كلية الـــهـــندسة
قسم التخطيط العمرانى

إعـادة توظيف استعمالات أراضى المقابـر داخل الحيز العمرانى للمدينة

دراسة تطبيقية على منطقة المقابر بين طريقى الأوتوستراد وصلاح سالم بمدينة القاهرة

رسالة مقدمة من
المهندس / وليد محمد محمد صادق
للحصول على درجة الماجستير
فى التخطيط العمرانى

إشراف

أ.د./ بشـــاير الســـيد خيـــرى
الأســتاذ بقســم التخطيط العمرانى
كلية الهندسة – جامعة عين شمس

د./ محمد تـامـــر زكـــريا الخـــرزاتى
الأستاذ المساعد بقسم التخطيط العمرانى
كـــلية الهندســـة – جامعة عين شـمس

٢٠٠٥

جـــامعة عـين شـــمس
كـــلية الـهـندســـــة
قسـم التخطيط العمرانى

الدرجة العلمية : درجة الماجستير
اسم الباحث : وليد محمد محمد صادق
عنوان الرسالة :

إعـادة توظيف استعمالات أراضى المقابـر داخل الحيز العمرانى للمدينة

دراسة تطبيقية على منطقة المقابر بين طريقى الأوتوستراد وصلاح سالم بمدينة القاهرة

لجـــنة الحـــكم والمناقشـــة :

أ.د. إســماعيل عبد العـزيز عامـر
الأســـتاذ بقســـم التخطـيط العـمرانى
كلـية الهندســة ـ جــامـعة الأزهـــر _____

د. محـمد أيـمن أحـمد عاشـــور
الأســـتاذ المســـاعد بقســـم العمـارة
كلـية الهندســة ـ جـامعة عين شـمس _____

أ.د. بشـــاير الســـيد خيـــرى
الأســـتاذ بقســـم التخطـيط العـمرانى
كلـية الهندســة ـ جـامعة عين شـمس _____

د. محمد تـامـر زكريـا الخـرزاتى
الأستاذ المساعد بقسم التخطيط العمرانى
كلـية الهندســة ـ جـامعة عين شـمس _____

٢٠٠٥

جـــامعة عـين شـــمس
كـــليـة الـهـندســـــة
قسـم التخطيط العمرانى

الدرجة العلمية : درجة الماجستير
اسم الباحث : وليد محمد محمد صادق
عنوان الرسالة :

إعـادة توظيف اسـتعمالات أراضى المقابـر داخل الحيز العمرانى للمدينة

دراسة تطبيقية على منطقة المقابر بين طريقى الأوتوستراد وصلاح سالم بمدينة القاهرة

لجـــنة الإشراف :

أ.د. بشـــاير الســـــيد خيـــرى
الأســـتاذ بقســـم التخطـيط العـمرانى
كلـــية الهندســـة ـ جـامعة عين شـمس

د. محمد تـامـر زكريـــا الخـرزاتى
الأستاذ المساعد بقسم التخطيط العمرانى
كلـــية الهندســـة ـ جـامعة عين شـمس

الدراسات العليا

ختم الإجازة

أجيزت الرسالة بتاريخ
/ / ٢٠٠٥م

موافقة مجلس الكلية
/ / ٢٠٠٥م

موافقة مجلس الجامعة
/ / ٢٠٠٥م

إقـــــــرار

هذه الرسالة مقدمة فى جامعة عين شمس للحصول على درجة الماجستير فى الهندسة المعمارية – قسم التخطيط العمرانى.

إن هذا العمل الذى تحتويه الرسالة قد تم إنجازه بمعرفة الباحث فى قسم التخطيط العمرانى من عام ٢٠٠١ حتى عام ٢٠٠٥.

هذا ولم يتقدم الباحث بأى جزء من هذا البحث لنيل أى مؤهل أو درجة علمية لأى معهد علمى آخر.

وهذا إقرار منى بذلك .....

الباحث : وليد محمد محمد صادق

التوقيع :

التاريخ : ١٠ / ٤ / ٢٠٠٥

التعريف بالباحـث

اسم الباحث	: وليد محمد محمد صادق
محل وتاريخ الميلاد	: القاهرة ١٩٧٤/٤/١٧
المؤهل الحاصل عليه	: بكالوريوس الهندسة المعمارية – قسم التخطيط العمرانى – جامعة عين شمس.
سنة التخرج	: ١٩٩٧
الوظيفة الحالية	: مخطط ومنسق مواقع أول بشركة الاستشاريون زهير فايز ومشاركوه.
الدرجة المتقدم لها	: الماجستير.
القسم التابع له	: قسم التخطيط العمرانى.
الكلية	: كلية الهندسة.
الجامعة	: جامعة عين شمس.

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{ رَبِّ أَوْزِعْنِى أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِى أَنْعَمْتَ عَلَىَّ وَعَلَى والِدَىَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَـــالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِى بِرَحْـــمَتِكَ فِى عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ }

صَدَق الله العَظِيم

ســـــورة النمل – الآية (١٩)

إهـــــداء

إلى والدىَّ .. اللذان هما معلماى ومربياى الأولين ، جزاهما الله خيراً .

إلى زوجتى .. التى أعانتنى وشجعتنى وشدت من أزرى .

إلى أبنى عمر وابنتى ندى .. عسى أن يجدا القدوة فى هذا العمل المتواضع .

شكر وتقدير

أسجد شكراً لله سبحانه وتعالى أن وفقنى إلى الانتهاء من إعداد هذا البحث ، الذى أدعو الله أن يكون ذو نفع بإذنه تعالى .

وأتقدم بخالص الشكر والتقدير لكل من عاوننى فى إعداد هذا البحث سواء بالمعلومة أو التوجيه أو المساعدة المعنوية .

وأخص بالشكر الأساتذة الأفاضل الذين قاموا بالإشراف على هذا البحث :

أ.د. بشاير السيد خيرى

على جليل توجيهاتها وإرشاداتها ليخرج هذا البحث فى أفضل صورة .

د. محمد تامر زكريا الخرزاتى

على عظيم اهتمامه وجهده المخلص فى الإشراف على هذا البحث .

مستخلص البحث

فى إطار خطة الدولة للتنمية الحضرية قررت محافظة القاهرة تنفيذ برنامج لنقل المقابر من وسط الكتلة السكنية للمدينة إلى خارج حيزها العمرانى وإعادة توظيف استعمالات أراضيها ، وذلك بهدف حل العديد من المشكلات العمرانية والبيئية التى تعانى منها المدينة.

إلا أن المشكلة تكمن فى أنه نتيجة لعمليات نقل المقابر ستظهر أراضى فضاء داخل النسيج العمرانى للمدينة تتمتع بالعديد من المميزات التفاضلية التى تجذب إليها الكثير من المشروعات الاستثمارية ذات القدرة التنافسية العالية مما سيتسبب فى زيادة المشكلات التى تعانيها المدينة.

ويهدف البحث إلى تكوين تصور متكامل لكيفية تحقيق الاستغلال العمرانى الأمثل لهذه الأراضى بعد نقل المقابر منها وبما يتلاءم مع احتياجات المناطق المحيطة بها ، حيث يستخدم البحث المنهج الاستقرائى لتقصى وفحص ظاهرة تواجد المقابر بالمنطقة محل الدراسة المحصورة بين طريقى الأوتوستراد وصلاح سالم بمدينة القاهرة واحتوائها على العديد من الأنشطة العمرانية الدخيلة ، ومن ثم الانتهاء إلى تقرير حقيقة عامة تحكم هذه الظاهرة واستنباط مجموعة من الأسس والمعايير والاستراتيجيات العامة التى يمكن تطبيقها عند الحاجة إلى إعادة توظيف استعمالات أراضى أى مقابر أخرى يتم نقلها فيما بعد إلى خارج الأحوزة العمرانية للمدن المصرية.

ويصل البحث إلى أهدافه من خلال خمسة أبواب رئيسية ، حيث يتم فى الباب الأول عرض ودراسة بعض المفاهيم الخاصة بالمقابر عموماً ، ومناقشة العوامل المؤثرة فى التوزيع المكانى لاستعمالات الأراضى الحضرية عموماً وبالمدن المصرية على وجه الخصوص.

ويتناول الباب الثانى بالدراسة والتحليل الوضع الراهن لمنطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها ، وأبعاد ظاهرة سكنى المقابر بالمنطقة وأسبابها.

ويتناول الباب الثالث بالعرض والتحليل ثلاثة تجارب مختلفة للتعامل مع الأوضاع العمرانية للمقابر داخل الأحوزة العمرانية للمدن ، وذلك من خلال إتباع أسلوب تحليل محدد فى التجارب الثلاثة.

وفى الباب الرابع يتم استنتاج مجموعة من المعايير الحاكمة لعمليات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر وتطبيقها على منطقة الدراسة للوصول إلى مخطط هيكلى مقترح للمنطقة.

ويخلص الباب الخامس إلى صياغة بعض الاستراتيجيات لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر عموماً ، وعرض مجموعة من النتائج والتوصيات الخاصة بمنطقة الدراسة والعامة على مستوى المقابر المصرية ككل والمزمع نقلها على وجه الخصوص.

فهرس المحتويات

الموضوع		رقم الصفحة
إهداء		أ
شكر وتقدير		ب
مستخلص البحث		ت
فهرس المحتويات		ج
فهرس الأشكال		س
فهرس الجداول		ظ
المقدمة		١
خطة الدولة لنقل المقابر خارج الحيز العمرانى لمدينة القاهرة وإعادة توظيف استعمالات أراضيها		٢
الباب الأول : المقابر وعلاقتها بالاستعمالات المختلفة للأراضى بالمدينة.....		١٠
الفصل الأول : المقابر – المفهوم والوظيفة والتطور فى إطار النمو العمرانى للمدينة		١٣
١/١	المفهوم اللغوى والمفهوم التخطيطى للمقابر	١٣
١/١/١	المفهوم اللغوى للمقابر	١٣
٢/١/١	المفهوم التخطيطى للمقابر	١٤
٢/١	موقع المقابر بالمدينة وتأثره بالنمو العمرانى للمدينة	١٤
١/٢/١	الاتجاه التاريخى لتفسير نمو المدن وتأثيره على موقع المقابر بها	١٥
٢/٢/١	نظريات التركيب الوظيفى لتفسير نمو المدن وتأثيره على المقابر بها	١٦
٣/١	نشأة المقابر وتطورها فى مصر	١٩
١/٣/١	المقابر فى مصر القديمة	١٩
٢/٣/١	المقابر فى مصر بعد دخول الإسلام	٢١
٤/١	أنماط المقابر وأنواعها فى مصر	٢٠
١/٤/١	مقابر المسلمين والمسيحيين واليهود	٢٢
٢/٤/١	مقابر الأجانب	٢٣
٣/٤/١	المقابر العامة والمقابر الخاصة	٢٣
٤/٤/١	المقابر المغلقة والمقابر المفتوحة	٢٣
٥/٤/١	مقابر الشواهد ومقابر الأحواش	٢٣
٥/١	دراسة النمو العمرانى للمدن المصرية وتأثيرها على أراضى المقابر بها	٢٥
٦/١	تطور المقابر بمدينة القاهرة فى إطار التطور العمرانى للمدينة عبر العصور ...	٢٨
١/٦/١	نشأة المقابر بالقاهرة وتطورها حتى العصر الحديث	٢٨

الموضوع	رقم الصفحة
٢/٦/١ التوزيع المكانى الحالى لمقابر القاهرة	٣٢
٣/٦/١ التبعية الإدارية للمقابر بمدينة القاهرة	٣٤
خلاصة الفصل الأول	٣٥
الفصل الثانى : التوزيع المكانى لاستعمالات الأراضى الحضرية	٣٨
١/٢ العوامل المؤثرة فى التوزيع المكانى لاستعمالات الأراضى الحضرية	٣٩
١/١/٢ العوامل الاقتصادية	٣٩
٢/١/٢ العوامل الاجتماعية	٤٥
١/٢/١/٢ العملية الايكولوجية وأثرها على تشكيل هيكل استعمالات الأراضى	٤٥
٢/٢/١/٢ السلوك الإنسانى وتأثيره فى تشكيل هيكل استعمالات الأراضى بالمدينة	٥٠
٣/١/٢ عوامل ناشئة عن اعتبارات المنفعة العامة للمجتمع	٥٠
٢/٢ تركيب استعمالات الأراضى بالمدن المصرية	٥١
٣/٢ خصائص استعمالات الأراضى بالمدن المصرية وامتداداتها العمرانية	٥٤
خلاصة الفصل الثانى	٥٥
الباب الثانى : الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها	٥٦
الفصل الثالث : تحليل الوضع الراهن لمنطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها	٥٧
١/٣ وصف منطقة الدراسة	٥٧
١/١/٣ موقع منطقة الدراسة	٥٧
٢/١/٣ حدود منطقة الدراسة	٥٨
٣/١/٣ مكونات منطقة الدراسة	٥٩
٢/٣ أسباب اختيار منطقة الدراسة	٦٢
١/٢/٣ أسباب خاصة بموقع منطقة الدراسة	٦٢
٢/٢/٣ أسباب خاصة بالطبيعة الوظيفية لمنطقة الدراسة	٦٤
٣/٢/٣ أسباب خاصة بالقيمة التاريخية لمنطقة الدراسة	٦٤
٣/٣ تحليل الوضع الراهن لمنطقة الدراسة	٦٥
١/٣/٣ الدراسات الاقتصادية لمنطقة الدراسة	٦٥
١/١/٣/٣ المقومات الاقتصادية لمنطقة الدراسة	٦٥
٢/١/٣/٣ البنية الأساسية	٦٦
٣/١/٣/٣ الخدمات العامة	٦٧
٢/٣/٣ الدراسات العمرانية	٦٧
١/٢/٣/٣ استعمالات الأراضي	٧٠
٢/٢/٣/٣ حالات المباني	٧١

الموضوع	رقم الصفحة
٣/٢/٣/٣ ارتفاعات المباني	٧١
٣/٣/٣ المسطحات الخضراء	٧٤
٤/٣/٣ الدراسات البصرية لمنطقة الدراسة	٧٤
٤/٣ تحليل الوضع الراهن للمناطق المحيطة	٨٠
١/٤/٣ وصف المناطق المحيطة بمنطقة الدراسة	٨١
٢/٤/٣ أوضاع البنية الأساسية	٨٢
٣/٤/٣ الخدمات العامة	٨٥
٤/٤/٣ المسطحات الخضراء	٩٢
خلاصة الفصل الثالث	٩٤
الفصل الرابع : سكنى المقابر بمنطقة الدراسة – أبعاد الظاهرة وأسبابها	٩٦
١/٤ التطور التاريخى لسكنى المقابر بالعاصمة المصرية	٩٦
٢/٤ تطور أعداد السكان بمنطقة الدراسة	٩٩
٣/٤ أسباب سكنى المقابر بمنطقة الدراسة	١٠١
٤/٤ الدراسات السكانية لمنطقة الدراسة	١٠٢
١/٤/٤ التركيب العمرى لسكان منطقة الدراسة	١٠٢
٢/٤/٤ التركيب النوعى لسكان منطقة الدراسة	١٠٣
٣/٤/٤ الهرم السكانى	١٠٣
٤/٤/٤ الكثافة السكانية	١٠٥
٥/٤/٤ متوسط حجم الأسرة	١٠٥
٥/٤ الدراسات الاجتماعية لمنطقة الدراسة	١٠٦
١/٥/٤ الحالة الاجتماعية للسكان	١٠٦
٢/٥/٤ نوع الأسرة في منطقة الدراسة	١٠٦
٣/٥/٤ الحالة التعليمية بمنطقة الدراسة	١٠٦
٤/٥/٤ معايير الازدحام	١٠٧
٥/٥/٤ الحالة المهنية (حالة العمل)	١٠٨
٦/٥/٤ الدخل	١٠٩
٦/٤ المشكلات الناتجة عن وجود سكان بمنطقة الدراسة	١٠٩
١/٦/٤ مشكلات خاصة بمنطقة الدراسة	١٠٩
٢/٦/٤ مشكلات يمتد تأثيرها إلى المناطق المحيطة	١١٠
خلاصة الفصل الرابع	١١٢

الموضوع	رقم الصفحة

الباب الثالث : التعامل مع الأوضاع العمرانية للمقابر داخل المدن		
	المدخل والإستراتيجية	١١٤
	أسلوب التحليل المتبع لحالات الدراسة	١١٨
الفصل الخامس : تجربة المدينة المنورة – المملكة العربية السعودية		١٢٢
١/٥	**مقدمة لدراسة تجربة المدينة المنورة**	١٢٢
١/١/٥	**موقع المدينة المنورة**	١٢٢
٢/١/٥	**حدود المدينة المنورة**	١٢٣
٣/١/٥	**أسباب اختيار المدينة المنورة لدراسة تجربتها**	١٢٣
٢/٥	**تحليل الوضع العمرانى للمدينة المنورة ومقابرها ، والمشكلة المطروحة**	١٢٤
١/٢/٥	**التطور العمرانى للمدينة المنورة**	١٢٤
١/١/٢/٥	**تطور استعمالات أراضي المنطقة المركزية للمدينة المنورة**	١٢٦
٢/٢/٥	**نشأة مقابر المدينة المنورة وتطورها**	١٢٨
٣/٢/٥	**الوضع العمرانى الحالى لمقابر المدينة المنورة**	١٢٩
٤/٢/٥	**تعريف المشكلة**	١٣٠
٣/٥	**اتجاهات الحل والنتائج المستخلصة**	١٣٠
١/٣/٥	**سياسات واستراتيجيات التعامل مع المقابر**	١٣٠
٢/٣/٥	**النتائج المستخلصة من دراسة تجربة المدينة المنورة**	١٣١
الفصل السادس : تجربة مدينة ألكسندرة – جمهورية جنوب أفريقيا		١٣٤
١/٦	**مقدمة لدراسة تجربة مدينة ألكسندرة**	١٣٥
١/١/٦	**موقع مدينة ألكسندرة**	١٣٥
٢/١/٦	**حدود مدينة ألكسندرة**	١٣٥
٣/١/٦	**أسباب اختيار مدينة ألكسندرة لدراسة تجربتها**	١٣٦
٢/٦	**تحليل الوضع العمرانى لمدينة ألكسندرة ومقابرها ، والمشكلة المطروحة**	١٣٦
١/٢/٦	**التطور العمرانى لمدينة ألكسندرة**	١٣٧
٢/٢/٦	**نشأة مقابر مدينة ألكسندرة وتطورها**	١٣٩
٣/٢/٦	**الوضع العمرانى الحالى لمقابر مدينة ألكسندرة**	١٤١
٤/٢/٦	**تعريف المشكلة**	١٤٢
٣/٦	**اتجاهات الحل والنتائج المستخلصة**	١٤٢
١/٣/٦	**سياسات واستراتيجيات التعامل مع مقابر مدينة ألكسندرة**	١٤٢
٢/٣/٦	**النتائج المستخلصة من دراسة تجربة مدينة ألكسندرة**	١٤٣

الموضوع	رقم الصفحة

الفصل السابع : التجربة المصرية – مقابر باب النصر بشمال الجمالية	.....	١١٩
١/٧ مقدمة لدراسة تجربة مقابر شمال الجمالية	.....	١٤٦
١/١/٧ موقع منطقة شمال الجمالية	.....	١٤٦
٢/١/٧ حدود منطقة شمال الجمالية	.....	١٤٧
٣/١/٧ أسباب اختيار منطقة شمال الجمالية لدراسة تجربتها	.....	١٤٧
٢/٧ تحليل الوضع العمرانى لمنطقة شمال الجمالية ومقابرها ، والمشكلة المطروحة	.....	١٤٨
١/٢/٧ التطور العمرانى لمنطقة شمال الجمالية	.....	١٤٨
٢/٢/٧ نشأة مقابر باب النصر وتطورها	.....	١٤٩
٣/٢/٧ الوضع العمرانى لمقابر باب النصر	.....	١٥٠
٤/٢/٧ تعريف المشكلة	.....	١٥١
٣/٧ اتجاهات الحل والنتائج المستخلصة	.....	١٥١
١/٣/٧ سياسات واستراتيجيات التعامل مع مقابر باب النصر	.....	١٥١
١/١/٣/٧ إعادة توظيف استعمالات أراضى مقابر باب النصر بشمال الجمالية	.....	١٥٤
٢/٣/٧ النتائج المستخلصة من دراسة تجربة شمال الجمالية	.....	١٥٦
خلاصة الباب الثالث	.....	١٥٩
الباب الرابع : إعادة توظيف استعمالات أراضى منطقة الدراسة	.....	١٦٦
الفصل الثامن : المعايير المقترحة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر	.....	١٦٧
١/٨ الخصائص الطبيعة للأرض	.....	١٦٨
٢/٨ موقع الأرض بالنسبة للمدينة	.....	١٦٩
٣/٨ شبكة الطرق المحيطة بالأرض والحركة عليها	.....	١٧٠
٤/٨ قيمة الأرض فى سوق الأراضى بالمدينة	.....	١٧١
٥/٨ طبيعة الاستعمالات الوظيفية المخالطة للمقابر	.....	١٧٣
٦/٨ نوعية الاستعمالات الوظيفية بالمناطق المحيطة	.....	١٧٤
٧/٨ الاحتياجات الخدمية الرئيسية للمناطق المحيطة	.....	١٧٥
٨/٨ تأثير سلوك وآراء السكان بالمناطق المحيطة	.....	١٧٨
٩/٨ القوانين والتشريعات والقرارات الحكومية	.....	١٧٨
١٠/٨ تفعيل مبادئ التنمية المستدامة	.....	١٨١
خلاصة الفصل الثامن	.....	١٨٥

	الموضوع	رقم الصفحة
	الفصل التاسع : توظيف المعايير المقترحة لاستنباط عناصر المخطط الهيكلى لمنطقة الدراسة	١٨٨
١/٩	طبيعة الموقع	١٨٨
٢/٩	الميزة المكانية للموقع	١٨٩
٣/٩	مداخل الموقع ومحاور الحركة المحيطة به	١٩٠
٤/٩	القيمة الاقتصادية للموقع	١٩٢
٥/٩	الأنشطة العمرانية الموجودة بالموقع	١٩٣
٦/٩	نوعية الأنشطة العمرانية المحيطة بالموقع	١٩٤
٧/٩	الاحتياجات الخدمية للمناطق المحيطة بالموقع	١٩٥
٨/٩	آراء السكان ومشاركتهم ومدى تجاوبهم مع المخطط الجديد	١٩٧
٩/٩	القوانين المنظمة لعمليات نقل المقابر وإعادة توظيف استعمالات أراضيها	٢٠٠
١٠/٩	تحقيق مبادئ التنمية المستدامة	٢٠١
	خلاصة الفصل التاسع	٢٠٤
	الفصل العاشر : المخطط الهيكلى المقترح لإعادة توظيف استعمالات أراضى منطقة الدراسة	٢٠٦
١/١٠	الطرق الرئيسية لتنفيذ المخطط المقترح لمنطقة الدراسة	٢٠٦
١/١/١٠	دور الدولة والقطاع الحكومى	٢٠٦
٢/١/١٠	دور القطاع الخاص	٢٠٧
٣/١/١٠	دور الأفراد من خلال المشاركة الشعبية	٢٠٨
٢/١٠	الأهداف الرئيسية للمخطط المقترح لمنطقة الدراسة	٢١١
١/٢/١٠	استغلال الإمكانيات التخطيطية بالمنطقة لتحقيق التنمية عمرانياً وبيئياً	٢١١
٢/٢/١٠	توطين الاستعمالات الخدمية اللازمة للمناطق المحيطة بمنطقة الدراسة	٢١٣
٣/٢/١٠	تنفيذ المخطط المقترح وفق مرحليات تناسب الطبيعة الخاصة لأراضى المقابر	٢١٥
١/٣/٢/١٠	المرحلة الأولى (ما بعد وقف الدفن)	٢١٥
٢/٣/٢/١٠	المرحلة الثانية (مابعد نقل المقابر)	٢٢٠
٣/٣/٢/١٠	المرحلة الثالثة (تنفيذ المخطط النهائى)	٢٢١
	خلاصة الفصل العاشر	٢٢٢

الموضوع	رقم الصفحة
الباب الخامس : الاستراتيجيات والتوصيات المقترحة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر	٢٢٤
الفصل الحادى عشر : الاستراتيجيات المقترحة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر	٢٢٥
١/١١ الطرق الرئيسية لتنفيذ مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر	٢٢٧
١/١/١١ تبنى الدولة لهذه المشروعات فى إطار خطة قومية	٢٢٧
٢/١/١١ تشجيع القطاع الخاص على المشاركة فى هذه المشروعات	٢٢٧
٣/١/١١ المشاركة الشعبية فى المراحل المختلفة لهذه المشروعات	٢٢٨
٢/١١ الأهداف الرئيسية لمشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر	٢٢٨
١/٢/١١ تطوير الإمكانات التنموية القائمة واستحداث أخرى	٢٢٨
٢/٢/١١ تكامل استعمالات الأراضى الجديدة مع الاستعمالات بالمناطق المحيطة	٢٢٩
٣/٢/١١ اعتبار أراضى المقابر المقرر نقلها وحدات تخطيطية ذات طبيعة خاصة	٢٢٩
الفصل الثانى عشر : النتـــائج والتوصيـــات	٢٣٤
١/١٢ النتائج	٢٣٤
١/١/١٢ النتائج الخاصة بمنطقة الدراسة	٢٣٤
٢/١/١٢ النتائج العامة	٢٣٦
٢/١٢ التوصيات	٢٣٩
١/٢/١٢ التوصيات الخاصة بمنطقة الدراسة	٢٣٩
٢/٢/١٢ التوصيات العامة	٢٤١
المراجع العربية	٢٤٤
المراجع الأجنبية	11
ملخص البحث باللغة الإنجليزية	1

فهرس الأشكال

رقم الشكل	اسم الشكل	رقم الصفحة
شكل (١-١)	نظرية النمو المركزى	١٦
شكل (١-٢)	نظرية القطاعات	١٧
شكل (١-٣)	نظرية النويات المتعددة	١٨
شكل (١-٤)	مصطبة دفن فرعونية	١٩
شكل (١-٥)	هرم زوسر المدرج	٢١
شكل (١-٦)	هرم خوفو يتوسط أهرامات الجيزة	٢١
شكل (١-٧)	فتحة النزول إلى المقبرة	٢٤
شكل (١-٨)	غرف الدفن تحت سطح الأرض	٢٤
شكل (١-٩)	التطور العمرانى لبعض المدن المصرية	٢٦
شكل (١-١٠)	التركيب العمرانى لمدينة بابليون الدفاعية	٢٩
شكل (١-١١)	مواقع المقابر بمدينة القاهرة فى بداية القرن التاسع عشر	٣٠
شكل (١-١٢)	مقابر القاهرة فى عهد الحملة الفرنسية	٣٢
شكل (١-١٣)	التوزيع المكانى الحالى لأهم المقابر بمدينة القاهرة	٣٣
شكل (٢-١)	قيمة الأرض والبعد عن مركز المدينة	٤٠
شكل (٢-٢)	النمط العام لأسعار الأراضى فى المدينة	٤١
شكل (٢-٣)	تأثير العوامل الاقتصادية على هيكل توزيع استعمالات الأراضى	٤٢
شكل (٢-٤)	نظرية فون ثيونن	٤٣
شكل (٢-٥)	نظرية ألونسو	٤٤
شكل (٢-٦)	التمركز والتجمعات المتباعدة للأفراد	٤٦
شكل (٢-٧)	المركزية واللا مركزية	٤٧
شكل (٢-٨)	التجمع الإنعزالى لفئات السكان	٤٧
شكل (٢-٩)	السيطرة والتدرج	٤٨
شكل (٢-١٠)	الغزو والإحلال	٤٩
شكل (٢-١١)	دورة تأثير السلوك الإنسانى واستعمالات الأراضى	٤٩
شكل (٢-١٢)	اعتبارات المصلحة العامة وتأثيرها على تشكيل هيكل استعمالات الأراضى	٥١
شكل (٣-١)	لقطة بالأقمار الصناعية لموقع منطقة الدراسة	٥٨
شكل (٣-٢)	حدود منطقة الدراسة والأحياء المجاورة لها	٥٩
شكل (٣-٣)	مكونات منطقة الدراسة	٦٠

رقم الشكل	اسم الشكل	رقم الصفحة
شكل (٣-٤)	قبة السلطان قانصوة أبو سعيد (مقابر الغفير)	٦١
شكل (٣-٥)	الجبانة الشمالية	٦١
شكل (٣-٦)	سبيل وكتاب قايتباى (مقابر قايتباى)	٦٢
شكل (٣-٧)	أهم المواقع الأثرية بمنطقة الدراسة	٦٣
شكل (٣-٨)	أهم الطرق بمنطقة الدراسة	٦٨
شكل (٣-٩)	لقطة بانورامية لمنطقة الدراسة	٦٩
شكل (٣-١٠)	استعمالات أراضى الدور الأرضى بمنطقة الدراسة	٧٠
شكل (٣-١١)	حالات المباني الغير أثرية بمنطقة الدراسة	٧٢
شكل (٣-١٢)	ارتفاعات المبانى بمنطقة الدراسة	٧٣
شكل (٣-١٣)	دراسة التحليل البصرى لمنطقة الدراسة	٧٥
شكل (٣-١٤)	طريق صلاح سالم (الحد الغربى لمنطقة الدراسة)	٧٦
شكل (٣-١٥)	طريق الأوتوستراد (الحد الشرقى لمنطقة الدراسة)	٧٦
شكل (٣-١٦)	مسار للحركة الآلية بمقابر الغفير	٧٦
شكل (٣-١٧)	مسار للحركة الآلية وسط الجزر السكانية	٧٦
شكل (٣-١٨)	مسار لحركة المشاه بمقابر الغفير	٧٧
شكل (٣-١٩)	مسار لحركة المشاه بمقابر المجاورين	٧٧
شكل (٣-٢٠)	قبة السلطان قانصوة أبو سعيد	٧٧
شكل (٣-٢١)	مسجد وضريح الناصر فرج بن برقوق	٧٧
شكل (٣-٢٢)	مسجد الأمير قرقماش ومدرسة السلطان أشرف إينال	٧٨
شكل (٣-٢٣)	أحد المساجد الحديثة بمنطقة الدراسة	٧٨
شكل (٣-٢٤)	مقابر شهداء القوات المسلحة	٧٨
شكل (٣-٢٥)	نقطة تجمع بين مجموعة من أحواش المقابر	٧٩
شكل (٣-٢٦)	نقطة تقاطع شارعى أحمد بن إينال والجلال	٧٩
شكل (٣-٢٧)	مناطق أحواش المقابر	٧٩
شكل (٣-٢٨)	استغلال أحواش المقابر فى السكن	٧٩
شكل (٣-٢٩)	إحدى مناطق الجزر السكانية بمقابر قايتباى	٨٠
شكل (٣-٣٠)	الورش الحرفية أسفل عمارات الجزر السكانية	٨٠
شكل (٣-٣١)	الورش الحرفية أسفل عمارات الجزر السكانية	٨٠
شكل (٣-٣٢)	التقسيم الإدارى لمحافظة القاهرة وعلاقة منطقة الدراسة بالحدود الإدارية للأحياء المحيطة بها	٨١

رقم الشكل	اسم الشكل	رقم الصفحة
شكل (٣-٣٣)	نصيب الفرد من إجمالي كمية مياه الشرب المستهلكة بالأحياء الأربعة محل الدراسة	٨٢
شكل (٣-٣٤)	نصيب الفرد من إجمالي طاقة الصرف الصحى بالأحياء الأربعة محل الدراسة	٨٣
شكل (٣-٣٥)	نصيب الفرد من الكهرباء المستهلكة للإنارة بالأحياء الأربعة محل الدراسة	٨٣
شكل (٣-٣٦)	نصيب السكان من إجمالى الطرق المرصوفة بالأحياء الأربعة محل الدراسة	٨٤
شكل (٣-٣٧)	الكثافة التليفونية بالأحياء الأربعة محل الدراسة	٨٤
شكل (٣-٣٨)	كثافة الفصول في مراحل التعليم المختلفة بالأحياء الأربعة محل الدراسة	٨٦
شكل (٣-٣٩)	نصيب السكان من السرير بالمستشفيات بالأحياء الأربعة محل الدراسة	٨٦
شكل (٣-٤٠)	نصيب السكان من الهيئات الشبابية والرياضية بالأحياء الأربعة محل الدراسة	٨٨
شكل (٣-٤١)	نصيب السكان من وحدات الخدمة الاجتماعية والجمعيات الأهلية بالأحياء الأربعة المحيطة بمنطقة الدراسة	٨٩
شكل (٣-٤٢)	نصيب الأطفال في سن الحضانة من دور الحضانة بالأحياء الأربعة محل الدراسة	٨٩
شكل (٣-٤٣)	نصيب السكان من قصور ودور الثقافة بالأحياء الأربعة محل الدراسة	٩٠
شكل (٣-٤٤)	نصيب الفرد من المسطحات الخضراء بالأحياء الأربعة محل الدراسة	٩٢
شكل (٤-١)	منحنى تطور أعداد السكان بمنطقة الدراسة خلال القرن العشرين	١٠٠
شكل (٤-٢)	الهرم السكانى لمنطقة الدراسة	١٠٤
شكل (٤-٣)	توزيع الوحدات السكنية تبعاً لحجم الوحدة السكنية ومحتواها	١٠٧
شكل (٤-٤)	المسقط الأفقى لأحد نماذج الأحواش بمقابر قايتباى	١٠٨
شكل (٤-٥)	النسب المئوية للعاملين بالأنشطة المختلفة من جملة عدد العاملين بمنطقة الدراسة	١٠٩

رقم الشكل	اسم الشكل	رقم الصفحة
شكل (ب٣-١)	نماذج لبعض المقابر فى مدن العالم المختلفة	١١٥
شكل (ب٣-٢)	نموذج لإحدى المقابر الأوروبية واستغلالها فى الأنشطة الترفيهية	١١٦
شكل (ب٣-٣)	نموذج لإحدى المقابر فى المدن الإسلامية التى تدفن بالطرق الشرعية ..	١١٧
شكل (ب٣-٤)	نموذج لأحد أحواش المقابر المصرية وأماكن دفن الرجال والنساء	١١٧
شكل (ب٣-٥)	أسلوب التحليل المتبع لحالات الدراسة	١٢٠
شكل (٥-١)	موقع المدينة المنورة بالمملكة العربية السعودية	١٢٢
شكل (٥-٢)	حدود المدينة المنورة	١٢٣
شكل (٥-٣)	اتجاهات النمو العمرانى للمدينة المنورة	١٢٥
شكل (٥-٤)	قيمة الأرض بالتباعد عن المنطقة المركزية بالمدينة المنورة	١٢٦
شكل (٥-٥)	المخطط التطويرى للمنطقة المركزية بالمدينة المنورة	١٢٧
شكل (٥-٦)	الوضع العمرانى الحالى للبقيع والمنطقة المركزية بالمدينة المنورة	١٢٨
شكل (٥-٧)	موقع مقابر البقيع بالمنطقة المركزية للمدينة المنورة	١٢٩
شكل (٥-٨)	مدخل البقيع والسور الذى يحيطه	١٣٠
شكل (٦-١)	موقع مدينة ألكسندرة	١٣٤
شكل (٦-٢)	حدود مدينة ألكسندرة	١٣٥
شكل (٦-٣)	موقع مدينة ألكسندرة عام ١٩٠٤	١٣٧
شكل (٦-٤)	الحالة العمرانية لمدينة ألكسندرة فى أوائل الستينيات من القرن العشرين	١٣٨
شكل (٦-٥)	الموقع العام لبعض فنادق مدينة ألكسندرة	١٣٩
شكل (٦-٦)	موقع المقابر داخل مدينة ألكسندرة	١٤٠
شكل (٦-٧)	الوضع العمرانى لمقابر مدينة ألكسندرة قبل عمليات التطوير	١٤١
شكل (٦-٨)	الوضع العمرانى للمناطق المجاورة لمقابر مدينة ألكسندرة	١٤١
شكل (٧-١)	موقع منطقة شمال الجمالية بمدينة القاهرة	١٤٦
شكل (٧-٢)	حدود منطقة شمال الجمالية	١٤٧
شكل (٧-٣)	حدود مدينة القاهرة فى عهد صلاح الدين	١٤٨
شكل (٧-٤)	موقع مقابر باب النصر بشمال الجمالية	١٤٩
شكل (٧-٥)	الوضع العمرانى لمقابر باب النصر	١٥٠
شكل (٧-٦)	المراحل التنفيذية لمشروع تطوير شمال الجمالية	١٥٣
شكل (٧-٧)	جانب من أعمال التوسيع والتطوير بشمال الجمالية	١٥٤
شكل (٧-٨)	المخطط الهيكلى المقترح لاستعمالات أراضى المنطقة	١٥٥
شكل (٨-١)	معايير إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر	١٦٧

رقم الشكل	اسم الشكل	رقم الصفحة
شكل (٨-٢)	العلاقة بين قيمة الأرض وموقعها بالمدينة والدرجة التخصصية للاستعمالات بها	١٧١
شكل (٨-٣)	العلاقة بين قيمة الأرض وموقعها بمركز المدينة ونوعية الاستعمال التجارى بها	١٧٢
شكل (٨-٤)	العلاقات المتبادلة بين الاستعمالات السكنية والخدمية والفراغات المفتوحة	١٧٥
شكل (١٠-١)	المخطط الهيكلى الإنتقالى المقترح	٢١٧
شكل (١٠-٢)	المخطط الهيكلى النهائي المقترح	٢١٨
شكل (١١-١)	نتائج الاستغلال العمرانى الغير مخطط لأراضى المقابر المنقولة	٢٢٦
شكل (١١-٢)	الاستراتيجيات المقترحة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر	٢٣٢

فهرس الجداول

رقم الجدول	اسم الجدول	رقم الصفحة
جدول رقم (١)	النسب المئوية لمساحة منطقة الدراسة إلى المساحات المأهولة للأحياء المجاورة	٨١
جدول رقم (٢)	كثافة الفصول فى مراحل التعليم المختلفة بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة	٨٥
جدول رقم (٣)	توزيع الهيئات الشبابية والرياضية بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة	٨٧
جدول رقم (٤)	توزيع المؤسسات الاجتماعية بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة	٨٨
جدول رقم (٥)	توزيع المؤسسات الثقافية بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة	٩٠
جدول رقم (٦)	توزيع المؤسسات الدينية بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة	٩١
جدول رقم (٧)	توزيع الفنادق بتصنيفاتها المختلفة وعدد الغرف بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة	٩١
جدول رقم (٨)	تطور أعداد السكان بمنطقة الدراسة	١٠٠
جدول رقم (٩)	النسب المئوية للفئات العمرية المختلفة إلى إجمالي عدد السكان بمنطقة الدراسة	١٠٢
جدول رقم (١٠)	التركيب العمرى والنوعى لسكان منطقة الدراسة عام ١٩٩٦	١٠٤
جدول رقم (١١)	توزيع الأسر بمنطقة الدراسة وفقاً لعدد أفرادها	١٠٥
جدول رقم (١٢)	النسب المئوية للنمو العمرانى بالمدينة المنورة فى الاتجاهات الجغرافية المختلفة	١٢٥
جدول رقم (١٣)	المعدلات التخطيطية لبعض الاستعمالات الخدمية الأساسية.....	١٧٧

مقدمة

إن لكل مدينة حيز عمرانى يضم بداخله الاستعمالات المختلفة للأراضى بالمدينة من سكنية وتجارية وتعليمية وصحية وترفيهية ودينية وخدمية وغيرها ، كما توجد استعمالات أخرى للأراضى يتم توطينها خارج الحيز العمرانى للمدينة أو على حدود هذا الحيز ومنها أراضى المقابر.

ويحدد نسب هذه الاستعمالات وأماكن توطينها معدلات ومعايير تخطيطية معينة توفر التكامل والتفاعل بين هذه الاستعمالات معا لكى تحقق النجاح التخطيطى والبيئى المستهدف للمدينة.

وأى خلل يحدث بين هذه النسب وبعضها أو بينها وبين عدد سكان المدينة أو فى أماكن توطين هذه الاستعمالات يؤدى إلى العديد من المشكلات العمرانية والبيئية بالمدينة ، ومن جهة أخرى فإن النمو العمرانى العشوائى والغير موجه تخطيطياً للمدينة يمكن أن يحتوى الاستعمالات التى تقع خارج حيزها العمرانى ، مما يتسبب فى زيادة المشكلات التى تعانيها المدينة.

وهذا بالتحديد ما حدث بمدينة القاهرة ، حيث أن المقابر القديمة للمدينة كانت خارج الحيز العمرانى للقاهرة ، وفى ظل التطور العمرانى المتلاحق والعشوائى للمدينة الكبيرة أصبحت المقابر داخل الحيز العمرانى بل وتداخلت مع الكتلة السكنية للمدينة.

ومع بدايات القرن العشرين بدأت تتوالى وتتعاظم المشكلات الاجتماعية والاقتصادية بمدينة القاهرة والمتمثلة فى الزيادة المطردة لعدد سكان المدينة ، وزيادة الهجرة الداخلية إليها من الدلتا والصعيد ، بالإضافة إلى مشكلات الإسكان وانخفاض مستوى دخل الفرد ، وبحكم الموقع المتميز للعديد من مقابر المدينة وقربها من مراكز الأعمال والخدمات وكذلك توافر مختلف أنواع المرافق بها من شبكات لمياه الشرب والصرف الصحى والكهرباء والطرق ، فقد ساعدت جميع هذه العوامل مجتمعة على ظهور مشكلة سكنى المقابر – والتى سنتعرف على تفاصيلها فى الباب الأول من هذا البحث – مما كان سبباً فى أن تصبح معظم مقابر المدينة مأوى لمن لا مأوى لهم وأصبحت تضم العديد من الأنشطة العمرانية الدخيلة من سكنية وتجارية وحرفية وخدمية وغيرها ، بل وأصبحت مرتع للمجرمين والخارجين على القانون ، وذلك دون أدنى مراعاة لحرمة الموتى أو لأية معايير تخطيطية.

وتحولت هذه المقابر من كونها استعمال وظيفى هام ورئيسى للأراضى بالمدينة إلى أماكن تضم تجمعات عمرانية عشوائية سواء بداخلها أو فى الفراغات العمرانية بينها.

خطة الدولة لنقل المقابر خارج الحيز العمرانى لمدينة القاهرة وإعادة توظيف استعمالات أراضيها:

قررت محافظة القاهرة فى إطار خطة الدولة للتنمية الحضرية تنفيذ برنامج لنقل المقابر من وسط مدينة القاهرة إلى خارج الكتلة السكنية وإعادة توظيف استعمالات أراضى هذه المقابر ، وذلك بهدف حل العديد من المشكلات العمرانية والبيئية التى تعانى منها المدينة جراء وجود المقابر بوضعها الحالى داخل الكتلة السكنية بها.
وقد صدرت قرارات من محافظة القاهرة بوقف عمليات الدفن فى بعض هذه المقابر كخطوة أولى لبدء تنفيذ برنامج النقل.
وقد قام الباحث بزيارات عدة إلى وزارة الإسكان وهيئة التخطيط العمرانى التابعة لها وكذلك ديوان محافظة القاهرة والتى عقد عدة مقابلات مع مسئولى ومديرى العديد من الإدارات بها ، مثل إدارة التخطيط وإدارة المشروعات وإدارة الجبانات وإدارة نزع الملكية .
وتكشف أنه حتى الآن لم تتخذ خطوات جادة نحو البدء فى تنفيذ برنامج نقل مقابر العاصمة باستثناء مشروع تطوير شمال الجمالية والذى تم الانتهاء من الدراسات التخطيطية له عام ١٩٨٨ ، حيث تمت فى إطاره بعض عمليات التنفيذ الجزئى لهذا البرنامج وذلك بمقابر باب النصر بمنطقة الجمالية ، نقلت فيها حوالى ٢٠٠٠ مقبرة إلى مدينة ١٥ مايو وتم على أثرها توسيع محور شمال الجمالية وهو محور عرضى يربط طريق صلاح سالم شرقاً بشارع الجيش غرباً.
إلا أن هذا البرنامج الطموح لنقل مقابر العاصمة بصورته الأشمل ما يزال يواجه العديد من الصعوبات ، والتى من أهمها : عدم التزام سكان المدينة من أصحاب هذه المقابر بتنفيذ قرارات وقف الدفن ، وعلى الجانب المقابل فإن السلطات المحلية بالمحافظة لا تتخذ إجراءات مشددة ضد هؤلاء المخالفين ، وترجع الأسباب الرئيسية فى هذا إلى أنه لم يتم حتى الآن توفير المقابر البديلة الكافية خارج الحيز العمرانى للمدينة ، بالإضافة إلى عدم وجود دراسات تخطيطية محددة لكيفية استغلال أراضى هذه المقابر بعد نقلها ، وقد دعم هذا التأخير فى التنفيذ بل وفى إعداد الدراسات اللازمة إدراك الجهات المعنية

لطول الفترات الزمنية اللازم انقضاؤها بعد وقف عمليات الدفن ثم بعد عمليات النقل وذلك قبل البدء فى توطين نشاطات عمرانية جديدة ، حيث تحدد مجموعة من القوانين والقرارات الحكومية مجموع هذه الفترات الزمنية بما يجاوز العشرين عاماً ، كما سيتم توضيحه فى الباب الثالث من هذا البحث.
إلا أن هذا لا يعنى مطلقاً الاعتماد على طول هذه الفترات الزمنية دون اتخاذ خطوات جادة ومدروسة ، بل على العكس فإنه يجب استغلال هذه الفترات الزمنية ووضع خطة طويلة الأجل موزعة على هذه الفترات يحدد فيها التصورات والمقترحات لآلية عمليات نقل المقابر وكيفية إعادة توظيف استعمالات أراضيها ، ويتم فيها تنفيذ بعض المشروعات التحضيرية والتكميلية بما يضمن النجاح لمشروعات نقل المقابر وإعادة توظيف استعمالات أراضيها ، وهذا ما سيناقشه البحث فى حينه.

مشكلة موضوع البحث :

إن نتيجة عمليات نقل المقابر الموجودة داخل الحيز العمرانى للمدينة والمسببة للمشكلات العمرانية والبيئية ، هى وجود أراضى فضاء داخل النسيج العمرانى للمدينة تتمتع بنسب لا بأس بها من مختلف أنواع المرافق العامة من شبكات لمياه الشرب والصرف الصحى والكهرباء والطرق المرصوفة ، كما تتميز بقربها من مراكز الخدمات الاقتصادية والحضرية وفى بعض الأحيان مراكز الأعمال والتجارة الرئيسية بوسط المدينة ، وكذلك توافر وسائل المواصلات بها والتى أحياناً كثيرة لا تكتفى بمرورها بجوار المقابر بل قد تخترق أراضى هذه المقابر ، وكل ما سبق يعطى لهذه الأراضى ميزات تفاضلية كبرى تجذب إليها العديد من الاستعمالات الاستثمارية ، حيث أنه من المتوقع إقبال المستثمرين على تملك هذه الأراضى ذات القيمة الاقتصادية المرتفعة لإقامة مشروعات تجارية وإدارية وسكنية تستفيد من الميزات التفاضلية لهذه الأراضى وتدر عليهم أرباحا كبيرة.
لكن المشكلة الحقيقية تكمن فى نوعية هذه المشروعات الاستثمارية الكبرى ، حيث أنه فى حالة عدم وجود دراسات ومخططات عمرانية شاملة لاستغلال هذه الأراضى وتكون ملزمة لجميع الأطراف سواء على المستوى الحكومى أو على مستوى القطاع الخاص والأفراد ، فإن التوطين العشوائى لاستعمالات هذه الأراضى والذى لا يحكمه سوى الرغبة فى تحقيق أعلى عائد من الأرباح سيتسبب فى زيادة المشكلات العمرانية والبيئية

بالمناطق المحيطة بهذه الأراضى وربما بالمدينة فى مجملها ، حيث أنه من المتوقع زيادة الكثافات السكانية والبنائية بالمنطقة فضلاً عن تفاقم الأزمات المرورية ونقص أماكن انتظار السيارات وزيادة الضغط على كافة المرافق العامة والخدمات العمرانية القائمة .

وعلى ذلك فإن القضية الأساسية تتمثل فى كيفية تحقيق الاستغلال العمرانى الأمثل لهذه الأراضى بعد نقل المقابر منها إلى خارج الحيز العمرانى للمدينة بما يتلاءم مع احتياجات المناطق المحيطة بها وبحيث تحقق التكامل مع المخطط العام لمدينة القاهرة.

فرضية البحث :

إن نقل المقابر الموجودة داخل الكتلة العمرانية للمدينة والمسببة لمشكلات عمرانية وبيئية بها إلى خارج حيز المدينة العمرانى ثم إعادة توظيف استعمالات أراضى هذه المقابر بإتباع الأساليب العلمية السليمة عن طريق توطين الأنشطة المناسبة سواء سكنية أو تجارية أو ترفيهية أو خدمية بما يتلاءم مع أوضاع هذه الأراضى واحتياجات المناطق المحيطة بها ، سيكون له دور بارز فى توجيه عمليات التنمية واستعمالات الأراضى الرئيسية بالمدينة ، وسيمتد تأثيره إلى المخطط العام للمدينة.

الهدف من البحث :

يهدف البحث إلى تكوين تصور متكامل لكيفية إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر محل الدراسة والواقعة بين طريقى الأوتوستراد وصلاح سالم بمدينة القاهرة ، وكذلك تحديد نوعية الاستعمالات الجديدة التى يمكن توطينها بهذه الأراضى ، وذلك بعد نقل هذه المقابر وفق خطة الدولة إلى خارج الكتلة العمرانية لمدينة القاهرة ، مما يساعد على تحقيق الاتزان المنشود فى نسب استعمالات الأراضى على مستوى المناطق المحيطة وعلى مستوى المدينة ككل باعتبار الموقع الحيوى لمنطقة الدراسة فى قلب مدينة القاهرة.

كما يهدف البحث إلى استنباط مجموعة من المعايير والاستراتيجيات العامة التى يمكن تطبيقها عند الحاجة إلى إعادة توظيف استعمالات أراضى أى مقابر أخرى يتم نقلها فيما بعد إلى خارج الأحوزة العمرانية للمدن المصرية.

منهجية البحث :

سوف يعتمد البحث على المنهج الاستقرائى (التأصيلى) ، حيث يقوم البحث من خلال هذا المنهج العلمى بتقصى وفحص ظاهرة تواجد المقابر بالمنطقة محل الدراسة المحصورة بين طريقى الأوتوستراد وصلاح سالم فى قلب الكتلة العمرانية لمدينة القاهرة ، وكذلك احتوائها على العديد من الأنشطة العمرانية الدخيلة من سكنية وتجارية وحرفية وغيرها ، ثم محاولة فهم وتفسير هذه الظاهرة وما تسببه من مشكلات عمرانية وبيئية للمدينة ، وبحث أفضل الوسائل نحو إعادة توظيف استعمالات أراضى هذه المقابر بعد نقلها إلى خارج الحيز العمرانى للمدينة فى إطار خطة الدولة القومية للتنمية الحضرية.

وينتهى البحث بتقرير حقيقة عامة تحكم هذه الظاهرة ، واستنباط الأسس والمعايير والاستراتيجيات التى يمكن تطبيقها لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر بصفة عامة.

والبحث بذلك يسير من فحص الجزئيات المتعلقة بهذه الظاهرة إلى كشف القاعدة أو المبدأ العام الذى يحكم تلك الجزئيات ، أى أن البحث سينتقل من الجزئيات إلى الكليات أو من الخاص إلى العام نحو تكوين مفاهيم عامة تحكم عمليات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر الموجودة داخل أى حيز عمرانى والمسببة لمشكلات عمرانية وبيئية مشابهة لمثيلاتها بمنطقة الدراسة.

ومن خلال المنهج الاستقرائى سيستخدم البحث المنهج المقارن نحو فحص حالات أخرى عالمية ومحلية توجد بها الظاهرة محل البحث وحالات أخرى لا تتحقق فيها هذه الظاهرة بكافة أبعادها ، وذلك حتى يمكن كشف ارتباطات هذه الظاهرة عن طريق المقارنة.

هيكلية البحث :

ينقسم البحث للوصول إلى أهدافه إلى خمسة أبواب رئيسية ، يحتوى كل باب منها على عدة فصول كالآتى :

الباب الأول : المقابر وعلاقتها بالاستعمالات المختلفة للأراضى بالمدينة.

يتناول هذا الباب بالدراسة والتحليل بعض المفاهيم الخاصة بالمقابر عموماً من حيث نشأتها وتطورها ، ويناقش العوامل المؤثرة فى التوزيع المكانى لاستعمالات الأراضى الحضرية عموماً وبالمدن المصرية على وجه الخصوص ، وينقسم هذا الباب إلى فصلين كالآتى :

الفصل الأول : المقابر – المفهوم والوظيفة والتطور فى إطار النمو العمرانى للمدينة.

يناقش نشأة وتطور المقابر المصرية عموماً عبر العصور المختلفة ، ويتعرض لوظيفتها وأنواعها.

كما يناقش علاقة المقابر بالحيز العمرانى للمدينة وتأثير النمو العمرانى المتلاحق للمدينة على موقع المقابر من خلال التعرف على نظريات ديناميكية النمو العمرانى للمدينة عموماً وللمدن المصرية على وجه الخصوص ، وأخيراً يستعرض هذا الفصل نشأة وتطور المقابر بمدينة القاهرة وتوزيعها الجغرافى.

الفصل الثانى : التوزيع المكانى لاستعمالات الأراضى الحضرية.

يناقش العوامل المؤثرة فى التوزيع المكانى لاستعمالات الأراضى الحضرية من اقتصادية واجتماعية وأخرى ناشئة عن اعتبارات المنفعة العامة ، ثم يتعرض لدراسة تركيب استعمالات الأراضى بالمدن المصرية عموماً ، وأخيراً خصائص استعمالات الأراضى بالمدن المصرية وامتداداتها العمرانية.

الباب الثانى : الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها.

يتناول هذا الباب بالدراسة والتحليل الوضع الراهن لمنطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها ، وأبعاد ظاهرة سكنى المقابر بالمنطقة وأسبابها ، وينقسم هذا الباب إلى الفصلين الآتيين :

الفصل الثالث : تحليل الوضع الراهن لمنطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها.

يتناول بالدراسة والتحليل الوضع الراهن لأراضى مقابر منطقة الدراسة للوقوف على إمكانياتها ومحدداتها ، وكذلك دراسة وتحليل الوضع الراهن للمناطق المحيطة بمنطقة الدراسة للوقوف على مشكلاتها ومدى احتياجاتها ، وذلك لتحقيق الاستفادة القصوى من إعادة توظيف استعمالات أراضى مقابر منطقة الدراسة وسد بعض الاحتياجات الخدمية للمناطق المحيطة بها.

الفصل الرابع : سكنى المقابر بمنطقة الدراسة – أبعاد الظاهرة وأسبابها.

يستعرض التطور التاريخى لسكنى المقابر بالعاصمة المصرية بوجه عام وبمنطقة الدراسة على وجه الخصوص ، ويتعرض لأسباب سكنى المقابر بمنطقة الدراسة ، ثم يتناول الدراسات السكانية وكذلك الدراسات الاجتماعية لمنطقة الدراسة ، وأخيراً يعرض لأهم المشكلات الناتجة عن وجود سكان بمنطقة الدراسة على مستوى المنطقة وعلى مستوى المناطق المحيطة بها.

الباب الثالث : التعامل مع الأوضاع العمرانية للمقابر داخل المدن – المدخل والإستراتيجية.

يستعرض هذا الباب ثلاثة تجارب مختلفة للتعامل مع الأوضاع العمرانية للمقابر داخل الأحوزة العمرانية للمدن ، وذلك من خلال إتباع أسلوب تحليل محدد فى الثلاثة تجارب. وينقسم هذا الباب إلى ثلاثة فصول كالآتى :

الفصل الخامس : تجربة المدينة المنورة – المملكة العربية السعودية.

يستعرض هذا الفصل تجربة المدينة المنورة إحدى أهم المدن الإسلامية التى يتم فيها الدفن بالطريقة الإسلامية الشرعية ، حيث تمتلك المدينة المنورة تجربة فريدة فى الاحتفاظ بمقابرها المسماه "البقيع" دون زيادة تذكر فى مساحتها منذ مئات السنين على الرغم من استمرارية الدفن فيها إلى الآن.

الفصل السادس : تجربة مدينة ألكسندرة – جمهورية جنوب أفريقيا.

يستعرض هذا الفصل تجربة مدينة ألكسندرة بجمهورية جنوب أفريقيا ، باعتبارها إحدى المدن المهمشة والتى يسكنها فقراء المواطنين وتعانى العديد من صور

التخلف العمرانى ، كما تعانى مقابرها الواقعة فى قلب المدينة من الإهمال الشديد ، إلا أن لها تجربة رائدة تحت التنفيذ للإعداد لمشروع تطوير وارتقاء لأراضى المقابر بها.

الفصل السابع : التجربة المصرية – مقابر باب النصر بشمال الجمالية.

يستعرض هذا الفصل التجربة المصرية الوحيدة حتى الآن لنقل المقابر خارج الحيز العمرانى للمدينة وإعادة توظيف استعمالات أراضيها ، حيث تم الانتهاء من المرحلة الأولى لمشروع تطوير شمال الجمالية بنقل حوالى ٢٠٠٠ مقبرة بالمنطقة إلى مدينة ١٥ مايو ، واستغلال أراضى هذه المقابر فى إنشاء محور حركة رئيسى بمدينة القاهرة وهو محور شمال الجمالية الذى يربط طريق صلاح سالم بشارع الجيش.

الباب الرابع : إعادة توظيف استعمالات أراضى منطقة الدراسة.

يقترح هذا الباب مجموعة من المعايير الحاكمة لعمليات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر وتطبيقها على منطقة الدراسة للوصول إلى مخطط هيكلى مقترح للمنطقة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر بها ، وينقسم إلى ثلاثة فصول كالآتى:

الفصل الثامن :المعايير المقترحة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر.

بناءاً على دراسات البابين الثانى و الثالث ، يتم فى هذا الفصل استنتاج مجموعة من المعايير الحاكمة لتقويم إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر ، وبحيث يمكن تطبيق هذه المعايير فى الفصل التالى على أراضى منطقة الدراسة لإعادة توظيف استعمالاتها.

الفصل التاسع : توظيف المعايير المقترحة لاستنباط عناصر المخطط الهيكلى لمنطقة الدراسة.

يتم فى هذا الفصل تطبيق معايير إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر التى تم التوصل لها فى الفصل السابق على منطقة الدراسة لاستنباط العناصر الرئيسية للمخطط الهيكلى المقترح لإعادة توظيف استعمالات أراضى منطقة الدراسة.

الفصل العاشر : المخطط الهيكلى المقترح لإعادة توظيف استعمالات أراضى منطقة الدراسة.

يتم فى هذا الفصل اقتراح مخطط هيكلى لإعادة توظيف استعمالات أراضى منطقة الدراسة ، وذلك بناءاً على كلا من دراسات الوضع الراهن للمنطقة بالباب الثانى ، وعناصر استعمالات الأراضى المستنبطة من دراسات الفصل السابق.

الباب الخامس : الاستراتيجيات والتوصيات المقترحة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر.

يخلص هذا الباب إلى صياغة بعض الاستراتيجيات لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر عموماً ، وكذلك اقتراح مجموعة من النتائج والتوصيات الخاصة بمنطقة الدراسة والعامة على مستوى المقابر المصرية ككل والمزمع نقلها على وجه الخصوص ، وينقسم إلى فصلين كالآتى :

الفصل الحادى عشر : الاستراتيجيات المقترحة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر.

من خلال دراسات الباب الثالث لبعض التجارب العالمية والمحلية للتعامل مع الأوضاع العمرانية للمقابر داخل المدن ، واستعراض السياسات والاستراتيجيات التى تم إتباعها من قِبل السلطات المعنية فى كل من هذه التجارب ، وكذلك من خلال دراسات الباب الرابع التى انتهت باقتراح المخطط الهيكلى لمنطقة الدراسة التطبيقية ، يتم فى هذا الفصل استنتاج مجموعة من الاستراتيجيات كأساس لعمليات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر الموجودة داخل الحيز العمرانى لأية مدينة مصرية.

الفصل الثانى عشر : النتائج والتوصيات.

وهو الفصل الأخير من هذا البحث ، ويخلص إلى عرض مجموعة من النتائج والتوصيات الخاصة بمقابر منطقة الدراسة وإعادة توظيف استعمالات أراضيها ، وعدد آخر من النتائج والتوصيات للمقابر المصرية عموماً وكيفية إعادة توظيف استعمالات أراضى المزمع نقله منها.

ملخص لهيكلية البحث

الباب الأول : المقابر وعلاقتها بالاستعمالات المختلفة للأراضى بالمدينة.

الفصل الأول : المقابر – المفهوم والوظيفة والتطور فى إطار النمو العمرانى للمدينة.

الفصل الثانى : التوزيع المكانى لاستعمالات الأراضى الحضرية.

الباب الثانى : الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها.

الفصل الثالث : تحليل الوضع الراهن لمنطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها.

الفصل الرابع : سكنى المقابر بمنطقة الدراسة – أبعاد الظاهرة وأسبابها.

الباب الثالث : التعامل مع الأوضاع العمرانية للمقابر داخل المدن – المدخل والإستراتيجية.

الفصل الخامس : تجربة المدينة المنورة – المملكة العربية السعودية.

الفصل السادس : تجربة مدينة ألكسندرة – جمهورية جنوب أفريقيا.

الفصل السابع : التجربة المصرية – مقابر باب النصر بشمال الجمالية.

الباب الرابع : إعادة توظيف استعمالات أراضى منطقة الدراسة.

الفصل الثامن : المعايير المقترحة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر.

الفصل التاسع : توظيف المعايير المقترحة لاستنباط عناصر المخطط الهيكلى لمنطقة الدراسة.

الفصل العاشر : المخطط الهيكلى المقترح لإعادة توظيف استعمالات أراضى منطقة الدراسة.

الباب الخامس : الاستراتيجيات والتوصيات المقترحة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر.

الفصل الحادى عشر : الاستراتيجيات المقترحة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر.

الفصل الثانى عشر : النتائج والتوصيات.

الباب الأول :

المقابر وعلاقتها بالاستعمالات المختلفة للأراضى بالمدينة

الباب الأول

المقابر وعلاقتها بالاستعمالات المختلفة للأراضى بالمدينة

هذا الباب هو الأول فى هذا البحث حيث يتناول بالدراسة والتحليل فى فصله الأول بعض المفاهيم الخاصة بالمقابر عموماً لغوياً وتخطيطياً وعلاقتها بالحيز العمرانى للمدينة ، وتأثير النمو العمرانى المتلاحق للمدينة على موقع المقابر بها من خلال التعرف على أهم نظريات ديناميكية النمو العمرانى للمدن ، ثم يستعرض نشأة المقابر المصرية بوجه عام وتطورها عبر العصور المختلفة ويعرض لأنماطها وأنواعها المختلفة وتأثير النمو العمرانى للمدن المصرية على أوضاع المقابر بها ، وأخيراً يستعرض تطور المقابر بمدينة القاهرة فى إطار التطور العمرانى للمدينة عبر العصور.

ويناقش هذا الباب فى فصله الثانى العوامل المؤثرة فى التوزيع المكانى للاستعمالات المختلفة لأراضى الحضر من عوامل اقتصادية واجتماعية وأخرى ناشئة عن اعتبارات المنفعة العامة للمجتمع ، ثم يتعرض لخصائص وتركيب استعمالات الأراضى بالمدن المصرية على وجه الخصوص .

الفصل الأول

المقابر – المفهوم والوظيفة والتطور فى إطار النمو العمرانى للمدينة

لعله من المفيد قبل استعراض نشأة وتطور مقابر منطقة الدراسة التى يتناولها البحث وعلاقتها بالحيز العمرانى لمدينة القاهرة فى إطار النمو العمرانى المتلاحق للمدينة الكبيرة ، أن نتعرف على بعض المفاهيم العامة التى تخص المقابر بصفة عامة ، وكذلك بعض النظريات التخطيطية التى تفسر علاقة موقع المقابر بالحيز العمرانى للمدينة وتأثره بمراحل النمو العمرانى المختلفة للمدينة ، ثم أخيراً التعرف على نشأة المقابر المصرية وأنماطها وأنواعها المختلفة.

١/١ المفهوم اللغوى والمفهوم التخطيطى للمقابر :

١/١/١ المفهوم اللغوى للمقابر :

المقابر والقرافات والجبانات هى مترادفات لمناطق دفن الموتى بالتجمعات البشرية وهى إحدى المناطق الوظيفية بالمدينة التى تقدم وظيفة واحدة.[١]

ولما كانت عملية البحث العلمى تعتمد إلى حد كبير على وضوح المفاهيم ودقة التعبيرات لذلك فإنه من المفيد التعرف الدقيق على المعنى اللغوى لكل من المترادفات الثلاثة.

فكلمة (مقابر) جمع مقبرة وتعنى مجتمع القبور ومفردها "القبر" وهو المكان الذى يدفن فيه الميت[٢] ، وأقبره أى أمر بأن يُقبر، قال تعالى : " ثم أماته فأقبره " [٣] أى جعله ممن يُقبر، فالقبر مما أُكرم به بنو آدم [٤].

---

١ د./ فتحى محمد مصيلحى - تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى - تجربة التعمير المصرية من ٤٠٠٠ ق.م حتى ٢٠٠٠م - مطبعة دار المدينة المنورة - ١٩٨٨ - ص٤٢٠

٢ مجمع اللغة العربية بالقاهرة – المعجم الوجيز – الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية – ١٩٩٠- ص٤٨٧

٣ سورة "عبس " – آية (٢١)

٤ محمد بن أبى بكر الرازى – مختار الصحاح – مكتبة لبنان – ١٩٨٧ – ص ٢١٧

أما (القرافات) فمفردها قرافة وهى المقبرة، وهو اسم قبيلة يمنية جاورت المقابر بمصر فغلب اسمها على كل مقبرة [١].

أما (الجبانات) فمفردها جبانة وهى المقبرة [٢] وهى أيضاً الصحراء [٣].

أما اللغويون الغربيون فيفسرون كلمة مقابر أو "Cemeteries" على أنها مساحة من الأرض – خصوصاً تلك التى لا تمثل فناء للكنيسة – توطن منعزلة لتشمل القبور والأضرحة أو جرات حفظ رماد الموتى [٤].

ويتضح لنا مما سبق أن المعنى اللغوى المطلق للمقابر هى تلك المساحات من الأراضى التى تخصص لدفن الموتى ويتم توطينها فى أماكن خارج حدود الكتلة السكنية صحراوية كانت أو زراعية .

كما يتبين لنا أيضاً أن هذا المعنى متفق عليه فى معظم الأوطان والأديان.

٢/١/١ المفهوم التخطيطى للمقابر :

درج استخدام تعبير مقابر أو جبانات (Cemeteries) فى مجال الدراسات التخطيطية باعتبارها احدى الاستعمالات الوظيفية للأراضى بالمدينة والمخصصة لدفن الموتى بطريقة صحية بحيث تحافظ على رفاتهم وحرماتهم وفى نفس الوقت تحافظ على البيئة الصحية بالمدينة ، وتخضع المقابر كسائر استعمالات الأراضى بالمدينة لمجموعة من الأسس والمعايير التخطيطية التى تحقق القدر الأدنى من الكفاءة الوظيفية.

٢/١ موقع المقابر بالمدينة وتأثره بالنمو العمرانى للمدينة :

فسرت العديد من النظريات التخطيطية مراحل النمو العمرانى الطبيعى للمدينة ، وأشارت إلى علاقة المقابر كأحد الاستعمالات الوظيفية الهامة بالحيز العمرانى للمدينة فى إطار تتابع النمو العمرانى لها ، ولكن أهم هذه النظريات يركز على الاتجاه التاريخى والتركيب الوظيفى لتفسير نمو المدينة.

---

١ مجمع اللغة العربية بالقاهرة – المعجم الوجيز – الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية – ١٩٩٠- ص٤٩٩

٢ مجمع اللغة العربية بالقاهرة – المعجم الوجيز - ص٩٢

٣ محمد بن أبى بكر الرازى – مختار الصحاح – مكتبة لبنان – ١٩٨٧ – ص ٣٩

4 Gramercy Books - Webster's Encyclopedic Unabridged Dictionary – Newyork – 1996 – P.334

١/٢/١ الاتجاه التاريخى لتفسير نمو المدن وتأثيره على موقع المقابر بها :

أهم النظريات التى فسرت نمو المدينة من وجهة النظر التاريخية هى نظرية ديكنسون "Dickinson" فى المدن الأوروبية والتى تنص على أن نمو المدن الحالية يتأثر بقوة بتخطيط العصور المختلفة وأن المدينة بشكل عام تتكون من :

١- المدينة القديمة :

وهى بقايا مدن العصور الوسطى وتحتوى على ٧٥% من النشاط اليومى ، ويحيط بها شارع دائرى عريض وهو مكان السور القديم الذى كان يحيط بها قبل أن يُهدم ، وتحتوى على المبانى التاريخية بوجه عام كذلك المبانى العامة ، وهى نهاية المرور الآلى للسيارات.

٢- المنطقة الوسطى :

ويحيط بها شارع دائرى للمواصلات العامة ، وبها إسكان عالى الكثافة واستعمالات مختلفة تتركز فى تجارة الجملة وبعض الصناعات الحرفية ، كذلك تحتوى على بعض المبانى التاريخية ، ولكنها أحدث من تلك التى توجد فى المدينة القديمة.

٣- المنطقة الانتقالية :

وهى خليط من المبانى الحضرية والريفية ، وتتميز بكثافة سكانية أقل وتحتوى على خدمات مراكز محلية وبعض الاستعمالات التى تحتاج إلى مسطحات كبيرة مثل المصانع والملاعب وكذلك المقابر.

٤- الأصابع الريفية والحضرية :

وتعتمد أساساً على الطرق السريعة ، وهى مدن تابعة صغيرة خارج المدينة الأصلية.[١]

وتوضح هذه النظرية عدة نقاط هامة منها :

١- أن المدن ذات النواة التاريخية القديمة تنمو نمواً مركزياً إشعاعياً ، يكون على شكل حلقى حيث تمثل كل حلقة مرحلة تاريخية معينة ذات خصائص مميزة.

٢- أن الكثافة السكانية تقل كلما اتجهنا إلى خارج المدينة.

٣- أن المقابر هى إحدى استعمالات الأراضى التى توطن بالمنطقة الانتقالية على حدود المدينة.

---

١ م / مها سامى كامل – العوامل المؤثرة على اتجاهات النمو العمرانى للمدن المصرية – رسالة ماجستير – كلية الهندسة – جامعة القاهرة - ١٩٩٣ - ص ١٣٣

٢/٢/١ نظريات التركيب الوظيفى لتفسير نمو المدن وتأثيره على المقابر بها :

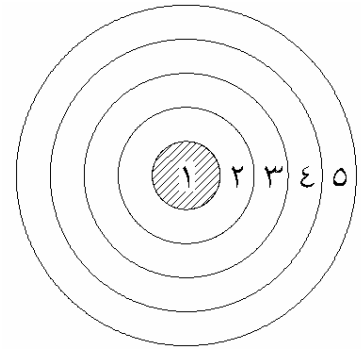
توجد ثلاثة نظريات تعد من أهم النظريات التى تناولت نمو المدن عمرانياً وهى :

- نظرية النمو المركزى. Concentric Zonal
- نظرية القطاعات. Sectors Theory
- نظرية النويات المتعددة. Multiple Nuclei

أ- نظرية النمو المركزى Concentric Zonal:[1]

- ظهرت هذه النظرية فى العشرينات من القرن الماضى (١٩٢٥م) من خلال الدراسة التى قام بها عالم الاجتماع برجس " E.W.Burgess" وتفترض النظرية أن أسعار الأراضى ومدى سهولة الوصول إليها تصل مداها فى قلب المدينة التجارى ، ثم تأخذ فى التناقص التدريجى كلما ابتعدنا عن مركز المدينة .

ويكون نمو المدينة على شكل حلقات ويؤدى هذا النمو إلى انتقال بعض استعمالات الأراضى من الحلقات الداخلية إلى الحلقات التى تليها فى اتجاه الخارج ، كما يتضح فى شكل (١-١) .



١- قلب المدينة التجارى.
٢- المنطقة الانتقالية.
٣- منطقة سكن العمال.
٤- منطقة سكن الطبقة الغنية.
٥- منطقة هامشية.

شكل (١-١)
نظرية النمو المركزى

ويمكن تقسيم هذه الحلقات إلى :

١- حى الأعمال المركزية : وهو قلب المدينة النابض اقتصادياً واجتماعياً وثقافياً وتلتقى عنده طرق المواصلات ، حيث أنه أكثر أجزاء المدينة التى يسهل الوصول إليها ، ويضم معظم المبانى العامة والخدمية والترفيهية الهامة.

٢- المنطقة الانتقالية : وتسودها أحوال سكنية متدهورة مختلطة ببعض الصناعات الخفيفة والحرفية.

٣- منطقة سكن العمال : يسكنها العمال لقربها من مناطق أعمالهم توفيراً لنفقات الانتقال.

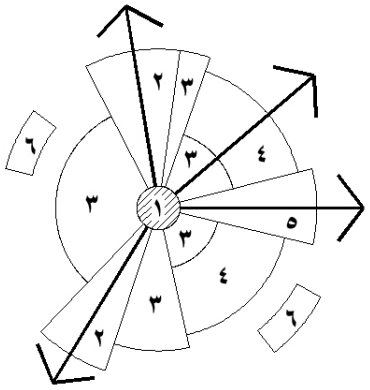
٤- منطقة سكن الأثرياء : وبها مساكن ذوى الدخول المرتفعة ومساكن الأسرة الواحدة.

1 D.I. Scargill – The Form of Cities – Bell & Hyman Limited – London – 1979 – P. 34:36

٥- المنطقة الهامشية : وتقع منفصلة عن المنطقة المبنية الرئيسية للمدينة ، وغالباً ما يكون هناك نطاق آخر يفصل بين المدينة وهذه المنطقة ،وتشتمل على بعض المصانع الكبيرة ومقابر المدينة .

ب- نظرية القطاعات Sectors Theory [١] :

- ظهرت هذه النظرية على يد هومر هويت " Homer Hoyt " فى أواخر ثلاثينات القرن العشرين (١٩٣٩م) حيث رأى أن نمو المدينة يتم على شكل قطاعات من استعمالات الأراضى على امتداد الطرق الخارجة من قلب المدينة فى اتجاه الأطراف ، كما يتضح من شكل (١-٢) .



