greatestcities.com](http://www.greatestcities.com) .



شكل (١-١٥) : مركز مدينة " موسكو " ذو الشبكة الإشعاعية (١)

## ٣-٥-٢-١ الشبكة الطولية " The Linear Net "

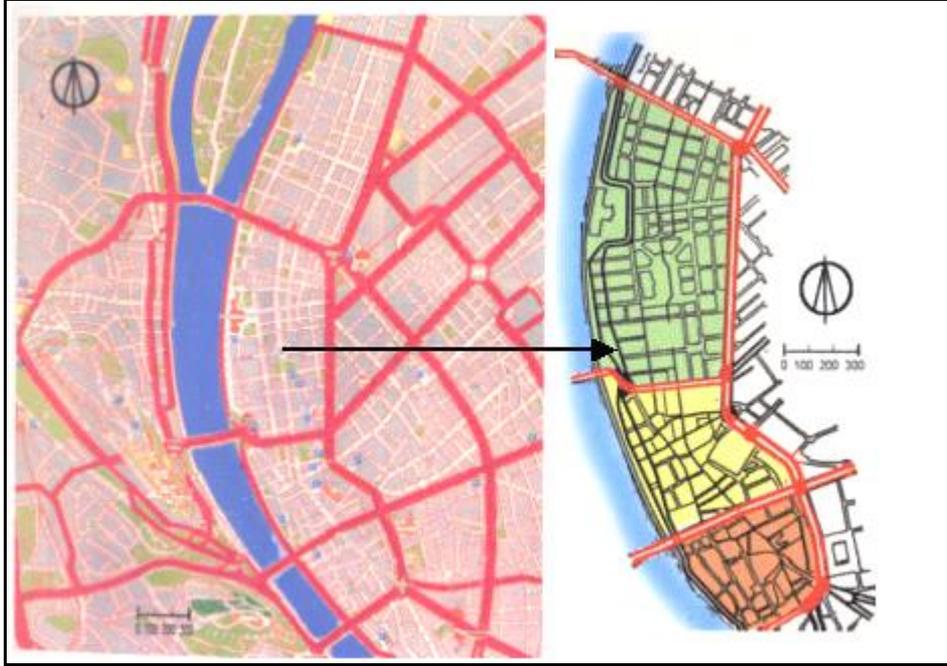
مركز مدينة " بودابست " - المجر

مدينة " بودابست *Budapest* " هي عاصمة المجر وأكبر مدينة بها وقد بلغ عدد سكانها ١.٨٦٣.٠٠٠ نسمة عام ٢٠٠٠ م ، وتتكون في الأصل من مدينتين هما " *Buda* " والتي تقع على الضفة الغربية لنهر " الدانوب " وكانت في الأصل قلعة رومانية وتطورت وأصبحت مدينة تجارية ثم عاصمة " المجر " في بداية العصور الوسطى وقد تم تدميرها على يد " التتار *Tatars* " وأعيد بنائها مرة أخرى على تل مرتفع يقابل مدينة " *Pest* " والتي تقع على الضفة الشرقية لنهر الدانوب وعلى أرض مستوية . وفي عام ١٨٤٩ م تم إقامة كوبري على النهر يربط المدينتين والتتان انضمتا عام ١٨٧٣م وأصبحتا مدينة واحدة هي *Budapest* . وتطورت مدينة " *Pest* " القديمة سريعاً في القرن ١٩ وأصبحت المركز الإداري والتجاري لمدينة " بودابست " بينما ظلت مدينة " *Buda* " هي منطقة مباني تاريخية وفيلات (٢) . ويتكون مركز مدينة " بودابست " من شبكة طولية على شكل مربعات ومستطيلات تقع بمدينة

(١) مرجع رقم ٧٠ ص ١٩ .

(٢) مرجع رقم ٧٨ ص ١٥٥ .

" Pest " القديمة وتمتد بمحاذاة النهر علي الضفة الشرقية لنهر " الدانوب " كما يوضح شكل ( ١٦-١ ) ، ويرتبط المركز بالمنطقة التاريخية ( *Buda* القديمة ) عن طريق ثلاثة كباري تعبر النهر وترتبط ببعضها بطريق دائري يحيط بالمركز وبالمناطق التاريخية ( شكل ١٧-١ ) .



شكل ( ١٧-١ ) : مركز مدينة " بودابست " ويتكون من مدينة " Pest " القديمة بعد تطورها علي الضفة الشرقية لنهر " الدانوب " (٢)

شكل ( ١٦-١ ) : مركز مدينة " بودابست " بالمجر ذو الشبكة الطولية (١)

### ٤-٥-٢-١ الشبكة العضوية *The Organic Net*

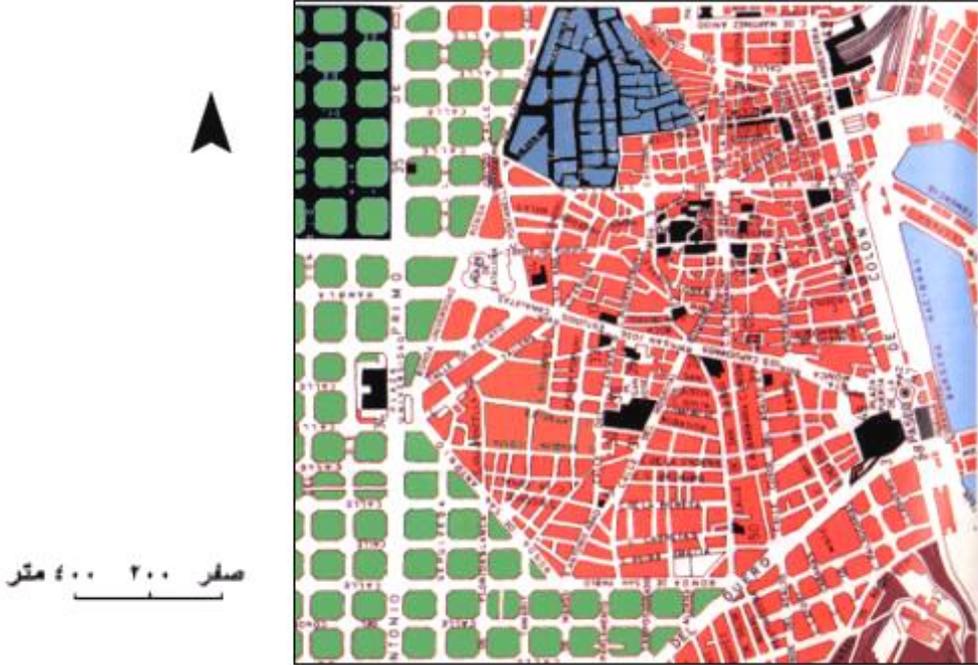
مركز مدينة " برشلونة " - أسبانيا (٣)

مدينة " برشلونة *Barcelona* " هي ثاني أكبر مدينة في " أسبانيا " حيث بلغ عدد سكانها ١.٥٠٣.٨٨٤ عام ٢٠٠٠ م ، وهي ميناء هام علي البحر المتوسط ، وقد نشأت المدينة حوالي ٢٣٠ ق.م وأصبحت جزءاً من الإمبراطورية الرومانية عام ٢٠٠ ق.م وأحيطت بسور لحمايتها .

ويتكون مركز المدينة الحالية من أقدم جزء بها والذي كان يمثل المدينة القديمة بشبكته العضوية وشوارعها الضيقة المنحنية ، وتم بناء مدينة خارج السور في القرن ١٩ علي شكل شبكة شطرنجية مربعة كما يوضح شكل ( ١٨-١ ) ترتبط بالمدينة القديمة أو المركز عن طريق شوارع رئيسية تحيط به وتخترقه .

(١) ، (٢) مرجع رقم ٧٩ ص ٥٣ .

(٣) مرجع رقم ١٠٦ شبكة الإنترنت [www.greatestcities.com](http://www.greatestcities.com) .



شكل ( ١٨-١ ) : مركز مدينة " برشلونة " باسبانيا ذو الشبكة العضوية وتظهر حوله شبكة المدينة الحديثة الشطرنجية<sup>(١)</sup>

### ١-٢-٥ الشبكة المتنوعة *The Diverse Net*<sup>(٢)</sup>

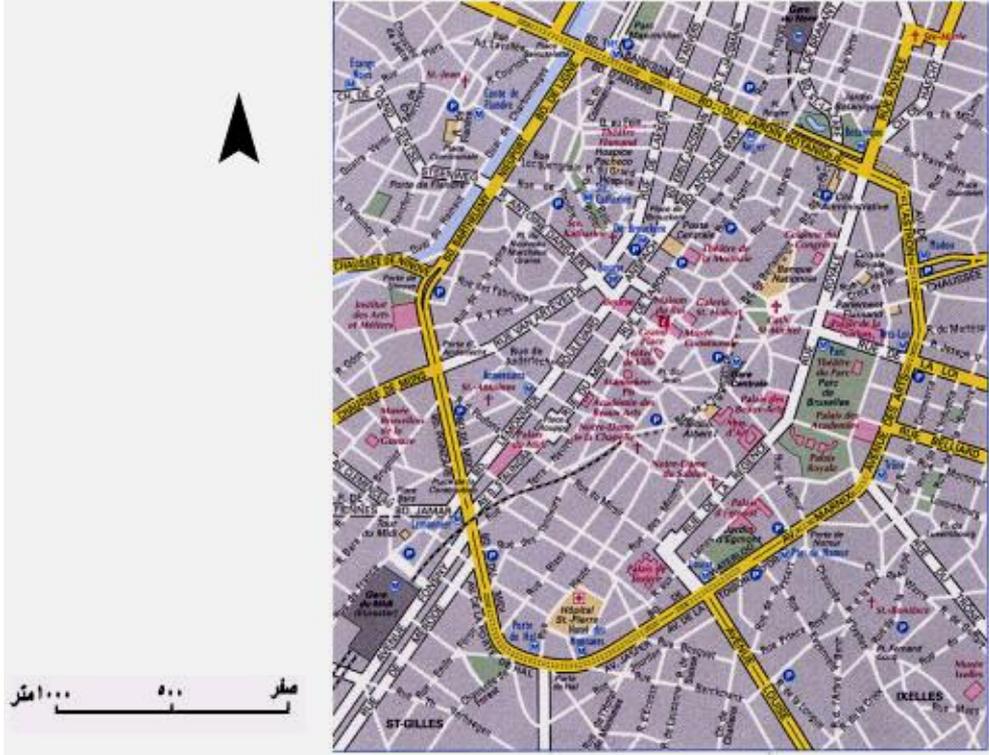
#### ١- مركز مدينة " بروكسيل " - بلجيكا

تقع مدينة " بروكسيل *Brussels, Bruxelles* " عاصمة بلجيكا في قلبها ، وهي محور التقاء خطوط السكك الحديدية بها ، وقد بدأت كمستعمرة رومانية في القرن السابع الميلادي وأخذت شكل المدينة بدءاً من عام ٩٧٧م تقريباً . وخلال القرون ١٢ ، ١٣ ، ١٤ كانت " بروكسيل " مركزاً للاقتصاد والتجارة والسياسة ، وتم بناء سور حولها لحمايتها من الأعداء والذي استبدل بطريق دائري .

وقد أصبحت المدينة القديمة هي مركز " بروكسيل " الذي يظهر علي شكل مثلث ومحدداً بالطرق الدائري كما يوضح شكل ( ١٩-١ ) ، حيث لا تتبع شوارعه شكل واحد من أشكال شبكات الشوارع سابقة الذكر وإنما هي شبكة متنوعة ، إذ يضم المركز في جزء منه شبكة مستطيلة مختلفة الأبعاد وكذلك عضوية كما يضم تقسيمات ليس لها شكل محدد بعضها أشكال هندسية غير منتظمة وبعضها منحنى .

(١) مرجع رقم ٧٩ ص ٧٦ .

(٢) مرجع رقم ١٠٦ شبكة الإنترنت [www.greatestcities.com](http://www.greatestcities.com) .



شكل (١٩-١) : مركز مدينة " بروكسيل " ببلجيكا ذو الشبكة المتنوعة ويظهر محاطاً بالطريق الدائري (١)

## ٢- مركز مدينة " دمشق " - سوريا

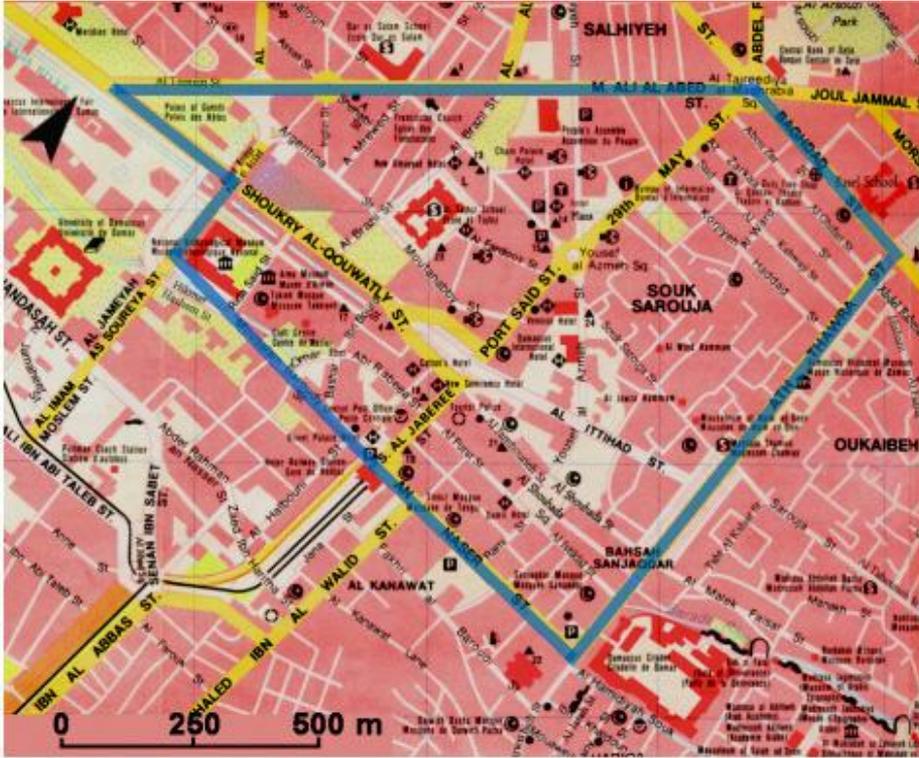
مدينة " دمشق " هي عاصمة " سوريا " وإحدى أقدم المدن المستمرة في الحياة بالعالم حتى اليوم حيث يرجع تاريخها إلي ٣٥٠٠ سنة ، وقد كانت جزءاً من الإمبراطورية الرومانية في القرن الرابع الميلادي وأصبحت عاصمة الدولة الأموية ومركز العالم الإسلامي عام ٦٦١ م ، وقدر عدد سكانها بـ ١.٧ مليون نسمة عام ٢٠٠٢ م (٢) . ويتكون مركز المدينة الحالية من شبكة متنوعة يحتوي جزء منها علي نسيج عضوي وجزء آخر علي نسيج شبكي كما يوضح شكل ( ٢٠-١ ) وتحيط بالمركز الشوارع الرئيسية التي تربطه بباقي أجزاء المدينة ، وهو يقع علي مسافة قريبة من المدينة القديمة المحاطة بالأسوار .

ويحتوي مركز مدينة " القاهرة " الحديثة وهو منطقة الدراسة التطبيقية الذي نشأ عام ١٨٦٧م كجزء من قاهرة " إسماعيل " علي شبكة شوارع متنوعة كما يوضح شكل ( ٤-٧ ) جزء منها شطرنجي وإشعاعي وجزء منها عضوي \* .

(١) مرجع رقم ٧٠ ص ٦ .

(٢) شبكة الإنترنت ( أغسطس ٢٠٠٣ ) <http://www.i-cias.com/e.o/syria.htm>

\* أنظر ( ٤-١-٤ ) أنواع شبكات الطرق بمنطقة الدراسة بالفصل الأول من الباب الرابع ص ص ٢١٣ ، ٢١٤ .



شكل ( ٢٠-١ ) : مركز مدينة " دمشق " بسوريا ذو الشبكة المتنوعة  
المكونة من نسيج عضوي ونسيج شبكي<sup>(١)</sup>

### الخلاصة

يتضح من استعراض شبكات مراكز المدن السابقة أن معظمها يتبع شكل مدينته مثل مركز مدينة " شيكاغو " ذو الشبكة الشطرنجية المربعة ، ومركز مدينة " موسكو " ذو الشبكة الإشعاعية ، ومركز مدينة " بودابست " ذو الشبكة الطولية ، ومركز مدينة " بروكسيل " ذو الشبكة المتنوعة وكذلك مركز مدينة " دمشق " ، بينما مركز مدينة " برشلونة " ذو الشبكة العضوية اختلف عن شبكة المدينة الشطرنجية الحديثة حوله ، وقد استمرت بعض مجتمعات المدن القديمة في الحياة ولكن تحولت في داخلها من مدن قديمة إلى مراكز للمدن الحديثة مثل مركز مدينة " برشلونة " ( ٢٣٠ ق.م ) الذي يمثل المدينة القديمة التي بدأت قبل التاريخ وكذلك مركز مدينة " بروكسيل " الذي بدأ في القرن السابع كمستعمرة رومانية ، بينما ظهرت بعض المدن في فترات مختلفة من التاريخ الميلادي وظهرت معها مراكزها مثل مدينة " موسكو " التي ظهرت في القرن الثالث عشر ومدينة " شيكاغو " في القرن التاسع عشر .

ويعد تناول أشكال شبكات مراكز المدن وأمثلة مختلفة عنها يعرض الفصل الثالث أشكال التطور العمراني بالمدينة وهما النمو والتحول وتأثير التطور على مركز المدينة وتوضيح التحول الذي يتم به مما يؤدي إلى تدهوره أو ازدهاره .

(١) . Road map Syria Damascus - Librairie Internationale , Avicenne 1999

## الفصل الثالث :

### التطور العمراني ومركز المدينة

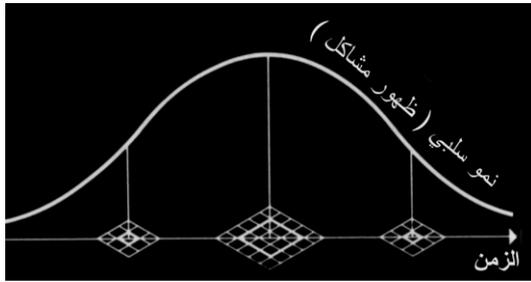
## ٣-١ التطور العمراني ومركز المدينة

تمر التجمعات العمرانية بمراحل حركة وسكون، فعندما يظهر التجمع العمراني للوجود يكون في حالة حركة ويمكن أن يستمر على ذلك فترة من الزمن ثم ينخفض معدل نموه لأسباب كثيرة معظمها يرجع إلى ازدياد الكثافة غير المخطط لها مما يؤدي إلى عدم الشعور بالراحة الجسمانية والنفسية وينحول التجمع إلى السكون تدريجياً، ويمكن أن يمر التجمع العمراني بمراحل متعددة من السكون والحركة ، وهذا ينطبق على مركز المدينة الذي يعتبر جزءاً من التجمع العمراني إذ يمر بفترات حركة وازدهار وفترات سكون وتدهور ، وتطور التجمع العمراني هو أحد أنواع الحركة التي يمر بها .

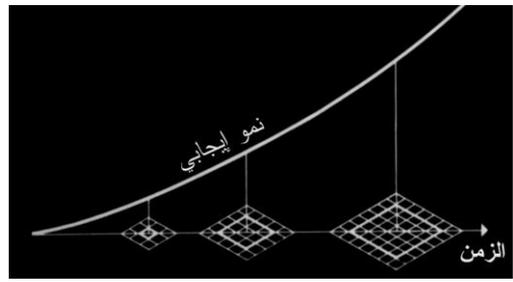
## ١-٣-١ أنواع حركة التجمعات العمرانية

تعرف التجمعات المتحركة بأنها التي تنمو أكثر من ١.٢% سنوياً بالنسبة لعدد السكان والاقتصاد معاً، وعادة تنمو بنسبة أكثر من ١% في عدد السكان وكذلك ١% في معدل الدخل السنوي للفرد أو أجمالياً ٢% .

وعلى ذلك فإن الحركة في التجمعات العمرانية تؤدي إلى نوعين من التجمعات هما :  
تجمعات تتحرك إلى التطور ، تجمعات تتحرك إلى التدهور والتداعي كما يوضح شكل ( ٢١ - ١ ) .



( ٢١ - ١ / ب ) : حركة تؤدي إلى التدهور  
( نمو وتحول سلبي )



( ٢١ - ١ / أ ) : حركة تؤدي إلى التطور  
( نمو وتحول ايجابي )

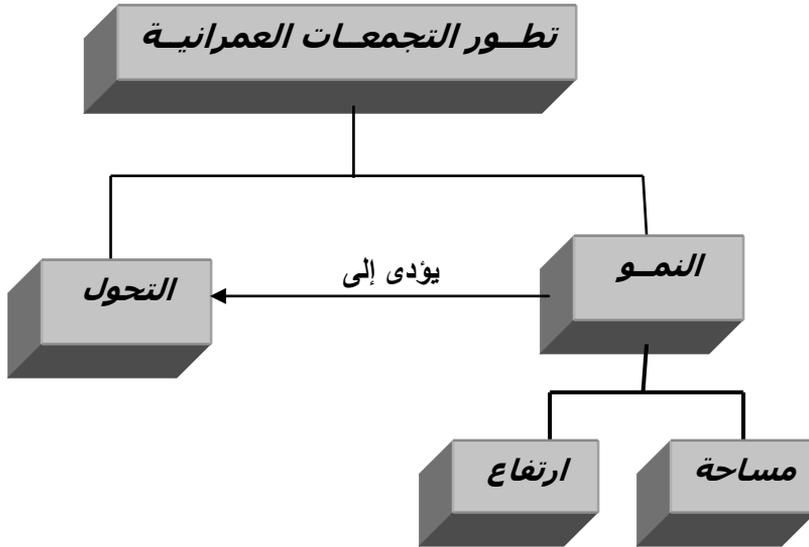
شكل ( ٢١ - ١ ) : أنواع حركة التجمعات العمرانية (١)

ويعنى تطور التجمع العمراني نموه وتحوله المخطط الايجابي الذي يؤدي إلى الازدهار الاقتصادي والعمراني ، بينما تدهور التجمع العمراني يعنى نموه غير المخطط والعشوائي الذي يحدث بمعدلات سريعة غير متوقعة وما يصحب ذلك من تحول سلبي في شكله ووظيفته ونسيجه العمراني . ويعتبر مركز المدينة أوضح منطقة في التجمع العمراني يظهر فيه بوضوح الحركة

إلى التطور أو التدهور العمراني .  
ويظهر التدهور بمراكز المدن عند تعرضها إلى الكثير من المشاكل مثل الإزدحام والتلوث وغيرها نتيجة لتضخم المدن التي تخدمها بشكل كبير مما يزيد من الطلب على تكثيف الخدمات والأنشطة بهذه المراكز ويؤدي ذلك إلى خروج السكان منها هرباً من مشاكلها وحدث التدهور بها تدريجياً كما يوضح شكل ( ٢١-١ / ب ) .

### ١-٣-٢ أشكال التطور العمراني بالمدينة

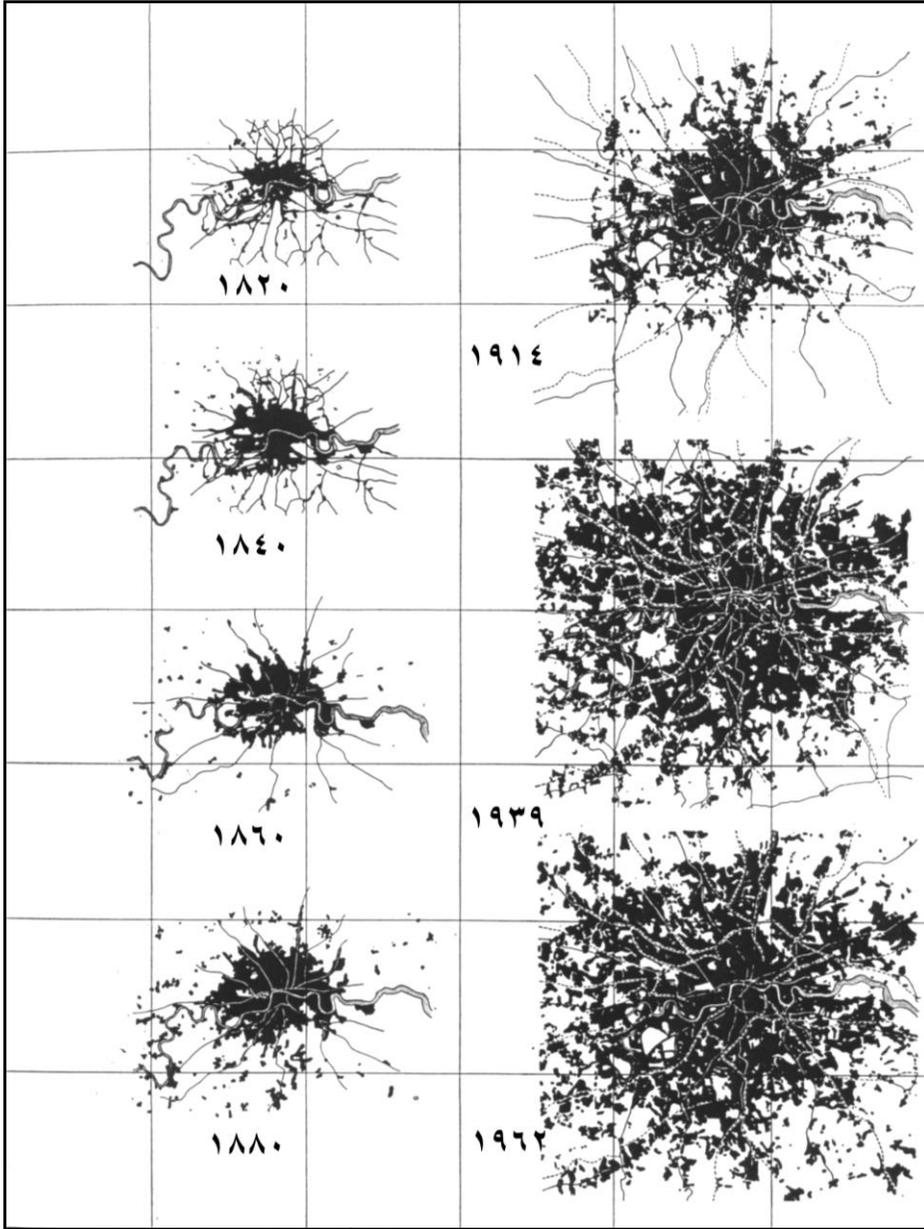
يحدث تطور التجمعات العمرانية في شكلين هما : النمو والتحول كما أن الأول يسبب الثاني أيضاً كما يوضح شكل ( ٢٢ -١ ) ، ويحدث النمو من خلال الامتداد في المساحة والارتفاع ، أما التحول فهو تغير في الشكل وقد يصحبه في كثير من الأحيان تغير في الوظيفة وقد يكون التحول عشوائي أو مخطط .



شكل ( ٢٢ -١ ) : أشكال تطور التجمعات العمرانية  
( النمو والتحول )

- والتطور يرتبط بجميع عناصر المدينة والتي تتمثل في :
- الطبيعة التي ينشأ المجتمع بداخلها وهي قابلة للتغيير .
  - الإنسان والمجتمع وهما يتطوران ويتغيران مع الزمن .
  - المباني وشبكة المرافق ويتغيران بتغير الزمن أيضا .

ويمكن الإحساس بضخامة امتداد التجمعات العمرانية وذلك بالنظر الى الفارق بين مساحة مدينة قديماً وحديثاً كما يظهر ذلك في امتداد مدينة " لندن" مثلا على مدى قرن ونصف تقريبا شكل ( ٢٣ -١ ) .



يمثل كل مربع ٢٠ x ٢٠ كم

شكل ( ٢٣-١ ) : امتداد مدينة " لندن " خلال قرن ونصف تقريباً ( ١٤٢ عاماً )  
من عام ١٨٢٠م إلي عام ١٩٦٢م (١)

وهناك ثلاثة مواضع يحدث بها التحول أو التغير في المدينة وهي (١) :

١- في جميع نقاط التجمع ( الميادين ) **Nodal Points** سواء كانت هذه الميادين في مركز المدينة الرئيسي أو في المراكز الثانوية الأخرى من المدينة حيث يتم إعادة تخطيطها عند الحاجة لتحقيق السيولة المرورية وتخفيض الازدحام بها .

٢- علي طول خطوط المواصلات حيث يكون التحول أحيانا مفيداً للمنطقة المحيطة وهذا يعتمد على نوع المواصلات ودرجة أهميتها، وقد يكون العكس هو الصحيح مثل تحول الأراضي الزراعية على جانبي الطرق الدائرية السريعة إلى إسكان عشوائي ( كما حدث في القاهرة ) .

٣- في المناطق المحيطة بأنشطة خاصة والتي قد يحدث حولها تغير أو تحول مفيد أو غير مفيد مثل قيام مناطق عشوائية حول المصانع التي تنشأ على أطراف المدينة ، فعادة ما يحدث حول الأنشطة الخاصة تحول في استخدامات الأراضي غير مرغوب فيه .

وكلما كانت المباني أقرب ما يمكن إلى الطرق الرئيسية ونقاط التجمع أو الميادين كلما كبر مقدار التحول الذي ستواجهه، ويعتبر مركز المدينة هو أكثر موضع بها يتعرض للتحول لاحتوائه على أكبر عدد من الميادين وقربه أكثر من أي جزء آخر بالمدينة من الطرق الرئيسية .

#### ١-٢-٣-١ تأثير التطور العمراني على مركز المدينة

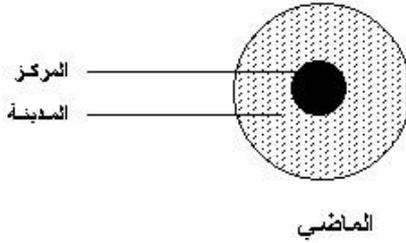
- ينعكس تطور التجمعات العمرانية سواء بالامتداد أو التحول على منطقتين رئيسيتين هما :
- منطقة الامتداد الخارجي .
  - المنطقة المركزية .

ويحدث التطور من خلال الامتداد في منطقة الامتداد الخارجي للمدينة والتي إذا لم يخطط لها مسبقاً فإنها تأخذ اتجاهات خاطئة وغير موجهة تؤدي إلى ظهور كثير من المناطق العشوائية . ويكون التطور من خلال التحول في مركز المدينة حيث نادراً ما توجد قطع أراضي فضاء ، فيظهر في زيادة ارتفاعات المباني القائمة الذي قد تختلف شكل واجهات الأدوار الجديدة المضافة بها عن واجهات المباني الأصلية مما يؤدي إلى تشويهها، أو قد يحدث نمواً بالامتداد الرأسي وذلك باستبدال بعض المباني القائمة بأبراج حديثة عالية كما توضح الأشكال\* ( ٢-٢ إلى ٢-٤ ) لمراكز بعض المدن الكبرى مما يسبب في زيادة الكثافات بشكل كبير كما يغير في استخدامات الأراضي لمراكز بعض المدن الكبرى ، أيضاً فإن اقتحام السيارات بأعداد كبيرة لمركز المدينة والنسيج القائم في السابق قد يكون سبباً في معظم المشاكل الحالية سواء الازدحام المروري أو نقص أماكن انتظار السيارات أو التلوث وغيرها . ويتم استعراض مشاكل المناطق المركزية بالفصل الأول من الباب الثاني التي تتسبب في حدوث تدهورها التدريجي بأنواعه المختلفة وهي العمراني / البيئي والاقتصادي والاجتماعي .

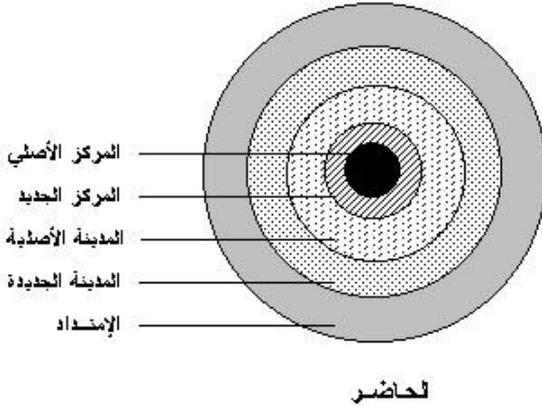
(١) مرجع رقم ٦٦ ص ٢٥٨ .

\* انظر الأشكال ( ٢-٢ إلى ٢-٤ ) ص ص ٥٧ ، ٥٨ بالفصل الأول من الباب الثاني .

ويؤدي تعرض مركز المدينة إلى ضغط كبير واقع عليه لم يصمم لتحمله في السابق إلى أن :



١- يمتد المركز في المساحات التي كانت في الماضي ذات استخدامات أخرى معظمها سكنية أي أن المركز يمتد بأنشطة جديدة على حساب المنطقة السكنية كما يوضح شكل (١- ٢٤) .



٢- يصبح المركز طاردا لسكانه ولخدماته تدريجيا بعد أن كان في الماضي يحتوى على كثافات سكانية عالية نسبياً فيتناقص عدد سكانه تدريجياً ، كما تفقد عناصره أهميتها تدريجياً .

شكل (١- ٢٤) : شكل توضيحي لنمو التجمعات العمرانية ومراكزها في الماضي والحاضر<sup>(١)</sup>

ولاستيعاب هذا الضغط يحتاج المركز إلى بعض التغيير في نسيجه العمراني ونظام المرور به ، وإزالة المناطق العشوائية والمتهورة إن وجدت به أو حوله إذ لا يمكن لمركز المدينة أن يعمل بكفاءة دون التخلص من الضغط الزائد الواقع عليه .

### ١-٣-٣ تأثير تغير الكثافة على نمو المركز

لا يوجد تعريف للكثافة العالية فهي تختلف اختلافا كبيرا من بلد إلى بلد ومن مدينة إلى أخرى ومن جزء إلى آخر في المدينة ذاتها ، وليس هناك دليل على أن الحياة في كثافات عالية مخطط لها أسوأ من الحياة في كثافات منخفضة ، ولكن المهم في كل حالة اختيار الكثافة المناسبة لوظائف المجتمع والوسائل المتاحة لحل مشاكلها .

والكثافات العالية ليست هي السبب في مشاكل المرور والتلوث وغيرها من المشاكل ولكن الظروف غير المناسبة لها وغير المخطط لها منذ البداية، وهناك منشآت مثل الفنادق ذات

(١) المرجع السابق ص ٢٥٤ .

الخمس نجوم مثلا لا تعمل بكامل كفاءتها ولا يعتبر تشغيلها ذو عائد اقتصادي إلا إذا كانت ذات نسبة اشغال عالية فتستثمر بها مزايا الكثافة العالية ، وكذلك الأبراج السكنية المرتفعة فهي مصممة منذ البداية على أن تستوعب كثافات عالية .

وقد صممت مراكز المدن على أن تكون ذات كثافة أعلى نسبيا من باقي المدينة حيث تتركز بها الخدمات المتنوعة وتلتقي بها وسائل المواصلات المختلفة وتتصل بالشاريين الرئيسية للمدينة من خلال ميادينها الكبرى ولذلك فهي تحمل كثافات مرورية عالية، إلا أنه من الواجب ملاحظة أن الكثافة التي تصل إليها هذه المراكز بعد فترة من الزمن تفوق بكثير الكثافة التي صممت من أجلها وربما أكثر بعشرين مرة ، ومن هنا تظهر المشاكل .

لذلك فعند دراسة مركز المدينة يجب معرفة الكثافة التي كان عليها المركز قبل ظهور المشاكل به والاشتراطات البنائية ، وذلك لمحاولة تخفيف الكثافة مع المحافظة على الخدمات القائمة حتى يمكن للمركز القيام بوظائفه من جديد والإبقاء على حيويته ، فالمركز هو قلب المدينة وتدهوره يؤثر على باقي أجزائها .

### ١-٣-٤ تأثير نمو المركز علي اتزان المدينة

يعنى اتزان المدينة عدم حدوث تغييرات كبيرة بها سواء فى الحجم أو البناء السكاني أو الوظائف الموجودة ، مع عدم معاناتها من مشاكل حادة وعدم تسببها فى مشاكل معينة وعدم ظهور علامات التدهور العمراني عليها .

وهو يعنى ميزانية مستقرة وخدمات إدارية جيدة ، وقدرة على تطوير البرامج والمخططات الملائمة والتي تضاف تدريجيا وذلك لتوفير أعلى درجة من الخدمات والرضا للسكان حتى وإن كانوا من ذوى الدخل المحدود .

ويحدث الاتزان فى التجمعات المتطورة وهى فى حالة حركة حيث تنمو وتتحول ويكون ذلك بنمو المجتمع بأكمله الذي يضمن الاتزان لمعظم أجزائه بقدر الامكان ، ويرى نمو العضو بأكمله الذي يضمن له الاتزان فى الطبيعة بالنظر إلى شجرة تنمو حيث يعنى نموها نمو فروعها وأوراقها وجذرها وساقها أي كل أجزائها ، ولكن التغير الحادث بسبب النمو فى جزئها الرئيسي وهو الجزع - نظيره المركز على مستوى المدينة - يكون عبارة عن إضافة حلقة كل سنة إلى جزعها أي لكي يحتفظ الكائن باتزانه يجب أن يكون التغير فى مركزه أقل ما يمكن ، ويجب تعلم هذا الدرس من الطبيعة وذلك للحفاظ على المجتمع .

### الخلاصة

أصبحت تعاني بعض المناطق المتروبوليتانية الكبرى فى العالم من ضغط كبير واختناق مروري ومشاكل حادة ، وبالتالي هجرت تدريجياً من قبل سكانها وذلك لكبر حجم أنشطة المركز على حساب المنطقة السكنية مما أدى إلى اضطراب المدينة وعدم اتزانها، ولذلك وجب التفكير فى طرق لتحويل هذه المراكز إلى مناطق متزنة للحفاظ على قيمتها أطول فترة ممكنة والحفاظ على سكانها وتحقيق الراحة لهم بقدر الإمكان .

ويتناول الباب الثاني مشاكل المناطق المركزية وأساليب حلها فى بعض البلاد وخلاصة هذه التجارب للاستفادة منها فى حل مشاكل مركز مدينة " القاهرة " .

الباب الثاني :

دراسة مناظرة للمناطق المركزية للمدن  
وأساليب التعامل معها

## الفصل الأول :

مشاكل المناطق المركزية

وأساليب معالجتها

## ٢-١ مشاكل المناطق المركزية وأساليب معالجتها

تظهر المشاكل العمرانية في المناطق التي لها قوة جذب كبيرة وهذه القوة تسمى " التحضر " وهي تحدث لمحاولة السكان حل مشاكلهم بالانتقال إلي أماكن الجذب العمراني وهي المدن الكبرى التي تتوافر بها فرص العمل والخدمات .

وقد تضخمت المدن الكبرى تضخماً كبيراً خلال القرن العشرين مما أدى إلي ظهور كثير من المشاكل بمراكزها والتي سوف يتم استعراضها، وكانت مدينة " لندن " هي أول مدينة مليونية في العصر الحديث\* وذلك عام ١٨٠١م<sup>(١)</sup> ، وفي عام ١٩٠٠م أي بعد حوالي قرن من الزمان كان هناك ١٣ مدينة تحتوي علي سكان أكثر من مليون نسمة ، وبحلول عام ١٩٩٥م كان هناك ٢٣٥ منطقة متروبوليتانية أكثر من مليون نسمة<sup>(٢)</sup> .

و غالباً ما تقع المدن الكبرى في العالم في مناطق متروبوليتانية وبذلك تصبح مراكزها هي مراكز المناطق المتروبوليتانية المتضخمة مما يؤدي إلي ازدياد الضغط علي هذه المراكز بدرجة كبيرة وبذلك تتدهور وتفقد القدرة علي القيام بوظائفها الأساسية .  
وتعاني المراكز الكبرى من مشاكل كثيرة تتمثل فيما تحتاجه لتحسين نوعية الحياة بها وما هو قائم فعلاً ويمكن تلخيصها فيما يلي ( شكل ٢-١ ) :

- ١- تحتوي المنطقة المركزية بالمدينة أو مركز المدينة علي شوارع ضيقة تتسع تدريجياً كلما ابتعدت عن المركز ، بينما هذه الشوارع الضيقة نسبياً تحمل أكبر حجم من المرور في المدينة كلها .
- ٢- يعاني مركز المدينة من عدم وجود ساحات انتظار واسعة للسيارات وللمباني العامة التي يتردد عليها الجمهور ، حيث المتوفر قطع صغيرة من الأرض لا تكفي لانتظار السيارات ذات الأعداد الكبيرة المترددة علي مركز المدينة معظم ساعات النهار .
- ٣- هناك حاجة لقطع أراضي كبيرة لإقامة المباني ذات الوظائف الحديثة بمركز المدينة بينما المتوفر هو قطع صغيرة غير منتظمة من الأرض ، كما أن ارتفاع ثمن الأراضي أدى إلي تكثيف الاستثمارات بها كما يظهر في الأبراج الحديثة العالية وذلك بدلاً من وجود حرية في نزع ملكية الأرض لإعادة تخطيطها لتخفيف الضغط الواقع علي مركز المدينة .

وقد نتج عن ذلك أن أصبح مركز المدينة لا يتناسب كبناء وشكل مع الاحتياجات الحالية وبالتالي لا يستطيع أن يؤدي وظيفته بكفاءة ، والنتيجة هي ابتعاد السكان عن مركز المدينة .  
وفيما يلي مشاكل المناطق المركزية بالتفصيل مع ذكر أمثلة لها وأساليب علاجها في مدن العالم المختلفة .

## ٢-١-١ الإمتداد الرأسي والتعدي علي المباني التاريخية

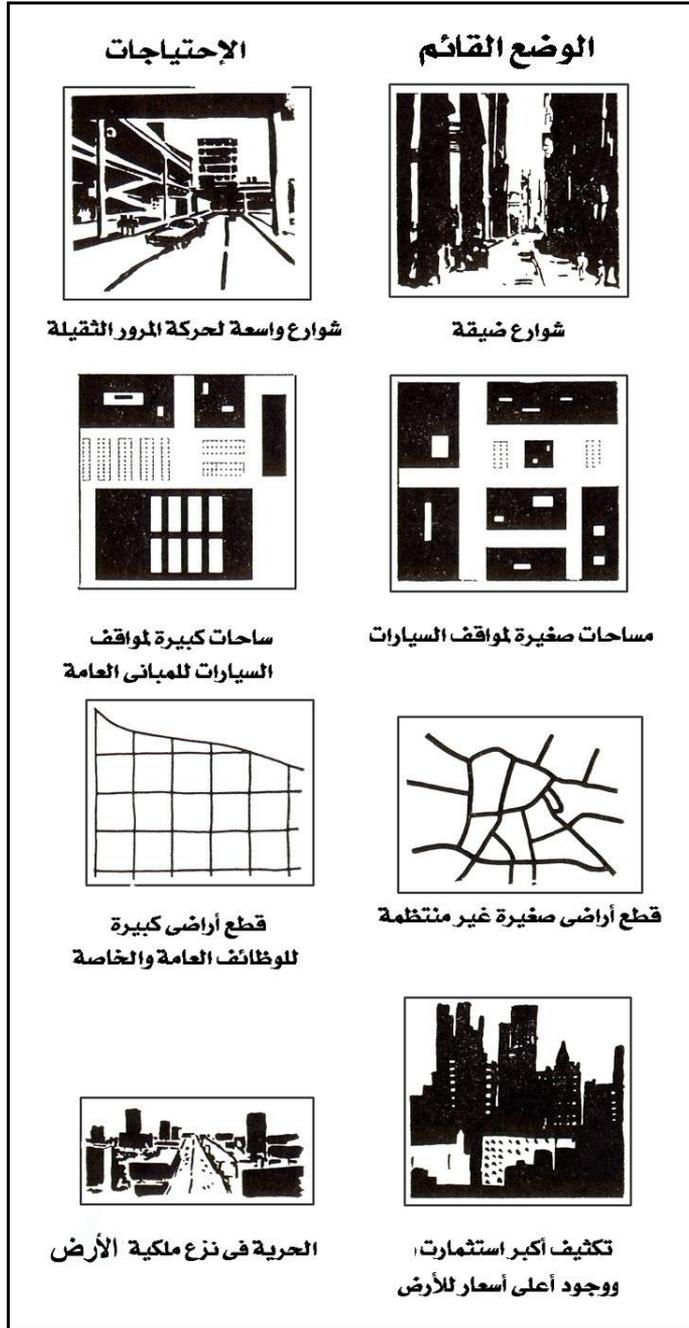
إن بناء الأبراج العالية وناطحات السحاب يؤدي إلي زيادة الكثافة في الاتجاه الرأسي ، وهذا يحدث غالباً في المدن الكبرى خاصة في المناطق المزدحمة بالسكان مثل مراكزها ويسبب مشاكل كثيرة كما سيتم توضيحه .

وقد كان متوسط ارتفاع المباني في معظم المدن الأوروبية يتراوح بين ٣ إلي ٥ أدوار وذلك قبل

\* بلغت مدينة " روما " مليون نسمة في القرن الثاني بعد الميلاد وذلك في قمة ازدهارها وبذلك تكون أكبر مدينة قديمة في التاريخ ( مرجع رقم ٧٨ ص ١٦ ) .

(١) مرجع رقم ٦٥ ص ٤٤ .

(٢) مرجع رقم ٨٦ ص ٥٤١ .



شكل ( ٢ - ١ ) : إحتياجات المناطق المركزية للمدن والوضع القائم بها (١)

## الباب الثاني الفصل الأول : ٢-١ مشاكل المناطق المركزية وأساليب معالجتها

بناء الأبراج العالية وناطحات السحاب ، وأدي اختراع المصعد الكهربائي عام ١٨٥٧م واكتشاف الخرسانة المسلحة والهيكل المعدنية لناطحات السحاب عام ١٨٧٥م ، وكذلك اختراع التليفون عام ١٨٧٦م إلي بناء هذا النوع الجديد من الإنشاء (١) .

وقد بدأ بناء ناطحات السحاب أو الأبراج العالية لأول مرة في العالم في " أمريكا " بمدينة " شيكاغو " وذلك في عام ١٨٨٥م \* وتعتبر ناطحات السحاب علامة مميزة في سماء المدن الكبرى في أمريكا مثل " نيويورك " التي تعتبر ناطحات السحاب بجزيرتها " منهاتن " \*\* رمزاً لأمريكا وبعد ذلك انتشرت كموجة حديثة للمدن الأقل في الأهمية وبنيت في كثير من المدن الصغرى كنوع من الفخر بالصناعة الحديثة (٢) .

وقد انتشر بناء ناطحات السحاب في " أوروبا " تدريجياً في معظم المدن الكبرى بعد الحرب العالمية الثانية وخاصة في مدن وسط وغرب أوروبا حيث عانت معظم مدنها من تدمير الحرب وأعيد بناؤها بكثير من ناطحات السحاب للإسراع في اعمارها خاصة في مراكز مدنها مثل مدن " هامبورج *Hamburg* ، برلين الغربية *West Berlin* ، روتردام *Rotterdam* وامستردام *Amsterdam* " بهولندا (٣) .

أيضاً تم بناء عدداً من ناطحات السحاب في مركز مدينة " موسكو " في بداية الخمسينات بعد تدمير أجزاء منها في الحرب العالمية الثانية ، كما دمر جزء من قلب مدينة " لندن " في الحرب المذكورة وبدأت تغزو قلب المدينة المباني الإدارية والتجارية الحديثة ، وانتشر بناء هذه الأبراج في جميع مدن العالم الكبرى سواء في الدول المتقدمة أو النامية .

وقد أدى بناء هذه الأبراج والناطحات إلي سهولة تجميع المراكز الرئيسية للشركات بها بمراكز المدن الكبرى ، وهي تضم وظائف مختلفة كما تضم وحدات سكنية (٤) .

وقد أوجدت ناطحات السحاب كثيراً من المشاكل الحديثة في المدينة منها ارتفاعها الكبير الذي يلقي ظلالاً كثيفة علي المباني المجاورة ويحجب عنها ضوء الشمس ، كما أنها ذات أحجام ضخمة وبذلك تعتبر عوائق بصرية في مركز المدينة ، ويجب أن تكون الأبراج العالية محاطة بالهواء والضوء إذ أن تقاربها من بعضها يحجب الهواء النقي عنها وكذلك ضوء الشمس ، كما أن بناء هذه الأبراج في شوارع غير متسعة يحولها إلي ممرات مظلمة نهاراً (٥) .

وتصنف مراكز المدن إلي نوعين هما :

- ١- نوع يحتوي علي الكثير من المباني التاريخية ذات القيمة بما تذخر به من طرز معمارية مميزة والتي بدأت تتعرض لغزو ناطحات السحاب التي تهددها بالإزالة كما توضح الأشكال (٢-٢ ، ٣-٢ ، ٤-٢ ) لمدينة " لندن ، فرانكفورت ، ويونس أيرس " .
- ٢- نوع يغلب عليه ناطحات السحاب كما يوضح شكل (٢-٥) لمركز مدينة " شيكاغو " وهي مدينة حديثة نسبياً عمرها أقل من قرنين من الزمن وقد كانت قرية صغيرة وتحولت إلي مدينة ناطحات سحاب ( أنظر مركز مدينة شيكاغو ١-٢-٥ ) .

(١) مرجع رقم ٧٨ ص ٩٢ .

\* بنيت أول ناطحة سحاب في العالم بمدينة " شيكاغو " عام ١٨٨٥م بارتفاع ٩ أدوار وبدروم ، وتم إضافة دورين لها عام ١٨٩١م .

\*\* تتكون مدينة " نيويورك " من خمسة وحدات إدارية مستقلة *Boroughs* ، وجزيرة " منهاتن " احدي هذه الوحدات ( أنظر شكل ١ لوحدات مدينة " نيويورك " بالمحق رقم ١ ص ٣٣٥ ) .

(٢) مرجع رقم ٦٨ ص ١٩١ .

(٣) مرجع رقم ٧٨ ص ١٠٥ .

(٤) المرجع السابق ص ١٣٥ .

(٥) مرجع رقم ٦٨ ص ١٨٦ .

والنوع الثاني من مراكز المدن الحديثة قد خطط منذ البداية لاستيعاب الخدمات التي تحتاجها ناطحات السحاب ، بينما النوع الأول وهو قلب المدن القديمة الذي تُهدم فيه المباني التاريخية ليقام بدلاً منها ناطحات سحاب وأسواق تجارية حديثة *Malls* فقد أصبح مهدداً بموته لكثرة المشاكل التي يواجهها بازدياد بناء الأبراج العالية به حيث لم تخطط شوارعه ومرافقه منذ البداية لتتحمل الأعداد الكبيرة من السكان التي تحتويها ناطحات السحاب .

ويؤدي بناء الأبراج العالية بمراكز المدن التاريخية أو ذات الطابع المعماري المميز إلى تمركز شديد لأنشطة الأعمال المختلفة بها ، وبسبب هذا التمركز الشديد فإن أسعار الأراضي تصل إلى معدلات غير طبيعية وتؤدي إلى حدوث مضاربات كبيرة عليها هدفها هو زيادة المركزية لزيادة أسعارها وبناء مزيداً من الأبراج وتحقيق مزيداً من الأرباح ، وقد ترتب على ذلك حدوث كثيراً من المشاكل مثل ازدياد الكثافة بشكل كبير حيث تزدهم الشوارع بالناس وسيارات المترددين على هذه الأبنية العالية بينما صممت هذه الشوارع لتتحمل كثافة مرور محدودة ، بالإضافة إلى نقص أماكن انتظار السيارات وزيادة معدلات التلوث والضوضاء وتدهور مرافق البنية التحتية التي تتحمل أكثر من طاقتها مما ينتج عنه الأعطال المستمرة بها ، وهذا يؤدي تدريجياً إلى هروب بعض الأنشطة إلى الأطراف بسبب كثرة المشاكل ، وأيضاً انخفاض عدد سكان المركز الذي يؤدي إلى موته تدريجياً وتدهوره وذلك بحلول سكان جدد أقل في المستوى الاقتصادي والاجتماعي لا يقدرون قيمة المباني التي يقطنونها ، وليس لديهم الدافع المعنوي ولا القدرة الاقتصادية للإسهام في الحفاظ على هذه المباني التي لم يرتبطوا بها معنوياً عكس سكانه الأصليين الذي يؤدي وجودهم إلى الإسهام بدرجة كبيرة في الحفاظ عليها .

إن تصميم مركز المدينة السابق لم يتضمن بناء أبراج عالية وبني في ظروف مختلفة تماماً ، ويتطلب بناء أبراج حديثة به إحداث تغيير جذري في نسيجه العمراني ، هذه الأبراج تمثل عوانق اقتصادية لتطويع المركز لتسببها في ارتفاع أسعار الأراضي به ، أيضاً فإن هذه الأبراج العالية تهدد الاتزان الاقتصادي للمدينة وذلك لتسببها في ارتفاع أسعار الأراضي التي تقع بالقرب من المركز<sup>(١)</sup> .

وفي " باريس " يعتبر بناء ناطحات السحاب إحدى مشاكل مركز المدينة بها لتسببها في الارتفاع المفرط لأسعار الأراضي ، إذ لا توجد سيطرة على بناء ناطحات السحاب<sup>(٢)</sup> ، وهذه المشكلة تعاني منها كثير من المدن الكبرى بالدول النامية أيضاً .

ويمكن القول أن عدم وجود خطة للحفاظ على مركز المدينة عند تهالك مبانيه القديمة ، وتحديد الاستخدامات الجديدة والارتفاعات به يؤدي بأصحاب هذه المباني القديمة إلى إزالتها وبناء أبراج بها لتحقيق أعلى عائد مادي ، وإذا لم تتدخل حكومات الدول بوضع تشريعات لمنع بناء مزيداً من هذه الأبراج بمراكز مدنها سوف يندثر طابع هذه المراكز المميز لهذه المدن والذي يختلف من بلد إلى آخر وسيفقد مركز المدينة قيمته بالإضافة لتحواله إلى مركز للمشاكل العمرانية المختلفة التي سبق ذكرها كالازدحام والتلوث وغيرها .

ويوضح المثال التالي التعدي على بعض المباني التاريخية لتجديد مركز مدينة " ديترويت Detroit " الأمريكية لإقامة ناطحات سحاب مكانها .

(١) مرجع رقم ٦٨ ص ١٨٨ .

(٢) مرجع رقم ٧٨ ص ١٠٤ .



شكل ( ٢-٢ ) : قلب " لندن " التاريخي وتظهر به ناطحات السحاب التي أخذت تغزوه تدريجياً<sup>(١)</sup>



شكل ( ٣-٢ ) : مركز مدينة " فرانكفورت " التاريخي بألمانيا الذي بدأت تغزوه ناطحات السحاب وتهدد وجوده<sup>(١)</sup>



شكل ( ٤-٢ ) : مركز مدينة " بونس أيرس " بالأرجنتين وقد تناثرت به ناطحات السحاب بشكل عشوائي يهدد بالقضاء عليه (١)



شكل ( ٥-٢ ) : مركز مدينة " شيكاغو " بأمريكا الذي يقع علي بحيرة " ميتشجان " ويغلب عليه ناطحات السحاب (٢)

(١) مرجع رقم ٧٩ ص ١٤ .

(٢) مرجع رقم ١٠٩ شبكة الإنترنت (ديسمبر ٢٠٠٢) [www.skyscrapers.com](http://www.skyscrapers.com)

## ١-١-١-٢ تجربة مدينة " ديترويت Detroit " الأمريكية

تعتبر مدينة " ديترويت Detroit " إحدى المدن الهامة بأمريكا وقلعة صناعة السيارات بها ، وفي محاولة غير ناجحة لإحياء مركز المدينة تم هدم خمسة مباني به ذات قيمة تاريخية كبيرة تضم تسعة مساح وإقامة مجموعة من ناطحات السحاب بدلاً منها سميت بـ " Renaissance Centre " كما يوضح شكل ( ٦-٢ ) ، وتتكون هذه الأبراج من برج فندق " ماريوت Marriott " الذي يبلغ ارتفاعه ٧٣ دور ، بالإضافة إلي ستة أبراج مباني مكتبية office buildings يتراوح ارتفاعها من ٢١ إلي ٣٩ دور ، وتم الانتهاء من بناء الفندق والأربعة أبراج الأولى عام ١٩٧٧م بينما تم الانتهاء من البرجين الآخرين عام ١٩٨١م وقد كانت شركة " فورد Ford " وهي إحدى الشركات العملاقة في صناعة السيارات بالمدينة وراء هذا المشروع ، وظلت هذه المباني خالية وغير مستخدمة بعد الانتهاء منها واقترح عام ١٩٩٥م ترك هذه الأبراج بمركز المدينة خالية دليلاً علي التدهور العمراني والتعدي علي طابع مركز المدينة .

وقد تكلف بناء هذه الأبراج ٣٥٧ مليون دولار أمريكي عام ١٩٧٦م ، وقامت شركة " جنرال موتورز General Motors " بشرائها بعد ما يقرب من عشرين عاماً بمبلغ ٧٣ مليون دولار في محاولة لإحيائها وأعلنت نقل مقرها إلي هذه الأبراج لاستخدامها من قبل السكان وإحياء مركز المدينة <sup>(١)</sup> . ويوضح هذا المثال عدم ملائمة بناء الأبراج الحديثة بالمناطق التاريخية وعدم إقبال السكان علي استخدامها حيث أنها تعتبر مباني ذات طابع دخيل علي المنطقة.



شكل ( ٦-٢ ) : مجموعة ناطحات سحاب Renaissance Centre بمركز مدينة ديترويت Detroit الأمريكية كرمز للتعدي علي مركز المدينة بإزالة المباني التاريخية وإقامة ناطحات سحاب مكانها <sup>(١)</sup>

(١) مرجع رقم ٨٠ ص ٧٩ - ٨٢ ، مرجع رقم ١٠٩ شبكة الإنترنت [www.skyscrapers.com](http://www.skyscrapers.com) .  
 (٢) مرجع رقم ١٠٩ شبكة الإنترنت ( يناير ٢٠٠٣ ) [www.skyscrapers.com](http://www.skyscrapers.com) .

الباب الثاني الفصل الأول : ٢-١ مشاكل المناطق المركزية وأساليب معالجتها

٢-١-١-٢ تجربة " بريطانيا " في الحفاظ علي المباني التاريخية<sup>(١)</sup>

هناك أسلوبين من أساليب التخطيط العمراني للتعامل مع المناطق التاريخية لحمايتها من التعدي عليها وهما : الحماية والحفاظ\* وقد استخدمنا في البلاد التي تمتلك رصيد من المباني التاريخية مثل " بريطانيا " التي تمتلك ثروة هائلة من المباني التي تمثل رصيد تاريخي يعبر عن كافة العصور حيث تنبتهت الدولة مبكراً لضرورة الحفاظ علي ميراثها التاريخي وقد أنشئت جمعيتان لحماية التراث التاريخي في القرن الثامن عشر ، ومنذ نهاية القرن ١٩ ظهر الاهتمام بالحفاظ علي التجمعات العمرانية بعد أن كان يتجه إلي الفردية وظهرت مجموعة من التشريعات لحماية المباني والمناطق التاريخية .

وقد أعطى تشريع عام ١٩٣٢ م " *The Town and Country Planning Act* " اختصاصات هائلة للسلطات المحلية مكنتها من تنفيذ مشروعات للحفاظ علي المباني والمناطق التاريخية وذلك بمنع هدم المباني المعلن حمايتها بواسطة السلطات المحلية . ورغم أهمية هذا التشريع فإنه صدر وطبق في فترة لم تكن التجربة الإنجليزية قد أعدت قوائم بالمباني التاريخية المطلوب حمايتها والحفاظ عليها مما أدى إلي فقد العديد من المباني التاريخية .

ومع بداية فترة الأربعينات من هذا القرن واندلاع الحرب العالمية الثانية فقدت " بريطانيا " العديد من مبانيها التاريخية ، وفي عام ١٩٤١ م وبرغم ظروف الحرب فإنه تم تكوين سجل للمباني وسمي " *National Monuments Record* " والذي استخدم التصوير الفوتوغرافي الدقيق للمباني التاريخية المتوقع فقدها أو تأثرها بظروف الحرب .

وفي عام ١٩٥٥ م تم ضم مباني فترة العصور الوسطي تحت حماية السلطات المحلية أو الدولة . ويعطي تشريع المباني التاريخية لعام ١٩٦٢ م " *Historic Buildings Act* " الخاص بالسلطات المحلية صلاحية المساهمة في تكاليف إصلاح أي مبني ذو أهمية معمارية أو تاريخية سواء كان هذا المبني مسجلاً أم لا .

وبدأ أول تشريع لقوانين الحفاظ في بريطانيا عام ١٩٦٧ م *The Civic Amenities Act* والذي ألزم لأول مرة السلطات المحلية أن تعلن عن " مناطق حفاظ " ، وقد أعطي هذا التشريع لأول مرة اعتراف قانوني بالتعامل مع مناطق كاملة أكثر من مباني فردية .

وينص قانون الحفاظ في " بريطانيا " علي عدم قانونية هدم أو تغيير أو امتداد أي مبني مسجل ما لم يكن هذا العمل حاصلأ علي موافقة السلطات المحلية ، وهي موافقة خاصة بالمباني المسجلة فقط " *Listed Building Concert* " ، وفي حالة عدم قدرة مالك المبني التاريخي المسجل علي الوفاء بالتزاماته نحو المبني أو إقراره بأن المبني قد أصبح عبئاً مادياً كبيراً عليه ولا يعطي أي عائد ، يقوم المالك بتقديم طلب إلي السلطات المحلية لشراء هذا المبني منه حتى يمكنها إجراء اللازم من إصلاحات للحفاظ عليه واستثماره .

كما يتيح القانون الإنجليزي للسلطات المحلية صلاحية التدخل في حالات المباني الجارية هدمها أو إجراء تعديلات بها بإيقاف الأعمال وإعادة الوضع إلي ما كان عليه لأهمية تلك المباني .

(١) مرجع رقم ٣٥ ص ٤-١٣ .

\* انظر أسلوب الحماية والحفاظ بملحق رقم ١ ص ٣٣٧ .

الباب الثاني الفصل الأول : ٢-١ مشاكل المناطق المركزية وأساليب معالجتها

ولقد نجحت التجربة الإنجليزية في توفير الحماية لأكثر من ٣٠٠.٠٠٠ مبني مسجل *Listed Building* وكذلك أكثر من ٤٠٠٠ منطقة حفاظ *Conservation Area*. وبالرغم من نجاح التجربة الإنجليزية في الحفاظ علي عدد كبير من مبانيها التاريخية إلا أن القانون الإنجليزي وقف عاجزاً أمام حالات الملاك أو مستخدمي المباني التاريخية المتضررين أو الراضين لتنفيذ متطلبات واشتراطات مشروعات الحفاظ مثل التعديلات أو أعمال الهدم المطلوبة .

٢-١-٢ الازدحام

إن النمو الزائد يؤدي إلي الازدحام وهو يعني شغل عدد كبير من السكان لمساحة ضيقة من الأرض والتنافس علي خدمات ووظائف قليلة بالنسبة إلي عددهم ، وهذا الوضع يظهر بوضوح في مراكز المدن الكبرى وخاصة في الدول النامية بسبب تركيز الكثير من الأنشطة وكذلك الإدارات الحكومية والمحلات التجارية مما يؤدي إلي كثرة المترددين عليها معظم ساعات النهار<sup>(١)</sup> .

٢-١-٢-١ تجارب بعض الدول لحل مشكلة الازدحام

لحل مشكلة الازدحام ظهرت في كثير من المدن الكبرى ضواحي سكنية تحتوي علي محال وأسواق تجارية كبرى *Malls* تنافس تلك الموجودة بمراكز المدن ، كما ظهرت مراكز أعمال *Business Centres* علي أطراف بعض المدن مثل حي " لاديفونس *La Défense* " علي أطراف مدينة " باريس " كما يوضح شكل ( ٢-٧ ) لتخفيف الضغط الواقع علي مركز المدينة وتقليل عدد السيارات المترددة عليه \* .



شكل ( ٢-٧ ) : مركز أعمال " لاديفونس *La Défense* " علي أطراف " باريس " أحد الحلول لتخفيف الازدحام بمركز المدينة<sup>(١)</sup>

(١) مرجع رقم ٧٩ ص ٣٠ .

\* انظر قطاع الأعمال المركزي *C.B.D.* البند (١-٣-٤) ص ٢٤ .

(٢) شبكة الإنترنت (يناير ٢٠٠٣) <http://www.worldisround.com/articles/10551/photo6.html>

## الباب الثاني الفصل الأول : ١-٢ مشاكل المناطق المركزية وأساليب معالجتها

أيضاً انتشر بناء مدن جديدة منذ بداية الخمسينات لتخفيف الضغط الواقع على المدن الكبرى وخاصة مناطقها المركزية المزحمة بالسكان والسيارات ، وهذه المدن مكتفية ذاتياً ومكتملة الخدمات كما في " بريطانيا ، فرنسا ، أمريكا ، روسيا ، الصين " وغيرها من الدول بينما المدن التوابع لا تخفف الضغط على المركز وإنما تعتبر عبئاً عليه حيث أنها تعتمد في خدماتها على المدينة الأم . كما قامت كثير من الدول بإنشاء طرق دائرية لتجنب اختراق المنطقة المركزية كما في مدن " لندن ، باريس ، موسكو " وغيرها. أيضاً تم إنشاء الكباري والأنفاق لتخفيف كثافة السيارات بالشوارع وتحقيق السيولة المرورية وخاصة في أوقات الذروة في كثير من الدول .

### ٢-١-٣ نقص أماكن انتظار السيارات

أدت زيادة أعداد السيارات بشكل كبير وخاصة في الربع الأخير من القرن العشرين وتكثيف الخدمات بمراكز المدن إلى كثرة أعداد السيارات المترددة عليها مما أدى إلى ظهور مشكلة نقص أماكن انتظار السيارات وبالتالي وقوفها على جانبي الشوارع مما نتج عنه بطء سيولة المرور والاختناقات المرورية بالشرابيين الرئيسية .

وقد بدأ انتشار السيارات في " بريطانيا " في بداية الخمسينات ، وتم إضعاف مراكز المدن بدخول أعداد كبيرة من السيارات إليها لم تصمم لاستيعابها ، وأدى ازدياد تباعد السكن عن العمل وكذلك المدارس إلى التزايد في استخدام السيارة ، كما أن مراكز المدن التي أنشأت قبل عصر السيارة ليس لديها الطرق الكافية ولا أماكن انتظار السيارات التي تلائم حجم الحركة الآلية التي تسير بها ، وفي حالة رغبة إدارة المدينة في تلبية حاجة السيارات من الشوارع المتسعة وأماكن الانتظار لها فإن هذا يعني تغيير كثير من البنية المبنية وإنفاق كثير من الأموال ، ومن ناحية أخرى فإن اتخاذ سياسة متشددة تجاه السيارات لتقييد أماكن الانتظار لها ورفع أسعار انتظارها أو السماح للشوارع بأن تكون مزحمة فإن هذا قد يؤدي إلى انخفاض عدد المترددين على مركز المدينة وبالتالي تدهوره الاقتصادي وانخفاض الوظائف به ، وأيضاً هروب الثروات التي تدعم أنشطته (١) .

ويصاحب عادة ارتفاع ملكية السيارات في مركز المدينة هجرة من سكانه إلى الأطراف ، وهذا كثير الحدوث في مدن " بريطانيا " ، وتعتبر مدينة " بلفاست *Belfast* " أكثر المدن في " بريطانيا " اعتماداً على السيارة كوسيلة انتقال ، وقد ازداد عدد ملاك السيارات في مدينة " بلفاست " بسرعة كبيرة في النصف الثاني من القرن العشرين حيث ازدادت نسبة السيارات إلى الناس من سيارة واحدة لكل ٣٣ مواطن عام ١٩٥١م إلى سيارة واحدة لكل ٨ من المواطنين عام ١٩٦٥م .

وفي السبعينات والثمانينات انتقل أكثر من ربع سكان مدينة " بلفاست " إلى الضواحي القريبة منها ومدن النوم *Dormitory Towns* وكذلك إلى القرى حيث كان :

عدد السكان في مدينة " بلفاست " ٤١٦.٧٠٠ نسمة عام ١٩٧١م

وأصبح ٢٩٧.١٠٠ نسمة عام ١٩٩٤م

وبالرغم من انخفاض سكان مدينة " بلفاست " في عام ١٩٩٤م بنسبة ٢٨.٧% عن عام ١٩٧١م فإن إقليم المدينة في هذه الفترة قد نمى بنسبة ٢.٧% مما يوضح انخفاض عدد سكان المدينة بالنسبة لإقليمها ونزوح السكان إلى الأطراف بسبب كثرة أعداد السيارات (٢) وخاصة بمنطقتها المركزية .

(١) مرجع رقم ٦٣ ص ص ٥٠٢ .

(٢) مرجع رقم ٩٩ ص ص ١٠٣-١٠٥ .

## ١-٢-١-٣ تجارب بعض الدول في حل مشكلة نقص أماكن انتظار السيارات

لحل هذه المشكلة وخاصة بمراكز المدن الذاخرة بالمباني التاريخية القديمة والتي أنشئت في عصور سبقت استخدام السيارة فقد تم إنشاء شبكة مترو أنفاق لربط المركز بالضواحي كما سبق شرحه بقلب مدينتي " لندن وباريس " وأدت هذه الشبكة إلي الحد من استخدام السيارة ، وقد استخدم مترو الأنفاق الكهربائي في " لندن " عام ١٨٩٠ م ، وفي مدينة " باريس " افتتح أول خط لمترو الأنفاق عام ١٩٠٠ م كما استخدم في مراكز المدن الحديثة . أيضاً تم إنشاء جراجات متعددة الطوابق فوق وتحت سطح الأرض التي تحمل أعداداً كبيرة من السيارات في المناطق المركزية بكثير من المدن الكبرى ، وفي بعض المدن الدانمركية التي تعاني من نقص أماكن انتظار السيارات تم رفع رسوم انتظار السيارات لدفع السكان إلي استخدام وسائل المواصلات العامة والتقليل من استخدام السيارات . وفي مدينة " طهران " استخدم أسلوب مختلف لحل هذه المشكلة كما سيأتي شرحه .

## تجربة " طهران "

أدت مشكلة احتقان المرور الشديدة بمركز مدينة " طهران " بعد الثورة الإسلامية عام ١٩٧٩م إلي تطبيق أنظمة مرور صارمة حيث تم فرض علي مساحة ٢٢ كم<sup>٢</sup> حول مركز المدينة بقاء معظم السيارات الخاصة بها خلال ساعات العمل خارج هذه المساحة ، وبالرغم من نجاح هذا المشروع إلي حد ما في حل مشاكل المرور بمركز المدينة إلا أنه اعتبر أحد الأسباب في توزيع الأنشطة والسكان خارج المركز والإسهام في تدهوره (١) .

## ١-٢-٤ التدهور البيئي

أهم مظاهر التدهور البيئي في مراكز المدن الكبرى هو تلوث الهواء وارتفاع مستوى الضوضاء في عدد لا يحصى من المدن وذلك بسبب انعدام التخطيط الذي أدى إلي الاستخدام الخاطئ للأراضي ، وتعتبر مراكز المدن أكثر المناطق بها تلوثاً بالهواء والضوضاء فتتعدم أو تقل المساحات الخضراء اللازمة لتجديد الهواء الفاسد بها عن معدلاتها بسبب التعدي عليها نظراً لارتفاع قيمة الأرض ، وهناك مدن شديدة التلوث مثل مدينة " سيول Seoul " بكوريا الجنوبية و" مدينة المكسيك Mexico city " ومدينة " ساو باولو Sao Paulo " بالبرازيل ، وهي مدن ضخمة تحتوي علي أعداد كبيرة من السكان الذين يتعرضون إلي مخاطر صحية ناتجة عن التلوث (٢) .

## ١-٢-٤-١ تلوث الهواء

تزخر مراكز المدن الكبرى بكافة وسائل النقل والمواصلات والتي تسببت في إحداث تلوث هائل بالهواء نتيجة احتراق الوقود في محركات السيارات والتي تقدر بالآلاف حيث تنطلق كميات هائلة من الغازات الضارة ، ويحتل عادم السيارات المرتبة الأولى لتلوث الهواء لاحتوائه علي ٢٠٠ مركب كيميائي سام أكثرها خطورة (٣) :

## غاز أول أكسيد الكربون

وهو غاز عديم اللون والرائحة ذو درجة سمية عالية ينطلق مع عادم السيارات عند ترك موتور السيارة يعمل لفترة طويلة في مكان محدود ، أي يكثر في أماكن الاختناقات المرورية

(١) مرجع رقم ٩٧ ص ٦٣ .

(٢) مرجع رقم ٧٨ ص ٣٦ .

(٣) مرجع رقم ٣٨ ص ٤٣ .

## الباب الثاني الفصل الأول : ١-٢ مشاكل المناطق المركزية وأساليب معالجتها

والتي تكثر في مراكز المدن ، وهو يتحد عادة بمادة هيموجلوبين الدم مكوناً " كربوكسي هيموجلوبين *Carboxy haemoglobin* " وله تأثير ضار علي خلايا الجسم والخلايا العصبية بالمخ ، ويجب ألا تتجاوز نسبة تركيز أول أكسيد الكربون في الهواء عن ٣٠ - ٤٠ ميكروجرام / م<sup>٣</sup> حسب المعايير الدولية (١) .

### أكاسيد الرصاص وأملاحه

يمثل احتراق بنزين السيارات المصدر الرئيسي لملوثات الرصاص في الهواء الجوي حيث يمثل هذا المصدر بمفرده حوالي ٩٤% من نسبة الرصاص المنبعثة في الهواء الجوي ، وكل سيارة تستهلك كمية من الأوكسجين تعادل ما يستهلكه ٣٥٠ شخص تقريباً ، وهذا يشير إلي خطورة ملوث الرصاص مع زيادة أعداد السيارات سنوياً (٢) .

ويؤدي التلوث بالرصاص إلي الأنيميا وتكسير كرات الدم الحمراء وإصابة الجهاز العصبي والكلبي بأضرار جسيمة بالإضافة إلي تأثيره السيئ علي الأطفال وإصابتهم بالتخلف العقلي ، وقد حددت الأوساط الطبية الحد الأقصى المسموح به لتركيز الرصاص في الدم بما لا يتجاوز ٠.٤% جزء في المليون للكبار وللأطفال الصغار بما لا يتجاوز ٠.٣% في المليون ، كما أن الحد المسموح به لنسبة الرصاص في الهواء هو ٢ ميكروجرام / م<sup>٣</sup> هواء / عام (٣) .

هذا بالإضافة إلي وجود غازات أخرى ضارة في عادم السيارات مثل أكاسيد الكبريت والنيترجين بالإضافة إلي بخار المواد الهيدروكربونية والتي لم تتأكد داخل محركات السيارات .

والتلوث الذي يحيط بالمدن الكبرى سواء من المصانع المحيطة بها أو كثرة عدد السيارات يصل إلي مركزها ويؤثر علي الإنسان وعلي المباني أيضاً .

ومن أمثلة أنواع التلوث التي تؤدي إلي مخاطر صحية كبيرة الضباب الدخاني .

### الضباب الدخاني *Smog* (٤)

هي كلمة تجمع بين معني الدخان *smoke* والضباب *fog* في كلمة *smog* \* ، وهو عبارة عن ضباب مكون من أدخنة يمنع الرؤيا ويسبب آلام بالصدر وإغماء ، وكان أسوأ ضباب دخاني ذلك الذي تعرضت له مدينة " لندن " وربما يكون أسوأ فترة هواء ملوث في تاريخ العالم ففي الفترة من ٥ إلي ٨ ديسمبر ١٩٥٢م غطي الضباب الكثيف المكون من أدخنة مدينة " لندن " وكان شديد الكثافة لدرجة حجب الرؤيا في الصباح ولم يستطع المشاة الوصول إلي مساكنهم ، وتعطل المرور بسبب انعدام الرؤيا ووصلت نسبة التلوث بالكبريت في مناطق التجمع " بلندن " أرقام مرتفعة بلغت عشرة أمثال النسبة المألوفة مما أدى إلي وفاة ٤٠٠٠ شخص

(١) مرجع رقم ١٧ ص ٣٨ ، ٣٩ ، مرجع رقم ٢١ ص ٧٥ .

(٢) مرجع رقم ١٧ ص ٤٣ .

(٣) مرجع رقم ٥ ص ٦٧ .

(٤) مرجع رقم ٨٦ ص ٣٨٥ .

\* وهو ينتج من اشتعال الفحم أو الزيوت المعدنية المستعملة في توليد الطاقة وفي الصناعة وفي التدفئة المنزلية وعندما يشتعل هذا الوقود فإنه يتخلص من الكبريت في الجو تحت شكل انهيدريد أو غاز الكبريت كب ٣ ، والخطر الرئيسي الذي يمثله هذا الغاز هو وجود رطوبة متزايدة في الجو فيتحول إلي انهيدريد سلفريك كب ٣ الذي يؤدي إلي انتشار حمض الكبريتيك يد ٢كب ٤ ، والرذاذ الذي ينجم عن انتشار هذا الحمض شديد الخطورة ويؤدي إلي الظاهرة المعروفة باسم " الضباب الدخاني *Smog* " .

## الباب الثاني الفصل الأول : ٢-١ مشاكل المناطق المركزية وأساليب معالجتها

خلال الأيام المذكورة ، كما أصيب الآلاف من سكان " لندن " في ذات الأسبوع بأمراض تنفسية ، ويؤدي انتشاره بكميات كبيرة إلى زيادة درجة الحرارة . ومن المدن التي تعاني من الضباب الدخاني " طهران ، لوس انجلوس ، سانتياجو " وغيرها .

. تأثير تلوث الهواء علي مركز المدينة

- علي سكان مركز المدينة

يعاني أطفال مراكز المدن الكبرى درجات من التخلف العقلي بدرجات متفاوتة وذلك بسبب ارتفاع مستوي تركيز الرصاص في الهواء الذي يتم استنشاقه والنتائج عن عادم السيارات التي ازدادت كثافتها بشكل كبير (١) إذ أن وجود الرصاص ولو بكميات ضئيلة يعوق نمو عقل الطفل في مرحلة النمو . ومن أمثلة المدن الكبرى التي يحتوي هواءها علي نسبة عالية من الرصاص مدن " كلكتا " و " كراتشي " بالهند وكذلك مدن " طهران " و " القاهرة " ، ويحتوي المركز دانماً علي أعلى نسبة ملوثات بالمدينة .

- علي تغيير مناخ مركز المدينة

تلوث الهواء تأثيره علي الظروف الجوية بمركز المدينة حيث تحجب الذرات العالقة في الهواء جزءاً من ضوء الشمس علاوة علي كونها تمنع الحرارة الموجودة بالشوارع من الإشعاع والنفوذ إلي خارج الغلاف المحيط بالمدينة (٢) ، مما يفسر ارتفاع درجة الحرارة في مراكز المدن الكبرى من ٣ م° الي ٥ م° أكثر من أطرافها حيث تعتبر مراكزها أكثر المناطق بها تلوثاً بسبب ارتفاع كثافة السيارات ، ويؤدي التلوث إلي ارتفاع درجات الحرارة (٣) . ويقاس مقدار التلوث بالجسم / م ٣ أو الطن / كم ٣ (٤) .

- علي المباني ذات القيمة بمركز المدينة

تلوث الهواء أضراراً علي المباني إذ يتسبب في إتلاف المباني ومواد البناء والمعادن والمنشآت الأثرية ، وذلك حينما تكثر الأكاسيد الكبريتية والكربونية والنيتروجينية في الهواء في وجود نسبة من الرطوبة فتكوّن أحماضاً مختلفة التركيز تسبب تآكل لأحجار المباني كما حدث لتآكل التماثيل في شوارع وأحياء مدينة " روما " (٥) ، كما تؤدي ارتفاع نسبة الغازات الضارة الناتجة عن العوادم إلي تفاعلات كيميائية مع البياض الخارجي أو مواد النهو للمباني يؤدي إلي تآكلها وفسادها (٦) .

تجارب بعض الدول لتحسين هواء المدينة

قامت الدول التي تعاني من التلوث في مدنها الكبرى باستخدام وسائل مختلفة لخفض نسبة انبعاث أول أكسيد الكربون الناتج عن عادم السيارات والذي يعتبر أكثر الغازات خطورة كما سبق شرحه ففي قلب مدينة " لندن " قامت بلديتها بتجربة لخفض التلوث الناتج عن استخدام السيارات في المدينة بتشجيع استخدام السيارات الكهربائية التي لا ينتج عنها أي انبعاثات سامة في الهواء وذلك بإعفانها من رسوم الانتظار بأمكان انتظار السيارات المخصصة لبلدية مدينة " لندن " . أيضاً تم تخصيص بعض شوارع للمشاة في مراكز المدن لتقليل تلوث الهواء وخفض مستوي الضوضاء كما في مدن باريس ولندن وهامبورج وميونخ بألمانيا .

(١) مرجع رقم ٨٦ ص ٣٨٩ .

(٢) ، (٤) ، (٦) مرجع رقم ١٠ ص ١١٦ ، ١١٧ .

(٣) مرجع رقم ٨٦ ص ٣٩٤ .

(٥) مرجع رقم ١٧ ص ٤٦ ، ٤٧ .

## تجربة " طهران " (١)

تعتبر مدينة " طهران " عاصمة إيران والتي بلغ عدد سكانها أكثر من ١٠ مليون نسمة عام ١٩٩٥ م واحدة من أكثر المدن تلوثاً في العالم حيث أنها تعاني من تزايد المشاكل البيئية مثل تلوث الهواء والتلوث بالضوضاء ، وهي تعتبر من أكثر المدن ازدحاماً بالمرور في العالم أيضاً ، وتعتبر الصناعة في جنوب المدينة هي وحدها المسنول عن تلوث ٧٠% من هوائها ، وتعاني " طهران " من ظاهرة الضباب الدخاني الذي يحجب الرؤيا بشكل كبير .

ويزيد التلوث بسبب الجبال التي تحيط بالمدينة كما يوضح شكل (٢-٨) حيث يحدث في ثلثي أيام العام وجود قبة من الهواء الساخن *hot air dome* تعلّق فوق المدينة علي ارتفاع من ٣٥٠-٤٠٠ متر تعمل علي منع الهواء البارد من الدخول إلي المدينة والهواء الملوّث من الخروج منها وتهدد صحة السكان .

وقد أدى اتساع المناطق الحضرية وارتفاع أسعار الأراضي إلي اختفاء كثير من الحدائق والمساحات الخضراء للمدينة بالرغم من وجود عشرات التشريعات لحماية المناطق الخضراء ، وقامت بلدية " طهران " بجهود لتحسين هواء العاصمة نالت تقدير " هيئة الأمم المتحدة " حيث قامت بتخفيض نسبة انبعاث أول أكسيد الكربون ، ففي المناطق التي تخضع لقواعد المرور بمركز المدينة تم فرض التفتيش الإجباري علي السيارات وتحويل ١٥٠٠ من الأتوبيسات العامة من وقود الديزل إلي الغاز الطبيعي المضغوط ، أيضاً من خلال إنشاء حدائق جديدة ومناطق تشجير حيث ارتفع نصيب الفرد من المساحة الخضراء من ٢.٥ م<sup>٢</sup> إلي ١٠ م<sup>٢</sup> عام ١٩٩٣م ، ولذلك فإن " مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية " عام ١٩٩٦ م " *Habitat II* " صنّف " طهران " كواحدة من أفضل ٢٥ تجربة للمدن " *Best Practice* " يتم إلقاء الضوء عليها كنماذج مستقبلية لبرامج المدن الناجحة علي مستوي العالم ، وبالرغم من هذا التقدم فإن العاصمة ما زالت تحتاج إلي العديد من هذه المشاريع لمعالجة المشاكل البيئية بها .



شكل (٢-٨) : مدينة " طهران " ويظهر حولها الجبال التي تحيط بها وتزيد من تلوث هوائها (٢)

(١) مرجع رقم ٩٧ ص ٦٣ .

(٢) مرجع رقم ١٠٩ شبكة الإنترنت (يناير ٢٠٠٣) [www.skyscrapers.com](http://www.skyscrapers.com) .

## ٢-١-٤-٢ التلوث بالضوضاء

الضوضاء عبارة عن أصوات غير مرغوب فيها ونتاج طبيعي للكثافات العالية في المدن الكبرى ، واحدي صور التلوث الذي تعاني منه مراكزها .  
ومن أهم مصادر الضوضاء وسائل المواصلات ، المطارات ، محطات القوي الكهربائية ، المصانع ، الورش الصناعية ، أجهزة التكييف ، ومكبرات الصوت .  
وتعتبر وسائل المواصلات بجميع أنواعها هي أكبر مصادر للضوضاء في مراكز المدن حيث يؤدي كثرة استخدام آلات التنبيه إلي حدوث ضوضاء عالية بها ، ووحدة قياس الضوضاء هي " الديسيبل *Decibel* " و مستوي الصوت المتوسط يعادل حوالي من ٥٠ - ٧٠ ديسيبل ، والعالي من ٧٥ - ١٠٠ ديسيبل في الطريق أثناء الازدحام ، والمزعج من ١٠٠ - ١٣٠ ديسيبل وأكثر من ذلك يؤدي السمع ويسبب الصمم (١) . وتنص المواصفات الدولية علي أنه لا ينبغي أن يزيد مستوي الضوضاء داخل المنزل عن ٤٥ ديسيبل ، و ٥٥ ديسيبل بالشارع ، وتصل نسبة الضوضاء في كثير من مراكز المدن الكبرى إلي ضعف النسبة المسموح بها مثل " طهران ، بانكوك ، والقاهرة " .

والضوضاء تضر بالإنسان وتسبب له فقدان السمع في سن مبكرة ( قد تظهر في سن الثلاثين ) لكثير من سكان المدن الكبرى ، كما أنها تسبب الأمراض العصبية والعضوية وضعف الطاقة الذهنية وكذلك ضعف القدرة علي التركيز، أيضاً زيادة حوادث العمل إذ أنها تسبب حوالي ٢٠ % من إصابات العمل (٢) .

مما سبق استعراضه من التدهور البيئي الذي يتعرض له مركز المدينة أكثر من أي جزء بها ، يتضح أن عادم السيارات هو أكبر ملوث للهواء ، كما أن وسائل المواصلات هي أكبر مصدر للضوضاء ، ولذلك يعتبر استخدام وسائل المواصلات العامة هو أفضل وسائل إنتقال بمركز المدينة لقدرتها علي حمل أعداداً كبيرة من الناس وبالتالي تقلل من استخدام السيارات الخاصة وتؤدي إلي انخفاض التلوث والضوضاء بشكل كبير . كما أن استخدام الأشكال المختلفة للسكك الحديدية مثل مترو الأنفاق الكهربائي له فوائد اقتصادية وبيئية لحفاظه علي البيئة من تلوث الهواء والضوضاء ، كما يؤدي استخدام الغاز الطبيعي في المركبات إلي تخفيض التلوث بشكل كبير كما يقلل من الضوضاء ، ففي مدينة " ستوكهولم " بالسويد وجد أن عدد الأتوبيسات التي تعمل بالغاز الطبيعي أدت إلي انخفاض نسبة الضوضاء من ٥ - ١٠ ديسيبل عام ١٩٩٦ م .  
وتعتبر مدينة " كوريتيبا *Curitiba* " بالبرازيل نموذج ناجح لاستخدام وسائل المواصلات العامة منذ عام ١٩٧٤ م ، ففي عام ٢٠٠٠ م استخدم حوالي ٧٥ % من أصحاب الرحلات اليومية ذهاباً وإياباً وسائل المواصلات العامة (٣) .

## ٢-١-٥ نقص الخدمات الحضرية

تعاني معظم المدن الكبرى في دول العالم النامي من مشكلات حضرية كبرى وخاصة مشكلة الإسكان ونقص المرافق من مياه وصرف صحي وكهرباء واتصالات وغيرها ، وتظهر هذه المشاكل بوضوح في مراكز المدن فلا يوجد بها وحدات سكنية جديدة ذات أسعار مناسبة ، وإذا توفرت فتوجد في أبراج عالية مرتفعة الأسعار بشكل كبير ، كما أن معظم الناس لا تقبل علي السكن في الأدوار المرتفعة فضلاً عما تسببه هذه الأبراج من مشاكل في شبكات المرافق بسبب الضغط المتزايد غير المحسوب علي هذه الشبكات القائمة مما يؤدي إلي كثرة أعطالها ، ويتطلب

(١) مرجع رقم ٣٨ ص ٦٧ .

(٢) المرجع السابق ص ٦٧ ، مرجع رقم ١٧ ص ١١٤ .

(٣) مرجع رقم ٥٠ ص ٣ .

## الباب الثاني الفصل الأول : ١-٢ مشاكل المناطق المركزية وأساليب معالجتها

ذلك ضرورة إحلالها بشبكات أخرى جديدة .  
وقد أدت كثرة المشاكل بمراكز المدن وخاصة ضعف شبكات المرافق وعدم توفر أماكن كافية لانتظار السيارات وكثرة التلوث والضوضاء إلي حدوث التدهور العمراني البيئي والاقتصادي والاجتماعي تدريجياً وذلك بانخفاض عدد السكان وهروب بعض الأنشطة والاستثمارات ورؤوس الأموال إلي الضواحي .  
وقد لجأت كثير من البلاد المتقدمة والنامية إلي إنشاء مدن مكتفية ذاتياً - كما سبق ذكره - مكتملة الخدمات لحل مشاكل المدن الكبرى ومراكزها ولكنها لم تصل في بعضها إلي درجة النجاح المتوقعة بسبب عدم توفر وسائل المواصلات الكافية للوصول إلي هذه المدن الجديدة .

### ٦-١-٢ وجود مناطق متدهورة بمركز المدينة أو حوله

من المشاكل التي تعاني منها المناطق المركزية بالمدن الكبرى ( المركز والمنطقة المحيطة به ) احتوائها علي مناطق متدهورة قد تكون إسكان قديم يفتقد الكثير من المرافق والخدمات ، وقد تكون مناطق عشوائية غير مخططة .  
وفيما يلي عرض لتجربة دولتين في التعامل مع المناطق المتدهورة التي تتركز بشكل كبير في منطقتها المركزية وهما " تركيا " و " سنغافورة " .

#### ١-٦-١-٢ تجربة " أنقرة " - تركيا (١)

ظهرت المناطق العشوائية في " تركيا " نتيجة للهجرة الريفية الحضرية في الأربعينات ، وقد بدأت مع الميكنة الزراعية وتزايدت مع إنشاء شبكة طرق حديثة وسريعة ، وتم بنائها علي الأراضي الخالية أو أراضي ملك للحكومة أو المزارع التي غفل عنها أصحابها .  
وفي النصف الأول من الثمانينات كان حوالي نصف المنطقة الحضرية بمدينة " أنقرة Ankara " تغطيها مساكن عشوائية تسمى *Gecekondu* كما يوضح شكل ( ٢-٩ ) ، وتتواجد في ثمان قطاعات إدارية و يقع بعضها بالمنطقة المركزية . وقد استخدمت الحكومة مفهوم التحول *Transformation* للمناطق العشوائية من خلال إدخال سلسلة من قوانين التحسين والتطوير ( *IDL Improvement and Development Laws* ) وكان هدفها هو إحداث تحول سريع علي مقياس واسع بالمناطق العشوائية .  
وفي النصف الثاني من الثمانينات تم تنفيذ مشاريع التجديد الحضري للمناطق المتدهورة علي نطاق واسع بالمناطق المركزية بتركيا كما في مدينة " أنقرة " وتطلبت هذه المشاريع الإزالة السريعة للمناطق العشوائية وتم تحويلها إلي مناطق إسكان راقية ذات مباني مرتفعة ساهم فيها كل من الحكومة والقطاع الخاص وتتوفر بها الخدمات الاجتماعية والمساحات الخضراء كما يوضح شكل ( ٢-١٠ ) .

وتم تنفيذ التحول بالمناطق العشوائية بتركيا بثلاث طرق هي :

- ١- عن طريق شركات كبرى للتطوير *Large Development Firms* وقد دخلت أكثر مواقع المناطق العشوائية تميزاً والتي تقع بمراكز المدن وحولتها إلي مجاورات سكنية ذات أبرج عالية مرتفعة المستوى ، وتم تحويل هذه المناطق العشوائية سريعاً لما لهذه الشركات الكبرى من نفوذ سياسي وقوة مادية مكنتها من حل مشاكل الملكية المعقدة ( بعض الأراضي ملكية خاصة وبعضها ملك للحكومة وبعضها وضع يد ) .



شكل (٢-٩) : المساكن العشوائية المنتشرة بأنقرة - تركيا ويطلق عليها *gecekondu* <sup>(١)</sup>



شكل (٢-١٠) : منطقة *Dikmen Vally* بـ " أنقرة - تركيا " التي تعتبر جزءاً من المنطقة المركزية وقريبة من المركز بعد تحويلها من منطقة إسكان عشوائي كالموضحة بالصورة العليا إلى منطقة إسكان راقى <sup>(١)</sup>

(١) مرجع رقم ١٠٠ ص ص ٣٩٦ ، ٣٩٧ .

(٢) شبكة الإنترنت ( فبراير ٢٠٠٣ ) <http://www.emporis.com/en/wm/bu/?id=107661>

## الباب الثاني الفصل الأول : ٢-١ مشاكل المناطق المركزية وأساليب معالجتها

٢- عن طريق صغار المستثمرين *Small scale developers* الذين يعملون بصورة فردية بنظام يعرف بـ البناء والبيع *Build - and - Sell* وذلك للمناطق العشوائية التي لا تقع بمراكز المدن أو بالقرب منها ولكنها تتميز بقربها من محاور الطرق أو المناطق السكنية الراقية أو المناطق الترفيهية ، ويقوم هؤلاء المقاولين المستثمرين بتقسيم الأراضي بالمناطق العشوائية إلى قطع منتظمة بحد أقصى ٤٠٠ م<sup>٢</sup> وتحويلها إلى مباني سكنية مكونة من ٤-٥ أدوار في مقابل أخذ حوالي ٥٠% من عدد الوحدات السكنية التي سوف يتم بنائها . وهذا النوع من البناء يعطي صغار المستثمرين إمكانية بناء مباني سكنية تتكون من ١٠ - ٢٠ وحدة بدون الحاجة إلى رؤوس أموال كبيرة وامكان بيع الوحدات السكنية أثناء عملية البناء .

٣- المناطق العشوائية التي لا تقع في مواقع مركزية أو بالقرب من محاور الطرق أو المناطق السكنية الراقية يقوم سكانها بتحويل مساكنهم العشوائية إلى مباني سكنية بمدخراتهم الشخصية أو الانتظار حتى تزداد قيمة الأرض إلى المستوى الذي يمكن به جذب صغار المستثمرين بنظام *Build - and - Sell* .

وكمثال علي تحويل إحدى المناطق العشوائية التي تقع بالمنطقة المركزية بالقرب من مركز مدينة " أنقرة " منطقة تسمى *Dikmen Valley* وهي أرض ملك للحكومة مساحتها ١٥٨ هكتار ( ٣٩٠ فدان ) حيث كانت تحتوي علي ٢٣٠٠ مسكن عشوائي يسكنها ٩٨٠٩ نسمة في عام ١٩٨٩ وقد استلزم المشروع هدم جميع المساكن العشوائية لتحويلها إلى منطقة إسكان متميز *Luxury housing area* مزودة بمكاتب وخدمات مركزية مع الحفاظ علي اللون الأخضر الذي يميز الوادي . ويعتبر هذا المشروع نموذجاً لمساهمة كل من الحكومة والقطاع الخاص في تحويل هذه المناطق العشوائية ذات المواقع المتميزة وذلك عن طريق تمكين المقاولين وشركات الأموال من بناء مناطق إسكان فاخرة في مقابل المشاركة في العائد المادي .

ويوضح شكل ( ٢-١٠ ) منطقة *Dikmen Valley* بالمنطقة المركزية لمدينة " أنقرة " بعد تحويلها من منطقة إسكان عشوائي إلى منطقة إسكان راقى .

### ٢-٦-١-٢ تجربة " سنغافورة " المدينة الدولية

أدى النمو السريع لـ " سنغافورة " المدينة الدولية إلى وجود الكثير من المناطق المتدهورة والعشوائية بها وخاصة بمنطقتها المركزية المحتوية علي مركز المدينة ، فبعد الحرب العالمية الثانية ( ١٩٣٩ - ١٩٤٥ ) كان المركز يحتوي علي الكثير من المساكن القديمة المتدهورة بارتفاع دورين ويزدحم بها السكان من طبقة العمال ذوي الدخل المنخفض والتي تتكرر بها حوادث الحريق وتنتشر بها الجريمة والأمراض الاجتماعية ، كما تم تقسيم الوحدات السكنية من الداخل لتتناسب مع إكنايات السكان مما أدى إلى زيادة الكثافة بشكل كبير فتراوحت من ١٢٢٠ إلى ١٧٠٠ شخص / هكتار ، بالإضافة إلى رصيد كبير من المساكن التي خربتها الحرب والتي تفتقد إلى الكثير من المرافق والخدمات ، وقد تواجدت به المساكن المتدهورة في نفس الوقت مع عدد قليل من المؤسسات التجارية والمالية أي أن المنطقة المركزية عموماً كانت تتسم بالفقر .

ويوضح شكل ( ٢-٢٤ ) الذي سيرد عرضه \* جزءاً متدهوراً من القلب التاريخي لسنغافورة في الفترة التي كانت تكثر بها المناطق المتدهورة بالمنطقة المركزية .

\* أنظر شكل ( ٢-٢٤ ) ويوضح جزءاً متدهوراً من القلب التاريخي لسنغافورة بالخمسينيات ص ٩٨ .

## الباب الثاني الفصل الأول : ٢-١ مشاكل المناطق المركزية وأساليب معالجتها

وقد قامت الحكومة بالتعامل مع المركز كجزء من المنطقة المركزية بإعادة تأهيله من خلال سياسة الدولة في أربع مراحل بدءاً من عام ١٩٤٥ إلى ما بعد عام ٢٠٠٠\* بتنفيذ مشاريع للإزالة والإحلال والتجديد العمراني وبتحويله من منطقة متدهورة إلى مركز مال وأعمال وتجارة وخدمات عالمي ، فتم الانتهاء من أول مخطط عام لسنغافورة عام ١٩٥٨م كما تم إعداد مخطط تفصيلي للمنطقة المركزية وتسجيل حالة المباني الإنشائية ومواد البناء المستخدمة واستخدامات الأراضي وكثافة السكان ، وقد كان ربع مليون نسمة من السكان عام ١٩٥٩م يعيشون في مساكن تعاني درجات مختلفة من التدهور بالمنطقة المركزية ، وقامت السلطات في بداية الستينات وكذلك في السبعينات بإزالة المباني القديمة والمتدهورة بالمنطقة المركزية التي تنعدم بها المرافق والخدمات ، وبدأت مع الخطة الخمسية الأولى ١٩٦٠ - ١٩٦٥ سلسلة من برامج الإزالة وإعادة التوسيع فقامت بتسكين نسبة صغيرة من الإسكان الاقتصادي بالمنطقة المركزية وإدخال الإسكان الراقى بها مما أدى إلى رفع المستوي الاجتماعي تدريجياً . أيضاً قامت بتنفيذ مشاريع للإسكان الشعبي بالمدن الجديدة تتوفر بها جميع الخدمات اللازمة وشجعت السكان علي شراء مساكنهم الاقتصادية بدءاً من عام ١٩٦٤ وأقبل السكان علي تملك مساكنهم لجودة تصميمها وتنفيذها ، كما قامت الحكومة بالبدء بتنفيذ مشروعين رائدين للإسكان الشعبي عام ١٩٦٤ بالضواحي المحيطة بالمنطقة المركزية عرفا باسم *North 1 & South 1* لإعادة تسكين السكان المتضررين من إزالة المباني المتدهورة بقلب المنطقة المركزية ، كما تم ربط مركز المدينة بالمدن الجديدة والمناطق الصناعية عن طريق المترو الكهربائي السريع . وفي عام ١٩٨٧ تم تكثيف بناء المراكز التجارية بالمنطقة المركزية وكذلك مباني المكاتب والفنادق والشركات الكبرى ونقل الصناعات والمخازن بها إلي المناطق الصناعية وتحول مركز سنغافورة إلي مركز مال وأعمال وتجارة وخدمات عالمي . ويوضح شكل ( ٢-٢٧ ) \*\* الذي سيرد عرضه مركز سنغافورة بعد إزالة مبانيه المتدهورة وإحلالها بأبراج حديثة .

ويعد عرض تجربة كل من " أنقرة " بتركيا و " سنغافورة " بإيجاز والتي سيتم عرضها بالتفصيل - كما سبق ذكره - وسياسة الدولة في كل منهما في التعامل مع المناطق المتدهورة أو العشوائية بمركز المدينة والمنطقة المحيطة به ، يتضح أن كلاً منهما تعاملت مع المنطقة المركزية كأرض ذات قيمة استثمارية عالية ولذلك تم التعامل مع إحدى المناطق العشوائية بمدينة " أنقرة " القريبة من المركز والتي تقع بالمنطقة المركزية بإزالتها بالكامل وإقامة بدلاً منها مجاورة سكنية ذات مستوي مرتفع ومزودة بمكاتب وخدمات مركزية ومناطق خضراء . أيضاً تم إزالة المناطق المتدهورة بمركز المدينة في " سنغافورة " وإقامة بدلاً منها أبراج حديثة للمكاتب مزودة بجميع الخدمات اللازمة للشركات العالمية التي تعمل في مجال الاستثمار ، كما تم إدخال الإسكان الراقى بها وبذلك تحول المركز الذي كان يضم مباني متدهورة إلي مركز مال وأعمال عالمي .

ويظهر في كلا الدولتين استغلال الأراضي ذات القيمة العالية بالمنطقة المركزية بما يحقق العائد المادي المرتفع الذي يعود علي المدينة ويؤدي إلي الانتعاش الاقتصادي ورفع مستواها الاجتماعي .

\* أنظر تجربة إعادة تأهيل المنطقة المركزية بسنغافورة المدينة الدولية ( ٢-٢٧-٢ ) ص ٩٠ .

\*\* أنظر الأشكال ( ٢٧-٢ ، ٢٨-٢ ) لمركز سنغافورة بعد إعادة تأهيله ص ١٠٧ .

## ٢-١-٧ نقص عدد سكان المنطقة المركزية وتدهورها

## العمراني والاقتصادي والاجتماعي

تعاني المناطق المركزية في كثير من دول العالم من هجرة سكانها بسبب الإزدحام والتلوث وغيرها من المشاكل وينتج عن ذلك فقدان لقيمة الأراضي والمباني بشكل كبير وحدث التدهور بجميع أنواعه العمراني والاقتصادي والاجتماعي .

وقد أظهر تعداد السكان في " بريطانيا " عام ١٩٧١ انخفاض عدد سكان المناطق المركزية في كثير من مدنها لأول مرة حيث بدأ ينخفض سكان مركز المدينة والمنطقة المحيطة به تدريجياً وأصبح هذا الانخفاض من الاتجاهات السائدة في كثير من المدن البريطانية والذي أطلق عليه *Decentralization* ، ويعتبر أحد أهم الأسباب لانخفاض سكان المناطق المركزية هو البعد عن مناطق الإزالة والإحلال ، كما شهد عدد كبير من المدن الشمالية البريطانية في السبعينات وبداية الثمانينات الآثار المترتبة علي اتجاه حركة التصنيع إلي خارج المدن وانتقال كثير من الصناعات مما أدى إلي انتشار البطالة وانخفاض عدد السكان بسبب الهجرة ، وقد حدثت نسبة كبيرة من هذه الهجرة في المناطق المركزية كما في مدينتي *Liverpool & Manchester* وهما من المدن الكبرى المتروبوليتانية وتقعان بشمال غرب " إنجلترا " .

وبالرغم من انخفاض عدد سكان المدينتين بداية من تعداد عام ١٩٧١ إلا أن انخفاض سكان مناطقيهما المركزية كان أكبر بكثير .

ففي مدينة " ليفربول " كان

عدد سكان المدينة ٥١٠.٠٠٠ نسمة عام ١٩٨١ وأصبح

٤٧٥.٠٠٠ نسمة عام ١٩٩١ بفارق انخفاض ٦.٧%

بينما انخفض عدد سكان المنطقة المركزية بنسبة ٦٤% بين التعدادين السابقين .  
وفي مدينة " مانشستر " كان

عدد سكان المدينة ٤٤٩.٠٠٠ نسمة عام ١٩٨١ وأصبح

٤٤٧.٠٠٠ نسمة عام ١٩٩١ بفارق انخفاض ٠.٥%

بينما انخفض عدد سكان المنطقة المركزية بنسبة ٧٣% بين التعدادين السابقين .

وتؤدي هجرة السكان من مراكز المدن أو مناطقيها المركزية إلي تدهورها العمراني والاقتصادي والاجتماعي كما سبق ذكره ، وتخلق هذه الحركة مدن ذات مراكز خالية من السكان وأطراف مسكونة *Edge cities without hearts* مما يؤدي إلي الشعور بعدم الأمان والخوف من التردد علي مركز المدينة وبالتالي تدهورها الاقتصادي وموتها تدريجياً .

وفي حالة التدهور السريع لمركز المدينة وخروج السكان منه يجب إحيائه بإعادة تسكينه *Repopulation of the Centre* وذلك بتغيير استخدامات الأراضي والمباني الذي يتضمن الاستثمار في مجال الإسكان حيث يؤدي زيادة عدد الوحدات السكنية وتنوع الاستخدامات والأنشطة بالمركز أو المناطق المركزية إلي جعلها مناطق مأهولة بالسكان وأمنة .

وقد صدر قانون المناطق الحضرية المركزية عام ١٩٧٨ في " بريطانيا " *Inner Urban Areas Act* والذي يهدف إلي إعادة تسكين مراكز المدن وجعلها مناطق صالحة للسكن وتشجيع الإسكان علي المواقع الخالية منها وكذلك تعدد الاستخدامات للأراضي .

وتعتبر فكرة توفير الإسكان داخل مراكز المدن هدف هام من أهداف " أجندا ٢١ " \* فيما يخص التخطيط العمراني الذي يركز علي المناطق الحضرية والحفاظ علي مراكز المدن وتحسينها<sup>(١)</sup>.

## ١-٧-١-٢ تجارب بعض الدول لحل مشكلة

### نقص عدد سكان المنطقة المركزية<sup>(٢)</sup>

أحد الحلول التي استخدمها المخططين والسياسيين لحل مشكلة نقص عدد سكان مراكز المدن أو مناطقها المركزية هو إحيائها وانتعاشها الاقتصادي وتميئها المتواصلة وذلك بجذب السكان للعيش بها وزيادة وحداتها السكنية بتحويل مباني المكاتب المهمله بها إلي الاستخدام السكني وخاصة تلك التي بنيت بعد الحرب العالمية الثانية وانتهى استخدامها كمباني مكاتب وأصبحت مهجورة .

وقد ازدهر هذا النوع من المشاريع في " نيويورك " في بداية الثمانينات وذلك لمباني المكاتب التي أنشئت بعد الخمسينات وقبل بداية الثمانينات ويقع بعضها في مواقع جيدة بينما لم ينجح في بلاد أخرى كثيرة حتى بداية التسعينات ولكنه أصبح اتجاه عالمي منذ منتصف التسعينات في كثير من المدن مثل " *Boston , Chicago , Vancouver , Sydney , Melbourne , Toronto & London* " ، كما انتشر في المدن المتوسطة في شمال أمريكا وغرب أوروبا . وقد أصبح تحويل فائض مباني المكاتب إلي وحدات سكنية عنصر هام من عناصر إعادة تأهيل مراكز المدن في كثير من دول العالم .

والسبب في وجود فائض كبير من المكاتب الحديثة غير المستخدمة في المدن الكبرى مثل " لندن " و " تورنتو " بأمريكا وغيرها من مدن العالم يرجع إلي منتصف الثمانينات حيث كان الطلب علي المسطحات المكتبية يواجه نقصاً في المعروض منه ، وبإنهاء عقد الثمانينات شهد الكثير من المدن أكبر حركة لبناء مباني المكاتب في تاريخها " *The largest office building boom* " وذلك بإزدياد الطلب علي الخدمات المالية والمهنية والمتطلبات الحديثة للمستخدمين مثل استخدام تكنولوجيا المعلومات والاتصالات ، ولكن أدى الركود الاقتصادي *The Economic Recession* الذي ظهر في النصف الأول من التسعينات إلي حدوث تغير كبير في سوق المباني المكتبية من حيث حركة البيع أو الإيجار حيث نتج عنه فائض كبير من مباني المكاتب الخالية كما أدى إلي انتشار البطالة .

وفيما يلي تجربة " بريطانيا " لزيادة عدد الوحدات السكنية بمراكز مدنها ومناطقها المركزية .

### - تجربة " بريطانيا "

- قامت " بريطانيا " بتوفير الوحدات السكنية بمراكز مدنها ومناطقها المركزية بطريقتين هما :
- إعادة استخدام الوحدات القائمة بتطويرها والبناء علي المواقع الخالية .
  - تحويل مباني المكاتب غير المستخدمة إلي وحدات سكنية .

\* انتهى مؤتمر الأمم المتحدة للتنمية والبيئة الذي عقد في مدينة " ريو دي جانيرو " عام ١٩٩٢ تحت شعار " قمة الأرض " بوثيقة السياسات الدولية المعروفة باسم " أجندا ٢١ " .

(١) مرجع رقم ١٠٢ ص ٦٩ - ٨٤ .

(٢) مرجع رقم ٩٦ ص ١٧٣ - ١٨٣ .

## الباب الثاني الفصل الأول : ١-٢ مشاكل المناطق المركزية وأساليب معالجتها

فصدر قانون المناطق الحضرية المركزية عام ١٩٧٨ *Inner Urban Areas Act* الذي يهدف إلى إعادة تسكين مراكز المدن وجعلها مناطق صالحة للسكن وتشجيع الإسكان علي المواقع الخالية وكذلك تعدد الاستخدامات للأراضي .

وفي بداية التسعينات شجعت الحكومة البريطانية السكن فوق المحال التجارية من خلال برنامج إعادة استخدام الوحدات السكنية الخالية الذي سمي بـ (*Living Over The Shop ( LOTS )*) وبذلك يتم استخدام مساحات حضرية بصورة جيدة وإرجاع السكان مرة ثانية إلى العيش بمراكز المدن .

وقد قامت كل من مدينتي " ليفربول " و " مانشستر " اللتان انخفض فيهما سكان المناطق المركزية بشكل كبير بتشجيع سياسة تسكين مراكز المدن وتوفير الوحدات السكنية بها وتنفيذها عن طريق منظمات للتطوير *Development Agencies* قامت الحكومة بتأسيسها بدءاً من عام ١٩٨١ بالإضافة إلى اشتراك منظمات محلية أخرى معها . وفيما يلي تجربة كل منهما بالإضافة إلى تجربة " لندن المركزية *Central London* " .

### تجربة " ليفربول *Liverpool* "

عرفت مدينة " ليفربول " أهمية استثمار المساكن في مركزها فقامت باستخدام الأراضي الخالية علي حدود المنطقة التجارية وكذلك عدداً من المواقع المهجورة غير الجيدة لتوفير مواقع للإسكان في المنطقة المركزية بداية من نهاية السبعينات . أيضاً كان هناك مواقع تصلح للإسكان والتي كانت في السابق أراضي أو مباني سكنية أو مباني مرتبطة بأنشطة سكنية مثل الفنادق ، وحدث هذا التحول بعد توقف الاستخدام السابق للأراضي أو للمباني ، كما تم استخدام مخازن الميناء القديمة والمساكن القديمة المهملة والوحدات السكنية فوق المحلات . ونتيجة لزيادة الطلب علي التعليم العالي في السنوات الأخيرة فلقد زاد الطلب علي الإسكان بمركز المدينة من قبل الطلبة ، وقام مجلس مدينة " ليفربول " بتوسيع حدود مركز المدينة ليشمل الجامعات والكنائس والمستشفيات الرئيسية والمنطقة السكنية المحيطة، وبذلك فإن فائض مباني المكاتب و المخازن الكبيرة أدى إلى توفير جزءاً كبيراً من الوحدات السكنية .

### تجربة " مانشستر *Manchester* "

يقوم اقتصاد مدينة " مانشستر " علي صناعة النسيج وهي تحتوي علي مخازن بمساحات كبيرة ومختلطة مع مباني المكاتب ومعظمها يشغل حدود مركز المدينة ، وقد تم استخدام فائض المساحات الكبيرة من المخازن ومباني المكاتب علي الطراز الفكتوري *Victorian office blocks* لتوفير معظم الطلب علي الإسكان . ولقد نجح القطاع الخاص في " مانشستر " في تحويل المخازن إلي وحدات سكنية مميزة مختلفة عن باقي مساكن المنطقة المركزية .

وتم تملك مساكن للطبقة المتوسطة بمركز مدينتي " ليفربول " و " مانشستر " وهو يعتبر اتجاه جديد حيث أنه لفترة قريبة حتى ثمانينات القرن العشرين لم يكن من الممكن شراء مسكن جديد بمركز المدينة أو حتى مسكن تم تطويره ، كما أدى الاستثمار في مجال الإسكان في مركزي المدينتين إلى رفع قيمة الأرض والمباني وعودة السكان والحياة والأمان إليهما وخصوصاً في المساء وعطلات نهاية الأسبوع بعد أن أدت هجرة سكانها إلي انخفاض عائدتهما كثيراً .

تجربة " لندن المركزية *Central London* "

كان هناك ٣.٦ مليون م ٢ خالية من مسطحات المباني المكتبية عام ١٩٩٢ م في " لندن المركزية " ، أيضاً كان هناك ٢.٨ مليون م ٢ من المسطحات التجارية الخالية بها في الفترة من منتصف التسعينات حتى نهايتها .

وقد شجعت السلطات المحلية في " بريطانيا " تحويل مباني المكاتب إلي وحدات سكنية حيث قامت الحكومة المركزية عام ١٩٩٢ والسلطات التخطيطية المحلية بتشجيع العيش في المدينة من خلال تحويل مباني المكاتب وأيضاً المسطحات التجارية غير المستخدمة إلي وحدات سكنية . وقد انتشر تحويل مباني المكاتب في عدة " وحدات مستقلة *Boroughs* " في " لندن المركزية " كما يوضح شكل ( ١١-٢ ) فحتى عام ١٩٩٧ كان قد تم تحويل ٣٩٠.٠٠٠ م ٢ من مسطحات المباني الخالية بها إلي أكثر من ٤٥٠٠ وحدة سكنية .

وقد حدثت أعلى نسبة من تحول المباني المكتبية إلي مباني سكنية في " لندن المركزية " في الفترة من منتصف التسعينات حتى نهايتها وذلك عندما انخفض إيجار المكاتب وزاد الطلب علي الإسكان . ومن أشهر مباني المكاتب التي تم تحويلها إلي وحدات سكنية مبني " *Marathon Oil* " كما يوضح شكل ( ١٢-٢ ) .

ويعد تحويل مباني المكاتب إلي وحدات سكنية \* عملية معقدة و اعتمدت في نجاحها علي كل من القطاع العام والخاص وقام الأخير بتنفيذ الجزء الأكبر من هذه المشاريع . ويعتبر إحياء المركز بتزويده بوحدات سكنية إضافية أو تطوير القام منها غير المستخدم أمر محدد بمقدار الطلب علي الإسكان بمركز المدينة .

\* يصعب عرض آلية تنفيذ تحويل مباني المكاتب إلي وحدات سكنية في مجال البحث لكونها دراسة تفصيلية تتناول جوانب كثيرة متشابكة مع بعضها .



شكل ( ١١-٢ ) : موقع مباني المكاتب في " لندن المركزية " التي تم إنشائها بعد الحرب العالمية الثانية وتم تحويلها إلى مباني سكنية<sup>(١)</sup>



شكل ( ١٢-٢ ) : تحويل مبني المركز الرئيسي لشركة " Marathon Oil " بلندن المركزية إلى مبني " Marathon " السكني الذي يضم ١٠٦ وحدة سكنية<sup>(٢)</sup>

أساليب حلها في بعض بلاد العالم	مشاكل المناطق المركزية
<p>- صدور قوانين للحماية والحفاظ علي المباني والمناطق التاريخية لمنع هدمها إلا بموافقة السلطات المختصة كما في " بريطانيا " .</p>	<p>١- المركزية الرأسية والتعدي علي المباني التاريخية</p>
<p>١- إنشاء ضواحي سكنية تحتوي علي محال وأسواق تجارية كبرى . ٢- إنشاء مراكز أعمال <b>Business Centres</b> في الضواحي أو علي أطراف المدن بعيداً عن المركز مثل حي " لاديفونس <b>La Défense</b> " علي أطراف مدينة باريس لتخفيف الضغط الواقع علي المنطقة المركزية وتقليل عدد السيارات المترددة عليها . ٣- إنشاء مدن جديدة مكتفية ذاتياً ومكتملة الخدمات لتخفيف الضغط الواقع علي المدن الكبرى ومراكزها كما في " بريطانيا ، فرنسا أمريكا ، روسيا ، الصين " وغيرها من المدن . ٤- إنشاء طرق دائرية لتجنب اختراق مركز المدينة أو المنطقة المركزية كما في مدن " لندن ، باريس ، موسكو " وغيرها . ٥- إنشاء الكباري والأنفاق في مراكز المدن الكبرى أو بالقرب منها لتخفيف كثافة السيارات بالشوارع وتحقيق السيولة المرورية .</p>	<p>٢- الازدحام</p>
<p>١- إنشاء شبكة لمترو الأنفاق كما في مدن لندن ، باريس ، موسكو وغيرها من المدن لتقليل من استخدام السيارات . ٢- إنشاء جراجات متعددة الأدوار . ٣- رفع رسوم انتظار السيارات في بعض مراكز المدن الدائرية كوسيلة لدفع السكان لاستخدام وسائل المواصلات العامة والتقليل من استخدام السيارات . ٤- منع سيارات المناطق المحيطة بالمركز من الدخول إليه خلال ساعات العمل كما في مركز مدينة " طهران " بـ" بايران " .</p>	<p>٣- نقص أماكن انتظار السيارات</p>
<p>١- تشجيع استخدام السيارات الكهربائية التي لا يصدر عنها تلوث مقابل استخدام مواقف انتظار السيارات الخاصة بالبلدية بدون مقابل كما في قلب مدينة " لندن " .</p>	<p>٤- التدهور البيئي أ- تلوث الهواء</p>

جدول ( ٢-١ ) : مشاكل المناطق المركزية وأساليب حلها في بعض بلاد العالم يتبع

أساليب حلها في بعض بلاد العالم	مشاكل المناطق المركزية
<p>تجربة " طهران " ( من ٢ - ٥ )</p> <p>٢- التفتيش الإجباري للسيارات التي تمر بمركز المدينة .</p> <p>٣- تحويل الأتوبيسات العامة من وقود الديزل إلى الغاز الطبيعي المضغوط .</p> <p>٤- إنشاء حدائق جديدة ومناطق تشجير .</p> <p>٥- نقل الصناعات الملوثة للهواء خارج المدينة .</p> <p>٦- تشجيع استخدام وسائل المواصلات العامة كما في مدينة " كوريتيبا <i>Curitiba</i> " بالبرازيل .</p> <p>٧- تخصيص شوارع للمشاة لتقليل تلوث الهواء وخفض الضوضاء الناتجة عن السيارات .</p>	
<p>- استخدام وسائل المواصلات العامة لقدرتها علي حمل أعداداً كبيرة من الناس وبذلك يقل استخدام السيارات التي يصدر عنها ضوضاء كثيرة كما تلوث الجو بدرجة كبيرة ، ومن المدن التي تعتمد علي وسائل المواصلات العامة " موسكو وكوريتيبا " ، ويعتبر أفضلها هي القطارات الكهربائية السريعة مثل مترو الأنفاق لفوانده الاقتصادية والبيئية .</p> <p>- استخدام الغاز الطبيعي بدلاً من وقود الديزل في الأتوبيسات العامة في مدينة " ستوكهولم " بالسويد عام ١٩٩٦ أدى إلي تخفيض الضوضاء بنسبة من ٥ - ١٠ ديسيبل .</p>	<p>ب - التلوث بالضوضاء</p>
<p>- إنشاء مدن جديدة مكتملة الخدمات تبعد عن المدينة الأم بمسافة كافية مثل " بريطانيا " التي تبعد مدنها الجديدة عن مركز المدينة الرئيسية بالإقليم بمسافة لا تقل عن ٨٠ كم وبتراوح عدد سكانها بين ١٠٠ ألف - ١٥٠ ألف نسمة ، كما تم بناء مدن جديدة في كثير من بلاد العالم مثل " أمريكا ، روسيا ، فرنسا الصين " وغيرها من بلاد العالم المتقدمة والنامية ولكنها لم تحقق درجة النجاح المطلوبة في بعض البلاد بتخفيف الضغط الواقع علي المدينة الأم ومركزها نظراً لعدم توفر وسائل المواصلات الكافية والمناسبة للوصول إليها .</p>	<p>٥- نقص الخدمات الحضرية ( إسكان ، بنية أساسية )</p>

أساليب حلها في بعض بلاد العالم	مشاكل المناطق المركزية
<p>إزالة المناطق المتدهورة بالمنطقة المركزية وإقامة بدلاً منها مباني مكاتب حديثة مكتملة الخدمات تخدم المدينة وتحقق أعلى عائد استثماري من الأرض ذات الموقع المتميز وإدخال الإسكان الراقي بمركز المدينة كما في تجربة " أنقرة " بتركيا حيث تم إزالة إحدى المناطق العشوائية بالمنطقة المركزية والقريبة من المركز وإقامة بدلاً منها مجاورة سكنية ذات مستوي مرتفع مزودة بمباني مكاتب وخدمات مركزية ، وأيضاً تجربة مركز " سنغافورة " باستبدال المباني المتدهورة بأبراج حديثة للمكاتب مزودة بجميع الخدمات اللازمة وكذلك إدخال الإسكان الراقي .</p>	<p>٦- وجود مناطق متدهورة بمركز المدينة أو حوله</p>
<p>— إعادة تأهيل مراكز المدن أو المناطق المركزية بإعادة تسكينها وذلك بزيادة عدد الوحدات السكنية بها بتحويل مباني المكاتب غير المستخدمة وخاصة التي أنشئت بعد الحرب العالمية الثانية إلى مباني سكنية وكذلك التي أنشئت في الثمانينات ، وقد أصبح هذا التحويل الوظيفي اتجاهاً عالمياً منذ منتصف التسعينات في كثير من المدن بدول العالم المختلفة مثل " شيكاغو ، بوسطن ، سيدني ، لندن " وغيرها من المدن .</p> <p>- التجربة البريطانية</p> <p>قامت بريطانيا بتوفير الوحدات السكنية بمناطقها المركزية بطريقتين هما إعادة استخدام الوحدات القائمة بتطويرها والبناء علي المواقع الخالية وتحويل مباني المكاتب غير المستخدمة إلى وحدات سكنية ومثال علي ذلك مدينة " ليفربول " حيث أعيد استخدام مخازن الميناء القديمة بها وكذلك المساكن المهملة والوحدات السكنية فوق المحلات ومباني المكاتب وتحويلها إلى وحدات سكنية ، ومدينة " مانشستر " التي تم تحويل المخازن ومباني المكاتب بها إلى وحدات سكنية ، وتم تملك مساكن للطبقة المتوسطة بمركز المدينتين ، بينما " لندن المركزية " تم تحويل المسطحات التجارية غير المستخدمة بها ومباني المكاتب إلى وحدات سكنية .</p>	<p>٧- نقص عدد سكان المنطقة المركزية وتدهورها العمراني والاقتصادي والاجتماعي</p>

جدول ( ٢ - ١ ) : مشاكل المناطق المركزية وأساليب حلها في بعض بلاد العالم

## الفصل الثاني :

استخدام منهج إعادة التأهيل والدروس المستفادة  
من التجارب العالمية

## ٢-٢ استخدام منهج إعادة التأهيل والدروس المستفادة من التجارب العالمية

تعاني مراكز المدن الكبرى في معظم بلاد العالم من مشاكل عديدة كما سبق شرحه تتلخص في التدهور العمراني البيئي والاقتصادي والاجتماعي ، ويظهر التدهور العمراني البيئي في سوء حالة المباني وشبكة البنية الأساسية ونقص المساحات الخضراء وتلوث البيئة والتدهور الاقتصادي في خروج بعض الأنشطة إلى الأطراف بسبب المشاكل العمرانية والبيئية ، والتدهور الاجتماعي بسبب رحيل السكان الأصليين ليحل محلهم طبقة أقل منهم في المستوي لها سلوكيات مختلفة كما أنها لا تحافظ على المباني ذات القيمة التاريخية التي هجرها أصحابها إذ أنها غير مرتبطة معنوياً بهذه المباني ولا تحافظ عليها . ونظراً لأهمية هذه المراكز التي تمثل رمزاً لقوة المدن الاقتصادية والتجارية وتقدمها الحضاري بالإضافة إلى مميزات موقعها واحتوائها على مباني ذات قيمة تاريخية كبيرة ، فقد قامت الكثير من الدول بمشاريع للحفاظ على مراكز مدنها وكذلك الأجزاء الهامة التي تدهورت من مناطقها المركزية وذلك باستخدام منهج إعادة التأهيل بجوانبه العمرانية البيئية والاقتصادية والاجتماعية . وفي هذا الفصل يتم استعراض ثلاث تجارب رائدة لاستخدام منهج إعادة التأهيل بالإضافة إلى تجربة غير مكتملة النجاح لتوضيح أهمية تكامل الجوانب الثلاثة بمشاريع إعادة التأهيل وهذه التجارب هي :

- تجربة " لو ماريه *Le Marais* " بقلب باريس - فرنسا  
 كمثال ناجح من دولة متقدمة ، ويمثل هذا الحي التاريخي العريق جزءاً من منطقة باريس المركزية ويقع بقلبها وقد تحول من حي راقي إلى حي متدهور ، واختير حي " لو ماريه *Le Marais* " ليكون أول منطقة حفاظ وتجديد في فرنسا بعد أن كان الحفاظ في السابق على مباني فردية فقط ، وقد استرجع الحي قيمته العمرانية من خلال إعادة تأهيله باستخدام أساليب الإزالة الجزئية والحفاظ والتجديد العمراني .

- تجربة " سنغافورة " المدينة الدولة  
 كمثال ناجح لدولة كانت نامية وتحولت في فترة قصيرة إلى دولة متقدمة وتحول معها مركزها أيضاً من منطقة متدهورة إلى مركز مال وأعمال وخدمات عالمي وذلك من خلال السياسة التي وضعتها الدول لإعادة تأهيل المنطقة المركزية حيث يمثل مركز المدينة جزءاً منها .

- تجربة " الحفصية " بالمنطقة المركزية لمدينة تونس  
 وهو حي تاريخي يقع داخل المدينة القديمة وقد تدهورت مبانيه إلى درجة كبيرة وتم تطويره باستخدام منهج إعادة التأهيل بنواحيه العمرانية / البيئية والاقتصادية والاجتماعية ويعتبر أول مشروع واسع النطاق في مدينة إسلامية وأحد البرامج الرائدة والمتميزة في مجال إعادة التأهيل .

- تجربة " فاس القديمة - البالي " بالمغرب ( تجربة غير مكتملة النجاح )  
 كمثال على أهمية تكامل الاتجاهات الثلاثة بمشاريع إعادة التأهيل وهي تجربة غير مكتملة النجاح نظراً لاقتصارها على الجانب العمراني فقط .

