

رسالة ماجستير فى هندسة التخطيط العمرانى بعنوان

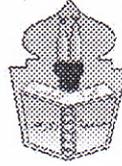
٢٠١٤

دراسة تحليلية لتوزيع إستعمالات الأراضى
لقلب المدينة المصرية
(دراسة تطبيقية لقب مدينة الاسكندرية)

An Analytical Study of Land Uses
For Egyptian City Core
Alexandria City Core as Case Study



إعداد المهندس: محمد فراج عبد النعيم فياض



دراسة تحليلية لتوزيع إستعمالات الأراضي
لقلب المدينة المصرية
(دراسة تطبيقية لقلب مدينة الاسكندرية)

An Analytical Study of Land Uses
For Egyptian City Core
Alexandria City Core as Case Study

إعداد

مهندس / محمد فراج عبد النعيم فياض

للحصول درجة الماجستير في هندسة التخطيط العمراني

إشراف

أ.م.د. علي عبد الله البيلى
الأستاذ المساعد بقسم التخطيط العمراني
كلية الهندسة، جامعة الأزهر

أ.د. شريف صبرى سعد الدين
الأستاذ المتفرغ بقسم التخطيط العمراني
كلية الهندسة، جامعة الأزهر

٢٠١٤



دراسة تحليلية لتوزيع إستعمالات الأراضي
لقلب المدينة المصرية
(دراسة تطبيقية لقلب مدينة الاسكندرية)

An Analytical Study of Land Uses
For Egyptian City Core
Alexandria City Core as Case Study

إعداد

مهندس / محمد فراج عبد النعيم فياض

للحصول درجة الماجستير في هندسة التخطيط العمراني

لجنة الإشراف والحكم

أ.د. مصطفى مرسى العربي

الأستاذ ورئيس قسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة الاسكندرية

أ.د. عصمت عاشور أحمد

الأستاذ الغير متفرغ بقسم التخطيط العمراني - كلية الهندسة - جامعة الأزهر

أ.د. شريف صبري سعد الدين

الأستاذ المتفرغ بقسم التخطيط العمراني - كلية الهندسة - جامعة الأزهر

أ.م.د. علي عبد الله البيلي

الأستاذ المساعد بقسم التخطيط العمراني - كلية الهندسة - جامعة الأزهر

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

یَسْتَبْشِرُونَ بِنِعْمَةٍ

مِّنَ اللّٰهِ وَفَضْلٍ

وَأَنَّ اللّٰهَ

لَهُ یَضَعُ أَجْرَ الْحَسَنِیْنَ

صدق الله العظيم

سورة آل عمران الآية ١٧١

إقرار

يقر الباحث بالتزامه بعدم النقل والاستنساخ من الأبحاث والمراجع التي لها علاقة بموضوع الرسالة ، وإن الإقتباسات المسموح بها علميا والواردة في هذا البحث موضحة المصادر والمراجع في مواضعها ، وما عدا ذلك فهو من عمل الباحث.

الباحث

شكر وتقدير

أشكر الله تعالى وأحمده واصل وأسلم على رسوله محمد وعلى آله وأصحابه
الطيبين الطاهرين ، يا رب لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك ولعظيم سلطانك
لا يسعني وأنا أنتهي من إعداد هذه الرسالة إلا أن أقدم شكري وتقديري الى
أستاذي الفاضل الدكتور (**شريف صبري سعد الدين**) أستاذ التخطيط
العمراني بكلية الهندسة ، جامعة الأزهر، لتفضله بالاشراف على هذه الرسالة
ولما له من آراء قيمة وتوجيهات علمية سديدة كان لها دور كبير بإظهار
الرسالة بشكلها الحالي.

كما أخص بالشكر والاحترام والعرفان أستاذي الفاضل الدكتور (**علي عبد الله
البيلي**) أستاذ التخطيط العمراني المساعد بكلية الهندسة ، جامعة
الأزهر، والذي أعطاني الكثير من وقته وجهده وعونه لي في إنجاز هذا البحث.
كما أتقدم بالشكر والتقدير الى أساتذتي الأجلاء وأخص منهم الأستاذ
الدكتور (**مصطفى مرسى العربى**) ، والأستاذ الدكتور (**عصمت عاشور
أحمد**) والمهندس الفاضل (**عصام عبد الرحيم الرينى**) والمهندس العزيز
(**أحمد فتحى**) لما قدموه لي من نصح وتوجيه، وأشكر أيضاً كل من أعانني
وساهم في إنجاز هذا البحث .

وجزي الله الجميع عنى خير الجزاء... ووفقهم الي ما يحبه ويرضاه ...
ونسأله تعالى أن يجعله في ميزان حسناتنا جميعا.... إنه نعم المولى
ونعم النصير.

الباحث

الإهداء

إلى أصحاب الفضل على.....

إلى روح والدي أسكنه الله فسيح جناته

إلى والدي العزيزه أسرها الله بالصحة والعافية

إلى زوجتي الحبيبة جزاها الله عنى خير الجزاء

إلى طالبي العلم راجياً من الله

أن يستفيدو من هذا البعث

إلى أساتذتي الأجله

أهدى لهم هذا البعث

قائمة المحتويات

قائمة المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع
------------	---------

ا	قائمة المحتويات
XXVI	قائمة الجداول
XXIX	قائمة الأشكال
XLI	قائمة الصور

مستخلص وملخص الرسالة

م	مستخلص الرسالة
هـ	ملخص الرسالة

مقدمة الرسالة

أ	١- تمهيد
ب	٢- أهمية البحث
ت	٣- اشكالية البحث
ت	٤- أهداف البحث
ت	٥- فرضية البحث
ث	٦- حدود البحث
ث	٧- التساؤلات البحثية
ج	٨- منهج البحث
خ	٩- هيكل البحث
خ	١٠- مكونات البحث

الباب الأول

الخلفيات النظرية لقلب المدينة

الفصل الأول

الملامح العامة لقلب المدينة

١-١-١-١	تمهيد (Preface)	١
١-١-٢-١	مفهوم قلب المدينة (The Concept of city core)	١
١-١-٣-١	أهمية قلب المدينة (The Importance of city core)	٢
١-١-٣-١-١	البعد الاقتصادي (The Economic Factor)	٣
١-١-٣-١-٢	البعد الثقافي والاجتماعي (The Cultural and Social Factor)	٤
١-١-٣-١-٣	البعد الإداري والسياسي (The Administrative and Political Factor)	٤
١-١-٣-١-٤	البعد الحضاري والتراثي (The Civilized and Heritage Factor)	٥
١-١-٤-١	قلب المدينة عبر العصور (The City Core Through The Ages)	٥
١-١-٤-١-١	قلب المدينة المصرية القديمة	٥
١-١-٤-١-٢	قلب المدينة الإغريقية	٦
١-١-٤-١-٣	قلب المدينة الرومانية	٨
١-١-٤-١-٤	قلب المدينة الأوروبية في العصور الوسطى	٩
١-١-٤-١-٥	قلب المدينة الأوروبية في عصر النهضة	١٠
١-١-٥-١-١	قلب المدينة الإسلامية	١١
١-١-٥-١-٢	قلب المدينة في القرن التاسع عشر والعشرين	١٢
١-١-٥-١-٣	مكونات وخصائص قلب المدينة (Components and Characteristics of the City Core)	١٢
١-١-٥-١-٤	مكونات قلب المدينة (Components of the City Core)	١٢
١-١-٥-١-٥	خصائص قلب المدينة (Characteristics of the City Core)	١٣
١-١-٥-١-٦	سهولة الوصول	١٣

١٤	١-١-٥-٢- ارتفاع قيمة الأرض
١٤	١-١-٥-٢-٣- قلة السكان المقيمين
١٤	١-١-٥-٢-٤- قلة الصناعات
١٥	١-١-٥-٢-٥- التخصيص الداخلي
١٥	١-١-٦- المناطق المركزية (Central Areas)
١٥	١-١-٦-١- المنطقة المركزية للأعمال (Central Business District)
١٨	١-١-٧- نظريات قلب المدينة (Theories of The City Core)
١٩	١-١-٧-١- النظريات التي تدرس قلب المدينة مع المدينة ككل
١٩	١-١-٧-١-١- نظرية الحلقات المركزية (Concentric Zone Theory)
٢٠	١-١-٧-١-٢- نظرية الأماكن المركزية (Concentric Places Theory)
٢١	١-١-٧-١-٣- نظرية تفكك قلب المدينة (The megalopolis Unbound Concept)
٢١	١-١-٧-١-٤- نظرية الانتشار الواسع (Dispersed Sheet)
٢٢	١-١-٧-١-٥- نظرية كوكبة التجمعات (The Galaxy Pattern)
٢٢	١-١-٧-١-٦- نظرية نواة قلب المدينة (Core Frame Concept)
٢٣	١-١-٧-١-٧- نظرية أسعار الأراضي (The Theory of Land Market)
٢٤	١-١-٧-٢- نظريات التركيب الداخلي لقلب المدينة
٢٤	١-١-٧-٢-١- نظرية المخطط الألماني كريستالر
٢٥	١-١-٧-٢-٢- نظرية مدرسة شيكاغو
٢٥	١-١-٧-٢-٣- نظرية الاستعمالات المتشابهه
٢٥	١-١-٧-٢-٤- تحليل نظريات التركيب الداخلي لقلب المدينة
٢٥	١-١-٨- أشكال قلب المدينة وامتداده تبعاً لامتداد المدينة
٢٥	١-١-٨-١- أشكال قلب المدينة
٢٦	١-١-٨-١-١- الشكل الشريطي
٢٧	١-١-٨-١-٢- الشكل المندمج (المركزي)
٢٧	١-١-٨-٢- أشكال امتداد القلب تبعاً لامتداد المدينة

٢٨	٩-١-١-١-١ التحديد المكاني لقلب المدينة (Defining of the City Core)
٢٩	١-٩-١-١-١ طريقة حساب حجم البيع لكل بلوك (Block Sale)
٣٠	٢-٩-١-١-١ طريقة حصر ارتفاعات المباني (Building Height)
٣٠	٣-٩-١-١-١ طريقة حصر أسعار الاراضي (Land Value)
٣١	٤-٩-١-١-١ طريقة حصر توزيع السكان (Population Distribution)
٣١	٥-٩-١-١-١ طريقة حصر منظومة هيكل الحركة
٣٢	٦-٩-١-١-١ طريقة حصر استعمالات الأراضي (Land Use)
٣٢	٧-٩-١-١-١ طريقة حصر المناطق القديمة
٣٢	١٠-١-١-١-١ الاتجاهات المستقبلية وأفكار المخططين حول نمو قلب المدينة
٣٣	١-١٠-١-١-١ الاتجاهات المستقبلية لنمو قلب المدينة
٣٤	٢-١٠-١-١-١ أفكار المخططين حول مستقبل قلب المدينة
٣٤	١-٢-١٠-١-١ وجهة نظر المخطط فانس (Vance)
٣٤	٢-٢-١٠-١-١ وجهة نظر المخطط اولمان (Ullman)
٣٥	٣-٢-١٠-١-١ وجهة نظر المخطط هومر هويت (Homer Hoyt)
٣٥	٤-٢-١٠-١-١ وجهات نظر أخرى
٣٥	١١-١-١-١-١ خلاصة ونتائج الفصل الاول (Results and Summary)

الفصل الثاني

قلب المدينة في ظل التطورات العمرانية والاقتصادية والتكنولوجية

٣٧	١-٢-١-١ تمهيد (Preface)
٣٧	٢-٢-١-١ التطور الحضري (Urbanization)
٣٨	١-٢-٢-١ أنواع التطور الحضري (Types of urbanization)
٣٩	١-١-٢-٢-١ التطور من الخارج (External Change)
٣٩	٢-١-٢-٢-١ التطور من الداخل (Internal Change)

٤٠	١-٢-٣- التطور العمراني (Urban Evolution)
٤٠	١-٣-٢-١ مراحل التطور العمراني لمنطقة قلب المدينة (Stages of Urban Evolution)
٤١	١-١-٣-٢-١ مرحلة ما قبل الحداثة (Early Urbanism)
٤١	٢-١-٣-٢-١ مرحلة الحداثة المبكرة (Early modern urbanism)
٤٢	٣-١-٣-٢-١ مرحلة ما بعد الحداثة (postmodern urbanism)
٤٢	٤-١-٣-٢-١ مرحلة المعلوماتية والتقنية التكنولوجية (Informational urbanism)
٤٤	٢-٣-٢-١ نظريات التطور العمراني لنمو قلب المدينة الكبرى (Theories of Urban Evolution)
٤٤	١-٢-٣-٢-١ نظرية دو كسيادس (Dioxides Theory)
٤٤	٢-٢-٣-٢-١ نظرية فيكتور جرين (Victor Gruen Theory)
٤٦	٣-٣-٢-١ أنماط التطور العمراني لقلب المدينة
٤٦	١-٣-٣-٢-١ النمط الأول (الحلقى)
٤٦	٢-٣-٣-٢-١ النمط الثاني (النمو الشريطي)
٤٧	٣-٣-٣-٢-١ النمط الثالث (إضافة مراكز جديدة)
٤٧	٤-٢-١ التطور الاجتماعي (Social Development)
٤٧	١-٤-٢-١ التغيرات الاجتماعية والسكانية لقلب المدينة
٤٨	٥-٢-١ التطور الإقتصادي والتجاري (Economic Development and Trade)
٤٩	١-٥-٢-١ التغير علي مستوى المؤسسات (Changes In organization)
٤٩	٢-٥-٢-١ التغير في الطلب علي الأرض (Changes In Demand For Land)
٤٩	١-٢-٥-٢-١ مراكز الأعمال الخارجية (Edge City)
٥٠	٢-٢-٥-٢-١ مراكز التقنية الخارجية (Techno pole)
٥٠	٣-٥-٢-١ ظاهرة المراكز متعددة الاستعمالات (Mxd's Development)
٥٠	٤-٥-٢-١ المراكز الثانويه (Secondary centers)
٥١	٦-٢-١ التطور التقني والمعلوماتي (Information Technology)
٥٣	١-٦-٢-١ تأثير تكنولوجيا الاتصالات علي قلب المدينة (The impact of communication technology)

٥٣ ١-٢-٦-١-١- التغيير في استعمالات الأراضي

٥٣ ١-٢-٦-١-٢- ظاهرة التسوق عن بعد (Teleshopping)

٥٤ ١-٢-٧- أفكار المخططين حول تأثير التطورات الحديثة علي قلب المدينة

٥٤ ١-٢-٧-١- تفكك النسيج العمراني وعدم الحاجة للتقارب المكاني

٥٥ ١-٢-٧-٢- في حالة قدرة قلب المدينة علي التكيف والتكامل مع التطورات

٥٦ ١-٢-٨- أهم الأفكار التي إهتمت بدراسة تأثير التطورات علي قلب المدينة

٥٧ ١-٢-٨-١- فكرة فراغ التدفقات

٥٧ ١-٢-٨-٢- فكرة إقتصاد الحضور

٥٨ ١-٢-٨-٣- فكرة تكامل التطورات مع العمران

٥٨ ١-٢-٩- خلاصة ونتائج الفصل الثاني (Results and Summary)

الباب الثاني أسس استعمالات الأراضي

الفصل الأول مفاهيم عامة في استعمالات الأراضي

٦٠ ١-١-٢- تمهيد (Preface)

٦٠ ١-٢-١- ماهية استعمالات الأراضي وفائدة دراستها (The Concept of Land Use and The Benefit)

٦٠ ١-٢-١-٢- تعريف استعمالات الأراضي (The Concept of Land Use)

٦١ ١-٢-٢-١- فائدة دراسة استعمالات الأراضي (The Study Benefit of Land Use)

٦٢ ١-٢-٣- نظريات تركيب هيكل استعمالات الأراضي (Land Use Theories)

٦٢ ١-٣-١-٢- نظرية شابو (G.Chabot Theory)

٦٣ ١-٢-٣-٢- نظرية فيكتور جرين (Victor Gruen Theory)

٦٤ ١-٢-٣-٣- نظرية القطاعات (Sectors Theory)

٦٤ ١-٢-٣-٤- نظرية بوج (Boug)

٦٤	..... (Multiple Nuclei Theory) نظرية الأنوية المتعددة
٦٥	..... (Mann's Theory of A Typical British City) نظرية مان للمدينه البريطانيه
٦٦	..... (location Theory) نظرية الموقع
٦٦	..... (Land Use Controls) ضوابط استعمالات الأراضي داخل المدينة
٦٦	..... (Natural factors) العوامل الطبيعيه
٦٦	..... (Topography) الطبوغرافيا
٦٧	..... (Climate) المناخ
٦٧	..... (Soil) التربيه
٦٨	..... (Economic Factors) العوامل الاقتصادية
٦٨	..... (Technological development) التطور التكنولوجي
٦٨	..... (The change in Prevailing Pattern of the Investment) التغير في نمط الاستثمار السائد
٦٨	..... (The change in neighboring Pattern of the Investment) التغير في نمط الاستثمار المجاور
٦٨	..... (Social factors) العوامل الاجتماعيه
٦٩	..... (Invasion) الانتقال
٦٩	..... (Segregation) التكتل
٦٩	..... (Succession) التتابع أو التعاقب
٦٩	..... (Concentration) التركيز
٦٩	..... (DE concentration) التشتت
٦٩	..... (Dominance) السيطرة
٧٠	..... (Gradient) التدرج
٧٠	..... (Classification & Measurement of land use) تصنيف استعمالات الأراضي وقياسها
٧٠	..... (Types of land Use) أنماط استعمالات الأراضي داخل المدينه
٧٠	..... (Residential Use) الاستعمال السكني
٧١	..... (Public Services Uses) الاستعمالات الخدميه العامه

٧١	..... (Industrial Use) الاستعمال الصناعي
٧٢	..... (Commercial Use) الاستعمال التجاري
٧٢	.....(Roads, Transportation and Utilities) الطرق والنقل والمرافق
٧٢	..... (Vacant land) الأراضي الفراغ
٧٢	.....(Others Uses) استعمالات أخرى
٧٢	.....(Types of land Use) نسب استعمالات الأراضي داخل المدينة
٧٢	..... (land Use of American city) استعمالات الأراضي للمدينة الأمريكية
٧٤	..... (land Use of Arabian city) استعمالات الأراضي للمدينة العربية
٧٤	..... (land Use of Egyptian city) استعمالات الأراضي للمدينة المصرية
٧٥	..... (Land Use Planning) مفهوم وأهداف تخطيط استعمالات الأراضي
٧٥	..... (The Concept of Land Us Planning) مفهوم تخطيط استعمالات الأراضي
٧٦	.....(The Goals of Land Use Planning) أهداف تخطيط استعمالات الأراضي
٧٦	..... (Urban Targets) الأهداف العمرانية
٧٦	..... (Economic and Social Targets) الأهداف الاقتصادية والاجتماعية
٧٦	.....(Environmental Targets) الأهداف البيئية
٧٧	.....(Services Targets) الخدمات
٧٧	.....المبادئ الأساسية لتخطيط استعمالات الأراضي
٧٧	..... (Planning The Main Principles for Land Use)
٧٧	..... (Better Use) مبدأ الاستعمال الأفضل
٧٧	.....(Multiple Use) مبدأ تعدد الاستعمال
٧٨	..... (Zoning) التوزيع المساحي الوظيفي للمدينة
٧٨	..... (Results and Summary) خلاصة ونتائج الفصل الأول

الفصل الثاني

توزيع وقياس الاستعمالات بقلب المدينة

٨٠	..... (Preface) تمهيد	١-٢-٢-٢
٨٠	..... محتويات لتحليل توزيع استعمالات قلب المدينة	٢-٢-٢-٢
٨٠	..... (Contents to Analyze the Land Use Distribution of the City Core)	
٨٠	..... (Urban Content) المحتوي العمراني	١-٢-٢-٢
٨١	..... (Social Content) المحتوي الإجتماعي	٢-٢-٢-٢
٨١	..... (Economic Content) المحتوي الإقتصادي	٣-٢-٢-٢
٨١	..... (Land Use Controls) العوامل الحاكمة في توزيع استعمالات قلب المدينة	٣-٢-٢-٢
٨٢	..... (Demographic Factor) العامل الديموغرافي	١-٣-٢-٢
٨٢	..... (Economic Factor) العامل الإقتصادي	٢-٣-٢-٢
٨٣	..... (Public Benefit) المنفعة العامة	٣-٣-٢-٢
٨٣	..... (Legislation Governing for the Urbanization) التشريعات المنظمة للعمران	٤-٣-٢-٢
٨٣	..... (Land Use Distribution of the City Core) توزيع استعمالات أراضي قلب المدينة	٤-٢-٢-٢
٨٣	..... (Business and commercial Group & Retailing) الأعمال والمكاتب والتجاريه وقطاع الأعمال والمكاتب	١-٤-٢-٢
٨٤	..... (Wholesaling) استعمالات تجارة الجملة	١-١-٤-٢-٢
٨٥	..... (Administrative Uses) الاستعمالات الاداريه	٢-١-٤-٢-٢
٨٥	..... (Services and Civic Group) الاستعمالات الخدميه والمدنيه	٢-٤-٢-٢
٨٥	..... (Residential uses) الاستعمالات السكنيه	٣-٤-٢-٢
٨٦	..... (Industrial uses) الاستعمالات الصناعيه	٤-٤-٢-٢
٨٧	..... (Percentage of land use for the City Core) نسب استعمالات الأراضي بقلب المدينة	٥-٢-٢-٢
٨٧	..... (American City Core) قلب المدينة الأمريكية	١-٥-٢-٢
٨٩	..... (European City Core) قلب المدينة الأوربيه	٢-٥-٢-٢

٩٠	٣-٥-٢-٢ قلب المدينة العربييه (Arabian City Core)
٩١	٤-٥-٢-٢ قلب المدينة المصريه (Egyptian City Core)
٩٢	٦-٢-٢-٢ التغيرات الحادثة في استعمالات أراضي قلب المدينة (Land Use Changes of the City Core)
٩٢	١-٦-٢-٢ التغيرات الحادثة في الاستعمالات التجارية
٩٢	٢-٦-٢-٢ التغيرات الحادثة في الاستعمالات الاداريه
٩٣	٣-٦-٢-٢ التغيرات الحادثة في الاستعمالات الصناعيه
٩٣	٧-٢-٢-٢ أشكال توزيع الاستعمالات بقلب المدينة (Distribution forms of the City Core Uses)
٩٣	١-٧-٢-٢ الشكل الشريطي (Linear Form)
٩٣	٢-٧-٢-٢ الشكل المركزي الإشعاعي (Central Form)
٩٤	٣-٧-٢-٢ الشكل الحلقي (Ring Form)
٩٤	٤-٧-٢-٢ الشكل المتعدد الأنوية (Multiple Nuclei Form)
٩٤	٥-٧-٢-٢ الشكل الشبكي (Reticulate Form)
٩٤	٦-٧-٢-٢ الشكل المنتشر والمتشتت (Trifling Diffused Form)
٩٥	٨-٢-٢-٢ الأهداف التخطيطية لتوزيع استعمالات أراضي قلب المدينة
٩٥	١-٨-٢-٢ استيعاب الاستعمالات المطلوبه (Accommodate the required uses)
٩٥	٢-٨-٢-٢ تحسين الأداء الوظيفي لقلب المدينة (Improve functionality)
٩٦	٣-٨-٢-٢ الاستغلال الأمثل للموارد والامكانيات المتاحة (Optimal utilization of resources)
٩٦	٤-٨-٢-٢ تحسين المستوى البيئي (Improve the environment)
٩٦	٩-٢-٢-٢ حدود قلب المدينة والمناطق المركزيه (The City Core Edges)
٩٧	١٠-٢-٢-٢ تقسيم قلب المدينة إلى مناطق داخلية (Dividing the City Core into Precincts)
٩٧	١-١٠-٢-٢ المناطق المميزة للأعمال (Business Improvement district)
٩٨	٢-١٠-٢-٢ فكرة التجمع (Niche Concept)
٩٩	٣-١٠-٢-٢ المناطق المخصصة للمشاة (The Mall Concept)
١٠٠	١١-٢-٢-٢ الأبعاد الأساسية لدراسة تركيز الاستعمالات بقلب المدينة (Fundamental factors)

١٠٠ (Economic factors) الأبعاد الاقتصادية ١-١١-٢-٢

١٠١ (Social factors) الأبعاد الاجتماعية ٢-١١-٢-٢

١٠١ (Cultural factors) الأبعاد الثقافية ٣-١١-٢-٢

١٠١ (Functional factors) الأبعاد الوظيفية ٤-١١-٢-٢

١٠١ (Visitors to the city core) زوار قلب المدينة ٥-١١-٢-٢

١٠٢ (Results and Summary) خلاصة ونتائج الفصل الثاني ١٢-٢-٢

الباب الثالث

عرض وتحليل للتجارب الدولية في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينة

الفصل الأول

عرض للتجارب الدولية في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينة

١٠٣ (Preface) تمهيد ١-١-٣

١٠٣ (Kansas City Core) قلب مدينة كانزاس الأمريكية ٢-١-٣

١٠٣ (Introduction) مقدمة ١-٢-١-٣

١٠٤ (Action Summary) موجز المشروع ٢-٢-١-٣

١٠٤ (Current Land Use) استعمالات الأراضي القائمة ٣-٢-١-٣

١٠٥ (Existing Parking) أماكن الإنتظار ٤-٢-١-٣

١٠٥ الخطط السابقة لتطوير قلب المدينة ٥-٢-١-٣

١٠٧ (Urban Design Framework) هيكل التصميم الحضري لقلب المدينة ٦-٢-١-٣

١٠٧ (Streetscape) تنسيق الشوارع ٧-٢-١-٣

١٠٨ (Future Land Use Strategy) إستراتيجية استعمالات الأراضي المستقبلية ٨-٢-١-٣

١٠٨ (Development Opportunities) فرص التنمية ١-٨-٢-١-٣

١٠٨ (Future Land Use) استعمالات الأراضي المستقبلية ٢-٨-٢-١-٣

١٠٩ (Chilliwack City Core) قلب مدينة شيليوك الكندية ٣-١-٣

١٠٩	.....(Introduction)مقدمة١-٣-١-٣
١٠٩	.....(Overview)لمحة عامة١-١-٣-١-٣
١١٠	..... (Purpose)الغرض٢-١-٣-١-٣
١١٠	..... (Background Information and the Plan Process) الخلفية النظرية ومنهج الخطة
١١٠	..... (Physical Context) الخصائص العمرانية١-٢-٣-١-٣
١١٠	..... (Plan Elements) عناصر الخطة٣-٣-١-٣
١١١	..... (Community Vision and Goals) الرؤية والأهداف١-٣-٣-١-٣
١١١	..... (land Use Plan) خطة استعمالات الأراضي٣-٣-٣-١-٣
١١٢	..... (Birmingham City Core) قلب مدينة برمينجام البريطانية
١١٢	..... (City Core Master Plan) المخطط الرئيسي لقلب المدينة١-٤-١-٣
١١٢	..... (Areas of Transformation) مجالات التنمية٢-٤-١-٣
١١٢	..... (Growth of city core land use) تطور استعمالات قلب المدينة٣-٤-١-٣
١١٢	..... (Offices and Business) المكاتب١-٣-٤-١-٣
١١٢	..... (Residential) الاستعمالات السكنية٢-٣-٤-١-٣
١١٣	..... (Cultural and Civic) الثقافية والمدنية٣-٣-٤-١-٣
١١٣	..... (Retail and Leisure) التجارية والترفيهية٤-٣-٤-١-٣
١١٣	..... (Connectivity) الحركة والاتصال٤-٤-١-٣
١١٣	..... (Walkability) حركة المشاة١-٤-٤-١-٣
١١٤	..... (The Quarters) تقسيم قلب المدينة الي مناطق داخلية٥-٤-١-٣
١١٤	..... (City Core) منطقة نواة قلب المدينة١-٥-٤-١-٣
١١٤	..... (Eastside) منطقة الجانب الشرقي٢-٥-٤-١-٣
١١٥	..... (Digbeth) منطقة ديكبيث٣-٥-٤-١-٣
١١٥	..... (Southside and High gate) منطقة البوابة الجنوبية٤-٥-٤-١-٣
١١٥	..... (Westside and Lady wood) منطقة الجانب الغربي٥-٥-٤-١-٣
١١٦	..... (Jewelry Quarter) حي المجوهرات٦-٥-٤-١-٣

١١٦	.....(George and St Chad) منطقة شارع جورج
١١٦	..... (Shanghai City Core) قلب مدينة شانغهاي الصينية
١١٧	..... التطور التاريخي لقلب مدينة شانغهاي
١١٧	.....(The Historical Development of Shanghai City Core)
١١٧	.....(Characteristics of the City Core) خصائص قلب المدينة القديم
١١٨	.....(Present Conditions) دراسات الوضع الراهن لقلب المدينة القديم
١١٨	.....(Problems) مشكلات قلب المدينة
١١٨	..... (Land Use before Renovation) استعمالات الأراضي
١١٩	..... (Road System before Renovation) شبكة الطرق الحالية
١١٩	.....(Future Strategy) استراتيجية التنمية المستقبلية
١١٩	..... (Master Plan) المخطط الرئيسي المقترح
١١٩	.....(Mobility Plan) خطة النقل
١١٩	.....(Greenery System) المناطق الخضراء
١٢٠	.....(Revive the Old Activities) إحياء الأنشطة الموجودة في قلب المدينة
١٢٠	.....(Future Strategy) دراسة بصرية للواجهات بقلب المدينة
١٢١	..... (New Center) دراسة المركز الجديد
١٢١	..... مفهوم تطوير المركز الجديد لمدينة شانغهاي
١٢١	..... (The concept of the development of the new center)
١٢٢	.....(Results and Summary) الفصل الأول
١٢٢	..... التجربة الأمريكية
١٢٣	..... التجربة الكندية
١٢٣	..... التجربة البريطانية
١٢٣	..... التجربة الصينية

الفصل الثاني

تحليل للتجارب الدولية في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينة

١٢٤.....	٣-٢-١- تمهيد (Preface)
١٢٤.....	٣-٢-٢- الأهداف المراد تحقيقها في التجربة (Experience Goals)
١٢٥.....	٣-٢-٣- الأساليب المستخدمة لتحقيق هذه الأهداف (Used Methods)
١٢٥.....	٣-٢-٥- المشاكل التي واجهت التجربة (Experience problems)
١٢٥.....	٣-٢-٤- النتائج التي حققتها التجربة (Results)
١٢٦.....	٣-٢-٦- أوجه الاستفادة من التجارب (Benefit)
١٢٦.....	٣-٢-٦-١- إمكانية تطبيق نتائج التجارب (Application)
١٢٧.....	٣-٢-٦-٢- الدروس المستفادة من التجارب مجتمعة (Learned Lessons)
١٢٨.....	٣-٢-٧- خلاصة ونتائج الفصل الثاني (Results and Summary)

الباب الرابع

الدراسة التطبيقية لقلب مدينة الاسكندرية

الفصل الأول

المدخل الإقليمي والتعريف بمنطقة الدراسة

١٢٩.....	٤-١-١- تمهيد (Preface)
١٢٩.....	٤-١-٢- أسباب اختيار منطقة الدراسة (Reasons)
١٣٠.....	٤-١-٣- الغرض من الدراسة (The Study Purpose)
١٣٠.....	٤-١-٤- المدخل الإقليمي (Regional Entrance)
١٣٠.....	٤-١-٤-١- الأهمية النسبية لمدينة الاسكندرية (Relative Importance)
١٣٠.....	٤-١-٤-٢- الموقع والعلاقات الإقليمية (Site)
١٣١.....	٤-١-٤-٣- عناصر الحركة والاتصال بمدينة الاسكندرية (Movement and Communication)
١٣١.....	٤-١-٤-٤- التقسيم الإداري للاسكندرية (Administrative Division)

١٣٢	..... (Urban Properties) الخصائص العمرانية لمدينة الاسكندرية
١٣٣	..... (Services) الخدمات
١٣٣	..... (Economic Activities) الأنشطة الاقتصادية
١٣٤	..... (Spatial Selection) التحديد المكاني لقلب مدينة الاسكندرية
١٣٦	..... (Site) الموقع
١٣٦	..... (Administrative Division) التقسيم الاداري
١٣٨	..... (Spatial Relationships) العلاقات المكانية لقلب المدينة
١٣٨	..... (Urban Functions) الوظائف الحضرية لقلب مدينة الاسكندرية
١٣٩	..... (Transport and Communications) النقل والمواصلات
١٣٩	..... (Wholesale and retail trade) الأنشطة التجارية
١٣٩	..... (Personal and Public services) الخدمات الشخصية والعامه
١٣٩	..... (Cultural and Heritage Dimension) تأكيد الهوية الثقافية والحضارية والتراثية
١٣٩	..... (Results and Summary) خلاصة ونتائج الفصل الأول

الفصل الثاني

الخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية لقلب مدينة الاسكندرية

١٤١	..... (Preface) تمهيد
١٤١	..... (Description and composition of the Alex. Core) وصف وتكوين قلب الاسكندرية
١٤٢	..... (Urban Characteristics) الخصائص العمرانية
١٤٢	..... (Urban Configuration) التكوين العمراني
١٤٢	..... (Urban Installation) التركيب الحضري
١٤٣	..... (Land Uses) استعمالات الأراضي القائمة
١٤٥	..... (Cases of Buildings) حالات المباني
١٤٦	..... (The Buildings Heights) ارتفاعات المباني

١٤٧	.....(Urban Fabric) النسيج العمراني	٦-٣-٢-٤
١٤٨	..... (Green Spaces) المناطق الخضراء	٧-٣-٢-٤
١٤٩	..... (Architectural Styles) الطرز المعمارية	٨-٣-٢-٤
١٥١	.....(Visual Formation) التكوين البصري	٩-٣-٢-٤
١٥١	.....(Entrances) المداخل	١-٩-٣-٢-٤
١٥١	.....(Paths) المسارات	٢-٩-٣-٢-٤
١٥١	..... (Edges) الحدود	٣-٩-٣-٢-٤
١٥١	.....(Landmarks) العلامات المميزة	٤-٩-٣-٢-٤
١٥٢	.....(Nodes) نقاط الاتصال	٥-٩-٣-٢-٤
١٥٢	.....(Visual Districts) الأحياء البصرية	٦-٩-٣-٢-٤
١٥٢	..... (Social and Economic Features) الخصائص الاجتماعية والاقتصادية	٤-٢-٤
١٥٢	.....(Population Growth-Densities) النمو السكاني والكثافات السكانية	١-٤-٢-٤
١٥٣	..... (Labor Force) قوة العمل	٢-٤-٢-٤
١٥٤	.....(Income Level) مستويات الدخل	٣-٤-٢-٤
١٥٤	..... (Economic Activities) الأنشطة الاقتصادية	٤-٤-٢-٤
١٥٥	.....(Real Estate Market) السوق العقاري	٥-٤-٢-٤
١٥٥	..... (the Value of Land) قيمة الارض	١-٥-٤-٢-٤
١٥٥	..... (Price of Buildings) أسعار المباني	٢-٥-٤-٢-٤
١٥٦	.....(Tenure) الحيازة	٣-٥-٤-٢-٤
١٥٦	..... ( Features of roads and Transport) خصائص الطرق والنقل	٥-٢-٤
١٥٦	..... (Study of Traffic flows) دراسة تدفق المرور	١-٥-٢-٤
١٥٧	.....(Road Network) شبكة الطرق في قلب المدينة	٢-٥-٢-٤
١٥٧	.....(Major Roads) طرق رئيسية	١-٢-٥-٢-٤
١٥٧	..... (Secondary Roads) طرق ثانوية	٢-٢-٥-٢-٤

١٥٧	..... (Local Roads) طرق فرعية ومحلية
١٥٨	..... (Evaluation) تقييم شبكة الطرق والمشاة
١٥٩	..... (Traffic) وسائل النقل
١٥٩	..... (Public Transport) وسائل النقل العام
١٥٩	..... (Analysis) نتائج وتحليل الخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية
١٦٠	..... تحليل الخصائص العمرانية
١٦٠	..... تحليل الخصائص الاجتماعية والاقتصادية
١٦٠	..... تحليل خصائص الطرق والنقل

الفصل الثالث

الخصائص السياحية والتراثية لقلب مدينة الاسكندرية

١٦٢	..... (Preface) تمهيد
١٦٢	..... (Tourism Characteristics) الخصائص السياحية
١٦٢	..... (Tourism Patterns) أنماط السياحة بقلب الاسكندرية
١٦٢	..... (Archeological Tourism) سياحة الآثار
١٦٥	..... (Cultural Tourism) السياحة الثقافية
١٦٦	..... (Marine Tourism) السياحة البحرية
١٦٦	..... (Beach Tourism) السياحة الشاطئية
١٦٦	..... (Religious Tourism) السياحة الدينية
١٦٧	..... (Tourist Facilities) المرافق السياحية بقلب الاسكندرية
١٦٧	..... (Cultural Routes) المسارات الثقافية السياحية بقلب الاسكندرية
١٦٨	..... (Heritage Characteristics) الخصائص التراثية
١٦٨	..... (Goals of Conservation Policy) هدف الحفاظ علي تراث قلب الاسكندرية
١٦٨	..... (Conservation Requirements) متطلبات الحفاظ علي التراث السكندري
١٦٩	..... (Survey of Heritage Buildings) حصر المباني التراثية بقلب الاسكندرية

١٦٩	٤-٣-٤- الخصائص البيئية لقلب مدينة الاسكندرية (Environment Features)
١٦٩	٤-٣-٤-١- الحفاظ علي البيئة من التلوث (Environment Preserving from Pollution)
١٧٠	٤-٣-٤-٢- الحفاظ علي البيئة من خطر التسونامي (Environment Preserving from Tsunami)
١٧٠	٤-٣-٤-٣- نتائج التسونامي
١٧٢	٤-٣-٥- خلاصة وتحليل الخصائص السياحية والتراثية والبيئية (Analysis)
١٧٢	٤-٣-٥-١- تحليل الخصائص السياحية
١٧٣	٤-٣-٥-٢- تحليل الخصائص التراثية
١٧٣	٤-٣-٥-٣- تحليل الخصائص البيئية

الفصل الرابع

تحليل وتقييم استعمالات الأراضي لمنطقة دراسه

١٧٤	٤-٤-١- تمهيد (Preface)
١٧٤	٤-٤-٢- القوي الحضريه المتحكمه في قلب الاسكندرية (Strong Urban Dominant)
١٧٤	٤-٤-٢-١- تعارض استعمالات الأراضي بقلب الاسكندرية (land Use Opposes)
١٧٤	٤-٤-٢-٢- تلوث البيئة وعجز شبكات المرافق العامه (Pollution of the Environment)
١٧٤	٤-٤-٢-٣- النشاط التجاري الحرفي (Artisan Commercial Activity)
١٧٥	٤-٤-٢-٤- الأنشطة الادارية (Administrative Activities)
١٧٥	٤-٤-٢-٥- الأنشطة التعليمية (Educational Activities)
١٧٥	٤-٤-٢-٦- الأنشطة الترفيهيه والسياحية (Leisure and Tourism Activities)
١٧٥	٤-٤-٣- أنماط استعمالات الأراضي بقلب الاسكندرية (The Division of Activities and Uses)
١٧٥	٤-٤-٣-١- الاستعمالات السكنيه (Residential Uses)
١٧٦	٤-٤-٣-١-١- مستويات الاسكان (Housing levels)
١٧٧	٤-٤-٣-١-٢- مساحة الوحدة السكنية (Area of the Housing Unit)
١٧٨	٤-٤-٣-١-٣- نصيب الفرد من الاستعمال السكني (Per Capita Housing Area)
١٧٨	٤-٤-٣-١-٤- عمر المباني السكنية (Residential Buildings Age)

١٧٩	..... (Free Units) الوحدات السكنية الخالية
١٧٩	..... (Services Uses) الاستخدامات الخدمية والمدنية
١٨٠	..... (Educational uses) الاستخدامات التعليمية
١٨١	..... (Health uses) الاستخدامات الصحية
١٨٢	..... (Recreational and Sport Uses) الاستخدامات الترفيهية والرياضية
١٨٤	..... (Religious Uses) الاستخدامات الدينية
١٨٥	..... (Cultural Uses) الاستخدامات الثقافية
١٨٦	..... (Administrative and governmental Uses) الاستخدامات الادارية والحكومية
١٨٧	..... (Social Uses) الاستخدامات الاجتماعية
١٨٧	..... (diplomacy Uses) الاستخدامات الدبلوماسية
١٨٨	..... (Economic Activities) استعمالات الأنشطة الاقتصادية
١٨٨	..... (Commercial Uses) الاستخدامات التجارية
١٩٠	..... (Offices Uses) الاستخدامات المكتبية
١٩١	..... (Financial Uses) الاستخدامات المالية
١٩١	..... (Industrial Uses) الاستخدامات الصناعية
١٩٣	..... (Port and Stores Uses) استعمالات الميناء والمخازن
١٩٣	..... (Other Uses) استعمالات أخرى
١٩٣	..... (Monitoring and Rating Services) رصد وتصنيف الخدمات بقلب الاسكندرية
١٩٣	..... (Personal services) الخدمات الشخصية
١٩٤	..... (Public services) الخدمات المدنية العامة
١٩٥	..... (Results and Summary) خلاصة ونتائج الفصل الرابع

الفصل الخامس

تأثير التطورات التكنولوجية على استعمالات الأراضي

١٩٦.....	١-٥-٤ تمهيد (Preface)
١٩٦.....	٢-٥-٤ التغير في استعمالات الأراضي (Changes in land use)
١٩٧.....	٣-٥-٤ تكامل قلب الاسكندرية مع التطورات التكنولوجية (Integration)
١٩٨.....	٤-٥-٤ الحكومة الالكترونية (E-government)
١٩٨.....	١-٤-٥-٤ فوائد تطبيق منظومة الحكومة الالكترونية (Benefits)
١٩٨.....	٢-٤-٥-٤ تأثير منظومة الحكومة الالكترونية علي استعمالات الأراضي
١٩٨.....	(The Impact of the Government on Land Use)
١٩٩.....	٥-٥-٤ قلب الاسكندرية والمراكز الثانوية (The heart of Alexandria and secondary centers)
٢٠١.....	٦-٥-٤ فكرة الفراغ الافتراضي (Hypothetical Space)
٢٠٢.....	١-٦-٥-٤ متطلبات توظيف الفراغ الافتراضي (Requirements)
٢٠٢.....	٢-٦-٥-٤ توظيف الفراغ الافتراضي في تطوير الانتفاع بقلب الاسكندرية
٢٠٤.....	٧-٥-٤ وظائف قلب الاسكندرية كمركز حضري معلوماتي (Functions)
٢٠٥.....	٨-٥-٤ خلاصة ونتائج الفصل الخامس (Results and Summary)

الفصل السادس

تحليل الوضع الراهن لمنطقة دراسه (قلب مدينة الاسكندرية)

٢٠٧.....	١-٦-٤ تمهيد (Preface)
٢٠٧.....	٢-٦-٤ المحددات (Determinants)
٢٠٧.....	١-٢-٦-٤ محددات طبيعية (Normal Determinants)
٢٠٧.....	٢-٢-٦-٤ محددات عمرانية وبصريه (Urban and Visual Determinants)
٢٠٩.....	٣-٢-٦-٤ محددات اقتصادية (Economic Determinants)
٢٠٩.....	٣-٦-٤ الامكانيات (Possibilities)

٢٠٩	..... (Normal Determinants) امكانات طبيعية ١-٣-٦-٤
٢٠٩	..... (Normal Determinants) امكانات بصرية ٢-٣-٦-٤
٢١٠	.....(Normal Determinants) امكانات عمرانية واقتصادية ٣-٣-٦-٤
٢١١	..... (problems) المشكلات ٤-٦-٤-٤
٢١١	.....(problems) مشكلات بصرية ١-٤-٦-٤
٢١١	..... (Urban problems) مشكلات عمرانية ٢-٤-٦-٤
٢١٢	..... (Obsolescence) الاهمال ١-٢-٤-٦-٤
٢١٣	..... (Disruption) اختلال التوازن في استعمالات الأراضي ٢-٢-٤-٦-٤
٢١٣	..... (Urban problems) مشكلات وظيفية ٣-٤-٦-٤
٢١٣	..... (Constriction) تقلص قلب الاسكندرية ١-٣-٤-٦-٤
٢١٣	..... (Size) حجم قلب الاسكندرية ٢-٣-٤-٦-٤
٢١٤	..... (Change in land use) التغير في استعمالات الأراضي ٣-٣-٤-٦-٤
٢١٤	..... (Focused services) تركز الخدمات واختناق قلب الاسكندرية ٤-٣-٤-٦-٤
٢١٥	.....(Size) الاستعمالات الضارة ٥-٣-٤-٦-٤
٢١٥	.....(Strengths) مشكلات مروريه ٤-٤-٦-٤
٢١٦	..... (Strengths) مشكلات اقتصادية ٥-٤-٦-٤
٢١٦	.....(S.W.O.T) التحليل الرباعي ٥-٦-٤-٤
٢١٦	..... (Strengths) مكان القوة ١-٥-٦-٤
٢١٨	..... (Weaknesses) جوانب الضعف ٢-٥-٦-٤
٢١٩	..... (Opportunities) فرص متاحة ٣-٥-٦-٤
٢١٩	..... (Threats) مخاطر متوقعة ٤-٥-٦-٤
٢٢٠	.....(Estimate the area of the heart of the city) تقدير مساحة قلب المدينة واتجاهات النمو ٦-٦-٤-٤
٢٢١	..... (Results and Summary) خلاصة ونتائج الفصل السادس ٧-٦-٤-٤

الباب الخامس

السيناريوهات المقترحة والتوصيات

الفصل الأول

السيناريوهات المقترحة

٢٢٣	١-١-٥- تمهيد (Preface)
٢٢٥	١-٢-٥- إعادة الاتزان كمدخل لإعادة توزيع استعمالات الأراضي (Re-balancing)
٢٢٥	١-٢-١-٥- الأسلوب المقترح لإنشاء قلب المدينة الجديد (The proposed method)
٢٢٦	١-٢-٢-٥- اختيار موقع القلب الجديد (New Location)
٢٢٩	١-٢-٣-٥- العلاقات التبادلية بين القلب الجديد والمدينة (Reciprocity relations)
٢٢٩	١-٢-٤-٥- الأهداف الاستراتيجية وأهمية القلب الجديد (Strategic objectives)
٢٣٠	١-٣-١-٥- خلق وتدعيم مراكز فرعية وخدمية (Create sub-centers)
٢٣٠	١-٣-١-٥- العوامل المحددة لإنشاء المراكز الفرعية والخدمية (Determinants)
٢٣١	١-٣-٢-٥- أهداف إنشاء المراكز الفرعية والخدمية (Goals)
٢٣٢	١-٣-٣-٥- اختيار مواقع المراكز الفرعية والخدمية (Site selection)
٢٣٣	١-٤-١-٥- تحويل قلب الاسكندرية الي مركز ثقافي وتاريخي مفتوح (Open cultural center)
٢٣٣	١-٤-١-٥- إعادة تشكيل الميناء الشرقي (Reshape the eastern port)
٢٣٣	١-٤-١-٥- قلب مدينة جديد بعد استكمال الميناء الشرقي التاريخي
٢٤١	١-٤-٢-٥- الارتقاء بالمناطق القديمة (Upgrading of the old areas)
٢٤٢	١-٤-٢-٥- الارتقاء بمنطقة الجمرك
٢٤٣	١-٤-٢-٥- الارتقاء بمنطقة كوم الدكة
٢٤٤	١-٤-٣-٥- تطوير الميادين التراثية (Development of Heritage Squares)
٢٤٤	١-٤-٣-٥- ميدان المنشية
٢٤٦	١-٤-٣-٥- تطوير الاستعمالات بمنطقة محطة الرمل

٢٤٨	..... (المركسي أبو العباس) ٣-٣-٤-١-٥
٢٤٨	..... ميدان الشاطبي ٤-٣-٤-١-٥
٢٤٨	..... (Improve the axes of movement) تحسين محاور الحركة الآلية والمشاة ٤-٤-٤-١-٥
٢٤٩	..... (Pedestrian paths in the ground level) مسارات المشاة في منسوب سطح الأرض ١-٤-٤-١-٥
٢٤٩	..... (Underground Concourses) مسارات المشاة أسفل منسوب سطح الأرض ٢-٤-٤-١-٥
٢٥٠	..... (Walkway Systems and Skyway Bridges) مسارات المشاة أعلي منسوب سطح الأرض ٣-٤-٤-١-٥
٢٥٠	..... التأثير علي استعمالات الأراضي المستقبلية ٥-٤-٤-١-٥
٢٥٠	..... (Create a tourist and cultural uses) خلق استعمالات سياحية وثقافية لخدمة التراث ٦-٤-٤-١-٥
٢٥١	..... (Underwater Archaeological Museum) متحف تحت الماء ١-٦-٤-١-٥
٢٥٢	..... تحويل أرض كوته الي فندق سياحي ٢-٦-٤-١-٥
٢٥٢	..... (The proposed plan of land uses) الخطة المقترحة لتوزيع استعمالات الأراضي ٥-١-٥
٢٥٣	..... (Future Goals) الأهداف المستقبلية لتوزيع استعمالات الأراضي بقلب المدينة ١-٥-١-٥
٢٥٣	..... (Land Use Plan) الملامح العريضة لخطة توزيع استعمالات الأراضي ٢-٥-١-٥
٢٥٧	..... (Precinct) تقسيم قلب المدينة الي مناطق داخلية ٣-٥-١-٥
٢٥٧	..... (Mobility Plan) الخطة المقترحة للحركة والنقل ٦-١-٥
٢٥٧	..... (Transportation) شبكة المواصلات ١-٦-١-٥
٢٥٨	..... (Roads and Traffic) الطرق وحركة المرور ٢-٦-١-٥
٢٥٨	..... (Roads) طرق المرور الآلي ١-٢-٦-١-٥
٢٦٠	..... (Parking) أماكن انتظار السيارات ٢-٢-٦-١-٥
٢٦٠	..... (Pedestrian paths) مسارات المشاة ٣-٦-١-٥
٢٦١	..... (Streetscape) تنسيق الشوارع ٤-٦-١-٥
٢٦١	..... (Comprehensive approach for the development) المنهج الشامل لتنمية قلب المدينة ٧-١-٥
٢٦٣	..... (Results and Summary) خلاصة ونتائج الفصل الأول ٨-١-٥

الفصل الثاني النتائج والتوصيات

٢٦٥	١-٢-٥- تمهيد (Preface)
٢٦٥	٢-٢-٥- نتائج الدراسة (Conclusions)
٢٦٥	١-٢-٢-٥- النتائج المباشرة
٢٦٦	٢-٢-٢-٥- النتائج الغير المباشرة
٢٦٩	٣-٢-٥- توصيات الدراسة (Recommendations)
٢٦٩	١-٣-٢-٥- توصيات خاصة باستعمالات الأراضي
٢٧٠	٢-٣-٢-٥- توصيات خاصة بمنظومة الحركة والنقل
٢٧٠	٣-٣-٢-٥- توصيات عامة

المراجع والمصادر

٢٧٥	أولاً: المراجع العربية
٢٧٥	أ) المؤلفات العربية
٢٧٧	ب) الأبحاث والرسائل الجامعية
٢٧٩	ت) التقارير والدراسات ودلائل الأعمال
٢٨١	ث) الدوريات
٢٨٢	ج) المؤتمرات والندوات
٢٨٤	ثانياً: المراجع الأجنبية
٢٨٤	أ) الكتب (Books)
٢٨٩	ب) الرسائل الجامعية (Theses)
٢٩٠	ت) التقارير (Reports)
٢٩١	ث) الدوريات
٢٩١	ثالثاً: مواقع علي شبكة الانترنت (Internet Web Sites)

ملخص الرسالة باللغة الانجليزية

A..... (Abstract) ملخص الرسالة باللغة الانجليزية

C..... (Summary)

قائمة الجداول

رقم الصفحة

الموضوع

الباب الأول

الخلفيات النظرية لقلب المدينة

- جدول (١ - ١) مساحات ونسب المنطقة المركزيه للأعمال لبعض المدن العالميه ١٨
- جدول (٢ - ١) تحليل مقارنة بين الشكل الشريطي والشكل المندمج لقلب المدينة ٢٧
- جدول (٣ - ٢) مراحل التطور العمراني لمنطقة قلب المدينة ٤٣
- جدول (٤ - ٢) عدم الإحتياج الي التقارب المكاني وتأثيره علي قلب المدينة ٥٤
- جدول (٥ - ٢) تكامل قلب المدينة مع التطورات الحديثة ٥٦
- جدول (٦ - ٢) الحضور المكاني وعن بعد ٥٧
- جدول (٧ - ٢) مميزات وعيوب أشكال الحضور المختلفه ٥٧

الباب الثاني

أسس استعمالات الأراضي

- جدول (١ - ٣) استعمالات الأراضي بمقاطعات مدينة نيويورك ٧٣
- جدول (٢ - ٣) نسب استعمالات الأراضي لمدن (بغداد الجديدة-المدينة المنورة-جدة-بني غازي) ٧٤
- جدول (٣ - ٣) نسب استعمالات الأراضي لمدن (أسوان-أسيوط-المنيا-اسماعيلية-طنطا) ٧٤
- جدول (١ - ٤) ميزانية استعمالات الأراضي بقلب مدينة بيركلي ٨٧
- جدول (٢ - ٤) ميزانية استعمالات الأراضي بقلب مدينة كادمن ٨٨
- جدول (٣ - ٤) ميزانية استعمالات الأراضي بقلب مدينة بريستول ٨٩
- جدول (٤ - ٤) ميزانية استعمالات الأراضي بقلب مدينة حائل ٩٠
- جدول (٥ - ٤) ميزانية استعمالات الأراضي بقلب مدينة أسيوط ٩١

الباب الثالث

عرض وتحليل للتجارب الدولييه في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينة

- جدول (١ - ٦) الأهداف المراد تحقيقها في التجربه ١٢٤
- جدول (٢ - ٦) الأساليب المستخدمة لتحقيق هذه الأهداف ١٢٥

١٢٥	جدول (٦-٣) المشاكل التي واجهت التجربة.....
١٢٦	جدول (٦-٤) النتائج التي حققتها التجربة
١٢٦	جدول (٦-٥) نتائج تطبيق التجارب الدولييه

الباب الرابع

الدراسة التطبيقية لقلب مدينة الاسكندرية

١٣٨	جدول (٧-١) بيان مناطق قلب الاسكندرية عام ٢٠١١
١٤٣	جدول (٨-١) توزيع استعمالات الأراضي بقلب مدينة الاسكندرية.....
١٤٥	جدول (٨-٢) ميزانية استعمالات الأراضي للكتلة العمرانيه.....
١٤٦	جدول (٨-٣) التوزيع النسبي للمباني طبقاً لحالاتها.....
١٤٧	جدول (٨-٤) التوزيع النسبي للمباني طبقاً لعدد الأدوار.....
١٥٣	جدول (٨-٥) معدل النمو السكاني لقلب الاسكندرية عام ٢٠١٢
١٥٣	جدول (٨-٦) توزيع الكثافات السكانية علي مستوي مناطق قلب الاسكندرية عام ٢٠١٢.....
١٥٣	جدول (٨-٧) أعداد المشتغلين الفعليين بقلب الاسكندرية (عام ٢٠١٢).....
١٥٤	جدول (٨-٨) توزيع العمالة بمناطق قلب الاسكندرية وفقاً للنشاط الاقتصادي (عام ٢٠١٠).....
١٥٥	جدول (٨-٩) التوزيع النسبي لقطع الأراضي طبقاً لسعر الأرض (عام ٢٠١٠).....
١٥٥	جدول (٨-١٠) التوزيع النسبي للمباني السكنية طبقاً لسعر المتر المربع بها (عام ٢٠١٠).....
١٥٦	جدول (٨-١١) التوزيع النسبي للوحدات السكنية طبقاً لنمط الحيازة (عام ٢٠١٠).....
١٥٧	جدول (٨-١٢) قياس أحجام المرور بشارعي الكورنيش والكورنيش.....
١٧٠	جدول (٩-١) مصبات منطقة قلب مدينة الاسكندرية (عام ٢٠١٠).....
١٧٠	جدول (٩-٢) الإحصائيات الناتجة عن مطابقة الخرائط الرقمية الخاصة باستخدامات الأراضي.....
١٧٢	جدول (٩-٣) مقدار الخسائر المتوقعه لمدينة الاسكندرية عند التعرض للتسونامي.....
١٧٦	جدول (١٠-١) توزيع الاستعمالات السكنية علي مناطق قلب الاسكندرية.....
١٧٧	جدول (١٠-٢) التوزيع النسبي للوحدات السكنية طبقاً لمساحتها.....
١٧٨	جدول (١٠-٣) التوزيع النسبي للوحدات السكنية طبقاً لفئات العمر (عام ٢٠١٠).....
١٨٠	جدول (١٠-٤) بيان بأعداد المدارس بقلب الاسكندرية الخاصة بالتعليم العام (عام ٢٠١٠).....
١٨١	جدول (١٠-٥) معدلات نصيب الفرد من الاستعمالات التعليميه بقلب الاسكندرية(م٢/فرد)- عام ٢٠١٠.....
١٨١	جدول (١٠-٦) معدلات نصيب الفرد من الاستعمالات الصحيه بقلب الاسكندرية (م٢/فرد)- عام ٢٠١٠.....
١٨٣	جدول (١٠-٧) معدلات نصيب الفرد من الاستعمالات الترفيهيه والرياضيه بقلب الاسكندرية (م٢/فرد).....
١٨٤	جدول (١٠-٨) معدلات نصيب الفرد من الاستعمالات الدينيه بقلب الاسكندرية (م٢/فرد)- عام ٢٠١٠.....
١٨٩	جدول (١٠-٩) توزيع الأسواق والمولات التجاريه بمناطق قلب الاسكندرية.....

الباب الخامس السيناريوهات المقترحة والتوصيات

جدول (١٣ - ١) ميزانية استعمالات الأراضي - الخطه المقترحه لتوزيع استعمالات قلب مدينة الاسكندريه ٢٥٣

جدول (١٣ - ٢) المنهج الشامل لتنمية قلب المدينه والسياسات العامه لتحقيقها ٢٦٢

قائمة الأشكال

رقم الصفحة	الموضوع
------------	---------

مقدمة الرسالة

ج	شكل (١) منهج الدراسة البحثية
ح	شكل (٢) هيكل البحث

الباب الأول الخلفيات النظرية لقلب المدينة

الفصل الأول : الملامح العامة لقلب المدينة

٣	شكل (١ - ١) الأهمية النسبية لقلب المدينة
٦	شكل (٢ - ١) مدينة هابو
٦	شكل (٣ - ١) مدينة أخت آتون
٦	شكل (٤ - ١) مدينة العمال
٧	شكل (٥ - ١) مدينة أثينا القديمة-اليونان
٧	شكل (٦ - ١) أكروبول مدينة أثينا
٧	شكل (٧ - ١) لقطة منظوريه لهضبة الأكروبول
٧	شكل (٨ - ١) مسقط مدينة برين-تركيا
٧	شكل (٩ - ١) لقطة منظوريه لمدينة برين
٨	شكل (١٠ - ١) مدينة ميلوتس-تركيا
٨	شكل (١١ - ١) لقطة منظوريه للأجورا
٨	شكل (١٢ - ١) مساقط مختلفه للفورم الروماني
٩	شكل (١٣ - ١) مدينة مومبيي-ايطاليا
٩	شكل (١٤ - ١) أسوار مدن العصور الوسطي
٩	شكل (١٥ - ١) مسقط مدينة مونت بازييه-المانيا
٩	شكل (١٦ - ١) تخطيط مدينة كاركاسون-فرنسا
٩	شكل (١٧ - ١) تخطيط مدينة نوردلنجن-المانيا
١٠	شكل (١٨ - ١) مسقط مدينة فرساي-فرنسا
١٠	شكل (١٩ - ١) قلب مدينة فرساي
١٠	شكل (٢٠ - ١) مسقط مدينة كارلسروه-المانيا

شكل (١ - ٢١) ساحة سان ماركو-إيطاليا.....	١٠
شكل (١ - ٢٢) المسجد الحرام بمكة.....	١٠
شكل (١ - ٢٣) تخطيط مدينة بغداد الدائريه-العراق.....	١٠
شكل (١ - ٢٤) منظور تحليلي لأحد شوارع المدينة.....	١١
شكل (١ - ٢٥) جزء من القلب التقليدي للقاهرة الاسلاميه.....	١١
شكل (١ - ٢٦) قلب مدينة مراكش-المغرب.....	١١
شكل (١ - ٢٧) قلب مدينة فيينا-النمسا.....	١٢
شكل (١ - ٢٨) قلب مدينة أمستردام-هولندا.....	١٢
شكل (١ - ٢٩) مكونات قلب المدينة.....	١٣
شكل (١ - ٣٠) خصائص قلب المدينة.....	١٤
شكل (١ - ٣١) المنطقة المركزيه - باريس-فرنسا.....	١٦
شكل (١ - ٣٢) المنطقة المركزيه - كانبرا-استراليا.....	١٦
شكل (١ - ٣٣) المنطقة المركزيه - سيدني-استراليا.....	١٦
شكل (١ - ٣٤) المنطقة المركزيه - نيلسون- كندا.....	١٧
شكل (١ - ٣٥) المنطقة المركزيه - ميلبورن-استراليا.....	١٧
شكل (١ - ٣٦) المنطقة المركزيه - بنريث-استراليا.....	١٨
شكل (١ - ٣٧) نظريات قلب المدينة.....	١٩
شكل (١ - ٣٨) نظرية الحلقات المركزيه.....	٢٠
شكل (١ - ٣٩) نظرية الأماكن المركزيه.....	٢٠
شكل (١ - ٤٠) نظرية تفكك قلب المدينة.....	٢١
شكل (١ - ٤١) نظرية نواة قلب المدينة.....	٢٢
شكل (١ - ٤٢) علاقة الاستعمالات باسعار الاراضي.....	٢٣
شكل (١ - ٤٣) منحنى العائد العمراني.....	٢٣
شكل (١ - ٤٤) نظرية المخطط الالاماني كريستالر.....	٢٤
شكل (١ - ٤٥) أشكال قلب المدينة.....	٢٦
شكل (١ - ٤٦) قلب مدينة كمبرنول-بريطانيا.....	٢٦
شكل (١ - ٤٧) مدينة كوفينترا-بريطانيا.....	٢٦
شكل (١ - ٤٨) قلب مدينة كوفينترا.....	٢٦
شكل (١ - ٤٩) أشكال امتداد قلب المدينة.....	٢٨
شكل (١ - ٥٠) طرق تحديد قلب المدينة.....	٢٩
شكل (١ - ٥١) قلب مدينة بكين،الصين.....	٣٠
شكل (١ - ٥٢) قيم استعمالات الاراضي لقلب المدينة.....	٣٠
شكل (١ - ٥٣) زيادة سعر الأرض بقلب مدينة فينتيان-لاوس.....	٣٠

شكل (١ - ٥٤)	معدل الانخفاض السكاني في مراكز المدن الاستراليه.....	٣١
شكل (١ - ٥٥)	محاور الحركة الآليه بقلب مدينة الكويت.....	٣١
شكل (١ - ٥٦)	محاور حركة المشاة بقلب مدينة الكويت.....	٣١
شكل (١ - ٥٧)	استعمالات مركز مدينة القاهرة-الدور الأرضي.....	٣٢
شكل (١ - ٥٨)	استعمالات مركز مدينة القاهرة-الدور الأول.....	٣٢
شكل (١ - ٥٩)	المخطط التنظيمي لقلب مدينة حلب القديم.....	٣٢
شكل (١ - ٦٠)	أفكار المخططين حول مستقبل قلب المدينة.....	٣٤

الفصل الثاني

قلب المدينة في ظل التطورات العمرانية والاقتصادية والتكنولوجية

شكل (٢ - ١)	التطورات المختلفه المؤثره علي قلب المدينة.....	٣٧
شكل (٢ - ٢)	تكامل عمليات التطور الحضري لقلب المدينة مع التطورات الاجتماعية والاقتصادية.....	٣٨
شكل (٢ - ٣)	ظهور المراكز الفرعيه.....	٣٩
شكل (٢ - ٤)	ظهور القلب التوأم.....	٣٩
شكل (٢ - ٥)	زيادة مركزية الخدمه.....	٣٩
شكل (٢ - ٦)	اختفاء مركزية الخدمه.....	٣٩
شكل (٢ - ٧)	التطور العمراني لأنماط قلب المدينة المتحضر.....	٤١
شكل (٢ - ٨)	التطور المرحلي لنمو منطقة قلب المدينة الكبرى من وجهة المخطط دو كسيادس.....	٤٥
شكل (٢ - ٩)	النموذج لمجتمع تعاده (٢ مليون نسمة) مكون من تجمعات حضرية صغيرة حول قلب واحد.....	٤٥
شكل (٢ - ١٠)	التركيب الهيكلي لنموذج فيكتور جرين للمدينة الكبرى.....	٤٥
شكل (٢ - ١١)	أنماط تطور قلب المدينة.....	٤٦
شكل (٢ - ١٢)	مقترح المنطقه المركزيه بمكة.....	٤٦
شكل (٢ - ١٣)	قلب مدينة لندن والمراكز الخارجيه.....	٤٦
شكل (٢ - ١٤)	العوامل المؤثره في هجرة السكان من منطقة قلب المدينة.....	٤٨
شكل (٢ - ١٥)	أهم مظاهر التطورات الاقتصادية والتجاريه.....	٤٨
شكل (٢ - ١٦)	المناطق العمرانيه الناتجه من التطورات الاقتصادية.....	٤٩
شكل (٢ - ١٧)	سمات عصر التقدم التقني.....	٥١
شكل (٢ - ١٨)	أهم مظاهر التطورات التكنولوجيه المعاصره.....	٥٢
شكل (٢ - ١٩)	تأثير تكنولوجيا الاتصالات علي قلب المدينة.....	٥٣
شكل (٢ - ٢٠)	أفكار المخططين حول تأثير التطورات الحديثه علي قلب المدينة.....	٥٤
شكل (٢ - ٢١)	الافكار المهتمه بتأثير التطورات علي قلب المدينة.....	٥٧
شكل (٢ - ٢٢)	ملاح قلب المدينة في ظل فراغ التدفقات.....	٥٧

الباب الثاني أسس استعمالات الأراضي

الفصل الأول : مفاهيم عامة في استعمالات الأراضي

- شكل (٣ - ١) مقصد استعمال الأرض في التخطيط العمراني الحديث ٦١
- شكل (٣ - ٢) نظريات تركيب هيكل استعمالات الأراضي ٦٢
- شكل (٣ - ٣) نظرية شابو في تركيب هيكل استعمالات الأراضي ٦٣
- شكل (٣ - ٤) نظرية جرين في تركيب هيكل استعمالات الأراضي ٦٣
- شكل (٣ - ٥) نظرية القطاعات في تركيب هيكل استعمالات الأراضي ٦٣
- شكل (٣ - ٦) منظور عام لنظرية القطاعات ٦٣
- شكل (٣ - ٧) نظرية بوج وتطبيقها علي مدينة القاهرة ٦٤
- شكل (٣ - ٨) نظرية الأنويه المتعددة في تركيب هيكل استعمالات الأراضي ٦٥
- شكل (٣ - ٩) منظور عام لنظرية الأنويه المتعددة ٦٥
- شكل (٣ - ١٠) نظرية مان في تركيب هيكل استعمالات الأراضي ٦٦
- شكل (٣ - ١١) نظرية الموقع في تركيب هيكل استعمالات الأراضي ٦٦
- شكل (٣ - ١٢) ظوابط استعمالات الأراضي ٦٧
- شكل (٣ - ١٣) أنماط استعمالات الأراضي ٧١
- شكل (٣ - ١٤) أهداف تخطيط استعمالات الأراضي ٧٦
- شكل (٣ - ١٥) مبادئ تخطيط استعمالات الأراضي ٧٧

الفصل الثاني : توزيع وقياس الاستعمالات بقلب المدينة

- شكل (٤ - ١) مداخل لتحليل توزيع استعمالات قلب المدينة ٨٠
- شكل (٤ - ٢) العوامل الحاكمة في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينة ٨٢
- شكل (٤ - ٣) معادلة قيمة الأرض ٨٣
- شكل (٤ - ٤) تقسيم استعمالات قلب المدينة ٨٤
- شكل (٤ - ٥) توزيع استعمالات الأراضي بقلب مدينة فيلادلفيا (Philadelphia) - الولايات المتحدة ٨٥
- شكل (٤ - ٦) توزيع استعمالات الأراضي بقلب مدينة بلومنتون (Bloomington) - الولايات المتحدة ٨٦
- شكل (٤ - ٧) استعمالات الأراضي بقلب مدينة بيركلي (Berkeley) - الولايات المتحدة ٨٧
- شكل (٤ - ٨) نسب استعمالات الأراضي بقلب مدينة بيركلي ٨٧
- شكل (٤ - ٩) استعمالات الأراضي بقلب مدينة كادمن (Camden) - الولايات المتحدة ٨٨
- شكل (٤ - ١٠) نسب استعمالات الأراضي بقلب مدينة كادمن ٨٨

- شكل (٤ - ١١) استعمالات الأراضي بقلب مدينة بريستول (Bristol)-المملكة المتحدة ٨٩
- شكل (٤ - ١٢) نسب استعمالات الأراضي بقلب مدينة بريستول ٨٩
- شكل (٤ - ١٣) استعمالات الأراضي بقلب مدينة حائل-المملكة العربية السعودية ٩٠
- شكل (٤ - ١٤) نسب استعمالات الأراضي بقلب مدينة حائل ٩٠
- شكل (٤ - ١٥) استعمالات الأراضي بقلب مدينة أسيوط-مصر ٩١
- شكل (٤ - ١٦) نسب استعمالات الأراضي بقلب مدينة أسيوط ٩١
- شكل (٤ - ١٧) التغيرات الحادثة في استعمالات قلب المدينة ٩٢
- شكل (٤ - ١٨) أشكال توزيع الاستعمالات الأراضي بقلب المدينة ٩٣
- شكل (٤ - ١٩) استعمالات الأراضي ذات الشكل الشريطي بمدينة أسوان الجديدة ٩٤
- شكل (٤ - ٢٠) استعمالات الأراضي ذات الشكل المركزي الاشعاعي بمدينة بني غازي -ليبيا ٩٤
- شكل (٤ - ٢١) استعمالات الأراضي ذات الشكل المتعدد الأنوية لمدينة سوهاج وأخميم ٩٥
- شكل (٤ - ٢٢) استعمالات الأراضي ذات الشكل الشبكي لمدينة الزقازيق ٩٥
- شكل (٤ - ٢٣) الأهداف التخطيطية لتوزيع استعمالات أراضي قلب المدينة ٩٥
- شكل (٤ - ٢٤) قلب مدينة بروكلين- الولايات المتحدة ٩٧
- شكل (٤ - ٢٥) تقسيم قلب مدينة بروكلين الي مناطق داخلية ٩٧
- شكل (٤ - ٢٦) أفكار تقسيم منطقة قلب المدينة الي عدد من المناطق الداخلية ٩٧
- شكل (٤ - ٢٧) الحي المميز للأعمال في قلب مدينة بروكلين ٩٨
- شكل (٤ - ٢٨) المناطق المميزة للأعمال في قلب مدينة لندن ٩٨
- شكل (٤ - ٢٩) مقترح الـ Full Mall الرئيسي في قلب مدينة ولونغونغ (Wollongong) -أستراليا ٩٩
- شكل (٤ - ٣٠) تحويل شارع الملكة الي Semi Mall في قلب ماري بكندا ١٠٠
- شكل (٤ - ٣١) الابعاد الأساسية لدراسة تركيز الاستعمالات ١٠١

الباب الثالث

عرض وتحليل للتجارب الدولية في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينة

الفصل الأول : عرض للتجارب الدولية في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينة

- شكل (٥ - ١) قلب مدينة كانزاس- الولايات المتحدة ١٠٣
- شكل (٥ - ٢) استعمالات الأراضي القائمة بقلب كانزاس ١٠٥
- شكل (٥ - ٣) نسب استعمالات الأراضي بقلب كانزاس ١٠٥
- شكل (٥ - ٤) أماكن الانتظار بقلب مدينة كانزاس ١٠٥
- شكل (٥ - ٥) خطة ساساكي ١٠٦
- شكل (٥ - ٦) خطة سولو ١٠٦

شكل (٥ - ٧)	الخطة الحضرية لتنمية قلب المدينة.....	١٠٦
شكل (٥ - ٨)	مشروع المناطق الشماليه	١٠٦
شكل (٥ - ٩)	تقسيم قلب المدينة الي مناطق داخلية	١٠٧
شكل (٥ - ١٠)	خطة التصميم الحضري بقلب المدينة.....	١٠٧
شكل (٥ - ١١)	تنسيق شوارع المنطقة التجارية بالتماثيل.....	١٠٧
شكل (٥ - ١٢)	منطقة الخدمات المدنية والحكومية.....	١٠٧
شكل (٥ - ١٣)	فرص التنمية بقلب المدينة.....	١٠٨
شكل (٥ - ١٤)	فرص الاستعمال المختلط.....	١٠٨
شكل (٥ - ١٥)	خطة توزيع استعمالات الأراضي المستقبلية بقلب المدينة	١٠٩
شكل (٥ - ١٦)	موقع قلب مدينة شيليوك الكنديه	١٠٩
شكل (٥ - ١٧)	نسب استعمالات قلب المدينة.....	١١٠
شكل (٥ - ١٨)	شبكة الشوارع.....	١١٠
شكل (٥ - ١٩)	خطة المفهوم الأساسي لقلب المدينة	١١١
شكل (٥ - ٢٠)	خطة استعمالات الأراضي المستقبليه.....	١١١
شكل (٥ - ٢١)	موقع قلب مدينة برمينجام - المملكة المتحدة.....	١١٢
شكل (٥ - ٢٢)	مجالات التنمية والتطوير.....	١١٢
شكل (٥ - ٢٣)	تطور المكاتب.....	١١٣
شكل (٥ - ٢٤)	تطور الاستعمالات السكنية.....	١١٣
شكل (٥ - ٢٥)	تطور الاستعمالات الثقافية والمدنية.....	١١٣
شكل (٥ - ٢٦)	تطور الاستعمالات التجارية والترفيهية.....	١١٣
شكل (٥ - ٢٧)	مقترح تحسين شبكة النقل داخل قلب المدينة.....	١١٤
شكل (٥ - ٢٨)	مقترح كفاءة الطرق في قلب المدينة.....	١١٤
شكل (٥ - ٢٩)	المخطط الرئيسي لمنطقة النواة.....	١١٤
شكل (٥ - ٣٠)	مخطط الجانب الشرقي.....	١١٤
شكل (٥ - ٣١)	مخطط منطقة ديكبيث.....	١١٥
شكل (٥ - ٣٢)	مخطط منطقة البوابة الجنوبية.....	١١٥
شكل (٥ - ٣٣)	المخطط الرئيسي لمنطقة الجانب الغربي.....	١١٦
شكل (٥ - ٣٤)	مخطط حي المجوهرات.....	١١٦
شكل (٥ - ٣٥)	موقع مدينة شنغهاي - الصين.....	١١٧
شكل (٥ - ٣٦)	موقع قلب مدينة شنغهاي من المدينة.....	١١٧
شكل (٥ - ٣٧)	أهم المعالم بقلب المدينة القديم.....	١١٨
شكل (٥ - ٣٨)	نسب استعمالات الأراضي.....	١١٨
شكل (٥ - ٣٩)	استعمالات الأراضي بقلب المدينة.....	١١٨

شكل (٤٠ - ٥)	خطة النقل بقلب المدينة	١١٩
شكل (٤١ - ٥)	المخطط الرئيسي المقترح لقلب المدينة	١١٩
شكل (٤٢ - ٥)	المناطق الخضراء والمفتوحة المقترحة	١٢٠
شكل (٤٣ - ٥)	إحياء الأنشطة الموجودة في قلب المدينة	١٢٠
شكل (٤٤ - ٥)	الدراسة البصرية بشارع فانينك	١٢٠
شكل (٤٥ - ٥)	موقع المركز الجديد علي ضفتي نهر شانغهاي	١٢١
شكل (٤٦ - ٥)	موقع المركز الجديد بالنسبة لقلب المدينة القديم	١٢١
شكل (٤٧ - ٥)	حدود المركز الجديد	١٢١
شكل (٤٨ - ٥)	الطابع العمراني للمنطقة المحيطة بالمركز الجديد	١٢١
شكل (٤٩ - ٥)	مخطط الفراغات بالمركز الجديد	١٢٢
شكل (٥٠ - ٥)	المركز الجديد لمدينة شانغهاي يدعم وظيفة المدينة كمركز للتجارة العالمي	١٢٢

الباب الرابع

الدراسة التطبيقية لقلب مدينة الاسكندرية

الفصل الأول : المدخل الإقليمي والتعريف بمنطقة الدراسة

شكل (١ - ٧)	الاسكندرية القديمة	١٣٠
شكل (٢ - ٧)	الاسكندرية الحديثة	١٣٠
شكل (٣ - ٧)	خريطة التقسيم الاداري لاقليم الاسكندرية	١٣١
شكل (٤ - ٧)	العلاقة بين محافظة الاسكندرية ومحافظة الأقليم	١٣١
شكل (٥ - ٧)	الحدود الادارية والحيز العمراني لمدينة الاسكندرية	١٣١
شكل (٦ - ٧)	خريطة مدينة الاسكندرية	١٣١
شكل (٧ - ٧)	أحياء مدينة الاسكندرية السبعة	١٣٢
شكل (٨ - ٧)	شياخات مدينة الاسكندرية	١٣٢
شكل (٩ - ٧)	ميزانية استعمالات الأراضي لمدينة الاسكندرية	١٣٢
شكل (١٠ - ٧)	تحليل استعمالات الأراضي لمدينة الاسكندرية	١٣٢
شكل (١١ - ٧)	المحددات الطبيعية لمدينة الاسكندرية	١٣٢
شكل (١٢ - ٧)	محددات النمو العمراني لمدينة الاسكندرية	١٣٢
شكل (١٣ - ٧)	تحليل النمو العمراني لمدينة الاسكندرية	١٣٣
شكل (١٤ - ٧)	اتجاهات النمو العمراني لمدينة الاسكندرية	١٣٣
شكل (١٥ - ٧)	الخدمات بمدينة الاسكندرية	١٣٣
شكل (١٦ - ٧)	مناطق الصناعات بمدينة الاسكندرية	١٣٣
شكل (١٧ - ٧)	موقع منطقة الدراسة داخل حدود مدينة الاسكندرية	١٣٥

شكل (٧ - ١٨)	الخريطة المساحية قلب مدينة الاسكندرية	١٣٥
شكل (٧ - ١٩)	صوره بالقمر الصناعي لقلب الاسكندرية	١٣٦
شكل (٧ - ٢٠)	تقسيم قلب مدينة الاسكندرية الي أقسام ادارية	١٣٧
شكل (٧ - ٢١)	تقسيم قلب مدينة الاسكندرية الي أحياء ادارية	١٣٧
شكل (٧ - ٢٢)	نسب مساحات مناطق قلب الاسكندرية (عام ٢٠١١)	١٣٨
شكل (٧ - ٢٣)	الميناء الغربي لقلب الاسكندرية	١٣٨
شكل (٧ - ٢٤)	الميناء الشرقي لقلب الاسكندرية	١٣٨

الفصل الثاني : الخصائص العمرانية والاجتماعيه والاقتصاديه لقلب مدينة الاسكندرية

شكل (٨ - ١)	وصف وتكوين قلب المدينة	١٤١
شكل (٨ - ٢)	الهيكل العمراني لقلب مدينة الاسكندرية	١٤٢
شكل (٨ - ٣)	التركيب الحضري لقلب مدينة الاسكندرية	١٤٣
شكل (٨ - ٤)	استعمالات الأراضي القائمة بقلب الاسكندرية	١٤٤
شكل (٨ - ٥)	نسب استعمالات الأراضي بقلب الاسكندرية	١٤٥
شكل (٨ - ٦)	نسب استعمالات الكتل العمرانية لقلب الاسكندرية	١٤٥
شكل (٨ - ٧)	حالات المباني بقلب الاسكندرية	١٤٦
شكل (٨ - ٨)	ارتفاعات المباني بقلب الاسكندرية	١٤٧
شكل (٨ - ٩)	النمط الشريطي والتلقائي بحي الجمرك	١٤٨
شكل (٨ - ١٠)	ميدان المنشيه (القناصل) عام ١٨٥٥م	١٤٨
شكل (٨ - ١١)	النمط الشبكي المتعامد بمنطقة الأزاريطة	١٤٨
شكل (٨ - ١٢)	النمط الشريطي بميدان المنشيه	١٤٨
شكل (٨ - ١٣)	المناطق الخضراء بقلب الاسكندرية	١٤٩
شكل (٨ - ١٤)	تأثير الطراز الايطالي علي قلب الاسكندرية	١٥٠
شكل (٨ - ١٥)	مساقط وصور فيلا لوتزاتو من تصميم (Filipo Pini) - مدرسة بلقيس حاليا	١٥٠
شكل (٨ - ١٦)	مساقط وصور (Palazzina Pini) - القنصلية الاسبانية حاليا	١٥١
شكل (٨ - ١٧)	الصورة البصريه العمرانية لقلب الاسكندرية	١٥٢
شكل (٨ - ١٨)	التوزيع النسبي لمستويات دخل الأسر (عام ٢٠١٠)	١٥٤
شكل (٨ - ١٩)	التدفق المروري لشارع الكورنيش	١٥٧
شكل (٨ - ٢٠)	التدفق المروري لشارع صفيه زغلول	١٥٧
شكل (٨ - ٢١)	شبكة الطرق بقلب الاسكندرية	١٥٨
شكل (٨ - ٢٢)	أماكن الانتظار القائمة بقلب الاسكندرية	١٥٨
شكل (٨ - ٢٣)	وسائل النقل العام القائمة بقلب الاسكندرية	١٥٩

الفصل الثالث : الخصائص السياحيه والتراثيه لقلب مدينة الاسكندريه

- شكل (٩ - ١) توزيع المتاحف والمواقع الاثريه بقلب الاسكندرية ١٦٣
- شكل (٩ - ٢) الأجزاء الغارقة من الميناء الشرقي ١٦٥
- شكل (٩ - ٣) اكتشافات كامل ابو السعادات بالميناء الشرقي ١٦٥
- شكل (٩ - ٤) الخريطة السياحية لقلب الاسكندرية ١٦٥
- شكل (٩ - ٥) المرافق السياحية بقلب الاسكندرية ١٦٧
- شكل (٩ - ٦) المسارات الثقافيه السياحية بقلب الاسكندرية ١٦٨
- شكل (٩ - ٧) المباني التراثية بمنطقة كوم الدكة ومحطة الرمل ١٦٩
- شكل (٩ - ٨) مستويات خطر التسونامي علي المباني في حالة ارتفاع الأمواج ٥ م ١٧١
- شكل (٩ - ٩) مستويات خطر التسونامي علي المباني في حالة ارتفاع الأمواج ٩ م ١٧١

الفصل الرابع : تحليل وتقييم استعمالات الأراضي لمنطقة الدراسة

- شكل (١٠ - ١) الاستعمالات السكنية بقلب الاسكندرية ١٧٦
- شكل (١٠ - ٢) مستويات الاسكان بقلب الاسكندرية ١٧٧
- شكل (١٠ - ٣) نصيب الفرد من أرض الاسكان لمناطق الأزاريطة والمسله ١٧٨
- شكل (١٠ - ٤) نصيب الفرد من أرض الاسكان لمناطق حي الجمرك ١٧٨
- شكل (١٠ - ٥) التوزيع النسبي للوحدات السكنية الشاغرة والمشغولة بقلب الاسكندرية ١٧٩
- شكل (١٠ - ٦) الاستعمالات التعليميه بقلب الاسكندرية ١٨٠
- شكل (١٠ - ٧) الاستعمالات الصحيه بقلب الاسكندرية ١٨٢
- شكل (١٠ - ٨) الاستعمالات الترفيهيه والرياضيه بقلب الاسكندرية ١٨٣
- شكل (١٠ - ٩) الاستعمالات الدينيه بقلب الاسكندرية ١٨٤
- شكل (١٠ - ١٠) الاستعمالات الثقافيه بقلب الاسكندرية ١٨٥
- شكل (١٠ - ١١) الاستعمالات الاداريه والحكوميه بقلب الاسكندرية ١٨٦
- شكل (١٠ - ١٢) الاستعمالات الاجتماعيه بقلب الاسكندرية ١٨٧
- شكل (١٠ - ١٣) الاستعمالات الدبلوماسيه بقلب الاسكندرية ١٨٨
- شكل (١٠ - ١٤) الاستعمالات التجاريه بقلب الاسكندرية ١٨٩
- شكل (١٠ - ١٥) الاستعمالات المكتبيه بقلب الاسكندرية ١٩١
- شكل (١٠ - ١٦) توزيع الورش والصناعات الخفيفه بقلب الاسكندريه ١٩٢
- شكل (١٠ - ١٧) توزيع استعمالات الميناء والمخازن بقلب الاسكندريه ١٩٢
- شكل (١٠ - ١٨) توزيع الاستعمالات الأخرى بقلب الاسكندريه ١٩٣
- شكل (١٠ - ١٩) تجميع للوظائف والاستعمالات الحضريه التي يقدمها قلب الاسكندريه ١٩٤

الفصل الخامس : تأثير التطورات التكنولوجية على استعمالات الأراضي

- شكل (١١ - ١) قلب مدينة الاسكندرية والمراكز الثانوية ٢٠٠
- شكل (١١ - ٢) مكونات نظام الواقع الافتراضي وسبل التفاعل معه ٢٠٣
- شكل (١١ - ٣) خزانة العرض الافتراضية ٢٠٤
- شكل (١١ - ٤) العرض المتزامن لماضي أحد الآثار الرومانية مع حاضره ٢٠٤
- شكل (١١ - ٥) العلاقات التبادلية لقلب الاسكندرية كمركز حضري معلوماتي ٢٠٤

الفصل السادس : تحليل الوضع الراهن لمنطقة الدراسة (قلب مدينة الاسكندرية)

- شكل (١٢ - ١) محددات التنمية بقلب الاسكندرية ٢٠٨
- شكل (١٢ - ٢) إمكانيات التنمية بقلب الاسكندرية ٢١٠
- شكل (١٢ - ٣) المشكلات وأوجه القصور بقلب الاسكندرية ٢١٢
- شكل (١٢ - ٤) توزيع المناطق طبقا لتركز الاستعمالات الخدمية بها ٢١٢
- شكل (١٢ - ٥) عدم تكافؤ قلب الاسكندرية مع الامتداد العمراني للمدينة شرقا وغربا ٢١٣
- شكل (١٢ - ٦) تركيز الاستعمالات الخدمية والأنشطة الاقتصادية بقلب الاسكندرية ٢١٤
- شكل (١٢ - ٧) مشكلات الطرق والمرور بقلب الاسكندرية ٢١٥

الباب الخامس

السيناريوهات المقترحة والتوصيات

الفصل الأول : السيناريوهات المقترحة

- شكل (١٣ - ١) السيناريوهات المقترحة لقلب مدينة الاسكندرية ٢٢٣
- شكل (١٣ - ٢) مستويات التعامل المقترحة مع قلب مدينة الاسكندرية ٢٢٤
- شكل (١٣ - ٣) البدائل المقترحة لاختيار موقع قلب الاسكندرية الإداري والتجاري الجديد ٢٢٧
- شكل (١٣ - ٤) انشاء قلب جديد لاعادة ائزان استعمالات الأراضي (موقع مطار النزهة) ٢٢٧
- شكل (١٣ - ٥) قلب المدينة الجديد وعلاقتة بمحاور الحركة للإقليم (موقع مطار النزهة) ٢٢٨
- شكل (١٣ - ٦) قلب المدينة الجديد وعلاقتة بمحاور الإمتداد والتنمية لمنطقة جنوب غرب المدينة ٢٣٠
- شكل (١٣ - ٧) توزيع المراكز المساعدة والمراكز الفرعية والخدمية الجديدة مع محاور الحركة الرئيسييه ٢٣١
- شكل (١٣ - ٨) حي المال والتجارة بمدينة الاسكندرية الجديدة (محور التعمير غرب المدينة) ٢٣٢
- شكل (١٣ - ٩) فكرة تشكيل الميناء الشرقي ٢٣٥
- شكل (١٣ - ١٠) استكمال الميناء الشرقي الترفيهي والسياحي لقلب مدينة الاسكندرية ٢٣٥
- شكل (١٣ - ١١) زيادة المحتوى التراثي المتحفي ومحاور الوصول له ٢٣٦

شكل (١٣ - ١٢)	استراتيجية دراسة الواقع البيئي وتطويره	٢٣٦
شكل (١٣ - ١٣)	اعادة تأهيل وتطوير شبكة المواصلات	٢٣٧
شكل (١٣ - ١٤)	كويكبة الواجهات وخطوط البداية والوصول	٢٣٧
شكل (١٣ - ١٥)	استكمال قوس الشمس	٢٣٨
شكل (١٣ - ١٦)	اعادة بناء الواجهة البحرية	٢٣٨
شكل (١٣ - ١٧)	مسارات المشاة المقترحة بشارع الكورنيش - ٢٦ يوليو	٢٣٩
شكل (١٣ - ١٨)	بدائل مسار المشاة الرئيسي (شارع الكورنيش)	٢٣٩
شكل (١٣ - ١٩)	خلق أماكن انتظار مع محاور النقل	٢٤٠
شكل (١٣ - ٢٠)	تقوية الروابط الثقافية حول الكورنيش	٢٤٠
شكل (١٣ - ٢١)	المخطط الشامل المقترح لقلب الاسكندرية	٢٤٠
شكل (١٣ - ٢٢)	اقامة مشروع سياحية وترفيهية بمنطقة بحرى	٢٤١
شكل (١٣ - ٢٣)	اعادة توزيع استعمالات الأراضي بمنطقة الجمرك (خلق استعمالات سياحية وترفيهية جديدة)	٢٤١
شكل (١٣ - ٢٤)	الارتقاء بمنطقة الجمرك	٢٤٢
شكل (١٣ - ٢٥)	مسار المشاة الرئيسي بمنطقة الجمرك	٢٤٣
شكل (١٣ - ٢٦)	الاستعمالات الثقافية بكم الدكة	٢٤٣
شكل (١٣ - ٢٧)	مسار المشاه المقترح بكم الدكة	٢٤٣
شكل (١٣ - ٢٨)	المسار الثقافي السياحي المقترح (من المسرح الروماني الي المتحف اليوناني الروماني) ...	٢٤٤
شكل (١٣ - ٢٩)	لقطه منظورية للمركز الثقافي المقترح	٢٤٤
شكل (١٣ - ٣٠)	ميدان المنشية بعد التطوير	٢٤٥
شكل (١٣ - ٣١)	لقطة منظورية للميدان بعد التطوير	٢٤٥
شكل (١٣ - ٣٢)	دراسات المرور وحركة المشاة - ميدان المنشية	٢٤٦
شكل (١٣ - ٣٣)	تطوير الاستعمالات بمنطقة محطة الرمل	٢٤٧
شكل (١٣ - ٣٤)	ميدان محطة الرمل بعد التطوير	٢٤٧
شكل (١٣ - ٣٥)	مقطع عرضي للمونوريل المقترح	٢٤٩
شكل (١٣ - ٣٦)	العلاقة بين مسار المشاة وخط المونوريل	٢٤٩
شكل (١٣ - ٣٧)	الواجهة البحرية متحف الآثار تحت الماء	٢٥١
شكل (١٣ - ٣٨)	مساقط متحف الآثار تحت الماء	٢٥١
شكل (١٣ - ٣٩)	فندق سياحي ٧ نجوم بأرض كوته	٢٥٢
شكل (١٣ - ٤٠)	نسب استعمالات الأراضي	٢٥٣
شكل (١٣ - ٤١)	خطة استعمالات الأراضي المقترحة لقلب مدينة الاسكندرية	٢٥٥
شكل (١٣ - ٤٢)	التقسيم المقترح لقلب مدينة الاسكندرية الي مناطق داخلية (Precinct)	٢٥٦
شكل (١٣ - ٤٣)	شبكة المواصلات المقترحة بقلب مدينة الاسكندرية	٢٥٨
شكل (١٣ - ٤٤)	شبكة الطرق المقترحة بقلب مدينة الاسكندرية	٢٥٩

- شكل (١٣ - ٤٥) مسارات المشاة المقترحة بقلب مدينة الاسكندريه ٢٥٩
- شكل (١٣ - ٤٦) تشجير الشوارع المقترح بقلب مدينة الاسكندريه ٢٦٠

الفصل الثانى : النتائج والتوصيات

- شكل (١٤ - ١) نطاقات ومستويات قلب المدينه ٢٦٨

قائمة الصور

رقم الصفحة

الموضوع

الباب الأول

الخلفيات النظرية لقلب المدينة

صورة (١ - ١)	لقطة جوية لمدينة هابو.....	٦
صورة (٢ - ١)	أطلال مدينة كاهون.....	٦
صورة (٣ - ١)	لقطه منظوريه لمدينة العمال.....	٦
صورة (٤ - ١)	لقطه جويه لهضبة الأكروبول.....	٧
صورة (٥ - ١)	صورة جويه لقلب مدينة مومبيي.....	٩
صورة (٦ - ١)	المنطقة المركزيه - باريس.....	١٦
صورة (٧ - ١)	صوره للمنطقة المركزيه- كانبرا.....	١٦
صورة (٨ - ١)	صوره للمنطقة المركزيه - سيدني.....	١٦
صورة (٩ - ١)	صوره للمنطقة المركزيه - نيلسون.....	١٧
صورة (١٠ - ١)	صوره للمنطقة المركزيه - ميلبورن.....	١٧
صورة (١١ - ١)	صوره للمنطقة المركزيه - بنريث.....	١٨
صورة (١٢ - ١)	المنطقه المركزيه مدينة كميرنولد.....	٢٦
صورة (١٣ - ١)	حي الاعمال والتجارة - بكين الصين.....	٣٠

الباب الثاني

أسس استعمالات الأراضي

صورة (١ - ٤)	المحلات التجارية متعددة الطوابق في نيويورك.....	٩٢
صورة (٢ - ٤)	لقطة داخلية للمحلات متعددة الطوابق (نيويورك).....	٩٢
صورة (٣ - ٤)	الـ Full Mall الرئيسي في قلب مدينة دينفر الأمريكية.....	٩٩
صورة (٤ - ٤)	شارع ١٦ في قلب مدينة دينفر الأمريكية.....	٩٩
صوره (٥ - ٤)	أحد شوارع الـ Transit Mal في قلب دينفر-أمريكا.....	١٠٠

الباب الثالث

عرض وتحليل للتجارب الدوليه في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينه

صورة (٥ - ١) الطابع العمراني لقلب مدينة شانغهاي ١١٨

الباب الرابع

الدراسه التطبيقيه لقلب مدينة الاسكندريه

- صورة (٨ - ١) مباني رديئة بقسم الجمرك ١٤٦
- صورة (٨ - ٢) مباني تحتاج الي صيانة بالمنشيه ١٤٦
- صورة (٨ - ٣) مباني رديئة بمنطقة اللبان ١٤٦
- صورة (٨ - ٤) الواجهه البحريه لقلب الاسكندريه ١٥٠
- صورة (٩ - ٥) مكتب معروض في متحف كفافيس ١٦٣
- صورة (٩ - ٦) متحف الأحياء البحريه ١٦٣
- صورة (٩ - ٧) معروضات المتحف اليوناني الروماني ١٦٣
- صورة (٩ - ٨) قلعة قايتباي ١٦٤
- صورة (٩ - ٩) المسرح الروماني ١٦٤
- صورة (٩ - ١٠) الحمامات الرومانيه ١٦٤
- صورة (٩ - ١١) معبد الرأس السوداء ١٦٤
- صورة (٩ - ١٢) بقايا معبد القيصرون ١٦٤
- صورة (٩ - ١٣) مقابر الأنفوشي ١٦٤
- صورة (٩ - ١٤) احدي لوحات فيلا الطيور ١٦٤
- صورة (٩ - ١٥) قصر رأس التين ١٦٤
- صورة (٩ - ١٦) الحمام الروماني القديم ١٦٤
- صورة (٩ - ١٧) الآثار الغارقة المكتشفه بالميناء الشرقي ١٦٥
- صورة (٩ - ١٨) جزء من تمثال للإلهة إيزيس ١٦٥
- صورة (٩ - ١٩) قلعة قايتباي قبل التجديد ١٦٥
- صورة (٩ - ٢٠) المدخل السياحي للميناء الغربي ١٦٦
- صورة (٩ - ٢١) محطة الركاب البحريه ١٦٦
- صورة (٩ - ٢٢) محطة القطار السياحيه ١٦٦
- صورة (٩ - ٢٣) جامع المرسي أبو العباس ١٦٧
- صورة (٩ - ٢٤) جامع البوصيري ١٦٧
- صورة (٩ - ٢٥) جامع القائد ابراهيم ١٦٧

ملخص الرسالة

ملخص الرسالة (Abstract)

يعتبر قلب المدينة (city core) بمثابة المركز الإداري ومركز الأعمال ومركز تجمع التجارة، ومركز تجمع المناطق الترفيهية والثقافية للمدينة ككل، فهو مركز إداري (Administration Center) حيث تتواجد الأجهزة الإدارية الحكومية والبلديات، وأقسام الشرطة والمناطق التجارية، ويتضمن أيضا مركز الأعمال (Business Center)، حيث يذهب سكان المدينة لشراء البضائع والسلع المختلفة، إنها منطقة تحتوي على جميع أنواع الخدمات التجارية والمكاتب، وبالتالي فقلب المدينة أكثر المناطق تأثراً بأسباب التغيير الذي أخذ عدة مظاهر أثرت علي نمو القلب والحركة به والوظائف المميزة له.

ويقوم البحث علي فرضية أساسية وهي:

أنه يمكن تغيير الوضع القائم لمناطق قلب المدينة المتدهورة من خلال عمليات توزيع استعمالات الأراضي

يضم هيكل البحث خمسة أبواب رئيسية حيث يبدأ بصياغة الفروض النظرية والذي يقوم علي تحديد المصطلحات والمفاهيم الأساسية ومراجعة الخلفيات النظرية لمنطقة قلب المدينة، بالإضافة الي الاتجاهات المستقبلية لنمو منطقة قلب المدينة، والتي يمكن أن تتخذ واحدة من ثلاثة احتمالات هي :

- نمو شامل للمنطقة المركزية وزيادة عدد الوظائف بها مما يؤدي إلى انتعاش قلب المدينة.

- تقل أهمية قلب المدينة وتتساوى أهميتها مع بقية المراكز الأخرى في المدينة.

- التخصص حيث يصبح قلب المدينة أكثر تخصصاً في قطاع ما، وان كانت الصور غير واضحة حتى الآن.

ثم يتطرق البحث الي التطورات الاقتصادية والتكنولوجية الحادثة لمنطقة قلب المدينة ، حيث إن من أهم ظواهر تأثير تكنولوجيا الاتصالات علي قلب المدينة هي التغيير في استعمالات الأراضي وظاهرتي التسوق والعمل من بعد.

ويقوم البحث بتحليل وتوزيع استعمالات الأراضي داخل منطقة قلب المدينة مع التغييرات الحادثة في استعمالات منطقة قلب المدينة وهي ، التجارة، الادارة، الصناعة، لايجاد العلاقات الوظيفية المتكاملة بين هذه العلاقات ، والوصول الي خطه منهجية لدمج المعطيات الطبيعية والاجتماعيه والاقتصاديه لاستعمالات منطقة قلب المدينة مع تقييم وتوقع مسبق للاحتياجات المستقبلية،بالاضافه الي أنماط استعمالات الأراضي والطرق وخدمات النقل، وتنتهي بالدراسة التطبيقية علي منطقة قلب

مدينة الاسكندرية كحالة دراسية تتجسد فيها مشكلة البحث وينتهي بصياغة النتائج والتوصيات النهائية للبحث.

لذلك فإن الخطه المقترحه لتوزيع استعمالات الأراضي تقوم برفع القيمة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية لمنطقة قلب المدينة من خلال محاولة استعادة التوازن بين السكان والاستعمالات، وبحيث يركز علي تحويل منطقة قلب المدينة الي منطقه حضارية متكاملة ومترابطة علي أساس خطط تطوير شاملة ومتناسقة وخطط استعمالات أراضي ملائمة، ومتضمنه تلبية الاحتياجات المتزايدة من الاستعمالات الثقافية والسياحية والخدمية، واعادة الرونق والوجه الحضاري لقلب المدينة من خلال

الحفاظ علي المناطق التراثية وذات القيمة وذلك بالتركيز علي ايجاد وتنسيق استعمالات أراضي مركزية ومتنوعة ومرنة ومختلطة تعمل علي النمو و علي الابعاد الحضارية.

ويهدف البحث إلي تحسين كفاءة أداء منطقة قلب المدينة بشكل مستمر لتلبية الاحتياجات المختلفه عن طريق: اعادة توزيع استعمالات الأراضي بشكل يعطي لقلب المدينة الكفاءة اللازمة لأداء وظيفته وفي التكيف مع المستويات والمتغيرات الجديده، ولقد قام الباحث بدراسة بعض تجارب دول العالم للتعرف علي النظم التي تتبعها في توزيع استعمالات الأراضي، وبالتالي نستطيع استنتاج إذا كان الوضع الراهن في المدن المصرية والمشاكل التي تواجهها عامة وتواجهها الدول المشابهة أم أن هذه المشاكل نابعة من أساليب تخطيطية غير ناجحة ثم عمل مقارنة تحليلية من خلال عرض الأهداف والأساليب المتبعه مع تحليل المشكلات لصياغة النتائج التي وصلت لها هذه التجارب واستخراج أوجه الاستفادة التي يمكن بعدها تحديد مدى إمكانية تطبيقها في تخطيط استعمالات الأراضي لقلب المدينة المصرية .

ولقد توصلت الدراسة الي ما يأتي :-

- قلب المدينة هو ذلك الكيان الذي يعبر عن المدينة بالكامل ويعبر عن شخصيتها ، لذا يجب الحفاظ عليه للأجيال القادمة، إن مجموعة من المباني بدون مكان مركزي تبدو وكأنها غير مرتبطة ، لذا يجب الاهتمام بتنمية مركز المدينة وإحياء المنطقة مرة أخرى ، ولا تترك للزمن ليحدد مصيرها.
- تخطيط استعمالات الأراضي المتوافق الذي يهدف إلي تقليل استخدام وسائل المواصلات وخاصة السيارات ، وتقليل التعارض بين الاستعمالات المختلفة مع تحويل منطقة قلب المدينة إلى منطقة طرد سكاني (خلخلة الوضع القائم بقلب المدينة)
- التعامل مع قلب المدينة بمفهوم شامل جديد هذا المفهوم يضم مركز المدينة والمنطقة المركزية للأعمال ، والمناطق المطورة للأعمال ، والمناطق المتخصصة للأعمال ، ويقبل وجود داخل قلب المدينة عدة مراكز مطورة للأعمال ، وعدة مناطق متخصصة سواء في التجارة أو الأعمال ، هذا بالإضافة إلي المراكز الواقعة خارجها.
- تشجيع إنشاء مراكز المكاتب الخارجية خارج الكتلة العمرانية أو في المناطق العمرانية الجديدة ، نظرا لأنها لا تمثل منافسا لقلب المدينة ، فهي تستقطب نوعية مختلفة من الاستخدامات في قلب المدينة ، وسيظل قلب المدينة محتفظا بأهميته ، حتى عند خروج بعض من شركاته إلي المكاتب الخارجية ، فما زال هناك طلب من تلك النوعية من الاستخدامات التي تفضل التواجد في منطقة القلب.
- الحفاظ علي المباني ذات القيمة التراثية والتاريخية والمعمارية في قلب المدينة كجزء من التراث الإنساني للأجيال القادمة، بالإضافة لما تضيفه هذه الطرز المعمارية من طابع وصيغة مميزة لمنطقة قلب المدينة ، تساعد علي الارتقاء بالصورة البصرية للمنطقة ويؤكد تميزها، مع إصدار تشريع يحدد حدود المنطقة المركزية للأعمال ، ويعاملها ككيان منفصل مميز يحقق التكامل علي المستوى المكاني والوظيفي للمنطقة.

ملخص الرسالة (Summary)

قلب المدينة هو محور الحياة الاجتماعية ومركز الأعمال وملتقى الأنشطة الإدارية والثقافية والتجارية وهو مركز الترفيه والتجارة ويشمل استعمالات مختلفة ومتباينة.

ونظراً للأهمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية لمنطقة قلب المدينة ، فإن عملية تحديد وتصنيف مشكلاتها ، هي أولى الخطوات التي يجب أن يبدأ بها المخطط لتطوير هذه المناطق الحيوية من المدينة وإعادة توزيع استعمالات الأراضي بها. ويمكن القول بأن كل مدينة رئيسية في العالم تقريبا تواجه مشكلات تحديد منطقة أعمالها المركزية ، وبالتالي فإن منطقة قلب المدينة تفشل في تأدية وظيفتها وفي التكيف مع المتغيرات والمعايير الجديدة، وبالرغم من اختلاف كل مدينة في المشكلات الخاصة بها سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية أو عمرانية إلا أنها اجتمعت في المشكلات التي أصابت قلب المدينة مثل اختلاط وتداخل الاستعمالات والتعارض والأختناق في الحركة المرورية مع عدم ملائمة النسيج القائم للمتغيرات الحالية في وسائل الحركة والاتصال و تدهور الأوضاع العمرانية بما فيها المرافق ، بالإضافة إلي سوء حالة المناطق التجارية والتخديم عليها ، وكذلك فقدان الروابط الاجتماعية وظهور الحاجة لمكان تواجد إنساني نشط .

وتأتى أهمية البحث في أنه يتناول المشكلات التي تواجه قلب المدينة المصرية ، إذ أن هناك دائما صعوبات في تخطيط استعمالات أراضى قلب المدينة مما يؤدي إلى فشل تلك المناطق في تأدية وظيفتها وفي التكيف مع المستويات والمعايير الجديدة، ولذا فإن البحث يهدف إلى تحليل ودراسة توزيع استعمالات الأراضي كمدخل لحل مشكلات قلب المدينة ووضع منهج متكامل للحفاظ على المناطق المركزية ، وحمايتها من المنافسة العمرانية، وخلق بيئة عمرانية ناجحة بها، مع الحفاظ على المناطق التاريخية ذات الطرز المختلفة في قلب المدينة من خلال منهج متكامل لتنمية المنطقة.

ويتكون البحث من ثلاثة أجزاء رئيسية مقسمة إلى خمسة أبواب أساسية بالإضافة إلى مقدمة الرسالة، وقد جاءت هذه الأبواب متتالية في تسلسل للأفكار وترجمة واضحة لمنهجية البحث المتبعة، وقد اعتمد الجزء الأول من البحث (الجزء النظري) على تكوين خلفية نظرية عن مكونات البحث، من خلال الأفكار والمفاهيم المتخصصة في مجال البحث، وتم عرضه في بابين، الأول يناقش الخلفيات النظرية لقلب المدينة، بداية من تطور منطقة قلب المدينة عبر العصور، والنظريات التي تتناول منطقة قلب المدينة مع ذكر للتطورات العمرانية والاقتصادية والتكنولوجية، ويناقش الباب الثاني أسس استعمالات الأراضي للمدينة والمنطقة القلب بها من خلال المفاهيم العامة لاستعمالات الأراضي، ونظريات تركيب هيكل الاستعمالات مع توزيع وتقسيم وقياس الاستعمالات بمنطقة قلب المدينة.

واعتمد الجزء الثاني (الجزء التحليلي) على عرض وتحليل للتجارب الدولية في توزيع استعمالات أراضى قلب المدينة ، وذلك من خلال تطبيق المقارنات والتحليلات للحالات الدراسية بالاستناد إلى الإطار النظري والذي يمثل القاعدة الأساسية للمقارنات، ومن خلال هذا الجزء يتم معرفة النظم والأساليب المتبعة لتوزيع استعمالات أراضى قلب المدينة واستنتاج الدروس المستفادة منها، مما يساهم في التعرف على هذه التجارب ومدى تطبيق الدروس المستفادة منها في التجربة المصرية.

واعتمد الجزء الثالث (الجزء التطبيقي) على دراسة وتحليل الوضع الراهن لمنطقة قلب مدينة الاسكندرية وتحديد خصائصها العمرانية والإجتماعية والإقتصادية وصولاً الى تحديد المشكلات القائمة بمنطقة الدراسة، مع الوقوف على عناصر القوة والضعف في الحيز المكاني للمنطقة باستخدام التحليل الرباعي (SWOT).

وينتهي البحث بصياغة وعرض لمقترحات تنمية قلب مدينة الاسكندرية وخطة استعمالات الأراضي المقترحة بها مع ذكر للنتائج والتوصيات النهائية التي تم الوصول إليها.

وفيما يلي عرض لتفاصيل البحث:

١. الباب الاول (الخلفيات النظرية لقلب المدينة)

وفيه تتم الدراسة النظرية لقلب المدينة وينقسم هذا الباب الي فصلين هما:-

١-١- الفصل الأول (الملاح العامة لقلب المدينة)

يستعرض هذا الفصل الخلفيات النظرية لقلب المدينة، بداية من مفهوم وأهمية منطقة قلب المدينة والتطورات التاريخية لها عبر العصور، والنظريات التي تتناول منطقة قلب المدينة، والطرق العلمية لتحديد المكاني لقلب المدينة، بالإضافة الي أفكار المخططين حول مستقبل قلب المدينة.

١-٢- الفصل الثاني (قلب المدينة في ظل التطورات العمرانية والاقتصادية والتكنولوجية)

يتعرض هذا الفصل للتطورات العمرانية والاقتصادية والتكنولوجية الحادثة لمنطقة قلب المدينة، بالإضافة الي تأثير التطورات علي منطقة قلب المدينة مع ذكر أفكار المخططين حول تأثير تلك التطورات علي منطقة قلب المدينة.

٢. الباب الثاني (أسس استعمالات الأراضي)

وفيه تتم دراسة أسس استعمالات الأراضي للمدينة ولمنطقة القلب بها، وينقسم الي فصلين :

١-٢- الفصل الأول (مفاهيم عامة في استعمالات الأراضي)

يستعرض هذا الفصل المفاهيم العامة لاستعمالات الأراضي، وكذلك نظريات تركيب هيكل استعمالات الاراضي، مروراً بظوابط الإستعمالات وأنماطها المختلفة مع ذكر لمفهوم وأهداف ومبادئ تخطيط استعمالات الأراضي، وشرح لمفهوم التوزيع المساحي الوظيفي للمدينة.

٢-٢- الفصل الثاني (توزيع وقياس الاستعمالات بقلب المدينة)

يشرح هذا الفصل توزيع وتقسيم وقياس الاستعمالات بقلب المدينة، مبدئاً بمحتويات تحليل الاستعمالات والعوامل الحاكمة فيها، وأشكال ونسب توزيعات استعمالات الأراضي والعلاقة بين الاستعمالات المختلفة، مروراً بالأبعاد الاساسية لدراسة تركيز الأنشطة والاستعمالات لقلب المدينة، وإمكانية تقسيمها إلى مناطق داخلية.

٣. الباب الثالث (عرض وتحليل للتجارب الدولية في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينة)

يتعرض هذا الباب لقراءة وتحليل بعض تجارب دول العالم التي تمكن من التعرف على النظم المتبعة في توزيع استعمالات الأراضي، وبالتالي نستطيع استنتاج إذا كان الوضع الراهن في المدن المصرية والمشاكل التي تواجهها عامة وتواجهها الدول المشابهة أم أن هذه المشاكل نابعة من أساليب تخطيطية غير ناجحة

وينقسم الي فصلين هما :-

٣-١- الفصل الأول (عرض للتجارب الدولية في توزيع استعمالات الاراضي لقلب المدينة)

وهو عبارة عن عرض للتجارب الدولية في توزيع استعمالات أراضي قلب المدينة (التجربة الأمريكية، التجربة الكندية، التجربة البريطانية، التجربة الصينية)، وذلك في صورة موضوعات وعناصر تغطي التجربة بشكل شامل بحيث يسهل تحليلها ومقارنتها بمثلتها المحلية واستنتاج الدروس المستفادة من ذلك .

٣-٢- الفصل الثاني (تحليل للتجارب الدولية في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينة)

تحليل التجارب الدولية عن طريق تحليل أساليب وضع الاستراتيجيات وآليات التنفيذ والتخطيط ، مما يساهم في التعرف على هذه التجارب ومدى تطبيق الدروس المستفادة منها في التجربة المصرية.

ونظراً لتعدد التجارب المراد تحليلها، لأن كل تجربة لها فكرة خاصة بها، فقد تم التحليل من خلال عناصر رئيسية اتفقت عليها كل التجارب في جميع مراحلها، من خلال عرض الأهداف التي أرادت أن تحققها كل تجربة والطرق المستخدمة لتحقيق هذه الأهداف، ثم الأساليب المتبعة في التجارب ، ثم تحليل المشكلات التي واجهتها كل تجربة، ثم النتائج التي وصلت لها هذه التجارب وأخيراً أوجه الاستفادة التي يمكن بعدها تحديد مدى إمكانية تطبيقها في الدراسة التطبيقية.

٤. الباب الرابع (الدراسة التطبيقية لقلب مدينة الاسكندرية)

يتناول هذا الباب الدراسة التطبيقية وهي قلب مدينة الاسكندرية ، حيث تم اختيارها كمنطقة للدراسة، لما تتمتع به من أهمية خاصة ويتناول هذا الباب الدراسات التفصيلية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية وكذلك تحليل استعمالات الأراضي القائمة، وأيضاً تحليل الوضع الراهن لمنطقة الدراسة، وينقسم إلى ستة فصول هي:-

٤-١- الفصل الأول (المدخل الاقليمي والتعريف بمنطقة الدراسة)

يستعرض هذا الفصل المدخل الاقليمي، التحديد المكاني لقلب الاسكندرية والوظائف الحضرية لقلب الاسكندرية، والذي يتميز بأن له ثقل معنوي كبير، يتمثل في قدرته علي التعبير عن أصالة المدينة وتراث عروس البحر الأبيض المتوسط، وبالتالي فهو أكثر المناطق استغلالاً للأرض وتركيزاً للأنشطة والخدمات.

٤-٢- الفصل الثاني (الخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية لقلب الاسكندرية)

يشرح هذا الفصل وصف وتكوين قلب مدينة الاسكندرية وخصائصه العمرانية والتي تشمل الهيكل العمراني ، استعمالات الأراضي، حالات المباني وارتفاعاتها، التركيب الحضري، المناطق الخضراء، الصورة البصرية، ويستعرض الفصل أيضاً كلا من الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والتي من أهمها، النمو السكاني والكثافة السكانية، قوة العمل، مستويات الدخل، الأنشطة الاقتصادية، قيمة وسعر الأرض ، وينتهي الفصل بذكر خصائص الحركة والمرور بقلب المدينة، مع تحليل الخصائص المذكورة.

٤-٣- الفصل الثالث (الخصائص السياحية والتراثية لقلب الاسكندرية)

يركز هذا الفصل الخصائص السياحية لقلب مدينة الاسكندرية والمتمثلة في أنماط السياحة المختلفة، المرافق السياحية، المسارات السياحية الثقافية بمنطقة القلب، ويتناول أيضاً الخصائص التراثية بهدف الحفاظ على تراث قلب مدينة الاسكندرية ، وأخيراً يحذر الفصل من الأخطار البيئية المتوقعة لمنطقة القلب والمتمثلة في التسونامي .

٤-٤- الفصل الرابع (تحليل وتقييم استعمالات الأراضي لمنطقة الدراسة)

يتناول هذا الفصل بالشرح، خصائص استعمالات الأراضي والتي تشمل القوى الحضرية المتحكمة في منطقة القلب، أنماط استعمالات الأراضي، رصد وتصنيف الخدمات بقلب الاسكندرية والتي تشمل الخدمات الشخصية والخدمات المدنية العامة.

٤-٥- الفصل الخامس (تأثير التطورات التكنولوجية على استعمالات الأراضي)

يركز هذا الفصل علي التطورات الحديثة التي أثرت على استعمالات الأراضي بقلب الاسكندرية مثل: التغيير في استعمالات الأراضي، تكامل قلب الاسكندرية مع التطورات التكنولوجية، التجارة الالكترونية، الحكومة الالكترونية، المراكز الثانوية، الفراغات الافتراضية، قلب الاسكندرية كمركز حضري معلوماتي.

٤-٦- الفصل السادس (تحليل الوضع الراهن لمنطقة الدراسة)

يتناول هذا الفصل تحليل الوضع الراهن من خلال استعراض مجموعة من محددات وامكانات التنمية، والمشكلات القائمة بمنطقة قلب الاسكندرية والتي تشمل، المشكلات البصرية والعمرائية والوظيفية والمرورية والإقتصادية، مع الوقوف على عناصر القوة والضعف في الحيز المكاني للمنطقة بالإضافة الى الفرص المتاحة والمخاطر المتوقعة وذلك باستخدام التحليل الرباعي (SWOT).

٥. الباب الخامس (السيناريوهات المقترحة والتوصيات)

يتكون هذا الباب من فصلين وهما :-

٥-١- الفصل الأول (السيناريوهات المقترحة)

يتم من خلال هذا الفصل عرض لمقترحات تنمية قلب مدينة الاسكندرية وخطة استعمالات الأراضي المقترحة بها، حيث يقترح الباحث تبني أحد الاتجاهات الآتية لإعادة توزيع استعمالات الأراضي والحفاظ علي هوية قلب مدينة الاسكندرية :-
أ) الاتجاه الأول : انشاء قلب مدينة جديد لمدينة الاسكندرية ، يكون بمثابة القلب التوأم أو المساعد للقلب القديم، مع تحويل مركز الثقل الاداري والسياسي الى القلب الجديد.

ب) الاتجاه الثاني : خلق وتدعيم مراكز فرعيه، لسد العجز للاحتياجات المستقبلية للاستعمالات والخدمات، لعدم تكافئ القلب ولمواكبة نمو المدينة شرقا وغربا.

ت) الاتجاه الثالث: تحويل منطقة قلب الاسكندرية الي مركز ثقافي مفتوح شديد الجذب مع زيادة مناطق المشاة، وكذلك الحفاظ علي الروح الثقافية للمنطقة.

٥-٢- الفصل الثاني (النتائج والتوصيات)

يتناول هذا الفصل استخلاص نتائج الدراسة والتي تشمل النتائج المباشرة والغير مباشرة، وينتهي البحث بالوصول الى التوصيات المستخلصة من الدراسة وتشمل توصيات خاصة باستعمالات الأراضي وتوصيات خاصة بمنظومة الحركة والنقل.

مقدمة الرسالة

مقدمة الرسالة (Introduction)

١- تمهيد (Preface)

قلب المدينة هو المكان المفضل لتلاقى عشرات الآلاف من السكان ، لكي تتأمن من خلاله المبادلات الثقافية والاجتماعية والسياسية والتجارية ، فهو في الواقع التعبير عن حياة المدينة وبالتالي عن حياة المواطنين.

وتعتبر أراضي قلب المدينة مواقع متميزة فقرار تخصيصها لهذا الوجه أو ذاك يجب أن يتدخل في مضمار تحقيق الاحتياجات المطلوبة والحاجات التي قد تظهر وتفرض نفسها طوال فترة نمو المدينة وتوسعها ، لذلك فمن الواجب أن تتكامل القرارات المتتالية ، ليس فقط في جملة تقنية ومالية معقدة ، إنما ضمن إطار تطويري يسمح للقلب بالنمو والتحول إلى تحقيق منظومة التنمية الشاملة لقلب المدينة والذي لا يتأتى إلا من خلال تضافر الجهود والقرارات والمشاركات لتحقيق الهدف المنشود.

وتعكس المدينة ملامح وشخصية متميزة نتجت من تقاليد وحياة اجتماعية واقتصادية وسياسية خاصة بها ، وتأثرت كل مدينة خلال مراحل تطورها بأسباب أحدثت تغييرات جذرية ومن أهمها الثورة الصناعية مع بداية القرن التاسع عشر وما صاحب ذلك من ظواهر ، مثل انتشار وسائل المواصلات وتعدد طرق الإنتاج وتضخم عدد السكان الذي أدى الي تضخم المدن وظهور مشاكل المدينة المعاصرة.

وكان قلب المدينة أكثر المناطق تأثرا بأسباب التغيير الذي أخذ عدة مظاهر أثرت علي نمو القلب والحركة به والوظائف المميزة له ، ويمكن تمييز نوعين من مظاهر التغير ، الأول^(١) : تغيير من الخارج بسبب ظهور مراكز فرعية ، والثاني تغيير من الداخل بسبب التغير في الاستعمالات والنسيج العمراني.

لذلك نجد كثيرا من المدن في العالم ، وخاصة الدول النامية تعاني من المشاكل الواقعة في تخطيط منطقة قلب المدينة ، وتحديد منطقة أعمالها المركزية.

فخلال الخمسين سنة الماضية كان النمو العمراني ظاهرة ملحوظة في كثير من دول العالم بسبب توسع السكان والتصنيع وزيادة متطلبات الفرد من الإقامة والعمل والترفيه... الخ ، ونتيجة لهذا التوسع تدهورت منطقة قلب المدينة وارتفعت أسعار الأراضي بها^(٢) ، ولقد كانت هذه المناطق في الماضي مكان سكن مرغوب ، أما اليوم فالنمو منتشر علي الضواحي.

ونظرا للأهمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية لمنطقة قلب المدينة ، فإن عملية تحديد وتوصيف مشكلاتها ، هي أولي

الخطوات التي يجب أن يبدأ بها المخطط لتطوير هذه المناطق الحيوية من المدينة وإعادة توزيع استعمالات الأراضي بها.

ويمكن القول بأن كل مدينة رئيسية في العالم تقريبا تواجه مشكلات تحديد منطقة أعمالها المركزية ، وبالتالي فإن منطقة

قلب المدينة تفشل في تأدية وظيفتها وفي التكيف مع المتغيرات والمعايير الجديدة ، وبالرغم من اختلاف كل مدينة في المشكلات

^(١) John Rannells, 1974, The Core of the City, Greenwood press, USA, Page 47.

^(٢) محمد شوقي ابراهيم ، ١٩٨٦ ، المدخل إلى تخطيط المدن ، دار المريخ للنشر ، الرياض ، ص ١٢٩ .

الخاصة بها سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية أو عمرانية إلا أنها اجتمعت في المشكلات التي أصابت قلب المدينة مثل اختلاط وتداخل الاستعمالات والتعارض والأختناق في الحركة المرورية مع عدم ملائمة النسيج القائم للتغيرات الحالية في وسائل الحركة والاتصال و تدهور الأوضاع العمرانية بما فيها المرافق ، بالإضافة إلي سوء حالة المناطق التجارية والتخديم عليها ، وكذلك فقدان الروابط الاجتماعية وظهور الحاجة لمكان تواجد إنساني نشط .

ولقد اتجهت سياسات التنمية في الدول النامية علي تركيز التنمية في العواصم والمدن الكبرى بمنطقة قلب المدينة ، والتي تحولت الي منطقة متكدة بالأنشطة الاقتصادية ،بالإضافة الي الهيئات الحكومية العامة والإدارية والخدمية والترفيهية ، كما أنها تضم نسبة كبيرة من الصناعات الخفيفة وتجارة الجملة ، وبالرغم من تمتع قلب المدينة بالمركزية الجغرافية في كثير من المدن ، وبأعلى نسبة وصول في جميع الأحيان ، إلا أن هذه الميزة بدأت تفقد أهميتها نتيجة لكثرة وتعدد مشكلات استعمالات الأراضي بقلب المدينة ، وكثرة الازدحام والوقت الضائع للدخول والخروج من قلب المناطق المركزية وقصور البنية الأساسية .

ومن ثم فإن كثير من الاستعمالات التي كانت من قبل قاصرة علي قلب المدينة ومنطقتها المركزية للأعمال بدأت تخرج بعيدا عن نطاق قلب المدينة وتهرب إلي المنطقة المحيطة أو بعيدا عنها تماما.

وقد تناول الكثير من المخططين والإقتصاديين والاجتماعيين قلب المدينة المصرية بالدراسة، تركزت معظمها علي الإحياء والارتقاء كمدخل لحل مشاكل المناطق القديمة بقلب المدينة ،وركن البعض علي سياسة الحفاظ للمباني التاريخية وذات القيمة، وبصورة أوضح فإن القلب التاريخي لمدينة ما ، هو مجموعة من الأبنية تشكل موقعاً، نسيجها العمراني كامل أو شبه كامل، ويُشترط أن يكون هذا القلب ما يزال ينبض بالحياة، والواقع ان كثيراً من المدن القديمة، ومراكزها لا يزال قائماً ويمثل تاريخاً متصل الحلقات ويعبر عن حركة مستمرة في النمو والتطور.

٢- أهمية البحث (Research Importance)

قلب المدينة هو محور الحياة الاجتماعية ومركز الأعمال وملتقى الأنشطة الإدارية والثقافية والتجارية وهو مركز الترفيه والتجارة ويشمل استعمالات مختلفة ومتباينة مثل المحلات الكبرى والأسواق المتخصصة ،والعديد من المحلات الصغرى المتنوعة، يضم الفنادق الكبرى، البنسيونات واللوكاندات المتواضعة، يضم الشركات والإدارات الحكومية ويضم الكافيتريات والسينمات والمطاعم ويضم المخازن والورش والحرف الصغرى فهو مكان يضم في داخله أنشطة وخدمات لا يمكن أن تفقدها أي مدينة ولهذا الأسباب ترجع أهمية قلب المدينة وظيفياً^(١)، ولذلك يجب ألا يترك ليتوالى في الانحدار والتدهور من خلال الإهمال والاختناق ، وبالتالي يمكن اتخاذ قرارات تعيد إليه الحياة المرجوة منه وألا نسمح بأن يتحطم تحت وطأة مشاكل المرور والحركة في داخله أو تحت تأثير إعادة التنمية العفوية الغير منظمة والتي قد يحالف بعضها فرص النجاح وغالبية البعض الآخر يضيف إلى منطقة القلب مشاكل جديدة.

٣- اشكالية البحث (Research problematic)

يتناول البحث المشكلات التي تواجه قلب المدينة المصرية ، إذ أن هناك دائما صعوبات في تخطيط استعمالات أراضي قلب

(١) أحمد محمد رضوان ، ١٩٨٥ ، الدراسات الأساسية لتنمية وتجديد المناطق الحضرية ،رسالة ماجستير غير منشورة ،كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، ص ٣١ .

- المدينة مما يؤدي إلى فشل تلك المناطق في تأدية وظيفتها وفي التكيف مع المستويات والمعايير الجديدة ، ومن هذه المشكلات :
- اختلاط وتداخل استعمالات الأراضي بقلب المدينة.
 - ظهور وانتشار المناطق الحرفية والصناعية العشوائية داخل مناطق الخدمات.
 - تزايد تركيز الخدمات المختلفة مما يسبب اختناق قلب المدينة نتيجة تكديس الأنشطة به مع عدم وجود الفراغات الكافية .
 - تعارض واختناق في حركة المرور والطرق ومسارات المشاة.
 - تدهور الأوضاع العمرانية بما فيها المرافق ، وخاصة المناطق القديمة.
 - سوء حالة المناطق التجارية وكيفية التخديم عليها .
 - التدهور العمراني والاجتماعي المتسارع الذي نبع من القلب وصار ينتشر ويتوسع علي مناطق شاسعة من المدينة .
 - عدم ملائمة النسيج القائم للتغيرات الحالية في وسائل الحركة والاتصال .
 - فقدان الروابط الاجتماعية وظهور الحاجة لمكان تواجد إنساني نشط .
 - النزوح السكاني المستمر من أحياء قلب المدينة.
 - ارتفاع قيم الأراضى بقلب المدينة وفقدان السيطرة علي استعمالات الأراضي أو توزيعها مما أدى إلي زيادة استغلال قطع الأراضي المتاحة بالارتفاع رأسيا وزيادة الكثافة.

٤-أهداف البحث (Research objectives)

هدف البحث الرئيسي هو صياغة واعداد دراسة تحليلية شاملة لتوزيع استعمالات أراضي قلب المدينة بشكل عام ،وعلي قلب الاسكندرية بشكل خاص.

كما تهتم هذه الدراسة بتحقيق مجموعة من الأهداف التفصيلية يمكن ذكرها كآلاتي :

- ١ -تحليل ودراسة توزيع استعمالات الأراضي كمدخل لحل مشكلات قلب المدينة.
- ٢ -وضع منهج متكامل للحفاظ علي المناطق المركزية ، وحمايتها من المنافسة العمرانية ، وخلق بيئة عمرانية ناجحة بها ، والحفاظ علي المباني القديمة ذات الطرز المختلفة في قلب المدينة من خلال منهج متكامل لتنمية المنطقة.
- ٣ -رصد وتصنيف استعمالات الأراضي وتحليلها ، وتحديد كثافتها وأهميتها في قلب مدينة الإسكندرية ، ومحاولة وضع معايير لقياس نسب تركيزها ، وتحديد الاستعمالات المركزية وغير المركزية بها .
- ٤ - دراسة المنافسة العمرانية الحادثة بين الخدمات التجارية بقلب المدينة من جهة ، والمراكز التجارية الخارجية من جهة أخرى ، وتأثير ذلك علي تنمية قلب المدينة .
- ٥ - دراسة تأثير ثورة وتكنولوجيا المعلومات علي الاستعمالات التجارية بقلب المدينة.

٥-فرضية البحث (Research Hypothesis)

تعتمد فرضيات البحث علي عدة عوامل ، نذكر منها ما يلي :-

١. إن سوء توزيع وتداخل الاستعمالات المختلفة داخل قلب المدينة قد يؤدي الي تحويلها الي منطقة مختنقة ومتدهورة.
٢. إذا كانت كفاءة أداء منطقة قلب المدينة ضعيفة فإن جميع وظائف المدينة تتأثر بذلك.

٣. تزايد حركة المرور وزيادة نسبة ملكية السيارة يؤدي الي تنفيذ مشروعات مختلفة لحل حركة النقل بها (كباري - أنفاق) مما يزيد من تشوه الصورة البصرية لمنطقة قلب المدينة.

٤. وقوع منطقة قلب المدينة في مواقع متمركزة وهامة ، مما يرفع من قيمتها الاقتصادية.

٥. عدم الجدية في تطبيق القوانين العمرانية يؤدي الي خلق بيئة عمرانية غير سليمة.

ونتيجة للعوامل السابقة ، يمكن وضع فرضيات الدراسة كآآتي :

الفرضية الأولى: أنه يمكن تغيير الوضع القائم لمناطق قلب المدينة المتدهورة من خلال عمليات توزيع استعمالات الأراضي ،

الفرضية الثانية: امكانية اعادة توزيع استعمالات أراضي قلب المدينة وتخطيطها بشكل يعطي لقلب المدينة الكفاءة اللازمة

لأداء وظيفته وإعادة الوجه الحضاري للمنطقة من خلال الأبعاد الآتية :

- ايجاد وتنسيق استعمالات أراضي مركزية ومتنوعة ومرنة ومختلطة تعمل على النمو و على الأبعاد الحضارية.
- ازالة المناطق الغير ملائمة مع وظائف قلب المدينة مع ايجاد منطقة تمركز قوية في قلب المدينة .
- دعم اقتصاد قلب المدينة والنهوض به مع خلق مناخ جذاب ونظيف وآمن.
- الاهتمام بالإسكان في قلب المدينة كسياسة عامة وكذلك زيادة المسطحات الخضراء.

٦- حدود البحث (Research Borders)

سيركز البحث علي المحاور التاليه :

١. أهمية دور قلب المدينة تاريخيا ووظيفيا مع استعراض النظريات المختلفة ودراسة التطورات الاقتصادية والتكنولوجيه وتأثيرها علي منطقة قلب المدينة.
٢. توزيع وقياس الاستعمالات بقلب المدينة مع التطبيق علي قلب مدينة الاسكندرية، وذلك من خلال استخلاص الدروس المستفادة من بعض التجارب العالمية للوقوف علي الأساليب التخطيطية الصحيحة في توزيع استعمالات أراضي قلب المدينة.

٧- التساؤلات البحثية (Research Questions)

لما كان الهدف هو التوصل الي أسلوب تخطيطي صحيح لتوزيع استعمالات أراضي قلب المدينة،فانه يمكن صياغة ذلك في شكل تساؤلات ،والتي يحاول الباحث من خلال المناهج العلمية الإجابة عليها كما يلي :

- ما هي أهمية ووظيفة منطقة قلب المدينة ؟
- ما هي خصائص ومكونات قلب المدينة ؟
- ما هي كيفية التحديد المكاني لقلب المدينة ؟
- ما هي الاتجاهات المستقبلية لمنطقة قلب المدينة ؟
- ما هو تأثير التطورات الاقتصادية والتكنولوجية علي قلب المدينة ؟
- ما هي التغيرات الحادثة في استعمالات أراضي قلب المدينة ؟

- ما هي العلاقة بين الاستعمالات المختلفة في قلب المدينة ؟
- كيفية وضع استراتيجية توزيع استعمالات أراضي قلب المدينة ؟

٨- منهج البحث (Research Methods)

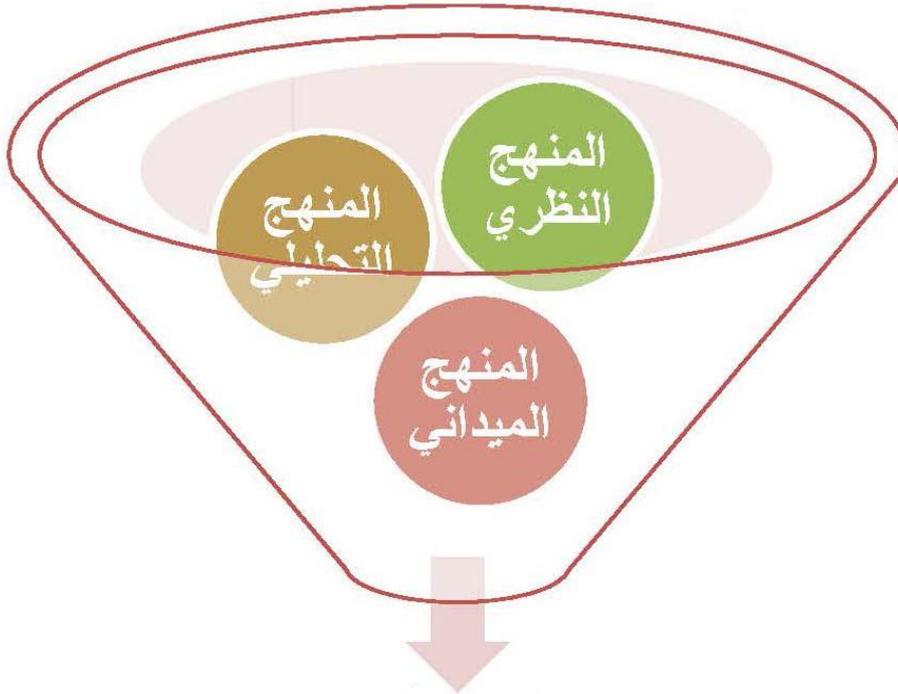
تتركز الدراسة حول موضوع (دراسة تحليلية لتوزيع إستعمالات الأراضي لقلب المدينة المصرية (دراسة تطبيقية لقلب مدينة الاسكندرية)، وتتبع الدراسة المنهجية التالية في البحث:-

أولاً: المنهج النظري (Theoretical approach):

شرح وافى لموضوع الرسالة من خلال جمع المعلومات المتعلقة بموضوع الدراسة من مصادرها الرئيسية التي تعتمد عليها الدراسات التحليلية والتطبيقية الميدانية مثل المراجع العملية والأدبية المنشورة في هذا المجال.

ثانياً: المنهج التحليلي (Analytical approach):

باستخدام منهج تحليل المضمون (Content Analysis)، وذلك لخدمة الأغراض النظرية عن طريق دراسة جميع الإتجاهات والأساليب المحلية والعالمية التي ناقشت موضوع الدراسة للوصول إلى هدف الدراسة البحثية.

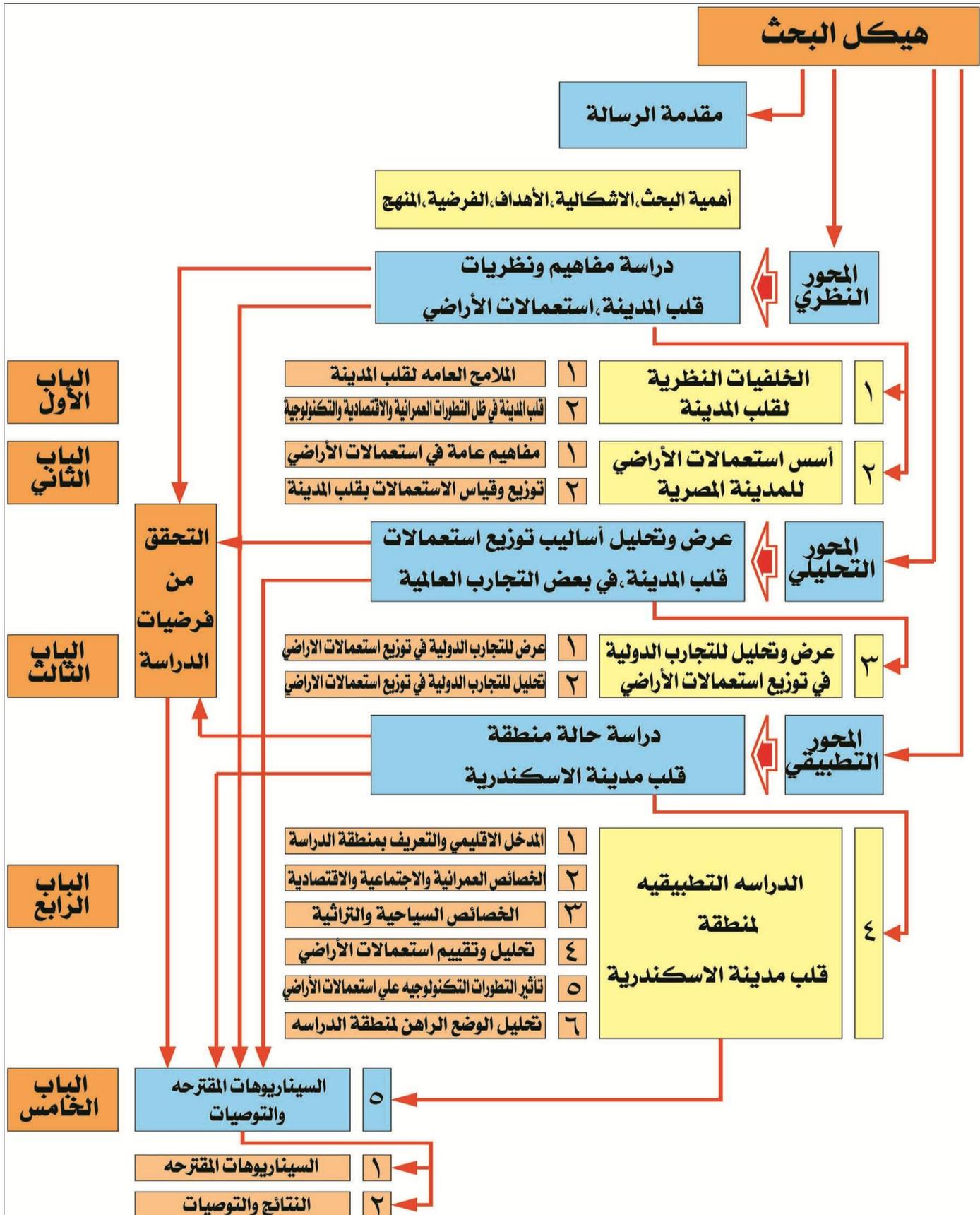


شكل (١) منهج الدراسة البحثية

المصدر: عن الباحث

ثالثاً: المنهج التطبيقي الميداني (Applied Approach):

طبقاً لما أسفرت عنه المراحل السابقة تتناول هذه المرحلة إجراء دراسة متعمقة لمنطقة قلب مدينة الاسكندرية، يتم فيها تحليل الأوضاع الراهنة لاستعمالات الأراضي بقلب المدينة، ومعرفة العلاقة بين الاستعمالات المختلفة، ثم عمل الخطة المقترحة لتوزيع استعمالات الأراضي.



شكل (٢) هيكل البحث

المصدر: عن الباحث

٩- هيكل البحث (Research Structure)

تقوم الدراسة بمحاولة صياغة منهجية عمل للتعرف علي توزيع استعمالات أراضي قلب المدينة في محاولة لرفع معدلات أداء منطقة قلب المدينة المصرية ، ولتحقيق ذلك لا بد من دراسة نظرية متعمقة لمنطقة قلب المدينة والتعرف علي التجارب الدولية المشابهة للاستفادة منها، بالإضافة الي دراسة تطبيقية ميدانية مفصلة والخروج باستراتيجية محددة الأهداف وواضحة الآليات .

١٠- مكونات البحث (Research Configurations)

يتكون البحث من ثلاثة أجزاء رئيسية، وهي الجزء النظري والجزء التحليلي والجزء التطبيقي، وتم تقسيم هذه الأجزاء الي خمسة أبواب أساسية بالإضافة إلى المقدمة، وفيما يلي عرض لمكونات البحث:-

١. الباب الأول (الخلفيات النظرية لقلب المدينة)

وفيه تتم الدراسة النظرية لقلب المدينة وينقسم هذا الباب الي فصلين هما:-

١-١- الفصل الأول (الملاح العامة لقلب المدينة)

يستعرض هذا الفصل الخلفيات النظرية لقلب المدينة، بداية من تطور منطقة قلب المدينة عبر العصور ، والنظريات التي تتناول منطقة قلب المدينة ، والطرق العلمية لتحديد المكاني لقلب المدينة، بالإضافة الي أفكار المخططين حول مستقبل قلب المدينة.

١-٢- الفصل الثاني (قلب المدينة في ظل التطورات العمرانية والاقتصادي والتكنولوجية)

يتعرض هذا الفصل للتطورات العمرانية والاقتصادية والتكنولوجية الحادثة لمنطقة قلب المدينة ،بالإضافة الي أفكار المخططين حول تأثير تلك التطورات علي منطقة قلب المدينة.

٢. الباب الثاني (أسس استعمالات الأراضي)

وفيه تتم دراسة أسس استعمالات الأراضي للمدينة ولمنطقة القلب بها، وينقسم الي فصلين :

١-٢- الفصل الأول (مفاهيم عامة في استعمالات الأراضي)

يستعرض هذا الفصل المفاهيم العامة لاستعمالات الأراضي ،وكذلك نظريات تركيب هيكل استعمالات الأراضي ،مرورا بأنماط ومبادئ تخطيط استعمالات الأراضي بالمدينة.

٢-٢- الفصل الثاني (توزيع وقياس الاستعمالات بقلب المدينة)

يشرح هذا الفصل توزيع وتقسيم وقياس الاستعمالات بقلب المدينة ، وأشكال ونسب توزيعات استعمالات الأراضي والعلاقة بين الاستعمالات المختلفة ،مرورا بالأبعاد الأساسية لدراسة تركيز الأنشطة والاستعمالات لقلب المدينة.

٣. الباب الثالث (عرض وتحليل للتجارب الدولية في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينة)

هذا الباب ينقسم الي فصلين هما :-

١-٣- الفصل الأول (عرض للتجارب الدولية في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينة)

وهو عبارة عن عرض للتجارب الدولية في توزيع استعمالات أراضي قلب المدينة (التجربة الأمريكية، التجربة الكندية، التجربة البريطانية، التجربة الصينية)، حيث من خلال عرض هذه التجارب يمكننا التعرف على النظم والأساليب المتبعة لتوزيع

استعمالات أراضي قلب المدينة واستنتاج الدروس المستفادة منها.

٣-٢- الفصل الثاني (تحليل للتجارب الدولية في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينة)

تحليل التجارب الدولية عن طريق تحليل أساليب وضع الاستراتيجيات وآليات التنفيذ والتخطيط ، مما يساهم في التعرف على هذه التجارب ومدى تطبيق الدروس المستفادة منها في التجربة المصرية.

٤. الباب الرابع (الدراسة التطبيقية لقلب مدينة الاسكندرية)

يتناول هذا الباب الدراسة التطبيقية وفيها خطة العمل المقترحة وينقسم الباب إلى ستة فصول:-

٤-١- الفصل الأول (المدخل الاقليمي والتعريف بمنطقة الدراسة)

يستعرض هذا الفصل المدخل الاقليمي، التحديد المكاني لقلب الاسكندرية والوظائف الحضرية لقلب الاسكندرية.

٤-٢- الفصل الثاني (الخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية لقلب الاسكندرية)

يشرح هذا الفصل وصف وتكوين قلب الاسكندرية وخصائصه العمرانية والاجتماعية والاقتصادية ،بالاضافة الي خصائص الحركة والمرور بقلب المدينة ، مع تحليل الخصائص المذكورة.

٤-٣- الفصل الثالث (الخصائص السياحية والتراثية لقلب الاسكندرية)

يستعرض هذا الفصل كلا من الخصائص السياحية والتراثية والبيئية لمنطقة قلب الاسكندرية مع ذكر تحليل هذه الخصائص.

٤-٤- الفصل الرابع (تحليل وتقييم استعمالات الأراضي لمنطقة الدراسة)

يتناول بالشرح ، خصائص استعمالات الأراضي، الوضع الراهن للاستعمالات، القوي الحضريه المتحكمة في قلب الاسكندرية ، تقسيم الاستعمالات، رصد وتصنيف الخدمات بقلب المدينه.

٤-٥- الفصل الخامس (تأثير التطورات التكنولوجيه علي استعمالات الأراضي)

يركز هذا الفصل علي التطورات الحديثة التي أثرت علي استعمالات الأراضي بقلب الاسكندرية مثل :التغير في الاستعمالات، التجارة الالكترونية، الحكومة الالكترونية، المراكز الثانوية.

٤-٦- الفصل السادس (تحليل الوضع الراهن لمنطقة الدراسة)

يتناول هذا الفصل تحليل الوضع الراهن من خلال استعراض مجموعة من محددات وامكانات التنمية، والمشكلات القائمة بمنطقة قلب الاسكندرية، مع الوقوف علي عناصر القوة والضعف في الحيز المكاني للمنطقة باستخدام التحليل الرباعي (SWOT)

٥. الباب الخامس (السيناريوهات المقترحة والتوصيات)

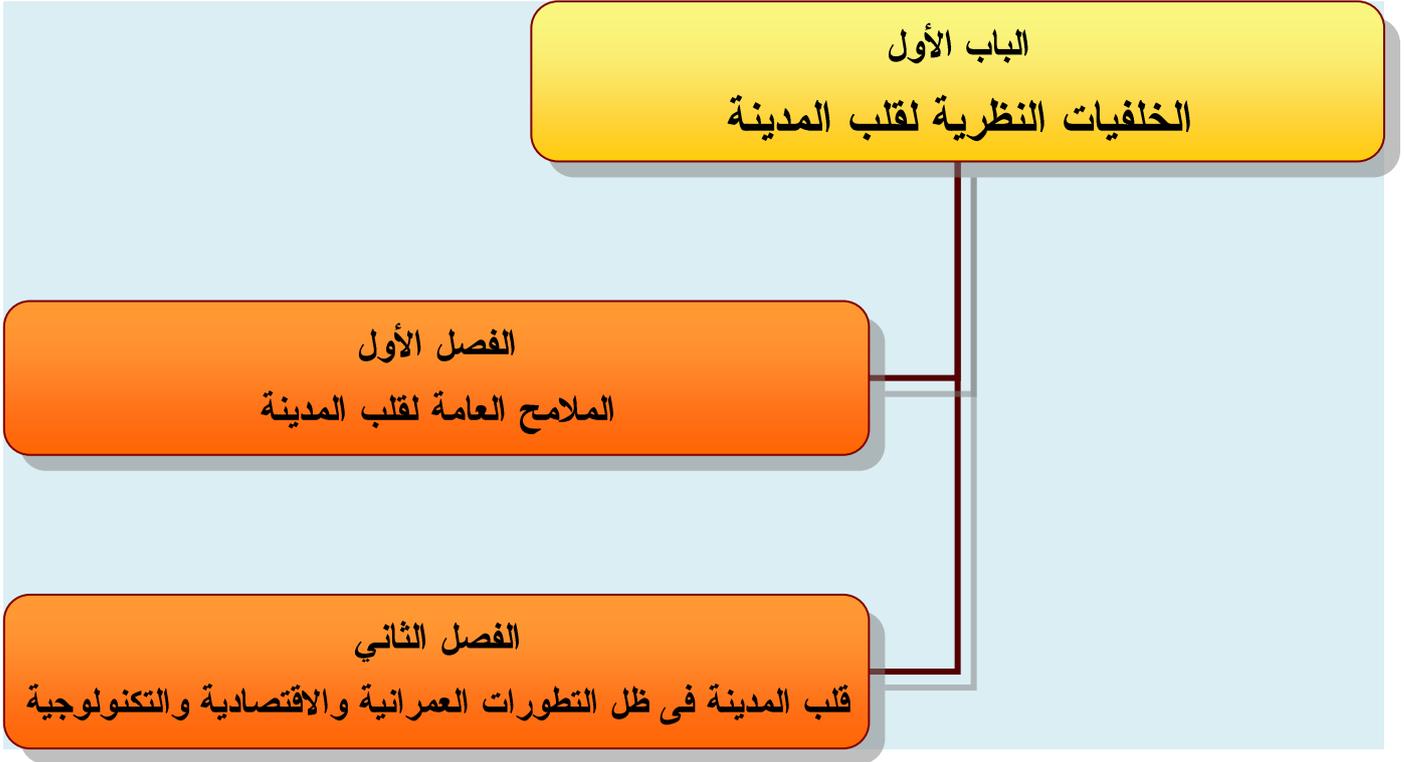
يتكون هذا الباب من فصلين وهما :-

٥-١- الفصل الأول (السيناريوهات المقترحة)

يتم من خلال هذا الفصل عرض لمقترحات تنمية قلب مدينة الاسكندرية وخطة استعمالات الأراضي المقترحة بها.

٥-٢- الفصل الثاني (النتائج والتوصيات)

يتناول هذا الفصل استخلاص نتائج وتوصيات الدراسة.





الفصل الأول

الملاح العامة لقلب المدينة

(General Characteristics of the City Core)

١-١-١ تمهيد (Preface)

يعتبر قلب المدينة (city core) بمثابة المركز الإداري ومركز الأعمال ومركز تجمع التجارة، ومركز تجمع المناطق الترفيهية والثقافية للمدينة ككل^(١)، فهو مركز إداري (Administration Center) حيث تتواجد الأجهزة الإدارية الحكومية والبلديات، وأقسام الشرطة والمناطق التجارية، ويتضمن أيضا مركز الأعمال (Business Center)، حيث يذهب سكان المدينة لشراء البضائع والسلع المختلفة، إنها منطقة تحتوي على جميع أنواع الخدمات التجارية والمكاتب، ابتداءً من المحلات الصغيرة إلى المتاجر الكبيرة ومتعددة الطوابق، بالإضافة إلى المستودعات، وتجارة الجملة، فهو مركز ترفيهي لاحتوائه غالباً على العديد من المعالم السياحية والتاريخية والترفيهية، والتي تشكل بدورها أماكن جذب سواء للسكان أو للسياح، كما تتميز منطقة قلب المدينة غالباً بنسيجها العمراني التاريخي الفريد ذي الطرز المعمارية وباحثائها على الأجزاء القديمة من المدينة.

١-١-٢ مفهوم قلب المدينة (The Concept of city core)

تتكون المدينة من سلسلة من العناصر المكونة لها لتحقيق الكفاءة الوظيفية، وقد ظهر هذا المفهوم في تخطيط المدينة الإسلامية القديمة، حيث كان المسجد بمثابة القلب، والبوابة المركزية الفعالة^(٢)، وأما اليوم فمنطقة قلب المدينة هي العنصر الهام بالمدينة، والذي يعبر عن وظيفتها والمستوى الحضاري بها، فهي بالنسبة للمدينة كالقلب النابض بالحياة، وهدف ومقصد كل الوافدين إلى المدينة وأهم أجزائها على الإطلاق، وتتبع هذه الأهمية من ناحيتين، الأولى: ناحية معنوية متمثلة في كونه أشهر مكان بالمدينة، كما أنه أقدم جزء في المدينة، والسيطرة عليه تعني غالباً السيطرة على المدينة^(٣).

وأما الناحية الثانية: فهي مادية تتمثل في وجود جزء كبير من رأس مال الدولة بالقلب، حيث تتواجد المحلات الكبرى والخدمات الإدارية الهامة، والبنوك والشركات ومكاتب الأطباء والمهندسين والمحامين. وليس من الضرورة أن تسير جميع عمليات تخطيط قلب المدينة بصورة واحدة في جميع المدن بل تختلف كثيراً من مدينة الي أخرى، كما تختلف بين تخطيط المدن الجديدة وإعادة تخطيط المدن القائمة^(٤).

وتتعدد التعريفات الخاصة بمنطقة قلب المدينة، فهي من الناحية التاريخية تلك المنطقة التي تكونت من مبان هامة ومراكز حضرية ودينية و فراغ السوق، وعلى الرغم من احتواء هذه المنطقة على كل هذه المكونات إلا أن أهميتها لم ترقى إلى أهمية قلب المدينة في المفهوم المعاصر.

^(١) Fredrick Gibberd, 1953, Town Design, Architecture Press, London, UK, Page 47.

^(٢) علي الحيدري، ٢٠٠٢، التصميم الحضري: الهيكل والدراسات الميدانية، مكتبة مدبولي، ص ١٩٩.

^(٣) محمد عبد الوهاب محمود، ١٩٩٤، دراسة تحليلية للمشاكل التخطيطية والمعمارية لمنطقة وسط المدينة، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، ص ٢.

^(٤) عاطف حمزة حسن، ١٩٩٢، تخطيط المدن أسلوب ومراحل، مطابع قطر الوطنية، قطر، ص ١٨٥.

ولقد ساد طابع انتشار الأسواق والأنشطة التجارية في قلب المدينة، ويشكل المسجد أهم عناصرها مما يدل على العلاقة القوية بين الدين والتجارة، وأما الأسواق فقد أخذت الطابع والشكل الدائري في قلب المدينة الذي يقطعه أو يمر به شارع واحد رئيسي تتركز فيه الوكالات وتجارة الجملة والتجزئة والذي انتشرت حوله الصناعات اليدوية البدائية في ذلك الوقت. وأما قلب المدينة من الناحية التخطيطية فيعبر عن ذلك الجزء من المدينة الذي تتركز فيه الخدمات المركزية التي تخدم جميع سكان المدينة بجميع طبقاتهم.

وأما منطقة قلب المدينة من الناحية الحضرية، فهي تلك المنطقة التي تكون شخصيتها محسوسة بالنسبة للمناطق التي حولها، وذلك بالتميز في اللاندسكيب (landscape) ووجود المنتزهات التي تعمل كمتنفس لسكان المنطقة. وعموماً فإن قلب المدينة يعني المكان الأكثر حضارة الذي يعطي أكبر إنتاج في استعمال أنشطة التجارة والأعمال الثقافية والاجتماعية والحكومية.. الخ، بجانب قطاعات سكنية على أعلى مستوى وأكثر كثافة عن بقية أقسام المدينة^(١).

١-٣-١- أهمية قلب المدينة (The Importance of city core)

تلعب منطقة قلب المدينة دوراً حيوياً في التأكيد على البعد الحضاري والتاريخي والتراثي لتلك المدن، حيث تمثل الجذور التراثية لشكل وتكوين المدينة العربية إضافة إلى وضوح فكر وشكل النسيج العمراني بكل أبعاده وإنعكاساته على البيئة الاجتماعية والثقافية والإقتصادية لهذه المجتمعات مؤثراً فيها ومتأثراً بها^(٢).

وقد كان للمتغيرات السياسية والإقتصادية التي مرت بها المنطقة العربية في القرن العشرين سلباتها على المراكز التقليدية حيث تحولت مناطق القلب لتلك المدن إلى مناطق جديدة مكونة مراكز حديثة جاذبة معها النشاطات والإهتمامات، مما أثر بالسلب على قلب المدينة، هذا وقد قامت بعض الدول العربية بمحاولات وتجارب للحد من تدهور قلب المدينة من خلال إعادة تأهيلها بسياسات وأساليب مختلفة.

واليوم أصبح قلب المدينة هو المكان المفضل لتلاقي عشرات الآلاف من السكان لكي تتأكد من خلاله المبادلات الثقافية والاجتماعية والسياسية والتجارية. ولأنه يمثل القلب النابض في المدينة بالحركة الآليه والمشاه، لذلك كانت الأبحاث التي تسمح بتحديد البرنامج لتنمية قلب المدينة وذلك من خلال المشاركة بين الدولة والمتمثلة في الأجهزة الحكومية والمجتمع المتمثل في أفرادها والقطاع الخاص^(٣).

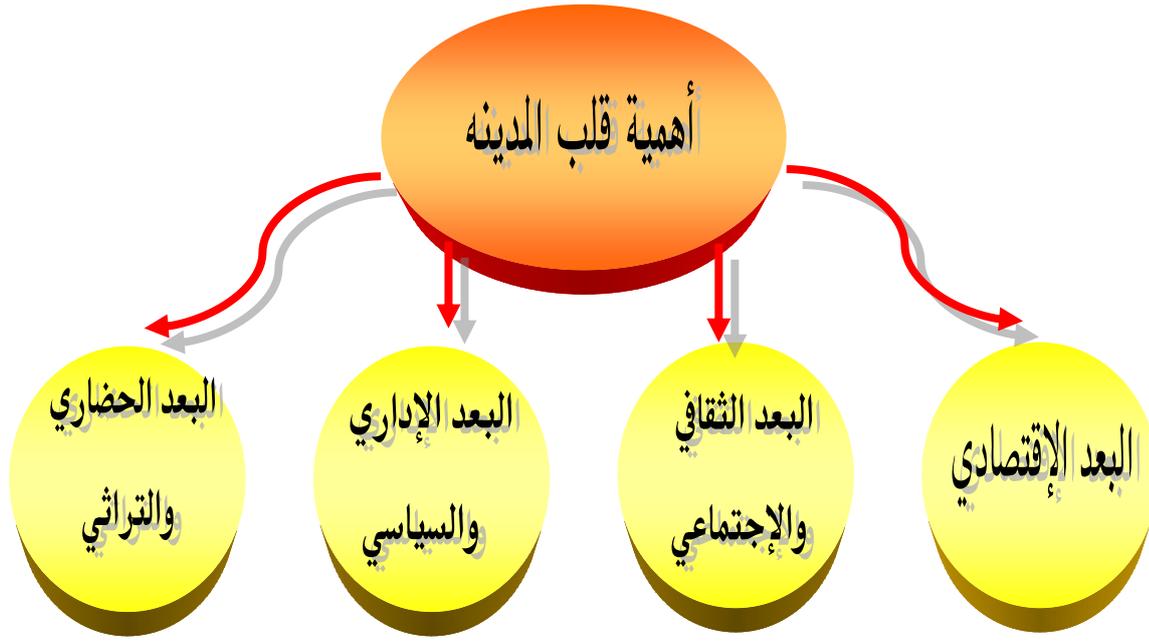
ويتكون قلب المدينة من عدد من المكونات والتي تختص بها الدولة بجزء والباقي يختص به المجتمع إضافة إلى أن التخطيط التنفيذي لقلب المدينة يستفيد منه كلا الطرفين، وترجع الأهمية النسبية لقلب المدينة إلى أربع أبعاد أساسية^(٤) هي: البعد الاقتصادي-البعد الثقافي والاجتماعي-البعد الإداري والسياسي-البعد الحضاري والتراثي. ويوضح شكل (١-١) الأهمية النسبية لقلب المدينة.

(١) فاروق عباس حيدر، ١٩٩٨، تخطيط المدن والقرى، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الاسكندرية، تاريخ النشر ٢٠١١/١/١، ص ١٥٧.

(٢) حاتم عبد المنعم الطويل، ٢٠٠٤، إعادة تأهيل المراكز التقليدية للمدينة العربية، التجربة اللبنانية، حالة دراسية، ندوة مركز المدينة العربية التقليدية بين الحاضر والمستقبل، حمص، سوريا، ص ١٣٧.

(٣) محمد ابراهيم سراج، ٢٠٠٤، المشاركة بين الدولة والمجتمع ودورها في استراتيجية تنمية مركز المدينة، ندوة مركز المدينة العربية التقليدية بين الحاضر والمستقبل، حمص، سوريا، ص ١٣.

(٤) دلائل الأعمال التخطيطية للمملكة العربية السعودية، ٢٠١٠، إعادة تطوير مراكز المدن، وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكالة الوزارة لتخطيط المدن، ص ٣.

