



جامعة المنيا  
كلية الهندسة  
قسم الهندسة المعمارية

## إدارة النمو العمراني لمدينة إقليم شمال الصعيد (دراسة حالة مدينة المنيا)

رسالة مقدمة إلى

قسم العمارة- كلية الهندسة- جامعة المنيا  
للحصول على درجة الماجستير في الهندسة المعمارية  
الرسالة مقدمة من

المهندسة / ريام محمد الصغير محمود المرشدي  
المعيدة بقسم العمارة  
كلية الهندسة- جامعة المنيا

تحت إشراف

د.م. أسامة حلمي محمد حسن  
مدرس  
بقسم الهندسة المعمارية- جامعة المنيا

أ.د.م. محمد نبوي عبده جاد الله  
أستاذ مساعد  
قسم العمارة- كلية الهندسة- جامعة المنيا

2012م



جامعة المنيا  
كلية الهندسة  
قسم الهندسة المعمارية

## إدارةالنمو العمراني لمدين إقليم شمال الصعيد (دراسة حالة مدينة المنيا)

رسالة مقدمة إلى

قسم العمارة- كلية الهندسة- جامعة المنيا  
للحصول على درجة الماجستير في الهندسة المعمارية  
الرسالة مقدمة من

المهندسة / ريام محمد الصغير محمود المرشدي

المعيدة بقسم العمارة

كلية الهندسة- جامعة المنيا

لجنة الأشراف:

أ.د.م. محمد نبوي عبده جاد الله  
أستاذ مساعد  
بقسم الهندسة المعمارية- جامعة المنيا

د.م. أسامة حلمي محمد حسن  
مدرس  
بقسم الهندسة المعمارية- جامعة المنيا

لجنة الحكم على الرسالة:

أ.د.م. محمد عبد السميع عيد  
أستاذ وعميد كلية الهندسة  
كلية الهندسة- جامعة أسيوط

د.م. أشرف أبو العيون عبد الرحيم  
أستاذ مساعد  
قسم العمارة- كلية الهندسة- جامعة المنيا

د.م. محمد نبوي عبده جاد الله  
أستاذ مساعد  
قسم العمارة- كلية الهندسة- جامعة المنيا



كلية الهندسة

قسم الهندسة المعمارية

## إدارة النمو العمراني لمدينة إقليم شمال الصعيد (دراسة حالة مدينة المنيا)

رسالة مقدمة من:

المهندسة / ريام محمد الصغير محمود المرشدي

كجزء من متطلبات الحصول على

درجة الماجستير في الهندسة المعمارية

لجنة الحكم على الرسالة:

أ.د.م. محمد عبد السميع عيد

أستاذ وعميد كلية الهندسة

قسم العمارة- كلية الهندسة- جامعة أسيوط

د.م. أشرف أبو العيون عبد الرحيم

أستاذ مساعد

قسم العمارة- كلية الهندسة- جامعة المنيا

د.م. محمد نبوي عبده جاد الله

أستاذ مساعد

قسم العمارة- كلية الهندسة- جامعة المنيا

تاريخ المناقشة:

الدراسات العليا:

ختم الإجازة:

أجيزت الرسالة بتاريخ: ....., موافقة مجلس الكلية: .....

موافقة مجلس الجامعة: .....

## رسالة ماجستير

أسم الطالبة/ ريام محمد الصغير محمود المرشدي

عنوان الرسالة/ إدارة النمو العمراني لمدينة إقليم شمال  
الصعيد (دراسة حالة مدينة المنيا)

لجنة الحكم على الرسالة:

أ.د.م. محمد عبد السميع عيد

أستاذ وعميد كلية الهندسة

قسم العمارة- كلية الهندسة- جامعة أسيوط

د.م. أشرف أبو العيون عبد الرحيم

أستاذ مساعد

قسم العمارة- كلية الهندسة- جامعة المنيا

د.م. محمد نبوي عبده جاد الله

أستاذ مساعد

قسم العمارة- كلية الهندسة- جامعة المنيا

### تاريخ المناقشة:

ختم الإجازة:

الدراسات العليا:

أجيزت الرسالة بتاريخ: ....., موافقة مجلس الكلية: .....

موافقة مجلس الجامعة: .....

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"واتقوا الله ويعلمكم الله والله بكل شيء عليم" (282)

صدق الله العظيم

سورة البقرة

قال الرسول -صلى الله عليه وسلم-

"خير الدنيا والآخرة مع العلم وشر الدنيا والآخرة مع الجهل"

صدق رسول الله -صلى الله عليه وسلم-

اللهم ارزقنا علماً نافعاً وإيماناً راسخاً ويقيناً صادقاً وقلوباً خاشعاً،

اللهم آمين.

إهداء

إلى أمي

والأبي

حفظهما الله وبارك فيهما

رب ارحمهما كما ربياني صغيراً

## شَـ تَدِير

نشكر الله تعالى على ما وفق له من الطاعة، وهدى إليه من المعرفة، ويسر له من العلم،  
وصلى الله على رسوله المنزل عليه "أقرأ وربك الأكرم . الذي علم بالقلم . علم الإنسان ما لم يعلم ."  
فامتناناً لنعمة ربي أتوجه إلى أستاذي الفاضل ومعلمي الكريم الأستاذ الدكتور / محمد  
نبوي عبده جاد الله الأستاذ المساعد بقسم العمارة بكلية الهندسة جامعة المنيا؛ وفاءً لشخصه،  
واعترافاً مني بفضل العالم على المتعلم، وتسجيلاً لنموذج راقٍ، له أسلوبه المتميز، ورؤيته الصائبة في  
فن إدارة البحوث الأكاديمية: توجيهاً ونصحاً. لذلك أدعو الله أن يبارك فيه، ويجزيه خير الجزاء على  
ما بذله معي من جهد.

كما أتقدم بخالص شكري وامتناني وتقديري إلى أستاذي الدكتور المهندس / أسامة حلمي  
الحداد المدرس بقسم العمارة بكلية الهندسة جامعة المنيا، الذي شرفني متفضلاً بالمشاركة في  
الإشراف على هذا البحث، وكان دائماً اللبّاع العلمي والمعنوي لي، فله مني أسمى آيات الشكر  
والعرفان.

كما أنني أتقدم بخالص تقديري لكل من عاونني وأرشدني وأسدى إلي النصيح من أساتذتي  
وزملائي، إلى كل هؤلاء جميعاً ممن ذكرت أو أغفلت سهواً خالص شكري وتقديري وإعزازي، والله  
الموفق.

م / ريام محمد المرشدي

2011م

# الفهارس



## فهرس الموضوعات

رقم الصفحة

I	فهرس الموضوعات .....
I	فهرس الأشكال .....
I	فهرس الجداول .....
	المقدمة العامة .....
أ	تمهيد .....
أ	مشكلة البحث .....
ب	هدف البحث .....
ب	مجال البحث .....
ج	أسباب اختيار منطقة الدراسة .....
ج	منهجية البحث .....
ح	هيكال البحث .....

### 1- الباب الأول: النمو العمراني

1	المقدمة .....
2	1-1- الفصل الأول: خلفية عامة عن النمو العمراني .....
2	1-1-1- تعريفات ومفاهيم أساسية .....
3	1-1-2- كيفية نمو المدينة .....
4	1-1-3- أساليب النمو العمراني .....
5	1-1-4- أنماط وأشكال النمو العمراني .....
11	1-1-5- العوامل المؤثرة على النمو العمراني .....
11	1-1-5-1- محددات النمو العمراني للمدن .....
13	1-1-5-2- محفزات النمو العمراني للمدن .....
22	الخلاصة .....
24	2-1- الفصل الثاني: تأثير العلاقات الحضرية على النمو العمراني للمدينة .....
24	2-1-1- إقليم المدينة .....
25	• دور إقليم المدينة في حل مشاكلها العمرانية .....

25	.....علاقة الحضر بالحضر.....2-2-1
26	.....نظريات التفاعل الحضري.....1-2-2-1
26	..... نظرية التفاعل .....
27	..... نظرية نقطة القطع .....
27	..... نظرية اجتذاب تجارة التجزئة .....
28	..... قوة الجذب والطرْد المتبادلة بين المدن .....
29	..... علاقة الحضر بالريف .....
32	..... قوة الجذب والطرْد بين الحضر والريف .....
34	..... ديموجرافيا سكان الحضر والريف .....
35	..... الخلاصة.....
	<b>3-1- الفصل الثالث: سياسات واستراتيجيات إدارة النمو</b>
37	..... العمراني .....
37	..... سياسات إدارة النمو العمراني .....
37	..... سياسة توجيه النمو العمراني .....
38	..... سياسة الحد من النمو العمراني .....
38	..... استراتيجيات تخطيطية ومعمارية .....
44	..... استراتيجيات قانونية وتشريعية .....
46	..... الخلاصة.....
47	..... خلاصة الباب الأول.....
	<b>2- الباب الثاني: التجارب العالمية والمحلية في إدارة النمو</b>
	<b>العمراني للمدن</b>
49	.....المقدمة.....
	<b>1-2- الفصل الأول: تجارب عالمية في إدارة النمو العمراني</b>
50	..... للمدن.....
50	..... الدول المتقدمة.....1-1-2
50	..... مدينة باريس.....1-1-1-2
51	..... النمو العمراني لمدينة باريس.....1-1-1-2
52	..... إدارة النمو العمراني لمدينة.....1-1-1-2

	باريس.....
53	• تقييم مخططات التنمية لمدينة باريس.....
53	.....2-1-1-2 مدينة سول.....
54	.....1-2-1-1-2 النمو العمراني لمدينة سول.....
	.....2-2-1-1-2 إدارة النمو العمراني لمدينة
55	.....سول.....
56	• تقييم مخططات التنمية لمدينة سول.....
57	.....3-1-1-2 مدينة موسكو.....
58	.....1-3-1-1-2 النمو العمراني لمدينة موسكو.....
	.....2-3-3-1-2 إدارة النمو العمراني لمدينة
59	.....موسكو.....
60	• تقييم مخططات التنمية لمدينة موسكو.....
60	.....2-1-2 الدول الأخذة في النمو -دول أجنبية-.....
61	.....1-2-1-2 مدينة بكين.....
62	.....1-1-2-1-2 النمو العمراني لمدينة بكين.....
63	.....2-1-2-1-2 إدارة النمو العمراني لمدينة بكين.....
64	• تقييم مخططات التنمية لمدينة بكين.....
64	.....2-2-1-2 مدينة دلهي.....
65	.....1-2-2-1-2 النمو العمراني لمدينة دلهي.....
	.....2-2-2-1-2 إدارة النمو العمراني لمدينة
66	.....دلهي.....
67	• تقييم مخططات التنمية لمدينة دلهي.....
67	.....3-1-2 دول الخليج العربي.....
67	.....1-3-1-2 مدينة الدوحة.....
68	.....1-1-3-1-2 النمو العمراني لمدينة الدوحة.....
	.....2-1-3-1-2 إدارة النمو العمراني لمدينة
69	.....الدوحة.....
70	• تقييم مخططات مدينة الدوحة.....
70	.....2-3-1-2 مدينة دبي.....

71	.....1-2-3-1-2- النمو العمراني لمدينة دبي
72	.....2-2-3-1-2- إدارة النمو العمراني لمدينة دبي
72	..... • تقييم مخطط مدينة دبي
73	.....3-3-1-2- مدينة الرياض
74	.....1-3-3-1-2- النمو العمراني لمدينة الرياض
	.....2-3-3-1-2- إدارة النمو العمراني لمدينة
75	.....الرياض
76	..... • تقييم مخطط مدينة الرياض
77	..... <b>الخلاصة</b>
	<b>2-2- الفصل الثاني: تجارب محلية في إدارة النمو العمراني</b>
	..... <b>للمدن</b>
82	.....1-2-2- مدينة القاهرة
82	.....1-1-2-2- النمو العمراني لمدينة القاهرة
83	.....2-1-2-2- إدارة النمو العمراني لمدينة القاهرة
84	..... • تقييم مخططات مدينة القاهرة
85	.....2-2-2- مدينة أسيوط
85	.....1-2-2-2- النمو العمراني لمدينة أسيوط
86	.....2-2-2-2- إدارة النمو العمراني لمدينة أسيوط
87	..... • تقييم مخططات مدينة أسيوط
88	.....3-2-2- مدينة سوهاج
88	.....1-3-2-2- النمو العمراني لمدينة سوهاج
89	.....2-3-2-2- إدارة النمو العمراني لمدينة سوهاج
90	..... • تقييم مخططات مدينة سوهاج
91	..... <b>الخلاصة</b>
92	..... <b>خلاصة الباب الثاني</b>
94	<b>3- الباب الثالث الدراسة الميدانية: إدارة النمو العمراني</b>
	<b>لمدينة المنيا</b>
96	..... <b>المقدمة</b>

97	..... 1-3- الفصل الأول: التعرف على منطقة الدراسة
97	..... 1-1-3- المدخل الإقليمي
98	..... 1-1-3-3- طبيعة الأرض
98	..... 2-1-3-3- نمط العمران
99	..... 2-1-3- محافظة المنيا
100	..... 1-2-1-3- الخصائص الطبيعية والجغرافية
101	..... 2-2-1-3- الموارد الطبيعية
102	..... 3-1-3- مدينة المنيا
103	..... 1-3-1-3- الدراسات الطبيعية
104	..... 2-3-1-3- الدراسات السكانية
106	..... 3-3-1-3- الدراسات العمرانية
110	..... 4-3-1-3- إمكانيات الاستثمار المتاحة
112	..... الخلاصة
113	..... 2-3- الفصل الثاني: الدراسات العمرانية لمدينة المنيا
113	..... 1-2-3- النمو العمراني
113	..... 1-1-2-3- مراحل النمو العمراني والعوامل المؤثرة على كل مرحلة
113	..... 1-1-1-2-3- النواة الأصلية للمدينة
114	..... 2-1-1-2-3- النمو العمراني قبل القرن التاسع عشر ...
115	..... 3-1-1-2-3- النمو العمراني خلال القرن التاسع عشر
118	..... 4-1-1-2-3- النمو العمراني خلال القرن العشرين ....
118	..... • الفترة الأولى 1900- 1931م
120	..... • الفترة الثانية 1931- 1944م
122	..... • الفترة الثالثة 1944- 1977م
124	..... • الفترة الرابعة 1977- 1998م
126	..... 5-1-1-2-3- القرن الحادي والعشرون
128	..... 2-1-2-3- نمط النمو العمراني
128	..... 3-1-2-3- أسلوب النمو العمراني
132	..... 2-2-3- المخططات العمرانية

132	..... المخطط الهيكلي 1-2-2-3
133	..... المخطط العام 2-2-2-3
137	..... المخطط الاستراتيجي العام 3-2-2-3
141	..... الخلاصة
142	<b>3-3- الفصل الثالث: تصور لإدارة النمو العمراني لمدينة المنيا</b>
142	..... 1-3-3- العلاقات الحضرية والريفية لمدينة المنيا
142	..... 1-1-3-3- العلاقات الحضرية
142	..... 1-1-1-3-3- تحديد نقاط القطع
143	..... 2-1-1-3-3- تحديد العملاء الذين يقصدون مدينة المنيا للتسوق
147	..... 2-1-3-3- العلاقات الريفية
148	..... 2-3-3- الاحتياجات السكانية من المساحات العمرانية تبعاً للزيادة السكانية المتوقعة على المدى القصير وعلى المدى الطويل
148	..... 1-2-3-3- الاحتياجات السكانية من المساحات العمرانية لسنة الهدف 2027م
150	..... 2-2-3-3- الاحتياجات السكانية من المساحات العمرانية لسنة الهدف 2052م
152	..... 3-3-3- الإمكانيات المتاحة لتوفير الاحتياجات المستقبلية من الأراضي
152	..... 4-3-3- التصور النهائي لإدارة النمو العمراني لمدينة المنيا
160	..... الخلاصة
161	..... خلاصة الباب الثالث
162	..... النتائج والتوصيات
173	..... المراجع
183	..... الملاحق
VI	..... الملخص العربي
a	..... الملخص الإنجليزي

## فهرس الأشكال

- ج ..... شكل رقم (1): حدود منطقة الدراسة.  
و ..... شكل رقم (2): هيكل تنظيمي لوضع تصور لإدارة النمو العمراني لمنطقة الدراسة.

### الباب الأول: النمو العمراني

- 5 ..... شكل رقم (1-1): أساليب النمو العمراني.  
5 ..... شكل رقم (2-1): أنماط وأشكال النمو العمراني.  
6 ..... شكل رقم (3-1): النماذج التخطيطية للنمو الذاتي للمدينة.  
7 ..... شكل رقم (4-1): النمو التراكمي لمدينة موسكو.  
8 ..... شكل رقم (5-1): مراحل النمو العمراني لمدينة بيروت.  
9 ..... شكل رقم (6-1): اندماج الكتلة الميينة لمدينة القاهرة.  
10 ..... شكل رقم (7-1): النمو العمراني لمدينة لندن.  
11 ..... شكل رقم (8-1): العوامل المؤثرة على النمو العمراني.  
14 ..... شكل رقم (9-1): دور الطرق في النمو العمراني لمدينة القاهرة.  
15 ..... شكل رقم (10-1): مراحل النمو العمراني حول مسارات الحركة.  
15 ..... شكل رقم (11-1): تأثير الوصلة بين الطريق الإقليمي والمدينة على النمو العمراني.  
26 ..... شكل رقم (12-1): مجال تأثير المناطق العمرانية تبعاً لحجمها نظرية كرسنالر-.....  
26 ..... شكل رقم (13-1): العلاقة المكانية والسكانية بين المدن الثلاثة.  
38 ..... شكل رقم (14-1): سياسة توجيه النمو العمراني.  
44 ..... شكل رقم (15-1): أشكال الاستراتيجيات التخطيطية والمعمارية.

### الباب الثاني: تجارب في إدارة النمو العمراني

- 50 ..... شكل رقم (1-2): الحدود الإدارية لمدينة باريس.  
53 ..... شكل رقم (2-2): الحدود الإدارية لمدينة سول.  
57 ..... شكل رقم (3-2): الحدود الإدارية لمدينة موسكو.  
61 ..... شكل رقم (4-2): الحدود الإدارية لمدينة بكين.  
64 ..... شكل رقم (5-2): الحدود الإدارية لمدينة دلهي.  
67 ..... شكل رقم (6-2): الحدود الإدارية لمدينة الدوحة.  
70 ..... شكل رقم (7-2): الحدود الإدارية لمدينة دبي.  
73 ..... شكل رقم (8-2): الحدود الإدارية لمدينة الرياض.  
82 ..... شكل رقم (9-2): الحدود الإدارية لمدينة القاهرة.

### الباب الثالث: إدارة النمو العمراني لمدينة المنيا

- 97 ..... شكل رقم (1-3): موقع إقليم شمال الصعيد بالنسبة لجمهورية مصر العربية.....

98	شكل رقم (2-3): تضاريس الأرض بإقليم شمال الصعيد.....
98	شكل رقم (3-3): طبيعة أرض الإقليم.....
98	شكل رقم (4-3): الثروات الطبيعية بالإقليم.....
99	شكل رقم (5-3): مدن إقليم شمال الصعيد.....
100	شكل رقم (6-3): شبكة الطرق الإقليمية لمحافظة المنيا.....
101	شكل رقم (7-3): طبقات الأرض بمحافظة المنيا.....
103	شكل رقم (8-3): الوحدات المحلية لمركز المنيا.....
105	شكل رقم (9-3): الوضع التعليمي على مستوى المحافظة.....
105	شكل رقم (10-3): الوضع التعليمي على مستوى مدينة المنيا.....
106	شكل رقم (11-3): الكثافة السكانية للمناطق المختلفة لمدينة المنيا.....
107	شكل رقم (12-3): تقسيم مدينة المنيا إلى أحياء.....
109	شكل رقم (13-3): استعمالات غير مرغوب فيها داخل الحيز العمراني.....
110	شكل رقم (14-3): إمكانيات الاستثمار في المنيا.....
111	شكل رقم (15-3): الثروات الطبيعية بمدينة المنيا.....
114	شكل رقم (16-3): النواة الأصلية لمدينة المنيا.....
116	شكل رقم (17-3): الكتلة العمرانية لمدينة المنيا عام 1890م.....
119	شكل رقم (18-3): الكتلة العمرانية لمدينة المنيا عام 1934م.....
121	شكل رقم (19-3): الكتلة العمرانية لمدينة المنيا عام 1940م.....
125	شكل رقم (20-3): الكتلة العمرانية لمدينة المنيا عام 1998م.....
127	شكل رقم (21-3): الكتلة العمرانية لمدينة المنيا عام 2008م.....
129	شكل رقم (22-3): مراحل النمو العمراني لمدينة المنيا حتى عام 2008م.....
136	شكل رقم (23-3): المخطط العام لمدينة المنيا عام 1998م.....
139	شكل رقم (24-3): خريطة استعمالات الأراضي للمخطط الاستراتيجي لعام 2027م.....
140	شكل رقم (25-3): الحيز العمراني لمدينة المنيا لعام 2027م.....
142	شكل رقم (26-3): نقاط القطع بين المنيا والمدن المحيطة.....
143	شكل رقم (27-3): المدن المحصورة بين مدينتي المنيا وأسيوط.....
144	شكل رقم (28-3): عدد العملاء المتجهين لمدينة المنيا.....
145	شكل رقم (29-3): المدن المحصورة بين مدينتي المنيا وبنى سويف.....
146	شكل رقم (30-3): عدد المترددين على مدينة المنيا من مدن المحافظة.....
147	شكل رقم (31-3): شبكة الطرق الفاصلة الداخلية بمركز المنيا.....
148	شكل رقم (32-3): المسافات بين الوحدات المحلية القروية ومدينة المنيا.....

## فهرس الجداول

### الباب الأول: النمو العمراني

33 جدول رقم (1-1): عوامل الجذب والطرء المسببة للانتقالات الريفية الحضرية.....

34 جدول رقم (2-1): ديموجرافيا سكان الحضر والريف.....

### الباب الثاني: تجارب هي إدارة النمو العمراني

51 جدول رقم (1-2): مراحل النمو العمراني لمدينة باريس.....

52 جدول رقم (2-2): مخططات التنمية العمرانية لمدينة باريس.....

54 جدول رقم (3-2): مراحل النمو العمراني لمدينة سول.....

55 جدول رقم (4-2): مخططات التنمية العمرانية لمدينة سول.....

58 جدول رقم (5-2): مراحل النمو العمراني لمدينة موسكو.....

59 جدول رقم (6-2): مخططات التنمية العمراني لمدينة موسكو.....

62 جدول رقم (7-2): مراحل النمو العمراني لمدينة بكين.....

63 جدول رقم (8-2): مخططات التنمية العمرانية لمدينة بكين.....

65 جدول رقم (9-2): مراحل النمو العمراني لمدينة دلهي.....

66 جدول رقم (10-2): مخططات التنمية العمراني لمدينة دلهي.....

68 جدول رقم (11-2): مراحل النمو العمراني لمدينة الدوحة.....

69 جدول رقم (12-2): مخططات التنمية العمراني لمدينة الدوحة.....

71 جدول رقم (13-2): مراحل النمو العمراني لمدينة دبي.....

72 جدول رقم (14-2): مخططات التنمية العمرانية لمدينة دبي.....

74 جدول رقم (15-2): مراحل النمو العمراني لمدينة الرياض.....

75 جدول رقم (16-2): مخططات التنمية العمرانية لمدينة الرياض.....

83 جدول رقم (17-2): مراحل النمو العمراني لمدينة القاهرة.....

84 جدول رقم (18-2): مخططات التنمية العمرانية لمدينة القاهرة.....

86 جدول رقم (19-2): مراحل النمو العمراني لمدينة أسبوط.....

87 جدول رقم (20-2): مخططات التنمية العمرانية لمدينة أسبوط.....

89 جدول رقم (21-2): مراحل النمو العمراني لمدينة سوهاج.....

90 جدول رقم (22-2): مخططات التنمية العمرانية لمدينة سوهاج.....