١- قلب المدينة التجارى.
٢- تجارة الجملة والصناعات الخفيفة.
٣- مساكن الطبقة الفقيرة.
٤- مساكن الطبقة الوسطى .
٥- مساكن الطبقة الغنية.
٦- مواقع مقابر المدينة.
الأسهم توضح اتجاهات نمو القطاعات على امتداد الطرق الرئيسية الخارجة من مركز المدينة

شكل (١-٢) نظرية القطاعات

- وقد لاحظ "Hoyt" من دراسته لمستويات إيجارات المساكن فى عدد من المدن الأمريكية أن أسرع القطاعات فى نموه إلى الخارج هو الذى تشغله المساكن التى تمتلكها الأسر الغنية.
- وبمجرد أن تبدأ حركة نمو مساكن الأغنياء فإن بقية الوظائف تنمو أيضاً إلى الخارج فى شكل قطاعات محافظة على محورها الأصلى على طول محاور الطرق الخارجية ، وقد تمتد إلى مواقع المقابر على أطراف المدينة أو خارج حيزها العمرانى المحدد.

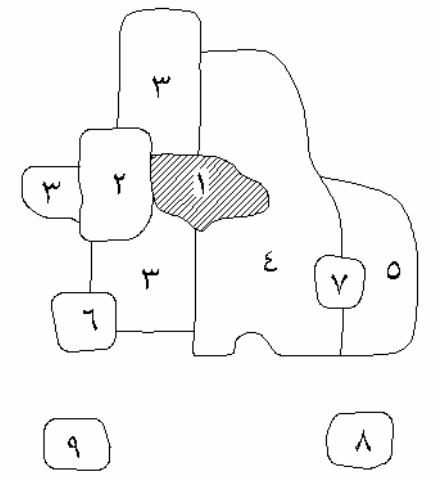
ج- نظرية النويات المتعددة Multiple Nuclei : [٢]

ظهرت هذه النظرية في منتصف أربعينيات القرن العشرين (١٩٤٥م) ، وقد وضعها الجغرافيان الأمريكيان هاريس وهولمان "Harris and Ullman" وتعتبر تعديلا للنظريتين السابقتين ، حيث لاحظ العالمان أن كثيرا من المدن تنمو حول أكثر من نواة أو مركز ، وفي بعض الحالات ترتبط هذه النواة بنشأة المدينة بينما قد يؤدي نمو المدينة

1 Poul N. Balchin,Gregory H. Bull and Jeffrey L.Kieve – Urban Land Economics and Public Policy – Macmillan Press LTD. – London – 1995 – P. 21,23,24

2 Urban Land Economics and Public Policy – P. 21,23,24

إلى ظهور نويات أخرى ، كما يتضح من شكل (١- ٣) ، وقد ارجع العالمان هذا السلوك إلى عدة عوامل هامة مرتبطة بطبيعة الأنشطة المختلفة التي تؤدي إلي وجود نواة مستقلة وأحياء متباينة، ويمكن تلخيص هذه العوامل فى النقاط التالية :



١- قلب المدينة التجارى.
٢- تجارة الجملة والصناعات الخفيفة.
٣- مساكن الطبقة الفقيرة.
٤- مساكن الطبقة الوسطى .
٥- مساكن الطبقة الغنية.
٦- الصناعات الثقيلة.
٧- حى تجارى خارجى.
٨- ضاحية سكنية.
٩- مقابر المدينة.

شكل (١-٣) نظرية النويات المتعددة

١- حاجة بعض الأنشطة إلى تسهيلات خاصة :

فمنطقة تجارة القطاعى مثلاً تحتاج إلى مكان يسهل الوصول إليه ، بينما تحتاج المناطق الصناعية إلى مساحات واسعة من الأرض واتصالاً سهلاً بالطرق البرية والبحرية وبالسكك الحديدية.

٢- ميل الأنشطة المتماثلة إلى التجاور :

ذلك لأن هذا التجاور يحقق لها اجتذاب أكبر عدد من العملاء ، حيث تتوفر لهم فرصة المقارنة بين الأنواع والأسعار.

٣- تعارض بعض الأنشطة :

فالمصانع مثلاً تتعارض مع مساكن الطبقة الراقية ، والأحياء التجارية تحتاج إلى مسارات للمشاه وللسيارات فى حين تتعارض مع وجود الخطوط الحديدية والشاحنات الكبيرة ، كذلك فإن المقابر تتعارض مع كل من الأحياء السكنية والمناطق التجارية والترفيهية.

٤- عدم قدرة بعض الأنشطة على دفع إيجارات كبيرة :

فالمقابر مثلاً تحتاج إلى مساحات كبيرة ولا تدر عائد اقتصادى منافس ، لذلك فإنها تبتعد عن المناطق التى تشتد المنافسة عليها من الأنشطة الأخرى ، وتتجه دائماً إلى أطراف المدينة.

ونخلص من النظريات السابقة إلى حقيقة مفادها أن الموقع التخطيطى الملائم للمقابر بالمدينة هو خارج الحيز العمرانى للمدينة أو على حدوده ، وأن النمو العمرانى للمدينة الغير موجه تخطيطياً يتجه فى أحيان كثيرة ليحيط بالمقابر ويحتويها لتصبح المقابر بعد فترة داخل الحيز العمرانى للمدينة وربما فى عمقه.

٣/١ نشأة المقابر وتطورها فى مصر :

بسم الله الرحمن الرحيم

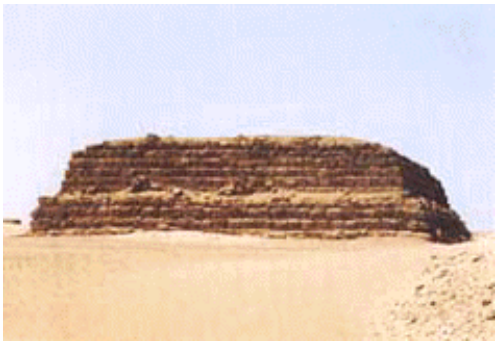
"فبَعَثَ اللهُ غُرَابًا يَبْحَثُ فِى الأرْض لِيُرِيَهُ كيْفَ يُوَارى سَوْءَة أخِيهِ قَالَ يَا وَيْلتى أعَجَزْتُ أنْ أكُونَ مِثْلُ هَذَا الغُرَابِ فَأوَارى سَوْءَة أخِى فَأصْبَحَ مِنَ النَادِمِينَ" (سورة المائدة – آية ٣١).

تشير هذه الآية إلى أول دفن فى الإنسانية وكيف أن الدفن فى التراب كان وحياً من الله سبحانه وتعالى عن طريق عمل الغراب الذى أرسله الله ليرى قابيل كيف يدفن أخيه هابيل بعد أن قتله، وحِكمة ذلك إرشاد الإنسان إلى أن الدفن يمنع انتشار الأمراض إضافة إلى أنه إكرام للميت.

وهذه الطريقة هى الأصل والفطرة فى الدفن ويطلق عليها شرعاً فى الديانة الإسلامية دفن اللحد.

١/٣/١ المقابر فى مصر القديمة :

كانت مقابر مصر القديمة فى الأسرتين الأولى والثانية (الدولة القديمة) إمتداداً لمقابر العصر العتيق قبل توحيد مصر وبداية عصر الأسرات.



شكل (١-٤) مصطبة دفن فرعونية

وكانت مقابر الملوك والأمراء والأشراف فى العصر العتيق تتألف من حفرة كبيرة مستطيلة نقرت فى الصخور، ولا يزيد عمقها عن أربعة أمتار عن مستوى سطح الأرض، شيدت فيها مجموعة من الحجرات من اللبن، وسُقِفت بالألواح الخشبية، وقد خصصت الغرفة الوسطى الكبرى للدفن، أما الحجرات الصغيرة

الجانبية فقد خصصت للأثاث الجنائزى، ثم تملأ الحفرة بالرديم، ويقام عليها المبنى الذى اصطلح على تسميته بالمصطبة (شكل ١-٤) [١] ، وهو عبارة عن بناء مستطيل مشيد من اللبن أيضاً، حوى بداخله مجموعة من الحجرات خصصت أيضاً للأثاث الجنائزى الأقل أهمية، وكان هذا المبنى لا يقل ارتفاعه عن سبعة أمتار، وقد شيد بحيث تميل الأضلاع الأربعة الخارجية إلى الداخل فى ارتفاعها، أو بمعنى آخر أن مساحة السطح الأعلى تقل عن مساحة القاعدة، وكان القبر صورة لبيت أو قصر صاحبه [٢].

وكانت مقابر الأفراد من الصناع والأتباع عبارة عن حفرة مستطيلة سُقِفت بالخشب يعلوها بناء مستطيل من الرديم المستخرج من حفرة القبر وذات سقف مقبى من اللبن .

وظل النمط السابق للمصطبة فى الأسرات التالية مع تغييرات محدودة مثل زيادة الحجم العلوى للمقبرة، وتحوله من كومة إلى مستطيل، وبدأت مصاطب الأشراف تبنى بالحجر بجانب اللبن، واتجاههم نحو حفر هذه المقابر فى الصخور الجيرية بنفس النمط السابق تقريباً.

وفى عهد الدولة الفرعونية الحديثة انقسمت مقبرة الشريف إلى قسمين : قسم علوى هو المزار ويختص بالمناظر الدينية والدنيوية، والقسم السفلى يختص بدفن الجثة، وتختلف مقابر الأفراد فيما بينها فى التفاصيل.

وكتبت لمدن الموتى البقاء لأنها كانت تبنى بمواد صلبة تعيش طويلاً مثل مدينة سقارة التى بنيت فى سقارة حول هرم زوسر المدرج (٢٧٠٠-٢٦٥٠ ق.م.) شكل(١-٥) [٣].

ثم بعد ذلك توالى بناء المقابر للملوك ممثلة فى الأهرامات والتى اشتهرت بها الحضارة المصرية القديمة مثل هرم خوفو وهو أكبرها وأعظمها بناءاً على الإطلاق شكل (١-٦)[٤] .

ولما كان المصريون قد عنوا بأن يمثلوا فى مقابرهم بشكل مصغر كل ضرورات الحياة اليومية، فإن كثير من علماء الدراسات المصرية يعتقدون أنه من المعقول الافتراض أن مدينة الموتى هذه مثلت بقدر مساو من الأمانة مدينة الأحياء التى تناظرها فى تخطيطها وفى مبانيها [٥].

1,3,4 Http:// Artchives.Samsara-Fr.Com/Artchives.Htm (19/06/2002)

٢،٥ د./ فتحى محمد مصيلحى - تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى - تجربة التعمير المصرية من ٤٠٠٠ ق.م حتى ٢٠٠٠م - مطبعة دار المدينة المنورة - ١٩٨٨ – ص ٤٢١،٤٢٠

وكانت مدن المقابر هذه تسودها مظاهر حياة مدن الأحياء وذلك بفعل ثلاثة عوامل رئيسية:

أ- تخطيط مدن المقابر عند المصريين يماثل مدن الأحياء، كما تتميز مبانيها بصلاحيتها لممارسة الحياة العادية.

ب- تزخر مدن المقابر بأعمال البناء اليومى حيث كانت المدينة المصرية تتألف من ثلاثة مكونات، مدينة الأحياء وهى مقر الوزارة وتقع فى الوادى يقابلها مدينة الموتى على الهامش الصحراوى، وفى مكان وسط بينهما يوجد قصر الملك الذى يباشر عن كثب أعمال البناء فى هرمه ومقابر أسرته.

ج- إن تجمع الكهنة بأعداد كبيرة فى معابد مدن الموتى- وكذلك الزوار، تَطلب نشأة مظاهر حياتية تختص بهذا التجمع البشرى [1].

شكل (١-٥)
هرم زوسر المدرج

شكل (١-٦)
هرم خوفو يتوسط أهرامات الجيزة

٢/٣/١ المقابر فى مصر بعد دخول الإسلام :

على الرغم من دخول الإسلام إلى مصر فإن المقابر المصرية ظلت تحتفظ فى مورفولوجيتها بمظاهر الحياة الدنيوية وعالم الموت، وإن كانت فى ظروف أفقر عمرانياً ومعمارياً، ويقتصر التغيير على التحول من شكل المصطبة إلى الوحدة البنائية الأقرب إلى المنزل وتخللت المقابر القباب والمآذن والعديد من مفردات العمارة الإسلامية.

١ د./ فتحى محمد مصيلحى - تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى - تجربة التعمير المصرية من ٤٠٠٠ ق.م حتى ٢٠٠٠م - مطبعة دار المدينة المنورة - ١٩٨٨ – ص ٤٢١

٤/١ أنماط المقابر وأنواعها فى مصر :

تتعدد أنواع وأنماط المقابر فى مصر طبقاً لشمولية وظائفها أو اقتصارها على فئة معينة ومدى اتصالها بالكتلة العمرانية ، وطبقاً لمعايير مورفولوجية ، ويمكن تصنيفها كالآتى[١] :

١/٤/١ مقابر المسلمين والمسيحيين واليهود :

يميل اليهود إلى انعزال مقابرهم عن مقابر كل من المسلمين والمسيحيين رغم قلة عددها ، أما مقابر المسلمين والمسيحيين رغم اتصالهما إلا أن كل منهما تتميز عن الأخرى ، ففى المقابر القديمة تتميز مقابر المسلمين عن مقابر المسيحيين بالمواقع الفريدة والنقوش العديدة ، أما فى المقابر الحديثة أصبحت مقابر المسيحيين تستحوذ على المواقع الفريدة وتتميز بحسن نظامها وبنائها الجيد فى وقت تميل فيه مقابر المسلمين نحو المقابر الصغيرة المساحة والحجم.

وبالنسبة لطريقة الدفن فى مقابر المسلمين ، فإن الدفن الشرعى (الذى يتم فى صحراء شبه الجزيرة العربية) يتم تحت سطح الأرض بإحدى طريقتين :

أ- الشق : وفيه يدفن الميت بمفرده فى حفرة وسط القبر تبنى جوانبها بالطوب اللبن ويُهال عليه التراب.

ب- اللحد : وفيه يدفن الميت فى فتحة بجانب القبر جهة القبلة تغطى بالطوب اللبن .

وفى كلتا الطريقتين ، فإن الميت يدفن ولا يفتح القبر عليه مطلقاً مرة أخرى.

ونظراً لظروف ارتفاع منسوب المياه الجوفية فى مناطق عديدة بالقاهرة ومعظم مدن الدلتا فى مصر ، والتى قد تغرق رفات الموتى إذا تم الدفن بإحدى الطريقتين السابقتين ، فقد أصبح الدفن يتم فى غرف مبنية كالبدرومات تحت سطح الأرض تسمى " فساقى" ، حيث يتم فتح الغرفة فى كل مرة يدفن فيها ميت ، وتأصلت هذه الطريقة فى بناء مقابر المسلمين بمصر بصورة تلقائية حتى وإن لم يكن منسوب المياه الجوفية مرتفعاً.

أما بالنسبة للمسيحيين ، فإن دفن موتاهم يتم فى الأصل أيضاً تحت سطح الأرض ، حيث يوضع الميت وهو بداخل نعشه فى حفرة بالأرض ، ولكن لنفس ظروف ارتفاع منسوب المياه الجوفية صار الدفن يتم فى وحدات بنائية فوق سطح الأرض.

---

١ د/ فتحى محمد مصيلحى – المرجع السابق - ص ٤٢٦

٢/٤/١ مقابر الأجانب :

لا توجد مقابر للأجانب سوى مقبرة موتى الحرب العالمية الثانية ، وهى مقابر تختلط فيها الشواهد والمساحات الخضراء ، وهى منطقة سياحية يتردد عليها زوار من أنحاء العالم.

٣/٤/١ المقابر العامة والمقابر الخاصة :

تتنوع المقابر بين المقابر العامة ، وهى مقابر اختصت لسكنى عوام الشعب ، بينما قامت منذ القدم مقابر خاصة لفئات الحكم والإدارة مثل مقابر المماليك ، أو مقابر أسرة محمد على .

٤/٤/١ المقابر المغلقة والمقابر المفتوحة :

تبنى المقابر فى المناطق الهامشية للمدينة ، وتنفصل عن المدينة ، وبالتالى تظل فى حالة عزلة وانفصال تام عن الكتلة السكنية ، وتسور بأسوار خاصة من النواحى المقابلة للصحراء على الأقل وتواجه المدينة ببوابات ، وهى لذلك تعرف بالمقابر المغلقة ، وقد تظل الواجهة المقابلة للمدينة بلا سور أى مفتوحة على المدينة ، فتعرف حينئذ بالمقابر المفتوحة ، ولكن بمرور الزمن قد تتهدم بعض هذه الأسوار.

٥/٤/١ مقابر الشواهد ومقابر الأحواش :

يمكن تقسيم المقابر من الناحية المورفولوجية والبنائية إلى قسمين أساسيين :

مقابر الشواهد :

وهى مقابر الطبقة الفقيرة من الشعب المصرى ، حيث يدفن الموتى فى غرف تحت سطح الأرض تسمى " فساقى" يتم النزول إليها بدرجات سلم ، وتوجد غرف لدفن الرجال وأخرى للنساء ، ولا يظهر منها فوق سطح الأرض إلا شاهد المقبرة.

مقابر الأحواش :

وهى مقابر الطبقة الغنية ، حيث يخصص كل حوش لأسرة أو أكثر ، ويتم الدفن فيها تماماً مثل مقابر الشواهد من حيث وجود غرفة لدفن الرجال وأخرى لدفن النساء تحت سطح الأرض فى النصف الخلفى الغير مسقوف من المقبرة ، ويتم النزول إليها بدرجات سلم من داخل الحوش ويزاد عليها وحدات بنائية فوق سطح الأرض فى النصف الأمامى من المقبرة مخصصة أساساً لخدمة أصحاب الحوش أثناء فترات زيارتهم لموتاهم ، وتشمل فى العادة حجرتين أو أربع ومطبخ ودورة مياه ، ويوضح شكل (١-٧) [١] فتحة النزول إلى المقبرة.

كما يوضح شكل (١- ٨) [٢] غرفتى دفن الرجال والنساء " الفساقى" تحت سطح الأرض.

شكل (١-٧)
فتحة النزول إلى المقبرة

شكل (١-٨) غرف الدفن تحت سطح الأرض

١ ، ٢ زيارات ميدانية للباحث.

٥/١ دراسة النمو العمرانى للمدن المصرية وتأثيرها على أراضى المقابر بها :

أكدت الدراسات العمرانية للمدن المصرية أن اتجاهات النمو العمرانى للمدن المصرية فى مراحلها التاريخية المختلفة قد تأثرت بالعديد من العوامل التى شكلت سمة هذه الاتجاهات ، فمنها ما يتبع النواحى الاقتصادية ومنها ما يتبع النواحى الجغرافية ، كوجود تجمعات ريفية محيطة بالمدينة .

وتأتى أهمية الدراسة التاريخية لمراحل نمو المدن لتفهم مدى تأثير عناصر الجذب وعوائق النمو على الامتدادات العمرانية عبر التاريخ ، ومن ثم يمكن استنباط الإيجابيات والسلبيات الناتجة عن هذا التأثير ، حيث يمكن أخذ ذلك فى الاعتبار خلال تحديد وتوجيه النمو العمرانى للمدن فى المراحل المستقبلية. [١]

- ويمكن تحديد ثلاثة مراحل فى نمو المدن المصرية عبر التاريخ ، وهى : [٢]

١- مرحلة النشأة :

وقد استغرقت هذه المرحلة معظم القرن التاسع عشر ، وامتازت بنمو سكان الريف والمدن معاً ، وقد كان لهذه المرحلة ارتباطاً قوياً بعصر الثورة الزراعية.

٢- مرحلة التكوين :

وهى مرحلة انتقالية بين القرن التاسع عشر والقرن العشرين ، وامتازت هذه المرحلة بزيادة معدلات النمو السكانى فى المدن عنها فى الريف.

٣- مرحلة تفجر المدينة :

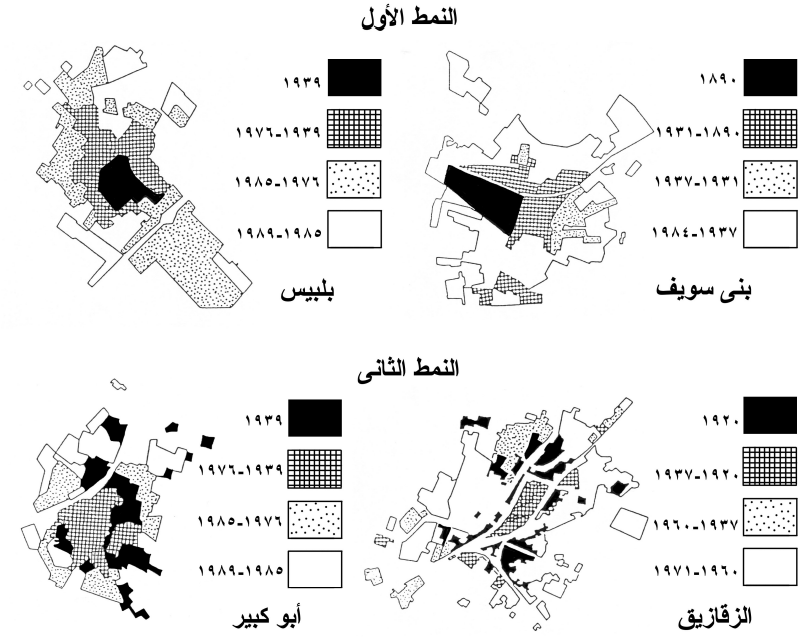
وقد صاحبت هذه المرحلة بداية عصر التصنيع ، وخاصة بعد نهاية الحرب العالمية الثانية ، حيث زاد عدد سكان المدن زيادة كبيرة ، وقد واكب ذلك تركز لسكان الحضر فى مدينتى القاهرة والإسكندرية ، ويعد هذا أحد الأسباب الرئيسية فى زيادة سكان الحضر على المستوى القومى عموماً والمستوى الإقليمى بصفة خاصة ، وبالتالى هيكل توزيع الاقتصاد على مستوى الحضر القومى.

---

١ م / مها سامى كامل – العوامل المؤثرة على اتجاهات النمو العمرانى للمدن المصرية – رسالة ماجستير – كلية الهندسة – جامعة القاهرة - ١٩٩٣ - ص ١٤٣

٢ م / مها سامى كامل – المرجع السابق - ص ١٤٠

- ويتبين لنا فى هذا السياق أن أهم الخصائص العامة التى تشكل الهيكل العمرانى للمدن



شكل (١-٩)
التطور العمرانى لبعض المدن المصرية

المصرية ، هى تلك الخصائص المرتبطة بموقع تلك المدن ، حيث نجد أن المدن المصرية بصفة عامة تكون إحدى نمطين أساسيين ، كما يتضح من شكـــــــل رقم (١-٩) [١] :

النمط الأول : هو وجود نواه واحدة قديمة تشكل القلب التجارى للمدينة ، ويتمثل هذا فى المدن التى تتسم بمواقع بعيدة نسبياً عن وجود أى تجمعات عمرانية قريبة منها ، ولم تصل المدينة بعد فى مراحل نموها إلى الحد الذى تلتحم فيه مع أى من هذه التجمعات العمرانية.

النمط الثانى : وجود أكثر من نواه قديمة تشكل أكثر من قلب تجارى للمدينة ، ويتضح ذلك فى المدن التى اتسعت لكى تشمل أكثر من تجمع عمرانى واحد ، ومن ثم أصبح

١ م / مها سامى كامل – المرجع السابق - ص ١٤١ ، ١٤٢

المحور الذى يربط هذه الأنوية هو المحور الذى يستقطب الأنشطة الخدمية والتجارية ، وأيضاً الإدارية.

- ويمكن القول بأن وجود نظام الرى الحوضى فى ظل وجود الفيضان كان يشكل محدداً رئيسياً لنمو التجمعات العمرانية فى مصر ، غير أنه بانتهاء عصر الفيضان بعد بناء السد العالى ، أخذ النمو العمرانى لهذه المدن فى الزيادة بمعدلات كبيرة.

- ومن ثم فإنه يمكن التمييز بين عنصرين أساسيين فى المدن المصرية ، هما :

الأول : هو النواة أو المدينة القديمة (قلب المدينة).

الثانى : هو المدينة الحديثة أو التوسعات العمرانية بعد قلب المدينة.

وهذا هو الشكل الرئيسى لتركيب الهيكل العمرانى للمدن المصرية ، وغالباً ما يتشكل الجزء الحديث من المدينة حول قلب جديد ليشكل ما يمكن تسميته بالقلب العصرى الحديث ، وهو ما يبين ثنائية المدينة المعاصرة ، وهى الصفة السائدة فى معظم المدن المصرية بدرجات متفاوتة.

وعملياً فإن ظهور القلب الجديد للمدينة وقوة تأثيره وإمكانياته وإغراءاته يمثل عنصر جذب للأنشطة القائمة بقلب المدينة القديم ، حيث يبدأ فى اجتذاب العديد من الأنشطة لتهاجر من قلب المدينة القديم إلى قلبها الجديد [١].

ونتيجة للنمو العمرانى المتلاحق للمدينة نجد أن المدينة قد تتجه للنمو خارج نطاق حيزها العمرانى ، وقد يتجه النمو العمرانى باتجاه المقابر وقد يجاوزها ويحتويها وتصبح هذه المقابر داخل الكتلة العمرانية وفى نطاق تأثير معظم خدماتها من تجارية وتعليمية وصحية ودينية بل وطرق ومرافق ووسائل مواصلات أيضاً ، ويساعد على هذا النمو العمرانى السريع للمدينة ارتفاع الكثافات السكانية فى المناطق الداخلية واكتظاظ هذه المناطق بالسكان ، فضلاً عن تيارات الهجرة التى قد تفد إلى المدينة من أقاليم أخرى بحثاً عن ظروف معيشية أفضل بالمدينة.

وبالطبع فإن الزيادة السكانية الفقيرة والمعدمة سواء المقيمة أو الوافدة بحثاً عن مجالات عمل بالمدينة تحتاج إلى أماكن لكى تستوعبها، ولما كانت الكتلة العمرانية للمدينة نتيجة زيادة الكثافة السكانية قد تشبعت وارتفعت بها أسعار الأراضى فإن الحل يكمن حيث

١ م / مها سامى كامل – العوامل المؤثرة على اتجاهات النمو العمرانى للمدن المصرية – رسالة ماجستير – كلية الهندسة – جامعة القاهرة - ١٩٩٣ - ص ١٤٣

توجد المقابر، فنجد أن هناك جماعات من الناس تتجه لسكنى الجزر السكانية بالمقابر بل وسكنى أحواش المقابر ذاتها
وخاصة إذا كانت هذه الأحواش تحوى حجرات مسقوفة تصلها المرافق من كهرباء ومياه وصرف [١] .
وسيتعرض الفصل الرابع من هذا البحث بشيء من التفصيل إلى أبعاد ظاهرة سكنى المقابر وأسبابها.

٦/١ تطور المقابر بمدينة القاهرة فى إطار التطور العمرانى للمدينة عبر العصور :

١/٦/١ نشأة المقابر بالقاهرة وتطورها حتى العصر الحديث :

يرجع تاريخ إنشاء المقابر بمدينة القاهرة إلى ما قبل الفتح العربى لمصر وقبل تأسيس عمرو بن العاص لمدينة الفسطاط ، حيث كانت توجد مقابر للرومان شمال شرق مدينة بابليون الدفاعية كما يوضح ذلك شكل (١-١٠) [٢]

ومع قدوم عمرو بن العاص إلى مصر وحصاره لحصن بابليون عام ٢٠هـ (٦٤١م) ، شرع المقوقس أخر حكام الرومان لمصر فى مفاوضة عمرو بن العاص على شروط التسليم، وقد سأل المقوقس عمرو أن يبيعه سفح المقطم بسبعين ألف دينار فبعث عمرو برسالة إلى أمير المؤمنين عمر بن الخطاب يسأله فيما طلب المقوقس، فطلب أمير المؤمنين من عمرو أن يسأل المقوقس عن سبب رغبته فى دفع هذا القدر من المال فى أرض لا تُزْرَع ولا ينتفع بها ، وأجاب المقوقس بأن صفة هذه الأرض فى الكتب القديمة أنها محل غراس الجنة، فلما كتب عمرو بن العاص لأمير المؤمنين بذلك كتب إليه أمير المؤمنين بأنه لا يرى غراس الجنة إلا المؤمنين وأمر عمرو ألا يبيعها بشئ وأن يوقفها لدفن أموات المسلمين[٣] .

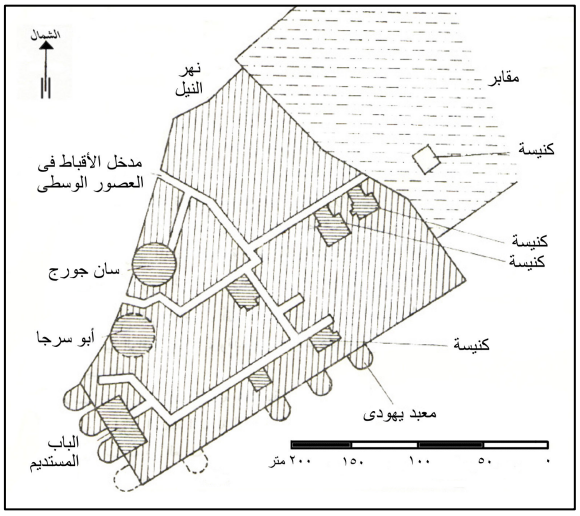
---

١ محمود محمد جاد إبراهيم – التضخم الحضرى وسكنى المقابر فى مدينة القاهرة – رسالة ماجستير – كلية الآداب – جامعة القاهرة – ١٩٨٥ – ص ٣٣٤

٢ د/ فتحى محمد مصيلحى - تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى - تجربة التعمير المصرية من ٤٠٠٠ ق.م حتى ٢٠٠٠م - مطبعة دار المدينة المنورة - ١٩٨٨ – ص ٦١

3 - http://www.awkaf.org/index.htm (٥٧١) موسوعة الفتاوى – من أحكام المقابر والجبانات – الموضوع (13/12/2002)

وظلت هذه المقابر موقوفة لدفن أموات المسلمين منذ ذلك الحين وحتى الآن وتعرف حالياً بمقابر المجاورين ، أما النصارى واليهود فقد أقاموا مقابرهم إلى الشمال الشرقى من مدينة الفسطاط وظلت قائمة إلى أن قام أحمد بن طولون بهدمها وبناء مدينة القطائع مكانها عام ٢٥٦هـ (٨٧٠ م) . [١]



شكل (١-١٠)
التركيب العمرانى لمدينة بابليون الدفاعية

وفى عهد الدولة الفاطمية (٩٦٨- ١١٧١م) أقام الخلفاء الفاطميون مقابر لهم ولأسرهم بخط خان الخليلى، لكن صلاح الدين الأيوبى أزال هذه المقابر فيما أزاله من آثار الفاطميين وأقام مكانها سوق خان الخليلى فى صورته الأولى والذى كان يسمى بخُط الزراكشة العتيق (أى صناعة وتجارة المزركشات من الثياب) [٢]

ولقد أنشأ صلاح الدين فيما أنشأه من مدارس المدرسة الصلاحية عام ٥٧٢هـ (١١٧٦م) وأنشأ بجوارها ضريحاً للإمام الشافعى ودفنت إلى جواره الأميرة "شمس" زوجة صلاح الدين وبعض أفراد الأسرة الأيوبية، فكان هذا الضريح نواة للقرافة القائمة بشارع الإمام الشافعى.

كذلك فإن الملكة شجرة الدر أنشأت مقبرة الصالح نجم الدين أيوب بشارع بين القصرين فى الجهة البحرية الغربية للمدرسة الصالحية. [٣]

وفى عهد المماليك (١٢٥٠- ١٥١٧م) شُيدت المقابر بجوار قرافة المجاورين القديمة فيما يعرف بالقرافة الشرقية وتحتوى هذه القرافة على عدة جبانات أنشأها بعض سلاطين المماليك، ومن أهمها تربة السلطان برقوق التى بُدئ فى إنشائها عام ٨٠١هـ (١٣٩٨م) والتى تعد من أضخم الجبانات بالقاهرة وأكثرها جمالاً معمارياً حيث استغرق

١ د/ فتحى محمد مصيلحى - تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى – ص ٨٢
٢ د/ فتحى محمد مصيلحى - تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى – ص ١٤٠
٣ شحاتة عيسى إبراهيم – القاهرة تاريخها ونشأتها – الهيئة المصرية العامة للكتاب – ٢٠٠١ – ص ١٢٨

بناؤها حوالى اثنى عشر عاماً وكانت تضم مدرسة للعلوم الشرعية ومسجد للصلاة وخانقاه فخمة للصوفية.

كذلك فقد شيد السلطان الأشرف أبى النصر قايتباى قرافته الشهيرة المعروفة باسم قرافة قايتباى والتى بُدئ فى إنشائها عام ٨٧٧هـ (١٤٧٢م) واستغرق بناؤها عامين كاملين وشيد بها مجموعة نادرة من المبانى بديعة التصميم من مدرسة وملحقاتها وسبيل وكتاب.[١]

شكل (١-١١)
مواقع المقابر بمدينة القاهرة فى بداية القرن التاسع عشر

وفى نهاية عهد المماليك قام الأمير "أزبك بن ططخ" عام ٨٨٠هـ (١٤٧٥م) بحفر بركة الأزبكية وشرع فى تعمير المنطقة المحيطة بالبركة والتى بلغت مساحتها حوالى ٦٠ فداناً ، حيث مهد متنزهاً حول البركة التى نسبها إلى اسمه ، وأقام بعض الأمراء حولها القصور والبيوت الأنيقة واكتمل عمران المنطقة عام ٨٨٩هـ (١٤٨٤م) ، وكان افتتاحها أعظم حدث فى ذلك العصر ، ولكن مع بداية الاحتلال العثمانى لمصر عام ٩٢٢هـ (١٥١٧م) وضمن ما عانته البلاد من ظلمهم وإهمالهم لشئونها ، نُهبت الأزبكية وخُربت قصورها ومنازلها وتحول الجزء الجنوبى الشرقى منها إلى جبانة [٢] عرفت بمقابر الأزبكية وكانت تقع فيما بين شارعى رشدى وعبد العزيز، وظل

١ شحاتة عيسى إبراهيم – القاهرة تاريخها ونشأتها – الهيئة المصرية العامة للكتاب – ٢٠٠١ – ص ١٨١ ، ١٨٣
٢ عرفة عبده على – القاهرة فى عصر إسماعيل – الدار المصرية اللبنانية – ١٩٩٨ – ص ٤٨

الدفن قائماً بها حتى بداية القرن التاسع عشر حينما ألغى محمد على (١٨٠٥- ١٨٤٨م) استخدامها كمدافن وحولها إلى بستان وظهرت بها المبانى ، وكانت إزالة محمد على لمقابر الأزبكية ضمن التخطيط الذى وضعه الفرنسيون للقاهرة أثناء حملتهم على مصر (١٧٩٨- ١٨٠١م) ولم يتسع لهم الوقت لتنفيذه ، ولكن بعد تولى الأسرة العلوية (أسرة محمد على) حكم مصر أخذوا على عاتقهم تنفيذ هذا المخطط [١].

ويذكر الفرنسيون أنه أثناء حملتهم على مصر فى بداية القرن التاسع عشر كان عدد الجبانات العمومية بالقاهرة يبلغ ثلاثة عشر جبانة بعضها يوجد داخل القاهرة والبعض الآخر خارجها، ويوجد بصفة أساسية جبانتين داخل المدينة اشتهرتا باتساعهما وروعتهما وهما الواقعتان إلى الجنوب والى الشرق وتعادل مساحتيهما ربع مساحة القاهرة تقريباً، أما المقابر الواقعة إلى الجنوب فتبدأ من مقابر الإمام (نسبة إلى ضريح الإمام الشافعى) وتمتد بعيداً على طريق البساتين وطولها حوالى فرسخ (٤,٨ كم) وهو ما يزيد على نصف طول القاهرة، وقريباً من مقابر الإمام توجد مقابر القرافة، وعلى مسافة أبعد توجد المقابر المسماه بـ " ترب السيدة أم قاسم"، وأما المقابر الواقعة إلى شرق القاهرة فتعرف باسم " ترب قايتباى"، كما يقع على بعد نصف فرسخ تقريباً (٢,٤ كم) إلى الشمال ساحة كبيرة للمقابر فى المنطقة التى تعرف بالقبة ، كما يوجد داخل القاهرة أيضاً جبانات جامع الأحمر والرويعى ومقابر الأزبكية، هذا بالإضافة إلى العديد من المقابر التى لا تتمتع بنفس الأهمية، أما خارج القاهرة فيمكن أن تمييز مقابر باب الوزير قرب الباب الذى يحمل نفس الاسم، ومقابر الغريب، ومقابر باب النصر إلى الشرق، ومقابر القاصد إلى الغرب بالقرب من الباب الذى يتخذ نفس الاسم ، ويوضح شكل (١-١١) [٢] النسيج العمرانى للقاهرة فى بداية القرن التاسع عشر، ويظهر به خُطط القاهرة المختلفة وأماكن المقابر بها.

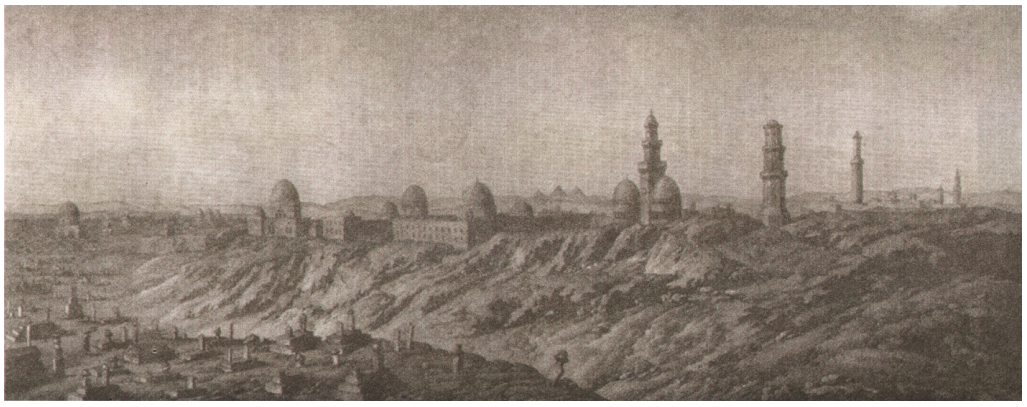
كما يوضح شكل (١-١٢) [٣] بعض مقابر القاهرة كما صورها علماء الحملة الفرنسية على مصر.

---

١ د/ فتحى محمد مصيلحى - تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى - تجربة التعمير المصرية من ٤٠٠٠ ق.م حتى ٢٠٠٠م - مطبعة دار المدينة المنورة - ١٩٨٨ – ص ١٦٧ ، ١٦٩

٢ د/ فتحى محمد مصيلحى - تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى – ص ١٦٤

٣ علماء الحملة الفرنسية – ترجمة : زهير الشايب – وصف مصر – الجزء الثالث عشر (لوحات الدولة الحديثة - ١) – الهيئة المصرية العامة للكتاب – ٢٠٠٢ – اللوحة ٦٣



شكل (١-١٢) مقابر القاهرة فى عهد الحملة الفرنسية

٢/٦/١ التوزيع المكانى الحالى لمقابر القاهرة :

يوجد الآن بالقاهرة ما يزيد عن عشرين جبانة للدفن ، تتركز معظمها فى جهة الشرق وتمتد ما بين العباسية شمالاً وحتى البساتين جنوباً، وعندما شُق طريق صلاح سالم فيما بين مدينة القاهرة والمقابر انقسم نطاق المقابر الشرقى إلى نطاقين فرعيين الأول شرق الطريق ويشمل مقابر ست جبانات وهى العباسية والغفير والجبانة الشمالية وقايتباى والقرافة الشرقية والمجاورين ، أما نطاق غرب الطريق فيشمل جبانة باب النصر وجبانة باب الوزير ، بالإضافة إلى مقابر المسيحيين شرق حى الوايلى.

أما جنوب القاهرة فتنقسم المقابر فيها إلى نطاقين النطاق الجنوبى الشرقى ويشمل خمس جبانات هى مقابر المماليك ومقابر الإمام الشافعى وجبانة الإمام الليثى وجبانة سيدى عقبة ، والى الغرب من مقابر المماليك أُنشئت جبانة السيدة نفيسة ، أما النطاق الثانى فيوجد بقسم مصر القديمة شمال شارع مجرى العيون ويشمل مقابر للمسلمين وهى الطيبى والديورة ومقابر عمرو بن العاص التى تقع ما بين أبى السعود وجامع عمرو بن العاص ، كما يشمل مقابر للمسيحيين غرب أبو السعود وجنوب محطة الملك الصالح لمترو الأنفاق وجبانة أخرى حول قصر الشمع والمتحف القبطى.

كما تضم مصر الجديدة نطاقين للمقابر ، الأول إلى الجنوب منها وإلى الشمال من مدينة نصر ويضم مقابر للمسلمين وأخرى للمسيحيين ، والثانى إلى الغرب منها ويعرف بمقابر الشهيد أحمد عصمت.

أما مدينة نصر فإن مقابرها تحتل الجزء الجنوبى الشرقى منها وتمتد جنوباً فى اتجاه الطريق الدائرى وشرق مدينة المقطم ، وتشمل مقابر للمسلمين وأخرى للمسيحيين.

كما يوجد بالقاهرة جبانتين أخرتين تقعان إلى شمال النوية القديمة لشبرا البلد، وعموماً فإنه توجد مقابر أخرى صغرى ترتبط بالقرى التى احتواها النمو العمرانى الحديث [1] ويوضح شكل (١-١٣) التوزيع المكانى الحالى لأهم المقابر بمدينة القاهرة.

١- مقابر المسيحيين (شرق الوايلى).
٢- مقابر العباسية.
٣- مقابر الغفير.
٤- الجبانة الشمالية.
٥- مقابر قايتباى.
٦- القرافة الشرقية.
٧- قرافة المجاورين.
٨- جبانة باب النصر.
٩- جبانة باب الوزير.
١٠- مقابر المماليك.
١١- مقابر الإمام الليثى.
١٢- مقابر الإمام الشافعى.
١٣- مقابر سيدى عقبة.
١٤- مقابر الطيبى.
١٥- مقابر السيدة نفيسة.
١٦- مقابر الديورة.
١٧- مقابر المسيحيين (غرب أبو السعود).
١٨- مقابر عمرو بن العاص.
١٩- مقابر المسيحيين (الكنيسة المعلقة).
٢٠- مقابر مصر الجديدة (مسلمين ومسيحيين).
٢١- مقابر الشهيد أحمد عصمت.
٢٢- مقابر مدينة نصر (مسلمين ومسيحيين).
٢٣- مقابر شمال شرق شبرا.
٢٤- مقابر شمال غرب شبرا.

شكل (١-١٣)
التوزيع المكانى الحالى لأهم المقابر بمدينة القاهرة

١ د/ فتحى محمد مصيلحى - تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى - تجربة التعمير المصرية من ٤٠٠٠ ق.م حتى ٢٠٠٠م - مطبعة دار المدينة المنورة - ١٩٨٨ – ص ٤٢٢ ، ٤٢٣

٣/٦/١ التبعية الإدارية للمقابر بمدينة القاهرة :

تتبع مقابر مدينة القاهرة عدة أقسام إدارية يمكن تقسيمها كالآتى :

- القسم الشمالى، ويشمل جبانات المسيحيين الواقعة بين مستشفى الأمراض العقلية والصدرية ويتبع هذا القطاع قسم الوايلى.
- مقابر العباسية ومقابر الغفير والجبانة الشمالية ومقابر قايتباى ومقابر باب النصر فى النطاق الأوسط ، تتبع قسم الجمالية.
- القرافة الشرقية وقرافة المجاورين فى النطاق الجنوبى ، تتبع قسم الدرب الأحمر.
- مقابر باب الوزير شمال القلعة ومقابر الإمام الشافعى والإمام الليثى وجبانة سيدى عقبة ومقابر المماليك ومقابر السيدة نفيسة جنوب القلعة وجنوبها الشرقى تتبع قسم الخليفة.
- مقابر الطيبى للمسلمين والديورة للمسيحيين تتبع قسم السيدة زينب.
- مقابر عمرو بن العاص للمسلمين ومقابر المسيحيين غرب أبو السعود وحول قصر الشمع والكنيسة المعلقة ، تتبع قسم مصر القديمة.
- مقابر مدينة نصر والتى تقع إلى الجنوب الشرقى منها ، تتبع قسم مدينة نصر.
- مقابر مصر الجديدة والتى تقع إلى الجنوب منها ، تتبع قسم مصر الجديدة.
- مقابر الشهيد أحمد عصمت ، تتبع قسم عين شمس.

خلاصة الفصل الأول

- اتضح من دراسة كلاً من المفهومين اللغوى والتخطيطى للمقابر ، أن المقابر هى إحدى الاستعمالات الوظيفية للأراضى بالمدينة والمخصصة لدفن الموتى بطريقة صحية ، وتوطن خارج الأحوزة العمرانية للمدن.

- توجد عدة نظريات لتفسير نمو المدن وتأثيره على موقع المقابر بها ، وهى تعتمد فى ذلك إما على الجانب التاريخى أو الوظيفى .

- النظريات التى تفسر نمو المدن وتأثيره على موقع المقابر بها من الجانب التاريخى تفترض أن لكل مدينة نواة تاريخية قديمة نمت حولها المدينة نمواً مركزياً إشعاعيا ، وأن المقابر توطن بالمنطقة الانتقالية على حدود المدينة.

- النظريات التى تفسر نمو المدن وتأثيره على موقع المقابر بها من الجانب الوظيفى تعتمد على نوعية استعمالات الأراضى وأسعارها ، وأن الأنشطة التجارية والاستثمارية ذات العائد الاقتصادى المرتفع توطن فى قلب المدينة ، أما الأنشطة التى تحتاج إلى مساحات كبيرة ولا تدر عائد اقتصادى منافس مثل المقابر تتجه دائماً إلى أطراف المدينة .

- أغلب المقابر المصرية وخاصة بمدينة القاهرة والتى تسبب مشكلات عمرانية وبيئية بالمدينة تتكون من وحدات بنائية أقرب إلى المنزل يتوسطها حوش به فتحة النزول إلى المقبرة ، وهى فى مورفولوجيتها تلك تحتفظ بمظاهر الحياه الدنيوية وعالم الموت فى آن واحد ، وهى ثقافة متوارثة من العهد الفرعونى .

- مرت معظم المدن المصرية خلال نموها تاريخياً بثلاثة مراحل :
مرحلة النشأة ، وامتازت بنمو الريف والمدينة معاً.
مرحلة التكوين ، وهى مرحلة انتقالية امتازت بزيادة معدلات النمو السكانى فى المدن عنها فى الريف.

مرحلة التفجر ، وصاحبت بداية عصر التصنيع وتميزت بالزيادة الكبيرة لعدد سكان المدينة .

- تطورت المقابر بمدينة القاهرة مكانياً منذ نشأتها وحتى الآن تطوراً كبيراً ، حيث كانت أقدم مقابر المدينة أثناء الفتح الإسلامى لمصر على أطراف المدينة (عند سفح المقطم) ، ومع نشأة كل عاصمة جديدة للدولة أثناء عهود الحكم المختلفة كانت تقام مقابر جديدة على أطراف هذه العاصمة ، ومع النمو العمرانى للمدينة فى مختلف الاتجاهات استوعب العمران أراضى المقابر التى ظلت معظمها تحتفظ بوظيفتها ، حتى أصبح يوجد داخل القاهرة حالياً قرابة العشرين جبانة يعانى معظمها من العديد من المشكلات العمرانية والبيئية.

الفصل الثانى

التوزيع المكانى لاستعمالات الأراضى الحضرية

إن استعمالات الأراضى بأى مدينة هى فى الواقع حصيلة التصرفات المفردة التى تحدث يومياً فى كل مساحة من أراضى المدينة ، والعوامل التى توجه هذه التصرفات المفردة تكمن أصولها وأسبابها فى مجالات متعددة ، اقتصادية واجتماعية تتفاعل معاً وتنتهى إلى إيجاد ما يحدث من تصرفات على شكل منشآت أو تغير فى استعمالات [١].

وقد شكلت أرض الحضر موضوعا هاما للدراسة مع بداية الثورة الصناعية وإقامة المصانع فى المدن وهجرة أهل الريف إليها وامتداد هذه المدن رأسياً وأفقياً ، وبالطبع كلما امتد العمران تزداد مشاكل أرض الحضر تعقيداً وتصبح لها الأهمية فى الكثير من مجالات الدراسة الاقتصادية والاجتماعية التى تركز على التجمعات الحضرية.

ولقد أظهرت هذه الدراسات أن التمركز الحضارى والتصنيع يشكلان سلوك الإنسان ، فالمجتمع الصناعى له عاداته وتقاليده وسلوكه وقيمه التى تختلف عن عادات وسلوك وقيم المجتمع الزراعى ، ولا غرابة فى ذلك ، إذ أدرك الفلاسفة والمفكرون من قديم الزمان أن المدن وما فى حكمها من التجمعات الحضرية إن هى إلا أوعية للجماهير ، والقاعدة أن محتويات الوعاء تأخذ شكل هذا الوعاء. [٢]

---

١ م / طارق محمد على – التغير فى هيكل استعمالات الأراضى الواقعة على شرايين الحركة الرئيسية (دراسة تحليلية لبعض شرايين الحركة الرئيسية بالقاهرة الكبرى) – رسالة ماجستير – كلية التخطيط الإقليمى والعمرانى – جامعة القاهرة - ٢٠٠٠ - ص ٣٧

٢ د/ أحمد خالد علام - تخطيط المدن - مكتبة الأنجلو المصرية - ١٩٩٢ - ص ٢٥٥

١/٢ العوامل المؤثرة فى التوزيع المكانى لاستعمالات الأراضى الحضرية :

يمكن حصر العوامل المؤثرة فى التوزيع المكانى لاستعمالات أراضى الحضر فى ثلاث عوامل ، هى :

- عوامل اقتصادية. ECONOMIC FACTORS
- عوامل اجتماعية. SOCIAL FACTORS
- عوامل ناشئة عن اعتبارات المنفعة العامة للمجتمع. PUBLIC INTEREST

١/١/٢ العوامل الاقتصادية ECONOMIC FACTORS :

لا شك أن العوامل الاقتصادية التى تمتد خارج البيئة الحالية لأى مركز حضرى تؤثر على شكل استعمال أرض هذا المركز وعلى هيكل ووظيفة الاقتصاد الحضرى ، ومن جهة أخرى فإن لاقتصاد الحضر وظيفته ومكانه فى إطار اقتصاديات الإقليم ، والأخير له وظيفته ومكانه فى إطار الاقتصاد القومى.

ولذلك فإن العوامل الاقتصادية التى تؤثر على استعمال أرض الحضر عبارة عن قوى محلية وأخرى إقليمية تتفاعل مع بعضها لتخرج بالشكل الحالى لأرض الحضر ، وبمعنى أخر فإن القوى الاقتصادية الخارجية وعلاقتها مع الاقتصاد الداخلى لهما تأثير على سوق هذه الأرض ، أى أن القوى الإقليمية تؤثر على معدل سير المدينة فى عمليات التنمية. [١]

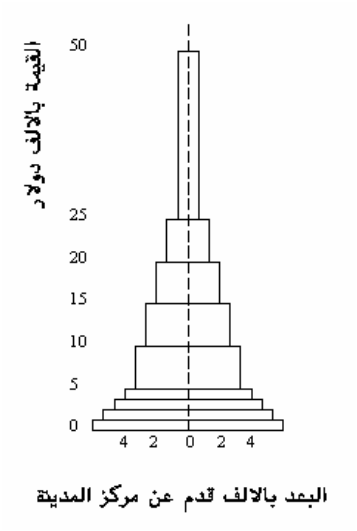
- ولعل أهم عامل اقتصادى له أثر كبير فى تشكيل هيكل استعمالات الأراضى بالمدينة هو :

<u>قيمة الأرض فى سوق الأراضى بالمدينة :</u>

وهذا العامل ذو تأثير بالغ فى تحديد مواقع مختلف الوظائف العمرانية واستعمالات أراضى المدينة ، ويمكننا إدراك مدى أهمية هذا العامل من خلال الأربعة نقاط التالية :

<u>أ- تأثير قيمة الأرض على استعمالات الأراضى الحضرية :</u>

١ د/ أحمد خالد علام - تخطيط المدن - مكتبة الأنجلو المصرية – ١٩٩٢- ص ٢٥٦



شكل (٢-١)
قيمة الأرض
والبعد عن مركز المدينة

ينظر رجال الاقتصاد إلى سوق أرض الحضر على أن قطعة الأرض عبارة عن سلعة يتاجر فيها ، فهى معرضة لقانون العرض والطلب فإذا أشتد الإقبال عليها زاد سعرها وإذا أنخفض قل السعر ، وطبقاً للنظرية التقليدية فإن السعر يصبح دالة للاستعمال الذى يجعل الأرض منتجة ، أى أن الأرض تنتج خدمة لها قيمة ودالة للدخل الحقيقى أو العائد الناتج من تنمية الأرض ، ولكل قطعة أرض فى سوق أراضى الحضر قيمة أو سعر طبقاً لموقعها فى إطار الشكل العام لاستعمالات الأراضى وطبقاً لموقعها بالنسبة لبعض المواقع الأخرى ، حيث أن كل قطعة أرض لها علاقة طبيعية مع القطع الأخرى ولذلك فإنه توجد مواقع محددة لها قيمة أعلى من غيرها لأن استعمالها للسكن أنسب من مواقع أخرى لقربها من السوق المركزى والمدرسة مثلاً.

ويتحدد الاستعمال النهائى لقطعة أرض معينة نتيجة عمليات قوى السوق عن طريق الثمن المدفوع وعن طريق القرار الذى يُتخذ بالنسبة للمرادفات والبدائل المختلفة التى يضعها المستخدم لاستعمال الأرض لإعطاء أعلى فائدة. [١]

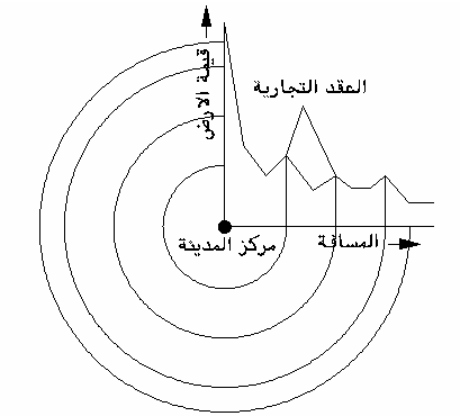
ب- تباين أسعار الأراضي وتأثيرها على نمط توزيع استعمالات الأراضي :

يعتبر التباين فى سعر الأراضى داخل المدينة من أهم العوامل المؤثرة فى النمو وفى توزيع استعمالات الأراضى واختيار الوظائف لمواقعها داخل المدينة ، فاختلاف أسعار الأراضى يؤثر فى اختلاف القيمة الإيجارية وفى نوعية النشاط الذى يمكنه دفع الإيجار الأعلى ، حيث توجد بعض الاستعمالات التى لا يمكن منافستها فى هذا الصدد وهى الاستعمالات التى تعطى عائد كبير يبرر دفع إيجارات مرتفعة.

وفى بعض الأحيان تترك الأراضى خالية أو فضاء فى داخل المدينة دون أن تقام عليها أية أبنية بتأثير ارتفاع سعر تلك الأراضى ، كما يتضح فى شكل (٢-١) ، وقد يؤدى

١ د/ أحمد خالد علام – تخطيط المدن - مكتبة الأنجلو المصرية – ١٩٩٢ - ص ٢٥٧

ذلك إلى اجتذاب النمو العمرانى للمدينة إلى جهة الأطـراف والأجـزاء الخارجيـة ذات الـسعر المنخفض [١].



شكل (٢-٢)
النمط العام لأسعار الأراضى فى المدينة

ج- ارتفاع أسعار الأراضى فى بعض الأجزاء الواقعة بعيداً عن قلب المدينة :

ويكـون ذلـك فـى الحـالات التـى ترتفـع فيهـا مـستويات الـدخول للأفـراد ويـشتد الطلـب علـى المـساكن والأراضـى الواقعـة بعيـداً عـن قلـب المدينة ، انتظارا لما قد يسفر عنه نمو العمران من رفع قيمة الأرض البعيدة عن الكتلة السكنية.
ويمكن ملاحظة ذلك فى أطراف مدينتى القاهرة والجيزة فى كل من المعادى ومصر الجديدة ومدينة نصر وبداية الطريق الصحراوى من القاهرة إلى كل من الإسكندرية والفيوم ، حيث ارتفعت أسعار الأراضى كثيراً فى هذه المناطق وظهرت تقسيمات جديدة للأراضى ومشروعات استثمارية بصورة لم تكن متوقعة فى الماضى القريب.

- وتجدر الإشارة هنا إلى أن أسعار الأراضى حساسة جداً فيما يتعلق بمشروعات التطوير الحكومى ، ففى مدينة جدة مثلاً بالمملكة العربية السعودية أدى نقل مطار الملك عبد العزيز إلى شمال المدينة على بعد ٢٥ كم من قلب المدينة إلى رفع أسعار الأراضى على طول طريق المدينة المنورة (الذى يربط شمال المدينة بجنوبها) ، وزادت أسعار الأراضى عدة أضعاف واتجهت إليها الاستعمالات التجارية التى تعطى عائد كبير [٢].

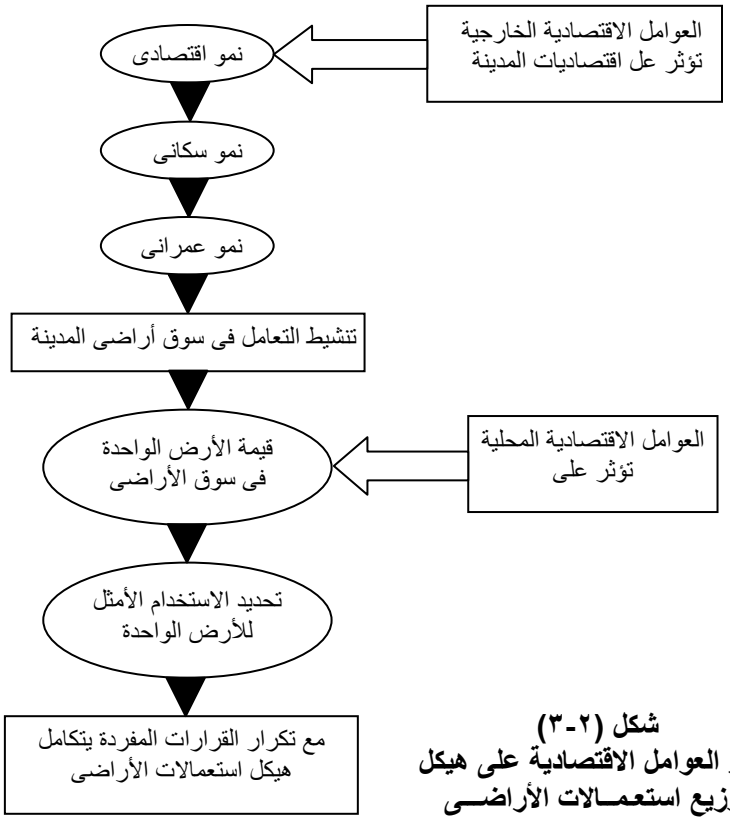
د- النمط العام لأسعار الأراضى فى المدينة Land Value Pattern :

1-David Rhind and Ray Hudson – Land Use – Methuen & Co. – New York – 1980 – P. 193-195
٢ م / طارق محمد على – التغير فى هيكل استعمالات الأراضى الواقعة على شرايين الحركة الرئيسية – رسالة ماجستير – كلية التخطيط الإقليمى والعمرانى – جامعة القاهرة - ٢٠٠٠ - ص ٣٩

تُظهر قيم الأراضى مقداراً هائلاً من الاختلاف فى المواقع المختلفة من المدينة ، حيث يساهم كل من الموقع (Location) وسهولة الوصول (Accessibility) بشكل أساسى فى تحديد قيم الأراضى (Land Values) ، ويوضح شكل (٢-٢) [١] هذا المفهوم.

حيث يمكننا ملاحظة ما يلى :

- ارتفاع قيمة الأراضى عند نقاط تقاطع الطرق الرئيسية أو على امتداد الطرق التجارية الرئيسية وتبلغ ذروتها فى مركز المدينة.
- انخفاض قيم الأراضى كلما ازداد البعد عن مركز المدينة ، ثم تعاود هذه القيم الارتفاع مرة أخرى عند الطرق الدائرية وخاصة عند تقاطعها مع الشرايين الإشعاعية الرئيسية ، وعند العقد التجارية المتطرفة (Outlying Commercial Nodes)

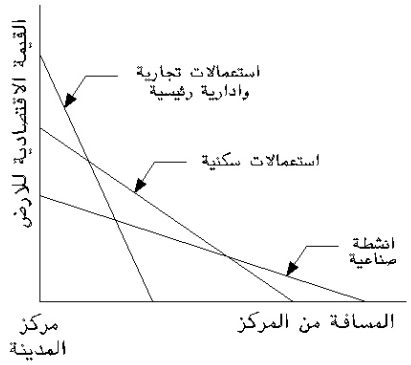


شكل (٢-٣)
تأثير العوامل الاقتصادية على هيكل توزيع استعمـالات الأراضـى

١ د./ على عبد الله على البيلى – العوامل المؤثرة فى تخطيط النمو العمرانى للقاهرة الكبرى – رسالة دكتوراه – جامعة الأزهر – كلية الهندسة – قسم التخطيط العمرانى – ٢٠٠٢ – ص٤٤

وتوجد أنماط سائدة لأسعار الأراضى فى كل المدن ، تتحدد وفقا لموقع الأرض بالمدينة كالتالى :

١- تصل أسعار الأراضى إلى أعلى مستوياتها فى مركز المدينة ، وتنخفض تدريجياً كلما اتجهنا إلى أطراف المدينة.



شكل (٢-٤)
نظرية فون ثيونن "Von Thunen "

٢- تكون أسعار الأراضى أكثر ارتفاعاً على طول الطرق الرئيسية ، وتقل كلما ابتعدنا إلى الداخل بعيداً عن هذه الطرق.

٣- ترتفع قيمة الأرض حول الطرق الدائرية وتقاطعاتها مع شرايين الحركة الرئيسية[١].

ويلخص شكل (٢-٣) [٢] تأثير العوامل الاقتصادية على هيكل استعمالات الأراضى بالمدينة.

وعموماً فإنه توجد نظريتان أساسيتان تقننان تأثير العوامل الاقتصادية على تشكيل هيكل استعمالات الأراضى بالمدينة ، وهما:

أ- نظرية فون ثيونن (Von Thunen) [٣]:

كان الهدف الأساسى من وضع هذه النظرية هو ومحاولة لفهم أنماط التوزيع الجغرافى للمحاصيل ، وتوصل ثيونن" Thunen " من خلالها إلى أن المتغيرات التى تؤثر على نمط توزيع هذه المحاصيل هى :

تكاليف النقل – المسافة – البعد عن المركز – السوق – مقومات الإنتاج – تكلفة الإنتاج – سعر السوق.

---

١ د./ على عبد الله على البيلى – العوامل المؤثرة فى تخطيط النمو العمرانى للقاهرة الكبرى – رسالة دكتوراه – جامعة الأزهر – كلية الهندسة – قسم التخطيط العمرانى – ٢٠٠٢ – ص٤٤

٢ م / طارق محمد على – التغير فى هيكل استعمالات الأراضى الواقعة على شرايين الحركة الرئيسية – رسالة ماجستير – كلية التخطيط الإقليمى والعمرانى – جامعة القاهرة - ٢٠٠٠ - ص ٤٠

3 Poul N. Balchin,Gregory H. Bull and Jeffrey L. Kieve – Urban Land Economics and Public Policy – Macmillan Press LTD. – London – 1995 – P. 50:52

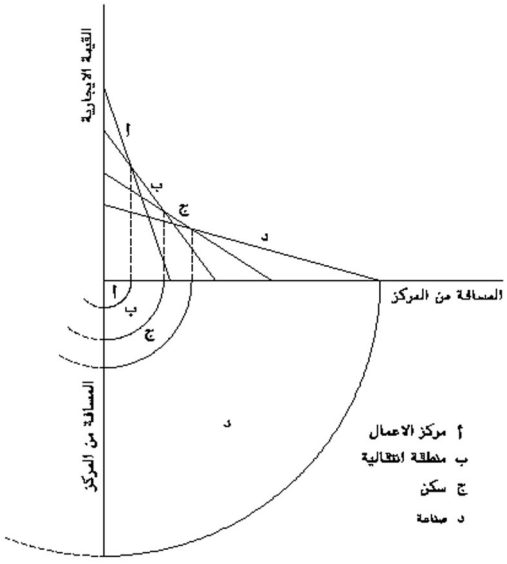
وبشكل عام فإن نموذج توزيع ثلاثة أنماط من الأنشطة (إدارية وتجارية – إسكانية – صناعية) يوضحه شكل (٢-٤) الذى نتبين منه ما يلى :

١- سيطرة المكاتب والبنوك والفنادق والمنشآت التجارية على المواقع القريبة من مركز المدينة نظراً لقدرتها التنافسية المرتفعة وزيادة عوائد استغلالها.

٢- تشغل الاستعمالات السكنية موقعاً متوسطاً ، حيث تتميز بقدرة تنافسية متوسطة ومع زيادة البعد عن مركز المدينة يظهر على التوالى تتابع فئات الإسكان المرتفع والمتوسط والمنخفض.

٣- تتوطن الأنشطة الصناعية فى مناطق الضواحى لقدرتها التنافسية الضعيفة ولسهولة النقل والتوزيع بالقرب من الطرق الدائرية للمدينة.

٤- تتوطن المقابر فى المناطق المتطرفة بالمدينة .



شكل (٢-٥)
نظرية ألونسو "Alonso"

ب- نظرية ألونسو(W.Alonso1964)[1]:

عرض ألونسو" Alonso " نظريته اعتماداً على النظرية المكانية ، حيث أن الاستعمالات تتنافس على موقع تتعاظم فيه المنفعة ، وهذا ما يتحقق بالقرب من مركز المدينة حيث سهولة الوصول ، وأوضح ألونسو" Alonso " مفهوم أسعار الأراضى الحضرية فى إطار عدة افتراضات محددة ، منها:

- أن كل الأنشطة الاقتصادية تبحث عن مكان مركزى أمثل لها فى المدينة أحادية المركز.
- أن كل السكان متجانسين وكأنهم عشيرة واحدة.
- أن تكلفة التنفيذ وصيانة المبانى متساوية بالنسبة لوحدة المساحة فى كل المدينة.
- أن الأنشطة المختلفة تتزايد على المواقع المفضلة فى السوق الحر.

1 D.I.Scargill – The Form of Cities – Bell & Hyman Limited – London – 1995 – P. 36:39

- أن تكلفة النقل طردية مع البعد عن المركز.

وبناء على ما سبق طور ألونسو" Alonso " نموذجاً لاستعمالات الأراضى بالمدينة ، كما يوضح شكل (٢-٥) ، حيث تتوطن الاستعمالات التجارية قريباً من المركز ، يلى ذلك الاستعمال السكنى بكل مستوياته دون التفرقة بين المستويات الفئوية.

وهكذا فإن نظرية ألونسو" Alonso " تَعتبر أن التباين فى سعر الأرض داخل المدينة من أهم العوامل المؤثرة فى توزيع استخدامات الأراضى واختيار الوظائف لمواقعها داخل المدينة.

٢/١/٢ العوامل الاجتماعية SOCIAL FACTORS :

توجد بجانب العوامل الاقتصادية سلسلة أخرى من العوامل تؤثر على مواقع وتنظيم استعمالات الأراضى وترتبط هذه السلسلة بالنواحى الاجتماعية ، وهذه العوامل الاجتماعية غير واضحة إلى حد ما إذا ما قورنت بالعوامل الاقتصادية التى سبق مناقشتها ، ولا شك أن العوامل الاقتصادية والاجتماعية متداخلة مع بعضها ومتشابكة وتتفاعل داخلياً تفاعلاً معقداً يصعب معه عمل معايير لكل واحد منها بعيداً عن الآخر[١].

- ويمكن دراسة أثر العوامل الاجتماعية فى تشكيل هيكل استعمالات أراضى المدينة من خلال التطرق إلى موضوعين :

أولاً : الكيفية التى يتعامل بها الإنسان للتكيف مع المحيط العمرانى وأثر ذلك فى عملية إنشاء وتطوير المحيط العمرانى أو بعبارة أخرى العملية الايكولوجية **(Process Ecological)** وأثرها على تشكيل هيكل استعمالات الأراضى.

ثانياً : تأثير القيم والمثل والسلوك الإنسانى فى تشكيل هيكل استعمالات أراضى المدينة.

١/٢/١/٢ العملية الايكولوجية وأثرها على تشكيل هيكل استعمالات الأراضى :

- ايكولوجى : اصطلاح فى علوم الأحياء يتناول علاقات الأحياء ببيئتها "محيط حياتها" واستخدم الاجتماعيون هذا الاصطلاح لوصف عمليات التغير العمرانى فى المدينة باعتبار أن التغير العمرانى ناتج عن عمل الإنسان على التكيف مع البيئة العمرانية.

---

١ د/ أحمد خالد علام – تخطيط المدن - مكتبة الأنجلو المصرية – ١٩٩٢ - ص ٢٥٨

- ويمكننا التعرف على تأثير العملية الايكولوجية فى تشكيل هيكل استعمالات الأراضى من خلال التعرف على العمليات الفرعية التى تتكون منها العملية الأساسية والتى تحدث بواسطة حركة السكان والتغيرات التى يحدثونها فى استعمالات أراضى المدينة يومياً.
- ولقد قسم عالم الاجتماع إريكسون " Erickson " تلك العمليات الفرعية إلى خمس عمليات [1] :

أ- التمركز والتجمعات المتباعدة لكل من الخدمات والأفراد
Concentration & Decentralization

ب- المركزية واللامركزية Centralization & Decentralization

ج- التجمع الإنعزالى لفئات من السكان Segregation of Population

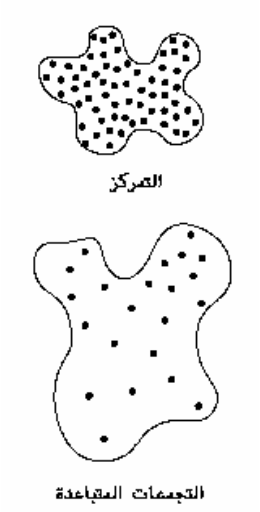
د- السيطرة والتدرج Dominance & Gradient

هـ- الغزو والإحلال Invasion & Succession

أ – التمركز والتجمعات المتباعدة لكل من الخدمات والأفراد : Concentration & Dispersion

- التمركز : وفيه يتم تجمع الخدمات والأفراد.
- التجمعات المتباعدة : وفيها توجد الخدمات والأفراد على هيئة تجمعات صغيرة متباعدة.

- وقد تتحول التجمعات المتباعدة بمرور الزمن ومع تزايد النمو السكانى إلى تجمعات متمركزة ، كما يتضح لنا من شكل (٢-٦).



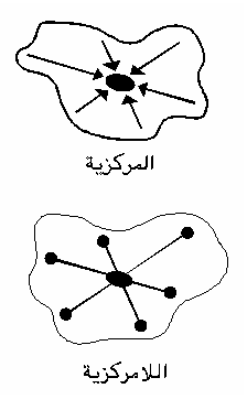
شكل (٢-٦)
التمركز والتجمعات المتباعدة للأفراد

١ م / طارق محمد على – التغير فى هيكل استعمالات الأراضى الواقعة على شرايين الحركة الرئيسية (دراسة تحليلية لبعض شرايين الحركة الرئيسية بالقاهرة الكبرى) – رسالة ماجستير – كلية التخطيط الإقليمى والعمرانى – جامعة القاهرة - ٢٠٠٠ - ص ٤١

ب- المركزية واللامركزية Centralization & Decentralization :

- المركزية : هى توطين السكان ومواقع الاستعمالات المختلفة من تجارية ودينية وترفيهية وتعليمية وغيرها ، فى علاقة مندمجة فى مركز واحد.
- اللامركزية : هى تواجد السكان والمنشآت فى عدد من المراكز داخل المدينة مع ظهور عدة مراكز أخرى تقع على الأطراف الخارجية للمدينة تحتوى على عدد من استعمالات الأراضى المختلفة من تجارية ودينية وترفيهية وتعليمية وخدمية وغيرها.

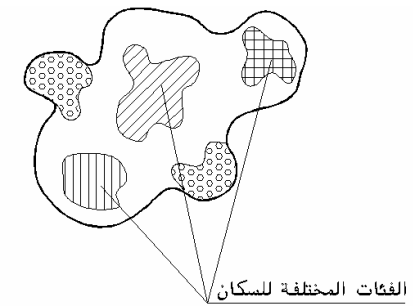
ويوضح شكل (٢-٧) مفهوم المركزية واللا مركزية.



شكل (٢-٧)
المركزية واللا مركزية

ج- التجمع الإنعزالى لفئات من السكان : Segregation of Population

- الإنعزال أو التقوقع أو التجمع الإنعزالى : هو عملية تصنيف اجتماعى للسكان تتجمع خلالها عناصر متماثلة اختياريا أو إجبارياً مكونة وحدات متجانسة متميزة على أساس عنصرى أو على أساس موطن أصلى واحد أو صفة اجتماعية أو صفة مهنية معينة ، والأمثلة كثيرة على هذا التجمع الإنعزالى ، فنجده فى مصر يتمثل فى تجمعات البدو فى الصحراء الغربية ، كذلك التجمعات الريفية المنتشرة على الهوامش الحضرية ، وأيضاً بعض التجمعات الانعزالية القائمة على أساس مهنة معينة مثل تجمع الزبالين فى منشأة ناصر ، وكذلك التجمع الإنعزالى لساكنى المقابر وهو تجمع مبنى على صفة اجتماعية مشتركة.



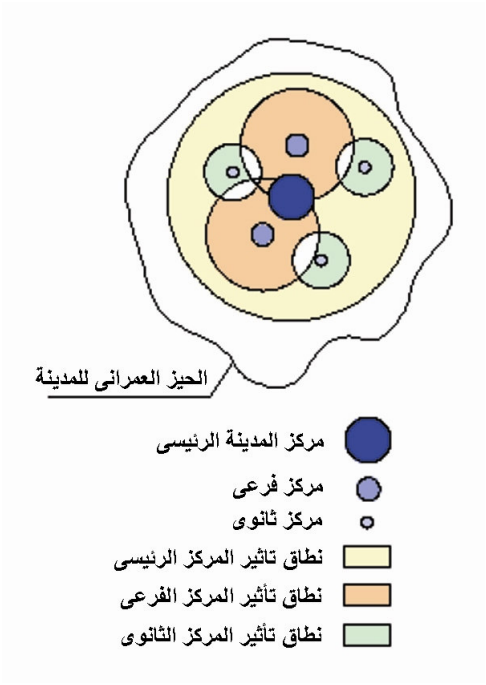
شكل (٢-٨)
التجمع الإنعزالى لفئات السكان

ويوضح شكل (٢-٨) مفهوم التجمع الإنعزالى لفئات السكان.

د- السيطرة والتدرج Dominance & Gradient [١] :

السيطرة والتدرج من العوامل التى تتسبب فى تغير شكل الأرض الحضرية .

- السيطرة أو الهيمنة : هى عبارة عن مساحة من المدينة مقام عليها نشاط له السيطرة والتأثير اجتماعيا واقتصاديا على باقى مساحة الأرض ، ومن أمثلة ذلك سيطرة المركز الرئيسى للمدينة وتأثيره الكبير على بقية المراكز الفرعية والثانوية الموجودة بالمدينة.