شكل (١ - ١) الأهمية النسبية لقلب المدينة^(١)

١-٣-١-١ - البعد الاقتصادي (The Economic Factor)

نشأت كثير من مدن العالم وتطورت كثير من مناطق قلب المدينة، والتي غالباً ما تسمى مدن الأسواق (Market-Town) حيث إن حياتها الاقتصادية والاجتماعية تعتمد بشكل كبير على سوقها المركزي، الموجود في منطقة قلب المدينة، مما جعل تلك المناطق عبارته عن بيئة إنسانية متميزة ومترابطة ومعرضاً يومياً جذاباً للتسوق واللقاءات الاجتماعية والسياحية ، لأن القاعده الإقتصادية مركزه في قلب المدينة، بما في ذلك مشاركة القطاع الحكومي، والقطاع الخاص من ناحية توفير الوظائف والخدمات والاستثمار، لذلك فإن لقلب المدينة دور جوهري في تقوية النشاط الاقتصادي حيث أنه المكان الرئيسي للتبادل التجاري بين سكان المدينة أو بينهم وبين سكان الريف .

وعادة ما تكون قوة قلب المدينة من قوة المدينة الاقتصادية ويساعد على نجاحه بجهود أقل، أيضاً هناك حالات استثنائية يكون فيها قلب المدينة قويا مع ضعف اقتصاد المدينة خاصة عندما يكون تخطيطه جذاباً مع وجود ثقل سكاني إقليمي، يمكن أن يكون هناك مدن قوية اقتصادياً لكن لوجود معوقات يمكن أن تحيل قلب المدينة إلى حالته الضعيفة، وتعتبر الدراسات الاقتصادية من المتطلبات الأساسية في تحليل البعد الاقتصادي لقلب المدينة، الذي يعد من المدخلات الهامة في عملية التخطيط الحضري، حيث تتباين المدن في نشاطها الاقتصادي ونوعيته من مكان لآخر، حيث يعتبر وجود البيئة الاقتصادية القوية من أهم عوامل الجذب السكاني لمناطق قلب المدينة، وفي بعض الأحيان تحمل المدينة اسم النشاط الاقتصادي الغالب على الأنشطة الأخرى فتكون مدينة صناعية أو تجارية .. الخ^(٢).

ويحتوي قلب المدينة علي قطاعات الانشطة الإقتصادية المختلفة والتي تشمل العناصر الآتية :

(١) الباحث، استنباطاً من إعادة تطوير مراكز المدن، مرجع سابق، ص ٤.

(٢) محمود حميدان قديد، ٢٠١٠، التخطيط الحضري، ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية، إمارة دبي فوجزا، رسالة ماجستير غير منشورة، الأكاديمية العربية، كلية الإدارة والاقتصاد، قسم الاقتصاد، دبي، الإمارات العربية المتحدة، ص ٤٢.

- قطاع السياحة (بنوعيه الداخلي والخارجي) ، والذي يعتبر من أهم الركائز الاقتصادية في العصر الحديث، لأن قلب المدينة به عناصر الجذب السياحي للمدينة والإقليم سواء في الخصائص الطبيعیه والأماكن الأثرية أو التجمعات العمرانية ذات الطابع الديني والثقافي بالإضافة الي المنشآت السياحية^(١)
- قطاع البنوك ، حيث أن حجم المعاملات البنكية في قلب المدينة يفوق أي منطقة أخرى بالمدينة .
- قطاع الصناعة ، وتشمل الصناعات الخفيفة والورش .
- قطاع التجارة، يحوي جميع الخدمات التجارية بدءاً من الأسواق ومحلات البيع بالتجزئة مروراً بالمولات .
- قطاع الخدمات ، والتي تشمل جميع الخدمات الإنتاجية والمتوفرة وكذلك الخدمات الإجتماعية، بالإضافة الي منطقة الأعمال المركزيه والتي تمثل ركيزه اقتصاديه للمدينه والإقليم .

١-٣-٢- البعد الثقافي والاجتماعي (The Cultural and Social Factor)

يمثل قلب المدينة قمة التفاعل البيئي والثقافي والاجتماعي للمدينة، وهو البوتقة التي تمتزج فيها الأنشطة الثقافية والاجتماعية والترفيهية، فقلب المدينة هو العنصر الهام الرئيسي في المدينة، والذي يعكس ويدعم الصبغة الإنسانية من جراء كونه بيئة لأكبر تجمع حضري ولوحة تعبيرية لجميع طبقات المجتمع، فهو يحوي ألواناً متنوعه من الحياة والأنشطة، ويكون مقياساً كبيراً من الاختلاط بحيث يعطي فرصة للتعبير عن رغبات المتسوقين من جراء الشعور بالبهجة والإحساس بالوجود والاستعراض لتأكيد الذات ومشاهدة الآخرين، وتكوين العلاقات السطحية والتنزه.

قلب المدينة يعتبر من أهم العناصر العمرانية فهو جزء لا يتجزأ من شخصية مستعمليه وارتباطه وتعبيراته ومعانيه التي تربطه بالمستعملين حسيًا ومعنويًا^(٢).

ويوجد في قلب المدينة جميع المرافق الخدمية الترويحية والترفيهية والثقافية، مثل المعارض والمتاحف والحدائق والمطاعم والمقاهي ومحلات الحرف وغيرها، ويمكن اعتبار قلب المدينة مسرحاً اجتماعياً ومتحفاً فنياً ومركزاً ثقافياً ترفيهياً يشبع فهم حواس مجتمع المدينة، لأنه يمثل واجهة المدينة الحضارية ورمزها الذي يعبر عن تكوين ووعي سكانها.

١-٣-٣- البعد الإداري والسياسي (The Administrative and Political Factor)

يري وليم فورماج (William Furnage)، أن القوة السياسية لعبت دوراً متميزاً في تشكيل المدن، إذ تختار الحكومات مراكزها عادة في المناطق المركزيه بالمدن، وبذلك يتحول قلب المدينة الي مركز سياسي لهيمنه علي المناطق المجاورة^(٣). ويعتبر قلب المدينة بمثابة مركز إداري (Administration Center) حيث تتواجد الأجهزة الإدارية الحكومية والبلديات، وأقسام الشرطة، حيث نري مدي تمركز القوي والدوائر السياسييه والإداريه بقلب المدينة، ففي المراحل التاريخيه ظلت المدينة مرتبطة بالمركزيه السياسييه المستقره في قلب المدينة، وهذا يختلف من مدينه الي أخرى، فإذا كانت المدينه عاصمه للدوله مثل القاهرة، نجد أن منطقة قلب المدينه تحوي الأجهزة العليا للدوله منها مقر الرئاسة، والحكومة، والبرلمان، والمجلس الأعلى

(١) شفق العوضي الوكيل، ٢٠٠٦، التخطيط العمراني، مبادئ-أسس-تطبيقات، الجزء الأول، القاهرة، ص ٨٣ .

(٢) محمد عبد الله صالح النوبصر، ٢٠٠٦، الدليل الإرشادي لتطوير مراكز المدن المتوسطة والصغيرة، وكالة تخطيط المدن، وزارة البلديات، الرياض، السعوديه، ص ٦.

(٣) هبة فاروق القبان، ٢٠٠٧، المدينه (التعريف والمفهوم والخصائص)، دراسة التجمعات الحضريه في سوريا، بحث غير منشور، جامعة دمشق، كلية الهندسه المعماريه، قسم التخطيط العمراني والبيئه، دمشق، سوريا، ص ٧ .

للقضاء، والقيادات التنفيذية الأخرى، فضلا عن الأجهزة العليا لمجموعة من الأحزاب و النقابات و المؤسسات و الجمعيات، و بالتالي تعتبر مصدر القرارات.

وقد يتدخل القرار السياسي في كثير من الأحيان، في عمليات التحول الوظيفي لمنطقة قلب المدينة، فيتحول المركز الصغير الي قلب مدينة حضرية كبيرة، وبالتالي تتغير معها مكونات قلب المدينة، ليفي بالمتطلبات الحضريه للمدينة.

١-٣-٤- البعد الحضاري والتراثي (The Civilized and Heritage Factor)

من الملاحظ أن النسيج العمراني لمنطقة قلب المدينة يضم مراكز تقليدية عريقة اتسمت بطابع خاص من الأنشطة التجارية والحرفية والسكنية والدينية، ويمثل المسجد عادة المركز الذي تنمو وتزدهر حوله هذه الأنشطة، وتشير الدراسات إلى أن الوظيفة السكنية تشكل نسبة عالية من مساحة منطقة قلب المدينة^(١).

والمتتبع لتاريخ المدن العربية ومسارها العمراني والحضاري يجد أن منطقة قلب المدينة تضم إرثها الحضاري حيث تحتوي على معالم ومواقع أثرية ذات أبعاد تاريخية وعمرانية وثقافية تعبر عن أصالة تراثها الإسلامي والعربي، ولذا فإن الأهمية التاريخية لقلب المدينة تكمن في أن لها سجل تاريخي حافل بألوان الثقافات والحضارات، نشعر بذلك ونحن نتجول في أنحاء قلب المدينة التاريخي ومواقعه الأثرية والمباني الهامة التي تعبر مجتمعة عن بيئة حضارية غنية ومتميزة.

إن هذا النسيج العمراني الهام يسهم في بلورة ملامح الحضارات المختلفة، لذا فهو يهيئ ويدعم التمازج بين أقطاب ومحاور النمو والأنشطة المختلفة، مما يساعد على انصهارها والتعبير عنها بقلب حضاري يعكس شخصية وعادات وتقاليد سكانها، حيث أنه يعطي انطباعاً عن سكانها ومستوى وعيهم ومدى ارتباطهم الوطني وتعاونهم، والذي بدوره يؤثر بالناحية المعنوية لهم، لقد ثبت تاريخياً لدى جميع الحضارات أن منطقة قلب المدينة تشكل المحيط الفراغي المطلوب لازدهار الحضارة الإنسانية واستمرارها بحكم تجمع مقومات الحياة الرئيسة فيها.

١-١-٤- قلب المدينة عبر العصور (The City Core Through The Ages)

بمرور الزمن بدأت تتبلور المدينة نتيجة التطور المستمر والتغير في أسلوب الحياة الاجتماعية، وانعكس هذا الأسلوب على شكل المدينة وقلبها. وفيما يلي عرض تاريخي لقلب المدينة على مر العصور^(٢).

١-٤-١-١- قلب المدينة المصرية القديمة

نشأت الحضارة المصرية القديمة على ضفتي نهر النيل حيث توفرت مياه الشرب، وأماكن الزراعة، كما أستخدم النيل كخط مواصلات رئيسي وهناك نوعين من المدن:

أ - مدن العواصم ومقار الحكم: وهي المحصنة والمحاطة بالأسوار للحماية من الأعداء والفيضانات، يتصدرها المعبد الديني ثم قصر الحاكم الملحق به مخازن الغلال ثم مساكن الكهنة ويلي ذلك مساكن العاملين في خدمة الملك، وكان القصر ومخازن الغلال، هي العناصر المكونة لقلب المدينة، كما توضح أشكال (١-٢)، (١-٣)، مدينتي هابو وأخت آتون.

ب - مدن العمال: وهي المدن التي أنشأت لإقامة العمال المكلفين ببناء الأهرامات والمقابر الملكية مثل مدينة كاهون صورة

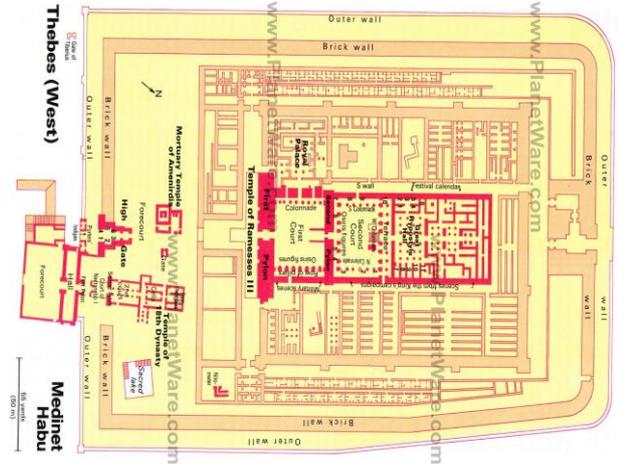
(١) ندوة مركز المدينة العربية التقليديه بين الحاضر والمستقبل، ٢٠٠٤، الأوراق العلمية والتجارب، حمص، سوريا، ص ٦.

(٢) محمد إبراهيم محمد، ١٩٧٥، مركز المدينة المعاصرة، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة بقسم العمارة، جامعة الإسكندرية، ص ٢.

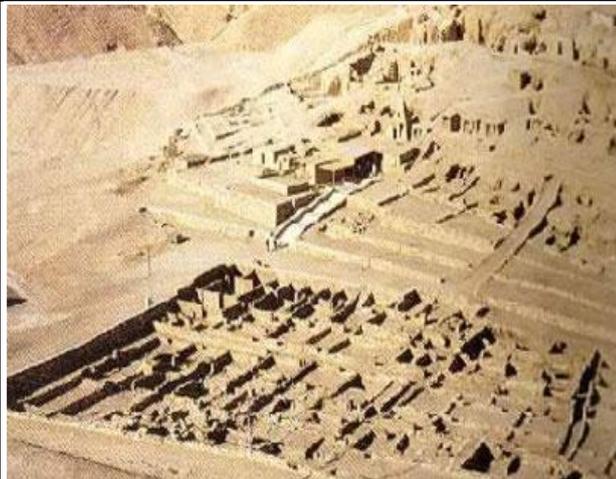
(٢-١)، وهي مربعة الشكل تقريبا، ومقسمة من الداخل إلى قسمين رئيسيين، الجزء الشرقي لإقامة الحاكم، ثم مساكن الرؤساء أما الجزء الغربي فتم تخصيصه لمساكن العمال وبالتالي فإن عناصر قلب المدينة كانت محصورة بالطرف الشرقي^(١)، ويوضح شكل (١-٤) مدينة العمال.



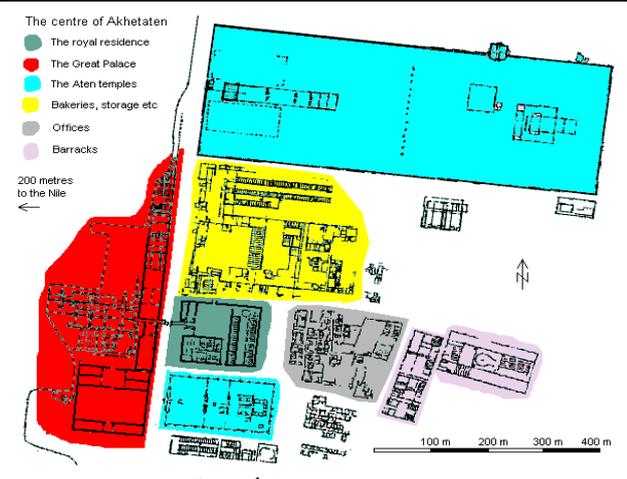
صورة (١ - ١) لقطه جوية لمدينة هابو



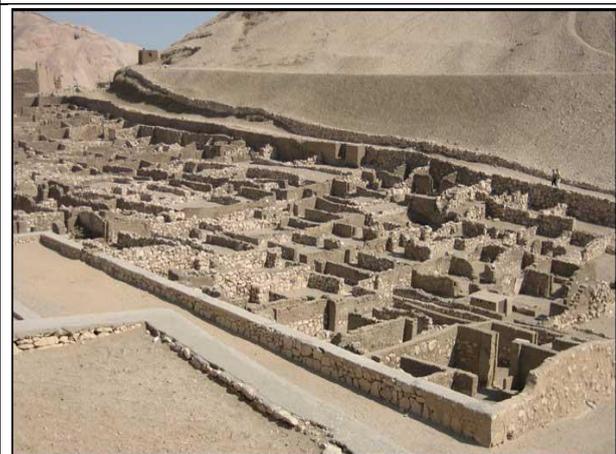
شكل (٢ - ١) مدينة هابو



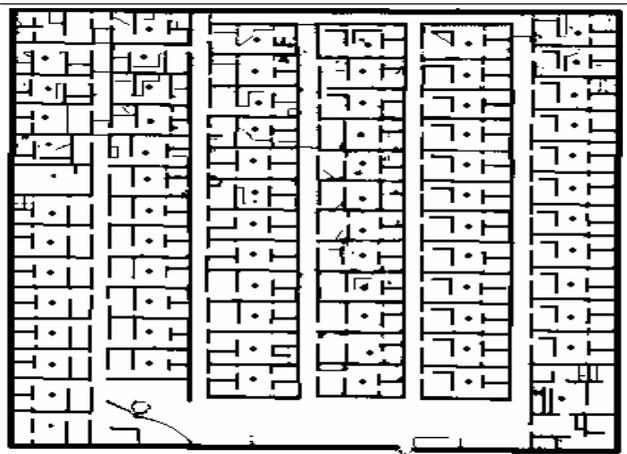
صورة (٢ - ١) أطلال مدينة كاهون



شكل (٣ - ١) مدينة أخت آتون



صورة (٣ - ١) لقطه منظوريه لمدينة العمال



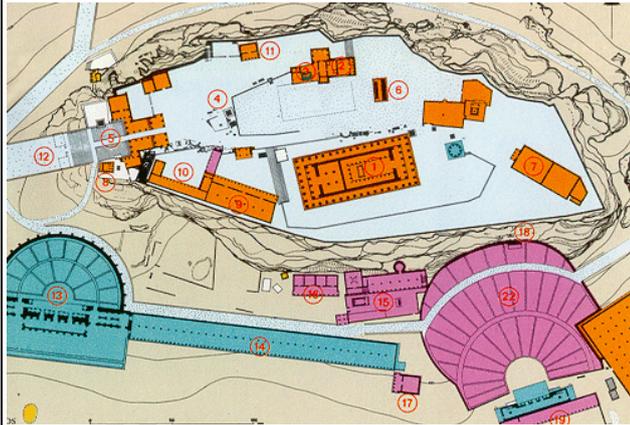
شكل (٤ - ١) مدينة العمال

المصدر: محمد حماد، تخطيط المدن الإنساني عبر العصور، مرجع سابق.

(١) محمد حماد، ١٩٩٥، تخطيط المدن الإنساني عبر العصور، الهيئة المصرية العامة للكتاب، سنة النشر، ٢٠٠٦، القاهرة، ص ٢٠-٢٥.

١-٤-٢-١ قلب المدينة الإغريقية

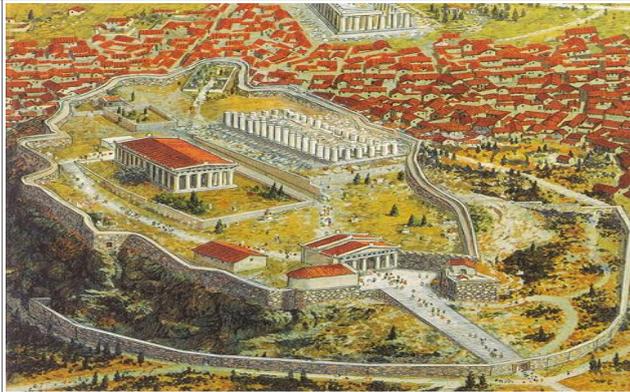
قسمت مدينة أثينا شكل (٥-١) إلى قسمين ،الأول يعرف باسم الاكروبوليس (Acropolis) به المعابد والمباني الدينية ، أما القسم الثاني فقد استغل فيه منحدرات التلال في تشكيل مباني المسرح وعدد من المباني العامة بقلب المدينة ، أما النشاط الاجتماعي والسياسي والاقتصادي للسكان ، فكان متواجداً في الأجورا (Agora) والتي تمثل قلب المدينة الإغريقية وهي عبارة عن ساحة للسوق التجاري منتظمة الشكل ،محاطة بأعمدة تنتهي عندها الطرق وتستوعب جميع سكان المدينة^(١) ، ويوضح شكل (٨-١) ، مدينة برين (priene) ، شكل (١٠-١) مدينة ميليتوس .



شكل (٦ - ١) أكروبول مدينة أثينا



شكل (٥ - ١) مدينة أثينا القديمة-اليونان



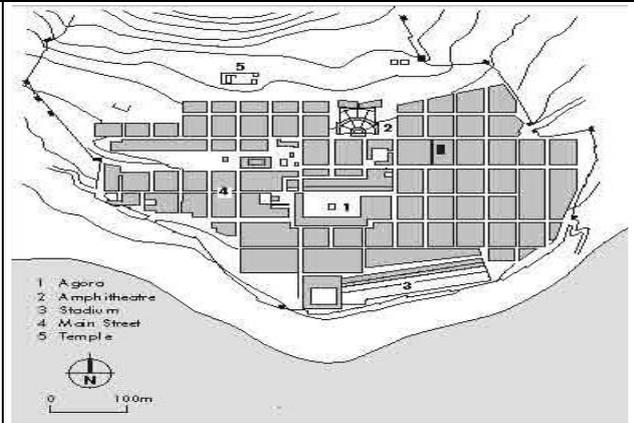
شكل (٧ - ١) لقطة منظوريه لهضبة الأكرولبول



صورة (٤ - ١) لقطة جويه لهضبة الأكرولبول

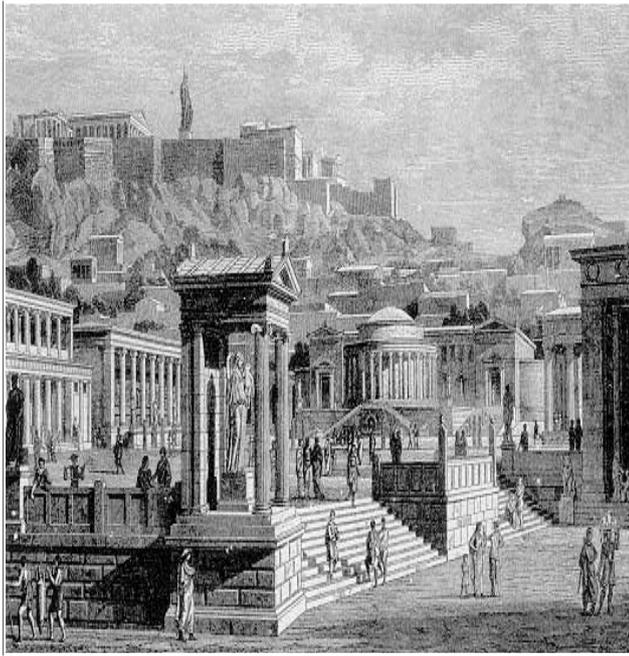


شكل (٩ - ١) لقطة منظوريه لمدينة برين

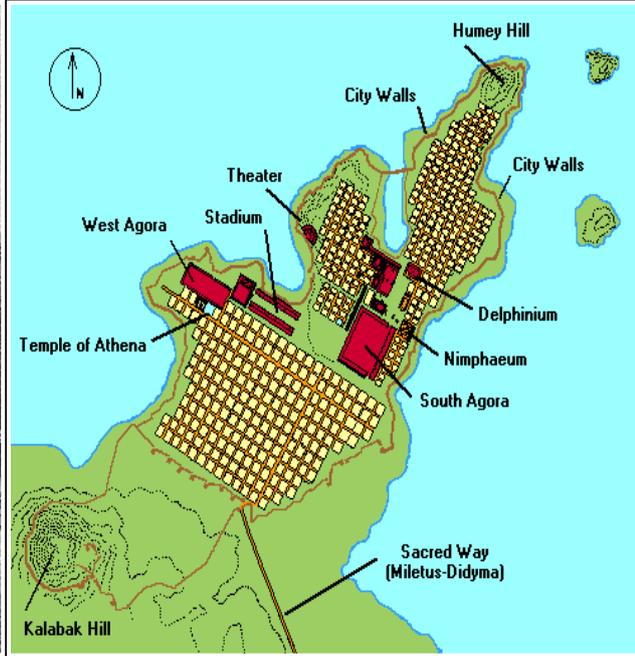


شكل (٨ - ١) مسقط مدينة برين-تركيا

^(١) Arthur B. Gallion, Simon Eisner, 1963, the Urban Pattern, City Planning and Design, D. Van Nostrand, USA, P10.



شكل (١ - ١١) لقطه منظوريه للأجورا



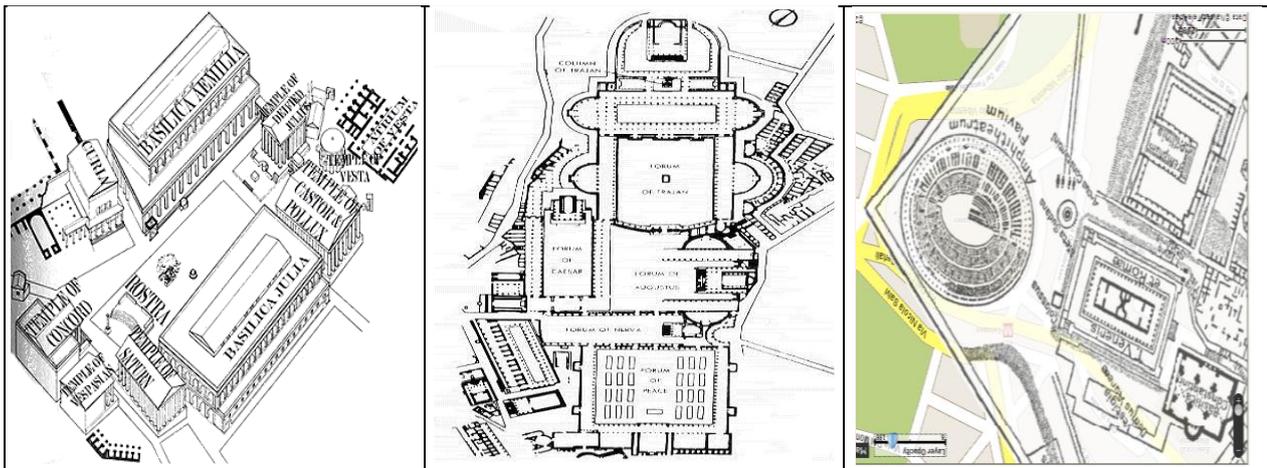
شكل (١ - ١٠) مدينة ميليتوس-تركييا

المصدر : محمد حماد ، تخطيط المدن الإنساني عبر العصور ، مرجع سابق .

١-١-٤-٣- قلب المدينة الرومانية

كانت المدينة الرومانية في صورتها البسيطة يخرقها طريقان رئيسيان، أحدهما يسمى ديكومانوس (Decumanus) والآخر يسمى كارديو (Cardo) ويلتقي الطرفان في الميدان الرئيسي للمدينة والذي يعرف باسم الفورم (Forum) والذي يمثل قلب المدينة الرومانية وله مساقط مختلفة، كما يتضح من شكل (١-١٢).

والفورم عبارة عن ساحة كبيرة تلتف حولها المباني العامة التي تمثل الأنشطة الاجتماعية والسياسية والدينية^(١) ويتكون من: المعبد ، مجلس الشيوخ : (Senate)، السوق، بالإضافة الي البازيليكا (Basilica) وكانت دارا للقضاء. وتعطينا مدينة بومبيي (Pompeii) شكل (١-١٣) مثالا لتخطيط المدينة الرومانية.



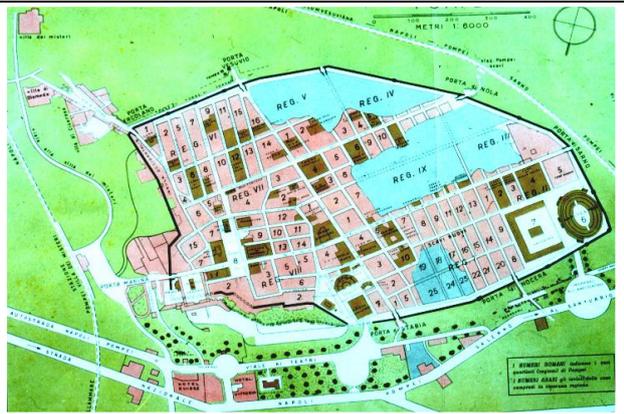
شكل (١ - ١٢) مساقط مختلفة للفورم الروماني

Source: Jamie Sewell, 2010, **The formation of roman urbanism**, between contemporary foreign Influence and roman tradition Influence and roman tradition, Portsmouth, Rhode Island, USA, p. 44.

(١) محمد حماد ، تخطيط المدن الإنساني عبر العصور ، مرجع سابق ، ص ١٤٣ .



صورة (١ - ٥) صورة جوية لقلب مدينة مومبيي



شكل (١ - ١٣) مدينة مومبيي - إيطاليا

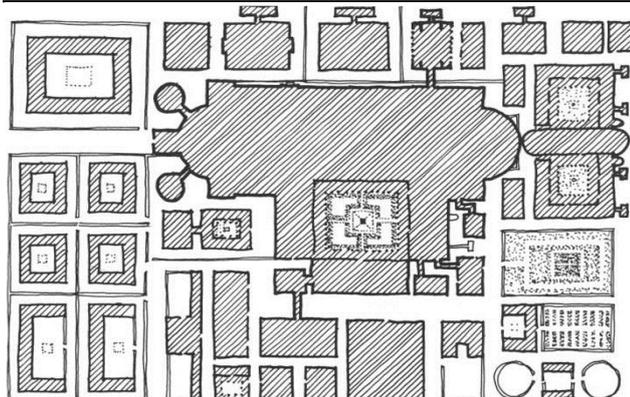
Resource: Ibid, p.45

Google earth program.

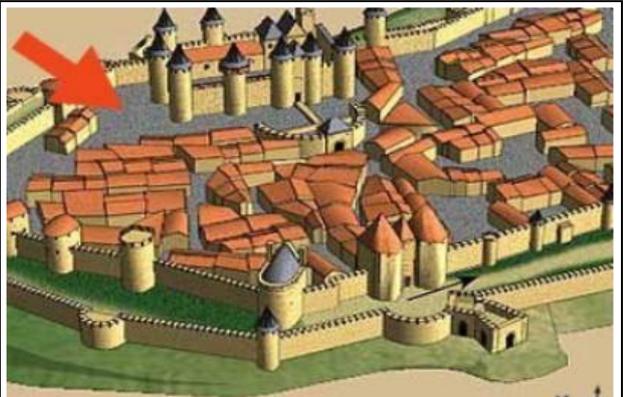
١-١-٤-٤-٤-٤ - قلب المدينة الأوربية في العصور الوسطى

كانت عناصر قلب المدينة الأوربية في العصور الوسطى، عبارة عن:

- ساحة الكنيسة: وهو اكبر ميادين المدينة، ويمثل مركز الثقل في قلب المدينة ومحدد بالمباني من جميع الجهات.
- السوق: يقع في ميدان الكنيسة أو في ميدان آخر خاص به .
- مبنى البلدية: ومن امثلة المدن في حقبة العصور الوسطى، مدينة مونت بازييه شكل (١-١٥)، ومدينة كاركاسون شكل (١-١٦)، ومدينة نوردلنجن شكل (١-١٧).



شكل (١ - ١٥) مسقط مدينة مونت بازييه-المانيا



شكل (١ - ١٤) أسوار مدن العصور الوسطى



شكل (١ - ١٧) تخطيط مدينة نوردلنجن-المانيا



شكل (١ - ١٦) تخطيط مدينة كاركاسون-فرنسا

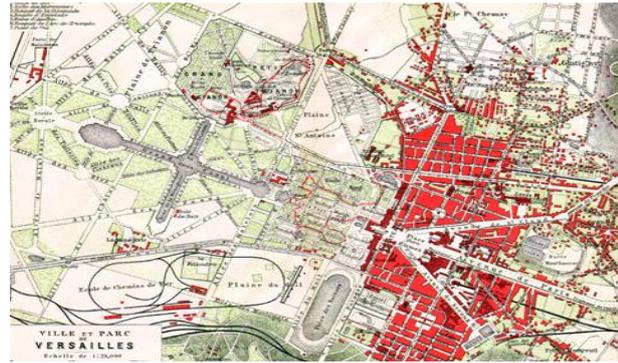
Resource: Keith D. Lilley, 2001, **Urban planning and the design of towns in the middle Ages**: the Earls of Devon And their new Towns, School of Geography, The Queen's University of Belfast, Northern, Ireland BT ,INN,UK, pp. 1-24.

١-٤-٥- قلب المدينة الأوروبية في عصر النهضة

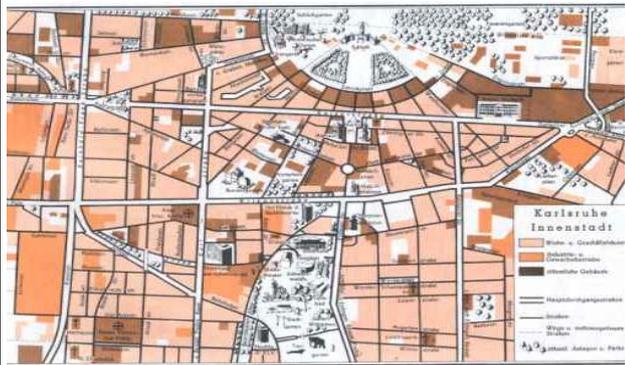
في تلك الفترة ، كانت المدينة تقام بأمر من الحاكم ، أما قلب المدينة فكان يتصدره القصر الملكي ، ثم يتقدمه ساحة كبيرة تلتقي فيها الطرق الرئيسية بالمدينة وفي الجهة الأخرى من القصر تقع الحدائق الخاصة به ، ويوضح شكل (١-١٨) مدينة فرساي بفرنسا ، ومدينة كارسروه بألمانيا شكل (١-٢٠) ، وكانت أهم ملاح قلب المدينة ، توفر الميادين والساحات ، والتي من أشهرها ساحة سان مارك بفرنسيا شكل (١-٢١) ، ويمكن القول أن قلب المدينة في عصر النهضة اتخذ شكلا متعدد البؤر التي تربط بينها شبكات الطرق ممثلة بشكل القوى التي تميزت بها المحورية في ذلك العصر .



شكل (١-١٩) قلب مدينة فرساي



شكل (١-١٨) مسقط مدينة فرساي-فرنسا

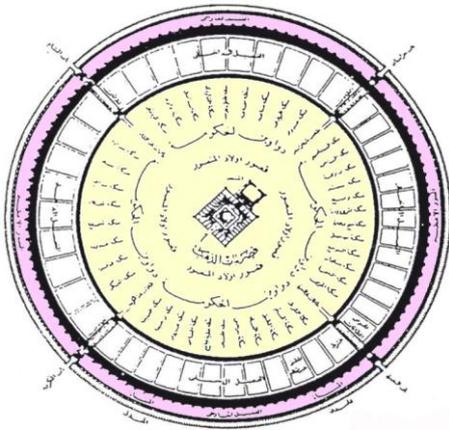


شكل (١-٢١) ساحة سان ماركو-إيطاليا



شكل (١-٢٠) مسقط مدينة كارلسروه-المانيا

Resource: National audit office, 2007, **How European Cities Achieve Renaissance**, A companion to the National Audit Office's report The Thames Gateway: Laying the Foundations, Front cover image: Docklands, London, pp. 21-68.

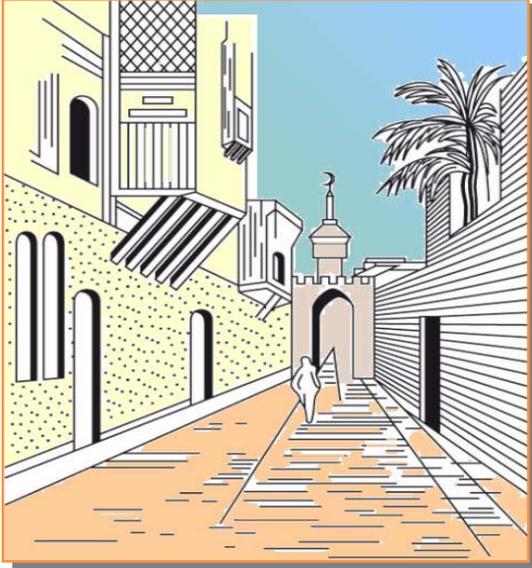


شكل (١-٢٣) تخطيط مدينة بغداد الدائريه-العراق



شكل (١-٢٢) المسجد الحرام بمكة

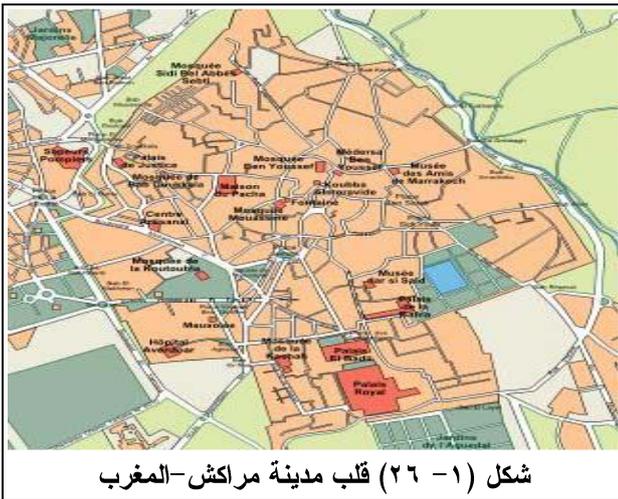
المصدر : بالقاسم الديب ، ٢٠٠٧ ، المدينة العربية الإسلامية في مفترق الطرق ، مجلة العمران والتقنيات الحضريه ، الجزائر ، العدد ٢ ، ص ١٠ .



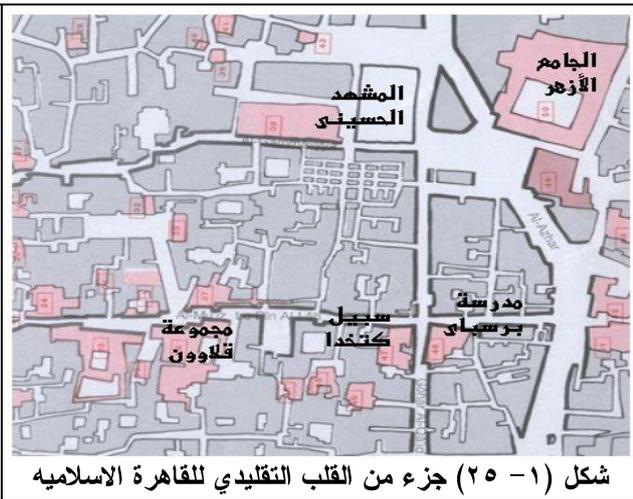
١-١-٤-٦- قلب المدينة الإسلامية

يعتبر الكثير من الباحثين أن الإسلام حضارة مؤسسة للمدن ويمثل على رأي آخرين ثقافة مدينيه لا يمكن إنكارها^(١)، إذ أن الإسلام رغم انه ولد في الصحراء فهو دين تمدن، ويتضح ذلك من خلال جمعه للدين والتجارة باعتبارهما مؤسسان للمجتمع في ذلك الوقت، وبالتالي فإن الإسلام من أكثر الأديان تشجيعاً لنمو المدن حتى أن بعض الباحثين يجزمون بأنه قد أسهم في ظهور المدن بدرجة أكبر من المسيحية^(٢)، وكان التكوين الداخلي لقلب المدينة الإسلامية كما يتضح من شكل (١-٢٣):

- المسجد الجامع، وهو النواة الأساسية في تخطيط المدينة ومع شكل (١-٢٤) منظور تحليلي لأحد شوارع المدينة^(٣) امتداد عمران المدينة الإسلامية وزيادة السكان باتت الحاجة ملحة لتطوير هذا المكون بما يستجيب لنمو السكان المتزايد إذ لم يكن المسجد مكان عبادة فحسب بل مكان اجتماع ومدرسة علم ومجلس حكم، وبذلك اتخذ المسجد موقعا متمركزا في قلب المدينة، ويوضح شكل (١-٢٢) المسجد الحرام بمكة.
- دار الإمارة، كان يتم وضع دار الاماره بجوار المسجد الجامع والدواوين في قلب المدينة.
- الأسواق: وهي أهم العناصر المكونة للتراث الحضاري للمدينة الإسلامية القديمة لما كان لها من صفة الاستمرار والنمو.
- الشوارع: اتسمت بالتدرج في المجالات العمرانية وصولا إلى المجال السكني، كما يتضح من شكل (١-٢٤).
- الساحات والحدائق: تنوعت عبر العالم الإسلامي المختلف، ويوضح شكل (١-٢٥) جزء من منطقة القلب التقليدي للقهارة الإسلامية، كما يوضح شكل (١-٢٦) قلب مدينة مراكش القديم.



شكل (١-٢٦) قلب مدينة مراكش-المغرب



شكل (١-٢٥) جزء من القلب التقليدي للقهارة الإسلامية

المصدر: ربيع محمد رفعت، ٢٠٠٤، مستقبل مركز المدينة العربية التقليدية في عصر التقدم التقني والمعلوماتي بين الإحياء وإعادة التوظيف، ص ٦٣، ندوة مركز المدينة العربية التقليدية بين الحاضر والمستقبل، المعهد العربي لإتماء المدن، حمص، سوريا.

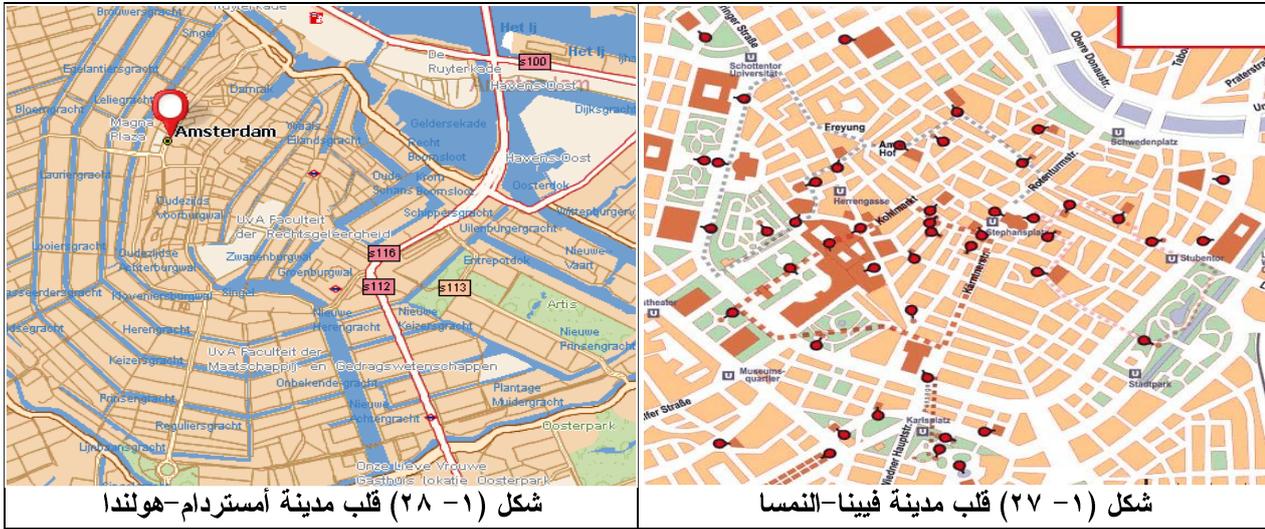
(١) بالقاسم الديب، ٢٠٠٧، المدينة العربية الإسلامية في مفترق الطرق، مرجع سابق، ص ٨.

(٢) جان لوي ميشون، ١٩٨٣، التنمية الحضرية في الحقبة الأولى للإسلام، ندوة مركز الشرق الأوسط، جامعة كامبريدج، بريطانيا، ص ١٥.

(٣) <http://www.arab-ency.com/index.php>

١-٤-٧- قلب المدينة في القرن التاسع عشر والعشرين

تميزت تلك الفترة بقيام الثورة الصناعية في بداية القرن التاسع عشر والتي أدت إلى كثير من التحولات الحضرية بالمدن نتيجة لزيادة الهجرة والتحركات السكانية^(١)، وانتشرت مراكز الخدمات في مناطق قلب المدينة، وبالطبع أخذت القيادة السياسية مكانها في قلب المدينة، وكان طبيعياً أن يكون سكن العمال والموظفين بالقرب من أماكن عملهم، وقد ساعد ظهور وسائل النقل الميكانيكية إلى خروج الأنشطة الملوثة بعيداً عن قلب المدينة، وبالتالي ساعدت الطرق السريعة على خروج الصناعات الثقيلة بعيداً عن القلب، وتحركت فئة من السكان إلى الضواحي حيث الهدوء، ومن هنا بدأت تظهر المناطق السكنية في الضواحي بعيداً عن مناطق القلب، ومن ثم بدأت تظهر المراكز الفرعية في المدن في حين أن المركز القديم في قلب المدينة بدأ يفقد أهميته، وربما كانت التغييرات الاقتصادية الحادثة في قلب المدينة كبيرة بل وأكثر من التغييرات الاجتماعية التي حدثت^(٢)، ويوضح شكل (١-٢٧)، قلب مدينة فيينا^(٣)، وشكل (١-٢٨) قلب مدينة أمستردام^(٤).



١-٥-١-١- مكونات وخصائص قلب المدينة (Components and Characteristics of the City Core)

قلب المدينة هو قلب التجمع الحضري النشط، والذي فيه تتركز الاستعمالات لتخدم جميع السكان بالمدينة بمستوياتهم المختلفة للحصول على احتياجاتهم وقضاء مصالحهم^(٥).

١-٥-١-١-١- مكونات قلب المدينة (Components of the City Core)

- ◆ كمركز إداري : مكان للاجتماع والعمل للحكومة المحلية والمسؤولين الإداريين.
- ◆ كمركز أعمال : هو المكان الخاص للشركات التجارية والمكاتب المهنية ولتجار الجملة.
- ◆ كمكان للترفيه والثقافة : مكان يذهب اليه المواطن للتزهد والترفيه.

^(١) هدي محروس توفيق، ١٩٨٩، ديناميكية توزيع ومعدلات مناطق الخدمات التجارية بالتجمعات السكنية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ص ٣٣.

^(٢) Uli, 1980, **Down town development**, the Urban land Institute, handbook, USA, page 7.

^(٣) Great Parks, Great Communities, 2010, **Vienna Planning District**, Fairfax County park Authority, page12.

^(٤) John I. Gilder bloom, 2008, **Amsterdam Planning and Policy for the Ideal City**, Urban Neighborhoods School of Urban and Public Affairs, University of Louisville, Kentucky, USA, pp. 22

^(٥) محمد ابراهيم سراج، المشاركة بين الدولة والمجتمع ودورها في استراتيجية تنمية مركز المدينة، ندوة مركز المدينة العربية التقليدية بين الحاضر والمستقبل، المعهد العربي لإتماء المدن، حمص، سوريا، ص ص ٩٩-١٠١.

شكل (١ - ٢٩) مكونات قلب المدينة^(١)

كما أن قلب المدينة هو مكان مقابلات الناس بالنسبة لبعض الأنشطة كاعلان نتائج الانتخابات والإحتفالات السنوية وللعبادة ، بالإضافة الي أنه يمثل بؤرة ومركز شبكة النقل حيث تصب فيه جميع وسائل المواصلات .

وبصورة عامة فإن قلب المدينة يتكون من محاور مترابطة من الخدمات تخترقها مسارات للمرور الألى و للمشاة تلتقي في فراغات عمرانية.

أما الأنشطة الموجوده في قلب المدينة ،شكل (١- ٢٩) فهي :

- الأنشطة التجارية : المحلات الصغيرة والكبيرة والمتخصصة والمتعددة الاستعمال.
- الأنشطة المالية والإقتصادية : قلب المدينة هو مركز المال والتجاره والبنوك.

- الأنشطة الترفيهيه والثقافيه : الحدائق ودور السينما والمراكز الثقافيه والمكتبات.

- الأنشطة الإداريه : المباني الاداريه والحكوميه والهيئات والوزارات .

- الأنشطة الصناعيه : كالورش والصناعات الخفيفه.

- الإنشطه السكنيه : وجود المناطق السكنية في قلب المدينة يعيد اليها الحيويه ويمثل عاملا ، من عوامل تنمية المنطقه لأن السكان يقضون احتياجاتهم اليومية من الخدمات المختلفه المتواجدة في قلب المدينة.

١-١-٥-٢- خصائص قلب المدينة (Characteristics of the City Core)

توجد سمات وخصائص مشتركة لمنطقه قلب المدينة ، تميزه عن غيره من أجزاء المدينة ، حيث يتميز بسهولة الوصول وارتفاع قيمة الأرض بالإضافة الي قلة الأنشطة السكنية والصناعية ، والتخصص الداخلي في استعمالات أراضييه.

١-١-٥-٢-١- سهولة الوصول

تعد سهولة الوصول إلى قلب المدينة أبرز الصفات المميزة له ، حيث يمكن الوصول إليه من كل الأحياء الأخرى بطريقة سهلة ومباشرة ومن هنا يمكن معرفة الأسباب التي تجعل قلب المدينة الكبرى مرتبطا بنهايات الطرق العامة ، وخاصة السكك الحديدية. بل يكون هناك اتصال مباشر بينه وبين المطارات التي تنشأ في ضواحي المدن.

ويساعد موقع قلب المدينة علي زيادة أنواع النشاط الاقتصادي ، حيث تقام المحلات التجارية الكبرى لتجارة التجزئة والتي تخصصت لخدمة عدد كبير من العملاء.

كذلك ساعد النقل السهل في قلب المدينة علي وجود خدمات أخرى ، غير الخدمات التجارية مثل الشركات والمحاسبين والمحامين والأطباء والمستشارين ، مستفيدين بظروف الموقع ، وسهولة الوصول إليه.

^(١) دلائل الأعمال التخطيطية للمملكة العربية السعودية ، إعادة تطوير مراكز المدن ، وزارة الشؤون البلدية والقرويه ، وكالة الزواره لتخطيط المدن ، الرياض،السعودية، ص ٦ .

١-١-٥-٥-١-١-١ التخصيص الداخلي

قلب المدينة ليس متجانسا على الإطلاق، ذلك لأن من أبرز ملامحه ذلك التخصيص الداخلي في أنشطته والذي يمكن ملاحظته في المدن الكبرى والصغرى أيضا، ذلك لأن هناك بعض الشوارع التي تتخصص في نشاط معين يغلب عليها، سواء كانت شوارع تنتشر بها المحلات التجارية الكبرى أو شوارع للبنوك وأخرى للإدارة الحكومية والإدارية وغير ذلك.

١-١-٦-١-١ المناطق المركزية (Central Areas)

وهي تلك المناطق التي تمتاز بالمركزية في المدينة وغالباً يمكن أن تحتوي على المراكز التجارية متعددة الطوابق، ناطحات سحاب، المكاتب، الفنادق الكبرى، المسارح، قاعة المدينة، المحطة النهائية للسكك الحديدية، بينما تطوق المنطقة المركزية مساحة أخرى من الاستخدامات الانتقالية من المكاتب والصناعات الخفيفة والمساكن. وقد تستخدم كلمة المناطق المركزية بالتبادل مع المنطقة المركزية للأعمال (C.B.D.). ويعبر قلب المدينة عن مساحة أكبر من تلك التي تمثلها المنطقة المركزية للأعمال، حيث يتميز قلب المدينة عموماً والمنطقة المركزية للأعمال خصوصاً بالتركيز العالي من الأنشطة التجارية والثقافية والمكتبية والاقتصادية، بينما على العكس تتميز المناطق المحيطة بقلب المدينة بالتنمية الأفقية.

١-١-٦-١-١-١ المنطقة المركزية للأعمال (Central Business District)

عرف جونسن (Johnston 1968) المنطقة المركزية للأعمال بأنها هي التي تتجمع فيها أماكن التجارة والخدمات، وفي الحقيقة أن المنطقة المركزية للأعمال يضاف إليها أيضاً مناطق الصناعات الخفيفة والمناطق السكنية المحيطة، وقد ظهر مصطلح المنطقة المركزية للأعمال (C.B.D) بعد النصف الأول من القرن السابق، وأصبح الآن يقصد به مناطق تركيز الأنشطة والاستعمالات الموجودة في قلب المدينة.

وغالباً تكون تلك المناطق في موقع المركزية الجغرافية بالنسبة للمدينة وكذلك بالنسبة لسهولة الوصول إليها^(١)، وقد كانت المنطقة المركزية للأعمال تحتوي على الاستعمالات السكنية والصناعية والخدمية والمخازن، إلا أن مثل تلك الأنشطة بدأت تضمحل بعد ارتفاع أسعار الأراضي، وذلك بفعل التحولات الاقتصادية والعمرانية والتكنولوجية الحادثة في قلب المدينة، ولا توجد حدود قاطعة للمنطقة المركزية للأعمال، بل يمكن القول بأن كل مدينة رئيسية في العالم تقريبا تواجه مشكلة تحديد منطقة أعمالها المركزية^(٢)، فخلال المائة سنة الماضية كان النمو المدني ظاهرة ملحوظة في كثير من دول العالم بسبب توسع السكان والتصنيع وزيادة متطلبات الفرد في المكان اللازم لمعيشته وعمله وترفيهه.

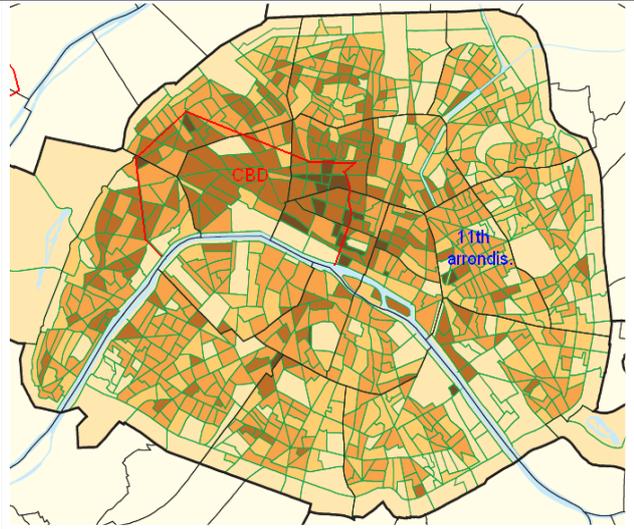
وقلب المدينة الآن يتأثر بسبب التطورات التكنولوجية الحادثة يوماً بعد يوم، حيث تستمر الظروف المتعلقة بقيمته ومظهره في انخفاض حتى يصبح محاطاً بالمساكن القذرة (Slums) وقد كانت هذه المناطق في السابق مكان سكن مرغوب، أما اليوم فالنمو منتشر في الضواحي، ولذلك نجد بعض سياسات تنمية قلب المدينة ليست كافية بالشكل المطلوب ولم تتبلور إلى حل شامل لجميع المشكلات، وتوضح أشكال (٣١-١) الي (٣٦-١)، المنطقة المركزية للأعمال لمدن باريس، كانبرا، سيدني، نيلسون، ميلبورن، بنزيت.

(١) Murphy, 1954, R.E., and Vance, JR., **A Comparative Study of Nine Central Business Districts**, Economic Geography USA, page 29.

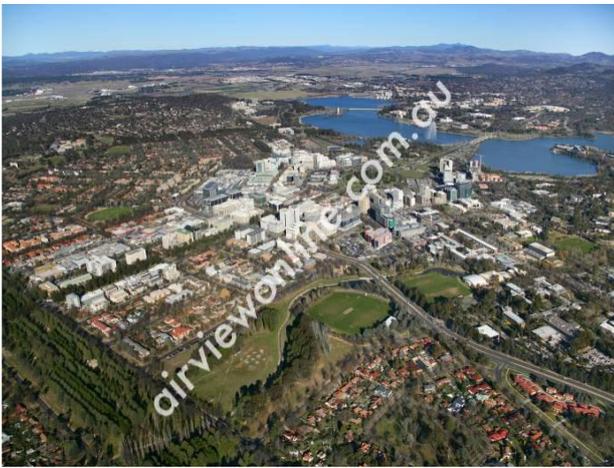
(٢) محمد شوقي إبراهيم، المدخل إلى تخطيط المدن، مرجع سابق، ص ١٣٠.



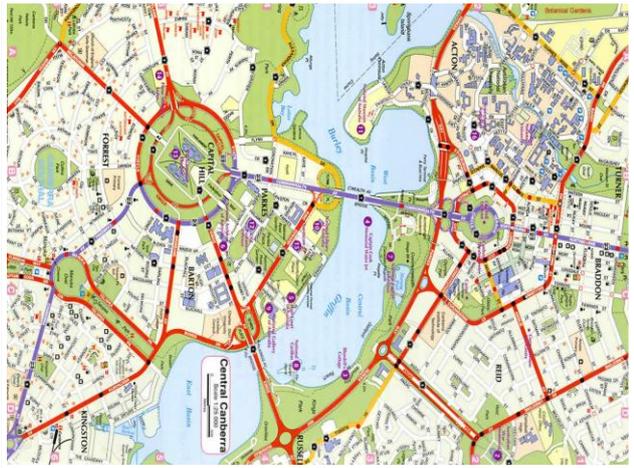
صورة (١ - ٦) المنطقة المركزية - باريس



شكل (١ - ٣١) المنطقة المركزية - باريس - فرنسا (١)



صورة (١ - ٧) صورته للمنطقة المركزية - كانبرا



شكل (١ - ٣٢) المنطقة المركزية - كانبرا - استراليا (٢)



صورة (١ - ٨) صورته للمنطقة المركزية - سيدني



شكل (١ - ٣٣) المنطقة المركزية - سيدني - استراليا (٣)

(١) Camille Chammas, 2010, an Emblematic CBD in the Parisian Area, Paris, France, pp. 5-12.

(٢) http://atn.com.au/nsw/south/canberra_map_cbd.html

(٣) <http://www.sydney-australia.biz/maps/sydney-center-map.php>



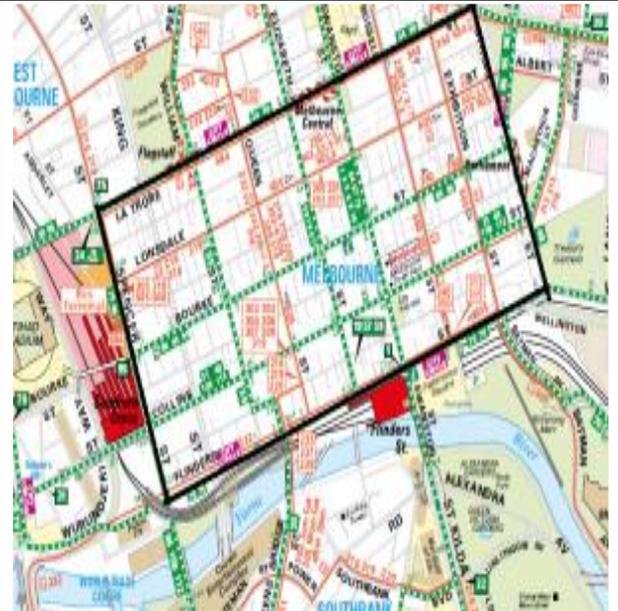
صورة (١ - ٩) صورته للمنطقة المركزية - نيلسون

شكل (١ - ٣٤) المنطقة المركزية - نيلسون^(١) - كندا

وهناك اختلاف واضح في تركيز الأنشطة المختلفة في المنطقة المركزية للأعمال، كما أن هناك تدرج واضح في هذه الأنشطة حتى تتلاشى على حدود المنطقة المركزية للأعمال، ويتميز قلب المدينة بمجموعة من الصفات، فهو غالباً منطقة مركزية جغرافياً، ويتميز بإمكانية وصول عالية من كافة أنحاء المدينة، ويمتاز بمبانيه الشاهقة، كما يظهر به باستمرار مشاكل المرور، والتعارض بين أنواع الحركة المختلفة وندرة في مواقف السيارات، كما أن به أعلى كثافة بنائية في المدينة، ويمثل أعلى نسبة ضرائب، ويمتد نطاق قوته الاقتصادية إلى جميع أنحاء المدينة ويجذب إليه كافة المستويات الاجتماعية وقد يطلق على المنطقة المركزية للأعمال عدة مسميات أخرى مثل (Central Commercial District or Retail Business District)، بينما يطلق عليها الانجليز، المنطقة المركزية (Central Area).

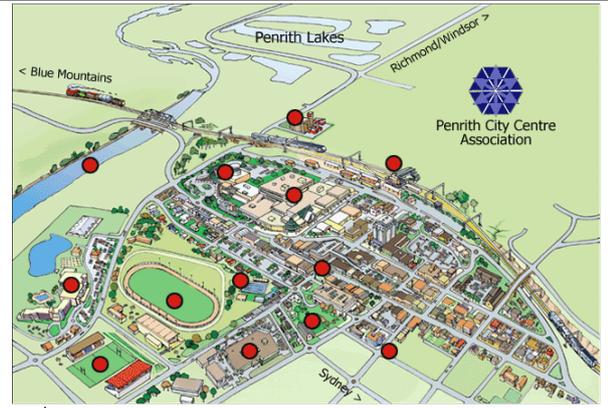


صورة (١ - ١٠) صورته للمنطقة المركزية - ميلبورن

شكل (١ - ٣٥) المنطقة المركزية - ميلبورن - استراليا^(٢)(١) <http://www.harlequin.co.nz/MAPS/NelsonCBDMap.asp>(٢) <http://melbournecbdhotel.com/melbourne-cbd>



صورة (١ - ١١) صورته للمنطقة المركزية - بنريث

شكل (١ - ٣٦) المنطقة المركزية - بنريث - استراليا^(١)

ويوضح جدول رقم (١-١) مساحات ونسب المنطقة المركزية للأعمال بالنسبة لمساحة المدينة

جدول (١ - ١) مساحات ونسب المنطقة المركزية للأعمال لبعض المدن العالمية

المدينة	مساحة المنطقة المركزية للأعمال (كم ^٢)	نسبة مساحة المنطقة المركزية للأعمال الي مساحة المدينة (%)
باريس (Paris) - فرنسا	٢.٨٤	٠.١٧
كانبرا (Canberra) - استراليا	٠.٩	٠.٢٦
سيدني (Sydney) - استراليا	٣.١	٠.٢٥
نيلسون (Nelson) - كندا	٢.١٢	٠.١٨
ميلبورن (Melbourne) - استراليا	١.٨٨	٠.١٩
بكين (Beijing) - الصين	٤	٠.٢٤
بنريث (Penrith) - استراليا	٢	٠.١٨
بوسطن (Boston) - الولايات المتحدة	٣.١٨	٠.٢٧
لاس فيجاس (Las Vegas) - الولايات المتحدة	١.٥	٠.٢١

Source: Demographia Central Business Districts, 2006, **Central Business Districts (Downtowns)**, USA, PP. 8-25.

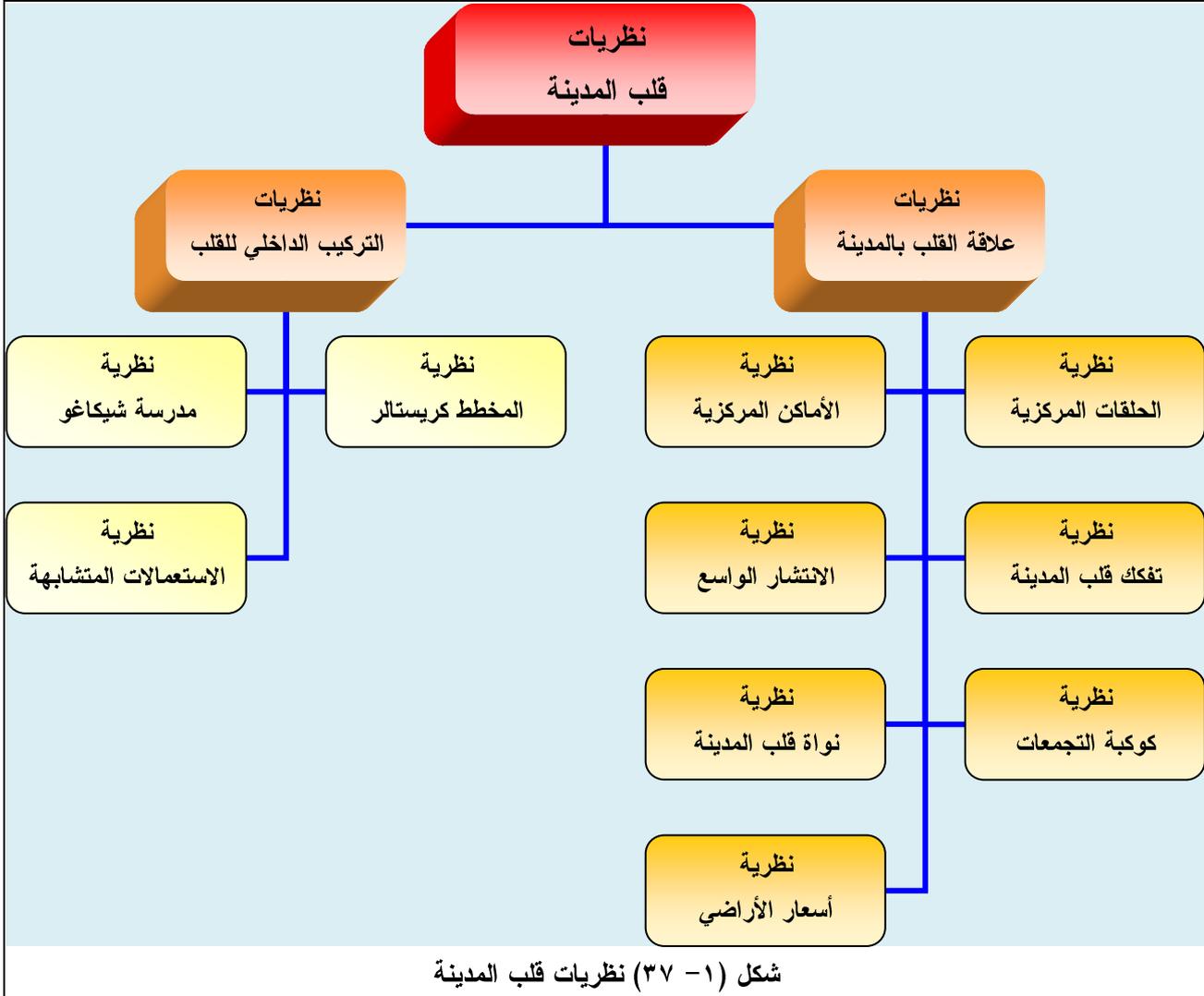
ومن الجدول السابق يتضح أن نسبة مساحة المنطقة المركزية للمدينة تتراوح بين (١٧-٢٧) % من إجمالي نسبة المدينة بمتوسط يصل الي (٢٢) %، اذ تبلغ أكبر نسبة للمنطقة المركزية في مدينة بوسطن الأمريكية حيث تصل الي (٢٧) %، بينما تصل في مدينة باريس الفرنسيه الي (١٧) % من إجمالي مساحة المدينة (الكتله الحضرية).

١-١-٧ - نظريات قلب المدينة (Theories of The City Core)

هذه النظريات هي جملة تعريفات منطقة نفوذ قلب المدينة في كل مساحة من أراضيها باستغلالها لغرض معين ، فهيكل المدينة عامة مركب من عدة مناطق كل منها يؤدي خدمة أو نشاط أو علاقة ، ونفوذ قلب المدينة لا يتلاشى فجأة بل يتدرج

(١) http://www.penrithaustralia.com.au/area_maps_cbd.asp

طبقاً لأسلوبها في التأثير على استخدام أراضيها^(١)، فقبل الثورة الصناعية كانت مراكز المدن موزعة توزيعاً عادلاً كما صورها ولتركريستيلر في نظريته ، وبعد ظهور السكك الحديدية بدأت تظهر ضواحي المدن عند نقاط محددة على مسار محطات القطار، وبدأت تظهر المدن الكبرى (Metropolis)، ويوضح شكل (١-٣٧) نظريات قلب المدينة، ويمكن تقسيم النظريات إلي مجموعتين أساسيتين أولها النظريات المتناولة قلب المدينة مع المدينة ككل، وثانيها النظريات المتناولة التركيب الداخلي للقلب



المصدر: عن الباحث.

١-٧-١-١-١ النظريات التي تدرس قلب المدينة مع المدينة ككل

وهي مجموعة النظريات التي تمثل علاقة القلب بالمدينة وبالتركيب الهيكلي لها، ومن هذه النظريات:

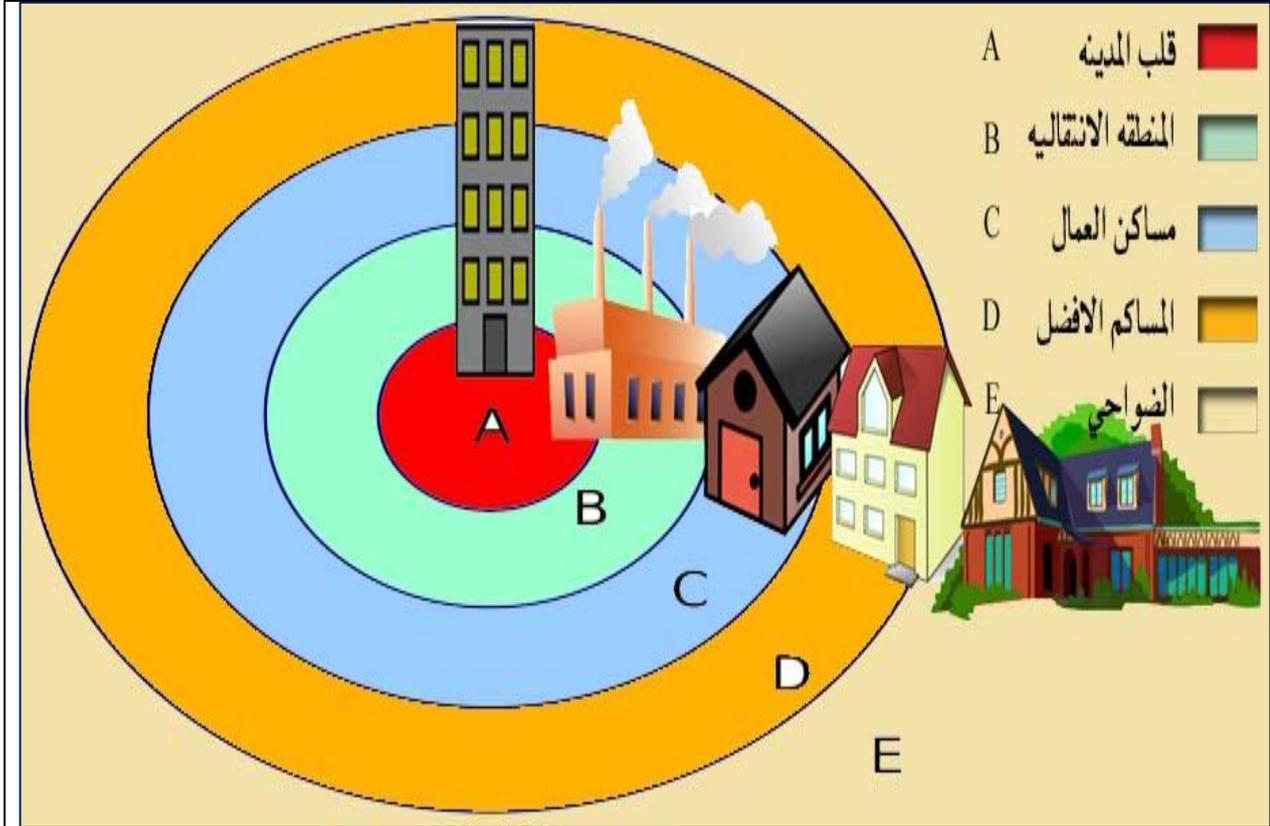
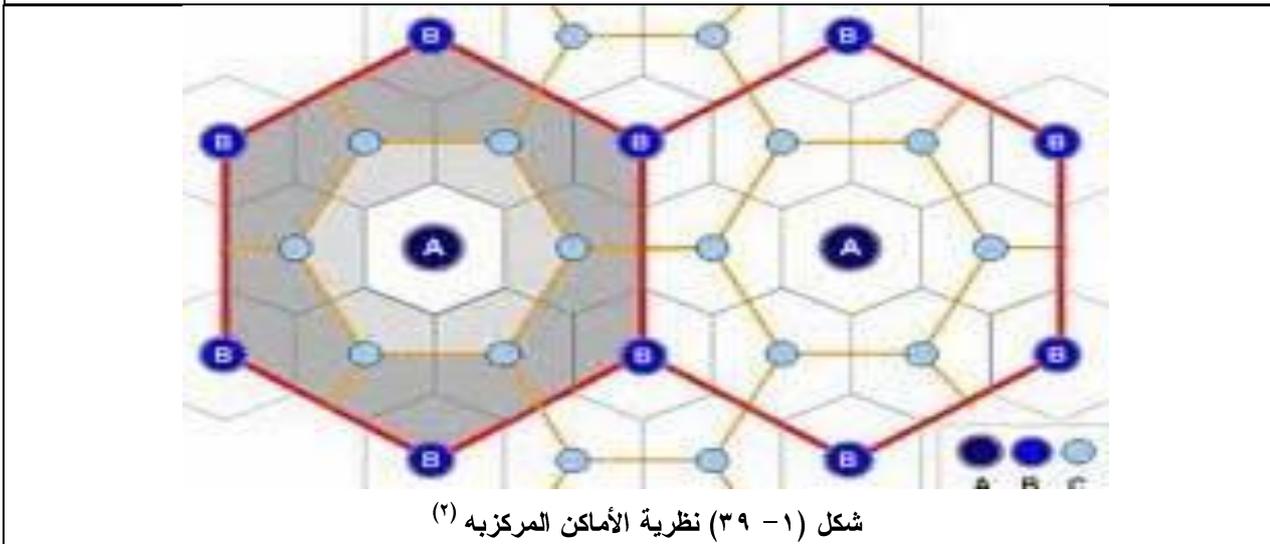
١-٧-١-١-١-١ نظرية الحلقات المركزية (Concentric Zone Theory)

يتكون إقليم المدينة من عدة حلقات عددها خمسة يكون لها قلب واحد ويكون لكل منطقة مسمى كالتالي :

- منطقة قلب المدينة (City Core Zone) التي تتواجد بها المنطقة المركزية للأعمال (Central Business District)
- منطقة الانتقال (Transition Zone)، تتميز بتعدد وتغير استعمالات الأراضي مع ظهور مستويات الإسكان المختلفة.

(١) فاروق عباس حيدر، تخطيط المدن والقرى، مرجع سابق، ص ١٥٧.

- منطقة مساكن العمال (Working Men's Residence Zone)، بها المساكن الشعبيه ذات الدخل المنخفض.
 - منطقة المساكن الأفضل (Better Residence Zone)، حيث تسكنها الطبقات ذات الدخل المتوسط.
 - منطقة الضواحي البعيدة (Commuter Zones)، علي امتداد الطرق ويسكنها ذوي الدخل المتوسط والعالي .
- وعلى غرار هذه النظرية ظهرت نظريات العالمين شابو وفيكتور جرون، ويوضح شكل (١-٣٨) نظرية الحلقات المركزية.

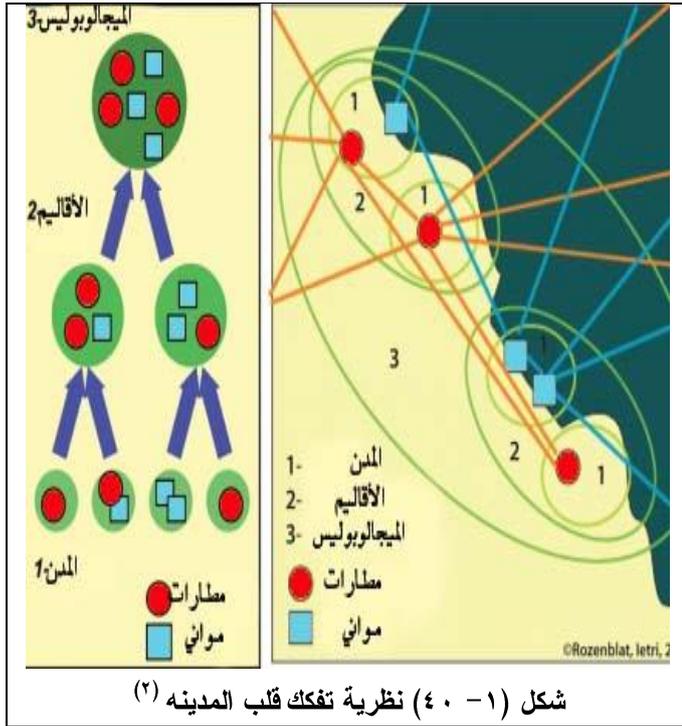
شكل (١-٣٨) نظرية الحلقات المركزيه^(١)شكل (١-٣٩) نظرية الأماكن المركزيه^(٢)

^(١) <http://cnx.org/content/m42936/latest/?collection=col11407/latest>

^(٢) Stephanie B. Kelly, 2004, **Community Planning: How to Solve Urban and Environmental Problems**, Roman & Littlefield, USA.

١-٧-١-٢- نظرية الأماكن المركزية (Concentric Places Theory)

ابتكر النظرية العالم الألماني والتر كريستالر (Walter Christaller) في كتابه عام ١٩٣٣ عن المناطق المركزية في جنوب ألمانيا، وبني نظريته على وجود نظام لأنماط ووظائف مراكز العمران، كما يتبين لنا استخدامه لقياسات مثل هذه المفاهيم المركزية لتتمثل نظريته في العالم الواقعي^(١)، وهدف هذه النظرية، يتمثل في دراسة العلاقة بين توزيع مراكز العمران وعدد وظائفها وأحجامها، وكما يتضح في شكل (١-٣٩) فإن فكرتها تقوم على الأسس الآتية :-

شكل (١-٤٠) نظرية تفكك قلب المدينة^(٢)

- تزداد القيمة الاقتصادية للمنشآت والمحال التجارية بالقرب من قلب المدينة، خاصة منطقة الأعمال المركزية (C.B.D.)
- كلما اقتربنا من قلب المدينة، كلما زادت العوائد الاقتصادية والقيمة الإيجارية، وكلما بعدنا من قلب المدينة كلما قلت العوائد الاقتصادية والقيمة الإيجارية.
- عدد الخدمات ومستواها يرتبطان بحجم القلب وبصفة غير مباشرة بمنطقة تأثيره.

١-٧-١-٣- نظرية تفكك قلب المدينة

(The megalopolis Unbound Concept)

ظهرت هذه النظرية عام ١٩٩٠ بواسطة (Fishman)، لتوضيح نموذج التنمية في الشمال الشرقي والجنوب

الغربي للولايات المتحدة الأمريكية، حيث يعبر نموذج التنمية القائم عن عدة مدن ومراكز مختلفة في أنشطتها ومتخصصة فيها، وتسلك جميعها معا في إطار واحد متكامل ومتجانس وبينها منافسة عمرانية، وهي منتشرة على مساحة جغرافية واسعة^(٣)، ويمكن للسكان الحصول على الخدمات من أي من هذه المراكز.

هذه المراكز تتنافس فيما بينها، كل ينمو على حساب الآخر، وكل مركز يحاول جذب عدد أكبر من السكان أو المستفيدين، وفي هذه النظرية أصبحت المدينة بلا حدود واضحة بل هي أقرب ما يكون بمنطقة، فهي ليست (Metropolis) حيث المدينة الكبيرة واضحة الحدود، قائمة حول قلب رئيسي محدد بحدود قاطعة، ويوجه (Fishman) النظر لوجهة نظر عمرانية جديدة هي ليست ريفية ولا حضرية، ولا أطراف المدن، بل هي نوع جديد يجمع مميزات المدينة وتعدد المراكز بالإضافة إلى المناطق الريفية أيضا، ويوضح شكل (١-٤٠) نظرية تفكك قلب المدينة.

(١) فتحي محمد مصيلحي، ٢٠٠٧، جغرافية الخدمات، دار الماجد، الطبعة الثانية، القاهرة، مصر، ص ٤١-٤٧.

(٢) <http://cybergeog.revues.org/23603?lang=en>

(٣) Bendixen, et-al. , 2006, Uniting People, Places & Systems, **Megalopolis Unbound** , University of Pennsylvania, School of Design Department of City & Regional planning, Philadelphia ,USA, PP 6-22.

١-٧-١-٤- نظرية الانتشار الواسع (Dispersed Sheet)

قدم هذه النظرية لويد برودين (Lloyd Brodwin) في كتابه مستقبل المدن، وتقوم هذه النظرية على أساس انتشار مراكز العمران في أي مكان على أرض الإقليم، والتعامل مع المراكز الحضرية القديمة بطريقة تسمح بانتشار الأنشطة المختلفة خلال الإقليم، أي إقامة المصانع والمكاتب الإدارية والمتاحف والمستشفيات في أي مكان، وبهذا يصبح مكان العمل والسكن قريبين من بعضهما، وسيترتب على ذلك كثافة سكانية منخفضة^(١).

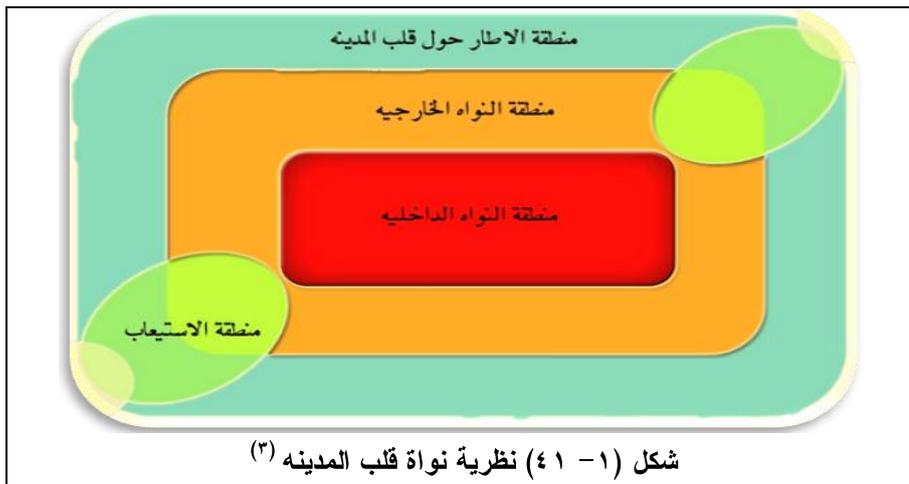
١-٧-١-٥- نظرية كوكبة التجمعات (The Galaxy Pattern)

هذه الفكرة مبنية على أساس تشجيع التوزيع والانتشار ولكن بشرط أن تتجمع عمليات التنمية في وحدات صغرى، كل وحدة منفصلة عن الوحدة الأخرى وبكثافة سكانية منخفضة، مع شبكة طرق ذات كفاءة عالية، وتشكل هذه التجمعات شبكة من المراكز الحضرية، كل مركز يتساوى في أهميته مع الآخر.

وتعطي هذه المراكز شكلا على هيئة كوكبة حضرية، أو مجموعة من الكواكب، وهذه المراكز تتوازن في تنافسها، وتختلف في تخصصاتها وفي نوعية نشاطها، مثل مركز ثقافي، تجاري، مالي، ديني، صحي، صناعي، وغيرها، بحيث تتوزع بطريقة منتظمة وتكون متخصصه ومتساويه في تنافسها^(٢)، وبالتالي فلا توجد منطقة مركزية للأعمال.

١-٧-١-٦- نظرية نواة قلب المدينة (Core Frame Concept)

قدم (Horwood and Boyce) تعريفا للمنطقة المركزية للأعمال في قلب المدينة باسم (Core Frame Concept) وتتكون النظرية من منطقة نواة القلب والتي تتميز بأعلى تركيز من الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية، كما تمثل النواة أعلى معدل مبيعات للمحلات التجارية، وتتركز بها تجارة التجزئة والمكاتب والفنادق الكبرى، والبنوك، بالإضافة إلى المسارح. وفي منطقة النواة يغلب الامتداد الرأسي، أكثر من الامتداد الأفقي، بينما تكون حركة الأشخاص والمواد الأفقية محدودة، كما أن التغيير في استعمالات الأراضي يكون محدودا، وعلى مدى زمني طويل، وتتمتع النواة بحركة مشاه عالية خلال ساعات النهار كما أن هناك قلة في الاستعمالات السكنية، والمنطقة مركزا للوظائف والمهن المتخصصة ومركز للأفرع الرئيسية.



^(١) جورج فوزي عبد الملك، ٢٠٠٣، تنمية مركز المدينة، مدخل لتنمية المنطقة المركزية للأعمال، رسالة دكتوراه غير منشوره، كلية الهندسه، قسم العماره، جامعة القاهرة، ص ٢٢.

^(٢) أحمد خالد علام وآخرون، ١٩٨٢، التخطيط الإقليمي، مطبعة النهضة العربيه، القاهرة، ص ٨٣.

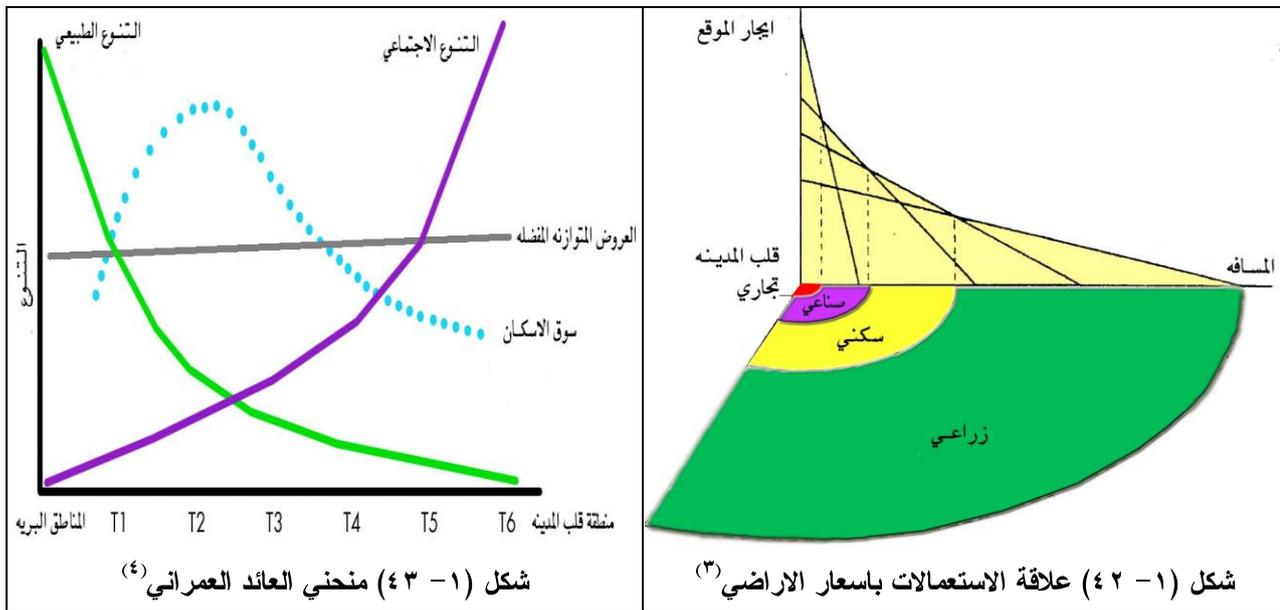
^(٣) <https://sites.google.com/site/thegeographicalpanadas2012/core-frame-concept>

للشركات (Headquarters)، وقدمت النظرية حد أدنى لما يحتويه القلب والنواة خاصة في قطاع التجارة مستخدما مقياس معدل المبيعات بالنسبة للقدم المربع^(١).

وتحاط منطقة النواة بمنطقة ال (Frame) حيث يطوق منطقة القلب، وتكون كثافة التنمية بها أقل من منطقة النواة، ويمكن تقسيمها داخليا إلى عدة نويات أخرى متخصصة والتي يطلق عليها (Sub core)، وهذه قد تكون نواه ترفيهية أو تجارية أو مالية، وهذه النويات الفرعية غير مترابطة معا، ففي مدينة نيويورك فإن قلب المدينة المالي منفصل تماما عن المركز التجاري الترفيهي والمكاتب^(٢)، ويوضح شكل (١-٤١) نظرية نواة قلب المدينة.

١-١-٧-١-٧-١ نظرية أسعار الأراضي (The Theory of Land Market)

ظهرت هذه النظرية عام ١٩٢٦، بواسطة (Haig) وقام (Alonso) بتطوير هذه النظرية عام ١٩٦٠ حيث تحدد قدرة كل نشاط على دفع إيجار أو شراء أرض على قربه أو بعده عن قلب المدينة، وذلك في إطار المنافسة بين الاستخدامات المختلفة، وبالطبع تتأثر هذه العلاقة بإمكانية الوصول، وتتنافس الأنشطة المختلفة حسب قدرتها على دفع إيجار أو دفع قيمة الأرض لتحقيق أعلى ربحية ممكنة، بينما تؤثر على قيمة الأرض مجموعة من العوامل مثل إمكانية الوصول، الخدمات والأنشطة المحيطة بالموقع، ويمثل القلب أعلى إمكانية للوصول، وبالتالي أعلى سعر لقيمة الأرض، والتي ترتفع بشكل كبير في المناطق المركزية، بينما تقل تدريجيا كلما بعدنا عن مناطق القلب، وترتفع قيمة الأراضي نسبيا على الطرق الدائرية، وحول المراكز التجارية، وعلى تقاطعات الطرق الرئيسية، وتنخفض قيمة الأرض فجأة في المناطق الريفية المحيطة.



وتحتل الاستعمالات والخدمات التجارية والبنوك، والمكاتب الإدارية، المواقع التي بها أعلى درجة خدمات حيث تتجمع معظم الأنشطة التي تحتاج إلى تقليل تكلفة النقل في قلب المدينة، وتعكس قيمة الأرض العالية في المناطق المركزية ميزة إمكانية

(١) Raymond E. Murphy, 1972, **the Central Business District**, A Study in Urban Geography, Transaction Publishers, USA, P115.

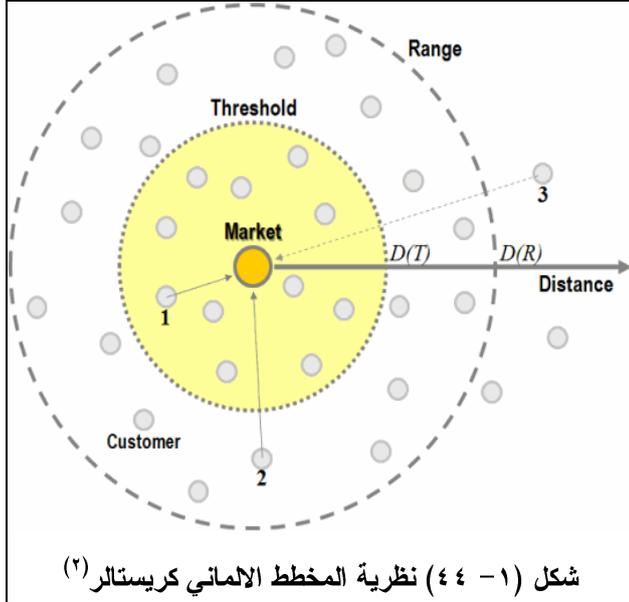
(٢) Joseph Bruno, Michael Bloomberg, 2009, **New York City Natural Hazard Mitigation Plan**, the New York City Office of Emergency Management, USA, PP 21-47.

(٣) حسين عبد الحميد رشوان، ١٩٨٥، المدينة: دراسة في علم الاجتماع الحضري، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، الطبعة الثانية، ص ١٠٧ - ١٣٢.

(٤) http://www.carfreeinbigd.com/2009_04_01_archive.html

الوصول، نتيجة لأعلى معدل حركة مشاة في القلب، وغالبا ما يكون رد الفعل على ذلك هو في الامتداد الرأسي، وتبعد الاستعمالات الصناعية عن قلب المدينة حيث السعر الأقل وتوفر المساحات الكبيرة، بينما تحتل الخدمات والمؤسسات الحكومة المواقع القريبة من المناطق المركزية^(١)، ويوضح شكل (١-٤٢) علاقة الاستعمالات بأسعار الأراضي.

وتتمتع المناطق المركزية بأعلى إمكانية وصول، حيث تتلاقى خطوط السكك الحديدية والطرق السريعة وشبكات النقل العام، والتي تجعل الاتصال بالقلب سهلا، ونجد أن قيمة الأرض تتغير بتغير الاستعمال، وتتغير بالبعد عن القلب، كما تؤثر قيمة



الأرض على كثافة تنميتها، وهذه التنمية تتغير مع الزمن، وتحدد قيمة الأرض استعمالات الأراضي، ويوضح شكل (١-٤٣) منحني العائد العمراني وعلاقته بقلب المدينة.

١-١-٧-٢- نظريات التركيب الداخلي لقلب المدينة

يمكن صياغة النظريات التي تدرس التركيب الداخلي لقلب المدينة في ثلاثة اتجاهات^(٣)، كما سيأتي:

١-١-٧-٢-١- نظرية المخطط الألماني كريستالر

تفترض نظرية كريستالر (Walter Christaller) بأن السلع ذات الرتبة الأولى التي تخدم أساسا الطبقة الراقية توجد في قلب المناطق المركزية (Core of Downtown) بينما تقع

مساكن نفس الطبقة في الخارج علي أطراف المدينة، ويحاط قلب المدينة بمجموعة من المحلات التي تقدم مستوي متوسط من الخدمات للطبقة المتوسطة وفوق المتوسطة ويحيط بهذه المحلات الحلقة الثالثة و المكونة من مجموعة المحلات التي تخدم الطبقة العاملة في قلب المدينة، ومن ثم فهناك تدرج في مستوي السلع والخدمات من قلب المدينة إلي الخارج، ويمكن تلخيص فروض هذا الاتجاه في النقاط التالية :

- يتكون قلب المدينة من مجموعة من الحلقات المركزية، وتختص كل حلقة بمجموعة معينة من السلع ذات مستوي محدد.
- هذه السلع تتناسب مع التوزيع الطبقي للسكان وتمثل منطقة قلب المدينة أعلي فئة من السلع ويقل مستوي السلع كلما اتجهنا إلي الخارج.
- السلع المتشابهة لمستويات مختلفة لا توجد في نفس المنطقة^(٤).
- كلما اقتربنا من قلب المدينة، كلما زادت العوائد الاقتصادية والقيمة الإيجارية، وكلما بعدنا كذلك كلما قلت العوائد الاقتصادية والقيمة الإيجارية^(٥).

(١) سعاد يوسف بنشدي، ١٩٩٠، تأثير تكنولوجيا هندسة النقل والمواصلات على تشكيل المدينة، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، قسم العمارة، ص ٨٠.

(٢) نفس المصدر السابق، ص ٣٣.

(٣) جورج فوزي عبد الملك، تنمية مركز المدينة، مدخل لتنمية المنطقه المركزيه للأعمال، مرجع سابق، ص ٢٨-٣٤.

(٤) Philippe Aghion, Steven N. Durlauf, 2005, **Handbook of Economic Growth**, Volume IB, Elsevier, Amsterdam, Holland, P 1154.

(٥) فتحي محمد مصيلحي، ٢٠٠٧، جغرافية الخدمات، مرجع سابق، ص ٥٤.

١-١-٧-٢-٢- نظرية مدرسة شيكاغو

تبنت هذا الاتجاه مدرسة شيكاغو^(١)، باعتبار أن منطقة قلب المدينة هي أكبر منطقة تسوق، وتتمتع بأعلى إمكانية وصول ومحاطة بعدة حلقات أخرى ذات إمكانات وصول أقل، وتنعكس هذه الإمكانية علي عدد زوار كل منطقة ومن ثم تختلف استعمالات الأراضي حسب حاجة كل استعمال لجذب العدد المناسب من الرواد.

وينطبق مبدأ كريستالر علي توزيع السلع، حيث تمثل منطقة قلب المدينة مجموعة السلع التي ليس عليها طلب مستمر، فهناك نوعان من المحلات، الأول هي تلك التي تخدم السكان، مثل المراكز التجارية المتعددة الاستخدامات والنوع الآخر هي التي تخدم نطاق أكبر من السكان، ومثال ذلك البضائع الفاخرة غالية الثمن مثل محلات المجوهرات .

ويمكن تلخيص فروض هذا الاتجاه في النقاط الآتية :

- يتكون قلب المدينة من عدة حلقات لمجموعات مختلفة من السلع.
- يحتوي قلب المدينة علي مجموعة متغايرة من السلع الفاخرة والعادية.
- تزداد السلع منخفضة المستوى كلما اتجهنا للأطراف.

١-١-٧-٢-٣- نظرية الاستعمالات المتشابهة

وهي تفترض أن قلب المدينة لا يملك نقطة واحدة تمثل أعلى إمكانية حصول، وذلك حسب وسائل المواصلات القائمة وبالتالي يكون هناك أكثر من نقطة لها إمكانية وصول عالية ولكنها غير متساوية فيها ويمكن صياغة فروض هذا الاتجاه فيما يلي :

١. الحلقات المركزية ذات الاستعمالات المتشابهة، والتي إذا حدثت لن تكون بمثل هذه الصورة القوية.
٢. تظهر بوضوح عدة مناطق تمثل مجموعة من الاستعمالات المتشابهة (Localization Economies).

١-١-٧-٢-٤- تحليل نظريات التركيب الداخلي لقلب المدينة

وبتحليل هذه الاتجاهات السابقة فإنه لا يمكن تفسير نمط ونسق استعمالات الأراضي تبعاً لأي من هذه النظريات، ولكن يمكن النظر لقلب المدينة علي أنه محصلة ومجموع هذه الاتجاهات معاً^(٢)، أي أن نمط قلب المدينة يمكن أن يكون واحداً من ثلاث:

- حلقة مميزة ومتخصصة في القلب، ويقل المستوي الفرعي كلما اتجهنا إلي الأطراف .
- حلقة محددة تحتوي علي مجموعة متغايرة في قلب المدينة ويقل مستوي السلع عند الأطراف.
- حلقة غير محددة تحتوي علي مجموعات (Clusters) متخصصة.

١-١-٨- أشكال قلب المدينة وامتداده تبعاً لامتداد المدينة

سيتم التعرض لأشكال منطقة قلب المدينة، وأشكال امتداده طبقاً لامتداد المدينة

١-١-٨-١- أشكال قلب المدينة

معظم أشكال قلب المدينة تنحصر في شكلين رئيسيين هما: القلب الشريطي والقلب المندمج^(٣)، كما يتضح من شكل (١-٤٥)

(١) جورج فوزي عبد الملك، تنمية مركز المدينة، مدخل لتنمية المنطقة المركزية للأعمال، مرجع سابق، ص ٣٦.

(٢) نفس المرجع السابق، ص ٣٧.

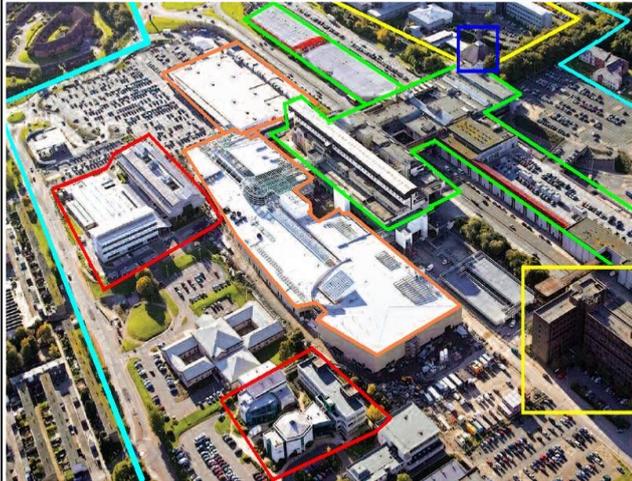
(٣) نفس المرجع السابق، ص ١٠.

١-١-٨-١-١ الشكل الشريطي

غالباً يحتل منطقة طويلة علي شكل شريط ويتميز هذا الشكل بسهولة الحركة والتخديم والوضوح وإمكانية الامتداد من أحد أطرافه في حالة نموه عند تضخم المدينة، وقد أجريت بعض المحاولات التجريبية لتطبيق تلك النظرية عملياً، وكان لها أثرها الفعال في ظهور كثير من النظريات الأمريكية كنظرية التوزيع الإقليمي التي اعتمدت أساساً علي توزيع الخلايا المختلفة علي جانبي طريق رئيسي للمواصلات، إلا أن عيوب الشكل الشريطي لقلب المدينة، تكمن في صعوبة توزيع الخدمات بين أرجاء المدينة بالتساوي، وقد يكون الشكل الشريطي مناسباً في

أشكال قلب
المدينةالشكل
الشريطيالشكل المندمج
المركزيشكل (١-٤٥) أشكال قلب المدينة^(١)

بعض المدن وغير مناسب في البعض الآخر كحالة المدينة الشريطية (liner city)، حيث يمكن أن يناسبها الشكل الشريطي، ويوضح شكل (١-٤٦) قلب مدينة كمبرنول (Cumbernauld)، ذو الشكل الشريطي.



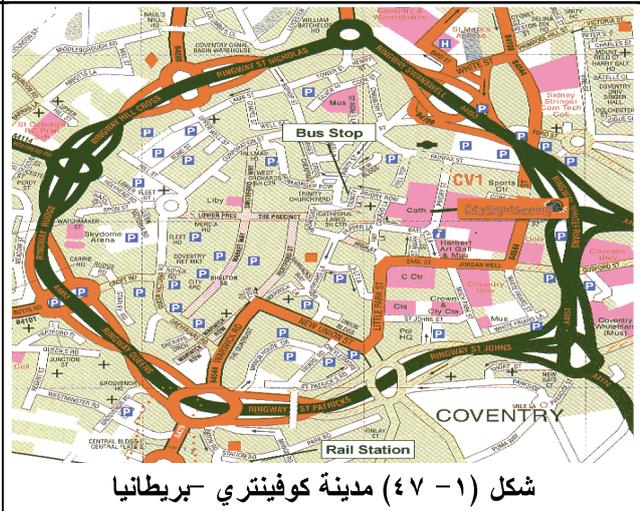
صورة (١-١٢) المنطقة المركزية مدينة كمبرنول



شكل (١-٤٦) قلب مدينة كمبرنول-بريطانيا



شكل (١-٤٨) قلب مدينة كوفينترى



شكل (١-٤٧) قلب مدينة كوفينترى-بريطانيا

المصدر: محمد عبد الوهاب محمود، دراسة تحليلية للمشاكل التخطيطية والمعمارية لمنطقة وسط المدينة، مرجع سابق.

^(١) الباحث، استنباطاً من محمد عبد الوهاب محمود، دراسة تحليلية للمشاكل التخطيطية والمعمارية لمنطقة وسط المدينة، مرجع سابق.

١-١-٨-٢- الشكل المندمج (المركزي)

غالباً يتواجد قلب المدينة في تلك الصورة، سواء أكان علي شكل دائري أو شكل مضلع أو أي شكل غير منتظم ، ويتميز هذا الشكل، بأداء الخدمة المركزية لكافة أنحاء المدينة بحيث يضمن توزيع الخدمات المختلفة توزيعاً عادلاً متكافئاً من ناحية اتصاله بشبكة المرور الرئيسية وقد يعاني هذا النوع من بعض المشكلات عند مراحل امتداده، ويتبين من شكل (١-٤٨) قلب مدينة كوفينترى (Coventry)، حيث نري تكوين الفراغات ذات الشكل المركزي.

جدول (١-٢) تحليل مقارنة بين الشكل الشريطي والشكل المندمج لقلب المدينة

الوصف	حالة (١)	حالة (٢)	حالة (٣)
الشكل الشريطي			
الشكل المندمج			
البيان	عدد السكان الذين يبعدون عن أي مكان في القلب الشريطي أقل من عدد السكان الذين يبعدون نفس المسافة عن أي مكان في قلب مدينة مندمج لها نفس المساحة	عدد السكان الذين يبعدون عن منتصف القلب الشريطي لمسافة تعادل ١٠ دقائق يساوي عدد السكان الذين يبعدون نفس المسافة عن منتصف قلب المدينة ذو الشكل المندمج وله نفس المساحة	عدد السكان الذين يبعدون عن قلب المدينة في المدينة الشريطية لمسافة تعادل ١٠ دقائق أكثر من عدد السكان الذين يبعدون نفس المسافة عن قلب مدينة مندمج لها نفس المساحة.

المصدر : محمد عبد الوهاب محمود ، دراسة تحليلية للمشاكل التخطيطية والعمارية لمنطقة وسط المدينة ، مرجع سابق ، ص ١١.

ويتضح من الجدول السابق أن القلب المندمج في حالة (١) أفضل من القلب الشريطي، أما في حالة (٢) فهما متساويان، والقلب الشريطي حالة (٣) أفضل من القلب المندمج.

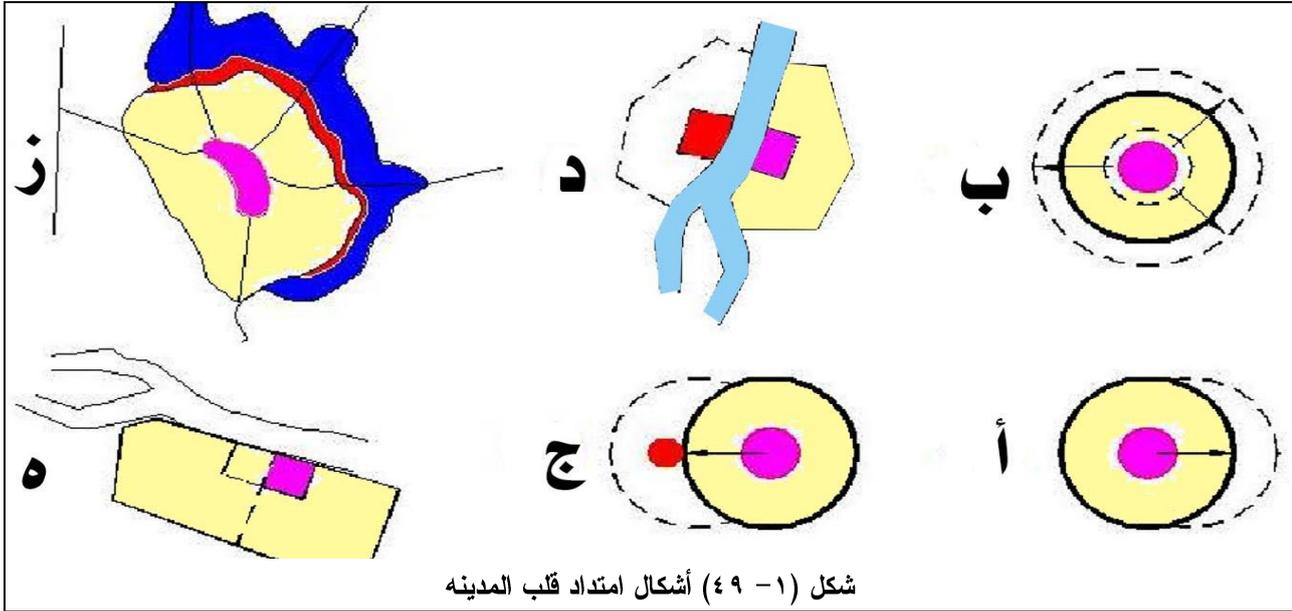
١-١-٨-٢- أشكال امتداد القلب تبعاً لامتداد المدينة

التغير في مراكز الأنشطة والخدمات بالمدينة يتم من خلال علاقة النمو والامتداد في منطقة القلب باتجاه النمو أو التنمية بالمدينة نفسها سواء كان تغيراً بالتنمية لأجزاء القلب أو تغيراً بتكرار الوحدة النمطية متكاملة ومن هذه الأشكال كما يتضح لنا من شكل (١-٤٩) ما يلي:^(١)

- امتداد نمو القلب في نفس اتجاه نمو المدينة ولكنه علي حساب التغيير لبعض الاستعمالات لمنطقة الامتداد، الحالة (أ).
- امتداد القلب والمدينة، امتداداً متمركزاً، ويشمل التغيير في القلب، نطاق الامتداد داخل الحيز الحضري للمدينة، الحالة (ب).

^(١) Pernyi, 1971, **Development of Center System for Towns**, Technical University, Department of Town planning, Budapest, P57.

- امتداد قلب المدينة في شكل قلب فرعي جديد خاص بمنطقة الامتداد وفي نفس اتجاه التنمية والامتداد للمدينة الأم، الحالة (ج).
- امتداد قلب المدينة في شكل قلب آخر جديد للمدينة التوأم الأم وتكون الأنشطة والخدمات في القلب الجديد مكمله لعناصر قلب المدينة الأم، كما يتضح لنا من الحالة (د).
- امتداد قلب المدينة في نفس اتجاه امتداد المدينة متأثراً بالظروف الطبيعية للموقع ومشكلاً مع القلب القائم مركزاً رئيسياً متكاملًا للمدينة الجديدة، مثل الحالة (هـ).
- عندما لا يتوافر داخل الحيز العمراني للمدينة إمكانيات التوسع مع استمرار الحاجة إليه، تأخذ المدينة شكلاً عشوائياً للنمو، وينعكس ذلك علي قلب المدينة حيث يمتد امتداد عشوائياً، وهو الحالة (ز).



شكل (١-٤٩) أشكال امتداد قلب المدينة

المصدر: الباحث، استنباطاً من محمد عبد الوهاب محمود، دراسة تحليلية للمشاكل التخطيطية والمعمارية لمنطقة وسط المدينة، مرجع سابق.

١-٩-١-١- التحديد المكاني لقلب المدينة (Defining of the City Core)

قلب المدينة هو أكثر المناطق استغلالاً للأرض وتركيزاً للأنشطة والخدمات، بالإضافة الي ثقله المعنوي المتمثل في قدرته علي التعبير عن أصالة المدينة، وفي محاولة لفهم خصائص انتشار مسطح قلب المدينة، ظل التحديد المكاني لمناطق قلب المدينة هو مشكلة العديد من المخططين والباحثين^(١).

بل يمكن القول بأن كل مدينة رئيسية في العالم تقريبا تواجه مشكلة تحديد منطقة أعمالها المركزية^(٢)، فخلال المائة عام الماضية كان النمو المدني ظاهرة ملحوظة في كثير من دول العالم بسبب توسع السكان والتصنيع وزيادة متطلبات الفرد في المكان اللازم لمعيشته وعمله وترفيهه، وتختلف حدود منطقة قلب المدينة، نتيجة العوامل المؤثرة عليه، سواءا كانت طبيعية- بيئية- اقتصادية- اجتماعية^(٣)، ولقد تمكن لووري (J.H.Lowry) في كتابه، نمو مدن العالم (World City Growth) في صياغة بعض

^(١) أيمن محمد مصليحي، ١٩٩٤، التطور الحضري للمدينة المصرية وتأثيره علي مراكز الخدمات في الهياكل العمرانية، رسالة دكتوراه غير منشوره، كلية الهندسة، قسم التخطيط العمراني جامعة الازهر، ص ٨١.

^(٢) محمد شوقي مكّي، المدخل إلى تخطيط المدن، مرجع سابق، ص ١٢٩.

^(٣) الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، ٢٠١٠، الدليل الإرشادي، أسس ومعايير التنسيق الحضاري لمراكز المدن، الطبعة الأولى، مطابع وزارة الثقافة، ص ١١.

النقاط الأساسية التي يمكن من خلالها تحديد النطاق الأشمل لقلب المدينة^(١) مثل :دورة رأس المال ، مؤشر ايجارات المحلات ، ارتفاع المباني ، تدفق المرور وأحجام المشاه، توزيع السكان وكثافتهم، أسعار الاراضي. ونظرا لصعوبة معرفة دورة رأس المال والايجارات لعدم دقة المعلومات المتاحة لها فيمكن عدم الاخذ بهما ، لكن من خلال النقاط السبعة التاليه يمكن عمل التحديد المكاني لمنطقة قلب المدينة، كما يوضحها شكل (١-٥٠) :

١. طريقة حساب حجم البيع للبلوكات
٢. طريقة حصر ارتفاعات المباني
٣. طريقة حصر أسعار الأراضي
٤. طريقة حصر توزيع السكان
٥. طريقة حصر منظومة الحركة
٦. طريقة حصر استعمالات الأراضي
٧. طريقة حصر المناطق القديمة

١-٩-١-١- طريقة حساب حجم البيع لكل بلوك (Block Sale)

تتم بحساب حجم البيع لكل قطعة ارض أو بلوك من المناطق السكنيه والمحلات التجاربه والمكاتب ، لأنها تتنافس جميعا على الأرض التي يمكن الوصول إليها ، ويتم ايضا حساب قيمة الايجارات المختلفه، لأن الأرض في قلب المدينة هي الأكثر تكلفة، وهو ما يسمى بنظرية تزايد الايجار (Bit rent Theory) ^(٢).



شكل (١-٥٠) طرق تحديد قلب المدينة

المصدر : الباحث ، استنباطا من دلائل الأعمال التخطيطيه ، إعادة تطوير مراكز المدن ، مرجع سابق، ص ٥٠.
أبني محمد مصلحي، التطور الحضري للمدينة المصرية، مرجع سابق، ص ٨٢.

^(١) John H Lowry, 1975, **World City Growth**, Edward Arnold, London, UK. PP 35-120.

^(٢) http://en.wikipedia.org/wiki/Central_business_district

١-٩-٢-١ طريقة حصر ارتفاعات المباني (Building Height)

نتيجة لارتفاع قيمة الأرض داخل قلب المدينة، فإنه يتم استغلالها والاستفادة القصوي من المسطح المعروض، وذلك عن طريق الإمتداد الرأسي لتحقيق أكبر مسطح ممكن، وتنفيذ عمليات التوسع في قلب المدينة، ويمكن تقسيم نمطين أساسيين في مشروعات التنمية ذات الاستعمالات المشتركة، وهي ناطحات السحاب (Skyscraper) والإنشاءات الضخمة (Mega structures) التي تحقق أقصى كثافة لاستغلال المواقع، ويوضح الشكل (١-٥١) قلب مدينة بكين (Beijing)، والذي يتميز بمبانيه الشاهقة.



شكل (١ - ٥١) قلب مدينة بكين، الصين

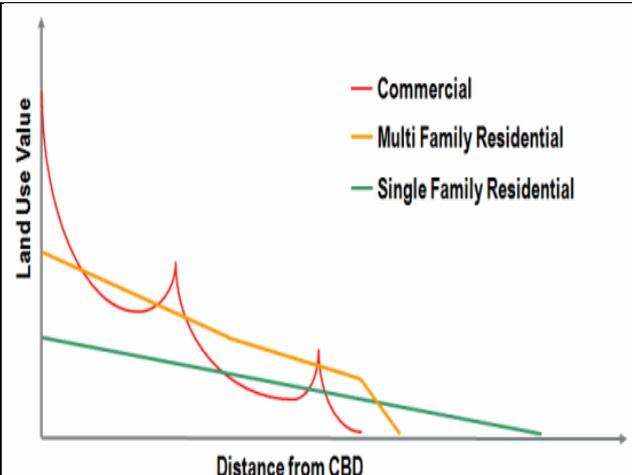


صورة (١ - ١٣) حي الاعمال والتجارة - بكين - الصين

Reference: Space Syntax Limited, 2009, Beijing CBD low carbon spatial master plan, China Academy of Urban Planning & Design, Beijing, china, pp. 1-8.

١-٩-٣-١ طريقة حصر أسعار الأراضي (Land Value)

تؤثر على قيمة الأرض مجموعة من العوامل مثل إمكانية الوصول، الخدمات والأنشطة المحيطة بالموقع، ويمثل القلب أعلى إمكانية للوصول، وبالتالي أعلى سعر لقيمة الأرض، والتي ترتفع بشكل كبير في المناطق المركزية، بينما تقل تدريجياً كلما بعدنا عن مناطق القلب، وترتفع قيمة الأراضي نسبياً على الطرق الدائرية، وحول المراكز التجارية، وعلى تقاطعات الطرق الرئيسية وتنخفض قيمة الأرض فجأة في المناطق الريفية المحيطة، ويوضح شكل (١-٥٢) قيم استعمالات الأراضي لقلب المدينة

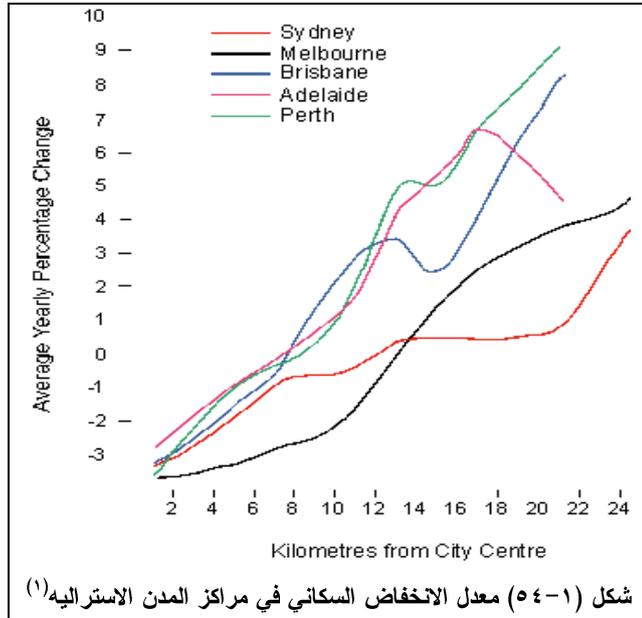
شكل (١ - ٥٣) زيادة سعر الأرض بقلب مدينة فينتيان-لاوس^(٢)شكل (١ - ٥٢) قيم استعمالات الأراضي لقلب المدينة^(١)

^(١)Adapted from R.L. Morrill. , 1970, The Spatial Organization of Society. Wadsworth Pub. Co., Belmont ,Calif, USA, pp.65-72.

^(٢) <http://people.hofstra.edu/geotrans/eng/ch2en/conc2en/landuseactivity.html>

١-٩-٤- طريقة حصر توزيع السكان (Population Distribution)

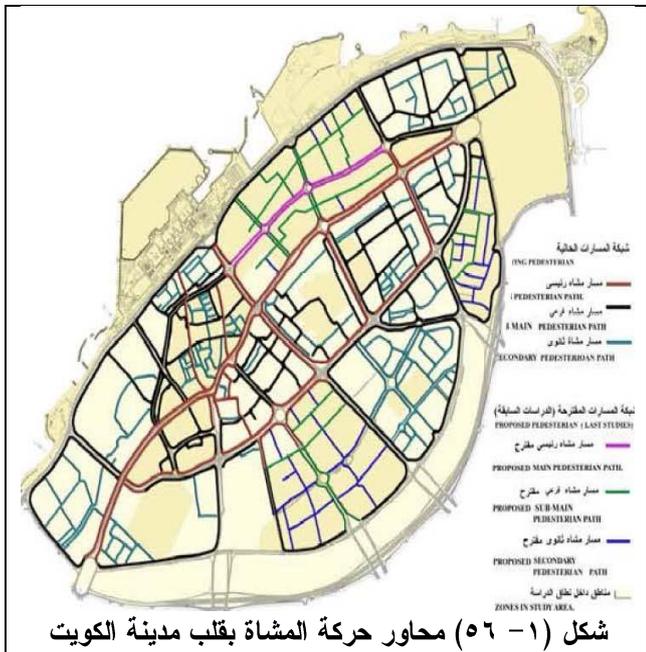
نتيجة لارتفاع أسعار الأرض والرغبة في استثمار الأرض أو تحويلها إلى الإستخدام التجاري، تتواصل اليوم الهجرة المستمرة من أحياء قلب المدينة، فالمدينة تنمو باستمرار وأنماط الحياة السائدة تتبدل وتتغير بطريقة تتزايد وتيرتها يوماً بعد يوم، وفي ظل هذه الحقائق تتواصل هجرة السكان الأصليين من أحيائهم القديمة إلى الأحياء الجديدة، وبالتالي تصبح مناطق قلب المدينة شبه خالية من السكان الأصليين، ويوضح شكل (١-٥٣) معدل الانخفاض السكاني في العديد من مراكز المدن الأسترالية.



١-٩-٥- طريقة حصر منظومة هيكل الحركة

(Movement Structure)

تعتبر دراسة منظومة هيكل الحركة - خاصة حركة المشاة - ذات أهمية قصوى في المساعدة على تحديد منطقة قلب المدينة، حيث يتم تخصيص مناطق لحركة المشاة والتخلص من حركة السيارات الزائدة داخل منطقة القلب وذلك طبقاً لما تتطلبه الاحتياجات الوظيفية (التجارية أو التاريخية أو المعمارية)، وعن طريق حصر محاور الحركة الآلية والمشاة يمكن تحديد منطقة قلب المدينة، ويوضح شكل (١-٥٥) دراسة محاور الحركة الآلية والمشاة بمنطقة قلب مدينة الكويت.

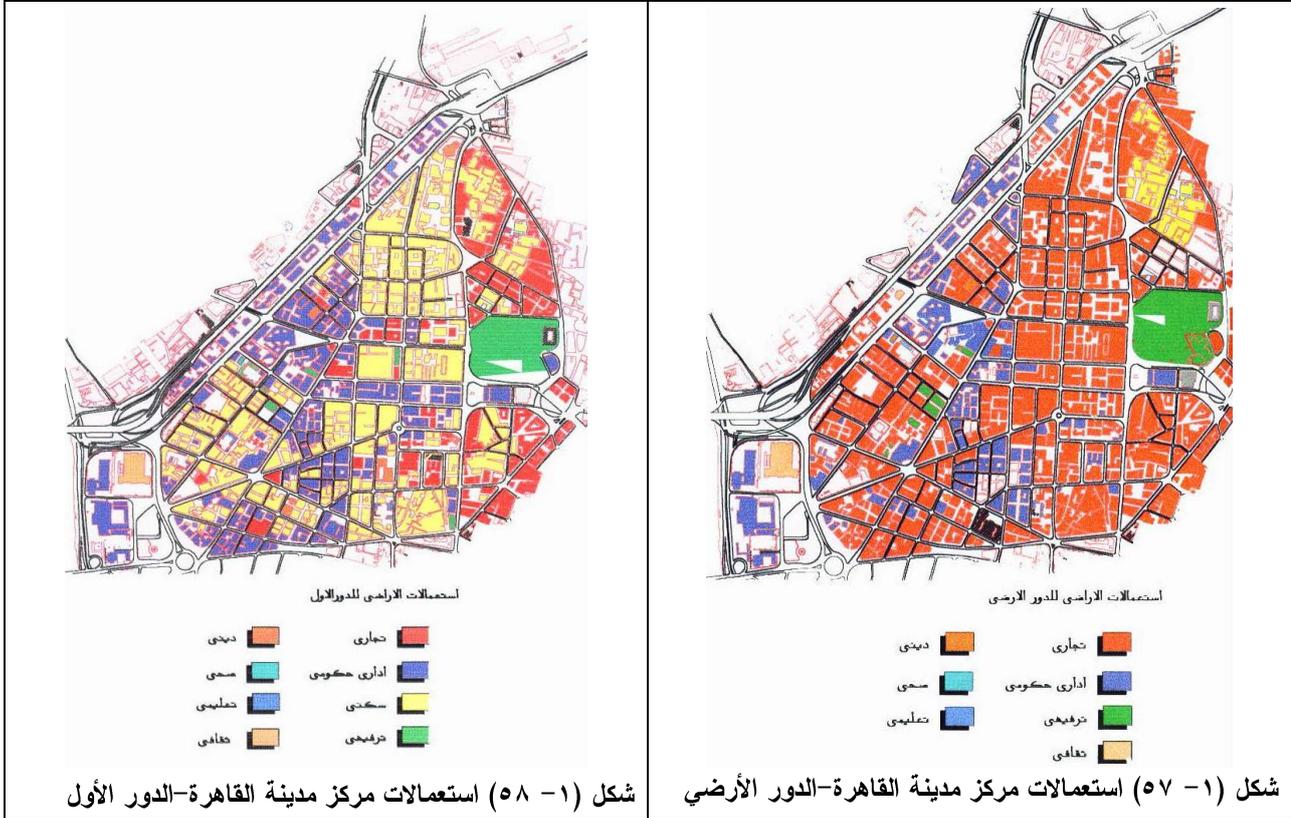


المصدر: إبراهيم حسن شرف الدين، ٢٠٠٥، الأداء الوظيفي لعناصر التنسيق العمراني وتأثيرها على منطقة وسط المدينة، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، شبرا، قسم العمارة، جامعة بنها، ص ٧٤.

^(١)Digital data /Division of National Mapping, Feb. 1980, National Library of Australia.

١-٩-٦- طريقة حصر استعمالات الأراضي (Land Use)

تتميز منطقة قلب المدينة بأنها تحتوي علي معظم الاستعمالات التجارية والاداريه والخدميه علي مستوي المدينة لتحقيق أكبر قدر من سهولة الاتصال والحركة من داخل وخارج المدينة، وتوضح الأشكال (١-٥٧)، (١-٥٨) استعمالات الأراضي لمركز مدينة القاهرة.



المصدر : أحمد عبد المنعم حامد القطان، ٢٠٠٩ ، منهج تطوير وتحديث المراكز الحضرية الكبرى ، رسالة دكتوراه غير منشورة ، كلية الهندسة ، قسم العمارة ، جامعة الأزهر ، ص ص ١٥٠-١٥٣ .

١-٩-٧- طريقة حصر المناطق القديمة

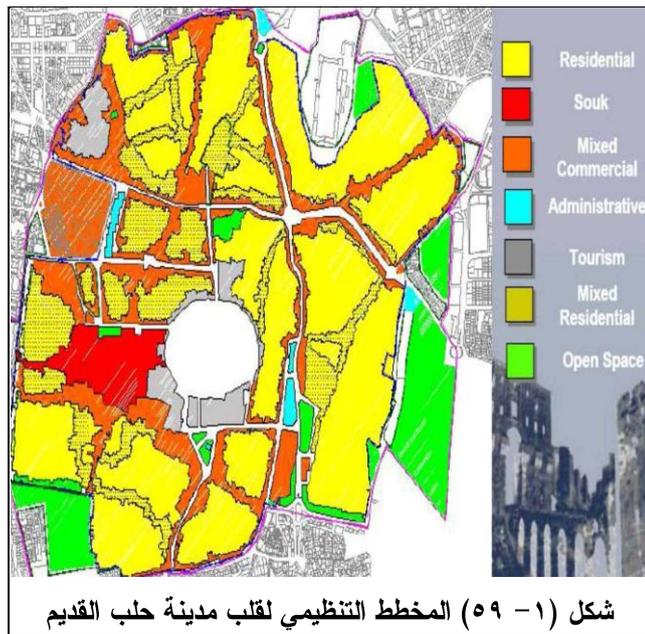
(The Old City)

تشير معظم الدراسات الي وجود علاقه قويه بين موقع قلب المدينة والمناطق القديمه أو التاريخيه ، ويتضح ذلك في معظم المدن العربيه ، ويوضح شكل (١-٦١) المخطط التنظيمي لقلب مدينة حلب القديم^(١).

١-١٠-١- الاتجاهات المستقبلية وأفكار المخططين

حول نمو قلب المدينة

بصفة عامة فقد تأسست المدن حول الحاجة للتجارة ، وقد



(١) دلائل الأعمال التخطيطية ، إعادة تطوير مراكز المدن ، مرجع سابق ، ص ٢٠ .

توسعت منطقة قلب المدينة وهي في الأصل أماكن للتجارة مما أدى إلى ارتفاع أسعار الأراضي وخروج السكان إلى الضواحي، وهذا خلق مراكز تسوق، حيث تدور الحياة في قلب المدينة صباحاً لتدفع العاملين والموظفين إلى مكاتبهم، بينما تحدث هجرة عكسية في المساء مما يترك قلب المدينة مكاناً موحشاً وبالتالي ينشأ فراغ في قلب المدينة.

١-١٠-١- الاتجاهات المستقبلية لنمو قلب المدينة

يمكن أن تتخذ الاتجاهات المستقبلية لقلب المدينة واحدة من ثلاثة احتمالات:

- نمو شامل للمنطقة المركزية وزيادة عدد الوظائف بها مما يؤدي إلى انتعاش قلب المدينة.
- تقل أهمية قلب المدينة وتتساوى أهميتها مع بقية المراكز الأخرى في المدينة.
- التخصص حيث يصبح قلب المدينة أكثر تخصصاً في قطاع ما، وان كانت الصور غير واضحة حتى الآن، إلا أنه مازال قلب المدينة يمثل أعلى تركيز للأنشطة التجارية والمكتبية، وما زال يتمتع بالمركزية، ولذا فإنه يمثل أعلى نقطة اتصال عن طريق خطوط النقل العام.

ويرى كثيرون أن منطقة قلب المدينة تتجه حالياً إلى تلك النوعية من الاستعمالات التي لا يحدد مكانها وموقعها اقتصاد السوق، مثل الخدمات والأنشطة السياحية، قاعات المؤتمرات، وقاعات الفنون الجميلة، والتشكيلية والمسارح. أما المخطط مورفي (Murphy) فإنه يرى أن القطاع العام والمكاتب الحكومية لا تدخل ضمن نطاق المنطقة المركزية بقلب المدينة، بينما يرى كثير من المخططين أن هذا التعريف قد يكون بحاجة، إلى التعديل حالياً فبعد خروج الصناعة من قلب المدينة وتلاها خروج كثير من الاستعمالات التجارية، اتجهت المكاتب الحكومية الإدارية لتحتل تلك المناطق، وتزامن هذا مع جهود التجديد العمراني لقلب المدينة.^(١)

والبعض الآخر من المخططين يرى أن مستقبل المدينة الكبيرة (Megalopolis) يعتمد على مستقبل قلب المدينة، وان الاثنين متلازمان، حيث تمثل المناطق المركزية للأعمال محل تركيز الاستعمالات التي تدور حولها المدينة.^(٢) ويرى النصف الآخر من المخططين العكس تماماً، حيث يرون أنه يجب على المجتمع الخروج من إشكالية الحفاظ على قلب المدينة وان هذا يساعد على استنزاف الأموال سنوياً للحفاظ على المناطق القديمة، أما المجموعة الثالثة من المخططين فيعتبرون الحفاظ على قلب المدينة ضرورياً، لدوره الرئيسي في خدمة المدينة فهو يقدم لهم الوظائف الآتية:

- المحلات المتخصصة التي تسمح بإمكانية المقارنة والاختيار بين السلع والمنتجات والنوعيات المختلفة.
- المكاتب الخاصة، وهي معظمها يحتاج إلى علاقة مباشرة مع العميل.
- الصناعات الصغيرة والأعمال والمكاتب التي تحقق فائدة من اقتصاديات التجمع.

وان كانت ميزة توفير التنوع بين المنتجات والسلع أصبحت متواجدة أيضاً في المراكز التجارية الخارجية، والمراكز متعددة الأنوية إلا أنه مازال قلب المدينة يوفر ميزة (Confrontation Industry) والتي يحتاجها كثير من الشركات، لفائدة التجمع، والوجود قرب الخدمات الأخرى كالدعابة والإعلان، ومكاتب المحاسبة، وتوريدات المكاتب، وخلافة ومع زيادة

^(١) جورج فوزي عبد الملك، تنمية مركز المدينة، مدخل لتنمية المنطقه المركزيه للأعمال، مرجع سابق، ص ٤٢.

^(٢) Raymond E. Murphy, A Comparative Study of Nine Central Business Districts, op.cit., p.169.

المستوى المعيشي للفرد، وزيادة ملكية السيارات وتطور شبكات الطرق والنقل البري، ستقل أهمية التركيز على قلب المدينة لتوفير كافة الخدمات، حيث سيعتمد ذلك على رغبة السكان في زيارة قلب المدينة.

وستساعد تكنولوجيا المعلومات على اتساع الاتصالات بين المدن وسيكون معظم العمل من خلال استخدام شبكات المعلومات التي ستؤدي من خلال السكن، كما ستزداد ظاهرة الانعزالية الاجتماعية، وستنمو التجمعات الصغيرة في شكل قرى صغيرة أنشئت لهذا الخصوص، وستكون على اتصال بالعالم، أو قد نرى مدن صغيرة في المساحة، ولكن يبقى باستمرار الحاجة إلى التفاعل وجها لوجه، فبالرغم من ثورة وتكنولوجيا الالكترونيات، إلا أن الاتجاه إلى مركزية الهيكل العمراني سيزيد^(١).

١-١-٢- أفكار المخططين حول مستقبل قلب المدينة

هناك أفكار ونظريات لبعض المخططين حول مستقبل قلب المدينة، ومن هذه الأفكار ما يأتي^(٢)، كما يتضح من شكل (١-٤٩):



شكل (١-٦٠) أفكار المخططين حول مستقبل قلب المدينة

المصدر: الباحث، استنباطاً من جورج فوزي عبد الملك، تنمية مركز المدينة، مدخل لتنمية المنطقه المركزيه للأعمال، مرجع سابق، ص ٢٩-٤١.

١-١-٢-١- وجهة نظر المخطط فانس (Vance)

يرى فانس (Vance) انه بعد الحرب العالمية الثانية فان هناك اتجاه لنمو المدينة وحركة التجارة التابعة لها إلى الأطراف وخارج نطاق قلب المدينة، ومن ثم فهو يرى أن المنطقه المركزيه لا يحدث لها نوعاً من التغيير، لأنها أصبحت منطقة تجارية لمناطق المدينة الداخلية للمدن الكبيرة (Megalopolis) ومنطقة المكاتب الرئيسية بها، ويرى أيضاً أن هذا التركيز الكبير من الاستعمالات لم يعد موجوداً كما كان ذي قبل، لذا فمن الأرجح إطلاق اسم آخر على المنطقه المركزيه للأعمال مثل (Metropolitan Specialty District)، كي يكون التعريف أكثر تحديداً، بينما يعبر قلب المدينة عن منطقة أخرى.

١-١-٢-٢- وجهة نظر المخطط اولمان (Ullman)

يوجه المخطط اولمان النظر للمناطق التي يسكنها الطبقة الفقيرة والمتوسطة في قلب المدينة، والتي يطلق عليها المناطق الرمادية (Area Gray) والتي تتجه إليها مشاريع التجديد العمراني، وهذا يزيد من عملاء المنطقه المركزيه، بالإضافة إلى المشاريع السكنية لمتوسطي الدخل والتي يجري تنميتها بالقرب من قلب المدينة أما عن قطاع المكاتب فيرى انه مازال في نمو مستمر.

^(١) سعاد يوسف بنشدي، تأثير تكنولوجيا هندسة النقل والمواصلات على تشكيل المدينة، مرجع سابق، ص ٩٥.

^(٢) جورج فوزي عبد الملك، تنمية مركز المدينة، مدخل لتنمية المنطقه المركزيه للأعمال، مرجع سابق، ص ٢٩-٤١.

بينما يرى أن كثيرا من الاستعمالات تتواجد في قلب المدينة فقط بحكم أنها وجدت هناك، أو لكثير من روابط الاتصالات والتي يمكن اعتبارها اختفت حالياً، ويرى أن المنطقة المركزية للأعمال قد تتحول إلى واحدة من المراكز في المدينة، ولكن ستقل أهميتها أو ربما تتحول لمنطقة تجارية لمحدودي الدخل، ويرى أن تلك الفئة من السلع عالية التخصص تنعدم في المنطقة المركزية^(١). وإجابة على التساؤل هل ستستمر المدينة بدون منطقتها المركزية، فيرى أن المدينة حالياً لا يمكن أن ينظر إليها كمدينة بمفردها لها قلب واحد فهي الآن مجموعة من الأنوية معا، والتي من المتوقع أن تخدم المدينة بصورة أو بأخرى.

١-١-١٠-٢-٣- وجهة نظر المخطط هومر هويت (Homer Hoyt)

يؤكد المخطط هومر هويت أن قلب المدينة لم يفقد أهميته بالنسبة لقطاع المكاتب، ويرى أن المنطقة المركزية للأعمال مازالت لها أهميتها التجارية، وان كانت قد ضعفت هذه الأهمية بسبب المراكز التجارية الخارجية، ويرى أيضاً أن قطاع المكاتب في زيادة مستمرة خصوصاً في المدن العالمية، وأن هذه الزيادة تكون متزامنة مع مشاريع التجديد العمراني وأنه مازالت هناك بعض المكاتب التي تفضل الوجود في المنطقة المركزية للأعمال بغض النظر عن أسعار الإيجارات المرتفعة هناك، ويرى هومر هويت على أن المنطقة المركزية للأعمال بدأت تفقد أهميتها في قطاع الفنادق.

١-١-١٠-٢-٤- وجهات نظر أخرى

ويرى مخطوطون آخرون بأن الصورة المستقبلية ليست واضحة وذلك في ضوء العوامل الكثيرة غير المحددة ومنها التغيرات التكنولوجية والاقتصادية والصناعية، وأن هناك أطروحتين، قد يؤثران في المستقبل القريب لقلب المدينة هما:

- الأطروحة الأولى : هل يمكن أن تتحول المراكز الاقتصادية العالمية عن المدن الكبرى العالمية.
- الأطروحة الثانية: هذا التوجه بعيداً عن قلب المدينة ما هو تأثيره على المنطقة المركزية للأعمال، وهل ستظل المنطقة المركزية للأعمال محتفظة بأهميتها بالدرجة الكافية التي تسمح بخلق فرص للتنمية والنمو.

ويمكن القول أن طبيعة التغيرات الاقتصادية الحالية تقود مشاريع التنمية لقلب المدينة إلى عدة صور منها:

- مشاريع التنمية متعددة الاستعمالات
- المكاتب وغالباً تحتوي على الاستعمالات التجارية بالدور الأرضي والميزانين.
- المراكز التجارية الضخمة بالإضافة الي المراكز التجارية الترفيهية على وجه التحديد.
- الفنادق التجارية بالقرب من مراكز وقاعات المؤتمرات.
- المراكز التجارية مع المكاتب أو بدونها في مناطق المرور العابر التي قد تشترك بها أكثر من منطقة
- الأبراج السكنية الفاخرة

١-١-١١- خلاصة ونتائج الفصل الأول (Results and Summary)

تناول هذا الفصل التصورات والملاح العامه التي يمكن من خلالها التعرف علي مفهوم منطقة قلب المدينه ، ومراحل تطورها التاريخي عبر العصور المختلفة، وكان يؤدي دوره الحيوي في التأكيد على البعد الحضاري و التاريخي و التراثي ، ومن خلال العرض السابق أمكن التوصل الي النتائج الآتية:

(١) جورج فوزي عبد الملك ، تنمية مركز المدينة ، مدخل لتنمية المنطقة المركزيه للأعمال ، مرجع سابق، ص ٤٤ .

١. قلب المدينة يعني المكان الأكثر حضارة الذي يعطي أكبر إنتاج في استعمال أنشطة التجارة والأعمال الثقافية والاجتماعية والحكومية.. الخ ، بجانب قطاعات سكنية على أعلى مستوى وأكثر كثافة عن بقية أقسام المدينة .
٢. ترجع الأهمية النسبية لقلب المدينة الي أربع أبعاد أساسيه هي: البعد الاقتصادي-الثقافي والاجتماعي-الاداري والسياسي - الحضاري والتراثي)، وبالتالي أصبح قلب المدينة هو الذي يعبر عن وظيفة المدينة ومستواها الحضاري .
٣. أكد قلب المدينة شخصيته وطابعه الخاص في مراحل تطوره عبر العصور المختلفه بدءاً من قصر الملك في المدينة الفرعونيه ، مروراً بالأجورا الاغريقية، والفورم الروماني ثم أصبح يشمل في العصور الوسطي الكنيسة والسوق ومبني البلدية، ثم تميز بالميادين والساحات في عصر النهضة، أما قلب المدينة الاسلاميه فتكون من المسجد ودار الامارة بالاضافة الي الاسواق وأخيراً انتشرت مراكز الخدمات في قلب المدينة نتيجته للتطورات المعاصرة.
٤. تشمل الاستعمالات الموجوده في قلب المدينة: التجارية-الاقتصادية-الترفيهية- الاداريه-الصناعية-السكنية، وبالتالي تميز قلب المدينة بسهولة الاتصال وارتفاع قيمة الأرض مع قلة الصناعة والسكان.
٥. يعبر قلب المدينة عن مساحة أكبر من تلك التي تمثلها المنطقة المركزية للأعمال، حيث يتميز قلب المدينة عموماً والمنطقة المركزية للأعمال خصوصاً بالتركيز العالي من الاستعمالات التجارية والثقافية والمكتبية والاقتصادية، بينما على العكس تتميز المناطق المحيطة بقلب المدينة بالتنمية الأفقية.
٦. ظهرت نظريات تناولت دراسة التركيب الداخلي لقلب المدينة ، منها نظرية كريستالر، حيث أنه رأي أن قلب المدينة يتكون من مجموعة من الحلقات المركزية، وتختص كل حلقة بمجموعة معينة من السلع ذات مستوي محدد.
- أما مدرسة شيكاغو فنظرت لمنطقة قلب المدينة علي إنها أكبر منطقة تسوق ، وبالتالي تختلف استعمالات الأراضي حسب حاجة كل استعمال لجذب العدد المناسب من الرواد ، أما نظرية الاستعمالات المتشابهة فافتترضت أن قلب المدينة لايملك نقطة واحدة تمثل أعلى إمكانية حصول، مما يؤدي الي ظهور عدة مناطق تمثل مجموعة من الاستعمالات المتشابهة.
٧. ان معظم أشكال قلب المدينة تنحصر في شكلين رئيسيين هما: القلب الشريطي والقلب المندمج، أما عمليات الامتداد لقلب المدينة فقد اختلفت تبعاً لامتداد المدينة.
٨. يمكن صياغة بعض النقاط الأساسية التي يمكن من خلالها تحديد النطاق الأشمل لقلب المدينة مثل :دورة رأس المال ، استعمالات الأراضي ، ارتفاع المباني ، تدفق المرور وأحجام المشاه، توزيع السكان وكثافتهم، أسعار الاراضي.
٩. تتخذ الاتجاهات المستقبلية لقلب المدينة واحدة من ثلاثة احتمالات : الأول، هو نمو شامل للمنطقة المركزية ، والثاني ، انخفاض أهمية قلب المدينة، أما الثالث فهو التخصص، ويرى كثيرون أن قلب المدينة يتجه حالياً الي الخدمات والاستعمالات ذات الجذب العالي، أما المخطط مورفي فيري أن المكاتب الحكومية لا تدخل ضمن نطاق المنطقة المركزية.
١٠. تعددت الآراء حول مستقبل قلب المدينة، فيري فانس أن المنطقه المركزيه أصبحت منطقة تجارية لمناطق المدينة الداخلية بينما يرى اولمان أن منطقة قلب المدينة ستقل أهميتها، أما هومرويت فيؤكد أن قلب المدينة لم يفقد أهميته بالنسبة للمكاتب، ويرى مخططون آخرون بأن الصورة المستقبلية لقلب المدينة ليست واضحة وذلك في ضوء التغييرات الاقتصادية والتكنولوجيه، التي يمكن أن تقود الي مزيد من مشاريع التنمية متعددة الاستعمالات والمراكز التجارية الضخمه .



الفصل الثاني

قلب المدينة في ظل التطورات العمرانية والاقتصادية والتكنولوجية (City core under developments of Urban, economy and technology)

١-٢-١- تمهيد (Preface)

مرت كثير من المدن المصرية منذ نشأتها وحتى تكوينها بفترات كثيرة من عدم الاستقرار النسبي، أدي ذلك إلي نمو وتطور المدينة من خلال تطور منطقة القلب بها، ومع تطور المدن وظهور فكرة المدن الجديدة (New Towns)، بعد الحرب العالمية الثانية، أخذ قلب المدينة أشكالاً وأنماطاً جديدة، وبالنسبة للمدن القائمة، فقد عانت مناطق قلب المدينة من مشكلة الأجزاء القديمة المتهالكة بها، كذلك الهجرة المكثفة إلي الأطراف، ثم تبع ذلك ظهور المراكز التجارية الكبيرة في أطراف المدينة حيث تجمع السكان وتلي ذلك ظهور المراكز الكبيرة متعددة الاستعمالات مما أثر علي المناطق التجارية والمكاتب هناك بعدها تأثرت حركة التجارة بفكرة الشراء عن طريق المطبوعات (Catalog Shopping)، وظهور المحلات الكبيرة للتخفيضات (Discount Centers)، ومنافذ بيع المصانع (Factory outlet)، والتي تتنافس في أسعارها مع قلب المدينة.

كما شهدت الفترة الأخيرة مجموعة من التطورات الاقتصادية الجوهرية نتجت عن العولمة الاقتصادية والتي أثرت علي المدن عموماً وعلي إعادة ترتيب أهمية هذه المدن علي المستوى العالمي، وانعكست هذه التطورات علي منطقة قلب المدينة سلباً أو إيجاباً، كأحد السمات والظواهر الأساسية لديناميكيات النمو لمدن القرن العشرين وذلك كنتيجة حتمية للتقدم المذهل في التكنولوجيا، ومن الظواهر المصاحبة لهذه التطورات الزيادة الكبيرة والمضطرة في الأعداد السكانية وكذا الهجرة المستمرة من الريف إلي الحضر حيث تتبلور مظاهر التطور وضوحاً متمثلة في زيادة وتعدد لأنواع الخدمات، وأيضاً في تخصص أنشطة وخدمات معينة، ولقد تزامنت التطورات الحضرية الحادثة مع التطورات الاقتصادية والتكنولوجية، ويوضح شكل (١-٢)^(١) التطورات المختلفة المؤثرة علي قلب المدينة.



شكل (١ - ٢) التطورات المختلفة المؤثرة علي قلب المدينة

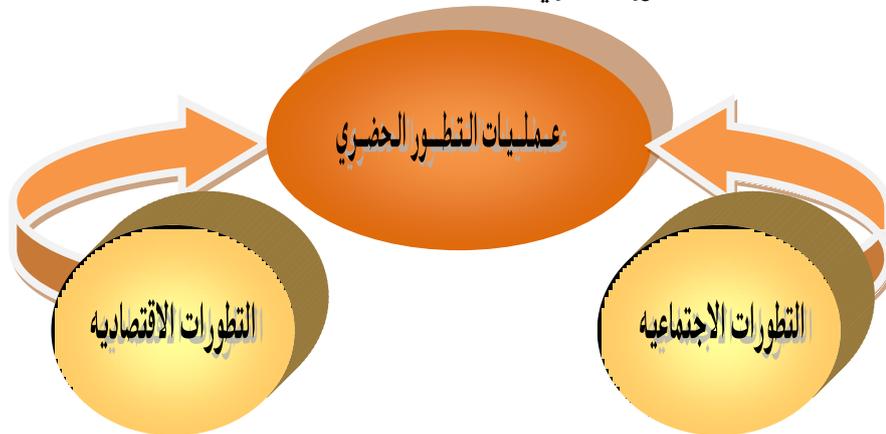
^(١) الباحث استنباطاً من د. محمد أحمد سلام المدحجي، ٢٠٠٩، التخطيط العمراني: التطورات الحديثة وملامح مدينة المستقبل اليمينية، المؤتمر الهندسي الثاني، كلية الهندسة، جامعة عدن، اليمن، ص ٤.

١-٢-٢-١- التطور الحضري (Urbanization)

يمثل التطور الحضري ، العملية المزدوجة لنقل المجتمع المحلي من البسيط إلي المركب ، وهذه الظاهرة تتحدد ملامحها وكيونتها من خلال الفرض المفروض من أجله التطور^(١).

والتطور بشكل عام ينظر إليه بأنه النمو الحادث في الاتجاه الموجب لمنطقه ما ويعرف الاقتصاديون التطور بأنه النمو الكمي في أحد المتغيرات الكلية للنطاق الاقتصادي^(٢) ويؤدي إلي تطور الموقع والسكان من المناطق الريفية إلي المناطق الحضرية ، وتتكامل عمليات التخطيط لهذا التطور الحادث حيث أن التطور التلقائي يحدث تغييراً كمياً ونوعياً في استعمالات أراضي قلب المدينة ، فأول ما يتأثر بذلك هو قلب المدينة لما له من قدرة علي إظهار ملامح التطور داخل المدينة ، حيث أن تطور قلب المدينة ، يتبعه نمو وتطور في الكتلة العمرانية لمواجهة زيادة الطلب علي الخدمات فيحدث تغيير دائم ومستمر في استعمالات الأرض داخل قلب المدينة مع زيادة مركزية الخدمات .

ويمكن اعتبار أن منطقة قلب المدينة ليست ثابتة ، وذلك لحدوث عمليات التطور المستمرة داخلها فالسكان يزدادون وتتسع أطراف المدينة لتحتوي الزيادة المطردة ويحدث الامتداد في اتجاهات مختلفة متعددة ، وأيضاً يزداد احتياج السكان من الخدمات القائمة بقلب المدينة وتتنوع احتياجاتهم بحسب طبقاتهم ، وبالتالي تتنوع خدمات قلب المدينة في مستويات مختلفة . وتتكامل عمليات التطور الحضري مع التطورات الاجتماعية والاقتصادية ، لهذا تتحدد ملامح التطور من خلال الموقع والموضع ، فالموقع (Site) يشير إلي البيئة المادية أو الفيزيائية التي قامت المدينة علي أساسها وتطور قلبها وتتحدد ملامحها ، أما الموضع (Location) فيشير إلي المكان النسبي للمدينة وقلبها أيضاً وعلاقته بالمدن الأخرى ، وكلاً من الموقع والموضع هامان لفحص أسباب عمليات التطور الحضري .



شكل (٢ - ٢) تكامل عمليات التطور الحضري لقلب المدينة مع التطورات الاجتماعية والاقتصادية

المصدر : الباحث استنباطاً من د. أيمن محمد مصلحي ، التطور الحضري للمدينة المصرية وتأثيره علي مراكز الخدمات في الهياكل العمرانية ، مرجع سابق ، ص ٢٤ .

١-٢-٢-١- أنواع التطور الحضري (Types of urbanization)

يميل توزيع الأنشطة والوظائف في قلب المدينة إلي التخصص الوظيفي بحيث يصبح لكل نشاط منطقة خاصة به ، ليس حكراً عليه وإنما تتضح فيه خصائصه ونسقه العام^(٣) ، ولهذه الخصائص أصبح قلب المدينة أكثر المناطق تأثراً بأسباب التطور

^(١) أيمن محمد مصلحي ، التطور الحضري للمدينة المصرية وتأثيره علي مراكز الخدمات في الهياكل العمرانية ، مرجع سابق ، ص ٢٣ .

^(٢) سيد عبد المقصود ، ١٩٨٨ ، بعض قضايا التوسع الحضري ، ندوة التوسع الحضري ، معهد التخطيط القومي ، مؤسسته فريد ريش أيرت ، القاهرة ، ص ٤٥ .

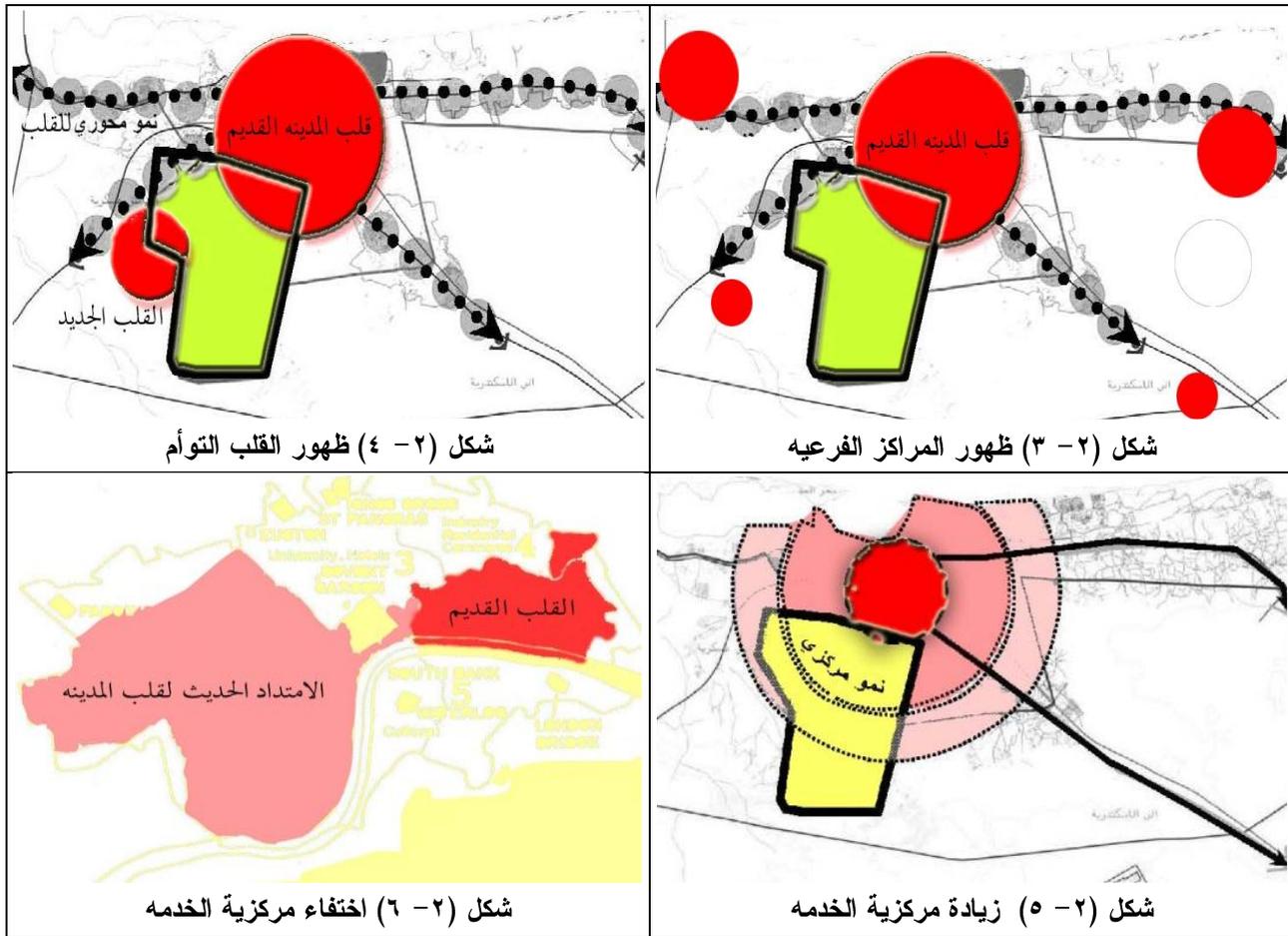
^(٣) Patricia Clarke Annez, Robert M. Buckley, 2009, **Urbanization and Growth**, World Bank Publications, USA, PP. 101-166.

والذي أخذ عدة مظاهر أثرت علي نمو قلب المدينة والوظائف المميزة له ، ولقد أمكن تحديد نوعين من مظاهر التطور هما^(١):-

١-٢-٢-١-١- التطور من الخارج (External Change)

ينتج التغيير من الخارج بظهور مراكز فرعية لمواجهة عجز قلب المدينة عن أداء وظيفته ، مما يتسبب في تحرك كثير من الاستعمالات للخارج طلباً لمميزات أفضل من حيث وسائل الحركة والاتصال ، وهذا النمط يأخذ عدة صور منها :

- تتكون مراكز فرعية علي أطراف المدينة لاستقطاب أجزاء من السكان ، علي محاور الطرق الرئيسية ، شكل (٢-٣) .
- نمو قلب المدينة في شكل مركز آخر للمدينة ، يكون بمثابة القلب التوأم ، كما في شكل (٢-٤) .
- يبدأ القلب الجديد في ممارسة وظائفه ثم يتطور ويتحدد مع الكتلة الأصلية للمدينة .
- تتضخم المدينة وتبدأ مرحلة أخرى جديدة من ظهور المراكز الخارجية وتتشعب وتتسع دائرة نفوذها .



المصدر : الباحث ، استنباطاً من دلائل الأعمال التخطيطية للمملكة العربية السعودية، إعادة تطوير مراكز المدن، وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكالة الوزارة لتخطيط المدن، ص ١٣

١-٢-٢-٢-١-٢- التطور من الداخل (Internal Change)

أخذت التغييرات داخل قلب المدينة عدة مظاهر منها :

- التطور في توزيع استعمالات أراضي قلب المدينة وذلك نتيجة للقوي والمتغيرات الاقتصادية المسيطرة .
- التطور في النسيج العمراني لمواجهة المتطلبات الحديثة في أسلوب الحياة العصري مع الاستخدامات التكنولوجية .
- تطور وتغيير في نمط الحياة داخل قلب المدينة نتيجة لاختلاف المستويات الاجتماعية .

(١) أيمن محمد مصليحي ، مرجع سابق ، ص ٨٤ .

- نمو وتطور قلب المدينة يتبعه نمو وتطور في الكتلة العمرانية لمواجهة زيادة الطلب علي الخدمات، ويتبع ذلك تغيير دائم ومستمر في استعمالات الأراضي داخل قلب المدينة وزيادة مركزية الخدمة به شكل (٢-٥).
- نمو وتطور قلب المدينة داخلياً في شكل امتداد للقلب في مناطق أخرى داخل نفس حدود الكتلة العمرانية، وفي هذه الحالة تخففي مركزية الخدمة وتفتت الأنشطة والاستخدامات، شكل (٢-٦).

١-٢-٣- التطور العمراني (Urban Evolution)

إن التطور العمراني هو الواجهة الحقيقية لأداء وتطور المجتمع سواء في الجوانب الاقتصادية والاجتماعية، أو في الجوانب الثقافية و التشريعية^(١) فعلى مدى التاريخ - نشأت المدن كمراكز تجارية وإدارية للمستقرات البشرية من حولها. ومع ازدياد أعداد السكان والتطور الاقتصادي وارتفاع مستوى المعيشة ضمت هذه المراكز أنشطة أخرى مالية وتجارية وصناعية متنوعة وما يرتبط بها من مناطق للتخزين، بخلاف الاستعمالات التعليمية والصحية والترفيهية والثقافية والدينية وغيرها، وقد تركزت هذه الاستعمالات بأسلوب متصل للاستفادة من اقتصاديات التجمع، وانتشرت حولها الأحياء السكنية وأصبحت مناطق قلب المدينة تضم جزءاً رئيسياً من القاعدة الاقتصادية للمدينة وللإقليم من حولها، ومع اضطراب التقدم وزيادة أحجام المدن وتنامي حدودها نشأت مراكز فرعية تضم أيضاً أنشطة تجارية ومالية وتعليمية وصحية وترفيهية وثقافية ودينية، تتناسب في حجمها مع أحجام الأحياء التي تخدمها، وبالتالي تدرجت أحجام المدن وأحجام وظائفها وارتبطت هذه الأحجام والوظائف باختلاف مجال خدمتها وتفاعلها مع إقليمها، كما أصبحت المدن ذات أبعاد دولية وإقليمية مثل مدينتي القاهرة والإسكندرية وذات أبعاد إقليمية مثل مدن طنطا والمنصورة وأسيوط.

وانعكس ذلك في زيادة الاهتمام بمنطقة قلب المدينة، ونتيجة لعمليات التطور، ارتبط قلب المدينة بأحيائها المختلفة عن طريق شبكات الطرق والمواصلات بأنواعها وتدرجاتها المختلفة، ونظراً لعمليات التطور العمراني المستمره لقلب المدينة، أدى ذلك الي اختلاف حدود قلب المدينة وموقعه الجغرافي من مدينته الي أخرى^(٢).

١-٢-٣-١- مراحل التطور العمراني لمنطقة قلب المدينة (Stages of Urban Evolution)

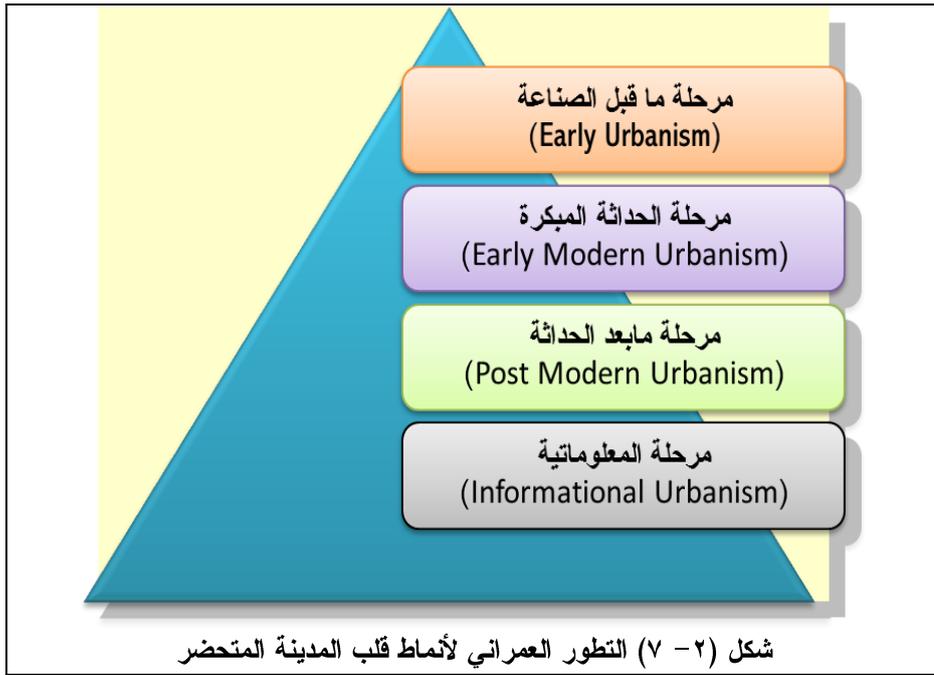
منذ القدم كانت المدينة عبارة عن تجمع عمراني مدمج يحتوي على قلب أو مركز بأنشطة مختلفة مثل العبادة والتسوق أو التفاعل الاجتماعي لأفراد مجتمع المدينة^(٣) ومع مرور الزمن ونمو القرى لتصبح مدناً صغيرة ثم مدناً أكبر ازداد تأثير تلك المناطق المركزية في المدن الأم وأصبحت مراكز رئيسية ليس للمدينة الأم وإقليمها فقط ولكن لكل المدن المحيطة بها ينقسم التطور العمراني لمنطقة قلب المدينة إلى أربع مراحل كما يوضحها شكل (٢-٧) كالآتي:

١. مرحلة ما قبل الصناعة
٢. مرحلة الحدائة المبكرة
٣. مرحلة ما بعد الحدائة
٤. مرحلة المعلوماتية والتقنيه التكنولوجيه

(١) أشرف محمد كمال، أيمن محمد نور عفيفي، ٢٠٠٧، التطوير في المجتمعات العمرانية الجديده في مصر، مركز بحوث الإسكان والبناء، القاهرة، ص ٢.