جدول رقم (2-23): تقييم سياسات واستراتيجيات إدارة النمو العمراني..... 94

## الباب الثالث: إدارة النمو العمراني لمدينة المنيا

جدول رقم (3-1): معدلات النمو السكاني لمدينة المنيا منذ عام 1976م..... 105

جدول رقم (3-2): الثروات المعدنية بمدينة المنيا..... 111

جدول رقم (3-3): تحليل النمو العمراني لمدينة المنيا..... 130

جدول رقم (3-4): نقاط القطع بين المنيا والمدن المحيطة..... 142

جدول رقم (3-5): عدد المترددين على مدينة المنيا من المدن المحصورة بين المنيا وأسيوط..... 144

جدول رقم (3-6): عدد المترددين على مدينة المنيا من المدن المحصورة بين المنيا وبنى سويف..... 145

جدول رقم (3-7): يوضح المسافات بين مدينة المنيا والوحدات المحلية القروية والقرع الواقعة على الطريق..... 147

جدول رقم (3-8): عدد المترددين على مدينة المنيا من المدن المحصورة بين المنيا وأسيوط لعام 2027م..... 149

جدول رقم (3-9): عدد المترددين على مدينة المنيا من المدن المحصورة بين المنيا وبنى سويف لعام 2027م..... 149

جدول رقم (3-10): عدد المترددين على مدينة المنيا من المدن المحصورة بين المنيا وأسيوط لعام 2052م..... 150

جدول رقم (3-11): عدد المترددين على مدينة المنيا من المدن المحصورة بين المنيا وبنى سويف لعام 2052م..... 151

جدول رقم (3-12): إدارة النمو العمراني لمدينة المنيا- المرحلة الأولى (2010-2017م)..... 156

جدول رقم (3-13): إدارة النمو العمراني لمدينة المنيا- المرحلة الثانية (2017-2027م)..... 157

جدول رقم (3-14): إدارة النمو العمراني لمدينة المنيا- المرحلة الثالثة (2027-2036م)..... 158

جدول رقم (3-15): إدارة النمو العمراني لمدينة المنيا- المرحلة الرابعة (2036-2052م)..... 159



## مقدمة عامة



## تمهيد:

لوحظ خلال العقود الأخيرة زيادة معدلات النمو العمراني للمدن سواء في الدول المتقدمة أو النامية، فعلى سبيل المثال تضاعف حجم مدينتي القاهرة والإسكندرية عدة مرات منذ عام 1952م، حيث بلغت مساحة مدينة القاهرة عام 1952م 28735.71 فدان، ووصلت إلى 124854.76 فدان عام 1999م<sup>(1)</sup>، بينما مدينة الإسكندرية بلغت مساحتها عام 1952م 9400 فدان، ووصلت إلى 78571.43 فدان عام 2000م.<sup>(2)</sup>

وتتضح عشوائية النمو العمراني في كثير من بلدان العالم، وخاصة العالم النامي، فالنمو المتزايد للأحياء غير المخططة على أطراف هذه المدن ضم نسبة كبيرة من سكانها، حيث بلغوا 85% في أديس أبابا بأثيوبيا، 60% في دار السلام بتنزانيا، 51% في أنقرة بتركيا، 37% في كراتشي بباكستان، 32% في ساو بالو بالبرازيل، وتكاد تقترب من هذه النسبة كل من القاهرة والإسكندرية.<sup>(3)</sup> حيث أُضيف لمدينة القاهرة في أواخر القرن العشرين 23 منطقة عمرانية غير مخططة أنشأت على أطراف المدينة، إما على أراضٍ زراعية أو على أهداب الصحراء.<sup>(4)</sup>

وبالتركيز على جمهورية مصر العربية، نجد أن الزحف العمراني التهم الأراضي الزراعية الجيدة حول المدن والتي كان لها دور هام في التنمية الاقتصادية الزراعية، كما أنه إذا ما قورنت المساحات الزراعية التي أُضيفت بغرض التعمير لكل مدينة على حدة حتى عام 1980م نجدها تمثل حوالي 130% من مساحة المدينة عام 1950م.<sup>(5)</sup>

وهذا النمو العمراني يدفع بدوره تحول المدن الصغيرة والمتوسطة إلى مدن كبيرة، حيث يتزايد عدد السكان والأنشطة بشكل غير منظم مما يقلل القدرة على التعامل معها وإدارتها.

## مشكلة البحث:

يُعرف النمو العمراني على أنه ازدياد في حركة العمران كنتيجة طبيعية للزيادة السكانية الطبيعية والهجرات المتتالية من الريف وهي حالة امتداد المدينة وتداخلها في ضواحيها الريفية المحيطة لسد احتياجات السكان المتزايدة من المأوى والخدمات.<sup>(6)</sup>

(1) أحمد صلاح عبد الحميد، 2001، ص 54

(2) محمد المغاوري موسى، 2003، ص 312

(3) فتحي محمد أبو عيانة، 2003، ص 308

(4) Keith Sutton & Wael Fahmi, 2001 , page 144

(5) سيد جابر عبد العال، 1987، ص 43

(6) فاطمة عثمان محمد عثمان، 1996، ص 13

أما عن علم الإدارة فيهتم بعدة عمليات تشمل التخطيط والتنظيم وصنع القرار والقيادة والرقابة.... الخ<sup>(1)</sup> من العمليات التي تضمن تحقيق الأهداف المنشودة مع ضمان جودة الأداء، فعليه يختص مجال إدارة النمو العمراني في تخطيط وتنظيم النمو وجدولة مراحلها تبعاً للخطة الموضوعية لتحقيق الهدف المنشود.

ونظراً لأهمية دراسة النمو العمراني للمدن وإدارته، كان الدور الذي يمثله المخطط في حل المشاكل المتعلقة به تلقى بأعباء جمة على عاتقه، وخاصة أن معظم السياسات التي حاولت حل مشاكل النمو العمراني للمدن غالباً لا تُؤتي ثمارها في كبح جماح النمو العمراني وخاصة بمصر لأن هذه السياسات تتناول الجوانب العمرانية فقط دون اعتبار لأي جوانب أخرى -الخصائص الديموجرافية للسكان والعلاقات الاجتماعية والنشأة وحب استيطان الوطن الأصلي، ..... الخ - بالإضافة إلى بعض العوامل السياسية وتقنين التجاوزات العمرانية وقصور في بعض القوانين المنظمة للعمران والتخطيط.

وتعددت أساليب إدارة النمو العمراني تبعاً للسياسات العامة والظروف الاقتصادية للدولة، والتي ترجمت إما في صورة قرارات وقوانين إدارية واقتصادية أو في صورة مخططات تنموية. وخلال ذلك اقتصرت الدراسات التي تسبق وضع سياسة لإدارة النمو العمراني على تقييم الوضع الراهن للحضر بنظرة عامة على الجوانب الاقتصادية والسكانية للمدينة.

لذلك كان لا بد من إيجاد أسلوب مختلف لإدارة النمو العمراني يتناسب مع الواقع الاجتماعي والثقافي والاقتصادي والسياسي داخل المدن المصرية. وبذلك تتوجه الباحثة إلى دراسة ورصد سياسات واستراتيجيات إدارة النمو العمراني، بهدف وضع أسلوب مناسب للتعامل مع النمو العمراني داخل المدن المصرية وبالتركيز على عاصمة إقليم شمال الصعيد -مدينة المنيا-.

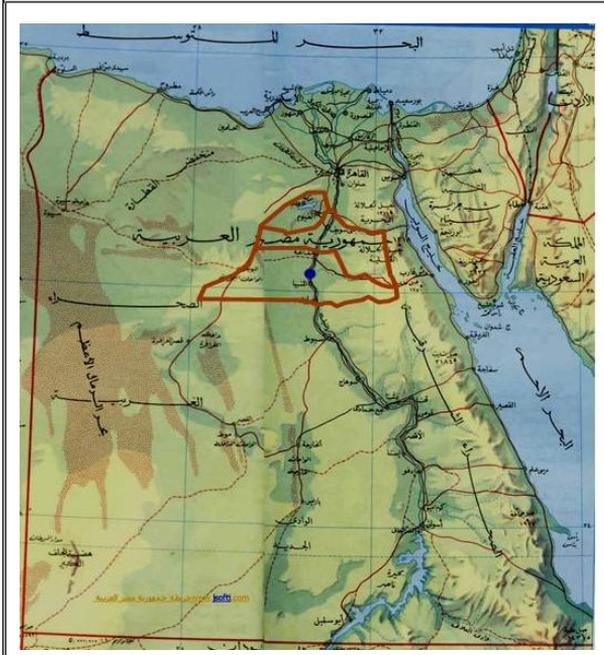
### هدف البحث:

يهدف البحث إلى وضع أسلوب محدد لإدارة النمو العمراني للمدن المصرية بوجه عام، ولإقليم شمال الصعيد بوجه خاص مع التركيز على عاصمة الإقليم كحالة دراسة -مدينة المنيا- على أن يتناسب هذا الأسلوب مع ثقافة المجتمع والخصائص الديموجرافية للسكان والعلاقات الاجتماعية والحضرية.

### مجال البحث وحدوده:

• يختص البحث موضوعاً: بأساليب إدارة النمو العمراني بالمناطق الحضرية، مع التركيز على نوع الأسلوب المستخدم (سواء للحد من النمو العمراني أو لتوجيه النمو العمراني)

(1) <http://www.drkader.com/Courses/Management.Principles/01.pdf>



شكل رقم (1): خريطة مصر محدد عليها منطقة الدراسة

- يختص جغرافياً: بالنمو العمراني لمدن إقليم شمال الصعيد في مصر مع التطبيق على مدينة المنيا، وتقع مدينة المنيا عند التقاء خط طول 30 45 شرقاً ودائرة العرض 28 05 شمالاً بالسهل الفيضي غرب نهر النيل في وسط محافظة المنيا.
- أسباب اختيار منطقة الدراسة -مدينة المنيا:-

1- تواجد عوائق حاجز للنمو من جهة شرق المدينة- نهر النيل- ، ومن جهة الغرب- ترعة الإبراهيمية وطريق مصر أسوان الزراعي- حد من نمو المدينة في هذه الاتجاهات.

- 2- نمت مدينة المنيا عمرانياً نمواً شريطياً متجهاً نحو الشمال والجنوب ثم أتجه النمو إلى غرب المدينة على الأراضي الزراعية، مما سبب خسارة كبيرة في الأراضي الزراعية.
- 3- النمو الشريطي لمدينة المنيا جعلها تلتمح عمرانياً بالقرى المحيطة (مثل قرية الأخصاص شمالاً، تلة غرباً)، مما نتج عنه تداخل وتشوهات في الأنماط العمرانية بالمدينة.
- 4- على الرغم من إنشاء مدينة المنيا الجديدة منذ عام 1986م، لم يحد ذلك من النمو العمراني للمدينة، حيث ظهر ذلك من خلال نقطتين: انخفاض تعداد السكان بمدينة المنيا الجديدة عن الخطة الموضوعية حيث بلغت 4570 نسمة عام 2006م، واستمرار النمو العمراني للمدينة الأصلية.

### منهجية البحث Research Methodology: (1)

يهدف البحث العلمي إلى الوصول لنتائج مدعومة بالحقائق، ولتحقيق ذلك وُضعت مناهج البحث والتي تشمل الأنواع types ، المداخل approaches، الطرق methods، وفيما يلي يتم عرض كل منهما على حدة:

(1) تصريف:

- Pertti Järvinen, 2005
- Dwayne Norris & Kerry Levin & David Cantor & Westat
- Julia Brannen, 2005, pp. 173-184
- Anselm Strauss & Juliet Corbin
- María Lázaro & Esperanza Marcos
- Pat Bazeley, 2002
- Charles Steinfield & Marleen Huysman & Kenneth David, 2001

## 1- الأنواع types :

يتنوع البحث حسب الهدف منه إلى بحث تطبيقي applied أو بحث أساسي basic، يهدف البحث التطبيقي إلى حل مشكلة خاصة في ظروف معينة، بينما البحث الأساسي يصمم لفهم الدوافع وراء السلوك الإنساني. وتنقسم أنواع البحث حسب مدى المعرفة بمجال البحث إلى بحث استطلاعي exploratory أو بحث تأكيدى confirmatory، يختص البحث الاستطلاعي بدراسة العلاقات غير المفهومة أو الموضوعات غير المعروفة، بينما البحث التأكيدى يختص بدراسة الموضوعات التي لدينا خلفية عنها بمعنى أن البحث يهدف إلى تأكيد فكرة معينة أو نفيها.

## 2- المداخل approaches :

ويُقصد بالمداخل ما يفسر العلاقة بين النظرية والبحث، وهي بحث استنتاجى deductive أو بحث حثى inductive، خلال البحث الاستنتاجى عادةً ينتقل من الأفكار العامة -النظريات العامة- إلى الأفكار الخاصة أو الجزئية (يُستنتج الخاص من العام)، بينما يتم خلال البحث الحثى الانتقال من الأفكار الخاصة لإعداد أفكار أو نظريات عامة.

## 3- الطرق methods :

تنقسم طرق إعداد البحث إلى قسمين أساسيين وهي الطريقة الكمية quantitative والطريقة الكيفية qualitative، ولكل من الطريقتين السابقتين بعض الملامح المميزة والتي يمكن تحديدها على النحو التالي، الطريقة الكمية يتم فيها تحليل مجموعة من البيانات الكمية -الرقمية- ومن ثمّ فالطريقة الكمية تستخدم الأرقام، وتتعلق بالسلوك، وترتبط بالتفكير الاستنتاجى، فهي تستخدم تصميم منظم مع أجزاء من المعلومات الخاصة، بينما الطريقة الكيفية تُؤكّد بالكلمات أكثر من البيانات الكمية وتحليلها ومن ثمّ فالطريقة الكيفية تُستخدم الكلمات، وتُركز على المعاني، ترتبط بالبحث المنطقي، فهي تستخدم صياغة تهدف إلى توسع المعرفة الموجودة والمعلومات الأساسية.

وبعد استعراض الطرق البحثية الأساسية السابقة عرض (Greene, et al (1989) طريقة جديدة للبحث وهي عبارة عن مزيج من الطريقتين السابقتين والتي تسمى الطريقة المختلطة -mixed method والتي وُضعت بهدف الاستفادة من مزايا كلا الطريقتين السابقتين، وقد أخذت الطريقة المختلطة خمس حالات وهي:

- المساحة التثليثية Triangulation : وفيها يتم البحث عن التقارب بين الطرق المختلفة. بمعنى أنه يتم دمج نظريتين أو ثلاث نظريات أو دمج مصادر بيانات لدراسة نفس الظاهرة، ومن ثمّ الحصول على فهم كامل للظاهرة المدروسة.
- مكمل (تكميلي) Complementarily: يستخدم النتائج من طريقة لتنقية نتائج طريقة أخرى، وذلك يعني أن النتائج الكمية والكيفية تختلف لكنهما معاً يشكلان رؤية ما.
- تنمية Development: تستخدم النتائج من طريقة لإعادة تشكيل أو تطوير نتائج الطريقة الأخرى.

- تعليم الأولويات Initiation: ويهدف إلى البحث عن المتناقضات بين الطرق مما ينتج عنه زيادة الاكتشافات والرؤى.

- الامتداد Expansion: وفيه يتم تحليل الطرق المختلفة لعنونة الأهداف المختلفة للبحث.

وبعد استعراض مناهج البحث العلمي يمكن تحديد منهجية هذا البحث على النحو التالي:

### • أولاً: الدراسة النظرية:-

وتضم الباب الأول والباب الثاني، وخلال هذا الجزء ركزت الباحثة على دراسة ظاهرة النمو العمراني. تتناول في طياتها خلفية عامة عن أشكاله وأساليبه وأنماطه والعوامل المؤثرة عليه والتعرف على السياسات والاستراتيجيات التي وضعت لإدارتها. ثم يتم عقد مقارنة بين كل من اتجاهات النمو العمراني لبعض المدن ومخططاتها التنموية ودراسة تأثير هذه المخططات على اتجاهات النمو العمراني لها. وأخيراً تنتهي دراسة الجزء النظري بتقييم السياسات المتبعة في ضوء المخططات الموضوعية للمدن لتحديد أسباب نجاحها أو فشلها في تحقيق الهدف منها. ومن ثم تُطبق نتائج الدراسة النظرية في الدراسة الميدانية من خلال تحديد أفضل السياسات والاستراتيجيات ملائمة لإدارة النمو العمراني بمنطقة الدراسة. وفي دراسة الباب الأول، اتبعت الباحثة المنهج التحليلي المتمثل في الدراسة الاستطلاعية؛ والمدخل الاستنتاجي؛ و الطريقة الكيفية؛ لدراسة ظاهرة النمو العمراني والتعرف عليها، وخلال الباب الثاني اتبعت الدراسة التأكيديّة؛ والمدخل الحثي؛ والطريقة الكيفية؛ من خلال دراسة الأمثلة العالمية والمحلية للنمو العمراني والتي تشمل جانبيين الأول؛ تحليل اتجاهات النمو والعوامل المؤثرة على اتخاذ هذه الاتجاهات، والثاني؛ دراسة المخططات التنموية ومدى تحقيقها لأهدافها وتأثيرها على اتجاهات النمو العمراني.

### • ثانياً: الدراسة الميدانية:-

تضم الباب الثالث والذي يشمل منطقة الدراسة ويتم من خلالها تناول عدة نقاط هي:

1- التعرف على منطقة الدراسة (الموقع- الثروات الطبيعية- الإمكانيات المتاحة- الأنشطة

الاقتصادية- الدراسات السكانية).

2- دراسة مراحل النمو العمراني لمنطقة الدراسة.

3- دراسة المخططات التنموية لمنطقة الدراسة.

4- وضع تصور لإدارة النمو العمراني بالمنطقة طبقاً للسياسة المتبعة.

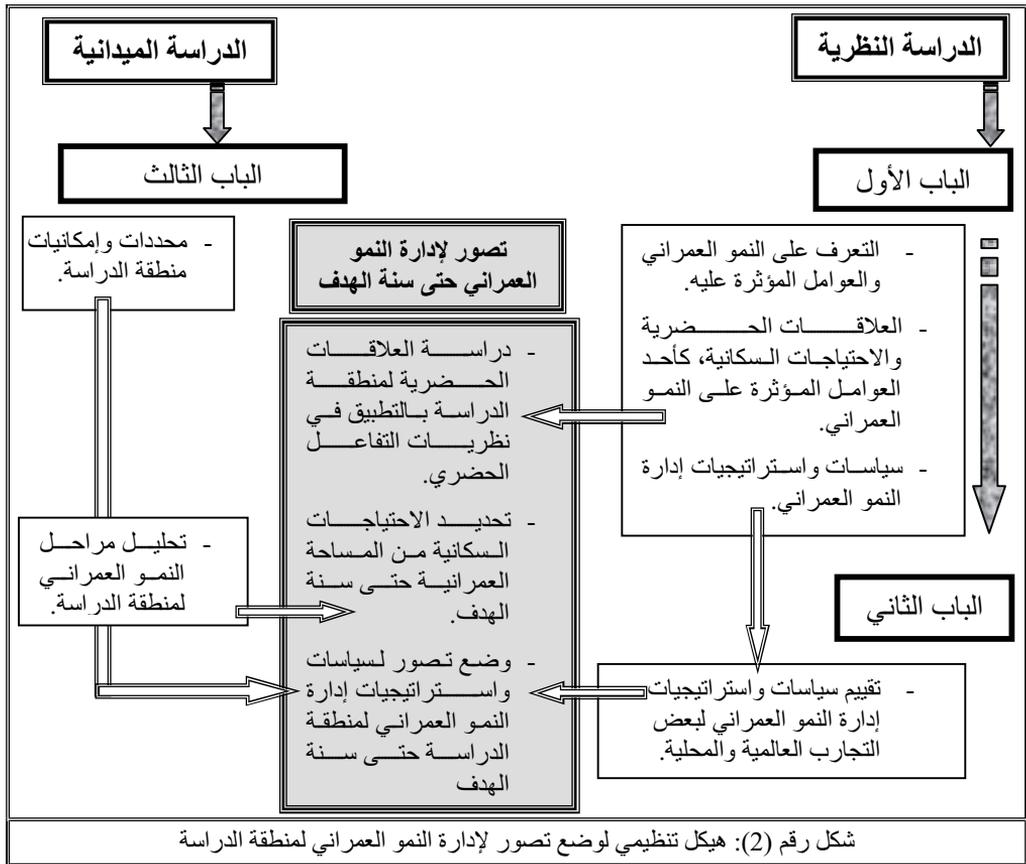
وخلال هذا الباب اتبعت الباحثة الدراسة الميدانية الاستطلاعية، والمدخل الاستنتاجي، والطريقة

المختلطة؛ حالة تنمية.

ومن خلال ذلك يتم التوصل إلى هيكل تنظيمي يوضح تصور لإدارة النمو العمراني لمنطقة

الدراسة، والذي يمكن فيما بعد محاكاته لإدارة النمو العمراني لمدينة إقليم شمال الصعيد والمدن المشابهة

لها. على النحو التالي (شكل رقم 2)



ويتخذ هذا الهيكل الخطوات الآتية للوصول لتصور لإدارة النمو العمراني لمدينة المنيا:

- دراسة العلاقات الحضرية والريفية لمدينة المنيا. لتحديد الضغط السكاني على المدينة والتدفقات السكانية من المناطق المحيطة لها والتي ترتبط معها بعلاقات حضرية وريفية. من خلال تطبيق نظريات التفاعل الحضري والمؤثرة بوجه عام على الانتقالات السكانية. وتناول البحث ثلاث نظريات للتفاعل الحضري على النحو التالي:

○ نظرية التفاعل: وتركز على أن قوة العلاقات الاقتصادية بين مدينتين تختلف إيجاباً تبعاً لحجمها وسلباً تبعاً للمسافة بينهما:  $ت = أ ج د = س١ * س٢ / م^2$ ، حيث  $ت =$  درجة التفاعل،  $س١، س٢ =$  عدد سكان المدينة أ، ج،  $م =$  المسافة بين المدينتين.

○ نظرية نقطة القطع وتهدف إلى تحديد النقطة التي تفصل بين السكان الذين يذهبون إلى مدينة ما للحصول على خدمة وأولئك السكان الذين يقصدون مدينة

أخرى لتلقي نفس الخدمة، أو غيرها من الخدمات، وذلك يعني أنه إذا توفرت مجموعة كافية من نقاط القطع هذه حول إحدى المدن لأمكن تحديد إقليمها نظرياً.

$$\text{بعد نقطة القطع عن المدينة الأصغر} = \frac{م}{\sqrt{1 + \left(\frac{س ك}{س ص}\right)^2}}$$

حيث م = البعد بين المدينتين، س ك = سكان المدينة الكبرى، س ص = سكان المدينة الأصغر.

○ نظرية اجتذاب تجارة التجزئة ويهدف إلى إيجاد وسيلة للتنبؤ بعدد العملاء الذين يقصدون مدينة ما وافرين من مدينة أخرى بقصد التسوق وشراء السلع، ويقاس ذلك بالنسبة لثلاث مدن أ، ب، ج على النحو التالي:

$$\frac{\text{جملة المتعاملين مع ب من سكان ج}}{\text{جملة المتعاملين مع أ من سكان ج}} = \frac{\text{سكان ب}}{\text{سكان أ}} * \left(\frac{\text{المسافة أ ج}}{\text{المسافة ب ج}}\right)^2$$

حيث مدينة ج تقع بين مدينة أ، ب وذات أصغر عدد سكان بين المدن الثلاثة.

ركز البحث على تطبيق كل من: نظرية نقطة القطع بهدف تحديد النطاق المحيط بمدينة المنيا وبفصل بين منطقة انتقال السكان إلى المدينة والمدن المجاورة، ونظرية اجتذاب تجارة التجزئة لتحديد عدد السكان المترددين على مدينة المنيا والقادمين من المدن المجاورة وذلك يمثل حمل سكاني إضافي على مدينة المنيا يجب أخذه في الاعتبار عند إدارة النمو العمراني لها.

- تحديد الاحتياجات السكانية من المساحات العمرانية تبعاً للزيادة السكانية الطبيعية المتوقعة على المدى القصير -عام 2027م-، وعلى المدى الطويل -عام 2052م- مع الأخذ في الاعتبار التحميل السكاني على المدينة والذي تم تحديده في الخطوة السابقة، والعوامل المؤثرة على اتجاهات النمو العمراني لمنطقة الدراسة.
- استغلال الإمكانيات المتاحة من حيث طبيعة الأرض بالمناطق المحيطة بالمدينة وما بداخل المدينة من أراضي متاحة للاستثمار، في تحديد أفضل السياسات والاستراتيجيات المناسبة لإدارة النمو العمراني، وذلك في ضوء التجارب العالمية والمحلية في مجال إدارة النمو العمراني.





# الباب الأول النمو العمراني



# الباب الأول

## النمو العمراني

### مقدمة

تعتبر ظاهرة النمو العمراني للمدن ظاهرة طبيعية حيث بدأت منذ نشأة المدينة كنتيجة طبيعية لازدياد الاحتياجات البشرية، فالمدينة مثل الكائن الحي تُولد إذا توافر المناخ المناسب ثم تنمو تبعاً للظروف المتاحة لها. ودون إدارة هذا النمو، قد تصل المدينة إلى أحجام ضخمة وأعداد سكان كبيرة مسببة مشاكل عمرانية واجتماعية.... الخ فيصعب التعامل معها.

وكمحاولة لإدارة النمو العمراني وضعت سياسات عديدة منها ما نُفذ ومنها ما لم ينفذ، ومنها ما حقق نجاحاً في مناطق وفشل في مناطق أخرى ومنها ما لم يحقق أي نجاح على الإطلاق. وذلك يرجع إلى ظروف كل دولة ووضعها السياسي والاقتصادي والإداري.... الخ، وهذه الجوانب غالباً ما كان يتم دراستها قبل وضع سياسة لإدارة النمو العمراني في الدول المختلفة. وعلى النقيض فقد تم تجاهل جوانب أخرى تؤثر على مدى نجاح السياسة الموضوعية إما بسبب المشقة في الحصول على البيانات الخاصة بها أو نتيجة لعدم إدراكها. وهي العلاقات الحضرية، والخصائص السكانية والثقافة والفكر المجتمعي.

وعلى ذلك يركز هذا الباب على دراسة ظاهرة النمو العمراني والنقاط التي أُغفلت أثناء وضع سياسات إدارة النمو العمراني والمتمثلة في العلاقات الحضرية والخصائص السكانية. فيضم الباب الأول خلفية عن ظاهرة النمو العمراني ودراسة لهذه النقاط؛ للتوصل إلى:

- أسلوب يعتمد على العلاقات الحضرية والخصائص السكانية لإدارة النمو العمراني.
- توضيح دور العلاقات الحضرية في التأثير على الأنماط والأشكال والأساليب التي يتخذها النمو العمراني، موضعاً بالأمتثلة.