٢-٢-١ تجربة إعادة تأهيل حي " لو ماريه *Le Marais* " بقلب باريس (١)  
 " لو ماريه *Le Marais* " هو أحد أجمل الأحياء في " باريس " ويمتاز بعمارتها المتجانسة ويقع في قلبها التاريخي بالقطاعين الثالث والرابع ( أنظر شكل ١-٩ قطاعات مدينة باريس ) ويطلق عليه " الحي المتحفي " نظراً لتمييزه بالقصور الفاخرة التي تم بنائها بين القرنين السادس والثامن عشر لطبقة النبلاء والأغنياء وقد تطور الأمر حتى أصبحت تلك القصور محاطة بمساكن متدهورة وشبكة من الطرق الضيقة والأزقة مما أدى إلي وجود تناقض وفارق في المستوي للنسيج العمراني للحي الذي تحول إلي حي شعبي وأصبح أكبر ورشة في " باريس ". وقد اختير حي " لو ماريه *Le Marais* " ليكون أول منطقة حفاظ في " فرنسا " بعد أن كان الحفاظ في السابق علي مباني فردية . ويوضح شكل ( ٢-١٣ ) موقع عام لمدينة " باريس " عام ١٦٧٦م موقعاً عليه حي " لو ماريه *Le Marais* " .

#### وظيفة حي " لو ماريه *Le Marais* "

هذا الحي له شخصية مميزة وهي كونه مركزاً للمهارات المتخصصة في صناعة المجوهرات والحدادة وصناعة الأسلحة القديمة مثل السيوف والدروع في العصور الوسطى ، كما ضمت الصناعات الموجودة بالحي أيضاً مؤسسات مصممي أزياء النساء ومتطلباتها الخاصة بالصناعة من أزهار وزهور صناعية وشرائط وغيرها . وفي السابق كان العديد من الحرفيين يعيشون بالحي ، ومع ازدياد قدرتهم المادية وتدهور الحي تركوا مساكنهم متدنية المستوي وانتقلوا إلي مساكن أحدث بالضواحي وذلك في بداية الستينات .

#### نشأة الحي

تعني كلمة " *Le Marais* " باللغة الفرنسية معني " مستنقع أو أرض سيخيه " وقد تم ردم أرض المستنقعات في القرن ١٢ ولكن استمرت هذه الأرض تحمل هذا الاسم حتى بعد ردم مستنقعاتها ، ولم تبني تلك الأرض حتى منتصف القرن السادس عشر وذلك عندما أتيحت قطع من الأرض للبناء بها لطبقة النبلاء والبورجوازيين ، وشجع علي البناء قيام الملك " هنري الرابع " بداية من عام ١٦٠٥م ببناء القصر الملكي بها وقد تزايد التعمير خلال القرن السابع عشر حيث بنيت القصور الخاصة للطبقة الراقية والتي سميت " *Hôtels Particuliers* " وكانت ذات أسوار عالية تحجبها عما يجاورها ، كما بنيت مساكن أخرى في الحي في نفس الوقت للطبقات الأدنى واستخدم فيها الدور الأرضي غالباً للورش والمحلات بينما كان الجزء السكني يتكون من غرف للإيجار ووحدات سكنية .

وبنهاية القرن السابع عشر أصبح حي " *Le Marais* " مزدحماً بالسكان ، وقد تم إقامة ضواحي جديدة مثل *ST. Germain* ، *ST. Honore* ، وجذبت الضواحي الحديثة والنظيفة الأغنياء إليها خاصة بعد أن نقل الملك بلاطه إلي " فرساي *Versailles* " ، وبعد هجرة الأغنياء استمر نمو الطبقات المتوسطة والدنيا بالحي .

وبعد ثورة ١٧٨٩م تم الاستيلاء علي ممتلكات الكنيسة والطبقة الأرستقراطية وبيعت بالمزاد ، وكان المشترون بالحي معظمهم من الحرفيين والتجار وأصحاب المحلات مما أدى إلي تغيير التركيبة الاجتماعية بالحي . وفي خلال القرن التاسع عشر تدهور الحي وأصبح يسكنه فقراء الحرفيين وتعددت فيه الاستخدامات وامتلاً بالصناعات داخل حدود القصور الخاصة ، كما تم استخدام كل الفراغات بالأدوار الأرضية لإقامة الورش والمصانع ، كذلك استخدمت الحدائق

## الباب الثاني الفصل الثاني : ٢-٢ استخدام منهج إعادة التأهيل والدروس المستفادة من التجارب العالمية

الخاصة التي تم إضافة أسقف لها . وبازدياد الحرف التي تقوم علي الصناعة وازدياد كثافة السكان قسمت المباني الموجودة وتم بناء أدوار إضافية . ويوضح جدول ( ٢-٢ ) تطور نشأة حي " لو ماريه " بباريس .

### بداية مشروعات الإزالة وإعادة التأهيل بباريس

#### وتأثيرها علي حي " Le Marais "

كان لحي " لو ماريه *Le Marais* " تاريخ طويل في إزالة المناطق المتدهورة غير الصحية وذلك بغرض شق شوارع في بداية القرن التاسع عشر ، كما خضع لعمليات المحافظة وإعادة التأهيل . وقد أدت محاولات توسيع وشق الطرق داخل الحي بداية من عام ١٨٢٠م مع التشريع بعدم إدخال أية إصلاحات علي المساكن المزمع هدمها إلي عدم إمدادها بالبنية التحتية وتدهور حالة الحي .

وفي نهاية القرن التاسع عشر ازدادت نسبة الوفيات بسبب مرض السل حتى وصلت إلي نسبة وبائية مما دفع إلي اتخاذ قرارات إزالة للمناطق المتدهورة وعددها ٦ مناطق والتي أطلق عليها اسم "*ILots Insalubres* " بمعنى " الجزر غير الصحية " وبالفعل أزيل جزءاً كبيراً من تلك الجزر في بداية الثلاثينات وظل الموقع أرضاً فضاء حتى تم إقامة " مركز بومبيدو *Pompidou Centre* " وهو عبارة عن متحف للفن الحديث وتم الانتهاء منه عام ١٩٧٧ وتتبعه ساحة بها مسطح مائي يحتوي علي عدة نافورات تشكل عنصر جذب للسكان . ويوضح شكل ( ٢-١٤ ) موقع " مركز بومبيدو " بحي " لو ماريه " ، كما يوضح شكل ( ٢-١٥ ) شكل المركز وجزء من الساحة التي تقع أمامه .

### المحافظة علي حي " لو ماريه *Le Marais* " وإعادة تأهيله

أدي الوعي بالتراث بعد الحرب العالمية الثانية إلي إثارة حملة ضد اقتراح الإزالة في حي " لو ماريه " وأحياء أخرى وذلك لحماية " باريس " التاريخية من الفناء .

ونادي " جورج بلمون *Georges Pillement* " في عام ١٩٤٠م وهو من المحافظين علي المباني التاريخية بأن المناطق التي لها طابع تاريخي مميز مثل "*Le Marais* " يجب المحافظة عليها وزيادة قيمتها ، وقد ناقش مشروع كبير لإعادة المباني لحالتها السابقة وتجديدها في الحي واقترح طريقة " الحفاظ " بمعنى إبعاد المباني الطفيلية والإضافات الخارجية علي المباني والتي ازدادت منذ الثورة مما يمكن العودة بالأفنية والحدائق إلي سابق عهدها .

ومع بداية الستينات كان هناك ٧٤.٠٠٠ من السكان يعيشون في "*Le Marais* " وبكثافة ٥٨٥ نسمة / الهكتار بالمقارنة بحوالي ٣٠٠ نسمة / الهكتار في مدينة " باريس " ، وكانت ٧٠% من المساكن تفتقد إلي وجود حمامات بداخلها ، وقد بنيت ٨٥% من مساحة الأرض بما فيها الشوارع بالمقارنة بـ ٥٥% لمدينة " باريس " كلها .

وأصبحت المباني التاريخية غير ملحوظة . وقد بدأت مجموعة المحافظين علي المباني باختيار بعض المباني البارزة وتجديدها وإرجاعها إلي سابق حالتها .

وقد اختير حي "*Le Marais* " عام ١٩٦٥م ليكون أول " منطقة حفاظ *Conservation Area* " يتم العمل بها في " فرنسا " والتي تغطي مساحة ١٢٠ هكتار ( ٢١٠ فدان ) ، وتطلبت قوانين منطقة الحفاظ خطة لتنفيذ مشروع الحفاظ خلال عامين من اختيار المنطقة .

وموقتاً لم يسمح بأي تغيير في هيكل المباني أو شكلها لحين اكتمال خطة الحفاظ واعتمادها ، كما لم يسمح بأي بناء جديد أو تغيير بدون أخذ تصريح .

ولضمان الحفاظ علي صورة المناطق التاريخية وزيادة قيمتها ، فقد تم الحصول علي موافقة

## الباب الثاني الفصل الثاني : ٢-٢ استخدام منهج إعادة التأهيل والدروس المستفادة من التجارب العالمية

رسمية من الحكومة لجميع التعديلات المستقبلية للمباني داخل الحي وعلني حافظه الخارجية أيضاً وقد أعطت الحكومة المشروع قوة مطلقة لدعم أي عملية هدم لأي مبني أو جزء منه أو الحفاظ عليه . وقد حصل الملاك علي ٢٠ % منحة ، ٦٠ % قروض لإتمام أعمال التجديد ، ولكن في حالة رفض أي من الملاك القيام بأعمال التجديد فيمكن أن يصادر المبني الذي يملكه . وفي عام ١٩٦٦م قدرت تكلفة الحفاظ بأكثر من مليون جنيه إسترليني للقدان ، وقد تركزت خطة الإصلاحات علي إعادة التأهيل وإحياء البيئة التاريخية للحي بإعادة الوضع السابق كما كان عليه قبل إدخال إضافات وتعليقات في القرن التاسع عشر .

وفي عام ١٩٦٩ أعلن وزير الثقافة " *André Malraux* " أن حي " لو ماريه " منطقة محمية باستخدام " قانون الحماية لتراث الدولة *The Law of Protection of The Country's Heritage* " ويسمي بالفرنسية " *Partrimoine* " والذي أدى إلي حدوث تحول اجتماعي بالحي كما سيأتي شرحه .

وفي سبيل تنفيذ المشروع :

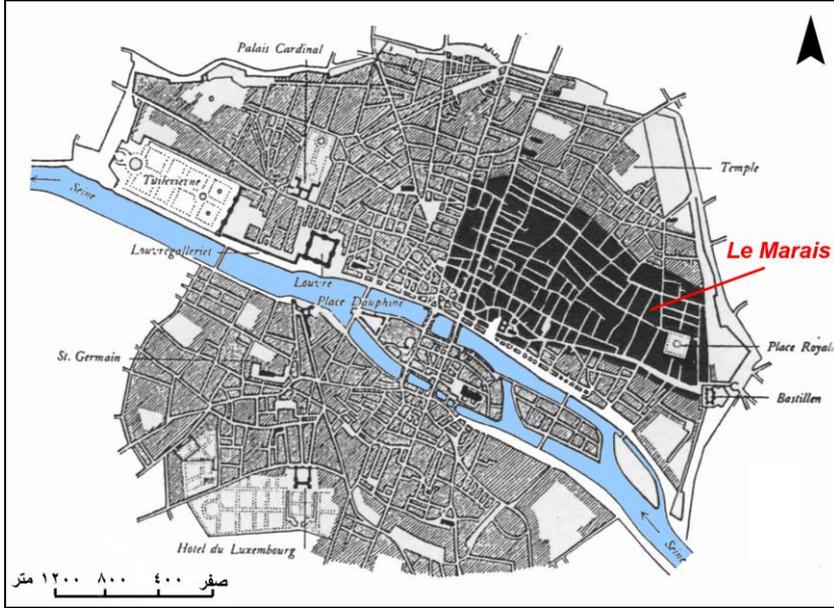
- اقترح إزالة شاملة للمباني الطفيلية والتي تحتوي علي ١٠٠٠ وحدة سكنية وورشنة ، وتستخدم من قبل ١٠.٠٠٠ شخص ، والغرض من ذلك هو إرجاع الحي لحالة تماثل وضعه ومظهره الأصلي كما كان في نهاية النصف الأول من القرن ١٨ بأفنيته ومبانيه وحدائقه .
- إضافة جراج للسيارات تحت الأرض .
- إعادة تأهيل مباني قديمة ذات قيمة تاريخية وتحويل وظيفتها السكنية إلي وظيفة ثقافية وهي القصور الخاصة فقد تم تحويل أربع منها إلي متاحف مثل متحف " بيكاسو " ، كما تم تحويل أحد القصور إلي " المكتبة التاريخية لمدينة باريس " وغيرها من المباني الهامة كما توضح الأشكال ( ٢-١٦ إلي ٢-١٨ ) .

وقد أدى استخدام القصور المعاد تأهيلها في وظائف ثقافية وترفيهية كالمتاحف والمكتبات وغيرها ، وكذلك إنشاء مركز " بومبيدو " إلي خلق حركة مشاه مستمرة وإلي حيوية وانتعاش الحي اقتصادياً وجعله حياً آمناً حيث يتردد علي " مركز بومبيدو " يومياً ٢٥.٠٠٠ زائر . وقد شمل مشروع إعادة التأهيل ثلاثة اتجاهات عمرانية / بينية ، اقتصادية واجتماعية كما يوضح جدول ( ٢-٣ ) .

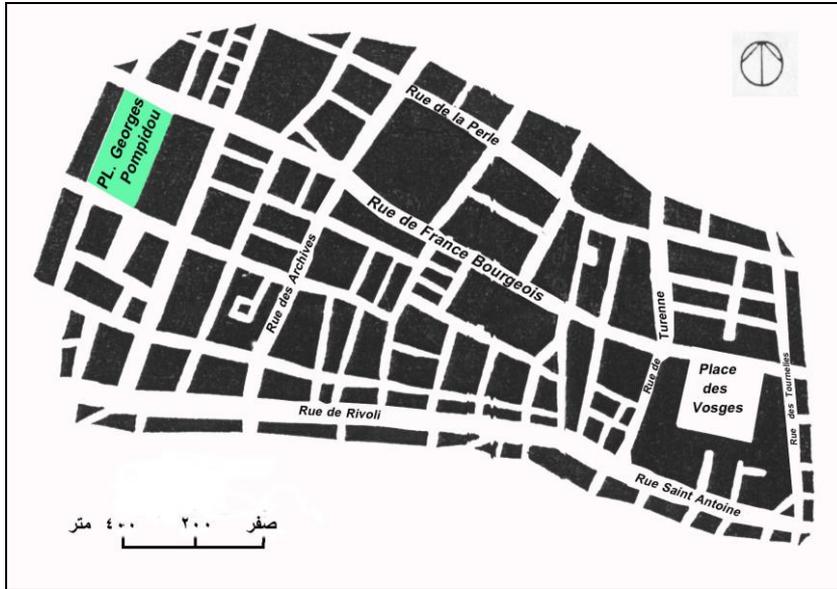
الخلاصة :

يعتبر الحصول علي المساندة السياسية من الحكومة من الخطوات الهامة في المشروع لتخطي العقبات التي تعترضه ، وهذه خطوة هامة لإنجاح أي مشروع . يترتب علي إعادة التأهيل العمراني لمركز المدينة أو أي جزء منها ارتفاع القيمة الايجارية للمساكن وكذلك ثمن الأراضي بعد رفع مستواها مما أدى إلي خروج ٢٠.٠٠٠ من سكان حي *Le Marais* الأقل دخلاً وقدم عدد أقل من السكان الأكثر دخلاً ، فاستبدلت طبقة الحرفيين والتجار بأصحاب الأعمال الحرة كالأطباء والمهندسين مما أدى إلي رفع مستوى الحي اجتماعياً . وقد أثير جدلاً حول التغيير في الخليط الاجتماعي الذي حدث بالحي وكذلك شخصيته الوظيفية نتيجة لإحلال الطبقات الأعلى ، ولذلك تم السماح بتأجيل إزالة بعض المباني لاستخدامها من قبل المؤسسات التجارية والتي تعمل علي خلق جو متوازن بالحي .

ويمكن القول بأن المشروع قد نجح في استخدام الاتجاهات الثلاثة لإعادة التأهيل وهي الاتجاه العمراني / البيئي والاتجاه الاقتصادي والاتجاه الاجتماعي ولكن بنسب نجاح مختلفة ، وقد كان أكثرها وضوحاً إعادة التأهيل العمراني ثم الاقتصادي ودانماً الناحية الاجتماعية تحتاج إلي وقت أكثر من النواحي الأخرى للوصول بها إلي أكبر نسبة من النجاح وذلك من خلال متابعة المشروع بعد الانتهاء منه .



شكل (٢-١٣) : موقع عام لمدينة "باريس" عام ١٦٧٦ م  
 موقعاً عليه حي "لو ماريه Le Marais" (١)  
 (تم توقيع حي "لو ماريه" بمعرفة الباحثة )



شكل (٢-١٤) : حي "لو ماريه" بعد إعادة تأهيله ويظهر به موقع  
 "مركز بومبيدو" الذي تم إقامته علي أرض "الجزر غير الصحية" (٢)

(١) مرجع رقم ٨٢ ص ٥٩ .  
 (٢) مرجع رقم ٨٤ ص ١٠١ .



شكل (١٥-٢) : مركز بومبيدو *Pompidou Centre* وجزء من الساحة التي تقع أمامه بحي " لو ماريه " الذي أنشأ في موقع أرض الجذر غير الصحية التي أزيلت في الثلاثينات (١)



شكل (١٦-٢) : أحد أقدم القصور بحي " لو ماريه " الذي تم إنشائه عام ١٥٨٤ وكان يسمى " قصر لا موانيون *Hôtel Lamoignon* " وقد تحول بعد الحفاظ عليه وتجديده إلى " المكتبة التاريخية لمدينة باريس " (١)

(١) شبكة الإنترنت (مارس ٢٠٠٣)

<http://www.terrageria.com/europe/france/paris-rive-droite/picture.fran2844.html>

(٢) شبكة الإنترنت (مارس ٢٠٠٣)

<http://www.musexpo.com/france/picasso/indexe.html>



شكل ( ١٧-٢ ) : أحد أجمل قصور حي " لو ماريه " الذي تم إنشائه عام ١٦٢٤ وكان يسمى " قصر سولي Hôtel de Sully " وتشغله بعد الحفاظ عليه وتجديده " الخزانة الوطنية للمواقع والآثار التاريخية " *The National Treasury of Historical Monuments & Sites* <sup>(١)</sup>



شكل ( ١٨-٢ ) : أحد القصور التاريخية بحي " لو ماريه " الذي تم إنشائه عام ١٦٥٦ وكان يسمى " قصر صال Hôtel de Sale " وقد تحول في عام ١٩٨٥ بعد الحفاظ عليه وتجديده إلى متحف " بيكاسو Picasso " <sup>(٢)</sup>

<http://www.monuments-france.fr/>

(١) شبكة الإنترنت (مارس ٢٠٠٣)

<http://www.museexpo.com/france/picasso/indexe.html>

(٢) شبكة الإنترنت (مارس ٢٠٠٣)

تطور نشأة حي  
" لو ماريه Le Marais " بباريس

القرن ٢٠	القرن ١٩	القرن ١٨	القرن ١٧	بعد منتصف القرن ١٦
<ul style="list-style-type: none"> <li>أزيلت عدد ٦ مناطق متدهورة في بداية الثلاثينيات أطلق عليها " الجزر غير الصحية " .</li> <li>ازدادت الكثافة السكانية مع بداية الستينات وكانت ٥٨٥ نسمة / هكتار بالحي بالمقارنة بـ ٣٠٠ نسمة / هكتار بباريس .</li> <li>كان ٧٠% من المساكن يفتقد إلي وجود دورات مياه .</li> <li>بنيت ٨٥% من مساحة الأرض بما فيها الشوارع بالمقارنة بـ ٥٥% بمدينة باريس كلها .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تدهور الحي وأصبح يسكنه فقراء الحرفيين وتمثلت مظاهر تدهوره في : <ul style="list-style-type: none"> <li>امتلا بالصناعات داخل حدود القصور الخاصة .</li> <li>استخدمت كل الفراغات بالأدوار الأرضية لإقامة الورش والمصانع .</li> <li>قسمت المباني الموجودة وتم بناء أدوار اضافية .</li> <li>إضافة أسقف للحدائق الخاصة لاستخدامها .</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>بعد قيام ثورة ١٧٨٩م حدث تغير كبير في التركيبة الاجتماعية ، حيث قام التجار والحرفيين وأصحاب المحلات بشراء ممتلكات الطبقة الأرستقراطية التي بيعت بالمزاد .</li> <li>بقيام الثورة الصناعية ازدادت الورش واستقطب الحي عدداً كبيراً من العمال ونتج عن ذلك ظهور العشوائيات وتشويه القصور الخاصة حتى تتلاءم مع احتياجات الورش .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تزايد التعمير في القرن ١٧ حيث بنيت القصور الخاصة .</li> <li>شجع علي التعمير قيام الملك " هنري الرابع " بناء قصره الملكي بداية من عام ١٦٠٥م .</li> <li>في نفس الوقت بنيت مساكن للطبقات الدنيا واستخدم فيها الأراضي غالباً للورش والمحلات .</li> <li>بنهاية القرن السابع عشر ازدهم الحي بالسكان وتم إقامة ضواحي جديدة جذبت طبقة الأغنياء .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>بداية تعمير الحي من طبقة الأغنياء والبورجوازيين .</li> </ul>

جدول ( ٢-٢ ) : تطور نشأة حي " لو ماريه Le Marais " بقلب مدينة " باريس "

مشروع إعادة تأهيل حي  
" لو ماريه Le Marais " بقلب مدينة " باريس "

شمل  
ثلاثة اتجاهات

اتجاه اجتماعي

١- أدت إعادة التأهيل الاقتصادية بتحويل وظيفة بعض المباني التاريخية ، وإقامة مبني جديد ذو نشاط ثقافي ترفيهي علي ارض تم إزالة مبانيها المتدهورة علي خلق حركة مشاه مستمرة أدت إلي حيوية وانتعاش الحي وجعله حياً أمنأ يتردد عليه كثير من السكان .  
٢- ترتب علي رفع قيمة المنطقة عمرانياً إلي حدوث نوع من الإحلال الاجتماعي ، فاستبدلت طبقة الحرفيين والتجار والصناعيين بأصحاب الأعمال الحرة كالأطباء والمهندسين مما أدي إلي رفع مستوي المنطقة اجتماعياً .

اتجاه اقتصادي

١- إعادة تأهيل مباني قديمة ذات قيمة تاريخية وتحويل وظيفتها الذي يؤدي إلي انتعاشها اقتصادياً ، مثل القصور الخاصة التي تم تحويل ٤ منها من وظيفتها السكنية إلي متاحف ذات وظيفة ثقافية .  
٢- إنشاء مبني جديد يحقق عائد اقتصادي وهو مركز " جورج بومبيدو " الذي تم إقامته علي ارض تم إزالة مبانيها المتدهورة .

اتجاه عمراني / بيئي

١- تركزت خطة إعادة التأهيل العمرانية للحي إلي إحياء البيئة التاريخية باعادة الوضع السابق كما كان عليه قبل إدخال إضافات وتعليقات في القرن ١٩ ، وإضافة مباني طفيلية حول المباني التاريخية .  
٢- العودة بالأفنية والحدائق إلي سابق عهدها .  
٣- إضافة جراج للسيارات تحت الأرض .

جدول ( ٢-٣ ) : مشروع إعادة تأهيل حي " لو ماريه Le Marais " التاريخي بقلب مدينة " باريس "

## ٢-٢-٢ تجربة إعادة تأهيل المنطقة المركزية بـ " سنغافورة " المدينة الدولة

" سنغافورة " هي إحدى دول النمر الآسيوية التي تحققت بها معجزة اقتصادية خلال ما يقرب من نصف قرن فتحوّلت من دولة نامية تعاني من الفقر والبطالة ومشكلة الإسكان ويقع معظمها في مناطق متدهورة وعشوائية وذلك حتى منتصف السبعينات إلى دولة متقدمة في جميع نواحي الحياة تنافس أقوى الدول اقتصاداً في العالم ، وتحول مركز المدينة من مركز يحتوي على الكثير من المباني المتدهورة ويعاني من نقص في الخدمات والمرافق والإزدحام والتكدس السكاني إلى مركز تجارة وأعمال وخدمات عالمي تتوفر به شبكة بنية أساسية قوية وحديثة ، وأصبح بذلك ضمن المراكز المالية القائدة في العالم مثل مراكز مدن " لندن ، نيويورك ، شيكاغو ، طوكيو ، هونغ كونج ، وفرانكفورت " ، وقد استخدمت الدولة في ذلك منهج إعادة التأهيل للمنطقة المركزية التي يمثل المركز جزءاً منها .

و " سنغافورة *Singapore* " هي مدينة ودولة في آن واحد ويطلق عليها " المدينة الدولة *City State* " ، وهي واحدة من أصغر عشرين دولة في العالم كما أنها أصغر دولة في جنوب شرق آسيا وتتكون من جزيرة رئيسية وعدد ٦٣ جزيرة صغيرة بمساحة إجمالية ٦٨٢.٧ كم<sup>٢</sup> وتقع على رأس شبه جزيرة " ماليزيا " وتطل على المحيط الهادي ( شكل ٢ بالملحق ١ ) ، وأبعد مسافة بين طرفيها لا تزيد عن ساعة بالسيارة ، وقد بلغ عدد سكانها ٤.٠١٧.٧٠٠ نسمة عام ٢٠٠٠<sup>(١)</sup> . و " سنغافورة " ليست دولة صغيرة المساحة فحسب ولكنها لا تملك أي مصادر طبيعية حتى أن حوالي نصف مياه الشرب التي تحتاجها تضخ إليها عبر أنابيب من جارتها " ماليزيا " ، فقط تتميز بموقعها الجغرافي حيث تعتبر نقطة تلاقي للخطوط الجوية والبحرية بين الشرق والغرب ، ثروتها الوحيدة هي سكانها بذكائهم وحماسهم لجعل جزيرتهم جزيرة ذكية *Intelligent Island* وتخطيطهم لاستخدام تكنولوجيا المعلومات *Information Technology* في جميع نواحي الحياة كما سيأتي شرحه .

وشعب " سنغافورة " متعدد الأصول من جنسيات مختلفة ولكن معظم السكان من أصل صيني \* ، كما أنه متعدد اللغات \*\* ومتعدد الديانات \*\*\* ، وتجمع " سنغافورة " بين الطابع الشرقي الآسيوي والطابع الغربي الحديث ، وبرغم أن شعبها متعدد الأصول واللغات والديانات وتعاني الجزيرة من نقص في الأرض وانعدام للموارد الطبيعية ، كما أنها عانت من الاستعمار طويلاً وبدأت نهضتها بعد استقلالها حديثاً كما سيأتي شرحه إلا أن شعبها استطاع أن يحرز مكانة متقدمة بين دول العالم الكبرى وذلك بفضل قيادته السياسية الحكيمة التي انتهجت إدارة ناجحة وكان للحكومة دور كبير في توحيد الشعب كله من خلال التأكيد على مفهوم الوحدة الوطنية *National Identity* والهوية السنغافورية وبذلك قامت دولة " سنغافورة " على التسامح الديني والعنصري وخلق فرص متساوية للجميع<sup>(٢)</sup> .

## نشأة " سنغافورة "

نشأت " سنغافورة " منذ القرن الثالث الميلادي كقرية ماليزية صغيرة وقد تغير اسمها عدة مرات ، وتأسست " سنغافورة " الحديثة في القرن الثامن عشر عندما قام *Sir. Stamford Raffles*

(١) مرجع رقم ٦٩ ص ٤٩ .

\* ٧٧% من سكان " سنغافورة " من أصل صيني ، ١٥% من أصل ماليزي ، ٦% من أصل هندي ، ٢% من أصل أوروبي وغيرها من الجنسيات .

\*\* تستخدم أربع لغات في " سنغافورة " وهي : اللغة الماليزية ، والماندارين *Mandarin* ( احدي لغات الصين ) ، والتاميل *Tamil* ( احدي لغات الهند ) ، كما تستخدم اللغة الإنجليزية كلغة أجنبية وهي منتشرة الاستخدام بين الأجناس المختلفة .\*\*\* توجد خمس ديانات بسنغافورة وهي : البوذية *Buddhist* ، والطاوية *Taosts* وهي ديانات صينية ، والهندوسية *Hindu* ، والمسيحية والإسلام .(٢) مرجع رقم ١٠٩ شبكة الإنترنت ( فبراير ٢٠٠٣ ) [www.skyscapers.com](http://www.skyscapers.com) . مرجع رقم ٨١ ص ٢٢ ، ١٨ .

بشرائها من حاكمها الماليزي في عام ١٨١٩م لتصبح مستعمرة تجارية بريطانية وأحد أهم القواعد البحرية لها ، وقد أنشأتها " بريطانيا " بغرض حماية خطها التجاري من " الصين " إلى مستعمراتها في " الهند " وقام *Raffles* بإنشاء ميناء حر بالجزيرة ليستقبل السفن من جميع أنحاء العالم ، وبذلك قام اقتصادها منذ البداية علي التجارة ونمي الميناء سريعاً نظراً لأهميته وموقعه الإستراتيجي علي الخطوط التجارية الكبرى بين الشرق والغرب ، وتوافد علي المستعمرة المهاجرين من الدول المجاورة ومعظمهم من الصين وأيضاً من " ماليزيا " و " أندونيسيا " وغيرهم من البلاد ، ولتجنب النزاع بين الأجناس المختلفة مع ازدياد نمو المدينة قام مؤسسها *Raffles* منذ البداية بتخصيص مساحات من الأرض للمهاجرين القادمين من بلاد مختلفة وسميت بجنسياتهم مثل *Chinatown , Arab Street & Little India* وما زالت هذه المناطق قائمة حتى الآن ويوضح شكل ( ٢-١٩ ) خريطة سنغافورة موضحاً عليها الأحياء التي سميت باسم جنسيات المهاجرين إليها وهي تقع بجنوب الجزيرة . وظلت " سنغافورة " تحت السيطرة البريطانية منذ تأسيسها ، وفي عام ١٩٤١م قامت " اليابان " التي تمثل احدي دول المحور بقصف الجزيرة بالقنابل وتم غزوها عام ١٩٤٢م واحتلالها أثناء الحرب العالمية الثانية ( ١٩٣٩-١٩٤٥ ) ثم تنازلت عنها " اليابان " للحلفاء عام ١٩٤٥م ورجعت " بريطانيا " إلي الجزيرة مرة أخرى في نفس العام ، وقد استقلت " سنغافورة " عن " بريطانيا " عام ١٩٥٩م وأصبحت ذات حكم ذاتي ثم اندمجت عام ١٩٦٣م مع " ماليزيا " كجزء من اتحاد فيدرالي كبير يضم بلاد أخرى وانفصلت عنه عام ١٩٦٥م وبذلك نالت استقلالها التام لتصبح جمهورية مستقلة<sup>(١)</sup> .

وفيما يلي إلقاء الضوء علي المنطقة المركزية بـ " سنغافورة " التي تحيط وتحتوي علي مركز المدينة لارتباطها بالمركز وتكاملها معه في بعض الأنشطة ، أيضاً لاحتوائها علي العديد من المباني التاريخية والتي تعرض جزء منها للإزالة وخضع جزء آخر للحفظ وأعمال التجديد كما سيأتي شرحه من خلال استعراض سياسية الدولة في أربع مراحل .

### المنطقة المركزية<sup>(٢)</sup> *Central City* ( المركز والمنطقة المحيطة به )

تتكون المنطقة المركزية بـ " سنغافورة " من عدة مناطق أهمها :

- ١- القلب تاريخي .
- ٢- مركز المدينة والحي الصيني .
- ٣- شارع العرب والهند الصغيرة .
- ٤- المركز الجديد تحت الإنشاء .

### ١- القلب التاريخي *Colonial District*

ما زالت الجزيرة تحكم من قلبها التاريخي والذي بدأ ببناءه تحت الحكم البريطاني ويسمي *Colonial District* ويقع شمال نهر سنغافورة كما يوضح شكل ( ٢-٢٠ ) ، ويضم مقر الحكومة كما تتجمع به أهم مباني حكومية بـ " سنغافورة " في النهاية الجنوبية لمنطقة خضراء ممتدة تسمى *Padang* ، وبالإضافة إلي أهميته من الناحية السياسية لاحتوائه علي مقر الحكم فهو يحتوي علي الكثير من المعالم السياحية والمميزة للمدينة ، أيضاً يحتوي علي أكبر مركز تجاري بالجزيرة والمسمى بـ *Marina City* وبالقرب منه مجمع للفنادق وقاعات للمؤتمرات يسمي *Suntec City* . وبذلك تظهر أهمية القلب التاريخي فهو ليس مجرد مباني ذات طرز معمارية مميزة ولها قيمة تاريخية ولكن وجود وظيفة لهذه المباني حافظ علي بقاء القلب واستمراره كما أن إدخال أنشطة تجارية وترفيهية به أدي إلي انتعاشه وإحيائه اقتصادياً . ويوضح شكل ( ٢-٢١ ) القلب التاريخي وتظهر به المنطقة الخضراء المسماة بـ *Padang* ويقابله المركز الحديث بأبراجه العالية والذي يفصل بينهما نهر " سنغافورة " .

(١) مرجع رقم ٨١ ص ٢٦ - ٣١ .

(٢) المرجع السابق ص ص ١٠٧ - ١١١ .

٢- مركز المدينة والحي الصيني *C.B.D. & Chinatown*  
المنطقة التي تقع أسفل نهر سنغافورة تتكون من منطقتين متميزتين عن بعضهما برغم تجاورهما وهما :

#### مركز المدينة *C.B.D.*

ويطلق عليه " قطاع المال *Financial District* " نظراً لتجمع كبري الشركات العالمية به متعددة الجنسيات فهو مركز المال والأعمال ، كما يطلق عليه أيضاً اسم *Shentonway* وهو أحد شوارعه الرئيسية كما يوضح شكل ( ٢-٢٢ ) ، ويتكون من عدد كبير من ناطحات السحاب كما يحتوي أيضاً علي منطقة تجارية ترفيهية تسمى *Lau Pa Sat* تضم العديد من الأنشطة التي تجعل المركز في حالة حركة مستمرة معظم ساعات النهار والليل وتحافظ علي حيويته وذلك بتردد كثير من الزوار عليه ، كما يخدم المركز محطة لمترو الأنفاق تربطه بجميع أنحاء الجزيرة .

#### الحي الصيني *Chinatown*

ويقع ملاصقاً للمركز كما توضح الأشكال ( ٢-٢٢ ، ٢-٢٣ ) ويتميز بشوارعه الضيقة ومبانيه ذات الدورين ويتكون من محال تجارية تعلوها مساكن وقد تم إزالة أجزاء كبيرة منه ثم عدلت الدولة عن سياسة الإزالة إلي سياسة الحفاظ والتجديد العمراني وأصبح إحدى مناطق مشاريع التجديد كما سيتم توضيحه من خلال سياسة الدولة بالمرحلة الثالثة .

#### ٣- شارع العرب والهند الصغيرة *Arab Street & Little India* \*

ويقعان شمال القلب التاريخي *Colonial District* كما توضح الأشكال ( ٢-١٩ ، ٢-٢٠ ) .

#### ٤- المركز الجديد تحت الإنشاء *New C.B.D.*

وهو يقع إلي الشرق من المركز الحديث كامتداد له كما توضح الأشكال ( ٢-٢٩ ، ٢-٣٠ ) وقد بدأ تنفيذه منذ عام ٢٠٠٠ ليستكمل تدريجياً علي أربع مراحل كما سيتم شرحه بالمرحلة الرابعة من سياسة الدولة .

وفيما يلي استعراض لسياسة الدولة خلال أربع مراحل من عام ١٩٤٥ إلي ما بعد عام ٢٠٠٠ والتي نجحت خلالها في تغيير وجه الحياة في " سنغافورة " وتحويلها من مجرد دولة نامية فقيرة مستعمرة إلي دولة مستقلة صناعية ومتقدمة يغلب عليها الأبراج الحديثة وتكثر بها المناطق الخضراء وتملك اقتصاد قوي وتحقق مستوي دخل للفرد من أعلى مستويات الدخل في العالم ، كما تحول اقتصادها من الاقتصاد التجاري إلي الاقتصاد الصناعي ثم إلي الاقتصاد المعلوماتي وبذلك دخلت النظام العالمي الجديد المسمي بالعولمة *Global* في بداية التسعينات وهو الانتقال من النظام الصناعي إلي النظام المعلوماتي كما سيأتي شرحه ، أيضاً توضيح سياسة الدولة في إعادة تأهيل مركز المدينة عمرانياً / ببنياً واقتصادياً واجتماعياً وذلك من خلال تناول المنطقة المركزية التي تحتويه .

\* تغير اسم المنطقة المسماه بـ *Arab Street* إلي *Kampong Glam* بعد تنفيذ مشروع الحفاظ والتجديد الحضري بها .



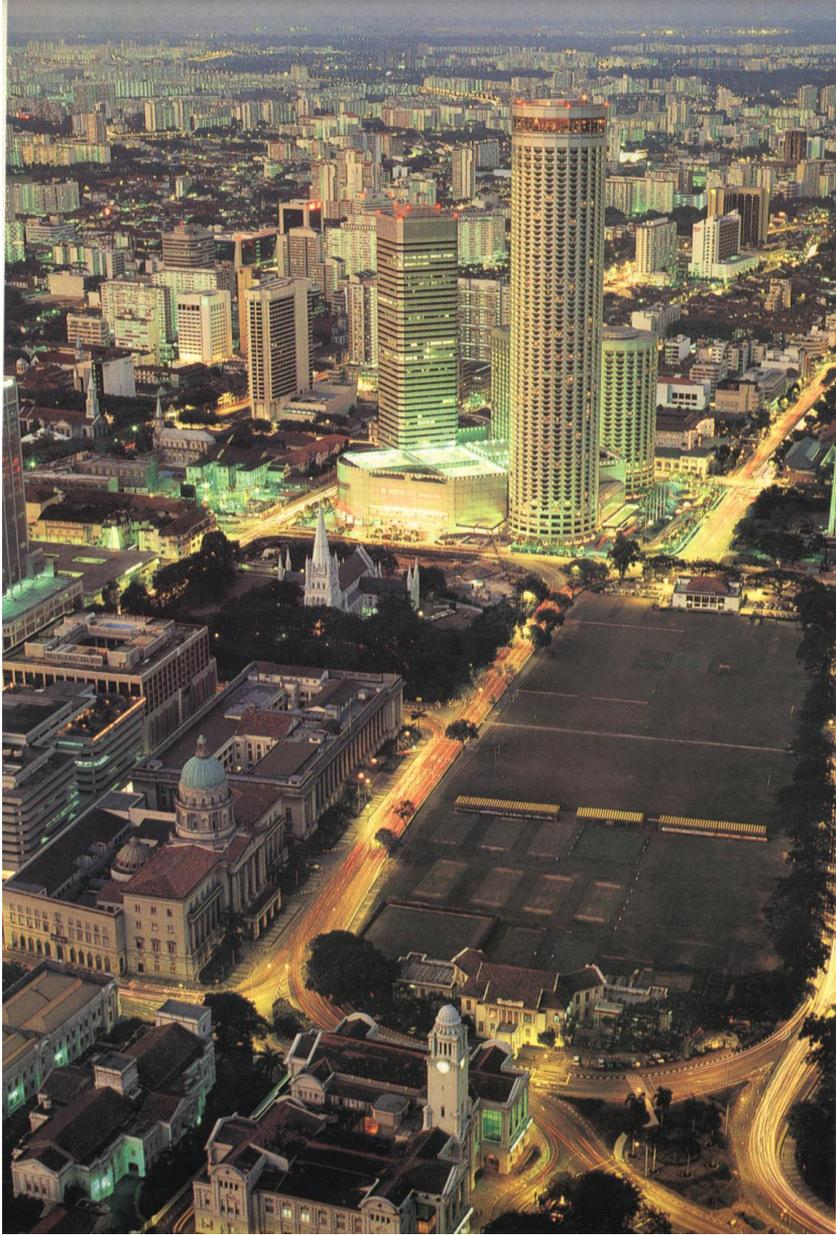
شكل ( ٢-١٩ ) : خريطة " سنغافورة " موضحاً عليها أحياء المهاجرين من الجنسيات المختلفة وهي : *Chinatown* ، *Little India & Arab Street* وتقع بالمنطقة المركزية بالجزيرة والتي ما زالت قائمة حتى الآن منذ نشأتها<sup>(١)</sup>

(١) شبكة الإنترنت ( مارس ٢٠٠٣ ) [http://www.lonelyplanet.com/mapshells/south\\_east\\_asia/malaysia/malaysia.htm](http://www.lonelyplanet.com/mapshells/south_east_asia/malaysia/malaysia.htm)

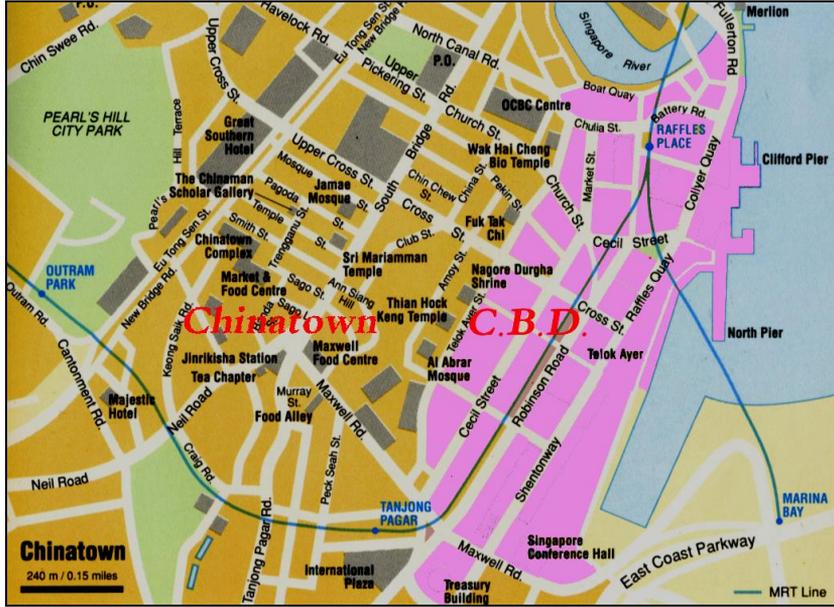


المنطقة المركزية ( تم توقعها تقريباً بمعرفة الباحثة )

- شكل ( ٢٠-٢ ) : " سنغافورة " موضحاً عليها المنطقة المركزية المكونة من عدة مناطق أهمها :  
 القلب التاريخي *Arab Street - Little India - Colonial District*  
 مركز المدينة *C.B.D.* والحي الصيني والمركز الجديد تحت الإنشاء *New C.B.D.*



شكل (٢١-٢) : القلب التاريخي *Colonial District* بسنغافورة  
وتظهر به المنطقة الخضراء المسماة *Padang* ويقابله المركز الحديث  
بأبراجه العالية ويفصل بينهما نهر سنغافورة (١)



مركز المدينة ( تم تحديده تقريبياً بمعرفة الباحثة )

شكل ( ٢٢-٢ ) : مركز المدينة الحديث والذي يسمى بـ " Financial District " أو *Shentonway* وجواره الحي الصيني *Chinatown* أحد مناطق التجديد الحضري<sup>(١)</sup>



شكل ( ٢٣-٢ ) : أحد الأبراج العالية بمركز سنغافورة الحديث بجانب أحد مباني الحي الصيني التاريخي<sup>(١)</sup>

(١) مرجع رقم ٨١ ص ١١١ .

(٢) شبكة الإنترنت ( مارس ٢٠٠٣ )

. <http://www.burla.force9.co.uk/world/pictures/Singapore/fullsize/001-16.jpg>

المرحلة الأولى : من عام ١٩٤٥ - ١٩٥٩ م ( فترة ما بعد الحرب العالمية الثانية )  
حالة المنطقة المركزية ( المركز والمنطقة المحيطة به )

أدى النمو السريع لجزيرة " سنغافورة " في بداية القرن العشرين إلى إفراز الكثير من المناطق المتدهورة بالمنطقة المركزية ، وكان هناك تناقض حاد بين مركزية عالية لطبقة العمال غير المهرة ذوي الدخل المنخفض التي تسكن بمباني متدهورة بالمنطقة المركزية مكونة من دورين إلى ثلاثة أدوار والتي تتواجد في نفس الوقت مع عدد قليل من مباني المؤسسات التجارية والمالية الحديثة .

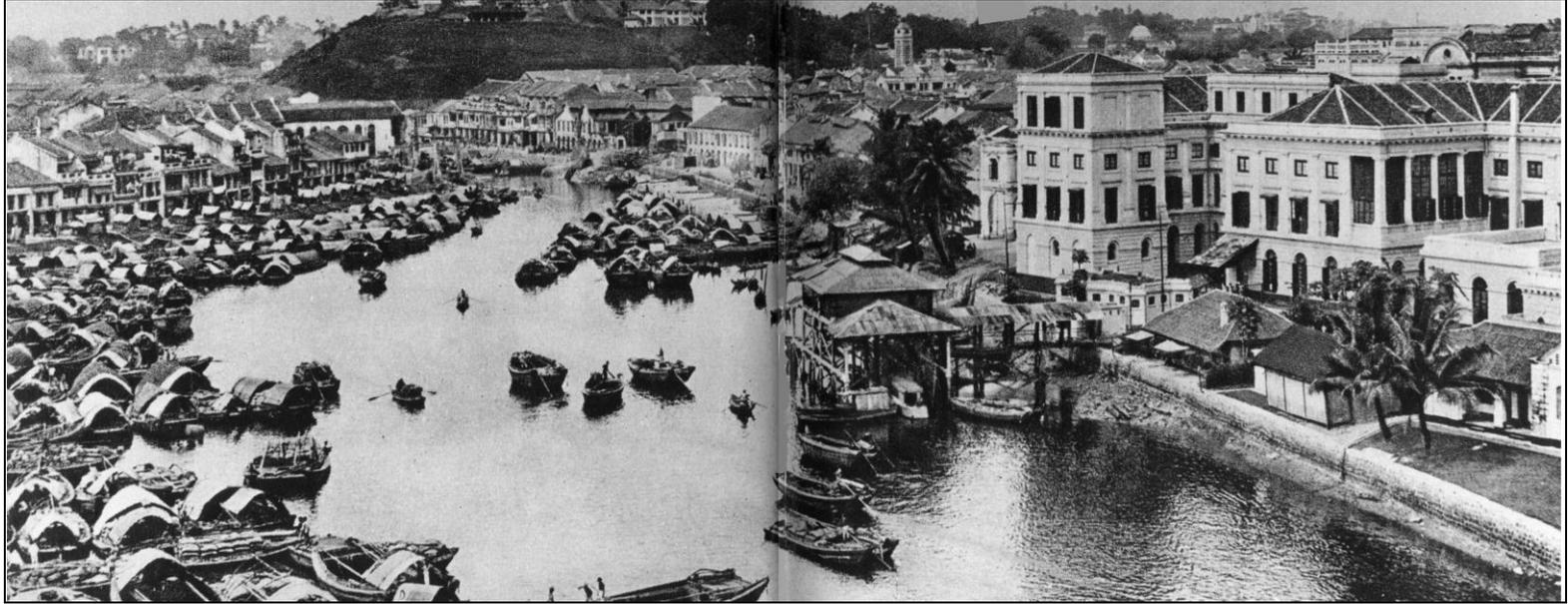
أي أن مركز المدينة قبل الحرب العالمية الثانية ( ١٩٣٩ - ١٩٤٥ م ) كان عبارة عن قلب مزدحم يحتوي على الكثير من المساكن المتدهورة التي يتكدس بها السكان ويسكنها في الغالب طبقة العمال التي تمثل القاعدة العريضة ويعتمد عليها اقتصاد " سنغافورة " في فترة الاستعمار البريطاني ، كما تم تخريب رصيد كبير من المساكن بالمنطقة المركزية بسبب الحرب وازدادت حالة المساكن سوءاً لانعدام صيانتها بسبب قانون التحكم في الإيجار لعام ١٩٤٧ م *The Rent Control* وكان يهدف إلى حماية المستأجرين من استغلال الملاك والحفاظ على التوازن الاجتماعي والذي منع ملاك المساكن من تحسين مساكنهم .

وفي عام ١٩٤٧ م كان ٧٢% من السكان يعيشون في المنطقة المركزية التي يكثر بها المساكن المتدهورة وتتكرر بها حوادث الحريق كما تنتشر بها الجريمة والأمراض الاجتماعية ، وقد وصلت الكثافة السكانية في بعض أحياء المنطقة المركزية إلى درجة عالية من الازدحام تهدد صحة السكان حيث تراوحت في البلوكات السكنية التجارية المكونة من دورين إلى ثلاثة أدوار والتي تسمى *Shophouses* من ١٢٢٠ إلى ١٧٠٠ شخص/هكتار وذلك بسبب تقسيم الوحدات السكنية من الداخل لتناسب إمكانيات السكان ذوي الدخل المنخفض ، وقد كانت الأسرة تسكن في مساحة أقل من ١٠ م<sup>٢</sup> .

وفي عام ١٩٥٢ بدأت الأعمال المساحية للمناطق المتدهورة لإعداد أول مخطط عام في " سنغافورة " لتوجيه النمو المستقبلي والذي تم الانتهاء منه عام ١٩٥٨ .  
وفيما يخص المنطقة المركزية فقد تم إعداد مخطط تفصيلي لتسجيل الحالة الإنسانية للمباني ومواد البناء المستخدمة واستخدامات الأراضي وكثافة السكان وتم تحديد مساحة ٥٧٠ هكتار ( ١٤٠٨ فدان ) تحتاج للتحسين والتجديد ويسكن بها ١٤٢.٠٠٠ نسمة أو ٤٥% من سكان المنطقة المركزية .

بينما خارج المنطقة المركزية فقد تم تخطيط مجتمعات مكتفية ذاتياً في المدن الجديدة تتوفر بها الخدمات التجارية والتعليمية والمناطق الترفيهية ، كما تم الحفاظ على مناطق ريفية كثيرة من الجزيرة والتأكيد على ضرورة الاعتماد على الذات في توفير الغذاء للاستغناء عن استيراده من الخارج كوسيلة لامتناسص العمالة الزائدة .

ويوضح شكل ( ٢-٢ ) جزء من القلب التاريخي في الخمسينات ويسمى *Fort Canning* وقد تحول إلى حديقة فيما بعد .



شكل (٢-٢٤) : جزء من القلب التاريخي لسنغافورة في الخمسينات في الفترة التي كانت تكثر بها المناطق المتدهورة ويسمي *Fort Canning* \* وقد تحول إلي حديقة فيما بعد (١)

\* *Fort Canning* هو اسم القلعة التي بناها الإنجليز عام ١٨٦٠ علي قمة تل يقع بالقرب من نهر " سنغافورة " وقد تحولت إلي حديقة تسمي *Fort Canning Park* . (١) مرجع رقم ٨١ ص ٢٤ - ٢٥ .

المرحلة الثانية : من عام ١٩٦٠ - ١٩٧٠<sup>(١)</sup>  
 الفترة المبكرة للتجديد الحضري ( مشاريع الإزالة والإحلال )

كانت " سنغافورة " تعاني من الركود الاقتصادي عام ١٩٦٠ ومن ارتفاع معدل البطالة الذي وصل إلي ١٣.٥% ، وقد أظهرت دراسة عن الإسكان والفقر عام ١٩٦٠ أن حوالي ثلث مليون نسمة يعيشون بأكواخ *Shanty huts* من مواد مختلفة من الخشب والصاج وغيرها بمناطق عشوائية علي حدود المدينة تنعدم بها المياه والصرف الصحي والخدمات الأساسية . وبعد انفصالها عن " ماليزيا " واستقلالها التام عام ١٩٦٥ كان رئيس وزرائها *Lee Kuan Yew* \* هو القوة الدافعة وراء نجاحها حتى عام ١٩٩٠ حيث قاد شعبه من الخمول والتخلف إلي صحة تكنولوجية متقدمة حتى أصبح شعب " سنغافورة " يمثل ثاني أعلى مستوى معيشة في " آسيا " بعد " اليابان " ، وكان هدفه هو العمل علي تحقيق الازدهار للشعب من خلال تنظيم صفوف المجتمع الذي ترجع أصوله إلي جنسيات ولغات وديانات مختلفة والمساواة بين الجميع . وكانت أولوياته تتمثل في :

- ١- حل مشكلة الإسكان من خلال إنشاء مشاريع ضخمة للإسكان الشعبي .
- ٢- الاهتمام بالتعليم وتوفير الخدمات اللازمة له .
- ٣- تحقيق التوازن الاقتصادي .
- ٤- توفير بنية أساسية قوية لجذب رؤوس الأموال من دول العالم المختلفة والتي دفعت بنمو " سنغافورة " الاقتصادي إلي الأمام .

ولتحقيق هذه الأهداف كان يجب إزالة المناطق السكنية المتدهورة وخاصة بالمنطقة المركزية وذلك لإحيائها اقتصادياً ببناء الأبنية الحديثة وتوفير بنية أساسية قوية تجذب الاستثمارات الأجنبية التي توفر فرص العمل لعدد كبير من السكان كما توفر السيولة المالية اللازمة لإقامة المشاريع المختلفة .

وتم تحقيق هذه الأهداف من خلال سياسة التجديد الحضري التي بدأت مع الخطة الخمسية الأولى ١٩٦٠ - ١٩٦٥ بتنفيذ سلسلة من برامج الإزالة وإعادة التوسيع وخاصة بالمنطقة المركزية ، فأزيلت المناطق السكنية المتدهورة لضعفها من الناحية الإنشائية وقابليتها للحريق وكذلك المخاطر الصحية الناجمة عنها بسبب تكديسها بالإضافة إلي التلوث الذي تسببه ، كما أزيلت المباني التي خربتها الحرب واستبدلت ببيئة صحية للسكان في مشاريع الإسكان الشعبي بالمدن الجديدة تتوفر بها الخدمات التجارية والتعليمية والترفيهية . وقد وضعت الخطة الخمسية الأولى تقديراً لخطة الإحلال كما يلي :

- الإحلال العاجل لربع مليون نسمة في الحي الصيني *Chinatown* والمجاور لمركز المدينة والذي يعتبر جزءاً من المنطقة المركزية ويتميز بشوارعه الضيقة ومبانيه التجارية السكنية المكونة من ٢-٣ دور .

(١) مرجع رقم ٩٠ شبكة الإنترنت (مارس ٢٠٠٣) ص ٦

. <http://www.serd.ait.ac.th/ump/opo48.pdf>

مرجع رقم ٨١ ص ١٨ ، ٢٢ ، مرجع رقم ١٠٣ ص ١٥٩ .

\* كان *Lee Kuan Yew* هو أول سنغافوري يتولى منصب رئيس الوزراء بدءاً من عام ١٩٥٩ الذي استقلت فيه " سنغافورة " عن " بريطانيا " وأصبحت ذات حكم ذاتي وقد استمر في منصبه ٣١ عاماً حتى عام ١٩٩٠ .

- الإحلال التدريجي لربع مليون نسمة يعيشون في مساكن متدهورة في عدة مناطق شرق وغرب " سنغافورة " .
  - إحلال ربع مليون نسمة علي عدة مراحل يعيشون علي حدود المنطقة المركزية .
- كما تحددت نسبة صغيرة من السكان لتسكن بمساكن الإسكان الشعبي بالمنطقة المركزية وينتقل العدد الفائض إلي المدن الجديدة المكتفية ذاتياً .

#### آلية الحكومة لحل مشكلة الإسكان بالمرحلة الثانية (١)

- لجأت الحكومة عام ١٩٦٠ لتنفيذ برامج الإسكان الضخمة إلي إنشاء هيئتين مستقلتين هما :
- هيئة تنمية الإسكان ( HDB ) The Housing & Development Board**
- وتتركز جهودها في توفير المساكن الاقتصادية للفقراء وإزالة المناطق المتدهورة وتنفيذ مشاريع التجديد العمراني .
- هيئة تنمية الاقتصاد ( EDB ) The Economic Development Board**
- وتقوم بتحقيق التطور الصناعي السريع كوسيلة للنمو الاقتصادي وتوفير فرص العمل .

وقد اعتمدت " هيئة تنمية الإسكان HDB " علي التمويل الحكومي والتي أصبحت بعد ذلك قطاع خاص ، وقامت بتوفير أحياء سكنية ذات مستوي جيد وملامم للسكان وكانت مسنولة عن كل ما يخص مشاريع الإسكان الحكومي من ناحية توفير الأرض والتصميم والتخطيط وتوفير مواد البناء فيما عدا تحديد إيجار الوحدات السكنية حيث قامت به " وزارة التنمية الوطنية Ministry of National Development " والتي أخذت في الاعتبار أن يكون تحديد قيمة إيجار الوحدات السكنية بناء علي دراسة اقتصاد الدولة والقدرات المادية لمعظم أفراد الشعب ، حيث أعطت الحكومة أهمية كبيرة لتحديد سعر الوحدات الاقتصادية التي تهتم القطاع الأكبر من الشعب حتى لا تكون أسعار المساكن الجديدة الاقتصادية في غير متناول معظم السكان كما في البلاد ذات النظام الرأسمالي ، أو يكون عدم وجود عائد مادي منها يؤدي إلي عدم تكرارها وصيانتها كما في البلاد ذات النظام الاشتراكي ، وبذلك أخذت " سنغافورة " موقعاً وسطاً بين النظام الرأسمالي والاشتراكي لحل مشكلة الإسكان ، كما تجنبت الحكومة منذ البداية سيطرة السوق الحر علي سعر الوحدات السكنية الاقتصادية عن طريق " وزارة التنمية الوطنية " كما سبق ذكره .

ومن أهم أسباب نجاح مشاريع الإسكان الشعبي بسنغافورة وعدم تدهورها هو اهتمام الحكومة منذ البداية بهذه المشاريع التي تختلف عن مثيلتها بدرجة كبيرة في كثير من دول العالم بما في ذلك البلاد المتقدمة مثل " أمريكا وبريطانيا " حيث يتضح في مشاريع الإسكان الشعبي في كثير من دول العالم سوء التصميم والتنفيذ مما يؤدي إلي أن تصبح هذه المشاريع احد أشكال الإسكان المتدهور بعد عدة سنوات بينما في " سنغافورة " قام بدراسة هذه المشاريع كبار المخططين والمصممين في مجال الإسكان الاقتصادي من جميع أنحاء العالم ، وتم إقامتها في مدن جديدة علي مساحات واسعة من الأرض علي شكل أبراج مرتفعة ذات كثافة عالية وذلك للاستخدام الأمثل للأرض نظراً لندرتها وصغر مساحة الجزيرة وتحيط بها المساحات الخضراء ، كما تتوفر بها الخدمات التجارية والتعليمية والترفيهية ، وتستوعب كل من المدن الجديدة

(١) مرجع رقم ٩٢ شبكة الإنترنت ( مارس ٢٠٠٣ ) ص ٤ .

<http://www.undp.org/tcdc/bestpract/social/cases>

مرجع رقم ٩٠ شبكة الإنترنت ( مارس ٢٠٠٣ ) ص ٦ ، ١٢ ، ١٣ .

<http://www.serd.ait.ac.th/ump/opo48.pdf>

مرجع رقم ١٠٣ ص ١٥٩ ، ١٦٠ .

حوالي ٢٠٠.٠٠٠ من السكان أو أكثر وقد تم إقامة عشرين مدينة جديدة في جميع أنحاء " سنغافورة " وربطها بوسائل المواصلات السريعة . وقامت " هيئة تنمية الإسكان HDB " بإحكام الرقابة علي المقاولين وشجعت الحكومة السكان بدعاً من عام ١٩٦٤ علي شراء مساكنهم الشعبية ونجحت في ذلك إلي حد كبير كما سيأتي شرحه .

وفي عام ١٩٦٤ انبثقت عن الهيئة السابق ذكرها وحدة لمشاريع التجديد العمراني قامت بتنفيذ مشروعين رائدين للإسكان الشعبي بالضواحي المحيطة بالمنطقة المركزية وعرفا بـ **North 1** و **South 1** وذلك لإعادة تسكين السكان المتضررين من الإزالة في قلب المنطقة المركزية .

وفي عام ١٩٦٩ اقترح مخطط المدينة طريق دائري يربط جميع أنحاء الجزيرة بشبكة من خطوط المواصلات ( أتوبيسات ) كما تربط المدن الجديدة والمناطق الصناعية ببعضها ، أيضاً تم ربط مركز المدينة بالمدن الجديدة عن طريق مترو الأنفاق الكهربائي السريع والذي يطلق عليه **Mass Rapid Transit (MRT)** .

#### سياسة إزالة المناطق المتدهورة <sup>(١)</sup>

في فترة الستينات وكذلك السبعينات قامت السلطات المحلية بإزالة المباني القديمة والمتدهورة والتي كانت معرضة لحوادث الحريق كما كانت دورات المياه تقع خارجها وصرفها الصحي غير مغطي ، ووصلت الكثافة السكانية بأجزاء من " الحي الصيني Chinatown " إلي ٢٤٠٠ نسمة/هكتار ، وقد أزيلت مباني كثيرة من الحي ولكن سرعان ما غيرت " سنغافورة " سياستها من الإزالة إلي الحفاظ والتجديد بالمرحلة التالية .

#### آلية الحكومة لوضع أسس الازدهار الاقتصادي بالمرحلة الثانية <sup>(٢)</sup>

كان اقتصاد " سنغافورة " في فترة الاستعمار البريطاني يقوم علي التجارة فقد كانت ميناء حر يعتمد علي نقل البضائع والتي معظمها يتم تصنيعه خارج الجزيرة ، واكتشفت الحكومة أن التجارة وحدها ليست كافية لمواجهة الطلب المتزايد علي فرص العمل مع النمو السكاني السريع ولذلك بدأت برنامج تصنيع في أوائل الستينات يتركز علي تحقيق النمو الاقتصادي وتوفير فرص العمل بالاعتماد علي رؤوس الأموال الأجنبية ، وكان هذا مناسباً لسنغافورة حيث كان يسود العالم في هذا الوقت موجة الشركات متعددة الجنسيات ( **Multinational corporation** ) و **MNCs** والتي وصلت إلي أقصى مكان في العالم وكانت تهدف إلي :

- البحث عن أسواق جديدة .
- تأسيس قواعد إنتاجية جديدة في بلاد رخيصة ذات أجور عمال منخفضة .
- وعندما نالت " سنغافورة " استقلالها التام وانفصلت عن " ماليزيا " وباقي الإتحاد الفيدرالي عام ١٩٦٥ كانت فرصتها في تحقيق التقدم والاكتفاء الذاتي قليلة لضعف إمكانيات الحكومة وعدم توفر سيولة مالية لتحقيق مشاريعها ، أيضاً عدم وجود مواد خام للصناعة ، كما كان حوالي ١٠% من السكان عاطلين عن العمل ، وقد قامت الحكومة بجهود جادة لتغيير الوضع القائم فبدأت عام ١٩٦٥ نهضة صناعية كبرى وذلك بالاعتماد علي جذب الاستثمار الأجنبي والذي يتحقق في أي دولة نامية بالتالي :
- توفر الموقع المتميز للبلد النامي .
- تحقيق الاستقرار السياسي .
- توفر العمالة الرخيصة .
- قلة أو انعدام القيود علي حركة الأموال .

(١) مرجع رقم ٨١ ص ٣٨ .

(٢) مرجع رقم ٩٧ ص ١٤ .

وقامت حكومة *Lee Kuan Yew* بتحقيق هذه المزايا جميعها إذ وجدت في هذه الشركات متعددة الجنسيات وسيلة لدفع برنامجها الصناعي وكمصدر لفرص العمل ورأس المال وإدخال التكنولوجيا المتقدمة ، أيضاً تعتبر هذه الشركات وسيلة للاتصال بالأسواق العالمية ، كما قامت بتطوير البنية الأساسية في كل مراحل تطورها الاقتصادي من بناء طرق أو تطوير للمواني البحرية والجوية والاتصالات أو بناء مصانع وتوفير للخدمات مما أدى إلي توافد كثير من الشركات الأجنبية ورؤوس الأموال .

المرحلة الثالثة : من ١٩٧١ - ١٩٩٠

النهضة الاقتصادية الصناعية والعمرانية والتكنولوجية وآثارها علي المنطقة المركزية في هذه المرحلة بدأت تظهر نتائج سياسة الدولة في المرحلتين السابقتين وتحققت نهضة اقتصادية صناعية وعمرانية وتكنولوجية كبرى . وفيما يلي إلقاء الضوء علي كل منها وتوضيح سياسة الدولة فيما يخص المنطقة المركزية .

١- النهضة الاقتصادية الصناعية (١)

نجحت الحكومة في الفترة من ١٩٦٨ - ١٩٧٢ في تحقيق أعلى معدل نمو شهده العالم حيث نمي القطاع الصناعي بمعدل ٢٣% سنوياً خلال هذه الفترة وانخفضت البطالة من ١٣.٥% عام ١٩٦٠ إلي ٥% عام ١٩٧٢ واستمرت في الانخفاض بعد ذلك ( وصلت إلي ٣.١% عام ٢٠٠٠ ) .

وقد بدأت أول نهضة صناعية في " سنغافورة " في نهاية السبعينات والتي اعتمدت علي برنامج البناء الاقتصادي الذي يقوم علي تطوير السياسة التعليمية والتوسع في استخدام التكنولوجيا وتعليم الحاسب الآلي وتقديم الحوافز المالية للشركات الصناعية وأصبحت " سنغافورة " مركز للعمالة المتخصصة في الصناعات منخفضة التكنولوجيا *Low-tech industries* مثل النسيج والصناعات الخفيفة ، وفي منتصف الثمانينات حولت " سنغافورة " نفسها سريعاً فأصبحت محور لصناعة وتصدير التكنولوجيا المتقدمة *High-tech manufacturing* خاصة في مجال الكمبيوتر والالكترونيات وكانت هذه هي بداية ثاني نهضة صناعية والتي دفعت بسنغافورة إلي تطورها الاقتصادي السريع والذي أطلق عليه البعض المعجزة الاقتصادية *economic miracle* ولتكون واحدة من النمر الآسيوية *Tigers of Asia* مثل " هونج كونج ، تايوان وكوريا الجنوبية " .

وفي نهاية النصف الثاني من الثمانينات أكد مخططي الاقتصاد علي الحاجة لتطوير قطاع الخدمات بالإضافة إلي التجارة والصناعة ، وتضاعف متوسط دخل الأسرة في إحصاء عام ١٩٩٠ ليصبح ضعفه في الثمانينات ( ٣٠٧٦ دولار سنغافوري / شهر ) كما أصبحت " سنغافورة " ثالث بلد للدخار علي مستوي العالم *The world best third savers* بعد " اليابان وسويسرا " .

أسباب النجاح الاقتصادي (٢)

فيما يلي أهم أسباب النجاح الاقتصادي التي جذبت رؤوس الأموال الأجنبية إلي " سنغافورة " وهي :

(١) مرجع رقم ٨١ ص ٣٣ - ٤٠ .

مرجع رقم ٦٩ ص ٣٦ ، ١٢٧ .

(٢) مرجع رقم ٩٠ شبكة الانترنت ( مارس ٢٠٠٣ ) ص ١٢ ، ١٥ .

. <http://www.serd.ait.ac.th/ump/opo48.pdf>

مرجع رقم ٨١ ص ٤٠ ، ٤٢ ، ٦٥ .

- ١- وجود قيادة سياسية قوية وحكيمة حرصت على الاستقرار السياسي والإدارة الناجحة التي دفعت بتقدمها الاقتصادي وتحولها الاجتماعي .
- ٢- تحديد أولويات التطوير حسب أهميتها .
- ٣- عدم ازدواجية الإدارة التي تؤدي إلي ضياع المسئولية بين عدة جهات وبعبارة الجهود وعدم القدرة علي اتخاذ القرار السليم .
- ٤- يرجع جزء من النجاح الاقتصادي بين فترة الستينات والثمانيات إلي المهارات الصناعية التي أفرزتها المدارس والمعاهد التدريبية في هذه الفترة ، كما يتميز شعب " سنغافورة " بحسن تعليمه وبجديته في العمل وانخفاض الفساد الأخلاقي والرشوة .
- ٥- توفر بيئة نظيفة وخضراء وبنية أساسية قوية من الأسباب الهامة التي جذبت المستثمرين من جميع أنحاء العالم إذ أنها تعتبر من قلل المدن الكبرى في " آسيا " التي لا تعاني من مشاكل الزحام والتلوث والفقر كما تنخفض بها معدلات الجريمة ، وقد أدت قوانين منع التلوث المتشددة إلي أن تصبح في مقدمة دول العالم التي لديها واعي بيئي . وبالرغم من مظهر الجزيرة الذي يتميز بالأبراج العالية وناطحات السحاب إلا أن مساحة المناطق الخضراء بها أكثر من أي مدينة كبرى في جنوب آسيا .

وأصبح مركز المدينة رمزاً لقوتها الاقتصادية وتقدمها التكنولوجي وتركزت به كبرى الشركات العالمية ، وتعتبر " الولايات المتحدة " هي أكبر مستثمر في " سنغافورة " والتي تملك وحدها حوالي ٨٠٠ شركة تتركز الاستثمارات بها في مجال الكمبيوتر والاتصالات وغيرها ، كما تساهم " اليابان وأوروبا " بقدر كبير من الاستثمارات بمركز المدينة . وقد أشارت الدراسات أن سبب تدفق رؤوس الأموال الأجنبية علي " سنغافورة " هو عائد الاستثمارات المجزي حيث تحصل الشركات الأمريكية علي عائد من استثماراتها في " سنغافورة " أكثر من أي دولة في آسيا .

#### ب- النهضة التكنولوجية (١)

وجدت الحكومة أنه لكي تحتفظ " سنغافورة " بتفوقها الإقتصادي علي منافسيها يجب التفوق في مجال التكنولوجيا وإتقان استخدامها ولذلك كان الاتجاه إلي ادخال تكنولوجيا المعلومات ( *Information Technology (IT* ) في القطاعات التي تحتاج إلي المعلومات والتي أصبحت عامل هام في تقدمها و تكوين مستقبلها .

كان الإقتصاد في " سنغافورة " قبل الستينات يمكن أن يوصف بأنه اقتصاد تجاري *Trading economy* ، وقبل التسعينات اقتصاد صناعي *Industrial economy* ، وبداية من التسعينات اقتصاد معلوماتي *Information Economy* وهو المدخل الذي دفع بسنغافورة إلي العمل علي تحقيق مفهوم الجزيرة الذكية التي تعتمد علي التكنولوجيا المتقدمة والاتصالات السريعة الحديثة في جميع نواحي الحياة .

و " سنغافورة " ربما تكون واحدة من أوائل الدول النامية التي عرفت الفوائد العظيمة لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات التي ستغير أسلوب الحياة والعمل وستؤدي إلي تكوين الفوارق الأساسية بين الدول النامية والمتقدمة . ولذلك أنشأت الحكومة " هيئة الحاسبات الآلية الوطنية ( *The National Computer Board (NCB* ) " عام ١٩٨١ لتدخل بخطة سريعة في عصر المعلومات ، وقامت هذه الهيئة بدفع " سنغافورة " إلي التفوق باستثمار تكنولوجيا المعلومات بكثافة لتعزيز منافستها الاقتصادية والارتقاء بنوعية الحياة ، وكانت أول خطة وطنية لتكنولوجيا المعلومات عام ١٩٨٦ *The First National IT Plan* وعملت علي الاهتمام بتطوير كلاً من القطاع العام والقطاع الخاص ورفع كفاءتهما في استخدام تكنولوجيا المعلومات .

وقد أدى التقدم التكنولوجي الكبير إلى تطوير جميع الخدمات التي تتواجد بدرجة كبيرة في مركز المدينة مما أدى إلى جذب مزيداً من الشركات الأجنبية ورؤوس الأموال والبنوك .

### ج - النهضة العمرانية<sup>(١)</sup>

تم مراجعة المخطط العام في عام ١٩٧١ - تم تحديثه عام ١٩٨٥ - والذي أعطي أهمية للمنطقة المركزية إذ ركز علي إدخال الإسكان الراقى بها وتوزيع الخدمات المختلفة علي المراكز الإقليمية مثل الخدمات التجارية والحكومية والبنوك وخطوط المواصلات لتخفيف الضغط الواقع علي المركز .

وفي منتصف السبعينات اتبع برنامج كبير للإحلال وبناء مساكن شعبية *Public Housing* في المدن الجديدة مع الاهتمام بالتشجير والمساحات الخضراء ، أيضاً بناء مباني سكنية لمرتفعي الدخل بالمنطقة المركزية مما أدى إلي انخفاض سكانها سريعاً حيث كانت تعاني في السابق من الإزدحام والتكدس . وقد غيرت " سنغافورة " سياستها سريعاً التي تتسم بازدراء ونبذ جميع المباني القديمة والتي نتج عنها إزالة الكثير من المباني التاريخية في الستينات والسبعينات حيث اعتبرت جميع المباني التي تزيد أعمارها عن خمسين عاماً مباني لها أهمية تاريخية . وفي عام ١٩٨٦ وضعت حكومة " سنغافورة " خطة خمسية لمشاريع التجديد العمراني ورصدت لها بليون دولار سنغافوري وقبل البدء بتنفيذها تم إرسال بعثات لدراسة مشاريع الحفاظ في " أمريكا وفرنسا " كما تم الاستعانة بخبراء من " أوروبا وأمريكا " ممن لهم خبرة طويلة في تنفيذ مثل هذه المشاريع .

وتم تحديد ٣٣٠٠ مبني للحفاظ عليها وتجديدها من قبل " هيئة التنمية الحضرية *The Urban Redevelopment Authority ( URA )* " ، وقام الخبراء بفحص حالة المباني الإنشائية واعداد الرسومات الكاملة لها وتجديدها وإضافة بعض الخدمات اللازمة للمباني القديمة منها مثل دورات المياه والمطابخ مع المحافظة علي الشكل الأصلي للمباني . ومن الخطوات الهامة في مشاريع الحفاظ في " سنغافورة " هو تغير اتجاه السلطات المختصة سريعاً من الحفاظ علي مباني فردية وتجديدها إلي الحفاظ علي وتجديد مناطق سكنية كاملة . وقد اعتبرت حكومة " سنغافورة " أن الحفاظ علي المناطق التاريخية وتجديدها \* حافظاً هاماً لتشجيع السياحة .

والحفاظ علي منطقة وتجديدها يتضمن تحسين بينتها الطبيعية وذلك بتوفير شوارع أو ممرات للمشاة وتوفير ساحات عامة وتنسيق المواقع بها وهذا يعني الاهتمام بالفراغات العمرانية بين المباني التاريخية والتي يسير أو يتجمع بها السكان مما يساعد علي خلق حركة وحياء بها .

ومن أمثلة المناطق التي تم الحفاظ عليها وتجديدها :

*Little India*

*Kampong Glam ( ex- Arab Street )*

*Emerald Hill Area*

*Chinatown*

*Boat Quay*

وجميع المناطق السابقة تقع بالمنطقة المركزية وبعضها ذات طابع شرقي مثل *Chinatown* وبعضها ذات طابع غربي مثل *Boat Quay* كما سيتم توضيحه بالإضافة إلي مناطق أخرى للحفاظ والتجديد .

(١) مرجع رقم ١٠٣ ص ص ١٦٠ ، ١٦٣ .

مرجع رقم ٨١ ص ص ٣٩ ، ١١١ ، ١١٤ .

مرجع رقم ١٠٤ ص ٤٢ .

\* أنظر استخدام منهج إعادة التأهيل وتطوره ( البند ٢-٥-٢ ) ص ١٣٣ .

**Chinatown** ( طابع شرقي آسيوي )

تم هدم العديد من مباني الحي القديمة المتدهورة التي تجمع بين السكن والعمل وذلك في فترة الستينات والسبعينات ، وقد وجدت الحكومة أن هدم هذه المباني يؤدي إلي ضياع تراثها الثقافي **heritage cultural** ولذلك قامت بتنفيذ مشروع كبير للحفاظ علي ما تبقي من مبانيه ، ويوضح شكل ( ٢-٢٥ ) أحد مباني الحي الصيني قبل وبعد أعمال الحفاظ والتجديد العمراني . ويضم الحي عدة مناطق للحفاظ منها **Tanjong Pagar** .

**Tanjong Pagar** ( احدي مناطق الحي الصيني )

وتقع هذه المنطقة في الطرف الجنوبي للحي الصيني وهي جزء منه وملصقة لمركز المدينة ( شكل ٢-٢٢ ) وقد تحولت من منطقة بالية ومتدهورة إلي منطقة تحتوي علي جميع أنواع الفنون والحرف ، وتم تجديد ٢٠٠ مبني سكني تجاري بها تتكوم من دورين علي مراحل لإعادة استخدامها كمطاعم ومحلات وأيضاً مكاتب وفنادق ، وأصبحت المنطقة بعد الحفاظ عليها وتجديدها تظهر مباني " سنغافورة " كما كانت منذ مائة عام و توافد عليها الكثير من التجار وأصحاب الأعمال مما أدي إلي إحيائها اقتصادياً واجتماعياً بتردد كثير من الزوار عليها .

**Boat Quay** ( طابع غربي )

تقع هذه المنطقة بالقلب التاريخي علي الضفة الجنوبية لنهر " سنغافورة " وتحتوي علي عشرات المباني السكنية التجارية المكونة من دورين من العهد الفكتوري **Victorian era shophouses** كما يوضح شكل ( ٢-٢٦ ) وتم تحويلها إلي منطقة ترفيهية تحتوي علي العديد من المطاعم والأنشطة الترفيهية .

وفي عام ١٩٨٧ أعطت " وزارة التطوير الوطني " اهتماماً كبيراً بالمنطقة المركزية وتم تكثيف بناء المراكز التجارية بها ومباني المكاتب والفنادق والشركات الكبرى ونقل الصناعات والمخازن من المنطقة المركزية إلي المناطق الصناعية ، كما تم الحفاظ علي المباني ذات الحالة الجيدة والطابع المميز وتجديدها بتحويل وظيفتها .

ويوضح شكل ( ٢-٢٧ ) مركز مدينة " سنغافورة " بأبراجه العالية بعد إعادة تأهيله باستخدام أساليب الإزالة والإحلال ، وشكل ( ٢-٢٨ ) مركز المدينة ويظهر به مباني منخفضة الارتفاع قد تم تجديدها وتحويل وظيفتها السابقة من مباني مخازن لتصبح منطقة مطاعم ترفيهية .

وبجانب سياسة الدولة في الحفاظ علي المباني التاريخية القديمة وتجديدها شجعت الحكومة السكان علي شراء مساكنهم الاقتصادية بدءاً من عام ١٩٦٤ كما سبق ذكره ونجحت في ذلك إلي حد كبير حيث أقبل السكان علي تملك مساكنهم التي تمتاز بالتصميم الملائم والتنفيذ الجيد والتي ترتبط مواقعها بجميع أنحاء الجزيرة بوسائل مواصلات سريعة ، وفي عام ١٩٩٠ أصبح أكثر من ٩٠% من السكان يعيشون في مساكن يملكونها واعتبرت بذلك " سنغافورة " صاحبة أعلى معدل لملكية المساكن في العالم .



شكل (٢-٢٥) : أحد مباني " الحي الصيني Chinatown " ذات الطابع الشرقي الآسيوي وتظهر به شكل الواجهة قبل وبعد أعمال الحفاظ والتجديد العمراني<sup>(١)</sup>



شكل (٢-٢٦) : مباني منطقة Boat Quay ذات الطابع الغربي بعد الحفاظ عليها وتجديدها<sup>(٢)</sup>

(١)، (٢) مرجع رقم ١٠٩ شبكة الإنترنت (مارس ٢٠٠٣) [www.skyscrapers.com](http://www.skyscrapers.com)



شكل ( ٢٧-٢ ) : مركز مدينة " سنغافورة " بارتفاعه العالية بعد إعادة تأهيله عمانياً باستخدام أسلوب الإزالة للمباني المتدهورة وإحلالها بأبراج حديثة<sup>(١)</sup> ( تجديد حضري )



شكل ( ٢٨-٢ ) : مركز مدينة " سنغافورة " بعد إعادة تأهيله عمانياً باستخدام أساليب الحفاظ والتجديد الحضري حيث يظهر به مباني منخفضة الارتفاع تم تجديدها وتحويل وظيفتها من مخازن لتصبح منطقة مطاعم ترفيهية<sup>(٢)</sup>

(١) ، (٢) مرجع رقم ١٠٩ شبكة الإنترنت (مارس ٢٠٠٣) [www.skyscrapers.com](http://www.skyscrapers.com) .

المرحلة الرابعة : من عام ١٩٩١ إلى ما بعد عام ٢٠٠٠ (١)  
البدء في بناء مركز جديد للمدينة

في التسعينات صنفت " سنغافورة " المدينة الرابعة في حجم التبادل التجاري في السوق الأجنبي بعد " لندن ، نيويورك وطوكيو " وهي الآن واحدة من أهم المراكز المالية الدولية في العالم .

ولقد أصبحت المهارة في استخدام تكنولوجيا المعلومات والحاسبات الآلية أساسية في جميع نواحي الحياة ، ولذلك أدخلت وزارة التعليم عام ١٩٩٧ م سياسة متكاملة لخلق قاعدة للتدريس وتعلم تكنولوجيا المعلومات في كل مدرسة .

تم استخدام تكنولوجيا المعلومات في الحكومة وفي مجال التجارة والصناعة والاقتصاد والنقل

والتعليم والطب وغيرها من المجالات ، وتخصيص شبكة \* لكل منها وربطها مع بعضها لسهولة الحصول علي المعلومات اللازمة وأدي التقدم في مجال تقديم الخدمات باستخدام تكنولوجيا المعلومات إلي قدوم المزيد من الشركات الكبرى بمركز المدينة .

و كان لتكنولوجيا المعلومات دور كبير في صيانة المباني حيث عرفت " سنغافورة " أهمية وجود شبكات قوية للمعلومات للبنية التحتية تدعم اقتصادها وتؤدي إلي تفوقها علي منافسيها فقامت بإنشاء قاعدة بيانات ضخمة للعقارات والمباني في كل بوصة مربعة من الجزيرة وإعداد خرائط توضح نوع الملكية كما تحتوي علي بيانات نقل الملكية العقارية منذ عام ١٨٢٣ ، وبذلك تكون " سنغافورة " أول مدينة ودولة في العالم تقوم بعمل مسح شامل للمباني منذ نشأتها وحتى الوقت الحاضر وواحدة من أوائل البلاد في العالم التي تمتلك " شبكة معلومات قومية للبنية الأساسية *National Information Infrastructure* " .

وقد تطلب قانون المباني تزويد كل مسكن جديد بوصلة للشبكة القومية للمعلومات التي تتصل بدورها بشبكة الإنترنت *World Wide Networks* وتكون إجبارية لكل وحدة سكنية مثل وصلات المياه والكهرباء .

وفي مجال الحفاظ تم إضافة عشر مناطق للحفاظ وبذلك يكون إجمالي مساحة الحفاظ ٧٥١ هكتار ( ١٨٥٥.٧ فدان ) .

و " سنغافورة " حالياً تصنف نفسها كموقع من أفضل المواقع في العالم للاتصالات وخدمات الموانئ الجوية والبحرية وهي في طريقها إلي أن تصبح جزيرة ذكية .

#### بناء مركز جديد للمدينة *The New C.B.D.*

نظراً لزيادة الأنشطة بمركز المدينة وكثرة عدد الشركات متعددة الجنسيات التي تعمل به في جميع التخصصات ، تم التفكير في بناء مركز جديد ليستوعب الأنشطة المتزايدة حتى لا يختنق المركز وتظهر به المشاكل ويفقد حيويته أو تمتد أنشطته المختلفة علي حساب الجزء السكني ويتردد سكانه كما يحدث في بعض مراكز المدن الأخرى . وقد اختير موقع المركز الجديد ليكون امتداداً للمركز القائم كما يمثل جزءاً من امتداد المدينة ويطلق عليه مركز المال والأعمال (٨٩٠ فدان ) وتسمى بـ *Marina South* وتوضحها الأشكال (٢-٢٩ ، ٢-٣٠) ويتكون بعضها من ردم جزء من مياه المحيط الهادي وخططت ليتم تنفيذها علي أربع مراحل بداية من

(١) مرجع رقم ٩٧ ص ١٥ ، مرجع رقم ٨١ ص ٣٩ .

\* تم انشاء شبكات متخصصة للمعلومات في المجالات المختلفة مثل *EcomNet* في مجال الاقتصاد ، *TradeNet* في مجال التجارة ، *MedNet* في مجال الطب وغيرها .

عام ٢٠٠٠ ، والثلاث مراحل الأولى يستغرق كل منها عشر سنوات بينما المرحلة الرابعة غير محدد نهايتها في الوقت الحالي .  
ويوفر المركز الجديد الاحتياجات المستقبلية من الأراضي لمباني المكاتب والأنشطة التجارية وخلق محور هام للأنشطة الثقافية والترفيهية ، كما سيتم بناء وحدات سكنية ملائمة ذات نوعيات خاصة وخلق مناطق مشاه ومناطق مفتوحة واسعة ويرتبط المركز الجديد بالمركز القائم عن طريق المترو الكهربائي السريع MRT وأيضاً عن طريق شبكة من الطرق ، وبذلك يكون بنهاية المرحلة الرابعة منطقة متكاملة للعمل والسكن وكذلك منطقة ترفيهية (١) .  
وتعتبر " سنغافورة " من قلائل الدول التي فكرت في الحفاظ علي مركزها بعد إعادة تأهيله عمرانياً واقتصادياً واجتماعياً وذلك قبل ظهور أية مشاكل به ببناء مركز جديد مرتبط بالمركز القائم الذي سيظل يمثل قوة " سنغافورة " الاقتصادية .



شكل ( ٢-٢٩ ) : أرض الامتداد لمدينة " سنغافورة " ويظهر عليها المركز الجديد ملاصقاً للمركز القائم (٢)

(١) مرجع رقم ١٠٤ ص ١٦٤ .

(٢) شبكة الإنترنت (مارس ٢٠٠٢) <http://www.ura.gov.sg/pr/graphics/pr97-62p.gif>



شكل ( ٣٠-٢ ) : الموقع المقترح للمركز الجديد ويظهر محددًا باللون الأحمر كامتداد للمركز القائم بأرض الامتداد بمدينة " سنغافورة " (١)

المرحلة الأولى من عام ١٩٤٥ - ١٩٥٩

حالة المنطقة المركزية

في فترة ما بعد الحرب العالمية الثانية

### اجتماعياً

- نظراً لتركز طبقة العمال بالمنطقة المركزية من منخفضي الدخل فقد انتشرت بها الأمراض الاجتماعية المصاحبة للمناطق الفقيرة مثل سوء السلوك وانتشار الجريمة وغيرها .

### اقتصادياً

- كان يغلب علي سكانها طبقة العمال غير المهرة من منخفضي الدخل الذين يسكنون في مباني متدهورة يتراوح ارتفاعها من ٢-٣ دور ويتواجدون في نفس الوقت مع عدد قليل من المؤسسات التجارية والمالية أي أن المنطقة المركزية عموماً كانت تتسم بالفقر .

### عمرانياً / بيئياً

- كانت المنطقة المركزية تحتوي علي الكثير من المساكن المتدهورة بالإضافة إلي رصيد كبير من المساكن التي خربتها الحرب والتي تفتقد إلي كثير من الخدمات .  
- في عام ١٩٤٧ تراوحت الكثافة السكانية من ١٢٢٠ إلى ١٧٧٠ شخص / هكتار بسبب تقسيم الوحدات السكنية من الداخل لتتناسب إمكانيات ذوي الدخل المحدود .  
- تم البدء في إعداد أول مخطط عام في " سنغافورة " عام ١٩٥٢ والذي تم الانتهاء منه عام ١٩٥٨ ، كما تم إعداد مخطط تفصيلي للمنطقة المركزية وتسجيل حالة المباني الإنشائية ومواد البناء المستخدمة واستخدامات الأراضي وكثافة السكان .  
- في عام ١٩٥٩ كان ربع مليون نسمة من السكان يعيشون في مساكن تعاني درجات مختلفة من التدهور بالمنطقة المركزية .  
- تم تحديد مساحة ٥٧٠ هكتار ( ١٤٠٨ فدان ) بالمنطقة المركزية تحتاج للتحسين والتجديد ويسكن بها ١٤٢.٠٠٠ نسمة أو ٤٥% من سكان المنطقة المركزية .  
- تم تحويل جزء من القلب التاريخي المتدهور إلي حديقة .

يتبع

جدول ( ٢-٤ ) : إعادة تأهيل المنطقة المركزية في " سنغافورة " ( المركز والمنطقة المحيطة به ) في أربع مراحل من عام ١٩٤٥ إلي ما بعد عام ٢٠٠٠

## المرحلة الثانية من عام ١٩٦٠ - ١٩٧٠ الفترة المبكرة للتجديد الحضري

اجتماعياً	اقتصادياً	عمرانياً / بيئياً
<ul style="list-style-type: none"> <li>- مع إزالة المناطق المتدهورة بدأت تتغير نوعية السكان تدريجياً وقد اهتمت الحكومة بالتعليم وتوفير الخدمات اللازمة له كوسيلة للتطور الاقتصادي والاجتماعي وتغيير سلوك السكان .</li> <li>- وتم تسكين نسبة صغيرة من الإسكان الاقتصادي بالمنطقة المركزية وإدخال الإسكان الراقي بها مما أدى إلى رفع المستوى الاجتماعي تدريجياً .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- قامت الحكومة عام ١٩٦٠ بإنشاء " هيئة تنمية الاقتصاد EDB " لإنجاز التطور الصناعي السريع كوسيلة للنمو الاقتصادي وتوفير فرص العمل .</li> <li>- اعتمد برنامج التصنيع الذي قامت به الحكومة في بداية الستينات علي جذب الاستثمارات الأجنبية والشركات متعددة الجنسيات كوسيلة لدفع برنامجها الصناعي ومصدر لفرص العمل ورأس المال وإدخال التكنولوجيا المتقدمة ، وقد تسوَّف لسنغافورة الموقع المتميز والاستقرار السياسي والعمالة الرخيصة التي تؤدي إلى جذب المال الأجنبي بالإضافة إلى قلة القيود علي حركة الأموال .</li> <li>- قامت الحكومة بتطوير البنية الأساسية من طرق وموانئ بحرية وجوية واتصالات وخدمات مما أدى إلى توافد كثير من الشركات الأجنبية وبدء الانتعاش الاقتصادي .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- قامت السلطات المحلية في بداية الستينات وكذلك السبعينات بإزالة المباني القديمة والمتدهورة بالمنطقة المركزية التي تنعدم بها المرافق والخدمات ، وبدأت مع الخطة الخمسية الأولى ١٩٦٠ - ١٩٦٥ سلسلة من برامج الإزالة وإعادة التسكين خاصة بالمنطقة المركزية ، ووضعت الخطة تقديراً للإحلال العاجل لربع مليون ساكن في الحي الصيني Chinatown المجاور لمركز المدينة والذي يعتبر جزء من المنطقة المركزية ويتميز بشوارعه الضيقة ومبانيه التجارية السكنية التي تتكون من دورين إلى ثلاثة أدوار وأزيلت الكثير من المباني المتدهورة بالحي الصيني التي وصلت الكثافة بأجزاء منه إلى ٢٤٠٠ نسمة / هكتار .</li> <li>- قامت الحكومة عام ١٩٦٠ بإنشاء " هيئة تنمية الإسكان " لتوفير المساكن الاقتصادية للفقراء وإزالة المناطق المتدهورة وتنفيذ مشاريع التجديد الحضري .</li> <li>- استعانت الحكومة بكبار المخططين والمصممين من جميع أنحاء العالم لبناء مشاريع الإسكان الشعبي بالمدن الجديدة التي تتوفر بها جميع الخدمات اللازمة وشجعت السكان علي شراء مساكنهم الاقتصادية بدءاً من عام ١٩٦٤ ، وأقبل السكان علي تملك مساكنهم لجودة تصميمها وتنفيذها .</li> <li>- في عام ١٩٦٤ تم البدء بتنفيذ مشروعين رائدين للإسكان الشعبي بالضواحي المحيطة بالمنطقة المركزية عرفا باسم North 1 &amp; South 1 لإعادة تسكين السكان المتضررين من الإزالة بقلب المنطقة المركزية .</li> <li>- في عام ١٩٦٩ اقترح مخطط المدينة طريق دانري يربط جميع أنحاء الجزيرة بشبكة من خطوط المواصلات ( الأتوبيسات ) كما تم ربط مركز المدينة بالمدن الجديدة والمناطق الصناعية عن طريق المترو الكهربائي السريع ( MRT ) مما يقلل من التلوث والضوضاء .</li> </ul>

جدول ( ٢-٤ ) : إعادة تأهيل المنطقة المركزية في " سنغافورة " ( المركز والمنطقة المحيطة به ) في أربع مراحل من عام ١٩٤٥ إلى ما بعد عام ٢٠٠٠

يتبع

المرحلة الثالثة : من عام ١٩٧١ - ١٩٩٠ نهضة الاقتصادية والعمرانية والتكنولوجية الكبرى بسنغافورة وأثرها علي إعادة تأهيل المنطقة المركزية

اجتماعياً	اقتصادياً	عمرانياً / بيئياً
<ul style="list-style-type: none"> <li>- أدي توفير الإسكان الراقى بمركز المدينة وخفض أعداد وحدات الإسكان الاقتصادي إلي تغير نوعية سكانه وبذلك اختفت الأمراض الاجتماعية والجرائم التي كانت منتشرة في السابق ، كما أدي التعليم وحملات التوعية المكثفة التي قامت بها الحكومة إلي تغيير سلوكيات السكان الخاطئة .</li> <li>- أدي إعادة تأهيل المركز عمرانياً واقتصادياً ببناء المراكز التجارية الكبرى وتوفير الأنشطة الترفيهية في بعض المباني التاريخية إلي تردد السكان عليه معظم ساعات النهار ، ومما ساعد علي إحيائه ربطه بمترو الأنفاق الكهربائي السريع الذي سهل تردد السكان عليه من أي مكان بالجزيرة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>كان لسياسة الحكومة في مجال الاقتصاد تأثير كبير علي مركز المدينة وتحوله إلي مركز مال وأعمال عالمي كما يأتي :</li> <li>- نجحت الحكومة في الفترة من ١٩٦٨ - ١٩٧٢ في تحقيق أعلى معدل نمو شهده العالم حيث نمي القطاع الصناعي بمعدل ٢٣% سنوياً خلال هذه الفترة ، وانخفضت البطالة من ١٣.٥% عام ١٩٦٠ إلي ٥% عام ١٩٧٢ واستمرت في الانخفاض بعد ذلك ( وصلت إلي ٣.١% عام ٢٠٠٠ ) .</li> <li>- قام برنامج البناء الاقتصادي بتطوير السياسة التعليمية والتوسع في استخدام التكنولوجيا وتعليم الحاسب الآلي وتشجيع الصناعة .</li> <li>- في نهاية السبعينات بدأت أول نهضة صناعية في سنغافورة حيث أصبحت مركزاً للعمالة المتخصصة في الصناعات التكنولوجية مثل النسيج والصناعات الخفيفة .</li> <li>- في منتصف الثمانينات حولت " سنغافورة " نفسها سريعاً فأصبحت محور لصناعة وتصدير التكنولوجيا المتقدمة خاصة في مجال الكمبيوتر والالكترونيات وكانت هذه هي بداية ثاني نهضة صناعية والتي دفعت بسنغافورة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- في منتصف السبعينات اتبع برنامج كبير للإحلال وتم بناء مساكن شعبية بالمدن الجديدة تحيط بها مساحات خضراء بديلة عن المساكن المتدهورة بالمنطقة المركزية التي تم تزويدها بمباني سكنية لمرتفعي الدخل .</li> <li>- غيرت " سنغافورة " سياستها سريعاً التي تتسم بازدراء جميع المباني القديمة في الستينات وبداية السبعينات والتي نتج عنها إزالة الكثير من المباني التاريخية حيث اعتبرت جميع المباني التي تزيد أعمارها عن خمسين عاماً مباني لها أهمية تاريخية .</li> <li>- في عام ١٩٨٦ وضعت حكومة سنغافورة خطة خمسية لمشاريع التجديد الحضري وتم تحديد ٣٣٠٠ مبني للحفاظ عليها وتجديدها مع المحافظة علي شكلها الأصلي وذلك من قبل " هيئة التنمية الحضرية <i>URA</i> " .</li> <li>- تم الحفاظ علي المباني ذات الحالة الجيدة والطابع المميز بمركز المدينة وتجديدها وذلك بتحويل وظيفتها السابقة من مباني مخازن</li> </ul>

جدول ( ٢-٤ ) : إعادة تأهيل المنطقة المركزية في " سنغافورة " ( المركز والمنطقة المحيطة به ) في أربع مراحل من عام ١٩٤٥ إلي ما بعد عام ٢٠٠٠

يتبع

المرحلة الثالثة : من عام ١٩٧١ - ١٩٩٠ النهضة الاقتصادية والعمرانية والتكنولوجية  
الكبرى بسنغافورة وأثرها علي إعادة تأهيل المنطقة المركزية



جدول ( ٢-٤ ) : إعادة تأهيل المنطقة المركزية في " سنغافورة " ( المركز والمنطقة المحيطة به ) في أربع مراحل من عام ١٩٤٥ إلي ما بعد عام ٢٠٠٠

يتبع

المرحلة الرابعة : من عام ١٩٩١ إلى ما بعد عام ٢٠٠٠  
أثر تكنولوجيا المعلومات علي إعادة تأهيل مركز المدينة

اجتماعياً	اقتصادياً	عمرانياً / بيئياً
<ul style="list-style-type: none"> <li>- مع ازدياد أعداد الشركات العالمية بمركز المدينة والحاجة إلي مزيداً من مباني المكاتب مع عدم توفر المساحة اللازمة ، وحتى لا تمتد أنشطة الشركات علي حساب الجزء السكني كما يحدث في بعض مراكز المدن الكبرى تم التفكير في إنشاء مركز جديد مجاور للمركز القائم يستوعب جميع الاحتياجات المستقبلية من مباني المكاتب وغيرها وبذلك يتم الحفاظ علي حيوية ونشاط مركز المدينة القائم بالتفكير في وقت مبكر لحل مشاكله المستقبلية .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- في التسعينات صنفت " سنغافورة " الدولة الرابعة في حجم التبادل التجاري في السوق الأجنبي بعد " لندن ، نيويورك وطوكيو " .</li> <li>- تم استخدام تكنولوجيا المعلومات في جميع نواحي الحياة في الحكومة وفي مجالات التجارة والصناعة والاقتصاد والنقل والتعليم والطب وتخصيص شبكة لكل منها وربطها مع بعضها لسهولة الحصول علي المعلومات اللازمة في جميع المجالات مما أدى إلي توفير الخدمات والمعلومات بسرعة كبيرة للشركات العالمية الكبرى التي تتجمع بالمركز وبذلك أصبح مركز عالمي للخدمات علي أعلى مستوي مما أدى إلي رفع قيمته الاقتصادية بشكل كبير .</li> <li>- أدت الرغبة في الحفاظ علي تفوق المركز الاقتصادي علي المستوي العالمي إلي التفكير في إنشاء مركز جديد يغطي الاحتياجات الجديدة للأنشطة الاقتصادية والتجارية ويتصل بالمركز القائم حالياً ويتكامل معه عن طريق المترو الكهربائي السريع .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- كان لتكنولوجيا المعلومات دور كبير في صيانة المباني ، فتم إنشاء قاعدة بيانات ضخمة للعقارات والمباني في كل بوصة مربعة من الجزيرة وإعداد خرائط توضح نوع الملكية كما تحتوي علي بيانات نقل الملكية العقارية منذ عام ١٨٢٣ ، وبذلك تكون " سنغافورة " أول مدينة ودولة في العالم تقوم بعمل مسح شامل للمباني منذ نشأتها وحتى الوقت الحاضر ، كما تعتبر واحدة من أوائل البلاد في العالم التي تمتلك شبكة معلومات قومية للبنية الأساسية .</li> <li>- تطلب قانون المباني تزويد كل مسكن جديد بوصله للشبكة القومية للمعلومات التي تتصل بشبكة الإنترنت وتكون إجبارية لكل وحدة سكنية مثل وصلات المياه والكهرباء .</li> <li>- وبذلك أدى إدخال تكنولوجيا المعلومات إلي إعادة تأهيل المركز عمرانياً وسهولة الحصول علي معلومات عن جميع المباني التاريخية والحديثة به لتجديدها أو صيانتها .</li> <li>- للمحافظة علي قوة المركز الاقتصادية وتجنب ظهور مشاكل عمرانية به تم التفكير في إنشاء مركز حديث بجانب المركز القائم كجزء من أرض الامتداد للمدينة والبدء في تنفيذه اعتباراً من عام ٢٠٠٠ علي أربع مراحل كل مرحلة مدتها عشر سنوات وبنهاية المرحلة الرابعة التي قد تختلف مدتها عن الفترات السابقة سيكون المركز الجديد منطقة للعمل والسكن وكذلك منطقة ترفيهية متصلة بشبكة مواصلات سريعة .</li> </ul>

جدول ( ٢-٤ ) : إعادة تأهيل المنطقة المركزية في " سنغافورة " ( المركز والمنطقة المحيطة به )  
في أربع مراحل من عام ١٩٩٥ إلي ما بعد عام ٢٠٠٠

## ٢-٢-٣ تجربة إعادة تأهيل حي " الحفصية "

## (١) بالمنطقة المركزية بتونس العاصمة

في نهاية السبعينات من القرن العشرين قامت هيئة " اليونسكو " بتسجيل العديد من المدن في العالم كتراث إنساني عالمي يجب الحفاظ عليه ، وقد تم تسجيل العديد من المدن العربية الإسلامية مثل القاهرة التاريخية ، دمشق ، حلب ، صنعاء ، تونس ، فاس ، الدار البيضاء وغيرها .  
وفي مدينة " تونس " العاصمة تم تسجيل بعض أحياء من المدينة القديمة ( العتيقة ) ضمن قائمة التراث العالمي عام ١٩٧٩م مثل حي " الحفصية " الذي يعتبر أول مشروع إعادة تأهيل لحي قديم في العالم يساهم في تمويله " البنك الدولي " كما أنه أول مشروع واسع النطاق في مدينة إسلامية وأحد البرامج الرائدة والتميزة في مجال إعادة التأهيل ، وهو يتكون من مرحلتين وقد حصلت المرحلة الأولى منه علي جائزة " الأغا خان " للعمارة عام ١٩٨٣م .  
وقد قامت " تونس " بإنشاء " وكالة التهذيب والتجديد العمراني " عام ١٩٨١م لتتولى سياسة الدولة في مجال تجديد الأحياء القديمة وإعادة تأهيلها وكذلك الارتقاء بالأحياء العشوائية تحت إشراف " وزارة التجهيز والإسكان " .  
ويعتبر حي " الحفصية " جزءاً من المشروع العمراني الثالث الذي يتضمن الارتقاء بأربعة أحياء عشوائية هي : الشريشي - الزغادية - التضامن - الكرم الغربي ، بالإضافة إلي إعادة تأهيل حي قديم وهو حي " الحفصية " الذي تدهورت فيه المباني إلي حد كبير كما انهار الكثير منها .

## التطور التاريخي لحي " الحفصية "

يقع حي " الحفصية " بالمنطقة المركزية لمدينة " تونس " كما يوضح شكل ( ٣١-٢ ) بالجهة الشرقية لمركز المدينة القديم داخل موقع الأسوار ( شكل ٣٢-٢ ) وتبلغ مساحته حوالي ١٣.٥ هكتار بينما تبلغ مساحة المركز القديم حوالي ٣٠ هكتار وهو يقع بالمدينة القديمة البالغ مساحتها حوالي ٢٧٠ هكتار .  
وينقسم حي " الحفصية " إلي ثلاثة أجزاء هي :

١- " سيدي يونس " في غرب الحي

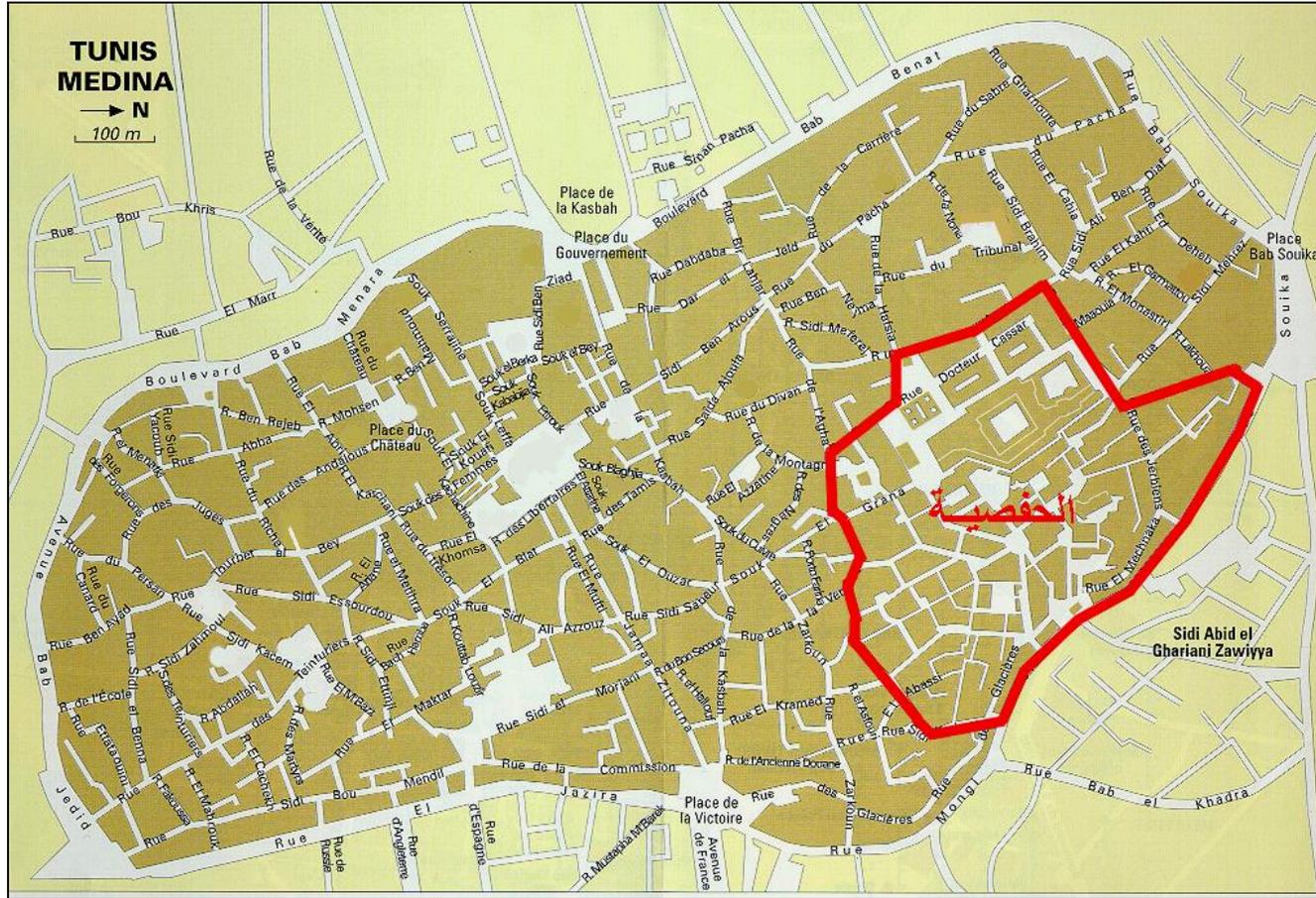
٢- " سيدي البيان " في الشرق

٣- القطاع الأوسط الكبير ومعظمه أراضي فضاء

ويعود إنشاء حي " الحفصية " إلي القرن العاشر وكان يسمى في السابق " الحارة " وسكنه طائفة اليهود التونسيين ومع تولي الأسرة الحفصية ملك البلاد في القرن الثالث عشر تغير اسمه إلي حي " الحفصية " وظل محتفظاً بطابعه الإسلامي القديم دون تغير يذكر ، وقد تدهور الحي تدريجياً بسبب قصور صيانه ومع بداية الاحتلال الفرنسي لتونس عام ١٨٩٠م بدأ اليهود في هجرة الحي لتكدسه الشديد وتدهوره حيث انتقلوا إلي المناطق الحديثة بضواحي المدينة تاركين الحي للسكان من الطبقات الفقيرة ومحدودة الدخل . وفي عام ١٩٢٨م ظهرت فكرة تجديد الحي وتم إعلانه منطقة غير صحية عام ١٩٣٣م وبدأت أولى عمليات الهدم وإزالة المباني المتداعية فيه وهدمت أجزاء كبيرة منه فيما بين عامي ١٩٣٣ ، ١٩٣٩م كما تعرض الحي إلي القصف أثناء الحرب العالمية الثانية ( ١٩٣٩ - ١٩٤٥م ) مما أدى إلي تدمير مباني كثيرة منه ، ومنذ الثلاثينات بدأت الهجرة الريفية إلي المدينة القديمة وتكاثر عدد المهاجرين بها بعد الاستقلال عام ١٩٥٦م بحثاً عن عمل بالعاصمة واستقروا في المنازل التقليدية التي هجرها أصحابها ، وعانت المدينة القديمة في الستينات من تهالك البنية التحتية والفقر والكثافة السكانية العالية ، كما أدى تجميد القيمة الإيجارية المنخفضة بها إلي عزوف المالكين عن إصلاح وتحسين عقاراتهم وساهمت هذه العوامل مجتمعة في تدهور الحالة العمرانية بالمدينة القديمة وانخفاض النشاط الاقتصادي والمستوي الاجتماعي .



شكل (٢-٣١) : موقع حي " الحفصية " بالمنطقة المركزية بمدينة " تونس " القديمة التي تتميز بنسيجها العضوي بينما تظهر المدينة الحديثة بنسجها الشبكي (١)



شكل ( ٣٢-٢ ) : موقع حي " الحفصية " التاريخي داخل موقع أسوار مركز مدينة " تونس القديمة " ذات النسيج العضوي (١)  
 ( تم تحديد حي " الحفصية " بمعرفة الباحثة )

## مشروع إعادة تأهيل حي " الحفصية "

قامت الحكومة التونسية في عام ١٩٧٠م بإنشاء جمعية " صيانة المدينة A.S.M. " \* وتختص ببرامج التنمية الحضرية وتضم خبرات مختلفة ولها مميزاتا المستقلة ، وقد شارك كلاً من هيئة " اليونسكو " في تقديم الدعم الفني وكذلك " البنك الدولي " بالتمويل الجزئي للحفاظ علي المدينة القديمة كما سيأتي شرحه .  
وقد قامت " جمعية صيانة المدينة A.S.M. " بوضع مخطط للتنمية الحضرية للحفاظ علي المدينة القديمة بناء علي مسح شامل لها عمرانياً واقتصادياً واجتماعياً ، وقسمت المدينة إلي ثلاثة أقسام .

## أ - مناطق أثرية ينبغي حمايتها

وهي تلك المناطق التي تتطلب الحماية والحفاظ عليها وتقع في قلب المدينة وتتركز فيها المباني الأثرية حيث تضم حوالي ٥٨ أثر ( مساجد ، زوايا ، بوابات ، مدارس ، حمامات عامة ) إلي جانب ١٢٦ مسكناً و ٦٢ محلاً تجارياً ، وأقترح المخطط ضم ٥٧ مبني ذو قيمة جمالية ضمن المنطقة بعد حصر شامل للمباني ، واعتمد المبدأ العام لتطوير المنطقة علي عدم التغير في المباني سواء من حيث المظهر الخارجي أو التصميم الداخلي وخلق استعمالات مناسبة للمباني التي فقدت وظيفتها الأصلية .

## ب - مناطق الامتداد العمراني

وهي مناطق امتداد للمناطق الأولى ذات مباني أثرية أقل عدداً وتتطلب حماية التشكيل العمراني من خلال مقاييس للحفاظ علي العناصر الأساسية للنظام التخطيطي والمعماري مع السماح بالتطوير والتنمية العمرانية .

## ج - مناطق الضواحي

وهي مناطق تحيط بالمناطق السابقة وتقع ضمن القطاع الخاضع لمشروع الحفاظ وقد تعرضت لتغييرات عديدة في الطابع العام ، واعتمد المخطط في التعامل معها علي مجموعة من الإجراءات الخاصة بها في تحديد الارتفاعات للمباني الجديدة ومعالجة واجهاتها لتكتسب نفس الطابع العمراني .

ونظراً لأهمية المنطقة الأولى الأثرية فقد كان اهتمام " جمعية صيانة المدينة " و " اليونسكو " و " البنك الدولي " منصباً علي اتخاذ الخطوات العملية لإعادة تأهيلها وكانت الأولوية القصوى في تنفيذ المخطط لحي " الحفصية " لأهميته التاريخية حيث يحتوي علي عدد كبير من المباني الأثرية كما يوجد به عدد كبير من المباني المتهاكلة ويتميز بنسيجه العضوي وحرارته المتعرجة ومساحته ذات الأفنية ، ويحتوي بداخله علي بعض الخدمات وهي سوق " الحوت " الكبير ومدرستين ونادي اجتماعي وملعب للأطفال كما تتركز علي حدوده الخارجية مجموعة من المساكن تصل إلي أربعة أوار ذات طابع حديث ، وقد انقسم المخطط التنفيذي له إلي مرحلتين هما .

## المرحلة الأولى ( ١٩٧٣ - ١٩٧٨م )

وكان من أهدافها

- بناء بعض المنازل لاستيعاب الزيادة السكانية الكبيرة .
- القيام باستثمارات بسيطة وسريعة العائد لتوفير التمويل اللازم وذلك من خلال بناء سوق " الحوت " القديم المتهدم وبيعه للتجار المحليين .
- إعادة توزيع الاستعمالات السكنية والتجارية والخدمية بما يحقق الاتزان بين أجزاء الحي المختلفة .

وتم تنفيذ ما يلي :

١- بناء ٩٤ منزل تقليدي بارتفاع دورين بأفنية داخلية وقد بنيت هذه المساكن الحديثة بحيث تحاكي

- النسيج التاريخي للمدينة القديمة بهدف إيجاد التواصل والتجانس بين القديم والحديث بمراعاة بعض الأسس العمرانية بها وذلك من خلال استخدام الأفنية الداخلية والأقواس وتدرج الفراغات والطرق المغطاة كما توضح الأشكال (٣٣-٢ ، ٣٤-٢ ، ٣٦-٢) .
- ٢- إقامة مباني علي الأراضي الخالية بالحي والناطقة عن إزالة المباني القديمة والمتداعية .
- ٣- إعادة بناء سوق " الحوت " القديم المتهدم وهو سوق كبير وتم عمل ممرات مشاه له مغطاة بقبوات تربطه بالأسواق الصغرى خارج الحي مثل سوق " جراننا " وسوق " محرز " .
- ٤- منحت جمعية " صيانة المدينة A.S.M " بعض المنح والمساعدات المالية للتجار لتحفزهم علي الانتقال إلي " الحفصية " وأعدت فكرة شوارع الأسواق في المدينة العربية وتجميع الحرف في شارع واحد لتتكامل مع بعضها مما أدى إلي الانتعاش الاقتصادي للحي وتردد السياح والسكان الأغنياء عليه وخاصة لتميزه بقربه من مركز مدينة " تونس " .
- ٥- إنشاء مباني مكاتب إدارية وعيادات خاصة وبعض الخدمات مثل مطعم ومقهى .
- ويوضح شكل (٣٧-٢) حي " الحفصية " بشبكته العضوية ومواقع البناء الحديثة به ، وتم تحقيق معظم الأهداف المرجوة من هذه المرحلة بصورة معقولة في الاتجاهين العمراني / البيئي والاقتصادي بينما لم تحقق النجاح المطلوب في الاتجاه الاجتماعي للسكان الفقراء بتلبية احتياجاتهم ولذلك كان هناك حاجة لتنفيذ برنامج المرحلة الثانية .

### المرحلة الثانية ( ١٩٨١ - ١٩٨٥ م )

- تم وضع برنامج المرحلة الثانية فيما بين عامي ١٩٨١ ، ١٩٨٢ م والتي تمثلت أهدافه في :
- ١- ترميم وتجديد المباني المتداعية مع تجنب إزالة المباني إلا في حالة الضرورة القصوى لتقليل حالات إحلال المساكن .
- ٢- بناء وحدات سكنية جديدة وأماكن تجارية وإدارية ومواقف سيارات وخدمات عامة في الأراضي الفضاء والمواقع التي تم إزالتها .
- ٣- إنشاء شبكات للطرق والبنية الأساسية وتحسين القائم منها .
- ٤- ترميم المباني الأثرية بالحي واستخدامها في وظائف تتلاءم معها للحفاظ عليها واستثمارها مع تغيير واجهاتها .

### تمويل البرنامج

- اعتمد تمويل البرنامج علي
- الدعم الحكومي : ويتمثل في قيام الحكومة التونسية ببناء مباني سكنية وتجارية في الأراضي الخالية بالمنطقة وبيعها للسكان والتجار المحليين واستخدام العائد في ترميم المباني الأثرية العامة وإعطاء قروض للسكان لتحسين وتجديد منازلهم .
- الهيئات الدولية : وتتمثل في " اليونسكو " الذي يقوم بتقديم الدعم الفني المتمثل في الخبراء المشاركين في وضع برامج مخططات التحسين والقيام بأعمال المسح الميداني مع الهيئات الحكومية المعنية ، كما يشارك " البنك الدولي " بالتمويل الجزئي للبرامج الخاصة بتجديد وتحسين المباني والمناطق الأثرية مع الحكومة .
- دعم خاص : ويتمثل في قيام السكان بالمشاركة في أعمال التجديد والتحسين ، وكذلك من خلال شراء ذوي الدخل المرتفعة للمباني السكنية المتميزة التي تبني في الأراضي الخالية واستغلال هذه الأموال في إنشاء وحدات سكنية للفقراء ومحدودي الدخل ، أيضاً قيام الحكومة بتقديم قروض لمحدودي الدخل لتجديد وتحسين مساكنهم .

وتنقسم المرحلة الثانية إلي قسمين

### ١. الارتقاء وإعادة التأهيل

ويتضمن

- صيانة وتطوير شبكات المرافق العامة .

## الباب الثاني الفصل الثاني : ٢-٢ استخدام منهج إعادة التأهيل والدروس المستفادة من التجارب العالمية

- تجديد المباني المتدهورة في " سيدي البيان " و " سيدي يونس " مع الاحتفاظ بالطابع العمراني المميز للحي .
- تطوير ممرات المشاة ومسارات الحركة الآلية بإنشاء طريق للسيارات لتسهيل الوصول إلي الحي وأيضاً توفير موقعين لانتظار السيارات .
- ترميم وإعادة استخدام المباني الأثرية في وظائف ملائمة لها للحفاظ عليها مثل المعارض والمتاحف والمباني الإدارية ومقار الجمعيات الأهلية .
- تحسين الخدمات القائمة وتوفير الناقص منها لمواجهة احتياجات الزيادة السكانية .

### ٢. إقامة مباني جديدة بالأراضي الخالية

- وتتمثل في
- إقامة عدة عمارات سكنية لذوي الدخل المرتفع تحيط بالإطار الخارجي للحي .
- بناء مباني سكنية لمحدودي الدخل بارتفاع دورين بأفنية داخلية .

وقد روعي في الحالتين الحفاظ علي الطابع العمراني التقليدي من خلال بناء مساكن محدودي الدخل بنفس الطابع العمراني القديم مع وضع الاشتراطات والتشريعات الملزمة بذلك في مباني إسكان ذوي الدخل المرتفع ، وقد تميزت الفراغات العمرانية بالبواكي وكذلك مداخل المباني والطرق المغطاة علي هيئة عقود لتتلاءم مع طابع المنطقة .

### تنفيذ البرنامج

استخدم أسلوب التنفيذ المرحلي بالمشروع لتوفير مصادر التمويل حيث تم البدء بتحسين وتجديد المرافق وانتهت هذه الأعمال عام ١٩٨٤م ، ثم إنشاء وحدات سكنية وتجارية جديدة عام ١٩٨٥م وبيعها للسكان والمستثمرين مما سمح باستعادة التكلفة واستخدامها في تحسين وتجديد المباني المتدهورة وترميم المباني الأثرية والتاريخية وإعادة توظيفها في استخدامات ثقافية إدارية لضمان صيانتها المستمرة .

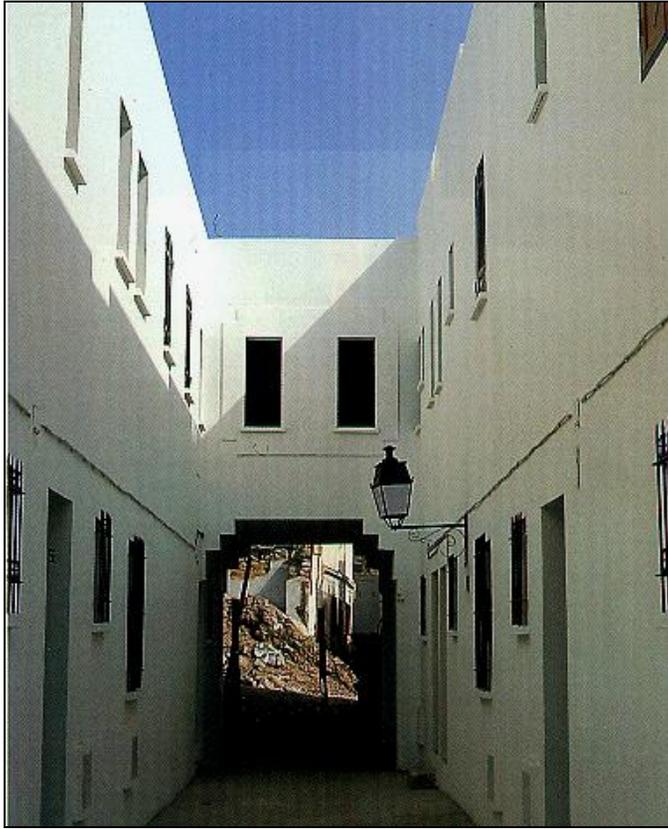
وقد قدمت المرحلة الثانية التمويل اللازم لتحسين الحالة الاجتماعية للسكان وتم تشجيعهم علي تملك مساكنهم وإصلاحها وتجديدها وذلك بالتنسيق مع " صندوق التوفير الوطني للإسكان " حيث وصلت نسبة الملكية الخاصة حوالي ٨٠% ، وقد أدي تطوير البنية الأساسية وتحسين الظروف المعيشية بحي " الحفصية " إلي جعله مركز جذب تجاري .

### تقييم مشروع حي " الحفصية "

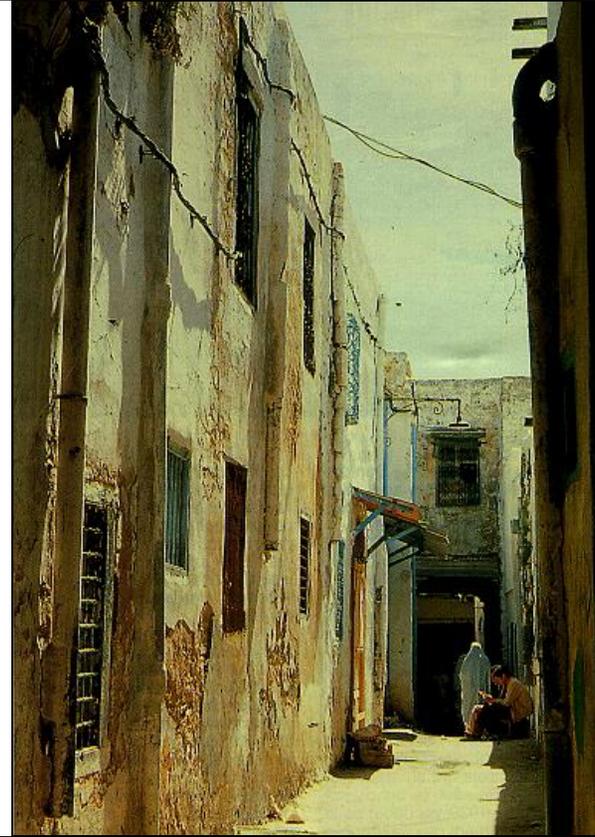
يمثل مشروع إعادة تأهيل حي " الحفصية " نموذجاً ناجحاً وفريداً في كيفية التعامل مع المناطق ذات القيمة التاريخية حيث نجح في تحقيق التكامل والانسجام بين القديم والجديد من خلال إعطاء المباني الجديدة طابع المنطقة الحضاري وكذلك حل مشكلة المرور الآلي بالحي عن طريق حظر مرور المركبات به إلا في جانب واحد لخدمة المحلات والأسواق التجارية مع تصميم شبكة جديدة للمحاور الرئيسية والفرعية تحقق سيولة المرور وتجنب التكدس داخله .

ومن الأسباب الرئيسية لنجاح المشروع إتباع أسلوب التنفيذ المرحلي لتوفير مصادر التمويل بإنشاء شبكة البنية الأساسية ثم إنشاء الوحدات السكنية والتجارية وبيعها للمستثمرين لاسترداد التكلفة كما سبق شرحه ، وقد حقق المشروع التوازن بين طبقات المجتمع المختلفة حيث نجح في إبقاء الطبقات الفقيرة داخل الحي وتحسين مستوي معيشتها مع جذب ذوي الدخل المرتفع لها بتوفير الخدمات ووسائل الراحة المطلوبة بالإضافة إلي تنشيط الحي سياحياً واقتصادياً بإعادة توظيف مبانيه الأثرية بعد تجديدها وإظهارها بصورة مميزة .

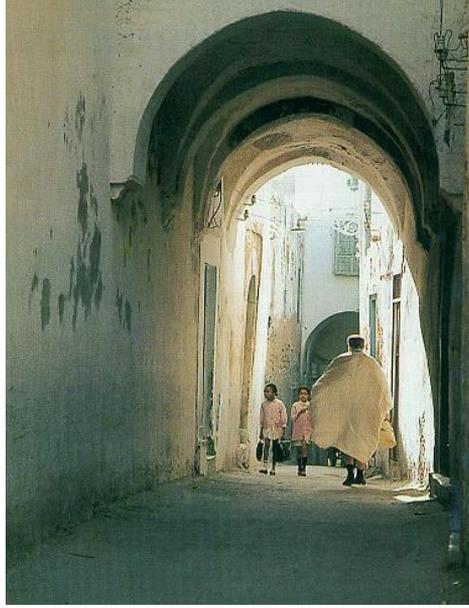
ويوضح جدول ( ٢-٥ ) مشروع إعادة تأهيل حي " الحفصية " باتجاهاته الثلاثة العمرانية / البيئية والاقتصادية والاجتماعية .