(٢) الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، الدليل الإرشادي، أسس ومعايير التنسيق الحضاري لمراكز المدن، مرجع سابق، ص ٩.

(٣) Allen C. Goodman, 1987, the Changing downtown, a Comparative study of Baltimore and Hamburg, W. de Gruyter, USA.



المصدر: عن الباحث.

١-٢-٣-١-١ - مرحلة ما قبل الحداثة (Early Urbanism)

وهي مرحلة الاتجاه الي الزراعة والتكوين الحضري المبكر ، والذي شمل المراحل الآتية^(١):

- مرحلة تجمع ما قبل الزراعة ، وهي تطبيق لنظرية مالتس: مستقرات صغيرة متساوية في الحجم.
- مرحلة نمو تجمعات ما قبل الزراعة ، وهي المرحلة التي بدأت تتميز بها بعض المدن نتيجة انتشار الزراعة ونوع من التجارة التبادلية.
- مرحلة التجمعات الزراعية، تتسم بارتفاع معدل نمو المدن عن معدل نمو السكان ونشأة ال (Market Town).

١-٢-٣-٢-١ - مرحلة الحداثة المبكرة (Early modern urbanism)

أدت الثورة الصناعية الي إحداث نقلة نوعية جديدة في المجتمع البشري، كان من أهم سماتها:

- نمو الاقتصاديات الرأسمالية من خلال تعاظم أهمية الصناعات المرتكزة على تكتيف رأس المال.
- الاتجاه إلى تحقيق الوفرة بدلا من إشباع الحاجات الأساسية.
- تأثر البني الثقافية والاجتماعية بمفاهيم جديدة مثل (الانضباط)، (التزامن)، (التخصص)
- الاتجاه نحو البني الهرمية للإدارة والمركزية (Centralization)
- ظهور المدن الصناعية.

وقد انعكست هذه السمات على العمران فبدأت معظم الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية تأخذ مكانها في المنطقة المركزية، حيث كانت منطقة قلب المدينة تمثل تحديد خطوط المواصلات، ومكان تواجد الصناعات ومحور الأنشطة المهنية والحرفية، وبالطبع أخذت القيادة السياسية مكانها في قلب المدينة، بالإضافة الي الأنشطة التجارية ومراكز البيع بالتجزئة^(٢).

^(١) هبة فاروق القباني ، المدينة (التعريف والمفهوم والخصائص)، دراسة التجمعات الحضريه في سوريا ، مرجع سابق، ص ١٨ - ٢٢.

^(٢) Urban Land Institute , Ralph J. Basile ,1980, Downtown development handbook , ULI , USA , P5.

١-٢-٣-١-٣-١-٣-١-٣-١ مرحلة ما بعد الحداثة (postmodern urbanism)

كانت نشأة وسائل المواصلات العامة المنظمة وإمكانية نقل أعداد كبيرة من الناس إلى أماكن عملهم سببا في فقدان منطقة قلب المدينة بعضا من وظيفتها السكنية، حيث بدأت تظهر المناطق السكنية في الضواحي، خاصة مع زيادة الملكية الخاصة للسيارات. وأصبح الاعتماد على القلب ممثلا في الخدمات التجارية والترفيهية إلى جانب وجود الإدارة السياسية في القلب، ومن ثم بدأ يظهر نوع من التخصص في استعمالات القلب، وبالتالي ظهرت المناطق المركزية الأعمال.

ومع الوقت انتقل جزء من حركة التجارة إلى الضواحي، وتحركت الفنادق والخدمات الترفيهية هي الأخرى بعيدا عن القلب، ومن ثم بدأت تظهر المراكز الفرعية في المدن، كما ظهرت المراكز التجارية والمراكز متعددة الاستعمالات في أطراف المدن في حين أن القلب القديم بدأ يفقد بعضا من أهميته.

وربما كانت التغييرات الاقتصادية الحادثة في قلب المدينة كبيرة، بل وأكثر من التغييرات الاجتماعية التي حدثت، ويرجع السبب الأساسي في ذلك للتطورات الحادثة في وسائل النقل والمواصلات، وتضاؤل دور الصناعة في قلب المدينة، وظهور صناعة الخدمات بدلا منها، وفقد الكثير من العمال أعمالهم بسبب تحول الصناعة نتيحة احتياجها إلى مهارات أعلى، وبدأ يقوى دور قلب المدينة فأصبح مركزا للمال والأعمال والخدمات المتخصصة بالإضافة إلى الأنشطة التجارية رفيعة المستوى، كما حدث أيضا تحول في نمط الإسكان من مالك للأرض إلى مستأجر لوحدة سكنية^(١).

١-٢-٣-١-٣-١-٣-١-٣-١ مرحلة المعلوماتية والتقنية التكنولوجية (Informational urbanism)^(٢)

تميزت المدينة وعمرانها بأنها ممتدة، كما بدأ يظهر بها النسيج العمراني المتباعد الذي يتميز بفصل كتل ومساحات البناء عن تنظيم الشوارع داخل النسيج العمراني التقليدي للمدينة، كذلك كان لازدياد حدود الارتفاعات أثر واضح في عدم وضوح التشكيل العمراني لخط السماء، فبدأت المباني تتخلى عن الطابع الغني بالتفاصيل والزخارف واتسمت بالخطوط البسيطة والمساحات الزجاجية. و تميز أيضا قلب المدينة المعاصر بالمشروعات التكرارية وبالمباني النمطية ذات التكوين البنائي المتباعد، كما ساعدت الإمكانات المتاحة لتقنيات البناء الحديث على بداية الاهتمام بعنصر المرونة في التكوين البنائي للمدينة.

أيضا يعتبر ظهور المراكز التجارية الكبيرة متعددة الاستعمالات من أقوى العوامل المؤثرة على قلب المدينة في تلك المرحلة لأنها تتطلب مساحات إستراتيجية كبيرة من الأرض بالإضافة إلى رؤوس أموال كبيرة وغالبا ما تكون الإيجارات فيها مدد طويلة.

ويقصد بالمراكز التجارية تلك المراكز المتخصصة في التجارة، حيث يكون استعمال الأرض الغالب هو الاستعمال التجاري، وقد تواجدت هذه المراكز قديما في قلب المدينة ثم بدأت تظهر في أطراف المدن أيضا، فقد كان تحول القوى الشرائية بعيدا عن القلب إلى الضواحي ممثلا في ظهور المحلات التجارية متعددة الطوابق (Multi-Department Stores) والمراكز التجارية في قلب المدينة حيث حلت هذه المراكز الكبيرة محل تجارة التجزئة التي كانت قائمة في قلب المدينة من قبل، وتعتبر من أكثر المظاهر وضوحا من حيث التغيير في هيكل قلب المدينة في مرحلة المعلوماتية.

حيث كانت مراكز الأعمال هي أكثر الاستعمالات وضوحا في قلب المدينة منذ الثورة الصناعية وحتى وقت قريب، ولكن مع زيادة تركيز قلب المدينة بالاستعمالات المختلفة وعدم توفر أماكن الانتظار توجّهت مراكز الأعمال إلى خارج حدود القلب

(١) Urban Land Institute , Downtown development handbook , op.cit. , P 6.

(٢) لويس ممفورد، ١٩٧٦، المدينة على مر العصور أصلها وتطورها ومستقبلها، ترجمة: إبراهيم نصحي، مكتبة الأنجلو المصرية- الجزء الأول، ص ٦٠.

واتجهت إلى الضواحي، ومن ثم انتقلت إلى مراكز أعمال مجمعة على حواف المدن وخارجها بحثاً عن مناخ أفضل للاستثمار والعمل ورخص الأرض وتوافر أماكن الانتظار، وساعد على ذلك تطور نظم الاتصالات وتبادل المعلومات .

ونستنتج من ذلك بعد ظهور المراكز الثانوية المساعدة لقلب المدينة، في مرحلة ما بعد الحداثة أصبح قلب المدينة عاجزاً على تقديم خدماته لأطراف المدينة نتيجة للنمو المتواصل والدائم للمدينة فتلاحمت المراكز الثانوية مع المدينة الأم لتمثل عبئاً إضافياً على قلب المدينة، وتاريخياً، فقد ظهرت المدينة أحادية القلب في مرحلة ما قبل الحرب العالمية الثانية، ويتضمن القلب حي الأعمال التجاري، محاطاً بمنطقة سكنية ذات كثافة عالية .

وبعد الحرب العالمية الثانية بدأت تظهر الضواحي محيطة بالمناطق القديمة، وتمثل السبعينيات مرحلة المدن الكبيرة (Metropolitan) حيث اتحد كل من القلب والمدينة المركزية، وبدأت تنمو مناطق الضواحي الداخلية، ثم في عصر المعلوماتية اتحدت المراكز الثانوية مع النطاق الخارجي فنشأت المدن الصغيرة في الضواحي الخارجية الغير معتمدة على المدينة المركزية. ويوضح الجدول رقم (٢-١) مقارنة بين التطور العمراني لأنماط قلب المدينة في مراحلها التاريخية.

جدول (٢-١) مراحل التطور العمراني لمنطقة قلب المدينة

مراحل التطور العمراني لقلب المدينة	الوصف التحليلي لتطور قلب المدينة	الرسم التوضيحي لمراحل التطور العمراني
(Early Urbanism) مرحلة ما قبل الحداثة في العصور (الفرعونية-الرومانية- الغريقية-الوسطى-الاسلامية).	لم يطرأ أي تغيير كبير في هذه المرحلة اتخذت منطقة قلب المدينة موقعا مركزيا داخل المدينة.	
(Early modern urbanism) مرحلة الحداثة المبكرة من بعد العصور الوسطى والثورة الصناعية الأولى والثانية حتي عام ١٩٥٠ م	حدث تغير كبير نتيجة للثورة الصناعية والحرب العالمية الأولى والثانية وأصبح هناك هجرة من الريف للمدن لتغلغل الصناعات في قلب المدينة، ونتيجة لذلك ظهر مفهوم (Slums)	
(postmodern urbanism) مرحلة ما بعد الحداثة هي من الفترة بعد الحرب العالمية الثانية الي نهاية القرن العشرين	ظهرت كثير من الدراسات والأبحاث لدراسة مشاكل الهجرة والمناطق المتدهورة عمرايا بقلب المدينة وظهور مراكز جديدة ثانوية مساعدة لقلب المدينة القديم.	

 <p>قلب المدينة</p> <p>منطقة التحام المراكز</p> <p>أطراف المدينة</p> <p>Slums</p> <p>Inner city</p> <p>مركز حضري ثانوي</p> <p>نتيجة لتكوين مناطق حضرية حول المراكز الثانوية أدى إلى اندماجها مع أطراف المدينة في مرحلة المعلوماتية</p>	<p>في ظل التطورات التقنية والمعلوماتية طرأ تغيير كبير علي المدن الكبرى وأصبح قلب المدينة عاجزا عن تقديم خدماته للسكان نتيجته لتكوين مناطق حضرية حول المراكز الثانوية أدى الي اندماجها مع أطراف المدينة.</p>	<p>(Informational urbanism)</p> <p>مرحلة المعلوماتية والتقنية التكنولوجية وهي الفترة من نهاية القرن العشرين حتي وقتنا الحالي</p>
---	---	--

المصدر : عن الباحث

١-٢-٣-٢- نظريات التطور العمراني لنمو قلب المدينة الكبرى (Theories of Urban Evolution)

نتيجة للنمو السكاني للمدن تطورت هياكلها العمرانية التي مرت بمراحل تطويرية، ولتكون صورة مادية لتطور النسيج العمراني لها، ولابد من دراسة مراحل تطورها المتعاقبة، وعلى الرغم من اختلاف التوزيع المكاني لإستعمالات الارض والتكوين الشكلي لهيكلها وتغير النسيج العمراني ونموه بسبب محصلة القوى المؤثرة الا انه يتواجد تشابه في أنماط النمو والتكوين الشكلي والوظيفي للمدن^(١)، ومن النظريات التي فسرت التطور العمراني للمدينة وقلوبها

١-٢-٣-٢-١- نظرية دو كسيادس (Dioxides Theory)^(٢)

اقترح المهندس اليوناني دو كسيادس مخططاً أطلق عليه مخطط المدينة الديناميكية ذات المسقط الأفقي الأحادي القلب الذي يتحول عند تطور ونمو المدينة إلى مخطط طولي أحادي الاتجاه، ويصور دو كسيادس عملية التطور العمراني كما يلي:

المدينة الاستاتيكية التي وجدت في الماضي تحولت إلى مدينة حديثة وتطور ونمى قلبها بطريقة تماثل السرطان النهري الذي يلتهم هيكل جسمه، والأسلوب الوحيد لتصحيح هذا الوضع يمكن أن يتحقق عن طريق البحث عن حل التطور الطبيعي للمدينة وأن قلب المدينة الديناميكية (أي المتطورة)، يجب أن يتلاءم مع النمو والتطور الدائم، دون التسلسل إلى الأقسام المخصصة للأغراض الأخرى، وهذا القلب يجب أن يتطور بحرية على امتداد المحور المخصص له سابقاً، والذي سيقع عليه في البداية القلب المركزي للمدينة، مع الأخذ في الاعتبار تطوره اللاحق في اتجاه واحد فقط كما هو موضح بالشكل رقم (٢-٨).

١-٢-٣-٢-١- نظرية فيكتور جرين (Victor Gruen Theory)

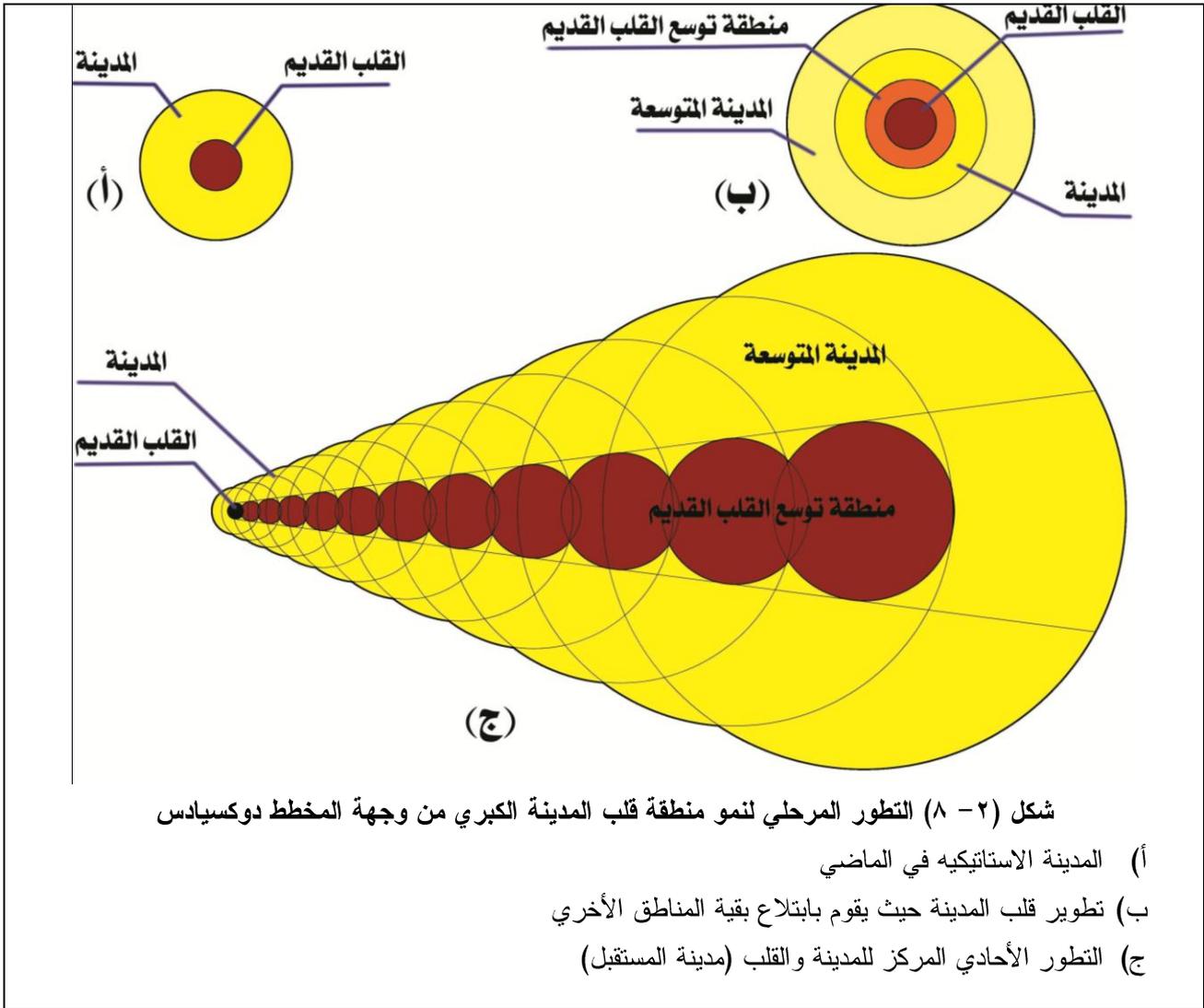
وضع المخطط العمراني فيكتور جرين تصوراً لمدينة حضرية تضم فيها محتويات البيئة الإنسانية واضعاً في الاعتبار الانتفاع بالمسطحات الخضراء، كما اعتمد على تقنيات متوفرة أبسط بكثير من المستخدمة في بناء الكثير من المدن الحالية.

ولقد وضع النموذج على مجتمع يتألف من ٢ (مليون نسمة)، ولكن بالطبع يمكن تطبيقه على عدد أكثر، ويوضح الشكل رقم (٢-٩) النموذج لمجتمع تعداده (٢ مليون نسمة) مكون من عدد من التجمعات الحضرية الصغيرة حول قلب واحد.

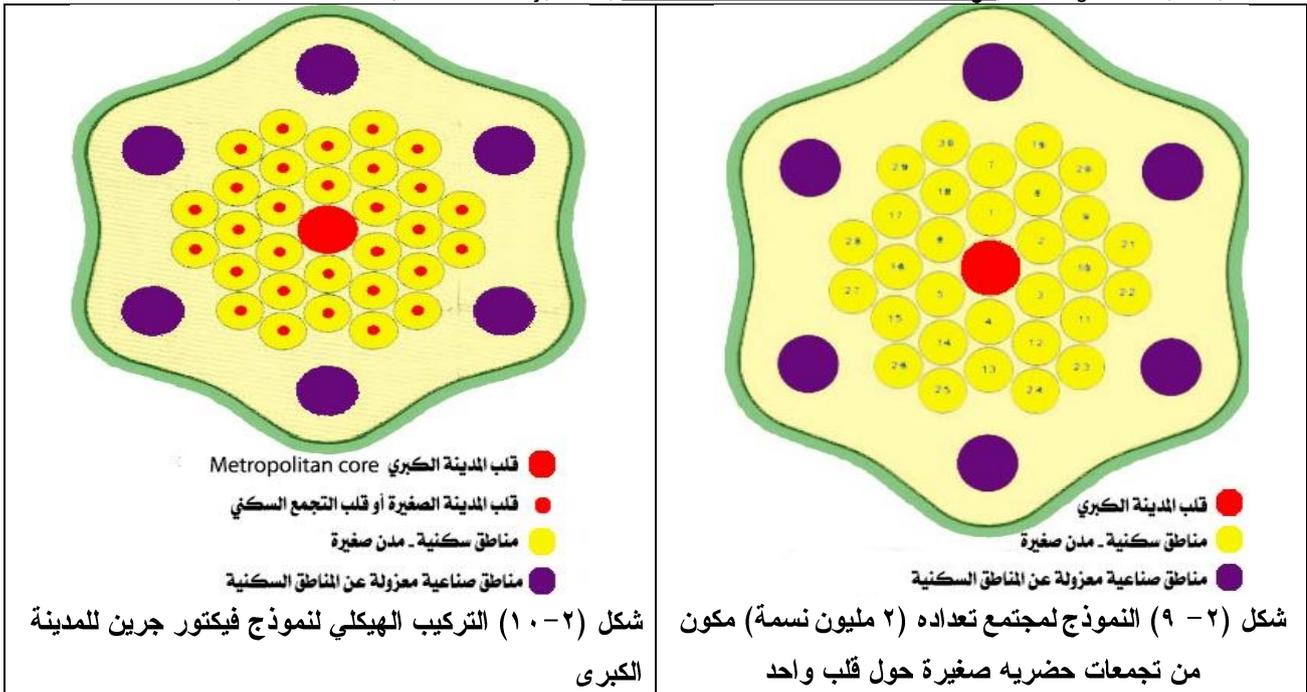
أما الشكل رقم (٢-١٠) فيوضح ثلاثة مناطق منفصلة ولكنها مترابطة الأوصال بالمدينة الكبرى، تتألف المنطقة السكنية من مجتمعات حضرية أو مدن صغيرة، يتجمع كلها حول المدينة الكبرى. وكل مدينة تتكون من قلب مركزي والذي يحيط به مساحة خضراء، وتتكون كل مدينة من ثلاث مناطق حضرية.

^(١) Ming Tang, Dihua Yang, 2008, Urban Paleontology: Evolution of Urban Forms, Universal-Publishers, USA, PP 203-198.

^(٢) أحمد خالد علام، ١٩٩١، تخطيط المدن، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة.



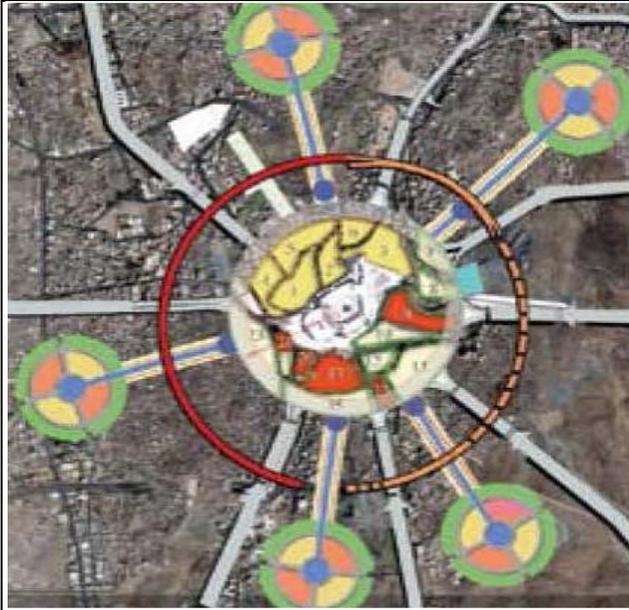
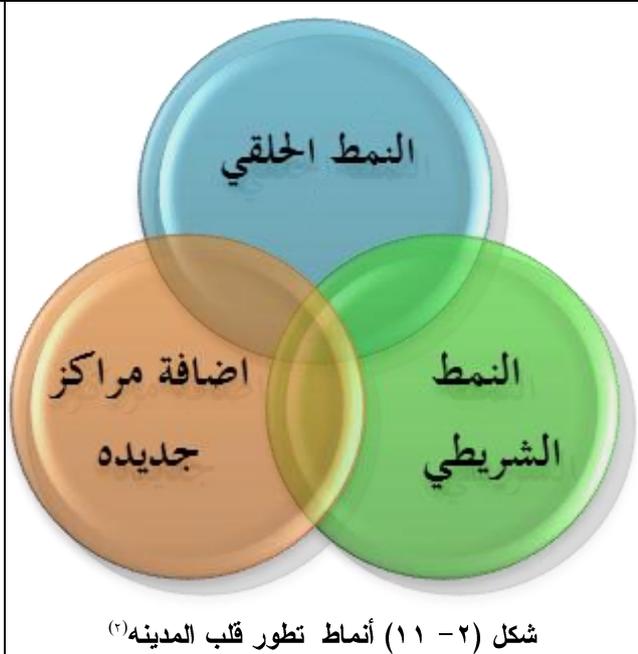
Resource: Alan Plattus, Donald Watson, Robert Shibley, 2003, **Time sever Standards for Urban Design**, The Mcgraw -H.II, USA, P 101.



Source: Victor Gruen, 1973, **Centers for the urban environment: survival of the cities**, Van Nostrand Reinhold Co., USA, P 205.

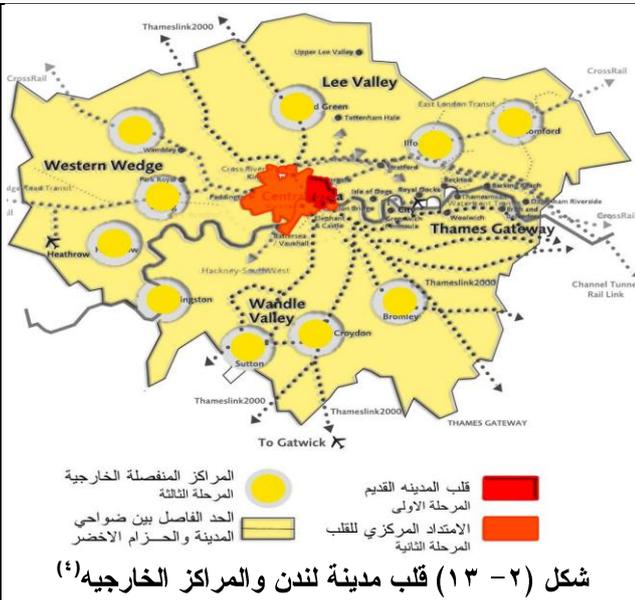
١-٢-٣-٣- أنماط التطور العمراني لقلب المدينة

تتشابه خصائص أنماط تطور قلب المدينة مع أنماط تطور الكتلة العمرانية ، بمعنى انه عندما يكون القلب دائري تكون المدينة دائرية ، وإذا كان له أي شكل فان الكتلة العمرانية تتبع له ، أما أنماط تطور قلب المدينة فتأخذ ثلاثة أنماط^(١)، كما يوضحها شكل (١١-٢).

شكل (١٢ - ٢) مقترح المنطقة المركزية بمكة^(٢)شكل (١١ - ٢) أنماط تطور قلب المدينة^(٣)

١-٢-٣-٣-١- النمط الأول (الحلقي)

نمو القلب هنا يتعارض مع نمو الكتلة العمرانية كما في منطقة قلب مكة المكرمة ، ويمكن التغلب على هذه المشكلة عن طريق عمل أصابع مشعة، حيث تسمى فجوات عمرانية فيمتد القلب على شكل أصابع مشعة من المركز أو يمكن خلق اتجاه للنمو على حساب بعض الاتجاهات الغير هامة، كما يوضحها شكل (١٢-٢).



المرحلة الأولى لقلب المدينة القديم
المرحلة الثانية للامتداد المركزي للقلب
المرحلة الثالثة للمركز المنفصلة الخارجية
الحد الفاصل بين ضواحي المدينة والحزام الاخضر

شكل (١٣ - ٢) قلب مدينة لندن والمراكز الخارجية^(٤)

١-٢-٣-٣-٢- النمط الثاني (النمو الشريطي)

ينمو القلب في اتجاه محوري شريطي أو أكثر وتنمو الكتلة العمرانية الممتدة حوله في نفس الاتجاهات ، وهو من أكفأ

الأنماط لنمو مناطق قلب المدينة ، إذ أنه يجمع بين المرونة في العلاقة بين القلب والمدينة والنمو اللانهائي.

(١) محمد عرب نعمة الموسوي (٢٠٠٤) ، مدينة صبراتة - التركيب الوظيفي والمظهر الخارجي من واقع استعمالات الأراضي ، رسالة دكتوراه غير منشورة ، كلية الآداب (قسم

الجغرافيا)، جامعة الفاتح ، الجماهيرية العربية الليبية ، ص ١١٢ .

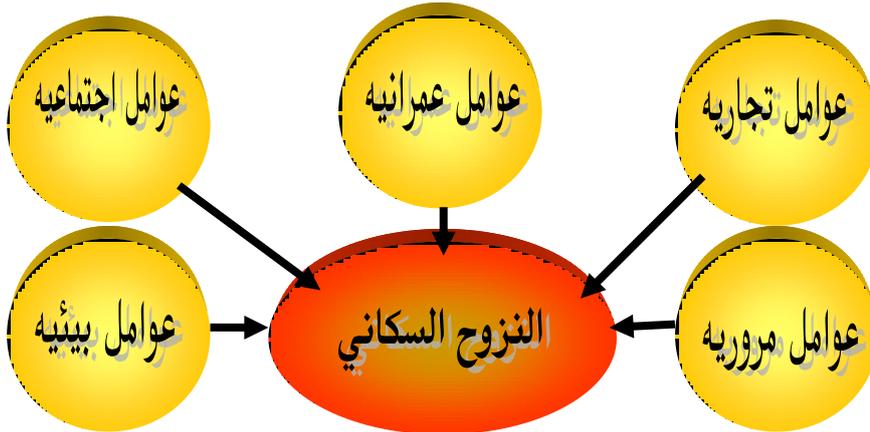
(٢) الباحث ، استنباط من المرجع السابق.

(٣) صحيفة المدينة ، العدد (١٦٦٠) ، ٣ ديسمبر ٢٠٠٨ ، ص ١٨ ، المملكة العربية السعودية.

(٤) دلائل الأعمال التخطيطية للمملكة العربية السعودية ، إعادة تطوير مراكز المدن ، مرجع سابق ، ص ١٢ .

ومن أبرز العوامل في نزوح السكان من أحياء قلب المدينة ما يلي^(١) :

- عوامل تجارية واستثمارية: مثل ارتفاع أسعار الأرض والرغبة في استثمار الأرض أو تحويلها إلي الإستخدام التجاري.
- عوامل اجتماعية : قصور الخدمات الاجتماعية والرغبة في الإنتقال الي الأحياء الجديده.
- عوامل مروريه : كالإزدحام وإختناق الحركة والمرور.
- عوامل بيئة وخدمية : الإزعاج والضوضاء وتلوث الهواء ونقص الخدمات العامة مثل النظافة والتشجير.
- عوامل عمرانية : تداخل إستعمالات الأراضي وإنعدام المناطق المفتوحة.



شكل (٢ - ١٤) العوامل المؤثرة في هجرة السكان من منطقة قلب المدينة^(٢)

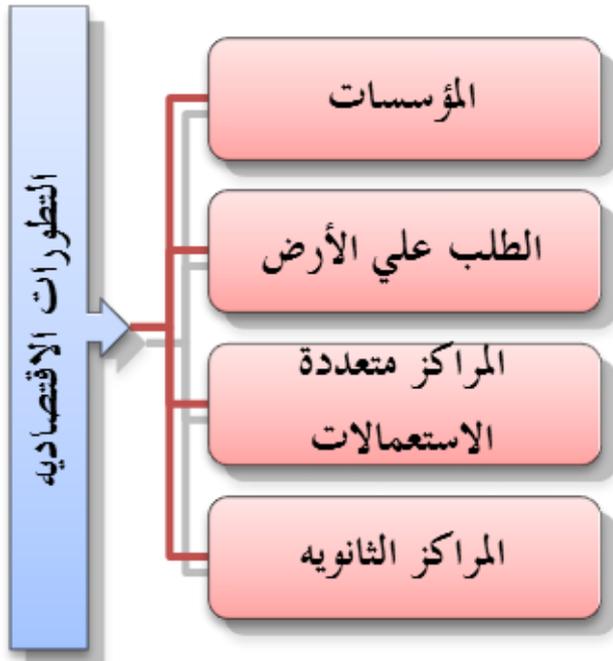
١-٢-٥- التطور الإقتصادي والتجاري

(Economic Development and Trade)

قد شهدت الفترة الأخيرة مجموعة من التطورات الإقتصادية والتي انعكست بشكل واضح علي البيئة العمرانية وعلي توزيع الأنشطة والإستخدامات، وهناك ثلاثة تطورات إقتصادية كبيرة أثرت علي ديناميكيات نمو المدينة^(٣) وكان لها تأثيراً كبيراً علي تحول قلب المدينة وهي:

- التحول إلي اقتصاد العولمة (Global Economy).
- ظهور اقتصاديات المعلومات والإدارة والتحول من الصناعات التقليدية إلي صناعة المعلومات.
- الثورة التكنولوجية (Revolution Technological)

شكل (٢ - ١٥) أهم مظاهر التطورات الاقتصادية والتجارية^(٤)



^(١) علي بن محمد السواط، ٢٠٠٤، التغير في التركيبة السكانية لمراكز المدن التقليدية، ندوة مركز المدينة العربية التقليدية بين الحاضر والمستقبل، حمص، سوريا، ص ٨

^(٢) الباحث، استنباطا من علي بن محمد السواط، ٢٠٠٣، التغير في التركيبة السكانية لمراكز المدن التقليدية، مرجع سابق، ص ٧-١٠.

^(٣) David L. Imbroscio., 1997, Reconstructing City Politics, Alternative Economic Development and Urban Regimes, Sage Publications London, UK., PP 86-88.

^(٤) الباحث، استنباطا من جورج فوزي عبد الملك، تنمية مركز المدينة، مرجع سابق، ص ٤٥.

ومن ثم ظهرت بعض المشاكل الحديثة في قلب المدينة وهي ^(١) :

- المركزية (Decentralization) والتي تعني انتشار الأنشطة الاقتصادية بعيداً عن قلب المدينة.
- ما بعد الصناعة (De-industrialization) وهي التحول في نمط العمالة من الصناعة إلي الخدمات، وأحد التطورات الاقتصادية الحادثة هو ظهور الشركات متعددة الجنسيات حيث يكون الاعتماد فيها علي الاتصالات، وكما يتضح لنا

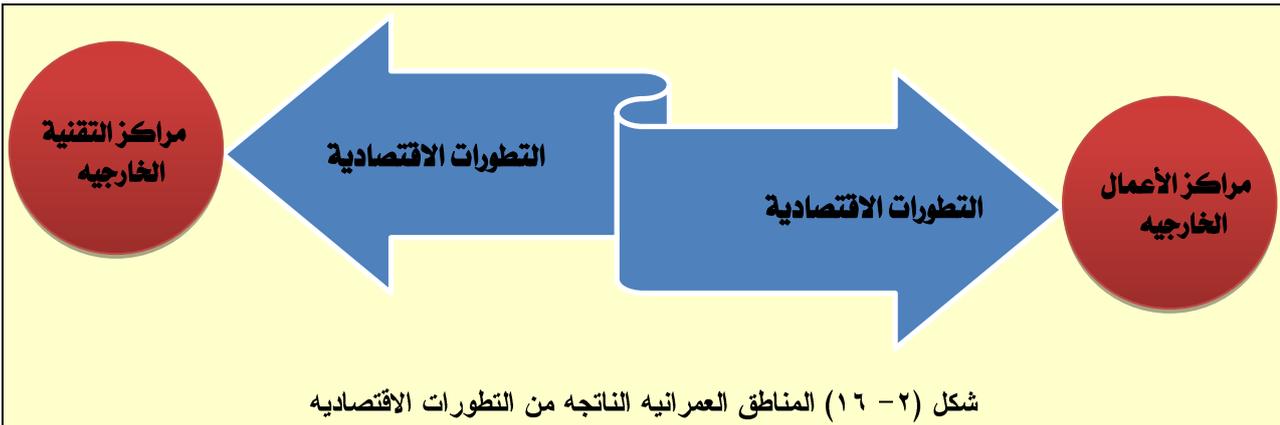
من شكل (١-١٥) فإن مظاهر التطورات الاقتصادية تشمل ما يلي :-

١-٥-٢-١- التغيير علي مستوي المؤسسات (Changes In organization)

فقد أدت العولمة الاقتصادية إلي مثل هذه (De-Industrialization)، في بعض المدن والتي كانت سابقاً تتركز علي الصناعات التقليدية، ثم ظهرت بعد ذلك شركات تقوم علي تقنية تكنولوجية عالية، وليست بحاجة لأن تكون بالقرب من الطرق الرئيسية أو مرتبطة بمكان معين، بل تفضل دائماً أن يكون موقفها بعيداً عن مناطق قلب المدينة، أو أن تكون في الأطراف، فهي غير مرتبطة بالمكان (Foot - Lose)

١-٥-٢-١- التغيير في الطلب علي الأرض (Changes In Demand For Land)

لقد أدت التطورات الاقتصادية إلي استجابة الشركات لها واستغلالها لكل الفرص والإمكانيات المتاحة لكي تطور من أداء الإنتاج والتوزيع، وبالتالي ظهرت الشركات متعددة الأمكنة (Multi Location Firms) لأن أنشطة الإنتاج والإدارة والتوزيع ليس من الضروري أن تتواجد في مكان واحد، وقد أدي الإنتشار في أماكن الإنتاج وعالميته إلي ظهور مركزية إدارية وظهور قوانين جديدة لإقتصاديات جديدة، ثم بدأت تظهر هذه المناطق الإدارية الجديدة في قلب المدينة، إما في المنطقة المركزية أو في المناطق السكنية القريبة من المنطقة المركزية، وأصبحت هذه الصناعات الحديثة تتركز علي اقتصاد المعلومات، وتقوم علي تقنية تكنولوجية عالية، وقد أفرزت هذه التطورات الاقتصادية نوعان من المناطق العمرانية كما يتضح من شكل (١-١٦)، وهما مراكز الأعمال الخارجية (Edge City) ومراكز التقنيه الخارجيه (Techno pole)



المصدر : عن الباحث

١-٥-٢-١- مراكز الأعمال الخارجية (Edge City)

نشأت هذه المراكز تلبية للحاجة للمباني والمنشآت كبيرة الحجم والمساحة، والتي لا يمكنها أن تتوفر في قلب المدينة، وتعتبر

^(١) John S. Klemanski and Alan DiGaetano, 1999, **Power and City Governance**, Comparative Perspectives on Urban Development, University of Minnesota Press, USA., PP120-315.

هذه المراكز هي النموذج الجديد للمراكز العمرانية^(١) (New form of urban centers) ، وتحتوي علي أبراج المكاتب، وأماكن التسوق والترفيه بالإضافة إلي المحلات التجارية سواء الصغيرة أو الكبيرة. وتكمن أهمية هذه المناطق في توفير بيئة آمنة مع توفير الإمكانية للناس للسكن بجوار أماكن عملهم في مستوى وبيئة عصرية، وإن كانت منطقة قلب المدينة ما زالت تحتفظ بميزة التقارب والتجمع للأنشطة الاقتصادية، إلا أن التكنولوجيا حررت قطاع الأعمال من الارتباط بالمكان، وهذا يؤدي إلي انتشار الأعمال في المدينة ككل، ومن ثم يمكن أن تصبح منطقة قلب المدينة واحدة من العديد من الـ (Edge Cites) المتواجدة في المدينة الكبيرة (Metropolis)، بعد أن حل الارتباط بين العمل والمكان^(٢)، ولكن من جهة أخرى فإن كثير من قطاعات الإدارة والمكاتب والتي تحتاج لإتصال مباشر ستظل في قلب المدينة.

١-٢-٥-٢-٢-٢ مراكز التقنية الخارجية (Techno pole)

وهي المراكز المتخصصة في الصناعات التي تتطلب تقنية تكنولوجية عالية التقدم، وتحتوي علي الأعمال الصغيرة والكبيرة وتمتاز بالمباني الفخمة، وحسن تنسيق الموقع، بالإضافة إلي شبكة من الاتصالات عالية الكفاءة^(٣).

١-٢-٥-٣-٥-٢-١ ظاهرة المراكز متعددة الاستعمالات (Mxd's Development)

تواجدت المراكز التجارية قديماً في أطراف المدن، وكانت متخصصة في جميع أنواع التجارة، أما اليوم فبدأت تظهر مناطق في قلب المدينة أيضاً يغلب عليها الاستخدام التجاري، ويقصد بالمراكز التجارية بأنها تلك المراكز ذات الاستخدامات التجارية المتنوعة والمجتمعة تحت سقف واحد، تجهزه ومصممه ومخططه، لهذا الغرض، وتدار من قبل جهة واحدة فقط، التي تتعامل معه كوحده واحده، وتتكون المراكز التجارية من عدة عناصر أساسية هي^(٤):

- الموقع المناسب المتميز الذي يحقق سهولة الوصول إليه للمركبات وللمشاة أيضاً، مع تحقيق التوسعة المستقبلية .
- توفير أماكن الإنتظار المطلوبة في الموقع نفسه، مع دراسة مسافة سير آمنة وقصيرة للمشاة بقلب المدينة .
- فراغ معماري لمبني أو مجموعة مبان مخصصة للاستخدامات التجارية، مع التنوع في الإستخدامات ووسائل العرض.
- مراعاة النواحي البيئية وتأثيرها علي الموقع، كالمناخ والشمس مع تحقيق الجمال المعماري المطلوب.

وبعد ظهور المراكز التجارية، ظهرت المراكز متعددة الاستعمالات (Mxd's Development) والتي تحتوي علي الاستعمالات التجارية والترفيهية والمكاتب، وهناك بعض الدراسات السابقة التي تناولت قضية المنافسة بين المراكز التجارية والمنطقة المركزية بقلب المدينة، وحالياً تحاول مناطق قلب المدينة جذب العملاء والزائرين إليها^(٥).

١-٢-٥-٤-٥-٢-١ المراكز الثانوية (Secondary centers)

إن للمراكز الثانوية دوراً كبيراً مؤثراً في استقطاب المرور الداخل إلي قلب المدينة للأغراض التجارية والتعليمية والترفيهية والصحية والثقافية^(٦).

^(١) Suzanne J. Murdico, 2003, **Possibilities and Problems in America's New Urban Center**, The Rise of Cities, Rosen Classroom, USA, P25.

^(٢) Joël Garreau, 1991, **Edge City**, Life on the new frontier, Anchor Books , Presscott, AZ, USA, PP254-314.

^(٣) Sin Soracco, 2012, **Edge City**, PM Press, Presscott, AZ, USA, P189.

^(٤) William M. Pride and O.C. Ferrell, 2006, **Marketing : Concepts and Strategies** , Cengage Learning, Amesterdam , Holand , P.311.

^(٥) Raymond E. Murphy, **The Central Business District** , op.cit., P121.

^(٦) أحمد كمال الدين عفيفي ، ١٩٨٣ ، المراكز الخدمية الثانوية وتأثيرها علي المرور في المدينة والإقليم ، مجلة جمعية المهندسين المصرية ، العدد الثالث، القاهرة .

ويتوقف نجاح هذه المراكز الثانوية في تخفيض حجم المرور الداخل إلى قلب المدينة، أما في المدن الجديدة، فتكون العلاقة ذات تدرج هرمي للمراكز وتوزيعها، من قلب المدينة إلى مركز التجمع السكني، والمقصود بالتدرج هنا الكم الذي يمثل في عدد السكان المخدومين والكيف الذي يتضح من خلال ما يحتويه المركز من الخدمات^(١).

ويمكن تلخيص تأثير التطورات الاقتصادية الحادثة وعلاقتها بقلب المدينة فيما يأتي:

○ ظهور الشركات متعددة الجنسيات والتي يمتد نشاطها إلى جهات عديدة غير مرتبطة بالمكان.

○ إمكانية الفصل بين الأنشطة أدي إلى نوعية من حرية الاختيار

○ ظهور الطلب بصورة جديدة من المناطق العمرانية مثل

(Edge City and Technophobe).

○ زيادة الطلب على المكاتب عموماً، وخاصة في قلب المدينة.

○ إمكانية التعامل مع المدن الكبرى العالمية (Global Cites).

○ استخدام فكرة (Techno pole) كأحد آليات التنمية الإقليمية

١-٢-٦- التطور التقني والمعلوماتي

(Development of information technology)

يتسم عصر التقدم التقني والمعلوماتي بالتنامي المتسارع وذلك على ثلاثة محاور رئيسية وهي العتاد والاتصالات والبرمجيات، ففي مجال العتاد، حدثت نقلة نوعية من الحاسب الآلي الضخم إلى الحاسب الشخصي ثم الحاسب المحمول، ويتمثل التطور الهائل في تقدم بناء ذاكرة الحاسب الآلي ووحدة معالجته المركزية التي تقوم بالعمليات الحسابية والمنطقية^(٢).

شكل (٢-١٧) سمات عصر التقدم التقني^(٣)

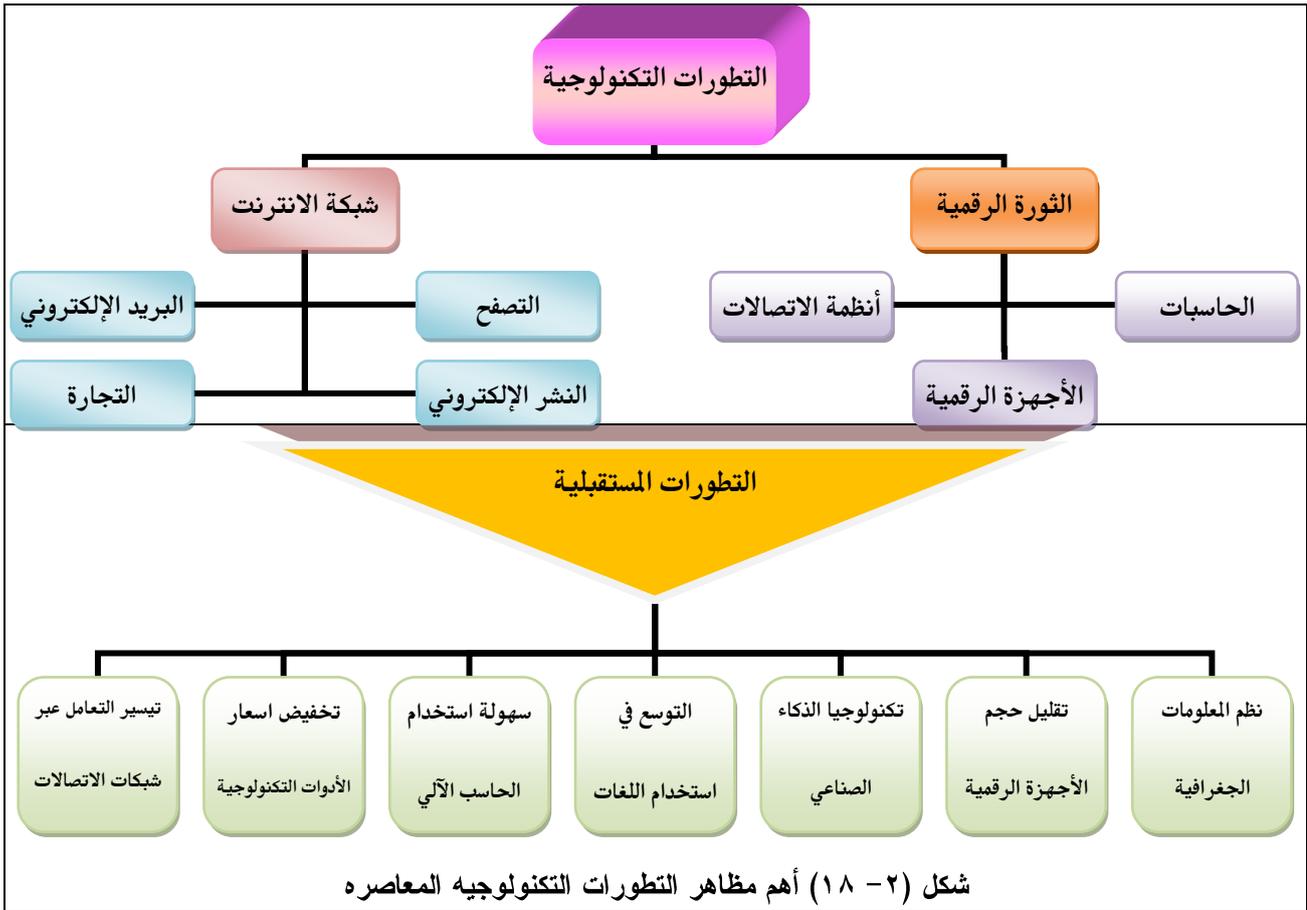
أما في مجال الاتصالات فكانت النقلة النوعية، هي في استخدام الألياف الضوئية النحيلة (Fiber Optics) ذات السعة العالية لنقل البيانات بدلاً من استخدام التيار الكهربائي محدود السعة والمعرض للضوضاء، ويتيح هذا الخروج عن التقنيّة التقليدية للألياف مدى متسع من المميزات، حيث التآلف بين الألياف والحواسيب الآلية توجت بايجاد طفرة الشبكة العنكبوتية (Internet) والتي أصبحت بحق نافذة الإنسان على عالمه الصاخب ووسيطه الجديد الذي يرى من خلاله واقعه ويتعامل معه ويمارس فيه عن بعد معظم أنشطته العلمية والذهنية. فعن بعد، يسترجع المعلومات وينشرها، يشتري ويبيع، يعلم ويتعلم، يؤثر ويتأثر، يتفاوض ويتسامر، يعقد الصفقات ويقيم الصداقات، وينقل حضوره دون ترحال ليشارك الآخرين أحداثهم وأعمالهم^(٤).

(١) أحمد كمال الدين عفيفي، ١٩٨٨، دراسات في التخطيط العمراني، جامعة الإمارات العربية، العين، ص ١٤١.

(٢) ربيع محمد رفعت، ٢٠٠٤، مستقبل مركز المدينة العربية التقليدية في عصر التقدم التقني والمعلوماتي بين الإحياء وإعادة التوظيف، مرجع سابق، ص ٦٧.

(٣) أحمد كمال الدين عفيفي، ١٩٨٨، دراسات في التخطيط العمراني، جامعة الإمارات العربية، العين، ص ١٤١.

(٤) نبيل على، ٢٠٠١، الثقافة العربية وعصر المعلومات، سلسلة عالم المعرفة، العدد ٢٧٦، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت.



المصدر : محمود حسن نوفل ، ٢٠٠١ ، اشكالية التخطيط بمدينة المستقبل العربي بين الثوابت والمتغيرات ، ندوة مدن المستقبل ، الرياض ، السعودية ، ص ٢٧-٢٨ .
 محمد أمين عبد المجيد ، ٢٠٠١ ، مدن القرن الواحد والعشرين ، ندوة مدن المستقبل ، الرياض ، السعودية ، ص ٩-١٣ .

أما محور البرمجيات ، فقد كان الفيصل فيه هو طبيعة الإستخدامات السائدة لنظم الحاسب الآلي فقد تطور استخدام الحاسب الآلي من آلة ضخمة لمعالجة البيانات (Data Procession) إلى آلة لمعالجة المعلومات (Processing Information) ومن أبرز أمثلة تطبيقات معالجة البيانات هي نظم دعم القرار وبنوك المعلومات .

وارتقت آلة الحاسب الآلي مع تطور علم الذكاء الإصطناعي (AI Artificial Intelligence) لتصبح آلة لمعالجة المعارف (Processing Knowledge) ، ويعد الذكاء الإصطناعي من العلوم حديثة العهد التي تخضع لعملية التطوير المستمر معتمدة في ذلك على الحاسب الآلي ، ونتيجة لعلم الذكاء الإصطناعي ظهر في الأفق مفهوم هندسة المعرفة ونظمها الخبيرة (Expert Systems) التي تحاكي الخبير البشري متعلمة منه ومفيدة له ، وتوالى ظهور النظم الذكية إلى نظم ذكية وذاتية لها القدرة علي تطوير نفسها بنفسها وتتكيف مع البيئة المحيطة وتتعلم تلقائياً من تجاربها كما تتعلم من متغيرات ما يجري حولها وكان الإنتقال من البيانات إلى المعلومات ثم إلى المعارف له دور بارز في ذلك التطور الهائل على مستوى البرمجيات .

ومن الذكاء الإصطناعي إلى العوالم الإصطناعية حيث تسعى تقنية المعلومات لبناء عوالم إفتراضية من خلال ما يعرف بتقنية الواقع الإفتراضي (Virtual Reality) وذلك إما من أجل محاكاة عالم الواقع أو إقامة عوالم إفتراضية لوجود لها في دنيا الواقع ومتمحرة من قيوده وقوانينه^(١)

(١) فرانك كيلش ، ١٩٩٥ ، ثورة الأنفوميديا: الوسائط المعلوماتية وكيف تغير عالمنا وحياتنا ؟ ، ترجمة : حسام الدين زكريا ، سلسلة عالم المعرفة ، العدد ٢٥٣ ، يناير ٢٠٠٠ ، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب ، الكويت .

١-٢-٢-١- تأثير تكنولوجيا الاتصالات علي قلب المدينة (The impact of communication technology)

إن من أهم ظواهر تأثير تكنولوجيا الاتصالات علي قلب المدينة هي التغيير في استعمالات الأراضي وظاهرتي التسوق والعمل من بعد ، كما يتضح من شكل (٢-١٩).



شكل (٢-١٩) تأثير تكنولوجيا الاتصالات علي قلب المدينة^(١)

١-٢-٢-١-١- التغيير في استعمالات الأراضي

نتيجة لثورة المعلومات وتكنولوجيا الاتصالات، تأثرت استعمالات الأراضي بقلب المدينة بسبب تغيير أسلوب أداء الأنشطة الخاصة بها، حيث أصبح من الممكن أداء تلك الأنشطة الكترونياً وهناك اتجاهين يمثلان التغيير في استعمالات الأراضي: الاتجاه الأول: يري أن الكثافة العمرانية عموماً ستقل وتزداد المدن انتشاراً بسبب التقلص الناتج من الفراغ العمراني حيث تؤدي الأنشطة من خلال الوسائل الإلكترونية^(٢).

الاتجاه الثاني: حدوث تركيز عمراني ربما بكثافة عالية وذلك

تحت تأثير الضغط والطلب والاحتياجات الاجتماعية (Social and Human Needs) والتي تسبب في وجود الاستعمال في الفراغ العمراني، وربما نري تحركاً نحو قلب المدينة.

١-٢-٢-١-٢- ظاهرة التسوق عن بعد (Teleshopping)

وتعني استخدام أجهزة الاتصالات والكمبيوتر والانترنت في عمليات التسوق والشراء، وهناك نوعان من الشراء بهذه الطريقة^(٣): الأول: هو (On line Catalog) حيث يتم تخزين المعلومات في (Remote Server) .

الثاني: هو (Off Line Catalog) وهو توزيع الكتالوجات في صورة (CD) بالبريد أو باليد مع استخدام التليفون لإتمام الشراء.

١-٢-٢-١-٣- ظاهرة العمل عن بعد (Telecommuting)^(٤)

يقصد بها استغلال أجهزة الكمبيوتر والاتصالات في إنهاء العمل عن بعد دون الحاجة إلي الذهاب للوظيفة بشكل منتظم مما يقلل من عدد الرحلات إلي العمل، وتؤكد الدراسات أن هذا الاتجاه في نمو مستمر، وخاصة في قطاعات الإدارة والخدمات، ومعظمها يتم لجزء من الوقت (Part time)، وعموماً فإن هذا النظام يزيد من الروح المعنوية للعاملين لأنه يعتمد علي كم الإنتاج ونتائج العمل وليس من خلال ساعات العمل.

ومن التأثيرات العمرانية للشراء وللعمل عن بعد^(٥) :-

^(١) عن الباحث.

^(٢) Roza Tsagarousiano, Damian Tambini, 1998, Cyber Democracy: Technology, Cities and Civic Networks, Taylor & Francis Group, UK, P5

^(٣) David J. Atkin, 2007, Communication Technology and Social Change, Theory and Implications, Routledge, London, UK., PP.114-164.

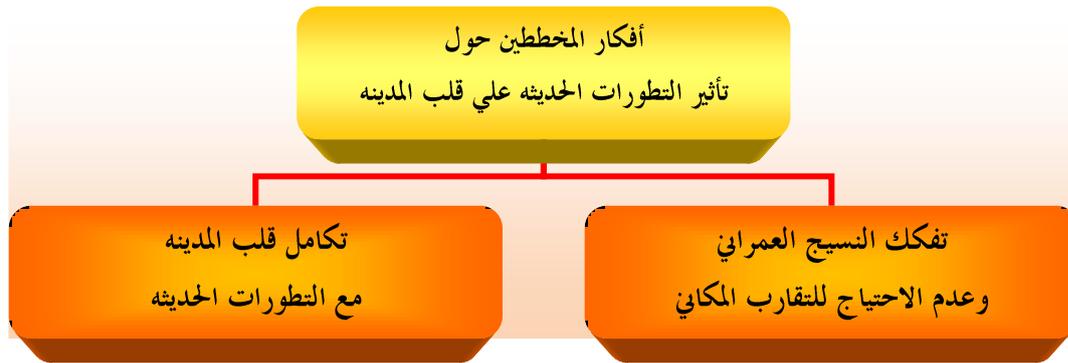
^(٤) Diane Publishing Company, 1995, Telecommuting in the Twin Cities Metropolitan Area, Diane Publishing, USA, PP.64-91.

^(٥) Timothy Dixonm, Bob Thompson, 2008, Real Estate and the New Economy, The Impact of Information and Communications Technology, John Wiley and Sons, USA. PP.287-364.

- التقليل من مساحة المكاتب والشركات.
 - يمكن للعاملين عن بعد الذهاب لمكاتبهم لبعض الوقت بعيداً عن وقت الذروة.
 - التقليل من عدد الرحلات عموماً، ومن إستعمال السيارة خصوصاً، مما يقلل من المشاكل البيئية.
 - قد تتحول المنازل إلي مكاتب خاصة مما يزيد من أوقات الراحة والترفيه.
 - زيادة الانتشار العمراني (Urban sprawl)، وقد تؤدي أن تصبح منطقة قلب المدينة ذات أهمية خاصة.
- حيث تتيح تمرکز هذا النوع من الخدمات والاتصالات بها، والمستخدمين للشراء والعمل عن بعد يفضلون التواجد بالقرب من قلب المدينة ليكونوا أكثر قرباً من الخدمات المتخصصة، والعملاء، والمكاتب الكبيرة، ومن ثم، فستكون هناك كثافة عالية ووجود لمناطق سكنية قريبة من قلب المدينة.

١-٢-٧- أفكار المخططين حول تأثير التطورات الحديثه علي قلب المدينة

بظهور العديد من التغييرات الإقتصادية والإجتماعيه والثقافيه والمكانيه، تنبأ بعض المخططين بتغيرات جزريه في طبيعة منطقة قلب المدينة، تتمثل هذه التغييرات في تلاشي المسافات، واللقاءات الالكترونيه، بالإضافة الي الامركيه للأنشطة الإنسانيه، وقد تولد نتيجة لذلك وجهتي نظر، كما يتضح من شكل (٢-٢٠).



شكل (٢-٢٠) أفكار المخططين حول تأثير التطورات الحديثه علي قلب المدينة

المصدر: الباحث استنباطاً من د. محمد أحمد سلام المدحجي، ٢٠٠٩، التخطيط العمراني: التطورات الحديثه وملامح مدينة المستقبل اليمني، مرجع سابق، ص ٥٠.

١-٢-٧-١- تفكك النسيج العمراني وعدم الحاجه للتقارب المكاني

نتيجة لتلاشي المسافات وزوال ارتباط المكان، فانه تحدث تغييرات كثيره، كما يتضح لنا من جدول رقم (٢-٢).

جدول (٢-٢) عدم الإحتياج الي التقارب المكاني وتأثيره علي قلب المدينة

التأثيرات الحديثه	الحاله التقليديه	التغيرات
وفرت التكنولوجيا فرص لانجاز الأعمال عبر المسافات الطويله	تعتمد شبكة الطرق علي حركة السكان والبضائع	تلاشي المسافات
يمكن المعيشه في اي مكان	الإحتياج الي التقارب المكاني	
اضمحلال التكوينات العمرانيه الكثيفه لإمكانيه المعيشه في أي مكان	تكوينات عمرانيه كثيفه للإحتياج الي التقارب المكاني	
البيت قاعده للاتصالات بالإضافة الي وظيفته الأصلية	البيت مكان للسكن والراحه	

الهجره الي المدن بسبب توفر المتطلبات الإنسانيه الهجره من قلب المدينه والمناطق المزدحمه الي أماكن أكثر هدوءاً لتوفر المتطلبات الإنسانيه في أي مكان		
<p>النتيجه : مدن القرن العشرين مدن غير متضامه بسبب ما يلي :-</p> <ul style="list-style-type: none"> ● تفكك التكوينات العمرانيه الكبيره . ● اضمحلال التكوينات العمرانيه الصغيره . ● الهجره من قلب المدينه والمناطق المزدحمه الي أماكن أكثر هدوءاً. <p>ومن هنا يأتي نهاية الإحتياج الي مدن بعناصر تخطيطيه متكامله ، ومن ثم نهاية المدينه وقلبها .</p>		
الإتصال في المجتمعات يعتمد الحضور المتزامن والتقارب المكاني .	الإتصال في المجتمعات يعتمد الحضور المتزامن والتقارب المكاني .	
انتقال الشركات من قلب المدينه والمناطق المزدحمه غالية الثمن الي مواقع أخرى .	قلب المدينه حاضن لجميع الأعمال والأنشطه الأساسي	
يتم الإتصال عبر شبكات متعاونه تربط الملايين من الأفراد الكترونيا ، كبديل للإتصال المباشر وإنهاء الأعمال	تحتاج الهيئات والشركات الي مباني حقيقيه وفراغات طبيعيه بحوائط لتسهيل الاتصال والقيام بالأعمال	
<p>النتيجه :</p> <p>ستنقح عن الفراغ الإلكتروني الافتراضي ايجاد غرف ومباني افتراضيه للإجتماعات والنقاشات مرتبطين بشبكة معلوماتيه بدلا من الإتصال المباشر ، وبناء علي ذلك سيفقد قلب المدينه وظيفته ، حيث أن اللقاء داخل قلب المدينه غير ضروري ، نظرا لوجود البديل الإلكتروني الأرخص والأسهل ، مما ينمي دور قلب المدينه الافتراضي خلال فراغات إلكترونيه .</p>		
وصول الخدمات للفرد وهو جالس في مكانه	انتقال الأشخاص للحصول علي الخدمات والتسوق	
تمكن الاشخاص من العيش بعيدا عن المناطق التقليديه لإمكانية وصول الخدمات اليهم .	وجود مناطق تقليديه للعمل والسكن والراحه ، وقلب المدينه الأفضل في العمل والخدمات عن باقي المناطق .	
نقل العديد من الأنشطة الي خارج المدينه او داخلها	تمركز الأنشطة الاساسيه في قلب المدينه	
ستعمل علي حل مشاكل قلب المدينه مع تخفيف الضغط	مشاكل قلب المدينه تتزايد	
<p>النتيجه :</p> <p>ضعف الحياه الحضريه نتيجه لتركز العديد من الأنشطة داخل المسكن ، مع عدم وجود أي قيود في أماكن تلك المساكن ، فقد زالت الحاجه الي التقارب المكاني ، وبذلك سيتم علاج الكثير من مشكلات قلب المدينه.</p>		

المصدر: آمال عبده ، وآخرون ، ٢٠٠٥ ، الثورة الرقمييه وتأثيرها علي العمارة والعمران، المؤتمر المعماري الدولي السادس، قسم العماره، كلية الهندسه، جامعة أسبوط، ص ٢٢-١ .

- Castells, M., 1997 , **the information Age: Economy, Society, And Culture**, the Rise of the network Society, Blackwell ,Oxford ,UK.

- Gordon. And Richardson, H., 1997 "**Are Compact cities A Desirable Planning**", Journal of the American planning Association.

١-٢-٧-٢- في حالة قدرة قلب المدينة علي التكيف والتكامل مع التطورات

في هذه الحالة ، تحدث تغييرات كما يتضح لنا من جدول (٢-٣) :

جدول (٢-٣) تكامل قلب المدينة مع التطورات الحديثة

المتغيرات	مظاهر التغيير	امكانيات التكيف
تلاشي المسافات	وجود تجمعات منتشرة	تعتبر ميزه للمدن المعاصرة ، ولمناطق قلب المدينة فهي : - تعمل علي الإحتياج للمدن الكبرى لتنظيم العلاقة بين المراكز الصغيرة مع قلب المدينة بشبكة قوية من الإتصالات - تزيد أهمية تلك النقاط كلما ازدادت تلك الشبكة تعقيدا وقوة، الأمر الذي يساهم في زيادة نفوذ قلب المدينة
	الوظائف والخدمات من خلال فراغات افتراضيه	النتيجه: استمرار تلك المدن الكبرى وزيادة نفوذ قلب المدينة وستكون نقطة تمركز من شبكات الانظمه المعلوماتيه
اللقاء الإلكتروني	الوظائف والخدمات من خلال فراغات افتراضيه	ستتكيف الوظائف والخدمات بقلب المدينة مع التطورات وسيبقي التقارب المكاني مهم لتلبية المتطلبات الإنسانيه : - احتياجات التعليم : فالفصول الدراسي لا زالت ضروريه لأنها تربي السلوك ، كما أن المحاضرات مهمه في مرحلة التعليم الجامعي . - احتياجات العمل : معظم الشركات تفضل التواجد لزيادة المساهمه في اتخاذ القرارات الإستراتيجيه، كما أن العديد من الأعمال تتطلب الإتصال المباشر .
	النتيجه: زيادة أهمية قلب المدينة والفراغات العمرانيه التي تعتمد علي التكنولوجيا الحديثه فالأعمال يتم إنجازها عن طريق فريق العمل وتقوي من خلال الإنترنت ، ولكنها لن تحل محل اللقاءات المباشره التي تؤكد مصداقيه أفراد العمل	
الامركزيه للأنشطه والأعمال	تشتيت الأنشطة والأعمال في مواقع متناثرة	ستستمر المدينة وسيبقي دور قلب المدينة قائما وسيتكامل مع التطورات حيث : - ان تكاليف إنشاء الشبكات باهظه ولذلك تنشأ النقاط الرئيسيه داخل المدن الكبرى - إن تشتيت عمليات التصنيع والإنتاج يؤدي الي تمركز مراكز التحكم المعلوماتيه في المدن الكبرى - إن التسوق عبر الإنترنت والقنوات الفضائيه لا يمكن الإعتماد عليه دائما - إن تجارة السلع تميل الي التمركز للقيام بهذه الأنشطة داخل مستودعات في المساحات العمرانيه - إن التسوق الإلكتروني لم يقض علي المراكز التجاريه لأن تلك المراكز يستخدمها روادها أيضا للترفيه سواء في مناطق قلب المدينة أو في الضواحي .
	النتيجه: ستعمل التطورات الحديثه في الإتجاهين الآتيين : • ستؤدي الي التمركز والامركزيه للأنشطه والخدمات في وقت واحد • هناك علاقته مشتركه بين الفراغات العمرانيه والإلكترونيه تكامليه أو استبداليه للتطورات الحديثه دورا إيجابيا لتدعيم دور مناطق قلب المدينة وخاصة في المدن الكبرى كمراكز حضاريه	

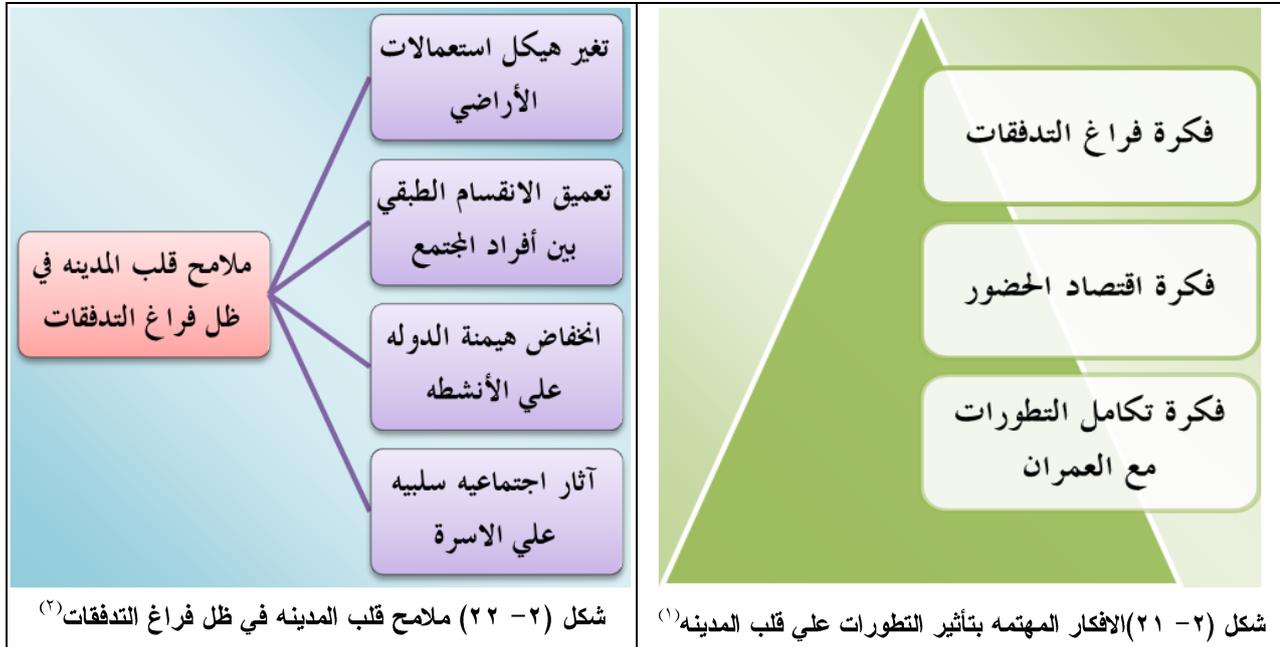
المصدر: - آمال عبده ، وآخرون ، الثورة الرقمييه وتأثيرها علي العمارة والعمران ، مرجع سابق ، ص ص ٢٢-١ .

Source: Fathy, T. 1991, **Telicity: information Technology and its impact on city form**, Praegre, London, UK, P 67

١-٢-٨- أهم الأفكار التي إهتمت بدراسة تأثير التطورات علي قلب المدينة

ظهرت العديد من الدراسات والأفكار مثل فكرة فراغ التدفقات واقتصاد الحضور، وفكرة تكامل التطورات مع العمران، ويوضح

شكل (٢-٢١) الأفكار المهمة بتأثير التطورات علي قلب المدينة.



١-٢-٨-١- فكرة فراغ التدفقات

تعمل التطورات الحديثه وعلي رأسها تكنولوجيا المعلومات، علي تغيير الفراغ والزمن بصوره مشتركه بما يغير الأبعاد الأساسيـه للحياه الإنسانيـه، وبالتالي ظهرت فراغات التدفقات التي ستؤدي الي عدم الإحتياج للتقارب المكاني، ويوضح شكل (٢-٢٢) ملامح قلب المدينة في ظل فراغ التدفقات.

١-٢-٨-٢- فكرة إقتصاد الحضور

أصبح الناس اليوم يملكون الوسائل التي تمكنهم من التفاعل مع بعضهم البعض ويمكن للشخص أن ينقل معلومه من خلال

١ - حضور متزامن ٢ - حضور غير متزامن

٣ - متزامن عن بعد ٤ - غير متزامن عن بعد ، ويوضح الجدول (٢-٤) تلك الإحتمالات:

جدول (٢-٤) الحضور المكاني وعن بعد

غير متزامن	متزامن	
(٣) ترك رساله	(١) التحدث وجها لوجه	الحضور المكاني
(٤) ارسال بريد الكتروني أو ترك بريد صوتي	(٢) التحدث عبر الهاتف	الحضور عن بعد

Resource: Mitchell, 1999, **W.Y. the City of Bits Hypothesis**, MIT Press, Cambridge, Massachusetts, USA, pp. 105-129.

^(١) الباحث استنباطاً من د. محمد أحمد سلام المدحجي، ٢٠٠٩، التخطيط العمراني: التطورات الحديثه وملامح مدينة المستقبل اليمنيـه، مرجع سابق .

^(٢) Manuel Castells, 2011 **The Rise of the Network Society**: The information Age: Economy, Society, And Culture. Vol.III, John Wiley and Sons, USA., P.112.

كما يوضح الجدول (٢-٧) مميزات وعيوب أشكال الحضور المختلفة.

جدول (٢ - ٥) مميزات وعيوب أشكال الحضور المختلفة

غير متزامن	متزامن	
يتطلب وسيلة انتقال	يتطلب وسيلة انتقال	الحضور المكاني
يلغي التنسيق والاتفاق المسبق	يتطلب تنسيق واتفاق مسبق	
مبني علي الإختلاف في الزمن والمكان للمتواصلين	شخصي وحميم وعميق	
يخفض التكلفة	ذو تكلفه مرتفعه جدا	
يلغي وسيلة الانتقال	يلغي وسيلة الانتقال	الحضور عن بعد
مبني علي الإختلاف في الزمن والمكان للمتواصلين	مبني علي الإختلاف في المكان للمتواصلين	
ذو تكلفه منخفضه جدا	يخفض التكلفة	

Reference, W.y. pp. 105-10.

١-٢-٨-٣- فكرة تكامل التطورات مع العمران

إن التكامل بين التطورات الحديثه ، وفي مقدمتها تكنولوجيا المعلومات والإتصالات من جهة والعمران من جهة أخرى ، سينتج عالما مختلفا تماما، إذ سيؤدي الي اختلاط الفراغات الماديه بالفراغات الإلكترونية حيث تتركز العلاقة بينهما فيما يأتي :

- العلاقة بين النقل والإتصالات.
- العلاقة بين الإقتصاد العمراني والمعلومات .
- العلاقة بين الثقافات العمرانيه والإلكترونيه.
- العلاقة بين المجتمعات العمرانيه والتخيلية^(١).

وفكرة تكامل التطورات الحديثه مع العمران هي النموذج الأقرب بالنسبة للمدن العربيه، لأنها ستزيد من الاندماج والتقارب بين الفراغات العمرانيه والفراغات الافتراضييه (الإلكترونيه) ، وفي جميع صور الأفكار التي اهتمت بدراسة التطورات لم تتغير منطقة قلب المدينة من حيث الحيز العمراني ولم تتأثر نسب استعمالات الأراضي بها ، لأنها بحاجة الي التقارب المكاني لتلبية المتطلبات الانسانيه ، وبالتالي فقلب المدينة يحتاج الي علاقه مشتركه بين الفراغات العمرانيه والإلكترونيه تكامليه أو استبداليه لمواكبة التطورات الحديثه وتكنولوجيا الاتصالات.

١-٢-٩- خلاصة ونتائج الفصل الثاني (Results and Summary)

يتضح لنا في هذا الفصل أنواع المتغيرات والتطورات التي أثرت علي قلب المدينة مثل التطورات العمرانيه والإجتماعيه والتطورات الإقتصادييه والتكنولوجيه المعاصره ، والتي إنعكست بشكل واضح علي البيئه العمرانيه وعلي توزيع استعمالات الأراضي بمنطقة قلب المدينة.

ومن خلال ما سبق أمكن التوصل الي النتائج التاليه ، التي وان كانت نتائج عامة إلا أن مجملها يوضح تأثير التطورات العمرانيه والإقتصادييه والتكنولوجيه علي منطقة قلب المدينة.

^(١) Graham. S & Marvin's., 1997, **Telecommunications and city**: Electronic Spaces. Urban Spaces-rout ledge, London, UK, p.193.

١. يمكن اعتبار أن المنطقة الحضرية لقلب المدينة ليست ثابتة، وذلك لحدوث عمليات التطور المستمرة داخلها فالسكان يزدادون وتتسع أطراف المدينة لتحتوي الزيادة المطردة، وأيضاً يزداد احتياج السكان من الخدمات القائمة بقلب المدينة .
٢. يميل توزيع الاستعمالات والوظائف في قلب المدينة إلي التخصص الوظيفي بحيث يصبح لكل استعمال منطقة خاصة به ، ليس حكرًا عليه وإنما تتضح فيه خصائصه ونسقه العام.
٣. تتشابه خصائص أنماط تطور قلب المدينة مع أنماط تطور الكتلة العمرانية، وبالتالي فهي لا تخرج عن ثلاثة أنماط هي (الحلقي - الشريطي - اضافة مراكز جديدة) .
٤. ينقسم التطور العمراني لمنطقة قلب المدينة إلى أربع مراحل هي مرحلة ما قبل الحدائة ثم مرحلة الحدائة المبكرة ثم مرحلة ما بعد الحدائة وأخيرا مرحلة المعلوماتية والتقنية التكنولوجية.
٥. لقد حدثت تطورات اجتماعية لقلب المدينة متمثلة بالتغير في النسيج السكاني والإجتماعي نتيجة للهجرة المستمرة من قلب المدينة القديم، وقد أدى ذلك إلي حدوث تدهور للأحياء والخدمات بقلب المدينة.
٦. شهد قلب المدينة ثلاثة متغيرات اقتصادية أولها: الثورة التكنولوجية وثانيها التحول إلي اقتصاد العولمة وثالثها: ظهور إقتصاديات المعلومات، وبالتالي أدى ذلك إلى حدوث نوع من اللامركزية والإنتشار للأنشطة الاقتصادية بعيداً عن قلب المدينة ونتج عن ذلك نوعين من المناطق العمرانية هما (Edge City) و (Tecopole).
٧. في الفترة الأخيرة بدأت منطقة قلب المدينة تعاني من المنافسة العمرانية الحادية بينها وبين المراكز التجارية الكبيرة والمراكز الخارجية متعددة الاستخدامات، وبدأت منطقة قلب المدينة تفكر في إعادة إحياء مناطقها المركزية وتحاول الاستفادة من المراكز التجارية لتطوير نفسها.
٨. إن للمراكز الخدمية الثانوية دوراً كبيراً مؤثراً في استقطاب المرور الداخل إلي قلب المدينة للأغراض التجارية والتعليمية والترفيهية والصحية والثقافية.
٩. نتيجة لثورة المعلومات تأثرت استعمالات الأراضي بقلب المدينة بسبب تغير أسلوب أداء الأنشطة الخاصة بها، حيث أصبح من الممكن أداء تلك الأنشطة الكترونياً، وهناك اتجاهين يمثلان ذلك التغير، أولها: يري أن الكثافة العمرانية عموماً ستقل، والرأي الثاني يري حدوث تركيز عمراني ربما بكثافة عالية وذلك تحت تأثير الضغط والطلب.
١٠. من التأثيرات العمرانية للشراء وللعمل عن بعد زيادة الانتشار العمراني (Urban sprawl)، وقد تؤدي أن تصبح منطقة قلب المدينة ذات أهمية خاصة، حيث تتيح تمركز هذا النوع من الخدمات والاتصالات بها.
١١. بظهور التطورات الحديثه، تنبأ بعض المخططين بتغيرات جزرية في طبيعة منطقة قلب المدينة، والتي تتمثل في تلاشي المسافات، واللقاءات الالكترونية، بالإضافة الي الامركزية للأنشطة الإنسانية، وقد تولد نتيجة لذلك وجهتي نظر، أولها تفكك النسيج العمراني وعدم الحاجة للتقارب المكاني، وثانيها تكامل قلب المدينة مع التطورات الحديثه.
١٢. ظهرت العديد من الأفكار التي عنيت بدراسة تأثير التطورات علي منطقة قلب المدينة، أولها فكرة فراغ الحضور وثانيها فكرة إقتصاد الحضور، وثالثها فكرة تكامل التطورات مع العمران.

الباب الثاني
أسس استعمالات الأراضي

الفصل الأول
مفاهيم عامه في استعمالات الأراضي

الفصل الثاني
توزيع وقياس الاستعمالات بقلب المدينه



الفصل الأول

مفاهيم عامة في استعمالات الأراضي

(General concepts in land use)

٢-١-١- تمهيد (Preface)

تعد استعمالات الأراضي من الموضوعات الهامة التي توليها الدول والمؤسسات اهتماما خاصا لأنها تعبر عن الحالة الاقتصادية والاجتماعية التي تعيشها المدينة أو قلبها في فترة زمنية معينة فضلا عن أن المعرفة باستعمالات الأراضي ازدادت أهميتها مع زيادة الخطط التي تضعها الدول المتحضرة للسيطرة علي مواردها الطبيعية لاتخاذ القرارات الصائبة للتغلب علي مشاكل تدهور استعمالات الأراضي.

تتعلق دراسة استعمالات الأراضي في المدينة باستغلال المساحات حيث يتم تخصيص مساحة معينة لوظيفة أو أكثر أو لنوع معين من الاستعمال، وفي بعض الأحيان يكون الاستعمال كثيفاً كما في المناطق التجارية، أو لتحقيق احتياج السكان من الخدمات مثل الحدائق والمنتزهات.

٢-١-٢- ماهية استعمالات الأراضي وفائدة دراستها (The Concept of Land Use and The Benefit)

تعطي دراسة إستعمالات الأراضي وشكلها، معلومات عن الهيكل الطبيعي لسكان المدينة وأنشطتهم المختلفة، وتغطي هذه الدراسة سبع مستويات تساهم في عمليات التحليل لتوزيع الاستعمالات^(١) هي :-

- توزيع الاستعمالات للمدينة.
- دراسة المباني ومستوي البيئة العامة.
- دراسة العوائد للاستعمالات المختلفة.
- دراسة النواحي الجمالية.
- دراسة نوع الحياة التي يفضلها السكان بالمدينة.
- دراسة أسعار الأراضي
- الأرض الفضاء.

٢-١-٢-١- تعريف استعمالات الأراضي (The Concept of Land Use)

تعرف استعمالات الأراضي بأنها التركيب الداخلي للمدينة، الذي يرسم صورة تشريحية لها تؤدي إلي فهم العلاقات بين مختلف أوجه الأنشطة، ومدى تفاعل العناصر المكونة للمدينة حيث يخدم ذلك في فهم مشكلاتها، وأوجه القصور التي تعوق هدف الإنسان في أن يعيش في بيئة مريحة^(٢)، ويمكن التعرض إلى أكثر من تعريف لاصطلاح استعمالات الأراضي كما يلي :-

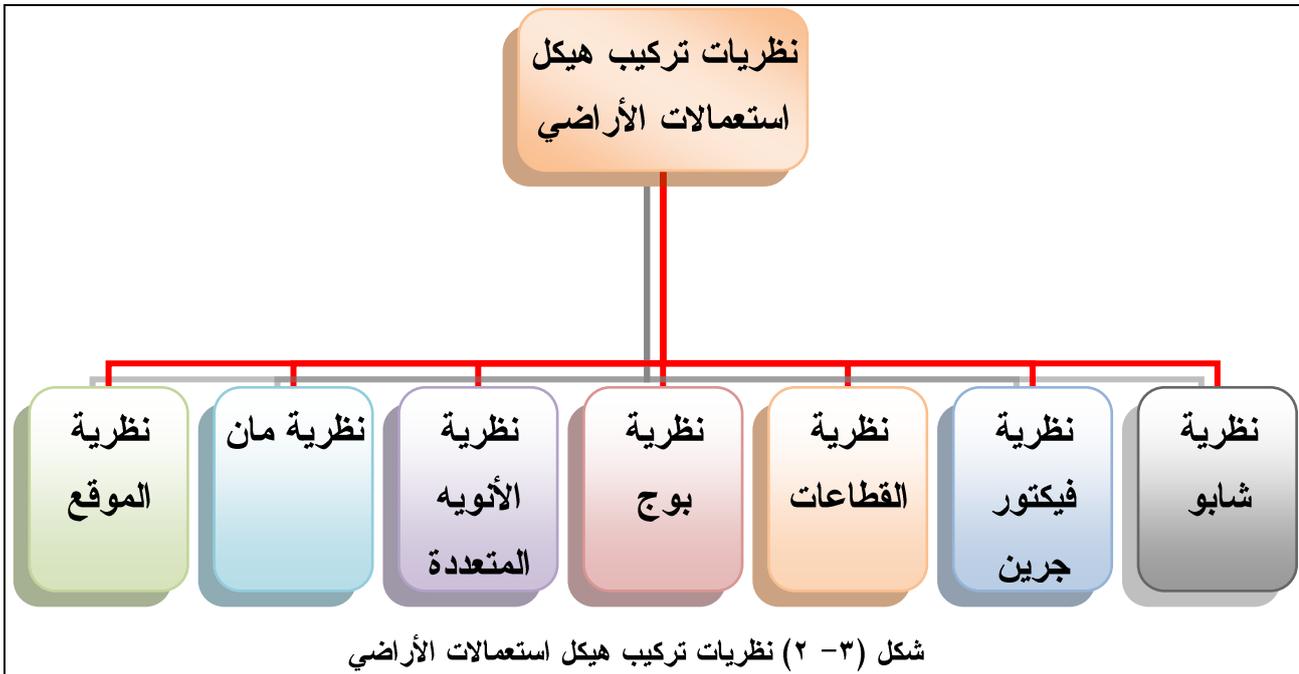
(١) فاروق عباس حيدر ، تخطيط المدن والقرى ، مرجع سابق ، ص ١٤٨ .

(٢) أحمد على إسماعيل ، ١٩٨٨ ، دراسات في جغرافيا المدن ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، القاهرة ، ص ٢٤٩ .

- حل مشاكل تدهور الأراضي الزراعية ومصادر المياه والغابات والكثير من المشاكل الحضرية.
- التطور السريع في حياة السكان وما ينجم عنه من زيادة الطلب على الأراضي للاستعمالات المختلفة.
- تحقيق العدالة الاجتماعية في مجال توزيع الأعمال والوظائف لجميع المناطق.
- الحاجة إلى تغيير الوضع القائم بتطوير إدارة الأرض من خلال أنماط تعمل على تغيير الظروف الاقتصادية والاجتماعية الطبيعية السائدة إلى الأفضل ومنع حدوث تغييرات غير مرغوبة من قبل السكان^(١).

٢-١-٣- نظريات تركيب هيكل استعمالات الأراضي (Land Use Theories)

تعددت النظريات التي تناولت استعمالات الأراضي في المدن وسوف نتطرق هنا إلى بعض هذه النظريات ، و كما يتضح لنا من شكل (٢-٣) فهي علي النحو التالي :



شكل (٢-٣) نظريات تركيب هيكل استعمالات الأراضي

المصدر : الباحث ، استنباطاً من د. فاروق عباس حيدر ، تخطيط المدن والقرى ، مرجع سابق ، ص ١٤٧ - ١٥١ .

عبد الحميد بخاري ، ٢٠٠٥ ، الاقتصاد الاقليمي ، دار حده ، الطبعة الاولى ، حده ، المملكة العربية السعودية ، ص ٣٥ - ٤٠ .

Bradford, M.C. and Gand Ken ,W. A., 1977, Human Geography, Theories and Their Application, New York, Oxford University, U S.

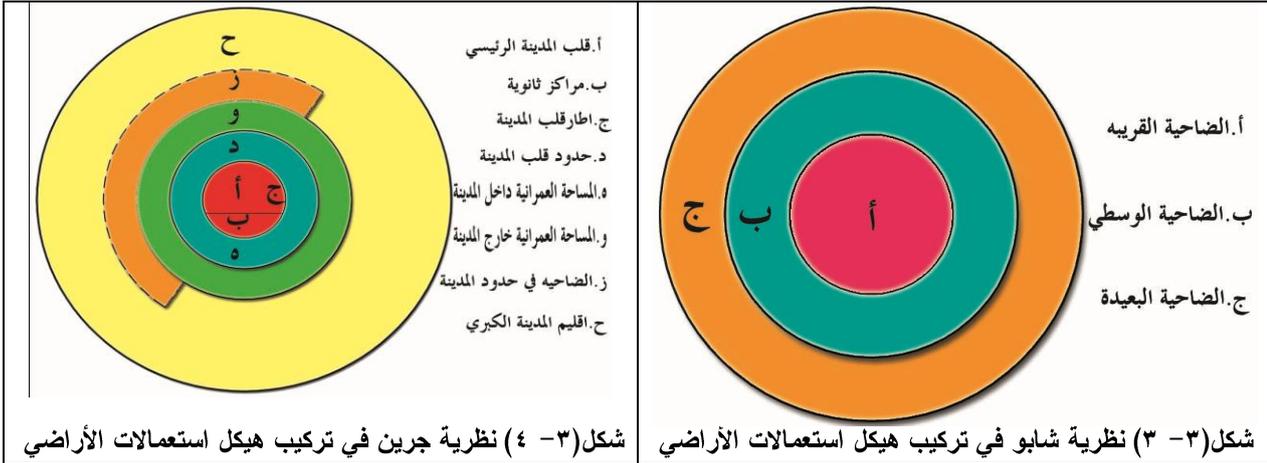
٢-١-٣-١- نظرية شابو (G.Chabot Theory)^(٢)

جاءت نظرية شابو سنة ١٩٥٢ علي غرار نظرية الحلقات المركزيه، وكما هو مبين بالشكل رقم (٣-٣) فهي مكونة من ثلاثة ثلاث حلقات يكون لها قلب واحد ويكون لكل منطقة مسمى كالتالي :-

- الضاحية القريبة: وهي امتداد المدينة بكثافة منخفضة وتنفصل عنها بأجزاء فضاء.
- الضاحية الوسطى: وهي ترتبط بالمدينة بواسطة رحلات ليست يومية ولكن على فترات منتظمة لقضاء المصالح المهمة.
- الضاحية البعيدة: الحركة بينها وبين المدينة تكون طارئة في الحالات الهامة كالاستشارات الطبية أما الأعمال الأخرى فتتجه إلى المدن الصغيرة المحلية.

^(١) Eric F. Lambin, Helmut Geist, 2006, Land Use and Land Cover Change, Local Processes and Global Impacts, Springe,UK, P. 84-110

^(٢) ظهرت كلا من نظرية شابو وفيكتور جرون علي غرار نظرية الحلقات المركزيه (Concentric Zone Theory)، والتي سبق ذكرها في الباب الاول ، ضمن نظريات قلب المدينة.



المصدر: فاروق عباس حيدر، تخطيط المدن والقرى، مرجع سابق، ص ١٥٦.

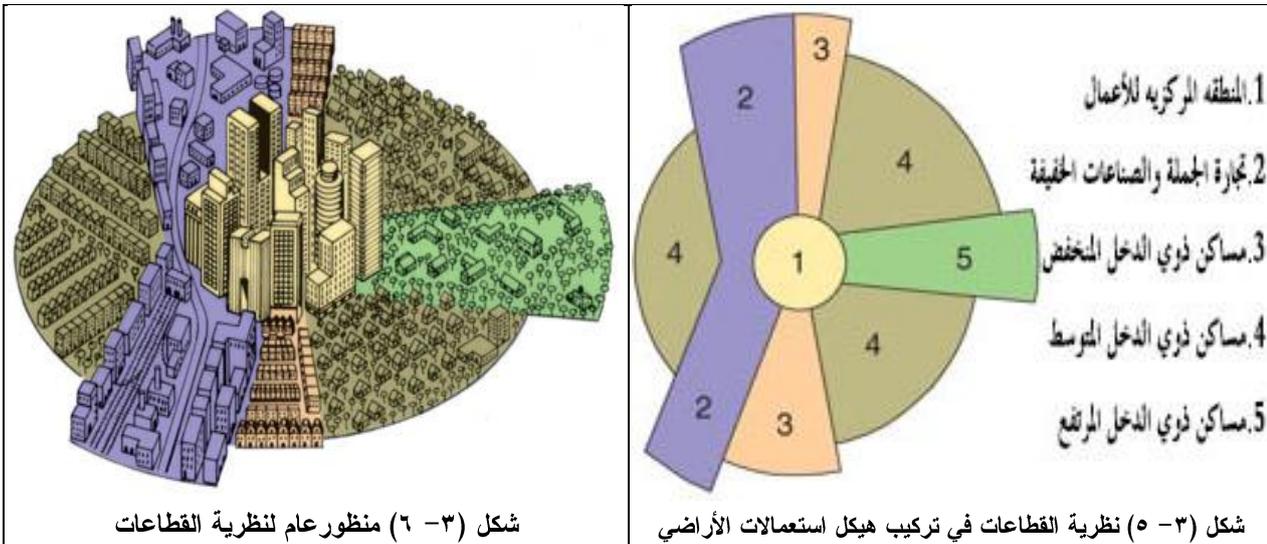
٢-١-٣-٢- نظرية فيكتور جرين (Victor Gruen Theory)

وضع فيكتور جرون نظريته سنة ١٩٦٤ في كتابه المشهور "قلب مدننا" (The Heart of Our Cities)، واصفا حدود هيكل

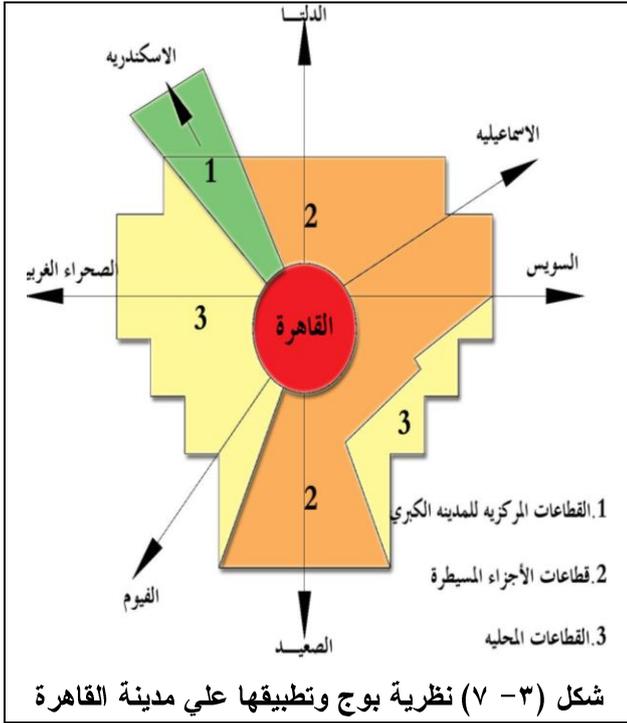
استعمالات أراضي إقليم المدينه (Metropolitan Region) وهي على النحو التالي، كما في شكل (٣-٤):

١. قلب المدينة الكبرى الرئيسي (The Metropolitan Core): وهو الذي يعبر عنه حاليا باسم المنطقة المركزية للأعمال والتجارة (Central Business District) وتختصر باسم (CBC) أو الداون تاون (Downtown) وعموما فإن الاسم الأخير يرجع شهرة تسميته بعدما أطلق أساسا على المدينة القديمة حول منطقة الوول استريت (Wall Street) في نيويورك على عكس وسط المدينة (Midtown) وأعلى المدينة (Uptown)، وفي بعض المدن نجد أن القطاع المركزي يقع على أعلى هضبه في المدينة، ولهذا فالاسم غير مناسب، واسم المنطقه المركزيه أيضا غير مناسب، لأنه يعطي انطباعا بخدمة الأعمال والتجارة فقط.

٢. مراكز ثانوية للمدينة
٣. إطار قلب المدينة.
٤. حدود قلب المدينة.
٥. المساحة العمرانية في حدود المدينة.
٦. المساحة العمرانية خارج حدود المدينة
٧. مساحة الضاحية في حدود المدينة
٨. إقليم المدينة الكبرى.



المصدر: فاروق عباس حيدر، تخطيط المدن والقرى، مرجع سابق، ص ١٥٢-١٦١.



٢-١-٣-٣- نظرية القطاعات (Sectors Theory)

تفسر نظرية القطاعات هيكل المناطق السكنية من مختلف المستويات، وتفترض النظرية أن كل مستوى سكاني يتواجد في قطاع من دائرة (Sector) ممتد من قلب المدينة إلى أطرافها مع خطوط مواصلاتها، حيث يتكون إقليم المدينة من خمسة قطاعات يكون لها قلب واحد ويكون لكل قطاع مسمى خاص به كالتالي^(١)، كما في شكل (٣-٥)، (٣-٦).

١. المنطقة المركزية للأعمال (Central Business District, CBD)، وتشمل المكاتب والمتاجر والبنوك والفنادق والسينما.
٢. منطقة تجارة الجملة والصناعات الخفيفة (Whole light Manufacturing)، تشمل مصانع الملابس والحرف والطباعة.
٣. منطقة مساكن ذوي الدخل المنخفض (Low-Class Residential)، بها العمارات والمساكن ذات الدخل المنخفض.

٤. منطقة مساكن العمال ذوي الدخل المتوسط (Medium-Class Residential)، بها الطبقات ذات الدخل المتوسط.

٥. منطقة مساكن ذوي الدخل المرتفع (High-Class Residential)، تتميز هذه المنطقة بالمساكن الفاخرة.

٢-١-٣-٤- نظرية بوج (Boug)

وهي لتحديد هيكل استعمالات أرض إقليم المدينة بطريقة القطاعات الدائرية (Sectors)، مثل النظرية السابقة، كما هو مبين بالشكل (٣-٧)^(٢)، حيث يتم تقسيم المدينة إلى ثلاث أنواع من القطاعات هي:

أ. القطاعات المركزية للمدينة الكبرى (Inter-Metropolitan)، التي تتبع الطرق الرئيسية للمواصلات بين المدن المركزية.
ب. قطاعات الأجزاء المسيطرة (Sub-Dominant Sectors)، تشمل مدن متفرقة ومرتبطة بمحور ثانوي يربطها بالقوة الأساسية.
ج. القطاعات المحلية (Local Sectors) وتتميز قطاعاتها بالانخفاض السكاني نظرا لوجود عوامل غير مشجعة للنمو.

٢-١-٣-٥- نظرية الأنوية المتعددة (Multiple Nuclei Theory)

أساس هذه النظرية مبني على عدم وجود نواه واحدة أو قلب واحد في المدينة، ولكنها تعتمد على وجود تعدد للمراكز مثل وجود منطقة مركزية للأعمال ومراكز أسواق الجملة ومراكز الصناعة وأسواق الضواحي ومنطقة الجامعة. ويتكون إقليم المدينة من تسعة مراكز لكل منها مسمى كما يلي^(٣):

١. المنطقة المركزية للأعمال (Central Business District, CBD)

^(١) Eric Koomen, John Stillwell, 2007, Modeling Land Use Change: Progress and Applications Springer, UK. , P 170.

^(٢) John J. Delaney, Stanley D. Abrams, 2004, Land use practice and forms, Clark Boardman Callaghan, New York, USA., P.41.

^(٣) Stanley D. Brun, Maureen Hays, 2011, Cities of the World : World Regional Urban Development, Rowman, Littlefield, USA, P.254.

٢. منطقة تجارة الجملة والصناعات الخفيفة (Whole light Manufacturing)

٣. منطقة مساكن ذوي الدخل المنخفض (Low-Class Residential).

٤. منطقة مساكن العمال ذوي الدخل المتوسط (Medium-Class Residential).

٥. منطقة مساكن ذوي الدخل المرتفع (High-Class Residential).

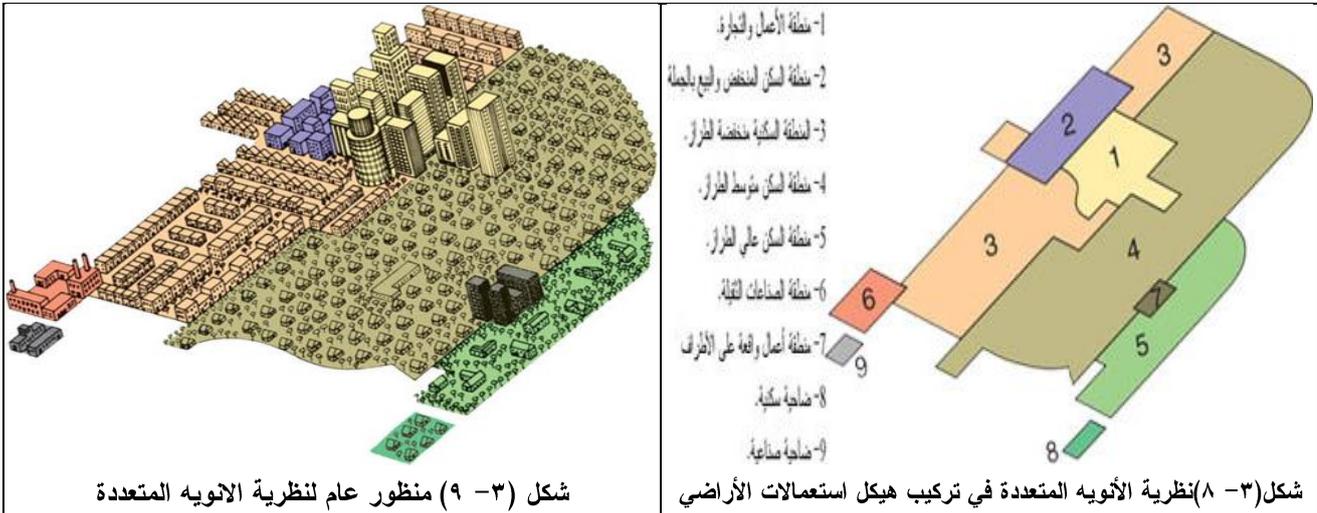
٦. منطقة الصناعات الثقيلة (Heavy Manufacturing).

٧. منطقة الأعمال والتجارة خارج المدينة (Outlying Business District).

٨. منطقة مساكن الضواحي (Residential suburb).

٩. منطقة صناعات الضواحي (Industrial Suburb).

وعموماً فالعوامل التي تؤدي إلى ظهور المراكز المتعددة في المدينة يرجع إلى ارتباط بعض الاستعمالات وحاجتها إلى التواجد على مقربة من بعضها البعض مثل وجود الأعمال المهنية والتجارية والبنوك... الخ، و يؤدي عادة ارتفاع سعر الأرض في المدينة إلى جذب أو طرد بعض استعمالات الأراضي، وتوضح الأشكال (٣-٨)، (٣-٩) نظرية الأنوية المتعددة.



Source: <http://aphuq.wikispaces.com/Models+to+Know>

٢-١-٣-٦- نظرية مان للمدينة البريطانية (Mann's Theory of A Typical British City)

استخدم بيتر مان (Mann 1965) كل من نموذج هوت وبيرجس ووضعهما في نموذج يقنن به تركيب المدينة البريطانية متوسطة الحجم (نوتنجهام وهديرزفيلد)، كما أنه افترض وجود مركز يسمح بالحركة التبادلية بينه وبين القرى المنفصلة خارجها، وتتضمن النظرية خمسة نطاقات كما يتبين لنا من شكل (٣-١٠) :-

١- قلب المدينة.

٢- المنطقة الانتقالية.

٣- نطاق المنازل الصغيرة في قطاعات (ج)، (د)، والمنازل الكبيرة في قطاعات (أ)، (ب).

٤- المناطق السكنية التالية لعام ١٩١٨ م، بينما يتركز سكن ما قبل ١٩٤٥ على الأطراف.

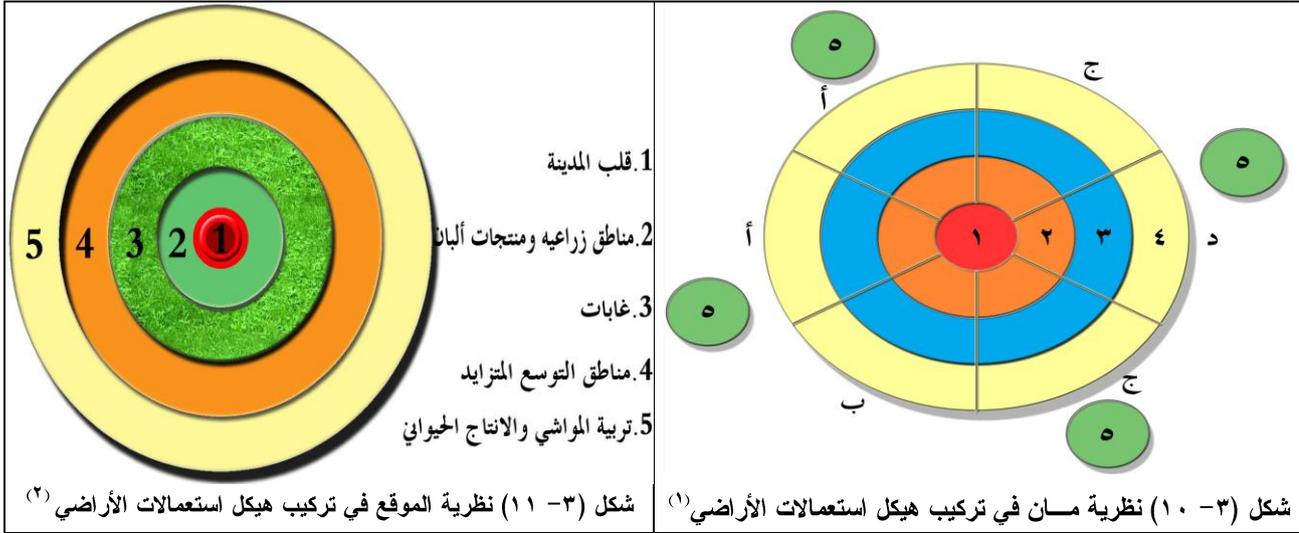
٥- قرى نامية ومتباعدة، وهذا علماً بأن :

أ: قطاع الطراز الأوسط

ب: قطاع الطراز الأوسط المنخفض.

ج: مناطق سكن تابعة للبلدية

د: مناطق الصناعة والطبقة العاملة المتدنية.



٢-١-٣-٧- نظرية الموقع (Location Theory)

وضع هذه النظرية الألماني: فون تونن (Von Thunen)، شكل (٣-١١)، حيث افترض أن تكاليف الإنتاج تقل كلما زادت المسافة عن قلب المدينة أو السوق في حين ترتفع تكاليف النقل ولكي يتحقق تونن من الفرضية وضع عددا من الشروط هي^(٣):

١. منطقة منعزلة تتألف من مدينة واحدة لها منطقة زراعية خاصة بها.
٢. يعتبر السوق الفائض هو حاصلات المنطقة التابعة ولا يتم استيراد أي شئ من أي منطقة.
٣. المنطقة المحيطة بالمدينة والتابعة لها لا تصدر فائض لأي جهة أخرى بخلاف تلك المدينة.
٤. تمتاز المنطقة المحيطة بأنها تشتمل على بيئة طبيعية متناسقة وملائمة للإنتاج النباتي والحيواني.
٥. يسكن المنطقة مزارعون يرغبون في الحصول على أقصى حد ممكن من الأرباح.
٦. تستخدم هذه المنطقة وسيلة نقل برية واحدة.

٢-١-٤- ظوابط استعمالات الأراضي داخل المدينة (Land Use Controls)

هناك عوامل متعددة تؤثر في تركيب هيكل استعمالات أراضي المدينة ، كما يوضحها شكل (٣-١٢)، نذكر منها :

٢-١-٤-١- العوامل الطبيعية (Natural factors)

العوامل الطبيعية لها علاقة باستعمالات الأراضي بالمدينة، ومن هذه العوامل ما يلي:-

٢-١-٤-١-١- الطبوغرافيا (Topography)

تؤثر طبوغرافية الأرض في تحديد اتجاه نمو المدن وتوسعها^(٤)، حيث تميل الانشطه الحضريه الي اختيار الموقع السهليه، وهي بذلك تكون من أكثر المواقع جذبا للسكان^(٥)، مما يؤدي بدوره الي تحول في أشكال المدن المعاصره، والتي يغلب عليها النمط

^(١) Andrew Tallon, 2010, **Urban Regeneration in the UK**, Taylor and Francis Publishing, New York, USA, PP. 171-214.

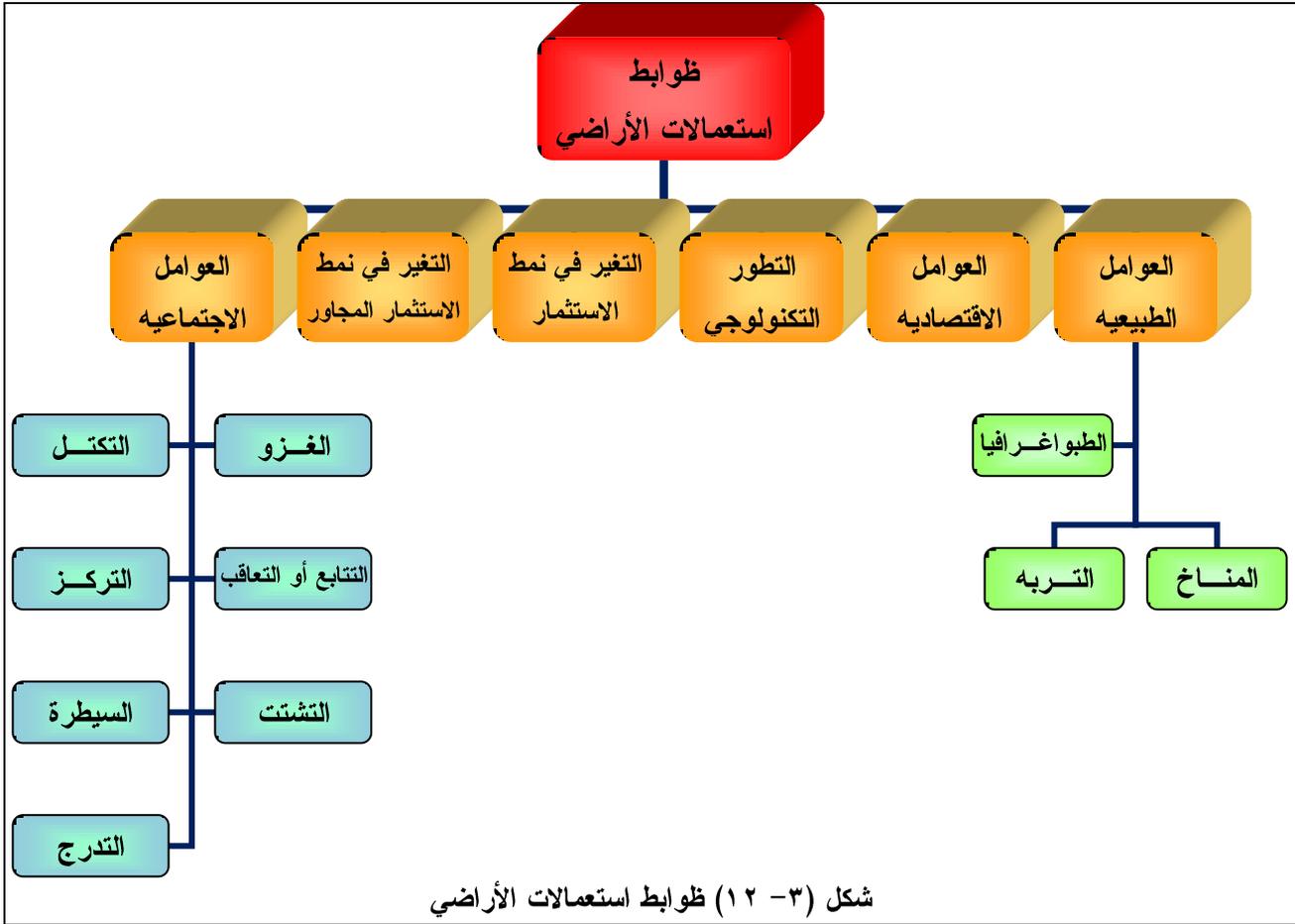
^(٢) Joseph J. Hobbs, 2008, **World Regional Geography**, Brooks's coole, Belmont, USA, PP., 46-82.

^(٣) Reza Zekavat, R. Michael Buehrer, 2011, **Handbook of Position: Location Theory** , Practice and Advances, John Wiley and Sons, USA., PP. 730-842.

^(٤) سعدي محمد صالح، وآخرون، ١٩٩٠، **جغرافية الاسكان**، مطابع دار الحكمة، الطبعة الأولى، أربيل، العراق، ص ١٠٢.

^(٥) محمد خميس الزوكه، ٢٠٠٦، **في جغرافية العمران**، دار المعرفة الجامعيه، الطبعة الأولى، الاسكندريه، ص ٢٦.

الشريطي أو المحوري ، وهذا عكس ما كان سائداً في العصور التاريخية التي كانت فيها الاستعمالات تأخذ مواقع قريبة من الانهار أو المناطق المرتفعة التي توفر لها الحماية الكافية^(١).



المصدر: الباحث، استنباطاً من: صلاح الدين الشامي، استخدام الأرض، مرجع سابق، ص ١٤٥-١٧٢.
أفراح ابراهيم شمخي الأسدي، ٢٠٠٩، التوزيع المكاني لاستعمالات الأرض الحضرية في مدينة المدحنية في محافظة بابل، رسالة ماجستير غير منشورة كلية التربية، قسم الجغرافيا، جامعة بابل، العراق، ص ١٣-٢١.

٢-١-٤-١-٢ المناخ (Climate)

يظهر أثر المناخ بوضوح في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، ويؤثر إلی حد كبير في النقل والمواصلات^(٢)، بالإضافة الي نوع الصناعات المقامة في المدن، كما يرتبط تخطيط المدن بالعوامل البيئية كالرياح التي لها أثر كبير في موقع المصانع والمداخن، اذ لا يجب أن توضع المصانع المسببة للروائح الكريهة والمداخن التي تدفع بدخانها الي الجو في الجانب التي تهب منه الرياح^(٣).

٢-١-٤-١-٢ التربة (Soil)

تؤثر التربة في استعمالات أراضي المدينة، فيتم تحديد درجة تحملها للمباني المقامة، وعلي الرغم من التقدم التكنولوجي في مجالات الانشاء، الا أن هذا العامل ما زال حتي وقتنا الحاضر يلعب دوراً هاماً في تحديد استعمالات أراضي المدينة^(٤).

^(١) Xiangzheng Deng, 2011, Modeling the Dynamics and Consequences of Land System Change, Springer, UK, P 107.

^(٢) صلاح الدين الشامي، ١٩٩٠، استخدام الأرض، مطبعة اطلس، الاسكندرية، ص ١٧٧.

^(٣) فواد محمد الصقار، ١٩٩٤، التخطيط الاقليمي، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف، الاسكندرية، ص ٩٢-٩٤.

^(٤) Robert T. Watson, Ian R. Noble, 2000, Land Use, Land-Use Change, and Forestry, Cambridge University Press, USA, PP 204-210

٢-٤-١-٢ العوامل الاقتصادية (Economic Factors)

ان سعر الأرض من أهم العوامل الاقتصادية التي تحدد استعمال الأرض للأغراض التجارية والصناعية والسكنية والزراعية، ومن هذه العوامل التي تحدد سعر الأرض، سهولة الوصول التي تتصف بها الأرض أو قربها من الاستعمالات الأخرى المرغوب فيها ونوع استعمالها، لذلك أصبح من البديهي بأن الأماكن التي تتصف بسهولة الوصول والموقع الأفضل يعين لها سعر أعلى بالمقارنة بالأخرى بالنسبة لاستعمال معين^(١)، كذلك نجد أن المواقع في قلب المدينة، مرتفعة الأسعار لسهولة الوصول إليها كما تتباين درجة المنافسة بين استعمالات الأرض تبعاً لقدرتها على دفع الأيجار، وبصوره عامه يرتبط سعر الأرض بمجموعه من العوامل هي^(٢) :

- سهولة الوصول الي الفعاليات المختلفة، فمثلا قرب قطعة الارض من قلب المدينة، يعمل على ارتفاع أسعارها.
- العامل الاجتماعي والنفسي ، فوجود قطعة الأرض في منطقة متدهوره عمرانيا ، يقلل من قيمتها.
- عامل الزمن وهو الفتره الزمنيه التي تستغل بها قطعة الأرض.

٢-٤-١-٣ التطور التكنولوجي (Technological development)

يعد قلب المدينة من أكثر المناطق تأثراً بالتطور التكنولوجي كما ذكر سابقاً، سواء أظهر ذلك متمثلاً في تكنولوجيا الاتصالات أو أنظمة النقل داخل المدينة، وبالتالي فمجملة هذه التطورات، أثرت في طبيعته البشرية، أما من الناحية المعمارية فإن استخدام أساليب التقنيه والإنشاء الحديث، جعل كل مناطق المدينة صالحه للإستثمار الحضري^(٣).

٢-٤-١-٤ التغير في نمط الاستثمار السائد (The change in Prevailing Pattern of the Investment)

تفتقر استعمالات أراضي المدينة الي الثبات، نتيجة لطبيعة النمو في احجام ومساحات المدن، فالاستعمال القائم في موقع معين من المدينة، وفي وقت ما يصبح غير مؤهل لأداء نفس الاستعمال في وقت آخر، الأمر الذي يضطره الي الانتقال نحو نطاق جديد ليحقق ما يصبو اليه من نمو وتطور، ويعد الاستعمال السكني من أكثر الاستعمالات الحضريه سرعه في تغيير موضعه بتأثير قلة قابليته على المنافسة^(٤).

٢-٤-١-٥ التغير في نمط الاستثمار المجاور (The change in neighboring Pattern of the Investment)

تتعرض المناطق الحضريه الى تغيير واضح في نوع الاستثمار الذي يشغل وحدة المساحه عندما يصيب المناطق المجاورة تغيير في نمط الاستثمار، وتتباين درجة الاستجابه لهذا المتغير تبعاً لنوعية الاستعمال وموقعه من المدينة، ويظهر هذا التغير جلياً عند أطراف المدينة، أما قلب المدينة، فعند تعرض استعمال لتغيير، ينعكس ذلك على الاستعمالات المجاورة.

٢-٤-١-٦ العوامل الاجتماعيه (Social factors)

تؤثر العوامل الاجتماعيه على التركيب الداخلي للمدينه ويتحدد هذا التأثير بظواهر اجتماعيه هي^(٥):

(١) US Government, 2012, **Economic Factors Influencing Land Use Changes-** in the South Central USA, General Books, USA, P 94.

(٢) عبد الاله أبو عياش، اسحاق يعقوب القطب، ١٩٨٠، **الاتجاهات المعاصره في الدراسات الحضريه**، وكالة المطبوعات، جامعة الكويت، الكويت، ص ٨١.

(٣) Fay Patel, Prahalad Sooknanan, 2012, **Information Technology, Development, and Social Change**, Routledge, USA, PP 143-156.

(٤) محمد أزهر السمك وآخرون، ١٩٨٥، **استخدامات الأرض بين النظرية والتطبيق**، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، العراق، ص ٦٠.

(٥) أحمد خالد علام، ١٩٩١، **تخطيط المدن**، مكتبة الأنجلو المصريه، القاهرة، ص ٣١٦.

٢-١-٤-١-١- الانتقال (Invasion)

يقصد به انتقال مجموعة من السكان والاستعمالات بمنطقة ذات خصائص اجتماعية وعمرانية مختلفة في مستواها مثل نقل الورش في قلب المدينة، ومن الظروف التي تساعد علي ذلك التوسع في أحد أجزاء منطقة علي حساب منطقة مجاورة، ويعد الاستعمال السكني لا سيما في قلب المدينة من أكثر الاستعمالات تأثيراً بظاهرة الانتقال، وذلك لقلة قابليته علي المنافسة^(١).

٢-١-٤-٢- التكتل (Segregation)

وهو عبارة عن تجمع أو تصنيف أنواع استعمالات الأراضي، كرد فعل لظهور أي نمط غير منسجم معها ويأخذ صورتين هما:

- التكتل العام: ويحدث بين استعمالات الأراضي المتكامله.
- التخصص: ويقتصر علي الاستعمالات المتشابهة في النوعيه.

ويظهر التكتل في المدينة في جانبيين، الأول في استعمالات الأراضي، والثاني في سكانه، لذا تعد ظاهرة التكتل استكمالاً لعملية الغزو، أو أن عملية الانتقال جاءت من أجل تكوين تكتل في استعمالات الأراضي المختلفه^(٢).

٢-١-٤-٣- التتابع أو التعاقب (Succession)

هو عملية احلال استثمار محل استثمار أصلي، وترتبط عملية التتابع ارتباطاً وثيقاً بعملية الغزو، وتظهر هاتان العمليتان بصورة واضحة، عند تراجع بعض الاستعمالات أمام غزو المؤسسات التجاريه للمنطقه السكنيه قرب قلب المدينة^(٣).

٢-١-٤-٤- التركيز (Concentration)

التركز يعني تجمع السكان والفعاليات البشريه ضمن حدود المدينة أو في منطقه معينه، ويتم قياس عملية التركيز علي أساس كثافة السكان، ومن العوامل المؤثرة في هذه العمليه، اختلاف درجة القرب من وسائل المواصلات وتباين قدره الاقتصاديه لأداء نوع من استعمالات الأراضي.

٢-١-٤-٥- التشتت (DE concentration)

وهو هجرة بعض السكان والاستعمالات المختلفه من المدينة أو قلبها الي ضواحيها أو الي مدن تابعه صغيره، و التشتت يحدث تركزا في ضواحي المدينة وأطرافها، ومن أهم العوامل المساعده علي تلك الظاهرة هي:-

- المنافسه الحاده بين استعمالات الأراضي في احتلال مواقع معينه من أرض المدينة
- تطور وسائل النقل، حيث تساهم في الازاحه والتشتت للاستعمالات الغير قادره علي المنافسه.

٢-١-٤-٦- السيطرة (Dominance)

هي هيمنة منطقة ذات استعمال معين علي ما حولها من أنشطة أو مناطق، مثل سيطرة المركز التجاري الرئيسي بقلب المدينة علي بقية المراكز الأخرى المنتشرة بالمدينة، فنجد أن مناطق قلب المدينة هي المسيطره علي الاستعمالات التجاريه والمكتبييه، وفي نفس الوقت تفرض علي المدينة بأكملها تأثيراً واضحاً.

^(١) Patrick J. Rohan , 2007, **Zoning and Land Use Controls**, Matthew Bender, USA, PP 57-95.

^(٢) صلاح حميد الجنابي، ١٩٨٩، **العوامل المؤثرة في التركيب الداخلي لمدينة الموصل**، مجلة الجمعيه الجغرافيه العراقيه، العدد ٣٧، العراق، ص ص ٣٣-٥٩.

^(٣) D. Barlow Burke, 2002, **Understanding the law of zoning and land use controls**, LexisNexis, Canada.

٢-١-٤-٧- التدرج (Gradient)

يعني وجود منطقة أقل سيطرة من الأولى^(١)، فنجد تأثير منطقة قلب المدينة، لا تتوزع بصورة متساوية بين المناطق البعيدة، حيث يقل التأثير بالتدرج كلما ابتعدنا عن قلب المدينة، وهذا التناقص في درجة السيطرة من قلب المدينة نحو الأطراف يدعي التدرج، والذي يؤثر بدوره في ترتيب استعمالات الأراضي داخل قلب المدينة.

٢-١-٥- تصنيف استعمالات الأراضي وقياسها (Classification & Measurement of land use)

تعتبر قطعة الأرض في المدينة (Land parcel) التي توضع في استعمال معين هي الوحدة الأساسية التي يعتمد عليها تصنيف استعمالات الأراضي في المدن، وهذه الوحدة ذات مساحة معلومة وملكية محددة، ولها حدود قانونية لذا فإن تصنيف استعمالات الأراضي وتجميعها في مجموعات يعد أمراً ضرورياً من أجل دراسة الاستعمالات، كما أن عملية التصنيف تعتبر أول خطوة مهمة لفهم التركيب الداخلي للمدينة، لذا فإن استعمالات الأراضي نالت إهتمام المخططين، وقد لوحظ أنه كلما كانت الاستعمالات واضحة ومحددة فإن ذلك يفيد في وضع التخطيط المثالي للمدينة، كذلك يجب ملاحظة أنه لا يوجد تصنيف معين لإستعمالات الأراضي يناسب جميع الإحتياجات في المدن^(٢).

إن أول محاولة لتصنيف استعمالات الأراضي في المدن الأمريكية كانت من جانب (Harland Bartholomew) - هارلاند بارثولوميو عام ١٩٥٥^(٣). حيث قسم الاستعمالات إلى أراضي مطورة (Developed area) وأراضي فراغ (Vacant area) ولقد تعرض هذا التصنيف لانتقاد يتعلق بعدم إمكانية تطبيقه بشكل كامل.

وبشكل عام يمكن تصنيف استعمالات الأراضي الي ستة أنماط هي (السكني - خدمات عامة - الصناعي - التجاري - طرق ونقل - أراضي فراغ).

٢-١-٥-١- أنماط استعمالات الأراضي داخل المدينة (Types of land Use)

تتنوع أنماط استعمالات الأراضي داخل المدينة مثل الاستعمالات السكنية والصناعية والتجارية والمكثبية والخدمات العامة بالإضافة الي استعمالات النقل والطرق والأراضي الفراغ^(٤)، ويوضح شكل (٣-١٣) أنماط استعمالات الأراضي.

٢-١-٥-١-١- الاستعمال السكني (Residential Use)

تشكل الوظيفة السكنية أكبر نسبة من الأرض في المدينة، وتختلف نسبة الاشغال للاستعمال السكني من مدينة الي أخرى ففي بعض مدن أمريكا الشماليه تصل نسبة الاستعمال السكني الي (٣٠٪) من المساحة الاجماليه للمدينة، أو نسبة (٣٩٪) من الكتله المبنيه، أما في بعض المدن العربيه فتصل النسبة الي (٤٠٪) من المساحة الاجماليه للمدينة، أو نسبة (٥٠٪) من الكتله المبنيه^(٥)، وتختلف الوظيفة السكنية عن الوظيفة التجارية والصناعية، إذ تنمو هذه الوظيفة كاستجابه حتميه لتطور الوظائف الأخرى، ويشمل الاستعمال السكني المناطق المتدهورة (Slums) والمناطق القديمة وكذلك مساكن الضواحي (Suburbs)^(٦).

(١) أحمد خالد غلام، تخطيط المدن، مرجع سابق، ص ١٩٦.

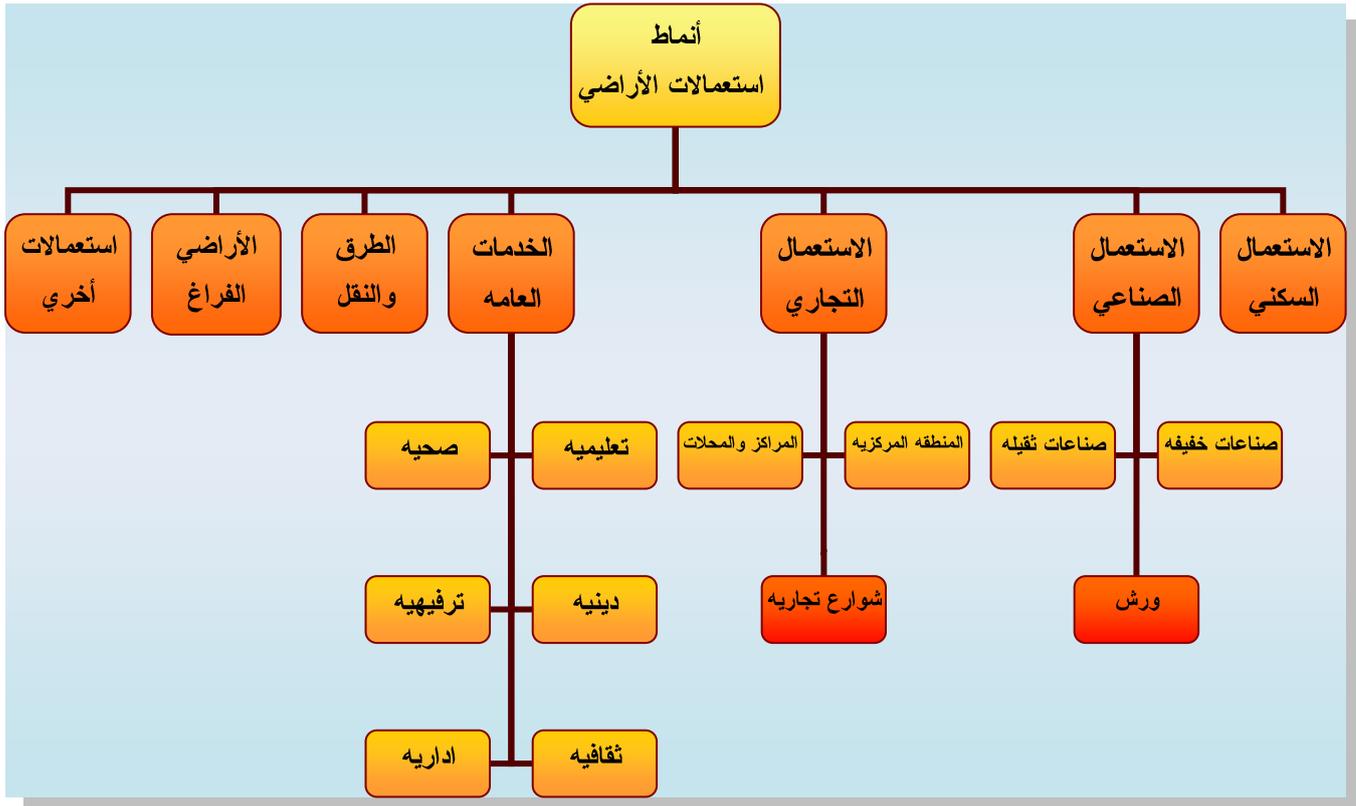
(٢) محمد عرب الموسوي، ٢٠١٠، استعمالات الأراضي، بحث غير منشور، أكاديمية الدراسات العليا، حزور، طرابلس، ليبيا.

(٣) Ray M. Northam, 1975, Urban Geography, Wiley, USA.

(٤) Hartshorn Truman, 1980, A. Interpreting the city. An Urban Geography, John Wiley, Sons, New York, US.

(٥) كايد ابو صبحه، ٢٠٠٣، جغرافيا المدن، دار وائل للطباعة والنشر والتوزيع، الأردن.

(٦) محمد مدحت جابر، ٢٠٠٦، جغرافية العمران الريفي والحضر، الطبعة الثانية، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة.



شكل (٣-١٣) أنماط استعمالات الأراضي

Source: A.s.MatherM, 1984, Land Use, John Wily and Sons. Ins, New York, USA.

محمد مدحت جابر ، جغرافية العمران الريفي والحضري ، مرجع سابق.

٢-١-٥-١-٢-٢ الاستعمالات الخدمية العامة (Public Services Uses)

تعد استعمالات الأراضي للخدمات العامة من العناصر الأساسية للتطور الاقتصادي والاجتماعي للمدينة ، وتشمل هذه الاستعمالات الخدمية (الدينية، الصحية، التعليمية، الترفيهية، الثقافية، الاجتماعية.. الخ)^(١).

٢-١-٥-١-٢-٣ الاستعمال الصناعي (Industrial Use)

يتباين توزيع المؤسسات الصناعية داخل المدينة ، بتأثير عدد من المتغيرات من ضمنها حجم تلك المؤسسات ، فمثلا احتلت الصناعات الخفيفة مواقعها ضمن منطقة قلب المدينة أو علي حدودها، من أجل الاستفادة من حركة المتسوقين ، فضلا عن أن متطلبات تلك المؤسسات من المساحة لايتعدى كثيرا متطلبات الاستعمالات التجارية ، كما أن وجودها علي حدود قلب المدينة ، ساهم في زيادة حدة التركيز الوظيفي والسكاني فيها، وأما بالنسبة للصناعات الثقيلة التي تحتاج الي مساحات كبيرة ، فيفضل توقيعها عند أطراف المدينة ، للتقليل من أخطار التلوث والإشعاع والفضلات السامة فضلا عن كثافة المرور^(٢). وتشمل هذه الفئة الصناعات الثقيلة والمتوسطة والخفيفة والمخازن والورش وأماكن الحرف .

٢-١-٥-١-٢-٤ الاستعمال التجاري (Commercial Use)

يعد الاستعمال التجاري ضرورة ملحة لتلبية احتياجات السكان من السلع والخدمات المختلفة ، وان سعة وحجم هذه الوظيفة تتناسب طرديا مع حجم المدينة ومجموع سكانها، أما أنماط الاستعمال التجاري فهي :

(١) خالص الأشعب ، ١٩٨٢ ، المدينة العربية ، مؤسسة الخليج العربي للطباعة والنشر ، الكويت ، ص ١٥ .

(٢) باسم رؤوف ، ١٩٨٠ ، فن التخطيط المعاصر ، الموسوعة الصغيرة (٥٨) ، دار الحرية للطباعة والنشر ، بغداد ، العراق ، ص ص ١٣-١٤ .

- المنطقة التجارية المركزية: هي مركز المدينة ومنطقة الثقل الاقتصادي والخدمي التي تحتلها مختلف المؤسسات الوظيفية^(١) (كالبنيوك، مكاتب الأعمال التجارية، شركات التأمين، المحلات التجارية، الفنادق، المطاعم).
- المراكز المتعددة الاستعمالات والمحلات التجارية (الصغيرة، الكبيرة، المتخصصة)، بالإضافة الي تجارة الجملة
- الشوارع التجارية، حيث تمتد الأسواق التجارية بصورة شريطية علي هذه الشوارع .

٢-١-٥-١-٥- الطرق والنقل والمرافق (Roads, Transportation and Utilities)

تشمل استعمالات (الطرق والشوارع وممرات المشاة ، الباصات والمواقف، النقل، المطارات، المواني، السكة الحديد، الطاقة، الكهرباء والغاز، المياه ، المجاري ، الاتصالات... الخ)^(٢).

لقد ازدادت أهمية النقل في المدينة مع التطور الذي شهدته المدينة ونموها حيث تمثل استعمالات النقل كمرفق مهم لما تقدمه من خدمات حيث تكون الشوارع على شكل شرايين داخل المدينة.

٢-١-٥-١-٦- الأراضي الفراغ (Vacant land)^(٣)

وقد تسمى (Open Space)، وهي الأراضي الغير مطورة أو الغير مبنية، وتختلف نسبتها من مدينه الي أخرى، وكذلك درجة صلاحيتها للعمران، ففي مدن أمريكا الشماليه، تعتبر الـ (Vacant land) ، في الغالب غير صالحه للعمران ، حيث تشمل المناطق الشديدة الميل والإنحدار والأراضي الخطره وغير المستويه^(٤).

٢-١-٥-١-٧- استعمالات أخرى (Others Uses)

تشمل هذه الاستعمالات (المناطق العسكريه - المناطق الأثرية - المقابر - المناطق خضراء والمفتوحة - المواني - المراسي - المطارات).

٢-١-٥-٢- نسب استعمالات الأراضي داخل المدينه (Proportions of land Use)

تختلف من مدينه الي أخرى، تبعا لمجموعة من العوامل هي ، (وظائف المدينه - حجم المدينه - حجم السكان - وظيفة قلب المدينه - حدود قلب المدينه - الأنشطة الحالية) ، وستعرض بالذكر لأمثله من المدن العربية والغربية.

٢-١-٥-١-٢- استعمالات الأراضي للمدينة الأمريكية (land Use of American city)

سنعرض مثال علي ذلك، وهي مدينة نيويورك (New York)، وفيما يلي عرض لنسب استعمالات الأراضي للتعرف علي المعدلات القائمة ، كما يتضح لنا من جدول (٣-١).

ومن بيانات هذا الجدول، يتضح أن متوسط الاستعمال السكني لمقاطعات مدينة نيويورك، يصل من (٣٦.٥ %) في مقاطعة برونكس (Bronx)، الي (٤٨.٤) % في مقاطعة كوينز (Queens)، وذلك بمتوسط يصل الي (٤٠.٩) % من اجمالي الاستعمالات، ويبلغ متوسط الاستعمال التجاري من (٣.٣) % في مقاطعة بروكلين (Brooklyn)، الي (١٠.٥) % في مقاطعة مانهاتن (Manhattan).

^(١) صلاح حميد الجنابي، ١٩٨٥، مركز المدينه الاقتصادي دائرة في المركب الحضري، مجلة الجمعيه الجغرافيه العراقيه، العدد ١٦، بغداد، العراق، ص ص ٤٣-٨٥.

^(٢) خالد محمد العنقري، ١٩٨٩، الصور الجوية في دراسة استعمالات الأراضي والغطاء الأرضي، وحدة البحث والترجمه، جامعة الكويت، الكويت.

^(٣) American Governance and Public Policy, Ann O'M.Bowman, Michael A. pagano, 2004, **Terra Incognita: Vacant Land and Urban Strategies**, Georgetown University Press, USA.

^(٤) تيسير أبو سنينه، ٢٠٠٥، استعمالات الأرض في المدن، بحث غير منشور، معهد تيسير التقنيات الحضريه، الجزائر.

أما الاستعمال الصناعي فتبلغ نسبته من (٢) % في مقاطعة مانهاتن (Manhattan)، الي (٤.٦) % في مقاطعة بروكلين (Brooklyn).

والمرافق العامة والخدمات التعليمية تصل نسبتها ما بين (٤.٥-١١.٦) % من اجمالي الاستعمالات، في حين أننا نلاحظ ارتفاع نسبة المناطق المفتوحة التي تصل نسبتها ما بين (٢٠.٦-٣٤.٥) % بمتوسط حوالي (٢٧.٥٣) %، أما الأراضي الفراغ (Vacant land) فتتراوح نسبتها ما بين (٢.٦) % في مقاطعة مانهاتن (Manhattan)، الي (١٣.٩) % في مقاطعة جزيرة ستاتن (Staten Island)، وذلك بمتوسط يصل الي (٥.٦٣) %.

جدول (٣-١) استعمالات الأراضي بمقاطعات مدينة نيويورك (برونكس-بروكلين-مانهاتن-كوينز-جزيرة ستاتن-مدينة نيويورك)

	One- and Two-Family Houses	Multi-Family Residential	Mixed-Residential & Commercial	Commercial / Office	Industrial / Manufacturing	Transportation / Utility	Public Facilities & Institutions	Open Space	Parking Facilities	Vacant Land	No Data *	Total
Bronx												
Lot Area (Acres)	3,710	3,288	597	917	796	538	2,368	6,598	421	763	879	20,876
% of Borough	17.8%	15.8%	2.9%	4.4%	3.8%	2.6%	11.3%	31.6%	2.0%	3.7%	4.2%	100.0%
Brooklyn												
Lot Area (Acres)	8,689	6,289	1,446	1,258	1,770	1,149	2,278	13,182	631	1,204	297	38,194
% of Borough	22.8%	16.5%	3.8%	3.3%	4.6%	3.0%	6.0%	34.5%	1.7%	3.2%	0.8%	100.0%
Manhattan												
Lot Area (Acres)	153	2,536	1,441	1,141	218	702	1,266	2,767	164	282	206	10,877
% of Borough	1.4%	23.3%	13.3%	10.5%	2.0%	6.5%	11.6%	25.4%	1.5%	2.6%	1.9%	100.0%
Queens												
Lot Area (Acres)	19,141	5,686	920	1,766	1,023	6,243	2,395	10,968	639	2,423	1,167	53,170
% of Borough	36.0%	10.7%	1.7%	3.3%	3.4%	11.7%	4.5%	20.6%	1.2%	4.6%	2.2%	100.0%
Staten Island												
Lot Area (Acres)	10,315	918	167	1,078	891	2,275	2,266	7,950	202	4,230	196	30,488
% of Borough	33.8%	3.0%	0.5%	3.5%	2.9%	7.5%	7.4%	26.1%	0.7%	13.9%	0.6%	100.0%
New York City												
Lot Area (Acres)	42,008	18,717	4,572	6,160	5,498	10,907	10,572	41,466	2,058	8,902	2,745	153,605
% of City	27.3%	12.2%	3.0%	4.0%	3.6%	7.1%	6.9%	27.0%	1.3%	5.8%	1.8%	100.0%

Source: NYC Department of Finance's Real Property File, 2010 adjusted by the Department of City Planning for condominiums and Parks (NYC DCP PLUTO™ 10v2), Land use report, USA.

<http://www.nyc.gov/html/dcp/html/landusefacts/landusefactsmaps.shtml>

٢-٢-٥-١-٢- استعمالات الأراضي للمدينة العربية (land Use of Arabian city)

فيما يلي عرض لنسب استعمالات الأراضي لبعض المدن العربية، بغرض التعرف علي معدلات الاستعمالات التجارية والصناعية والتعليمية والصحية والترفيهية للوصول الي النسبة الأمثل التي تحتاجها المدينة العربية.

والجدول رقم (٢-٣) يوضح نسب استعمالات الأراضي لمدن (بغداد الجديدة- المدينة المنورة - جدة- بني غازي).

جدول (٣-٢) نسب استعمالات الأراضي لمدينة (بغداد الجديدة-المدينة المنورة-جدة-بني غازي)^(١)

الاستعمال	النسبة المئوية للاستعمال (%)				المتوسط (%)
	بغداد الجديدة	المدينة المنورة	جدة	بني غازي	
السكني	٤٣.٢	٣٦.٠	٥٢	٤٠.٦	٤٢.٩
الخدمات	٧.٢	١٢.٠	١٣	٢٠.٥	١٣.١٧
الصناعي	٨.٧	٣.٠	٦.٢	٨.٩	٦.٧
التجاري	٣.٩	٤.٨	٤.٧	٥.٠	٤.٦
النقل والطرق	٣٢.٩	٢٩	٢٠	١٨.٤	٢٥.٠
أراضي فراغ	١.٠	٦.٧	٢.٠	١.٩	٢.٩
أخرى	٣.١	٨.٥	٢.١	٤.٧	٤.٧٣

ومن الجدول السابق يتضح أن لنا أن متوسط الاستعمال السكني للمدينة العربية، يصل الي (٤٢.٩٪)، وتزداد هذه النسبة في مدينة جدة لتصل الي (٥٢٪)، بينما تنخفض في المدينة المنورة لتصل الي (٣٦٪) من إجمالي استعمالات المدينة. ويبلغ متوسط الاستعمال الصناعي حوالي (٦.٧٪)، والاستعمال التجاري (٤.٦٪)، والاستعمالات الخدمية (١٣.١٧٪)، والنقل والطرق (٢٥٪) من إجمالي استعمالات المدينة.

وتزداد الاستعمالات الخدمية في مدينة بني غازي لتصل الي حوالي (٢٠.٥٪)، بينما تنخفض نسبتها في مدينة بني غازي لتصل الي (٧.٢٪)، وتبلغ أعلى نسبة للاستعمال الصناعي في مدينة بني غازي لتصل الي (٨.٩٪)، بينما تنخفض النسبة في المدينة المنورة لتصل الي (٣٪) من إجمالي استعمالات المدينة.

٢-١-٥-٣- استعمالات الأراضي للمدينة المصرية (land Use of Egyptian city)

سيتم التعرف لنسب استعمالات الأراضي لبعض المدن المصرية، وهي مدن (أسوان-أسيوط-المنيا-اسماعيلية-طنطا)، للتعرف علي معدلات الاستعمالات داخل المدينة، كما يوضحها الجدول رقم (٣-٣).

جدول (٣-٣) نسب استعمالات الأراضي لمدينة (أسوان-أسيوط-المنيا-اسماعيلية-طنطا)

الاستعمال	النسبة المئوية للاستعمال (%)					المتوسط (%)
	أسوان	أسيوط	المنيا	الاسماعيلية	طنطا	
السكني	٢٦.٨٣	٢٩.١٤	٤٤.٥	١٧.١	٣٤.٩٢	٣٠.٤٩
الخدمات	١٢.٦٩	٣٣.٤٤	٣٥.٠	٣٨.٠	١٥.١٩	٢٦.٨٦

^(١) من تجميع الباحث استبطا من :

- علاء هاشم داخل الساعدي ، ٢٠٠٦ ، استعمالات الأرض الحضرية في ناحية بغداد الجديدة ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، العراق .
- المرصد الحضري ، أمانة المدينة المنورة ، تحليل حالة المدينة المنورة ، تقرير ٢٠١٠ .
- عبد العزيز أحمد دياب ، ١٩٩٣ ، استعمالات الأراضي والنمو العمراني في مدينة جدة ، دراسة تطبيقية ، مجلة جامعة الملك عبد العزيز : الاقتصاد والادارة ، م٦ ، ص ٣-٢٧ .
- خيريه الهادي بالله ، ٢٠٠٨ ، مستقبل مدينة بنغازي بين تحديات الواقع وأحلام التطلع ، المؤتمر الإقليمي الثاني ، المبادرات والإبداع التنموي بالمدن العربية ، العماره للاستشارات الهندسية ، بنغازي ، ليبيا ، ص ٢٦ .

٣.٣٧	٣.٥٧	٤.٦	١.٠	١.٠٨	٦.٦٢	الصناعي
٢.٥٥	١.٤٧	٠.٢	٦.٥	٢.٣٤	٢.٢٥	التجاري
٢١.٥٦	٣١.٧	٢٤.٤	٩.٠	٢١.٠	٢١.٧١	النقل والطرق
٥.٥٢	٤.٣	٧.٥	١.٠	٣.٠٠	١١.٨٤	أراضي فراغ
٩.٦٢	٨.٨٥	٨.٢	٣.٠	١٠.٠	١٨.٠٦	أخرى

المصدر : من تجميع الباحث^(١)

ومن الجدول السابق يتضح أن متوسط الاستعمال السكني للمدينة المصرية، يصل الي (٣٠.٤٩٪)، وترتفع هذه النسبة في مدينة المنيا لتصل الي (٤٤.٥٪)، بينما تنخفض في مدينة الاسماعيلية لتصل الي (١٧.١٪) من اجمالي استعمالات المدينة. ويبلغ متوسط الاستعمال الصناعي حوالي (٣.٣٧٪)، وهي نسبة قليلة نسبياً، أما الاستعمال التجاري فيبلغ حوالي (٢.٥٥٪)، والاستعمالات الخدمية تصل الي (٢٦.٨٦٪)، والنقل والطرق (٢١.٥٦٪) من اجمالي استعمالات المدينة. ومعظم هذه المدن ترتفع بها نسبة الاستعمالات الخدمية، لتصل في مدينة الاسماعيلية الي حوالي (٣٨.٠٪) وهي نسبة مرتفعة، بينما تنخفض ذات النسبة في مدينة أسوان لتصل الي (١٢.٦٩٪)، وتبلغ أعلى نسبة للاستعمال الصناعي في مدينة أسوان ليصل الي (٦.٦٢٪)، بينما تنخفض النسبة في مدينة المنيا لتصل الي (١٪) من اجمالي استعمالات المدينة.

٢-١-٦- مفهوم وأهداف تخطيط استعمالات الأراضي (Land Use Planning)

لعملية تخطيط استعمالات الأراضي أثر هام علي التنمية المستقبلية للمدينة، حيث يساهم تخطيط استعمالات الأراضي في عمليات التطوير بجميع جوانبها.

٢-١-٦-١- مفهوم تخطيط استعمالات الأراضي (The Concept of Land Us Planning)

هو عملية تقييم منهجي منظم للأرض واستخداماتها القائمة، كما يعرف بأنه تقييم للعوامل الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية بطريقه تساعد علي اختيار أنماط استخدام مستدامه تمكن من زيادة الانتاج وتلبية احتياجات السكان، كما يعرف أيضا بأنه دمج المعطيات الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية لاستعمال معين مع توقع مسبق للاحتياجات المستقبلية^(٢). ويعد تخطيط استعمالات الأراضي جزءاً من عملية التخطيط الشامل الذي يقوم علي وضع تصور للتنمية المستقبلية بجوانبها (العمراية، الادارية، الاقتصادية، التجارية، الاجتماعية، الخدمية، البيئية، الثقافية الصناعية)، بالإضافة الي أنماط استعمالات الأراضي والطرق وخدمات النقل، وفي أحيان كثيرة يكون تخطيط استعمالات الأراضي جزءاً من خطط تطوير قلب المدينة^(٣).

(١) استباط من :

- الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠١٠، اعداد نظرة شاملة عن حالة العمران ورصد التغيرات التي تطرأ علي سوق الاسكان (مدينة أسوان).
 - الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠١٠، اعداد نظرة شاملة عن حالة العمران ورصد التغيرات التي تطرأ علي سوق الاسكان (مدينة أسيوط).
 - الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠١٠، اعداد نظرة شاملة عن حالة العمران ورصد التغيرات التي تطرأ علي سوق الاسكان (مدينة المنيا).
 - الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠١٠، اعداد نظرة شاملة عن حالة العمران ورصد التغيرات التي تطرأ علي سوق الاسكان (مدينة الاسماعيلية).
 - الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠١٠، اعداد نظرة شاملة عن حالة العمران ورصد التغيرات التي تطرأ علي سوق الاسكان (مدينة طنطا).
- (٢) أفراح ابراهيم شمحي الأسدي، ٢٠٠٩، التوزيع المكاني لاستعمالات الأرض الحضريه في مدينة المدحتيه في محافظة بابل، مرجع سابق، ص ٧٦.
- (٣) عثمان محمد غنيم، ٢٠٠٨، التخطيط أسس ومبادئ عامه، الطبعة الرابعة، دار صفاء للنشر والتوزيع، الأردن، ص ١٩١.

٢-١-٢-٢- أهداف تخطيط استعمالات الأراضي (The Goals of Land Use Planning)

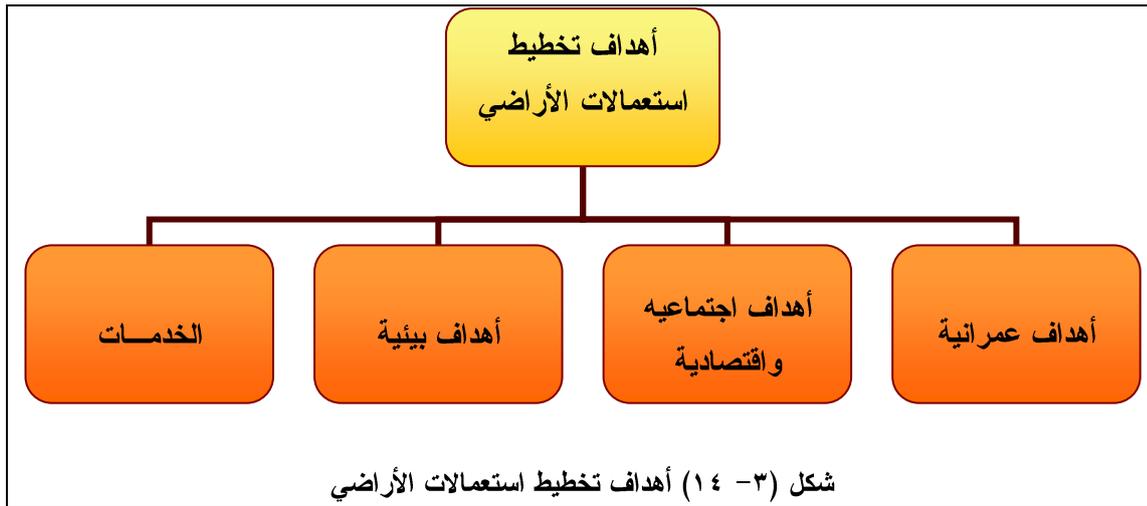
يهدف تخطيط استعمالات الأراضي الي تحسين الظروف البيئية للمدينة والأحوال الاقتصادية والاجتماعية للسكان، مع توفير مختلف الخدمات لهم،ويمكن عرض هذه الأهداف فيما يلي كما يوضحها شكل (٣-١٤).

٢-١-٢-٢-١- الأهداف العمرانية (Urban Targets)^(١)

- تحسين العلاقة بين الاستعمالات السكنية والصناعية والخدمات العامة، بحيث لا يضغى استعمال علي الآخر.
- فصل المناطق السكنية عن المناطق الصناعية، وتخصيص أماكن خاصة للأسواق وأماكن انتظار كافية.
- تجميل المدينة عن طريق الاهتمام بالطابع العماري للمباني، وزيادة مساحة المناطق الخضراء.

٢-١-٢-٢-٢- الأهداف الاجتماعية والاقتصادية (Economic and Social Targets)

- تحسين الأحوال الاجتماعية والصحية للسكان عن طريق تطبيق اللوائح والقوانين الخاصة باشتراطات المناطق السكنية.
- العمل علي زيادة التطور الاقتصادي للمدينة، بالعمل علي انشاء مناطق صناعية جديدة ومراكز انتاجية.
- تخطيط الاستعمالات التجارية ولا سيما في قلب المدينة .



شكل (٣-١٤) أهداف تخطيط استعمالات الأراضي

المصدر : عثمان محمد غنيم ، التخطيط أسس ومبادئ عامة، مرجع سابق.

٢-١-٢-٢-٣- الأهداف البيئية (Environmental Targets)^(٢)

- وضع وتنظيم الإجراءات المختلفة في مجال حماية البيئة وإقامة مشروعات التنمية بما يعني عدم الاضرار بالبيئة
- ملائمة التطور العمراني و السكني مع الظروف البيئية.
- المحافظة على التراث وتعزيز القدرات في مجال حماية البيئة.

٢-١-٢-٢-٤- الخدمات (Services Targets)

- توزيع الخدمات العامة لجميع أحياء المدينة طبقا لحجم السكان ومتطلباتهم، بحيث يتم سد عجز نقص الخدمات.

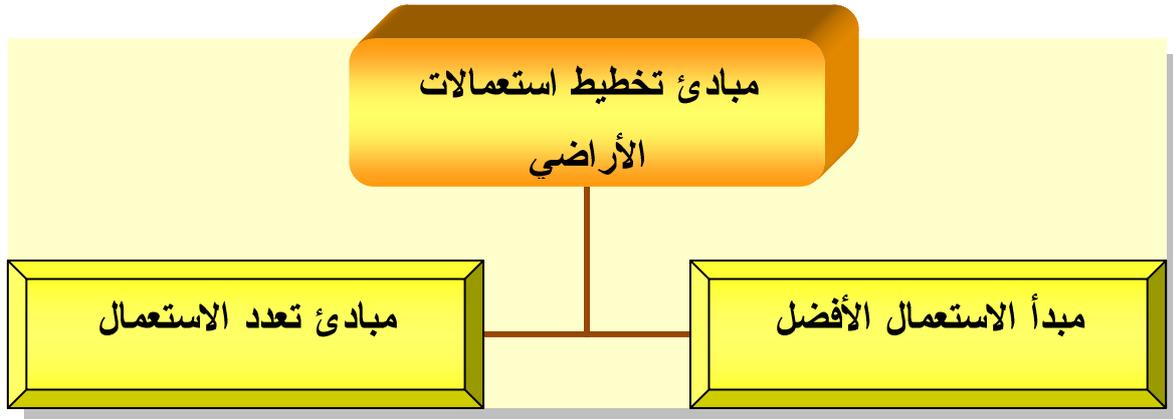
^(١) Hugo Priemus, Kenneth John Button, 2007, **Land Use Planning** , Edward Elgar Pub, USA, P. 144.

^(٢) خلف الله محمد حسن اللبان ،٢٠٠٦، البيئة في التخطيط العمراني، دار المعرفة الجامعية للطبع والنشر والتوزيع، الاسكندرية.

- سهولة اتصال المدينة بالمناطق الأخرى ، وكذلك تقصير رحلة العمل من المسكن الي موقع العمل .
- زيادة الخدمات (الادارية ، الثقافية ، الترفيهيه ، التعليميه ، الصحيه ، .. الخ) ، مع سهولة الوصول اليها.
- مراعاة الاتزان في توزيع الخدمات للمناطق حسب أهميتها الوظيفية.

٢-١-٧- المبادئ الأساسية لتخطيط استعمالات الأراضي (The Main Principles for Land Use Planning)

إن عملية تخطيط استعمالات الأراضي تقوم علي مبدئين رئيسيين^(١) ، هما الاستعمال الأفضل وتعدد الاستعمال ، كما يوضحه الشكل رقم (٣-١٥) :-



شكل (٣-١٥) مبادئ تخطيط استعمالات الأراضي^(٢)

٢-١-٧-١- مبدأ الاستعمال الأفضل (Better Use)^(٣)

ويقصد به تحديد الاستخدام الأفضل لكل قطعة من أرض المدينة ، وبما يخدم المصلحة العامة ، فأفضل الأراضي تخصص حسب حاجة السكان ، وطبقا لسياسة التخطيط المتبعه ، وهي تختلف من دولة الي أخرى ، ففي بريطانيا ، قررت الحكومة تخصيص أفضل أراضي الحدائق حول مدينة لندن ، من أجل إقامة مطار هيثرو الدولي ، وفي بعض الأحيان يتم تخصيص أرخص الأراضي لبعض عمليات التنمية وأغراض التوسع الحضري ونمو المدن ، وهذا ما تم تطبيقه في مدينة القاهرة التي تم تحديد اتجاه نموها باتجاه شمالي شرقي ، حيث تمتد الأراضي الصحراوية .
والحقيقة أن الاستعمال الأفضل عند مالك الأرض أو مستخدمها يتمثل في ذلك الاستعمال الذي يحقق أقصى منفعة اقتصاديه ممكنة مع التخطيط الحديث المعد لذلك ، شريطة ألا ينجم عن ذلك آثار بيئية واجتماعية واقتصادية .

٢-١-٧-٢- مبدأ تعدد الاستعمال (Multiple Use)

يلجأ المخططون في كثير من الأحيان الي تشجيع استعمالات القطعة الواحدة من الأرض ، خصوصا في الدول ذات المساحة المحدودة التي تبدو فيها الأراضي ذات خصائص ومواصفات جيدة وملائمة ، فهناك خدمات أساسية لا بد من

^(١) Hok Lin Leung, 2003, Land Use Planning Made Plain, University of Toronto Press, Canada, P 97.

^(٢) الباحث ، استنباطا من المرجع السابق .

^(٣) Eric Koomen, Judith Borsboom-Van Beurden, 2011, Land-Use Modelling in Planning Practice, Springer, USA.

توفرها حيثما استقر الانسان مثل (الاستعمالات السكنية، الخدمات عامة، .. الخ)، وكلما ازدادت كثافة السكان كلما ازدادت المنافسة بين هذه الاستعمالات المختلفة.

٢-١-٨- التوزيع المساحي الوظيفي للمدينة (Zoning)

هو من أساليب السيطرة علي تخطيط استعمالات الأراضي، ويقصد به تقسيم الأرض الي مناطق متعددة بناء علي تصميم المباني، وتوزيع استعمالات الأراضي للسكان والصناعة والتجارة والتعليم، وعادة تقوم البلديات والادارات المحلية بمثل هذه العملية، بحيث يكون لكل منطقة خصائص ومواصفات معينة، وبالتالي يكون لها استعمال معين، وتقوم الادارات المختصة بوضع القوانين والتشريعات اللازمه، والتي يتم من خلالها تحديد استعمال الأرض لنشاط معين، ومن ثم فإن مهمة مخططي استعمالات الاراضي هو توجيه تلك الاستعمالات بما يخدم المصلحة العامة للمجتمع.

ان هدف التوزيع الفراغي الوظيفي هو منع الازدحام وصيانة الممتلكات وضمان الاستقرار في خصائص المناطق المجاورة وتوزيع حركة النقل، وتقوم عملية الـ (Zoning) علي أربعة معايير هي :-

- الاستعمال (Use): يشمل عادة مجموعة الاستعمالات التي تتحدد من السلطات المحلية.
- الارتفاع (Height): يختلف من منطقة الي أخرى ولكنه عادة يقاس بنسبة تتناسب مع أعلي ارتفاع في قلب المدينة.
- الحجم (Volume): يرتبط بالأنظمة والقوانين، كما هو الحال في ارتدادات المباني.
- الكثافة (Density): وهي ذات علاقة بعدد الوحدات أو المباني أو الأشخاص المسموح بهم في القطعة.

٢-١-٩- خلاصة ونتائج الفصل الأول (Results and Summary)

في هذا الفصل، يتضح لنا مفهوم وأهمية استعمالات الأراضي التي تعبر عن حاله الاقتصادي والاجتماعيه التي تعيشها المدينة أو قلبها في فتره زمنيه معينه .

ولقد أمكن التوصل إلي النتائج التالية، التي وأن كانت نتائج عامة إلا أنها توضح مفهوم ونظريات استعمالات الأراضي وتأثيرها علي المدينة :-

١. تعطي دراسة إستعمالات الأراضي وشكلها، معلومات عن الهيكل الطبيعي لسكان المدينة وأنشطتهم المختلفه، وبالتالي تساهم في عمليات التحليل لتوزيع استعمالات أراضي المدينة .
٢. تعرف استعمالات الأراضي بأنها التركيب الداخلي للمدينة، الذي يرسم صورة تشريحية لها تؤدي إلي فهم العلاقات بين مختلف أوجه النشاط والاستخدام، ومدى تفاعل العناصر المكونة للمدينة حيث يساعد ذلك في فهم مشكلاتها وأوجه القصور.
٣. استعمالات الأراضي تعبر عن حزمة من الخطوات الإجرائية المتسلسلة والمتراپطة التي يجري إعدادها وتنفيذها بهدف إيجاد استعمال أمثل للأرض من خلال دراسة وتقييم جميع العوامل الاقتصادية والطبيعية القائمة وذات العلاقة.
٤. لدراسة استعمالات الأراضي فائدة في التغلب علي الكثير من المشاكل الناجمة عن التغيير في أنماط استخدام الأرض كالتنافس بين الاستخدامات المختلفة، وذلك من خلال أنماط تعمل علي تغيير الظروف الاقتصادية والاجتماعية الطبيعية السائدة إلى الأفضل ومنع حدوث تغييرات غير مرغوبة من قبل السكان .