شكل (٢-٩)
السيطرة والتدرج

- التدرج : يعنى التدرج فى التأثير حيث أنه توجد مساحات أقل سيطرة أو تأثير من الأولى ، ثم مساحات أقل تأثيراً من الثانية وهكذا ، أى أن هناك تدرج فى التأثير ، فبالنسبة للمركز الرئيسي فإن له تأثير على المراكز الفرعية، التى بدورها تؤثر على المراكز الثانوية وهكذا.

ويوضح شكل (٢-٩) [٢] مفهوم السيطرة والتدرج.

١ د/ أحمد خالد علام – تخطيط المدن - مكتبة الأنجلو المصرية – ١٩٩٢ - ص ٢٦٤

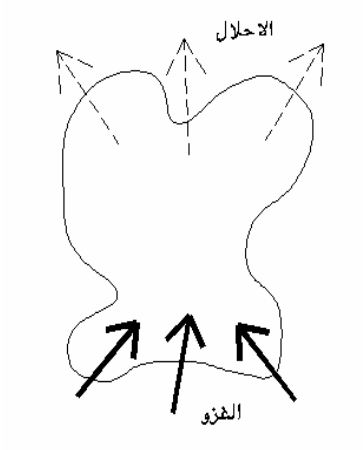
٢ الشكل من إعداد الباحث

هـ - الغـــــــزو والإحـــــــلال Invasion & Succession [1] :

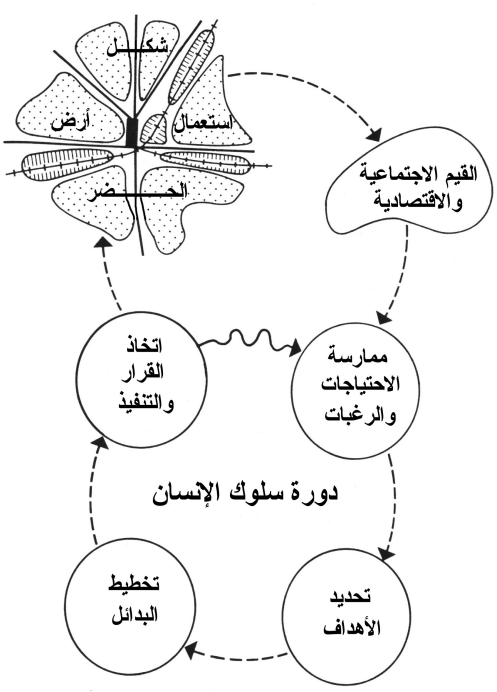
هما عمليتان اجتماعيتان مرتبطتان معاً .

- الغزو : هو فعل يقوم به مجموعة من السكان تغزو حى سكنى تسكنه جماعة تفوق فى مستواها الاجتماعى والثقافى والاقتصادى المجموعة الغازية ، ويحدث الغزو أيضاً فى مجال الأنشطة المختلفة ، فقد يغزو نشاط ما منطقة بها أنشطة تغاير النشاط الغازى مثل غزو الصناعة أو التجارة لمنطقة سكنية ، أو غزو النشاط السكانى أو الحرفى لأراضى المقابر.

- الإحلال : يحدث عندما يهاجر السكان الأصليون للمنطقة أو النشاط الغازى بالمنطقة ويحل محلهم السكان أو النشاط الغازى ، ويلاحظ أن عملية الغزو والإحلال هى اشتراك للحركة المكانية مع الحركة الاجتماعية ، كما يتضح من شكل (٢-١٠) .



شكل (٢-١٠)
الغزو والإحلال



شكل (٢-١١)
دورة تأثير السلوك الإنسانى واستعمالات الأراضى

١ د/ أحمد خالد علام – تخطيط المدن - مكتبة الأنجلو المصرية – ١٩٩٢ - ص ٢٦٥

٢/٢/١/٢ السلوك الإنسانى وتأثيره فى تشكيل هيكل استعمالات الأراضى بالمدينة [١] :

يتأثر السلوك الإنسانى ويؤثر فى تشكيل هيكل استعمالات الأراضى بالمدينة ، فالدين والحضارة والاقتصاد والبيئة التى تعيش فيها جماعة من الناس تصقل قيمهم ومثلهم التى توجه السلوك الإنسانى وتؤثر فيه ، وشكل استعمالات الأراضى ما هو إلا نتاج فعلى لسلوك الإنسان بدافع تحقيق احتياجاته ثم رغباته ، وعموماً فإن هناك دورة توضح مدى تأثر كل من السلوك الإنسانى واستعمالات الأراضى ببعضهما البعض ويوضحها شكل (٢-١١) [٢]، وتتمثل هذه الدورة فى عدة خطوات متتالية هى :

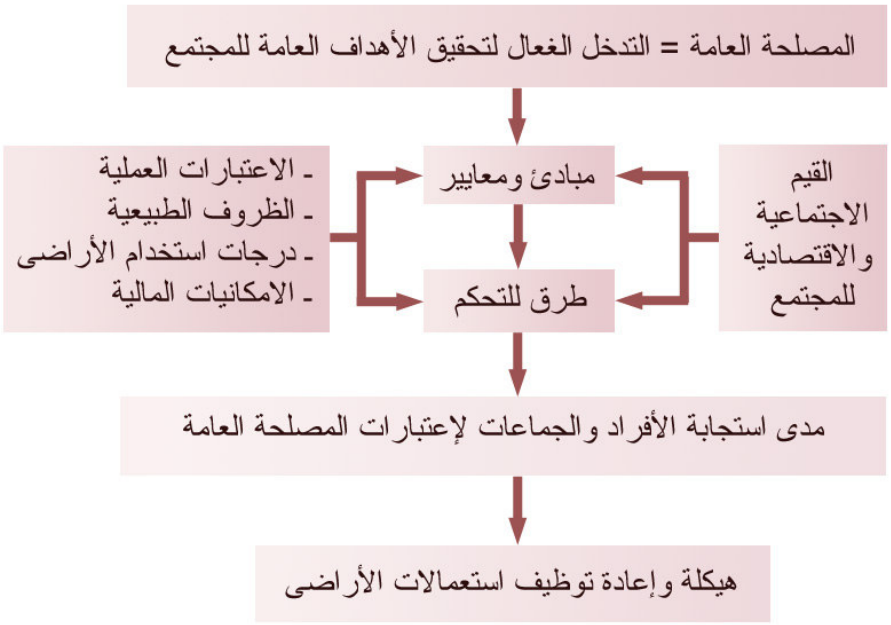
١- القيم الاجتماعية والاقتصادية والدينية والجمالية السائدة والمكونة للسلوك الإنسانى.
٢- نشوء الاحتياجات والرغبات فى إطار القيم السائدة.
٣- تحديد الأهداف المراد تحقيقها.
٤- وضع البدائل والمرادفات لتحقيق الأهداف.
٥- اتخاذ القرار وتنفيذه.
٦- إنشاء أو تغيير فى استعمالات الأراضى وبداية الدورة من جديد.

٣/١/٢ عوامل ناشئة عن اعتبارات المنفعة العامة للمجتمع :

اعتبارات المصلحة العامة هى مجموعة اعتبارات تنطوى على مُثل وقيم وأسس ومعايير وقيود وتنازلات يتخذها المجتمع من واقع مقوماته ومفاهيمه الدينية والحضارية والسياسية والاجتماعية والاقتصادية من أجل تحقيق الأهداف العامة.
ومن ثم فإن قيم المصلحة العامة ذات علاقة بالقيم الاجتماعية والاقتصادية للأفراد والمجموعات ولكنها تتضمن بعداً إضافياً وهو كيفية التدخل الفعال بالقانون لتحقيق الأهداف العامة ، ومدى تأثير ذلك على هيكلة وإعادة توظيف استعمالات الأراضى ، ويوضح شكل (٢-١٢) هذا المفهوم.

١ د/ فاروق عباس حيدر – تخطيط المدن والقرى – منشأة المعارف بالاسكندرية – ١٩٩٤ - ص ١٧٢،١٧١

2 David Rhind & Ray Hudson – Land Use – Methuen & Co. – New York – 1980 – P. 213



شكل (٢-١٢) اعتبارات المصلحة العامة وتأثيرها على تشكيل هيكل استعمالات الأراضى

٢/٢ تركيب استعمالات الأراضى بالمدن المصرية [١] :

١- الاستعمال السكنى :

وهو الاستعمال الغالب ، وينقسم من حيث مكان وجوده إلى نوعين رئيسيين هما :

- النوع الأول : هو المناطق السكنية فى النواه أو قلب المدينة القديم ، ويتسم عادةً بالتكدس وقلة الأراضى الفضاء ، ونقص فى الخدمات.

- النوع الثانى : وهو المناطق السكنية فى التوسعات العمرانية أو ما يطلق عليه "المدينة الحديثة"، وتتسم باتساع شوارعها وتوافر الخدمات بشكل أكبر عما هو عليه فى النوع الأول ، إلا أن هذه المناطق قد تعانى نوعا من العشوائية يتمثل فى مخالفة قوانين البناء والتخطيط من حيث تجاوز الارتفاعات المسموح بها وتغيير بعض استعمالات

١ م / مها سامى كامل – العوامل المؤثرة على اتجاهات النمو العمرانى للمدن المصرية – رسالة ماجستير – كلية الهندسة – جامعة القاهرة - ١٩٩٣ - ص ٧٨ : ٨٠

الأراضى عما هو محدد فى المخطط العام ، كذلك يتسم هذا النوع بالفصل السكنى الواضح إلى حد ما بين مستويات الإسكان طبقاً للمستوى الاقتصادى للسكان.

ومن دراسة تركيب استعمالات الأراضى للمدن فى مصر ، وجد أن الاستعمالات السكنية فى معظم المدن تشغل نسبة تتراوح بين ٥٠ إلى ٧٥% من مسطح الكتلة العمرانية لهذه المدن.

٢- الأنشطة الخدمية :

وهى النشاط الثانى السائد بعد الاستعمال السكنى فى غالبية المدن المصرية ويشمل كل من :

الخدمات التجارية والتعليمية والصحية والإدارية والدينية والترفيهية والثقافية والاجتماعية ، بالإضافة إلى الخدمات المالية وخدمات الأمن.

- وبدراسة هيكل استعمالات الأراضى بالمدن المصرية تم تحديد عدة ظواهر عامة من أهمها:

أ- تتركز معظم الأنشطة التجارية والخدمات الإدارية وبعض الخدمات الصحية والتعليمية فى أنوية المدن أو الأجزاء القديمة منها.

ب- ترتبط إلى حد كبير معظم الخدمات الإقليمية من تجارية وتعليمية وصحية وترفيهية بشرايين الحركة الرئيسية فى المدن.

ج- النمط العام لتوزيع الاستعمالات الخدمية يتبع أحد ثلاثة أنماط :

- التركيز البؤرى خاصة فى مركز المدينة.
- التركيز المحورى على محاور الحركة الرئيسية.
- التوزيع المنتشر للخدمات المحلية بصفة خاصة.

- ومن دراسة تركيب استعمالات الأراضى للمدن المصرية ، وجد أن الاستعمالات الخدمية فى معظم المدن المصرية تشغل نسبة تتراوح بين ٥ إلى ١٥% من مسطح الكتلة العمرانية لهذه المدن.

٣- الأنشطة الصناعية :

باستثناء عدد محدود من المدن المصرية التى تقوم على قاعدة اقتصادية صناعية ، فإن الصناعة فى معظم المدن المصرية تقتصر على تواجد الصناعات الخفيفة والتى غالباً ما تتواجد فى مركز المدينة.

فنجد الورش الحرفية والصناعات الصغيرة تتواجد فى أطراف المركز القديم للمدينة أو على أطراف المدينة على محاور الحركة الرئيسية.

أما الصناعات الكبيرة والتى يقتصر تواجدها على القليل من المدن ، فإنها تأخذ مواقع كاملة قائمة بذاتها خارج المدينة أو على أطرافها.

- ومن دراسة تركيب استعمالات الأراضى للمدن المصرية ، وجد أن الاستعمالات الصناعية سواء الثقيلة أو الخفيفة فى معظم المدن المصرية تشغل نسبة لا تتعدى ١٠% من مسطح الكتلة العمرانية الكلية لهذه المدن.

٤- الأراضى الفضاء والجيوب الزراعية :

الظاهرة العامة فى المدن المصرية هى أن مسطح الكردون للغالبية العظمى من هذه المدن كبير ، مما يساعد على انتشار النمو العمرانى داخل الكردون دون أى ضوابط تحمى الأراضى الزراعية أو المقابر من زحف العمران بصورة عشوائية ، وقد ساعد على هذا التوسع العمرانى السريع والغير مخطط عدة عوامل منها الزيادة المطردة فى النمو السكانى وتوافر الخدمات والمرافق.

وقد أدى هذا التوسع العمرانى الغير مخطط إلى تكون الكثير من الجيوب الزراعية والأراضى الفضاء ، وتقع معظمها فى الأجزاء البعيدة نسبياً عن محاور الحركة فى مناطق التوسعات العمرانية الجديدة.

- ومن دراسة تركيب استعمالات الأراضى للمدن المصرية ، وجد أن الأراضى الفضاء والجيوب فى معظم المدن المصرية تشغل الأهمية النسبية الثانية بعد الاستعمالات السكنية ، وإن كانت تفوقها فى الأهمية فى مدن أخرى حيث تشغل نسبة تصل إلى ٢٣% من مسطح الكتلة العمرانية لهذه المدن.

٥- المقابر :

هى إحدى الاستعمالات الوظيفية للأراضى والمخصصة لدفن الموتى بطريقة صحية. وبدراسة تركيب استعمالات الأراضى للمدن المصرية وجد أن أراضى المقابر تشغل نسبة تتراوح ما بين ٢,٥ إلى ٤%

٣/٢ خصائص استعمالات الأراضى بالمدن المصرية وامتداداتها العمرانية :

تمثل المدن متوسطة الحجم بداية التخصص الوظيفى ونمو الاستعمالات الحضرية وغزوها للهيكل الريفى والتلاحم معه ، ونظراً لبطء عمليات الغزو والإحلال للنواة القديمة لهذه المدن فإن الامتدادات العمرانية تتجه إلى أطراف المدن ، وباتساع محيط البيئة العمرانية وبعده عن مركز المدينة القديم يعطى أهمية نسبية للمواقع الداخلية القريبة من المركز فيزيد التركيز مرة أخرى بالداخل ، وهذا من أهم سمات المدن الكبرى الحالية حيث تنخفض نسبة الأراضى الفضاء الغير مستغلة والأراضى التى تحوى استعمالات غير ملائمة ، ويتم ذلك بترشيد عمليات النمو ووضع مخططات هيكلية بناء على تحليل وإيضاح للقوى الحاكمة لتغيير استعمالات الأراضى بالمدينة للوصول إلى الاستغلال الأمثل للأراضى والحد من الامتداد الأفقى خارج حدود الكتلة السكنية الحالية وتنظيم العلاقات الوظيفية بين هذه الاستعمالات.

- أما بالنسبة للتوسعات العمرانية للمدن فانه على الرغم من ارتفاع نسبة الاستعمالات السكنية إلا أنه يظهر الاتجاه إلى تركز الخدمات بهذه التوسعات ، حيث تزيد نسبة الخدمات فى الامتدادات العمرانية للمدن عن النسب الأخرى المناظرة لباقى الاستعمالات ، فى حين تقل نسبة الأنشطة الصناعية والورش والمخازن فى مناطق التوسعات عن النسب الأخرى ، ويرجع ذلك إلى ارتباطها بالمناطق المركزية لمعظم المدن [١] .

١ م / مها سامى كامل – العوامل المؤثرة على اتجاهات النمو العمرانى للمدن المصرية – رسالة ماجستير – كلية الهندسة – جامعة القاهرة - ١٩٩٣ - ص ٨١

خلاصة الفصل الثانى

- توجد مجموعة من العوامل التى تؤثر على التوزيع المكانى لاستعمالات الأراضى الحضرية ، ويمكن توزيعها على ثلاثة أقسام : اقتصادية وأخرى اجتماعية وثالثة ناشئة عن اعتبارات المنفعة العامة للمجتمع .

- إن أهم العوامل الاقتصادية التى تؤثر على التوزيع المكانى لاستعمالات الأراضى الحضرية هى قيمة الأرض فى سوق الأراضى بالمدينة ، وتوجد نظريتان أساسيتان تقننان تأثير العوامل الاقتصادية هما نظرية فون ثيونن ونظرية ألونسو .

- يوجد عاملان اجتماعيان أساسيان يؤثران على التوزيع المكانى لاستعمالات الأراضى الحضرية هما العملية الايكولوجية بفروعها الخمسة (المركزية واللا مركزية – التجمع الإنعزالى لفئات من السكان – السيطرة والتدرج – الغزو والإحلال – السلوك الإنسانى) .

- إن العوامل الناشئة عن اعتبارات المنفعة العامة للمجتمع هى مجموعة اعتبارات تنطوى على مُثل وقيم وأسس وقيود وتنازلات يتخذها المجتمع من واقع مقوماته ومفاهيمه الدينية والحضارية والسياسية والاجتماعية والاقتصادية من أجل تحقيق الأهداف العامة .

- يتضح من تركيب استعمالات الأراضى بالمدن المصرية أن الاستعمال الغالب هو الاستعمال السكنى ، يليه الأراضى الفضاء والجيوب الزراعية ، ثم الأنشطة الخدمية ، ثم الأنشطة الصناعية ، وأخيراً المقابر .

- من أهم سمات المدن المصرية الكبرى حالياً انخفاض نسبة الأراضى الفضاء الغير مستغلة ، وزيادة الأهمية النسبية للمواقع الداخلية فى ظل التوسع العمرانى الأفقى لهذه المدن .

الباب الثانى :

الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة
والمناطق المحيطة بها

الباب الثانى

الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها

يتناول هذا الباب بالدراسة والتحليل الوضع الراهن لمنطقة الدراسة ويشمل الوضع العمرانى والاقتصادى للمنطقة وذلك للوقوف على إمكانياتها ومحدداتها ، وكذلك دراسة وتحليل الوضع العمرانى للمناطق المحيطة بمنطقة الدراسة لمعرفة مشكلاتها واحتياجاتها .

ثم يناقش هذا الباب أبعاد ظاهرة سكنى المقابر بمنطقة الدراسة وأسبابها ، ويتناول الدراسات السكانية والاجتماعية للمنطقة ، ويعرض لأهم المشكلات الناتجة عن وجود سكان بالمنطقة .

الفصل الثالث

تحليل الوضع الراهن لمنطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها

تم في الفصل الأول استعراض المفهوم الوظيفي للمقابر وعلاقة موقع المقابر بصفة عامة بالنمو العمرانى للمدينة وتعرفنا على نشأة وتطور المقابر المصرية بوجه عام وبمدينة القاهرة بوجه خاص عبر العصور المختلفة وذلك بهدف التعرف على ديناميكية النمو العمراني للمدينة وعلاقته بأراضي المقابر المنتشرة بأرجائها ، كما تم فى الفصل الثانى التعرف على العوامل المؤثرة فى التوزيع المكانى لاستعمالات الأراضى الحضرية من اقتصادية واجتماعية وأخرى ناشئة عن اعتبارات المنفعة العامة للمجتمع.

وفى هذا الفصل سنتناول بالدراسة والتحليل الوضع الراهن لأراضى مقابر منطقة الدراسة للوقوف على إمكانياتها ومحدداتها، وكذلك دراسة وتحليل الوضع الراهن لمدينة القاهرة بوجه عام والمناطق المحيطة بمنطقة الدراسة بوجه خاص للوقوف على مشكلاتها ومدى احتياجاتها لتحقيق الاستفادة القصوى المرجوة من إعادة توظيف استعمالات أراضى مقابر منطقة الدراسة.

١/٣ وصف منطقة الدراسة :

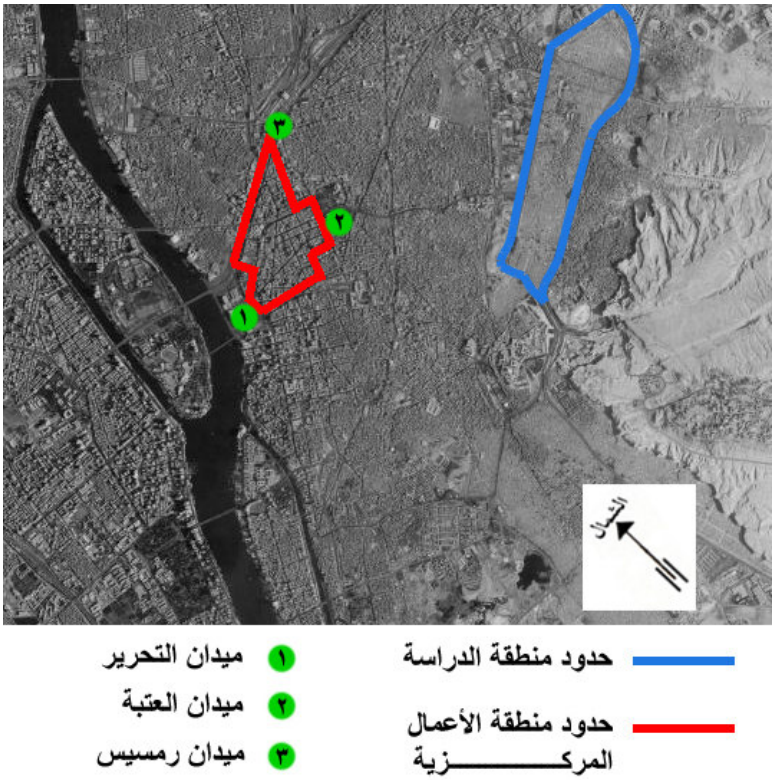
١/١/٣ موقع منطقة الدراسة :

تتبع منطقة الدراسة إدارياً حى منشأة ناصر ، حيث تشغل حوالي ٣٤% من مساحة الحى وتحتل الجزء الغربى منه.

ويحدها حى مدينة نصر من جهة الشمال الشرقى ، وحى الوايلى من جهة الشمال الغربى وحى وسط من جهة الغرب.

وتشغل منطقة الدراسة بذلك موقعاً متوسطاً بالنسبة لمدينة القاهرة حيث أنها لا تبتعد أكثر من ٢٨٠٠ متر عن قلب منطقة الأعمال المركزية بالمدينة (تحدد المنطقة المركزية لمدينة القاهرة بتلك المنطقة المثلثة الواقعة بين ميادين التحرير والعتبة ورمسيس) ، كما تبعد حوالى ٣٦٠٠ متر عن الضفة الشرقية لنهر النيل.

ويوضح شكل (٣-١) لقطة بالأقمار الصناعية لموقع منطقة الدراسة وعلاقته بمنطقة الأعمال المركزية وبنهر النيل.



شكل (٣-١)
لقطة بالأقمار الصناعية لموقع منطقة الدراسة

٢/١/٣ حدود منطقة الدراسة :

تحتل منطقة الدراسة جزء من المساحة الواقعة بين طريقى الأوتوستراد (النصر) وصلاح سالم حيث يحدها شمالاً شارع الأمير قرقماش الذي يبدأ غرباً من طريق صلاح سالم أسفل كوبرى الفردوس ويتجه شرقاً حتى خط سكة حديد محاجر البساتين الذي يمتد بدوره جنوباً حتى تقاطعه سفلياً مع طريق الأوتوستراد حيث يستمر طريق الأوتوستراد باتجاه الجنوب الغربى محدداً لمنطقة الدراسة من الجهة الشرقية حتى نقطة تماسه مع طريق صلاح سالم الذي يتجه شمالاً محدداً لمنطقة الدراسة من الجهة الغربية ، وتبلغ مساحة منطقة الدراسة حوالي ٤١٤ فدان .

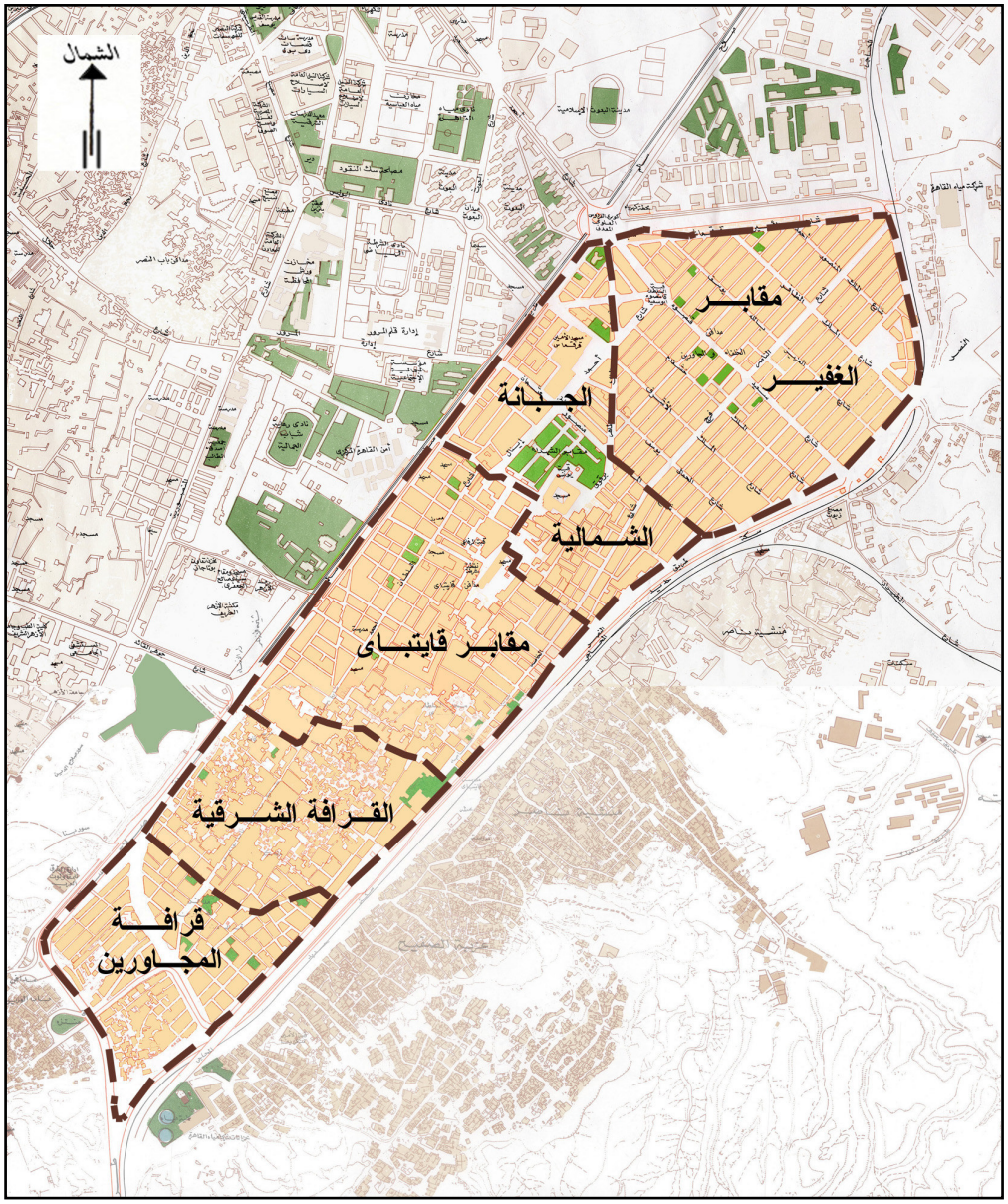
ويوضح شكل (٣-٢) حدود منطقة الدراسة والأحياء المجاورة لها.

شكل (٣-٢)
حدود منطقة الدراسة والأحياء المجاورة لها

٣/١/٣ مكونات منطقة الدراسة :

تضم منطقة الدراسة خمسة مقابر أو جبانات رئيسية ، والتى يوضحها شكل (٣-٣) ، وهى من الشمال إلى الجنوب، كما يلى :

١– مقابر الغفير : تشغل الجزء الشمالي من منطقة الدراسة ويحدها غرباً شارع الملك الظاهر برقوق، وجنوباً شارع الملك منصور عثمان ، وهى لا تحوى أي أضرحة أو مبانى أثرية سوى قبة السلطان قانصوة أبو سعيد أحد المماليك الجراكسة والتي يوضحها شكل (٣-٤).



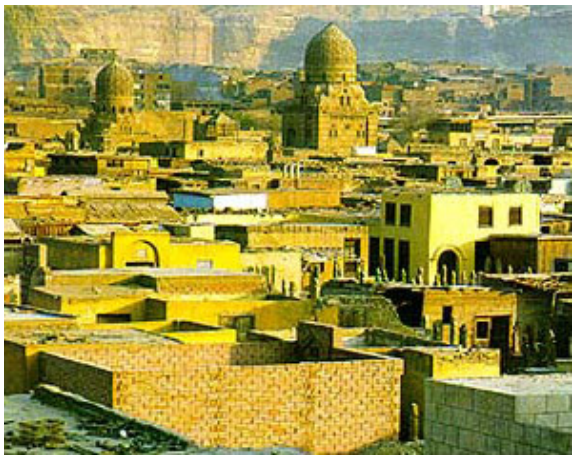
شكل (٣-٣)
مكونات منطقة الدراسة

٢– الجبانة الشمالية : وتلى مقابر الغفير جهة الجنوب ، يحدها جنوباً إمتداد شارع الجلال وتضم عدة مبانى أثرية هامة ، وهى : قبة وخانقاه ومدرسة السلطان الأشرف إينال، ومسجد الأمير قرقماش، وقبة يونس الدوادار ، ومسجد الناصر فرج بن برقوق ، وقبتا برسباى والأمير سليمان ، وقبة عصفور، وجميعها من عهد المماليك الجراكسة.

ويوضح شكل (٣-٥) جانباً من هذه الجبانة.

شكل (٣-٤)
قبة السلطان قانصوة أبو سعيد (مقابر الغفير)

٣ – مقابر قايتباى : وتلى الجبانة الشمالية جهة الجنوب ويحدها جنوباً شارع قرافة المماليك، وتضم بالإضافة إلى مجموعة مبانى السلطان قايتباى التي تشمل مسجد ومدرسة وسبيل وكتاب وحوض ، العديد من المباني الأثرية الأخرى ، وهى: خانقاه ومسجد السلطان برسباى ، وقبة جانى بك الأشرفى ، وقبة السبع بنات ، وقبة الرفاعى ، وقبة الكلشنى ، ومدفن مراد بك ، وقبة أزدمر ، وجميعها من عهد المماليك الجراكسة ، بالإضافة إلى قبة خديجة أم الأشرف في الشمال ، وقبة طشتمر في الجنوب ، وهما من عهد المماليك البحرية.

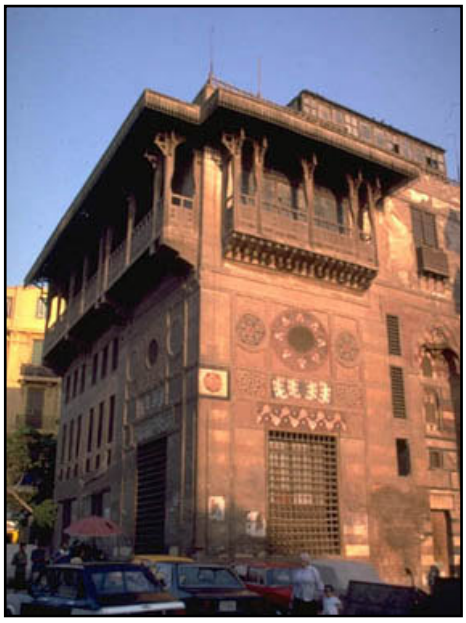


شكل (٣-٥)
الجبانة الشمالية

ويوضح شكل (٣-٦) سبيل وكتاب قايتباى.

٤ – القرافة الشرقية : وتقع جنوب مقابر قايتباى، حيث يحدها شمالاً شارع قرافة المماليك، وتضم بعض المباني الأثرية ، وهى : بقايا خانقاه خوند أم آنوك ، وقبة الأميرة طوابية وهما من عهد المماليك البحرية ، وقبة الأمير أزرمك من عهد المماليك الجراكسة، وحوض وقبة القاضى مواهب من العهد العثمانى.

٥ – قرافة المجاورين : وتشغل الجزء الجنوبي من منطقة الدراسة ، وهى لا تحوى أي مبانى أثرية سوى قبة السادات الشناهرة من عهد المماليك البحرية.



شكل (٣-٦)
سبيل وكتاب قايتباى (مقابر قايتباى)

ويوضح شكل (٣-٧) المواقع الأثرية بمنطقة الدراسة.

٢/٣ أسباب اختيار منطقة الدراسة :

١/٢/٣ أسباب خاصة بموقع منطقة الدراسة :

تقع منطقة الدراسة في قلب مدينة القاهرة ، حيث يبعد طريق صلاح سالم الحد الغربى للمنطقة من نقطة التقاؤه مع شارع الأزهر عن قلب منطقة الأعمال المركزية بحوالى ٢٨٠٠ متر، وهى مسافة يمكن أن تقطعها سيارة تسير بدون عوائق مرورية بسرعة ٦٠كم/س في حوالي ثلاثة دقائق.

ولا يفصل منطقة الدراسة عن منطقة الأعمال المركزية مروراً بشارع الأزهر سوى أربعة محاور حركة طولية رئيسية هي : طريق صلاح سالم الحد الغربى لمنطقة الدراسة، ثم شارع بور سعيد بعد حوالي ١٥٠٠ متر ، ثم شارع الجيش وامتداده شارع عبد العزيز بعد حوالي ٣٥٠ متر أخرى ، وأخيراً شارع الجمهورية الذي يمثل الحد الشرقى لمنطقة الأعمال المركزية بعد حوالي ٥٠٠ متر من شارع الجيش وامتداده.

شكل (٣-٧)
أهم المواقع الأثرية بمنطقة الدراسة

ومن ناحية أخرى فإن طريق الأوتوستراد يفصل منطقة الدراسة عن حى مدينة نصر ، حيث يلاحظ أن المدخل الشرقى لمنطقة الدراسة عند تقاطع طريق الأوتوستراد مع شارع سعيد قنصوة لا يبعد عن إستاد القاهرة الدولى مثلاً الذي يقع في قلب مدينة نصر بأكثر من ٢٥٠٠ متر، كما أن المدخل الشمالي للمنطقة عند كوبرى الفردوس يبعد عن ميدان العباسية بحوالى ١٩٠٠ متر.

- ويتبين لنا مما سبق مدى الأهمية المكانية لمنطقة الدراسة ، حيث تمثل حلقة وصل قوية بين منطقة الأعمال المركزية لمدينة القاهرة من جهة وبين شرق المدينة وشمالها من جهة أخرى .

٢/٢/٣ أسباب خاصة بالطبيعة الوظيفية لمنطقة الدراسة :

١ – وصول العديد من مقابر المنطقة إلى سعاتها القصوى في الدفن ، وتم وقف عمليات الدفن بها منذ سنوات.

٢ – انتشار الجزر السكانية على المساحات الفضاء التي كانت تفصل الجبانات فيما مضى، وخاصة بمنطقة قايتباى واستكمالها لخدماتها وهياكلها الاقتصادية والحضرية ، ومن ثم أصبحت مدناً صغيرة داخل نطاق الجبانات بمدارسها وأسواقها وأنشطتها الحرفية المتنوعة ، بل وبمراكز الشرطة أيضاً.

٣ – انتشار ظاهرة سكنى أحواش المقابر في معظم أنحاء منطقة الدراسة ، وخاصة بمقابر قايتباى وقرافة المجاورين.

٤ – انتشار العديد من الأنشطة الحرفية والتجارية بالمنطقة ، سواء بالجزر السكانية داخل نطاق الجبانات أو في أحواش الجبانات نفسها والمناطق المفتوحة بينها.

ولذلك فإن الطبيعة الوظيفية الرئيسية للأراضى بمنطقة الدراسة وهى كونها مقابر لدفن الموتى قد تأثرت وتداخل معها استعمالات سكنية وتجارية وحرفية عشوائية، وأصبحت المنطقة بؤرة للتلوث عمرانياً وبيئياً.

٣/٢/٣ أسباب خاصة بالقيمة التاريخية لمنطقة الدراسة :

تنفرد منطقة الدراسة بأنها تضم مجموعة كبيرة من أهم الآثار الإسلامية المملوكية التي يعود تاريخها إلى أكثر من خمسة قرون مضت ، إلا أن معظم هذه المباني الأثرية تعانى من تعديات الاستعمالات الدخيلة من تجارية وحرفية وغيرها.

ولذلك فإنه من الأهمية القضاء على جميع هذه التعديات والمحافظة على هذه المباني الأثرية النادرة وتحسين البيئة العمرانية حولها لإبراز هذه المباني الأثرية وتوظيفها ضمن منظومة سياحية متكاملة للارتقاء الحضرى بالمنطقة ككل.

٣/٣ تحليل الوضع الراهن لمنطقة الدراسة :

يستهدف هذا التحليل محاولة الوصول إلى مؤشرات الوضع الراهن لمنطقة الدراسة التي يجب أخذها في الاعتبار عند صياغة الرؤية المستقبلية للمنطقة.
ويعتمد هذا التحليل على ثلاثة مصادر بحثية رئيسية ، وهى :

١ – اتخاذ الباحث لعينة من سكان المنطقة ودراسة أحوالهم الاجتماعية والاقتصادية، وقد بلغ حجم العينة أربعين أسرة أو وحدة سكنية تغطى كافة منطقة الدراسة.

٢ – اتخاذ نتائج الدراستين الميدانيتين للدكتور فتحى محمد مصيلحى كمؤشرات استدلالية للدراسة الميدانية التي أجراها الباحث، حيث أجريت الدراسة الأولى عام ١٩٧٩ وشملت عينة حجمها سبع وخمسين أسرة تشمل سكان مقابر قايتباى فقط أما الدراسة الثانية فقد أجريت عام ١٩٨٦ على عينة مماثلة بمقابر قايتباى أيضا.

٣ – دراسات عمرانية ميدانية للباحث .

١/٣/٣ الدراسات الاقتصادية لمنطقة الدراسة :

١/١/٣/٣ المقومات الاقتصادية لمنطقة الدراسة :

يمكن حصر أهم المقومات الاقتصادية لمنطقة الدراسة فيما يلى :

١ – موقع المنطقة المتوسط بين شرق وشمال مدينة القاهرة من جهة ووسطها من جهة أخرى، وانحصارها بين محورين من أهم محاور الحركة بالمدينة، وهما طريقي الأوتوستراد وصلاح سالم.

٢- تفرد المنطقة بالعديد من المباني الأثرية الإسلامية التي يعود تاريخها إلى العصر المملوكى، والتي تتركز بالجبانة الشمالية ومقابر قايتباى والقرافة الشرقية، وقد سبق ذكر أهم وأشهر هذه المباني في موضع سابق من هذا الفصل.

٣ – احتواء المنطقة على بنية أساسية لا بأس بها يمكن اتخاذها كنواة لإنشاء بنية أساسية قوية تساعد على النهوض بالكيان الاقتصادى للمنطقة.

٤ – القوى البشرية بالمنطقة، حيث تعد أحد أهم المقومات الاقتصادية للمنطقة وخاصة مع وجود نسبة كبيرة من الحرفيين في مجالات مختلفة، كذلك نسبة كبيرة من عمال التشييد والبناء والذى يمكن إعادة تدريبهم وتأهيلهم وإشراكهم في عمليات التنمية الحضرية بالمنطقة.

٢/١/٣/٣ البنية الأساسية :

البنية الأساسية لأى مجتمع هي عصب الكيان الاقتصادي لهذا المجتمع، ولذلك فإن الإلمام بقدرتها ودراسة احتياجاتها يعطى مؤشراً واضحاً للوضع الاقتصادي للمجتمع وسبل الارتقاء به.

وتتمثل أهم عناصر البنية الأساسية فيما يلى :

- مياه الشرب.
- الصرف الصحى.
- الكهرباء.
- الطرق.

أ – مياه الشرب :

ترتبط بعض الأحواش والمبانى والوحدات السكنية بمنطقة الدراسة بشبكة مياه الشرب، حيث تصل نسبتها إلى حوالى ٤٣,٧% من جملة المباني بالمنطقة ، وأغلب هذه الأحواش تابعة لوزارة الأوقاف ومسموح لموظفى الأوقاف بالإقامة الدائمة داخل هذه الأحواش، بالإضافة إلى المساجد والمدارس والمبانى الأثرية بالمنطقة، كما أن هناك بعض الأحواش المجاورة قام قاطنوها بعمل توصيلات خاصة لهم بطرق غير مشروعة من شبكة المياه العامة .

أما النسبة الباقية من أحواش ومبانى المنطقة فتبلغ نسبتها حوالي ٥٦,٣% وتعتمد بصفة أساسية في إمدادات المياه على إنشاء الأهالى لطلمبات رفع المياه.

ب – الصرف الصحى :

ترتبط نسبة من الأحواش ووحدات الجزر السكانية ، وكذلك المباني الأثرية والمساجد والمدارس بشبكة الصرف الصحى ، وتبلغ نسبتها حوالي ٢٦,٧% من جملة المباني بالمنطقة ، بينما النسبة الغالبة من الأحواش والوحدات تعتمد على خزانات الصرف الأرضية ، وجدير بالذكر أن معظم الأحواش والوحدات السكنية بها دورات مياه مستقلة.

ج – الكهرباء :

ترتبط بعض الأحواش بمنطقة الدراسة بصورة شرعية بشبكة الكهرباء وكذلك المساجد والمدارس والمبانى الأثرية بالمنطقة، ولكن الغالبية العظمى من الأحواش ووحدات الجزر السكانية قام الأهالى بها بسرقة التيار الكهربائى من أعمدة الإنارة الموجودة بالمنطقة.

د – الطرق :

نسبة كبيرة من الطرق بمنطقة الدراسة ذات حالة عمرانية سيئة وخاصة بالجزء الجنوبى من منطقة الدراسة ، فهى إما ضيقة أو متعرجة أو غير مرصوفة أو غير مضاءة ، إلا أن هناك بعض الطرق الطولية والعرضية بالمنطقة ذات حالة عمرانية جيدة فهى عريضة نسبياً ومرصوفة وبها أعمدة للإنارة ، وأهم هذه الطرق هي :

شارع سعيد قنصوة ، وشارع الملك الظاهر برقوق، وشارع الناصر فرج ، وشارع الخاصة ، وشارع أحمد بن إينال ، وشارع الملك منصور عثمان ، وشارع السلطان أحمد ، وشارع قرافة المجاورين.

ويوضح شكل (٣-٨) أهم الطرق بمنطقة الدراسة.

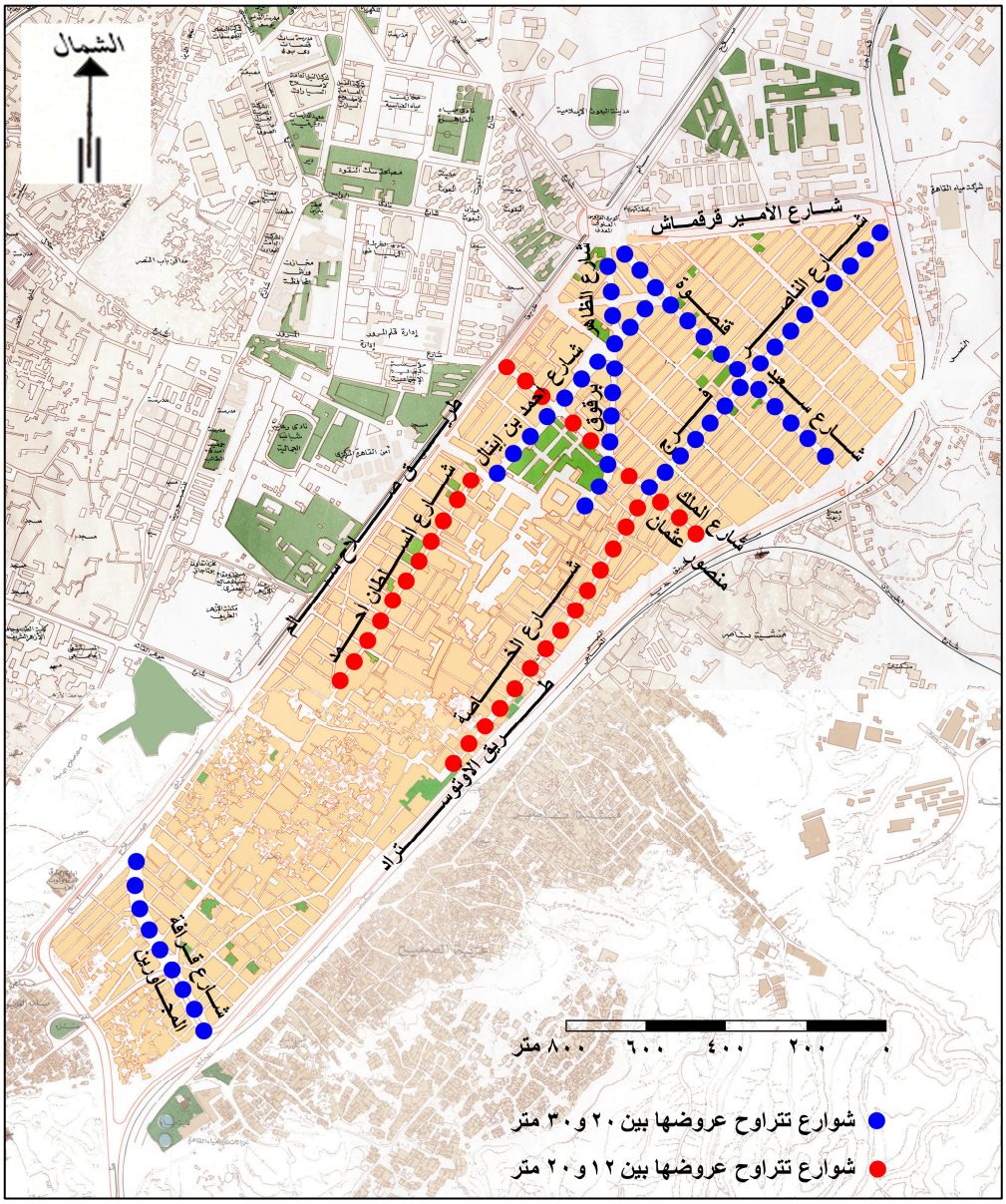
٣/١/٣/٣ الخدمات العامة :

تفتقر منطقة الدراسة بصفة عامة إلى الخدمات العامة حيث أنها لم تكن مخططة لإقامة سكان وقيام نشاطات اقتصادية بها.

إلا أنه توجد بعض الخدمات العامة الأساسية القليلة والتي تتركز بصفة أساسية وسط الجزر السكانية العشوائية المقامة وسط المقابر ، حيث توجد بمنطقة الدراسة مدرسة للتعليم الأساسي وأخرى للثانوى ويوجد أيضاً مركزاً طبياً ونقطة شرطة ومكتب بريد ومركزاً لمحو الأمية بالإضافة إلى العديد من المساجد ، ويلاحظ أن مبانى هذه الخدمات فى مجملها ذات حالة عمرانية سيئة.

٢/٣/٣ الدراسات العمرانية :

تعطى الدراسات العمرانية لأى منطقة معلومات عن الهيكل العمراني الذي يحوى سكان المنطقة وأنشطتهم المختلفة، وتساهم هذه المعلومات في عمليات التحليل واتخاذ

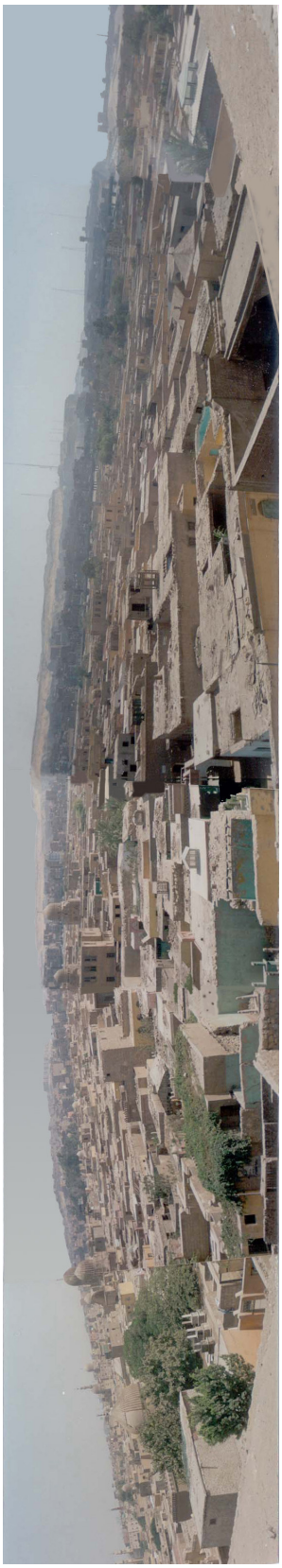


شكل (٣-٨)

أهم الطرق بمنطقة الدراسة

القرارات الخاصة بإعادة توظيف استعمالات أراضى المنطقة، ويوضح شكل (٣-٩) [١] لقطة بانورامية لمنطقة الدراسة تظهر النسيج العمراني بها ، وتشمل الدراسات العمرانية لمنطقة الدراسة دراسة استعمالات الأراضي وحالات المباني وارتفاعاتها.

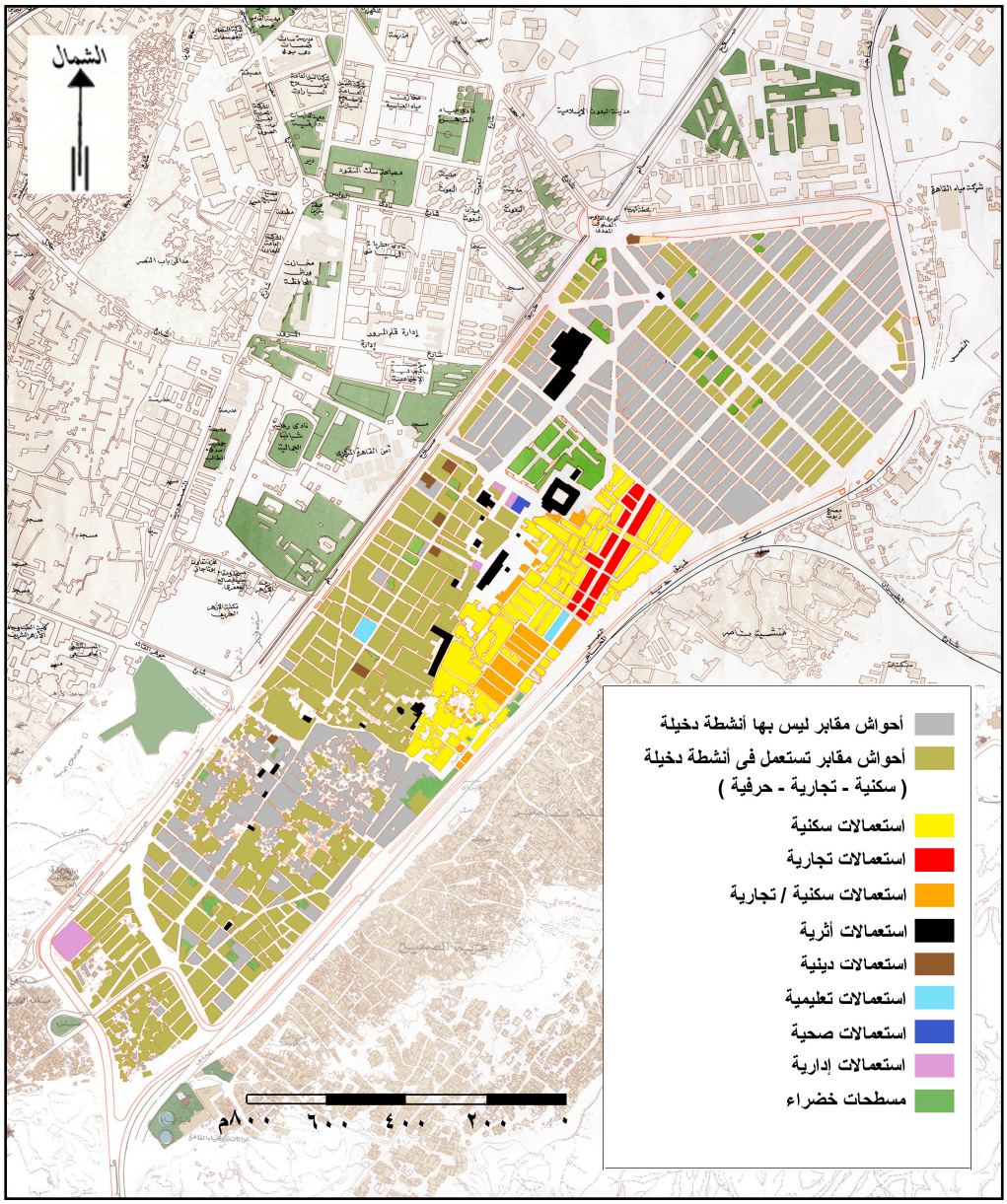
١ زيارات ميدانية للباحث.



شكل (٣-٩)
لقطة بانورامية لمنطقة الدراسة

١/٢/٣/٣ استعمالات الأراضي :

إن الاستعمال الأساسي للأراضى بمنطقة الدراسة هو كونها مقابر لدفن الأموات ، إلا أنه ولعوامل كثيرة سيتناولها الفصل التالى تداخلت استعمالات أخرى بنسب متفاوتة مع هذا الاستعمال ، لعل أهمها هو الاستعمال السكنى ، بالإضافة إلى الاستعمالات الدينية



شكل (٣-١٠)

استعمالات أراضى الدور الأرضى بمنطقة الدراسة

والأثرية والحرفية والتعليمية، ويلاحظ أن نسبة كبيرة من هذه الاستعمالات قائمة بالفعل على أراضى تحوى المئات بل الآلاف من الرفات المدفونة على مدار مئات السنين ، ويوضح شكل (٣-١٠) [١] استعمالات أراضى الدور الأرضى بمنطقة الدراسة.

٢/٢/٣/٣ حالات المباني :

باستثناء المباني الأثرية ذات القيمة التاريخية الكبيرة والتي يعود عمرها إلى عهد المماليك ، فإن بعض المباني أو بالأحرى الأحواش الحالية يعود تاريخها إلى أكثر من ثمانين عاماً مضت ، أما غالبية الأحواش فيعود تاريخها إلى منتصف القرن العشرين وعلى الرغم من طول الفترة الزمنية التي مرت على هذه الأحواش إلا أن حالة العديد منها تعتبر متوسطة بل وأن بعضها لا يزال بحالة جيدة.

أما المباني السكنية المقامة بين الأحواش فيما يعرف بالجزر السكانية وخاصة بمقابر قايتباى فإن عمر أغلبها يعود إلى ما بين خمسة وعشرين إلى خمسة وثلاثين عاماً ، ومع ذلك فإن حالة العديد منها رديئة إلى متوسطة، ويعود ذلك بطبيعة الحال إلى كونها مبانى عشوائية لم يراعى في بنائها إتباع الشروط الفنية السليمة ، ويوضح شكل (٣-١١) حالات المباني الغير أثرية بمنطقة الدراسة [٢].

٣/٢/٣/٣ ارتفاعات المباني :

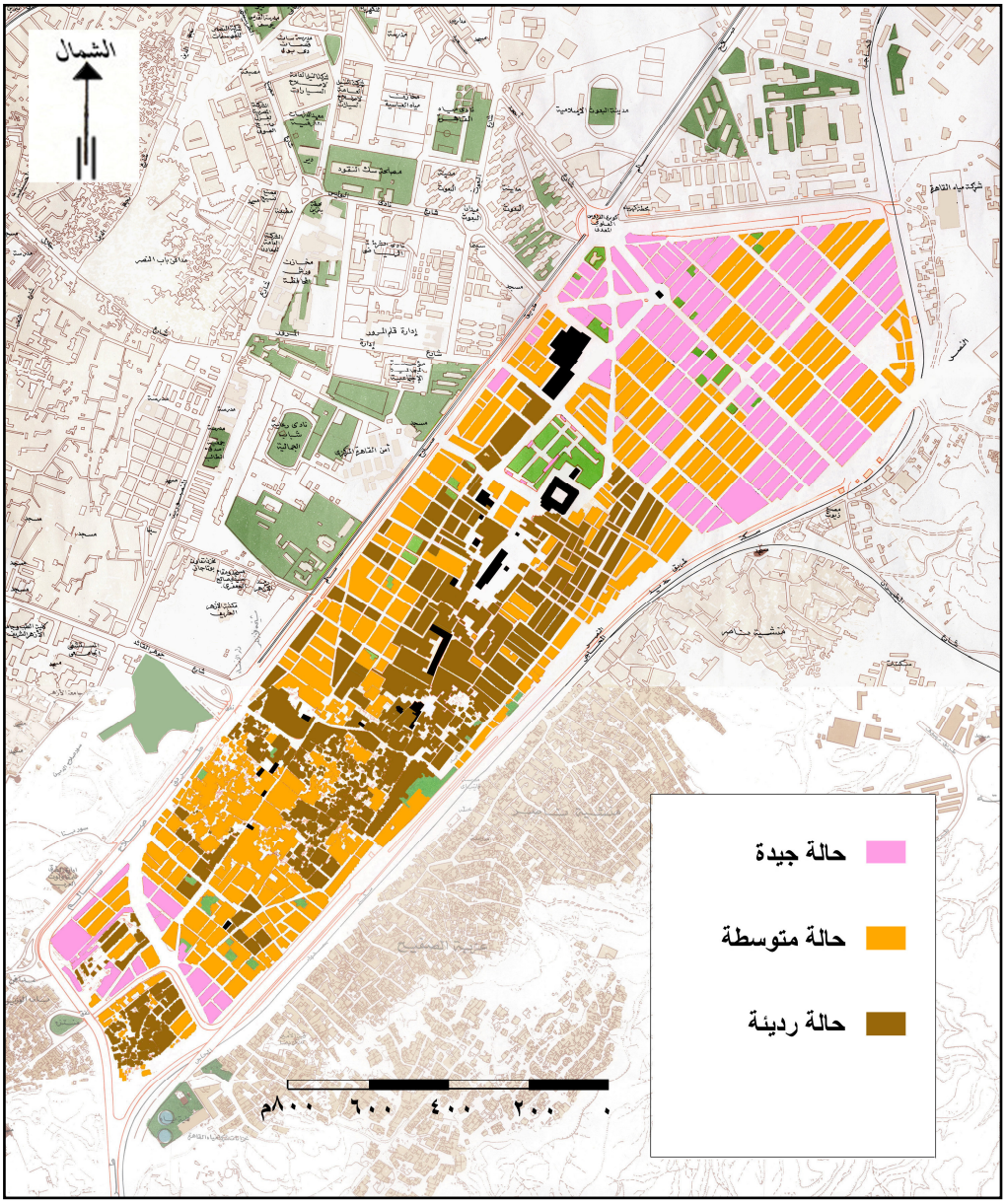
إن غالبية الأحواش بمنطقة الدراسة تتكون من دور أرضى فقط، وحيث أنها تمثل غالبية المباني فإن ارتفاع الدور الواحد هو الغالب بالمنطقة، وتوجد بعض المباني يصل عدد أدوارها إلى أربعة أو خمسة أدوار ومعظمها عمارات سكنية عشوائية تم تشييدها بين الأحواش، هذا فضلاً عن المآذن والقباب التي تزين بعض المباني الأثرية والتي يصل ارتفاعها على عدة أدوار، ويوضح شكل (٣-١٢) [٣] ارتفاعات المباني بمنطقة الدراسة.

---

١ دراسة ميدانية للباحث.

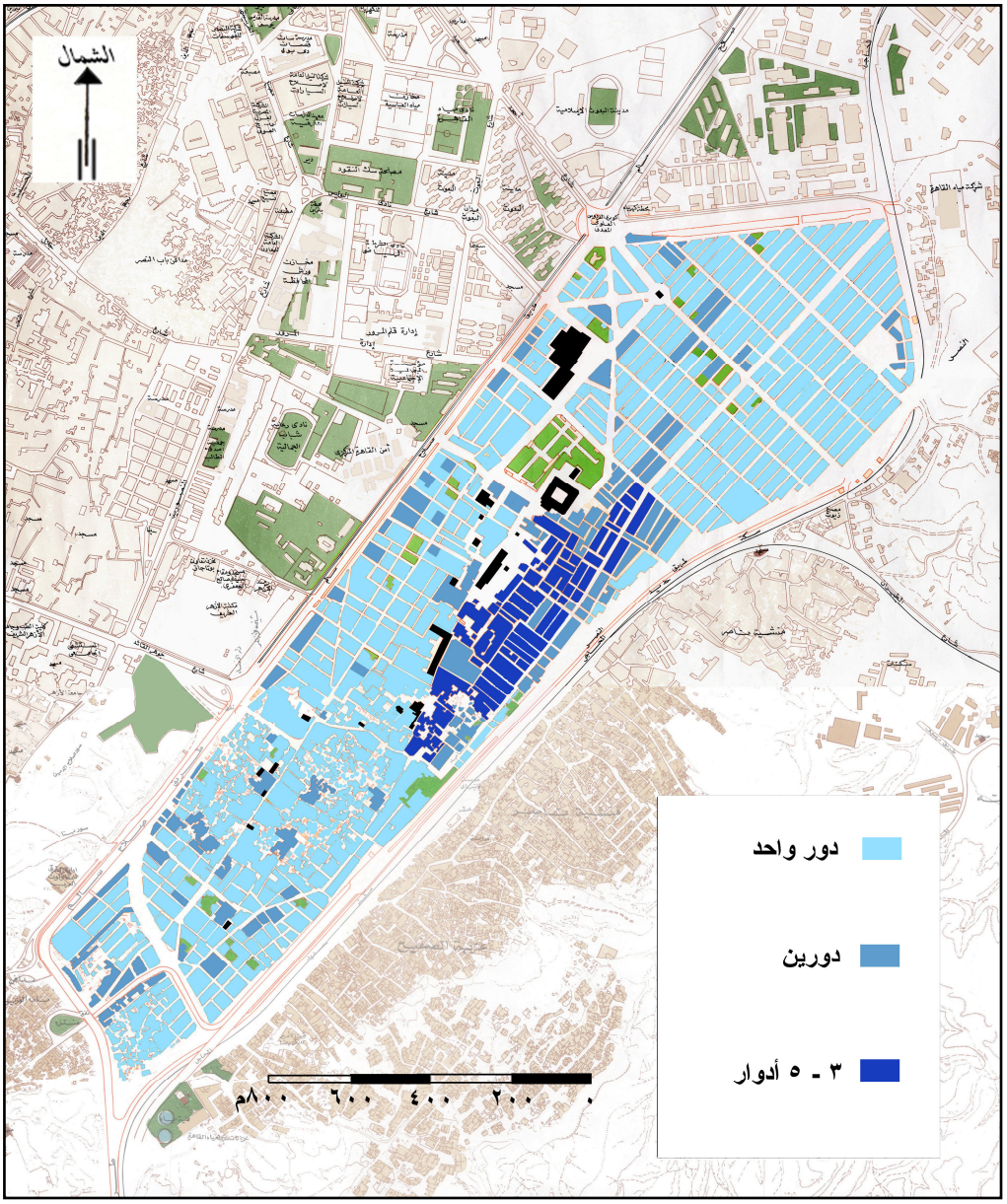
٢ دراسة ميدانية للباحث.

٣ دراسة ميدانية للباحث.



شكل (٣-١١)

حالات المباني الغير أثرية بمنطقة الدراسة



شكل (٣-١٢)

ارتفاعات المبانى بمنطقة الدراسة

٣/٣/٣ المسطحات الخضراء :

تشكل المسطحات الخضراء أحد أهم عناصر تنسيق الموقع (Landscape) في أي تجمع عمراني، بل إن تقدم المجتمعات العمرانية في دول العالم المختلفة يقاس بنسبة ما توفره هذه المجتمعات من مسطحات خضراء لسكانها بالنسبة إلى إجمالي الكتلة العمرانية بها.

وكما أوضحنا سابقاً فإن المساحة الإجمالية لمنطقة الدراسة تبلغ حوالي ٤١٤ فداناً في حين يبلغ إجمالي المسطحات الخضراء بها حوالي ١١ فداناً بنسبة مئوية حوالي ٢,٦٥% من إجمالي مساحة المنطقة، ويبلغ نصيب الفرد من المسطحات الخضراء بمنطقة الدراسة حوالي ٠,٤٩م٢/ فرد وهو ومعدل منخفض للغاية إذا ما قورن بالمعدلات العالمية والتى تتراوح ما بين ٢١-٤٢ م٢/ فرد [١] ، أو حتى بالمعدل السائد بمدينة القاهرة والبالغ ١,٢٦م٢/ فرد.

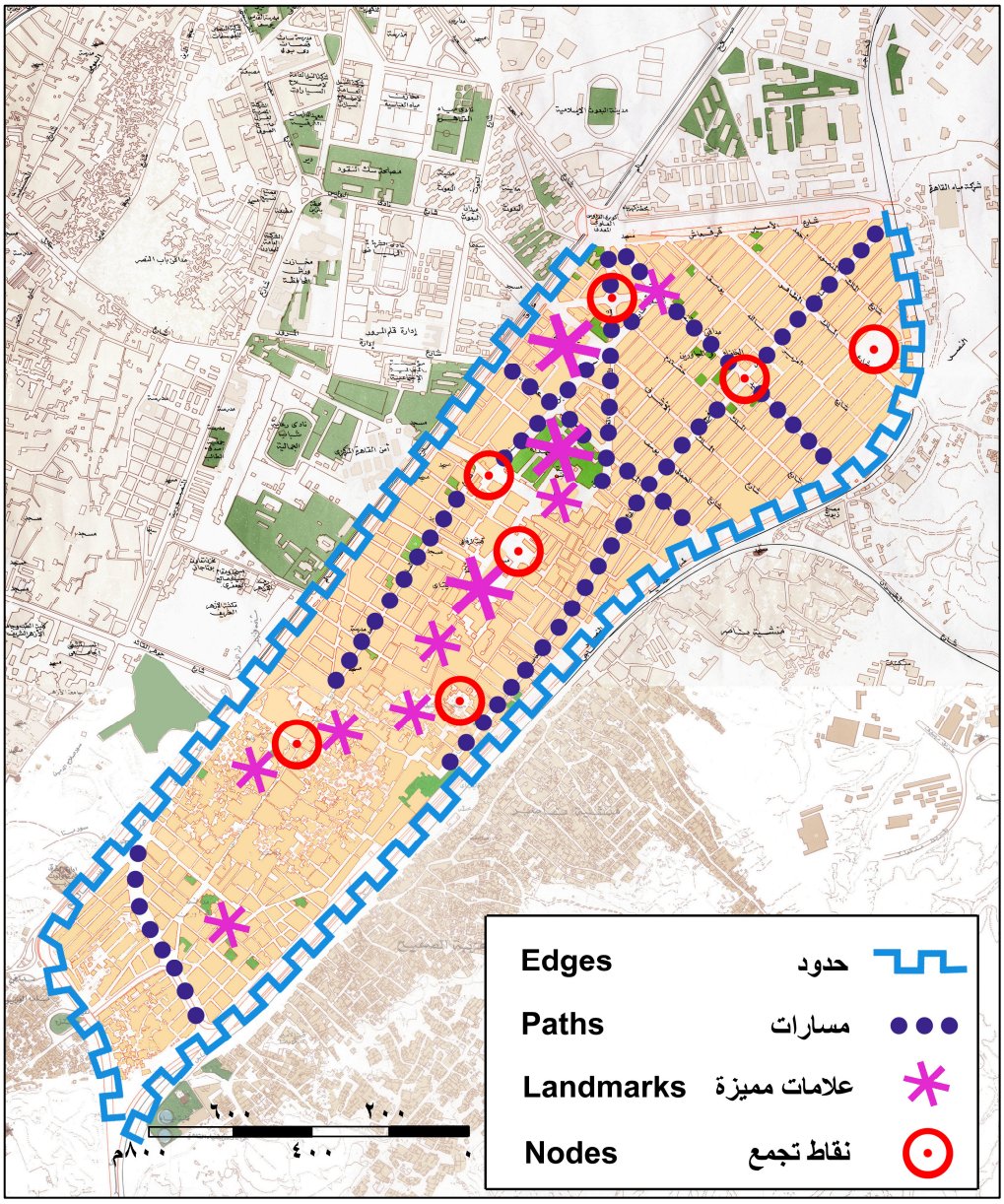
٤/٣/٣ الدراسات البصرية لمنطقة الدراسة [٢] :

نستعرض فى هذا الجزء من البحث بعض العناصر البصرية الموجودة بمنطقة الدراسة ، والتى حددها كيفن لنش (Kevin Lynch) لأى مدينة أو تجمع عمرانى بخمسة عناصر أساسية ، وهى :

- الحدود Edges
- المسارات Paths
- العلامات المميزة Landmarks
- نقاط التجمع Nodes
- المناطق Districts

١ د.أحمد خالد علام – تخطيط المدن – مكتبة الأنجلو المصرية – ١٩٩٢ – ص ٤٧٦.

٢ دراسات ميدانية للباحث.



شكل (٣-١٣)

دراسة التحليل البصرى لمنطقة الدراسة

ويوضح شكل (٣-١٣) دراسة التحليل البصرى لمنطقة الدراسة.

وفيما يلى عرض لأهم عناصر التشكيل البصرى بمنطقة الدراسة :

١- الحدود Edges :

يمثل طريقى صلاح سالم والأوتوستراد أهم حدود منطقة الدراسة ، ويوضح شكل (٣-١٤) طريق صلاح سالم وتظهر منطقة الدراسة على يساره ، بينما يوضح شكل (٣-١٥) طريق الأوتوستراد وتظهر منطقة الدراسة على يمينه.

شكل (٣-١٤)
طريق صلاح سالم
(الحد الغربى لمنطقة الدراسة)

شكل (٣-١٥)
طريق الأوتوستراد
(الحد الشرقى لمنطقة الدراسة)

٢- المسارات Paths :

تتنوع المسارات بمنطقة الدراسة ما بين مسارات للحركة الآلية ومسارات للمشاه ، ويوضح شكلى (٣-١٦) و (٣-١٧) مساران للحركة الآلية ، أحدهما وسط أحواش مقابر الغفير ، والآخر يخترق منطقة الجزر السكانية بمقابر قايتباى.

شكل (٣-١٦)
مسار للحركة الآلية بمقابر الغفير

شكل (٣-١٧)
مسار للحركة الآلية وسط الجزر السكانية

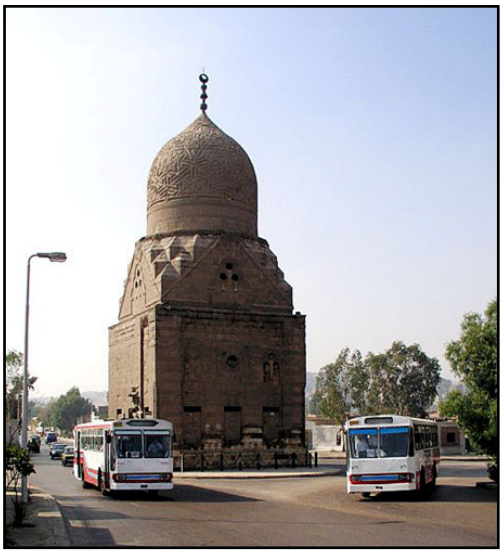
بينما يوضح شكلى (٣-١٨) و (٣-١٩) مساران لحركة المشاه وسط المقابر ، أحدهما يخترق مقابر الغفير والآخر يخترق مقابر المجاورين.

شكل (٣-١٨)
مسار لحركة المشاه بمقابر الغفير

شكل (٣-١٩)
مسار لحركة المشاه بمقابر المجاورين

٣- العلامات المميزة Landmarks :

تضم منطقة الدراسة مجموعة كبيرة من المساجد والمقابر والقباب المملوكية ذات الشكل البصلى المميز ، والعديد من المبانى الأثرية التى تمثل علامات مميزة بالمنطقة ، وتوضح الأشكال التالية بعض هذه العلامات المميزة ، حيث يوضح شكل (٣-٢٠) قبة السلطان قانصوة أبو سعيد ، ويظهر من الشكل مدى التعدى القائم على هذا الأثر ، ويوضح شكل (٣-٢١) مسجد وضريح الناصر فرج بن برقوق.



شكل (٣-٢٠)
قبة السلطان قانصوة أبو سعيد

شكل (٣-٢١)
مسجد وضريح الناصر فرج بن برقوق

ويوضح شكل (٣-٢٢) مسجد الأمير قرقماش وبجواره مدرسة السلطان أشرف إينال ، ويوضح شكل (٣-٢٣) أحد المساجد الحديثة بالمنطقة ، بينما يوضح شكل (٣-٢٤) مقابر شهداء القوات المسلحة ، وهى مقابر حديثة تشغل مساحة حوالى سبعة أفدنة وتقع ما بين مسجدى فرج بن برقوق والأمير قرقماش.

شكل (٣-٢٢)
مسجد الأمير قرقماش
ومدرسة السلطان أشرف إينال

شكل (٣-٢٣)
أحد المساجد الحديثة بمنطقة الدراسة

شكل (٣-٢٤) مقابر شهداء القوات المسلحة

٤- نقاط التجمع Nodes :

توجد بمنطقة الدراسة بعض نقاط التجمع ، وإن كانت غير مصممة إلا أنها تؤدى وظيفتها لتكوين فراغ محدد يمارس فيه نشاط معين ، ويوضح شكل (٣-٢٥) نقطة تجمع بين مجموعة من أحواش المقابر استغلها بعض الباعة من السكان فى النشاط التجارى لبيع الخضروات والفاكهة.

ويوضح شكل (٣-٢٦) نقطة تجمع أخرى عند تقاطع شارعى أحمد بن إينال والجلال ، وفى مواجهة مسجد الناصر فرج بن برقوق ، وقد استخدمت كموقف نهائى لأتوبيسات النقل العام ، ويظهر على إحدى جانبيها كشك هيئة النقل العام ومكتب بريد قايتباى.

شكل (٣-٢٥)
نقطة تجمع بين مجموعة من أحواش المقابر

شكل (٣-٢٦)
نقطة تقاطع شارعى أحمد بن إينال والجلال

٥- المناطق Districts :

يمكن تقسيم منطقة الدراسة إلى عنصرين مساحيين يتميز كل منهما بطابع منفرد :

- مناطق أحواش المقابر على اختلاف تصميماتها والفترات الزمنية التى أنشئت فيها.
- مناطق الجزر السكانية.

وجدير بالذكر أن العنصرين يتداخل معهما العديد من المبانى الأثرية من مساجد وأضرحة ومدارس وأسبلة وخانقاوات ، وغيرها من المبانى الإسلامية الأثرية الأخرى، ويوضح شكل (٣-٢٧) منطقة لأحواش المقابر ، كما يوضح شكل (٣-٢٨) استغلال أحواش المقابر والمسافات بينها فى السكن ، بينما يوضح شكل (٣-٢٩) إحدى مناطق الجزر السكانية بمقابر قايتباى ، حيث تظهر من خلف بعض المقابر .

شكل (٣-٢٧)
مناطق أحواش المقابر

شكل (٣-٢٨)
استغلال أحواش المقابر فى السكن

ويوضح شكل (٣-٣٠) إحدى ورش الحدادة أسفل إحدى عمارات الجزر السكانية ، كما يوضح شكل (٣-٣١) إحدى ورش سمكرة السيارات بنفس المنطقة.