شكل ( ٣٤-٢ ) : أحد الممرات السكنية ذات المباني الحديثة  
بحي " الحفصية " ويظهر بها الطابع المنسجم مع الحي التاريخي والتواصل  
بين القديم والحديث<sup>(١)</sup>



شكل ( ٣٣-٢ ) : أحد الممرات السكنية القديمة ذات المباني المتدهورة  
بحي " الحفصية " <sup>(١)</sup>

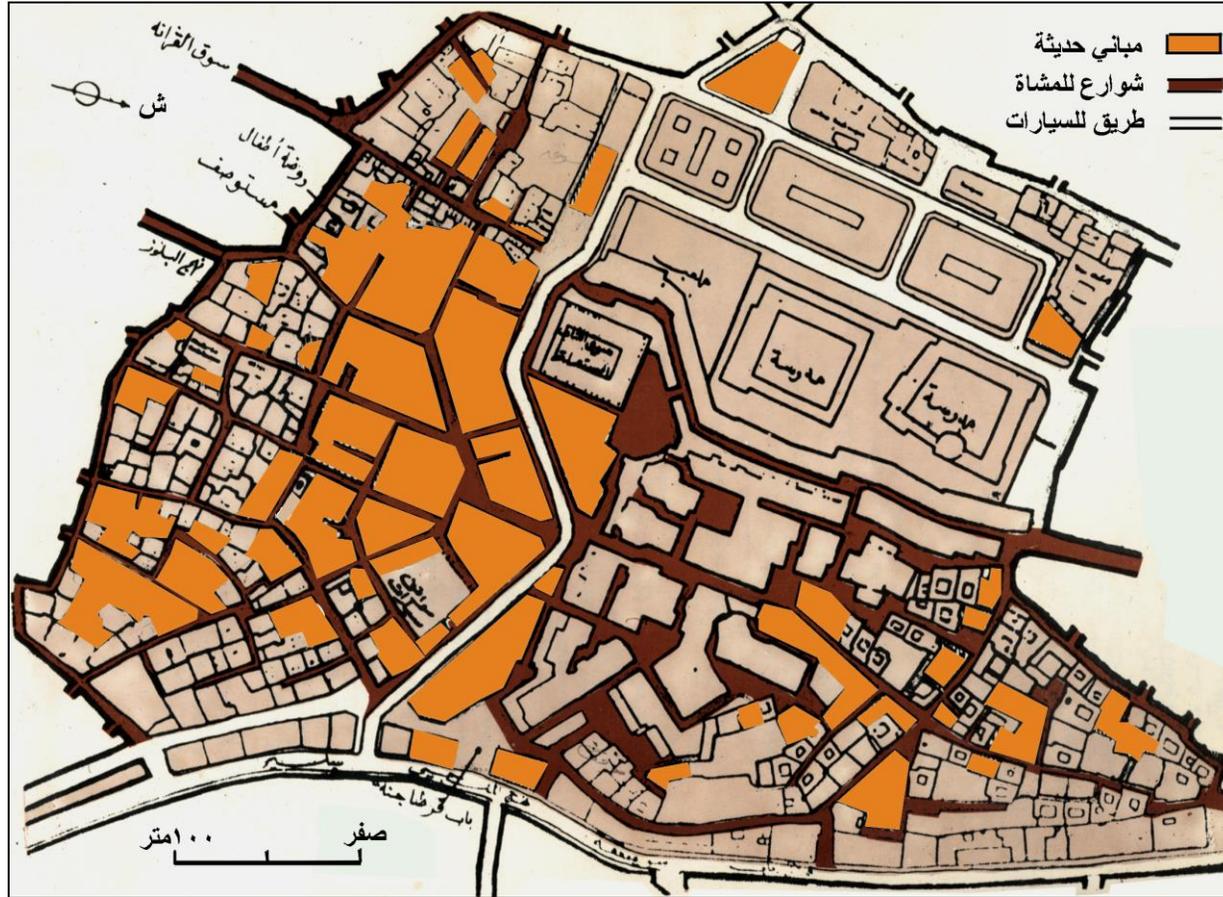


شكل (٣٥-) : أحد الطرق المغطاة ذات الأقواس بحي " الحفصية " بالمدينة القديمة ويوضح جزء من النسيج العمراني بالحي<sup>(١)</sup>



شكل (٣٦-٢) : مركز تجاري حديث بحي " الحفصية " بالمرحلة الأولى ويظهر به طابع المنطقة التاريخي<sup>(٢)</sup>

(١) مرجع رقم ١٢٤ .  
(٢) مرجع رقم ٥١ ص ١٥ .



شكل (٣٧-٢): مشروع إعادة تأهيل حي " الحفصية " ويظهر به موقع المباني الحديثة وشوارع المشاة وطريق السيارات (١)

## مشروع إعادة تأهيل حي " الحفصية " التاريخي بتونس

شمل ثلاثة اتجاهات

### اتجاه اجتماعي

- ترتب علي إدخال الإسكان الراقى بالحي ارتفاع المستوي الاجتماعي .
- أدي إعادة استخدام المباني الأثرية في وظائف إدارية مثل المعارض والمتاحف وغيرها إلي تردد الزوار والسياح عليها وخلق حركة مشاة وإلي حيوية وانتعاش الحي .
- تحقيق التوازن بين طبقات المجتمع المختلفة حيث نجح المشروع في تحسين مستوي الطبقات الفقيرة داخل الحي مع جذب ذوي الدخل المرتفع بتوفير الخدمات المطلوبة .

### اتجاه اقتصادي

- وشمل :
- إنشاء مباني جديدة لذوي الدخل المرتفع وكذلك مباني تجارية في الأراضي الخالية بالحي واستغلال عاندها في تجديد المباني المتدهورة وترميم المباني الأثرية .
  - إقامة مباني مكاتب إدارية ومحلات تجارية وبيعها للمستثمرين لتدر دخلاً .
  - إعادة بناء السوق الكبيرة المتهدم وبيع محلاته للتجار لتوفير استثمار سريع من عائد بيعه .
  - توظيف المباني الأثرية بعد ترميمها وتجديدها لتحقيق عائد اقتصادي لصيانتها والحفاظ عليها وكذلك إنعاش المنطقة اقتصادياً بتردد الزوار والسياح عليها .

### اتجاه عمراني / بيئي

- وشمل :
- تجديد المباني القائمة المتدهورة .
  - إنشاء مباني سكنية لمحدودي الدخل بارتفاع دورين تحاكي المباني القديمة وذلك باستخدام الأبنية الداخلية والعمود والطرق المغطاة .
  - بناء عمارات سكنية لذوي الدخل المرتفع .
  - صيانة وتطوير شبكات المرافق العامة .
  - إنشاء طريق للسيارات وتوفير موقفين انتظار لها .
  - تشجيع السكان علي امتلاك مساكنهم بعد تجديدها وقد بلغت نسبة تملك المساكن ٨٠% مما أدي إلي حفاظ السكان علي ممتلكاتهم .

جدول ( ٥-٢ ) : مشروع إعادة تأهيل حي " الحفصية " التاريخي بالمنطقة المركزية لمدينة " تونس "

## ٢-٢-٤ مثال علي أهمية تكامل الاتجاهات الثلاثة في مشاريع إعادة التأهيل

يرجع نجاح مشروعات إعادة التأهيل للمناطق التاريخية إلي احتوائها علي الجوانب العمرانية والاقتصادية والاجتماعية مجتمعة حيث تتكامل الجوانب الثلاثة لجعل المنطقة التاريخية منطقة توفر الخدمات لسكانها وتحتوي علي أنشطة اقتصادية وترفيهية تحقق تردد السكان عليها معظم ساعات النهار حيث أن غياب الأنشطة المختلفة يجعل المنطقة التاريخية طاردة لسكانها كما يقول " روي ورسكت Roy Worskett " \* >> أن فشل عمليات الحفاظ علي المناطق التاريخية \*\* يرجع إلي إنها كانت عمليات فردية منفصلة عن الهيكل الاجتماعي والاقتصادي علي مستوي المدينة أو الإقليم (١) << ويوضح مشروع الحفاظ علي مدينة " فاس القديمة " عدم اكتمال نجاح المشروع كما سيأتي شرحه لعدم تكامل الاتجاهات الثلاثة به واقتضاره علي إعادة التأهيل العمراني فقط .

## تجربة الحفاظ علي مدينة " فاس القديمة - البالي " بالمغرب (٢)

يطلق علي مدينة فاس القديمة اسم " فاس البالي " وهي أول عاصمة للملكة المغربية وقد أسسها المولي " إدريس " عام ٨٠٠ م وتقع في وادي بين جبلين علي نهر " فاس " واستقر بها العرب التونسيون علي الضفة الغربية لنهر فاس وانشئوا بها جامع وجامعة القرويين عام ٨٥٩ م والتي تعد من أوائل جامعات العالم ، وكانت " فاس " ولا تزال مركزاً حضارياً ودينياً ضمن أعظم المدن التاريخية في العالم الإسلامي .

ويتكون مركز مدينة " فاس " من جامع " المولي إدريس " وجامع وجامعة " القرويين " وحول هذين الرمزين الدينيين توجد الأسواق المركزية شكل ( ٢-٣٨ ) التي تربط المركز ببيوالبات المدينة ، وجنوب المحور الشرقي الغربي توجد المنطقة السكنية التقليدية التي تحتوي علي شبكة طرق عضوية ضيقة شكل ( ٢-٣٩ ) كما تتميز بوجود أفنية داخلية متدرجة في الحجم والمساحة .

وعندما استعمرت " المغرب " من قبل الفرنسيين تم بناء مدينة " فاس الجديدة " عام ١٩٢٠ شكل ( ٢-٣٨ ) أعلي المدينة وعلي مسافة قريبة منها وخصصت للوظائف الإدارية والسياسية وأيضا لسكن الفرنسيين كما ضمت قصر " فاس الجديد " الملاصق لحي اليهود والذي يطلق عليه " مِلا Mella " ثم أضيف قطاع سكني جديد للمدينة سمي " عين قادوس " في عام ١٩٥٠ ويقع علي التلال شمال " فاس " .

\* " روي ورسكت Roy Worskett " هو خبير تخطيط عمراني بريطاني وكان رئيساً لمؤتمر الحفاظ في أوروبا عام ١٩٧٥ وله العديد من المؤلفات في هذا المجال ، وتعتبر توصيات هذا المؤتمر هي الموجه الرئيسي لسياسة اليونسكو في التعامل مع المناطق التاريخية في العقود الثلاثة الماضية .

\*\* يطلق علي مشاريع الحفاظ المتكاملة للمناطق التاريخية التي تشمل الجوانب العمرانية والاقتصادية والاجتماعية مشاريع إعادة التأهيل حيث يتناول أسلوب الحفاظ الجوانب العمرانية فقط .

- (١) مرجع رقم ٢٨ ص ٢٨ .  
 (٢) مرجع رقم ٢٣ ص ٦٠-٦٣ ، مرجع رقم ٢٨ ص ١٤٣-١٤٦ ،  
 مرجع رقم ٤٠ ، مرجع رقم ٨٣ ص ٢٧٠ ، ٢٧٦ .

وبعد استقلال المغرب عام ١٩٥٦ حدث إحلال اجتماعي كما يحدث في كثير من المدن التاريخية حيث انتقلت الطبقات الثرية من المدينة القديمة " فاس البالي " إلي المدينة الجديدة وتدهورت الأولي تدريجياً ، حيث أدي ترك الملاك لمساكنهم إلي تقسيمها من الداخل لتسكنها أكثر من عائلة وأدي ذلك إلي زيادة الكثافة داخل الأسوار فقد ارتفع عدد السكان من ١٧٢.٨١ نسمة عام ١٩٢٦ إلي حوالي ٢٥٠.٠٠٠ نسمة عام ١٩٧٥ في المدينة القديمة كما ظهرت العديد من التجمعات العشوائية حول المدينة التاريخية علي المناطق الخضراء التي كانت تمثل متنفساً للمنطقة مما أدي إلي العديد من المشاكل العمرانية والصحية .

وعلي ذلك فمدينة " فاس " تتكون من مدينتين هما :

فاس البالي : التي تأسست عام ٨٠٠ م وتتميز بمبانيها التاريخية ذات التصميم الإسلامي .  
فاس الجديد : التي تم بنائها بعد الحرب العالمية الأولى علي الطراز الأوربي الحديث .  
ولذلك يطلق علي مدينة فاس اسم " المدينة المزدوجة " حيث تتكون من جزء قديم وآخر حديث بالإضافة إلي منطقتين هما :

المنطقة الأولى : تجمع " عين قادوس " والذي انشأ عام ١٩٥٠ وهو منطقة سكنية للإسكان المتوسط والمنخفض .

المنطقة الثانية : عبارة عن بعض العشوائيات التي بناها النازحين من الريف علي الحدود الشرقية للمدينة القديمة .

وقد أدت التغيرات الاقتصادية والاجتماعية للمدينة التاريخية نتيجة لحدوث الإحلال الاجتماعي وكذلك الإهمال المستمر إلي ظهور العديد من المشاكل بها وهي :

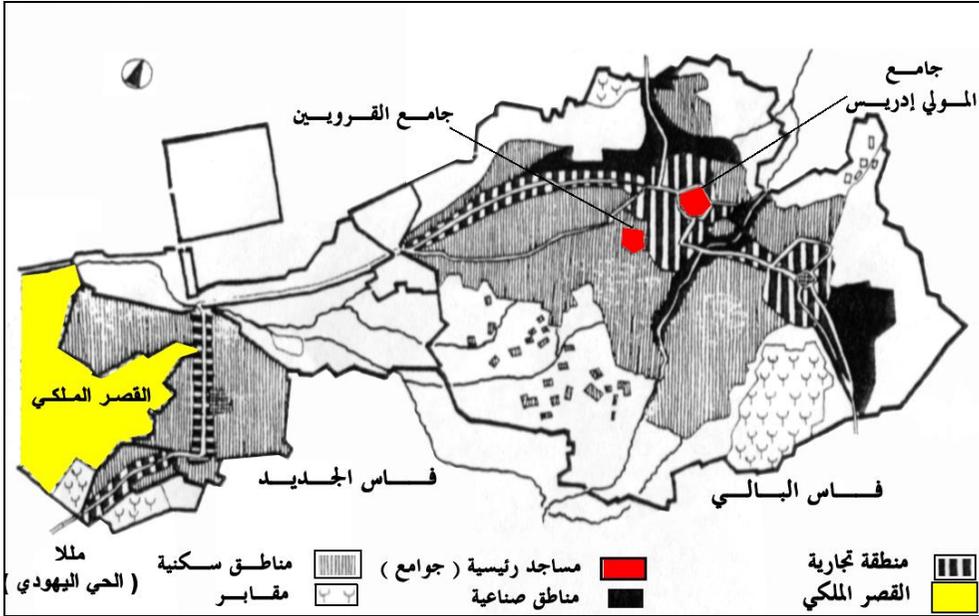
- تدهور الصناعات التقليدية في المدينة القديمة وظهور أنشطة هامشية أخرى مرتبطة بمتطلبات المجتمعات الريفية الساكنة للمدينة .
- تدهور المنشآت الأساسية من مساجد ومدارس وتعرضها للتدمير وفقدانها لطابعها المميز .
- تدهور شبكات المرافق العامة خاصة الصرف الصحي نتيجة للزيادة الكبيرة في عدد السكان .

وقد تنبتهت " اليونسكو " إلي أهمية الحفاظ علي المدينة القديمة فأعلنت بمؤتمرها في نيروبي عام ١٩٧٦ الحفاظ علي مدينة " فاس القديمة " ووجهت نداء لإتخاذ وتطوير المدينة التي تضم ٦٠% من السكان وقامت بإعداد مخطط شامل لها بالاشتراك مع كلاً من وزارة الثقافة المغربية ووزارة الإسكان والعمل في عام ١٩٧٨ وقد تركزت أهدافه فيما يلي :

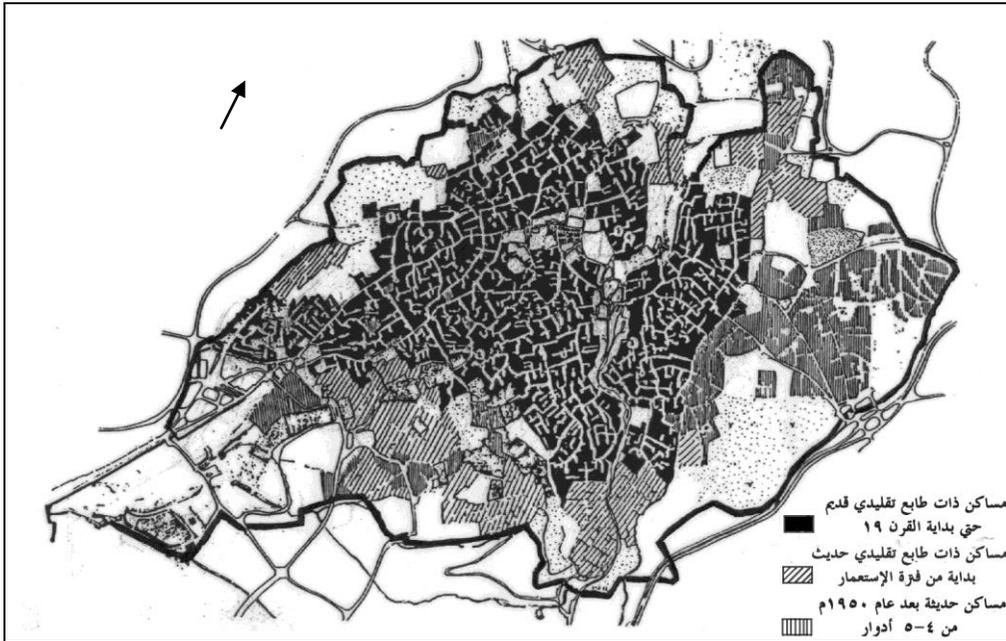
- ١- المحافظة علي المباني التراثية وترميمها وإعادة تأهيل المنطقة التاريخية بإعادة توظيف مبانيها وإدخال استعمالات جديدة طبقاً لمتطلبات العصر وملانمة لطابعها الأصيل .
- ٢- إحياء السوق القديم بإنشاء مركز تدريب للحرف اليدوية للحفاظ عليها من الاندثار مع توفير فرص عمل بالمنطقة .
- ٣- إدخال خدمات حديثة وطرق سيارات تندمج مع التخطيط القديم .
- ٤- بناء مناطق سكنية جديدة بنفس الطابع التقليدي للمنطقة التاريخية لتستوعب جزءاً من الزيادة السكانية وتخفف من التكدس السكاني الموجود بالمنطقة التاريخية .

- ولكن لم يحقق البرنامج الحد الأدنى من أهدافه وأصبحت المدينة طاردة لسكانها حيث :
- اهتم المخطط بالمباني الأثرية وأعاد ترميمها جميعاً وكذلك مباني النسيج العمراني المحيط بالمباني الأثرية بشكل دقيق .
  - فرض نشاط محدد في المدينة محصور في " جامعة القرويين " وسكن طلبة الجامعة والإسكان العام بالمدينة وبعض الحرف الهامشية الموسمية التي تعتمد علي السياحة .
  - منع استخدام أي تقنية أو خدمات حديثة تساعد السكان علي ممارسة أنشطة معاصرة فلا يوجد في المدينة مدارس حديثة أو بنوك أو مستشفيات مجهزة بتجهيزات حديثة أو عيادات طبية .
- وننتج عن ذلك أن خلت المدينة القديمة من النشاط الإنساني فمعظم المحلات مغلقة أغلب أوقات العام والمدينة تخلو من حركة المشاة النشطة إلا في المناطق المحيطة بجامع القرويين بمركز المدينة التي تحولت إلي ما يشبه المحمية المعمارية .

ويتضح من عرض تجربة " فاس " القديمة ضرورة تكامل الاتجاهات الثلاثة العمرانية / البيئية والاقتصادية والاجتماعية التي يحتويها منهج إعادة التأهيل للتعامل مع المناطق التاريخية والتي يوضحها جدول ( ٦-٢ ) الذي سيرد عرضه حيث كان الأصل في مشروع فاس استخدام منهج إعادة التأهيل باتجاهاته الثلاثة أو بمعنى آخر الحفاظ علي المدينة بالمفهوم الشامل للحفاظ ، ولكن لم يتم تنفيذ غير الجانب العمراني فقط مما أدى إلي خروج السكان من " فاس " القديمة وعدم إكمال نجاح المشروع حيث أن ترميم وتجديد المباني ذات القيمة بدون استخدامها يؤدي إلي إهمالها مرة أخرى وإهدار الأموال التي أنفقت عليها ، ولذلك يجب توظيفها للمحافظة عليها ولإدراج عائد اقتصادي لتوفير نفقات صيانتها المستمرة وأيضاً لتحسين البيئة حولها ورفع مستوي سكانها اقتصادياً واجتماعياً بتوفير الخدمات اللازمة لهم مما يؤدي إلي حفاظهم علي مناطقهم التاريخية وتشجيعهم علي البقاء بها وإحيائها .



شكل ( ٢ - ٣٨ ) : " فاس البالي " المدينة العربية الإسلامية وتظهر نواتها المكونة من جامع المولي " إدريس " وجامع " القرويين " وحولها الأسواق المركزية (١)



شكل ( ٢ - ٣٩ ) : شبكة الشوارع العضوية بالمنطقة السكنية التقليدية القديمة بـ " فاس البالي " ويظهر نسيجها العمراني باللون الأسود (٢)

(١) مرجع رقم ٨٣ ص ٢٧٣ .

(٢) مرجع رقم ٢٣ ص ٦٤ .

## ٢-٢-٥ أساليب التعامل عالمياً مع المناطق المركزية

تحتوي المناطق المركزية بكثير من دول العالم علي مباني ومناطق تراثية لها قيمة تاريخية ومعمارية وتعرض هذه المناطق بما تزخر به من تراث للتدهور العمراني / البيئي والاقتصادي والاجتماعي ويحدث هذا بسبب المركزية الشديدة وما ينتج عنها من مشاكل كثيرة سبق توضيحها ولذلك يجب الحفاظ علي هذه المناطق من العبث بها .

وقد تم استخدام منهجين للتعامل مع المناطق المركزية عالمياً وهما : منهج التجديد الحضري الذي يهتم بالجانب العمراني فقط والذي انتشر استخدامه في الماضي وأيضاً يستخدم في الحاضر لإعادة البناء بعد الحروب والكوارث الطبيعية ، ومنهج إعادة التأهيل وهو الإتجاه الحديث المستخدم حالياً في الكثير من دول العالم ، وتم إستعراض كيفية علاج التدهور بأنواعه المختلفة باستخدام هذا المنهج من خلال عرض تجربة حي " لو ماريه *Le Marais* " بقلب باريس والمنطقة المركزية بـ " سنغافورة " وحي " الحفصية " بالمنطقة المركزية بتونس العاصمة . وفيما يلي شرح لكلا المنهجين .

١-٥-٢-٢ استخدام منهج التجديد الحضري *The Urban Renewal*

يعني التجديد الحضري إزالة القديم ليحل محله الحديث وهو ليس مفهوماً حديثاً حيث أن عملية التجديد مستمرة علي طول الزمان ، وهو منهج يستخدم أكثر من أسلوب عمراني للتعامل مع المناطق التي يغلب عليها التدهور العمراني وتفتقر إلي المرافق والخدمات الأساسية ويستلزم الأمر إزالتها لإعادة تعميمها أي أنه يستخدم أسلوب الإزالة الكاملة وإعادة البناء أو يستخدم أسلوب الإزالة الجزئية بغرض شق بعض الطرق الجديدة كما يستخدم لإعادة بناء الأجزاء التي تم تدميرها من المدن ، ويختلف مفهومه في بعض البلاد عن بعضها الآخر إذ تستخدمه بعض البلاد حديثاً بمعنى إعادة التأهيل ليشمل ثلاثة اتجاهات عمرانية واقتصادية واجتماعية غير أنه يكثر استخدامه عموماً بمفهوم الإزالة وإعادة البناء الذي يركز علي الجانب العمراني فقط دون الجوانب الأخرى .

وتقسّم عملية التجديد الحضري إلي نوعين هما (١) :

## ١- تجديد حضري لا إرادي

والذي تم فيه بناء أجزاء من المدن التي هدمت أثر الكوارث كالحرائق والزلازل ، كما حدث في حريق " لندن " عام ١٦٦٦م و " شيكاغو " عام ١٨٧٠م ، أو كما حدث بعد زلزال " لشبونة " عام ١٧٥٥ و " سان فرانسيسكو " عام ١٩٠٦م و " طوكيو " عام ١٩٢٣م ، أو كما حدث في فترة الحروب خاصة الحربين العالميتين الأولى والثانية حيث تم تدمير أجزاء كبيرة من المدن وخاصة مناطقها المركزية كما حدث في " نوتردام " بهولندا و " كوفنتري " بإنجلترا و " ستالجراد " بروسيا و " هيروشيما " باليابان .  
وقد أعيد بناء تلك المدن أو أجزاء منها بطريقتين :

## أ- من خلال إعادة البناء والتجديد طبقاً للأصل

وذلك للحفاظ علي الطابع التي كانت تتصف به هذه المدن ، وكانت تتم أحياناً علي أسس محددة كما حدث في مدينة " وارسو " في بولندا لكي تحتفظ بطابع القرن ١٧ ، وتسمى عملية إنشاء مبني حديث مطابقاً ما أمكن للمبني الأصلي القديم ولكن باستخدام مواد جديدة وفي نفس موقعه بإعادة الإثشاء *Reconstruction* ، وهذه العملية تعتبر أكثر كلفة ولكن يعود ربحها من الناحية السياحية والتاريخية .

## ب- من خلال إعادة البناء والتجديد بمباني حديثة

ومثال علي ذلك إعادة بناء جزء من " لندن المركزية " ويقع شمال قلب المدينة التاريخية التي تسمى بـ " *The City* " وتبلغ مساحته ٣٥ فدان والذي قد تم تدميره بالقنابل خلال الحرب العالمية الثانية وأعيد بنائه بالمركز السكني الشهير المعروف بـ " *The Barbican Centre* " ويحتوي علي أبراج سكنية حديثة وجراجات ومدارس ومحلات ومناطق مفتوحة ومناطق ترفيهية .

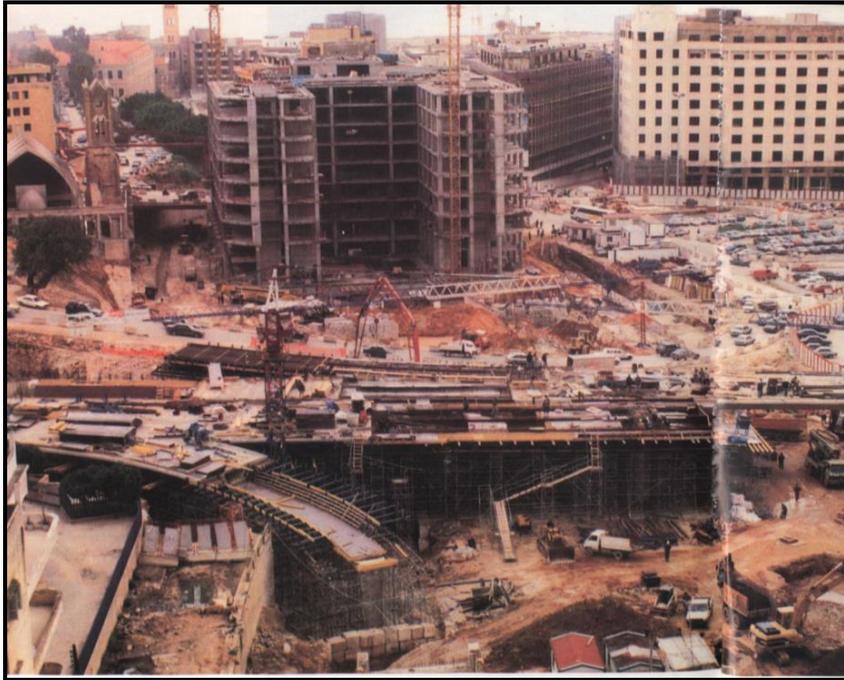
أيضاً إعادة بناء مركز مدينة " بيروت " ( شكل ٢-٤٠ ) الذي دُمرت أجزاء كبيرة منه خلال الحرب الأهلية التي إندلعت بـ " لبنان " عام ١٩٧٥م واستمرت سبعة عشر عاماً حتى عام ١٩٩٢م وأعيد بناؤه علي مرحلتين بدءاً من عام ١٩٩٤م ، ويتضمن المشروع إعادة بناء البنية التحتية بما في ذلك الطرق والأنفاق وإنشاء ساحات عامة وحدائق خاصة وإعادة بناء الأسواق القديمة وسط " بيروت " ، وترميم كل المباني المحفوظ عليها وبناء مباني مكاتب حديثة ، أيضاً ردم أكثر من ٦٠ هكتار من مياه البحر المتوسط وتجهيزها بالبنية التحتية والخدمات السياحية (١) .

## ٢- تجديد حضري إرادي

تعتبر مدينة " باريس " من أهم نماذج المدن التي اهتمت وما زالت تهتم بمشروعات تجديد الأحياء حيث يعد مشروع " هاوسمان *Hausmann* " هو أكبر مشروع تجديد حضري عرفه التاريخ واستغرق تنفيذه ١٦ عاماً ( ١٨٥٣- ١٨٦٩ ) تحولت فيه " باريس " من مدينة للصور الوسطي إلي مدينة ذات طابع حديث حيث تم فتح شوارع عريضة *Boulevards* خلال شبكة شوارع العصور الوسطي تؤدي إلي قلب " باريس " وتتميز بسهولة الدخول إليها أيام الاحتفالات وسهولة الدفاع عنها في أوقات الشغب ، ولكن تطلب إنشاء بعض الطرق مثل طريق *St. Germain* هدم عددا من القصور التاريخية الفاخرة التي بنيت في القرنين ١٧ ، ١٨ التي ما زال عدداً منها باقياً في القطاع السابع وتستخدم كمكاتب حكومية وسفارات أجنبية في حي " بلزاك *Balzac* " مما أدى إلي إهدار ثروة تاريخية كبيرة .



منظر جوي لمركز مدينة " بيروت " عام ١٩٩٥  
( محدد باللون الأحمر )



شكل ( ٤٠-٢ ) : إعادة بناء مركز مدينة " بيروت " الذي دمرته الحرب الأهلية عام ١٩٧٥  
تجديد حضري لا إرادي<sup>(١)</sup>

وقد نشطت مشاريع التجديد الحضري بإزالة الأحياء والمناطق المتدهورة وإعادة بنائها في أوروبا علي نطاق واسع خاصة في " بريطانيا وفرنسا وأمريكا " بعقدي الخمسينات والستينات وسبقها برامج لإنشاء المدن الجديدة وتطوير المدن القائمة ، وازداد الاتجاه إلي الإزالة بازدياد مشروعات الطرق التي تتطلب إزالة بعض المباني وترجع زيادة هذه المشروعات إلي ازدياد ملكية السيارات في فترة ما بعد الحرب العالمية الثانية مما أدى إلي تهديد هذه المشروعات لمستقبل كثير من الأحياء (١) .

وفي مدينة " باريس " تم هدم ٧ مليون م<sup>٢</sup> مباني في الفترة ما بين عامي ١٩٥٤ و ١٩٧٨ وبني ٢٠ مليون م<sup>٢</sup> مثل " حي الدفاع La Défense " و " واجهة نهر السين Front de La Seine " كما تم إحلال المناطق التي تشغلها استخدامات صناعية أو حرفية والتي تحتل مواقع هامة (٢) .

أيضاً في " بريطانيا " سارت الحكومة بسرعة وقوة في تنفيذ مشروعات إزالة الأحياء القديمة وإعادة بنائها في الخمسينات والتي وصلت إلي ذروتها في الستينات حيث بلغت كثافة السكان في بعض الأحياء القديمة التي أزيلت وسط المدن الكبيرة في " بريطانيا " حوالي ٧٠٠ فرد / فدان وتقتضي مشروعات إزالة الأحياء القديمة بالا تزيد الكثافة عن ١٢٠ - ١٦٠ فرد / فدان (٣) . وفي منتصف الستينات ظهر التأثير الاجتماعي السلبي لعمليات الإزالة للمناطق السكنية بصورة واضحة حيث أدى إلي تمزق النسيج الاجتماعي للمناطق المزلة وظهرت معارضة شديدة علي نطاق واسع لهذا الأسلوب وتم الإتجاه إلي الحفاظ علي المناطق والأحياء التاريخية في أوروبا والتي تطورت إلي استخدام منهج إعادة التأهيل كما سيأتي شرحه .

### ٢-٥-٢ استخدام منهج إعادة التأهيل The Rehabilitation

قامت الكثير من دول العالم بتنفيذ مشاريع لحماية مناطقها التاريخية والحفاظ عليها وذلك بعد إنتشار أسلوب الإزالة في الخمسينات والستينات كما سبق ذكره والذي أدى إلي إهدار عدداً كبيراً من المباني التاريخية ذات القيمة وخاصة بمناطقها المركزية ، فتم إعداد قوائم للمباني ذات القيمة وتحديد مناطق الحفاظ كما في " بريطانيا " و " فرنسا " وتطور أسلوب الحفاظ من المحافظة علي المباني بصورة فردية إلي المحافظة علي مناطق تراثية كاملة ثم بتكامل الإتجاهات الاقتصادية والاجتماعية مع العمرانية وهو ما أطلق عليه منهج إعادة التأهيل ويعني في بعض البلاد الحفاظ بمفهومه الشامل بنواحيه الثلاث السابق ذكرها .

#### - تطور أسلوب الحفاظ إلي منهج إعادة التأهيل

الحفاظ لغوياً هو منع الشيء من الضياع والتلف ، والحفاظ عملياً هو صيانة الأشياء والعناية بها لتؤدي وظيفتها التي وجدت من أجلها بكفاءة عالية ومن ثم الحفاظ علي قيمتها المادية رغم انقضاء عمرها الافتراضي .

(١) مرجع رقم ٨٤ ص ٥١ ، ٥٢ .

(٢) مرجع رقم ٣٤ ص ٣١٣ .

(٣) مرجع رقم ٢٧ ص ١٤٢ ، ١٤٣ .

وتحتوي المناطق المركزية عادة في الكثير من دول العالم علي عدة مناطق تاريخية لها قيمة تراثية هامة و متميزة يعاني الكثير منها من التدهور العمراني / البيئي والاقتصادي والاجتماعي ، وقد أنشأت بلدان عديدة هيئات ومجالس وطنية متخصصة وموتمنة علي مهام التسجيل للتراث والحفاظ عليه وترميمه والتعريف به ، كما أن هناك مجهودات دولية وتضافر عالمي من أجل الحفاظ علي التراث ومن أهم الهيئات الدولية المعنية بذلك " منظمة اليونسكو UNESCO " ( منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلوم والثقافة ) ، ومن أهم المجالس المنبثقة عن " اليونسكو" والمتعلقة بالحفاظ علي التراث " المجلس العالمي للآثار والمواقع *International Council For Monuments & Sites* " الذي تم إنشائه في " باريس" عام ١٩٦٥م<sup>(١)</sup> . ويمكن تقسيم مجالات الحفاظ علي التراث إلي ثلاثة أقسام تدرجاً من الأصغر إلي الأكبر وهي :

أ - الحفاظ علي المباني المنفردة .

ب - الحفاظ علي جزء من النسيج العمراني للمنطقة التاريخية ويشمل مساحة محيطة بمباني مفردة مثل ممرات المشاة والشوارع والميادين وواجهات المباني المطلة عليها ذات القيمة التاريخية وذلك بالمحافظة علي طابعها المعماري وإصلاحه وإزالة التعديلات عن المباني التراثية التي تمت في فترات لاحقة لتاريخ الإنشاء .

ج - الحفاظ علي منطقة تاريخية بأكملها شاملة للعديد من المباني والفراغات التاريخية وغير التاريخية والتي تشكل في مجموعها وحدة عمرانية كبيرة<sup>(٢)</sup> .

وحتى بداية القرن العشرين كان ينظر إلي المباني التراثية كقطع متحفية منفردة دون الالتفات إلي الموقع حولها ، فكان يكتفي بتسجيل المباني التراثية القديمة وترميمها وصيانتها ، وكما يقول " شربان *Sherban* " \* : >> كان الأسلوب المتبع بمثابة تحنيط للمباني دون الاستفادة منها في خدمة المجتمع أو الاهتمام بالوسط المحيط بالمبني التراثي من مباني ومجتمع <<<sup>(٣)</sup> .

ويعتبر " *Elie Serinen* " أول من فكر في حماية الموقع التراثي كاملاً وإدخاله ضمن برنامج التخطيط العام للمنطقة وذلك في بداية القرن العشرين ، وكانت المحاولة الأولى المنظمة لإيجاد دستور أو ميثاق يضع مقاييساً عامة لممارسة أعمال الحفاظ المعماري من خلال " مؤتمر أثينا " عام ١٩٣١ الذي تعرض لعدة موضوعات مثل التشريعات الخاصة بالحفاظ علي منطقة تراثية واحترام الأعمال التراكمية للمبني التراثي .

#### - مناطق الحفاظ *Conservation Areas*

عرف " *Kevin Lynch* " المنطقة التراثية بأنها الموضع الذي يعبر عن ذاكرة المكان والثقافة المستمرة فيه عن طريق البيئة العمرانية المحافظ عليها والتي تحمل قيماً جمالية وتعليمية ، أي

(١) مرجع رقم ٢٦ ص ص ٤ ، ٢٠ .

(٢) مرجع رقم ٤١ .

\* " *Sherban* " هو خبير في منظمة " اليونسكو " وله أعمال كثيرة في دول العالم المختلفة لتنمية وإعادة تأهيل المناطق التاريخية بها .

(٣) مرجع رقم ٢٨ ص ٩٩ .

أنها تحتوي علي مباني ذات قيمة ضمن إطار تاريخي وعمراني مميز يتمثل في النسيج العمراني من شبكة شوارع وفراغات وساحات (١) .

وقد أطلق المعمارون والمخططون وكذلك المهتمون بالآثار علي المناطق التراثية اسم " مناطق الحفاظ " واعتبرت سوقاً سياحياً متميزاً يمكن أن يدعم إقتصاد الدولة .

ولا توجد مواصفات قياسية لمناطق الحفاظ ويمكن تعريفها بأنها المناطق ذات الأهمية التاريخية أو المعمارية المرغوب صيانة أو تجميل طابعها أو مظهرها ، وقد تكون صغيرة أو كبيرة وغالباً ما تشتمل علي مبان مدرجة بقوائم المباني التاريخية ، والذي ينبغي الحفاظ عليه بالتشريع هو الطابع الخاص بهذه المناطق وليس المباني المنفردة .

والطابع المقصود للمنطقة هو ذلك الذي ينشأ من سمات مميزة مثل نمط المباني والفراغات والأشكال والألوان وتركيبية المواد المستعملة في البناء ، ويجب معالجة مناطق الحفاظ في إطار خطة محلية شاملة (٢) .

وقد انتشر الوعي العام بضرورة الحفاظ علي المناطق والأحياء التاريخية بالمدن منذ الستينات (٣) وتحول الاتجاه العالمي من الحفاظ علي المباني بصورة فردية إلي الحفاظ علي مناطق وأحياء تاريخية كاملة ومثال علي ذلك حي " Le Marais " التاريخي بقلب " باريس " الذي اختير عام ١٩٦٥ ليكون أول منطقة حفاظ في " فرنسا " كما تم توضيحه ، وانتشر هذا الاتجاه في كثير من دول العالم في فترات مختلفة مثل " سنغافورة " التي تحولت من الحفاظ علي المباني الفردية إلي الحفاظ علي مناطق سكنية كاملة بدءاً من عام ١٩٨٦ كما سبق شرحه ، وكذلك غيرها من الدول .

#### - إعادة توظيف المباني التراثية للحفاظ عليها

كان الأسلوب التقليدي للحفاظ يهدف إلي إيقاف المؤثرات البصرية للأضرار التي تصيب المبني بإزالة التعديلات التي تمت علي الأثر نفسه في فترات لاحقة علي تاريخ الإنشاء ، ولم يعد هذا الأسلوب كافياً خاصة عند التعامل مع مناطق تراثية كاملة حيث أن الجزء الأكبر من هذه المناطق يعاني من التدهور الاقتصادي والاجتماعي بالإضافة إلي التدهور العمراني / البيئي لكون بعض المباني لم تعد تخدم وظائفها الأساسية التي أنشئت من أجلها ، بينما الأسلوب المعاصر للحفاظ يهدف إلي ضمان اكتساب المبني أو مجموعة المباني في المنطقة التراثية وظيفة دائمة عن طريق صيانتها وتجديدها مع الحفاظ علي القيم التاريخية والفنية التي تحتويها وحمايتها من العبث بها وتحسين البيئة المحيطة بالمباني .

وقد نادى أغلب الموثيق والمؤتمرات الدولية بضرورة الحفاظ علي المباني التراثية عن طريق استغلالها في تحقيق عائد اقتصادي يكفي تكاليف أعمال الصيانة الدورية لها ، وأهم هذه الموثيق " ميثاق البندقية الدولي للحفاظ " \* والذي عرف لأول مرة المبني التراثي ووضع

(١) مرجع رقم ٢٦ ص ١٠ .

(٢) مرجع رقم ٤٧ ص ٢٣ .

(٣) مرجع رقم ٨٤ ص ٤٦ .

\* صدر ميثاق البندقية عن " المؤتمر الدولي الثاني لمهندسي وفنيي المباني التاريخية " في " فينسيا " عام ١٩٦٤ .

أسس صيانتته وترميمه ضمن موقعه التاريخي وأكد علي ضرورة توظيف المباني التراثية الذي يطلق عليه " *adaptive re-use* " في استخدامات مناسبة ، وقد ساهم هذا الميثاق في تطوير حركة دولية واسعة للحفاظ كما أوصت منظمة " اليونسكو " في تقاريرها الحفظية بضرورة استحداث وظائف جديدة للمباني التراثية كضرورة للحفاظ عليها وضمان صيانتها (١) .

وقد تم توضيح إعادة توظيف المباني التراثية في حي " *Le Marais* " وذلك بتحويل بعض القصور التاريخية إلي متاحف أو مباني هامة كمكتبة " باريس " التاريخية وغيرها ، وأيضاً في " سنغافورة " تم تحويل بعض المباني التاريخية إلي فنادق أو مكاتب للأعمال الحرة وكذلك بعض المخازن ذات الطراز المميز إلي مطاعم وغيرها .

وفي " إيطاليا " حققت مشاريع إعادة توظيف كثير من المباني التراثية في وظائف سياحية كفنادق ومطاعم ومتاحف انتعاشاً لهذه المباني وعانداً مادياً أكبر من الذي حققته المباني الحديثة المماثلة (٢) .

#### منهج إعادة التأهيل واتجاهاته الثلاثة

منهج إعادة التأهيل هو تطوير لأسلوب الحفاظ الذي بدأ بمباني فردية وامتد ليتناول مناطق كاملة واقتصر علي الإتجاه العمراني، ثم أضيف إليه الإتجاه الاقتصادي باستخدام المباني التراثية وتوظيفها ثم الإتجاه الاجتماعي بحل مشاكل السكان وأخذ آرائهم ورفع مستواهم .

وبعض البلاد تطلق اسم مشاريع الحفاظ علي مشاريع إعادة التأهيل ويقصد بها الحفاظ علي المناطق التراثية التاريخية بمعناه الشامل في الإتجاهات الثلاثة المذكورة العمرانية / البيئية والاقتصادية والاجتماعية كما في تجارب إعادة التأهيل بفرنسا وسنغافورة وتونس التي يطلق عليها مشاريع حفظ أيضاً .

ويعتبر منهج إعادة التأهيل للمناطق التاريخية تكاملاً بين عمليات الصيانة والحماية والترميم والحفاظ والتجديد \*\* للمباني مع مراعاة الجوانب الاقتصادية والاجتماعية لضمان استمرارية حياة كل ما له قيمة مادية ومعنوية (٣) .

ويعيد منهج إعادة التأهيل مناطق تاريخية متدهورة بالمناطق المركزية إلي الحياة والاستخدام مرة ثانية والتي قد يكون بعضها مهجوراً وإرجاع الناس للسكن والعمل في المساكن التاريخية التي يتم تكييفها للحياة الحديثة الصحية مع الاحتفاظ بالطابع التاريخي والإحساس بقيمة المكان ، كما أنه يعيد للاستخدام مجموعة من الشوارع والطرق التي كانت في السابق للمشاة فقط وقت إنشاء المدينة ثم أدخلت فيها السيارات .

وشهدت أوروبا في نهاية الثمانينات وبداية التسعينات زيادة في أعداد السكان التي تعود مرة أخرى للمناطق المركزية خاصة الأحياء التاريخية التي تم إعادة تأهيلها فأصبحت آمنة ومريحة فقد أدي

(١) مرجع رقم ٢٦ ص ص ٢٠، ٤٢ .

(٢) المرجع السابق ص ٨٢ .

\*\* للإطلاع علي الأساليب العمرانية للتعامل مع المناطق التاريخية ، أنظر ملحق رقم ١ ص ص ٣٣٧ ، ٣٣٨ .

(٣) مرجع رقم ٢٣ ص ٢٠ .

خلط الاستخدامات السكنية والوظيفية إلى حيوية المدينة وانتعاشها في مختلف المناطق التي يغلب عليها الاستخدام السكني والخدمي علي حد سواء<sup>(١)</sup>.

ويؤدي استخدام منهج إعادة التأهيل إلى تحقيق التنمية المتواصلة للمنطقة التاريخية بالاستغلال الأمثل للموارد المتاحة في المشروعات التنموية ، وهذه الموارد تتمثل في الثروة التراثية العمرانية التي يتم الحفاظ عليها باستخدام المباني وحمايتها من الإهمال والتعدي وإعادة توظيفها بما يحقق عائداً اقتصادياً يكفي لصيانة هذه المباني ذات القيمة لتراها الأجيال تباعاً في صورتها التي أنشأت عليها ، كما أن منهج إعادة التأهيل يلبي احتياجات المناطق التاريخية بإدخال المرافق والخدمات اللازمة بدون هدم هذه المباني أو إحداث تغييرات جذرية بها وبذلك يحقق منهج إعادة التأهيل التنمية المتكاملة في الاتجاهات الثلاثة العمرانية / البيئية والاقتصادية والاجتماعية .

وقد انتشر في كثير من الدول فهو يحافظ علي التراث الحضاري الذي يمثل تاريخ الدولة كما أنه يعمل علي جذب السياحة العالمية وتحقيق الزيادة في موارد الدخل القومي للدول .

وفي " إنجلترا " صدر في عام ١٩٦٧ قانون من الجهات المعنية بالتنمية العمرانية باعتبار أن عملية الإحياء أو إعادة التأهيل هي عملية خلاقة تهدف إلى حماية المباني والمناطق ذات القيمة التاريخية وتدعم حياة المجتمع الذي يسكنها بمعنى أنها لا تقتصر علي الجانب المادي أو الجمالي فقط ولكنها تتضمن جوانب اجتماعية واقتصادية لا يمكن إهمالها ، وبذلك يصبح منهج إعادة التأهيل له صفة شمولية لكافة الجوانب العمرانية واللاعمرانية .

وفي مؤتمر البنك الدولي الأول للبيئة سنة ١٩٩٣ تم التأكيد علي الجانب الاجتماعي في التنمية المتواصلة ( بمعنى أن الناس أولاً ) .

إن إعادة التأهيل للمناطق المركزية أو لأجزاء منها يزيد في قيمة الأراضي والمباني وذلك بعد رفع مستواها ويترتب عليه زيادة الطلب عليها من قبل الطبقات الأعلى دخلاً التي ترغب في السكن بمركز المدينة مما يؤدي إلي حدوث نوع من الإحلال الاجتماعي حيث تخرج الطبقات الأقل دخلاً لتحل محلها الطبقات الأعلى دخلاً<sup>(٢)</sup> .

وقد شاع استخدام عدة مفاهيم لمشروعات إعادة التأهيل وهي

### **Rehabilitation – Revitalization – Recycling - Renovation**

وأدت أزمة الطاقة عام ١٩٧٤ إلي استخدام مفهوم **Recycling** بمعنى إعادة الاستخدام وذلك للتقليل من استخدام الطاقة المستهلكة واستخدم بعد ذلك في عدة مجالات ، ففي مجال العمران أصبح مرادف لإعادة التأهيل **Rehabilitation** ، وقد تزايدت أهمية كثير من المفاهيم التي تبدأ بـ **re** وذلك بعد أزمة الطاقة<sup>(٣)</sup> .

وتحدث عملية إعادة التأهيل بدرجات متفاوتة إلا أن نجاحها يتطلب تحقيقها في ثلاثة اتجاهات هي الاتجاه العمراني / البيئي والاتجاه الاقتصادي والاتجاه الاجتماعي<sup>(٤)</sup> كما يوضحها جدول ( ٢-٦ ) .

(١) مرجع رقم ٨٤ ص ٩٧ .

(٢) مرجع رقم ٧١ ص ص ١٨٨ ، ١٨٩ .

(٣) مرجع رقم ٧٧ ص ٧١ .

(٤) مرجع رقم ٨٤ ص ٢٠٧ - ٢١١ .

١ - **إعادة التأهيل العمراني / البيئي** *The Physical Environmental Rehabilitation* ويعني به جعل الأحياء التاريخية في حالة جيدة من حيث المباني والمرافق العامة وصيانتها وإصلاحها وإزالة التعديات التي تمت علي واجهات مبانيها في فترات لاحقة لتاريخ إنشائها ، ورفع كفاءة الشوارع وإصلاحها وتقليل الازدحام بها بتوحيد اتجاه حركة المرور مثلاً في بعضها ومنع دخول عربات النقل الثقيل إلا في أوقات محددة في أثناء الليل ، أيضاً خلق شوارع للمشاة وإنشاء جراجات تحت الأرض لتقليل التلوث والضوضاء وتحسين البيئة الخارجية بخلق مسطحات خضراء وحدائق أي تحسين صورة المنطقة لتصبح منطقة جذب للسكان والمستثمرين والزائرين .

ويعتبر إعادة التأهيل العمراني أول مراحل إعادة التأهيل وهو عملية هامة لجذب الوظائف الجديدة والسكان إلي المنطقة ، وقد يتم تجديد المباني علي نفس استخداماتها السابقة أو يتم تحويلها إلي استخدامات جديدة .

### ٢ - **إعادة التأهيل الاقتصادي** *The Economic Rehabilitation*

يمثل إعادة التأهيل الاقتصادي للمنطقة أهمية كبيرة ، فتأهيل المنطقة عمرانياً / بيئياً ليس كافياً لإعادة الحيوية والنشاط الذي فقدته أثناء تدهورها ويتم ذلك بإحياء الأنشطة الاقتصادية واستخدام المباني والفراغات بشكل يؤدي إلي انتعاشها وتحقيق أكبر عائد اقتصادي لها سواء بتغيير استخدامها وإدخال أنشطة ترفيهية وثقافية بها أو الاحتفاظ باستخدامها في نفس وظيفتها السابقة كما سبق شرحه .

والخلاصة أنه لكي تكون عملية التأهيل ناجحة لابد من مراعاة العائد الاقتصادي بها نظراً لأهميته في الاستمرار للحفاظ علي المباني وتواصل قيمتها .

### ٣ - **إعادة التأهيل الاجتماعي** *The Social Rehabilitation*

إن إعادة تأهيل المنطقة المركزية اجتماعياً هو جعلها منطقة حية يرتادها السكان ويألفوها ويرتبطوا بها وهذا يتأتى بالتشجيع علي تركيز الاستخدامات والأنشطة الحيوية بالأدوار الأرضية مثل المحلات التجارية والمطاعم والخدمات الترفيهية كدور العرض والمسارح والمعارض الفنية للمساعدة في إحياء الشوارع طيلة ساعات النهار حتى المساء ، أيضاً إضافة أنشطة ثقافية متنوعة تجعل السكان تتردد علي المنطقة ليتعارفوا علي أنشطتها مع وجود فراغات آمنه يسهل الوصول إليها حيث تكون الفراغات الخالية من الأنشطة ومن تردد السكان عليها مصدراً للانحرافات الأخلاقية وتؤدي إلي ظهور الجرائم وعدم الأمان في المجتمع .

ومن المعروف أن إحداث التحول في الكيان العمراني يحتاج إلي زمن قصير إذا قورن بإحداث تحول في الكيان الاجتماعي فهو يحتاج إلي زمن طويل ، وهنا تبرز أهمية الدراسات الاجتماعية في انه يجب اخذ آراء السكان في عمليات التطوير والتأهيل من خلال تبادل الحوار معهم للتعرف علي أسلوب تفكيرهم وحياتهم وتطلعاتهم وإمكانياتهم المادية ، وكذلك استعدادهم للمشاركة في عمليات التطوير حيث تؤدي مشاركتهم إلي سرعة ونجاح مشاريع إعادة التأهيل بشكل كبير .

كما أن تنمية الوعي التراثي لدى السكان والمجتمع ضرورة ملحة لإنجاح عمليات الحفاظ علي التراث الحضاري للمناطق التاريخية وإعادة تأهيلها حيث أن فقدان هذا الوعي كان سبباً ولا يزال أحد أهم الأسباب في فقدان وتشويه الكثير من المباني والمناطق التراثية ، لذلك فإن توعية المجتمع تصبح ضرورية جداً في عمليات الحفاظ ، وكمبدأ عام فإن تنمية المجتمع لا بد وان تنبع منه ولا تفرض عليه وأن مشروعات أعاده التأهيل الناجحة هي القدرة علي اجتذاب السكان للمشاركة بجهودهم الذاتية حيث أنها مشروعات أولاً وأخيراً من وإلي المجتمع وكمثال علي المشاركة بالجهود الذاتية تدريب الحرفيين والعمال في مجال العمارة والبناء والترميم من خلال دورات تدريبية يقوم بها المختصون لمشاركة السكان في الحفاظ علي مباني المنطقة التي يسكنوها .

#### - تمويل مشروعات إعادة التأهيل

هناك جهات عالمية ليس لها صفة الربحية تقوم بتمويل مشروعات إعادة التأهيل حيث يعتبر التراث الحضاري في أي مكان في العالم هو متحف مفتوح يستطيع أي زائر من أي جنسية مشاهدته والاستمتاع به ، ولذلك تشارك كثير من الجهات العالمية في الحفاظ عليه من خلال مشروعات إعادة التأهيل ومن هذه المنظمات منظمة " اليونسكو UNESCO " و " البرنامج الإنمائي للأمم المتحدة UNDP " ، والبنك الدولي WB ، والوكالة الألمانية للتعاون الدولي GTZ ، وقد تشترك هذه الجهات مع جهات حكومية وإدارية وهيئات تعتمد في تمويلها علي الاعتمادات التي تخصصها الدولة في خططها الخمسية ، وتقوم الحكومة بتشجيع السكان علي صيانة مساكنهم والحفاظ عليها بأنواع مختلفة من المنح المالية أو القروض طويل الأجل منعدمة الفائدة أو منخفضة الفائدة كما يساهم الملاك والمنتفعين بتجديد المباني بنسب مختلفة ، أيضاً يشكل المجتمع جزءاً من التمويل من خلال الجمعيات المسجلة أو التنظيمات الشعبية أو السياسية ، كما قد يكون العائد الاقتصادي من توظيف بعض المباني مثل الفيلات والقصور وغيرها بتحويل بعضها إلي فنادق أو مطاعم أو متاحف وغير ذلك كافياً للحفاظ عليها وصيانتها الدورية (١) .

منهج إعادة التأهيل  
يتعامل مع المناطق التاريخية  
في ثلاثة اتجاهات

اتجاه اجتماعي

ويشمل :

- 1- توزيع الأنشطة الحيوية بالمنطقة بالأدوار الأرضية كالأنشطة التجارية والترفيهية لخلق حركة مشاة بالشوارع .
  - 2- خلق فراغات آمنة يسهل الوصول إليها وإضافة أنشطة ثقافية أو ترفيهية تحقق تردد السكان علي المنطقة معظم ساعات النهار لجعلها آمنة .
- يترتب علي رفع قيمة المنطقة عمرانياً إلي حدوث نوع من الإحلال الاجتماعي وهذا يعني خروج الطبقات الأقل دخلاً لتحل محلها الطبقات الأعلى دخلاً وهذا يتوافق مع إعادة تأهيل المنطقة اقتصادياً

اتجاه اقتصادي

ويشمل :

- 1- استخدام المباني والفراغات في أنشطة تدر عائداً اقتصادياً سواء بتغيير استخدامها أو الاحتفاظ باستخدامها السابق .
  - 2- إقامة مباني جديدة علي الأرض الفضاء التي تم إزالة مبانيها وذلك لاستخدامها في وظائف ثقافية أو ترفيهية أو سكنية تحقق أكبر عائد استثماري للمنطقة لإعادة تأهيلها اقتصادياً .
- تتكون مصادر التمويل من عدة جهات بعضها عالمية مثل اليونسكو والبنك الدولي والبرنامج الإنمائي للأمم المتحدة و **UNDP** وغيرها ، وأيضاً من مشاركة الجهات الحكومية والجمعيات الأهلية و **NGOs** وكذلك الجهود الذاتية للسكان .

اتجاه عمراني / بيئي

ويشمل :

- 1- إصلاح الهيكل العمراني وصيانتته ( مباني - مرافق عامة - بيئة ) .
- 2- الحفاظ علي شكل المباني القديمة وواجهاتها وإزالة الإضافات الخارجية أو المباني الطفيلية حول المباني التي تمت في تاريخ لاحق لإنشاء المباني للحفاظ علي الثروة العقارية بقيمتها التاريخية مع إمكانية تغيير وظيفة المباني ، وخلق مسطحات خضراء .
- 3- إمكانية إضافة بعض المباني الجديدة سواء سكنية أو خدمات ثقافية أو ترفيهية .
- 4- قد يشمل عمالاً محدودة للإزالة والترميم والمحافظة .
- 5- يؤدي إعادة التأهيل العمراني إلي رفع قيمة الأرض والمباني للمنطقة .
- 6- تخفيف الازدحام بتحويل بعض شوارع الحركة إلي اتجاه واحد .
- 7- تقليل التلوث والضوضاء والازدحام بخلق شوارع للمشاة وإنشاء جراجات تحت سطح الأرض .

جدول ( ٦-٢ ) : استخدام منهج إعادة التأهيل باتجاهاته الثلاثة للتعامل مع المناطق التاريخية

## ٢-٢-٦ الدروس المستفادة من الأساليب المختلفة والتجارب العالمية

## لإعادة تأهيل المناطق المركزية

تم استعراض مشاكل المناطق المركزية بالتفصيل كل مشكلة علي حدة وأساليب التعامل معها ومعالجتها بالبلاد المختلفة بالفصل الأول من الباب وهي : الامتداد الرأسي والتعدي علي المباني التاريخية والازدحام ونقص أماكن انتظار السيارات ، والتدهور البيئي ونقص الخدمات الحضرية ووجود مناطق متدهورة بمركز المدينة أو حوله ، ونقص عدد سكان المنطقة المركزية وتدهورها العمراني / البيئي والاقتصادي والاجتماعي ثم تقديم ثلاث تجارب عالمية رائدة للتعامل مع مشاكل المناطق المركزية وتنميتها المتكاملة بالفصل الثاني باستخدام منهج إعادة التأهيل باتجاهاته الثلاثة العمرانية / البيئية والاقتصادية والاجتماعية في دول فرنسا وسنغافورة وتونس كما هو موضح بجدول (٢-٧) ، وتم عرض حلول المشاكل في خمسة مجالات مختلفة هي الإسكان ، البيئة ، شبكات الطرق والمواصلات ، الخدمات والأنشطة المختلفة والتشريعات والإدارة . وفيما يلي خلاصة الدروس المستفادة من الأساليب المختلفة والتجارب العالمية لإعادة تأهيل المناطق المركزية وحل مشاكلها وتنميتها .

## الخلاصة

- ١- اعتمد إحياء مركز المدينة علي زيادة عدد السكان بزيادة الوحدات السكنية سواء بتجديد الوحدات الخالية أو بتحويل استخدام المباني غير المستخدمة مثل المكاتب والمخازن إلي وحدات سكنية أو إنشاء وحدات سكنية جديدة في مواقع المباني المزالة والسماح بتمليك المساكن بعد تجديدها للمحافظة عليها ، أيضاً إدخال الإسكان الراقي وكذلك الإسكان المتوسط كما تم إضافة الإسكان الاقتصادي بنسبة صغيرة في تجربة سنغافورة وكذلك في تجربة الحفصية .
- ٢- إحياء الأنشطة السابقة للمباني ذات القيمة بعد تجديدها مثل المباني السكنية التجارية وتحويل وظائف بعضها إلي فنادق ومكاتب وأيضاً تحويل المخازن إلي مطاعم كما في سنغافورة وتحويل القصور إلي متاحف ومكتبات كما في " باريس " .
- ٣- إنشاء مباني جديدة تدر دخلاً وذات أنشطة مختلفة مثل المراكز التجارية الحديثة والفنادق والمعارض والمتاحف الحديثة والمسارح ودور العرض وغيرها .
- ٤- الاهتمام بحماية البيئة من التلوث كما في " سنغافورة " بنقل الصناعات الملوثة للبيئة والمخازن إلي خارج المدينة والاهتمام بالتشجير وخلق مسطحات خضراء حول الأبراج العالية وأيضاً كما في " طهران " بإنشاء حدائق جديدة وزيادة نصيب الفرد من المسطحات الخضراء ( من ٢.٥ م<sup>٢</sup> - ١٠ م<sup>٢</sup> عام ١٩٩٣ ) ، أيضاً نقل الورش الحرفية من مناطق الحفاظ التي تحتوي علي مباني ذات قيمة كما في " حي " لو ماريه " بباريس .
- ٥- الاهتمام بتصميم الفراغات العامة وخلق ساحات للمشاة كما في سنغافورة ، وأيضاً تتوفر بها عناصر جذب كالنافورات كما في ساحة مركز " بومبيدو " بباريس .
- ٦- الإبقاء علي شوارع المشاة كما في تجربة " حي " الحفصية " وخلق شوارع مشاة جديدة بالمناطق المركزية بالمدن كما في لندن وباريس وهامبورج وميونخ وغيرها .
- ٧- إحياء فكرة شوارع الأسواق بالمدينة العربية كما في " حي " الحفصية " بتجميع الحرف في شارع واحد لتتكامل مع بعضها مما يؤدي إلي انتعاش المنطقة سياحياً .
- ٨- ربط المناطق المركزية بالمدن الجديدة والضواحي عن طريق المترو الكهربائي السريع كما في لندن وباريس وسنغافورة وغيرها لتخفيف الضغط الواقع عليها ولضمان عدم ركود المدن بعد إنشائها .

٩- مراعاة أهمية وضع التشريعات الملزمة التي تساعد علي تنفيذ مشروعات إعادة التأهيل بنجاح والإعلان عن مناطق الحفاظ وحمايتها من التعديات عليها وعلي طابعها كما في تجربة " لو ماريه " بباريس .

والغرض من عرض الحلول المختلفة في دول العالم لحل كل مشكلة من مشاكل المناطق المركزية وكذلك تناول حلول المشاكل مجتمعة من خلال منهج إعادة التأهيل هو الاستفادة من خلاصة التجارب العالمية والوقوف علي إيجابياتها وسلبياتها وأخذ ما يصلح منها لاستخدامه بمنطقة الدراسة التطبيقية وهي مركز مدينة " القاهرة " .  
وفيما يلي الجزء التطبيقي الذي يتناول مركز مدينة " القاهرة " وتطوره التاريخي ومشكلاته ثم الخطة المقترحة لتنميته وإحيائه بالاستفادة من الخبرة العالمية التي تم عرضها في هذا الباب.

خلاصة تجارب التنمية المتكاملة العالمية لإعادة تأهيل المناطق المركزية	حلول مشاكل المناطق المركزية باستخدام الأساليب المختلفة	المجالات المختلفة
<p>• تجربة إعادة تأهيل حي "لو مارايه Le Marais" بباريس تجديد المباني ذات القيمة والحفاظ عليها بإعادة الوضع السابق لها كما كان عليه قبل إدخال إضافات وتعليقات في تاريخ لاحق لإنشائها أدى إلى ارتفاع القيمة الإيجارية للمساكن وكذلك ثمن الأرض بعد مشروع إعادة التأهيل مما ترتب عليه خروج السكان الأقل دخلاً وقدم السكان الأكثر دخلاً ورفع مستوى الحي اقتصادياً ، كما استبدلت طبقة الحرفيين والتجار بأصحاب الأعمال الحرة كالأطباء والمهندسين مما أدى إلى رفع مستوى الحي اجتماعياً .</p> <p>• تجربة إعادة تأهيل المنطقة المركزية بـ " سنغافورة " - إزالة المواقع المتدهورة بالمنطقة المركزية وإدخال الراقي بها مع نسبة صغيرة من الإسكان الاقتصادي .</p> <p>- بناء مساكن شعبية بالضواحي المحيطة بالمنطقة المركزية لإعادة تسكين السكان المتضررين من الإزالة بقلب المنطقة المركزية ، أيضا بناء مشاريع للإسكان الشعبي بالمدن الجديدة تتميز بملاءمة التصميم وجودة التنفيذ تتوفر بها جميع الخدمات اللازمة والمساحات الخضراء وتشجيع السكان علي امتلاكها .</p> <p>• تجربة إعادة تأهيل حي " الحفصية " التاريخي بتونس تنوع الإسكان بحي " الحفصية " بمشروع إعادة التأهيل حيث شمل :</p> <p>- تجديد المباني القائمة المتدهورة .</p> <p>- إنشاء مباني سكنية لمحدودي الدخل بارتفاع دورين تحاكي المباني القديمة وذلك باستخدام الأبنية الداخلية والعقود والطرق</p>	<p>• إزالة المواقع المتدهورة بالمناطق المركزية وإدخال الإسكان الراقي بها كما في تجربة أنقرة بتركيا وسنغافورة .</p> <p>• إعادة تأهيل مراكز المدن بإعادة تسكينها بزيادة عدد الوحدات السكنية عن طريق :</p> <p>- تحويل مباني المكاتب غير المستخدمة إلى مباني سكنية كما في لندن المركزية ومدن ليفربول ومانشستر ببريطانيا وسيدني وفانكوفر وشيكاغو وبوسطن وغيرها من المدن .</p> <p>- تشجيع السكن في الوحدات السكنية الخالية التي يتم تطويرها فوق المحال التجارية كما في بريطانيا .</p> <p>- إعادة استخدام المخازن القديمة بتحويلها إلى وحدات سكنية وتجديد المساكن القديمة المهملة وتمليك مساكن للطبقة المتوسطة بمركز المدينة كما في مدينتي ليفربول ومانشستر .</p>	<p>1 - الإسكان</p>

جدول ( ٢ - ٧ ) : الدروس المستفادة من الأساليب المختلفة والتجارب العالمية لحل مشاكل المناطق المركزية وإعادة تأهيلها

خلاصة تجارب التنمية المتكاملة العالمية لإعادة تأهيل المناطق المركزية	حلول مشاكل المناطق المركزية باستخدام الأساليب المختلفة	المجالات المختلفة
<p>المغطاة بهدف إيجاد التواصل والتجانس بين القديم والحديث .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- بناء عمارات سكنية لذوي الدخل المرتفع .</li> <li>- تشجيع السكان علي امتلاك مساكنهم بعد تجديدها حيث بلغت نسبة تملك المساكن ٨٠% مما أدى إلي حفاظ السكان علي ممتلكاتهم .</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تجربة إعادة تأهيل حي " لو مارايه <b>Le Marais</b> " بباريس</li> <li>- العودة بالأفنية وحدائق القصور والمباني إلي سابق عهدها والتي استخدمت لإقامة الورش الحرفية .</li> <li>- إنشاء جراج للسيارات تحت الأرض .</li> <li>• تجربة إعادة تأهيل المنطقة المركزية بـ " سنغافورة "</li> <li>- أدي توفير بيئة نظيفة خضراء وبنية أساسية قوية إلي جذب المستثمرين من جميع أنحاء العالم ، وتعتبر سنغافورة من قلائل المدن في آسيا التي لا تعاني من الازدحام والتلوث حيث وضعت عدة قوانين متشددة لمنع التلوث كما أن مساحة المناطق الخضراء بها أكثر من أي مدينة كبرى في جنوب آسيا حيث تحيط أبراجها العالية وناطحات السحاب بها بمسطحات خضراء أيضاً .</li> <li>- إنشاء ساحات عامة للمشاة بالمنطقة المركزية وتنسيقها ، وهذا يعني الاهتمام بالفراغات العمرانية بين المباني التاريخية والتي يسير أو يتجمع بها السكان مما يساعد علي خلق حركة وحياء بها ، أيضاً خلق مناطق للمشاة ومناطق مفتوحة بالمركز الجديد تحت الإنشاء .</li> </ul>	<p>تمثلت في خفض تلوث الهواء والضوضاء عن طريق :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- تشجيع استخدام المواصلات العامة لقدرتها علي حمل أعداداً كبيرة من الناس مما يؤدي إلي التقليل من استخدام السيارة وخفض تلوث الهواء ومستوي الضوضاء كما في مدينة موسكو وكوريتيبا بالبرازيل ويعتبر أفضل وسائل المواصلات العامة هي القطارات الكهربائية السريعة مثل مترو الأنفاق لفوائده الاقتصادية والبيئية .</li> <li>- تحويل الأتوبيسات العامة من وقود الديزل إلي الغاز الطبيعي المضغوط كما في مدن طهران بإيران ، وستوكهولم بالسويد .</li> <li>- تشجيع استخدام السيارات الكهربائية التي لا يصدر عنها تلوث بالهواء مقابل استخدام مواقف السيارات الخاصة بالبلدية بدون مقابل كما في قلب مدينة لندن .</li> <li>- نقل الصناعات الملوثة للهواء خارج المدينة كما في مدينة طهران .</li> <li>- إنشاء حدائق جديدة ومناطق تشجير كما في طهران التي ارتفع فيها نصيب الفرد من المساحات الخضراء عام ١٩٩٣ من ٢.٥ - ١٠م٢ .</li> <li>- تخصيص شوارع للمشاة بمراكز المدن كما في لندن</li> </ul>	٢- البيئة

جدول ( ٢-٧ ) : الدروس المستفادة من الأساليب المختلفة والتجارب العالمية لحل مشاكل المناطق المركزية وإعادة تأهيلها

خلاصة تجارب التنمية المتكاملة العالمية لإعادة تأهيل المناطق المركزية	حلول مشاكل المناطق المركزية باستخدام الأساليب المختلفة	المجالات المختلفة
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تجربة إعادة تأهيل حي "الحفصية" التاريخي بتونس تم المحافظة علي شوارع المشاة بالحي التاريخي وعدم إدخال السيارات به إلا من خلال طريق واحد يخترقه .</li> </ul>	<p>وباريس وهامبورج وميونخ بألمانيا .</p>	<p>٢- البيئة ( تابع )</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تجربة إعادة تأهيل المنطقة المركزية بـ " سنغافورة " <ul style="list-style-type: none"> <li>- اقترح مخطط المدينة عام ١٩٦٩ طريق دائري يربط جميع أنحاء الجزيرة بشبكة من خطوط المواصلات ( الاتوبيسات ) كما تم ربط مركز المدينة بالمدن الجديدة والمناطق الصناعية عن طريق المترو الكهربائي السريع ويربط هذا المترو أيضاً المركز الجديد تحت الإنشاء بالمركز الحالي ، وبذلك يكون المركز مرتبط بجميع أنحاء الجزيرة وإمتداداتها الحالية والمستقبلية بوسيلة مواصلات سريعة وذات قدرة عالية لنقل الأعداد الكبيرة من السكان .</li> <li>• تجربة إعادة تأهيل حي " الحفصية " التاريخي بتونس تم إحياء الحي بإنشاء مركز تجاري به لتنشيطه اقتصادياً وسياحياً وتزويده بطريق للسيارات يخترقه وتوفير موقفين للانتظار به حيث يعتمد علي شوارع المشاة المغطاة .</li> </ul> </li> </ul>	<p>كان هناك عدة أساليب لحل مشاكل الازدحام مثل :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- إنشاء طرق دائرية لتجنب اختراق مراكز المدن أو المناطق المركزية كما في مدن لندن ، باريس ، موسكو وغيرها .</li> <li>- إنشاء الكباري والأنفاق في مراكز المدن الكبرى أو بالقرب منها لتخفيف كثافة السيارات بالشوارع وتحقيق السيولة المرورية .</li> </ul>	<p>٣- شبكات الطرق والمواصلات</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تجربة إعادة تأهيل حي " لو مارايه Le Marais " بباريس <ul style="list-style-type: none"> <li>- تم توفير عدة خدمات ثقافية للحي بعد تجديد قصوره القديمة ذات القيمة بتحويل أربع منها إلي متاحف مثل متحف بيكاسو لتندر دخلاً إقتصادياً، كما تم تحويل أحدها إلي المكتبة التاريخية لمدينة باريس وآخر إلي الخزانة الوطنية للمواقع والآثار وذلك</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- إنشاء مباني مكاتب حديثة في المواقع المتدهورة لتحقيق أعلى عائد استثماري من الأراضي ذات المواقع المتميزة كما في أنقرة وسنغافورة .</li> <li>- لتخفيف الضغط الواقع علي المنطقة المركزية في مجال الخدمات والأنشطة المختلفة كان هناك عدة حلول مثل :</li> </ul>	<p>٤- الخدمات والأنشطة المختلفة</p>

جدول ( ٢ - ٧ ) : الدروس المستفادة من الأساليب المختلفة والتجارب العالمية لحل مشاكل المناطق المركزية وإعادة تأهيلها

خلاصة تجارب التنمية المتكاملة العالمية لإعادة تأهيل المناطق المركزية	حلول مشاكل المناطق المركزية باستخدام الأساليب المختلفة	المجالات المختلفة
<p>في وظائف إدارية تحافظ علي المباني وتناسب قيمتها التاريخية.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- إنشاء مبني جديد ليحقق عائد اقتصادي هو مركز <b>Pompidou</b> كمتحف للفن الحديث ذو وظيفة ثقافية ترفيهية، ويحتوي أيضاً علي ساحة واسعة بها عدة نافورات بأشكال مختلفة ويتردد عليه أعداداً كبيرة من الزائرين وقد أدي وجوده إلي إنعاش الحي اقتصادياً واجتماعياً بجعله حياً أمنياً يتردد عليه السكان والزائرين .</li> <li>• تجربة إعادة تأهيل المنطقة المركزية بـ " سنغافورة "</li> <li>- إنشاء مشاريع للإسكان بالمدن الجديدة تتوفر بها جميع الخدمات اللازمة وكذلك المسطحات الخضراء لتخفيف الضغط الواقع علي المنطقة المركزية .</li> <li>- الحفاظ علي عدة مناطق وتجديدها بالمنطقة المركزية والإبقاء علي نشاطها السابق أو تغييره لتدر عائداً اقتصادياً مثل منطقتي <b>Chinatown &amp; Boat Quay</b> حيث تضم كلا المنطقتين مباني منخفضة بارتفاع ٢-٣ دور تم تجديدها لإعادة استخدامها كمباني تجارية سكنية وهو الاستخدام السابق لها أو لتغيير استخدام بعضها إلي مطاعم ومكاتب وفنادق .</li> <li>- تكثيف الأنشطة المختلفة بالمنطقة المركزية وخاصة مركز المدينة ببناء المراكز التجارية وأبراج المكاتب الحديثة المزودة بالخدمات اللازمة والفنادق والشركات الكبرى في مواقع المباني المتدهورة التي تم إزالتها وكذلك الصناعات والمخازن التي تم نقلها إلي المناطق الصناعية .</li> <li>- توزيع الخدمات المختلفة علي المراكز الإقليمية مثل الخدمات التجارية والحكومية والبنوك وخطوط المواصلات لتخفيف</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- إنشاء ضواحي سكنية تحتوي علي محال وأسواق تجارية كبرى .</li> <li>- إنشاء مراكز أعمال في الضواحي أو علي أطراف المدن بعيداً عن المركز مثل حي " لا ديفونس <b>La Defense</b> " علي أطراف مدينة باريس .</li> <li>- إنشاء مدن جديدة مكتفية ذاتياً ومكتملة الخدمات كما في بريطانيا ، فرنسا ، أمريكا ، روسيا ، الصين وغيرها من المدن .</li> </ul>	<p>٤- الخدمات والأنشطة المختلفة (تابع)</p>

جدول ( ٢-٧ ) : الدروس المستفادة من الأساليب المختلفة والتجارب العالمية لحل مشاكل المناطق المركزية وإعادة تأهيلها

خلاصة تجارب التنمية المتكاملة العالمية لإعادة تأهيل المناطق المركزية	حلول مشاكل المناطق المركزية باستخدام الأساليب المختلفة	المجالات المختلفة
<p>الضغط الواقع علي المركز .</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- تنفيذ مركزاً جديداً بدءاً من عام ٢٠٠٠ كجزء من أرض الامتداد للمدينة وتنفيذه علي أربع مراحل لاستيعاب الأنشطة الزائدة عن طاقة المركز الحالي لضمان عدم توسعها علي حساب النشاط السكني .</li> <li>- الاستفادة من تكنولوجيا المعلومات إلي أعلى درجة ممكنة في جميع المجالات والأنشطة المختلفة ، فتم إنشاء قاعدة بيانات ضخمة لجميع المباني القائمة بالجزيرة وإعداد خرائط توضح استخدامات الأراضي ونوع الملكية منذ نشأتها عام ١٨٢٣م وحتى الوقت الحالي مما أدى إلي سرعة إعادة تأهيل المركز عمرانياً بسهولة الحصول علي المعلومات اللازمة عن جميع المباني التاريخية والحديثة به لتجديدها ولاختيار نوع النشاط المناسب لها وكذلك لصيانتها .</li> <li>• تجربة إعادة تأهيل حي " الحفصية " التاريخي بتونس</li> <li>- إعادة بناء سوق الحوت القديم المتهدم وهو سوق كبير وتم عمل ممرات مشاه له مغطاة بقبوات تربطه بالأسواق الصغرى خارج الحي .</li> <li>- إنشاء مركز تجاري حديث وإعادة فكرة شوارع الأسواق في المدينة العربية وتجميع الحرف في شارع واحد لتتكامل مع بعضها مما أدى إلي الانتعاش الاقتصادي للحي وتردد السياح والسكان الأغنياء عليه .</li> <li>- إنشاء مباني مكاتب إدارية وعيادات خاصة وبعض الخدمات مثل مطعم ومقهى .</li> </ul>		<p>٤ - الخدمات والأنشطة المختلفة ( تابع )</p>

جدول ( ٢ - ٧ ) : الدروس المستفادة من الأساليب المختلفة والتجارب العالمية لحل مشاكل المناطق المركزية وإعادة تأهيلها

خلاصة تجارب التنمية المتكاملة العالمية لإعادة تأهيل المناطق المركزية	حلول مشاكل المناطق المركزية باستخدام الأساليب المختلفة	المجالات المختلفة
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تجربة إعادة تأهيل حي " لو ماريه <b>Le Marais</b> " بباريس أدى الحصول على المساندة السياسية من الحكومة لمشروع إعادة التأهيل إلي تخطي العقبات التي تعترضه وهي خطوة هامة لإنجاح المشروع .</li> <li>- اختيار حي " لو ماريه " عام ١٩٦٥ ليكون أول منطقة حفاظ يتم العمل بها في فرنسا ، ولم يسمح بإجراء أي تغيير في أشكال المباني لحين اكتمال خطة الحفاظ واعتمادها .</li> <li>- تم الحصول علي موافقة رسمية من الحكومة لجميع التعديلات المستقبلية للمباني داخل الحي وعلي حافته الخارجية لضمان تنفيذ المشروع بدون أي عقبات .</li> <li>- في عام ١٩٦٩ أعلن وزير الثقافة حي " لو ماريه " منطقة محمية باستخدام قانون الحماية لتراث الدولة ويسمي بالفرنسية <b>Patrimoine</b> وبذلك تم الحفاظ علي المباني من إضافة أي تعديلات عليها أو إجراء تعديلات .</li> <li>• تجربة إعادة تأهيل المنطقة المركزية بـ " سنغافورة " كان من أهم أسباب نجاح تجربة سنغافورة عدم ازدواجية الإدارة التي تؤدي إلي ضياع المسئولية بين عدة جهات وبعثرة الجهود وعدم القدرة علي اتخاذ القرار السليم.</li> </ul>	<p>بدأ أول تشريع لقوانين الحفاظ في بريطانيا عام ١٩٦٧ والذي ألزم لأول مرة السلطات المحلية أن تعلن عن مناطق الحفاظ وينص قانون الحفاظ علي عدم قانونية هدم أو تغيير أو امتداد أي مبني مسجل ما لم يكن حاصلأ علي موافقة السلطات المحلية .</p> <p>في حالة عدم قدرة مالك المبني التاريخي المسجل علي الوفاء بالتزاماته نحو تجديد وصيانة المبني يقدم طلب إلي السلطات المحلية لشراء هذا المبني حتى يمكنها إجراء اللازم من إصلاحات والحفاظ عليه واستثماره .</p>	<p>٥- التشريعات والإدارة</p>

## الجزء التطبيقي

مركز مدينة " القاهرة " - تطوره التاريخي ومشاكله  
والحلول القائمة لحلها والمقترحة باستخدام منهج  
إعادة التأهيل

الباب الثالث :

التطور التاريخي لمدينة " القاهرة " ومركزها  
ومخططات القاهرة الكبرى لحل مشاكل المركز

## الفصل الأول :

مراحل تطور مدينة " القاهرة "  
المرحلة النووية - النشأة العربية

## مقدمة : الموقع الأمثل للعاصمة المصرية عبر التاريخ

يقول " جمال حمدان " عن " القاهرة " >> إذا عُدت العواصم العظمى في العالم فالقاهرة واردة بالتأكيد في العشرة الأولى أو العشرة ونيف وهي المدينة الأولى المطلقة ، وإن حصرت العواصم العريقة في الدنيا فلعل القاهرة وأسلافها هي أم المدن جميعاً ، وما من عاصمة غالباً لها في دولتها ما للقاهرة من ثقل ومركزية طاغية ومسيطرة ، إن كل شئ مركزاً بعنف في القاهرة حتى يمكننا أن نقول إن النيل إن يكن يصب في البحر المتوسط طبيعياً فإن مصر تصب في القاهرة بشرياً بحيث يمكن أن نقول إن الهجرة في مصر قاهرة المركز Cairo Centric << (١) .

وتكاد " القاهرة " أن تكون المدينة الدولة فالقاهرة في حديث الناس ووجدانهم هي " مصر " حيث يطلق الناس اسم " مصر " علي " القاهرة " ، وقديماً كان اسمها الرسمي " مصر المحروسة " عندما كانت التسمية ضرورية في الخطط واللوائح للفصل بين المدينة والدولة (٢) .

والقاهرة تحتل موقعاً فريداً في " مصر " ويرجع اختيار موقعها إلي اعتبارات جغرافية وحربية فهي ملتقى الصحراوتين الشرقية والغربية وملتقى الدلتا بالصعيد ، وقد أدي وقوعها عند رأس الدلتا إلي قربها من الأراضي الزراعية لتضمن حاجتها من المؤن ولتؤمن حاجتها إلي الامتداد والتوسعات المستقبلية باتجاه الشمال والجنوب في اتجاه النهر ، كما أن وجود جبل " المقطم " من جهة الشرق وفر للمدينة الحماية بالإضافة إلي توفير مادة بناء من الحجر ، أيضاً تميز موقعها بارتفاع منسوب سطحها عن مخاطر الفيضانات .

إن موقع \* " القاهرة " خالد ظلت العواصم تدور فيه وقد تنتقل من موضع \*\* إلي موضع ولكنها لا تخرج عنه إلا في فترات عابرة في التاريخ القومي ثم ما تلبث أن تعود إليه مرة أخرى كما سيأتي شرحه .

وهناك مدن عاشت لآلاف السنين في نفس المكان والموضع وعواصم تتحرك من موضعها الأول ثم ترجع إليه بعد مئات أو آلاف السنين بعد ما يثبت أنه أفضل مكان كعاصمة مثل عاصمة " مصر " وتقلها واستقرارها في " القاهرة " ، وليس أدل علي أهمية الموضع من العثور علي أنقاض مدن سابقة تحت مدن قائمة في نفس المكان .

إن اختيار أو إنشاء العاصمة يعتبر أول قرار سياسي لأي نظام حاكم بعد السيطرة علي النطاق الأرضي للدولة ولا تكشف التجربة عن صحة اختيار الموقع إلا بعد فترة تاريخية طويلة يتعاقب فيها علي الدولة عديد من الحكام والنظم السياسية المختلفة .

وثبت بالتجربة عبر تاريخ " مصر " الطويل أنه ليس في " مصر " مكان تحكم وتدار منه أصلح من موقع " القاهرة " فهو المحصلة النهائية من التجربة والخطأ لمدة تزيد عن ٥٠٠٠ سنة هي عمر " مصر " ، إنه خلاصة تاريخ " مصر " الألفي وجغرافيتها (٣) ، وقد تغيرت العواصم

(١) مرجع رقم ٦ ص ٥ ، ٦ ، ١٨٢ ، ١٨٣ .

(٢) مرجع رقم ١٥ ص ٦٣ .

\* الموقع Situation : يرجع إلي الموقع الجغرافي للمدينة المحدد بخطوط الطول والعرض ويتضمن علاقة المدينة بمدن أخرى كوقوعها في مركز متوسط بين مدن أخرى أو وقوعها علي نهر كبير ، أي أنه الإطار الجغرافي الكبير التي تحده العلاقات المكانية التي تتعدى كثيراً الحدود المحلية للمدينة وقد تصل إلي أبعاد قارية ، ويمكن أن يوصف الموقع بالإستراتيجية أو المركزية أو التوسط الجغرافي ، والموقع يشمل عدد من المواضع .

\*\* الموقع Site : هو رقعة الأرض المحلية التي تقوم عليها الكتلة المبنية مباشرة ، ولها حدود وشكل وطبيعة ولا تتغير إلا بزوال جسم المدينة ذاته وانتقاله إلي رقعة أخرى ، وهو يرجع إلي البيئة الطبيعية التي نشأت عليها المدينة وتطورت ، ويعتبر البناء الجيولوجي للمدينة مثل شكل السطح وارتفاع الأرض ومنسوب المياه وغيرها من خصائص الموقع .

(٣) مرجع رقم ٦ ص ٢٧٦ .

المصرية في تلك الفترة حوالي خمسة وعشرين مرة منذ اختيار أونو\* ( عين شمس - المطرية ) عام ٤٢٤٠ ق.م بالدلتا عاصمة لمصر الموحدة حتى استقرت نهائياً في القاهرة .

وقد تنقلت العاصمة في عدة مناطق بمصر كما يوضح شكل ٣ بملحق ١ وهي منطقة الدلتا وشملت : رأس الدلتا - شرق الدلتا - وسط الدلتا .

مصر الوسطى - مصر العليا .

وظل حكم " مصر " يدور في فلك سبع عواصم مصرية بمنطقة رأس الدلتا كما يوضح شكل ٤ بملحق ١ هي :

منف - اللشت ( جنوب العياط بمحافظة الجيزة ) علي الضفة الغربية للنيل .

أونو - الفسطاط - العسكر - القطائع والقاهرة الفاطمية علي الضفة الشرقية للنيل .

ويوضح جدول ( ٢ ) \*\* بملحق ١ أن منطقة رأس الدلتا أو " القاهرة الكبرى " حكمت مصر حوالي ٢٣٣٥ عاماً تشكل ٤٣.٢ % من عمرها السياسي منذ الوحدة الدائمة ( ٣٢٠٠ ق.م ) حتى الوقت الحالي ، أما أكثر من نصف عمر الدولة المصرية ( ٥٦.٨ % ) فقد حكمت من عواصم بمناطق مختلفة في شرق الدلتا ووسطها ومصر الوسطى ومصر العليا ، وكذلك من مناطق متفرقة مثل " نباتا " في " النوبة المصرية " و " الإسكندرية " .

وقد اتخذت " الإسكندرية " عاصمة سياسية للبلاد وقت الاحتلال الإغريقي والروماني والبيزنطي لتسعة قرون ونصف قرن لوقوعها علي ساحل البحر المتوسط وسهولة اتصالها بالدول الاستعمارية التابعة لها ، كما اتخذت مدينة " بابلون " \*\*\* في هذه العصور عاصمة دفاعية بدلاً من " منف " (١) .

ولما جاء الفتح العربي لمصر أقام عاصمة جديدة لها هي " الفسطاط " بموقع ملاصق لمدينة " بابلون " الدفاعية الواقعة جنوبها ، وقد روت المصادر التاريخية أن حصن " بابلون " وقت الفتح العربي وجامع عمرو كانا يشرفان علي النيل ( شكل ٣-١ ) ثم أقيمت " العسكر " إلي الشمال من الفسطاط بعد نحو قرن من الزمان ثم " القطائع " إلي الشمال الشرقي منها ولم تلبث هذه المدن الثلاث أن أصبحت مدينة واحدة وكانت الفسطاط هي مركزها التجاري والصناعي ، وبعد " القطائع " تمتد " القاهرة الفاطمية " لمسافة كيلو ونصف كيلومتر شمالاً .

وجاءت الإمتدادات العمرانية للقاهرة في العهود التالية لتشغل المسافة المتبقية حتى موقع مدينة " أون " القديمة الواقعة شمال " القاهرة الفاطمية " والتي تبعد عنها بحوالي ثمانية كيلو مترات وتجاوزتها في اتجاه الشمال ، وحالياً تمتد القاهرة الكبرى علي مواضع العواصم المصرية في الضفة الشرقية من الفسطاط إلي العسكر والقطائع والقاهرة الفاطمية بالإضافة إلي

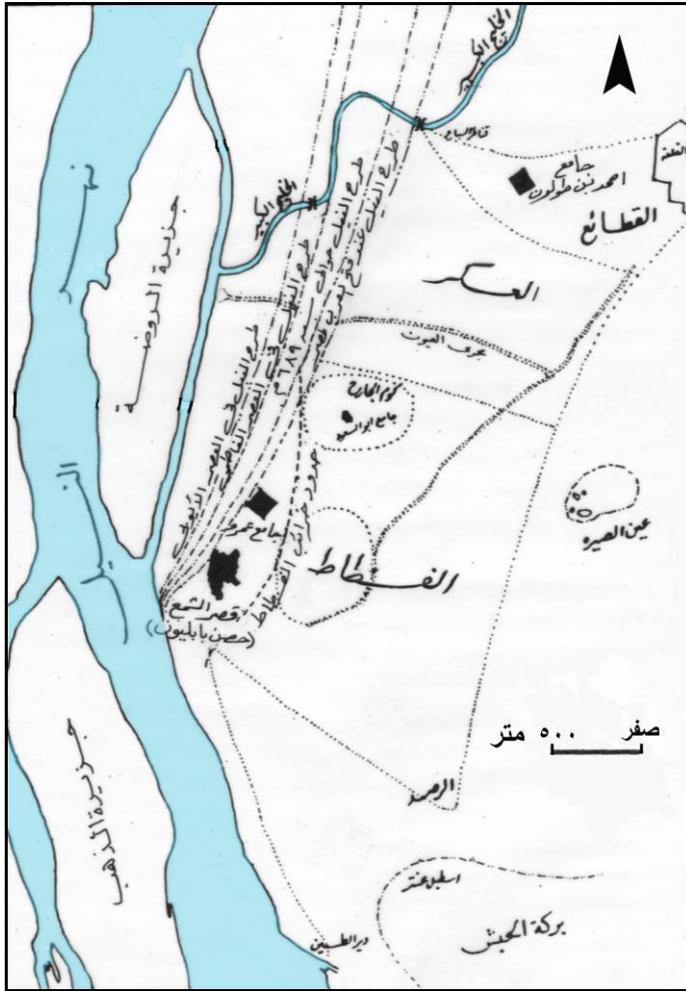
\* " اونو " أو " أون " تعني " مرصد " أو " برج الشمس " وكانت أول عاصمة لوحدة القطرين البحري والقبلي ، وقد حرف اسم " أون " إلي " عين " وأضيف إليها اسم " شمس " ( إله المعيد ) فأصبحت " عين شمس " ، ولذا سماها الإغريق " هليوبوليس " حيث " هليو " تعني الشمس و " بوليس " تعني مدينة ، وامتدت مدينة " أون " من المطرية إلي " حل أون " أو جنوب " أون " التي حرف إسمها إلي " حلوان " .

\*\* أنظر الأشكال ( ٣ ، ٤ ) وجدول ( ٢ ) بملحق ١ ص ٣٣٩ ، ٣٤٠ .

\*\*\* أنشأ " رمسيس الثاني " مدينة " بابلون " عام ١٣٠٠ ق.م وبني بها الحصن الذي اعتقل به اسري البابليين الثانين عليه ، فسمي الحصن والمدينة باسمهم وأعيد بناء هذا الحصن في عام ١٣٠ ق.م وتحول إلي مدينة عسكرية ، وقد لعبت " بابلون " دوراً هاماً في العهد القبطي وتضم عدة كنائس تاريخية هامة من بينها الكنيسة المعقدة .

(١) مرجع رقم ١٤ ص ٣٨ ، ٤٠ ، ٦٠ .

مدينة بابلون ( العاصمة الدفاعية وقت الاحتلال الإغريقي الروماني ) كما تمتد حتى مشارف البدرشين حيث العاصمة " منف " ( شكل ٤ بملحق ١ ) .  
ويوضح تكرار قيام عواصم سياسية في مواضع قريبة من بعضها أن اختيار موقع " القاهرة " هو الاختيار الأمثل للعاصمة عبر تاريخ " مصر " كلها الذي ظلت تدور في فلكه في مواضع مختلفة يضمها موقع واحد هو رأس الدلتا .



شكل ( ١-٣ ) : حصن بابلون \* ومدن الفسطاط والعسكر والقطائع ومواقع تحول النشاط الشرقي من النيل نحو الغرب منذ الفتح العربي حتى الوقت الحالي (١)

\* حصن " بابلون " أسماه العرب بـ " قصر الشمع " .  
(١) مرجع رقم ٩ ص ٥١ .

## ١-٣ مراحل تطور مدينة " القاهرة " ومركزها

## المرحلة النووية - النشأة العربية

يتناول الباب الثالث دراسة مركز مدينة " القاهرة " من خلال دراسة التطور العمراني للمدينة حيث يمثل المركز جزءاً هاماً من تطورها . ويمكن تقسيم مدينة القاهرة إلي ثلاث مراحل (١) كما يوضح جدول ( ١-٣ ) وهي :

المرحلة النووية : تبدأ بالنشأة العربية وحتى بداية حكم " محمد علي " حيث تكونت مدينة القاهرة من أربع أنوية أو عواصم بدأت ببناء مدينة الفسطاط (١-٣)

عام ٦٤١ م ثم تبعتها العواصم الأخرى وتوحدت وضمها سور واحد بالدولة الأيوبية يحتوي على النواتين الأولى والأخيرة وهما الفسطاط والقاهرة الفاطمية ومواضع النواتين الأخرتين المندرجتين بينهما وهما العسكر والقطائع ، وبقيت القاهرة الفاطمية وهي النواة الرابعة مستمرة حتى اليوم ومرت بعصور مختلفة مملوكية وعثمانية حتى رحيل الحملة الفرنسية وبداية حكم " محمد علي " عام ١٨٠٥ م .

ويوضح جدول (٢-٣) تطور مدينة القاهرة ومركزها في المرحلة النووية بعصورها لمختلفة .

المرحلة التكوينية : وتبدأ مع تولي " محمد علي " ( مؤسس الأسرة العلوية ) حكم مصر عام ١٨٠٥ م وحتى ما قبل عام ١٩٥٢ م ، وفيها تم بناء القاهرة الحديثة " الإسماعيلية " في عهد الخديوي إسماعيل واكتمل تكوين مدينة القاهرة بظهور معظم أحيائها وضواحيها .

المرحلة الانفجارية : وفيها انتشرت المدينة ونمت سريعاً في اتجاه الشمال والشرق كمدينة بلا حدود بدءاً من عام ١٩٥٢ م وحتى الآن مما أدى إلي كثرة المشاكل وخاصة في مركزها . (٣-٣)

وتعتبر المساحة الكبرى من المدينة نتاج المرحلتين الأخيرتين التكوينية والانفجارية . وفيما يلي المرحلة النووية منذ نشأة مدينة الفسطاط وحتى بداية حكم " محمد علي " .

## ١-١-٣ نشأة العواصم " الأنوية " الأربع المكونة لمدينة " القاهرة "

## الفسطاط - العسكر - القطائع - القاهرة الفاطمية

تبدأ المرحلة النووية من عمر القاهرة الكبرى منذ بناء أول مدينة عربية عام ٦٤١ م بعد الفتح العربي لمصر بعام واحد بقيادة عمرو بن العاص الذي أقام مدينة " الفسطاط " لتكون عاصمة البلاد ومقر الحكم العربي بدلاً من الاسكندرية عاصمة الإمبراطورية الرومانية في مصر وكانت " الفسطاط " علي اتصال بالمدينة المنورة \* قسبة الدولة العربية في ذلك الوقت التي صارت مصر تابعة لها ، وظلت عاصمة لمصر منذ نشأتها وأثناء حكم الخلفاء الراشدين وحتى سقوط الدولة الأموية وقيام الدولة العباسية فقام " أبو العون العباسي " بإنشاء مدينة " العسكر "

(١) مرجع رقم ٦ ص ٢٣ .

\* احتفظ الخلفاء الأربع الراشدين بالمدينة المنورة عاصمة للخلافة الإسلامية والتي اتخذها الرسول ( صلعم ) مقراً للحكومة العربية الإسلامية ، وأصبحت " مصر " بعد الفتح العربي ولاية تابعة للخلافة الإسلامية يحكمها ولاة من قبل الخليفة .

## مراحل تطور مدينة " القاهرة "

### المرحلة الانفجارية ( ٣-٣ )

تبدأ من عام ١٩٥٢ و مستمرة حتى الآن  
( بداية الألفية الثالثة ) .  
وفيها ازدادت مشاكل القاهرة بازدياد  
مساحتها وعدد سكانها وظهرت مخططات  
أعوام ١٩٥٦ ، ١٩٧٠ ، ١٩٨٠ ، ١٩٩٧  
لحل مشاكلها التي ظهرت بوضوح في  
مركزها حيث امتدت المدينة في جميع  
الاتجاهات .

### المرحلة التكوينية ( ٢-٣ )

تبدأ من بداية حكم " محمد علي " عام ١٨٠٥ م -  
مؤسس الأسرة العلوية - وحتى ما قبل عام ١٩٥٢م  
وتم فيها بناء مدينة القاهرة الحديثة " الإسماعيلية " في  
عهد الخديوي إسماعيل بدءاً من عام ١٨٦٧م كما شملت  
بناء عدة أحياء جديدة وهي : التوفيقية ، الزمالك ،  
جاردن سيتي وأيضاً بناء عدة ضواحي جديدة وهي :  
مصر الجديدة ، المعادي ، حدائق القبة ، حلوان ، مدينة  
الأوقاف ( المهندسين ) . وفي هذه المرحلة اكتمل تكوين  
مدينة القاهرة بظهور معظم أحيائها وضواحيها ماعدا  
مدينة نصر التي ظهرت بالمرحلة الانفجارية.

### المرحلة النووية النشأة العربية ( ١-٣ )

تبدأ من بناء الفسطاط عام ٦٤١م أول مدينة  
عربية إسلامية وحتى بداية حكم "محمد علي"  
عام ١٨٠٥م وتشمل الأنوية الأربع  
المكونة للقاهرة وتطور النواة الباقية وهي  
القاهرة الفاطمية في العصور المختلفة :  
- فسطاط عمرو بن العاص ٦٤١ م  
- العسكر العباسية ٧٥٠ م  
- القطائع الطولونية ٨٧٠ م  
- القاهرة الفاطمية ٩٦٩ م  
- القاهرة الأيوبية الموحدة ١١٧١ م  
- القاهرة المملوكية ١٢٥٠ م  
- القاهرة العثمانية ١٥١٧ م  
- القاهرة أثناء الحملة الفرنسية ١٧٩٨ م

جدول ( ١-٣ ) : المراحل الثلاث التي مرت بها مدينة " القاهرة " النووية و التكوينية و الانفجارية

الباب الثالث الفصل الأول : ١-٣ مراحل تطور " القاهرة " ومركزها - المرحلة النووية

عام ٧٥٠ م شمال الفسطاط لتكون عاصمة لمصر وسكنها الوالي وعسكر العباسيين وفي عام ٨٧٠ م انشأ الأمير أحمد بن طولون مدينة " القطائع " بعد أن استقل بحكم مصر عن الدولة العباسية في أواخر عهدها وسكنها هو وحاشيته ورجال دولته واندمجت المدن الثلاث مع بعضها وظلت القطائع عاصمة لمصر خلال الحكم الطولوني حتى عام ٩٠٤ م إلي أن استعاد العباسيون سلطة الخلافة فأحرقوها وحولوها إلي خرائب ولم يبق منها غير مسجد ابن طولون ، ورجعت العاصمة إلي الفسطاط حتى إنشاء العاصمة الرابعة القاهرة الفاطمية عام ٩٦٩ م التي بناها جوهر الصقلي لتكون بمثابة القلعة التي يمكن الدفاع منها عن باقي العواصم الإسلامية وأصبحت عاصمة الدولة الفاطمية . وقرب نهاية العصر الفاطمي تعرضت الفسطاط إلي حريق متعمد \* عام ١١٦٨ م ثم أعيد تعمير الجزء الغربي منها بين جامع عمرو والنيل بينما الجزء الشرقي أصبح خراباً ، كما خربت العسكر عام ١٠٧٢ م بسبب المجاعة التي حدثت في أيام المستنصر بالعصر الفاطمي وحولتها إلي كيمان \*\* وخرائب ، وبقيت نواتين هما الفسطاط في الجنوب والقاهرة في الشمال وقام صلاح الدين الأيوبي بعد تولي حكم مصر بإحاطة هاتين النواتين بسور وما بينهما من كيمان العسكر والقطائع وتدهورت الفسطاط تدريجياً بسبب الأزمات الاقتصادية التي مرت بها وبقيت القاهرة الفاطمية ( المعزية ) حتى اليوم .  
ويوضح جدول ( ٢-٣ ) الأنوية الأربعة المكونة لمدينة القاهرة ، نشأتها ، فترة حكمها ، تخطيطها ، مركزها ووظيفتها .

١-١-١-٣ أهم خصائص العواصم المكونة لمدينة " القاهرة "

تميزت هذه العواصم بالخصائص التالية :

- كانت العسكر والقطائع والقاهرة الفاطمية مدناً ملكية عسكرية ذات وظيفية سياسية إدارية سكنها الحكام والجند ورجال الحكم ولم يسمح للعامة من عمال وتجار وغيرهم بالسكن فيها إلا في فترات تالية لإنشائها بينما الفسطاط كانت مدينة مصر الرئيسية التي يسكنها الشعب وكذلك مركزها الاقتصادي والصناعي والخدمي .
- كان الجامع يمثل عنصراً رئيسياً في تخطيطها ويقع بمركز المدينة مثل مسجد عمرو بالفسطاط ومسجد العسكر ومسجد ابن طولون بالقطائع بينما جامع جوهر ( الجامع الأزهر ) لم يحتل موقعاً مركزياً بمدينة القاهرة الفاطمية واتخذ موقعاً جنوب القصر الشرقي الكبير كما يوضح شكل ( ٢-٣ ) كما احتوت مراكزها جميعاً علي دار الإمارة أو مقر الحكم .
- قسمت العواصم المصرية إلي أحياء سميت بـ " الخُطط " في بداية الفتح العربي الإسلامي كما في مدينة الفسطاط والعسكر ، كما سميت بـ " القطع " في مدينة القطائع و" حارات" \*\*\* فيما بعد في القاهرة الفاطمية وسكن كل حي قبيلة أو مجموعة عرقية عرف باسمها وذلك لاختلاف اللهجة والعادات والتقاليد بين المسلمين الأوائل ، وكانت هذه الحارات أو الأحياء تفي بالاحتياجات اليومية وهي : مسجد أو زاوية للصلاة - سوق - حمام عام (١) .

\* أنظر حريق مدينة الفسطاط بملحق ١ ص ٣٣٨ .

\*\* " الكيمان " جمع " كوم " وهي تكومات الإمتدادات العمرانية التي اندثرت بفعل المجاعات أو الاضطرابات أو إغراق الفيضان للمناطق الهامشية القريبة من النهر في فصل الفيضان .

\*\*\* لم يقصد بـ " الحارة " في هذا الوقت الطريق الذي يمر فيه الناس بين المساكن كما هو اليوم وإنما جزءاً من مجموع مباني المدينة يمثل حياً كاملاً تتخلله الطرق ، وكان لكل حارة من حارات " القاهرة " باب يغلغ عليها بعد صلاة العشاء ويفتح قبل صلاة الفجر ( مرجع رقم ٤ ص ١٤ ) .

(١) مرجع رقم ١٤ ص ٨٢ ، ٨٨ ، ٩٧ ، ١٠٢ - مرجع رقم ٢٥ ص ٨٧ - مرجع رقم ٢٣ ص ٢٢٨ .

الباب الثالث الفصل الأول : ١-٣ مراحل تطور " القاهرة " ومركزها - المرحلة النووية

١-٣-١-٢ مدينة " القاهرة الفاطمية " ( ٩٦٩ - ١١٧١ م )

العاصمة الرابعة والمستمرة حالياً

أنشأها " جوهر الصقلي " عام ٩٦٩ م وأصبحت بعد أربعة أعوام من إنشائها عاصمة الخلافة الفاطمية . وكانت مدينة ملكية يسكنها الخلفاء والأمراء ودفاعية تقوم بحماية العواصم السابقة ولذلك كان بناء سور المدينة هو أول عنصر بدء به البناء فأقام القائد جوهر سوراً مربعاً عام ٩٦٩ م احتوي علي ثمانية أبواب \* وكانت مساحة المدينة حوالي ٣٤٠ فدان واتسعت مساحتها لتصل إلي حوالي ٤٠٠ فدان وتحول شكلها إلي المستطيل بعد أن وسع " بدر الدين الجمالي " أسوارها الشمالية والجنوبية كما يوضح شكل ( ٢-٣ ) .  
وتعتبر القاهرة العاصمة المصرية الإسلامية الوحيدة التي عرفت الأسوار وقد أحاطتها ثلاثة أسوار \*\* ، وقسمت المدينة إلي حارات أو أحياء كما سبق ذكره . وقد ظلت القاهرة هي مقر الحكومة الفاطمية ومركز الدولة الإداري والسياسي بينما القسطنطينية هي مركز نشاطها الاقتصادي والصناعي .

- مركز مدينة " القاهرة الفاطمية "

احتوي مركز القاهرة الفاطمية علي قصري الخلافة وساحة بين القصرين بينهما وشارع " قصبه القاهرة " كما يوضح شكل ( ٢-٣ ) .  
قصري الخلافة : هما القصر الشرقي الكبير مقر الحكم ، والقصر الغربي الصغير سكن ولي العهد ( يشغل مكان القصر الشرقي اليوم المشهد الحسيني وخان الخليلي ) .

قصبه القاهرة " شارع المعز لدين الله " : هو طريق رئيسي بعرض ١٥ متر يمتد من ساحة بين القصرين ويتوسط المدينة ويقسمها إلي قسمين متساويين كما يخترقها من طرفها الشمالي حيث " باب الفتوح " إلي طرفها الجنوبي حيث " باب زويلة " ، ويتفرع منها مجموعة طرق عرضية تؤدي إلي الأحياء ، وكانت تتركز علي القصبه بكامل طولها الأنشطة المركزية الاقتصادية والتجارية والخدماتية فأقيمت عليها المدارس والفنادق والحمامات والوكالات والأسواق وجوامع القاهرة الرئيسية فيما عدا الجامع الأزهر الذي يقع إلي الجنوب من القصر الشرقي ، أيضاً كانت القصبه هي قلب القاهرة الذي يربطها بالطرق البرية التي تربطها بمختلف الأقاليم <sup>(١)</sup> . وازداد نشاط قصبه القاهرة الاقتصادي والخدمي في العصور التالية وتأثر بازدهار المدينة كما في القاهرة المملوكية كما تأثر بتدهور المدينة كما في القاهرة العثمانية وما زال باقياً حتى اليوم .

\* احتوى سور " جوهر " علي ثمانية أبواب هي :

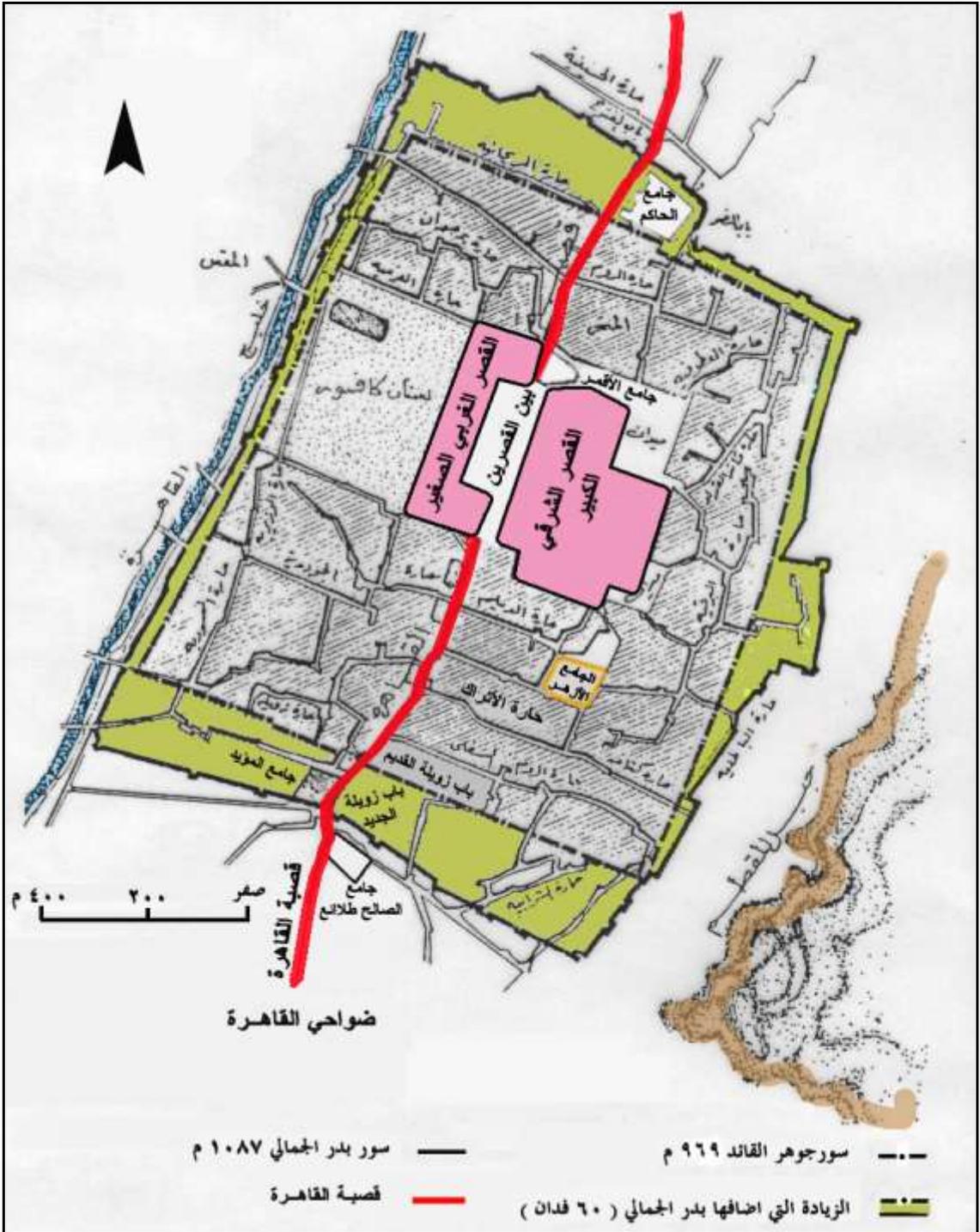
باب زويلة وباب الفرج في الجنوب - باب الفتوح وباب النصر في الشمال - باب القراطين ( المحروق ) وباب البرقية في الشرق - باب سعادة وباب القنطرة في الغرب ( مرجع رقم ٩ ص ٧٤ ) .

\*\* تم بناء ثلاثة أسوار حول مدينة " القاهرة " السورين الأولين تم إقامتهما في عصر الدولة الفاطمية والثالث في عصر الدولة الأيوبية وهم :

السور الأول ( ٩٦٩ م ) : سور " جوهر " وكان من الطوب اللبن علي شكل مربع .  
السور الثاني ( ١٠٨٧ م ) : سور " بدر الجمالي " وكان من الحجر علي شكل مستطيل وقد بنيت أبوابه في مواضع قريبة من أبواب جوهر واتخذت أسمائها .

السور الثالث ( ١١٧٣ م ) : سور " بهاء السدين قراقوش " الذي بدأ في بنائه في عهد صلاح الدين الأيوبي " ليضم به العواصم الأربع ( أنظر شكل ٣-٣ ص ١٥٨ ) .

(١) مرجع رقم ٢٥ ص ٨٧ ، مرجع رقم ٢٣ ص ٢٢٣ .



شكل ( ٢-٣ ) : مدينة القاهرة الفاطمية ومركزها (١)  
 ( يتكون المركز من : قصري الخلافة الشرقي والغربي ، ساحة بين القصرين ، شارع قصبه القاهرة )

الباب الثالث الفصل الأول : ١-٣ مراحل تطور " القاهرة " ومركزها - المرحلة النووية

١-٣-٢ تطور " القاهرة الفاطمية " ومركزها في العصور المختلفة

مرت مدينة القاهرة الفاطمية بعصور مختلفة منها ثلاث دول هي الأيوبية والمملوكية والعثمانية تجاوزت الستة قرون ( بلغت حوالي ٦٢٧ عاماً ) واستعمرها الفرنسيون حوالي ثلاث سنوات خلال الحملة الفرنسية على مصر قبل تولي " محمد علي " حكم البلاد ، واستمرت القاهرة الفاطمية باقية حتى اليوم وقد تعرض مركزها خلال العصور المختلفة إلي فترات من الازدهار والتدهور متأثراً بالأحداث الجارية بالمدينة .  
وفيما يلي موجز للعصور المختلفة الموضحة بالجدول ( ٢-٣ ) وتحديد مركز كل منها .

١-٣-١-٢-١ مدينة " القاهرة الأيوبية الموحدة " ومركزها ( ١١٧١ - ١٢٥٠ م ) (١)

قام صلاح الدين الأيوبي بفتح أبواب القاهرة الفاطمية أمام الشعب وبدأ ببناء السور الثالث عام ١١٧٣م ليضم به النواتين الباقيتين وهما الفسطاط في الجنوب والقاهرة في الشمال وما بينهما من كيمان العسكر والقطائع كما يوضح شكل ( ٣-٣ ) واحتوت علي :

مركز سياسي وإداري " القلعة " : قام صلاح الدين ببناء القلعة فوق جبل المقطم لتكون داراً للحكم ومقراً لإقامته ولتشرف علي العاصمة وتحميها وكانت تقع بوسط المدينة الموحدة .

مركز اقتصادي " قسبة القاهرة " : تحولت قسبة القاهرة إلي منطقة تجارية ممتدة خاصة بعد فتح أبواب القاهرة وحريق الفسطاط فتدافعت عليها الأنشطة المختلفة وشملت العديد من الأسواق المتخصصة .

١-٣-٢-٢-٢ مدينة " القاهرة المملوكية " ومركزها ( ١٢٥٠ - ١٥١٧ م ) (٢)

انقسم العصر المملوكي إلي فترتين كما يوضح جدول ( ٢-٣ ) وتميزت الفترة الأولى بحركة عمرانية كبيرة تركزت في منطقة القطائع وشمالها حيث اتصلت بالقاهرة ( شكل ٣-٤ ) وظهرت بها أحياء جديدة كما زادت مساحتها بظهور أراضي جديدة لتحول شاطئ النيل إلي الغرب وهي جزيرتي بولاق والفيل وأرض اللوق وقد قام علي الأخيرة مركز المدينة الحديثة - منطقة الدراسة التطبيقية - كما يوضح شكل ( ٥-٣ ) .

مركز المدينة " قسبة القاهرة " : مثلت الفترة الثانية العصر الذهبي لمركز المدينة كما يوضح جدول ( ٢-٣ ) حيث تركز العمران بها ومختلف الأنشطة ( شكل ٦-٣ ) وامتدت القسبة خارج القاهرة من الحسينية شمالاً حتى القطائع جنوباً .

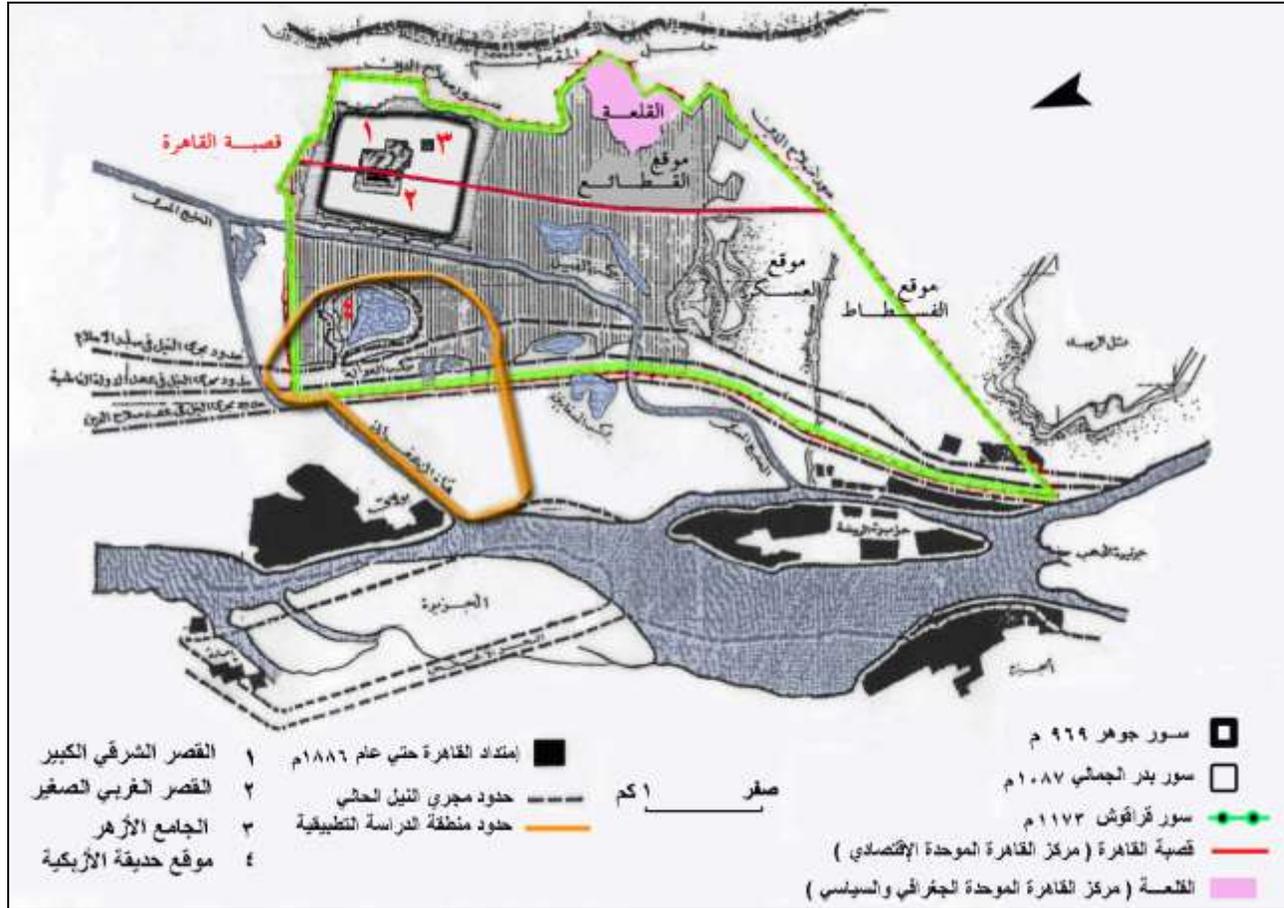
١-٣-٢-٢-٣ مدينة القاهرة العثمانية ومركزها ( ١٥١٧ - ١٧٩٨ م ) (٣)

لم تشهد القاهرة أي تطور أو اتساع في فترة حكم الأتراك العثمانيين وتدهورت مبانيها وساءت أحوال سكانها وأدي الازدحام المتزايد لقسبتها ومركزها الاقتصادي وكذلك المنطقة المحيطة بالقلعة ( مركزها السياسي ) إلي انتقال الطبقتين المتوسطة والغنية إلي خارج أسوار القاهرة مما أدي إلي تدهور مبانيها وخدماتها تدريجياً كما يوضح جدول ( ٢-٣ ) .

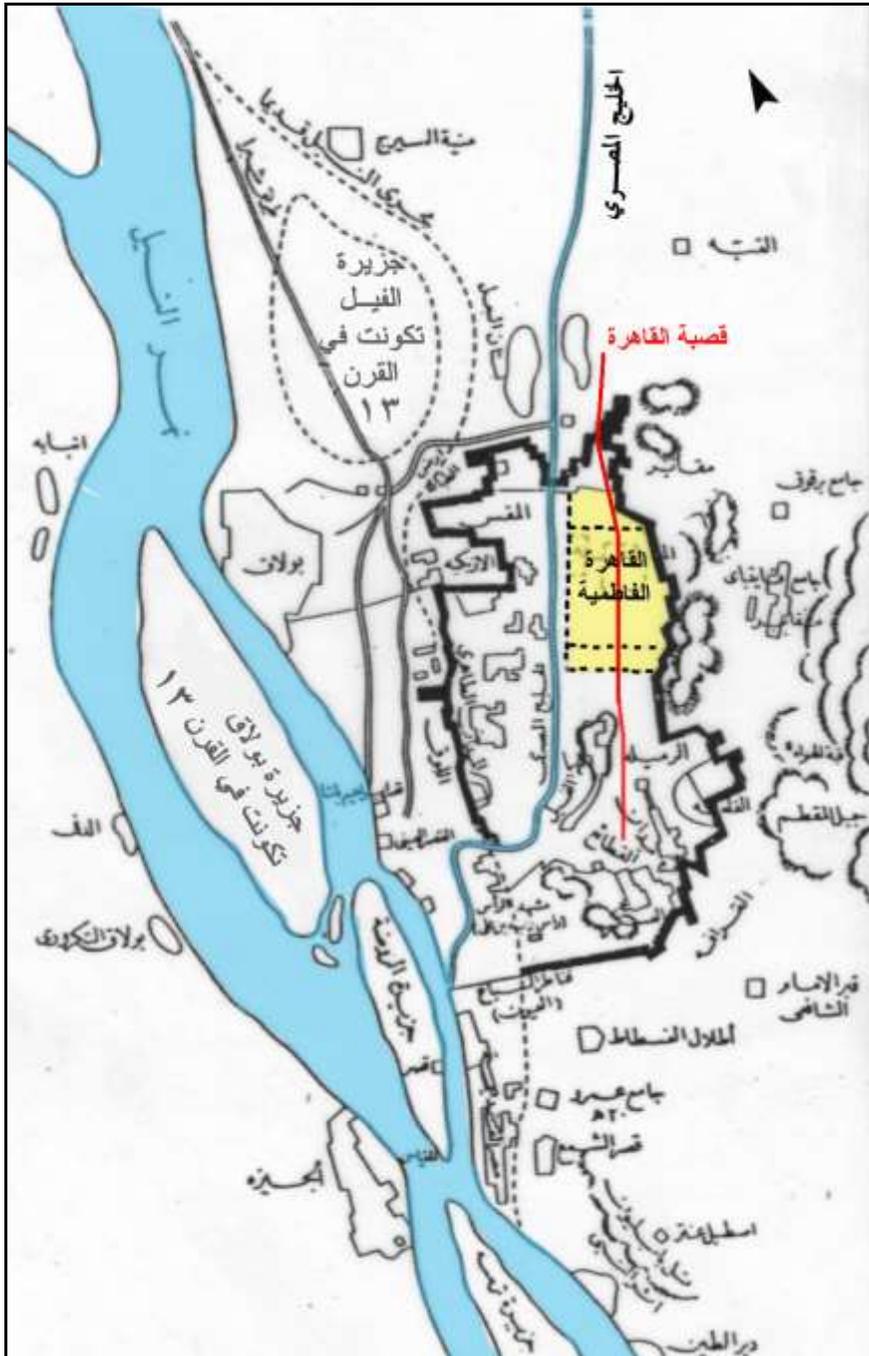
(١) مرجع رقم ٢٨ ص ٤٤ ، مرجع رقم ٩ ص ١٢١ ، ١٢٤ .

(٢) مرجع رقم ١٦ ص ٢٠٧ ، مرجع رقم ٩ ص ١٦٣ - ١٦٥ .

(٣) مرجع رقم ٤ ص ٦٢ .

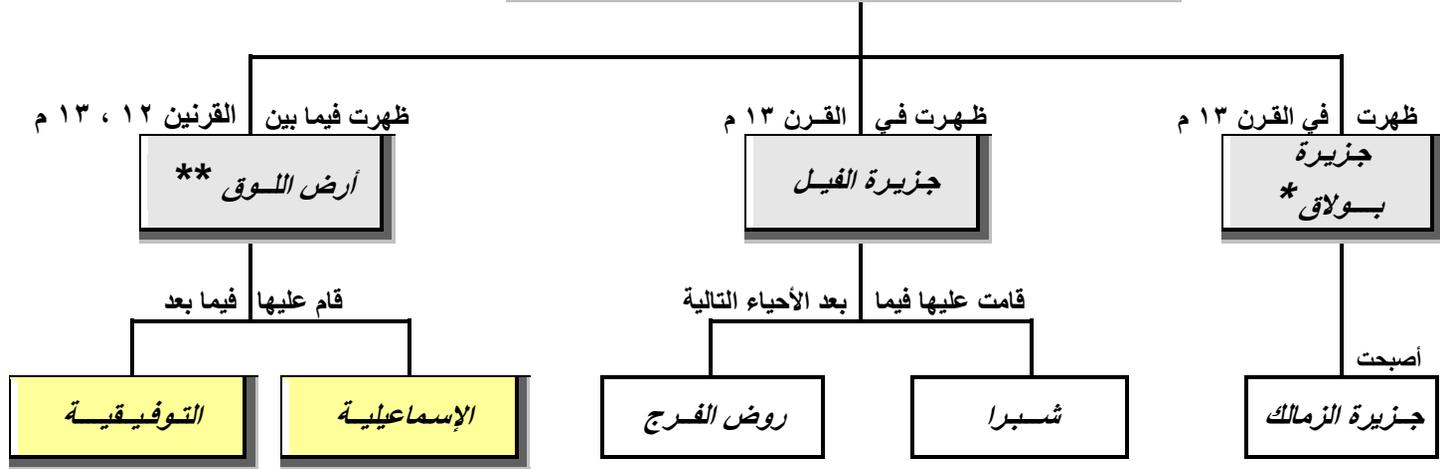


شكل ( ٣-٣ ) : القاهرة الأيوبية الموحدة المكونة من أربع أنوية داخل السور الثالث ( سور قراقوش ) (١)



شكل (٣-٤) : حدود مدينة القاهرة وامتدادها في العصر المملوكي  
موضحاً بها مركزها " قصبه القاهرة " (١)

المناطق الجديدة المضافة علي مساحة " القاهرة " في  
عصر المماليك البحرية لتحويل شاطئ النيل إلي الغرب



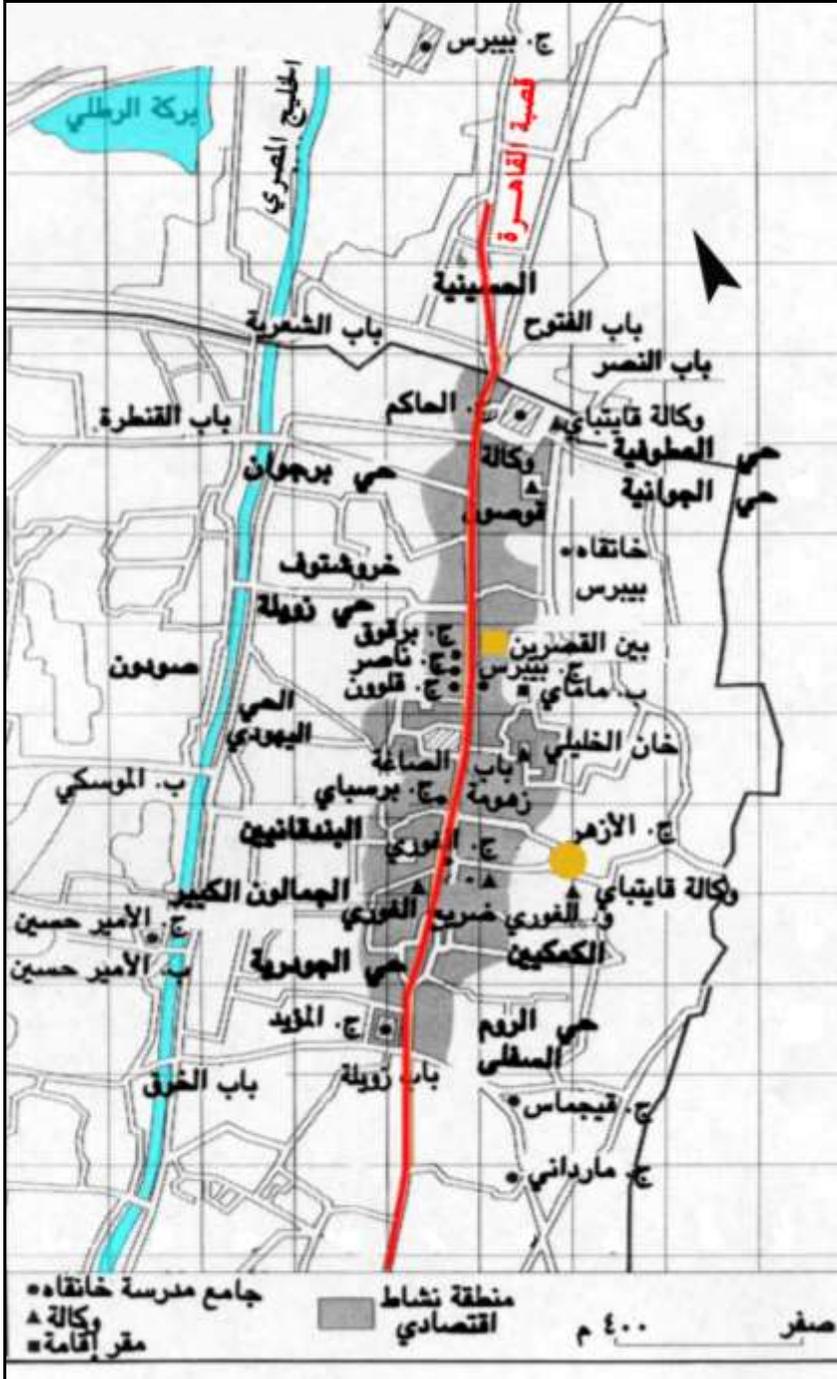
منطقة الدراسة التطبيقية

شكل ( ٣-٥ ) : المناطق الجديدة التي أضيفت علي مساحة " القاهرة " في عصر المماليك البحرية بسبب تحول شاطئ النيل إلي الغرب

( إعداد الباحثة طبقاً لبيانات المرجع رقم ٢٣ ص ٢٣٣ ، مرجع رقم ١٦ ص ٢٠٧ )

\*\* انحسر النيل عن أرض " اللوق " فيما بين القرنين ١٢ ، ١٣ وأصبحت أرضاً زراعية ولم يحدث بها بناء إلا منذ عهد " الظاهر بيبرس " في عام ١٢٦١م وقد تهدم في نهاية القرن ١٦ ، ونشأ عليها بالقرن ١٩م القاهرة الحديثة " الإسماعيلية " في عهد " إسماعيل " ثم حي " التوفيقية " في عهد " توفيق " ، وقد عرف أخيراً ما كان منها غرب موقع شارع القصر العيني الحالي بجاردن سيتي و القصر العيني ، وما كان منها شرق الشارع المذكور عرف بالمنيرة و الإنشاء ( مرجع رقم ١٦ ص ٢٠٧ ) .