٥. تعددت النظريات التي تناولت استعمالات الأراضي في المدن أهمها: نظرية (المناطق المركزية وتطبيقاتها، القطاعات، الأنوية المتعددة، مان)، بالإضافة الي نظرية الموقع (Location)، التي افترضت أن تكاليف الإنتاج تقل كلما زادت المسافة عن قلب المدينة أو السوق في حين أن تكاليف النقل ترتفع .
٦. هناك عوامل متعددة تؤثر في تركيب هيكل استعمالات أراضي المدينة منها، العوامل الطبيعيه (الطبوغرافيا، المناخ، التربة)، والعوامل الاقتصادية والاجتماعية (الغزو، التكتل، التتابع، التركيز، السيطرة، التدرج)، والتطور التكنولوجي، بالإضافة الي التغيير في نمط الإستثمار السائد أو المجاور.
٧. تختلف نسبة الاشغال للاستعمال السكني من مدينة الي أخرى فقد تصل الي (٣٠٪ و٤٠٪) من مساحة المدينة، وقد تصل النسبه الي ٥٠٪، في بعض المدن العربية، أما المؤسسات الصناعيه فيتباين توزيعها داخل المدينة، بتأثير جملة من المتغيرات من ضمنها حجم تلك المؤسسات.
٨. يعد الاستعمال التجاري ضرورة ملحه لتلبية احتياجات سكانها من السلع والخدمات المختلفه، وان سعة وحجم هذه الوظيفة تتناسب طرديا مع حجم المدينة ومجموع سكانها، أما الاستعمال الاداري، فينشأ بينه وبين الاستعمالات الأخرى شبكة من العلاقات الوظيفية المتكاملة، تعد استعمالات الأراضي للخدمات العامه من العناصر الأساسية للتطور الاقتصادي والاجتماعي للمدينة.
٩. إن عملية تخطيط استعمالات الأراضي هي تقييم منهجي منظم للأرض واستخداماتها القائمة، أو هي تقييم للعوامل الطبيعيه والاجتماعيه والاقتصاديه بطريقه تساعد علي اختيار أنماط استخدام مستدامه تمكن من زيادة الانتاج وتلبية احتياجات السكان المختلفه في كل القطاعات المطلوبه.
١٠. يهدف تخطيط استعمالات الأراضي الي تحسين الظروف البيئيه للمدينه وكذلك الأحوال الاقتصاديه والاجتماعيه للسكان، مع توفير مختلف الخدمات لهم في المجال (العمراني، الخدمات، الاجتماعي والاقتصادي).
١١. الاستعمال الأفضل عند مالك الارض أو مستخدمها يتمثل في ذلك الاستعمال الذي يحقق أقصى منفعة اقتصاديه ممكنة مع التخطيط الحديث المعد لذلك، شريطة ألا ينجم عن ذلك آثار بيئيه واجتماعيه واقتصاديه.
١٢. يساهم التوزيع المساحي الوظيفي للمدينة (Zoning) في السيطرة علي عملية تخطيط استعمالات الأراضي عن طريق تقسيم الأرض الي مناطق متعددة بناء علي تصميم المباني، وتوزيع الاستعمالات للسكان والصناعة والتجارة والتعليم.



الفصل الثاني

توزيع وقياس الاستعمالات بقلب المدينة

Distribution and measurement of the land use for The city core

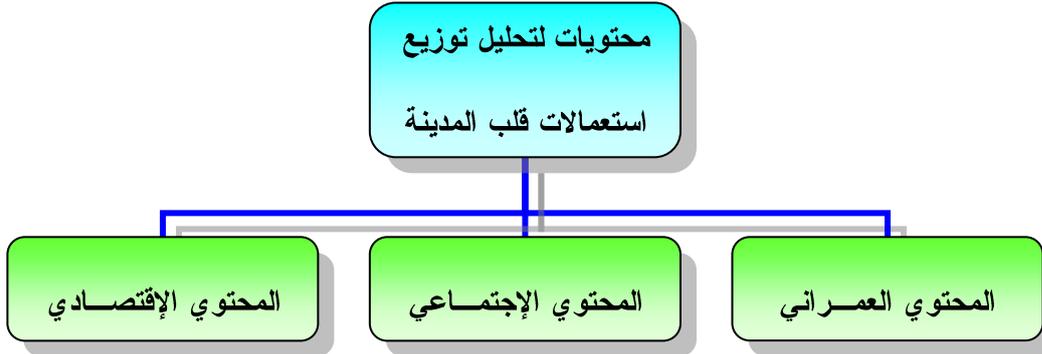
٢-٢-١- تمهيد (Preface)

يهتم هذا الفصل بتحليل وتوزيع استعمالات الأراضي داخل منطقة قلب المدينة ، وإيجاد العلاقات الوظيفية المتكاملة بين هذه العلاقات ، للوصول الي خطه منهجية لدمج المعطيات الطبيعية والاجتماعيه والاقتصاديه لاستعمالات منطقة قلب المدينة مع تقييم وتوقع مسبق للاحتياجات المستقبلية ،بالاضافه الي أنماط استعمالات الأراضي والطرق وخدمات النقل.

٢-٢-٢- محتويات لتحليل توزيع استعمالات قلب المدينة

(Contents to Analyze the Land Use Distribution of the City Core)

تمثل هذه المداخل مرحلة وضع منهجيه فهم خصائص التوزيع المكاني لاستعمالات الأراضي لمنطقة قلب المدينة، وذلك طبقاً للمداخل الرئيسية التي تفسرها ، كما يتضح لنا من شكل (٤-١)، والتي يمكن إجمالها فيما يلي^(١).



شكل (٤ - ١) مداخل لتحليل توزيع استعمالات قلب المدينة

المصدر: عن الباحث.

٢-٢-٢-١- المحتوى العمراني (Urban Content)

يتناول المحتوى العمراني لقلب المدينة من خلال تفسيره لتوزيعات استعمالات الأراضي طبقاً للوظيفة المكانية للأنشطة :

- مدي التكتيف لاستعمال الأراضي.
- تركيز الأنشطة.
- تجميع عناصر الحركة والانتقال.
- تواجد الأنشطة المتخصصة.

^(١) محمد شحاتة درويش ، ١٩٩٨ ، استعمالات الأراضي في المدينة المصرية ، رسالة دكتوراه غير منشورة ، كلية التخطيط العمراني ، جامعة القاهرة ، ص ٩٧ .

ويفسر المحتوى العمراني عمليات التغيير للتوزيع المكاني لاستعمالات الأراضي من خلال مرحلة حدوث التداعي الوظيفي للاستعمال إلى مرحلة الانتقال لمواضع أكثر ملائمة لمتطلبات النشاط.

٢-٢-٢-٢ المحتوى الاجتماعي (Social Content)

يهتم المحتوى الاجتماعي بعملية تفسير توزيع استعمالات الأراضي من المنظور الاجتماعي المتمثل في السكان وخصائصهم الاجتماعية والمؤثرات التي تتحكم في سلوكهم تجاه المكان ومن أهمها: عمليات التركيز والانتشار للأنظمة وللشبان معاً، ولقد ارتبط توزيع استعمالات الأراضي في منطقة قلب المدينة بمجموعة من الاعتبارات الاجتماعية هي:

- خصائص السكان الاجتماعية والاقتصادية والتي تساهم في تشكيل فئات المجتمع.
- إمكانيات التحرك الاجتماعي لفئات السكان.
- العلاقات الاجتماعية والثقافية بين فئات المجتمع.

٢-٢-٣ المحتوى الاقتصادي (Economic Content)

يهتم المحتوى الاقتصادي بالمحددات الاقتصادية المؤثرة علي عمليات توطين الإستعمالات داخل منطقة قلب المدينة من خلال العناصر الآتية^(١):

- يمثل دور العائد الاقتصادي من النشاط كمحدد لإختيار الموقع نظراً للمنافسة بين الأنشطة في منطقة قلب المدينة.
- يبرز دور تكلفة النقل وسهولة الاتصال.
- يتناول الأرض كسلعة تخضع لقانون العرض والطلب.

ويفسر المحتوى الاقتصادي توطن الاستعمالات بأنها: عملية تخصيص للاستعمالات في مواضع معينة يقرها (Market Rent) والذي يحقق العائد (Excess profit)، وهذا العائد يختلف من موقع إلي آخر طبقاً لسهولة الاتصال (Accessibility) ومميزات الوضع (Site) والموقع (Location)، تؤثر القوة الاقتصادية الإقليمية والمحلية علي قيم أراضي منطقة قلب المدينة ونفوذه والذي ينعكس بدوره في شكل اتساع مساحة المدينة، وزيادة معدلات نموها فيحدث الأتي:

- تنخفض قيم أسعار الأرض كلما بعدنا عن منطقة قلب المدينة.
- ارتفاع قيم أسعار الأراضي عند تقاطعات الشوارع الرئيسية داخل المركز التجاري .
- إن تغير هياكل توزيع استعمالات الأراضي هو نتاج تغير هياكل الأسعار المكاني وبعد الأنشطة عن منطقة قلب المدينة.

٢-٢-٣ العوامل الحاكمة في توزيع استعمالات قلب المدينة (Land Use Controls)

إن عمليات توزيع استعمالات الأراضي ارتبطت بمجموعة من العوامل الحاكمة وهي^(٢) (العامل الديمغرافي-العامل الاقتصادي-المنفعة العامة-التشريعات المنظمه للعمران)، كما يوضحها شكل (٤-٢).

(١) أحمد خالد غلام ، تخطيط المدن ، مرجع سابق ، ص ١٩٣ .

(٢) John P. Lewis ,2007 , Land Use Controls and Property Rights: Land Use Publications Co., Canada,PP179-213.



شكل (٤ - ٢) العوامل الحاكمة في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينة

المصدر: الباحث، استنباطاً من د. أحمد خالد علام، تخطيط المدن، مرجع سابق، ص ١٩٣.

٢-٣-٢-١ العامل الديموجرافي (Demographic Factor)

يظهر أثر هذا العامل في ضوء زيادة السكان ومن خلال تركيبها العمري وما يتطلبه من استعمالات لكافة الشرائح العمرية، والتركيز السكاني (Concentration Population) يستند علي عنصرين هما:

- (١) تعدد الأنشطة والخدمات بما يتناسب مع حجم السكان.
- (٢) زيادة الرقعة المكانية طبقاً لتزايد حجم السكان.

وتؤثر القوي الاجتماعية علي مواقع توزيع استعمالات الأراضي وترتبط بها، نتيجة لعدة عمليات اجتماعية تسمى عمليات التتابع^(١)، وهي:

- عمليات السيطرة والتدرج (Dominance and Gradient)
- المركزية واللامركزية (Centralization Decentralization)
- عمليات الغزو والإحلال (Invasion And Succession)

٢-٣-٢-٢ العامل الإقتصادي (Economic Factor)

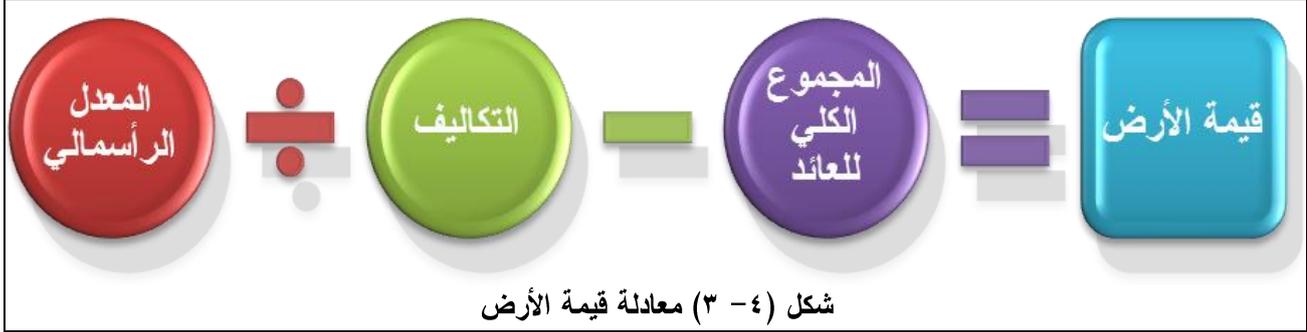
العوامل الاقتصادية عبارة عن قوي إقليمية وأخرى محلية تتفاعل مع بعضها لتخرج بالشكل العام لاستعمالات قلب المدينة^(٢)، ومن خلال افتراض أن الأرض عبارة عن سلعة تتبع قانون العرض والطلب، نستنتج من المعادلة الآتية، كما يوضحها شكل (٤-٣)، العناصر الآتية:

- تغيير قيمة الأرض بتغيير الاستعمال وأيضا بالبعد عن مراكز الأنشطة التجارية .
- تؤثر قيمة الأرض على كثافة الاستعمال .

^(١) أحمد خالد علام، تخطيط المدن، مرجع سابق، ص ٢٠٢.

^(٢) عابد محمود أحمد، ١٩٨٥، استعمالات الأراضي للمدن المصرية، بحث غير منشور، معهد التخطيط القومي، القاهرة، ص ٦.

- تغير كثافة الاستعمالات مع الزمن ومن خلال العلاقة بين (الاستعمال ، الكثافة ، القيمة الاقتصادية) نستنتج أشكالاً في توزيع إستعمالات الأراضي.



المصدر : الباحث استنباطاً من أ.د. أحمد خالد علام ، تخطيط المدن ، مرجع سابق.

٢-٣-٣-٢-٣ المنفعة العامة (Public Benefit)

- يظهر هذا العامل في صورة سيطرة الإنسان علي البيئة العمرانية واستخدامها لرفاهيته وتشمل خمسة عناصر أساسية هي الصحة العامة والأمان والراحة والاقتصاد والجمال فهذه العناصر تتحكم في توزيع استعمالات الأراضي من خلال تحقيق الآتي:
- الإشراف علي كثافة السكان بالتحكم في معدلات الكثافة البنائية.
 - الإشراف علي الأرض ذات الطبيعة الخطرة.
 - التحكم في الآثار الجانبية الناتجة عن استعمالات الأراضي.

٢-٣-٣-٤-٤ التشريعات المنظمة لل عمران (Legislation Governing for the Urbanization)

تشمل هذه التشريعات عدة أدوات للتحكم في إستعمالات أراضي قلب المدينة منها:

- لائحة تخطيط المناطق ، من خلال ارتفاعات المباني وحجمها ، الكثافة البنائية واستعمالات المباني وإشغالاتها
- لائحة تنظيم الشوارع، حيث تحقق التوازن بين استعمالات قلب المدينة وما يتطلبه من فراغات لحركة المرور والمشاة.
- لائحة تقسيم الأراضي ، وتختص بالأراضي الفضاء المراد تنسيقها داخل قلب المدينة.
- تجديد الأحياء المتردية، وذلك بتحديد المناطق المتردية ونزع الملكية وتحويلها إلي استعمالات أخرى ذات تأثير حضاري.

٢-٣-٣-٤-٢ توزيع استعمالات أراضي قلب المدينة (Land Use Distribution of the City Core)

يتم توزيع استعمالات الأراضي بقلب المدينة بناءاً علي العناصر الآتية^(١):

- الخصائص المختلفة والمميزة لكل عنصر من عناصر استعمالات الأراضي لقلب المدينة.
- العلاقة المتبادلة بين العنصر والأنشطة الأخرى المحيطة به.
- حجم الحركة إلي كل عنصر من عناصر قلب المدينة.

ويتم تقسيم استعمالات قلب المدينة إلي أربعة أقسام رئيسية، كما يتضح لنا من شكل (٤-٤)، هي :-

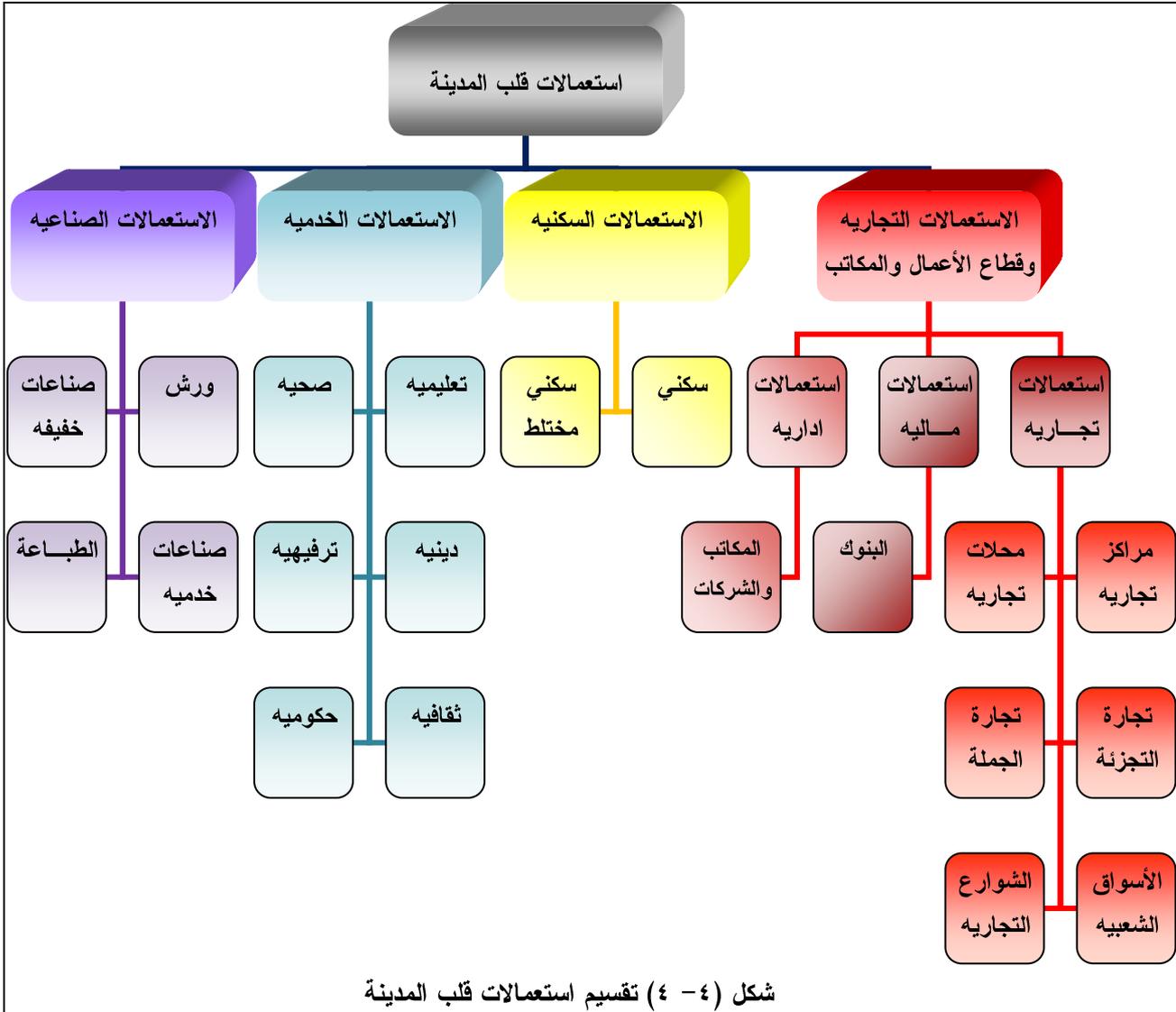
٢-٣-٣-٤-١-١ الاستعمالات التجارية وقطاع الأعمال والمكاتب (Business and commercial Group & Retailing)

.(Retailing)

^(١) عاطف حمزة حسن ، تخطيط المدن أسلوب ومراحل ، مرجع سابق ، ص ١٨٥.

تقسم الاستعمالات التجارية الي: (المراكز التجارية- المحلات التجارية الصغيرة والكبيرة- تجارة التجزئة- تجارة الجملة- الأسواق التجارية الشعبية- الشوارع التجارية).

أما قطاع الأعمال والمكاتب فينقسم الي عنصرين رئيسيين، الأول هو الاستعمالات الماليه المتمثله في مباني البنوك والبورصة والثاني هو الاستعمالات الاداريه المتمثله في المكاتب والشركات.



شكل (٤-٤) تقسيم استعمالات قلب المدينة

المصدر: عن الباحث ، استنباطا من ، جورج فوزي عبد الملك ، تنمية مركز المدينة ، مرجع سابق ، ص ٢٨ .

حيث يتواجد اكبر قدر من المحلات التجارية في قلب المدينة ، وهي خليط من المحلات الصغيرة والكبيرة والمتخصصة وأيضا المحلات متعددة الأقسام، والتي تتيح بدورها تنوع وتعدد في المنتجات والذي ربما لا يوجد في الأماكن الأخرى من المدينة وبالتالي يمثل قلب المدينة أعلى نسبة تركيز للاستعمالات التجارية.

٢-٢-٤-١-١- استعمالات تجارة الجملة (Wholesaling)

هذه الاستعمالات يفضل أن تكون قريبة من محاور الحركة الرئيسية التي توفر لها إمكانية الاتصال السريع أكثر من تواجدها في قلب المدينة ، وتختلف هذه الأهمية تبعا لنوع التجارة، كما أن هناك علاقات ترابطية بين تجارة الجملة في قلب المدينة

وتجارة التجزئة ، وبالطبع تجارة الجملة لا يمكن أن تدخل مع استعمالات المكاتب وتجارة التجزئة ولكن وجود بعض منها في قلب المدينة له ما يبرره لما له من علاقات ترتبط مع تجارة التجزئة هناك.

٢-٢-٤-١-٢- الاستعمالات الادارية (Administrative Uses)

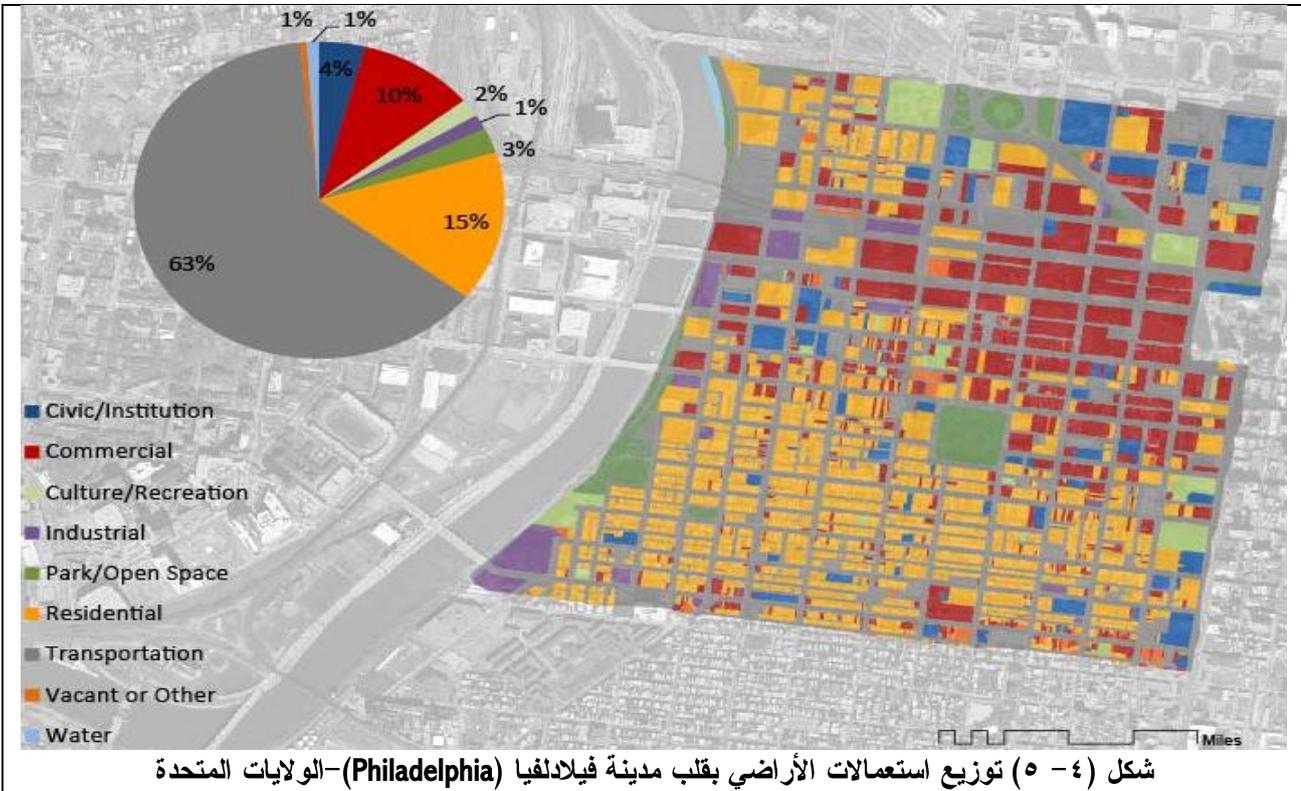
يوجد حالياً تركيز للمكاتب والشركات في منطقة قلب المدينة، حيث أن التزايد في عدد المكاتب مازال مستمراً، إلا أن هذه الزيادة تنعكس على ارتفاعات المباني، كما تزيد من مشاكل الازدحام في ساعات الذروة خصوصاً في المدن الكبرى والتي تختلط بها حركة المرور الآلي مع حركة المشاة، وتوجد شبكة من العلاقات التبادلية الوظيفية بين المكاتب المختلفة في منطقة قلب المدينة، ولعل الاتجاه السائد هو تركيز معظم المكاتب في قلب المدينة^(١).

٢-٢-٤-٢- الاستعمالات الخدمية والمدنية (Services and Civic Group)

وتشمل الاستعمالات: (الاستعمالات التعليمية-الاستعمالات الصحية- الاستعمالات الدينية - الاستعمالات الترفيهية والرياضية- الاستعمالات الثقافية- الاستعمالات الحكومية والحضارية- الاستعمالات السياحية- الاستعمالات الاجتماعية).

٢-٢-٤-٣- الاستعمالات السكنية (Residential uses)

وهي داخل حدود منطقة قلب المدينة أو علي حدود أطرافها ، وتعتبر من الاستعمالات الرئيسية، ومساحتها آخذة في التناقص بسبب هجرة السكان الأصليين من أحيائهم القديمة في قلب المدينة إلى الأحياء الجديدة أو الي الضواحي ، وهذا أدى بدوره الي إهمال هذه الأحياء وعدم العناية بها، مما أدى إلى تدهورها ، بعد أن كانت من المناطق المتميزة للمدينة والشاهد الحي على حضارتها ورفيها.



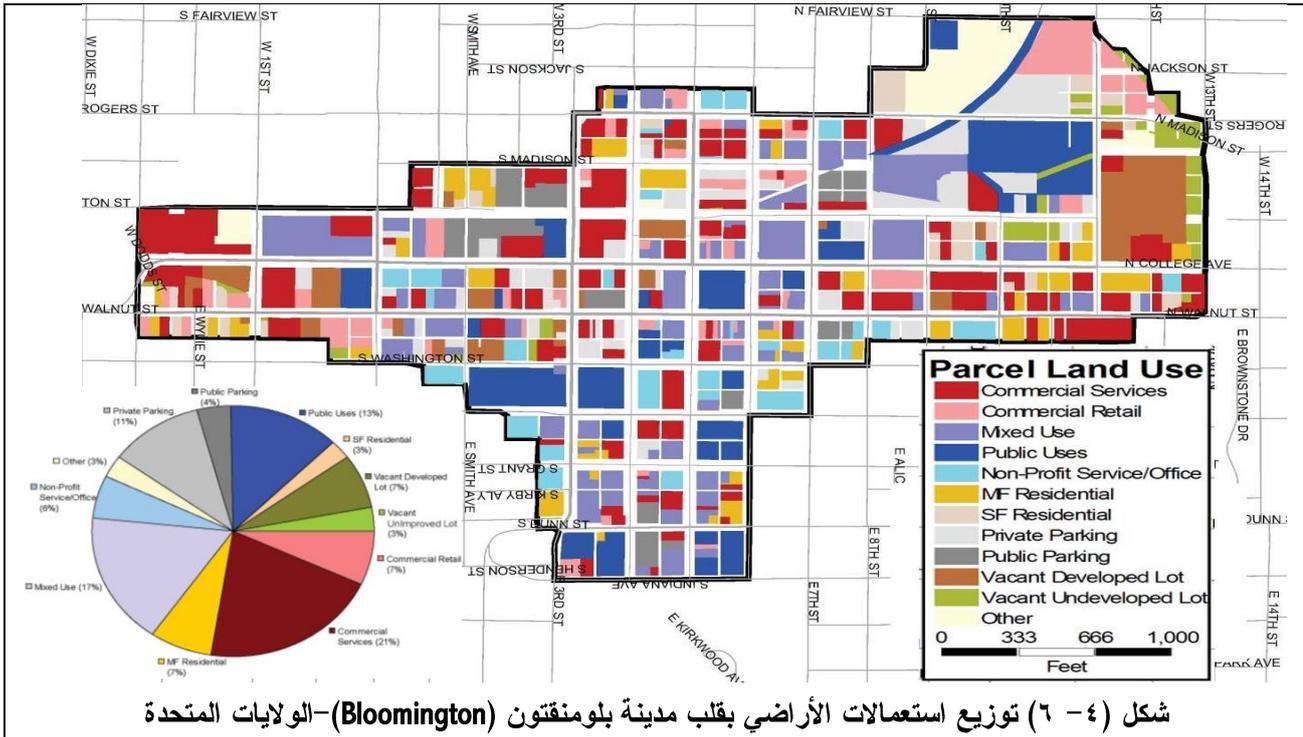
شكل (٤ - ٥) توزيع استعمالات الأراضي بقلب مدينة فيلادلفيا (Philadelphia) - الولايات المتحدة

Source: Plan Commission ,2010, DOWNTOWN LAND USE STUDY , City of Bloomington, Indiana, Planning Department,USA,P

^(١) William H. Whyte, 2012 , City: Rediscovering the Center, LaFarge Literary Agency, Canada , PP 122-167.

٢-٤-٤-٤-٤ (Industrial uses) الاستعمالات الصناعية

إن الاتجاه الحديث هو عدم وجود النشاط الصناعي داخل منطقة قلب المدينة، لما لذلك من أثر سيء في زيادة معدلات التلوث، وبالتالي يقتصر الوجود الصناعي علي مناطق الورش والصناعات الخدميه والخفيفة. كان طبيعيا أن يكون تواجد الصناعات في قلب المدينة بأنواعها- فيما عدا طباعة الصحف- غير مرغوب فيه لأنها تعتبر استعمالات غير مركزية، إلا أن هناك حاليا بعض الصناعات مازالت متواجدة في قلب المدينة، وهي تلك الصناعات التي تربطها علاقة وظيفية بالاستعمالات الأخرى في منطقة قلب المدينة، ومن هذه الصناعات: (الطباعة- التجميل- المجوهرات- الأغذية- الصناعات الجلدية- المفروشات- الملابس).



Source: Plan Commission ,2010, DOWNTOWN LAND USE STUDY , City of Bloomington, Indiana, Planning Department,USA,P

ومن خلال بيانات الأشكال السابقه، نلاحظ توزيع الاستعمالات في شكل مجموعات في منطقة قلب مدينة فيلادلفيا (Philadelphia)، والاستعمالات منتظمه الي حد كبير، وتشكل نسبة استعمالات النقل والمواصلات حوالي (٦٣)٪ من اجمالي الاستعمالات، أما الاستعمالات التجاريه فتبلغ نسبتها حوالي (١٠)٪، والاستعمالات الحكوميه والمدنيه (٤)٪، والاستعمالات الثقافيه (٣)٪، وتبلغ مساحة المناطق المفتوحة حوالي (٣)٪ من اجمالي استعمالات قلب المدينة، وتتواجد الاستعمالات السكنيه فتشكل نسبة (١٥)٪ من اجمالي الاستعمالات، في حين تبلغ نسبة الأراضي الفراغ (Vacant)، حوالي (١)٪.

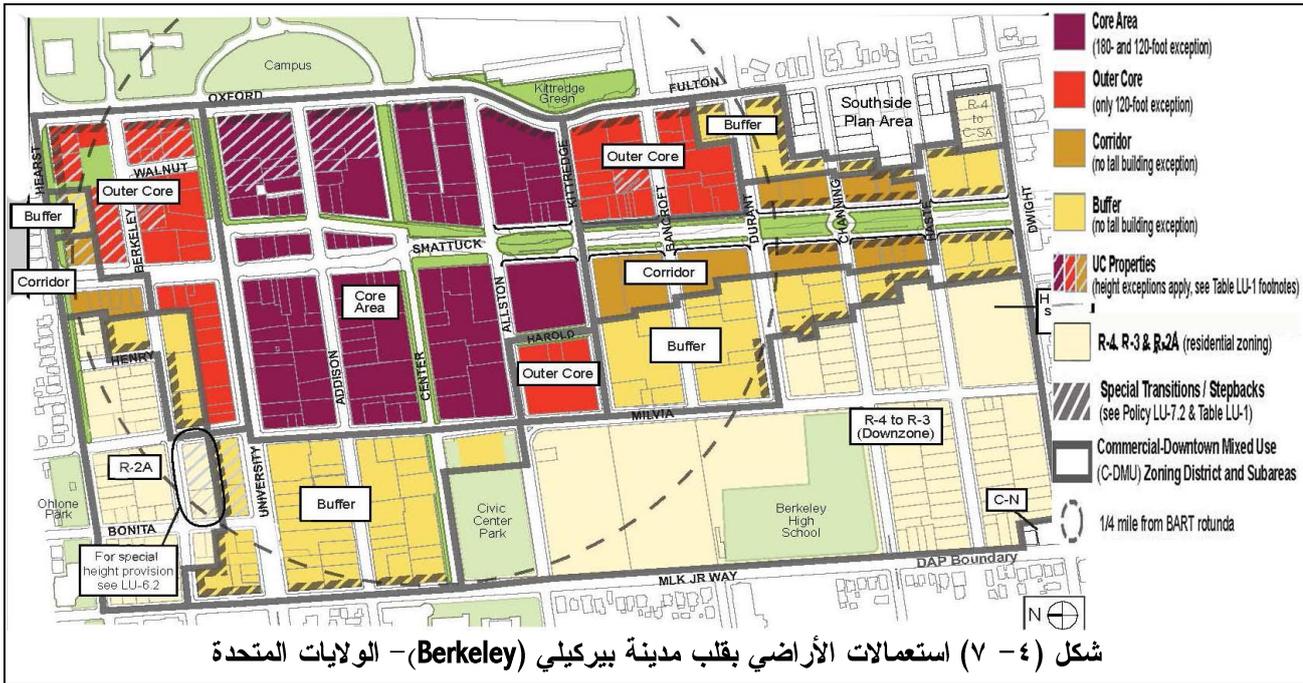
وفي قلب مدينة بلومنتون (Bloomington)، نجد تركزا قويا للاستعمالات التجاريه، فتصل نسبتها الي (٢٨)٪، وتتزايد الاستعمالات المختلطة فتصل نسبتها الي (١٧)٪، أما الاستعمالات الخدميه العامه فتصل نسبتها الي (١٣)٪، في حين أن الاستعمالات السكنيه بلغت نسبتها حوالي (٧)٪ من اجمالي الاستعمالات، وذلك لتركز الاستعمالات التجاريه والخدميه بقلب مدينة بلومنتون، وأماكن الانظار بلغت نسبتها حوالي (١٥)٪، وهي نسبة جيدة لمنطقة قلب المدينة.

٢-٢-٥- نسب استعمالات الأراضي بقلب المدينة (Percentage of land use for the City Core)

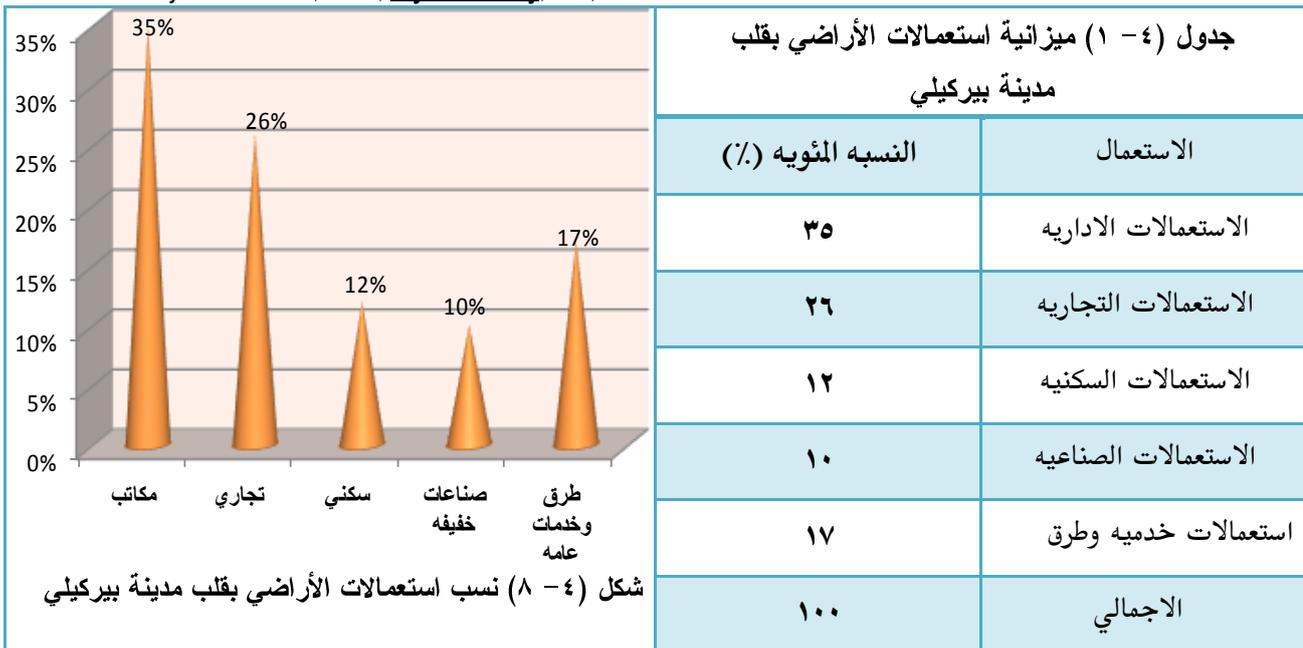
تختلف نسب استعمالات الأراضي لمنطقة قلب المدينة، من مدينه الي أخرى، تبعا لمجموعة من العوامل هي (حجم المدينة- كثافة السكان-وظيفة قلب المدينة -حدود قلب المدينة-كثافة الاستعمالات -العلاقات بين الاستعمالات)، وستعرض بالذکر لأمثله من المدن الأمريكيه والأوربيه والعربيه.

٢-٢-٥-١- قلب المدينة الأمريكية (American City Core)

نعرض مثالين علي ذلك، وهو قلب مدينة بيركلي (Berkeley) بولاية كاليفورنيا، وقلب مدينة كامدن (Camden) بولاية كارولينا الشماليه، وفيما يلي عرض نسب استعمالات قلب المدينة، كما توضحها الاشكال (٤-٧)-(٤-٨).

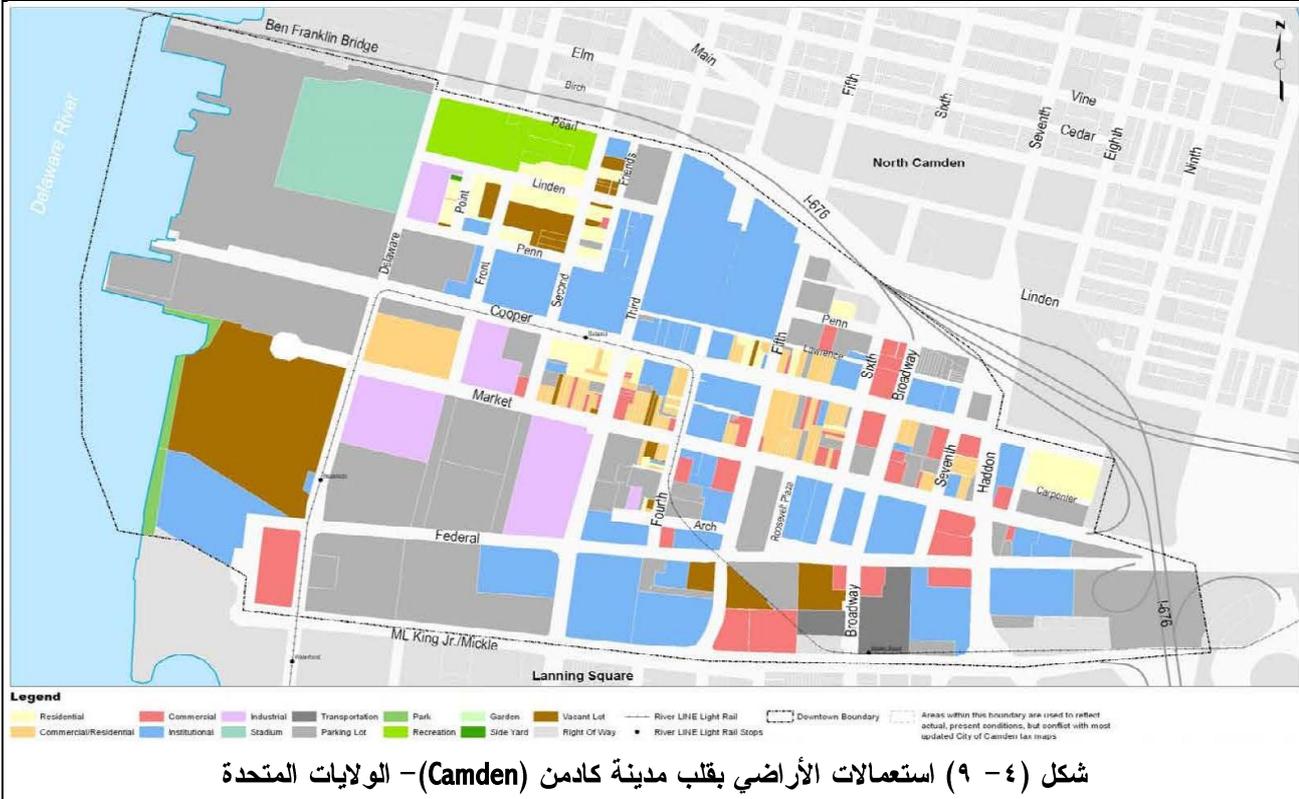


Source: Berkeley CITY COUNCIL, 2012, [city of Berkeley](#), USA, P 58.

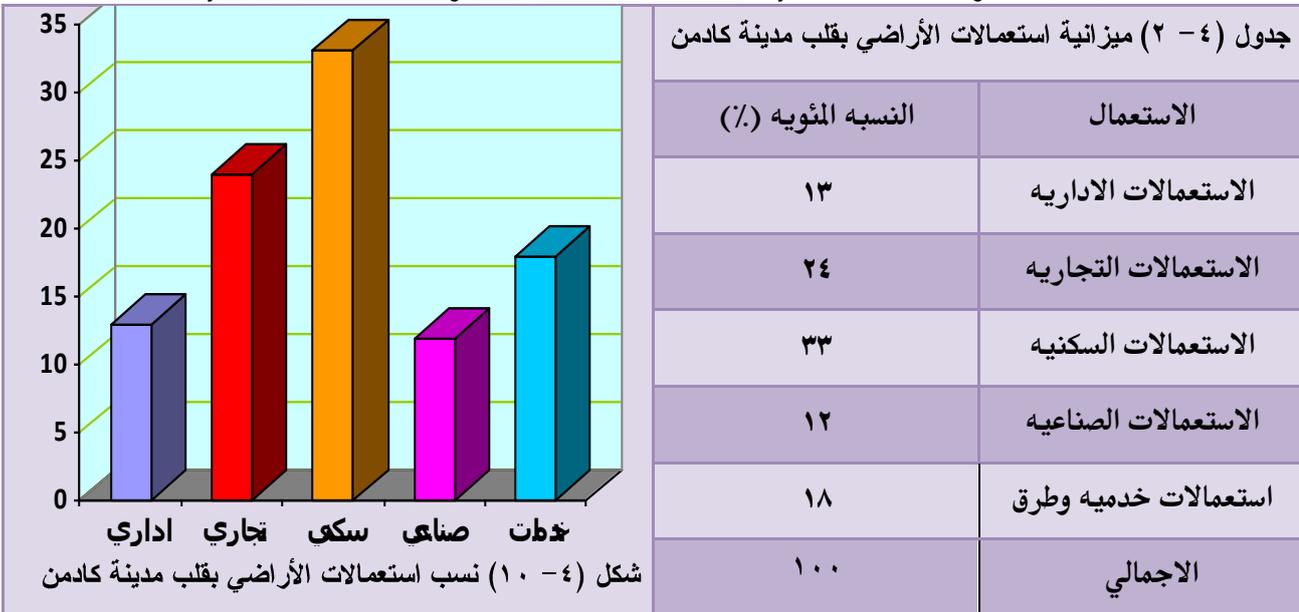


Source: Berkeley CITY COUNCIL, op.cit.

ومن الأشكال السابقة، نلاحظ أن الاستعمال المسيطر في قلب مدينة بيركلي (Berkeley)، هو الاستعمال الإداري إذ تبلغ نسبته حوالي (٣٥) %، يليه بعد ذلك الاستعمال التجاري بنسبة (٢٦) %، أما الاستعمالات الخدمية والطرق فتصل نسبتها الي (١٧) %، والاستعمال السكني يبلغ (١٢) %، والاستعمال الصناعي (١٠) %.



Source: Charles E. Lyons, Jr., Chief of Planning, 2004, **CAMDEN DOWNTOWN**, City of Camden Planning Board, USA, P 19.



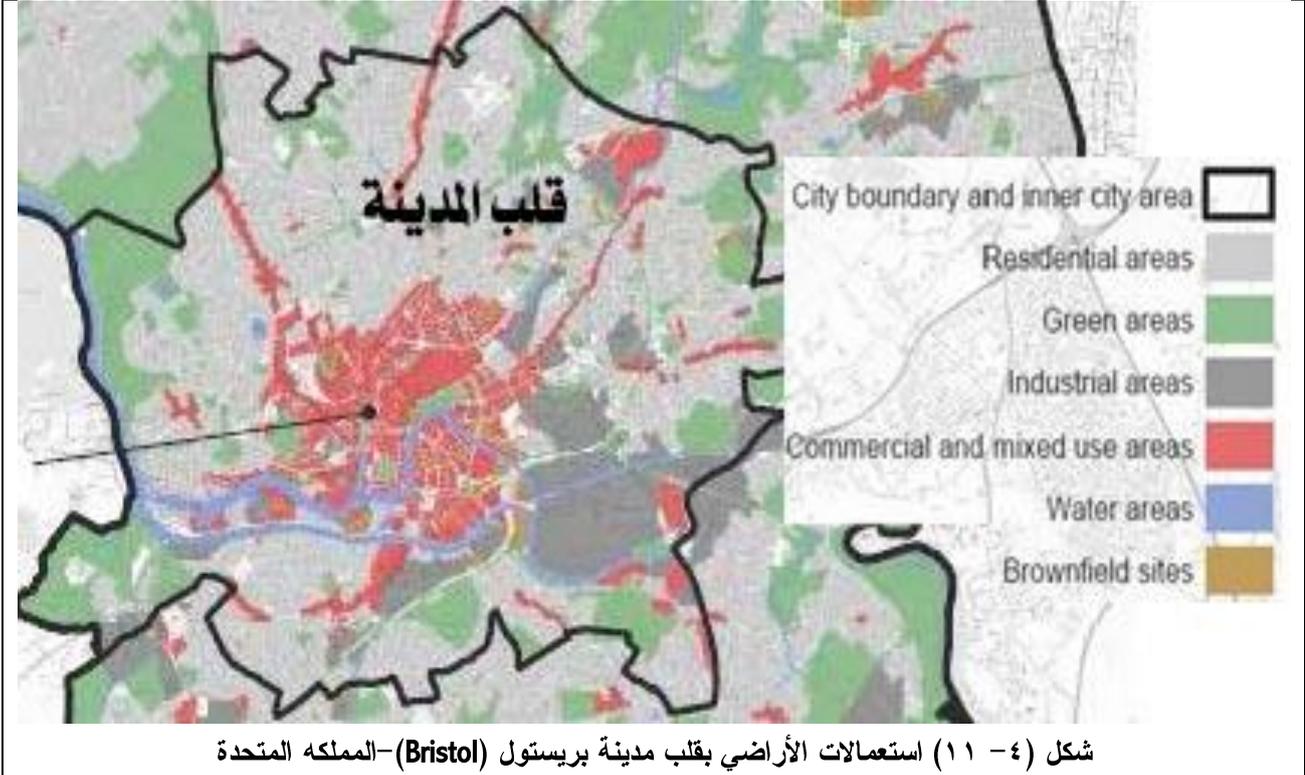
Source: **CAMDEN DOWNTOWN**, op.cit.

ومن خلال بيانات الأشكال (٤-٩)، (٤-١٠)، نلاحظ تركيز الاستعمالات السكنيه في قلب مدينة كامدن (Camden) إذ تبلغ نسبتها حوالي (٣٣) % من اجمالي الاستعمالات، يليها بعد ذلك الاستعمال التجاري، إذ يصل الي نسبة (٢٤) % وهي نسبة

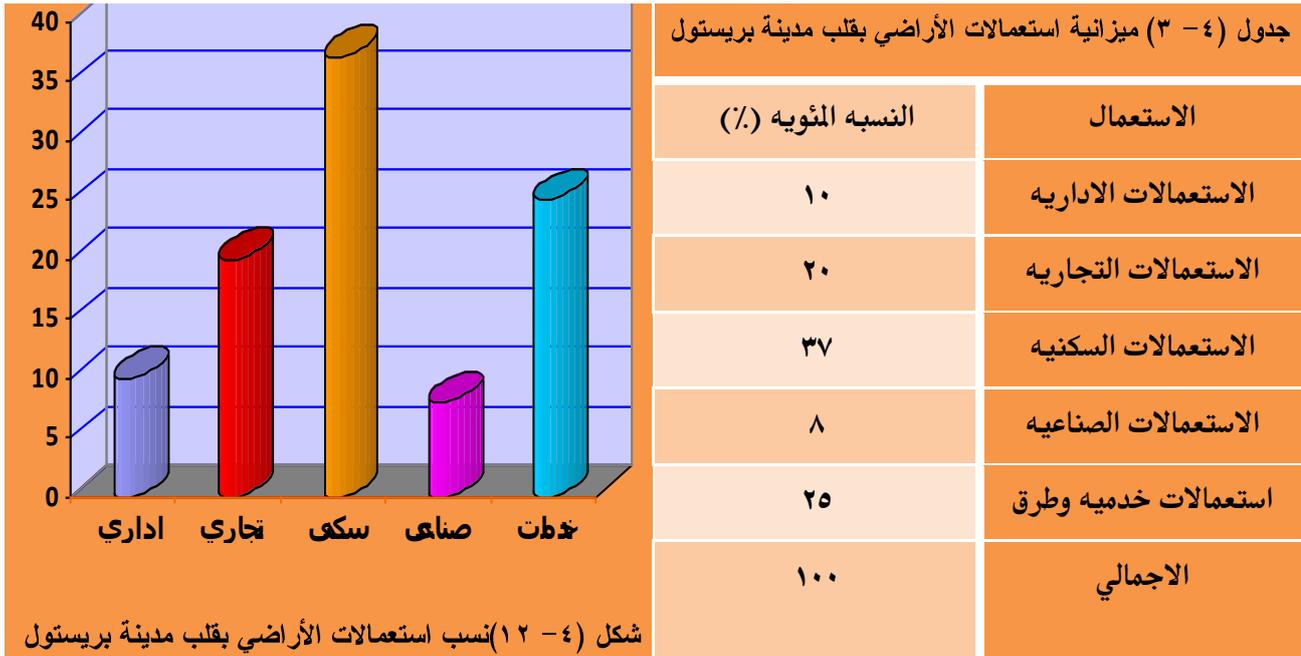
مسيطرة علي توزيع الاستعمالات ، أما الاستعمالات الخدميه والطرق فتصل نسبتها الي (١٨) % ، والاستعمال الاداري يبلغ (١٣) % ، والاستعمال الصناعي (١٢) %.

٢-٥-٢-٢ قلب المدينة الأوربيه (European City Core)

كنموذج لقياس نسب استعمالات قلب المدينة الأوربيه ، سنتعرض بالذكر لقلب مدينة بريستول البريطانيه (Bristol) ، كما توضحه الأشكال رقم (٤-١١)-(٤-١٢).



Source: Bristol Green Capital Partnership (BGCP), 2010, **Land Use Planning Group**, UK, P 5.



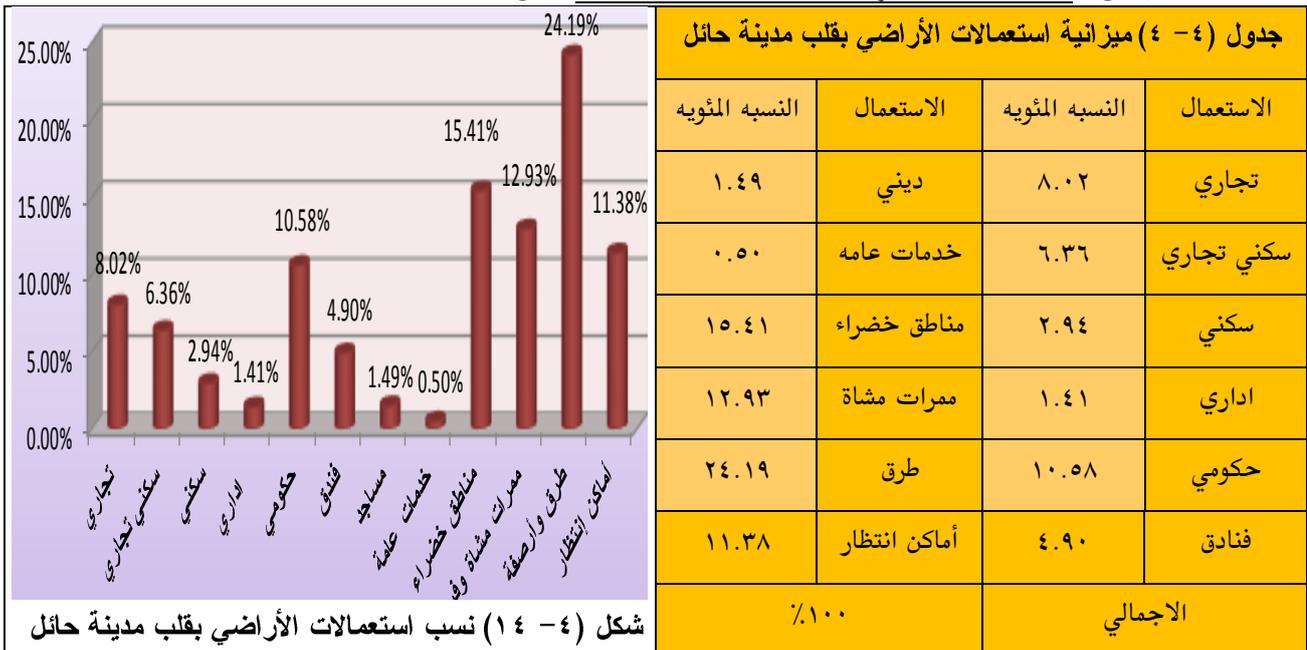
من خلال بيانات الأشكال السابقة، نلاحظ تركيز الاستعمالات السكنية في قلب مدينة بريستول البريطانية (Bristol)، إذ تبلغ نسبتها حوالي (٣٧) % من اجمالي الاستعمالات، يليها بعد ذلك الاستعمالات الخدمية إذ تصل الي نسبة (٢٥) % وهي نسبة مسيطرة علي توزيع الاستعمالات، أما الاستعمالات التجارية فتصل نسبتها الي (٢٠) %، وبلغت الاستعمالات الادارية والصناعية (١٠) %، (٨) % علي التوالي.

٢-٥-٣- قلب المدينة العربية (Arabian City Core)

فيما يلي عرض لنسب استعمالات أراضي قلب مدينة حائل السعودية، بغرض التعرف على ما يخص الأجهزة الحكومية من المراكز التجارية وما يخص المجتمع من الخدمات العامة، كما يتضح لنا من شكل (٤-١٣)، (٤-١٤).



المصدر: محمد ابراهيم سراج ، المشاركة بين الدولة والمجتمع ودورها في استراتيجية تنمية مركز المدينة ، مرجع سابق ، ص ١٠٢.

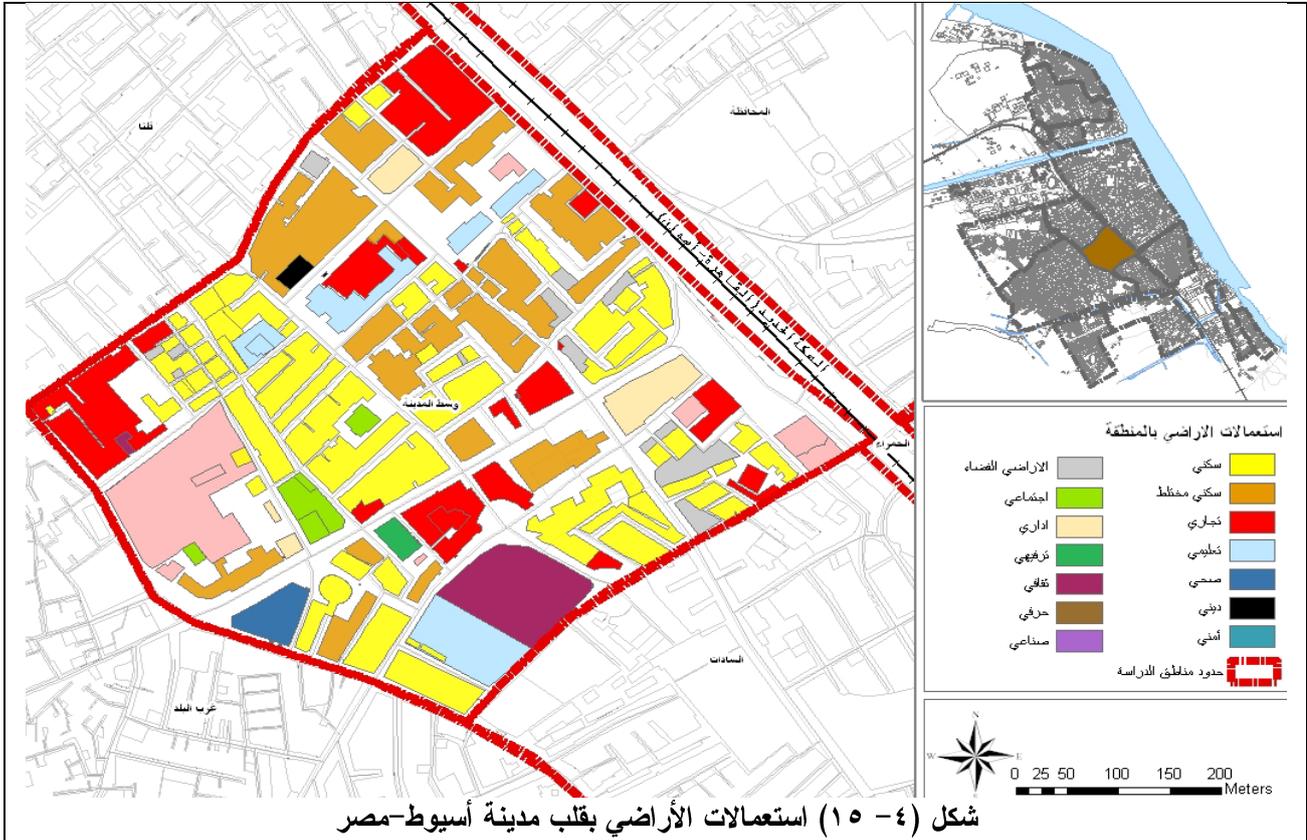


المصدر: محمد ابراهيم سراج ، المشاركة بين الدولة والمجتمع ودورها في استراتيجية تنمية مركز المدينة ، مرجع سابق ، ص ١٠٤.

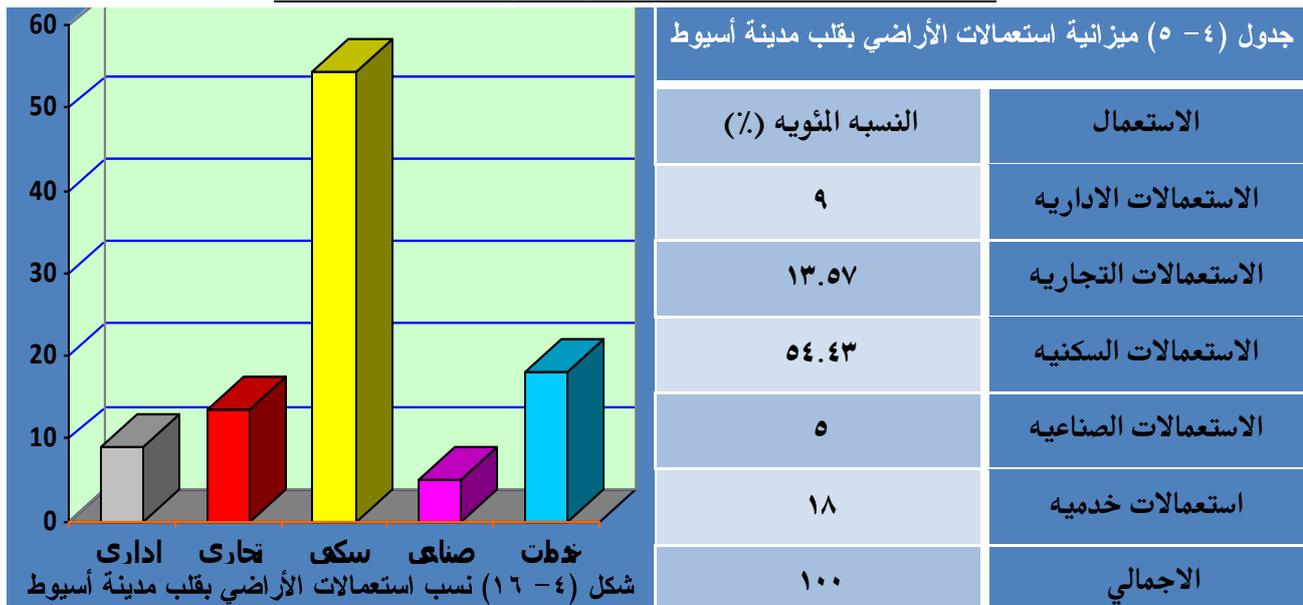
ومن الجدول السابق نلاحظ قلة الاستعمال السكني بقلب المدينة اذ تصل نسبته الي (٩.٣) ٪، وهي نسبة قليلة بالمقارنةه ببقية الاستعمالات، في حين بلغت نسبة المناطق الخضراء وممرات المشاة حوالي (٢٨.٣٤)٪ من اجمالي الاستعمالات.

٢-٥-٤- قلب المدينة المصريه (Egyptian City Core)

سنعرض مثال علي ذلك، وهو قلب مدينة أسيوط كما يوضحه شكل (٤-١٥)



المصدر: الهيئة العامة للتخطيط العمراني، اعداد نظرة شاملة عن حالة العمران ورصد التغيرات التي تطرأ علي سوق الاسكان (مدينة أسيوط)، مرجع سابق، ص ١٦.



المصدر: الهيئة العامة للتخطيط العمراني، اعداد نظرة شاملة عن حالة العمران ورصد التغيرات التي تطرأ علي سوق الاسكان (مدينة أسيوط)، مرجع سابق، ص ١٦.

ومن خلال بيانات الأشكال السابقة، نلاحظ تركيز الاستعمالات السكنية في قلب مدينة أسيوط، إذ تبلغ نسبتها حوالي (٥٤.٤٣) % من إجمالي الاستعمالات، ثم تأتي بعد ذلك الاستعمالات الخدمية إذ تصل الي نسبة (١٨) % وهي نسبة مهيمنة علي توزيع الاستعمالات، أما الاستعمالات التجارية فتصل نسبتها الي (١٣.٥٧) %، وبلغت الاستعمالات الادارية والصناعية (٩) %، (٥) % علي التوالي.

٢-٢-٦- التغيرات الحادثة في استعمالات

الأراضي لقلب المدينة

(Land Use Changes of the City Core)

أهم التغيرات الحادثة في استعمالات الأراضي لمنطقة قلب المدينة هي، التجارة، الادارة، الصناعة^(١)، والتي يوضحها شكل (٤-١٧)، ومعظم هذه التغيرات حدثت لمنطقة قلب المدينة بفعل التطورات العمرانية والصناعية وزيادة حجم السكان.

٢-٢-٦-١- التغيرات الحادثة في الاستعمالات التجارية

أصبحت التجارة أحد الخدمات الضرورية بالمدينة، وكان لتحول القوى الشرائية بعيداً عن منطقة قلب المدينة إلى الضواحي، حيث ظهرت المحلات التجارية متعددة الطوابق (Department Stores) تابعة لحركة السكان، مما قلل ذلك من المساحات التجارية في منطقة قلب المدينة، وظهرت المراكز التجارية الكبيرة، في معظم ضواحي المدن، والتي حلت محل تجارة التجزئة القائمة في قلب المدينة من قبل، مما جعل منطقة قلب المدينة تفقد كثيراً من وظائفها التجارية. وتحولت بعض محلات التجزئة في المناطق المركزية إلى بيع المنتجات التي تناسب دخل سكان المناطق المحيطة بقلب المدينة، وتخصصت كذلك في البضائع التي تحتاجها فئة معينة، مما أدى إلى ظهور نوع من الاتزان بين المنافسة الحادثة من منطقة قلب المدينة ومراكز الضواحي، وظهرت المحلات التجارية بشكل كثيف في منطقة قلب المدينة مرة أخرى.



صورة (٤-٢) لقطة داخلية للمحلات متعددة الطوابق (نيويورك)



صورة (٤-١) المحلات التجارية متعددة الطوابق في نيويورك

Source: Jan Whitaker, 2011, *the World of Department Stores*, New York: Vendome Press., USA, P.22.

(١) الباحث

(٢) جورج فوزي عبد الملك، تنمية مركز المدينة، مرجع سابق، ص ٢٠.

٢-٦-٢-٢- التغيرات الحادثة في الاستعمالات الإدارية

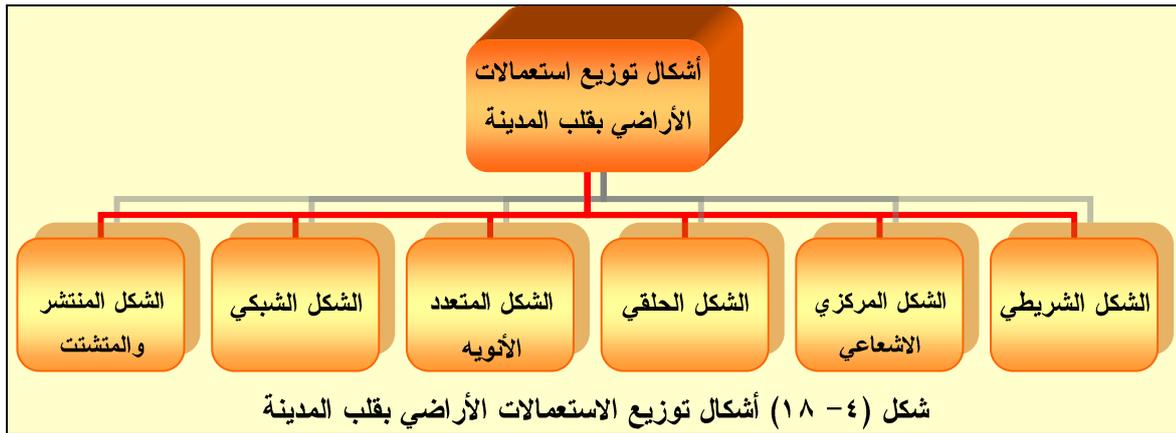
ظلت منطقة قلب المدينة محتفظة بأهميتها في قطاع الأعمال وأصبحت مركزاً للشركات الكبيرة، ومن ثم ظهرت المكاتب والتخصصات المهنية المختلفة مثل مكاتب الأطباء والمهندسين والمحامين والمحاسبين... الخ. وأصبحت تلك المكاتب قائمة بالمناطق المركزية مما جعل قلب المدينة يحتفظ بأهميته في قطاع الأعمال والمكاتب، والبنوك وشركات التحويل والعقارات، والجهات الحكومية، وجميع هذه الأنشطة ترتبط فيما بينها بمجموعة متشابكة من العلاقات.

٢-٦-٣- التغيرات الحادثة في الاستعمالات الصناعية

حالياً لا تقام أي صناعات في المناطق المركزيه، إلا في تلك الحالات التي يتدخل فيها الرأي العام لبقاء الصناعات في منطقة القلب، أو في تلك التي يكون نقلها فيه صعوبة وتكاليف عالية، فغالباً ما تحتاج الصناعة إلى دور أرضي فقط وبمساحات واسعة، وليست مباني متعددة الطوابق، هذا بالإضافة إلى خروج العمالة الماهرة بعيداً عن منطقة قلب المدينة.

٢-٢-٧- أشكال توزيع الاستعمالات بقلب المدينة (Distribution forms of the City Core Uses)

تتشابه أشكال استعمالات قلب المدينة مع أشكال استعمالات المدينة بشكل عام، فشكل استعمالات قلب المدينة يتبع المدينة غالباً، وبالتالي نجد أن استعمالات الأراضي تنتشر في مجموعة من الأشكال^(١)، كما يتضح لنا من شكل (٤-١٨).



المصدر: الباحث، استبطا من: محمود الشاطر، دراسة استعمالات الأراضي بالمدن المصرية، مرجع سابق.

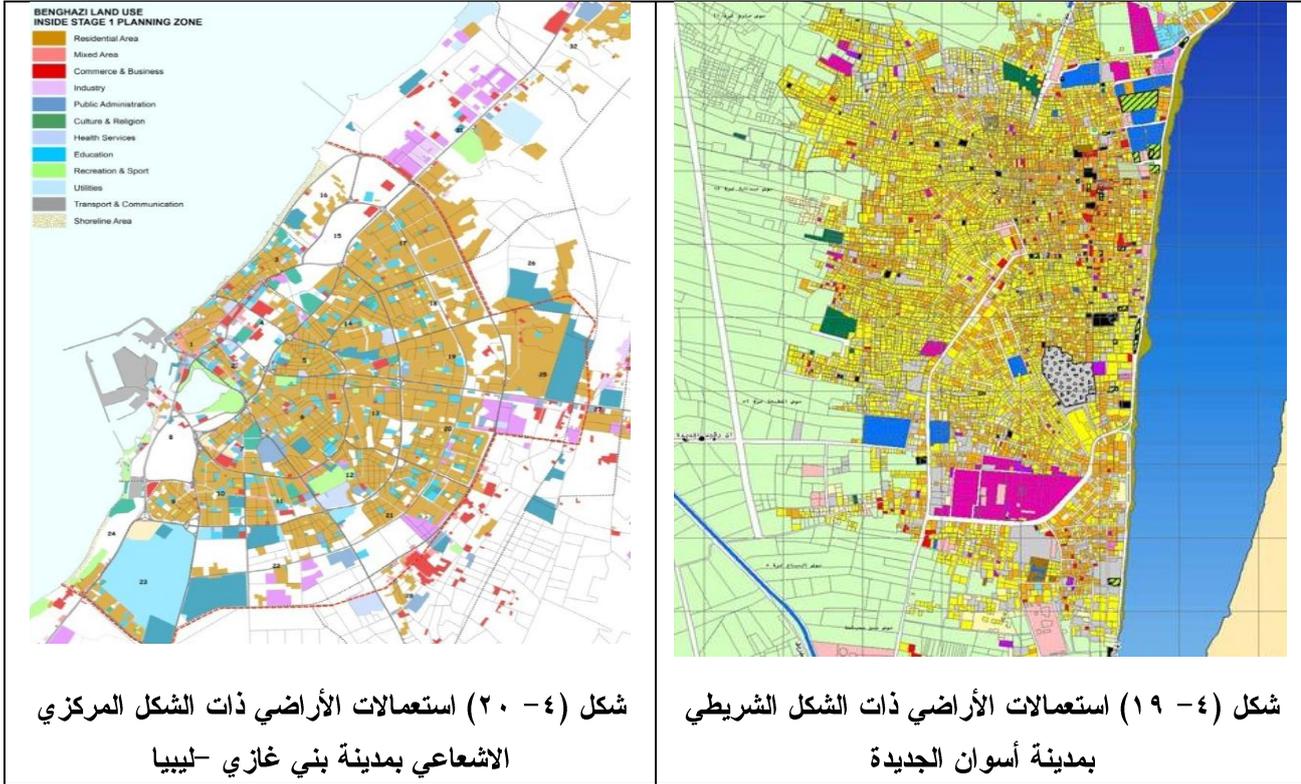
٢-٦-٢-١- الشكل الشريطي (Linear Form)

تنتشر الاستعمالات شريطياً في شرائط متتالية أو متوازية، وتمتاز بوضوح التشكيل وسهولة النمو ومرونة الشكل لارتباطه بمحور حركة رئيسي، ومن أمثلة المدن التي يظهر بها هذا التشكيل كلاً من الإسكندرية وكفر الدوار وأسوان والمنيا ورشيد، ويوضح شكل (٤-١٩) استعمالات الأراضي ذات الشكل الشريطي بمدينة اسوان الجديدة.

٢-٦-٢-٢- الشكل المركزي الإشعاعي (Central Form)

يعتمد أساساً علي العلاقة بين قلب المدينة وشبكة الحركة، حيث يكون فيها قلب المدينة هو بؤرة تركيز الاستعمالات التجارية والخدمية وتشع منه شبكة الحركة وتدور حوله، فتنتقل منه الخدمات إلي أطرافه علي شكل أصابع عمرانية، ومن أمثلة المدن في هذا مدينة بني غازي بليبيا والتي يوضحها شكل (٤-٢٠).

(١) محمود الشاطر، ٢٠٠٠، دراسة استعمالات الأراضي بالمدن المصرية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، قسم العمارة، جامعة عين شمس، ص ٣٠-٣٣.



المصدر: الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠٠٧، اعداد المخطط الاستراتيجي العام لتسمية مدينة رشيد حتى عام ٢٠٢٧، الدار المصرية للعمار والتخطيط.

المصدر: خيريه الهادي بالله، مستقبل مدينة بنغازي بين تحديات الواقع وأحلام التطوع، مرجع سابق، ص ٣١.

٢-٢-٣-٧-٣ الشكل الحلقي (Ring Form)

يظهر هذا الشكل في توطن الاستعمالات والخدمات علي شكل حلقات تتسع وفقاً لحجم الكتلة العمرانية وخصائص الموقع، حيث تلتف حول طريق رئيسي يربط أجزاء المدينة، مثل مدن بلقاس وفاقوس بمصر.

٢-٢-٤-٧-٤ الشكل المتعدد الأنوية (Multiple Nuclei Form)

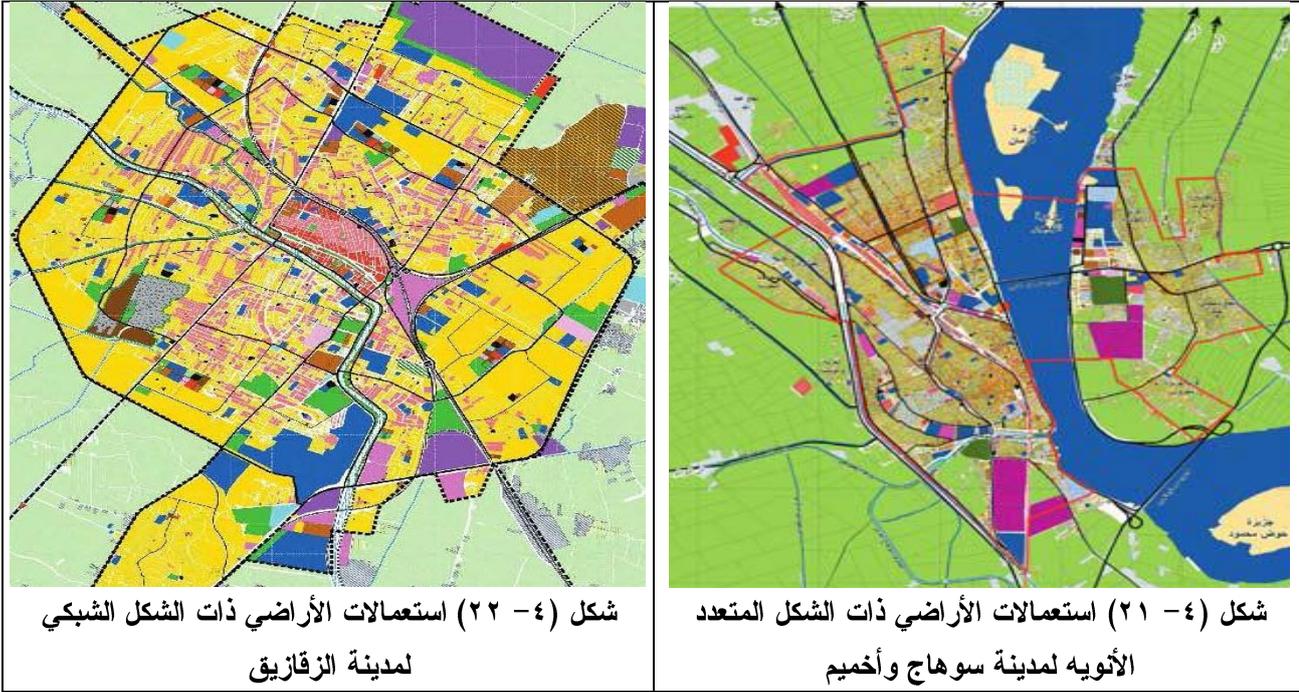
يتميز هذا الشكل بوجود عدة مراكز للاستعمالات بجانب قلب المدينة بإعتباره المركز الرئيسي للاستعمالات، وتمثل هذه المراكز أنويه متخصصة و متميزة وظيفياً علي مستوي المدينة، وقد يتواجد هذا التوزيع علي شكل مواقع مركزة تمثل مراكز للمناطق السكنية حولها ويظهر ذلك خاصة في المدن التوائم، مثل سوهاج وأخميم، شكل (٤-٢١) أو زفتي وميت عمر، أو قد يظهر علي شكل قطاعات مستقلة كما في مدن أسبوط وقنا وقلبيوب.

٢-٢-٥-٧-٥ الشكل الشبكي (Reticulate Form)

وهو من أقدم أشكال التوزيعات، حيث يتميز ببساطة التوزيع ومرونته ووضوح شبكة الطرق والتي يمكن تطويعها مع خصائص الموضع حيث يرتبط شكل الاستعمالات الرئيسية بعناصر الحركة علي شبكة الطرق كما في مدينة الزقازيق شكل (٤-٢٢).

٢-٢-٦-٧-٦ الشكل المنتشر والمتشتت (Trifling Diffused Form)

يتميز بكثافته المنخفضة وامتداده علي حد طبيعي كبحر أو طريق سريع، ويغطي مساحات كبيرة نسبية يرتبط فيها العمران بالطبيعة، ويصعب فيها تحديد شكل معين لتوزيع الاستعمالات الرئيسية، حيث تتداخل الاستعمالات مع بعضها البعض، بالطبيعة، من خلال وجود أكثر من استعمال داخل المبني الواحد أو وجوده بشكل مشتت داخل قلب المدينة.



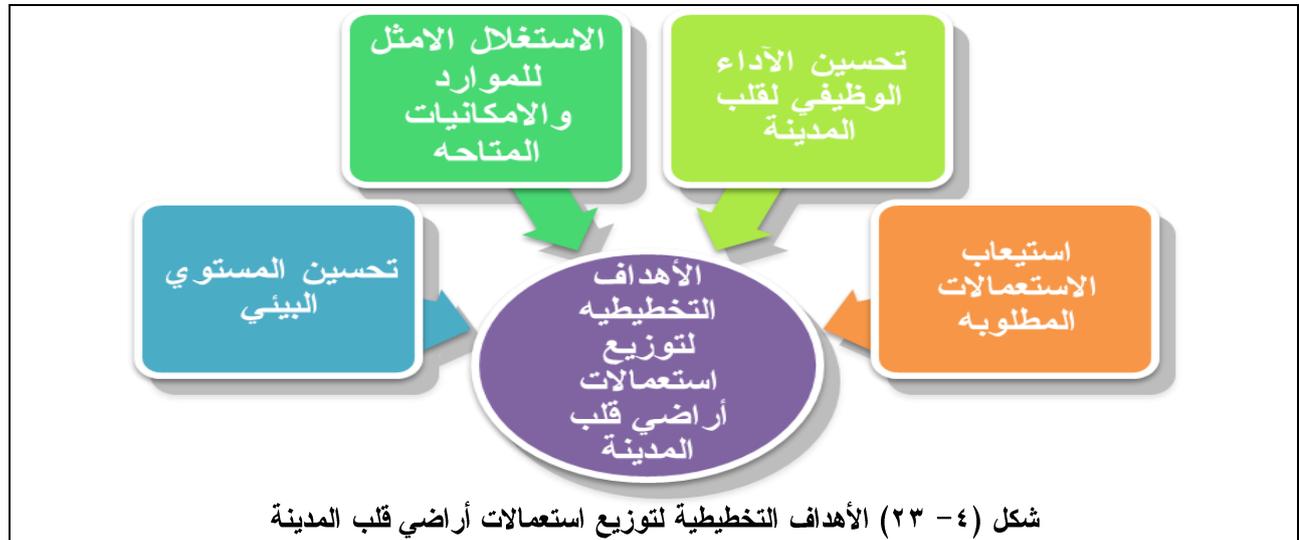
شكل (٤ - ٢٢) استعمالات الأراضي ذات الشكل الشبكي لمدينة الزقازيق

شكل (٤ - ٢١) استعمالات الأراضي ذات الشكل المتعدد الأتوية لمدينة سوهاج وأخميم

المصدر: الهيئه العامه للتخطيط العمراني، ٢٠١٠، مشروع اعداد المخطط الاستراتيجي العام والمخطط التفصيلي لمدينة سوهاج، المنظر التنموي للمدينه، مكتب كونكت الهيئه العامه للتخطيط العمراني، ٢٠١٠، مشروع اعداد المخطط الاستراتيجي العام والمخطط التفصيلي لمدينة الزقازيق، المنظر التنموي للمدينه، مكتب الدراسات العمرانيه.

٢-٢-٨- الأهداف التخطيطية لتوزيع استعمالات أراضي قلب المدينة

تتمثل الأهداف التخطيطية لتوزيع استعمالات أراضي منطقة قلب المدينة في العناصر الآتية والتي يحددها شكل (٤-٢٣).



شكل (٤ - ٢٣) الأهداف التخطيطية لتوزيع استعمالات أراضي قلب المدينة

المصدر: عن الباحث.

٢-٢-٨-١- استيعاب الاستعمالات المطلوبه (Accommodate the required uses)

حيث يتم توفير كافة الاستعمالات المطلوبه التي عن طريق الآتي :-

- سد العجز والاحتياج الحالي من الخدمات والاسكان والانشطة الاقتصادية.
- توفير الاحتياج المستقبلي، لاستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة وتوفير احتياجاتها من الاسكان والخدمات والانشطة الاقتصادية والطرق والمرافق.

٢-٨-٢-٢- تحسين الأداء الوظيفي لقلب المدينة (Improve functionality)

يشمل تحسين الأداء الوظيفي لمنطقة قلب المدينة كما يلي :-

- رفع كفاءة الخدمات والتوزيع المتوازن لها في جميع مناطق وأحياء قلب المدينة.
- تحسين الاتصال بين المناطق السكنية ومراكز الخدمات والأنشطة الاقتصادية (أماكن العمل) .
- حل مشاكل تداخل استعمالات الأراضي المتنافرة .
- تحسين مستوى البنية الأساسية والمرافق.

٢-٨-٢-٣- الاستغلال الأمثل للموارد والامكانيات المتاحة (Optimal utilization of resources)

يهدف توزيع استعمالات الأراضي الي استغلال امكانيات منطقة قلب المدينة عن طريق ما يأتي :-

- الأراضي ذات القيمة.
- الموارد الطبيعيه بأنواعها المختلفة.
- المناطق ذات القيم المتميزة (مناطق تراثية -مناطق سياحية - مناطق شاطئية - ...الخ)

٢-٨-٢-٤- تحسين المستوى البيئي (Improve the environment)

يتم تحسين المستوى البيئي عن طريق ما يأتي :-

- الحد من التلوث بكافة أنواعه، والتعامل مع مصادر التلوث داخل وخارج الكتل العمرانية.
- الارتقاء بالبيئة العمرانية (تشمل المناطق المتدهورة وغيرها).

٢-٨-٢-٩- حدود قلب المدينة والمناطق المركزية (The City Core Edges)

يوجد العديد من الاعتبارات التي تساعد في وضع حدود لمنطقة قلب المدينة منها ما يأتي :

- تقوم أحيانا التشريعات وقوانين التخطيط بوضع الحدود.
- يمكن معرفة الحدود عن طريق الاستبيان لعينات من الناس.
- يري وليام أولسون (William Olsson) أن تحديد المنطقة يعتمد علي مقياس (Shop Rent Index) وييري آخرون أنه يعتمد علي حجم التجارة الكلي (Trade Index) أو يمكن استخدام مؤشر (Block Frontage volume of Sale).

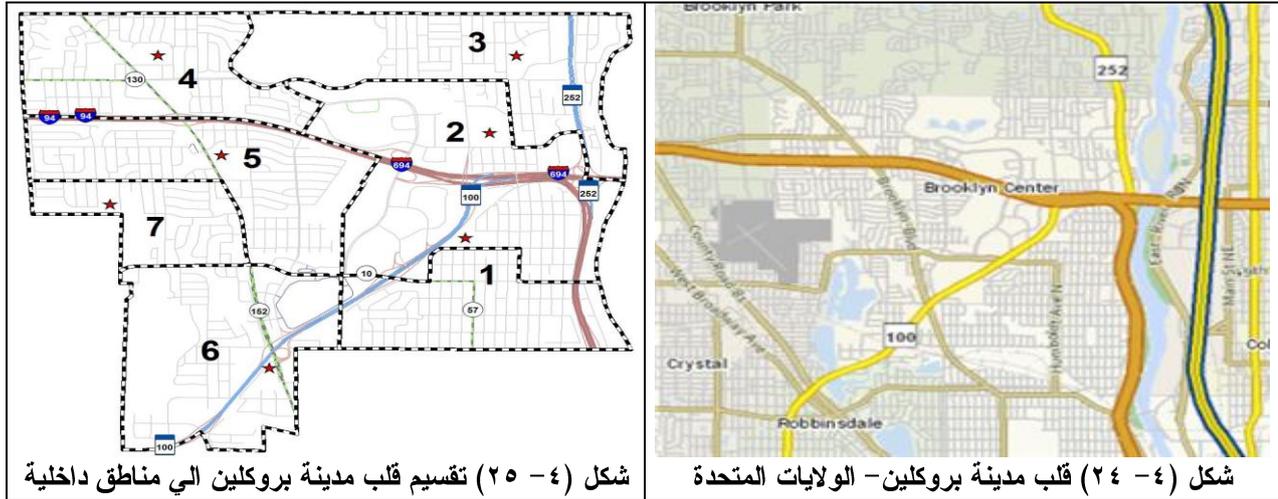
- أسعار الأراضي، فيتم تحديد أعلى سعر للأرض العمرانية (PLVI).
- ارتفاعات المباني في قلب المدينة غالباً ما يكون أعلى عن بقية مناطق المدينة.
- توزيع السكان علي خريطة تسمى (Population Map).
- دراسة العاملين بمنطقة قلب المدينة عن طريق تحديد عدد العمالة في المكاتب والمحلات التجارية.
- دراسة استعمالات أراضي قلب المدينة .
- (Floor Space Index) لقياس كثافة استعمالات المكاتب في قلب المدينة وهو عبارة عن مجموع المساحات المغطاة علي مساحة الأرض التي يشغلها المبني مضافاً إليها نصف مساحة عرض الطرق وممرات المشاة.

- (Central Business Index Technique) وضعها المخططون مورفي وفانس حيث يتم تحليل منطقة قلب المدينة في ثلاثة خرائط الأولي تمثل استعمالات الدور الأرضي، والثانية تمثل استعمالات الدور الأول، بينما تمثل الثالثة الاستعمالات في بقية الأدوار^(١) وبذلك يتم تقسيم قلب المدينة إلى بلوكات.

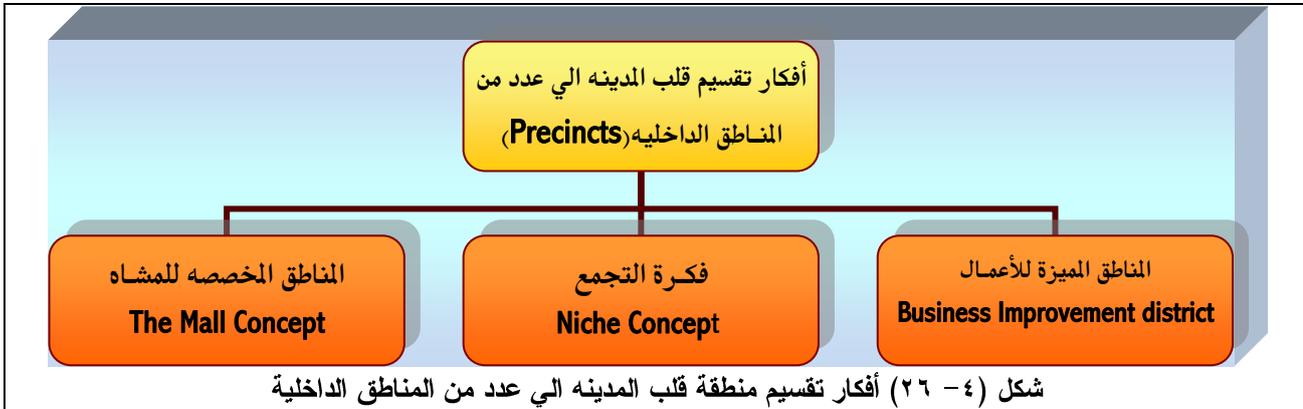
٢-١٠-٢- تقسيم قلب المدينة إلى مناطق داخلية (Dividing the City Core into Precincts)

يتجه المخططون حالياً إلى دراسة الاستعمالات المختلفة لقلب المدينة وتقسيمها إلى عدة مناطق (Precinct)، ويتم تحويل المرور للخارج حول المناطق المختلفة، مع اختيار الطرق المناسبة لتكون شرايين الاتصال بين هذه المناطق، حيث يتم تحويل الشوارع الداخلية إما لحركة المشاه أو استعمالها وظيفياً أو تحويلها لمواقف السيارات، ويتم التخلص من الاستعمالات المتعارضة مع الاستعمالات المركزية.

وتتكون (Precincts) من عدة خلايا (Cells)، حيث تتغلغل بينها المناطق المفتوحة فإذا كان قلب المدينة صغير نسبياً، يتم تحويله لمنطقة واحدة خالية من المرور المتقاطع معها، أما إذا ازداد حجم قلب المدينة فيمكن تقسيمه إلى مناطق تقسم من الداخل بواسطة شوارع ثانوية، وكلما تعددت الأنشطة في قلب المدينة، كلما زاد الإقبال عليها، لأنها تجعل الرحلة لقلب المدينة متعددة الأهداف^(٢)، ويوضح الأشكال رقم (٤-٢٤)، فكرة تقسيم قلب مدينة بروكلين الي مناطق (Precinct).



Source :Northwest Hennepin Human Services Council, **Brooklyn Center**, Community Profile 2012, Regional Research and Planning Coordinator, U.S.A.



Source :Northwest Hennepin Human Services Council, **Brooklyn Center**, op.cit.,

^(١) Murphy, R.E., and Vance, JR., **A Comparative Study of Nine Central Business Districts**, op.cit., Page 113.

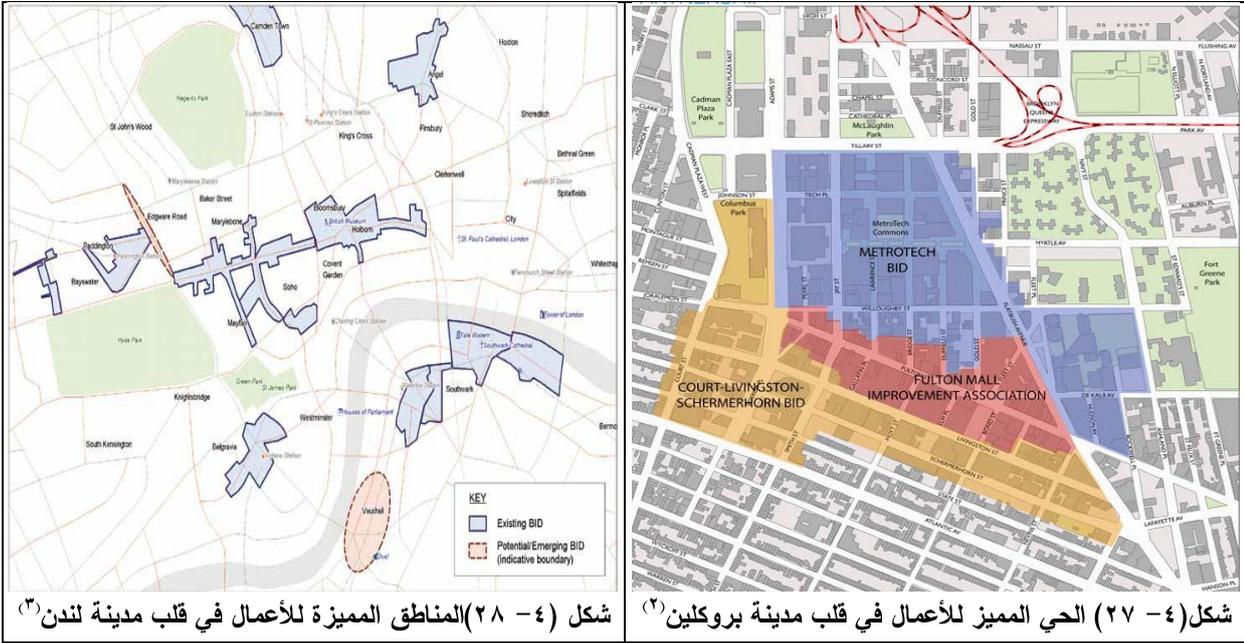
^(٢) The Townsville City Council, **City Plan 2005**, Volume 1, Part 2, Australia.

٢-١-١٠-٢-٢ المناطق المميزة للأعمال (Business Improvement district)

تساعد المناطق المميزة للأعمال في تطوير قلب المدينة، حيث يتم تحويل المنطقة إلي مركز خاص مميز^(١) يطلق عليه أحياناً (Special Improved)، وتتيح هذه المناطق عدة مزايا منها توفير الأمان، الصيانة المستمرة، مع إدارة المنطقة من قبل لجنة خاصة من المنطقة نفسها، وتحقق هذه المناطق الأهداف التالية:

- جذب أنشطة جديدة لقلب المدينة.
- تكوين إدارة محلية من المنطقة بذاتها.
- محاولة جديدة للهبوض بمنطقة قلب المدينة وتغيير الصورة المنعكسة.

ويوضح كلا من شكل (٤-٢٧)، (٤-٢٨) المناطق المميزة للأعمال في قلب مدينة بروكلين الأمريكية وقلب مدينة لندن البريطانية.



شكل (٤-٢٧) الحي المميز للأعمال في قلب مدينة بروكلين^(٢) شكل (٤-٢٨) المناطق المميزة للأعمال في قلب مدينة لندن^(٣)

٢-١-١٠-٢-٢ فكرة التجمع (Niche Concept)

وهي مجموعة من الأنشطة المميزة ذات الإمكانيات التسويقية في منطقة قلب المدينة وتعطي تلك الأنشطة تأثير المراكز التجارية^(٤)، وهناك نوعين أساسيين للـ (Niches) هما:

١. تجمع يعتمد علي نوعين: أولهما المستهلك وتشمل فئات الشباب وكبار السن من المستهلكين مع الاهتمام بالسياح (Tourists) وثانيهما العاملين بالمراكز.

٢. تجمع يعتمد علي نوعية التجارة ويشمل المحلات المتخصصة بملابس الأطفال والتحف مع الأثاث والأدوات المنزلية (Home Furnishing Niches) وكذلك محلات المجوهرات، والفنون بالإضافة إلي المطاعم (Restaurant Niche)

^(١)Compass Geography, 2007, the Business Improvement district Model : A Balanced Review of Contemporary Debates , Technology of Institute Massachusetts, Journal Compilation, U.S.A.

^(٢) <http://www.dbpartnership.org/dobusiness/improvement>

^(٣)Planning Development and Regeneration, Lorraine Hughes, 2010, Central London's Business Improvement Districts, GVA Grimley Ltd for general information purposes, London, U.K., P 5.

^(٤) Jakob Sandberg , The Importance of a Relevant Niche Concept, Department of Ecology, Lund University, Sweden, PP1-18.

و (Downtown Entertainment Based) وهي المراكز التي تختلط بها الاستعمال التجاري مع الترفيهي وأيضاً ال (Value Retailing Niche) وهي المحلات الكبرى ذات التخفيضات.

٢-١٠-٣- المناطق المخصصة للمشاة (The Mall Concept)

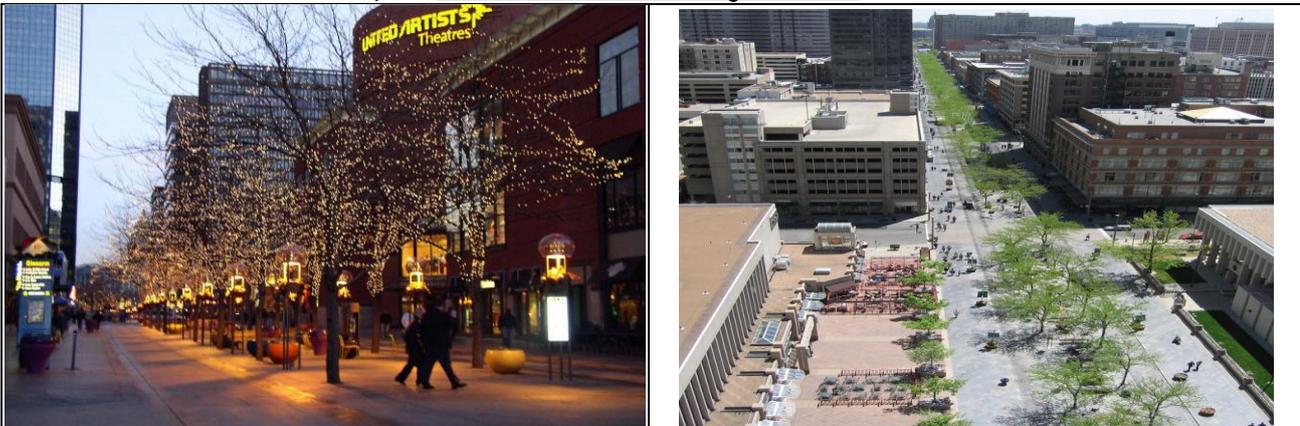
وهي ليس المقصود منها المراكز التجارية المتعلقة والمكيفة ولكنها تعني أيضاً، الشوارع المخصصة لأن تكون (Street Mall) وهناك ثلاثة أنواع أساسية منها^(١):

- ١) (Full Mall): وهي غلق الشارع بالكامل أمام حركة السيارات ليصبح فقط مخصصاً لحركة المشاة، مع مراعاة عناصر الفرش المناسبة للشارع بتأكيد طابع خاص وقيمة جمالية خاصة، وتأكيد بصري مميز لقلب المدينة، وتوضح صور (٤-٣)، (٤-٤)، شوارع ال (Full Mall) في قلب مدينة دينفر (Denver)، وهي عاصمة ولاية كولورادو الأمريكية، أما شكل (٤-٢٩) فيوضح مقترح ال (Full Mall) الرئيسي في قلب مدينة ولونغونغ (Wollongong) - استراليا.
- ٢) (Transit Mall): وهي تعني بغلق الشارع أمام حركة السيارات الخاصة وسيارات النقل الثقيل، والسماح فقط بدخول سيارات النقل العام والأجرة لتكوين شريان تجاري بقلب المدينة، كما توضحه صورته (٤-٥).



شكل (٤ - ٢٩) مقترح ال (Full Mall) الرئيسي في قلب مدينة ولونغونغ (Wollongong) - استراليا

Source: Downtown Denver Partnership. INC. 16th Street Plan Public Meeting, 15-4-2009, Denver, USA.

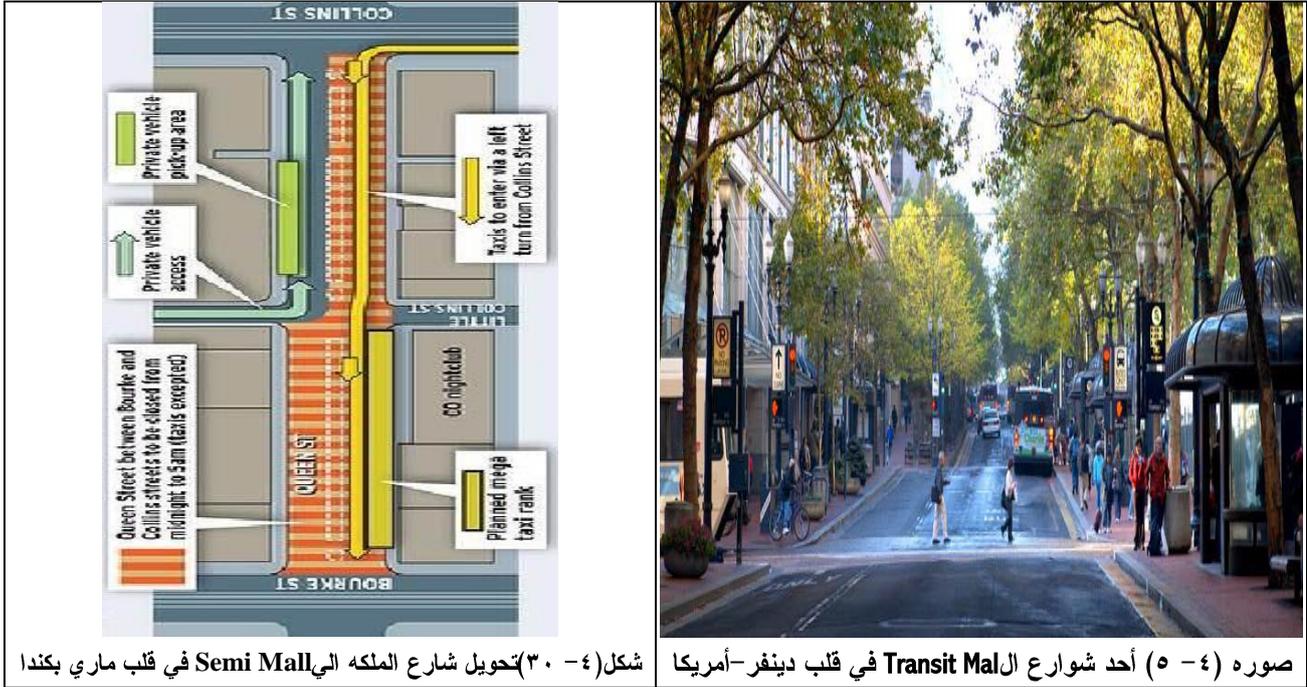


صورة (٤ - ٤) شارع ١٦ في قلب مدينة دينفر الأمريكية

صورة (٤ - ٣) Full Mall الرئيسي في قلب مدينة دينفر الأمريكية

Source: Government Architect's Office, 2010, Crown Street Mall Redevelopment, Wollongong City Council, Wollongong, Australia.

^(١) Downtown Denver Partnership. INC., 16th Street Plan Public Meeting, op.cit., Page 11.



شكل (٤-٣) تحويل شارع الملكة الي Semi Mall في قلب ماري بندا
صوره (٤-٥) أحد شوارع ال Transit Mal في قلب دينفر-أمريكا

Source: Laurence A. Alexander and Co. Inc., 1976, Queenstown **Sault Ste. Marie, Ontario: A Semi-mall for Queen Street**, Denver, USA.
Sault Ste, 2000, **Marie and Area Planning Board**, Canada

(٣) **(Semi Mall)**: حيث يتم محاولة تقليل عدد السيارات العابرة قدر الإمكان وكذلك المواقف ولا يتم إلغائها تماماً، فقط يتم

الاهتمام بعناصر تشجير وتجميل الموقع وخاصة في الشوارع الجانبية، والتي تربط بين الشوارع التجارية الرئيسية في قلب

المدينة فهذه المسارات تحقق صورة جديدة، وهناك الكثير من العوامل التي تؤثر في تصميم ونجاح مثل هذه المسارات:

- دراسة حركة المرور وأماكن الانتظار.
- دراسة حركة سيارات الخدمة.
- دراسة حركة المشاة.
- دراسة حالة المباني القائمة، الارتفاعات، الواجهات، الطابع المعماري.
- الاهتمام بعناصر تنسيق الموقع، وتشمل العناصر التصميمية الآتية: (الرصيف - البردوره - الإسفلت - الأشجار - الإضاءة العامة - العناصر الجمالية - عناصر الفرش - التماثيل والنافورات).

٢-٢-١١- الأبعاد الأساسية لدراسة تركيز الاستعمالات بقلب المدينة (Fundamental factors)

تشمل كلا من الأبعاد الاقتصادية والاجتماعيه والثقافيه والوظيفيه، بالإضافة الي زوار منطقة قلب المدينة

٢-٢-١١-١ الأبعاد الاقتصادية (Economic factors)

حيث أنه ينظر إلي قلب المدينة باعتباره أكبر سوق في المدينة، ومركز الأنشطة الاقتصادية، وذلك نتيجة التركيز العالي

للأنشطة التجارية، وقطاع الأعمال بالإضافة إلي العوامل الآتية

- إجمالي مبيعات التجزئة (Retail Sale).
- إجمالي مساحة المكاتب (Office Space).
- إجمالي عدد الوظائف المتاحة في قلب المدينة (Total Central City Jobs).

٢-٢-١١-٢-٢ الأبعاد الاجتماعية (Social factors)

تشمل الأبعاد الاجتماعية كلا من العناصر الآتية:

- الأنشطة المتاحة في قلب المدينة والمناطق المركزية.
- التركيبة الديموغرافية للزوار.
- عدد الرحلات إلى قلب المدينة.
- عوامل الجذب الخاصة لزيارة قلب المدينة.

٢-٢-١١-٣-٢ الأبعاد الثقافية (Cultural factors)

تشمل تركيز الأنشطة الثقافية والترفيهية في قلب المدينة، مثل دور السينما والمسرح والمتاحف والمطاعم وتشمل عناصر القياس: تركيز الخدمات الثقافية والترفيهية القائمة، وتعاني منطقة قلب المدينة من ظاهرة اللامركزية (Decentralization) لأن عدم مركزية السكان تبعثها عدم مركزية الخدمات التجارية، والخدمات الأخرى بل أن زيادة عدد سكان الأطراف سمحت بتوفير مستوى أعلي في الخدمات والسلع وقريب أيضاً من من مستوى قلب المدينة^(١). وبسبب أن اللامركزية اعتمدت علي التكلفة النسبية للانتقالات

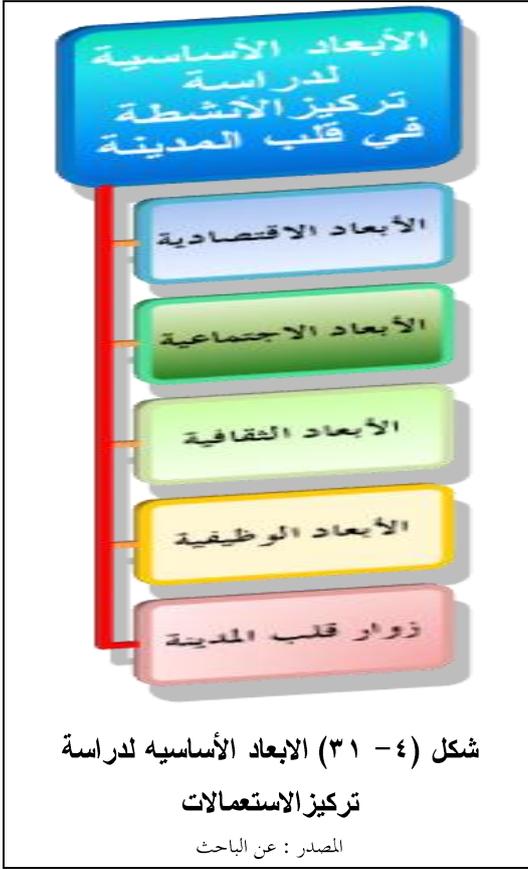
(Transportation Cost) فعلي مدي التقدم التكنولوجي امتدت ظاهرة اللامركزية إلى المكاتب أيضاً.

٢-٢-١١-٤-٢ الأبعاد الوظيفية (Functional factors)

حيث تضم منطقة قلب المدينة قطاع التجارة والأعمال والمكاتب بما فيها الإدارة العامة والخدمات العامة، وخدمات النقل والمواصلات وخدمات البريد والاتصالات، وقد وجدت دراسات لاحقة، أن هناك طلب مستمر من أنشطة قطاع التجارة والأعمال للتمركز في منطقة قلب المدينة، وفي الدراسات التي أجريت علي مدينتي بالتيمور وهامبورج تم تحديد مجموعة من الاستعمالات لقلب المدينة الأمريكية والألمانية وهي أحد عشر استعمالاً^(٢) هي: (التجارة، المكاتب، أنشطة ترفيهية، استعمالات سكنية، مباني ثقافية ودينية، صناعات خفيفة، المطاعم، الفنادق، استخدامات عامة وحكومية، مخازن، استخدامات أخرى).

٢-٢-١١-٥-٢ زوار قلب المدينة (Visitors to the city core)

إذا كان قلب المدينة هو مكان تركيز الأنشطة التجارية، وقطاع الأعمال، فمن ثم يكون هناك عدد كبير من العاملين بهذه المناطق، فتتزايد فرص التردد علي قلب المدينة بزيادة عدد الفرص والخدمات المتوافرة هناك، وقد أمكن تقسيم الزيارة لمنطقة



شكل (٤ - ٣١) الأبعاد الأساسية لدراسة

تركيز الاستعمالات

المصدر: عن الباحث

^(١) Allen C. Goodman and Jurgen Jurgen Friedrichs, 1987, **the Changing Downtown: a Comparative Study of Baltimore and Hamburg**, Walter, De Gruyter, University of Michigan, North Campus, USA., P.3.

^(٢) Allen C. Goodman and Jurgen Jurgen Friedrichs, **the Changing Downtown**, op.cit., Page 72.

قلب المدينة إلى ثلاثة أقسام رئيسية حسب الغرض:

الزيارة بغرض الترفيه والتمشية- الزيارة بغرض الشراء أو لمهمه- الزيارة متعددة الأهداف.

وأهم عامل يؤثر في عدد المترددين علي قلب المدينة هو إمكانية الوصول وسهولته من خلال خدمة النقل العام ومدى كفاءتها وعلي محاور حركة السيارات وتوفر أماكن الانتظار اللازمة.

٢-٢-١٢- خلاصة ونتائج الفصل الثاني (Results and Summary)

من خلال العرض السابق أمكن التوصل الي النتائج التاليه:

- ١) هناك ثلاثة مداخل لتوزيع استعمالات أراضي قلب المدينة وهي (المدخل العمراني، المدخل الاجتماعي ، المدخل الاقتصادي)، حيث تمثل هذه المداخل مرحلة وضع منهجية فهم خصائص التوزيع المكاني لاستعمالات قلب المدينة.
- ٢) يتم توزيع استعمالات الأراضي بقلب المدينة بناء علي الخصائص المختلفة والمميزة لكل عنصر من عناصر قلب المدينة، بالإضافة الي العلاقة المتبادلة بين العنصر والأنشطة الأخرى المحيطة به، مع الأخذ في الاعتبار حجم الحركة.
- ٣) ظل قلب المدينة محتفظاً بأهميته في قطاع الأعمال وأصبح مركزاً للشركات الكبيرة، ومن ثم ظهرت المكاتب المهنية المختلفة ، وأصبحت تلك المكاتب قائمة بالمناطق المركزية مما جعل قلب المدينة يحتفظ بأهميته في قطاع الأعمال والمكاتب.
- ٤) تتشابه أشكال استعمالات قلب المدينة مع أشكال استعمالات المدينة بشكل عام ، فشكل استعمالات قلب المدينة يتبع المدينة غالباً، وبالتالي نجد أن اشكال استعمالات الأراضي تنتشر في مجموعة من الأشكال هي (الشريطي ، المركزي ، الحلقي ، متعدد الأنوية، الشبكي، المنتشر).
- ٥) تختلف نسب استعمالات الأراضي بقلب المدينة من مدينه الي أخرى، تبعاً لمجموعة من العوامل هي (حجم المدينة، حجم السكان، وظيفة قلب المدينة ، حدود قلب المدينة، الأنشطة الحالية).
- ٦) أهم التغييرات الحادثة في استعمالات الأراضي لمنطقة قلب المدينة هي ،التجارة، الادارة، الصناعة، ومعظم هذه التغييرات حدثت لمنطقة قلب المدينة بفعل التطورات العمرانية والصناعية وزيادة حجم السكان.
- ٧) تتزايد الاستعمالات المطابقة والملائمة لوظائف قلب المدينة ، أما الاستعمالات الأخرى المضادة، فتتهجر المنطقة.
- ٨) في منطقة قلب المدينة يراد دائماً تثبيت كثافة المباني بطريقة تعطي الفرصة لتحقيق الارتفاعات والكتل المرغوبة للمباني في اتزان مع الشوارع وأماكن الانتظار بحيث تتلائم مع المرور المنجذب للمنطقة.
- ٩) لقد أمكن وضع حدود لقلب المدينة طبقاً للعوامل الآتية : (التشريعات، الاستبيان، أسعار الأراضي، ارتفاعات المباني ، توزيع السكان، دراسة استعمالات أراضي قلب المدينة، دراسة العاملين بقلب المدينة ، الكثافة).
- ١٠) يتجه المخططون حالياً إلي دراسة الاستعمالات المختلفة لقلب المدينة وتقسيمها إلي عدة مناطق (Precinct)، ويتم تحويل المرور للخارج حول المناطق المختلفة، مع اختيار الطرق المناسبة لتكون شرايين الاتصال بين هذه المناطق.
- ١١) إن أهم عامل يؤثر في عدد المترددين علي منطقة قلب المدينة هو إمكانية الوصول وسهولته من خلال خدمة النقل العام ومدى كفاءتها وعلي محاور حركة السيارات وتوفر أماكن الانتظار اللازمة.

الباب الثالث
عرض وتحليل للتجارب الدولية
في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينة

الفصل الأول
عرض للتجارب الدولية في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينة

الفصل الثاني
تحليل للتجارب الدولية في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينة



الفصل الأول

معرض للتجارب الدولية في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينة

(Display of international experiences in the distribution of land uses for the city core)

٣-١-١- تمهيد (Preface)

إن عرض بعض تجارب دول العالم تمكن من التعرف على النظم التي تتبعها في توزيع استعمالات الأراضي، وبالتالي نستطيع استنتاج إذا كان الوضع الراهن في المدن المصرية والمشاكل التي تواجهها عامة وتواجهها الدول المشابهة أم أن هذه المشاكل نابعة من أساليب تخطيطية غير ناجحة، وسوف يتم عرض تجارب المدن الأمريكية والكندية، والبريطانية، والصينية وذلك في صورة موضوعات وعناصر تغطي التجربة بشكل شامل بحيث يسهل تحليلها ومقارنتها بمثلتها المحلية واستنتاج الدروس المستفادة من ذلك .

٣-١-٢- قلب مدينة كانزاس الأمريكية (Kansas City Core)

مدينة كانزاس (Kansas) هي أكبر مدن ولاية ميزوري الأمريكية (Missouri)، و تقع علي نهر ميسيسيبي (Mississippi River)، تأسست المدينة سنة ١٧٢١م وتعتبر الآن هي أجمل مدن الولايات وأكبرها^(١).

٣-١-٢-١- مقدمة (Introduction)

قلب مدينة كانزاس يعتبر بمثابة مركز الحكومة والتجارة والتسوق والترفيه وذلك منذ عام ١٩٥٠م حتى الآن، وفي الآونة الأخيرة زادت الأهمية الحضرية لقلب المدينة، ويوضح شكل (١-٥) قلب مدينة كانزاس.



شكل (١ - ٥) قلب مدينة كانزاس^(١)

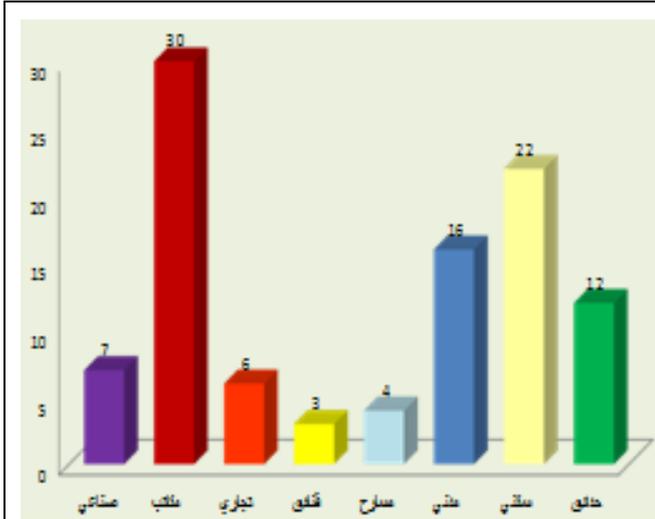
ومن أهم مشاكل قلب المدينة التي تؤثر علي توزيع الاستعمالات بها هي^(٢):

- نقص المساحات الخضراء الصالحة للاستخدام.
 - ارتفاع معدلات الكثافة البنائية.
 - اختلاط مسارات المشاة مع حركة المرور الآلي.
 - قلة مساحات الشوارع و قلة أماكن إنتظار السيارات .
- الغرض من مشروع توزيع استعمالات الأراضي بقلب المدينة هو:
- النهوض بقلب المدينة من خلال التوزيع الجيد لاستعمالات الأراضي.
 - عمل خطة متكاملة لدراسة استعمالات الأراضي المستقبلية.

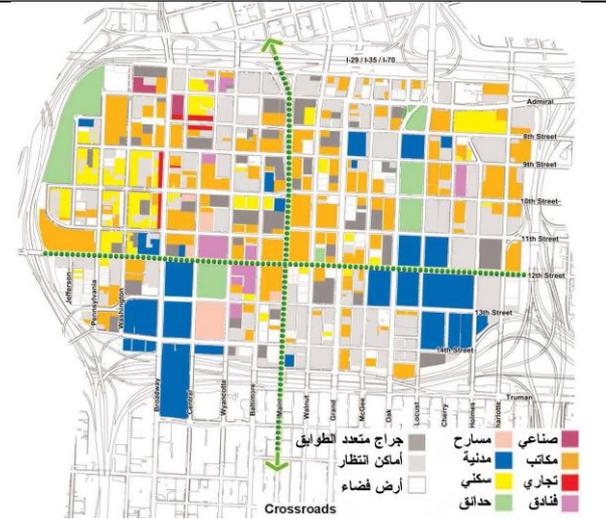
^(١) Katy Ryan ,2011, **Moon Kansas City**, Avalon Travel, Missouri,USA,P 19.

^(٢) City Of Kansas, Missouri,2003, **Kansas Downtown Land Use and Development plan** ,HNTB,Urban Design Planning,USA,P 2.

^(٣) Katie Van Luchene , 2008, **Kansas City**, Globe Pequot Press, USA, PP 19-54.



شكل (٥-٣) نسب استعمالات الأراضي بقلب كانزاس



شكل (٥-٢) استعمالات الأراضي القائمة بقلب كانزاس

Source: City Of Kansas, Missouri, **Kansas Downtown Land Use and Development plan**, op.cit. PP 5-8.

ومن شكل (٥-٣)، نلاحظ أن الاستعمال المسيطر في قلب كانزاس (Kansas)، هو الاستعمال الإداري إذ بلغت نسبته حوالي (٣٠) %، يليه بعد ذلك الاستعمال السكني بنسبة (٢٢) %، أما الاستعمالات المدنية فبلغت نسبتها (١٦) %، والحدائق بلغت نسبتها (١٢) %، والاستعمال الصناعي (٧) %.

٣-١-٢-٤- أماكن الانتظار (Existing Parking)

تم توفير المزيد من أماكن انتظار السيارات بقلب مدينة كانزاس، التي ساعدت في تقليل مشكلة الزحام، وتم توفير جراجات متعددة الطوابق، بالإضافة الي أماكن الانتظار تحت الأرض، ويوضح شكل (٥-٤) أماكن الانتظار بقلب امدينة كانزاس.

٣-١-٢-٥- الخطط السابقة لتطوير قلب المدينة

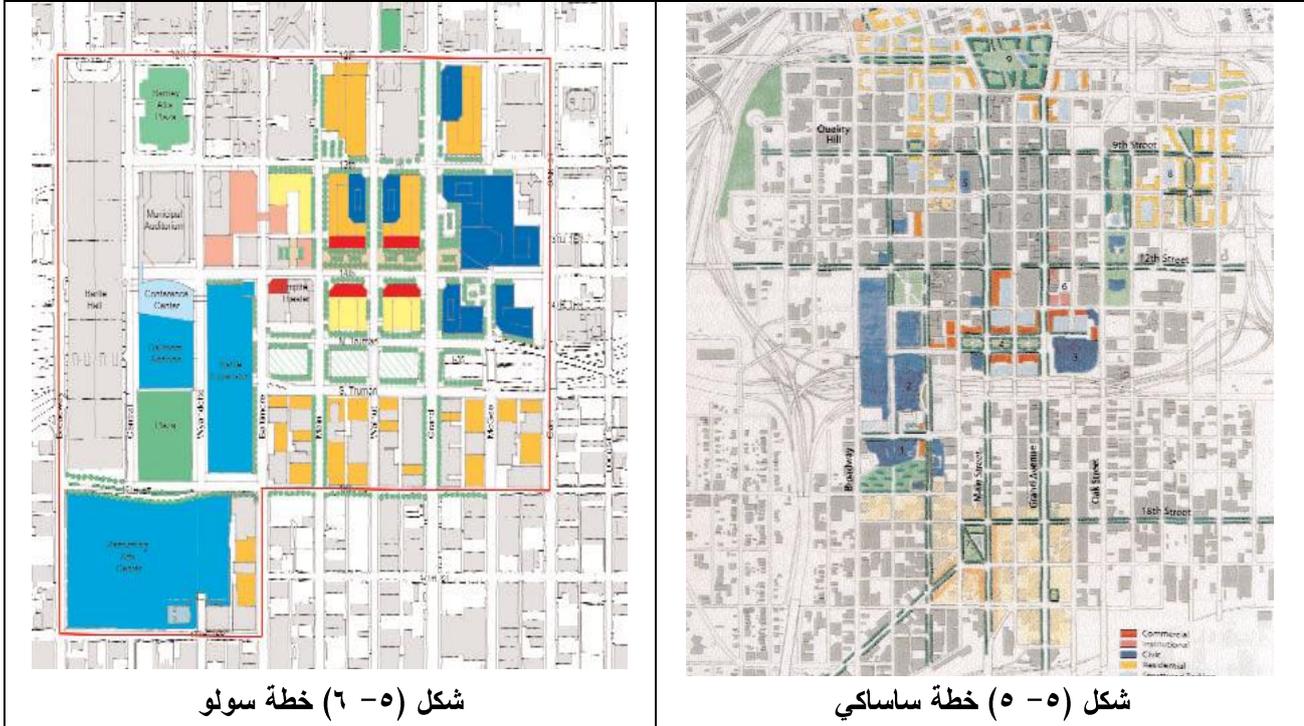
أولاً: خطة ساساكي (Sasaki Plan)، حيث ظهرت سنة

٢٠٠٠، وركزت التنمية علي خمسة مجالات أساسية هي :

- التركيز علي خلق إحساس بطابع منطقة قلب المدينة.
- التركيز علي الاستثمارات لتحقيق أهداف إستراتيجية التنمية المطلوبه.
- تحسين المجال العام لزيادة المباني ذات القيمة مع تحسين المرافق.
- خلق تنوع بقلب المدينة بإيجاد خدمات ثقافية وترفيهية.
- المحافظة علي عامل المرونة لاستعمالات الأراضي بقلب المدينة، ويوضح شكل (٥-٥)، خطة ساساكي.

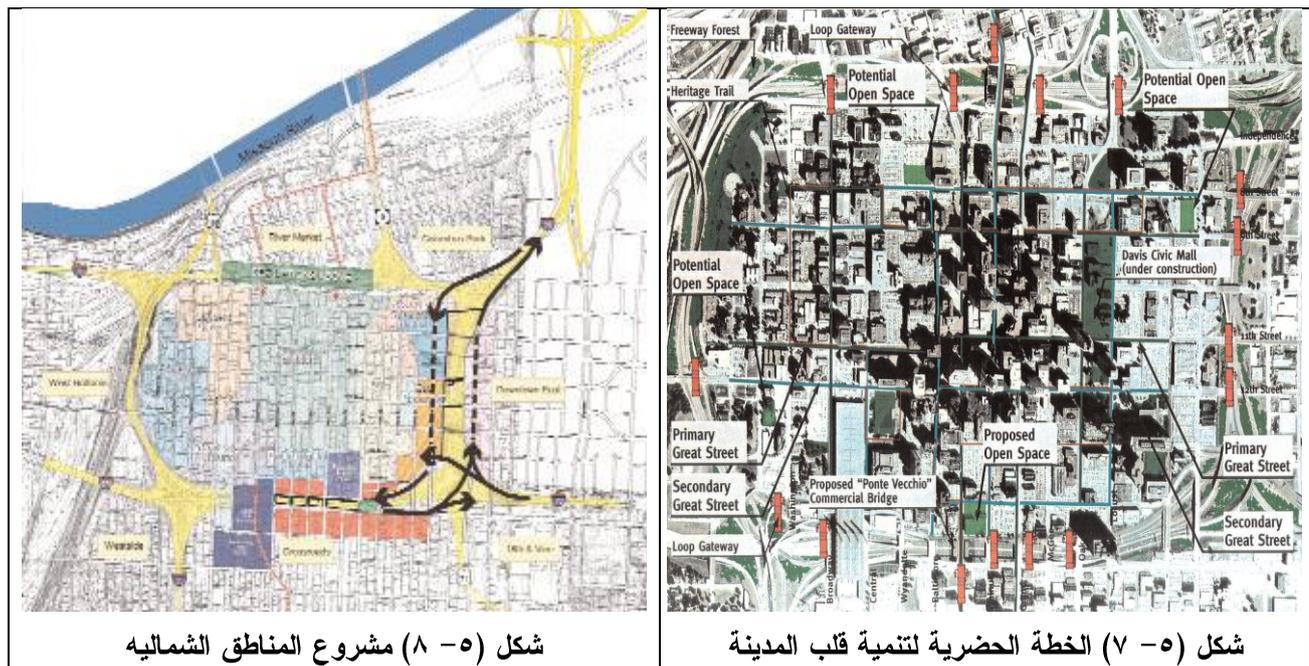
(1) City of Kansas, Missouri, **Kansas Downtown Land Use and Development plan**, op.cit. PP 5-8.

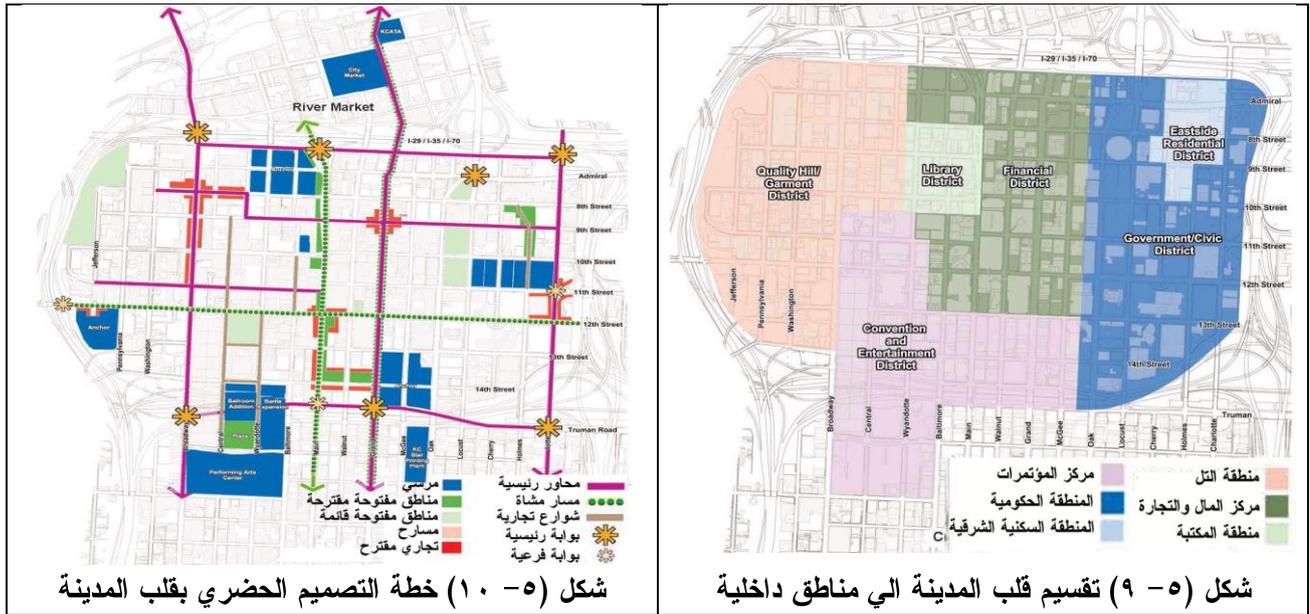
ثانياً: خطة سولو (Solo Plan)، ظهرت سنة ٢٠٠١، وتدعو إلى إعادة استعمالات أراضي قلب المدينة علي الجانب الجنوبي الغربي منها ليصبح مركزاً جذاباً بتخصيص أماكن للاستعمالات السكنية والمطاعم والمحلات وكذلك المكاتب بجانب المناطق الترفيهية والمساحات الخضراء وإنشاء مركزاً للفنون المسرحية، ويوضح شكل (٥-٦)، خطة سولو.



Source: City Of Kansas, Missouri, **Kansas Downtown Land Use and Development plan**, op.cit., PP 10-18.

ثالثاً: الخطة الحضرية (Urban Core Plan)، والتي ركزت التنمية في المناطق الحضرية الرئيسية عن طريق استهداف الاستثمارات في جميع المجالات بما في ذلك الشوارع الرئيسية والمراكز متعددة الاستعمالات، ويوضح شكل (٥-٧) الخطة الحضرية لمنطقة قلب المدينة.





Source: City Of Kansas, Missouri, **Kansas Downtown Land Use and Development plan**, op.cit., PP 10-18.

رابعاً: مشروع المناطق الشمالية الاستثماري (Missouri river Bridge Beautification Program)

ويشمل علي توصيات تهدف إلي تيسير تحسين الاتصال بين المناطق الشمالية وقلب المدينة وذلك عن طريق تشغيل الطريق السريع وكذلك حل التقاطعات مع الشوارع (5th,6th) حيث تسبب هذه التقاطعات بعض مشاكل المرور في منطقة قلب المدينة، ويوضح شكل (٥-٨) مشروع المناطق الشمالية وحل التقاطعات.

٣-١-٢-٦- هيكـل التصميم الحضري لقلب المدينة (Urban Design Framework)

حيث تم تقسيم قلب المدينة الي مناطق : (منطقة التل، المنطقة الترفيهية، مركز المال والتجارة، منطقة الخدمات المدنية)

٣-١-٢-٧- تنسيق الشوارع (Streetscape)

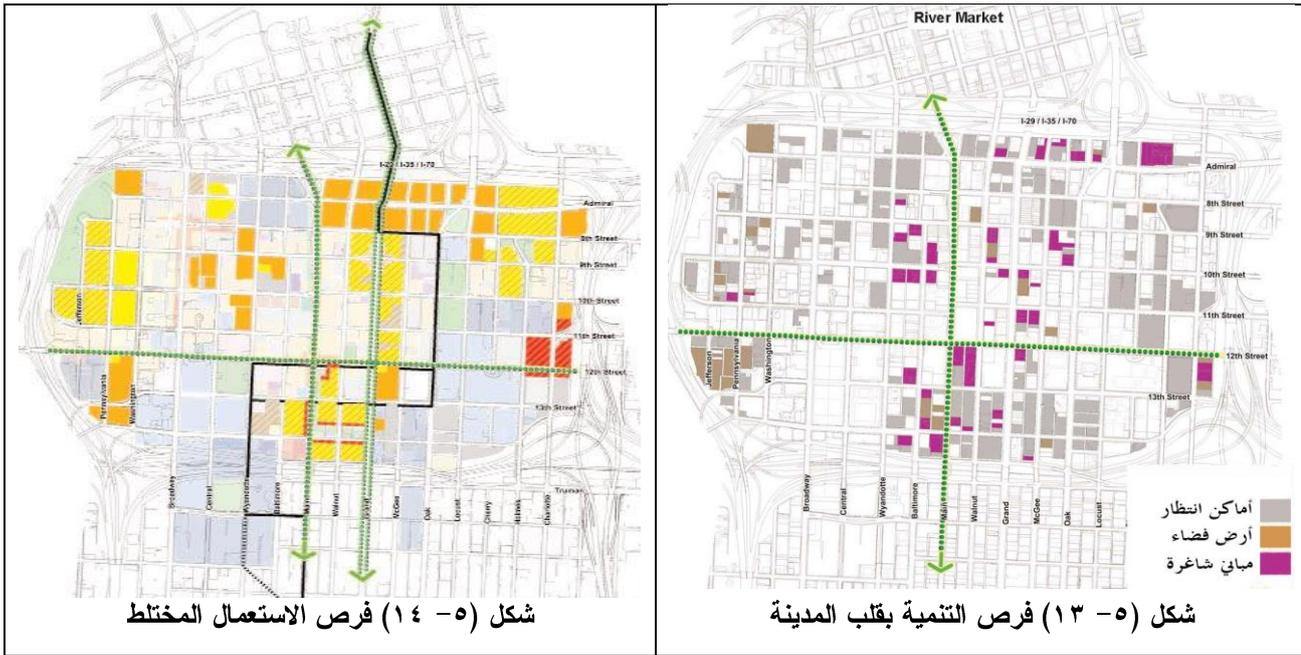
تم إضفاء الطابع المميز لكل حي عن طريق تنسيق الشوارع (Streetscape) الذي يعطي انعكاس في الحجم والإحساس في إطار استعمالات الأراضي المحيطة وتختلف الصورة البصرية للشوارع بحسب المنطقة.



شكل (٥ - ١٢) منطقة الخدمات المدنية والحكومية



شكل (٥ - ١١) تنسيق شوارع المنطقة التجارية بالتماثيل



Source: City Of Kansas, Missouri, Kansas Downtown Land Use and Development plan, op.cit., PP 40-43.

٣-١-٢-٨- إستراتيجية استعمالات الأراضي المستقبلية (Future Land Use Strategy)

٣-١-٨-٢-١-٣ فرص التنمية (Development Opportunities)

هناك العديد من فرص التنمية داخل قلب المدينة، وبعد استغلال وتنفيذ هذه الفرص، زادت حيوية وأهمية قلب المدينة مما أدى الي زيادة الاستثمارات، ويوضح الأشكال (٥-١٣)، (٥-١٤) إمكانات التطوير والتنمية والتي تشمل:

(١) المواقع المقترحة للتنمية والتطوير، ومنها مناطق المراسي (Anchor Sites).

(٢) أماكن انتظار السيارات (Surface Parking Lots).

(٣) المباني والقطع الشاغرة (Vacant Buildings-Parcels).

٣-١-٨-٢-١-٣ استعمالات الأراضي المستقبلية (Future Land Use)

تشمل استعمالات الأراضي المستقبلية لقلب المدينة ما يأتي، كما يوضحها شكل (٥-١٥):

أولاً: استعمالات المراسي - مختلطة (Anchor, Mixed) تشمل الاستخدام التجاري والسكني، والترفيهي، ومواقف السيارات.

ثانياً: استعمالات مدنية (Civic Use)، وتشمل الدوائر الحكومية.

ثالثاً: استعمالات مكاتب - مختلطة (Office, Mixed) وتشمل المكاتب والبنوك والشركات و الحي المالي وبعض المساكن.

رابعاً: استعمالات تجارية - مختلطة (Retail, Mixed) وتشمل محلات التجزئة والمطاعم وأماكن التسلية.

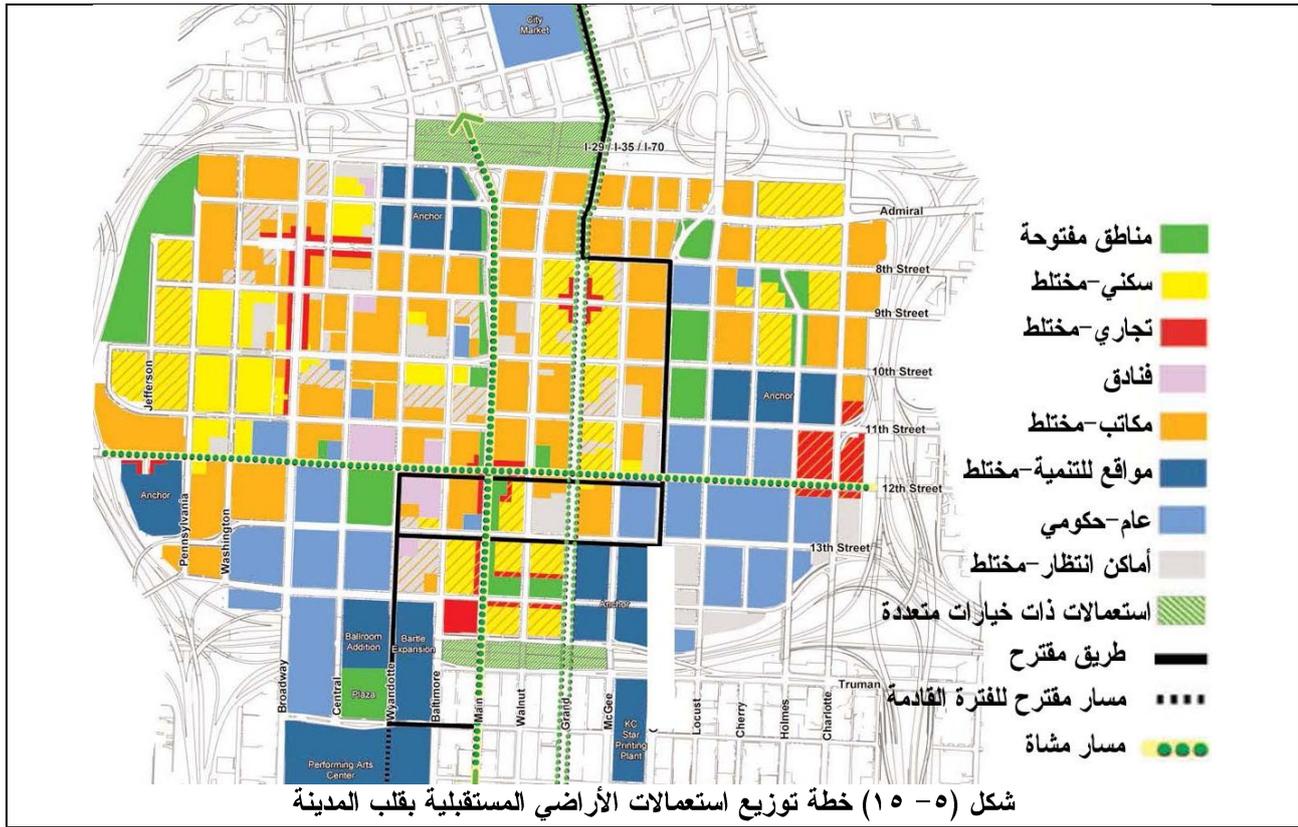
خامساً: مناطق مفتوحة (Open Space) تساهم المناطق المفتوحة مثل الحديقة المستقبلية في تجديد الطابع المميز لكل منطقة.

سادساً: استعمالات سكنية، مختلطة (Residential, Mixed) يتركز أكبر تجمع سكني في منطقة التل الكبير، ولا تزال هناك

فرص متاحة لزيادة تلك الاستعمالات، أما الاستعمالات السكنية المقترحة فيجب أن تكون ضمن مكونات متعددة الاستعمالات.

سابعاً: استعمالات صناعية (Industry Use)، وتشمل مراكز التخزين والتوزيع والتجميع بالإضافة إلي الصناعات الخفيفة.

ثامناً: أماكن الانتظار (Parking).



Source: City Of Kansas, Missouri, Kansas Downtown Land Use and Development plan, op.cit., P 44.

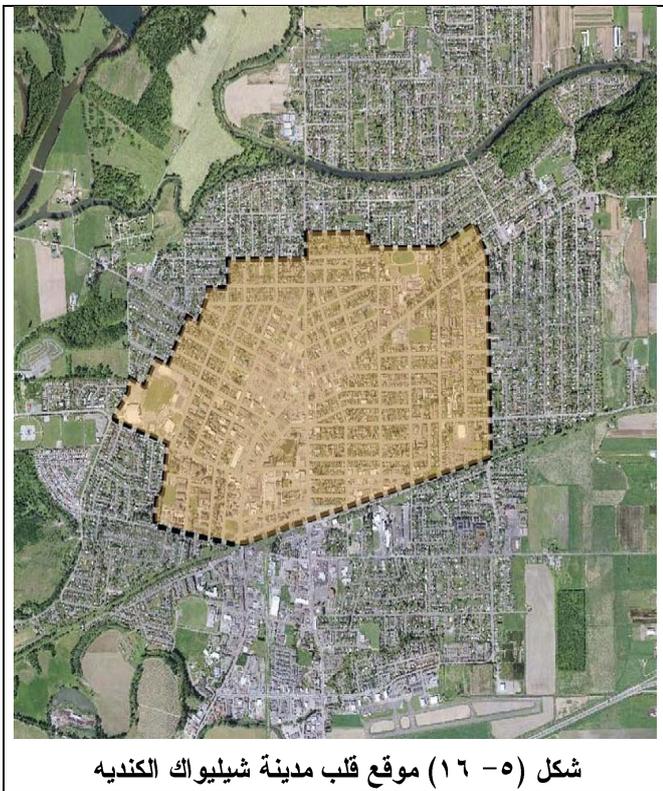
٣-١-٣- قلب مدينة شيليواك الكندية (Chilliwack City Core)

٣-١-٣-١- مقدمة (Introduction)

مدينة شيليواك (Chilliwack) هي من أهم المدن بكندا، والمدينة محاطة بالجبال، ويوجد بها العديد من الحدائق والمتنزهات مثل بحيرة كوتس، وبحيرة شيليواك بالإضافة إلي الكثير من الأنشطة الترفيهية مثل الجولف والصيد والمشي وركوب الدراجات، والبعض اعتبرها مركزاً ترفيهياً وسياحياً لمقاطعة كولومبيا^(١).

٣-١-٣-١-٣- لمحة عامة (Overview)

أعطت الدراسة التحليلية لتوزيع استعمالات منطقة قلب مدينة شيليواك رؤية شاملة والتي شملت برنامج زمني، وإعطاء التوجهات الخاصة باستعمالات الأراضي، والإسكان والأنشطة الاقتصادية والتجارية والعامة.



(١) Fraser Vally College, 1989, Development Plan for Chilliwack Campus, British Columbia, Canada, PP23-49.

كما شملت المساحات المفتوحة، والمرافق والنقل والبنية الأساسية^(١)، والشكل والطابع بالإضافة الي تقديم التوجيه بشأن العلاقات والتواصل مع بقية أجزاء المدينة.

٣-١-٣-٢-٢-١-٣-٢-١-٣ الغرض (Purpose)

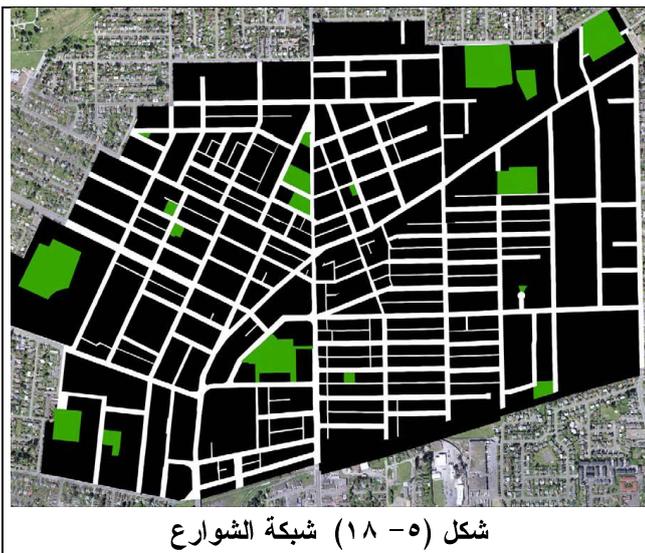
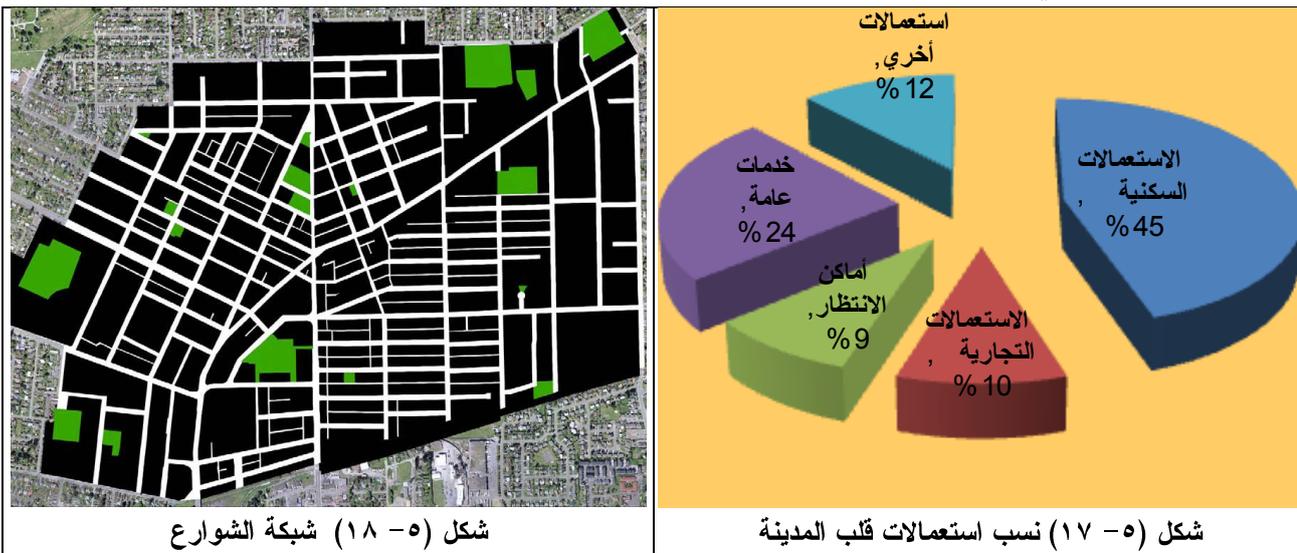
وفرت الخطة الإطار التنظيمي وأدوات التنفيذ لمنطقة قلب المدينة، وبالطبع أعطت نتائج اتجاهات التنمية المستقبلية لقلب المدينة، مع تشجيع أنماط التنمية علي نطاق واسع، بالإضافة إلي توزيع أفضل لاستعمالات الأراضي.

٣-١-٣-٢-٣-١-٣-٢-١-٣ الخلفية النظرية ومنهج الخطة (Background Information and the Plan Process)

تقع مدينة شيليووك داخل منطقة فريزر فالي الإقليمي نحو ١٠٠ كيلومترا إلى الشرق من فانكوفر. وتم تعريف موقع المدينة على ضفاف نهر فريزر في الشمال، ونهر فيدر في الجنوب، ويوضح شكل (١٦-٥) موقع قلب المدينة^(٢).

٣-١-٣-٢-٣-١-٣-٢-١-٣ الخصائص العمرانية (Physical Context)

ضم قلب مدينة تشيليووك العديد من المعالم الرئيسية، مثل المواقع التجارية والسياحية والترفيهية بالإضافة إلي المدارس والحدائق وأماكن الانتظار، ويوضح شكل (١٧-٥) نسب استعمالات قلب المدينة، وكما في شكل (١٨-٥)، نجد أن نمط الشوارع مرتب بشكل تقليدي علي الشبكة الأساسية المنبثقة من أصل خمسة زوايا.



Source: City Of Chilliwack, Chilliwack Downtown Land Use and Development plan, British Columbia, Canada, PP 5-8.

ومن شكل (١٧-٥)، نلاحظ أن الاستعمال المسيطر في قلب مدينة شيليووك (Chilliwack)، هو الاستعمال السكني، اذ تبلغ نسبته حوالي (٤٥ ٪)، يليه بعد ذلك الاستعمال الخدمي بنسبة (٢٤ ٪)، أما الاستعمالات التجارية فتصل نسبتها الي (١٠ ٪)، وأماكن الانتظار بلغت نسبتها حوالي (٩ ٪)، وباقي الاستعمالات (١٢ ٪).

٣-١-٣-٣-٣-١-٣-٢-١-٣ عناصر الخطة (Plan Elements)

تعتمد عناصر الخطة علي ما يأتي :-

(١) BC Parks, Lower Mainland District, 2000, Chilliwack Lake Provincial Park, Chilliwack River Ecological Reserve Management Plan, Government of British Columbia Canada, PP 7-19.

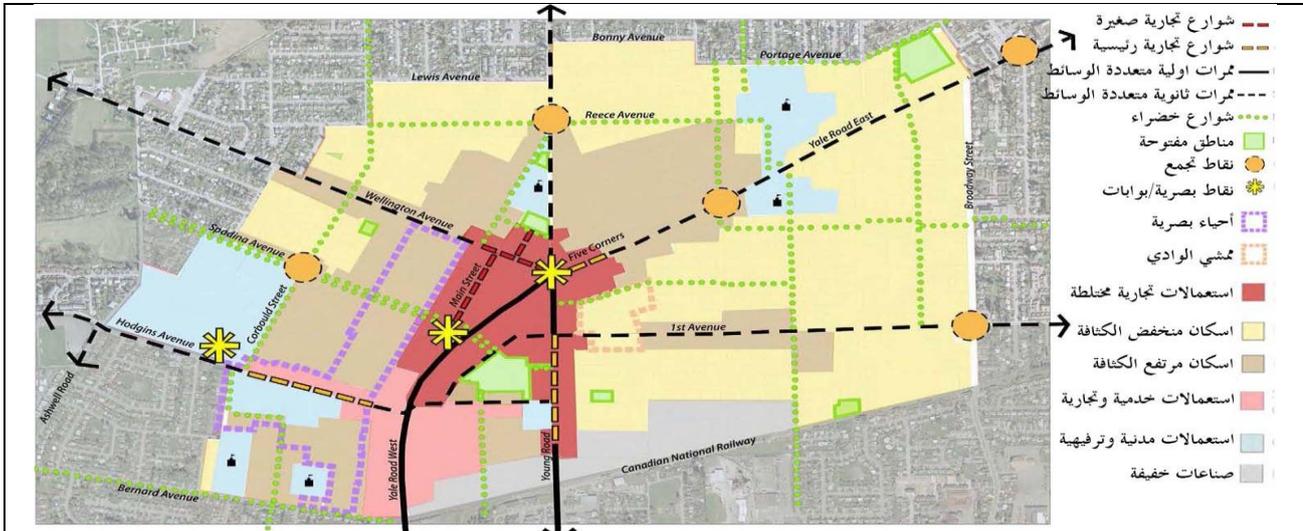
(٢) Development Plan for Chilliwack Campus, ibid., P20.

١-٣-٣-١-٣-١-٣ (Community Vision and Goals) الرؤية والأهداف

- لتهيئة قلب المدينة للقيام بوظيفته، تم إحداث التوازن بين فرص العمل والسكن.
- تم خلق مناطق جذابة تعكس تاريخ المدينة مع توفير عناصر توفير الراحة اللازمة وذلك لضمان النمو والتنمية.
- تم تشجيع التنوع والشمولية الإجتماعية في قلب المدينة.

١-٣-٣-٢-٣-٣-١-٣ خطة استعمالات الأراضي (land Use Plan)

- كان هدف خطة توزيع استعمالات الاراضي هو خلق بيئة حضرية جذابة مع الاهتمام بالمناطق المفتوحة، كما يلي :
- الاهتمام بالنواحي الجمالية لمراكز التسوق والمحلات من خلال شاشات العرض.
 - زيادة المناطق المفتوحة مع خلق مراكز ترفيهية قوية، ويراعي فيها أبعاد التصميم البيئي.
 - الاهتمام بعناصر حركة المشاة مع زيادة مواقف السيارات وخاصة في الشوارع التجارية.



شكل (٥ - ١٩) خطة المفهوم الأساسي لقلب المدينة



شكل (٥ - ٢٠) خطة استعمالات الأراضي المستقبلية

Source: City Of Chilliwack, [Chilliwack Downtown Land Use and Development plan](#), British Columbia, Canada, PP 12-18.

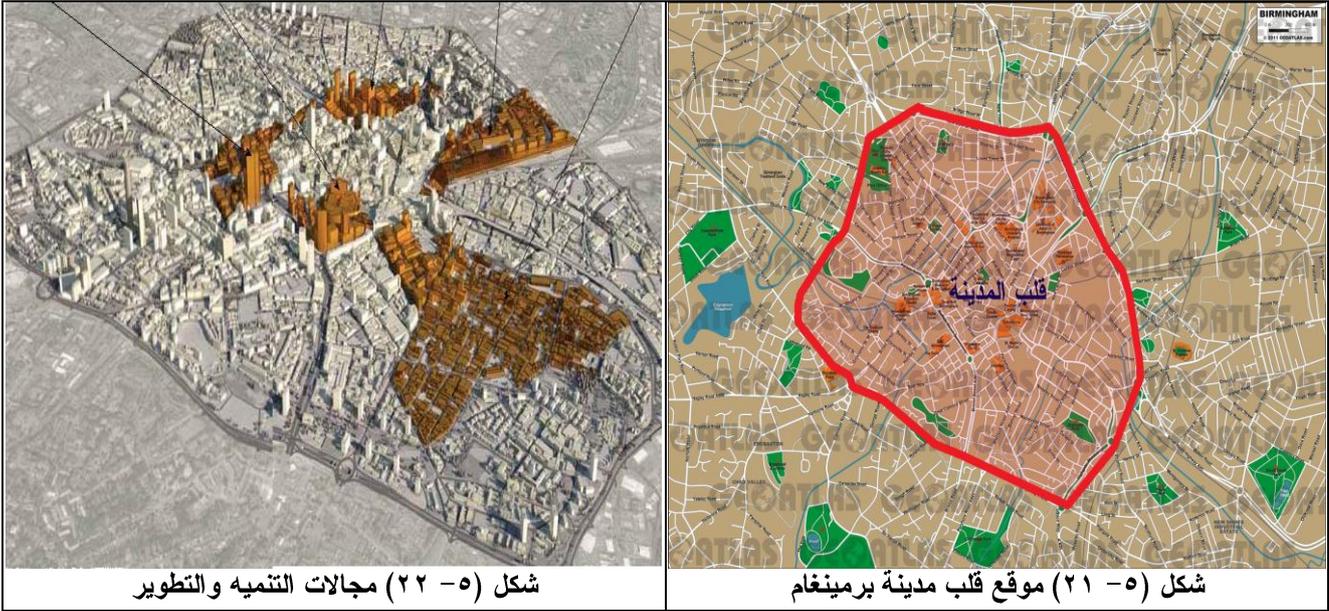
٣-١-٤- قلب مدينة برمينغام البريطانية (Birmingham City Core)

تعتبر مدينة برمينغام هي ثاني أكبر مدن المملكة المتحدة بعد لندن، وتقع في وسط إنجلترا في مقاطعة ويست ميدلاندز، وتعتبر المدينة كمركز تجاري رئيسي علي مستوي مدن المملكة.^(١)

٣-١-٤-١- المخطط الرئيسي لقلب المدينة (City Core Master Plan)

كانت أهداف مخطط قلب المدينة، هي ما يأتي :-

- العناية بتطور استعمالات الأراضي وخلق استعمالات متجانسه لجميع مناطق قلب المدينة.
- تحديد المقترحات الخاصة لجميع أجزاء قلب المدينة لخلق قلب مدينة جذاب وآمن مع سهولة الوصول اليه.



Source: Birmingham City Council, 2011, **City Centre Master Plan**, Development Directorate, UK.

٣-١-٤-٢- مجالات التنمية (Areas of Transformation)

هناك خمس مناطق للتنمية والتحول والاستثمار كما يوضحها شكل (٥-٢٢) :-
(الجانب الغربي - شارع المحطة الجديد- منطقة تل الثلوج- الجانب الشرقي - البوابة الجنوبية)

٣-١-٤-٣- تطور استعمالات قلب المدينة (Growth of city core land use)

يشمل التطور أنماط استعمالات الأراضي بقلب المدينة وهي :-

٣-١-٤-٣-١- المكاتب (Offices and Business)

نص المخطط الرئيسي لقلب المدينة علي نمو حي الأعمال المركزية وخاصة في الجانب الغربي من المدينة وحول منطقة تل الثلج، وكذلك امتداده جنوبا لربط المنطقة حول معرض مارتينو، ويوضح شكل (٥-٢٣) تطور المكاتب في قلب المدينة.

٣-١-٤-٣-٢- الاستعمالات السكنية (Residential)

شهد قلب المدينة مؤخرا تطورا في نمو المساكن، عن طريق التنمية وخلق مناطق سكنية خضراء جذابة، وكذلك انشاء مناطق

(١) Peter Waring, 2004, **Birmingham City**, DB Publishing, UK , pp 59-125.

سكنية جديدة بكثافات متوسطة مع سهولة الوصول إليها، ويوضح شكل (٥-٢٤) تطور الاستعمالات السكنية.

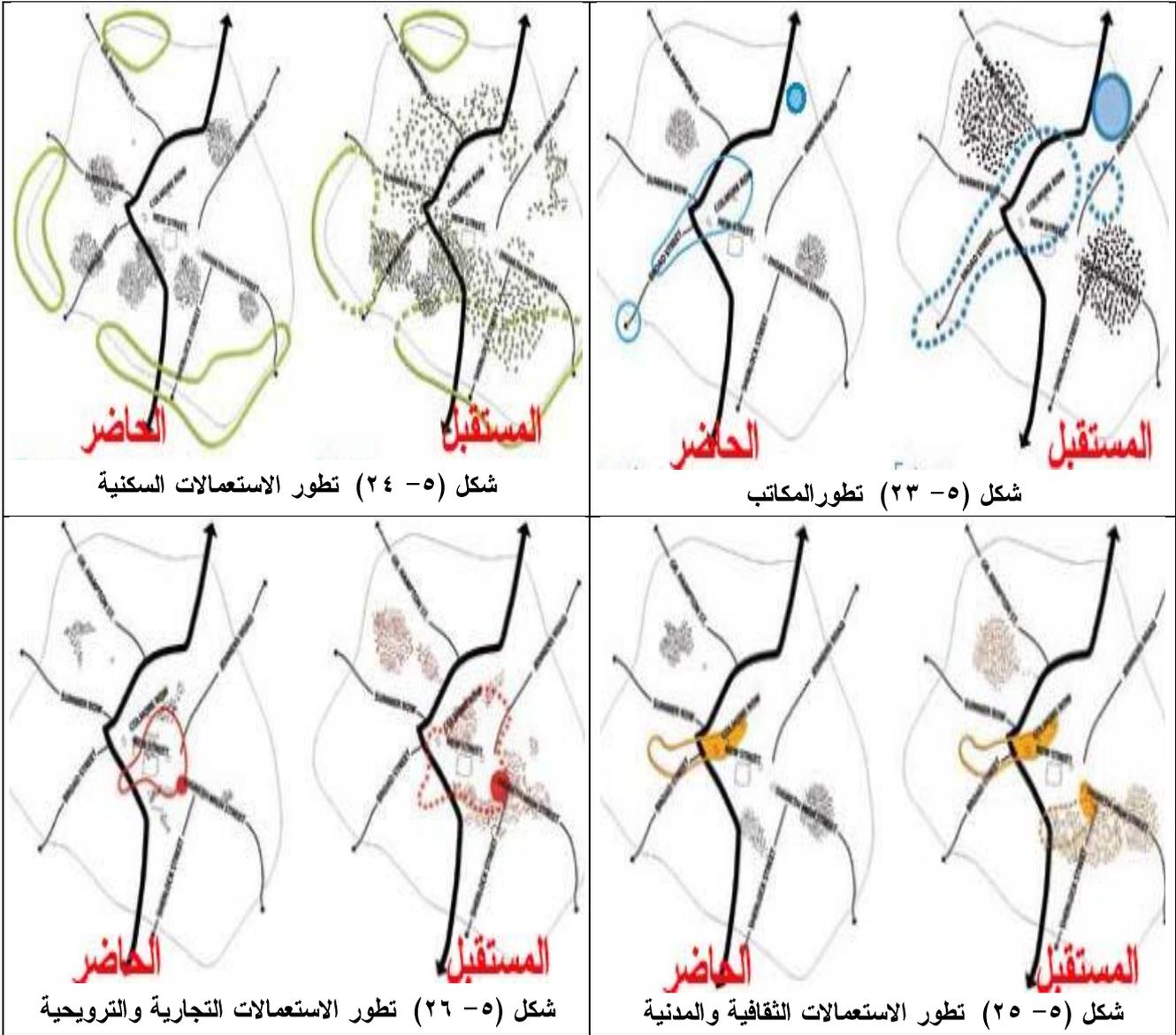
٣-١-٤-٣- الاستعمالات الثقافية والمدنية (Cultural and Civic)

ضم قلب المدينة عددا من المتاحف والمباني ذات الأنشطة الثقافية وقاعات الفنون ، كما يتضح من شكل (٥-٢٥).