ثم يستعرض الباب الأول السياسات والاستراتيجيات الخاصة بإدارة النمو العمراني للمدن. وبذلك ينقسم الباب الأول إلى ثلاثة فصول على النحو التالي:

الفصل الأول: خلفية عامة عن النمو العمراني

الفصل الثاني: العلاقات الحضرية

الفصل الثالث: سياسات واستراتيجيات إدارة النمو العمراني

الفصل الأول:

خلفية عامة عن النمو العمراني



خلال هذا الفصل سيتم استعراض المفاهيم الخاصة بالنمو العمراني ودراسة الجوانب المتعلقة به من تحليل لکیفیه نمو المدينة وأشكال واتجاهات النمو والعوامل المؤثرة على النمو العمراني...الخ.

### 1-1-1- تعريفات ومفاهيم أساسية:

#### الحضر:- Urban

وضعت عدة تعريفات للحضر باختلاف الفترات الزمنية: فوضع السيد صبري\* عام 1925م. تعريفاً للحضر جاء فيه أن الحضر هو المناطق المعتبرة بنادر مراكز، أو المفروض عليها عوائد مباني. ويعيب هذا التعريف أن تمييز الحضر عن الريف أصبح على عوائد المباني فقط. ثم اقترح فرع المجتمع الريفي بقسم الاقتصاد الزراعي بكلية الزراعة بجامعة الإسكندرية عام 1957م، اعتبار الحضر كل ما يمثل المحافظات وعواصم المديریات وعواصم المراكز.<sup>(1)</sup>

أما الآن وبعد التقدم المذهل في الصناعة وانتشار الأنشطة الاقتصادية المختلفة بخلاف النشاط الزراعي-، يمكن تعريف الحضر (المراكز الحضرية) بأنها المراكز الصناعية والتعدينية والتجارية والمواني. ويعيب هذا التعريف عدم تعرضه للنشاط الاقتصادي للسكان أو الطريقة التي تُستخدم بها الأرض. وتلافي هذا القصور عُرف الحضر على أنه جميع المناطق العمرانية التي يتمتع قاطنيها بالإقامة في مراكز استقرار دائمة ولا يدخل إنتاج الغذاء أو العمل في الوظائف الأولية ضمن الوظائف التي يمارسونها، ولكنهم يشغلون بوظائف ثانوية وأنشطة اقتصادية من النوع المركب، كالصناعة والتجارة والنقل والشحن والخدمات والمواصلات والإدارة والحكم والفنون وغيرها من الوظائف غير ذات الصلة بإنتاج الغذاء.<sup>(2)</sup>

ومن ثم يُعرف الحضر على أنه بقعة من الأرض يتمتع قاطنوه بالاستقرار الدائم ويمارسون نشاطاً اقتصادياً أو أكثر بخلاف النشاط الزراعي الذي ينفرد به الريف، وقد يطلق على هذه البقعة أسم مدينة أو منطقة حضرية.

#### النمو العمراني:- Physical Growth

هو ازدياد في حركة العمران كنتيجة طبيعية للزيادة السكانية الطبيعية والهجرات المتتالية من الريف وهي حالة امتداد للمدينة وتداخلها في ضواحيها الريفية المحيطة لسد احتياجات السكان المتزايدة من المأوي والخدمات.<sup>(3)</sup>

#### إدارة النمو العمراني:- Physical Growth Management

هي عملية تُمكن من السيطرة والتحكم في النمو العمراني من خلال التخطيط والتنظيم والتوجيه لتحقيق الأهداف المنشودة في إطار التنمية العمرانية.

\* السيد صبري أول باحث أهتم بشأن تعريف الحضر في الإقليم المصري.

(1) عبد المنعم شوقي، 1980، ص25، 26

(2) محمد حجازي محمد، 1998، ص143

(3) فاطمة عثمان محمد عثمان، 1996، ص13

## التنمية العمرانية :- Physical Development

هي محاولة لتعديل النمو بزيادة معدله أو توجيهه وتكييفه وفق أهداف واستراتيجيات السلطة الإدارية والسياسية على شكل تعاون مبرمج.<sup>(1)</sup> أي أن التنمية العمرانية هي نمو عمراني مخطط له.

### علاقة الحضر بالحضر :- Inter-Urban Relationships

تتمثل تلك العلاقات في التفاعل الحادث بين شبكة المدن في النظام الحضري. وهذه العلاقات تتأثر بحجم سكان المدن ووظائفها وطبيعة التراتب الحضرية الموجودة وتتأثر العلاقات الحضرية الحضرية بالتغيرات الحادثة في وسائل النقل والمواصلات. وتعتمد على عدد ونوعية الوظائف في كل مدينة في السلم الحضري التراتبي.<sup>(2)</sup>

### علاقة الحضر بالريف :- Urban-Rural Relationships

تتمثل تلك العلاقات في التفاعل الحادث بين المدينة والقرى الواقعة داخل إقليمها. ويأخذ صور عديدة منها الهجرة الريفية الحضرية والقدوم اليومي للمدينة وتموين المدينة بالمواد الغذائية والمواد الخام من الريف.....الخ.<sup>(2)</sup>

### 1-1-2- كيفية نمو المدينة:

تأخذ المدينة عدة مراحل أثناء نموها وتبدأ أولاً بنمو السكان والأنشطة ثم ينشأ النمو العمراني، فيمكن دراسة نمو المدينة على أنها نتيجة هامة لعملية طبيعية لها مدخلاتها الأساسية وهي:

- 1- نمو النشاط الاقتصادي الحضري.
- 2- انتشار النمو العمراني.
- 3- العوائق الحاجزة للنمو.

**1-1-2-1- نمو النشاط الاقتصادي الحضري:** ويمكن تمييز ثلاثة مراحل للنشاط الاقتصادي داخل المدينة تبعاً لطبيعتها ووقت ظهورها:<sup>(3)</sup>

- الوظائف المبدئية لحركة النمو: وهي الوظائف السابقة لوجود السكان والعمران وهي التي ترتبط بالموارد الطبيعية مثل الموارد المعدنية (المناجم والمحاجر) وموارد المواقع (المعايير والمواني والتجارة) والصناعات الثقيلة التي يتحدد موقع قيامها تبعاً للموقع من السوق والمواد الخام.

- الوظائف التالية أو المرادف لعملية النمو الحضري: فينمو السكان والعمران وتظهر وتنمو بعض الأنشطة كالسوق العقارية وتشيد المباني وصناعة مواد البناء كما تظهر أنشطة أخرى تجمع السكان كالخدمات والإدارة.

- تنمية الأنشطة الحضرية السابقة والتالية وتكثيف استخدامهما: فتنشأ وتظهر المدن بظهور المستوى الأول من الوظائف (الوظائف البدائية) وبهجرة السكان من داخل الدولة أو خارجها إليها ونتيجة لهذا النمو تظهر الأنشطة من المستوى الثاني (الوظائف المرادفة لعملية النمو

(1) عبد القادر عبد الحافظ الشخيلي، 1986، ص 98

(2) محمد مندحت جابر، 2006، ص 180: 182

(3) فتحي محمد مصلي، 2000، ص 181، 182

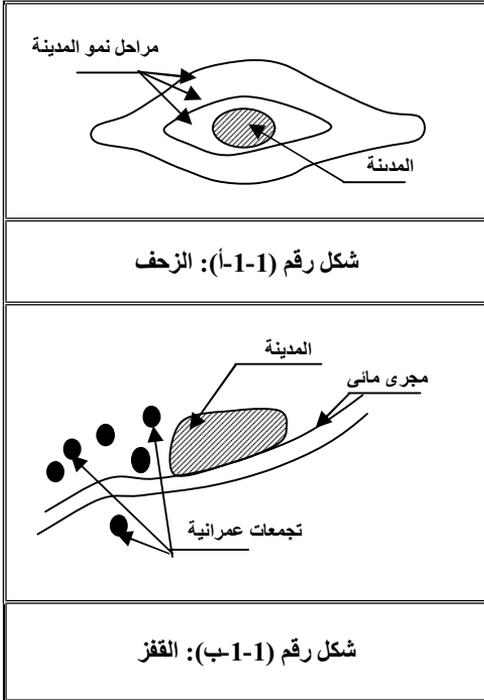
الحضري) لارتباطها بوجود السكان وتطوير متطلباتهم مما يزودها بدفعات إضافية ومتتالية من النمو. وفي مرحلة النضج الاقتصادي تظهر الأنشطة الرباعية (وتعرف بالاقتصاد المعلوماتي ويتمثل في أنشطة البحث العلمي والتنمية ومعالجة البيانات والخدمات ذات المستويات العليا<sup>(1)</sup>). ويتم تكثيف استخدامات الأنشطة السابقة مما يزيد المدن بطاقات جديدة على النمو.

**1-1-2-2-2- انتشار النمو العمراني:** يعطي التطور في الأنشطة الوظيفية بالمدينة طاقات متجددة تدفع باستمرار تزايد النمو السكاني، ويعقب عملية بعث الطاقات عملية أخرى جديدة وهي انتشار النمو العمراني بالمناطق المحيطة بالكتلة العمرانية للمدينة.<sup>(2)</sup>

**1-1-2-3- العوائق الحاجزة للنمو:** في المواضع السهلية التي تكثرت فيها العوائق الطبوغرافية كالوديان أو الحافات الجبلية والأنهار والمسطحات البحرية، والتي لا يتوافر بها الموارد الموضعية اللازمة لعمليات النمو الأفقي نجد أن المدينة تنمو في اتجاه واحد أو اتجاهين فقط، ونتيجة لذلك تأخذ المدينة أشكالاً غير دائرية تتراوح بين الشكل البالغ الاستطالة والأشكال الخطية والأشكال الإشعاعية ذات الأذرع الطويلة المتعددة.<sup>(2)</sup>

### 1-1-3- أساليب النمو العمراني:

نتيجة لتواجد جذب في منطقة معينة داخل مدينة يبدأ النمو العمراني في الانتشار متخذاً أحد الأساليب الآتية:<sup>(3)</sup> (شكل رقم 1-1)



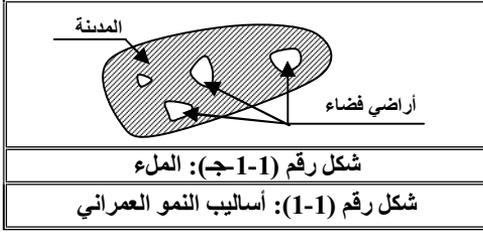
**1-1-3-1- الزحف:** اتخذت بعض المدن في نموها العمراني أسلوب الزحف نحو المناطق المحددة للتوسع وبشكل تدريجي من المناطق القديمة إلى المناطق الجديدة ومتجانس من حيث الوظيفة وبدون ترك فراغات. (شكل رقم 1-1-أ)

**1-1-3-2- القفز:** وهي الطريقة التي تنمو بها المدينة بشكل غير منتظم وغير متجانس حيث تظهر تجمعات سكنية مبعثرة لوجود محددات موقعيه طبيعية وبشرية تحول دون استمرار نموها العمراني، أو يكون لأسباب أخرى اقتصادية واجتماعية، لذا يكون المظهر العام لعمران المدينة ممزق وغير متجانس. (شكل رقم 1-1-ب)

(1) ولبيد نبيل بيومي، 2000، ص 78

(2) فتحي محمد مصلحي، 2000، ص 182، 187

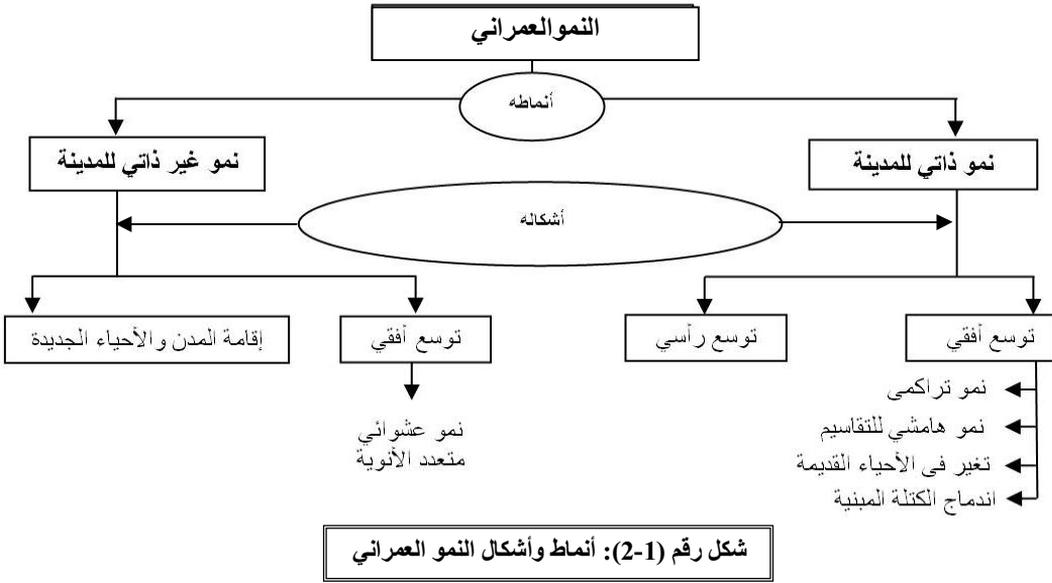
(3) خلف حسين على الدليمي، 2002، ص 143، 144



**1-1-3-3- الملء:** وهو الأسلوب الذي يتجه فيه النمو العمراني إلى استغلال المناطق الفضاء داخل المنطقة الحضرية. (شكل رقم 1-1 ج-)

### 1-1-4- أنماط وأشكال النمو العمراني:

يعتبر النمو العمراني للمدينة أمراً حتمياً لا بد منه، ويحدث هذا النمو في صورة مراحل تاريخية ولا يكون أمام هذا النمو سوى النطاق المحيط بها - إقليمها-، ويتخذ هذا النمو نمطين هما: نمو ذاتي للمدينة، نمو غير ذاتي للمدينة وبأخذ كل نمط عدة أشكال كما موضح بـ (الشكل رقم 2-1)



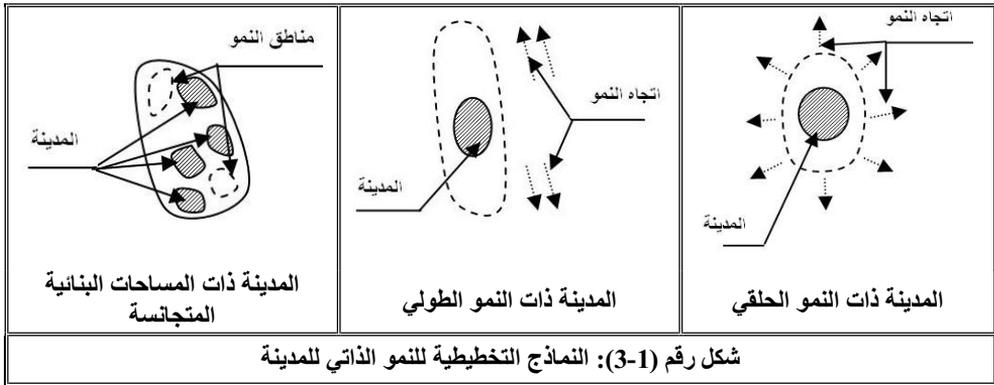
شكل رقم (2-1): أنماط وأشكال النمو العمراني

**1-1-4-1- النمو الذاتي للمدينة:** أو ما يطلق عليه الاتجاه إلى مركزية النمو ويتمثل في الزحف العمراني للمدينة في إقليمها المحيط وينتج عنه ظهور المدن الكبيرة (المدن المليونية)، وبأخذ هذا النمط من النمو العديد من النماذج التخطيطية وهي ثلاث نماذج رئيسية: (1) (شكل رقم 3-1)

- المدينة ذات التطور والنمو الدائري أو الحلقي حيث يأخذ النمو شكل حلقات مركزها قلب المدينة.
- المدينة ذات التطور والنمو الطولي.
- المدينة ذات المساحات البنائية المتجانسة أو المتشابهة والتي لا تخضع في نموها لأحد النموذجين السابقين.

(1) استنباط من:

- أحمد علي إسماعيل، 1992، ص 98.  
- أحمد كمال الدين عفيفي، 1986، ص 153.



وينقسم النمو الذاتي للمدينة إلى توسع أفقي وتوسع رأسي كما موضح بـ(شكل رقم 2-1):

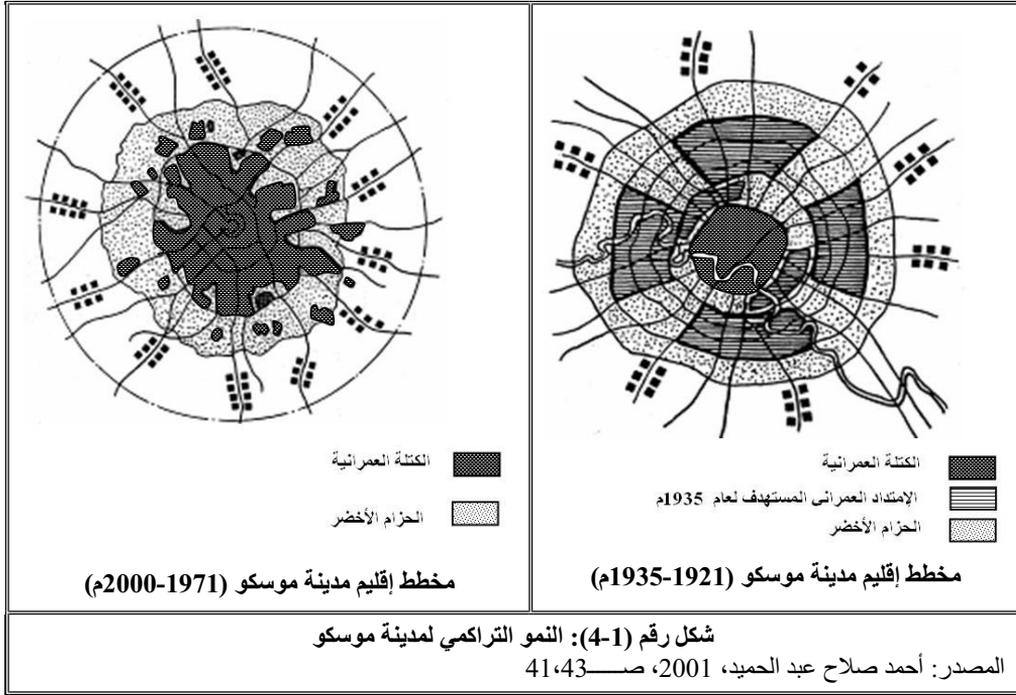
أولاً: التوسع الأفقي: وهو ما يمثل تغير في المساحة الكلية للمدينة ذاتها، ويقع الامتداد أولاً عند الخطوط الرئيسية للحركة ويكون ملاحظاً أكثر عندما تتمدد المنطقة الحضرية بصفة عامة وبسرعة حول المناطق العمرانية الواقعة في النطاق الحضري ذات إمكانية التوسع. ويعد اتساع رقعة المدينة نتاجاً لنموها وتطورها خلال أجيال جديدة متعاقبة من البناء والتشييد، ولا ريب أن نمو المدينة يكون تدريجياً ولا تكتمل وظيفة المدينة ولا شكلها النهائي إلا بعد مرور فترة من التطور الطويل.<sup>(1)</sup> وينقسم هذا النمو (توسع في المدن القائمة) إلى أربع أشكال هي:

- 1- النمو التراكمي
- 2- نمو هامشي للتقاسيم الأهلية
- 3- تغير في الأحياء القديمة
- 4- اندماج الكتلة المبنية

أ- النمو التراكمي: يعد هذا الشكل أبسط الأنواع، حيث يتم دون خطة موضوعة عن طريق ملء الأرض الفضاء داخل حدود المدينة أو بإقامة المباني عند أطرافها، وبمضي الوقت تتسع المدينة في الاتجاهات المختلفة بأسلوب تراكمي حلقي - حلقة في إثر حلقة- ولعل في موسكو مثل واضح على ذلك (شكل رقم 1-4)، ويبدو دور وسائل المواصلات حاسماً في النمو العشوائي التراكمي للمدن، وذلك لأن المناطق المبنية تمتد على محاور الطرق في المدينة سواء كانت برية أو سكك حديدية ابتداء من المناطق المطلة مباشرة على محاور النقل مبتعدة عنها تدريجياً، وتبدو المدينة في النهاية كإخطبوط واضح المعالم أذرعه تتمثل في محاور النقل والمواصلات، كما يحدث النمو في باقي أجزاء المدينة وكلما زاد حجم المدينة طالت الأذرع وتضخمت وما تلبث الفراغات الفاصلة فيما بينها أن تعمر. والنمو العشوائي التراكمي للمدينة يظل يتسع في الاتجاهات المختلفة حتى يبتلع القرى المجاورة التي كانت معزولة عن

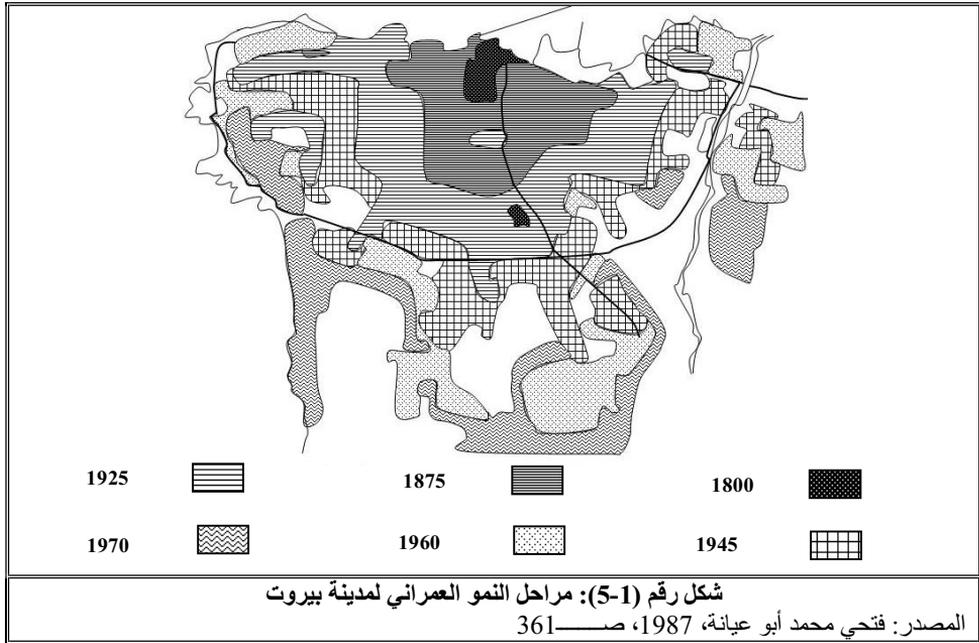
(1) سيد محمد عبد المقصود، 1988، ص40، 41

المدينة وبعيدة عنها، ومعنى ذلك كله أن المدينة لا تتسع دائماً في أراضي خالية من السكان. (1)



ب- نمو هامشي للتقاسيم الأهلية: (شكل رقم 5-1) وله وضعان، منه ما يقع على الأراضي الزراعية المتاخمة للمدن ومنه ما يقع على الأراضي الصحراوية، ويكون الوضع الأول نتيجة لحركة اتساع أفقي في أطراف المدينة تغذيها الهجرة الطاردة من وسط المدينة للمشتغلين بالسوق العقارية والفلاحين مالكي الأراضي وبواسطة المخالفات المتنوعة. ويتم اختلاط الأراضي الزراعية المتاخمة للمدينة وتحويلها إلى أحياء سكنية تفتقر إلى النسق الحضري الكامل، أما بالنسبة للوضع الثاني غالباً ما يظهر عليها امتدادات سكنية مخططة قامت في ظل تشجيع الحكومة، وفي نطاق هذه المشروعات يحاول المستثمرون والشركات تقليص وإلغاء الخدمات المختلفة وذلك بهدف تخفيض نسبة تكلفة الأرض في مشروع الإسكان ومن ثم تأتي هذه الامتدادات العشوائية الجديدة منقوصة الخدمات والمرافق حتى نسيجها العمراني تشوبه العيوب التخطيطية. (2)

(1) فتحي محمد أبو عيانة، 1998، ص 201، 202  
(2) فتحي محمد مصلحي، 2000، ص 176، 177

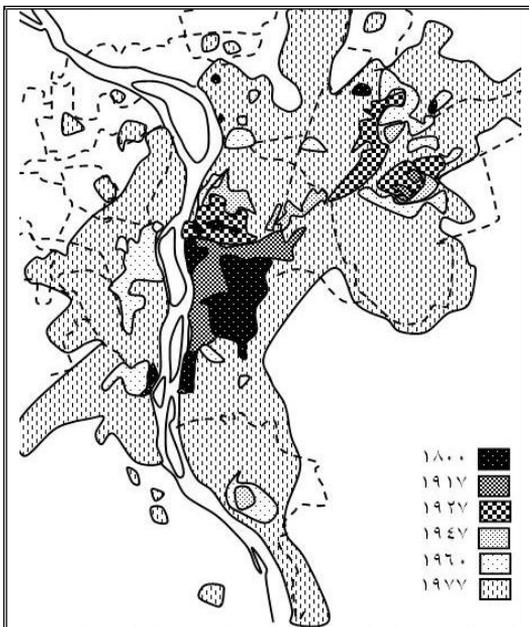


ج- التغيير في الأحياء القديمة: وتمر الأحياء القديمة في المدن بعدة مراحل تطويرية تختلف فيها أحوال البيئة والسكان من مرحلة إلى أخرى.<sup>(1)</sup>

- مرحلة استقبال المهاجرين والنمو السريع:- في بداية نمو المدينة تستقبل هذه المناطق أعداداً متزايدة من المهاجرين مما يؤدي لارتفاع معدل نموها السكاني وتندرج قدرتها الاستيعابية للمهاجرين على عدة مستويات:
  - استخدام كل الأراضي الفضاء التي كانت تتخلل امتداداتها العمرانية.
  - النمو الرأسى بعملية التعلية بالحد الذي تسمح بها حالات المباني.
  - زيادة معدلات زحام السكان.
- مرحلة التشبع ونزوح السكان الأصليين:- يضطر السكان الأصليين بهذه المناطق القديمة إلى النزوح متجهين لأطراف المدينة وفي نفس الوقت ظلت المناطق القديمة تجذب أعداداً سكانية تعادل تقريباً الهجرات النازحة منها وتتعاقب أجيال متتابعة من المهاجرين على المنطقة التي يحل فيها جيل قادم محل جيل نازح مما يؤدي إلى تريف الحياة المدنية.
- مرحلة التناقص في ظل الإحلال:- بعد مرور فترة من الزمن يتدنى خلالها مستوى الحياة في هذه المناطق وترتفع الكثافة السكانية بمعدلات ضخمة تصبح معدلات الهجرة إلى هذه المناطق أكبر من معدلات الزيادة الطبيعية.