\* سميت جزيرة " بولاق " بهذا الاسم لمواجهتها لقرية " بولاق " ، وقد تغير اسمها إلي جزيرة " الزمالك " في عهد " محمد علي " الذي أقام عليها في عام ١٨٣٠م قصراً كبيراً بين المزارع في الجهة الشمالية واتخذة للنزهة وأقيمت بالقرب من القصر " أخصاص وعشش " يقيم فيها رجال الحاشية والحرس بدلاً من الخيام ، وقد عرفت المنطقة منذ ذلك الوقت باسم " الزمالك " وهي كلمة تركية تعني العشش المصنوعة من البوص أو القش ، وقام عليها فيما بعد حي " الزمالك " كما يطلق عليها اسم " الجزيرة " فقط .



شكل (٣-٦) : قصبة " القاهرة " في العصر المملوكي (١)

الباب الثالث الفصل الأول : ٣-١ مراحل تطور " القاهرة " ومركزها - المرحلة النووية

٣-١-٢-٤ الحملة الفرنسية علي "مصر" ( ١٧٩٨ - ١٨٠١ م )

وآثارها علي مدينة " القاهرة " ومركزها

أثرت الحملة الفرنسية تأثيراً سلبياً علي " القاهرة " ومركزها " قسبة القاهرة " وصاحبها كثيراً من التدمير حيث قام الفرنسيون بإحراق أحياء بأكملها مثل الأزبكية والفوالة والرويعي وكان أكثرها تدميراً حي " بولاق " كما هدموا الكثير من المباني لتيسير حركة المرور أو تهوية المدينة ، وقد ذكر " الجبرتي " << أنهم هدموا كثيراً من الخطط والدروب والمساجد والحمامات علاوة علي تخريب البساتين وتقطيع الأشجار لصناعة القلاع والحصون >> أيضاً انتزع الفرنسيون أبواب الحارات التي كانت تغلق ليلاً للسيطرة علي المدينة .

وأحدث الفرنسيون بدخولهم مدينة " القاهرة " تعديلات إدارية وعمرانية أهمها :

- ١- تقسيم القاهرة إلي ثماني أقسام إدارية سمي كل قسم منها " ثمن " ليسهل إدارتها والسيطرة عليها .
- ٢- منع الدفن في المقابر القريبة من المساكن كمقابر الأزبكية والرويعي خوفاً من انتشار الطاعون وإزالة بعضاً منها .
- ٣- إتخاذ منطقة " الأزبكية " مقراً لقيادة الجيش \* ومركزاً إدارياً للمدينة وتم ربطها بميناء " بولاق " النهري الذي يقع غرب القاهرة بشارع بولاق ( ٢٦ يوليو حالياً ) لتيسير مرور فرق الجيش (١) .

قسبة القاهرة : تأثر مركز القاهرة الاقتصادي حيث هُدمت أجزاء كبيرة من المناطق العمرانية حول قسبة القاهرة مثل " الحسينية " و " الجمالية " ودكت بالمدافع .

غادر الفرنسيون البلاد بعد ثلاث سنوات من احتلالهم " مصر " وأعقب ذلك حدوث حالة من الفوضى وكان من بين أفراد الحملة التي وجهتها الدولة العثمانية عام ١٨٠١ م لإخراج الفرنسيين من مصر " محمد علي " قائد فرقة الألبانيين الذي نجح في الوصول إلي الحكم مستعيناً بالمصريين بالتقرب إلي زعمانهم مما أدى إلي إجماع الشعب علي انتخابه والياً .  
ويوضح جدول ( ٣-٢ ) خلاصة تطور القاهرة ومركزها من الفسوطاط إلي نهاية الحملة الفرنسية .

الخلاصة

مما سبق يتضح أن تكوين " القاهرة " مر بعدة مراحل منذ النشأة العربية ، إذ بدأت بنوابة واحدة وهي الفسوطاط ثم أضيفت إليها العسكر والقطنع والقاهرة الفاطمية وخربت كل من العسكر والقطنع وبقيت نواتان هما القاهرة في الشمال وما تبقى من الفسوطاط بعد حريقها في الجنوب وأحيط الجميع بسور واحد ثم اندثرت الفسوطاط تدريجياً وبقيت القاهرة الفاطمية النواة الرابعة والأخيرة ، وقد أخذ مركزها الشكل الخطي وهو قسبة القاهرة الذي تجمعت حوله معظم المباني الهامة ومع ازدحامه بكافة الأنشطة التجارية وأيضاً الحرفية بدأت الطبقة الوسطى والغنية تهجر أحيائها إلي خارج الأسوار مما أدى إلي تدهور خدماته وأبنيته تدريجياً وبدأ ظهور مركز حديث في " القاهرة " هو منطقة الأزبكية أثناء الحملة الفرنسية .

و بعد الحملة الفرنسية تبدأ المرحلة التكوينية لمدينة " القاهرة " و التي بدأها " محمد علي " وتشمل بناء المدينة الحديثة ومركزها و التغيير الذي طرأ علي " القاهرة الفاطمية " .

\* عندما وصل الفرنسيون إلي " مصر " كان " محمد بك الألفي " قد فرغ لتوّه من بناء قصره جنوب غرب بركة الأزبكية ، فاتخذ " بونايرت " مقراً له .

(١) مرجع رقم ٢٨ ص ٥٠ ، مرجع رقم ٤ ص ٦٩ ، ومرجع رقم ٣ ص ١٤٠ .

**الفسطاط (٦٤١ - ٧٥٠ م)**  
**النوابة الأولى (٩٠٤ - ٩٦٩ م)**

- **نشأتها / موقعها :** أنشأها " عمرو بن العاص " عام ٦٤١ م ويحدها جبل المقطم من الشرق ونهر النيل من الغرب وتقع شمال حصن بابليون .
- **فترة حكمها :** حكمت مصر فترتين غير متصلتين هما الأولى : ( ٦٤١ - ٧٥٠ م ) أثناء حكم الخلفاء الراشدين وحتى سقوط الدولة الأموية وقيام الدولة العباسية عام ٧٥٠م ( ١٠٩ عام ) .  
الثانية : ( ٩٠٤ - ٩٦٩ م ) بعد حريق مدينة القطائع من قبل العباسيين عام ٩٠٤ م حيث عادت الفسطاط تحكم مصر مرة ثانية حتى إنشاء القاهرة الفاطمية عام ٩٦٩ م ( ٦٥ عام ) .
- **تخطيطها :** اتخذت شوارعها الشكل العضوي وقسمت إلي خطط أو أحياء وسكنت كل قبيلة حياً وكان لها مرافقها ( سوق ، مسجد وحمامات ) .
- **مركزها :** تميز مركزها باتساعه وضخامته وتكون من : الجامع - دار الإمارة - الأسواق وكانت تلتف حول المسجد ودار الإمارة .
- **وظيفتها :** كانت مدينة متكاملة لها وظيفة سياسية إدارية حيث كانت تمثل مقر الحكم للولاية الإسلامية في مصر ، كما كان لها وظيفة اقتصادية هامة حيث كانت الميناء الأول في مصر وتميزت بوجود معظم الأسواق علي شاطئ النيل بالقرب من المواصلات بخلاف الأسواق المقامة حول المسجد ودار الإمارة ، كما كانت مركزاً نشطاً للصناعات الحرفية .
- استمرت القاعدة الاقتصادية والصناعية والخدمية حتى بعد انتقال العاصمة السياسية منها إلي العواصم الثلاث التي ظهرت بعدها .
- تعرضت لحريق متعمد عام ١١٦٨ م قرب نهاية العصر الفاطمي وأعيد تعمير الجزء الغربي منها الواقع بين جامع عمرو والنيل بينما أصبح الجزء الشرقي خراباً .
- تعرضت لعدة أزمات اقتصادية بعد تعمير الجزء الغربي منها مما أدى إلي خرابها واندثارها تدريجياً .

**العسكر العباسية (٧٥٠ - ١٧٠ م)**  
**النوابة الثانية**

- **نشأتها / موقعها :** أنشأها " أبو العون العباسي " عام ٧٥٠ م شمال الفسطاط .
- **فترة حكمها :** حكمت مصر ١٢٠ عاماً والتحمت مع الفسطاط كمدينة واحدة دون أسوار ، وعاشت بعد انقضاء فترة حكمها كمدينة حوالي ٢٠٢ عاماً حتى خربت بسبب المجاعة التي حدثت في أيام المستنصر بالعصر الفاطمي عام ١٠٧٢ م وحولتها إلي كيما وخرائب .
- **تخطيطها :** اتخذت شوارعها الشكل العضوي وقسمت إلي خطط أو أحياء تبعاً لجنسية العسكر العباسي .
- **مركزها :** تكون مركزها من مسجد العسكر ودار الإمارة .
- **وظيفتها :** اقتصر علي الوظيفة السياسية والإدارية وسكنها الوالي وعسكر العباسيين بينما الفسطاط سكنها الشعب والتي كانت تقدم الوظائف الاقتصادية والخدمية ولم يسمح للعامة بالبناء بها إلا في ولاية " السري بن الحكم " بعد حوالي ٦٧ عاماً من بنائها .

جدول ( ٢-٣ ) : العواصم الأربع المكونة للقاهرة وتطور المدينة ومركزها في العصور المختلفة من الفسطاط وحتى نهاية الحملة الفرنسية ( يتبع )  
( ٦٤١ - ١٨٠١ م )

القاهرة الفاطمية ( ٩٦٩ - ١١٧١ م )  
النواة الرابعة المستمرة حالياً

القطائع الطولونية ( ٨٧٠ - ٩٠٤ م )  
النواة الثالثة

- **نشأتها / موقعها :** أنشأها " جوهر الصقلي " عام ٩٦٩م شمال القطائع ويحدها تلال المقطم شرقاً والخليج المصري غرباً .  
- بدأت مدينة ملكية عسكرية يسكنها الحاكم ورجال الدولة والجند وكانت مركزاً للسلطة السياسية وتوجد بها دواوين الحكومة وخزائن المال والسلاح وأصبحت بعد إنشائها بربعة أعوام عاصمة الدولة الفاطمية ، بينما سكن عامة الشعب العاصمة التجارية الصناعية وهي الفسطاط .
- **فترة حكمها :** حكمت مصر قرنين من الزمان ويضع سنوات ( حوالي ٢١٢ عاماً ) .
- **تخطيطها :** خططت علي نحو مشابه للمدن الرومانية من حيث تعامد الشوارع وارتباط المدينة في تخطيطها بمخارجها فكان يتوسط المدينة طريق رئيسي للحركة بعرض ١٥ متر تتعامد عليه محاور عرضية تؤدي إلي الحارات أو الأحياء التي تتكون منها المدينة ويقسمها إلي قسمين متساويين ويخترق المدينة من شمالها إلي جنوبها مبتدئاً ومنتهاً بالبوابات وهو شارع المعز لدين الله الذي سمي بالشارع الأعظم أو **قصة القاهرة** وقد سكنت كل قبيلة في حارة ( حي ) عرفت باسمها واحتوت كل منها علي مركز فرعي يتكون من :  
السويقة ( السوق الصغير ) ، زاوية للصلاة وحمام عام .
- **مركزها :** يتكون من  
- **القصرين الخاصين بالخليفة والساحة التي تقع بينهما** وهما القصر الشرقي الكبير والقصر الغربي وساحة بين القصرين .  
- **قصة القاهرة** وتمتد من ساحة بين القصرين وتتركز عليها الأنشطة الاقتصادية والتجارية والخدمية بكامل طولها ، فأقيمت عليها المدارس والفنادق والحمامات والوكالات والأسواق وجوامع القاهرة الرئيسية فيما عدا الجامع الأزهر ( لم يحتل جامع القاهرة الفاطمية موقعاً وسطاً كما احتل الجامع في عواصم مصر السابقة كعنصر تخطيطي رئيسي واتخذ موقعاً جنوب القصر الشرقي الكبير ) ، أيضاً كانت القصة هي قلب القاهرة الذي يربطها بالطرق البرية التي تربطها بمختلف الأقاليم .
- ظل الجزء الأكبر من النشاط الاقتصادي والحرفي بالفسطاط وهي مدينة مصر الرئيسية وأصبحت قصة القاهرة هي مركز الحياة الاقتصادية والتجارية في العصور التالية وخاصة بعد حريق الفسطاط عام ١١٦٨ م .
- **وظيفيةها :** مدينة ملكية عسكرية ذات وظيفة سياسية إدارية ، فقد كان الغرض من إنشائها أن تكون حصناً أو قلعة يحمي بها ويمكن الدفاع منها عن العاصمة الحقيقية التي تتكون من العواصم الثلاثة السابقة ، ولذلك كان بناء سور المدينة هو أول عنصر بدأ به البناء ، كما كانت أول عاصمة مصرية عرفت الأسوار وأحاط بها سورين في عهد الدولة الفاطمية هما  
- سور جوهر الصقلي عام ٩٧٠ م ، سور بدر الجمالي عام ١٠٨٧ م بعد أن امتد العمران بها وتحولت من الشكل المربع إلي الشكل المستطيل بينما السور الثالث تم بنائه في عصر الدولة الأيوبية عام ١١٧٣ م .

- **نشأتها / موقعها :** أنشأها الأمير " أحمد بن طولون " عام ٨٧٠م بعد أن استقل بحكم مصر عن الدولة العباسية في أواخر عهدها وتقع في الشمال الشرقي من العسكر .
- **فترة حكمها :** ظلت عاصمة لمصر خلال الحكم الطولوني لحوالي ٣٤ عاماً والتحمت مع العسكر والفسطاط إلي أن استعاد العباسيون الخلافة وأحرقوها عام ٩٠٤م وحولوها إلي خرائب وعادت العاصمة إلي الفسطاط حتي انشاء القاهرة الفاطمية .
- **تخطيطها :** يعتبر أول استخدام لنظام تخطيطي محدد في مدينة إسلامية بمصر فتكونت من شوارع مستقيمة متقاطعة عمودياً مكونة ملامح تخطيط شبكي وقسمت إلي قطع أو أحياء وسمي كل حي تبعاً لجنسية سكانه .
- **مركزها :** توسط المدينة ميدان فسيح حيث يقع قصر بن طولون في الناحية الشرقية منه ويقع المسجد ودار الإمارة في الناحية الغربية منه كما كان يخترق المدينة شارع كبير يصل قصر بن طولون بجامعه سمي الشارع الأعظم .
- **وظيفيةها :** مدينة ملكية عسكرية ذات وظيفة سياسية إدارية يسكنها الأمير " أحمد بن طولون " وحاشيته ورجال دولته وانتقلت إليها العاصمة السياسية بعد ٦ سنوات من بنائها ولم يكن مسموحاً للعامة من عمال وتجار وغيرهم بالسكن فيها . احتوت القطائع علي أسواق وخدمات ولكن ظلت الفسطاط تمثل القاعدة الاقتصادية والخدمية الرئيسية

جدول ( ٢-٣ ) : العواصم الأربع المكونة للقاهرة وتطور المدينة ومركزها في العصور المختلفة من الفسطاط وحتى نهاية الحملة الفرنسية ( يتبع )

## القاهرة الأيوبية الموحدة ( ١١٧١ - ١٢٥٠ م )

- ظلت القاهرة الفاطمية محاطة بالأسوار إلي أن تولي صلاح الدين الأيوبي حكم مصر فقام بفتح أبواب القاهرة أمام الشعب وخرجت القاهرة من عزلتها .
- **القاهرة الأيوبية الموحدة :** قام صلاح الدين بضم القاهرة وما تبقي من الفسطاط بعد حريقها عام ١١٦٨م في نهاية العصر الفاطمي وما بينهما من كيمان العسكر والقطائع في موقع واحد وأحاط الجميع بسور لتصبح مدينة القاهرة الموحدة هي عاصمة الدولة الأيوبية .
- أقام القلعة المحصنة فوق جبل المقطم ( قلعة الجبل ) لتشرع علي العاصمة وتحميها ضد أي اعتداء ولتكون مقراً لإقامته وداراً للحكم .
- أصبحت القاهرة تتكون من نواتين الأولى شمالية وهي القاهرة الفاطمية والثانية جنوبية وهي الفسطاط واستمرت مدينة القاهرة في النمو فيما بعد علي مواقع العسكر والقطائع بينما اندثرت الفسطاط تدريجياً بسبب الأزمات الاقتصادية التي اجتاحتها .
- **مركز القاهرة الأيوبية الموحدة " القلعة " :** لم يعد الجامع أو القصر يحتل مركز الثقل بالمدينة بل أصبحت القلعة الدفاعية تحتل وسط مدينة القاهرة الموحدة واستمرت القلعة داراً للحكم خلال مختلف العصور اللاحقة حتي عصر إسماعيل .
- **المركز الاقتصادي " قصبة القاهرة " :** حدثت تحولات في مدينة القاهرة الفاطمية وقصبتها في العصر الأيوبي تبعاً لتغير الأوضاع السياسية وفتح أبواب القاهرة للشعب فتحوّلت من مدينة ملكية عسكرية أيام الفاطميين مقصورة علي مساكن الخلفاء والأمراء والجند إلي مدينة للعامّة فتحول شارعها الأعظم المسمي بقصبة القاهرة إلي منطقة تجارية ممتدة خاصة بعد حريق الفسطاط فتدافعت عليه الأنشطة التجارية والصناعات الحرفية وشمل العديد من الأسواق المتخصصة والتي سميت بأسماء الحرف الموجودة بها كالصاغة والخيامية والفحامين وغيرها ، كما تحوّل مركز المدينة القريب من جامع الأزهر إلي منطقة تجارية .
- **وظائفها :**  
دفاعية حيث يحيطها سور القاهرة الثالث وتحميها القلعة .  
سياسية إدارية حيث مثلت القلعة دار الحكم .  
اقتصادية خدمية تحتوي علي قصبة القاهرة التي تجمعت عليها الأنشطة الاقتصادية والحرفية والخدمية أي أنها أصبحت مدينة متكاملة .

## القاهرة المملوكية ( ١٢٥٠ - ١٥١٧ م ) العصر الذهبي لقصبة القاهرة

- كانت القاهرة هي عاصمة دولة المماليك والتي انقسمت إلي فترتين هما  
**الفترة الأولى :** عصر المماليك البحرية ( ١٢٥٠ - ١٣٨٢ م )  
ظهر في تلك الفترة الأحياء المعروفة بالصليبية - بركة الفيل ( الحلمية الجديدة ) - التبانة - سوق السلاح - المغربلين - باب الخلق - تحت الربع والدرج الأحمر .
- أدي تحول شاطئ النيل إلي الغرب إلي زيادة رقعة القاهرة وامتدادها تجاه الشمال والشمال الغربي وظهور :  
جزيرة بولاق ( الزمالك حالياً ) ، جزيرة الفيل (أحياء شبرا وروض الفرغ حالياً) ، أرض اللوق وقد نشأت عليها بالقرن ١٩ القاهرة الحديثة " الإسماعيلية " في عهد إسماعيل عام ١٨٦٧م والتوفيقية في عهد توفيق عام ١٨٩٠م ( تكون مركز القاهرة الحديثة من جزء من الإسماعيلية بالإضافة إلي التوفيقية ) .
- **الفترة الثانية :** عصر المماليك الجراكسة ( ١٣٨٢ - ١٥١٧ م )
- **مركز المدينة ( العصر الذهبي لقصبة القاهرة ) :**  
تركز العمران في هذه الفترة علي تزويد قصبة القاهرة بمختلف الأنشطة التجارية والصناعية والخدمية كدور العبادة والمدارس كما تركزت الخانات والفنادق والأسواق والوكالات والصناعات الحرفية علي طول القصبة خارج أسوار القاهرة من حي الحسينية شمالاً حتى القطائع جنوباً .
- قام الأمير " أزيك " بتعمير منطقة الأزبكية فبني عدداً من الدور وجدد حفر بركتها التي عرفت باسم الأزبكية ، كما أنشأ جامع أزيك وأصبحت الأزبكية ذات أهمية كبيرة بدءاً من الحملة الفرنسية .

جدول ( ٢-٣ ) : العواصم الأربع المكونة للقاهرة وتطور المدينة ومركزها في العصور المختلفة من الفسطاط وحتى نهاية الحملة الفرنسية ( يتبع )

## القاهرة العثمانية ( ١٥١٧ - ١٧٩٨ م )

- أصبحت مصر ولاية عثمانية ضمن ٣٠ ولاية أخرى مع الفتح العثماني وانتقلت العاصمة من القاهرة عاصمة دولة المماليك إلى الأستانة ( استامبول ) بتركيا .
  - **تدهور المدينة :** اهتم الولاة العثمانيين والأمراء ببناء القصور وإضافة مباني معمارية مثل التكايا والأسبلة ولم تشهد القاهرة أي تطور أو اتساع عما كانت عليه في عصر المماليك وساءت أحوال المعيشة بها وانعدم الأمن وقل الارتقاء بالمدينة وتدهورت حالة أحيائها العمرانية ومبانيها.
  - **تدهور المركز الإداري والسياسي " القلعة " :** أدى انتشار العمران في المنطقة الواقعة بين باب زويلة والقلعة إلى انتقال الطبقة الغنية من الأمراء ورجال الطبقة الحاكمة من المماليك التي ظلت حتى نهاية العصر المملوكي متمركزة بشكل واضح في القاهرة بحدودها الفاطمية وحول القلعة إلى مناطق أخرى بعيدة عن الازدحام والضوضاء ، فتمركزت حول بركة الفيل ( الحلمية الجديدة حالياً ) وتقع جنوب القاهرة الفاطمية كما يوضح شكل ( ٣-٣ ) وأصبحت هي الحي الرئيسي لسكن الأرسقراطية القاهرية في العصر العثماني المبكر حيث وجد بها أكثر من خمسي منازل عظماء المدينة .
  - **تدهور المركز الاقتصادي " قصبه القاهرة " :** أدى الازدحام المتزايد لمركز القاهرة الاقتصادي وهو قصبه القاهرة الذي نمت فيه الأنشطة التجارية للمدينة بشكل مطرد إلى استقرار صغار التجار والحرفيين به وترتب على ذلك انتقال الطبقة المتوسطة وهم العلماء وكبار التجار إلى المناطق المفتوحة تدريجياً خارج أسوار القاهرة .
- ترتب على خروج الطبقتين الغنية والمتوسطة من القاهرة الفاطمية إلى خارج أسوارها في العصر العثماني إلى تدهور مبانيها وخدماتها تدريجياً من مساجد وحمامات ومدارس والتي تركزت بشكل كبير حول قصبه القاهرة وقلبها مما أدى إلى تدهوره .

## القاهرة أثناء الحملة الفرنسية ( ١٧٩٨ - ١٨٠١ م )

- أحدث الفرنسيون بدخولهم مدينة القاهرة تعديلات إدارية وعمرانية أهمها :
  - تقسيم القاهرة إلى ثماني أقسام إدارية سمي كل قسم منها " ثمن " ليسهل إدارتها والسيطرة عليها .
  - منع الدفن في المقابر القريبة من المساكن كمقابر الأزبكية والرويعي خوفاً من انتشار الطاعون وإزالة بعضاً منها .
  - اتخاذ منطقة الأزبكية مركزاً للمدينة .
- **المركز الإداري " الأزبكية " :** اتخذ الفرنسيون منطقة الأزبكية مقراً لقيادة الجيش الفرنسي ومركزاً للمدينة وتم ربطها بالميناء النهري ببولاق الذي يقع غرب القاهرة بشوارع بولاق ( ٢٦ يوليو حالياً ) لمرور فرق الجيش .
- **المركز الاقتصادي " قصبه القاهرة " :** هدم الفرنسيون أجزاء كبيرة من الأحياء الواقعة حول القصبه مثل الحسينية والجمالية وبالرغم من ذلك استمرت قصبه القاهرة مركز المدينة الاقتصادي حتى إنشاء قاهرة إسماعيل الحديثة وتكون مركزها تدريجياً وما زالت القصبه حتى اليوم تحتوي على بعض الأنشطة المركزية .

جدول ( ٣-٢ ) : العواصم الأربع المكونة للقاهرة وتطور المدينة ومركزها في العصور المختلفة من الفسطاق وحتى نهاية الحملة الفرنسية ( ١٨٠١ - ٦٤١ م )

## الفصل الثاني :

المرحلة التكوينية لمدينة " القاهرة " من الأسرة  
العلوية ( ١٨٠٥ م ) وحتى ما قبل عام ١٩٥٢ م

## ٣-٢ المرحلة التكوينية لمدينة " القاهرة " من الأسرة العلوية ( ١٨٠٥ م )

## وحتى ما قبل عام ١٩٥٢ م

تبدأ المرحلة التكوينية لمدينة القاهرة من بداية حكم " محمد علي " وحتى ما قبل عام ١٩٥٢ م ويعتبر وصوله للحكم نقطة تحول بارزة في تاريخ " القاهرة " وبداية مرحلة جديدة في الحياة السياسية والاجتماعية للبلاد فقد استطاع في عام ١٨٠٥ م انتزاع الاعتراف بولايته علي " مصر " من السلطان العثماني كما وطد مكانته عقب مذبحة المماليك الشهيرة بالقلعة عام ١٨١١ م وبذلك زالت آخر العقبان التي كانت بينه وبين السلطة المطلقة علي البلاد ودخلت " القاهرة " في عهد جديد .

و" محمد علي " باشا هو مؤسس الأسرة العلوية في " مصر " وقد استمرت فترة حكمه ٤٢ عاماً ( ١٨٠٥ - ١٨٤٧ م ) أرسى فيها قواعد النهضة الحديثة في مصر واهتم بالتعليم والزراعة والصناعة والتجارة واعتمد علي التقنيّة الغربيّة والفرنسيّة علي وجه الخصوص ، وكان له الكثير من الإنجازات في مدينة " القاهرة " والتي قُدر عدد سكانها بـ ٢٦٣.٠٠٠ نسمة في كتاب وصف مصر عام ١٨٠٠ م .

## ٣-٢-١ مدينة القاهرة في عصر " محمد علي " ( ١٨٠٥ - ١٨٤٧ م )

## بداية المرحلة التكوينية

كان لـ " محمد علي " إنجازات هامة في مدينة " القاهرة " فيما يخص إعادة بناء المناطق القديمة وإنشاء شوارع حديثة وإقامة ضواحي جديدة وغيرها ، وفيما يلي هذه الإنجازات .

- ١ - إعادة بناء المناطق القديمة وتحسين الصحة العامة بالمدينة
- أمر " محمد علي " في عام ١٨١٦ م بهدم الدور والمسكن الأيالة للسقوط والتي كان يخشى عليها من التهدم ليعاد تعميرها خاصة عند بركة " الفيل " وجهة " الحبابية " وحي " بولاق " علي النيل وأخذت البيوت الحديثة تحل محل القديمة .
- عمل " محمد علي " علي تركيز الصناعات الأساسية في منطقة " السبتية " شمال شرق " بولاق " .
- أزال الكيمان والأنقاض المحيطة بـ " القاهرة " شمالاً وشرقاً والتي كانت تحمل سموم قمامتها إلي المدينة عند هبوب أي رياح عاصفة واستخدمها في تسوية المنخفضات وردم الكثير من البرك \* المنتشرة بـ " القاهرة " وذلك في عام ١٨٢٧ م (١) .

## ٢ - تحسين المرور بالمدينة وإنشاء شوارع حديثة (٢)

كانت " القاهرة " قد اعتمدت لفترة طويلة علي الجمال والحميز والخيل والدواب كوسيلة للنقل بينما اقتصر ركوب الحصان عل الجند ، وكان " نابليون " أول من سار في شوارع " القاهرة "

\* كانت تنتشر علي سطح مدينة " القاهرة " مجموعة من البرك تحيط بالهامش الغربي والشمال للمدينة مثل بركة أبو الشام والسباعين والفرايين والصابر والفوالة والأزبكية في الغرب ، وبركة الرطلي في الشمال والملا في الجنوب ، وبركة الفيل داخل المدينة وغيرها وقد سجلت خريطة مدينة القاهرة لعام ١٨٠٠ م هذه البرك كما سجلت خريطة ١٨٦٨ م اختفائها عدا ذيل بركة الفيل (مرجع رقم ١٤ ص ١٦٨) .

(١) مرجع رقم ٧ ص ٦٤ ، ٦٥ .

(٢) مرجع رقم ٧ ص ٦٦ ، ٦٧ ومرجع رقم ٤ ص ٧١ .

بعرية يجرها ستة خيول ، وصرح " محمد علي " باستخدام هذه العربات ولتيسير الانتقال داخل " القاهرة " أمر بإزالة المصاطب الحجرية والطينية الواقعة أمام المحلات \* في عام ١٨٣٥ م والتي كان من شأنها تقليل عروض الشوارع ، أيضاً قام بنزع ملكية المباني التي تعوق حركة العربات وبحلول عام ١٨٤٠ م بدأ انتشارها كما قام بشق شارعين هما السكة الجديدة ومحمد علي وتوسعة شارع بولاق .  
وأصدر " محمد علي " في عام ١٨٤٧م أمراً بتسمية الشوارع وترقيم الدور الواقعة علي جانبيها لسهولة الوصول إلي المساكن وعملاً بالنظام الأوربي وكانت العادة في مدينة " القاهرة " أن يُطلق علي الشوارع والحارات والرحاب أسماء التجارات والصناعات التي تشغلها أو أسماء بعض القبائل والجماعات التي اختطتها أو ابتدأت بسكنها .

#### - شارع " السكة الجديدة " \*\*

هو الشارع المعروف اليوم بـ " جوهر القاند " ويربط الموسكي بالأزهر ويعتبر أول شارع بالعرض في القاهرة الفاطمية مما سهل حركة التجارة في قلبها ويسمي امتداده الذي تم تنفيذه في عهد " إسماعيل " بشارع الموسكي ( شكل ٣-٧ ) .

#### - شارع " محمد علي "

هو المعروف حالياً بشارع " القلعة " وكان يربط الأزبكية من جهة العتبة الخضراء بالقلعة عند مسجد " السلطان حسن " كما يوضح ( شكل ٣-٧ ) وبدأ العمل به عام ١٨٤٠م \*\*\* وبلغ طوله ٢ كم وكان يتسع لسير المركبات مخترقاً نسيج المدينة القديمة وقد هُدم حوالي ٧٠٠ مسكن وعدد كبير من المباني من بينها مباني تاريخية كالمساجد والحمامات وغيرها .

#### - شارع " بولاق " :

قام " محمد علي " بتوسعته وهو يربط الأزبكية ببولاق وقام بتمهيدته *Le Pere* كبير مهندسي الطرق والكباري في زمن الحملة الفرنسية تسهيلاً لمرور فرق الجيش وقد غرست الأشجار علي جانبيه ، وعرف اسمه فيما بعد بشارع " أبو العلاء " وحالياً يعرف بشارع " ٢٦ يوليو " .

#### ٣- تطوير عدة مواضع بمدينة " القاهرة "

تركز التغيير الكبير الذي شهدته " القاهرة " في النصف الأول من القرن التاسع عشر في المواضع الآتية وكانت كلها تقع إلي الغرب من الخليج فيما عدا القلعة .

\* كان أصحاب المحلات يجلسون علي مصاطب مبنية أمام محلاتهم ليصرفوا شئونهم مع عملائهم وقد بلغ عرضها متراً وأحياناً متراً ونصف .

\*\* شارع " السكة الجديدة " بدأ العمل به في زمن " محمد علي " واستمر في زمن " عباس الأول " وانتهى في زمن الخديوي " إسماعيل " ويبدأ من جهة تراب الغريب وينتهي عند أول شارع " الموسكي " وهذا الأخير ينتهي عند العتبة الخضراء كما يوضح شكل ( ٣-٧ ) ص ١٧٤ .

\*\*\* بدأ العمل بشارع " محمد علي " عام ١٨٤٠ م في عهد " محمد علي " باشا وافتتح في فترة متأخرة في عام ١٨٧٥ م في عهد الخديوي " إسماعيل " حيث قام بشق شارع " كلوت بك " الذي يعتبر امتداداً له وبذلك أصبح إجمالي طول الشارع ٢.٥ كم .

- بركة " الأزبكية " و " الفيل " و " الرطلي " بركة الأزبكية :

ردم جزء منها في عصر " محمد علي " وتم ردمها تماماً في عصر " إبراهيم " باشا وحولت إلي منتزه ضخم في عام ١٨٤٨ م وصارت من أكبر ميادين " القاهرة " وقد أعيد تنظيمها في زمن " إسماعيل " عند بناء دار الأوبرا المصرية .

بركة الفيل :

جعل جزءاً منها منتزهاً وبني علي الجزء الباقي بعض الدور الفخمة التي أصبحت تكون فيما بعد حي الحلمية الجديدة .

بركة الرطلي :

كانت تقع شمال المدينة وتم ردمها وتحويلها إلي منتزه .

- القلعة " مقر الحكم "

عندما قرر " محمد علي " أن ينقل مقر الحكم من الأزبكية إلي القلعة أعاد تحصينها من جهتها الشرقية وأزال كثيراً من المباني التي أقيمت في العصر المملوكي وبني في موضعها " قصر الجوهرة " ومسجده الجامع ، وقد قام بإنشاء شارع " محمد علي " كما سبق ذكره ليصل بين القلعة والعتبة وأصبحت القلعة بذلك علماً مميزاً في المدينة الحديثة .

- حي " بولاق "

أعيد ما حُرب منه أيام الحملة الفرنسية فأقيم به داراً لصناعة السفن ومنطقة صناعية ضخمة وأصبح ميناءاً للقاهرة بدلاً من مينائها السابق " المقس " - ميدان رمسيس حالياً - إلي أن تم إنشاء خط سكة حديد مصر الذي ربط " القاهرة " ب " الإسكندرية " في عام ١٨٥٤ م<sup>(١)</sup> .

٤- إقامة أحياء شبرا وروض الفرج

كانت أهم ظاهرة طرأت علي مدينة " القاهرة " في القرن ١٩ امتدادها ناحية الغرب والشمال الغربي ونشوء أحياء جديدة لم تكن موجودة من قبل ، فقد ظهرت أحياء " شبرا " و " روض الفرج " التي لم يكن لها وجود حتى أوائل عصر " محمد علي " وهذه الأحياء قامت علي أرض جزيرة الفيل \* ( شكل ٣-٥ ) التي نتجت عن طرح النيل في القرن ١٣ كما سبق توضيحه .

٣-٢-١-١ " القاهرة " القديمة وامتدادها الحديث

كان " الخليج المصري " يعتبر العمود الفقري لمدينة " القاهرة " في عصر " محمد علي " ويخترقها من الجنوب إلي الشمال ويقسمها إلي قسمين ( شكل ٣-٧ ) ، وقد ارتبط امتداد المدينة وتطورها واتساعها علي مدي تسعة قرون بوجود هذا الخليج فكل ما يقع شرق الخليج ( شارع بورسعيد حالياً ) هو " القاهرة " القديمة بينما ما يقع غربه هو امتداداً لها بعد أن ضاقت المدينة بسكانها وحتى بعد إنشاء أحياء كالحسينية والريديانية شمال السور الفاطمي .

(١) مرجع رقم ٧ ص ٦٥ .

\* تختلف جزيرة " الفيل " عن بركة " الفيل " حيث نتج عن الأولي أحياء شبرا وروض الفرج بينما الثانية فقد ظهر مكانها بعد ردمها منطقة الحلمية الجديدة كما توضح الأشكال ( ٣-٤ ، ٣-٥ ) ص ص ١٥٩ ، ١٦٠ .

وأزيل الخليج المصري \* في عام ١٨٩٦م تماماً من مدينة " القاهرة " التي صارت متصلة ببعضها بعد أن تم ردمه ابتداء من ميدان السيدة زينب وحتى ميدان باب الشعرية الحالي ليسير في مكانه أول خط للترام في " القاهرة " .  
ويقع امتداد المدينة القديمة ملاصقاً للقاهرة الحديثة كما يوضح شكل ( ٣-٧ ) أي أن امتداد المدينة القديمة يقع بينها وبين المدينة الحديثة التي احتل النيل فيها مكانة بارزة بعد ذلك .

٣-٢-٢ " القاهرة " فيما بين عصر " محمد علي " وعصر " إسماعيل "

( ١٨٤٧ - ١٨٦٣ م )

شهدت مدينة " القاهرة " في عهد " محمد علي " طفرة كبيرة في تقدمها الاقتصادي والعلمي وتطورها العمراني وحكم " مصر " من بعده ثلاث من خلفائه بلغت مدة حكمهم جميعاً ١٦ عاماً وهم :

" إبراهيم " باشا ( ١٨٤٧ - ١٨٤٨ م )  
" عباس حلمي الأول " ( ١٨٤٨ - ١٨٥٤ م )  
" محمد سعيد " باشا ( ١٨٥٤ - ١٨٦٣ م )

كان " إبراهيم " باشا جندياً وفتحاً عظيماً \*\* ولم تتجاوز ولايته عدة شهور ( توفي في نوفمبر عام ١٨٤٨ م ) وتم في عهده ردم بركة " الأزبكية " تماماً عام ١٨٤٨م وحولت إلى منتزه (١) وخلفه " عباس حلمي الأول " الذي وضع أسس حي " العباسية " عندما أنشأ قرية حربية صغيرة عام ١٨٤٩ م في الصحراء شمال شرق " القاهرة " وأقام بها بعض الثكنات العسكرية ، أيضاً أقام بها " قصر الباشا " مما ساعد علي تكوين حياً ملكياً بالمنطقة وأخذ هذا الحي في الاتساع بسرعة حتى اتصل بـ " القاهرة " ، وبعده تولى " محمد سعيد " باشا الحكم وقام بتوقيع اتفاق حفر قناة السويس عام ١٨٥٤م والذي حقق نتائج كبيرة لمدينة " القاهرة " فيما بعد حيث جعل من " مصر " وعاصمتها حلقة أساسية في شبكة المواصلات العالمية القائمة كما قام بافتتاح خط السكك الحديدية بين القاهرة والإسكندرية عام ١٨٥٦م وبناء محطة في منطقة باب الحديد \*\*\* ( ميدان رمسيس الآن ) .

\* ظل الخليج المصري مستعملاً في ارواء القاهرة وضواحيها قروناً عديدة إلي أن أنشئت شركة مياه القاهرة في عهد الخديوي إسماعيل ومدت أنابيب المياه إلي بعض الأحياء فقلت فائدة الخليج وأصبح ماؤه تلقى به فضلات البيوت المظلة عليه وتحول إلي بؤرة للأمراض فتم ردمه عام ١٨٩٦م .

\*\* " إبراهيم " باشا هو صاحب الفتوحات العظيمة في بلاد الشام والجزيرة العربية كما أشتهر بمعاركه التاريخية في اليونان وتركيا .  
(١) مرجع رقم ٨ ص ٩ .

\*\*\* شيدت محطة السكة الحديد في مكان يقع بالقرب من باب قديم اسمه "باب الحديد " وهذا هو سبب تسمية الميدان الملاصق للمحطة باسم ميدان " باب الحديد " .

## ٣-٢-٣ عصر " إسماعيل " وإنشاء القاهرة حديثة ( ١٨٦٣ - ١٨٧٩ م )

تولي إسماعيل العرش عام ١٨٦٣م وورثه عن عمه " سعيد " باشا وكان إسماعيل ألمع أبناء إبراهيم باشا وأكثر حكام مصر ثقافة \* وقد تمتع بكفاءة سياسية واقتصادية وإدارية وهو الرجل الذي أخذ علي عاتقه تأسيس مصر الحديثة بعد جده " محمد علي " ومنح " مصر " وجهاً جديداً متألماً فحقق خلال سنوات حكمه التي لم تتجاوز ستة عشر عاماً نهضة كبرى زراعية وعمرانية بفضل طموحه الشديد فقام بزيادة الأراضي الزراعية وبناء القاهرة الحديثة واهتم بالتعليم وغير ذلك ، وتعتبر فترة حكمه من أبرز فترات التحول العمراني لمدينة القاهرة والذي صاحبه تحولاً مقابلاً اجتماعياً وثقافياً ، وقد قامت رؤية " إسماعيل " علي الانفتاح علي الحضارة الغربية من خلال تحديث البنية العمرانية للدولة وفق النموذج الغربي وبناء عاصمة حديثة بإدخال الطرز المعمارية الأوربية السائدة في ذلك الوقت ، واستحدثت عناصر عمرانية جديدة لم يكن لها وجود في الحضارة المحلية كالشوارع العريضة والميادين الدائرية والفراغات المنسقة والحدائق النوعية والقصور والمسارح والأوبرا ، كما ظهرت الفيلات والعمارات السكنية ذات الشرفات . وكان " إسماعيل " يؤمن أن في استطاعة مصر بتاريخها وتراثها ومواردها أن تلحق بالحضارة الأوربية فكانت أول بلد في الشرق انفتح واستوعب أفضل ما في تلك الحضارة. وقد ساعد الحظ " إسماعيل " لتوفير الموارد المالية اللازمة لإنجاز مشاريعه العملاقة ارتفاع سعر القطن المصري في الأسواق العالمية \*\* ، كما مُنحت مصر اهتماماً أوروبياً متزايداً بفضل مشروع حفر قناة السويس استفاد منه " إسماعيل " باشا سياسياً لبناء القاهرة الحديثة بجلب اعظم المهندسين في ذلك الوقت لتخطيط وتعمير القاهرة ، وبدءاً من عام ١٨٦٧م أخذت القاهرة تخرج عن نطاق الحدود العثمانية وبدأت تتشكل كمدينة حديثة ، وقد احتلت مشروعات تحديث وتجميل القاهرة اهتماماً كبيراً لدي " إسماعيل " الذي حصل علي لقب " خديوي " من السلطان العثماني ( أي الفارس الشجاع ) في نفس العام تقديراً لإنجازاته (١) .

## ٣-٢-٣-١ الإعداد لبناء القاهرة " إسماعيل "

كان " إسماعيل " يعد لحفل افتتاح قناة السويس عام ١٨٦٩م الذي سيحضره ملوك العالم وكبار الزوار ، وقد كان معجباً بأعمال " هاوسمان *Hausmann* " لتجديد مدينة " باريس " التي يتابعها من خلال الصحف الفرنسية ، ووجد انه من الصعب إجراء تعديلات بشبكة شوارع المدينة القديمة التي تستلزم الهدم وإعادة البناء كما فعل " هاوسمان " بقلب مدينة " باريس " القديم نظراً لضيق الوقت ، ولذلك فكر في إنشاء مدينة حديثة ذات طراز أوربي وبالأخص الطراز الباريسي \*\*\* .

وكان عصر " إسماعيل " نقطة تحول حاسمة في جغرافية " القاهرة " وتاريخها ، فكانت

\* عني إبراهيم باشا والد إسماعيل بتعليمه وكان يتوسم فيه النبوغ فبعث به إلي فيينا بالنمسا حيث تلقى تعليمه لللغتين الألمانية والفرنسية ثم سافر إلي باريس حيث التحق بكلية " سان سير " العسكرية الشهيرة التي تخرج فيها كثير من الأمراء والقادة العسكريين والمصريين ، وقد عاد إلي مصر في ولاية عمه سعيد باشا .

\*\* أدت الحرب الأهلية الأمريكية إلي اتجاه مصانع الغزل والنسيج البريطانية التي كانت تسيطر علي تلك الصناعة إلي القطن المصري الذي اصبح سيد الأقطان وارتفع سعره مما ساعد علي توفير التمويل اللازم لمشاريع التنمية .

(١) مرجع رقم ١ ص ٨٣ ، مرجع رقم ٢٢ ص ١٢٨ .

\*\*\* أنظر البند ( ٣-٢-٣ ) ص ١٧٣ تخطيط وبناء الإسماعيلية والإشارة إلي أعمال هاوسمان في باريس .

عاصمة مصر منذ أنشأها " عمرو " في الفسطاط وحتى منتصف القرن التاسع عشر تتجه في اتساعها نحو الشمال ، فاتجهت إلي العسكر فالقطائع فالقاهرة المعزية ، وظلت تتطلع في تطورها العمراني نحو هذا الاتجاه ، فجاء " إسماعيل " وحول إمتدادها إلي الغرب فأنشأ بينها وبين النيل مدينة حديثة هي " حي " الإسماعيلية " ، كما تجاوز ضفة النيل الشرقية إلي الجزيرة والجزيرة ، وهكذا برزت عاصمة مصر الحديثة .  
وفيما يلي الخطوات التنفيذية التي قام بها " إسماعيل " لإنشاء المدينة الحديثة .

#### تحويل مجري النيل وإدخال مرافق حديثة

فكر " إسماعيل " في تحويل مجري النيل من الغرب إلي الشرق ليصبح وسط العاصمة وبذلك يحاكي نهر "السين " بباريس \* ، وبدأت عملية تحويل المجري في أواخر عام ١٨٦٣م

وانتهت في أواخر عام ١٨٦٥م واستغرقت ١٨ شهراً كاملاً \*\* ( قام بها ديوان الهندسة ) .  
أيضاً تم إنشاء وزارة الأشغال العمومية عام ١٨٦٥م لتنفيذ المشروع الحضاري الكبير ، وقد تم البدء في إنشاء شبكة من المرافق العامة الحديثة تنشأ لأول مرة في مدينة القاهرة ، فحصلت شركة " لبيون *Lebon* " عام ١٨٦٥م التي كانت تعمل بالإسكندرية علي امتياز بتزويد القاهرة وبولاق ومصر القديمة بغاز الاستصباح وبدأ عمل هذه الشبكة عام ١٨٦٧م والتي استفادت منها " الإسماعيلية " بعد إنشائها وتطورت شبكة الإضاءة بعد ذلك إلي شبكة للكهرباء .

وفي عام ١٨٦٥م منح " كوردييه *Cordier* " امتياز ضخ المياه لمدينة القاهرة وضواحيها ، وتم إنشاء شركة " مياه القاهرة " وأقيمت محطة لضخ المياه بالقرب من القصر العيني عند فم الخليج ، وقد تأخر تنفيذ هذا المشروع ولكنه بدأ عام ١٨٩١م ( تم إنشاء أول شبكة للمصرف الصحي بالقاهرة عام ١٩٠٦م ) (١) .

#### ٢-٣-٢-٣ موقع قاهرة إسماعيل . " الإسماعيلية "

أطلق اسم " الإسماعيلية " علي مساحة واسعة بلغت ٣٥٩ فداناً وهي تقع ملاصقة للقاهرة القديمة وقد حددها " علي باشا مبارك " في الخطط التوفيقية كما تظهر بشكل ( ٣-٧ ) بما يلي:

الحد البحري : شارع بولاق ( شارع فؤاد ثم ٢٦ يوليو حالياً ) .  
الحد القبلي : شارع القصر العالي ( القصر العيني ) والخليج المصري ( شارع بورسعيد حالياً ) أي تصل جنوباً إلي فم الخليج ( قرب ميدان السيدة زينب ) .  
الحد الشرقي : سور البلد القديم وهو السور الغربي الذي بناه " قراقوش " \*\*\* في عهد صلاح الدين الأيوبي وهذا السور قد اندثر تماماً . وتداخل في المباني ( وهو حالياً حديقة الأزبكية وميدان الأوبرا ) .

\* أنظر الأشكال ( ٦-١ ، ٩-١ ) ص ص ٢١ ، ٢٣ لتوضيح وضع نهر " السين " في مدينة " باريس " .

\*\* كان مسار النيل يمتد من مدينة الجيزة القديمة مخترقاً حديقة الحيوان ويمتد بمحاذاة شارع " الدقي " ماراً شرقي مبني وزارة الزراعة فمتحف فؤاد الزراعي فعزبة الحوتية ثم يسير مانلاً إلي الشرق حتى يتلاقى بمجره الحالي جنوب مدينة إسكان إمبابية ، وبتحويل مجراه أصبح يمر إلي الشرق من الدقي حيث يوجد الآن شارع " الجيزة " وشارع " النيل " ( مرجع رقم ٩ ص ٣١٠ ) .

(١) مرجع رقم ١٣ ص ١٤٩ ، مرجع رقم ٩ ص ٣١٠ ، مرجع رقم ٤ ص ٨٢ .

\*\*\* انظر سور " قراقوش " سور القاهرة الثالث الذي يضم القاهرة الموحدة ( شكل ٣-٣ ) ص ١٥٨ .

الحد الغربي : بعضه ساحل النيل وبعضه ترعه الإسماعيلية التي كان مأخذها من النيل شمال القصر المعروف بقصر النيل ( موقعه الآن جامعة الدول العربية وفندق الهيلتون وغيرها ) .

وتشمل هذه المساحة حالياً القصر العيني وجاردن سيتي والمنيرة والإنشاء وميدان التحرير وميدان عبد السلام عارف وميدان الفلكي ، وشوارع سليمان باشا وقصر النيل وعدلي وثروت والأزبكية وميدان الأوبرا وغيرها مما يجاورها من الشوارع والميادين .  
و" الإسماعيلية " هي جزء من أرض " اللوق " ( شكل ٣-٥ ) التي ظهرت فيما بين القرنين ١٢ ، ١٣ حيث انحسر النيل عن هذه الأرض بتحركه نحو الغرب وقد ازدهرت بالقصور والمباني في عصر المماليك ولكن اندثرت في العصر العثماني وتحولت إلي خرائب وبرك ومستنقعات وبعض المزارع هنا وهناك .

وقد رفعت التلال والكيما ( القمامة والأنقاض ) من " الإسماعيلية " وردمت جميع البرك \* والمستنقعات الممتدة من حدود القاهرة القديمة حتى شاطئ النيل مثل :

- بركة " قرموط " وكانت تقع في الجانب الغربي من شارع عدلي حتى شارع سليمان باشا .

- بركة " الفوالة " وكانت تغطي أغلب المساحة بين شرعي عدلي وقصر النيل .

- بركة " الشقاف " وكانت بموقع ميدان عابدين ( ميدان الجمهورية حالياً )

وذكرها الفرنسيون باسم بركة " الفرابين " (١) .

مما سبق يتضح أن الأراضي التي كان يقع بها الجزء الأكبر من مساحة مركز المدينة الحالي ( منطقة الدراسة التطبيقية ) كانت في السابق عبارة عن أرض فضاء تحتوي علي البرك والمستنقعات وتلال من الكيمان ومهدت هذه الأراضي لتصبح معدة لتخطيط " الإسماعيلية " وقد بلغ عدد سكان القاهرة حوالي ثلث مليون نسمة وقت إنشائها .

٣-٢-٣-٣ تخطيط وبناء " الإسماعيلية " - باريس الشرق ( ١٨٦٧ - ١٨٧٤ م )

عهد " إسماعيل " تخطيط القاهرة الحديثة أو " الإسماعيلية " إلي البارون " هاوسمان " عندما قابله في معرض " باريس " الدولي عام ١٨٦٧م الذي حضره بدعوة من الإمبراطور " نابليون الثالث " حيث قام " هاوسمان " \*\* بتنفيذ أكبر مشروع تجديد حضري عرفه التاريخ وذلك بإعادة تخطيط جزيرة المدينة " Ile de la Cite " بقلب " باريس " والمناطق المحيطة بها \*\*\* .

وتضمنت رغبة " إسماعيل " في بناء " الإسماعيلية " بخلاف تحويل مجري النيل وإقامة كباري عليه ليصبح وسط " القاهرة " عدة متطلبات هي :

\* كانت البرك توفر المياه للري أو لاستخدامات الناس إلا أنها كانت عند انحسار المياه عنها تتحول إلي مستنقعات ومناطق عفنة وتسبب الأمراض والأوبئة ، وهكذا تم ردم هذه البرك تباعاً مع الزمن .

(١) مرجع رقم ١٦ ص ١٨٨ ، ٤٦٩ .

\*\* كان " هاوسمان " يشغل منصب " محافظ السين Prefét de la Seine " وقام بإضافة مساحات من الحدائق المنسقة وسط مباني قلب " باريس " وإنشاء وتمهيد طرق متسعة بها كما قام بتزويد المدينة بالمرافق العامة وقد أصبح أسلوبه الجديد يعرف باسمه في تخطيط المدن الأوربية بنهاية القرن ١٩ م .

\*\*\* أنظر قلب مدينة باريس ص ٢٠ تابع البند ( ١-٣-٢-١ ) ، والتجديد الحضري الإراي لباريس ص ١٣١ تابع البند ( ١-٥-٢-٢ ) .



شكل (٣-٧) : الشوارع الجديدة بـ " القاهرة القديمة " وحدود القاهرة الحديثة " الإسماعيلية " في عصر إسماعيل كما وضعها علي باشا مبارك (١)

(١) مرجع رقم ٢ ص ٢٧١ بتصرف من الباحثة .

\* قناة الإسماعيلية كانت تسمى بقناة الزعفراني ما قبل عصر إسماعيل - أنظر شكل (٣-٣) ص ١٥٨ .  
\*\* أنظر المسميات الحديثة لميادين منطقة الدراسة شكل (٤-٧) ص ٢١٤ بالفصل الأول من الباب الرابع .

- إنشاء حديقة كبيرة ( الأزيكية ) وسط العاصمة مماثلة لحديقة " لوكمبورج " ذات الأشجار النادرة .
- إنشاء غابة مماثلة لغابة " بولونيا " خارج " باريس " فكانت حديقة " الأورمان " .
- إنشاء ميدان الإسماعيلية ( التحرير ) علي غرار ميدان " لى توال *L'étoile* " ليتوسط العاصمة ويرتبط بقصر " عابدين " بشارع مستقيم وعريض كالشانزليزيه .
- إنشاء مسرحين عظيمين علي ميادين واسعة تماثل أوبرا باريس والكوميدي فرانسيز ، فكانت الأوبرا وميدانها ومسرح الكوميديا وميدان العتبة الخضراء .
- إنشاء الشوارع المحفوفة بالأشجار كشوارع للنزهة ( شارع الأهرام ) مماثلة لشوارع باريس وتجميل المدينة بزراعة الأشجار والنخيل والنباتات وإقامة التماثيل .
- تطوير مدينة " حلوان " كمشتى علاجي عالمي ، ومنطقة الزمالك كمناطق سياحية .
- إنشاء شبكة مرافق للمدينة والتي بدأت منذ عام ١٨٦٥م ( مياه وإنارة الشوارع بالغاز وصرف صحي ) (١) .

وقد أشار " هاوسمان " علي " إسماعيل " بالعديد من المهندسين ومنسقي الحدائق والفنانين لإنجاز أعماله حيث التقى بـ " جراند بي *Grand Bey* " الذي عهد إليه فيما بعد بإدارة مصلحة الطرق والكباري في القاهرة والذي قام بوضع خريطة عام ١٨٧٤م عرفت باسمه سجل بها التعديلات الكبيرة التي طرأت علي المدينة والتي قد اعتمدت في الأساس علي كتاب وصف مصر كما التقى بـ " بيريه دي شون *Berillet De Schamps* " الذي أنشأ غابة بولونيا غرب باريس وقام بتصميم وتنفيذ حديقة الأزيكية والأورمان (٢) .

وساعد " إسماعيل " علي تنفيذ مشروعه الصعب واحد من أعظم رجالات تاريخ مصر الحديث وهو " علي باشا مبارك " \* الذي أسند إليه إسماعيل بعد عودته من باريس وزارتي المعارف والأشغال العمومية .

وتم تخطيط " الإسماعيلية " في الفترة من ١٨٦٧ - ١٨٧٤م ونشأت في زمن قياسي وكان تخطيطها يحتوي علي شوارع مستقيمة أغلبها متقاطع علي زوايا قائمة وجعلت منازلها منفردة عن بعضها ودكت أرض شوارعها بالدقشوم وجعل في جانبي كل شارع استطراق ( رصيف ) للمشاة وخصص الوسط للعربات والحيوانات ، ومرت في جميعها مواسير الماء لرش وسقي بساتينها ، ونصبت بها فنارات الغاز لإضاءتها وقد سكنها الأمراء والأعيان .

وبعد الانتهاء من تخطيط الشوارع والأرصفة ولرغبة " إسماعيل " في سرعة تنفيذ مشروعه قبل افتتاح قناة السويس عام ١٨٦٩م قام بتوزيع الأراضي مجاناً لمن يتعهد ببنائها بشرط ألا تقل تكلفة البناء عن ٢٠٠٠ جنيه ، وكانت " الإسماعيلية " ذات طابع سكني فبنيت معظم مبانيها من الفيلات أو القصور التي تحيط بها الحدائق وظهرت الطرز الأوربية الكلاسيكية الغنية بالزخارف مما أدي إلي إضفاء طابع مميز لعمران هذه المنطقة .

وحتى عام ١٨٧٤م كانت المساحة التي تم شغلها نحو ٢٥٧ فدان احتلت شبكة الطرق ٣٠% منها والباقي حدائق شاسعة مثلت احتياطياً للتوسع العمراني مستقبلاً ، وتشير خريطة " جراند بي " إلي ظهور شوارع كبيرة مثل قصر النيل وسليمان باشا وغيرها (١) .

(١) مرجع رقم ١٣ ص ٢٧ ، مرجع رقم ٢٢ ص ١٢٩ .

(٢) مرجع رقم ٤ ص ٨٣ .

\* تخرج " علي باشا مبارك " من مدرسة الهندسة ثم أرسل إلي " باريس " لتلقي تعليماً هندسياً وعاد إلي مصر عام ١٨٤٩م .

(١) مرجع رقم ١٣ ص ٤٠ ، مرجع رقم ٢ ص ٢٧٤ .

## - ارتفاعات المباني

كانت معظم المباني فيلات وقصور - كما سبق ذكره - بالإضافة إلي وجود عمارات تراوح ارتفاعها بين دورين إلي أربعة أدوار وبلغ ارتفاع الطابق الواحد نحو ٤.٥ م . وقد شهد الاحتياطي العمراني الكبير المتمثل في حدائق الإسماعيلية تحولات ضخمة ومتباينة تبعاً للطلب في سوق العقارات ، ففي الفترة من عام ١٨٧٤ حتى عام ١٨٩٠ م بدأ تقسيم الأملاك الكبرى وشق شوارع لتوزيع قطع الأراضي الجديدة وبني بها عمارات صغيرة أو فيلات ومنذ عام ١٩١٠ م بدأ انتشار العمارات المرتفعة بهذه المنطقة .

## ٣-٢-٣-٤ نقل مقر الحكم من القاهرة القديمة إلي القاهرة الحديثة " الإسماعيلية "

مع تولي " إسماعيل " الحكم عام ١٨٦٣ م شرع في بناء قصر " عابدين " \* الذي انتهى بنائه عام ١٨٧٢ م ونقل إليه " إسماعيل " مقر الحكم بعد أن كان في قصر " الجوهرة " بالقلعة ، ويعتبر قصر " عابدين " هو البداية الأولى لظهور القاهرة الحديثة وقد تم هدم المباني حول القصر وساحته الرئيسية بعد شرائها بدائرة مساحتها نحو ٢٤ فدان وفتح شارع " عابدين " ( الجمهورية حالياً ) وشارع " عبد العزيز " لتسهيل الوصول إلي القصر كما خطت منطقة عابدين . ويعتبر ميدان " عابدين " هو أول ميدان خطط في المدينة الحديثة وأخذ الشكل المستطيل ، وقد ارتبطت الساحة الكبيرة التي يطل عليها القصر ببعض الميادين الهامة داخل نسيج المدينة مثل ميدان الأزبكية وميدان الإسماعيلية ( التحرير حالياً ) . وقد تجمعت بالقرب من القصر النظارات ( الوزارات ) علي مر الزمن في المنطقة المعروفة بالدواوين والانشاء أو حي الوزارات .

## ٣-٢-٣-٥ المناطق الخضراء بالقاهرة الحديثة " الإسماعيلية "

بلغت مساحة الحدائق بـ " الإسماعيلية " عام ١٨٧٤ م حوالي ١٥٥ فدان أي ما يقرب من نصف مساحتها البالغة حوالي ٣٥٩ فداناً ، وكان يمكن اعتبار " الإسماعيلية " بمثابة حديقة كبيرة حيث بنيت فيلات وقصور عديدة تحيطها حدائق شاسعة مثل سراي الإسماعيلية ( مكانها حالياً مجمع التحرير ) وسراي عابدين وغيرها من القصور ، كما تم إعادة تصميم حديقة الأزبكية كما سيأتي شرحه ، وامتدت الحدائق أيضاً حول القصور خارج حدود " الإسماعيلية " وتجاوزتها إلي جزيرة الزمالك والضفة الغربية للنيل مثل سراي الجزيرة وحديقته بالزمالك التي تقع علي مساحة ٦٠ فدان ( حالياً فندق ماريوت ) وغيره من القصور ، هذا بالإضافة إلي إنشاء حدائق ذات مساحات كبيرة مثل حديقة " الأورمان " \*\* التي نتجت من ردم المجري القديم لنهر النيل بعد تحويله (١) . ومما سبق يتضح مدي الاهتمام بإقامة الحدائق داخل وخارج النسيج العمراني للمدينة الحديثة بخلاف الوضع الحالي للمدينة ذاتها التي أصبحت تفتقر كثيراً إلي هذه المساحات الخضراء .

\* يرجع اسم القصر إلي " عابدين بك " أحد القادة العسكريين في عهد " محمد علي باشا " وكان يمتلك قصرأ صغيراً في مكان القصر الحالي فاشتراه إسماعيل من أرملته وهدمه وضم إليه أراضي واسعة ثم شرع في تشييد القصر .

\*\* كانت حديقة الأورمان ذات مساحة شاسعة فبلغت ٤٦٥ فدان وقد أقتطع منها حوالي ٩٠ فدان لإنشاء جامعة فؤاد الأول ( جامعة القاهرة حالياً ) ثم أقتطع جزء طولي لشق شارع الجامعة ليفصل بينها وبين حديقة الحيوان .

(١) مرجع رقم ١٣ ص ٥٩ - ٦١ ، ١٧٩ - ١٨٣ .

## ٣-٢-٦ منطقة الأزبكية مركزاً للمدينة

كانت الأزبكية في السابق هي منطقة السكن المفضلة للأمرء وبكوات الممالك حتى الحملة الفرنسية علي مصر عام ١٧٩٨م واستمرت كذلك حتى بداية عصر " محمد علي " الذي أنشأ فيها قصرأ لابنته - زينب - عرف بسرايا الأزبكية ، وقد ازدادت أهمية الأزبكية التي تقع بين المدينتين القديمة والحديثة في عصر " إسماعيل " حيث قام بتعميرها وتجميلها بغرض تحويلها إلي مركزاً لعاصمته الجديدة ويدل ذلك بناء الأوبرا القديمة بها عام ١٨٦٩م التي شيدها بسرعة هائلة حتى تكون معدة لاحتفالات افتتاح قناة السويس لتمثال أوبرا باريس وكذلك الأحياء التجارية حولها ، كما تم تخصيص مساحة كبيرة من الأزبكية \* لإقامة حديقة عليها بلغت ٢١ فدناً وقد كانت متنزه ترفيهي متعدد الأنشطة لجذب أعداداً كبيرة من السكان وهذا ما يتميز به مركز المدينة وهو وجود عناصر جذب سكاني به ولكن تعرضت الحديقة فيما بعد لاستقطاع أجزاء منها \*\* . وانتشر النشاط التجاري في منطقة الأزبكية تدريجياً علي الحدود مع القاهرة القديمة حيث تركز في شارع عابدين ( الجمهورية حالياً ) وميدان العتبة الخضراء والأوبرا . وتزايدت أهمية منطقة الأزبكية بعد تشغيل خطوط الترام بدءاً من عام ١٨٩٦م حيث استخدم ميدان العتبة الخضراء كمحطة رئيسية لخطوط الترام كما سيأتي شرحه . وفي العصر الذهبي لمنطقة الأزبكية أنشئ بها فندق " الكونتنتال " عام ١٨٩٩م كما يوضح شكل ( ٣-٨ ) وما زال قائماً حتى الآن ( متوقف حالياً عن العمل ) (١) .

## ٣-٢-٧ شق شوارع جديدة لربط القاهرتين القديمة والحديثة

أعد " إسماعيل " خططاً لربط القاهرة القديمة بالحديثة لتسهيل الانتقال بينهما وإمكان استخدام العربات التي تجرها الخيول في القاهرة القديمة فقام بإنشاء الشوارع التالية كما يوضح شكل ( ٣-٧ ) :  
كلوت بك : ويبدأ من ميدان الحديد ( رمسيس حالياً ) وينتهي بميدان الخازيندار وقد اشتملت واجهات منازل علي عقود ( بواكي ) تغطي الأرصفة كما يوضح شكل ( ٣-٩ ) وهو يعتبر امتداد لشارع محمد علي .

عبد العزيز : يمتد من ميدان العتبة الخضراء ( العتبة حالياً ) \*\*\* إلي ميدان عابدين ( الجمهورية ) وقد سمي هذا الشارع باسم السلطان العثماني " عبد العزيز " تخليداً لزيارته لمصر .  
الموسكي : استكمل شارع السكة الجديدة ( جوهر القائد حالياً ) الذي تم شقه في عصر " محمد علي " وذلك بمده من نهايته حتى ميدان العتبة الخضراء وسمي هذا الامتداد بشارع الموسكي (٢) .

\* اشتملت حديقة الأزبكية علي مسرحاً للعروض الكوميديّة وبحيرة وممرات مظلة ومرابك للنزهة ومطاعم ومقاهي أوروبية وشرقية وغرس بها مجموعات من أندر أنواع الأشجار كما تم إضاءةها بمصابيح الغاز .

\*\* أقيم علي أرض حديقة الأزبكية ثلاثة مسارح هي : الأزبكية ( سمي جورج أبيض ثم المسرح القومي حالياً ) ومسرح ٢٦ يوليو ( الطليعة ) ومسرح العرائس وسينما صيفي وكذلك مبني سنترال الأوبرا كما تم فتح امتداد لشارع ٢٦ يوليو في مطلع الخمسينات ليقسم الحديقة إلي قسمين ولكنه ألغي في عام ١٩٩٤م .

(١) مرجع رقم ١١ ص ١٤٦ .

\*\*\* كان ميدان العتبة يعرف في السابق باسم العتبة الزرقاء ثم العتبة الخضراء وأخيراً سمي بالعتبة فقط .

(٢) مرجع رقم ١٣ ص ٥٨ .

وحتى عام ١٨٧٥م كانت جميع الطرق بدون رصف وبعد هذا التاريخ تم رصف الطرق بالدقشوم وكان أول استخدام لحجر البازلت في رصف الطرق عام ١٨٩٧م بعد افتتاح محاجر أبي زعبل .

### ٣-٢-٣ وسائل النقل المستخدمة

كانت شوارع المدينة الحديثة فسيحة ولم تكن هناك وسائل للمواصلات غير عربات الحنطور ذات العجلات التي بدأ انتشارها عام ١٨٤٠م ، واستخدمت الميادين الفسيحة مكاناً لتجمعها كما يوضح شكل ( ٣-٨ ) لتجمع عربات الحنطور أمام فندق " الكونتنتال " كمثال لما كان يحدث في ذلك الوقت حيث تم بنائه عام ١٨٩٩م بعد عصر " إسماعيل " ، أيضاً كانت تستخدم الدواب من الحمير والخيل والجمال <sup>(١)</sup> ، كما ظهرت عربات " سوارس " \* بعد ذلك في نهاية القرن ١٩م وهي عربات تجرها البغال والخيول المسنة واستخدم ميدان " مصطفي كامل " \*\* في السابق مكان لتجمع عربات " سوارس " فعرف بميدان " سوارس " وقد قلت هذه العربات بعد الحرب العالمية الأولى ( ١٩١٤-١٩١٨م ) وانتهى استخدامها في عام ١٩٤٠م بينما قل استخدام عربات الحنطور مع دخول وسائل المواصلات الحديثة ( الترام ، السيارة والأتوبيس ) ولكنها لم تنتهي تماماً حيث ما زالت أعداداً قليلة منها تستخدم حتى الآن للترفيه والنزهة حول بعض الأماكن السياحية <sup>(٢)</sup> . وترجع زيادة مساحة المدينة وعدد السكان بسرعة كبيرة فيما بعد إلي تطور وسائل المواصلات واستخدام السيارة بدءاً من عام ١٩٠٣م .

### ٣-٢-٣-٩ " القاهرة " في نهاية عصر " إسماعيل "

بدأت الأزمة المالية \*\*\* في نهاية عصر " إسماعيل " وكان من أخطر نتائجها التهديد بتوقف مشاريع كبيرة من برنامج التنمية مما أدى إلي اقتراض الخديوي " إسماعيل " من الدول الأجنبية وحينما تعثرت مصر في السداد بدأ التدخل الأجنبي وفرض الوصاية علي مالية مصر واقتصادها ثم السيطرة عليها وإعطاء الأولوية المطلقة لسداد الديون ، وقد نتج عن هذه الأزمة عزل الخديوي " إسماعيل " في عام ١٨٧٩م حيث تولي من بعده ابنه الأكبر " محمد توفيق " حكم مصر وقد عرف بضعف شخصيته مما أدى إلي زيادة النفوذ الأجنبي خلال فترة حكمه ( ١٨٧٩-١٨٩٢م ) وتم دخول الاستعمار الإنجليزي مصر عام ١٨٨٢م <sup>(٣)</sup> .

(١) مرجع رقم ١٦ ص ٤٧٠ .

\* كان من أصحاب المال في أواخر القرن ١٩ وأوائل القرن ٢٠م .

\*\* أنظر الأشكال ( ٥ ، ٦ ) بملحق ١ ص ٣٤١ لعربات سوارس وخريطة مساحية لعام ١٩١٩م توضح تسمية ميدان مصطفي كامل حالياً باسم ميدان سوارس سابقاً .

(٢) مرجع رقم ١٢ ص ١٣٣ .

\*\*\* أدى توقف الحرب الأهلية الأمريكية المفاجئ وعودة القطن الأمريكي للأسواق إلي انخفاض سعر القطن المصري وإيراداته إلي حد كبير مما أدى إلي حدوث عجز في موارد مصر المالية .

(٣) مرجع رقم ١ ص ٨٩ - ٩٢ ، ص ١١٤ .



شكل ( ٨-٣ ) : فندق " الكونتنتال " الذي تم بنائه بمنطقة الأزبكية عام ١٨٩٩م وتظهر عربات الحنطور كوسيلة للانتقال في ذلك الوقت (١)



شكل ( ٩-٣ ) : شارع " كلوت بك " ذو العقود ( البواكي ) التي تغطي أرصفة المشاة وافتتح عام ١٨٧٥م (١)

(١) كارت سياحي ( Carte Postale ) بدون تاريخ .  
(٢) مرجع رقم ٨ ص ١١٩ .

## ٣-٢-٤ " القاهرة " في فترة الاحتلال البريطاني ( ١٨٨٢م )

## وحتى ما قبل عام ١٩٥٢م - نهاية المرحلة التكوينية

يعتبر عام ١٨٨٢م بدء الاحتلال البريطاني لمصر والذي استمر حوالي ٧٠ عاماً ، وقد شهدت تلك الفترة العديد من المتغيرات في كافة المجالات السياسية والاجتماعية والعمرانية ، وفتحت أبواب المجتمع والاقتصاد المصري أمام الآلاف من الأجانب الذين استقر أغلبهم في القاهرة والإسكندرية ، وتركزت أحياء الأجانب في " الإسماعيلية " وفي الأحياء الحديثة التي تطل علي النيل مثل الزمالك والمعادي وجاردن سيتي ( تقع بالإسماعيلية ) وكثر عددهم وبدا تواجدهم أمراً بديهياً وقد استحوذوا علي نصيب كبير من ثروة " مصر " نتيجة للامتيازات الأجنبية والحماية في ظل المحاكم المختلطة وحماية القوي الأجنبية لهم ، وتركز الاستثمار الخاص والعام في القاهرة الحديثة التي جعلها الأجانب مركزاً لعاصمة استبعد منها معظم المصريين .

## ٣-٢-٤-١ احتلال " القاهرة " الحديثة وتدهور " القاهرة " القديمة

منذ بناء القاهرة الحديثة أصبح هناك قاهرتان ، القاهرة مصرية وأخرى أوروبية ، ولم تكن توجد حدود مرئية بين المدينة القديمة والحديثة ولكن كانت الفراغات العمرانية بتخطيطها تعبر عن هذا الفصل الاجتماعي والثقافي ولم تتم عملية الالتحام بين القاهرتين كما كان يأمل " إسماعيل " بل زادت الاختلافات عمقاً في فترة الاستعمار . وقد تميزت القاهرة الحديثة بالتدرج الطبقي الذي ارتبط بالتدرج المكاني فوجدت أدنى الطبقات في المناطق القريبة من المدينة القديمة ثم يرتفع المستوي تدريجياً بالابتعاد عنها حتى يصل إلي أقصاه بالاقتراب من نهر النيل ، أي أن المكانة الاجتماعية كانت ترتفع بالابتعاد عن القاهرة القديمة (١) .

وقد اتخذ التعمير في القاهرة الحديثة طابعاً استعماريّاً ، وتعتبر المدينة الإنجليزية التي تكونت خلال الفترة من ١٨٨٢ - ١٩٣٦م نمواً للمخطط الأول الذي تم وضعه في عصر " إسماعيل " بينما أهملت المدينة القديمة تماماً بشوارعها ومرافقها فكان تزويدها بالمياه ناقصاً كما كان صرفها الصحي غير كاف ، ورحل عنها السكان الأغنياء للإقامة في الإسماعيلية المزودة بجميع المرافق الحديثة ، وأصبحت القاهرة القديمة مقصد المهاجرين الجدد إلي القاهرة وازدادت كثافتها السكانية وتدهورت مبانيها وزاد عدد سكان أقسامها الأربع ( الجمالية - باب الشعيرية - الموسكي - الدرب الأحمر ) من ١٢٢.٤١١ نسمة عام ١٨٨٢م إلي ٢٥٩.٥٣٥ نسمة عام ١٩٢٧م أي بنسبة ١١٢% .

ولكن إذا ما أخذ في الاعتبار نمو سكان المناطق الأخرى الذي كان أكثر سرعة يلاحظ وجود تراجع ملحوظ في المدينة القديمة حيث بلغت نسبة السكان المقيمين بها كالتالي ٥٤.٣% في عام ١٨٩٧م ، ٤٧% في عام ١٩١٧م ، ٣٤% في عام ١٩٣٧م من مجموع سكان القاهرة .

بينما ارتفع عدد سكان مدينة القاهرة من

٣٠٥.٠٠٠ نسمة عام ١٨٦٣م إلي

٣٧٤.٠٠٠ نسمة عام ١٨٨٢م ( كان من بينهم ١٩.٠٠٠ أجنبي ) إلي

١.٣١٢.٠٠٠ نسمة عام ١٩٣٧م أي بزيادة قدرها ٣٥٠% خلال ٥٥ عاماً .

وقد زاد عدد السكان الأجانب في مصر بعد الاحتلال بدرجة كبيرة فبلغ عددهم ٦٨.٦٥٣ نسمة عام ١٨٧٨م ووصل إلي ١٥١.٤١٤ نسمة عام ١٩٠٧م .

بينما في القاهرة كان يوجد ٧٦.١٧٣ أجنبي عام ١٩٢٧ م منهم ٥٩.٤٦٠ ينتمون للجاليات الأربع الرئيسية وهي :

الجالية اليونانية ( ٢٠.١١٥ نسمة )

الجالية الإيطالية ( ١٨.٥٧٥ نسمة )

الجالية الإنجليزية ( ١١.٢٢١ نسمة )

الجالية الفرنسية ( ٩.٥٤٩ نسمة )

بالإضافة إلى وجود جنسيات أخرى مثل الأرمن وغيرهم . وكان السكان الأجانب وبخاصة الأوربيين يكونون الأغلبية العظمى في بعض الأحياء مثل التوفيقية ( جزء من حي الأزبكية ) الذي بلغت نسبة الأجانب به ٦٢.٣ % عام ١٩٢٧ م ، كما أقام كثير منهم في حي " الموسكي " الذي امتدت منطقة التجارة منه حتى ميدان الأوبرا غرباً وسرعان ما تمكن التجار اليهود واليونانيين والأرمن من بسط سيطرتهم على مركز التجارة الأوربية في هذه المنطقة<sup>(١)</sup> .

وقد انفصل سكن الصفوة الحاكمة عن الأغلبية الوطنية وانحصر تركز هذه الصفوة في مناطق محددة بعينها وبالذات الجالية البريطانية التي احتشد أبنائها في قصر الدوبارة وجاردن سيتي حول مقر المندوب السامي البريطاني والثكنات العسكرية لجيش الاحتلال<sup>(٢)</sup> ، كما كان يتجمع السكان الأوربيون الذين يمسون بزمام القرار السياسي والقوة الاقتصادية داخل المثلث الذي تحده الشوارع الثلاثة<sup>(٣)</sup> قصر النيل ، وسليمان باشا ( طلعت حرب ) وشارع فؤاد ( ٢٦ يوليو ) .

كما يوضح شكل (٤-٧) \* ، بينما كانت الطبقة المتوسطة العليا من المصريين التي كانت في الواقع طبقة بورجوازية أساساً تتألف من كبار ملاك الأراضي الزراعية ورجال الصناعة وقد اختارت دائماً أن تسكن اقرب ما تكون لسكن الصفوة من الأجانب والأرستقراطية اليهودية \*\* حيث تتمركز في حي الزمالك وهو حي إقامة الأغنياء وشريط ضيق علي النيل ، وفي الجنوب نشأت ضاحية المعادي التي أقامها الإنجليز للجالية البريطانية كبديل عن ضواحي لندن<sup>(٤)</sup> .

مما سبق يتضح أن الإسماعيلية أو القاهرة الحديثة التي أنشأها " إسماعيل " والتي تمثل جزءاً من المنطقة المركزية ويقع بها الجزء الأكبر من مركز المدينة الحالي ( منطقة الدراسة ) كان محتلاً من الأجانب في فترة الاستعمار ومعظم سكانه من طبقة الأثرياء الأجنبية وبعضاً من البورجوازية المصرية ، كما كان يشغل الأجانب معظم حي التوفيقية الذي يمثل جزءاً من مركز المدينة الحالي .

### ٣-٢-٤-٢ تطور وسائل النقل واتساع مساحة مدينة " القاهرة "

لم تكن اتجاهات الحركة بشوارع المدينة الحديثة محددة تماماً فكانت معظم الشوارع تسمح بالمرور في اتجاهين لوسائل النقل الساندة ، واستخدمت العربات الحظوظ ذات العجلات التي تجرها الخيول وكانت وسيلة نقل لمسافات قصيرة وقد سمحت فراغات الشوارع بمركز المدينة لانتظار هذه العربات ( شكل ٣-٨ ) .

(١) مرجع رقم ٢ ص ص ٢٨٠ - ٢٩٤ .

(٢) مرجع رقم ٢٩ ص ص ٢٤١ .

(٣) مرجع رقم ٢ ص ص ٢٩٤ .

\* انظر شبكة شوارع منطقة الدراسة شكل (٤-٧) ص ٢١٤ بالفصل الأول من الباب الرابع .

\*\* كانت الطبقة الأرستقراطية اليهودية تتكون من أصحاب البنوك والمحلات التجارية وملاك الأراضي مثل عائلات

قطاوي وسوارس وشيكوريل ووهبة .

(٤) مرجع رقم ٢٩ ص ص ٢٤١ - ٢٤٢ .

وأقيمت شبكة موصلات حديثة باستخدام الترام الكهربائي خلال الفترة بين ١٨٩٤ - ١٩١٧ م ، ففي عام ١٨٩٤ م حصل " البارون إيمان " علي امتياز لإقامة شبكة موصلات بالترام في مدينة القاهرة وتم تشغيلها عام ١٨٩٦ م .

#### ميدان العتبة محوراً للمواصلات ومركزاً للمدينة

نص الاتفاق الأولي لإقامة شبكة موصلات بالترام في مدينة القاهرة علي إنشاء ثمانية خطوط من بينها ستة خطوط تبدأ من ميدان العتبة الخضراء جنوب شرق الأزبكية وهكذا تم ربط مركز القاهرة وهو ميدان العتبة الخضراء بميدان محمد علي ( القلعة ) وبالقصر العيني ومصر القديمة وبميدان باب اللوق ( عبد السلام عارف ) وبميدان باب الحديد ( رمسيس ) وبولاق والفجالة ، وقد شكّلت هذه الشبكة بحيث تتوافق مع القاهرة " إسماعيل " وظلت المدينة القديمة بعيدة عن استخدام الترام .

وفي عام ١٩٠٠ م افتتح الخط العاشر ليصل بين ميدان الإسماعيلية ( التحرير ) والسيدة زينب علي طول الخليج الذي تم ردمه مع امتدادات تصل إلي أماكن بعيدة ( روض الفرج - أثر النبي - هليوبوليس ) ، وإمتدادات تصل إلي ما بعد النيل ( إمبابه - الجيزة - الأهرامات ) .

وفي عام ١٩٠٣ م ربطت خطوط الترام شبرا بالقاهرة ، كما أضيف خطان آخرين عام ١٩٣١ م واصبح مركز المدينة علي بعد ساعة فقط من الأطراف وبذلك وصل عدد خطوط الترام ١٢ خط . كما ظهرت السيارة ( الأوتوموبيل بلغة ذلك العصر ) في عام ١٩٠٣ م ، أيضاً منحت إحدى شركات الأتوبيس امتيازاً للعمل بمدينة القاهرة في عام ١٩٣١ م واتخذت ميدان الأوبرا مركزاً هاماً لخطوط هذه الشبكة (١) .

وازداد تركيز الأنشطة التجارية في ميدان العتبة الخضراء في عصر الترام الكهربائي والمنطقة المحيطة به واعتبر هذا الميدان هو مركز المدينة ومحوراً هاماً لخطوط الترام إذ تبدأ به ستة خطوط ترام من مجموع ١٢ خط ترام نفذت حتى عام ١٩٣١ م كما تركزت به الكثير من المطاعم والمسارح التي أدت إلي انتعاشة كمركزاً للمدينة .

وقد ساعد استخدام وسائل المواصلات الحديثة بشوارع القاهرة بدءاً من الترام عام ١٨٩٦ م ، والسيارة عام ١٩٠٣ م وخطوط الأتوبيس عام ١٩٣١ م إلي سرعة اتساع القاهرة وتعميرها فظهرت أحياء وضواحي جديدة كما سيأتي شرحه .

#### ٣-٤-٢ ظهور أحياء جديدة بمدينة " القاهرة " ( المنطقة المركزية )

بعد إنشاء " الإسماعيلية " ظهرت أحياء " التوفيقية والزمالك وجاردن سيتي " ويقع الأول ملاصقاً لها من الشمال والثاني إلي الغرب منها والثالث علي أرضها ويقع بالجزء الجنوبي الغربي منها ويطل علي النيل ، ومع اتساع مساحة المدينة أصبحت هذه الأحياء تمثل جزءاً من بعض الأقسام الإدارية بأحياء مدينة القاهرة كما سيأتي شرحه . ويوضح شكل ( ٣-١٠ ) مواقع الأحياء الجديدة بمدينة القاهرة .

#### حي " التوفيقية " عام ١٨٩٠ م

حتى نهاية عصر " إسماعيل " ظل هناك جيب كبير من الأراضي المعدة للبناء يقع شمال حي " الإسماعيلية " بين المدينة القديمة وقناة الإسماعيلية ( شارع رمسيس حالياً ) كما يوضح شكل ( ٣-٧ ) \* وكانت أرضاً منخفضة عن مستوي النيل تتجمع بها المستنقعات وماء

(١) مرجع رقم ٢ ص ٢٨٣ - ٢٨٤ .

\* أنظر موقع حي التوفيقية في عصر إسماعيل شكل ( ٣-٧ ) ص ١٧٤ .

الرشح الراكد إلي أن أمر الخديوي " توفيق " بتصريف مياهها وتسويتها وردمها ، وقد قسمت وبيعت وبدأ بنائها في عام ١٨٩٠م فصارت حياً يعرف باسم " التوفيقية " وشيدت به البنوك والمحال التجارية (١) كما أصبح منطقة ترفهية تتركز به دور العرض والمسارح وجزءاً هاماً من مركز المدينة ، وحدوده حالياً كما يوضح شكل ( ٤-٧ ) بالباب الرابع ( ص ٢١٤ ) هي ميدان رمسيس شمالاً وشارع ٢٦ يوليو جنوباً ، وشارع الجمهورية شرقاً وشارع الجلاء غرباً ، ومع اتساع مساحة المدينة أصبح حي " التوفيقية " يمثل جزءاً من قسم " الأزبكية " \* الحالي التابع لحي عابدين كما يوضح شكل ( ٤-٤ ) ويتكون من شياختين هما : الجيارة وعرابي ( التوفيقية سابقاً ) . ويمثل حي " التوفيقية " جزءاً من منطقة الدراسة التطبيقية .

حي " الزمالك " عام ١٩٠٥م

أقيم حي " الزمالك " بجزيرة الزمالك التي ظهرت في القرن ١٣م لتحول شاطئ النيل إلي الغرب ( شكل ٣-٥ ) ، وبدأ تعمير الجزيرة عندما أقام بها " محمد علي " قصرًا كبيراً عام ١٨٣٠م بين المزارع وقد أَرادها الخديوي " إسماعيل " منطقة سياحية وأقام عليها سراي " الجزيرة " \*\* وحديقته علي مساحة ٦٠ فدان ( حالياً فندق ماريوت ) ، كما أقام حديقة الأسماك بالقرب من سراي " الجزيرة " ، ولم تتصل الزمالك بمدينة القاهرة إلا في زمن " إسماعيل " حيث أقام عليها كوبري قصر النيل القديم عام ١٨٦٩م وكوبري البحر الأعمى ( الجلاء حالياً ) عام ١٨٧٢م الذي يصل الجزيرة بالجزيرة ، وزاد تعميرها بعد ذلك بإنشاء كوبري " بولاق أبو العلا " عام ١٩١٢م والأخير تم إنشائه في عهد الخديوي " عباس حلمي الثاني " . وقد بدأ أعمار حي " الزمالك " عام ١٩٠٥م عندما اشترت شركة " بهلر " المنطقة الشمالية من الجزيرة وحولتها إلي حي راق وقسمت أراضيها إلي مربعات تحتوي علي الكثير من الفيلات وخصصت معظم مساكنه لضباط قوات الاحتلال البريطاني حينئذ وأبنية السفارات الأجنبية والنادي الرياضي وغير ذلك من الأنشطة (٢) ، واحتوي الحي علي مساحات خضراء كبيرة واصبح منطقة سياحية \*\*\* كما خطط له " إسماعيل " وكذلك الحي المفضل لسكن البرجوازية المصرية مع بداية القرن العشرين غير أن مبانيه تعرضت للتعديات كما سيأتي شرحه بالمرحلة الانفجارية . وحالياً يمثل " الزمالك " قسماً إدارياً بحي " غرب القاهرة " .

حي " جاردن سيتي " عام ١٩٠٦م

هذا الحي يتكون في الأصل من ثلاثة قصور كبيرة تطل جميعها غرباً علي النيل وهي :  
القصر العالي ( بناه إبراهيم باشا ) عام ١٨٣٥م .  
قصر أحمد باشا ( أخي الخديوي إسماعيل ) .  
سراي الإسماعيلية ( بناها الخديوي إسماعيل ) عام ١٨٧١م .

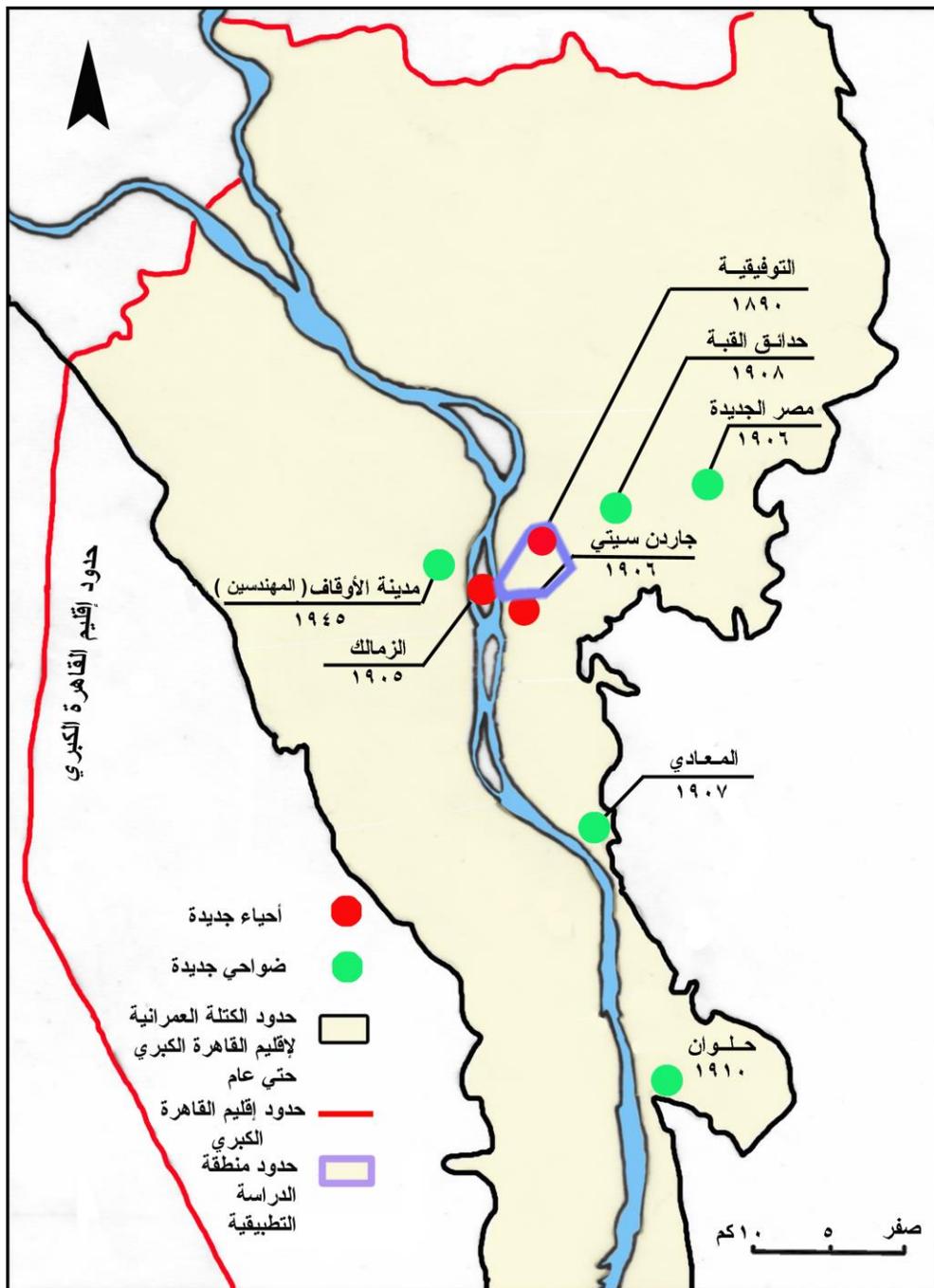
(١) مرجع رقم ١٣ ص ٨٧ ، ٨٨ ، ومرجع رقم ٣ ص ١٥٢ .

\* أنظر موقع حي التوفيقية بمنطقة الدراسة التطبيقية شكل ( ٤-٤ ) ص ٢١٠ ويمثل حالياً الجزء الأكبر من قسم الأزبكية .

\*\* سراي " الجزيرة " أقامت به الإمبراطورة " أوجيني " زوجة " نابليون الثالث " إمبراطور فرنسا خلال حضورها احتفالات قناة السويس عام ١٨٦٩م .

(٢) مرجع رقم ٤ ص ٨٦ ، ومرجع رقم ١١ ص ١٦٥ - ١٦٦ .

\*\*\* أقيم بجزيرة " الزمالك " نادي الجزيرة الرياضي والنادي الأهلي كما أقيم بها بعد ذلك عدة حدائق ( الأندلس - الزهرية - الحرية ) .



شكل (٣-١٠) : مواقع الأحياء والضواحي الجديدة التي تم إنشائها في مدينة القاهرة بالمرحلة التكوينية ( ١٨٠٥ إلى ما قبل عام ١٩٥٢ م ) وموقع منطقة الدراسة التطبيقية منها (١) ( تم تحديد الأحياء والضواحي بمعرفة الباحثة )

وبعد هدم القصر العالي عام ١٩٠٦ م قسمت أراضيه وبيعت في منطقة قصر " الدوبارة " علي أثر إقامة القنصلية البريطانية التي تضم مجموعة من المباني المطلة علي النيل مباشرة ، وبدأ ظهور القصور والفيلات الفاخرة وسط حدائق واسعة علي شوارع ذات تخطيط دائري علي النمط الإنجليزي فاتخذ شكل المدينة الحدائقية ، بينما اتسمت مبانيه بالطابع الفرنسي في هذه الفترة وهو ما يسمى بـ " الروكوكو " أو " الباروك " الذي يتحلى بكثرة الزخارف ، واصبح حي " جاردن سيتي " مقراً لسكن الأمراء والنبلاء من العائلة المالكة والباشوات ورجال الحكم لقربه من " قصر عابدين " وحي الوزارات ( الدواوين ) (١) .

ويطل حي " جاردن سيتي " علي شارع القصر العيني شرقاً ويحده من الغرب شاطئ النيل . وقد تعرض الحي إلي التغيير في نسيجه العمراني وارتفاع مبانيه كما سيأتي شرحه في المرحلة الانفجارية . وحالياً حي " جاردن سيتي " يقع بشيخة " جاردن سيتي " وهي إحدى شياخات قسم " قصر النيل " الأربع الذي يقع بحي غرب القاهرة .

### ٣-٢-٤ ظهور ضواحي جديدة بالمرحلة التكوينية ( خارج المنطقة المركزية ) ضاحية " مصر الجديدة " عام ١٩٠٦ م

ظهرت ثلاث ضواحي بالمرحلة التكوينية لمدينة القاهرة وهي مصر الجديدة وحلوان ومدينة الأوقاف كما يوضحها شكل ( ٣-١٠ ) . وبدأت ضاحية " مصر الجديدة Heliopolis " في الظهور شمال شرق القاهرة علي بعد ١٠ كم منها عقب منح الحكومة امتيازات عام ١٩٠٥ م لكل من " البارون امبان Baron Empain " - وهو رجل أعمال بلجيكي - و" باغوص باشا نوبار " أولهما خاص بتعمير ٥٩٥٢ فداناً صحراوياً بسعر زهيد للغاية وهو جنيه واحد للفدان ، وزيدت ١٢ فداناً أخري في عام ١٩١٠ م ، أما الامتياز الثاني فقد تناول إنشاء وتشغيل خطوط مترو وترام كهربائية تربط هذه الضاحية بالقاهرة .

ونشأ هذا المشروع دون مساعدة من الدولة في قلب الصحراء وفي نفس المنطقة التي قامت عليها مدينة " أون " الفرعونية التي عرفت في العهد اليوناني باسم " هليوبوليس " ، واستوحي تخطيط الضاحية من المدينة الحدائقية التي ظهرت في أوروبا في نهاية القرن ١٩ ومطلع القرن ٢٠ ، ووضع المخطط العمراني للضاحية علي أساس كونها ضاحية سكنية يعمل غالبية سكانها في قلب العاصمة ويعتمدون عليها من حيث الخدمات التجارية ثم تطورت بعد ذلك من مجرد ضاحية سكنية إلي ضاحية مستقلة ذاتياً من حيث خدماتها وترتبط ارتباطاً وثيقاً بالقاهرة عن طريق وسائل نقل كانت في ذلك العهد قمة في العصرية ، وتم تكوين شركة " سكك حديد مصر الكهربائية وواحات عين شمس " عام ١٩٠٦ م ، وقد اتسمت مبانيها بالطابع العربي الإسلامي .

وكانت فكرة المشروع تقوم علي أساس إنشاء مجموعات سكنية شبه مستقلة عل شكل واحات تفصلها عن بعضها مناطق تظل بطبيعتها الصحراوية وتصل هذه المجموعات السكنية ببعضها وبالقاهرة خطوط المواصلات ، فكان من المقرر في بادئ الأمر إنشاء واحتين Oasis هما " هليوبوليس " و" ألماظة " مساحة كل منهما ٢٠٠ هكتار ( ٩٤.٢ فدان ) ويفصلهما عن بعضهما منطقة صحراوية تبلغ حوالي كيلومتر كما يوضح شكل ٧ بملحق ١ ( ص ٣٤٢ ) . وقد حددت مسارات المترو بحيث تكون خارج الواحيتين لتحقيق سرعة الانتقال منهما واليهما واستخدمت شبكة الترام \* كمواصلات بطيئة داخلها . وتضم الواحة الأولى منطقة فيلات راقية

(١) مرجع رقم ٤ ص ٨٦ ، ومرجع رقم ١١ ص ١٦٥ .

\* كان يعرف خط الترام بالوزير ( من Oasis ) بمعنى الواحة وأيضاً كان يعرف بالتزام الأبيض ويبدأ من نهاية العباسية ويمر في شارع الخليفة المأمون .

وشقق فاخرة ومناطق أخرى سياحية حول فندق " هليوبوليس بالاس " ( مقر الرئاسة حالياً ) مع تزويدها بكاتدرائية ، بينما تضم الواحة الثانية مدينة عمالية و منشآت صناعية وجامع ولما تعذر تنفيذ المشروع بسبب أزمة مالية مر بها " امبان " عام ١٩٠٧م تركزت الجهود والإنشاءات علي الواحة الأولى عام ١٩٠٨م والتي قسمت إلي خمس مناطق وخطت شوارعها علي شكل شبكي وإشعاعي .

#### أسباب نجاح ضاحية " مصر الجديدة "

تدين ضاحية " مصر الجديدة " بنجاح نشأتها كضاحية سكنية إلي طرق المواصلات الناجحة فكان المترو هو العمود الفقري للضاحية منذ إنشائها وحتى الآن ، ففي نفس الوقت الذي شيدت فيه المباني الأولى تم مد خط المترو الذي افتتح عام ١٩٠٨م وكان يقطع المسافة بين مصر الجديدة وميدان العتبة في بضع دقائق وقد عمل المترو علي ربط الضاحية بالقاهرة ربطاً وثيقاً بحيث أصبح من السهل أن يعمل الإنسان في وسط المدينة ويقوم في مصر الجديدة مما جعل من المدينة أحد أماكن السكن المفضلة للموظفين وأصحاب المهن الحرة ، كما ربط المترو مصر الجديدة بكل من مدينة نصر ومنطقة الدرساة في بداية الستينات .

كما يسترت شركة " مصر الجديدة للإسكان والتعمير " \* لمن أراد من الأهالي شراء الأرض بسعر زهيد وهو ٤٠ قرشاً للمتر المربع علي أن تبني له الشركة طبقاً لرسم يتفق عليه وتقسيم ثمن الأرض والمباني علي ١٥ سنة بفائدة قليلة .  
ومن أهم أسباب نجاح الضاحية وازدهارها في بدايتها هو التشدد في تطبيق اشتراطات البناء الخاصة بها وأهمها :

الأ يزيد مسطح المباني عن ٥٠% من كامل مسطح الأرض .  
الأ يزيد ارتفاع المباني بأي حال من الأحوال عن خمسة أدوار بحد أقصى ٢٠ متر .  
كما أنشأت في مدخل الضاحية " لونا بارك " أو ملاهي ( موقع سينما روكسي حالياً ) ويعتبر هذا أسلوباً جديداً لجذب السكان للنزهة من القاهرة وكذلك الزوار من أقصى المحافظات ، وتم إنشاء مضماراً لسباق الخيل ونادياً رياضياً " هليوبوليس " مما ساعد علي سرعة تعمير المدينة (١) .

ويتضح مما سبق أن العامل الأساسي في نجاح مصر الجديدة كمجموعة سكنية بعيدة عن مركز المدينة هو توفر وسيلة المواصلات وتميزها بوجود عناصر جذب ترفيهية بها ، وقد تغيرت الارتفاعات بها فيما بعد وظهرت الأبراج السكنية مما أدى إلي ازدحامها كما سيأتي شرحه بالمرحلة الانفجارية .

#### ضاحية " المعادي " - عام ١٩٠٧م

نشأت ضاحية المعادي علي الضفة الشرقية للنيل في اتجاه الجنوب نحو حلوان حيث منحت الحكومة امتيازاً لإحدى الشركات الإنجليزية عام ١٩٠٧م تقسيم الأراضي علي بعد ١١ كم جنوب القاهرة ، وكانت المعادي في الأصل أرضاً زراعية وما تزال تظهر بها بقية من هذه الأراضي حتى الآن .

وتأثرت المعادي بفكرة المدينة الحدائقية فبنيت فيها فيلات علي الطراز الإنجليزي وسط الحدائق واتخذت شبكة شوارعها التخطيط الشبكي والإشعاعي ، وكانت ضاحية سكنية هادئة ذات طابع

\* في ديسمبر عام ١٩٦٠م صدر قرار جمهوري بتصفية شركة " سكك حديد مصر الكهربائية ووحدات عين شمس " وعليه تم إنشاء شركة " مصر الجديدة للإسكان والتعمير " .

(١) مرجع رقم ٣١ ص ٢-٩ ، ومرجع رقم ٢٢ ص ٢٨٧ - ٢٩١ .

مميز لكنها لم تحقق النجاح في سنواتها الأولى ( قبل ١٩٢٠ م ) إذا قورنت بضاحية مصر الجديدة ، بينما تطورت في العشرينات بعد إنشاء المؤسسات الترفيهية ( مثل نادي المعادي الرياضي ) وتبعها إنشاء ١٦٠ فيلا في عام ١٩٢٧ م<sup>(١)</sup> ، ولكن تخلت المعادي عن طابعها الهادئ المميز في المرحلة الانفجارية كما سيأتي شرحه .

#### ضاحية " حدائق القبة " عام ١٩٠٨ م

بدأ تعمير حدائق القبة عندما قام " إبراهيم " باشا ببناء سراي القبة بها التي جدها " إسماعيل " عام ١٨٦٩ م ، وقامت شركة " حدائق القبة " في عام ١٩٠٨ م بتعمير مساحة تقدر بـ ١١٠ فدان وفي المرحلة الأولى تم شق شبكة من الطرق الشطرنجية ، كما بدأت المرحلة الثانية ببيع الأراضي وبناءها وكانت معظمها فيلات ، وقد تميزت الضاحية بحدائقها وهدونها مما جعلها تنافس ضاحية المعادي ، وساعد وقوعها علي خط سكة حديد " كوبري الليمون - شبين القناطر " علي تعميرها<sup>(٢)</sup> ولكن تدريجياً تأكلت المناطق الخضراء بها وارتفعت مبانيها في المرحلة الانفجارية .

#### ضاحية " حلوان " عام ١٩١٠ م

بدأ تعمير " حلوان " بدءاً من عام ١٨٧١ م في عصر الخديوي " إسماعيل " الذي أرسى النواة الأولى لضاحية " حلوان " الحديثة كمشتى وضاحية للاستشفاء\* ، فقام بتمهيد طريق من النيل إلي حلوان كما ربطها بالقاهرة بخط سكة حديد عام ١٨٧٧ م ، وشيد قصر الوالدة باشا كما شيد الخديوي توفيق قصراً واقتدي به عدد من الأمراء وبدأ العمران يزحف بعد ذلك إلي الغرب من الحمامات . وعرضت الأرض للبيع بسعر رمزي قدره جنيه واحد لكل ٥٠٠ م<sup>٢</sup> لمن أراد من الأهالي أن يمتلك أي مساحة بشرط أن يبني خمس المساحة التي يمتلكها في مدة معينة وبعد البناء يحرر له سند الملكية .

وقد ظهرت حلوان كضاحية في جنوب القاهرة علي بعد ٢٧ كم منها عندما قامت شركة إنجليزية مصرية عام ١٩١٠ م ( شركة الجيزة والروضة ) بتعمير وبناء ضاحية حلوان كمدينة سياحية علاجية ومشتى عالمي متأثرة بفكرة المدينة الحدائقية واتخذت شوارعها تخطيط شبكي شطرنجي<sup>(٣)</sup> ولكن تغير استخدامها بعد ثورة ١٩٥٢ م حيث تحولت إلي مركز لصناعة الحديد والصلب بالمرحلة الانفجارية كما سيأتي شرحه .

#### مدينة " الأوقاف - المهندسين " عام ١٩٤٥ م

تقع مدينة " الأوقاف " حالياً والمعروفة بـ " المهندسين " غرب النيل في مواجهة جزيرة " الزمالك " وقد كانت الضفة الغربية في نهاية ثمانينات القرن ١٩ أراضي زراعية فسيحة بها مراكز عمرانية قروية صغيرة مثل بولاق الدكرور والعجوزة وميت عقبة والحوتية وأصبحت منطقة جذب سكاني ونمو عمراني كبير بعد إنشاء الكباري بين الضفتين الشرقية والغربية مثل كوبري قصر النيل وكوبري الجلاء وإنشاء سكة حديد الوجه القبلي التي بدأت من محطة بولاق الدكرور وأيضاً مد توصيله من محطة مصر إلي كوبري امبابه عام ١٨٩١ م .

(١) ، (٢) مرجع رقم ١٤ ص ٢٣٠ .

\* كانت " حلوان " قرية صغيرة تقع علي النيل ومرتفعة عن الفسطاط وقد أكتشف وجود عيون كبريتية بها في فترة ما قبل " محمد علي " ، ولكن تدهورت لقلّة الاهتمام بها ولم تستخدم إلا في عصر " إسماعيل " عندما زارها وأقام بها ضاحية علاجية ، فأنشأ بها حمامات بجوار العيون من أكشاك خشبية في بادئ الأمر وفندقاً وداراً للاستشفاء ملحق به صيدلية كما أنشأ حمام لأسرة الخديوي وحوماً سعته ٥٠٠٠ م<sup>٢</sup> لاستحمام الفقراء .

(٣) مرجع رقم ١٣ ص ١٨٦ ، ومرجع رقم ١٤ ص ٢٠٢ .

وقد زاد معدل التعمير في هذه المنطقة إلي ٣.١ % سنوياً في الفترة من ١٩٢٧ - ١٩٣٧ م ثم ارتفع إلي ٥.٣ % في الفترة من ١٩٣٧ - ١٩٤٥ م . وهكذا بالرغم من كون المنطقة غرب النيل عبارة عن أراضي زراعية يلزم الحفاظ عليها إلا أن انتشار حركة التعمير بها بسرعة كبيرة جعل الحكومة المصرية في ذلك الوقت تسارع بإعلان إنشاء " مدينة الأوقاف " كضاحية تعد امتداد لعمران القاهرة وذلك خوفاً من تكرار تجربة بولاق الدكرور التي نشأت ونمت عشوائياً مخترقة قوانين تجريم البناء علي الأراضي الزراعية حتى أصبحت أمراً واقع يستحيل تغييره أو حتى محاولة تحسينه . فعهدت الحكومة إلي الإدارة الهندسية لوزارة الأوقاف عام ١٩٤٤ م بتخطيط مساحة من الأرض \* بلغت ٦٥٠٠ فدان لبناء مدينة الأوقاف لتكون منطقة سكنية للطبقة الصاعدة من المهنيين وموظفي الحكومة وقسمت إلي خمس مناطق منها منطقة مخصصة للفيلات والأربع مناطق الأخرى عبارة عن عمارات سكنية منخفضة الارتفاع ، وقد بدأ تعميرها عام ١٩٤٥ م واتخذت شوارعها شكل شبكي إشعاعي وروعي في الاشتراطات البنائية للمدينة ألا يزيد ارتفاع المباني بها عن ثلاث أدوار بالبدروم وبعده أقصى ١٥.٥ م ما عدا العمارات الواقعة علي الشوارع \*\* الرئيسية فيمكن أن تتبع القانون العام في الارتفاع وهو ١.٥ عرض الشارع علي ألا يزيد مسطح البناء عن ٥٠ % وفي منطقة الفيلات عن ثلث مساحة القطعة .

وقد قامت وزارة الأوقاف ببيع تقسيمات الأرض بالمدينة إلي مختلف النقابات والجمعيات فقامت كل نقابة بتقسيم الشوارع الثانوية حسب رغبتها وبالتالي تغير شكل هذه الشوارع عن التخطيط الأصلي لها . وبداية من الستينات تم تغيير الاشتراطات البنائية بزيادة استغلال الأرض وزيادة الارتفاع المسموح به كما سيأتي شرحه بالمرحلة الانفجارية مما أدى إلي تحول الضاحية الهادئة إلي ضاحية مزدحمة تكثر بها المشاكل لضيق الشوارع ونقص المرافق وغيرها (١) .

### الخلاصة

مما سبق يتضح أن معظم الأحياء والضواحي التي شكلت مدينة القاهرة قد ظهرت في المرحلة التكوينية رغم قصرها والتي بلغت حوالي ٧٠ عاماً (١٨٨٢ - ١٩٥٢ م) فظهرت بها أحياء تكون جزءاً من المنطقة المركزية للقاهرة مثل حي التوفيقية وجاردن سيتي الذي يحتوي علي معظم الوزارات وحي الزمالك ، كما ظهرت ضواحي بعيدة عن مركز القاهرة مثل مصر الجديدة وحدائق القبة في الشمال الشرقي والشمال ، والمعادي وحلوان في الجنوب كما تجاوز العمران ضفة النيل الشرقية إلي الغربية فحول الأراضي الخصبة إلي مناطق سكنية كما حدث بمدينة الأوقاف التي خطت علي أرضي زراعية ، وقد تضخمت هذه الأحياء والضواحي وتغير شكلها كما سيأتي شرحه بالمرحلة الانفجارية مما أدى إلي زيادة الضغط علي مركز مدينة القاهرة وتدهوره وإثقاله بمزيد من الخدمات والأنشطة لكي يتناسب مع جسم المدينة المتضخم بلا حدود .

\* كانت تعرف الأرض التي بنيت عليها مدينة " الأوقاف " بأرض وقف " سنان باشا " و" مجد سعيد باشا " .

\*\* توجد ثلاثة شوارع رئيسية بمدينة الأوقاف هي : جامعة الدول العربية ، ٢٦ يوليو ، وأحمد عرابي .

(١) مرجع رقم ٣١ ص ١٠-١٥ .

## الفصل الثالث :

المرحلة الانفجارية لمدينة " القاهرة " بدءاً من عام  
١٩٥٢م وحتى بداية الألفية الثالثة ( ٢٠٠٣م حالياً )

## ٣-٣ المرحلة الانفجارية لمدينة القاهرة بدءاً من عام ١٩٥٢ م

## وحتى بداية الألفية الثالثة ( عام ٢٠٠٣ م )

خلال فترة الاستعمار تم الاهتمام بإنشاء أحياء وضواحي جديدة ذات مستوى راقى تخدم الجاليات الأجنبية والطبقة البورجوازية المصرية مثل التوفيقية ، الزمالك ، جاردن سيتي والمعادي وكذلك تخدم الطبقة فوق المتوسطة وما دونها وهي مصر الجديدة وحدائق القبة كما سبق شرحه ، وتركزت الاستثمارات بالمدن الكبرى وخاصة مدينة القاهرة التي احتوت منطقتها المركزية علي كبري البنوك والوزارات والإدارات الحكومية والشركات الخاصة ومعظم الخدمات كالمدراس والمستشفيات وغيرها ، وعلي النقيض من ذلك أهمل الريف الذي كان يعاني من الفقر وانعدام الخدمات والمرافق مما أدى إلي تدفق الهجرة بأعداد كبيرة للإقامة حول القاهرة بحثاً عن فرص عمل .

وقد عانت منطقتان بمدينة القاهرة من ازدياد الكثافة وتدهور المساكن والبيئة العمرانية والاجتماعية وهما :

- منطقة استقبال النازحين من الريف

وتركزت علي أطراف المدينة واختلطت فيها الحياة الحضرية بالريفية وتتكون من سكان ذوي معدلات أمية وخصوبة عالية وهي أماكن تمثل أنوية متباعدة جمعت الأصول الريفية الواحدة مثل شبرا الخيمة - بولاق الدكرور .

- القاهرة الفاطمية القديمة

وتمثل قاهرة العصور الوسطى والتي اختلط فيها مكان السكن بالتجارة والحرف اليدوية وأصبحت مقصداً للمهاجرين من الريف والباحثين عن عمل بالمدينة .

كما شهدت أحياء مثل عابدين والسكاكينى والعباسية نزوح متوسطي الدخل إليها ممن لهم تطلعات في التعليم والثروة .

وبقيام ثورة يوليو عام ١٩٥٢ م حدثت تحولات هامة سياسية واقتصادية واجتماعية كبيرة وكان من أهم أهدافها تحقيق العدالة الاجتماعية بالاهتمام بفئة محدودي الدخل مع الاتجاه لتصنيع البلاد ولكنها استمرت في سياسة مركزية العاصمة ولتحقيق الأهداف السابقة اتخذت الخطوات التالية :

- إقامة مساكن شعبية \* بأعداد كبيرة داخل الكتلة المبنية لمدينة القاهرة وحولها وذلك بعد

إنشاء شركة التعمير والمساكن الشعبية عام ١٩٥٤ م .

- إقامة مراكز صناعية حول القاهرة وإنشاء مدناً سكنية للعمال بجانبها تعمل كعناصر جذب

للمهاجرين وتوفر لهم فرصاً للعمل .

ونتج عن تنفيذ مشاريع المراكز الصناعية حول مدينة القاهرة ظهور عدة مشاكل حيث أصبحت مصدرراً لتلوث هوائها بسبب سوء اختيار مواقعها كما سيأتي شرحه ، وفيما يلي سياسة الحكومة لحل مشاكل العاصمة .

\* تم إنشاء العديد من مشاريع الإسكان الشعبي في مدينة القاهرة بالمطرية وشبرا الخيمة والزيتون والوايلي والسيدة زينب ( حدائق زينهم ) وبمصر القديمة ( عين الصيرة ) وحلوان والتبين وغيرها من المشاريع .

## ٣-٣-١ مدينة " القاهرة " ومخططاتها لحل مشاكلها

## وموقع المركز من المخططات

أدى تركيز معظم الخدمات والاستثمارات والمشروعات بمدينة القاهرة إلى زيادة معدلات الهجرة إليها مما أدى إلى ظهور المشاكل بها وخاصة بمركزها وكانت المحاولة الأولى لإعداد مخطط مدينة القاهرة عام ١٩٥٦م ثم توالى المخططات أعوام ١٩٧٠، ١٩٨٣ و ١٩٩٧م ، وتأثر مركز المدينة بمشاكلها كما تأثر بالحلول المقترحة والمنفذة بالمخططات . ويوضح جدول ( ٣-٣ ) مشاكل المدينة قبل إعداد المخططات ، أهدافها ومقترحاتها ، موقفها من التنفيذ وموقع مركز المدينة من المخططات .

## ٣-٣-١-١ مخطط مدينة " القاهرة " عام ١٩٥٦م

كانت مشكلة مدينة القاهرة هي الزيادة السكانية المستمرة وتكدس السكان بها وسوء توزيعهم وذلك قبل إعداد أول مخطط للمدينة عام ١٩٥٦م والذي اقترح توجيه النمو العمراني باتجاه الغرب بمدينة الأوقاف وما حولها وبتجاه الشرق بإقامة ضاحية مدينة نصر بالصحراء ، كما اقترح إقامة عدة مراكز صناعية في الضواحي لتستوعب النازحين من الريف وأوصى بإقامتها في حلوان وشبرا الخيمة وإمبابية والجيزة كما يوضح جدول ( ٣-٣ ) ، وتلقت هذه المراكز ٥٠% من الاستثمارات الصناعية في الخطة الخمسية الأولى ( ١٩٦٠ - ١٩٦٥م ) وكان لهذا تأثيراً ملحوظاً في تدعيم هيمنة القاهرة وازدياد جاذبيتها (١) . وقد ظهرت إيجابيات وسلبيات لمخطط عام ١٩٥٦م كما يلي .

## - إيجابيات مخطط عام ١٩٥٦م

## إنشاء ضاحية " مدينة نصر " كمركز حكومي ثانوي

اقترح مخطط عام ١٩٥٦م إقامة مركز حكومي جديد لتخفيف الضغط الواقع على منطقة الأعمال المركزية التي تتجمع بها معظم الوزارات والإدارات الحكومية ، فتم تصميم ضاحية " مدينة نصر " عام ١٩٥٩م وبدأ تنفيذها في بداية الستينات ، وقد صممت الضاحية لتغطي مساحة ٦٣٠٠ فدان من الأراضي الصحراوية الشاغرة على طريق المطار بين العباسية ومصر الجديدة وأقيمت هناك المؤسسات الحكومية الجديدة \* والمنشآت الرياضية - الإستاد - والمعارض الكبرى ، وتم مد خط مترو إليها لتسهيل الانتقال اليومي من وإلى منطقة الأعمال المركزية ، وقد قسم المخطط الرئيسي المدينة إلى عدد من المناطق يتم بناؤها على مراحل وتشمل كل منطقة عدداً من الأحياء متكاملة الخدمات ، وقد أنشئت المساكن الأولى من قبل القطاع العام وعرضت الأراضي في بادئ المشروع بأسعار مغرية وبيعت بسرعة كما وفرت تعاونيات البناء والإسكان قروضاً بفائدة منخفضة لموظفي الدولة ، وامتدت حدود التجمعات السكنية إلى الشرق ضامة مساحة إضافية قدرها ١٤ ألف فدان (٢) .

(١) مرجع رقم ٣٢ ص ١٣٨ .

\* أنشئت بـ " مدينة نصر " بعض المؤسسات الحكومية الهامة مثل : الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء ومعهد التخطيط القومي والجهاز المركزي للمحاسبات وغير ذلك من الأجهزة الحكومية .

(٢) المرجع السابق ص ١٤٦ .

- سلبيات مخطط عام ١٩٥٦ م

سوء اختيار المراكز الصناعية ( شبرا الخيمة - حلوان )

ظهرت العديد من المشاكل الحادة التي عانت منها مدينة القاهرة فيما بعد كنتيجة مباشرة لمخطط عام ١٩٥٦ م فقد تسبب إنشاء مراكز صناعية حول المدينة في القضاء علي الأراضي الزراعية الثمينة كما في " شبرا الخيمة " بالشمال ، والتلوث الشديد من مصانع الحديد والصلب بالجنوب كما في " حلوان " والتي تبث سمومها في نهر النيل ، وقد أدى تركيز الصناعة الثقيلة في حلوان إلي تحويلها من مشتي ومنتج صحي إلي منطقة ملوثة بيئياً ، كما أنشئ بها أكبر مشروع مساكن شعبية في مصر علي مساحة قدرها ٦١ فدان ، وبذلك تخلت ضاحية " حلوان " عن هدونها ونقائها (١) .

وقد أدى قيام الدولة بالتعدي علي أراضيها الزراعية إلي جذب عدد كبير من المهاجرين للعمل بمصانعها ثم التعدي علي هذه الأراضي الزراعية لإقامة المساكن عليها واستمرت التعديت بعد ذلك حتى أصبحت ظاهرة في السبعينات تعاني منها الدولة وهي التي تسببت بها بسبب سوء اختيار مواقعها الصناعية .

- موقع مركز المدينة من مخطط عام ١٩٥٦ م

مما سبق يتضح أن مركز المدينة قد تأثر بمخطط عام ١٩٥٦ م الذي اقترح إنشاء ضاحية " مدينة نصر " لتكون بمثابة مركز حكومي لتخفيف الضغط الواقع عليه فاحتوت الضاحية علي بعض المؤسسات الحكومية الهامة كما أصبحت ضاحية سكنية تمتص الزيادة السكانية ، بينما أدى انتشار مراكز صناعية حول القاهرة إلي تلوث هواء المدينة ومركزها فيما بعد .

٣-٣-١-٢ مخطط " القاهرة الكبرى " عام ١٩٧٠ م (٢)

ظهر هذا المخطط للقضاء علي مشكلتين هما :

- ظهور المناطق العشوائية - زيادة مركزية العاصمة

حيث أدى عدم وجود مخطط نمو مستقبلي لمدينة القاهرة إلي ازدياد التعدي علي الأراضي الزراعية وبناء تجمعات عشوائية عليها ، كما أدت حرب ١٩٦٧ م التي نتج عنها تدمير مدن القناة ونزوح أعداداً كبيرة من المهاجرين إلي المدن الكبرى وخاصة مدينة القاهرة إلي زيادة نمو هذه المناطق العشوائية بدرجة كبيرة .

وقد زاد عدد سكان مدينة القاهرة من ٢.٠٦٤.٠٠٠ نسمة عام ١٩٤٧ م

إلي ٤.٢٣٢.٠٠٠ نسمة عام ١٩٦٦ م

أي تضاعف عدد سكان مدينة القاهرة خلال ١٩ عاماً وهو معدل مرتفع للغاية ويرجع إلي سياسة مركزية العاصمة التي استمرت عليها الدولة وترتب علي ذلك تدهور شبكات المرافق بشكل كبير . وفي عام ١٩٦٦ م أصبحت مدينة القاهرة \* ضمن إقليم القاهرة الكبرى الذي بلغ عدد سكانه ٦.٢١٢.٠٠٠ نسمة . وتم الانتهاء من المخطط الرئيسي للقاهرة الكبرى عام ١٩٧٠ م والموافقة عليه عام ١٩٧٤ م وحددت له سنة الهدف عام ١٩٩٠ م علي أن يتم تعديل المخطط بصفة دورية تبعاً للتغيرات السياسية والاجتماعية الهامة الحادثة بالمجتمع . ويوضح جدول ( ٣-٣ ) أهداف مخطط ١٩٧٠ م ومقترحاته وموقفها من التنفيذ .

(١) مرجع رقم ٣٢ ص ١٣٨ ، ١٤٦ .

(٢) مرجع رقم ٣٢ ص ٢٣١ ، ومرجع رقم ٢٤ ص ٦٥ .

\* تحددت حدود إقليم القاهرة الكبرى لأول مرة في عام ١٩٦٦ م ليشمل ثلاث محافظات هي القاهرة وأجزاء من محافظتي الجيزة والقليوبية ويمتد ٧٠ كم من الجنوب إلي الشمال ، و ٦٠ كم من الشرق إلي الغرب .

- موقع مركز المدينة من مخطط عام ١٩٧٠م أدى اقتراح إقامة مدن تابعة والاعتماد عليها بدرجة أكبر من المدن الجديدة المكتفية ذاتياً وذلك لارتفاع تكلفتها إلي زيادة الضغط علي مركز مدينة القاهرة ، كما لم يخف الازدحام الواقع علي المركز والتلوث الحادث به نظراً لعدم تنفيذ الطريق الدائري .

- مشاكل " القاهرة الكبرى " قبل مخطط عام ١٩٨٣م  
أدت سياسة الانفتاح الاقتصادي ( ١٩٧٤ - ١٩٨٢ ) التي اتبعتها الدولة بعد حرب ١٩٧٣م وما تبعها من تدفق الاستثمارات العربية والأجنبية إلي ارتفاع مفاجئ لأسعار أراضي البناء داخل الكتلة العمرانية للمضاربة عليها بسبب التنافس بين المستثمرين لإقامة المشروعات المختلفة بها وقد أدت زيادة أسعار الأراضي داخل الكتلة العمرانية إلي زيادة النمو العشوائي خارجها .  
فبينما زاد ثمن المتر المربع من ٢ - ١٠ جنيه بين عامي ١٩٦٠ و ١٩٧٠م فقد تراوحت قيمته من ١٥٠ - ٤٠٠ جنيه بين عامي ١٩٧٣ و ١٩٨١م طبقاً لموقعه من مركز المدينة ، ووصل إلي أكثر من ١٠٠٠ جنيه علي ضفاف نهر النيل بين عامي ١٩٨١ و ١٩٨٣م ، وترتب علي ارتفاع سعر الأراضي أيضاً ارتفاع أسعار الوحدات السكنية ارتفاعاً كبيراً والتي كانت أغلبها بنظام التمليك ، ولم تجد الشرائح الوسطي والمنخفضة مكاناً لها داخل الكتلة العمرانية فاتجهت إلي الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة التي زاد الطلب عليها وارتفعت أسعارها \* وظهرت في الأطراف شركات تقسيم وبيع الأراضي ووصل البناء العشوائي ذروته في منتصف السبعينات حتى أصبحت المناطق العشوائية \*\* تحيط بالقاهرة الكبرى من جميع الاتجاهات وكان معظمها علي أراضي زراعية <sup>(١)</sup> . وبينما زاد النمو العشوائي علي الأطراف فقد انخفض عدد السكان في عدة أقسام بالمنطقة المركزية \*\*\* كما يظهر بتعداد عام ١٩٧٦م مثل قصر النيل ، عابدين ، الأزبكية ، الموسكي ، بولاق ، درب الأحمر وغيرها وذلك لامتداد النشاط التجاري في بعض هذه الأقسام وخاصة بعد الانفتاح علي حساب الاستخدام السكني . وفي عام ١٩٧٦م بلغ تعداد سكان القاهرة الكبرى ٦.٨٠٥.٠٠٠ نسمة وكانوا يمثلون ١٨.٥% من سكان مصر أي ما يقرب خمس سكان مصر وهي نسبة مرتفعة .  
ومع تزايد مشاكل القاهرة الكبرى تم إعداد مخططاً لها عام ١٩٨٣م بعيد المدى والذي امتد حتى عام ٢٠٠٠م بعد تحديثه كما سيأتي شرحه .