٣-١-٤-٤- الاستعمالات التجارية والترفيهية (Retail and Leisure)

ركز المخطط الرئيسي علي استمرار الدعم والاستثمار للمحلات التجارية وتطوير مواقع جديدة مستقلة ذات قيمة عالمية ، وكذلك

تحسين أداء الخدمات الترفيهية في قلب المدينة، ويوضح شكل (٥-٢٦) تطور الاستعمالات التجارية والترفيهية.



Source: Birmingham City Council, [City Centre Master Plan](#), Op .cit, PP 14-17.

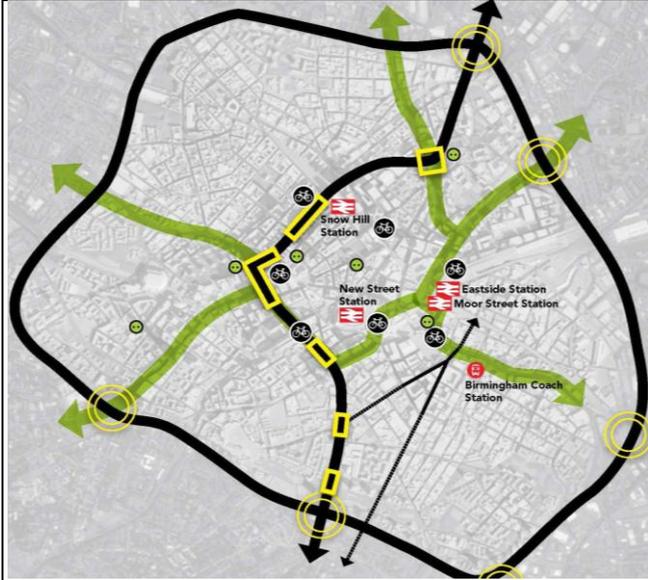
٣-١-٤-٤- الحركة والاتصال (Connectivity)

كانت أهداف مخطط الحركة في قلب المدينة هي تحسين جودة السكة الحديد وتحويل مسارات الأتوبيس الي الطريق الدائري

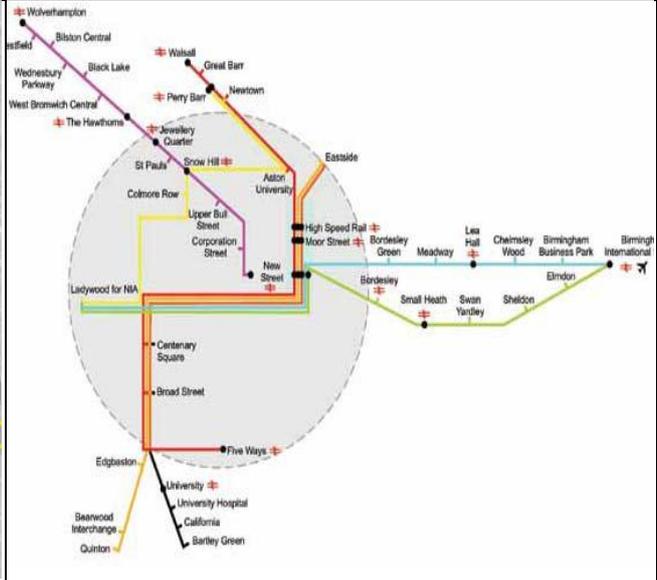
حول منطقة قلب المدينة، مع توفير طرق نقل سريع آخري آمنة ، كما في شكل (٥-٢٧)، (٥-٢٨).

٣-١-٤-٤-١-٣ حركة المشاة (Walkability)

تضمن المخطط تحسين مسارات المشاة مع الاهتمام بمشروع شارع المحطة الجديد وميدان الاحتفالات بقلب المدينة.



شكل (٥- ٢٨) مقترح كفاءة الطرق في قلب المدينة



شكل (٥- ٢٧) مقترح تحسين شبكة النقل داخل قلب المدينة

Source: Birmingham City Council, **City Centre Master Plan**, Op .cit, PP 20-29.

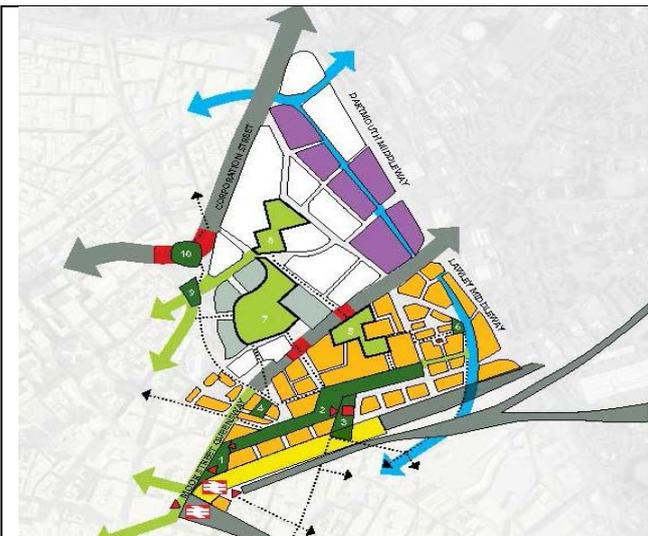
٣-١-٤-٥-١-٣ تقسيم قلب المدينة الي مناطق داخلية (The Quarters)

أمكن تقسيم منطقة قلب المدينة الي مناطق داخلية كآآتي :-

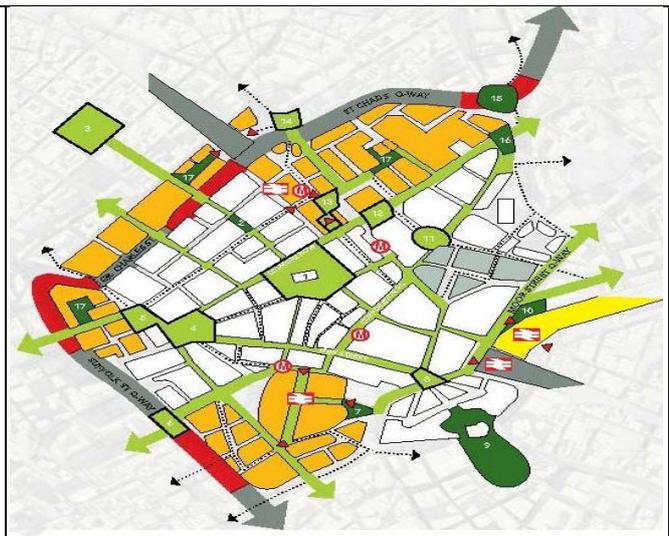
٣-١-٤-٥-١-٣ منطقة نواة قلب المدينة (City Core)

تعتبر منطقة النواة هي مركز التسوق والترفيه والتجارة والمكاتب لجميع أجزاء المدينة، واهتم مخطط منطقة النواة بما يأتي:

- تحسين الشوارع والمساحات لسهولة الوصول الي الأنشطة التجارية والمكاتب.
- خلق مناطق جذابة وفرص متاحة للاستثمار داخل منطقة النواة.



شكل (٥- ٣٠) مخطط الجانب الشرقي



شكل (٥- ٢٩) المخطط الرئيسي لمنطقة النواة

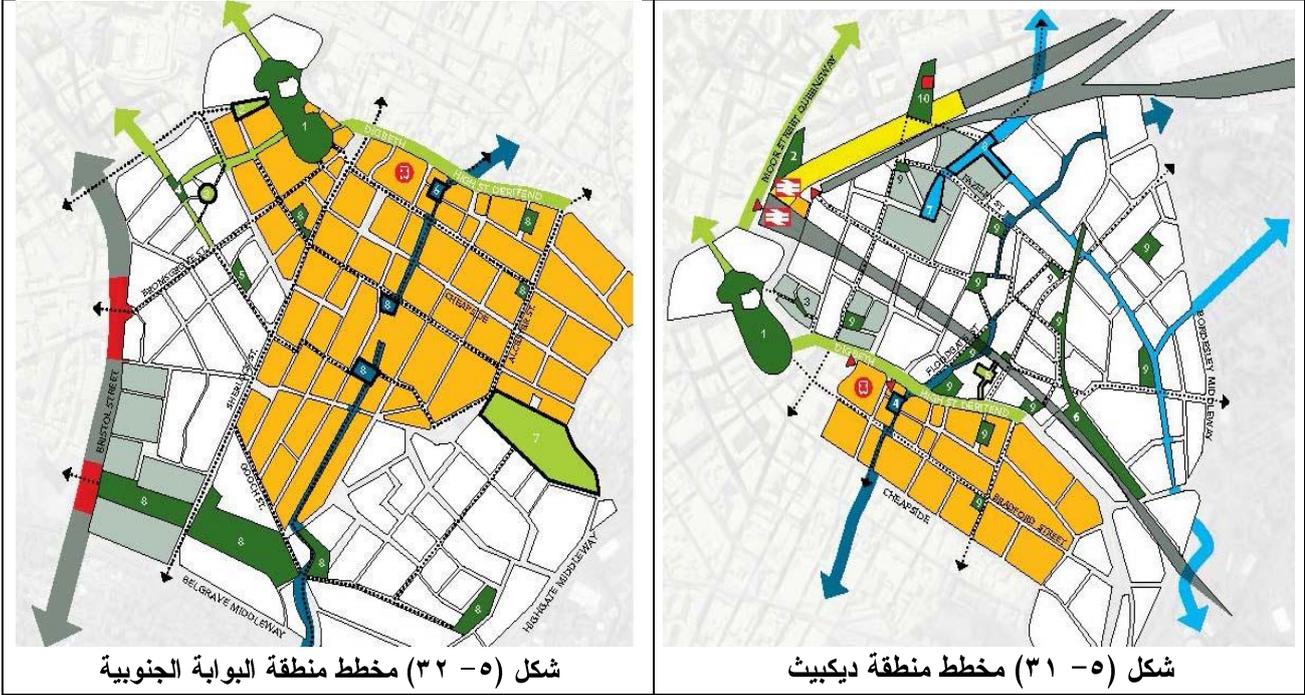
Source: Birmingham City Council, **City Centre Master Plan**, Op .cit, PP 35-44.

٣-١-٤-٥-٢-١-٣ منطقة الجانب الشرقي (Eastside)

منطقة الجانب الشرقي هي بؤرة الأنشطة والاستعمالات الخدمية والمدنية والتعليمية، ويوجد بها عدد من المباني والمناطق التاريخية ذات القيمة، وتشمل الرؤية الشاملة للجانب الشرقي دعم فرص التنمية الجديدة في المجالات السكنية والتجارية والترفيهية، مع تحقيق جودة الاتصالات ومسارات مشاة جذابة ومساحات مفتوحة في قلب المدينة، وكذلك الاهتمام بمؤسسات التعليم لتصبح المنطقة رائدة في العلوم والتكنولوجيا.

٣-١-٤-٥-٣- منطقة ديكبيث (Digbeth)

تتميز هذه المنطقة بوجود كثير من الصناعات الموجودة بها من أيام الثورة الصناعية، ويوجد بها شبكة من الطرق تخدمها.



Source: Birmingham City Council, City Centre Master Plan, Op .cit, PP 45-51.

٣-١-٤-٥-٤- منطقة البوابة الجنوبية (Southside and High gate)

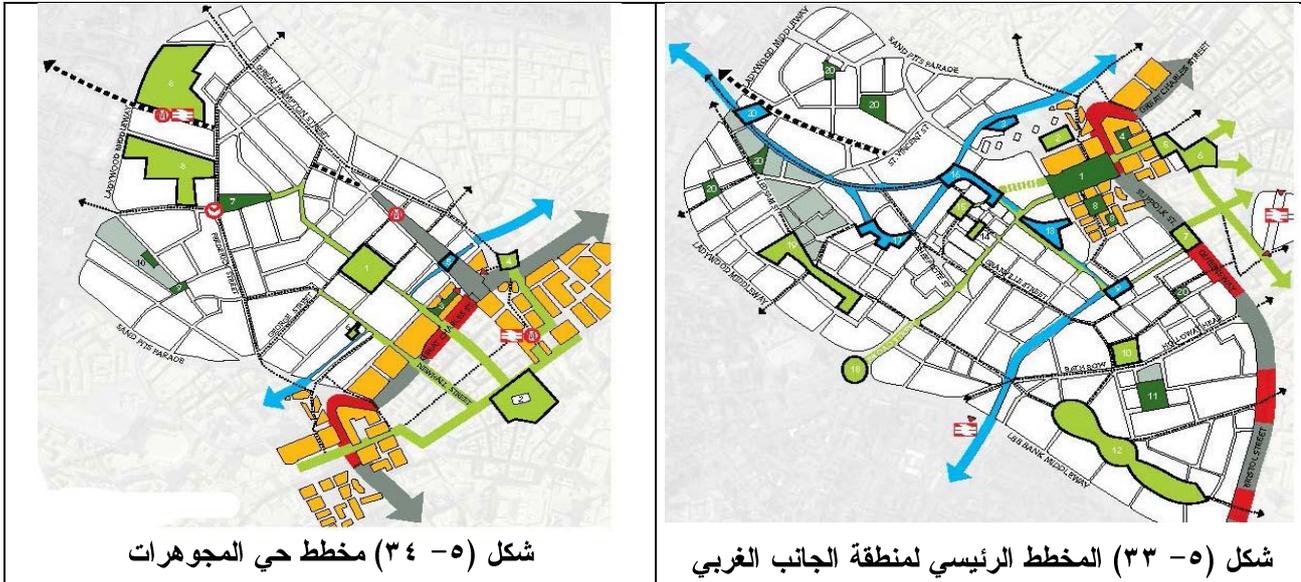
احتوت هذه المنطقة علي موقع أسواق الجملة ومحلات التجزئة والتي تشكل جزءا من المنطقة التاريخية بقلب المدينة، ومن رؤية المخطط الرئيسي لتلك المنطقة هي^(١):

- تحقيق الفرص المتاحة من نقل اسواق الجملة، والاستفادة من هذا في دعم الاستثمار والانشطة بقلب المدينة.
- انشاء المزيد من الطرق والشوارع والمساحات المفتوحة، وتحسين وسائل الاتصال في قلب المدينة والمناطق المحيطة.
- دعم وخلق مجتمعات قوية نابضة بالحياة من خلال استغلال الأراضي الفضاء والمباني الغير شاغرة.
- الحفاظ علي طابع المنطقة من خلال الاهتمام بالمناطق التاريخية ذات القيمة.
- تحسين وتطوير البوابة الجنوبية كمدخل لمدينة برمنغهام، وكذلك تطوير منطقة أسواق الجملة.
- الاهتمام بمستوي الاسكان وخاصة في منطقة البوابة.

٣-١-٤-٥-٥- منطقة الجانب الغربي (Westside and Lady wood)

(١) Birmingham City Council, City Centre Master Plan, Op .cit, PP 59-66.

الجانب الغربي من قلب المدينة يتميز بوجود كثير من مراكز الأعمال والترفيه ذات الجذب السياحي ، كما يوجد به الكثير من الفنادق والمباني شاهقة الارتفاع ، أما المخطط الرئيسي فيهتم بتطوير الأماكن العامة وخاصة مبني السيرك، بالإضافة إلي تعزيز المنطقة بشبكة فعالة من الشوارع وإعادة تشكيل شارع المر، مع الاهتمام بمسارات المشاة التي تربط المنطقة ببقية أجزاء قلب المدينة ، وخاصة المؤدية الي الأماكن التراثية.



Source: Birmingham City Council, City Centre Master Plan, Op .cit, PP 67-74

٣-١-٤-٥-٦- حي المجوهرات (Jewelry Quarter)

وهو يعتبر مركزا متميزا في تجارة وصناعة المجوهرات بالملكة، وجزءا أصيلا من تراث مدينة برمنغهام، ويضم أيضا العديد من المعارض الفنية مثل جمعية برمنغهام الملكية، ويهدف المخطط الرئيسي إلي دمج محلات المجوهرات الصغيرة ، وذلك لتحقيق المزيد من الأنشطة الاقتصادية، بالإضافة الي وسائل الاتصال بين المنطقة وبقية الأجزاء بقلب المدينة.

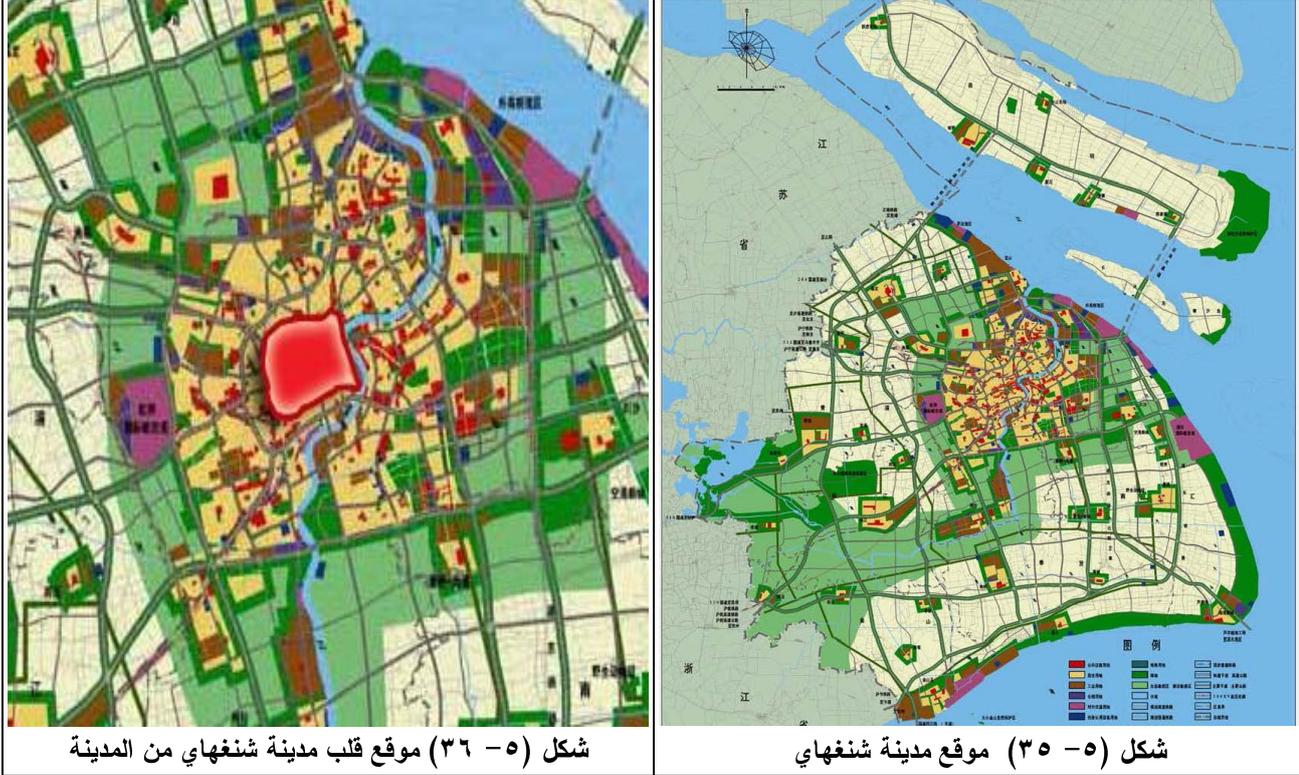
٣-١-٤-٥-٧- منطقة شارع جورج (George and St Chad)

المنطقة غنية بالتراث ويغلب عليها الأنشطة الصاعية والتجارية، جنبا إلي جنب مع الاستعمالات السكنية، ويركز المخطط الرئيسي علي دعم الأنشطة التجارية والمخازن في المنطقة، والابقاء علي تركيز العمالة والأنشطة الصناعية بالمنطقة، وتحسين الاتصال بالمناطق المحيطة لتمكين نمو وتطور العديد من الاستعمالات المتنوعة ، بما في ذلك الاستعمالات السكنية لخلق مجتمع مزدهر، وكذلك العمل علي زيادة المساحات المفتوحة لخلق بيئة حضرية جذابة ، مع الاهتمام بتشجير الشوارع ، ودعم مسارات المشاة وراكبي الدراجات، والاهتمام بحرم جامعة استون ، والاتصال بينها وبين بقية أجزاء قلب المدينة ، وتحسين البنية التحتية للطرق لتكون آمنة ومريحة علي جميع المستويات.

٣-١-٥- قلب مدينة شانغهاي الصينية (Shanghai City Core)

مدينة شانغهاي هي أكبر مدينة في الصين، وثاني أكبر مدينة في العالم لناحية التجمعات البشرية ، وعاصمة البلاد الإقتصادية إداريا تعتبر "شانغهاي" إحدى البلديات المركزية الأربع في الصين ، وهي تقع في وسط ساحل بر الصين وعند مصب اليانكتسي وتتمتع بموقع جغرافي متميز جعل منها مرفأ تجاريا مهماً واحد أكبر أقطاب الصناعة في قارة آسيا .

- ، وفي آخر إحصاء بلغ عدد سكانها المقيمون حوالي ١٩ مليون نسمة (٢٠٠٨)^(١)، ويمكن تقسيم المدينة الي ثلاث أجزاء هي :
- المدينة الأجنبية: ناحية الشمال، وفيها يقع قلب شنغهاي النابض عند تقاطع "جادة بوند" مع "شارع نان ينغ".
 - المدينة الصينية : وهي ذات كثافة عالية ،وتكثر فيها المباني السكنية والتجارية والشوارع فيها ضيقة ومُتعرجة^(٢).
 - الضواحي : أنشئت لحل مشكلة الزيادة السكانية ويوضح شكل (٥-٣٥)، مدينة شنغهاي وقلب مدينة شنغهاي.



شكل (٥ - ٣٦) موقع قلب مدينة شنغهاي من المدينة

شكل (٥ - ٣٥) موقع مدينة شنغهاي

Source: Tingwei Zhang, 2007, **urban development patterns in China: The New, the Renewed and the Ignored Urban Space**, Institute of Land Use Policy , PP 3-27.

٣-١-٥-١- التطور التاريخي لقلب مدينة شانغهاي

(The Historical Development of Shanghai City Core)

بعد مرحلة من الركود، عرف قلب مدينة "شانغهاي" ومنذ الخمسينيات (من القرن الـ٢٠ م)، حيوية جديدة أعاد إليه دوره الريادي، شارك قلب المدينة في الثورة الثقافية الصينية وعندما أعيد تنصيب حكومة مدنية عام ١٩٧٩ م، شرع في اصلاحات اقتصادية (سنوات الثمانينات) في مناطق قلب المدينة، وزاد بفضلها الإنتاج الصناعي، ثم ومنذ ١٩٩٠ م أطلقت الحكومة المركزية يد الحكومة المحلية في تطوير وتنمية قلب المدينة وجلب المزيد من الإستثمارات والفرص إليه (للحد من هيمنة هونج كونج على المنطقة)، ولقد تم الشروع في بناء المنشآت المدنية الحديثة (طرق سريعة، جسور، قطار الأنفاق وأحياء) للدفع بعملية التنمية في قلب المدينة^(١).

^(١) <http://en.wikipedia.org/wiki/Shanghai>

^(٢) Dany Chan , Michael Knight, 2010, **Shanghai: art of the city**, Asian Art Museum, Chong-Moon Lee Center for Asian Art and Culture PP. 20-37, USA.

^(٣) Peter G. Rowe, Seng Kuan, 2004, **Shanghai: architecture and urbanism for modern China**, Prestel, PP 32-65 .

٣-٥-١-٣-٢ خصائص قلب المدينة القديم (Characteristics of the City Core)

يمتاز قلب المدينة بوجود عدد من المعالم التراثية والثقافية ذات الجذب السياحي، والتي يظهر فيها طابع المدينة بطرازه الصيني الفريد، مثل معبد بوذا (Shanghai Town God's Temple)، وحديقة يو (yu Garden).

٣-٥-١-٣-٣ دراسات الوضع الراهن لقلب المدينة القديم (Present Conditions)

٣-٥-١-٣-٣-١ مشكلات قلب المدينة (Problems)

نتيجة لتطور قلب المدينة، ظهرت بعض المشكلات العمرانية المتمثلة في عدم ملاحقة المناطق القديمة للتطورات الحضرية المتلاحقة والاحتياجات في استعمالات الأراضي، هذا بالإضافة إلي تداخل الاستعمالات في قلب المدينة.



صورة (٥-١) الطابع العمراني لقلب المدينة

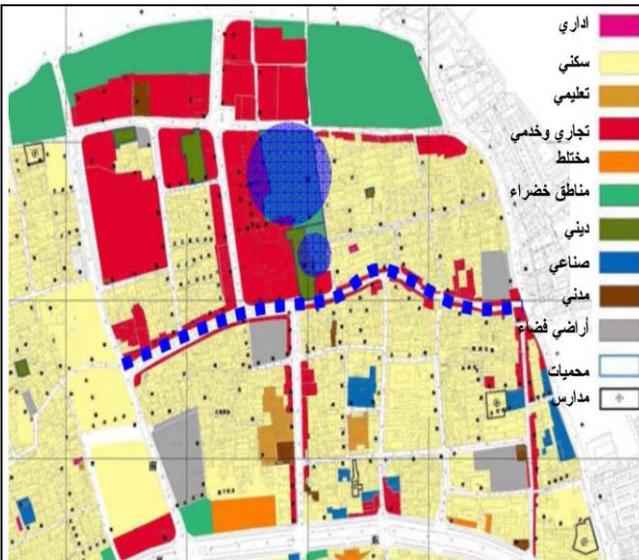


شكل (٥-٣٧) أهم المعالم بقلب المدينة القديم

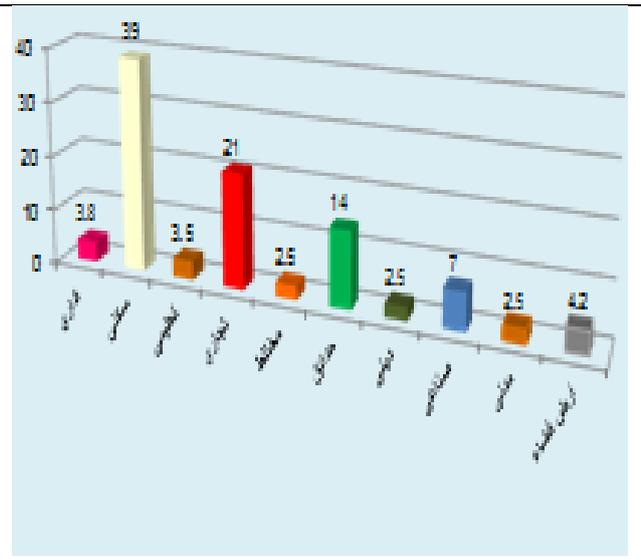
Source: Jay Pridmore, ٢٠٠٨, Shanghai: The Architecture of China's Great Urban Center, Harry N. Abrams, P 46-79.

٣-٥-١-٣-٤ استعمالات الأراضي (Land Use before Renovation)

تتنوع استعمالات الأراضي في منطقة قلب المدينة، كما يتضح لنا من شكل (٥-٣٩)، حيث تكثر الاستعمالات التجارية



شكل (٥-٣٩) استعمالات الأراضي بقلب المدينة



شكل (٥-٣٨) نسب استعمالات الأراضي

Source: Pan Haixiao, 2011, Shanghai from Dense Mono-center to Organic Poly-center, op.cit., P 7-9.

ومن شكل (٣٨-٥)، نلاحظ أن الاستعمال المسيطر في قلب مدينة شانغهاي (Shanghai)، هو الاستعمال السكني اذ تبلغ نسبته حوالي (٣٩) %، يليه بعد ذلك الاستعمال التجاري بنسبة (٢١) %، أما المناطق الخضراء فتصل نسبتها الي (١٤) %، وتصل نسبة الاستعمال الصناعي الي حوالي (٧) %، والاستعمال المختلط (٢.٥) %.

٣-١-٣-٥-٣ شبكة الطرق الحالية (Road System before Renovation)

حيث تم تحقيق مسارات آمنة للمشاة وراكبي الدراجات، بالإضافة الي تعزيز دور النقل العام وتحويله الي وسيلة نقل آمنة وجذابة.



Source: Pan Haixiao, 2011, Shanghai from Dense Mono-center to Organic Poly-Center, op.cit. , P 10.

٣-١-٣-٥-٤ استراتيجية التنمية المستقبلية (Future Strategy)

تعتمد استراتيجية التنمية المستقبلية لقلب مدينة شانغهاي علي العناصر الآتية :-

٣-١-٣-٥-٤-١ المخطط الرئيسي المقترح (Master Plan)

كان هدف المخطط الرئيسي هو استمرار الدعم والاستثمار للمناطق التجارية والادارية، لتحقيق أهداف إستراتيجية التنمية المطلوبة، بالإضافة الي تعزيز الطابع الحضاري لقلب المدينة مع الحفاظ علي الأماكن التاريخية، والاهتمام بالمناطق الخضراء.

٣-١-٣-٥-٤-٢ خطة النقل (Mobility Plan)

هدف خطة النقل بقلب المدينة ، هو زيادة أماكن الانتظار وفصل حركة المرور الآلي عن المشاة مع تحقيق مسارات آمنة وتخصيص مناطق للمشاة فقط مع تعزيز دور النقل العام .

٣-١-٣-٥-٤-٣ المناطق الخضراء (Greenery System)

تم عمل مخطط المناطق الخضراء للنهوض بقلب المدينة عن طريق الاهتمام بالنواحي الجمالية والترفيهية، وتطوير المناطق المفتوحة ذات الجذب السياحي وذلك لتعزيز الطابع الحضاري للمنطقة مع الحفاظ علي الأماكن التاريخية، والاهتمام بتشجير

٣-١-٥-٦- دراسة المركز الجديد (Study of the new center)

نظرا لأهمية مدينة شانغهاي، حيث تعتبر مركز الاقتصاد و المال في الصين، ويوجد فيها آلاف الشركات الاجنبية العملاقة ونتيجة لعمليات التطور المستمرة، قام قسم تخطيط المدن بجامعة تونجي، بعمل دراسة تحليلية لانشاء مركز جديد لمدينة شانغهاي، لمواكبة تطور المدينة الهائل في الوقت الحاضر، وتوضح الأشكال من (٥-٥) الي (٥-٨)، دراسات المركز الجديد.



شكل (٥ - ٦) موقع المركز الجديد بالنسبة لقلب المدينة القديم

شكل (٥ - ٥) موقع المركز الجديد على ضفتي نهر شانغهاي



شكل (٥ - ٨) الطابع العمراني للمنطقة المحيطة بالمركز الجديد



شكل (٥ - ٧) حدود المركز الجديد

Source: Pan Haixiao, 2011, *Shanghai from Dense Mono-center to Organic Poly-Center*, op.cit. , PP 18-30.

٣-١-٥-٦-١- مفهوم تطوير المركز الجديد لمدينة شانغهاي

(The concept of the development of the new center)

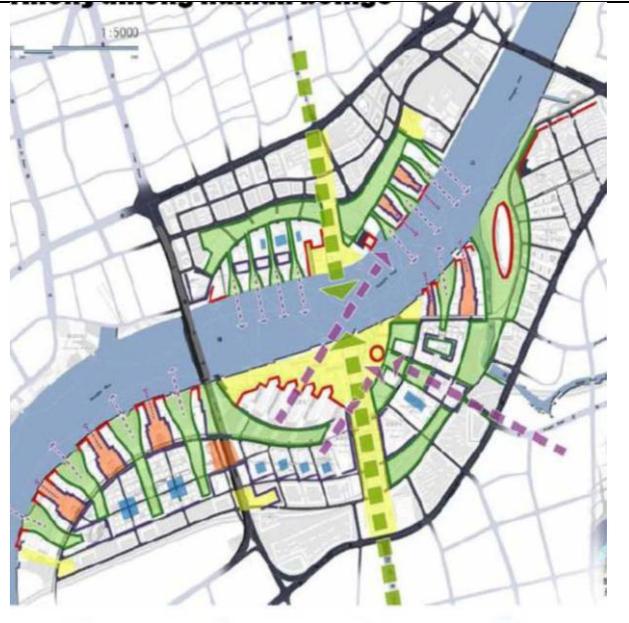
يتضح المفهوم الأساسي لتطوير المركز الجديد لمدينة شانغهاي فيما يأتي :

- طابع الحدثة والتكنولوجيا لمدينة شانغهاي الحديثة المتطورة.

- تأثير العولة علي سكان وزوار مدينة شانغهاي.
- التأكيد علي المعارض التكنولوجية والأساليب الحديثة في العرض في مدينة شانغهاي .
- الروابط الانسانية والاجتماعية بين سكان مدينة شانغهاي المعاصرة.
- تأثير الأنشطة السكانية علي البيئة المحلية للمدينة.
- النهضة العمرانية الشاملة للمدينة والتناغم والترابط بين الماضي بعراقته والمستقبل بحدائته.
- اعتبار مدينة شانغهاي بأنها منطقة للتجارة العالمية.
- استغلال فراغ النهر المتقاطع مع المركز الجديد.
- ضرورة وجود صورة للمدينة (Image of City).
- التكامل والترابط بين قلب المدينة القديم والمركز الجديد.



شكل (٥ - ٥٠) المركز الجديد يدعم وظيفة المدينة كمركز للتجارة العالمية



شكل (٥ - ٤٩) مخطط الفراغات بالمركز الجديد

Source: Pan Haixiao, 2011, Shanghai from Dense Mono-center to Organic Poly-Center, op.cit. , PP 31-33.

٣-١-٦- خلاصة ونتائج الفصل الأول (Results and Summary)

اهتم الفصل الأول بعرض التجارب العالمية من أجل التعرف على نظم توزيع استعمالات الأراضي بقلب المدينة ، وقد أمكن التوصل الي النتائج الآتية :-

٣-١-٦-١- التحرية الأمريكية

- التنوع في استعمالات الأراضي وأنظمة تحديد الأنشطة لمنطقة قلب المدينة واستحداث الخطة المستخدمة للإسكان والتنمية الاجتماعية وهي خطة مدتها ٤ سنوات ويتم تحديثها سنويا.
- تم عمل أساليب التمويل لمشروعات التنمية بالتنوع في مصادرها سواء ضرائب الدخل أو التمويل الخاص أو التمويل العام مما يؤدي إلى التنوع في الأنشطة بقلب المدينة.

- بناء مساكن جديدة وبشكل سريع داخل قلب المدينة دون ارتفاع لأسعار المساكن.
- تم خلق بعض الأنشطة الاقتصادية لجذب السكان وفي نفس الوقت إقامة حدود لمناطق قلب المدينة.
- النهوض بقلب المدينة من خلال التوزيع الجيد لاستعمالات الأراضي.
- تطوير الاستعمالات التجارية والتسويقية لتصبح المدينة حيوية وجذابة من خلال الاهتمام بقاعات ووسائل العرض.

٣-١-٦-٢- التجربة الكندية

- امتلك قلب المدينة نسبة ١٥٪ من الاستثمارات العامة، بالإضافة إلي ذلك تم تشجيع التنمية من خلال توفير مجموعة واسعة من الحوافز والفرص الجاذبة سواء عن طريق القطاع العام أو الخاص.
- قدمت رؤية شاملة لمفهوم استعمالات الأراضي والتي شملت برنامج زمني، وإعطاء التوجهات الخاصة باستعمالات الأراضي، والإسكان والأنشطة الاقتصادية والتجارية والعامة.
- تم تهيئة قلب المدينة للقيام بوظيفته، عن طريق إحداث التوازن بين فرص العمل والسكن.
- عمل خطة تنمية النقل الموجه والتي كانت سببا رئيسيا في سهول الاتصال السريع بين قلب المدينة والمناطق الاخرى.
- تم خلق مناطق جذابة داخل قلب المدينة تعكس تاريخ المدينة مع توفير عناصر توفير الراحة اللازمة وذلك لضمان النمو والتنمية مع تشجيع التنوع والشمولية الإجتماعية في قلب المدينة.

٣-١-٦-٣- التجربة البريطانية

- تم التركيز علي تنمية قلب المدينة عن طريق خلق مناطق سكنية خضراء جذابة، مع إنشاء مناطق سكنية جديدة بكثافات متوسطة يسهل الوصول إليها.
- عن طريق تحديد الأولويات والمشاريع الرئيسية التي تخدم قلب المدينة، تم عمل المقترحات الخاصة لجميع أجزاء قلب المدينة لخلق قلب مدينة جذاب وآمن مع سهولة الوصول إليه.
- حدث نوع من التكامل في استراتيجية استعمالات الأراضي بقلب المدينة، فكان هناك سياسات لتنمية كل قطاع على حدة ثم تم الدمج بين هذه السياسات لتحقيق تنمية متكاملة بقلب المدينة.
- تم زيادة المناطق المفتوحة مع خلق مراكز ترفيهية قوية، وروعي فيها أبعاد التصميم البيئي.
- تم الاهتمام بعناصر حركة المشاة مع زيادة مواقف السيارات وخاصة في الشوارع التجارية.

٣-١-٦-٤- التجربة الصينية

- تنوعت استعمالات الأراضي داخل قلب المدينة حسب المرحلة التنموية التي مر بها قلب المدينة، و لعبت دورا كبيرا في مراحل نمو وتطور منطقة القلب.
- اعتبرت منطقة قلب المدينة مركزا للتنمية الاقتصادية، وبالتالي ساعدت في رفع المستوي الاقتصادي والاجتماعي للمدينة.
- تم عمل مشروعات النهوض بقلب المدينة عن طريق الاهتمام بالنواحي الجمالية والترفيهية، وتطوير المناطق المفتوحة ذات الجذب السياحي وذلك لتعزيز الطابع الحضاري للمنطقة مع الحفاظ علي الأماكن التاريخية.
- تم توجيه الدعم والاستثمار للمناطق التجارية والادارية، لتحقيق أهداف إستراتيجية التنمية المطلوبة.



الفصل الثاني

تحليل للتجارب الدولية في توزيع استعمالات الأراضي لقلب المدينة

(Analysis of international experiences in the distribution of land uses for the city core)

٣-٢-١ - تمهيد (Preface)

يناقش هذا الفصل تحليل التجارب الدولية الأربعة في استراتيجية توزيع استعمالات الأراضي بقلب المدينة، والتي تم عرضها في الفصل السابق، بحيث يمكن الاستفادة منها في التجربة المحلية، لأن كلا من هذه التجارب تشبه الظروف المحلية في نقطة معينة وقد يمكن الاستفادة من هذا التشابه في خطط استعمالات الأراضي المستقبلية لمناطق قلب المدينة المصرية، كما يمكن من خلال تحليل هذه التجارب استنتاج نسب ومعدلات استعمالات الأراضي التي تؤثر على قلب المدينة، كما يفترض البحث والتي يمكن الاسترشاد بها في الجزء التطبيقي، ونظرا لتعدد التجارب المراد تحليلها، لأن كل تجربة لها فكرة خاصة بها، فقد تم التحليل من خلال عناصر رئيسية اتفقت عليها كل التجارب في جميع مراحلها، من خلال عرض الأهداف التي أرادت أن تحققها كل تجربة والطرق المستخدمة لتحقيق هذه الأهداف، ثم الأساليب المتبعة في التجارب، ثم تحليل المشكلات التي واجهتها كل تجربة، ثم النتائج التي وصلت لها هذه التجارب وأخيرا أوجه الاستفادة التي يمكن بعدها تحديد مدى إمكانية تطبيقها في تخطيط استعمالات الأراضي لقلب المدينة المصرية.

٣-٢-٢ - الأهداف المراد تحقيقها في التجربة (Experience Goals)

دراسة الأهداف الموضوعة لتخطيط استعمالات الأراضي بقلب المدينة في التجارب الدولية، تشير إلى أهمية وضوح الفكر التخطيطي، وأهمية تكامل جميع الإدارات لتحقيق هذا الفكر وتطبيقه على أرض الواقع، من خلال خطط قومية واضحة الأهداف ومتكاملة فيما بينها. وتشمل الأهداف التي وضعتها التجارب أهداف التنمية المستقبلية وتوزيع استعمالات الأراضي بجميع قطاعاتها سواء على المدى القصير أو المدى الطويل، والتي تبنتها المخططات الموضوعة لكل مدينة وقامت الإدارات المعنية المختلفة بمتابعة تنفيذ الخطط لتحقيق هذه الأهداف.

جدول (٦ - ١) الأهداف المراد تحقيقها في التجربة

التجربة	الأهداف
التجربة الأمريكية	<ul style="list-style-type: none"> ● جعل منطقة قلب المدينة كمركز جذب للاستثمارات المتنوعة مع تطوير الاستخدامات التجارية والتسويقية ● رفع المستوى المعيشي للسكان واستيعاب معدلات النمو مع المحافظة على الموارد والعناصر.
التجربة الكندية	<ul style="list-style-type: none"> ● تهيئة قلب المدينة للقيام بوظيفته، وإحداث التوازن بين فرص العمل والسكن. ● خلق مناطق جذابة تعكس تاريخ المدينة مع توفير عناصر توفير الراحة اللازمة
التجربة البريطانية	<ul style="list-style-type: none"> ● استمرار الدعم والاستثمار للأنشطة التجارية والمالية والمكاتب وتطوير مواقع جديدة مستقلة ذات قيمة عالمية ● تحسين جودة شبكة الطرق والسكة الحديد مع توفير طرق نقل آخري سريع.
التجربة	<ul style="list-style-type: none"> ● التنمية المرحلية المتكاملة والتي تهدف إلى التنمية العمرانية والاقتصادية والسياحية

الصينية

- النهضة العمرانية الشاملة للمدينة والتناغم والترابط بين الماضي بعراقته والمستقبل بحدائته

المصدر: عن الباحث

٣-٢-٣- الأساليب المستخدمة لتحقيق هذه الأهداف (Used Methods)

تشرح هذه الجزئية الطرق والخطوات التنفيذية التي اتخذتها الإدارات المعنية لتحقيق الأهداف التي وضعتها لتنمية قلب المدينة، منها ما هو خطوات آلية التنفيذ، ومنها ما هو على مراحل متتالية .

جدول (٦ - ٢) الأساليب المستخدمة لتحقيق هذه الأهداف

التجربة	الأساليب المستخدمة
التجربة الأمريكية	<ul style="list-style-type: none"> ● تشكيل رؤية بعيدة المدى لتوزيع استعمالات الأراضي وتنمية قلب المدينة بخطت تحدث كل ٤ سنوات. ● إقامة مجموعة من الأنشطة والمشاريع التجارية والسياحية والترفيهية داخل مناطق قلب المدينة.
التجربة الكندية	<ul style="list-style-type: none"> ● حماية وتحسين البيئة الطبيعية وتطبيق نظام المباني الخضراء (Green Building) .. ● تنوع الأنشطة الاقتصادية لخلق فرص عمل مع عمل مشروعات إسكان متنوعة اجتماعيا والحفاظ على البيئة
التجربة البريطانية	<ul style="list-style-type: none"> ● تنمية المنطقة المركزية للأعمال مع تحسين الشوارع والساحات لسهولة الوصول إليها. ● دعم فرص التنمية الجديدة في المجالات السكنية والتجارية والترفيهية وكافة استعمالات الأراضي الأخرى
التجربة الصينية	<ul style="list-style-type: none"> ● إعادة تشكيل هيكل استعمالات الأراضي مرحليا، واتخاذ قرار استعمالات المرحلة التالية ● إنشاء مركز جديد لمدينة شانغهاي يصبح قاعدة للتنمية الاقتصادية ولواكبة التطورات التجارية العالمية

المصدر: عن الباحث

٣-٢-٤- المشاكل التي واجهت التجربة (Experience problems)

قد يواجه تحقيق الأهداف الموضوعية أو حتى عند تنفيذ المخططات بعض المشكلات، كما يمكن أن تظهر هذه المشكلات بعد تطبيق وتنفيذ المخططات وفيما يلي تحليل لأهم المشكلات التي واجهتها التجارب الدولية.

جدول (٦ - ٣) المشاكل التي واجهت التجربة

التجربة	المشاكل
التجربة الأمريكية	<ul style="list-style-type: none"> ● محدودية الأراضي لاستيعاب النمو العمراني، والتخوف من ضرورة استخدام الأراضي الزراعية ● عدم توفير الأنظمة المالية لتمويل المشروعات والخدمات بالمدينة.
التجربة الكندية	<ul style="list-style-type: none"> ● محدودية الامتداد العمراني الأفقي نظرا لأنها محاطة بالجبال. ● الزحف على الأراضي الصالحة للتنمية داخل قلب المدينة.
التجربة البريطانية	<ul style="list-style-type: none"> ● يحتوي قلب المدينة علي العديد من الصناعات الموجودة بها من أيام الثورة الصناعية . ● قلة مسارات المشاه
التجربة الصينية	<ul style="list-style-type: none"> ● أدت التنمية الاقتصادية السريعة إلى سرعة البناء والتنمية من ناحية، وظهور العديد من المباني غير الرسمية ● عدم ملاحقة المناطق القديمة للتطورات الحضرية المتلاحقة والاحتياجات في استعمالات الأراضي

٣-٢-٥- النتائج التي حققتها التجربة (Results)

النتائج التي يمكن من خلالها قياس نجاح العمليات التخطيطية لمناطق قلب المدينة تتمثل في معدلات الدخل المحلي للمدينة وارتفاع مستوى معيشة سكان المدينة والدور الاقتصادي الذي يلعبه قلب المدينة، وأيضاً نجاح المخططات الموضوعية يمكن قياسها من خلال أحجام السكان الموجودة فعلاً ومقارنتها بما كان مستهدف، وهذه المؤشرات هي ما تم استخدامه لتقييم مدى نجاح مخططات وسياسات استعمالات الأراضي بالتجارب الدولية التي تم دراستها.

جدول (٦ - ٤) النتائج التي حققتها التجربة

التجربة	النتائج التي حققتها التجربة
التجربة الأمريكية	<ul style="list-style-type: none"> مدينة كانزاس لها دور اقتصادي هام بالولايات المتحدة تحقيق التنمية عن طريق مشاركة المواطنين والاهتمام بالعناصر البيئية وتنميتها وتجميل قلب المدينة.
التجربة الكندية	<ul style="list-style-type: none"> المدينة تعتبر مركزاً ترفيهياً وسياحياً، ومن أهم المنتجعات السياحية والترويحية بكندا. نمو إقليم المدينة دون ارتفاع في أسعار السكن.
التجربة البريطانية	<ul style="list-style-type: none"> برمنجهام تعتبر ثاني أهم مدينة في المملكة المتحدة بعد لندن، ومركزاً للتجارة والمال علي مستوى العالم. التكامل الاقتصادي والاجتماعي بين أجزاء المدينة وقلبها والتنوع الاقتصادي للمدينة.
التجربة الصينية	<ul style="list-style-type: none"> أصبحت مدينة شانغهاي أكبر قاعدة اقتصادية في الصين، ومن أكثر المناطق المتحركة بالاستثمارات الأجنبية. ارتفاع الناتج المحلي الإجمالي للمدينة بنسبة حوالي ٦٠٪ خلال ٦ سنوات.

المصدر: عن الباحث

٣-٢-٦- أوجه الاستفادة من التجارب (Benefit)

تنقسم هذه الجزئية إلى قسمين القسم الأول يعرض فيه إمكانية تطبيق الدروس المستفادة من كل تجربة من التجارب الدولية سابقة العرض والتحليل في المجتمع المحلي، وذلك بعد مراجعة القوانين والتشريعات المصرية وكذلك الأنظمة السياسية المتبعة في مصر ووسائل التمويل للمشروعات والمدن، والأساليب المتبعة حالياً في وضع الخطط التنموية وتوزيع استعمالات الأراضي لجميع القطاعات، أما القسم الثاني فيعرض الدروس المستفادة والنقاط ذات الأهمية من هذه التجارب مجتمعة ومقارنتها بالوضع المحلي.

٣-٢-٦-١- إمكانية تطبيق نتائج التجارب (Application)

تم تصنيف نتائج التجارب من كل تجربة على حدة إلى ثلاثة فئات من حيث إمكانية التطبيق، كما في جدول (٦-٥).

● - يصلح للتطبيق - ◐ يصلح نسبياً للتطبيق - ○ لا يصلح للتطبيق.

جدول (٦ - ٥) نتائج تطبيق التجارب الدولية

عناصر التطبيق	التجربة الأمريكية	التجربة الكندية	التجربة البريطانية	التجربة الصينية

●	●	●	●	الخطط الموضوعية لتوزيع استعمالات الأراضي وتنمية قلب المدينة، وتحديث تلك المخططات مع مشاركة فئات المجتمع.
●	○	●	●	مشاريع البنية الأساسية لقلب المدينة والتنمية العمرانية وأنظمة النقل والمواصلات وحركة المشاة.
●	●			تقسيم قلب المدينة الي عدة مناطق (Precinct) وتحويل المرور للخارج حول المناطق المختلفة، مع اختيار الطرق المناسبة لتكون شرايين الاتصال بين هذه المناطق وبعضها.
●	○	○	○	النظم السياسية والتشريعية.
	○	○	○	أساليب التمويل وبناء قاعدة اقتصادية.
●	●	●	●	مناطق قلب المدينة مراكز للتنمية الاقتصادية.
●	●	●	○	القوانين المساعدة في تنفيذ مخططات توزيع استعمالات الأراضي.

المصدر: عن الباحث

٣-٢-٢- الدروس المستفادة من التجارب مجتمعة (Learned Lessons)

- بعد عرض التجارب الأربعة مجتمعة تم ملاحظة بعد النقاط التي تميزت بها هذه التجارب والتي يمكن حصرها فيما يأتي :
١. تقارب الفكرة الأساسية لمخططات التنمية واستعمالات الأراضي لقلب المدينة بمدن التجارب ، ودلت المؤشرات على نجاح هذه المخططات ، فمثلا مخطط مدينة كانزاس بالولايات المتحدة رأي النهوض بقلب المدينة من خلال التوزيع الجيد لاستعمالات الأراضي مع جعل منطقة قلب المدينة كمركز جذب للاستثمارات المتنوعة ، في حين أن مخطط مدينة برمنجهام البريطانية رأي النهوض بحي الاعمال المركزية وخلق مناطق سكنية خضراء جذابة ، وبذلك تم تقسيم قلب المدينة الي عدة مناطق يسهل تنميتها، وفي النهاية نجحت كل من المدينتين في النهوض بقلب المدينة وفي وضع خطة جيدة للتوزيع الأفضل في استعمالات الأراضي ، فالشاهد هنا أن نجاح مخططات قلب المدينة لا يعتمد على فكر محدد يمكن تطبيقه ولكن نجاح المدينة يعتمد على وضوح أهداف التنمية والفكرة الأساسية للتخطيط وتطبيقها ومتابعتها.
 ٢. الاهتمام بمتابعة تحقيق الأهداف الموضوعية ، فعلى سبيل المثال بلغ عدد السكان بمدينة شانغهاي بالصين عام ٢٠٠٨ حوالي ١٩ مليون نسمة وهو عدد يقارب ما خطط له عام ٢٠٠٦ والذي حدد ب ١٨ مليون نسمة ، وهذا يدل على أن متابعة تنفيذ الخطط والأهداف الموضوعية لمناطق قلب المدينة ، تساعد في الوصول إلى أهداف المخططات المحلية والإقليمية أيضا.
 ٣. من أهم النقاط التي برزت في هذه التجارب دور القوانين والتشريعات في التنمية المحلية وتوزيع استعمالات الأراضي ، فالدول الأربعة لديها قوانين تخص استعمالات الأراضي بقلب المدينة ، وتتناول هذه القوانين آليات تنمية قلب المدينة

بنيًا وعمرانيا واقتصاديا، بمعنى أنها تضع آليات تساعد في تحقيق التنمية المستهدفة، كمراجعة المخططات سنويا ومن هم المشاركون في وضع المخططات ومتابعتها، والأساليب المختلفة لتوزيع استعمالات الأراضي وتنميتها .

٤. اعتبرت التجارب الأربعة أن من أهم أسباب نجاح مناطق قلب المدينة هو توفير شبكة مواصلات قوية لربطها ببقية المناطق المجاورة لتحقيق النمو العمراني والإقتصادي والسياحي المطلوب، وقد اشتركت التجارب الأربعة في وجود شبكة طرق واتصال قوية أكدت على ربط قلب المدينة ببقية المناطق المجاورة مما أكد على أهمية دور قلب المدينة .

٥. تم ملاحظة أن المدن الأربعة بها صناعات متعلقة بعلوم التكنولوجيا والمستقبل، ويرى الباحث أن هذه الصناعات ليست بالضرورة أن تكون سببا لنجاح المدينة اقتصاديا، ولكن يمكن أن يكون دليلا على أن التنمية بالمدن عامة وقلب المدينة خاصة بعد الألفية الثالثة، يجب بل من الضروري أن تكون في حالة تحديث دائم، كما لا بد أن يتوفر لمناطق قلب المدينة قاعدة بيانات كاملة ودائمة التحديث حتى تتواءم تنميتها مع الخطط المماثلة.

٣-٢-٧- خلاصة ونتائج الفصل الثاني (Results and Summary)

يناقش هذا الفصل تحليل التجارب الدولية الأربعة في استراتيجية توزيع استعمالات الأراضي بقلب المدينة، والتي تم عرضها في الفصل السابق، بحيث يمكن الاستفادة منها في التجربة المحلية، ويمكن تلخيص النقاط الآتية:

١. دراسة الأهداف الموضوعة لتخطيط استعمالات الأراضي بقلب المدينة في التجارب الدولية، تشير إلى أهمية وضوح الفكر التخطيطي، وأهمية تكامل جميع الإدارات لتحقيق هذا الفكر وتطبيقه على أرض الواقع، من خلال خطط قومية واضحة الأهداف ومتكاملة فيما بينها.

٢. إن كلا من هذه التجارب تشبه الظروف المحلية في نقطة معينة وقد يمكن الاستفادة من هذا التشابه في خطة استعمالات الأراضي المستقبلية لمناطق قلب المدينة المصرية، كما يمكن من خلال تحليل هذه التجارب استنتاج نسب ومعدلات استعمالات الأراضي التي تؤثر على قلب المدينة.

٣. من أهم الأهداف المراد تحقيقها في التجارب الدولية هو جعل منطقة قلب المدينة كمركز جذب للاستثمارات المتنوعة وخلق مناطق جذابة تعكس تاريخ المدينة مع توفير عناصر توفير الراحة اللازمة وذلك لضمان النمو والتنمية، وكذلك تشجيع التنوع الاقتصادي والشمولية الإجتماعية في قلب المدينة.

٤. تحتل التجربة التخطيطية بمدينة كانزاس موقعا هاما بالولايات المتحدة للنجاح الذي أظهره من خلال وعي ومشاركة المواطنين والاهتمام بالعناصر البيئية وتنميتها وتجميل قلب المدينة.

٥. إن سر نجاح قلب مدينة برمنجهام محليا وعالميا هو التنوع الاقتصادي الذي تتمتع به المدينة من صناعة وتجارة ومكاتب وسياحة والتكامل الاقتصادي والاجتماعي بين أجزاء المدينة وقلبها.

٦. تقارب الفكرة الأساسية لمخططات التنمية واستعمالات الأراضي لقلب المدينة بمدن التجارب، ودلت المؤشرات على نجاح هذه المخططات، بمعنى أن نجاح مخططات قلب المدينة لا يعتمد على فكر محدد يمكن تطبيقه ولكن نجاح المدينة يعتمد على وضوح أهداف التنمية والفكرة الأساسية للتخطيط وتطبيقها ومتابعتها.

٧. اعتبرت التجارب الأربعة أن من أهم أسباب نجاح منطقة قلب المدينة هو توفير شبكة مواصلات قوية لربطها ببقية المناطق المجاورة لتحقيق النمو العمراني والإقتصادي والسياحي المطلوب .





المدخل الإقليمي والتعريف بمنطقة الدراسة (قلب مدينة الإسكندرية)

(Regional entrance and definition of the study area)

٤-١-١- تمهيد (Preface)

تعتبر الإسكندرية- عروس البحر الأبيض المتوسط -العاصمة الثانية لجمهورية مصر العربية، وتتميز مدينة الإسكندرية بطابع خاص يرجع إلى تكوينها الشريطي الممتد، كما تعتبر مدينة الإسكندرية من أهم وأكبر الموانئ في جمهورية مصر العربية على البحر المتوسط ويتركز فيها حوالي ٤٠٪ من حجم الأنشطة الصناعية و ٦٠٪ من الأنشطة البترولية في مصر، كذلك تعتبر مدينة الإسكندرية مركز سياحي ومصيف متميز حيث تجتذب سنويا ما يقرب من ثلاث ملايين سائح ومصطاف^(١).

وكان للتطورات السياسية والاقتصادية والعمرائية التي مرت بها مدينة الاسكندرية -وخاصة قلبها في القرن العشرين- سلبياتها والتي أدت الي ظهور العديد من المشكلات التي أصابت قلب المدينة ، مثل : اختلاط وتداخل الاستعمالات ، والتعارض والاختناق في الحركة ، بالإضافة الي تدهور الأوضاع العمرائية وعدم ملائمة النسيج القائم للتطورات الحاليه في وسائل الحركة لذا بات من الضروري التدخل لوضع حلول أو توصيات للحد من هذه المشكلات، وعمل منهجية عمل لتوزيع استعمالات الأراضي بقلب المدينة بشكل أفضل.

٤-١-٢- أسباب اختيار منطقة الدراسة (Reasons)

تم اختيار قلب مدينة الاسكندرية ، كمنطقة للدراسة، لما تتمتع به من أهمية خاصة والتي تشمل ما يأتي :

أ- أهمية معنوية

١. الاسكندرية مدينة فريدة بين مدن العالم الساحلية، وتنفرد عنها جميعاً بأنها من أقدم المدن، وأول نواتها هي قرية راكودة ، ثم أسس الاسكندر بعد ذلك المدينة سنة ٣٢١ قبل الميلاد ، ويعتبر قلب الاسكندرية من أهم المناطق المتميزة بمدينة الاسكندرية، فهو مركز الثقل الذي تتبلور حوله المدينة ، والقلب النابض للحياة في المدينة.
٢. الأهمية التراثية والتاريخية للمنطقة ، حيث نري فيها عمق الماضي وأصاله الحاضر، من خلال اشتماله علي مواقع ذات قيم تعبر عن روح المدينة وعمقها الاجتماعي.

ب- أهمية وظيفية

١. تضم العديد من المباني الإدارية والحكومية والهيئات والسفارات والمراكز التجارية والثقافية والبنوك وتحتوي على ميادين كبيرة مثل ميادين (محطة مصر - محطة الرمل - المنشية) .
٢. دراسة تقليل الضغط على المنطقة وذلك عن طريق الحد من المشكلات القائمة الناتجة من الاستخدام السيء لمنطقة قلب مدينة الاسكندرية، والتي تسبب التكدس بالمنطقة.
٣. الخصائص العمرائية المميزة لقلب المدينة مثل استعمالات الأراضي وفيها تركيز عالي للاستخدامات التجارية وفيها المباني متعددة الوظائف والمباني الحكومية والإدارية والخدمات المركزية، كما أنه بؤرة الحركة والاتصال بالمدينة.

(١) وزارة الدولة لشئون البيئة ، محافظة الاسكندرية ، ٢٠٠٧ ، التوصيف البيئي لمحافظة الاسكندرية ، ص ٢.

٤. أكثر مناطق المدينة استغلالاً للأرض وتركيزاً للأنشطة، ومجال متسع لحركة رأس المال والمعاملات الاقتصادية.

ويوضح شكلي (٧-١)، (٧-٢) مدينة الاسكندرية القديمة، والحديثة.



شكل (٧-٢) الاسكندرية الحديثة

شكل (٧-١) الاسكندرية القديمة

Source: <http://www.unesco.org/csi/pub/papers2/14/follow-up-ar.htm>

٤-١-٣- الغرض من الدراسة (The Study Purpose)

غرض الدراسة الرئيسي هو صياغة واعداد دراسة تحليلية شاملة لتوزيع استعمالات أراضي قلب المدينة، بالإضافة الي رصد وتصنيف الاستعمالات وتحليلها وتحديد كثافتها وأهميتها في قلب مدينة الإسكندرية وكذلك دراسة المنافسة العمرانية الحادثة بين الخدمات التجارية بقلب المدينة من جهة، والمراكز التجارية الخارجية من جهة أخرى، وتأثير ذلك علي تنمية قلب المدينة، ومن ذلك نجد أن هذه المنطقة بما تمثله من ثقل تجاري وإداري وثقافي بالإضافة الي وجود العديد من المباني والمواقع الرائعة ذات الطراز المعماري المتميز، مما يجعلها جديرة بالاختيار للدراسة البحثية والميدانية.

٤-١-٤- المدخل الاقليمي (Regional Entrance)

سوف يتم التطرق الي الأهمية النسبية لمدينة الاسكندرية والموقع :-

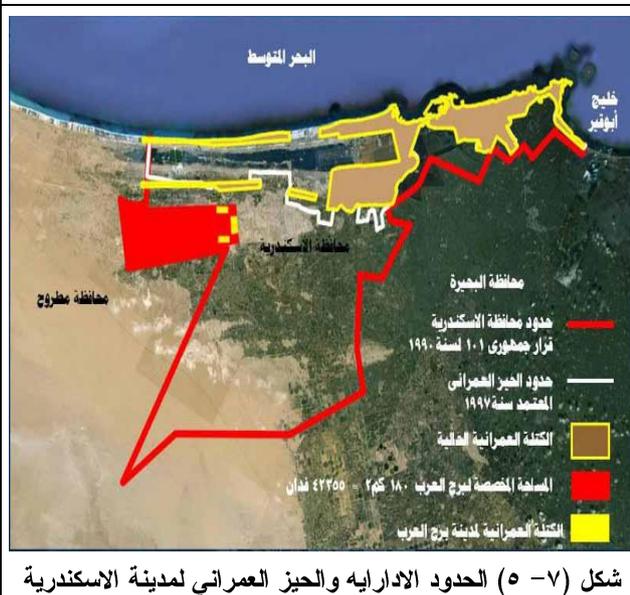
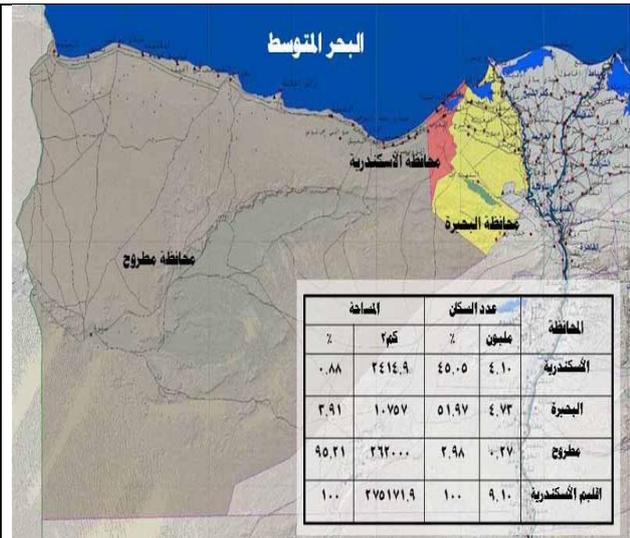
٤-١-٤-١- الأهمية النسبية لمدينة الاسكندرية (Relative Importance)

- مدينة الاسكندرية هي ثاني المدن علي مستوي الجمهورية من حيث عدد السكان، وبلغ اجمالي تعداد السكان في عام ٢٠٠٩ نحو ٤,٣٤٨,٦٢٥ مليون نسمة^(١)، تتميز بطاقة جذب عالية للسياحة الداخلية والخارجية.
- تعد احدي أهم مواني البحر المتوسط، حيث يمر حوالي ٦٤٪ من الأنشطة التجارية بمصر عن طريق موانئها.
- تمثل ثاني قطب تنموي علي مستوي الجمهورية لتنوع الأنشطة الاقتصادية انتاجيا وخدميا وصناعيا.

٤-١-٤-٢- الموقع والعلاقات الاقليمية (Site)

- ترتبط الاسكندرية بمحافظات أقاليم (القاهرة الكبرى، الدلتا، الاسكندرية) عبر مجموعة من الطرق الاقليمية.
- تمتد الاسكندرية بمحاذاة البحر المتوسط شمالا بطول ٩٣.٥ كم من خليج أبي قير حتي الكيلو ٦١.٥ غربا.

^(١) محافظة الاسكندرية، المجلس القومي للسكان، ٢٠٠٩، الخطة التنفيذية في مجال السكان محافظة الاسكندرية.



المصدر: محافظة الاسكندرية، الدار المصرية للعمارة والتخطيط، ٢٠٠٨، مشروعات التنمية الشاملة لمدينة الاسكندرية.

١-٤-٣-عناصر الحركة والاتصال بمدينة الاسكندرية (Movement and Communication)

- تربط مدينة الاسكندرية وباقي محافظات الجمهورية مجموعة من محاور الاتصال والحركة، والتي من أبرزها ما يلي :-
١. شبكة الطرق: من خلال محاور عرضية (طريق القاهرة-الاسكندرية)، ومحاور طولية (الطريق الدولي الشمالي).
 ٢. السكك الحديدية: ترتبط الاسكندرية بالقاهرة ومطروح بخط سكة حديد مزدوج وترتبط برشيد عن طريق خط مفرد.
 ٣. المطارات والمواني: يوجد مطار النزهة ومطار برج العرب وتضم مواني الشرقي والغربي والدخيلة وأبي قير.

١-٤-٤-التقسيم الاداري للاسكندرية (Administrative Division)

تنقسم محافظة الاسكندرية اداريا الي سبعة أحياء (تضم ١٥ قسم و١٢٩ شياخة)، كما يتضح من شكل (٧-٧)، وهي أحياء المنتزه، شرق، وسط، الجمرق، غرب، العجمي، العامرية، بالإضافة الي مركز ومدينة برج العرب (يضم ثلاث قري)^(١)

^(١) وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية، ٢٠١٠، اعداد نظرة شاملة عن قضايا الاسكان بمدينة الاسكندرية، القاهرة، مصر.



شكل (٧-٨) شياخات مدينة الاسكندرية



شكل (٧-٧) أحياء مدينة الاسكندرية السبعة

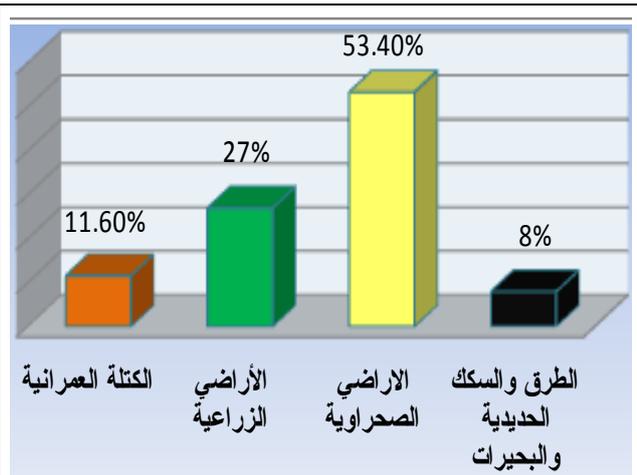
المصدر : وزارة الدولة لشئون البيئة ، التوصيف البيئي لمحافظة الاسكندرية ، مرجع سابق ، ص ١٠ .

٤-١-٤-٥- الخصائص العمرانية لمدينة الاسكندرية (Urban Properties)

تتكون الاسكندرية بتكوينها الحالي شريطيا من الشرق الي الغرب ، وتبلغ مساحة مدينة الاسكندرية ٦٤٥ ألف فدان، وتبلغ الكتلة العمرانية حوالي ٧٨ ألف فدان بنسبة ١٢ ٪ من اجمالي المحافظة.



شكل (٧-١٠) تحليل استعمالات الأراضي لمدينة الاسكندرية



شكل (٧-٩) ميزانية استعمالات الأراضي لمدينة الاسكندرية



شكل (٧-١٢) محدثات النمو العمراني لمدينة الاسكندرية

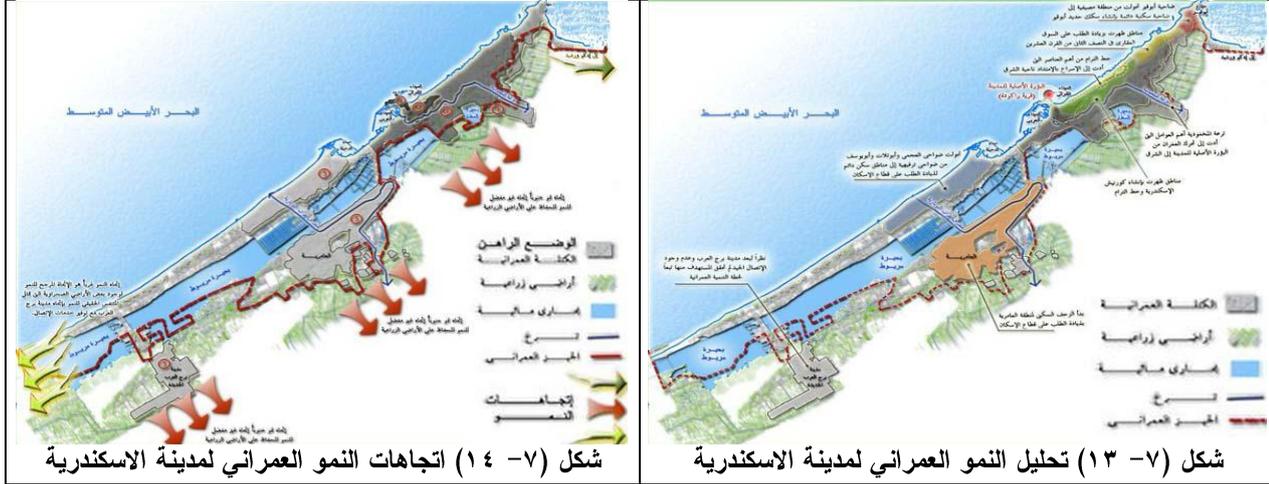


شكل (٧-١١) المحدثات الطبيعية لمدينة الاسكندرية

المصدر : الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، تحديث المخطط العام لمدينة ومحافظة الاسكندرية حتى عام ٢٠٢٧ ، مرجع سابق

وبتحليل استعمالات الاراضي لمدينة الاسكندرية ، نجد أن النسيج العمراني يتسم بالتداخل الشديد ما بين المسطحات المائية والكتل العمرانية، يمكن تقسيم الكتلة العمرانية للمدينة الي ثلاث مناطق^(١) :

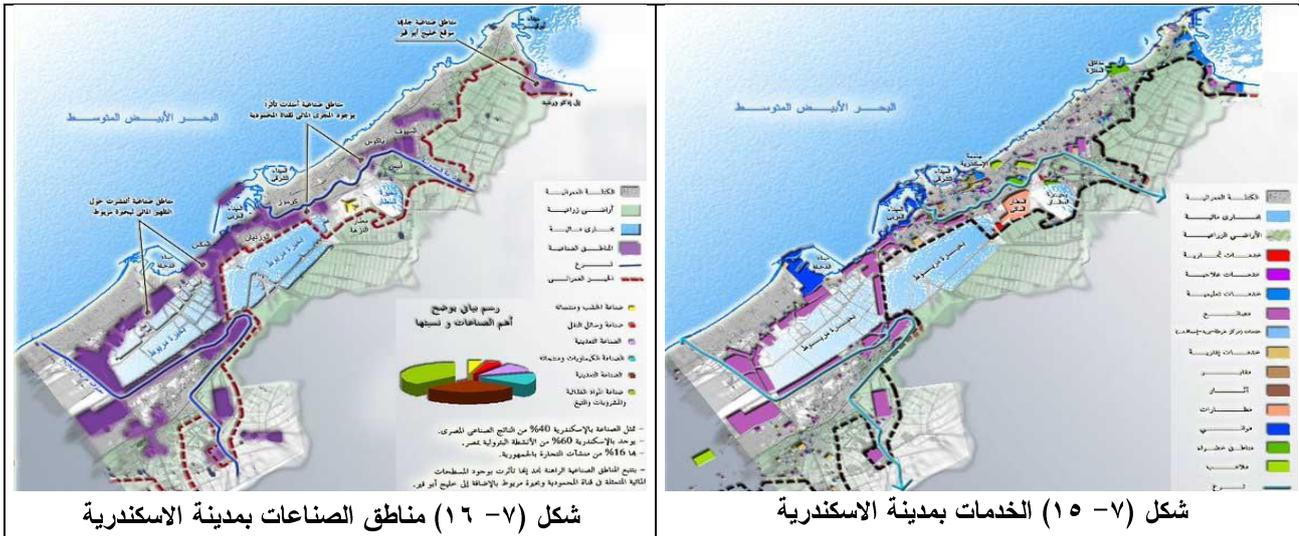
- منطقة شرق المدينة: وتمتد من قلب المدينة عند حدائق الشلالات شرقا حتي المنتزه والمعمورة وأبو قبير
- منطقة قلب المدينة: تضم منطقة الاسكندرية القديمة، وينتشر بها الحي التجاري والمالي والاداري
- منطقة غرب المدينة: تشمل منتجعات الساحل الشمالي ، والمناطق السكنية كالمكس والدخيلة والعجمي



المصدر : الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، تحديث المخطط العام لمدينة ومحافظة الاسكندرية حتي عام ٢٠٢٧ ، مرجع سابق.

٤-١-٤-٦- الخدمات (Services)

بتحليل توزيع الخدمات في مدينة الاسكندرية، نجد أن المدينة تحتاج الي خدمات تعليمية^(٢) لأن المتطلبات التخطيطية تشير الي أن عدد الطلبة يجب أن يحدد ب ٤٠ طالب /فصل، ٣٨ طالب /فصل، ٣٦ طالب /فصل في الابتدائي والاعدادي والثانوي. ويوجد نقص أيضا في الخدمات الثقافية (تحتاج المدينة الي ٦ مكتبات و ٦ مراكز ثقافية)، أما الخدمات الأخرى فمتوفرة.



المصدر : الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، تحديث المخطط العام لمدينة ومحافظة الاسكندرية حتي عام ٢٠٢٧ ، مرجع سابق.

٤-١-٤-٧- الأنشطة الاقتصادية (Economic Activities)

(١) الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، ٢٠١١ ، حالة البيئة العمرانية ومؤشرات الاسكان بالتطبيق علي سبع مدن مصرية ، التقرير الشمال، القاهرة، مصر، ص ص ٥٧-٧٤.

(٢) الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، حالة البيئة العمرانية ومؤشرات الاسكان بالتطبيق علي سبع مدن مصرية ، مرجع سابق ، ص ص ٥٩-٦١.

- تمثل الأنشطة الاقتصادية عصب التنمية بالمدينة، ولقد انعكس ذلك علي أهميتها كثاني قطب تنموي نتيجة لتنوع الأنشطة^(١):
- الأنشطة الصناعية والتعدينية: تبلغ المساحة الحالية ١٣.٨ ألف فدان تمثل نسبة ١٨.٩٪ من اجمالي الكتلة العمرانية.
 - الأنشطة الزراعية: تبلغ مساحة الأراضي الزراعية ١٧٣ ألف فدان، تمثل ٢٧٪ من اجمالي مساحة المحافظة.
 - الأنشطة السياحية: من المتوقع زيادة العمالة الي ٧.٨ ألف عامل تمثل نسبة ٠.٦٪ من اجمالي العمالة.
 - الأنشطة الأخرى: مثل الخدمات العامة والمواني والخدمات التجارية والنقل والتخزين والتشييد والبناء.

٤-١-٥- التحديد المكاني لقلب مدينة الاسكندرية (Spatial Selection)

قلب مدينة الاسكندرية له ثقل معنوي كبير، يتمثل في قدرته علي التعبير عن أصالة المدينة وتراث عروس البحر الأبيض المتوسط، وبالتالي فهو أكثر المناطق استغلالا للأرض وتركيزا للأنشطة والخدمات.

ويضم قلب مدينة الاسكندرية منطقة الاسكندرية القديمة حيث تنتشر بها المناطق السكنية القديمة، كما تحتوي علي بعض العمارات الحديثة، ويتوسط هذه المنطقة الحي التجاري والمالي والإداري، ويوجد بها بعض المباني الرئيسية الهامة. ولقد تم تحديد قلب مدينة الاسكندرية من قبل بعض الباحثين والأكاديميين، ومن جهاز التخطيط الشامل لمحافظة الاسكندرية^(١)، بالإضافة الي مركز دراسات الاسكندرية وحضارة البحر المتوسط التابع لمكتبة الاسكندرية، حيث قام في سنة ٢٠٠٧، بإنتاج أول أطلس لقلب المدينة، واشتمل علي عدد ٣١ من الخرائط والمسح لقلب مدينة الإسكندرية تعتبر الأولى من نوعها، نظرا لحجم البيانات المدرجة^(٢)، نتيجة المسوحات الميدانية التي أجريت في الفترة من ٢٠٠٤-٢٠٠٧.

ومعظم هذه الجهات قامت بتحديد قلب المدينة عن طريق عمل الخرائط الآتية:

- تحديد القلب علي أساس التطور التاريخي والعمراني لمدينة الاسكندرية.
- تحديد القلب علي أساس استعمالات الأراضي
- تحديد القلب علي أساس أسعار الاراضي .
- تحديد القلب علي أساس الكثافة السكانية والبنائية.
- تحديد القلب علي أساس كثافة المرور والحركة.
- تحديد القلب علي أساس الضوضاء والاحساس الشخصي.

ثم أخذت المحصلة النهائية للعوامل الستة السابقة مجتمعة^(٣) ومنها يمكن تحديد قلب المدينة بطريقة صحيحة، وأقرب ما تكون الي الواقع، وكما هو موضح في شكل (٧-١٨)، فالحدود هي: شارع قناة السويس شرقا، وخط قطار محطة مصر جنوبا والميناء الغربي غربا، وحدود الميناء الشرقية شمالا ومساحة هذه المنطقة هي ٧.٥ كم^٢، أو بما يوازي ١٨٠٠ فدان^(٤) (شاملة الميناء الغربي)، ولقد قام الباحث بضم مساحة منشآت الميناء الغربي ومناطق قصر التين، طابية قايتباي، طابية السلسلة الي منطقة الدراسة، لأنها تعد امتدادا طبيعيا لأراضي قلب المدينة حتي حدود شاطئ البحر المتوسط.

(١) الهيئة العامة للتخطيط العمراني، الخطة الرئيسية العامة لمدينة الإسكندرية، مرجع سابق.

(٢) مركز دراسات الاسكندرية وحضارة البحر المتوسط، ٢٠٠٧، أطلس الاسكندرية، وسط المدينة، مكتبة الاسكندرية.

(٣) محافظة الاسكندرية، جهاز التخطيط الشامل.

(٤) كل ١ كم^٢ = ٢٣٨ فدان مصري أو ٢٤٧ أكر (الفدان الغربي).



شكل (٧-١٧) موقع منطقة الدراسة داخل حدود مدينة الاسكندرية



شكل (٧-١٨) الخريطة المساحية لقلب مدينة الاسكندرية

المصدر : مركز دراسات الاسكندرية وحضارة البحر المتوسط ، ٢٠٠٧ ، أطلس الاسكندرية ، وسط المدينة ، مرجع سابق.

شكل (٧-١٩) صورته بالقمر الصناعي لقلب الاسكندرية^(١)

٤-١-٦- موقع قلب مدينة الاسكندرية (Site)

يتمتع قلب مدينة الاسكندرية بموقع متميز وفريد من النواحي العمرانية والسياحية والبيئية ، حيث يضم أصل المدينة الفرعونية (راكودة)^(٢) ، ثم صاحب ذلك التطورات العمرانية التي مرت بها المدينة الي يومنا هذا ، فأصبح قلب المدينة يضم منطقة الاسكندرية القديمة ، والتي تنتشر بها المناطق السكنية ، كما أن بها أهم المباني العامة بالمدينة ، ويحد قلب المدينة من الشمال طريق الكورنيش (٢٦ يوليو) ، حيث يمتد من منطقة الشاطبي الي منطقة الأنفوشي وقايتباي ، ومن الشرق شارع قناة السويس الذي

يفصل بين منطقة الابراهيمية والشاطبي ، ومن الجنوب شارع حسن فهمي أو السكة الحديد ، يليه خط اسكندرية ابي قير منتهيا بمحطة مصر، ومرورا بميدان الشهداء، ثم شارع بن الخطاب ، وشارع مسجد سلطان حتي شارع شريف جنوبا ، وأما من ناحية الغرب فشارع عصمت أم البحرية والميناء الغربي.

٤-١-٧- التقسيم الاداري (Administrative Division)

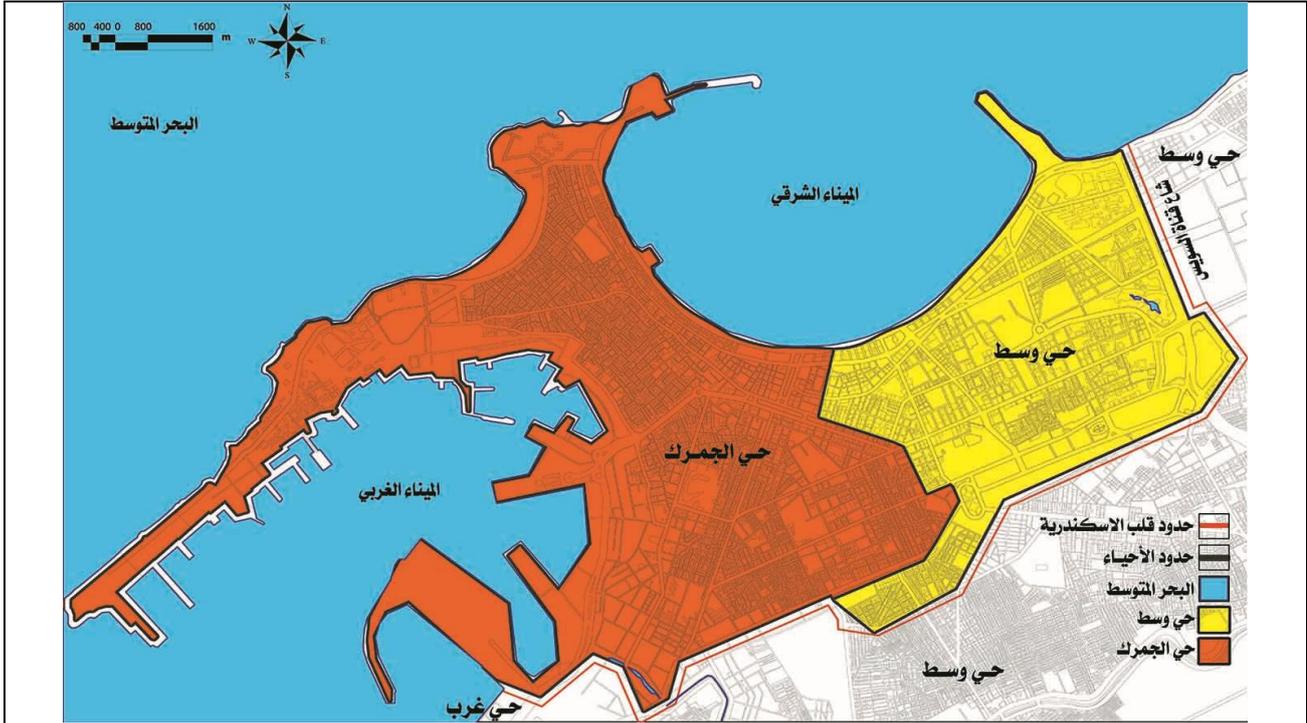
تبلغ مساحة قلب الاسكندرية ١٨٠٠ فدان بنسبة ٢.٣٪ من اجمالي مساحة مدينة الاسكندرية البالغة ٧٨٠٠٠ فدان. يتكون قلب مدينة الاسكندرية من حي الجمرك والجزء الشمالي الغربي من حي وسط، وبالتالي فهو ينقسم الي ستة أقسام^(٣) :
 ١- قسم باب شرقي ، يحتوي علي شياختين فقط ضمن حدود قلب المدينة وهما شياخة وابور المياه وشياخة الأزاريطة.
 ٢- قسم العطارين ، يضم ثمانية شياحات ضمن نطاق قلب المدينة وهي (شريف، الصوري ، الميرغني، المسلة، كوم الدكة غرب، كوم الدكة شرق، عطارين شرق ، عطارين غرب).
 ٣- قسم الجمرك، يضم تسعة عشر شياخة هي (أبو شوشة ، البركة ، البلقراطية، الشمري ، التمرزية ، الحجازي ، الحلوجي ، السيلة شرق ، السيلة غرب ، الصيادين ، المزار ، المغاوري ، مدورة ، راس التين، زاوية القبانية، زاوية خطاب، سوق السمك، صفر باشا ، قبو الملاح).
 ٤- قسم المنشية، يضم أربعة شياحات هي (المنشية الكبرى ، الهماميل، سوق البرسيم ، سوق الترك).
 ٥- قسم اللبان، يضم اثنتا عشر شياخة هي: (الورشة، الجنينة الصغري ، الجنينة الكبرى ، التخشيبية، السكة الجديدة ، الصابورة، النجع الجديد، النجع القديم، جنينة العيوني ، الفراهدة ، سوق الجمعة، شمس البصل).
 ٦- قسم ميناء الاسكندرية، يضم ستة مناطق (من المنطقة الأولى حتي المنطقة السادسة)^(٤).

^(١) الصورة مأخوذة برنامج جوجل إيرث.

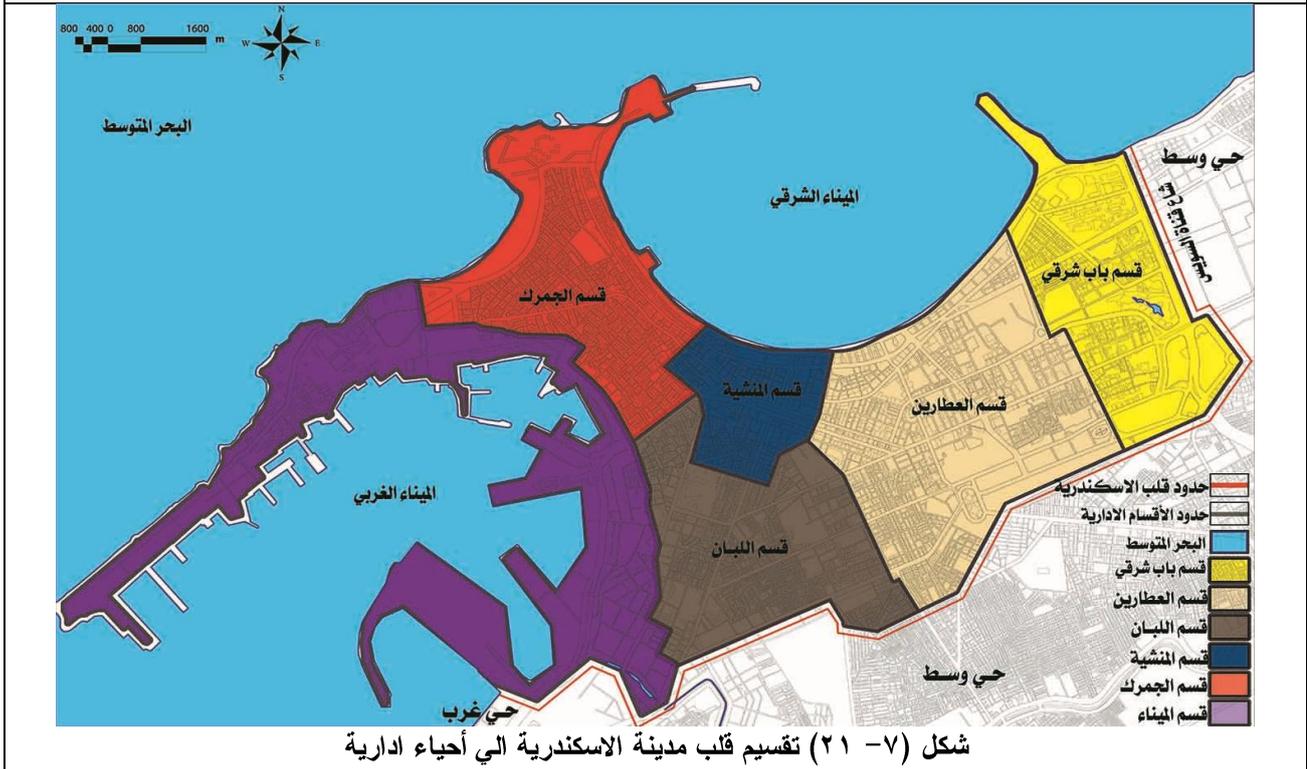
^(٢) م. ا. داريل فورستر ، ٢٠٠٠ ، الاسكندرية ، تاريخ ودليل ، ترجمة حسن بيومي ، المجلس الأعلى للثقافة ، الاسكندرية ، ص ٥٢.

^(٣) مجلس الوزراء ، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، دليل التقسيم الاداري لحافظة الاسكندرية ، اصدار ٢٠٠٦ ، ص ٢٠.

^(٤) http://www.apa.gov.eg/index.php?option=com_content&view=frontpage&id=19&Itemid=27&lang=en



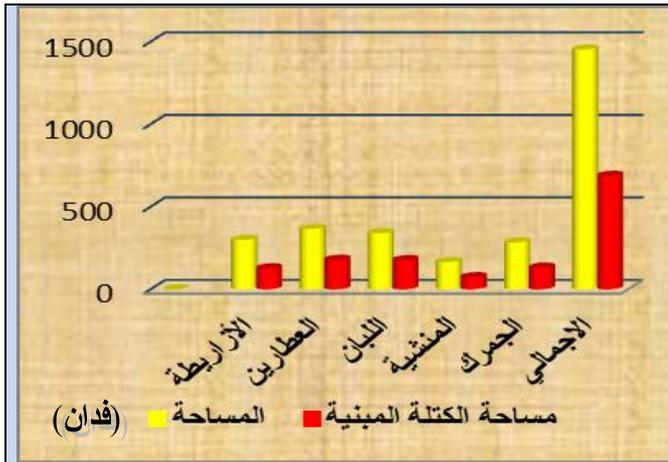
شكل (٧- ٢٠) تقسيم قلب مدينة الاسكندرية الي أقسام ادارية



شكل (٧- ٢١) تقسيم قلب مدينة الاسكندرية الي أحياء ادارية

المصدر : الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، حالة البيئة العمرانية ومؤشرات الاسكان بالتطبيق علي سبع مدن مصرية ، مرجع سابق ، ص ص ٦٢-٧٥.

ومن خلال جدول رقم (٧-١) ، نلاحظ أن منطقة العطارين تمثل أكبر مساحة علي مستوي مناطق القلب ، بنسبة حوالي ٢٥.١٢٪ من مساحة قلب المدينة ، ومساحة كتلته المبنية حوالي ٢٧.٦٥٪ من الكتل المبنية لقلب الاسكندرية ، في حين أن منطقة المنشية تمثل أصغر مساحة بنسبة ١١.٣٤٪ ، أما كتلتها المبنية فتبلغ ١٠.٣٥٪ من مساحة الكتل المبنية لمنطقة قلب مدينة الاسكندرية.



شكل (٧-٢٢) نسب مساحات مناطق قلب الاسكندرية (عام ٢٠١١)

جدول (٧-١) بيان مناطق قلب الاسكندرية عام ٢٠١١

منطقة	المساحة بالفدان	مساحة الكتلة المبنية
الأزاريطة	299.3	146.9
العتارين	365.2	195.5
اللبان	339.7	184.2
المنشية	164.8	73.2
الجمرك	283.8	131.7
الاجمالي	1453	707

المصدر : مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، محافظة الاسكندرية.

٤-١-٨- العلاقات المكانية لقلب المدينة (Spatial Relationships)

يعتبر قلب مدينة الاسكندرية كمركز اشعاع حضاري وثقافي وفكري ، حيث يضم كثير من المباني الهامة وذات القيمة والمتاحف والمواقع الأثرية ،بالاضافة الي مكتبة الاسكندرية، كما تبرز أهمية قلب المدينة للدور الاقتصادي الذي يمارسه من خلال ميناء الاسكندرية ،وعبور الصادرات والواردات من خلال هذا الميناء ،وأيضاً لا تغفل القيمة الخدمية التي يؤديها القلب ،ليست فقط علي مستوي المدينة بل علي مستوي الاقليم والجمهورية^(١).



شكل (٧-٢٤) الميناء الشرقي لقلب الاسكندرية



شكل (٧-٢٣) الميناء الغربي لقلب الاسكندرية

المصدر : برنامج جوجل إيرث.

وتعد الوظيفة الإدارية من أبرز المعايير الواضحة في العلاقات المكانية بين القلب من ناحية ومدينة الاسكندرية من الناحية الأخرى ، وتتمثل العلاقات الثقافية بالخدمات التعليمية والأدبية والفنية والترفيهية التي يقدمها القلب للمدينة ، نظراً لوجود مكتبة الاسكندرية والجامعة ، كما تشكل الخدمات الأخرى (تجارية، صحية، مجتمعية... الخ) ، احدي الأدوار المهمة التي يؤديها القلب للمدينة ، وتعد العلاقات الاقتصادية من أهم العلاقات المتبادلة بين قلب الاسكندرية والمناطق الأخرى.

(١) غادة عبد الله محمد، مصطفى مكاي، ٢٠٠٦، رؤية استراتيجية مقترحة لتنمية وتطوير القومات السياحية لمنطقة الميناء الشرقي بالاسكندرية ، المعهد العالي للسياحة، الاسكندرية.

٤-١-٩- الوظائف الحضرية لقلب مدينة الاسكندرية (Urban Functions)

تشمل الوظائف الحضرية لقلب الاسكندرية ما يلي :-

٤-١-٩-١- النقل والمواصلات (Transport and Communications)

نجد في هذه المنطقة مختلف أنواع النقل والمواصلات، فمنها القطار، الترام، أتوبيسات النقل الجماعي، الميكروباصات وغيرها من وسائل المواصلات^(١)، ولعل من أبرزها النقل بالسكة الحديد وذلك عن طريق محطة مصر بالقرب من ميدان الشهداء (خط محطة مصر- ابي قير) ، حيث يمر القطار بستة عشر محطة، ويربط بين قلب الاسكندرية وأقصى شرق مدينة الاسكندرية.

٤-١-٩-٢- الأنشطة التجارية (Wholesale and retail trade)

يوجد كثير من المحلات والمراكز التجارية المتنوعة والمتخصصة والمنتشرة في أنحاء قلب المدينة ، بالإضافة الي وجود الأسواق الشعبية التراثية والتي تضيف علي قلب المدينة الصبغة التاريخية مثل : سوق زنقة الستات وسوق السمك وسوق راتب وسوق الميدان، بالإضافة الي سوق باب عمر ويعد من الأسواق الكبيرة اذ يمتد من ميدان الشهداء - محطة مصر - حتى باب سدره في كرموز وبدايات منطقة العطارين.

٤-١-٩-٣- الخدمات الشخصية والعامه (Personal and Public services)

تتمثل الخدمات الشخصية في الخدمات الترفيهية التجارية وخدمات البنوك والتأمينات، حيث تعتبر منطقة قلب المدينة مركز رئيسي لتجمع أكبر عدد من البنوك ومراكزها. أما الخدمات العامه، مثل التعليم فتتمثل في وجود العديد من المدارس بها مثل مدرسة الشاطبي بنين، الثانوية الصناعية الزخرفية، الثانويه التجريبية لغات... الخ ، بالإضافة الي وجود جامعة الاسكندرية في منطقة الشاطبي.

٤-١-٩-٤- تأكيد الهوية الثقافية والحضارية والتراثية (Cultural and Heritage Dimension)

حيث يوجد الكثير من المتاحف والمواقع الأثرية التاريخية في قلب المدينة مثل المتحف اليوناني الروماني ، ومتحف الاسكندرية القومي ، ومتحف الأحياء المائية، بالإضافة الي المباني ذات القيمة ، مثل المساجد التاريخية، والعمارات المطلة علي الميناء الشرقي ذات الطابع المميز، والمباني المحيطة بديوان المحافظة.

٤-١-١٠- خلاصة ونتائج الفصل الأول (Results and Summary)

تم التعرف من الفصل السابق علي أسباب اختيار قلب مدينة الاسكندرية كمنطقة دراسة، وعلي علاقة قلب مدينة الاسكندرية بالمدينة والاقليم ، كما تم تحديد قلب المدينة وموقعه والمناطق التي يتضمنها، والوظائف الحضرية التي يؤديها. ومن خلال ما سبق يمكن أن نستنتج ما يلي:

١. الاسكندرية مدينة فريدة بين مدن العالم الساحلية، وتنفرد عنها جميعاً بأنها من أقدم المدن، ويعتبر قلب الاسكندرية من أهم المناطق المتميزة بمدينة الاسكندرية حيث يضم العديد من المباني الإدارية والحكومية والهيئات والسفارات والمراكز التجارية والثقافية والبنوك ويتضمن الكثير من المواقع التراثية.

(١) <http://www.seemoresee.com/address-place/places-picnic-governorates/tour-alexandria-governorate/internal-transportation-alex>

٢. منطقة قلب مدينة الاسكندرية لها أهمية قصوي لما لها من ثقل تجاري وإداري وثقافي بالإضافة الي وجود العديد من المباني والمواقع الرائعة ذات الطراز المعماري المتميز، مما يجعلها جديرة بالاختيار للدراسة البحثية والميدانية.
٣. أنشأ الاسكندر المقدوني مدينة الاسكندرية عام ٣٢١ ق.م ن، وكان اسمها القديم (راكودة)، وفي الحقبة الاسلاميه، احتفظت المدينة بأهميتها كميناء تجاري وعسكري مهم لمصر، وتم انشاء عدة بوابات للمدينة، في العصر الحديث تطورت الاسكندرية تطورا ملحوظا، ففي عام ١٨٥٤م تم ربط الاسكندرية بالقاهرة بواسطة خط السكة الحديد، وأخذ العمران في الازدياد، أنشئ كورنيش اسكندرية عام ١٩٣٤م، مما أدي الي ارتفاع قيمة الشواطئ بالمدينة لتصبح المصيف الأول بمصر.
٤. تربط الاسكندرية وباقي محافظات الجمهورية مجموعة من محاور الاتصال والحركة عن طريق شبكات الطرق والسكة الحديد، بالإضافة الي الموانئ والمطارات .
٥. تتكون الاسكندرية بتكوينها الحالي شريطيا من الشرق الي الغرب ،وتبلغ مساحة مدينة الاسكندرية ٦٤٥ ألف فدان، وتبلغ الكتلة العمرانية حوالي ٧٨ ألف فدان بنسبة ١٢ ٪ من اجمالي المحافظة.
٦. تم تحديد قلب مدينة الاسكندرية بدقة عن طريق عمل مجموعة من الخرائط الأساسية وهي (التطور التاريخي والعمراني للاسكندرية، استعمالات الأراضي ،أسعار الأراضي، الكثافة السكانية والبنائية، كثافة المرور والحركة) ، ثم أخذت المحصلة النهائية للعوامل السابقة.
٧. يتكون قلب مدينة الاسكندرية من حي الجمرك والجزء الشمالي الغربي من حي وسط ، وينقسم الي ستة أقسام اداريه هي (باب شرقي - العطارين - اللبان - المنشيه - الجمرك - الميناء).
٨. يؤدي قلب مدينة الاسكندرية مجموعه من الوظائف والأنشطة الهامه منها (النقل والمواصلات، الأنشطة التجاريه، الخدمات الشخصيه ، الخدمات العامه للمجتمع).
٩. يوجد كثير من المحلات والمراكز التجارية المتنوعة والمتخصصة والمنتشرة في أنحاء قلب المدينة ، بالإضافة الي وجود الأسواق الشعبية التراثية في حي الجمرك.
١٠. لقلب المدينه دور آخر يتمثل في تأكيد الهوية الثقافيه والحضاريه والتراثيه لمجتمع ومدينة الاسكندرية، بما يضمه من المتاحف والمواقع الأثرية التاريخية والمناطق ذات القيمه ، والتي تعبر عن روح المدينة وعمقها التاريخي والاجتماعي.



الفصل الثاني

الخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية لقلب مدينة الاسكندرية

(Urban, Social and Economic Characteristics)

٤-٢-١- تمهيد (Preface)

لقلب مدينة الاسكندرية طابع خاص مستمد من قدرته علي التعبير عن أصالة المدينة وتراث عروس البحر الأبيض المتوسط ،وبالتالي فهو أكثر المناطق استغلالا للأرض وتركيزا للأنشطة والخدمات، فقلب مدينة الاسكندرية هو أهم عنصر في المدينة والذي يعبر عن وظيفتها والمستوى الحضاري بها، فهي بالنسبة للمدينة كالقلب النابض بالحياة، وهدف ومقصد كل الوافدين إلى المدينة وأهم أجزائها على الإطلاق، وتتبع هذه الأهمية من ناحيتين، الأولى وهي ناحية معنوية متمثلة في كونه أشهر مكان بالمدينة على الإطلاق كما انه غالبا ما يكون أقدم جزء في المدينة، كما أن السيطرة عليه تعني غالبا السيطرة على المدينة وأما الناحية الثانية فهي مادية تتمثل في وجود جزء كبير من رأس مال الدولة بالقلب، حيث تتواجد المحلات الكبرى وكذلك معظم الخدمات الإدارية الهامة، والبنوك والشركات والمكاتب.

٤-٢-٢- وصف وتكوين قلب الاسكندرية (Description and composition of the Alex. Core)

يقع قلب الاسكندرية بين الميناء الشرقي والميناء الغربي، وتنحصر رقعته بين شاطئ البحر المتوسط شمالا وخط قطار محطة مصر وشوارع شريف جنوبا، ويوضح شكل (٨-١) أهم عناصر التكوين العضوي لقلب المدينة كما يلي :



شكل (٨-١) وصف وتكوين قلب المدينة

المصدر : من اعداد الباحث استنباطا من مركز دراسات الاسكندرية وحضارة البحر المتوسط ، أطلس الاسكندرية ، مرجع سابق.

- ١- شواطئ البحر : تمتد شواطئ قلب المدينة من الميناء الشرقي وهي أحد المعالم البارزة لقلب المدينة، حتي شاطئ رأس التين.
- ٢- خط قطار محطة مصر : حيث يمر القطار بستة عشر محطة، ويربط بين قلب المدينة وأقصى شرق مدينة الاسكندرية.

٣- حدائق قلب المدينة: وأشهرها حديقة الشلالات ، وتوجد بها أسوار المدينة الاثرية.

٤- الأماكن الأثرية والتاريخية: منطقة قلب المدينة غنية بآثارها اليونانية، وهي شهيرة بمتحفها اليوناني والروماني والذي يحتوي علي آثار تلك الحقبة^(١)، وهناك بعض المقابر الأثرية في مناطق الأنفوشي والشاطبي .

٤-٢-٣- الخصائص العمرانية (Urban Characteristics)

تشمل كل ما يخص الدراسات العمرانية مثل الهيكل العمراني ، استعمالات الأراضي، التركيب الحضري ، القوي الحضريه .

٤-٢-٣-١- التكوين العمراني (Urban Configuration)

أن سمات التكوين العمراني لقلب مدينة الاسكندرية يمكن تلمسها على ضوء سمات مناطق قلب المدن العربية ، إلا أن هناك خصائص تكتسب طابعاً مميزاً ، مما يجعل من قلب الاسكندرية نموذجاً مختلفاً عن بقية المناطق الأخرى، ويعتبر طريق الكورنيش كحد شمالي لقلب المدينة، ومحور هام من المحاور الطولية ويوجد أيضاً طريق الحرية وشارع سليمان يسري، وتكاد الكتلة العمرانية لقلب المدينة تنحصر بين طريق قناة السويس وشارع عصمت أم الحرية.

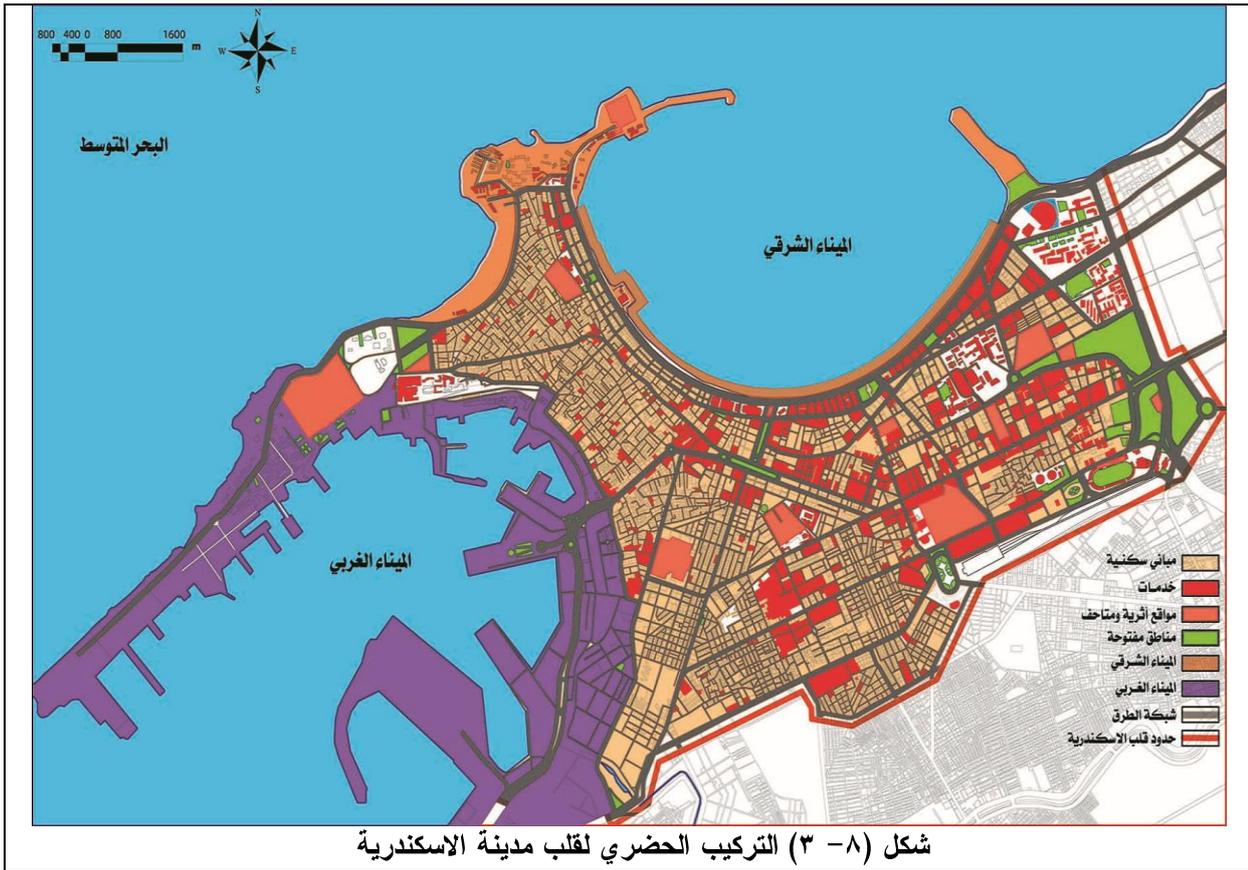


المصدر : مصطفى الفضالي ، ٢٠٠٦ ، أطلس الاسكندرية، المكتب الفني للأعمال المساحية وتقسيم الأراضي ، الاسكندرية.

٤-٢-٣-٢- التركيب الحضري (Urban Installation)

يتكون التركيب الحضري الغالب لقلب الاسكندرية من مناطق سكنيه وبعض الأنشطة الحضريه مثل المحلات والمراكز التجارية المتنوعة والمتخصصة والمنتشرة في أنحاء قلب المدينة، بالإضافة الي وجود الأسواق الشعبية التراثية في حي الجمرك ، ويوجد أيضاً منطقة الميناء الغربي بمنشآتها، والميناء الشرقي بشريطه الحدودي الملاصق لطريق الكورنيش حتي طابية قايتباي ، كما توجد بعض المواقع والمباني التاريخيه ذات القيمة ، ويوضح شكل (٨-٣) التركيب الحضري لقلب المدينة.

⁽¹⁾Sara L. Bacon ,2012 , **Alexandria and the Construction of Urban Experience**, Scrips College,Theses,P62.



شكل (٨ - ٣) التركيب الحضري لقلب مدينة الاسكندرية

المصدر : عن الباحث

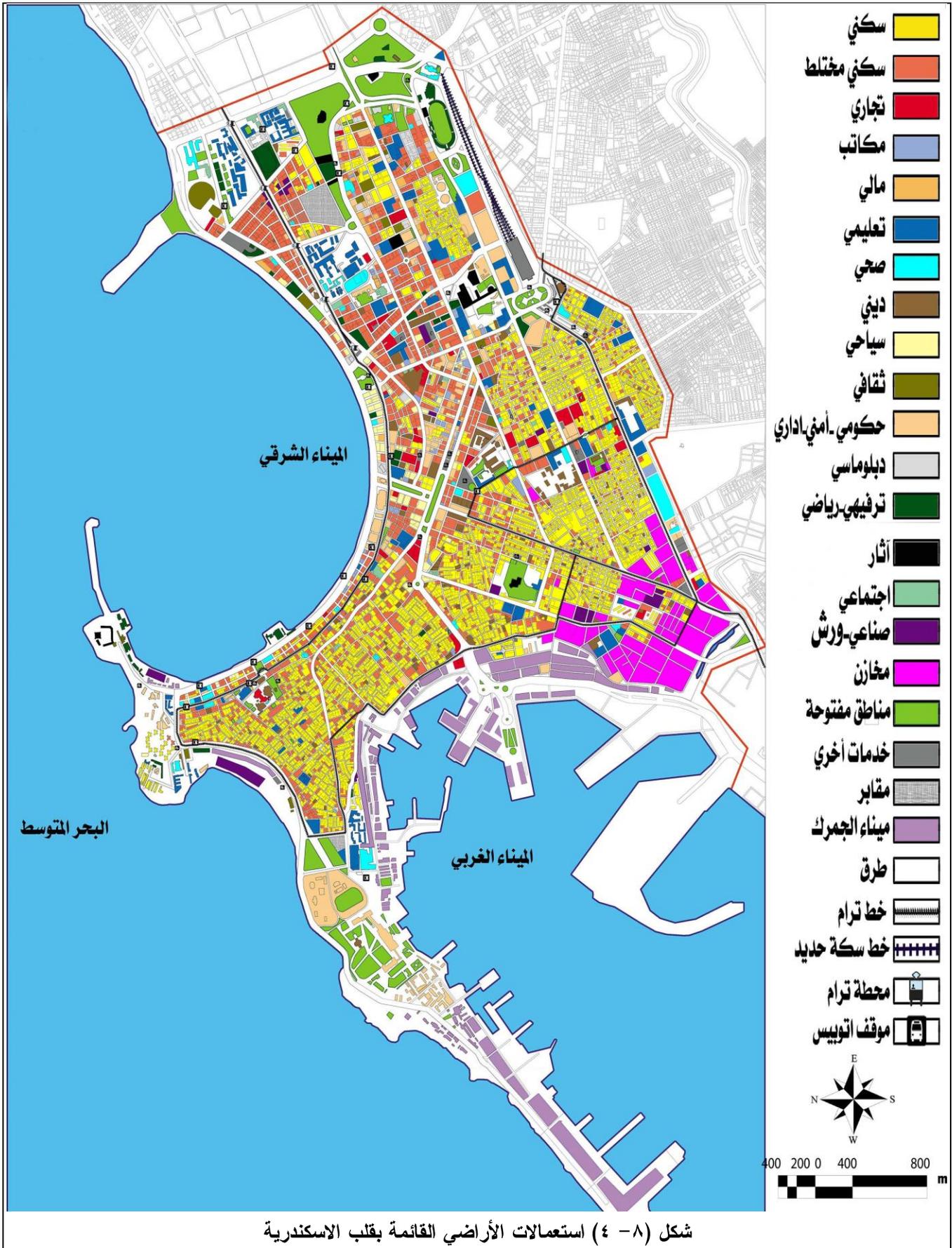
٤-٢-٣-٣- استعمالات الأراضي القائمة (Land Uses)

تبلغ مساحة الكتلة العمرانية الرئيسية لقلب الاسكندرية حوالي ٨٧٠.٨ فدان بنسبة ٥٩.٩٣٪، في حين ان نسبة مساحة الشوارع والميادين وخطوط الترام والسكة الحديد والمواني تصل الي ٥٨٢.٢ فدان ٤٠.٠٦٪. تتنوع وتتعدد استعمالات الأراضي بقلب الاسكندرية، لأنها تحتوي علي المنطقة المركزية للأعمال، بالإضافة الي أنها تمثل الثقل الخدمي والاداري لمدينة الاسكندرية ويعتبر قلب الاسكندرية، مختلط الاستعمال، حيث تصل فيه نسبة الاستعمال السكني والسكني المختلط الي ٥٦.٣٪، و تتقارب فيه نسب كلا من الاستعمالات الخدمية والأنشطة الاقتصادية لتصل الي ١٦.٨٤٪ و ١٥.٠٦٪ علي التوالي، وترتفع فيه نسبة الاستعمالات الادارية لتصل الي ٧.٧٢٪، أما نسبة مساحة المناطق الأثرية فتصل الي ١.٣٥٪.

جدول (٨ - ١) توزيع استعمالات الأراضي بقلب مدينة الاسكندرية

النسبة المئوية (%)	المساحة بالفدان	بيان الاستعمالات -منطقة قلب الاسكندرية
٥٩.٩٣	٨٧٠.٨	الكتلة العمرانية الرئيسية لقلب الاسكندرية
٤٠.٠٦	٥٨٢.٢	الطرق والميادين والسكك الحديد والترام والفراغات
١٠٠	١٤٥٣	الاجمالي

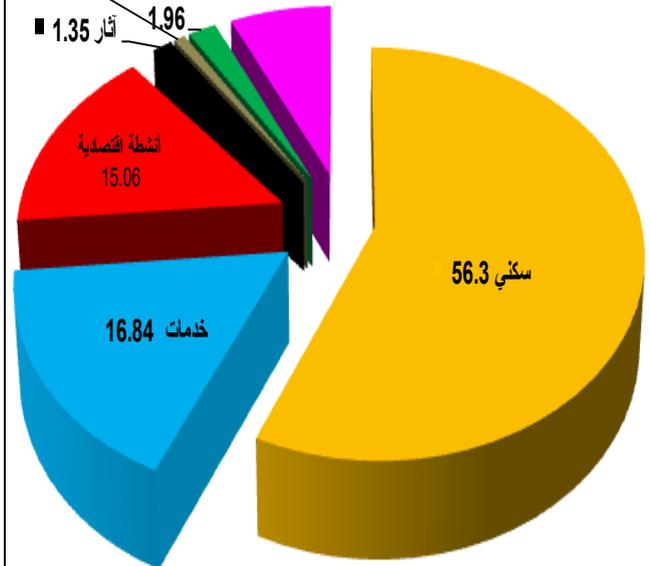
المصدر: الباحث استنباطا من (اعداد نظرة شاملة عن قضايا الاسكان بمدينة الاسكندرية)، مرجع سابق .



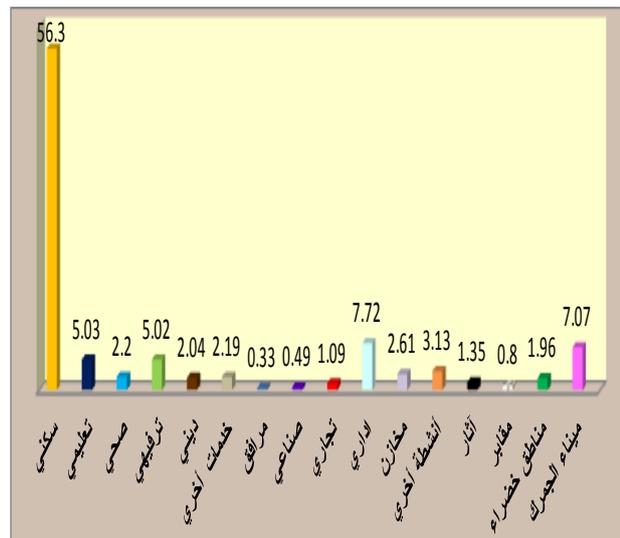
جدول (٨ - ٢) ميزانية استعمالات الأراضي للكتلة العمرانية لقلب الاسكندرية

النسبة (%)	المساحة بالفدان	بيان الاستعمالات - قلب الاسكندرية
٥٦.٣	٤٩٠.٣	الاستعمالات السكنية
٥.٠٣	٤٣.٨٥	الاستعمالات التعليمية
٢.٢	٢ ١٩	الاستعمالات الصحية
٥.٠٢	٨ ٤٣	الاستعمالات الترفيهية
٢.٠٤	١٧.٨	الاستعمالات الدينية
٢.١٩	١٩.١	خدمات أخرى
٠.٣٣	٢.٩	استعمالات المرافق
١٦.٨٤	١٤٦.٦٥	اجمالي الاستعمالات الخدمية والمرافق
٠.٤٩	٤.٣	الاستعمالات الصناعية
١.٠٩	٩.٥	الاستعمالات التجارية
٧٢.	٦٧.٣	الاستعمالات الادارية
٢.٦١	٢٢.٨	المخازن
٣.١٣	٢٧.٣	أنشطة أخرى
١٥.٠٦	١٣١.٢	اجمالي استعمالات الأنشطة الاقتصادية
١.٣٥	١١.٨	آثار
٠.٨	٦.٩٥	مقابر
١.٩٦	١٧.١	مناطق خضراء
٧.٠	٦١.٦	ميناء الجمرك
١٠	٨٧٠.٨	الكتلة المبنية

ميناء الجمرك 7.07 مناطق خضراء 1.96 مقابر 0.8 آثار 1.35



شكل (٨ - ٥) نسب استعمالات الأراضي بقلب الاسكندرية



شكل (٨ - ٦) نسب استعمالات الكتلة العمرانية لقلب الاسكندرية

المصدر: الباحث استنباطا من (اعداد نظرة شاملة عن قضايا الاسكان بمدينة الاسكندرية)، مرجع سابق .

٤-٢-٣-٤ حالات المباني (Cases of Buildings)

ترتفع نسبة المباني الجيدة والجيدة جدا بمنطقة الأزاريطة والشاطبي إلى حوالي ٩٠.٩٪ وهذا يرجع إلى وجود مكتبة الإسكندرية مما أدى إلى الاهتمام بحالة وجودة المباني السكنية المحيطة بها، وتصل نسبة المباني المتوسطة في منطقتي المسلة وكوم الدكة الي ٤٥.٥٪ من اجمالي المباني ، أما حي الجمرك (الجزء الغربي من قلب المدينة) ، فهو من أكثر المناطق تدهورا من الناحية التخطيطية والإنشائية والاجتماعيه ، حيث تزداد نسبة المباني الرديئة به، لتصل الي ٣٩.١٪ في قسم اللبان الي حوالي ٣٥.٤٠٪ في قسم الجمرك وهي تعتبر نسبة عالية مقارنة بباقي مناطق قلب المدينة، بينما تمثل المباني ذات الحالة ذات الحالة الجيدة والجيدة جدا في قسم الجمرك، نسبة ١٩٪^(١)

(١) وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية ، اعداد نظرة شاملة عن قضايا الاسكان بمدينة الاسكندرية ،مرجع سابق.



المصدر : عن الباحث



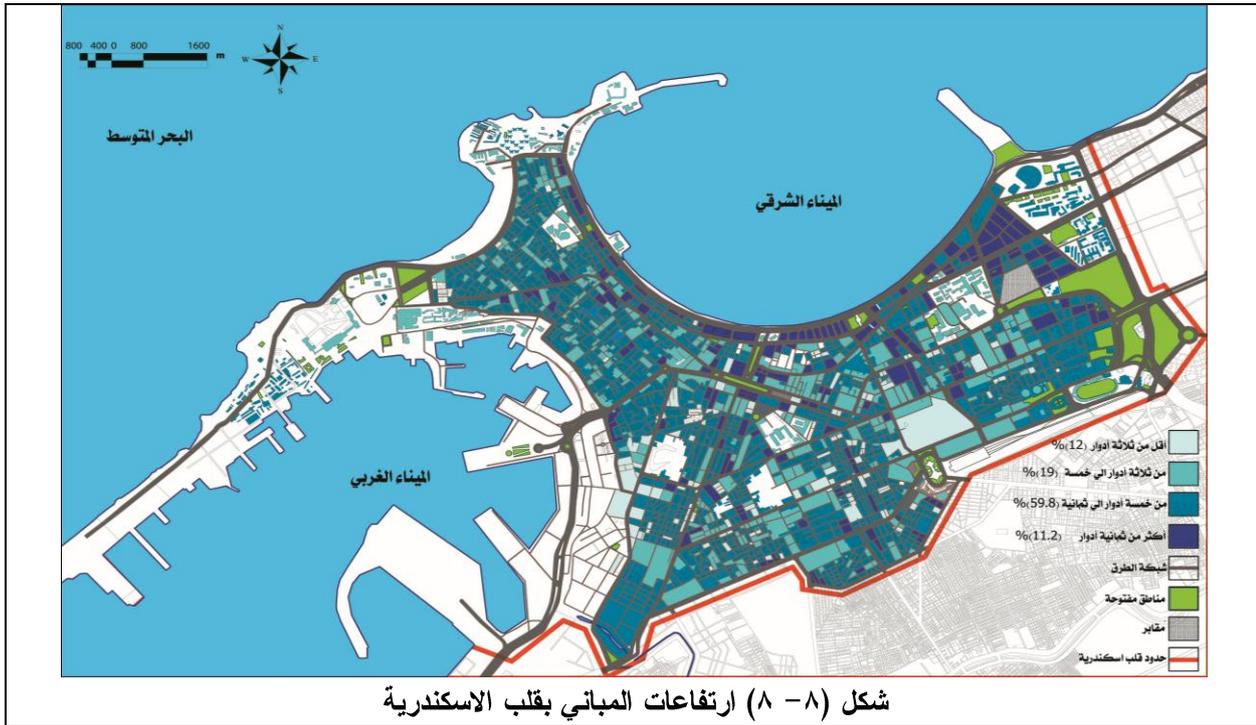
جدول (٨-٣) التوزيع النسبي للمباني طبقا لحالاتها

حالات المباني			اسم المنطقة
جيد - جيد جدا	متوسط	ردي	
٩٠.٩٠	٩.١٠	-	الأزاريطة والشاطبي
٣٩.٤٠	٤٥.٥٠	١٥.٢٠	المسلة وكوم الدكة
٢١.٩٠	٥٠.٠٠	٢٨.١٠	المنشيه
٢٣.٣٠	٣٧.٤٠	٣٩.١٠	اللبان
١٩.٠٠	٤٥.٦٠	٣٥.٤٠	الجمرك
٣٤.٤٠	٣٨.٥٠	٢٧.١٠	اجمالي قلب الاسكندرية
٤٧.١٠	٣٩.٨٠	١٣.١٠	اجمالي مدينة الاسكندرية

المصدر: وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية ، اعداد نظرة شاملة عن قضايا الاسكان بمدينة الاسكندرية ، مرجع سابق ، ص ٦٠-٧٢ .

٤-٢-٣-٥- ارتفاعات المباني (The Buildings Heights)

- يوضح الجدول رقم (٨-٣) التوزيع النسبي للمباني في قلب المدينة، طبقاً لعدد الأدوار، ويمكن من خلاله ملاحظة ما يلي :-
- ارتفاع نسبة المباني الأقل من ثلاثة أدوار في منطقة اللبان لتصل الي ٢١.٩ ٪ من مباني قلب الاسكندرية ، وذلك لقدم عمر المباني الموجودة في منطقة اللبان (أكثر من ٧٦٪ من المباني يزيد عمره عن ٤٠ عام).
 - ارتفاع نسبة المباني التي يتراوح ارتفاعها من خمسة الي ثمانية أدوار ، لتمثل ٩٥.٨ ٪ من اجمالي المباني بقلب المدينة ، وتصل هذه النسبه الي أعلاها في منطقة الأزاريطة والشاطبي (حوالي ٧٢.٧٪) ، لوجود الحي التعليمي بتلك المنطقة.
 - تمثل المباني الأكثر من ثمانية أدوار ، أقل نسبة علي مستوي قلب الاسكندرية لتصل الي ١١.٢٪ ، وتصل في منطقة الأزاريطة الي ٢٧.٣٪ ، وفي منطقة المنشية الي ١٨.٨٪.



المصدر: وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية ، اعداد نظرة شاملة عن قضايا الاسكان بمدينة الاسكندرية ، مرجع سابق.

جدول (٨ - ٤) التوزيع النسبي للمباني طبقاً لعدد الأدوار

متوسط عدد الأدوار	عدد الأدوار				اسم المنطقة
	أكثر من ٨	من ٥-٨	من ٣-٥	أقل من ٣	
٧.٠	٢٧.٣	٧٢.٧	-	-	الأزاريطة والشاطبي
٥.٠	١٢.١	٤٥.٥	٢٤.٢	١٨.٢	المسلة وكوم الدكة
٥.٠	١٨.٨	٤٠.٦	٢٥.٠	١٥.٦	المنشيه
٥.٠	٦.٣	٤٣.٨	٢٨.١	٢١.٩	اللبان
٥.٠	٧.٦	٥٠.٦	٣٠.٤	١١.٤	الجمرك
٥.٠	١١.٢	٥٩.٨	١٩	١٢	اجمالي قلب الاسكندرية
٥.٠	١٥.٣	٤٣.٨	١٧.٠	٢٣.٩	اجمالي مدينة الاسكندرية

المصدر: وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية ، اعداد نظرة شاملة عن قضايا الاسكان بمدينة الاسكندرية ، مرجع سابق ، ص ٦٠-٧٢ .

٤-٢-٣-٦- النسيج العمراني (Urban Fabric)

يتنوع النسيج العمراني في قلب الاسكندرية ، فيوجد النمط المتشعب التقليدي المتضام ، والذي يحتوي علي شبكة من الطرق الالتقائية ، والممرات الضيقة المتعرجة ، ويتجلي ذلك في المدينة التركيبية (منطقة الجمرك) ، لأنها ذات تخطيط عضوي غير هندسي ، حيث نشأت تلك المنطقة دون تخطيط مسبق ، ولكن بطريقة تلقائية ، وفي نفس الوقت هي متلائمة مع الطبيعة البيئية والبشرية وقت الانشاء ، حيث تكتلت المباني في صفوف متراسة ومتلاصقة وتتخللت هذه الكتلة السكنية مجموعة من الشوارع والحارات والدروب الضيقة المتعرجة المتتوية والمنكسرة^(١) ، أما النسيج العمراني في منطقتي الشاطبي وكوم الدكة ، فيميل الي النمط الشريطي والشبكي .



شكل (٨ - ١٠) ميدان المنشيه (القناصل) عام ١٨٥٥م



شكل (٨ - ٩) النمط الشريطي والتلقائي بحي الجمرك



شكل (٨ - ١٢) النمط الشريطي بميدان المنشيه



شكل (٨ - ١١) النمط الشبكي المتعامد بمنطقة الأزاريطة

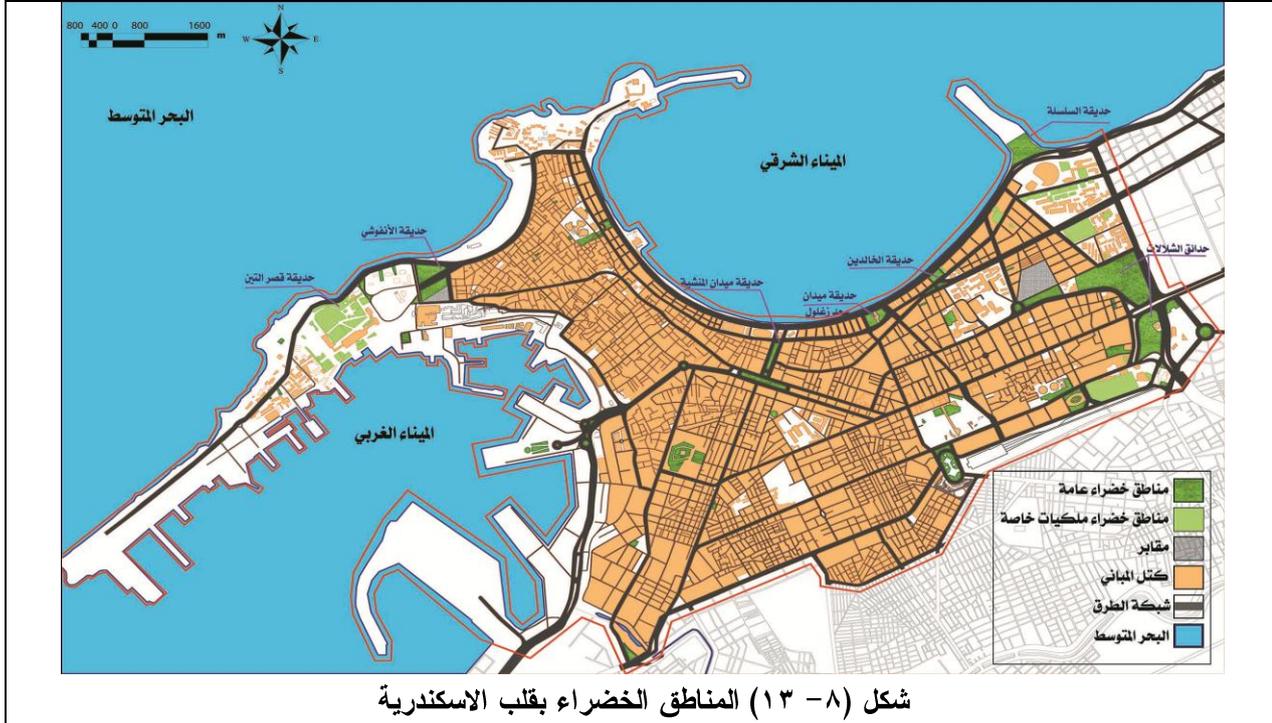
المصدر : مورفولوجي مدينة الاسكندرية ، مرجع سابق ص ٧-١٣ .

٤-٢-٣-٧- المناطق الخضراء (Green Spaces)

يعاني قلب الاسكندرية من قلة المساحات الخضراء وخصوصا في حي الجمرك الذي يعتبر من الأحياء المحرومة تماما من المناطق الخضراء والملاعب ، وتوجد في قلب الاسكندرية ، حدائق عامه مثل (الشلالات ، الخالدين ، استاد اسكندرية) .

(١) جمال الدين منصور ، ٢٠٠٦ ، الإسكندرية ومكانتها الاستراتيجية في العصر العثماني ، المكتب المصري الحديث للطباعة والنشر ، الاسكندرية .

وتبلغ مساحة المناطق الخضراء بمنطقة قلب المدينة حوالي ١٧.١ فدان. وتعد حدائق الشلالات أجمل وأشهر حدائق مدينة الاسكندرية، حيث تضم بقايا آثار الإسكندرية الإسلامية مثل الأسوار القديمة وصهريج الشلالات المكون من ثلاثة طوابق ومقسم طولاً وعرضاً إلى خمسة أقسام بواسطة أعمدة جرانيتية^(١).



شكل (٨-١٣) المناطق الخضراء بقلب الإسكندرية

المصدر : عن الباحث

٤-٢-٣-٨- الطرز المعمارية (Architectural Styles)

في القرن الماضي كانت الجالية الإيطالية في الإسكندرية ثاني أكبر جالية أجنبية بعد الإغريق، مما كان له أكبر الأثر في اهتمام المعماريين والمخططين الإيطاليين بتطوير البيئة الحضرية لمدينة الاسكندرية، وتحديد مورفولوجيتها وطابعها المعماري المميز^(٢)، ومن ثم ظهر في قلب الاسكندرية الطراز الإيطالي الفلورنسي علي أيدي مجموعة من الفنانين مثل المهندس الإيطالي جيكوم اليساندرو (Gaicom Alessandro)، الذي قام بتصميم عدة مساكن رائعة بشارع فؤاد، وكذلك المهندس الشهير انتونيو لاشياك (Antonio Lasciac)، الذي قام بتصميم ميدان محطة الرمل وقصر اغيون.

ولا ننسى أيضا دور الإيطالي المسلم ماريو روسي (Mario Rossi) رائد العمارة الإسلامية الحديثة ومبدع زخرفة (الأرابيسك) الذي قام بتصميم مسجد المرسي أبو العباس وميدان المساجد، وجامع القائد ابراهيم ومسجد محمد كريم بقصر رأس التين^(٣) وعموما فان الطرز الإيطالية أثرت علي مباني قلب الاسكندرية، وظهر ذلك واضحا في بعدين أساسيين أولها الواجهة البحرية، وثانيها شارع فؤاد، ويمكن حصر الطرز المعمارية لقلب الاسكندرية، فيما يأتي:

- الطراز الإيطالي الفلورنسي (وهو أعظمها تأثيرا)
- الطراز اليوناني أو اليوناني الممزوج بالفن الإيطالي المعماري (الفلورنسي)

(1) Michael Haagg, 2008, **Vintage Alexandria : Photographs of the City**, 1860-1960, American Univ in Cairo Press 2008, P 22-3

(2) Mohamed Ali Mohamed Khalil , 2009, **The Italian Architecture in Alexandria**, Egypt, Master Degree Thesis University Kore of Enna, Italy , P 58-109.

(3) Ahmed Mohamed Sedky , 1998 , **The Modern Mosque in Egypt**: The Mosques of Mario Rossi for the Awqaf , A.University , Cairo

• الطراز الاسلامي أو الاسلامي الممزوج بالفن البيزنطي



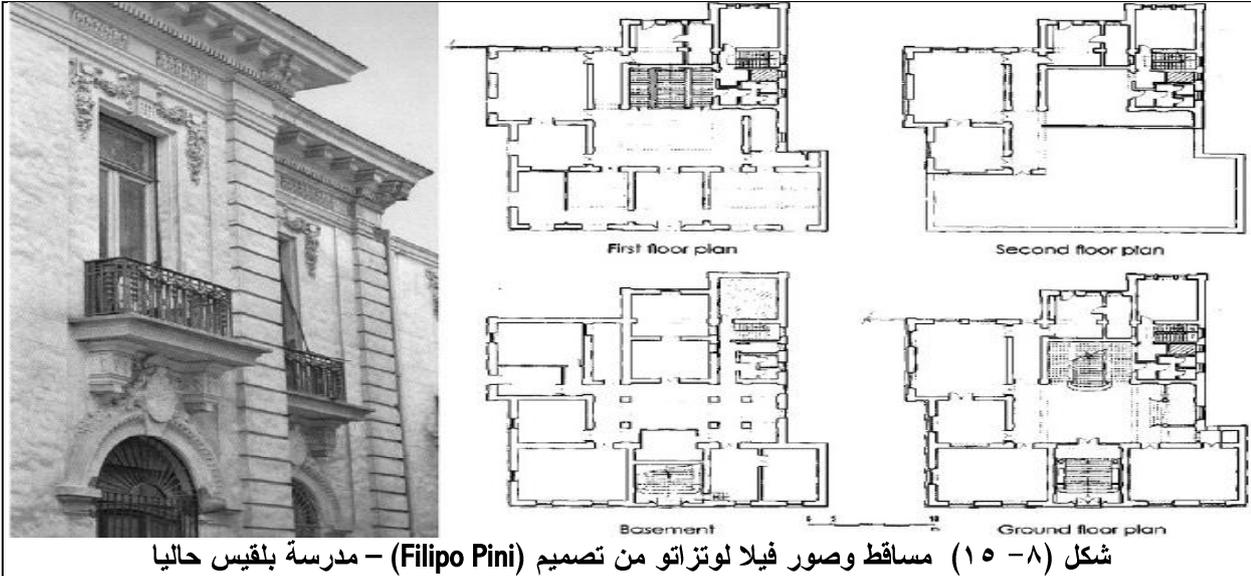
شكل (٨ - ١٤) تأثير الطراز الايطالي علي قلب الاسكندرية

Source: The Alexandria and Mediterranean Research Center (Alex Med), 2008, **Alexandria: An Italian Itinerary**



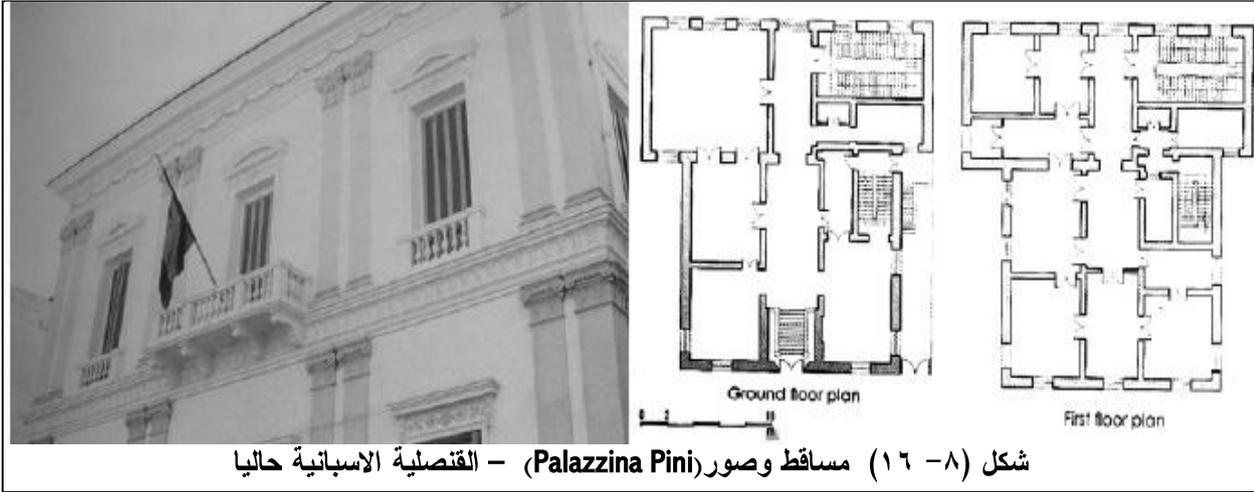
صورة (٨ - ٤) الواجهة البحرية لقلب الاسكندرية

Source: Alexandria: An Italian Itinerary, op.cit



شكل (٨ - ١٥) مساقط وصور فيلا لوتراتو من تصميم (Filipo Pini) - مدرسة بلقيس حاليا

Source: **Italy in Alexandria: Influences on the Built Environment**, op.cit, P.35.



شكل (٨-١٦) مساقط وصور (Palazzina Pini) - القنصلية الاسبانية حاليا

Source: Mohamed F. Awad, 2008, Italy in Alexandria: Influences on the Built Environment, Alexandria Preservatio Trust, PP.29-34.

Source: Italy in Alexandria: Influences on the Built Environment, op.cit., P.38.

٤-٢-٣-٩-التكوين البصري (Visual Formation)

يعتمد فهم التكوين البصري لقلب الاسكندرية على فهم عدة مستويات للخصائص البصرية والجمالية لها، إبتداءً من دراسة الخصائص العمرانية ومورفولوجية قلب الاسكندرية، والطراز العمراني لها، ومن ثم دراسة التكوين البصري من حيث العناصر التي تؤثر في تكوين صورة قلب الاسكندرية، والمتمثلة بالمسارات والحدود والمناطق والعقد والمعالم المميزة.

٤-٢-٣-٩-١-المداخل (Entrances)

يقصد به الحيز المكاني الذي يمكن من خلاله الدخول الي كتله العمرانيه لقلب الاسكندرية من خلال مسار رئيسي وتشمل:

- مداخل رئيسيه مثل طريق الكورنيش (٢٦ يوليو)، قناة السويس، وطريق البيطاش .
- مداخل فرعية مثل طرق صفية زغلول، راغب باشا، مسجد العطارين، وعامود السواري.
- مدخل بحري يتمثل في الميناء البحري (الغربي)، ومحطة الركاب البحرية.

٤-٢-٣-٩-٢-المسارات (Paths)

وهي قنوات الحركة الرئيسية، ومن أهم المسارات في قلب الاسكندرية، طريق الكورنيش (٢٦ يوليو)، لما له من طابع خاص في عملية الادراك البصري للمنطقة ولوضوح التباين والاحساس الديناميكي، ويوجد أيضا طريق الحرية، صلاح سالم، عصمت ام الحرية، سليمان يسري، النبي دانيال، البيطاش، الاسكندر الأكبر، صلاح مصطفي، صفية زغلول، السكة الحديد.

٤-٢-٣-٩-٣-الحدود (Edges)

هي العناصر الخطية الطولية التي تفصل أو تربط بين قلب الاسكندرية وما حولها، وهي تفصل بين جزأين، وتتمثل الحدود البصرية الشمالية والغربية لقلب الاسكندرية في حد التقاء شاطئ البحر بالماء، أما الحدود الجنوبية فتتمثل في خط سكة حديد قطار أبي قير، ويعتبر حد طريق قناة السويس كحدود بصرية شرقية لقلب الاسكندرية.

٤-٢-٣-٩-٤-العلامات المميزة (Landmarks)

والتي من خلالها يمكن التعرف على قلب الاسكندرية وتحديد اتجاهات الحركة و طرق الوصول، وتوجد علامات مميزة رئيسيه مثل (مكتبة الاسكندرية، قلعة قايتباي، مسجد المرسي أبو العباس ومسجد القائد ابراهيم)، وهناك علامات مميزة ترى

من أماكن بعيدة، ك بعض المباني العالية مثل مباني (الجامعة الفرنسية، مجمع المحاكم ،البنك التجاري الدولي).

٤-٢-٣-٩-٥-نقط الاتصال (Nodes)

هي عبارة عن أماكن إستراتيجية لنقاط التجمعات في قلب الاسكندرية، والتي يمكن للإنسان التعايش مع عناصرها مثل انتهاء أو بداية أو التقاء أو تقاطع المسارات (ميادين خطوط المواصلات) ،ويمكن اعتبارها كمراكز للحركة والالتقاء والأنشطة في قلب الاسكندرية والتي تتمثل في ميادين (المنشية ،محطة الرمل، الشهداء) ،وكذلك ساحة مسجد القائد ابراهيم وميدان المساجد.



المصدر: عن الباحث

٤-٢-٣-٩-٦-الأحياء البصرية (Visual Districts)

هي المناطق المتجانسة ذات الطابع المشترك ، وفي قلب اسكندرية يوجد أحياء كثيرة يمكن تمييزها من خلال الشواهد والأدلة ذات الصفات المشتركة مثل منطقة الحي التعليمي بمبانيه الفريدة ذات الطابع المشترك ،ومنطقة شارع الحرية وما حولها ،وكذلك منطقة الحي التركي بالجمرك بنسيجه العمراني المتشعب المتضام .

٤-٢-٤-الخصائص الاجتماعية والاقتصادية (Social and Economic Features)

من أهم الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لمنطقة قلب الاسكندرية ، ما يلي :

٤-٢-٤-١-النمو السكاني والكثافات السكانية (Population Growth-Densities)

يبلغ عدد سكان مدينة الاسكندرية حوالي ٤.٤٥ مليون نسمة (عام ٢٠١٢)، أما منطقة قلب الاسكندرية فيصل عدد سكانها الي ٢٨٣ ألف نسمة بمعدل نمو (٠.٨١) ،وبكثافته سكانية قدرها (٥٠٤) شخص/فدان، والكثافة الإجمالية تمثل حوالي (١٩٥) فرد/فدان، ويوضح الجدول رقم (٨-٧) توزيع الكثافات السكنية ويمكن من خلال بيانات هذاالجدول ملاحظة ما يلي:

- الكثافة السكنية بقلب الاسكندرية حوالي ٥٢٨ شخص/فدان، والكثافة الإجمالية تمثل حوالي ١٨٤ فرد/فدان.

- ترتفع الكثافة السكنية بمنطقة المنشية (المنشية، البلقراطية)، وهو إسكان رسمي متوسط، لتصل إلى ٧٢٣ فرد / فدان،
- ترتفع أيضا الكثافة السكنية في منطقة الجمرك (الجمرك، السيالة، التمرابية)، وهو إسكان رسمي منخفض، لتصل إلى ٦٤٤ شخص/فدان، أما منطقة باب شرقي (الأزاريطة والشاطبي)، فتصل الكثافة السكنية الي ٦٢٥ فرد/فدان.
- تنخفض الكثافة السكنية بمنطقة اللبان (اللبان، العطارين)، وهي منطقة إسكان رسمي متوسط، لتصل إلى ٣٠٧ فرد / فدان، أما في منطقة العطارين (كوم الدكة، المسلة) ، فترتفع حتي تصل الي ٤٦٩ فرد/فدان.

جدول (٨ - ٥) معدل النمو السكاني لقلب الاسكندرية عام ٢٠١٢

المنطقة	عدد السكان ٢٠١٢	معدل النمو السكاني (%)
حي وسط (باب شرقي، العطارين)	١٢٢٠٠٢	٠.٧٥
حي الجمرك (اللبان، المنشية، الجمرك)	١٦٠٩٨٣	٠.٨٧
اجمالي قلب الاسكندرية	٢٨٢٩٨٥	٠.٨١

جدول (٨ - ٦) توزيع الكثافات السكانية علي مستوي مناطق قلب الاسكندرية عام ٢٠١٢

المنطقة ^(١)	المساحة (فدان)	مساحة الكتلة السكنية	عدد السكان ٢٠١٢	الكثافة الاجمالية ^(٢)	الكثافة السكانية ^(٣)
الأزاريطة والشاطبي	٢٩٩.٣	١١٠.٨	٥٦٢١٥	١٨٨	٥٠٧
العطارين	٣٦٥.٢	١٤٠.٢	٦٥٧٨٧	١٨٠	٤٦٩
اللبان	٣٣٩.٧	١٢٨.٧	٣٩٥٤٦	١٠٥	٣٠٧
المنشية	١٦٤.٨	٦٢.٧	٤٥٣٤٦	٢٧٥	٧٢٣
الجمرك	٢٨٣.٨	١١٨.٢	٧٦١٢١	٢٦٨	٦٤٤
الاجمالي	١٤٥٣	٥٥٠.٦	٢٨٢٩٨٥	١٩٥	٥٠٤

المصدر : مركز معلومات محافظة الاسكندرية .

٤-٢-٤-٢-٤ قوة العمل (Labor Force)

يوضح الجدول رقم (٧-٨) قوة العمل والمشتغلين الفعليين في مناطق قلب الاسكندرية، ويمكن ملاحظة ما يلي:

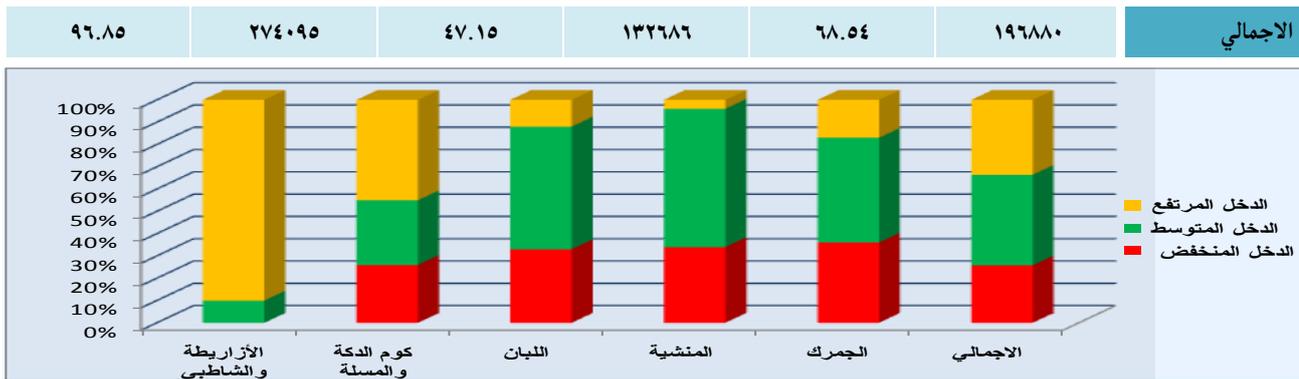
- أعلي نسبة لعدد المشتغلين الفعليين توجد في مناطق حي الجمرك (اللبان، المنشية، الجمرك) بنسبة تصل الي ٩٧٪ من اجمالي عدد سكان مناطق حي الجمرك.

- تصل نسبة عدد المشتغلين الفعليين في مناطق حي وسط (باب شرقي، العطارين) الي نسبة ٩٥.٥٪ .

جدول (٨ - ٧) أعداد المشتغلين الفعليين بقلب الاسكندرية (عام ٢٠١٢)

المنطقة	في سن العمل ^(٤) (١٥ سنة فأكثر)		قوة العمل		عدد المشتغلين الفعليين	
	العدد	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية
حي وسط	٧٤٥٢٠	٦١.٠٨	٦٠٠٧٥	٤٩.٢	١١٧٩٢٥	٩٥.٥
حي الجمرك	١٢٢٣٦٠	٧٦.٠	٧٢٦١١	٤٥.١	١٥٦١٧٠	٩٧.٠

^(١) تم استثناء قسم ميناء شرطة الإسكندرية من الدراسة لأنه غير سكني.^(٢) عدد السكان علي المساحة الكلية (فرد/فدان).^(٣) عدد السكان علي مساحة الاستعمال السكني (فرد/فدان).^(٤) يشمل عدد السكان داخل قوة العمل كل من: صاحب العمل و يعمل لنفسه ، ويعمل بأجر و يعمل بدون أجر ، ولا يضم العدد المتعطل حديث و المتعطل المشتغل.



شكل (٨ - ١٨) التوزيع النسبي لمستويات دخل الأسر (عام ٢٠١٠)

المصدر : مركز معلومات محافظة الاسكندرية.

٤-٢-٤-٣- مستويات الدخل (Income Level)

يوضح الشكل رقم (٨-١٨) التوزيع النسبي لمستويات الدخل ، ويمكن من خلال بيانات هذا الشكل ملاحظة ما يلي :

- تمثل نسبة الأسر ذات الدخل المنخفض حوالي ٢٥.٨٪، ونسبة الأسر ذات الدخل المرتفع نحو ٣٣.٦٪.
- ترتفع نسبة الأسر الغنية - ذات الدخل المرتفع - بمنطقة الأزاريطة والشاطبي وواور المياه (إسكان متميز) إلى ٩٠٪ .
- تبلغ نسبة الأسر الفقيرة - ذات الدخل المنخفض- بمنطقة السيالة والتمرازية (الجمرك) ، حوالي ٣٦٪.
- تمثل نسبة الدخل المنخفض بحي الجمرك حوالي ٣٤٪ وهي تعتبر نسبة مرتفعة مقارنة بالنسبة على مستوى مدينة الإسكندرية وهي حوالي ١٨٪، ونسبة الدخل المرتفع نحو ١٢٪ من إجمالي الأسر بالحي.

٤-٢-٤-٤- الأنشطة الاقتصادية (Economic Activities)

تمثل الأنشطة الاقتصادية عصب التنمية بقلب الاسكندرية ، الأمر الذي ينعكس علي مستوى المدينة ، وعلي مستوى الاقليم، نتيجة لتنوع تلك الأنشطة، وكما يتضح لنا من جدول (٨-٨)، فإننا نلاحظ الآتي :

- تمثل أنشطة كلا من الصناعات التحويلية وتجارة الجملة والتجزئة واصلاح مركبات و سلع شخصية ومنزلية ، أعلي معدلات الأنشطة الاقتصادية علي مستوى قلب الاسكندرية ، حيث تصل الي ١٥٪ من اجمالي السكان
- تتميز مناطق حي الجمرك بزيادة مطردة في أنشطة صيد الأسماك والنقل والتخزين ، وذلك لوجود مرسى رأس التين المستخدم في أنشطة الصيد ، والميناء الغربي المستخدم في أنشطة النقل والتخزين.

جدول (٨ - ٨) توزيع العمالة بمناطق قلب الاسكندرية وفقا للنشاط الاقتصادي (عام ٢٠١٠)

المنطقة	الصيد	التعدين	صناعات تحويلية	مرافق	تشديد وبناء	التجارة	فنادق ومطاعم
حي وسط	٦٨٠	١٢٠	٩٢١٥	٧١١	٤٠٤٠	٧٣٠٤	١٨٩٥
حي الجمرك	١٣٠٨	٢٥	١٤٥٦٠	٩٢٨	٣٨٣١	١٢٨١٠	١٥٦٠
الاجمالي	١٩٨٨	١٤٥	٢٣٧٧٥	١٦٣٩	٧٨٧١	٢٠١١٤	٣٤٥٥
المنطقة	النقل والاتصالات	الخدمات الادارية	العقارات	التعليم	الصحة	خدمات المجتمع	أنشطة غير كاملة
حي وسط	٣٨٢١	٤٠٦٥	٢٦٩٤	٤٠١٩	١٦٩٦	١٣٤٩	٤٣٦
حي الجمرك	٦٧٥٢	٤٦٧٢	٣٧٨٠	٣٦٥٧	١٧٢٢	١٤٠٥	٧٨٨
الاجمالي	١٠٥٧٣	٨٧٣٧	٦٤٧٤	٧٦٧٦	٣٤١٨	٢٧٥٤	١٢٢٤

المصدر : الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء- تعداد ٢٠١٠

٤-٢-٤-٥- السوق العقاري (Real Estate Market)

تشمل الدراسات العقارية لمناطق قلب الاسكندرية كل ما يخص أسعار الأراضي والمباني وأيضاً مستوى الايجارات للمساكن.

٤-٢-٤-٥-١- قيمة الارض (The Value of Land)

متوسط سعر الأرض بمناطق قلب الاسكندرية، يصل إلى حوالي ٥٠٠٠ جنيه، وهو يعتبر مرتفع عن متوسط السعر بالنسبة لمدينة الإسكندرية، حيث ان جميع المناطق السكنية من فئة الاسكان الرسمي، ومن خلال جدول (٨-٩) نلاحظ ما يأتي :

- ارتفاع متوسط سعر الأرض بمناطق الإسكان الرسمي المرتفع ليصل في منطقة الأزاريطة، الشاطبي ووابور المياه (إسكان متميز) ومنطقة المسلة، كوم الدكة والصوري (إسكان مرتفع) حوالي ١٥٠٠٠ جنيه، وهي أعلى قيمة في قلب الاسكندرية
- تنخفض قيمة الأرض بمنطقة السيالة، التمرزية (إسكان منخفض) بحي الجمرك لتصل إلى ١٥٠٠ جنيه، وهي أقل قيمة لسعر الأرض علي مستوى قلب الاسكندرية.

جدول (٨ - ٩) التوزيع النسبي لقطع الأراضي طبقاً لسعر الأرض (عام ٢٠١٠)

متوسط سعر الأرض (جنيه مصري)	فئات سعر الأرض (جنيه المصري)				المنطقة
	أكثر من ٩٠٠٠	٤٥٠٠-٩٠٠٠	١٠٠٠-٤٥٠٠	أقل من ١٠٠٠	
١٥٠٠٠	٪ ٧٢.٧	٠.٠	٪ ٢٧.٣	٠.٠	الأزاريطة والشاطبي
١٥٠٠٠	٪ ٩٧	٪ ٣.٠	٠.٠	٠.٠	كوم الدكة والمسلة
٤٥٠٠	٪ ٤٢.٢	٠.٠	٪ ٥٧.٨	٠.٠	اللبان
٤٥٠٠	٪ ٤٠.٦	٠.٠	٪ ٥٩.٤	٠.٠	المنشية
١٥٠٠	٠.٠	٠.٠	٪ ١٠٠	٠.٠	الجمرك
٥٠٠٠	٪ ٥٠.٥	٪ ٠.٦	٪ ٤٨.٩	٠.٠	اجمالي قلب الاسكندرية
٢١٢٥	٪ ١٣.١	٪ ١٤.١	٪ ٤٣.١	٪ ٢٩.٦	اجمالي مدينة الاسكندرية

جدول (٨ - ١٠) التوزيع النسبي للمباني السكنية طبقاً لسعر المتر المربع بها (عام ٢٠١٠)

متوسط سعر متر المباني	فئات سعر متر المباني (جنيه المصري)				المنطقة
	أكثر من ٢٥٠٠	١٠٠٠-٢٥٠٠	٥٠٠-١٠٠٠	أقل من ٥٠٠	
٣٢٥٠	٪ ٧٢.٧	٪ ٢٧.٣	٠.٠	٠.٠	الأزاريطة والشاطبي
٣٢٥٠	٪ ٩٧	٪ ٣.٠	٠.٠	٠.٠	كوم الدكة والمسلة
٢٥٠٠	٪ ١٥.٦	٪ ٨٤.٤	٠.٠	٠.٠	اللبان
٢٥٠٠	٠.٠	٪ ٦٨.٨	٪ ٣١.٢	٠.٠	المنشية
٧٥٠	٠.٠	٪ ٤٩.٤	٪ ٥٠.٦	٠.٠	السيالة، التمرزية
٢٧٥٠	٪ ٣٧.٠	٪ ٤٦.٦	٪ ١٦.٤	٠.٠	اجمالي قلب الاسكندرية
١١٥٠	٪ ١٥.٤	٪ ٣٤.٩	٪ ٣٨.٧	٪ ١١.٠	اجمالي مدينة الاسكندرية

المصدر : اعداد نظرة شاملة عن قضايا الاسكان بمدينة الاسكندرية ، مرجع سابق .

٤-٢-٤-٢-٤-٢-٤ أسعار المباني (Price of Buildings)

- يتراوح سعر متر المباني بمناطق قلب الاسكندرية، ما بين ١٠٠٠ الي ٢٥٠٠ جنيهه بنسبة نحو ٤٦.٦ ٪، وبمتوسط يصل الي حوالي ٢٧٥٠ للمتر المربع، ومن خلال بيانات الجدول رقم (٨-١٠)، يمكن أن نستنتج الآتي:
- ارتفاع متوسط سعر متر المباني بمناطق الإسكان الرسمي المرتفع ليصل في مناطق الأزاريطة، الشاطبي ووابور المياه (إسكان متميز) ومنطقة المسلة، كوم الدكة والصوري (إسكان مرتفع) إلى ٣٢٥٠ جنيهه للمتر المربع.
 - ينخفض سعر متر المباني بمنطقة السيالة، التمرزية (إسكان منخفض) ليصل إلى ٧٥٠ جنيهه.
 - المباني التي تزيد أسعارها عن ٢٥٠٠ جنيهه، تبلغ نسبة ٣٧٪ من اجمالي مباني قلب الاسكندرية.

٤-٢-٤-٣-٥-٤-٢-٤ الحيابة (Tenure)

- تتباين أنماط الحيابة بمناطق قلب الاسكندرية بين التمليك بنسبة ٤٢.٦ ٪ من الوحدات السكنية والإيجار القديم بنسبة ٥٤ ٪، والجدول رقم (٨-١١) يوضح أنماط حيابة الوحدات السكنية، والذي من خلاله نستنتج ما يلي:
- ترتفع نسبة الإيجار القديم بالإسكان الرسمي، في المسلة وكوم الدكة والصوري (إسكان مرتفع) لتصل إلى ٧٩.٩ ٪.
 - ترتفع نسبة الإيجار الجديد بمنطقة الأزاريطة والشاطبي ووابور المياه (إسكان متميز) لتصل إلى ٨.١ ٪.
 - نمط الحيابة السائد بمنطقة اللبان، هو الإيجار القديم فيمثل أكثر من ٧٩ ٪ من الوحدات السكنية.
 - تنخفض نسبة الإيجار القديم في منطقة المنشية والبلقراطية (إسكان متوسط)، لتصل الي ٣٤ ٪.

جدول (٨-١١) التوزيع النسبي للوحدات السكنية طبقاً لنمط الحيابة (عام ٢٠١٠)

نمط الحيابة			المنطقة
ايجار جديد	ايجار قديم	تمليك	
٨.١ ٪	٢٠.٠ ٪	٧١.٩ ٪	الأزاريطة والشاطبي
٤.١ ٪	٧٩.٩ ٪	١٥.٩ ٪	كوم الدكة والمسلة
٠.١ ٪	٧٩.٥ ٪	٢٠.٣ ٪	اللبان
٠.٠	٣٤.٠ ٪	٦٦.٠ ٪	المنشية
٣.٩ ٪	٥٧.٠ ٪	٣٩.١ ٪	السيالة، التمرزية
٣.٤ ٪	٥٤.٠ ٪	٤٢.٦ ٪	اجمالي قلب الاسكندرية
١.٩ ٪	١٩ ٪	٧٨.٣ ٪	اجمالي مدينة الاسكندرية

المصدر : اعداد نظرة شاملة عن قضايا الاسكان بمدينة الاسكندرية، مرجع سابق .