<sup>(1)</sup> فتحي محمد مصلحي، 2000، صـ 177

د- اندماج الكتلة المبنية (التلاحم القروي - المديني): وفيها تتلاحم القرى مع المدينة خلال مراحل نموها الخارجي وتصبح ضمن مناطق المدينة وجزءاً من نسيجها العمراني،



شكل رقم (6-1) : اندماج الكتلة المبنية

النمو العمراني لمدينة القاهرة

المصدر: عزة أمين سري صادق، 1989، ص49

فعملية التلاحم الحضري يسبقها عملية ضم زمام هذه القرى إلى المدينة وكردونها وهذا يعتبر تصريحاً لتقسيم أراضيها والبناء عليها ويتلوها عملية ابتلاع حيث تصبح القرى أجزاء من النسيج الحضري للمدينة<sup>(1)</sup> ويختلف هذا الشكل من النمو عن الأشكال السابقة حيث يظهر على مجال أصغر وتتضح فيه المدن وما يحيط بها من قرى وحدودها العمرانية والإدارية، ويتضح هذا الشكل من النمو من خلال أمثلة محلية، النمو العمراني لمدينة القاهرة عام 1800م. (شكل رقم 6-1).

ثانياً: التوسع الرأسي: ويقصد به الزيادة في ارتفاعات المباني بشكل كبير حيث تظهر ناطحات السحاب التي يصل عدد أدوارها إلى 109 طابق أي بما يعادل 410 م. تقريباً،<sup>(2)</sup> ولا يظهر هذا الشكل من النمو العمراني بجمهورية مصر العربية فغالباً ما يصل أقصى ارتفاع المباني إلى 30: 40 طابق أي ما يمثل 90: 120م. تقريباً، وإن كان هذا الشكل من النمو العمراني يحمي الأراضي المحيطة بالمدن من التآكل إلا أنها تساعد على زيادة معدل الازدحام وارتفاع الكثافة البنائية داخل المدينة بالإضافة إلى قصور يتضح فيما بعد على مختلف مستويات الخدمات التي تقدمها المدن.

**1-4-2- النمو غير الذاتي للمدينة:** أو ما يطلق عليه الانتشار المدني (الاتجاه التخطيطي): ويتمثل في نمو المدينة من خلال تجمعات عمرانية غير ملتصمة أو متصلة بالكتلة العمرانية للمدينة ذاتها، وبالتالي فإن النمو العمراني للمدينة لا يكون في هيكلها ولكن في شكل تجمعات في إقليمها المحيط، وينتج عن هذا النمو ظهور الضواحي والمدن الجديدة.<sup>(3)</sup> وينقسم النمو العمراني غير الذاتي للمدينة

(1) فتحي محمد مصليحي، 2000، ص172

(2) خلف حسين علي الدليمي، 2002، ص141

(3) استنباط من:

- أحمد كمال الدين عفيفي، 1986، ص153

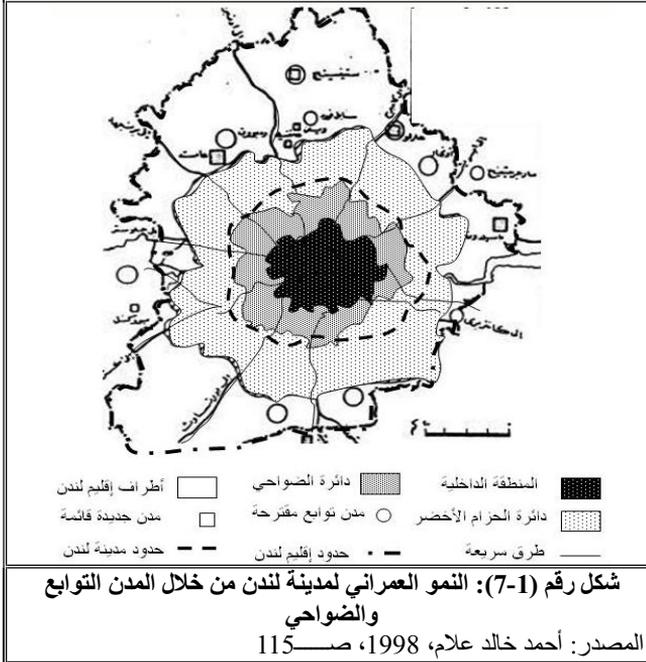
- أحمد علي إسماعيل، 1992، ص98.

إلى توسع أفقي (نمو متعدد الأنوية)، وإقامة المدن والأحياء الجديدة كما هو (شكل رقم 1-2):

أولاً: التوسع الأفقي: (1) ويأخذ التوسع هنا شكلاً مخالفاً عما ظهر في النمو الذاتي للمدينة حيث يعتبر النمو متعدد الأنوية على النقيض من النمو التراكمي ويكون هذا النمو في أول مراحلها متمثلاً في ظهور نواة عمرانية جديدة (مدينة صغيرة) على مقربة من المدينة القديمة ولكن عندما يمتد إلى المدينة فإنه يأخذ بذلك صورة مركبة، وتقوم مدينة جديدة على مقربة من المدينة القديمة تلبية لرغبة في الانفصال وقد يكون هذا الانفصال نتيجة رغبة اجتماعية لدى طبقة من السكان.

ومن الأمثلة على النمو متعدد النوايات مدينة تونس والتي تقع على برزخ بين بحيرة تونس وسبخة إلى الغرب منها، وتتميز مورفولوجيتها بوجود مدينة أوربية حديثة على امتداد الأحياء الوطنية القديمة ويحيطها عدد من الضواحي الحديثة، وفي مثل هذه الظروف يكون من الصعب التمييز بين النمو متعدد الأنوية وذلك لأن أنوية المدن الجديدة رغم تميزها عن بعضها البعض إلا أنها تقع بالقرب من المدينة القديمة.

ثانياً: إقامة المدن والأحياء الجديدة: واجه نمو بعض المدن معوقات فاتجه التفكير إلى إقامة أحياء أو مدن جديدة (سواء كانت مستقلة أو شبه مستقلة أو تابعة للمدينة الأصلية) وتتصل ببعضها بطرق



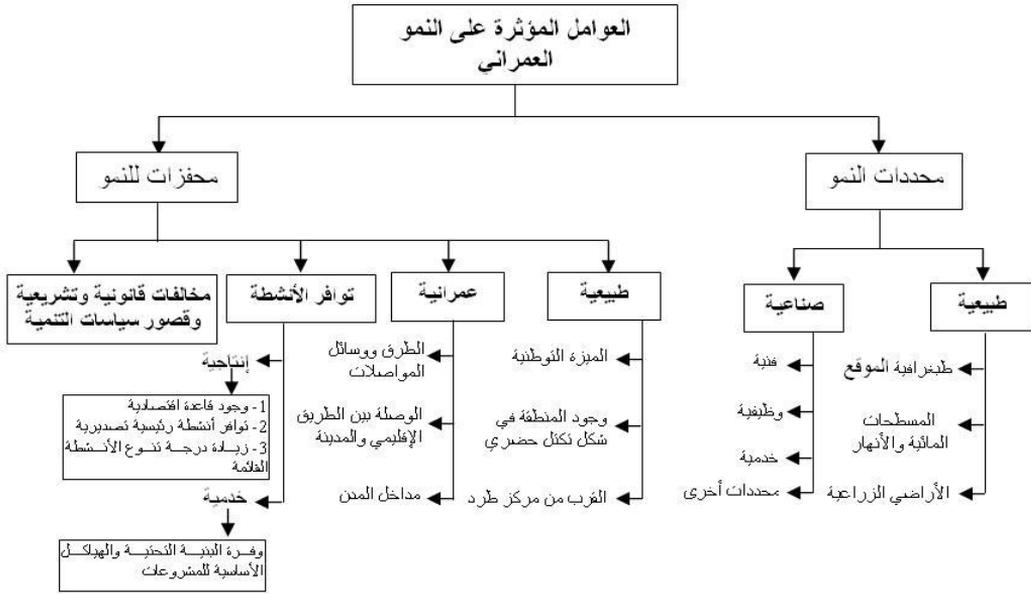
مواصلات جيدة تؤمن سهولة الاتصال بين المدينة الأصلية والمدن الجديدة وخاصة التابعة منها، كما تكون تلك الطرق مشجعة لانتشار المؤسسات الصناعية والتجارية على امتدادها، وغالباً ما يكون بين المدينة التابعة والمدينة الأصلية فراغ يستمر النمو نحو بعضهما حتى يلتقيا معاً فيكونان مدينة كبيرة. (2) (شكل رقم 1-7)

(1) فتحي محمد أبو عيانة، 1998، ص 204، 205

(2) خلف حسين علي الدليمي، 2002، ص 149

## 1-1-5- العوامل المؤثرة على النمو العمراني:

أعدت دراسة سابقة تناولت العوامل المؤثرة على النمو العمراني تم من خلالها تقسيم هذه العوامل إلى عوامل (طبيعية، تتعلق بالبيئة المبنية، اجتماعية، تاريخية، اقتصادية، إقليمية، إدارية)<sup>(1)</sup>، وكان هدفها تحليل العوامل المختلفة التي تؤثر في اتجاهات النمو العمراني للمدن بصفة عامة وذلك لتفسير سبب اتخاذ المدن اتجاهات معينة عند امتدادها عمرانياً.<sup>(2)</sup> بينما تتوجه هذه الدراسة إلى تقسيم هذه العوامل إلى قسمين، يكون الدافع وراء هذا التقسيم هو إدارة النمو العمراني، ومن ثم قسمت إلى: عوامل محددة للنمو العمراني وعوامل محفزة للنمو العمراني: (شكل رقم 8-1)



شكل رقم (8-1): العوامل المؤثرة على النمو العمراني

### 1-1-5-1- محددات النمو العمراني للمدن:

أولاً: المحددات الطبيعية:<sup>(3)</sup> تعتبر المحددات الطبيعية أمراً واقعاً يصعب تغييره والتحكم من خلاله في النمو العمراني، فهو غالباً يمنع النمو العمراني من الاستمرار ويجعله يتوقف عند حد معين على الرغم من ظهور دوره في بادئ الأمر كمحفز للنمو -الميزة التوظيفية-.\*  
أ- طبوغرافية الموقع : تتضمن بعض مواقع المدن تضاريس متنوعة من جبال ووديان وأحواض تحول دون استمرار نمو المدينة، وعلى العموم يمكن استغلال بعض السفوح

(1) دراسة أعدتها مها سامي كامل، للحصول على درجة الماجستير عام 1993، جامعة القاهرة كلية الهندسة

(2) مها سامي كامل، 1993، المقدمة صـ ب

\* راجع محفزات النمو العمراني صـ 15

(3) خلف حسين علي الدليمي، 2002، صـ 123، 124

المستقرة والمعتدلة الانحدار، كما تؤدي الوديان والجبال إلى توزيع عمران المدينة بشكل مشتت وغير متجانس مما يترتب على ذلك عدم تجانس المدينة عمرانياً واجتماعياً، ومن المدن التي تواجه هذه المشكلة عمان ومكة المكرمة.

ب- المسطحات المائية والأنهار: تحول المسطحات المائية من البحار والمحيطات والخجان والبحيرات دون نمو العمران فيما بعد هذا المحدد، وكثيراً ما تتعرض المنشآت العمرانية الساحلية إلى مخاطر تتباين من مكان إلى آخر. ومع ذلك يمكن التغلب على بعض المشاكل مثل إقامة الجسور بين ضفتي النهر والحد من خطورة الفيضانات والمياه الجوفية من خلال بعض التدابير الوقائية.

ج- الأراضي الزراعية: تعد الأراضي الزراعية المستغلة بالبساتين وأشجار الفاكهة والمحاصيل الأخرى من معوقات التوسع العمراني، وخاصة في الدول التي تكون فيها مساحة الأرض الصالحة للزراعة محدودة.

ثانياً: المحددات الصناعية: وهي من صنع الإنسان، ومن ثم يمكنه التحكم من خلالها في النمو العمراني مقدراً واتجاهاً، حيث يستطيع الإنسان تغيير موضع وحجم كل منها حسب تأثيرها على النمو العمراني، وفيما يلي سيتعرض إليها البحث بشكل أكثر وضوحاً:

أ- المحددات الفنية (البنية التحتية): وهي محدّدات تشكلها شبكات الخدمات العامة (الماء، الكهرباء، المجارى، الهاتف) وأنظمة النقل إذ تُعد المدينة نظاماً حضرياً يؤدي وظيفة ويتطور بشكل يتناسب مع البنية التحتية التي تم تصميمها لخدمة سكان المدينة، لذا لا بد أن تكون متوفرة ضمن حدودها، حتى لا يواجه أي توسع مستقبلي مشكلة توفير تلك الخدمات والتي تحتاج إلى كلف إضافية، وفي حالة اعتماد السكان الجدد على ما يتوفر من خدمات سيخلق ضغطاً عليها، إذ يقلل من كفاءة أدائها.<sup>1</sup>

ب- محدّدات وظيفية: تحتل بعض الاستعمالات مواقع ضمن التصميم الأساسي للمدينة أو عند أطرافه تحول دون توسع المدينة في تلك الاتجاهات ومنها ما يلي: (المواقع الصناعية، المقابر، المعسكرات والأبنية الأمنية والمفاعلات النووية، المواقع الأثرية، السدود الترابية).<sup>1</sup>

ج- محدّدات خدمية: وتعني خدمات التعليم والصحة والترفيه والتي تم تصميمها بما يلاءم حاجة سكان المدينة وتتعلق المحدّدات الخدمية بطاقتها الاستيعابية، فعندما تصل المدينة إلى أقصى استغلال لهذه الخدمات يجب توقف النمو العمراني.<sup>(1)</sup>

د- محدّدات أخرى: وتشمل:

- نوع ملكية الأرض فالملكية الخاصة تساعد على النمو العمراني العشوائي بينما تعوق الملكيات العامة هذا النمو، كما أنها تعتبر معوقاً للتنمية العمرانية، فتوسع المدن على بعض

(1) خلف حسين علي الدليمي، 2002، ص 126: 128

المناطق - رغم صلاحيتها لذلك- في حالة ملكيتها الخاصة يحتاج إلى مبالغ كبيرة لا تستطيع الدول الفقيرة دفعها لمالكي الأرض بهدف نزع الملكية، لذا يضطر مخطو المدن إلى البحث عن محاور في اتجاهات أخرى قد تكون أقل صلاحية من الأرض الخاصة.<sup>(1)</sup>

- الضرائب: تكمن أهمية تحديد قيمة الضرائب على المباني في رفعها بالمناطق الغير مفضلة للتنمية العمرانية وخفضها تجاه مناطق التنمية العمرانية المستهدفة، ويتضح دور الدولة من خلال هذه النقطة في تحديد الضرائب بما يتواءم مع أهدافها العمرانية.

### 1-1-5-2- محفزات النمو العمراني للمدن:

وهي كل ما يدفع النمو العمراني للاستمرار وقُسمت إلى عوامل طبيعية وعمرانية وتوفير الخدمات ومخالفات قانونية وتشريعية وقصور سياسات التنمية، على النحو التالي:

أولاً: العوامل الطبيعية: تتمثل في العوامل التي تتصل بموقع المكان وبميزته التوطنية، التي يبدأ منها تحديد المنطقة الجاذبة، ويمكن تفصيل هذه العوامل في خمسة رئيسية هي:<sup>(2)</sup>

أ- الميزة التوطنية للمكان: من الصعب أن تصف مكاناً أو موقعاً بأنه مركز للنمو، دون أن يكون بهذا المكان أو الموقع ميزة نسبية تتيح جذب السكان إليه وتوطن الأنشطة فيه، كأن يقع هذا المكان على ضفاف نهر، أو يصل بينه وبين المنطقة المحيطة شبكة موصلات رئيسية، أو يكون في ملتقى طرق سهلة، أو تواجد نشاط صناعي أو زراعي قائم في هذا الموقع أو وجود إمكانية قيام هذا النشاط من مواد خام وخلافها، أو يكون هذا الموقع مشهوراً بكفاءة خاصة في خدمة معينة كالتعليم.

ب- وجود المنطقة في شكل كتل حضري: وهو الشكل الذي ينتسب إلى Metropolis وهي ليست بالضرورة هنا المدينة "العاصمة" ولكنها المدينة الرئيسية التي تتميز أساساً بموقع استراتيجي، وصل إلى درجة عالية من التخصص وتقسيم العمل، ويمكنه أن يمد المناطق المجاورة بما تحتاجه من الغذاء، ومن عناصر المعيشة المختلفة.

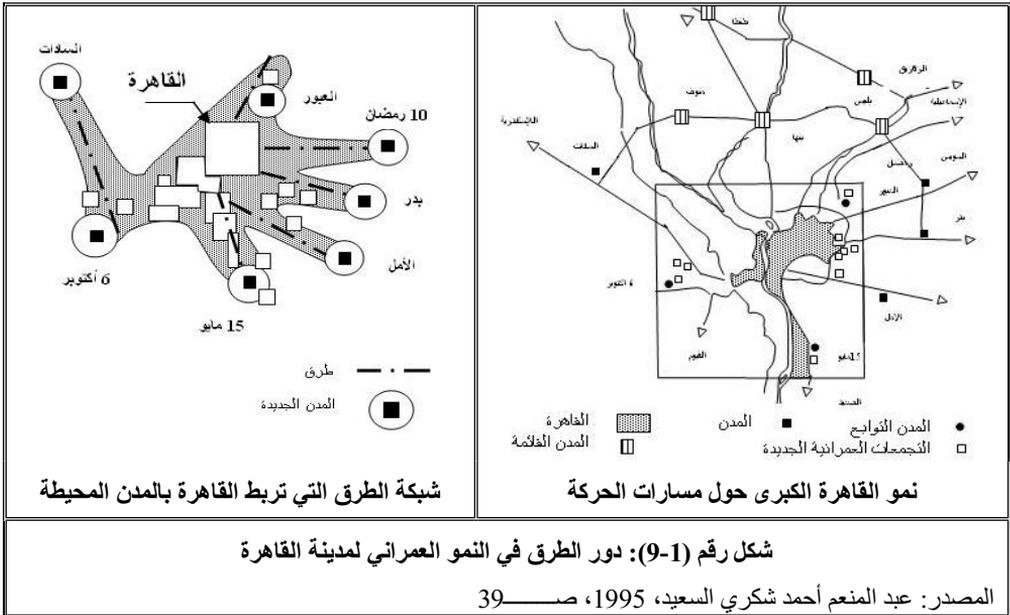
ج- القرب من مراكز الطرد السكاني: نظراً لأن عدد السكان وكثافتهم وتوزيعهم غير متعادل، ولو حتى نسبياً بين مناطق الدولة، حيث هناك مراكز طرد، ومراكز جذب سكاني، فإن وجود منطقة بجوار مركز للطرد السكاني -منطقة تعاني أساساً من تركيز في السكان مع ضيق المساحة المستغلة للمعيشة، أو لممارسة الأنشطة المختلفة-، يعطي الفرصة لمنطقة الجذب السكاني لكي تمارس نشاطها في التأثير على ما يجاورها من مناطق.

(1) استنباط من: - خلف حسين علي الدليمي، 2002، ص129. - متولي فتحي متولي، 1990، ص58

(2) محمود الكردي، 1980، ص73، 74، 75.

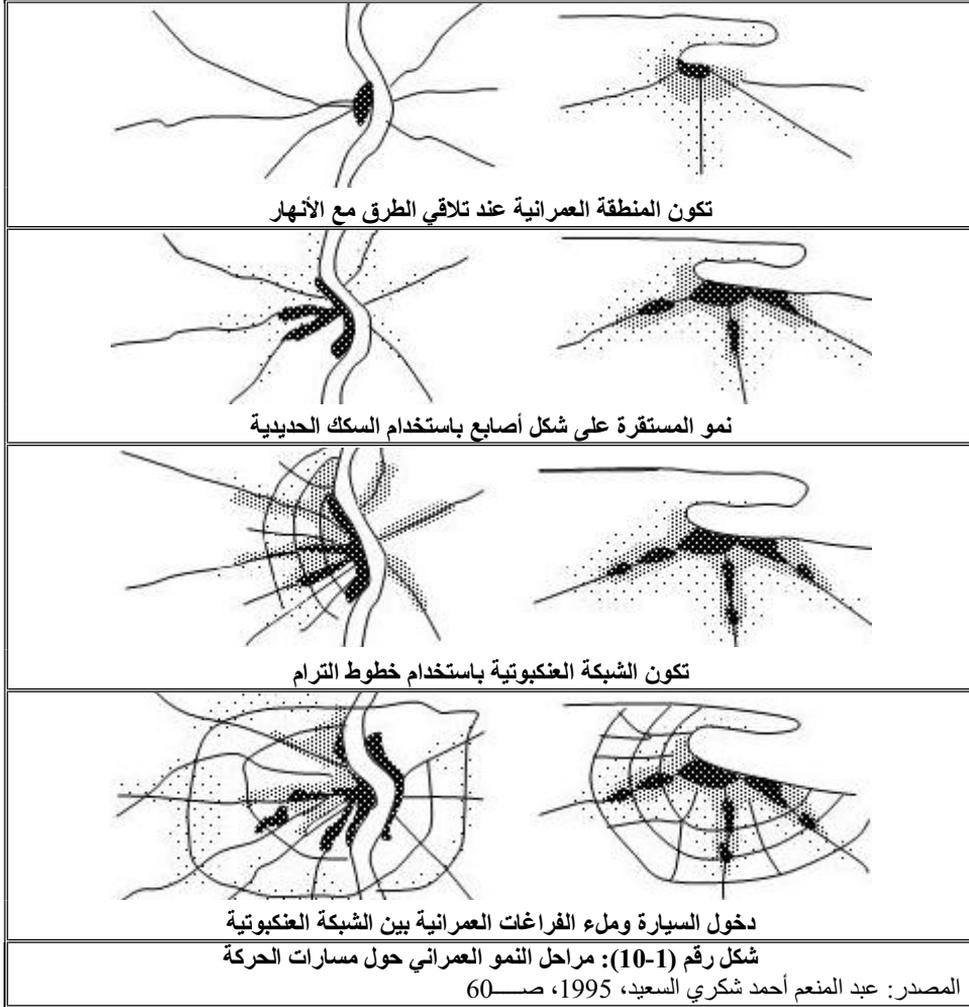
ثانياً: العوامل العمرانية: ومحورها الأساسي النقل وطرق المواصلات وتشمل (الطرق، الوصلة بين الطريق الإقليمي والطريق الحلقي للمدينة، مداخل المدن).

أ- الطرق: أتفق المخططون على أن شبكة الطرق هي أساس عناصر ربط وانتشار العمران، حيث تقوم بربط عناصر المدينة بعضها ببعض، كما أنها تساعد على انتشار العمران وامتداده في الضواحي،<sup>(1)</sup> وكان لظهور خطوط الترام دور واضح في تحفيز النمو العمراني، حيث ساعدت على التوسع في إنشاء الضواحي خارج مركز المدينة وجذب العمران نحوها، وقد ظهر ذلك بوضوح في الولايات المتحدة الأمريكية، حيث أنتجت خطوط الترام مدن ذات شكل نجمي ونسيج عنكبوتي حيث اندمجت المناطق نتيجة لقرب محطات الترام من بعضها فظهرت مدن في شكل شريط ضيق رفيع مع امتداد الأشعة والأهداب إلى منطقة الريف، كما زادت الحركة من المركز إلى الخارج نحو الضواحي التي يخدمها الترام. ومع التوسع في استخدام السيارات قل الاعتماد على السكك الحديدية، حيث امتدت حركة هذه السيارات إلى خارج العمران مما كان له تأثيره الواضح على نمط وهيكل التجمعات العمرانية حيث امتلأت المساحات الخضراء بين أهداب المدينة النجمية بالعمران وذلك نتيجة لإمكانية الوصول العالية التي وفرتها السيارات إلى هذه المناطق مما ساعد على جذب العمران وزيادة استيعاب الأرض للسكان.<sup>(2)</sup> (شكل رقم 9-1، 10-1).