شكل (٣-٢٩)
إحدى مناطق الجزر السكانية بمقابر قايتباى

شكل (٣-٣٠)
الورش الحرفية أسفل عمارات الجزر السكانية

شكل (٣-٣١)
الورش الحرفية أسفل عمارات الجزر السكانية

٤/٣ تحليل الوضع الراهن للمناطق المحيطة :

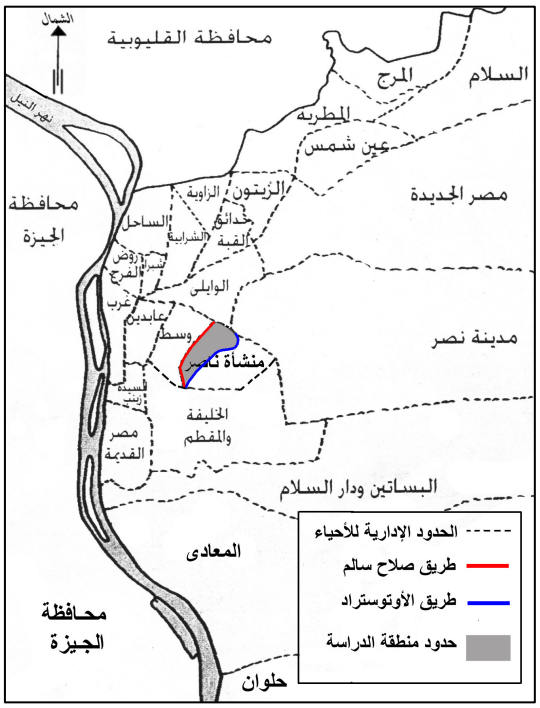
تهدف دراسات الوضع الراهن للمناطق المحيطة بمنطقة الدراسة إلى التعرف على أوضاع البنية الأساسية والخدمات العامة بهذه المناطق وتحديد أوجه الخلل والنقص فيها إن وجدت ، وذلك بغية تحقيق الاستغلال العمرانى الأمثل لأراضى منطقة الدراسة بعد نقل المقابر منها من حيث توطين بعض الاستعمالات الخدمية بها بما يتلاءم مع احتياجات المناطق المحيطة من مرافق وخدمات عامة ، وبالتالى تحسين الوضع العمرانى القائم بهذه المناطق.

١/٤/٣ وصف المناطق المحيطة بمنطقة الدراسة :

أوضحنا فيما سبق أن منطقة الدراسة تشغل الجزء الغربى من حى منشأة ناصر حيث تحتل حوالي ٣٤% من مساحته ، ويحيط بها ثلاثة أحياء أخرى هي : مدينة نصر والوايلى وحى وسط القاهرة.

ويوضح جدول رقم (١) مساحات هذه الأحياء الأربعة والنسب المئوية لمساحة منطقة الدراسة إلى المساحات المأهولة من كل حى منها وإلى إجمالى المساحات المأهولة للأحياء معاً.

ويتضح أيضاً من الجدول أن النسبة المئوية لمجموع المساحات المأهولة للأحياء الأربعة إلى مساحة القاهرة المأهولة والبالغة حوالي ٣١٢كم٢ تعادل حوالي ١٠% ، ويوضح شكل (٣-٣٢) التقسيم الإدارى لمحافظة القاهرة ، ويظهر به الحدود الإدارية لكل من الأحياء الأربعة .



شكل (٣-٣٢)
التقسيم الإدارى لمحافظة القاهرة وعلاقة منطقة الدراســة بالحدود الإدارية للأحياء المحيطة بها

	المساحة الكلية (كم٢)	المساحة المأهولة (كم٢)	مساحة منطقة الدراسة (كم٢)	النسبة المئوية لمساحة المنطقة إلى مساحة الحى المأهولة
حى منشأة ناصر	٧,١٠	٥,١٨	١,٧٤	%٣٤
حى مدينة نصر	٨٨,٠٧	١٦,٤٨		%١١
حى الوايلى	٧,٣٠	٥,٣٠		%٣٣
حى وسط القاهرة	٤,٤٠	٤,٤٠		%٤٠
إجمالى	١٠٦,٨٧	٣١,٣٦		%٦

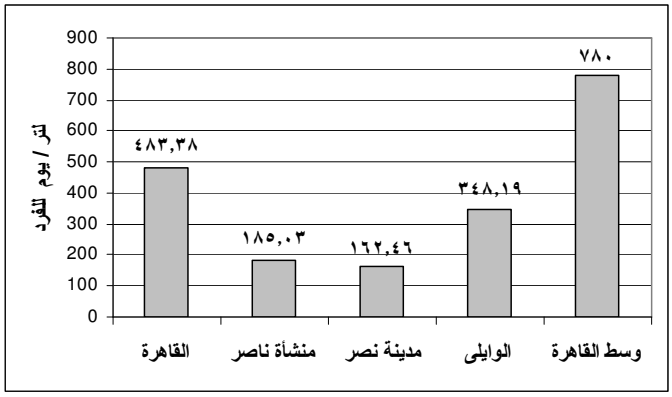
جدول رقم (١)
النسب المئوية لمساحة منطقة الدراسة إلى المساحات المأهولة للأحياء المجاورة

وفيما يلى ذكره من هذا الفصل فإن تعبير " المناطق المحيطة بمنطقة الدراسة " سيقصد به الأحياء الأربعة السابق ذكرها ، وهى : منشأة ناصر ومدينة نصر والوايلى ووسط القاهرة .

٢/٤/٣ أوضاع البنية الأساسية :

١- مياه الشرب :

يوجد بمدينة القاهرة تسع محطات لتنقية مياه الشرب ولا يوجد أي منها بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة ، ويوضح شكل (٣-٣٣) [١] نصيب الفرد من إجمالي كمية مياه الشرب المستهلكة في هذه الأحياء.



شكل (٣-٣٣)
نصيب الفرد من إجمالي كمية مياه الشرب المستهلكة بالأحياء الأربعة محل الدراسة

ويتضح من هذا الشكل الانخفاض الكبير لنصيب الفرد من إجمالى كمية مياه الشرب فى كل من مدينة نصر ومنشأة ناصر ، مما يعنى احتياج كل من الحيين إلى زيادة كمية مياه الشرب المنتجة ، وقد يحتاج الأمر إلى إنشاء محطة لمياه الشرب.

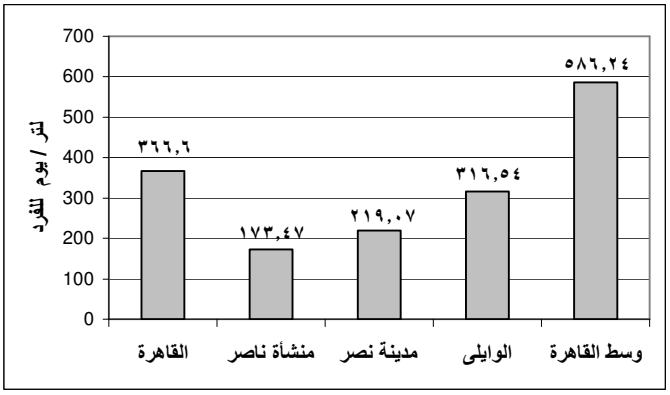
٢- الصرف الصحى :

يوجد بمدينة القاهرة عدد ١٢٣ محطة للصرف الصحى ، يقع عشرون منها بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة وموزعة كالتالى :

١ مركز المعلومات ودعم إتخاذ القرار بمجلس الوزراء – وصف محافظة القاهرة بالمعلومات – ١٩٩٩ – ص ٣٩،٥١،٨٧،١٨٣،٢٩١

عشر محطات بحى منشأة ناصر، و سبع محطات بحى مدينة نصر ، ومحطتان بحى الوايلى ، ومحطة واحدة بحى وسط القاهرة.

و يوضح شكل (٣-٣٤) [١] نصيب الفرد من إجمالي طاقة الصرف الصحى بهذه الأحياء.

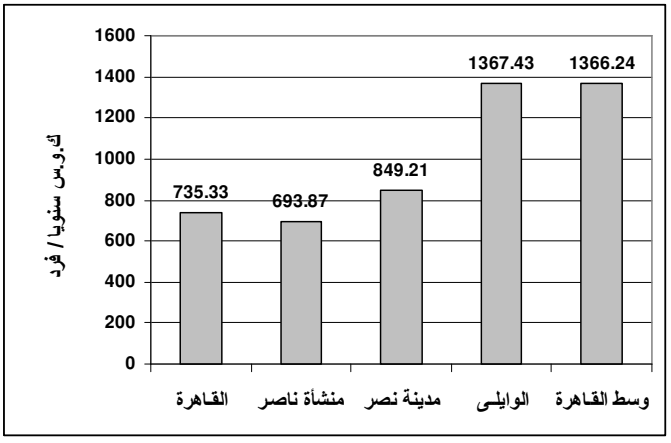


شكل (٣-٣٤)
نصيب الفرد من إجمالي طاقة الصرف الصحى بالأحياء الأربعة محل الدراسة

و يتضح من هذا الشكل الانخفاض الكبير لنصيب الفرد بحى منشأة ناصر من إجمالي طاقة الصرف الصحى ، مما يعنى احتياج هذا الحى إلى زيادة طاقة الصرف الصحى به إما بإنشاء محطات جديدة أو بزيادة كفاءة المحطات الموجودة.

٣ – الكهرباء :

يوجد بمدينة القاهرة خمس محطات للكهرباء ، لا يقع أي منها في نطاق الأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة ، ويوضح شكل (٣-٣٥) [٢] نصيب الفرد من الكهرباء المستهلكة للإنارة بهذه الأحياء ، حيث يتضح من هذا الشكل ارتفاع متوسط نصيب الفرد من الكهرباء



شكل (٣-٣٥)
نصيب الفرد من الكهرباء المستهلكة للإنارة بالأحياء الأربعة محل الدراسة

١ وصف محافظة القاهرة بالمعلومات – ص ٢٩١،١٨٣،٨٧،٥١،٣٩

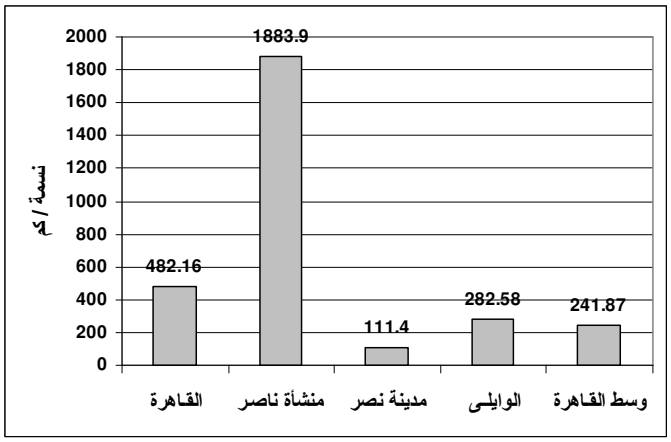
٢ وصف محافظة القاهرة بالمعلومات – ص ٢٩٢،١٨٤،٨٨،٥٢،٤٠

المستهلكة للإنارة بأحياء مدينة نصر والوايلى ووسط القاهرة عن المعدل المتوسط السائد بمدينة القاهرة ، بينما يقترب نصيب الفرد بحى منشأة ناصر من هذا المعدل .

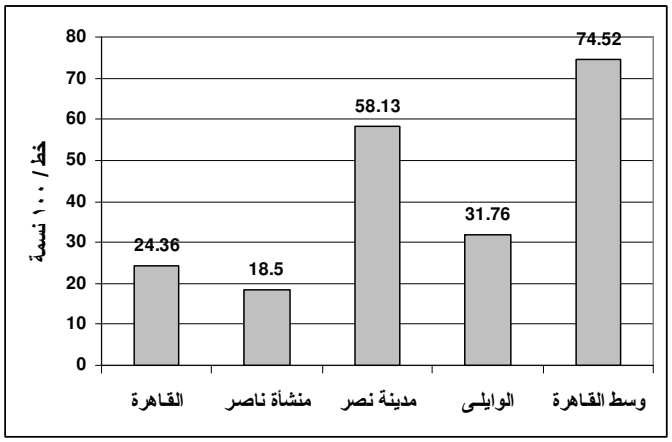
٤ – الطرق :

يوضح شـــــكل (٣-٣٦) [١] نصيب السكان من إجمالي أطوال الطرق المرصوفة بكل حى من الأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة.

ويتضح من هذا الشكل مدى قلة الطرق المرصوفة بحى منشأة ناصر حيث أن عدد السكان لكل كيلو متر طولى واحد من الطرق المرصوفة بحى منشأة ناصر يقارب حوالى أربعة أضعاف عدد السكان لكل كيلومتر طولى على مستوى مدينة القاهرة ، وحوالى سبعة عشر ضعفا على مستوى حى مدينة نصر .



شكل (٣-٣٦)
نصيب السكان من إجمالى الطرق المرصوفة
بالأحياء الأربعة محل الدراسة



شكل (٣-٣٧)
الكثافة التليفونية
بالأحياء الأربعة محل الدراسة

١ مركز المعلومات ودعم إتخاذ القرار بمجلس الوزراء – وصف محافظة القاهرة بالمعلومات – ص ٥٢،٤٠،٢٩٢،١٨٤،٨٨

٥ ــ الاتصالات :

يوجد بمدينة القاهرة واحد وأربعون سنترالاً يقع منها أربع سنترالات فقط بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة وهى موزعه كالتالى :

ثلاث سنترلات بحى مدينة نصر و سنترال واحد بحى الوايلى بينما لايوجد أي سنترال بحى منشأة ناصر أوحى وسط القاهرة.

ويوضح شكل (٣-٣٧) [١] الكثافة التليفونية بكل من الأحياء الأربعة ، ويتضح من هذا الشكل قلة كثافة الخطوط التليفونية بحى منشأة ناصر عن معدل كثافة الخطوط التليفونية بمدينة القاهرة، كما يلاحظ زيادة كثافة الخطوط التليفونية بحى وسط القاهرة وذلك لارتفاع نسبة الاستعمالات التجارية والإدارية به والتي يزيد بها نسبة استعمال الخطوط التليفونية.

٣/٤/٣ الخدمات العامة :

١ ــ الخدمات التعليمية [٢] :

يوضح جدول رقم (٢) وشكل (٣-٣٨) كثافة الفصول فى مراحل التعليم المختلفة بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة.

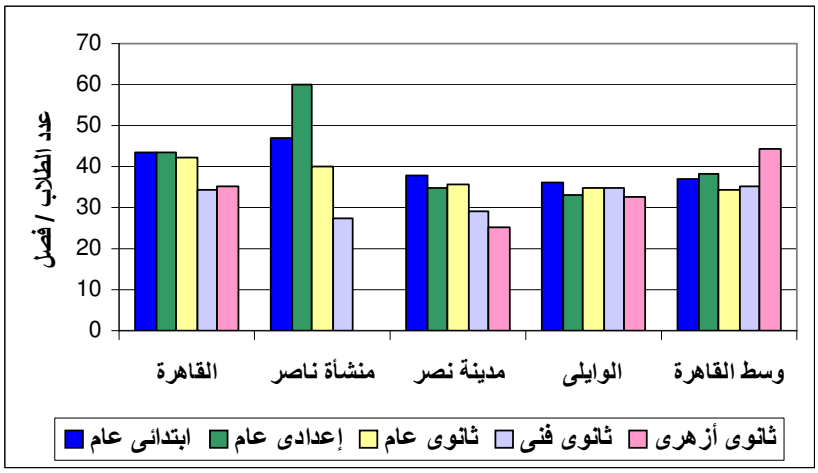
	القاهرة	حى منشأة ناصر	حى مدينة نصر	حى الوايلى	حى وسط القاهرة
تعليم ابتدائى عام	٤٣,٦١	٤٦,٩٣	٣٨,٠١	٣٦,٢١	٣٦,٧٩
تعليم اعداى عام	٤٣,٤٢	٥٩,٨٥	٣٤,٧٥	٣٢,٩٦	٣٨,٤١
تعليم ثانوى عام	٤٢,٢٧	٣٩,٨٢	٣٥,٦٢	٣٤,٧٩	٣٤,١٧
تعليم ثانوى فنى	٣٤,١٨	٢٧,٢٣	٢٨,٩٧	٣٤,٨١	٣٥,١٨
تعليم ثانوى أزهرى	٣٥,٣٦	٠	٢٥,٠٢	٣٢,٧٧	٤٤,٤٢

جدول رقم (٢)

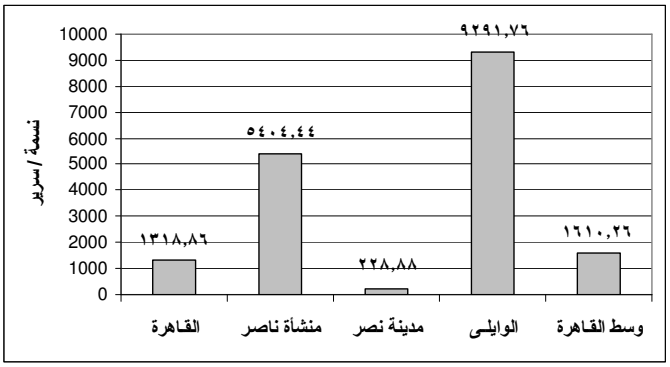
كثافة الفصول فى مراحل التعليم المختلفة بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة

١ مركز المعلومات ودعم إتخاذ القرار بمجلس الوزراء – وصف محافظة القاهرة بالمعلومات – ص ٤٠،٥٢،٨٨،١٨٤،٢٩٢

٢ وصف محافظة القاهرة بالمعلومات – ص ٣٤،٣٥،٤٦،٤٧٤،٨٢،٨٣،١٧٨،١٧٩،٢٨٦،٢٨٧



شكل (٣-٣٨)
كثافة الفصول في مراحل التعليم المختلفة
بالأحياء الأربعة محل الدراسة



شكل (٣-٣٩)
نصيب السكان من السرير بالمستشفيات
بالأحياء الأربعة محل الدراسة

ويتضح بصفة أساسية احتياج حى منشأة ناصر إلى المزيد من مدارس التعليم الأساسى (إبتدائى وإعدادى) ، وكذلك احتياجه إلى مدرسة للتعليم الثانوى الأزهرى ، كما يتضح احتياج حى وسط القاهرة إلى مدرسة للتعليم الثانوى الفنى وأخرى للأزهرى لتخفيض كثافة الفصول المرتفعة بالحى فى هاتين المرحلتين التعليميتين .

٢ – الخدمات الصحية :

يوجد بمدينة القاهرة عدد ثلاث عشرة مستشفى مركزى حكومى ، ولا يقع أى منهما فى نطاق أى من الأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة.

في حين تضم القاهرة عدد ١٢٤ مستشفى محلى ووحدة خدمة صحية بها أسِرَّة يقع منها تسع عشرة مستشفى بالأحياء الأربعة موزعة كالتالى :
أربع مستشفيات بحى منشأة ناصر، وخمس بحى مدينة نصر، وثلاث بحى الوايلى ، وسبع بحى وسط القاهرة.
ويوضح شكل (٣-٣٩) [١] نصيب سكان هذه الأحياء من السرير بالمستشفيات حيث يتضح الحاجة الشديدة للسكان في كل من حى الوايلى وحى منشأة ناصر للمزيد من المستشفيات.

٣ – الخدمات الشبابية والرياضية :

يوجد بمدينة القاهرة عدد ٦١ مركزاً للشباب ، وعدد ١٦٦ نادياً رياضياً ، ويوضح الجدول رقم (٣) توزيع مراكز الشباب والأندية واللجان الرياضية بالأحياء الأربعة المحيطة بمنطقة الدراسة.

	منشأة ناصر	مدينة نصر	الوايلى	وسط القاهرة
مركز شباب	٣	٢	١	٤
نادى رياضى	٠	١٩	٣	٨
لجنة رياضية	١	١٣	١٠	١

جدول رقم (٣)
توزيع الهيئات الشبابية والرياضية بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة

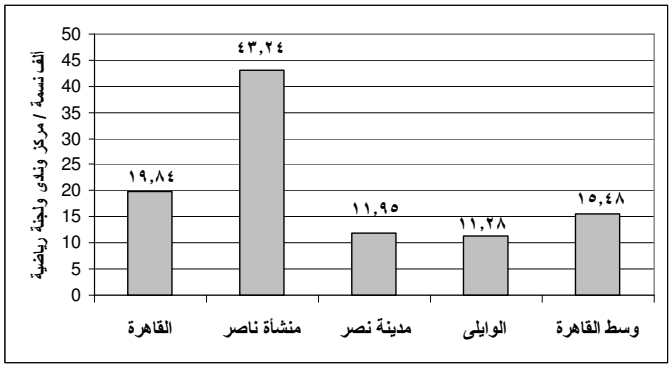
كما يوضح شكل (٣-٤٠) [٢] نصيب السكان من الهيئات الشبابية والرياضية بالأحياء الأربعة ، حيث يتبين حاجة السكان بحى منشأة ناصر إلى المزيد من مراكز الشباب وإلى إنشاء نادى رياضى .

١ مركز المعلومات ودعم إتخاذ القرار بمجلس الوزراء – وصف محافظة القاهرة بالمعلومات – ص ٣٧،٤٩،٨٥،١٨١،٢٨٩

٢ وصف محافظة القاهرة بالمعلومات – ص ٣٨،٥٠،٨٦،١٨٢،٢٩٠

٤ – الخدمات الاجتماعية :

يوجد بمدينة القاهرة عدد ١٧٤ وحدة اجتماعية وعدد ٣٩٧٧ جمعية أهلية ، وعدد ٦٩ ناد نسائى وعدد ٣٩٦ مشروعاً للأسر المنتجة ، وعدد ١١٠٩ داراً للحضانة ، ويقع بعض هذه المؤسسات الاجتماعية بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة ، ويوضح الجدول رقم (٤) توزيع المؤسسات الاجتماعية بالأحياء الأربعة المحيطة بمنطقة الدراسة.

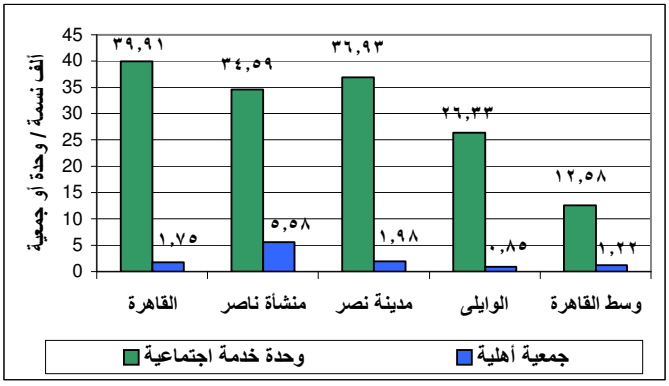


شكل (٣-٤٠)
نصيب السكان من الهيئات الشبابية والرياضية بالأحياء الأربعة محل الدراسة

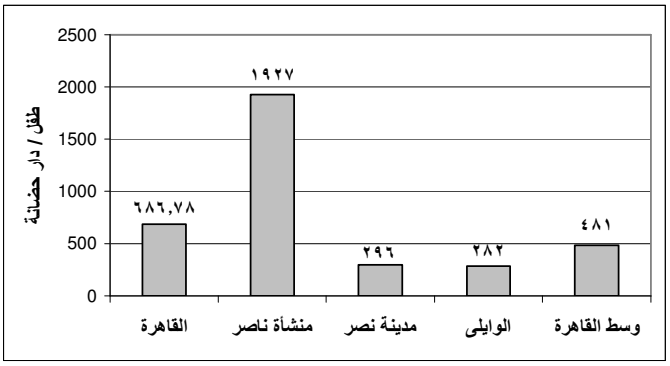
	منشأة ناصر	مدينة نصر	الوايلى	وسط القاهرة
وحدات اجتماعية	٥	١١	٦	١٦
جمعيات أهلية	٣١	٢٠٥	١٨٥	١٦٥
الأندية النسائية	٢	٣	٢	٧
مشروعات الأسر المنتجة	٠	٠	٣	٢٧٨
دور الحضانة	١٤	١١٢	٣٧	٣٥

جدول رقم (٤)
توزيع المؤسسات الاجتماعية بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة

كما يوضح شكل (٣- ٤١) [١] نصيب السكان من وحدات الخدمة الاجتماعية والجمعيات الأهلية بالأحياء الأربعة المحيطة بمنطقة الدراسة ، ويوضح شكل (٣-٤٢) نصيب الأطفال فى سن الحضانة من دور الحضانة ، حيث يتضح احتياج السكان بحى وسط القاهرة وحى الوايلى إلى المزيد من وحدات الخدمة الاجتماعية والجمعيات الأهلية ، واحتياج السكان بحى منشأة ناصر إلى المزيد من دور حضانة الأطفال.



شكل (٣-٤١)
نصيب السكان من وحدات الخدمة الاجتماعية والجمعيات الأهلية بالأحياء الأربعة المحيطة بمنطقة الدراسة



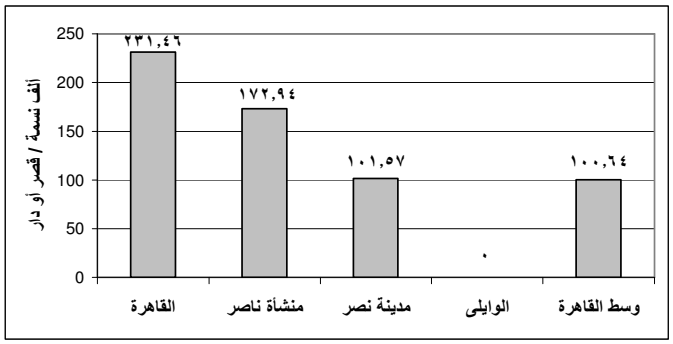
شكل (٣-٤٢)
نصيب الأطفال في سن الحضانة من دور الحضانة بالأحياء الأربعة محل الدراسة

٥ – الخدمات الثقافية :

يوجد بمدينة القاهرة عدد تسعة قصور للثقافة وواحد وعشرون داراً للثقافة وواحدة وعشرون مكتبة عامة وثلاث وسبعون مكتبة للطفل، ويقع بعضها بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة.

١ وصف محافظة القاهرة بالمعلومات – ص ٢٩٠،١٨٢،٨٦،٥٠،٣٨

ويوضح شكل (٣-٤٣) [١] نصيب السكان من قصور ودور الثقافة بالأحياء الأربعة المحيطة بمنطقة الدراسة.



شكل (٣-٤٣)
نصيب السكان من قصور ودور الثقافة
بالأحياء الأربعة محل الدراسة

كما يوضح الجدول رقم (٥) توزيع المؤسسات الثقافية بالأحياء الأربعة المحيطة بمنطقة الدراسة.

حيث يتضح مدى قصور الخدمات الثقافية بحى الوايلى ، حيث أنه لا يحوى أي مؤسسات ثقافية تخدم السكان سوى مكتبة واحدة للطفل.

	منشأة ناصر	مدينة نصر	الوايلى	وسط القاهرة
قصور الثقافة	١	١	٠	٠
دور الثقافة	٠	٣	٠	٢
مكتبات عامة	١	٢	٠	٢
مكتبات الطفل	٥	٦	١	٣

جدول رقم (٥)
توزيع المؤسسات الثقافية بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة

٦ – الخدمات الدينية :

يوجد بمدينة القاهرة عدد ٣٠٠١ مسجد وعدد ١٨٣ كنيسة ، ويوضح جدول رقم (٦) [٢] توزيع نصيب الأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة من المساجد والكنائس.

١ وصف محافظة القاهرة بالمعلومات – ص ٣٩،٥١،٨٧،١٨٣،٢٩١

٢ وصف محافظة القاهرة بالمعلومات – ص ٣٩،٥١،٨٧،١٨٣،٢٩١

	منشأة ناصر	مدينة نصر	الوايلى	وسط القاهرة
مسجد	٩	١٥٩	٧٨	٢٢٩
كنيسة	٤	٩	١١	٨

جدول رقم (٦)
توزيع المؤسسات الدينية بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة

٧ – الخدمات السياحية :

يوجد بمدينة القاهرة ثلاثة وتسعون فندقاً، يوجد منها خمسة فنادق فقط بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة ، ويوضح جدول رقم (٧) [١] توزيع هذه الفنادق بتصنيفاتها المختلفة وعدد الغرف على الأحياء الأربعة المحيطة بمنطقة الدراسة.

ويبلغ إجمالي عدد الغرف السياحية بالقاهرة ١١٨٧٢ غرفة ، يوجد منها ٤٤١ غرفة فقط بالأحياء الأربعة المحيطة بمنطقة الدراسة بنسبة ٣,٧% من إجمالي عدد الغرف السياحية بالقاهرة، وهى نسبة ضئيلة للغاية على الرغم من الأهمية المكانية لهذه الأحياء إما لقربها من منطقة الأعمال المركزية أو احتوائها على مناطق جذب سياحى مثل حى مدينة نصر الذي يضم إستاد القاهرة الدولى وقاعة المؤتمرات الدولية وأرض المعارض الدولية.

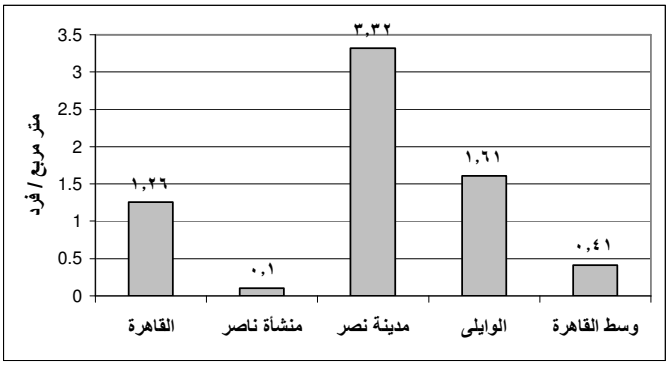
تصنيف الفنادق	القاهرة	منشية ناصر	مدينة نصر	الوايلى	وسط القاهرة
٥ نجوم	١٣	٠	١	٠	٠
٤ نجوم	٧	٠	٠	٠	٠
٣ نجوم	٣٠	٠	٠	١	٠
نجمتين فأقل	٣٩	٠	١	٠	٢
تحت التصنيف	٤	٠	٠	٠	٠
الإجمالى	٩٣	٠	٢	١	٢
عدد الغرف	١١٨٧٢	٠	٢٥٢	٩٦	٩٣

جدول رقم (٧)
توزيع الفنادق بتصنيفاتها المختلفة وعدد الغرف بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة

١ وصف محافظة القاهرة بالمعلومات – ص ٢٩٣،١٨٢،٨٩،٥٣،٤١

٤/٤/٣ المسطحات الخضراء :

إن المسطحات الخضراء سواء الأشجار أو الشجيرات أو الحشائش هي عنصر حيوى وهام في المدينة بصفة عامة فبالإضافة إلى أنها مصدراً للأكسجين النقى ومصدرا للظل، فإنها تعطى الإنسان اتصالا مع الطبيعة وتضفى على الأسطح الجامدة بالمدينة من مبانى وغيرها ملمساً ناعماً ، وتحقق لهذه المباني ارتباطاً بالفضاء من حولها، كما أنها توفق بين التغير في مناسيب وشكل الأرض وتوفر الخصوصية وتعمل كحاجز بصرى ، وهى أيضاً توجه مسارات المشاه والرؤية إلى أهداف أو مبانى محددة أو تصرف النظر عنها، كذلك فإنها تحقق التباين في شكل الملمس واللون بين المباني والرصف والعناصر المائية.



شكل (٣-٤٤)
نصيب الفرد من المسطحات الخضراء
بالأحياء الأربعة محل الدراسة

ونظراً للأهمية الكبرى للمسطحات الخضراء فإن معظم مدن العالم الكبرى بالبلدان الأوروبية والأمريكية توفر مسطحات خضراء كبيرة لسكانها، حيث يصل نصيب الفرد من المسطحات الخضراء بمدينة واشنطن "الولايات المتحدة الأمريكية" إلى ٤٥,٧م٢/ فرد ، وبمدينة برلين "ألمانيا" حوالي ٣٧,٤م٢/ فرد ، وبمدينة أوتاوا "كندا" حوالي ٣٠,٢ م٢/ فرد [١] .

في حين نجد مدينة القاهرة تمثل واحدة من أقل المدن بالعالم التي توفر مسطحات خضراء لسكانها حيث يبلغ نصيب الفرد فيها من المسطحات الخضراء ١,٢٦م٢/ فرد.

١ منال فتحى الشحات – الحدائق العامة بمستوياتها المختلفة كمكون أساسى فى تخطيط المدن – رسالة ماجستير – كلية الهندسة – جامعة عين شمس – قسم التخطيط العمرانى – ٢٠٠٠ – ص ١٢١

ويوضح شكل (٣-٤٤) [١] نصيب الفرد من المسطحات الخضراء بالأحياء الأربعة المحيطة بمنطقة الدراسة.

ويتضح من الشكل السابق بالإضافة إلى الانخفاض بوجه عام في نصيب الفرد من المسطحات الخضراء بمعظم الأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة شبه انعدام نصيب الفرد من المسطحات الخضراء بحى منشأة ناصر، والارتفاع النسبى في نصيب الفرد بحى مدينة نصر بالمقارنة بنصيب الفرد على مستوى مدينة القاهرة، ويعود هذا الارتفاع في نصيب الفرد بحى مدينة نصر إلى حداثة الحى نسبياً وارتفاع المستوى الاجتماعي والاقتصادي للسكان في العديد من أنحاء الحى وإدراكهم لأهمية زراعة الأشجار أمام منازلهم، بالإضافة إلى احتواء الحى على العديد من الحدائق على مستوى المجاورات السكنية وعلى مستوى الحى.

وجدير بالذكر أنه يوجد بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة حديقتين اقليميتين يعدان من أكبر الحدائق بمدينة القاهرة، إحداهما تقع بحى مدينة نصر وهى الحديقة الدولية وتبلغ مساحتها حوالي ٥٥ فدان وتبعد عن منطقة الدراسة حوالي ٥,٦ كم ، أما الثانية فهي حديقة الأزهر والتى تم افتتاحها مؤخرا وتقع بحى وسط القاهرة حيث لا يفصلها عن الثلث الجنوبى لمنطقة الدراسة سوى طريق صلاح سالم، وتبلغ مساحتها حوالي ٧٠ فدان.

١ منال فتحى الشحات – الحدائق العامة بمستوياتها المختلفة كمكون أساسى فى تخطيط المدن – ص ٣٥٥ ، ٣٥٩

خلاصة الفصل الثالث

- تشغل منطقة الدراسة موقعاً متوسطاً بالنسبة لمدينة القاهرة ، حيث تحتل جزء من المساحة الواقعة بين طريقى الأوتوستراد وصلاح سالم وتقدر بحوالى ٤١٤ فدان وتضم خمسة جبانات رئيسية وهى الغفير والجبانة الشمالية ومقابر قايتباى والقرافة الشرقية وقرافة المجاورين.

- اختيرت منطقة الدراسة وفقاً لمجموعة من الأسباب الخاصة بموقع المنطقة وطبيعتها الوظيفية والقيمة التاريخية لها.

- اتضح من الدراسات الاقتصادية لمنطقة الدراسة أن الموقع والمبانى الأثرية والبنية الأساسية والقوى البشرية هى من أهم المقومات الاقتصادية للمنطقة.

- ترتبط بعض الأحواش والمبانى بمنطقة الدراسة بشبكات المرافق العامة ، حيث تصل نسبة المبانى التى تصلها شبكة مياه الشرب ٤٣,٧% من إجمالى المبانى بالمنطقة ، بينما تصل هذه النسبة إلى ٢٦,٧% بالنسبة لشبكة الصرف الصحى ، كما ترتبط بعض الأحواش بصورة شرعية بشبكة الكهرباء.

- إن الاستعمال الأساسى للأراضى بمنطقة الدراسة هو كونها مقابر لدفن الأموات ، ولكن يتداخل معها استعمالات أخرى أهمها هو الاستعمال السكنى بالإضافة إلى الاستعمالات الدينية والأثرية والحرفية والتعليمية.

- تتكون غالبية الأحواش بمنطقة الدراسة من دور واحد فقط وتعتبر ذات حالة متوسطة أو جيدة ، فى حين يتراوح عدد أدوار غالبية المبانى السكنية ما بين أربعة إلى خمسة أدوار ومعظمها عمارات سكنية عشوائية.

- تفتقر منطقة الدراسة بصفة عامة إلى الخدمات العامة حيث أنها لم تكن مخططة لإقامة السكان وقيام نشاطات اقتصادية بها.

- ينخفض نصيب الفرد من المسطحات الخضراء بمنطقة الدراسة إلى حوالى ٠,٤٩ م٢/فرد ، بينما يتراوح المعدل العالمى بين ٢١-٤٢ م٢/فرد ، ويبلغ المعدل بمدينة القاهرة حوالى ١,٢٦ م٢/فرد.

- تعانى الأحياء الأربعة المحيطة بمنطقة الدراسة (منشأة ناصر – مدينة نصر – الوايلى – وسط القاهرة) بنسب متفاوتة من نقص فى متوسط نصيب الفرد من مياه الشرب والصرف الصحى والكهرباء وإجمالى أطوال الطرق المرصوفة وكثافة الخطوط التليفونية.

- تعانى الأحياء الأربعة المحيطة بمنطقة الدراسة من نقص بنسب متفاوتة فى معدلات الخدمات التعليمية والصحية والترفيهية والاجتماعية والثقافية والسياحية .

الفصل الرابع

سكنى المقابر بمنطقة الدراسة – أبعاد الظاهرة وأسبابها

على الرغم من أن الوظيفة الرئيسية لمنطقة الدراسة هى كونها مقابر لدفن الموتى كما سبق وصفها ، إلا أنه لو علمنا أنه يسكنها حوالى ٩٥ ألف نسمة لأدركنا مدى خطورة ظاهرة سكنى المقابر بالمنطقة.

وسكنى المقابر بمنطقة الدراسة هى جزء من ظاهرة عامة تسود العديد من مقابر مدينة القاهرة ، ذات جذور تاريخية ترتبط بأسباب ثقافية واجتماعية واقتصادية على مر العصور ، والتى سنستعرضها فى بداية هذا الفصل قبل التعرض بالتفصيل لأسباب المشكلة وأبعادها بمنطقة الدراسة.

١/٤ التطور التاريخى لسكنى المقابر بالعاصمة المصرية [١] :

تشير المصادر التاريخية إلى أن ظاهرة سكنى المقابر بالعاصمة المصرية ظهرت منذ عهد الفراعنة ، حيث ارتبطت بمعتقدات المصريين القدماء فى فكرة الخلود والبعث بعد الموت وما ترتب على ذلك من أعمال تحنيط الجثة وتزويد المقبرة بالمأكولات والمشروبات لاعتقادهم بضرورة تعرف الروح على الجسد والعودة إليه مرة أخرى.

ولأنهم كانوا يعتقدون بأن المتوفى يحس ويشعر بالأحياء ويسعد بزياراتهم فقد كانوا يحرصون على زيارة المقابر فى المواسم والأعياد والمناسبات ، وكانت المقبرة تحتوى على مكان أمين تحفظ فيه الجثة بعيداً عن العبث ومكان لاستقبال الزوار ومكان لعرض أعمال المتوفى وانجازاته ، وكان من الطبيعى فى هذا الإطار أن تشهد المقابر نوعاً من التواجد السكانى سواء من قبل الزائرين أو القائمين على أمور التحنيط أو المتخصصين فى الاحتفالات الجنائزية أو من العمال الذين يعملون فى إنشاء المقابر الجديدة وإصلاح المقابر القديمة.

---

١ محمود محمد جاد إبراهيم – التضخم الحضرى وسكنى المقابر فى مدينة القاهرة – رسالة ماجستير – كلية الآداب – جامعة القاهرة – ١٩٨٥ – ص ٣١٣

ومع دخول الإسلام مصر وفتح العرب لها عام ٦٤٠ م ، لم يجدوها أرضاً بكراً بل وجدوا فيها شعباً له حضارة تمتد لآلاف السنين ، حيث قامت مصر بحضارتها وثقافتها ذات الجذور العميقة بما يمكن تسميته تمصير الإسلام ، وانطلقت منها صحوة حضارية شاملة تحت لواء الإسلام إلا أنها تحوى العديد من أصول الثقافة المصرية القديمة.

وقد كان من ضمن ما تبدى من هذا المد الحضارى الاهتمام بممارسات الموت بصورة ساعدت على إحياء ظاهرة سكنى المقابر على نطاق واسع فى العاصمة على الرغم من التعارض الشديد بين هذه الظاهرة والتعاليم الإسلامية التى تحرم سكنى المقابر والاعتداء على حرمات الموتى بها.

والراجح أن ظاهرة سكنى المقابر ظهرت فى عاصمة مصر الإسلامية مع العصر الفاطمى واستقرت فى العصر الأيوبى وازدهرت فى العصر المملوكى.

فقد كان الفاطميون أول من أشعل جذوة الحضارة المصرية الخاملة لما تميزوا به من ثراء وبذخ شديدين ، وشهد عصرهم اهتماماً كبيراً بالمقابر واحتفاء بممارسات الموت جملة بما يتناسب مع إتباعهم للمذهب الشيعى ، فقد اهتم الناس فى عصرهم بتجميل المقابر ، وأخذوا يبنون فيها دوراً خاصة ويضربون حولها الخيام ليقيموا فيها بجوار الميت بعد دفنه ويأكلون ويشربون ويبيتون ويوقدون الشموع والقناديل ويقيمون احتفالات يُقرأ فيها القرآن على روح الميت وتكرر هذه المظاهر فى المواسم والأعياد ، وفيما يتعلق بالأمراء الفاطميين فقد مالوا إلى البذخ فى بناء وهندسة مقابرهم واتجهوا إلى بناء المساجد حولها لتدريس الأيتام وأولاد الفقراء علوم الدين على طريقة المذهب الشيعى .

وفى هذا السياق أصبحت القرافة لا تخلوا من العمار سواء من قِبَل الناس الذين يبيتون بجوار موتاهم ، أو من هؤلاء الذين يعكفون على تلاوة القرآن على أرواح موتاهم لفترات طويلة ، أو ممن يقومون على خدمة المساجد ، أو الذين يتلقون العلوم الدينية ويعكفون على التعبد بالمساجد ، وأيضاً العمال الذين يقومون بترميم وإصلاح وبناء المقابر ، وكذلك التربية وحراس الأضرحة.

ومع بداية العصر الأيوبى استجد متغيرين جديدين عززا ظاهرة سكنى المقابر وحددا ملامحها :

- أولهما قيام صلاح الدين الأيوبى عام ١١٧٦ م بتجميع العواصم المصرية الإسلامية الأربعة (الفسطاط – العسكر – القطائع – القاهرة المعزية) فى عاصمة موحدة مما

أدى إلى انتشار المساكن فى الفراغات التى كانت قائمة بين تلك العواصم القديمة والتى كان يحدها المقابر ، مما أدى إلى تقوية العلاقة الايكولوجية بين المقابر من جهة والمدينة وسكانها من جهة اخرى.

- وثانيهما ظهور نوعية جديدة من المنشآت الدينية لأول مرة بمدينة القاهرة ومقابرها ، وهى المدارس والتى أنشأت بغرض محاربة المذهب الشيعى الذى كان يتبعه الفاطميون ونشر المذاهب السنية الأربعة ، وكذلك الخانقاوات للتعليم الدينى للوافدين إلى مصر من الفقراء والصوفية ، ولما كانت نسبة كبيرة من هذه المدارس والخانقاوات التى خططت للإقامة الدائمة ملحقة بأضرحة السلاطين والأمراء فقد حظيت القرافات منذ العصر الأيوبى فصاعداً بقدر كبير من هذه المنشآت التى أكسبت القرافات تغيراً كمياً ونوعياً فى آن واحد ، فوجود أعداد كبيرة من طلبة العلم والمتصوفة والمتعبدين فى القرافة قد ضاعف من حجم سكانها وأضفى عليها طابع الاستقرار من ناحية وأضاف إليها وظيفة جديدة من ناحية أخرى ، وهى الوظيفة التعليمية.

ومع بداية العصر المملوكى بلغت المقابر أوج ازدهارها ، حيث فاقت الأضرحة والمساجد التى أنشئت فى عصرهم من حيث العدد والضخامة كل ما أنشئ فى جميع العصور الإسلامية السابقة ، وأصبحت القرافة فى العصر المملوكى عامرة بالسكان كما وصفها المقريزى فى خططه ، حيث بدت وكأنها أحد الأحياء السكنية المليئة بالأسواق والمساجد ، واكتسبت وظيفة جديدة وهى الوظيفة الترفيهية ، حيث كان الناس يخرجون إليها فى الليالى المقمرة وليالى المواسم والأعياد ليقيموا فيها الولائم والحفلات الغنائية ، وتدعمت أيضاً وظيفتها التعليمية بإنشاء المزيد من المؤسسات التعليمية الدينية.

إلا أنه وضمن ما أصاب مصر من مظاهر التدهور فى المجالات الثقافية والاقتصادية والتعليمية مع نهاية العصر المملوكى وطوال العصر العثمانى فإن مناطق المقابر بأبنيتها المختلفة أصابها الإهمال بل والتخريب فى بعض الأحيان ، وخاصة أثناء الحملة الفرنسية على مصر ، حيث قام الفرنسيون بهدم العديد من المبانى بالقرافات من مساجد ومدارس وأضرحة وخانقاوات ، وذلك خوفاً من احتماء المصريين المقاومين بها ، فانحسرت بذلك أعداد السكان بمناطق المقابر وهجروها حتى أنه من المتصور أن أعدادهم مع نهاية القرن الثامن عشر لم تكن تتجاوز بضع عشرات فى كل منطقة من تلك المناطق ، وكانوا يتألفون من القائمين على خدمة وحراسة المساجد والأضرحة الكائنة فى تلك المناطق بالإضافة إلى بعض التربية فضلاً عن الفقراء الذين يعيشون على الصدقات والنذور التى توزع فى المساجد الشهيرة بتلك المناطق .

٢/٤ تطور أعداد السكان بمنطقة الدراسة :

من المعتقد أنه كانت هناك أعداداً قليلة من السكان تقطن القرافة بمنطقة الدراسة قبل تولى محمد على حكم مصر، ومن المتصور أن أعدادهم لم تكن تتجاوز بضع عشرات ويتمركزون بمقابر قايتباى والقرافة الشرقية.

والراجح أن أعدادهم ازدادت قليلاً في القرن التاسع عشر، إذ يبدو أن أعداداً لا بأس بها من العمال الذين كانوا يعملون في جبل المقطم بغرض قطع ومعالجة الأحجار اللازمة للمشروعات المعمارية الضخمة في عهدى محمد على والخديوى إسماعيل قد وجدوا في قرب تلك المنطقة من مكان عملهم موقعاً ملائماً لسكناهم.

وقد استقبلت المنطقة مزيداً من السكان في الربع الأخير من القرن التاسع عشر، إذ ساعد مد خط السكة الحديدية (القاهرة – حلوان) على الامتداد العمراني والبشرى وخاصة على الجانب الغربى من الخط والذى تحتل منطقة الدراسة جزء منه ، كما كان الاحتلال الإنجليزي لمصر سببا فى حدوث خلخلة سكانية بالقاهرة عموماً، حيث هاجر إلى القاهرة وبالتالي إلى منطقة الدراسة الكثير من سكان القرى المجاورة والبعيدة [١] .

غير أن النمو المفاجئ لسكان المقابر بمنطقة الدراسة حدث مع بدايات القرن العشرين وازداد معدله بصورة كبيرة في الأربعينات من نفس القرن ، ويظهر جدول رقم (٨) تطور أعداد السكان بمنطقة الدراسة خلال القرن العشرين [٢] ، والمتوقع خلال الربع الأول من القرن الواحد والعشرين ، كما يوضح شكل (٤-١) منحنى تطور أعداد السكان بمنطقة الدراسة خلال نفس الفترة الزمنية.

وبتحليل هذا المنحنى يتبين أن الزيادة الكبيرة في أعداد السكان بمنطقة الدراسة بدأت مع بدايات الأربعينيات من القرن الماضى، ووصلت ذروتها في الخمسينيات وحتى منتصف الستينيات، وتتعدى هذه الزيادة معدلات الزيادة الطبيعية للسكان بمدينة القاهرة بنسبة كبيرة، مما يعنى أن الهجرة إلى المنطقة لعبت دوراً مؤثراً في هذه الزيادة.

---

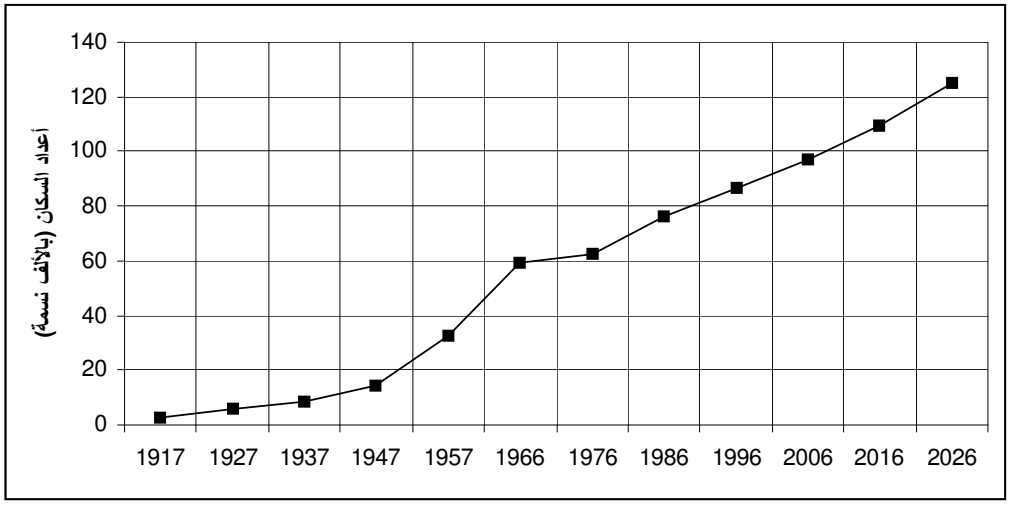
١ محمود محمد جاد إبراهيم – التضخم الحضرى وسكنى المقابر في مدينة القاهرة – رسالة ماجستير – كلية الآداب – جامعة القاهرة – ١٩٨٥ – ص٣٣٦،٣٣٥.

٢ محمد محمود جاد إبراهيم – ص٣٣٧ :٣٤٠، فتحى محمد مصيلحى – تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى – تجربة التعمير المصرية من ٤٠٠٠ ق.م حتى ٢٠٠٠م – مطبعة دار المدينة المنورة – ١٩٨٨ – ص ٤٣٢

السنة	١٩١٧	١٩٢٧	١٩٣٧	١٩٤٧	١٩٥٧	١٩٦٦
عدد السكـــان (بالألف نسمة)	٢,٨٨	٥,٧٨	٨,٧٢	١٤,٤	٣٢,٦٤	٥٩,٤٤
السنة	١٩٧٦	١٩٨٦	١٩٩٦	*٢٠٠٦	*٢٠١٦	*٢٠٢٦
عدد السكـــان (بالألف نسمة)	٦٢,٧٦	٧٦,١٢	٨٦,٣٥	٩٧,١٧	١٠٩,٥	١٢٤,٧

(* عدد سكان متوقع)

جدول رقم (٨)
تطور أعداد السكان بمنطقة الدراسة



شكل (٤-١)
منحنى تطور أعداد السكان بمنطقة الدراسة خلال القرن العشرين

وقد اتجهت الزيادة السكانية إلى الانخفاض عن المعدلات الطبيعية من منتصف الستينيات وحتى نهاية السبعينيات ، وقد واكب ذلك سنوات الحرب التي خاضتها مصر في ذلك الوقت، ثم عاد منحنى الزيادة السكانية إلى الارتفاع مرة أخرى بمعدل يفوق المعدلات الطبيعية حيث واكب ذلك أزمة الإسكان في بداية الثمانينيات من القرن الماضى والتي لازمت فترة الانفتاح الاقتصادي حينذاك.

ومع بداية التسعينيات من القرن الماضى بدأت معدلات الزيادة السكانية إلى الانخفاض والعودة إلى المعدلات الطبيعية، مما يعطى مؤشراً قوياً لتشبع أحواش المقابر

والجزر السكانية بينها وندرة الهجرة الجديدة إلى المنطقة واقتصار الزيادة السكانية على الزيادة الطبيعية لعدد السكان الموجود بالمنطقة.

٣/٤ أسباب سكنى المقابر بمنطقة الدراسة :

ترجع ظاهرة تواجد السكان بهذه المنطقة سواء بأحواش المقابر أو بالجزر السكانية المقامة وسط المقابر إلى عدة أسباب هامة ، نذكر منها مايلى [١] :

١ – قرب منطقة الدراسة من الأحياء القديمة التي تمر بمرحلة الإحلال أو تكثر بها المباني الآيلة للسقوط وإيوائها لجزء من الأسر الفقيرة العاجزة عن إيجاد المسكن البديل، ويعتبر هذا السبب مسئولاً عن سكنى المقابر بنسبة ٤٨% بمقابر الغفير، و٤٦% بقرافة المجاورين.

٢ – الإخلاء الإدارى ونزع الملكية الذي يصاحب العديد من المشروعات العمرانية مثل إنشاء الطرق الرئيسية، ولم يجد فقراء السكان بديلاً عن اللجوء إلى المقابر لإيوائهم.

٣ – الهجرة الداخلية من الدلتا والصعيد إلى القاهرة بحثاً عن فرص للعمل، وأكبر المناطق الطاردة للسكان إلى منطقة الدراسة بعد مدينة القاهرة هي مصر الوسطى ثم جنوب الدلتا فمصر العليا ، وأخيراً شمال الدلتا .

٤ – استكمال الجزر السكانية وخاصة داخل مقابر قايتباى لخدماتها وهياكلها الاقتصادية والحضرية، ومن ثم أصبحت مدناً صغيرة داخل نطاق الجبانات بمدارسها وأسواقها وأنشطتها الحرفية ومقاهيها ، بل ومراكز الشرطة أيضاً.

٥ – تدخل الدولة بشكل مباشر عن طريق إنشاء مقار لوحدات التنظيمات السياسة والمدارس بل والمستوصفات الصحية داخل الأحواش القديمة التابعة للأسر الأرستقراطية السابقة ، بالإضافة إلى السماح لموظفى الأوقاف بالإقامة الدائمة داخل الأحواش التابعة لوزارة الأوقاف.

---

١ د. أحمد خالد علام، وآخرون – تجديد الأحياء – ص ١٠٩

٦ – إنهاء عزلة المنطقة بعد إدراجها ضمن شبكة الطرق الخدمية بمدينة القاهرة وخاصة بعد إنشاء طريق صلاح سالم ثم الأوتوستراد ووصلهما بطرق عرضية عبر منطقة الدراسة.

٧ – تسيير خطوط المواصلات العامة داخل نطاق المنطقة.

٨ – مد بعض أجزاء المنطقة بالمرافق العامة من شبكة مياه الشرب والصرف الصحى والكهرباء والتليفونات.

٩ – قيام بعض التربية بالتعدى بوضع اليد على قطع الأراضي الفضاء بين المقابر وتشييد عمارات سكنية عليها بالمخالفة للقانون وتأجيرها أو تمليكها للنازحين الجدد.

٤/٤ الدراسات السكانية لمنطقة الدراسة :

١/٤/٤ التركيب العمرى لسكان منطقة الدراسة :

يعتبر التركيب العمرى للسكان في أي مجتمع من أهم المؤشرات الدالة على ديناميكية السكان ونوعية الخدمات التي يحتاجها هذا المجتمع ، ويوضح جدول رقم (٩) النسب المئوية للفئات العمرية للسكان.

الفئة العمرية	أقل من ١٠ أعوام	من ١٠-٢٠عام	من٢٠-٣٠عام	من ٣٠-٤٠ عام
النسبة المئوية من إجمالى السكان	%٢٥,٤	% ١٧,١	%١٨	%١٧,٣
الفئة العمرية	من ٤٠-٥٠ عام	من ٥٠-٦٠عام	من ٦٠-٧٠عام	أكبر من ٧٠عام
النسبة المئوية من إجمالى السكان	%٩,٢	%٦,١	%٤,٤	%٢,٥

جدول رقم (٩)
النسب المئوية للفئات العمرية المختلفة إلى إجمالي عدد السكان بمنطقة الدراسة

ويمكن استنتاج بعض الحقائق الهامة من الجدول السابق ، وأهمها :

١- نسبة عدد الأطفال والشباب فى سن التعليم (تحت عشرين عاماً) تبلغ ٤٢,٥% من إجمالى عدد سكان المنطقة ، مما يعنى ارتفاع نسبة الإعالة بالمنطقة ، وبالتالى الحاجة إلى المزيد من الخدمات التعليمية وخدمات الأمومة والطفولة والخدمات الشبابية من رياضية وثقافية.

٢- نسبة عدد السكان فى سن العمل سواء من الذكور أو الإناث (من ٢٠سنة : ٦٠ سنة) تبلغ ٥٠,٦% من إجمالى عدد سكان المنطقة ، وهى نسبة كبيرة تعنى وجود قوة بشرية ضخمة بمجتمع منطقة الدراسة قادرة على العمل والإنتاج ، وتحتاج إلى توفير فرص عمل مناسبة وبرامج تدريبية مؤهلة لها.

٣- تدل مؤشرات التركيب العمرى لسكان منطقة الدراسة والتى تتشابه مع مؤشرات التركيب العمرى لسكان الأحياء القديمة بالقاهرة عموماً على أن مجتمع منطقة الدراسة هو مجتمع متجانس ليس بالجاذب أو الطارد للسكان .

٢/٤/٤ التركيب النوعى لسكان منطقة الدراسة :

يعتبر مؤشر النوع من المؤشرات الهامة التي تعكس قوة العمل من الذكور في أي مجتمع ويُظهر تركيبه الاجتماعى ، وقد بلغ مؤشر النوع لسكان منطقة الدراسة ١٠٣% (أي ١٠٣ من الذكور لكل مائة من الإناث).

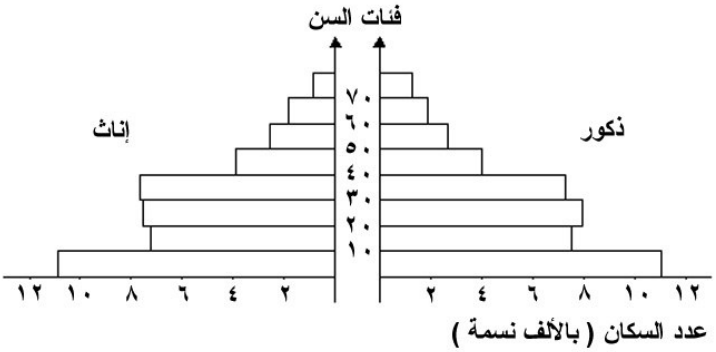
وهو يقارب المؤشر النوعى لسكان الأحياء الفقيرة بمدينة القاهرة والذى يبلغ ١٠١% ودلالة ذلك لأن المجتمع بمنطقة الدراسة هو مجتمع أسرى متجانس ، فهو ليس بالمجتمع الذى ترتفع به نسبة الذكور الدالة على زيادة الهجرة لهذا المجتمع ، وهو أيضاً ليس بالمجتمع الذى ترتفع فيه نسبة الإناث الدالة على زيادة نسبة الأرامل والعوانس.

٣/٤/٤ الهرم السكانى :

تزداد فيه نسب الأطفال والشباب في سن التعليم مما يعنى ارتفاع نسبة الإعالة بالمنطقة، وكذلك الاحتياج إلى أعداد متزايدة من الخدمات التعليمية بمختلف مستوياتها كما يتضح في شكل (٤- ٢) وجدول رقم (١٠) [١] حيث يتبين أيضاً تساوى نسبة الذكور

١ الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء – التعداد العام للسكان بجمهورية مصر العربية عام ١٩٩٦

إلى الإناث تقريباً حيث بلغت نسبة الذكور حوالي ٥٠,٧% من جملة السكان فيما بلغت نسب الإناث حوالي ٤٩,٣%.



شكل (٤-٢)
الهرم السكانى لمنطقة الدراسة

النـــــــوع / الفئة العمرية	عدد الذكور (بالألف نسمة)	عدد الإناث (بالألف نسمة)	جملة
أقل من ١٠ أعوام	١١,٠٧	١٠,٨٦	٢١,٩٣
من ١٠ ــ ٢٠ عام	٧,٥٤	٧,٢٦	١٤,٨
من ٢٠ ــ ٣٠ عام	٧,٩٨	٧,٥٤	١٥,٥٢
من ٣٠ ــ ٤٠ عام	٧,٢٩	٧,٦٥	١٤,٩٤
من ٤٠ ــ ٥٠ عام	٤,٠١	٣,٩٣	٧,٩٤
من ٥٠ ــ ٦٠ عام	٢,٦٨	٢,٥٩	٥,٢٧
من ٦٠ ــ ٧٠ عام	١,٩٢	١,٨٧	٣,٧٩
أكبر من ٧٠ عام	١,٢٩	٠,٨٧	٢,١٦
الإجمالى (بالألف نسمة)	٤٣,٧٨	٤٢,٥٧	٨٦,٣٥

جدول رقم (١٠) التركيب العمرى والنوعى لسكان منطقة الدراسة عام ١٩٩٦

٤/٤/٤ الكثافة السكانية :

وهى عدد السكان بالنسبة لمساحة الأرض التي يشغلونها ، ويبلغ متوسط الكثافة السكانية بمنطقة الدراسة عام ١٩٩٦ حوالي ٢٠٨ فرد/ فدان [١].

بينما تقدر الكثافة السكانية بالمنطقة عام ٢٠٠٤ بحوالى ٢٢٩ فرد / فدان [٢] ، (يبلغ متوسط الكثافة السكانية حالياً بالأحياء الفقيرة بالقاهرة حوالى ٥٤٠ فرد/فدان) ، وترجع زيادة الكثافة السكانية المطردة بالمنطقة - والتى زادت فى خلال سبعة سنوات بمعدل حوالى ٢١ فرد/فدان - إلى الزيادة الطبيعية للسكان بها في حين أن مساحة الأراضي سواء التي تشغلها أحواش المقابر أو الجزر السكانية ثابتة وغير قابلة للامتداد الأفقى .

وتتوزع الكثافة السكانية توزيعاً شبه منتظم في جميع أنحاء منطقة الدراسة وإن كانت ترتفع بعض الشيء في مقابر قايتباى وقرافة المجاورين .

٥/٤/٤ متوسط حجم الأسرة :

يبلغ متوسط حجم الأسرة بمنطقة الدراسة حوالى ٥,٦ فرد ، ويوضح الجدول رقم (١١) توزيع أسر العينة التى اتخذها الباحث والمكونة من أربعين أسرة وفقاً لعدد أفرادها.

عدد الأفراد	عدد الأسر	النسبة المئوية لمجموع عدد الأسر
٢	١	٢,٥
٣	٦	١٥
٤	٧	١٧,٥
٥	١٠	٢٥
٦	٨	٢٠
٧	٦	١٥
٨ فأكثر	٢	٥
الجملة	٤٠	١٠٠

جدول رقم (١١) توزيع الأسر بمنطقة الدراسة وفقاً لعدد أفرادها

١ التعداد العام للسكان عام ١٩٩٦

٢ من تقدير الباحث.

٥/٤ الدراسات الاجتماعية لمنطقة الدراسة :

١/٥/٤ الحالة الاجتماعية للسكان :

تبلغ نسبة المتزوجين من الجنسين من أفراد العينة التي اتخذها الباحث ٨٢,٧% من جملة أفراد العينة في سن الزواج ، وهى نسبة غاية في الارتفاع إذا ما قورنت بنسبة المتزوجين من الجنسين على مستوى الجمهورية والتي تبلغ ٦٤,٨% وتنخفض في مدينة القاهرة إلى ٥٨,٤% [١] .

ويمكن تفسير هذا الارتفاع بأن الظروف الحياتية للمقيمين بمنطقة الدراسة قد أتاحت لهم فرصة العمل والإقامة معاً في نفس المنطقة وخصوصاً أن العديد من أحواش المقابر تحتوى على أكثر من غرفة بخلاف ما يتم تشييده من غرف للسكن بداخل الحوش بحيث يمكن لأى فرد من أفراد الأسرة أن يقدم على الزواج في إحدى تلك الغرف.

كما يشير ارتفاع نسبة المتزوجين من جهة و انخفاض متوسط أعمار السكان من جهة أخرى ، إلى ارتفاع معدلات الخصوبة في المستقبل وإلى تزايد متوقع في عدد الأطفال وبالتالى اتساع قاعدة الهرم السكانى .

٢/٥/٤ نوع الأسرة في منطقة الدراسة :

إن الأسرة الممتدة هي نوع الأسر السائدة في منطقة الدراسة ، ويرجع السبب في ذلك كما ذكرنا سابقاً ، إلى أن كل أسرة تستحوذ على حوش معين ويظل سكناً لمن يتزوج من أفرادها ، حيث يتم تخصيص إحدى غرف الحوش له أو يتم بناء غرفة جديدة.

٣/٥/٤ الحالة التعليمية بمنطقة الدراسة :

إن أبرز نتائج العينة التي اتخذها الباحث فيما يتعلق بالحالة التعليمية تتمثل في سيادة الأمية بين سكان منطقة الدراسة حيث تبلغ نسبتها حوالي ٧٣%، واختفاء التعليم العالى بين السكان، بينما يتوزع باقي السكان بين ١١% تعليم تحت المتوسط و ١٦% حاصلون على شهادات تعليمية متوسطة.

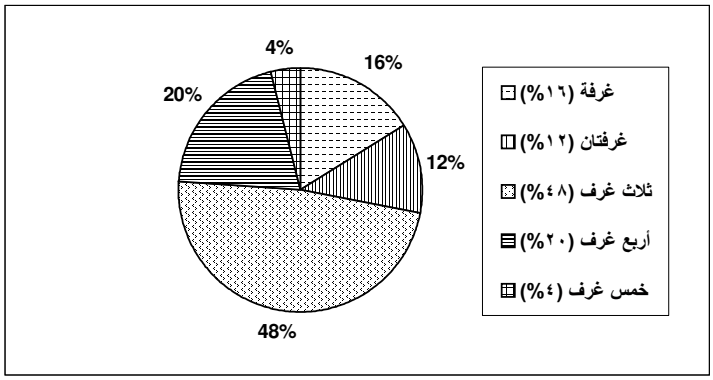
---

١ الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء – التعداد العام للسكان بجمهورية مصر العربية عام ١٩٩٦.

٤/٥/٤ معايير الازدحام :

يمكن تحديد أربعة معايير لقياس مدى ازدحام منطقة الدراسة وهى :

- نصيب الفرد من المساحة السكنية.
- حجم الوحدة.
- معدل التزاحم.
- الكثافة السكانية.



شكل (٤-٣)
توزيع الوحدات السكنية تبعاً لحجم الوحدة السكنية ومحتواها

أ – نصيب الفرد من المساحة السكنية :

يبلغ نصيب الفرد الواحد من المساحة السكنية بمنطقة الدراسة حوالي ١٨,٧ متر مربع [١] وهى نسبة مرتفعة بالمقارنة بنصيب الفرد في المناطق العشوائية الأخرى والذى يتراوح من متران إلى سبعة أمتار مربعة، كما يبلغ نصيب الفرد ثمانية أمتار مربعة بالأحياء الفقيرة.

ب – حجم الوحدة : تتكون الوحدة بمنطقة الدراسة من أحد نمطيين :

النمط الأول : هو حوش المقبرة وبه عدة غرف، وهى النسبة الغالبة من الوحدات وتبلغ مساحة أكثر من نصف هذه الوحدات ما يزيد عن ١٢٠ متراً مربعاً.

أما النمط الثاني : فهو وحدة عشوائية مبينة وسط أحواش المقابر، وتتراوح معظم مساحتها بين عشرين متراً وثمانين متراً مربعاً [٢] .

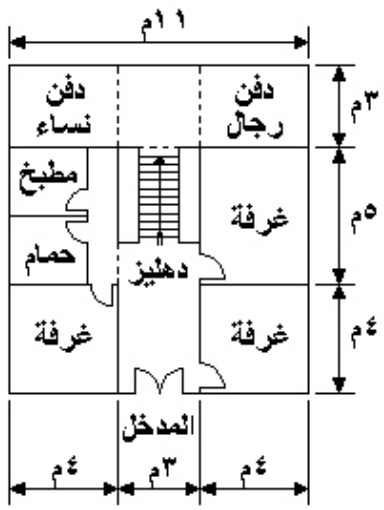
---

١ فتحى محمد مصيلحى – تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى (الإنسان والتحديات الأيكولوجية والمستقبل) – مطابع التوحيد بشبين الكوم – ٢٠٠٠ – ص ٢٨٨

٢ دراسة ميدانية للباحث.

ويوضح شكل (٤-٣) [١] توزيع الوحدات السكنية تبعاً لحجم الوحدة السكنية ومحتواها ، كما يوضح شكل (٤-٤) [٢] المسقط الأفقى لأحد نماذج الأحواش المستخدمة في السكن بمقابر قايتباى.

ج - معدل التزاحم : يبلغ معدل التزاحم بمنطقة الدراسة ٢,٢ نسمة / غرفة ، وهو معدل كبير إلى حد ما بالمقارنة بمعدل التزاحم بمدينة القاهرة والذى يبلغ ١,٤٧ نسمة/ غرفة.



شكل (٤-٤)
المسقط الأفقى لأحد نماذج الأحواش بمقابر قايتباى

٥/٥/٤ الحالة المهنية (حالة العمل) :

تشير إحصاءات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء والدراسات الميدانية التي أجراها الباحث إلى أن سكان المقابر غير مرتبطين في جملتهم بالوظيفة الثقافية للمنطقة وهى دفن الموتى والاهتمام بهم، وإنما مرتبطين عضوياً بقطاعات النشاط الاقتصادي المختلفة بالمدينة ، بل إن المنطقة أصبحت مستودعاً لمختلف ورش الصناعات التقليدية بالمدينة وتبلغ نسبة العاملين من السكان بالمنطقة حوالي ٣٨% ، وهى نسبة مرتفعة بالمقارنة بالأحياء الفقيرة وبمدينة القاهرة ككل، وتعادل نسبة العاملات من الإناث بالمنطقة ما يقارب ضعف النسبة ذاتها بمدينة القاهرة ، ومعظم الإناث العاملات يعملن بالنشاط التجاري في بيع أنواع من البقالة والحلوى والمثلجات أمام الأحواش التي يسكننها.

ويوضح شكل (٤-٥) النسب المئوية للعاملين بالأنشطة المختلفة من جملة عدد العاملين بمنطقة الدراسة.

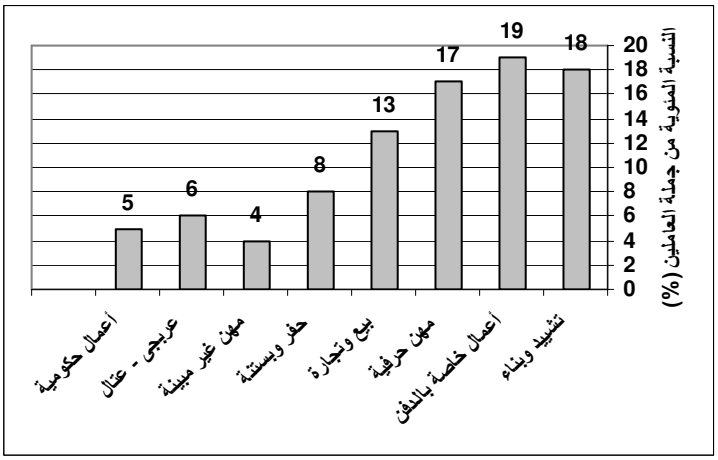
١ دراسة ميدانية للباحث ، وفتحى محمد مصيلحى – المرجع السابق – ص ٢٨٧ .

٢ دراسة ميدانية للباحث .

٦/٥/٤ الدخل:

تشير الدراسة الميدانية التى أجراها الباحث إلى تدنى معدلات الدخول الفردية، حيث يصل متوسط الدخل السنوى للفرد حوالي ٣٠٠ جنيهاً مصرياً.

وهو معدل لا يتجاوز نصف معدل الدخول الفردية على المستوى القومى ، إلا أنه تجدر الإشارة إلى أن هذا المعدل هو للدخول الثابتة بصفة أساسية ولا يتضمن الدخول المؤقتة أو المضافة بصفة ثانوية ، والتى قد ترفع هذا المعدل مرة ونصف المرة .



شكل (٤-٥)
النسب المئوية للعاملين بالأنشطة المختلفة
من جملة عدد العاملين بمنطقة الدراسة

٦/٤ المشكلات الناتجة عن وجود سكان بمنطقة الدراسة :

كما سبق وأن تبين أن الاستعمال السكنى بمنطقة الدراسة هو أحد استعمالات الأراضى الدخيلة على المنطقة والذى أفقدها خصوصية وظيفتها ، وتسبب فى ظهور العديد من المشكلات التى منها ما هو متعلق بمنطقة الدراسة فقط ، ومنها ما يمتد تأثيره إلى المناطق المحيطة بمنطقة الدراسة.

١/٦/٤ مشكلات خاصة بمنطقة الدراسة :

أ- مشكلات اجتماعية واقتصادية :

تضم منطقة الدراسة أعداداً كبيرة من السكان تصل إلى حوالى ٩٥ ألف نسمة ، ويعانى معظم هؤلاء السكان من نقص الخدمات العامة من تعليمية وصحية وترفيهية وثقافية وذلك بسبب قلة أو انعدام هذه الخدمات ، حيث أن المنطقة لم تكن مخططة أصلاً لوجود سكان ومعظم الخدمات الموجودة حالياً أقامتها الدولة لأسباب إنسانية لخدمة سكان المنطقة الغير شرعيين ، كما تنتشر بين سكان المنطقة العديد من المشكلات الاجتماعية

مثل الأمية والطلاق والتشرد والانحرافات وانتشار الجريمة وغيرها ، هذا بالإضافة إلى المشكلات الناتجة عن التكدس السكانى وزيادة الكثافة السكانية وارتفاع معدل التزاحم .
أما المشكلات الاقتصادية فإنها تتمثل أساساً فى تدنى معدلات الدخول الفردية وارتفاع نسبة البطالة.

ب ـ تلوث البيئة :

تتسبب العديد من الأنشطة العمرانية للسكان بمنطقة الدراسة فى تلوث البيئة ، ومن أخطر صور هذا التلوث ذلك الناتج عن ورش النجارة واللحام والمبارد والقواطيع حيث أنه ينتج عن هذه الورش مخلفات لا يتم التخلص منها بطريقة سليمة ، بالإضافة إلى ورش سمكرة ودهانات السيارات وما ينتج عنها من ضوضاء فضلاً عن استخدامها لمواد كيميائية بطريقة غير صحية تضر صحة السكان.
ومن أهم العوامل التى تساعد على زيادة تلوث البيئة بمنطقة الدراسة هو اعتماد نسبة كبيرة من السكان على خزانات الصرف الصحى الأرضية والتى لا يتم نزحها بانتظام ، أو اعتمادهم على الصرف السطحى للتخلص من مخلفاتهم بطريقة غير صحية ، وهو ما أدى إلى زيادة منسوب المياه الجوفية بالمنطقة وتلوثها بمياه الصرف الصحى ، وهى نفس المياه التى يعتمد نسبة كبيرة من السكان عليها فى إمدادهم بمياه الشرب عن طريق طلمبات رفع المياه.
كما أن عدم وجود نظام لتجميع القمامة ومخلفات السكان والتخلص منها بطريقة صحية أدى إلى تراكمها بالشوارع والأزقة مما ساعد على تكاثر الحشرات الناقلة للأمراض.