٣-١-٣ مخطط " القاهرة الكبرى " عام ١٩٨٣م  
في ظل المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية الهامة والسريعة التي طرأت علي المجتمع المصري والقاهري علي وجه الخصوص والتي صاحبت الانفتاح فيما يختص بأنماط الاستثمار بالقطاعين

\* كان ثمن فدان الأرض الزراعية في السبعينات يتراوح بين ٣٠٠٠ و ٤٠٠٠ جنيه ووصل في الثمانينات إلي ٦٠٠٠ جنيه .

\*\* ظهرت المناطق العشوائية بالقاهرة الكبرى علي الأراضي الزراعية في الشمال بشبرا الخيمة والمطرية وعين شمس ، وفي الغرب بالجيزة والهرم وامبابية وبولاق الدكرور ، وفي الجنوب بدار السلام والبيساتين ، وكذلك علي الأراضي الفضاء علي حدود المدينة في الشرق بمنشأة ناصر والزبالين وفي أقصى الجنوب حيث تتمركز التجمعات العشوائية حول المناطق الصناعية في حلوان والتبين كما توجد بالأراضي الفضاء داخل المدينة مثل إسطنبول عنتر .

(١) مرجع رقم ٢٧ ص ٥٥ .

\*\*\* يمثل المنطقة المركزية لإقليم القاهرة الكبرى القطاع المتجانس رقم ١ كما يوضح شكل ( ١-٤ ) ص ٢٠٧ بالفصل الأول من الباب الرابع وتظهر به الأقسام الإدارية التي تحتويها المنطقة المركزية .

العام والخاص فقد رؤى ضرورة مراجعة مخطط عام ١٩٧٠م ، وبدأ التفكير في عام ١٩٧٤م في وضع سياسة قومية للتنمية الحضرية في مصر والتي تم إعدادها في الفترة من ١٩٨٠ - ١٩٨٢م واشتملت علي إستراتيجيات لتنمية أقاليم الجمهورية وفقاً لظروف وإمكانيات كل إقليم ، وتم ربط الأهداف المطلوب تحقيقها لإقليم القاهرة الكبرى مع الأهداف القومية ، وحيث أن سنة الهدف للمخطط الذي أعد عام ١٩٧٠م قد أصبحت وشيكة الاقتراب وهي ١٩٩٠م فقد تم مدها حتى عام ٢٠٠٠م حتى يمكن تحقيق أهداف المخطط وذلك لعدد سكان متوقع ١٦ مليون نسمة . ويوضح جدول ( ٣-٣ ) مشاكل القاهرة التي يعالجها مخطط عام ١٩٨٣م وأهدافه والاستراتيجيات الموضوعية لتنفيذها . وفيما يلي شرح منهج القطاعات المتجانسة وهو الإستراتيجية الخاصة بتوزيع السكان بإقليم القاهرة الكبرى .

#### - منهج القطاعات المتجانسة

اقترح إعادة توزيع السكان داخل الكتلة العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى بتطبيق منهج القطاعات المتجانسة *Homogenous Sectors* كوسيلة للسيطرة علي النمو العمراني للإقليم ، ويعرّف القطاع المتجانس بأنه مساحة عمرانية من الأرض القائمة بالإقليم متكاملة المرافق والخدمات ومستقلة عمرانياً ، وتم تقسيم القاهرة الكبرى إلي ١٦ قطاعاً متجانساً في نسبجه العمراني كل منها يحتوي علي عدد سكان يتراوح بين ١ - ٢ مليون نسمة وذلك لجعل هذه القطاعات مستقلة ذاتياً في الوظائف والخدمات ، ويراعي أن تكون حدود القطاعات فاصلة بمعنى أن يكون من الصعب عبورها أو اجتيازها ومثال علي ذلك السكك الحديدية والممرات المائية والطرق السريعة الرئيسية .

وتم تقسيم القطاعات المتجانسة إلي نوعين من القطاعات كما يوضح شكل ( ٣-١١ ) وهما :  
القطاعات المركزية : وهي القطاعات التي تقع في مركز لإقليم والمحددة بمسار الطريق الدائري ونهر النيل وتضم القطاعات من ١ إلي ٦ وجزء من قطاع رقم ٧ ، ويضم القطاع رقم ١ منطقة الدراسة التطبيقية ( مركز المدينة ) .  
القطاعات الخارجية : وهي القطاعات المحصورة بين مسار الطريق الدائري من الداخل وبين الحدود الإدارية للإقليم من الخارج وتضم جزءاً من القطاع رقم ٧ والقطاعات من ٨ إلي ١٦ (١) .

#### - موقع مركز المدينة من مخطط عام ١٩٨٣م

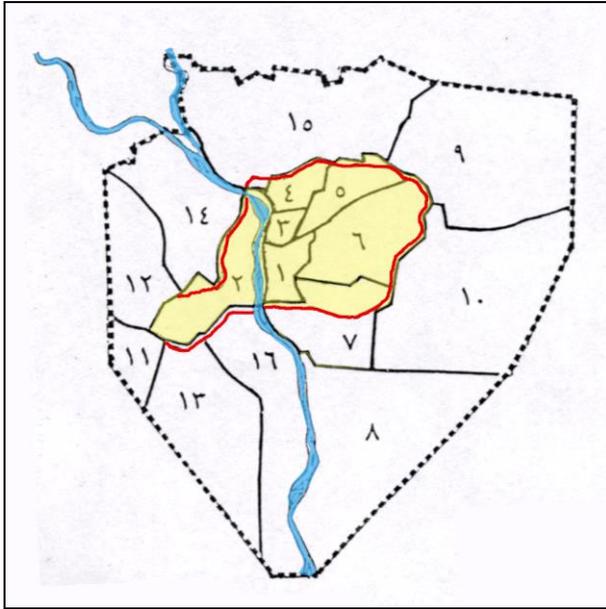
لم يطبق منهج القطاعات المتجانسة لنقص التمويل اللازم واستمرت مركزية القاهرة ، بينما تم تنفيذ بعض الإستراتيجيات الأخرى مثل الطريق الدائري الذي تم افتتاحه جزئياً في نهاية الثمانينات ومترو الأنفاق الذي بدأ تشغيل خطه الأول ( المرج - حلوان ) شمال جنوب مدينة القاهرة عام ١٩٨٧م وكان لكل منهما أثراً جزئياً في تخفيف الإزدحام بمركز المدينة وتقليل عدد السيارات وتقليل حدة التلوث والضوضاء .

#### ٣-٣-١-٤ مخطط " القاهرة الكبرى " عام ١٩٩٧م

نظراً لعدم تنفيذ جميع أهداف مخطط عام ١٩٨٣م فقد تم تحديثه أعوام ١٩٨٦م ، ١٩٩١م واعتماده عام ١٩٩٧م . ويوضح جدول ( ٣-٣ ) أهداف مخطط عام ١٩٩٧م وموقفها من التنفيذ وهي توصيات مخطط عام ١٩٩١م بعد تحديثها ، كما يوضح شكل ( ٣-١٢ ) مخطط القاهرة الكبرى لعام ١٩٩٧م .

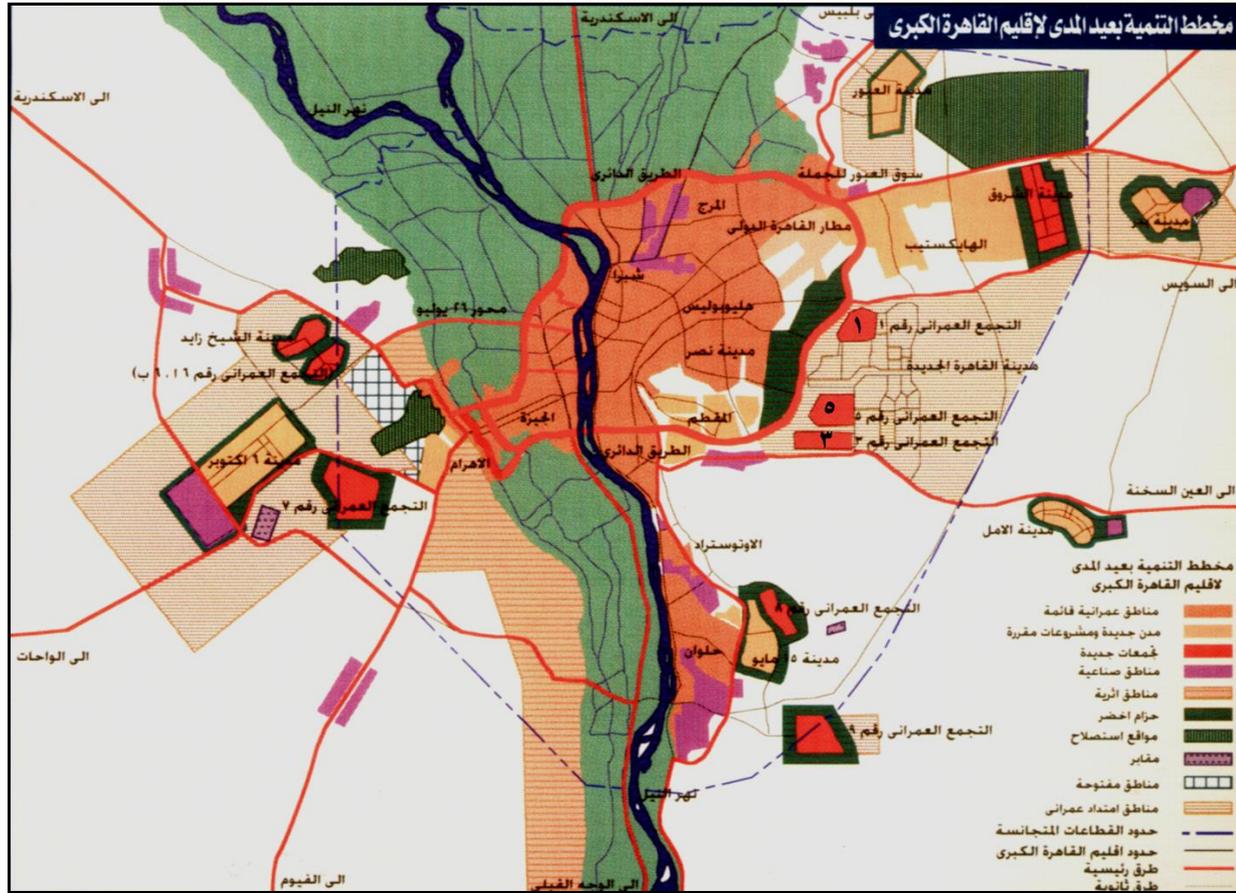
- موقع مركز المدينة من مخطط عام ١٩٩٧ م  
لم تستفيد مدينة القاهرة من إقامة المدن والتجمعات الجديدة التي كان مخططاً لها أن تكون مراكز جذب سكانية لتخفيف الضغط الواقع عليها وعلي مركزها ، إذ لم تستوعب هذه التجمعات إلا أعداداً قليلة من السكان نظراً لغياب مفتاح نجاحها وهو :  
- توفير وحدات سكنية بأسعار مناسبة لمحدودي الدخل .  
- توفير وسائل مواصلات تربط التجمعات الجديدة بالمدينة ومركزها .  
لذلك لم تحقق المدن والتجمعات الجديدة هدفها وأصبحت القاهرة تعاني من كثرة السكان بينما المدن الجديدة تعاني من ندرة السكان\* وعدم الاستفادة من الاستثمارات المنفقة عليها حيث يقيم بالمدن الجديدة حالياً ٤% من سكان القاهرة الكبرى بينما كان مخططاً ١٧% ، بينما استفاد مركز المدينة من اكتمال الطريق الدائري وتنفيذ المراحل التالية لمترو الأنفاق بتقليل كثافة المرور وعدد رحلات السيارات حيث تم ربط مركز المدينة بضواحيها عن طريق شبكة مترو الأنفاق كما انخفض المرور العابر داخل المركز بتنفيذ الطريق الدائري .

مما سبق يتضح أن مخططات القاهرة الكبرى قد نجحت جزئياً في حل مشاكلها ولكن تأخر تنفيذ بعض أهدافها بسبب نقص التمويل أو لظروف الحرب ، كما أن وجود مناطق عشوائية تحيط بالقاهرة الكبرى من جميع جهاتها ( حوالي ٢٣ منطقة معظمها علي أرض زراعية ) كان عائقاً لنمو المدينة المخطط حيث أصبحت أمراً واقعاً لا يمكن تجاهله وتم إمدادها بالمرافق لتفادي تحولها إلي مناطق ملوثة ، ولم تجذب التوايح والمدن الجديدة العدد المتوقع من السكان المخطط له بسبب عدم ربطها بوسائل المواصلات بينما نجحت المخططات في تحسين فعالية النقل داخل القاهرة الكبرى (١) .



شكل (٣-١١) : مقترح تقسيم القاهرة الكبرى بمخطط عام ١٩٨٣م إلي ١٦ قطاع متجانس تضم قطاعات مركزية موضحة باللون الأصفر وقطاعات خارجية حولها ( بين الطريق الدائري والحدود الإدارية للإقليم ) (٢)

\* أنظر جدول (٤-١٤) عدد السكان المستهدف لبعض المدن الجديدة ونسبة الاشغال بها ص ٢٧٠ بالفصل الثالث من الباب الرابع .  
(١) مرجع رقم ٩٦ ص ١٤٣ .  
(٢) مرجع رقم ٢٤ ص ١٩٢ .



شكل ( ٣-١٢ ) : المدن والتجمعات الجديدة بمخطط القاهرة الكبرى عام ١٩٩٧م  
( خريطة حديثة للمخطط عام ١٩٩٩م )<sup>(١)</sup>

(١) مرجع رقم ٤٥ ص ١٠٧ .

مخططات القاهرة الكبرى	مشاكل المدينة القائمة التي يعالجها المخطط	أهداف المخططات ومقترحاتها	موقف المقترحات من التنفيذ	موقع مركز المدينة من المخططات
مخطط عام ١٩٥٦ م	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الزيادة السكانية المستمرة .</li> <li>- تكدس السكان وسوء توزيعهم بالمدينة .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- توجيه النمو العمراني باتجاه الغرب : بمدينة الأوقاف وما حولها والمعروفة حالياً بالمهندسين .</li> <li>- الشرق : بإقامة ضاحية مدينة نصر في الصحراء لتكون بمثابة مركزاً حكومياً لتخفيف الضغط على المنطقة المركزية .</li> <li>- خلق عدة مراكز صناعية في الضواحي لتصبح مراكز جذب عمرانية تستوعب النازحين من الريف وقد أوصى المخطط بإقامتها في : حلوان و شبرا الخيمة وامبابه والجيزة .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تم تنفيذ المقترحات والتركيز علي ضاحيتين هما : مدينة نصر : بدأ تنفيذها في بداية الستينات وتحولت إلي ضاحية سكنية متكاملة الخدمات فيما بعد .</li> <li>- حلوان : تركزت بها مصانع الحديد والصلب مما أدى إلي تلوث بينها بعد أن كانت مشتى ومنتجع سيحي</li> <li>- أدى إقامة المراكز الصناعية علي الأراضي الزراعية حول المدينة إلي تلوث القاهرة وانتشار المناطق العشوائية حولها .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- أدى إنشاء ضاحية مدينة نصر وإقامة المؤسسات الحكومية الجديدة بها وربطها بخط المترو لتسهيل الانتقال اليومي منها وإليها إلي تخفيف الضغط الواقع علي المنطقة المركزية كما أصبحت ضاحية سكنية تمتص الزيادة السكانية .</li> <li>- تلوث هواء المنطقة المركزية فيما بعد تدريجياً بسبب الصناعات القائمة حول المدينة .</li> </ul>
مخطط عام ١٩٧٠ م (سنة الهدف ١٩٩٠ م)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ظهور المناطق العشوائية وازدياد التعدي علي الأراضي الزراعية بسبب .</li> <li>- عدم وجود مخطط نمو مستقبلي للمدينة .</li> <li>- نزوح أعداد كبيرة من المهاجرين بعد حرب ١٩٦٧ إلي المدن الكبرى وخاصة القاهرة .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- إقامة مدن جديدة مكثفة ذاتياً لامتصاص المهاجرين الجدد إلي القاهرة .</li> <li>- إنهاء التعدي علي الأراضي الزراعية بإقامة الطريق الدائري كمحدد للنمو وتخفيف حدة التركيز السكاني .</li> <li>- قدر عدد السكان المتوقع لسنة الهدف ١٩٩٠ بحوالي ١٤.٨ مليون نسمة موزعة كالتالي ٩.٥ مليون نسمة بالكتلة العمراني القائمة داخل الطريق الدائري .</li> <li>- ٤.١ مليون نسمة بالمدن الجديدة .</li> <li>- ١.٢ مليون نسمة تستوعبها التجمعات المحيطة بالقاهرة من الحضر والريف .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- نظراً للظروف السياسية والاقتصادية قبل حرب ١٩٧٣ وبعدها :</li> <li>- تم تعديل مفهوم المدن الجديدة المكثفة ذاتياً والبعيدة عن القواعد الاقتصادية القائمة لارتفاع تكلفتها ليصبح الاعتماد علي المدن التابعة بدرجة أكبر مثل مدن ٦ أكتوبر والعبور وبدر .</li> <li>- لم يتم إنشاء الطريق الدائري .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- أدى اقتراح إقامة مدن تابعة والاعتماد عليها بدلاً من المدن المكثفة ذاتياً إلي زيادة الضغط علي مركز مدينة القاهرة .</li> <li>- لم يتم تخفيف الازدحام المروري الواقع علي مركز المدينة لعدم تنفيذ الطريق الدائري .</li> </ul>

جدول ( ٣-٣ ) : مخططات القاهرة الكبرى أعوام ١٩٥٦ ، ١٩٧٠ ، ١٩٨٣ و ١٩٩٧  
أهدافها ، مقترحاتها وموقع مركز مدينة القاهرة من المخططات

( يتبع )

مخططات القاهرة الكبرى	مشاكل المدينة القائمة التي يعالجها المخطط	أهداف المخططات ومقترحاتها	موقف المقترحات من التنفيذ	موقع مركز المدينة من المخططات
(سنة الهدف عام ٢٠٠٠ م) مخطط عام ١٩٨٣	<ul style="list-style-type: none"> <li>- استمرار نمو الكتلة الحضرية والازدحام السكاني .</li> <li>- نقص سكان المنطقة المركزية .</li> <li>- نقص الوحدات السكنية المناسبة للقطاع الأكبر من السكان .</li> <li>- تضخم مشكلة الإسكان العشوائي ووصولها إلي ذروتها في منتصف السبعينات .</li> <li>- تجريف الأراضي الزراعية واستهلاكها .</li> <li>- تدهور الخدمات والمرافق .</li> <li>- مشكلة النقل والمرور .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>١- حماية الرقعة الزراعية والحفاظ عليها والحد من التوسع غير المرشد بإنشاء الطريق الدائري الذي يحيط بالكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى .</li> <li>٢- السيطرة علي مصادر التلوث والوضاء داخل الإقليم وتحسين فعالية النقل بإنشاء مترو الأنفاق والطريق الدائري .</li> <li>٣- توفير المواقع المخططة للإسكان خاصة لذوي الدخل المحدودة والمتوسطة وزيادة كفاءة البنية الأساسية وتوفير الخدمات بإقامة ١٠ تجمعات بالصحراء لا تزيد كل منها عن ٢٥ ألف نسمة .</li> <li>٤- تحديد محاور للتنمية العمرانية تربط بين الكتلة القائمة والتجمعات العمرانية حولها .</li> <li>٥- إعادة توزيع السكان داخل الكتلة العمرانية بإقليم القاهرة الكبرى بتطبيق منهج القطاعات المتجانسة وتقسيم الإقليم إلي ١٦ قطاع متجانس .</li> <li>٦- تجديد المناطق القديمة وحماية التراث الحضري كمدخل للتنمية الثقافية والسياحية .</li> </ul> <p>وقدر عدد السكان المتوقع لسنة الهدف بحوالي ١٦ مليون نسمة .</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تم افتتاح الطريق الدائري جزئياً في نهاية الثمانينات .</li> <li>- تم افتتاح الخط الأول من مترو الأنفاق عام ١٩٨٧ .</li> <li>- تم البدء في إقامة التجمعات العمرانية بالصحراء .</li> <li>- لم يطبق منهج القطاعات المتجانسة لنقص التمويل اللازم .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- نظراً لعدم تطبيق منهج القطاعات المتجانسة وإعادة توزيع السكان داخل الكتلة العمرانية استمر انخفاض سكان المنطقة المركزية بأقسام قصر النيل ، عابدين ، الأزبكية ، الموسكي وغيرها بالرغم من ازدياد سكان الإقليم .</li> <li>- تحسين المرور والازدحام وتقليل عدد السيارات والتلوث بالمنطقة المركزية بإنشاء الطريق الدائري وتشغيل مترو الأنفاق .</li> </ul>
(تحديث لمخطط عام ١٩٨٣) مخطط عام ١٩٩٧	<ul style="list-style-type: none"> <li>انخفضت حدة بعض المشاكل التي يعالجها مخطط عام ١٩٨٣ مثل الازدحام ومشكلة النقل والمرور لكن لا تزال قائمة مع باقي المشاكل الأخرى .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>١- ركز المخطط علي دمج الأربعة تجمعات الجديدة الواقعة شرق الطريق الدائري لتشكل فيما بعد القاهرة الجديدة كمدينة تابعة للقاهرة ( شكل ٣-١٢ ) .</li> <li>٢- إعطاء مزيداً من الاهتمام للمواقع الأثرية في الغرب .</li> <li>٣- الاهتمام بالمدينة القديمة ونقل المؤسسات الملوثة للبينة من شمال الجمالية إلي التجمع رقم ٣ ( شكل ٣-١٢ ) .</li> <li>٤- نقل المدايغ من السيدة زينب إلي المنطقة الصناعية بمدينة بدر .</li> <li>٥- زراعة حزام أخضر لتحديد وتوجيه النمو العمراني باتجاه الشرق لحماية الأراضي الزراعية في الشمال والجنوب .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تم دمج التجمعات الواقعة شرق الطريق الدائري مكونة القاهرة الجديدة .</li> <li>- تم تنفيذ عدة مشروعات لتجديد القاهرة القديمة والبدء في الإجراءات التنفيذية لنقل المدايغ إلي المنطقة الصناعية بمدينة بدر وزراعة الحزام الأخضر باتجاه الشرق .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- استمرار مركزية القاهرة وزيادة عدد سكانها والضغط علي مركزها لعدم نجاح المدن والتجمعات الجديدة في أن تكون مراكز جذب سكانية .</li> <li>- انخفاض الازدحام والتلوث باكتمال إنشاء الطريق الدائري والمراحل التالية من مترو الأنفاق .</li> </ul>

جدول ( ٣-٣ ) : مخططات القاهرة الكبرى أعوام ١٩٥٦ ، ١٩٧٠ ، ١٩٨٣ و ١٩٩٧ وأهدافها ، مقترحاتها وموقع مركز مدينة القاهرة من المخططات

## ٣-٣-٢ تطور مدينة القاهرة ومركزها بالمرحلتين التكوينية والانفجارية

يتضح من تقسيم مدينة القاهرة إلى ثلاث مراحل نووية وتكوينية وانفجارية كما يوضح جدول ( ١-٣ ) واستعراض جميع المراحل أن المساحة الكبرى لمدينة القاهرة كانت نتاج المرحلتين الأخيرتين التكوينية والانفجارية مع اختلاف النمو في كل منهما حيث نمت المدينة في المرحلة التكوينية نمواً مخططاً بينما في المرحلة الانفجارية نمواً عشوائياً ، وفيما يلي تطور كل من المرحلتين .

## ٣-٣-١ المرحلة التكوينية للقاهرة والنمو المخطط

في هذه المرحلة التي بلغت حوالي ١٤٦ عاماً ( ١٨٠٥ - ١٩٥١ م ) نمت مدينة القاهرة ببناء القاهرة إسماعيل التي بدأ تخطيطها عام ١٨٦٧م وبعدها توالي بناء الأحياء والضواحي المخططة وهي أحياء التوفيقية ( ١٨٩٠م ) والزمالك ( ١٩٠٥م ) وجاردن سيتي ( ١٩٠٦م ) وتقع جميعها بالمنطقة المركزية لمدينة القاهرة ، كما تم إنشاء عدة ضواحي بعيدة عن المركز وهي مصر الجديدة ( ١٩٠٦م ) والمعادي ( ١٩٠٧م ) وحدائق القبة ( ١٩٠٨م ) وحلوان ( ١٩١٠م ) ومدينة الأوقاف المعروفة بالمهندسين حالياً ( ١٩٤٥م ) حيث عبرت مدينة القاهرة نهر النيل في اتجاه الغرب . ومعظم هذه الأحياء والضواحي تم تخطيطها كمدن حدائقية وهو الاتجاه الذي كان سائداً في أوروبا في تلك الفترة وبعضها خططت شوارعها على شكل شبكة شطرنجية بينما البعض الآخر كانت شوارعها شبكية إشعاعية مثل ضاحيتي المعادي والأوقاف كما سبق شرحه .

وتطور عدد سكان مدينة القاهرة كالتالي :

كان حوالي ٢٦٣.٠٠٠ نسمة في عام ١٨٠٠م

( قبل بداية المرحلة التكوينية بخمس سنوات - ١٨٠٥م )

وبلغ حوالي ٢.٢٣٣.٠٠٠ نسمة في عام ١٩٤٧م

( قبل بداية المرحلة الانفجارية بخمس سنوات - ١٩٥٢م )

بينما تطورت مساحة مدينة القاهرة ( شكل ٣-١٣ / أ ، ب ) كالتالي :

كانت حوالي ١٦.٧٩ كم<sup>٢</sup> في عام ١٧٨٠م

( قبل نهاية المرحلة النووية بربع قرن - ١٨٠٥م )

وبلغت حوالي ١٢٠ كم<sup>٢</sup> في عام ١٩٥٢م

( بداية المرحلة الانفجارية )

مما سبق يتضح أن عدد السكان بالمرحلة التكوينية قد تضاعف حوالي ٨.٥ مرة في خلال ١٤٧ عاماً ( ١٨٠٠ - ١٩٤٧م ) كما تضاعفت مساحة القاهرة حوالي ٧ مرات خلال ١٧٢ عاماً ( ١٧٨٠ - ١٩٥٢م ) وكانت جميعها إمتدادات مخططة بينما بدأ ظهور أنوية عشوائية متناثرة على أطراف القاهرة بسبب الهجرة الريفية والتي انتشرت بشكل كبير في المرحلة الانفجارية .

## ٣-٣-٢ المرحلة الانفجارية للقاهرة والتحول والنمو العشوائي

في هذه المرحلة التي بلغت حتى الآن ٥١ عاماً ( ١٩٥٢ - ٢٠٠٣م ) نشأت ضاحية مخططة بالقاهرة علي أرض صحراوية منذ بداية الستينات وهي " مدينة نصر " ، وفي السبعينات بسبب التحولات السياسية والاقتصادية التي بدأت منذ عام ١٩٧٤م فقد تحولت الأحياء والضواحي التي خططت في المرحلة التكوينية إلي النمو العشوائي وذلك بتجاوز ارتفاعات البناء المحددة لها وتجاوز الاشتراطات البنائية ، كما تسارع البناء العشوائي علي الأراضي الزراعية والفضاء الذي بدأ قبل الخمسينات واصبح يمثل مشكلة خطيرة في السبعينات تطوق المدينة وتحدها نموها المخطط

وتسبب في العديد من المشاكل البيئية لها واستمر هذا النمو حتى الآن بالرغم من قيام الدولة ببناء العديد من المدن الجديدة والتوابع والتجمعات العمرانية كما سبق شرحه وتضخمت القاهرة الكبرى بسبب الفوضى العمرانية داخلها التي أدت إلى هدم الكثير من القصور والفيلات القديمة واستبدالها بالأبراج العالية التي أدت إلى ازدياد الكثافة بشكل كبير داخلها وأيضاً خارجها بسبب النمو العشوائي ، فبلغ عدد سكان القاهرة الكبرى ١٣.١٤٤.٠٠٠ نسمة عام ١٩٩٦ م بينما بلغت مساحتها ٥٢٤.٣٩ كم عام ١٩٩٧ م كما يوضح شكل ( ٣-٣ / ج ، د ) للمرحلة الانفجارية .

وفيما يلي التطور الحادث بأحياء وضواحي القاهرة حتى نهاية المرحلة الانفجارية .

٣-٣-٢-٣ تطور أحياء وضواحي القاهرة الحديثة حتى نهاية المرحلة الانفجارية (٢٠٠٣ م)  
تأثرت مدينة القاهرة بداية من منتصف السبعينات بارتفاع أسعار الأراضي وخاصة بمنطقتها المركزية للمضاربة عليها بسبب التنافس بين المستثمرين لإقامة المشاريع المختلفة كما سبق ذكره مما أدى إلى حدوث الكثير من التحولات بالمباني والنسيج العمراني التي تسببت في كثير من المشاكل في أحياء وضواحي المدينة الحديثة كما يلي :

#### حي " التوفيقية "

اندمج مع حي " الإسماعيلية " وأصبحت يكونا حالياً جزءاً هاماً من المنطقة المركزية وقد تحولت بعض وحداته السكنية إلى الاستخدام الإداري والتجاري .

#### حي " الزمالك "

تم هدم الكثير من الفيلات والقصور الجميلة بهذا الحي ليحل مكانها العمارات العالية والفنادق وذلك لتحقيق الربح السريع من ثمن الأرض ، حيث تعتبر أسعار الأراضي بالزمالك من أعلى أسعار الأراضي في إقليم القاهرة الكبرى إن لم تكن أعلاها وتختلف وفقاً للمناطق حيث يبلغ أعلى سعر حول نادي الجزيرة ثم الكورنيش فشارع ٢٦ يوليو وفي النهاية الشوارع الداخلية<sup>(١)</sup> .

#### حي " جاردن سيتي "

ظهرت به عمارات حديثة ومباني مكاتب إدارية وبنوك بين القصور والفيلات التي استغلت حدائقها ، وزادت كثافته البنائية وكثرت السيارات بشوارع الضيقة التي صممت لتخدم منطقة سكنية ذات كثافة منخفضة مكونة من فيلات وتحول حي جاردن سيتي من حي سكني هادئ إلى حي أعمال أيضاً مما أدى إلى ازدحامه بالسيارات وصعوبة الحركة بداخله .

#### ضاحية " مصر الجديدة "

ارتفعت الكثافة البنائية بالضاحية ومع ارتفاع قيمة الأرض وضرورة تكثيف الاستخدام والتوظيف الكامل للأراضي المرتفعة القيمة خصوصاً بعد منتصف السبعينات ، ارتفعت المباني حتى ١٢ دور وأكثر وتجاوزت الاشتراطات البنائية للضاحية المحددة بخمس أدوار وحد أقصى ٢٠ متر ، كما استغلت المساحات والفراغات الخاصة من حدائق ومناطق خضراء<sup>(٢)</sup> .

(١) مرجع ٣٩ .

(٢) مرجع رقم ٣٢ ص ١٨٣ .

**ضاحية " المعادي "**

هدمت بها الكثير من الفيلات والقصور ذات الطراز الإنجليزي ففقدت ثروة معمارية لا تعوض ، ولم تعد ضاحية سكنية هادئة كما كانت من قبل وظهرت بها الأبراج العالية علي شاطئ النيل أيضاً بشوارعها الداخلية وفقدت طابعها السكني المميز .

**ضاحية " حدائق القبة "**

كانت في الأصل فيلات ومباني منخفضة وزاد ارتفاعها واختفت كثيراً من المساحات الخضراء وتم البناء عليها مما أدى إلي إزدحامها ، كما أدى قربها من المناطق الصناعية بطريق السواح ( مصانع الأدوية - المنتجات الغذائية ) إلي تحولها إلي منطقة سكنية للطبقة المتوسطة .

**ضاحية " حلوان "**

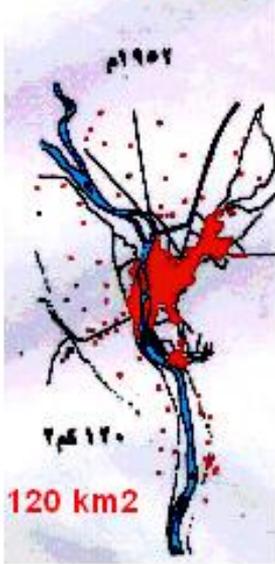
كانت حلوان في المرحلة التكوينية حتى ما قبل عام ١٩٥٢ م والاتجاه إلي الصناعة تعتبر مدينة سياحية علاجية ومشتى ولكنها بالمرحلة الانفجارية تم اختيارها من خلال مخطط القاهرة عام ١٩٥٦ م لتكون مركزاً لصناعة الحديد والصلب والصناعات الحربية ، كما تم تنفيذ أكبر مشروع للإسكان الشعبي بها لسكن العمال علي مساحة ٦١ فدان ، وتحولت حلوان تدريجياً إلي منطقة ملوثة لهواء القاهرة وأيضاً ملوثة لماء النيل حيث تلقي بمخلفاتها الصناعية به كما ظهرت المناطق العشوائية حول مصانعها في السبعينات وبذلك تحولت ضاحية حلوان المخططة من التخطيط إلي العشوائية ومن النقاء والهدوء إلي التلوث والضوضاء وأصبحت أحد المشاكل البيئية حول العاصمة .

**ضاحية " مدينة الأوقاف - المهندسين "**

خطت مدينة الأوقاف أو المهندسين لتكون ضاحية سكنية هادئة وتضمنت إشتراطاتها البنائية علي ألا تزيد عن ٣ أدوار بالبدروم بحد أقصى ١٥.٥ متر ماعدا العمارات الواقعة علي الشوارع الرئيسية كما سبق شرحه .

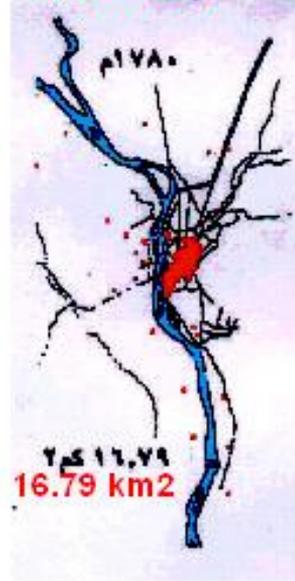
وفي عام ١٩٦٤ م طالبت بعض الجمعيات والنقابات المالكة لمناطق في مدينة الأوقاف بتغيير بعض اشتراطات البناء فسمح بزيادة الارتفاعات إلي خمسة أدوار طالما أنه في حدود الارتفاع المصرح لها ( ١٥.٥ م ) ، ومع بداية السبعينات حوالي عام ١٩٧٢ م تم تغيير عدد الأدوار من ٥ إلي ٧ أدوار بارتفاع ٢١ م كحد أقصى بدعوى حل مشكلة الإسكان ، كما سمح في منتصف السبعينات لملاك الأراضي المظلة علي شوارع بوسطها حديقة بمضاعفة عدد الأدوار في مقابل دفع غرامة تعادل نصف قيمة الأرض ، أيضاً صدر قانون تجزئة الأراضي الذي سمح لملاك القطع الكبيرة بتقسيم أرضهم إلي نصفين وبيع النصف الآخر للبناء عليه ( مرة ونصف عرض الشارع ) وغير ذلك من التجاوزات للاشتراطات البنائية مما أدى إلي تحول مدينة الأوقاف إلي منطقة مزدحمة وكثرت بها الأبراج شاهقة الارتفاع وضاعت شوارعها بأعداد السيارات الكثيرة مما أدى حدوث الازدحام بها والاختناقات المرورية كما تدهورت خدماتها ومرافقها (١) .

1952 A.D.



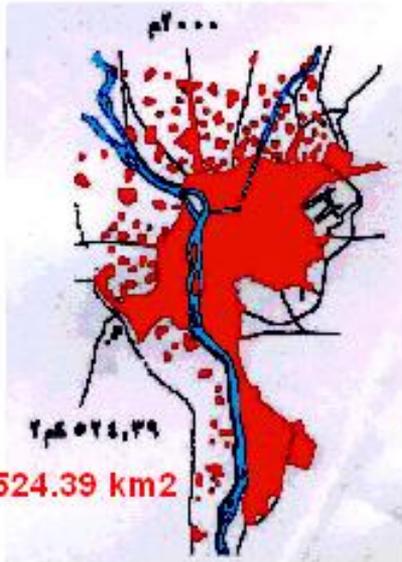
(ب) بداية المرحلة الانفجارية

1780 A.D.

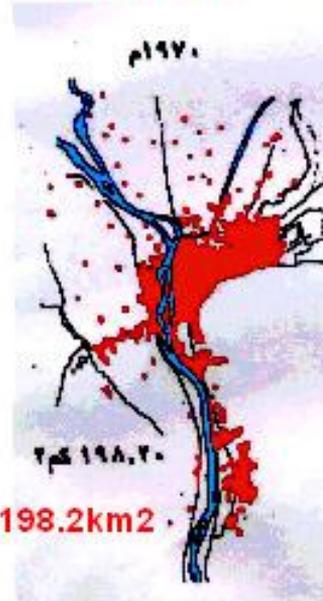


(أ) نهاية المرحلة النووية وقبل المرحلة التكوينية

1997 A.D.

(د) نهاية المرحلة الانفجارية الحالية  
( امتداد المدينة في جميع الاتجاهات )

1970 A.D.



(ج) منتصف المرحلة الانفجارية الحالية

شكل ( ٣-١٣ ) : تطور مساحة القاهرة في المرحلتين النووية والانفجارية (١)

## ٣-٣-٢-٤ تطور مركز مدينة القاهرة حتى نهاية المرحلة الانفجارية

## وتأثير نمو الأحياء والضواحي الحديثة عليه

يمثل مركز مدينة القاهرة حالياً ( منطقة الدراسة التطبيقية ) جزءاً من القاهرة إسماعيل التي تم تخطيطها وبناء الجزء الأكبر منها في عصر " الخديوي إسماعيل " بدءاً من عام ١٨٦٧ وحتى عام ١٨٧٤م ، كما يضم حي التوفيقية الذي بدأ إنشائه عام ١٨٩٠م في عهد توفيق . وقد شهد الاحتياطي العقاري الكبير المتمثل في حدائق حي " الإسماعيلية " والتي بلغت مساحتها ٤٣ % من الحي البالغ مساحته ٣٥٩ فداناً تحولات ضخمة ومتباينة تبعاً للطلب في سوق العقارات ، ففي الفترة بين عامي ١٨٧٤ و ١٨٩٠م بدأ تقسيم الأملاك الكبرى وشق شوارع لتوزيع قطع الأرض الجديدة ، ومثالاً علي ذلك :

- المنطقة التي تحدها شوارع قصر النيل وشريف وعبد الخالق ثروت وطلعت حرب

( شكل ٧-٤ ) \* والتي بلغت مساحتها نحو ٩.٥ فدان وكانت تعد أكبر بلوكات أو تقاسيم حي " الإسماعيلية " التي كانت علي شكل حدائق قد شهدت تطوراً عمرانياً كبيراً حيث تم تقسيمها في عام ١٨٧٤م إلي تسع قطع مختلفة المساحات أكبرها حوالي ١٢٠٠ م ٢ ، وأدي تقسيم البلوك إلي ظهور شارع الشواربي في البداية ثم افتتح شارعاً البورصة الجديدة والفضل ، وفي البداية كانت قطع الأراضي المظلة علي الشوارع الرئيسية تحتلها العمارات بالكامل تقريباً التي تراوح ارتفاعها من دورين إلي أربعة أدوار ( ارتفاع الطابق ٤.٥ م ) ، أما في الداخل حيث الأراضي المظلة علي الشوارع الجديدة الضيقة نسبياً فكان يتم بناء فيلات بها ثم مع ازدياد الكثافة اختفت هذه الفيلات تدريجياً لتحل محلها عمارات ذات طرز أوربية مختلفة .

- ومثال آخر علي تقسيم الأملاك الكبيرة ، قصر " قطاوى " باشا وحديقته الذي كان يحتل عام ١٨٧٤م جزيرة مثلثة تبلغ مساحتها نحو خمسة أفدنة وقسمت في أوائل القرن العشرين إلي خمسة بلوكات صغيرة تفصلها شوارع متسعة واحتل القصر إحدى هذه البلوكات (١) .

وفي فترة الاستعمار بدءاً من عام ١٨٨٢م وحتى عام ١٩٠٠م لم تتغير المدينة إلا ببطء وظلت علي التزامها بالخطط الموضوعه في " عصر إسماعيل " ، ومنذ عام ١٩١٠م زادت ارتفاعات المباني نتيجة لاستخدام المصاعد ووصلت حتى ثمانية أدوار وتراوحت في المتوسط سبعة أدوار وزاد اتجاه الحياة للخارج فكثرت الفتحات بالواجهات وكذلك التراسات والبلكونات (٢) ، واحتلت مؤسسات الأنشطة الحديثة المالية والتجارية القاهرة " إسماعيل " فامتلات الفراغات الكائنة بين الفيلات بالعمارات التجارية والمكاتب واختفت الفيلات تدريجياً لتحل مكانها العمارات الكبيرة ذات الطراز الأوربي كما سبق شرحه ، كما انتقل مركز المدينة التجاري إلي قلب القاهرة " إسماعيل " وحي التوفيقية التي تركزت بهما المحلات الكبيرة والبنوك والفنادق الشهيرة ( مثل شبرد الذي أعيد بنائه عدة مرات ) بعد أن كان المركز التجاري بالأزبكية بالقرب من المدينة القديمة علي حدود القاهرة " إسماعيل " . وبالقرب من المنطقة التجارية وإلي الجنوب منها كان إسماعيل قد شيد وزارة " الأشغال العامة " وأقيمت بعد ذلك الوزارات والعمارات الحكومية شرقي قصر العيني لتكون نواة لمنطقة المنشآت الحكومية المعروفة باسم " الانشا والدواوين " (٣) .

\* أنظر شبكة شوارع مركز المدينة شكل ( ٧-٤ ) ص ٢١٤ بالفصل الأول من الباب الرابع .

(١) مرجع رقم ١٣ ص ٦١ - ٦٣ .

(٢) مرجع رقم ٢٢ ص ٢٤٤ .

(٣) مرجع رقم ٢ ص ٢٩٣ ، ومرجع رقم ١٣ ص ٦٥ .

وتدرجياً تناقصت المساحات الخضراء بدرجة كبيرة مع تحول القصور والفيلات ذات الحدائق إلي عمارات لاستغلال أرضها في البناء .  
وفي المرحلة الانفجارية مع بداية الخمسينات فقدت حديقة الأزبكية دورها الترفيهي والثقافي نتيجة لشق شارع ٢٦ يوليو في وسطها الذي الغي في عام ١٩٤٤م كما سبق ذكره بالإضافة إلي قطع الأشجار المعمرة بها بحجة توسعة الشوارع وإنشاء طرق جديدة ، كما أقيم عليها مبني السنترال وشرطة النجدة وأخيراً جراج السيارات .  
وفي الخمسينات انتقلت المحطات النهائية للمواصلات من منطقة الأزبكية ( ميداني العتبة والأوبرا ) إلي ميدان التحرير ( الإسماعيلية سابقاً ) الذي أصبح مركزاً رئيسياً لخطوط المواصلات من الأتوبيسات والمترو حيث يسهل الانتقال منه إلي أي مكان بالمدينة والعكس صحيح ، مما أدى إلي ازدحام الميدان والشوارع القريبة منه بجميع أنواع المركبات وازدياد كثافة السيارات والمرور به تدريجياً مع ازدياد حجم المدينة .

#### الخلاصة :

أدى نمو أحياء وضواحي القاهرة في المرحلة الانفجارية وخاصة بعد سياسة الانفتاح بدءاً من عام ١٩٧٤م وزيادة كثافتها البنائية بتعليق مبانيها واستبدال المنخفض منها بمباني مرتفعة وكذلك استغلال مساحاتها الخضراء إلي ازدياد عدد السكان بدرجة كبيرة فبلغ عدد سكان محافظة القاهرة ٧.٢٨٣.٠٠٠ نسمة عام ٢٠٠٢م وهي التي بدأت بثلاث مليون نسمة في بداية إنشاء " الإسماعيلية " فيما بين عامي ١٨٦٧ - ١٨٧٤م والتي كانت منطقة سكنية وتحول بعضاً منها ليمثل جزءاً هاماً من مركز المدينة في بداية القرن العشرين جزءاً منها يمثل جزءاً هاماً من مركزاً للمدينة في بداية القرن العشرين ، كما أصبحت القاهرة جزءاً من إقليم " القاهرة الكبرى " بدءاً من عام ١٩٦٦م الذي يخدمه المركز أيضاً .  
وقد أدى الضغط المتزايد علي المركز لازدياد عدد سكان ومساحة المدينة إلي ازدياد حجمه لاستيعاب خدمات وأنشطة مدينته المتضخمة ، ونظراً لعدم وجود أراضي فضاء به فقد تحولت الكثير من الوحدات السكنية إلي إدارية ، كما ظهرت أبراج المكاتب الإدارية الحديثة بالمنطقة المركزية بدءاً من عام ١٩٧٤م في جاردن سيتي باستغلال حدائق قصورها والبناء عليها وفي الزمالك بهدم الكثير من فيلاتها واستبدالها بالأبراج - كما سبق ذكره - مما نتج عنه انخفاض عدد السكان بالمنطقة المركزية وزيادة عدد الرحلات اليومية بها . وبالرغم من إنشاء الطريق الدائري ومترو الأنفاق إلا أن عد الرحلات اليومية المتجهة من وإلى المركز في ازدياد مستمر حيث يقصده السكان من جميع أنحاء القاهرة الكبرى لعدم نجاح المدن الجديدة والتابعة في أن تكون مراكز جذب سكانية مما أدى إلي استمرار الضغط الواقع عليه وظهور المشاكل به كالازدحام والتلوث وغيرها .  
ويوضح جدول ( ٣-٤ ) تطور مركز مدينة القاهرة منذ إنشائه في النصف الثاني من القرن ١٩ بالمرحلة التكوينية وحتى نهاية المرحلة الانفجارية حالياً ( ٢٠٠٣م ) .

ويتناول الباب الرابع عرض لمشاكل مركز مدينة القاهرة والحلول القائمة والإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيله .

تطور مركز مدينة القاهرة  
من نهاية القرن ١٩ بالمرحلة التكوينية  
وحتى بداية القرن ٢١ بالمرحلة الانفجارية

مركز المدينة بالمرحلة التكوينية

بالمرحلة الانفجارية

من بداية إنشائه عام ١٨٦٧م  
في عصر " إسماعيل " وحتى نهاية  
القرن ١٩

من بداية القرن ٢٠  
وحتى ما قبل عام ١٩٥٢م

من عام ١٩٥٢م بداية المرحلة الانفجارية  
وحتى عام (٢٠٠٣م)

- بدأ تخطيط وبناء الإسماعيلية في الفترة من ١٨٦٧-١٨٧٤م كحي سكني وكانت في السابق أرض فضاء تحتوي علي البرك والمستنقعات التي تم ردمها وتسوية أرضها.  
- قسمت أراضي الإسماعيلية إلي بلوكات كبيرة وكانت معظم المباني تتكون من قصور وفيلات بحدائق واسعة وعمارات من ٢ - ٤ أدوار .  
- احتوي الإسماعيلية علي حدائق تمثل ٣% من مساحتها واستخدمت كاحتياطي عقاري فيما بعد .  
- في الفترة بين عامي ١٨٧٤ ، ١٨٩٠م تم تقسيم البلوكات الكبيرة إلي بلوكات أصغر فظهرت العمارات علي الشوارع الرئيسية بينما الفيلات كانت بالشوارع الداخلية .  
- بدأ إنشاء حي التوفيقية عام ١٨٩٠م والذي أصبح جزء من مركز المدينة فيما بعد .

- منذ عام ١٩١٠م زادت ارتفاعات المباني لاستخدام المصاعد ووصلت إلي سبعة أدوار في المتوسط .  
- ظهرت الأنشطة الحديثة بقاهرة إسماعيل كالأعمال التجارية والمالية ، واستخدمت الأراضي الفضاء بين الفيلات كما استبدلت الفيلات تدريجياً بعمارات كبيرة وتم البناء علي حدائقها .  
- انتقل مركز المدينة التجاري إلي غرب الأزبكية بقاهرة إسماعيل التي تركزت بها المحلات الكبيرة والبنوك والفنادق كما تجمعت إلي الجنوب منها الوزارات والعمارات الحكومية في المنطقة المعروفة باسم " الإنشا والدواوين " .

- ازدادت مساحة القاهرة ( المدينة فقط ) وعدد سكانها بشكل كبير وتجاوزت السبعة ملايين نسمة عام ٢٠٠٢م وهي التي بدأت بثلاث مليون نسمة في بداية إنشاء الإسماعيلية ( ١٨٦٧-١٨٧٤م ) ، كما أصبحت جزءاً من إقليم القاهرة الكبرى بدءاً من عام ١٩٦٦م الذي يخدمه المركز أيضاً .  
- تطلب ازدياد عدد السكان بشكل كبير ازدياد حجم مركز المدينة لتلبية احتياجات السكان من الأنشطة والخدمات المختلفة مما أدى إلي حدوث تحول بداخله ، فتحولت الكثير من الوحدات السكنية إلي إدارية نظراً لعدم توفر أراضي بناء بداخله وترتب علي ذلك انخفاض عدد سكانه .  
- بدأ ظهور الأبراج الشاهقة به ذات الطابع الحديث غير المتوافق مع طابع مركز المدينة الكلاسيكي المميز ، كما ظهرت مباني غير متجاوزة الارتفاعات ولكنها مختلفة في طابعها المعماري مما يهدد قيمة المركز التاريخية والمعمارية بشكل كبير .

جدول ( ٣-٤ ) : تطور مركز مدينة القاهرة بالمرحلتين التكوينية والانفجارية

الباب الرابع :

مشاكل مركز مدينة " القاهرة " والحلول القائمة  
لحلها والمقترحة لإعادة تأهيله

## الفصل الأول :

موقع مركز مدينة " القاهرة " ومكوناته  
منطقة الدراسة التطبيقية

## ٤-١ موقع مركز مدينة " القاهرة " ومكوناته

## منطقة الدراسة التطبيقية

يمثل مركز مدينة " القاهرة " الحديثة أكثر المواقع حيوية بها فهو المكان الذي يألفه ويتردد عليه جميع سكان العاصمة وزوارها لما لهذا المركز من قيمة وظيفية وتاريخية كبيرة . ويتناول تطور مدينة " القاهرة " ومركزها منذ نشأتها وحتى بداية الألفية الثالثة ( ٢٠٠٣ م ) بالباب الثالث اتضح أن مركز مدينة القاهرة الفاطمية القديمة هو شارع " قسبة القاهرة " الذي كان يضم معظم الأنشطة المركزية الحيوية والاقتصادية والخدمات وبظهور القاهرة الحديثة تكون مركزها تدريجياً وأصبح يمثل مركز العاصمة بينما ظلت قسبة القاهرة تحتوي حتى الآن علي بعض الأنشطة التجارية والخدمية .

ونشأ مركز مدينة " القاهرة " الحديثة في البداية كمجموعة سكنية وتكون من جزئين الجزء الأول هو الأكبر ويمثل جزءاً من " قاهرة إسماعيل " التي بدأ بنائها عام ١٨٦٧م في عهد الخديوي إسماعيل ، والجزء الثاني يمثل حي " التوفيقية " \* وبدأ بنائه عام ١٨٩٠م في عهد الخديوي توفيق وكان أرضاً فضاء وقت إنشاء الإسماعيلية ( شكل ٣-٧ ) \*\* التي تم تعميمها في نهاية القرن ١٩ والتحت مع التوفيقية وكونت جسماً واحداً ، وتكونت نواة المركز ببداية تركيز الأنشطة الحديثة بهما تدريجياً وأصبحتا يمثلان مركز المدينة الحديثة الحالي . ويعرض هذا الفصل أسباب اختيار منطقة الدراسة وهي مركز مدينة " القاهرة " الحديثة وموقع المركز من المنطقة المركزية ومكونات المركز الذي يتكون كأي تجمع عمراني من أربعة مناطق وهي : المنطقة المتجانسة ، مناطق الحركة ، المناطق الخاصة والمنطقة المركزية والتي سبق شرحها بالفصلين الأول والثاني من الباب الأول .

## ٤-١-١ أسباب اختيار منطقة الدراسة

يرجع اختيار مركز مدينة " القاهرة " للدراسة التطبيقية إلي الأسباب التالية :

## ١- قيمة مركز المدينة

وتتمثل في احتوائه علي رصيد كبير من المباني ذات الطرز المعمارية المميزة ومعظمها ذات طراز أوربي والتي أصبحت جزءاً من تاريخ المدينة وعمارتهما وفنهما وثقافتها حيث تمثل قيمة عمرانية وتاريخية كبيرة .

## ٢- موقع مركز المدينة المتميز

حيث يسهل اتصاله بباقي أجزاء المدينة عن طريق جميع وسائل المواصلات مما يجعل فرصة إحيائه متاحة بعد تدهوره النسبي لسهولة تردد السكان عليه وعلي أنشطته المختلفة وخاصة الترفيهية التي تجذب السكان وتؤدي إلى إحيائه تدريجياً .

٣- تعرض مركز المدينة لعدة مشاكل واختياره كمشروع إرشادي للارتقاء ببيئته العمرانية أدي تركيز الخدمات ومختلف أنواع الأنشطة بمركز المدينة إلي تزايد الضغط الواقع عليه بتزايد مساحة المدينة وعدد سكانها - كما سبق ذكره - مما نتج عنه تعرضه كغيره من مراكز المدن الكبرى في دول العالم المختلفة إلي الكثير من المشاكل مثل الازدحام

\* أنظر حي التوفيقية ص ١٨٢ التابع للبلد ( ٣-٤-٣ ) بالفصل الثاني من الباب الثالث .

\*\* أنظر شكل ( ٧-٣ ) بالفصل الثاني من الباب الثالث ص ١٧٤ .

والاختناق المروري والتلوث وانخفاض عدد سكانه . وقد قامت الكثير من الدول بوضع برامج لإعادة تأهيل مراكزها أو أجزاء منها أو مناطقها التاريخية للحفاظ عليها ، وانتشر هذا الاتجاه في كثير من دول العالم التي تمتلك تراث حضاري ، وقامت محافظة القاهرة باختيار عشر مناطق بالقاهرة الكبرى للارتقاء ببيئتها العمرانية والحفاظ علي طابعها العمراني والمعماري وكان في مقدمتها مركز المدينة وتم البدء بدراسته وتحديد المباني ذات القيمة به والتي تحتوي علي طرز مميزة كمشروع إرشادي للقاهرة الكبرى وما زال العمل جارياً به حتى وقت إعداد البحث .

وقد قامت الباحثة بالتعرف علي المشاكل التي تواجه المركز ومحاولة وضع إستراتيجية لإعادة تأهيله باستخدام ما يصلح من الأساليب في دول العالم المختلفة والتي سبق عرضها بالباب الثاني حيث يمثل المركز رمزاً لمدينة القاهرة وصورة مصغرة لها بجميع أنشطتها ولذلك يجب الحفاظ عليه بإعادة تأهيله عمرانياً واقتصادياً واجتماعياً .

#### ٤-١-٢ موقع منطقة الدراسة من المنطقة المركزية Central Area

تقع منطقة الدراسة وهي مركز مدينة " القاهرة " الحديثة إلي الغرب من القاهرة الفاطمية وكلاهما يقع بالمنطقة المركزية التي يطلق عليها *Central Area* أو *Central City* وقد استخدمت عدة مفاهيم لمراكز المدن الكبرى علي مستوي العالم وكذلك للمناطق المركزية المحيطة بها وتم شرحها بالتفصيل بالباب الأول وذلك لسهولة التعامل مع مراكز المدن ومناطقها المركزية بمعرفة الفروق بين المفاهيم المختلفة .

ويستخدم مفهوم *Central City* للتعبير عن مركز المدينة الحديثة وكذلك المنطقة المحيطة به كما يستخدم للقلب التاريخي القديم المستمر في الحياة ( كما في حالة لندن ) بينما مفهوم *Inner City* \* يعني القلب التاريخي القديم فقط والمنطقة المحيطة به ، وحيث أن مركز المدينة

الحديث يقع مجاوراً للمدينة الفاطمية القديمة \*\* بقصبتها كما يوضح شكل (٤-١) والتي تمثل القلب التاريخي للمدينة لذلك يستخدم كلا المفهومين للمنطقة المركزية .

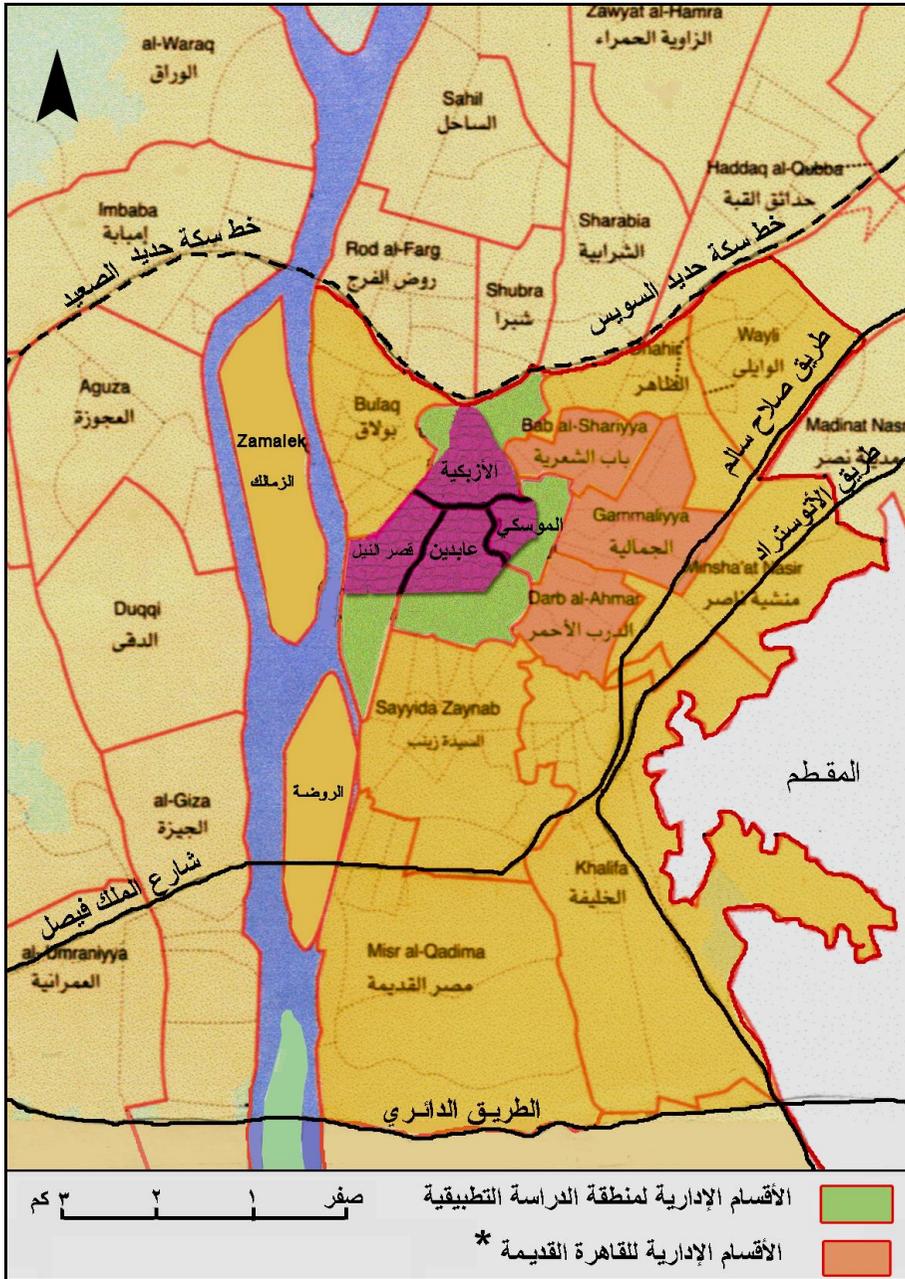
وقد استخدمت الباحثة مفهوم *Central Area* للتعبير عن المنطقة المركزية لكون منطقة الدراسة التطبيقية هي مركز المدينة الحديثة ، ويمثل المنطقة المركزية القطاع المتجانس رقم ١ الذي يتكون من ١٥ قسماً وتقع به أقسام منطقة الدراسة وهي : الأزبكية - الموسكي - عابدين وقصر النيل ، ويحده من الشمال خط سكة حديد السويس ومن الغرب نهر النيل ومن الجنوب الطريق الدائري ومن الشرق الأوتوستراد وتلال المقطم .

وتوضح الأشكال ( ٤-٢ ، ٤-٣ ) القاهرة الفاطمية والقاهرة الحديثة اللتان تقعان بالمنطقة المركزية وتمثلان نسيجان مختلفان منها .

وترجع أهمية المنطقة المركزية إلي احتوائها علي المدينة الإسلامية القديمة التي تضم الآثار التاريخية الرئيسية بالقاهرة كما تحتوي علي أهم الآثار القبطية وأيضاً لاحتوائها علي معظم الوزارات التي تقوم بصنع القرار في مصر ، وكذلك تقدم فرصاً للعمل لعدد كبير من سكان إقليم القاهرة الكبرى وتتوفر بها جميع وسائل المواصلات التي تربطها بأطراف المدينة .

\* راجع مفهوم *Inner City* بالبند (١-٢-٤-١) ص ٢٨ ، ومفهوم *Central Area* , *Central City* بالبند (١-٢-٤-٢) ص ٣٢ بالفصل الثاني من الباب الأول .

\*\* تقع المدينة القديمة في أربع أقسام هي : باب الشعرية - الجمالية - درب الأحمر والموسكي ( يقع جزء من قسم الموسكي بمركز المدينة الحديثة ) .



شكل (١-٤) : المنطقة المركزية ( القطاع المتجانس رقم ١ ) \*\* وتظهر باللون الأصفر الداكن موقعاً عليها منطقة الدراسة التطبيقية باللون الأحمر الداكن (١)  
 ( تم تحديد الطرق الرئيسية بمعرفة الباحثة )

\* يتبع قسم الموسيقى " القاهرة القديمة " ويقع جزء منه بمنطقة الدراسة التطبيقية ويعتبر أحد أقسامها الإدارية .  
 \*\* أنظر القطاع المتجانس رقم ١ من إقليم القاهرة الكبرى شكل (٣-١١) ص ١٩٤ .  
 (١) مرجع رقم ٤٢ - ملحق رقم ١ .



شكل ( ٢-٤ ) : جزء من الكتلة العمرانية للقاهرة الفاطمية ويظهر بها " جامع الأزهر " وهو أحد أهم آثارها ( المنطقة المركزية - القاهرة الفاطمية )<sup>(١)</sup>



شكل ( ٣-٤ ) : ميدان " مصطفى كامل " بالقاهرة الحديثة<sup>(٢)</sup> ( المنطقة المركزية - القاهرة الحديثة )

(١) مرجع رقم ٩٥ .

(٢) مرجع رقم ١٠٨ - شبكة الإنترنت ( مايو ٢٠٠٣ م ) <http://www.hercomanes.com>

## ٤-١-٣ حدود منطقة الدراسة

حددت الباحثة منطقة الدراسة وهي مركز المدينة \* بالمنطقة المثلثة التي تتجمع بها معظم الأنشطة الحيوية وتحدها الميادين الرئيسية الثلاثة بالقاهرة وهي التحرير ورمسيس والعتبة ( شكل ٤-٥ ) وأيضاً تحدها شرايين الحركة الرئيسية ( شكل ٤-٧ ) حيث اتضح من الدراسة النظرية أن الشرايين الرئيسية تحيط بمعظم مراكز المدن الكبرى \*\* ولذلك لم يحتوي مركز مدينة " القاهرة " حسب تحديد الباحثة علي مجمع الوزارات الذي يقع بالقرب منه حيث يقع خارج شرايين الحركة المذكورة . وفيما يلي وظائف الميادين الثلاثة الرئيسية حسب أهميتها .

ميدان التحرير : هو أحدث ميادين القاهرة وأهمها إذ يمثل المركز الرئيسي لخطوط المواصلات المتمثلة في الأتوبيسات وسيارات الأجرة بمختلف أنواعها التي تربط شرق القاهرة ( مصر الجديدة ) بغربها ( الجيزة ) كما يخدمه مترو الأنفاق ويحده كوبري ٦ أكتوبر من الغرب ، ويحتوي علي عدد من المباني الهامة الثقافية والسياحية وهي المتحف المصري ( ١٨٩٧ م ) وفندق هيلتون النيل ، والمباني الإدارية وهي مجمع التحرير ( ١٩٥٢ م ) وجامعة الدول العربية ( ١٩٦١ م ) وغيرها . وقد تم نقل محطة الأتوبيسات الرئيسية به التي كانت تقع أمام فندق " هيلتون النيل " كما يوضح شكل ( ٤-٥ / أ ) لتصبح أمام فندق هيلتون رمسيس وذلك لإقامة جراج سيارات تحت أرضها .

ميدان رمسيس : هو ثاني أهم ميدان بالعاصمة لما له من أهمية كبيرة في نقل الحركة داخلياً وخارجياً بين القاهرة وبقية مدن الجمهورية عن طريق محطة مصر للسكك الحديدية حيث أنها تمثل المدخل الإقليمي للقاهرة الكبرى ، ويخدمه مترو الأنفاق ويخترقه كوبري ٦ أكتوبر .

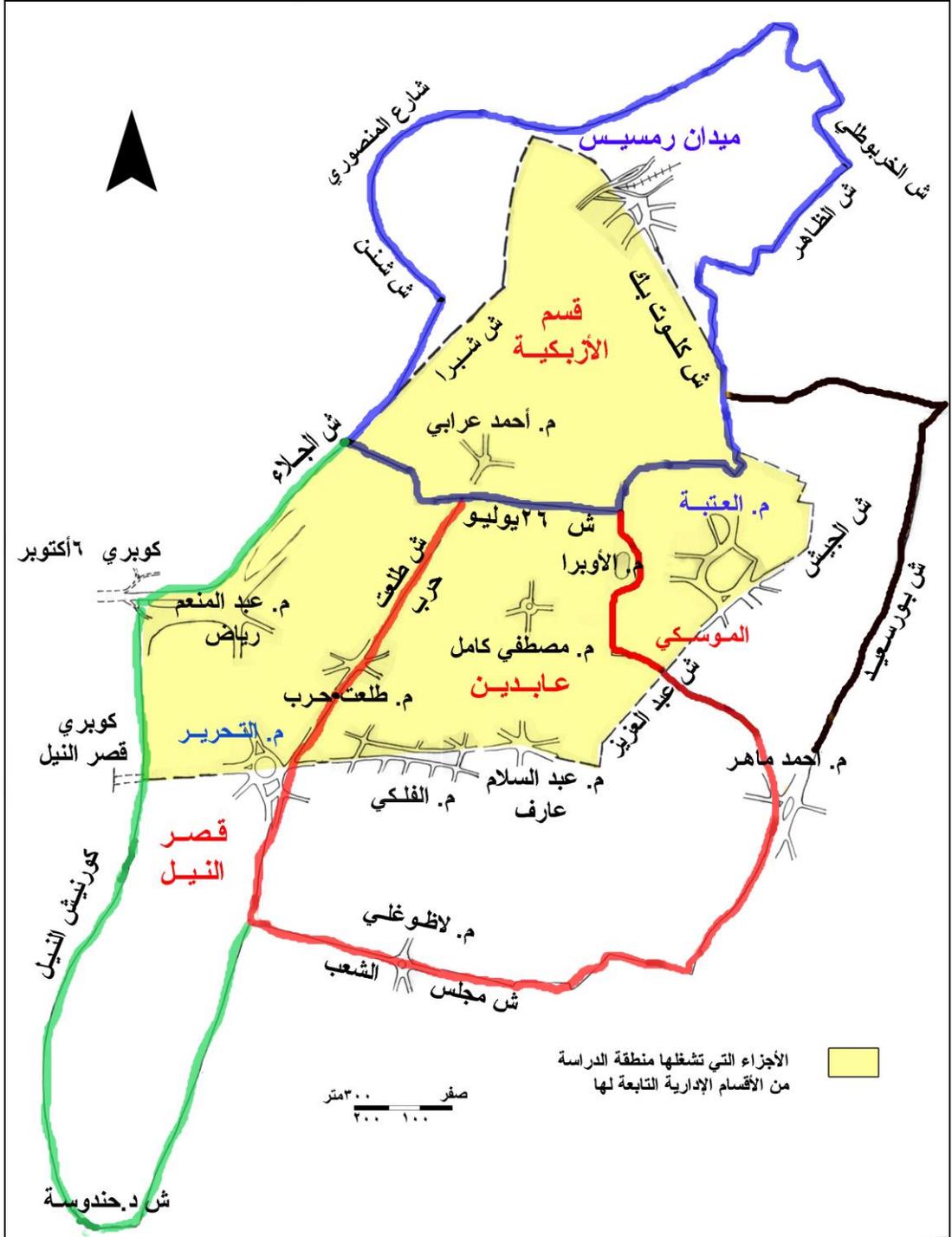
ميدان العتبة : هو أقدم الميادين وثالثها في الأهمية ويقع علي حدود القاهرة إسماعيل وامتداد القاهرة القديمة كما يوضح ( شكل ٣-٧ ) \*\*\* ، ويعتبر أحد محاور الحركة الرئيسية إذ يحتوي علي محطة رئيسية لخطوط الأتوبيسات ويخدمه مترو الأنفاق ويخترقه كوبري الأزهر ونفق الأزهر للسيارات كما يحتوي علي أنشطة ثقافية وترفيهية إذ توجد به ثلاثة مسارح ( القومي والطليعة والعرائس ) وحديقة الأزبكية ، أيضاً يحتوي علي عدد من المباني الإدارية الهامة مثل مبني المطافئ والبريد ومديرية الشئون الصحية ( شكل ٤-٢١ بالفصل الثاني ) .

ويحد منطقة الدراسة من الغرب نهر النيل وكوبري ٦ أكتوبر وتقع في أربع أقسام إدارية هي الأزبكية ، الموسكي ، عابدين وقصر النيل - كما سبق ذكره - ولكن لا تشغل مساحة هذه الأقسام بالكامل كما يوضح شكل ( ٤-٤ ) إنما تشغل مساحة بعض الشياخات بها كما يوضح جدول ( ٤-١ ) وتقع أقسام منطقة الدراسة في ثلاثة أحياء هي حي غرب وعابدين والموسكي ويقع الجزء الأكبر من المنطقة في حي عابدين بقسميه عابدين والأزبكية . ويوضح شكل ( ٤-٦ ) منطقة الدراسة موقعة علي الأقسام الإدارية التابعة لها ، وتقع جميع أحياء منطقة الدراسة بالمنطقة الغربية لمحافظة " القاهرة " .

\* لم توضع حدود معينة لمركز مدينة القاهرة من قبل الجهات المختصة ولذلك اختلفت حدوده بين الباحثين .

\*\* أنظر شبكات الطرق بمراكز المدن الكبرى بالبنود ( ١-٢-٥ ) ص ٣٦ بالفصل الثاني من الباب الأول .

\*\*\* أنظر موقع ميدان العتبة بين القاهرتين القديمة والحديثة بشكل ( ٣-٧ ) ص ١٧٤ بالباب الثالث .



شكل (٤-٤) : حدود منطقة الدراسة - مركز مدينة القاهرة - والأجزاء التي تشغلها بأقسامها الأربعة (من إعداد الباحثة)



شكل ٤-٥/أ  
**ميدان التحرير**  
 عام ٢٠٠٠ م  
 بعد إخلاء محطة  
 الأتوبيسات  
 الرئيسية به  
 لإقامة جراج  
 تحت أرضها

( تصوير الباحثة )



شكل ٤-٥/ب  
**ميدان رمسيس**  
 عام ٢٠٠١ م

مرجع رقم ٨  
 ص ١٣٥



شكل ٤-٥/ج  
**ميدان العتبة**  
 عام ١٩٩٦ م  
 قبل بناء جراج  
 الأوبرا مكان  
 عمارة  
 " متاتيا "  
 علي اليمين

مرجع رقم ٨  
 ص ١٢٦

شكل ( ٤ - ٥ ) : الميادين الرئيسية التي تحيط بمنطقة الدراسة في فترات زمنية مختلفة



شكل ( ٦-٤ ) : منطقة الدراسة - مركز مدينة القاهرة - محدد عليها الأقسام الإدارية التابعة لها  
( من إعداد الباحثة )

القسم الإداري	الحي التابع له	أقسام الحي وعددها	مساحة القسم هكتار <sup>(١)</sup>	عدد شياخات القسم	شياخات منطقة الدراسة *
قصر النيل	غرب	٢ - قصر النيل - الزمالك	١٣١ ( ٣٢٣.٧ فدان )	٤	- التحرير ( الإسماعيلية سابقاً ) . - معروف .
عابدين	عابدين	٢ - عابدين - الأزبكية	١٦٥ ( ٤٠٧.٧ فدان )	١٠	- الفوالة . - باب اللوق . - الساحة .
الأزبكية	عابدين	٢ - عابدين - الأزبكية	١٤٠ ( ٣٤٥.٩ فدان )	٨	- عرابي ( التوفيقية سابقاً ) - الريحاني ( قنطرة الدكة سابقاً ) . - الجبارة . - القسييلة . - جزء من كلوت بك .
الموسكي	الموسكي	١ - الموسكي	٧٥ ( ١٨٥.٣ فدان )	١٠	- العشموي . - درب الجنيانة .

جدول ( ٤-١ ) : الأقسام الإدارية التي تقع بها منطقة الدراسة التطبيقية ، مركز مدينة القاهرة والشياخات التي تحتويها ( حتى ١ / ١ / ٢٠٠٣ م )

#### ٤-١-٤ أنواع شبكات الطرق بمنطقة الدراسة

تحتوي منطقة الدراسة التطبيقية - مركز مدينة القاهرة - علي شبكة شوارع متنوعة كما يوضح شكل ( ٤-٧ ) فتحتوي في الجزء الجنوبي منها علي شبكة شوارع شطرنجية مستطيلة وكذلك إشعاعية حول ميدان " طلعت حرب " بقسم قصر النيل وحول ميدان " مصطفى كامل " بقسم عابدين\*\* ، كما تحتوي علي شبكة شوارع شطرنجية مستطيلة بالجزء الشمالي من قسم الأزبكية بينما الأجزاء الواقعة علي حدود المدينة القديمة ( شكل ٣-٧ ) \*\*\* تتكون من نسيج عضوي تلقائي ذو شوارع ضيقة وملتوية يطلق عليها عدة مسميات وهي : عطفة ، درب ، حارة وزقاق وتقع كما يوضحها شكل ( ٤-٧ ) من الشمال إلي الجنوب علي طول شارع كلوت بك ، وشوارع الجيش وعبد العزيز جزئياً ، وخلف ميدان عبد السلام عارف ، ويتميز هذا الجزء بارتفاع كثافته عن باقي منطقة الدراسة كما يحتوي علي مباني قديمة ومتدهورة ويختلف سكانه أيضاً من النواحي الاجتماعية والاقتصادية لارتباطهم بالمدينة القديمة وتأثرهم بها .

(١) مرجع رقم ٤٢ ص ٥٧ .

\* تقسيم الأقسام إلي شياخات حسب بيان مديرية أمن القاهرة - إدارة الشئون الإدارية .

\*\* ارجع إلي شكل ( ٤-٦ ) لمعرفة مواقع الميادين المذكورة بعاليه بالأقسام الإدارية لمنطقة الدراسة .

\*\*\* ارجع إلي شكل ( ٣-٧ ) بالفصل الثاني من الباب الثالث ص ١٧٤ الذي يوضح حدود مدينة القاهرة القديمة مع الحديثة .



## ٤-١-٥ مكونات مركز مدينة " القاهرة "

مركز المدينة هو منطقة تجارية بالدرجة الأولى مخصصة لاستخدام المشاة ، ويحتوي المركز على أكبر تجمع وتنوع من الخدمات والأنشطة المختلفة فهو يحتوي على كبري المحلات التجارية والبنوك والمكاتب الإدارية والحكومية ، والمراكز الترفيهية والثقافية كالمسارح والمتاحف وغيرها - كما سبق شرحه - ولا تحقق الأنشطة المالية والاقتصادية والترفيهية جدواها الاقتصادية إلا من خلال تواجدها في موقع مركزي و لذلك يتردد عليه عدد كبير من الزوار ، بالإضافة إلى قربه من منطقة الوزارات والسفارات وبعض المباني الإدارية الهامة .  
ومركز المدينة كأي تجمع عمراني مهما اختلف حجمه سواء صغيراً أو كبيراً يحتوي على أربعة أنواع من المناطق ، وفيما يلي عرض لكل منطقة منها بمركز مدينة القاهرة .

٤-١-٥-١ المنطقة المتجانسة *The Homogeneous Area*

وهي التي تظهر كجزء رئيسي بالتجمع العمراني وتتكون في مركز المدينة من مباني معظمها ذو وظيفة سكنية ، ونظراً لكون المركز بؤرة تجمع للخدمات والأنشطة المختلفة تختلط الاستخدامات بمبانيه السكنية فتشغل الأنشطة التجارية والإدارية المساحة الأكبر بالأدوار الأرضية وتقل الأولى بالاتجاه الرأسي بينما قد تزيد الثانية في هذا الاتجاه ، كما يقل الاستخدام السكني بالأدوار الأرضية ويزداد في الاتجاه الرأسي بالأدوار الأولى والمتكررة كما توضح الأشكال (٨-٤) ، (٩-٤) ، (١٠-٤) لاستخدامات الأراضي بالأدوار المختلفة في منطقة الدراسة \* ، ويوضح شكل (١١-٤) نسب استخدام الأراضي بها ويشغل الاستخدام السكني ١٧% بالأدوار الأرضية و ٤٢% بالأدوار الأولى و ٥٤% بالأدوار المتكررة أي أن الاستخدام السكني هو الاستخدام الغالب على المباني فيما عدا الأدوار الأرضية .

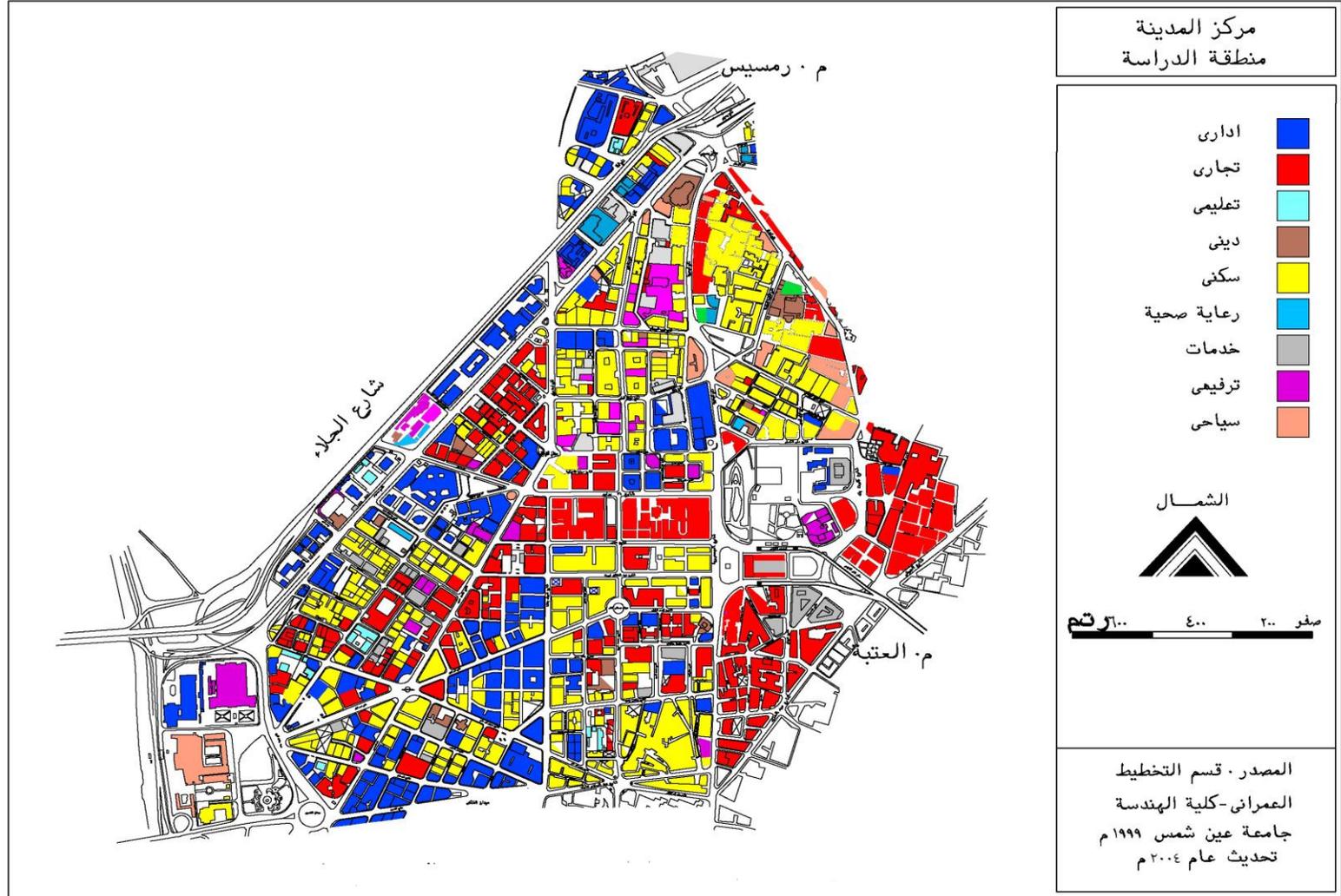
وبناء على دراسة الاستخدامات بالأدوار المختلفة تم استنتاج التالي :

- وجود عدد كبير من المباني متدهورة بسبب نقص صيانتها وقدمها .
- التغيير في الاستخدام في بعض الوحدات من السكني إلي الإداري أو التجاري .
- وجود عدد كبير من الوحدات السكنية الخالية بمركز المدينة.

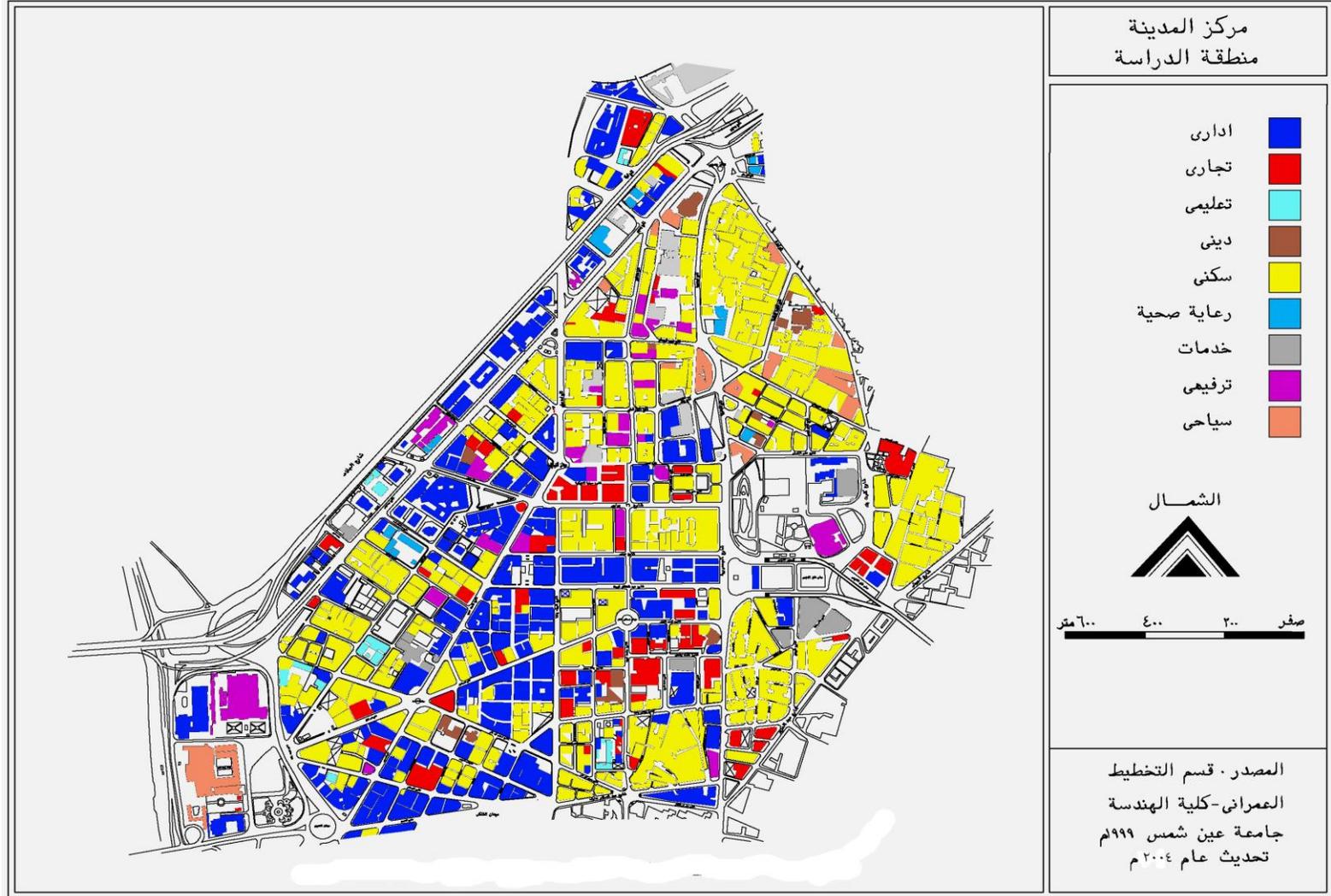
وتشكل مباني المنطقة المتجانسة التي يغلب عليها الاستخدام السكني أكبر رصيد من المباني بمنطقة الدراسة ، وقد بلغت نسبة المباني التي يزيد ارتفاعها عن ٥ أدوار ٣٩% بينما المباني التي يتراوح ارتفاعها بين ٢-٥ أدوار ٣٠% والنسبة الباقية وهي ٣١% لمباني يتراوح ارتفاعها بين دور إلي اثنين مما يوضح أن المنطقة تنمو في الاتجاه الرأسي<sup>(١)</sup> ، وقد بلغ أقصى ارتفاع للمباني بالمنطقة تسعة أدوار فيما عدا عدة أبراج حديثة تجاوزت الارتفاع المسموح به كما سيأتي شرحه بمشاكل مركز المدينة (١-٢-٤) \*\* . ويوضح شكل (١٢-٤) ارتفاعات المباني بمنطقة الدراسة .

\* جميع خرائط منطقة الدراسة التطبيقية الخاصة بمرحى الحالة العمرانية للمباني تم رفعها بواسطة طلبة الفرقة الثالثة بقسم التخطيط العمراني بكلية هندسة عين شمس عام ١٩٩٩م كجزء من دراستهم بمشروع الارتفاع بمركز مدينة القاهرة ، وتم تحديثها عام ٢٠٠٢م من خلال رسالة ماجستير للمهندس " يحيى محمد سراج " (مرجع رقم ٨٩) ثم تحديثها عامي ٢٠٠٣، ٢٠٠٤م من خلال الزيارات الميدانية للباحثة .  
(١) مرجع رقم ٨٩ ص ٥٢ .

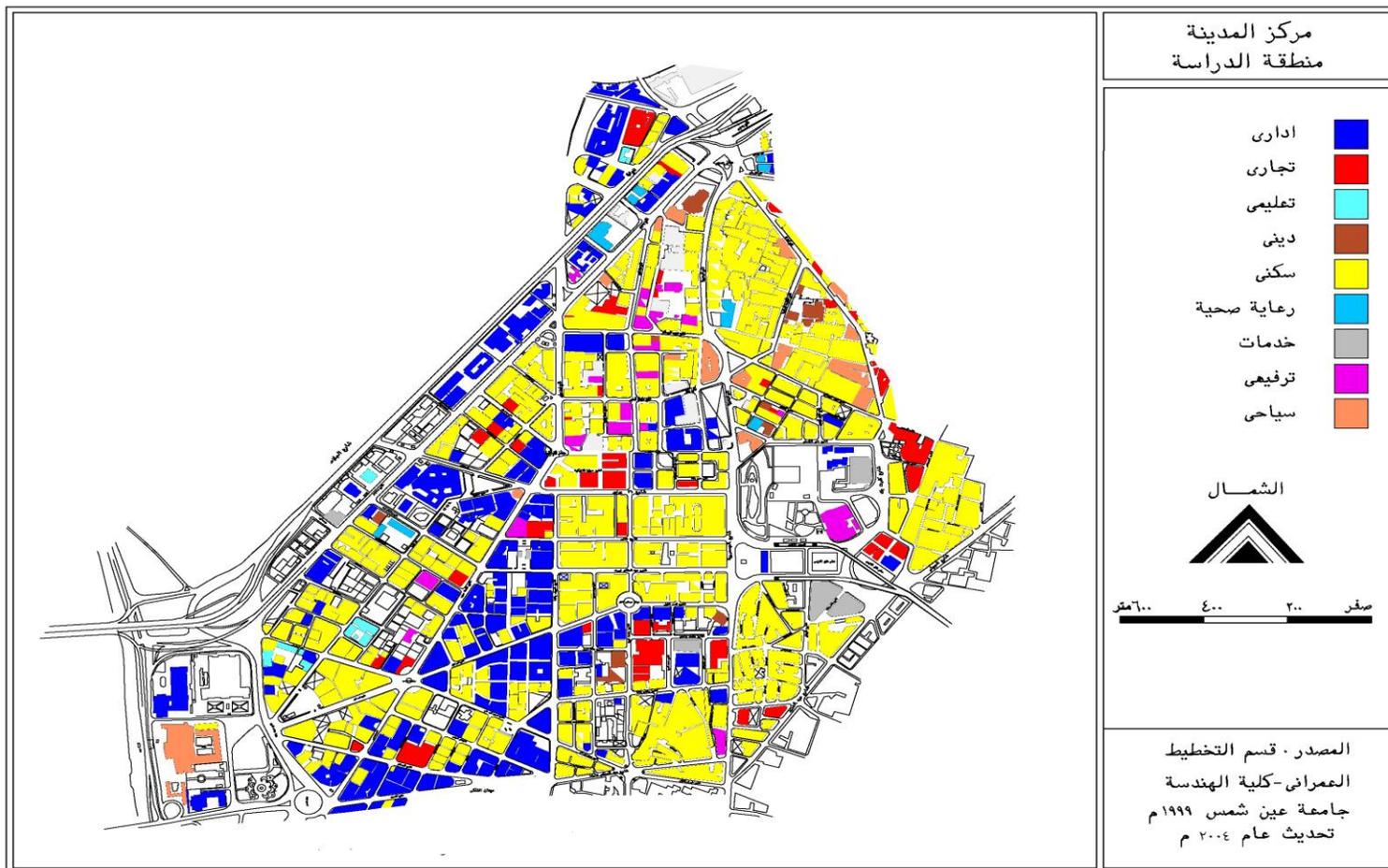
\*\* أنظر البند (١-٢-٤) الامتداد الرأسي والتعدي على طابع المنطقة التاريخي ص ٢٢٩ بالفصل الثاني من الباب .



شكل ( ٨-٤ ) استخدامات الأراضي بالدور الأرضي بمنطقة الدراسة ( مركز مدينة القاهرة )



شكل ( ٩-٤ ) استخدامات الأراضي بالدورالأول بمنطقة الدراسة ( مركز مدينة القاهرة )



شكل ( ١٠-٤ ) إستخدامات الأراضي بالدور المتكرر بمنطقة الدراسة ( مركز مدينة القاهرة )

وقد بنيت المباني بالمنطقة علي فترات حسب الاحتياج الزمني والمكاني لها وهي ذات أعمار مختلفة ويعود تاريخ إنشائها إلي النصف الثاني من القرن ١٩ ومطلع القرن ٢٠ ، وتتميز هذه المنطقة بوجود عدد كبير من المباني ذات القيمة \* فهي جامعة لطرز معمارية مختلفة معظمها من العمارة الغربية مثل الطراز الكلاسيكي *Classic* ، وعصر النهضة *Renaissance* ، والآرت ديكو *Art Deco* ، والباروك *Baroque* والإسلامي المتطور وغيرها من الطرز ، كما يلاحظ تعدد الطرز في واجهات بعض المباني وهو ما يميز هذه المباني بالثراء في تصميم وزخرفة واجهاتها . وتوضح الأشكال ( ٤-١٣ ) ، ( ٤-١٤ ) نماذج من هذه الطرز بالمنطقة المتجانسة كما تعرض الأشكال الباقية حتى شكل ( ٤-٢٠ ) نماذج من هذه الطرز بالمناطق الخاصة والمنطقة المركزية .

#### ٤-١-٥-٢ مناطق الحركة *Circulatory Areas*

وهي الميادين وخطوط الحركة أو الشوارع الرئيسية التي تصل بين الأجزاء المختلفة للتجمع العمراني وتتكون كالتالي بمركز مدينة القاهرة

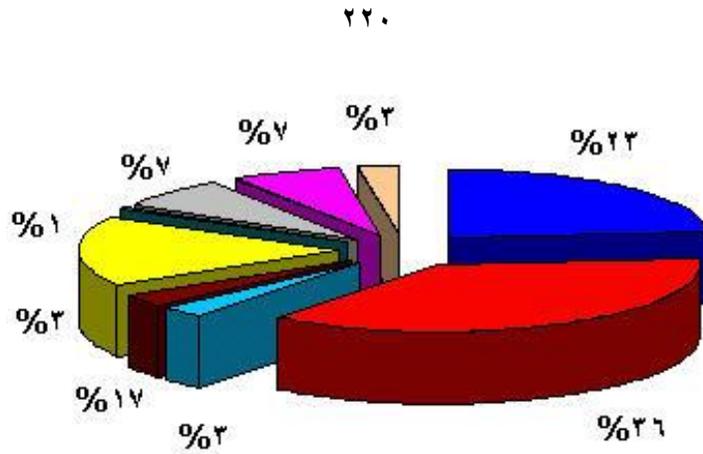
- ١- ميادين : وتحدث عند تقاطع كثير من خطوط المواصلات الرئيسية مع بعضها ، وتتميز مراكز المدن الكبرى باحتوائها علي أهم وأكبر الميادين ، ويحتوي مركز مدينة القاهرة - منطقة الدراسة - علي نوعين من الميادين هما
  - أ- ميادين محيطة : يحيط بمركز المدينة ستة ميادين كما يوضح شكل ( ٤-٧ ) وهي ميداني *رمسيس والتحرير* وتم نقل محطات المواصلات النهائية منهما بعد تطويرهما ، وميداني *العتبة وعبد المنعم رياض* \*\* ويحتويان علي محطات نهائية للمواصلات بينما ميداني *الفاكي وعبد السلام عارف* تمر بهما خطوط المواصلات فقط .
  - ب- ميادين داخلية : وهي الأوبرا ، طلعت حرب ، مصطفى كامل وأحمد عرابي .

- ٢- خطوط حركة : وتتميز مراكز المدن باحتوائها علي خطوط الحركة الرئيسية التي تصب في ميادينها الكبرى بالإضافة إلي شوارع تربط بينها ، ويحتوي مركز مدينة القاهرة علي
  - أ- خطوط حركة رئيسية محيطة : وهي شوارع *رمسيس والجلاء والتحرير* وعبد العزيز وشارع الجيش جزئياً وشارع *كلوت بك* .
  - ب- خطوط حركة داخلية : وتتمثل في شوارع طلعت حرب ، قصر النيل ، ٢٦ يوليو ، الجمهورية ، عماد الدين وأحمد عرابي وغيرها .

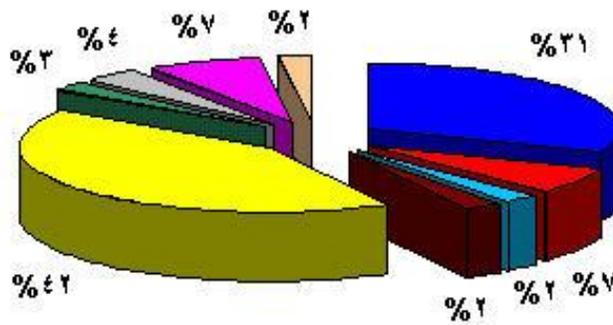
وأكثر مناطق الحركة ازدحاما بمركز المدينة هي الميادين الرئيسية وخطوط الحركة التي تربط بينها . وتوجد خطوط الحركة بمركز المدينة في ثلاثة مستويات وهي المستوي الأرضي والمستوي العلوي حيث يخترق كوبري ٦ أكتوبر ميادين *رمسيس وعبد المنعم رياض* ، ومستوي تحت الأرض حيث يخدمه مترو الأنفاق ويربط بين ميادينه كما يخترقه نفق الأزهر بميدان الأوبرا .

\* ارجع إلي ( ٢-٣-١ ) مفهوم المبني ذو القيمة ص ١١ بالفصل الثاني من الباب الثاني .

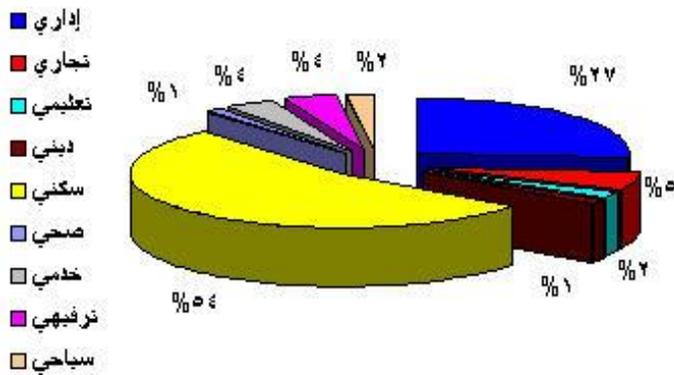
\*\* تتجمع بميداني *عبد المنعم رياض والعتبة* المحطات النهائية لأتوبيسات النقل العام والميني باص والسرفيس وغيرها .



استخدامات الدور الأرضي

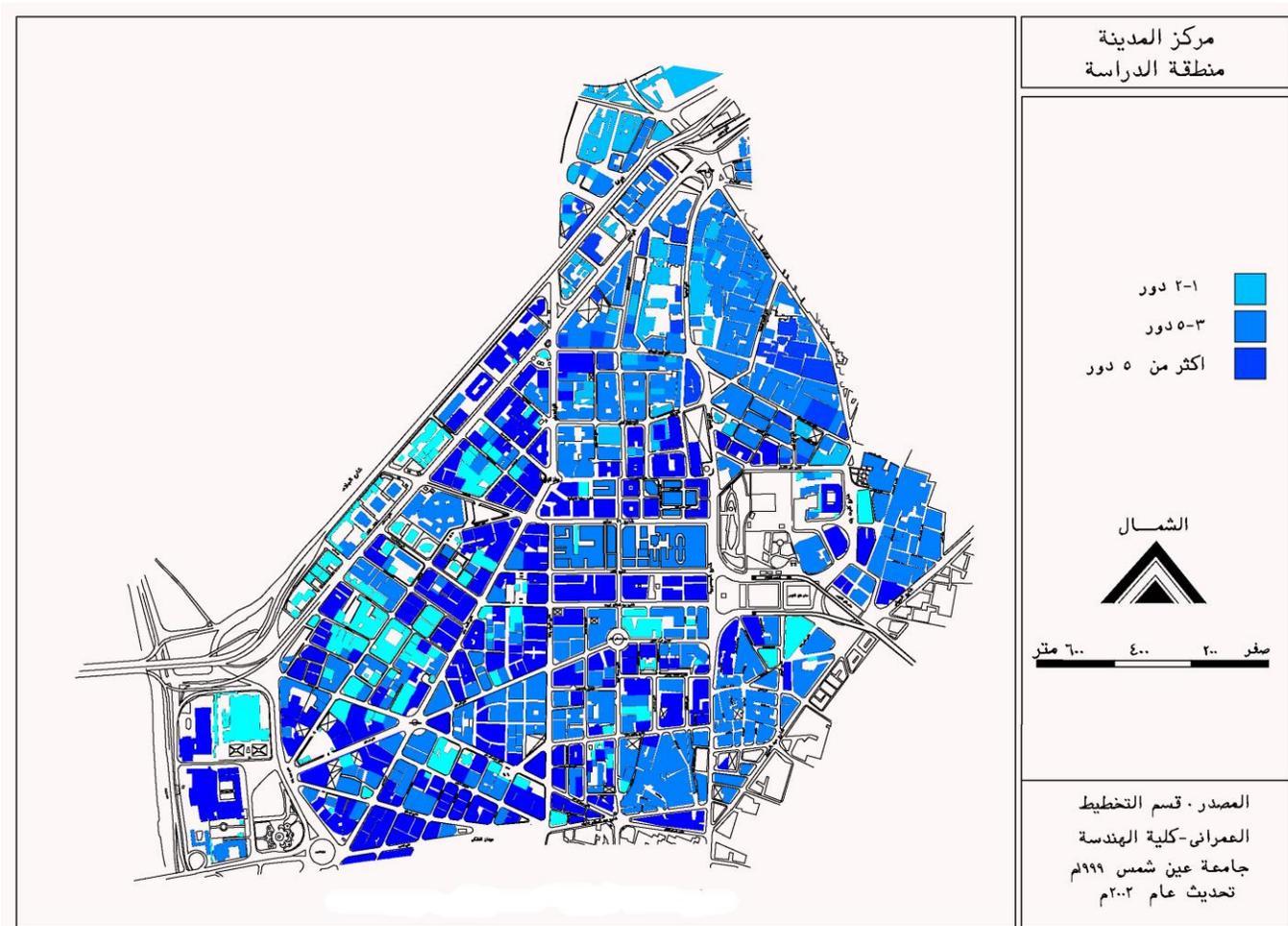


استخدامات الدور الأول



استخدامات الدور المتكرر

شكل ( ٤-١١ ) : استخدامات المباني في الأدوار الأرضية والأولى والمتكررة بمركز مدينة القاهرة (منطقة الدراسة التطبيقية) (١)



شكل ( ١٢-٤ ) إرتفاعات المباني بمنطقة الدراسة ( مركز مدينة القاهرة )



شكل ( ٤-١٣ ) : احد المباني بالمنطقة المتجانسة - طراز آرت ديكو  
٤ ميدان أحمد عرابي ( التوفيقية ) - عام الإنشاء ١٩٣٠م<sup>(١)</sup>



شكل ( ٤-١٤ ) : العمارات الخديوية - خليط طرز من الباروك الجديد مع تأثير مدرسة الفنون الجميلة  
الفرنسية وعمارة حوض البحر المتوسط - ش. عماد الدين أرقام ١١، ١٣، ١٥، ١٤، ١٦ و ١٨  
عام الإنشاء ١٩١١م<sup>(٢)</sup>

(١) مرجع رقم ٦ ص ١٠٣ .

(٢) المرجع السابق ص ٨٧ .

٤-١-٥-٣ المناطق الخاصة *The Special Areas*

وتتكون من مباني ذات وظائف خاصة معظمها إدارية وهي مباني المكاتب والإدارات الحكومية والنقابات والوزارات والسفارات وكذلك المباني الخدمية مثل المباني التعليمية والصحية وغيرها ، وتتركز هذه المباني بمنطقة الدراسة بشوارع رمسيس حيث تتمثل في بعض المباني الإدارية الهامة مثل مصلحة الشهر العقاري ، والهيئة العامة لمرفق مياه القاهرة الكبرى وسترال رمسيس وغيرها ، كما تتمثل في بعض مباني النقابات مثل نقابة المهندسين والمحامين وأيضاً تضم مباني الخدمات الصحية مثل مستشفى " الهلال " والخدمات التعليمية مثل " أكاديمية السادات للعلوم الإدارية " وغيرها ، كما توجد بعض المباني منفردة بأقسام منطقة الدراسة مثل " مجمع وزارة الأوقاف " ( شارع هدي شعراوي ) و " محكمة عابدين " ( شارع رشدي ) ، ومعظم المباني ذات الوظائف الخاصة \* يتردد عليها أعداداً كبيرة من السكان والموظفين العاملين بها ( مباني المكاتب الحكومية ) وذلك أثناء فترات العمل الرسمية أو لكونها معاهد أو مباني تعليمية ولذلك تسبب ازدحاماً بالشوارع أثناء النهار بينما تتوقف عن العمل في المساء فيما عدا مباني النقابات .

ويلاحظ أن معظم المباني الإدارية الهامة بالقاهرة توجد بمركز المدينة ، بينما مباني الخدمات الصحية والتعليمية تتوفر بالمناطق ذات مستويات الدخل المرتفعة مثل مصر الجديدة ومدينة نصر والمهندسين والمعادي وغيرها بجانب وجودها بمركز المدينة . وتوضح الأشكال ( ٤-١٥ ) و ( ٤-١٦ ) بعض المباني ذات الوظائف الخاصة بشوارع رمسيس .

وبخلاف المباني ذات الوظائف الخاصة بمركز المدينة توجد منطقة تتجمع بها الوزارات \*\* وبعض المصالح الحكومية الهامة وتقع خارج المركز وبالقرب منه ، وقد بدأت عندما قام الخديوي إسماعيل بإنشاء وزارة الأشغال العمومية \*\*\* بالقرب من قصر عابدين والتي ما زالت في موقعها الحالي ثم أنشئت عدة وزارات أخرى بعد ذلك لتكون نواة لمنطقة المنشآت الحكومية المعروفة باسم " الإنشاء والدواوين " وتقع بشيخة " الإنشاء والمنيرة " بقسم السيدة زينب وشيخة " الدواوين " بقسم عابدين وهي تمثل جزءاً من المنطقة المركزية وتتمتع بسهولة الوصول إليها، كما يوجد عدد كبير من السفارات بالزمالك وبعضاً منها في جاردن سيتي وهي مباني ذات وظائف خاصة وتقع بالقرب من المركز .

٤-١-٥-٤ المنطقة المركزية *The Central Area*

وهي تمثل مركز اقتصاد المدينة وقوته وتحتوي على أنشطة تجارية ومالية واقتصادية وترفيهية وسياحية تخدم المناطق المحيطة بها . وفيما يلي الأنشطة التي يحتويها مركز القاهرة .

أ- أنشطة تجارية : يكثر المشاه والسيارات بشوارع طلعت حرب وقصر النيل أكثر من أي شوارع أخرى بمركز المدينة ، وتتكتف المحلات التجارية بهذين الشارعين وكذلك حول ميادين طلعت حرب ومصطفى كامل والتوفيقية ، كما يتميز مركز المدينة بوجود

\* أنظر الجداول ( ٣ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ ) بالملحق رقم ١ ص ٣٤٣ - ٣٤٧ لحصر المباني ذات الوظائف الخاصة بأقسام منطقة الدراسة الأربع .

\*\* تقع أغلب الوزارات في المنطقة التي يحدها شرقاً شارع نوبار ، وغرباً شارع القصر العيني ، وشمالاً شارع الشيخ ربحان ، وجنوباً شارع المبتديان مثل : وزارات الداخلية ، العدل ، المالية ، التربية والتعليم ، السياحة الإنتاج الحربي ، الإسكان ، المواصلات ، التموين ، البحث العلمي ، الاقتصاد والتجارة الخارجية ، كما توجد بعض المباني ذات الوظيفة السياسية مثل مجلسي الشعب والشورى .

\*\*\* حالياً تسمى وزارة الأشغال والموارد المائية .

المحلات التجارية متعددة الأدوار مثل هاتو ، عمر أفندي ، صيدناوي ، شمالا وغيرها ويوضح جدول ( ٤-١٩ ) وشكل ( ٤-٥٦ ) \* أن قسم " عابدين " يحتوي علي أكبر عدد من المراكز التجارية متعددة الأدوار وتتجمع هذه المراكز بميدان طلعت حرب وحوله وبشارع ٢٦ يوليو ومحمد فريد وغيرهم . ويوضح شكل ( ٤-١٧ ) أحد المراكز التجارية بالمنطقة المركزية .

وفي بداية القرن العشرين كانت أرقى المحلات توجد بالمركز وتعرض أرقى السلع به بينما حالياً معظم السلع تناسب الطبقة المتوسطة ، وتتواجد المحلات الراقية بالمهندسين والزمالك والضواحي في مصر الجديدة ومدينة نصر ، ولإحياء المركز اقتصادياً يمكن إحلال بعض المحلات ذات المستوي المتوسط بمحلات راقية مما يؤدي إلي تحقيق متطلبات الطبقة ذات المستوي المرتفع ويؤدي إلي انتعاش المركز اقتصادياً .

ب- أنشطة مالية واقتصادية : يحتوي مركز المدينة علي أكبر عدد من البنوك الكبرى وفروعها مجمعة وكذلك شركات التأمين وشركات السياحة والجمعيات التعاونية والشركات الاستثمارية ومكاتب الأعمال الحرة والمكاتب المهنية . وتتركز البنوك في قسم " عابدين " حول ميدان " مصطفى كامل " وكذلك في منطقة البورصة إذ يحتوي قسم " عابدين " علي أكبر عدد من البنوك بين أقسام منطقة الدراسة كما يوضح جدول ( ٤-١٩ ) وشكل ( ٤-٥٦/ج- ) . وتوضح الأشكال ( ٤-١٨ ، ٤-١٩ ) بعض مباني الأنشطة المالية والاقتصادية .

ج- أنشطة ترفيهية وثقافية : يحتوي مركز المدينة علي أنشطة ترفيهية مثل المسارح ودور العرض والفنادق والمطاعم وكذلك أنشطة ثقافية مثل المتاحف ( شكل ٤-٢٠ ) والمعارض وقاعات الفنون ، ويوضح جدول ( ٤-١٩ ) والأشكال ( ٤-٥٦/د ، هـ ، و ) أن قسم " الأزبكية " يحتوى علي أكبر عدد من دور العرض والفنادق . وتحتوي منطقة الدراسة علي فندق " هيلتون النيل " من فئة الخمسة نجوم وتوجد فنادق أخرى من ذات المستوي حول المنطقة مثل " هيلتون رمسيس وسميراميس " وتطل جميعها علي النيل بينما معظم الفنادق التي تحتويها منطقة الدراسة من فئة الأربع نجوم وأقل وقد تتكون من مباني بأكملها أو من عدة أدوار بالمبني الواحد وتتميز بأن أسعارها غير مرتفعة وتناسب شباب السياح .

ويلاحظ أن قسم " قصر النيل " هو الوحيد بين أقسام منطقة الدراسة الذي يحتوي علي مباني ذات نشاط ثقافي ( المتحف المصري ) كما يحتوي علي ثلاثة نوادي اجتماعية وهي النادي الدبلوماسي المصري ( ش. طلعت حرب ) ، و نادي السيارات ( ش. قصر النيل ) و نادي القضاة ( ش. عبد الخالق ثروت ) ، بينما تخلو منطقة الدراسة من النوادي الرياضية والترفيهية والتي تتركز بجزيرة الزمالك ( نادي الجزيرة - النادي الأهلي ) كما تتركز بها الحدائق ( الحرية - الزهريه - الأندلس وغيرها ) ، أي أن جزيرة الزمالك تعتبر مكملة للأنشطة الترفيهية التي يفقدها مركز المدينة .

وبعد استعراض مكونات مركز مدينة " القاهرة " اتضح أن تركيز الأنشطة التجارية والمالية والاقتصادية والترفيهية والسياحية بحي " عابدين " بقسميه الأزبكية وعابدين ، أي أن حي " عابدين " يعتبر المنطقة المركزية لمركز المدينة كما توضح نتائج تحليل الدراسة \*\* .

\* أنظر جدول ( ٤-١٩ ) ص ٢٩٦ وشكل ( ٤-٥٦ ) بالفصل الرابع ص ص ٢٩٧ ، ٢٩٨ .

\*\* انظر نتائج تحليل الدراسة بالفصل الرابع بالبند ( ٤-٤-١ ) ص ٢٩٤ .



شكل (٤-١٥) : مبنى الشهر العقاري بشارع رمسيس  
مبني ذو وظيفة خاصة تم بنائه بمطلع القرن العشرين - طراز كلاسيك متطور (١)



شكل (٤-١٦) : جمعية المهندسين المصرية بشارع رمسيس  
مبني ذو وظيفة خاصة - عام الإنشاء ١٩٣٠م - طراز عربي حديث (٢)



شكل ( ٤-١٧ ) : " عمر أفندي "  
 بشارع عبد العزيز - عام الإنشاء  
 ١٩٢٣م - طراز نيو باروك  
 فرنسي - تم تجديده وترميمه عام  
 ١٩٩٨م<sup>(١)</sup>  
 أحد المحال التجارية متعددة  
 الأدوار بمركز المدينة



شكل ( ٤-١٨ ) : البنك الوطني  
 للتنمية - شارع البورصة الجديدة  
 عام الإنشاء فيما بين عامي  
 ١٩٠٦ ، ١٩١٣م  
 طراز نيو باروك<sup>(٢)</sup>  
 أحد مباني الأنشطة المالية  
 بمركز المدينة

(١) مرجع رقم ٤٩ ص ٩٢ .  
 (٢) مرجع رقم ٨ ص ٥٦ .



شكل ( ١٩-٤ ) : فندق " نيو أوتيل " - ٢١ ش عدلي  
تم إنشائه فيما بين عامي ١٨٩٤ - ١٩٠٦ م - طراز " كلاسيك نيو باروك " (١)  
مبني ذو نشاط سياحي بمركز المدينة



شكل ( ٢٠-٤ ) : المتحف المصري بميدان التحرير  
عام الإنشاء فيما بين عامي ١٨٩٧ ، ١٩٠٢ م - طراز كلاسيك (٢)  
مبني ذو نشاط ثقافي بمركز المدينة

(١) مرجع رقم ٨ ص ٨٣ .  
(٢) شبكة الإنترنت ( أكتوبر ٢٠٠٣ م ) <http://homepage.powerup.com.au/~ancient/museum.htm> .

الفصل الثاني :

مشاكل مركز مدينة " القاهرة "

## ٤-٢ مشاكل مركز مدينة " القاهرة "

تعاني معظم مراكز المدن الكبرى في العالم من عدة مشاكل مثل الامتداد الرأسي والتعدي علي المباني التاريخية والازدحام ونقص أماكن انتظار السيارات وتلوث الهواء والتلوث بالضوضاء ونقص الخدمات الحضرية ووجود مناطق متدهورة بمركز المدينة أو حوله ونقص عدد سكانه مما يؤدي إلي حدوث التدهور تدريجياً بجميع أنواعه العمراني / البيئي والاقتصادي والاجتماعي وقد سبق عرض هذه المشاكل بالفصل الأول من الباب الثاني .

ومركز مدينة " القاهرة " هو منطقة ذات موقع متميز بها ويمثل جزءاً من تاريخها وعمارتهما وفنهما وثقافتها وهو يعاني من ذات المشاكل التي تعاني منها معظم مراكز المدن الكبرى وخاصة المتروبوليتانية منها ، وقد كان يسكنه في السابق الطبقة الحاكمة والأغنياء لقربه من مقر الحكم وهو قصر " عابدين " في ذلك الوقت كما كان يتركز به الأجانب ، وتميزت مبانيه بشاء الطرز المعمارية بها كما تميزت شوارعه باتساعها واستخدمت في البداية عربات سوارس وعربات الحنطور كوسائل انتقال وساعد بعد ذلك استخدام وسائل المواصلات الحديثة بشوارع القاهرة بدءاً من الترام عام ١٨٩٦م والسيارة عام ١٩٠٣م وخطوط الأتوبيس عام ١٩٣١م إلي سرعة اتساع مدينة القاهرة وتعيرها فظهرت أحياء وضواحي جديدة بها وحولها ، وقد كان تعداد سكان " القاهرة " عام ١٨٦٣م مع تولي " إسماعيل " الحكم ٣٠٥.٠٠٠ نسمة ، وفي عام ١٩٣٧ م بلغ ١.٣١٢.٠٠٠ نسمة ويخدمها مركزها وهو ذاته المركز بنفس شبكة شوارعه واتساعها الذي أصبح يخدم مدينة وصل تعدادها إلي ٤.٢١٩.٠٠٠ نسمة عام ١٩٦٦م وأصبحت " القاهرة " في هذا العام ضمن إقليم القاهرة الكبرى الذي بلغ ٦.٢١٢.٠٠٠ نسمة ويخدمها أيضاً ذات المركز ، وتجاوز عدد سكان الإقليم العشرة ملايين نسمة بتعداد ١٩٩٦م مما يوضح حجم المشاكل التي يعاني منها المركز لتضخم المدينة التي يخدمها . وقد بدأ ظهور المشاكل بمدينة " القاهرة " ومركزها تدريجياً ووصلت ذروتها في بداية السبعينات واستمرت بعد ذلك وتم وضع عدة مخططات لحل مشاكل القاهرة أعوام ١٩٥٦ ، ١٩٧٠ ، ١٩٨٣ ، ١٩٩٧ والتي تم استعراضها بالباب الثالث . وفيما يلي عرض لمشاكل مركز مدينة " القاهرة " .

## ٤-٢-١ الامتداد الرأسي والتعدي علي طابع المنطقة التاريخي

يعتبر الامتداد الرأسي وكذلك التعدي علي طابع المنطقة التاريخي أحد المشاكل التي تعاني منها مراكز المدن الكبرى في العالم والتي تم تصنيفها إلي نوعين كما سبق شرحه بالفصل الأول من الباب الثاني وهي :

- نوع يحتوي علي الكثير من المباني التاريخية ذات القيمة بما تذخر به من طرز معمارية مميزة، وقد أخذت تتعرض لغزو الأبراج وناطحات السحاب التي تهددها بالإزالة مثل قلب لندن ومركز فرانكفورت وموسكو وغيرها .

- نوع يغلب عليه ناطحات السحاب مثل مركز مدينة شيكاغو ونيويورك وغيرها .

وينتمي مركز مدينة القاهرة الحديثة إلي النوع الأول الذي يحتوي علي الكثير من المباني ذات القيمة التاريخية والمعمارية ( شكل ٤ - ٢١ ) والتي تدهور بعضها وتم إزالة عدداً منها جزئياً

كما يوضح ( شكل ٤-٣٢ / ٤ ) \* وتحتوي هذه المباني علي عدة طرز معمارية مثل الطراز الكلاسيكي وعصر النهضة والأرت ديكو والباروك وغيرها كما توضح الأشكال ( ٤ - ١٣ ) إلي ( ٤ - ٢٠ ) \*\* ويرجع بناء معظمها إلي عصر إسماعيل بدأً من عام ١٨٦٧م وكان أغلبها

\* أنظر شكل ( ٤-٣٢ / ٤ ) ص ٢٥٥ .

\*\* أنظر الأشكال من ( ٤-١٣ ) إلي ( ٤-٢٠ ) بالفصل الأول من الباب ص ٢٢٢ - ٢٢٧ .

يتكون من قصور وفيلات وحدائق واسعة وكذلك عمارات منخفضة يتراوح ارتفاعها من دورين إلى أربعة أدوار ، ومنذ عام ١٩١٠م زادت ارتفاعات المباني لاستخدام المصاعد ووصلت إلى سبعة أدوار في المتوسط .

وقد أوضحت نتائج البحث الميداني أن المنطقة تنمو في الاتجاه الرأسي - كما سبق شرحه - حيث بلغ أقصى ارتفاع للمباني حالياً تسعة أدوار فيما عدا عدة أبراج حديثة بدأت تغزو مركز المدينة منذ نهاية السبعينات وتجاوزت حدود الارتفاع المسموح به وهو مرة ونصف عرض الشارع طبقاً للمادة ١٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦م بحد أقصى ٣٦ م\* وهناك استثناء لبعض

المباني من الحد الأقصى للارتفاع تحقيقاً لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية\*\* ، وتنص المادة ١١ مكرر من القانون المذكور و المادة ١٠ من اللائحة التنفيذية بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبني المطلوب الترخيص بإقامته علي أن تكفي لاستيعاب سيارة ركوب لكل وحدة سكنية من وحدات المبني وسيارتين من ذات النوع لكل وحدة من الوحدات الإدارية في المبني ، أما المباني القائمة التي يقل ارتفاعها عن مرة ونصف عرض الشارع ولا تتوافر بها أماكن لإيواء السيارات فقد صدر بشأنها قرار محافظ القاهرة رقم ١٧٠ لسنة ٢٠٠١م بجواز التعليق بدور واحد فقط أعلي البناء القائم بما لا يجاوز أقصى ارتفاع للبناء أربعة أدوار فوق منسوب سطح الأرض إذا توفرت به ثلاثة شروط مجتمعة\*\*\* .

وفيما يخص إنشاء مراكز تجارية حديثة متعددة الطوابق " Malls " فقد صدر بشأنها قرار محافظ القاهرة رقم ١٧٠ لسنة ١٩٩٨م بعد حريق " الحرية مول " بمصر الجديدة بالألا يزيد ارتفاعها عن ثلاثة طوابق فوق الأرضي مع توفير أماكن كافية لإيواء السيارات لا تزيد عن بدرومين أسفل سطح الأرض ، ولا ينطبق هذا القرار علي مول " طلعت حرب " المقام حديثاً بمنطقة الدراسة ( شكل ٤ - ٢٥ ) والمكون من ٦ أدوار متكررة فوق الأرضي حيث حصل علي رخصة بناء عام ١٩٩٦م قبل صدور القرار المذكور .

ويحدث الامتداد الرأسي والتعدي علي طابع المنطقة التاريخي في نوع من البناء هو :

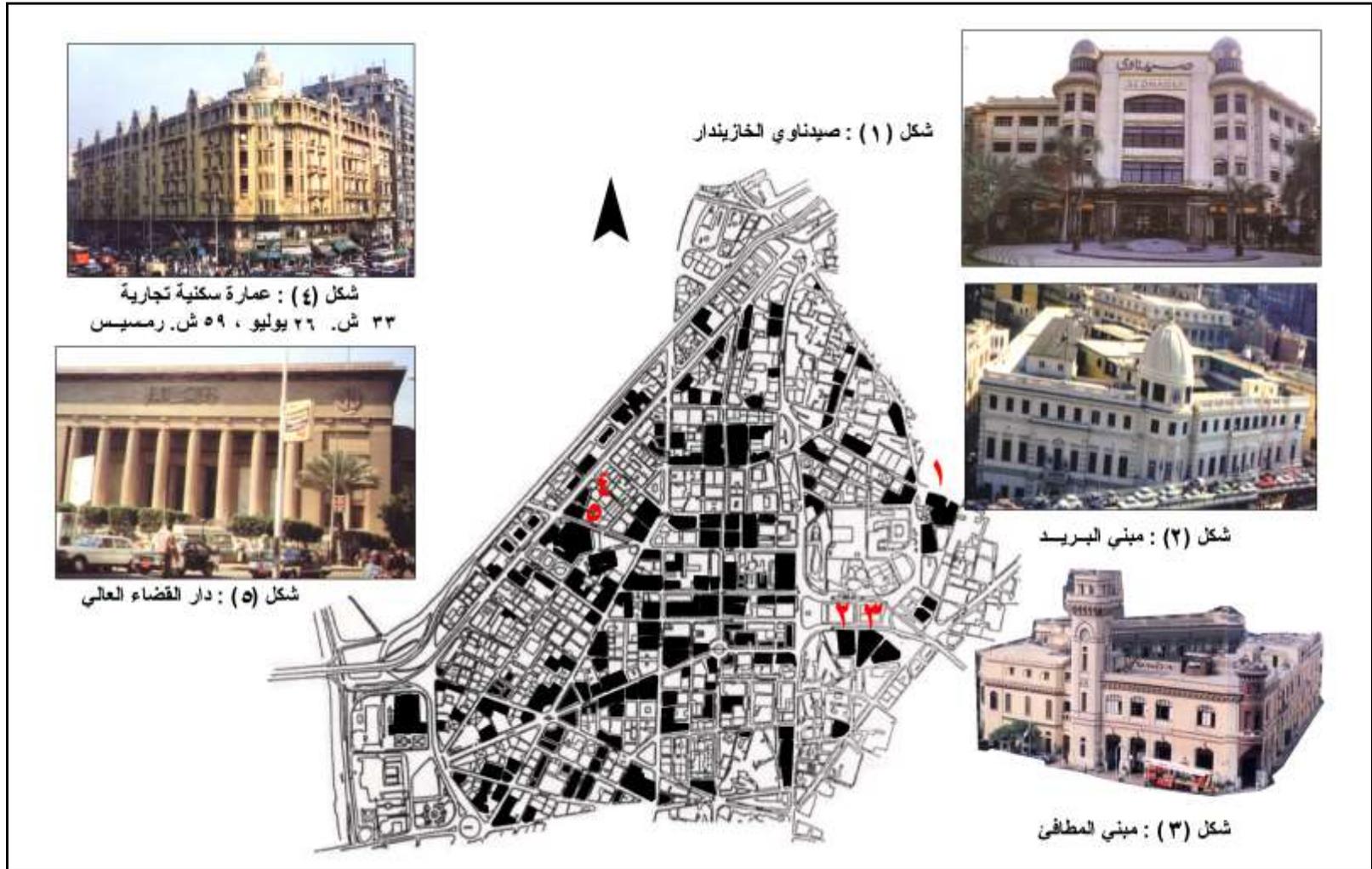
#### البناء الحديث

ويتم في بعض مبانيه التعدي علي طابع المنطقة التاريخي وكذلك تجاوز الإرتفاع المسموح به ببناء الأبراج الحديثة وبعضها متعدد الاستخدام أي تجاري إداري سكني مثل برج إيفرجرين شكل ( ٤-٢٢ ) ، وبعضها إداري فقط مثل برج " بنك مصر " و بنك NSGB وبرج " سماء القاهرة " كما توضح الأشكال ( ٤-٢٣ ، ٤-٢٤ ، ٤-٢٦ ) ، أو تكون هذه المباني الحديثة متعدية علي طابع المنطقة التاريخي فقط مثل " مول طلعت حرب " كما يوضح شكل ( ٤-٢٥ ) . ويوضح جدول ( ٤-٢ ) بيان للأمثلة المذكورة من منطقة الدراسة بتجاوزها للارتفاع أو تعديها علي طابع المنطقة التاريخي أو كليهما .

\* أنظر المادة ١٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦م بملحق ١ ص ٣٣٨ .

\*\* توجد في وزارة " الإسكان والمرافق " لجنة تختص بالنظر في الطلبات المقدمة بتجاوز الارتفاع عن الحدود المسموح بها بالمادة ١٣ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦م تسمى " لجنة الاستثناءات " .

\*\*\* الثالثة شروط هي : ١- أن لا يكون البناء القائم قد شابه أية مخالفة لقانون البناء ولاحتته التنفيذية والقرارات المكتملة والمنظمة له . ٢- أن لا يكون قد سبق تعليقه البناء القائم . ٣- توافر السلامة الإنسانية للبناء بشهادة صادرة من مهندس استشاري مضي علي قيده بالنقابة ٢٠ عاماً علي الأقل تفيد جواز التعليق .