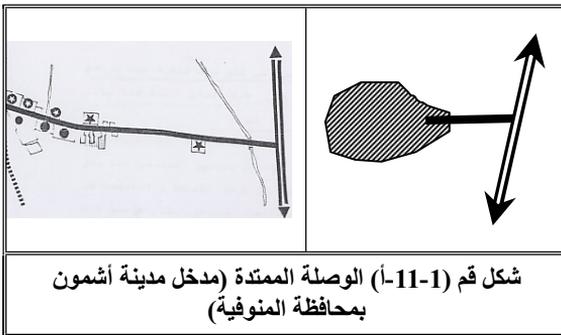
(1) عبد المنعم أحمد شكري السعيد، 1995، ص 6

(2) إيهاب محمود عقبة، 1993، ص 14



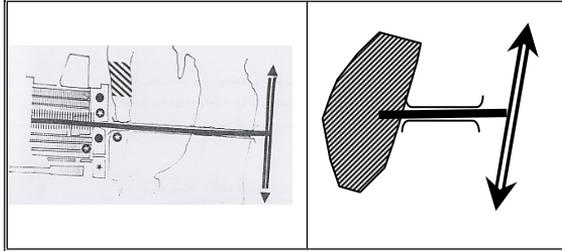
ب- الوصلة بين الطريق الإقليمي والمدينة: نمط الوصلة ويمكن تقسيمه على النحو التالي:<sup>(1)</sup>

• النمط الأول الوصلة: وتأخذ الأشكال الآتية:

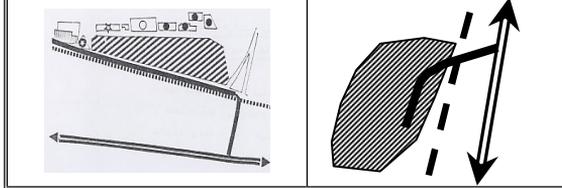


- الوصلة الممتدة وتنشأ عند وجود بيئة زراعية تفصل بين الطريق الإقليمي والمدينة، وتؤثر على النمو العمراني حيث يتميز هذا النمط بارتفاع معدلات النمو العمراني في اتجاهه وحوله، ويأخذ هذا النمو النمط المبعثر من العمران مما يؤدي إلى تآكل الأراضي الزراعية، كما يساعد على توطين الأنشطة والخدمات الإقليمية. (شكل رقم 11-1أ)

(1) محمد شحاتة درويش، 1991، صـ147، 148، 150، 152، 154، 156، 158، 160



شكل رقم (1-11-ب) الوصلة العابرة (مدخل مدينة ادفو محافظة أسوان)

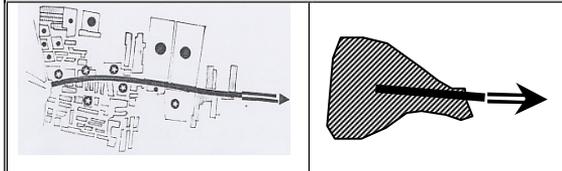


شكل رقم (1-11-ج) الوصلة المحددة (مدخل مدينة كفر الزيات بمحافظة الغربية)

- الوصلة العابرة تتواجد عند وقوع المدينة على أحد جانبي مجرى مائي ومرور الطريق الإقليمي على الجانب الآخر مما يؤدي إلى وجود كوبري يمثل المدخل، وتؤثر على النمو العمراني حيث ينتشر النمو العمراني عند نهاية الكوبري في شكل نصف دائرة حيث ترتفع معدلات النمو العمراني حول هذا الشكل مما يؤدي إلى زيادة عمق العمران حول المدخل. (شكل رقم 1-11-ب)

- الوصلة المحددة تتواجد عند مرور أحد خطوط السكة الحديد الإقليمية لتفصل بين المدينة والطريق الإقليمي، وتؤثر على النمو العمراني حيث تنخفض معدلات النمو لكون السكك الحديدية ومخازنها محدداً قوياً لهذا النمو. (شكل رقم 1-11-ج)

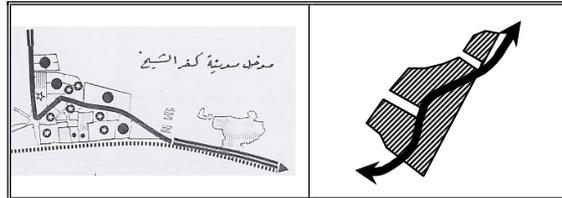
• النمط الثاني الاتصال المباشر: ينشأ هذا النمط عند استمرارية الطريق الإقليمي وتحوله إلى:



شكل رقم (1-11-د) المباشر (مدخل مدينة منوف محافظة المنوفية)

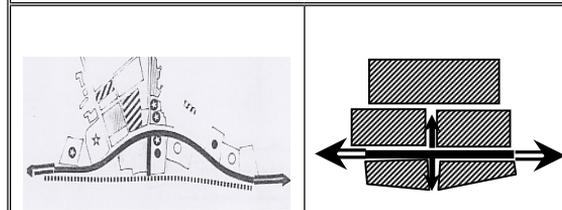
- طريق رئيسي داخل المدينة، ويؤثر على النمو العمراني حيث تعتبر محاور طريق هذا النمط من أكثر عناصر الجذب العمراني للتجمعات حيث تزداد نسبة معدل النمو في اتجاهه، كما يساعد على توطن الخدمات الإقليمية. (شكل رقم 1-11-د)

• النمط الثالث العابرة: ويأخذ الأشكال الآتية:



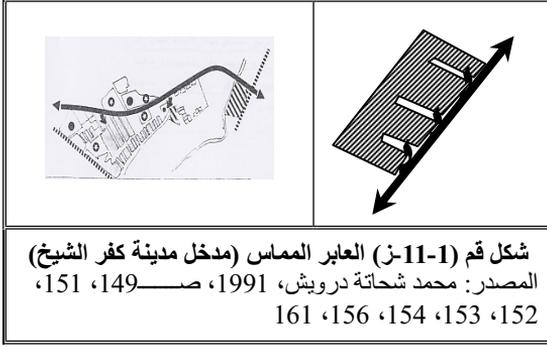
شكل رقم (1-11-هـ) العابر المخترق (مدخل مدينة فافوس بمحافظة الشرقية)

- العابر المخترق وينشأ عند اختراق طريق المدخل للكتلة العمرانية بالمدينة مع إمكانية الدخول من خلال نقطة واحدة فقط تمثل في الغالب الطريق الرئيسي بالمدينة، ويتأثر النمو العمراني به حيث أدى اختراق الطريق الإقليمي للكتلة العمرانية إلى استدارة العمران حوله مع انتقال بعض الأنشطة الحيوية -مرافق وخدمات- بالقرب من المدخل. (شكل رقم 1-11-هـ)



شكل رقم (1-11-و) العابر الموازي (مدخل مدينة قويسنا بمحافظة كفر الشيخ)

- العابر الموازي وينشأ عند مرور الطريق محاذياً ومخترقاً للكتلة العمرانية من خلال عدة طرق، ويؤثر على النمو العمراني حيث تزداد معدلات النمو العمراني حول طريق المدخل لهذا النمط، وغالباً يتم هذا النمو على جانب للطريق حيث توجد الأراضي الزراعية الداخلة في كردون المدينة. (شكل رقم 1-11-و)



شكل رقم (1-11-ز) العابر المماس (مدخل مدينة كفر الشيخ)  
المصدر: محمد شحاتة درويش، 1991، ص 149، 151،  
152، 153، 154، 156، 161

- العابر المماس يتواجد عند مرور طريق المدخل مماساً للكتلة العمرانية دون اختراقها مع إمكانية الدخول من خلال عدة طرق، وينعكس ذلك على النمو العمراني حيث مرور طريق المدخل مماساً للكتلة يسبب انتشار العمران على امتداده بمعدلات كبيرة نسبياً وكثيراً ما تتركز الأنشطة والخدمات عليه. (شكل رقم 1-11-ز)

ج- مداخل المدن: ذلك الحيز المكاني الذي يمكن منه الدخول إلى الكتلة العمرانية للمدينة من خلال محور رئيسي يؤدي إلى شبكة الطرق الداخلية، وكذلك المدخل هو منطقة التقاء بين الطريق الإقليمي والشبكة الداخلية للطرق.<sup>(1)</sup> ولمداخل المدن تأثير واضح على النمو العمراني حيث:<sup>(2)</sup>

- ترتبط قدرات التوطين للأنشطة والمرافق التي تحتاج إلى مساحات كبيرة بعامل الاتصال المباشر، والتي تتوفر بالحيز المكاني للمدخل.
- يزداد عمق العمران حول المداخل لتوطن الأنشطة والخدمات الإقليمية والمرافق الحيوية.\*
- تتوطن الأنشطة الصناعية بالحيز المكاني لمداخل المدن الصناعية وتتركز الخدمات بداخل المدن الرئيسية.
- ينتشر نمط العمران المبعثر والمخلخل على امتداد طرق المداخل.

ثالثاً: توفير الأنشطة: إذا فرض أن موقعاً ما أتاحت له ميزة أو مجموعة من الميزات بشكل يجعله قادراً على ممارسة تأثيراته في مجال معين، فإن هذه التأثيرات لا تظهر عملياً إلا في ضوء توافر عوامل أخرى مادية وبشرية وثقافية. والأنشطة المقصودة هي (الإنتاجية، الخدمية) على حد سواء وفيما يلي نعرض أهم العوامل التي تدرج تحت هذه المجموعة:<sup>(3)</sup>

أ- الأنشطة الإنتاجية:

- وجود قاعدة اقتصادية: فالمصنع ركيزة أساسية يبني عليها النشاط الحضري وبناءاً على ذلك فإن الظاهرة الحضرية تتأثر مباشرة بالتصنيع من حيث: نوعيته، ودرجته، ومجاله، وتعني كلمة القاعدة وجود نظام من الصناعات، بحيث يكون هذا النسق محورياً أساسياً لحركة السكان من هذه المنطقة وإليها ومجالاً لممارسة الأنشطة داخل المركز الحضري وخارجه.

(1) محمد شحاتة درويش، 1991، ص المقدمة xiv ، xii

(2) المرجع السابق، ص 109:113

\* المقصود بعمق العمران المسافة بين طريق المدخل وحدود الأراضي الزراعية.

(3) محمود الكردي، 1980، ص 77:75

- توافر أنشطة رئيسية تصديرية: وهذه الأنشطة جملة مصادر الإنتاج التي تتسم بالأهمية النسبية سواء لإقليم الدولة ككل أو بالنسبة لنطاق تأثير الإقليم داخل الدولة وتتميز هذه الأنشطة بقابليتها للانتقال إلى الأماكن الأخرى التي تحتاج إليها. أي أنه يمكن تصديرها، فتأثيراتها لا تقف عند حد المكان الذي تنشأ فيه.
- زيادة درجة التنوع في الأنشطة القائمة: فكثير من المناطق تتسم بتنوع في أنشطتها ولا تقتصر في إنتاجها على نوع واحد فقط، وفي مقابل ذلك نجد مناطق أخرى تتميز بالتخصص الإقليمي ويؤدي التنوع في الأنشطة إلى زيادة حركة السكان إلى هذه المنطقة حتى يمكنهم الاستفادة مما قدمت من منتجات وبيّرت من خدمات. ويمكن أن يمتد التنوع في الأنشطة هنا ليشمل عدة قطاعات متباينة من الأنشطة الخدمية والإنتاجية، ويكون الاختلاف بينها في هذه الحالة في معامل التوطن بالنسبة لكل منهم. ولذلك يعتبر التنوع الإقليمي في الأنشطة أكثر تحفيزاً للنمو العمراني.

ب- الأنشطة الخدمية: وتتمثل في توفير البنية التحتية، والهياكل الأساسية للمشروعات: وينظر إلى البنية التحتية على أنها نشاط خدمي رئيسي قائم في المجتمع. وترتبط الخدمات وفق هذا المعنى بالهياكل الأساسية للمشروعات التي يعتمد عليها النمو أساساً لانتقال السكان من منطقة لأخرى سعياً وراء الاستفادة منها. وهي لا تخرج على كونها مقومات رئيسية لتواجد أي مشروع وذلك مثل: المياه الصالحة للشرب، والتيار الكهربائي، والمجاري، والطرق والشوارع. يُنظر إلى الخدمات من خلال كفاءتها ومدى الاستفادة منها، بينما يُنظر إلى الهياكل الأساسية للمشروعات من خلال حجمها، ووظيفتها في التشغيل.

رابعاً: المخالفات القانونية والتشريعية وقصور سياسات التنمية:<sup>(1)</sup> تعتبر هذه النقطة من أهم العوامل المؤثرة في النمو العمراني، وسيتعرض البحث من خلالها القصور في القوانين الخاصة بالعمران والسابقة لعام 2008 م بالتفصيل باعتبارها المسببة لشكل العمراني الحالي للمدن والتي مثلت الثغرات التي يُنفذ منها كل من اجترام مخالفة عمرانية وخاصة فيما يتعلق بالزحف العمراني على الأراضي الزراعية، ثم إلقاء الضوء على قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008م لتحديد مدى نجاحه في معالجة القصور في القوانين السابقة.

وفيما يلي عرض لانعكاسات القانون على النمو العمراني وجوانب القصور فيه: والمتضمنة في قانون رقم 106 لسنة 1976م بشأن توجيه وتنظيم أعمال المباني والتعديلات التي أدخلت عليه،

(1) - محمد نبوي عبده جاد الله، 2007، ص— 19: 21

- أحمد رشدي رضوان، 1992، ص— 83: 84

- كمال رياض، 1995، ص— 233، 234

وقانون رقم 3 لسنة 1982 بشأن التخطيط العمراني وتعديلاته، وقانون الزراعة رقم 53 لسنة 1966 والتعديلات المضافة بالقانون رقم 116 لسنة 1983، وجوانب القصور في قانون رقم 119 لسنة 2008م بشأن البناء والهدم والتنسيق الحضري، على النحو التالي:

#### أ- مشكلات تتعلق بترخيص البناء:

- لم تراعى النسبة بين قيمة الأعمال المطلوب تنفيذها ووجوب الحصول على الترخيص، حيث اشترط الحصول على ترخيص بالبناء لأعمال تزيد قيمة تنفيذها عن 5000 جنية وذلك حدد عام 1976م، وفي ذلك الوقت كان هذا المبلغ يكفي لبناء مبنى مكون من دور أرضي، وذلك يعني إمكانية إنشاء مبنى مكون من طابق واحد دون ترخيص بالبناء. (قانون رقم 106 لسنة 1976م مادة 1).

#### ب- مشكلات تتعلق بالنظام الإداري:

- الخلل الإداري والذي تمثل في التحايل؛ بهدف انقضاء المدة المحددة للبيت في طلب الحصول على الترخيص، والتي اعتبرها القانون موافقة ضمنية. (قانون رقم 106 لسنة 1976م مادة 7).
- اقتصار عمل جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء على المناطق المرخص فيها بالبناء دون غيرها والتي تمثل بؤر للنمو العمراني الغير رسمي. (مضافة بالقانون رقم 25 لسنة 1992م مادة 13 مكرر).
- وجود بعض الصلاحيات للمحافظ في قرار عدم إزالة المباني المخالفة، ولم يتضمن القانون تحديد واضح لهذه الحالات. (مستبدلة بقانون رقم 101 لسنة 1996م مادة 16).
- وجود بعض المشاكل الإدارية التي خلقها وضع قانون رقم 106 لسنة 1976م، رقم 25 لسنة 1992م، وأثرت بالسلب على حركة العمران والتي رُصدت خلال تقرير لجنة الإسكان و المرافق العامة والتعمير تمثلت في:
  - طول إجراءات الحصول على ترخيص البناء.
  - تعدد التصاريح المطلوبة واللازمة للحصول على الترخيص، مثلاً على ذلك وجود شرط الحصول على ترخيص بتنفيذ أعمال البناء على مرحلتين (أعمال الأساسات، باقي الأعمال). (قانون رقم 25 لسنة 1992م مادة 6 مكرر)
  - كثرة الرسوم والتأمينات مما يؤدي إلى زيادة تكاليف إنشاء الوحدات السكنية، والتي تتصاعد حسب نوعية الإسكان.

مما تسبب عنه تقلص وجفاف مجال الاستثمار الاقتصادي والمتوسط وجعل معظم المستثمرين يتجهوا إلى الاستثمار في الفيلات السكنية الفاخرة في المدن الجديدة والقرى السياحية حيث أنها تخاطب من يستطيع دفع مليون جنية في قيمة الفيلا، واتجه المواطنون طالبوا السكن ذي المستوى الاقتصادي والمتوسط إلى أطراف المدن والمناطق العشوائية

والبناء المخالف وخاصةً أن الغرامات التي كانت تحصل على المباني المخالفة أقل من المبالغ المطلوبة للحصول على الترخيص بالبناء.

- غالباً ما يحدث إطالة في فترة المهلة للتجاوزات (فمثلاً خلال قانون رقم 54 لسنة 1984 نصت المادة الأولى على أنه " يجوز لكل من ارتكب مخالفة لإحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية خلال مهلة تنتهي في 7 يونيو 1985 لوقف الإجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده. ثم نص قانون رقم 99 لسنة 1986 لمد المهلة إلى 7 يونيو 1987).
- معظم القوانين تعرض للمناطق المصرح فيها بالبناء والمخالفات التي تحدث في هذه المناطق.
- انتهاك القوانين والتقسيم غير المعتمدة، والبناء بدون تراخيص، بحيث أن كثرة المباني والمناطق التي تقام بالمخالفة لأحكام القوانين أصبحت تمثل جزءاً من عمران المدينة، بالإضافة إلى تقنينها من قبل الدولة مما يشجع على التماذي في النمو العمراني.
- عدم التصدي لامتداد القرى الذي يحدث في اتجاه المحاور الرئيسية للمدينة للاستفادة من الخدمات الأساسية خاصة التعليمية، الأمر الذي يؤدي إلى خلق بؤر عشوائية بالقرب من المدن ومن ثم اتساع هذه المدن واحتواء هذه البؤر داخلها حتى تصبح جزء منها.
- قصور قوانين تقسيم الأراضي والتنظيم المعمول بها، وقصور الأجهزة الإدارية المسؤولة عن الإشراف على تنفيذ تلك القوانين، وخاصة في المناطق المتطرفة من المدن.

#### ج- مشكلات تتعلق بموقف الأراضي الزراعية من حيث البناء عليها:

- عدم وضوح القانون في شأن الأراضي الزراعية المحتواة داخل كردون المدن والأحوزة العمرانية للقرى حيث صُرح فيها بالبناء، وعلى ذلك أصبح كلما اتسع كردون المدينة ضم المزيد من الأراضي الزراعية التي تتحول فيما بعد إلى أراضي بناء تقوم الوحدة المحلية خلال ذلك بتقسيمها، مما خفض مساحة الأراضي الزراعية وخاصة أن معظم المدن المصرية تقع على وادي النيل ومحاطة بالأراضي الزراعية من جميع الجهات. ( قانون رقم 3 لسنة 1982م المادة الثانية ومادة 18، قانون الزراعة رقم 53 لسنة 1966 والتعديلات المضافة بالقانون رقم 116 لسنة 1983 مادة 152).
- تغيير نصوص القانون حيث كانت عقوبة البناء على الأراضي الزراعية تتضمن الحبس وغرامة لا تقل عن 10000 جنيه ولا يجوز في أي حال من الأحوال وقف عقوبة الغرامة، ثم أقرت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الإلزام بتنفيذ عقوبة الغرامة، وعلى ذلك لم تنفذ هذه العقوبة. (قانون رقم 116 لسنة 1983م مادة 156)

- أعطى القانون الحق لوزير الزراعة في إصدار قرار بوقف أسباب المخالفة بالطرق الإدارية على نفقة المخالف ولم يتضمن ذلك إعادة الوضع على ما كان عليه، فالسلطة المخولة لوزير الزراعة في هذا الشأن تقف عند حد وقف أسباب المخالفة حتى صدور حكم في الدعوى، ولذلك أصبحت الأراضي الزراعية التي يبني عليها لا ترجع مرة أخرى لأراضي زراعية وتظل على ما أصبحت عليه أياً كان حكم المحكمة. (قانون رقم 116 لسنة 1983م مادة 156)
- إجازة البناء على الأراضي الزراعية داخل كردون المدينة ( قرار رقم 124 لسنة 1984 المعدل بالقرار رقم 12 لسنة 1985م و322 لسنة 1986م)

ويؤخذ على قانون البناء الموحد - قانون رقم 119 لسنة 2008م- الذي صدر مؤخراً ما يلي:

- وجود بعض الصلاحيات للمحافظ مطلقة وغير محددة.
- لم يعالج أي قصور متواجد في القوانين السابقة له.

#### وفيما يتعلق بقصور سياسات التنمية فتتمثل في:

- 1- غياب التخطيط الشامل والتشريعات العمرانية وعدم التطوير فيها لمواجهة متطلبات سكان العصر والتصدي أمام المنحرفين والخارجين على القوانين العمرانية بحسم.
- 2- السماح بإقامة المصانع خارج النطاق العمراني وعلى أطراف المدينة مع عدم توافر مساكن للعمال، إلى جانب ارتفاع تكلفة المواصلات وعدم كفاءتها، الأمر الذي يدفع العديد من العمال إلى البحث عن سكن بالقرب من عمله توفيراً للجهد والمال.
- 3- عدم توازن الاستثمارات على مستوى مناطق الجمهورية بصورة عادلة حسب توزيع الكثافات السكانية، الأمر الذي ساعد على خلق مناطق أكثر تحضراً مما يؤدي إلى الهجرة السكانية للمناطق الأكثر استثماراً لتوافر فرص العمل.
- 4- أزمة الإسكان، وعدم توافر السكن لقطاعات عريضة من محدودي الدخل أو المهاجرين سواء من داخل أو خارج المدينة، ومحاولات توفير السكن بطريقة ملائمة لقدراتهم دون أي توجيه أو إشراف.

## الخلاصة:-

تناول هذا الفصل دراسة ظاهرة النمو العمراني واستعراض جميع الجوانب المتعلقة بهذه الظاهرة، وعلى ذلك يمكن استخلاص ما يلي:

أولاً: كيفية نمو المدينة: تناولت هذه النقطة مراحل النمو العمراني للمدن بدءاً من نشأتها وحتى اصطدامها بعوائق، وذلك من خلال ثلاث مراحل: نمو النشاط الاقتصادي الحضري، انتشار النمو العمراني، العوائق الحاجزة للنمو. ومن خلال هذه المراحل يتضح دور العلاقات الحضرية على النمو العمراني للمدينة، وانعكاس هذه المراحل على الخصائص الاجتماعية لقاطنيها:

- فنمو النشاط الاقتصادي الحضري يحفز نشأة العلاقات الحضرية والتي تظهر في صورة تبادل في السلع وتقديم الخدمات المختلفة وانتقالات السكان من وإلى المدينة.

- أما عن طبيعة النشاط الاقتصادي السائد فتنعكس على الخصائص السكانية، فعلى سبيل المثال النشاط التجاري يشجع على السفر وعدم الاستقرار، بالإضافة إلى أن نقص الأنشطة الاقتصادية يدفع السكان للهجرة من المدينة بحثاً عن العمل.

ثانياً: أساليب النمو العمراني: تنوعت أساليب النمو العمراني ما بين الزحف، القفز، والملء. متأثرة بالعلاقات الحضرية من حيث مستواها -حضرية حضرية أو حضرية ريفية- وشدة هذه العلاقة وسرعة تطورها -من علاقة اقتصادية إلى تعليمية واجتماعية وترفيهية.... الخ-.

وتبعاً لذلك يتخذ النمو العمراني أسلوب الزحف باعتباره الصورة البسيطة لوجود علاقات حضرية، حيث يمتد عمران المدن في اتجاه الأماكن العمرانية المتواجدة بالفعل نتيجة للعلاقات المتبادلة بينهم.

بينما أسلوب القفز يعتبر صورة للنمو العمراني الناتج عن تواجد علاقات حضرية مع التحايل على الظروف مثل تواجد عوائق تحول دون الزحف العمراني، أو نتيجة لتواجد ميزات توطنية بمناطق القفز العمراني.

بينما أسلوب الملء فهو أسلوب يقتصر فقط على النمو العمراني داخل المدينة حيث يركز على ملء الأراضي الفضاء بها.

ثالثاً: أنماط وأشكال النمو العمراني: وخلال هذه النقطة تم تحليل النمو العمراني في حد ذاته. والتي يمكن من خلالها وصف حالة النمو وتحليل أطوارها خلال الفترات الزمنية المختلفة.

رابعاً: العوامل المؤثرة على النمو العمراني: وهي تُساعد على إدارة النمو العمراني عن طريق الحد من النمو أو تحفيزه على النحو التالي:

- استحداث أنشطة صناعية في اتجاهات التنمية المخططة ببناء منشآت صناعية.
- اعتبار مناطق المقابر والمعسكرات الأمنية عند أطراف المدينة كمحدد للنمو العمراني.
- تحويل الملكية الخاصة للأراضي التي يتخذها النمو العمراني محوراً له إلى ملكية عامة عن طريق مقايضة ملاكها بأراضي تقع اتجاه محور منطقة التنمية العمرانية المستهدفة.
- توفير شبكة طرق ومواصلات عالية الكفاءة تصل إلى المناطق المستهدفة تنميتها عمرانياً.
- استغلال مداخل المدن كعنصر محفز للنمو العمراني وكذلك منطقة وصلة الطريق الإقليمي مع المدينة بحيث تكون قريبة من منطقة التنمية العمرانية المستهدفة.
- العودة لدراسة جوانب القصور في القوانين المتعلقة بالتخطيط وتنظيم البناء ومعالجة القصور بها، وذلك عن طريق وضع قانون رادع لكل من يحاول التعدي على الأراضي الزراعية أو البناء بدون ترخيص، مع تحميم تنفيذ هذه القوانين.