٢/٦/٤ مشكلات يمتد تأثيرها إلى المناطق المحيطة :

أ- تدهور كفاءة شبكات المرافق العامة :

إن منطقة الدراسة هى جزء لا يتجزأ من المناطق المحيطة بها ، حيث أنها ترتبط بشبكات المرافق بتلك المناطق والتى صممت لاستيعاب طاقة تشغيلية معينة لم تكن بأى حال من الأحوال تصل لخدمة عدد السكان الحالى بالمنطقة التى لم تخطط أصلاً للسكن، وبالتالى فإن شبكات المياه والصرف والكهرباء وكذلك الطرق تعانى ضغطاً شديداً يفوق قدراتها التصميمية ، مما أدى إلى الانقطاع المتكرر لمياه الشرب وللكهرباء بالمناطق المحيطة ، وغرق الشوارع بمياه الصرف الصحى ، فضلاً عن تكدس المرور وتكدس

وسائل النقل الناتج عن التحرك اليومى من وإلى العمل وعن عدم التناسب بين حركة المرور والمكان المسموح به له.

ب - التشوه العمرانى والبصرى :

تحوى منطقة الدراسة كما اتضح من دراسات الوضع الراهن بالفصل السابق العديد من المبانى الأثرية الإسلامية والتى تشكل علامات مميزة بالمنطقة وتعطى لها طابعاً خاصاً ، إلا أنه مع وجود الأعداد الكبيرة من السكان بالمنطقة وانتشار العمارات السكنية العشوائية بين فراغات المقابر فيما يعرف بالجزر السكانية وما تضمه من أنشطة حرفية وتجارية ، فضلاً عن سكنى أحواش المقابر والاعتداء على المبانى الأثرية وما يصاحب ذلك من سلوكيات وأنماط معيشية غير متحضرة للسكان ، فإن نوعاً من التشوه العمرانى أصاب المنطقة بأكملها ، وقد أثر هذا التشوه العمرانى بصرياً على المنطقة وامتد إلى المناطق المجاورة لها.

خلاصة الفصل الرابع

- ظاهرة سكنى المقابر بالعاصمة المصرية ظاهرة قديمة بدأت منذ عهد الفراعنة حيث ارتبطت بطقوس قدماء المصريين فى أعمال التحنيط والاحتفالات الجنائزية ، وبعد دخول الإسلام استمرت هذه الظاهرة فى العصر الفاطمى واستقرت فى العصر الأيوبى وازدهرت فى العصر المملوكى .

- تطورت أعداد السكان بمنطقة الدراسة من بضع عشرات قبل بداية حكم محمد على وكانوا يتمركزون بمقابر قايتباى والقرافة الشرقية ، حتى وصلت إلى قرابة العشرين ألف نسمة فى منتصف القرن العشرين ، وتصل الآن إلى حوالى ٩٥ ألف نسمة.

- ترجع ظاهرة سكنى المقابر بمنطقة الدراسة إلى عدة أسباب تتعلق بقرب المنطقة من الأحياء الفقيرة ، وانتشار الجزر السكانية داخل المنطقة ، وتوافر المرافق وبعض الخدمات بها ، بالإضافة إلى الهجرة القادمة من الدلتا والصعيد .

- يتماثل التركيب العمرى والنوعى للسكان بمنطقة الدراسة إلى حد كبير مع مثيله فى الأحياء الفقيرة بمدينة القاهرة ، بينما يُظهر الهرم السكانى للمنطقة تساوى نسبة الذكور والإناث وارتفاع نسبة الإعالة بالمنطقة .

- تبلغ الكثافة السكانية الحالية بالمنطقة حوالى ٢٢٩ فرد/فدان ، وتبلغ نسبة المتزوجين بالمنطقة من الجنسين حوالى ٨٢,٧% وهى نسبة مرتفعة للغاية ، ويبلغ متوسط حجم الأسرة حوالى ٥,٦ فرد ، ويسود نوع الأسرة الممتدة منطقة الدراسة.

- تسود الأمية بين سكان منطقة الدراسة حيث تبلغ نسبتها حوالى ٧٣% .

- يبلغ نصيب الفرد من المساحة السكنية بمنطقة الدراسة حوالى ١٨,٧ م٢ ، ويبلغ معدل التزاحم ٢,٢ نسمة /غرفة ، كما يبلغ مساحة أكثر من نصف عدد الوحدات السكنية ما يزيد عن ١٢٠ متراً مربعاً.

- إن سكان المقابر غير مرتبطين فى جملتهم بالوظيفة الثقافية للمنطقة وإنما مرتبطين بقطاعات النشاط الاقتصادى المختلفة بالمدينة ، وتبلغ نسبة العاملين بالمنطقة حوالى ٣٨% ، ويتدنى متوسط الدخل السنوى للفرد بمنطقة الدراسة .

- تتعدد المشكلات الناتجة عن وجود سكان بمنطقة الدراسة ، وتتنوع ما بين مشكلات اجتماعية واقتصادية وأخرى ناتجة عن التلوث العمرانى والبيئى وتدهور كفاءة شبكات المرافق العامة .

الباب الثالث :

التعامل مع الأوضاع العمرانية للمقابر داخل المدن – المدخل والإستراتيجية

الباب الثالث

التعامل مع الأوضاع العمرانية للمقابر داخل المدن – المدخل والإستراتيجية

إن الاستعمال الوظيفى الرئيسى لأراضى المقابر بالمدينة هو دفن الموتى بطريقة صحية لحماية رفاتهم وكذلك حماية صحة سكان المدينة من انتشار الأمراض ، وتتحدد أماكن المقابر بالمدن دائماً خارج أحوزتها العمرانية،كما تختلف طرق الدفن وأساليبه وأشكال المقابر من ديانة إلى أخرى ومن مجتمع إلى آخر متأثرة بقيم وتقاليد المجتمع ، ولكن فى النهاية فإن الاستعمال الوظيفى الرئيسى لأراضى المقابر لا خلاف عليه .

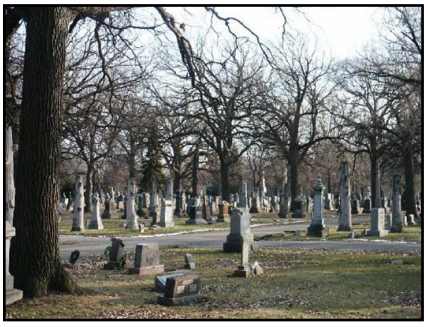
ولظروف النمو العمرانى المتلاحق للمدن على مر السنوات فإن المقابر قد تصبح داخل الأحوزة العمرانية لهذه المدن ، ووفقاً أيضاً لديانة وقيم وتقاليد كل مجتمع تحدث الاختلافات فى طرق التعامل مع الأوضاع العمرانية لهذه المقابر .

ففى حالة نجد عدم تسبب هذا الوضع فى إحداث مشكلات عمرانية أو بيئية حتى فى ظل استمرار الدفن بالمقابر ، كما فى مدن المملكة العربية السعودية وبعض الدول الإسلامية ، وفى حالة أخرى نجد أنه تم وقف الدفن بهذه المقابر بعد وصولها إلى سعتها القصوى واستغلال أراضيها فى وظيفة عمرانية أخرى وهى الترفيهية ، حيث يتم استغلال أراضى المقابر بعد وقف الدفن فيها كمتنزهات ومناطق خضراء ومفتوحة بالمدينة ، كما فى معظم المدن الأوروبية والأمريكية .

وفى حالة ثالثة تكون غالباً فى الدول النامية ، يحدث تدهور للحالة العمرانية والبيئية لهذه المقابر وتصبح مصدراً للتلوث البيئى والعمرانى بالمدينة ، وفى ظروف خاصة أخرى من تلك الحالة كما يحدث فى بعض المدن المصرية ونظراً للتركيبة المورفولوجية للمقابر بها ، بالإضافة إلى مشكلة زيادة السكان وزيادة الهجرة إلى المدن الكبرى وارتفاع أسعار المساكن فيها مع قلة دخل الفرد وندرة فرص العمل ، نجد تفاقم خطير لوضعية المقابر داخل الأحوزة العمرانية للمدن ، حيث تتعدد الاستعمالات الوظيفية الدخيلة بأراضى المقابر من سكنية وتجارية وحرفية ، فتلجأ السلطات المحلية إلى نقل هذه المقابر إلى أماكن أخرى خارج الحيز العمرانى للمدينة مع إعادة توظيف استعمالات أراضيها بصورة جديدة ، ويوضح شكل (ب٣-١) نماذج للمقابر فى بعض مدن العالم .

إحدى المقابر بمدينة باريس

إحدى المقابر بمدينة لندن



إحدى المقابر بمدينة شيكاغو

إحدى المقابر بمدينة مكسيكوسيتى

إحدى المقابر بمدينة طوكيو

إحدى المقابر بمدينة طهران

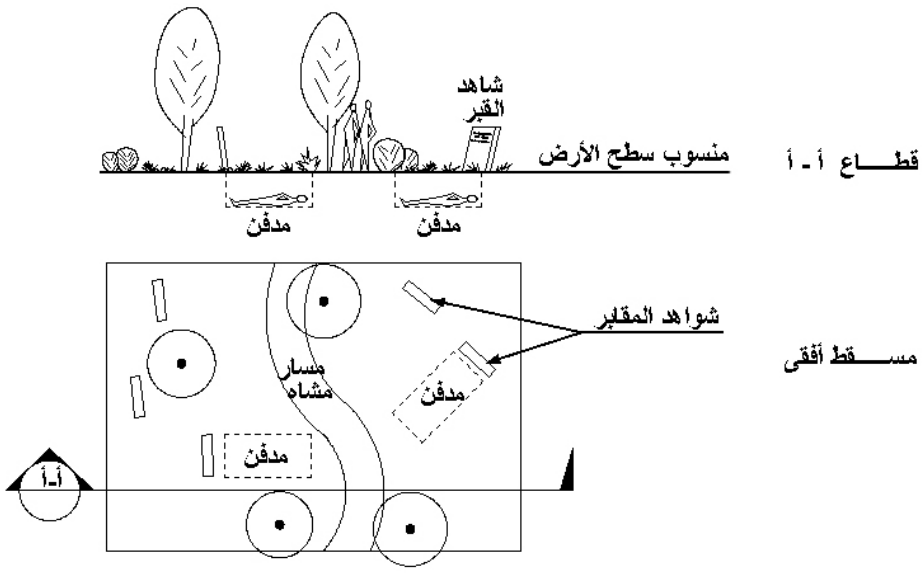
شكل (ب٣-١) نماذج لبعض المقابر فى مدن العالم المختلفة [١]

1- http://www.metropoleparis.com/2000/545/545saint.html
http://www.suebailey.net/cemetery/?c=98&p=3#pic
http://www.photos.innersourse.com/page/51/427/5382
http://www.usgennet.org/usa/nm/topic/cemeteries/feature.html
http://www.worldsround.com/articles/17540/photo7.html
http://www.citizene.com/wo/as/mide/ir/babvei3.jpg (20/06/2003)

ويلاحظ أن هذه النماذج تضم مقابر بمدن تقع فى أماكن مختلفة من العالم تتنوع فيها الثقافات والديانات تنوعاً كبيراً ، فمنها مدن أوروبية وأمريكية يحكم سكانها ثقافة غربية ويدين أغلبهم بالديانة المسيحية مثل "لندن وباريس وشيكاغو" ، ومدن أخرى يحكم سكانها أصول ثقافية وتاريخية أصيلة ومميزة ويدين أغلبهم بأديان غير سماوية مثل العاصمة اليابانية "طوكيو" ، وأيضاً مدن من دول العالم النامية سواء أكانت إسلامية مثل العاصمة الإيرانية "طهران" أو غير إسلامية مثل العاصمة المكسيكية "مكسيكوسيتى" بأمريكا اللاتينية.

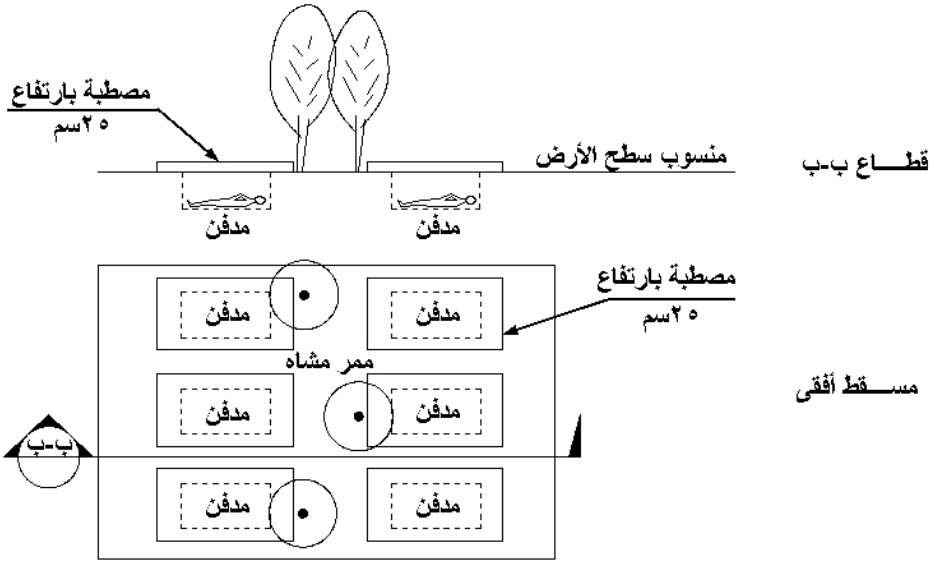
وعلى الرغم من اختلاف الخلفيات الثقافية والدينية لسكان هذه المدن ، وبعض الاختلافات فى مورفولوجية المقابر والتى تتضح من اللقطات السابقة ، إلا أن السمة المشتركة بين جميع هذه المقابر هو أن الدفن فيها يتم تحت سطح الأرض مع عدم وجود أى مبانى أو منشآت فوق سطح الأرض ، ويمكن أيضاً ملاحظة عدم وجود أى أنشطة عمرانية بأراضى هذه المقابر فيما عدا النشاط الترفيهى على أراضى بعض المقابر المغلقة بمدن دول العالم المتقدمة والتى لا تمنع تعاليمها الدينية استغلال الأراضى فوق المقابر فى نشاط عمرانى لا يسبب أى نوع من التلوث العمرانى والبيئى للمنطقة.

وتحلل الأشكال الآتية مورفولوجية المقابر فى ثلاثة أماكن متفرقة من العالم [1] .

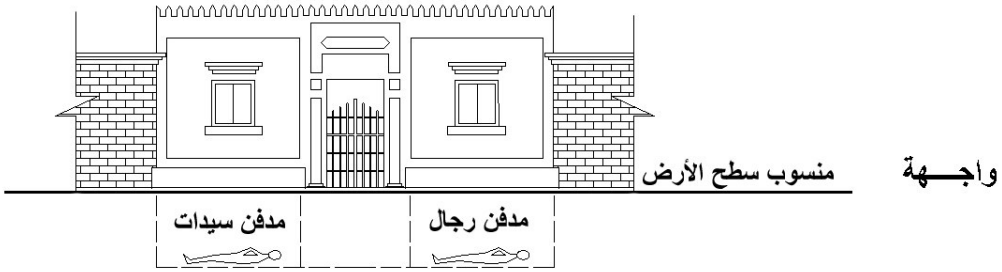


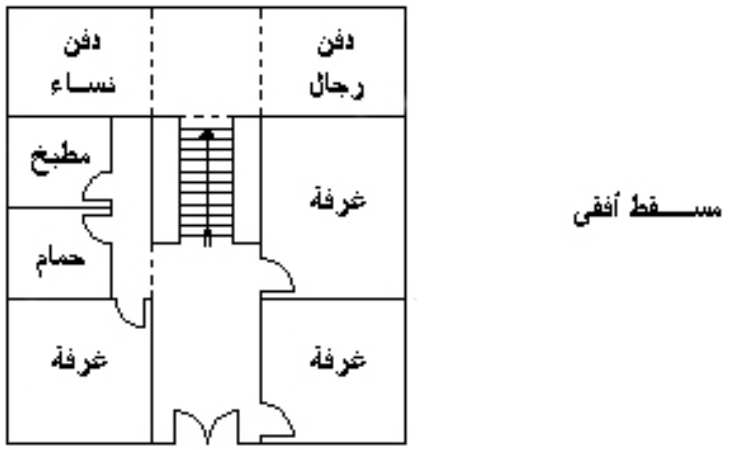
شكل (ب٣-٢) نموذج لإحدى المقابر الأوروبية واستغلالها فى الأنشطة الترفيهية

١ من إعداد الباحث



شكل (ب٣-٣) نموذج لإحدى المقابر فى المدن الإسلامية التى تدفن بالطرق الشرعية





شكل (ب٣-٤) نموذج لأحد أحواش المقابر المصرية وأماكن دفن الرجال والنساء

أسلوب التحليل المتبع لحالات الدراسة :

يهدف هذا الباب من خلال فصوله الثلاثة إلى التعرف على أهم استراتيجيات التعامل مع الأوضاع العمرانية المختلفة للمقابر داخل المدن.

وسيتم ذلك عن طريق دراسة وتحليل ومقارنة ثلاثة تجارب مختلفة للتعامل مع الأوضاع العمرانية للمقابر بها ، وهذه التجارب هى :

- تجربة المدينة المنورة بالمملكة العربية السعودية.
- تجربة مدينة ألكسندرة بجمهورية جنوب إفريقيا.
- التجربة المصرية بمقابر باب النصر بشمال الجمالية.

حيث نجد فى تجربة المدينة المنورة أن وجود المقابر داخل الحيز العمرانى للمدينة لا يتسبب فى إحداث أى مشكلات عمرانية أو بيئية حتى فى ظل استمرار الدفن فى هذه المقابر.
بينما نجد فى كلتا التجربتين الجنوب أفريقية بمدينة ألكسندرة والمصرية بمقابر باب النصر بشمال الجمالية أن وجود المقابر داخل الحيز العمرانى للمدينة تسبب فى إحداث العديد من المشكلات العمرانية والبيئية بالمدينة ، إلا أن طريقة تعامل السلطات المحلية مع هذا الوضع ومعالجته اختلفت فى كلتا الحالتين .
ففى تجربة مدينة ألكسندرة تم إنهاء عمليات الدفن بالمقابر وترك الرفات بها كما هى تحت سطح الأرض وإجراء بعض الأعمال التطويرية لاستغلال سطح أراضيها كفراغ عمرانى ترفيهى ، مع تحويل الدفن إلى مقابر أخرى خارج الحيز العمرانى للمدينة.
فى حين أنه فى تجربة مقابر باب النصر بشمال الجمالية تم نقل رفات الموتى من المقابر إلى مقابر أخرى خارج الحيز العمرانى لمدينة القاهرة ، وتم التخطيط لإعادة توظيف استعمالات أراضيها وتوطين أنشطة عمرانية مختلفة ، وإن كان لم ينفذ إلى الآن إلا جزء صغير تم على أثره إنشاء طريق رئيسى للسيارات ، كما سيتم توضيحه فى حينه.

ويشمل أسلوب التحليل المتبع لكلٍ من حالات الدراسة ثلاثة أقسام رئيسية :

- القسم الأول : يمثل مقدمة للتعريف بحالة الدراسة وموقعها وحدودها ، وأسباب اختيارها كحالة دراسية.

- القسم الثانى : يشمل تحليل الوضع العمرانى للمقابر محل الدراسة وللمدينة أو المنطقة التى تخدمها تلك المقابر ، وذلك قبل أعمال التطوير ، ومن ثم تعريف المشكلة وتحديدها.

- القسم الثالث : وهو القسم الأخير ، وفيه يتم عرض السياسات والاستراتيجيات التى اتبعتها السلطات المعنية لتحسين الوضع القائم قبل عمليات التطوير للمقابر بحالة الدراسة ، وأخيراً استخلاص النتائج المستفادة من دراسة هذه الحالة.

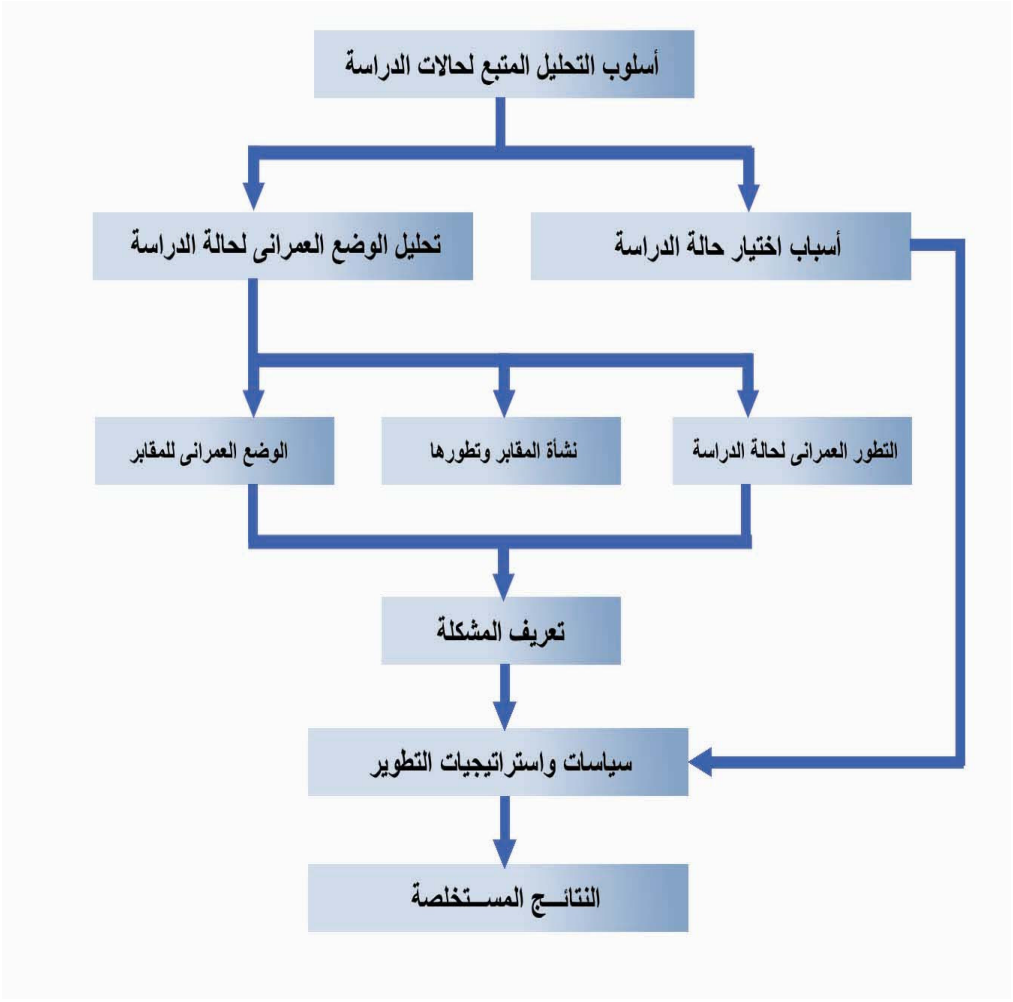
وفيما يلى النقاط الرئيسية بكل من الأقسام الثلاثة ، والتى سيتم دراستها فى كل حالة من حالات الدراسة :

١- مقدمة لدراسة الحالة.
١/١- موقع حالة الدراسة.
٢/١- حدود منطقة الدراسة.
٣/١- أسباب اختيار حالة الدراسة.

٢- تحليل الوضع العمرانى لحالة الدراسة ومقابرها ، والمشكلة المطروحة.
١/٢- التطور العمرانى للمدينة.
٢/٢- نشأة مقابر حالة الدراسة وتطورها.
٣/٢- الوضع العمرانى للمقابر السابق على خطة التطوير.
٤/٢- تعريف المشكلة.

٣- اتجاهات الحل والنتائج المستخلصة.
١/٣- سياسات واستراتيجيات التعامل مع المقابر.
٢/٣- النتائج المستخلصة

ويلخص شكل (ب٣-٥) أسلوب التحليل المتبع لحالات الدراسة فى الثلاثة فصول التالية.



شكل (ب٣-٥) أسلوب التحليل المتبع لحالات الدراسة

الفصل الخامس

تجربة المدينة المنورة – المملكة العربية السعودية

تعد المدينة المنورة واحدة من أهم المدن الإسلامية ، لما لها من أهمية دينية كبرى فى نفوس جميع المسلمين ، وهى مدينة قديمة كانت تعرف قبل الإسلام باسم "يثرب" نسبة إلى اسم رجل من أحفاد نوح عليه السلام هو أول من سكنها مع بعض من أتباعه ، ولكنها اكتسبت أهميتها منذ فجر الإسلام عندما هاجر إليها الرسول صل الله عليه وسلم قبل أكثر من ألف وأربعمائة وعشرين عاماً وأصبح اسمها المدينة المنورة.

١/٥ مقدمة لدراسة تجربة المدينة المنورة :

١/١/٥ موقع المدينة المنورة :

تقع المدينة المنورة وسط الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية ، وترتفع عن سطح البحر حوالى ٦٢٥ متراً تقريباً ، وتبعد عن مكة المكرمة حوالى ٤٣٠ كم شمالاً ، كما تبعد عن شاطئ البحر الأحمر بخط أفقى مستقيم طوله ١٥٠ كم ، وأقرب الموانئ منها ميناء ينبع الذي يقع في

شكل (٥–١)
موقع المدينة المنورة بالمملكة العربية السعودية

الجهة الغربية الجنوبية منها ، ويبعد عنها ٢٢٠ كم ، كما تبعد عن الرياض العاصمة بحوالى ٩٨٠ كم.

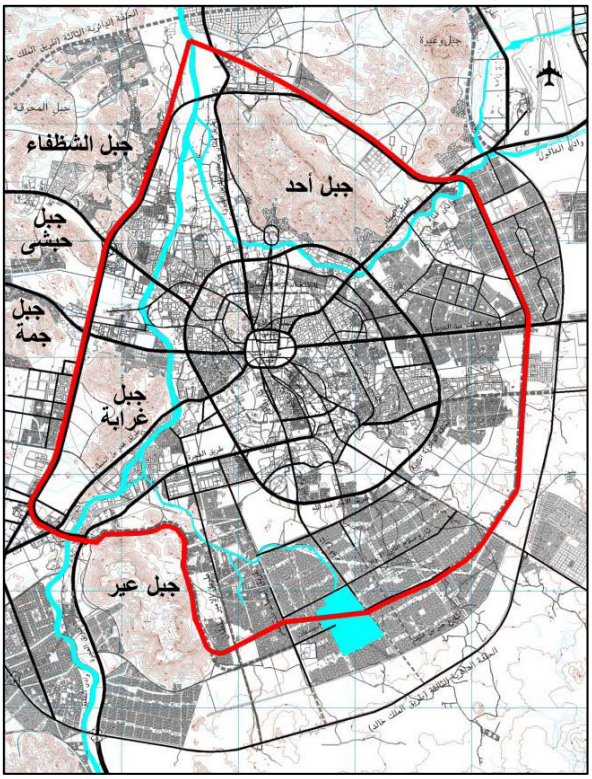
ويوضح شكل (٥-١) [١] موقع المدينة المنورة بالمملكة العربية السعودية.

٢/١/٥ حدود المدينة المنورة :

تحاط المدينة المنورة من ثلاثة جهات بمجموعة من الجبال ، حيث يحدها من جهة الشمال جبل "أحد" ، ومن الشمال الغربى جبلى "الشظفاء" و "حبشى" ، ومن الغرب جبلى " غرابة " و "جمة" ، ومن الجنوب جبل "عير" .

وتبلغ مساحة الكتلة العمرانية للمدينة المنورة حسب آخر المخططات التى أعدتها أمانة المدينة حوالى ٢٩٣ كم٢ [٢] ، ويقطنها حوالى ٨٤٠ ألف نسمة.

ويوضح شكل (٥-٢) حدود المدينة المنورة.



شكل (٥–٢)
حدود المدينة المنورة

٣/١/٥ أسباب اختيار المدينة المنورة لدراسة تجربتها :

١- تعتبر المدينة المنورة إحدى أهم المدن الإسلامية التى يتم فيها الدفن بالطريقة الإسلامية الشرعية.

1- http://www.saudiembassy.info/index_files/profille_files/sa_map/map.htm
2- http://www.madinahnet.net/geog/masah.php

٢- تحتوى المدينة المنورة على أشهر وأقدم مقبرة فى التاريخ الإسلامى.

٣- تمتلك المدينة المنورة تجربة فريدة فى الاحتفاظ بمقابرها دون زيادة تذكر فى مساحتها منذ مئات السنين ، على الرغم من استمرار الدفن فيها منذ زمن الرسول صلى الله عليه وسلم إلى وقتنا هذا.

٤- وقوع مقابر المدينة المنورة داخل نطاق منطقة الأعمال المركزية بالمدينة ، وليس فقط داخل الحيز العمرانى للمدينة.

٥- عدم تسبب موقع المقابر بقلب المدينة فى إحداث أية مشكلات عمرانية أو بيئية تذكر.

٢/٥ تحليل الوضع العمرانى للمدينة المنورة ومقابرها ، والمشكلة المطروحة :

١/٢/٥ التطور العمرانى للمدينة المنورة :

مرت المدينة المنورة خلال تطورها العمرانى كمعظم المدن السعودية بثلاثة مراحل رئيسية ، وهى [١] :

أولاً : المرحلة النووية (ما قبل الحرب العالمية الثانية) :

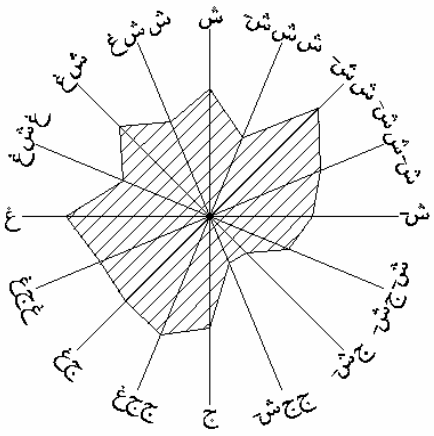
وقد تميزت هذه المرحلة بافتقار شبه الجزيرة العربية عموماً إلى الأمن الذى يلزم عملية الاستقرار البشرى ، فكانت التجمعات العمرانية على هيئة أنوية تنشأ حول مصادر المياه وتلتف حول الجامع الكبير وساحة السوق وتقام حولها الأسوار لزيادة إمكانيات الحماية ، كما كان يحددها شبكة من الشوارع الضيقة والمتعرجة طلباً للظل ، كما كانت تستخدم الدواب والأقدام فى النقل الداخلى .

ويمكن وصف هذه المرحلة بالتجمد العمرانى كنتيجة لبطء النمو السكانى من ناحية وظروف التحصينات التى تعوق النمو من ناحية أخرى .

١ د/ فتحى محمد مصيلحى – جغرافية المدن (الإطار النظرى وتطبيقات عربية) – مطابع التوحيد الحديثة - ٢٠٠٠ – ص ٢١٤-٢٢٠

ثانياً : المرحلة التكوينية (١٩٣٤ – ١٩٧٣) :

أعقبت هذه المرحلة قيام الدولة السعودية ثم اكتشاف البترول مما أدى إلى تطور الدخل القومي ، وأعقب ذلك قيام نظام البلديات في المدن عام ١٩٥٧م للإشراف علي تنمية و إدارة المناطق الحضرية ، وكان لهذه الاعتبارات أثرها علي النمو العمراني للمدينة المنورة الذي بلغ حوالي ١,١متراً مربعا في السنة في الفترة من (١٩٣٤ –١٩٥٧م) ثم تزايد هذا المعدل فيما بعد ليصل الي ١٢,٥ متراً مربعا في السنة في الفترة من (١٩٦٣ – ١٩٧٣م)٠



شكل (٥–٣)
اتجاهات النمو العمرانى للمدينة المنورة

ويوضح جدول رقم (١٢) وشكل (٥–٣) [1] النسب المئوية للنمو العمراني بالمدينة المنورة فى الاتجاهات المختلفة للفترة من (١٩٣٤-١٩٧٨م).

الاتجاهات	النسبة	الاتجاهات	النسبة	الاتجاهات	النسبة	الاتجاهات	النسبة
شمال	٧,٤٦	شرق	٥,٩٧	جنوب	٦,٤٧	غرب	٨,٤٦
شمال الشمال الشرقى	٤,٩٨	شرق الجنوب الشرقى	٤,٩٨	جنوب الجنوب الغربى	٧,٤٦	غرب الشمال الغربى	٥,٤٧
شمال شرق	٨,٩٦	جنوب شرق	٢,٩٩	جنوب غرب	٦,٩٧	شمال غرب	٧,٤٦
شرق الشمال الشرقى	٦,٩٧	جنوب الجنوب الشرقى	٢,٩٤	غرب الجنوب الغربى	٦,٩٧	شمال الشمال الغربى	٥,٩٧

جدول رقم (١٢)
النسب المئوية للنمو العمرانى بالمدينة المنورة فى الاتجاهات الجغرافية المختلفة

ثالثا :المرحلة المعاصرة (ما بعد ١٩٧٣م) :

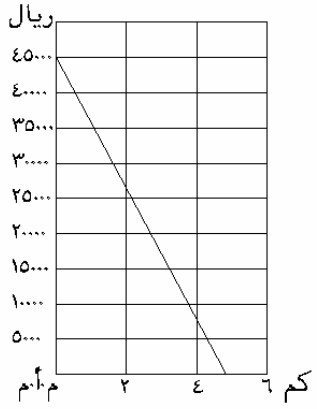
تعتبر هذه المرحلة هي المرحلة الانفجارية للنمو العمراني حيث وصل معدل النمو العمراني السنوي للمدينة المنورة في هذه الفترة إلي ٣% و كان أكبر اتجاهات

١ الشكل من إعداد الباحث بالاستعانة بالنسب الموجودة بالجدول رقم (٥٦) – فتحي محمد مصيلحي – جغرافية المدن – ص٢٣٩

النمو العمراني هو الاتجاه الشمالي و الشمالي الشرقي يليه اتجاه الغرب والشمال الغربي، بينما كان الاتجاه الجنوبي الشرقي هو أقل اتجاهات النمو العمراني .

١/١/٢/٥ تطور استعمالات أراضي المنطقة المركزية للمدينة المنورة :

تبلغ مساحة المنطقة المركزية للمدينة المنورة حوالي ٢كم و يضمها الطريق الدائري الأول للمدينة ، و حتى عام ١٩٧٧ م كان الاستخدام السكني يشغل مساحه تزيد علي ثلث المنطقة المركزية (٣٦,٥ %) ، وكانت الطرق والأراضى الفضاء تشغل مساحة كبيرة حيث تضم ساحات المسجد النبوي الشريف و المناطق المفتوحة حوله و تقدر بحوالى ٣٧,٢ % ، و تشغل المقابر حوالي ٩% ، بينما تشغل المساحات المفتوحة نسبة ١١,٦ % من جملة مساحة المنطقة ، وتشغل مساحة التجارة والخدمات حوالى ٣,٥% ، وأخيراً فإن الاستخدامات الدينية والحكومية تشغل مساحة تقدر بحوالى ١,٢% ، كما أن المدارس تشغل نسبة ١%.[١] وبحكم تأثير العوامل الاقتصادية على هيكل استعمالات الأراضى - كما أتضح بالفصل الثانى – والتى تمثلت فى التناسب الطردى لقيمة الأرض من جهة ومدى قربها من قلب المنطقة المركزية عند الحرم النبوى من جهة أخرى ، كما يوضح شكل (٥-٤)[٢] ،كذلك بحكم تأثير العوامل الاجتماعية أيضاً متمثلة فى الخصوصية الفريدة لهذه المنطقة وسلوك ساكنيها وخاصة فى مواسم الحج والعمرة وحاجتها إلى تقديم خدمات معينة لزائريها ، فإن هذه النسب أخذت فى التغير لصالح زيادة نسب الاستعمالات الخدمية والترفيهية بينما قلت نسب الاستعمالات السكنية والتجارية والإدارية حيث تم الانتهاء من توسعة الحرم النبوى وتصميم ساحاته وأزيلت بعض المناطق السكنية وأقيمت مكانها فنادق ضخمة وساحات انتظار سيارات تحت سطح الأرض .



شكل (٥–٤)
قيمة الأرض بالتباعد عن المنطقة المركزية بالمدينة المنورة

١ د/ فتحى محمد مصيلحى – جغرافية المدن (الإطار النظرى وتطبيقات عربية) – مطابع التوحيد الحديثة - ٢٠٠٠ – ص ٢١٤-٢٢٠

٢ د/ فتحى محمد مصيلحى – المرجع السابق – ص ٤٠٤

شكل (٥-٥) المخطط التطويرى للمنطقة المركزية بالمدينة المنورة

ونُقِلت بعض الاستعمالات التجارية إلى خارج المنطقة المركزية ، وما زال تطوير هيكل استعمالات الأراضى قائما بالمنطقة المركزية لإنشاء المزيد من الفنادق والمتاحف والمراكز الحضرية ، ويوضح شكل (٥-٥) [١] مخطط استعمالات الأراضى للمنطقة المركزية الجارى تنفيذه فى الوقت الراهن والمقرر الانتهاء منه خلال سنوات قليلة.

١ زهير فايز ومشاركوه – تقرير الدراسة التمهيدية لمشروع التطبيقات العمرانية بالمنطقة المركزية للمدينة المنورة – جدة – المملكة العربية السعودية – ديسمبر ٢٠٠٢

٢/٢/٥ نشأة مقابر المدينة المنورة وتطورها :

تسمى مقابر المدينة المنورة "بقيع الغرقد" ، والبقيع هو المكان المتسع الذى به أشجار كثيرة[١] ، والغرقد هو نوع من الأشجار[٢] ، وقد سميت المقبرة بهذا الاسم لأن هذا النوع من الأشجار كان كثيراً فيها لكنه قُطِع ، ويقع البقيع فى الجهة الجنوبية الشرقية للمسجد النبوى ، ويظهر كقطعة أرض فضاء ضخمة محاطة بسور مرتفع وخالية من أية مبانى أو أية مظاهر للحياة بها ، عدا أوقات الزيارة المحددة والتى تفتح فيها أبواب البقيع أمام الزائرين ، كما يوضح ذلك شكل (٥-٦) [٣] .

شكل (٥-٦)
الوضع العمرانى الحالى للبقيع والمنطقة المركزية بالمدينة المنورة

١ مجمع اللغة العربية بالقاهرة - المعجم الوجيز – الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية – ١٩٩٠ - ص ٥٨

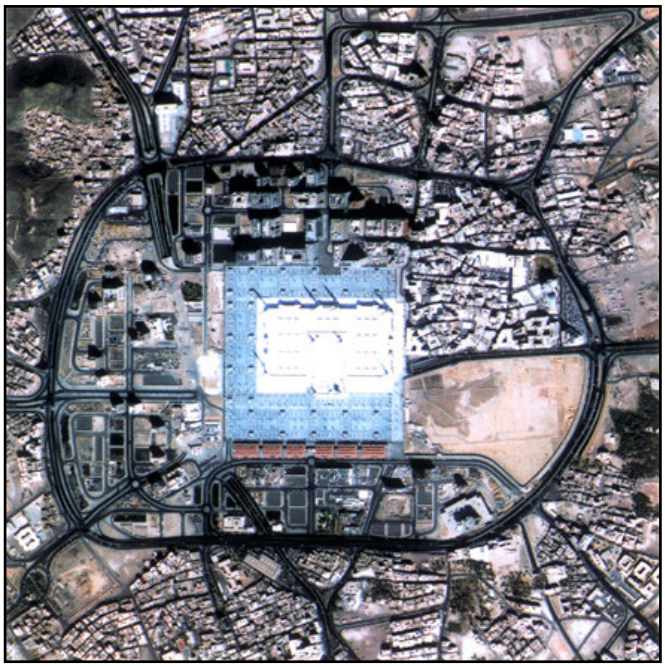
٢ محمد بن أبى بكر الرازى - مختار الصحاح – مكتبة لبنان – ١٩٨٧- ص ١٩٨

٣ زهير فايز ومشاركوه – تقرير الدراسة التمهيدية لمشروع التطبيقات العمرانية بالمنطقة المركزية للمدينة المنورة – جدة – المملكة العربية السعودية – ديسمبر ٢٠٠٢- صورة جوية .

والبقيع كان مقبرة قبل الإسلام ، إلا أنه بعد الإسلام خُصص لدفن موتى المسلمين فقط ، وصار اليهود يدفنون موتاهم فى مكان آخر يعرف بـ"حش كوكب" ، وهو بستان يقع جنوبي شرق البقيع.

وأصبح البقيع هو المقبرة الرئيسية لأهل المدينة المنورة منذ عهد الرسول صلى الله عليه وسلم ، وقد كان فى ذلك العهد على أطراف المدينة بل ويفصله عنها أرض فضاء ، كما روت لنا أحاديث عدة عن أن الرسول صلى الله عليه وسلم كان يخرج إلى الخلاء من آخر الليل حيث البقيع فيسلم على من دفنوا به ويدعوا لهم.

وعلى بعد ١٥ متراً تقريباً من باب البقيع الغربى الشمالى يوجد قبرا صفية وعاتكة عمتى النبى صلى الله عليه وسلم ، وتسمى هذا المقابر بـ"بقيع العمات" وتبلغ مساحتها حوالى ٣٤٩٣م^{٢} ، وكانت مفصولة عن بقيع الغرقد الكبير ثم ألحقت به فى العهد السعودى ، وكان يوجد زقاق بين البقيع الكبير وبقيع العمات يتجه شرقاً وتبلغ مساحة هذا الزقاق ٨٢٤ م^{٢} ، وفى سنة ١٣٧٣هـ ضمت البلدية هذا الزقاق إلى بقيع الغرقد الكبير بإزالة الجدار الفاصل بينهما ، كما ضمت مثلث من الأرض يقع إلى شمال البقيع ،فبلغ ما ضُم للبقيع فى العهد السعودى ٥٩٢٩ م^{٢} .[١]



شكل (٥-٧)
موقع مقابر البقيع بالمنطقة المركزية للمدينة المنورة

٣/٢/٥ الوضع العمرانى الحالى لمقابر المدينة المنورة :

مع مرور الزمن والتطور العمرانى المتلاحق عبر العصور ازدادت مساحة الحيز العمرانى للمدينة

1- http://www.mansak.com/mansak/harm_mad/bakey/bakey_1.htm

المنورة وتضاعفت عدة مرات وبقى البقيع والتف العمران حوله ، حتى أصبح البقيع حالياً داخل نطاق المنطقة المركزية ، كما يتضح من شكل (٥-٧) [١] .

شكل (٥-٨)
مدخل البقيع والسور الذى يحيطه

وتبلغ المساحة الحالية للبقيع مائة وثمانين ألف متر مربع (حوالى ٤٣ فدان) ويضمها سور مرتفع مكسو بالرخام ، كما يوضح شكل (٥-٨) [٢]، ويضم البقيع رفات الآلاف المؤلفة من أهل المدينة ومن توفى منها من الزائرين ومن نقل جثمانهم على مدى العصور الماضية ، وما زال الدفن فيه مستمراً حتى الآن.

٤/٢/٥ تعريف المشكلة :

على الرغم من أن البقيع يقع فى قلب المنطقة المركزية للمدينة المنورة ، ويشغل مساحة كبيرة نسبياً تصل نسبتها إلى حوالى ٩% من جملة مساحة المنطقة المركزية.
إلا أن جميع مخططات تطوير هيكل استعمالات أراضى هذه المنطقة لم تقدم أى طرح للتعامل مع البقيع ، حيث أنه لم يتسبب فى إحداث أى مشكلة عمرانية أو بيئية طوال مئات السنين.

٣/٥ اتجاهات الحل والنتائج المستخلصة :

١/٣/٥ سياسات واستراتيجيات التعامل مع المقابر :

تقوم إستراتيجية التعامل مع مقابر البقيع على أربعة محاور رئيسية ، وهى :

---

١ زهير فايز ومشاركوه - تقرير الدراسة التمهيدية لمشروع التطبيقات العمرانية بالمنطقة المركزية للمدينة المنورة - جدة - المملكة العربية السعودية - ديسمبر ٢٠٠٢ – صورة بالأقمار الصناعية.

2- http://www.shounislamiamadinah.gov.sa/arabic/baqia.php

١- طريقة الدفن المتبعة بأرض البقيع ، والتى يطلق عليها فى الشريعة الإسلامية "اللحد"، لا تتطلب مساحة كبيرة للدفن ، كما أن الدفن يتم بدءاً من إحدى اتجاهات البقيع ويتوالى حتى الاتجاه المقابل ، وخلال ذلك تكون قد مرت عدة سنوات تحللت فيها تماماً الجثث التى تم دفنها فى البداية ، فيتم تقليب الأرض وإعادة الدفن مرة أخرى فى الاتجاه الأول ، وهكذا .. ، وبهذه الطريقة ظلت مساحة البقيع ثابتة ولم تحتاج إلى أية توسعات.

٢- عدم وجود أى شواهد أو مبانى أو منشآت مقامة بالبقيع ، كذلك عدم وجود أى مرافق به سواء إنارة أو مياه أو صرف ، مما لم يشجع على قيام أى نشاط عمرانى بالبقيع خلاف عملية دفن الموتى.

٣- التمسك بالمعتقدات الدينية الإسلامية ، والتى تحرم ممارسة أى أنشطة على أراضى المقابر.

٤- وجود مساحة محددة من أرض البقيع تقارب ربع مساحته مدفون بها ما يقرب من عشرة آلاف صحابى ويُمنع شرعاً المساس بهذه المنطقة.

٢/٣/٥ النتائج المستخلصة من دراسة تجربة المدينة المنورة :

١- إن زيادة التوعية الدينية للأفراد بمدى تحريم الشريعة الإسلامية لممارسة أى أنشطة عمرانية على أراضى المقابر ، يمثل أحد المقومات السلوكية للأفراد التى تمنعهم من ممارسة أى أنشطة بأراضى المقابر.

٢- قوة وجدية السلطات المحلية فى تطبيق القوانين التى تمنع ممارسة أى أنشطة عمرانية دخيلة على أراضى المقابر تعد من أهم العوامل التى تمنع القيام بأى من هذه الأنشطة.

٣- إن إتباع التعاليم الإسلامية والسنة النبوية فيما يختص بطريقة دفن الموتى توفر مساحات كبيرة من الأراضى يمكن أن تستوعب المزيد من جثث الموتى.

٤- إن عدم إنشاء أى مبانى أو منشآت على أراضى المقابر يقلل من فرص ممارسة أى أنشطة بشرية بخلاف عمليات دفن الموتى.

٥- إن عدم تزويد مناطق المقابر بالمرافق من إنارة ومياه وصرف ، يعرقل إمكانية قيام أى نشاط عمرانى بهذه المناطق بخلاف عمليات دفن الموتى ، والتى تتم نهاراً ودون أى اعتماد على حتمية وجود هذه المرافق.

٦- إن كون ملكية مقابر المدينة المنورة بأكملها تعود إلى الملكية العامة أتاح للسلطات المعنية سهولة مراقبة وتطبيق القوانين الخاصة بحماية هذه المقابر ، ومنع أى تعديات يمكن أن تصيبها.

٧- تبلغ نسبة مساحة أراضى مقابر البقيع إلى إجمالى مساحات أراضى المدينة المنورة حوالى ٠،٠٦ % ، وهى نسبة ضئيلة للغاية ، وهذه إحدى أهم مميزات طريقة الدفن الشرعية المتبعة بالمدينة.

الفصل السادس

تجربة مدينة ألكسندرة – جمهورية جنوب أفريقيا

تعد مدينة ألكسندرة واحدة من أفقر المدن بجنوب أفريقيا ، وقد اكتسبت شهرتها أثناء الحكم العنصرى للبلاد ، حيث كانت من أهم المدن التى يسكنها المواطنون السود الفقراء أثناء مقاومة الحكم العنصرى ، وقد عانت المدينة طيلة فترة هذا الحكم من الإهمال الشديد على جميع المستويات الاجتماعية والاقتصادية والصحية والبيئية والعمرانية ، إلا أنه بعد انتهاء العنصرية بجنوب أفريقيا اتجهت الأنظار نحو هذه المدينة ، وخاصة أن معظم مناهضى العنصرية الذين كافحوا من أجل تحرير البلاد خرجوا منها وعلى رأسهم رئيس البلاد الأسبق "نيلسون مانديلا" .

شكل (٦-١)
موقع مدينة ألكسندرة

١/٦ مقدمة لدراسة تجربة مدينة ألكسندرة :

١/١/٦ موقع مدينة ألكسندرة :

شكل (٦–٢)
حدود مدينة ألكسندرة

تقع مدينة ألكسندرة شمال شرق جمهورية جنوب أفريقيا ، وهى مدينة صغيرة تطل على نهر يسمى " جاكسكى Jukskei " ، كما تبعد عن شاطئ المحيط الهندى بخط مستقيم طوله حوالى ٢٠٠ متر ، وتقع ألكسندرة إلى الشمال الشرقى من جوهانسبرج ثانى أكبر مدن جنوب أفريقيا ، حيث تبعد حوالى ثلاثة كيلو مترات فقط عن أغنى ضواحى جوهانسبرج والتى تسمى ساندتون" Sandton " ، وهى بذلك تحتل موقعاً متميزاً نظراً لقربها من المراكز التجارية والصناعية بمدينة جوهانسبرج ، بالإضافة إلى وقوعها على الطريق الرئيسى الذى يربط جوهانسبرج بالعاصمة بريتوريا ، ويوضح شكل (٦-١) [1] موقع مدينة ألكسندرة.

٢/١/٦ حدود مدينة ألكسندرة :

تعد مدينة ألكسندرة إحدى ضواحى جوهانسبرج ، ويحيطها أربعة ضواحى أخرى ، وهى : راندبرج " Randburg " من جهة الغرب ، وإيدنفال " Edenvale " من جهة الشرق ، وبيدفوردفيو " Bedfordview " من جهة الجنوب ، وساندتون" Sandton " من جهة الشمال .

1- http://www.infoplease.com/atlas/country/southafrica.html

وتبلغ مساحة مدينة ألكسندرة حوالى ٨٠٠ هكتار (٨ كم ٢) ، ويقطنها حوالى ٣٥٠ ألف نسمة [١] ، ويوضح شكل (٦-٢) [٢] حدود مدينة ألكسندرة .

٣/١/٦ أسباب اختيار مدينة ألكسندرة لدراسة تجربتها :

يرجع اختيار مدينة ألكسندرة لدراسة تجربتها إلى مجموعة من الأسباب تعود إلى التشابه مع مثيلاتها بالمقابر المصرية وخاصة بمدينة القاهرة ، ومجموعة أخرى تعود إلى الاختلاف مع تلك المقابر.

- أسباب الاختيار التى تعود إلى التشابه مع حالات المقابر المصرية :

١- تعانى مدينة ألكسندرة من العديد من المشاكل العمرانية والبيئية والناتجة عن وجود العديد من المناطق العشوائية المجاورة لمقابر المدينة ، والتى أغلبها عبارة عن عشش من الصفيح.

٢- تعانى مقابر مدينة ألكسندرة من الإهمال من جانب السلطات المعنية ومن جانب سكان المناطق المجاورة ، وتنتشر بها المخلفات والقاذورات.

٣- ملكيات مقابر المدينة تتنوع ما بين الملكيات الخاصة بالأفراد والملكية الحكومية العامة.

٤- وقوع مقابر مدينة ألكسندرة داخل الحيز العمرانى للمدينة.

- أسباب الاختيار التى تعود إلى الاختلاف مع حالات المقابر المصرية :

١- خلو مقابر مدينة ألكسندرة من أى مبانى أو منشآت.

٢- عدم وجود مرافق بمقابر المدينة سواء مياه أو صرف أو كهرباء.

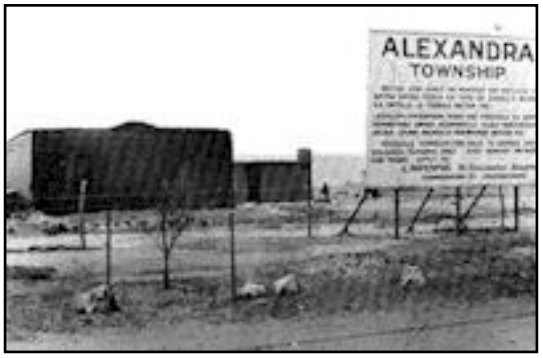
٢/٦ تحليل الوضع العمرانى لمدينة ألكسندرة ومقابرها ، والمشكلة المطروحة :

1-Tanya Zack – Planning Challenges in alexandra – Royal Australian Planning Institute Conference – October 2001 – P. 1,2

2-http://www.alexandra.co.za/misc/pisc/map_location.gif (3/2/2003)

١/٢/٦ التطور العمرانى لمدينة ألكسندرة :

يبدأ تاريخ مدينة ألكسندرة منذ حوالى مائة عام ، وعلى الرغم من قصر هذه المدة إلا أنه قد حدث خلالها تطور سريع ومتلاحق لاستعمالات الأراضى بالمدينة ، فحتى عام ١٩٠٤م كانت معظم أراضى المدينة هى أراضى زراعية مملوكة لأحد الإقطاعيين الأثرياء الذى قرر فى هذا العام إنشاء ضاحية على هذه الأرض الزراعية ، وكانت فى ذلك الوقت بعيدة عن وسط جوهانسبرج بدرجة كبيرة ، ويوضح شكل (٦-٣) [١] جزء من هذه الأرض الزراعية عام ١٩٠٤م .



شكل (٦-٣)
موقع مدينة ألكسندرة عام ١٩٠٤

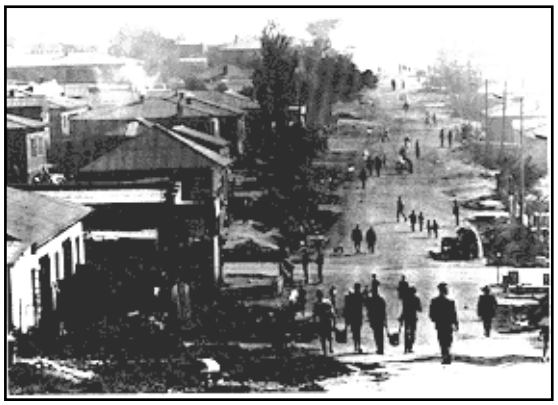
ومع إعلان قيام المدينة عام ١٩١٢م كمدينة لسكنى المواطنين السود تزايد غزو الاستعمال السكنى للمدينة خاصة بعد صدور قانون الأراضى بجنوب أفريقيا عام ١٩١٣م ، والذى منع المواطنين السود من تملك أراضى جديدة بالدولة ، مما أدى إلى زيادة هجرة هؤلاء المواطنين إلى مدينة ألكسندرة ، حيث وصل عدد سكان المدينة فى هذا العام إلى حوالى ٣٠٠٠٠ نسمة ، وازداد معدل الهجرة إلى المدينة وخاصة بعد اندلاع الحرب العالمية الثانية عام ١٩٣٩م ، واستمر توطن السكان بالمدينة بصورة عشوائية غير مخططة [٢].

وفى عام ١٩٤٨م تولت قيادة البلاد رسمياً حكومة عنصرية قررت نقل جميع المواطنين السود إلى مستعمرات أنشأتها خارج المناطق العمرانية ، بحيث يتم تخفيض عدد سكان مدينة ألكسندرة الذى كان قد وصل إلى ما بين ٨٠ – ١٠٠ ألف إلى حوالى ٣٠ ألف نسمة فقط.

1-http://www.alexandra.co.za/about/history.htm (3/2/2003)

2-Pauline Morris – A History of Development in Alexandra – Planning for Reconstruction and Transformation Conference – University of Natal – Durban – South Africa – May 2000 – P. 5,6

وبالفعل تم على مدار خمسة عشر عاماً بدءاً من عام ١٩٥٨م عملية تهجير إجبارى لحوالى سبعين ألف مواطن من داخل المدينة إلى المستعمرات الجديدة والبدء فى إعادة استغلال أراضى المدينة ، ويوضح شكل (٦-٤) [١] الحالة العمرانية للمدينة فى أوائل الستينيات من القرن العشرين.



شكل (٦-٤)
الحالة العمرانية لمدينة ألكسندرة فى أوائل الستينيات من القرن العشرين

وفى عام ١٩٦٣م قررت السلطات المحلية تحويل مدينة ألكسندرة إلى مدينة فندقية لسكنى المواطنين السود الغير متزوجين من الجنسين والذين يعملون فى الوظائف الخدمية بمدينة جوهانسبرج ، وتم هدم منازل العائلات والأسر بعد تهجيرهم إلى المستعمرات التى تم إنشائها خارج المناطق العمرانية القائمة ، وشُرع فى إنشاء خمسة وعشرين فندقاً (نُزل) بعضها خُصص للرجال والبعض الآخر للنساء ، وقدر لكل فندق أن يستوعب حوالى ٢٥٠٠ فرد بحيث تستوعب المدينة حوالى ٦٢٥٠٠ نسمة ، لكن لم يقدر لهذا المشروع الاكتمال نظراً للمعارضة الشعبية الكبيرة ، فضلاً عن التكاليف المالية الباهظة للتنفيذ ، وصعوبة توفير العدد اللازم من المساكن البديلة للأسر المُهجرة ، فتوقف المشروع فى منتصف السبعينات من القرن الماضى ، ولم يكن قد أكتمل سوى بناء فندقين للرجال وفندق واحد للنساء ، ويوضح شكل (٦-٥) [٢] الموقع العام لهذه الفنادق.

1-http://www.alexandra.co.za/about/history.htm (3/2/2003)
2-http://www.alexandra.co.za/about/history.htm (3/2/2003)

شكل (٦-٥)
الموقع العام لبعض فنادق مدينة ألكسندرة

وفى عام ١٩٧٦م قام المواطنون السود بأحداث شغب كبيرة امتدت إلى مدن كثيرة ومنها ألكسندرة ، اتخذت الحكومة بعدها موقفاً أقل حدة تجاه المناطق الحضرية التى يقطنها المواطنون السود ، وتوقفت سياسة التهجير الإجبارى ونزع ملكيات المواطنين [١] .

وفى عام ١٩٨٠م أعلن عن الإعداد لمخطط عام طموح للمدينة يتبنى فكرة المدينة الحدائقية " Garden City " لإبنزارهوارد " Ebenzer Howard" ، والتى تقوم على أنه يجب أن تكون الأرض التى ستقام عليها المدينة ملكاً عاماً للمجتمع ، وفيها توزع المناطق السكنية حول مساحة مركزية مفتوحة تحوى المبانى العامة والمركز التجارى ، فى حين توطن الصناعات على أطراف المدينة ، ويحيط بالمدينة كلها حزام زراعى أخضر[٢] .

وقد قسم هذا المخطط مدينة ألكسندرة إلى سبعة ضواحى يتوسطها مركز الأعمال وتحوى هذه الضواحى بالإضافة إلى المناطق السكنية مراكز تجارية وإدارية ومدارس ابتدائية وثانوية وفنية ، كما يقام عليها مجمعات رياضية ومتنزهات ومجمع للصناعات الخفيفة ، كما تضمن المخطط أيضاً إنشاء سد على نهر "جاكسكى Jukskei" ، وقد افترض واضعو هذا المخطط الانتهاء من تنفيذه خلال خمسة سنوات بحيث يتم الانتهاء سنوياً من إنشاء حوالى ١٣٠٠ مسكن لتوطين ما بين ٩٠٠٠ إلى ١٠٠٠٠ نسمة ، ولكن لم يلبث تنفيذ هذا المخطط أيضاً أن توقف بعد حوالى العام من بداية التنفيذ حيث لم يكتمل سوى ٥% فقط من المشروع.

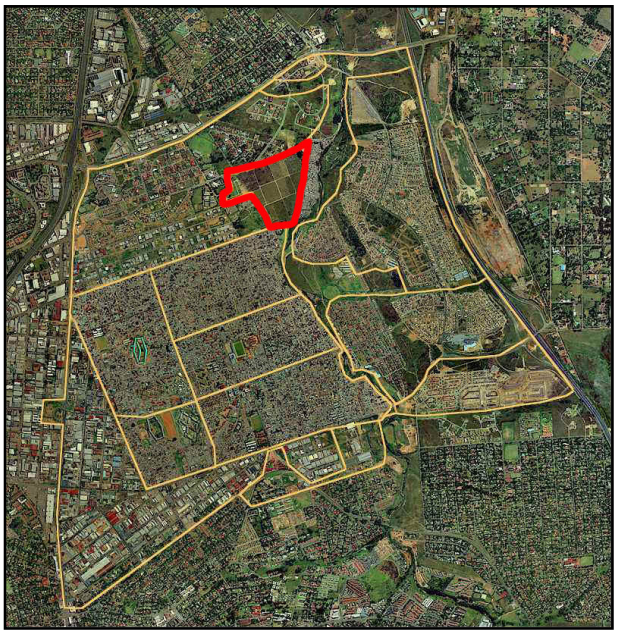
1-Pauline Morris – A History of Development in Alexandra – Planning for Reconstruction and Transformation Conference – University of Natal – Durban – South Africa – May 2000 – P. 8,9

٢ أحمد خالد علام – تخطيط المن – مكتبة الأنجلو المصرية – ١٩٩٨ – ص ٢١

وتكررت محاولة تنفيذ مخطط آخر معدل للمدينة عام ١٩٨٦م ، لكنه أيضاً لم يُستكمل نتيجة للأزمات السياسية والاقتصادية التى واجهتها البلاد فى هذه الفترة ، واستمر الحال هكذا حتى تخلصت جنوب أفريقيا من العنصرية عام ١٩٩٤م ، وقامت حركة إصلاحات سياسية واقتصادية واجتماعية فى البلاد [١].

٢/٢/٦ نشأة مقابر مدينة ألكسندرة وتطورها :

يوجد بمدينة ألكسندرة مقبرتان متجاورتان بدأ الدفن فيهما عام ١٩١٢م ، وكانتا فى ذلك الوقت تقعان على الحد الشمالى الشرقى للمدينة وعلى الضفة الشرقية لنهر "جاكسكى Jukskei ".



(٦-٦)
موقع المقابر داخل مدينة ألكسندرة

ومع التطور العمرانى للمدينة طوال ما يزيد على التسعين عاماً التحمت هاتان المقبرتان معاً ، والتف عمران المدينة العشوائى حولهما ، وأصبحتا داخل الحيز العمرانى للمدينة ، وقد وصلتا إلى سعتهما القصوى خلال عام ١٩٩٦م [٢] ، ويوضح شكل (٦-٦) [٣] موقع هاتان المقبرتان داخل المدينة .

1-Pauline Morris – A History of Development in Alexandra – Planning for Reconstruction and Transformation Conference – University of Natal – Durban – South Africa – May 2000 – P. 10,11

2-http://www.alexandra.co.za/about/tour.htm (3/2/2003)

3-http://www.alexandra.co.za/2001_updates/announcement_011115.htm (3/2/2003)

٣/٢/٦ الوضع العمرانى الحالى لمقابر مدينة ألكسندرة والمناطق المحيطة بها :

تبلغ مساحة مقابر مدينة ألكسندرة حوالى ٣٥ فدان ، وهى أرض غير ممهدة ولا يوجد بها أى مرافق سواء مياه أو صرف أو كهرباء ، وتنتشر بها المخلفات والقاذورات ، ولا يظهر بها إلا شواهد المقابر فقط حيث لا يوجد بها أى مبانى أو منشآت ، وملكية معظم أراضى هذه المقابر ملكية عامة لدفن جميع مواطنى المدينة ، فيما عدا بعض المساحات الصغيرة التى تعد ملكيات خاصة لبعض المواطنين ميسورى الحال والذين قاموا بتسويرها بأسوار حديدية - أغلبها متهالك لعدم الصيانة - ذات أبواب لتحديد هذه الملكيات ، كما يتضح ذلك من شكل (٦- ٧) [١] ، وفى ظل الإهمال المتزايد أصبحت هذه المقابر مصدراً للتلوث البيئى والعمرانى.

أما عن الوضع العمرانى للمناطق المتاخمة للمقابر ، فإن أغلب هذه المناطق عبارة عن إسكان عشوائى لا يعدو عن كونه أكواخ أو عشش من الصفيح [٢] ، كما يتضح من شكل (٦- ٨) [٣].

شكل (٦-٧)
الوضع العمرانى لمقابر مدينة ألكسندرة قبل عمليات التطوير

شكل (٦-٨)
الوضع العمرانى للمناطق المجاورة لمقابر مدينة ألكسندرة

1-http://www.alexandra.co.za/about/tour.htm (3/2/2003)
2-Tanya Zack – Planning Challenges in alexandra – Royal Australian Planning Institute Conference – October 2001 – P. 2
3-http://www.alexandra.co.za/about/tour.htm (3/2/2003)

٤/٢/٦ تعريف المشكلة :

على مدار عشرات السنين ظلت مدينة ألكسندرة تعانى العديد من المشكلات الاجتماعية والبيئية والعمرانية ، ومن أهمها :

١- ارتفاع معدل البطالة الذى وصل إلى ٦٠%.

٢- ارتفاع معدل الجريمة وانتشار الأمراض الاجتماعية .

٣- قلة كفاءة البنية الأساسية من طرق ومرافق.

٤- ارتفاع معدل الكثافة السكانية حيث وصل إلى ٣٢٥ فرد/ فدان.

٥- تدهور مستوى الخدمات الصحية والتعليمية وندرة المساحات الخضراء ومناطق الترفيه [١].

أما فيما يخص المقابر فإنه على الرغم من عدم وجود قوانين تخطيطية وغياب الرقابة من جانب السلطات المحلية إلا أن هذا الإسكان العشوائى لم يمتد إلى أرض المقابر ، وذلك لسببين رئيسيين وهما :

١- عدم وجود أى مرافق (مياه – صرف – كهرباء) بالأرض المخصصة للمقابر.

٢- عدم وجود أى مبانى أو أحواش تجذب إليها من لا مأوى لهم.

ولكن ذلك لا ينفى كون هذه المقابر بهذه الحالة تمثل صورة من صور التشوه العمرانى بالمدينة باعتبارها مكان داخل الحيز العمرانى للمدينة غير مصمم عمرانياً يأوى العديد من الملوثات البيئية ومخلفات المدينة ، مما استلزم ضرورة التعامل تخطيطياً مع هذه المقابر.

٣/٦ اتجاهات الحل والنتائج المستخلصة :

١/٣/٦ سياسات واستراتيجيات التعامل مع مقابر مدينة ألكسندرة :

فى ضوء حركة الإصلاحات الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية التى قامت بها الحكومة بعد إنتهاء العنصرية من البلاد ، أعلن فى فبراير عام ٢٠٠١م عن بدء المشروع القومى لتطوير وتجديد مدينة ألكسندرة بتكلفة تقديرية ١,٣ مليار راند (١٥٠ مليون دولار) ، ويستغرق تنفيذ هذا المشروع سبعة أعوام تنتهى فى عام ٢٠٠٨ ، ويتم

1-Tanya Zack – Planning Challenges in alexandra – Royal Australian Planning Institute Conference – October 2001 – P. 2

تأهيل وتدريب المواطنين الراغبين فى العمل بالمشروع للإسهام فى تقليل معدل البطالة بالمدينة [١].

وقد تضمن هذا المشروع القومى العديد من المشروعات العمرانية ، والتى من أهمها تطوير مقابر المدينة.

وقد اعتمد مشروع تطوير مقابر المدينة على إنهاء عمليات الدفن بها نظراً لتجاوزها السعة القصوى ، وتحويل الدفن إلى مقابر أخرى تقام خارج الحيز العمرانى للمدينة ، ثم إجراء بعض الأعمال التطويرية للاحتفاظ بالمقابر القديمة مع الارتقاء بها واستغلالها كفراغ عمرانى ترفيهى بالمدينة .

وقد اعتمدت إستراتيجية التعامل مع مقابر مدينة ألكسندرة على عدة محاور رئيسية ، أهمها [٢] :

١- نقل ملكية الموقع بأكمله إلى الملكية العامة.
٢- إزالة الأسوار الحديدية التى تحدد الملكيات ، وإزالة المخلفات والملوثات البيئية .
٣- إنشاء ورصف ممرات للمشاه.
٤- زراعة معظم مسطح الموقع ، وغرس الأشجار.
٥- تزويد ممرات المشاه بأعمدة إنارة ومقاعد وكافة عناصر تنسيق الموقع اللازمة .
٦- تمديد شبكة مياه شرب المدينة إلى الموقع لتوفير المياه لأغراض الرى ومياه الشرب.
٧- تزويد الموقع بالكهرباء اللازمة لعمليات الإنارة.
٨- ترقيم شواهد القبور لسهولة التعرف عليها.

٢/٣/٦ النتائج المستخلصة من دراسة تجربة مدينة ألكسندرة :

١- إن عدم وجود منشآت أو مبانى بأراضى المقابر لا يشجع على قيام أى نشاط عمرانى بخلاف دفن الموتى.

٢- إن عدم وجود المرافق وبخاصة المياه والصرف والكهرباء بأراضى المقابر يمثل عائقاً لسكنى أراضى هذه المقابر.

1-http://www.alexandra.co.za/overview/intro.htm (3/2/2003)

2-http://www.alexandra.co.za/2001_updates/announcement_011115.htm (3/2/2003)

٣- نظراً للخلفية الدينية والثقافية لجمهورية جنوب أفريقيا والتى لا تمنع استغلال أراضى المقابر كفراغات ترفيهية بالمدينة ، فإنه تم تطوير أرض موقع المقابر لملاءمة هذا الاستعمال ، وتم تزويدها بعناصر تنسيق الموقع اللازمة لذلك الغرض.

٤- من أهم الإجراءات التى قامت بها سلطات المدينة المعنية قبل البدء فى التعامل مع مقابر المدينة هو نقل ملكية المقابر بأكملها إلى الملكية العامة لسهولة التعامل مع الموقع بشكل متكامل.

٥- تبلغ نسبة مساحة أراضى مقابر مدينة ألكسندرة إلى إجمالى مساحات أراضى المدينة حوالى ٩، ١% ، وهى نسبة تقارب تلك التى تفرضها المعدلات التخطيطية القياسية.

الفصل السابع

التجربة المصرية – مقابر باب النصر بشمال الجمالية

قامت الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بالاشتراك مع معهد التنظيم والتنمية العمرانية لإقليم إيل بفرنسا عام ١٩٨٨م بعمل دراسة شاملة لإقليم القاهرة الكبرى ، وذلك بوضع مخططات تنفيذية طويلة المدى للإقليم ، حيث تم تقسيم الإقليم لعدد ١٦ قطاع متجانس يوضع لكل منها مخطط تفصيلى للتنمية ، وقد حُددت المنطقة المركزية التاريخية للقاهرة الكبرى بالقطاع المتجانس الأول ، والذى خصته الدراسة بمجموعة من المشروعات التفصيلية لتحسين وإعادة تأهيل المنطقة ، ومنها مشروع تطوير شمال الجمالية.

١/٧ مقدمة لدراسة تجربة مقابر شمال الجمالية :

١/١/٧ موقع منطقة شمال الجمالية :

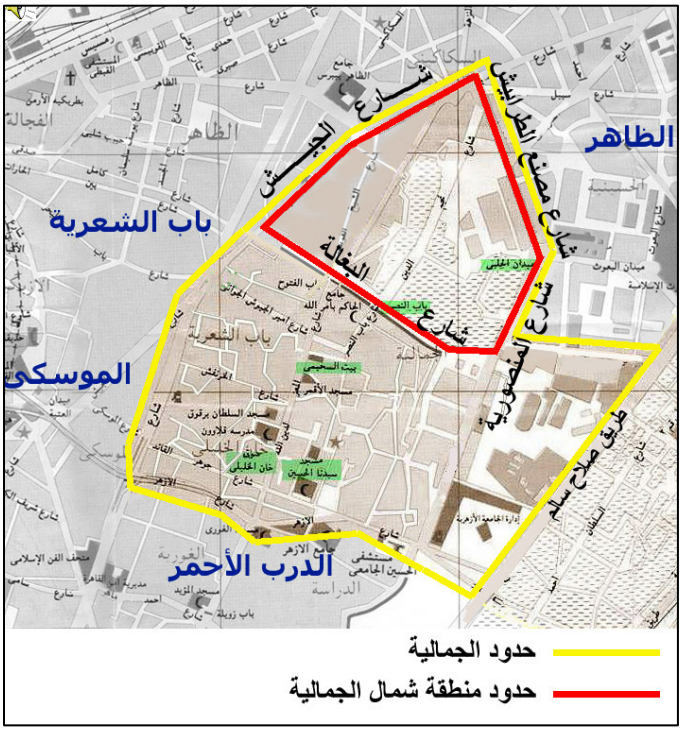
تقع منطقة شمال الجمالية فى قلب مدينة القاهرة إلى الشمال من القاهرة الفاطمية ، وهى تتميز بالقرب من منطقة الأعمال المركزية الرئيسية بمدينة القاهرة ، وكذلك القرب من العديد من مناطق الأعمال الفرعية بالموسكى والأزهر والفجالة.

ويوضح شكل (٧-١) موقع منطقة شمال الجمالية بمدينة القاهرة.

شكل (٧-١)
موقع منطقة شمال الجمالية بمدينة القاهرة

٢/١/٧ حدود منطقة شمال الجمالية :

يحد منطقة شمال الجمالية من الجنوب شارع البغالة وسور القاهرة الشمالى حيث جامع الحاكم بأمر الله وبابى النصر والفتوح ، ومن الشرق يحدها شارع المنصورية ، ومن الشمال يمتد شارع مصنع الطرابيش من تقاطعه مع شارع المنصورية وحتى ميدان السكاكينى غرباً ، ويحدها غرباً شارع الجيش.



شكل (٧-٢)
حدود منطقة شمال الجمالية

وتبلغ مساحة المنطقة التى يضمها مشروع تطوير شمال الجمالية حوالى ٥٢ هكتار (١٢٤ فدان) .

ويوضح شكل (٧-٢) [١] حدود منطقة شمال الجمالية .

٣/١/٧ أسباب اختيار منطقة شمال الجمالية لدراسة تجربتها :

١- تضم منطقة شمال الجمالية جبانة باب النصر وهى واحدة من أكبر مقابر القاهرة التى تنتشر بها ظاهرة سكنى أحواش المقابر.

٢- وقوع منطقة شمال الجمالية وما تضمه من مقابر داخل قلب مدينة القاهرة وبالقرب من مركز الأعمال الرئيسى بالمدينة.

١ الهيئة المصرية العامة للمساحة

٣- وجود العديد من الأنشطة العمرانية الدخيلة المخالطة لمقابر باب النصر بشمال الجمالية.