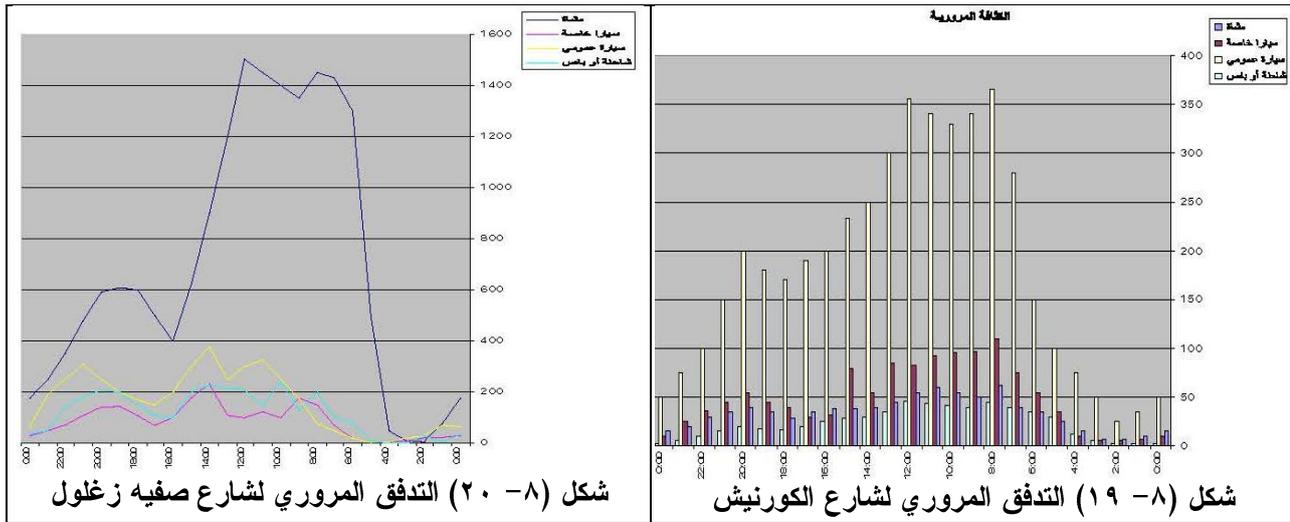
٤-٢-٤-٥-٢-٤ خصائص الطرق والنقل (Features of roads and Transport)

إن منطقة قلب الاسكندرية عرضة لاختراق المرور العابر المتبادل بين المناطق الواقعة غربها وشرقها، لذا فان تحقيق الربط الجيد داخل قلب الاسكندرية، وبين المناطق القائمة بالمدينة، يتم من خلال شبكة طرق جيدة، من الواجب تطويرها ورفع كفاءتها

٤-٢-٤-١-٥-٢-٤ دراسة تدفق المرور (Study of Traffic flows)

تم اختيار شارع الكورنيش (اتحاهين بعرض ٢٨ م)، شارع الحرية (اتجاه واحد بعرض ١٠ م) لقياس تدفق المرور كعيينه مختاره

في قلب مدينة الاسكندرية، ولقد تمت عملية الاحصاء اليديوي في شهر أبريل/ ٢٠١٣



جدول (٨ - ١٢) قياس أحجام المرور بشارعي الكورنيش والكورنيش

شارع الحرية		شارع الكورنيش		نوع المركبة
في غير وقت الذروه	وقت الذره	في غير وقت الذروه	وقت الذره	
١٩٧ مركبه/ساعه	٢١٩ مركبه/ساعه	٢٦٥ مركبه/ساعه	٦٤٠ مركبه/ساعه	سياره خاصه
٢٨٥ مركبه/ساعه	٣٥٠ مركبه/ساعه	٦١٧ مركبه/ساعه	١٠٦٥ مركبه/ساعه	أجره
٦٥ مركبه/ساعه	٧٧ مركبه/ساعه	٩٦ مركبه/ساعه	١٩٥ مركبه/ساعه	شاحنه أو باص

المصدر: الباحث

ومن الجدول السابق نلاحظ ارتفاع أحجام المرور لشارع الكورنيش وقت الذروه اذ تبلغ درجة مركبات الأجره والسياره الخاصه حوالي ١٠٦٥، ٦٤٠ مركبه/ساعه علي التوالي، مما يتسبب في حدوث الكثير من المشكلات المروريه والتزاحم والاختناق.

٤-٢-٥-٢- شبكة الطرق في قلب المدينة (Road Network)

تتكون شبكة الطرق في قلب المدينة من عدد من محاور الحركة الهامة، التي تخدم المرور والنقل الثقيل والنقل العام، ويمكن استعراض هذه الشبكة بايجاز فيما يأتي :

٤-٢-٥-٢-١ طرق رئيسية (Major Roads)

وهي المحاور الطويله الرئيسية والمحاور العرضية التي تربط بين مناطق قلب الاسكندرية، مثل شارع الكورنيش ٢٦ يوليو، طريق الحرية، قناة السويس، البيطاش.

٤-٢-٥-٢-٢ طرق ثانوية (Secondary Roads)

وهي تقوم بتوزيع وتجميع الحركة المرورية بين الشوارع الرئيسية والشوارع الفرعية والمحليه، مثل شوارع الاسكندر الأكبر وامتداده الي الغرفة التجارية، شارع قصر التين، شارع سليمان يسري وامتداده اسماعيل مهنا، شارع حسن فهمي .

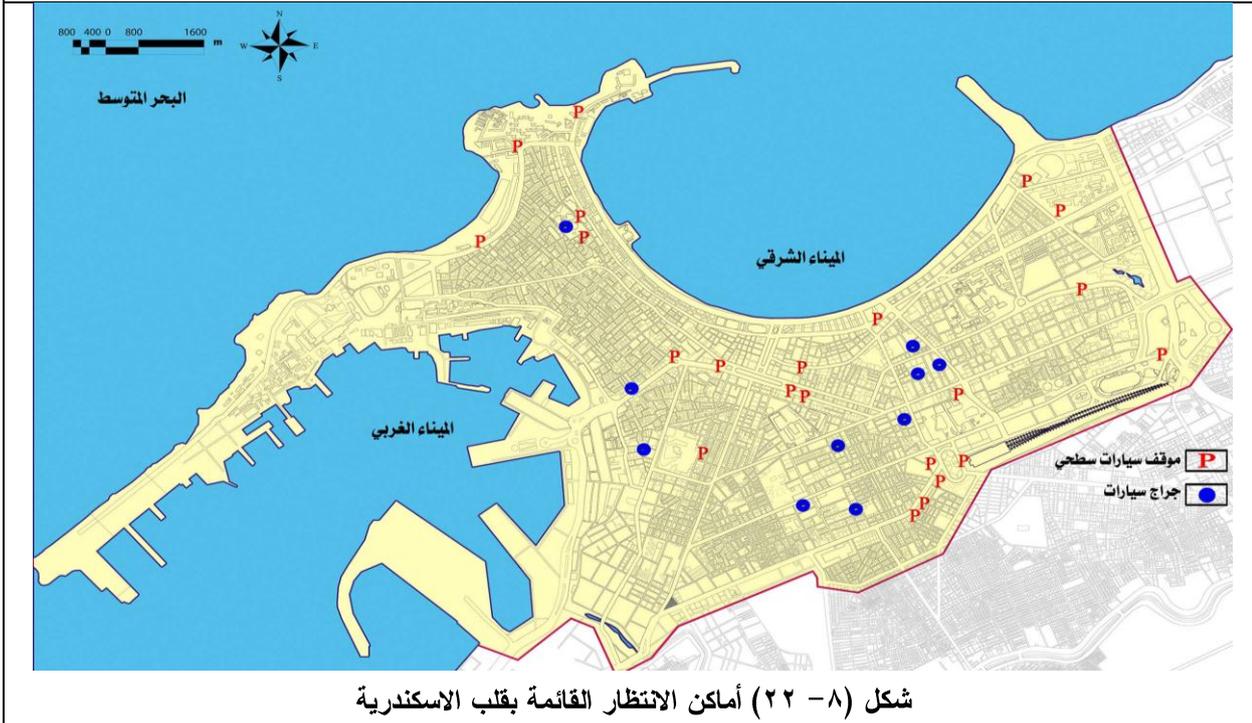
٤-٢-٥-٢-٣ طرق فرعية ومحلية (Local Roads)

وهي الشوارع التي تربط بين الشوارع الثانوية وبعضها، والتي تخدم داخل الأحياء السكنية والمناطق العمرانية، مثل

شارع السبع بنات، شارع المحافظة وامتداده، شارع صفيه زغلول، شارع النبي دانيال، شارع الدكتور مصطفى مشرفة



شكل (٨ - ٢١) شبكة الطرق بقلب الاسكندرية



شكل (٨ - ٢٢) أماكن الانتظار القائمة بقلب الاسكندرية

المصدر : عن الباحث

٤-٢-٥-٣- تقييم شبكة الطرق والمشاة (Evaluation)

تعاني شبكة الطرق من عدة مشكلات يمكن ايجازها فيما يأتي :

- المحاور الرئيسية الموجودة (الكورنيش - الحرية-البيطاش)، تتميز بأن أحجام الحركة عليها كثيفة، وان معظم التقاطعات عليها سطحية ، وتصبح كثافة الانتظار عالية، بحيث يكون هناك انتظار مخالف.
- تفتقر الطرق الرئيسية والثانوية الي وجود أرصفة مشاة فعالة، حيث ان عرضها الفعال غير كافي لكثرة الاشغالات وعدم

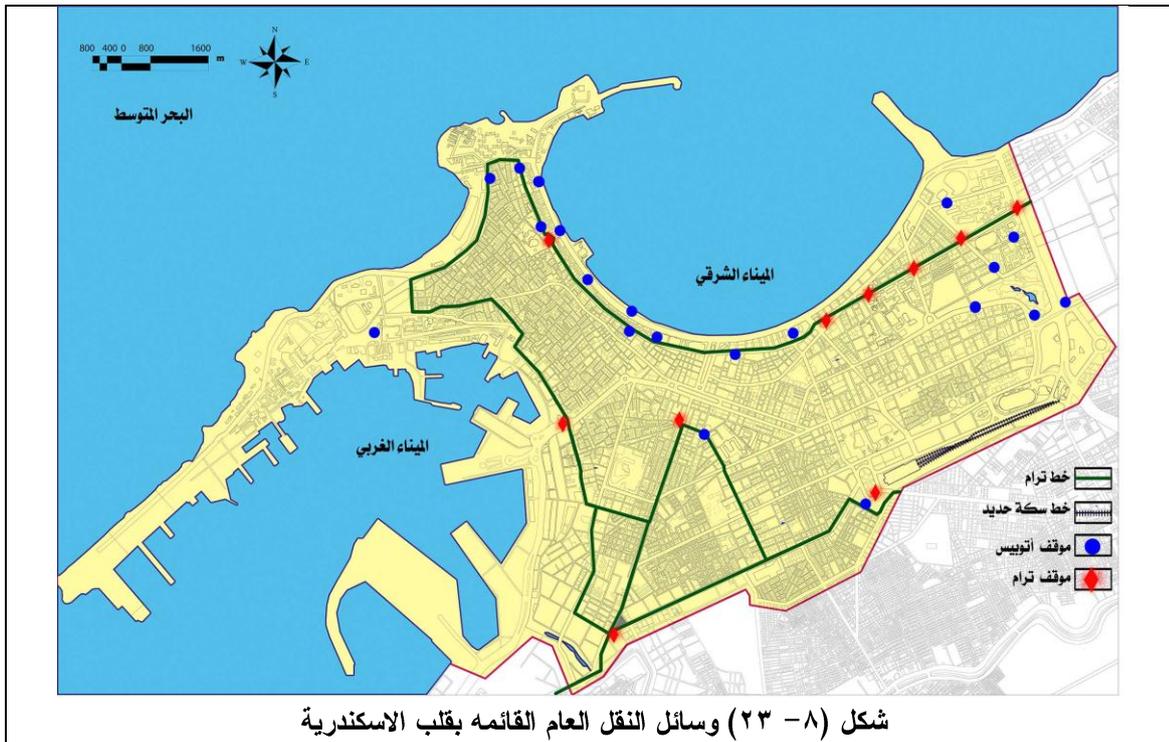
- الاستمرارية، وتفتقر الطرق أيضا الي وجود جزيرة وسطى ، كما تفتقر الي عناصر التجميل وتنسيق المواقع .
- معظم التقاطعات السطحية بقلب المدينة (الأزاريطة-محطة الرمل -المنشية)، وعلي الطرق الرئيسية (الكورنيش-الحرية-بور سعيد)، تعاني من اختناقات مرورية وتحتاج الي اعادة تخطيط مع تطوير نظام التحكم المروري بها.
- عدم وجود مساحات كافية للانتظار ، خاصة في الأماكن الأكثر توليدا للانتظار، ويظهر ذلك بشدة في الشريط الموازي للكورنيش ، وفي المناطق التجارية والخدمية في أحياء الأزاريطة ومحطة الرمل والمنشية.
- انعدام الاهتمام بمسارات المشاة وتأمين حركتها، وعمل التجهيزات الكافية لتأمين حركتها.

٤-٢-٥-٤ وسائل النقل (Traffic)

يتكون نظام النقل بقلب الاسكندرية، من شبكة الطرق، وشبكة النقل العام (الأتوبيس والميني باص، والميكروباص)، والترام وخط السكة الحديد (ابي قير-محطة مصر)، والنقل الخاص (السيارة الخاصة، التاكسي).

٤-٢-٥-١ وسائل النقل العام (Public Transport)

- تتكون وسائل النقل العام بقلب الاسكندرية من الأتوبيس والترام وقطار ابي قير، بالإضافة الي الميكروباص كوسيلة نقل علي خطوط محدودة، للمساعدة في سد الفجوة بين حجم الطلب علي النقل العام ، وحجم الخدمة المتوفرة حاليا.
- الأتوبيس ، تحوي منطقة قلب الاسكندرية علي عدد ٣٠ موقفا للاتوبيسات ، كما تشتمل علي عدد ٣ محطات رئيسيه وهي (محطة أتوبيس باب شرقي-محطة الشهداء-الشالات)، وتتراوح كفاءة التشغيل من ٥٥٪ الي ٧٥٪.
- الترام، تتكون شبكة الترام بقلب الاسكندرية من ترام الرمل وترام المدينة ويحتوي قلب الاسكندرية علي عدد ٦ محطات رئيسيه للترام وهي محطات (الشاطبي-الشبان المسلمين-الشهيد مصطفى زيان-القائد ابراهيم-حسن راسم-الرمل)
- خط أبي قير، وهو الخط الحديدي الوحيد بالمحافظة ، ويصل بين أبي قير وميدان الشهداء ، بطول ٢٢ كم.



شكل (٨ - ٢٣) وسائل النقل العام القائم بقلب الاسكندرية

المصدر : عن الباحث

٤-٢-٦- نتائج وتحليل الخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية (Analysis)

تشمل تحليل خصائص كل مرحلة علي حده ، والتي تتمثل فيما يلي :-

٤-٢-٦-١- تحليل الخصائص العمرانية

- يتكون التركيب الحضري الغالب لقلب الاسكندرية من مناطق سكنيه وبعض الأنشطة الحضريه مثل المحلات والمراكز التجارية المتنوعة والمتخصصة ، بالإضافة الي وجود الأسواق الشعبية في الجمرک.
- يوجد في منطقة قلب الاسكندرية، أحياء بصرية مميزة ذات صفات مشتركة، مثل منطقة الحي التعليمي ، ومنطقة شارع الحرية وما حولها ، حيث يضفي علي مبانيها الطابع المعماري الايطالي الفلورنسي ، وكذلك منطقة الحي التركي بالجمرك بنسيجها العمراني المتشعب المتضام ، أما منطقة اللبان فتتميز بمبانيها وألوانها القديمة المتشابهة.
- وجود علامات مميزة رئيسية مثل (مكتبة الاسكندرية، قلعة قايتباي ،مسجد المرسي أبو العباس ومسجد القائد ابراهيم)، وهناك علامات مميزة ترى من أماكن بعيدة، مثل مباني (الجامعة الفرنسية، مجمع المحاكم).
- تكدس الخدمات بقلب المدينة ، مما يتسبب في ازدحام المرور.
- وجود مناطق قديمة مثل الجمرک واللبان ، تحتاج الي صيانة.
- استمرار تدهور الثروة العقارية بسبب مشكلة صيانة المباني الخاضعة لقوانين الايجار القديمة.
- نقصان العمر الافتراضي للمنشآت لتردى مستوى العمالة الفنية و سوء أعمال المصنعيات.
- التدهور العمراني للمناطق المتميزه بصريا وعمرانيا مثل منطقة المسله والأزاريطة.
- عدم التكامل الوظيفي بين المناطق القديمة والحديثة.

٤-٢-٦-٢- تحليل الخصائص الاجتماعية والاقتصادية

- وجود هيكل إقتصادي متنوع (سياحي / مواني / خدمي) يمكن تطويره.
- تمثل أنشطة كلا من الصناعات التحويلية وتجارة الجملة والتجزئة واصلاح المركبات والسلع الشخصية والمنزلية ، أعلى معدلات الأنشطة الاقتصادية علي مستوي قلب الاسكندرية ، حيث تصل الي ١٥٪ من اجمالي السكان.
- تتميز مناطق حي الجمرک بزيادة مطردة في أنشطة صيد الأسماك والنقل والتخزين ، وذلك لوجود مرسي رأس التين المستخدم في أنشطة الصيد ، والميناء الغربي المستخدم في أنشطة النقل والتخزين.
- توافر الموارد البشرية من شباب الخريجين.
- ارتفاع أسعار الأراضي نتيجة لاتجاه المستثمرين الي المضاربة في الأراضي بحثا عن الربح السريع ، مما أدى الي بطء الإستثمار في قطاعات التنمية المختلفة.
- عدم تناسب توزيع نسب أحجام السكان مع مساحات الأقسام الادارية بقلب الاسكندرية.
- تصاعد الكثافات السكانية خاصة بالمناطق القديمه مثل اللبان والجمرک.
- الإرتفاع المستمر لمعدلات الزيادة في عدد السكان مع إرتفاع الكثافة السكانية بشكل كبير يمثل عائقا لتطوير قلب المدينة.

٤-٢-٦-٣- تحليل خصائص الطرق والنقل

- إن منطقة قلب الاسكندرية بموقعها الحالي ، يجعلها عرضة لاختراق المرور العابر المتبادل بين المناطق الواقعة غربها وشرقها، لذا فان تحقيق الربط الجيد داخل قلب الاسكندرية، وبين المناطق القائمة بالمدينة، يتم من خلال شبكة طرق جيدة
- تتكون شبكة الطرق في قلب المدينة من عدد من محاور الحركة الهامة، التي تخدم المرور والنقل الثقيل والنقل العام.
- يتكون نظام النقل بقلب الاسكندرية، من شبكة الطرق، وشبكة النقل العام (الأتوبيس والميني باص، والميكروباص)، والترام وخط السكة الحديد (ابي قير-محطة مصر)، والنقل الخاص (السيارة الخاصة، التاكسي).
- وجود موانئ بحرية و شبكات مركزية.
- وجود خطوط و شبكات للنقل العام والجماعي يمكن تطويرها (أتوبيس - ترام - سكه حديد).
- تكامل مرافق النقل البرى والبحرى بمنطقة قلب الإسكندرية.
- خبرات هندسية و فنية وإدارية مدربة بالداخل و الخارج فى مجالات المرافق والاتصالات.
- المحاور الرئيسية الموجودة (الكورنيش - الحرية)، تتميز بأن أحجام الحركة عليها كثيفة، حيث بلغت حوالي ١٠٦٥ ، ٦٤٠ مركبه/ساعه علي التوالي (في وقت الذروه).
- تفتقر الطرق الرئيسي والثانوية الي وجود أرصفة مشاة فعالة، حيث إن عرضها الفعال غير كافي لكثرة الاشغالات وعدم الاستمرارية، وتفتقر الطرق أيضا الي وجود جزيرة وسطي، كما تفتقر الي عناصر التجميل وتنسيق المواقع المناسبة
- معظم التقاطعات السطحية بقلب المدينة (الأزاريطة-محطة الرمل -المنشية)، وعلي الطرق الرئيسية (الكورنيش-الحرية-بور سعيد)، تعاني من اختناقات مرورية حادة، وتحتاج الي اعادة تخطيط مع تطوير نظام التحكم المروري بها.
- عدم وجود مساحات كافية للانتظار، وخاصة في الأماكن الأكثر توليدا للانتظار، ويجب زيادة المعروض من أماكن انتظار وخاصة في أماكن زيادة الطلب، ويظهر ذلك بشدة في الشريط الموازي للكورنيش، وفي مناطق الأزاريطة ومحطة الرمل .
- انعدام الاهتمام بمسارات المشاة، وعمل التجهيزات الكافية لتأمين حركتها، مع الافتقار الي تجهيزات المشاة، مثل المقاعد وعناصر الجذب الأخرى وغيره.
- صعوبة تزويد المناطق القديمة المتهالكة بالمرافق العامة فى ظل وضعها العمرانى الراهن.
- عدم وجود إستراتيجية علمية متكاملة لتنظيم حركة المرور على الشبكة، ومعالجة الإختناقات المرورية التى تؤثر على حركة وسائل النقل العام وتتسبب فى خفض سرعتها.
- عدم إلمام العديد من المواطنين بآداب وقواعد المرور.
- عدم وجود ربط جيد بأنظمة نقل جماعية سريعة.
- عدم كفاية نظام النقل العام الحالى لخدمة منطقة كبيرة كقلب مدينة الأسكندرية، بالإضافة الي عدم وجود مترو أنفاق.
- عيوب فى شبكة الطرق وتدرجها و ضعف الأمان المرورى بصفة عامة.
- سوء التخطيط الهندسى لبعض التقاطعات والميادين، خاصة الميادين الهامة بمناطق الأزاريطة والعتارين والمنشية.



الفصل الثالث

الخصائص السياحية والتراثية لقلب الاسكندرية

(Characteristics of tourism and heritage)

٤-٣-١- تمهيد (Preface)

السياحة هي حركة ديناميكية ترتبط بالجوانب الثقافية والحضارية للإنسان؛ بمعنى أنها رسالة حضارية وجسر للتواصل بين الثقافات والمعارف الإنسانية للأمم والشعوب، ومحصلة طبيعية لتطور المجتمعات وهي حاجة أساسية لتنمية الاسكندرية، وبما أن قلب الاسكندرية يتمتع بالكثير من الإمكانيات والمقومات التي تمكنه من منافسة العديد من المناطق الأخرى في جذب السياح، فهناك توجه كبير للاستفادة من قطاع السياحة في قلب الاسكندرية، لما يتمتع به من إمكانات ومقومات سياحية وثقافية وتراثية متنوعة.

٤-٣-٢- الخصائص السياحية (Tourism Characteristics)

تجتمع في قلب الاسكندرية، كافة عناصر الجذب السياحي، التي تجعلها من أجمل المناطق السياحية في العالم، إلا أنها غير مستغلة، فهي تضم المواقع أثرية، والمزارات دينية والمتاحف، والمراكز ثقافية، والشواطئ، والحدائق والمنتزهات الجميلة، والمحال السياحية والترفيهية^(١)، فصناعة السياحة في قلب الإسكندرية هي إحياء لماض عريق.

٤-٣-٢-١- أنماط السياحة بقلب الاسكندرية (Tourism Patterns)

٤-٣-٢-١-١-٢-٣-٤- سياحة الآثار (Archeological Tourism)

يزخر قلب الإسكندرية بالعديد من المزارات السياحية و التاريخية و الثقافية، والتي تشكل عنصرا جازيا هاما للاسكندرية، ويمكن تقسيم أنماط سياحة الآثار الي: متاحف ومواقع أثرية وآثار غارقة.

٤-٣-٢-١-١-٢-٣-٤- المتاحف (Museums)

يضم قلب الاسكندرية مجموعة كبيرة وهامة من المتاحف الرائعة، والتي منها ما يلي^(٢):

- المتحف اليوناني الروماني، يوجد به ٢٥ قاعة، ومن أهم التماثيل الموجودة به تمثال التناجرا، ورأس الاسكندر^(٣).
- متحف الاسكندرية القومي، يضم ١٨٠٠ قطعة أثرية، وبه أقسام للفرعوني، اليوناني والروماني، القبطي، الاسلامي بالإضافة الي مسرح وقاعة للمحاضرات، وتوجد قاعة أخرى مخصصة للآثار الغارقة.
- متحف الفنون الجميلة، يضم روائع فنون النحت والتصوير و الحفر و الخط العربي و النماذج المعمارية على مر العصور.
- متحف كفافيس، يضم هذا المتحف الأثاث المنزلي للشاعر اليوناني السكندري، كذلك مكتبته و أهم ما كتب عنه.
- متحف أكواريوم علوم البحار، يضم مجموعه من الأسماك الجميلة والنادرة، هياكل محنطة وحفريات لأحياء مائية.

(١) محمد ابراهيم عراقي، فاروق عبد النبي عطالله، ٢٠٠٧، التنمية السياحية المستدامة في مصر، دراسة تطبيقية علي محافظة الاسكندرية، بحث غير منشور، المعهد العالي للسياحة والفنادق، السيف، الاسكندرية.

(٢) محمد يسري دعبس، ٢٠٠٤، متاحف الاسكندرية، البيطاش سنتر للنشر والتوزيع، الاسكندرية.

(٣) فكري حسن، مطفي العبادي، ٢٠٠٣، الإسكندرية .. المتحف اليوناني الروماني، المجلس الأعلى للآثار، الاسكندرية.

- متحف الآثار الغارقة، وهو أول متحف مفتوح للآثار الغارقة، ومقام علي ربوة عالية بالمرسح الروماني.
- متحف ميناء الاسكندرية، يقع في محطة الركاب البحرية، ويحتوي علي العديد من المخطوطات واللوحات .
- متاحف مكتبة الاسكندرية، مثل متحف الآثار الذي يحتوي علي عدد من القطع الأثرية الرائعة .

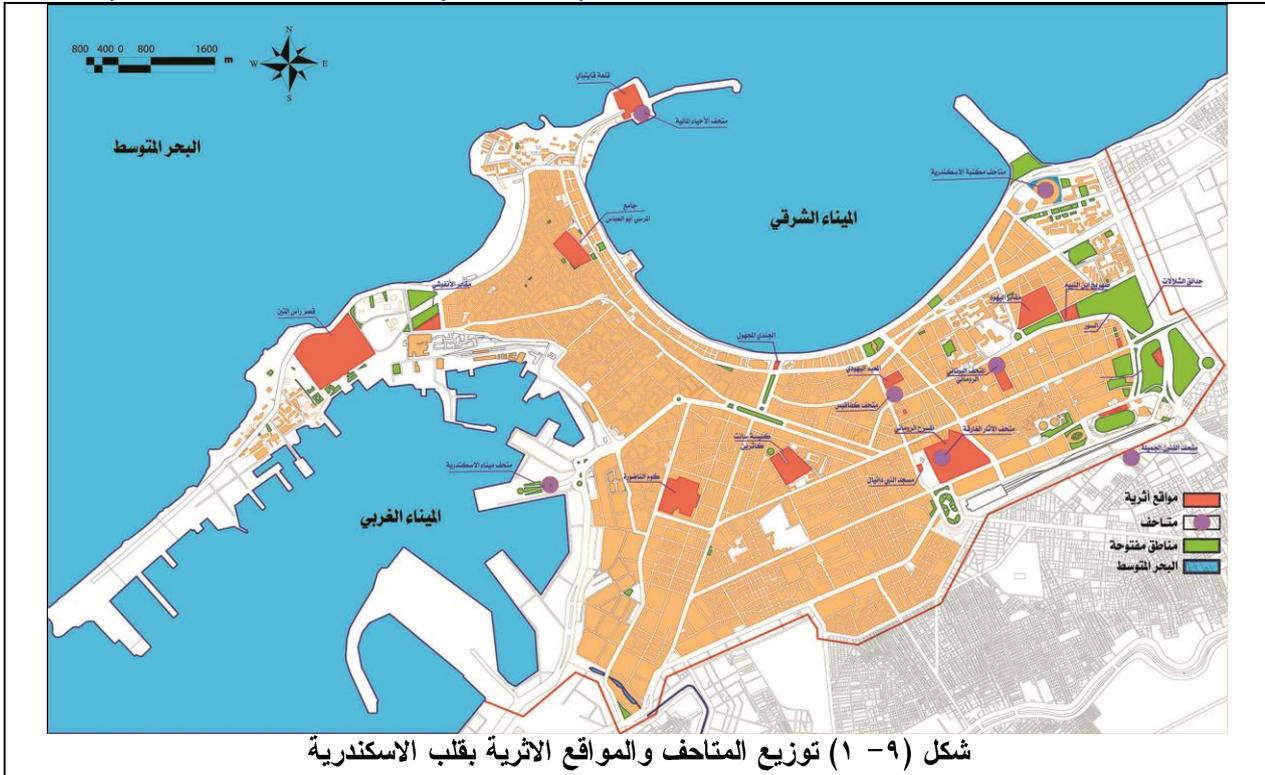


صورة (٩-٣) معروضات المتحف اليوناني الروماني

صورة (٩-٢) متحف الأحياء البحرية

صورة (٩-١) مكتب معروض في متحف كفافيس

Source: <http://www.discoveralex.com/Directory/Museums.asp>



شكل (٩-١) توزيع المتاحف والمواقع الاثرية بقلب الاسكندرية

المصدر: عن الباحث.

٤-٣-٢-١-١-٢-٣-٤ المواقع الأثرية (Archaeology)

يعتبر قلب الاسكندرية بمثابة مجمع للآثار علي مر العصور ومن أهم الآثار به ^(١) ما يأتي:

- قلعة قايتباي شيدت علي أنقاض الفنار، وتتكون من ثلاث طوابق، ويوجد بها متحف بحري وساحة واسعة.
- المسرح الروماني، الأثر الروماني الوحيد الباقي، ويتكون من اثني عشر مدرجا من الحجر الجيري علي شكل نصف دائرة.
- مقابر الأنفوشي تضم خمسة مباني جنائزية يونانية، وتتميز بزخارف الفرسكو الجميلة والتي مازالت بحالة جيدة.
- آثار البرديسي، وهي بقايا معبد روماني، ويتكون من أربعة قواعد لأعمدة من الطراز الأيوني مصنوعة من الرخام .

(١) يسرية عبد العزيز حسني، ٢٠٠٩، دليل الإسكندرية التاريخي والأثري، المجلس الأعلى للآثار، الطبعة الأولى.

- حدائق الشلالات، تضم بعض أجزاء سور المدينة، ويوجد صهريج الشلالات الذي مازال يحتفظ بشكله المعماري المميز .
- قصر رأس التين ، ويعتبر تحفة معمارية رائعة (علي الطراز الأوروبي) ، والذي شهد قيام أسرة محمد علي طوال ١٥٠ عاما.
- معبد الرأس السوداء، يضم تماثيل (ايضيس، حربوقراط، هيرمانوبيس، أوزوريس)، ونقلت محتوياته الي المتحف اليوناني.
- حمامات الاسكندرية في القرن التاسع عشر، مثل حمام حسن عبد الله ، علي المصري، ابراهيم الشيخ، الذهب.



صورة (٦ - ٩) الحمامات الرومانية



صورة (٥ - ٩) المسرح الروماني



صورة (٤ - ٩) قلعة قايتباي



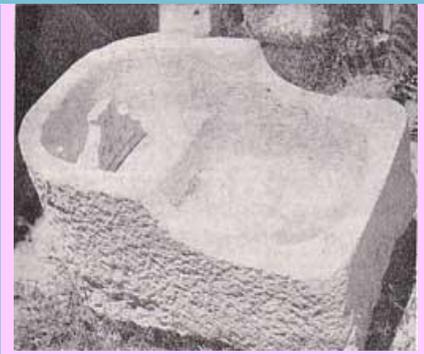
صورة (٩ - ٩) مقابر الأنفوشي



صورة (٨ - ٩) بقايا معبد القيصرون



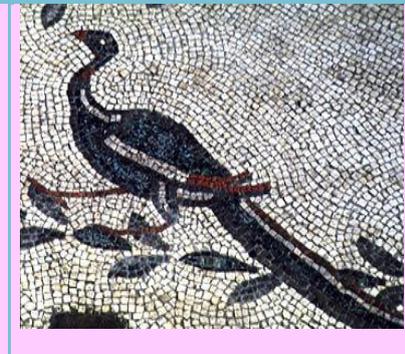
صورة (٧ - ٩) معبد الرأس السوداء



صورة (١٢ - ٩) الحمام الروماني القديم



صورة (١١ - ٩) قصر رأس التين



صورة (١٠ - ٩) احدى لوحات فيلا الطيور

Source: <http://www.hbivy.com/vb/t127191.html>

٤-٣-٢-١-٣-١-٣-١-٣-١ (Sunken Archeology) الآثار الغارقة

- يوجد الكثير من الآثار الغارقة ، وخاصة في منطقة الميناء الشرقي وقلعة قايتباي ، ويمكن أن نلخص بعض النقاط فيما يلي^(١):
- تنبع قيمة الآثار الغارقة من القيمة التاريخية للمنطقة ، فقد كانت منطقة الميناء الشرقي بمنارته الشهيرة بموقع قلعة قايتباي على جزيرة فاروس في جهة الغرب ، ومنطقة السلسلة (رأس لوخياس)، غنية بما تضمه من قصور ملكية في جهة الشرق في عصور البطلمة وما بعدها.

(١) <http://www.discoveralex.com/DrownedTraces/>

- نتج عن الاستكشافات و البحث في الميناء الشرقي ، تحديد الخط الساحلي القديم و بعض القطع الحجرية الغارقة .
- نتج عن البحث في منطقة آثار قلعة قايتباي ، العثور علي أجزاء من تماثيل ومسلات وقطع كبيرة من الحجارة.
- معظم اكتشافات الآثار الغارقة، ترجع للعواص المصرية العبقري (كامل ابو سعادات)، فقد ساهم في اكتشاف آثار الإسكندرية الغارقة التي يعرفها العالم أجمع اليوم، وقد تم الآن مسح أو تنقيب معظم المواقع التي اكتشفها.



شكل (٩ - ٣) اكتشافات كامل ابو السعادات بالميناء الشرقي

شكل (٩ - ٢) الأجزاء الغارقة من الميناء الشرقي

Source: Selim Morcos, Nils Tongring, Youssef Halim, Mostafa El-Abbadi and Hassan Awad, 2003, **Towards integrated management of Alexandria's coastal heritage**, university of Alexandria, supreme council of antiquities, UNESCO, France.



صورة (٩ - ١٥) قلعة قايتباي قبل التجديد



صورة (٩ - ١٤) جزء من تمثال للإلهة إيزيس



صورة (٩ - ١٣) الآثار الغارقة المكتشفة بالميناء الشرقي

Source: Frank Goddio, 2004, **Sunken Egypt – Alexandria**, Periplus Publishing, London.



شكل (٩ - ٤) الخريطة السياحية لقلب الاسكندرية

Source: http://www.worldmapfinder.com/Map_Earth.php?ID=/Ar/Africa/Egypt/Alexandria

٤-٣-٢-١-٢-٣-٤ السياحة الثقافية (Cultural Tourism)

يهدف هذا النوع من السياحة الي إشباع الرغبة في المعرفة و توسيع دائرة المعلومات الثقافية و الحضارية للاسكندرية و خاصة بعد بناء مكتبة الإسكندرية ، بالإضافة الي الكثير من المراكز الثقافية الموجودة بالمدينة و التي تلعب دوراً هاماً في نشر الوعي الثقافي مثل :المركز الثقافي (الفرنسي ، الإنجليزي، الألماني ، الأسباني، اليوناني ، مركز الابداع ، قصر ثقافة الانفوشي)^(١).
ومن أهم أنواع السياحة الثقافية، سياحات المؤتمرات والمهرجانات .



Source: <http://www.discoveralex.com/SeaTour/Portdevelop.asp>

٤-٣-٢-١-٣-٤ السياحة البحرية (Marine Tourism)

يهدف جعل الاسكندرية ميناء محوري للسياحة البحرية وتطوير الميناء الغربي مع أرصفة الركاب لاستقبال سفن الركاب ، حيث يتوافد الملايين من السياح بالسفن سنويا بواسطة الميناء الغربي، والذي يحتوي علي محور سياحي مخصص لقدم السياح يشتمل علي بوابة رئيسية لدخول السائحين من ثلاثة طوابق وتشمل صالتي إستقبال ومكاتب أجهزة الشرطة والجمارك، وبوابة إلكترونية لدخول السيارات إلى كوبرى محطة الركاب.

٤-٣-٢-١-٤-٤ السياحة الشاطئية (Beach Tourism)

يوجد الكثير من الشواطئ في قلب الاسكندرية والتي تعتبر مقصدا للسائحين والمصطافين والزائرين أو الباحثين عن الاستجمام والخلود الي الراحة، ويمكن تقسيم الشواطئ الي :

١. شواطئ مميزة، تديرها الشركات المتخصصة ،وهي شاطئ (الشاطبي ،السلسلة ،ابي العباس).
٢. شواطئ مجانية، تديرها الإدارة المركزية للسياحة و المصايف ، مثل شاطئ (رأس التين، بحري ،الانفوشي).

٤-٣-٢-١-٥-٤ السياحة الدينية (Religious Tourism)

تعني زيارة الأماكن المقدسة الاسلاميه والمسيحيه واليهوديه ، ويوجد بالإسكندرية الكثير من تلك الأماكن المقدسة منها :
أولاً:المواقع الاسلامية، وهي مساجد (المرسي ابو العباس، النبي دانيال، العطارين، عبد الرحمن بن هرمز، الامام البوصيري ،ياقوت العرش، الشوربجي، تربانه، علي بك جنينة، القائد ابراهيم ، محمد كريم).
ثانياً:المواقع المسيحية، مثل بطيركية (الأقباط الارثوذكس، الروم الكاثوليك) ، وأيضاً كنائس (الانجيلية بالعطارين، سانت كاترين بالمنشية، الأرمن الكاثوليك، نيكولاس السادس، المورسيه، الشهداء، البروستانت، سان مارك، السيدة العذراء، الشوام).

(١) <http://www.discoveralex.com/CultTour/default.asp>

ثالثا: المواقع اليهودية، مثل المعبد اليهودي (الياهو هنابي) بشارع النبي دانيال، وأيضا مدافن اليهود بشارع رياض باشا.



المصدر : اليكس تايمز، ٢٠١١، دليل الاسكندرية الشامل، الهيئة العامة لتنشيط السياحة.

٤-٣-٢-٢-٢-٢ المرافق السياحية بقلب الاسكندرية (Tourist Facilities)

تشمل المرافق السياحية لقلب الاسكندرية ما يلي كما يتضح من شكل (٩-٥): -

- الفنادق و المطاعم السياحية، مثل فندق (سيسيل ، نورماندي، ويندسور بالاس، عبير، رضا ، كوين، رين الجديد، نيو سافوي)
- المتاحف ، مثل المتحف اليوناني الروماني ، الاسكندرية القومي، كفافيس ، متاحف مكتبة الاسكندرية.
- الآثار، مثل قلعة قاينباي، المسرح الروماني، آثار البرديسي، سور الاسكندرية القديم ، مقابر الأنفوشي.
- الشركات السياحية ومكاتب الحجز، وهي موزعة جيدا بشارع الكورنيش ومحطة الرمل.
- النوادي الصحيه والرياضيه ومراكز الغطس والرياضات البحريه والشواطئ التي تتمتع بها منطقة قلب الاسكندرية.



المصدر : عن الباحث.

٤-٣-٢-٣-٢-٣ المسارات الثقافية السياحية بقلب الاسكندرية (Cultural Routes)

من أجل تعريف المواطنين والسياح بتاريخ قلب مدينة الاسكندرية، وبمعالمها الحضارية والمعمارية والأثرية، فانه يمكن تخطيط عدد من المسارات الثقافية السياحية ،ومن هذه المسارات ما يأتي :

- المسار الأول (قصير)، وهو من ميدان سعد زغلول حتي المسرح الروماني ويمر بشارع صفية زغلول وهو تقريبا حوالي ٣٠ دقيقة سيرا علي الأقدام .
- المسار الثاني (متوسط)، حوالي ٩٠ دقيقة، ويمر بالشوارع والأحياء القديمة لقلب الاسكندرية (متضمنا مخطط دينوكراتيس).
- المسار الثالث (طويل)، حوالي ١٢٠ دقيقة، ويمر بقلب الاسكندرية ، مارا بمعامله الحضارية ومراكزه الثقافية والتجارية.



شكل (٩ - ٦) المسارات الثقافية السياحية بقلب الاسكندرية

Source: Alexandria and Mediterranean Research Center, 2007, **Cultural Routes of Alexandria**

٤-٣-٣- الخصائص التراثية (Heritage Characteristics)

إن تخطيط وإدارة التراث الثقافي بمختلف أشكاله الأثرية والحضارية والطبيعية لأغراض السياحة ؛يتطلب عددًا من القضايا والإهتمامات تشمل التخطيط والترميم والحفاظ والاحياء^(١)، وسنركز أكثر علي سياسة الحفاظ.

٤-٣-٣-١- هدف الحفاظ علي تراث قلب الاسكندرية (Goals of Conservation Policy)

التراث الحضاري للاسكندرية، هو كل ما يدل علي التطور الحضاري للمجتمع السكندري ، وذلك من جميع نواحيه العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية ، وان الهدف من الحفاظ علي تراث قلب الاسكندرية ليس مجرد العناية والترميم بالمباني التاريخية فقط وانما هو تطوير هذا التراث المعماري والثقافي بما يتناسب مع الوظيفة الحالية التي يقوم بها، بمعنى أنه من خلال تطوير الدور الوظيفي للموروثات التاريخية ، نكون قد ساهمنا في الحفاظ علي الطابع التراثي بها.

٤-٣-٣-٢- متطلبات الحفاظ علي التراث السكندري (Conservation Requirements)

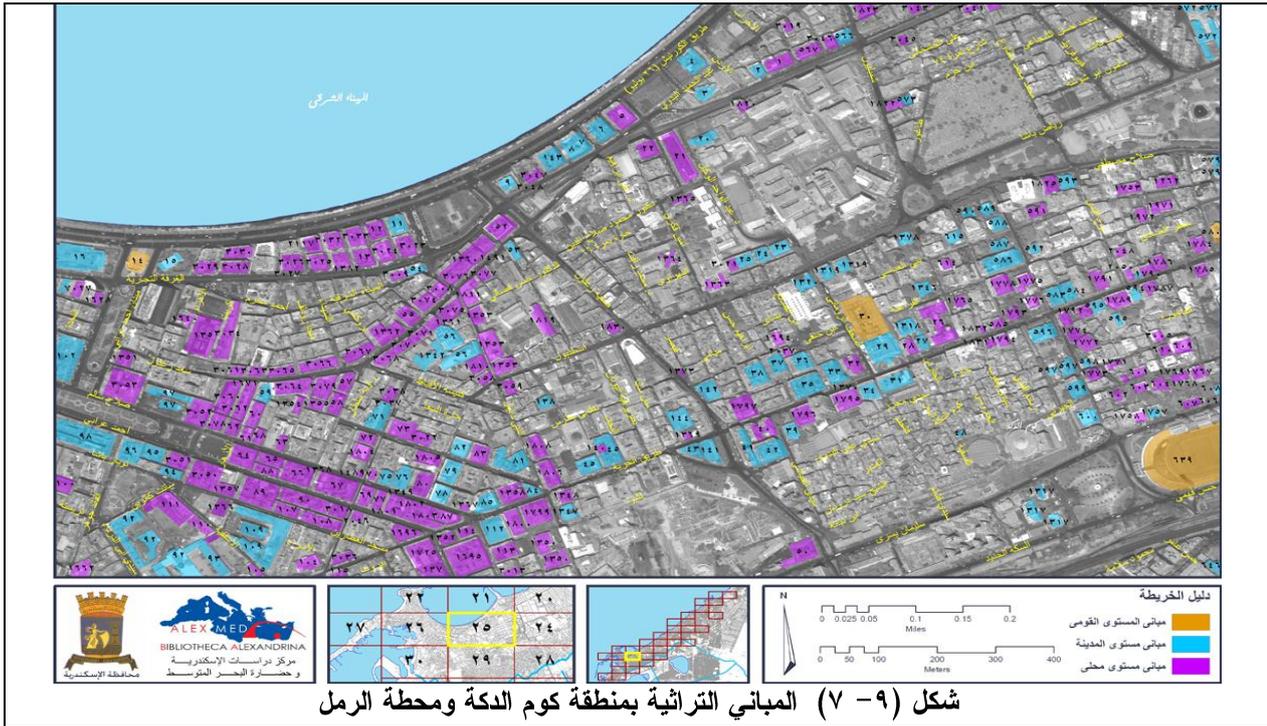
من أوليات الحفاظ علي التراث السكندري هو صيانة المباني والمواقع ذات القيمة ، بحيث تكون منسجمة مع الحاضر والمباني

(١) مصطفى أحمد مكاي ، غادة عبدالله محمد ، ٢٠٠٩ ، تخطيط التراث الثقافي وادارته لأغراض السياحة الثقافية ، تطبيقا علي مدينة الاسكندرية، مجلة اتحاد الجامعات العربية للسياحة، المجلد السادس، العدد الأول، ص ٤.

- المجاورة، وبحيث يمكن وضعها في استعمالات تتفق مع متطلبات المجتمع، ومن أهم متطلبات الحفاظ ما يلي^(١):-
- اظهار المباني والمناطق التراثية داخل قلب الاسكندرية، مع سهولة الوصول اليها، وتوفير أماكن مناسبة لانتظار السيارات، تبعد قليلا، ولا تؤدي الي التشوه البصري.
- يشمل الحفاظ أيضا علي المنطقة المحيطة بالموقع التراثي، من مباني أو حدائق، مع العناية بتجميل المنطقة.
- تحديد استعمالات الأراضي للمناطق التراثية، بما يتفق مع المباني والمناطق المحيطة.
- ايجاد وعي عام للحفاظ علي التراث الحضاري السكندري، من الأفراد والمجتمع، والجهات المسئولة، مع سن التشريعات المنظمة، بالاضافة الي ايجاد مصادر تمويل لعمليات الحفاظ .

٤-٣-٣-٣- حصر المباني التراثية بقلب الاسكندرية (Survey of Heritage Buildings)

قام مركز دراسات الاسكندرية وحضارة البحر المتوسط بالقيام بعمل حصر للمباني والمواقع التراثية التي تتميز بقيمة تاريخية أو رمزية، أو معمارية أو اجتماعية، وذلك من أجل صيانتها والحفاظ عليها، وتم تقسيم المباني الي ثلاث مستويات متدرجه من حيث الأهميه، هي (مباني المستوى القومي - مباني مستوى المدينه - مباني المستوى المحلي)، ويوضح شكل (٩-٧) المباني التراثية بمنطقة كوم الدكة ومحطة الرمل وهي أهم المناطق التراثية بمنطقة قلب الاسكندرية.



المصدر: مشروع الحفاظ علي التراث الحضاري لمدينة الاسكندرية، مركز دراسات الاسكندرية وحضارة المتوسط، يونيو ٢٠٠٧ - خريطة ٢٥.

٤-٣-٤- الخصائص البيئية (Environment Features)

أصبح الحفاظ علي البيئة في قلب الاسكندرية مطلباً أساسياً وخاصة من الأخطار التي قد تحيق بالمنطقة والمتمثلة في تلوث الشواطئ ومياه البحر، وخطر ارتفاع الأمواج والزلازل البحرية والتي يمكن أن تحدث مستقبلاً، مما يؤدي الي غرق المنطقة.

٤-٣-٤-١- الحفاظ علي البيئة من التلوث (Environment Preserving from Pollution)

^(١) غادة أحمد محمد راغب، ٢٠٠٢، الحفاظ علي التراث، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، قسم العمارة، جامعة الاسكندرية.

لقد لوحظ في الفترة الأخيرة زيادة معدلات صرف المخلفات السائلة الي البحر المتوسط، مما أدى الي تلوث مياة البحر، وكذلك تلوث الشواطئ بالمنطقة، ويوضح جدول (٩-١) مصبات منطقة قلب مدينة الاسكندرية.

جدول (٩ - ١) مصبات منطقة قلب مدينة الاسكندرية (عام ٢٠١٠)

كمية الأكسجين الحيوي المتصن طن/يوم		التصرف اليومي بالمتر المكعب		اسم المصب
شتاء	صيفا	شتاء	صيفا	
٤	٢.٥	٨٠٠٠	٥٠٠٠	مصب السلسلة
٧.٥	٥	١٥٠٠٠	١٠٠٠٠	مصب الميناء الشرقي
١٠٠	٧٥	٢٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠	مصب قايتباي

المصدر: مركز المعلومات، محافظة الاسكندرية.

٤-٣-٢- الحفاظ علي البيئة من خطر التسونامي (Environment Preserving from Tsunami)

التسونامي هو مجموعة من الأمواج العاتية تنشأ من تحرك مساحة كبيرة من المياه، وقد ينشأ أيضا بسبب الزلازل. وعلى الرغم من أمواج التسونامي نادرة نسبيًا في البحر الأبيض المتوسط، والمخاطر المحتملة لا يمكن إهمالها^(١)، إلا أن مدينة الاسكندرية تعرضت الي ثلاث مرات تسونامي، حيث ضرب الاعصار شرق البحر الأبيض المتوسط، مما أدى الي غرق عدة كيلومترات من الشاطئ، وكانت آخر هذه المرات قد حدثت عام ١٣٠٣ م، حيث دمرت منارة الاسكندرية.

قامت بعض المؤسسات البحثية العالمية مثل برنامج الأمم المتحدة للبيئة (UNEP-2002) بدراسة عامة لتأثير ارتفاع سطح البحر (المتوقع) على السواحل المصرية حيث قامت بدراسة الخرائط الطبوغرافية للمنطقة وتحديد المناطق الأكثر احتمالا لخطر الغرق في حالة ارتفاع سطح البحر ٠.٥ م حيث اتضح الآتي:

فقد قام معهد الدراسات العليا بجامعة الإسكندرية بدراسة تفصيلية بمشاركة معهد بحوث حماية الشواطئ لتقييم الآثار المترتبة على ارتفاع سطح البحر في مدينة الاسكندرية باستخدام تكنولوجيا الاستشعار عن البعد وقواعد المعلومات الجغرافية بالاضافة الى القياسات والبيانات الأرضية المتاحة مثل توزيع السكان والمناطق الصناعية والمناطق الأثرية وغيرها، وتم تحليل البيانات المختلفة باستخدام أنظمة المعلومات الجغرافية على الحاسب الآلي

جدول (٩ - ٢) الإحصائيات الناتجة عن مطابقة الخرائط الرقمية الخاصة باستخدامات الأراضي مع خريطة الارتفاعات باستخدام قواعد المعلومات الجغرافية لمدينة الاسكندرية وتمثل الأرقام والبيانات والنسب المئوية التي تقع أعلى كل ارتفاع سطح البحر اعتباراً من (-٣ م حتى +٢ م)^(٢).

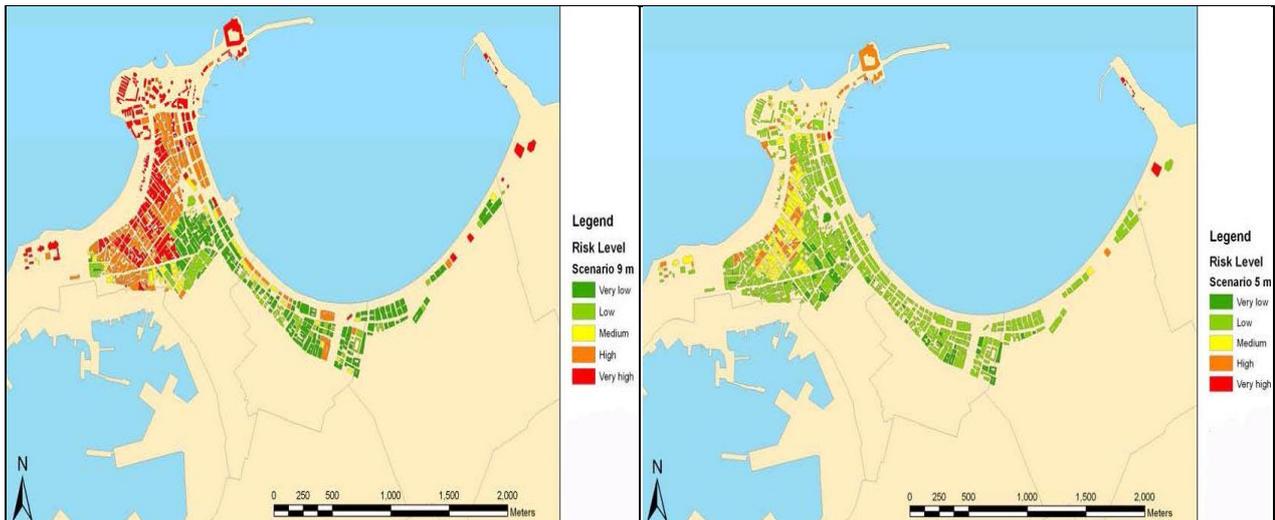
الارتفاعات	تحت مستوى سطح -٢ م	سطح البحر -١	صفر	فوق مستوى سطح ٠.٥ م	سطح ١ م	البحر ٢ م
المساحة (كم مربع)	٢٠٠٩.٥٩	١٩٨.٩٣	١٦١٨.٩	١٣٠٩.١٦	٧٧١.٨٤	٩٠٤.٩٠
النسبة المئوية	%١٠٠	%٩٨	%٨١	%٦٥	%٣٨	%٢٤

(١) Róbert Jelínek and Others, 2009, **Tsunami Vulnerability and Risk Analysis Applied to the City of Alex.**, Joint Research Centre, Italy

(٢) El-Raey, M.; S. Nasr, O. Frihy, S. Desouki and Kh. Dewidar; 1995, **Potential impacts of Accelerated sea level rise on Alexandria governorate**, Egypt. J. Coast. Research, special issue # 14.

نسبة عد السكان	٪١٠٠	٪٩٩	٪٧٨	٪٦٣	٪٥٠	٪٣٦	٪٢١
الأراضي الزراعية كم مربع	١٠٣١٠٧	٨٢٥٠٣٦	١٥٤٠٨	١٠٣٠٢	٧٢٠٢	٥١٠٦	-
الأراضي الصناعية كم مربع	٪١٠٠	٪٨٠	٪١٥	٪١٠	٪٧	٪٥	-
مناطق السكنية كم مربع	٥١	٤٥٠٩	٤٠٠٨	٣٥٠٧	١٨٠١	٢٥٠٥	١٢٠٨
خدمات عامة كم مربع	٪١٠٠	٪٩٠	٪٨٠	٪٦٥	٪٦٠	٪٥٠	٪٣٠
مناطق تجارية كم مربع	٦	٥٠٨٨	٥٠٧	٥٠١	٤٠٨	٤٠٥	٣٠٩
تسهيلات وخدمات كم مربع	٪١٠٠	٪٩٩	٪٩٨	٪٩٠	٪٨٥	٪٨٠	٪٧٠
مناطق سياحية وأثرية- كم مربع	٥	٥	٪٣٠٧٥	٣	٣٠٦	٢٠٢٥	١٠٥
	٪١٠٠	٪١٠٠	٪٧٥	٪٦٠	٪٥٢	٪٤٥	٪٣٠

و يوضح جدول (٩-٢) نتائج تأثير ارتفاع سطح البحر المتوقع على القطاعات المختلفة، لقد أوضحت السيناريوهات المصممة بناءً على المعلومات المتاحة أن زيادة في منسوب سطح البحر بمقدار ٥٠ سم - (في حالة عدم القيام بأى اجراء حماية للمناطق الساحلية المنخفضة عن سطح البحر أو سد للمنافذ المؤدية إليها) - سوف يترتب عليها فقدان نحو ٥١٪ من جملة مساحة محافظة الإسكندرية، و ٤٨٪ من المواقع الأثرية، و ٢٠٪ من الأسواق التجارية، و ٩٠٪ من جملة الأراضي الزراعية بالمحافظة، و ٦٥٪ من جملة المصانع بالمحافظة. كما يترتب عن هذه الأضرار تشريد ١.٥ مليون شخص في الإسكندرية وحدها، كذلك فقدان نحو مائتي ألف وظيفة بحلول منتصف القرن، كما سيخسر القطاع السياحي نحو ٥٥٪ من حجمه الحالي.



شكل (٩ - ٩) مستويات خطر التسونامي علي المباني في حالة ارتفاع الأمواج ٩ م

شكل (٨ - ٩) مستويات خطر التسونامي علي المباني في حالة ارتفاع الأمواج ٥ م

هذا وقد خلصت الدراسة الى أن أنسب الحلول في الوقت الحالى ، هو التغذية الصناعية الدورية للشواطئ لحمايتها من النحر والارتفاع المتوقع لسطح البحر ، ويلاحظ أن التغذية الصناعية سوف تحمى المنطقة من غرق المناطق المنخفضة فى جنوب مدينة الاسكندرية ولكنها لن تمنع الزيادة المتوقعة فى تغلغل المياه المالحة وارتفاع مستوى المياه الجوفية وامتداد تملح الأراضى وتطبييلها وفقدان انتاجيتها تدريجياً. كما تم ملاحظة أنه ربما يكون من المفيد فى بعض المواقع أن تستغل المناطق التى سيغرقها ارتفاع سطح البحر فى انشاء المزارع السمكية بدلاً من حمايتها⁽¹⁾.

وفى اطار تقييم تأثير ارتفاع سطح البحر ، هناك أشياء رئيسية تؤثر على ساحل قلب الاسكندرية تضم: ارتفاع سطح البحر- هبوط الأرض-تآكل الشواطئ.

٤-٣-٤- نتائج التسونامى

بناءً على ما سبق يتضح الآتى ما يأتى :-

- إن الخسائر والأضرار بمرور الوقت اعتباراً من عام ٢٠١٠ حتى عام ٢٠٥٠ تندرج على النحو التالى :

جدول (٩ - ٣) مقدار الخسائر المتوقعه لمدينة الاسكندرية عند التعرض للتسونامى

الزيادة فى منسوب البحر	العام	خسائر المساحة	الخسائر البشرية	عدد الوظائف المفقودة
٢٠ سم	٢٠١٠	١٤٤ كم ^٢	٢٥٢٠٠٠	٣٢٥٠٩
٣٠ سم	٢٠٣٠	٢٠٠ كم ^٢	٥٤٥٠٠٠	٧٠٤٦٥
٥٠ سم	٢٠٥٠	٣٢٥ كم ^٢	١٥٠١٢٠٠	١٩٦٤٤٣

- خطورة ارتفاع مستوى سطح البحر المتوسط على قلب مدينة الاسكندرية وشواطئها
- ان ارتفاع مستوي سطح البحر بالاسكندرية بمقدار ٣٠ سم سيؤدى الي غرق ٢٠٠ كيلومتر مربع من شواطئ الاسكندرية
- ان التغيرات المناخية أصبحت من المسلمات وإن ارتفاع مستوى سطح البحر من أهم توابع التغيرات المناخية نتيجة لارتفاع درجة الحرارة وانصهار الجليد الأرضي بالقطب الشمالي وأوروبا، مما سيؤثر علي ساحل الاسكندرية.
- ستتعرض المناطق الساحلية للغرق مستقبلا، حيث أن الدراسات تشير إلى أن مستوى سطح البحر سيزيد عام ٢٠٥٠ بنحو نصف متر تقريبا.

٤-٣-٥- نتائج وتحليل الخصائص السياحية والتراثية والبيئية (Analysis)

تشمل تحليل خصائص كل مرحلة علي حده ، والتي تتمثل في :

٤-٣-٥-١- تحليل الخصائص السياحية

- وجود العديد من المزارات السياحية و التاريخية و الثقافية ، والتي تشكل عنصرا جازيا هاما لقلب لاسكندرية.
- تنوع السياحة في قلب الاسكندرية، وتشمل سياحة الآثار والمتاحف والمواقع الأثرية والآثار الغارقة.
- تعدد عوامل الجذب السياحية (طبيعية -بيئية -تاريخية-ثقافية -ترفيهية -علاجية -مؤتمرات).
- تجتمع في قلب الاسكندرية، كافة عناصر الجذب السياحي، التي تجعلها من أجمل المناطق السياحية في العالم

⁽¹⁾ منال البطران ،٢٠٠٩، اثر تغير المناخ على مصر وبخاصة على الهجرة الداخلية و الخارجية، مؤتمر تغير المناخ وآثاره في مصر ،٢-٣ نوفمبر ٢٠٠٩،فندق ماريوت ،مصر.

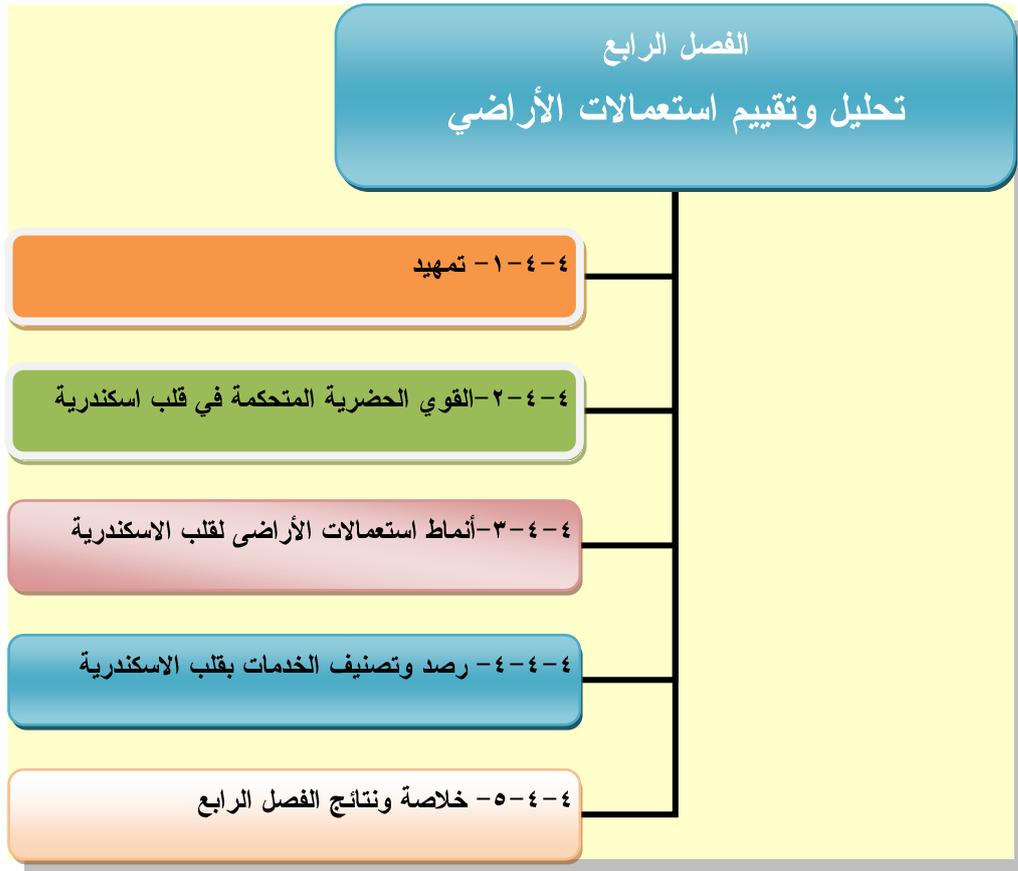
- يوجد الكثير من الشواطئ في قلب الاسكندرية والتي تعتبر مقصدا للسائحين والمصطافين والزائرين أو الباحثين عن الراحة.
- الميناء الشرقي يمكن أن يكون عنصر جذب سياحي ، لأنه يضم منطقة الآثار الغارقة.
- شبة غياب لقلب الاسكندرية عن خريطة السياحة الدولية لمصر وأثر ذلك على تشغيل الأيدي العاملة.
- غياب بعض الأماكن الأثرية من البرامج التي تعدها هيئة تنشيط السياحة.
- التركيز على السياحة الترفيهية دون الأنماط الأخرى كالسياحة الثقافية والعلاجية ، وهذا يمثل أحد جوانب الضعف.
- وفرة كل مقومات السياحة لوضع المنطقة علي خريطة السياحة العالمية.
- تهديد المعالم الأثرية الغارقة في منطقة الميناء الشرقي وإضعاف إمكانية إستغلالها سياحياً نتيجة التلوث البحري .

٤-٣-٥-٢- تحليل الخصائص التراثية

- تعتبر منطقة قلب الاسكندرية بمثابة مجمع للآثار علي مر العصور، والتي تعبر عن أصالة المدينة، التي كانت ملتقى للحضارات والثقافات ، ومركز للتجارة بين الشرق والغرب.
- يوجد الكثير من الآثار الغارقة ، وخاصة في منطقة الميناء الشرقي وقلعة قايتباي.
- وجود مباني ذات قيمة، يمكن تطويرها بشكل يساعد المنطقة في التحول الي متحف ثقافي وتراثي.
- تنوع التراث العمراني من آثار وعمران ببعض المناطق (مدينة تركية ، أوروبية) - حتى كوم الدكة -منطقة المنشية- شوارع مميزة بالميناء الشرقي- شارع جمال عبد الناصر الحرية وفؤاد سابقا - شارع شريف باشا - شارع النبي دانيال- حدائق تراثية مثل الشلالات - النزهة - أنطونيادس).
- يضم قلب الاسكندرية مواقع أثرية، ومزارات دينية ومتاحف، ومراكز ثقافية، وشواطئ، وحدائق ومنزهات جميلة ، ومحال سياحية وترفيهية.
- يوجد قصور في التشريعات للحفاظ على التراث العمراني (صيانة المباني - اعمال التجديد والترميم) .
- ضعف الوعي بصفة عامة باهمية الحفاظ ودور الحفاظ في عملية التنمية لقلب الاسكندرية.
- تدهور البيئات العمرانية في المناطق التراثية نتيجة انعدام الصيانة وتدهور الخدمات وزيادة الكثافات .
- عدم الوعي باهمية التراث ودوره في التنمية الشاملة .

٤-٣-٥-٣- تحليل الخصائص البيئية

- وجود مسطحات مائية يمكن إستغلالها: ثروة سمكية-سياحة-موانئ.
- أثر تلوث المسطحات المائية على السكان والثروة السمكية وصناعة السياحة .
- هناك فرص عديدة لتحسين البيئة من خلال التشجير وإنشاء الحزام الأخضر لتقليل التلوث والحماية من زحف الرمال.
- تهديد بعض المعالم البيئية والتراثية المتميزة في منطقة الجمرك نتيجة للاهمال وضعف السياسات .
- وجود مخاطر بيئية تتمثل في امكانية حدوث التسونامي ، مما يدل علي خطورة ارتفاع مستوى سطح البحر المتوسط علي قلب مدينة الاسكندرية وشواطئها.
- ان ارتفاع مستوى سطح البحر بالاسكندرية بمقدار ٣٠ سم سيؤدي الي غرق ٢٠٠ كيلومتر مربع من شواطئ الاسكندرية.



الفصل الرابع**تحليل وتقييم استعمالات الأراضي لمنطقة الدراسة****(Analysis and evaluation of land use)****٤-٤-١- تمهيد (Preface)**

تعد دراسة استعمالات الأراضي من اهم دراسات الهيكل العمراني للمدينة فهي المعيار الذي يوضح اماكن العمل والسكن والخدمات باعتبار ان هذه العناصر الثلاثة هي المسيطر الرئيسي على تخطيط المدينه وعليها تتوقف وبشكل كبير حركة النقل والمرور ومن أهم سمات المدينة القائمة اختلاف الانشطة وتعارضها.

ولقد استعان الباحث لدراسة واقع استعمالات الأراضي لمنطقة الدراسة على الخرائط الاساسية من مركز دراسات الاسكندرية وحضارة البحر المتوسط^(١)، وكذلك كتاب (أطلس الاسكندرية)^(٢)، فضلاً عن عملية جمع المعلومات بالاعتماد على الملاحظة المباشرة لتلك الاستعمالات ومراجعة الدوائر الحكومية ذات الاختصاص، بالاضافة الي اجراء عمليات المسح الميداني لمناطق قلب الاسكندرية والتي قام بها الباحث سنة ٢٠١٣.

٤-٤-٢- القوي الحضري المتحكم في قلب الاسكندرية (Urban Strong Controlling)

من واقع الدراسات الميدانية في قلب الاسكندرية نجد أن المنطقة المحصورة بين شارعي قناة السويس والبيطاش، تمثل الثقل التجاري والإداري لمدينة الاسكندرية، ولكننا لا نستطيع تجاهل مناطق أخرى لها ثقل تجاري مثل أسواق كرموز والحضرة وكليوباترا ولكن تلك تمثل نوعية واحدة وهي التجارة فقط .

ولقد حدثت بعض المتغيرات الحضرية والقوي المتحكمه في منطقة الدراسة، والتي من أهمها ما يأتي :-

٤-٤-٢-١- تعارض استعمالات الأراضي بقلب الاسكندرية (land Use Opposes)

خالفت مناطق الورش والمصانع الحرفيه بقلب المدينة أبسط قواعد التخطيط العام من حيث معدل استغلالها للأرض كذلك خريطة أسعار الأرض، فانتشار المناطق المتهدمة والخربة بقلب المدينة (وخاصة في مناطق اللبان والجمرك)، يعمل على خفض معدل استغلال الأراضي والذي يبلغ أقصاه عادة بمنطقة قلب المدينة.

٤-٤-٢-٢- تلوث البيئة وعجز شبكات المرافق العامة (Pollution of the Environment)

حيث تعتبر الورش بصفة عامة من المصادر الأساسية لتلوث البيئة بأشكالها المختلفة والتي تتعارض مع المنفعة العامة وذلك لما تسببه من أدخنة وضوضاء ضارة بصحة السكان، كما تعاني شبكات المرافق العامة من قصور وعجز عن أداء خدماتها.

٤-٤-٢-٣- النشاط التجاري الحرفي (Artisan Commercial Activity)

ظهرت بالمنطقة تجارة قائمة على خدمة الورش والحرف مثل شوارع العطارين، البحرية والترسانة حيث تعتبر هذه

^(١) مركز دراسات الاسكندرية وحضارة البحر المتوسط، أطلس الاسكندرية وسط المدينة، مرجع سابق .

^(٢) مصطفى الفضالي، أطلس الاسكندرية، مرجع سابق.

الشوارع مركز كبير لتجارة قطع الموبليا والأنتيكات والتحف ، وكذلك ورش صناعة الأرابيسك، الخزف والمجوهرات، بالإضافة الي ورش اصلاح وصناعة السفن، ويمكن اعتبار هذه الشوارع من الأنشطة التجارية المتخصصة ، ويساعد على ذلك قرب المنطقة من ميناء الجمرک الذي يعتبر أكبر ميناء في مصر.

٤-٢-٤-٤ الأنشطة الادارية (Administrative Activities)

تتركز الأنشطة الإدارية في منطقة الأزاريطة وكوم الدكة والمنشية ،ومن هذه الأنشطة الإدارية: ديوان محافظة الاسكندرية ،الجهاز المركزي للمحاسبات، المدعي الاشتراكي، الهيئة العامة للصرف الصحي، الدفاع المدني والحريق، الجوزات والهجرة، المخبرات العامة ، مديرية الشؤون الاجتماعية ، مديرية أمن الاسكندرية، وغيرها من المباني الهامة .

٤-٢-٤-٥ الأنشطة التعليمية (Educational Activities)

تقع معظم الأنشطة التعليمية في منطقة باب شرقي وتتمثل في وجود العديد من المباني التعليمية الجامعية التابعة لجامعة الاسكندرية، مثل (المبني التعليمي لكلية الطب،كلية الآداب،كلية التجارة ،كلية التربية ،كلية الحقوق ،كلية السياحة والفنادق،كلية الزراعة،كلية الصيدلة،كلية الطب،كلية العلوم،كلية طب الأسنان)،بالإضافة الي الجامعة الدولية للتنمية الأفريقية - سنجور ،وجامعة بيروت العربية،ويوجد أيضا المعهد العال للخدمة الاجتماعية،أكاديمية السادات،أكاديمية الاسكندرية،معهد الموسيقى).

٤-٢-٤-٦ الأنشطة الترفيهية والسياحية (Leisure and Tourism Activities)

إن مفهوم الأنشطة الترفيهية، أنها تجذب الناس من مناطق بعيدة إلى هذه المنطقة نظراً لعدم وجود هذه الأنشطة في مكان آخر فالناظر إلى منطقة قلب المدينة يجد تجمعاً كبيراً للدور السينما والمسارح والكافيتريات والمطاعم، والمقاهي، وهي من أهم الأنشطة التي تؤثر في وجود قلب الاسكندرية ، أما المنطقة الترفيهية الرئيسية فتتمثل في حدائق الشلالات والنادي الأولمبي المصري ،واستاد الاسكندرية ،ويمكن اعتبار محور الكورنيش كمحور ترفيهي سياحي ، نظرا لوجود العديد من الشواطئ المميزة ومراكز الغطس والرياضات المائية والنوادي الصحية ، وخاصة في منطقة قايتباي، بالإضافة الي المطاعم والكافيتريات السياحية ،مع وجود العديد من المتاحف والمواقع الأثرية التي تخدم الطابع السياحي لمنطقة قلب المدينة.

٤-٣-٤-٤ أنماط استعمالات الأراضي لقلب الاسكندرية (Patterns of land use)

تتنوع أنماط استعمالات الأراضي بقلب الاسكندرية بناءا علي :

- الخصائص المختلفة والمميزة لكل عنصر أو منطقة من عناصر قلب الاسكندرية.
- العلاقة المتبادلة بين العنصر والاستعمالات الأخرى المحيطة به.
- حجم الحركة والاتصال إلي كل عنصر من عناصر قلب الاسكندرية.

ونتيجة لذلك أمكن للباحث تقسيم الاستعمالات علي النحو التالي :

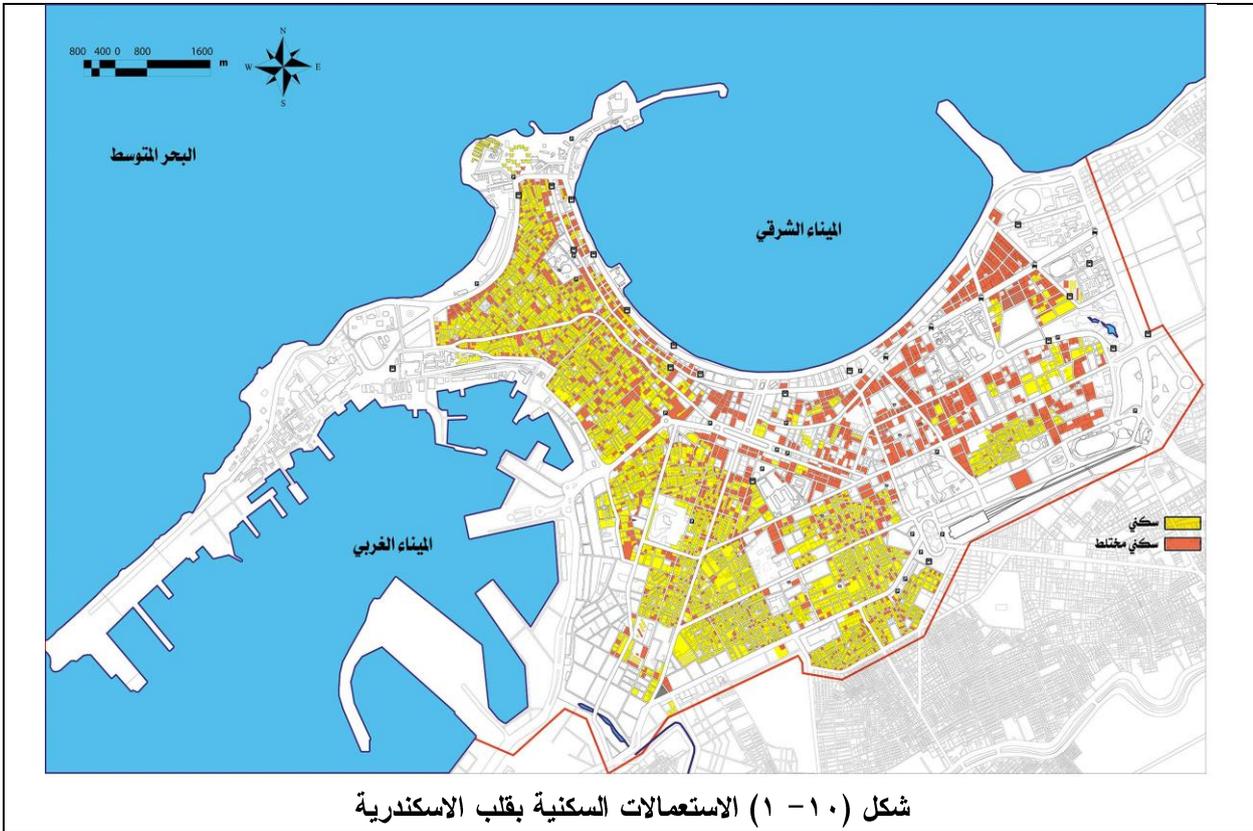
٤-٣-٤-١ الاستعمالات السكنيه (Residential Uses)

يأتي الاستعمال السكني في مقدمة الاستعمالات الحضرية لمنطقة الدراسة فهو يشغل مساحة (٤٩٠.٣) فدان، ويشكل نسبة (٥٦.٣ %) من مجموع استعمالات الكتل العمرانية لقلب مدينة الاسكندرية لعام (٢٠١٣).

جدول (١٠ - ١) توزيع الاستعمالات السكنية علي مناطق قلب الاسكندرية

بيان المنطقة	مساحة الاستعمال السكني بالفدان	النسبة المئوية (%)
الأزاريطة والشاطبي	٥٩.٨	١٢.٢
العطارين	١٣١.٦	٢٦.٨
اللبان	١٠٥.٥	٢١.٥
المنشية	٥٦.٨	١١.٦
الجمرك	١٣٦.٦	٢٧.٩
الاجمالي	٤٩٠.٣	١٠٠

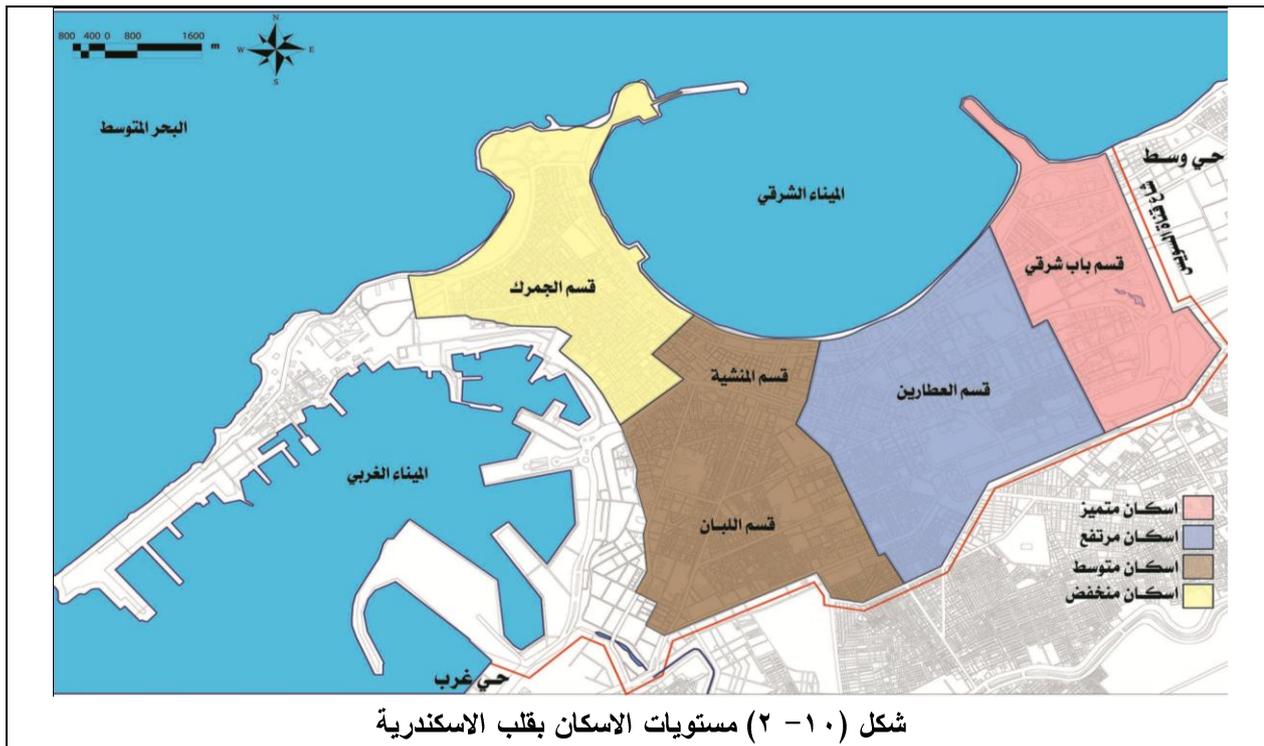
المصدر : عن الباحث ،استنباطا من، اعداد نظرة شاملة عن قضايا الاسكان بمدينة الاسكندرية، مرجع سابق.



المصدر: عن الباحث.

٤-٤-٣-١-١-١ مستويات الاسكان (Housing levels)

- تم تقسيم منطقة الدراسة إلى أربعة مناطق إسكان متجانسة رسمية، وكما يظهر لنا من شكل (١٠-٢) ، هي:
- اسكان متميز، يتمثل في منطقة الأزاريطة والشاطبي وواور المياه، بنسبة ٢٠.٥ % من اجمالي مستويات الاسكان.
 - إسكان مرتفع ويتمثل في منطقة المسلة، كوم الدكة والصوري، بنسبة ٢٨.١ % من اجمالي مستويات الاسكان.
 - اسكان متوسط، يتمثل في منطقتي اللبان والمنشيه، بنسبة ٣٦.٤ % من اجمالي مستويات الاسكان.
 - اسكان منخفض، يتمثل في منطقة الجمرك، بنسبة ١٥.٤ % من اجمالي مستويات الاسكان.



شكل (١٠-٢) مستويات الإسكان بقلب الاسكندرية

المصدر: عن الباحث.

٤-٤-٣-١-٢- مساحة الوحدة السكنية (Area of the Housing Unit)

من خلال بيانات الجدول رقم (٢-١٠)، تلاحظ ارتفاع نسبة مساحة الوحدات التي تتراوح مساحتها من ٦٠ م^٢ الي ١٠٠ م^٢ في منطقة الجمرك وهي منطقة إسكان رسمي منخفض لتبلغ ٥٣.٢٪، بينما تصل نسبتها في المسلة وكوم الدكة وهي منطقة اسكان مرتفع الي ٢١.٣٪.

أما الوحدات السكنية والتي ترتفع مساحتها عن ١٠٠ م^٢ فأعلى نسبة لها على مستوى قلب الاسكندرية تقع في منطقة المسلة وكوم الدكة، وهي منطقة إسكان رسمي مرتفع لتصل إلى ٦٣.٦٪، بمتوسط مساحة ١٢٠ م^٢. ومتوسط نسبة الوحدات السكنية والتي تقل مساحتها عن ٦٠ م^٢، هي ٢٩٪ علي مستوي قلب الاسكندرية، وتبلغ أعلى نسبة لها في منطقة الجمرك لتصل الي ٤٣٪.

جدول (١٠-٢) التوزيع النسبي للوحدات السكنية طبقا لمساحتها

متوسط المساحة	فئات مساحات الوحدات السكنية			مستوي الاسكان	المنطقة
	أقل من ٦٠ م ^٢	من ٦٠ الي ١٠٠ م ^٢	أكثر من ١٠٠ م ^٢		
٢٠	٠	٤٥.٥	٥٤.٥	متميز	الأزاريطة والشاطبي
١٣٥	٩.١	٢١.٣	٦٣.٦	مرتفع	المسلة وكوم الدكة
٨٠	٢٩.٧	٣٥.٩	٣٤.٤	متوسط	اللبان
٩٠	٣١.٣	٢٨.١	٤٠.٦	متوسط	المنشية
٧٥	٤٣	٥٣.٢	٣.٨	منخفض	الجمرك

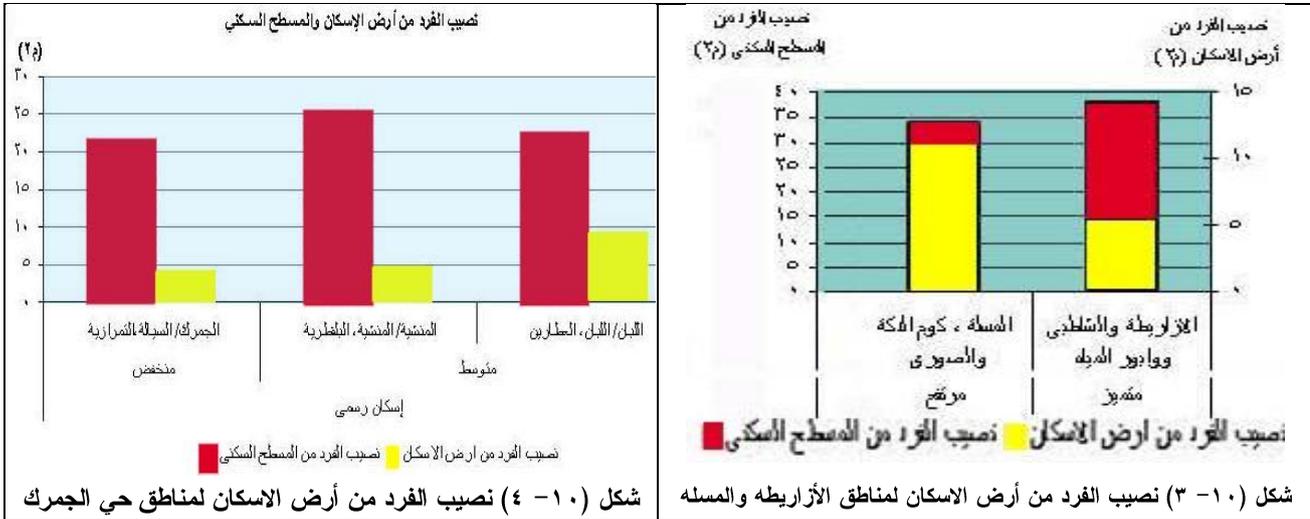
١٠٠	٤٠	٣٧	٢٩	-	اجمالي القلب
٨٠	٢٨.٧	٤٩.٤	٢١.٩	-	اجمالي مدينة الاسكندرية

المصدر: ، اعداد نظرة شاملة عن قضايا الاسكان بمدينة الاسكندرية، مرجع سابق، ص ٥١.

٤-٤-١-٣-٣-١-٣-٤-٤ نصيب الفرد من الاستعمال السكني (Per Capita Housing Area)

توضح الأشكال رقم (٣-١٠)، (٤-١٠)، توزيع نصيب الفرد من أرض الإسكان والمسطح السكني على مستوى مناطق قلب الاسكندرية، ويمكن من خلال بيانات هذه الأشكال ملاحظة ما يلي:

- يرتفع نصيب الفرد من أرض الإسكان في مناطق المسلة، كوم الدكة والصوري، وهي منطقة إسكان رسمي مرتفع، ليصل الي ١١.١ م^٢/فرد.
- ينخفض نصيب الفرد من أرض الإسكان في مناطق الجمرک، السيالة والتمرازية، وهي منطقة إسكان رسمي منخفض ليصل الي ٤.٠ م^٢/فرد.
- يرتفع نصيب الفرد من المسطح السكني في مناطق الازاريطه، الشاطبي ووابور المياه، وهي منطقة اسكان رسمي متميز، ليصل الي ٣٨.٠٣ م^٢/فرد.
- أقل قيمه لنصيب الفرد من المسطح السكني، تقع في منطقة الجمرک، وهي منطقة إسكان رسمي منخفض ليصل الي ٢١ م^٢/فرد.



المصدر: ، اعداد نظرة شاملة عن قضايا الاسكان بمدينة الاسكندرية، مرجع سابق.

٤-٤-١-٣-٣-٤-٤ عمر المباني السكنية (Residential Buildings Age)

يوضح الجدول رقم (٣-١٠)، التوزيع النسبي للمباني السكنية طبقاً لفئات العمر، ويمكن من خلال بيانات هذا الجدول ملاحظة ما يلي:-

- تمثل نسبة المباني القديمة حوالي ٦٩.٠٢٪ من إجمالي المباني السكنية بقلب الاسكندرية.
- تتركز المباني القديمة (التي تزيد عن ٤٠ عام)، بمناطق المسلة وكوم الدكة و اللبان .

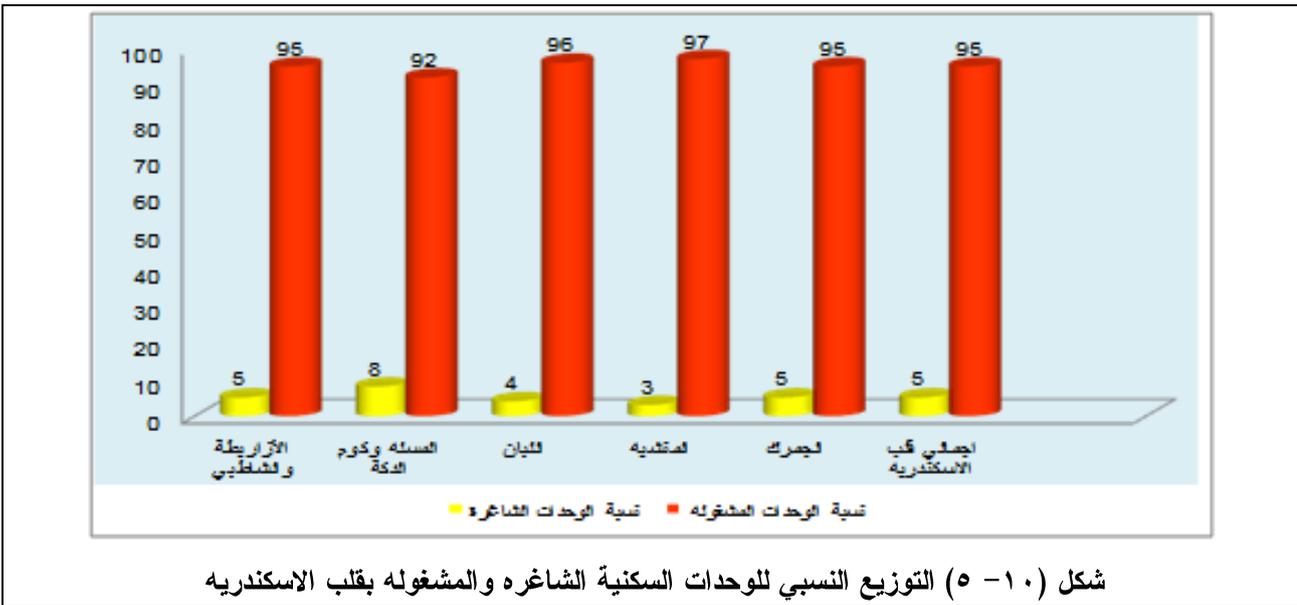
جدول (١٠ - ٣) التوزيع النسبي للوحدات السكنية طبقاً لفئات العمر (عام ٢٠١٠)

الاجمالي	نسبة عمر المبني بالسنة			المنطقة
	أقل من ٢٠ سنة	من ٢٠ الي ٤٠سنة	أكبر من ٤٠ سنة	
١٠٠	٣٦.٣	١٨.٢	٤٥.٥	الأزاريطة والشاطبي
	٩.١	٣	٨٧.٩	المسلة وكوم الدكة
	٣.١	٢٠.٣	٧٦.٦	اللبان
	١٥.٧	١٨.٨	٦٥.٥	المنشيه
	١١.٤	١٩	٦٩.٩	الجمرك
	١٥.١٢	١٥.٨٦	٦٩.٠٢	اجمالي قلب الاسكندرية

المصدر: اعداد نظرة شاملة عن قضايا الاسكان بمدينة الاسكندرية، مرجع سابق.

٤-٤-١-٣-٥- الوحدات السكنية الخالية (Free Units)

يوضح الشكل رقم (١٠ - ٥)، التوزيع النسبي للوحدات السكنية الشاغرة والمشغولة بقلب الاسكندرية ، ويمكن من بيانات هذا الشكل ملاحظة ما يلي:



شكل (١٠ - ٥) التوزيع النسبي للوحدات السكنية الشاغرة والمشغولة بقلب الاسكندرية

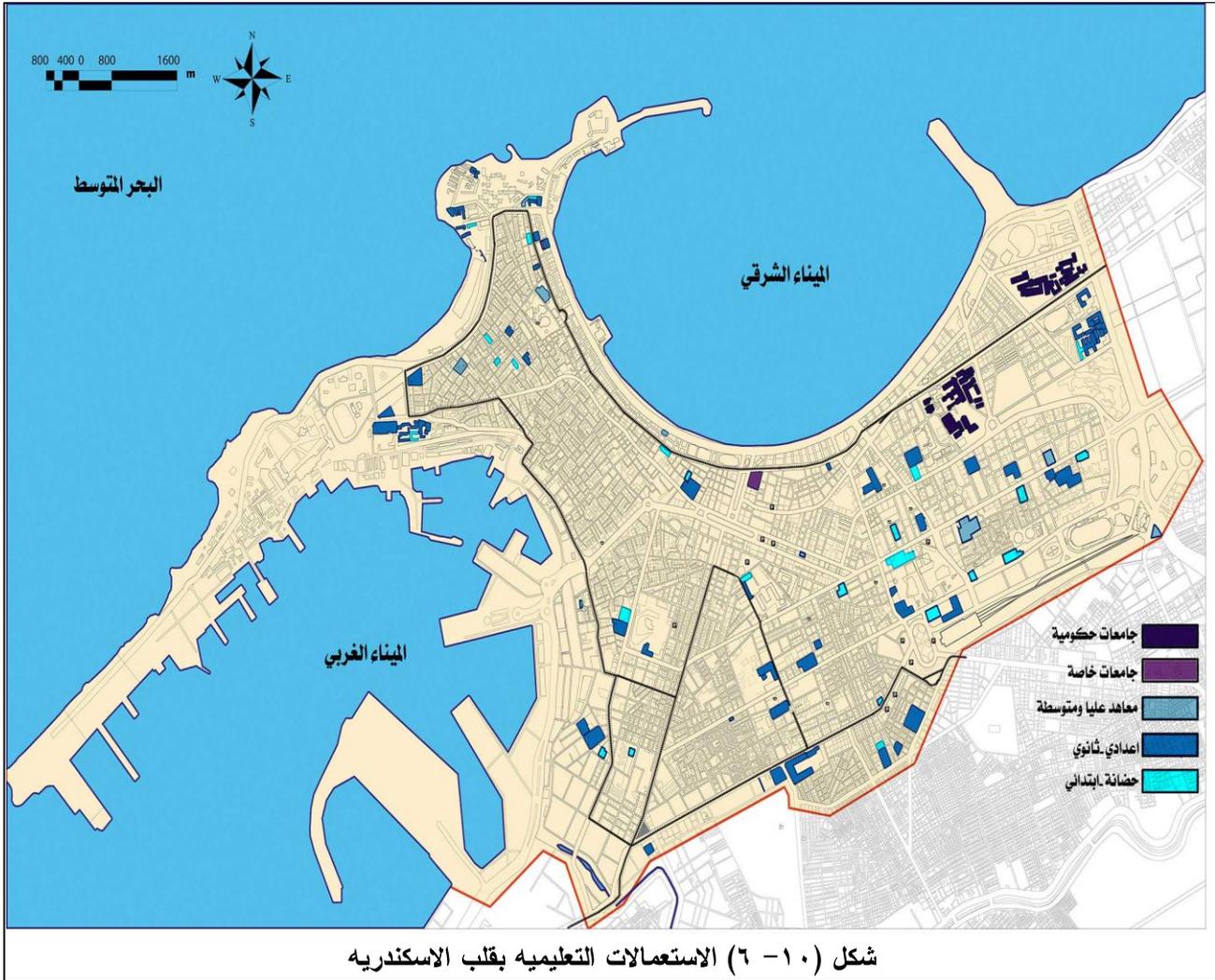
المصدر: اعداد نظرة شاملة عن قضايا الاسكان بمدينة الاسكندرية، مرجع سابق.

- تمثل نسبة الوحدات الخالية على مستوى قلب الاسكندرية، حوالي نسبة ٥% من إجمالي الوحدات السكنية ، وهي تعتبر نسبة ضئيلة جداً مقارنة بنسبة الوحدات الخالية على مستوى مدينة الاسكندرية وهي ١٣.٥%.
- ارتفاع نسبة الوحدات الخالية بمنطقة المسلة، كوم الدكة والصوري (اسكان رسمي مرتفع)، مقارنة بالنسبة على مستوى قلب الاسكندرية، لتصل الي ٨% ، وذلك للاستخدام في المستقبل.

٤-٤-٣-٢- الاستعمالات الخدمية والمدنية (Services Uses)

تعد استعمالات الأراضي الخدمية من اهم الاستعمالات في قلب الاسكندرية، وتزداد اهمية هذه الاستعمالات علي مستوي

مدينة الاسكندرية ، وتشمل الاستعمالات التعليمية والصحية والدينية ، والترفيهية والادارية والحكومية وغيرها من الاستعمالات .



شكل (١٠ - ٦) الاستعمالات التعليمية بقلب الاسكندرية

المصدر: عن الباحث.

٤-٤-٣-٢-١- الاستعمالات التعليمية (Educational uses)

تشغل هذه الاستعمالات مساحة تقدر ب ٤٣.٨٥ فدان من مجموع مساحة أراضي قلب الاسكندرية ، وينسبه ٥.٠٣ % ، وتعتبر المدارس كفيه لمقابلة الاحتياجات الفعلية لسكان قلب الاسكندرية ، كما أن الكثافات الفعلية مازالت مرتفعه ، وتشمل الاستعمالات التعليميه ما يأتي :

١. مراحل التعليم العام ، رياض أطفال ، ابتدائي ، اعدادي ، ثانوي عام وفني .
٢. مراحل التعليم الأزهري ، رياض أطفال ، ابتدائي ، اعدادي ، ثانوي .
٣. المعاهد الحكوميه والخاصه ، (عليا ومتوسطه) ، مثل المعهد العال للخدمه الاجتماعيه ، أكاديميه السادات ، أكاديميه الاسكندرية ، معهد الموسيقى ، معهد الخدمه الاجتماعيه للفتيات ، ومعهد واي ام اتش لحملة الثانوية العامه .
٤. الجامعات الحكوميه والخاصه ، مثل (المبني التعليمي لكلية الطب ، كلية الآداب ، كلية التجارة ، كلية التربية ، كلية الحقوق ، كلية السياحه والفنادق ، كلية الزراعة ، كلية الصيدلة ، كلية الطب ، كلية العلوم ، كلية طب الأسنان) ، بالإضافة الي الجامعة الدوليه للتنمية الأفريقيه - سنجور ، وجامعة بيروت العربيه .

جدول (١٠ - ٤) بيان بأعداد المدارس بقلب الاسكندرية الخاصة بالتعليم العام (عام ٢٠١٠)

المنطقة	عدد المدارس	عدد الفصول	عدد التلاميذ	الكثافة ^(١)
الأزاريطة والعطارين	١٥٩	١٥٩٠	٦٠٧٦٤	٣٨.٢١
اللبان والمنشية والجمرك	٩٣	٨٠٠	٣٥١٢٢	٤٣.٩
اجمالي قلب الاسكندرية	٢٥٢	٢٣٩٠	٩٥٨٨٦	٤٠.١١

جدول (١٠ - ٥) معدلات نصيب الفرد من الاستعمالات التعليمية بقلب الاسكندرية (م/فرد) - عام ٢٠١٠

المنطقة	معدل نصيب الفرد م/فرد	المنطقة	معدل نصيب الفرد م/فرد
الأزاريطة والشاطبي	١.٥	المنشية	٠.١٢
المسله وكوم الدكه	٠.٩٧	الجمرك	٠.٣٤
اللبان	٠.٨٨	اجمالي قلب الاسكندرية	٠.٦٧

المصدر: مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار بديوان عام محافظة الإسكندرية

يوضح الجدول رقم (١٠-٥) معدلات نصيب الفرد من الاستعمالات التعليمية، ومن خلال هذا الجدول يمكن ملاحظة ما يلي:

- يبلغ نصيب الفرد من الاستعمالات التعليمية علي مستوي قلب الاسكندرية حوالي ٠.٦٧ م/فرد
- تتمتع منطقة قلب الاسكندرية بتوفر مستويات مختلفه من الاستعمالات التعليمية، حيث تتدرج هذه الاستعمالات لتشمل جميع مراحل التعليم الأساسي والجامعي.

٤-٤-٣-٢- الاستعمالات الصحية (Health uses)

تعد الاستعمالات الصحية من أهم الاستعمالات التي يحتاجها سكان قلب الاسكندرية، فضلاً عن المناطق المجاورة، نظراً لما لهذه الاستعمالات من آثار اجتماعية وصحية على سكان المنطقة، وتشغل هذه الاستعمالات مساحة تقدر بـ ١٩.٢ فدان من مجموع مساحة أراضي قلب الاسكندرية، وبنسبه ٢.٢٪ من مجموع استعمالات الأراضي في منطقة الدراسة.

وتشمل الاستعمالات الصحية بقلب الاسكندرية، المستشفيات العامه، والمركزيه، والتخصصيه، والتأمين الصحي، والمؤسسات العلاجيه، والمستشفيات الجامعيه، وكذلك المراكز الطبيه والعيادات، ونقاط الاسعاف.

جدول (١٠ - ٦) معدلات نصيب الفرد من الاستعمالات الصحية بقلب الاسكندرية (م/فرد) - عام ٢٠١٠

المنطقة	معدل نصيب الفرد م/فرد	المنطقة	معدل نصيب الفرد م/فرد
الأزاريطة والشاطبي	٢.٢٩	المنشية	٠.٠١
المسله وكوم الدكه	٢.١٥	الجمرك	٠.٢٥
اللبان	٠.٢٤	اجمالي قلب الاسكندرية	١.١٣

المصدر: مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار بديوان عام محافظة الإسكندرية

الاستعمالات الصحية متوفره لجميع مناطق قلب الاسكندرية، ويصل معدل الخدمات الصحيه الي ٣.٨ سرير لكل ألف شخص

(١) تلميذ/فصل

جدول (١٠ - ٧) معدلات نصيب الفرد من الاستعمالات الترفيهية والرياضية بقلب الاسكندرية (م/٢ فرد) - عام ٢٠١٠

المنطقة	معدل نصيب الفرد م/٢ فرد	المنطقة	معدل نصيب الفرد م/٢ فرد
الأزاريطة والشاطبي	٢.٤٣	المنشيه	٠.٢٤
المسله وكوم الدكه	٠.٤٧	الجمرك	١.٠١
اللبان	٠.٠١	اجمالي قلب الاسكندرية	٠.٩٠

المصدر: مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار بديوان عام محافظة الإسكندرية

- تبلغ أعلى قيمة لنصيب الفرد من الاستعمالات الترفيهية، في منطقة الأزاريطة والشاطبي، حيث تصل الي ٢.٤٣ م/٢ فرد، وذلك لوجود استاد الاسكندرية وحدائق الشلالات، أما في منطقة الجمرك فيصل الي ١.٠١ م/٢ فرد.
 - منطقة اللبان لا تحتوي على أى نوع من الاستعمالات الترفيهية ولذلك يعتمد سكان المنطقه على المناطق المجاورة له في الحصول علي احتياجاتهم المختلفه من الاستعمالات.
 - يوجد بقلب الاسكندرية ثلاث مراكز شباب فقط، ومستوي الخدمة الحالي هو مركز شباب واحد لكل ٩٤ ألف شخص وهو مرتفع بشكل كبير، لإن متطلبات التخطيط هي مركز شباب واحد لكل ٥٠ ألف شخص، إذن تكون الحاجة المستقبلية للمرافق الرياضيه هي ٣ مرافق رياضيه، تتطلب ٣ فدان من الأراضي.
 - هناك نقص شديد في المناطق المفتوحة والمناطق الخضراء، في مناطق اللبان والجمرك.
- ويمكن اعتبار محور الكورنيش كمحور ترفيهي سياحي، حيث يعد من أجمل المناطق في سواحل الاسكندرية نظرا لوجود العديد من العناصر الترفيهيه، وخاصة في منطقة قايتباي.

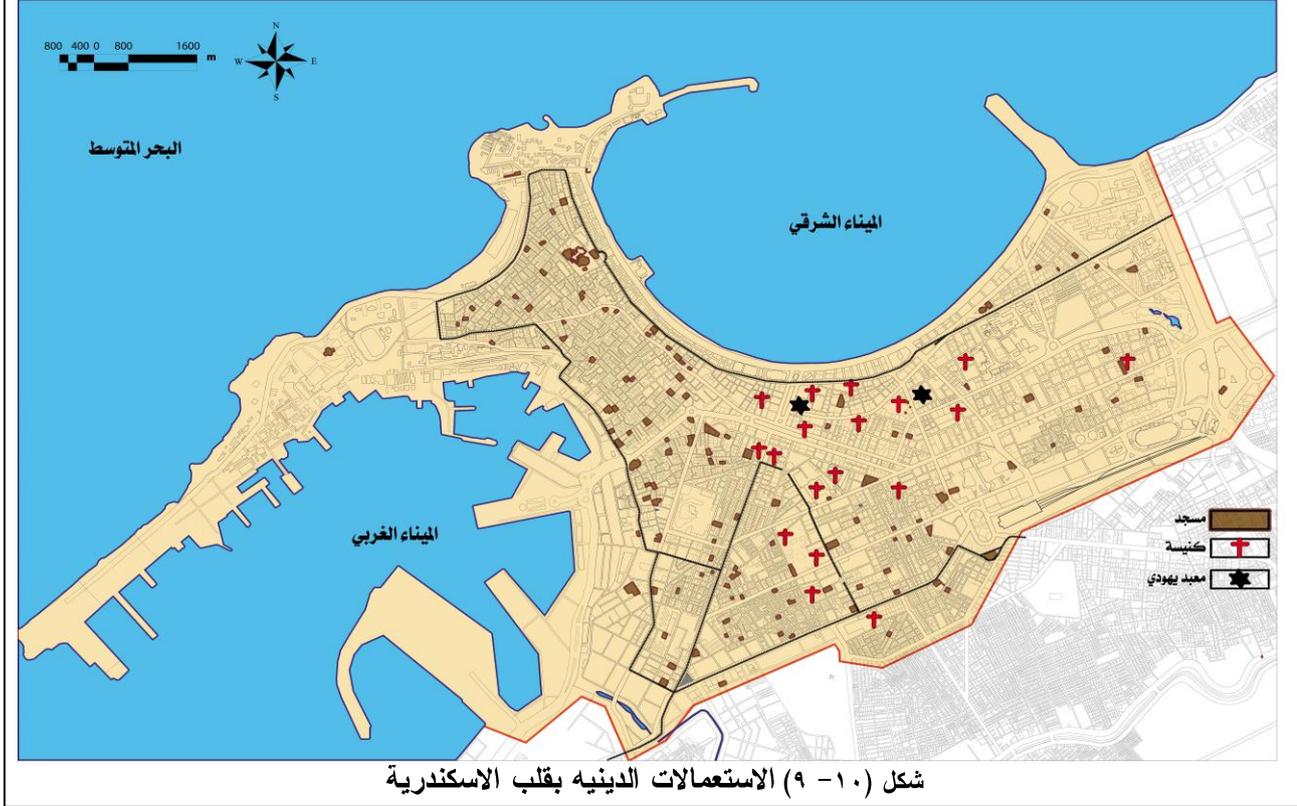


شكل (١٠ - ٨) الاستعمالات الترفيهية والرياضيه بقلب الاسكندرية

المصدر: عن الباحث.

٤-٤-٣-٤-٤- الاستعمالات الدينية (Religious Uses)

تتنوع الاستعمالات الدينية في قلب الاسكندرية ،كونها كانت مهدا للحضارات وجسرا رابطا بين الشرق والغرب ولذلك نجد فيها المساجد المنشرة في كل ربوع قلب الاسكندرية بالاضافة الي الكنائس والكاتدرائيات، والمعابد اليهوديه.



المصدر: عن الباحث.

تشتهر منطقة الدراسة بكثير من المساجد التاريخيه مثل مجمع ميدان المساجد بحي الانفوشي وهو ميدان يضم اكبر ثلاث شيوخ وهم مسجد المرسي ابو العباس وهو للشيخ شهاب الدين ابو العباس ويوجد ايضا بداخل الميدان مسجدا لمام البوصيري وهو للشيخ شرف الدين البوصيلي .

وبالنسبة للكنائس، فيوجد بطبركية (الأقباط الارثوذكس، الروم الكاثوليك) ، وأيضاً كنائس (الانجيلية بالعطارين-سانت كاترين بالمنشية- الارمن الكاثوليك-نيكولاس السادس-المورسيه، الشهداء-البروستانت-سان مارك-السيدة العذراء).

وأما المعابد اليهوديه ، فيوجد معبدان في قلب الاسكندرية، وهما المعبد اليهودي ومعبد المنشا .

جدول (١٠ - ٨) معدلات نصيب الفرد من الاستعمالات الدينية بقلب الاسكندرية (م/فرد)-عام ٢٠١٠

المنطقة	معدل نصيب الفرد م/فرد	المنطقة	معدل نصيب الفرد م/فرد
الأزاريطة والنشاطبي	٠.٢٢	المنشيه	٠.١٠
المسله وكوم الدكه	٠.١٥	الجمرك	٠.٢٨
اللبان	٠.٧١	اجمالي قلب الاسكندرية	٠.٢٧

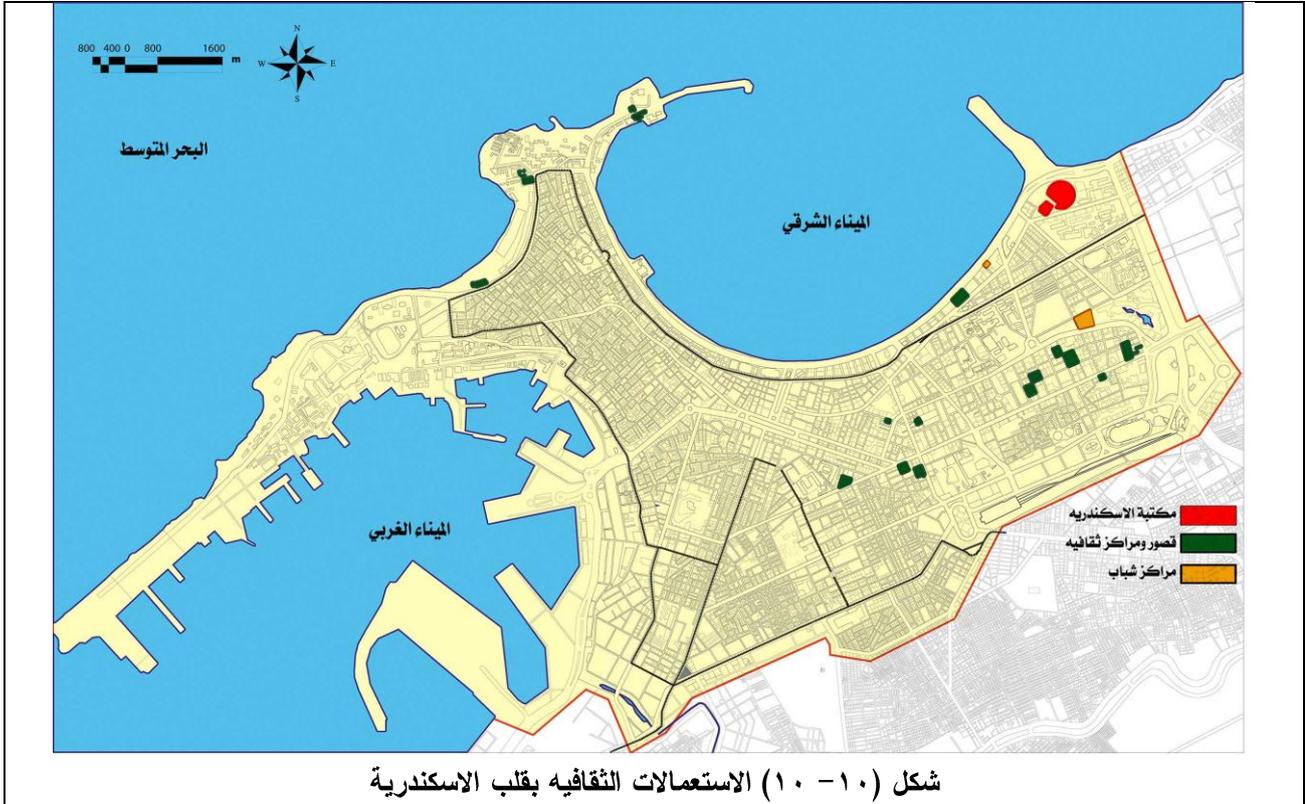
المصدر: مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار بديوان عام محافظة الإسكندرية

يوضح الجدول رقم (١٠-٨)، معدلات نصيب الفرد من الاستعمالات الدينية بقلب الاسكندرية ، ويمكن من بيانات هذا الجدول ، ومن خلال شكل (١٠-٩) ، ملاحظة ما يلي:

- يبلغ نصيب الفرد من الاستعمالات الدينية علي مستوي قلب الاسكندرية حوالي ٠.٢٧ م^٢/فرد، وهو أقل من المعدلات التخطيطية (لا يقل عن ١) م^٢ ، وبالتالي فهناك حاجة الي انشاء المساجد في منطقة قلب المدينة.
- تبلغ أعلى قيمة لنصيب الفرد من الاستعمالات الدينية ، في منطقة اللبان ، حيث تصل الي ٠.٧١ م^٢/فرد.
- يحوي قلب الاسكندرية ، مجموعه من المساجد التاريخية والتراثية ، والتي تتميز بطرازها المعماري الجميل.

٤-٣-٢-٥- الاستعمالات الثقافية (Cultural Uses)

- تتنوع الاستعمالات الثقافية في قلب الاسكندرية ، وهي متوفرة وتلبي الاحتياجات ، حيث تشمل ما يلي :
- المكتبات مثل مكتبة الاسكندرية تعتبر مركز إشعاع علي العالم ، وهي احدي عشر دوراً ، و تتكون من (المكتبة الرئيسية ، مكتبة الشباب ، مكتبة المكفوفين ، المتحف الأثري ، متحف الخطوط ، متحف العلوم، القبة السماوية ، المعهد العالي لدراسة المعلومات ، معهد معمل الحفظ و الترقيم ، بالاضافة الي مكتبة المحافظة بكوم الدكة.
 - قصور الثقافة ، مثل قصر ثقافة الأنفوشي ، ومركز الحريه للابداع ، والذي يعتبر أول مركز ثقافي متكامل بالإسكندرية ، وهو ملتقى لأهالي المدينة من الأدباء والفنانين وأصحاب الهوايات المتعددة والمثقفين والدارسين في كافة المجالات ، حيث يحتوي على جميع الأنشطة الثقافية والفنية العلمية والإبداعية ، يعمل المركز على توفير البيئة والمناخ المناسب للتحصيل المعرفي والفني للرواد والمشاركين.



المصدر: عن الباحث.

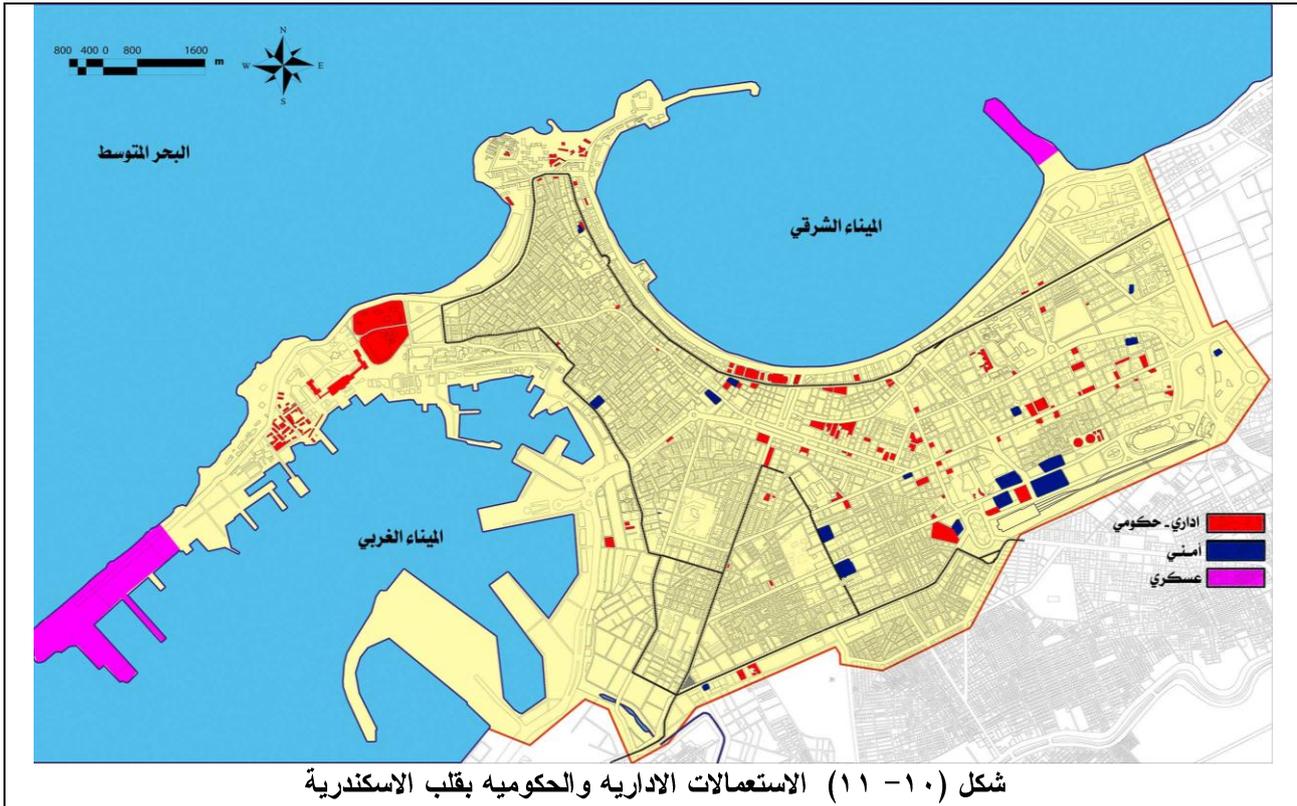
- مراكز ثقافية قومية مثل ، مركز الفنانين والكتاب ، مركز سوزان مبارك ، دار الموسيقى العربية .

- المراكز الثقافية الأجنبية ، حيث تشمل : (الأمريكي، اليوناني، الألماني، الفرنسي، الأسباني، الروسي، المعهد السويدي)
- مراكز الشباب ويوجد عدد (٣) مراكز شباب بقلب الاسكندرية، (مركز شباب الشلالات، اللبان، والأنفوشي).
- تحتاج منطقة الجمرك والأنفوشي واللبان الي مكتبة عامة بمساحة ٢٠٠٠م^٢.

٤-٤-٣-٦- الاستعمالات الاداريه والحكوميه (Administrative and governmental Uses)

يوضح شكل (١٠-١١)، الاستعمالات الاداريه والحكوميه بقلب الاسكندرية، والتي تشمل ما يلي :

- الاستعمالات الحكوميه: تتركز في مناطق الأزايطة وكوم الدكة والمنشيه، وتشمل، ديوان محافظة الاسكندرية ،الجهاز المركزي للمحاسبات، المدعي الاشتراكي، النيابة العامه، الاذاعة والتلفزيون، شركة كهرباء الاسكندرية، الهيئة العامة للصرف الصحي ، الجوزات والهجرة والجنسيه، ادارة الأوقاف، الادارات التعليميه ، حي الجمرك، حي وسط، جهاز حماية أملاك الدولة، مديرية الشئون الاجتماعية ، الهيئة الاقليمي لتنشيط السياحة، الادارات التعليميه ، السجل المدني، وغيرها من المباني التي لها ثقل إداري، مثل جامعة الدول العربية ومباني هيئة الرقابة الادارية وهيئة ميناء الاسكندرية، وبالنسبة للوزارات هناك مباني وزارة التجارة والصناعة، وزارة التموين، وزارة العدل ووزارة الماليه ، مديرية الاسكان، بالإضافة إلى المصالح الحكومية الأخرى والمباني العامه.



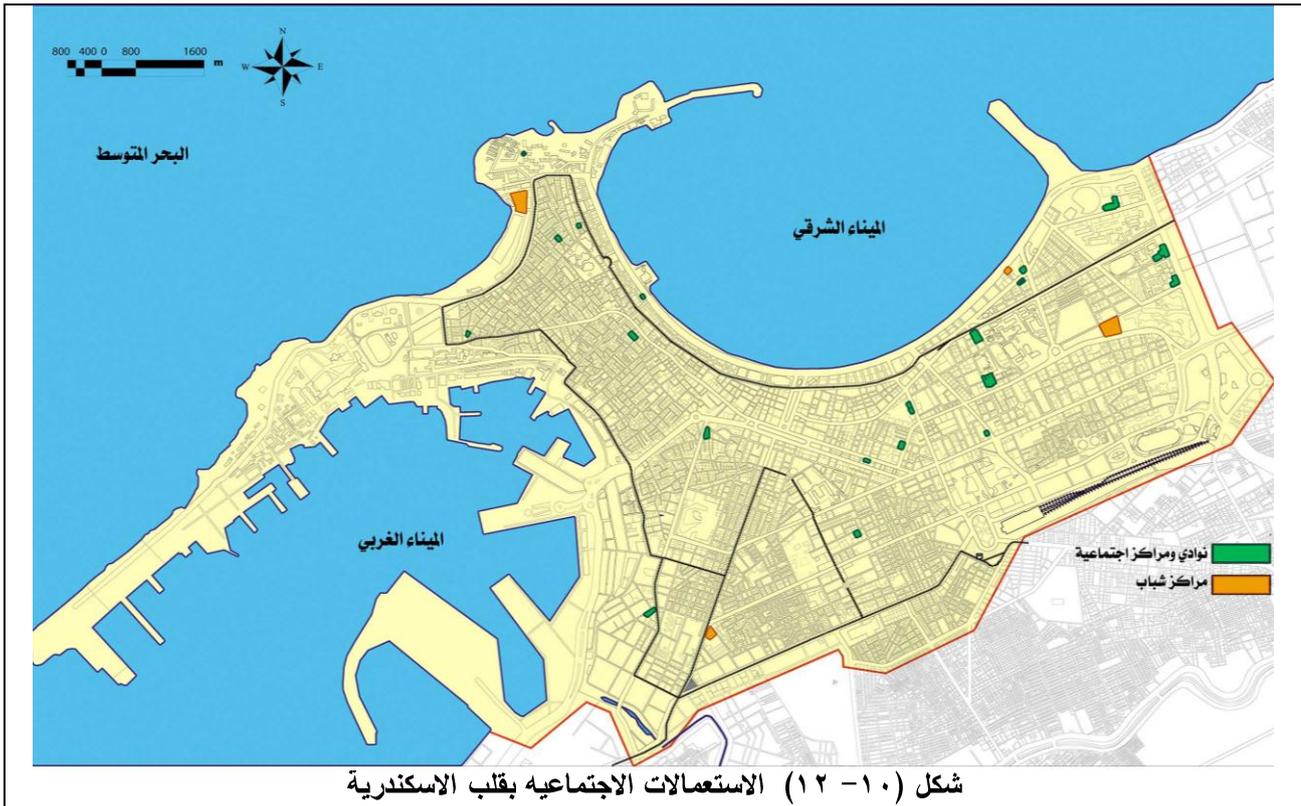
المصدر: عن الباحث.

- الاستعمالات الأمنية، وتشمل، الدفاع المدني والحريق، نقاط الاطفاء بالمسله والمنشيه والجمرك، مديرية أمن الاسكندرية ، ادارة قوات أمن الاسكندرية، قسم مركبات الشرطة، مبني المخبرات العامة، مبني الأمن الوطني، ادارة شرطة المرافق، شرطة السياحة، قسم شرطة الجمرك، قسم شرطة العطارين، قسم شرطة المنشيه، قسم شرطة باب شرق.
- الاستعمالات العسكرية، وتشمل ادارة القوات البحرية برأس التين ، المنطقة العسكريه بالسلسله.

- تعتبر الاستعمالات الأمنية متوفرة وكافية، فيما عدا نقاط الاطفاء، اذ يوجد أربع نقاط اطفاء فقط بقلب الاسكندرية، بمعنى نقطة اطفاء حريق لكل ٧٠ ألف شخص، وهو مرتفع الي حد كبير، اذ أن متطلبات التخطيط هي وحدة اطفاء لكل ٣٠ ألف شخص، وبالتالي تكون الخدمة المطلوبة لقلب الاسكندرية هي عدد ٦ وحدات اطفاء، بمساحة حوالي ٢.١٨٠٠ م.

٤-٤-٣-٧- الاستعمالات الاجتماعية (Social Uses)

- يوضح شكل (١٠-١٢)، الاستعمالات الاجتماعية بقلب الاسكندرية، والتي تشمل ما يلي :
- النوادي الاجتماعية سواءا أكانت عامه أم متخصصة لفئة مهنيه، وهي تشمل (النادي النوبي العام، النادي السوري، النادي اليوناني، نادي ٦ أكتوبر، نادي الأبطال، نادي البحارة، نادي الترام، نادي الجمارك، نادي الدفاع الاجتماعي، نادي السيارات، نادي السيله، نادي العاملين بالتأمين الصحي، نادي ضباط القوات المسلحه)
 - الجمعيات والهيئات والنقابات التي تقوم بأنشطه اجتماعيه سواءا، أكانت لفئه مهنيه محددة أو لأنشطة معينه كراعيه الأطفال والأيتام أو المسنين والمرضي وأيضا الخدمات الاجتماعيه العامه مثل مساعدة الفقراء والمحتاجين، وكذلك تشمل بعض الأنشطة الدينيه مثل جمعيات حفظ القرآن والحج والعمرة.



المصدر: عن الباحث.

٤-٤-٣-٨- الاستعمالات الدبلوماسية (Diplomacy Uses)

- كان قلب الاسكندرية مركزا هاما لحركة التجاره بين الشرق والغرب، منذ قديم الزمان، مما كان له أكبر الأثر في انتشار القنصليات والسفارات والهيئات الأجنبية به، وكما يتضح من شكل (١٠-١٣)، تشمل الاستعمالات الدبلوماسية ما يلي :

ومحلات التجزئه وبيع الجملة،بالاضافه الي الاسواق الشعبيه العديده ،وهي تعد من أشهر مناطق الاسكندرية التجارية القديمة ومن اعرق أحيائها ،وهي منطقة تجارية كبيرة .وقد كانت أسواقها أشبه بأسواق متخصصة مثل سوق الحدادين وسوق الغلال .



المصدر: عن الباحث.

٤-٣-١-٢- الأسواق والمولات التجارية الرئيسية (Main Markets)

يزخر قلب الاسكندرية بكثير من المولات والمراكز التجارية المتعددة،وكذلك الأسواق الشعبية العريقة والتي تنتشر في ربوع قلب الاسكندرية، ويوضح جدول(١٠-٩)، توزيع الأسواق والمولات التجارية بمناطق قلب الاسكندرية، وتشتمل علي ما يلي:

جدول (١٠ - ٩) توزيع الأسواق والمولات التجارية بمناطق قلب الاسكندرية

المنطقة	الأزاريطة والشاطبي	المسلة وكوم الدكة	اللبان	المنشيه	الجمرك
الأسواق التجارية	أسواق شارع الحرية	بروتين فتح الله	سوق باب عمر باشا	سوق زنقة الستات	سوق شارع الجمرك
	سوق الأزاريطة	صيدناوي	سوق السنوسي	بنزايون	سوق حلقة السمك
		ديب مول		صيدناوي	
		شيكوريل		عمر أفندي	
		الشناوي		سوق الترك	
		الصفوة		سوق الصاغة	
		سوق محطة الرمل		سوق ليبيا	
		زغلول سنتر		مركز الصفوة	

المصدر: من الدراسة الميدانية.

- سوق زنقة الستات: هو من أشهر الاسواق محليا وعالميا، وهو متخصص في بيع المستلزمات النسائية، يوجد بهذا السوق بعض ورش صناعة الحقايب الجلدية والمحافظ والأحزمة ، وبعض أعمال التطريز
- سوق الصاغة، يوجد فيه ورش انتاج وتجارة المصوغات الذهبية ، وكان هذا السوق فيما مضى يتخلل سوق الصرفية ، ثم اقتصر فيما بعد على ورش الجواهرجية حتى اصبح هذا السوق يشغل كل واقع سوق الصرفية .
- سوق الترك، تقتصر منتجات السوق في انتاج الشيش والسبح.
- سوق ليبييا، متخصص فى بيع الملابس والعلطور والأجهزة المستوردة ، وكذلك بعض الأجهزة الالكترونيه.
- سوق راتب، يشمل الخضروات والفواكه واللحوم والطيور والأسماك وخصوصا الأسماك المجففة وأيضا الأجهزة المنزليه
- سوق باب عمر باشان يعد من الأسواق الكبيرة، ويقدم خدمة توفير الخضروات والمأكولات وأنواع العطارة.

٤-٤-٣-٣-١-٣- الشوارع التجارية الرئيسية (Main Commercial Streets)

هي شوارع قد تميزت فى نوع معين من التجارة ، أو نوع من الخدمات وأصبحت متميزة بها وهى عديدة فى قلب الاسكندرية، حتى أن الجمهور السكندري أصبح يحدد وجهة حسب الاحتياج، فمثلا لشراء الذهب يتجه لشارع فرنسا، ولشراء الملابس يذهب الي منطقة محطة الرمل وشارع لاجيتية ،ومن أمثلة هذه الشوارع مايلي :-

- شارع فرنسا، يتميز بتجارة الذهب والمصوغات.
- شارع النصر، يتميز هذا الشارع بعدد كبير من الشركات التى تقدم الخدمات الملاحية، وكذلك تحول عدد من محلاته لبازارات لبيع المنتجات الجلدية وأشغال خان الخليلى لزوار الاسكندرية من الأجانب.
- شارع السبع بنات، يتميز بوجود مكثف وكبير لمحلات وشركات بيع الادوات الكهربائية.
- شارع الكنيسة المارونيه، يتميز بتواجد مكثف لمحلات وشركات بيع الورق والأدوات المكتبية
- شارع سيدي ابي الدرداء، يمتد من ميدان سانت كاثرين حتى شارع شريف
- شارع العطارين، ويتميز بوجود محلات بيع الأثاث القديم والحديث، وكذلك التحف والأنتيكات.

٤-٤-٣-٣-١-٤- الشوارع التجارية الثانويه (Secondary Commercial Streets)

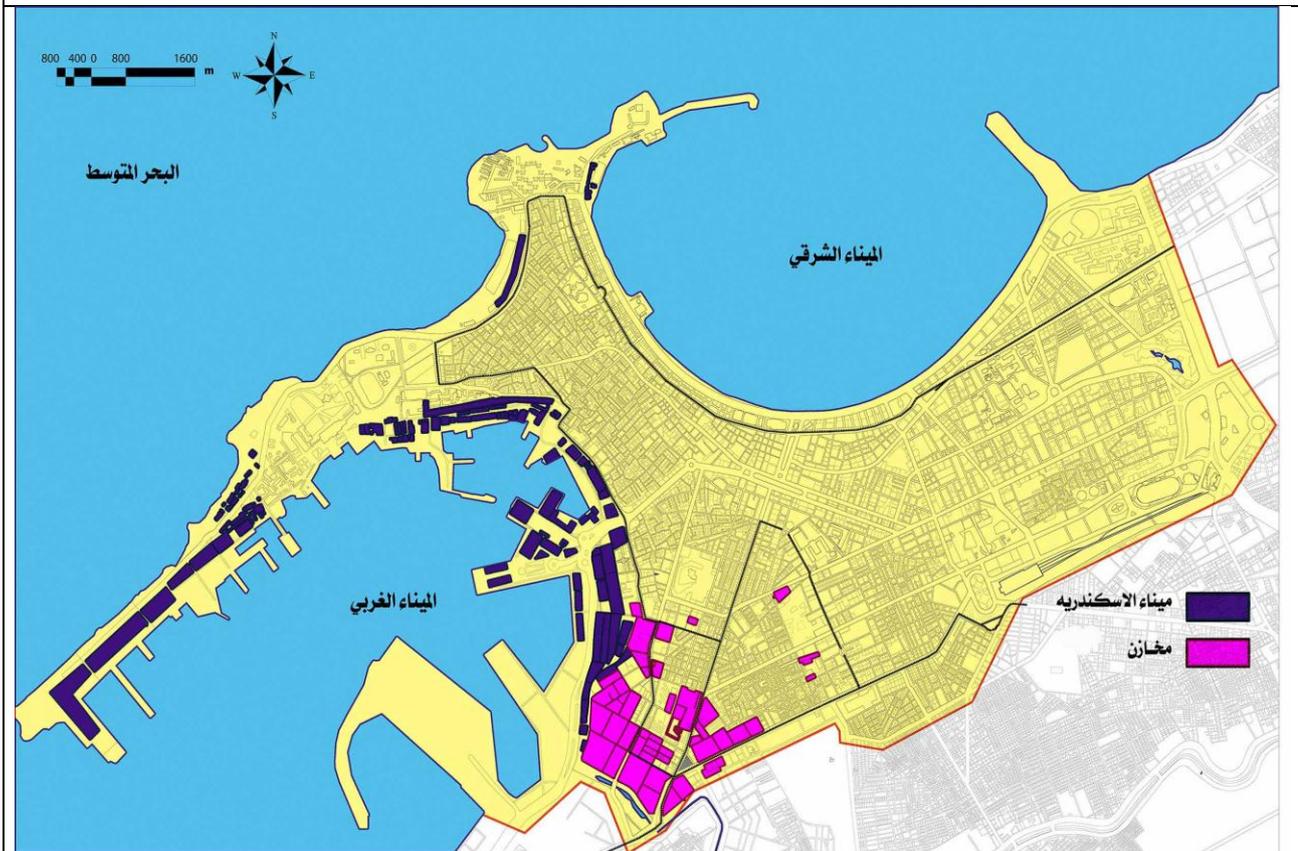
توجد مثل هذه الشوارع بين الأحياء السكنية حيث تنتشر على جانبيها المحلات التجارية لتلبي احتياجات السكان في الأحياء البعيدة عن المنطقة التجارية المركزية في حي المنشيه، حيث تنتشر هذه المحلات التجارية في مناطق الجمرك والأنفوشي واللبنان.

٤-٤-٣-٣-٢- الاستعمالات المكتبية (Offices Uses)

يوجد حاليا تركيز للمكاتب في منطقة قلب مدينة الاسكندرية، حيث أن التزايد في عدد المكاتب مازال مستمرا، إلا أن هذه الزيادة تنعكس على ارتفاعات المباني، كما تزيد من مشاكل الازدحام في ساعات الذروة خصوصا في مناطق المسله والمنشيه ، والتي تختلط بها حركة المرور الآلي مع حركة المشاة، وتوجد شبكة من العلاقات التبادلية الوظيفية بين المكاتب المختلفة في منطقة قلب الاسكندرية، ولعل الاتجاه السائد هو تركيز معظم المكاتب في تلك المنطقه الحيويه، ويعتمد معدل نمو المكاتب على طبيعة التنمية الاقتصادية لمدينة الاسكندرية، ويوضح شكل (١٠-١٥)، الاستعمالات المكتبية بقلب الاسكندرية.



شكل (١٠ - ١٦) توزيع الورش والصناعات الخفيفة بقلب الاسكندرية

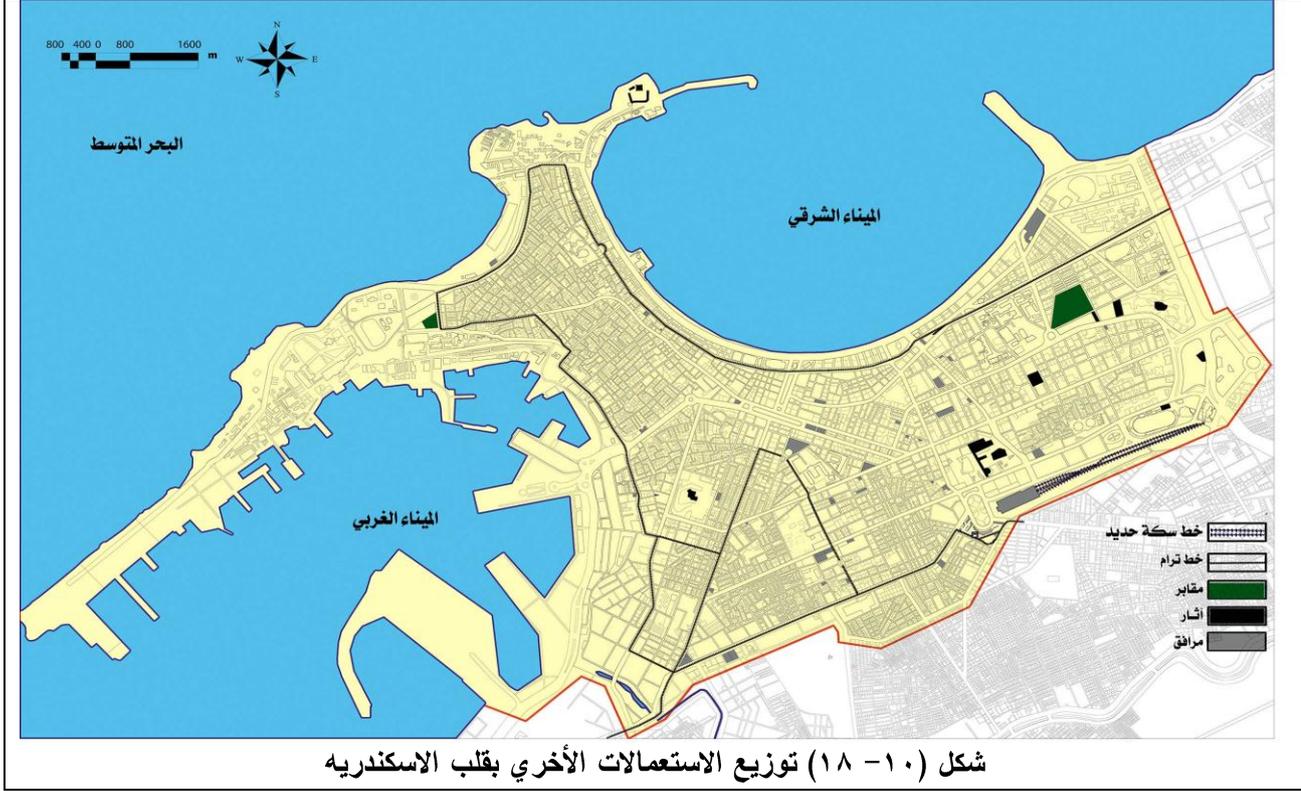


شكل (١٠ - ١٧) توزيع استعمالات الميناء والمخازن بقلب الاسكندرية

المصدر: عن الباحث.

٤-٤-٣-٥- استعمالات الميناء والمخازن (Port and Stores Uses)

تبلغ مساحة استعمالات الميناء (٦١.٦) فدان من مجموع استعمالات قلب الاسكندرية، وذلك بنسبة (٧.٠٧) % من الاجمالي، وتتركز معظم هذه النسبة في منطقة اللبان والجمرك، اما المخازن فتمثل مساحة قدرها (٢٢.٨) فدان من مجموع الاستعمالات، بنسبة قدرها (٢.٦١) %، ومن هذه المخازن، (الشركة المصرية لكبس القطن، مخازن شركة المحاريت والهندسة)



المصدر: عن الباحث

٤-٤-٣-٤- استعمالات أخرى (Other Uses)

تشمل استعمالات المقابر والمناطق الأثرية، وكذلك استعمالات المرافق والاستعمالات العامة، وخطوط السكك الحديدية، وخطوط الترام، وشبكات الشوارع والطرق والميادين. وتبلغ مساحة المرافق (٢.٩) فدان من مجموع استعمالات قلب الاسكندرية، وذلك بنسبة (٠.٣٣) % من الاجمالي، أما مساحة المناطق الأثرية فتبلغ (١١.٨) فدان، وذلك بنسبة (١.٣٥) % من الاجمالي، وتبلغ مساحة المقابر حوالي (٧) فدان، وذلك بنسبة (٠.٨) % من الاجمالي.

٤-٤-٤- رصد وتصنيف الخدمات بقلب الاسكندرية (Monitoring and Rating Services)

تتنوع وتتعدد الخدمات القائمة بقلب الاسكندرية كما سبق، لأنها تعتبر بمثابة مركز الخدمات الرئيسي بمدينة الاسكندرية وهناك كثير من هذه الخدمات علي مستوي المدينة وليس القلب فقط، فهناك خدمات شخصية، وخدمات مدنيه عامه.

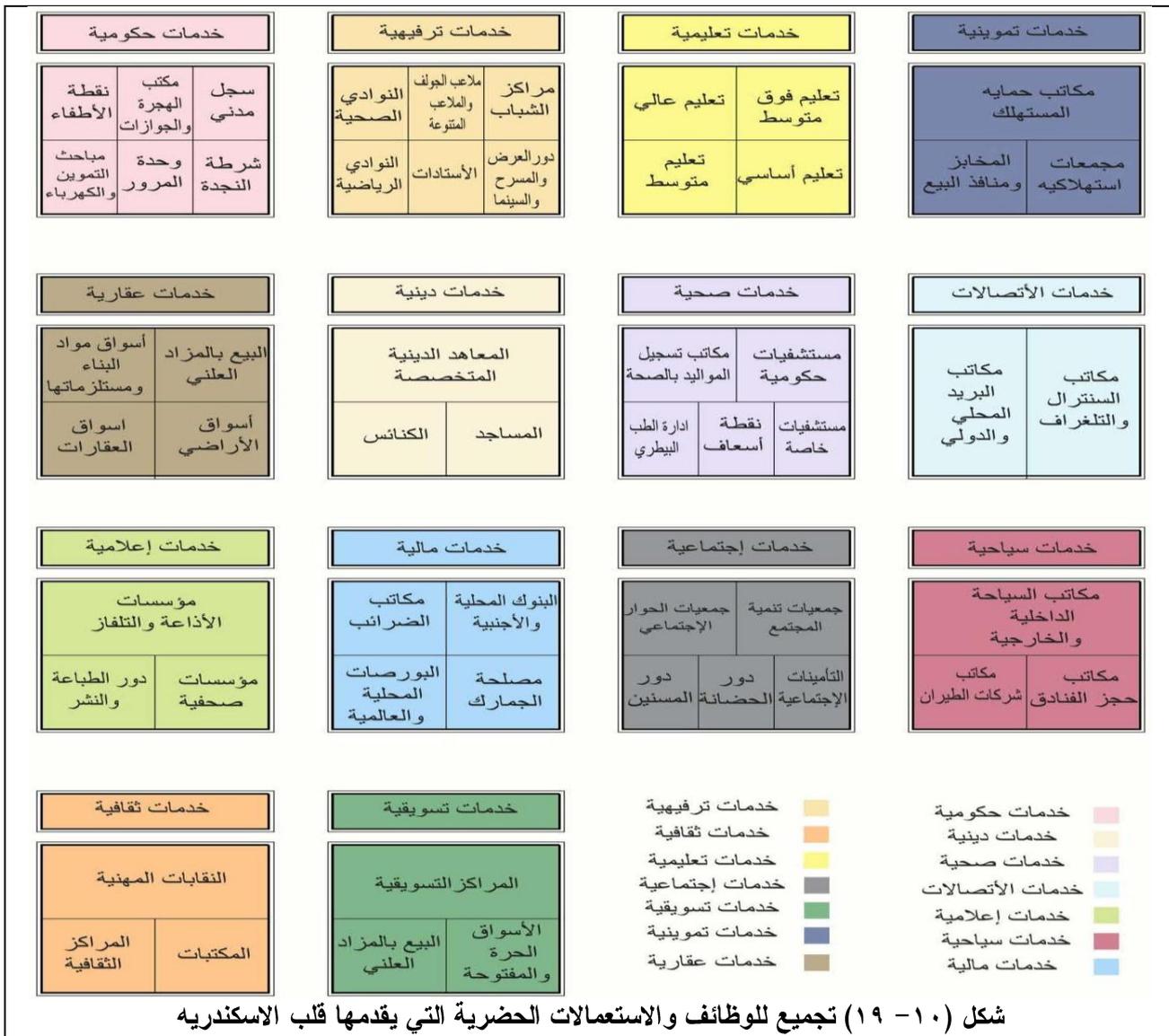
٤-٤-٤-١- الخدمات الشخصية (Personal services)

١. البنوك والتأمينات، ومكاتب الصرافه، حيث يحتوي قلب الاسكندرية علي أكبر عدد من فروع البنوك الوطنية والاستثمارية، وكذلك مكاتب الصرافه، بالإضافة الي وجود مبني البورصة بميدان المنشيه.
٢. خدمات تصليح السيارات، حيث تتركز تلك الورش في منطقة الأزاريطة، وبالأخص في شارع هيبوقراط.

٣. خدمات نصليح السفن، وتتركز بكل ثقلها في منطقة اللبان ومنطقة بحري.
٤. خدمات ترفيهيه تجاريه، وتتركز في دور المسارح والسينما، والتي تتجمع بشكل ملحوظ في منطقة كوم الدكه والمسلة.

٤-٤-٢- الخدمات المدنية العامه (Public services)

١. خدمات تعليميه، تتمثل في وجود العديد من المدارس والمعاهد، وكذلك الجامعات، كجامعة الاسكندريه، والجامعه الفرنسيه.
٢. خدمات صحيه، مثل المستشفيات العامه والتخصصي، والمراكز الطبيه والعيادات والصيدليات.
٣. خدمات دينيه، تتمثل في وجود المساجد والكنائس، والكاتدرائيات.
٤. خدمات ثقافيه، مثل مكتبة الاسكندريه، مكتبة المحافظه، مركز الابداع وقصور الثقافه.
٥. خدمات حكوميه واداريه، تتمثل في (أقسام الشرطه، مباني الوزارات، المرافق العامه، المجالس المحليه.. الخ)
٦. خدمات اجتماعيه، مثل النوادي، والجمعيات الخيريه ودور المسنين، ومراكز رعاية الطفوله.
٧. خدمات دبلوماسيه، مثل القنصليات والسفارات للدول الأجنبية، وكذلك ملحقاتها من المراكز الثقافيه.



٤-٤-٥- خلاصة ونتائج الفصل الرابع (Results and Summary)

تناول هذا الفصل تحليل وتقييم استعمالات الأراضي لمنطقة قلب الاسكندرية، وتم التوصل الي النتائج الآتية:

١. هناك تعارض للاستعمالات في قلب الاسكندرية، حيث خالفت مناطق الورش والمصانع الحرفية أبسط قواعد التخطيط الاستراتيجي العام من حيث معدل استغلالها للأرض كذلك خريطة أسعار الأرض، فانتشار المناطق المتهدمة والخربة بقلب المدينة (وخاصة في مناطق اللبان والجمرك)، يعمل على خفض معدل استغلال الأراضي، نظرا لأنها مناطق قديمه تحتاج الي إعادة توظيفها باستعمالات بديله ذات عائد أفضل (أنشطة تجاريه ومكاتب).
٢. برز النشاط الحرفي التجاري في قلب الاسكندرية، حيث ظهرت تجارة قائمة على خدمة الورش والحرف مثل شوارع العطارين، البحرية والترسانة حيث تعتبر هذه الشوارع مركز كبير لتجارة قطع الموبليا والأنتيكات والتحف، وكذلك ورش صناعة الأرابيسك، الخزف والمجوهرات، ويمكن اعتبار هذه الشوارع من الأنشطة التجارية المتخصصة، وتبلغ نسبتها حوالي ٢.٦ فدان بنسبة ٢.٩٪ من مجموع مساحة استعمالات قلب الاسكندرية، أما اجمالي مساحة الاستعمالات الصناعيه فتبلغ ٤.٣ فدان، بنسبة ٥٪ من مجموع الاستعمالات.
٣. من واقع الدراسات الميدانية في قلب الاسكندرية نجد أن المنطقة المحصورة بين شارعى قناة السويس والبيطاش، تمثل الثقل التجاري والإداري لمدينة الاسكندرية، ولكننا لا نستطيع تجاهل مناطق أخرى لها ثقل تجاري مثل أسواق كرموز والحضرة وكليو باترا ولكن تلك تمثل نوعية واحدة وهي التجارة فقط.
٤. يأتي الاستعمال السكني في مقدمة الاستعمالات الحضرية لمنطقة الدراسة فهو يشغل مساحة (٤٩٠.٣) فدان، ويشكل نسبة (٥٦.٣٪) من مجموع استعمالات الارض الحضرية .
٥. تتمتع منطقة قلب الاسكندرية بتوفر مستويات مختلفه من الاستعمالات التعليميه، حيث تتدرج هذه الاستعمالات لتشمل جميع مراحل التعليم الأساسي والجامعي، وتعتبر المدارس كافيها لمقابلة الاحتياجات الفعلية لسكان قلب الاسكندرية.
٦. الاستعمالات الصحيه متوفره لجميع مناطق قلب الاسكندرية، ويصل معدل الخدمات الصحيه الي ٣.٨ سرير لكل ألف شخص، وهو أكبر من قيمة المعدلات التخطيطيه، والتي تقدر بعدد (٣ سرير) لكل ألف شخص.
٧. يوجد بقلب الاسكندرية ثلاث مراكز شباب فقط، ومستوي الخدمة الحالي هو مركز شباب واحد لكل ٩٤ ألف شخص وهو مرتفع بشكل كبير، لأن متطلبات التخطيط هي مركز شباب واحد لكل ٥٠ ألف شخص، إذن تكون الحاجة المستقبلية للمرافق الرياضيه هي ٣ مرافق رياضيه، تتطلب عدد (٣ فدان) من الأراضي.
٨. تنوع الاستعمالات الثقافيه في قلب الاسكندرية، وهي متوفره وتلبي الاحتياجات، الا أن منطقة الأنفوشي وبحري تحتاج الي مكتبة بمساحة ٢٠٠٠ م^٢.
٩. تعتبر الاستعمالات الأمنيه متوفره وكافيها، فيما عدا نقاط الاطفاء، اذ يوجد أربع نقاط إطفاء فقط بقلب الاسكندرية، بمعني نقطة اطفاء حريق لكل ٧٠ ألف شخص، وهو مرتفع الي حد كبير، اذ أن متطلبات التخطيط هي وحدة اطفاء لكل ٣٠ ألف شخص، وبالتالي تكون الخدمه المطلوبه لقلب الاسكندرية هي (عدد ٦) وحدات اطفاء، بمساحة حوالي ٢٠٠٠ م^٢.
١٠. تتمثل المنطقة التجارية الرئيسية في أحياء المسلة والمنشيه، وتمتاز بتركز كثيف للمحلات التجارية التي أخذت أعدادها بالزيادة على حساب الاستعمال السكني وذلك لقدرة الاستعمال التجاري على دفع أعلى الاسعار .



الفصل الخامس تأثير التطورات التكنولوجية على استعمالات الأراضي

(The impact of technological developments on the land use)

٤-٥-١- تمهيد (Preface)

تعاني منطقة قلب الاسكندرية اليوم، الكثير من المشاكل التخطيطية، والتي تنعكس بشكل مباشر، وغير مباشر علي السكان وأنشطتهم وحياتهم ومستقبلهم، وتتلخص هذه المشاكل في قضايا الاسكان والنقل والخمات والنمو السكاني، إن قلب الاسكندرية رغم مشاكله الحالية، الا أنه لا يمكن تجاهل حركة التطورات الحديثة الجارفة التي غزت جميع الجوانب الحياتية لانسان اليوم، ودخلت كل بيت ، فالعالم اليوم يكاد أن يتحول الي قرية كونية، وبذلك يتضاءل ويتقلص الفارق الزمني والمكاني.

وهنا تظهر العديد من التساؤلات حول واقع قلب الاسكندرية ومستقبلها، ولذلك فالمنطقة تقع بين مطرقة المشاكل التخطيطية وسندان الواقع العالمي الجديد بافرازاته المختلفة من جهة، والمستقبل من جهة أخرى.

٤-٥-٢- التغيير في استعمالات الأراضي (Changes in land use)

نتيجة لثورة المعلومات وتكنولوجيا الاتصالات والكمبيوتر، تأثرت استعمالات الأراضي بقلب الاسكندرية بسبب تغير أسلوب أداء الاستعمالات الخاصة بها، ولقد حدث ذلك نتيجة تطورات التعامل مع الشبكة العنكبوتية، والمتمثلة في التصفح، والبريد الالكتروني، والتجارة الالكترونية، وبالتالي أصبح من الممكن أداء تلك الاستعمالات عن طريق الوسائل الإلكترونية دون الحاجة إلي الذهاب لأماكنها، لأن ثورة المعلومات والاتصالات أعطت إمكانيات جديدة لطي البعد المكاني وتغيير الشروط المكانية لأداء بعض الوظائف ، لهذا سيختلف بالتبعية احتياجات المستخدمين للمساحات وسوف تسود اللامركزية في مراكز الإنتاج والعمل .حتى فراغات المعيشة بدأت تتأثر في هيئتها الهندسية لاختلاف أساليب الترفيه والتعليم والعمل والمعاملات البنكية والكثير من الأنشطة الاجتماعية.

وسنشهد إمكانية العمل في المنزل الذي يتطلب حتمية وجود مسطح مناسب للعمل بالمنزل وهو مؤشر يقود إلى تغيير برنامج الأنشطة داخله ولقد تنبأ الكثير من الأخصائيين الاجتماعيين بأن أوقات العمل والراحة ستصبح نسبية في المجتمعات في ظل الثورة الرقمية وستظهر فراغات معمارية ذات أنشطة جديدة في مشاريع معمارية مغايرة تماما، كما سنشهد تحول في أنماط المنشآت العامة مثل المكتبات والبنوك وأماكن التسوق وسنشهد إضافات لبرامج المشاريع الكبرى مثل دمج مراكز الاتصالات ببرامج مشاريع المطارات كما ستصبح الفنادق أماكن للعمل والاجتماعات، فتتقلص أنشطة هنا وتزداد أخرى هناك .

وأدي ذلك الي أن التدخل التكنولوجي و الرقمي في استعمالات الأراضي غير من خصائصها وسماتها من حيث الموقع المكاني في مجالات العمل والتعليم ، كما ستتغير نوعية وكفاءة الخدمات الصحية والثقافية والترفيهية والتجارية وأساليب الإدارة، مما سيؤثر حتما في شكل قلب الاسكندرية من تمركز وعدم تمركز، أو بعبارة أخرى إعادة انتشار لمكونات قلب

الاسكندرية، بحيث تتمركز بعض الاستعمالات وتنتشر بعضها، والأنشطة الإنسانية التي ستنتشر معتمدة علي قدرة سكان قلب الاسكندرية

أي أننا نتوقع إعادة لترتيب توزيع نسب وكثافات استعمالات الأراضي لقلب الاسكندرية وما يترتب عليه ذلك من تغيرات جذرية في خدمات البنية الأساسية و خاصة الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات ،وبالتالي ستظل منطقة قلب الاسكندرية هي مركز التقاء المجتمعات والمعلومات و الثقافات والمعرفة مدعمة ببنية أساسية قوية للاتصالات و للنقل الجماعي ،وبالتالي يمكن أن نشهد تغير في التركيبة العمرانية لقلب الاسكندرية المتقدمة تكنولوجيا وتقنيا .
ويمكن أن نتنبأ بحدوث تركيز عمراني بقلب الاسكندرية، ربما بكثافة عالية وذلك تحت تأثير الضغط والطلب والاحتياجات الاجتماعية والتي تسبب في وجود الاستعمال في الفراغ العمراني، وربما أدي ذلك الي زيادة التحرك نحو قلب الاسكندرية..

٤-٥-٣- تكامل قلب الاسكندرية مع التطورات التكنولوجية (Integration)

يؤدي التكامل مع التطورات التكنولوجية الي زيادة نفوذ قلب مدينة الاسكندرية، وستتحول المنطقة الي نقطة تمركز شبكات الانظمة المعلوماتية، وبالنسبة لاستعمالات الأراضي سيحدث الآتي :

١. ستتكيف الأنشطة والاستعمالات بقلب الاسكندرية مع التطورات وسيبقي التقارب المكاني مهم لتلبية الاحتياجات الإنسانية من أنماط استعمالات الأراضي.
٢. قلب الاسكندرية لا زال بحاجة الي الفراغات المادية للاستعمالات التعليمية، لأن الفصول الدراسية لا زالت ضرورية لتربية السلوك، وخاصة في المراحل الأولى من التعليم، كما أن المحاضرات مهمة في مرحلة التعليم الجامعي ،وهناك نوعا من التعليم لا يتطلب حضورا مكانيا وهو التعليم الالكتروني .
٣. هناك احتياج أيضا للمكاتب ،لأن معظم الشركات تفضل التواجد لزيادة مساهمة في اتخاذ القرارات الإستراتيجيه، كما أن العديد من الأعمال تتطلب الإتصال المباشر.
٤. الحاجة الي زيادة الفراغات العمرانية لتوطن الاستعمالات والتي تعتمد علي التكنولوجيا الحديثه فالأعمال يتم إنجازها عن طريق فريق العمل وتقوي من خلال الإنترنت ، ولكنها لن تحل محل اللقاءات المباشرة التي تؤكد مصداقية أفراد العمل.
٥. زيادة صور تكامل قلب الاسكندرية مع التطورات الحديثه، حيث أن تكاليف إنشاء الشبكات باهظه ولذلك تنشأ النقاط الرئيسية للاستعمالات.
٦. التجارة الالكترونية لم تقض علي الأسواق التجارية التقليدية، والموجودة بالمنشية، لأن تلك الأسواق يستخدمها روادها أيضا للترفيه ،ولغرض متعة المشاهدة، حتي ولو لم تحدث عملية الشراء، وأيضا لما لهذه الاسواق من مكانتها وزرارها.
٧. تميل الاستعمالات التجارية ،وخاصة في كوم الدكة والمنشية ،الي التمرکز للقيام بهذه الأنشطة داخل مستودعات في المساحات العمرانية، فليست كل الممارسات التجارية ،والاتفاقات يمكن انجازها عن طريق الانترنت، وخاصة أن معظم هذه الأسواق شعبية تقليدية، وليست كمراكز متعددة الاستعمال، مثل صيدناوي وفتح الله، وغيرهم.

٨. لا يمكن الاعتماد على ممارسة كل الاستعمالات بقلب الاسكندرية - خاصة الاستعمالات الصحية والاجتماعية والترفيهية والرياضية - عبر القنوات الفضائية أو شبكات الانترنت، أو الاتصالات، لأن بعضها يحتاج الي الحضور المكاني .

٩. ستؤدي التطورات الي زيادة تمركز الاستعمالات في قلب الاسكندرية، مع اللامركزية في وقت واحد.
١٠. ستتكامل الفراغات العمرانية مع الفراغات الالكترونية، وسيتحول قلب الاسكندرية الي مركز حضاري عالمي.

٤-٥-٤-٤-٤ الحكومة الالكترونية (E-government)

مما لا شك فيه أن تطبيق مفهوم الحكومة الإلكترونية في مدينة الاسكندرية قد يساهم لخدمة المواطن وتقديم كل التسهيلات له في تعاملاته العامة والخاصة، والتي من خلالها يمكن للمواطن أن يمارس احتياجاته من الاستعمالات والخدمات :-

٤-٥-٤-٤-١ فوائد تطبيق منظومة الحكومة الالكترونية (Benefits)

- عند تطبيق منظومة الحكومة الالكترونية في قلب مدينة الاسكندرية، تتجلى حينئذ فوائد كثيرة منها:
- تيسير معاملات المواطنين للخدمات الحكوميه العامة.
 - تيسير معاملات موظفي الدولة، وخاصة في الخدمات الشخصية والاداريه والماليه.
 - تيسير متابعة الأعمال للمستثمرين وأصحاب الأعمال خارج مباني الاستعمالات الحكومية.
 - تيسير معاملات المرأة للاستعمالات العامة.
 - تيسير معاملات ذوي الاحتياجات الخاصة، وممارسة ما يحتاجونه من خدمات، مع توفير صعوبة الانتقال والوقت.

٤-٥-٤-٤-٢ تأثير منظومة الحكومة الالكترونية علي استعمالات الأراضي

(The Impact of the Government on Land Use)

يمكن للحكومة الالكترونية أن تؤثر علي استعمالات الأراضي بقلب الاسكندرية، وذلك من خلال الآتي:

- العلاقات المكانية للعناصر المختلفة لاستعمالات الأراضي، تلك العلاقات التي تربط كل استعمال بالآخر من حيث القوة أو الضعف، أو من حيث التجاذب والتنافر، مثل علاقة الإسكان بالصناعة أو علاقة التجارة بالصناعة أو علاقة الإسكان بالخدمات والترفيه وهكذا، في ظل الحكومة الإلكترونية فإن تلك العلاقات المكانية ستتغير حتما إلى أنماط أخرى مما يتطلب إعادة صياغة تلك العلاقات مرة أخرى وخاصة علاقات الإسكان بالخدمات وعلاقة مناطق العمل بمناطق الإسكان.
- نسب ومعدلات استعمالات الأراضي بقلب الاسكندرية (Land Budget)، حيث تتناسب هذه المعدلات والمساحات مع أعداد السكان في قلب المدينة، أما في حالة الحكومة الإلكترونية، فإن هذه المعدلات سوف تتغير حتما، إذ إنه في ظل الحصول على خدمات إدارية و فنية متعددة إلكترونيا، سوف تتأثر بالتالي المساحات والنسب و المعدلات التخطيطية الحالية المتعلقة بالخدمات على كافة أنواعها ومستوياتها.