الفصل الثاني:

تأثير علاقات الحضرة على النمو العمراني  
للمدينة



تتعدد العوامل المؤثرة على النمو العمراني، وقد تم عرضها في الفصل الأول، حيث أنها عوامل عامة ومباشرة لا تحتاج إلى دراسات خاصة ومفصلة، وغالباً ما يتم إدراكها بسهولة خلال دراسة النمو العمراني للمدن. أما عن العلاقات الحضرية والخصائص السكانية فهي نقاط تغفل عنها دراسات النمو العمراني على الرغم من تأثيرها الواضح عليه، ولذلك يتناول هذا الفصل دراسة هذه الجوانب بهدف تحديد أسلوب للاستفادة منها في إدارة النمو العمراني.

وفيما يلي استعراض لأنواع العلاقات الحضرية وكيفية تحديد مستوى التفاعل ونطاق تأثير المدينة، ثم دراسة لخصائص السكان في جمهورية مصر العربية بوجه عام.

### 1-2-1- إقليم المدينة:-

يشتمل إقليم المدينة على مدن صغيرة وقرى غالباً ما تعتمد على المدينة أكثر من احتياج المدينة لها خاصةً بعد انتشار التصنيع والأنشطة الثانوية وتقلص الأنشطة الأولية. وتأثرت العلاقة بين المدينة وإقليمها بعدة متغيرات زمنية، فكانت العلاقة المكانية تتباين إما نتيجة لاختلاف المرحلة أو المستوى التكنولوجي، وخاصة فيما يتعلق بالانتشار الحضري، أو لظهور علاقات جديدة ووسائل النقل والمواصلات، أدى ذلك كله إلى اختلاف في مجالات نفوذ المدن، وبالتالي في أحجام أقاليمها، كما أن مد الخدمات إلى أماكن جديدة ربما يؤدي إلى تقلص مجال نفوذ بعض المدن.<sup>(1)</sup>

### 1-1-2-1- إقليم المدينة والنمو العمراني: (2)

لم يعد تخطيط المدينة قاصراً عليها كوحدة بل أصبح حالياً يمتد ليمثل إقليمها المحيط، إذ أن المدينة ليست ظاهرة بذاتها بل ترتبط في عوامل نموها وقيامها بالمناطق المحيطة بها والمعتمدة عليها، وتنبثق أهمية المدينة من أهمية موقعها النسبي في إقليمها والأقاليم المجاورة لها. إذن فالعنصر الإقليمي للمدينة يعد بعداً أساسياً من أبعادها الوظيفية إن لم يكن هو البعد الرئيسي. من هنا أمكن تحدد وظيفة المدينة من وجهة النظر المكانية اعتماداً على قاعدتين:

الأولى: القاعدة المحلية، وهي التي يقصد بها خدمة سكان المدينة ذاتها.

الثانية: القاعدة الإقليمية، وهي التي يقصد بها خدمة سكان المناطق المحيطة بها أو بمعنى آخر إقليمها، وليس من السهولة يمكن الفصل بين المستويين.

(1) أحمد على إسماعيل، 1990، ص 217، 218

(2) أحمد كمال الدين عفيفي، 1986، ص 155، 156

دور إقليم المدينة في حل مشاكلها العمرانية: فيما يلي بعض المبادئ التخطيطية كحل لمشاكل المدينة العمرانية:-

- نقاط التوقف Stop Points: لاستقطاب موجات الهجرة المتدفقة إلى المدينة وأحياناً يطلق عليها Break Point، وتكون وظيفتها ليس منع الهجرة من الوصول إلى المدينة وإنما اجتذاب الجزء الأكبر من هذه الموجات في إقليم المدينة، وقبل أن تصل إلى المدينة ذاتها. وحتى تحقق النتائج المرجوة منها فإن هناك بعض الاعتبارات التخطيطية يجب مراعاتها وهي:

- 1- أن تكون هذه النقاط واقعة في إقليم المدينة، وأن تكون خارج الكتلة العمرانية للمدينة وبعيدة عنها بقدر يسمح باستقلال هذه النقاط أو التجمعات عن المدينة الأم.
- 2- أن تكون واقعة في مسار حركة الهجرة إلى المدينة. ويتوقف نجاح هذه النقاط في أداء وظيفتها كفرملة لموجات الهجرة وعلى أسلوب تخطيطها واختيار موقعها والأنشطة القائمة فيها والخدمات التي توفرها.

- المراكز الهامشية: تهدف فكرة تخطيط المراكز الثانوية الهامشية على أطراف المنطقة المأهولة Sub-centres إلى تخفيف العبء على المدينة الأم من خلال العاملين التاليين:

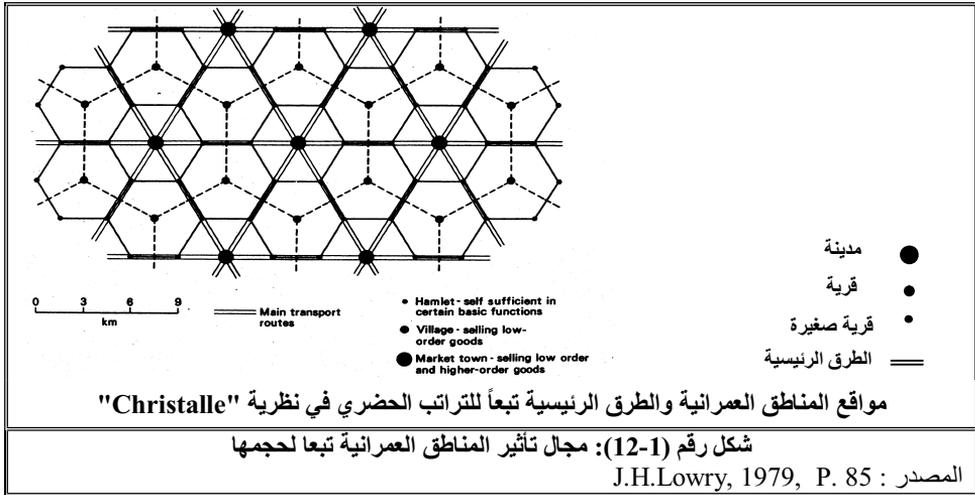
- 1- خدمة سكان أطراف المدينة الذين يقصدون منطقة وسط المدينة لأغراض التجارة والصحة والتعليم والترفيه... الخ، حيث تتحول حركتهم صوب تلك المراكز إلى الخارج بدلاً من الداخل.
- 2- خدمة السكان من المستوى الإقليمي والذين يقصدون مدينتهم لذات الخدمات السابقة ومن ثم فإن المراكز تلبي احتياجاتهم دون أن يصلوا إلى المدينة الأم.

## 1-2-2- خلاصة الحضر بالحضر:-

تعتبر نظرية المكان المركزي التي وضعها "كرستالر" "Christaller" من أهم وأولى النظريات التي تناولت العلاقات الحضرية ووضع من خلالها مفهوم التراتب الحضري حيث تؤدي كل مدينة أو مركز حضري خدمات محددة حسب نوع وحجم وظائفها مما يخلق أنماطاً مختلفة من مراكز الخدمات التي تظهر لتؤدي وتلبي الطلب الاقتصادي على المستوى المحلي والإقليمي وأحياناً على المستوى القومي والدولي، ونتيجة لهذا الاختلاف ظهرت العلاقات المتبادلة بين المناطق الحضرية المختلفة.

وقد أوضح كذلك أن المدينة الأكبر حجماً تتعدد وظائفها وتكون نظرياً أكثر جذباً إليها من المدن أو المراكز الأصغر منها والأقل رتبة<sup>(1)</sup>. (شكل رقم 1-12 يوضح نظرية "Christaller")

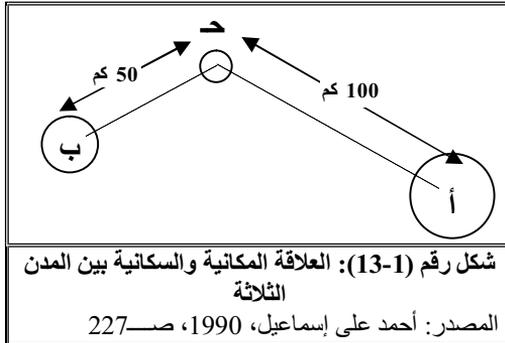
(1) محمد مدحت جابر، 2006، ص 287



### 1-2-2-1- نظريات التفاعل الحضري :

وضعت نظريات تحاول رسم الحدود الفاصلة بين مجالات المدن والعلاقات بينهم اعتمدت كل منهم على ركيزة أساسية تعتبرها محوراً للتفاعل الحضري، وغالباً ما تكون مسببة للتحركات البشرية من منطقة حضرية إلى أخرى، ويمكن تقسيم نظريات التفاعل الحضري تبعاً لركيزتها الأساسية إلى:

- نظرية التفاعل وركيزتها الأساسية العلاقات الاقتصادية.
- نظرية نقطة القطع وركيزتها الأساسية توفير الخدمات.
- نظرية اجتذاب تجارة التجزئة وركيزتها الأساسية العلاقات التجارية.



ولعرض هذه النظريات فُرض وجود ثلاث مدن متباينة الحجم هي أ، ب، ج، أكبرها هي مدينة أ حيث يبلغ عدد سكانها 30000 نسمة، تليها مدينة ب وعدد سكانها 20000 نسمة ثم مدينة ج وعدد سكانها 10000 نسمة،<sup>(1)</sup> ويوضح (شكل رقم 1-13) العلاقة بين هذه المدن.

### أولاً نظرية التفاعل:<sup>(1)</sup> Interaction Theory

تقرر هذه النظرية أن قوة العلاقات الاقتصادية بين مدينتين تختلف إيجاباً تبعاً لحجمها وسلباً تبعاً للمسافة بينهما، فكلما كان سكان المدينتين كبيراً ازداد التفاعل وكلما بعدت المسافة بينها قل التفاعل وأبسط صورة لهذه العلاقة هي المعادلة:

$$T = \frac{S_1 \times S_2}{M}$$

حيث T = درجة التفاعل، S<sub>1</sub>، S<sub>2</sub> = عدد سكان المدينة أ، ج، M = المسافة بين المدينتين،

<sup>(1)</sup> أحمد على إسماعيل، 1990، ص 228، 229، 230

وقد أدخل على المعادلة في صورتها السابقة تعديل يقضي باستبدال المسافة الطولية بمربع المسافة فتصبح المعادلة :

$$ت أ ج = س أ * س ج / م^2$$

ويتضح من المعادلتين السابقتين أن قوة التفاعل بين ب، ج أكبر إذا ما قيست بدرجة التفاعل بين أ، ج حسب القاعدة السابقة حيث زيادة التفاعل إيجاباً تبعاً لعدد السكان وسلباً تبعاً لمربع المسافات فكما كان مربع المسافة كبيراً كلما قلت درجة التفاعل.

### ثانياً نظرية نقطة القطع<sup>(1)</sup> :- Breaking Point Theory

وهي تعتبر أحد التعديلات التي أدخلت على نظرية التفاعل، وتهدف نظرية نقطة القطع إلى إيجاد وسيلة لتحديد النقطة التي تمثل الحد الفاصل بين منطقة النفوذ لمدينتين غير متساويتين حجماً، أو بعبارة أخرى، فإنها تهدف إلى تحديد النقطة التي تفصل بين السكان الذين يذهبون إلى مدينة ما للحصول على خدمة وأولئك السكان الذين يقصدون مدينة أخرى لتلقي نفس الخدمة، أو غيرها من الخدمات. ومن الواضح أنه إذا توفرت مجموعة كافية من نقاط القطع هذه حول إحدى المدن لأمكن تحديد إقليمها نظرياً. وبالنظر إلى المدن الثلاثة التي سبقت الإشارة إليها في النظرية السابقة فيمكن تحديد نقطة القطع بين أ، ج أو بين ب، ج من خلال المعادلة التالية:

$$\frac{م}{1 + \sqrt{\frac{س ك}{س ص}}} = \text{بعد نقطة القطع عن المدينة الأصغر}$$

حيث م = البعد بين المدينتين، س ك = سكان المدينة الكبرى، س ص = سكان المدينة الأصغر.

### ثالثاً نظرية اجتذاب تجارة التجزئة<sup>(1)</sup> :- Retail Trade Gravitation Theory

وهو يعرف أيضاً باسم قانون "ريلي" "Reilly" وهو يمثل أحد التعديلات التي أدخلت على نظرية التفاعل، ويهدف إلى إيجاد وسيلة للتنبؤ بعدد العملاء الذين يقصدون مدينة ما وأقربين من مدينة أخرى بقصد التسوق وشراء السلع ويتلخص قانون ريلى في أن الكمية التي يتعامل بها سكان مدينة ما مع أخرى تتناسب طردياً مع عدد سكان المدينة الأخرى وعكسياً مع مربع المسافة بينها. ويقاس ذلك بالنسبة للمدن أ، ب، ج التي سبقت الإشارة إليها نجد أن:

$$\frac{\text{جملة المتعاملين مع ب من سكان ج}}{\text{جملة المتعاملين مع أ من سكان ج}} = \frac{\text{سكان ب}}{\text{سكان أ}} * \left( \frac{\text{المسافة أ ج}}{\text{المسافة ب ج}} \right)^2$$

ويوضح قانون "ريلى" "Reilly" تضائل نفوذ المدينة بالبعد عنها وبخاصة عند ظهور مدينة أخرى تقاربها في الحجم.

(1) أحمد على إسماعيل، 1990، ص 232

ومن خلال النظريات السابقة يمكن تفسير نماذج التفاعل الحضري التي تتضح في:-

1- يرتبط السكان والأنشطة في مدينة ما مع السكان والأنشطة في مدينة أخرى، بواسطة مزيج معقد من تيارات الحركة والتحويلات المالية والاتصالات التي يشار إليها جميعاً بالتفاعل المكاني. ويحدث التفاعل نتيجة لممارسة أنشطة في مدن معينة دون غيرها، وبالتالي فإن أي تغيير في الأنشطة وفي مواقعها يؤدي إلى تغيير في مستوى التفاعل بين المدن يدفع بدوره إلى تحسين شبكة المواصلات والاتصالات ووسائل الاتصال، مما يدعم بعض المدن بسهولة أكبر من حيث الوصول إليها فيتسع تأثير هذه المدن. ويتأثر حجم التفاعل المكاني بالعوامل الآتية:<sup>(1)</sup>

- حجم السكان والوظائف في المدن ، فكلما زاد عدد السكان الذين يعيشون في المدينة كلما زاد درجة احتمالية أن يتحرك عدد كبير منهم إلى مدن أخرى.

- التنوع الاجتماعي والاقتصادي في المدن: يعمل التنوع الاجتماعي والاقتصادي على زيادة مستوى التفاعل وحجمه مع هذه المدينة والعكس صحيح، كما يتأثر حجم التفاعل المكاني بين المدن، أحياناً بالتخصص الوظيفي للمدينة، فيرتفع مستوى التفاعل والحركة مع المدن السياحية والترفيهية بشكل أكبر منه في المدن ذات الوظائف الأخرى.

- المسافة الفاصلة بين المدن: وبناء على نظرية التفاعل، فإن المدن الأقرب تتفاعل وتتصل مع بعضها بمستوى أكبر من الأبعد، فيتأثر حجم التفاعل والاتصال بين المدن عكسياً مع المسافة.

2- ويتأثر التفاعل الحضري أيضاً بالبعد الزمني فمع التقدم التكنولوجي وتوافر شبكات المعلومات الدولية، يُتاح في المستقبل القريب الحصول على المعلومات بصورة تقلل من أهمية المدن الكبرى المهيمنة في الوقت الحاضر. ومن ثم تقل التفاعلات الحضرية التي يتسبب عنها هجرة من منطقة حضرية إلى أخرى، وبالإضافة إلى التقدم في وسائل المواصلات تظهر علاقات جديدة بين المدن يسودها الفتور لا تعتمد على حجم المدن أو مستوى الخدمات المقدم أو المسافات بينهم.

### 1-2-2-2- قوة الجذب والطرْد المتبادلة بين المدن :

في ظل الوضع الحالي بالنسبة لجمهورية مصر العربية والذي يتسم بمحدودية التطور التكنولوجي لا يزال وجود تفاعل بين المدن وبعضها، يتضح من خلاله تأثير المدن الكبرى على المدن التي تصغرها بما تمتاز به من توفير خدمات لا تتواجد في المدن الأصغر ولا يمكن الحصول عليها إلا عن طريق الانتقال إلى هذه المدن، ويمكن تحديدها من خلال عوامل جذب في المدن الأكبر وعوامل طرد في المدن الأصغر:<sup>(2)</sup>

(1) كايد عثمان أبو صبحة، جغرافية المدن ، 2003، ص 166، 170، 171، 172

(2) عبد المجيد عبد الرحيم، 1975، ص 132، 133

## عوامل الجذب:

- 1- عوامل إدارية: وجود الحكومة المركزية كما هو الحال في القاهرة ومراكز المحافظات.
- 2- توافر خدمات: تركز أهم مراكز التعليم العالي كالجوامع والمعاهد العليا ومراكز البحث العلمي ووسائل الإعلام والصحف ودور النشر والطباعة في المدن الكبرى، وجود البنوك والمصارف الكبرى والمصانع والمؤسسات والشركات الكبيرة في المدن.
- 3- عوامل اقتصادية: وجود فرص العمل والتقدم الصناعي واحتكارها للمصانع، بالإضافة إلى أنه كلما زاد حجم المدينة زاد التنوع الوظيفي بها بمختلف المستويات.

## عوامل الطرد:

- وهي غالباً ما تكون عكس عوامل الجذب فهي أيضاً عوامل اقتصادية وخدمية وإدارية:
- 1- عوامل اقتصادية: نقص فرص العمل بسبب كثافة السكان في مناطق الطرد السكاني.
  - 2- توافر خدمات: تركز المصالح الإدارية في المدن المركزية وصعوبة الحصول عليها دون الرجوع إلى هذه المدن.
  - 3- عوامل إدارية: إهمال المدن الصغيرة كما هو في صعيد مصر وكذلك الريف عامة من حيث إنشاء المشروعات.

## **1-2-3- علاقة الحضر بالريف:**

في بادئ الأمر كان يمثل الريف مركز السكان والنشاط واقتصر دور المدينة على السلطة الإدارية فقط وكانت تعتمد المدينة على الريف، ومع التقدم الحادث عبر العصور واكتشاف الصناعة بدأ دور المدن يكبر ويجتذب الأيدي العاملة، وانعكس الوضع حيث بدأ الريف في الاعتماد على المدن. وقد درس "مارتن" "W.T.Martin" تأثير الوقت والمسافة على العلاقة الحضرية الريفية وستخلص مبدئين هما:<sup>(1)</sup>

- التدرج والمسافة: ويفسر هذا المبدأ تأثير المسافة وتباعداتها على اتجاهات تحضر الريف نتيجة لتأثره بالمدن، وينص على أن امتداد التأثير الحضري للمدن والتغيرات الحادثة في المناطق الريفية يتغير عكسياً مع المسافة بين التجمع الريفي وأقرب مدينة وطردياً مع حجم هذه المدينة، بالإضافة إلى ذلك فإن "مارتن" وجد أن تأثير التدرج في مستوى التحضر للتجمعات أصبح أقل تبايناً مع زيادة وانتشار التطورات التكنولوجية الحديثة.

(1) أحمد محمود عيد العال طعيمة، 2005، ص106،107

- معدل التغيير: والذي يفسر تأثير الدورة الزمنية في انتقال التغيير من التجمعات الحضرية إلى التجمعات الريفية وعلاقته بالمسافة، وينص هذا المبدأ على أن معدل امتداد الوظائف الحضرية المتخصصة والتغيير الاجتماعي للمناطق الريفية يتغير بشكل عكسي مع المسافة إلى أقرب تجمع حضري وبشكل طردي مع حجم هذه التجمع الحضري.

بالإضافة إلى ما ذكره "مارتن"، فيما يلي عرض للعلاقات المميزة للمدينة والمتمثلة في دورها الإقليمي،<sup>(1)</sup> فالأصل في المدينة الخدمات المركزية الإقليمية ويمكن الوقوف على أربع أقسام رئيسية تمثل علاقة المدينة بالريف وهي بحسب أهميتها إدارية ثقافية وسكانية واقتصادية، ولاشك أن هذه العلاقة تزداد بازدياد التطور التقني في وسائل المواصلات والاتصال بينهما. وكلما توافرت وسائل المواصلات السهلة السريعة كلما ازدادت سيطرة المدينة وتسلطها على الريف دون الاستغناء عنه لأن العلاقة المتبادلة تبقى ما بقيت المدينة والريف.<sup>(2)</sup> وتمثلت هذه العلاقات في:

#### أولاً: العلاقات الإدارية:

وظيفة المدينة الإدارية هي بالضرورة وظيفة إقليمية، فالمدينة قاعدة لوحدة إدارية صغرت أو كبرت وليست سلطة المدينة مطلقة، فالمدينة هي الوسيط أو همزة الوصل بين السلطة المركزية وبين القرى والتجمعات الريفية المبعثرة الواسعة، وهناك تدرج في المؤسسات والمرافق الإدارية والمحاكم، وربما كانت حدود المدينة من ناحية دورها الإداري هي الوحيدة المحددة بصرامة وبخطوط معلومة.<sup>(3)</sup> ولكل مدينة وظيفة إدارية تتبوأ فيها على الريف المحيط وتحدد هذه الوظيفة بحسب حجم المدينة وموقعها من المدن الأخرى السابقة أو التالية لها وبموقعها من الإقليم أو الدولة.<sup>4</sup>

#### ثانياً: العلاقات الثقافية :

المدينة بالنسبة للريف مدرسته ومعهد وجامعته فالتعليم الثانوي والعالي يتركز في المدينة، بل أن أغلب طلبة المدينة هم من القرى والأرياف.<sup>(4)</sup>

#### ثالثاً: العلاقات السكانية:

المدينة بالنسبة لسكان الريف القطب المغناطيسي الجاذب وهي ظاهرة عالمية. ويمكن التمييز هنا بين نوعين من العلاقات السكانية: نزوح مستمر من الريف إلى المدن أو الخروج من الريف. وتعتبر الرحلة اليومية إلى العمل في المدينة من أهم مميزات الحركة بينها وبين الريف المجاور أو الإقليم

(1) أحمد خالد علام، 1998، ص 110

(2) عبد الله عطوي، 1993، ص 136

(3) أحمد خالد علام، 1998، ص 110

(4) عبد الله عطوي، 1993، ص 136، 137، 138

التابع لها. وتتوقف قوة حركة العمل اليومية بين المدينة وريفها على مدى حاجة المدينة لليد العاملة وعلى مستوى الأجور فيها وعلى المسافة التي يمكن أن يقطعها العمال ذهاباً وإياباً والفترة الزمنية التي تستغرقها الرحلة إلى جانب نوع المواصلات وسهولة استخدامها.<sup>(14)</sup>

#### رابعاً: العلاقات الاقتصادية :

هي من أهم العلاقات المتبادلة بين المدينة والريف، وفيها يتضح الدور القيادي والتوجيهي الذي تلعبه المدينة في المساحة الريفية المحيطة بها أي في إقليمها، وتشمل هذه العلاقات الزراعية والصناعية والتجارية:<sup>(2)</sup>

أ- الزراعة: تفرض المدينة نفوذها في توجيه الإنتاج الزراعي في الريف المحيط بها وفي دفعه وتشكيله وتحديد خصائصه.<sup>1</sup> وكما يمد الريف المدينة بغذائها من الإنتاج الزراعي والحيواني فهي تمده برؤوس الأموال اللازمة للإنتاج وبالأسمدة المخصصة للتربة والأدوية القاتلة للحشرات وبالخبرة العلمية والإرشاد الزراعي.<sup>(3)</sup>

ب- الصناعة: كانت الصناعة قديماً تتركز في الريف وتأخذ شكل بسيط من حيث طريقة التصنيع والمواد المستخدمة، وما أن انتقلت الصناعة إلى المدينة حتى راحت تبحث لها عن أماكن جديدة ذات أرض أكثر اتساعاً وأرخص سعراً وأسهل اتصالاً. فأتجهت إلى أطراف المدينة وضواحيها فقويت علاقتها بالريف المجاور. إلا أن ذلك لم ينف أثر التوجيه الريفي لصناعات المدينة كونه المستهلك لها والمصدر لموادها الأولية.<sup>(2)</sup>

ج- التجارة: فالمدينة سوق تجاري كبير تتجمع فيه منتجاتها ومنتجات أماكن أخرى في مخازنها ومحلاتها وأسواقها وإليها يفد أهل الريف من مختلف المناطق والأقاليم لشراء احتياجاتهم من سلع محلية وخارجية سواء بالجملة أو بالقطاعي.<sup>(2)</sup> فالمدينة هي وسيط الاتصال والتعامل بين أجزاء الريف المترامي وبين الأقاليم الريفية الأخرى ومدنها، فالدور التجاري للمدينة هي الذي يجعلها بصورة مباشرة أداة تكامل الإقليم الريفي ويجعله إقليمياً وظيفياً، والجمع والتوزيع هما أوجه النشاط الإقليمي.<sup>(4)</sup>

#### **1-3-2-1- قوى الجذب والطرده بين الحضر والريف:-**

الهجرة الريفية الحضرية: وهذه تعبر عن اجتذاب المدن لسكان الريف الباحثين عن عمل وعن

<sup>1</sup> عبد الله عطوي، 1993، ص 138

<sup>(2)</sup> أحمد خالد علام، 1998، ص 111

<sup>(3)</sup> عبد الله عطوي، 1993، ص 140، 141

<sup>(4)</sup> أحمد خالد علام، 1998، ص 111

فرص أفضل وخدمات أرقى وهو الدافع للنمو العمراني، وعادة ما تكون وتيرة الهجرة الريفية الحضرية في الدول النامية أكثر قوة وحجماً، بينما تكون معتدلة في البلاد المتقدمة، لوجود الخدمات بصورة متوازنة بين الريف والحضر من ناحية<sup>(1)</sup> والنمو الاقتصادي للمدن المتمثل في نمو الأنشطة الحضرية وخاصة الصناعة لجاذبيتها الكبيرة للسكان وما يرتبط بها من كثافات أكبر تخلق فرص وظائف من شأنها جذب أعداد سكانية من الأقاليم المجاورة مما يشكل في النهاية طلب على إنشاء وحدات بنائية ووحدات سكنية متزايدة تترجم في شكل امتدادات عمرانية جديدة<sup>(2)</sup> ولقد تعددت أسباب الهجرة الريفية الحضرية وما كان لهذه الهجرة من تأثير النمو العمراني للمدن، ولذلك حظيت بدراسات عديدة كان الهدف منها تحديد أسبابها، فقد قام "إيفرت لي" "Evertt Lee" بتحديد أربع عوامل تحفز للهجرة وتؤثر في تياراتها وهي:<sup>(3)</sup>

1- عوامل مرتبطة بالمنطقة الأصلية للمهاجرين. 3- عوامل متداخلة بين المنطقتين.