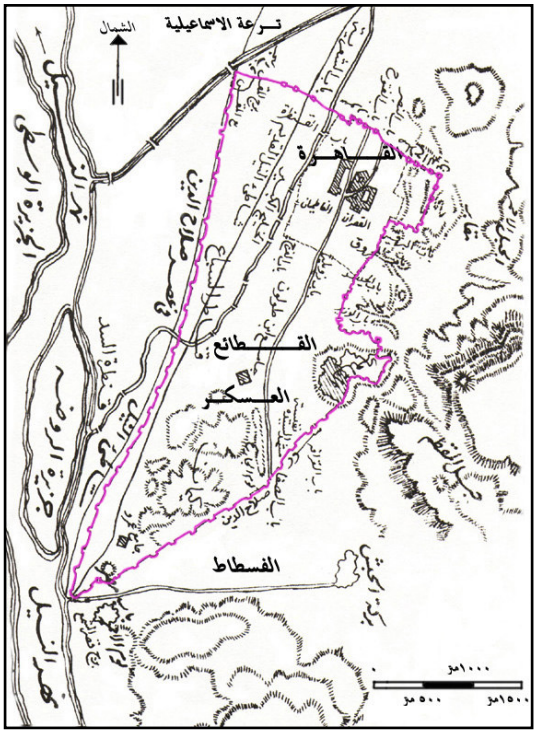
٤- إنفراد منطقة شمال الجمالية إلى الآن بأنها التجربة المصرية الوحيدة لنقل بعض مقابرها وإعادة توظيف استعمالات أراضيها.

٥- نجاح مشروع نقل حوالى ٢٠٠٠ مقبرة بالمنطقة واستغلال أراضى هذه المقابر فى إنشاء محور حركة رئيسى بمدينة القاهرة وهو محور شمال الجمالية الذى يربط طريق صلاح سالم بشارع الجيش.

٢/٧ تحليل الوضع العمرانى لمنطقة شمال الجمالية ومقابرها ، والمشكلة المطروحة :

١/٢/٧ التطور العمرانى لمنطقة شمال الجمالية :

يرجع تاريخ بداية تعمير منطقة شمال الجمالية إلى بداية عهد المماليك ، حيث أن القاهرة قبل ذلك العهد كانت تمتد داخل السور الذى أقامه صلاح الدين الأيوبى والذى يضم القاهرة الفاطمية والعواصم التى سبقتها ، ويوضح شكل (٧-٣) [١] حدود مدينة القاهرة فى عهد صلاح الدين الأيوبى ، ومع بداية فترة حكم المماليك طرأ على طرأ على القاهرة توسعات كبيرة كان أكبرها صوب الشمال الشرقى ، حيث



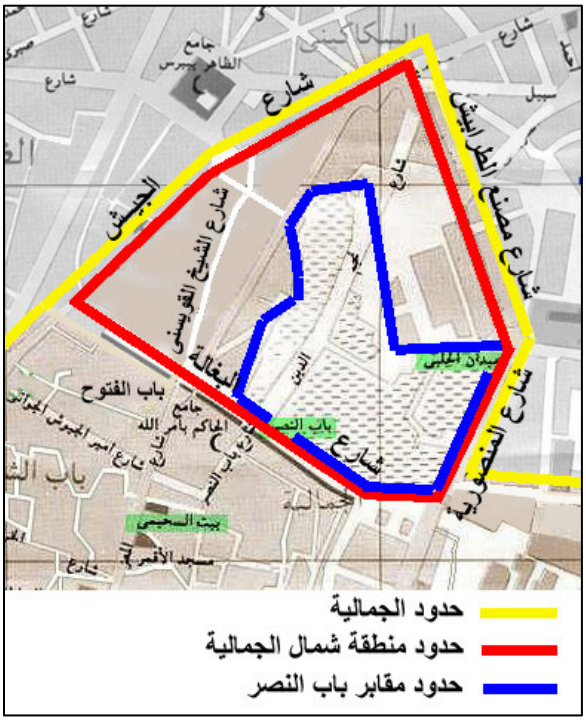
شكل (٧-٣)
حدود مدينة القاهرة فى عهد صلاح الدين

١ شحاتة عيسى إبراهيم – القاهرة تاريخها ونشأتها – الهيئة المصرية العامة للكتاب – ٢٠٠١ – ص ١٤٤

امتد العمران من سور القاهرة الشمالى ومقابر باب النصر حيث شمال الجمالية حالياً إلى صحراء الريدانية (العباسية حالياً) ، ووصل العمران حتى كوبرى القبة حالياً.
وقد توقفت أية إضافات عمرانية لمنطقة شمال الجمالية فى عهد العثمانيين حتى عصرى محمد على والخديوى إسماعيل اللذان اهتما بتجديد مبانى المنطقة وتحسين خدماتها ضمن مشاريعهما العمرانية الضخمة التى شملت جميع أنحاء القاهرة.
وتعرضت المنطقة للإهمال طوال عهد الاحتلال الإنجليزى حتى قيام ثورة ١٩٥٢ ، والتى شهدت البلاد معها تطورات سياسية جذرية كان نصيب القاهرة منها طفرات اجتماعية واقتصادية عديدة ، حيث شهدت القاهرة عملية طرد للطبقة العليا والمتوسطة العليا من المركز والمناطق الداخلية تجاه الأطراف وحلت محلهم الطبقة الفقيرة والدنيا ، وهذا ما حدث بشمال الجمالية القريبة من مركز المدينة والمناطق المحيطة بها ، مما أدى إلى التدهور العمرانى بالمنطقة.

٢/٢/٧ نشأة مقابر باب النصر وتطورها :

تشغل مقابر باب النصر حوالى نصف مساحة منطقة شمال الجمالية محل الدراسة ، ويعود تاريخ نشأة هذه المقابر إلى عهد الأيوبيين ، حيث وضع صلاح الدين الأيوبى نواة هذه المقابر خارج سور القاهرة الذى أنشأه حول عاصمته الجديدة لتكون هذه المقابر هى المقابر الرئيسية للمدينة.
وقد ظلت هذه المقابر تعد خارج القاهرة حتى زمن الاحتلال الفرنسى ، حيث يذكر الفرنسيون فى كتابهم "وصف مصر" أنه بالإمكان تمييز بعض المقابر خارج القاهرة وذكروا منها مقابر باب



شكل (٧-٤)
موقع مقابر باب النصر بشمال الجمالية

النصر إلى الشرق من القاهرة وبالقرب من الباب الذى يتخذ نفس الاسم.
وخلال القرنين التاسع عشر والعشرين استمر توسع مقابر باب النصر وامتدادها من جهة ، والامتداد العمرانى للمناطق السكنية من حولها من جهة أخرى ، حتى أصبحت مقابر باب النصر تحاط بالعمران من جميع الاتجاهات.
ويوضح شكل (٧-٤) موقع مقابر باب النصر بشمال الجمالية.

٣/٢/٧ الوضع العمرانى لمقابر باب النصر :

تشغل مقابر باب النصر مسطح يبلغ حوالى ٢٥ هكتار (٦٠ فدان) من إجمالى مساحة منطقة شمال الجمالية محل الدراسة ، أى ما يقارب نصف مساحة المنطقة ، أما باقى مساحة الموقع فيتداخل فيها الاستعمال السكنى مع التجارى والصناعات الخفيفة ، ويوجد بالموقع مدرسة ثانوية ونقطة شرطة والعديد من المساجد الأثرية التى يعود تاريخها إلى القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين ، منها أربعة مساجد داخل نطاق المقابر بالإضافة إلى قبة بدر الجمالى التى تعود إلى العصر الفاطمى.
ويوضح شكل (٧-٥) جانباً من الحالة العمرانية للمنطقة.
وقد أظهرت الدراسات الاقتصادية للمنطقة أن ٦٠% من النشاط الاقتصادى يتركز فى الصناعة والتجارة ، وعلى مستوى القطاعات الاقتصادية نجد أنها تتمثل أساساً فى

شكل (٧-٥)
الوضع العمرانى لمقابر باب النصر

الصناعات المعدنية الفنية من النحاس والألومنيوم وصناعة النسيج وتجارته بالإضافة إلى النشاط السياحى .
والظاهرة الواضحة تتمثل فى الهبوط التدريجى فى مدى قوة تلك الأنشطة ، مما له الأثر على مستوى الحياه المعيشية بالحى فى مجموعه.
كما أن هناك عدة محددات تتعلق بالموقع تتمثل فى تواجده بالقرب من المركز الرئيسى للأنشطة الاقتصادية بالأزهر بالإضافة إلى تواجده بالقرب من مناطق الجذب الأثرية السياحية متمثلة فى جامع الحاكم بأمر الله وسور القاهرة التاريخى وشارعى الجمالية والمعز لدين الله الفاطمى [١].

٤/٢/٧ تعريف المشكلة :

تسود مقابر باب النصر حالة من التخلف العمرانى ، وتنتشر بها ظاهرة سكنى أحواش المقابر ، حيث تعتبر جبانة باب النصر أكبر جبانات مدينة القاهرة من حيث عدد الأحواش المسكونة ، ويرجع ذلك إلى موقعها وسط الكتلة السكنية التى تحيطها من جميع الجهات [٢] .
وتعانى المنطقة من نقص الخدمات وعدم ملاءمة شبكات المرافق العامة لاحتياجات المنطقة حيث أن ٨% فقط من مجموع الوحدات السكنية يتوافر لها المياه والكهرباء والصرف الصحى ، فى حين أن ٧٨% من مجموع هذه الوحدات لا يوجد بها صرف صحى ، كما تتواجد بالمنطقة وحول الأماكن الأثرية بعض الأنشطة الغير موائمة مثل الورش والمخازن المواجهة لجامع الحاكم بأمر الله.

٣/٧ اتجاهات الحل والنتائج المستخلصة :

١/٣/٧ سياسات واستراتيجيات التعامل مع مقابر باب النصر :

١ د. على صبرى يس – محاضرات اقتصاديات التنمية العمرانية – الدراسات العليا – كلية الهندسة – جامعة عين شمس – قسم التخطيط العمرانى - ٢٠٠٠

٢ د/أحمد خالد علام ، وآخرون – تجديد الأحياء – مكتبة الأنجلو المصرية – ١٩٩٧ – ص ١١٠

بناءا على الدراسات العمرانية والاقتصادية والاجتماعية للمنطقة ، تم وضع مجوعة من التوصيات والأهداف التى يجب تحقيقها داخل المنطقة ، والتى تمثلت فى خمسة نقاط أساسية كما يلى [١]:

١- التنمية السياحية للمنطقة ، وتوفير فرص العمل فى هذا المجال ، عن طريق تشييد مجمع سياحى يحتوى على فنادق ومراكز تجارية ومناطق ترفيهية ، بالإضافة إلى ترميم وصيانة المقابر ذات القيمة التاريخية .

٢- تطوير سور القاهرة الشمالى وبواباته ، وذلك من خلال هدم المبانى الملاصقة للسور ، مع تطوير الفراغات العامة على جانبى السور ، وبناء منطقة محلات ذات طابع خاص عند مدخل باب الفتوح ، وتحويل مناطق التخزين عند جامع الحاكم إلى سوق ، وبناء وترميم الوكالة الموجودة عند مدخل باب النصر.

٣- تنمية الفراغات العامة والطرق ، عن طريق تنفيذ ميدان الجيش / بورسعيد ، وتحسين الطريق الموازى لسور القاهرة الشمالى .

٤- تحسين الكتلة القائمة للمبانى وتخفيض الكثافات السكانية ، من خلال تحويل بعض الاستعمالات الغير موائمة إلى استعمالات سكنية ، وأيضاً نقل جزء من السكان والأنشطة إلى بعض التجمعات الجديدة شرق القاهرة.

٥- نقل الأنشطة الملوثة للبيئة كصناعات الفوسفات والمعادن الموجودة شرق جبانة باب النصر.

وقد حددت الدراسة مجموعة من المراحل لتنفيذ برنامج تطوير المنطقة ، بحيث تكون هذه المراحل محتملة مالياً ومقبولة اجتماعياً - بسبب إجراءات نقل رفات الموتى من مقابر باب النصر - حيث تمثلت هذه المراحل فيما يلى [١] :

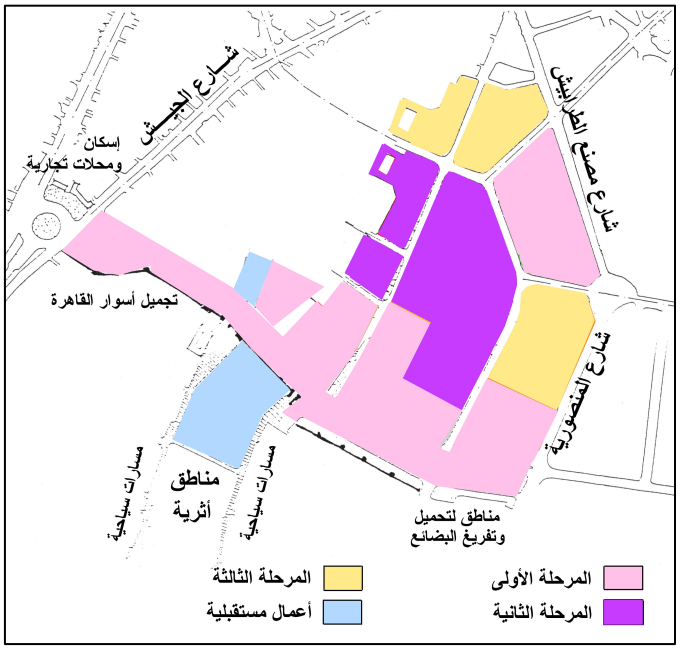
١ مصطفى كمال مدبولى محمد – إعادة تأهيل المناطق المركزية ذات القيمة السياحية التاريخية فى الدول النامية – دراسة حالة القاهرة – منطقة الدرب الأحمر – رسالة ماجستير – كلية الهندسة – جامعة القاهرة – ١٩٩٢ – ص ١٨٦

المرحلة الأولى :

تطوير محور شمال الجمالية ، عن طريق نقل بعض المقابر الجنوبية من جبانة باب النصر ، وتنفيذ الطريق الذى يربط طريق صلاح سالم بشارع بورسعيد ، مع الأشغال المطلوبة لتطوير وتجميل أسوار القاهرة القديمة.

المرحلة الثانية :

تنفيذ ميدان الجيش / بورسعيد ، وإقامة محطة نهائية لأتوبيسات النقل العام.



شكل (٧-٦)
المراحل التنفيذية لمشروع تطوير شمال الجمالية

المرحلة الثالثة :

ويستكمل فيها نقل مقابر باب النصر ، وتطوير المنطقة عن طريق إقامة بعض المشروعات.

ويوضح شكل (٧-٦) [٢] المراحل التنفيذية لمشروع تطوير شمال الجمالية.

أما فيما يخص مصادر التمويل للمشروع فلقد تحددت ونسبها على النحو التالى [٣] :

- ٤٠% رؤوس أموال مستثمرين ، تستخدم فى تمويل مشروعات الاسكان والمشروعات السياحية من فنادق ومراكز تجارية والمشروعات ذات الصفة الاستثمارية
- ٢١,٣% قروض ميسرة من الحكومة تمنح للمستثمرين.

---

١ إعادة تأهيل المناطق المركزية ذات القيمة السياحية التاريخية فى الدول – ص ١٨٦

٢ الهيئة العامة للتخطيط العمرانى – الخطوات التنفيذية لمفهوم القطاع المتجانس – القطاع المتجانس الأول – المنطقة التاريخية للقاهرة - ١٩٨٨

٣ د. على صبرى يس – محاضرات اقتصاديات التنمية العمرانية – الدراسات العليا – كلية الهندسة – جامعة عين شمس – قسم التخطيط العمرانى - ٢٠٠٠

- ٢٠,٣% ضرائب تحسينات تفرض على أصحاب العقارات أو المقابر المزالة عند أى تصرف للأراضى.
- ٩,٥% منح ومعونات دولية ، تستخدم فى تمويل أعمال صيانة وترميم المبانى والمقابر الأثرية.
- ٨,٩% مدخرات أفراد من مالكى الأراضى التى ستستخدم فى مشاريع الإسكان وجمهور المنتفعين من سكان المنطقة .

١/١/٣/٧ إعادة توظيف استعمالات أراضى مقابر باب النصر بشمال الجمالية :

تحتوى جبانة باب النصر على حوالى ١٩ ألف مقبرة ، صدر قرار محافظ القاهرة منذ بضعة سنوات بوقف الدفن فى جزء منها ، ويبلغ إجمالى مسطح الجبانة حوالى ٢٥ هكتار ، بما يمثل ما يقرب من نصف مساحة المنطقة ، لذلك فهى تمثل الإمكانية الحقيقية لمشروع تطوير شمال الجمالية ، حيث أن لها دور هام فى مخطط استعمالات الأراضى الجديد للمنطقة.

وكما ذُكر آنفاً أن مشروع تطوير شمال الجمالية ينقسم إلى ثلاثة مراحل تنفيذية ، فإنه قد تم فى المرحلة الأولى منه نقل حوالى ٢٠٠٠ مقبرة من جبانة باب النصر ، بعد تعويض أصحابها بمقابر أخرى فى مدينة ١٥ مايو ، وتم توسيع محور شمال الجمالية الذى يعد جزءاً من الطريق الذى يربط طريق صلاح سالم وشارع بورسعيد[١].

شكل (٧-٧)
جانب من أعمال التوسيع والتطوير بشمال الجمالية

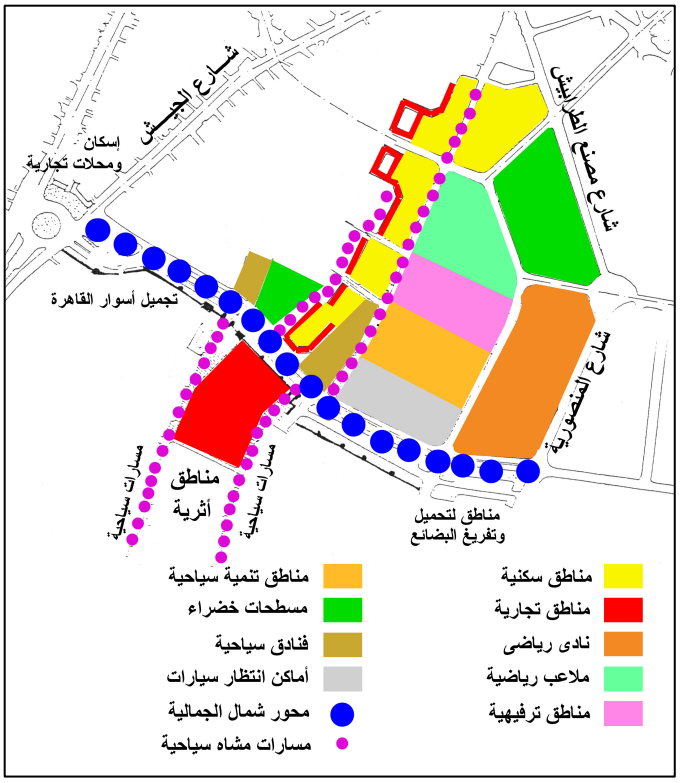
ويوضح شكل (٧-٧) [٢] جزء من أعمال التوسيع والتطوير التى تمت فى هذا الشأن بعد نقل بعض المقابر.

أما المرحلة الثالثة من المشروع فتتضمن نقل الجزء الأكبر من مقابر باب النصر ، وتحويلها إلى منتزه حضرى كبير

١ إدارة الجبانات بمحافظة القاهرة.

٢ زيارات ميدانية للباحث.

يضم العديد من الملاعب والمسطحات الخضراء والنوادى الرياضية ومجمع سياحى على مسطح هكتارين يحتوى على فنادق وحدائق ، فضلاً عن المنشآت الإسكانية والعامة ، كما يتم الارتقاء بالمقابر الهامة ذات القيمة التاريخية ، ويوضح شكل (٧-٨) المخطط الهيكلى المقترح لاستعمالات أراضى المنطقة [١].



شكل (٧-٨)
المخطط الهيكلى المقترح لاستعمالات أراضى المنطقة

أما بالنسبة للجهات المشاركة فى تنفيذ المشروع فقد قسم المخطط المسئولية بينها كالتالى :

١- محافظة القاهرة : متمثلة فى إدارة الجبانات ، وهى المسئولة عن استخراج تصاريح نقل الرفات وتوفير المقابر البديلة ، ومتمثلة أيضاً فى مجلس الحى فيما يخص عمليات هدم وإزالة مبانى المقابر المنقول رفاتها ، وتحسين شبكات البنية الأساسية والخدمات العامة ومتابعة تنفيذ مخطط استعمالات الأراضى الجديد.

٢- وزارة الصحة : متمثلة فى قسم المسائل الصحية ، والذى يتولى الإشراف على عمليات نقل الرفات من المقابر.

٣- وزارة النقل : فيما يختص بشبكات المرور والمواصلات العامة.

٤- وزارة السياحة : فيما يختص بخدمة السياحة داخل المنطقة.

١ الهيئة العامة للتخطيط العمرانى.

٥- هيئة الآثار المصرية : فيما يختص بصيانة وترميم المبانى والمقابر الأثرية .
٦- القطاع الخاص : فيما يختص بتوجيه التنمية الاستثمارية داخل المنطقة.
٧- هيئة التخطيط العمرانى : فيما يختص بمتابعة التطوير المستمر لمخطط استعمالات الأراضى وفقاً لما يستجد من متغيرات.

٢/٣/٧ النتائج المستخلصة من دراسة تجربة شمال الجمالية :

١- إن وجود المقابر داخل الكتلة السكنية للمدينة وخصوصاً إذا كانت مناطق سكنية عشوائية أو ذات مستوى متدنى يمثل إحدى أهم مسببات التلوث العمرانى والبيئى داخل المدينة.

٢- إن نظام إنشاء المقابر الشائع فى مدينة القاهرة والقائم على إقامة أحواش ملحق بها غرف لإقامة أهالى المتوفين أثناء زياراتهم للمدافن ، يعد من أهم العوامل المساعدة على جذب السكان إلى هذه المقابر ، وخاصة فى ظل الأزمات الاقتصادية وأزمة الإسكان.

٣- إن توافر المرافق داخل أحواش المقابر من مياه وصرف وكهرباء هو الأساس الذى تقوم عليه ظاهرة سكنى المقابر.

٤- فى ظل الظروف القائمة بالعديد من مقابر مدينة القاهرة وانتشار ظاهرة سكنى المقابر، وما يستتبع ذلك من تدهور للحالة العمرانية والبيئية بها ، وانتشار الأمراض الاجتماعية بين ساكنيها ، وارتفاع معدل الجريمة ، فإن نقل هذه المقابر إلى خارج الكتلة العمرانية وإعادة توظيف استعمالات أراضيها هو الحل الأمثل.

٥- إن تنفيذ مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر على عدة مراحل يجعل هذه المراحل محتملة مالياً ومقبولة اجتماعيا بسبب إجراءات نقل رفات الموتى.

٦- يجب تعاون مختلف الجهات الحكومية وقطاعات الدولة فى تنفيذ مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر وعلى رأسها المحافظات المعنية ووزارات الصحة والداخلية والنقل والسياحة والثقافة وهيئتى الآثار المصرية والتخطيط العمرانى.

٧- إن المشاركة الشعبية سواء بالمجهود أو بمدخرات الأفراد وخاصة من مالكى الأراضى بالمنطقة أو حتى بمجرد إبداء الرأى ، من أهم عناصر نجاح مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر.

٨- يجب تفعيل دور القطاع الخاص وخاصة فيما يتعلق بتوجيه الاستثمارات فى المشروعات الجديدة المقترحة بالمنطقة.

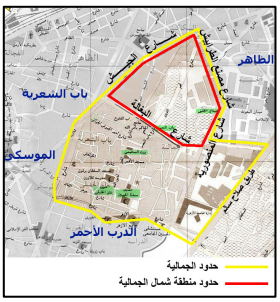
٩- إن المنح والمعونات الدولية إحدى مصادر التمويل الهامة لمثل هذه النوعية من المشروعات ، لذلك يجب الاهتمام بإعداد حملات دولية للتعريف بمدى أهمية مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر.

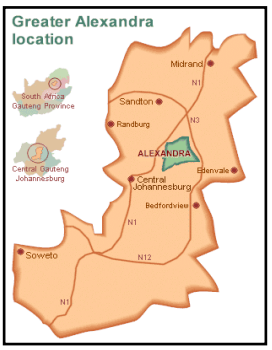
خلاصة الباب الثالث

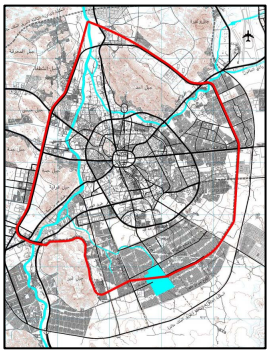
يمكن تلخيص الدراسات التى تمت فى الثلاثة فصول السابقة لحالات الدراسة وكذلك استراتيجيات التعامل مع أراضى المقابر فى هذه الحالات والنتائج المستخلصة من خلال جدول المقارنة التالى :

وجه المقارنة	شمال الجمالية	ألكسندرة	المدينة المنورة
موقع حالة الدراسة			
	تقع منطقة شمال الجمالية فى قلب مدينة القاهرة إلى الشمال من القاهرة الفاطمية ، وهى تتميز بالقرب من منطقة الأعمال المركزية الرئيسية بمدينة القاهرة ، وكذلك القرب من العديد من مناطق الأعمال الفرعية بالموسكى والأزهر والفجالة	تقع مدينة ألكسندرة شمال شرق جمهورية جنوب أفريقيا ، وهى مدينة صغيرة تطل على نهر يسمى " جاكسكى Jukskei " ، كما تبعد عن شاطئ المحيط الهندى بخط مستقيم طوله حوالى ٢٠٠ متر ، وتقع إلى الشمال الشرقى من جوهانسبرج ، حيث تحتل موقعاً متميزاً نظراً لقربها من المراكز التجارية والصناعية بجوهانسبرج ، بالإضافة إلى وقوعها على الطريق الرئيسى الذى يربط جوهانسبرج بالعاصمة بريتوريا	تقع المدينة المنورة وسط الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية ، وترتفع عن سطح البحر حوالى ٦٢٥ متراً تقريباً ، وتبعد عن مكة المكرمة ٤٣٠ كم شمالاً، كما تبعد عن شاطئ البحر الأحمر بخط أفقى مستقيم طوله ١٥٠ كم ، وأقرب الموانئ منها ميناء ينبع الذي يقع في الجهة الغربية الجنوبية منها ، ويبعد عنها ٢٢٠ كم ، وتبعد عن الرياض العاصمة بحوالى ٩٨٠ كم

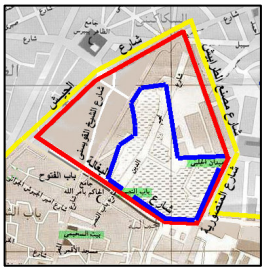
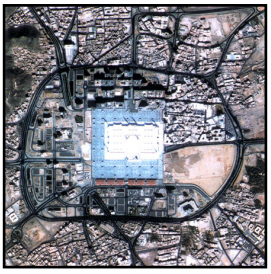
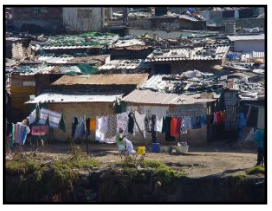
وجه المقارنة	شمال الجمالية	ألكسندرة	المدينة المنورة
مساحة المقابر	٠,٢٥ كم٢	٠,١٥ كم٢	٠,١٨ كم٢
مساحة المنطقة التى تخدمها المقابر	غير محددة	٨ كم ٢	٢٩٣ كم٢
نسبة مساحة المقابر إلى المنطقة التى تخدمها	غير محددة	١,٩% (نسبة تقارب المعدلات التخطيطية القياسية)	٠,٠٦% (نسبة ضئيلة للغاية)
حدود منطقة الدراسة	يحد منطقة شمال الجمالية من الجنوب شارع البغالة وسور القاهرة الشمالى حيث جامع الحاكم بأمر الله وبابى النصر والفتوح ، ومن الشرق يحدها شارع المنصورية ، ومن الشمال يمتد شارع مصنع الطرابيش من تقاطعه مع شارع المنصورية وحتى ميدان السكاكينى غرباً ، ويحدها غرباً شارع الجيش.	تعد مدينة ألكسندرة إحدى ضواحى جوهانسبرج ، ويحيطها أربعة ضواحى أخرى ، وهى : راندبرج " Randburg " من جهة الغرب ، وإيدنفال " Edenvale " من جهة الشرق ، وبيدفوردفيو " Bedfordview " من جهة الجنوب ، وساندتون" Sandton " من جهة الشمال.	تحاط المدينة المنورة من ثلاثة جهات بمجموعة من الجبال ، حيث يحدها من جهة الشمال جبل "أحد" ، ومن الشمال الغربى جبلى "الشظفاء" و "حبشى" ، ومن الغرب جبلى " غرابة " و "جمة" ، ومن الجنوب جبل "عير".







المدينة المنورة	ألكسندرة	شمال الجمالية	وجه المقارنة
١- تعتبر المدينة المنورة إحدى أهم المدن الإسلامية التى يتم فيها الدفن بالطريقة الإسلامية الشرعية.	١- تعانى مدينة ألكسندرة ومقابرها من العديد من المشاكل العمرانية والبيئية والناتجة عن وجود العديد من المناطق العشوائية المجاورة لمقابر المدينة .	١- تضم منطقة شمال الجمالية جبانة باب النصر وهى واحدة من أكبر مقابر القاهرة التى تنتشر بها ظاهرة سكنى أحواش المقابر.	أهم أسباب اختيار حالة الدراسة
٢- وقوع مقابر المدينة المنورة داخل نطاق منطقة الأعمال المركزية بالمدينة ، وليس فقط داخل الحيز العمرانى للمدينة.	٢- وقوع مقابر مدينة ألكسندرة داخل الحيز العمرانى للمدينة.	٢- وقوع منطقة شمال الجمالية وما تضمه من مقابر داخل قلب مدينة القاهرة وبالقرب من مركز الأعمال الرئيسى بالمدينة.	
٣- عدم تسبب موقع المقابر بقلب المدينة فى إحداث أية مشكلات عمرانية أو بيئية تذكر.	٣- خلو مقابر مدينة ألكسندرة من أى مبانى أو منشآت. وإن كانت تعانى من الإهمال وتنتشر بها المخلفات والقاذورات.	٣- وجود العديد من الأنشطة العمرانية الدخيلة المخالطة لمقابر باب النصر بشمال الجمالية.	
٤- تمتلك المدينة المنورة تجربة فريدة فى الاحتفاظ بمقابرها دون زيادة تذكر فى مساحتها منذ مئات السنين وحتى الآن.	٤- البدء فى مشروع لتطوير وإعادة استغلال أراضى مقابر مدينة ألسكندرة.	٤- إنفراد منطقة شمال الجمالية إلى الآن بأنها التجربة المصرية الوحيدة لنقل بعض مقابرها وإعادة توظيف استعمالات أراضيها.	

وجه المقارنة	شمال الجمالية	ألكسندرة	المدينة المنورة
موقع المقابر			
الوضع الراهن لحالة الدراسة			
الوضع الراهن للمقابر			
تعريف المشكلة	١- تسود مقابر باب النصر حالة من التخلف العمرانى ، وتنتشر بها ظاهرة سكنى أحواش المقابر.	١- ارتفاع معدل البطالة الذى وصل إلى ٦٠%. ٢- ارتفاع معدل الجريمة والمشكلات الاجتماعية.	على الرغم من أن البقيع يقع فى قلب المنطقة المركزية للمدينة المنورة ، ويشغل مساحة كبيرة نسبياً تصل نسبتها إلى حوالى

وجه المقارنة	شمال الجمالية	ألكسندرة	المدينة المنورة
تعريف المشكلة	٢- تعانى المنطقة من نقص الخدمات وعدم ملاءمة شبكات المرافق العامة لاحتياجات المنطقة. ٣- تتواجد بالمنطقة وحول الأماكن الأثرية بعض الأنشطة الغير موائمة مثل الورش والمخازن	٣- قلة كفاءة البنية الأساسية من طرق ومرافق. ٤- ارتفاع معدل الكثافة السكانية حيث وصل إلى ٣٢٥ فرد/ فدان. ٥- تدهور مستوى الخدمات الصحية والتعليمية وندرة المساحات الخضراء ومناطق الترفيه.	٩% من جملة مساحة المنطقة المركزية ، إلا أن جميع مخططات تطوير هيكل استعمالات أراضى هذه المنطقة لم تقدم أى طرح للتعامل مع البقيع ، حيث أنه لم يتسبب فى إحداث أى مشكلة عمرانية أو بيئية طوال مئات السنين.
استراتيجية التعامل مع المقابر	- التنمية السياحية للمنطقة. ٢- تطوير أسوار القاهرة الشمالية والبوابات ، مع تطوير الفراغات العامة على جانبى الأسوار. ٣- تنمية الفراغات العامة والطرق. ٤- تحسين الكتلة القائمة للمبانى وتخفيض الكثافات السكانية. ٥- نقل الأنشطة الملوثة للبيئة كصناعات الفوسفات والمعادن الموجودة شرق جبانة باب النصر.	١- نقل ملكية الموقع بأكمله إلى الملكية العامة. ٢- إزالة الأسوار الحديدية التى تحدد الملكيات ، وإزالة المخلفات والملوثات البيئية ٣- إنشاء ورصف ممرات للمشاه. ٤- زراعة معظم مسطح الموقع ، وغرس الأشجار. ٥- تزويد ممرات المشاه بكافة عناصر تنسيق الموقع اللازمة . ٦- تمديد شبكة مياه المدينة إلى الموقع.	١- طريقة الدفن المتبعة بأرض البقيع ، والتى يطلق عليها فى الشريعة الإسلامية "اللحد"، لا تتطلب مساحة كبيرة للدفن. ٢- عدم وجود أى شواهد أو مبانى أو منشآت مقامة بالبقيع ، كذلك عدم وجود أى مرافق به سواء إنارة أو مياه أو صرف ، مما لم يشجع على قيام أى نشاط عمرانى بالبقيع خلاف عملية دفن الموتى. ٣- التمسك بالمعتقدات الدينية الإسلامية ، والتى تحرم ممارسة أى أنشطة على أراضى المقابر.

وجه المقارنة	شمال الجمالية	ألكسندرة	المدينة المنورة
استراتيجية التعامل مع المقابر		٧- تزويد الموقع بالكهرباء اللازمة لعمليات الإنارة. ٨- ترقيم شواهد القبور لسهولة التعرف عليها.	٤- وجود مساحة محددة من أرض البقيع تقارب ربع مساحته مدفون بها ما يقرب من عشرة آلاف صحابى ويُمنع شرعاً المساس بهذه المنطقة.
النتائج المستخلصة	١- إن وجود المقابر داخل الكتلة السكنية للمدينة وخصوصاً إذا كانت مناطق سكنية عشوائية يمثل إحدى أهم مسببات التلوث العمرانى ٢- إن نظام إنشاء المقابر القائم على إقامة أحواش يعد من أهم عوامل جذب السكان إلى هذه المقابر . ٣- إن توافر المرافق داخل أحواش المقابر هو أساس ظاهرة سكنى المقابر. ٤- إن نقل المقابر إلى خارج الكتلة العمرانية وإعادة توظيف استعمالات أراضيها هو الحل الأمثل للتغلب على كافة المشكلات العمرانية.	١- إن عدم وجود منشآت بأراضى المقابر يشجع على عدم قيام أى نشاط عمرانى ٢- إن عدم وجود المرافق بأراضى المقابر يمثل عائقاً لسكنى أراضى هذه المقابر. ٣- نظراً للخلفية الدينية والثقافية لجنوب أفريقيا والتى لا تمنع استغلال أراضى المقابر كفراغات ترفيهية بالمدينة ، فإنه تم تطوير أرض موقع المقابر لملاءمة هذا الاستعمال. ٤- من أهم الإجراءات التى قامت بها السلطات قبل البدء فى التعامل مع المقابر هو نقل ملكية المقابر بأكملها إلى الملكية العامة لسهولة التعامل مع الموقع بشكل متكامل.	١- إن زيادة التوعية الدينية للأفراد يمثل أحد المقومات السلوكية التى تمنعهم من ممارسة أى أنشطة بأراضى المقابر. ٢- قوة وجدية السلطات المحلية فى تطبيق القوانين تعد من أهم العوامل التى تمنع القيام بأنشطة دخيلة. ٣- إن إتباع التعاليم الإسلامية فيما يختص بطريقة دفن الموتى توفر مساحات كبيرة من الأراضى ٤- إن عدم إنشاء أى مبانى على أراضى المقابر يقلل من فرص ممارسة أى أنشطة عمرانية دخيلة.

وجه المقارنة	شمال الجمالية	ألكسندرة	المدينة المنورة
النتائج المستخلصة	٥- إن تنفيذ المشروعات على عدة مراحل يجعل هذه المراحل محتملة مالياً ومقبولة اجتماعيا. ٦- يجب تعاون مختلف الجهات الحكومية فى تنفيذ مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر. ٧- يجب الاهتمام بدور المشاركة الشعبية. ٨- يجب تفعيل دور القطاع الخاص. ٩- إن المنح والمعونات الدولية إحدى مصادر التمويل الهامة.		٥- إن عدم تزويد مناطق المقابر بالمرافق يعرقل إمكانية قيام أى نشاط عمرانى دخيل . ٦- إن كون ملكية مقابر المدينة المنورة بأكملها تعود إلى الملكية العامة أتاح سهولة مراقبة وتطبيق القوانين الخاصة بحماية المقابر.

الباب الرابع :

إعادة توظيف استعمالات أراضى منطقة الدراسة

الباب الرابع

إعادة توظيف استعمالات أراضى منطقة الدراسة

يهدف هذا الباب إلى اقتراح مخطط هيكلى لمنطقة الدراسة بعد نقل المقابر منها وإعادة توظيف استعمالات أراضيها .

وللوصول إلى هذا الهدف فإنه يتم فى هذا الباب استنتاج بعض المعايير الحاكمة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر بوجه عام ، ثم تطبيق هذه المعايير على منطقة الدراسة لاستنباط أهم عناصر المخطط الهيكلى الجديد لمنطقة الدراسة .

الفصل الثامن

المعايير المقترحة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر

على ضوء دراسات الوضع الراهن لمنطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها وكذلك دراسة التجارب المختلفة للتعامل مع الأوضاع العمرانية للمقابر ، يمكن استنتاج العديد من المعايير الحاكمة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر بصفة عامة ، وبحيث يتم تطبيقها لكل موقع أو أرض مقابر يزمع إعادة توظيف استعمالاتها .
و بوجه عام فإنه يمكن حصر عشرة معايير رئيسية كما يظهر بشكل (٨-١) كالتالى :

شكل (٨-١) معايير إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر

١/٨ الخصائص الطبيعية للأرض :

تمثل الخصائص الطبيعية لأراضى المقابر معياراً هاماً ومؤثراً فى تشكيل هيكل الاستعمالات الوظيفية بها بعد نقل المقابر منها.

ويمكن تحديد بعض الخصائص الطبيعية لأراضى المقابر وتأثيرها فى توطين الاستعمالات الوظيفية بها كما يلى :

١- التركيب الجيولوجى لأراضى المقابر :

يجب دراسة طبقات الأرض ومعرفة مدى قدرتها على تحمل الأحمال فوقها بطريقة اقتصادية ، فالأرض التى لا تتحمل أحمالاً ثقيلة يمكن تخطيطها كمناطق سكنية للفيلات أو مناطق تجارية من دور واحد أو مناطق ترفيهية ، وهى لا تصلح لإقامة مبانى مرتفعة عليها نظراً للتكلفة الكبيرة المتوقعة لإنشاء الأساسات ، فى حين أن الأراضى الصخرية تصلح لإقامة المبانى العالية دون تكاليف كبيرة فى الأساسات ، إلا أنها تتكلف كثيراً فى عمليات الحفر اللازمة لمد خطوط المرافق العامة أو إنشاء بدرومات ، ومن هنا تبرز أهمية عمل جسات بجميع أنحاء الأرض وتحديد الاستعمال المناسب لكل طبقة، كما أن نوعية التربة تتحكم فى نوعية النباتات التى يمكن زراعتها فيها.

٢- التضاريس أو مظاهر السطح لأراضى المقابر :

يؤثر إنحدار الأرض على تكاليف عمليات التسوية اللازمة لإقامة المبانى عليها ، كما أن اتجاه انحدار الأرض بمواجهة اتجاه الرياح السائدة وأشعة الشمس يؤثر على توطين الاستعمالات الوظيفية بهذه الأرض ، فنجد مثلاً أن اتجاه انحدار الأرض فى اتجاه الجنوب مرغوب فيه بالنسبة لأشعة شمس الشتاء ، ويمكن توطين الاستعمالات الصحية (المستشفيات) والتعليمية (المدارس) فى هذا الاتجاه ، فى حين لا يفضل توطين الاستعمالات الصحية أو الحرفية أو الصناعات الخفيفة فى اتجاه الرياح السائدة .

٣- منسوب المياه الجوفية بأراضى المقابر :

يجب دراسة منسوب المياه الجوفية وخصوصاً أنها مرتفعة فى العديد من مواقع أراضى المقابر بمدينة القاهرة ، حيث أن المنسوب المرتفع يؤثر – ما لم تؤخذ الاحتياطات اللازمة – على بدرومات المبانى ، وقد يتسبب فى زيادة نسبة الرطوبة فى

الفراغات الموجودة تحت المبانى مما يحتاج إلى تكاليف كبيرة لحماية الأساسات ، لذا فإنه يفضل فى المناطق ذات منسوب المياه الجوفية المرتفع توطين الاستعمالات الترفيهية والمسطحات الخضراء .

٢/٨ موقع الأرض بالنسبة للمدينة :

تتأثر نوعية الاستعمالات التى يمكن توطينها بأرض معينة بالمدينة بموقع هذه الأرض بالنسبة للمدينة ، وطبقاً لدراسات التوزيع المكانى لاستعمالات الأراضى الحضرية التى تم تناولها بالفصل الثانى من هذا البحث فإن الاستعمال الذى يمكنه دفع قيمة إيجارية أكبر وله قدرة أقوى على التنافس ، يشغل المكان الأقرب من مركز المدينة.

وفى هذا السياق يمكن تقسيم المناطق التى يمكن أن توجد بها أراضى المقابر ، إلى ثلاثة أقسام رئيسية :

١- مناطق وسط المدينة :

ويقصد بها المناطق التى تقع فى حيز مركز الأعمال والخدمات الرئيسى بالمدينة ، وفى المدن القديمة الكبرى والتى تضخم فيها مركز الأعمال والخدمات يمكن أن تشتمل مناطق وسط المدينة على بعض المقابر القديمة .

ويكون الاتجاه السائد فى الأراضى الفضاء المستحدثة بهذه المناطق هو توطين الأنشطة التجارية والإدارية والترفيهية الرئيسية ، مثل المراكز التجارية المتخصصة والبنوك والفنادق ، نظراً لقدرتها التنافسية المرتفعة وزيادة عوائد استغلالها ، وقد يؤدى ذلك إلى توسيع رقعة وسط المدينة وامتدادها إلى مواقع جديدة مجاورة .

٢- مناطق داخلية بالمدينة :

وهى المناطق التى يوجد بها معظم أراضى المقابر المزمع إعادة توظيف استعمالاتها ، وهذه المناطق عادة ما يشغل الاستعمال السكنى نسبة كبيرة من أراضيها ، يليه الاستعمالات التجارية والإدارية والترفيهية الثانوية على مستوى الأحياء أو المجاورات السكنية ، ويكون الاتجاه السائد فى الأراضى الفضاء المستحدثة بهذه المناطق هو توطين الاستعمال السكنى بشكل أساسى لانخفاض التكلفة نسبياً بالمقارنة بمناطق وسط المدينة مع الانتفاع بالخدمات التجارية والإدارية والترفيهية القائمة أصلاً

بهذه المناطق ، وقد يصاحب هذا الاستعمال السكنى بعض الاستعمالات التجارية والإدارية فى الأدوار الأرضية ، وذلك على طول محاور الحركة الرئيسية.
ويتم فى بعض الأحيان توطين أنشطة تجارية وإدارية وترفيهية رئيسية مثل الموجودة بمناطق وسط المدينة ، ويكون ذلك بهدف تخفيض التكاليف نظراً للانخفاض النسبى لأسعار الأراضى بهذه المناطق ، وقد يكون ذلك سبباً فى تخفيض الضغط على مركز المدينة الرئيسى وإنشاء مراكز فرعية بمناطق المدينة الداخلية.

٣- مناطق طرفية بالمدينة :

وهى مناطق عمرانية حديثة التنمية بالمدينة ، وقد يوجد بها أراضى مقابر حديثة كانت حتى وقت قريب خارج الحيز العمرانى للمدينة ، وفى الغالب فإنها لا تتسبب فى إحداث مشكلات عمرانية وبيئية فى الوقت الحالى ، لكن إمكانية حدوث هذه المشكلات قائمة فى المستقبل لتوافر شروطها من حيث وجود وحدات بنائية وأحواش مجهزة للإقامة وتصلها كافة المرافق ، ومع مرور السنوات واندثار أصحاب المقابر وتفاقم مشكلة الإسكان والنمو العمرانى المتواصل للمدينة تصبح هذه المقابر فى مناطق داخلية بالمدينة ويؤول فيها الحال إلى ما هو عليه فى مقابر المناطق الداخلية بالمدينة الآن .

٣/٨ شبكة الطرق المحيطة بالأرض والحركة عليها :

تعد شبكة الطرق والشوارع المحيطة بأراضى المقابر والداخلة فى نطاقها من أهم المعايير التى يجب مراعاتها فى عمليات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر ، والتى توفر سهولة الوصول لأى موقع بالمدينة ، وأهم الدراسات التى يجب القيام بها فى هذا المجال تشمل ما يلى :

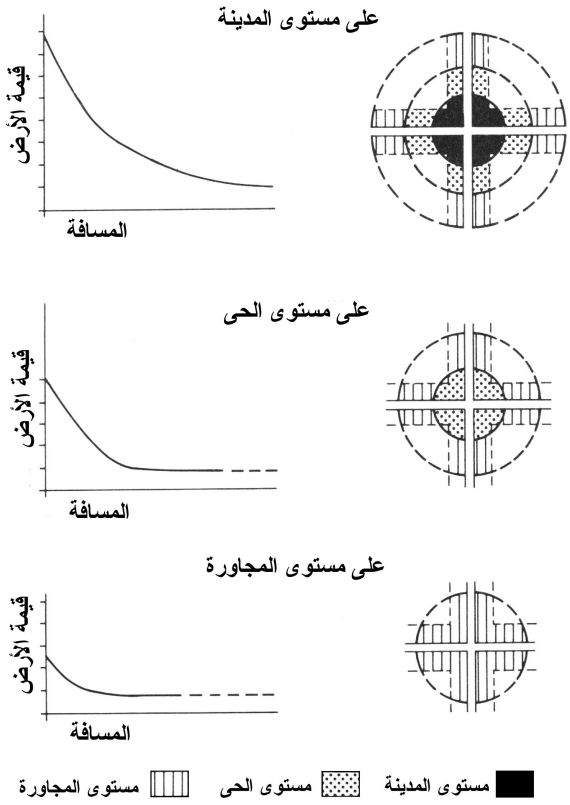
١- شكل الطرق والشوارع من ناحية تصنيفها وعروضها واستقامتها وقدرتها الاستيعابية.
٢- الاستعمالات المجاورة لهذه الطرق والشوارع.
٣- الكفاءة الوظيفية للطرق والشوارع من حيث نوعية الرصف وقدرة تحمله وتكاليف الصيانة .
٤- مداخل ومخارج هذه الطرق وعلاقتها بالطرق الرئيسية والكبارى والأنفاق بالمدينة.
٥- دراسة اتجاهات الحركة والمرور بهذه الطرق.

٦- حجم المرور الحالى على الطرق ، واتجاهات الحركة بها وأوقات الذروة المرورية.
٧- دراسة وسائل المواصلات العامة المارة بالطرق سواء المحيطة بأراضى المقابر أو المخترقة لها ، وتحديد محطاتها النهائية.
٨- دراسة مواقف انتظار السيارات ، وأماكنها ومدى كفايتها.
٩- التخطيط العام الحالى المعتمد لشبكة الطرق ، ومدى إمكانية تطويره وفقاً لمخططات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر الجديدة.

٤/٨ قيمة الأرض فى سوق الأراضى بالمدينة :

إن أحد أهم معايير إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر وتحديد نوعية الاستعمالات الموطنة بهذه الأراضى هو قيمة هذه الأرض فى سوق الأراضى بالمدينة ، ويحدد قيمة الأرض عدة معايير أهمها ما يلى :

١- قانون العرض والطلب ، فإذا اشتد الإقبال على الأرض زاد سعرها ، وإذا انخفض قل السعر ، ولكل قطعة أرض فى سوق الأراضى بالمدينة سعر يتحدد طبقاً لموقعها فى إطار الهيكل العام لاستعمالات الأراضى بالمدينة ، وطبقاً لعلاقتها بمواقع الأراضى الأخرى ، ويتحدد الاستعمال النهائى للأرض عن طريق الموازنة بين سعرها وأفضل استعمال لها يحقق أعلى فائدة.



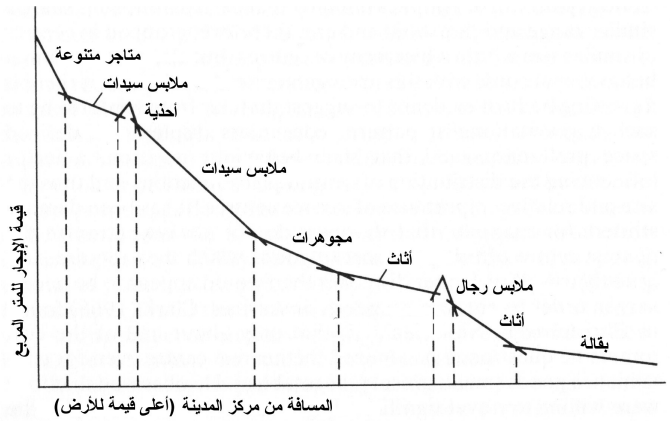
شكل (٨-٢)
العلاقة بين قيمة الأرض وموقعها بالمدينة والدرجة التخصصية للاستعمالات بها

٢- وجود ميزات تفاضلية للأرض بالنسبة لغيرها من الأراضى مثل

وقوعها على طرق رئيسية أو عند نقاط تقاطع الطرق الرئيسية معاً أو مع الطرق الدائرية ، أو ووقوعها على امتداد طرق تجارية هامة ، أو عند العقد التجارية الرئيسية ، وأيضاً سهولة الوصول إليها وقربها من وسائل المواصلات ، أو قربها من مناطق تتنمية عمرانية قائمة أو متوقعة .

٣- النمط العام لأسعار الأراضى المحيطة ، والذى يتحدد وفقاً لموقعها بالمدينة وطبيعة الأنشطة الوظيفية السائدة فى هذه المنطقة وسهولة الوصول ، وعموماً فإن أسعار الأراضى تصل إلى أعلى مستوياتها فى مركز المدينة وتنخفض تدريجياً باتجاه أطراف المدينة ، كما تصل أيضاً أسعار الأراضى إلى أعلى مستوياتها فى المناطق التجارية والتى يمكنها تحقيق أعلى معدل ربحية ، ويوضح شكل (٨-٢) [١] العلاقة بين قيمة الأرض وموقعها بالمدينة والدرجة التخصصية للاستعمالات الوظيفية بها.

وبالنسبة للأراضى بداخل مركز المدينة نفسه فإن أسعارها تختلف أيضاً باختلاف موقعها داخل المركز ، ويوضح شكل (٨-٣) [٢] مخطط سكوت "scott" الذى اقترحه عام ١٩٧٠، والذى يبين العلاقة بين قيمة الأرض وموقعها داخل مركز المدينة ونوعية الاستعمال التجارى بها.



شكل (٨-٣)
العلاقة بين قيمة الأرض وموقعها بمركز المدينة ونوعية الاستعمال التجارى بها

1- D. I. Scargill – The Form of Cities – Bell & Hyman Limited – 1979 – P. 93
2- D. I. Scargill – The Form of Cities – Bell & Hyman Limited – 1979 – P. 115

٥/٨ طبيعة الاستعمالات الوظيفية المخالطة للمقابر :

إن أحد الأسباب التى أدت إلى إتخاذ قرارات نقل المقابر خارج الحيز العمرانى للمدينة وإعادة توظيف استعمالات أراضيها هو اختلاط بعض الاستعمالات الوظيفية الأخرى بالاستعمال الأساسى لهذه الأراضى وهو المقابر.

ومن المؤكد أن هناك العديد من هذه الاستعمالات الوظيفية ملوثة للبيئة ومن غير المناسب على الإطلاق وجودها داخل النسيج الحضرى للمدينة ، ففى القاهرة على سبيل المثال قامت بالعديد من أحواش مقابرها والجزر السكانية بها نشاطات حرفية وصناعية ملوثة مثل ورش سمكرة ودهانات السيارات وورش اللحام والمبارد والقواطيع وورش المصنوعات الجلدية وورش معالجة الأخشاب وتخزينها وورش التطريز ، بحيث أصبحت هذه المقابر مستودعات للورش التقليدية وحرفييها الذين ضاقت بهم المناطق الجنوبية والشرقية من المدينة [١] .

ولا خلاف على أن الموقع الملائم لهذه الأنشطة هو على أطراف المدينة أو خارج حيزها العمرانى ، وأنه يجب نقلها فى ظل المخططات المقترحة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر.

إلا أنه توجد ببعض الجبانات القديمة بالقاهرة العديد من الاستعمالات الأثرية التى يعود تاريخها إلى العصر المملوكى ، ومنها ما غلبت عليه الصفة الدينية مثل المساجد والخانقاوات والزوايا ، ومنها ما اتخذ طابعاً اجتماعياً كالأحواض والأسبلة والتكايا ، ومنها ما استهدف تحقيق رسالة علمية وتعليمية كالمدارس [٢] وهذه الاستعمالات تعتبر إمكانات قائمة للتنمية السياحية يجب استغلالها وتطويرها ، فبعد عمليات نقل المقابر ستتم عمليات إزالة للأحواش والمبانى الملحقة بها وللجزر السكانية العشوائية وما يصاحب ذلك من أنشطة دخيلة ، وستصبح الاستعمالات الأثرية متناثرة داخل هذه الأراضى الفضاء كبؤر هامة للتنمية السياحية ، حيث يتم التسجيل العلمى الشامل لكافة المبانى الأثرية والذى يتضمن الوصف الأثرى والمعمارى وتسجيل كل مراحل الترميم والصيانة المتتابعة لكل أثر ، ثم تصنيف الآثار من حيث درجة تعرضها للأنواع المختلفة من الأخطار والآثار السلبية ثم ترتيبها حسب الأولوية والأهمية لخطط الصيانة

---

١ محمود محمد جاد إبراهيم – التضخم الحضرى وسكنى المقابر فى مدينة القاهرة – رسالة ماجستير – كلية الآداب – جامعة القاهرة – ١٩٨٥ – ص ٣٤٢ .

٢ د. سعيد عبد الفتاح عاشور – العلم بين المسجد والمدرسة – ندوة علمية – الجمعية المصرية للدراسات التاريخية.

والمحافظة والترميم ، ثم تحديد حرم لهذه المناطق الأثرية يراعى فيه عدم تداخل الاستعمالات الوظيفية الأخرى به ، مع توفير مناطق فاصلة تجميلية لتظهر مكونات الأثر بالإضافة إلى تيسير عوامل لتأمينيه وحمايته [١].

وأخيراً يتم الربط بين جميع هذه الآثار بمحاور قوية للمشاه ، ويمكن توطين بعض الاستعمالات الحرفية والتجارية ذات الطابع السياحى على جانبى هذه المحاور كورش للمشغولات النحاسية والفضية والبازارات التى تباع فيها هذه المشغولات ، مما يساعد على ازدهار الأنشطة السياحية والاقتصادية بالمنطقة.

٦/٨ نوعية الاستعمالات الوظيفية بالمناطق المحيطة :

إن النمط العام السائد لنوعية الاستعمالات الوظيفية بالمناطق المحيطة بأراضى المقابر هو معيار مؤثر فى إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر وتحديد نوعية الاستعمالات التى يمكن توطينها بهذه الأراضى بعد نقل المقابر منها ، حيث أنه من المعروف أن الاستعمالات المتشابهة تتجاذب.

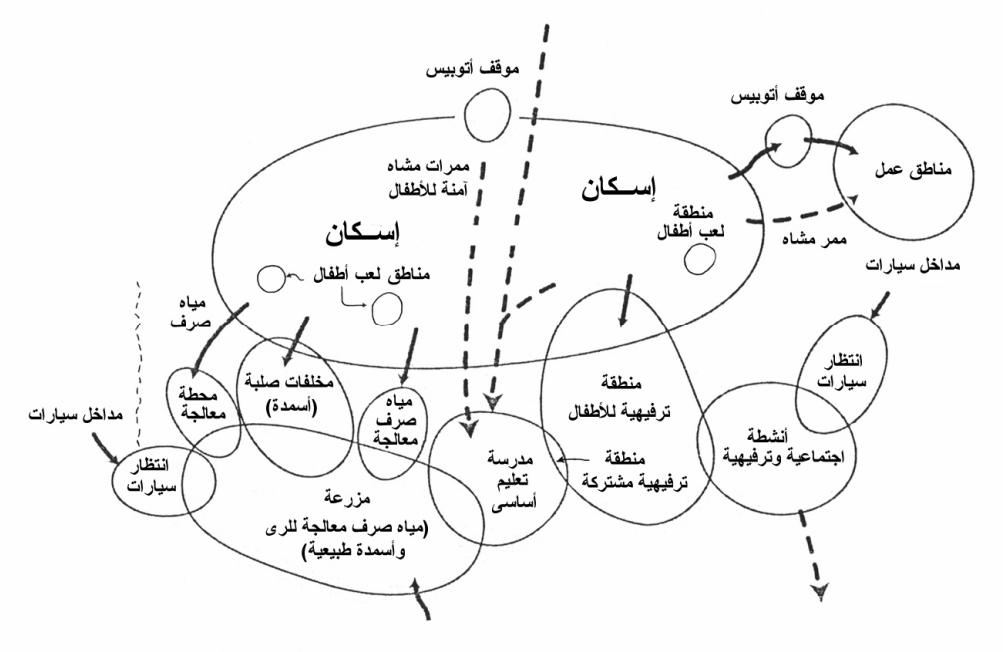
ومن جهة أخرى فإن فى كل قطاع من أى منطقة حضرية كبيرة كانت أم صغيرة لابد أن يكون هناك اتزان بين كل من أماكن السكن والعمل والخدمات، لتحقيق الاستغلال الأمثل لكل من فرص العمل والخدمات المحلية ، إلا أن هذا الاستخدام المختلط للأراضى (Mixed Land-Use) يجب أن يكون على مستوى محدود كالمجاورة السكنية ، وذلك لتفادى اختلاط الاستعمال السكنى مثلاً مع الاستعمالات والأنشطة المولدة للتدفق المرورى والضوضاء وغيرها من الملوثات العمرانية.

كما أن مراكز المناطق الحضرية يجب أن تحتوى على جميع الاستعمالات من إدارية وتجارية وترفيهية وخدمية فى نسيج متداخل ومتقارب ومتصل بشبكة مشاه آمنة ، مما يحقق الترابط الوظيفى بين الأنشطة المختلفة ويؤدى بالتالى إلى زيادة أهمية وحيوية المركز وتحقيق الرحلات متعددة الأغراض لتوفير الوقت والجهد كخطوة هامة نحو تحقيق أهداف التنمية العمرانية المستدامة [٢] ، وفى سبيل تحقيق ذلك فإنه يمكن اعتبار الأراضى الفضاء المستحدثة بعد نقل المقابر منها هى فجوات حيوية بداخل النسيج

---

١ دينا معروف أحمد – التخطيط كوسيلة لحماية المناطق الأثرية من النمو العمرانى – رسالة ماجستير – كلية الهندسة – جامعة عين شمس – قسم التخطيط العمرانى – ٢٠٠١ - ص ٢١٣،٢١٤.

2- Hugh Barton,Geoff Davis and Richard Guise - Sustainable Settlements - University of The West of England - Bristol - April 1995 - p. 109



شكل (٨-٤) العلاقات المتبادلة بين الاستعمالات السكنية والخدمية والفراغات المفتوحة

العمرانى للمناطق الحضرية يمكنها أن تصل بهذه المناطق إلى حالة الاتزان والترابط الوظيفى المنشود ، إذا ما تم بها توطين نوعية الاستعمالات التى تعانى نقصاً نسبياً بهذه المناطق الحضرية ، ويوضح شكل (٨-٤) [١] العلاقات المتبادلة بين الاستعمالات السكنية والخدمية والفراغات المفتوحة .

٧/٨ الاحتياجات الخدمية الرئيسية للمناطق المحيطة :

إن مشروعات إعادة توظيف استعمالات الأراضى عموماً يجب أن توجه لتحقيق أهداف أخرى بجانب الهدف الأساسى وهو التنمية الشاملة لموقع المشروع ، ومن ضمن هذه الأهداف هى التنمية العمرانية للمناطق المحيطة بموقع المشروع والمساهمة فى تحسين الخدمات العامة القائمة بهذه المناطق [٢].

1- Hugh Barton,Geoff Davis and Richard Guise - Sustainable Settlements - University of The West of England - Bristol - April 1995 - P. 110

1- mohamed salah El-din – The Impact of The Land Readjustment Method As An Urban Development Technique – PH.D. – Faculty of engineering – Cairo University – 1997 - P.97

ولعل معظم أراضى المقابر الواقعة بداخل الحيز العمرانى للمدينة والتى تعانى من مشكلات عمرانية وبيئية تشغل مساحات كبيرة نسبياً من أحياء متدهورة عمرانياً تعانى نقصاً فى نسب الخدمات الصحية والتعليمية والترفيهية والثقافية والإدارية والمسطحات الخضراء وأماكن انتظار السيارات ، وللمساهمة فى الارتقاء والتنمية العمرانية بهذه الأحياء فإنه يتم القيام بإعداد الدراسات العمرانية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية لها للتعرف على المعدلات القائمة للخدمات وعدد السكان بها وتحديد المعدلات التخطيطية المستهدفة ، ومن ثم تحديد مساحات تقريبية لاستعمالات الخدمات الأساسية اللازمة ، حيث يتم توطينها بالأراضى الفضاء المستحدثة بعد نقل المقابر وفقاً للمعايير التخطيطية الخاصة بكل استعمال .

ولكن نظراً للزيادة الكبيرة والمبالغ فيها لعدد سكان العديد من الأحياء المتدهورة عمرانياً ، حيث تصل الكثافة السكانية فى بعض هذه الأحياء إلى ٥٥٠ فرد/ فدان أو تزيد ، فإنه من غير الممكن توفير المعدلات النموذجية للخدمات الأساسية اللازمة فى ظل المساحة المتاحة ، ولكن سيمثل استغلال أراضى المقابر حلاً مساعداً للمشكلات العمرانية بهذه الأحياء ، إلى جانب حلول تخطيطية أخرى كثيرة قد تتضمن نقل بعض سكان هذه الأحياء إلى التجمعات والمدن الجديدة.

ويوضح الجدول رقم (١٣)[١] المعدلات التخطيطية لبعض الاستعمالات الخدمية الأساسية.

١ د.أحمد خالد علام - تخطيط المدن - مكتبة الأنجلو المصرية - ١٩٩٢ - ص ٣٥٥،٣٦٩،٣٧٨،٣٨٣،٣٩٠،٤٠١،٤٢٣

	الحد الأدنى	الحد المثالى
خدمات صحية	٠,٠٥ م٢/ فرد	٠,٢٧ م٢/ فرد
خدمات تعليمية (تعليم أساسى)	١١ م٢/ تلميذ	١٥,٤ م٢/ تلميذ
خدمات تعليمية (تعليم ثانوى عام)	١٣,٢ م٢/ طالب	٣١,١ م٢/ طالب
خدمات ترفيهية (حدائق ومسطحات خضراء) [١]	٤ م٢/ فرد	٨,٤ م٢/ فرد
خدمات دينية (مساجد)	٠,٠٨ م٢/ فرد	٠,٢٣ م٢/ فرد
خدمات ثقافية (مكتبات – سينما – مسرح – قصور ثقافة)	٠,١٤ م٢/ فرد	٠,٣٧ م٢/ فرد
خدمات إدارية حكومية	٠,٠٣ م٢/ فرد	٠,١٨ م٢/ فرد
أماكن انتظار سيارات	١,٢ م٢/ فرد	٢,٤ م٢/ فرد

جدول رقم (١٣)
المعدلات التخطيطية لبعض الاستعمالات الخدمية الأساسية

ويراعى أن المعدلات الموضحة بالجدول رقم (١٣) هى معدلات تقريبية وغير ملزمة ولكنها استرشادية فقط وتختلف ليس من مدينة لأخرى بل من حى إلى آخر ، ولذلك فإنه لزاماً على المخطط دراسة الظروف المحلية والاتصال بالجهات المعنية للتعرف على المعدلات السائدة والاسترشاد بها.

وقد حُددت هذه المعدلات وفقاً لنصيب الفرد من كل استعمال على مستوى الأحياء بمجموعة من المدن الجديدة بمصر ، وبالنسبة للخدمات التعليمية فقد حُددت على أساس نصيب كل طالب من مساحة المدرسة وذلك طبقاً للتعداد العام لسكان جمهورية مصر العربية عام ١٩٩٦ ، حيث أن تلاميذ التعليم الأساسى (٦-١٤ عاماً) يمثلون ١٢% من عدد سكان الجمهورية ، بينما يمثل طلاب التعليم الثانوى العام (١٥-١٨ عاماً) حوالى ١,٥% من جملة السكان ، وقد تم مراعاة نسب التهرب من التعليم الإلزامى ونسب الاكتفاء به ونسب التعليم الثانوى الفنى والصناعى ، وبالنسبة لأماكن انتظار السيارات فقد حُددت على أساس متوسط ملكية السيارة على مستوى محافظة القاهرة.

١ منال فتحى الشحات - الحدائق العامة بمستوياتها المختلفة كمكون أساسى فى تخطيط المدن - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة عين شمس - قسم التخطيط العمرانى - ٢٠٠٠ - ص ١٢٣

٨/٨ تأثير سلوك وآراء السكان بالمناطق المحيطة :

يؤثر سلوك السكان بالمناطق المحيطة للأراضى الفضاء المستحدثة بعد نقل المقابر منها على نوعية الأنشطة الممكن توطينها فى هذه الأراضى ، وتتوقف حدود هذه المناطق المحيطة على حجم أراضى المقابر المنقولة وموقعها بالمدينة ، فقد تصل هذه المناطق المتأثرة بعمليات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر إلى حى بأكمله أو قطاع بالمدينة.

ومن هنا فإن دراسة الظروف الاجتماعية السائدة لسكان الحى أو القطاع المتأثر والمكونة للسلوك الإنسانى الذى ينتج عنه نشوء الاحتياجات والرغبات هى عملية هامة للغاية ، حيث يمكن من خلالها تحديد الأهداف المراد تحقيقها ، كما يساعد أيضاً على تحديد هذه الأهداف تدعيم دور المشاركة الشعبية للسكان بالرأى فى التخطيط ووضع البدائل لتوطين الاستعمالات الوظيفية الجديدة والتى ستؤثر بلا شك على أسلوب حياتهم ، مما يضمن نتائج أكثر إيجابية واستجابة للاحتياجات الفعلية للمستفيدين من السكان فى توفير استعمالات وظيفية تساعد على الارتقاء بكل من البيئة الاجتماعية والعمرانية معاً.

٩/٨ القوانين والتشريعات والقرارات الحكومية :

تمثل القوانين والتشريعات والقرارات الحكومية معياراً قوياً ومؤثراً فى عمليات نقل المقابر وتوطين الاستعمالات الوظيفية الجديدة بأراضيها.

ويمكن تقسيم هذه القوانين والقرارات إلى قسمين رئيسيين كما يلى :

- قوانين وتشريعات وقرارات حكومية مباشرة خاصة بالمقابر وإعادة توظيف استعمالات أراضيها.

- قوانين وتشريعات وقرارات حكومية غير مباشرة تؤثر فى توطين الاستعمالات الوظيفية الجديدة بأراضى المقابر المنقولة.

<u>أولا : القوانين والتشريعات والقرارات الحكومية المباشرة :</u>

أ- قانون الجبانات رقم (٥) لسنة ١٩٦٦ ولائحته التنفيذية [١]:

ينظم هذا القانون ولائحته التنفيذية عمليات نقل المقابر لإعادة توظيف استعمالات أراضيها كالتالى :

١- المجالس المحلية تتولى إصدار قرارات إلغاء الجبانات.

٢- فى حالة عدم ملائمة موقع الجبانة من الوجهة الصحية أو التخطيطية أو لمقتضيات الأمن العام ، يتعين أن يصدر قرار من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس المحلى بإبطال الدفن فى هذه الجبانة وبدء الدفن فى جبانة جديدة ، ويعوض أصحاب المدافن المنتفعون بالجبانات التى يبطل الدفن فيها وتكون لهم الأولوية فى الانتفاع بالجبانات الجديدة.

٣- يجب على ذوى الشأن فى حالة إلغاء الجبانة وإبطال الدفن فيها نقل رفات موتاهم فى الأجل الذى يحدده المجلس المحلى المختص لذلك ، وإلا كان للمجلس الحق فى نقل الرفات بمعرفته إلى الجبانة المستعملة ، ويتحمل المجلس فى هذه الحالة الأخيرة مصاريف النقل.

٤- تشكل لجنة من مندوب عن كل من وزارة الصحة والمجلس المحلى والإدارة العامة لأملاك الدولة الخاصة تكون مهمتها معاينة أرض الجبانة الملغاه والتأكد من خلو أرضها من الرفات.

٥- لا يجوز إخراج جميع الرفات المدفونة بالجبانة الملغاه لوضعها فى مقبرة أخرى مستعملة إلا بعد مرور ١٠ سنوات من تاريخ آخر دفن فيها ، ويجوز إنقاص هذه المدة بقرار من وزير الصحة وبناء على طلب المجلس المحلى المختص.

ب- قرارات الجهات المختصة ذات الصلة :

١- أصدرت دار الإفتاء المصرية فى ١٢ يناير ١٩٦٩م فتوى شرعية تجيز الانتفاع بأراضى الجبانات التى نقلت منها الرفات بطريقة شرعية ، وتسمح لولى الأمر أن

١ قانون الجبانات رقم (٥) لسنة ١٩٦٦ ولائحته التنفيذية رقم (٤١٨) لسنة ١٩٧٠- الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية - الطبعة الرابعة - ١٩٩٨ - المادة رقم ٢ من القانون ، والمواد أرقام ٣ ، ١١ ، ١٢ ، ١٨ من اللائحة التنفيذية

يتصرف فى هذه الأراضى بما فيه المصلحة العامة للمسلمين من إقامة للمنشآت العامة وغيرها ، بشرط أن لا يكون فيها شيء من رفات الموتى [١].

٢- أصدرت محافظة القاهرة استناداً على الفتوى السابقة ، قراراً يجيز البناء على أراضى المقابر بعد مرور ١٥ عاماً من نقلها.

ثانيا : القوانين والتشريعات والقرارات الحكومية الغير مباشرة :

أ- قانون التخطيط العمرانى رقم (٣) لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية والقواعد والاشتراطات والمخططات التفصيلية التى تضعها الوحدات المحلية المختصة والواجب مراعاتها عند توطين الاستعمالات الجديدة ، والتى تحدد ما يلى [٢] :

١- ارتفاعات المبانى وارتداداتها وعروض واجهاتها وطابعها المعمارى.

٢- الكثافات السكانية والبنائية والنسب المئوية القصوى للمساحات المشغولة بالمبانى.

٣- نسب المساحات اللازم تخصيصها للطرق والميادين والحدائق والمتنزهات العامة.

٤- عروض الشوارع وتحديد استخداماتها.

٥- مواقع الخدمات والمرافق العامة.

٦- أماكن انتظار السيارات ومعدلاتها وأماكن التحميل والتفريغ.

٧- تحديد إشغالات أرصفة الشوارع بما فيها من الأكشاك والأسواق المفتوحة وغيرها.

٨- النواحى الجمالية وعلى الأخص بالنسبة للأشجار وشكل الإضاءة والأرصفة والنافورات والإعلانات وغيرها.

ب- قانون حماية الآثار رقم (١١٧) لسنة ١٩٨٣ وقرارات الوزير المختص بناء على طلب مجلس إدارة هيئة الآثار المصرية ، حيث أن العديد من المقابر القديمة تجاور وتخالط استعمالات أثرية من مساجد وأضرحة وقباب وغيرها ، وينظم هذا

---

1 - http://www.awkaf.org/index.htm (13/12/2002)

موسوعة الفتاوى – من أحكام المقابر والجبانات – الموضوع (١٠٤٦)- مفتى الديار المصرية فضيلة الشيخ / أحمد هريدى

٢ قانون التخطيط العمرانى رقم (٣) لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية رقم (٦٠٠) لسنة ١٩٨٢ – الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية – الطبعة الخامسة ١٩٩٢ - المواد أرقام ٧ ، ١٣ ، ٣٠

القانون والقرارات ذات الصلة عملية حماية الاستعمالات الأثرية عند إعادة توظيف استعمالات الأراضى المحيطة بها كما يلى [١]:

١- تحديد المبانى والمناطق الأثرية والتاريخية والتى يمتد تاريخها إلى ما قبل مائة عام.
٢- حماية المبانى والمناطق الأثرية وتحديد الحرم الخاص بكل منها.
٣- إزالة التعديات على المبانى والمناطق الأثرية بواسطة شرطة الآثار.
٤- منع البناء على جميع المواقع الأثرية.
٥- تنظيم عمليات إعادة تخطيط المدن والأحياء التى تتضمن مناطق أثرية.
٦- مراعاة المحيط الأثرى والتاريخى للآثار عند إعادة توظيف استعمالات الأراضى المتاخمة لها.
٧- موافقة هيئة الآثار المصرية على منح تراخيص البناء فى الأماكن المتاخمة للمواقع الأثرية.

ج- بعض القوانين ذات الصلة ، مثل :
١- قانون المرور : لتنظيم الحركة بالطرق وأماكن انتظار السيارات.
٢- قانون الطرق العامة : لتحديد عروض الشوارع واستخداماتها المختلفة.
٣- قانون نزع الملكية : فيما يختص بنزع ملكية المبانى وغيرها من المنشآت للمنفعة العامة.
٤- قانون الوقف والحكر : فيما يختص بالمبانى والأراضى الموقوفة وأساليب التعامل معها ، فيما يخص عمليات الهدم والإزالة أو نقل الملكية وإعادة الاستغلال.

١٠/٨ تفعيل مبادئ التنمية المستدامة :

تهدف التنمية المستدامة إلى الحفاظ على الموارد الطبيعية المتوفرة بالبيئة المحيطة مع الحفاظ على استمرارية الاستفادة من إمكانات تلك الموارد للأجيال القادمة[٢].