اسم المبنى	القسم التابع له	العنوان	عدد الأدوار	الوظيفة
برج " ايفرجرين "	قصر النيل	١٠ ش طلعت حرب	٢- دور بدروم + جراج - أرضي و ميزانين تشغله محلات ١١ - دور متكرر ٢ - ٦ سكني ٧ - ١١ مكاتب	تجاري - سكني إداري
برج " بنك مصر "	عابدين	١٥١ ش محمد فريد	٢١ دور	إداري
بنك NSGB	قصر النيل	ش شامبليون	- أرضي + ٨ دور	إداري
مول " طلعت حرب "	قصر النيل	٣٠ ش طلعت حرب	٣ - دور بدروم جراج - أرضي محلات ٤ - أدوار متكررة محلات ٢ - دور مكاتب	تجاري إداري
برج " سماء القاهرة "	قصر النيل	٨ ش. عبد الخالق ثروت	أرضي + ١٣ دور	إداري

■ تجاوز الإرتفاع والتعدي علي طابع المنطقة التاريخي

□ التعدي علي طابع المنطقة التاريخي

جدول ( ٤ - ٢ ) : بعض الأمثلة لمباني من منطقة الدراسة لتجاوز الارتفاع القانوني والتعدي علي طابع المنطقة التاريخي

القسم	حصر في الفترة من عام ١٩٩٢ حتى عام ٢٠٠٢ م	
	عدد رخص التعلية	عدد رخص المباني الحديثة
قصر النيل	١	٥
عابدين	١٨	٢١٠
الأزبكية	٣٧	١٠٦
الموسكي	١١	١٧١

جدول ( ٤ - ٣ ) : بيان بأعداد رخص التعلية والمباني الحديثة بأقسام منطقة الدراسة

في الفترة من عام ١٩٩٢ - ٢٠٠٢ م

( التعلية تتراوح من ١-٣ دور )

( المصدر : من واقع السجلات الرسمية بأقسام منطقة الدراسة )

كما يحدث التعدي علي طابع المنطقة التاريخي في نوع آخر من البناء هو :

### التعليية

وذلك بإضافة بعض الأدوار غير المنسجمة مع طراز المبني الأصلي في بعض تعليلات المباني مما يؤدي إلي التلوث البصري وفقدان طابع المنطقة تدريجياً كم يوضح شكل ( ٤-٢٧ ) .  
ويوضح جدول ( ٤ - ٣ ) بيان بأعداد رخص التعليية بأقسام منطقة الدراسة وتتراوح من دور إلي ثلاثة أدوار وكذلك بيان بأعداد رخص المباني الحديثة في فترة عشر سنوات بدءاً من عام ١٩٩٢ م وهو عام الزلزال الذي انهارت به الكثير من المباني القديمة المتداعية بأحاء مدينة القاهرة ويظهر منه أن قسم " الأزبكية " هو أكثر الأقسام حيازة لرخص التعليية في الفترة المذكورة بينما قسم " عابدين " هو أكثرها حيازة لرخص المباني الحديثة وكلاهما يقع في حي عابدين بينما أقلها هو قسم " قصر النيل " سواء في رخص التعليية أو رخص المباني الحديثة .  
ويستخلص من الجدول السابق ( ٤-٣ ) أن حي عابدين يقسمه عابدين والأزبكية يضم أكبر عدد من المباني الحديثة وربما يرجع ذلك بخلاف كونه أكبر الأحياء مساحة بمنطقة الدراسة إلي احتوائه علي أكبر عدد من قرارات الهدم الصادرة في فترة العشر سنوات المذكورة كما يوضح جدول ( ٤-٩ ) \* .

ويؤدي عدم وجود اشتراطات بنائية خاصة بمركز المدينة الذي يحتوي علي الكثير من المباني ذات القيمة إلي التعدي علي طابعه المميز في بعض التعليلات المنفذة والأبنية الحديثة وكذلك بتجاوز الارتفاعات وظهور الأبراج العالية التي يؤدي انتشارها إلي زيادة الكثافة في الاتجاه الرأسي مما يتسبب عنه ظهور مشاكل مثل الازدحام والتلوث ونقص أماكن انتظار السيارات والضغط علي شبكات المرافق مما يترتب عليه حدوث الأعطال المتكررة بها .

وقد بدأ الامتداد الرأسي ببناء الأبراج العالية بعد سياسة الانفتاح الاقتصادي ( ١٩٧٤ - ١٩٨٢ ) التي أدت إلي الارتفاع الكبير والمفاجئ في أسعار أراضي البناء داخل المدينة من ٢٠٠ إلي ٣٠٠% للمضاربة عليها نتيجة للتنافس بين المستثمرين لإقامة المشروعات المختلفة وقد اختلفت قيمة المتر المسطح تبعاً لموقعه من مركز المدينة ، وانتشر بناء الأبراج الحديثة بالمنطقة المركزية كما في " الزمالك " حيث هدمت الكثير من الفيلات والقصور القديمة لتحل مكانها العمارات العالية والفنادق لتحقيق الربح السريع من ثمن الأرض إذ تعتبر أسعار الأراضي بالزمالك من أعلى أسعار الأراضي بإقليم القاهرة الكبرى لتمييزها بوقوعها علي النيل ووجود الكثير من المناطق الترفيهية بها كالنوادي والحدائق ، أيضاً ظهرت العمارات العالية الحديثة بـ" جاردن سيتي " ومباني المكاتب الإدارية والبنوك حيث استغلت الحدائق للبناء عليها ، كما انتشر بناء الأبراج الحديثة خارج المنطقة المركزية كما في " المهندسين " بسبب تجاوز اشتراطات البنائية والتهاون في تطبيق القانون وكذلك " المعادي " لهدم الكثير من الفيلات والقصور ذات الطراز الإنجليزي لتحل محلها الأبراج العالية ، ويعتبر مركز المدينة أقل المناطق المذكورة ( الزمالك ، جاردن سيتي ، المهندسين ، المعادي ) احتواءً للأبراج الحديثة ويجب الالتزام بتطبيق الارتفاع القانوني به وعدم السماح بتجاوز الارتفاع إلا في أضيق الحدود حتى لا يزدحم بالأبراج مثل المناطق السابق ذكرها ويفقد قيمته وطابعه المميز وخاصة أنه يحتوي علي عدد من المباني القديمة الحاصلة على قرارات هدم كلي كما سبق ذكره .



شكل ( ٢٢-٤ ) : برج " إيفرجين " ويظهر عدم انسجامه مع طابع المنطقة ومبانيها ذات القيمة التاريخية والمعمارية  
١٠ ش. طلعت حرب - قصر النيل ( ترخيص بناء عام ١٩٧٩ م )  
الأشكال من ( ٢٢-٤ ) إلي ( ٢٦-٤ ) تصوير الباحثة



شكل ( ٤ - ٢٤ ) : بنك " N.S.G.B. " شارع شامبليون - قسم قصر النيل

مباني متجاوزة للارتفاع ومتعدية على طابع المنطقة التاريخي  
( تصوير الباحثة )



شكل ( ٤ - ٢٣ ) : برج " بنك مصر " ١٥١ ش محمد فريد - قسم عابدين



شكل ( ٤ - ٢٦ ) : برج " سماء القاهرة " - قسم قصر النيل  
٨ ش عبد الخالق ثروت ( تقاطع ش. ثروت مع ش. شامبليون )  
المبني متجاوز للارتفاع ومتعددي علي طابع المنطقة التاريخي



شكل ( ٤ - ٢٥ ) : مول " طلعت حرب " - قسم قصر النيل  
٣٠ ش طلعت حرب - قسم قصر النيل  
يلاحظ عدم انسجام واجهات المبني مع الطابع التاريخي للمنطقة

شكل ( ٤ - ٢٧ ) : تعلية غير منسجمة مع طراز المبني الأصلي ( كلاسيك ونيوباروك ) تم إنشائه بمطلع القرن العشرين  
٢٥ ش أحمد عرابي (١)



#### ٤-٢-٢ الازدحام

يعني الازدحام شغل عدد كبير من السكان لمساحة ضيقة من الأرض والتنافس علي خدمات ووظائف قليلة بالنسبة إلي عددهم ، أيضاً يعني زيادة أعداد المركبات أكثر من طاقة الشوارع الاستيعابية مما يؤدي إلي اختناقها في أحيان كثيرة وخاصة في أوقات الذروة ( شكل ٤ - ٢٨ ) ويظهر هذا الازدحام بوضوح في مراكز المدن الكبرى بسبب تركيز الأنشطة المالية والتجارية والإدارية والترفيهية وخاصة في الدول النامية لعدم الاهتمام برفع كفاءة وسائل المواصلات العامة التي تنقل أعداداً كبيرة من السكان مما يؤدي إلي استخدام السيارات الخاصة وأعداداً كبيرة من عربات الميكروباص \* ، ويمكن إيجاز مشكلة الازدحام في أنها تعني وجود عدد من السكان أكثر من استيعاب وسائل النقل كما أن وسائل النقل أكثر من طاقة الطرق ، ونظراً لقصور الطرق بالقاهرة الحديثة التي لم تخطط في القرن ١٩ لعصر النقل الميكانيكي لذلك لا تُعد زيادة وحدات المواصلات حلاً للمشكلة بقدر ما تضاعفها . ويؤدي الازدحام إلي إهدار الوقت واستهلاك الوقود وتزدحم الشرايين والشوارع الرئيسية بمنطقة الدراسة بأعداد كبيرة من السيارات مثل شوارع الجلاء ورمسيس و٢٦ يوليو وطلعت حرب وقصر النيل كما تزدحم شوارع كلوت بك وعبد العزيز وغيرها . ويرجع ازدحام مركز مدينة القاهرة إلي عدة أسباب هي .

(١) مرجع رقم ٨ ص ١٠٤ .

\* الميكروباص هو عربة نقل جماعي لعدد من ١٢ - ١٥ راكب محدد الأجرة وله خط سير ثابت .

## ١- زيادة عدد السكان وكثرة عدد الرحلات اليومية

أدى ازدياد عدد سكان إقليم القاهرة الكبرى الذي بلغ عام ١٩٩٦م حوالي ١٣.٥ مليون إلي زيادة عدد الرحلات اليومية المترددة علي المركز باستخدام المركبات بالرغم من إنشاء مترو الأنفاق حيث تتجمع به معظم الخدمات كما تتوفر معظم فرص العمل بالمنطقة المركزية الذي يمثل المركز جزءاً منها ، ففي عام ١٩٩٦م كان عدد الموظفين بالقاهرة الكبرى ٤.١ مليون نسمة أي حوالي ٣٠% من سكان الإقليم وحوالي ثلث هذا العدد موظفين بالقطاع الحكومي الذي يتركز جزءاً كبيراً منه في المنطقة المركزية بمجمع الوزارات بالقرب من المركز وكذلك المنطقة التي تحتوي علي مباني ذات وظائف خاصة وسبق شرحها ( ٤-١-٣ ) \* والتي توجد بشارع رمسيس وتحتوي علي الكثير من المصالح والخدمات ويتردد عليها عدد كبير من الموظفين والمواطنين . وقد نمت أيضاً قوة العمالة بالقاهرة الكبرى في العقد الأخير من القرن العشرين بمتوسط زيادة سنوية ٨.٧% ونتج عن ازدياد العمالة زيادة عدد الرحلات بين مكان العمل والسكن ومعظمها كان بين أطراف القاهرة والمناطق التي تتوفر بها الوظائف وهي عابدين والموسكي وحلوان والتبين وشبرا الخيمة ومدينة نصر والمطرية ، وزادت قوة العمالة بقسمي عابدين والموسكي بمنطقة الدراسة بالرغم من انخفاض عدد سكانهما بتعداد ١٩٩٦م عن تعداد ١٩٨٦م كما يوضح جدول ٤-١١ ( ص ٢٦٢ ) .

وبالرغم من انخفاض حدة الازدحام بميدان " رمسيس " بعد تطويره \*\* وهو أكثر الميادين الرئيسية الثلاثة ازدحاماً لكن مازالت تمر به أعداداً كبيرة من جميع أنواع المركبات يومياً أيضاً توجد به نهاية خط مترو مصر الجديدة بالإضافة إلي وجود محطة سكك حديد مصر التي تبدأ وتنتهي عندها الكثير من الرحلات اليومية بين القاهرة وباقي مدن الجمهورية كما يخدمه مترو الأنفاق الذي يحمل أعداداً كبيرة من المواطنين . ويتضح مما سبق أن مشكلة الازدحام في هذا الميدان تنتج بصفة رئيسية من المشاة والمواطنين القادمين من مختلف الأقاليم <sup>(١)</sup> .

وقد قامت " جامعة القاهرة " بإجراء مسح ميداني لعدد كبير من الأسر بالمنطقة المتروبوليتانية للقاهرة الكبرى ( GCMA ) \*\*\* عام ١٩٩٨م لمعرفة حجم الطلب علي النقل وقدر إجمالي عدد الرحلات اليومية بـ ١٤.١ مليون رحلة كما قدرت حركة السكان فوق سن ٦ سنوات بـ ١.٤٢ رحلة / شخص / يوم . وفي عام ١٩٩٨م كانت الرحلات اليومية المستخدمة لوسائل نقل ميكانيكية تمثل ٦٤% من مجموع الرحلات اليومية ، وزاد استخدام السيارات الخاصة بين عامي ١٩٧٣ ، ١٩٩٨م بمعدل ٣.٢% سنوياً بينما زاد معدل نمو النقل العام بحوالي ١.٧% سنوياً <sup>(١)</sup> .

ويوضح جدول ( ٤-٤ ) مقارنة بين عدد سكان المنطقة المتروبوليتانية للقاهرة الكبرى وعدد الرحلات اليومية في عامي ١٩٧٣ و ١٩٩٨م والمتوقع عام ٢٠٢٢م .

\* أنظر المناطق الخاصة بالبند ( ٤-١-٣ ) بالفصل الأول ص ٢٢٣ .

\*\* تم نقل موقف الأتوبيسات حديثاً في شهر ديسمبر ٢٠٠٣م من ميدان رمسيس إلي موقف أحمد حلمي لتخفيف حدة الازدحام بالميدان .

(١) مرجع رقم ٥٩ .

\*\*\* Greater Cairo Metropolitan Area ( GCMA )

(٢) مرجع رقم ٩٥ ص ٢٢/٨ .

المتوقع عام م ٢٠٢٢	١٩٩٨ م	١٩٧٣ م	المنطقة المتروبوليتانية للقاهرة الكبرى
١٨.٣	١١.٣	٦.٦	عدد السكان ( مليون نسمة )
١٦	٩.٩	٥.٧	عدد السكان أكثر من ٦ سنوات
٣٢	١٤.١	٤.٥	الرحلات اليومية ( مليون رحلة / يوم )
٢.٠	١.٤٢	٠.٨	معدل الحركة للإنسان ( رحلة / يوم )

جدول ( ٤-٤ ) : عدد الرحلات اليومية بالمنطقة المتروبوليتانية للقاهرة الكبرى في أعوام ١٩٧٣ و ١٩٩٨ م والمتوقع عام ٢٠٢٢ م<sup>(١)</sup>

٢ - تغيير استخدامات الوحدات السكنية إلى إدارية أو تجارية  
صاحب الانفتاح الاقتصادي زيادة الأنشطة القائمة مثل البنوك والشركات الخاصة التي زادت أعدادها بدرجة كبيرة وغيرها كما صاحبه ظهور أنشطة حديثة مثل شركات توظيف الأموال، وقد أدى نقص الأراضي الفضاء بمركز المدينة لبناء مباني حديثة تستوعب الأنشطة المتزايدة إلى تحويل بعض الوحدات السكنية إلى مكاتب أو شركات أو محلات تجارية ، وتم تحويل حي " جاردن سيتي " بالقرب من المركز من حي سكني إلى حي أعمال ، وطبقاً لتعداد ١٩٨٦ م استغلنت أكثر من ٢٠% من الوحدات السكنية في أقسام الأزبكية والموسكي وعابدين وقصر النيل - منطقة الدراسة - كمقار للأنشطة المختلفة مما ترتب عليه زيادة أعداد السيارات بشكل كبير وازدحام الشوارع<sup>(٢)</sup> .

٣ - سوء حالة بعض الشوارع  
تؤدي سوء حالة الشوارع إلى بطء حركة المرور بها وبالتالي ازدحامها ، ومعظم الشوارع بمنطقة الدراسة بحالة جيدة فيما عدا الشوارع التي تقع على حدود القاهرة القديمة فمعظمها بحالة رديئة لوجودها بمناطق متدهورة ( شكل ٤-٣ ) \* وهي ذات شبكة عضوية ضيقة وتقع بأقسام الأزبكية والموسكي وعابدين بينما يقع القليل منها بقصر النيل .

٤ - تواجد تجارة الجملة  
حيث تؤدي تجارة الجملة للأجهزة الكهربائية بشارع " عبد العزيز " إلى اختناقه معظم أوقات النهار لتندفق أعداداً كبيرة عليه من السيارات وعربات النقل وذلك لعدم توسعته منذ إنشائه بالنصف الثاني من القرن ١٩ ، كما تؤدي سوء حالة الطرق بالقرب منه إلى زيادة اختناقه ، ويؤدي هذا الشارع إلى ازدحام المنطقة حوله ويقع جزء منه بقسم الموسكي وجزء بقسم عابدين .

(١) المرجع السابق ص ٢٢/٨ .

(٢) مرجع رقم ٤٦ ص ٢١ .

\* أنظر شكل ( ٤-٣ ) ص ٢٥٠ للمباني والمناطق المتدهورة بمنطقة الدراسة موضحاً عليها الطرق ذات الحالة الرديئة .

## ٥- إشغالات الأرصفة بالباعة الجائلين

تكاد لا تخلو أرصفة الشوارع الرئيسية حالياً من الباعة الجائلين مثل شوارع رمسيس والجللاء و٢٦ يوليو وطلعت حرب وقصر النيل وغيرها ، ومعظم هؤلاء الباعة يسكنون بالمناطق العشوائية حول القاهرة الكبرى ويقومون ببيع سلع رخيصة الثمن علي الأرصفة ويشغلون جزءاً كبيراً من مساحتها مما يعوق حركة المشاه ويؤدي إلي ازدحام الأرصفة بصفة شبه مستمرة ، وهذه الإشغالات تعتبر الآن ظاهرة بجميع الشوارع ولا تفلح حملات مطاردتهم من الأحياء حيث يعودون إلي أماكن تواجدهم مرة ثانية ، وفي قسم الموسكي احتل هؤلاء الباعة الجائلين شارعاً مخصصاً للسيارات والنقل العام هو شارع " الجوهري " بالقرب من ميدان العتبة كما يوضح شكل ( ٤-٢٩ ) مما يوضح تفاقم هذه المشكلة وضرورة إيجاد حل لها ليس بمطاردة هؤلاء الباعة وإنما بإيجاد حلاً بديلاً لإشغال الطرق والأرصفة .

ويؤدي نقص أماكن انتظار السيارات إلي وقوفها بالشوارع وازدحامها كما سيأتي شرحه بالبند التالي ( ٤-٢-٣ نقص أماكن انتظار السيارات ) .  
ويتضح مما سبق أن الازدحام هو محصلة عدة مشاكل ويجب حل كل منها علي حدة ، وقد بُذلت عدة جهود في هذا المجال كما سيأتي شرحه بالفصل الثالث .

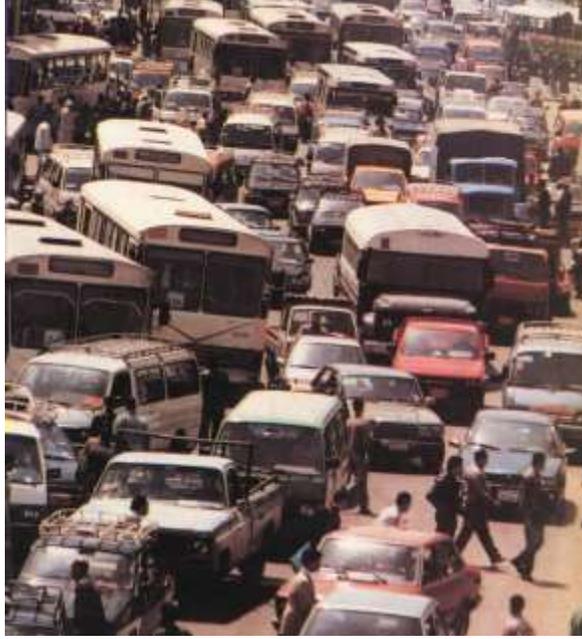
## ٤-٢-٣ نقص أماكن انتظار السيارات

زادت أعداد المركبات المسجلة بالمنطقة المتروبوليتانية للقاهرة الكبرى خلال الفترة من ١٩٧٨ - ١٩٩١ م من ٥٠٥.٠٠٠ إلي أكثر من ٢.٦ مليون مركبة بمتوسط ١٣.٥% ومتوسط زيادة ٤٤٦ مركبة تضاف علي المركبات كل يوم خلال هذه الفترة (١) ، وقد أدت زيادة أعداد السيارات إلي درجة كبيرة بمدينة " القاهرة " وخاصة في الربع الأخير من القرن السابق إلي كثرة الأعداد المترددة منها علي المركز الذي تتجمع به الأنشطة والخدمات المختلفة مما أدى إلي ظهور مشكلة نقص أماكن الانتظار وبالتالي وقوفها علي جانبي الشوارع وفي بعض الأحيان وقوفها صف ثاني في بعض الشوارع الداخلية وأيضاً في بعض الشوارع الرئيسية مثل طلعت حرب وغيره مما يؤدي إلي بطء حركة المرور وازدحام الشوارع .

وهناك عدة أسباب لازدياد أعداد السيارات وهي :

- زيادة الدخل أدى إلي امتلاك الأسرة لأكثر من سيارة واحدة بل أحياناً تصل إلي خمس سيارات في الأحياء الراقية مثل *الزمالك* بالمنطقة المركزية ، والمهندسين *والدقي* والمعادني خارج المنطقة المركزية وغيرها .
- تغيير استخدام الوحدات السكنية إلي أنشطة مختلفة تجارية وإدارية كما سبق شرحه ، وكذلك تغيير استخدام بعض الأراضي وتجاوز الارتفاعات وظهور الأبراج الحديثة بما لا يتلاءم مع عروض الشوارع مما زاد الطلب علي أماكن الانتظار .
- عدم كفاءة أتوبيسات النقل العام لنقص صيانتها وأعطالها المستمرة أدى إلي زيادة استخدام السيارات الخاصة وبالتالي زيادة الازدحام بالشوارع .

وبالرغم من أن المادة ١١ مكرر من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ م تلزم صاحب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات بواقع سيارة واحدة لكل وحدة سكنية من وحدات المبني وسيارتين من ذات النوع لكل وحدة من الوحدات الإدارية للحصول علي ترخيص بالبناء إلا أن



شكل ( ٢٨-٤ ) : الازدحام المروري بأحد شوارع مركز المدينة (١)



شكل ( ٢٩-٤ ) : شارع " الجوهري " بالقرب من ميدان العتبة وهو شارع مخصص لمرور أتوبيسات النقل العام وقد احتله الباعة الجائلين مما تسبب عنه الازدحام الشديد به وحوله (٢)

(١) مرجع رقم ١١٧ .  
 (٢) مرجع رقم ٥٨ .

هذه المادة من القانون لا يتم تنفيذها علي الطبيعة في كثير من الأحيان ، إذ يقوم صاحب المبني باستخدام الجراج وذلك بتحويله إلي محلات تجارية أو سوبر ماركت أو معرض للسيارات وغيرها مما يؤدي إلي تفاقم المشكلة ووقوف السيارات علي الأرصفة في كثير من الأحيان واستخدام المشاة للشوارع مما يعرض حياتهم للخطر كما يؤدي إلي ازدحام الشوارع .  
ولذلك يجب التفتيش علي المباني بصفة منتظمة من قبل الجهات المختصة لمنع استخدام الجراجات في غير الأغراض المخصصة لها وتشديد العقوبة علي المخالفين .  
ويوضح جدول ( ٤ - ٥ ) تطور عدد سكان مدينة " القاهرة " وعدد السيارات الملاكي في سنوات التعداد بدءاً من عام ١٩٦٦ وحتى عام ١٩٩٦ .

عام التعداد	عدد السكان مليون نسمة	عدد السيارات الملاكي	معدل ملكية السيارات %	نسبة الزيادة في معدل الملكية عن التعداد السابق %
١٩٦٦	٤.٢١٩.٨٥٣	٥١٤٩٦	١.٢	-
١٩٧٦	٤.٨٠٠.٨٩٣	٨٦٢٥٩	١.٨	٠.٦
١٩٨٦	٥.٨٦٨.٦٩٥	٣٦٠.٨٦٠	٦.١	٤.٣
١٩٩٦	٦.٨٠٠.٩٩٢	٥٠١.٣٩٣	٧.٤	١.٣

جدول ( ٤ - ٥ ) : تطور عدد سكان محافظة " القاهرة " وعدد السيارات الملاكي في التعدادات الرسمية من عام ١٩٦٦ حتى عام ١٩٩٦ (١)

ويتضح من الجدول السابق ازدياد ملكية السيارات بمدينة " القاهرة " من ١.٢ سيارة لكل ١٠٠ من السكان عام ١٩٦٦ إلى ٧.٤ سيارة لكل ١٠٠ من السكان عام ١٩٩٦ وقد تأثر مركز مدينة القاهرة " " بزيادة ملكية السيارات وذلك بزيادة أعداد الرحلات - كما سبق شرحه - تبعاً لزيادة الأنشطة بالمركز وخاصة بعد سياسة الانفتاح مما أدى إلي تفاقم مشكلة الانتظار بشكل كبير وخاصة في الثمانينات حيث يلاحظ من الجدول ارتفاع نسبة ملكية السيارات في تعداد ١٩٨٦ م بواقع ٤.٣ % عن تعداد ١٩٧٦ م بينما زادت نسبة الملكية في تعداد ١٩٩٦ م بواقع ١.٣ % عن تعداد ١٩٨٦ م ، مما يوضح أن مشكلة انتظار السيارات بلغت أقصاها في مدينة " القاهرة " وبخاصة في مركزها في النصف الأول من الثمانينات قبل إنشاء الجراجات متعددة الأدوار والتي تم تشغيل اثنتين منها بداية من منتصف عام ١٩٨٦ م وهما جراجا العتبة والأوبرا .

#### ٤-٢-٤ التدهور البيئي

يتعرض مركز مدينة " القاهرة " كغيره من مراكز المدن الكبرى إلي التدهور البيئي ومن أهم مظاهره تلوث الهواء وارتفاع مستوى الضوضاء ، ويرجع السبب الرئيسي في حدوثهما إلي ازدياد أعداد المركبات بشكل كبير والتي بلغ عددها ١.٠٢٣.٩٧٦ حتى شهر يونيو عام ٢٠٠٣

(١) مرجع رقم ١١٦ ( إدارة البحوث الفنية بمرور الدراسة ) .

بمدينة القاهرة (١) ، كما أدت زيادة أعداد الرحلات اليومية بالمدينة إلى زيادة التلوث والضوضاء بمركزها .

#### ٤-٢-٤-١ تلوث الهواء

يعتبر تلوث الهواء من أكبر المشاكل التي تواجه القاهرة الكبرى حيث تتعدد مصادره ، ويتأثر مركز المدينة بالتلوث الحادث بها وحولها . وينقسم التلوث إلى نوعين هما :

#### ١ - تلوث هواء نو مصدر ثابت

وهو الناتج عن المصانع ومحطات القوى الحرارية والورش الصغيرة والمسالك المختلفة والتي بلغ عددها ٧٠٠ مسبك بالقاهرة الكبرى منها ١٦ مسبك ينبعث منها الرصاص شديد الخطورة بالإضافة إلى عشرات المسابك العشوائية ، وأيضاً تسبب الجيارات والفواخير تلوث الهواء لاستخدامها المازوت كوقود (٢) . وعموماً ينتج التلوث من الصناعة بسبب احتراق الوقود المستهلك ومخلفات التصنيع ، وتحيط بمدينة " القاهرة " عدة مناطق صناعية تسبب تلوثها وأهمها

مدينة " شبرا الخيمة " : وتقع شمال القاهرة وتوجد بها صناعات معدنية وصناعة السيراميك حيث تنتقل مخلفاتها في هواء القاهرة الكبرى عن طريق الرياح الشمالية والشمالية الغربية السائدة وتحمل معها الأدخنة السامة المحملة بالرصاص والزنك .

مدينة " حلوان " : وتوجد بها صناعة الأسمنت والحديد والصلب والصناعات الكيماوية والزيوت وصناعة الأسمدة والأسيتوس والسيراميك وهي تبعث بالعديد من الملوثات في الهواء خاصة الغبار حيث يرتفع تركيزه في الهواء بمقدار ٨ أضعاف المستوي المسموح به دولياً وهو ٧٥ ميكروجرام / م<sup>٣</sup> (٣) .

وهناك بعض الأنشطة التجارية كالمطاعم والكافيتريات التي تلوث الهواء بالأبخرة الناتجة عن الطهي وكذلك تؤدي الأنشطة السكنية كاستخدام المواقد والسخانات إلى تلوث الهواء بالأبخرة الناتجة عنها ، أيضاً هناك التلوث الناتج عن حرق القمامة والمخلفات الزراعية . وكانت منطقة الدراسة تحتوي على عدد من الورش الملوثة للبيئة وهي ورش الدوكو يقسم قصر النيل بشيخة معروف وأيضاً بأقسام عابدين والازبكية والتي كانت تسبب تلوث الهواء للمنطقة السكنية وتم نقل معظمها إلى خارج المدينة بدءاً من عام ١٩٩٧ م كما سيأتي ذكره .

#### ٢ - تلوث هواء نو مصدر متحرك

وهو الناتج عن جميع أنواع المركبات مثل الأتوبيسات والشاحنات وجميع وسائل النقل العاملة بأنواع الوقود المختلفة ، وتسبب المركبات تلوث هواء القاهرة الكبرى بنسبة ٦٠ - ٧٠% ويعتبر مركز المدينة أكثر المناطق بها ازدحاماً بالمركبات . ويقاس مقدار التلوث بالج / م<sup>٣</sup> أو بالطن / كم<sup>٣</sup> . ويوضح جدول ( ٤ - ٦ ) أكثر الملوثات الناتجة بالقاهرة الكبرى عن الأنشطة المختلفة بها ودرجاتها .

(١) المرجع السابق .

(٢) مرجع رقم ٤٣ .

(٣) مرجع رقم ٢١ ص ٦٤ .

معدن ثقيلة خطيرة	هيدروكلوريد	أول أكسيد الكربون	ثاني أكسيد النيتروجين	ثاني أكسيد الكبريت	الجزئيات العالقة	أنوع الملوثات ودرجاتها مصادر تلوث الهواء
منخفضة	منخفضة	منخفضة	متوسطة	عالية	متوسطة	محطات توليد الطاقة
منخفضة	منخفضة	منخفضة	متوسطة	عالية	متوسطة	الصناعة ( استهلاك وقود )
عالية	متوسطة	منخفضة	منخفضة	منخفضة	عالية	الصناعة ( عمليات صناعية )
منخفضة	منخفضة	منخفضة	منخفضة	منخفضة	متوسطة	أنشطة تجارية وسكنية
منخفضة	متوسطة	منخفضة	منخفضة	منخفضة	متوسطة	حرق المخلفات الصلبة
عالية	عالية	عالية	متوسطة	منخفضة	عالية	قطاع النقل

جدول ( ٤ - ٦ ) : درجة ملوثات الهواء الناتجة عن الأنشطة المختلفة بالقاهرة الكبرى (١)

ومن الجدول السابق يتضح أن قطاع النقل يساهم بأعلى نسبة في تلوث هواء القاهرة الكبرى ، ويحتل عادم السيارات المرتبة الأولى في تلوث الهواء لاحتوائه علي ٢٠٠ مركب كيميائي هام أكثرها خطورة غاز أول أكسيد الكربون وأكاسيد الرصاص وأملاحه .

غاز أول أكسيد الكربون : ينطلق مع عادم السيارات عند ترك محرك السيارة يعمل لفترة طويلة في مكان محدد أي أنه يكثر في أماكن الاختناقات المرورية بمركز المدينة بالشوارع والميادين الرئيسية وله تأثير ضار علي خلايا المخ ويجب ألا تتجاوز نسبة تركيزه في الهواء عن ٣٠ - ٤٠ ميكروجرام / م<sup>٣</sup> حسب المعايير الدولية .

ملوث الرصاص : تعتبر مسابك الرصاص بإقليم القاهرة الكبرى هي المصدر الرئيسي للتلوث بالرصاص والموجودة بشبرا الخيمة والتبين بالإضافة إلي وجود مسابك أخرى مثل مسابك الزهر لإنتاج مواسير الصرف الصحي ، وتتراوح كمية السموم المنبعثة من مدخنة المسبك الواحد بين ٤ - ١٢ ألف ملليجرام / م<sup>٣</sup> يمثل الرصاص ٣٠% منها (١) ، كما يتركز غبار الرصاص بالقرب من مناطق المرور الكثيفة بمركز المدينة بالشوارع والميادين الرئيسية وله تأثير ضار علي جسم الإنسان وجهازه العصبي كما يوضح جدول ( ٤-٨ ) .

وقد أوضحت قياسات درجة التلوث بالرصاص في برنامج " مراقبة جودة الهواء " بمشروع " تحسين هواء القاهرة الكبرى " \* عام ٢٠٠٠م أن المنطقة المركزية التي تحتوي علي مركز المدينة تتأثر بانبعاثات الرصاص الصادرة من المنطقة الصناعية بشبرا الخيمة ، وقد بلغ أكبر تركيز لنسبة ملوث الرصاص بالجو بالقاهرة الكبرى كالتالي :

(١) المرجع السابق ص ٦٨ .

(٢) مرجع رقم ٥٦ .

\* أنظر مشروع " تحسين هواء القاهرة الكبرى " بالفصل الثالث البند ( ٤-١-٣-٤ ) ص ٢٧٥ .

المنطقة	درجة تركيز الرصاص بالجو ميكروجرام / م <sup>٣</sup>
شبرا الخيمة * الصناعية	٢٣.٣
ميدان رمسيس	١.٤
ميدان القللي	١.٣
شارع الجمهورية	١.٣
ميدان التحرير	١.٢

بينما الحد الأقصى لتركيز ملوث الرصاص بقانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ م هو ١ ميكروجرام / م<sup>٣</sup> ، كما تزيد كمية الغبار العالق بالجو ( وزن ١٠ ميكرون ) بالقرب من المناطق الصناعية ومناطق المرور الكثيفة بمركز المدينة . ويوضح جدول ( ٩ ) بملحق ١ متوسط قياسات تركيز الرصاص والجسيمات العالقة بالجو ( الغبار ) عام ٢٠٠٠ م لعدد ٣٧

موقع تغطي القاهرة الكبرى ( شكل ٤ - ٤٤ ) \*\* من بينها ميادين رمسيس والتحرير والقللي وشارع الجمهورية<sup>(١)</sup> ويتضح منه أن هواء مركز المدينة قد تعدي تلوته بالرصاص الحدود القصوى الواردة بقانون البيئة كما تزيد نسبة تلوته بالجسيمات العالقة بالجو أكثر من المناطق السكنية الأخرى ، أيضاً تزيد نسبة تلوته بأول أكسيد الكربون لكثرة عدد المركبات بشوارعه كما سبق ذكره . ويوضح جدول ( ٤ - ٨ ) أهم الملوثات التي يتعرض لها مركز مدينة القاهرة وأماكن تواجدها وتأثيرها علي البيئة ( الإنسان - المباني - الهواء الجوي ) .

ويتعرض أطفال المدن إلي درجات مختلفة من التخلف العقلي وذلك بسبب ارتفاع مستوي تركيز الرصاص بالهواء وخاصة بمراكزها كما ترتفع درجة الحرارة عموماً بمراكز المدن من ٣ م<sup>٥</sup> - م<sup>٥</sup> م أكثر من أطرافها بسبب الحرارة الناتجة عن محركات السيارات والازدحام ، أيضاً تتآكل طبقات الطلاء ومواد البناء للمباني بسبب تلوث الهواء \*\*\* .

#### ٤-٢-٤-٢ التلوث بالضوضاء

تعتبر الضوضاء أحد مصادر التلوث التي تعاني منها مدينة القاهرة وخاصة مركزها ومن أهم مصادرها :

#### ١- وسائل المواصلات المختلفة

حيث تمثل وسائل النقل ٦٠% من أسباب الضوضاء لكثرة استخدام آلات التنبيه وقد أدي ازدياد أعداد الرحلات وكذلك أعداد المركبات بالقاهرة والتي بلغت ١.٠٢٣.٩٧٦ حتى شهر يونيو ٢٠٠٣ م - كما سبق شرحه - وازدياد ملكية السيارات كما يوضح جدول ( ٤ - ٥ ) إلي ازدياد الضوضاء بالمدينة وخاصة بمركزها حيث تزداد الضوضاء في أماكن الازدحام والاختناقات المرورية والميادين الكبرى بالمركز وهي رمسيس والتحرير والعتبة وكذلك بالشوارع المزدهمة مثل شارع الجلاء ورمسيس والتحرير وغيرها .

\* توجد ٤ مواقع لقياس التلوث بالرصاص بشبرا الخيمة وأكثرها تلوث هو الموقع رقم ١٧ كما يوضح جدول ( ٩ ) بملحق ١ ص ٣٤٩ ، ٣٥٠ .

\*\* أنظر شكل ( ٤ - ٤٤ ) لمواقع محطات رصد الهواء بمشروع تحسين هواء القاهرة الكبرى ص ٢٧٩ بالفصل الثالث .

(١) مرجع رقم ٩٤ .

\*\*\* أنظر تأثير تلوث الهواء علي المدينة البند ( ١-٢-٤ ) بالفصل الأول من الباب الثاني ص ٦٣ .

## ٢- الورش الحرفية

تتسبب بعض الورش المقلقة للراحة في حدوث الضوضاء مثل ورش الحدادة والسمكرة بمنطقة الدراسة حيث توجد بقسم الأزبكية كما كانت توجد بقسم عابدين وتم نقل معظمها إلي الدويقة ، أيضاً تم نقل الموجود منها بقسم قصر النيل بشياخة معروف وذلك تنفيذاً لقرار نائب محافظ القاهرة للمنطقة الغربية رقم ١٤ لعام ١٩٩٧ بنقل الورش إلي خارج مدينة القاهرة .

ويؤدي التلوث بالضوضاء في مناطق الازدحام السكاني كمركز المدينة إلي مشاكل نفسية وصحية عديدة حيث يسبب فقد حاسة السمع في سن مبكرة والإصابة بأمراض ضغط الدم والقلب والاضطراب العصبي ، كما أن التغيرات السلوكية جميعها كالعصبية والعدوانية تتأثر بشكل مباشر بارتفاع معدلات الضوضاء ، وتؤثر الضوضاء علي كفاءة التركيز للأعمال الذهنية والعقلية وتقلل القدرة علي اتخاذ القرارات وإكمال الأعمال المعقدة ، أي أن الضوضاء تؤثر علي إنتاجية الفرد وتقلل من الناتج القومي .

وتقاس شدة الصوت بوحدة الديسيبل ( dp ) وتتحول الأصوات إلي ضوضاء عندما تصبح غير مرغوب فيها وتعتبر عالية من ٦٠ - ٩٠ ديسيبل ومزعجة جداً من ١٠٠ - ١٢٠ ديسيبل ، وقد تم تحديد الحد الأقصى المسموح به لشدة الضوضاء في المناطق المختلفة بقانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤م كما يوضحها جدول ( ٤ - ٧ ) ويتضح منه أن الحد الأقصى لشدة الضوضاء بمركز المدينة يزيد عن باقي المناطق السكنية نهاراً ومساءً وليلاً نظراً لكثرة العربات وكثرة الأنشطة به .

الحد المسموح به لشدة الصوت ديسيبل ( DP )			نوع المنطقة
ليلاً من إلي	مساءً من إلي	نهاراً من إلي	
٥٥ - ٤٥	٦٠ - ٥٠	٦٥ - ٥٥	المناطق التجارية والإدارية ووسط المدينة
٥٠ - ٤٠	٥٥ - ٤٥	٦٠ - ٥٠	المناطق السكنية وبها بعض الورش أو الأعمال التجارية أو طريق عام
٤٥ - ٣٥	٥٠ - ٤٠	٥٥ - ٤٥	المناطق السكنية في المدينة
٤٠ - ٣٠	٤٥ - ٣٥	٥٠ - ٤٠	الضواحي السكنية مع وجود حركة ضعيفة
٣٥ - ٢٥	٤٠ - ٣٠	٤٥ - ٣٥	المناطق السكنية الريفية - مستشفيات - حدائق
٦٠ - ٥٠	٦٥ - ٥٥	٧٠ - ٦٠	المناطق الصناعية ( صناعات ثقيلة )

نهاراً من ٧ صباحاً حتى ٦ مساءً  
مساءً من ٦ مساءً حتى ١٠ مساءً  
ليلاً من ١٠ مساءً حتى ٧ صباحاً

جدول ( ٤ - ٧ ) : الحد الأقصى المسموح به لشدة الضوضاء بالمناطق المختلفة  
بقانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤م<sup>(١)</sup>

(١) قانون البيئة المصري رقم ٤ لسنة ١٩٩٤م ، ص ١٢٣ .

اسم الملوث	مصدره وأماكن تواجده	تأثيره على البيئة ( إنسان ، مبانى ، هواء )
أول أكسيد الكربون	هو غاز عديم اللون والرائحة وأكثر الغازات المنبعثة خطورة من المركبات حيث ينطلق مع العادم عند ترك المحرك يعمل لفترة طويلة في مكان محدد ، أي يتواجد في أماكن الاختناقات المرورية التي تكثر بمركز المدينة .	- له تأثير ضار علي خلايا المخ . - سام بدرجة عالية فهو يتحد مع هيموجلوبين الدم ويحد من قدرته علي حمل الأوكسجين مما يؤدي إلي ضيق بالتنفس وآلام بالصدر وزيادة الإصابة بأمراض الجهاز التنفسي .
الرصاص	- ينبعث من مسابك صهر المعادن وخاصة مسابك الرصاص التي توجد بشبرا الخيمة وتؤثر علي مركز المدينة . - يصدر من عادم المركبات الذي يوجد بمناطق المرور الكثيفة بمركز المدينة وأكثرها تلوثاً ميدان رمسيس ثم ميدان القللي وشارع الجمهورية ثم ميدان التحرير ( حسب قراءات برنامج جودة الهواء عام ٢٠٠٠ م ) .	- يؤدي إلي الإصابة بالأنيميا وتكسير كرات الدم الحمراء وإصابة الجهاز العصبي . - له تأثير سيئ علي الأطفال حيث يؤدي إلي إصابتهم بدرجات مختلفة من التخلف العقلي .
أكاسيد الكبريت والنيتروجين	- ثاني أكسيد الكبريت : ينتج بدرجة عالية من محطات توليد الطاقة ، كما ينتج من استهلاك الوقود بالمصانع التي تنتشر بالقاهرة الكبرى وتؤثر علي مركز المدينة . - ثاني أكسيد النيتروجين : ينتج من المصادر السابقة بدرجة متوسطة .	- تؤثر الأكاسيد الكبريتية والنيتروجينية والكربونية علي المباني حينما تزيد في وجود نسبة من الرطوبة حيث تكون أحماضاً مختلفة التركيز تسبب تآكل مواد البناء كما تؤدي ارتفاع نسبة الغازات الضارة الناتجة عن العوادم إلي تفاعلات كيميائية مع البيض الخارجى أو مواد النهو للمباني يؤدي إلي تآكلها وفسادها .

تأثيره علي البيئة ( إنسان ، مباني ، هواء )	مصدره وأماكن تواجده	اسم الملوث
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تضر الجسيمات العالقة بصحة الإنسان لاحتوائها علي معادن ومركبات سامة تسبب الربو الشعبي الذي يتحول في مراحل المتأخرة إلي تضخم رئوي .</li> <li>- تعمل الجسيمات العالقة علي تآكل مواد البناء كالحجر الجيري والرخام .</li> <li>- تؤدي إلي تغيير الظروف الجوية بمركز المدينة حيث تحجب الذرات العالقة في الهواء جزءاً من ضوء الشمس علاوة علي كونها تمنع الحرارة الموجودة بالشوارع من الإشعاع والنفوذ إلي خارج الغلاف المحيط بالمدينة مما يؤدي إلي ارتفاع درجة الحرارة بالمركز عن الأطراف من ٣ - ٥ م<sup>٥</sup> .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- توجد في المناطق الصناعية بالقاهرة الكبرى وخاصة بشبرا الخيمة وحلوان والتي تؤثر علي مركز المدينة وهي تنتج عن الكثير من الصناعات مثل الأسمنت - الأسمدة - الصناعات المعدنية - السيراميك - الأسبستوس - الطوب - النسيج - الصناعات الغذائية .</li> <li>- توجد الجسيمات العالقة بالجو بالقرب من مناطق المرور الكثيفة بمركز المدينة بالشوارع والميادين الرئيسية وخاصة بشوارع الجمهورية وميادين رمسيس والقلي والتحرير .</li> <li>- تتواجد بالورش الحرفية وتظهر في شكل بقع وعوالق علي الحوائط ، وتوجد بمنطقة الدراسة ورش ملوثة للبيئة ( دوكو وحدادة ) بقسم الأزيكية لم تنقل خارج المدينة وبعض الورش بقسم عابدين ( تم نقل الورش من قسم قصر النيل بشيخة معروف ومعظم الورش من قسم عابدين إلي الدويقة ) .</li> </ul>	الجسيمات العالقة أو الغبار ( PM <sub>10</sub> )
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تحدث الضوضاء في مناطق الازدحام السكاني مشاكل صحية ونفسية عديدة حيث تسبب فقد حاسة السمع في سن مبكرة والإصابة بأمراض ضغط الدم والقلب والاضطراب العصبي .</li> <li>- تؤثر ارتفاع معدلات الضوضاء بشكل مباشر علي جميع التغيرات السلوكية للإنسان كالعصبية والعوانية .</li> <li>- تؤثر الضوضاء علي كفاءة التركيز للأعمال الذهنية والعقلية وتقلل القدرة علي اتخاذ القرارات وإكمال الأعمال المعقدة .</li> <li>- تؤثر علي إنتاجية الفرد وتقلل من الناتج القومي .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>أهم مصادرها بمركز المدينة :</li> <li>- وسائل المواصلات المختلفة حيث تمثل وسائل النقل عموماً ٦٠% من أسباب الضوضاء لكثرة استخدام آلات التنبيه والأصوات الناتجة عن صوت المحركات ، كما يؤدي الازدحام بالمركز إلي زيادة الضوضاء به .</li> <li>- بعض الورش الحرفية المقلقة للراحة بمركز المدينة مثل ورش الحدادة والسكرة بقسم الأزيكية والبعض الآخر بقسم عابدين ( تم نقلها جزئياً ) .</li> </ul>	الضوضاء

جدول ( ٤ - ٨ ) : أهم الملوثات التي يتعرض لها مركز مدينة القاهرة ومصادرها وتأثيرها علي البيئة

## ٤-٢-٥ وجود مباني ومناطق متدهورة بالمركز

- يحتوي مركز مدينة " القاهرة " علي عدد كبير من المباني التي يرجع إنشائها إلي النصف الثاني من القرن التاسع عشر وقد تعدي عمر بعضها المائة عام . ويمكن تصنيف حالة المباني إلي أربعة أنواع حسب نتائج البحث الميداني بمنطقة الدراسة وهي
- ١- مباني ذات حالة جيدة : وتشكل نسبة ٢٨% وهذا يرجع إلي توفر الصيانة وحداثة عمرها نسبياً .
  - ٢- مباني ذات حالة متوسطة : وتشكل نسبة ٤٦% من إجمالي عدد المباني بمنطقة الدراسة .
  - ٣- مباني ذات حالة رديئة : وتشكل نسبة ٢٤% وترجع إلي قدم عمرها ونقص الصيانة وانخفاض قيمتها الايجارية .
  - ٤- مباني تحت الإنشاء : وتشكل نسبة ٢% (١) .

ويتضح مما سبق أن المباني ذات الحالة الرديئة مرتفعة نسبياً لقدم عمرها وانعدام صيانتها ، ويوضح شكل ( ٤ - ٣٠ ) حالة المباني بمنطقة الدراسة تبعاً للبحث الميداني . وتظهر السجلات الرسمية لأقسام منطقة الدراسة ( قصر النيل ، عابدين ، الأزبكية والموسكي ) صدور عدداً من قرارات الهدم الكلي حتى سطح الأرض للمباني المتداعية في فترة العشر سنوات السابقة بدءاً من عام ١٩٩٢م ( عام الزلزال ) وحتى عام ٢٠٠٢م وقدم تم تنفيذ الجزء الأكبر منها ، كما صدرت قرارات هدم جزئي من ١ - ٢ دور لعدد من المباني التي تدهورت جزئياً كما يوضحها جدول ( ٤ - ٩ ) ويظهر منه أن حي " عابدين " بقسميه عابدين والأزبكية يحتوي علي أكبر عدد من قرارات الهدم الكلي والجزئي . ويظهر بشكل ( ٤ - ٣١ ) أحد المباني بقسم قصر النيل الحاصل علي قرار هدم كلي عام ٢٠٠٠م وجاري هدمه حالياً عام ٢٠٠٣م ، كما تدهورت بعض المباني ذات الطرز المميزة إلي درجة كبيرة وأزيلت بعض أوارها كما يوضح شكل ( ٤ - ٣٢ / ٤ ) لأحد المباني بقسم الأزبكية حيث تم إزالة دورين من المبنى الذي يتكون من ٤ أدوار .

وقد أظهر البحث الميداني وجود خمس مناطق متدهورة تكثر بها المباني والشوارع ذات الحالة الرديئة كما يوضح شكل ( ٤ - ٣٠ ) وهذه المناطق تمثل إمكانيات ومحددات في نفس الوقت ، فهي إمكانيات حيث يمكن مستقبلاً استغلال مواقعها اقتصادياً بعد إزالة مبانيها المتداعية ، كما أنها تمثل محدّدات لوجود سكان بها يمثلون عائقاً لتطویرها والاستفادة من أرضها نظراً لوجوب توفير الإسكان البديل لهم قبل نقلهم والذي يمكن تنفيذه عن طريق القطاع الخاص لما تتطلبه مشاريع الإحلال من تكلفة عالية\* . وفيما يلي المناطق المتدهورة بمنطقة الدراسة .

(١) مرجع رقم ٨٩ ص ٤٩ .

\* أنظر الإمكانيات العمرانية المتوفرة بالمركز بالفصل الرابع البند ( ٤-٤-٢-٣/١ ) ص ٣٠٦ ( وجود أراضي متميزة تشغلها مناطق متدهورة ) .



شكل ( ٣٠-٤ ) : حالة المباني بمنطقة الدراسة - مركز مدينة القاهرة - موضحاً عليه الخمس مناطق متدهورة التي تحتويها

قرارات الهدم الجزئي		قرارات الهدم الكلي		القرارات الصادرة والمنفذة	القسم
المنفذة حتى ٢٠٠٢/١٢	الصادرة	المنفذة حتى ٢٠٠٢/١٢	الصادرة		
٤٠	٦١	٢١	٣٦	قصر النيل	
١٣٤	٤٨٢	١٤١	٢١١	عابدين والأزبكية (حي عابدين)	
٢٩	١٥٨	٩٧	١٠٣	الموسكي	

جدول (٤-٩) : عدد قرارات الهدم الكلي والجزئي بأقسام منطقة الدراسة الصادرة والمنفذة في فترة عشر سنوات من ١٩٩٢ - ٢٠٠٢ م  
( المصدر : أحياء غرب وعابدين والموسكي )



شكل (٤-٣١) : أحد المباني تحت الهدم بمنطقة الدراسة  
٦ ش قُشتمت متفرع من ش طلعت حرب - قسم قصر النيل - حاصل علي قرار هدم كلي  
رقم ١ لسنة ٢٠٠٠ م ( تصوير الباحثة سبتمبر ٢٠٠٣ م )

٤-٢-٥-١ منطقة " كلوت بك ونجيب الريحاني " الواقعة بين شوارع كلوت بك والجمهورية  
هذه المنطقة تتميز بمبانيها ذات البواكي التي تغطي أرصفة المشاة وتكثر بشوارعها الرئيسية  
مثل كلوت بك وعلي الكسار كما يوضح شكل ( ٤-١/٣٢ ) مما يكسيها طابعاً مميزاً يجب  
الحفاظ عليه وذلك عند إعادة البناء باستبدال المباني المتدهورة بمباني حديثة ولكن تحمل نفس  
الطابع . وهذه المنطقة تتكون من جزئين هما

الجزء الأول : المثلث الواقع بين شوارع كلوت بك ونجيب الريحاني والجمهورية " كلوت بك "  
ويتكون من نسيج عضوي كما يظهر بشكل ( ٤-٣٢ ) يتألف من حارات ودروب  
وأزقة وهو منطقة مشاه في معظمه ، وتوجد معظم المباني ذات الطابع المميز علي  
حدوده الخارجية ، ويخترقه عرضياً شارع ضيق يسمى " القتبيلة " تتفرع  
الحارات والدروب علي جانبيه كما يخترقه طولياً شارع الكنيسة المرقسية وهو  
شارع رئيسي بالمنطقة يصل بين شارع كلوت بك ونجيب الريحاني والنشاط الغالب  
في هذه المنطقة هو تجارة قطع غيار الأجهزة المنزلية ( سخانات ، بوتاجازات ،  
خلاطات ) وتجارة الملابس والأحذية كما توجد به ورش لصناعة الملابس بالمباني  
السكنية حيث تحولت بعض وحداتها إلي الاستخدام الحرفي . أيضاً تستخدم حارات  
ودروب المنطقة كمخازن للزجاج السليم المسترجع من مناطق الزبالين ومن تجار  
الروبايكيما حيث توجد بالقرب منه منطقة " الجامع الأحمر " التي تشتهر بتجارة  
الزجاج ويسكن بعض تجارها في هذا الجزء .

الجزء الثاني : المثلث الواقع بين شوارع الريحاني وعلي الكسار والجمهورية " نجيب الريحاني "  
وهذا الجزء يتكون من نسيج مخطط ولكن تدهورت معظم مبانيه ذات الطرز  
المميزة إلي درجة كبيرة وأزيلت جزئياً . ويوضح شكل ( ٤-٣٢ / ٤ ) مجمع مباني  
تجاري سكني ( ٤٩ - ٥٣ ش الجمهورية ) تمت إزالة دورين وجزء منه ويشغل  
المساحة المزالة حالياً محطة لأتوبيسات النقل العام ، كما توقفت وظيفته السكنية  
وتحولت بعض وحداته إلي ورش لتصنيع الملابس وغيرها ، أيضاً توقفت وظيفة  
بعض المباني الأخرى مثل فندق " إيدن بالاس " \* منذ سنوات طويلة ويقع بين  
شارعي نجيب الريحاني وعلي الكسار وشغلت الورش بعض أجزائه ، ويشتهر هذا  
الجزء " نجيب الريحاني " بتجارة قطع غيار أجهزة التبريد ( ثلاجات - أجهزة  
التكييف ) وكذلك الغسالات والمحركات الكهربائية .

#### ٤-٢-٥-٢ منطقة " الرويعي "

تقع بين ميداني العتبة والخازيندار وشوارع الجيش وكلوت بك وغيظ النوبي كما يوضح شكل  
( ٤-٣٣ ) ، وتتكون من نسيج عضوي من شوارع ضيقة وحارات وهي منطقة متدهورة إلي حد  
كبير وخاصة بالجزء الواقع بين شارعي الرويعي وغيظ النوبي ، ومعظم المباني المتدهورة  
خالية من السكان ولا تزيد عن دورين وبعضها تهدمت أواره وبقي الدور الأرضي التجاري فقط  
كما هو واضح بشوارع الرويعي ( شكل ٤-٣٣ / ٣ ) ولا يوجد بالجزء المتدهور مباني لها طراز  
مميز وإنما توجد هذه المباني بشارعي الجيش وكلوت بك ، أيضاً يوجد بالمنطقة مباني توقفت  
عن الاستخدام مثل محكمة الموسيقى . وقد بدأت تظهر مباني حديثة بهذه المنطقة ومنها مبني

\* انظر شكل ( ٤-٣٨ / ٩ ) ص ٢٦٨ لمشاكل مركز مدينة القاهرة موقعة علي خريطة منطقة الدراسة ويظهر  
بها فندق " إيدن بالاس " كمبني متدهور .

متجاوز للارتفاع ( ٩ أدوار ) بحارة الرويعي \* كما يوضح شكل ( ٤-٣٣ / ١ ) وتشغله ورش لتصنيع الملابس . وتتعدد بالمنطقة أنواع التجارة المختلفة حيث تشتهر بتجارة لوازم أعمال العمارة والإكسسوارات والحدايد والبويات وكذلك تجارة الورق والمصنوعات الجلدية والملابس ، كما توجد ورش لتصنيع الملابس في الوحدات السكنية الخالية التي تركها سكانها .

ويوجد في منطقة الرويعي شارع يشغله الباعة الجائلون وهو شارع " الجوهري " ( شكل ٤-٢٩ ) بالرغم من نقل عدداً كبيراً من هؤلاء الباعة إلي مجمع الأسواق الحضاري \*\* بمنطقة القصيرين بشارع بورسعيد مما يؤدي إلي ازدحام المنطقة .

#### ٤-٢-٥-٣ منطقة " العشماوي "

وتقع بين شوارع العشماوي شمالاً ورشدي جنوباً وعبد العزيز شرقاً والجمهورية غرباً كما يوضح شكل ( ٤-٣٤ ) ، وتتكون من حارات وأزقة ضيقة بينما مبانيها المظلة علي الشوارع الرئيسية بحالة جيدة وهي منطقة مشاة في معظمها وتتكون من جزنين .

الجزء الأول : شكله مربع تقريباً ويحده شارع البيدق شرقاً والجمهورية غرباً ، ويتخصص هذا الجزء في تجارة لوازم الإضاءة والكهرباء ( أسلاك ، مفاتيح ، كشافات ) ، أيضاً توجد به مخازن كما يوضح شكل ( ٤-٣٤ / ٢ ) .

الجزء الثاني : علي شكل مثلث ويقع بين شارع عبد العزيز والبيدق ويتخصص في تجارة الأجهزة الكهربائية ، وتمتاز المباني الواقعة علي شارع عبد العزيز بطابعها المميز الذي يجب الحفاظ عليه حيث ظهر به أحد الأبراج الحديثة ( شكل ٤-٣٨ ) .

#### ٤-٢-٥-٤ منطقة " الساحة "

تقع في موقع متميز بمركز المدينة بين شوارع رشدي باشا شمالاً وعلي باشا ذو الفقار جنوباً والجمهورية شرقاً ومحمد فريد غرباً كما يوضح شكل ( ٤-٣٥ ) وهي تتكون من جزنين

الجزء الأول : مربع الشكل ذو نسيج عضوي ويطل شريط من مبانيه علي شارع الجمهورية وهو ذو حالة جيدة ويحتوي علي محكمة عابدين ومسرح الجمهورية بينما باقي المربع يتكون من مباني سكنية معظمها لا يزيد عن دورين كما يوضح شكل ( ٤-٣٥ / ١ ، ٢ ، ٣ ) وأغلبها خالي من السكان لسوء حالتها حيث تهدم جزءاً كبيراً منها أثناء زلزال أكتوبر ١٩٩٢م وقامت الحكومة بتسكين السكان في مدينة " السلام " ، ويوجد بهذا الجزء ورش لتصنيع الملابس والجلود وقد شغلت بعضها الوحدات السكنية الخالية أما المثلث الواقع بين شارعى مشتهر ومحمد فريد فهو أقل تدهوراً من باقي هذا الجزء .

الجزء الثاني : علي شكل مثلث ويفصله عن محافظة القاهرة شارع علي باشا ذو الفقار وقد تدهورت مبانيه ذات الارتفاع المنخفض كما يحتوي علي مباني حالتها متوسطة .

\* في منطقة الرويعي يوجد شارع يسمى بالرويعي وكذلك حارة تسمى بالرويعي ويقع بها مقام الرويعي وهي امتداد لشارع غيط النوبي ( شكل ٤-٣٣ ) .

\*\* انظر مجمع الأسواق الحضاري شكل ( ٤-٥٥ ) ص ٢٩٢ بالفصل الثالث .

## ٤-٢-٥ منطقة " معروف "

تقع في موقع متميز بمركز المدينة بين شوارع شامليون شرقاً ورمسيس غرباً وعبد الحميد سعيد شمالاً ومحمد حلمي إبراهيم جنوباً ، ويوضح شكل ( ٤-٣٦ / ٢٠١ ) المباني المتدهورة التي تطل علي شارعي معروف والشيخ معروف وبعضها مهدم جزئياً كما أن معظم المباني منخفضة بارتفاع دورين . وحالياً توجد بها قطعة أرض فضاء كما يوضح شكل ( ٤-٦٠ ) \* تم نقل سكانها منها .

ويوضح جدول ( ٤-١٠ ) المناطق المتدهورة بمنطقة الدراسة التطبيقية وهي مركز مدينة القاهرة موضحاً به حدودها ، موقعها الإداري وقاعدتها الاقتصادية .

## ٤-٢-٦ نقص عدد سكان المركز

شهد مركز مدينة " القاهرة " حركة طرد مركزية للسكان إلي الأطراف حيث أصبح معدل النمو سالباً بأقسامه الأربعة وهي : قصر النيل ، عابدين ، الأزبكية والموسكي كما يوضح جدول ( ٤-١١ ) بدءاً من تعداد ١٩٦٦م وحتى تعداد ١٩٩٦م وذلك بالرغم من زيادة عدد سكان محافظة القاهرة ، بينما نمت بعض الأقسام في الأطراف نمواً كبيراً وخاصة بتعداد ١٩٩٦م مثل قسمي المعادي ومدينة نصر ، وقد ظهرت أعلي نسبة انخفاض للسكان بأقسام منطقة الدراسة - مركز المدينة - بين تعدادي ١٩٨٦ و ١٩٩٦م .

أيضاً انخفضت الكثافة السكانية بأقسام المركز الأربعة المذكورة كما يوضح جدول ( ٨ ) بملحق ١ \*\* كالتالي :

كثافة السكان ( شخص / هكتار )  
في تعداد ١٩٧٦م ، تعداد ١٩٩٦م

٩٨.٧	١٤٩.٠	قصر النيل
٢٩٥.٢	٥٣١.٨	عابدين
٢١٧.٠	٤٢٤.٨	الأزبكية
٣٨١.٠	٧٧٥.٨	الموسكي

ويوضح شكل ( ٤-٣٧ ) انخفاض الكثافة السكانية بأقسام منطقة الدراسة بخريطة القاهرة الكبرى بتعدادي ١٩٧٦ و ١٩٩٦م .  
ويظهر مما سبق أن أقل الأقسام كثافة هو قسم قصر النيل وأكثرها هو قسم الموسكي .

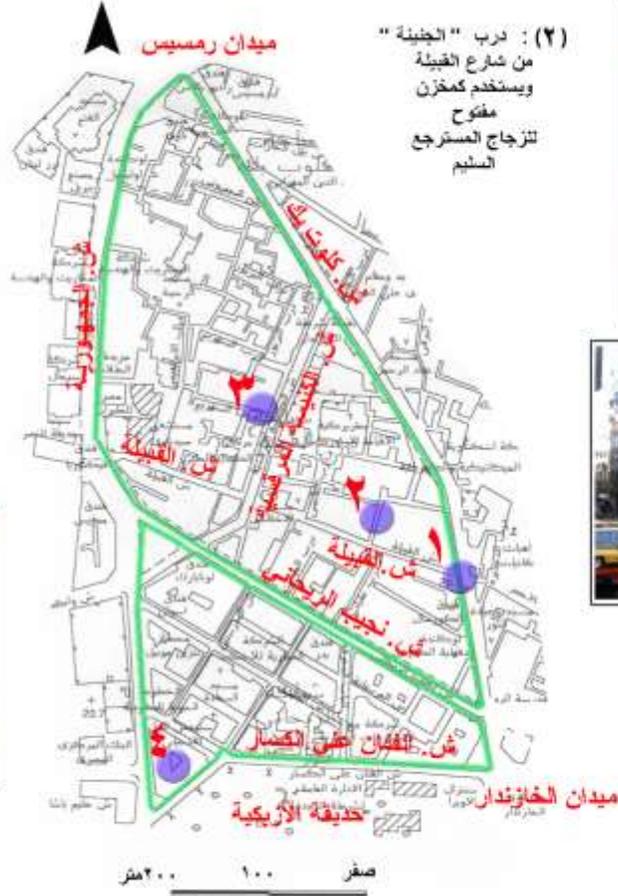
\* أنظر شكل ( ٤-٦٠ ) ص ٣٠٧ بالفصل الرابع ويوضح وجود قطعة أرض فضاء بمنطقة " معروف " حالياً .  
\*\* أنظر جدول ( ٨ ) بملحق ١ ص ٣٤٨ ، ويوضح مساحات أقسام منطقة الدراسة وعدد السكان بها وكثافتهم بتعدادي ١٩٧٦ و ١٩٩٦م .



(٣) : حارة " السهرج "  
من شارع الكنيسة المرقسية



(٤) : مجمع تجاري سكني  
بين شارعي " الفنان علي الكسار "  
و " الجمهورية "  
( إزالة جزئية دورين )



(٢) : درب " القبيلة "  
من شارع القبيلة  
ويستخدم كمخزن  
مفتوح  
لتزجاج المسترجع  
السليم



(١) : مدخل شارع " القبيلة "  
من كلوت بك



شكل ( ٤-٣٢ ) : منطقة " كلوت بك ونجيب الريحاني " المتدهورة الواقعة بين ميداني رمسيس والخازيندار وشارعي كلوت بك والجمهورية



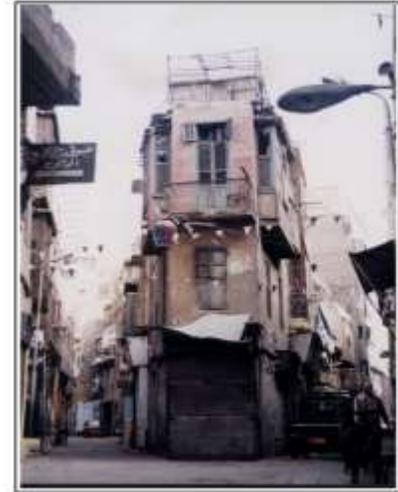




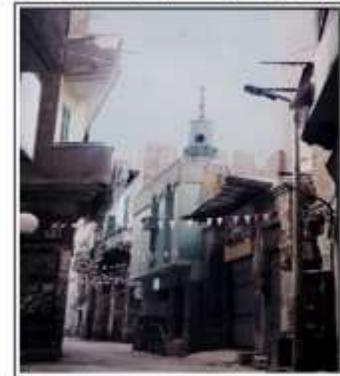
(٣) : مدخل حارة " الشقفاتية "  
من شارع " رشدي "



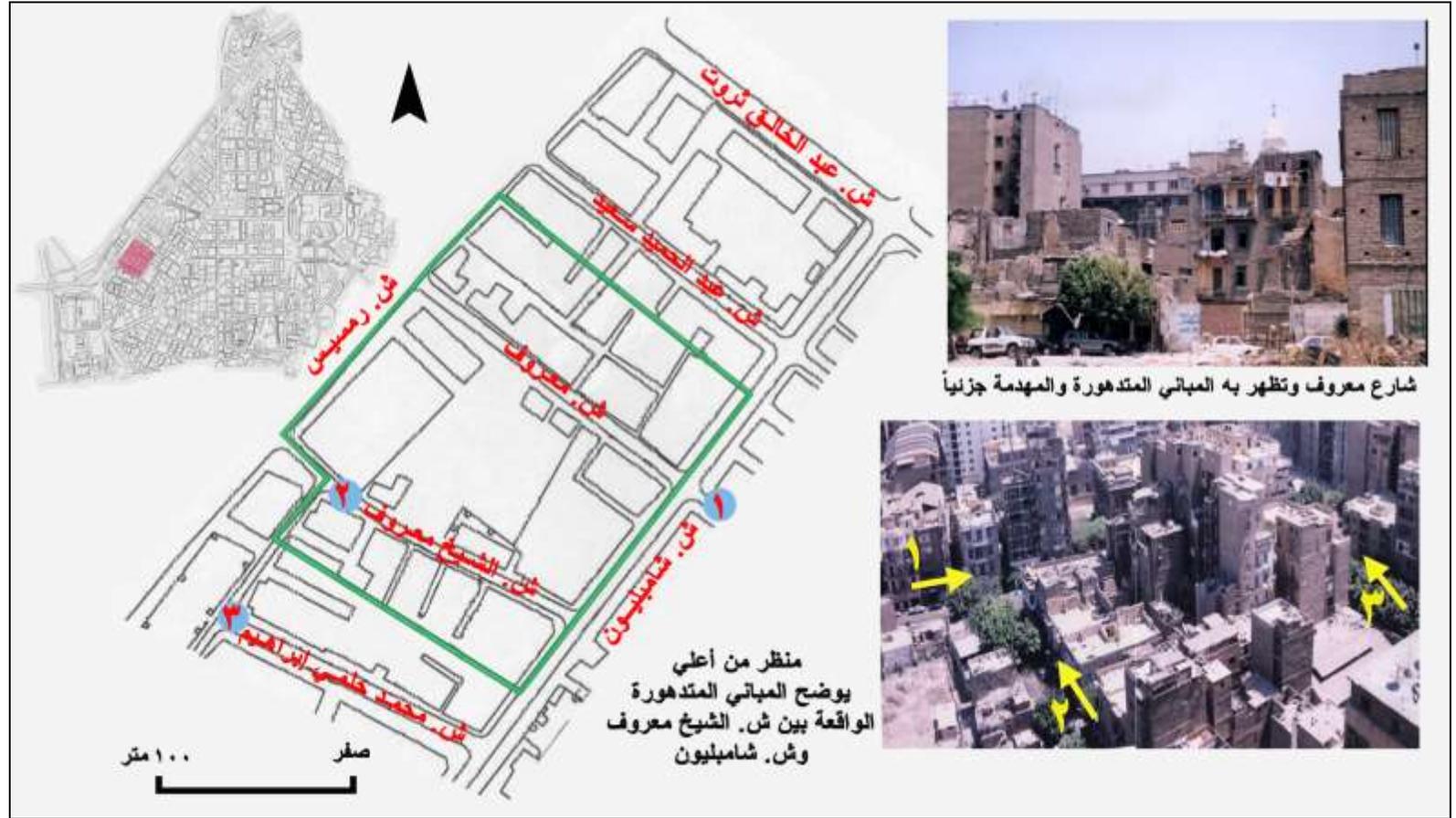
(٤) : مدخل شارع " مشنهر "  
ويصل بين شرعي " رشدي "  
و " محمد فريد "



(١) : مبنى يقع بين حارة " الكفروة "  
علي اليمين وحارة " علم الدين " علي اليسار



(٢) : مدخل حارة " علم الدين "  
من شارع " رشدي "



شكل ( ٤-٣٦ ) : منطقة " معروف " المتدهورة الواقعة بين شاري شامبليون ورمسيس

ملاحظات	قواعدها الاقتصادية	موقعها الإداري	المناطق المتدهورة بالمركز وحدودها
يتكون الجزء الأول من شبكة شوارع عضوية معظمها شوارع مشاه ( حارات ، أزقه ، دروب ) ومباني منخفضة ومتدهورة بينما المباني ذات الطابع المعماري المميز تقع بالشوارع الرئيسية علي حدود هذا الجزء . الجزء الثاني يتكون من نسيج مخطط وتدهورت كثيراً من مبانيه إلي درجة كبيرة وبعضها مباني ذات قيمة .	الجزء الأول ( كلوت بك ) : تشتهر بتجارة قطع غيار الأجهزة المنزلية ( سخانات ، بوتاجازات ، خلاطات ) كما توجد بها تجارة الملابس والأحذية وورش تصنيع الملابس ، أيضاً توجد بها تجارة الزجاج السليم المسترجع من مناطق الزبالين وتجار الروبايكي . الجزء الثاني ( الريحاني ) : تشتهر بتجارة قطع غيار أجهزة التبريد ( التلاجت وأجهزة التكييف ) وكذلك الغسالات والمحركات الكهربائية .	تتكون من جزئين : الجزء الأول يتكون من المثلث الواقع بين شوارع كلوت بك والجمهورية ونجيب الريحاني ويقع معظمه بشياخة القبيلة وجزء صغير منه بشياخة كلوت بك ، قسم الأزيكية - حي عابدين . الجزء الثاني يتكون من المثلث الواقع بين شوارع نجيب الريحاني وعلي الكسار والجمهورية ، ويقع بشياخة الريحاني - قنطرة الدكة سابقاً ، قسم الأزيكية - حي عابدين .	١- كلوت بك والريحاني المنطقة الواقعة بين ميدان رمسيس وحديقة الأزيكية وشارعي كلوت بك والجمهورية ، ( شكل ٤-٣٢ ) .
معظم المساكن خالية من السكان لسوء حالتها وارتفاعها لا يزيد عن أرضي ودورين ، بعض المباني تهدمت ويعمل منها الجزء التجاري بالدور الأرضي فقط وقد تحولت بعض المساكن الخالية من السكان إلي ورش لتصنيع الملابس . بدأت تظهر المباني الحديثة علي نفس النسيج القديم وبعضها تجاوز الارتفاع القانوني ( شكل ٤-٣٣ ) .	تشتهر بتجارة لوازم العمارات والحديد والاكسسوارات والبويات وتجارة الورق ( جملة ) وكذلك تجارة الملابس والمصنوعات الجلدية ، كما يوجد بها ورش لتصنيع الملابس .	تشغل جزء من شياخة درب الجنينة بقسم الموسكي - حي الموسكي	٢- الرويعي تقع بين ميداني العتبة والغازيندار وشوارع الجيش وكلوت بك وغيب النوبي ، ( شكل ٤-٣٣ ) .

جدول ( ٤-١٠ ) : المناطق المتدهورة بمركز مدينة القاهرة ، حدودها ، موقعها الإداري وقواعدها الاقتصادية

ملاحظات	قاعدها الاقتصادية	موقعها الإداري	المناطق المتدهورة بالمركز وحدودها
تتكون شوارعها الداخلية من نسيج عضوي مكون من حارات ودروب .	تشتهر بتجارة لوازم الإضاءة والكهرباء مثل الأسلاك ومفاتيح الكهرباء وكشافات الإضاءة والكابلات وغيرها ، بينما تجارة الأجهزة الكهربائية تقع بشوارع عبد العزيز .	يقع الجزء المحصور بين شوارع العشماوي و البيدق و الجمهورية و حارة الطواشي بالإضافة إلي المثلث الواقع بين شارع عبد العزيز و البيدق بشيخة العشماوي ، قسم الموسكي - حي الموسكي ، بينما الجزء الواقع بين حارة الطواشي وشارع رشدي و الجمهورية يقع بشيخة القوالة ، قسم عابدين - حي عابدين .	٣- العشماوي تقع بين شوارع " العشماوي " شمالاً و " رشدي " جنوباً و " عبد العزيز " شرقاً و " الجمهورية " غرباً ، شكل ( ٣٤-٤ ) .
تتكون المنطقة من نسيج عضوي مكون من حارات ودروب ومعظمها خالي من السكان بسبب انهيار أجزاء من المباني المتدهورة بعد زلزال أكتوبر ١٩٩٢م ومعظم السكان تم تسكينهم بحي السلام ، وتستخدم بعض الوحدات الخالية كورش لتصنيع الملابس ، وقد قامت بعض المباني الحديثة داخل المنطقة علي نفس نسيجها العضوي ، بينما المثلث المقابل لمحافظة القاهرة استخدامه سكني تجاري وبعض مبانيه ذات طابع معماري مميز .	توجد بالمنطقة بعض الورش لتصنيع الملابس والجلود .	الجزء المحصور بين شوارع رشدي و الجمهورية و عبد السلام عارف و محمد فريد يقع بشيخة الساحة ، بينما المثلث المحصور بين شوارع عبد السلام عارف و الجمهورية و علي باشا ذو الفقار يقع بشيخة البلاقسة ، وتقع كلا الشياختين الساحة و البلاقسة بقسم عابدين - حي عابدين .	٤- الساحة تقع بين شوارع " رشدي " شمالاً و " علي باشا ذو الفقار " جنوباً و " الجمهورية " شرقاً و " محمد فريد " غرباً ، شكل ( ٣٥-٤ ) .
تعتبر امتداد لمحلات بيع قطع غيار السيارات المتمركزة بشوارع رمسيس وشوارع سوق التوفيقية والبورصة وسيد درويش ( زكي سابقاً ) بقسم الأزبكية .	بيع قطع غيار السيارات .	تقع بشيخة معروف ، قسم قصر النيل - حي غرب .	٥- معروف تقع بين شوارع " عبد الحميد سعيد " شمالاً و " محمد حلمي إبراهيم " جنوباً و " شامبليون " شرقاً و " رمسيس " غرباً ، شكل ( ٣٦-٤ ) .

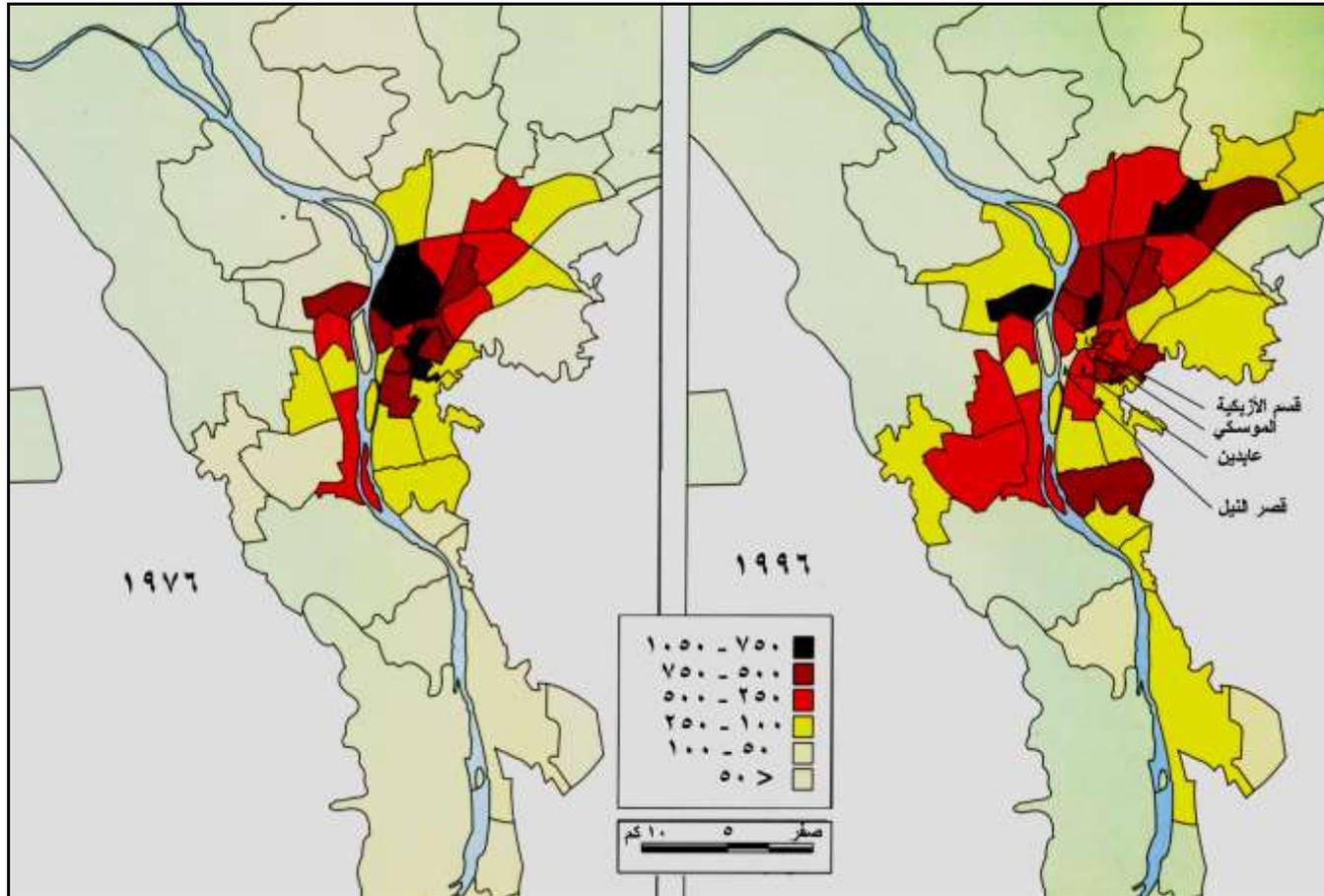
جدول ( ٤-١٠ ) : المناطق المتدهورة بمركز مدينة القاهرة ، حدودها ، موقعها الإداري وقاعدها الاقتصادية

القسم	تعداد السكان ١٩٦٠	تعداد السكان ١٩٦٦	معدل النمو نسمة	تعداد السكان ١٩٨٦	تعداد السكان ١٩٧٦	معدل النمو نسمة	تعداد السكان ١٩٩٦	معدل النمو نسمة
قصر النيل	٤٣.٠٩٤	٤٠.٩٧٩	- ٤.٩	١٧.٧٠٨	١٩.٥٣٢	- ٥٢.٣	١٢.٩٣٥	- ٢٧
عابدين	٩٤.٩٦٩	٩٨.٥٣٠	+ ٣.٦	٦٤.٩٤٩	٨٧.٧٥٩	- ١٠.٩	٤٨.٧٠٤	- ٢٥
الأزبكية	٦٤.٠٣٢	٦٣.٦٩٧	- ٠.٥	٤٥.١٨٨	٥٩.٤٧٣	- ٦.٦	٣٠.٣٧٥	- ٢٥
الموسكي	٣٨.٤٦٩	٣٦.٢٩٦	- ٥.٦	٤٣.٢٧٥	٥٨.١٨٩	+ ٦٠.٣	٢٨.٥٨٢	- ٤٠
القاهرة	٣.٣٤٨.٧٧٩	٤.٢١٩.٨٥٣	+ ٢٦	٥.٨٦٨.٦٩٥	٤.٨٠٠.٨٩٣	+ ١٣.٧	٦.٨٠٠.٩٩٢	+ ١٥.٦

جدول ( ٤ - ١١ ) : تطور عدد سكان أقسام منطقة الدراسة - مركز مدينة القاهرة - مقارنة بمحافظة القاهرة بالتعدادات الخمس الأخيرة ( ١٩٦٠ حتى ١٩٩٦ ) ومعدل نموها (١)

القسم	تعداد ١٩٧٦		تعداد ١٩٨٦	
	عدد الوحدات السكنية	عدد الوحدات السكنية المستخدمة في أنشطة اقتصادية	عدد الوحدات السكنية	عدد الوحدات السكنية المستخدمة في أنشطة اقتصادية
قصر النيل	١٥٨٤٧	١٨٧٨	٨٥٨٧	٢١٩٠
عابدين	٢٦٧٤١	٥٩٢٥	٢٦٧١٣	٦١٠٤
الأزبكية	١٦٣٨٨	٣٠٣٣	١٤٧٢٢	٢٩٧٠
الموسكي	١٣٥٥٩	١٩٨٠	١٣٠٦٢	٢٥٤٦

جدول ( ٤ - ١٢ ) : الوحدات السكنية المستخدمة في أنشطة اقتصادية بمركز مدينة القاهرة في تعدادي ١٩٧٦ و ١٩٨٦م بأقسام منطقة الدراسة



شكل ( ٤-٣٧ ) : تطور الكثافة السكانية بالقاهرة الكبرى بتعدادي ١٩٧٦ و ١٩٩٦ م موضحاً عليها أقسام مركز مدينة القاهرة ( منطقة الدراسة التطبيقية )  
( مرجع رقم ٤٢ ص ٥٠ )

## ٤-٢-٦ نقص عدد سكان المركز ( تابع )

ويرجع انخفاض سكان مركز مدينة القاهرة إلى ما يلي :

- ١- تخفيض القيمة الإيجارية للمساكن بدءاً من عام ١٩٥٢م وبأثر رجعي من عام ١٩٤٤م وتجميدها في الستينات مما أدى إلى نقص صيانة المباني وتدهورها وتركها من قبل سكانها ، وقد احتفظ بعض السكان بوحدهم خالية بدون استخدام حيث أظهرت نتائج البحث الميداني أن متوسط الوحدات الخالية بمنطقة الدراسة ١٤.٣% \* كما أن بعض السكان تركوا وحداتهم نظير الحصول على خلو رجل من المالك مما أدى إلى تغيير استخدام بعضها إلى النشاط الاقتصادي ( مكاتب ، شركات ، مخازن ) كما يوضح جدول ( ٤ - ١٢ ) ، ويلاحظ أن نسبة الوحدات السكنية التي تم تحويلها إلى النشاط الاقتصادي بتعداد ١٩٨٦م قد قاربت من ربع الوحدات السكنية للأقسام الأربعة وهي نسبة مرتفعة وتعطي مؤشر لانخفاض عدد السكان والرصيد السكني لصالح زيادة الأنشطة بالمركز ، ويمكن التعرف على الوحدات المغلقة والتي تم تحويلها إلى نشاط اقتصادي بزيارة المنطقة ليلاً حيث تظهر غير مضاعة نظراً لخلوها من السكان في الأولي ولتوقف العمل بها بالثانية حوالي الساعة الخامسة مساءً .
- ٢- زيادة المشاكل بالمركز وخاصة زيادة أعداد المركبات والتلوث والضوضاء الناتج عنها ونقص أماكن انتظار السيارات وبخاصة في النصف الأول من الثمانينات مما أدى إلى هجرة سكانها والانتقال إلى مناطق أعلى مستوي .

وينتج عن رحيل السكان عن المركز وانتقالهم إلى مناطق أخرى إلى الإحلال التدريجي لطبقة السكان بقدم طبقة أخرى أقل في المستوى الاجتماعي، مما يؤدي إلى تدهوره الاجتماعي ونقص الأنشطة الاقتصادية به تدريجياً مع الزمن ما لم يتم المحافظة عليه وإعادة تأهيله بتجديد مبانيه ذات القيمة وإحياء أنشطته وخاصة الأنشطة الترفيهية بغرض جذب السكان إليه .

## الخلاصة :

يتضح من عرض مشاكل مركز مدينة القاهرة أن الزيادة الكبيرة لأعداد المركبات بالمدينة هي السبب الرئيسي في معظم المشاكل التي يعاني منها حيث تسبب الازدحام ونقص أماكن انتظار السيارات والتلوث والضوضاء . ويوضح جدول ( ٤ - ١٣ ) مشاكل مركز مدينة القاهرة وأسبابها والآثار الناتجة عنها ، وشكل ( ٤-٣٨ ) مشاكل مركز مدينة القاهرة موقعة علي خريطة منطقة الدراسة .

\* أنظر الإمكانات العمرانية المتوفرة بالمركز ( ٤-٢-١/١ ) وجود وحدات سكنية خالية ص ص ٣٠٠ - ٣٠٤ بالفصل الرابع .

الآثار الناتجة عنها	أسبابها	مشاكل المركز
<ul style="list-style-type: none"> <li>- بداية ظهور عدة أبراج حديثة معظمها إدارية .</li> <li>- بداية فقدان طابع المنطقة التاريخي لعدم ملائمة واجهات المباني الحديثة وكذلك التعليلات لواجهات المباني ذات الطابع التاريخي المميز للمنطقة .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الطلب الكبير علي أراضي البناء للاستثمار مع بداية الانفتاح الاقتصادي ( ١٩٧٤ - ١٩٨٢ م ) وندرة الموجود منها بالمدينة وخاصة بمركزها أدى إلي الارتفاع الكبير والمفاجئ في أسعار الأراضي للمضاربة عليها وترتب عليه زيادة ارتفاعات المباني لتعظيم الاستفادة من قيمة الأراضي وتحقيق الربح السريع .</li> <li>- عدم الالتزام بتطبيق الارتفاع القانوني للمباني طبقاً للمادة ١٣ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦م وهو ارتفاع مرة ونصف عرض الشارع .</li> </ul>	<p>١ - الامتداد الرأسي والتعدي علي طابع المنطقة التاريخي</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حدوث الاختناقات المرورية الحادة وخاصة في أوقات الذروة مما يؤدي إلي إهدار الوقت واستهلاك الوقود والتأثير علي الناتج القومي .</li> <li>- أدى الازدحام بأعداد المركبات المتزايدة بالشوارع إلي تلوث هواء المركز وزيادة الضوضاء به مما ساهم في ترك كثير من سكان المنطقة لوحدهم السكنية تدريجياً هرباً من المشاكل الموجودة بها مع احتفاظهم بها خالية مما أدى إلي نقص الرصيد السكني بمركز المدينة وإهدار لقيمتها الاقتصادية .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- زيادة عدد السكان وكثرة عدد الرحلات اليومية .</li> <li>- تجاوز الارتفاع القانوني للمباني .</li> <li>- تغيير استخدام بعض الوحدات السكنية إلي إدارية أو تجارية مما ترتب عليه زيادة أعداد السيارات .</li> <li>- سوء حالة الشوارع تؤدي إلي بطء حركة المرور وازدحامها .</li> <li>- وجود تجارة الجملة بشارع عبد العزيز أدى إلي ازدحام الجزء القريب من القاهرة القديمة بالسيارات والمشاة .</li> <li>- عدم وجود أماكن كافية لوقوف السيارات يؤدي إلي وقوفها في الأماكن الممنوعة مما يسبب ضيق الشوارع واختناقها .</li> <li>- اشغالات الأرصفة بالباعة الجائلين في معظم الشوارع الرئيسية بالمركز أدى إلي ازدحامها وإعاقة حركة المشاة بها كما في شوارع رمسيس والجلاء وطلعت حرب وقصر النيل وغيرها بالإضافة إلي إشغال شارع بكامله وهو شارع الجوهري بالقرب من ميدان العتبة مما أدى إلي منع مرور المركبات به .</li> </ul>	<p>٢ - الازدحام</p>

الآثار الناتجة عنها	أسبابها	مشاكل المركز
<ul style="list-style-type: none"> <li>- استغلال الشوارع كأماكن لإيواء السيارات وذلك بالانتظار المخالف ( صف ثاني ) في بعض الشوارع الرئيسية وكثيراً من الشوارع الجانبية .</li> <li>- استغلال أرصفة المشاة كأماكن لانتظار السيارات واختلاط سير المشاة بالسيارات في الشوارع مما يؤدي إلي تعرض حياتهم للخطر أيضاً لعرقلة المرور بالشوارع .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- زيادة الطلب علي أماكن وقوف السيارات بمركز المدينة وخاصة بعد سياسة الانفتاح الاقتصادي لزيادة الأنشطة به مما أدى إلي زيادة عدد الرحلات اليومية منه وإليه .</li> <li>- أدت عدم كفاءة وسائل النقل العام وزيادة الدخل وارتفاع ملكية السيارات إلي زيادة الطلب علي أماكن الانتظار .</li> <li>- تغيير استخدام الأماكن المخصصة لإيواء السيارات في بعض المباني بعد الانتهاء من تنفيذها وذلك باستخدامها في أنشطة تجارية أو إدارية بالمخالفة للمادة ١١ مكرر من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ م .</li> </ul>	<p>٣- نقص أماكن انتظار السيارات</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>للتلوث تأثير ضار علي صحة الإنسان وبالتالي علي إنتاجيته وعلني مستوي الدخل القومي حيث :</li> <li>- يضر أول أكسيد الكربون بخلايا المخ ويؤدي إلي زيادة الإصابة بأمراض الجهاز التنفسي .</li> <li>- يؤدي ملوث الرصاص إلي الإصابة بالأنيميا وإصابة الجهاز العصبي كما يؤدي إلي إصابة الأطفال بدرجات متفاوتة من التخلف العقلي .</li> <li>- تؤدي الجسيمات العالقة بالجو إلي تآكل مواد البناء لاحتوائها علي مركبات سامة كما تمنع الحرارة الموجودة بالشوارع من الإشعاع والنفوذ إلي خارج الغلاف المحيط بالمدينة مما يؤدي إلي رفع درجة الحرارة من ٣ - ٥ م بالمركز .</li> <li>- تؤدي الضوضاء في مناطق الازدحام إلي فقد حاسة السمع في سن مبكرة والإصابة بأمراض ضغط الدم والقلب والاضطراب العصبي .</li> <li>- تقلل الضوضاء من التركيز في الأعمال الذهنية والقدرة علي اتخاذ القرارات وتؤثر علي إنتاجية الفرد وبالتالي تقلل من الناتج القومي .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>وجود أعداداً متزايدة من المركبات بمدينة القاهرة أدى إلي تلوثها بدرجة كبيرة وخصوصاً بمركزها الذي يمر به ويقصده عدداً كبيراً من المركبات التي يحتوي عادمها علي ٢٠٠ مركب كيميائي أكثرها خطورة غاز أول أكسيد الكربون وأكاسيد الرصاص وأملاحه .</li> <li>- تحيط بمدينة القاهرة عدة مناطق صناعية تؤثر إنبعاثاتها السامة علي مركزها وخاصة مسابك الرصاص بشبرا الخيمة حيث تعتبر المصدر الرئيسي لملوث الرصاص .</li> <li>- يصدر عن المصانع وعادم السيارات كمية من الجسيمات الضارة العالقة بالجو التي تحتوي علي مركبات سامة .</li> </ul> <p>أهم مصادر الضوضاء بمركز المدينة هي :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- وسائل المواصلات المختلفة التي يزدحم بها مركز المدينة حيث تمثل وسائل النقل عموماً ٦٠% من أسباب الضوضاء لكثرة استخدام آلات التنبيه والضوضاء الناتجة عن صوت المحركات.</li> <li>- تواجد بعض الورش الحرفية حيث يوجد بمركز المدينة بعض</li> </ul>	<p>٤- التدهور البيئي</p> <p>أ - تلوث الهواء</p> <p>ب - التلوث بالضوضاء</p>

مشاكل المركز	أسبابها	الآثار الناتجة عنها
ب - التلوث بالضوضاء ( تابع )	الورش المقلقة للراحة مثل ورش الحدادة والسمكرة بقسم الأزيكية وبعضاً منها بقسم عابدين ( تم نقل معظم الورش بقسم عابدين وجميع الورش بقسم قصر النيل بشيخة معروف إلي الدويقة ) .	
٥- وجود مباني ومناطق متدهورة بمركز المدينة	- قدم عمر المباني حيث يرجع عمر الكثير منها إلي أكثر من مائة عام . - ضعف الصيانة أو انعدامها لانخفاض القيمة الإيجارية بالوحدات السكنية .	- رحيل بعض السكان من المركز ( منطقة الدراسة ) بسبب تدهور المباني . - إهدار القيمة الاقتصادية للأراضي التي تشغلها المناطق المتدهورة لسنوات طويلة بعدم استغلالها وذلك بإقامة مباني تستوعب الأنشطة المتزايدة بالمركز .
٦- نقص عدد سكان المركز	- أدي وجود المشاكل السابقة بمركز المدينة وهي الازدحام ونقص أماكن انتظار السيارات وتلوث الهواء والتلوث بالضوضاء ووجود مباني ومناطق متدهورة إلي هجرة السكان إلي خارج المركز طلباً لمستوي معيشي أفضل .	- رحيل السكان عن مساكنهم أدي إلي تحول بعضها إلي الاستخدام الاقتصادي ونمو أنشطة المركز علي حساب الرصيد السكني به مما أدي إلي اضطرابه وعدم اتزانه وبداية تدهوره الاجتماعي ثم الاقتصادي بالإضافة إلي التدهور العمراني سابقاً .

جدول ( ٤ - ١٣ ) : مشاكل مركز مدينة " القاهرة " ، أسبابها والآثار الناتجة عنها

- مباني متعددة على طابع المنطقة التاريخي
- مباني متجاورة للارتفاع و متدنية على طابع المنطقة التاريخي
- تغطية غير منسجمة مع طابع المنطقة التاريخي
- مباني ذات حالة متدهورة
- حدود مناطق متدهورة
- شوارع ذات حالة رديئة
- شوارع مزدحمة بالمركبات
- اختلافات مرورية
- ازدياد بسبب تجارة الجملة (ش. عيد المزين)
- ازدياد بسبب الباعة الجاهلين (ش. الجوهري)
- مناطق ملوثة بالرساس و الجسيمات العالقة (مشروع تحسين هواء القاهرة نتاج عام ٢٠٠٠)
- شوارع مزدحمة و ملوثة بالجسيمات العالقة (ملاحظة الباحثة)
- حدود الاقسام الادارية

١  
تغطية غير منسجمة مع طابع المباني والمنطقة التاريخي  
ش. أحمد عربي

٢  
مبني متدني على طابع المنطقة التاريخي  
مول طلعت حرب  
ش. طلعت حرب



٩ فندق إيدن بالاس ناصية نجيب الريحاني وعلي الكسار  
مبني متدهور ذو طراز معماري مميز متوقف عن الإستخدام  
منطقة كلوت بك ونجيب الريحاني المتدهورة - قسم الأريكية



٨ شارع الجوهري (سوق الجوهري)  
بالقرب من ميدان العتبة  
الذي يحتله الباعة الجاهلين  
منطقة الرويعي - قسم الموسكي



٣ برج بنك مصر  
متجاوز للارتفاع ومتدني على طابع المنطقة للتاريخي  
( ١٥١ ش. محمد فريد - قسم عابدين )



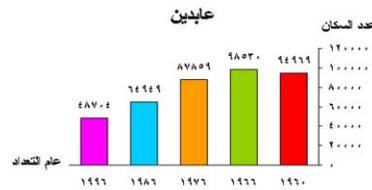
٤ الازدحام المروري بالشوارع الرئيسية في أوقات الذروة



٥ شارع معروف وتظهر به المباني المتدهورة والمهدمة جزئياً  
منطقة معروف المتدهورة - قسم قصر النيل



٦ مبني متدهور بين حارتي الكفاوة وعلم الدين  
منطقة الساحة المتدهورة - قسم عابدين



٧ حارة الطواشي  
منطقة العشماوي - قسم عابدين

شكل ( ٤-٣٨ ) : مشاكل مركز مدينة " القاهرة " ( منطقة الدراسة التطبيقية )

الفصل الثالث :

الحلول القائمة لحل مشاكل مركز مدينة

" القاهرة " وإعادة تأهيله

## ٣-٤ الحلول القائمة لحل مشاكل مركز مدينة " القاهرة "

## وإعادة تأهيله

تعاني مدينة " القاهرة " من مشاكل المدن الكبرى والتي تظهر بشكل واضح بمركزها وقد تم استعراضها بالفصل السابق ، وقامت الدولة بالتعامل مع مركز المدينة لحل مشاكله وإعادة إحيائه وتأهيله بجعله منطقة جذب للسكان المقيمين خارجه ومنطقة إقامة مريحة للسكان بداخله بإتباع أسلوبين هما :

- حل مشاكل المركز كجزء من إقليم القاهرة الكبرى حيث يمثل جزءاً منها وتتبع معظم مشاكله من مدينته المتضخمة .
- إعادة إحيائه باستخدام أساليب الحفاظ والتجديد لمبانيه التي أهملت لفترات طويلة وتدهور الكثير منها وكاد يتوقف نشاط بعضها الاقتصادي مثل بعض المراكز والمحلات التجارية ، ثم الحفاظ علي قطاعات من نسيجه العمراني وأخيراً الحفاظ علي النسيج العمراني كاملاً ، وحل مشاكله كمنطقة قائمة بذاتها بتقليل الازدحام والتلوث بعدة أساليب .

## ٣-٤-١ الحلول القائمة لحل مشاكل مركز مدينة " القاهرة "

## كجزء من إقليم القاهرة الكبرى

قامت الدولة بجهود عديدة لحل مشاكل مدينة " القاهرة " ومركزها من خلال وضع مخططات لإقليم القاهرة الكبرى والتي تم استعراضها بالفصل الثالث من الباب الثالث مثل إنشاء المدن الجديدة ومترو الأنفاق والطريق الدائري لتخفيف الازدحام والضغط الواقع عليه ، أيضاً تنفيذ مشروع تحسين هواء القاهرة الكبرى ونقل الورش الملوثة للبيئة إلي خارج المدينة لتأثر هوائه بالملوثات الموجودة داخل المدينة وخارجها كما سبق شرحه .

## ٣-٤-١-١ إنشاء المدن الجديدة

استند مخطط القاهرة الكبرى لعام ١٩٧٠م علي إقامة مدن جديدة مكتفية ذاتياً لتكون بمثابة مراكز جذب عمرانية لامتناهات المهجرين الجدد إلي القاهرة الكبرى ، وقد أدت الصعوبات المرتبطة بارتفاع تكلفة إقامة مجتمعات جديدة بعيدة عن القواعد الاقتصادية القائمة وعدم توفر التمويل اللازم إلي تعديل مفهوم الاكتفاء الذاتي وإلي التأكيد بدرجة أكبر علي المدن التابعة مثل السادس من أكتوبر والعبور وبدر ، وقد بلغ عدد المدن الجديدة التي تم إنشائها في مصر ١٧ مدينة جديدة كما يوضح شكل ( ٣٩-٤ ) وذلك في الفترة بين عامي ١٩٧٧ - ٢٠٠٠م متضمنة الثلاث تجمعات الجديدة حول القاهرة الكبرى . ويمكن تصنيف هذه المدن إلي ثلاثة أجيال وذلك بخلاف المدن الواعدة .

الجيل الأول : يشمل مدن العاشر ، السادات ، ١٥ مايو ، ٦ أكتوبر ، برج العرب الجديدة ، الصالحية الجديدة ، دمياط الجديدة ، وبدأ الاستيطان بالفعل في هذه المدن من حيث توفر الوحدات السكنية والخدمات اللازمة وشبكات البنية الأساسية والمصانع .

الجيل الثاني : يشمل مدن العبور ، بدر ، النوبارية الجديدة ، بني سويف الجديدة ، المنيا الجديدة وقد بدأ الاستيطان في بعض منها .

الجيل الثالث : يشمل مدن الشروق ، الشيخ زايد ، طيبة الجديدة ، وذلك بالإضافة إلي التجمعات

الجديدة حول القاهرة ( الأول ، الثالث ، الخامس ) - القاهرة الجديدة - ، أسيوط الجديدة ، ويجري الآن تزويد هذه المجموعة من المدن بالبنية الأساسية والخدمات لتكون مؤهلة لاستقبال السكان الجدد .  
المدن الواعدة : وهي الفيوم الجديدة ، قنا الجديدة ، أسوان الجديدة ، سوهاج الجديدة ، إخميم الجديدة .

وقد أوصت دراسة خريطة مصر في إطار الإستراتيجية الشاملة حتى عام ٢٠١٧ م بأن تكون أولوية التنمية البشرية والتعمير للمناطق ذات الإمكانيات الاقتصادية المؤكدة والتي تدعمها البنية الأساسية اللازمة وفي نفس الوقت تكون قريبة من العمران ، وهذه المناطق هي :  
القاهرة الكبرى ، الاسكندرية ، والمدن القائمة بالوادي ( المدن التوأم ) وذلك من خلال خطة قصيرة المدى <sup>(١)</sup> .

والياً يقيم بالمدن الجديدة ٤% من سكان القاهرة الكبرى بينما كان مخطط لها ١٧% .  
ويوضح جدول ( ٤-١٤ ) عدد السكان المستهدف في بعض المدن وعدد السكان بتعداد ١٩٩٦ م .

نسبة الإشغال بالمدينة %	عدد السكان عام ١٩٩٦ م	عدد السكان المستهدف	المدينة
٩.٦	٤٧.٨٣٩	٥٠٠.٠٠٠	١٠ رمضان
٧	٣٥.٣٥٤	٥٠٠.٠٠٠	٦ أكتوبر
٦٥.٦	٦٥.٥٦٠	١٠٠.٠٠٠	١٥ مايو
٠.٠٩	٢٤٨	٢٥٠.٠٠٠	بلد
٣.٣	١٦.٣١٢	٥٠٠.٠٠٠	السادات
٠.٤	٩٩٧	٢٥٠.٠٠٠	العبور

جدول ( ٤-١٤ ) : عدد السكان المستهدف لبعض المدن الجديدة ونسبة الإشغال بها  
( المصدر : تعداد السكان لعام ١٩٩٦ م الصادر من الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء )

ويوضح الجدول السابق قلة عدد السكان بالمدن الجديدة ، وترى الباحثة أن السبب الرئيسي في ذلك الانخفاض يرجع إلي عدم ربط المدن الجديدة بوسيلة مواصلات سريعة ومريحة كما حدث عند إنشاء ضاحية مصر الجديدة حيث تم إنشاء مترو مصر الجديدة في بداية إنشائها مما ساعد علي نموها ، أيضاً فإن عدم توفير الخدمات اللازمة بالمدن الجديدة يؤدي إلي عدم إقبال السكان علي الإقامة بها ولذلك يجب الإسراع بربط هذه المدن بالقاهرة بوسيلة مواصلات سريعة كالمetro الكهربائي السريع الذي سيؤدي إلي الاستفادة من هذه المدن وعدم إهدار الخدمات والمرافق التي أنشئت بها .



## ٣-١-٢ إنشاء مترو الأنفاق

أجريت العديد من الدراسات لحل مشكلة النقل والمرور داخل القاهرة منذ عام ١٩٥٤م باشتراك مكاتب خبرة أجنبية عديدة \* وأجمعت كافة التقارير المقدمة أن حل مشكلة النقل والمرور بإقليم القاهرة الكبرى يتطلب إنشاء شبكة من خطوط مترو الأنفاق لربط أطراف العاصمة بمركز المدينة حيث تجاوزت مطالب النقل علي بعض محاور النقل الرئيسية الحجم الذي يمكن تغطيته بوسائل النقل السطحي من أتوبيسات - ميني باص - ترام - أتوبيس نهري - مترو مصر الجديدة - ميكرو باص - سكك حديد الضواحي . وهناك قاعدة متبعة في كثير من الدول المتقدمة وهي أنه إذا زاد عدد السكان عن مليون نسمة وجب تنفيذ شبكة من خطوط المترو والتي غالباً يطلق عليها مترو الأنفاق<sup>(١)</sup> حيث يسير المترو تحت الأرض في المناطق المزدهمة مثل مركز المدينة وبعض المناطق التي تكثر بها الحركة السطحية والإزدحام بوسائل المواصلات المختلفة ، كما يسير المترو فوق الأرض أيضاً معزولاً بأسوار لتحقيق السرعة المطلوبة .

وقد أوصي مخطط القاهرة الكبرى لعام ١٩٨٣م بإنشاء مترو الأنفاق لتحسين فعالية النقل إذ يتميز بسرعه وقدرته علي حمل أعداداً كبيرة من الركاب تبلغ ٦٠ ألف راكب كل ساعة في الاتجاه الواحد، كما أنه لا يتعارض مع حركة السيارات الأخرى ولا ينتج عنه أي نوع من الملوثات ، ولذلك يعتبر عدم تلوث البيئة هو الاستثمار غير المباشر لمترو الأنفاق .

ومترو أنفاق القاهرة الكبرى هو أول مترو أنفاق في أفريقيا والشرق الأوسط ، ويتكون المشروع من إنشاء ثلاثة خطوط هي : الخط الإقليمي والخط الحضري الأول والثاني . ويختلف الخط الإقليمي في أنه يخدم الإقليم بالكامل شاملاً الضواحي حتى ولو كانت منفصلة مثل ضاحية حلوان والمرج بينما الخط الحضري يسير بكامله داخل الكتلة السكنية للمدينة وتم تشغيل المرحلة الأولى من الخط الأول عام ١٩٨٧م .

ويخترق مترو الأنفاق مركز المدينة - منطقة الدراسة - في عدد ٧ محطات تحت الأرض منها ٤ محطات بالخط الإقليمي و ٣ محطات بالخط الحضري الأول بينما هناك محطة ثامنة لم تنفذ بعد، وتحقق خطوط مترو الأنفاق الثلاثة شبكة متكاملة للربط بين جميع أطراف العاصمة ومركز المدينة، وقد زادت شبكة مترو الأنفاق من أهمية مركز المدينة مما رفع من قيمة الأرض ولذلك يجب استثمارها أعلى استثمار ممكن .

ويوضح شكل (٤-٤) خطوط مترو الأنفاق بالقاهرة الكبرى ومركز المدينة ، كما يوضح جدول (٤-١٥) بيان بخطوط مترو أنفاق القاهرة ومسارها وأطوالها وعدد محطاتها ومراحلها .

## ٣-١-٣-٤ إنشاء الطريق الدائري

كان أول اقتراح بإنشاء الطريق الدائري في مخطط عام ١٩٧٠م ولكن لم يتم تنفيذه للعديد من الظروف السياسية والاقتصادية التي حدثت قبل وبعد حرب ١٩٧٣م ، وقد أوصي مخطط عام ١٩٨٣م بضرورة تنفيذ الطريق الدائري حول الكتلة العمرانية الأساسية لإقليم القاهرة الكبرى وذلك لتحقيق الأهداف التالية :

- ربط مداخل الطرق الرئيسية بعضها ببعض دون اختراق مركز المدينة ، وإبعاد المرور العابر القادم من جميع الاتجاهات والمنتجه إلي خارج الإقليم من الدخول إلي الكتلة السكنية وبالتالي تحسين المرور داخل المدينة ومركزها .
- ربط الصحراء الشرقية بالصحراء الغربية وتوجيه امتداد العمران ناحية الصحراء حيث يوفر

\* قامت مكاتب خبرة فرنسية وبريطانية وسوفيتية ويابانية بدراسة مشكلة المرور بالقاهرة بدءاً من عام ١٩٥٤م وحتى عام ١٩٦٦م .

(١) مرجع رقم ١٩ ص ص ٣٧ ، ٥٢ .



شكل ( ٤-٠٠٤ ) : محطات مترو الأنفاق بخطوطه الثلاثة المارة بمركز مدينة القاهرة (٢)

شكل ( ٤-٠٠٤ ) أ : خطوط مترو الأنفاق بالقاهرة الكبرى الثلاثة (١)

شكل ( ٤-٠٠٤ ) ب : خطوط مترو الأنفاق الثلاثة بالقاهرة الكبرى ومحطاتها بمركز مدينة القاهرة

مرآله	عدد محطاته	طوله كم	نوع الخط ومساره
<p>المرحلة الأولى : ( حلوان - رمسيس ) وانتهت في أكتوبر ١٩٨٧ م . المرحلة الثانية : ( رمسيس - المرج ) وانتهت في إبريل ١٩٨٩ م .</p>	<p>٣٣ محطة منها ٥ محطات تحت الأرض وهي سعد زغلول - السادات ( التحرير ) - جمال عبد الناصر - عرابي - مبارك . ( تقع جميع المحطات تحت الأرض بمركز المدينة - منطقة الدراسة - فيما عدا محطة سعد زغلول تقع خارج منطقة الدراسة ) .</p>	٤٣	<p>الخط الإقليمي ( حلوان - المرج ) يخدم الإقليم بالكامل شاملاً الضواحي</p>
<p>المرحلة الأولى : ١١ كم ( شبرا الخيمة - السادات ) وانتهت في أكتوبر ١٩٩٦ م . المرحلة الثانية : ٥ كم ( السادات - جامعة القاهرة ) وانتهت في سبتمبر ١٩٩٧ م . المرحلة الثالثة : ٣ كم ( جامعة القاهرة - ضواحي الجيزة ) وانتهت في إبريل ١٩٩٩ م .</p>	<p>١٨ محطة منها ١٢ محطة تحت الأرض .</p>	١٩	<p>الخط الحضري الأول ( شبرا الخيمة - ضواحي الجيزة ) يسير بكامله داخل الكتلة السكنية</p>
-	-	٢٩.٥	<p>الخط الحضري الثاني ( إمبابة - مطار القاهرة ) مشروع تحت الدراسة</p>

جدول ( ١٥-٤ ) : بيان بخطوط مترو أنفاق القاهرة الكبرى ( مسارها ، أطوالها ، عدد محطاتها ، مراحلها ) (١)

(١) مرجع رقم ١١٨ ( الهيئة القومية للأنفاق ) .

- الطريق الدائري اتصال مباشر لمعظم الاستخدامات العمرانية الرئيسية الحالية وكذلك للمجمعات العمرانية خارج الكتلة القائمة .
- حماية الأراضي الزراعية من تعديت المباني العشوائية حيث أن الطريق الدائري طريق حر لا يسمح بالدخول عليه في المسافات بين مختلف مداخل القاهرة وبذلك يمنع العمران علي جانبه علي طول مساره خارج الكتلة العمرانية .
  - توزيع ٢ مليون نسمة علي عشرة تجمعات عمرانية خارج الطريق الدائري لكي تمتص الزيادة السكانية ونقل الصناعات المقلقة للراحة .

وقد تم البدء في تنفيذ الطريق الدائري عام ١٩٨٥م وهو يتكون من جزئين يطلق عليهما القوس الشرقي : ويمر فوق الأراضي الصحراوية ويقع جميعه بمحافظة القاهرة .  
القوس الغربي : ويمر فوق الأراضي الزراعية ويقع معظمه بمحافظة الجيزة بالإضافة إلي محافظة القليوبية وجزء من محافظة القاهرة .

والطريق الدائري عبارة عن طريق إقليمي يحيط بالكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى وطوله ٢٠٠ كم شامل ٨ محاور للحركة بطول ١٠٠ كم لخدمته ووظيفة هذه المحاور هو منع التكدس المروري بمدخل القاهرة للوصول منه إلي داخل المدينة . ويبلغ عرض الطريق ٤٢ م ويشمل ٤ حارات لكل اتجاه وجزيرة وسطي بعرض ٧ م ، وبالطريق الدائري ٢٥ تقاطع حر عند تقاطعه مع الطرق الرئيسية والإقليمية .

ويؤدي محور ٢٦ يوليو وهو أحد المحاور الثمانية إلي دعم الربط بين مركز المدينة والتجمعات العمرانية الجديدة في منطقة غرب الجيزة المتمثلة في مدينة ٦ أكتوبر والشيخ زايد وكذلك تخفيف الكثافة المرورية علي شبكة الطرق الحالية بالقاهرة الكبرى وعلي الأخص مركز المدينة ومحوري فيصل والهرم (١) .

ويوضح شكل (٤-١) الطريق الدائري حول الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى موضحاً عليه القوس الشرقي والغربي ومنطقة الدراسة .

#### ٤-٣-١-٤ مشروع تحسين هواء " القاهرة الكبرى "

يهدف مشروع تحسين هواء القاهرة الكبرى التابع لجهاز شئون البيئة والمدعم من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية USAID إلي وضع ضوابط للحد من ملوثات الهواء التي تؤثر علي الصحة العامة بالقاهرة الكبرى وقد بدأ عام ١٩٩٧م واستمر لمدة خمس سنوات وهو يتكون من أربع برامج هي .

#### ١- برنامج مراقبة جودة الهواء

يهدف هذا البرنامج إلي إعداد قاعدة بيانات أساسية بأحدث الأساليب والأجهزة العلمية لرصد الهواء ومواجهة المخاطر الناتجة عن ارتفاع درجة التلوث به ، وتحقيقاً لهذا الغرض تم إنشاء وتشغيل شبكة مكونة من ٣٧ محطة تغطي كافة مواقع الكثافة المرورية والسكنية والصناعية، علي امتداد أحياء وضواحي القاهرة الكبرى لقياس نسبة تلوث الهواء بالرصاص والغبار العالق التي تتراوح بين ٢.٥ ميكرون إلي ١٠ ميكرون التي يتعرض لها سكان القاهرة ، حيث يتم جمع العينات من خلال أجهزة قياس الهواء المزودة بمرشحات خاصة تسحب دورياً لوزن وتسجيل نسب الرصاص بها وتحدد مواقع المحطات فوق أسطح بعض



المباني كالمؤسسات والمدارس والجامعات وغيرها . ويوضح شكل ( ٤-٢ ) جهاز قياس تلوث الهواء علي سطح أحد المباني وشكل ( ٤-٣ ) معمل متنقل لرصد تلوث الهواء وشكل ( ٤-٤ ) مواقع محطات رصد الهواء بالقاهرة الكبرى \*

#### ٢- برنامج اختبار عوادم المركبات

تسير في شوارع القاهرة الكبرى حالياً أكثر من مليون مركبة ويزداد هذا العدد بصورة مطردة سنوياً وقد حدد قانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤م ( مادة ٣٧ ) المعايير القياسية لعوادم المركبات بهدف خفض الأضرار الصحية المترتبة علي انبعاث هذه العوادم التي تشمل أول أكسيد الكربون وعدة انبعاثات ضارة أخرى تسهم في زيادة مستوي الأوزون الأرضي وقد تسبب أمراضاً صدرية خطيرة كما سبق شرحه .

ويهدف برنامج اختبار عوادم المركبات بمشروع تحسين هواء القاهرة الكبرى إلي خفض وضبط ملوثات الهواء الضارة المنبعثة من محركات المركبات وترشيد استهلاك الوقود . وقد كشف برنامج تجريبي لاختبار عوادم المركبات نفذته الحكومة بعد ضبط المحرك بتكلفة بسيطة انخفاضاً في انبعاثات أول أكسيد الكربون بنسبة ٦٢% وفي انبعاثات الهيدروكربونات بنسبة ٣٥% كما زادت كفاءة الوقود بنسبة ١٥% .

#### ٣- برنامج الغاز الطبيعي المضغوط

ثبت أن التحول إلي نظام الغاز الطبيعي المضغوط يُخفض بالفعل من انبعاث العوادم الضارة في البيئة المحيطة ويوفر ٤٠% من تكلفة الوقود ، ويتم سنوياً تحويل آلاف المركبات إلي نظام الغاز الطبيعي ومعظمها من مركبات الأجرة والميني باص في القاهرة الكبرى \*\* .

وللغاز الطبيعي المضغوط عدة مزايا في استخدامه كوقود وهي :

- يؤدي استخدامه كوقود في مركبات النقل إلي خفض الاعتماد علي وقود الديزل المستورد وبالتالي يؤدي إلي توفير الملايين من العملة الصعبة .
  - لا يتخلف عنه رواسب داخل المحرك عند احتراقه مما يؤدي إلي خفض تكاليف الصيانة الدورية للمحرك .
  - يمكن أن تحتفظ مركبات البنزين التي يتم تحويلها إلي الغاز الطبيعي بإمكانية تشغيلها بالبنزين بحيث تكون المركبة ثنائية الوقود .
  - كثافة الغاز الطبيعي أقل من كثافة الهواء وبالتالي في حالة حدوث تسرب من دورة الوقود فإنه ينتشر في الجو .
- وقد تم تشغيل عدد ٥٠ أتوبيس من أسطول أتوبيسات النقل العام بالغاز الطبيعي ، ويُعد برنامج الغاز الطبيعي المضغوط خطة نموذجية طويلة الأمد لتحويل الأتوبيسات التي تعمل بوقود الديزل إلي نظام الغاز الطبيعي المضغوط .

\* أنظر قياس تلوث الهواء لعدد ٣٧ محطة بالقاهرة الكبرى عام ٢٠٠٠م جدول ( ٩ ) بملحق ١ ص ٣٤٩ ، ٣٥٠ .

\*\* يتكلف تحويل المركبات الخفيفة المزودة بمحركات البنزين إلي نظام الغاز الطبيعي المضغوط حوالي ٥.٠٠٠ جنيه مصري حالياً .



شكل ( ٤-٤ ) : جهاز قياس تلوث الهواء علي سطح أحد المباني (١)



شكل ( ٤-٣ ) : معمل متنقل لرصد تلوث الهواء (١)



شكل ( ٤-٤ ) : مواقع محطات رصد الهواء بمشروع تحسين هواء القاهرة الكبرى (١)

## ٤- برنامج مكافحة التلوث بالرصاص

أظهرت الدراسات البيئية الحديثة أن الرصاص عنصراً أساسياً من عناصر ملوثات الهواء في القاهرة الكبرى كما سبق توضيحه ، ولذلك اتخذت الحكومة خطوات إيجابية للحد من التلوث بالرصاص ومنها :

- تطوير وتحديث عمليات تشغيل مسابك الرصاص الكبيرة .
- توفير البنزين الخالي من الرصاص بدءاً من عام ١٩٩٧م في جميع أنحاء الجمهورية .

وتعتبر مسابك الرصاص الموجودة في القاهرة وما حولها مصدر رئيسي لتعرض الإنسان للتلوث بالرصاص وتضم القاهرة الكبرى وحدها ١٦ مسبكاً للرصاص منها ٨٦% للقطاع الخاص و ١٤% للقطاع العام ، وتتركز الجهود للتخلص من أكبر جزء من مشكلة التلوث بالرصاص بتحديث طرق التشغيل والمعدات المستخدمة في مسبكين كبيرين ( أحدهما للقطاع العام والآخر للقطاع الخاص ) . ويقوم برنامج مكافحة التلوث بالرصاص بتوفير المساعدة الفنية لنقل المسابك خارج الكتلة السكنية للقاهرة الكبرى ووضع تصميم نموذجي لمسبك رصاص يقوم علي استخدام تكنولوجيا نظيفة ومتطورة مطابقة لشروط قانون البيئة<sup>(١)</sup> .

ويؤدي مشروع تحسين هواء القاهرة الكبرى ببرامجه الأربعة إلي المساهمة في خفض نسبة التلوث بهواء المدينة ومركزها للمحافظة علي صحة سكانها .

## ٤-٣-١-٥ نقل الورش الملوثة للبيئة إلي خارج المدينة

يعتبر وجود الورش الملوثة للبيئة والمقلقة للراحة إحدى مشاكل مركز المدينة - منطقة الدراسة - كما سبق شرحه حيث تحتوي كلاً من أقسام قصر النيل وعابدين والأزبكية علي ورش للحدادة والسمكرة والدوكو مما يؤدي إلي تلوثه هوائه وارتفاع مستوي الضوضاء به .

وقد صدر قرار نائب محافظ القاهرة للمنطقة الغربية رقم ١٤ لسنة ١٩٩٧م بنقل الورش الموجودة بأحياء مركز المدينة إلي مدينة " الحرفيين " بالدويقة وهي ورش الحدادة والسمكرة والدوكو علي وجه التحديد . وقد تم نقل جميع الورش المذكورة بحي غرب ومعظم الورش بحي عابدين ولم تنقل ورش الأزبكية نظراً لنفاذ الورش الجديدة التي تم إنشائها بالدويقة ، بينما لا يحتوي حي الموسكي علي ورش ملوثة للبيئة إذ توجد به مصانع صغيرة للحلويات والملابس والأحذية وغيرها .

ويوضح الجدول ( ٤-١٥ ) عدد الورش الملوثة للبيئة والتي تم نقلها بأقسام منطقة الدراسة ويظهر منه أن قسم عابدين يحتوي علي أكبر عدد من الورش الملوثة للبيئة بمركز المدينة والتي تم نقل معظمها .

القسم	عدد الورش الملوثة للبيئة	عدد الورش المنقولة
قصر النيل ( حي غرب )	٥٢	٥٢
عابدين ( حي عابدين )	٢٥٦	٢٤٣
الأزبكية ( حي عابدين )	٢٤	لم تنقل

جدول ( ٤-١٦ ) : عدد الورش الملوثة للبيئة ( حدادة ، سمكرة ، دوكو ) والمنقولة بأقسام منطقة الدراسة ، بمركز مدينة القاهرة ( المصدر حي غرب وعابدين )

## ٤-٣-٢ الحلول القائمة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

## كمنطقة قائمة بذاتها

قامت الدولة بالتعامل مع مركز المدينة كمنطقة قائمة بذاتها باستخدام أسلوب الحفاظ والتجديد الذي يتعامل مع الهيكل العمراني للمنطقة ( مباني - مرافق - بيئة عامة ) دون الاهتمام بالهيكل الاقتصادي والاجتماعي وذلك بغرض الحفاظ على الثروة العقارية لإطالة عمرها بترميمها وإصلاحها وتجديدها والمحافظة على طابعها بإزالة التعديلات عنه ، كما قامت الدولة بتخفيض الازدحام والتلوث داخل المركز من خلال اتباع عدة حلول حيث تؤدي تلك المشاكل به إلي طرد سكانه وعدم تردد الزائرين عليه .

## ٤-٣-٢-١ استخدام أسلوب الحفاظ والتجديد العمراني

يحتوي مركز المدينة علي الكثير من المباني ذات القيمة التاريخية والتي تدهور بعضها وساءت حالته وقامت الدولة بتنفيذ مشاريع للحفاظ بمركز المدينة علي ثلاث مستويات شملت المباني والنسيج العمراني وهي .

## ١- الحفاظ علي المباني بصورة فردية وتجديدها

بدأت وزارة الثقافة في الفترة من عام ١٩٨٢م وحتى عام ٢٠٠٠م بتنفيذ عدة مشاريع للحفاظ علي المباني ذات القيمة بترميمها وتجديدها والحفاظ عليها بدون المساس بالتكوين الأصلي للمباني سواء بتغيير الواجهات أو بإضافة أجزاء جديدة . وقد تميزت المباني التي تم ترميمها وتجديدها بالتنوع الكبير في أنشطتها كما يوضحها جدول ( ٤-١٧ ) حيث شغلت وظائف اقتصادية وتجارية وتعليمية وغيرها ، وتوضح الأشكال ( ٤-٤٥ ) ، ( ٤-٤٦ ) بعض المباني بمنطقة الدراسة ذات القيمة التي تم تجديدها .

اسم المبنى ذو القيمة	نشاطه	تاريخ الإنشاء	تاريخ الترميم والتجديد
١- بنك مصر	اقتصادي	١٩٢٧	غير مبين
٢- مبنى البورصة	اقتصادي	١٩٢٨	٢٠٠١
٣- صيدناوي الخازيندار	تجاري	١٩١٣	١٩٨٩
٤- عمر أفندي عبد العزيز	تجاري	١٩٢٣	١٩٩٨
٥- النادي الدبلوماسي	ثقافي	١٩٠٧	١٩٩٩
٦- معهد الموسيقى العربية*	ترفيهي	١٩٢٦	١٩٩٧
٧- فندق كوزمو بوليتان	سياحي	١٩٢٨	١٩٩٦
٨- مسرح الجمهورية	ترفيهي	١٩٢٦	٢٠٠٠

جدول ( ٤-١٧ ) : بعض المباني ذات القيمة التي تم تجديدها بصورة فردية بمركز مدينة القاهرة ( منطقة الدراسة ) ونوع نشاطها

\* يستخدم معهد الموسيقى العربية بعد تجديده كأحد المسارح التابعة لدار الأوبرا المصرية ووزارة الثقافة .



شكل ( ٤٥-٤ ) : مبني " البورصة " (١)



شكل ( ٤٦ - ٤ ) : معهد الموسيقى العربية (٢)

بعض المباني ذات القيمة التي تم تجديدها بصورة فردية بمركز مدينة القاهرة ( منطقة الدراسة )  
في الفترة من ١٩٨٢ - ٢٠٠٢م

(١) مرجع رقم ٤٨ ص ٣٥ .  
(٢) المرجع السابق ص ٥٠ .

وتم تمويل معظم عمليات التجديد من قبل القطاع العام أي الوزارات المالكة للمباني وبعضها قام بتمويله القطاع الخاص ، كما قامت وزارة الثقافة منذ نهاية الثمانينات بوضع خطة لتجديد القصور والفيلات القديمة التي ترجع إلى نهاية القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين وتحويلها إلى متاحف ومكتبات مثل مكتبة القاهرة الكبرى ومكتبة مبارك ومتحف طه حسين\* وغيرها ، وتم تمويل وإدارة مشاريع الحفاظ والتجديد هذه من خلال صندوق التنمية الثقافية .

#### ٢- الحفاظ على قطاعات من النسيج العمراني للمركز وتجديدها

قامت الدولة بتنفيذ مشاريع الحفاظ والتجديد بقطاعين من النسيج العمراني بالمركز وهما :

##### أ - قطاع الألفي ( سراي الأزبكية )

ويقع بقسم الأزبكية ويغطي مساحة ٢٣.٠٠٠ م<sup>٢</sup> ، ويوضح شكل ( ٤-٧ ) موقعه بمركز المدينة ويحده جنوباً ش ٢٦ يوليو وشرقاً عماد الدين وغرباً طلعت حرب ، ويحتوي علي الكثير من المباني ذات القيمة الكبيرة شكل ( ٤-٨ ) وقد تم تجديد شبكة بنيته الأساسية بالكامل وإنشاء شبكة جديدة للغاز الطبيعي كما تم تحويل شوارع الحركة الآلية به إلى شوارع للمشاة ( سراي الأزبكية ، الألفي ، ٣ شوارع فرعية ) وطلاء واجهات مبانيه ووضع مقاعد للجلوس ليصبح منطقة جذب للسكان بمركز المدينة ينخفض بها التلوث والازدحام ، وقامت محافظة القاهرة بتمويل المشروع بالكامل الذي بلغت تكاليفه ٣ مليون جنيه<sup>(١)</sup> .