- مواقع الخدمات (Location of Services)، في كثير من الأحيان تمثل الخدمة موقعا مركزيا بالنسبة لدائرة ونطاق تخديمها بغرض التوزيع العادل للخدمات بالنسبة للمستعملين وخاصة إذا كان الوصول إلى تلك الخدمة سيرا على الأقدام ، كذلك يرتبط توزيع الخدمات الأعلى والتي يتحتم الوصول إليها بالسيارة مع مواقع تلك الخدمات من محاور الحركة والنقل والمواصلات بما لا يحدث نوعا من الارتباك المروري.
- في حالة الحكومة الإلكترونية فإن هذه المفاهيم جميعها سوف تتلاشى ، حيث يكون المستعملون في غير حاجة إلى الوصول المباشر أو التعامل وجها لوجه مع هذه الخدمات ، وبالتالي يكون توقيعهما في أي مكان بدون هذه الاعتبارات وربما تلعب اقتصاديات الموقع وسعر الأرض الدور الرئيسي في اختيار مواقع هذه الخدمات.
- قيام أنماط جديد لاستعمالات الأراضي، تتمثل في المساحات التي يلزم تخصيصها للسكان لإمكانية التعامل مع وسائل الحكومة الإلكترونية كأماكن عامة إذ لا يشترط أن يكون كل مواطن لديه جهاز حاسب آلي خاص ، وإنما يمكن توفير مناطق في شكل فراغات عامة تضم تسهيلات خاصة بالشبكة الدولية و مختلف تقنيات المعلومات و الاتصالات بحيث يكون تصميمها جذابا وممتعا ، بما يسهل الإقبال عليها والتعامل معها . فهناك يتم قراءة الصحف اليومية مثلا ، أو خدمات الفاكس و التليفونات ، بالإضافة إلى التعامل مع الخدمات الحكومية محليا و إقليمياً و دوليا عبر الشبكة الدولية بما يمكن أن نسميه المقهى المتعدد الأغراض .
- تقليل الحاجة الي مباني الاستعمالات الخدمية في منطقة الأزاريطة والمسلة، فمع تخفيض أعداد الموظفين ، وتخفيض أماكن تردد المواطنين بالمصالح الحكومية تقل الحاجة إلى أبنية خدمية جديدة.
- تقليل ازدحام الطرق والمواصلات بقلب الاسكندرية، نتيجة لقضاء احتياجات المواطنين ومصالحهم إلكترونيا، وبالتالي تتقلص الحاجة إلى وسيلة المواصلات سواء العامة أو الخاصة للتردد على المصالح الحكومية مما يؤدي الي تخفيض القوة العاملة، ومع التعامل بالحاسب، تقل الحاجة إلى الأيدي البشرية، وبالتالي يمكن تخفيض أعداد الموظفين مما يساعد علي تقليل الأعباء المالية على المصالح الحكومية.
- ومن أمثلة الأنشطة والخدمات والاستعمالات التي يمكن ممارستها إلكترونيا في منطقة قلب مدينة الاسكندرية، ما يأتي:

- الأنشطة الاستثمارية
- الأنشطة الادارية التعليمية
- فواتير الكهرباء والغاز والتليفونات
- استخراج الوثائق المدنية
- الأنشطة الماليه مثل البورصه والبنوك.
- البطاقة الشخصية والعائلية
- الوثائق المرورية
- تداول المستندات الإلكترونية بين الأفراد أو بين الأفراد والحكومة

- الحجز لأغراض السياحة والطيران.

٤-٥-٥- قلب الاسكندرية والمراكز الثانوية (The heart of Alexandria and secondary centers)

لقد تطور نمو مدينة الاسكندرية تطورا بالغا ، وصاحب العديد من التطورات العمرانية والتي أبرزها :

- النمو في اتجاه شرق المدينة تم ضم المنتزه وأنشئ مصيف المعمورة ، وضمت منطقة أبي قير للمدينة.
- اتسعت حركة العمران غرب المدينة بضم منطقتي العجمي والعامرية وانشاء منطقة صناعية رئيسية ، وتم انشاء مدينة برج العرب ومطار برج العرب وميناء الدخيلة الجوي.

بعد توسع مدينة الاسكندرية بشكل غير مسبوق وانشاء الأحياء الجديدة وزيادة أعداد الوافدين إلى الاسكندرية ، ظهرت الحاجة إلى إنشاء مراكز جديدة لتغطية المدينة مترامية الأطراف . وعلى الرغم من خروج بعض الخدمات من قلب مدينة الاسكندرية ، إلا أنه لم يفقد مكانته الأساسية سواء على المستوى السياسي أو على المستوى الرمزي كمركز رئيسي للعاصمة الثانية ، إلا أنه لوحظ انتقال العديد من الخدمات الاقتصادية نحو الجانب الشرقي والجنوبي من قلب الاسكندرية نحو سيدي جابر وسابا باشا وفيكتوريا شرقا بالإضافة الي منطقة محرم بك ومينا البصل جنوبا، مما نتج عنه علاقة تنافسية بين هذه المراكز وقلب الاسكندرية ، إلا أن قرب المسافة بين قلب الاسكندرية والمراكز الأخرى بمحرم بك والابراهيمية ، جعل هذه العلاقة تأخذ الطابع التكاملي في كثير من الأحيان.



شكل (١١ - ١) قلب مدينة الاسكندرية والمراكز الثانوية

المصدر: عن الباحث.

وعلى الرغم من عدم الثقل الاقتصادي لمدينة الاسكندرية على المستوى الدولي، إلا أن الخدمات الاقتصادية والمالية ظلت لفترات طويلة ملتصقة بقلب مدينة الاسكندرية ، لأن طبيعة المباني والتصميم الداخلي لها لم تعد قادرة على التكيف مع الاحتياجات الخاصة بمباني الخدمات المالية كمكافحة الحريق والنظم التكنولوجية الحديثة للاتصالات وكذلك المسطحات اللازمة لاستقبال الجمهور ... الخ ، ومن ثم نشأ الاحتياج لبناء مباني جديدة في ضواحي الاسكندرية، والتي توفر المسطحات اللازمة وأماكن انتظار السيارات الكافية للاستعمال أو الخدمة.

ومن خلال تحليل الديناميكية الوظيفية بقلب مدينة الاسكندرية، نجد أن قلب الاسكندرية يحتوي على العديد من مراكز الثقل الرئيسية والتي تمثل عناصر الجذب لوظائف أخرى، وأول هذه العناصر هي جامعة الاسكندرية، التي تعتبر عنصر جذب رئيسي، وثاني هذه العناصر هو مكتبة الاسكندرية التي تعتبر كمركز ثقافي عالمي، والعنصر الثالث هو البنوك، حيث يحظى قلب الاسكندرية بأكبر تجمع للبنوك، بالإضافة الي مبني البورصة، ومن عناصر الجذب الأخرى، مكاتب وشركات السياحة والطيران، التي تقوم بجميع الخدمات السياحية، بالإضافة الي وجود مبني محافظة الاسكندرية، ومبني المتحف اليوناني الروماني ، ومباني مجمع المحاكم ، والاسواق التجارية الشعبية التقليدية في مناطق المنشية والمسلة.

انتقلت الطبقات الراقية من قلب مدينة الاسكندرية إلى منطقة محرم بك ثم إلى سيدي جابر، وفي النهاية إلى لوران، جاناكليس، زيزينيا، سان ستيفانو، والعجمي، وصاحب هذا وجود قصر الحاكم في منطقة رأس التين ، في عمق قلب الاسكندرية، لذا لم يفقد قلب مدينة الاسكندرية مكانته السياسية والإدارية .

ويمكن القول أن قلب مدينة الاسكندرية يضم ثلاثة مراكز ثقل معبرة عن المركزية السياسية لقلب مدينة الاسكندرية، التجمع الأول هو شارع بور سعيد، والذي يضم مكتبة الاسكندرية ومجمع الكليات النظرية لجامعة الاسكندرية ، والتجمع الثاني هو شارع الحرية ، ويضم محافظة الاسكندرية والمتحف اليوناني الروماني ، وكذلك مديريات التربية والتعليم والاسكان ، بالإضافة الي العديد من البنوك الوطنية والاستثمارية، أما التجمع الثالث فيقع في شارع الكورنيش ٢٦ يوليو، ويضم عددا كبيرا من مكاتب وشركات السياحة والفنادق والبنوك، بالإضافة الي مجمع محاكم الاسكندرية، والمحكمة الابتدائية.

ومن الملاحظ أن هذه التجمعات الثلاثة تعتبر هدفا رئيسيا لجميع الاستعمالات والاحتياجات والمظاهرات أيضا سواء التي تنادي بالاصلاح الاجتماعي والسياسي.

وعلى الرغم من تمركز الخدمات التجارية في منطقة قلب الاسكندرية، إلا أنها لا تخدم إلا الشرائح محدودة الدخل من الطبقات الوسطى والطبقات الأكثر فقرا ، ونجد أن بعض المراكز التجارية التي تم إنشائها بالقرب من قلب مدينة الاسكندرية وكانت تستهدف الطبقات الراقية مثل كارفور، سان ستيفانو جراندي بلازا مول، امبريال بلازا مول، جرين بلازا، ولقد فشلت في جذب هذه الطبقات التي تحتاج لأماكن لانتظار السيارات قد لا تتوفر في منطقة قلب الاسكندرية، وبالتالي نشأت مجموعة من المراكز التجارية في محرم بك وحي شرق وفي مدينة برج العرب .

وهذه المراكز الثانوية أصبحت في وضع تنافسي مع قلب الاسكندرية بل قد تكون لعبت نفس الدور الاجتماعي لقلب المدينة ، لذا نخلص في النهاية، إلى أن قلب مدينة الاسكندرية لا يخدم في الوقت الحالي إلا الطبقة المتوسطة والطبقات الفقيرة ، وإذا تم تنفيذ المشروع الخاص بنقل محافظة الاسكندرية والمصالح الحكومية من قلب المدينة، فسوف يفقد البقية الباقية من الطبقات ذوي الدخل المرتفع والقوة الشرائية العالية والمتمثلة في كبار الموظفين العاملين في هذه الهيئات

لذا فمن أفضل الحلول حالياً لتطوير استعمالات الأراضي بقلب الاسكندرية هو تحويل منطقة قلب المدينة إلى مركز ثقافي ترفيهي مفتوح وزيادة مناطق المشاة مع الحفاظ على الروح التراثية للمنطقة ، كما يمكن تحويل المباني ذات القيمة للوزارات والهيئات إلى مباني ثقافية تمارس فيها أنشطة فنية وثقافية كما يمكن هدم المباني التي لا تمثل أي قيمة تراثية وتحويلها إلى جراجات تحت الأرض يعلوها حديقة مفتوحة ومساحات خضراء.

٤-٥-٦- فكرة الفراغ الافتراضي (Hypothetical Space)

تأتي هذه الفكرة من خلال توظيف تقنيات الواقع الافتراضي لتطوير الإنتفاع بقلب الاسكندرية، بمعنى توظيف التقدم المعلوماتي والتقني في تطوير الانتفاع بقلب الاسكندرية، والواقع الافتراضي في حقيقته، هو إنغماس المستعمل في وسيط من المعلومات المتشابهة وتفهمه للمعلومات وإكتسابه للخبرة المزودة خلال ذلك الوسيط. وُصممت تطبيقات وعتاد الواقع الافتراضي لخلق عوالم افتراضية حاسوبية (Virtual Worlds) ، يمكن زيارتها والتنقل خلالها ، حيث تتيح تلك العوالم الافتراضية بيئات عمل آمنة ومنتجة لعوالم متشابهة وتتيح ايضاً، التفحص المتأمل لكل عنصر من مكونات العالم الافتراضي . ويوفر الواقع الافتراضي لمستعملية حرية الحركة داخل الفراغات الافتراضية (Virtual spaces) مما يتيح للزائر إمكانية إكتشاف تفاصيل غير متوقعة في النموذج أو العنصر الذي تمت محاكاته . و يجب أن تحقق تطبيقات الواقع الافتراضي الإنغماس المنشود مع المستعمل لتحافظ على تركيز وشغف المستعمل داخل ذلك الفراغ الافتراضي^(١).

٤-٥-٦-١- متطلبات توظيف الفراغ الافتراضي (Requirements)

يتطلب توظيف الفراغات الافتراضية أربعة عناصر أساسية هي العالم الافتراضي ، الإنغماس ، التغذية المرتجعة للحواس (الإستجابة لمدخلات المستعمل) والتفاعلية^(١) ، حيث يمثل العالم الافتراضي المحتوى المعطى ضمن وسيلة ما وهو فراغ افتراضي يعبر عنه بأحد وسائل العرض والتمثيل، ويتضمن أيضاً توصيف لمجموعة من العناصر الموجودة أو المكونة لهذا الفراغ والعلاقات التي تحكم هذه العناصر. أما الإنغماس (Immersion) فيعني الإحساس بالتواجد داخل بيئة ما ، وربما يكون الإنغماس ذهنياً (Mental Immersion) ويتحقق عن طريق المشاركة المتعمقة مع مكونات تلك البيئة أو الإحساس بالإحتواء والتضامن مع البيئة ، ولربما يكون الإنغماس مادياً (Physical Immersion) وهو دخول الفراغ مادياً عن طريق وسائط تتفاعل مع حواس السكان بإستخدام التقنية وهذا لايعني التفاعل مع جميع حواس السكان بل مع بعضها. وتعتبر التغذية المرتجعة للحواس (Sensory Feedback) مكون أساسى وهام لكل فراغ افتراضي حيث أنها تتفاعل مع المستعمل مباشرةً بناءً على مكان المستعمل داخل البيئة.

٤-٥-٦-٢- توظيف الفراغ الافتراضي في تطوير الانتفاع بقلب الاسكندرية

يحمل التراث التاريخي لقلب الاسكندرية، قيما عديدة ، لعل من أهمها معلومات عن الماضي تفيد في فهم الماضي ذاته. وفي الوقت الحالي توجد العديد من الصعوبات لإدارة وحماية المناطق التاريخية فضلاً عن تطويرها والإرتقاء بها. ويمكن توظيف

(١) Joseph R. Comparato, Karen L. Chess, and Daniel J. Heath (2003), Harnessing the Power of Virtual Reality, Fuel Tech,

(١) ربيع محمد رفعت ، مستقبل مركز المدينة في عصر التقدم التقني والمعلوماتي، بين الاحياء والتوظيف، مرجع سابق.

مفهوم الواقع الافتراضي وتقنياته للمساهمة بقدر كبير في تخطي تلك الصعوبات، ولا يمكن الإدعاء هنا بأن الواقع الافتراضي وتقنياته ستحل مشاكل قلب الاسكندرية بعصى سحرية، ولكنها تضيف بعداً جديداً يمكن توظيفه ضمن منظومة الإرتقاء الشمولية برؤية جديدة تساهم بقدر كبير في إعادة إكتشاف التراث التاريخي للاسكندرية، وتعظيم الإنتفاع بهذا الإرث الضخم الذى لا يتوافر لكثير من المدن بالعالم.

وبالتالي يمكن توظيف تقنيات الواقع الافتراضي للإرتقاء بالتراث التاريخي في قلب الاسكندرية، مثل ما حدث في مدن أوروبا، فعلى سبيل المثال يمكن بناء نماذج من الواقع الافتراضي ثلاثية الأبعاد بعناصر بصرية معبرة ومزودة بمعالجة الصوت والصور المجسمة واللمس والتي ساعدت بصور متعددة في تحقيق الإنغماس للمستعملين لتلك الفراغات والعوالم الافتراضية. ويمكن أن تدعم الجهات المسؤولة، تلك الامثلة لمحاولة الحماية والمحافظة على المناطق التاريخية والأعمال الفنية والحفرية والمعمارية ذات البعد التراثي في قلب الاسكندرية، خاصة الآثار الغارقة، وآثار المتحف اليوناني الروماني.

ويهدف مفهوم الواقع الافتراضي من خلال توظيف تلك التقنيات الحديثة إلى خلق بيئات تبدو واقعية لمستعملها ليس فقط على مستوى المظهر، بل أيضاً على مستوى التغذية المرتجعة للحواس بحيث يبدو التعامل والتفاعل مع البيئة الافتراضية وكأنه تفاعل مع بيئة واقعية ماثلة رأى العين وفي متناول اليد، وتتمثل بعض التطبيقات التي يمكن توظيف الواقع الافتراضي فيها لتطوير تراث قلب الاسكندرية فيما يأتي:



شكل (١١ - ٢) مكونات نظام الواقع الافتراضي وسبل التفاعل معه.

المصدر: ربيع محمد رفعت، مستقبل مركز المدينة في عصر التقدم التقني والمعلوماتي، بين الاحياء والتوظيف، مرجع سابق.

أ. القيام برحلات عبر الماضي داخل مناطق وفراغات ومباني قلب مدينة الاسكندرية.

يمكن على سبيل المثال التجول داخل منطقة قلب الاسكندرية، والتفاعل معها والترحال عبر الماضي من الحاضر. ويمكن هذا من إعادة إستكشاف الماضي من خلال الواقع الافتراضي الذى تمت محاكاته حاسوبياً مع عدم الخروج من دائرة الحاضر، وإن المعرفة والعلم بالماضى شيء ولكن معايشة الماضي تمثل تجربة مثيرة لكل من السائح وكذلك

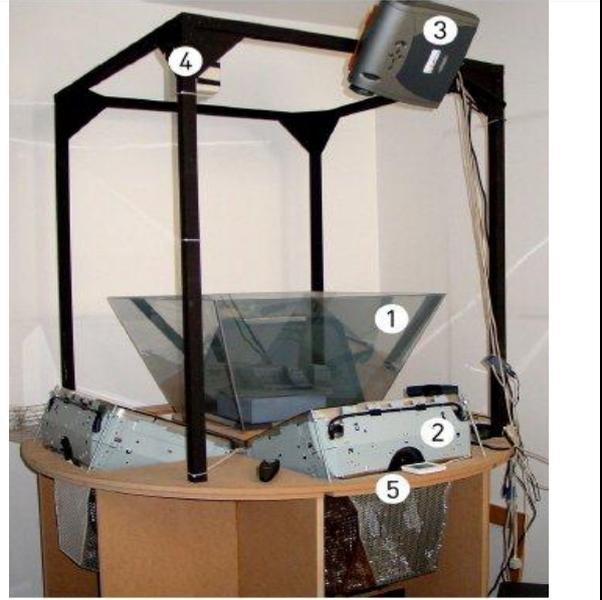
حفيد أصحاب الحضارة الذي لم ينله منها إلا القصص والروايات ، وهي خبرة جديدة وجذابة لم تكن لتتوفر إلا من خلال تقنيات مثل تقنيات الواقع الافتراضي. وتتعدد مكاسبها وفوائدها حيث أنها ليس فقط تدعم المحافظة والإرتقاء بالتراث التاريخي أو تجذب السائحين الى قلب الاسكندرية بل إنها تساعد على إحياء الهوية التراثية للاسكندرية وعدم الذوبان في التيار الجارف الجديد الذي صاغت أفكاره نظرية العولمة .

ب. العرض المتزامن لماضي وحاضر مناطق ومباني قلب الاسكندرية

يمكن إجراء العرض المتزامن لماضي وحاضر مناطق ومباني قلب الاسكندرية، عن طريق خزانة عرض افتراضية (Virtual Showcase) تعرض التزامن لماضي الأثر التاريخي مع حاضره بالمقياس الحقيقي ، حيث يمكن إستكمال الأثر كما هو في الحاضر مع خلق غطاء افتراضي من الماضي لكي يتم عرض الأثر التاريخي والتعامل معه في زمن الماضي من خلال الحاضر. وتتمثل خزانة العرض الافتراضية كما بالشكل رقم (١١-٣) ، من تجميع لعدة شاشات عرض مع مرايا نصف فضية وجهاز تتبع ولوحة لمس يتفاعل من خلالها المستعمل حيث يسمح ذلك التجمع بتوسعة مدى الفراغ من خلال غلاف زجاجي مع إسقاط رسومات مجسمة عالية الجودة بالحاسب الآلي.



شكل (١١ - ٤) العرض المتزامن لماضي أحد الآثار الرومانية مع حاضره



شكل (١١ - ٣) خزانة العرض الافتراضية

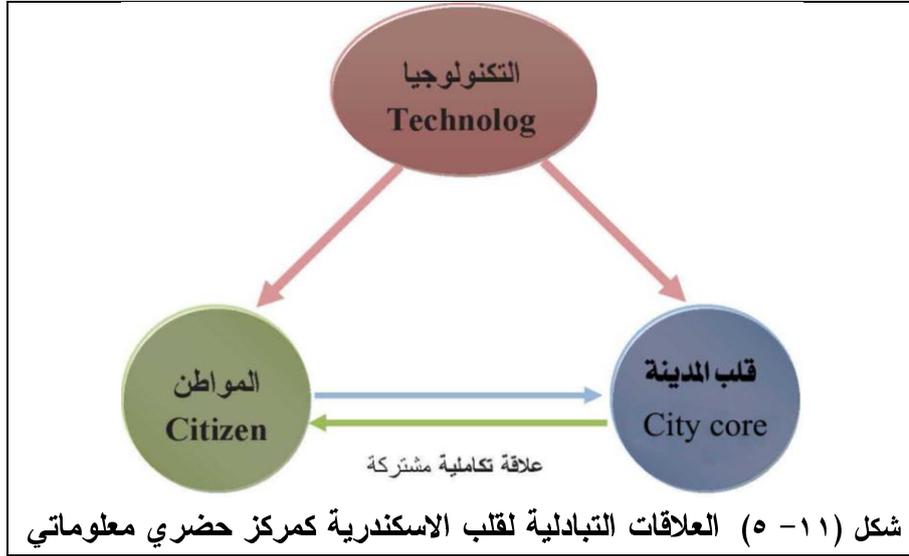
المصدر: ربيع محمد رفعت ، مستقبل مركز المدينة في عصر التقدم التقني والمعلوماتي، بين الاحياء والتوظيف، مرجع سابق.

٤-٥-٧ وظائف قلب الاسكندرية كمركز حضري معلوماتي (Functions)

يمكن تحديد وتصنيف الوظائف الخاصة لمنطقة قلب الاسكندرية كمركز حضري معلوماتي من خلال العناصر التالية، كما يوضحه شكل (١١-٥) :-

١. قواعد البيانات والمعلومات، عن طريق تزويد السكان بالمعلومات والأخبار عن التسوق الإلكتروني والسياحة والفندقة والحجوزات وخدمات البريد والاتصالات، وكذا توفير النماذج التي يتم استخدامها في أداء الخدمات، والتي يمكن للسكان تعبئتها وطبعتها.

٢. الخدمات الحكومية المباشرة، كتعبئة الطلبات والمعاملات الحكومية الوقتية وتبادلات البريد الإلكتروني، وتحميل نماذج الطلبات والملفات وبرامج التشغيل من المواقع التي تديرها المدينة واستطلاعات الرأي، والتعليم عن بعد.
٣. الخدمات الفورية، كالتنبؤات الجوية، ومعلومات الازدحام المروري، ومعلومات عن المستشفيات والإسعاف والنجدة والشرطة ومعلومات أسواق المال والعقارات... إلخ.



المصدر: عن الباحث.

٤. التفاعل والمشاركة، كتقديم معلومات عن الجماعات الخاصة التي تتضمنها المدينة، مثل جماعات الرأي السياسي، وجماعات المعارضة، كالشفافة والمتطوعين والجماعات النشيطة، وجماعات حماية الجوار، والبيع بالمزاد العلني الإلكتروني... إلخ.
٥. الاتصالات الدولية، وتضم عملية تبادل الوظائف السابقة مع المدن الأخرى في نفس الدولة التي تنتمي إليها أو مع الدول الأخرى، وترتبط بمجموعة من المهام أهمها:
٦. إنجاز المعاملات والأعمال بين المركز الحضري المعلوماتي وبقية الأجهزة الحكومية،
٧. إنجاز أعمال الشراء والتخزين الحكومي، وذلك من خلال الإعلان وعرض المشاريع وصفقات تنفيذها عن طريق الانترنت
٨. وظائف أخرى، يقدم المركز الحضري المعلوماتي معلومات عن إدارة وتنظيم حركة المخزون السلمي لديها من خلال بناء شبكة كاملة من الأعمال والمعاملات الخاصة بالتوريدات الحكومية والموردين المسجلين، وأيضاً يعمل على إتاحة القوانين واللوائح المعمول بها إلكترونياً عند أداء الخدمات، وذلك بتوفير إطار تنظيمي وقانوني لكل القضايا التي تشغل بال المواطنين والمستفيدين من خدمات المدينة على الشبكة، ويعمل المركز الحضري المعلوماتي أيضاً على توفير الوثائق الحكومية إلكترونياً، والتي توجد على نوعين، الوثائق ذات الطبيعة العامة والشهادات ذات الطبيعة الخاصة.

٤-٥-٨- خلاصة ونتائج الفصل الخامس (Results and Summary)

- تم التعرف من الفصل السابق علي تأثير التطورات التكنولوجية بقلب الاسكندرية، ولقد أمكن التوصل الي النتائج الآتية :-
١. نتجت مشكلة الاهمال بتوجيه الاهتمام دائما إلي الأجزاء الحديثة في قلب الاسكندرية، وخاصة الجزء الشرقي (الأزاريطة ومحطة الرمل)، وذلك سعياً إلي المطالبة المستمرة بالعائد الاقتصادي، أما منطقتي اللبان والجمرك فتتعرض إلي إهمال مستمر وتدهور للمرافق والبنية الأساسية.
 ٢. اختلال التوازن في استعمالات الأراضي بقلب الاسكندرية، نتيجة لسيطرة بعض المناطق دون بقية أجزاء منطقة قلب الاسكندرية، فوجد أن مناطق الأزاريطة ومحطة الرمل والمنشية، تتميز بتركز شديد في الاستعمالات والخدمات، بعكس منطقتي اللبان والجمرك، اللتان تفتقران الي بعض الخدمات.
 ٣. اختناق قلب الاسكندرية، وصعوبة حركة المركبات والمشاة داخله، نتيجة للتركز الشديد للخدمات فيه.
 ٤. نتيجة لثورة المعلومات وتكنولوجيا الاتصالات والكمبيوتر، تأثرت استعمالات الأراضي بقلب الاسكندرية بسبب تغير أسلوب أداء الاستعمالات الخاصة بها، ولقد حدث ذلك نتيجة تطورات التعامل مع الشبكة العنكبوتية، والمتمثل في التصفح، والبريد الإلكتروني، والتجارة الالكترونية، وبالتالي أصبح من الممكن أداء تلك الاستعمالات عن طريق الوسائل الإلكترونية دون الحاجة إلي الذهاب لأماكنها.
 ٥. التجارة الالكترونية لم تقض علي الأسواق التجارية التقليدية، والموجودة بالمنشية، لأن تلك الأسواق يستخدمها روادها أيضا للترفيه، ولغرض متعة المشاهدة، حتي ولو لم تحدث عملية الشراء، وأيضا لما لهذه الأسواق من مكانتها وزوارها، فأسواق زنقة الستات والميدان والصاغة، خير مثال علي ذلك.
 ٦. ستتكيف الأنشطة والاستعمالات بقلب الاسكندرية مع التطورات وسيبقي التقارب المكاني مهم لتلبية الاحتياجات الإنسانية من أنماط استعمالات الأراضي.
 ٧. على الرغم من تركز الخدمات التجارية في منطقة قلب الاسكندرية، إلا أنها لا تخدم سوي الشرائح محدودة الدخل من الطبقات الوسطى والطبقات الأكثر فقرا.
 ٨. إمكانية قيام مركز حضري معلوماتي، يتواصل مع المواطن والمؤسسات عبر الإنترنت ووسائل الاتصال الإلكتروني، من خلال إستراتيجية عمل لتطوير وتحديث منطقة قلب الاسكندرية والخروج بخطة عمل قابلة للتطبيق العملي لإنشاء مركز حضري معلوماتي لمنطقة الدراسة يواكب التطور المعلوماتي والتقني في وقتنا الحالي.
 ٩. يمكن تحديد وتصنيف الوظائف الخاصة لمنطقة قلب الاسكندرية كمركز حضري معلوماتي من خلال العناصر الآتية (قواعد البيانات والمعلومات - الخدمات الحكومية المباشرة - الخدمات الفورية - التفاعل والمشاركة - الاتصالات الدولية - إدارة وتنظيم حركة المخزون السلي - اتاحة القوانين واللوائح المعمول بها إلكترونياً).
 ١٠. يقدم المركز الحضري المعلوماتي معلومات عن إدارة وتنظيم حركة المخزون السلي لديها من خلال بناء شبكة كاملة من الأعمال والمعاملات الخاصة بالتوريدات الحكومية والموردين المسجلين، وأيضا يعمل على اتاحة القوانين واللوائح المعمول بها إلكترونياً عند أداء الخدمات.



الفصل السادس

تحليل الوضع الراهن لمنطقة الدراسة (قلب مدينة الاسكندرية)

(Analysis of the current situation)

٤-٦-١- تمهيد (Preface)

أتاحت عملية رصد وتحليل الوضع الراهن-من خلال الدراسات التخصصية-الوقوف علي عناصر القوة والضعف في الحيز المكاني لقلب مدينة الاسكندرية، وفي هذا الاطار فان أي محاولة للطرح ، لا بد وأن تبدأ من التحديد الدقيق ، ليس فقط لعناصر القوة، وانما أيضا لعناصر الضعف، والتي تتمثل في المخاطر المباشرة والمؤثرة، علي كفاءة استعمالات الأراضي بقلب الاسكندرية، وانطلاقا من المؤشرات التي انتهت اليها الدراسات التخصصية ، يمكن تحديد العوامل التي تؤثر علي صياغة استراتيجية توزيع استعمالات الأراضي لقلب مدينة الاسكندرية ، ولقد توفرت لمنطقة قلب الاسكندرية مجموعة من محددات وامكانات التنمية .

٤-٦-٢- المحددات (Determinants)

توجد عدة محددات لمنطقة قلب مدينة الاسكندرية ، وهذه المحددات تتمثل فيما يأتي :

٤-٦-٢-١- محددات طبيعية (Normal Determinants)

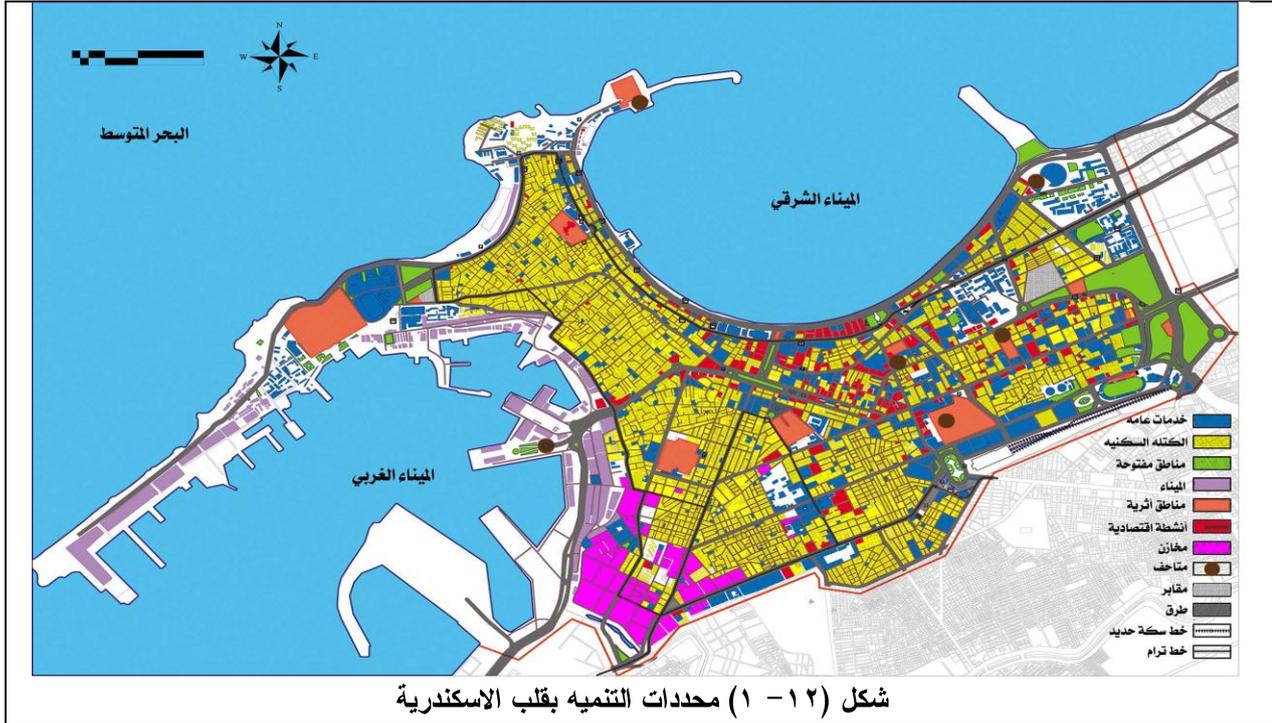
تتمثل المحددات الطبيعية في عدة نقاط يمكن أن نوجزها فيما يلي :

- يتمتع قلب مدينة الاسكندرية بموقع متميز وفريد حيث يحيط به البحر الأبيض المتوسط من حدوده الشماليه والغربيه.
- يتكون قلب مدينة الاسكندرية من الحيز المعمور السكندري بين الميناء الشرقي والميناء الغربي
- وجود ميناء الاسكندريه علي الحدود الغربيه لقلب مدينة الاسكندرية، عمل علي التكامل بين المنطقه والميناء.
- شواطئ البحر : تمتد شواطئ قلب المدينة من الميناء الشرقي وهي أحد المعالم البارزة لقلب المدينة، حتي شاطئ رأس التين.
- التحول السلبي في النظام البيئي نتيجة التلوث الذي يهدد العناصر الجمالية لمقومات البيئة
- الضعف المادي لمنطقة قلب الاسكندريه، واحتمالية غرقها في حالة التعرض للتسونامي.

٤-٦-٢-٢- محددات عمرانيه وبصريه (Urban and Visual Determinants)

تشمل المحددات العمرانيه والبصرية النقاط التاليه :

- وجود طريق قناة السويس ، وهو الحد الشرقي لقلب الاسكندرية وأحد المحاور العرضيه الرئيسي، كما يوجد شارع الكورنيش-٢٦ يوليو كحد شمالي.
- تتمثل الحدود البصرية الشماليه والغربية لقلب الاسكندرية في حد التقاء شاطئ البحر بالماء ، أما الحدود الجنوبيه فتتمثل في خط سكة حديد قطار أبي قير ، ويعتبر حد طريق قناة السويس كحدود بصرية شرقية لقلب الاسكندرية



المصدر: عن الباحث.

- النقل بالسكة الحديد وذلك عن طريق محطة مصر بالقرب من ميدان الشهداء (خط محطة مصر- ابي قير) ، حيث يمر القطار بستة عشر محطة، ويربط بين قلب مدينة الاسكندرية وأقصى شرق مدينة الاسكندرية، ويوجد أيضا خطوط ترام محطة الرمل ، والتي تعتبر من أقدم وسائل النقل في قلب الاسكندرية.
- القصور والمباني ذات الطابع المعماري المتميز: مثل قصر راس التين الذي يعتبر تحفه معمارية رائعة.
- حدائق قلب المدينة: وأشهرها حديقة الشلالات ، وتوجد بها أسوار المدينة الاثرية.
- الأماكن الأثرية والتاريخية: منطقة قلب المدينة غنية بآثارها اليونانية، وهي شهيرة بمتحفها اليوناني والروماني والذي يحتوي علي آثار تلك الحقبة^(١)، وهناك بعض المقابر الاثرية في الانفوشي والشاطبي ،بالإضافة الي المسرح الروماني بكم الدكة ، ومن العصر المملوكي نجد قلعة قايتباي ،والتي يعتقد أنها أقيمت في موقع فنار الاسكندرية القديم.
- برز النشاط الحرفي التجاري في قلب الاسكندرية، حيث ظهرت تجارة قائمة على خدمة الورش والحرف مثل شوارع العطارين،البحرية والترسانة حيث تعتبر هذه الشوارع مركز كبير لتجارة قطع الموبليا والأنتيكات والتحف، وكذلك ورش صناعة الأرابيسك، الخزف والمجوهرات،بالإضافة الي ورش اصلاح وصناعة السفن.
- تتنوع وتتعدد الخدمات القائمة بقلب الاسكندرية كما سبق، لأنها تعتبر بمثابة مركز الخدمات الرئيسي بمدينة الاسكندرية وهناك كثير من هذه الخدمات علي مستوي المدينة وليس المركز فقط.
- تتمثل المنطقة التجارية الرئيسية في أحياء المسلة والمنشيه، وتمتاز بتركز كثيف للمحلات التجارية التي أخذت أعدادها بالزيادة على حساب الاستعمال السكني، والسبب يعود في ذلك الى ضعف الاستعمال السكني على المنافسة ،وقدرة الاستعمال التجاري على دفع أعلى الاسعار ،مقارنة بالاستعمالات الأخرى

(١) Sara L. Bacon ,2012 , **Alexandria and the Construction of Urban Experience**, Scrips College,Theses,P62.

- وجود مكتبة الاسكندرية : وهو أكبر صرح ثقافي في مدينة الاسكندرية، واحياء للمكتبة القديمة.
- ميادين قلب المدينة: مثل ميدان محطة مصر، الاسعاف، سعد زغلول، الدكتور أحمد زويل، النصر والعباني.
- يتكون التركيب الحضري الغالب لقلب الاسكندرية من مناطق سكنيه وبعض الأنشطة الحضريه مثل المحلات والمراكز التجارية المتنوعة والمتخصصة والمنتشرة في أنحاء قلب المدينة، بالإضافة الي وجود الأسواق الشعبية التراثية
- مداخل قلب الاسكندرية ،حيث تشمل ما يأتي :
 - مداخل رئيسيه مثل طريق الكورنيش -٢٦ يوليو ،قناة السويس ، وطريق البيطاش .
 - مداخل فرعية مثل طرق صفية زغلول، راغب باشا، مسجد العطارين، وعامود السواري.
 - مدخل بحري (جهة البحر) يتمثل في الميناء البحري (الغربي)، ومحطة الركاب البحرية.

٤-٦-٣- محددات اقتصادية (Economic Determinants)

تشمل المحدات الاقتصادية النقاط التاليه :

- وجود هيكل إقتصادي متنوع (سياحي / مواني / خدمي) يمكن تطويره.
- تتميز مناطق حي الجمرك بزيادة مطردة في أنشطة صيد الأسماك والنقل والتخزين ، وذلك لوجود مرسي رأس التين.
- تمثل أنشطة كلا من الصناعات التحويلية وتجارة الجملة والتجزئة واصلاح مركبات وسلع شخصية ومنزلية ، أعلى معدلات الانشطة الاقتصادية علي مستوي قلب الاسكندرية ، حيث تصل الي ١٥٪ من اجمالي السكان
- وجود ميناء الاسكندرية، وهو ميناء مصر الأول، وتعبر من خلاله الصادرات والواردات.
- زيادة أهمية القيمة السياحية لقلب الاسكندرية، نتيجة لوجود الميناء الشرقي وما يحيط به من نوادي بحرية وأسواق متخصصه ومناطق تاريخية.

٤-٦-٣- الامكانيات (Possibilities)

توجد امكانيات كثيرة لمنطقة قلب مدينة الاسكندرية ، وهذه الامكانيات تتمثل فيما يأتي :

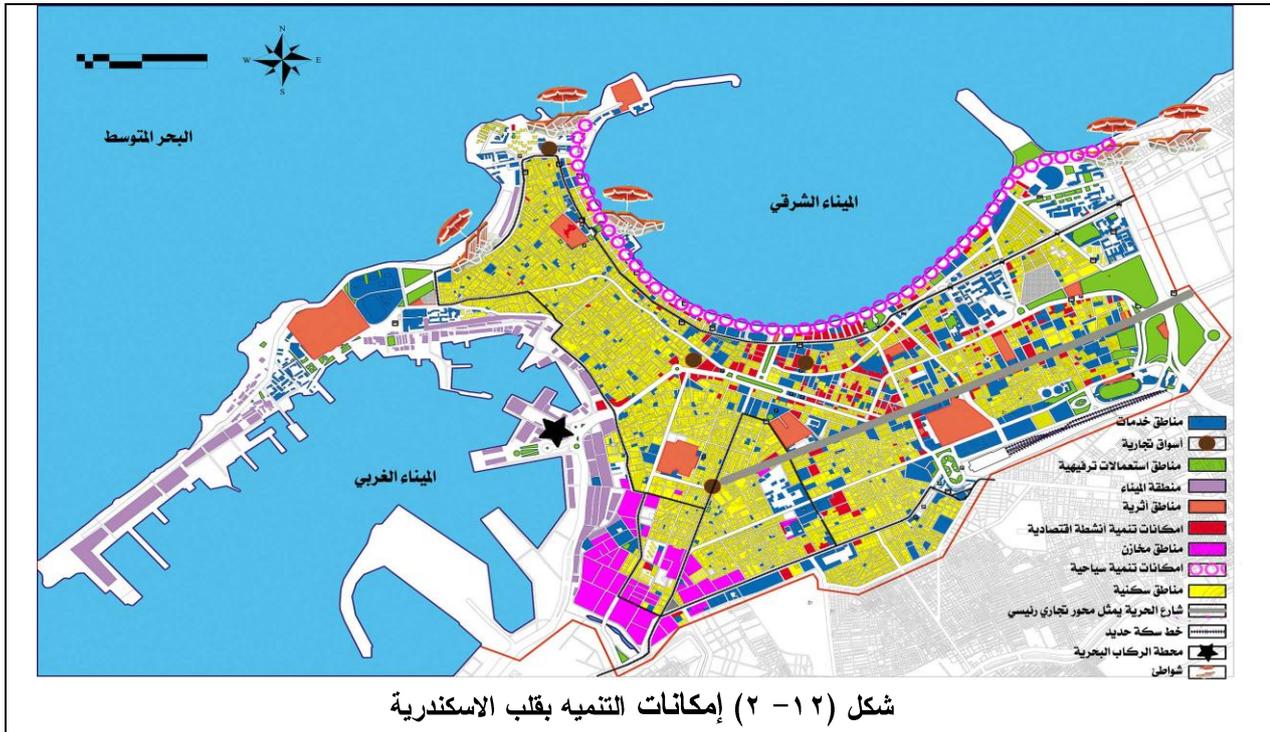
٤-٦-٣-١- امكانيات طبيعية (Normal possibilities)

- موارد مائيه هائله ممثله في البحر الأبيض المتوسط ،حيث يمكن استغلال ذلك في مجالات السياحة والترفيه والصيد والثروة السمكية والرياضات البحرية.
- امكانية استغلال الميناء الشرقي وطابية قايتباي ، كعنصر جذب سياحي ترفيهي.
- امكانيات تحويل قلب الاسكندرية كمركز ترفيهي عالمي علي البحر المتوسط ، به كل مقومات السياحة.
- امكانية عمل مشروعات لتحسين البيئة بشواطئ قلب الاسكندرية.

٤-٦-٣-٢- امكانيات بصرية (Visual possibilities)

- وجود علامات مميزة رئيسية مثل (مكتبة الاسكندرية، قلعة قايتباي ،مسجد المرسي أبو العباس ومسجد القائد ابراهيم)، وهناك علامات مميزة ترى من أماكن بعيدة، كبعض المباني العالية مثل مباني (الجامعة الفرنسية، مجمع المحاكم ، البنك التجاري الدولي).

- وجود القصور والمباني ذات الطابع المعماري المتميز: مثل قصر راس التين الذي يعتبر تحفه معمارية رائعة، بالإضافة الي التميز البصري للواجهه البحرية للمنطقة.
- ومن أهم المسارات في قلب الاسكندرية ، طريق الكورنيش -٢٦ يوليو ، لما له من طابع خاص في عملية الادراك البصري للمنطقة ولوضوح التباين والاحساس الديناميكي، ويوجد أيضا طريق الحرية ، صلاح سالم.
- تتمثل الحدود البصرية الشمالية والغربية لقلب الاسكندرية في حد التقاء شاطئ البحر بالماء ، أما الحدود الجنوبية فتتمثل في خط سكة حديد قطار أبي قير.
- وجود نقط اتصال تعتبر كمراكز للحركة والالتقاء والأنشطة في قلب الاسكندرية والتي تتمثل في ميادين (المنشية ، محطة الرمل، الشهداء) ، وكذلك ساحة مسجد القائد ابراهيم وميدان المساجد.



المصدر: عن الباحث.

٤-٦-٣-٣-٣ إمكانيات عمرانية واقتصادية (Urban and economic possibilities)

- وقوعها علي محور رئيسي وهو طريق قناة السويس، والذي يعتبر امتداد لطريق الاسكندرية الصحراوي. ، مما يساعد علي سهولة الوصول لمنطقة قلب الاسكندرية.
- وجود خدمات اقليمية تساعد على عملية التنمية لمدينة الاسكندرية.
- الميزة الفريدة لموقع قلب الاسكندرية، بين الميناء الشرقي والغربي.
- تتميز مناطق حي الجمرك بزيادة مطردة في أنشطة صيد الأسماك والنقل والتخزين ، وذلك لوجود مرسي رأس التين المستخدم في أنشطة الصيد ، والميناء الغربي المستخدم في أنشطة النقل والتخزين.
- تنوع وتعدد الموارد الاقتصادية في قلب الاسكندرية مثل الموارد (البشرية-السياحية والأثرية- المائية -المواني -الورش والصناعات الخفيفة - البنية الأساسية).

- تجتمع في قلب الاسكندرية، كافة عناصر الجذب السياحي، التي تجعلها من أجمل المناطق السياحية في العالم، إلا أنها غير مستغلة، فهي تضم مواقع أثرية، ومزارات دينية ومتاحف، ومراكز ثقافية، وشواطئ، وحدائق ومنزهات.
- امكانية استغلال الميناء الشرقي وطابية قايتباي، كعنصر جذب سياحي ترفيهي، حيث يوجد الكثير من الآثار الغارقة، وخاصة في منطقة الميناء الشرقي وقلعة قايتباي.
- يوجد الكثير من الشواطئ في قلب الاسكندرية والتي تعتبر مقصدا للسائحين والمصطافين والزائرين أو الباحثين عن الاستجمام والخلود الي الراحة.
- وجود ميناء الاسكندرية، جعل له امكانات اقتصاديه وسياحيه هائلة.
- منطقة قلب الاسكندرية غنية بآثارها التاريخيه، وهي شهيرة بمتحفها اليوناني والروماني والذي يحتوي علي آثار تلك الحقبة⁽¹⁾، وهناك بعض المقابر الاثرية في الانفوشي والشاطبي، بالإضافة الي المسرح الروماني بكوم الدكة، ومن العصر المملوكي نجد قلعة قايتباي، والتي يعتقد أنها أقيمت في موقع فنار الاسكندرية القديم..
- تعد حدائق الشلالات أجمل وأشهر حدائق مدينة الاسكندرية، حيث تضم بقايا آثار الإسكندرية الإسلامية مثل الأسوار القديمة والصهرج المقسم طولاً وعرضاً إلى خمسة أقسام بواسطة أعمدة جرانيتية مختلفة الطرز والأشكال
- إمكانية قيام مركز حضري معلوماتي، يتواصل مع المواطن والمؤسسات عبر الإنترنت ووسائل الاتصال الإلكتروني، من خلال إستراتيجية عمل لتطوير وتحديث منطقة قلب الاسكندرية والخروج بخطة عمل قابلة للتطبيق العملي
- يمكن تحديد وتصنيف الوظائف الخاصة لمنطقة قلب الاسكندرية كمركز حضري معلوماتي من خلال العناصر الآتية، (قواعد البيانات والمعلومات-الخدمات الحكوميه المباشرة-الخدمات الفورية-التفاعل والمشاركة -الاتصالات الدولية) .

٤-٦-٤-٤- المشكلات (problems)

تعاني منطقة قلب الاسكندرية من عدة مشكلات يمكن ايجازها فيما يأتي :

٤-٦-٤-٤-١- مشكلات بصرية (Visual problems)

- يتزايد التشوه البصري لمناطق قلب المدينة، وتنعكس التأثيرات السيئة علي ثلاث محاور:
- سلوك الجمهور، مثل الاشغالات والتعديت، وعدم الالتزام بقواعد المرور الآلي والمشاة.
- تشوه منشآت المرور، تتمثل في الكباري العلوية للمركبات وللمشاة وأيضاً في محطات الأتوبيس والترام وكذلك الأنفاق.
- تشوه المباني، مثل زيادة الأدوار، والخلط بين الطرز المعمارية المختلفة القديمة والحديثة.

٤-٦-٤-٤-٢- مشكلات عمرانية (Urban problems)

تتمثل المشاكل العمرانية في عدم ملاحقة قلب المدينة للتطورات الحضرية المتلاحقة والاحتياجات في استعمالات الأراضي، المتغيرة مما يؤثر في التركيب الهيكلي لقلب المدينة، هذا بالإضافة إلي عدم ملائمة المباني القديمة للاحتياجات المتطورة ومن أهم المشاكل العمرانية هي :

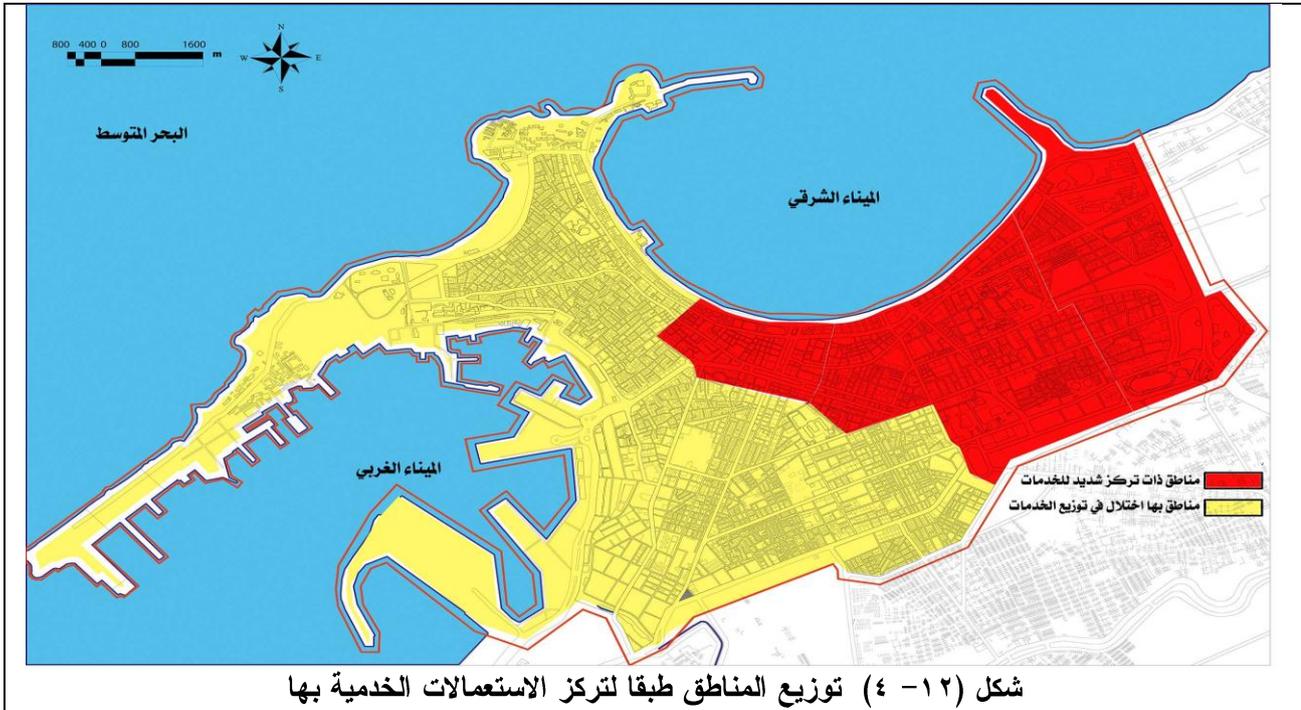
(1) Sara L. Bacon ,2012 , **Alexandria and the Construction of Urban Experience**, Scrips College, Theses, P62.



المصدر: عن الباحث.

٤-٦-٤-٢-١- الاهمال (Obsolescence)

نتجت هذه المشكلة دائماً بتوجيه الاهتمام إلي الأجزاء الحديثة في قلب الاسكندرية، وخاصة الجزء الشرقي، مثل الأزاريطة ومحطة الرمل، وذلك سعياً إلي المطالبة المستمرة بالعائد الاقتصادي، أما مناطق اللبان والجمرك فتتعرض إلي إهمال مستمر .



المصدر: عن الباحث.

٤-٦-٤-٢- اختلال التوازن في استعمالات الأراضي (Disruption)

لقد تنوعت استعمالات الأراضي داخل قلب الاسكندرية وتكاملت لخدمة الأفراد، ولكن قد ظهر عدم توازن بين توزيع الاستعمالات المختلفة وذلك بسيطرة بعض المناطق دون باقي أجزاء قلب الاسكندرية، فنجد أن منطقة الأزاريطة ومحطة الرمل والمنشبية، تتميز بتركز شديد في الاستعمالات والخدمات، بعكس منطقتي اللبان والجمرك، التي تفتقران الي بعض الخدمات، وبالتالي فلا يتوافر في قلب الاسكندرية شموليته ودوره الأساسي في تحقيق الاستقرار لمستعمليه.

٤-٦-٤-٣- مشكلات وظيفية (Functional problems)

وهي مجموعة المشاكل التي تعوق المنطقة عن تأدية وظيفتها الأساسية، والتي تتمثل في نوع وطبيعة الاستعمال داخل الحيز المكاني، لقلب المدينة والذي اختلف حجمه المناسب له نتيجة التوسع وكذا تداخل الاستعمالات واختلاطها بداخله.

٤-٦-٤-١- تقلص قلب الاسكندرية (Shrinking of city core)

يتميز قلب الاسكندرية بوضوح استعمالات أراضيه، واتخذ موقعا متوسطا بالنسبة للعمران القديم، ولكن بعد توسع مدينة الاسكندرية شرقا الي أبي قير وغربا حتي الكيلو ٦٥، وبالتالي أصبح القلب، غير متكافئ مع الزيادة العمرانية والسكانية.

٤-٦-٤-٢- حجم قلب الاسكندرية (Size of city core)

نظراً لتزايد الأنشطة الاقتصادية في قلب الاسكندرية في الفترة الأخيرة، والخلط بين الاستعمالات المختلفة، أدى ذلك إلي ترامي منطقة قلب المدينة بدرجة كبيرة حتى أصبح من الصعوبة بمكان قطع هذه المنطقة بواسطة المشاة، حيث أصبح نصف قطر الحركة يتراوح من [٢-٤] كم، وهي مسافة يقطعها الفرد في زمن يزيد عن الساعة، ويعتبر هذا معدل زمني كبير.



شكل (١٢-٥) عدم تكافئ قلب الاسكندرية مع الامتداد العمراني للمدينة شرقا وغربا

المصدر: عن الباحث.

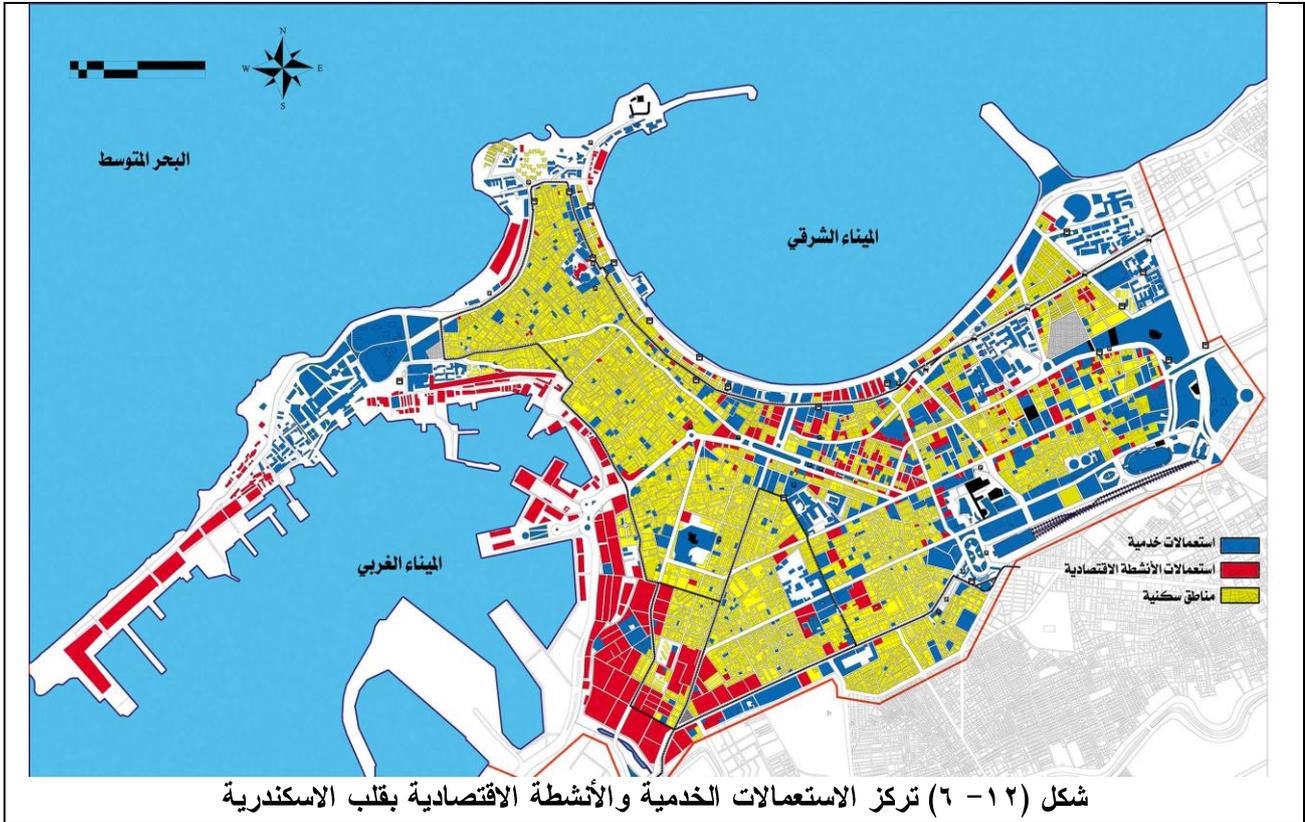
٤-٦-٤-٣- التغيير في استعمالات الأراضي (Change in land use)

انتشرت في الفترة الأخيرة إنشاء مشروعات استثمارية كبرى في منطقة قلب الاسكندرية مع عدم توفير الاحتياجات من أماكن الانتظار المطلوبة والتي غالباً تكون غير كافية مما يتسبب في حدوث اختناقات مرورية علي كافة محاور الوصول إلي المنطقة المقام بها هذه المشروعات، وكرد فعل علي ذلك تهجر الأنشطة المركزية بقلب الاسكندرية وتتجه للضواحي، وغالباً قد تتطلب هذه العملية هدم المباني متوسطة الارتفاع وبناء مباني عالية الارتفاع، ويؤدي ذلك إلي اختلاط الاستعمالات وتزاحم الطرق.

٤-٦-٤-٤- تركيز الخدمات واختناق قلب الاسكندرية (Focused services)

تمثل منطقة قلب الاسكندرية أعلى منطقة تركز للخدمات (التعليمية، الصحية، الترفيهية، الدينية، الثقافية، الادارية والحكومية، الاجتماعية، الدبلوماسية)، كل ذلك أدى إلي نتائج سيئة تتمثل خلال العناصر التالية :-

- اختناق قلب الاسكندرية، وصعوبة حركة المركبات والمشاة داخله بسبب عدم وجود فراغات وأماكن انتظار كافية.
- صعوبة الوصول وعدم توافر السيولة الكافية للانتقال، من وإلي منطقة القلب لازدياد رقعة مساحة المدينة وثبات ومساحة قلب الاسكندرية مع تركز العديد من الأنشطة داخله.
- سوء توزيع الخدمات الرئيسية في الأحياء المجاورة لمنطقة قلب الاسكندرية- وخاصة في منطقة الابراهيمية والحضرة، أضاف ثقلاً علي الخدمات المركزية بالقلب مع ثبات حجمه وضيق شوارعه.
- ضياع العلاقة بين الكتلة العمرانية والمساحات المكشوفة بعد أن انتشرت هذه الكتل وشغلت كل الفراغات الباقية.



شكل (١٢ - ٦) تركز الاستعمالات الخدمية والأنشطة الاقتصادية بقلب الاسكندرية

المصدر: عن الباحث

٤-٦-٤-٣-٥- الاستعمالات الضارة (Harmful uses)

يعتبر ظهور وانتشار المناطق الحرفية والصناعية داخل قلب الاسكندرية، استعمالات مخالفة لما عليه التخطيط الاستراتيجي ، مما يتطلب إعادة الاعتبار للاستعمالات المختلفة وعلاقتها ببعضها وبالمناطق المتواجدة بها، ومن هذه الاستعمالات، ورش إصلاح السيارات المتواجدة في منطقة الأزاريطة، ومصنع لانتاج السيراميك في منطقة اللبان.

٤-٦-٤-٤- مشكلات مرورية (Traffic problems)

تتمثل تلك المشاكل، فيما يأتي، كما يوضحه شكل (١٢-٧)



المصدر: عن الباحث.

- المشاكل التخطيطية، مثل قصور الطرق والشوارع عن استيعاب حركة النقل والمرور عليها، وعدم وجود أماكن انتظار كافية.
- المشاكل الفنية، مثل سوء حالة النقل العام، وقصوره عن مقابلة إحتياجات الطلب عليه مع انخفاض سرعته
- المحاور الرئيسية الموجودة مثل شوارع (الكورنيش - الحرية- البيطاش)، تتميز بأن أحجام الحركة عليها كثيفة، ومعظم التقاطعات عليها سطحية، وتصل كثافة الانتظار في أجزاء كثيرة منها الي كثافة عالية، بحيث يكون هناك انتظار مخالف، وكذلك تزداد كثافة الحركة العرضية للمشاة، وخاصة شارع الكورنيش،
- تفتقر الطرق الرئيسية والثانوية الي وجود أرصفة مشاة فعالة، حيث ان عرضها الفعال غير كافي لكثرة الاشغالات وعدم الاستمرارية، وتفتقر الطرق أيضا الي وجود جزيرة وسطي، كما تفتقر الي عناصر التجميل المناسبة.
- تفتقر شبكة الشوارع الداخلية الي التدرج الهرمي المطلوب للقيام بوظائفها بكفاءة، كما تفتقر الي الكثير من الخصائص الواجب توافرها بها، مما يجعلها تعمل بمستوي منخفض.

- معظم التقاطعات السطحية بقلب المدينة (الأزاريطة-محطة الرمل -المنشية)، وعلي الطرق الرئيسية (الكورنيش-الحرية-بور سعيد)، تعاني من اختناقات مرورية حادة، وتحتاج الي اعادة تخطيط مع تطوير نظام التحكم المروري بها.
- عدم وجود مساحات كافية للانتظار، وخاصة في الأماكن الأكثر توليدا للانتظار، ويجب زيادة المعروض من أماكن الانتظار خاصة في أماكن زيادة الطلب، ويظهر ذلك بشدة في الشريط الموازي للكورنيش ومنطقة المنشية.

٤-٦-٤-٥- مشكلات اقتصادية (Economic problems)

- يلاحظ ارتفاع أسعار قيم الأراضي داخل منطقة قلب الاسكندرية، نتيجة للعلاقة بين استعمالات الأراضي والنقل والمرور، حيث أن كل أرض لها استعمالات محددة تولد رحلات منها وإليها، وكلما زاد معدل تولد تلك الرحلات للاستعمالات المختلفة، زادت الحاجة إلي النقل وبالتالي تزداد قيمة الأرض، فيرتفع ثمن الأرض، كل هذا يؤدي إلي التغير في الاستعمال، بحيث يحل محله استعمال أكثر ملائمة اقتصادية بقيمة الأرض.
- الاستغلال الأمثل لأراضي قلب المدينة هو استغلالها كمنشآت خدمة الأعمال والشركات والبنوك والمحلات التجارية.

٤-٦-٥-٥- التحليل الرباعي (S.W.O.T)

يستخدم التحليل الرباعي (SWOT) كأداة تحليل استراتيجي عامة في مجالات التخطيط العمراني وغيرها، وينقسم هذا التحليل كما يلي^(١):

- مكان القوة (Strengths)، عناصر القوة في الدراسة التطبيقية، والتي تميزه عن غيره.
- جوانب ضعف (Weaknesses)، نقاط الضعف في الدراسة التطبيقية.
- فرص متاحة (Opportunities)، وهي التي تأتي من الخارج وتؤثر بشكل ايجابي.
- مخاطر متوقعة (Threats)، وهي التي يمكن أن تأتي من خارج المشروع وتسبب اضطرابات.

٤-٦-٥-١- مكان القوة (Strengths)

يمكن الاشارة الي مكان القوة الموجودة فيما سبق من دراسه التطبيقية لقلب مدينة الاسكندرية فما يلي :

- (١) المحددات البصرية للمنطقة جيدة ، حيث أن منطقة قلب الاسكندرية ، تطل علي البحر المتوسط ، لذا يمكن الاستفادة من الموقع بشكل جيد..
- (٢) وقوع المنطقة علي محور رئيسي وهو طريق قناة السويس، والذي يعتبر امتداد لطريق الاسكندرية الصحراوي. ، مما يساعد علي سهولة الوصول لمنطقة قلب الاسكندرية.
- (٣) المحددات البصرية للمنطقة جيدة ، حيث أن منطقة قلب الاسكندرية ، تطل علي البحر المتوسط ، لذا يمكن الاستفادة من الموقع بشكل جيد..
- (٤) وقوع المنطقة علي محور رئيسي وهو طريق قناة السويس، والذي يعتبر امتداد لطريق الاسكندرية الصحراوي. ، مما يساعد علي سهولة الوصول لمنطقة قلب الاسكندرية.

(١) شفق الوكيل، التخطيط العمراني مبادئ-اسس - تطبيقات الجزء الاول، مرجع سابق.

- ٥) ميدان محطة الرمل يعد أشهر ميادين الاسكندرية وأقدمها، حيث يشبه إلى حد كبير ميادين المدن الأوروبية ، حيث تنتشر به العمارات الضخمة المبنية على الطراز المعماري الفلورنسي. كما يطل الميدان على الكورنيش .
- ٦) وجود علامات مميزة رئيسية مثل (مكتبة الاسكندرية، قلعة قايتباي ،مسجد المرسي أبو العباس والقائد ابراهيم
- ٧) توافر الموارد البشرية من شباب الخريجين.
- ٨) تناسب متوسط حجم الأسرة فى المنطقة مع متوسط حجم الأسرة على مستوى المحافظة (٤.٢ فرد/أسرة)
- ٩) وجود قوة سكانية كبيرة تزود المجتمع بقوة عاملة متنوعة التأهيلات كمحور للنشاط الإقتصادي
- ١٠) وجود هيكل إقتصادي متنوع (سياحي / مواني / خدمى) يمكن تطويره.
- ١١) تتكون شبكة الطرق في قلب المدينة من عدد من محاور الحركة الهامة، التي تخدم المرور والنقل الثقيل والعام.
- ١٢) يتكون نظام النقل بقلب الاسكندرية، من شبكة الطرق ، وشبكة النقل العام (الأتوبيس والميني باص، والميكروباص)، والترام وخط السكة الحديد (ابي قير-محطة مصر)، والنقل الخاص (السيارة الخاصة، التاكسي).
- ١٣) تعتبر منطقة قلب الاسكندرية بمثابة مجمع للآثار علي مر العصور ،والتي تعبر عن أصالة المدينة، التي كانت ملتقى للحضارات والثقافات ، ومركزا للتجارة بين الشرق والغرب.
- ١٤) وجود مباني ذات قيمة، يمكن تطويرها بشكل يساعد المنطقة في التحول الي متحف ثقافي مفتوح.
- ١٥) تنوع التراث العمرانى من آثار وعمران ببعض المناطق (المدينة تركية ، المدينة الأوروبية)- حى كوم الدكة -منطقة المنشية- شوارع مميزة بالميناء الشرقى- شارع جمال عبد الناصر - شارع شريف باشا) .
- ١٦) منطقة قلب المدينة غنية بآثارها اليونانية،وهي شهيرة بمتحفها اليوناني والروماني والذي يحتوي علي آثار تلك الحقبة ،وهناك بعض المقابر الأثرية في الانفوشي والشاطبي ،بالاضافة الي المسرح الروماني بكوم الدكة.
- ١٧) وجود العديد من المزارات السياحية و التاريخية و الثقافية ،والتي تشكل عنصرا جاذبا هاما لمنطقة قلب الاسكندرية .
- ١٨) تنوع السياحة في قلب الاسكندرية،وتشمل سياحة الآثار والمتاحف والمواقع الأثرية والآثار الغارقة.
- ١٩) تركيز العديد من الشركات السياحية ومراكز القنصليات وخدمات الجوازات فى منطقة قلب مدينة الاسكندرية.
- ٢٠) تعدد عوامل الجذب السياحية الطبيعية -بيئية -تاريخية-ثقافية -ترفيهية -علاجية -مؤتمرات.
- ٢١) لمحطة الركاب بحى الجمرك دورا كبيرا في قلب الاسكندرية، لإستخدامها كمحطة ركاب سياحة بحرية.
- ٢٢) وجود مسطحات مائية يمكن إستغلالها: ثروة سمكية-سياحة-موانى.
- ٢٣) يعتبر قلب مدينة الاسكندرية أكثر المناطق استغلالا للأرض وتركيزا للأنشطة والخدمات
- ٢٤) قلب الاسكندرية هو المركز التجاري الرئيسي لمحافظة الاسكندرية،بالاضافة الي أنها تمثل الثقل الخدمي والاداري
- ٢٥) يعتبر قلب الاسكندرية،مختلط الاستعمال ،حيث تصل فيه نسبة الاستعمال السكني والسكني المختلط حوالي ٥٦.٣ % و تتقارب فيه نسب كلا من الاستعمالات الخدمية والأنشطة الاقتصادية.
- ٢٦) التركيز الشديد لاستعمالات الارض الخدمية في قلب الاسكندرية، والتي تشمل الاستعمالات التعليميه والصحيه والدينيه، والترفيهيه والاداريه والحكوميه وغيرها من الاستعمالات.

- (٢٧) وجود تركيز لاستعمالات الأنشطة الاقتصادية، والمتمثلة في الاستعمالات التجارية والمالية والمكاتب، والاستعمالات السياحية والصناعية والمخازن بالإضافة الي استعمالات ميناء الاسكندرية.
- (٢٨) يزخر قلب الاسكندرية بكثير من المولات والمراكز التجارية المتعددة، وكذلك الاسواق الشعبية العريقة والتي تنتشر في ربوع قلب الاسكندرية ويوجد حاليا تركيز للمكاتب في قلب الاسكندرية
- (٢٩) تجمع أكبر عدد من البنوك ومراكزها ، وكذلك مكاتب وشركات الصرافه بقلب الاسكندرية.
- (٣٠) وجود بنية أساسية قوية للاتصالات والنقل بقلب الاسكندرية.
- (٣١) تحول المنطقة تدريجيا الي نقطة تمرکز شبكات الانظمة المعلوماتية.
- (٣٢) وجود مراكز اقتصادية كبرى، متحركة الكترونيا وفيزيائيا علي سوق المال والتجارة.
- (٣٣) إمكانية قيام مركز حضري معلوماتي ، يتواصل مع المواطن والمؤسسات عبر الإنترنت.

٤-٦-٥-٢- جوانب الضعف (Weaknesses)

- تتمثل جوانب الضعف في أكثر من موضع ، ويمكن أن تشمل ما يأتي:
- التباين في التكوين العمراني بين سكان المناطق المحيطة والمشاريع الحديثة والمباني المتهاككة أدي بدوره إلي ظهور التنافر البصري والعمراني في المساحات والواجهات ومواد البناء المستخدمة.
 - تكدس الخدمات بقلب المدينة ، مما يتسبب في ازدحام المرور.
 - ارتفاع اسعار الأراضي نتيجة لإتجاه المستثمرين في المضاربة في الأراضي بحثا عن الربح السريع ، مما أدى الى بطء الإستثمار في قطاعات التنمية المختلفة.
 - عدم تناسب توزيع نسب أحجام السكان مع مساحات الأقسام الادارية بقلب الاسكندرية.
 - تصاعد الكثافات السكانية خاصة بالمناطق القديمة مثل اللبان والجمرك.
 - المحاور الرئيسية الموجودة (الكورنيش - الحرية- البيطاش)، تتميز بأن أحجام الحركة عليها كثيفة، وان معظم التقاطعات عليها سطحية ، وتصل كثافة الانتظار في أجزاء كثيرة منها الي كثافة عالية، بحيث يكون هناك انتظار مخالف.
 - تفتقر شبكة الشوارع الداخلية الي التدرج الهرمي المطلوب للقيام بوظائفها بكفاءة، كما تفتقر الي الكثير من الخصائص الواجب توافرها بها ، مما يجعلها تعمل بمستوي منخفض .
 - معظم التقاطعات السطحية بقلب المدينة (الأزايطة-محطة الرمل -المنشية)،وعلي الطرق الرئيسية (الكورنيش-الحرية-بور سعيد)، تعاني من اختناقات مرورية حادة، وتحتاج الي اعادة تخطيط مع تطوير نظام التحكم المروري بها.
 - عدم كفاية نظام النقل العام الحالي لخدمة منطقة كبيرة كقلب مدينة الأسكندرية.
 - قصور في التشريعات للحفاظ على التراث العمراني (صيانة المباني - اعمال التجديد والترميم) .
 - ضعف الوعي بصفة عامة باهمية الحفاظ ودوره في عمليات التنمية لقلب الاسكندرية.
 - التركيز على السياحة الترفيهية دون الأنماط الأخرى كالسياحة الثقافية والعلاجية .
 - شبة غياب لقلب الأسكندرية عن خريطة السياحة الدولية لمصر ، وأثر ذلك على تشغيل الأيدي العاملة.
 - عدم وجود جهاز وطني ، مسئول عن حماية التراث بالمنطقة.

- تداخل وتعارض إستعمالات الأراضي السكنية والخدمية مع بعض الانشطة الصناعية.
- انتقال الشركات من قلب المدينة والمناطق المزدحمة ، مرتفعة الثمن الي مواقع أخرى .

٤-٦-٥-٣- فرص متاحة (Opportunities)

توجد الفرص المتاحة في أكثر من موضع ، ويمكن أن تشمل ما يأتي :

- وجود امكانات عمرانيه غير مسبوقه بالمنطقه يمكن استغلالها.
- تنوع وتعدد فرص التنميه الاقتصاديه بقلب الاسكندرية.
- توفر خط سكة حديد ابي قير، الذي يمكن الاستفادة منه في مشروع مترو الأنفاق.
- وفرة خطوط الترام ، التي يمكن الاستفادة منها في عمل وسائل مواصلات سريعة وآمنة.
- وفرة كل مقومات السياحة لوضع المنطقه علي خريطة السياحة العالمية.
- فرصة تفعيل مؤسسات المجتمع المدني وتوسيع دورها في توعية المجتمع في هذا المجال
- تنوع وتعدد الاستعمالات ، مما يجعل من قلب المدينة مركزا متكاملًا للخدمات.
- تمكن الاشخاص من العيش بعيدا عن المناطق التقليديه لإمكانية وصول الخدمات اليهم.

٤-٦-٥-٤- مخاطر متوقعة (Threats)

تتمثل المخاطر المتوقعة فيما يأتي :

- التدهور العمراني للمناطق المتميزه بصريا وعمرانيا مثل منطقة المسله والأزاريطه.
- تأثر مناطق الحفاظ والمناطق ذات الطابع الخاص لقلب المدينة بعمليات الهدم وإعادة البناء طبقاً لقانون تنظيم أعمال البناء دون مراعاة لطابع النسيج العمراني لهذه المناطق .
- الإرتفاع المستمر لمعدلات الزيادة في عدد السكان مع إرتفاع الكثافة السكانية بشكل كبير يمثل عائقا لتطوير قلب المدينة وسهولة التنقل والسكن بها (معدل النمو لقلب الاسكندريه (٠.٨١) ، وبكثافه سكانيه قدرها (٥٠٤) شخص/فدان)
- زيادة استقطاب العاملين بالفعل من قطاعات الأنشطة الإنتاجية الأخرى (كالزراعه والصناعه) إلى العمل حتى أنشطه خدميه مرتبطه بحركة الطلب السياحي الدولي .
- الإرتفاع المستمر لمعدلات الزيادة في عدد السكان مع إرتفاع الكثافة السكانية بشكل كبير يمثل عائقا لتطوير قلب المدينة وسهولة التنقل والسكن بها (معدل النمو لقلب الاسكندريه (٠.٨١) ، وبكثافه سكانيه قدرها (٥٠٤) شخص/فدان)
- التدهور المستمر في شبكات الشوارع والمرافق .
- التعدي علي المباني والمناطق التراثية بالهدم أو التشويه.
- تعارض المصالح في التنمية العمرانية الجديدة ومفهوم الحفاظ للمباني التراثيه.
- تدهور البيئات العمرانية في المناطق التراثية نتيجة انعدام الصيانة وتدهور الخدمات وزيادة الكثافات .
- تهديد المعالم الأثرية الغارقة لمنطقة الميناء الشرقي وإضعاف إمكانية إستغلالها سياحياً نتيجة التلوث البحري.

- الموسمية السياحة كنشاط يرتكز على سمة أساسية وهي الموسمية وبالتالي إمكانية توقف الأنشطة السياحية جزئياً على مدار العام ووجود عمالة متعطلة وركود للمنشآت والمحال السياحية .
- حدوث تغيرات في ديناميكية الشواطئ نتيجة مشروعات التنمية تؤثر على إمكانية الاستفادة من الشواطئ
- تهديد بعض المعالم البيئية والتراثية المتميزة في منطقة الجمرك نتيجة للاهمال وضعف السياسات .
- وجود مخاطر بيئية تتمثل في تعرض الواجهة البحرية لقلب المدينة الي التسونامي .
- تداخل استعمالات الورش مع المناطق السكنية يمثل ضرر كبير وخطورة مستمرة .
- ارتفاع أسعار الأراضي يعوق التوسع في إنشاء الحدائق والاستعمالات الترفيهية الجديدة.
- الهجره من قلب المدينة والمناطق المزدهمة الي أماكن أكثر هدوءاً لتوفر المتطلبات الإنسانية في أي مكان
- تفكك الكتلة العمرانية لقلب المدينة.
- تنمية دور قلب المدينة الافتراضي خلال فراغات إلكترونية، حيث أن اللقاء داخل قلب المدينة غير ضروري ، نظرا لوجود البديل الإلكتروني الأرخص والأسهل

٤-٦-٦- تقدير مساحة قلب المدينة واتجاهات النمو (Estimate the area of city core)

يتميز قلب الاسكندرية بوضوح استعمالات أراضيها، وهو يمثل نافذة مطلّة علي شاطئ البحر الأبيض المتوسط ، وفي منطقة متوسطة بالنسبة للعمران القديم بالمدينة، ولكن بعد توسع العمران الشريطي شرقا الي أبي قير ، وغربا الي قرية مراقيا السياحية بالكيلو ٦١ ، فإن القلب يصبح غير متكافئ مع الزيادة العمرانية الكبيرة ، وأيضا الزيادة السكانية المطردة، وبالتالي علي المدينة أن تبحث لنفسها عن مراكز مساعدة بمواقع استراتيجية، علي طول الشريط العمراني لها، وقد كان نمو سوق باكوس ، نتيجة طبيعية لتوالي تركيز السكان وانتشارهم من حوله بتلك المنطقة ، وكذلك الحال بمنطقة فيكتوريا ، كما وأنه نشأ مركز خدمي آخر بمنطقة العجمي ، بالإضافة الي المراكز الثانوية والمراكز المتعددة الاستعمال.

بعد توسع مدينة الاسكندرية بشكل غير مسبوق وإنشاء الأحياء الجديدة وزيادة أعداد الوافدين إلى الاسكندرية ، ظهرت الحاجة إلى إنشاء مراكز جديدة لتغطية المدينة مترامية الأطراف ، وعلى الرغم من خروج بعض الخدمات من منطقة قلب مدينة الاسكندرية ، إلا أنها لم تفقد مكانتها الأساسية سواء على المستوى السياسي أو على المستوى الرمزي كمركز رئيسي للعاصمة الثانية ، إلا أنه لوحظ انتقال العديد من الخدمات الاقتصادية نحو الجانب الشرقي والجنوبي من قلب الاسكندرية وبالتحديد نحو سيدي جابر وسابا باشا وفيكتوريا شرقا بالإضافة الي منطقة محرم بك ومينا البصل جنوبا، مما نتج عنه علاقة تنافسية بين هذه المراكز وقلب الاسكندرية ، إلا أن قرب المسافة بين قلب الاسكندرية والمراكز الأخرى بمحرم بك والابراهيمية، جعل هذه العلاقة تأخذ الطابع التكاملي في كثير من الأحيان.

ولقد قام الباحث بحساب مقدار النقص الحالي في مساحات قلب مدينة الاسكندرية فوجد أنه حوالي ٣٠٠٠ فدان، علي أساس فدان واحد /الألف نسمة، (تعداد ٢٠١٢/٧/١ = ٤٤٧١٠٠٠ نسمة)، وقد تحدد هذا استرشادا بالمعدلات السائدة بالمدن الأوربية، وهو مقدار نصيب الفرد من مساحة قلب المدينة.

والأمر لا ينتهي عند هذا الحد ، بل يجب النظر الي المستقبل حيث سيصل سكان مدينة الاسكندرية عام ٢٠٣٣ الي ٦٥٠٠٠٠٠ نسمة، وبالتالي ستحتاج المدينة وقتها الي ٥٠٠٠ فدان موزعة بين المراكز الرئيسية والمساعدة.

بالإضافة الى الاحتياجات المستقبلية من الاستعمالات السكنية والتعليمية والصحية والترفيهية... الخ، فأسلوب تنمية قلب الاسكندرية، واعداد توزيع استعمالات الأراضي، يقتضي تجميد الزيادات السكانية والكثافة البنائية بالمنطقة، مع فتح محاور تنمية جديدة، وشديدة الجذب، بعيد عن منطقة قلب الاسكندرية، وذلك لاستيعاب الزيادة السكانية المطردة، وأيضا الاحتياجات المختلفة من استعمالات الأراضي، مع تنمية قلب المدينة في الاتجاهات التنموية السياحية والترفيهية والثقافية.

٤-٦-٧- خلاصة ونتائج الفصل السادس (Results and Summary)

تناول هذا الفصل النتائج التحليلية للدراسة التطبيقية لمنطقة قلب الاسكندرية، بدءا من المحددات، ثم الامكانيات، مع ذكر الأوضاع المصاحبه ومشكلات قلب المدينة، ومن خلال العرض السابق أمكن التوصل الي النتائج الآتية:

- توجد عدة محددات لمنطقة قلب مدينة الاسكندرية، وهذه المحددات تتمثل فيما يأتي:
 - محددات طبيعية، تتمثل في تمتع قلب مدينة الاسكندرية بموقع متميز وفريد حيث يحيط به البحر الأبيض المتوسط من حدوده الشماليه والغربيه.
 - محددات عمرانيه، تتمثل في تعدد الخدمات القائمه بقلب الاسكندرية، ووجود المناطق الأثرية.
- تتمثل المحدات الاقتصادية: في وجود هيكل إقتصادي متنوع (سياحي / مواني / خدمي) يمكن تطويره، بالإضافة الي وجود قوة سكانية كبيرة تزود المجتمع بقوة عاملة متنوعة التأهيلات كمحور للنشاط الإقتصادي والقوة الرئيسية.
- تنوع امكانيات التنمية لمنطقة قلب مدينة الاسكندرية (طبيعيه، بصريه، عمرانيه، إقتصادية).
- امكانيات تحويل قلب الاسكندرية كمركز ترفيهي عالمي علي البحر المتوسط، به كل مقومات السياحة، وذلك عن طريق استغلال الميناء الشرقي وطابية قايتباي، كعنصر جذب سياحي ترفيهي.
- امكانيات الموارد الاقتصادية في قلب الاسكندرية مثل الموارد (البشرية-السياحية والأثرية- المائية -المواني -الورش والصناعات الخفيفة - البنية الأساسية)، مع تنوع الأنشطة الاقتصادية، والتي تعتبر عصب التنمية في قلب الاسكندرية، مثل الصناعات التحويلية وتجارة الجملة والتجزئة واصلاح مركبات و سلع شخصية ومنزلية.
- يتزايد النشوة البصري لمناطق قلب المدينة، وتنعكس التأثيرات السيئة علي ثلاث محاور (سلوك الجمهور-تشوه منشآت المرور-تشوه المباني)
- تتمثل المشاكل العمرانية في عدم ملاحقة قلب المدينة للتطورات الحضرية المتلاحقة واحتياجات استعمالات الأراضي، المتغيرة مما يؤثر في التركيب الهيكلي لقلب المدينة، هذا بالإضافة إلي عدم ملائمة المباني القديمة للاحتياجات المتطورة ومن أهم المشاكل العمرانية هي: الاهمال، اختلال التوازن في استعمالات الأراضي.
- اختناق قلب الاسكندرية، وصعوبة حركة المركبات والمشاة داخله بسبب عدم وجود فراغات وأماكن انتظار كافية بسبب تكدس الخدمات.
- يتميز قلب الاسكندرية بوضوح استعمالات أراضييه، واحتل موقعا متوسطا بالنسبة للعمران القديم، ولكن بعد توسع مدينة الاسكندرية شرقا الي أبي قير وغربا، حتي الكيلو ٦٥، وبالتالي أصبح قلب الاسكندرية، غير متكافئ مع الزيادة العمرانية والسكانية المضطردة.

- نتيجة لتطور منطقة قلب الاسكندرية، عبر العصور، وتعاقب جميع الحضارات التي أثرت في تكوينها العمراني ، أصبحت الاسكندرية مدينة عالمية ، اختلطت فيها الأجناس والشعوب، والتي حصلت علي التعددية والعالمية.
- تتميز مناطق حي الجمرك بزيادة مطردة في أنشطة صيد الأسماك والنقل والتخزين ، وذلك لوجود مرسي رأس التين المستخدم في أنشطة الصيد ، والميناء الغربي المستخدم في أنشطة النقل والتخزين.
- هناك فرص عديدة لتحسين البيئة من خلال التشجير وإنشاء الحزام الأخضر لتقليل التلوث وحماية المدينة من زحف الرمال والأتربة.
- توفر خط سكة حديد ابي قير،الذي يمكن الاستفادة منه في مشروع مترو الأنفاق، وكذلك خطوط الترام ،التي يمكن الاستفادة منها في عمل وسائل مواصلات سريعة وآمنة.

الباب الخامس

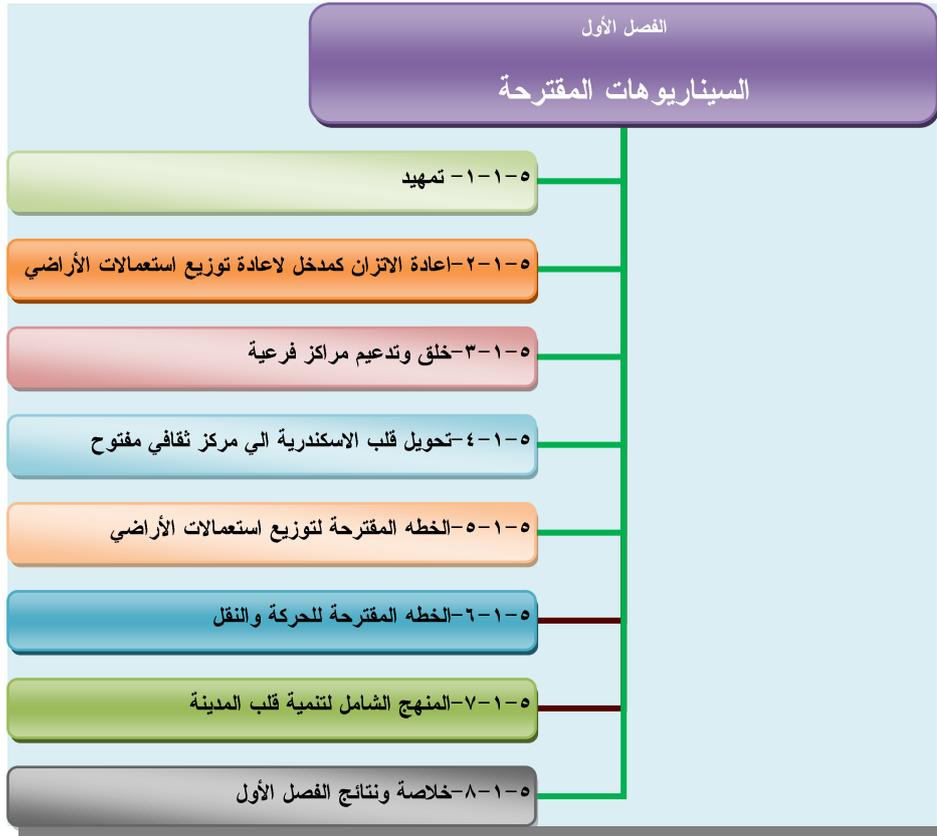
السيناريوهات المقترحة والتوصيات

الفصل الأول

السيناريوهات المقترحة

الفصل الثاني

النتائج والتوصيات



الفصل الأول

السيناريوهات المقترحة

(Proposed Scenarios)

٥-١-١- تمهيد (Preface)

يشكل الهيكل العام لاستعمالات الأراضي، التجسيد المادي والمكاني للموس للملامح الرئيسية لخطة التنمية العمرانية والاقتصادية ومتطلباتها في إطار تكامل العلاقات بين الاستعمالات المختلفة للأرضي، في ضوء استغلال الموارد والامكانيات المتاحة لتقوم بدورها في استيعاب الزيادة السكانية المتوقعة لمنطقة قلب الاسكندرية.

ان التخطيط السليم لاستعمالات الأراضي، يعتمد بالدرجة الاساس على تخطيط النمو المستقبلي للسكان وعلاقته بالوضع العمراني الحالي والمستقبلي ومجمل استعمالات الاراضي المستقبلية تتخذ مراكز الانشطة والخدمات التفاعلية مواقع خارج المدينة على محاور الطرق والربط السريعة، وتتمثل مجمل السيناريوهات المقترحة في زيادة تمركز الانشطة الترفيهية والسياحية بالكتلة العمرانية لقلب المدينة مع توفير مراكز خدمات فرعية بمثابة بؤر صغيرة واسعة الانتشار في مواقع الانشطة الصناعية التي تحتل اجزاء كبيرة من المدينة، مع استمرارية تواجد قلب المدينة كمركز تاريخي وتحويله الى منطقة للمشاة يكثر بها مواقع للانشطة السياحية والترفيهية والثقافية



المصدر: عن الباحث

ويقترح الباحث تبني الاتجاهات التالية لإعادة توزيع استعمالات الأراضي والحفاظ علي هوية قلب مدينة الاسكندرية:

أ- الاتجاه الأول: انشاء قلب المدينة الجديد ومراكز مساعدة للقلب القديم، لمراعاة التوازن العمراني بين شريطية

المدينة وبين القلب الرئيسي، مع تحويل مركز الثقل الاداري والسياسي الي القلب الجديد أو المركز المساعد

ب- الاتجاه الثاني : خلق وتدعيم مراكز فرعيه وخدمية ومتعددة الأغراض فى تدرج يتناسب مع مستويات الخدمات المقدمة للنطاقات الحضرية الواقعة بها ، لسد العجز للاحتياجات المستقبلية للاستعمالات والخدمات ، لعدم تكافئ الموقع الجغرافى لقلب المدينة ولمواكبة نمو المدينة شرقا وغربا.

ت- الاتجاه الثالث : تحويل منطقة قلب الاسكندرية الي مركز ثقافى تاريخى مفتوح شديد الجذب مع زيادة مناطق المشاة وخلق استعمالات ترفيهية وسياحية جديدة، وكذلك الحفاظ علي الروح الثقافية للمنطقة.

وبالتالى عند التعرض لتنمية قلب المدينة وإعادة تخطيط استعمالات الأراضي سيظهر لنا ست مستويات خارجية لقلب مدينة الاسكندرية ومراكزه الخدمية كالتالى:

١) المستوى الأول: مستوى قلب المدينة التاريخى والثقافى

بواسطة استمرارية تواجد كمرکز تاريخى وتحويله الى منطقة للمشاة يكثر بها مواقع للانشطة السياحية والترفيهية والثقافية.

٢) المستوى الثانى: مستوى قلب المدينة الإدارى والتجارى الجديد

عن طريق خلخلة قلب المدينة القديم وتوجيه الأنشطة الى القلب الجديد

٣) المستوى الثالث: مستوى المراكز المساعدة

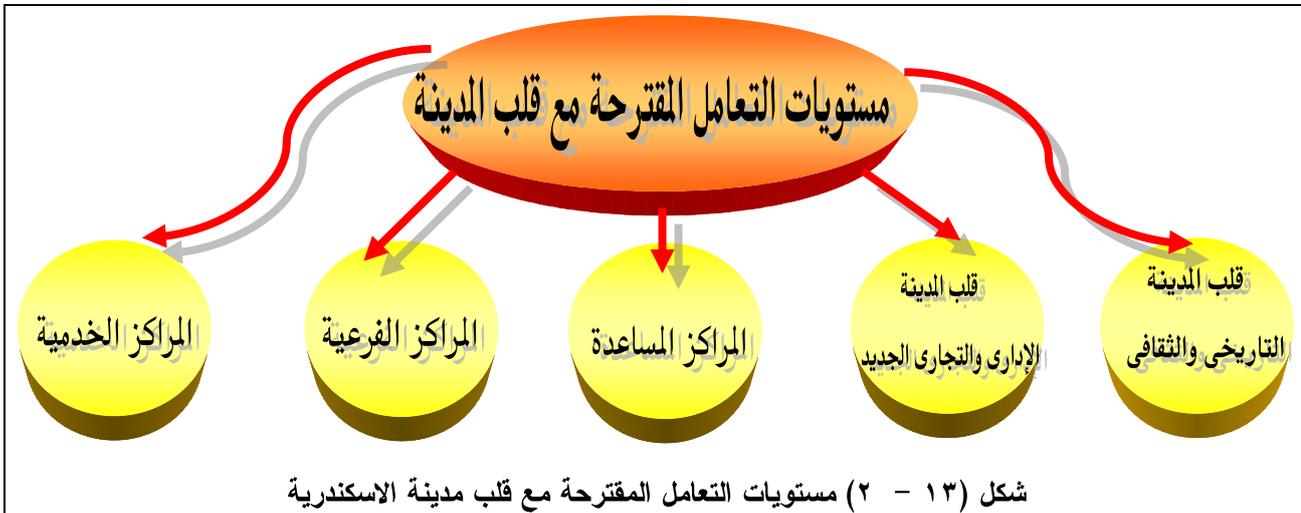
بها مقومات مركز المدينة ، والهدف منها مساندة قلب المدينة الحالى ودعم توجه الإدارة الحضرية نحو اللامركزية، مع خفض الإزدحام المرورى.

٤) المستوى الرابع : مستوى المراكز الفرعية

والتي تهدف الى خدمة المناطق المحرومة من الخدمات ، او التي تبعد عنها الخدمات مما يقلل من الرحلات المرورية للطلب على الخدمات فى المركز الرئيسى

١) المستوى الرابع : مستوى المراكز الخدمية والمكاتب الخارجة

تهدف الى تغطية المناطق والتجمعات العمرانية على مستوى مدينة الاسكندرية



المصدر: عن الباحث

٥-١-٢- إعادة الاتزان كمدخل لإعادة توزيع استعمالات الأراضي (Re-balancing)

العنصر الرئيسي لحل مشكلات منطقة قلب الاسكندرية مع إعادة توزيع استعمالات الأراضي، يتلخص في فكرة انشاء قلب مدينة جديد ومراكز مساعدة جديدة لإعادة الاتزان ووقف التضخم مع خلخلة قلب المدينة القديم، وذلك عن طريق فتح محاور امتداد عمراني شديدة الجذب (القلب الجديد)، ويتم ذلك عن طريق إتخاذ الإجراءات التالية :-

(١) وقف التضخم السكاني لقلب المدينة القديم (وقف نمو كثافته) ، من خلال إعادة صياغة الاشتراطات البنائية بما يخفض الكثافة البنائية مع فرض نسبة للفراغات من مسطح أرض البناء، مع تنفيذ سياسة بوقف هدم الفيلات أو المباني التراثية بالمنطقة واستبدالها بعمارات شاهقة الارتفاع، بل يجب اعتبار قلب المدينة القديم منطقة تراثية، لا يسمح بالتعديل في البنية العمرانية الا باشتراطات خاصة بالمنطقة.

(٢) إعادة توزيع استعمالات الأراضي بقلب الاسكندرية، مع نقل وترحيل الأنشطة الغير مرغوب بها الي موقع القلب الجديد .

(٣) تحويل قلب مدينة الإسكندرية إلى منطقة طرد سكاني (خلخلة الوضع القائم بقلب المدينة) ، من خلال إصدار تشريعات تفرض ضرائب مختلفة على البناء داخل قلب المدينة القديم على (كلاً من المالك والمستأجر)، يستغل عائدها في شراء عقارات لعلاج العجز في العناصر الخدمية مثل المناطق الخضراء أو أماكن الانتظار.

(٤) إيجاد مناطق امتداد سكاني جديدة (القلب الجديد) ذات قوة جذب تمتص الفائض السكاني (مخططة - كاملة المرافق والخدمات)، لها اشتراطات بنائية تحفظ توازنها وتحقق نوعية غير متاحة من السكن وأسلوب المعيشة بقلب المدينة مع منح إعفاءات ضريبية للأنشطة والاستعمالات المختلفة بتلك المناطق.

(٥) يطرح الاتجاه المقترح فكرة الاعتماد على ترحيل موقع قلب المدينة كمركز جذب للتحكم في إعادة توزيع السكان بالمدينة لحل المشاكل العمرانية التي تعانيها مدينة الإسكندرية بل يطمح في تحقيق انتقاله حضارية واقتصادية.

(٦) دراسة وتقييم المناطق العشوائية على أطراف قلب المدينة بحيث يتم إزالة بعض هذه المناطق التي تمثل معوق لمحاور نمو المدينة والتي ينتج من إزالتها عائد إقتصادي واستثماري كبير يكفي للتعويض ويحقق فائض ويتيح فرصة لنمو المدينة ويرفع قيمة المناطق المحيطة بها مثل مناطق الحضرة الجديدة وتوابعها ونادي الصيد.

(٧) إعادة النظر في توزيع استعمالات الأراضي جنوب قلب المدينة، وخاصة منطقة محرم بك كامتداد طبيعي لقلب الاسكندرية، ونقل أي أنشطة وصناعات من تلك المنطقة إلي مدينة برج العرب والمناطق الصناعية .

٥-١-٢-١- أسلوب المقترح لانشاء قلب المدينة الجديد (The proposed method)

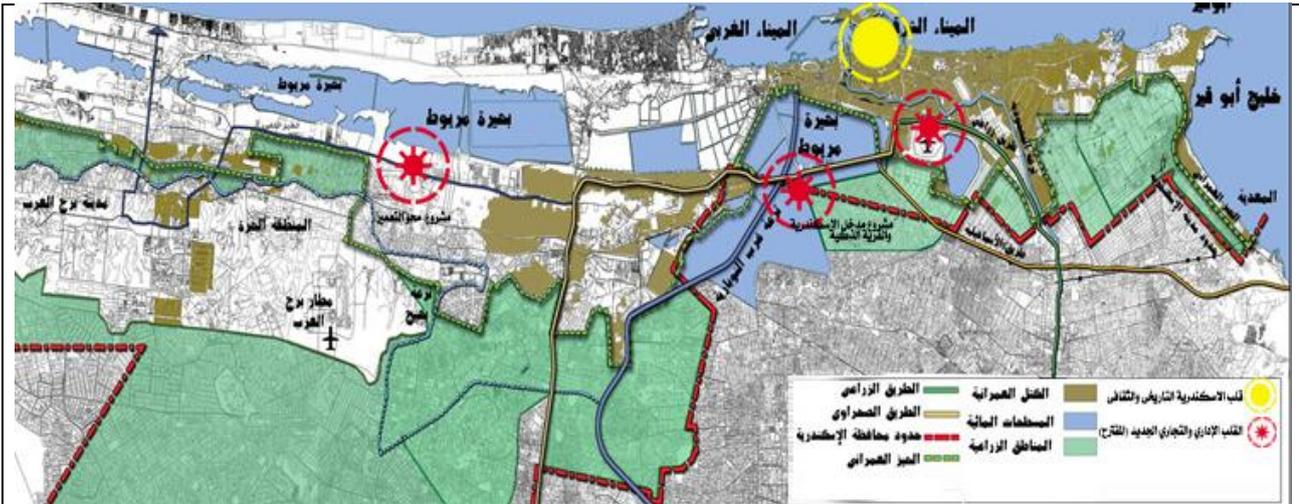
• يعتمد الأسلوب المقترح لإعادة الاتزان في عدة نقاط ، لعل من أهمها ما يأتي :

- تفرغ قلب المدينة القديم من المباني الحكومية والإدارية لحل لمشاكل المرور وضغوط الحركة
- التخطيط السليم لشبكة النقل والمرور أساس لحل مشاكل القلب القديم.

- أن خلخلة قلب المدينة القديم، هو في الواقع أمر غاية الصعوبة، يحتاج إلى قوة جذب غير عادية تمتص فائض التضخم السكاني، بل وتنتزع كثافة سكانية وبنائية من داخل النسيج القائم للمدينة لعلاج الوضع القائم شديد التردى .
- يمكن الاستفادة من تجارب الدول التي لجأت إلى تجربة المراكز الجديدة، لخلخلة مراكزها القديمة المكتظة ، والتي تتلخص في نزع أهم العناصر المسببة للتجمع السكاني ،وهي (المباني العامة والحكومية) ، من مناطق تكديس الإسكان ، وزرع تلك العناصر في موقع (القلب الجديد)
- ترحيل بعض عناصر تجمع الجمهور من داخل النسيج العمراني (الذي تعانى شبكة طرقه وخدماته من التكدس)، وتجميعها في مركز إداري وتجاري رئيسي مجمع ومخطط ومتكامل ، يعوض المدينة وتوابعها ما كانت تعانيه من عجز في جميع الخدمات والمرافق.
- يستقبل القلب الجديد جمهور المدينة والقرى والمراكز التابعة لها، كما يخدم مناطق الامتداد السكاني الجديدة ويجب أن يشغل هذا القلب الجديد مسطح متنوع يستوعب جميع الأنشطة والاستعمالات كاملة وما تحتاجه من فراغات و حدائق وأماكن انتظار .
- يخدم القلب الجديد مجموعة كبيرة من محاور الحركة الرئيسية ، حيث يخدم كل محور منطقة أو حي من أحياء المدينة لتوزيع الحمل المروري على هذه المحاور ، وبخيث يوزع الأحمال المرورية.
- إن نقل بعض الاستعمالات العامة (أسباب التكدس)، من داخل النسيج العمراني للقلب القديم إلى القلب الجديد المجمع لها، يخلف فراغات تحول إلى (حدائق، ساحات، مدارس، جراجات متعددة الأدوار... الخ) تساعد في خلخلة قلب المدينة القديم.
- يمكن الحفاظ على المباني القديمة التاريخية بالقلب القديم، التي تم ترحيل وظائفها إلى القلب الجديد وإعادة استغلالها داخلياً ، وإعادة توزيع الاستعمالات بمناطق الحفاظ القديمة.
- الحفاظ على الهيئة العمرانية لقلب المدينة القديم، وذلك بالحفاظ على النسيج العمراني من مباني وفراغات .

١-٢-٢-٢-١-٥- اختيار موقع القلب الجديد (New Location)

- إن اختيار موقع هذا القلب الرئيسي الجديد للمدينة يعتبر أمر غاية في الدقة ، حيث يتوقف عليه نجاح الفكرة وفشلها ، ويقترح الباحث، أن يكون موقع اختيار القلب الجديد واحداً من ثلاثة ، كما يتضح من شكل (١٣-٣)
- (١) موقع مطار النزهة وهو على الحد الجنوبي للكتلة العمرانية للمدينة ويمتاز بقربه من محور قناة السويس والطريق الصحراوي ،ويمكن نقل المطار بشكل أوسع إلى منطقة برج العرب.
 - (٢) موقع مدخل الاسكندرية والقرية الذكية (مشروع امتداد مدينة الاسكندرية - القرية الذكية) ، تتميز بموقع استراتيجي حيث أنها ملتقى طريق الاسكندرية الصحراوي والطريق الدائري الواصل الى الطريق الزراعي
 - (٣) موقع محور التعمير (مشروع امتداد الاسكندرية - محور التعمير) وهو ملتقى التقاء طريق مطروح الصحراوي والطريق الدولي مع طريق القاهرة الصحراوي.



شكل (١٣ - ٣) البدائل المقترحة لاختيار موقع قلب الاسكندرية الإداري والتجاري الجديد



شكل (١٣ - ٤) انشاء قلب جديد لاعادة اتزان استعمالات الأراضي (موقع مطار النزهة)

المصدر : عن الباحث



شكل (١٣ - ٥) قلب المدينة الجديد وعلاقتها بمحاور الحركة للإقليم (موقع مطار النزهة)

المصدر : عن الباحث

أولاً: تأكيد العناصر الأساسية والمكونة للبيئة العمرانية:

حيث تشترك المواقع الثلاثة المقترحة في أنها قريبة أو مطلة على بحيرة مريوط و هي ميزة تمثل مكون أساسي للموقع تحتاج إلي دراسة للواجهات المطلة عليها وتنمية الأنشطة عليها ، وكذلك يجب تمييز المباني ذات الاستعمالات الهامة لتأكيد شخصية القلب الجديد

ثانياً: التشكيل الفراغي للبيئة

من خلال ثلاثة اعتبارات هي :

- إحتواء الفراغ بتنظيم خطوط المباني والإرتفاعات وخط السماء.
- شخصية الفراغ بتحديد الأبنية والاستعمالات والأنشطة الهامة المكونة لها وأبعاد كل منها بما يؤثر إيجابياً في المشهد الحضري.
- تنوع الفراغات بتغير درجة الإحتواء والمقياس مع إضفاء التنوع في الاستعمالات.

ثالثاً: دراسة منظومة الحركة من مركبات ومشاة:

ويتم ذلك مع مراعاة النمو المستقبلي المتوقع عند دراسة عروض الطرق وأماكن انتظار السيارات ودراسة منظومة حركة آمنة للمشاة مع الربط بالمدينة والطرق الحالية و كذلك محور النمو الجديد من الجهة الغربية سواء بالطرق السريعة أو خط مترو كهربائي يمثل محور للنمو كما تم سابقاً عند إنشاء المدينة بتكوين خط ترام الرمل والذي كان له أثر كبير على نمو المدينة من الجهة الشرقية، ووجود هذا المحور يستوجب ذلك دراسة بؤر تولد المشاة داخل القلب الجديد المساعد بما يتناسب مع محاور النمو المستقبلي للمدينة.

رابعاً: تصميم المباني:

ويكون ذلك من خلال مجموعة من الاعتبارات التالية:

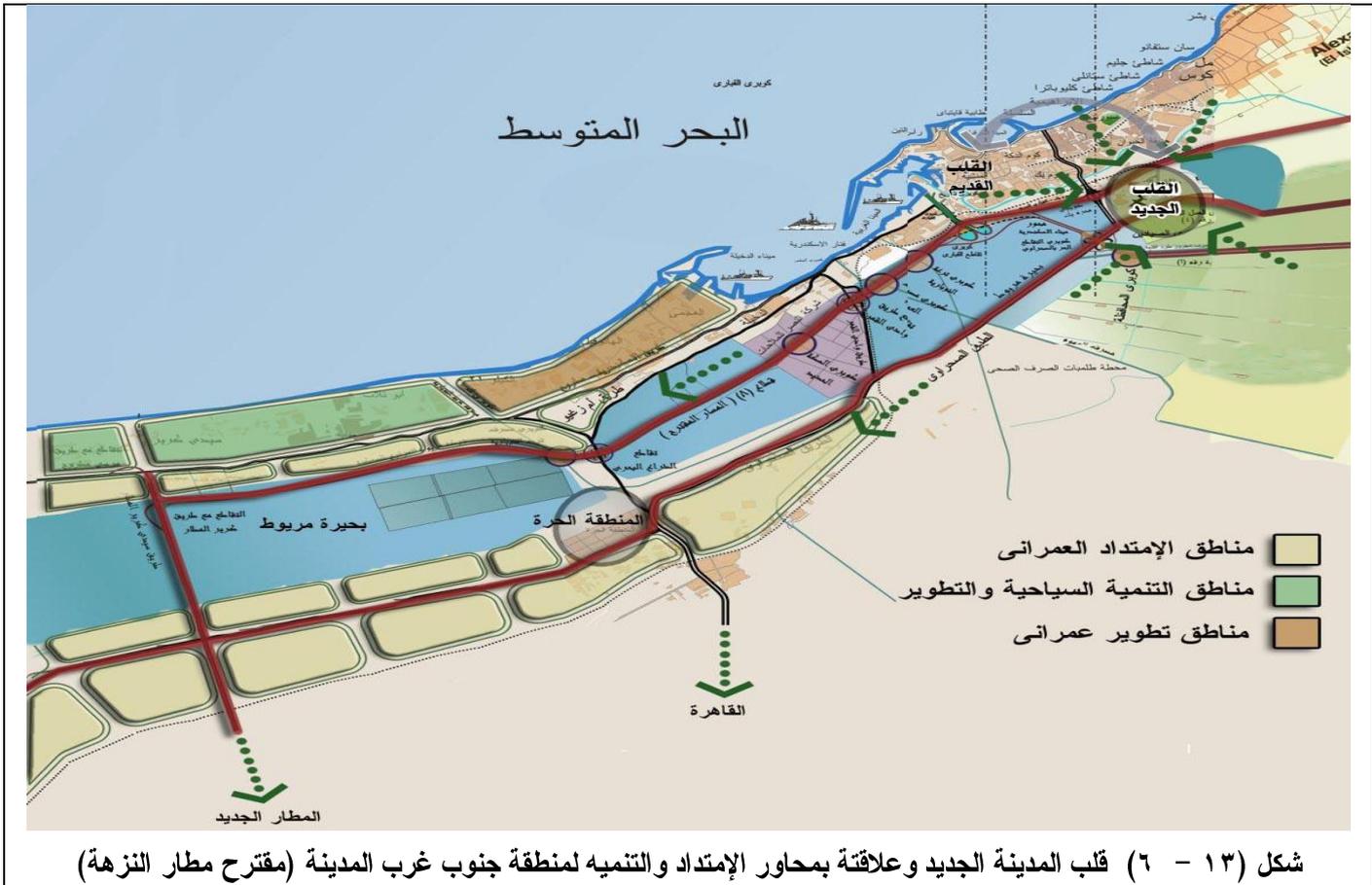
- الربط بين تصميم المبني والفضاء المطل عليه
- الربط بين تصميم المبني والمباني المجاورة طبقاً للطابع المستهدف.
- الربط بين الحيزات الداخلية بالمباني والفضاءات الخارجية
- تأكيد الهوية المعمارية للقلب الجديد من خلال التشكيل البصري للواجهات
- مراعاة عناصر الإدراك البصري (الإحتواء- التوجيه- التدرج والوضوح -الوحدة والتباين)، مع التأكيد على تصميم نقاط الإلتقاء والعلامات المميزة والواجهات المطلّة على الحدود وبخاصة المطلّة على بحيرة المطار البحري
- وضع ضوابط الكثافة البنائية والإرتدادات بما يحقق أهداف التصميم

٥-٢-٣-العلاقات التبادلية بين القلب الجديد والمدينة (Reciprocity relations)

يقترح الباحث انشاء خط مترو يربط بين المدينة الحالية والقلب الجديد المقترح من جهة وبين المنطقة الغربية في إتجاه مطار برج العرب الجديد على أن يتم تنمية منطقة الشاطئ المحيط ببحيرة مريوط بمشروعات تنمية سياحية على أن يتبعها مناطق سكنية مكونة من مجموعة ضواحي جديدة ويراعي في تصميمها المعايير التخطيطية والتصميمية والضوابط البنائية.

٥-٢-٤-الأهداف الاستراتيجية وأهمية القلب الجديد (Strategic objectives)

- توفير محاور امتداد عمراني جديدة لمدينة الاسكندرية تستوعب الاحتياجات المستقبلية للاستعمالات.
 - خلق فرص عمل جديدة تعمل علي تقليص نسبة البطالة بمدينة الاسكندرية.
 - صياغة توزيع القوى بالنسبة إلى مسطح المدينة ككل (المناطق المكدسة ومناطق الامتداد الصحراوي المهجورة)، لإعادة الاتزان العمراني للمدينة ، كما يتيح فرصة لإقامة أنشطة اقتصادية جديدة.
 - فتح آفاق جديدة للاستثمار العقاري بمدينة الاسكندرية.
 - حل مشاكل القلب القديم وتغيير الوجه الحضاري لمدينة الاسكندرية.
- ويوضح شكل (١٣-٦) قلب المدينة الجديد(مقترح مطار النزهة) وعلاقتها بمحاور الإمتداد والتنميه لمنطقة جنوب غرب المدينة.



شكل (١٣ - ٦) قلب المدينة الجديد وعلاقته بمحاور الإمتداد والتنمية لمنطقة جنوب غرب المدينة (مقترح مطار النزهة)

المصدر: عن الباحث

٥-١-٣- خلق وتدعيم مراكز فرعية وخدمية (Create sub-centers)

هنا نجد أن التطور والتغير قد ظهر من الخارج ، بظهور مراكز فرعية لمواجهة عجز قلب المدينة عن أداء وظيفته، وهو تقديم الاستعمالات والخدمات للجمهور، مما يتسبب في تحرك كثير من الاستعمالات المركزيه للخارج طلباً لمميزات أفضل من حيث وسائل الحركة والاتصال.

ولقد تكونت بعض المراكز الفرعية علي أطراف مدينة الاسكندرية، لاستقطاب أجزاء من السكان، علي محاور الطرق الرئيسية، وبالتالي فالحاجة ماسة الى خلق مراكز فرعية وخدمية جديدة أو تدعيم المراكز الخارجة عن قلب المدينة.

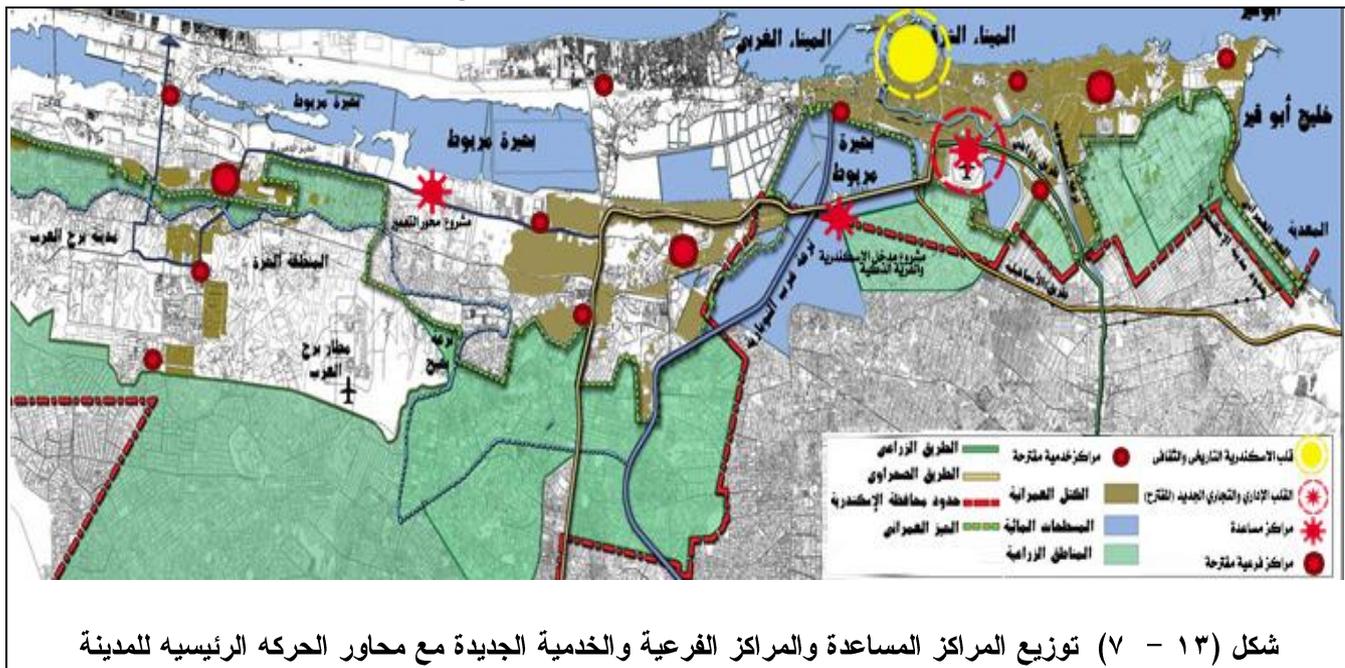
ويحتل قلب مدينة الاسكندرية موقعا متوسطا للعمرا القديم، الا أن هذه العملية قد فقدت بريقها، نتيجة الضغط على القلب والبنية التحتية المتهالكة، لذلك كان الحل هو تأسيس مراكز فرعية وخدمية جديدة ،وهنا يبقى القلب الرئيسي محتفظا بمساحته ويتم النمو بإضافة مراكز بعيدة بهدف تقليل الكثافة البنائية وإعادة توزيع السكان ووضع تدرج للمراكز التجارية والمالية والترفيهية للمدينة لخدمة السكان ،وبحيت تكون تلك المراكز متكافئة في استعمالات أراضيها ،ويتميز هذا النمط بواقعيته وسهولة تنفيذه.

٥-١-٣-١-العوامل المحددة لانشاء المراكز الفرعية والخدمية (Determinants)

ومن أبرز العوامل المحددة في انشاء المراكز الفرعية والخدمية ما يلي:

- عوامل تجارية واستثمارية: مثل ارتفاع أسعار الأرض في قلب المدينة والرغبة في استثمار الأرض أو تحويلها إلي

- الإستخدام التجاري، فيزداد البحث عن مواقع أخرى ذات اسعار أقل ،وتؤدي نفس وظيفة الاستعمال المطلوب.
- عوامل خدمية : قصور الخدمات العامة والرغبة في الإنتقال الي المناطق الجديدة.
- عوامل مروريه : كالإزدحام وإختناق الحركة والمرور.
- عوامل بيئة وخدميه : الإزعاج والضوضاء وتلوث الهواء والخدمات العامة مثل النظافة والتشجير.
- عوامل عمرانية : تداخل إستعمالات الأراضي وإنعدام المناطق المفتوحة.
- عوامل أخرى تتمثل فى عدم تكافئ قلب المدينة لانعدام التوازن العمرانى مع شريطية المدينة.



المصدر: عن الباحث

وبالتالي ستتكون المراكز الفرعية والخدمية الجديدة من عدة عناصر أساسية هي:

- الموقع المناسب المتميز الذي يحقق سهولة الوصول إليه للمركبات وللمشاة أيضاً، مع تحقيق التوسعة المستقبلية .
- توفير أماكن الإنتظار المطلوبة في الموقع نفسه، مع دراسة مسافة سير آمنة وقصيرة للمشاة بالمركز الخدمي .
- فراغ معماري لمبني أو مجموعة مبان مخصصة للاستعمالات والخدمات، مع التنوع في الاستعمالات ووسائل العرض.
- مراعاة النواحي البيئية وتأثيرها علي الموقع، كالمناخ والشمس مع تحقيق الجمال المعماري المطلوب.
- تحقيق عناصر المشهد البصري للمراكز الجديدة.

٥-١-٣-٢- أهداف إنشاء المراكز الفرعية والخدمية (Goals)

من الأهداف والفوائد المرجوة للمراكز الفرعية والخدمية ما يلي :

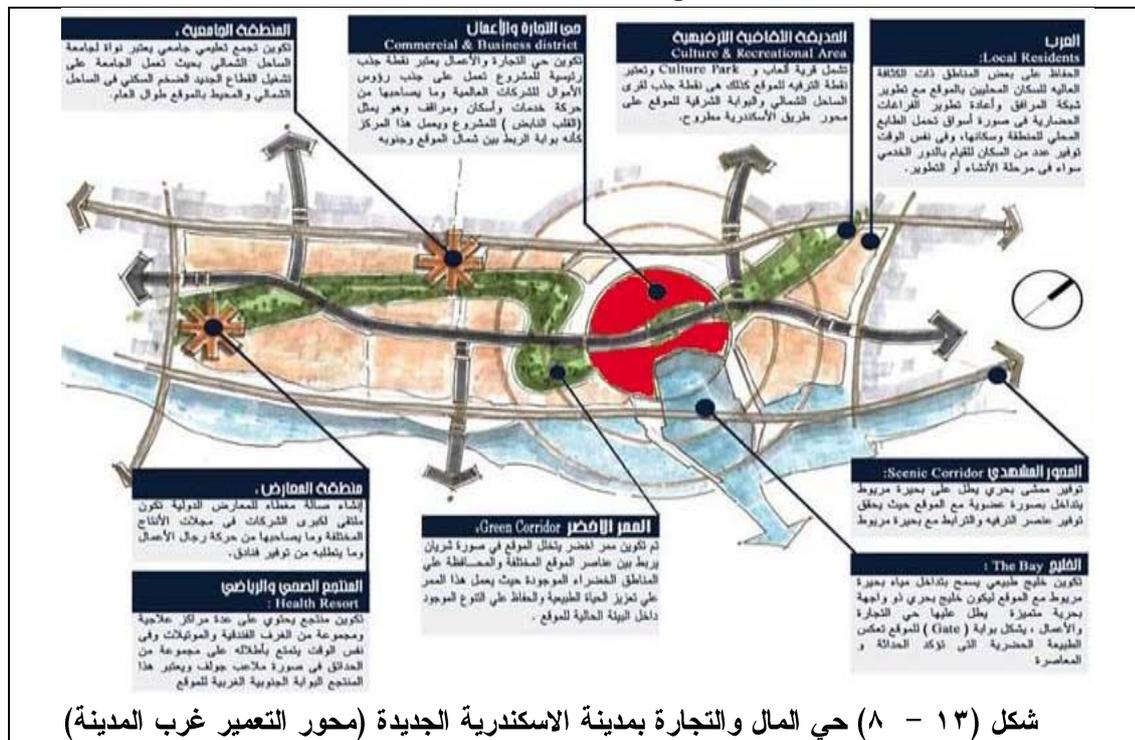
- مساندة مركز المدينة الحالي ودعم توجه الإدارة الحضرية نحو اللامركزية.
- الحد من الازدحام المروري وخفض معدل الرحلات المرورية إلى قلب المدينة، مع توفير المزيد من أماكن الانتظار والاهتمام بنظام نقل جيد لخدمة السكان، بالإضافة الى خلق المزيد من مسارات المشاة.

- توفير الاستعمالات والخدمات للمناطق الحضرية الجديدة البعيدة عن قلب المدينة، وبالتالي يمكن توفير فرص وظيفية جديدة في قطاعات المدينة المختلفة.
- تحسين البيئة الحضرية بشكل عام من خلال نموذج عالي الكفاءة والتنوعية في تخطيط تلك المراكز.
- تجسيد فكرة النمو الزكي (Smart Growth) وتعزيز الارتباط بالبيئة الحضرية، وكذلك الحفاظ على المساحات المفتوحة مع زيادة الكثافة.
- تقليل الكثافة البنائية وإعادة توزيع السكان ووضع تتدرج للمراكز التجارية والمالية والترفيهية للمدينة لخدمة السكان، وبحيث تكون تلك المراكز متكافئة في استعمالات أراضيها، ويتميز هذا النمط بواقعيته وسهولة تنفيذه.

٥-١-٣-٣-اختيار مواقع المراكز الفرعية والخدمية (Site selection)

ان اختيار مواقع المراكز الفرعية كأحد محاور التنمية لقلب المدينة، يقوم علي عدة اسس منها:

- أن تكون المراكز الفرعية والخدمية بمواقع متوسطة، تعمل علي سهولة الوصول اليها من المناطق السكنية القريبة منها
- أن تكون المراكز الفرعية والخدمية في تتدرج يتناسب مع مستويات الخدمات المقدمة للنطاقات الحضرية الواقعة بها.
- يجب أن يخدم المركز الفرعي أو الخدمي، شبكة طرق جيدة من جميع الجهات، وأن تكون مخدومة بأماكن انتظار كافية.
- مراعاة تقديم المراكز الفرعية للاستعمالات والأنشطة الاقتصادية، والخدمات،
- من أمثلة هذه المراكز المقترحة: مراكز مدينة الاسكندرية الجديدة وهما، (منطقة الامتداد علي محور التعمير-مدخل مدينة الاسكندرية والقرية الذكية)، كما يتضح من شكل (١٣-٥).



شكل (١٣ - ٨) حي المال والتجارة بمدينة الاسكندرية الجديدة (محور التعمير غرب المدينة)

المصدر: الدار المصرية للعمارة والتخطيط، مشروعات التنمية الشاملة لمدينة الاسكندرية

٥-١-٤- تحويل قلب الاسكندرية الي مركز ثقافي وتاريخي مفتوح (Open cultural center)

يقترح الباحث تحويل قلب الاسكندرية الي مركز تاريخي أو متحف ثقافي مفتوح مع اعادة الوجه الحضاري لقلب المدينة، فلا شك أن لتأهيل وتطوير المواقع التاريخية والتراثية والسياحية أكبر الأثر على تنمية وازدهار قلب المدينة، وهذا الاتجاه يقوم أيضا علي تطوير الاستعمالات المختلفة من تعليمية وصحية وترفيهية.. الخ، للمساعدة في اعداد منطقة قلب الاسكندرية كمنطقة جذب سياحي عالمي، يقوم هذا الاتجاه علي عدة محاور هي :

- اعادة تشكيل الميناء الشرقي
- الارتقاء بالمناطق القديمة (التاريخية)، مثل مناطق الجمرك -كوم الدكة.
- تطوير الميادين التراثية و خلق مساحات خضراء جديدة.
- تحسين محاور الحركة الآلية والمشاة.
- الحفاظ علي المباني ذات القيمة مع خلق استعمالات سياحية تخدم التراث بقلب المدينة

٥-١-٤-١- اعادة تشكيل الميناء الشرقي (Reshape the eastern port)

ان اعادة تشكيل الميناء الشرقي هو تطوير لاستعمالات الأراضي ليصبح الميناء الشرقي منطقة جذب سياحي، وهو تعريف جديد للعلاقة مع الواجهه البحرية لمنطقة قلب المدينة و تقوم الفكرة علي تطوير استعمالات الميناء من خلال حلول هندسية تعيد بناء الفنار القديم في المنطقة المواجهة لمكتبة الاسكندرية الحالية بمنطقة الشاطبي علي أن يحتوي بجانبه علي فندق من أجل توفير الإقامة للسائحين كما يشمل المشروع الذي يمتد علي ساحل الميناء إقامة متحف للآثار الغارقة و يشمل إضاءة داخلية للبحر وتوفير أدوات غوص للسائحين لممارسة رياضة الغوص و التمتع بمشاهدة الآثار الرائعة للإسكندرية القديمة و التماثيل الخالدة التي تمثل ثروة مهدرة قابضة في قاع البحر بلا أدني استفادة منها.

وتشمل الفكرة اقامة كوبري عائم يصل بين جزيرة فاروس و قلعة قايتباي بالإضافة لوجود مارينا لليخوت داخل الميناء لتشجيع سياحة اليخوت المنتشرة في البحر المتوسط و الغائبة عن مدينة الاسكندرية كما يشمل التصميم إقامة ميناء خاص للصيد يقع في منطقة بحري بالإضافة لاقامة متحف للأحياء المائية في الميناء الشرقي.

ويهدف تطوير الواجهة البحرية لمنطقة قلب الاسكندرية الي الارتقاء بالمستوى الحضاري و التنظيمي و الجمالي للمدينة. و الارتقاء بالمستوى المعيشي بسكان المدينة.

٥-١-٤-١-١- قلب مدينة جديد بعد استكمال الميناء الشرقي التاريخي

قلب الإسكندرية يحتوي على العديد من الآثار التي تعتبر من أهم المناطق الاثرية في العالم نظراً لأنها من أقدم الميناءات البحرية في العالم، و من أجل إعادة بناء الواجهة البحرية له، وتحسين فرص الحصول على هذه الموارد، فكان إعادة الاستعمالات بقلب الاسكندرية، باعتبارها حلقة الوصل لتوحيد هذه المدينة الجميلة وتاريخها.

ان التنقل والوصول وسهولة الحركة كانت هي أهم المبادئ الموجهه، مع توفير أماكن الانتظار لتقلل من ازدحام حركة المرور، وتقتصر الخطة، إعادة بناء الكورنيش على طول الشاطئ، مع تشجير شوارع قلب المدينه مع وجود مسارات يمكن المشي فيها (الشوارع المظللة).

والمشروع من تصميم مكتب سكيدمور و أوينجز و ميريل (Skidmore, Owings & Merrill LLP)، والذي سوف يوفر إطار جديد يقود التصميمات المستقبلية للتنمية المستدامة من ناحية التفكير والتكاملية. و تم إيجاد ،كاسرة أمواج جديدة حول الميناء من شأنها حماية الآثار الغارقة من المزيد من التآكل في حين أن وظيفتها هي تحسين سبل الوصول إلى المواقع الأثرية. و تم وضع برج شاهق مولد للطاقة الشمسية مصمم ليتوهج ليلا على حافة المياه كمنارة جديدة، وليجسد كل من قلب الإسكندرية ومدينتها و تاريخ الفراعنة القدماء ومستقبل الاستعمالات بالمدينة.

وتهدف الخطة الرئيسية لتجديد الميناء الشرقي بالإسكندرية للمساعدة في إعادة تأسيس مكانة قلب المدينة باعتبارها واحدة من المراكز الثقافية الرائدة في العالم من خلال تصميم راقي يسعى جاهدا لإعادة تنشيط بيئة الواجهة البحرية، وتحسين وسائل النقل وسهولة الوصول للمشاة، وتعزيز واجهات قلب المدينة، وسيتم تعزيز السياحة من خلال تكامل المواقع التاريخية القائمة وخلق فرص الاستثمار، ويقع المشروع علي مساحة ٧٠٠ هكتار تقريبا^(١)، ويمثل هذا المشروع نقلة حضارية للإسكندرية ولقلبها بالإضافة الي وضعها علي خريطة السياحة العالمية، وتقوم فكرة استكمال الميناء الشرقي علي المحاور الآتية :

- (١) زيادة المحتوى التراثي المتخفي ومحاور الوصول اليه :
(الوصول الي مناطق الآثار الغارقة- زيادة المتاحف الثقافية- تقديم استراتيجية ثقافية لسياحة التراث)
- (٢) استراتيجية دراسة الواقع البيئي وتطويره :
(النقل-المناطق الخضراء-تحسين جودة المياه-اتساع الواجهة البحرية-حوض مائي جديد)
- (٣) اعادة تأهيل وتطوير شبكة المواصلات :
(وسائل نقل بحري جديدة-خط ترام الكورنيش-توفير أماكن انتظار-زيادة مناطق المشاة-تشجير الشوارع)
- (٤) كويكبة الواجهات وخطوط البداية والوصول :
- (٥) استكمال قوس الشمس :
(كاسرة أمواج جديدة-استعادة الآثار الغارقة-مواقع سياحية وفندقية جديدة -صالة للقوارب -محطة ركاب بحرية جديدة-مسار مشاة دائري جديد)
- (٦) اعادة بناء الواجهات المائية :
(واجهات معمارية قوية-اتصال الميناء الشرقي بأحياء قلب الإسكندرية-اعادة تنشيط الواجهه البحرية)
- (٧) مسارات المشاة المقترحة : (مسار مشاة علوي - مسار مشاة سفلي)
- (٨) اقامة مشروعات سياحية وتجارية بمنطقة الجمرک
(أحياء ذات واجهات بحرية جديدة-مواقع فنادق وخدمات سياحية-اتساع الواجهات البحري والشواطئ)

(١) <https://www.som.com/node/512?overlay=true>

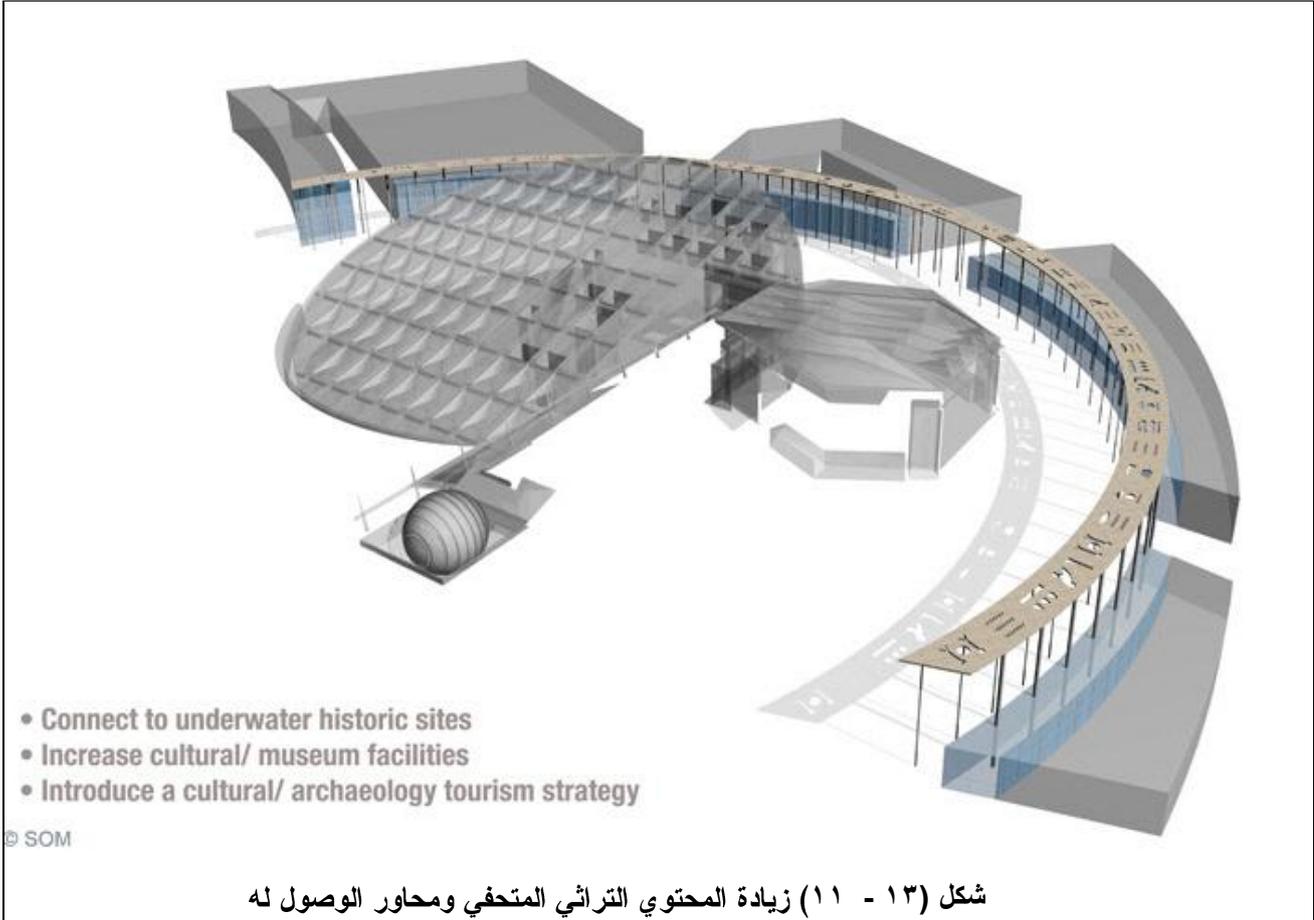


شكل (١٣ - ٩) فكرة تشكيل الميناء الشرقي

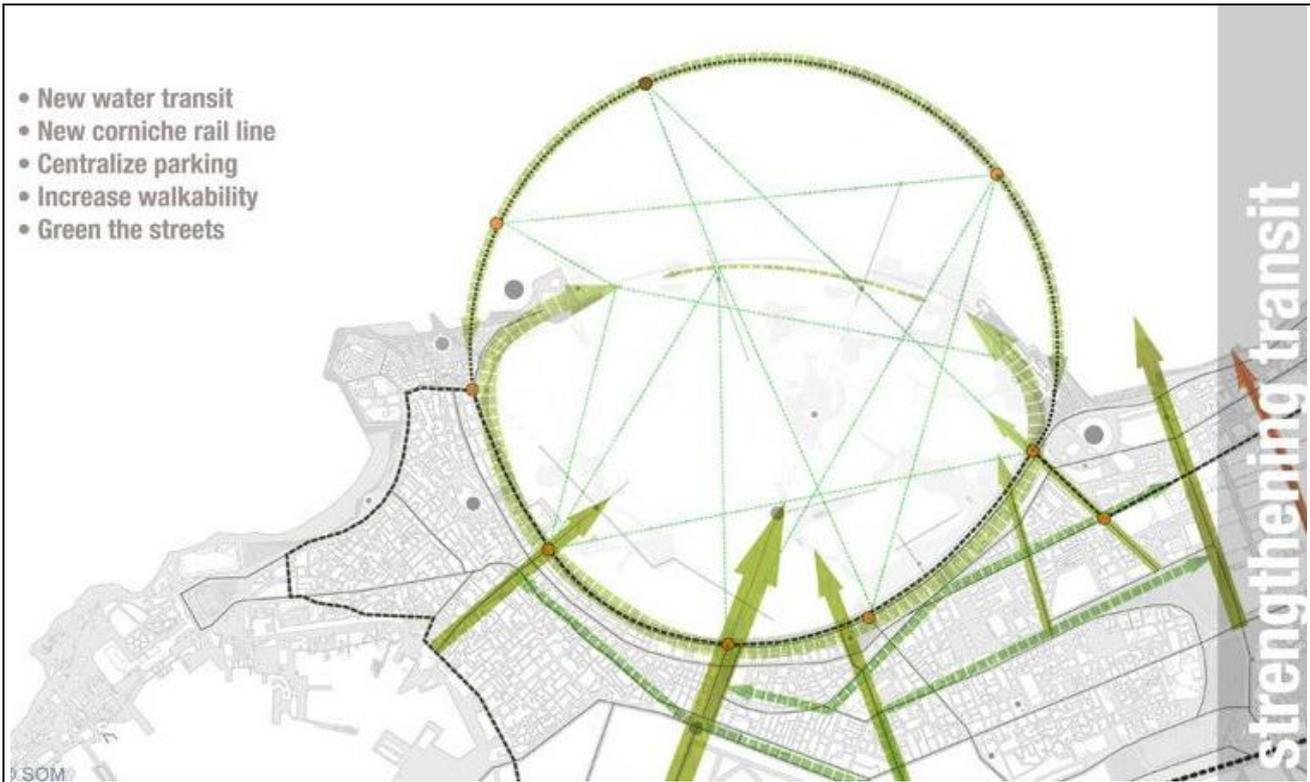


شكل (١٣ - ١٠) استكمال الميناء الشرقي الترفيهي والسياحي لقلب مدينة الاسكندرية

Source: <https://www.som.com/node/512?overlay=true>



Source: <https://www.som.com/node/512?overlay=true>

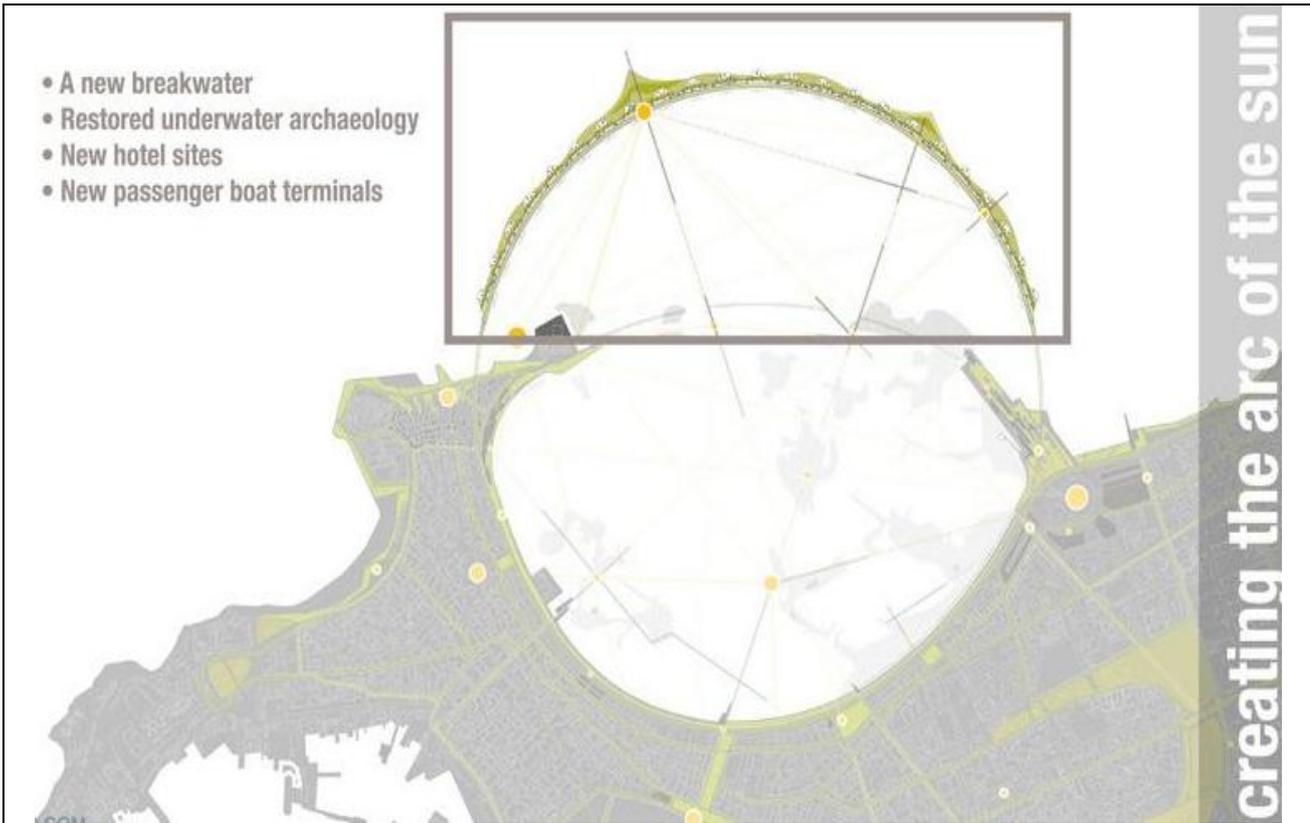


شكل (١٣ - ١٣) اعادة تأهيل وتطوير شبكة المواصلات



شكل (١٣ - ١٤) كويكبة الوجهات وخطوط البداية والوصول

Source: <https://www.som.com/node/512?overlay=true>



شكل (١٣ - ١٥) استكمال قوس الشمس



شكل (١٣ - ١٦) اعادة بناء الواجهة البحرية

Source: <https://www.som.com/node/512?overlay=true>

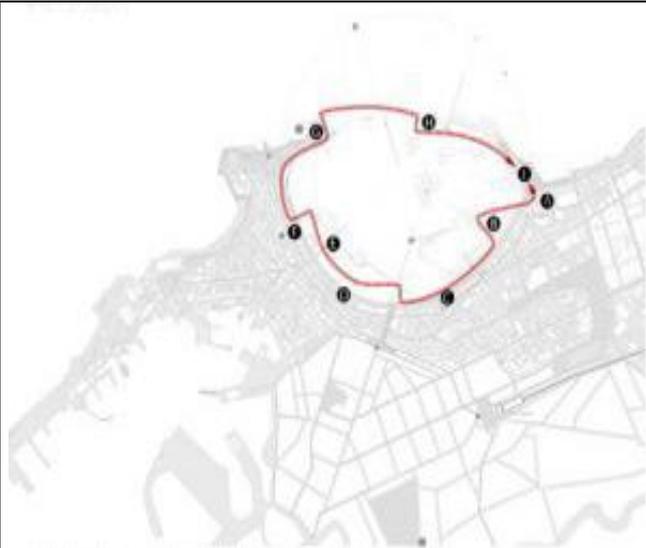


شكل (١٣ - ١٧) مسارات المشاة المقترحة بشوارع الكورنيش - ٢٦ يوليو

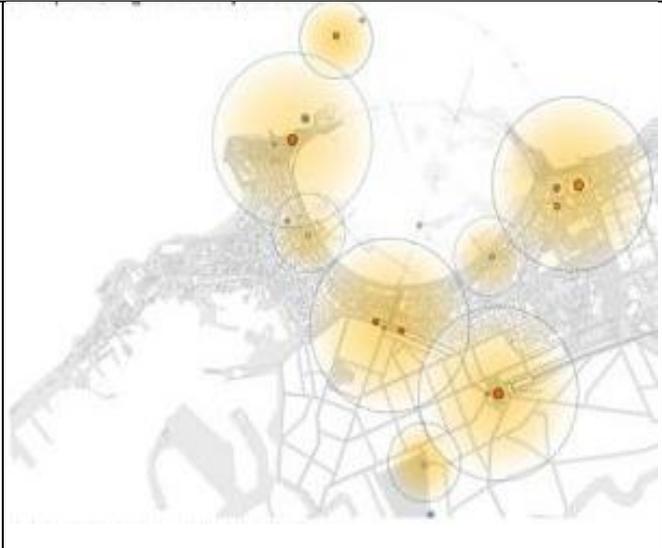


شكل (١٣ - ١٨) بدائل مسار المشاة الرئيسي (شارع الكورنيش)

Source: <https://www.som.com/node/512?overlay=true>



شكل (١٣ - ٢٠) تقوية الروابط الثقافية حول الكورنيش



شكل (١٣ - ١٩) خلق أماكن انتظار مع محاور النقل



شكل (١٣ - ٢١) المخطط الشامل المقترح لقلب الاسكندرية

Source: <https://www.som.com/node/512?overlay=true>



شكل (١٣ - ٢٢) إقامة مشروع سياحية وترفيهية بمنطقة بحري

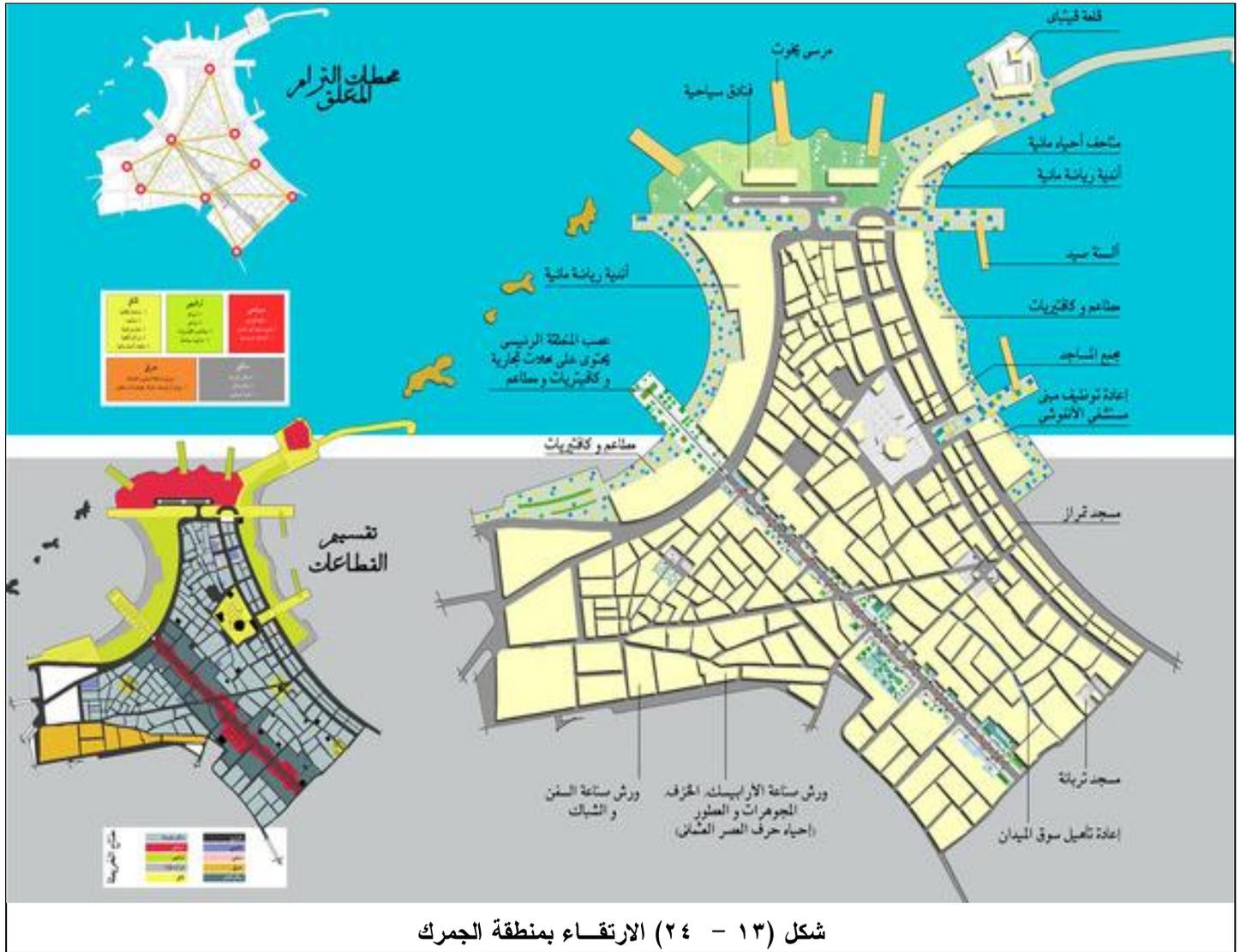
٥-١-٤-٢- الارتقاء بالمناطق القديمة (Upgrading of the old areas)

- الارتقاء عملية متدرجة ومستمرة ولا تحتتمل الطفرات ويتم تطبيقها علي المناطق القديمة ، الغنية بالكثير من عناصر التراث المعماري والعمراني العريق، حيث يتضمن تحسين الوضع القائم بتلك المناطق الي الأفضل
- الارتقاء بالاستعمالات (الدينية - الصحية - التعليمية - التجارية - الإدارية - الترفيهية - الثقافية).
 - الارتقاء بالبنية العمرانية ومحاور الحركة والاتصال.



شكل (١٣ - ٢٣) اعادة توزيع استعمالات الأراضي بمنطقة الجمرک عن طريق خلق استعمالات سياحية وترفيهية جديدة

المصدر: الباحث



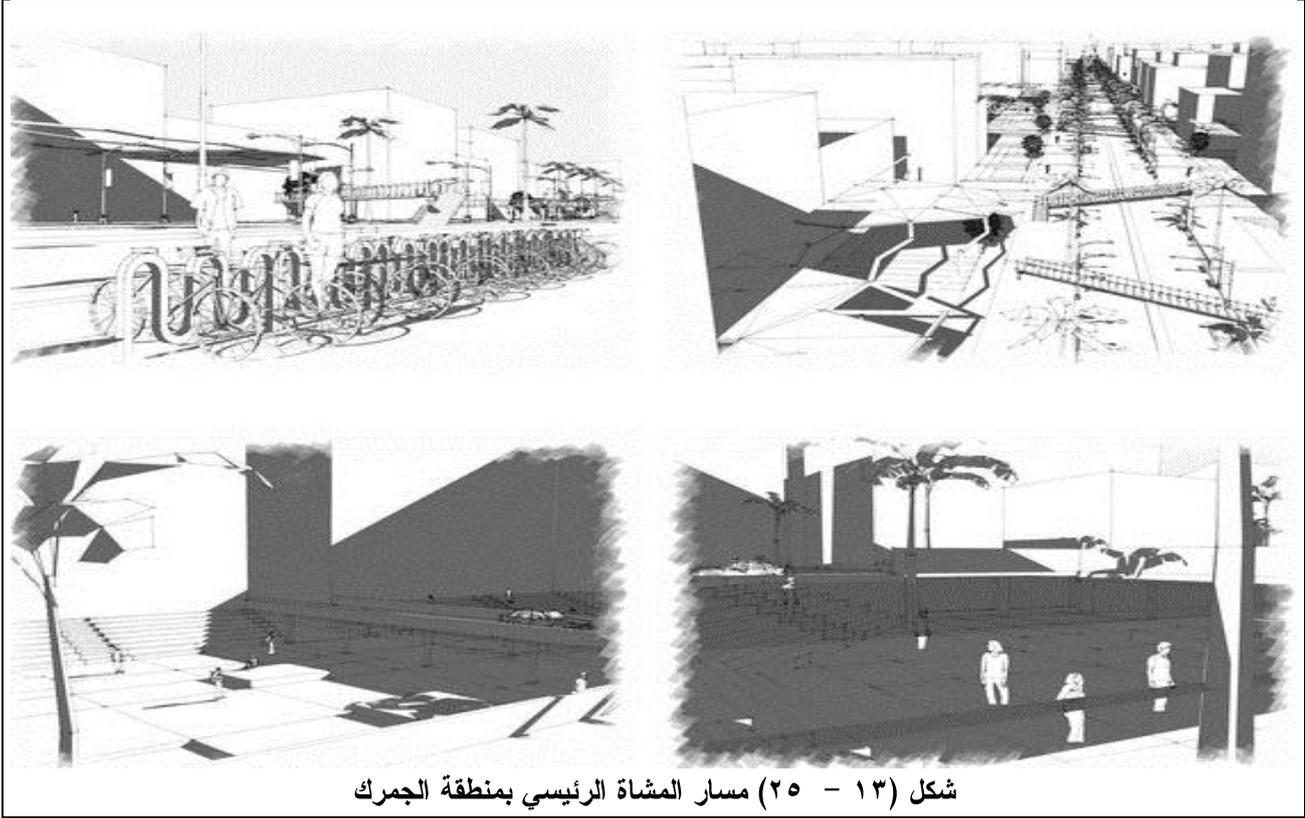
شكل (١٣ - ٢٤) الارتقاء بمنطقة الجمرک

المصدر: الباحث

٥-١-٤-١- الارتقاء بمنطقة الجمرک

يشمل برنامج الارتقاء العناصر التالية :-

- تحسين المناطق السكنية بالمنطقة، مع عمل صيانة دورية للواجهات المعمارية المتميزة.
- إعادة توزيع استعمالات الأراضي بمنطقة الجمرک عن طريق خلق استعمالات سياحية وترقيعية جديدة، لابرز القيمة السياحية للمنطقة، وإضافة نقطة شديدة الجذب
- إعادة توظيف الاستعمالات الصحية المتمثلة في مستشفى الأنفوشي
- الحفاظ علي المباني ذات القيمة مثل مجمع المساجد، مسجد دربالة.
- تطوير الورش والحرف التراثية (المجوهرات-الخزف-العطور)، وأحياء حرف العهد العثماني.
- عمل مسار مشاة رئيسي يحتوي علي محلات تجارية وكافيتريات ومطاعم واستعمالات للمشاة
- تطوير شبكة الطرق وتشجير الشوارع.
- تدعيم وانشاء شبكة مواصلات سريعة ،عالية الجودة مثل : أتوبيسات سريعة -خط مترو أنفاق-خط مونوريل.



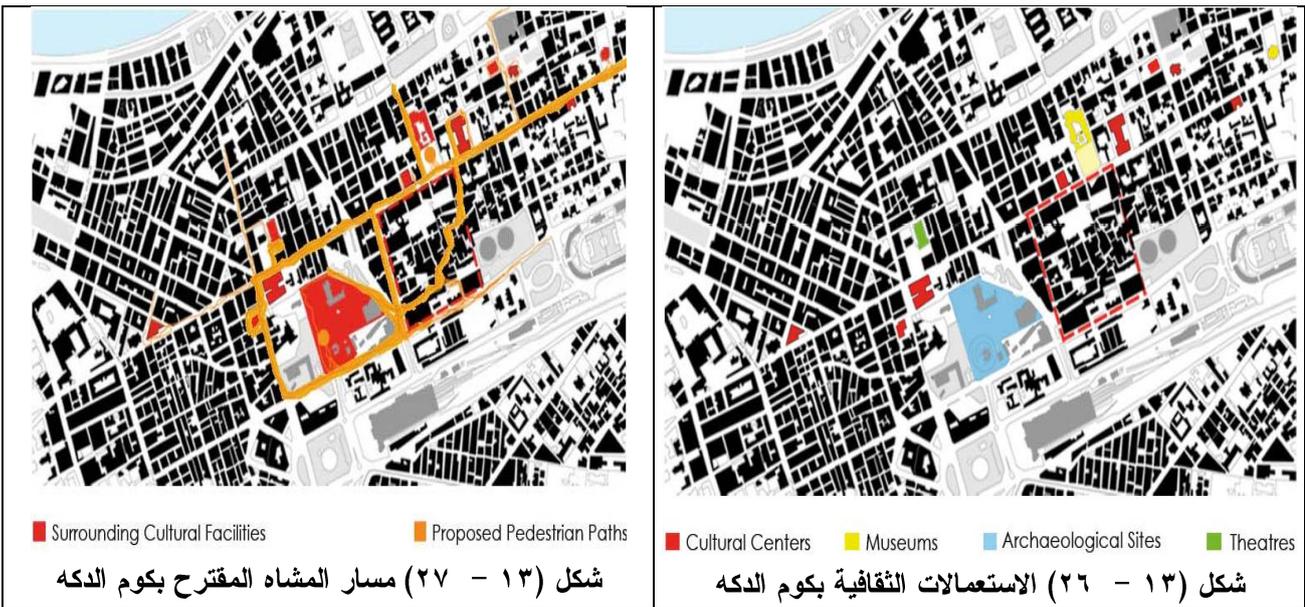
شكل (١٣ - ٢٥) مسار المشاة الرئيسي بمنطقة الجمرك

المصدر: عن الباحث.

٥-١-٤-٢- الارتقاء بمنطقة كوم الدكة

يقترح الباحث الاهتمام بمنطقة كوم الدكة القديمة، كتأصيل حديث لمفهوم الحارة، ويشمل البرنامج ما يلي:

- انشاء مسار ثقافي سياحي يعبر عن روح المنطقة، يبدأ من المسرح الروماني وينتهي عند المتحف اليوناني الروماني.
- تحسين الكتلة العمرانية العمرانية.
- الربط بين المواقع التراثية بالمسار الثقافي مثل منزل سيد درويش، مركز الفنون وغيرها.



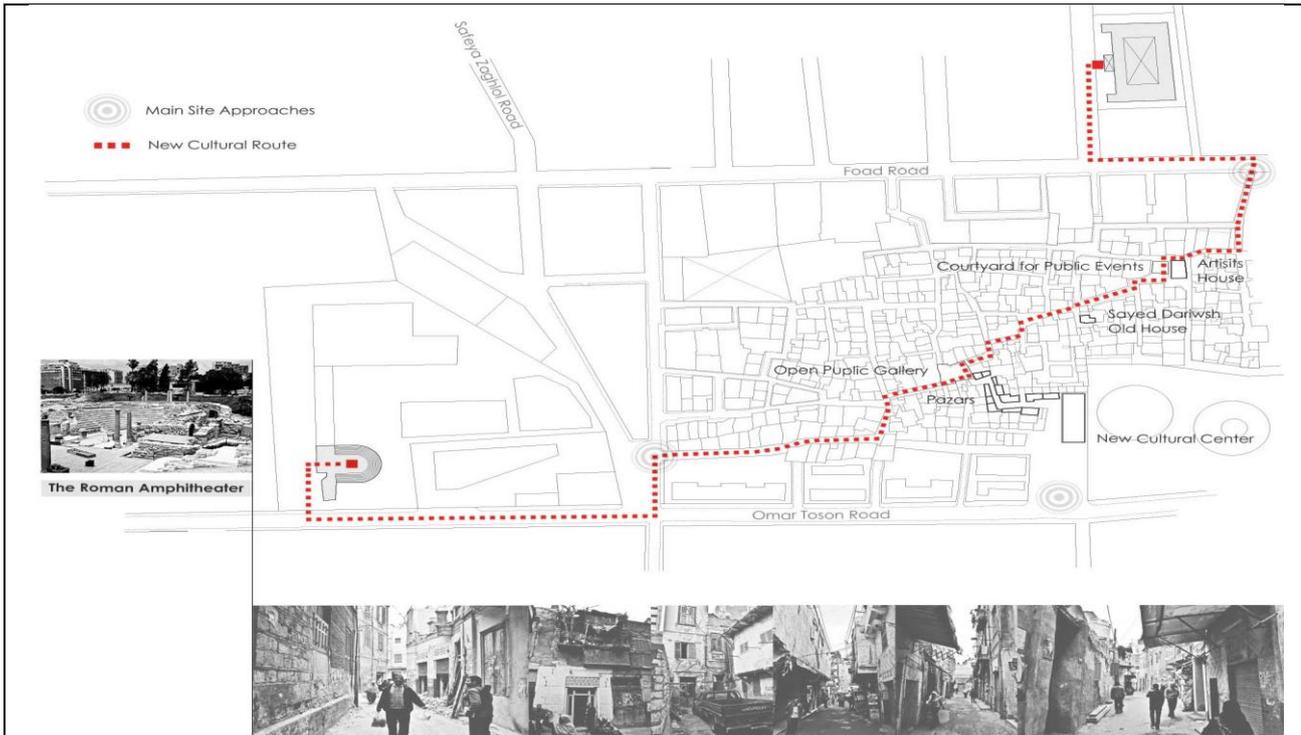
■ Surrounding Cultural Facilities ■ Proposed Pedestrian Paths

شكل (١٣ - ٢٧) مسار المشاه المقترح بكوم الدكة

■ Cultural Centers ■ Museums ■ Archaeological Sites ■ Theatres

شكل (١٣ - ٢٦) الاستعمالات الثقافية بكوم الدكة

المصدر: عن الباحث.