2- عوامل مرتبطة بمنطقة استقبال المهاجرين. 4- عوامل شخصية.

و كما حاول بيتر فروم "Fromont" وضع نظرية عامة تُرجع أسباب الهجرة الريفية الحضرية إلى:<sup>(4)</sup>

1- تقدم كفاءة الفن الزراعي يحرر فائض السكان من الريف وأن الصناعة الحديثة تؤدي إلى وأد الصناعات الريفية الحرة.

2- عملت الآلات الزراعية الحديثة على سلب الريف كثير من فرص العمل.

3- انخفاض مستوى المعيشة ورتابة الحياة المملة وتفتت ملكية الأرض من خلال ارتباطها بنظام الإرث حيث أن التوريث لأكثر من جيل يؤدي إلى تفتيتها.

وسيعرض البحث فيما يلي أسباب الهجرة الريفية الحضرية معتمداً على تقسيمها إلى عوامل طرد تكمن في الريف وعوامل جذب تكمن في الحضر ولن نتعرض إلى العوامل الشخصية التي أوردها "إيفرت لي" على اعتبار أن عوامل الجذب والطرْد هي العوامل الوحيدة التي توضح العلاقة بين الريف والحضر، وذلك بهدف تحديد مدى الاستفادة منها في توجيه التحركات السكانية، ومن ثم تم تقسيم هذه القوى (قوى الجذب والطرْد) إلى :

1- عوامل سياسية 3- عوامل اجتماعية وثقافية

2- عوامل اقتصادية 4- عوامل جغرافية

وسوف توضح فيما يلي من خلال (جدول رقم 1-1)

(1) محمد مدحت جابر، 2006، ص 294

(2) فتحي محمد مصلي، 1994، ص 184

(3) عبد الله عطوي، 1993، ص 151، 153

عوامل	عوامل الجذب	عوامل الطرد
سياسية	1- تركيز السلطات والمصالح الحكومية في المدن دون القرى - تركيز السلطة -. 2- عدم وجود قيود أو عقبات تحد من الهجرة. 3- الأوضاع السياسية غير المستقرة في الدول النامية والضغط السياسية والاضطهاد.	1- قلة فرص العمل في الحكومة والمؤسسات بالمناطق الريفية بما لا يتناسب مع عدد سكان الريف.
اجتماعية وثقافية	1- ارتفاع مستوى المعيشة نتيجة لرواج التجارة في الحضر على جميع المستويات بالمقارنة بالريف. 2- انتشار وسائل الترفيه بمختلف أنواعها حيث ترضي جميع المستويات. 3- وجود الجامعات والمدارس الكبرى بالمدن يدفع أهالي الريفين إلى إرسال أبنائهم إلى المدينة للدراسة، والاستقرار في المدينة فيما بعد.	1- نظام ملكية الأرض يؤدي إلى تفتت الأرض باستمرار من خلال التوريث لأكثر من جيل. 2- انخفاض المستوى الحضاري للمناطق الريفية بشكل عام.
جغرافية	1- وجود ميزة نسبية للمكان تدفع الأفراد في المناطق الأخرى للاتجاه إليه، والعمل والإقامة فيه وخاصة توافر السكن.	
اقتصادية	1- ارتفاع معدل النمو الاقتصادي، فغالباً ما تتركز الخدمات والأنشطة الاقتصادية في المدن الكبرى وبشكل متميز مقارنة بالمدن الصغرى والأرياف. 2- مشروعات التنمية العمرانية أكثر تركيزاً في الحضر. 3- ارتباط الحضر الحديث بالتصنيع أفسح مجال الهجرة من الريف إلى المدينة. بالإضافة إلى ارتفاع أجور العاملين بالصناعة. 4- اتساع مجال فرص العمل بالحضر. 5- توافر المواد الخام والأولية لأي نشاط يمكن الاعتماد عليه (سواء الصناعة أو الزراعة أو التجارة). 6- لحق أبناء الريف والمدن الصغيرة بالوظائف الحكومية في المدن مما اضطرهم إلى الاستقرار فيها. 7- سهولة النقل والمواصلات بالإضافة إلى توافر المواصلات العامة. 8- اتخاذ المدن كمراكز إدارية وتجارية واجتماعية وثقافية مما جعلها تتميز بنشاط عمراني كبير جعلها مهبطاً لأصحاب الأعمال والمصالح ورجال الأعمال والمهنيين.	1- تضائل الفرص التي تسمح بالحصول على الأرض التي يمكن فلاحتها والتعيش منها. 2- الضغط السكاني المتزايد على المساحة المحدودة من الأراضي الزراعية، فتتم عملية الطرد من المناطق الريفية التي لا تتوفر فيها فرص عمل كافية في أنشطة غير زراعية. 3- قصور المواد الاقتصادية عن الوفاء باحتياجات السكان نتيجة لنمو سكانها بمعدلات مرتفعة، وعدم توافر كثير من الخدمات بأنواعها أو ضعف أداء هذه الخدمات وتدني مستوى التنمية. 4- استخدام الميكنة في جميع العمليات الزراعية المختلفة مما قلل الحاجة إلى الأيدي العاملة.

مصدر النص: - السيد الحسيني، 1993، ص283، 280، 284. أحمد محمود نجيب، ص5، 6، 7. خلف حسين على الدليمي، 2002، ص131، 132. علياء شكري، السيد محمد الحسيني، محمد علي محمد، 1979، ص60. حسين عبد الحميد رشوان، 1989، ص108، 109، 110. محاسن مصطفى، 1988، ص101، 100، 102. محمد عبد المنعم نور، ص56

#### 1-2-4- ديموجرافيا سكان الحضر والريف:

يعتبر السكان العنصر الحي المؤثر على النمو العمراني، حيث أن السكان يحركوا النمو العمراني تبعاً لرغباتهم وإمكانياتهم، ولأن الزيادة السكانية تنعكس على النمو العمراني من طلب متزايد على المباني السكنية والخدمات المختلفة وأخيراً على المشروعات الاقتصادية لتوفير فرص عمل، كل ذلك يحتاج إلى أراضي بناء. ويوضح (جدول رقم 1-4) ديموجرافيا سكان الحضر والريف وذلك بالنسبة لجمهورية مصر العربية.

جدول رقم (1-2): ديموجرافيا سكان الحضر والريف:

الخاصية	سكان الحضر	سكان الريف
التركيب العمري والجنسي	نسبة عالية من سكان المدن تقع أعمارهم بين 15: 40 سنة بينما تقل نسبة الأطفال ونسبة الكبار بالقياس إلى إجمالي السكان نتيجة للهجرة من الريف للحضر. ترتفع نسبة الذكور إلى الإناث في معظم مدن والسبب يرجع للنظم الاجتماعية السائدة حيث تقل نسبة مساهمة المرأة في النشاط الاقتصادي وتقل نسبة الإناث إلى الذكور في حركة الهجرة نحو المدن.	تزداد نسبة من دون 15 سنة، وتقل الفئات العمرية العاملة ما بين 15: 40 سنة نتيجة للهجرة المستمرة من الريف للحضر، يزداد عدد الإناث عن عدد الذكور في نفس الفئة العمرية لأن المجتمع الريفي لا يشجع هجرة النساء. أما بالنسبة للكثافة السكانية: فالحضر أعلى كثافة من الريف.
المستوى التعليمي والثقافي	ترتفع نسبة المتعلمين والمتقنين بالمجتمع الحضري بالإضافة لارتفاع درجة التخصص العلمية.	ينخفض المستوى التعليمي لسكان الريف. والقلة القليلة المتعلمين غالباً ما ينتقلوا للحضر بحثاً عن عمل مناسب.
العلاقات الاجتماعية	يسكن المدينة أفراداً مختلفين أشد الاختلاف في الثقافة والأصل. وأيضاً سكان المدينة مختلفي العادات والأفكار والمهن ومستوى الحياة، وأن التفاعل الاجتماعي يذهب لإزالة الفوارق بين الطبقات لخلق جماعات متجانسة. النمو السكاني الحضري: هناك علاقة طردية بين حجم المدينة ومعدل نموها لأنه كلما كانت المدينة أكبر حجماً كان معنى ذلك أنها أكثر قدرة على تقديم فرص أكبر للسكان والوظائف، وبذلك تتداعي الوظائف ويتضخم الحجم باضطراد ويصبح النمو دال عن الحجم ويتناسب معه تناسب طردي.	سكان المجتمعات الريفية أكثر تجانساً من حيث السمات النفسية والاجتماعية من المجتمع الحضري. يتميز بصورة من الضبط الاجتماعي تتمثل في العادات والتقاليد والعرف. كما تمتاز الأسرة الريفية بالتماسك. ومن مظاهر التماسك في الأسرة الريفية بقاء نظام العائلة المركبة في كثير من الأحيان. يتسم المجتمع بالتجانس وسيادة الثقافة الدينية والروحية والاتصالات الأولية ويتميز أعضاء المجتمع الريفي بالشعور بالانتماء والوحدة. النمو السكاني الريفي: غالباً ما تكون الزيادة الطبيعية في السكان نابعة من الريف نتيجة لقلّة الوعي، وعند ازدهار الريف يبدأ في تصدير الزيادة السكانية إلى الحضر بهدف إيجاد فرص عمل أياً كان مستوى التعليم لدى المنتقلون.
المهن	تتعدد المهن في المجتمع الحضري وتكون غير متجانسة. يعمل سكان الحضر في مختلف الأنشطة الاقتصادية والخدمية مثل الصناعة والتجارة ومجال التعليم والصحة فيما عدا النشاط الزراعي.	يعمل معظم سكان الريف في الزراعة. وغيرها من الأعمال غير الفنية وتعمل نسبة ضئيلة من الريفيين ذوي التأهيل العلمي والمهني في الريف مثل المعلمين وأطباء الوحدات المجمعّة التعاونية والمهندسين.

مصدر النص: - عبد الله عطوي، 1993، ص124، 125. مصر في أرقام، 2006، ص9. عبد المجيد عبد الرحيم، 1975، ص29:27. غريب سيد أحمد، 2000، ص101، 113، 107، 117. فتحى محمد أبو عيانة، 1993، ص358. اسحق يعقوب القطب، 1986، ص32

## الخلاصة:-

الهدف من دراسة هذا الفصل هو تحديد أسلوب فعال للاستفادة من العلاقات الحضرية وديموجرافيا السكان في إدارة النمو العمراني.

### 1- دور إقليم المدينة:-

يمكن توجيه النمو العمراني من خلال دراسة إقليم المدينة اعتماداً على توزيع الأنشطة (الاقتصادية، الاجتماعية، الإدارية) وذلك باعتبار أن الأصل في نشأة المدينة خدمة سكان المناطق المحيطة على النحو التالي:

- توفير المشروعات الاقتصادية (عنصر الجذب) بالقرب من المدينة والمناطق العمرانية التي تقع في إقليمها والطاردة للسكان على مسافة مناسبة ومشجعة للانتقالات اليومية وفي اتجاه محاور مناطق التنمية العمرانية المستهدفة.

- توفير الأنشطة الاجتماعية في اتجاه نفس المحور السابق -محور مناطق التنمية العمرانية المستهدفة- كوحداث صغيرة على مسافات متقاربة متجه إلى منطقة التنمية العمرانية المستهدفة حيث أن المساحات الواسعة التي تحتاجها الخدمات الترفيهية قد تحد من النمو العمراني فيما بعد الحدود التي ترسمها.

- أما بالنسبة للنشاط الإداري المتمركز في المدينة والمتحكم في إقليمها فيجب التخفيف من وطأة تركيزه والتوجه إلى اللامركزية الإدارية.

### 2- دور علاقة الحضر بالحضر:-

اتضح من خلال دراسة علاقة الحضر بالحضر أن الأنشطة هي صاحبة الدور الرئيسي في إحداث تفاعل بين المدن، وأكدت الدراسة أن هذه العلاقات تتوقف أيضاً على المسافة بين المدن، عدد سكان المدينة -حجم المدينة-.

ومن ثم يمكن توجيه النمو العمراني من خلال دراسة علاقة الحضر بالحضر على النحو التالي:

- تحديد نقاط القطع للمدينة من خلال نظرية نقطة القطع والتي تمثل الحد الفاصل بين منطقة النفوذ لمدينتين غير متساويتين حجماً.

- تحديد الأنشطة المتوافرة في المنطقة الحضرية -المدينة- وتمثل عنصر جذب.

- تحديد الأنشطة التي بها قصور في المناطق المحيطة.

- دراسة إمكانية توفير هذه الأنشطة على محاور تتجه نحو مناطق التنمية العمرانية المستهدفة.

### 3- دور علاقة الحضر بالريف:-

من خلال الدراسة تظهر أربع علاقات تربط بين الحضر والريف هي: إدارية، ثقافية، سكانية، اقتصادية. ولإدارة النمو العمراني الحضري من خلال هذه العلاقات يجب:

- التقليل من مركزية الإدارة داخل المدينة.
- تحديد مناطق التنمية العمرانية المستهدفة القريبة من القرية وتوفير فرص عمل للموهلين من أهالي القرية. وفي حالة عدم تواجد مناطق قريبة يتم توجيه النمو العمراني من خلال وحدات تنمية اقتصادية وثقافية تعمل كعنصر محرك للسكان في اتجاهه كما ذكر خلال دور إقليم المدينة في توجيه النمو العمراني.

### 4- دور ديموجرافيا السكان:-

- فيما يختص بالتركيب العمري والمستوى التعليمي يجب وضع عدة نقاط في الاعتبار بهدف توفيرها في مناطق التنمية العمرانية المستهدفة والقريبة من الريف وهي:
- توفير أنشطة إنتاجية تتناسب مع الفئات العمرية والمستويات التعليمية التي تهاجر من الريف متجهه للمدينة.
  - توفير أماكن للسكن والاستيطان بجوار مناطق العمل.

الفصل الثالث:

سياسات واستراتيجيات إدارة النمو العمراني



يهتم هذا الفصل برصد سياسات واستراتيجيات إدارة النمو العمراني للمدن باعتبار أن أساليب الإدارة تندرج تحت مسمى سياسة أو استراتيجية.

### السياسة: Policy

هي الهيكل العام لمجموعة من الأنشطة الضرورية والتي تُظمت بعناية وصولاً إلى أهداف محددة أخذة في الاعتبار المحددات الحالية والمستقبلية.<sup>(1)</sup>

### الإستراتيجية: Strategy

هي مجموعة من الوسائل الفعالة والمترابطة أُختيرت في ضوء محددات حقيقية وأهداف واقعية وتستعمل بعناية لتنفيذ سياسة محددة، لضمان الدعم المستمر والفعال للسياسة فإنه يجب أن تتلاءم هذه الإستراتيجية دائماً مع الظروف المحيطة.<sup>(1)</sup> ويطلق لفظ إستراتيجية أحياناً على غايات ذات طبيعة أساسية وأحياناً أخرى على مجموعة أهداف محددة، وقد يُركّز في بعض المجالات على جانب الوسائل دون الأهداف أو على الاثنين مجتمعين.<sup>(2)</sup>

### الأسلوب: Method

هي طريقة يتم من خلالها تحقق أهداف السياسة أو الاستراتيجية.

## 1-3-1 - سياسات إدارة النمو العمراني:

من خلال تناول تعريف كل من السياسة والإستراتيجية يمكن تحديد العلاقة بينهما، على أن الإستراتيجية ما هي إلا أسلوب لتنفيذ سياسة ما.

ويمكن تقسيم السياسات المتبعة لإدارة النمو العمراني من حيث الهدف منها إلى: (شكل رقم 1-19)

1- سياسة توجيه النمو العمراني والتي تضم استراتيجية الجراحة البيئية، واستراتيجية توفير الخدمات.

2- سياسة الحد من النمو العمراني والتي تضم استراتيجيات تخطيطية ومعمارية، واستراتيجيات قانونية وتشريعية

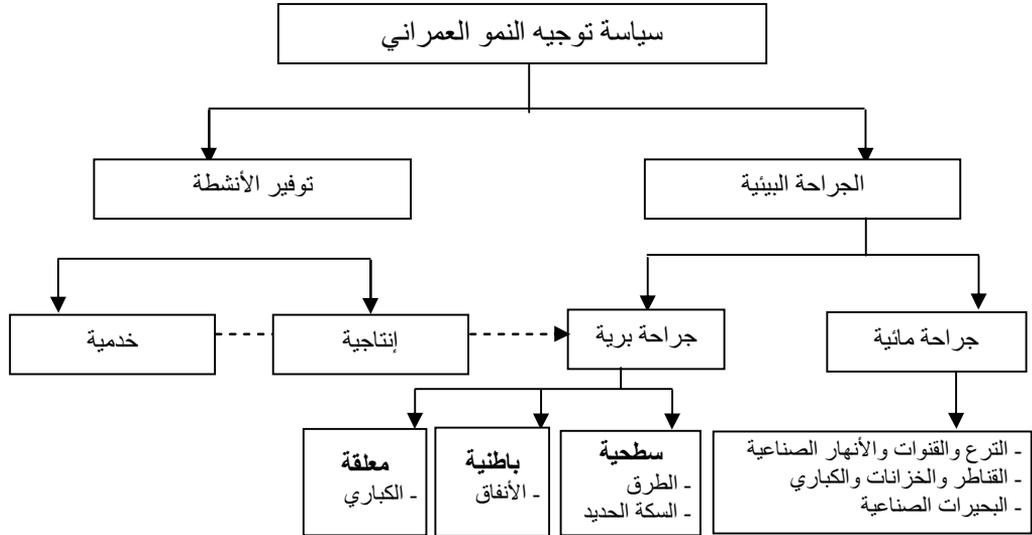
## 1-1-3-1 - سياسة توجيه النمو العمراني:

لم تحظ هذه السياسة بالقدر الكافي من اهتمام الجغرافيين والمخططين، ويهدف البحث تحت هذه النقطة توجيه نمو المدينة نحو اتجاهات محددة ومدروسة على شكل نمو عمراني متصل بالمدينة، ومن ثم تستطيع الباحثة ذكر أن هذه السياسة تعتمد على مراقبة وملاحظة النمو العمراني الطبيعي، ولقد تناول أحد استراتيجياتها الدكتور محمود حسن نوفل\* تحت اسم الجراحة البيئية: وتُعرف على أنها -طبقاً لما ذكره- عمليات إنشائية من صنع الإنسان على المسطح الجغرافي لكسر وعورة الأرض

(1) عنتر عبد العال أبو قرين، 1996، صـ13

(2) محمد محمود الإمام، 1977، صـ28،29

أو تغيير معالمها لتيسير الاستفادة منها، ومن صورها: الترع والقنوات والأنهار والبحيرات الصناعية، الطرق والسكك الحديدية والكباري والأنفاق والسدود.<sup>(1)</sup> أما فيما يتعلق بالإستراتيجية الثانية لهذه السياسة فتستنتجها الباحثة من خلال دراسة العوامل المؤثرة على النمو العمراني وتتمثل في إستراتيجية توفير الأنشطة -الإنتاجية أو الخدمية- طبقاً لاحتياجات المجتمع في اتجاهات مناطق النمو العمراني المستهدفة. (شكل رقم 14-1)



شكل رقم (14-1) سياسات توجيه النمو العمراني

المصدر: استنباط من: محمود حسن نوفل، 2000، ص 45-1

### 1-3-1-2- سياسة الحد من النمو العمراني:

ولقد لاقت اهتمام دارسي علم التخطيط فاتبعوا أساليب معمارية تارة وقانونية تارة أخرى ومن

ثم قامت الباحثة بتقسيم سياسة الحد من النمو العمراني إلي:

- استراتيجيات تخطيطية ومعمارية - استراتيجيات قانونية وتشريعية

أولاً: استراتيجيات تخطيطية ومعمارية: وتشمل ما يلي:

1- إستراتيجية التعامل مع الكتلة العمرانية للمدينة: وتعتمد هذه الإستراتيجية على تقييد النمو

العمراني في الاتجاه الأفقي وإتاحة بعض الإمكانيات في التوسع الرأسي مع ضرورة إحكام السيطرة الإدارية بالمدينة، وتتمثل في:

- إحاطة المدينة بطريق حلقي أو أحزمة خضراء والتي عُبر عنها في بادئ حياة المدينة من خلال الأسوار التي تحيط بالمدن مثل سور القاهرة.

\* الدكتور محمد حسن نوفل أستاذ التخطيط العمراني المساعد بكلية الهندسة جامعة أسيوط  
(1) محمود حسن نوفل، 2000، ص 45-1

- التوجه إلى العمران الرأسي بهدف الحد من التوسع العمراني الأفقي وزيادة الطاقة الاستيعابية للمدينة لكل من السكان والأنشطة.

- تقسيم الكتلة العمرانية إلى قطاعات إدارية وتخطيطية متجانسة يسهل السيطرة عليها.

2- إستراتيجية تحسين البيئة العمرانية بالحضر والريف على حد سواء: عن طريق تحقيق بعض التوازنات في التنمية بينهما من حيث توزيع السكان على الرقعة الأرضية وغيرها على النحو التالي: (1)

- الاهتمام بتوجيه التنمية إلى المناطق الريفية والمدن الصغيرة والمتوسطة للحد من تيارات الهجرة، ودعم المشروعات الإنتاجية الصغيرة بالحضر والريف لزيادة دخل الأفراد.

- معالجة التجمعات العشوائية القائمة: بحيث تترك الحرية للسلطات المسؤولة عن المدينة لاتخاذ قرار بإمكان الاعتراف بها أو بضرورة إزالتها، وذلك في ضوء إمكانيات المدينة والظروف الطبيعية والاجتماعية لهذه التجمعات أو تعارضها مع المخططات العامة للمدن، وفي حالة الاعتراف بهذه التجمعات فإن الأمر يستوجب إعادة تخطيطها على أسس علمية وبصورة تتوفر معها مقومات المعيشة بالمستوى المعقول وإذا ما قضي الأمر بإزالة بعض المنشآت في هذه التجمعات فإن الأمر يستلزم تعويض أصحابها تعويضاً عادلاً ويفضل توفير المسكن المناسب لهم، (2) وذلك ينطبق على الأحياء القديمة في المدينة والتي أصبحت عشوائيات نتيجة لعدم ملائمتها لقوانين التخطيط الحالية. بينما في حالة العشوائيات الناتجة من التعدي على أملاك الدولة فيجب إزالتها للحد من التماذي في توسعها أو ظهور بوئر جديدة.

- إعادة توظيف الأراضي الفضاء والمناطق ذات الاستعمال المتناقض مع الاستعمال السكني داخل الحيز العمراني للمدينة.

3- إستراتيجية تنمية المناطق الريفية: لقد أدى تحسين ظروف الحياة في المدن الكبيرة إلى زيادة النزوح من الريف إلى هذه المدن بسبب تزايد قوة جذبها للنازحين، مما لفت الأنظار إلى ضرورة التوجه إلى أسلوب آخر هو التنمية الريفية اعتقاداً منهم أن أسلوب تنمية الريف سيقضي على عوامل الطرد من الريف وبالتالي يوقف تيار الهجرة والنزوح إلى المدينة، وفي مجال التنمية الريفية، ظهرت أساليب عديدة أهمها: (3)

- التنمية الريفية المتكاملة: وتهدف إلى توفير كل المقومات التي تجعل من المستوطنات الريفية أماكن تطيب فيها الحياة. ولتحقيق هذا الهدف ظهرت فكرة المجمع القروي وهي فكرة إدارية جغرافية تقوم على تجميع القرى المتجاورة في وحدة إدارية يكون مركزها أكبر قرية في المنطقة بحيث تصبح هذه القرية الكبيرة نموذج لعاصمة قروية للمجتمع الريفي.

(1) نجوى إبراهيم أبو العينين، 2000، ص7-76

(2) عبد القادر عبد الحافظ الشخلي، 1986، ص105

(3) محمد عبد الله الحامد، 1986، ص30، 31

- التكتل القروي: تم اللجوء إلى هذا الأسلوب نتيجة لتواجد بعض القرى المبعثرة في صحراء بعض المدن الإفريقية مما يصعب توصيل الخدمات والمرافق إليها، ويهدف هذا الأسلوب إلى تجميع هذه القرى الصغيرة في وحدات قروية كبيرة تصلح لتجميع مواطني هذه المناطق للحياة فيها.