##### ب - قطاع البورصة

ويقع بقسم " عابدين " وتبلغ مساحته ٦٠.٠٠٠ م<sup>٢</sup> وهو علي شكل مثلث تحده شوارع صبري أبو علم و شريف و قصر النيل الذي يعتبر أحد أهم شوارع الحركة التبادل التجاري بمركز المدينة ، ويحتوي قطاع البورصة علي عدد من المباني الهامة ذات القيمة التي تتميز بطرزها المعمارية ( شكل ٤-٥ ) مثل مبني البورصة والبنك المركزي المصري ودار الإذاعة والتليفزيون ، وقد تم تجديد شبكة بنيته الأساسية بالكامل وتحويل ثلاثة شوارع للحركة الآلية به إلى شوارع للمشاة شكل ( ٤-٥١ ) كما تم ترميم الواجهات وطلاتها وزرعت به أشجار النخيل حيث يندر وجود اللون الأخضر بمركز المدينة وقد شارك كلاً من القطاع العام والخاص في تمويله<sup>(٢)</sup> .

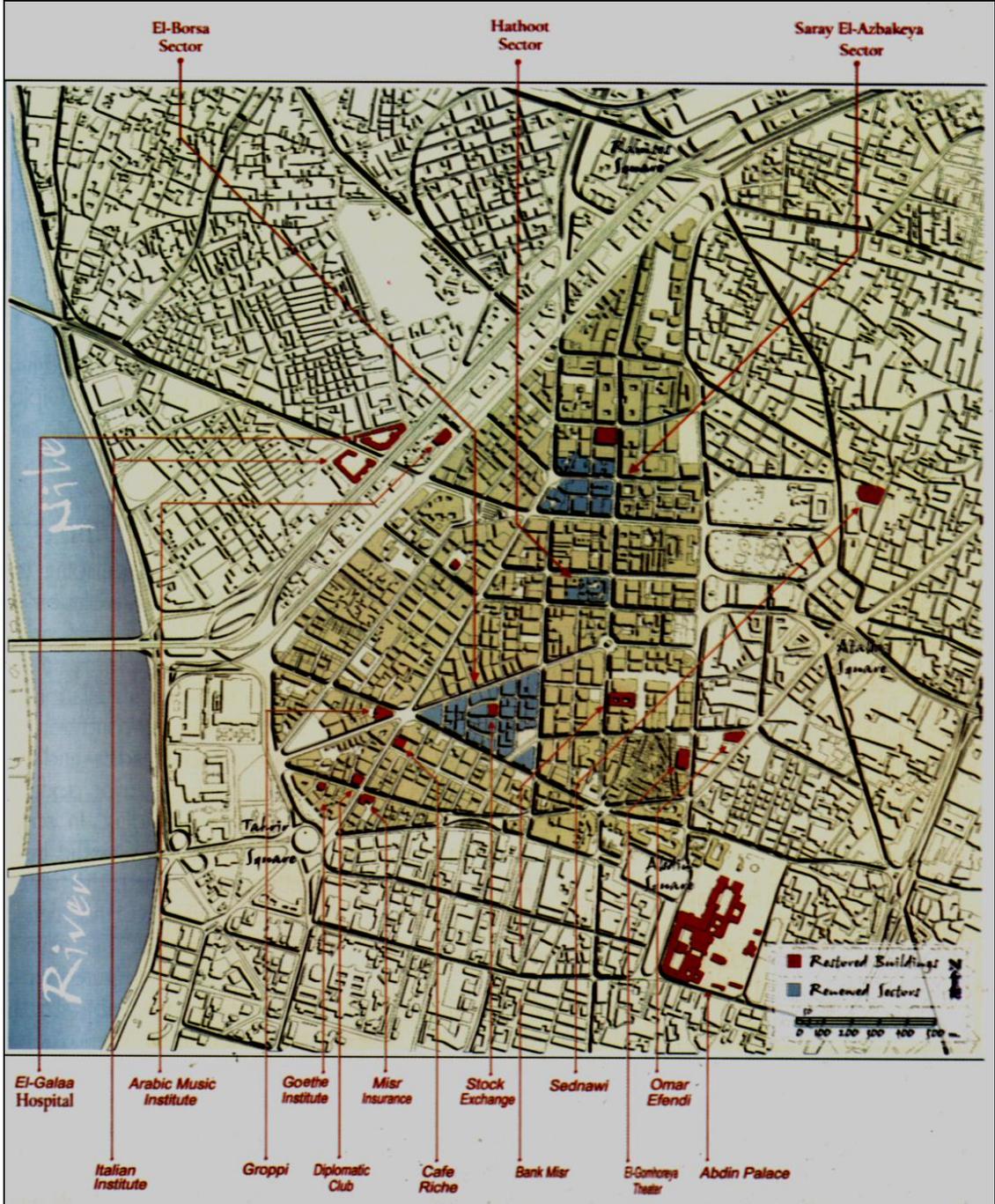
#### ٣ - الحفاظ على النسيج العمراني كاملاً للمركز وتجديده

بعد تجديد العديد من المباني ذات الأنشطة المختلفة بمركز المدينة وتجديد قطاعي الألفي والبورصة وتحويل بعض شوارعها إلى مناطق للمشاة لإحياء مركز المدينة وجعله منطقة محببة للسكان ، قامت الهيئة العامة للتخطيط العمراني بالاشتراك مع محافظة القاهرة والخبرات المحلية والأجنبية بإعداد مشروع " الارتقاء بالبيئة العمرانية والحفاظ علي الطابع العمراني والمعماري لإقليم القاهرة الكبرى " لعدد عشر مناطق متميزة بالقاهرة الكبرى كمشروعات إرشادية ليتم تطبيقها بعد ذلك علي كافة أنحاء ومناطق الجمهورية وهذه المناطق هي :

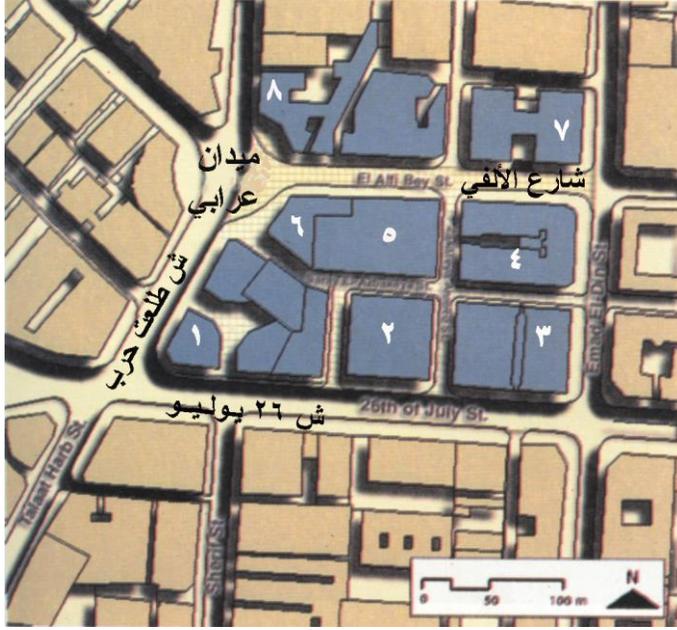
- |                 |            |               |            |             |
|-----------------|------------|---------------|------------|-------------|
| ١- مركز المدينة | ٢- الزمالك | ٣- جاردن سيتي | ٤- عين شمس | ٥- العباسية |
| ٦- مصر الجديدة  | ٧- الروضة  | ٨- الحلمية    | ٩- الجيزة  | ١٠- المعادي |

\* أهدت عائلة " طه حسين " منزلها في الهرم ليتحول إلي متحف للأدب .

(١) مرجع رقم ٤٨ ص ١١٢ . (٢) المرجع السابق ص ٩٨ - ١٠١ .



شكل ( ٤-٤٧ ) : بعض مواقع المباني التي تم تجديدها بمركز مدينة القاهرة و قطاعي الألفي ( سراي الأزبكية ) والبورصة (١)



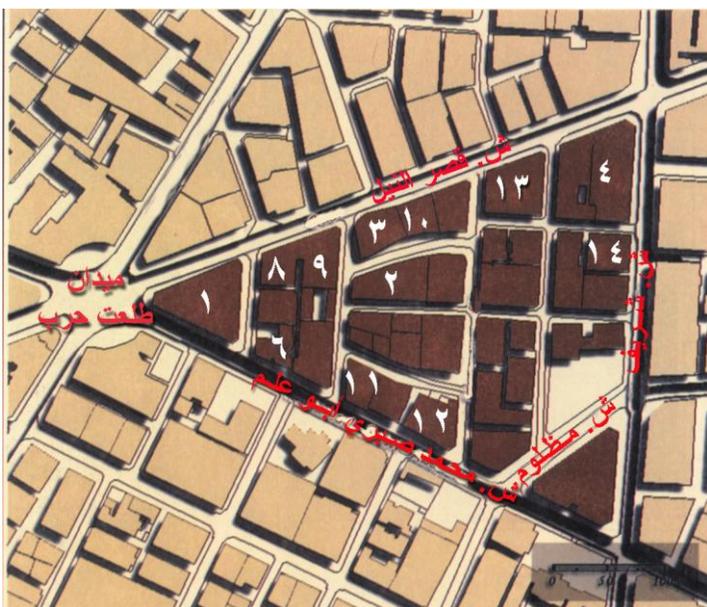
- ١- فندق جراند هوتيل
- ٢- محلات شمالا
- ٣- فندق إكستادي هوتيل
- ٤- مبني تجاري وسكني
- ٥- مطعم الألفي بك
- ٦- مبني تجاري وسكني
- ٧- محلات داوود عدس
- ٨- مبني تجاري وسكني

شكل ( ٤-٨ ) : قطاع " الألفي " بمركز مدينة القاهرة والمباني ذات القيمة التي يحتويها (١)



شكل ( ٤-٩ ) : شارع " الألفي " بعد تحويله إلي شارع للمشاة بمركز مدينة القاهرة (١)

(١) مرجع رقم ٤٨ ص ١١٠ .  
(٢) المرجع السابق ص ١١٢ .



- ١- البورصة
- ٢- فندق كوزمو بوليتان
- ٣- عمارة أوزونيان السكنية
- ٤- البنك المركزي المصري
- ٥- مبني الإذاعة المصرية
- ٦- مبني سكني وتجاري
- ٧- مبني شركة الشرق للتأمين - صيدناوي
- ٨- مبني سكني وتجاري
- ٩- مبني سكني وتجاري
- ١٠- مبني سكني وتجاري
- ١١- مبني سكني
- ١٢- بنك قناة السويس
- ١٣- مبني إسكوريوني
- ١٤- البنك الأهلي المصري

شكل (٤-٥٠) : قطاع " البورصة " بمركز مدينة القاهرة والمباني ذات القيمة التي يحتويها (١)



شكل (٤-٥١) : أحد شوارع قطاع " البورصة " بمركز مدينة القاهرة بعد تحويله إلي شارع للمشاة (١)

(١) مرجع رقم ٤٨ ص ٩٩ .  
(٢) المرجع السابق ص ١٠١ .

ويشمل مشروع مركز المدينة حصر المباني ذات القيمة وتوثيقها بالصور والبيانات وباستخدام نظام المعلومات الجغرافية G.I.S. ويحتوي علي التوصيات العامة التالية

- وضع اشتراطات بنائية ومعمارية وعمرانية بمراعاة النسيج الأصلي بالمنطقة ( ارتفاعات ، كثافات ، فراغات ، تشطيبات ، واجهات ) والالتزام بارتفاع الكثافة البنائية الموصي بها بالاشتراطات .

- منع التعلية والهدم للفيلات والمباني ذات القيمة .
  - منع إعادة تقسيم الأراضي .
  - منع عشوائية وسوء استخدام الأرصفة والفراغات العامة والخاصة .
  - تحديد أبعاد وشكل الإعلانات واللافتات والإضاءة .
  - الاهتمام بالتشجير والزراعة كأسلوب لتحديد الفراغ والتجميل (١) .
- وما زال العمل جارياً بالمشروع حتى وقت الانتهاء من البحث .
- وفيما يلي جهود الدولة في تخفيض الازدحام والتلوث بمركز المدينة

#### ٤-٣-٢-٢ تخفيض الازدحام والتلوث داخل المركز

قامت الدولة بتنفيذ عدة حلول لتخفيض الازدحام والتلوث بمركز مدينة القاهرة بدءاً من الثمانينات وحتى الآن وهي :

- ١- إنشاء جراجات متعددة الطوابق فوق وتحت سطح الأرض
- نظراً لتزايد أعداد المركبات وملكية السيارات كما يوضح جدول ( ٤-٥ ) بالفصل الثاني وخاصة بين عامي ١٩٧٦ ، ١٩٨٦م فقد أصبح انتظار السيارات بمركز المدينة أحد المشاكل الحادة التي يعاني منها والتي تؤدي إلي هروب السكان والمتريدين عليه ، ولذلك تم إنشاء عدة جراجات متعددة الطوابق فوق سطح الأرض بمركز المدينة وبدأ تشغيلها عام ١٩٨٦م كما يوضح جدول ( ٤-١٨ ) أيضاً تم البدء بإنشاء جراجات متعددة الطوابق تحت سطح الأرض وهو الاتجاه الحديث حالياً وتوفير مسطحات خضراء علي سطحها كما توضح الأشكال ( ٤-٦٧ ، ٤-٦٨ ) لجراج عمر مكرم - التحرير ٢ ( ص ٣١٧ ) .
- ويوضح شكل ( ٤-٥٢ ) مواقع الجراجات متعددة الطوابق فوق وتحت سطح الأرض بمنطقة الدراسة موقعاً عليها اتجاهات المرور بشوارعها ومدخلها ومخارجها.

#### ٢- تقنين انتظار السيارات ( مشروع الكارت الذكي )

نظراً لكثافة السيارات بشوارع المركز ونقص عدد أماكن الانتظار فقد ظهر الانتظار المخالف ( صف ثاني ) في بعض الشوارع التجارية الرئيسية مثل طلعت حرب وقصر النيل وغيرها مما أدى إلي حدوث اختناقات وبطء في سيولة المرور ، وبالإضافة إلي إنشاء الجراجات متعددة الطوابق تم منع الانتظار المخالف باتباع نظام جديد بدأ من منتصف عام ٢٠٠٣م يقوم بتنفيذه القطاع الخاص وهو الانتظار بنظام " الكارت الذكي " ويتكون هذا النظام من جهاز حساس يوضع تحت سطح الأرض في المكان المخصص لوقوف السيارة ومن ماكينة تثبت علي الرصيف مخصصة لوضع الكروت بها من فئات مختلفة ( ٥ ، ١١ ، ٢٧ ج ) وعندما تقف السيارة في المكان المخصص للوقوف يحس بها الجهاز المثبت تحت الأرض فيرفع ذراع بجانب إطارها الخارجي كما يوضح شكل ( ٤-٥٣ ) يمنعها من الخروج ويتم إدخال الكارت بالجهاز لتسجيل زمن الوصول وعند الرغبة في مغادرة المكان يتم إدخال

الكارت مرة أخرى ليسجل زمن الخروج فينخفض الذراع . ويقوم بتشغيل هذا النظام شركة قطاع خاص وذلك بتأجير المكان من محافظة القاهرة ويشرف علي كل شارع أكثر من موظف تابع للشركة ، ويكون الانتظار إما موازي للرصيف أو مائل ، وقد تم تنفيذه في بعض الشوارع بمركز المدينة بكامل طولها مثل قصر النيل وطلعت حرب ومحمود بسيوني ومجد فريد بينما نفذ جزئياً في بعض الشوارع الأخرى مثل رمسيس وعدلي وعبد الخالق ثروت و٢٦ يوليو ، كما قامت المحافظة بالسماح باستغلال قطع الأراضي التي يتم إزالة مبانيها كمواقف مؤقتة للسيارات لحين بنائها كما توضح الأشكال ( ٤-٥٣ ، ٤-٥٤ ) لجراج الشرق للتأمين وشركة إيجوت .

### ٣- توحيد اتجاه المرور بالشوارع الرئيسية

تم تحويل المرور بشارعي ٢٦ يوليو وشامبليون إلي المرور في اتجاه واحد ( إبريل عام ٢٠٠٠م ) لتصبح معظم شوارع مركز المدينة باتجاه واحد كما يوضح شكل ( ٤-٥٢ ) مثل قصر النيل وطلعت حرب وعبد الخالق ثروت ومجد فريد وغيرها مما يؤدي إلي انسياب المرور بسرعة أكبر من الطريق المزدوج .

### ٤- إنشاء أنفاق للمشاة في الميادين الكبرى

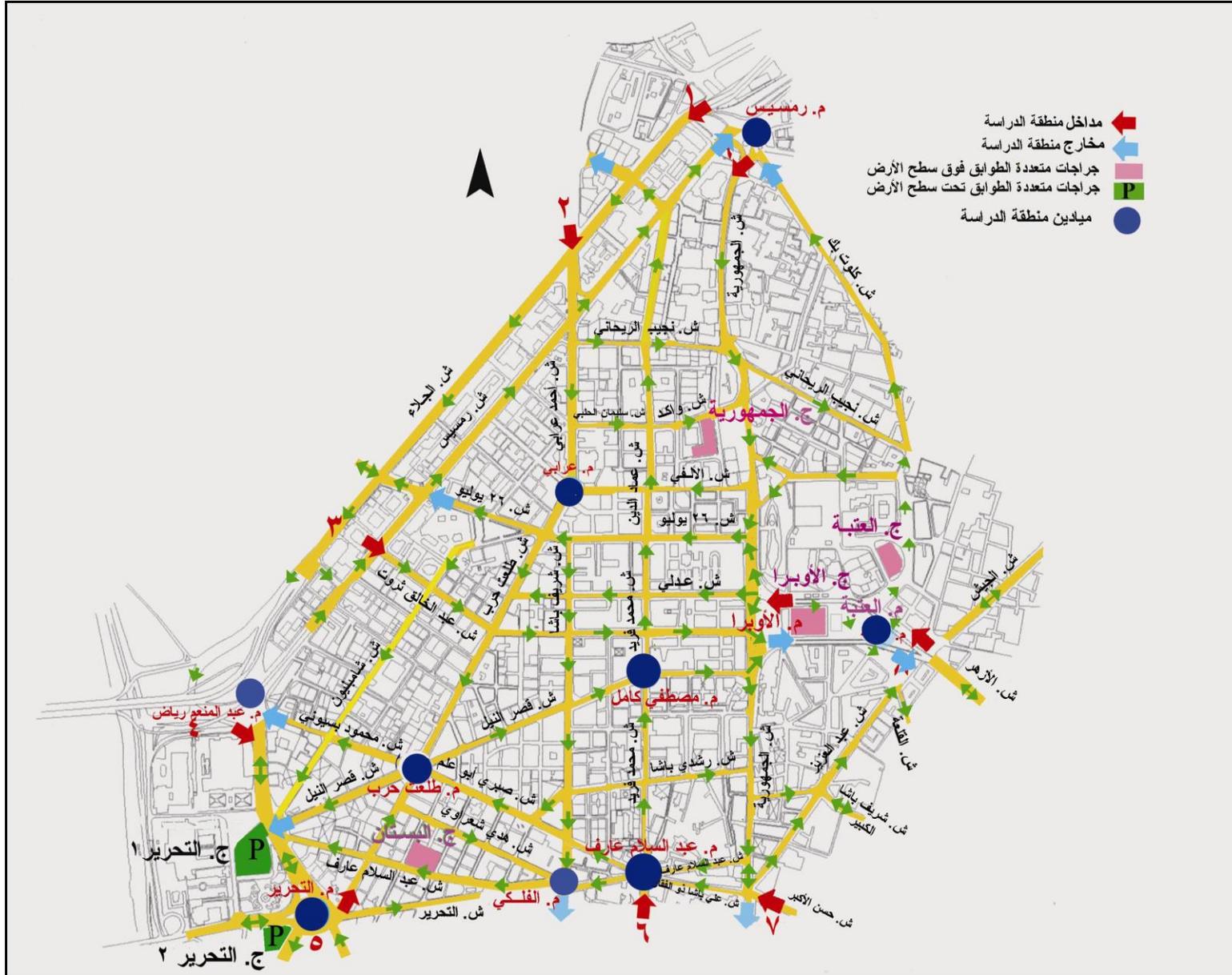
تم إنشاء أنفاق للمشاة في أماكن العبور المزدحمة بالميادين الرئيسية لتجنب عبور المشاة وسط السيارات مما يعرض حياتهم للخطر ويعرقل حركة المرور مثل إنشاء نفق عبد المنعم رياض الذي يربط بين موقفي النقل العام والميني باص ، ونفق رمسيس كما تستخدم أنفاق مترو الأنفاق بالميادين الرئيسية بمخارجها المختلفة لتقليل الازدحام علي السطح ، وأخيراً تم إنشاء نفقين للمشاة عام ٢٠٠٣م أحدهما بميدان الأوبرا والثاني في بداية شارع عدلي .

### ٥- إنشاء مجمع الأسواق الحضاري للباة الجائلين

تم إنشاء مجمع الأسواق الحضاري عام ٢٠٠٢م بمنطقة " القنصيرين " ويطل علي شارع بورسعيد ونُقل الباعة الجائلين إليه بأسواق غزة وبين السورين وجزء من الباعة بسوق الجوهري ( شارع الجوهري ) بالعتبة\* وكل بائع له رخصة تجدد سنوياً ، ويضم مجمع الأسواق حوالي ٨٠٠ محل\*\* صغير ويتكون من حوالي ١٥ ممر تجاري كما يظهر بشكل ( ٤-٥٥ ) يحتوي كل منها علي عدد من المحلات الصغيرة مساحة الواحد منها ٢ م<sup>٢</sup> تقريباً وتم إقامة مسجد ونقطة شرطة وساحة انتظار ودورات مياه كما توجد شركة نظافة وحراسة لخدمة الأسواق وجاري تركيب شبكة للتليفونات ، أي يتمتع مجمع الأسواق بوجود الخدمات اللازمة له ولكن يشنكي التجار من قلة المترددين عليه لعدم توفير وسائل مواصلات كافية والدعاية له ليتعرف عليه السكان . وبالرغم من إنشاء هذا المجمع الذي يضم عدداً كبيراً من الباعة الجائلين إلا أن شارع الجوهري ما زال يمتلئ بهم بسبب استمرار توافد موجات من المهاجرين الجدد مما يسبب صعوبة دخول النقل العام إلي هذا الشارع بعد منتصف النهار . وبعد استعراض الجهود المبذولة لحل مشاكل المركز كجزء من إقليم القاهرة الكبرى وكمنطقة قائمة بذاتها يتم عرض الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل المركز عمرانياً / بيئياً واقتصادياً واجتماعياً بالفصل الرابع والأخير .

\* أنظر شكل ( ٤-٢٩ ) لشارع الجوهري وازدحامه بالباعة الجائلين ص ٢٤١ بالفصل الثاني من الباب .

\*\* إيجار كل محل ٥٠ جنيه شهرياً لمدة ٥ سنوات يتم تجديد عقدها للبائع بعد ذلك أو تملكها .



شكل ( ٤-٥ ) : مواقع الجراجات متعددة الطوابق فوق وتحت سطح الأرض واتجاهات المرور والمداخل والمخارج بمركز مدينة القاهرة ، منطقة الدراسة ( من إعداد الباحثة )



شكل ( ٥٣-٤ ) : الانتظار موازي للرصيف بشارع قصر النيل بمركز مدينة القاهرة بنظام الكارت الذكي ويظهر الذراع المثبت بالأرض بجوار إطار السيارة الأمامي والجهاز المثبت علي الرصيف



شكل ( ٥٤-٤ ) : استغلال قطع الأراضي الفضاء كمواقف مؤقتة للسيارات بشارع قصر النيل بمركز مدينة القاهرة ( الأشكال الموضحة تصوير الباحثة )

اسم الجراج	نوعه	سعته سيارة	بداية تشغيله
١- العتبة	سطحي - ٧ طوابق م <sup>٢</sup> ٢٢٠٠ للطابق	٦٠٠	١٩٨٦ / ٦
٢- الأوبرا	سطحي - ٥ طوابق م <sup>٢</sup> ٤٨٠٠ للطابق	١١٠٠	١٩٨٦ / ٦
٣- الجمهورية	سطحي - ٧ طوابق م <sup>٢</sup> ٢٣٥٠ للطابق	٨٦٠	١٩٨٨ / ٥
٤- البستان	سطحي متعدد الطوابق	٩٤٠	١٩٩٠ / ١٠
٥- عمر مكرم التحرير ٢	تحت الأرض متعدد الطوابق	٢٥٧٠ سيارة ٤٠ أتوبيس للجراجين	انتهى العمل به ولم يبدأ التشغيل حتى نهاية عام ٢٠٠٣ م لم ينتهي العمل به
٦- التحرير ١			

جدول ( ٤-١٨ ) : الجراجات متعددة الطوابق بمركز مدينة القاهرة فوق وتحت سطح الأرض (١)  
حتى نهاية عام ٢٠٠٣



شكل ( ٤-٥٥ ) : مجمع الأسواق الحضاري للبيع الجائلين بمنطقة " القصيرين " بشارع بورسعيد  
بالقاهرة للبيع المنقولين من أسواق الجوهري وغزة وبين السورين ( تصوير الباحثة )

اسم الجراج	نوعه	سعته سيارة	بداية تشغيله
١- العتبة	سطحي - ٧ طوابق م <sup>٢</sup> ٢٢٠٠ للطابق	٦٠٠	١٩٨٦ / ٦
٢- الأوبرا	سطحي - ٥ طوابق م <sup>٢</sup> ٤٨٠٠ للطابق	١١٠٠	١٩٨٦ / ٦
٣- الجمهورية	سطحي - ٧ طوابق م <sup>٢</sup> ٢٣٥٠ للطابق	٨٦٠	١٩٨٨ / ٥
٤- البستان	سطحي متعدد الطوابق	٩٤٠	١٩٩٠ / ١٠
٥- عمر مكرم التحرير ٢	تحت الأرض متعدد الطوابق	٢٥٧٠ سيارة ٤٠ أتوبيس للجراجين	انتهى العمل به ولم يبدأ التشغيل حتى نهاية عام ٢٠٠٣ م لم ينتهي العمل به
٦- التحرير ١			

جدول ( ٤-١٨ ) : الجراجات متعددة الطوابق بمركز مدينة القاهرة فوق وتحت سطح الأرض (١)  
حتى نهاية عام ٢٠٠٣



شكل ( ٤-٥٥ ) : مجمع الأسواق الحضاري للبيع الجائلين بمنطقة " القصيرين " بشارع بورسعيد  
بالقاهرة للبيع المنقولين من أسواق الجوهري وغزة وبين السورين ( تصوير الباحثة )

الفصل الرابع :

الاستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة  
"القاهرة" عمرانياً واقتصادياً واجتماعياً

## ٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

## عمرانياً / بيئياً واقتصادياً واجتماعياً باستخدام الإمكانيات المتوفرة به

يعاني مركز مدينة القاهرة من عدة مشاكل كما سبق شرحه بالفصل الثاني من الباب ، وقد تم تنفيذ عدة مشاريع لحل مشاكل المدينة وبخاصة مركزها والتي ظهرت نتائجها بعد منتصف الثمانينات بتخفيف حدة الازدحام والتلوث بالمركز وذلك بإنشاء الطريق الدائري لإبعاد المرور العابر عنه والقادم من جميع الاتجاهات ، وأيضاً بإنشاء مترو الأنفاق كوسيلة مواصلات سريعة ومريحة وغير ملوثة للبيئة ، كما أدت الحلول الأخرى مثل إنشاء الجراجات فوق وتحت سطح الأرض إلى تقليل الازدحام والاختناقات المرورية بالشوارع بعد أن كان يستخدم جزءاً كبيراً منها كمواقف للسيارات ، وكذلك أدى إنشاء أنفاق للمشاة بالميادين الكبرى إلى تقليل الازدحام بها وغيرها من الحلول التي سبق شرحها بالفصل الثالث من الباب .

وبالرغم من الجهود الكبيرة المبذولة لحل مشاكل المركز إلا أنه مازال يعاني من الازدحام والتلوث والضوضاء بالإضافة إلى تدهور الكثير من مبانيه وخاصة المباني ذات القيمة التي تحتوي علي طرز معمارية مميزة ، وكذلك استمرار وجود وحدات خالية به غير مستخدمة وانخفاض عدد سكانه .

وتقدم الباحثة إستراتيجية أو خطة مقترحة لحل مشاكل مركز مدينة القاهرة وهو منطقة الدراسة التطبيقية من خلال استخدام منهج إعادة التأهيل باتجاهاته الثلاثة العمرانية / البيئية والاقتصادية والاجتماعية وبالاستفادة من خلاصة تجارب التنمية المتكاملة العالمية لإعادة تأهيل المناطق المركزية والتي تم عرضها بالفصل الثاني من الباب الثاني وذلك بهدف تحقيق التنمية المتواصلة للمركز بالإبقاء علي سكانه وجذب سكان جدد للإقامة به وإحياء أنشطته المتدهورة مثل الأنشطة الترفيهية - كما سيأتي شرحه - والحفاظ علي ثروته العقارية وتجديدها وإعادة توظيف مبانيه غير المستغلة وغير ذلك من الحلول ، أي إحيائه لفترة مستقبلية لتحقيق الراحة لسكانه والمترددين عليه وأيضاً لتحقيق الأتزان بين أنشطته المختلفة ولببقي مركز المدينة صورة الماضي التي تعيش في الحاضر وتمتد إلي المستقبل .

وتتمثل الاستراتيجية في استخدام الإمكانيات المتوفرة بمركز المدينة والتي سوف يتم تناولها بالشرح تفصيلاً بوضعها في منظومة متكاملة ( شكل ٤-٦٩ ) وتوضيح تأثير هذه الإمكانيات عند الاستفادة منها في الاتجاهات الثلاثة السابقة وهي العمرانية / البيئية والاقتصادية والاجتماعية وكيفية تأثير هذه الاتجاهات علي بعضها بكل إمكانية لاستخلاص الإيجابيات التي تفيد المشروع والسلبيات التي تؤخذ في الاعتبار ليتم معالجتها . أيضاً توضيح تأثير الإمكانيات المتوفرة بمركز المدينة عند استغلالها وتأثيرها علي بعضها في كل اتجاه من الاتجاهات الثلاثة علي حدة كما توضح الأشكال ( ٤-٧١ ) إلي ( ٤-٧٢ ) للاتجاهات العمرانية / البيئية والاقتصادية والاجتماعية علي الترتيب .

هذه الإستراتيجية هي خطة عامة يمكن أن تطبق علي أي مشروع من مشاريع إعادة التأهيل لتوضيح مدي الاستفادة من الإمكانيات المتوفرة بمنطقة المشروع في الاتجاهات الثلاثة العمرانية / البيئية والاقتصادية والاجتماعية وبذلك يمكن تحليل المشروع بإبراز إيجابياته ومعالجة سلبياته في مرحلة مبكرة مما يؤدي إلي زيادة نسبة نجاحه وتحقيق الاستفادة منه للمجتمع . ويتم تطبيق الإستراتيجية العامة علي مركز مدينة القاهرة بوضع خريطة لتنميته عمرانياً ( شكل ٤-٧٣ ) باستخدام الإمكانيات المتوفرة به وكذلك تقديم اقتراحات لإعادة تأهيله .

## الباب الرابع الفصل الرابع :٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

وتحتوي منطقة الدراسة علي عدة إمكانيات عمرانية واقتصادية سيتم شرحها بالتفصيل وهي :

- وجود وحدات سكنية خالية .
- وجود ثروة عقارية كبيرة .
- وجود مباني ومناطق متدهورة تشغل أراضي متميزة .
- وجود مباني غير مستغلة اقتصاديا .
- وجود ساحات انتظار يمكن تعظيم الاستفادة من مواقعها .

وفيما يلي نتائج تحليل الدراسة التي تم الحصول عليها من خلال البحث الميداني والتي سوف تؤخذ في الاعتبار عند وضع الإستراتيجية المقترحة .

### ٤-٤-١ نتائج تحليل الدراسة

اتضح من رفع استخدامات الأراضي بالأدوار المختلفة لمنطقة الدراسة أن الاستخدام التجاري يشغل أكبر نسبة من الاستخدامات بالأدوار الأرضية للمباني حيث أن مركز المدينة هو منطقة تجارية بالدرجة الأولى كما توجد به أنشطة أخرى ، ويرتبط الاستخدام التجاري بالشارع والرصيف والمشاة ولذلك يقل في الأدوار الأولى والمتكررة ، أما الاستخدام الإداري فيتواجد بجميع الأدوار ويشغل نسبة ثلث الاستخدامات تقريباً ، بينما يقل الاستخدام السكني في الأدوار الأرضية ويزداد في الاتجاه الرأسي حيث يمثل النسبة الغالبة من الاستخدامات كما يوضح شكل (٤-١١) \* ويظهر منه أن نسبة الاستخدامات التجارية والإدارية والسكنية بالأدوار المختلفة كالتالي

الاستخدام السكني	الاستخدام الإداري	الاستخدام التجاري	
١٧ %	٢٤ %	٣٥ %	الأدوار الأرضية
٤٢ %	٣١ %	٧ %	الأدوار الأولى
٥٤ %	٢٧ %	٥ %	الأدوار المتكررة

أيضاً تراجعت الاستخدامات الترفيهية بتوقف بعض دور العرض والمسارح عن العمل وتدهور حالة البعض الآخر \*\* - كما سيأتي شرحه - ويؤدي ذلك بالإضافة إلي عدم وجود متنزهات وأماكن للجلوس والراحة إلي انخفاض عدد المترددين علي المركز تدريجياً .  
ويقع مركز مدينة " القاهرة " - منطقة الدراسة التطبيقية - في أربعة أقسام تتبع ثلاثة أحياء كما سبق ذكره وهي :

قسم " قصر النيل "	ويتبع	حي " غرب "
قسم " عابدين "	ويتبعان	حي " عابدين "
قسم " الأزبكية "	ويتبع	حي " الموسكي "

\* أنظر شكل (٤-١١) ص ٢٢٠ بالفصل الأول من الباب .

\*\* أنظر جدول (٧) بملحق ١ ص ٣٤٧ للمباني ذات الوظائف الخاصة وأهم الأنشطة التجارية والمالية والترفيهية بأقسام منطقة الدراسة .

## الباب الرابع الفصل الرابع: ٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

وقد أوضحت دراسة مكونات مركز المدينة بالفصل الأول أن حي " عابدين " بسميه الأزبكية وعابدين هو المنطقة المركزية\* للمركز الذي تتجمع به معظم الأنشطة الحيوية كما يوضح جدول (٤-١٩) ومفتاح إعادة تأهيله فيحتوي قسم " عابدين " به علي أكبر تجمع للبنوك في مدينة القاهرة فهو مركز ثقلها المالي والاقتصادي كما يحتوي علي بورصة الأوراق المالية التي تحيط بها البنوك وأيضاً تحيط بميدان " مصطفى كامل " ، وقد بلغت نسبة البنوك بقسم " عابدين " ٧٢ % من البنوك في منطقة الدراسة ( شكل ٤-٥٦ / ج ) ، أيضاً يحتوي علي ٦٤ % من المراكز التجارية متعددة الأدوار بمنطقة الدراسة ( شكل ٤-٥٦ / ب ) ، كما يحتوي قسم " الأزبكية " علي ٤٣ % من المباني ذات الوظائف الخاصة ( شكل ٤-٥٦ / أ ) ، أيضاً يحتوي علي ٥٨ % من الفنادق العاملة ( شكل ٤-٥٦ / و ) من مستوي الأربع نجوم وأقل وبعضها يقع في مباني كاملة وبعضها يحتل عدة أدوار من المبني، أيضاً يضم قسم " الأزبكية " منطقة ترفيهية بشارع عماد الدين إذ يحتوي علي ٧٠ % من دور العرض العاملة ( شكل ٤-٥٦ / د ) كما يحتوي علي ٣٠ % من المسارح العاملة بمنطقة الدراسة ( شكل ٤-٥٦ / هـ ) .

أي أن قسم " عابدين " تتكثف به البنوك والمراكز التجارية متعددة الأدوار وكذلك المحال التجارية حول ميداني " مصطفى كامل " و " طلعت حرب " كما يوضح شكل ( ٤-٥٧ ) ، كما تتكثف بقسم " الأزبكية " المحال التجارية حول ميدان " أحمد عربي " وخاصة بالجزء الواقع بين شوارع أحمد عربي ، ٢٦ يوليو ورمسيس ، أيضاً تتكثف به المباني ذات الوظائف الخاصة\*\* مثل المباني الإدارية والمباني الخدمية وكذلك دور العرض والمسارح والفنادق ، كما يحتوي حي " عابدين " بسميه علي عدد كبير من المباني ذات القيمة ، أيضاً يحتوي علي ساحة انتظار " الفلكي " ( ١٥٤٠ م<sup>٢</sup> ) والتي يمكن استغلالها كما سيأتي ذكره بإنشاء جراج تحت سطح الأرض وحديقة علي سطحها لاتعدام وجود مساحات خضراء بالحي ، كما يحتوي علي جراج " البستان " وهو أحد الجراجات الثلاثة متعددة الأدوار بمنطقة الدراسة .

ويجانب الإمكانات التي يتمتع بها حي " عابدين " هناك بعض المشاكل إذ تكثرت به المباني القديمة المتدهورة كما يكثر الازدحام بشوارعه وتكثر به إشغالات الأرصفة بالباعة الجائلين وخاصة بالشوارع الرئيسية مثل الجلاء ، رمسيس و٢٦ يوليو .

وتتركز التجارة المتخصصة علي أطراف المركز جملة وقطاعي كما يوضح شكل ( ٤-٥٧ ) وجدول ( ٤-١٠ ) \*\*\* ومعظمها يقع بالمناطق المتدهورة السابق شرحها أو بالقرب منها وهي : تجارة قطع غيار الأجهزة المنزلية ( بوتاجازات ، سخانات ، خلاطات ) بـكلوت بك ، ولوازم الديكور والإكسسوارات وتجارة الورق بالروبيعي والأدوات الكهربائية ولوازم الإضاءة بالعشماوي بينما الأجهزة الكهربائية بشارع عبد العزيز ، وتجارة قطع غيار السيارات بشارع رمسيس الذي تتركز به تجارة الجملة كما توجد بمنطقة معروف بعض محلات التجزئة كامتداد لهذا النشاط .

\* أنظر المنطقة المركزية البند ( ٤-٥-١-٤ ) بالفصل الأول من الباب ص ص ٢٢٣ ، ٢٢٤ .

\*\* أنظر البند ( ٤-٥-١-٣ ) المناطق الخاصة بالفصل الأول ص ٢٢٣ .

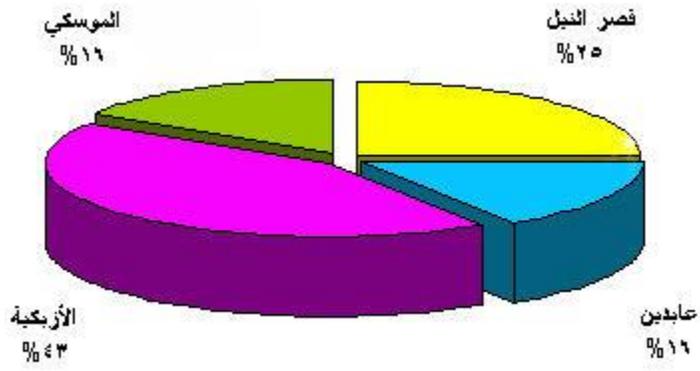
\*\*\* أنظر جدول ( ٤-١٠ ) بالفصل الثاني من الباب ص ص ٢٦٠ ، ٢٦١ ويوضح نوع النشاط بالمناطق المتدهورة التي تقع جميعها علي أطراف المركز .

القسم البيان	قصر النيل	%	عابدين	%	الأزبكية	%	الموسكي	%	إجمالي منطقة الدراسة * ( عدد )	إجمالي المنطقة %
مباني ذات وظائف خاصة	١١	٢٥	٧	١٦	١٩	٤٣	٧	١٦	٤٤	١٠٠
مراكز تجارية متعددة الأدوار	٣	٢٢	٩	٦٤	١	٧	١	٧	١٤	١٠٠
أنشطة مالية - بنوك	٥	١١	٣٣	٧٢	٧	١٥	١	٢	٤٦	١٠٠
أنشطة ترفيهية وثقافية										
- دور العرض العامل	٢	٢٠	١	١٠	٧	٧٠	-	-	١٠	١٠٠
- المسارح العاملة	١	١٠	٣	٣٠	٣	٣٠	٣	٣٠	١٠	١٠٠
أنشطة سياحية - الفنادق العاملة	٥	١٢	٩	٢١	٢٥	٥٨	٤	٩	٤٣	١٠٠

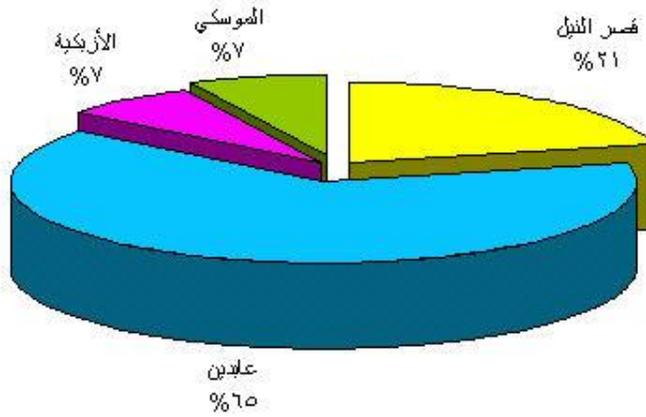
جدول ( ٤ - ١٩ ) : مقارنة بين نسب المباني ذات الوظائف الخاصة واهم الأنشطة التجارية والمالية والترفيهية والسياحية بأقسام منطقة الدراسة ( مركز مدينة القاهرة )

المصدر : بيانات خرائط مركز نظم المعلومات الجغرافية بالجهاز المركزي للتعينة العامة والاحصاء والزيارات الميدانية للباحثة

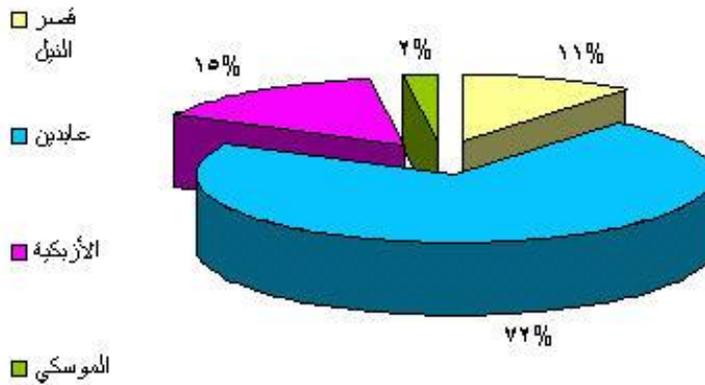
\* للحصول علي البيانات التفصيلية لأقسام منطقة الدراسة ، راجع الجداول من ٣ إلي ٦ بملحق ١ ص ٣٤٣ - ٣٤٦ .



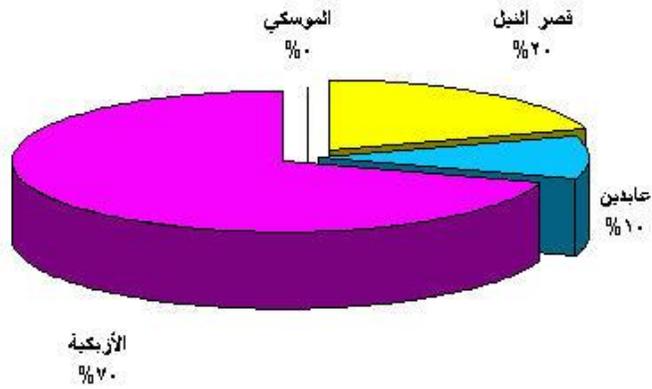
شكل (٤-٥٦ أ) : المياني ذات الوظائف الخاصة بأقسام منطقة الدراسة



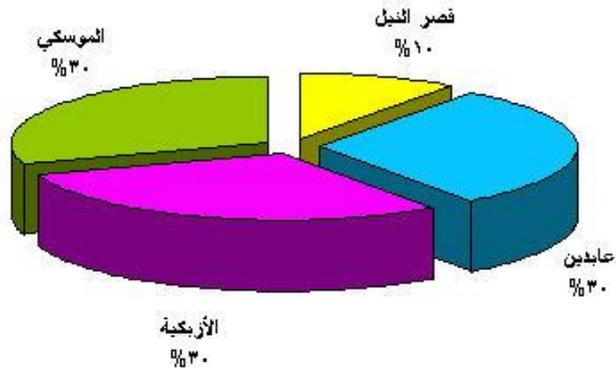
شكل (٤-٥٦ ب) : المراكز التجارية متعددة الأدوار بأقسام منطقة الدراسة



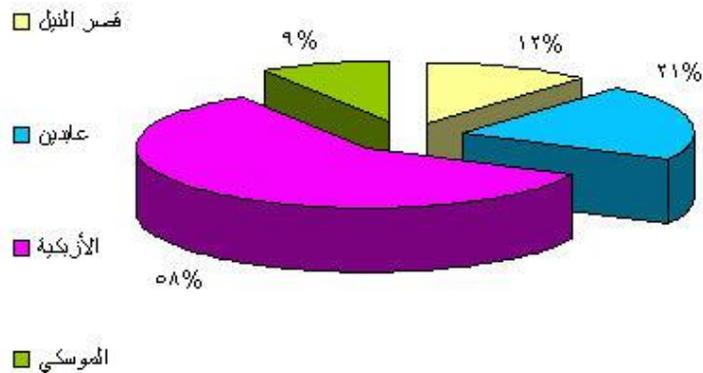
شكل (٤-٥٦ ج) : أهم الأنشطة المالية بأقسام منطقة الدراسة (مركز مدينة القاهرة) "بنوك"



شكل (د / ٥٦-٤) : أهم الأنشطة الترفيهية بأقسام منطقة الدراسة  
دور العرض العاملة



شكل (هـ / ٥٦-٤) : أهم الأنشطة الترفيهية بأقسام منطقة الدراسة  
المسارح العاملة



شكل (و / ٥٦-٤) : أهم الأنشطة السياحية بأقسام منطقة الدراسة  
الفنادق العاملة

شكل (٥٦-٤) : المباني ذات الوظائف الخاصة والأنشطة المختلفة بأقسام منطقة الدراسة  
( مركز مدينة القاهرة )



## الباب الرابع الفصل الرابع :٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

وبالرغم من المشاكل التي يعاني منها مركز مدينة " القاهرة " فقد أوضحت دراسة أنشطته المختلفة أنه ما زال يمثل مركز ثقل المدينة التجاري والمالي والاقتصادي والإداري وإن انخفض مستواه التجاري عن ذي قبل وخاصة بعد ظهور المراكز التجارية الحديثة " Malls " والمحال التجارية الراقية في أحياء المهندسين ، مصر الجديدة ومدينة نصر إلا أنه قد بدأ يظهر به حديثاً مثل هذه المراكز التجارية كمول طلعت حرب التجاري ، ولكن عموماً يغلب حالياً المستوي المتوسط علي محاله التجارية ، أيضاً يحتوي المركز علي معظم البنوك الوطنية والأجنبية بينما حي " المهندسين " يحتوي علي معظم البنوك العربية التي أنشئت في فترة الانفتاح الاقتصادي لتواجد السياح العرب بدرجة كبيرة في هذا الحي . ويتميز مركز المدينة بتوفر الأنشطة الترفيهية به مثل دور العرض والمسارح التي تناسب أسعارها الدخول المتوسطة ولكن كثيراً منها قديمة وبعضها متوقف عن الاستخدام ولذلك يجب الاهتمام بترميمها وتجديدها حيث أن دور العرض بالفنادق الكبرى مرتفعة الثمن ولا يقبل عليها إلا ذوي الدخول المرتفعة ، وقد بدأ بالفعل تجديد بعض مباني الأنشطة الترفيهية بينما ما زال بعضها متوقف عن العمل \* .

وتتوفر بالمركز الفنادق من مستوي الأربعة نجوم وأقل من ذلك والتي تناسب شباب السياح وذوي الدخول المتوسطة بينما الفنادق ذات الخمسة نجوم تقع علي حدود المركز وتطل علي النيل مثل هيلتون النيل وهيلتون رمسيس وسميراميس وغيرها، ويحتوي المركز علي عدد كبير نسبياً من المباني المتدهورة والتي سوف يتم هدمها تدريجياً حسب حالتها ولذلك يجب تحديد الأنشطة والخدمات وأولوياتها بالمركز وتعريف ملاك الأراضي بها حتى تحقق المشاريع جدواها الاقتصادية وتعود بالفائدة علي المجتمع . وفيما يلي الاستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل المركز.

### ٤-٤-٢ إستراتيجية إعادة تأهيل مركز مدينة القاهرة عمرانياً

#### باستخدام الإمكانيات المتوفرة به

تظهر نتيجة دراسة البحث الميداني وجود بعض الإمكانيات العمرانية بمركز المدينة يمكن أن تساهم في وضع إستراتيجية أو خطة مقترحة لإعادة تأهيله ، وفيما يلي الإمكانيات المتوفرة به .

#### ٤-٤-٢-١ الإمكانيات العمرانية المتوفرة بمركز مدينة القاهرة

##### ١- وجود وحدات سكنية خالية<sup>(١)</sup>

يمثل وجود وحدات خالية بمركز المدينة إمكانية عمرانية واقتصادية متوفرة به في آن واحد ، إذ أن تجديد هذه الوحدات وطرحها للاستخدام مرة أخرى يدر عائد اقتصادي يمكن تخصيص جزء منه لأعمال الصيانة للمحافظة علي هذه الوحدات عمرانياً كما يؤدي إلي زيادة الدخل بالمنطقة والانتعاش الاقتصادي لها .

وعلي مستوي العالم تشكل نسبة الوحدات الخالية ١٠% من الرصيد السكني في المناطق الحضرية الكبرى وهذه النسبة تشكل هامش كافي لكي تعمل السوق العقارية بصورة جيدة ، وقد بلغ عدد الوحدات الخالية بمدينة " القاهرة " في تعداد عام ١٩٨٦ م ٢٥١.٦٢٥ وحدة سكنية أي ١٤.٥% من الرصيد السكني بـ " القاهرة " <sup>(٢)</sup> ، بينما في تعداد عام ١٩٩٦ م بلغت حوال ٤٨٦.٠٠٠ وحدة سكنية تمثل ١٧% من الرصيد السكني بـ " القاهرة " <sup>(٣)</sup> .

\* أنظر جدول (٧) بملحق ١ ص ٣٤٧ ويظهر به الأنشطة الترفيهية بمنطقة الدراسة العاملة منها والمتوقفة .

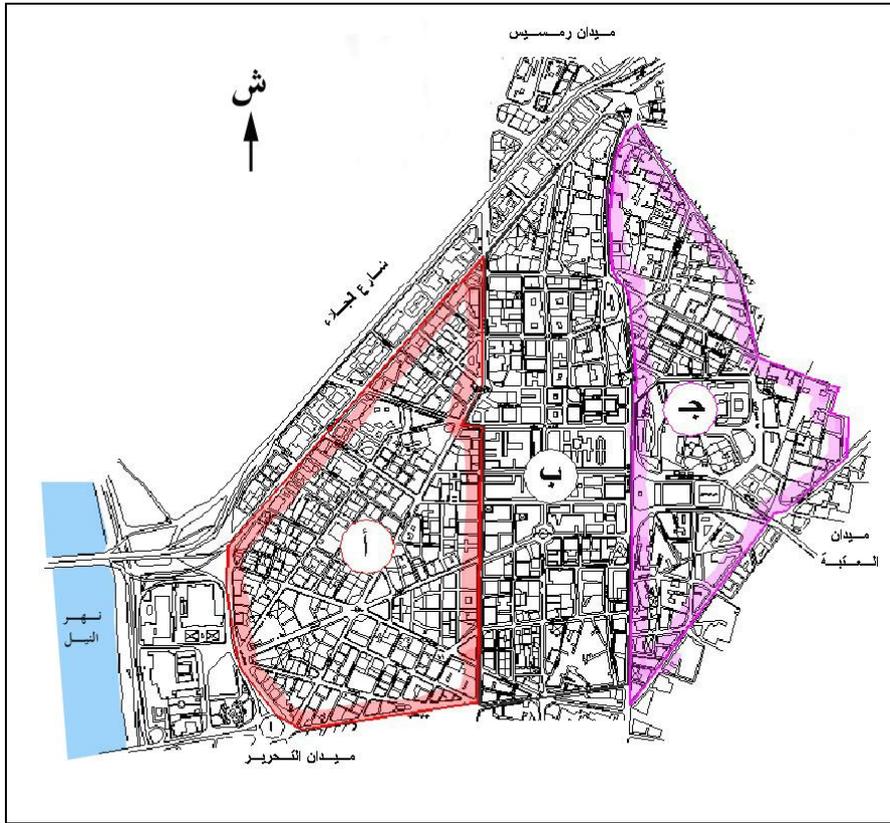
(١) مرجع رقم ٨٩ ص ٥٤ - ٧٢ .

(٢) مرجع رقم ٥٤ ص ص ٢٧ ، ٢٨ . (٣) مرجع رقم ٤٢ ص ٦٦ .

الباب الرابع الفصل الرابع : ٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

ويحتوي مركز المدينة علي عدد كبير من الوحدات السكنية الخالية بالمباني القديمة نسبياً وتختلف هذه الوحدات عن غيرها من الوحدات الجديدة الخالية بنظام التمليك في بعض المناطق الأخرى مثل مصر الجديدة ومدينة نصر والمعادي وغيرها من المناطق التي قد تظل مغلقة لسنوات عديدة بسبب ارتفاع أسعارها وعدم تناسبه مع مستوي الدخل للقطاع الأكبر من السكان ، بينما الوحدات الخالية بمركز المدينة تظل مغلقة ليس بسبب ارتفاع أسعارها وإنما بسبب انخفاض إيجارها الذي شجع السكان علي الاحتفاظ بها للاستخدام المستقبلي حتى في حالة عدم الاحتياج إليها في الوقت الحاضر .

وقد أوضحت دراسة حديثة عن مركز المدينة عام ٢٠٠٢م \* بمنطقة الدراسة أن عدد الوحدات الخالية بالعينة التي أخذت بها وبلغت ٩٠ وحدة سكنية اختيرت عشوائياً وقسمت إلي ثلاثة قطاعات ( أ ، ب ، ج ) كما يوضح شكل ( ٤-٥٨ ) أوضحت أن أكبر نسبة من الوحدات الخالية هي ١٨% بالقطاع " ج " بالقرب من المدينة القديمة ، تليها ١٤% بالقطاع " أ " بغرب المنطقة ثم ١١% بالقطاع الأوسط " ب " كما يوضح جدول ( ٤-٢٠ ) ، أيضاً إنعدمت نسبة التمليك بالقطاع " أ " بينما بلغت أقصاها بالقطاع " ج " وهي ٣٨% .



شكل ( ٤-٥٨ ) : تقسيم منطقة الدراسة - مركز مدينة القاهرة - إلي ثلاثة قطاعات (١)

\* مرجع رقم ٨٩ .  
(١) مرجع رقم ٨٩ ص ٥٩ .

نوع عقد المسكن	الوحدات الخالية %	القطاع
-	١٠٠	أ
١١	٨٩	ب
٣٨	٤٩	ج

جدول ( ٤-٢٠ ) : نسبة الوحدات المغلقة ونوع عقد المسكن بالعينة المأخوذة لمنطقة الدراسة ( مركز مدينة القاهرة )<sup>(١)</sup>

القطاع			سبب خلاء الوحدات السكنية
ج %	ب %	أ %	
٦٧	٧٨	١٠٠	١- تحرك السكان إلي أماكن أخرى .
٢٢	٢٢	-	٢- موت المستأجرين وحدوث مشاكل بين الورثة
١١	-	-	٣- لم يستدل علي سبب خلو الوحدة بسبب طول فترة خلوها .

جدول ( ٤-٢١ ) : سبب خلاء الوحدات السكنية بالعينة المأخوذة لمنطقة الدراسة ( مركز مدينة القاهرة )<sup>(٢)</sup>

القطاع			سبب حركة السكان بمنطقة الدراسة
ج %	ب %	أ %	
٥٠	٧٨	٨٠	١- الخروج إلي منطقة ذات مستوي أعلى والحصول علي وحدة سكنية أكبر .
-	-	٢٠	٢- استخدام الوحدة السكنية كمقر لشركة وانتقالها لمكان آخر فأصبحت خالية .
٨	١١	-	٣- الانتقال إلي سكن بالقرب من العمل .
٤٢	-	-	٤- أسباب مختلفة كالهجرة أو إخلاء المبني لسوء حالته .
-	١١	-	٥- الأسباب غير معروفة بسبب فقد اثر السكان الأصليين .

جدول ( ٤-٢٢ ) : سبب حركة السكان إلي خارج منطقة الدراسة - مركز مدينة القاهرة - بالعينة المأخوذة منها<sup>(٣)</sup>

(١) مرجع رقم ٨٩ ص ٥٨ ، ٦٠ ، ٦٢ . (٢) المرجع السابق ص ٦٣ . (٣) المرجع السابق ص ٦٤ .

## الباب الرابع الفصل الرابع :٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

ويستنتج مما سبق أن القطاع " جـ " متوفر به أكبر نسبة من الوحدات الخالية ويرجع ذلك إلي احتوائه علي عدد كبير من الوحدات المتدهورة التي تركها أصحابها وانتقلوا منها إلي المناطق الأعلى مستوي نظراً لقدم نسيجه العمراني المتصل بالمدينة كما يوضح جدول ( ٤-٢٢ ) لسوء حالة المباني أو إخلانها ، أيضاً ربما يرجع وجود أكبر نسبة من وحدات التمليك به إلي امتلاك السكان لوحداتهم في المباني القديمة ، وبلغ متوسط الوحدات الخالية بالعينة العشوائية المأخوذة بمنطقة الدراسة ١٤.٣% وهي أكبر من النسبة العالمية السائدة وهي ١٠% .

وقد اتضح أن أسباب عدم استخدام الوحدات السكنية هي :

### - نوع عقد المسكن

حيث أن معظمه إيجار قديم قد ثبتت قيمته منذ منتصف القرن الـ ٢٠ وتتراوح قيمته بين ٤ جنيهات إلي ٢٣ جنيه والذي يعتبر إيجار منخفض بالمقارنة بمناطق أخرى مما يؤدي إلي الاحتفاظ بالوحدات السكنية خالية بدون الاستفادة منها ، وكذلك بسبب توارث عقد الإيجار بنفس قيمته القديمة والتنازع بين الورثة علي الوحدات السكنية مما يؤدي إلي تركها خالية .

### - حركة السكان إلي خارج المنطقة

وهي ملموسة في القطاعات الثلاثة ويوضح جدول ( ٤-٢١ ) سبب خلاء الوحدات السكنية بمنطقة الدراسة ويرجع السبب الرئيسي في خلانها إلي حركة السكان إلي أماكن أخرى ، كما يوضح جدول ( ٤-٢٢ ) سبب هذه الحركة وهو رغبتهم في الانتقال إلي مناطق ذات مستوي أعلى . وقد كانت حركة سكان منطقة الدراسة غالباً من الحضر إلي الحضر سواء كانت للمناطق المحيطة مثل مدينة نصر ومصر الجديدة أو بين مدن المحافظات المختلفة ، ولكن يلاحظ أنه لا توجد هجرة من مركز المدينة إلي المدن الجديدة وربما يرجع ذلك إلي أن الهجرة في مركز المدينة ظهرت بصورة واضحة في السبعينات والثمانينات وفي هذا الوقت كان تنفيذ المدن الجديدة في بدايته الأولى ومن ناحية أخرى فإن الضواحي كانت منخفضة الكثافة ولذلك فضل السكان التحرك إليها أكثر من الذهاب إلي المدن الجديدة . وترجع حركة السكان إلي :

### أ- تدهور حالة المباني بشكل عام

حيث أدت سياسة تخفيض الإيجارات بدءاً من عام ١٩٥٢م وبأثر رجعي من عام ١٩٤٤م وتجميدها منذ منتصف القرن الـ ٢٠ إلي انخفاض عائد هذه المباني وعدم كفايته لصيانتها من قبل ملاكها كما أدي عدم مشاركة المستأجرين في صيانتها لعدم امتلاكهم لها إلي تدهورها أيضاً .

### ب- كثرة المشاكل بمركز المدينة

مثل الازدحام وعدم كفاية أماكن انتظار السيارات وتلوث الهواء وكثرة الضوضاء وغيرها من المشاكل أدت إلي انتقال السكان إلي خارج المنطقة ، وقد احتفظ معظم السكان بوحداتهم مغلقة للاستخدام المستقبلي للأبناء بالرغم من عدم احتياجهم لها حالياً نظراً لارتفاع أسعار الوحدات السكنية بشكل كبير ، بينما كانت هناك نسبة من الأسر تركت وحداتها السكنية لصاحب الملك نظير الحصول علي " خلو رجل " مما أدي إلي تحول بعض الوحدات السكنية إلي نظام التمليك وإلي حدوث نوع من الإحلال الاجتماعي بخروج الطبقة ذات المستوي الاجتماعي والسلوكي الأعلى ليحل محلها طبقة أقل في المستوي والسلوك وهي نوعية مختلفة من السكان غير مرتبطة معنوياً بهذه المباني وكثيراً منهم لا يقدر قيمة هذه المباني بصيانتها والمحافظة علي طابعها برغم امتلاكهم لها .

وأدي خروج السكان الأصليين وتركهم لوحداتهم إلي تغيير استخدام بعض الوحدات السكنية إلي مكاتب أو شركات أو مخازن ( شكل ٤-٥٩ ) حيث تبين من البحث الميداني أن

## الباب الرابع الفصل الرابع :٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

الوحدات التي تغيرت من الاستخدام السكني إلي استخدامات أخرى تشكل ٥١ % في القطاع " أ " ، ٥٧% في القطاع " ب " ، ٣٢ % في القطاع " ج " . أيضاً هناك وحدات سكنية تم تغيير استخدامها إلي نشاط سياحي ولم يظهر هذا النوع من النشاط في البحث الميداني نظراً لقلته حدوثه إنما ظهر من خلال الإطلاع علي السجلات الرسمية الخاصة بإيرادات ( عوائد ) حي غرب في حصر عام ١٩٩٧م بشيخة " معروف " حيث تم تحويل الاستخدام السكني في أحد العقارات \* إلي الاستخدام السياحي وذلك بإدماج الوحدات السكنية بدورين من المبني ( الدور ٤ ، ٥ ) وتحويلهم إلي فندق وهذا التغيير في الاستخدام يؤدي إلي الحفاظ علي الوحدات السكنية من التدهور وصيانتها كما يؤدي إلي الانتعاش الاقتصادي للمركز بينما هناك استخدامات أخرى تضر بالوحدات السكنية مثل تحويلها إلي مخازن وذلك لعدم صيانتها بالإضافة إلي إهدار قيمتها الاقتصادية. ويستنتج مما سبق أن هناك بعض الاستخدامات الجديدة للوحدات السكنية تحافظ عليها بينما هناك استخدامات أخرى تؤدي إلي إهمالها وتدهورها .

### ٢- وجود ثروة عقارية كبيرة

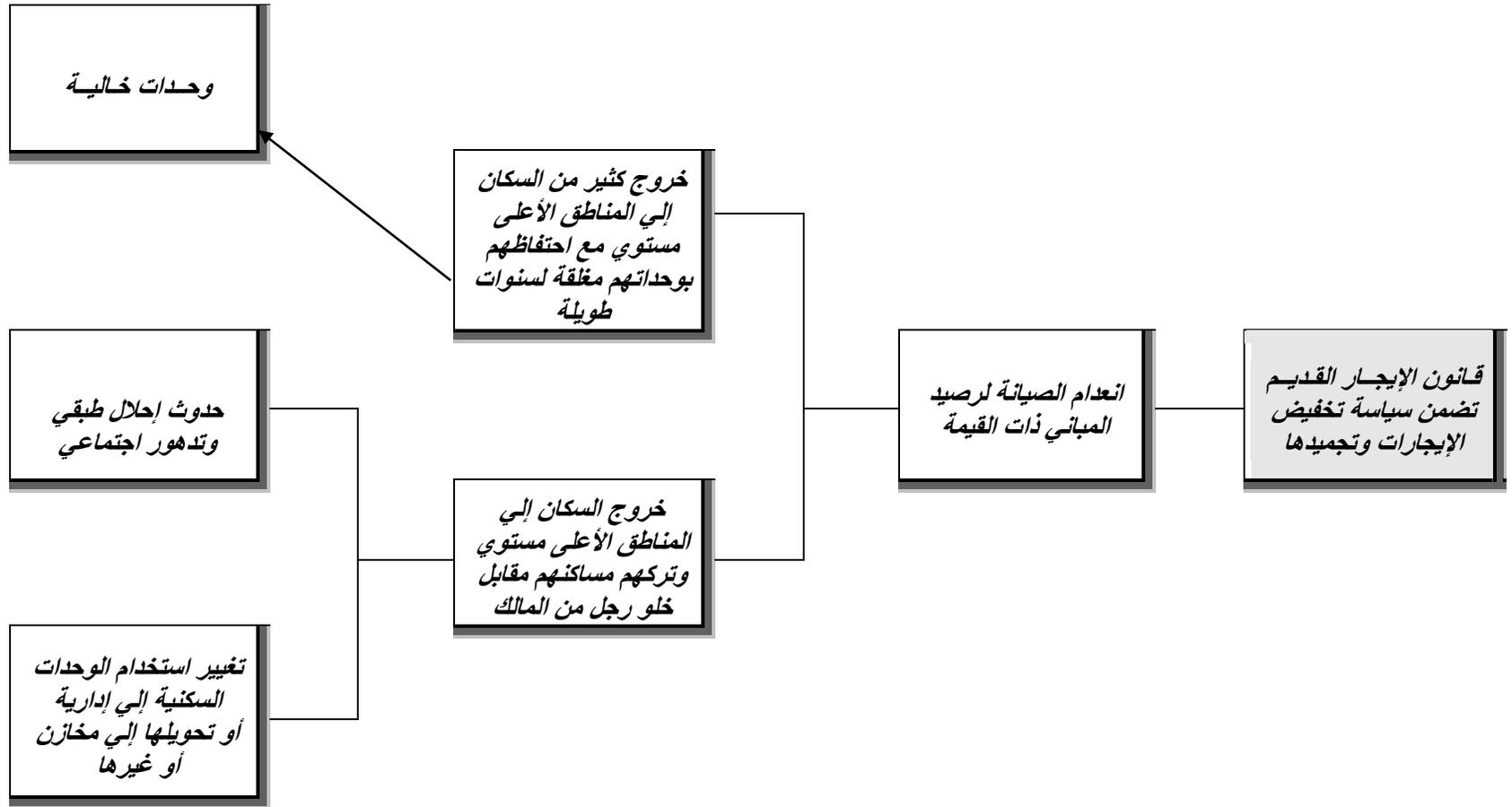
يحتوي مركز مدينة " القاهرة " علي الكثير من المباني ذات القيمة التاريخية التي تتميز بتنوع طرزها فهي تمثل العمارة الأوربية في قمة ازدهارها . وفي عصر الاحتلال كان معظم سكان مركز المدينة من الأجانب الذين يملكون الكثير من مبانيه وقد آلت معظم ملكية وإدارة هذه الثروة العقارية بفعل التأمين وقرارات الحراسة الصادرة في عام ١٩٦٢م إلي شركات التأمين ، وبخلاف القيمة الفنية والتاريخية للمباني قدرت مصادر عاملة بقطاع التأمين القيمة السوقية لهذه الثروة العقارية بنحو خمسة مليارات من الجنيهات موزعة علي حوالي ٥٠٠ عقار تملكها وتديرها شركات التأمين الوطنية الأربع في مصر \*\* - توجد بعض من هذه العقارات خارج منطقة الدراسة - وتستخدم وحدات هذه العمارات حالياً للسكن كما تستأجرها عدداً من السفارات ( بعضها يستخدم استراحات ) ، أيضاً تم تحويل بعض الوحدات السكنية إلي مكاتب للشركات ورجال الأعمال ، وفي حالة شغل إحدى هذه الوحدات لأي سبب من الأسباب يتم بيعها في مزاد علني وقد يصل فيه سعر الوحدة إلي مليونين من الجنيهات وربما يكون أحد السكان الجدد ممن يملك المال ولكن لا يقدر قيمة الوحدة التي يسكنها .

وتقوم شركات التأمين بالمحافظة علي الأصل دون النظر إلي الربح فمقابل كل إيجار قدره ١٠ جنيهات تنفق شركات التأمين ٣٠ جنيهاً علي الصيانة ونظراً لمراكزها المالية الجيدة فقد استطاعت أن تحافظ علي هذه الثروة . ومشكلة هذه العمارات عدم التزام المستأجر بسداد حصته في الصيانة والمقدرة بثلثي التكلفة حيث لا يمكن مطالبتة بها إلا بعد إتمام الإصلاح وبالطرق القضائية الطويلة التي يصعب معها إثبات قيام الشركة بالإصلاح حيث يكون الشئ الذي تمت صيانتها قد تلف مرة أخرى ، ولذلك يجب أن تكون تكاليف الصيانة نسبة محددة من الإيجار في حالة تعديل قانون الإيجار القديم حتى يمكن المحافظة علي هذه الثروة العقارية الكبيرة كما أنه توجد مباني ذات قيمة لا تملكها شركات التأمين وتتعدم بها الصيانة مما يؤدي إلي الإسراع بتدهورها وسوء حالتها (١) .

\* ٢٠ شارع طلعت حرب .

\*\* شركات التأمين الوطنية الأربع في مصر هي : الشرق للتأمين ، مصر للتأمين ، التأمين الأهلية والشركة المصرية لإعادة التأمين .

(١) مرجع رقم ٤٩ ص ٦٦ - ٧١ .



شكل ( ٥٩-٤ ) : أثر قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ( قانون الإيجار القديم ) علي مركز مدينة القاهرة ( وجود وحدات خالية ، تدهور اجتماعي ، تغيير استخدام الوحدات السكنية )

الباب الرابع الفصل الرابع: ٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

٣- وجود أراضي متميزة تشغلها مناطق متدهورة

يحتوي مركز مدينة القاهرة علي خمس مناطق متدهورة كما أوضحت نتائج البحث الميداني والتي سبق عرضها تفصيلاً بمشاكل مركز المدينة بالفصل الثاني من الباب الثاني ، وهذه المناطق تقع جميعها علي حدود مركز المدينة كما يوضح شكل ( ٣٠-٤ ) \* ويتكون معظمها من نسيج عضوي مثل كلوت بك ، الرويعي ، العشماوي والساحة بينما نجيب الريحاني ومعروف ذاتا نسيج شبكي ، وتحتل جميعها مواقع متميزة كالتالي :

- ١- كلوت بك ونجيب الريحاني وتقع بين ميداني رمسيس والخازيندار ( شكل ٣٢-٤ ) .
- ٢- الرويعي وتقع بين ميداني العتبة والخازيندار ( شكل ٣٣-٤ ) .
- ٣- العشماوي وتقع بين شارعي الجمهورية وعبد العزيز ( شكل ٣٤-٤ ) .
- ٤- الساحة وتقع خلف ميدان عبد السلام عارف بين شارعي الجمهورية ومحمد فريد بالقرب من محافظة القاهرة ( شكل ٣٥-٤ ) .
- ٥- معروف وتقع بين شارعي رمسيس وشامبليون ( شكل ٣٦-٤ ) .

وتحتوي هذه المناطق علي عدد كبير من المباني المتدهورة وكثيراً منها خالي من السكان لسوء حالتها كما في منطقة الرويعي بينما الأدوار الأرضية منها تشغلها المحال التجارية كما يوضح شكل ( ٣٣-٤ ) والتي قد تم تجديد معظمها ، كما تهدمت أجزاء كبيرة من المباني المتدهورة بمنطقة الساحة وخاصة بعد زلزال عام ١٩٩٢م حيث تركها أصحابها ، وتحتوي هذه المناطق حالياً علي عدد من المباني المتدهورة غير المستغلة مثل مبني محكمة الموسكي القديم بالرويعي الذي توقف استخدامه بعد حريقه ، كما تغير استخدام بعض المباني المتدهورة بعد توقف وظيفتها الأصلية مثل فندق " إيدن بالاس " ( شكل ٩/٣٨-٤ ) \*\* بمنطقة نجيب الريحاني الذي تشغل المحال التجارية الدور الأرضي منه بينما تشغل الورش بعض أجزاء من أدواره وغيره من المباني والتي تستوجب الإزالة لتدهورها الكبير .

أيضاً توجد أراضي فضاء داخل بعض المناطق مثل معروف كما يوضح شكل ( ٦٠-٤ ) وقد تم نزع ملكيتها ونقل سكانها وتستغل كموقف للسيارات بصفة مؤقتة وهناك اقتراحين لاستغلالها بإنشاء جراج متعدد الأدوار أو مجمع للمدارس وخاصة بعد إخلاء مدرسة " الناصرية " لسوء حالتها الإنسانية والتي كانت تشغل قصر الأمير " سعيد حليم " سابقاً وهو أحد المباني ذات القيمة التاريخية .

وقد صدر قرار نزع ملكية جزء من أرض معروف عام ١٩٥٩م وتم نقل السكان علي ثلاثة مراحل حتى الآن آخرها عام ٢٠٠٢م وما زالت عملية نقل السكان وإحلالهم لم تنتهي بعد (١) ، ونظراً لعدم توفر التمويل اللازم لدي الحكومة يستغرق نقل السكان وإحلالهم سنوات طويلة ويترتب عليه عدم الاستفادة بالموقع المتميز وإهدار لقيمته الاقتصادية ويمكن الإسراع باستغلاله عن طريق القطاع الخاص الذي يملك القدرة المالية \*\*\* .

\* أنظر وجود مباني ومناطق متدهورة بالبند ( ٥-٢-٤ ) ص ٢٤٩ بالفصل الثاني من الباب .

\*\* أنظر فندق " إيدن بالاس " ( شكل ٩/٣٨-٤ ) ص ٢٦٨ .

(١) مرجع رقم ١٢١ .

\*\*\* أنظر الاستثمار العقاري للمناطق المتدهورة البند ( ٥/٢-٤-٤ ) ص ٣٠٩ .

الباب الرابع الفصل الرابع: ٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "



شكل ( ٤-٦٠ ) : جزء من قطعة أرض بمنطقة " معروف " المتدهورة تم نزع ملكيتها ونقل سكانها وهدمها وتستغل مؤقتاً كموقف للسيارات يتبع محافظة " القاهرة " ( تصوير الباحثة سبتمبر ٢٠٠٣ م )

٤-٤-٢-٢ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة القاهرة عمرانياً / بيئياً

يعني إعادة تأهيل المركز عمرانياً جعل مرافقه العامة ومبانيه في حالة جيدة وصيانتها وإصلاحها وإزالة التعديات التي تمت علي واجهاتها في فترات لاحقة لتاريخ إنشائها ويتم ذلك من خلال تجديدها ، أيضاً رفع كفاءة الشوارع وإصلاحها وتحسين صورة المنطقة لجذب السكان والمستثمرين والزائرين إليها .

ومما سبق استعراضه اتضح وجود بعض الإمكانيات العمرانية المتوفرة بالمركز يمكن أن تساهم في إعادة تأهيله مثل وجود عدد كبير نسبياً من الوحدات الخالية بمنطقة الدراسة التي يؤدي عدم استخدامها إلي تدهورها والتي يلزم استغلالها حيث أنها تمثل جزءاً من الرصيد السكني وذلك بإصدار تشريع قانوني مناسب ، أيضاً احتواء المركز علي ثروة عقارية كبيرة من المباني تتعرض للتدهور المستمر ويتطلب ذلك إنشاء هيئة مختصة للحفاظ عليها وحمايتها ، أيضاً وجود مباني ومناطق متدهورة يؤدي إلي إمكانية استخدام مواقعها بعد إزالتها في توفير الخدمات والأنشطة المطلوبة . وفيما يلي الإستراتيجية المقترحة عمرانياً / بيئياً .

١- استخدام الوحدات السكنية الخالية بمركز المدينة بعد تجديدها

حيث أن وجود وحدات غير مستغلة هو إهدار للثروة العقارية وقيمتها الاقتصادية كما يؤدي إلي نقص رصيد الوحدات السكنية لذلك يجب حصر الوحدات الخالية بمنطقة الدراسة حيث يعتبر توفير الإسكان داخل مراكز المدن أحد وسائل الحفاظ عليها وتحسينها وإحيائها كما أوصت بذلك " أجندة ٢١ " التي انتهى إليها مؤتمر الأمم المتحدة للتنمية والبيئة \* عام ١٩٩٢ م ، كما يجب حصر الوحدات التي تغير استخدامها نظراً لأن بعض هذه الاستخدامات

\* عقد في مدينة " ريو دي جانيرو " بالبرازيل .

## الباب الرابع الفصل الرابع :٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

الجديدة تؤدي إلي تدهور الوحدات السكنية مثل استخدامها كمخازن ، أيضاً فإن عدم وجود سكان بها يؤدي إلي إهدار قيمتها الاقتصادية تدريجياً لانعدام صيانتها وتدهورها .  
ويؤدي استخدام الوحدات السكنية الخالية بعد الحفاظ عليها وتجديدها بإصدار التشريعات المناسبة لذلك إلي جذب السكان من ذوي الطبقات المرتفعة إلي العيش مرة أخرى بمركز المدينة وإحيائه مما يؤدي إلي إعادة تأهيله عمرانياً واجتماعياً .

- ٢- تعديل قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ( قانون الإيجار القديم )  
أحد أسباب المشاكل بين الملاك والمستأجرين هو احتفاظ المستأجرين بوحداتهم السكنية بدون استخدام وعدم تمكين الملاك من التصرف فيها حيث يحصلون منها علي عائد ضعيف لا يفي في أغلب الأحيان نفقات الحياة نظراً لغلاء المعيشة وثبات القيمة الإيجارية كما لا يغطي نفقات صيانة المباني حيث تراوحت هذه القيمة فيما بين ٤ - ٢٣ جنيهاً .  
وقد صدر بجريدة الأهرام ( ١٠ سبتمبر - ٢٠٠١ م ) مسودة لتعديل قانون الإيجار القديم لحل مشكلة القيمة الإيجارية المنخفضة ، وفيما يلي بعض الاقتراحات المقدمة :  
- زيادة القيمة الإيجارية للمباني بنسب ثابتة تبعاً لفترة الإنشاء ، فمثلاً المباني التي تم إنشائها قبل عام ١٩٤٤م تتضاعف قيمتها الإيجارية عشر مرات القيمة الحالية ، والمباني التي تم بنائها بين عامي ١٩٤٤م - ١٩٦١م تتضاعف قيمتها ثمان مرات وهكذا ، وبعد تطبيق هذه الزيادة علي الإيجار بخمس سنوات تكون هناك زيادة سنوية بنسبة ١٠% .  
- يجب ألا تزيد القيمة الإيجارية عن ٢٥% من دخل الأسرة وتغطي الحكومة الفارق في حالة زيادته عن هذه النسبة .  
- يجب علي المالك أن يقوم بعمل الصيانة الضرورية في حدود ١٠% من الإيجار .  
- في حالة وفاة المستأجر يحق لأرملته وأولاده الاستمرار في الوحدة السكنية والاحتفاظ بعقد الإيجار (١) .

ويجب منع الاحتفاظ بالوحدات خالية لمدة طويلة بدون استخدام وذلك بإصدار التشريعات اللازمة مثل إعطاء حق الاختيار لمستأجريها إما بزيادة الإيجار واستخدامها بدون إغلاقها أو إعطاء حق مبادلتها بوحدات أخرى في مناطق أخرى ، وتخصيص جزء من الإيجار لإنشاء صندوق للصيانة مثلاً لكل مبني علي أن تتولى شركات متخصصة أعمال الصيانة شهرياً .

- ٣- وقف استخدام المباني المتدهورة ذات القيمة التي تشغلها استخدامات غير مناسبة وتجديدها  
توجد مباني ذات قيمة بمنطقة الدراسة وأسي استخداماتها حتى تدهورت حالتها مثل قصر الأمير " سعيد حليم " ( شكل ٤-٦٢ ) الذي ساءت حالة مبانيه نظراً لاستخدامه كمدرسة إعدادية عرفت باسم " الناصرية " وهو استخدام غير مناسب له كمبني له قيمة معمارية وتاريخية وقد ضتمته هيئة الآثار المصرية عام ١٩٩٩م ولكن استمر العمل به كمدرسة لعدم توفر مدرسة أخرى بديلة بالمنطقة حتى أصبح هناك خطورة علي حياة التلاميذ بعد تهالك حالته الإنشائية فتم إخلائه عام ٢٠٠٣م بقرار من محافظ القاهرة (٢) .

ويجب حصر ووقف الاستخدامات غير المناسبة للمباني ذات القيمة حتى قبل تدهورها للحفاظ عليها وإصدار التشريع المناسب ووضعها تحت حماية القانون لإمكان المحافظة عليها حيث تقوم الدول المتقدمة بالحفاظ علي ميراثها من المباني التي يرجع إنشائها إلي عدة قرون مضت وذلك بترميمها وتجديدها وإعادة توظيفها بما يتناسب مع قيمتها وحالتها\* .

(١) مرجع رقم ٨٩ ص ص ٩٣ ، ٩٤ . (٢) مرجع رقم ٥٧ .

\* أنظر تجربة إعادة تأهيل حي " لو ماريه " بمدينة باريس البند ( ٢-٢-١ ) ص ٨٢ .

## الباب الرابع الفصل الرابع: ٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

٤- قيام جهة واحدة بإعداد مشاريع إعادة التأهيل والإشراف على تنفيذها وذلك للمناطق ذات القيمة بالمدينة وتوفير كافة الإمكانيات لها ويمكن تكوينها من ممثلين من الجهات المختلفة مثل " وزارة الإسكان والمرافق " و" محافظة القاهرة " و" هيئة التخطيط العمراني " و" هيئة الآثار " وغيرهم علي أن تتمتع بحرية اتخاذ القرار وكذلك الاستقلال المالي والإداري .

٥- الاستثمار العقاري للمناطق المتدهورة بالمركز وهي المناطق الخمس السابق ذكرها التي تشغل مواقع متميزة بمركز المدينة وتحتوي علي عدد كبير نسبياً من المباني المتدهورة كما يوجد ببعضها أراضي فضاء حالياً ، ويمكن استغلالها عند إعادة تخطيطها بتحويل أجزاء منها إلي مناطق إسكان متميز وفوق المتوسط وفي إقامة الأنشطة والخدمات المختلفة التي يحتاجها المركز بعد نقل سكانها إلي مساكن الإحلال البديلة، ويمكن أن يتم ذلك عن طريق شركات القطاع الخاص كما في تجربة " أنقرة " بتركيا \* لتحقيق أكبر عائد استثماري من قيمة الأراضي، وبذلك يمكن رفع مستوي المنطقة، وإعادة تأهيلها عمرانياً واقتصادياً وكذلك اجتماعياً بإدخال طبقة من السكان ذات مستوي أعلى حيث يستغرق إحلال السكان عن طريق الحكومة سنوات طويلة .

٦- استخدام التكنولوجيا الحديثة في إعادة تأهيل المركز عمرانياً تؤدي الاستفادة من تكنولوجيا المعلومات باستخدامها بالطريقة الصحيحة إلي توفير الكثير من الوقت والجهد وإلي سرعة الإنجاز كما في تجربة إعادة تأهيل المنطقة المركزية بـ " سنغافورة " \*\*، ويكون ذلك بإنشاء قاعدة بيانات ضخمة تسجل بها بيانات قطع الأراضي كمواقعها وأبعادها وملكيته وكذلك بيانات المباني بالأقسام التي يتكون منها مركز المدينة وهي : قصر النيل وعابدين والأزبكية والموسكي والتي تتوفر بالسجلات الرسمية بالأحياء التابعة لها ، ويكون ذلك بتجميع البيانات الخاصة لكل قطعة أرض منذ أول بناء تم إنشاؤه عليها وحتى الوقت الحاضر وتوضيح نوع حيازة الوحدات السكنية وبيانات نقلها وتاريخ إنشاء المباني المتعاقبة عليها وطرزها وعدد أوارها والحالة الإنشائية للمباني المقامة عليها حالياً وأعمال التنكيس والهدم التي تمت عليها سواء كان هدماً جزئياً أو كلياً . أيضاً يمكن الاستفادة من قاعدة البيانات في تسجيل عدد الوحدات السكنية الخالية بكل مبني وعدد الوحدات المشغولة بغير الاستخدام السكني ، وكذلك حصر الخدمات القائمة والمطلوبة بالمنطقة وتوقيع قطع الأراضي الصادر لها قرارات هدم وأيضاً الصادر لها تراخيص بناء حديثة علي خرائط جغرافية بنظام GIS وتحديثها بصورة مستمرة للتعرف علي الحركة العمرانية الحادثة بمركز المدينة ، وهكذا يمكن التعامل بسهولة مع أي مبني في مشاريع إعادة التأهيل .

## ٤-٤-٣ إستراتيجية إعادة تأهيل مركز مدينة القاهرة اقتصادياً

### باستخدام الإمكانيات المتوفرة به

اتضح من دراسة أنواع الأنشطة المختلفة بمركز المدينة والزيارات الميدانية المتعددة للمنطقة وجود بعض الإمكانيات الاقتصادية بمركز المدينة يمكن أن تساهم في وضع إستراتيجية أو خطة مقترحة لإعادة تأهيله ، وفيما يلي الإمكانيات المتوفرة به .

\* أنظر تجربة " أنقرة " بتركيا بالفصل الأول من الباب الثاني البند (٢-١-٦) ص ٦٨ .

\*\* أنظر تجربة إعادة تأهيل المنطقة المركزية بـ " سنغافورة " بالباب الثاني البند (٢-٢-٢) ص ٩٠ .

الباب الرابع الفصل الرابع: ٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

٤-٤-٣-١ الإمكانيات الاقتصادية المتوفرة بالمركز

١- وجود مباني غير مستغلة اقتصادياً

يوجد بمركز المدينة بعض الإمكانيات الاقتصادية تتمثل في بعض المباني المتوقفة عن العمل وغير المستغلة ويقع معظمها بالمنطقة المركزية لمركز المدينة وهي حي عابدين ومعظمها أنشطة ترفيهية وسياحية وهي دور العرض والفنادق ، ومن أمثلة تلك المباني :

- " فندق الكونتنتال "

ويوضحه شكل ( ٤-٦١ ) ويقع بميدان " الأوبرا " وقد تم إنشائه عام ١٨٩٩م في العصر الذهبي لمنطقة الأزبكية كفندق من الدرجة الأولى وشهد أحداثاً سياسية وأدبية عظيمة كما شهد تطور وسائل المواصلات حوله من عربات الحنطور\* إلي الترام ثم تشغيل أول خطوط للاتوبيسات بمدينة القاهرة عام ١٩٣١م وأخيراً مترو الأنفاق وحالياً هو متوقف عن العمل وقد ذكر أحد المصادر<sup>(١)</sup> أن هناك محاولات لهدمه وهذا يعتبر إهدار لقيمه التاريخية الكبيرة المرتبطة بنشأة القاهرة الحديثة ، ويجب حمايته وترميمه وتجديده والحفاظ عليه من العبث به وإعادة تشغيله في نفس وظيفته كفندق وهو أنسب استخدام له والحفاظ علي مستواه الذي كان عليه وطراره الذي يتميز به .

- قصر الأمير " سعيد حليم " ( مدرسة الناصرية سابقاً )

وتم إنشاؤه عام ١٩٠١م ويقع بشارع " شامبليون " وقد تدهورت حالته بصورة كبيرة نتيجة لاستخدامه كمدرسة إعدادية ( شكل ٤-٦٢ ) وهو استخدام غير مناسب للحفاظ علي قيمته المعمارية ، وحالياً هو متوقف عن الاستخدام ويجب ترميمه وتجديده لإعادة استخدامه بما يناسبه ويحافظ عليه كتحويله إلي فندق صغير متميز مثلاً ، أو تحويله إلي مجموعة من المطاعم الشرقية والغربية أو تحويله إلي نادي اجتماعي لسكان مركز المدينة وغير ذلك .

- " فندق " خان الخليلي "

وهو مبني ذو طراز حديث ( شكل ٤-٦٣ ) ويقع أمام جراج العتبة في منطقة مزدحمة وليس بها أراضي فضاء ومتوقف عن العمل منذ عدة سنوات لوجود نزاع قانوني عليه ، ويجب سرعة البت في مثل هذه القضايا وخاصة للمباني التي تقع في مركز المدينة حيث أن عدم استخدامه يؤدي إلي تدهوره بالإضافة إلي الخسارة الناتجة عن عدم تشغيله وكذلك شغله موقعاً متميزاً بالمركز .

- دار عرض ومسرح " راديو "

وتقع بشارع " طلعت حرب " وهي متوقفة عن الاستخدام منذ حوالي ٤ سنوات ومعروضة للبيع وكذلك المسرح التابع لها ( شكل ٤-٦٤ ) .

\* أنظر شكل ( ٣-٨ ) ص ١٧٩ لتوضيح استخدام الميدان أمام فندق " الكونتنتال " عام ١٨٩٩م كمكان لتجمع عربات الحنطور والتي استمر استخدامها حتى بعد تشغيل وسائل المواصلات الحديثة واقتصر بعد ذلك علي النزهة كما يوضح البند ( ٣-٢-٨ ) ص ١٧٨ بالفصل الثاني من الباب الثالث .  
(١) مرجع رقم ١١ ص ١٤٨ .

الباب الرابع الفصل الرابع :٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

- دار عرض " حديقة النصر " وتقع بشارع الجمهورية وهي دور عرض صيفي وتحتوي علي حديقة ويمكن إعادة استخدامها بنفس وظيفتها بعد تجديدها واستخدام حديقته في إنشاء " كازينو " حيث يفقد مركز المدينة إلي الأماكن الخضراء وأماكن الراحة .

بالإضافة إلي المسارح ودور العرض التالية \* المتوقعة عن الاستخدام

- المسرح الكوميدي (ش. عماد الدين ) .
  - دار عرض مصر (ش. عماد الدين ) .
  - بالاس (ش. عماد الدين ) .
  - دار عرض القاهرة (ش. حليم باشا خلف ش. الجمهورية ) .
  - مسرح المتروبول (ش. عماد الدين ) .
  - مسرح الريحاني
- ويوضح شكل ( ٤-٦٥ ) مواقع هذه المباني غير المستغلة .

٢- وجود مباني متدهورة يمكن استغلال مواقعها اقتصادياً

يحتوي مركز المدينة علي عدد كبير من المباني القديمة المتدهورة وخاصة بحي " عابدين " فقد صدرت قرارات هدم كلي حتى سطح الأرض لعدد منها بأحياء غرب وعابدين والموسكي التي تتكون منها منطقة الدراسة في خلال عشر سنوات بداية من عام ١٩٩٢م وحتى عام ٢٠٠٢م كما سبق شرحه ، وتم تنفيذ معظم قرارات الهدم في حي غرب والموسكي كما يوضح جدول ( ٤-٩ ) \*\* بينما في حي " عابدين " تم تنفيذ ١٤١ قرار هدم كلي ومتبقي ٧٠ قرار ، ويمكن الاستفادة من بعض مواقع هذه المباني بعد هدمها في إقامة مراكز جذب اقتصادية التي تسمى *Malls* حيث تحتوي هذه المراكز بالإضافة إلي المحلات التجارية علي عدة أنشطة ترفيهية مثل دور العرض والكافيتريات والمطاعم وكذلك يمكن إضافة أنشطة رياضية لها مثل " ساحات التزلج - باتيناج " وصالات " البولينج " نظراً لعدم احتواء مركز المدينة علي نوادي رياضية ، أيضاً إقامة مباني متعددة الاستخدام تجارية إدارية وسكنية متميزة ، كما يمكن ضم أكثر من قطعة أرض في حالة الرغبة في الحصول علي قطعة أرض كبيرة ونزع ملكيتها وتعويض أصحابها .

٣- وجود ساحات انتظار يمكن تعظيم الاستفادة من مواقعها

توجد بعض الأراضي المستغلة كساحات انتظار في منطقة الدراسة وتقع معظمها بحي " عابدين " \*\*\* حيث أنه يمثل أكبر الأحياء مساحة وقد تم إنشائها بدءاً من عام ١٩٨٨م كما يوضح جدول ( ٤-٢٣ ) ومعظمها يتبع محافظة " القاهرة " ، ويمكن استغلال الساحات الكبيرة منها والتي تقع ضمن حدود منطقة الدراسة مثل ساحة " ٢٦ يوليو " أمام دار القضاء العالي ( ١٥٢١ م٢ ) وساحة " الفلكي " ( ١٥٤٠ م٢ ) كما يوضح شكل ( ٤-٦٦ ) بإقامة جراجات تحت سطح الأرض تدر دخلاً بكامل المسطح أو جزء منه واستغلال سطحها بإنشاء مساحات خضراء أو حدائق ليتردد عليها السكان حيث أنها تندر بمركز المدينة ولا تتضمن هذه المواقع الأراضي التابعة للقطاع الخاص التي أزيلت مبانيها وتستغل حالياً بصفة مؤقتة كمواقف انتظار للسيارات .

\* مسرحا المتروبول و الريحاني كانا متوقفان عن العمل وحالياً تحت التجديد وسوف يستغل الأول كمسرح للطفل .

\*\* أنظر جدول ( ٤-٩ ) لقرارات الهدم الكلي والجزئي لأقسام منطقة الدراسة بالفصل الثاني ص ٢٥١ .

\*\*\* لا توجد ساحات انتظار بحي غرب والموسكي كما أفاد المسؤولين بمركز معلومات محافظة القاهرة .



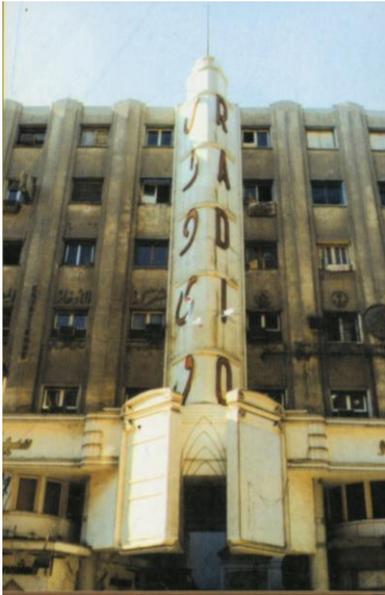
(٤-٦١/أ) : فندق " الكونتنتال " - طراز كلاسيك  
١٠ ميدان الأوبرا ، ١ شارع عدلي - عام الإنشاء ١٨٩٩م<sup>(١)</sup>



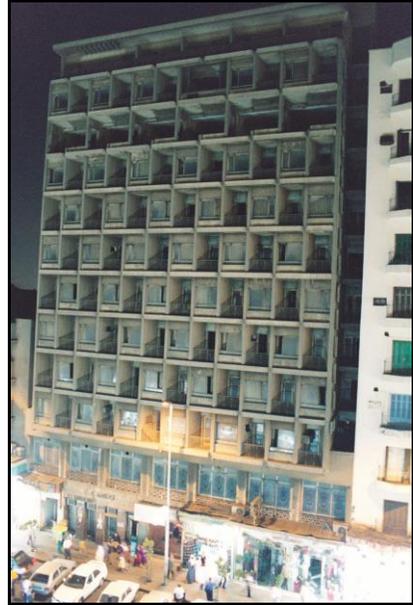
شكل (٤-٦١/ب) : فندق " الكونتنتال " - جزء من الواجهة الأمامية<sup>(٢)</sup>



شكل (٤-٦٢) : مدرسة "الناصرية" - قصر الأمير "سعيد حليم" سابقاً  
١١ شارع شامبليون - طراز نيو باروك وفن جديد - عام الإنشاء ١٩٠١م  
تم ضمها لهيئة الآثار عام ١٩٩٩م وتوقفت المدرسة عن العمل عام ٢٠٠٣م (١)



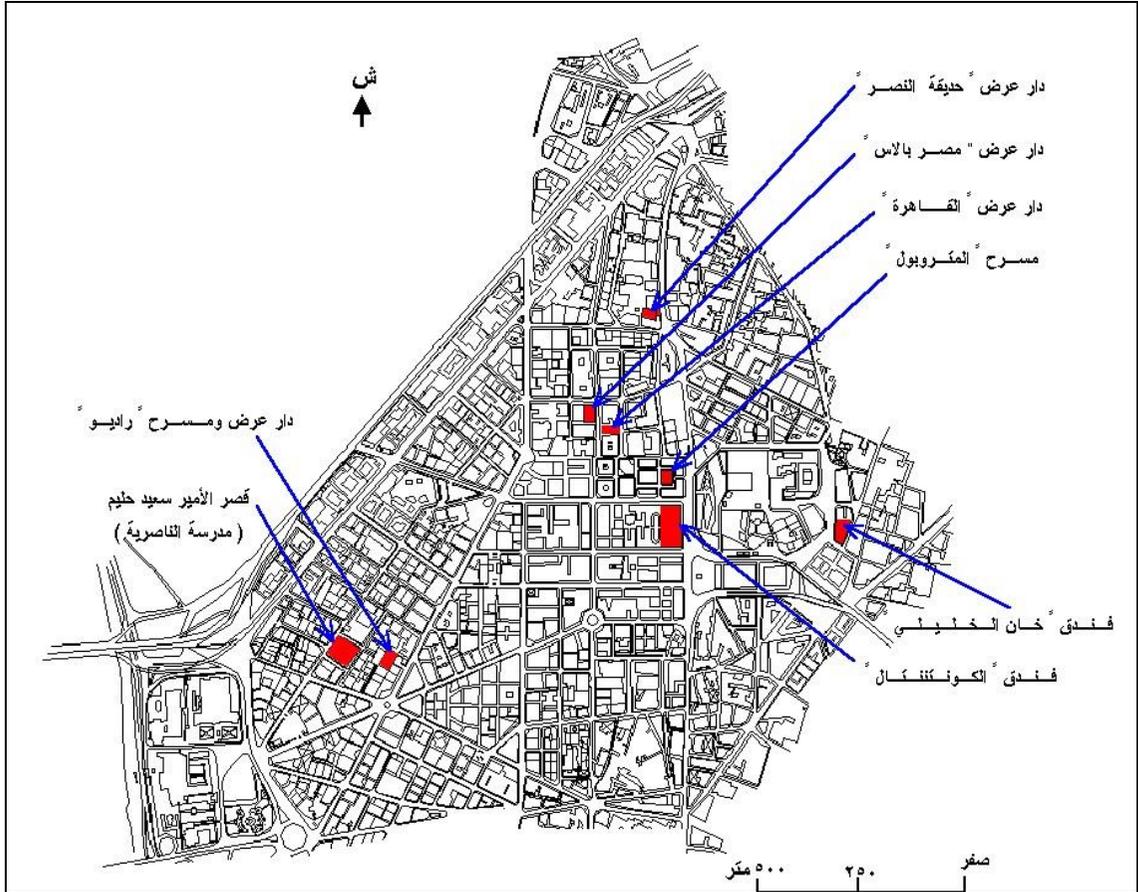
شكل (٤-٦٤) : دار عرض "راديو" - طراز آرت  
ديكو ١ شارع طلعت حرب - غير مبين عام الإنشاء (٣)



شكل (٤-٦٣) : فندق "خان الخليلى" شارع  
اليوسفة - طراز حديث - غير مبين عام الإنشاء (٢)

الأشكال (٤-٦١) إلى (٤-٦٤) مباني غير مستغلة إقتصادياً بمركز مدينة القاهرة (منطقة الدراسة التطبيقية)

(١)، (٣) مرجع رقم ٨ ص ٧٣، ٥٦ .  
(٢) مرجع رقم ٩ ص ٩١ .



شكل ( ٤-٦٥ ) : مواقع بعض المباني غير المستغلة اقتصادياً بمركز مدينة القاهرة ( منطقة الدراسة التطبيقية )

الإيراد السنوي (م.ج)	الطاقة الاستيعابية (سيارة)	المساحة (م <sup>٢</sup> )	تاريخ الإنشاء	اسم الساحة
١٢.٧٩٠	١٠٠	١٥٢١	١٩٨٨ / ٥	٢٦ يوليو
٨٨.٩٩٠	١٥٠	١٦٣٠	١٩٨٩ / ١	القوالة
٦٨.٤٦٥	٥٠	٢٥٠	١٩٨٩ / ٤	الجلاء
٣٤.٩٥٤	٤٠	١٨٠	١٩٩٤ / ١٢	عدلي
٩.٧١٨	١٥	١٢٠	١٩٩٨ / ٨	الشعب
٢٤.٣٠٨	٤٠	١٢٠	١٩٩٨ / ٨	الجمهورية
١٥٠.٥٦٤	١٣٠	١٥٤٠	٢٠٠١ / ٦	الفلكي

جدول ( ٤-٢٣ ) : بيان بساحات الانتظار في حي " عابدين " التابعة لمحافظة القاهرة (١)



شكل ( ٤-٦٦ ) : ساحة انتظار " الفلكي " بحي " عابدين " (٢)

(١) مرجع رقم ١٢٢ .  
(٢) مرجع رقم ٨ ص ٤٢ .

## الباب الرابع الفصل الرابع :٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

### ٤-٤-٣-٢ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة القاهرة اقتصادياً

يعني إعادة تأهيل المركز اقتصادياً إحياء الأنشطة الاقتصادية به واستخدام المباني بعد تجديدها والفراغات بشكل يؤدي إلى انتعاشها وتحقيق أكبر عائد منها سواء بتغيير استخدامها وإدخال أنشطة ترفيهية وثقافية بها أو الاحتفاظ باستخدامها السابق .

وقد تبين من الدراسة الميدانية لمركز المدينة وجود بعض المباني الترفيهية والسياحية غير المستغلة ويمكن إعادة تشغيلها لإنعاش المنطقة اقتصادياً ، أيضاً هناك مباني ذات قيمة تدهورت حالتها بشكل كبير بسبب سوء استخدامها ويمكن استغلالها اقتصادياً بعد ترميمها وتجديدها بما يتناسب مع قيمتها والمحافظة علي مبانيها ، أيضاً هناك مباني صدرت لها قرارات هدم كلي ويمكن استغلال مواقعها بعد هدمها لإقامة مباني تدر عائداً اقتصادياً ، أيضاً هناك بعض الأراضي الكبيرة نسبياً المستخدمة كمواقف انتظار للسيارات ويمكن تعظيم الاستفادة منها بأكثر من استخدام كما سيأتي شرحه . وفيما يلي الإستراتيجية المقترحة اقتصادياً .

#### ١- وضع خطة عاجلة لترميم وتجديد المباني غير المستغلة اقتصادياً

وذلك لإعادة استخدامها في نفس وظيفتها الأصلية أو في استخدام مناسب لها يعود بالعائد الاستثماري المربح الذي يمكن الإتفاق منه علي صيانتها ويساهم في إعادة تأهيل المنطقة اقتصادياً وأيضاً اجتماعياً وذلك بتردد السكان والزوار عليها حيث أن معظمها ذو نشاط ترفيهي وسياحي كدور العرض والمسارح والفنادق كما يؤدي تجديدها إلي تنشيط المنطقة سياحياً وزيادة دخلها .

#### ٢- إقامة مباني جديدة تدر عائداً اقتصادياً

وذلك بحصر المباني الصادر لها قرارات هدم كلي لم يتم تنفيذها واستغلال مواقع بعضها بعد هدمها في إقامة مباني تدر عائداً اقتصادياً كتزويد المنطقة بمباني متعددة الاستخدام تجارية إدارية كما تحتوي علي وحدات سكنية استثمارية ، وكذلك إقامة مراكز تجارية حديثة متعددة الاستخدامات " Malls " تحتوي علي أنشطة ترفيهية ورياضية بالإضافة إلي الأنشطة التجارية ، واستغلال جزءاً من عائد إقامة هذه المباني الحديثة في تزويد المنطقة بالخدمات اللازمة .

#### ٣- تعظيم الاستفادة من مواقع ساحات الانتظار بالمنطقة

توجد بمنطقة الدراسة ساحتان لانتظار السيارات ذات مساحات كبيرة نسبياً تابعتان لمحافظة القاهرة وهما ساحة " الفلكي " وساحة " ٢٦ يوليو " ويمكن تعظيم الاستفادة من موقعهما بإنشاء جراجات تحت سطح الأرض بكامل المسطح أو بجزء منه تدر عائداً اقتصادياً وتحويل سطحها إلي مسطحات خضراء أو حدائق صغيرة كما سبق ذكره ، كما أنها تساهم في خفض التلوث والضوضاء بالمنطقة وبذلك يمكن إحياء مركز المدينة اقتصادياً ، ومثال علي إقامة جراجات تحت سطح الأرض ومساحات خضراء فوقها جراج " عمر مكرم " للسيارات الذي يسمى " جراج التحرير ٢ " كما توضح الأشكال (٤-٦٧) ، (٤-٦٨) وكذلك الجراج الذي يقع أمام فندق " هيلتون النيل " ويسمى " جراج التحرير ١ " والذي قارب علي الانتهاء .

#### ٤- إنشاء صندوق لإعادة تأهيل المنطقة بالجهود الذاتية

وذلك بدعوة رجال الأعمال بالمنطقة والبنوك وكذلك شركات التأمين التي تمتلك عدداً كبيراً من المباني ذات القيمة إلي المساهمة المادية بمشروع إعادة التأهيل الذي يعود عليها بالنفع بإنشاء صندوق يخصص لذلك ويتم الإتفاق منه علي الأعمال اللازمة للمباني من ترميم



شكل ( ٤-٦٧ ) : جراج " عمر مكرم - التحرير ٢ " تحت سطح الأرض بميدان التحرير



شكل ( ٤-٦٨ ) : الحديقة المقامة علي سطح جراج " عمر مكرم "  
( تصوير الباحثة )

## الباب الرابع الفصل الرابع :٤-٤- الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

وصيانة وتجديد وإصلاح المرافق وأيضاً إصلاح الشوارع إذا لزم الأمر ، علي أن يتم ذلك تحت إدارة المشروع القائمة علي تنفيذه حتى يمكن توفير جزء كبير من تكاليفه بالجهود الذاتية ، ويؤدي الحفاظ علي النسيج العمراني للمنطقة بمبانيها وشوارعها إلي إطالة عمرها ورفع قيمتها العقارية والاقتصادية والسياحية وبذلك يتم إعادة تأهيلها اقتصادياً .

### ٤-٤-٤ إستراتيجية إعادة تأهيل مركز مدينة القاهرة اجتماعياً

تتكون الاستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل المركز - منطقة الدراسة - من ثلاثة اتجاهات ويعتبر الاتجاه الثالث وهو الاجتماعي اتجاهاً هاماً لضمان حفاظ السكان علي مكتسباتهم العمرانية والاقتصادية إذ أنهم العنصر الفعال بأي مشروع ويرجع إلي الجانب الاجتماعي دائماً نجاح أي مشروع أو فشله وذلك بعد الانتهاء من الجوانب العمرانية / البيئية والاقتصادية به ، ويجب أن يكون السكان في مواقع مشاريع إعادة التأهيل علي اتصال دائم بإدارة المشروع أو الجهة المسؤولة عنه بعد الانتهاء منه وذلك عن طريق تكوين حلقة اتصال لحل المشاكل التي تظهر باستمرار .

ويعني إعادة تأهيل المركز اجتماعياً المحافظة علي سكانه وذلك بجعله منطقة محببة لهم وحية ومريحة وأمنة تتوفر بها الخدمات اللازمة كما تقلل بها المشاكل علي قدر الإمكان وكذلك رفع مستواها الاجتماعي وتسهيل وصول زوارها إليها وإحياء الأنشطة الترفيهية المتوقفة وإنشاء المزيد منها مما يؤدي إلي خلق حركة مستمرة بها طوال اليوم .  
وفيما يلي الاستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل المركز اجتماعياً .

#### ١- تزويد المركز بالخدمات والأنشطة اللازمة

ويمكن التعرف عليها وتحديدها من خلال البحث الميداني وكذلك التعرف علي رغبات السكان وتحديد أولوياتهم .

#### ٢- رفع مستوى المركز اجتماعياً

وذلك بإعادة تخطيط المناطق المتدهورة وإدخال الإسكان الراقي وفوق المتوسط بها ، وكذلك توفير الوحدات السكنية المتميزة بمواقع المباني المتدهورة الصادر لها قرارات هدم بعد إزالتها مما يؤدي إلي جذب طبقة السكان فوق المتوسطة والمرتفعة إلي الإقامة بالمركز .

#### ٣- خلق حركة مشاه بمركز المدينة طوال اليوم

وهذا يتأتى بالتشجيع علي تركيز الاستخدامات والأنشطة الحيوية بالأدوار الأرضية مثل المحلات التجارية والمطاعم والخدمات الترفيهية كدور العرض والمسارح بتشغيل المتوقف منها وإقامة الجديد لإحياء الشوارع طوال ساعات اليوم وخاصة في المساء ، أيضاً إضافة أنشطة ثقافية مثل إقامة معارض فنية وغيرها وتؤدي هذه الأنشطة الترفيهية والثقافية إلي جذب أعداداً كبيرة من الزوار وإنعاشها اقتصادياً بالإضافة إلي خلق مسطحات خضراء أو حدائق ومناطق مشاة آمنة يسهل الوصول إليها وتتوفر بها أماكن للجلوس والراحة حيث يندر وجودها حالياً بالمركز .

#### ٤- تكوين جمعية أهلية من سكان المنطقة

ويتم تخصيص مقراً لها بالمنطقة والقيام بالدعاية الإعلامية الكافية للمشروع وعرضه علي السكان قبل تنفيذه من خلال الجمعية لضمان تفاعلهم معه والتعرف علي رغباتهم وأخذ آرائهم في مشروع إعادة التأهيل من خلال تبادل الحوار معهم للتعرف علي مشاكلهم وتطلعاتهم

## الباب الرابع الفصل الرابع: ٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

ومدي استعدادهم للمشاركة في المشروع وكذلك إمكانياتهم المادية حيث تؤدي مشاركة السكان إلي سرعة تنفيذ مشاريع إعادة التأهيل ونجاحها .

وبعد عرض الإستراتيجية المقترحة باتجاهاتها الثلاثة العمرانية / البيئية والاقتصادية والاجتماعية كل اتجاه علي حدة يتم عرض الإستراتيجية متكاملة لإعادة تأهيل مركز مدينة القاهرة باستخدام الإمكانيات المتوفرة به .

### ٤-٤-٥ الإستراتيجية العامة المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة القاهرة

#### عمرانياً / بيئياً واقتصادياً واجتماعياً

يعاني مركز مدينة القاهرة - منطقة الدراسة التطبيقية - من عدة مشاكل سبق عرضها بالفصل الثاني وهي : الامتداد الرأسي والتعدي علي طابع المنطقة التاريخي ، الازدحام ، نقص أماكن انتظار السيارات ، تلوث الهواء والتلوث بالضوضاء ، وجود مباني ومناطق متدهورة ونقص عدد السكان .

وتتكون الاستراتيجية المقترحة لحل مشاكل مركز مدينة القاهرة وإعادة تأهيله من خطة عامة تعتمد علي استخدام الإمكانيات المتوفرة به والتي يمكن أن تطبق علي أي مشروع من مشاريع إعادة التأهيل ، حيث تعطي هذه الإستراتيجية صورة متكاملة لتأثير الإمكانيات المتوفرة بمنطقة المشروع عند استغلالها في الاتجاهات الثلاثة العمرانية / البيئية والاقتصادية والاجتماعية وتأثير هذه الاتجاهات علي بعضها لاستخلاص الإيجابيات والتعرف علي السلبيات في مرحلة مبكرة من المشروع ليتم علاجها كما يوضح شكل ( ٤-٦٩ ) للإستراتيجية المقترحة التي

تضمنت خلاصة تجارب التنمية المتكاملة العالمية لإعادة تأهيل المناطق المركزية\* وهي :

- إحياء مركز المدينة بزيادة عدد السكان المقيمين به عن طريق زيادة عدد الوحدات السكنية سواء بتجديد الوحدات الخالية منها أو إنشاء وحدات سكنية جديدة في مواقع المباني المزالة والسماح بتمليك المساكن بعد تجديدها للمحافظة عليها وإدخال الإسكان الراقي وفوق المتوسط بالمركز .
- إحياء الأنشطة السابقة للمباني ذات القيمة بعد تجديدها أو تغيير وظيفتها إلي وظيفة أخرى مناسبة مثل تحويل القصور إلي متاحف أو مكتبات وغيرها .
- إنشاء مباني جديدة تدر دخلاً وذات أنشطة مختلفة مثل المراكز التجارية الحديثة **Malls** والمعارض والمتاحف الحديثة والمسارح ودور العرض وغيرها .
- الاهتمام بحماية البيئة من التلوث بنقل الصناعات الملوثة للبيئة والمخازن إلي خارج المدينة والاهتمام بالتشجير وخلق حدائق ومساحات خضراء .
- الاهتمام بتصميم الفراغات العامة وخلق ساحات للمشاة وتوفير عناصر جذب بها كالنافورات مثلاً وأيضاً مقاعد للجلوس .
- الإبقاء علي شوارع المشاة وخلق شوارع مشاة جديدة .
- مراعاة أهمية وضع التشريعات الملزمة التي تساعد علي تنفيذ مشروعات إعادة التأهيل بنجاح والإعلان عن مناطق الحفاظ وحمايتها من التعديت عليها وعلي طابعها المميز .
- ربط المركز بالمدن الجديدة والضواحي عن طريق المترو الكهربائي السريع لتخفيف الضغط الواقع عليه ولضمان عدم ركود هذه المدن بعد إنشائها .

\* أنظر الدروس المستفادة من الأساليب المختلفة والتجارب العالمية لإعادة تأهيل المناطق المركزية بالبند (٢-٦) ص ١٤١ بالفصل الثاني من الباب الثاني .

## الباب الرابع الفصل الرابع: ٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

- وفيما يخص تزويد المركز بالخدمات فقد اتضح من البحث الميداني عدم وجود نقص بالخدمات الصحية والتعليمية حيث يحتوي المركز علي منطقة تتجمع بها المدارس الأجنبية بمراحلها المختلفة بالفجالة وهي مناسبة لمستويات الدخول فوق المتوسطة بالمركز ، كما يوجد بالقرب منه مستشفى الهلال بشارع رمسيس ويتجمع به أكبر عدد من العيادات الطبية المتخصصة بالإضافة إلي وجود عيادات ملحقة بدور العبادة به .

وتختلف الإمكانيات المتوفرة من مشروع إلي آخر ، وقد أوضحت نتائج البحث الميداني لمركز مدينة القاهرة وجود خمس إمكانيات كما سبق ذكره ، ويوضح شكل ( ٤-٦٩ ) تأثير كل منها في الاتجاهات الثلاثة بالإستراتيجية المقترحة والعلاقات الأفقية بين هذه الاتجاهات .  
وفيما يلي مثال لشرح تأثير أحد الإمكانيات المتوفرة بالمركز وهو وجود وحدات سكنية خالية في الاتجاهات الثلاثة وتأثير هذه الاتجاهات علي بعضها إيجاباً وسلباً .

### وجود وحدات سكنية خالية

( مثال توضيحي لتأثير الإمكانيات في الاتجاهات الثلاثة )

أدي وجود مشاكل بمركز المدينة إلي هجرة بعض سكانه وتركهم لوحداتهم السكنية مما ترتب عليه انخفاض عدد السكان وكذلك وجود بعض الوحدات الخالية ، وقد اتضح من خلاصة التجارب العالمية أن إحياء مركز المدينة يكون بزيادة عدد سكانه ويتم ذلك بتجديد الوحدات السكنية الخالية مما يؤدي إلي زيادة قيمتها العقارية ويكون لهذه الإمكانيات بعد استغلالها تأثير في الاتجاهات الثلاثة كالتالي ( شكل ٤-٦٩ ) :

### - في الاتجاه العمراني / البيئي

يؤدي استغلال الوحدات السكنية بعد تجديدها إلي المحافظة عليها وإطالة عمرها ( تأثير إيجابي ) وبالتالي زيادة رصيد الوحدات ذات الحالة الجيدة ( تأثير إيجابي ) ولكن يترتب عليه زيادة أعداد السيارات للسكان المقيمين بالمركز مما يزيد من التلوث والازدحام ( تأثير سلبي ) .

### - في الاتجاه الاقتصادي

يؤدي استغلال الوحدات السكنية بعد تجديدها وصيانتها إلي رفع قيمتها العقارية سواء إيجار أو تملك .

### - في الاتجاه الاجتماعي

يؤدي تجديد الوحدات السكنية إلي جذب السكان من ذوي الطبقات المرتفعة إلي الإقامة بالمركز مما يساعد علي رفع مستواه وانتعاشه اقتصادياً .

أيضاً يظهر تأثير الاتجاهات الثلاث علي بعضها بالعلاقات الأفقية كالتالي :

تجديد الوحدات السكنية الخالية بالاتجاه العمراني / البيئي يؤدي إلي المحافظة عليها وإطالة عمرها ويكون له تأثير إيجابي في الاتجاه الاقتصادي برفع قيمتها العقارية ويؤدي ذلك إلي التأثير الإيجابي بالاتجاه الاجتماعي بجذب السكان من ذوي الطبقات المرتفعة الذين تناسبهم الوحدات السكنية ذات القيمة المعمارية بعد تجديدها ورفع قيمتها العقارية ، ويكون لجذب السكان تأثير إيجابي بالاتجاه العمراني / البيئي وهو المحافظة علي الوحدات السكنية وبالتالي إطالة عمرها ، كما يكون له تأثير سلبي بنفس الاتجاه وهو زيادة أعداد السيارات بالمركز .

## الباب الرابع الفصل الرابع : ٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

وهكذا ينطبق نفس الشرح علي باقي الإمكانيات وكيفية تأثير كل إمكانية في الاتجاهات الثلاثة رأسياً وتأثير هذه الاتجاهات فيما بينها أفقياً . ويؤدي استغلال هذه الإمكانيات في الاتجاهات الثلاثة إلي إعادة تأهيل مركز مدينة القاهرة عمرانياً / بيئياً واقتصادياً واجتماعياً ، كما يتضح من عرض الإستراتيجية السلبية الناتجة عن استغلال بعض الإمكانيات والتي يجب معالجتها وإيجاد الحلول المناسبة لها قبل البدء في تنفيذ مشروع إعادة التأهيل .

ومن الإستراتيجية العامة المقترحة ( شكل ٤-٦٩ ) يمكن استخلاص العلاقات الأفقية المتبادلة للإمكانيات المتوفرة بمركز مدينة القاهرة في الاتجاهات الثلاثة كل اتجاه منها علي حدة كما توضح الأشكال ( ٤-٧٠ ، ٤-٧١ ، ٤-٧٢ ) للاتجاهات العمرانية / البيئية والاقتصادية والاجتماعية علي الترتيب . ويمكن توضيح العلاقات الأفقية للإمكانيات المتوفرة في الاتجاه العمراني / البيئي بأخذ مثال توضيحي لإحداها وهي وجود ثروة عقارية كبيرة كما يوضح شكل ( ٤-٧٠ ) .

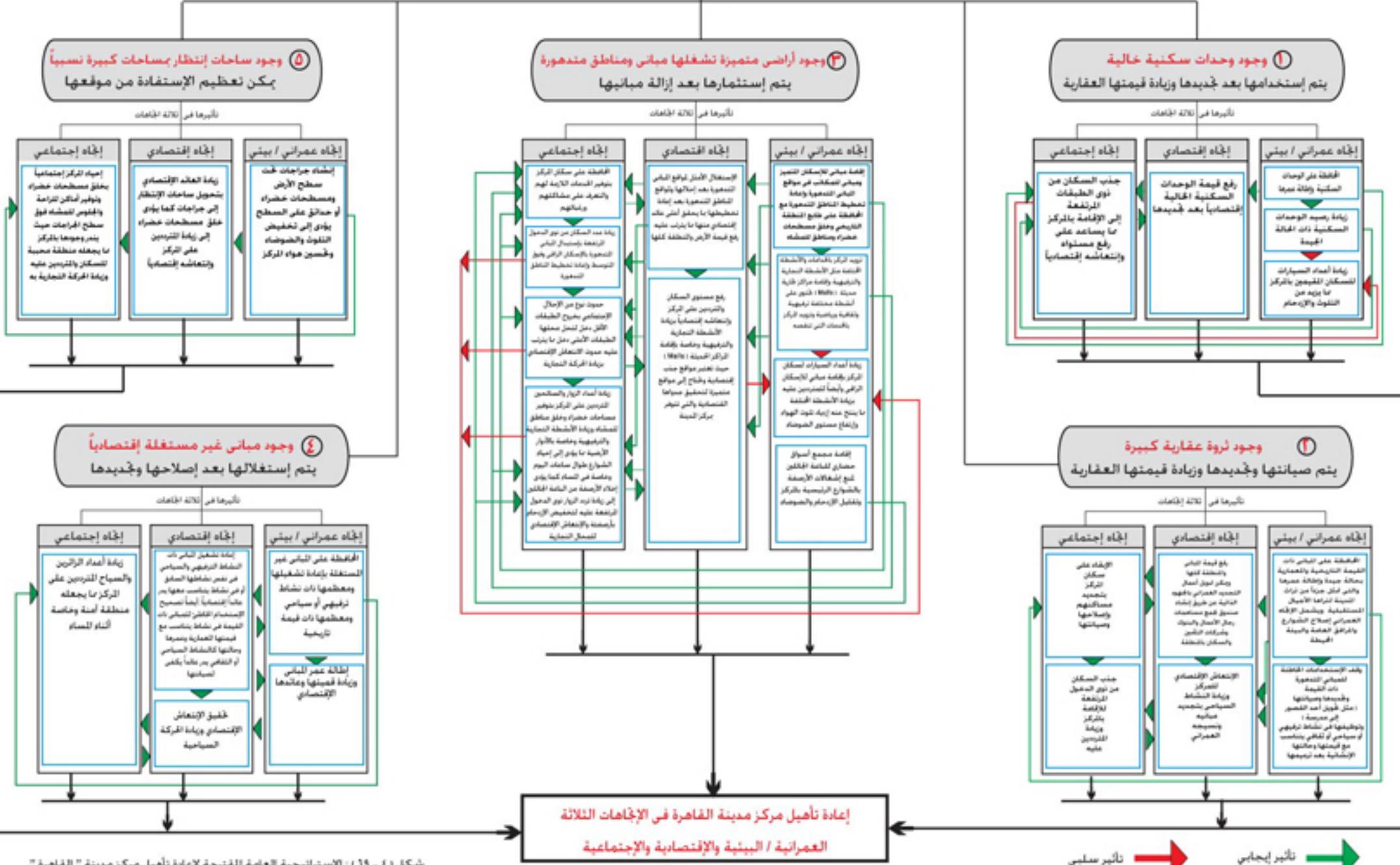
### وجود ثروة عقارية كبيرة

( مثال توضيحي للعلاقات الأفقية المتبادلة بين الإمكانية وباقي الإمكانيات في الاتجاه العمراني )

تؤدي صيانة وتجديد الثروة العقارية الكبيرة الموجودة بالمركز إلي المحافظة علي مبانها ذات القيمة التاريخية والمعمارية وإطالة عمرها وبالتالي يتم وقف الاستخدامات الخاطئة للمباني المتدهورة ذات القيمة للحفاظ عليها ثم تجديدها وصيانتها ، ويؤثر ذلك تأثير إيجابي علي الإمكانية الرابعة في نفس الاتجاه وهو وجود مباني غير مستغلة اقتصادياً حيث يتم المحافظة عليها بإعادة تشغيلها مما يزيد من قيمتها وعاندها الاقتصادي ، أيضاً يؤدي تحويل ساحات الانتظار إلي جراجات تحت سطح الأرض متعددة الطوابق بكامل المسطح أو بجزء منه إلي توفير أماكن انتظار للسيارات لمقابلة الطلب المتزايد عليها بعد تجديد الوحدات السكنية الخالية واستغلالها ( الإمكانية الأولى ) كما يؤدي إلي خفض التلوث والضوضاء . وهكذا يمكن التعرف علي العلاقات الأفقية المتبادلة للإمكانيات المتوفرة بمنطقة الدراسة بكل اتجاه من الاتجاهات الثلاثة .

وبعد توضيح فكرة الاستراتيجية العامة وكيفية استخدام الإمكانيات المتوفرة بأي مشروع إعادة تأهيل، يتم تطبيق هذه الإستراتيجية علي مناطق محددة بمركز مدينة القاهرة وتقديم اقتراحات بالحلول الممكنة .