---

١ قانون حماية الآثار رقم (١١٧) لسنة ١٩٨٣ - الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية - الطبعة الرابعة - ٢٠٠٢ - المواد أرقام ١ ، ١٧ ، ١٩ ، ٢٠ ، ٢١ ، ٢٢ ، ٢٩

2- Hugh Barton,Geoff Davis and Richard Guise - Sustainable Settlements - University of The West of England - Bristol - April 1995 - P. 8

وتفعيل مبادئ التنمية المستدامة فى جميع المجالات هو اتجاه عالمى ظهر مع بداية التسعينيات من القرن العشرين ، وباعتبار أن عمليات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر هى إحدى مجالات التخطيط العمرانى ، فإنه يجب أن تهدف إلى تفعيل مبادئ التنمية المستدامة.

وتتعدد مبادئ التنمية المستدامة التى تتعلق بالأمور البيئية والعمرانية والاجتماعية والسياحية وغيرها ، وتختلف باختلاف أهداف مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر والنتائج المرجوة منها ، ولكن بصفة عامة فإن كلاً من التنمية العمرانية والبيئية المستدامة هى من الأهداف الرئيسية المشتركة التى يجب أن تعمل على تحقيقها معظم هذه المشروعات ، ويوجد العديد من مبادئ التنمية العمرانية والبيئية المستدامة ، ولكن من أهمها ما يلى:

١- توفير أماكن إسكان جديدة .
٢- الإختيار الأمثل لمواقع ونوعيات الأعمال والخدمات .
٣- إيجاد استراتيجية فعالة للحركة .
٤- مراعاة البعد البيئى.

أولاً : توفير أماكن إسكان جديدة [١]:

يعتبر توفير أماكن إسكان جديدة داخل الرقعة العمرانية من خلال عمليات الإرتقاء الحضرى أفضل بكثير من توفير مناطق خضراء (مع مراعاة عدم الإخلال بالمعدلات القياسية للمناطق الخضراء والمفتوحة) ، وذلك لعدة أسباب :

أ - تحقيق مستويات أفضل للوصول إلى مناطق العمل والخدمات .
ب - تحقيق أقصى استغلال للخدمات والبنية الأساسية .
ج - إعادة استغلال المناطق المهجورة والغير مستغلة داخل الحيز العمرانى للمدينة.
د- حماية الأراضى الزراعية من الامتداد العمرانى عليها.

1- Hugh Barton,Geoff Davis and Richard Guise - Sustainable Settlements - University of The West of England - Bristol - April 1995 - P. 81

ثانياً : الاختيار الأمثل لمواقع ونوعيات الأعمال والخدمات [١] :

يجب التفريق بين الخدمات المحلية والغير محلية والمستويات الأعلى من الخدمات ، كما يلى :

أ - الخدمات المحلية : وتتمثل فى خدمات الأفراد اليومية أو الأسبوعية ، وتوطن داخل المجاورات السكنية.

ب- الخدمات الغير محلية : وهى التى تخدم عدة مناطق محلية ، حيث توطن على مستوى الأحياء أو القطاعات بالمدينة ، وتجذب إليها الرواد من مسافات بعيدة نسبياً ، وتوطن متمركزة حول محطات المواصلات العامة وعلى محاور الحركة الرئيسية ، بحيث يسهل الوصول إليها باستخدام وسائل النقل والمواصلات العامة.

ج- الخدمات الإقليمية : وتقدم خدماتها على مستوى الإقليم ، وتوطن فى الأماكن التى يتوفر بها وسائل النقل والمواصلات الإقليمية مثل محطات السكك الحديدية ومترو الأنفاق.

ويراعى دراسة موقع الأرض الفضاء المستحدثة بعد نقل المقابر منها ومعرفة مكانها بالنسبة لمركز المدينة ومحاور الحركة الرئيسية بالمدينة ، لتحديد درجة ومستوى ونوعية الخدمات التى يفضل توطينها بها.

ثالثاً : إيجاد إستراتيجية فعالة للحركة [٢]:

إن إيجاد إستراتيجية حركة متكاملة تربط النسيج العمرانى القائم باستعمالات الأراضى الجديدة أمر ضرورى لتوفير درجة عالية من النفاذية وسهولة الاتصال ، وتقوم هذه الإستراتيجية على عدة مبادئ هامة :

أ- توفير شبكة طرق آمنة وسهلة ومباشرة للمشاه تصل إلى جميع الخدمات الرئيسية ، مع توفير بيئة محيطة جذابة للمشاه.

ب- زيادة كفاءة وكمية خدمة وسائل النقل والمواصلات العامة وإعطائها الأولوية.

ج- محاولة الحد من استخدام السيارات الخاصة داخل مناطق الاستعمالات الخدمية والإدارية واقتصارها على المناطق السكنية ، ويتم ذلك عن طريق توفير أماكن انتظار

1- Hugh Barton,Geoff Davis and Richard Guise - Sustainable Settlements - University of The West of England - Bristol - April 1995 - P. 84

2- Sustainable Settlements - P. 88

للسيارات الخاصة خارج هذه المناطق ، واستكمال الأفراد لرحلاتهم الداخلية بواسطة وسائل المواصلات العامة ، فيما يعرف بنظام (Park and Ride) .

رابعاً : مراعاة البعد البيئى :

توجد بعض المحددات البيئية الأساسية التى يجب توافرها لقيام بيئة عمرانية سليمة تتفق واتجاهات التنمية المستدامة ، ومنها :

أ- الحد من التلوث البيئى والضوضائى.

ب- استخدام مصادر الطاقة الطبيعية كلما أمكن ، مثل الطاقة الشمسية وطاقة الرياح.

ج- توفير طرق لمعالجة مياه الصرف الصحى محلياً واستخدامها فى عمليات الرى.

د- إيجاد أساليب لجمع وفرز ومعالجة وإعادة استخدام المخلفات محلياً.

خلاصة الفصل الثامن

تم استنتاج عشرة معايير حاكمة لعمليات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر ، نلخصها فيما يلى :

١- الخصائص الطبيعية للأرض ، حيث يحددها بعض الدراسات والتى من أهمها : دراسة التركيب الجيولوجى للأرض وقدرتها على تحمل الأحمال فوقها ، والتضاريس وما تشكله من محددات لتوطين أنشطة معينة ، ومنسوب المياه الجوفية وتأثيره على نوعية الأساسات المستخدمة بمبانى المنطقة وكيفية عزلها.

٢- موقع الأرض بالنسبة للمدينة ، حيث تتأثر نوعية الاستعمالات الجديدة التى يتم توطينها بموقع الأرض بالنسبة للمدينة ، لأن الاستعمال ذو القيمة الإيجارية الأكبر يشغل المكان الأقرب من مركز المدينة.

٣- شبكة الطرق المحيطة بالأرض والحركة عليها ، حيث توفر الطرق ومدى كفاءتها أهم عناصر سهولة الوصول للموقع.

٤- قيمة الأرض فى سوق الأراضى بالمدينة ، ويحددها قانون العرض والطلب ، ووجود ميزات تفاضلية للأرض من عدمه ، والنمط العام لأسعار الأراضى المحيطة ، ووفقا لهذه القيمة تتحدد نوعية الأنشطة المناسبة لكل موقع.

٥- طبيعة الاستعمالات الوظيفية المخالطة للمقابر ، حيث يتم نقل الملوث منها للبيئة خارج الحيز العمرانى للمدينة ، ويتم استغلال وتطوير باقى الاستعمالات القائمة واعتبارها إمكانات تنموية للموقع.

٦- نوعية الاستعمالات الوظيفية بالمناطق المحيطة للمقابر ، حيث أن النمط العام السائد لنوعية الاستعمالات الوظيفية بالمناطق المحيطة يعمل على جذب الاستعمالات المشابهة له.

٧- الاحتياجات الخدمية الرئيسية للمناطق المحيطة ، حيث يجب أن يساهم توطين استعمالات الأراضى الجديدة فى التنمية العمرانية للمناطق المحيطة وتحسين مستوى الخدمات العامة القائمة بها ، عن طريق توطين بعض الاحتياجات الخدمية الناقصة بها.

٨- تأثير سلوك وآراء السكان بالمناطق المحيطة ، حيث أن تلبية رغبات المستخدم النهائى والأخذ برأيه يضمن نتائج أكثر إيجابية ونجاحا مضمونا لمشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر.

٩- القوانين والتشريعات والقرارات الحكومية ، ويمكن تقسيمها إلى قوانين مؤثرة على عمليات نقل المقابر ومن أهمها قانون الجبانات ولائحته التنفيذية وقرارات المحافظ المستندة على فتاوى شرعية فيما يخص عملية نقل رفات الموتى ، وقوانين أخرى مؤثرة فى عمليات توطين الاستعمالات الجديدة للأراضى مثل قوانين التخطيط العمرانى وحماية الآثار والوقف والحكر ونزع الملكية وغيرها.

١٠- تفعيل مبادئ التنمية المستدامة ، حيث يجب أن تهدف جميع مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر إلى المساعدة فى الحفاظ على الموارد الطبيعية المتوفرة بالبيئة المحيطة ، واستمرارية الاستفادة من إمكانات تلك الموارد للأجيال القادمة ، وذلك عن طريق تحقيق مبادئ التنمية العمرانية والبيئية المستدامة والتى من أهمها : توفير أماكن إسكان جديدة ، والاختيار الأمثل لمواقع الخدمات ، وإيجاد إستراتيجية فعالة للحركة ، ومراعاة البعد البيئى.

الفصل التاسع

توظيف المعايير المقترحة لاستنباط عناصر المخطط الهيكلى لمنطقة الدراسة

اقترح الفصل السابق مجموعة من المعايير الحاكمة لعمليات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر ، وفى هذا الفصل يتم تطبيق هذه المعايير على منطقة الدراسة ، وبالاستعانة بدراسات الوضع الراهن لمنطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها التى تم مناقشتها بالباب الثانى يمكن استنباط بعض عناصر استعمالات الأراضى التى تمثل حجر الأساس لإعداد المخطط الهيكلى الجديد لمنطقة الدراسة ، والذى سيتم اقتراحه فى الفصل التالى.

وطبقا لدراسات الفصل السابق فإن معايير إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر يمكن تطبيقها على منطقة الدراسة كما يلى :

١/٩ طبيعة الموقع :

تؤثر الخصائص الطبيعية للأرض بمنطقة الدراسة بشكل كبير على توطين الاستعمالات المختلفة للأراضى ، ويمكن أن تشكل إحدى الإمكانيات التخطيطية بها ، ولذلك فانه من الأهمية الشديدة دراسة هذه الخصائص ، والتى تتمثل أهمها فيما يلى :

١- التركيب الجيولوجي لأراضى المنطقة :

لن يتأتى بالطبع الحكم على التركيب الجيولوجي للأرض ومعرفة طبقاتها ومدى قدرتها على تحمل الأحمال فوقها وحساب جهد التأسيس وتحديد نوعية النباتات التي يمكن زراعتها إلا بعمل جسات بجميع أنحاء المنطقة وإعداد تقرير تربة مفصل لها.

إلا أنه وبصفة عامة فإن التربة الصخرية والمكونة غالباً من الحجر الجيري هي السائدة في أنحاء كثيرة بالمنطقة وخاصة الجنوبية منها القريبة من جبل المقطم.

وهى تربة تصلح لإقامة مباني مرتفعة دون تكاليف كبيرة في الأساسات مع مراعاة تجنب إنشاء بدرومات بقدر الإمكان لتكلفتها العالية.

وعلى ذلك فإنه يفضل توطين المبانى الخرسانية المرتفعة من سكنية وخدمية فى الجزء الجنوبى الشرقى من منطقة الدراسة.

٢- التضاريس ومظاهر السطح لأراضى المنطقة :

أيضاً لمعرفة التضاريس ومظاهر السطح لأراضى المنطقة تفصيلياً فإنه يلزم عمل رفع مساحي دقيق ، ولكن بصفة عامة فإن أرض الموقع تتدرج من الارتفاع جهة الجنوب والشرق وتنخفض تدريجياً كلما اتجهنا شمالاً وغرباً.

٣- منسوب المياه الجوفية :

ينخفض منسوب المياه الجوفية بأراضي منطقة الدراسة بصفة عامة وإن كان يرتفع نسبياً في بعض الأجزاء بمقابر قايتباى نتيجة زيادة الكثافة السكانية بالجزر السكانية واستخدام السكان بها لخزانات الصرف الأرضية ، لذلك فإنه لا يفضل استغلال منطقة قايتباى فى إقامة مبانى ومنشآت خرسانية مرتفعة نظرا للتكلفة المحتملة فى حماية الأساسات من تأثير المياه الجوفية ، ويفضل استغلالها فى توطين النشاطات الترفيهية ذات المنشآت الخفيفة ، وكذلك المسطحات الخضراء.

٢/٩ الميزة المكانية للموقع :

تتأثر نوعية الاستعمالات التى يمكن توطينها بمنطقة الدراسة بموقع المنطقة بالنسبة للمدينة ، ومنطقة الدراسة كما سبق وأن اتضح من دراسات الوضع الراهن لها أنها تحتل مكاناً مميزاً بمدينة القاهرة ، حيث تشغل الجزء الغربى من حى منشأة ناصر ، وتنحصر بين طريقى الأوتوستراد وصلاح سالم ، ويحدها أحياء مدينة نصر والوايلى ووسط القاهرة ، وبذلك فإن موقع المنطقة يمثل إحدى أهم الإمكانيات التخطيطية للمنطقة.

وطبقا للتوزيع المكانى لاستعمالات الأراضى الحضرية بمناطق المدينة المختلفة ، وكما تم إيضاحه فى الفصل السابق من تقسيم مناطق وجود المقابر بالمدينة إلى ثلاثة أقسام هى مناطق وسط المدينة والمناطق الداخلية بالمدينة والمناطق الطرفية بالمدينة ، فإن منطقة الدراسة تقع ضمن المناطق الداخلية بالمدينة ، حيث يشغل الاستعمال السكنى نسبة كبيرة من أراضي هذه المناطق ، لانخفاض تكلفته نسبياً بالمقارنة بمناطق وسط المدينة ، ويصاحب هذا الاستعمال السكنى بعض الاستعمالات التجارية والإدارية والترفيهية ، للاستفادة من القرب النسبى من مركز المدينة ، وتخفيض التكلفة فى نفس الوقت نتيجة الانخفاض النسبى لأسعار هذه الأراضى بالمقارنة بأسعار الأراضى بوسط المدينة.

ولذلك فإنه يفضل توطين مثل هذه الأنشطة السكنية وخدماتها من تجارية وإدارية بمنطقة الدراسة ، مما يعمل على تخفيض الضغط على المركز الرئيسى بوسط المدينة ، وإنشاء مركز فرعى بمنطقة الدراسة ، وما يستتبع ذلك من تقليل العبء المرورى والزحام وتخفيض الضغط على مرافق البنية الأساسية بمناطق وسط المدينة.

٣/٩ مداخل الموقع ومحاور الحركة المحيطة به :

تنحصر منطقة الدراسة بين محورين من أهم محاور الحركة على الإطلاق بمدينة القاهرة ألا وهما طريقي الأوتوستراد وصلاح سالم ، ويمثل الطريقين لمنطقة الدراسة إمكانية تنمية شديدة الأهمية ، لتوفير سهولة الوصول إليها من جميع أنحاء مدينة القاهرة.

ويصنف كلا الطريقين على أنهما من الطرق الرئيسية السريعة Express Ways

- طريق الأوتوستراد :

هو طريق ذو اتجاهين مفصولين بجزيرة عرضها متغير من ١,٥٠ – ٤ متر ويتراوح عرض الطريق في جزئه الذي يحد منطقة الدراسة ما بين ٦٠ – ٦٥ متراً بطول حوالي ثلاثة كيلومترات ، ويرتفع الطريق عن منسوبه الأصلي بكوبري علوي جنوب منشأة ناصر. وتوجد أرصفة على جانبي الطريق مخصصة أساساً لفصل نهر الطريق عن الاستعمالات الملاصقة له.

<u>- خصائص الحركة المرورية والتشغيل على الطريق:</u>

١ – يخدم الطريق المرور العابر والمرور المحلى.
٢ – الطريق مسار للنقل العام والجماعي والميكروباص والمركبات الخاصة.
٣ – السرعة المتوسطة للمركبات ٦٠ كم/ ساعة.
٤ – نقاط التوقف على الطريق قليلة تزداد أمام المنطقة العشوائية بمنشأة ناصر حيث يقوم السكان بعبور نهر الطريق وسط السيارات.
٥ – لا توجد مواقف للميكروباص بشكل رسمي ولكنها توجد عشوائية وغير مخططة مرورياً أمام منشأة ناصر.
٦ – الكفاءة الوظيفية للطريق جيدة من نوعية الرصف وقدرة تحمله والصيانة الدورية.

٧ – يتصل الطريق بوسط مدينة القاهرة عن طريق كوبري ٦ أكتوبر حيث أن للكوبري مطلع ومنزل من طريق الأوتوستراد يبعد عن منطقة الدراسة بحوالى كيلو متر واحد إلى جهة الشمال.

- طريق صلاح سالم :

هو طريق ذو اتجاهين مفصولين بجزيرة عرضها متغير من ٣ - ٦ متر ويتراوح عرض الطريق في جزئه المتاخم لمنطقة الدراسة ما بين ٦٠ – ٧٠ متراً بطول حوالي ثلاثة كيلومترات ، ويتفرع الطريق شمال منطقة الدراسة إلى جزء سطحي وجزء علوي بكوبري الفردوس.

كما أن منسوب الطريق في نصفه الجنوبي مرتفع عن منسوب منطقة الدراسة بارتفاع يصل في بعض المناطق إلى خمسة أمتار.

وتوجد أرصفة على جانبي الطريق مخصصة أساساً لفصل نهر الطريق عن الاستعمالات الملاصقة له.

<u>- خصائص الحركة المرورية والتشغيل على الطريق :</u>

١ – يخدم الطريق المرور العابر والمرور المحلى.
٢ – الطريق مسار للنقل العام والجماعي والميكروباص والمركبات الخاصة.
٣ – السرعة المتوسطة للمركبات ٦٠كم/ ساعة.
٤ – تكاد تنعدم نقاط التوقف على الطريق وخاصة بعد إنشاء نفقي السيارات عند مداخل مدينة نصر بشارعي الطيران ويوسف عباس.
٥ – لا توجد مواقف للميكروباص بالطريق سواء بشكل رسمي أو عشوائي وتقتصر على التوقف بشكل منفرد عند الحاجة على جانب الطريق.
٦ – الكفاءة الوظيفية للطريق جيدة جداً من حيث نوعية الرصف وقدرة تحمله والصيانة الدورية.
٧ – يتصل الطريق بوسط مدينة القاهرة عن طريق نفقي الأزهر حيث يتجاور مدخل ومخرج كلا النفقين في الثلث الأوسط من الطريق عند جزئه المتاخم لمنطقة الدراسة أمام مشيخة الأزهر.

وبناءا على ما سبق فإن طريقى الأوتوستراد وصلاح سالم يمثلان شريانين رئيسيين بمدينة القاهرة ، حيث أنهما يربطان شمال المدينة بجنوبها وكذلك شرقها بغربها عن طريق المحاور العرضية المتقاطعة معهما ، ومن هذه الأهمية المكانية الكبيرة فإن توطين أنشطة إقليمية تحتاج إليها المدينة بصفة عامة ومنطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها بصفة خاصة هو أمر مرغوب فيه ، وقد تتمثل هذه الأنشطة الإقليمية فى مستشفى إقليمى أو مجمع ترفيهى وثقافى إقليمي أو فندق سياحى ، وذلك وفقا لدراسات الوضع الراهن لمنطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها والتى أظهرت احتياجات هذه المناطق لمثل هذه الأنشطة.

٤/٩ القيمة الاقتصادية للموقع :

نظراً لأهمية موقع منطقة الدراسة بالنسبة لمجمل الأراضي بمدينة القاهرة وقربها من مركز الأعمال والتجارة الرئيسي بوسط المدينة ، وكذلك مراكز الأعمال والتجارة الثانوية بمدينة نصر ، فإن قيمة الأرض بمنطقة الدراسة تعد إحدى إمكانياتها الهامة والمؤثرة حيث من المتوقع أن تتجه إلى الارتفاع بعد نقل المقابر منها واستعدادها لاستضافة استعمالات جديدة ، وسيزداد هذا الارتفاع عند حدوث الإقبال من المستثمرين لتملك الأراضي بالمنطقة سواء بصفة دائمة أو حيازتها لفترة وإقامة مشروعات استثمارية بها بنظام الـ B.O.T .

وجدير بالذكر أن أسعار الأراضي حالياً بالمناطق المحيطة بمنطقة الدراسة تتفاوت تفاوتاً كبيراً ولكنها في مجملها تعتبر أسعاراً مرتفعة ، فبأسعار عام ٢٠٠٤ يبلغ متوسط سعر الأرض بمدينة نصر في مناطقها المجاورة لمنطقة الدراسة حوالي ٥٠٠٠ جنيه للمتر المربع في حين يبلغ هذا المتوسط في بعض المناطق المجاورة بشارع الأزهر وخاصة التجارية منها حوالي ٢٥٠٠٠ جنيه للمتر المربع.

إلا أنه ولمعرفة متوسط أسعار الأراضي الذي سيسود بالمنطقة بعد نقل المقابر منها يجب الاستعانة بخبراء الاقتصاد لعمل دراسات اقتصادية وافية لهذا الغرض.

ولكن بصفة عامة فإنه من المتوقع أن تتوسط أسعار الأراضي بالمنطقة الأسعار السائدة شرق المنطقة بحي مدينة نصر وغربها بحى وسط القاهرة، وإن كانت الميزات التفاضلية مثل قرب الأرض من طريق صلاح سالم والاستعمالات الهامة على الجانب الغربي فيه كحديقة الأزهر ودار الإفتاء ومشيخة الأزهر ستلعب دوراً رئيسياً في تحديد سعر كل قطعة أرض.

وعلى ذلك فإن الاستعمالات ذات الطبيعة الاستثمارية ، والتى تدر عائداً كبيراً لتعويض ارتفاع أسعار الأرض ، مثل المراكز التجارية والفنادق السياحية ، ستلعب دوراً هاماً فى تشكيل المخطط العام لأراضى منطقة الدراسة.

٥/٩ الأنشطة العمرانية الموجودة بالموقع :

إن الاستعمال السكنى ولأسباب عديدة تم عرضها بالباب الثانى هو الاستعمال الدخيل الغالب بأراضي منطقة الدراسة ، إلا أنه توجد بعض الاستعمالات الأخرى ذات التأثير على البيئة العمرانية سواء أكان تأثيراً إيجابياً أم سلبياً ، وتشكل بعض هذه الاستعمالات إمكانيات تخطيطية هامة للمنطقة ، فمنطقة الدراسة تضم مجموعة كبيرة من أهم الآثار الإسلامية من العصر المملوكي والتي يعانى معظمها من الإهمال سواء من جانب سكان المنطقة أو من جانب السلطات الحكومية والمحلية ، في حين أن هذه الآثار تمثل أحد أهم إمكانيات التنمية الشاملة بالمنطقة والتي يمكن اتخاذها كنواة فاعلة في تحديث مخطط استعمالات الأراضي بالمنطقة ، ولذلك فإنه من المقترح إنشاء معهد متخصص بمنطقة الدراسة لتدريس فنون ترميم وصيانة الآثار الإسلامية للمساهمة فى الحفاظ على الآثار بمنطقة الدراسة بصفة خاصة ، وبباقى الآثار الإسلامية فى قاهرة المعز القريبة من منطقة الدراسة بصفة عامة.

كما تضم منطقة الدراسة أيضاً بعض الاستعمالات الحرفية المرتبطة بالطبيعة الأثرية لبعض المواقع بالمنطقة مثل أعمال الخزف وأشغال النحاس والتطعيم بالصدف ، ولكنها توجد بصورة فردية وغير منسقة ، والتى يمكن أن تشكل أيضاً بنوع من التنسيق والتطوير أحد أهم إمكانات التنمية الاقتصادية بمنطقة الدراسة ، حيث يمكن توفير نوع من البيئة المتحفية المفتوحة للمشاه بين المبانى الأثرية يتم فيها إنتاج هذه الأعمال الحرفية وعرضها كنوع من عناصر الجذب السياحى للمنطقة ، كما أنه للحفاظ على هذه الحرف التقليدية من الاندثار ولتحقيق الفائدة الاقتصادية منها للمنطقة والمناطق المحيطة بها ، فإنه من المقترح إنشاء معهد أو أكثر متخصص فى تعليم هذه المهن الحرفية وسبل الحفاظ عليها وتطويرها للراغبين وخاصة من ساكنى المنطقة.

وأخيرا فإنه توجد بمنطقة الدراسة العديد من الاستعمالات الحرفية الملوثة للبيئة مثل ورش سمكرة ودهانات السيارات وورش اللحام والمبارد والقواطيع، وهى بالطبع نشاطات حرفية من غير المناسب على الإطلاق وجودها داخل النسيج الحضري للمدينة ويجب نقلها إلى المناطق الصناعية على أطراف المدينة أو خارج حيزها العمراني ، هذا

بالإضافة إلى الاستعمالات التجارية من محلات للبقالة والمواد الغذائية وبيع بطاريات وإطارات وقطع غيار السيارات ، والاستعمالات الخدمية وخاصة وسط الجزر السكانية بمقابر قايتباى من مدارس ومستوصفات ومساجد وخدمات إدارية ، ويمكن إعادة تأهيل بعض هذه الخدمات وتوظيفها ضمن المخطط الهيكلى الجديد للمنطقة.

٦/٩ نوعية الأنشطة العمرانية المحيطة بالموقع :

تؤثر نوعية الأنشطة العمرانية بالمناطق المحيطة بمنطقة الدراسة على نوعية الأنشطة التى يمكن توطينها بأراضى منطقة الدراسة ، حيث أن الاستعمالات المتشابهة تتجاذب إلى حد كبير ، وعلى ذلك فإن نوعية الأنشطة العمرانية بالمناطق المحيطة تمثل إحدى المحددات التخطيطية الهامة فى توجيه المخطط الهيكلى الجديد لمنطقة الدراسة.
ويمكن تقسيم المناطق المتاخمة لمنطقة الدراسة حسب نوعية الاستعمالات الوظيفية بها إلى ثلاثة مناطق رئيسية :

- المنطقة الشرقية والشمالية الشرقية.
- المنطقة الشمالية.
- المنطقة الغربية.

١ – المنطقة الشرقية والشمالية الشرقية :

تتبع هذه المنطقة إدارياً أحياء منشأة ناصر ومدينة نصر، وتقع شرق طريق الأوتوستراد مباشرة ، وتغلب عليها الاستعمالات الحرفية والتجارية والسكنية.
حيث يشغل الاستعمال الحرفي بعض الأدوار الأرضية بالمباني المطلة على طريق الأوتوستراد بمنشأة ناصر ويتمثل في ورش إصلاح السيارات ودهانها وورش النجارة والتنجيد والحدادة وغيرها، بينما يشغل الاستعمال التجاري البعض الآخر من الأدوار الأرضية بذات المنطقة ويتمثل في محلات البقالة والمواد الغذائية وقطع غيار السيارات وبيع إطارات وبطاريات السيارات بالإضافة إلى بعض المقاهي.
ولما كانت الاستعمالات الحرفية الملوثة للبيئة يجب نقلها خارج الحيز العمرانى للمدينة فإن الاستعمالين السكنى والتجارى يصبحان هما السائدان بهذه المناطق ، ولذلك فإن نفس هذه النشاطات العمرانية من سكنية وتجارية تلاقى نجاحا عند توطنها فى الجزء الشمالى الشرقى من منطقة الدراسة.

٢ – المنطقة الشمالية :

تتبع هذه المنطقة إدارياً حي الوايلى ، وتقع شمال شارع الأمير قرقماش ، وتغلب عليها الاستعمالات السكنية وبعض الصناعات الخفيفة ، حيث يتركز الاستعمال السكنى بالجزء المتاخم لمنطقة الدراسة والواقع بين شارع الأمير قرقماش وطريق صلاح سالم ، في حين يتركز الاستعمال الصناعي بالمنطقة الواقعة غرب طريق صلاح سالم البعيدة نسبيا عن منطقة الدراسة ، حيث توجد المنطقة الصناعية والتي تضم بعض مصانع الأدوية ومصانع للنسيج والورق والبطاريات الجافة والسائلة وهى منطقة تحتوى أنشطة عمرانية دخيلة ويجب العمل على نقلها إلى مناطق الصناعات الخفيفة على أطراف مدينة القاهرة ، وعلى ذلك فإنه يفضل توطين الأنشطة السكنية والتجارية بالجزء الشمالى من منطقة الدراسة.

٣ – المنطقة الغربية :

تتبع هذه المنطقة إدارياً حي وسط القاهرة، وتقع غرب طريق صلاح سالم مباشرة، وتغلب عليها الاستعمالات الإدارية والترفيهية، مثل : مدينة البعوث الإسلامية ونادى مياه القاهرة ومصلحة سك العملة ونادى الشرطة الرياضي وإدارة مرور القاهرة ومؤسسة الجمالية الاجتماعية ونادى شباب الجمالية ومشيخة الأزهر ودار الإفتاء وأخيراً حديقة الأزهر ، لذلك فإنه يفضل توطين الأنشطة الترفيهية والتجارية والإدارية الجديدة غرب منطقة الدراسة فى مواجهة الأنشطة المماثلة القائمة بحى وسط القاهرة.

٧/٩ الاحتياجات الخدمية للمناطق المحيطة بالموقع :

إن أحد أهم أهداف مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر بالإضافة إلى التنمية الشاملة لموقع المشروع هو التنمية العمرانية للمناطق المحيطة بموقع المشروع والمساهمة في تحسين الخدمات العامة القائمة بهذه المناطق.

وعلى هذا الأساس فإن نوعية ومستوى الأنشطة الخدمية بالمناطق المحيطة بمنطقة الدراسة هى إحدى المحددات المؤثرة فى تشكيل المخطط الهيكلى الجديد للمنطقة .

وقد تم فى الباب الثانى تحليل الوضع الراهن للأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة وهى أحياء : منشأة ناصر ومدينة نصر والوايلى ووسط القاهرة ، وقد اتضح تنوع احتياج كل من هذه الأحياء من نوعيات الخدمات المختلفة ، ولكنه بصفة عامة يمكننا تحديد أهم الاحتياجات الخدمية بهذه الأحياء فيما يلى :

١ – الخدمات التعليمية : مدرسة للتعليم الثانوي العام وأخرى للثانوي الفني وثالثة للثانوي الأزهري.
٢ – الخدمات الصحية : مستشفى مركزي .
٣ – الخدمات الرياضية : مركز شباب أو نادى رياضى.
٤ – الخدمات الاجتماعية : وحدة للخدمة الاجتماعية تشمل جميع الأنشطة الاجتماعية اللازمة لسكان المنطقة وملحق بها داراً للحضانة.
٥ – الخدمات الثقافية : قصراً للثقافة ومكتبة عامة.
٦ – الخدمات السياحية : فندق سياحى.
٧ – المسطحات الخضراء : يبلغ متوسط نصيب الفرد في الأحياء الأربعة المحيطة بمنطقة الدراسة من المسطحات الخضراء حوالي ١,٨م^{٢}/ فرد ، كما يبلغ متوسط نصيب الفرد بمدينة القاهرة حوالي ١,٢٦م^{٢}/ فرد، وهى معدلات تقل بكثير عن المعدلات العالمية التي تتراوح بين ٢٠-٤٠م^{٢}/ للفرد وعن المعدلات السائدة بالمدن الجديدة بمصر والتي تتراوح بين ٤-٨م^{٢}/ للفرد، لذلك تظهر الحاجة إلى توفير المسطحات الخضراء بقدر الإمكان بمنطقة الدراسة لزيادة نصيب الفرد منها سواء بالمنطقة ذاتها أو بالأحياء المحيطة بها أو بمدينة القاهرة بصفة عامة.

أما بالنسبة للمرافق العامة فإن الأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة تحتاج إلى محطة لمياه الشرب كما اتضح من دراسات الوضع الراهن ، وخاصة مع زيادة شكوى المواطنين بهذه الأحياء من انقطاع المياه المتكرر وخاصة بحى مدينة نصر ، حيث تعتمد هذه الأحياء في إمداداتها بالمياه على محطة مياه الفسطاط بصفة أساسية والتي تغذى مناطق عديدة أخرى بالقاهرة مثل البساتين ودار السلام والمعادى ومصر القديمة والدراسة وحلوان وطرة ، وتقدر طاقتها الإنتاجية بمليون و ١٠٠ ألف متر مكعب من المياه يومياً (يبلغ إجمالي مياه الشرب المنتجة بمدينة القاهرة يومياً عام ٢٠٠٠ حوالي ٣,٣٦ مليون متر مكعب).
إلا أن هذه المحطة تعمل في كثير من الأحيان بنصف طاقتها بسبب العديد من الأعطال الفنية التي تصيبها نتيجة لتقادمها وزيادة الضغط عليها [١].

١ هيئة مياه الشرب بالقاهرة .

ووفقا للدراسات الفنية المتخصصة يمكن الحكم بمدى ملائمة إنشاء محطة لمياه الشرب بمنطقة الدراسة تخدم الأحياء المحيطة بها من عدمه ، وقد يقتصر الأمر وفقا لهذه الدراسات على مجرد إنشاء محطة رفع وتقوية لضغط المياه الحالى وخاصة بخط المواسير المتجه إلى حى مدينة نصر ، حيث يرتفع منسوب هذا الحى فى الجهة الشرقية منه ما بين ٢٥: ٣٠ متر عن منطقة الفسطاط التى تحوى محطة المياه الحالية.

أيضا فقد أتضح من دراسات الوضع الراهن لمنطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها بأن حى منشأة ناصر فى احتياج إلى زيادة طاقة الصرف الصحى به إما بزيادة كفاءة محطات الصرف القائمة أو بإنشاء محطة صرف صحى جديدة له بمنطقة الدراسة ، وستحدد كذلك الدراسات الفنية المتخصصة مدى ملائمة أى من البديلين لكل من الوضع القائم والمستقبلى بعد إعادة توظيف استعمالات أراضى المنطقة وزيادة الضغط المتوقع على شبكات المرافق القائمة.

وفى حالة تحديد الدراسات الفنية المتخصصة لإقامة إحدى محطتى الشرب أو الصرف بمنطقة الدراسة أو كليهما ، فإن الجزء الجنوبى من منطقة الدراسة هو الأنسب لتوطين هذه المنشآت نظرا لأنه بعد مرور الرياح السائدة الشمالية الغربية عليه لن تواجه أى مناطق سكنية بالمنطقة بل ستواجه صحراء المقطم جنوب شرق منطقة الدراسة.

كما يلاحظ أنه فى حالة توطين كلتا محطتى المياه والصرف بالمنطقة أن تراعى الأصول والاشتراطات الفنية الخاصة بعلاقة المحطتين معا والحد الأدنى للمسافة التى يجب أن تفصل بينهما.

٨/٩ آراء السكان ومشاركتهم ومدى تجاوبهم مع المخطط الجديد :

كما سبق وأن أتضح من خلال دراسة العوامل الاجتماعية المؤثرة فى التوزيع المكانى لاستعمالات أراضى الحضر بالباب الأول ، فإن شكل استعمالات الأراضي ونوعية الأنشطة الممكن توطينها بالأراضي الفضاء المستحدثة بعد نقل المقابر منها تتأثر إلى حد كبير بسلوك سكان المناطق المحيطة بهذه الأراضي ، والذي يشير إلى كيفية تجاوب وتفاعل السكان داخل المؤسسات الاجتماعية والاقتصادية التي يعيشون فيها ، مما ينتج عنه نشوء الاحتياجات والرغبات وبالتالي تحديد الأهداف المراد تحقيقها ، والتي يساعد أيضاً على تحديدها تدعيم دور المشاركة الشعبية للسكان بالرأي في التخطيط وتحديد استعمالات الأراضي الجديدة ، ومن ثم فإن آراء السكان وسلوكهم من أهم المحددات التخطيطية المؤثرة فى توجيه المخطط الهيكلى للمنطقة.

ويحتاج بالطبع دراسة السلوك والقيم الاجتماعية السائدة لسكان المناطق المحيطة بمنطقة الدراسة إلى فريق من خبراء علم الاجتماع والدراسات السلوكية لعمل هذه الدراسات بأسلوب علمي متخصص والوصول إلى نتائج دقيقة ، كما أن استبيان آراء السكان ثم مناقشتها وتقويمها يحتاج إلى وقت وجهد كبير يقوم به فريق متكامل من المخططين المدربين على التعامل مع الفئات المختلفة من السكان ، وتوصيل المفاهيم العلمية لهم بأسلوب مبسط ، وكذلك ترجمة احتياجاتهم ومتطلباتهم إلى استعمالات للأراضي تفي بهذه الاحتياجات والمتطلبات.

إلا أنه وبصفة عامة فإنه يمكن تقسيم المناطق المتاخمة لمنطقة الدراسة حسب السلوك والقيم الاجتماعية وآراء السكان بها إلى ثلاثة مناطق رئيسية :

- المنطقة الشرقية
- المنطقة الشمالية الشرقية
- المنطقة الشمالية

١ – المنطقة الشرقية :

وتقع في نطاق حي منشأة ناصر، وهى منطقة عشوائية غير مخططة أقيمت منذ أكثر من خمسين عاماً بوضع اليد على أراضى ملك الدولة، وقد توارثها الأبناء والأحفاد وشيدوا فوقها العشش الصفيح والتي تطور بعضها مع الزمن ليصبح عمارات سكنية غير مكتملة المرافق وخاصة الصرف الصحى.

وأهم الخصائص السلوكية المميزة للسكان بهذه المنطقة هي الانعزال والانغلاق على أنفسهم تماماً ، ويعمل غالبيتهم بأعمال مهنية ، كما أنهم رغم أعدادهم الضخمة إلا أنهم يعرفون أنفسهم جيداً وينفرون من الشخص الغريب وخاصة الذي يأتي لغير قضاء حاجة معينة في إحدى ورش أو محال المنطقة ، وعموماً فإن سكان هذه المنطقة يتعاملون كما لو كانوا مجتمعاً منفرداً بذاته ، وذلك لشعورهم بالنقص وظلم المجتمع لهم ووحدة معاناتهم ومشكلاتهم ، وهم دائماً في حالة انتظار لعمليات التطوير التي تقوم بها الحكومة ضمن عمليات تطوير حي منشأة ناصر.

ولذلك فإن أهم احتياجات سكان هذه المنطقة هي توفير مساكن صحية مناسبة مزودة بمرافق متكاملة من مياه للشرب وكهرباء وتليفون وخاصة اتصالها بشبكة للصرف

الصحي ، وأيضاً هم في حاجة إلى توفير المزيد من الخدمات العامة الناقصة لديهم من صحية وتعليمية وثقافية واجتماعية وترفيهية.

٢ – المنطقة الشمالية الشرقية :

تقع هذه المنطقة في نطاق حي مدينة نصر، وهى منطقة مخططة حديثاً إلى حد ما ، يشغل معظم أراضيها الاستعمال السكنى ويتخلله بعض الاستعمالات الترفيهية والإدارية والصحية.

ويتميز غالبية السكان بهذه المنطقة بأنهم طبقة ميسورة الحال ذات مستوى اجتماعي وثقافي لا بأس به ، يزداد بينهم نمط السلوك الاستهلاكي ، وهم يبحثون دائماً عن الاستعمالات الترفيهية والثقافية والتجارية من نوادي وحدائق وكافيتريات ودور عرض مسرحي وسينمائي حديثة ومكتبات عامة ومراكز تجارية كبرى.

ولذلك فإنه يمكن توفير بعض المتطلبات الترفيهية والتجارية المتميزة لهذه الفئة ، بما يعود بالمنفعة ويساعد في تمويل باقي الأنشطة والاستعمالات الخدمية المقترحة بمنطقة الدراسة.

٣ – المنطقة الشمالية :

تقع هذه المنطقة في نطاق حى الوايلى، وهى منطقة يشغل معظم أراضيها الاستعمال السكنى يتخلله بعض الاستعمالات التجارية والصناعية ، ويتميز غالبية السكان بهذه المنطقة بأنهم من شريحة محدودى الدخل الذين يقطنون معظم الأحياء الشعبية بمدينة القاهرة ، وهم دائماً يعانون من العديد من المشاكل الاجتماعية مثل ضعف مستويات المعيشة وانتشار البطالة والتسول والجرائم ، كما يعانون تدهوراً في الحالة الصحية ، حيث تنتشر نتيجة لعدم الاهتمام بنظافة البيئة وارتفاع معدل التزاحم العديد من الأمراض المعدية ، بالإضافة إلى مجاورتهم لبعض الاستعمالات الصناعية التي تمثل خطورة على الصحة العامة.

كما أنهم يعانون نقصاً في الخدمات العامة وخاصة التعليمية والصحية والترفيهية ولذلك فإن أغلب متطلبات سكان هذه المنطقة تنحصر في توفير بيئة معيشة صحية ملائمة ، وزيادة في الخدمات العامة التي تقدمها الدولة.

٩/٩ القوانين المنظمة لعمليات نقل المقابر وإعادة توظيف استعمالات أراضيها :

استعرض الفصل السابق أهم القوانين والقرارات الحكومية التى تنظم وتحكم عمليات نقل المقابر وإعادة توظيف استعمالات أراضيها ، وتنطبق هذه القوانين على منطقة الدراسة ، وهى إحدى المحددات التخطيطية الرئيسية المؤثرة فى توجيه المخطط الهيكلى الجديد لاستعمالات الأراضى بالمنطقة.

ووفقا للتقسيم الذى طرحه الفصل السابق لهذه القوانين والقرارات الحكومية ، فإنه يمكن تطبيقها على منطقة الدراسة كالآتى :

أولاً : قوانين وقرارات حكومية خاصة بعمليات إلغاء المقابر ونقل الرفات منها :

١- قانون الجبانات رقم (٥) لسنة ١٩٦٦ ولائحته التنفيذية ، وينظم هذا القانون عمليات نقل رفات الموتى إلى المقابر الجديدة ، ويحدد إجراءات النقل ويشترط غلق المقبرة المزمع نقلها لمدة عشر سنوات من تاريخ آخر دفن فيها قبل البدء فى نقلها ، ويجوز إنقاص هذه المدة بقرار من وزير الصحة وبناء على طلب المجلس المحلى المختص.

٢- القرارات الحكومية ذات الصلة ، وأهمها قرار محافظة القاهرة بإجازة البناء على أراضى المقابر بعد مرور ١٥ عاماً على نقلها ، وذلك استناداً على فتوى دار الإفتاء المصرية الصادرة فى ١٢ يناير ١٩٦٩م [1] ، والتى تجيز الانتفاع بأراضى الجبانات التى نقلت رفاتها بطريقة شرعية.

وتنفيذا للقانون السابق ولائحته والقرارات الحكومية ذات الصلة ، فإن البحث يقترح لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر بمنطقة الدراسة إعداد مخططين هيكليين للمنطقة ، أحدهما انتقالى ينفذ ويكون قائما طوال مجموع الفترات الانتقالية التى حددتها تلك القوانين والقرارات والبالغة نحو خمسة وعشرون عاما ، والمخطط الآخر هو مخطط نهائى للمنطقة والذى يبدأ تنفيذه بعد انقضاء الفترات الانتقالية.

ثانياً : قوانين وقرارات حكومية خاصة بعمليات توطين الاستعمالات الجديدة :

1 - http://www.awkaf.org/index.htm (13/12/2002)

موسوعة الفتاوى – من أحكام المقابر والجبانات – الموضوع (١٠٤٦)- مفتى الديار المصرية فضيلة الشيخ / أحمد هريدى

كما اتضح من دراسات الفصل السابق فإن قانون التخطيط العمرانى رقم (٣) لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية واشتراطات الوحدات المحلية المختصة تعد من أهم المحددات التخطيطية لجميع المشروعات التخطيطية داخل الدولة بصفة عامة ، وهو بالتالى محدداً مؤثراً للخصائص العمرانية والمعمارية بالمخطط العام المقترح لمنطقة الدراسة.

كما توجد بعض القوانين الأخرى المؤثرة ، ومنها قانون حماية الآثار رقم (١١٧) لسنة ١٩٨٣ وقرارات الوزير المختص ، وخاصة مع احتواء منطقة الدراسة على العديد من المبانى الأثرية ، حيث يحدد هذا القانون أساليب التعامل مع هذه المبانى الأثرية فى ظل المخطط العام الجديد للمنطقة.

وجميع هذه القوانين تلعب دورا كبيرا فى تحديد نوعية الأنشطة العمرانية بمنطقة الدراسة ، وكذلك أماكن توطينها ، بالإضافة إلى تحديد الكثافات ، وعروض الشوارع ، وارتفاعات المبانى ، وأساليب حماية المبانى الأثرية ومراعاة المحيط الأثرى لها وتحديد الحرم الخاص بكل منها.

١٠/٩ تحقيق مبادئ التنمية المستدامة :

يجب أن تهدف عمليات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر بمنطقة الدراسة إلى تفعيل مبادئ التنمية المستدامة وتحقيقها ، والتى أصبحت فى الآونة الأخيرة من أهم المحددات التخطيطية المؤثرة فى مختلف المشروعات التخطيطية ، وتتمثل أهم مبادئ التنمية المستدامة فى المشروعات التخطيطية فيما يلى :

١ – توفير أماكن إسكان جديدة :

اتضح من دراسات تقييم الوضع الراهن للمناطق المحيطة بمنطقة الدراسة مدى تدهور البيئة الإسكانية في بعض هذه المناطق وخاصة المنطقة الشرقية بحى منشأة ناصر ، وكذلك مدى حاجة السكان بهذه المناطق إلى توفير بيئة إسكانية صحية ملائمة، لذلك فإن إعادة استغلال أراضى منطقة الدراسة عمرانياً – بموقعها في قلب النسيج العمرانى لمدينة القاهرة – في توفير أماكن إسكان جديدة لسكان المناطق المحيطة يحدث نوعاً من الخلخلة في الكثافات السكانية بهذه المناطق ، وإعادة لتوزيع السكان بما يحقق أعلى درجات الانتفاع من الخدمات والبنية الأساسية.

٢ – الاختيار الأمثل لمواقع ونوعيات الأعمال والخدمات :

تبين من دراسات تقييم الوضع الراهن للمناطق المحيطة بمنطقة الدراسة مدى إمكانية توطين مستويين من نوعيات الخدمات المختلفة بمنطقة الدراسة كما يلى :

- المستوى الأول (الخدمات الإقليمية والغير محلية) : وتكون على مستوى مدينة القاهرة أو قطاع وسط المدينة ، وتجذب الرواد إليها من مختلف أنحاء المدينة ، وتتمثل في مستشفى مركزي كبير ومجمع ترفيهي ثقافى يضم حدائق ودوراً للمسرح والسينما وقصراً للثقافة ونادى رياضي وآخر اجتماعي وفندقاً سياحياً ومكتبة عامة.

وكذلك معهداً فنياً لترميم الآثار الإسلامية وصيانتها وآخر لتعليم المهن الحرفية المرتبطة بالطبيعة الأثرية للمنطقة من أعمال الخزف والنحاس والتطعيم بالصدف.

وتوطن هذه النوعية من الخدمات غرب منطقة الدراسة بحيث تكون مطلة على طريق صلاح سالم ومواجهة للخدمات الإقليمية القائمة غرب الطريق مثل دار الإفتاء ومشيخة الأزهر وحديقة الأزهر.

- المستوى الثاني (الخدمات المحلية) : وتكون على مستوى منطقة الدراسة ، وتتمثل في الخدمات الأساسية التي سيتم توطينها لخدمة المناطق السكنية بالمنطقة من تجارية وتعليمية وصحية ودينية وغيرها.

٣ – إيجاد استراتيجية فعالة للحركة :

يجب توفير شبكة مشاه آمنة وسهلة لربط جميع الاستعمالات الأثرية بمنطقة الدراسة معاً ، مع توفير بيئة متحفية مفتوحة وجذابة للمشاه يتم فيها عرض الأعمال الحرفية المميزة.

كذلك يجب الحد من استخدام السيارات الخاصة داخل تلك المناطق الأثرية واقتصارها على المناطق السكنية ويكون ذلك بتوفير أماكن لانتظار السيارات حول هذه المناطق.

٤ – مراعاة البعد البيئي :

نظراً لأن منطقة الدراسة تفتقر إلى بعض الخدمات والمرافق الأساسية حالياً والتي سيتم إنشاؤها ضمن مخطط إعادة توظيف استعمالات أراضى المنطقة ، مثل الصرف الصحى وطرق جميع القمامة ، فإنه يراعى عند إنشاء هذه الخدمات أن تكون محققة لاتجاهات التنمية البيئية المستدامة حيث يتم أثناء إنشاء شبكة الصرف الصحى بالمنطقة

توفير طريقة لمعالجة مياه الصرف وإعادة استخدامها في عمليات الرى بالحدائق والمسطحات الخضراء بنفس المنطقة والمناطق المجاورة لها.

كما يتم أيضاً إيجاد أسلوب لجمع وفرز القمامة ومعالجتها وإعادة استخدامها محلياً بورش الحرف التقليدية بالمنطقة وكذلك بمصانع النسيج والورق والبطاريات الموجودة بالمنطقة الصناعية بحى الوايلى شمال منطقة الدراسة ، كما يراعى نقل جميع الأنشطة الملوثة بمنطقة الدراسة إلى خارج الكتلة العمرانية للمدينة.

خلاصة الفصل التاسع

يمكن تطبيق معايير إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر بمنطقة الدراسة لاستنباط المخطط الهيكلى الجديد للمنطقة كما يلى :

١- طبيعة الموقع : وفقا للتركيب الجيولوجى للأرض فإنه يفضل توطين المبانى الخرسانية المرتفعة فى الجزء الجنوبى الشرقى منها ، ووفقا لارتفاع منسوب المياه الجوفية بمنطقة مقابر قايتباى فإنه يفضل استغلالها فى توطين الأنشطة الترفيهية والمسطحات الخضراء.

٢- الميزة المكانية للموقع : وفقا لتصنيف مواقع أراضى منطقة الدراسة على أنها ضمن المناطق الداخلية بالمدينة ، فإنه يفضل فيها توطين الأنشطة السكنية وخدماتها من تجارية وإدارية ، مما يعمل على خفض الضغط على المركز الرئيسى للمدينة.

٣- مداخل الموقع ومحاور الحركة عليه : كون منطقة الدراسة تقع بين أهم محورين للحركة بمدينة القاهرة ، فإنه يفضل توطين أنشطة إقليمية تحتاج إليها المدينة بصفة عامة على طول هذين المحورين ، مثل : مستشفى إقليمى ، وفندق سياحى ، ومجمع ترفيهى .

٤- القيمة الاقتصادية للموقع : تتجه قيمة الأرض بمنطقة الدراسة إلى الارتفاع ، لذلك فإن الاستعمالات ذات الطبيعة الاستثمارية تلعب دور هام فى المخطط الهيكلى الجديد.

٥- الأنشطة العمرانية الموجودة بالموقع : حيث أن منطقة الدراسة تضم مجموعة كبيرة من الآثار الإسلامية فإنه من المقترح إنشاء معهد متخصص لتدريس أساليب ترميم وصيانة هذه الآثار ، كذلك إنشاء بعض المعاهد الأخرى المتخصصة فى تعليم المهن الحرفية التقليدية المنتشرة بالمنطقة ، وإنشاء متاحف مفتوحة للمشاه بالمنطقة ، كما يتم نقل جميع الأنشطة العمرانية الملوثة للبيئة خارج الحيز العمرانى لمدينة القاهرة.

٦- نوعية الأنشطة العمرانية المحيطة بالموقع : وفقا لنوعية الأنشطة بالمناطق المتاخمة لمنطقة الدراسة ، فإنه يتم توطين استعمالات سكنية وتجارية فى الجزء الشمالى للمنطقة ، بينما يتم توطين الأنشطة الترفيهية والإدارية والتجارية الكبرى فى الجزء الغربى .

٧- الاحتياجات الخدمية للمناطق المحيطة بالموقع : وفقا لما اتضح من احتياجات خدمية ومبانى مرافق عامة بالمناطق المحيطة لمنطقة الدراسة ، فإنه يمكن توطين بعض الخدمات العامة مثل : مدارس التعليم الثانوى ، ومستشفى مركزى ، ونادى رياضى ، وقصرا للثقافة ، ومكتبة عامة ، وفندق سياحى ، بالإضافة إلى المسطحات الخضراء.
أما بالنسبة للمرافق العامة فيمكن توطين محطة لمياه الشرب أو محطة للصرف الصحى أو كليهما وذلك بالجزء الجنوبى من منطقة الدراسة.

٨- آراء السكان ومشاركتهم : يجب الاستعانة بفريق من خبراء التخطيط لعمل استبيانات آراء السكان ومناقشتها وتقويمها ، وأيضا خبراء علم الاجتماع لعمل الدراسات السلوكية.

٩- القوانين المنظمة لعمليات نقل المقابر وإعادة توظيف استعمالات أراضيها : يقترح البحث تنفيذا لهذه القوانين إعداد مخططين هيكليين ، أحدهما انتقالى لملائمة ظروف الفترات الانتقالية التى تحددها هذه القوانين قبل الشروع فى عمليات توطين الاستعمالات الجديدة ، والآخر نهائى يتم تنفيذه بعد انتهاء الفترات الانتقالية.

١٠- تحقيق مبادئ التنمية المستدامة ، تحقيقا لهذه المبادئ فإن البحث يقترح ما يلى :

- إنشاء مناطق سكنية جديدة تعمل على إعادة توزيع السكان بما يحقق أعلى درجات الانتفاع من الخدمات الأساسية للمنطقة .
- توطين أنشطة خدمية على مستويين : إقليمى ، ومحلى.
- توفير شبكة مشاه آمنة تتوفر فيها بيئة متحفية مفتوحة وجذابة.
- مراعاة أساليب معالجة مياه الصرف وإعادة استخدامها فى الرى ، وتفعيل أسلوب متكامل لجمع وفرز وإعادة تدوير القمامة ، ونقل جميع الأنشطة الملوثة إلى خارج الكتلة العمرانية لمدينة القاهرة.

الفصل العاشر

المخطط الهيكلى المقترح لإعادة توظيف استعمالات أراضى منطقة الدراسة

تعرض الفصل الثانى من هذا البحث لدراسة العوامل المؤثرة فى التوزيع المكانى لاستعمالات الأراضى الحضرية كما استنبط الفصل السابق أهم عناصر المخطط الهيكلى بعد تطبيق معايير إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر على منطقة الدراسة .

وفى هذا الفصل وبالاستعانة بدراسات تقييم الوضع الراهن لهذه المنطقة والتي استعرضناها في الباب الثانى يتم تكوين تصور متكامل لكيفية إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر بالمنطقة ، ومن ثم الوصول إلى مخطط هيكلي لاستعمالات الأراضي بمنطقة الدراسة يتم اتخاذه أساساً لإعداد المخطط العام والمخططات التفصيلية فيما بعد.

ولإعداد المخطط الهيكلى الجديد للمنطقة والوصول إلى مراحل تنفيذه ، يلزم تحديد الطرق الرئيسية التى يجب أتباعها لهذا الغرض ، وأيضاً تحديد الأهداف المطلوب تحقيقها من هذا المخطط .

١/١٠ الطرق الرئيسية لتنفيذ المخطط المقترح لمنطقة الدراسة :

يمكن توزيع الطرق الرئيسية لتنفيذ المخطط المقترح للمنطقة إلى ثلاثة مجموعات تندرج تحت جهود ثلاثة قطاعات أساسية فى المجتمع ، وهى القطاع الحكومى والخاص والأفراد.

١/١/١٠ دور الدولة والقطاع الحكومى :

يجب إعداد خطة طويلة الأجل تُنَظم فيها أولويات ومراحل تنفيذ المشروع ، وتكون جزء من خطة قومية شاملة لإعادة توظيف استعمالات جميع أراضى المقابر داخل الأحوزة العمرانية للمدن المصرية، والتي تسبب مشكلات عمرانية وبيئية.

وتُدرَج هذه الخطة القومية ضمن أربع أو خمس خطط خمسية متتالية للدولة ، ويقع على الدولة عبء الريادة في إعداد وتنفيذ هذا المشروع، حيث يتمثل دور الدولة في عدة مهام أساسية ، أهمها ما يلى :

١ – إعداد الدراسات المتخصصة من عمرانية وبيئية واجتماعية واقتصادية ، والخاصة بمنطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها، كذلك إعداد كافة المخططات التصميمية والتنفيذية للمشروع، ويمكن أن يتم إعداد تلك الدراسات والمخططات بمشاركة المكاتب الاستشارية المتخصصة ولكن تحت إشراف وتنسيق حكومي ممثلاً في هيئة التخطيط العمراني.

٢ – إصدار القوانين واللوائح المنظمة والملزمة لتنفيذ المشروع بصفة خاصة ، ولجميع مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر بصفة عامة.

٣ – توفير جزء من التمويل اللازم للمشروع من الميزانية العامة للدولة، وضمن ميزانية عدة وزارات معنية، مثل وزارات : الإسكان ، والسياحة ، والثقافة ، والبيئة ، والصحة ، والتعليم .

٤ – القيام بدور المتابعة والتنسيق بين الجهات المختلفة المعنية والمشاركة في تنفيذ المشروع سواء أكانت وزارات وهيئات وجهات حكومية أو جهات استثمارية خاصة.

٥ – استغلال دور الجهاز الإعلامي المملوك للدولة، من وسائل إعلام مقروءة ومسموعة ومرئية ، في الضغط الإعلامي لطرح ومناقشة قضية إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر بمنطقة الدراسة وأسبابها ومدى أهميتها، ووضع تصورات للبدائل والحلول أمام متخذي القرار، ثم العمل على تعبئة المجتمع والجمعيات والمنظمات غير الحكومية لكي تلعب جميع هذه الأطراف أدوراً مؤثرة في المشروع، وأخيراً الدور الإعلامي الموجه لسكان المنطقة والمناطق المحيطة بها للتعريف بمدى أهمية المشروع، وإشراكهم في طرح تصوراتهم تجاه المشروع .

٢/١/١٠ دور القطاع الخاص :

يعتبر القطاع الخاص هو الشريك الأساسي للحكومة في تنفيذ المخطط الجديد لاستعمالات أراضى منطقة الدراسة ، ويتميز عن القطاع الحكومي بالمرونة وسرعة التنفيذ ، بالإضافة إلى سرعة اتخاذ القرار، ومن هنا كانت أهمية الشراكة مع القطاع الخاص لتخفيف عبء تمويل المشروع عن كاهل الدولة على أن تتفرغ الدولة لرسم السياسات ووضع الاستراتيجيات وإعداد المخططات التفصيلية.

ويمكن أن يساهم القطاع الخاص في تنفيذ بعض الاستعمالات الاستثمارية بالمخطط العام الجديد للمنطقة، ويمتد دوره بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع إلى عمليات التشغيل والإدارة بأنظمة المشاركة مع القطاع الحكومي مثل نظام .B.O.T (Build, Operate, Transfer) ، حيث يقوم القطاع الخاص بإنشاء الاستعمالات الجديدة على أراضى منطقة الدراسة المملوكة للدولة وتشغيلها والاستفادة من أرباح تشغيلها ثم تعاد الاستعمالات إلى القطاع الحكومي بعد عدة سنوات.

ولتشجيع القطاع الخاص على المشاركة الفعالة في تنفيذ المشروع يجب على الدولة تقديم التسهيلات والحوافز التشجيعية الجاذبة للمستثمرين، والتي يتمثل أهمها فيما يلى :

١ – الإعفاء من الضريبة العامة على الإيراد لمدة ولتكن عشر سنوات.
٢ – الإعفاء من ضريبة الأرباح التجارية وملحقاتها لمدة مماثلة.
٣ – تقديم قروض بنكية وتسهيلات ائتمانية بفوائد بسيطة.
٤ – الإعفاء من الرسوم الجمركية على الواردات اللازمة من المعدات والتجهيزات.
٥ – يمكن تطوير نظام (.B.O.T) بحيث لا يتم إعادة الاستعمالات بعد فترة إلى القطاع الحكومي، بل تظل تحت تشغيل وإدارة القطاع الخاص للاستفادة من قدراته التنافسية العالية في أوجه التشغيل والإدارة، ويتم فرض نوع من الرسوم وضرائب الانتفاع تستخدم في عمليات التطوير والصيانة الدورية لمرافق وخدمات المشروع .

٣/١/١٠ دور الأفراد من خلال المشاركة الشعبية :

لما كان مشروع إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر بمنطقة الدراسة يهدف إلى الارتقاء الشامل بالمنطقة والأحياء المحيطة بها، فهو بالتالى يهتم بالمجتمع كجزء لا يتجزأ من كيان المنطقة ، لذلك فإن المشروع يجب أن يكون قادراً على استقطاب أفراد المجتمع بمستوياتهم المختلفة للمشاركة بالجهود الذاتية في مجالات العمل المختلفة بالمشروع وفى جميع مراحله، مما يولد روح الانتماء للمشروع عند المجتمع وضمان تقبله وتجاوبه مع عمليات التطوير المختلفة المزمع القيام بها.

ونظراً لصعوبة الوصول إلى أفراد المجتمع والتعامل معهم بصورة مباشرة ومقدرتهم على التعبير عن مشكلاتهم واحتياجاتهم بالإضافة إلى فقدان الثقة في بعض الأحيان بين المواطن والجهات الحكومية المختصة ، فإن الأمر يحتاج إلى آلية للتعامل مع المجتمع

من خلال إيجاد وسيط يقوم بدور حلقة الوصل بين أفراد المجتمع والجهات الحكومية، ويتمثل هذا الوسيط في المنظمات والمؤسسات الأهلية والتي من أهمها :

- المنظمات غير الحكومية.
- الجمعيات الأهلية.
- المؤسسات الأهلية.
- الجمعيات الدينية.

ويمكن تفعيل دور المشاركة الشعبية في مراحل المشروع المختلفة كما يلى :

١ – مرحلة إعداد دراسات ومخططات المشروع :

يتم جمع بيانات ومعلومات عن سكان منطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها وبيان أحوالهم اجتماعياً واقتصادياً للإفادة منها في إعداد الدراسات المختلفة، ويجب أن يعمق الشعور لدى السكان بأهمية المشروع بالنسبة لهم لمشاركتهم بإيجابية في تقديم هذه البيانات والمعلومات.

ثم يتم عقد لقاءات وندوات دورية تحضيرية بمقر إحدى الجمعيات الأهلية أو أحد مراكز الشباب أو المساجد الكبرى بالمنطقة يُدعَى إليها سكان المنطقة والمناطق المجاورة لها وحضور ممثلين عن متخذي القرار وممثلين عن الجهات الفنية الاستشارية، وذلك للتعريف بالمشروع وأهدافه وتوجهاته والنتائج التي تعود على المجتمع منه، ويتم في هذه اللقاءات التعرف على توجهات المجتمع وأهدافه التي يتصورها ومناقشة هذه التوجهات ومحاولة توجيهها وترشيدها.

وأخيراً يتم عقد لقاءات وندوات دورية تنفيذية بين نفس الأطراف، حيث يتم تحديد مشكلات المجتمع وتحديد الإمكانيات المتاحة بالمنطقة ثم التوصل عن طريق التفاعل والمشاركة الجماعية إلى وضع مقترحات الحلول واختيار أنسبها ثم عرض المخطط النهائي لاستعمالات الأراضي بالمنطقة فى ندوة علنية واتخاذ القرارات ببدء تنفيذ المشروع .

وبذلك يكون الحل المختار نابعاً من المجتمع ، مما يدفعه بالتالى إلى المحافظة على المشروع والمساعدة في إنجاحه واستمراريته.

٢ – مرحلة تنفيذ المشروع :

يتم فيها وضع خطة العمل وتوزيع المهام للاستفادة من أفراد المجتمع بالمنطقة عن طريق جمع التبرعات للمشاركة المادية في تمويل المشروع ، ثم عرض المشاركة بالمجهود الذاتى على الأفراد والجمعيات الأهلية وذلك في مختلف مجالات العمل بالمشروع .

٣ – مرحلة تشغيل المشروع :

يجب أن تتواجد بالمنطقة في هذه المرحلة بعض المؤسسات الأهلية التي يتركز اهتمامها ونشاطها على تفعيل وتطوير مجالات التنمية المختلفة بالمنطقة، ويتمثل أهم هذه المؤسسات فيما يلى :

- مؤسسات دعم النشاط الاجتماعي بالمنطقة :

يمكنها المساهمة في توفير بعض الدعم المادى وأيضاً القيام بمشروعات خدمية متعددة مثل برامج محو الأمية والخدمات الصحية والتعليمية ورعاية كبار السن وغيرها من الخدمات الاجتماعية التي تُقَدم للسكان، وأخيراً تنظيم محاضرات لتوعية سكان المنطقة بأهمية المشاركة في هذه النشاطات .

- مؤسسات دعم النشاط الاقتصادي بالمنطقة :

تقوم هذه المؤسسات بتدريب الشباب بالمنطقة على أعمال الحرف التقليدية المنتجة في المنطقة، ومساعدة الحرفيين الحاليين على تحسين منتجاتهم والمساعدة في تسويق هذه المنتجات .

- مؤسسات رعاية وتنمية المجتمع :

تعمل على رفع المستوى المعيشي والصحي والتعليمي بالمنطقة وذلك بالتعاون مع الجهات الحكومية ومراكز التدريب المختصة .

- مؤسسات حماية البيئة :

يمكنها تنظيم برامج للمشاركة في تجميل المنطقة وتنسيق المواقع بها والتعامل مع المخلفات المنتجة، وتنظيم مجموعات عمل للتوعية العامة للحفاظ على البيئة ومواردها الطبيعية بوجه عام .

٢/١٠ الأهداف الرئيسية للمخطط المقترح لمنطقة الدراسة :

١/٢/١٠ استغلال الإمكانيات التخطيطية بالمنطقة لتحقيق التنمية عمرانياً وبيئياً :

تنطوى منطقة الدراسة على اثنتين من أهم إمكانات التنمية لأى تجمع عمراني وهما : الظهير السياحي والموقع المتميز وبتكامل هاتين الإمكانيتين معاً يمكن توفير قاعدة اقتصادية قوية للمنطقة.

ويتمثل الظهير السياحي بالمنطقة في العدد الهائل من الآثار الإسلامية المملوكية ما بين مسجد ومدرسة وكتاب وحوض وسبيل وقبة وتكية وخانقاه ومدفن، والتي يجب الاهتمام بها وإجراء عمليات الصيانة والترميم اللازمة لأى منها، وتعظيم دورها لتصبح هذه المباني الأثرية بعد إزالة المقابر والأحواش والجزر السكانية من حولها بؤر للجذب السياحي يتم ربطها بشبكة مشاه قوية وتوطين بعض الاستعمالات الحرفية والتجارية على جانبى محاور هذه الشبكة ، حيث تمثل هذه الاستعمالات إمكانات التنمية المستحدثة بالمنطقة ، وتتمثل في ورش على هيئة معارض مفتوحة للصناعات الحرفية المصرية المتميزة من مشغولات فضية ونحاسية وأعمال الخزف والأرابيسك والتطعيم بالصدف وبازارات بيع هذه المشغولات ، مما يزكى روح عبق الماضى بالمنطقة ويعيد إليها طابعها التاريخى القديم الذي يُقوى من إمكانات المنطقة سياحياً.

بينما يشكل موقع منطقة الدراسة حلقة وصل هامة بين شرق وشمال مدينة القاهرة من جهة ووسطها وجنوبها من جهة أخرى ، ويمكن لهذا الموقع بوجوده بين محورين من أهم محاور الحركة بمدينة القاهرة وهما طريقي الأوتوستراد وصلاح سالم أن يضم عدداً من الخدمات الإقليمية والغير محلية التي يمكنها أن تخدم الأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة ، بل ومدينة القاهرة بأسرها.

ووفقا لدراسات الفصل السابق والتى تم فيها استنباط بعض الخدمات الإقليمية المقترح توطينها بمنطقة الدراسة ، فإنه يمكن صياغة هذه الخدمات كما يلى :

١ – فندق سياحى متميز :

وهو من أهم الخدمات الإقليمية التي يجب توطينها بمنطقة الدراسة ويمكن أن يكون واحداً من أهم إمكانات التنمية المستحدثة والقائم على الإمكانية السياحية بالمنطقة ، وذلك لأسباب عدة أهمها :

- عدم وجود أي فنادق سياحية متميزة قريبة من موقع منطقة الدراسة، حيث تتركز فنادق القاهرة المتميزة إما بحى مصر الجديدة أو بوسط المدينة.
- الإقبال الكبير المتوقع للأفواج السياحية على المنطقة بعد تطوير امكاناتها السياحية ووضع آثارها الإسلامية ضمن الخريطة السياحية لمدينة القاهرة.
- قرب المنطقة من إستاد القاهرة الدولى والقرية الأوليمبية بحى مدينة نصر، حيث أن هذه المنشآت الرياضية بحاجة إلى وجود فنادق سياحية متميزة بالقرب منها لإقامة الفرق الرياضية أثناء المسابقات والبطولات وخاصة مع اتجاه الدولة حالياً إلى استضافة البطولات العالمية الكبرى مثل كأس العالم لكرة القدم .

٢ – مركز تجارى :

يوطن فى قلب منطقة الدراسة ، وبحيث يكون مطلاً على طريق صلاح سالم ، ليسهل الوصول إليه ، وليكون قريباً فى نفس الوقت من الفندق السياحى ، ويشغل مسطحاً ضخماً ويضم كافة الأنشطة التجارية والترفيهية ، ويمثل مصدراً رئيسياً لتمويل المشروع فى مراحله التشغيلية.

٣ – أكاديمية للفنون المهنية :

وتضم بصفة مبدئية معهد فنى متخصص لترميم وصيانة الآثار الإسلامية، وآخر لتعليم المهن الحرفية المصرية المميزة، مثل أعمال الخزف والنحاس والأرابيسك والتطعيم بالصدف وغيرها من المهن الحرفية التي تنفرد بها الثقافة المصرية والتي في طريقها إلى الاندثار، وتوطن في قلب المنطقة الأثرية.

٣ – مستشفى إقليمى :

توطن جنوب منطقة الدراسة بحيث تكون تحت مهب الرياح الشمالية السائدة على المدينة، وبحيث تطل على طريق صلاح سالم ليسهل الوصول إليها من مختلف مناطق القاهرة ، وفى مواجهة حديقة الأزهر لانتفاعها بهوائها النقى .

٤ – مجمع ترفيهى ثقافى :

ويشتمل على مجموعة مختلفة من الحدائق الترفيهية تضم فيما بينها نادياً رياضياً ، ومكتبة عامة ، ومكتبة للطفل ، ودورا للمسرح والسينما ، وقصراً للثقافة ، ومركزاً اجتماعيا يحتوى على نادياً اجتماعيا ومقارا للجمعيات الأهلية والأسر المنتجة ومركزاً لرعاية الأمومة والطفولة والتأهيل الاجتماعى للمعاقين.

ويوطن هذا المجمع في موقع متوسط بمنطقة الدراسة ويطل في نفس الوقت على طريق الأوتوستراد ، بحيث يمثل قلب المنطقة النابض بالحياة ، وليصبح إحدى إمكانات التنمية المستحدثة بالمنطقة ، وليشكل مع حديقة الأزهر التي تم الانتهاء منها وافتتاحها مؤخرا في مواجهة منطقة الدراسة غرب طريق صلاح سالم قطبين لجذب سكان مدينة القاهرة من مختلف مناطقها عن طريق أهم محورين للحركة بالمدينة.

٢/٢/١٠ توطين الاستعمالات الخدمية اللازمة للمناطق المحيطة بمنطقة الدراسة :

بالإضافة إلى الاستعمالات الإقليمية التي تم اقتراح توطينها بمنطقة الدراسة ، فإنه يلزم توطين بعض الاستعمالات الأخرى التي تحقق تكاملاً مع الاستعمالات القائمة بالمناطق المحيطة وبحيث تفى إلى حد ما بالعجز في الخدمات والأنشطة التى قد تعانى منها الأحياء المجاورة لمنطقة الدراسة ، ووفقا أيضا لدراسات الفصل السابق فإنه يمكن صياغة هذه الاستعمالات كما يلى :

١ – الاستعمال السكنى :

ويوطن شمال وشرق منطقة الدراسة بحيث يتكامل مع الاستعمالات السكنية المجاورة في أحياء الوايلى ومدينة نصر ومنشأة ناصر، وبحيث يستوعب بعض ساكنى المنطقة الحاليين وخاصة الذين يمتهنون المهن الحرفية المتعلقة بالتنمية السياحية

للمنطقة، كما يستوعب بعض ساكنى حى منشأة ناصر لتخفيض الكثافة السكانية به وذلك في إطار خطة تطوير البيئة العمرانية بالحى.

٢ – خدمات البنية الأساسية :

يمكن تحسين كفاءة بعض مرافق البنية الأساسية من مياه الشرب والصرف الصحى بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة عن طريق زيادة كمية الشرب المنتجة وزيادة طاقة الصرف الصحى ، وذلك وفقاً لما يجب إجراؤه من دراسات متخصصة مبنية على دراسات تقييم الوضع الراهن التي استعرضناها في الباب الثانى لتحديد مدى حاجة هذه الأحياء لإنشاء محطات لتنقية مياه الشرب أو للصرف الصحى ، ويتم توطينها جنوب منطقة الدراسة مع مراعاة الشروط الفنية المحددة للمسافات الفاصلة بين محطات الشرب ومحطات الصرف الصحى.

ويتميز هذا الموقع بمنطقة الدراسة بأنه أقرب نقطة بالمنطقة إلى نهر النيل حيث يبعد عنه حوالي ٣٧٥٠ متراً، مما يساعد على زيادة كفاءة محطة تنقية مياه الشرب.

(تبعد محطة الفسطاط وهى المحطة الرئيسية التي يتم عن طريقها تغذية منطقة الدراسة والأحياء المحيطة بها حوالي ٤٥٠٠ متراً عن نهر النيل [١]) .

٣ – الخدمات العامة :

وهى مجموعة من الخدمات اللازمة للاستعمالات السكنية التى سيتم توطينها بمنطقة الدراسة .

وتشمل مجموعة من الخدمات التعليمية والصحية والتجارية والترفيهية والدينية ، من مدارس للمراحل التعليمية المختلفة ، ووحدات صحية ، ومحلات تجارية للأغراض المختلفة ، وحدائق ومسطحات خضراء على مستوى المجموعات السكنية "Clusters" والمجاورات السكنية "Neighbourhoods" والمساجد الصغيرة.

١ هيئة مياه الشرب بالقاهرة .

٤ – أماكن انتظار السيارات :

وهى من أهم استعمالات الأراضي التي يجب توطينها وخاصة بالقرب من الأنشطة الإقليمية والغير محلية مثل الفندق السياحى والمركز التجارى والمستشفى الإقليمى والمجمع الترفيهى الثقافى ، والتي تجذب إليها الرواد من مناطق المدينة المختلفة.

ويقترح توطينها على مستويين :

أفقياً : على هيئة ساحات في بدايات ونهايات محاور المشاه التي تربط المباني الأثرية ، وبحيث يتم منع حركة السيارات داخل المنطقة الأثرية.