شكل (١٣ - ٢٨) المسار الثقافي السياحي المقترح (من المسرح الروماني الي المتحف اليوناني الروماني)



شكل (١٣ - ٢٩) لقطه منظورية للمركز الثقافي المقترح

المصدر: عن الباحث.

١-٤-٣- تطوير الميادين التراثية (Development of Heritage Squares)

١-٤-٣-١- ميدان المنشية

إن فكرة تطوير ميدان المنشية يمكن أن تقوم علي العناصر الآتية :

- إحياء فكرة الحدائق الفرنسية، التي كانت موجودة قبل ذلك .
- انشاء مسار سياحي ثقافي ، يبدأ من ميدان المنشية ، وينتهي عند المتحف اليوناني الروماني.
- منع المرور الآلي بالميدان، وتحويله الي مسار أنفاق تحت الأرض ، والاستفادة من المساحة السطحية بتحويلها الي منطقة مخصصة للمشاة ، وتقليل مشاكل المرور بقلب المدينة.

- تأكيد مساحات متخصصة للمشاة ، تعيد لقلب المدينة رونقه الحضاري المفقود.
- توفير أماكن انتظار كافية عن طريق انشاء جراج متعدد الأدوار تحت الأرض
- حل مشكلة الباعة الجائلين بالميدان ، عن طريق توفير ممر تجاري وآمن أسفل الميدان.
- تقوية الاحساس البصري بالميدان بإضافة عناصر بصرية وجمالية ، مثل (نوافير مائية-قناة مائية-تماثيل)
- ربط الميدان بعناصر معمارية جيدة مثل مبني الفندق ، وسوق زنقة الستات الجديد.

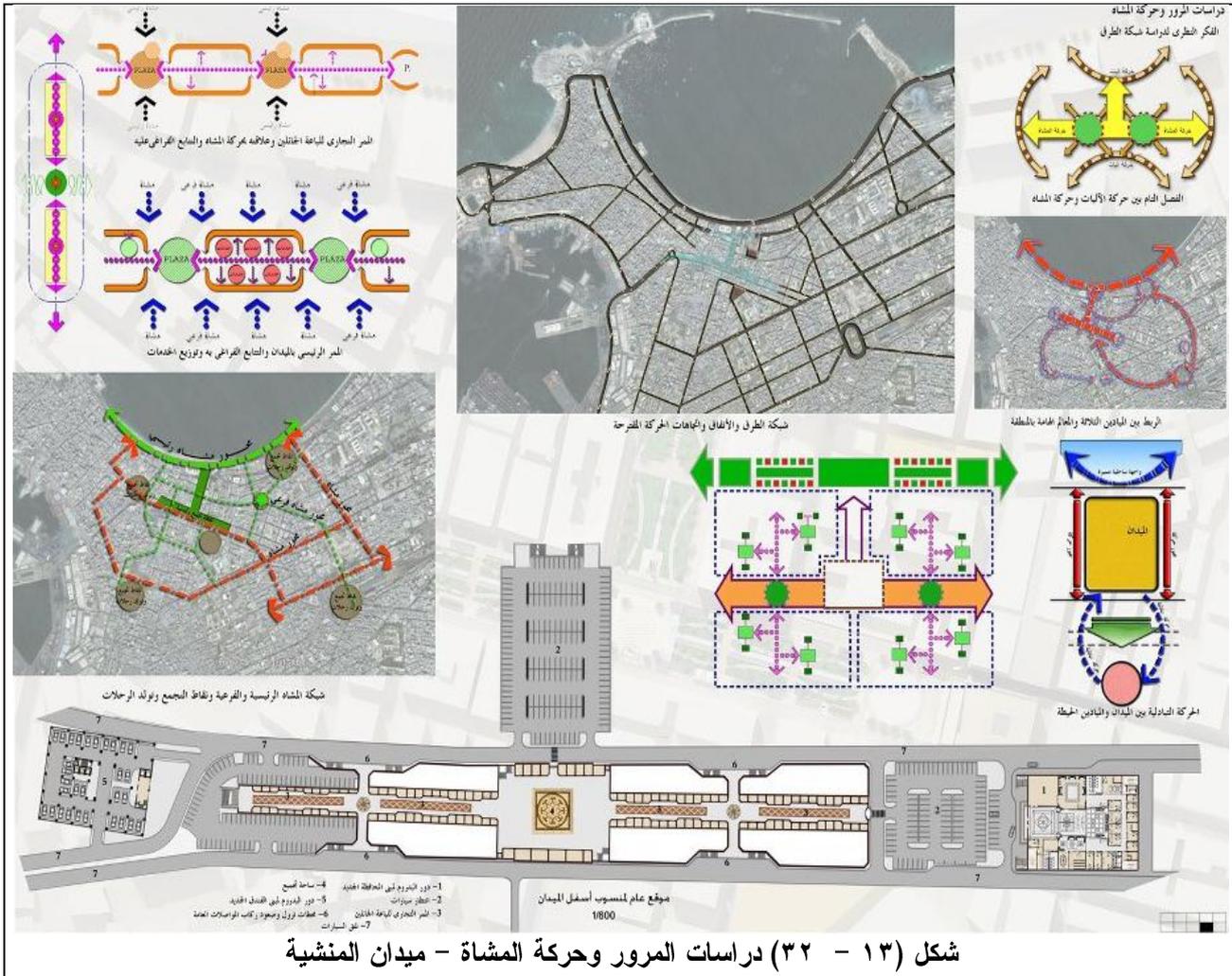


شكل (١٣ - ٣٠) ميدان المنشية بعد التطوير



شكل (١٣ - ٣١) لقطة منظورية للميدان بعد التطوير

PACER Consultants, Mansheya Square Urban Development Design, Alex.



PACER Consultants, Mansheya Square Urban Development Design, Alex.

١-٥-٢-٣-٤-٥-٦-٧-٨-٩-١٠-١١-١٢-١٣-١٤-١٥-١٦-١٧-١٨-١٩-٢٠-٢١-٢٢-٢٣-٢٤-٢٥-٢٦-٢٧-٢٨-٢٩-٣٠-٣١-٣٢-٣٣-٣٤-٣٥-٣٦-٣٧-٣٨-٣٩-٤٠-٤١-٤٢-٤٣-٤٤-٤٥-٤٦-٤٧-٤٨-٤٩-٥٠-٥١-٥٢-٥٣-٥٤-٥٥-٥٦-٥٧-٥٨-٥٩-٦٠-٦١-٦٢-٦٣-٦٤-٦٥-٦٦-٦٧-٦٨-٦٩-٧٠-٧١-٧٢-٧٣-٧٤-٧٥-٧٦-٧٧-٧٨-٧٩-٨٠-٨١-٨٢-٨٣-٨٤-٨٥-٨٦-٨٧-٨٨-٨٩-٩٠-٩١-٩٢-٩٣-٩٤-٩٥-٩٦-٩٧-٩٨-٩٩-١٠٠

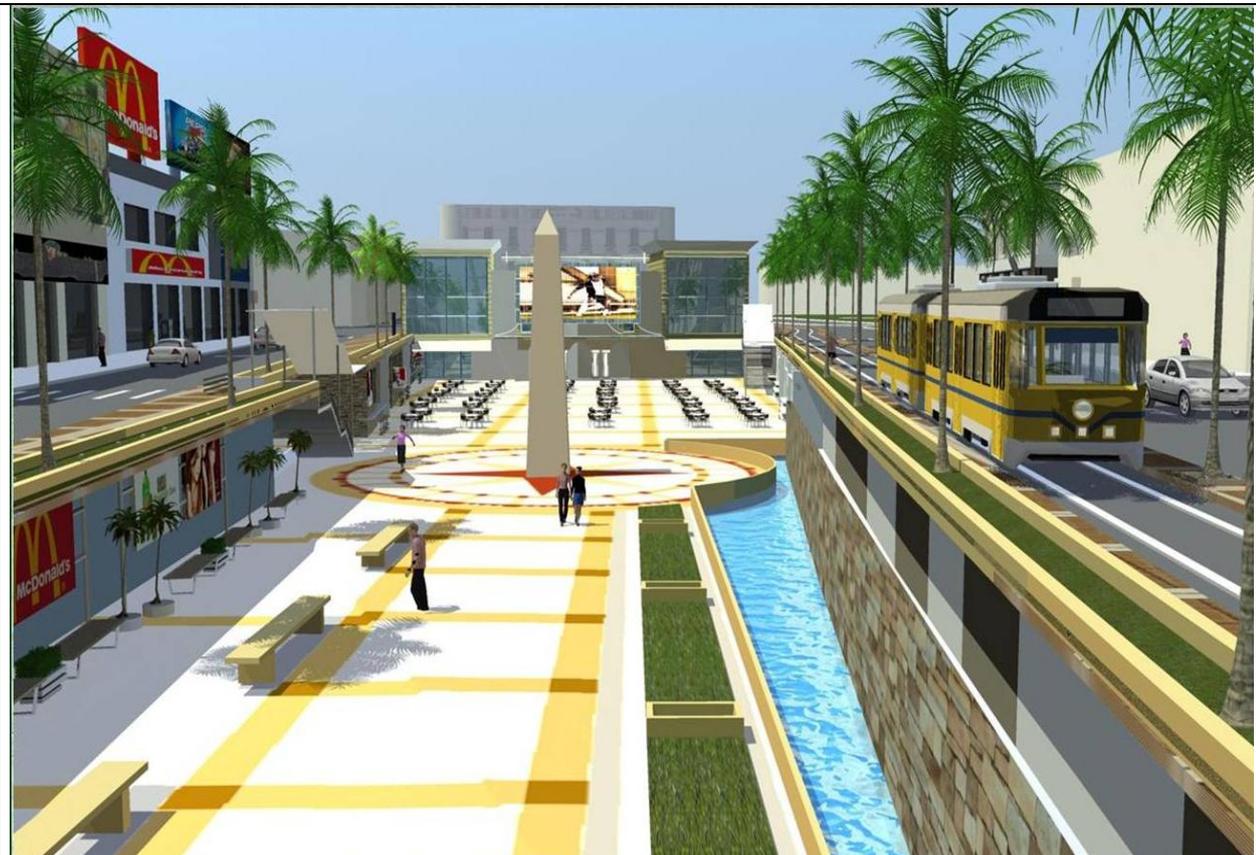
تعتمد خطة احياء محطة الرمل علي المحاور الآتية:

- تطوير الاستعمالات التجارية مع الاهتمام بواجهات المحلات
- إحياء معبد كليوباترا القديم علي الكورنيش .
- إنشاء مارينا سياحية لاستكشاف الاسكندرية القديمة.
- إعادة استعمال المباني القديمة وتحويلها الي محلات هدايا وكوفي شوب.
- مسار مرور آلي عبر الأنفاق.
- الحفاظ علي المباني التراثية ذات القيمة مثل فندق سيسيل ومسجد القائد ابراهيم.
- انشاء بلازا سياحية تحت الأرض.
- تخصيص مناطق مفتوحة ومناطق للمشاة ، مع وضع عناصر جمالية.
- إنشاء متحف للفنون بالمنطقة.
- وضع نماذج المسلات بنفس الهيئة التي كانت موجودة عليها في الماضي.



شكل (١٣ - ٣٣) تطوير الاستعمالات بمنطقة محطة الرمل

المصدر: عن الباحث.



شكل (١٣ - ٣٤) ميدان محطة الرمل بعد التطوير

المصدر: الدار المصرية للعمارة والتخطيط.



<http://alexmonorail.blogspot.com>

١-٤-٤-١-٥ مسارات المشاة في منسوب سطح الأرض (Pedestrian paths in the ground level)

وهي تهدف الى تخصيص مناطق لحركة المشاه والتخلص من حركة السيارات الزائدة، ويمكن أن يتم ذلك في عدة صور:

١. تخصيص المحاور التجارية لحركة المشاة، ويستخدم هذا الاتجاه للشوارع التجارية التي بها مبان ذات قيمة تاريخية يجب المحافظة عليها، مثل شوارع (فرنسا-النصر-السبع بنات-الكنيسة الماروتية-العطارين-سيدي أبي الدرداء)، وعند استبعاد حركة السيارات من هذه الشوارع، وتحويلها الى مسارات للمشاه مع إعادة تأيئها (المقاعد-النافورات-التشجير)، ويجب توفير استعمالات جاذبة لحركة المشاة.

٢. تخصيص مسارات الحركة الآلية لحركة المشاة مع اضافة طريق دائري (Ring Road) حولها، وعمل نظام للمواصلات العامة داخل المنطقة.

٣. يقترح الباحث إبعاد حركة مرور السيارات الخاصة عن منطقة القلب وذلك باحاطتها بطريق دائري سريع (Inner Ring Express Road) متصل بأماكن لانتظار السيارات او جراجات متعددة الطوابق، وتكون هذه الاماكن قريبة من محطات نظام المواصلات العامة التي تقوم بنقل العملاء والموظفين داخل منطقة قلب الاسكندرية، ويتصل الطريق الدائري اتصالا مباشرا بشبكة طرق اشعاعية (Radial Express Highways) ذات كفاءة عالية.

١-٤-٤-٢-٥ مسارات المشاة أسفل منسوب سطح الأرض (Underground Concourses)

يعتمد هذا المفهوم المقترح على ربط حركة المشاه بين الاستعمالات التجارية ومحاور الحركة القاطعة من خلال انفاق أسفل منسوب سطح الارض؛ ، ويتم تدعيم هذه الانفاق بالحياة من خلال مجموعات من الاستعمالات التجارية والخدمات العامه، ويمكن تخصيص هذه الأنفاق للربط بين الأسواق التجارية في قلب الاسكندرية مثل سوق الميدان، وسوق زنقة الستات.

وهناك اضافة أخرى وهي امكان تخصيص تلك المسارات السفلية للباة الجائلين أيضا، لتخفيف حدة الزحام بالميادين، كما يستخدم مفهوم أنفاق المشاة أيضا، للربط بين المباني التاريخية والاستعمالات ذات القيمة، وبالتالي يمكن تحويل تلك الأنفاق الى مسارات ثقافية مع وجوب توفير استعمالات جاذبة للمشاة.

ومن الخصائص العامة لمسارات المشاة أسفل منسوب سطح الأرض ما يلي :-

- بيئة حضرية ذات نظام مقفل مستقلة عن الخارج.
- وجود الاستعمالات العامة من متاجر ، ومطاعم ، وانتظار سيارات.
- توافر وجود شبكة مسارات انفاق كوضع افضل لتنفيذه.
- توفير حركة مشاه للمشاه آمنه وجذابه أثناء عمليات التسوق.
- توافر كثافة مرورية عالية لحركة السيارات .

١-٤-٣- مسارات المشاة أعلى منسوب سطح الأرض (Walkway Systems and Skyway Bridges)

ان انظمة الممرات المرفوعة جديدة نسبيا، وهي تهدف الى عمل شبكات متكاملة لحركة المشاه داخل المنطقة الفعالة في قلب الاسكندرية، ومنها ما يكون متداخل مع الهياكل الانشائية لمجموعة من المباني المتعددة الاستعمالات مما يعمل على حل كثير من مشاكل المرور بقلب المدينة، ويعمل على خلق بيئة حضرية للمشاه على درجة عالية من التنوع والكفاءة، ويمكن تنفيذ ذلك الاقتراح لشوارع الكورنيش ومساره الجديد (استكمال قوس الشمس).

ومن الخصائص العامة لمسارات المشاة أعلى منسوب سطح الأرض ما يلي :-

- إيجاد تجمعات مشتركة الاستعمالات بحجم كبير تشكل في حد ذاتها أحياء متكاملة.
- توفير التنوع في الانشطة والاكتفاء الذاتي في الاستعمالات العامة مع شدة التداخل مع شبكات المواصلات العامة والخاصة بقلب المدينة.
- يتم تنفيذها على مراحل وعلى فترات زمنية كبيرة.
- الأموال المستثمرة كبيرة مما يتطلب التعاون الوثيق بين كل من الهيئات الحكوميه والقطاع الخاص.

١-٤-٥- التأثير علي استعمالات الأراضي المستقبلية

يعتمد هذا النظام على الاستعمال المكثف والمشارك للأرض وحق استغلال الفراغ (Air Rights) فوقها مما يعوض الارتفاع الكبير في ثمن الاراضى بالمناطق المركزية ويحقق الانتعاش الاقتصادى لقلب مدينة الاسكندرية، ويتحقق من خلاله الآتي :-

- الاستعمال المكثف للأرض من خلال بيئة ذات مناخ خاضع للتحكم مما يحقق أقصى كفاءة وظيفية .
- خلق استعمالات على درجة عالية من التنوع والكفاءة على مدى ساعات اليوم.
- عدم الارتباط بالاستعمالات الحضرية من حوله.
- الاسهام المحدود من الناحية الاجتماعية الا اذا تم فى نطاق منطقة القلب بالكامل.

١-٤-٦- خلق استعمالات سياحيه وثقافيه لخدمة التراث (Create a tourist and cultural uses)

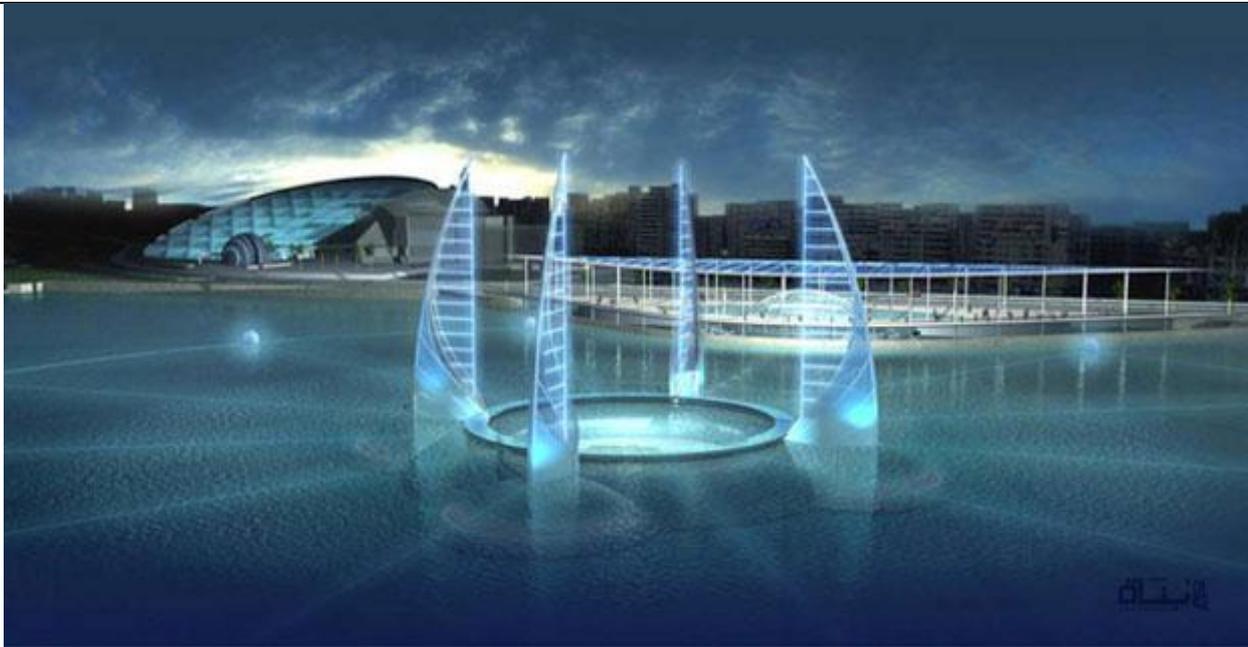
من أهم ابعاد ومتطلبات خلق استعمالات سياحية وثقافية لخدمة التراث ما يلي .

- الاستغلال الأمثل للموارد السياحية و الحاجة الي تنوع المنتجات السياحية وتوسيعها.
- التعريف بالتراث ووجوب الحفاظ عليه ، مع تحقيق الهوية التراثية لقلب الاسكندرية.
- تعظيم العوائد والمنافع الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

- الارتقاء بأساليب الترويج والتسويق السياحي.
 - الحفاظ على طابع قلب المدينة التاريخي والثقافي والعمراني.
- ومن هنا كانت الحاجة ماسة الي وضع استعمالات سياحية وثقافية لقلب الاسكندرية لاعادة الوجه الحضاري للمدينة، ووضعها علي خريطة السياحة العالمية، ومن هذه الاستعمالات ما يلي :

٥-١-٤-٦-١-متحف تحت الماء (Underwater Archaeological Museum)

منذ زمن طويل غرق قصر كليوباترا في البحر الأبيض المتوسط ، ولكن الزائرين الى قلب الاسكندرية سيصبح أخيراً بإمكانهم مشاهدة بقايا هذا القصر عن طريق متحف تحت الماء لأول مرة في العالم وقد تم اقتراح الموقع للمتحف بالقرب من مكتبة الإسكندرية ، إذا تم بناء هذا المتحف ، فسيتم عرض الكنوز والآثار الغارقة بالمنطقة ، حيث عثر الغواصين من علماء الآثار في التسعينات على الآلاف من القطع : ٢٦ تمثال لأبو الهول وتمائيل تحمل قرابين للآلهة ، وكتل يصل وزنها إلى ٥٦ طناً ، وحتى وجدوا أثراً رومانية وحطام السفن اليونانية.



شكل (١٣ - ٣٧) الواجهة البحرية متحف الآثار تحت الماء



شكل (١٣ - ٣٨) مساقط متحف الآثار تحت الماء

<http://architcturamoderna.blogspot.com>

٥-١-٤-٢- تحويل أرض كوته الي فندق سياحي

تبلغ مساحة هذه الأرض حوالي (٣) فدان، وهي مملوكة للمحافظة ، وتعتبر الأرض الخالية الوحيدة بقلب الاسكندرية، وكانت تقام عليها معارض سابقا، الا أنها حاليا غير مستغلة، لذا يقترح الباحث تطبيق الاستعمال الأمثل لها، ليقام عليها فندق سياحي ٧ نجوم، ومطاعم ، ويوضح الشكل (١-٣٤) الفندق السياحي المقترح بأرض كوته.



شكل (١٣ - ٣٩) فندق سياحي ٧ نجوم بأرض كوته

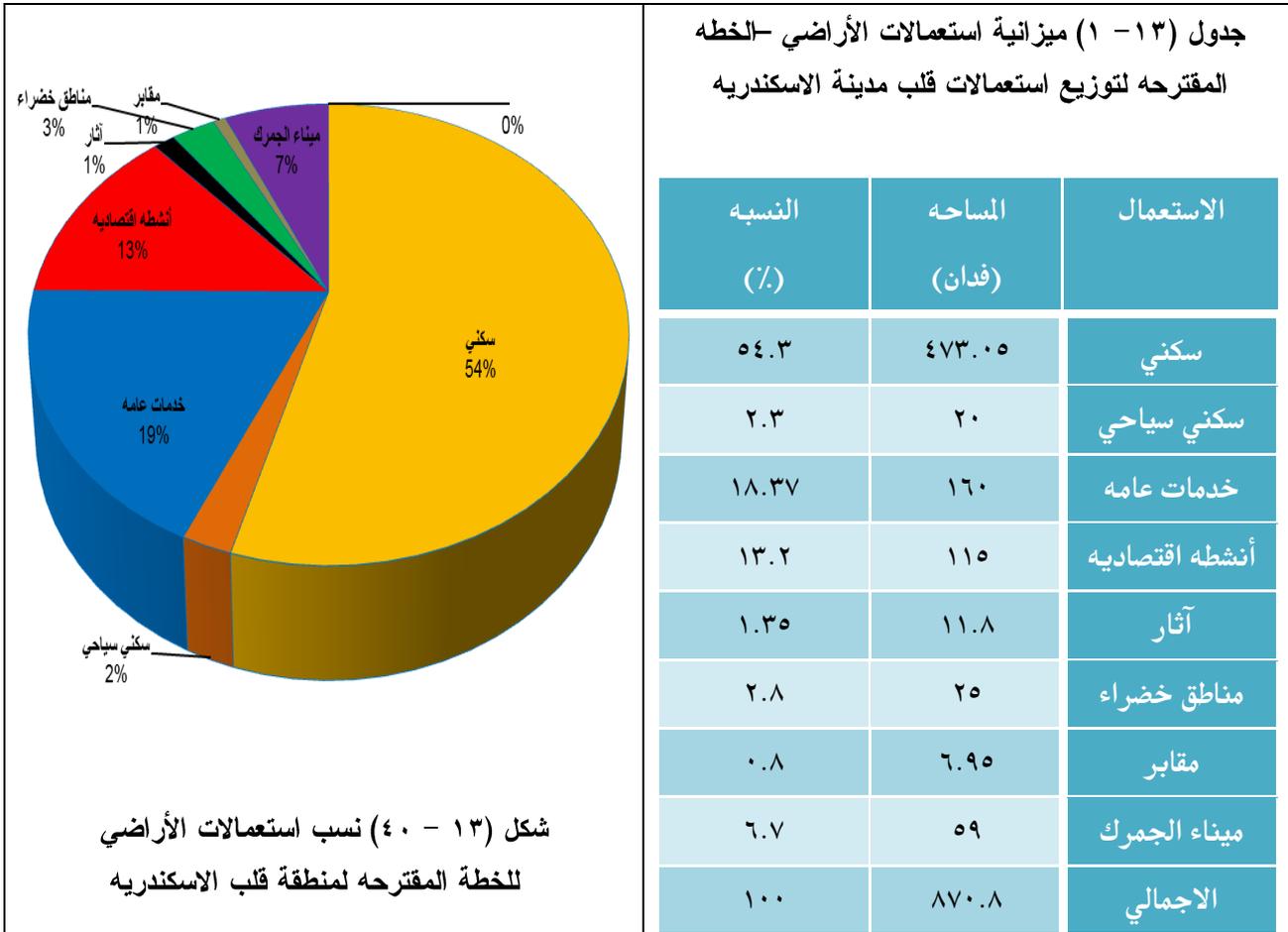
المصدر: الدار المصرية للعمارة والتخطيط.

٥-١-٥- الخطة المقترحة لتوزيع استعمالات الأراضي (The proposed plan of land uses)

يتلخص الهدف الاستراتيجي لاعادة توزيع استعمالات الأراضي في رفع القيمة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية لمنطقة قلب الاسكندرية من خلال محاولة استعادة التوازن بين السكان والاستعمالات، وبحيث يركز علي تحويل قلب مدينة الاسكندرية الي متحف ثقافي مفتوح، وفي هذا الاطار يمكن طرح مجموعة من الأهداف وهي :

- ايجاد وتنسيق استعمالات أراضي مركزية ومتنوعة ومرنة ومختلطة تعمل على النمو و على الابعاد الحضارية
- اعادة الرونق والوجه الحضاري لقلب مدينة الاسكندرية من خلال الحفاظ علي المناطق التراثية.
- نقل الاستعمالات الغير مرغوب فيها الي مناطق بعيدة عن قلب المدينة.
- تلبية الاحتياجات المتزايدة من الاستعمالات الثقافية والسياحية والخدمية.
- الحفاظ علي الطابع السياحي لقلب الاسكندرية من خلال تنمية سياحية لواجهة قلب المدينة والميناء الشرقي، وذلك استكمالا للصورة السياحية التي تشتهر بها مدينة الاسكندرية.

- تنمية مناطق طابية قايتباي والسلسلة وأرض كوته باقامة استعمالات سياحية وترفيهية.
- خلق شبكة متكاملة من محاور الحركة الطولية والعرضية تربط بين منطقة قلب المدينة وبقية الأحياء.
- تم حساب الحجم المتوقع لكافة استعمالات قلب المدينة حسب تطور حجم السكان ومتطلبات التخطيط ونصيب الفرد



المصدر : عن الباحث.

١-٥-١-٥- الأهداف المستقبلية لتوزيع استعمالات الأراضي بقلب المدينة (Future Goals)

- تعزيز الطابع الحضاري للمنطقة مع الحفاظ علي المناطق التاريخية.
- اعادة التوازن في استعمالات الأراضي لجميع مناطق قلب الاسكندرية.
- تطبيق مبدأ اعادة الاستخدام لخلق فرص تنمية بالمنطقة.
- خلق بيئة آمنة جذابه مع الاهتمام بتوفير حركة مرنة للمشاة وايجاد وسائل نقل سريعة وآمنة مثل (مترو الأنفاق - مونوريل)، لحل مشاكل التكدس والزحام بقلب المدينة.
- النهوض بقلب المدينة والظهور به في صورة جديدة مع أداء وظيفته بكفاءة.

١-٥-٢- الملامح العريضة لخطه توزيع استعمالات الأراضي (Land Use Plan)

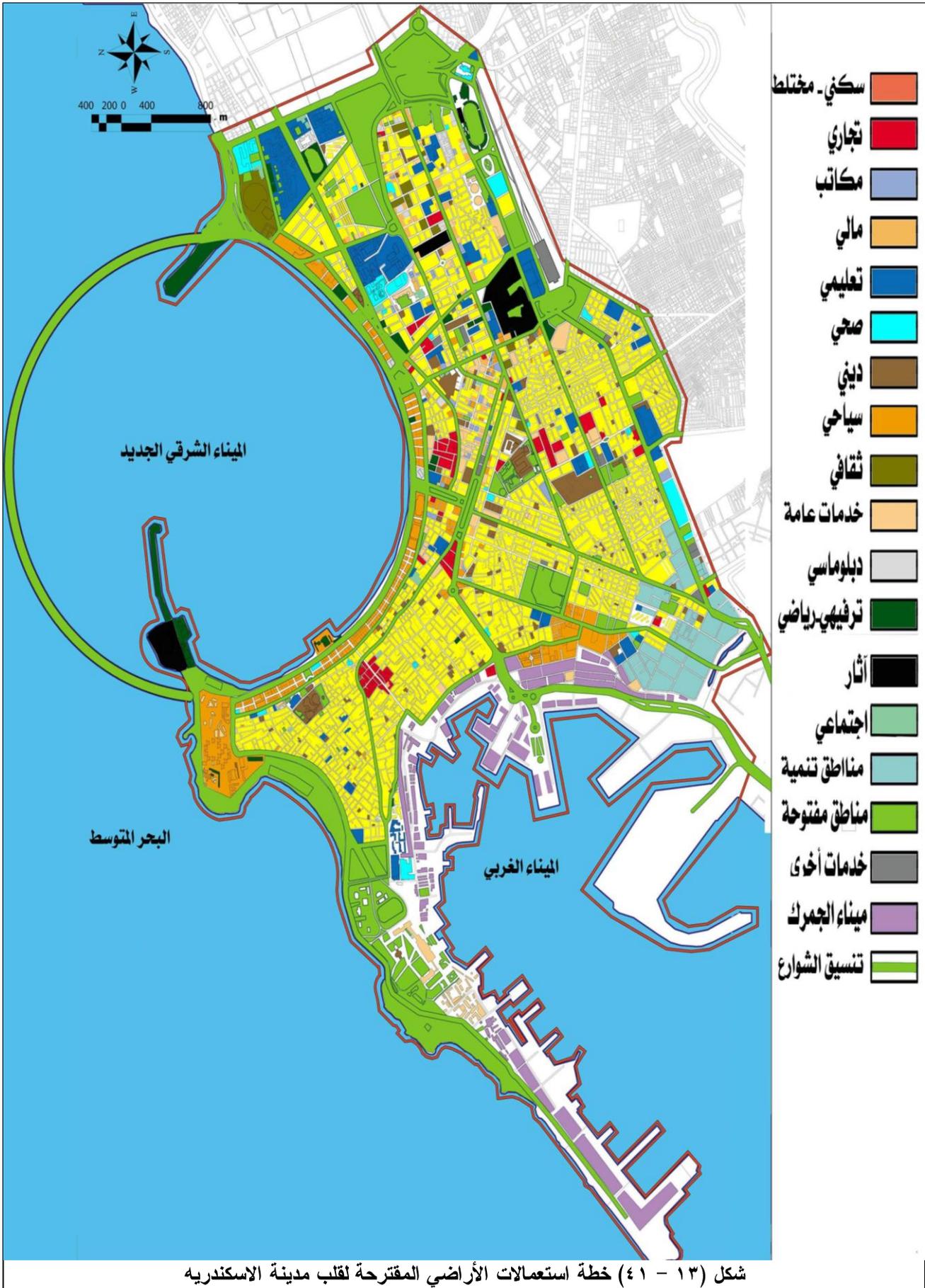
تمثل خطه استعمالات الأراضي المقترحة النتاج النهائي لسلسلة من الدراسات المتخصصة المتعمقة التي ترابطت فيها البدايات والنهائيات والمقترحات والنتائج ، ولقد كان الهدف الرئيسي الذي يوجه الفكر التخطيطي ، هو تحقيقه الحد الأقصى في

توظيف كافة المعطيات لاستعمالات الأراضي بمنطقة الدراسة، يشكل الهيكل العام لاستعمالات الأراضي، التجسيد المادي والمكاني للموس للموس للملاح الرئيسية لخطة توزيع استعمالات الأراضي، وفي إطار التكامل بين الاستعمالات المختلفة للأرض في ضوء استغلال الامكانيات المتاحة، وتشمل الملامح العريضة لخطة استعمالات الأراضي العناصر التالية :-

- إعادة توزيع استعمالات أراضي قلب المدينة بشكل يعطي لقلب المدينة الكفاءة اللازمة لأداء وظيفته وإعادة الوجه الحضاري للمنطقة.
- إعداد استراتيجية تشاركية لترقية المناطق السكنية القديمة مثل الجمرك، اللبان، كوم الدكة، تتضمن معايير محددة لتحسين الظروف المعيشية للسكان في تلك المناطق، ولمنع زيادة التدهور.
- إزالة المناطق الغير ملائمة مع وظائف قلب المدينة .
- وضع برنامج تجديد عمراني شامل و مدعم لوظيفة قلب المدينة .
- خلق عناصر جذب خاصة ترفيهية وثقافية عالية المستوى، مثل الأنشطة الرياضية والثقافية والترفيهية.
- زيادة المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة.
- صيانة المباني التاريخية وذات القيمة، وإعادة توظيفها مثل المسرح الروماني، قلعة قايتباي.
- تحقيق مبدأ الاستخدام المتعدد.

ويقترح الباحث المحاور الآتية لتنفيذ خطة استعمالات الأراضي :

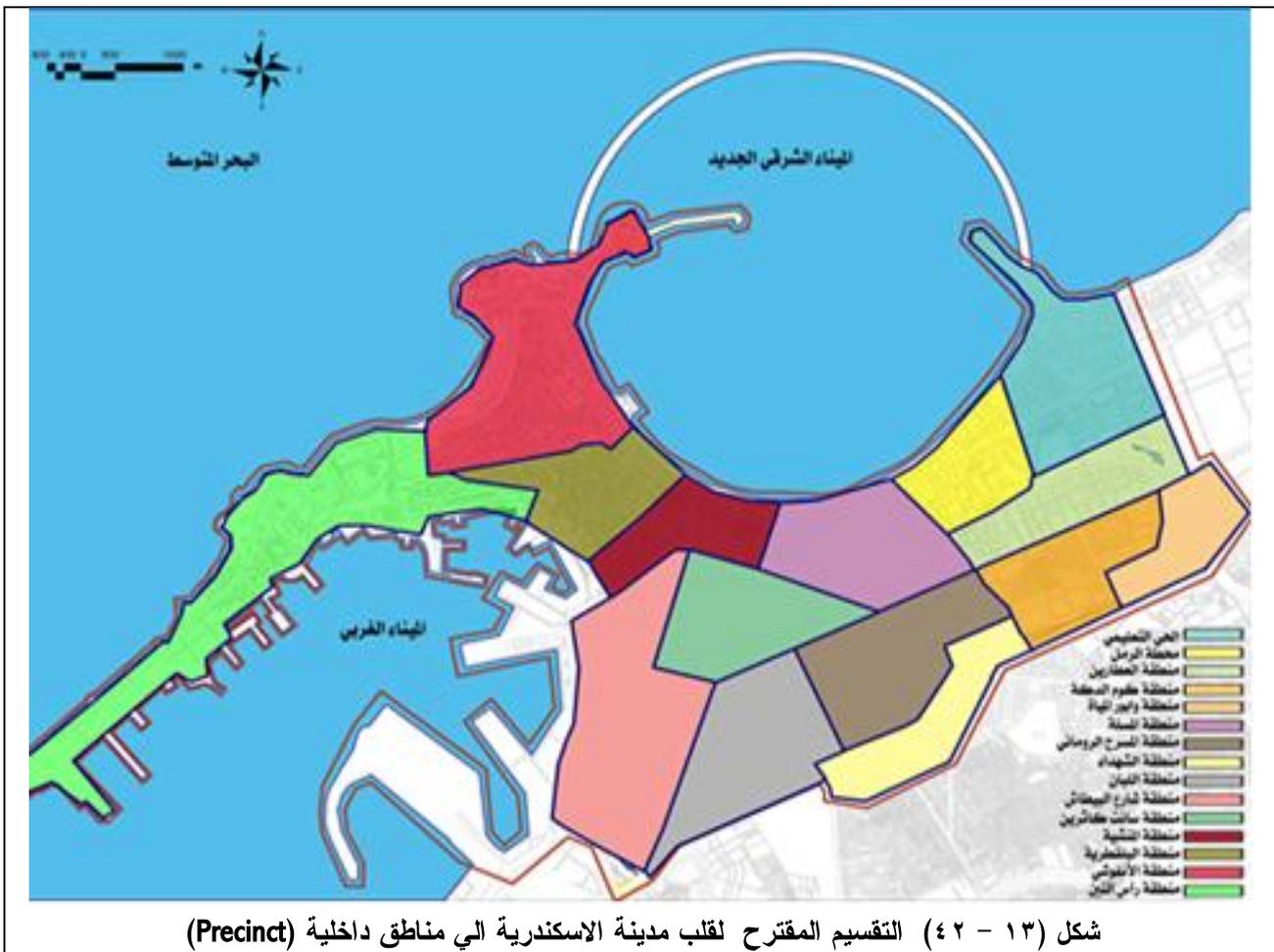
١. بالنسبة للكثلة العمرانية لقلب الاسكندرية، فيجب وضع اشتراطات عمرانية للمناطق، تستهدف تطويرها، وخفض كثافتها الحالية، وامتدادها بالمرافق والخدمات العامة، مع الحفاظ علي المناطق التاريخية والمناطق السياحية، واعتبار الكورنيش شريان سياحي من الدرجة الاولى .
٢. سن التشريعات والقوانين الحاكمة والمنظمة للتحكم في ادارة هيكل استعمالات الأراضي بقلب المدينة.
٣. تطوير لاستعمالات الأراضي لمنطقة الميناء الشرقي ليصبح منطقة جذب سياحي بعد اعادة تشكيله واستكمال قوس الشمس، مع خلق استعمالات سياحية وترفيهية وثقافية جديدة، من خلال العلاقة مع الواجهه البحرية لمنطقة قلب المدينة، بهدف الارتقاء بالمستوى الحضاري و التنظيمي و الجمالي لقلب المدينة.
٤. تحسين الاستعمالات السكنية بالمناطق القديمة (كوم الدكة-اللبان-الجمرك)، مع تطويرها والارتقاء بها، وتخصيص جزء من الاستثمارات للنهوض بها، مع تخصيص جزء منه للاستثمار السياحي المتمثل في الفنادق والاسكان السياحي، وخاصة منطقة طابية قايتباي والأنفوشي، وذلك بهدف رفع القيمة الاقتصادية لقلب المدينة.
٥. اعادة استعمالات الأراضي بمنطقة الجمرك عن طريق خلق استعمالات سياحية وترفيهية جديدة، لابرار القيمة السياحية للمنطقة، واطافة نقطة شديدة الجذب(فنادق سياحية-مطاعم وكافتيريات-مراسي يخوت-أندية رياضية-منطقة رياضات مائية-مناطق خضراء-السنة داخل البحر).
٦. العمل علي وقف زيادة الكثافة السكانية لقلب الاسكندرية، والبحث عن محاور تنمية خارج المنطقة وخاصة في الاتجاه الجنوبي والغربي.



شكل (١٣ - ٤١) خطة استعمال الأراضي المقترحة لقلب مدينة الاسكندريه

المصدر : عن الباحث.

٧. تطوير الحي التعليمي بالشاطبي كتراث ثقافي ، يتطلب سياسة الحفاظ بالمباني ذات القيمة ، مع الاهتمام بالصورة البصرية المميزه للحي ، واعادة التجانس بين الواجهات ، ويجب التفكير في اتجاه نقل جامعة الاسكندرية أو بعض مبانيها من قلب المدينة ، لحل مشاكل الحركة والمرور، ومحاولة لتخفيف الضغط عن المنطقة ، ويمكن تحويل مباني الجامعة بعد ذلك الي مباني ثقافية ، تمارس فيها أنشطة فنية وثقافية.
٨. اعادة توظيف واستعمال المباني التاريخية وذات القيمة ، بعد دراسة الاستعمالات الحالية.
٩. اعادة استخدام المباني التي لا تمثل اي قيمة تراثية وتحويلها الي مراكز متعددة الاستعمال أو جراجات وحدائق.
١٠. إظهار وتأكيد مباني التراث بقلب المدينة ، باعتبارها من أهم العلامات التخطيطية المميزة لمنطقة قلب الاسكندرية.
١١. نقل الاستعمالات الضارة مثل الورش والصناعات ، خارج منطقة قلب المدينة.
١٢. خلخلة المناطق السكنية من الاستعمالات والانشطة الغير متوافقة ، والتي تعمل علي زيادة المشكلات المرورية.
١٣. وضع الاستعمالات الخدمية في مواقع تتمتع بأماكن انتظار كافية ومحطات مواصلات سريعة ، حتي يمكن للمستعملين الوصول اليها بسهولة، مع تخفيف الضغط علي شبكة الطرق الداخلية لقلب المدينة.
١٤. توفير المزيد من التوزيع المتجانس لاستعمالات الأراضي في مناطق الخدمات بقلب المدينه.
١٥. ايجاد فرص تنمية (Development Opportunities) بقلب المدينة ، بهدف زيادة القدرة الاقتصادية للمنطقة.



المصدر : عن الباحث.

٥-١-٣- تقسيم قلب المدينة الي مناطق داخلية (Precinct)

يمكن تقسيم قلب الاسكندرية إلي عدة مناطق (Precinct)، ويتم تحويل المرور للخارج حول المناطق المختلفة، مع اختيار الطرق المناسبة لتكون شرايين الاتصال بين هذه المناطق، والأفضل تحويل الشوارع الداخلية إما لحركة المشاة أو استغلالها وظيفياً أو تحويلها لمواقف السيارات، ويتم التخلص من الاستعمالات المتعارضة مع الاستعمالات المركزية. ونظراً للحجم الكبير لمنطقة قلب الاسكندرية، فيمكن تقسيمه إلي مناطق تقسم من الداخل بواسطة شوارع ثانوية، وكلما تعددت الاستعمالات في قلب المدينة، كلما زاد الإقبال عليها، لأنها تجعل الرحلة لقلب المدينة متعددة الأهداف. ويمكن اعتبار الأسواق التخصصية بالمنطقة، مناطق مميزة للأعمال (Business Improvement district)، حيث يغلب عليها التخصص في نوع من التجارة مثل أسواق (زنقة الستات - ليبيبا - الصاغة - السنوسي - بابعمر باشا - حلقة السمك) وكذلك يمكن اعتبار بعض الأنشطة كمركز خاص متميز (Special Improved) مثل شارع الحرية، النبي دانييل وشارع صفية زغلول ومحطة الرمل وسوق الصاغة وغير ذلك.

٥-١-٦- الخطة المقترحة للحركة والنقل (Mobility Plan)

تهدف الخطة المقترحة للحركة والنقل الي ما يلي :-

- تعزيز دور النقل العام وتحويله الي وسيلة نقل آمنة وجذابة.
- زيادة أماكن انتظار السيارات والاهتمام بتشجير الشوارع.
- صيانة كافة الشوارع لتأكيد الترابط داخل قلب المدينة
- توفير وسائل مواصلات آمنة وسريعة، للتنقل داخل قلب المدينة.

٥-١-٦-١- شبكة المواصلات (Transportation)

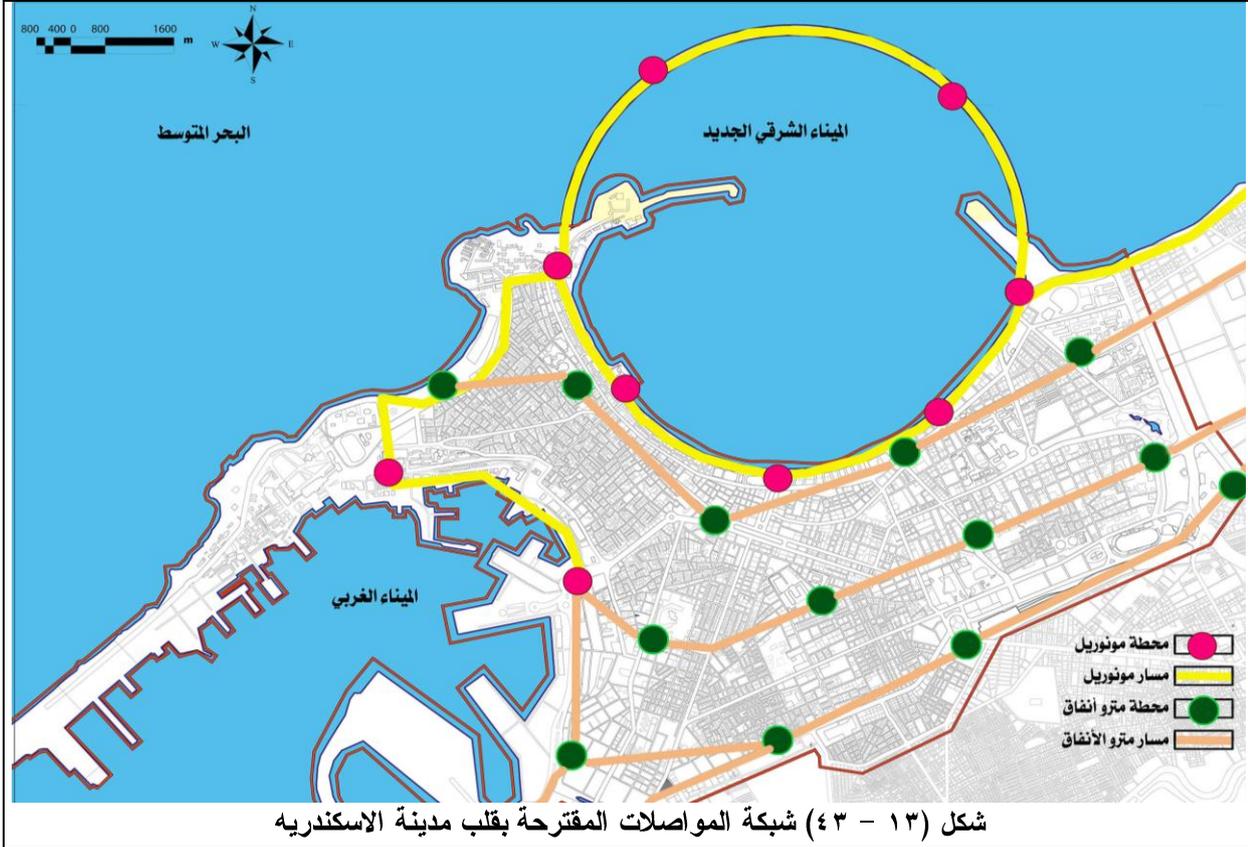
يقترح الباحث تخطيط شبكة مواصلات جديدة (ذات كفاءة) لربط منطقة القلب بباقي أجزاء المدينة، مثل مترو أنفاق - خطوط سكه الحديد - أتوبيسات)، بحيث تكون بديل عن استخدام السيارات الخاصة والحكومية، والتي تسبب اختناقات مرورية مع محاولة لربط ميادين قلب المدينة بشبكة مواصلات عامة وأنفاق مثل ميدان الجمهورية والمنشية (أحمد عرابي - محمد علي) ومحطة الرمل وسعد زغلول، مع توفير أماكن لانتظار السيارات وذلك بواسطة الجراجات متعددة الطوابق تحت الأرض مثل جراجات حديقة الخالدين وسانت كاترين.

وهذا مع استغلال الامكانيات المتوفرة حالياً وتطويرها، حيث أن منطقة قلب الاسكندرية تمتاز بتوافر وسائل مواصلات عامة، ولكنها تحتاج الي تحسين واعادة توظيف.

ويقترح الباحث عدة محاور لتطوير شبكة المواصلات منها :-

- تطوير خد أبي قير الحديدي : كخط نقل سريع .
- انشاء خط مترو أنفاق: حيث يمر بجامعة الاسكندرية ثم محطة الرمل ثم المنشية ثم ميدان المساجد ثم الأنفوشي، وهناك خط آخر يمر بشارع الحرية وشارع شريف.

- انشاء خط مونوريل: بشارع الكورنيش ٢٦ يوليو ويربط بين المنطقة والميناء الغربي، ويمتد حتي محطة الركاب البحرية، ويلتف حول قوس الشمس راجعا لمساره الأول.
- تطوير مسارات وخطوط الأتوبيسات: عن طريق انشاء مسار أتوبيس سريع بشارع الحرية يتفرع الي فرعين عند ميدان النافورة، الأول في اتجاه محطة الرمل، والثاني في اتجاه ميدان الشهداء.



المصدر : عن الباحث.

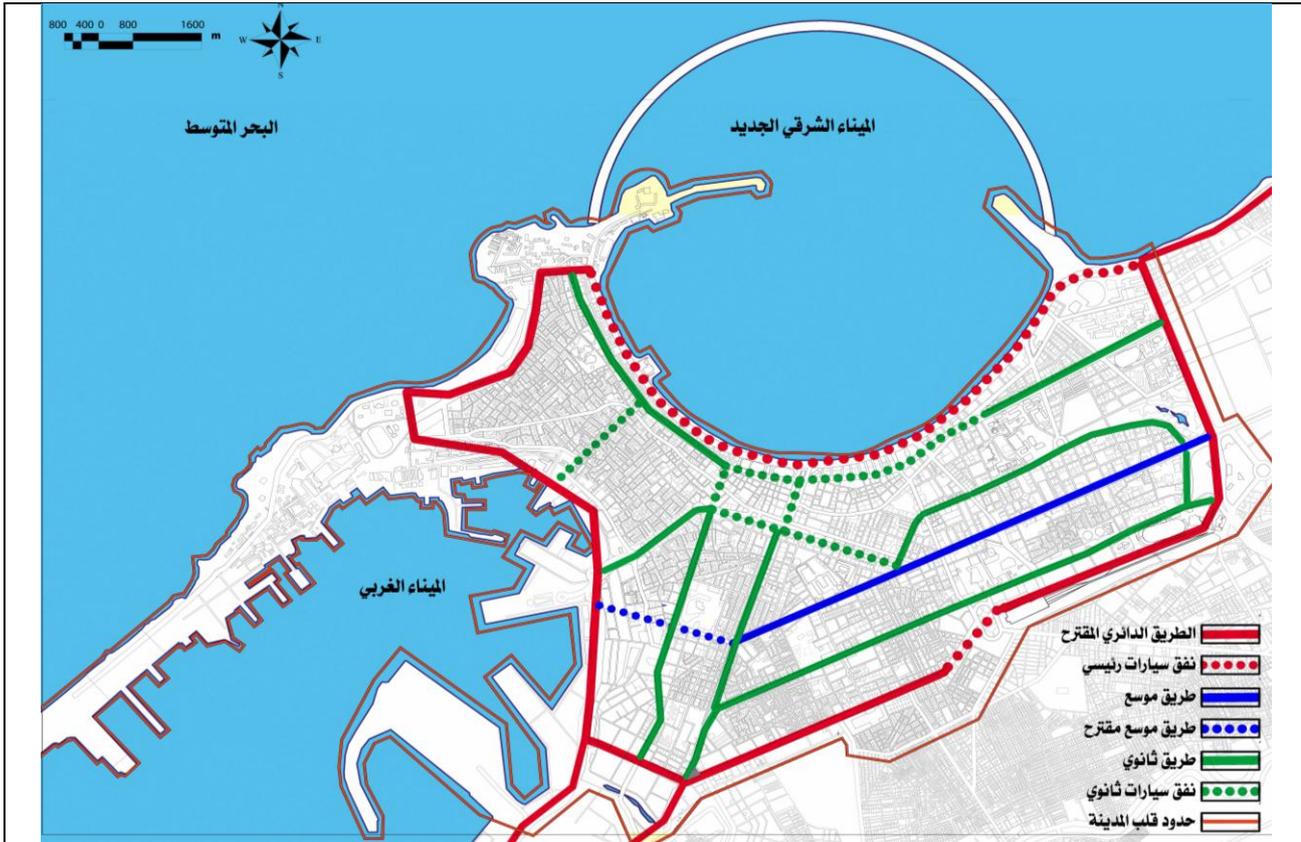
٥-٦-٢- الطرق وحركة المرور (Roads and Traffic)

تشمل طرق المرور الآلي وأماكن انتظار السيارات ومسارات المشاة وتنسيق الشوارع :-

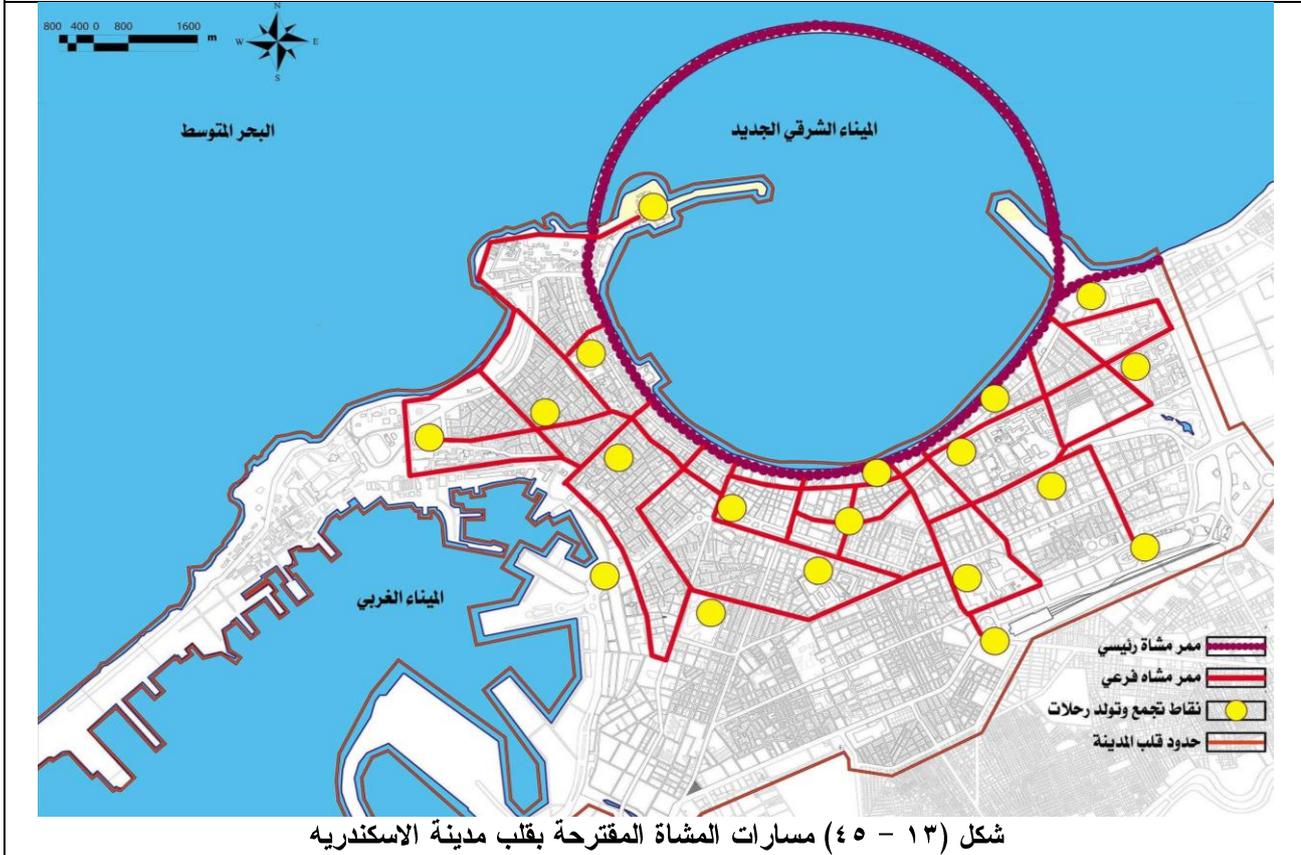
٥-٦-٢-١- طرق المرور الآلي (Roads)

- انشاء طريق دائري حول قلب المدينة لتنظيم وتسهيل حركة المرور والوصول الي المنطقه، حيث يمكن استخدام طريق الكورنيش ثم شارع البيطاش ثم شارع شريف والسكة الحديد وصولا الي شارع قناة السويس.
- تحويل حركة المرور الآلي من شارع الكورنيش ٢٦ يوليو الي نفق لتخفيف الضغط علي حركة المرور بقلب المدينة.
- تحقيق الربط بين الميناء الغربي وقلب المدينة عبر محور شارع الحرية، عن طريق انشاء وصلة جديدة.
- اخلاء بعض المناطق في قلب المدينة من حركة مرور السيارات الخاصة والاقتنصار علي حركة النقل العام مثل شارع سليمان يسري، الحرية، وهو ما يسمى بشوارع (Transit Mall).
- تخصيص بعض المناطق الي مشاة فقط (Full Mall).
- محاولة تقليل عدد السيارات العابرة قدر الإمكان وكذلك المواقع، ويتم الاهتمام بعناصر تشجير وتجميل الموقع

وخاصة في الشوارع الجانبية، والتي تربط بين الشوارع التجارية الرئيسية في قلب المدينة، (Semi Mall).



شكل (١٣ - ٤٤) شبكة الطرق المقترحة بقلب مدينة الاسكندريه



شكل (١٣ - ٤٥) مسارات المشاة المقترحة بقلب مدينة الاسكندريه

المصدر : عن الباحث.

٥-١-٦-٤- تنسيق الشوارع (Streetscape)

ينبغي إضفاء الطابع المميز لكل حي في قلب المدينة، عن طريق فكرة الشوارع الخضراء (Green streets)، التي تعطي انعكاس في الحجم والإحساس في إطار استعمالات الأراضي المحيطة، وتختلف الصورة البصرية للشارع بحسب المنطقة، وعن طريق تقسيم منطقة قلب المدينة الي مناطق كما سبق، تتميز الشوارع بعناصر الفرش والتأسيس، ولذلك فإن الصورة البصرية لكل منطقة تختلف عن الأخرى، وهذا الاختلاف يتيح تنوعاً في استخدام العناصر المعمارية للشوارع من خلال وسائل الإضاءة والمصابيح والأشكال خلال دعم الأهداف السياحية والتوجهات الثقافية لقلب المدينة، وتشمل عمليات التنسيق كلا من محاور الحركة الآلية والمشاة، وتشمل العناصر التصميمية للشارع ما يلي :

(الرصيف - البردوره - الإسفلت - الأشجار - الإضاءة العامة والجمالية - عناصر الفرش - التماثيل والنافورات).

٥-١-٧- المنهج الشامل لتنمية قلب المدينة (Comprehensive approach for the development)

يضم المنهج الشامل الذي يقترحه الباحث لتنمية منطقة قلب المدينة ثلاث محاور رئيسيه هي :

المحور الأول: الاستعمالات المركزية، هي العصب الأساسي لقيام واستمرار قلب المدينة، ومنثما فان المدخل الأول لتنمية قلب المدينة يجب أن يكون منصبا علي تأكيد الأهمية الوظيفية والتنوع لكافة الاستعمالات والخدمات بقلب المدينة وتحقيق تفرداها، مع ايجاد علاقة للتكامل بين الاستعمالات وبعضها.

المحور الثاني: حيث أن جميع الاستعمالات تتم في مناخ وبيئة عمرانية يتم فيها التفاعل بين هذه الاستعمالات المركزية وبين العنصر البشري، فلا مجال لتنمية قلب المدينة دون الارتقاء بالبيئة العمرانية عامة، وتوفير الاستعمالات والخدمات بشكل جيد لخدمة قطاع الأعمال هناك ولخدمة سكان المنطقة.

وان كانت معظم مناطق قلب المدينة تحتوي علي كثير من التراث العمراني للمدينة، والعديد من المباني الهامة وذات القيمة المعمارية أو التراثية أو التاريخية ، لذا فإن سياسات الحفاظ علي المخزون التاريخي ، ستكون جزءا لا يتجزأ من عملية الارتقاء العمراني ، ويساعد ذلك في الحفاظ علي التنوع في النسيج العمراني لقلب المدينة، وكذلك تميز الصورة البصرية للمنطقة، ومنثما فان عملية الحفاظ ستسهم في عملية الارتقاء العمراني عموما، وفي تطوير ورفع مستوى الاستعمالات خصوصا، مع التأكيد علي الصورة البصرية ، وعليه فإن المحور الثاني يتكون من تلك العناصر الفرعية والتي تشمل :-

- تنسيق استعمالات الاراضي بشكل يضمن تحقيق الاتزان للأنشطة والخدمات لجميع مناطق قلب المدينة.
- الارتقاء بالبيئة العمرانية والهيكل العمراني القائم.
- الارتقاء وتحسين الصورة البصرية لقلب المدينة.
- الحفاظ علي المباني التراثية ذات القيمة في منطقة قلب المدينة.
- تطوير منظومة الحركة بقلب المدينة

المحور الثالث: يكمن هذا المدخل في تنمية هيكل اداري متكامل يعمل علي تنمية المنطقة، يتحلي بقوة الهدف والرغبة في تطوير المنطقة، ويتمتع بصلاحيات كبيرة تجعل له اليد العليا في تطوير استعمالات الأراضي بقلب المدينة، مع تطوير المنطقة وادارة مشروعات استعمالات الأراضي بقلب المدينة.

جدول (١٣ - ٢) المنهج الشامل لتنمية قلب المدينة والسياسات العامة لتحقيقها

محور التنمية	الأهداف	سبل تحقيق الأهداف
١. تأكيد الأهمية الوظيفية لقلب المدينة	تأكيد الأهمية الوظيفية لقلب المدينة، وتعزيد الاستعمالات التجارية والمكاتب وتأكيد تفردا وتميزها النوعي والكمي علي مستوي المدينة.	وذلك بعلاج المشكلات المؤثرة علي المنطقة وظيفيا، وتوفير شبكة قوية من تكنولوجيا الاتصالات في قلب المدينة، وتنمية عدة مناطق خاصة مميزة
٢. تخطيط استعمالات الأراضي بقلب المدينة	ايجاد وتخطيط استعمالات أراضي مركزية ومتنوعة ومرنة ومختلطة تعمل علي النمو و على الابعاد الحضارية. النهوض بقلب المدينة والظهور به في صورة جديدة مع أداء وظيفته بكفاءة. تطبيق مبدأ إعادة الاستخدام لخلق فرص تنمية بالمنطقة.	تفريغ قلب المدينة من مباني الاستعمالات الحكومية والادارية ، لحل مشاكل المرور وضغوط الحركة، واحداث خلخلة لمواجهة التكدس والاختناق بالمنطقة، مع إعادة توزيع استعمالات الأراضي بشكل يعطي لقلب المدينة الكفاءة اللازمة لأداء وظيفته وإعادة الوجه الحضاري للمنطقة، مع تلبية الاحتياجات المتزايدة من الاستعمالات الثقافية والسياحية والخدمية.
٣. الإرتقاء بالبيئة العمرانية والهيكل العمراني	توفير بيئة عمرانية جيدة تساعد علي تساعد علي توافق الاستعمالات وبعضها	الارتقاء بالاستعمالات والخدمات، مع توفير بيئة صحية آمنة، وحل مشكلات قلب المدينة، والارتقاء بالبنية العمرانية
٤. الارتقاء بالصورة البصرية لقلب المدينة	ادخال السرور والراحة لزوار قلب المدينة والتمتع بمشهد بصري جيد	الاهتمام بعناصر تنسيق الموقع والشوارع ومسارات المشاة مع توفير عناصر جماليه
٥. الحفاظ علي المباني والمناطق التراثية ذات القيمة في قلب المدينة	وذلك كجزأ من ذاكرة الماضي ولضمان التنوع في النسيج والطابع العمراني واعطاء قلب المدينة طابعا خاصا مميزا ، وتعزيد الصورة البصرية للمنطقة، والترويج السياحي لها	اتباع سياسات الحفاظ المناسبة من الصيانة والترميم والاهتمام بالعناصر الجمالية المميزة من زخارف وحليات وكرانيش، ووضع التشريعات التي تحدد طراز ونمط واجهات المباني في قلب المدينة

<p>Full تحويل بعض الشوارع الي (Mall) والارتقاء بحالة الشوارع ،وانشاء وسائل مواصلات سريعة وآمنة مثل مترو الأنفاق مع توافر أماكن الانتظار</p>	<p>توفير وسائل مواصلات آمنة وسريعة ،للتنقل داخل قلب المدينة والوصول بسهولة الي الاستعمالات والخدمات</p>	<p>٦. تطوير منظومة الحركة بقلب المدينة</p>
<p>أن تكون لها المسؤولية الكاملة في عمليات تنظيم استعمالات الأراض وتحديدها وعليها التنسيق مع كافة الجهات الأخرى المعنية، وتحقيق التكامل المكاني للمنطقة، والتنسيق مع الحكومة المركزية ،ومشاركة القطاع الخاص مع القطاع العام في ادارة وتطوير المنطقة.</p>	<p>التحكم في سياسات التنمية وتوزيع استعمالات الأراض من خلال هيئة خاصة تأخذ علي عاتقها مسؤولية تنمية المنطقة وتحديد الاستعمالات المتوافقة ،وتقوم بتطبيق منهج التنمية الشامل المقترح لقلب المدينه .</p>	<p>٧. تنمية هيكل اداري خاص لادارة عمليات التنمية وتخطيط استعمالات الأراض في قلب المدينة والتحكم فيها</p>

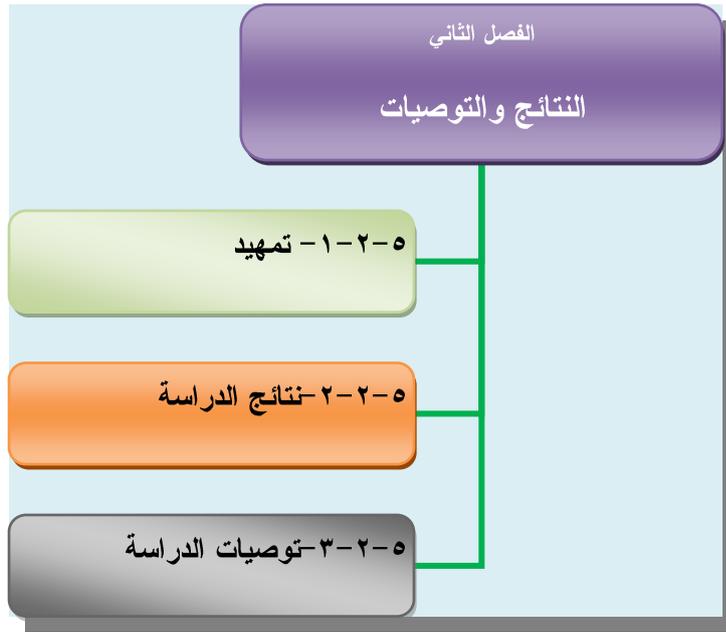
المصدر: عن الباحث.

٥-١-٨- خلاصة ونتائج الفصل الأول (Results and Summary)

استعرض الفصل الثالث تقديم السيناريوهات المقترحة للتنمية وتوزيع استعمالات الأراض بقلب مدينة الاسكندرية ، ومن خلال ما سبق أمكن استنتاج ما يلي :

١. العنصر الرئيسي لحل مشكلات منطقة قلب الاسكندرية مع اعادة توزيع استعمالات الأراض، يتلخص في فكرة انشاء قلب جديد لاعادة الاتزان ،والذي يعمل على وقف التضخم مع خلخلة قلب المدينة القديم، وذلك عن طريق فتح محاور امتداد عمراني شديدة الجذب (القلب الجديد).
٢. اعادة توزيع استعمالات الأراض بقلب الاسكندرية، مع نقل وترحيل الأنشطة الغير مرغوب بها الي القلب الجديد .
٣. تحويل قلب مدينة الإسكندرية إلى منطقة طرد سكاني (خلخلة الوضع القائم بقلب المدينة).
٤. تفرغ قلب المدينة من المباني الوزارية والإدارية لحل لمشاكل المرور وضغوط الحركة
٥. تحويل قلب الاسكندرية الي مركز أو متحف ثقافي مفتوح مع اعادة الوجه الحضاري لقلب المدينة، فلا شك أن لتأهيل وتطوير المواقع التاريخية والتراثية والسياحية أكبر الأثر على تنمية وازدهار قلب المدينة
٦. ان اعادة تشكيل الميناء الشرقي هو تطوير لاستعمالات الأراض ليصبح الميناء الشرقي منطقة جذب سياحي، وهو تعريف جديد للعلاقة مع الواجهه البحرية لمنطقة قلب المدينة
٧. الارتقاء بالمناطق القديمة مع اعادة توزيع استعمالات الأراض بشكل يضمن تحقيق التوازن في مناطق قلب المدينه.
٨. خلق استعمالات سياحية وثقافية لخدمة التراث لاعادة الوجه الحضاري لقلب الاسكندرية والحفاظ على الطابع التاريخي والثقافي والعمراني.

٩. يتلخص الهدف الاستراتيجي لاعادة توزيع استعمالات الأراضي في رفع القيمة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية لمنطقة قلب الاسكندرية من خلال محاولة استعادة التوازن بين السكان والاستعمالات، وبحيث يركز علي تحويل قلب مدينة الاسكندرية الي متحف ثقافي مفتوح.
١٠. تمثل خطة استعمالات الأراضي المقترحة النتاج النهائي لسلسلة من الدراسات المتخصصة المتعمقة التي ترابطت فيها البدايات والنهائيات والمقترحات والنتائج، ولقد كان الهدف الرئيسي الذي يوجه الفكر التخطيطي، هو تحقيقه الحد الأقصى في توظيف كافة المعطيات لاستعمالات الأراضي بمنطقة الدراسة.
١١. تحقيق الاتزان في توزيع الاستعمالات علي مستوي أحياء قلب المدينة، وتكثيف الخدمات للمناطق المحرومة مثل الجمرک واللبان.
١٢. تنسيق استعمالات الأراضي المتوافق الذي يهدف الي تقليل التعارض بين الاستعمالات المختلفة، وتقليل استخدام وسائل المواصلات وخاصة السيارات.
١٣. إنشاء طريق دائري حول قلب المدينة لتنظيم وتسهيل حركة المرور والوصول الي المنطقه، حيث يمكن استخدام طريق الكورنيش ثم شارع البيطاش ثم شارع شريف والسكة الحديد وصولا الي شارع قناة السويس.
١٤. تحويل الجراجات السطحية في قلب المدينة، الي جراجات تحت الأرض لتخفيف الضغط علي حركة المرور، وتشمل هذه المواقع، جراجات (سينما أمير- سنترال المنشية- ميدان التحرير).
١٥. ينبغي إضفاء الطابع المميز لكل حي في قلب المدينة، عن طريق تشجير الشوارع (Green streets)، الذي يعطي انعكاس في الحجم والإحساس في إطار استعمالات الأراضي المحيطة.
١٦. تحسين جودة المواصلات وتحويل مسارات الأتوبيس الي الطريق الدائري حول قلب المدينة، مع توفير طرق نقل سريع أخري آمنه.
١٧. تطبيق تجربة (Semi mall)، في بعض الشوارع التجارية والترفيهية الهامة
١٨. يضم المنهج الشامل الذي يقترحه الباحث لتنمية منطقة قلب المدينة ثلاث محاور هي :-
- المحور الأول: الاستعمالات المركزية، هي العصب الأساسي لقيام واستمرار قلب المدينة، ومنثما فان المدخل الأول لتنمية قلب المدينة يجب أن يكون منصبا علي تأكيد الأهمية الوظيفية والنوعية لكافة الاستعمالات والخدمات بقلب المدينة وتحقيق تفردها، مع ايجاد علاقة للتكامل بين الاستعمالات وبعضها.
 - المحور الثاني: حيث أن جميع الاستعمالات تتم في مناخ وبيئة عمرانية يتم فيها التفاعل بين هذه الاستعمالات المركزية وبين العنصر البشري، فلا مجال لتنمية قلب المدينة دون الإرتقاء بالبيئة العمرانية عامة، وتوفير الاستعمالات والخدمات بشكل جيد لخدمة قطاع الأعمال هناك ولخدمة سكان المنطقه.
 - المحور الثالث: يكمن هذا المدخل في تنمية هيكل اداري متكامل يعمل علي تنمية المنطقه، يتحلي بقوة الهدف والرغبة في تطوير المنطقه، ويتمتع بصلاحيات كبيرة تجعل له اليد العليا في تطوير استعمالات الأراضي بقلب المدينة، مع تطوير المنطقه وادارة مشروعات استعمالات الأراضي بقلب المدينة.



الفصل الثاني

النتائج والتوصيات

(Conclusions and Recommendations)

٥-٢-١- تمهيد (Preface)

بعد أن تم استعراض أجزاء الدراسة الثلاثة النظرية والتحليلية والميدانية ، يتم التوصل الي نتائج وتوصيات البحث والتي تنبع من الدراسات السابقة ، وهي تهدف لاستخلاص الدروس المستفادة والمتعلقة بتوزيع استعمالات الأراضي بقلب المدينة وبخطط التنمية الشاملة ، والوقوف على الطرق المقترحة لتطبيق ما توصلت إليه الدراسة.

٥-٢-٢- نتائج الدراسة (Conclusions)

يتبين وجود نوعين من النتائج لهذه الدراسة ، النوع الأول هو النتائج المباشرة ، أما النوع الثاني فهو النتائج الغير مباشرة

٥-٢-٢-١- النتائج المباشرة

وهي النتائج الخاصة باستعمالات الأراضي وشبكة الطرق

٥-٢-٢-١-١- نتائج خاصة باستعمالات الأراضي

وهي تشمل عدة عناصر نذكر منها:-

- يمكن تفسير تغير الأنماط المكانية للاستعمالات والخدمات عبر الزمن بتأثير كلا من :
 - العوامل والقوى الخارجية: عوامل جذب من مناطق أخرى وانهيار وتداعي اقتصادي في المكان الحالي
 - العوامل والقوى الداخلية: عدم ملائمة المكان الحالي لممارسة الاستعمال.
- ويلاحظ أن أكثر الاستعمالات تحركا وديناميكية هي الأنشطة التجارية وتتغير مواقعها وتنتقل من مكان إلي آخر بتغير الظروف الاجتماعية والاقتصادية المحيطة.
- هناك علاقة تبادلية وتأثيرات متتالية بين استعمالات الأراضي وشبكة الطرق فعند توطن أي استعمال للأرض داخل المدينة سيجذب عليه ويتولد معه رحلات (Trips) من سكان قلب المدينة أو خارجها وينطبق ذلك عند تغيير الاستعمالات حيث تتغير الرحلات تبعاً لذلك.
- عامل إمكانية الوصول (Accessibility) يلعب دوراً هاماً في تغيير استعمالات الأراضي وأنماط توطنها فدرجة الوصول كلما ارتفعت كلما زادت معها قيمة الأرض ومن ثم يختلف مفهوم إمكانية الوصول بالنسبة لكل استعمال وذلك طبقاً لمدي ملائمة الموقع للاحتياجات والمتطلبات المتباينة.
- لكل استعمال في قلب المدينة درجة معينة من إمكانية الوصول لا بد أن يحصل عليها حتى يتعايش اقتصادياً.
- غياب القوانين والتشريعات المنظمة لهيكل استعمالات الأراضي ساهم بصورة كبيرة في تدهور العديد من المناطق المركزية بقلب المدينة، وإنه من الهام سن قوانين وتشريعات صارمة تتناسب مع طبيعة تلك المناطق وأهميتها

- من الدراسات التحليلية التخطيطية العامة لاستعمالات الأراضي بمنطقة الدراسة تم استخلاص العديد من النتائج ، وقد تم الخروج ببيانات للمنطقة وذلك بهدف توثيق الوضع الراهن بالمنطقة لخدمة أهداف الدراسة.
- تتداخل الكثير من استعمالات الأراضي في قلب مدينة الإسكندرية بطريقة غير منظمة مما يؤدي إلي عدم التلائم بين الاستعمالات المختلفة، بالإضافة الي إعاقة الحركة والمرور بشبكة الطرق الداخلية.
- من أكثر الاستعمالات المتواجدة في قلب مدينة الإسكندرية هو الاستعمال السكني ثم الإداري ثم التجاري يليها بعد ذلك باقي الاستعمالات من ترفيهي وحكومي وتعليمي وديني وخدمي وفندقي.
- يتركز الاستعمال السكني في مناطق الجمرك واللبنان وكوم الدكة
- يزيد الاستعمال الإداري في منطقة الأزاريطة والمسلة والمنشية ثم يتوزع بنسب متفاوتة علي جميع مناطق الدراسة.
- الاستعمال التجاري يزداد في مناطق المنشية والقطارين.
- تظهر الخدمات العامة بشكل مكثف في الأجزاء الشرقية من قلب المدينة والتحديد في مناطق (باب شرقي والشاطبي).

٥-٢-١-٢-٢- نتائج خاصة بمنظومة الحركة والنقل

تشمل النتائج المستخلصة بمنظومة الحركة والنقل ما يلي :-

- يوجد قصورا في السياسات الحالية للنقل والحركة داخل قلب المدينة، كان نتيجتها الزيادة الكبيرة في معدلات استهلاك الوقود والطاقة وأعلي نسبة استهلاك نتجت عن الاعتماد علي السيارة كوسيلة مواصلات أساسية علي حساب وسائل النقل الجماعي.
- تعاني شبكة المشاة في قلب الاسكندرية من عدم التناسب بين عروض الممرات وبين أعداد المستخدمين بالإضافة الي قلة عرض الممرات فانها تستغل أيضا في وضع أعمدة الأتار وأعمال التشجير
- معظم التقاطعات السطحية بقلب المدينه تعاني من اختناقات مرورية حادة، وتحتاج الي اعادة تخطيط مثل (الأزاريطة-محطة الرمل-المنشية)، وعلي الطرق الرئيسية (الكورنيش-الحرية-بور سعيد).
- عدم وجود مساحات كافية للانتظار، وخاصة في الأماكن الأكثر توليدا للانتظار، ويجب زيادة المعروض من أماكن انتظار وخاصة في أماكن زيادة الطلب، ويظهر ذلك بشدة في الشريط الموازي للكورنيش، وفي المناطق التجارية.
- حاجة قلب المدينة الي وسائل مواصلات جديدة آمنة وسريعة مثل المونوريل ومترو الأنفاق.
- من الغايات النموذجية لتخطيط النقل الحضري هي تعزيز التدفق المروري ، وبالتالي التخفيف من الازدحام والتكدس المروري وتقليل زمن الانتقال وتسهيل الوصول إلي جميع استعمالات الأراضي والحد من التلوث البيئي بأنواعه.
- إن تغيير أنماط الحركة في قلب المدينه، يستدعي التحول من سياسة السيارة الخاصة إلي سياسة النقل والمواصلات العامة ، مما يتطلب أهمية وجود الوعي البيئي بين السكان بالإضافة الي وجود قوانين وتشريعات من الدولة لتشجيع سياسات النقل الجماعي العام.
- الطاقة الاستيعابية لعدد الركاب لوسائل النقل العام أكبر بكثير من الطاقة الاستيعابية للسيارة الخاصة وبالتالي فإن الاعتماد علي وسائل النقل العام يقلل من استهلاك المساحة ضمن المنطقة الحضريه.

٥-٢-٢-٢-٢-٥- النتائج الغير المباشرة

تكمن النتائج الغير المباشرة في ما يلي :

٥-٢-٢-٢-١-١-٢-٢-٢-٥- احتفاظ منطقة قلب المدينة بأهميتها

ما زالت منطقة قلب المدينة تحتفظ بأهميتها وقوتها وتأثيرها العمراني علي نطاق المدينة ، فتلك العوامل والأسباب والروابط القوية والعلاقات المتداخلة التي شكلت قلب المدينة من قبل ووصلت بها إلي تلك الحالة من الاستقرار ما زالت قائمة ولها قوتها ، ولم يؤثر عليها تطور تكنولوجيا المعلومات والاتصالات ، ولم تهددها مراكز الأعمال الخارجية ، أو المراكز التجارية فما ميز قلب المدينة في الماضي أنه ما زال قائما وله ثقله ، مما يجعله يحتفظ بأهميته رغم ما يعانيه من مشاكل .

٥-٢-٢-٢-١-١-٢-٢-٢-٥- مميزات قلب المدينة

لقلب المدينة عدة مميزات عديدة نذكر منها ما يلي :

أ- إمكانية الوصول (Accessibility)

يتمتع قلب المدينة بأعلى إمكانية وصول ، فتقع في المنطقة المحطات النهائية لشبكة النقل العام ، والمحطات المركزية ، ونقاط التلاقي لشبكة الترام ، والمحطة النهائية للسكك الحديدية.

ب- علاقات التقارب والتجاور (Proximity)

تتركز بالمنطقة المكاتب التجارية التي تتجاور مع تجارة التجزئة في المنطقة ومع البنوك ومكاتب الصرافة وكافة الأنشطة حولها ت- قدم التواجد والاستقرار في المنطقة

كثير من الاستعمالات القائمة في المنطقة متواجده منذ مدة كبيرة حيث لم يكن هناك منطقة مركزية سوي قلب المدينة في قوتها الاقتصادية ، وهذا القدم في التواجد قد أرسى شبكة قوية من العلاقات بين الاستخدامات المتباينة هناك .

ث- القرب من المستخدمين والمتفعين (العملاء)

في قطاع التجارة يمثل التواجد في قلب المدينة القرب من العميل القديم المعتاد للمنطقة ، والذي يمكنه الوصول إلي المنطقة سيرا علي الأقدام ، أو بواسطة النقل العام مباشرة ، كل ذلك في إطار نطاق الخدمة الذي تغطيه المنطقة.

ج- عوامل الجذب وعوامل الطرد لقلب المدينة

ما زالت عوامل الجذب لقلب المدينة أكثر كثيرا من عوامل الطرد منها ، وهذه العوامل يمكن تقسيمها إلي عوامل جذب وطرده لزوار قلب المدينة ، وعوامل جذب وطرده للاستعمالات في المنطقة.

ح- مركزية الاستعمالات العامه

يشكل قلب مدينة الاسكندرية تركيزا كبيرا للاستعمالات العامة المركزية والاستعمالات الإدارية الحكومية وهذه الاستعمالات لها التأثير الأكبر علي مساحة الاستعمالات المركزية.

٥-٢-٢-٢-١-٢-٢-٢-٥- المنافسة العمرانية لقلب المدينة

تأخذ المنافسة العمرانية مع قلب المدينة مستويين: أولا المنافسة العمرانية مع المراكز الثانوية ، وثانيا المنافسة العمرانية مع المراكز العمرانية الخارجية متعددة الاستخدامات.

٥) المستوى الخامس: المناطق المتخصصة للأعمال

هذه المناطق تجمع نوعية محددة ومتماثلة من الاستعمال التجاري أو الاقتصادي .

٥-٢-٣- توصيات الدراسة (Recommendations)

تشمل توصيات الدراسة ما يأتي :-

٥-٢-٣-١- توصيات خاصة باستعمالات الأراضي

- تعميم وتحديد جهه تنفيذه تكون مسئوله كل المسئولية ولها كل السلطات والاختصاصات ولها ممثلين لكل الجهات والهيئات الحكومية والمحلية، يمكن أن يطلق عليها هيئة تنمية قلب المدينة، ولها حرية التصرف في كل إمكانيات التمويل الخاصة بالمنطقة وتأخذ علي عاتقها مهمة تطوير وتنمية قلب المدينة ووضع برامج وسياسات التعامل.
- إعادة تخطيط إستعمالات الأراضي حول المباني التاريخية بقلب المدينة كأسلوب للحفاظ عليها بما يتواءم مع الواقع الجديد والمستقبلي للمدينة.
- تحويل منطقة قلب مدينة الإسكندرية إلى منطقة طرد سكاني (خلخلة الوضع القائم بقلب المدينة) ، من خلال إصدار تشريعات تفرض ضرائب مختلفة على البناء داخل قلب المدينة القديم على (كلاً من المالك والمستأجر)، يستغل عائدها في شراء عقارات لعلاج العجز في العناصر الخدمية مثل المناطق الخضراء أو أماكن الانتظار ، وأيضاً لخلخلة كثافتها البنائية.
- تحويل منطقة قلب الاسكندرية الي مركز ثقافي مفتوح شديد الجذب مع زيادة مناطق المشاة ،وكذلك الحفاظ علي الروح الثقافية للمنطقة.
- نقل الاستعمالات الحكوميه والادارية من قلب المدينة الي مناطق التنميه والامتداد خارج قلب المدينة.
- تخطيط استعمالات الأراضي المتوافق الذي يهدف إلي تقليل استخدام وسائل المواصلات وخاصة السيارات ، وتقليل التعارض بين الاستعمالات المختلفة.
- خلخلة المناطق السكنية من الأنشطة الغير متوافقة مع الوظيفة السكنية، والتي تعمل علي زيادة الحركة الآلية في المنطقة أو عرقلتها.
- عدم الترخيص لإقامة أي نشاط إلا بعد دراسة تأثيره علي حركة المرور ،ومناسبة مستوي الضوضاء في المنطقة التي يراد اقامة هذا النشاط.
- سن التشريعات والقوانين الحاكمة والمنظمة للتحكم في إدارة هيكل استعمالات الأراضي.
- تركيز النمو والحد من الزحف الحضري ، وتوفير المزيد من التوزيع المتجانس لاستعمالات الأراضي في المناطق الحضرية ، الأمر الذي يؤدي إلي تقليل الطلب علي النقل خاصة بالنسبة لرحلات السيارات الخاصة.
- لتوفير بيئة من شوارع المدن ذات الجودة العالية ، يتعين دراسة وموازنة عاملين أساسيين ومؤثرين ، هما: استخدام الأراضي والقدرة الاستيعابية للنقل.

- نتيجة لما يصحب النشاط التجاري من تكديس في حركة مرور المستخدمين وينتج عن ذلك ساعة ذروة مسائية تزيد من الضغط علي شبكة الطرف فيجب وضع ضوابط تحكم إصدار تراخيص بالاستخدام التجاري ويقتصر ذلك علي الأماكن التي يمكن بها استيعاب هذه الحركة.
- الاستعمال التجاري يفضل تواجد علي شبكة الطرق الرئيسية لقلب المدينة ويقل في شبكة الطرق الثانوية لتقليل الضغط عليها وزيادة مستوى الخدمة بها.
- ترحيل بعض عناصر تجمع الجمهور من داخل النسيج العمراني (الذي تعاني شبكة طرقه وخدماته من تلك بؤر التكدس)، وتجميعها في مركز إداري وتجاري رئيسي مجمع ومخطط ومتكامل، يعوض المدينة وتوابعها ما كانت تعانيه من عجز في جميع الخدمات والمرافق.
- استعمالات المباني الإدارية عند تخطيط مواقعها يفضل تجميعها مع الاستعمالات الخدمية، وليس الاستعمالات السكنية.
- استعمالات المباني الخدمية عند تخطيط مواقعها يفضل اختيارها في مواقع يكون متوافر بجوارها أماكن انتظار مناسبة ومحطات خدمة النقل العام حتى يمكن للمستخدمين الاستفادة منها وتقليل الضغط علي شبكة الطرق الداخلية لقلب المدينة.

٥-٢-٣-٢- توصيات خاصة بمنظومة الحركة والنقل

- اجراء البحوث والدراسات الميدانية الخاصة بقطاع النقل للحصول علي المعلومات اللازمة لأجل تخطيط استعمالات الأراضي، بما يتفق مع تطورات قلب المدينة.
- يتم تخطيط النقل وفقا لمراحل وخطوات منها خطط قصيرة المدى، ومنها علي المدى البعيد، وذلك لخدمة عمليات توزيع استعمالات الأراضي.
- فصل حركة المرور الآلي عن حركة المشاة بقلب المدينة، والاهتمام بممرات المشاة وفقا للمعايير الصحية والسلامة.
- النهوض بالنقل العام وتطوير النظم الخاصة به، بما يتناسب مع التطورات التكنولوجية والتطبيقات الحديثة، وبما يلبي الاحتياجات الفعلية للسكان.
- تطوير شبكة الطرق والاهتمام بالتقاطعات في المناطق الحضرية واجراء الصيانة المستمرة لشبكة النقل.
- انشاء عدد من الجراجات متعددة الطوابق بالمحيط الخارجي لقلب المدينة.
- انشاء طريق دائري حول قلب المدينة لتقليل الضغط علي حركة المرور داخل قلب المدينة.
- منع مرور السيارات الخاصة بقلب المدينة في ساعات الذروة.
- توفير خطوط مواصلات سريعة وآمنة مثل المونوريل ومترو الأنفاق.
- تحويل بعض شوارع قلب المدينة الي (Full Mall)، (Transit Mall)، (Semi Mall)، حسب وظيفة وأهمية استعمالات الشوارع، فمثلا الشوارع التجارية يفضل غلقها أمام المرور الآلي وتحويلها الي (Full Mall)،

- ١١) الحفاظ علي المباني ذات القيمة التراثية والتاريخية والمعمارية في قلب المدينة كجزء من التراث الإنساني للأجيال القادمة، بالإضافة لما تضيفه هذه الطرز المعمارية من طابع وصيغة مميزة لمنطقة قلب المدينة ، تساعد علي الارتقاء بالصورة البصرية للمنطقة ويؤكد تميزها.
- ١٢) تطوير شبكة قوية من تكنولوجيا المعلومات والاتصالات في المنطقة ، والتي توفر سهولة وسرعة الاتصالات بكفاءة عالية مما يساعد علي تنمية المنطقة ، والتي تطورت تطورا كبيرا في الفترة السابقة ، والمتوقع لها المزيد من التطور السريع في السنوات القادمة.
- ١٣) تحويل مواقف السيارات الجانبية في شوارع قلب المدينة إلي مواقف مدفوعة الأجر ، والتي تعمل بنظام ادفع واعرض (Pay and Display) حيث يتم شراء بطاقة انتظار خاصة توضع علي الواجهة الأمامية للسيارة ، ويتعرض المخالفون لذلك لغرامة مالية عالية.
- ١٤) زيادة وتوفير عدة مواقف السيارات في المنطقة من خلال إنشاء جراجات متعددة الطوابق أسفل الميادين والساحات أو في المناطق المتاحة كملكية عامة ، ويتم تمويل هذه الجراجات من رسوم الانتظار للمواقف الجانبية في الشوارع.
- ١٥) دعم وتنمية وتطوير أنشطة الاستعمالات التجارية والمكاتب.
- ١٦) الاهتمام بحالة الرصف وزيادة عرض الرصيف ورفع الإشغالات مع توفير مسارات مظلة قدر الإمكان لحركة المشاة ، لتوفير قدر من مناسب من الراحة والحماية.
- ١٧) تشجيع وزيادة الأنشطة التجارية والترفيهية في قلب المدينة ، حيث هي أحد العوامل الأساسية في جذب المشاة للمناطق التجارية عموما.
- ١٨) تحويل شارع الكورنيش ٢٦ يوليو إلي مسار تجاري ترفيهي متميز ، مع الاهتمام بعناصر التصميم العمراني به ، وذلك من خلال الجمع بين الأنشطة التجارية والترفيهية علي طول مسار الشارع ، كذلك الحد من السرعة العالية للسيارات ، ويمكن توفير مناطق عبور المشاة بين جهتي الشارع بإشارة ضوئية ، لتؤكد الاستمرارية البصرية لمرات المشاة بين جانبي الشارع.
- ١٩) التعامل مع مناطق قلب المدينة بمفهوم شامل جديد ، هذا المفهوم يضم مركز المدينة والمنطقة المركزية للأعمال ، والمناطق المطورة للأعمال ، والمناطق المتخصصة للأعمال ، ويقبل وجود عدة مراكز مطورة للأعمال ، وعدة مناطق متخصصة سواء في التجارة أو الأعمال هذ بإضافة إلي المراكز الواقعة خارجها.
- ٢٠) تشجيع إنشاء مراكز المكاتب الخارجية خارج الكتلة العمرانية أو في المناطق العمرانية الجديدة ، نظرا لأنها لا تمثل منافسا لقلب المدينة ، فهي تستقطب نوعية مختلفة من الاستعمالات في قلب المدينة ، وسيظل قلب المدينة محتفظا بأهميته ، حتى عند خروج بعض من شركاته إلي المكاتب الخارجية ، فما زال هناك طلب من تلك النوعية من الاستعمالات التي تفضل التواجد في قلب المدينة.
- ٢١) يقترح الباحث تشريع قوانين ثابتة تنظم العمران في قلب المدينة ودوامها يعتبر عنصرا هاما لتشكيل العمران وإعطائه طابعا موحدا ، كما يجب علي الجهات المعنية بالعمران في قلب المدينة تحديد اشتراطات بنائية تتمشى

مع دور المنطقة ووظيفتها ، ويجب أن تدرس هذه الاشتراطات مع "هيئة تنمية قلب المدينة" السابق اقتراحها من الباحث.

٢٢) إتباع الأساليب العلمية السليمه لمواجهه ارتفاع منسوب سطح البحر والتوسع في اقامة الحواجز الخرسانيه والتلال الرملية على شاطئ البحر لمواجهة ارتفاع منسوب المياه بسطح البحر.

٢٣) إن وضع الحواجز والسدود علي الشواطئ الساحلية لمدينة الاسكندريه ربما تعد حلاً جزئياً قد تغلح بعض الشيء لو ارتفع منسوب مياه البحر إلي ٤ أو ٥ أمتار، لكنها لن تغلح في مواجهة ارتفاع منسوب مياه البحر عند ٩ أمتار في حالة ذوبان الجليد في القارة القطبية الجنوبية، فطبيعة الأرض في مصر مسطحة في أغلبها وبالتالي ستسرب المياه من أسفل الحواجز، ومنا هنا يتعين البحث عن حلول بعيدة المدى تشارك فيها دول المنطقة ومن بينها بناء سدود وقناطر علي مضيق جبل طارق وباب المنذب لانتسبب تعطيلاً للملاحة.

٢٤) البدء بتنفيذ الاستراتيجيات التنموية لتطوير قلب مدينة الاسكندريه والارتقاء به وتحقيق التنمية اللازمة، ومن ثم وضع الأسس والركائز والوسائل التي تكفل استدامة هذه التنمية.

٢٥) حماية النسيج العمراني لمنطقة قلب المدينة، بمنع دخول السيارات والمركبات داخل محاور منطقة القلب، وكذلك الحد من الضغط المروري للمحاور المتوجهة نحو منطقة القلب. مع دراسة تحديد الاتجاه المروري (اتجاه مروري واحد) لضيق الشوارع.

٢٦) ينبغي أن ينظر الى مراكز المدن التاريخيه ككيانات شاملة تضم المباني التراثية والتاريخية ومشاكل الصيانة الناتجة عنها بالإضافة الى الأمور الأخرى المرتبطة بالأحوال السكنية والصحية وبحركة المرور واقتصاديات المنطقة.

٢٧) إن تغيير إستعمالات الأرض وما يرتبط به من تغييرات أخرى ، يجب أن يوجه بإتجاه رفع قابلية الإستثمار لمنطقة قلب المدينة ، ومن ثم تشجيع نشاطات الحفاظ وإعادة البناء.

٢٨) اعتماد مؤشرات لقياس عملية التنمية لقلب الاسكندريه وتشمل المؤشرات المتعلقة بالتغيرات والتأثيرات الناجمة عن الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية ومدى استجابة القلب لهذه المتغيرات والتأثيرات التي تساعد في تقييم استدامة الحفاظ على التراث العمراني للقلب وتنميته في كافة المجالات .

٢٩) إن تأهيل المواقع التاريخية بقلب المدينة يعتبر حافزا للاستثمارات الحكومية ومن أهم عوامل نجاح تطوير هذه المناطق والحفاظ على حيويتها تلاقي الأنشطة المختلفة من أنشطة دينية واقتصادية واجتماعية وسياحية ، ولكن يجب أن يتم ذلك من خلال استراتيجية شاملة للتطوير الحضري والتنمية السياحية المتكاملة وفقا لخطة عمل ومنهجين واضحة ومقبولة من كافة شرائح المجتمع السكاني وتبتعد عن القرارات العشوائية.

٣٠) ضرورة إعداد تشريع خاص بالتحكم في عمران المناطق التاريخية والأثرية وذلك لعدم احتواء التشريعات الحالية على مواد وبنود تشير إلى هذا التحكم باستثناء قانون الآثار الذي لم يهتم بالمحيط الأثري أو التاريخي.

٣١) العناية الخاصة بميناء الاسكندرية والنشاطات ذات الصلة بالميناء ، بما في ذلك القطاع الصناعي والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة ، والاستفادة من الارث الثقافي والآثار والامكانات السياحية المتاحة وكذلك امكانات التنمية الاقتصادية والسياحية لمنطقة الميناء الشرقي.

٣٢) مراعاة الحد من الازدحام المروري وخفض معدل الرحلات المرورية إلى قلب المدينة، مع توفير المزيد من أماكن الانتظار والاهتمام بنظام نقل جيد لخدمة السكان، بالإضافة الى خلق المزيد من مسارات المشاة.

٣٣) الاقتراح العاجل بانهاء دراسات مترو الانفاق بخطوط متكاملة من ابي قير شرقا الى قلب الاسكندرية للاسراع بالتنمية المطلوبة ، كما يجب العمل على تنفيذ مسارات الطرق الاستراتيجية المقترحة لتوفير الربط المروري المتكامل .

٣٤) أما عن الدراسات المستقبلية المقترح إتمامها في منطقة قلب المدينة بواسطة باحثين ودارسين آخرين كعمل يتكامل مع الدراسة التي قام بها الباحث هنا ، فتههدف إلي توضيح وقياس مزيد من العلاقات التبادلية بين الأنشطة والاستخدامات المتنوعة في قلب المدينة ، ومدى وقوة وشكل العلاقات الترابطية بينها.

المراجع والمصادر

المراجع والمصادر

(Bibliography)

أولاً: المراجع العربية

تشمل المصادر الآتية:

أ) المؤلفات العربية

١. أحمد خالد علام ، ١٩٩١ ، تخطيط المدن ، مكتبة الأنجلو المصرية ، القاهرة.
٢. أحمد خالد علام وآخرون ، ١٩٨٢ ، التخطيط الإقليمي ، مطبعة النهضة العربية ، القاهرة.
٣. محمد شوقي ابراهيم ، ١٩٨٦ ، المدخل إلى تخطيط المدن ، دار المريخ للنشر ، الرياض ، السعودية.
٤. علي الحيدري ، ٢٠٠٢ ، التصميم الحضري: الهيكل والدراسات الميدانية ، مكتبة مدبولي ، القاهرة.
٥. عاطف حمزة حسن ، ١٩٩٢ ، تخطيط المدن أسلوب ومراحل ، مطابع قطر الوطنية ، قطر.
٦. فاروق عباس حيدر ، ١٩٩٨ ، تخطيط المدن والقرى ، الطبعة الثانية ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، تاريخ النشر ٢٠١١/١/١.
٧. شفق العوضي الوكيل ، ٢٠٠٦ ، التخطيط العمراني ، مبادئ-أسس-تطبيقات ، الجزء الأول ، القاهرة.
٨. محمد حماد ، ١٩٩٥ ، تخطيط المدن الإنساني عبر العصور ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، سنة النشر ٢٠٠٦ ، القاهرة.
٩. فتحي محمد مصيلحي ، ٢٠٠٧ ، جغرافية الخدمات ، دار الماجد ، الطبعة الثانية ، القاهرة.
١٠. حسين عبد الحميد رشوان ، ١٩٨٥ ، المدينة: دراسة في علم الاجتماع الحضري ، المكتب الجامعي الحديث ، الاسكندرية ، الطبعة الثانية.
١١. أشرف محمد كمال ، أيمن محمد نور عفيفي ، ٢٠٠٧ ، التطوير في المجتمعات العمرانية الجديدة في مصر ، مركز بحوث الإسكان والبناء ، القاهرة.
١٢. أحمد كمال الدين عفيفي ، ١٩٨٨ ، دراسات في التخطيط العمراني ، جامعة الإمارات العربية ، العين.
١٣. أحمد على إسماعيل ، ١٩٨٨ ، دراسات في جغرافيا المدن ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الطبعة الرابعة ، القاهرة.
١٤. عثمان محمد غنيم ، ٢٠٠٨ ، تخطيط استخدام الأرض الريفية والحضري ، دار صفاء للنشر والتوزيع ، الطبعة الثانية ، عمان ، الأردن.
١٥. عبلة عبد الحميد بخاري ، ٢٠٠٥ ، الاقتصاد الإقليمي ، دار جده ، الطبعة الأولى ، جده ، المملكة العربية السعودية.

١٦. سعدي محمد صالح ، وآخرون ، ١٩٩٠ ، جغرافية الاسكان ، مطابع دار الحكمة ، الطبعة الأولى ، أربيل ، العراق
١٧. محمد خميس الزوكة ، ٢٠٠٦ ، في جغرافية العمران ، دار المعرفة الجامعية ، الطبعة الأولى ، الاسكندرية.
١٨. صلاح الدين الشامي ، ١٩٩٠ ، استخدام الأرض ، مطبعة اطلس ، الاسكندرية.
١٩. فؤاد محمد الصقار ، ١٩٩٤ ، التخطيط الاقليمي ، الطبعة الثالثة ، منشأة المعارف ، الاسكندرية.
٢٠. عبد الاله أبو عياش ، اسحاق يعقوب القطب ، ١٩٨٠ ، الاتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضريه ، وكالة المطبوعات ، جامعة الكويت ، الكويت.
٢١. محمد أزهري السماك وآخرون ، ١٩٨٥ ، استخدامات الأرض بين النظرية والتطبيق ، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر ، جامعة الموصل ، العراق.
٢٢. محمد مدحت جابر ، ٢٠٠٦ ، جغرافية العمران الريفي والحضري ، الطبعة الثانية ، مكتبة الأنجلو ، القاهرة.
٢٣. خالص الأشعب ، ١٩٨٢ ، المدينة العربية ، مؤسسة الخليج العربي للطباعة والنشر ، الكويت.
٢٤. عثمان محمد غنيم ، ٢٠٠٨ ، التخطيط أسس ومبادئ عامة ، الطبعة الرابعة ، دار صفاء للنشر والتوزيع ، الأردن.
٢٥. عزت زكي قادوس ، ١٩٩٨ ، آثار الاسكندرية القديمة ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، الطبعة الثانية ، ٢٠٠٠.
٢٦. ا. م. داريل فورستر ، ٢٠٠٠ ، الاسكندرية ، تاريخ ودليل ، ترجمة حسن بيومي ، المجلس الأعلى للثقافة ، الاسكندرية.
٢٧. مركز دراسات الاسكندرية وحضارة البحر المتوسط ، ٢٠١١ ، أطلس الاسكندرية ، مكتبة الاسكندرية ، النسخة الثانية.
٢٨. مركز دراسات الاسكندرية وحضارة البحر المتوسط ، ٢٠٠٧ ، أطلس الاسكندرية ، وسط المدينة ، مكتبة الاسكندرية.
٢٩. مصطفى الفضالي ، أطلس الاسكندرية ، المكتب الفني للأعمال المساحية ، الاسكندرية.
٣٠. درويش النخيلي ، ١٩٨٧ ، اضواء جديدة على أسوار الإسكندرية في اواسط القرن الثامن الهجري ، دار المعرفة الجامعية للطبع والنشر والتوزيع ، القاهرة.
٣١. جمال الدين منصور ، ٢٠٠٦ ، الإسكندرية ومكانتها الاستراتيجية في العصر العثماني ، المكتب المصري الحديث للطباعة والنشر ، الاسكندرية.
٣٢. محمد صبحي عبد الحكيم ، ٢٠٠٧ ، مدينة الاسكندرية ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، القاهرة.
٣٣. لويس ممفورد ، ١٩٧٦ ، المدنية على مر العصور - أصلها وتطورها ومستقبلها ، ترجمة إبراهيم نصحي ، مكتبة الأنجلو المصرية - الجزء الأول.
٣٤. كايد ابو صبحة ، ٢٠٠٣ ، جغرافيا المدن ، دار وائل للطباعة والنشر والتوزيع ، الأردن.

٣٥. محافظة الاسكندرية، ٢٠٠٧، مجلد الحفاظ علي المباني التراثيه بمحافظة الاسكندرية.
٣٦. محمد يسري دعبس، ٢٠٠٤، متاحف الاسكندرية، البيطاش سنتر للنشر والتوزيع، الاسكندرية.
٣٧. فكري حسن، مطفي العبادي، ٢٠٠٣، الإسكندرية .. المتحف اليوناني الروماني، المجلس الأعلى للآثار، الاسكندرية.
٣٨. يسرية عبد العزيز حسني، ٢٠٠٩، دليل الإسكندرية التاريخي والأثري، المجلس الأعلى للآثار، الطبعة الأولى، الاسكندرية.
٣٩. اليكس تايمز، ٢٠١١، دليل الاسكندرية الشامل، الهيئة العامة لتنشيط السياحة، الاسكندرية.
٤٠. خلف الله محمد حسن اللبان، ٢٠٠٦، البيئة في التخطيط العمراني، دار المعرفة الجامعية للطبع والنشر والتوزيع، الاسكندرية.

(ب) الأبحاث والرسائل الجامعية

١. أحمد عبد المنعم حامد القطان، ٢٠٠٩، منهج تطوير وتحديث المراكز الحضرية الكبرى، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، قسم العمارة، جامعة الأزهر.
٢. محمود حميدان قديد، ٢٠١٠، التخطيط الحضري، ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية، إمارة دبي نموذجا، رسالة ماجستير غير منشورة، الأكاديمية العربية، كلية الإدارة والإقتصاد، قسم الإقتصاد، دبي، الإمارات العربية المتحدة.
٣. هبة فاروق القباني، ٢٠٠٧، المدينة (التعريف والمفهوم والخصائص)، دراسة التجمعات الحضرية في سوريا، بحث غير منشور، جامعة دمشق، كلية الهندسة المعمارية، قسم التخطيط العمراني والبيئه، دمشق، سوريا.
٤. جورج فوزي عبد الملك، ٢٠٠٣، تنمية مركز المدينة، مدخل لتنمية المنطقه المركزيه للأعمال، رسالة دكتوراه غير منشوره، كلية الهندسه، قسم العماره، جامعة القاهرة.
٥. ابراهيم حسن شرف الدين، ٢٠٠٥، الآداء الوظيفي لعناصر التنسيق العمراني وتأثيرها علي منطقة وسط المدينه، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، قسم العمارة، شبرا.
٦. محمد عرب نعمة الموسوي، ٢٠٠٤، مدينة صبراتة - التركيب الوظيفي والمظهر الخارجي من واقع استعمالات الأراضي، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الآداب، قسم الجغرافيا، جامعة الفاتح، ليبيا.
٧. صالح أحمد صالح أبو حسان، ٢٠٠٤، المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الأراضي في مدينة دورا (محافظة الخليل)، رسالة ماجستير غير منشورة، بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.
٨. أفرح ابراهيم شمخي الأسدي، ٢٠٠٩، التوزيع المكاني لاستعمالات الأرض الحضرية في مدينة المدحتبه في محافظة بابل، رسالة ماجستير غير منشوره، كلية التربيه، قسم الجغرافيا، جامعة بابل، العراق

٩. تيسير أبو سنييه ، ٢٠٠٥ ، استعمالات الأرض في المدن ، بحث غير منشور، معهد تيسير التقنيات الحضريه ، الجزائر.
١٠. علاء هاشم داخل الساعدي ، ٢٠٠٦ ، استعمالات الأرض الحضريه في ناحية بغداد الجديدة ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، العراق.
١١. محمود الشاطر، ٢٠٠٠ ، دراسة استعمالات الأراضي بالمدن المصرية، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الهندسة ، قسم العمارة، جامعة عين شمس.
١٢. حنان رفعت محمد ، ١٩٩٤ ، الارتقاء كمدخل لحل مشاكل المناطق القديمة ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الهندسة ، قسم العمارة، جامعة أسيوط.
١٣. خالد اسعد محمد الجشعم ، ٢٠٠٧ ، استعمالات الأراضي والضوابط العمرانية ، بحث غير منشور ، كلية العمارة والتخطيط ، جامعة الملك سعود، الرياض ، السعودية.
١٤. مجموعة رقم ٥ ، ٢٠١١ ، مورفولوجي مدينة الاسكندرية ، بحث غير منشور، كلية الفنون الجميلة ، قسم العمارة، جامعة الاسكندرية.
١٥. رشيد سالم ، ٢٠٠٠ ، مجتمع الاسكندرية عبر العصور ، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب ، جامعة الاسكندرية.
١٦. غادة عبد الله محمد، مصطفى مكاوي، ٢٠٠٦، رؤية استراتيجية مقترحة لتنمية وتطوير المقومات السياحية لمنطقة الميناء الشرقي بالاسكندرية ، بحث غير منشور ، المعهد العالي للسياحة، الاسكندرية.
١٧. أحمد عنتر إسماعيل ، ٢٠٠٤ ، التخطيط العمراني لمدينة الإسكندرية في القرن التاسع عشر، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة جتوب الوادي ، قنا.
١٨. أحمد محمد رضوان ، ١٩٨٥ ، الدراسات الأساسية لتنمية وتجديد المناطق الحضريه ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة.
١٩. محمد شحاتة درويش ، ١٩٩٨ ، استعمالات الأراضي في المدينة المصرية ، رسالة دكتوراه غير منشورة ، كلية التخطيط العمراني ، جامعة القاهرة.
٢٠. عابد محمود أحمد ، ١٩٨٥ ، استعمالات الأراضي للمدن المصرية ، بحث غير منشور ، معهد التخطيط القومي ، القاهرة.
٢١. سعاد يوسف بنشدي ، ١٩٩٠ ، تأثير تكنولوجيا هندسة النقل والواصلات على تشكيل المدينة ، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، قسم العمارة.
٢٢. أيمن محمد مصلحي ، ١٩٩٤ ، التطور الحضري للمدينة المصرية وتأثيره علي مراكز الخدمات في الهياكل العمرانية ، رسالة دكتوراه غير منشوره ، كلية الهندسة، قسم التخطيط العمراني، جامعة الأزهر.

٢٣. محمد عبد الوهاب محمود ، ١٩٩٤ ، دراسة تحليلية للمشاكل التخطيطية والعمارية لمنطقة وسط المدينة ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الهندسة ، جامعة أسيوط .
٢٤. محمد إبراهيم محمد ، ١٩٧٥ ، مركز المدينة المعاصرة ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الهندسة ، قسم العمارة ، جامعة الإسكندرية .
٢٥. هدي محروس توفيق ، ١٩٨٩ ، دينامكية توزيع ومعدلات مناطق الخدمات التجارية بالتجمعات السكنية ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة .
٢٦. محمد عرب الموسوي ، ٢٠١٠ ، استعمالات الأراضي ، بحث غير منشور ، أكاديمية الدراسات العليا ، جنزور ، طرابلس ، ليبيا .
٢٧. محمد ابراهيم عراقي ، فاروق عبد النبي عطالله ، ٢٠٠٧ ، التنمية السياحية المستدامة في مصر ، دراسة تطبيقية علي محافظة الاسكندرية ، بحث غير منشور ، المعهد العالي للسياحة والفنادق ، السيوف ، الاسكندرية .
٢٨. غادة أحمد محمد راغب ، ٢٠٠٢ ، الحفاظ علي التراث ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الهندسة ، قسم العمارة ، جامعة الاسكندرية .

ت) التقارير والدراسات ودلائل الأعمال

١. دلائل الأعمال التخطيطية للمملكة العربية السعودية ، ٢٠١٠ ، إعادة تطوير مراكز المدن ، وزارة الشؤون البلدية والقروية ، وكالة وزاره لتخطيط المدن ، الرياض .
٢. محمد عبد الله صالح النويصر ، ٢٠٠٦ ، الدليل الإرشادي لتطوير مراكز المدن المتوسطة والصغيرة ، وكالة تخطيط المدن ، وزارة البلديات ، الرياض ، السعودية .
٣. الجهاز القومي للتنسيق الحضاري ، ٢٠١٠ ، الدليل الإرشادي، أسس ومعايير التنسيق الحضاري لمراكز المدن ، الطبعة الأولى ، مطابع وزارة الثقافة .
٤. خالد محمد العنقري ، ١٩٨٩ ، الصور الجوية في دراسة استعمالات الأراضي والغطاء الأرضي ، وحدة البحث والترجمة ، جامعة الكويت ، الكويت .
٥. الهيئه العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة ، تحديث المخطط الهيكلية لمكة المكرمة ، ٢٠٠٨ ، مشروع الارتقاء بالمنطقه المركزيه ، المخطط الهيكلية للمنطقة المركزية ، مكة المكرمة .
٦. بلدية الكويت ، ادارة المخطط الهيكلية ، تطوير وتحديث المخطط الهيكلية الثالث لدولة الكويت ٢٠٠٥ ، مخططات استعمالات الأراضي .
٧. وزارة الدولة لشئون البيئة ، محافظة الاسكندرية ، ٢٠٠٧ ، التوصيف البيئي لمحافظة الاسكندرية .

٨. محافظة الاسكندرية ، المجلس القومي للسكان ، ٢٠٠٩ ، الخطة التنفيذية في مجال السكان لمحافظة الاسكندرية .
٩. محافظة الاسكندرية ، الدار المصرية للعمارة والتخطيط ، ٢٠٠٨ ، مشروعات التنمية الشاملة لمدينة الاسكندرية .
١٠. الهيئه العامه للتخطيط العمراني ، ٢٠٠٦ ، المنظور السريع للقطاع الحضري المستدام ، مدينة المنيا ، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية والبنك الدولي .
١١. الهيئه العامه للتخطيط العمراني ، ٢٠٠٦ ، المنظور السريع للقطاع الحضري المستدام ، مدينة طنطا ، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية والبنك الدولي .
١٢. الهيئه العامه للتخطيط العمراني ، ٢٠١٠ ، مشروع اعداد المخطط الاستراتيجي العام والمخطط التفصيلي لمدينة الفيوم ، المنظور التنموي للمدينه ، مكت د. فيصل للاستشارات الهندسيه ، القاهرة .
١٣. الهيئه العامه للتخطيط العمراني ، ٢٠١٠ ، مشروع اعداد المخطط الاستراتيجي العام والمخطط التفصيلي لمدينة سوهاج ، المنظور التنموي للمدينه ، مكتب كونكت للاستشارات الهندسيه ، القاهرة .
١٤. الهيئه العامه للتخطيط العمراني ، ٢٠١٠ ، مشروع اعداد المخطط الاستراتيجي العام والمخطط التفصيلي لمدينة الزقازيق ، المنظور التنموي للمدينه ، مكتب الدراسات الهندسيه ، د. اسماعيل عامر ، القاهرة .
١٥. : الهيئه العامه للتخطيط العمراني ، ٢٠٠٧ ، الخطة الرئيسية العامة لمدينة الإسكندرية ، القاهرة ، مصر .
١٦. الهيئه العامه للتخطيط العمراني ، ٢٠١٠ ، اعداد نظرة شاملة عن حالة العمران ورصد التغيرات التي تطرأ علي سوق الاسكان (مدينة أسوان) .
١٧. الهيئه العامه للتخطيط العمراني ، ٢٠١٠ ، اعداد نظرة شاملة عن حالة العمران ورصد التغيرات التي تطرأ علي سوق الاسكان (مدينة أسيوط) .
١٨. الهيئه العامه للتخطيط العمراني ، ٢٠١٠ ، اعداد نظرة شاملة عن حالة العمران ورصد التغيرات التي تطرأ علي سوق الاسكان (مدينة المنيا) .
١٩. الهيئه العامه للتخطيط العمراني ، ٢٠١٠ ، اعداد نظرة شاملة عن حالة العمران ورصد التغيرات التي تطرأ علي سوق الاسكان (مدينة الاسماعيليه) .
٢٠. الهيئه العامه للتخطيط العمراني ، ٢٠١٠ ، اعداد نظرة شاملة عن حالة العمران ورصد التغيرات التي تطرأ علي سوق الاسكان (مدينة طنطا) .
٢١. الهيئه العامه للتخطيط العمراني ، ٢٠١٠ ، اعداد نظرة شاملة عن حالة العمران ورصد التغيرات التي تطرأ علي سوق الاسكان (مدينة الاسكندرية) .

٢٢. الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، ٢٠١١ ، حالة البيئة العمرانية ومؤشرات الاسكان بالتطبيق علي سبع مدن مصرية ، التقرير الشامل ، القاهرة ، مصر.
٢٣. الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، ٢٠٠٧ ، تحديث المخطط العام لمدينة ومحافظة الاسكندرية حتي عام ٢٠٢٧.
٢٤. الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، ٢٠٠٧ ، اعداد المخطط الاستراتيجي العام لتنمية مدينة رشيد حتي عام ٢٠٢٧ ، الدار المصرية للعمارته والتخطيط.
٢٥. الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، ٢٠١٠ ، خطة التنمية لمحافظة الاسكندرية.
٢٦. وزارة النقل ، الهيئة العامة لميناء الاسكندرية ، تقرير الميناء ، ٢٠١٢
٢٧. مجلس الوزراء ، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار ، دليل التقسيم الاداري لمحافظة الاسكندرية ، اصدار ٢٠٠٦.
٢٨. مشروع الحفاظ علي التراث الحضاري لمدينة الاسكندرية ، مركز دراسات الاسكندرية وحضارة المتوسط ، يونيو ٢٠٠٧.
٢٩. المرصد الحضري ، أمانة المدينة المنورة ، تحليل حالة المدينة المنورة ، تقرير ٢٠١٠.
٣٠. بلدية الكويت ، مؤسسة الرعاية السكنية ، مشروع مدينة الخيرزان.

ث) الدوريات

١. بالقاسم الديب ، ٢٠٠٧ ، المدينة العربية الإسلامية في مفترق الطرق ، مجلة العمران والتقنيات الحضريه ، الجزائر ، العدد ٢.
٢. طلعت ابراهيم العاني ، حسين سلمان البوتاني ، ٢٠١٠ ، الإيقاع في الواجهات التقليدية للأزقة في مدينة الموصل القديمة ، المجلة العراقية للهندسة المعماريه ، العدد (١٩) ، كلية الهندسه ، قسم العماره ، جامعة الموصل ، العراق
٣. صحيفة المدينه ، العدد (١٦٦٠) ، ٣ ديسمبر ٢٠٠٨ ، المملكة العربية السعودية.
٤. أحمد كمال الدين عفيفي ، ١٩٨٣ ، المراكز الخدميه الثانوية وتأثيرها علي المرور في المدينه والإقليم ، مجلة جمعية المهندسين المصرية ، العدد الثالث.
٥. نبيل على ، ٢٠٠١ ، الثقافة العربية وعصر المعلومات ، سلسلة عالم المعرفة ، العدد ٢٧٦ ، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب ، الكويت.
٦. فرانك كيلش ، ١٩٩٥ ، ثورة الإنفوميديا: الوسائط المعلوماتية وكيف تغير عالمنا وحياتنا ؟ ، ترجمة : حسام الدين زكريا ، سلسلة عالم المعرفة ، العدد ٢٥٣ ، يناير ٢٠٠٠ ، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب ، الكويت.

٧. ناصر صالح مهدي ، ٢٠٠٦ ، النمو السكاني والتطور العمراني لعدد من المدن العربية المعاصرة ، مجلة المخطط والتنمية ، العدد (١٥) ، معهد التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة بغداد ، العراق.
٨. صلاح حميد الجنابي ، ١٩٨٥ ، مركز المدينة الاقتصادي دائرة في المركب الحضري ، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية ، العدد ١٦ ، بغداد ، العراق
٩. صلاح حميد الجنابي ، ١٩٨٩ ، العوامل المؤثرة في التركيب الداخلي لمدينة الموصل ، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية ، العدد ٣٧ ، العراق.
١٠. باسم رؤوف ، ١٩٨٠ ، فن التخطيط المعاصر ، الموسوعه الصغيره (٥٨) ، دار الحريه للطباعه والنشر ، بغداد ، العراق .
١١. مصطفى أحمد مكاي ، غادة عبدالله محمد ، ٢٠٠٩ ، تخطيط التراث الثقافي وادارته لأغراض السياحة الثقافية ، تطبيقاً علي مدينة الاسكندرية ، مجلة اتحاد الجامعات العربية للسياحة ، المجلد السادس ، العدد الأول.
١٢. عبد العزيز أحمد دياب ، ١٩٩٣ ، استعمالات الأراضي والنمو العمراني في مدينة جدة ، دراسته تطبيقية ، مجلة جامعة الملك عبد العزيز : الاقتصاد والادارة ، م٦ ، ص ص ٣-٢٧.

ج) المؤتمرات والندوات

١. منال البطران ، ٢٠٠٩ ، اثر تغير المناخ على مصر وبخاصة على الهجرة الداخلية و الخارجية ، مؤتمر تغير المناخ وآثاره في مصر ، ٢-٣ نوفمبر ٢٠٠٩ ، فندق ماريوت ، مصر.
٢. حاتم عبد المنعم الطويل ، ٢٠٠٤ ، إعادة تأهيل المراكز التقليدية للمدينة العربية ، التجربه اللبنانية ، حاله دراسيه ، ندوة مركز المدينة العربية التقليديه بين الحاضر والمستقبل ، حمص ، سوريا.
٣. ندوة مركز المدينة العربية التقليديه بين الحاضر والمستقبل ، ٢٠٠٤ ، الأوراق العلميه والتجارب ، حمص ، سوريا.
٤. محمد ابراهيم سراج ، ٢٠٠٤ ، المشاركه بين الدوله والمجتمع ودورها في استراتيجيه تنمية مركز المدينة ، ندوة مركز المدينة العربية التقليديه بين الحاضر والمستقبل ، حمص ، سوريا.
٥. نوبي حسن محمد ، ٢٠٠٠ ، رؤية لإشكالية الإبداع المعماري في القرن الواحد والعشرين - المؤتمر المعماري الدولي الرابع ، كلية الهندسة ، قسم العمارة ، جامعة أسيوط.
٦. علي بن محمد السواط ، ٢٠٠٤ ، التغير في التركيبة السكانية لمراكز المدن التقليدية ، ندوة مركز المدينة العربية التقليديه بين الحاضر والمستقبل ، حمص ، سوريا.

٧. ربيع محمد رفعت ، ٢٠٠٤ ، مستقبل مركز المدينة العربية التقليدية في عصر التقدم التقنى والمعلوماتى بين الإحياء وإعادة التوظيف ، ندوة مركز المدينة العربية التقليدية بين الحاضر والمستقبل ، حمص ، سوريا.
٨. جان لوي ميشون ، ١٩٨٣ ، التنمية الحضرية في الحقبة الأولى للإسلام ، ندوة مركز الشرق الأوسط ، جامعة كمبريدج ، بريطانيا.
٩. محمد أحمد سلام المدحجي ، ٢٠٠٩ ، التخطيط العمراني : التطورات الحديثه وملامح مدينة المستقبل اليمنية ، المؤتمر الهندسي الثاني ، كلية الهندسه ، جامعة عدن ، اليمن.
١٠. سيد عبد المقصود ، ١٩٨٨ ، بعض قضايا التوسع الحضري ، ندوة التوسع الحضري ، معهد التخطيط القومي ، مؤسسته فريد ريش أيبيرت ، القاهرة.
١١. محمود حسن نوفل ، ٢٠٠١ ، اشكالية التخطيط بمدينة المستقبل العربيه بين الثوابت والمتغيرات ، ندوة مدن المستقبل ، الرياض ، السعوديه.
١٢. محمد أمين عبد المجيد ، ٢٠٠١ ، مدن القرن الواحد والعشرين ، ندوة مدن المستقبل ، الرياض ، السعوديه.
١٣. آمال عبده ، وآخرون ، ٢٠٠٥ ، الثوره الرقميه وتأثيرها علي العمارة والعمران ، المؤتمر المعماري الدولي السادس ، قسم العماره ، كلية الهندسه ، جامعة أسيوط
١٤. مؤتمر الوجود الإيطالي في عمارة وتخطيط مدن البحر المتوسط ، روما ، ايطاليا.
١٥. خيريه الهادي بالله ، ٢٠٠٨ ، مستقبل مدينة بنغازي بين تحديات الواقع وأحلام التطلع ، المؤتمر الإقليمي الثاني ، المبادرات والإبداع التنموي بالمدن العربيه ، العماره للاستشارات الهندسيه ، بنغازي ، ليبيا.

ثانياً: المراجع الأجنبية

تشمل المصادر الآتية:

(أ) الكتب (Books)

1. Jamie Sewell, 2010, **The Formation of roman urbanism**, between contemporary foreign Influence and roman tradition Influence and roman tradition, Portsmouth, Rhode Island, USA.
2. Keith D. Lilley, 2001, **Urban planning and the design of towns in the middle Ages** : the Earls of Devon And their new Towns, School of Geography, The Queen's University of Belfast, Northern, Ireland BT ,INN,UK.
3. National audit office, 2007, **How European Cities Achieve Renaissance**, A companion to the National Audit Office's report The Thames Gateway: Laying the Foundations, Front cover image: Docklands, London.
4. Uli, 1980, **Down town development**, the Urban land Institute, handbook, USA.
5. Great Parks, Great Communities, 2010, **Vienna Planning District**, Fairfax County park Authority.
6. John I. Gilder bloom ,2008, **Amsterdam Planning and Policy for the Ideal City**, Urban Neighborhoods School of Urban and Public Affairs, University of Louisville, Kentucky, USA.
7. Murphy, 1954, R.E., and Vance, JR., **A Comparative Study of Nine Central Business Districts**, Economic Geography USA.
8. Camille Chammas, 2010, **An Emblematic CBD in the Parisian Area**, Paris, France.
9. Bendixen, et-al.,2006, Uniting People, Places & Systems, **Megalopolis Unbound** , University of Pennsylvania, School of Design Department of City Regional Planning Philadelphia,USA.
10. Raymond E. Murphy, 1972, **The Central Business District**, A Study in Urban Geography, Transaction publishers, USA.
11. Allen C. Goodman, 1987, **The Changing downtown**, a Comparative study of Baltimore and Hamburg,W.de Gruyter, USA.
12. Joseph Bruno, Michael Bloomberg, 2009, **New York City Natural Hazard Mitigation Plan**, the New York City Office of Emergency Management, USA.
13. Alan Plattus, Donald Watson, Robert Shibley, 2003, **Time sever Standards for Urban Design**, The Mcgraw -H.II, USA.
14. John Rannels, 1974, **The Core of the City**, Greenwood press, USA.
15. Fredrick Gibberd, 1953, **Town Design**, Architecture Press, London, UK.

16. Arthur B. Gallion, Simon Eisner, 1963, the Urban Pattern, City Planning and Design, D. Van Nostrand, USA.
17. Philippe Aghion, Steven N. Durlauf, 2005, Handbook of Economic Growth, Volume IB, Elsevier, Amsterdam, Holland.
18. Pernyi, 1971, Development of Center System for Towns, Technical University, Department of Town planning, Budapest.
19. Stephanie B. Kelly, 2004, Community Planning: How to Solve Urban and Environmental Problems, Roman & Littlefield, USA.
20. John H Lowry, 1975, World City Growth, Edward Arnold, London, UK.
21. Space Syntax Limited, 2009, Beijing CBD low carbon spatial master plan, China Academy of Urban Planning & Design, Beijing, China.
22. Adapted from R.I. Morrill, 1970, The Spatial Organization of Society, Wadsworth Pub. Co., Belmont, Calif, USA.
23. Patricia Clarke Annez, Robert M. Buckley, 2009, Urbanization and Growth, World Bank Publications, USA.
24. Ming Tang, Dihua Yang, 2008, Urban Paleontology: Evolution of Urban Forms, Universal-Publishers, USA.
25. David L. A. Gordon, 2006, Planning 20 th century capital cities, Planning, History and Environment Seriesm, Routledge, USA.
26. Toronto (Ont.), 2001, A Social Development Strategy for the City of Toronto, City of Toronto, Community Consultation, Canada.
27. David L. Imbroscio., 1997, Reconstructing City Politics, Alternative Economic Development and Urban Regimes, Sage Publications London, UK.
28. John S. Klemanski and Alan Digaetano, 1999, Power and City Governance, Comparative Perspectives, University of Minnesota Press, USA.
29. Suzanne J. Murdico, 2003, Possibilities and Problems in America's New Urban Center, the Rise of Cities, Rosen Classroom, USA.
30. Joel Garreau, 1991, Edge City, Life on the new frontier, Anchor Books, Prescott, AZ, USA.
31. Sin Soracco, 2012, Edge City, PM Press, Prescott, AZ, USA.
32. William M. Pride and O.C. Ferrell, 2006, Marketing: Concepts and Strategies, Cengage Learning Amsterdam, Holland.
33. Roza Tsagarousiano, Damian Tambini, 1998, Cyber Democracy: Technology, Cities and Civic Networks, Taylor & Francis Group, UK.
34. David J. Atkins, 2007, Communication Technology and Social Change, Theory and Rutledge Implications, London, UK.

35. Urban Land Institute, Ralph J. Basile ,1980, Downtown development handbook, ULI, USA.
36. Diane Publishing Company, 1995, Telecommuting in the Twin Cities Metropolitan Area, Diane Publishing, USA.
37. Timothy Dixonm, Bob Thompson, 2008, Real Estate and the New Economy, The Impact of Information and Communications Technology, John Wiley and Sons, USA.
38. Castells, M., 1997, the information Age: Economy, Society, And Culture, the Rise of the Network Society, Blackwell, Oxford, UK.
39. Fathy, T. 1991, Telicity: information Technology and its impact on city form, Praegre, London, UK.
40. Mitchell, 1999, W.Y. the City of Bits Hypothesis, MIT Press, Cambridge, Massachusetts, USA.
41. Manuel Castells, 2011, The Rise of the Network Society: The information Age: Economy, Society, And Culture. Vol.III, John Wiley, and Sons, USA.
42. Graham .S& Marvin, 1997, Telecommunications and city: Electronic Spaces. Urban Spaces- rout ledge, London, UK.
43. Roger W. Caves, 1992, Land use planning: the ballot box revolution, Sage Publications, USA.
44. Eric F. Lambin, Helmut Geist, 2006, Land Use and Land Cover Change, Local Processes and Global Impacts, Springe, UK.
45. Bradford, M.C. and Gand Ken, W. A., 1977, Human Geography, Theories and their Application, Oxford University, New York, USA.
46. Eric Koomen, John Stillwell, 2007, Modeling Land Use Change: Progress and Applications Springer, UK.
47. John J. Delaney, Stanley D. Abrams, 2004, Land use practice and forms, Clark Boardman Callaghan, New York, USA.
48. Stanley D. Brunn , Maureen Hays,2011, Cities of the World : World Regional Urban Development ,Rowman, Littlefield ,USA.
49. Reza Zekavat, R. Michael Buehrer, 2011, Handbook of Position: Location Theory, Practice and Advances, John Wiley and Sons, USA.
50. Andrew Tallon, 2010, Urban Regeneration in the UK, Taylor and Francis Publishing, New York, USA.
51. Joseph J. Hobbs, 2008, World Regional Geography, Brooks's coole, Belmont, USA.
52. National Research Council, 2005, Population, Land Use, and Environment, National Academies Press, USA.

53. Xiangzheng Deng, 2011, Modeling the Dynamics and Consequences of Land System Change, Springer, UK.
54. Robert T. Watson, Ian R. Noble, 2000, Land Use, Land-Use Change, and Forestry, Cambridge University Press, USA.
55. US Government, 2012, Economic Factors Influencing Land Use Changes- in the South Central USA, General Books, USA.
56. Fay Patel, Prahalad Sooknanan, 2012, Information Technology, Development, and Social Change, Routledge, USA.
57. Patrick J. Rohan, 2007, Zoning and Land Use Controls, Matthew Bender, USA.
58. D. Barlow Burke, 2002, Understanding the law of zoning and land use controls, LexisNexis, Canada.
59. Hartshorn Truman, 1980, A. Interpreting the city .An Urban Geography , John Wiley , Sons, New York, US.
60. A.s.Mather M, 1984, Land Use, John Wily and Sons. Ins, New York, USA.
61. Hugo Priemus, Kenneth John Button, 2007, Land Use Planning, Edward Elgar Pub, USA.
62. Hok Lin Leung, 2003, Land Use Planning Made Plain, University of Toronto Press, Canada.
63. John P. Lewis, 2007, Land Use Controls and Property Rights: Land Use Publications Co., Canada.
64. Surrey City Council, 2009, Surrey City Centre Plan Update, Phase II, Stage 1, Corporate Report, Canada.
65. Marion City Council, 2011, Special Study Area: Downtown Marion, Marion 2030, Comprehensive Plan, USA.
66. William H. Whyte, 2012, City: Rediscovering the Center, Lafarge Literary Agency, Canada.
67. Jan Whitaker, 2011, the World of Department Stores, New York: Vendome Press., USA.
68. Steven Edward P., 2004, The relationship between land use, urban form, University of South Florida, USA.
69. Dorina Pojani, 2011, Urban and suburban retail development in Albania's capital after socialism, Architecture Department , Epoka University, Rinas Kampus, Autostrada , Tirane-Durres, Km 12, Tirana, Albania.
70. Jakob Sandberg, the Importance of a Relevant Niche Concept, Department of Ecology, Lund University, Sweden.

71. Edward Henry Holmes, 1974, Coordination of Urban Development and the Planning and Development of Transportation, Federal Highway Administration, Office of Planning, USA.
72. Katy Ryan, 2011, Moon Kansas City, Avalon Travel, Missouri, USA.
73. Miodrag Mitrašinovic, 2006, Design And the Built Environment, Ash gate Publishing, USA.
74. Peter Waring , 2004, Birmingham City, DB Publishing, UK
75. Tingwei Zhang, 2007, urban development patterns in China: The New, the Renewed and the Ignored Urban Space, Institute of Land Use Policy.
76. Dany Chan, Michael Knight, 2010, Shanghai: art of the city, Asian Art Museum, Chong-Moon Lee Center for Asian Art and Culture, USA.
77. Peter G. Rowe, Seng Kuan, 2004, Shanghai: architecture and urbanism for modern China, Prestel.
78. Jay Pridmore, 2008 , Shanghai: The Architecture of China's Great Urban Center, Harry N. Abrams.
79. Judith McKenzie, 2007, The Architecture of Alexandria and Egypt: C.300 B.C to A.D.700, Yale University Press, USA.
80. Thomas C. Clarie, 2008, Pharos: A Lighthouse for Alexandria, Yale University Press, Back Channel Press, USA.
81. Mohamed F. Awad, 2008, Italy in Alexandria: Influences on the Built Environment, Alexandria Preservatio Trust.
82. Victor Gruen, 1973, Centers for the urban environment : survival of the cities, Van Nostrand Reinhold Co., USA
83. Ray M. Northam, 1975, Urban Geography, Wiley, USA.
84. Demographia Central Business Districts, 2006, Central Business Districts (Downtowns), USA.
85. Tan Yigitcanlar, Kostas Metaxiotis , Francisco Javier Carrillo, 2010, Knowledge-based Development for Cities and Societies, IGI Global Snippet, USA.
86. Selim Morcos, Nils Tongring, Youssef Halim, Mostafa El-Abbadi and Hassan Awad, 2003, Towards integrated management of Alexandria's coastal heritage, university of Alexandria, supreme council of antiquities, UNESCO, France.
87. Frank Goddio, 2004, Sunken Egypt – Alexandria, Perilous Publishing, London.
88. Gopp, Alex. Governorate, 2008, ALEXANDRIA City Development Strategy, Cities alliance, Process and Results
89. Alexandria and Mediterranean Research Center, 2007, Cultural Routes of Alexandria

90. Róbert Jelínek and Others, 2009, Tsunami Vulnerability and Risk Analysis Applied to the City of Alex., Joint Research Centre, Italy.
91. Marina Van Greenhuizen, 2012, Creative Knowledge Cities: Myths, Visions and Realities, Edward Elgar Publishing, USA.
92. Dr. Angus McIntosh, 2004, Towns and Cities : Competing for survival , Francis & Taylor ,USA.
93. American Governance and Public Policy, Ann O'M. Bowman ,Michael A. pagano ,2004 , Terra Incognita: Vacant Land and Urban Strategies, Georgetown University Press , USA.
94. Eric Koomen, Judith Borsboom-Van Beurden, 2011, Land-Use Modeling in Planning Practice , Springer, USA.
95. Róbert Jelínek and Others, 2009, Tsunami Vulnerability and Risk Analysis Applied to the City of Alex., Joint Research Centre, Italy.
96. El-Raey, M.; S. Nasr, O. Frihy, S. Desouki and Kh. Dewidar; 1995, Potential impacts of governorate, Egypt. J. Coast. Research, special issue # 14.

(ب) الرسائل الجامعية (Theses)

1. Dorina Pojani ,2011, Urban and suburban retail development in Albania's capital after socialism, Architecture Department , Epoka University, Rinas Kampus, Autostrada ,Tirane-Durres, Km 12, Tirana, Albania
2. Pan Haixiao, 2011, Shanghai from Dense Mono-center to Organic Poly-Center, Department of Urban Planning, Tongji University Shanghai, China.
3. Sara L. Bacon, 2012, Alexandria and the Construction of Urban Experience, Scrips College, Theses.
4. Michael Haagg, 2008, Vintage Alexandria: Photographs of the City, 1860-1960, American Univ. in Cairo Press 2008.
5. Mohamed Ali Mohamed Khalil ,2009, The Italian Architecture in Alexandria, Egypt, Master Degree Thesis , University Kore of Enna, Italy.

(ت) التقارير (Reports)

1. CDA strategies, 2010, **Downtown Berkeley Association**, Strategic Action Plan 2010 - 2012, California, U.S.
2. Digital data /**Division of National Mapping**, Feb. 1980, National Library of Australia.
3. Cyril B. Paumier, 2004, **creating a vibrant city center**: urban design and regeneration principles ,Urban Land Institute, USA.
4. Northwest Hennepin Human Services Council, **Brooklyn Center**, Community Profile 2012, Regional Research and Planning Coordinator, USA.
5. The Townsville City Council, **City Plan 2005**, Volume 1, Part 2, Australia.
6. Compass Geography, 2007, **the Business Improvement district Model**: A Balanced Review of Contemporary Debates, Technology of Institute Massachusetts, Journal Compilation ,USA.
7. Planning Development and Regeneration, Lorraine Hughes, 2010, **Central London's Business Improvement Districts**, GVA Grimley Ltd for general information purposes, London, UK.
8. Downtown Denver Partnership.INC. **16th Street Plan Public Meeting**, 15-4-2009, Denver, USA.
9. Government Architect's Office, 2010, **Crown Street Mall Redevelopment**, Wollongong City Council, Wollongong, Australia.
10. Laurence A. Alexander and Co. Inc., 1976, Queenstown Sault Ste. Marie, Ontario: **A Semi-mall for Queen Street**, Denver, USA.
11. Sault Ste. **Marie and Area Planning Board**, Canada.
12. Allen C.Goodman and Jurgen Jurgen Friedrichs,1987, **the Changing Downtown:a Comparative Study of Baltimore and Hamburg**, Walter, De Gruyter, University of Michigan , North Campus, USA.
13. Ministry of Housing and Local Government and Ministry of Transport, **Town Centers** , Approach to Renewal Planning Bulletin1 ,London: HMSO, UK.
14. City of Kansas, Missouri, 2003, **Kansas Downtown Land Use and Development plan**, HNTB, Urban Design Planning, USA.
15. Katie Van Luchene , 2008, **Kansas City**, Globe Pequot Press, USA.
16. Fraser Vally College, 1989, **Development Plan for Chilliwack Campus**, British Columbia, Canada.
17. BC Parks, Lower Mainland District, 2000, Chilliwack Lake Provincial Park, **Chilliwack River Ecological Reserve Management Plan**, Government of British Columbia. Canada.

18. City Of Chilliwack, **Chilliwack Downtown Land Use and Development plan**, British Columbia, Canada.
19. Birmingham City Council, 2011, **City Centre Master Plan**, Development Directorate, UK.
20. The Alexandria and Mediterranean Research Center (Alex Med), 2008, **Alexandria: An Italian Itinerary**.
21. Alexandria and Mediterranean Research Center, 2007, **the Hammams of Alexandria in the 19th Century Project**
22. NYC Department of Finance's Real Property File, 2010 adjusted by the Department of City Planning for condominiums and Parks (NYC DCP PLUTO™ 10v2), **Land use report**, USA.
23. Plan Commission, 2010, **DOWNTOWN LAND USE STUDY** , City of Bloomington, Indiana, Planning Department, USA.
24. Charles E. Lyons, Jr., Chief of Planning, 2004, **CAMDEN DOWNTOWN**, City of Camden Planning Board, USA
25. Berkeley CITY COUNCIL, 2012, **city of Berkeley**, USA
26. Bristol Green Capital Partnership (BGCP), 2010, **Land Use Planning Group**, UK
27. SOM Office, Skidmore, Owings and Merrill, **Alexandria, project**, Chicago, USA.

ث) الدوريات

1. Gordon. And Richardson, H., 1997 **“Are Compact cities A Desirable Planning”**, Journal of the American planning Association.

ثالثا: مواقع علي شبكة الانترنت (Internet Web Sites)

<http://www.arab-ency.com/index.php>

<http://www.gopp.gov.eg/MasterPages/index.aspx>

<http://www.sydney-australia.biz/maps/sydney-center-map.php>

<http://www.harlequin.co.nz/MAPS/NelsonCBDMap.asp>

<http://melbournecbdhotel.com/melbourne-cbd>

http://www.penrithaustralia.com.au/area_maps_cbd.asp

[/http://cnx.org](http://cnx.org)

<http://cybergeog.revues.org/23603?lang=en>

<https://sites.google.com/site/thegeographicalimpanadas2012/core-frame-concept>

http://www.carfreeinbigd.com/2009_04_01_archive.html
http://en.wikipedia.org/wiki/Central_business_district
<http://people.hofstra.edu/geotrans/eng/ch2en/conc2en/landuseactivity.html>
http://atn.com.au/nsw/south/canberra_map_cbd.html
<http://www.knowledgocities.com/>
http://www.bibalex.org/Museums/Antiquities_ar.aspx
<http://www.hbiby.com/vb/t127191.html>
<http://www.discoveralex.com/DrownedTraces/>
http://www.worldmapfinder.com/Map_Earth.php?ID=/Ar/Africa/Egypt/Alexandria
<http://www.alex4all.com/aboutAlex/>
<http://www.nyc.gov/html/dcp/html/landusefacts/landusefactsmaps.shtml>
<http://portrichmondair.org/2012/09/18/using-landbreathing-air>
<http://www.ci.brooklyn-center.mn.us/>
<http://en.wikipedia.org/wiki/Shanghai>
http://www.penrithaustralia.com.au/area_maps_cbd.asp
<http://www.alexall.com/index.php> & <http://www.alexall.com/>
<http://www.discoveralex.com/About>
<http://www.bibalex.org/alexmed>
<http://www.alexandria.gov.eg/Home.aspx>
<http://nuo.gopp.gov.eg/Maps/AlexandriaMaps.aspx>
<http://www.araburban.org>
<http://www.discoveralex.com>
<http://www.maps.com/ar> <http://www.maps.com/ar>
<http://search.worldbank.org/all?qterm=alexandria+strategy+&title=&filetype>
<http://www.albankaldawli.org/dataandresearch/researches.html>
<http://www.alexatlas.freewebspace.com>
<http://www.rahamat.net/alex.php>
<http://www.soutalex.com/home>
<http://www.eeaa.gov.eg>
<http://www.eip.gov.eg/default.aspx>
<https://www.som.com/node/512?overlay=true>

ملخص الرسالة
(باللغة الإنكليزية)

Abstract

The city core can be considered as an administrative and business center and the center of the pool of Commerce , the Center combines recreational areas and cultural development of the city as a whole , it is an administrative center where there are administrative organs of government and municipalities, police departments and commercial areas , and also includes a business center , where goes the city's residents to buy goods and various commodities , it is a region that contains all kinds of services , offices and commercial city core was the most affected areas of the reasons for the change , which took several manifestations affected the growth of the city core and its movement and functions distinctive .

The research depends on the basic premise , namely:

It can change the current situation for the degraded areas of city core through the distribution of land uses

The search structure Includes five main parts where it starts formulated hypotheses theory, which is based on the identification of terminology and basic concepts and review background theory for the city core, as well as future trends in the growth area of the city core, which can take one of three possibilities are:

- Inclusive growth of the central region and increase the number of jobs by leading to the recovery of the city core
- Less important than the city Core and are equally important with the rest of the other centers in the city.
- Specialization, where it becomes more specialized in the sector, and that the images are not clear yet.

Then the research explains the developments of economy and technology.

The research analyzed the distribution of land uses within the area of the city core with the changes in the uses which , commerce , administration , industry , to find functional relationships integrated between these relationships , and access to a systematic plan to integrate the data of natural , social and economic uses of the city core with the assessment of predicted precondition for future needs , as well as patterns of land use , roads and transport services , research includes considering Applied of Alexandria core as a case study reflecting the research problem and ends with the formulation of the final results and recommendations for research.

Therefore, the proposed plan for the distribution of land uses will raise the value of economic, social and environmental area for the city core by trying to restore the balance between population and uses , and so is based on the plans

to develop a comprehensive , coordinated and planned uses of the territory of convenient, including meet the growing needs of uses cultural, tourist and service sectors , and restore luster and civilized face to city core through the preservation of heritage areas and value by focusing on creating and coordinating the uses of the territory of central and diverse , flexible and mixed working on growth and on the dimensions of civilization .

The research aims to improve the efficiency of the performance city core on an ongoing basis to meet different needs by : redistribution of land uses are giving to the city core the necessary competence to perform his job in adapting to the levels and the new changes , and I have the researcher to study some of the experiences of countries in the world to learn about the systems that followed in distribution of land uses , and therefore we can infer whether the current situation in Egyptian cities and the problems faced by the public and the States are facing similar or that these problems stem from the methods of planning is successful then worked comparative analysis through the presentation of the goals and the methods used with the analysis of the problems for the formulation of the results , which reached her this experiments and extraction aspects of benefit that can then determine the extent of potential application in land use planning for the overthrow of the Egyptian city .

The study found the following: -

- The city core is that entity which expresses the entire city and expresses her personality, so it must be preserved for future generations, that a group of buildings without central place look like a non -related, so attention must be paid to the development of the city center and the revival of the area again, and do not leave it to time to determine its fate.
- Compatible land use planning , which aims to reduce the use of means of transportation and private cars , and reduce conflicts between different uses with the conversion of the city core to the area of the expulsion of a population (upset the status quo in the city core)
- Dealing with the city core to the concept of a new comprehensive concept includes the city center and the central area of the business, and developed areas of the business, and specialized areas of the business, and accept the existence within the city core several centers developed for business , and several specialized areas , whether in trade or business , in addition to the centers located outside .
- Encourage the establishment of centers office's Foreign outside urban cluster or in the new urban areas, since they do not represent a competitor to the city core, it attracts a different quality of city core uses.

Summary

Introduction:

City core is a favorite place for joined tens of thousands of people, in order to be completed through cultural exchanges, social, political and commercial; it is in fact the expression of the life of the city and therefore the lives of citizens.

Research Importance:

City core is the hub of social life and business center and meeting place administrative activities, cultural, and commercial and therefore must not be left to dribble in decline and deterioration through neglect

Research problematic:

There are always difficulties in planning uses of the territory of the city core, leading to the failure of those areas in the performance of their function in the levels and adapt to the new standards.

Research objectives:

The main objective of this research is to formulate and prepare a comprehensive analytical study of the distribution of lands uses the city core in general, and the core of Alexandria in particular.

Research Hypothesis:

It can change the status quo for the city core of degraded areas through the distribution of land uses

Research Configurations:

1. Part I (Theoretical backgrounds for the city core)

It is the theoretical study of city core , this part is divided into two chapters:-

1-1 - Chapter I (General Characteristics of the city core)

This chapter reviews the background theory for the city core, the beginning of the evolution of city core through the ages , and theories that deal with the city core area in the context of the city as a whole , or those dealing with the internal anatomy of the city core, and also forms the city core, and scientific methods to determine the city core , in addition to ideas Planners on the future of the city core.

1-2 - Chapter II (City core under developments of Urban, economy and technology).

This chapter explains the developments of urban, economy and technology Which occur to the city core, in addition to the ideas of planners about the effect of these developments for the city core.

2. Part II (The foundations of land use)

It is the study of the foundations of land use for the city and the region of the core , it is divided into two chapters:

2-1 - Chapter I (General concepts in land use)

This chapter reviews the general concepts of land uses , as well as the installation of the theories of the land use structure, through the patterns and principles of land use planning for the city.

2-2 - Chapter II (Distribution and measurement of the land use for the city core).

This chapter explains the distribution and division uses to measure the city core, also the forms and proportions of land use distributions and the relationship between the different uses, passing through the basic dimensions for the study of the concentration of activities and uses for the city core.

3. Part III (Display and analysis of international experiences in the distribution of land uses for the city core)

It is divided into two chapters :-

3-1 - the first chapter (Display of international experiences in the distribution of land uses for the city core)

It is a show of international experiences in the distribution of uses of the territory of city core (The American experience , Canadian experience , British experience, Chinese experience) , where through the presentation of these experiments we can identify the systems and methods used to distribute the uses of the territory of the city core and draw lessons learned from them .

3-2 - Chapter II (Analysis of international experiences in the distribution of land uses for the city core).

Analysis of international experiences by analyzing the methods of the development of strategies and mechanisms for implementation and planning , which contributes to the identification of these experiments and the application of lessons learned from the Egyptian experience .

4. Part IV (Study applied to the city core of Alexandria)

Applied study and the proposed plan of action and, this part is divided into six chapters are:

4-1 - the first chapter (Regional entrance and definition of the study area)

Through a review of the reasons for choosing the study area , the regional portal , specifically spatial city core of Alexandria , administrative division , urban functions to city core of Alexandria .

4-2 - Chapter II (Urban, social and economic characteristics)

This chapter explains the description and the formation of Alexandria city core and the characteristics of urban , social and economic , as well as the characteristics of the movement and traffic in the city core, in addition to analysis of the properties listed .

4.3 Chapter III (Characteristics of tourism and heritage)

This chapter reviews the characteristics of both tourist and heritage and environmental area with the city core of Alexandria said analysis of these properties.

4-4 - Chapter IV (Analysis and evaluation of land use)

This chapter deals with the explanation , the characteristics of land uses , the status quo of uses , strong control over the urban city core of Alexandria , the division uses , monitoring and rating services in the city core.

4-5 - Chapter V (The impact of technological developments on the land use)

This chapter focuses on the recent developments that have affected the city core of Alexandria land uses such as: changes in the uses, E-commerce, E-government, secondary centers.

4-6 - Chapter VI (Analysis of the current situation)

This chapter deals with the analysis of the current situation by reviewing a range of determinants and development potential , and existing problems area the city core of Alexandria , with a stand on the strengths and weaknesses in the area of spatial analysis using a four-wheel (SWOT).

5. Part V (Proposed scenarios and recommendations)

This section consists of two chapters, namely:

5-1 - the first chapter (Proposed Scenarios)

Through which to offer proposals for the development of the city core of Alexandria and the land use plan it.

5.2 - Chapter II (Conclusions and recommendations)

This chapter deals with conclusions and recommendations for the study.

4-2 - Chapter II (Urban, social and economic characteristics)

This chapter explains the description and the formation of Alexandria city core and the characteristics of urban , social and economic , as well as the characteristics of the movement and traffic in the city core, in addition to analysis of the properties listed .

4.3 Chapter III (Characteristics of tourism and heritage)

This chapter reviews the characteristics of both tourist and heritage and environmental area with the city core of Alexandria said analysis of these properties.

4-4 - Chapter IV (Analysis and evaluation of land use)

This chapter deals with the explanation , the characteristics of land uses , the status quo of uses , strong control over the urban city core of Alexandria , the division uses , monitoring and rating services in the city core.

4-5 - Chapter V (The impact of technological developments on the land use)

This chapter focuses on the recent developments that have affected the city core of Alexandria land uses such as: changes in the uses, E-commerce, E-government, secondary centers.

4-6 - Chapter VI (Analysis of the current situation)

This chapter deals with the analysis of the current situation by reviewing a range of determinants and development potential , and existing problems area the city core of Alexandria , with a stand on the strengths and weaknesses in the area of spatial analysis using a four-wheel (SWOT).

5. Part V (Proposed scenarios and recommendations)

This section consists of two chapters, namely:

5-1 - the first chapter (Proposed Scenarios)

Through which to offer proposals for the development of the city core of Alexandria and the land use plan it.

5.2 - Chapter II (Conclusions and recommendations)

This chapter deals with conclusions and recommendations for the study.

This chapter explains the developments of urban, economy and technology which occur to the city core, in addition to the ideas of planners about the effect of these developments for the city core.

2. Part II (The foundations of land use)

It is the study of the foundations of land use for the city and the region of the core , it is divided into two chapters:

2-1 - Chapter I (General concepts in land use)

This chapter reviews the general concepts of land uses , as well as the installation of the theories of the land use structure, through the patterns and principles of land use planning for the city.

2-2 - Chapter II (Distribution and measurement of the land use for the city core).

This chapter explains the distribution and division uses to measure the city core, also the forms and proportions of land use distributions and the relationship between the different uses, passing through the basic dimensions for the study of the concentration of activities and uses for the city core.

3. Part III (Display and analysis of international experiences in the distribution of land uses for the city core)

It is divided into two chapters :-

3-1 - the first chapter (Display of international experiences in the distribution of land uses for the city core)

It is a show of international experiences in the distribution of uses of the territory of city core (The American experience , Canadian experience , British experience, Chinese experience) , where through the presentation of these experiments we can identify the systems and methods used to distribute the uses of the territory of the city core and draw lessons learned from them .

3-2 - Chapter II (Analysis of international experiences in the distribution of land uses for the city core).

Analysis of international experiences by analyzing the methods of the development of strategies and mechanisms for implementation and planning , which contributes to the identification of these experiments and the application of lessons learned from the Egyptian experience .

4. Part IV (Study applied to the city core of Alexandria)

Applied study and the proposed plan of action and, this part is divided into six chapters are:

4-1 - the first chapter (Regional entrance and definition of the study area)

Through a review of the reasons for choosing the study area , the regional portal , specifically spatial city core of Alexandria , administrative division , urban functions to city core of Alexandria .

Summary

Introduction:

City core is a favorite place for joined tens of thousands of people, in order to be completed through cultural exchanges, social, political and commercial; it is in fact the expression of the life of the city and therefore the lives of citizens.

Research Importance:

City core is the hub of social life and business center and meeting place administrative activities, cultural, and commercial and therefore must not be left to dribble in decline and deterioration through neglect

Research problematic:

There are always difficulties in planning uses of the territory of the city core, leading to the failure of those areas in the performance of their function in the levels and adapt to the new standards.

Research objectives:

The main objective of this research is to formulate and prepare a comprehensive analytical study of the distribution of lands uses the city core in general, and the core of Alexandria in particular.

Research Hypothesis:

It can change the status quo for the city core of degraded areas through the distribution of land uses

Research Configurations:

1. Part I (Theoretical backgrounds for the city core)

It is the theoretical study of city core , this part is divided into two chapters:-

1-1 - Chapter I (General Characteristics of the city core)

This chapter reviews the background theory for the city core, the beginning of the evolution of city core through the ages , and theories that deal with the city core area in the context of the city as a whole , or those dealing with the internal anatomy of the city core, and also forms the city core, and scientific methods to determine the city core , in addition to ideas Planners on the future of the city core.

1-2 - Chapter II (City core under developments of Urban, economy and technology).

to develop a comprehensive, coordinated and planned uses of the territory of convenient, including meet the growing needs of uses cultural, tourist and service sectors, and restore luster and civilized face to city core through the preservation of heritage areas and value by focusing on creating and coordinating the uses of the territory of central and diverse, flexible and mixed working on growth and on the dimensions of civilization.

The research aims to improve the efficiency of the performance city core on an ongoing basis to meet different needs by : redistribution of land uses are giving to the city core the necessary competence to perform his job in adapting to the levels and the new changes , and I have the researcher to study some of the experiences of countries in the world to learn about the systems that followed in distribution of land uses , and therefore we can infer whether the current situation in Egyptian cities and the problems faced by the public and the States are facing similar or that these problems stem from the methods of planning is successful then worked comparative analysis through the presentation of the goals and the methods used with the analysis of the problems for the formulation of the results , which reached her this experiments and extraction aspects of benefit that can then determine the extent of potential application in land use planning for the overthrow of the Egyptian city .

The study found the following: -

- The city core is that entity which expresses the entire city and expresses her personality, so it must be preserved for future generations, that a group of buildings without central place look like a non -related, so attention must be paid to the development of the city center and the revival of the area again, and do not leave it to time to determine its fate.
- Compatible land use planning , which aims to reduce the use of means of transportation and private cars , and reduce conflicts between different uses with the conversion of the city core to the area of the expulsion of a population (upset the status quo in the city core)
- Dealing with the city core to the concept of a new comprehensive concept includes the city center and the central area of the business, and developed areas of the business, and specialized areas of the business, and accept the existence within the city core several centers developed for business , and several specialized areas , whether in trade or business , in addition to the centers located outside .
- Encourage the establishment of centers office's Foreign outside urban cluster or in the new urban areas, since they do not represent a competitor to the city core, it attracts a different quality of city core uses.

Abstract

The city core can be considered as an administrative and business center and the center of the pool of Commerce , the Center combines recreational areas and cultural development of the city as a whole , it is an administrative center where there are administrative organs of government and municipalities, police departments and commercial areas , and also includes a business center , where goes the city's residents to buy goods and various commodities , it is a region that contains all kinds of services , offices and commercial city core was the most affected areas of the reasons for the change , which took several manifestations affected the growth of the city core and its movement and functions distinctive .

The research depends on the basic premise , namely:

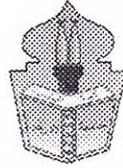
It can change the current situation for the degraded areas of city core through the distribution of land uses

The search structure Includes five main parts where it starts formulated hypotheses theory, which is based on the identification of terminology and basic concepts and review background theory for the city core, as well as future trends in the growth area of the city core, which can take one of three possibilities are:

- Inclusive growth of the central region and increase the number of jobs by leading to the recovery of the city core
- Less important than the city Core and are equally important with the rest of the other centers in the city.
- Specialization, where it becomes more specialized in the sector, and that the images are not clear yet.

Then the research explains the developments of economy and technology. The research analyzed the distribution of land uses within the area of the city core with the changes in the uses which , commerce , administration , industry , to find functional relationships integrated between these relationships , and access to a systematic plan to integrate the data of natural , social and economic uses of the city core with the assessment of predicted precondition for future needs , as well as patterns of land use , roads and transport services , research includes considering Applied of Alexandria core as a case study reflecting the research problem and ends with the formulation of the final results and recommendations for research.

Therefore, the proposed plan for the distribution of land uses will raise the value of economic, social and environmental area for the city core by trying to restore the balance between population and uses, and so is based on the plans



An Analytical Study of Land Uses For Egyptian City Core Alexandria City Core as Case Study

By

Eng. Mohammad Farrag Abd Al Naim Fayad

MSc. in Urban Planning Engineering

Prof. Dr. Mostafa Morsy EL-Araby
Engineering Department Head- Faculty of Engineering - Alexandria University

Prof. Dr. Esmat Ashour i
Professor of Urban Planning - Faculty of Engineering - Al Azhar University

Prof. Dr. Sherif Sabri
Professor of Urban Planning - Faculty of Engineering - Al Azhar University

Prof. Dr. A. Aly Al Bealy
Assistant Professor of Urban Planning - Faculty of Engineering - Al Azhar University

**AL Azhar University
Faculty of Engineering
Urban Planning Department**



An Analytical Study of Land Uses For Egyptian City Core Alexandria City Core as Case Study

By

Eng. Mohammad Farrag Abd Al Naim Fayad

MSc. in Urban Planning Engineering

Under Supervision of

Prof. Dr.Sherif Sabri

**Professor of Urban Planning
Faculty of Engineering
Al Azhar University**

Prof. Dr.A.Aly Al Bealy

**Assistant Professor of Urban Planning
Faculty of Engineering
Al Azhar University**

2014