الامكانيات المتوفرة بمركز المدينة

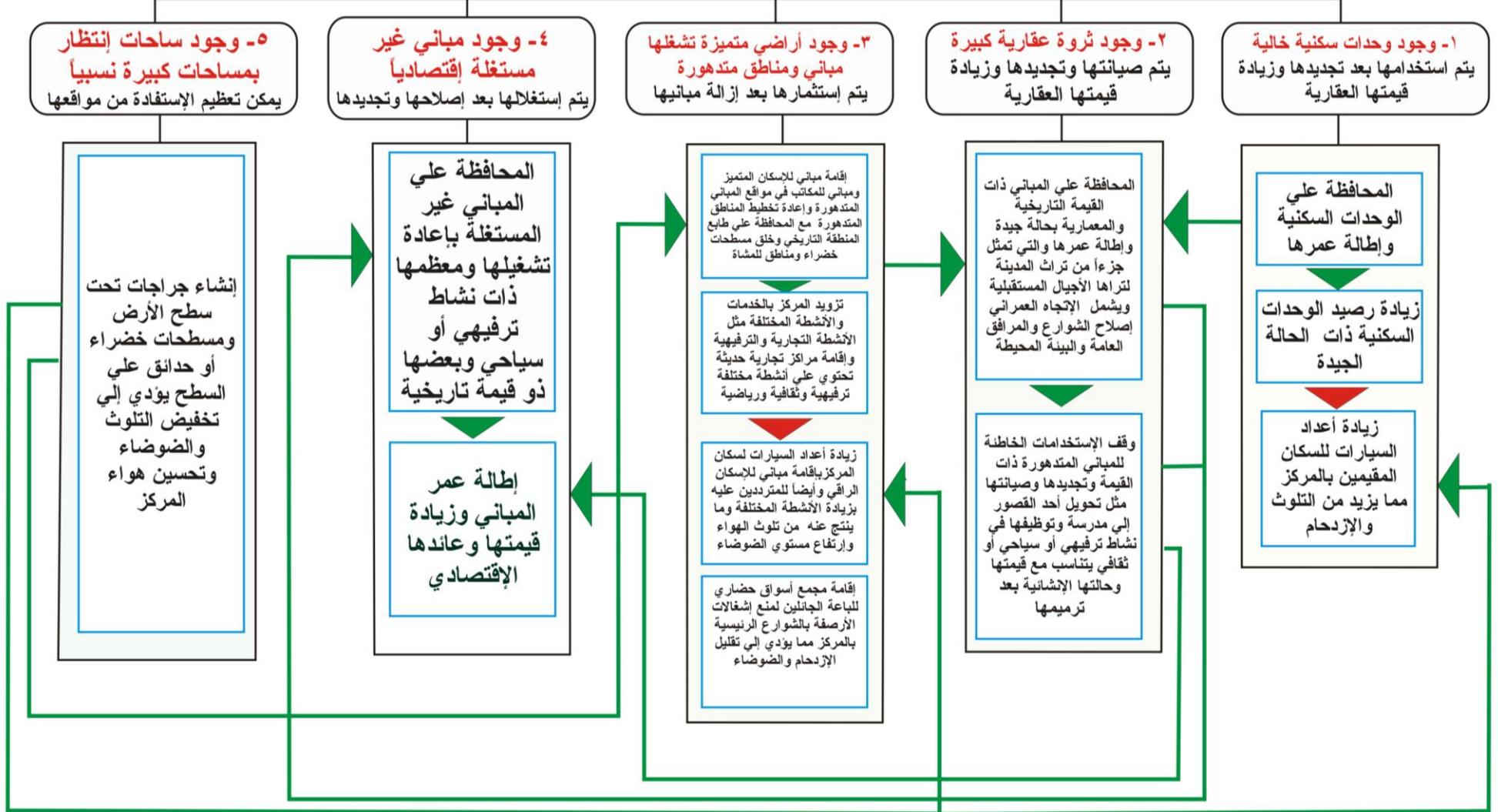


شكل ( ٤ - ١٩ ) : الإستراتيجية العامة المقترحة لاعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة " عمريانياً / بيئياً واقتصادياً واجتماعياً

## العلاقات الأفقية المتبادلة للإمكانيات المتوفرة بمركز مدينة " القاهرة " في الإتجاهات المختلفة بالإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيله

### أ- الإتجاه العمراني / البيئي

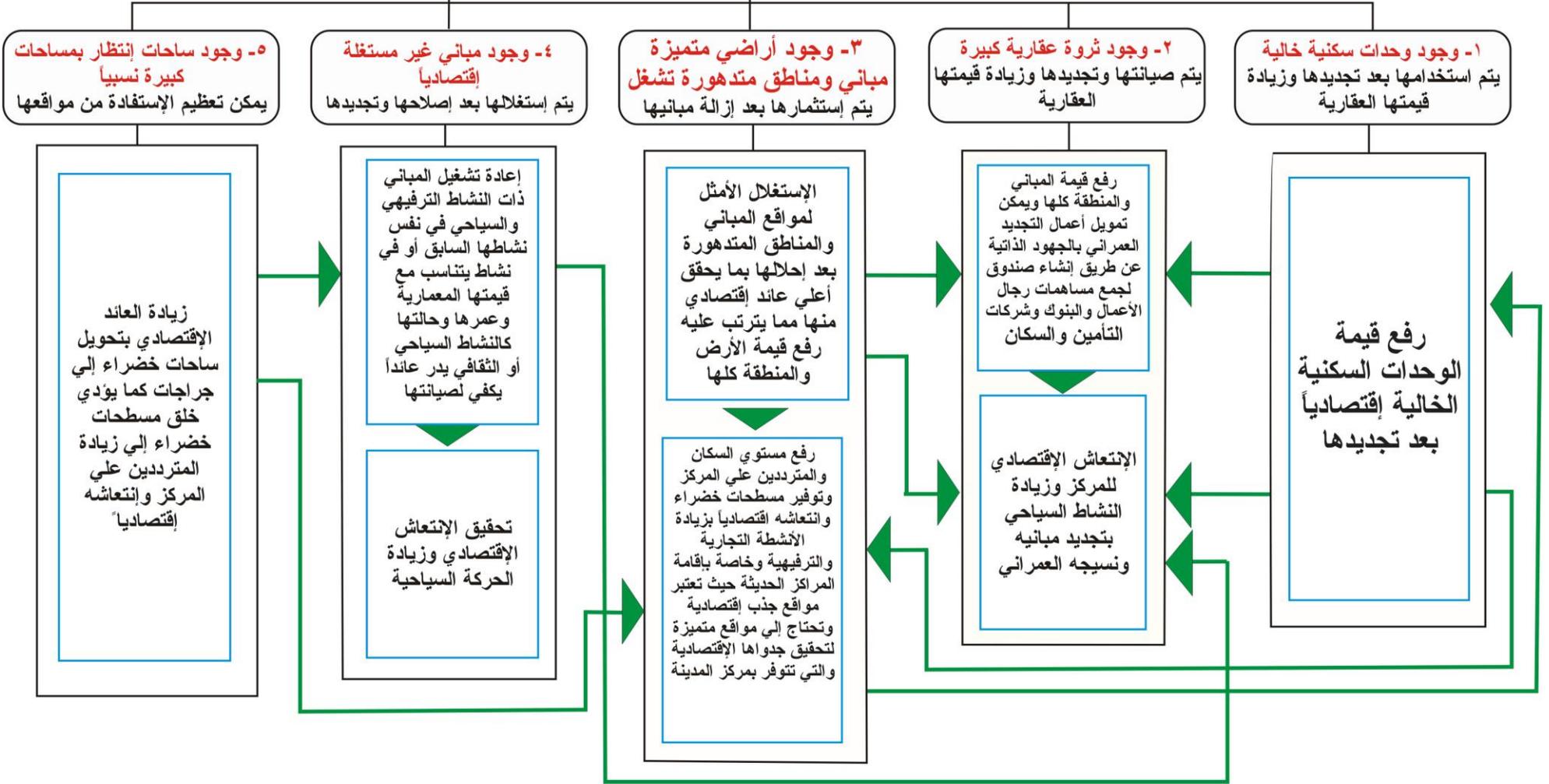
الإمكانيات المتوفرة بمركز المدينة



شكل ( ٧٠-٤ ) : العلاقات الأفقية المتبادلة للإمكانيات المتوفرة بمركز مدينة القاهرة بالإتجاه العمراني / البيئي للإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيله

## العلاقات الأفقية المتبادلة للإمكانيات المتوفرة بمركز مدينة " القاهرة " في الإتجاهات المختلفة بالإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيله

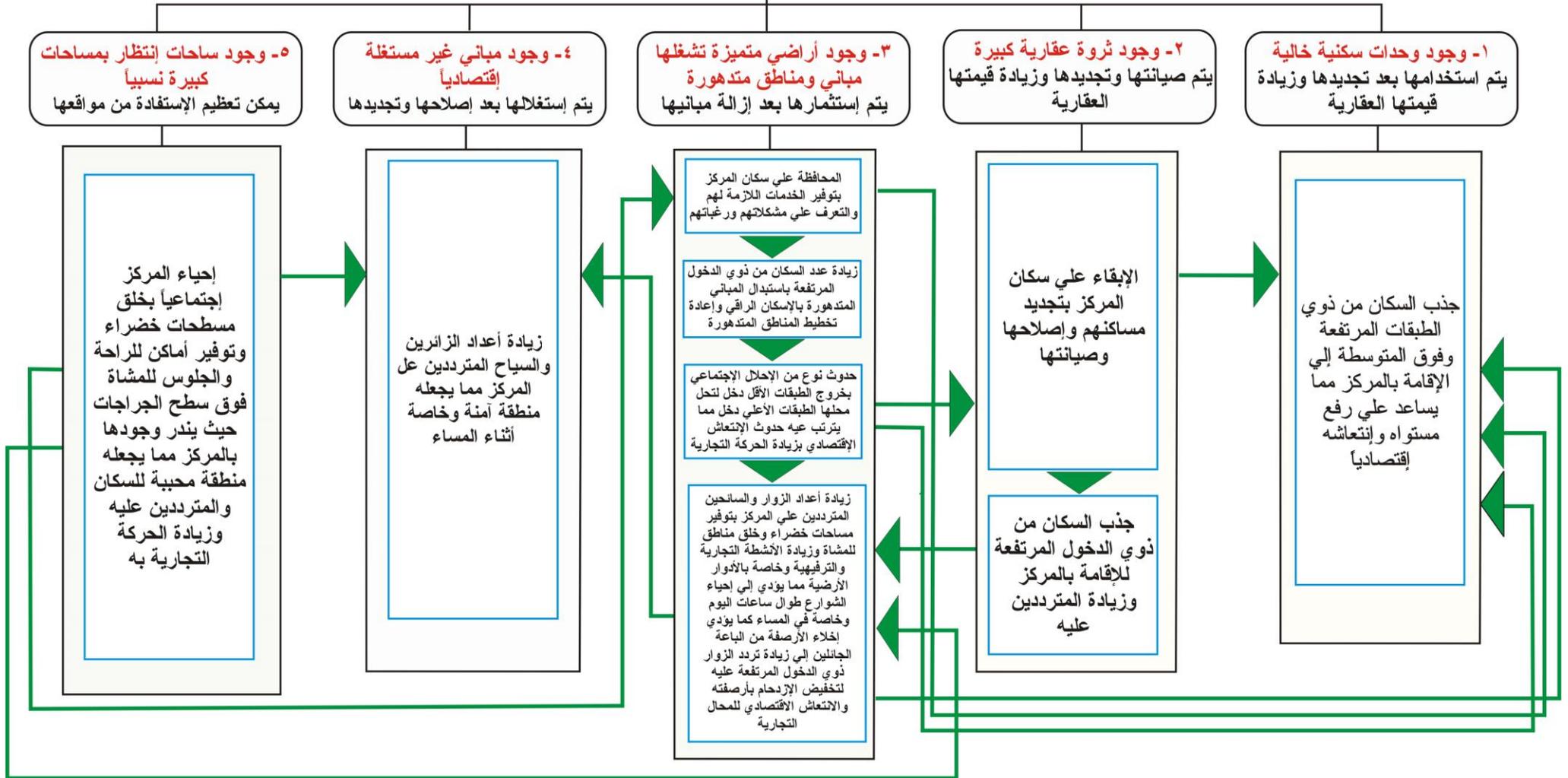
### ب - الإتجاه الإقتصادي



شكل (٤-٧١) : العلاقات المتبادلة للإمكانيات المتوفرة بمركز مدينة القاهرة بالإتجاه الإقتصادي للإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيله

## العلاقات الأفقية المتبادلة للإمكانيات المتوفرة بمركز مدينة " القاهرة " في الإتجاهات المختلفة بالإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيله

### ج - الإتجاه الإجتماعي



شكل ( ٧٢ - ٤ ) : العلاقات الأفقية المتبادلة للإمكانيات المتوفرة بمركز مدينة القاهرة بالإتجاه الإجتماعي للإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيله

## ٤-٤-٦ إمكانية تطبيق الإستراتيجية العامة المقترحة علي مناطق محددة

## بمركز مدينة " القاهرة " ( منطقة الدراسة ) لإعادة تأهيله

يحتوي مركز مدينة القاهرة علي إمكانيات إحيائه بعد تدهوره الجزئي وذلك عن طريق استغلال الإمكانيات المتوفرة به والتي سبق شرحها بالإستراتيجية المقترحة وتأثيرها في الاتجاهات الثلاثة .  
وفيما يلي إعادة تأهيل مركز المدينة بتقديم الحلول المقترحة وتوضيح كيفية تطبيق الإستراتيجية علي أماكن محددة بمركز المدينة .

## الحلول المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

١- زيادة عدد السكان بالمركز بزيادة عدد الوحدات السكنية عن طريق  
أ- تجديد الوحدات الخالية وطرحتها للاستخدام مرة أخرى سواء بالإيجار أو بالتملك بإصدار التشريع المناسب والتي يؤدي شغلها إلي زيادة عدد سكان المركز والحفاظ علي ثروته العقارية .  
ب- إنشاء وحدات سكنية جديدة من المستوي الراقي وفوق المتوسط بمواقع المباني المتدهورة والتي صدر لها قرارات هدم كلي وكذلك المناطق المتدهورة الموجودة بالمركز عند إعادة تخطيطها كما سيأتي ذكره .

٢- الحفاظ علي الثروة العقارية للمركز حيث اتضح وجود كثير من المباني ذات الطرز المعمارية المميزة ( شكل ٤-٢١ ) \* ولكن بعض هذه المباني تدهور بشكل كبير وأزيل جزئياً \*\* ولذلك يجب حصر المباني المتدهورة ذات القيمة التي يمكن ترميمها وتجديدها والحفاظ عليها بينما المباني التي تدهورت إلي درجة كبيرة ولا يجدي معها تجديد فيجب إزالتها للاستفادة من مواقعها علي أن توثق بالصور قبل الإزالة للمحافظة علي طابع المنطقة بإنشاء مباني حديثة تحمل ذات الطابع المميز .

٣- إحياء الأنشطة السابقة للمباني ذات القيمة بمركز المدينة بعد تجديدها أو المباني التي توقفت عن الاستخدام ومعظمها تشغله أنشطة ترفيهية وهي المسارح ودور العرض وبعض الفنادق ، ويوضح شكل ( ٤-٦٥ ) مواقع بعض هذه المباني غير المستقلة اقتصادياً ، كما توضح الأشكال ( ٤-٦١ ) إلي ( ٤-٦٤ ) بعض المباني المتوقفة مثل فندق الكونتنتال وقصر الأمير سعيد حليم التي تدهورت حالته بسبب سوء استخدامه وتحويله إلي مدرسة كما سبق ذكره وهي مباني ذات قيمة كبيرة وكذلك فندق خان الخليلي وهو مبني حديث بالقرب من ميدان العتبة وغير مستغل وكذلك دار عرض ومسرح راديو ، ويمكن الحفاظ علي النشاط السابق لهذه المباني مثل دور العرض والمسارح والفنادق أو تغيير وظيفتها إلي وظيفة أخرى مناسبة مثل تحويل قصر الأمير سعيد حليم إلي متحف أو مكتبة وغير ذلك من الاستخدامات المناسبة .

٤- إنشاء مباني جديدة تدر دخلاً مثل المراكز التجارية الحديثة والمعارض ودور العرض

\* أنظر شكل ( ٤-٢١ ) للمباني ذات الطرز المعمارية المميزة بمركز المدينة ص ٢٣١ بالفصل الثاني من الباب .

\*\* أنظر شكل ( ٤-١٣٢ / ٤ ) ص ٢٥٥ .

الباب الرابع الفصل الرابع :٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

والمسارح والمتاحف وكذلك الجراجات متعددة الطوابق والتي تم اقتراح بعضها عند إعادة تخطيط المناطق المتدهورة بمركز المدينة .

٥- الاهتمام بالتشجير وخلق حدائق ومسطحات خضراء حيث لوحظ ندرة الأشجار بشوارع المركز وكذلك المساحات الخضراء فيما عدا حديقة واحدة هي الأزبكية ، ويمكن الإكثار من المساحات الخضراء والحدائق الصغيرة بمواقع المناطق المتدهورة التي سيعاد تخطيطها لتحتوي علي عناصر جذب للسكان وتقلل من الازدحام والتلوث .

٦- الإبقاء علي شوارع المشاة وهي الموجودة بقطاعي البورصة والألفي كما توضح الأشكال (٤-٤٩ ، ٤-٥١ ) \* ، وخلق منطقة مشاة جديدة وخاصة بالمنطقة الترفيهية والتجارية التي تتجمع بها معظم دور العرض والمسارح بشوارع عماد الدين وطلعت حرب كما يوضح شكل ( ٤-٥٧ )، حيث تحتوي علي عدد من المسارح ودور العرض المتوقفة (شكل ٤-٦٥) يعاد تجديدها واستغلالها اقتصادياً وتصبح منطقة مشاة ترفيهية تجارية، والتي يمكن أن يتردد عليها سكان المدينة بواسطة مترو الأنفاق حيث توجد عدة محطات قريبة منها كما يوضح شكل ( ٤-٧٣ )، أيضاً توجد عدة جراجات متعددة الطوابق تقع بالقرب منها وهي جراج الجمهورية والعتبة والأوبرا والبستان بالقرب من نهايتها ، ويقترح إنشاء جراج متعدد الطوابق بمنطقة معروف المتدهورة عند إعادة تخطيطها لعدم كفاية الموجود منها حالياً بين ميداني رمسيس والتحرير علي طول شارع رمسيس .

٧- إعادة تخطيط المناطق الخمس المتدهورة \*\* بمركز مدينة القاهرة وهي كلوت بك ونجيب الريحاني والرويعي ، العشماوي ، الساحة ومعروف بالإبقاء علي الأنشطة المميزة التي اشتهرت بها كما يوضحها جدول ( ٤-١٠ ) وشكل ( ٤-٥٧ ) \*\*\* بعد إعادة تخطيطها حيث ارتبط وجودها بالمركز، مثل تجارة الأجهزة الكهربائية بشوارع عبد العزيز وغيرها مع تحسين حركة المرور بهذه المناطق وإنشاء جراجات تحت سطح الأرض ومناطق خضراء . وفيما يلي التخطيط المقترح للمناطق المتدهورة بتوضيح نشاط كل منطقة ومراعاة تزويدها بالوحدات السكنية الراقية وفوق المتوسطة .

- منطقة كلوت بك ونجيب الريحاني

وتتكون من جزئين حسب تحديد الباحثة كما سبق شرحه وهما الجزء الأول " كلوت بك " :

ويقترح إحياء نشاط المنطقة الأصلي حيث كانت منطقة لتجمع الفنانين وذلك بتحويل جزء منها إلي مدينة للفنون وإنشاء أتيليات للفنانين ومساكن لهم ومن الممكن الجمع بين العمل والسكن في مبني واحد بتحويل الدور الأرضي إلي أتيليات للفنانين وورش عمل والسكن بالأدوار العليا ، وكذلك بناء مدرسة لتعليم الفنون التراثية كالحياضية وتكفيت النحاس وشغل الصدف وغيرها ، أيضاً إنشاء معارض للآلات الموسيقية والإنتاج الفني الخاص بمدينة

\* أنظر قطاعي الألفي والبورصة ص ٢٨٣ بالفصل الثالث .

\*\* أنظر وجود مباني ومناطق متدهورة بالمركز بالبند ( ٤-٥٠ ) بالفصل الثاني ص ٢٤٩ و جدول ( ٤-١٠ ) ص ص ٢٦٠ ، ٢٦١ والأشكال من ( ٤-٣٢ ) إلي ( ٤-٣٦ ) ص ص ٢٥٥ - ٢٥٩ .

\*\*\* أنظر جدول ( ٤-١٠ ) ص ٢٦١ ، شكل ( ٤-٥٧ ) لمناطق تجمع الأنشطة المختلفة بمركز المدينة ص ٢٩٩ .

## الباب الرابع الفصل الرابع :٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

الفنون وذلك وسط مناطق خضراء ، ويقترح الإبقاء علي هذا الجزء كمنطقة مشاة وإعادة تخطيطه علي شكل شبكة شوارع عضوية بطابعه المميز .  
الجزء الثاني " نجيب الريحاني " :  
يقترح بناء مول تجاري يجمع تجار قطع غيار الأجهزة المنزلية وأجهزة التبريد وغيرها والتي تشتهر بها المنطقة بجزئها وبناء مساكن جديدة ذات مستوي متوسط و فوق المتوسط .  
ويراعي عند إعادة تخطيط المنطقة بجزئها الاحتفاظ بطابع مبانيها المميز ذو البواكي والذي يتواجد حالياً بشوارعها الرئيسية ( كلوت بك ، نجيب الريحاني وعلي الكسار ) .

### - منطقة " الرويعي "

يقترح الإبقاء علي نشاطها الحالي وهو تجارة لوازم العمارات والحديد والإكسسوارات والبويات وتجارة الورق بالإضافة إلي محال الملابس وورش تصنيعها ، وتجميع المحال المتخصصة في أسواق تجارية *Malls* وتزويدها بمطاعم للوجبات السريعة لخدمة المنطقة التجارية والمتردددين عليها لنقصها الشديد حالياً بالمنطقة مع تخصيص الدور الأرضي لتجارة الورق وإنشاء جراج تحت سطح الأرض ومسطحات خضراء فوقه مع ضرورة وضع الضوابط لمنع دخول الشاحنات وسيارات النقل الكبيرة إلا بعد منتصف الليل وحتى الساعة السادسة صباحاً والالتزام بها .

### - منطقة " العشموي "

يقترح الإبقاء علي نشاطها وهو تجارة لوازم الكهرباء والأجهزة الكهربائية بشوارع عبد العزيز وتجميعها في أسواق تجارية مجمعة *Malls* ، وإنشاء جراج للسيارات تحت سطح الأرض تعلوه مسطحات خضراء نظراً لكثافة النشاط التجاري بهذه المنطقة وخاصة بشوارع عبد العزيز ومنع دخول الشاحنات وسيارات النقل الكبيرة إلا بعد منتصف الليل وحتى الساعة السادسة صباحاً كما سبق ذكره بمنطقة الرويعي .

### - منطقة " الساحة "

توجد بالمنطقة نشاط فني متمثل في مسرح " الجمهورية " ويقترح إنشاء معهد للموسيقي العربية وخاصة بعد نقله من شارع رمسيس وتخصيص المنطقة للمشاة وخلق مسطحات خضراء بها ونقل سكانها إلي منطقة للإسكان المتوسط بـ " كلوت بك " يتم إنشائها مع مشروع إعادة تأهيل وسط المدينة وتحويل الجزء المثلث المقابل لمحافظة " القاهرة " تدريجياً إلي مسطحات خضراء وهو الجزء المحصور بين شوارع عبد السلام عارف ، علي باشا ذو الفقار والجمهورية ( شكل ٤-٣٥ ) .

### - منطقة " معروف "

يقترح بناء عمارات سكنية إدارية تجارية وتجميع محال قطع غيار السيارات بها التي يتم إزالتها وتحتوي علي وحدات سكنية من المستوي الراقي وفوق المتوسط وإنشاء موقف للسيارات وموقف لعربات السرفيس لاستخدامه للانتقال الداخلي بالمركز ، أيضاً توفير ساحة لانتظار الدراجات لتشجيع السكان وخاصة الشباب منهم علي استخدام وسيلة مواصلات صديقة للبيئة ، ويقترح أيضاً إنشاء جراج متعدد الأدوار تحت سطح الأرض وتعلوه مساحات خضراء نظراً لعدم وجود جراجات علي طول شارع رمسيس .

ويوضح شكل ( ٤-٧٣ ) استراتيجية التنمية العمرانية لمركز مدينة القاهرة وهي تمثل تطبيق الإستراتيجية العامة المقترحة علي مناطق محددة بمركز المدينة .



## ٤-٤-٧ التوصيات

هناك اهتمام عالمي بحل مشاكل مراكز المدن الكبرى ، وقد تم استعراض معظم هذه المشاكل في دول العالم المختلفة وحلولها بالجزء النظري وأيضاً مشاكل مركز مدينة القاهرة بالجزء التطبيقي الذي يتشابه مع نظائره من مراكز المدن في العالم وتم التوصل إلي أن منهج إعادة التأهيل باتجاهاته الثلاث العمرانية والاقتصادية والاجتماعية هو أنسب الأساليب التخطيطية للتعامل مع مركز المدينة .

وبعد استعراض الإستراتيجية العامة المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة القاهرة باتجاهاته الثلاثة باستخدام الإمكانيات المتوفرة به وتطبيقها علي مناطق محددة بالمركز ، توصي الباحثة بعدة توصيات بعضها يتم تنفيذه بقرارات إدارية والبعض الآخر يتم تنفيذه بخطوات تنفيذية .

## أولاً : توصيات تنفذ بقرارات إدارية

١- إنشاء هيئة مستقلة تتولي الإشراف علي مشاريع إعادة التأهيل وتنفيذها وذلك علي مستوي القاهرة الكبرى تتمتع بالاستقلال المالي والإداري لسرعة الإنجاز وسهولة العمل وذلك علي غرار إحدى البلاد العربية الرائدة في هذا المجال وهي " تونس " ، حيث قامت بإنشاء " وكالة التهذيب والتجديد العمراني " عام ١٩٨١م لتتولى سياسة الدولة في مجال تجديد الأحياء القديمة وإعادة تأهيلها وكذلك الارتقاء بالأحياء العشوائية تحت إشراف " وزارة التجهيز والإسكان " ، ويمكن تكوينها من ممثلين من الجهات المختلفة - كما سبق ذكره - ويكون من مهام هذه الهيئة الإشراف علي الشركات التي تقوم بصيانة وتجديد المباني، وكذلك يكون من مهامها الحفاظ علي الطابع العمراني للمنطقة وعدم السماح بإعطاء رخص مباني جديدة أو تغطية إلا بعد فحص واجهات المباني ودراسة مدي توافقها مع طابع المنطقة، حيث بدأ مركز المدينة يفقد طابعه التاريخي تدريجياً بإقامة مباني حديثة لا تراعي هذا الطابع المميز، ولذلك يجب الحفاظ عليه ليس فقط من خلال مبانيه القديمة وإنما أيضاً من خلال توافق مبانيه الحديثة مع القديمة ، ويجب أن تكون هذه الهيئة متصلة بالأحياء التي تقوم بإصدار رخص المباني .

## ٢- إنشاء قاعدة بيانات لمركز المدينة وإعداد خرائط جغرافية بنظام GIS

وذلك حتى يمكن تحقيق التقدم بأسرع وقت ممكن في مشاريع إعادة التأهيل بتجميع بيانات قطع الأراضي والمباني للأقسام الإدارية التي يتكون منها مركز المدينة، حيث لوحظ أنه بالرغم من وجود مراكز للمعلومات بجميع أقسام منطقة الدراسة إلا أنه لم يستفاد منها بصورة كاملة حيث ما زالت البيانات الهامة الخاصة بالمباني غير مسجلة بها ، فمثلاً للحصول علي بيانات أي مبني يتم البحث عنه دفترياً ، أيضاً لمعرفة عدد قرارات الهدم أو التغطية أو البناء في أي سنة بأي قسم من الأقسام يتم حصرها أيضاً دفترياً ، كما أن بيانات جميع رخص المباني غير مسجلة بمراكز المعلومات حتى الرخص الحديثة منها ولمعرفة بيانات أي مبني قديم مثلاً غير معروف عام إنشائه يلزم البحث في السجلات الرسمية لعدة سنوات وذلك بالاستدلال عنه برقم قطعة الأرض مما يستنفذ الكثير من الوقت والجهد .

ولذلك يجب البدء بإنشاء قاعدة بيانات لمركز المدينة وتوقيع البيانات المتوفرة بالأحياء لقطع الأراضي والمباني علي الخرائط الجغرافية بنظام GIS والتي تشمل المباني التي تم هدمها وكذلك تغطيتها والمباني تحت الإنشاء وتحديثها بصفة مستمرة .

وتوصي الباحثة بضرورة توحيد الجهود في هيئة واحدة حيث لوحظ قيام أكثر من جهة حالياً بإعداد خرائط GIS لمركز المدينة حتى لا تتكرر الجهود وقد تؤدي كثرة الجهات المشاركة إلي اختلافها وعدم تعاونها فيما بينها .

## الباب الرابع الفصل الرابع :٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

٣- تكوين شركات متخصصة للارتقاء بالمناطق المتدهورة في المواقع المتميزة بالمدينة حيث تتوفر لديها الإمكانيات ببناء مساكن الإحلال لنقل السكان في فترة زمنية قصيرة واستغلال مواقع المناطق المتدهورة بمركز المدينة أو المنطقة المركزية والتي تمثل ثروة وقيمة عقارية كبيرة بإنشاء مناطق للخدمات والإسكان الراقى وفوق المتوسط وبذلك يمكن رفع مستوي المنطقة عمرانياً / بينياً واقتصادياً واجتماعياً .

٤- تكوين جمعية أهلية من سكان مركز المدينة وذلك للمساهمة في مشروع إعادة التأهيل لضمان استجابة السكان وتخصيص مقرأ لها بالمركز وإنشاء صندوق للمشروع لتوفير جزء كبير من نفقاته بالجهود الذاتية حيث يعتبر المركز منطقة غنية اقتصادياً بل أغني منطقة بمدينة القاهرة بما يحتويه من أعداد كبيرة من البنوك وشركات القطاع الخاص وتمركز لشركات التأمين حيث تعود المساهمات المادية بالنفع علي المؤسسات العاملة بالمنطقة ، ويكون من مهام هذه الجمعية تنمية الوعي التراثي لدي السكان إذ يعتبر ضرورة ملحة لإنجاح مشاريع إعادة التأهيل والحفاظ علي التراث الحضاري بها حيث أن فقدان هذا الوعي كان سبباً ولا يزال أحد أهم الأسباب في فقدان الكثير من المباني والمناطق التراثية وتشويهها .

٥- وضع اشتراطات بناء خاصة للمباني الجديدة والتعلبات ليتم المحافظة علي طابع المنطقة التاريخي المميز بمراعاة ملائمة التصميمات الحديثة للمباني لتتمشى مع الطرز المعمارية للمباني حولها .

٦- وقف صدور تراخيص بناء جديدة في مواقع المناطق المتدهورة وهي مناطق كلوت بك ونجيب الريحاني ، الرويعي ، العشماوي ، الساحة ومعروف التي تحتوي علي نسبة كبيرة من المباني المتدهورة والمقترح إعادة تخطيطها مرحلياً بداية بوقف المباني الحديثة وتعويض السكان عن أراضيهم مع وضع خطة لتوفير الإسكان البديل قبل نقلهم ، ومن الممكن تسكين بعضهم في المناطق المذكورة بعد رفع مستواها وتجديدها .

### ثانياً : توصيات تنفذ بقرارات تنفيذية

١- إحياء مركز المدينة بزيادة الأنشطة التجارية والترفيهية به وذلك بتجديد المباني التجارية متعددة الأدوار إذا لزم الأمر والتي تميز مركز المدينة وإقامة الجديد منها *Malls* ، والإكثار من المحال ذات المستوي الراقى ليقبل عليها السكان من ذوي الطبقات المرتفعة ، أيضاً تجديد دور العرض والمسارح العاملة لزيادة الإقبال عليها ، وتجديد المتوقف منها لإعادة تشغيلها وخاصة بشارع عماد الدين الذي يتكثف به هذا النشاط الترفيهي . ويؤدي تجديد الأنشطة التجارية والترفيهية إلي خلق الحيوية والنشاط والحركة المستمرة بالمركز وخاصة أثناء المساء بكثرة المترددين عليه ، أيضاً تشغيل الفنادق المتوقفة بعد تجديدها مما يؤدي إلي الانتعاش الاقتصادي والسياحي للمنطقة .

٢- زيادة المسطحات الخضراء نظراً لندرته بمركز المدينة وتوفير أماكن للجلوس والراحة بها بالاستفادة من الأماكن المغلقة مثل دار عرض " حديقة النصر " بشارع الجمهورية وإنشاء حدائق جديدة في مواقع المناطق المتدهورة التي يقترح إعادة تخطيطها حيث يحتوي المركز حالياً علي حديقة واحدة هي " الأزبكية " بينما تندر المسطحات الخضراء في باقي أجزائه وكذلك يندر وجود الأشجار بشوارعه ، مع مراعاة عدم

## الباب الرابع الفصل الرابع :٤-٤ الإستراتيجية المقترحة لإعادة تأهيل مركز مدينة " القاهرة "

إحاطة الحدائق الجديدة بأسوار حديدية حيث بدأت ظاهرة الأسوار تنتشر في السنوات الأخيرة حول الحدائق بالإضافة إلي غلقها معظم ساعات النهار للحفاظ عليها من عبث المواطنين وللحفاظ علي نظافتها ، ويكتفي السكان بالنظر إليها من الخارج بدون الاستمتاع بها ويمكن تصحيح هذا الوضع بتخصيص " شرطة للحدائق " مثلاً علي غرار " شرطة المسطحات المائية " تكون مهمتها التفتيش علي الحدائق وتوقيع الغرامات الفورية علي المواطنين الذين لا يحترمون التعليمات الخاصة بالحدائق والموضحة بمدخلها ، وبذلك يمكن الاستفادة من الحدائق والحفاظ عليها في ذات الوقت .

٣- إنشاء مجمع أسواق حضاري للقضاء علي مشكلة إشغالات الأرصفة بمركز المدينة وذلك كامتداد لمجمع الأسواق الحضاري الجديد بشارع بورسعيد أو بالقرب منه ليتم استيعاب باقي الباعة الجائلين الذين مازالوا يشغلون شارع الجوهري بالعنبة و جزءاً كبيراً من الأرصفة بجميع الشوارع الرئيسية بالمركز مثل رمسيس ، الجلاء ، ٢٦ يوليو ، طلعت حرب ، قصر النيل وغيرها مما يؤدي إلي ازدحام الأرصفة وعرقلة سير المشاه وعدم تمكينهم من السير بحرية ، ويقوم المسئولون بالأحياء حالياً بمطاردة الباعة الجائلين كل فترة ولكن بدون جدوي حيث يعودون إلي أماكن تواجدهم مرة ثانية ، مع ملاحظة اتخاذ الإجراءات اللازمة لمنع زيادة عدد هؤلاء الباعة الذين يتوافدون من المناطق العشوائية حول القاهرة وذلك بإعطاء كل بائع مثلاً تصريحاً للبيع وعدم زيادة هذه التصاريح بعد ذلك حتى لا تتفاقم مشكلة إشغالات الأرصفة بقدم مزيداً من هؤلاء الباعة .

ويجب حل هذه المشكلة من جذورها، وذلك بتوفير فرص العمل الكافية بالقرى المصرية وبذلك يقل توافد المهاجرين منها إلي القاهرة بحثاً عن العمل .

٤- رفع كفاءة وسائل المواصلات العامة وتشجيع استخدام وسائل انتقال صديقة للبيئة وذلك بصيانتها المستمرة حيث تعاني معظم وسائل النقل العام من ضعف الصيانة والأعطال المستمرة وتكدس الركاب مما يؤدي إلي زيادة استخدام السيارات الخاصة وازدياد الازدحام والتلوث والضوضاء ، ويؤدي الإسراع بتنفيذ المرحلة الثالثة من مترو الأنفاق وتشجيع السكان علي استخدامه إلي خفض التلوث والازدحام بشكل كبير ، أيضاً توصي الباحثة بتخصيص مواقف للدراجات بالساحات العامة لتشجيع السكان وخاصة الشباب منهم علي استخدامها كما يحدث في دول العالم المتقدم لكونها وسيلة انتقال صديقة للبيئة ، أيضاً تشجيع استخدام السيارات صديقة البيئة التي تعمل بالغاز الطبيعي وذلك بتخفيض قيمة انتظارها مثلاً في ساحات الانتظار والجراجات التابعة للمحافظة ، أيضاً وضع خطة مرحلية لتحويل وسائل النقل العام إلي استخدام الغاز الطبيعي كوقود وكذلك وسائل النقل الجماعية الخاصة .

٥- تكثيف بناء جراجات متعددة الطوابق علي حدود مركز المدينة وخاصة بين ميداني رمسيس والتحرير وتشجيع السكان علي الانتقال الداخلي بالمركز باستخدام وسائل نقل جماعية مثل السرفيس والميني باص لتقليل استخدام السيارات الخاصة كما يحدث في كثير من الدول المتقدمة مما يؤدي إلي خفض نسبة الإنبعاثات السامة بهواء المركز والتي تؤثر علي المباني ذات القيمة المعمارية والتاريخية وكذلك خفض نسبة الضوضاء .

٦- الإسراع في ربط المدن الجديدة بمدينة القاهرة بوسيلة مواصلات سريعة لتخفيف الضغط الواقع على مدينة القاهرة ومركزها، وذلك عن طريق تشغيل المترو الكهربائي السريع لتشجيع السكان علي الإقامة بهذه المدن الجديدة مع مدها بالخدمات التي تنقصها .

الملاحق :

ملحق ١

## ملحق ١

## المدينة المتروبوليتانية

تعني كلمة " Metro " الأم ويقصد بها المدينة المركزية وما يحيط بها من مناطق حضرية أو ريفية ويكون لها تأثير اقتصادي واجتماعي ولكن ليس غالباً سياسياً . والمدن المتروبوليتانية تبدأ من ٥٠.٠٠٠ نسمة وأعلى من ذلك خصوصاً في البلاد التي تمتلك تكنولوجيا متطورة مثل الولايات المتحدة . والمدينة المتروبوليتانية الحديثة يمكن أن تصل إلى قطر ٣٠ ميل ( ٤٨.٣ كم ) أو أكثر كما الحال في مدينة " لندن " المتروبوليتانية . ويوضح جدول ( ١ ) أكبر عشرة مدن متروبوليتانية في العالم عام ٢٠٠٠ م ، حيث تصل أكبرها في " طوكيو " باليابان إلى ٢٨ مليون نسمة مما يعطي فكرة واضحة عن مدي المشاكل التي يعانيها مركز المدينة الأم أو مركز المدينة المتروبوليتانية الذي لم يخطط في السابق ليعتد على هذا العدد .

الترتيب	المدينة	عدد السكان بالمليون نسمة
١	طوكيو - اليابان	٢٨
٢	نيويورك - الولايات المتحدة	٢٠.١
٣	مدينة المكسيك - المكسيك	١٨.١
٤	بومباي - الهند	١٨
٥	ساو باولو - البرازيل	١٧.٧
٦	لوس انجلوس الولايات المتحدة	١٥.٨
٧	شنغهاي - الصين	١٤.٢
٨	لاجوس - نيجيريا	١٣.٥
٩	كالكوفا - الهند	١٢.٩
١٠	بونس أيرس - الأرجنتين	١٢.٥

جدول ( ١ ) : أكبر عشرة مدن متروبوليتانية في العالم عام ٢٠٠٠ م (١)

## ملحق ١

## معنى الأثر بقانون الآثار المصرية

عرف الأثر بقانون الآثار المصرية (قانون ١٧ لسنة ١٩٨٣) بأنه هو كل عقار أو منقول أنتجته الحضارات المختلفة أو أحدثته الفنون والعلوم والآداب والأديان من عصر ما قبل التاريخ وخلال العصور التاريخية المتعاقبة حتى ما قبل مائة عام متي كان له قيمة أو أهمية أثرية تاريخية باعتباره مظهراً من مظاهر الحضارات المختلفة التي قامت علي أرض " مصر " أو كانت لها صلة تاريخية بها وكذلك رفات السلالات البشرية والكانات المعاصرة لها (١) .

## مركز مدينة " باريس " الحديث ( C.B.D. )

يتكون مركز مدينة باريس الحديث من عدة مراكز صغيرة أو أقطاب *Poly-Centric* تكون في مجموعها مركزها الحديث الذي يقع في عشرة قطاعات وهي \* :  
تحتوي مدينة " باريس " علي عدة مراكز *Poly-Centric*

المركز التاريخي : في القطاعات ٢ ، ٣ ، ٤ وتحتوي علي الكثير من المباني التاريخية مثل حي " *Le Marais* " الذي يقع في القطاعين الثالث والرابع ، كما توجد كنيسة " *Notre Dame* " الشهيرة بالقطاع الرابع وهي بمثابة نقطة الصفر التي تقاس منها جميع المسافات في " باريس " .

المركز المالي : في القطاع ٢ الذي يحتوي علي " البورصة " *La Bourse* وحولها البنوك الرئيسية .

المركز الثقافي : في القطاعين ٥ ، ٦ حيث تقع " جامعة السوربون " *La Sorbonne* والحي اللاتيني الذي يسكنه الطلبة في القطاع الخامس كما توجد به معظم المكتبات ، بينما القطاع السادس يسكنه كثير من الأدباء والفنانين ويحتوي علي الكثير من قاعات الفنون *Art Galleries* .

مركز الأعمال : ويقع بالقطاعين ٧ ، ٨ ويحتوي القطاع الثامن علي منطقة أعمال متداخلة مع مباني القرن ١٩ .

المركز التجاري : يقع في القطاعات ٥ ، ٨ ، ٩ ويحتوي القطاع الثامن علي كبري المحال التجارية حول شارع *Le Champs Elysée* وكذلك في القطاع التاسع الذي يحتوي علي أوبرا باريس .

المركز الإداري : يقع في القطاعين ٧ ، ٩ ويحتويان علي جميع الوزارات والمكاتب الحكومية ومبني البرلمان ومجلس الشيوخ .

ويمثل القطاع ١ مركز " باريس " الجغرافي ، ويحتوي علي " متحف اللوفر " *Le Louvre* ويقصده الكثير من السائحين .

وتحتوي المراكز السابقة علي عدة أنشطة ولكن يظهر في كل منها نشاط يغلب عليه ويميزه عن غيره كما تم توضيحه .

(١) مرجع رقم ٢٠ ص ٤٦ .

\* أنظر قطاعات مدينة " باريس " شكل (١-٩) ص ٢٣ .

## ملحق ١

## الوحدات الإدارية لمدينة " نيويورك "

مدينة " نيويورك " هي أكبر مدينة في الولايات المتحدة الأمريكية وتختلف عن باقي مدنها إذ تحتوي علي كثافة سكانية عالية ومناخ الأبراج السكنية وأبراج المكاتب ، ومركز مدينتها مزدهر بالحياة والأنشطة المختلفة التجارية والترفيهية وغيرها .  
وتتكون مدينة " نيويورك " من خمسة وحدات إدارية مستقلة تسمى *Boroughs* ، وكانت المدينة في بدايتها تحتوي علي " وحدة مانهاتن *Borough of Manhattan* " فقط وهي تقع علي جزيرة بين نهرين ، وفي عام ١٨٩٨ اندمجت " مانهاتن " بعدد من المجتمعات المحيطة بها وهي *Queens , Brooklyn , The Bronx & Staten Island* وبذلك أصبحت مدينة " نيويورك " تتكون من خمسة وحدات إدارية مستقلة كما يوضح شكل ( ١ ) .



شكل ( ١ ) : وحدات مدينة " نيويورك " الإدارية المستقلة (١)

\* *Boroughs of New York*

(١) مرجع رقم ١٠٩ شبكة الإنترنت (مارس ٢٠٠٢) [www.skyscrapers.com](http://www.skyscrapers.com) .  
\* تعني *Borough* في أمريكا بلدة أمريكية ( أصغر من مدينة ) أو أحد الأقسام الإدارية المستقلة التي تتمتع بحكم ذاتي .



شكل ( ٢ ) : موقع " سنغافورة " المدينة الدولة بجنوب شرق آسيا (١)

## بعض الأساليب العمرانية المستخدمة للتعامل مع المناطق التاريخية من خلال منهج إعادة التأهيل<sup>(١)</sup>

### أسلوب الحماية

تعرضت المباني التاريخية في السابق لأعمال الإزالة قبل أن تنشط حركة الحفاظ ولذلك تشأ أسلوب الحماية في المدن التي تتمتع بتراث حضاري قديم حيث تعرض هذا التراث لأعمال الإزالة أو الإهمال أو التخريب ، ويستخدم في المناطق التراثية ( الأثرية أو التاريخية ) أو المناطق الحديثة ذات الطابع الفريد المميز بشرط أن يكون الهيكل الإنشائي لهذه المباني بحالة جيدة وكذلك المظهر الخارجي والداخلي لها أو مجموعها جيدة .  
وتضع الحماية قيوداً علي حرية التصرف الفردية في الممتلكات سواء بالهدم أو التعلية وغيرها من القيود وتشمل الحماية المنشأ والبيئة المحيطة به ، وقد وضعت كثير من الدول المتقدمة القوانين والنظم الكفيلة بضمان حماية تراثها الحضاري .

### أسلوب الحفاظ

يستخدم للحفاظ علي الطابع المعماري أو الشكل الخارجي للمنشأ عند التعامل مع المناطق السكنية التاريخية بهدف استكمال المظهر العام داخل هذه المناطق ، كما يستخدم مع المناطق السكنية المستحدثة لإعطائها طابعاً مميزاً .  
ويشمل أسلوب الحفاظ علي المناطق التاريخية ما يأتي :  
- الإصلاحات وإزالة التعديلات علي الأثر نفسه والتي تمت في فترات لاحقة علي تاريخ الإنشاء .  
- دراسة الوسط المحيط وعمل الاحتياطات اللازمة لضمان عدم التأثير السلبي للوسط المحيط علي الأثر نفسه .

ويستخدم أسلوب الحفاظ في الحالات التالية :

- ١- حالة المباني بالمناطق التاريخية
  - أ- التي تخربت تماماً ، أو تعرضت بشكل جوهري إلي تعديلات طمست معالمها الأصلية تماماً .
  - ب- في المباني التي يراد المحافظة علي طابعها المميز داخل هذه المناطق التاريخية ، ويتم إعداد التصميمات المعمارية واختيار المواد والألوان في إطار الطابع المفروض المحافظة عليه بالمنطقة السكنية التاريخية .
- ٢- حالة المباني بالمناطق السكنية المستحدثة  
يستخدم أسلوب الحفاظ علي الطابع بهدف العودة إلي الأصالة وإحياء التراث الحضاري والتخطيطي والمعماري في المناطق السكنية الجديدة .

### أسلوب الترميم

هو إعادة بناء الأجزاء المتهدمة من المبني أو إصلاح الأجزاء التالفة باستخدام مواد ومون البناء الأصلية وكذلك إصلاح الشروخ ، ويشمل العناصر الحاملة وغير الحاملة . ويرتبط أسلوب

## ملحق ١

الترميم بشكل كبير بأعمال الأثريين ويأخذ درجة أقل عند المخططين أو المهندسين المعماريين والإنشائيين في أعمالهم التقليدية . ويشترط لاستخدامه أن تكون الحالة الإنشائية للمبني التاريخي أو لمجموعة المباني رديئة أو يكون المبني متهدماً أو خرباً أو أجريت عليه تعديلات جذرية .

## أسلوب التجديد

يستخدم هذا الأسلوب بشكل أساسي في حالة المناطق السكنية ذات الحالة المتوسطة ، بغرض إصلاح وتجديد الهيكل العمراني ( مباني - مرافق - بيئة عامة ) دون الاهتمام بالهيكل الاجتماعي والاقتصادي حيث يستخدم هذا الأسلوب بغرض الحفاظ علي الثروة العقارية ورفع قيمتها الايجارية إن أمكن ، ويشمل إضافة بعض المباني الجديدة التي تحتاجها المنطقة سواء مباني سكنية أو خدمات ، وقد يشمل أعمالاً محدودة لأساليب الإزالة والترميم والحفاظ .

قانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

مادة ١٣

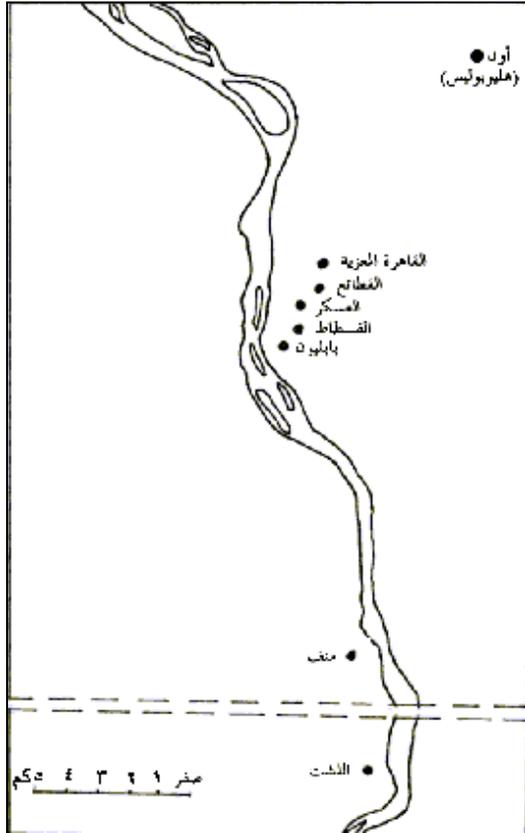
لا يجوز زيادة الارتفاع الكلي للبناء علي مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً ولرئيس مجلس الوزراء في حالة الضرورة القصوى تحقيقاً لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبني بذاته من الحد الأقصى للارتفاع .

## حريق مدينة " الفسطاط "

قرب نهاية العصر الفاطمي اجتاح " الفسطاط " حريق متعمد عام ١١٦٨م فقد جاء إلي مصر " أموري " ملك الصليبيين ونزل بجنوده علي بركة " الحبش " جنوب الفسطاط يريد الاستيلاء علي مدينتي " الفسطاط والقاهرة " فأمر " شاور " وزيره " العاضد " الفاطمي بإحراق " الفسطاط " لعدم إمكانية الدفاع عنها وعن " القاهرة " في آن واحد ، فأمر بإخلاء المدينة من سكانها وحرقها وارتحل أهل " الفسطاط " إلي " القاهرة " للاحتباء بها والدفاع عنها ، واستمر حريق " الفسطاط " أكثر من أربعة وخمسين يوماً وأتي علي أغلب المواضع الواقعة حول جامع " عمرو " وعلي المناطق الشمالية الغربية ، ولما رحل " أموري " \* عن البلاد أخذ الناس يعودون إلي " الفسطاط " ويصلحون ما تلف من أبنيتها شيئاً فشيئاً ولكن كان ذلك قاصراً علي القسم الغربي من " الفسطاط " فيما بين جامع " عمرو " والنيل أما القسم الشرقي فظل خراباً حتى يومنا هذا ، وقد ظلت المدينة تحمل اسم " الفسطاط " حتى آخر القرن السابع الهجري ( الثالث عشر الميلادي ) ثم أختفي اسم " الفسطاط " وحل محله اسم " مدينة مصر " التي تعرف اليوم باسم " مصر القديمة " (١) .

\* اضطر " أموري " لفك حصار " القاهرة " بعد أن نما إلي علمه وصول جيوش " نور الدين " بقيادة " شيركوه " وابن أخيه " صلاح الدين " وتهديد ممتلكاته في " فلسطين " .

(١) مرجع رقم ٩ ص ص ٢٠ ، ٢٤ .



شكل ( ٤ ) : المواضع المختلفة التي شغلتها العاصمة المصرية عبر التاريخ بمنطقة " رأس الدلتا " وموقع مدينة بابلون (٢) كانت بابلون عاصمة دفاعية أثناء فترة الإحتلال الإغريقي والروماني لمصر )



شكل ( ٣ ) : مواضع العواصم المصرية عبر التاريخ في خريطة " مصر " (١)

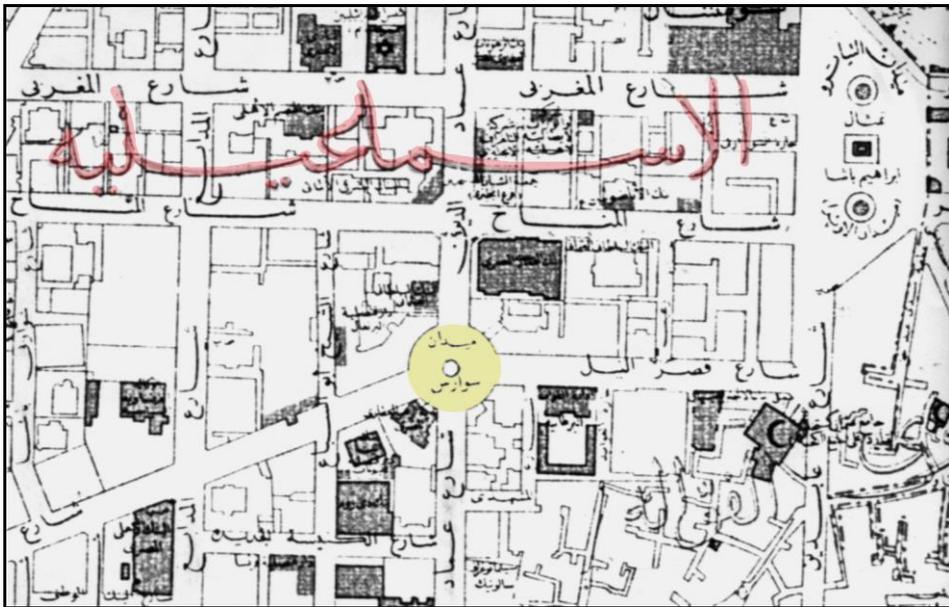
(١) مرجع رقم ١٤ ص ٦٥ . (٢) المرجع السابق ص ٣٧ .

النسبة %	فترة الحكم ( عام )	إسم المنطقة والعاصمة
٤٣.٢	٢٣٣٥	منطقة رأس الدلتا
١٤.٩	٧٧٨	١- منف
٤.٠٨	٢١٣	٢- اللشت ( جنوب العياط بمحافظة الجيزة )
٦.٣	٣٢٩	٣- أفساط والقطناع والعسكر
٣.٨٦	٢٠٢	٤- القاهر المعزية
١٥.٧	٨١٣	٥- القاهرة
٣.٧٧	١٩٧	منطقة مصر الوسطي
٣.٦٤	١٩٠	١- اهناسيا
٠.١٣	٧	٢- اخيتاتون
١٣.٨٣	٧٢٢	منطقة مصر العليا
٧.٧	٤٠٢	١- طيبة
٠.١٣	٣٢٠	٢- ثني
١٣.٣٩	٧٢٣	شرق الدلتا
٦.٨٢	٣٥٦	١- تانيس + برر عمسيو
٢.٠٥	١٠٧	٢- اواريس
٤.٢٦	٢٢٠	٣- يوباسطة
٠.٧٧	٤٠	٤- منديس
٤.٦٦	٢٥٢	وسط الدلتا
٣.١	١٦٤	١- سايس
١.٦٨	٨٨	٢- سخا
١٩.٠٣	٩٩٤	مناطق متطرفة
١٨.١٩	٩٥٠	١- الإسكندرية
٠.٨٤	٤٤	٢- بناتا
١٠٠	٥٢٢٣	إجمالي فترات حكم العواصم المصرية

جدول ( ٢ ) : مدة حكم العواصم المصرية عبر التاريخ (١)



شكل ( ٥ ) : عربات " سوارس " التي بدأت أواخر القرن ١٩م وانتهى استخدامها عام ١٩٤٠م (١)

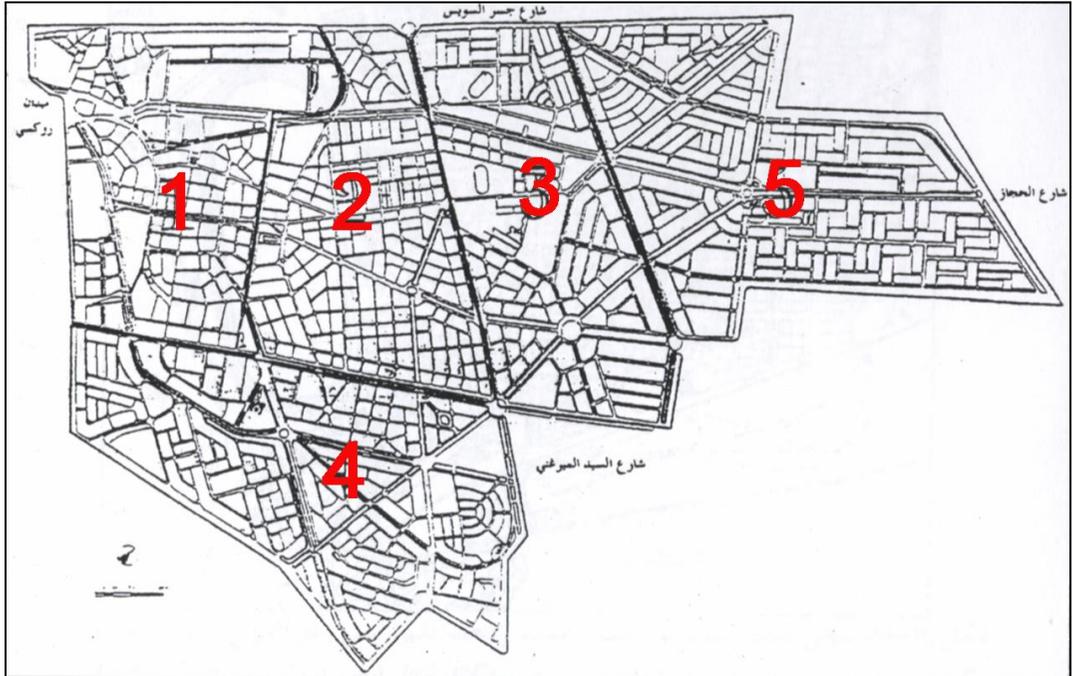


شكل ( ٦ ) : ميدان " سوارس " بـ " الإسماعيلية " ويدل اسمه علي استخدام الميدان كمكان لتجمع هذه العربات ويعرف حالياً باسم ميدان " مصطفى كامل " (٢)

(١) مرجع رقم ٨ ص ٥٢ .  
 (٢) الخرائط المساحية لمصلحة المساحة لعام ١٩١٩م .



شكل ( ٧ ) : موقع الواحتين المقترح إنشاءهما عام ١٩٠٦ والتي أختير منهما الواحة الأولى وهي هليوبوليس أو مصر الجديدة عام ١٩٠٨م<sup>(١)</sup>



شكل ( ٨ ) : حدود " مصر الجديدة " والمؤلفة من خمس مناطق تتالت في عمرانها بتطور ترتيبها<sup>(٢)</sup>

(١) مرجع رقم ٢٢ ص ٢٨٧ .  
 (٢) المرجع السابق ص ٢٨٨ .

القسم	مباني ذات وظائف خاصة	مراكز تجارية متعددة الأدوار	أنشطة مالية بنوك	أنشطة ترفيهية دور عرض ومسارح	أنشطة سياحية فنادق
قصر النيل	الجمعية المصرية للقانون الدولي - أكاديمية السادات للعلوم الإدارية - وزارة الصناعة - مصلحة الكيمياء - دار القضاء العالي - نقابة المحامين - نقابة الصحفيين - سفارة سويسرا - الهيئة العامة للاستعلامات - مدرسة ثمره الإخلاص الابتدائية - الفرانسكان لجميع المراحل .	- مول طلعت حرب ( مركز تجاري حديث ) - هانو ( ش محمود بسيوني ) . - مركز تجاري ملحق بفندق هيلتون .	بنك NSGB - البنك المصري - بنك النيل - بنك مصر - بنك الاستثمار العربي .	- دور العرض ميامي - أوديون . راديو ( متوقفة ) . دار عرض مول طلعت حرب ( لم تبدأ العمل ) . - المسارح قصر النيل ميامي ( تحت التجديد )	فندق كليوباترا - جريشام - أوديون بالاس - أمية - هيلتون النيل .
إجمالي	١١	٣	٥	دور العرض ٢ عاملة ٢ متوقفة المسارح ١ عامل ١ متوقف	٥

جدول ( ٣ ) : المباني ذات الوظائف الخاصة وأهم الأنشطة بقسم " قصر النيل " ( الجزء الواقع بمنطقة الدراسة ) \* ( المصدر : بيانات خرائط مركز نظم المعومات الجغرافية بالجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء والزيارات الميدانية للباحثة )

\* ارجع إلي شكل ( ٤-٤ ) ص ٢١٠ لمعرفة الجزء الواقع بمنطقة الدراسة من قسم قصر النيل .

القسم	مباني ذات وظائف خاصة	مراكز تجارية متعددة الأدوار	أنشطة مالية بنوك	أنشطة ترفيهية دور عرض ومسارح	أنشطة سياحية فنادق
عابدين	- بورصة الأوراق المالية - وزارة الأوقاف - محكمة عابدين - نقطة إطفاء طلعت حرب ( ش رشدي ) - اتحاد الإذاعة والتليفزيون - جريدة وطني - مدرسة فتحية بهيج الإعدادية للبنات .	- شركة بيع المصنوعات عدد ٢ شارع ٢٦ يوليو ، عدد ١ شارع محمد فريد . - محلات عمر أفندي عدد ١ ش شريف . عدد ١ ش عبد العزيز - جاتينيو - ش محمد فريد . - سيدناوي - م. طلعت حرب . - ريفولي - ناصية محمد فريد وعدي . - مركز البستان التجاري بمبنى الجراج متعدد الطوابق	بنك مصر - البنك الأهلي - بنك القاهرة - المصرف العربي الدولي - بنك مصر الدولي - البنك العقاري - البنك الوطني للتنمية - بنك أبو ظبي - بنك قناة السويس - بنك ناصر - بنك مصر للمعاملات الإسلامية - البنك المركزي المصري - البنك التجاري الدولي - بنك الإسكندرية - بنك الائتمان الدولي مصر - بنك مصر إيران للتنمية - بنك صادرات إيران .	- دور العرض مترو . - المسارح الجمهورية . مسارح منوعات ميامي ، هونولولو .	كايرو خان - وريال بالاس - إسكرايين - كلاريدج - نيو أوتيل - بانوراما - بوست - فندق تي - الكوننتنتال ( متوقف ) - لا في هونولولو
إجمالي	٧	٩	٣٣ بنك	١ دار عرض ٣ مسرح	٩ عاملة ١ متوقف ( الكوننتنتال )

جدول ( ٤ ) : المباني ذات الوظائف الخاصة وأهم الأنشطة بقسم " عابدين " ( الجزء الواقع بمنطقة الدراسة )  
( المصدر السابق )

القسم	مباني ذات وظائف خاصة	مراكز تجارية متعددة الأدوار	أنشطة مالية بنوك	أنشطة ترفيهية دور عرض ومسارح	أنشطة سياحية فنادق
الأزبكية	وزارة المواصلات - الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية - مستشفى الهلال الأحمر المصري - جمعية الهلال الأحمر المصري - الهيئة العامة لمرافق مياه القاهرة الكبرى - الهيئة العامة لمرافق الصرف الصحي للقاهرة الكبرى - سنترال رمسيس - مركز الإسعاف الطبي - شركة النيل العامة لاتوبيس شرق الدلتا - الإدارة العامة للحجر الزراعي - الشركة العامة للصوامع والتخزين - مدرسة الأزبكية الإعدادية للبنين - جريدة الجمهورية والمساء - مستشفى سيدناوي - جريدة الطلاب - مستشفى التأمين الصحي - مركز الكمال الطبي - الإتحاد العام لعمال نقابات مصر - سوق محطة مصر .	شمالا - ش ٢٦ يوليو	البنك المركزي المصري ( عدد ٢ ) - بنك مصر للمعاملات الدولية - بنك القاهرة - بنك الإسكندرية - بنك مصر - بنك التنمية الصناعية .	- دور العرض العاملة بيجال - ليدو - كايرو بالاس - ديانا - ريفولي - كوزموس - كريم ١، ٢ . - دور العرض المتوقفة حديقة النصر - مصر بالاس - القاهرة . - المسارح العاملة الفن - منوعات أريزونا - معهد الموسيقى العربية ( تحول إلي مسرح يتبع دار الأوبرا المصرية ) . - المسارح المتوقفة الكوميدي - الريحاني ( تحت التجديد ) - المتروبول ( تحت التجديد ) .	- أرز لبنان - فينوس - كابيسي - بج بن - أطلانتيك - هامبورج - كارلتون - سلطان - جراند أوتيل - إكستادي - حورس - وندسور - ناصر - سيتي - لوكاندة - الدقهلية الكبرى - الكورسال - لوتابارك - أسوان - ممفيس - أولمبيا - بالاس - تاري - هايبتون - فكتوريا - بدر - إيدن بالاس ( متوقف ) .
إجمالي	١٩	١	٧	دور العرض ٧ عاملة ٣ متوقفة المسارح ٣ عاملة ٣ متوقفة	٢٥ عامل ١ متوقف

جدول ( ٥ ) : المباني ذات الوظائف الخاصة وأهم الأنشطة بقسم " الأزبكية " ( الجزء الواقع بمنطقة الدراسة ) ( المصدر السابق )

القسم	مباني ذات وظائف خاصة	مراكز تجارية متعددة الأدوار	أنشطة مالية بنوك	أنشطة ترفيهية دور عرض ومسارح	أنشطة سياحية فنادق
الموسكي	سنترال الأوبرا - مبني البريد - مديرية الشئون الصحية - المطافئ - جراج العتبة - جراج الأوبرا - مدرسة عماد الإسلام محكمة الموسكي ( متوقفة ) .	صيدناوي الخازندار .	- بنك مصر .	- دور العرض لا توجد . - مسارح مسرح العرائس . مسرح الطليعة . المسرح القومي .	- سنترال - الأندلس - سوريا - الأوبرا - خان الخليلي ( متوقف ) .
إجمالي	٧ مبني عامل ١ مبني متوقف	١	١	دور العرض لا توجد مسارح ٣	٤ عاملة ١ متوقف ( خان الخليلي )

جدول ( ٦ ) : المباني ذات الوظائف الخاصة وأهم الأنشطة بقسم " الموسكي " ( الجزء الواقع بمنطقة الدراسة )  
( المصدر السابق )

القسم	مباني ذات وظائف خاصة	مراكز تجارية متعددة الأدوار	أنشطة مالية بنوك	أنشطة ترفيهية		أنشطة سياحية فنادق
				دور عرض	مسارح	
قصر النيل	١١	٣	٥	٢ عاملة ١ متوقفة ( راديو ) ١ مول طلعت حرب ( لم تبدأ )	١ عامل ١ تحت التجديد ( ميامي )	٥
عابدين	٧	٩	٣٣	١	٣ عامل	٩ عامل ١ متوقف ( الكوننتال - م. الأوبرا )
الأزبكية	١٩	١	٧	٧ عاملة ٣ متوقفة ( حديقة النصر - مصر بالاس - القاهرة ) .	٣ عامل ٣ متوقف ( الريحاني - الكوميدي - المتربول ) .	٢٥ عامل ١ متوقف ( إيدن بالاس )
الموسكي	٧	١	١	-	٣ عامل	٤ عامل ١ متوقف ( خان الخليلي بميدان العتبة )
الإجمالي	٤٤	١٤	٤٦	١٠ عاملة ٥ متوقفة	١٠ عامل ٤ متوقف	٤٣ عامل ٢ متوقف

جدول ( ٧ ) : إجمالي المباني ذات الوظائف الخاصة واهم الأنشطة التجارية والمالية والترفيهية بأقسام منطقة الدراسة ( مركز مدينة القاهرة )  
( إجمالي بيانات الجداول ٣ ، ٤ ، ٥ ، ٦ )

تعداد عام ١٩٩٦ م		تعداد عام ١٩٧٦ م		المساحة هكتار	القسم
الكثافة شخص / هكتار	عدد السكان نسمة	الكثافة شخص / هكتار	عدد السكان نسمة		
٩٨٧	١٢٩٣٥	١٤٩	١٩٥٣٢	١٣١	قصر النيل
٢٩٥٢	٤٨٧٠٤	٥٣١٨	٨٧٧٥٩	١٦٥	عابدين
٢١٧	٣٠٣٧٥	٤٢٤٨	٥٩٤٧٣	١٤٠	الأزبكية
٣٨١	٢٨٥٨٢	٧٧٥٨	٥٨١٨٩	٧٥	الموسكي

جدول ( ٨ ) : مقارنة بين مساحات أقسام منطقة الدراسة ( مركز مدينة القاهرة ) وعدد السكان بها وكثافتهم بتعدادي ١٩٧٦ و ١٩٩٦ م

تركيز الجسيمات العالقة بالجو وزن ١٠ ميكرون $PM_{10}$ ميكروجرام / م <sup>٣</sup>	تركيز الرصاص بالجو ميكروجرام / م <sup>٣</sup>	اسم الموقع ( المحطة )	رقم الموقع *
١٩٧	١.٣	ميدان القللي	١
٢٣٨	١.٣	شارع الجمهورية	٢
١٥٧	١.٢	الوايلي	٣
١٥٠	٠.٩	مدينة نصر	٤
١٦٤	١	فم الخليج	٥
١٦٢	١	المعادي - دجلة	٦
٢٥٤	١.٩	جنوب التبين	٧
١٨٣	١	القاهرة القديمة	٨
٢١٠	١.٤	ميدان رمسيس	٩
١٦٠	٠.٩	المعادي القديمة	١٠
١٦٢	١	الجيزة ( جامعة القاهرة )	١١
١٧١	١.٢	الدرب الأحمر	١٢
١٢٧	٠.٨	مدينة ٦ أكتوبر	١٣
٨٩	٠.٨	مدينة ١٠ رمضان	١٤
غير مبين	غير مبين	بلبيس	١٥
١٦١	١.١	المقطم	١٦
٣٦٢	٢٣.٣	شبرا الخيمة ( عوض الله ) **	١٧
٢١٤	٩.٤	شبرا الخيمة ( الأهلية للبلستيك )	١٨
٢٣٦	٤.٤	شبرا الخيمة ( مركز تدريب الكفاية الإنتاجية )	١٩
١٩٩	٢.٢	شبرا الخيمة ( M / CAR )	٢٠
١٨٠	١.٢	المطرية	٢١
٢٠٦	١.٢	الوايلي	٢٢
١٧٩	١	التبين ( محطة كهرباء )	٢٣
٢١١	٠.٨	التبين ( الشركة العامة للمعادن )	٢٤
١٧٣	١.١	امبابه	٢٥
١٤٦	١	قها	٢٦

\* اتخذت الأرقام الموضحة بالجدول لمواقع ( محطات ) قياس التلوث بالهواء في برنامج " مراقبة الهواء " بمشروع " تحسين هواء القاهرة الكبرى " .

\*\* يوجد ٤ مواقع قياس ( محطات ) بشبرا الخيمة ( أرقام ١٧ ، ١٨ ، ١٩ ، ٢٠ ) .

## ملحق ١

تركيز الرصاص بالجوا ميكروجرام / م <sup>٣</sup>	تركيز الجسيمات العالقة بالجوا وزن ١٠ ميكرون PM <sub>10</sub> ميكروجرام / م <sup>٣</sup>	اسم الموقع ( المحطة )	رقم الموقع *
١	١٧٩	التبين ( محطة كهرباء )	٢٣
٠.٨	٢١١	التبين ( الشركة العامة للمعادن )	٢٤
١.١	١٧٣	امبابية	٢٥
١	١٤٦	قها	٢٦
١.١	١٤٢	١٥ مايو	٢٧
٠.٩	١٣٩	الماظة	٢٨
١.١	١٩٧	البساتين	٢٩
١	١٦٨	الجيزة ( نادي اليخت )	٣٠
١.٢	١٧٢	ميدان التحرير	٣١
١.١	١٧٩	الزمالك	٣٢
١.٢	١٩٣	حلوان	٣٣
١	٢٣٥	المعصرة	٣٤
غير مبيّن	غير مبيّن	مصر الجديدة	٣٥
١.١	١٧٠	العباسية	٣٦
١	٢٦٨	أبو زعبل	٣٧

جدول ( ٩ ) : متوسط قياسات تركيز الرصاص والجسيمات العالقة بهواء القاهرة الكبرى عام ٢٠٠٠م<sup>(١)</sup>

ملحق ٢ :

بريد الكتروني

بريد عمدة لندن - ملحق ( ٢ صفحة )

**Hotmail** Home Inbox Compose Contacts Options Help

neamat\_nazmy@hotmail.com Free Newsletters | MSN Featured Offers | Find Message

Save Address(es) Block Previous Next | Close

**From:** "Dave Turner" <mayor@london.gov.uk>  
**To:** neamat\_nazmy@hotmail.com  
**Subject:** MGLA ١٥٠٨٠٢-٢٨٢٨: RE : London City center expressions  
**Date:** Tue, ٢٠ Aug ٢٠٠٢ ١٧:٠٩ +٠١٠٠  
**Attachment:** ٩٥٢٥٠.DOC (٦٠k)

Reply Reply All Forward Delete Put in Folder... Printer Friendly Version

Dear Mr Nazmy,

Please find attached a response to your recent e-mail concerning London expressions.

Yours sincerely,

Dave Turner  
 Policy and Partnerships

## Policy and Partnerships

City Hall  
The Queen's Walk  
London SE1 2AA  
Switchboard: 020 7983 4000

Minicom: 020 7983 4458

Web: [www.london.gov.uk](http://www.london.gov.uk)

**Neamat Nazmy**

Via email

[neamat\\_nazmy@hotmail.com](mailto:neamat_nazmy@hotmail.com)

**Our ref:** MGLA150802-3838

**Your ref:**

**Date:** 20<sup>th</sup> August 2002

Dear Mrs Nazmy,

Thank you for your enquiry, and I hope that you find my response useful. If there is anything that you need clarification on, please ask.

Taking your expressions in order,

*The London Docklands.*

This area is mostly characterised by the development of Canary Wharf, a site that you probably know. The name itself comes from, if you look at your London Map, the old West India Docks, but also the Royal Albert, Royal Victoria and King George V docks are all included in that as an 'area'.

*Central London.*

This area is made up of the following London Boroughs in the middle of London, Southwark, Lambeth, Wandsworth, Kensington and Chelsea, Westminster, Camden and Islington. The expression 'Inner London' is sometimes used for the same area.

*Mile Square.*

Referred to actually as the 'Square Mile', this area is the 'City of London'. This is the financial district of London and comes under the governance of the 'Corporation of London'. It is not counted as a London 'Borough', and is under the control of the Lord Mayor of London along with Alderman, not to be confused with the Mayor of London or the GLA.

*Downtown of London.*

This would really, if anything, refer to the 'West End' of London. 'Downtown' is not an expression that is used that much by people in Britain when they talk about

their towns and cities. The 'West End' however, is where you will find the Theatres, Restaurants and Clubs that would characterise a 'downtown' place.

*Inner City of London.*

Once again, this is not really a familiar expression. The 'inner city' is a generic word that describes anywhere in the UK in the middle of a large built up area, such as Manchester, Glasgow, Birmingham, they all have an 'inner city'. It has also recently been used to describe the poverty and deprivation that can be found in many built up areas, so the phrase 'inner city' has become synonymous with that deprivation and is used to describe an area with high unemployment and social problems. 'Central' or 'Inner' London is the more accurate expression.

Well, I hope that this does shed some light for you, good luck with your studies.

Yours sincerely,

**Dave Turner**  
Correspondence Officer



## Extract of a survey...

### I - LES VISAGES DU CENTRE

Considéré à grands traits, le centre de Paris s'étend sur l'essentiel des 6 premiers arrondissements et sur quelques quartiers voisins, du 7<sup>e</sup> au 10<sup>e</sup> arrondissement. Sur ce territoire ramassé de 17 km<sup>2</sup>, vivent et s'activent 300 000 habitants, près de 600 000 emplois et d'innombrables visiteurs. C'est dire qu'il s'agit d'un lieu dense où les avantages de l'animation et de la richesse des échanges le disputent parfois aux nuisances qui peuvent en être la conséquence.

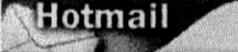
C'est dans les quartiers centraux, que Paris apparaît véritablement comme une capitale mondiale. Cœur des institutions de commandement politiques, administratives et économiques, des grands organes de presse, de communication et d'édition, du monde culturel et universitaire, ces quartiers forment à vrai dire, le creuset de la vie démocratique la plus large, comme le montrent d'ailleurs les innombrables manifestations publiques qui s'y déroulent régulièrement.

Le centre, c'est une forte concentration d'emplois liés aux activités économiques modernes, mais aussi à toutes les activités traditionnelles de la capitale, notamment celles qui s'ouvrent sur le tourisme.

C'est encore l'endroit où l'on trouve le tissu urbain le plus prestigieux, qui appartient souvent au patrimoine des Français, voire pour certaines parties remarquables, comme les quais de la Seine, au Patrimoine de l'Humanité.

C'est là enfin, que se développent les principales concentrations commerciales de la région, qui font du centre de Paris l'un des plus grands pôles internationaux dans ce domaine.

Faire évoluer Paris, son quotidien et son image, c'est donc d'abord définir l'aménagement et l'usage des arrondissements centraux. Mais la tâche est complexe, car les territoires du centre forment une mosaïque qui appelle à chaque fois des interventions bien adaptées. Il faut cerner ce qui en fait l'essentiel, le socle commun, c'est-à-dire traiter Paris au cœur.


[Home](#)
[Inbox](#)
[Compose](#)
[Contacts](#)
[Options](#)
[Help](#)

neamat\_nazmy@hotmail.com
 Free Newsletters | MSN Featured Offers | Fin

[Previous](#) [Next](#)

**From :** POUBEAU Nicole PREF-IDF <Nicole.POUBEAU@ile-de-france.pref.gouv.fr>  
**To :** "neamat nazmy" <neamat\_nazmy@hotmail.com>  
**Subject :** RE: Paris city centre  
**Date :** Thu, 10 Apr 2003 10:29:32 +0200

**Printer Friendly**

Bonjour,

Excusez-moi tout d'abord de vous répondre en français, mais je ne parle pas assez bien l'anglais pour vous répondre dans cette langue.

Paris a bien 20 arrondissements et compte environ 2 millions d'habitants. Il est vrai qu'il y a plusieurs centres, toutefois on peut dire que le centre traditionnel des affaires se trouve dans le 8ème arrondissement, sans oublier le quartier extérieur de La Défense (à l'ouest de Paris).

Pour avoir de plus amples informations, je vous recommande de vous adresse à l'organisme suivant : "l'Atelier parisien d'urbanisme" que vous pouvez contacter par son site : [www.apur.org](http://www.apur.org)

Vous pouvez aussi obtenir des informations auprès de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France (IAURIF) : [www.iaurif.org](http://www.iaurif.org)

Nicole Poubeau, chef du service de la communication  
 Préfecture de la région d'Ile-de-France  
 tél.01.44.42.61.04  
 fax.01.44.42.61.14

-----Message d'origine-----

De: neamat nazmy [[mailto:neamat\\_nazmy@hotmail.com](mailto:neamat_nazmy@hotmail.com)]  
 Date: mardi 8 avril 2003 13:52  
 À: POUBEAU Nicole PREF-IDF  
 Objet: Paris city centre

Dear Mr. Nicole

I'm an architect, lecturer assistance working in the "Housing Building Research Centre" at Cairo, Egypt. I prepare PH.D about the big city centres in " AIN Shams University " at Cairo .I take "Paris" as one case study.I want to know the size of its city centre ( how many districts or arrondissements in it )but I can't find in any book any informations about it'S centre nor in the internet, I visit the " French culturel centre " in Cairo and ask french people about the Paris centre but they told me, that "Paris" has no centre like many cities contain all the big shops, banks, business area& entertainment area in one place but it has all this activities in its 20 arrondissements, so Paris has no centre but it has

central area, and I read in one book that there are the laws of decentra-  
lisation in 1982.

So, please answer me as soon as possible ,if "Paris " from the point of  
planning  
has city centre or not ? and it contains how many districts? this reply will

be very important to me and it'll be included in my PH.D, if you can't help  
me ,please guide me to whom who can help me by sending his e-mail.

I appreciate your help so much in advance and I wait your reply as soon as  
possible(you can reply in French language) .

Yours scincerly  
Mrs Neamat M. Nazmy  
Lecturer assistance  
Housing Building Research Centre  
Cairo \_ Egypt P.O.Box 1770

---

Add photos to your e-mail with MSN 8. Get 2 months FREE\*.  
<http://join.msn.com/?page=features/featuredemail>

[Reply](#) [Reply All](#) [Forward](#) [Delete](#) [Put in Folder...](#)

[Previous](#) [Next](#) |

MSN - More Useful Everyday

[MSN Home](#) | [My MSN](#) | [Hotmail](#) | [Search](#) | [People and Chat](#) | [Money](#) | [People & Chat](#)

© 2003 Microsoft Corporation. All rights reserved. [TERMS OF USE](#) [Privacy Statement](#)

Hotmail

Home    Inbox    Compose    Contacts    Options    Help

neamat\_nazmy@hotmail.com    Free Newsletters | MSN Featured Offers | Find Message

Save Address(es)    Block    Previous    Next    Close

**From :** John Adams <adams+@maroon.tc.umn.edu>  
**To :** "neamat nazmy" <neamat\_nazmy@hotmail.com>  
**Subject :** Re: City center expressions  
**Date :** Tue, ٢٤ Sep ٢٠٠٢ +A:٢٢:٢٢ --٥٠٠

Reply    Reply All    Forward    Delete    Put in Folder...    Printer Friendly Version

Dear Mr.or Mrs

I'm an architect,lecturer assistant working in "The Housing Building Research Centre" in Egypt.I'm registered for PH.D in "Ain Shams University" at Cairo, my subject is "The Revitalization of the big cities centers".

I'll be very grateful to you if you clarify to me the difference between the following expressions because I get so confused :

- Downtown .
- Central Business District (C.B.D.), is there's a limit for it's size.

THE TERM *DOWNTOWN* AND *CENTRAL BUSINESS DISTRICT* (CBD) MEAN THE SAME THING. THEY REFER TO THE HIGH-DENSITY CLUSTER OF BUSINESSES AND COMMERCIAL ACTIVITY AT THE HEART OF THE CITY, AT OR NEAR THE HISTORIC INTERSECTION OF THE CITY'S MAIN TRANSIT LINES.

- Central Area .

A GENERAL TERM FOR THE AREA LARGER THAN THE CBD BUT LESS THAN THE ENTIRE CITY.

- Central city .

IN THE U.S. METROPOLITAN AREAS ARE MADE UP OF A LARGE NUMBER OF CITIES THAT SURROUND ONE HISTORIC "CENTRAL CITY" THAT IS USUALLY THE LARGEST AND ALWAYS THE BEST-KNOWN OF THE CITIES THAT MAKE UP A METROPOLITAN AREA. IN THE U.S., UNLIKE MOST OTHER COUNTRIES OF THE WORLD, LOCAL GOVERNMENTS HAVE CONSIDERABLE AUTONOMY IN RUNNING LOCAL AFFAIRS WHEREAS IN MUCH OF THE WORLD WITH "UNITARY GOVERNMENTS THE LOCAL GOVERNMENT IS A BRANCH OF THE CENTRAL GOVERNMENT. THE TRADITION OF LOCAL AUTONOMY ACCOMPANIES A PROLIFERATION OF LOCAL GOVERNMENTS. IN SOME METRO AREAS THERE ARE HUNDREDS OF LOCAL GOVERNMENTS MAKING UP THE METROPOLITAN AREA. THE CENTRAL CITY LIES AT THE CORE OF THE METRO AREA.

- Inner City.

A TERM USUALLY USED TO DESIGNATE THE OLDER INNER RESIDENTIAL AREAS THAT SURROUND THE COMMERCIAL-INDUSTRIAL CORE

- urban core.

A VAGUE TERM THAT IS OFTEN USED TO MEAN THE OLDER COMMERCIAL-INDUSTRIAL-RESIDENTIAL PORTIONS OF THE CENTRAL CITY.

John S. Adams  
Professor and Chair  
Dept of Geography  
University of Minnesota

I'll be so grateful to you if you send me these informations as soon as possible, and I appreciate your great help in advance .

A lot of thanks to you  
Sincerely

Mrs. Neamat M. Nazmy  
Housing&Building Research Center  
AV El Tahrir Street-Giza  
P.O.Box ١٧٧٠ Cairo-Egypt

المراجع العربية والأجنبية

## المراجع العربية

### أولاً : الكتب

- (١) الهلال : محمد عودة - إسماعيل المفترى عليه - كتاب الهلال - نوفمبر ١٩٩٧ م .
- (٢) أندريه ريمون ، ترجمة لطيف فرج : القاهرة ، تاريخ حاضرة - دار الفكر للدراسات والنشر والتوزيع ١٩٩٣ م .
- (٣) أولج فولكف ، ترجمة أحمد صليحة : القاهرة مدينة الألف ليلة وليلة ، ٩٦٩ - ١٩٦٩ م ، الهيئة العامة للكتاب ١٩٨٦ م .
- (٤) أيمن فؤاد سيد : التطور العمراني لمدينة القاهرة منذ نشأتها وحتى الآن ، الدار المصرية اللبنانية ، ١٩٩٧ م .
- (٥) توفيق محمد قاسم : التلوث مشكلة اليوم والغد ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، ١٩٩٩ م .
- (٦) جمال حمدان : القاهرة ، كتاب دار الهلال ، العدد ٥١٠ - ذو الحجة - يونيو ١٩٩٣ .
- (٧) جومار ، ترجمة أيمن فؤاد سيد : وصف مدينة القاهرة وقلعة الجبل - مكتبة الخانجي ، القاهرة ١٩٨٨ م .
- (٨) سهير زكي حواس : القاهرة الخديوية - رصد وتوثق عمارة وعمران القاهرة - منطقة وسط المدينة ، مركز التصميمات المعمارية ٢٠٠٢ م .
- (٩) شحاتة عيسى إبراهيم : القاهرة ، مكتبة الأسرة عام ١٩٩٩ م .
- (١٠) شفق العوضي الوكيل ، د. محمد عبد الله سراج : المناخ وعمارة المناطق الحارة ، دار الكتب القومية ، القاهرة ١٩٨٥ م .
- (١١) عباس الطرابيلى : سياحة في عقل الأمة - الدار المصرية اللبنانية - ١٩٩٧ م .
- (١٢) عبد الرحمن زكي : موسوعة مدينة القاهرة في ألف عام الطبعة الثانية ١٩٨٧ م - مكتبة الأنجلو المصرية .
- (١٣) عرفه عبده علي : القاهرة في عصر إسماعيل - الدار المصرية اللبنانية ، ١٩٩٨ م .
- (١٤) فتحي محمد مصيلحي : تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى ، دار المدينة المنورة ، ١٩٨٨ م .
- (١٥) محمد الجوادى : القاهرة تبحث عن مستقبلها ، دار المعارف ، ٢٠٠٠ م .
- (١٦) محمد كمال السيد محمد : أسماء ومسميات من تاريخ مصر - القاهرة - الهيئة المصرية العامة للكتاب - ١٩٨٦ م .
- (١٧) محمد نبهان سويلم : التلوث البيئي وسبل مواجهته - الهيئة المصرية العامة للكتاب ، ١٩٩٩ م .

### ثانياً : الرسائل العلمية

- (١٨) أحمد صلاح عثمان : سياسة توجيه النمو العمراني لمدينة القاهرة ، رسالة دكتوراه ، هندسة عين شمس عام ٢٠٠١ م .
- (١٩) ايهاب محمود عقبة : التأثيرات العمرانية لمشروع مترو الأنفاق علي مناطق محيطة بمساره - رسالة ماجستير ، كلية الهندسة ، جامعة عين شمس ، عام ١٩٩٣ م .

- (٢٠) حسن محمود حسن أحمد : إحياء المناطق التاريخية من خلال إعادة توظيفها ، دراسة تطبيقية للمنطقة التاريخية بمدينة رشيد ، رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - كلية التخطيط العمراني ١٩٩٧ .
- (٢١) حنان عبد الرؤف عفيفي : إدارة تنمية المناطق الحضرية المتدهورة من منظور بيئي ، ماجستير ، كلية الهندسة - جامعة عين شمس ١٩٩٨ م
- (٢٢) عماد حمد المصري : تقييم تطور الفراغات العمرانية في المدينة العربية المعاصرة ، رسالة دكتوراه - كلية الهندسة - جامعة عين شمس ، ١٩٩٩ م .
- (٢٣) مصطفى كمال مدبولي إبراهيم : إعادة تأهيل المناطق المركزية ذات القيمة السياحية التاريخية في الدول النامية ، دراسة حالة القاهرة ، منطقة الدرب الأحمر ، رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة ، ١٩٩٢ م .
- (٢٤) مها محمد فهميم : التقسيم العمراني للقاهرة بين النظرية والتطبيق - دراسة تحليلية للقاهرة المدينة والإقليم ، رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة ، ١٩٩٢ م .
- (٢٥) ناهد نجا عباس الابياري : تخطيط المدن المصرية في العصر العربي ، رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة القاهرة ، ١٩٩٢ م .
- (٢٦) نسرين محمد رفيق محمد اللحام : الحفاظ علي المباني التراثية وتوظيفها ، رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة عين شمس ١٩٩٦ .
- (٢٧) نعمات محمد نظمي : الارتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة - تقييم لتجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة ، رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة عين شمس ، ١٩٩٣ م .
- (٢٨) هناء محمود شكري : التنمية العمرانية للمناطق التاريخية في المدن القديمة - حالة خاصة ( الأزهر - الحسين - الغورية ) ، رسالة دكتوراه - كلية الهندسة ، جامعة عين شمس قسم العمارة عام ٢٠٠٠ م .
- (٢٩) وفاء محمد عبد المنعم عامر : ايكولوجيا المدينة العربية ودراسة في ديناميكية تطور مدينة القاهرة ( خلال الفترة ١٩٤٧-١٩٨٦ ) ، رسالة دكتوراه - كلية الهندسة - جامعة القاهرة ، ١٩٩٠ م .

### ثالثاً : الندوات والمؤتمرات العلمية

- (٣٠) أحمد صلاح عثمان : ندوة التأثير المتبادل بين شبكات النقل والتنمية العمرانية في إقليم القاهرة الكبرى - كلية الهندسة ، جامعة عين شمس - الهيئة العامة لمترو الأنفاق ، مركز الدراسات الاقتصادية والاجتماعية والقانونية *Cedej* - إبريل ٢٠٠٢ م .
- (٣١) الهيئة العامة لمركز بحوث البناء والإسكان - أكاديمية البحث العلمي والتكنولوجيا : ندوة تقييم التجارب العمرانية في ضواحي القاهرة - دراسة حالة مصر الجديدة ومدينة الأوقاف - ١١ مارس ١٩٩١ م .
- (٣٢) جائزة الأغاخان للعمارة : تحديات التوسع العمراني حالة القاهرة - الندوة التاسعة ، ١١ - ١٥ نوفمبر ١٩٨٤ م .
- (٣٣) دومينيك روهارد : خطة للحفاظ علي التراث العمراني بمنطقة وسط القاهرة ، المؤتمر التاسع للمعماريين - التراث المعماري والتنمية العمرانية ، إبريل ١٩٩٩ ، القاهرة .
- (٣٤) سحر عبد المنعم عطية : التجديد الحضري مدخل لتطوير المناطق العشوائية المتداعية ، المؤتمر العلمي الدولي الرابع كلية الهندسة - جامعة الأزهر ، مجلد رقم ١ هندسة العمارة ، ديسمبر ١٩٩٥ .

- (٣٥) عبد الله أحمد العريان : دراسة مقارنة في تشريعات قوانين الحفاظ العمراني في التجريبتين الإنجليزية والأمريكية ، ندوة التخطيط العمراني ودوره في خطط التنمية ، القاهرة ، ٢٥-٢٧ أكتوبر ١٩٩٣ م - جامعة الدول العربية - مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب .
- (٣٦) فؤاد مديولي محمد ، منال البطران : تنمية وإدارة المجتمعات العمرانية الجديدة في ظل التحول إلي الاقتصاد الحر في مصر - المؤتمر العربي الإقليمي - تأمين الحيازة - الإدارة الحضريّة الجيدة ، محوران لتحقيق عدالة اجتماعية في المدينة - مارس ٢٠٠١ م .
- (٣٧) كلية الفنون الجميلة : رسالة الفنون الجميلة في عالم بلا حدود - المؤتمر العلمي الثالث - القاهرة ، إبريل ٢٠٠١ ، المحور الثاني - الفنون التشكيلية بين الموروث الفني والوسائط التكنولوجية الحديثة - الجزء الأول .
- (٣٨) معهد الدراسات والبحوث البيئية : نحو بيئة أفضل - المؤتمر القومي الرابع للدراسات والبحوث البيئية ، ١٥-١٧ نوفمبر ١٩٩٤ م - جامعة عين شمس .
- (٣٩) مایسة محمود وآخرون : مشروع الارتقاء بالبيئة العمرانية والحفاظ علي الطابع العمراني لإقليم القاهرة الكبرى - منطقة الزمالك - المؤتمر التاسع للمعماريين - التراث المعماري والتنمية العمرانية ١٨-١٩ إبريل ١٩٩٩ م .
- (٤٠) محمد إلهامي : مدينة القاهرة التاريخية وتحديات المستقبل - المؤتمر التاسع للمعماريين ، التراث المعماري والتنمية العمرانية ، إبريل ١٩٩٩ - جمعية المهندسين المعماريين .
- (٤١) ناجية عبد الغني سعيد : نحو إستراتيجية قومية للحفاظ الإيجابي علي التراث - المؤتمر التاسع للمعماريين ، التراث المعماري والتنمية العمرانية ، إبريل ١٩٩٩ - جمعية المهندسين المعماريين .

#### رابعاً : البحوث والتقارير الرسمية

- (٤٢) الهيئة العامة للتخطيط العمراني : أطلس القاهرة الكبرى - المتحدة للطباعة والنشر ، عام ٢٠٠٠ م .
- (٤٣) مجدي علام : مشاكل البيئة في محافظة القاهرة وحلول مقترحة ، عام ١٩٩٩ م .
- (٤٤) هدي طلبة صقر : الطريق الدائري حول القاهرة الكبرى - تقييم المشروع - الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، أكتوبر ١٩٩٧ م .
- (٤٥) وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة : مبارك والعمران - إنجازات في الحاضر وأحلام للمستقبل - عام ٢٠٠٠ م ، مطابع الشروق .
- (٤٦) وزارة التعمير والمجمعات الجديدة والإسكان والمرافق : إقليم القاهرة الكبرى - مخطط التنمية بعيد المدى - تطبيق منهج القطاعات المتجانسة - القطاع المتجانس رقم ١ - وسط القاهرة - الجزء ب - التقرير النهائي ، نوفمبر ١٩٨٨ م .

**خامساً : الدوريات**

- (٤٧) عبد الله العريان : المعايير والنظم والقوانين المحلية لصيانة المباني والمناطق ذات القيمة التراثية ، عالم البناء - العدد ١٠٢ ، ١٩٨٩م - مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية .
- (٤٨) ماكس جروب : مصر المحروسة - ترميم القاهرة ، الجزء السابع عشر - فبراير ٢٠٠٢م .
- (٤٩) محمد الصحفي : وما زال مسلسل التخريب مستمراً - من يحيى العمارة المصرية من التعدادات - أحوال مصرية - العمارة والعمران ، السنة الرابعة - العدد ١٥ - شتاء ٢٠٠٢م - مركز الدراسات السياسية والإستراتيجية - الأهرام .
- (٥٠) مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية : مجلة عصر المدن ، المجلد السابع ، العدد ٤ - ربيع ٢٠٠٠هـ .
- (٥١) مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية : إعادة تعمير حي " الحفصية " بمدينة تونس ، عالم البناء - العدد ١٧٣ ، ديسمبر عام ١٩٩٥م .
- (٥٢) يحيى عبد الله : من التراث - المجلة المعمارية - المعمار - السنة الثالثة - العدد التاسع والعاشر - جمعية المهندسين المعماريين المصرية عام ١٩٨٨م .
- (٥٣) يوسف علي عبد الرحيم : بيروت تنهض من بين الأنقاض ، عمار - العدد ١٣ ، يونيو عام ١٩٩٧م - الكويت .

**سادساً : الإحصائيات**

- (٥٤) الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء : الدليل الإحصائي لمحافظة القاهرة - الجزء الثاني - تحليل النتائج التفصيلية لتعداد سكان ومنشآت القاهرة عام ١٩٨٨م .
- (٥٥) الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء : السكان وأهم الأنشطة السكانية - محافظة القاهرة عام ٢٠٠١م .

**سابعاً : الجرائد الرسمية**

- (٥٦) أخبار اليوم : ٦ نوفمبر عام ١٩٩٩م .
- (٥٧) جريدة الأهرام : ٢٩ إبريل ٢٠٠٣م .
- (٥٨) جريدة الأهرام : ٢٥ أكتوبر ٢٠٠٣م .
- (٥٩) جريدة الأهرام : العدد ٤٢٧٤٧ - ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٣م .

**Bibliography****1- Books :**

- ( 60 ) **Abir Bandyopadhyay : Text book of Town Planning , Books & Allied ( P ) Ltd , Calcutta 2000 .**
- ( 61 ) **Arthur Korn : History Builds the Town , Lund Humphries & co. Ltd , London , 1953 .**
- ( 62 ) **Barry Goodchild : Housing and The Urban Environment , Blackwell Science Ltd , Great Britain , 1997.**
- ( 63 ) **Barry J. Simpson : City Centre Planning and Public Transport , Van Nostrand Reinhold ( UK ) Co. Ltd .**
- ( 64 ) **Clara H. Greed : Introducing town planning ,Longman Group UK Limited , 1993 .**
- ( 65 ) **Constantinos A. Doxiadis : Ekistics , An introduction to the science of Human Settlements . Hutchinson & co ( Publishers ) LTD , London , 1968 .**
- ( 66 ) **David P. Jordan : Transforming Paris , The Life and Labors of Baron Haussmann , The University of Chicago Press 1996 .**
- ( 67 ) **Edmund N. Bacon : Design of Cities , Thames and Hudson Ltd , London , 1982 .**
- ( 68 ) **Eliel Saarinen : The City , its Growth , Its Decay , Its Future , Reinhold Publishing Corporation , New York , 1958 .**
- ( 69 ) **Foo Siang Luen & others : Singapore 2001 , Ministry of Information and The Arts acknowledges , Singapore .**
- ( 70 ) **George Philip & others : Philip's World Atlas , George Philip Limited , Great Britain , 2001 .**
- ( 71 ) **Gerald Burke : Townscapes , Butter & Tonner ttd , London , 1980 .**
- ( 72 ) **International Congresses for Modern Architecture , The Heart of the City : Towards the humanisation of urban Life , J. Tyrwhitt , J.L. Sert , E.N. Rogers , Lind Humphries , London , 1952 .**
- ( 73 ) **Janet L. Abu-Lughod : New York , Chicago , Los Anglos , American's Global Cities , University of Minnesota Press , U.S.A , 1999 .**
- ( 74 ) **Jean Robert : Que Sais - Je ? L'ile - de - France , Press Universitaires de France , 1994 , Paris .**
- ( 75 ) **John Rannells : The Core of the City , A pilot study of changing Land Uses in Central Business Districts Columbia University Press , New York 1956 .**

- (76) *Jurgen Friedrichs and Allen C. Goodman : The Changing Downtown , A comparative Study of Baltimore and Hamburg , Walter de Gruyter . Berlin New York 1987 .*
- (77) *Laurence Stephan Cutler : Sherrie Stephens Cutler , Recycling Cities for People , The Urban design Process , AIA , Riba , APA , Van Nostrand Reinhold Company , New York , 1982 .*
- (78) *Stanley D. Brun , Jack E. Williams & others : Cities of the world , World Regional Urban Development , Harper & Row , Publishers , New York , 1983 .*
- (79) *Nahoum Cohen : Urban Planning Conservation and Preservation , Mc Graw\_Hill , U.S.A , 2001 .*
- (80) *Roberta Brandes Gratz & Norman Mintz : Cities Back from the Edge New Life for Downtown , John Wiley & Sons , Inc. , U.S.A. , 1998 .*
- (81) *Singapore , APA Publications ( HK ) LTD , 1997 , Singapore .*
- (82) *Steen Eiler Rasmussen : Towns and Buildings , The University Press of Liverpool , 1951 .*
- (83) *Stefano Bianco : Urban Form in the Arab World – Past and present , Thames & Hudson , U.S.A. 2000 .*
- (84) *Steven Tiesdell & others : Revitalizing Historic Urban Quarter , Architecture Press , Oxford , 1996 .*
- (85) *Swedish Council for Building Research : Growth and Transformation of the Modern city , Ingrid Hammarstrom and Thomas Hall , Stockholm, Sweden 1979 .*
- (86) *William , P. Cunningham , Barbara Woodwarth Saigo : Environmental science : a global concern , MacGraw - Hill Companies , U.S.A. , 1999 .*

## **2. Thesis**

- (87) *Marie – Pierre Carlier : Le Centre –Ville du Caire , Rive Est est\_t ill , Menace dans sa centralite par le quartier de Mohandessin , Rive Ouest ? – Juin 2001 – Universite Paris 8 – Vincennes a Saint – Denis .*
- (88) *Mostafa Kamal Madbouly , Towards an effective management of inner city renewal process in developing countries , PH.D , Cairo University , 1997 .*
- (89) *Yehya Mohamed Serag : Urban Gaps in Cairo – The Case of The Housing Stock Downtown , Msc. - Dep. of Arch. - Urban & Regional Planning , University of Leuven – Belgium , 2002 .*

## **3. Reports & Conferences**

- (90) *Belinda Yuen , Managing Fast Growing Asian Cities : Lessons from Singapore , United Nations Urban Management Programme , Internet , June 2000 .*

- ( 91 ) **Manal El Batran : “ Mobility in Mega Metropolis : Cairo “ , International Conference on the City Response to the New Demands for Mobility , Inta , 13 – 16 May 2001 – Paris – France .**
- ( 92 ) **The Provision of Public Housing In Singapore , Internet report , Mars 2003 .**

#### **4. Official Publications**

- ( 93 ) **Ministry of Housing , Utilities and Urban Communities : Urban Development in Egypt – Al Ahram commercial Press.**
- ( 94 ) **Mounir W. Labib & others : Lead Emissions Inventory in the Greater Cairo area for 2000 and 2001 ; Egyptian Environmental Affairs Agency .**
- ( 95 ) **National Authority for Tunnels , Ministry of Transport : Greater Cairo Public Transport study – Report 2 , Integrated Public Transport , Network Scenarios ; Systra – December 1999 .**

#### **5. Periodicals**

- ( 96 ) **Cities ( Journal ) , Vol . 18, No. 3 , June 2001, Elsevier Science Ltd, Great Britain .**
- ( 97 ) **Cities ( Journal ) , Vol. 16 , No. 1 , Febr. 1999 , Elsevier Science Ltd, Great Britain .**
- ( 98 ) **Cities ( Journal ) , Vol. 17 No 3 June 2000 , Elsevier Science Ltd, Great Britain .**
- ( 99 ) **Cities ( Journal ) , Vol. 18 , No. 2 , April 2001 , Elsevier Science Ltd, 2001 , Great Britain .**
- ( 100 ) **Cities ( Journal ) , Vol. 18 , No. 6 . Dec. 2001 , Elsevier Science Ltd. , Great Britain .**
- ( 101 ) **Jacques Charmes : L’evolution des Structures de L’emploi dans le Centre du Caire ( 1976 – 1986 ) – Egypt , Monde Arabe No. 1 – 1er trimestre 1990 , Cedej .**
- ( 102 ) **Planning Practice & Research ( Journal ) , Vol. 14 , No. 1 , 1999 , Taylor & Francis Ltd. , UK .**
- ( 103 ) **Planning Practice & Research ( Journal ) , Vol. 16 , No 2 , May 2001 , Taylor & Francis Ltd UK .**
- ( 104 ) **Planning Practice & Research ( Journal ) Vol. 16 , No. 1 , Feb. 2001 , Taylor & Francis Ltd. , UK .**

## 6. World Wide Web

- ( 105 ) <http://www.hercomanes.com/>
- ( 106 ) <http://www.greatestcities.com/>
- ( 107 ) <http://www.ismap.com/>
- ( 108 ) <http://www.paris.net.com/>
- ( 109 ) <http://www.skyscrapers.com/>
- ( 110 ) <http://www.worldatlas.com/>
- ( 111 ) [www.yahoo.com](http://www.yahoo.com)

## 7. E- mails

- ( 112 ) [adams004@maroon.tc.umn.edu](mailto:adams004@maroon.tc.umn.edu) , John S. Adams , Professor and Chair Dept. of Geography , University of Minnesota , U.S.A .
- ( 113 ) [amourette@apur.org](mailto:amourette@apur.org) , Dominique Amourette Documentation Office – " L' Atelier Parisien D'Urbanisme " .
- ( 114 ) [mayer@london.gov.uk](mailto:mayer@london.gov.uk)
- ( 115 ) [Nicole.POUBEAU@ile-de-france.pref.gouv.fr](mailto:Nicole.POUBEAU@ile-de-france.pref.gouv.fr) , Nicole Poubeau , Chef du service de la communication , Prefecture de la Region d'Ile-de-France .

## مصادر أخرى

### جهات رسمية ومقابلة المسؤولين

- ( ١١٦ ) إدارة البحوث الفنية - مرور الدراسة - محافظة القاهرة .
- ( ١١٧ ) أرشيف جريدة الأهرام .
- ( ١١٨ ) الهيئة القومية للأنفاق .
- ( ١١٩ ) جهاز شئون البيئة : مشروع تحسين هواء القاهرة الكبرى .
- ( ١٢٠ ) جهاز هندسة المرور بمحافظة القاهرة .
- ( ١٢١ ) حي غرب محافظة " القاهرة " - إدارة الإسكان .
- ( ١٢٢ ) مركز معلومات محافظة القاهرة .

## مراسلات

- ( ١٢٣ ) وكالة التهنيز والتجديد العمراني - مدينة تونس العاصمة .

## أفراد

- ( ١٢٤ ) مصطفى كمال مديبولي إبراهيم : دم بمركز بحوث الإسكان والبناء بالقاهرة ، مهتم بمشاريع إعادة التأهيل ، قام بزيارة لمدينة تونس عام ٢٠٠٠م وتصوير حي " الحفصية " الذي تناوله البحث .

ملخص عربي

## إعادة تأهيل وسط مدينة " القاهرة "

ترتبط المدن في أذهان الناس بمراكزها إذ أن المركز يعطي صورة عن المدينة بأكملها ولذلك يعتبر مرآة تعكس نموها أو تدهورها ، وهو قلب المدينة النابض بالحياة الذي يحتوي علي أكبر تجمع وتنوع من والأنشطة والخدمات المختلفة التي لا تتواجد في أماكن أخرى مجتمعة. ويتناول البحث دراسة مركز المدينة ومشاكله علي مستوي العالم ومركز مدينة " القاهرة " كحالة تطبيقية للدراسة وينقسم إلي جزء نظري وآخر تطبيقي ويحتوي كل منهما علي بايين .

### الجزء النظري

#### الباب الأول :

يتناول دراسة التجمعات العمرانية القائمة وعناصر تكوينها وأنواع المناطق التي تحتويها حيث أنها تمثل إطار الرؤية المكاني الأرحب والأوسع لمركز المدينة وإليها يرجع السبب في نمو المركز أو تدهوره وهذه المناطق هي : مناطق متجانسة ( سكنية ) ومناطق حركة ( شوارع وميادين ) ومناطق خاصة ( مباني ذات أنشطة خدمية وإدارية ) ومنطقة مركزية ( تحتوي علي أنشطة تجارية ومالية وترفيهية وثقافية ) ، كما يتناول المفاهيم العالمية المستخدمة لمراكز المدن الكبرى وذلك لمعرفة الفروق بينها ليسهل التعامل بها وهي *Downtown* ، *City Core* ، *Town Centre* ، *Central Business District C.B.D.* ، أيضاً تم تناول المفاهيم العالمية المستخدمة للمناطق المركزية المحتوية لمراكز المدن التي قد يختلط معناها مع مفهوم مركز المدينة وهي *Inner City* ، *Central City* ، *Central Area* ، أيضاً تناول أنواع حركة التجمعات العمرانية والتي تؤدي إلي التطور أو التدهور وأشكال التطور العمراني بالمدينة وهما النمو والتحول وتأثير نمو المركز علي اتزان المدينة حيث تؤدي زيادة أنشطة المركز إلي التعدي علي المنطقة السكنية حوله مما يؤدي إلي اضطراب المدينة وعدم اتزانها .

#### الباب الثاني :

يتناول شرح مشاكل المناطق المركزية التي يمثل مركز المدينة جزءاً منها ، حيث تضخمت المدن الكبرى تضخماً كبيراً خلال القرن العشرين مما أدى إلي ظهور كثيراً من المشاكل بمراكزها ومناطقها المركزية مثل الامتداد الرأسي والتعدي علي طابع المباني التاريخية والازدحام ونقص أماكن انتظار السيارات والتدهور البيئي كتلوث الهواء والتلوث بالضوضاء ، ونقص الخدمات ووجود مناطق متدهورة بالمناطق المركزية ونقص عدد سكانها ، كما يتناول الباب عرض لثلاث تجارب رائدة وتمتيزة بالمناطق المركزية التي تدهورت عمرانياً / بيئياً واقتصادياً واجتماعياً سواء كلياً أو جزئياً وتوضيح كيفية استخدام منهج إعادة التأهيل لإعادتها للحياة مرة أخرى ، وهذه التجارب هي " حي لو ماريه *Le Marais* " وهو حي تاريخي يقع بقلب باريس وقد تحول من حي راقي إلي حي متدهور ويمثل أول منطقة حفاظ شاملة في فرنسا حيث كان يتم في السابق الحفاظ علي المباني بصورة فردية ، وتجربة إعادة تأهيل المنطقة المركزية بـ " سنغافورة " المدينة الدولة والتي تم تحويل مركز مدينتها من مركز يحتوي علي الكثير من المباني المتدهورة ويعاني من نقص في الخدمات والمرافق والتكدس السكاني إلي مركز تجارة وأعمال وخدمات عالمي واصبح ضمن المراكز المالية القاندة في العالم بفضل خطة الدولة لتطويره كجزء من المنطقة المركزية باستخدام منهج إعادة التأهيل . أيضاً عرض لتجربة حي " الحفصية " التاريخي بالمنطقة المركزية بتونس العاصمة الذي تدهورت فيه المباني إلي حد كبير ، وهو يمثل أول مشروع إعادة تأهيل لحي قديم في العالم يقوم بتمويله البنك الدولي كما

## ملخص الرسالة

حصل علي جائزة الأغاخان للعمارة عام ١٩٨٣م . أيضاً يتناول كيفية التعامل مع المناطق المركزية باستخدام منهجين هما *التجديد الحضري* الذي انتشر استخدامه في الماضي كما يستخدم في الحاضر لإعادة البناء بعد الحروب والكوارث الطبيعية وكذلك *منهج إعادة التأهيل* وهو الاتجاه الحديث نسبياً للتعامل مع المناطق التاريخية التراثية بغرض الحفاظ عليها وإعادة الحياة والاستخدام .

### الجزء التطبيقي :

#### الباب الثالث :

يتناول دراسة مدينة " القاهرة " ومركزها من خلال تقسيم تطور نموها العمراني إلى ثلاث مراحل : نووية وتكوينية وانفجارية ، وتمثل المرحلة النووية النشأة العربية من بداية إنشاء مدينة الفسطاط عام ٦٤١م حتى بداية حكم محمد علي عام ١٨٠٥م ، والمرحلة التكوينية بدأت بحكم محمد علي حتى ما قبل عام ١٩٥٢م وظهرت بها معظم أحياء وضواحي القاهرة الحديثة مثل أحياء التوفيقية والزمالك وجاردن سيتي بالمنطقة المركزية وضواحي خارجها مثل مصر الجديدة والمعادي وحدائق القبة وحلوان ومدينة الأوقاف ( المهندسين ) ، بينما المرحلة الانفجارية والأخيرة بدأت من عام ١٩٥٢م وحتى بداية الألفية الثالثة ( عام ٢٠٠٣م ) ، وتم استعراض مشاكل مدينة القاهرة ومركزها ومخططاتها بدءاً من عام ١٩٥٦م وحتى عام ١٩٩٧م لحل مشاكلها وموقع مركز المدينة من هذه المخططات وتأثير نمو الأحياء والضواحي علي مركز المدينة وتطوره ، وقد اتسم النمو في المرحلة الانفجارية بالتحول إلى العشوائية بسبب زيادة عدد السكان ومساحة المدينة بدرجة كبيرة التي تطلبت زيادة أنشطة المركز لتلبية احتياجات سكان المدينة المتضخمة وخاصة بعد سياسة الانفتاح الاقتصادي ( ١٩٧٤ - ١٩٨٢م ) التي تسببت في ارتفاع قيمة الأراضي ارتفاعاً كبيراً ومفاجئاً نظراً لعدم وجود أراضي فضاء مما أدى إلي ظهور بعض الأبراج الحديثة المتجاوزة للارتفاعات القانونية لتعظيم الاستفادة من قيمة الأراضي ، كما تم تحويل بعض الوحدات السكنية إلي الاستخدام الإداري والتجاري .

#### الباب الرابع :

يتناول منطقة الدراسة التطبيقية وهي مركز مدينة القاهرة وأسباب اختيارها وحدودها وموقعها بالمنطقة المركزية حيث تقع علي حدود القاهرة القديمة ، ويتميز المركز بوجود عدد كبير من المباني ذات القيمة المتميزة بطرزها المعمارية التي يجب الحفاظ عليها وحمايتها وهو يتكون من أربعة مناطق تم شرحها بالتفصيل وهي المنطقة المتجانسة ومناطق الحركة والمناطق الخاصة والمنطقة المركزية وقد سبق عرضها بالجزء النظري . وتتشابه مشاكل مركز مدينة القاهرة إلي حد كبير مع مشاكل المناطق المركزية في دول العالم المختلفة وهي الامتداد الرأسي والتعدي علي طابع المنطقة التاريخي وذلك بظهور بعض الأبراج الحديثة المتجاوزة للارتفاع القانوني للمباني والمخالفة لطابع المنطقة بالإضافة إلي التعلبات الحديثة غير المنسجمة مع الواجهات الأصلية للمباني ، كما يعاني المركز من الازدحام بأعداد كبيرة ومتزايدة من المركبات ونقص أماكن انتظار السيارات ، كما تتسبب المركبات في تلوث الهواء وارتفاع مستوي الضوضاء ، أيضاً يعاني من قِدم كثير من مبانيه ، ونتيجة لكثرة المشاكل بالمركز وقدم المباني وتدهورها وانعدام صيانة الكثير منها لانخفاض قيمتها الإيجارية فقد انخفض عدد سكان المركز ورحلوا إلي الضواحي الجديدة واحتفظ بعضهم بوحدهم السكنية مغلقة مما أدى إلي إهدار قيمتها ونقص الرصيد السكني للمركز والمدينة كما تم تحويل بعضها إلي الاستخدام الإداري أو التجاري بعد رحيل أصحابها عنها مما أدى إلي زيادة أعداد السيارات المترددة علي المركز بزيادة الأنشطة به.

## ملخص الرسالة

وقد قامت الدولة بحل مشاكل المركز بالتعامل معه كجزء من إقليم القاهرة الكبرى وذلك بإنشاء المدن التوابع والمدن الجديدة وامترو الأنفاق والطريق الدائري ونقل الورش الملوثة للبيئة إلى خارج المدينة وتنفيذ مشروع تحسين هواء القاهرة الكبرى ، أيضاً التعامل معه كمنطقة قائمة بذاتها وذلك باستخدام أسلوب الحفاظ والتجديد للمباني بصورة فردية واختيار عدة مباني وترميمها وتجديدها ثم التطور إلى مقياس أكبر بتجديد قطاعين هما الألفي والبورصة وخلق شوارع للمشاة بهما لتقليل التلوث والضوضاء وخلق مناطق جذب للسكان ، وأخيراً اختيار مركز المدينة للارتقاء به ضمن عشر مناطق تم اختيارها بمشروع " الارتقاء بالبيئة العمرانية والحفاظ علي الطابع العمراني والمعماري للقاهرة الكبرى " برصد المباني ذات القيمة به للمحافظة عليها وعلي طابع المنطقة ونسيجها العمراني . أيضاً تم تقليل التلوث والازدحام داخل المركز بإنشاء جراجات متعددة الأدوار فوق وتحت سطح الأرض وتفتين الانتظار بشوارع المركز وأيضاً إنشاء أنفاق للمشاة بالميادين الكبرى بالمركز لتقليل الازدحام وكذلك توحيد اتجاه المرور بالشوارع الرئيسية لتحسين سيولة المرور .

وتقدم الباحثة إستراتيجية أو خطة مقترحة لحل مشاكل مركز مدينة القاهرة وهو منطقة الدراسة التطبيقية من خلال استخدام منهج إعادة التأهيل باتجاهاته الثلاثة العمرانية / البيئية والاقتصادية والاجتماعية وبالاستفادة من خلاصة تجارب التنمية المتكاملة العالمية لإعادة تأهيل المناطق المركزية والتي تم عرضها بالفصل الثاني من الباب الثاني بهدف تحقيق التنمية المتواصلة للمركز بالإبقاء علي سكانه وجذب سكان جدد للإقامة به وذلك بإحياء الأنشطة المتدهورة به مثل الأنشطة الترفيهية والحفاظ علي ثروته العقارية وتجديدها وإعادة توظيف مبانيه غير المستغلة ، وتوفير ما ينقصه من خدمات أي إحيائه لفترة مستقبلية بتحقيق الراحة لسكانه والمتريدين عليه ليبقي مركز المدينة صورة الماضي التي تعيش في الحاضر وتمتد إلي المستقبل .

وتتمثل الإستراتيجية في استخدام الإمكانيات المتوفرة بمركز المدينة بوضعها في منظومة متكاملة وتوضيح تأثير هذه الإمكانيات عند الاستفادة منها في الاتجاهات الثلاثة السابقة علي بعضها وهي العمرانية / البيئية والاقتصادية والاجتماعية لاستخلاص الإيجابيات ومعالجة السلبيات في مرحلة مبكرة مما يؤدي إلي زيادة نسبة نجاح مشروع إعادة التأهيل ، وهذه الإستراتيجية هي خطة عامة يمكن أن تطبق علي أي مشروع من مشاريع إعادة التأهيل .

وقد أوضحت الدراسة الميدانية وجود عدة إمكانيات عمرانية / بنية يمكن استغلالها وهي وجود وحدات خالية بمركز المدينة وأيضاً ثروة عقارية كبيرة لها قيمة عظيمة متمثلة في المباني ذات القيمة ، كما توجد به مناطق متدهورة تشغل أراضي متميزة ، أيضاً وجود إمكانيات اقتصادية متمثلة في المباني الترفيهية والسياحية والمباني ذات القيمة غير المستغلة والتي قامت الباحثة بعرض بعضها ، أيضاً وجود مباني متدهورة يمكن استغلال مواقعها بعد إزالتها حيث أن بعض هذه المباني صدر لها قرارات هدم ولم يتم تنفيذها ويمكن الاستفادة منها في توفير الخدمات اللازمة بعد نزع ملكيتها وتعويض أصحابها ، أيضاً هناك ساحات انتظار بمساحات كبيرة نسبياً ويمكن تعظيم الاستفادة منها بإنشاء جراجات تحت سطح أرضها واستغلال السطح كمناطق خضراء والتي يندر وجودها بمركز المدينة .

وبعد عرض الإستراتيجية المتكاملة لإعادة تأهيل المركز يتم تطبيقها علي خريطة مركز مدينة القاهرة موضعاً عليها الإمكانيات المتوفرة به وتقديم اقتراحات بالحلول الممكنة . وينتهي البحث بعدة توصيات هامة لمنطقة الدراسة .

ملخص انجليزي

---

## Thesis Summary

---

### **Rehabilitation of “ Cairo “ City Downtown**

*Cities are related in people's minds to their centres as the centre gives an image of the whole city, therefore it is considered as a mirror that reflects its development or its deterioration . The centre is the city's heart that is full of life and which contains the greatest gathering and variation of different activities and services that are not found, all together, in other places. The research tackles the study of the city centre and its problems in the world and the centre of "Cairo" city as an applied case for the study , it is classified into a theoretical part and another practical one, each of them consists of two chapters.*

#### **The Theoretical Part**

##### **First Chapter**

*It deals with the study of the existing urban settlements, their constituent elements and the kinds of areas in which they are found as they represent the vastest and largest frame of spacial sight to the city centre . The development or the deterioration of the centre is attributed to these areas , they include : homogeneous areas ( residential ) , circulatory areas ( streets and squares ) , special areas (buildings of services and administrative activities) and a central area (where commercial, financial, entertaining and cultural activities are found). It tackles also the international concepts which are used for the centres of great cities and that to know the differences between them so that dealing with each of them becomes easy , these include : "City Core, Downtown, City Centre, Central Business District C.B.D.", it deals also with the international concepts that are used for the central areas in which the cities centres are found. Their significance can be confused with the concept of "City Centre" and these include: "Central Area, Central City and inner city". It tackles also the types of circulatory of urban settlements that lead to development or to deterioration and the forms of urban evolution in the city and these are the growth and the transformation and the effect of the centre's development on the city's equilibrium as the increase in the centre's activities leads to trespassing the surrounding*

---

## Thesis Summary

---

*residential area which causes the disturbance and the unbalancement of the city.*

### **Second Chapter**

*It tackles the explanation of the problems of central areas which the city centre is a part of these areas, the great cities have considerably expanded during the twentieth century the fact that led to the appearance of numerous problems in their centres and central areas such as the vertical expansion trespassing the historic character of buildings, the overcrowdedness, the lack of parking places, the environmental deterioration such as air pollution and noise pollution, the lack of services, the presence of deteriorated areas in the central area and the decrease in the number of its inhabitants, this chapter also demonstrates three pioneer and distinguished experiments in the central areas which were deteriorated from the physical, environmental, economical and social aspects either totally or partially, it shows also the mode of using the rehabilitation method for the purpose of its reviviscence. These experiments concern "Le Marais" quarter as a historic one that is found in the centre of Paris, it was transformed from a high-class quarter into a deteriorated one, it represents the first inclusive preservation area in France as the buildings were individually preserved in the past, also the experiment of rehabilitation of the central area in "Singapore" the state city the centre of which was transformed from a centre, comprising many deteriorated buildings and experiencing a lack of services and a demographic amassment into an international trade, business and services centre and it became among the leading financial centres in the world in virtue of the State's plan to develop it as a part of the central area by using the rehabilitation method, also, it demonstrates the experiment of the historic "al-Hafseya" quarter in the central area of Tunisia (the capital) in which the buildings were deteriorated to a great extent, it represents the first project of rehabilitation of an old quarter in the world financed by the International Bank, it got "Aghakhan" Award of Architecture for the year 1983, the chapter also tackles the method of dealing with the central areas by using the following two methods: The first one is the urban renewal that*

---

## Thesis Summary

---

*was widely used in the past and it is also used, at the present time, for rebuilding after war and natural disasters, the second one is the rehabilitation method which is the relatively recent way of dealing with historic, traditional areas for the purpose of their preservation, reviviscence and making them suitable to be used again.*

### **The Applied Part**

#### **Third Chapter**

*It deals with the study of "Cairo" city and its centre by classifying the evolution of its physical development into three stages: nuclear, formation and explosive. The nuclear stage represents the Arabian origin since the beginning of foundation of "Al Fostat" city in the year 641 until the beginning of Mohamed Aly's reign in the year 1805, the formation stage started by the period of Mohamed Aly's rule until what was prior to the year 1952, this stage was the scene of appearance of most of modern Cairo's quarters and suburbs such as "Tawfeekeya, Zamalek and Garden City" quarters in the central area and suburbs, outside it, like "Heliopolis, Maady, Hadaek-al-Kobba, Helwan, Al-Awkaf City (Mohandesseen) " while the last and explosive stage started in the year 1952 until the beginning of the third millennium (2003) . This chapter includes a review of the problems of Cairo city, its centre and its plans starting from the year 1956 until the year 1997 to solve its problems, the location of the city centre with respect to this plans and the effect of the quarters' and suburbs' growth on the city centre and its evolution, the growth during the explosive stage was characterized by a random change due to the increase in the number of inhabitants and in the city's area to a great extent, the fact that required the increase in the centre's activities to fulfill the needs of the inhabitants of the expanding city specially after the policy of economic openness (1974-1982) which led to a great and sudden rise in the cost of lands due to the absence of vacant land that resulted in the appearance of some modern towers exceeding the legal heights to make a greater benefit of the lands' cost , also some residential units were altered to administrative and commercial use.*

---

## Thesis Summary

---

### **Fourth Chapter**

*It deals with the area of the applied study which is the centre of Cairo city and the reason of choosing it, its borders and its position in the central area as it lies on the borders of Old Cairo. The centre is characterized by the presence of a large number of valuable buildings that are distinguished by their architectural styles that should be preserved and protected, it consists of four areas that were explained in details, these are the homogeneous area, the circulatory areas, the special areas and the central areas they were previously demonstrated in the theoretical part. The problems of the centre of Cairo city resemble, to a great extent those of the central areas in the different countries of the world, these are the vertical expansion and trespassing the historic character of the area by the appearance of some modern towers exceeding the legal height of buildings and inconsistent with the distinctive feature of the area in addition to the recent elevations that are not in harmony with the front faces of the buildings. The centre is experiencing a congestion of an increasing large number of vehicles and the lack of parking places, the vehicles cause air pollution and a high noise level, also it suffers from the oldness of many of its buildings as a result of the great number of problems, the ancientness of the buildings their deterioration and the absence of the maintenance of many of them due to their low rental value, the number of the centre's inhabitants decreased and they migrated to the new suburbs, some of them kept their residential units closed which led to the loss of its value and the decrease of the residential balance of the centre and the city, also some of these residential units were altered to the administrative or the commercial use after the departure of their owners, the fact that led to an increase in the number of cars frequenting the centre as the activities, taking place in it, increased.*

*The state resolved the centre's problems by dealing with it as a part of Greater Cairo Region and that by means of founding satellites and new cities, the underground train and the circular road, also it transferred workshops causing environmental*

---

## Thesis Summary

---

*pollution outside the term and it accomplished the project of improving the air of Greater Cairo , it dealt with the centre as an independent area by using the method of preservation and renovation of buildings individually and selecting many buildings to be repaired and renewed, then advancing to a larger scale by renewing two sectors which are “ al Alfy and “al Borsa” and consecrating streets in these two sectors for pedestrians to reduce pollution and noise and to create areas that attract the inhabitants. finally, it chose the city centre to be upgrading among ten other areas that were selected in the project of “ Upgrading of the urban environmental and preservation of Greater Cairo urban textile “ by enumerating the valuable buildings found in it, to preserve them to protect the area’s character and to maintain its physical structure , also it reduced the pollution and over crowdedness inside the centre by constructing garages of numerous floors above and under the ground surface, codification of parking places in the streets of the centre, constructing tunnels for pedestrians in the main squares to reduce overcrowdedness and by the unification of traffic direction in main streets to improve the traffic flow. The research worker presents a strategy or a proposed plan to resolve the problems of the centre of Cairo city which is the area of the applied study by means of using the rehabilitation method with its three directions ( physical / environmental, economic and social ) and by profiting from the quintessence of the international experiments of integral development for the rehabilitation of central areas which were discussed in details, in the second part of the second chapter for the purpose of accomplishing the continuous development of the centre by keeping its inhabitants and attracting new inhabitants to reside in it, this can be achieved by the reviviscence of the deteriorated activities, taking place in it, such as the entertaining activities and by the preservation and the renovation of its landed wealth, and also by the reutilization of its unexploited buildings and providing the services that it needs, i.e. its reviviscence to a future period of time by procuring convenience to its inhabitants and visitors so that the city centre remains the image of the past which is existing at the present time and extending to the future.*

## Thesis Summary

---

***The strategy consists in using the possibilities that are available in the city centre by carrying them into effect in an integrated system and showing the effect of these possibilities upon making use of them in the previous three directions all together which are: the physicalal / environmental, economic and social ones to deduce the positive points and to rectify the negative ones in an early stage, the fact that leads to the increment of success chances of the rehabilitation project. This strategy is a general plan that can be applied in any of the rehabilitation projects.***

***The field study showed the presence of numerous physicalal/ environmental possibilities that can be exploited these are the presence of empty units in the city centre and a great landed wealth of tremendous value manifested in valuable buildings. Also, deteriorated areas, occupying precious lands, are found in it , We can find also economic possibilities that are manifested in entertaining and touristic buildings and unexploited , valuable ones some of which were demonstrated by the researcher , in addition to the presence of deteriorated buildings whose locations can be exploited after their removal as demolition adjunctions concerning some of these buildings, were issued but were not executed , these buildings can be exploited in furnishing the necessary services after expropriating them and compensating their owners , furthermore there are parking yards of relatively large areas and we can increase their usefulness by constructing garages under the ground surface and exploiting the surface as green areas that are rarely found in the city centre.***

***After reviewing the integral strategy for the rehabilitation of the city centre it can be applied on the map of the centre of Cairo city on which the available possibilities are shown and suggestions about the possible solutions will be adduced. The research ends by many important recommendations about the area of the study.***



***Ain Shams University  
Faculty of Engineering  
Urban Planning Department***

***Rehabilitation of “ Cairo “ City  
Downtown***

**A Thesis submitted in Fulfillment of the Requirements for the  
Degree of  
Doctor of Philosophy**

**By  
Arch. Neamat Mohammed Nazmy  
M.Sc. in Architectural Engineering – Urban Planning  
Faculty of Engineering – Ain Shams University  
Lecturer Assistant in Housing & Building  
Research Centre**

**Under the Supervision  
Prof. Dr. Shafak El Awady El Wakil  
Head of Department of Urban Planning  
Faculty of Engineering – Ain Shams University**

**Dr. Omar Mohammed El Hosseiny  
Associate Prof. In Urban Planning Department  
Faculty of Engineering- Ain Shams University**

**Cairo  
2004**