رأسياً : على هيئة جراج متعدد الطوابق يتوسط الاستعمالات الإقليمية والغير محلية المطلة على طريق صلاح سالم ، وبحيث يخدم الجهة الغربية للطريق بواسطة نفق للمشاه .

٣/٢/١٠ تنفيذ المخطط المقترح وفق مرحليات تناسب الطبيعة الخاصة لأراضى المقابر:

اتضح من دراسات الفصلين السابقين أنه توجد بعض القوانين والقرارات الحكومية الملزمة فى مشروعات نقل المقابر وإعادة توظيف استعمالات أراضيها ، والتى تعطى طبيعة خاصة لهذه المشروعات ، وتنفيذا لهذه القوانين والقرارات فإنه يتم التعامل مع مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر من خلال ثلاثة مراحل رئيسية وهى :

المرحلة الأولى (ما بعد وقف الدفن).

المرحلة الثانية (مابعد نقل المقابر).

المرحلة الثالثة (تنفيذ المخطط النهائى).

وهذه المراحل يمكن تطبيقها على أراضى المقابر بمنطقة الدراسة كالتالى :

١/٣/٢/١٠ المرحلة الأولى (ما بعد وقف الدفن) :

وتبدأ هذه المرحلة فور التطبيق الكامل والفعلى لقرار محافظ القاهرة بإيقاف الدفن بمقابر منطقة الدراسة وتستمر ما بين (٥-١٠) سنوات (وفقا لقرار وزير الصحة بذلك وبناء على طلب المجلس المحلى المختص ، كما ينص على ذلك قانون الجبانات

ولائحته التنفيذية الذى تم مناقشتهما فى الفصلين السابقين) ، ويمكن تقسيم الأعمال في هذه المرحلة إلى :

١ – إعداد الدراسات.
٢ – إعداد المخططات.
٣ – الأعمال الحقلية.

١ – إعداد الدراسات :

حيث يتم إعداد الدراسات العمرانية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية الخاصة بمنطقة الدراسة والمناطق المحيطة ، وقد قام الباحث في الباب الثانى من هذا البحث بإجراء هذه الدراسات بصورة عامة ومركزة ، إلا أن الأمر يحتاج إلى فريق عمل متكامل من مخططين واقتصاديين لإجراء هذه الدراسات بصورة أكثر تفصيلاً وخاصة مع ضخامة منطقة الدراسة وامتداد الأحياء الأربعة المحيطة بها واكتظاظها بالسكان وتنوع أنماطهم الثقافية والسلوكية والمعيشية.

٢ – إعداد المخططات :

يتم إعداد مخططين ، أحدهما انتقالى والآخر نهائي (كما تم اقتراحه فى الفصل السابق) :

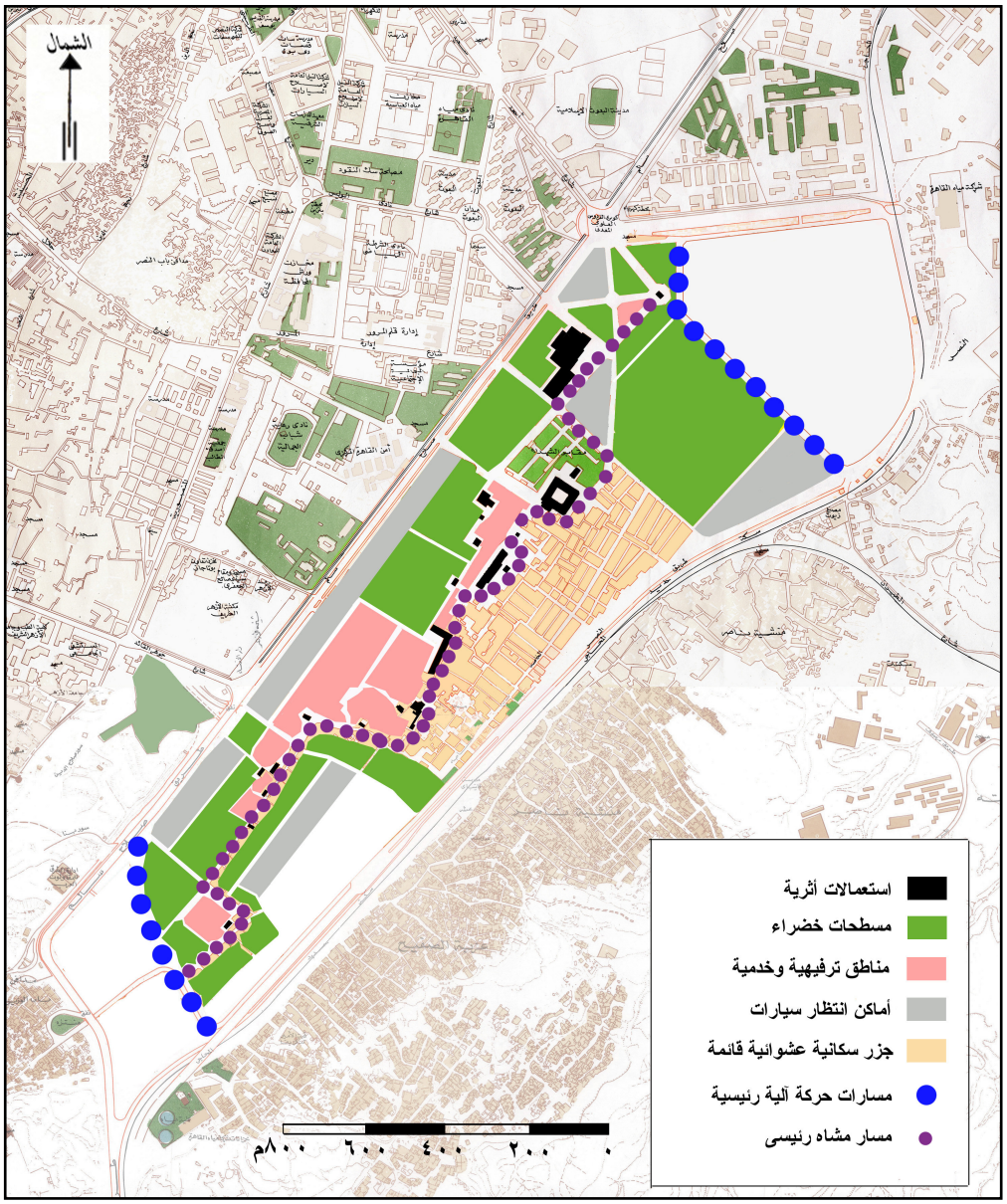
- المخطط الانتقالي :

وهو المخطط الذي سوف يبدأ تنفيذه في المرحلة الثانية (مرحلة ما بعد نقل المقابر) والتي تبدأ بعد الانتهاء من نقل الرفات من المقابر وإجراء عمليات هدم وإزالة المقابر والأحواش.

ولا يحتوى هذا المخطط على أية مبانى أو منشآت ذات أساسات لأن القرارات الحكومية كما أوضحنا سابقاً تمنع البناء على أراضى المقابر قبل مرور خمسة عشر عاماً من نقل الرفات .

ويحتوى المخطط الانتقالى فقط على المسطحات الخضراء والمناطق الترفيهية والخدمية ذات الإنشاءات الخفيفة (أخشاب – حديد – خرسانة سابقة التجهيز) ، بالإضافة إلى الطرق والشوارع ومسارات المشاه ، ويتم الإبقاء فى هذا المخطط الانتقالى على الجزر السكانية وسكانها بمنطقة مقابر قايتباى وجنوب الجبانة الشمالية .

ويوضح شكل (١٠-١) المخطط الهيكلى الانتقالى المقترح .



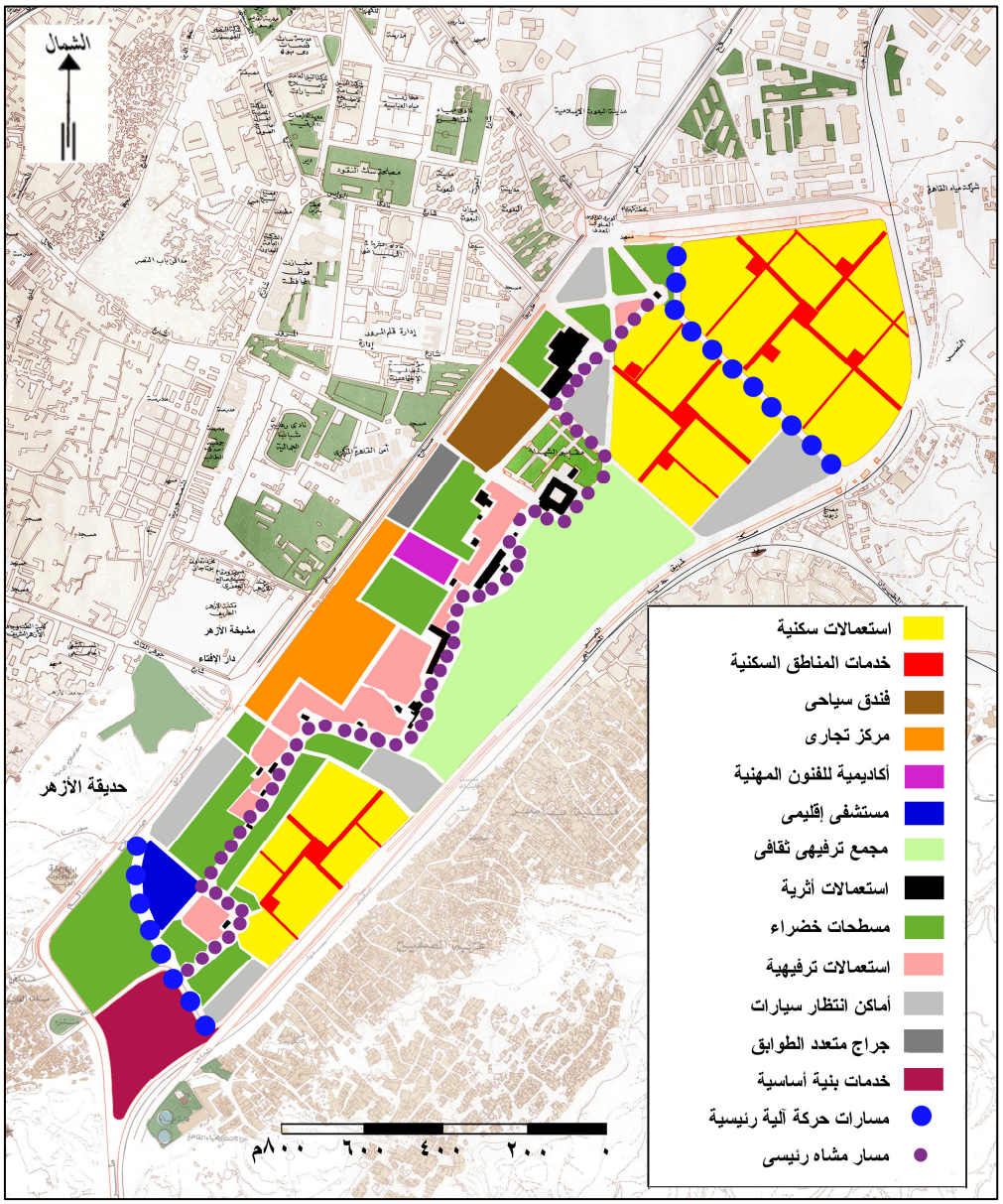
شكل (١٠-١)
المخطط الهيكلى الانتقالى المقترح

- المخطط النهائي :

وهو المخطط الذي سوف يبدأ تنفيذه في المرحلة الثالثة (مرحلة تنفيذ المخطط النهائي) ، وفيه يتم إزالة بعض المسطحات الخضراء والمناطق الترفيهية المنفذة بصورة مؤقتة وفقاً للمخطط الانتقالي ، وإقامة الاستعمالات الدائمة من سكنية (والتى تضم ثلاثة مناطق هى : الشمالية والوسطى والجنوبية) وتجارية وتعليمية وصحية وترفيهية

وجراج متعدد الطوابق وأماكن انتظار السيارات ، وكذلك الاستعمالات الإقليمية والتي حددتها جميعا الدراسات فى الفصل السابق وبداية هذا الفصل.

ويوضح شكل (١٠-٢) المخطط الهيكلى النهائي المقترح ، والذى يتم على أساسه فيما بعد إعداد المخطط العام والمخططات التفصيلية.



شكل (١٠-٢)
المخطط الهيكلى النهائي المقترح

٣ – الأعمال الحقلية :

تنقسم الأعمال الحقلية في هذه المرحلة إلى ثلاثة أقسام رئيسية :

- أعمال الجسات والرفع المساحى.
- أعمال ترميم وصيانة المباني الأثرية.
- أعمال الهدم والإزالة.

- أعمال الجسات والرفع المساحى :

يتم عمل جسات مبدئية ببعض المواقع بمنطقة الدراسة ، مع مراعاة اختيار أماكنها وسط الأحواش بحيث يتم تفادى أماكن الدفن ، وذلك لتحديد نوعية التربة بها وقدرتها على تحمل الأحمال فوقها ، وكذلك معرفة منسوب المياه الجوفية ، وبالتالى تحديد نوعية الاستعمال المناسب لكل موقع وطريقة ونوع التأسيس المناسب .

ويتم إجراء عمليات الرفع المساحى لتحديد ميول الأرض بمنطقة الدراسة ، وحساب تقديرى لكميات الردم والحفر والتسوية اللازمة .

- أعمال ترميم وصيانة المباني الأثرية :

يتم عمل تصنيف للآثار الموجودة بالمنطقة من حيث درجة تعرضها للأنواع المختلفة من الأخطار والآثار السلبية (شروخ – تشققات – تصدعات – تعديات - ... إلخ .) ، ثم ترتيبهم حسب الأولوية والأهمية لخطط الصيانة والترميم ، وأخيراً البدء فى أعمال الترميم وفق هذه الأولوية .

- أعمال الهدم والإزالة :

فى نهاية المرحلة الأولى ، تتم عمليات نقل الرفات من المقابر إلى الجبانات الجديدة التى تم تعويض أصحاب المدافن بها بديلاً عن مدافن منطقة الدراسة ، ويتم ذلك تحت إشراف كل من المجلس المحلى المختص ، ووزارة الصحة ، والإدارة العامة لأملاك الدولة ، وبعد التأكد من نقل جميع الرفات يتم البدء فى إزالة وهدم المقابر والأحواش ، مع ترحيل سكان هذه الأحواش وإعادة تسكينهم بالتجمعات العمرانية الجديدة خارج القاهرة ، كما يستمر الإبقاء على الجزر السكانية وسكانها بمنطقة مقابر قايتباى وجنوب الجبانة الشمالية فى هذه المرحلة ، ويتم إزالتها فى المرحلة النهائية ، حيث تتميز الجزر

السكانية بكثافة سكانية وبنائية مرتفعة للغاية ، ولا ينطبق عليها قرار منع البناء بعد الإزالة بخمسة عشر عاماً .

٢/٣/٢/١٠ المرحلة الثانية (ما بعد نقل المقابر) :

تستمر هذه المرحلة خمسة عشر عاماً قابلة للتقليص بقرار من محافظ القاهرة ، وتشمل هذه المرحلة ثلاث خطوات رئيسية :

١- تنفيذ المخطط الانتقالى ، والذى لا يحتوى على أية مبانى ذات أساسات ، وإنما يشتمل فقط على المسطحات الخضراء ، والمناطق الترفيهية ، والتجارية ذات الإنشاءات الخفيفة ، وساحات انتظار السيارات .
وتترك منطقة الجزر السكانية بمقابر قايتباى وجنوب الجبانة الشمالية دون إزالة فى هذه المرحلة أيضاً ، كنوع من التهيئة النفسية لسكانها للتعايش مع الاستعمالات الجديدة للأراضى من حولهم والتفاعل معها ، وخاصة الاستعمالات السياحية ، كما تستغل الفترة الزمنية الطويلة التى تستغرقها هذه المرحلة فى عمل نوع من التطويق والتحجيم لهذه الجزر السكانية ومنع اتساع رقعتها ، وذلك عن طريق تحزيمها من الجهة الشمالية والجنوبية بالمسطحات الخضراء ، وغرباً بمسار المشاه السياحى ذو الأنشطة الحرفية والترفيهية ، كذلك وضع المنطقة تحت الرقابة المحلية الصارمة لمنع السكان من إقامة أى إنشاءات أو تعليات أو إضافات جديدة ، وعمل برامج توعية وتوجيه لسكان هذه المنطقة للتعريف بأهمية المشروع الجديد .

٢- البدء فى عمليات إنشاء وتطوير وصيانة شبكات البنية الأساسية لموائمة استعمالات الأراضى الجديدة.

٣- عمل تطوير وتحديث للمخطط النهائى لاستعمالات الأراضى الذى تم إعداده فى المرحلة الأولى ، وذلك وفقاً لما يستجد من عوامل جديدة استعداداً لبدء تنفيذه فى المرحلة الثالثة ، وتتم عمليات تحديث المخطط النهائى كل أربع أو خمس سنوات .

٣/٣/٢/١٠ المرحلة الثالثة (تنفيذ المخطط النهائى) :

يتم فى هذه المرحلة تنفيذ المخطط النهائى لاستعمالات الأراضى وفقاً للمرحليات الآتية :

١- إنشاء المنطقتين السكنيتين الشمالية والجنوبية ، وما تحتويه المنطقتين من خدمات تجارية وإدارية وتعليمية وصحية وترفيهية وثقافية ودينية ، والبدء فى إنشاء المركز التجارى ومنطقة خدمات البنية الأساسية جنوب منطقة الدراسة وما تحتويه من محطات لتنقية مياه الشرب أو الصرف الصحى أو كليهما وسنترال للخطوط التليفونية .

٢- إزالة منطقة الجزر السكانية ، وترحيل سكانها إلى المنطقتين السكنيتين شمال وجنوب منطقة الدراسة ، والبدء فى إنشاء الجراج متعدد الطوابق ، وإزالة المنطقة الخضراء المنشأة وفقاً للمخطط الانتقالى جنوب شارع سعيد قنصوة (مسار الحركة الآلية الرئيسى الشمالى) ، وإنشاء المنطقة السكنية الوسطى مكانها وما تتضمنه من خدمات .

٣- البدء فى إنشاء المجمع الترفيهى الثقافى ، والفندق السياحى .

٤- نقل بعض السكان إلى المنطقة السكنية الوسطى ، وخاصة أصحاب المهن الحرفية المميزة ، سواء ممن تم ترحيلهم للتجمعات العمرانية الجديدة فى المرحلة الأولى من ساكنى أحواش المقابر أو من ساكنى حى منشأة ناصر ، ويواكب ذلك البدء فى إنشاء المستشفى الإقليمى ، وأكاديمية الفنون المهنية .

خلاصة الفصل العاشر

- إن الطرق الرئيسية لتنفيذ المخطط المقترح لمنطقة الدراسة تندرج تحت جهود ثلاثة قطاعات أساسية فى المجتمع وهى القطاع الحكومى والخاص والأفراد ، وتكامل هذه القطاعات معاً يحقق النجاح المنشود للمخطط الهيكلى المقترح .

- توجد ثلاثة أهداف رئيسية للمخطط الهيكلى المقترح لمنطقة الدراسة ، وهى :
١- استغلال الإمكانيات التخطيطية بالمنطقة لتحقيق التنمية عمرانياً وبيئياً
٢- توطين الاستعمالات الخدمية اللازمة للمناطق المحيطة بمنطقة الدراسة
٣- تنفيذ المخطط المقترح وفق مرحليات تناسب الطبيعة الخاصة لأراضى المقابر ، وتعتمد هذه المرحليات على إعداد مخططين يتم تنفيذهما على التوالى أحدهما الانتقالى والآخر هو المخطط النهائى .

- من أهم الخدمات التى تم اقتراحها فى المخطط الهيكلى هى :
فندق سياحى متميز – مركز تجارى – أكاديمية للفنون المهنية – مستشفى إقليمى – مجمع ترفيهى ثقافى – جراج متعدد الطوابق .

- تم اقتراح بعض الاستعمالات التى تحقق تكاملاً مع الاستعمالات القائمة بالمناطق المحيطة ، وبحيث تفى إلى حد ما بالعجز فى الخدمات والأنشطة بهذه المناطق وأهمها :
استعمالات سكنية – مسطحات خضراء – خدمات بنية أساسية – خدمات عامة – أماكن انتظار سيارات.

الباب الخامس :

الاستراتيجيات والتوصيات المقترحة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر.

الباب الخامس

الاستراتيجيات والتوصيات المقترحة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر.

هذا الباب هو الأخير فى هذا البحث وهو يعالج بصفة عامة موضوع إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر الموجودة داخل الأحوزة العمرانية للمدن المصرية ، حيث يقترح هذا الباب مجموعة من الاستراتيجيات التى تمثل الأسس العامة لتقويم إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر.

ثم يصل هذا الباب إلى عدد من النتائج والتوصيات الخاصة بمقابر منطقة الدراسة وإعادة توظيف استعمالات أراضيها ، وعدد آخر من النتائج والتوصيات العامة للمقابر المصرية وإعادة توظيف استعمالات أراضيها .

الفصل الحادى عشر

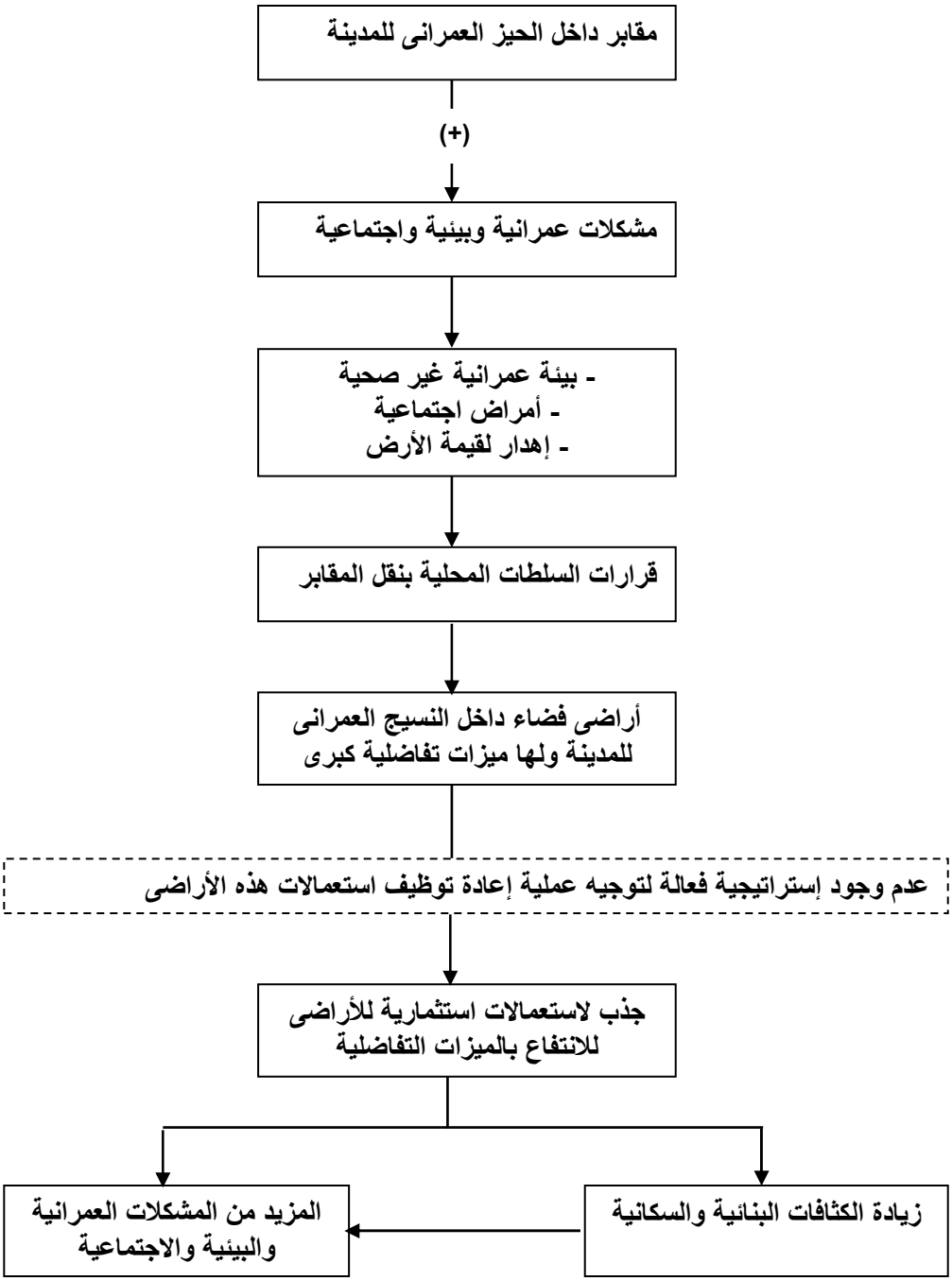
الاستراتيجيات المقترحة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر

من خلال الدراسات السابقة على مستوى منطقة الدراسة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر الموجودة بها ، اتضح مدى أهمية تلك المشروعات فى إعادة التوازن إلى ميزانية استعمالات الأراضى للمناطق المحيطة بها للوصول إلى المعدلات التخطيطية القياسية ، وكذلك تفعيل وتوجيه التنمية المستدامة بمدينة القاهرة بصفة عامة ، فضلاً على الارتقاء بالبيئة العمرانية بالمنطقة ذاتها ، والقضاء على العديد من مشكلاتها الاجتماعية.

كذلك فإنه ومن خلال المعايير الحاكمة لتقويم إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر بصفة عامة والتى تم استنتاجها فى الفصل الثامن ، وفى إطار التقويم الشامل لعمليات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر الموجودة داخل الأحوزة العمرانية للمدن المصرية والمبنى على أساس التجربة المحلية والمطعم بالخبرات المستفادة من التجارب العالمية ، كان من الضرورى لإتمام هذا التقويم الوصول إلى تصور متكامل للاستراتيجيات المقترحة فى هذا المجال بما يتناسب مع الواقع المحلى فى مصر ، وبحيث يمكن تطبيق هذه الاستراتيجيات حالياً ومستقبلاً فى مختلف مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر الموجودة داخل الحيز العمرانى لأية مدينة مصرية.

ويلخص شكل (١١-١) الوضع العمرانى الذى يمكن أن تؤول إليه أراضى المقابر بعد تنفيذ قرارات نقل هذه المقابر خارج الحيز العمرانى للمدينة دون الالتزام باستراتيجيات فعالة وملزمة لتوجيه عملية إعادة توظيف استعمالات هذه الأراضى.

ومن هذا المنطلق أيضاً تبرز الحاجة إلى إيجاد هذه الاستراتيجيات للتعامل مع هذه الأراضى وتوجيه عملية إعادة توظيف استعمالاتها.



شكل (١١-١)

نتائج الاستغلال العمرانى الغير مخطط لأراضى المقابر المنقولة

- يقترح الباحث مجموعة من الاستراتيجيات تمثل أسس عامة لتقويم إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر ، وذلك على مستويين كالآتى :

- الطرق الرئيسية لتنفيذ مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر .
- الأهداف الرئيسية لمشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر.

١/١١ الطرق الرئيسية لتنفيذ مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر:

١/١/١١ تبنى الدولة لهذه المشروعات فى إطار خطة قومية :

إدراكاً لأهمية مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر فى الارتقاء بالبيئة العمرانية على مستوى الدولة ، فيجب إعداد خطة قومية طويلة الأجل لتنظيم أولويات ومرحليات تنفيذ هذه المشروعات وتكاملها فيما بينها.
ويجب أن تسخر جميع إمكانات الدولة لتحقيق هذا الغرض ، من إصدار قوانين ولوائح منظمة وملزمة ، ثم توفير التمويل اللازم ، وتحقيق المتابعة والإدارة الفعالة لهذه المشروعات ، وأخيراً تطوير الدور الإعلامى لكافة الأجهزة الإعلامية المقروءة والمسموعة والمرئية عن طريق الضغط والتعبئة والتوجيه.

٢/١/١١ تشجيع القطاع الخاص على المشاركة فى هذه المشروعات :

يجب تعظيم دور القطاع الخاص بالمشاركة فى تنفيذ مخططات استعمالات الأراضى الجديدة ، كذلك فى عمليات التشغيل والإدارة نظراً لقدراته التنافسية العالية فى أوجه التمويل والاستثمار ، ويجب أن تكون جميع هذه العمليات تحت إشراف الجهات الحكومية المعنية ، وفى إطار خطة حكومية متكاملة لدخول القطاع الخاص إلى مجال تجديد الأحياء والارتقاء بها عموماً عن طريق تحديد حوافز تشجيعية وتقديم تسهيلات أكبر فى أنظمة التشغيل والإدارة السائدة حالياً مثل نظام (B.O.T.) .

١١/١/٣ المشاركة الشعبية فى المراحل المختلفة لهذه المشروعات :

يجب تدعيم دور المشاركة الشعبية سواء فى مراحل إعداد البدائل والمخططات لتوطين الاستعمالات الوظيفية الجديدة أو مراحل تنفيذ هذه المخططات ، وتتمثل صور المشاركة الشعبية فى مشاركة الإدارات المحلية المعنية بفاعلية وإعطاءها سلطات وصلاحيات أوسع ، كذلك مشاركة الجمعيات الأهلية ذات الصلة ، وأخيراً مشاركة سكان الناطق المحيطة أنفسهم فى عمليات التخطيط والتنفيذ والتى ستؤثر بصورة مباشرة على البيئة الاجتماعية والعمرانية التى يعيشون بها.

١١/٢ الأهداف الرئيسية لمشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر :

١١/٢/١ تطوير الإمكانات التنموية القائمة واستحداث أخرى :

يجب قبل البدء فى عمليات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر تحديد الإمكانات التنموية لهذه الأراضى ووضع البدائل المناسبة لتطويرها وتنميتها.
وقد تكون هذه الإمكانات التنموية قائمة بالفعل وتحتاج فقط إلى إعادة استغلال كالمقابر والمبانى الأثرية ، حيث يمكن تنميتها سياحياً واستغلالها كقاعدة اقتصادية فى مخطط استعمالات الأراضى الجديد.
وقد تكون هذه الإمكانات التنموية هى إمكانات مكملة لأخرى قائمة بالفعل يمكن استحداثها بحيث تتكامل وتتفاعل معاً ، مثل الأنشطة الحرفية التقليدية كأعمال المشغولات الفضية والنحاسية والجلدية وبازارات بيع هذه المشغولات والتى تتكامل مع الإمكانات السياحية القائمة.

٢/٢/١١ تكامل استعمالات الأراضى الجديدة مع الاستعمالات بالمناطق المحيطة :

يجب عدم التعامل مع الأراضى الفضاء المستحدثة بعد نقل المقابر منها على أنها مشروعات تنموية قائمة بذاتها ، بل يجب اعتبارها جزء لا يتجزأ من الحى أو المنطقة التى تقع فيها ، بحيث تتكامل استعمالات الأراضى الجديدة التى يتم توطينها بها مع الاستعمالات القائمة ، وبحيث تفى إلى حد ما بالعجز فى الخدمات والأنشطة الذى قد يعانى منه الحى أو المنطقة ، فى محاولة لبلوغ المعدلات التخطيطية القياسية للخدمات الأساسية.

٣/٢/١١ اعتبار أراضى المقابر المقرر نقلها وحدات تخطيطية ذات طبيعة خاصة :

نظراً للطبيعة الخاصة لأراضى المقابر ، حيث يحكم عمليات نقل المقابر وإعادة توظيف استعمالات أراضيها قوانين وقرارات حكومية معينة – كما أتضح من دراسات معايير إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر وتطبيقاتها للوصول إلى المخطط الهيكلى لمنطقة الدراسة – فإنه كما تم التوصل إليه فى الباب السابق يمكن التعامل مع مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر من خلال ثلاثة مراحل رئيسية كالتالى :

<u>المرحلة الأولى (ما بعد وقف الدفن) :</u>

تستمر هذه المرحلة ما بين (٥-١٠) سنوات ، وهى الفترة التى يلزم وقف الدفن فيها بالمقابر قبل البدء فى عملية نقل الرفات ، وقد حددها قانون الجبانات بعشرة سنوات ، لكنه أجاز إنقاصها لظروف الضرورة ، ويمكن أن تصل إلى خمسة سنوات.
ووفقاً للظروف الخاصة لكل مشروع فإنه يتم فى هذه المرحلة الإعداد للمرحلتين التاليتين ، حيث يتم فيها إعداد كافة الدراسات العمرانية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية الخاصة بموقع المشروع والمناطق المحيطة به ، كذلك إعداد مخططين لاستعمالات الأراضى أحدهما انتقالى ينفذ فى المرحلة الثانية ، ولا يحتوى على أية مبانى أو منشآت ذات أساسات ، حيث تكون فيه معظم استعمالات الأراضى هى

مسطحات خضراء ومناطق ترفيهية وخدمية ذات إنشاءات خفيفة (أخشاب – حديد – خرسانة سابقة التجهيز) ، بالإضافة إلى الطرق والشوارع ومسارات المشاه.
أما المخطط الآخر فهو المخطط النهائى والذى سيتم تنفيذه فى المرحلة الثالثة ، ويحتوى على جميع الاستعمالات الأساسية سواء سكنية أو تجارية أو تعليمية أو صحية أو ترفيهية والتى حددتها الدراسات التخطيطية السابق إعدادها .
ويراعى أن تكون الطرق والشوارع ومسارات المشاه فى المخطط الانتقالى هى نفسها بالمخطط النهائى ، وبالنسبة للمسطحات الخضراء فى المخطط النهائى فتكون جزء من المسطحات الخضراء فى المخطط الانتقالى ، بحيث يقتصر تطوير المخطط الانتقالى للوصول إلى المخطط النهائى على تحويل المناطق الترفيهية والخدمية ذات الإنشاءات الخفيفة وباقى المسطحات الخضراء إلى الاستعمالات الأساسية السابق ذكرها ، كما يتم أيضاً فى هذه المرحلة ووفقاً لظروف كل مشروع الانتهاء من عمليات ترميم وصيانة المقابر والمبانى الأثرية إن وجدت مع توفير أساليب حمايتها والمحافظة عليها ، ويتم فى نهاية هذه المرحلة نقل الرفات من المقابر ثم البدء فى إزالة وهدم المقابر والأحواش.

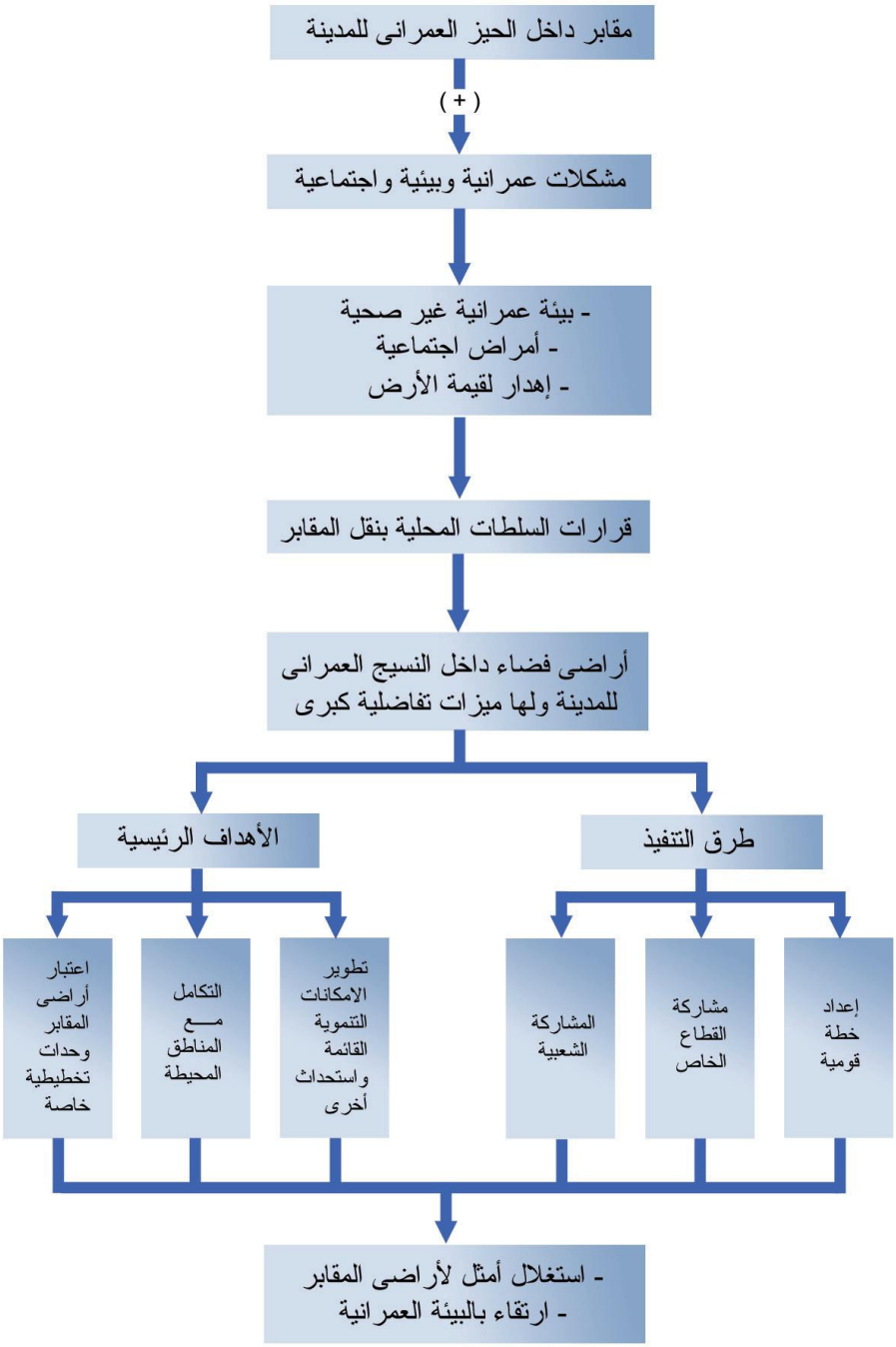
المرحلة الثانية (ما بعد نقل المقابر) :

تستمر هذه المرحلة خمسة عشر عاماً ، وهى فترة استرشادية حددها قرار محافظ القاهرة قبل الشروع فى عمليات بناء جديدة بأراضى المقابر ، ويمكن إنقاص هذه الفترة بقرارات أخرى وفقاً لظروف كل مشروع وموقعه سواء داخل القاهرة أو فى مدن أخرى خارجها.
ويتم فى هذه المرحلة بعد الانتهاء من عملية نقل الرفات تنفيذ المخطط الانتقالى لاستعمالات الأراضى ، والذى يحتوى على مسطحات خضراء كبيرة وبعض الاستعمالات الترفيهية والخدمية ذات الإنشاءات الخفيفة ، بالإضافة إلى شبكة الطرق والشوارع ومسارات المشاه.
كذلك يتم الانتهاء من عمليات إنشاء أو تطوير وتحسين وصيانة المرافق العامة القائمة بأرض المشروع لموائمة استعمالات الأراضى الجديدة.
كما يتم فى هذه المرحلة عمل تطوير وتحديث للمخطط النهائى لاستعمالات الأراضى وفقاً لما قد يستجد من عوامل جديدة طوال هذه السنوات استعداداً للبدء فى تنفيذ هذا المخطط فى المرحلة الثالثة.

المرحلة الثالثة (تنفيذ المخطط النهائى) :

ويتم فى هذه المرحلة تنفيذ المخطط النهائى لاستعمالات الأراضى ، والذى كان قد تم إعداده أثناء المرحلة الأولى وجرى تحديثه فى المرحلة الثانية ، ويلاحظ أنه قد تم الانتهاء فى المرحلة السابقة من إنشاء وتطوير وتحديث شبكات البنية الأساسية وتنفيذ شبكة الطرق الآلية ومسارات المشاه والمسطحات الخضراء من خلال المخطط الانتقالى ، ويمكن تنفيذ المخطط النهائى على عدة مراحل تنفيذية تحدد حسب ظروف وطبيعة كل مشروع.

ويوضح شكل (١١-٢) الاستراتيجيات المقترحة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر.



شكل (١١-٢)

الاستراتيجيات المقترحة لإعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر

الفصل الثانى عشر

النتـــــائج والتوصيـــــات

من خلال دراسة أوضاع مقابر منطقة الدراسة على وجه الخصوص والمقابر المصرية عموماً ، وما تشكله أغلبها من مشكلات عمرانية وبيئية واجتماعية ، وما تم استنتاجه من معايير حاكمة لتقويم عمليات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر واقتراح استراتيجيات الحل ، يمكن الوصول إلى عدد من النتائج والتوصيات الخاصة بمقابر منطقة الدراسة وإعادة توظيف استعمالات أراضيها ، وعدد آخر من النتائج والتوصيات العامة للمقابر المصرية وإعادة توظيف استعمالات أراضيها.

١/١٢ النتائج :

يمكن تقسيم النتائج التى أمكن التوصل إليها من خلال الدراسة إلى ما يلى :

- نتائج خاصة بمنطقة الدراسة.
- نتائج عامة.

١/١/١٢ النتائج الخاصة بمنطقة الدراسة :

١- تشغل منطقة الدراسة موقعاً متميزاً بمدينة القاهرة ، حيث يحدها محورين من أهم محاور الحركة بالمدينة وهما طريقى الأوتوستراد وصلاح سالم ، وتعتبر حلقة الوصل بين شمال المدينة وشرقها من جهة ووسطها وجنوبها من جهة أخرى.

٢- تضم منطقة الدراسة مجموعة من أهم الآثار المصرية بمدينة القاهرة ، والتى يعود معظمها إلى عهد حكم المماليك لمصر.

٣- تعانى منطقة الدراسة العديد من المشاكل أهمها ظاهرة سكنى المقابر وما يترتب عليها من مشكلات تتعلق بالبيئة العمرانية والاجتماعية لساكنيها.

٤- تضم منطقة الدراسة واحدة من أكبر المناطق العشوائية بمدينة القاهرة ، وهى منطقة الجزر السكانية المقامة وسط مقابر قايتباى ومقابر الجبانة الشمالية.

٥- تضم استعمالات الأراضى بمنطقة الدراسة بالإضافة إلى الاستعمال السكنى ، استعمالات حرفية بعضها مرتبط بالطابع الأثرى للمنطقة ، مثل أعمال النحاس والخزف والتطعيم بالصدف ، وبعضها ملوث للبيئة مثل ورش سمكرة ودهانات السيارات وورش اللحام والمبارد والقواطيع.

٦- تعانى الأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة (منشأة ناصر ، ومدينة نصر ، والوايلى ، ووسط القاهرة) بنسب متفاوتة من النقص فى بعض الخدمات العامة من تعليمية وصحية واجتماعية وثقافية وترفيهية ، بالإضافة إلى تدهور بعض خدمات البنية الأساسية من مياه الشرب والصرف الصحى والكهرباء والطرق.

٧- تنطوى إستراتيجية إعادة توظيف استعمالات أراضى مقابر منطقة الدراسة على استغلال الآثار الإسلامية الموجودة بالمنطقة كظهير سياحى قوى للمنطقة ، تدعمه أنشطة حرفية تؤكده وتنميه ، وبعض الخدمات السياحية المؤكدة للكيان السياحى مثل الفندق السياحى والمركز التجارى والحديقة الإقليمية.

٨- يدعم إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر بمنطقة الدراسة توطين بعض الاستعمالات الخدمية اللازمة والمكملة للمناطق المحيطة بمنطقة الدراسة ، مثل الخدمات العامة من تعليمية وصحية وترفيهية واجتماعية وثقافية ، وكذلك خدمات البنية الأساسية من شبكات لمياه الشرب والصرف الصحى والكهرباء والطرق.

٩- يتم التعامل مع مشروع إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر بمنطقة الدراسة من خلال ثلاثة مراحل رئيسية وفقاً للقوانين والقرارات الحكومية المنظِمة ، وهى مرحلة ما بعد وقف الدفن ، ومرحلة ما بعد نقل المقابر ، ومرحلة تنفيذ المخطط النهائى.

١٠- يحقق المخطط النهائى للاستعمالات الجديدة للأراضى بمنطقة الدراسة ، بالإضافة إلى تنمية المنطقة سياحياً ، توفير ثلاثة مناطق سكنية مكتملة الخدمات تكون بديلاً عن سكن الجزر السكانية بمقابر قايتباى والجبانة الشمالية وسكنى المقابر.

٢/١/١٢ النتائج العامة :

١- من خلال دراسة أوضاع المقابر وعلاقتها بالكتلة العمرانية بالمدن المصرية عموماً ، ومقارنتها بأوضاع المقابر فى العديد من دول العالم على اختلاف ثقافاتها ودياناتها ، تبين أن نسبة كبيرة من المقابر المصرية وخاصة بالمدن الكبرى التى تنمو نمواً عمرانياً سريعاً وغير موجه ، أصبحت تقع داخل الأحوزة العمرانية لهذه المدن ، فاقدة بذلك ميزتها المكانية التى كانت تفصلها عن عمران المدينة وتوفر لها خصوصية وظيفتها المتمثلة فى الحفاظ على رفات الموتى وحرماتهم بعيداً عن الأنشطة العمرانية المختلفة.

٢- اتضح من دراسة أوضاع المقابر المصرية تفردها – لأسباب تعود إلى خصوصية الثقافة المصرية – باحتواء المقابر على أحواش تضم وحدات بنائية فوق سطح الأرض ، وهى مخصصة أساساً لخدمة أصحاب المقابر أثناء فترات زيارتهم لأمواتهم ، ولكن مع مرور السنين واندثار أصحاب هذه المقابر ، والزحف العمرانى باتجاه المقابر واحتواءه لها ، وزيادة الهجرة إلى المدن ، وتفاقم أزمة الإسكان ، أصبحت هذه الوحدات البنائية أماكن لإقامة من لا مأوى لهم ، وباتوا يزاحموا الأموات فى مراقدهم ، لتتفرد المقابر المصرية أيضاً بظاهرة أخرى وهى سكنى المقابر ، ولتصبح المقابر مكاناً يأوى العديد من الجرائم والأمراض الاجتماعية.

٣- تساهم الدولة بشكل مباشر فى تشجيع ظاهرة سكنى المقابر عن طريق مد المرافق العامة من خطوط مياه الشرب والصرف الصحى والكهرباء والتليفونات إلى أحواش المقابر ، بالإضافة إلى إدراج الكثير من المقابر وخاصة بمدينة القاهرة على خريطة الطرق الرئيسية بالمدينة ، وتسيير خطوط المواصلات العامة بها ، كذلك قيام الدولة بإنشاء مقار لوحدات التنظيمات السياسية والمدارس والوحدات الصحية داخل

الأحواش التابعة للأسر الأرستقراطية القديمة ، والسماح لموظفى وزارة الأوقاف بالإقامة الدائمة داخل الأحواش التابعة للوزارة.

٤- أدى تفاقم ظاهرة سكنى المقابر بالمدن المصرية الكبرى وخاصة بمدينة القاهرة ، إلى ظهور أنشطة عمرانية أخرى لخدمة الاستعمال السكنى بها ، وأهمها النشاطين التجارى والحرفى ، وتتم معظم هذه الأنشطة فى غيبة تامة عن الجهات الرقابية للدولة ، ومحققة أرباحاً لأصحابها لا يؤدى عنها حق المجتمع من ضرائب ورسوم ، فضلاً على أن العديد من الأنشطة الحرفية الموجودة بالمقابر تسبب تلوثاً للبيئة العمرانية ، ومن غير المناسب وجودها داخل الحيز العمرانى للمدينة.

٥- أدت جميع الظواهر السابقة إلى اتجاه تفكير الدولة إلى ضرورة نقل المقابر الموجودة داخل الأحوزة العمرانية للمدن والمسببة للعديد من المشكلات البيئية والعمرانية ، إلى خارج هذه الأحوزة ، واتضح مدى أهمية إعادة توظيف استعمالات أراضى هذه المقابر لإعادة التوازن إلى ميزانية استعمالات الأراضى بالمناطق المحيطة بها ، وحل المشكلات البيئية والعمرانية القائمة بها ، وكذلك تفعيل وتوجيه مبادئ التنمية المستدامة.

٦- استنتج الباحث مجموعة من المعايير الحاكمة لتقويم إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر ، والتى يمكن تطبيقها بصورة منفردة لكل موقع أو أرض مقابر يعاد توظيف استعمالاتها ، وقد تم عرض هذه المعايير على ثلاثة مستويات ، بدءاً من مستوى أراضى المقابر ذاتها وطبيعتها وموقعها بالنسبة للمدينة ونوعية الاستعمالات المخالطة لها ، إلى مستوى المناطق المحيطة بها واحتياجاتها الخدمية ونوعية الاستعمالات بها وسلوك وآراء سكانها ، وأخيراً على المستوى القومى وما تفرضه الدولة والجهات الحكومية من قوانين وقرارات ومبادئ عامة مُحددة ومُوجهة.

٧- على الرغم من أن قانون الجبانات المنظم لأوضاع المقابر وأحكامها يعود تاريخ إصداره وبداية العمل به إلى عام ١٩٦٦ ، أى أنه قد مر عليه قرابة الأربعين عاماً ، حدث خلالها العديد من المتغيرات العمرانية والبيئية والاجتماعية والسياسية والثقافية ، إلا أنه يضم مجموعة لا بأس بها من المواد التى من شأنها منع ظاهرة سكنى

المقابر ، وللأسف فإن جميع هذه المواد غير مطبق على أرض الواقع ، حيث يمنع القانون المبيت بالمقابر واستغلالها فى غير الأغراض المخصصة لها حتى للتربية ومساعديهم ، كما يحظر إلقاء المخلفات بطرقات الجبانة وبجوار القبور ، ويفرض بناء سور يضم المقبرة لا يقل ارتفاعه عن مترين ونصف وبه مدخل ، كما يعطى القانون الحق للمجلس المحلى المختص فى منع إقامة أحواش ملحقة بالمقابر.

٨- يجب تكاتف قوى المجتمع مجتمعة من أجل إنجاح مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر سواء فى مراحل الدراسة والتصميم أو مراحل التمويل والتنفيذ ، وتتمثل قوى المجتمع الأساسية فى : الدولة بإمكاناتها الضخمة وسلطاتها السيادية ، والقطاع الخاص باستثماراته وكفاءته التنظيمية والتشغيلية ، وأخيراً الأفراد ومشاركاتهم بالجهد أو بالتمويل سواء منفردين أو من خلال الجمعيات والمؤسسات الأهلية والمنظمات الغير حكومية.

٩- يجب تحديد إمكانيات كل موقع من مواقع المقابر ، وإيجاد البدائل المناسبة لتطوير هذه الإمكانيات لتكون نواه للتنمية العمرانية والبيئية الشاملة للموقع مع إعادة توظيف استعمالات الأراضى به.

١٠- يجب ألا يُنظر إلى مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر نظرة منفردة على أنها مشروعات مستقلة ، ولكن يجب أن تتكامل مع المشروعات التنموية والعمرانية المحيطة بها.

١١- نظراً للطبيعة الخاصة لأراضى المقابر فإنه يتم التعامل مع مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر من خلال مراحل رئيسية يتم فيها مراعاة كافة العوامل الدينية والاجتماعية والقانونية والصحية الخاصة بوقف الدفن فى المقابر ونقل الرفات منها ، ثم هدم وإزالة المقابر والأحواش وتوطين الاستعمالات الجديدة.

٢/١٢ التوصيات :

يمكن تقسيم التوصيات التى يقدمها البحث ، إلى ما يلى :
- توصيات خاصة بمنطقة الدراسة.
- توصيات عامة.

١/٢/١٢ التوصيات الخاصة بمنطقة الدراسة :

١- توعية المواطنين بمنطقة الدراسة سواء من ساكنى أحواش المقابر أو من ساكنى الجزر السكانية بمقابر قايتباى والجبانة الشمالية بالخطورة التى يتعرضون لها من جراء سكنى المنطقة على أحوالهم الصحية والمعيشية والاجتماعية.

٢- توعية أصحاب المقابر الموجودة بمنطقة الدراسة دينياً واجتماعياً بمدى التعدى القائم على مقابرهم وعلى رفات وحرمات أمواتهم ، وضرورة تقبلهم لفكرة نقل رفات أمواتهم إلى مقابر أخرى آمنة وصحية.

٣- تشديد الرقابة على "التربية" ومساعديهم بالمنطقة ، وتكليفهم بإبلاغ الجهات المسئولة عن أى تعديات جديدة على المقابر وأحواشها.

٤- إعداد الدراسات الفنية اللازمة لاختيار وتحديد أماكن جديدة خارج الحيز العمرانى لمدينة القاهرة ، وتجهيزها بالإضافة إلى المقابر المجهزة حالياً بمدينة ١٥ مايو ، لتكون مقابر بديلة تستوعب الأعداد الكبيرة من المقابر المنقولة من منطقة الدراسة.

٥- حصر الأنشطة العمرانية بمنطقة الدراسة الملوثة للبيئة والقائم معظمها بصفة غير شرعية ، ونقلها خارج الكتلة العمرانية لمدينة القاهرة من خلال تخصيص أماكن بديلة مخططة ومجهزة تُملك لأصحاب هذه الأنشطة بشروط ميسرة وعلى أقساط طويلة الأجل ، وتعتبر خطوة تمهيدية بفصل أماكن عمل هؤلاء السكان عن أماكن إقامتهم استعداداً لنقلهم وأسرهم من خلال مراحل تنفيذ مشروع إعادة توظيف استعمالات الأراضى بالمنطقة.

٦- عمل مسح عمرانى شامل للمنطقة يتم فيه حصر جميع الأحواش التى مر على إنشائها أكثر من مائة عام وتدخل فى عداد المبانى الأثرية ، لاستثنائها من عمليات الهدم والإزالة ، وبيان ما يحتاج منها إلى صيانة وترميم.

٧- وضع الآثار الإسلامية الموجودة بالمنطقة على الخريطة السياحية لمدينة القاهرة ، وتنظيم رحلات للسياحة الأجنبية إليها ، مما يساهم فى اعتياد السكان بمنطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها على التعامل مع السياح ، وخاصة مع تعظيم دور النشاط السياحى فى مراحل المشروع اللاحقة ، وإدراكهم لأن هذا النشاط يمثل أحد أهم إمكانيات التنمية المستقبلية للمنطقة.

٨- حصر الحرفيين بالمنطقة والمناطق المحيطة بها الذين يمتهنون الحرف التقليدية المميزة من أعمال الخزف والنحاس والأرابيسك وغيرها ، واتقاء مجموعة منهم وإعدادهم ليكونوا نواة لتعليم هذه الحرف لشباب المنطقة الباحث عن فرص للعمل.

٩- عمل دراسات عمرانية واجتماعية وافية بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة لحصر النقص فى الخدمات العامة واحتياجات السكان بها ، وكذلك وضع تصور للخدمات الإقليمية الممكن توطينها بمنطقة الدراسة.

١٠- حصر نوعيات استعمالات الأراضى والأنشطة المختلفة بالأحياء المحيطة بمنطقة الدراسة لوضع تصور لما سيتم توطينه من استعمالات وظيفية بمنطقة الدراسة بعد نقل المقابر منها ، ولتحقيق التكامل المنشود بين الاستعمالات الوظيفية المختلفة.

١١- إنشاء جمعيات أهلية يشارك فيها ساكنى منطقة الدراسة والمناطق المحيطة بها ، يكون دورها تفعيل دور المشاركة الشعبية فى مراحل المشروع المختلفة.

١٢- عمل حملات إعلامية قومية للتعريف بالمشروع ومدى أهميته ، وتكون موجهة للمواطنين ، وكذلك للمستثمرين ورجال الأعمال باعتبارهم الشريك الأساسى فى تنفيذ المشروع ، وتعريفهم بالتسهيلات والإعفاءات المقدمة لهم للمشاركة فى المشروع.

٢/٢/١٢ التوصيات العامة :

١- اختيار أماكن المقابر الجديدة سواء للمدن القائمة أو للمدن والتجمعات العمرانية الجديدة بحيث تكون بعيدة عن العمران ، وفى غير أماكن اتجاهات النمو العمرانى المتوقعة.

٢- تعديل المادة رقم (٥) من اللائحة التنفيذية لقانون الجبانات الحالى ، والتى تحدد حرم منطقة المقابر بما لا يقل عن مائتى متر ، لتصبح كيلومترين ، لا يسمح فيهما بإقامة أى منشآت أو مبانى ، مع تشديد الرقابة على التنفيذ ، وتغليظ العقوبة على المخالفين.

٣- إعادة النظر فى قانون الجبانات الحالى ، ودراسة إمكانية تطوير وتعديل بعض مواده لتلاءم الظروف الحالية ، مع التزام الجهات التنفيذية المسئولة بتنفيذ هذا القانون ، وعدم التراخى فى تطبيق أى مادة من مواده.

٤- الاتجاه نحو تعميم طريقة الدفن الشرعى (اللحد) والتى تتم فى العديد من الدول الإسلامية ، حيث لا تستلزم هذه الطريقة إنشاء أى مبانى أو أحواش فوق سطح الأرض ، مع الاهتمام بنشر التوعية الدينية والثقافية بين المواطنين بأهمية هذا النوع من الدفن.

٥- إرسال حملات دورية لتفقد أحوال المقابر ، ورصد أى تعديات أو مخالفات ومنعها قبل تفاقم الأوضاع.

٦- إزالة كافة التعديات على المقابر الأثرية ذات الأحواش الضخمة التى كانت تخص الأسر الأرستقراطية القديمة ، من قِبل الجهات الحكومية التى تتخذ من هذه المبانى مقاراً لها.

٧- تطوير نظم الأمن والحراسة بمواقع المقابر.

٨- توعية المواطنين على جميع مستوياتهم الثقافية والتعليمية والاجتماعية ، وبوجه خاص الشباب والأطفال منهم ، بأهمية الدور الدينى والثقافى الذى تمثله المقابر ، ومدى خطورة وحرمانية التعدى على المقابر ، وأهمية مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر ، وما يمكن أن تؤديه من إنقاذ للمقابر فى المقام الأول ، وتحسين البيئة العمرانية والمعيشية بالمناطق المجاورة فى المقام الثانى.

٩- إنشاء لجنة مستقلة تتبع المحافظة المعنية تتولى الإشراف على جميع الأعمال المتعلقة بمشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر ، من نقل رفات الموتى ، وهدم وإزالة المقابر والأحواش ، وحصر الأثرى منها ، وتسجيله ومتابعة عمليات الترميم والصيانة له إذا لزم الأمر ، وأخيراً الإشراف على توطين الاستعمالات الجديدة والتأكد من ملاءمتها للبيئة العمرانية المحيطة.

١٠- تقديم تسهيلات وحوافز تشجيعية لجذب مستثمرى القطاع الخاص وتشجيعهم على المساهمة فى مشروعات إعادة توظيف استعمالات أراضى المقابر.

١١- الاتصال بالهيئات والمنظمات العالمية المهتمة بشئون تحسين البيئة العمرانية والإسكانية للمواطنين على مستوى العالم ، وإيضاح خصوصية مشكلة سكنى المقابر بالمدن المصرية ، وعرض بدائل واستراتيجيات الحلول ، وطلب الحصول على منح ومعونات من هذه المنظمات الدولية ، والتعهد بتقديم الخبرات المكتسبة فيما بعد إلى هذه المنظمات والهيئات بحكم الريادة فى تنفيذ مثل هذه المشروعات.

المراجع العربية

الكتب :

١- د./ أحمد خالد علام – تخطيط المدن – مكتبة الأنجلو المصرية – ١٩٩٣
٢- د./ أحمد خالد علام وآخرون – تجديد الأحياء – مكتبة الأنجلو المصرية – ١٩٩٧
٣- شحاتة عيسى إبراهيم – القاهرة تاريخها ونشأتها – الهيئة المصرية العامة للكتاب – ٢٠٠١
٤- عرفة عبده على – القاهرة فى عصر إسماعيل – الدار المصرية اللبنانية – ١٩٩٨
٥- علماء الحملة الفرنسية – وصف مصر – ترجمة : زهير الشايب – الهيئة المصرية العامة للكتاب – ٢٠٠٢
٦- د./ فاروق عباس حيدر – تخطيط المدن والقرى – منشأة المعارف بالإسكندرية – ١٩٩٤
٧- د./ فتحى محمد مصيلحى – تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى – الإنسان والتحديات الإيكولوجية والمستقبل – مطابع التوحيد الحديثة بشبين الكوم – ٢٠٠٠
٨- د./ فتحى محمد مصيلحى – تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى – تجربة التعمير المصرية من ٤٠٠٠ ق.م حتى ٢٠٠٠ م – مطبعة دار المدينة المنورة – ١٩٨٨
٩- د./ فتحى محمد مصيلحى – جغرافية المدن (الإطار النظرى وتطبيقات عربية) – مطابع التوحيد الحديثة بشبين الكوم – ٢٠٠٠

الرسائل العلمية :

١- م./ دينا معروف أحمد محمد – التخطيط كوسيلة لحماية المناطق الأثرية من النمو العمرانى – رسالة ماجستير – قسم التخطيط العمرانى – كلية الهندسة – جامعة عين شمس – ٢٠٠١
٢- م./ طارق محمد على – التغير فى هيكل استعمالات الأراضى الواقعة على شرايين الحركة الرئيسية (دراسة تحليلية لبعض شرايين الحركة الرئيسية بالقاهرة الكبرى) – رسالة ماجستير – كلية التخطيط الإقليمى والعمرانى – جامعة القاهرة – ٢٠٠٠
٣- د./ على عبد الله على البيلى – العوامل المؤثرة فى تخطيط النمو العمرانى للقاهرة الكبرى - رسالة دكتوراه – قسم التخطيط العمرانى – كلية الهندسة – جامعة الأزهر – ٢٠٠٢
٤- محمود محمد جاد إبراهيم – التضخم الحضرى وسكنى المقابر فى مدينة القاهرة – رسالة ماجستير – كلية الآداب – جامعة القاهرة – ١٩٨٥

٥- م./ مصطفى كمال مدبولى محمد – إعادة تأهيل المناطق المركزية ذات القيمة السياحية التاريخية فى الدول النامية (دراسة حالة القاهرة – منطقة الدرب الأحمر) – رسالة ماجستير – كلية الهندسة – جامعة القاهرة – ١٩٩٢
٦- م./ منال محمد فتحى الشحات – الحدائق العامة بمستوياتها المختلفة كمكون أساسى فى تخطيط المدن - رسالة ماجستير – قسم التخطيط العمرانى – كلية الهندسة – جامعة عين شمس – ٢٠٠٠
٧- م./ مها سامى كامل – العوامل المؤثرة على اتجاهات النمو العمرانى للمدن المصرية – رسالة ماجستير - كلية الهندسة – جامعة القاهرة – ١٩٩٣

ندوات و محاضرات علمية :

١- د./ سعيد عبد الفتاح عاشور – العلم بين المسجد والمدرسة – بحث ملقى ضمن الندوة العلمية (المدارس فى مصر الإسلامية) – الجمعية المصرية للدراسات التخطيطية.
٢- د./ على صبرى يس – محاضرات اقتصاديات التنمية العمرانية – الدراسات العليا – قسم التخطيط العمرانى - كلية الهندسة – جامعة عين شمس - ٢٠٠٠

تقارير وإحصاءات :

١- التعداد العام للسكان بجمهورية مصر العربية – الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء – أعوام ١٩٧٦ ، ١٩٨٦ ، ١٩٩٦
٢- تقرير الدراسة التمهيدية لمشروع التطبيقات العمرانية بالمنطقة المركزية للمدينة المنورة – زهير فايز ومشاركوه – جدة – المملكة العربية السعودية
٣- وصف محافظة القاهرة بالمعلومات - مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار بمجلس الوزراء – ١٩٩٩

جهات وهيئات حكومية :

١- إدارة الجبانات بمحافظة القاهرة.
٢- الهيئة العامة للتخطيط العمرانى.

٣- الهيئة المصرية العامة للسياحة.
٤- هيئة مياه الشرب بالقاهرة.
٥- ديوان عام محافظة القاهرة.

قوانين ولوائح تنفيذية :

١- قانون التخطيط العمرانى رقم (٣) لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية رقم (٦٠٠) لسنة ١٩٨٢ – الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية – الطبعة الخامسة - ١٩٩٢
٢- قانون الجبانات رقم (٥) لسنة ١٩٦٦ ولائحته التنفيذية رقم (٤١٨) لسنة ١٩٧٠ – الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية – الطبعة الرابعة - ١٩٩٨
٣- قانون حماية الآثار رقم (١١٧) لسنة ١٩٨٣– الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية – الطبعة الرابعة - ٢٠٠٢

معاجم لغوية :

١- مجمع اللغة العربية بالقاهرة – المعجم الوجيز – الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية – ١٩٩٠
٢- محمد بن أبى بكر الرازى – مختار الصحاح – مكتبة لبنان - ١٩٨٧

The Internet :

1- http://www.alexandra.ca.za
2- http://www.artchives.samsara-fr.com/artchives.htm
3- http://www.awkaf.org/index.htm
4- http://www.mansak.com/mansak/harm_mad/bakey_1.htm
5- http://www.shounislamiamadinah.gov.sa/arabic/baqia.php
6- http://www.citizene.com/wo/as/mide/ir/babvei3.jpg
7- http://www.metropoleparis.com/2000/545/545saint.html
8- http://www.photos.innersourse.com/page/51/427/5382
9- http://www.suebailey.net/cemetery/?c=98&p=3#pic
10- http://www.usgennet.org/usa/nm/topic/cemeteries/feature.htm
11- http://www.worldsround.com/articles/17540/photo7.html
12- http://www.saudiembassy.info/index_files/profille_files/sa_map/map.htm
13- http://www.madinahnet.net/geog/masah.php
14- http://www.infoplease.com/atlas/country/southafrica.html

BIBLIOGRAPHY

BOOKS :

1- David Rhind – Ray Hudson – Land use – Methuen & Co. - New York - 1980
2- D.I.Scargill – The Form of cities – Bell & Hyman Limited – London – 1979
3- Hugh Barton , Geoff Davis and Richard Guise – Sustainable Settlements (A Guide for planners , designers and developers) – University of the west of England – Bristol – April 1995
4- Poul N. Balchin , Gregory H. Bull and Jeffrey L. Kieve – Urban land economics and public policy – Macmillan press LTD. – London – 1995

Researches and Studies :

1- Eng./ Mohamed Salah Eldin Khairy Ghoneim – The Impact of the land readjustment method as an urban development technique – Approach towards the upgrading of deteriorated built environment – PHD. – Faculty of engineering – Cairo university – 1997
2- Pauline Morris – A history of development in Alexandra – Planning for reconstruction and transformation conference – University of Natal , Durban , South Africa – may 2000
3- Tanya Zack – Planning challenges in Alexandra – Royal Australian planning institute conference – October 2001

Dictionaries :

1- Gramercy Books – Webster’s encyclopaedic unabridged dictionary – Avenel – New York - 1996

Part five :
Proposed strategies and recommendations for Land use reutilization of cemeteries.

This part formulates proposed strategies for land use reutilization of cemeteries generally and shows some conclusions and recommendations on the level of the case study area and others on the Egyptian cemeteries level in general.

Chapter eleven :
Proposed strategies for Land use reutilization of cemeteries.

Formulates some basic strategies affect land use reutilization of Egyptian cemeteries.

Chapter twelve :
Conclusions and recommendations.

Shows Conclusions and recommendations in two levels :
Conclusions and recommendations belong the case study area specifically.
Conclusions and recommendations belong the Egyptian cemeteries in general.

Part four :
Land use reutilization of case study cemeteries.

Suggests criteria affecting the land use reutilization of cemeteries and applies them on the case study area to reach the proposed master plan for it.
Divided into three chapters as follows :

Chapter eight :
Proposed criteria for land use reutilization of cemeteries.

According to parts two and three studies , this chapter concludes some of criteria affect the land use reutilization of cemeteries, that will apply them on the case study area in the next chapter.

Chapter nine :
Proposed criteria utilization to conclude the master plan elements.

This chapter applies the previous proposed criteria on the case study area to conclude the main proposed master plan elements.

Chapter ten :
Proposed case study area master plan.

This chapter suggests a new master plan for the case study area according to the case study area existing form studies and the land use elements concluded in the previous chapter.

Part three :
The deal with cemeteries urban form inside the cities – approach and strategies.

Shows three cases of cemeteries located on different places in the world that have or haven't the studied phenomena to explore its relations, and explains how they deal with their cemeteries by using a particular system analysis.
Divided into three chapters as follows :

Chapter five :
Madinah experiment – kingdom of Saudi Arabia.

Shows Al-Madinah Al-Monawarah experiment in maintaining its cemeteries along many years without causing any urban or environmental troubles in spite of its location in the city core and using it since many hundred years till now.

Chapter six :
Alexandra experiment – republic of South Africa.

Shows one of the poorest south African cities experiment called "Alexandra" which has a superior experiment to upgrade its old cemeteries area.

Chapter seven :
Egyptian experiment – Bab El-Nasr cemeteries .

Shows the only Egyptian experiment in relocation cemeteries and reutilize its lands, where about 2000 cemeteries relocated from North Gamalia to 15th of may city and a new main road was constructed to join Salah Salem road and al-giash street.

Part two :
Case study area and its surroundings areas Analysis.

Handles the existing form analysis for both the case study area and its surroundings areas and discusses the phenomena of case study cemeteries residing and its reasons.
Divided into two chapters as follows :

Chapter three :
Case study area and its surroundings areas existing form Analysis.

Discusses the existing form analysis for the case study area to determine its Urban potentials and constrains.
Discusses the existing form analysis for the surroundings areas to determine its troubles and necessities, to get the farthest benefits when reutilize cemeteries lands.

Chapter four :
Case study Cemeteries residing – phenomena and its reasons.

Shows the cemeteries housing historical development of cemeteries residing generally in Egypt and especially in the case study area.
Explains the cemeteries residing reasons in the case study area and handle its social studies.
Finally explains the problems appeared as a result of residents existence in the case study area.

Research Structure :

To accomplish the objectives, the research will be divided into five parts, and each part will be divided into chapters as follows :

Part one :
Cemeteries and its relation with different land uses.

Discusses some cemeteries concepts in general and different land uses distribution especially in Egypt.
Divided into two chapters as follows :

Chapter one :
Cemeteries – concept, function and development through the city urban growth.

Discusses cemeteries concepts in general, its functions and forms.
Describes the relation between cemeteries and city urban space, and displays theories which explain the effect of city urban growth on the cemeteries locations generally and specially for Egyptian cities.
Finally explains the urban origin and development of Cairo cemeteries and showing its locations.

Chapter two :
Land uses distribution.

Discusses the factors affect land uses distribution which include economical, social and public benefits factors.
Studies the Egyptian land uses, its specialties and urban growth directions.

Research Methodology :

In order to test the mentioned hypothesis, the research adopts the induction methodology, which depends on presenting the phenomena of case study cemeteries existence in the core of Cairo urban space and their containing many exotic urban activities, then trying to understand and explain this phenomena and how to reutilize this cemeteries land use after relocate it outside Cairo urban space.

Finally the research reaches the fact which control this phenomena and formulates the criteria and strategies applied on any land use reutilization project in Egypt.

Through the induction methodology, the research adopts the comparative methodology where it presents three cases of cemeteries located on different places in the world that have or haven't the studied phenomena to explore its relations.

According to that the main issue become how to reutilize these vacant lands after relocate cemeteries outside the city urban space and with considering the surroundings areas urban necessities and to integrate with Cairo master plan.

Research Hypothesis :

cemeteries relocation settled inside city urban space that cause urban and environmental troubles to outside city urban space and reutilize its land use in residential, commercial, recreational and services uses which serve these lands themselves and the surroundings areas will affect the direction of development operations and main land uses distribution in the city and this effect will extend to the city master plan.

Research Objectives :

In the light of the above mentioned discussion, this thesis tends to achieve two main goals :

- the first one : is to form and identify an entire vision about how to reutilize the land use of case study cemeteries area between Autostrade and Salah Salem roads in Cairo.

And to determine the new required urban activities to be settled after relocate the cemeteries outside Cairo urban space according to governorate decisions.

And accordingly how to achieve the balance among the land uses ratios on the both levels of surroundings areas and whole city.

- the second one : is to formulate the criteria and strategies which control the land use reutilization of any cemeteries needed to relocate outside its city urban space.

Through Egyptian national plan for the urban development, Cairo governorate decided to carry out a programme for cemeteries relocation outside the city urban space and reutilize its land uses to solve the existing urban and environmental troubles that the City suffering from.
Decisions issued by Cairo governorate to stop the usage of these cemeteries as a first step in the relocation programme, but in effect no actual actions was taken except one project belongs the North Gamalia urban upgrading where about 2000 cemeteries relocated to 15th of may city and a new main road was constructed to join Salah Salem road and al-giash street.
But generally Cairo cemeteries relocation programme facing many obstacles from the two main sides, the first one is cemeteries owners who refuse governorate's decisions to stop using cemeteries, and the second one is the governorate itself that don't take serious actions against those owners, and this passivity related to the shortage on the available substitute cemeteries.

Problem definition :

The result of cemeteries relocation outside the city urban space is to get vacant lands inside the city urban space and connected with both city infrastructure networks and public transportation network and have a Superior location near the city centre.
All these advantages attract investors to these vacant lands to achieve residential and commercial investment projects which give them many financial benefits.
But the real problem is that these unplanned land uses will cause many urban troubles affect the whole city such as over-population, traffic jam, shortage of both car parking areas and urban services.

ABSTRACT

Every city has an urban space that includes the different land uses in the city like residential, commercial, educational, recreational, religious, health, services and others.
There are another land uses settled outside the city urban space or at the boundary of it such as cemeteries.
The ratios of these land uses and their locations are determined by the planning criteria that ensure integration and interaction among these land-uses to get both planning and environmental success for the city.
Any defect occurs among these ratios or between them and city population or in the land uses locations causes many urban troubles in the city.
On the other hand the undirected city urban growth may includes land-uses located outside the city urban space that increase the urban troubles.

exactly that what happened in Cairo by force of successive urban growth, where the cemeteries lands became not only inside the capital urban space, but also in the capital's core.
At the beginning of the twentieth century many social and economical problems have started in Cairo such as over-population, illegal immigration came from upper Egypt and Delta region, decrease of both available houses numbers and citizens income rate.
By force of privileged Cairo cemeteries location, its closeness to city centre and connected with the city infrastructure networks , the cemeteries became one of the most dangerous illegal settlements which lodge homeless and criminals and contain many exotic urban activities like residential, commercial and handcrafts land uses without any concern to the death place or the planning criteria.

Ain Shams University
Faculty of Engineering
Department of Urban Planning

Land Use Reutilization of Cemeteries Inside the City Urban Space

Practical Study on Cemeteries Area Between Autostrade and Salah Salem Roads in Cairo

A Thesis Submitted for the Fulfilment of the Master Degree (M.Sc.) in Urban Planning

By
Eng./ Walied Mohamed Mohamed Sadek

Supervisors

Prof. Dr. Bashayer El-sayed Khairy
Professor of Urban Planning
Faculty of Engineering
Ain Shams University

Dr. Mohamed Tamer El-Khorazati
Assist. Professor of Urban Planning
Faculty of Engineering
Ain Shams University

February 2005