- التصور المتكامل للريف: في الدول التي كانت تخضع للاستعمار الفرنسي ظهر هذا الأسلوب والذي يهدف إلى ضرورة ربط التنمية الريفية المادية بإيجاد روح الانتماء إلى الريف أو الوعي الريفي أو الهوية الريفية التي تتسم بمزايا إنسانية خاصة بها، مما يدفع قاطنيها إلى اختيار الإقامة في الريف عند المفاضلة بين الريف والحضر.

4- إستراتيجية المدن الثانوية: وهي إستراتيجية تقوم على أساس تحسين البنية الأساسية للمجتمع للحد من الهجرة وهي إستراتيجية لكي تحقق نجاح ينبغي إعادة توزيع البنية الأساسية. (1) (شكل رقم 1-15)

5- إستراتيجية أقطاب التنمية: وهي إستراتيجية تسعى إلى اختيار مناطق حضرية يمكن الاستثمار بها لتحقيق معدلات نمو عالية يمكنها من استيعاب أعداد كبيرة من السكان. إلا أن صعوبة تنفيذ هذه الإستراتيجية تتوقف على مدى توزيع الدولة لاهتماماتها على محاور التنمية القومية ومدى توافر الاستثمارات اللازمة لإقامة هذه التجمعات وشبكة مواصلات سهلة وربطها بالأسواق. كما أنها تتطلب قدراً كبيراً من اللامركزية الإدارية. وهي إستراتيجية يمكن تطبيقها في المناطق القريبة من المركز إلا أنها يصعب تطبيقها في المناطق الهامشية في الدولة. (2) (شكل رقم 1-15) وذلك عن طريق: (3)

- تنمية المدن المتوسطة القريبة من المدن الكبرى لتستفيد من المزايا الموجودة في هذه المدن، ولكن يجب ألا يكون هذا القرب عاملاً يساعد المدن الكبرى على ابتلاع المدن المتوسطة أثناء نموها وامتدادها.

- تنمية المدن المتوسطة البعيدة عن المدن الكبرى لتصبح مراكز جذب مضاد من ناحية النازحين من الريف وذلك ببعض الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية التي تحتكرها المدن الكبرى.

- تنمية المدن الصغرى في الأقاليم الريفية والمتخلفة جداً وذات الكثافة المنخفضة لعدم وجود مدن متوسطة في مثل هذه الأقاليم، وتطور هذه المدن الصغيرة تدريجياً حسب خطة مرسومة إلى مراكز توجد فيها وحدات اقتصادية ومرافق وخدمات ذات حجم كبير، وبمعنى آخر تنمي المدن الصغيرة بوعي وعناية لتصبح مدناً متوسطة.

ويراعى أثناء اختيار المدن الصغيرة والمتوسطة المطلوب تنميتها أن يتم ذلك على أساس وضعها الاستراتيجي بالنسبة للريف الذي ستخدمه وسهولة اتصال أهل الريف بها أو مقوماتها

(1) قاسم جميل قاسم، 1986، ص 213

(2) قاسم جميل قاسم، 1986، ص 213

(3) أحمد خالد علام، سمير سعد علي، مصطفى محمد الديناري، 1995، ص 341

الاجتماعية والاقتصادية التي تمكنها من دفع عملية التنمية، ومدى توفر الخدمات والمرافق بها ووضع الجهاز الإداري لها.

6- إستراتيجية الأقطاب المغناطيسية المضادة: وهي إستراتيجية تقوم على أساس إنشاء مراكز حضرية منافسة للمجتمعات الحضرية القائمة إلا أنها إستراتيجية تحتاج إلى استثمارات واسعة وسياسة حكومة موجهة بالإضافة إلى أنها لن تحقق العدالة الاجتماعية التي ينتظرها المجتمع<sup>(1)</sup> (شكل رقم 1-15) ويتم ذلك عن طريق:

- إقامة مدن جديدة بالأراضي الصحراوية كرد ايجابي وعلمي على الزحف العمراني على الرقعة الزراعية، وتطور القاعدة الصناعية لهذه المدن وتحديثها لتحقيق التوازن الديموجرافي بين الأقاليم المختلفة، ووضع أسس جديدة لضمان التنمية المستدامة للمجتمعات الجديدة تأييداً لمبدأ اللامركزية<sup>(2)</sup>

- إنشاء مدن متوسطة جديدة: يناسب هذا الأسلوب الدول ذات الموارد الاقتصادية أو ذات العوائد الكبيرة، وخاصة في حالة تضخم مدنها الكبرى وصعوبة التفريغ السكاني الجزئي فيؤدي هذا الأسلوب إلى خفض نسبة تضخم المدن الكبرى برفع أحجامها النظرية المتوقعة<sup>(3)</sup>.

7- إستراتيجية اللامركزية الإقليمية: وهي إستراتيجية تقوم على أساس إعادة توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية على مستوى الدولة ككل من خلال التخطيط الإقليمي<sup>(4)</sup> (شكل رقم 1-15) وذلك عن طريق: <sup>(5)</sup>

- التوجه إلى المدن القائمة لإعادة تخطيط بعض المناطق لزيادة طاقتها الاستيعابية مع التركيز على إعادة تخطيط مراكز المدن لكي تصبح قادرة على الوفاء بالمتطلبات المتزايدة.

- عملية التفريغ الجزئي لفواض المدن المتضخمة خاصة المدن الكبرى لوجود عدد قليل من المدن الكبرى المتضخمة تستقطب أغلب الفواض السكانية، ويجب أن يكون التفريغ السكاني الجزئي لصالح المدن الصغيرة، والتي تشكل غالبية الدولة.

- ضبط معدلات التنمية عبر الزمن: ويتضمن التحكم في توزيع القوى الدافعة للنمو السكاني والعمراني بالمدن، بتنشيط القواعد الاقتصادية للمدن الصغيرة، وفي المقابل يتم تجميد أو إبطاء معدلات تنمية القواعد والهياكل الاقتصادية للمدن المتضخمة وبالتالي تنشأ حركة سكانية حضرية- حضرية من المدن الكبرى المتضخمة إلى المدن الصغيرة والمتوسطة المنكمشة، ويوصى تطبيق هذا الاتجاه التخطيطي في حالة التفاوتات القليلة في نسبة التضخم السكاني ونسبة القصور السكاني.

(1) قاسم جميل قاسم، 1986، ص213

(2) نجوى إبراهيم أبو العينين، هدى عبد القادر عزام، 2000، ص7-76

(3) فتحي محمد مصلحي، 1995، ص560

(4) قاسم جميل قاسم، 1986، ص213

(5) فتحي محمد مصلحي، 1995، ص560

وهذه الإستراتيجية طبقت بنجاح في المملكة المتحدة خلال النصف الأول من القرن العشرين وفرنسا من أجل معالجة مشكلات التدفق السكاني من الريف إلى المدينة.<sup>(1)</sup>

8- إستراتيجية المدن التوابع: وهي إستراتيجية تقوم على أساس عدم التركيز داخل إقليم واحد، بمعنى عدم تركيز كل الأنشطة في المدن الكبرى أو جذب الهجرات إليها وتعتمد على إنشاء مدن تابعة للمدن الكبرى على أطرافها بحيث يمكن توزيع الأنشطة الاقتصادية والخدمية بينها وبين هذه المدن لخفض تركيز السكان داخل المدن الكبرى كما يمكن استثمار الأراضي التي قد لا تكون مستغلة خارج المدن الكبرى.<sup>(2)</sup> (شكل رقم 1-15) وذلك عن طريق:

- التوجه إلى التنمية العمرانية للإقليم: بهدف تحقيق التنمية العمرانية بشتى أشكالها المتغيرة. خاصة في المجالات الحيوية التي تمنح البيئة الاجتماعية صفة النمو والتكامل. ومن أهم الأهداف الرئيسية لتنمية الإقليم عمرانياً هو دراسة كافة الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية المتغيرة باستمرار ومدى تأثير ذلك على حركة التعمير في مجال الإسكان والخدمات الاجتماعية والمرافق العامة.<sup>(3)</sup>

- تطوير محاور المواصلات لربط المدن الصغيرة والمتوسطة الموجودة في الإقليم والتي تعمل على خلق ظروف مواتية لنمو وتطوير مراكز حضر متوسطة عديدة أخرى تلحق بها مدن صغيرة وقرى كبيرة للنمو.<sup>(2)</sup>

وقد طبقت هذه الإستراتيجية بنجاح في فرنسا بالنسبة إلى العاصمة باريس عام 1965م.<sup>(4)</sup>

9- إستراتيجية الانتشار: يعتمد أساس هذه الإستراتيجية على فكرة أن انتشار السكان ( وبخاصة الجزء الفعال من القوى العاملة منهم)، وكذا الأنشطة (متمثلة في رؤوس الأموال وغيرها من العناصر المكونة للنشاطات، وبخاصة الصناعية منها) في منطقة ما، يؤدي إلى إحداث درجة من النمو في المنطقة، سواء تم هذا الانتشار بشكل متعادل، أو غير متعادل. وتتبنى معظم الدول الآخذة في النمو هذه الإستراتيجية، وترتبط الدوافع التي تجعل تلك الدول تتبع هذه الإستراتيجية، بظروف هذه الدول من ناحية وبطبيعة هذه الإستراتيجية من ناحية أخرى، ويتضح ذلك في النقاط التالية:<sup>(5)</sup>

- الإمكانيات الاقتصادية في الدول الآخذة في النمو ومدى استغلال هذه الإمكانيات ( وبخاصة في قطاع الصناعة).

- خطط التنمية التي تُرسم في هذه الدول، وبخاصة في مجال التنمية الحضرية، والتي لا تأخذ في اعتبارها الاتجاه الشامل الذي يحقق تنمية القطاع كانعكاس لتنمية القطاعات أو المجالات الأخرى.

(1) قاسم جميل قاسم، 1986، ص 213

(2) أحمد خالد علام، سمير سعد علي، مصطفى محمد الديناري، 1995، ص 341

(3) سيد جابر عبد العال، 1987، ص 80

(4) قاسم جميل قاسم، 1986، ص 213

(5) محمود فهمي الكردي، 2003، ص 659، 660، 661، 662

- طبيعة إستراتيجية الانتشار تمكن الدولة من تحقيق درجة من العدالة من حيث استفادة سكان الحضر من المشروعات التنموية التي تخصص لهم في حدود منطقتهم الحضرية. ونتيجة لإتباع هذه السياسة تفاقمت المشاكل التي كانت قائمة في الحضر وذلك بسبب التوزيع غير المتعادل للمشروعات والخدمات على مستوى المدن داخل الدولة.<sup>(1)</sup>

10- إستراتيجية التركيز: ويتم خلال هذه الإستراتيجية إقامة برامج مركزة في قطاعات معينة، وفي مناطق محددة من الدولة. وتعتمد إستراتيجية التركيز بصفة عامة على وجود أنشطة سائدة ومنتشرة وقطاعات للتنمية في مراكز النمو من ناحية أخرى، وهي وفقاً لهذا المعنى تتحدد من خلال ثلاثة اتجاهات هي:<sup>(1)</sup>

- تحديد أهداف الإنتاج اعتماداً على الأنشطة الأساسية القائمة بالفعل.
- خلق أنشطة جديدة تشكل ما يمكن تسميته بالحزم في ذات الوقت الذي نهتم فيه بامتداد بعض الأنشطة الأخرى
- خلق حزم جديدة من الأنشطة ذات الميزة النسبية، وذلك بتوطينها فيما لا يزيد تقريباً عن واحد، أو اثنين من مراكز النمو المقترحة.

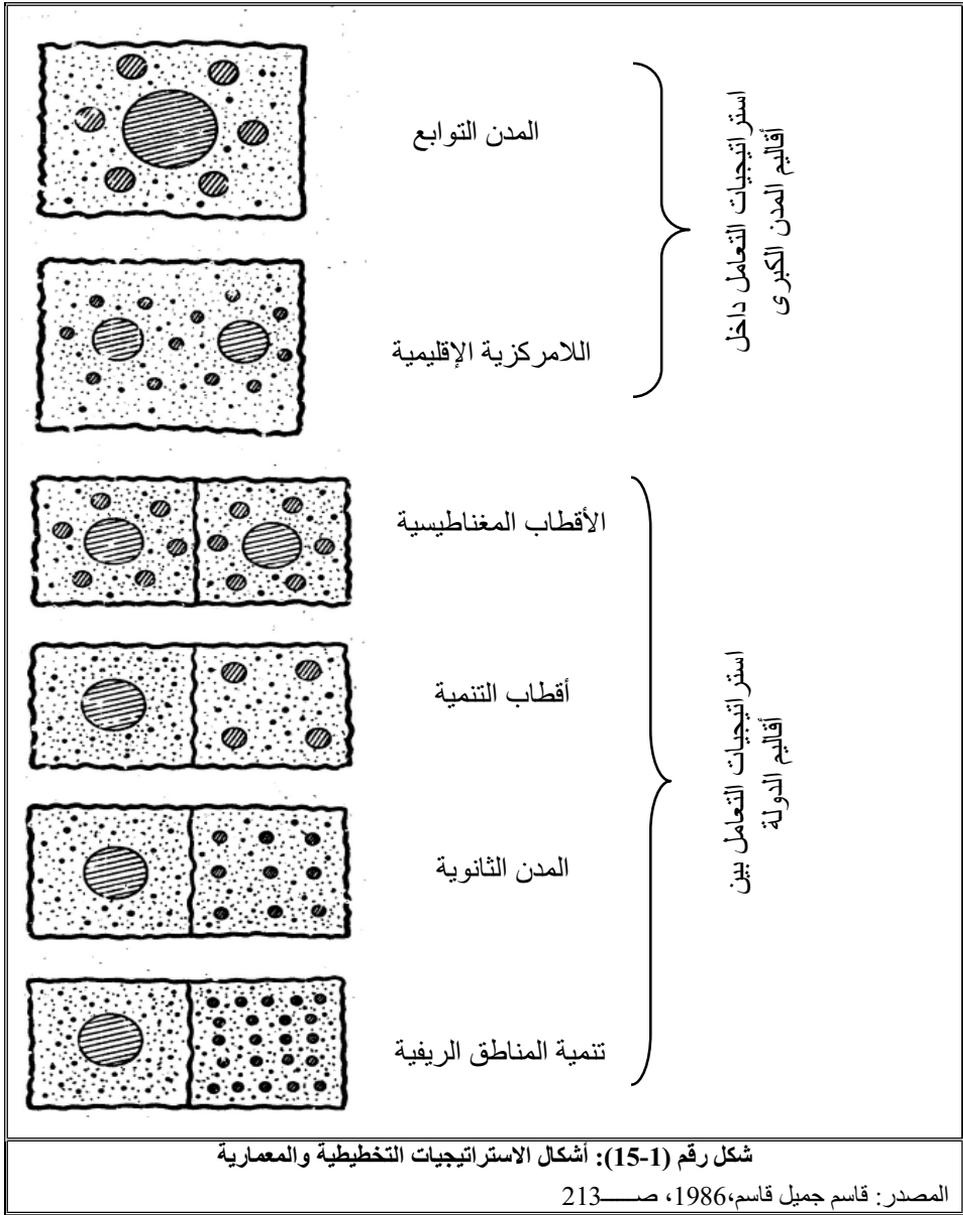
11- إستراتيجية الانتشار بطريقة مركزة: تتحدد ركائز هذه الإستراتيجية من خلال الدعائم السابقة لكل من إستراتيجية الانتشار والتركيز، تتمثل في الانتشار بطريقة مركزة. وتعتمد هذه الإستراتيجية وتستند على فكرة أقطاب النمو فاخترنا نقط أو مواقع للنمو يعتمد على وجود منطقة أو أكثر من مناطق الدولة تتمتع بميزات معينة، تجعلها محوراً للتنمية بالنسبة للمناطق الأخرى، وتؤثر فيها بحيث تجعلها تتجه إليها دائماً.<sup>(2)</sup> وتتميز هذه النقط أو المواقع أو الاقطاب بظهور قوى لها تأثير خاص تعتمد على عنصرين، هما:<sup>(2)</sup>

- التركيز المكاني للمنطقة: فالأنشطة المتاحة في هذه المنطقة مركزة، لذلك تزيد درجة تأثيراتها.

- النمو المباشر للمنطقة والغير مباشر بالنسبة للمناطق المجاورة: ويحدث هذا النمو نتيجة لوجود الموارد بالمنطقة وحسن استغلالها، ووضوح العلاقة بينها وبين المناطق المجاورة. ويتضح من ذلك أن هذه إستراتيجية تعتمد على اختيار أقطاب للنمو داخل نطاق الدولة تكون بحيث تؤثر في نموها الذاتي من ناحية وفي تنمية المنطقة المحيطة بها من ناحية أخرى. وفي الوقت ذاته تتجمع أنشطة هذه الأقطاب في مكان محدود. فهي إستراتيجية انتشار في أساسها ولكنه انتشار محدود يتم بطريقة مركزة.<sup>(1)</sup>

(1) أحمد خالد علام، سمير سعد علي، مصطفى محمد الديناري، 1995، ص—341

(2) محمود فهمي الكردي، 2003، ص—664، 665



ثانياً: استراتيجيات قانونية وتشريعية: وتشمل ما يلي:

- 1- عدم السماح بالتخطيط لمنشآت جديدة.
- 2- سن قوانين تحرم الهجرة إلى المدن وتحرم البناء خارج الحيز العمراني لها وتُعرض من يخالف هذه القوانين إلى عقاب رادع. ولقد لجأت بعض الدول إلى سن قوانين تمنع سكان الريف من الهجرة إلى المدينة إلا إذا حصلوا قبل النزوح على العمل، ولكن هذه القوانين لم يكن لها أثر ايجابي، إذ استمر النزوح رغم المنع ومعاقبة المخالفين لهذه القوانين. وبذلك تعتبر نتائج هذه القوانين سلبية بالإضافة إلى أنها حولت حرية التنقل لسكان الريف وهو حق من حقوقهم إلى

جريمة تعاقب عليها.<sup>(1)</sup> كما حدث في اندونيسيا عندما فرضت قيود الهجرة الريفية إلى العاصمة جاكرتا، وكذلك استخدمت حكومة الاتحاد السوفيتي تأشيرة للدخول لتقييد الهجرة الريفية المتجهة إلى المدن.<sup>(2)</sup>

3- تحديد عدد سكان المدن والضواحي الجديدة وعدم السماح بزيادة هذا العدد عما حدد.

4- اللجوء إلى سياسة اللامركزية الإدارية والخدمية.

5- تقليل عدد الوحدات المحلية: ويتم ذلك عن طريق<sup>(3)</sup>

- ضم المناطق التي على أطراف المدن والتي لا تدخل ضمن نطاقها إلى هذه المدن بحيث تكون جميعها وحدة حضارية واحدة.
- ضم وحدتين أو أكثر من الوحدات الحضرية خارج المدينة الرئيسية لتشكيل وحدة حضرية محلية قائمة بذاتها.
- زيادة امتداد الوحدات الحضرية خارج المدينة الرئيسية ليشمل تقديم الخدمات لكافة المناطق الحضرية خارج هذه المدينة.
- إنشاء أجهزة ملحقة تساعد على تقديم خدمات المرافق العامة من خلال المدينة الرئيسية على أساس أن موارد هذه الخدمات سوف تغطي تكاليفها.
- إدماج جميع وحدات الحكم المحلي في منطقة ما - وحدة حكم محلي واحدة- لتشكل مع بعضها وحدة عمرانية حضرية كبيرة لها مجلس منتخب واحد ومدير تنفيذي معين.
- إنشاء اتحاد بين السلطات المحلية في داخل نطاق المناطق الحضرية يسند إليها مسئولية أداء وظائف ومهام معينة بالنسبة للمنطقة الحضرية بأكملها على أن تقوم الوحدة المحلية بأداء وظائفها المحلية التي من المستحسن أن تدار بمعرفة كل سلطة محلية صغيرة على حدة.

6- توحيد المنطقة الحضرية في إدارة واحدة: من الملاحظ انه في معظم حالات النمو العمراني للمدن تفوق المنطقة الحضرية العمرانية وتتعدى نطاق المدينة الرئيسية التي تقع في قلب هذه المنطقة أي أن المدينة الرئيسية لم تصبح حدودها الإدارية تمثل واقعاً نظرياً لامتداد العمران من حولها وعدم ملائمة الحدود الإدارية القديمة لما تم من توسع عمراني سريع مما يترتب عليه اختلاف كبير بين الخدمات التي تقدم المواطنين في داخل نطاق حدود المدينة وخارج هذا النطاق في المنطقة الحضرية الكبيرة، لذلك تم التوجه وتأييد توحيد المنطقة الحضرية.<sup>(1)</sup>

7- إعطاء الإدارة المحلية بالمدن الفرصة للمشاركة في التخطيط العمراني وكذلك منحها صلاحيات وسلطات واسعة لتحقيق تنفيذ المخططات بكفاءة في المستوى والزمن القياسي المطلوب.<sup>(1)</sup>

(1) محمد عبد الله الحامد، عمر عثمان محمد، 1986، ص49

(2) فتحي محمد مصلي، 1995، ص565

(3) عبد القادر عبد الحافظ الشخلي، 1986، ص104، 105

## الخلاصة:-

من خلال دراسة هذه الفصل يمكن تحديد الحالات التي يصلح فيها أتباع أي من السياستين - توجيه النمو العمراني، الحد من النمو العمراني- على النحو التالي:

### أولاً سياسة توجيه النمو العمراني:

تصلح هذه السياسة في المناطق التي يتمتع سكانها بترابط اجتماعي قوي وحب الاستقرار بين الأهل، حيث تساعد هذه السياسة على الانتقال التدريجي في اتجاهات النمو المرغوبة بما يتواءم مع متطلبات المجتمع. وكذلك تتبع هذه السياسة في المدن التي يحيط بها مساحات من الأراضي بعضها يصلح للنمو العمراني والآخر لا يفضل النمو اتجاهه مثل تواجد أراضي زراعية.

### ثانياً سياسة الحد من النمو العمراني:

تصلح هذه السياسة للمدن التي ليس لديها أي إمكانية للنمو العمراني خلال المناطق المحيطة بها -على سبيل المثال جميع الأراضي التي تحيط بالمدينة أراضي زراعية، أو محاطة بمحددات عمرانية يصعب التغلب عليها-. وفي حالة المدن الضخمة التي ينتج عن زيادة الرقعة العمرانية لها مشاكل بيئية واجتماعية وعمرانية شتى.

وعلى وجه العموم أفضل أسلوب لإدارة النمو العمراني للمدن هو الدمج بين سياستي الحد والتوجيه عن طريق استخدام إستراتيجية الجراحة البيئية للتغلب على بعض المحددات الطبيعية بما لا يؤثر على البيئة والعمران بشكل سيء، مع إستراتيجية توفير الأنشطة التي يتم من خلالها توفير الأنشطة في الاتجاهات المفضلة للنمو -ما يمثل سياسة التوجيه-. أما من خلال سياسة الحد فيتم وضع المخططات العمرانية والتي تشمل دراسة لجميع العوامل المؤثرة على النمو العمراني للمدينة بالإضافة إلى سن القوانين والتشريعات التي تضمن إدارة النمو العمراني بالشكل المستهدف ومتابعة تنفيذها.

## خلاصة الباب الأول:

تناول الباب الأول دراسة نظرية لظاهرة النمو العمراني وإدارته، حيث بدأ البحث بالتعرف على المفاهيم الخاصة بالنمو العمراني للمدن وتحليل لأشكاله وأنماطه واتجاهاته والعوامل المؤثرة عليه. ثم تعرض البحث بشكل أكثر تفصيلاً لتأثير العلاقات الحضرية على النمو العمراني ثم دراسة سياسات واستراتيجيات إدارة النمو العمراني. وعلى ذلك يمكن تلخيص الباب فيما يلي:

1- نمو النشاط الاقتصادي الحضري يحفز نشأة العلاقات الحضرية، والتي تظهر في صورة تبادل في السلع وتقديم الخدمات المختلفة وانتقالات السكان من وإلى المدينة.

2- طبيعة النشاط الاقتصادي السائد فتعكس على الخصائص السكانية.

3- يتخذ النمو العمراني أسلوب الزحف باعتباره الصورة البسيطة لوجود علاقات حضرية، في حالة عدم وجود عوائق طبيعية أو عمراني.

4- يتخذ النمو العمراني أسلوب القفز في حالة تواجد عوائق تحول دون الزحف العمراني، أو نتيجة لتواجد ميزات توطنية بمناطق القفز.

5- اتخاذ النمو العمراني أسلوب الملء في حالة شغل الفراغات المحتوى داخل الكتلة العمرانية للمدينة.

6- يمكن توجيه النمو العمراني من خلال دراسة إقليم المدينة اعتماداً على توزيع الأنشطة (الاقتصادية، الاجتماعية، الإدارية).

7- اتضح من خلال دراسة علاقة الحضر بالحضر أن الأنشطة هي صاحبة الدور الرئيسي في إحداث تفاعل بين المدن، وأكدت الدراسة أن هذه العلاقات تتوقف أيضاً على المسافة بين المدن، عدد سكان المدينة -حجم المدينة-.

8- يمكن إدارة النمو العمراني للمدن من خلال علاقة الحضر بالريف حيث تظهر أربع علاقات تربط بينها وهي: إدارية، ثقافية، سكانية، اقتصادية.

9- يجب الأخذ في الاعتبار ضرورة توفير أنشطة إنتاجية تتناسب مع الفئات العمرية والمستويات التعليمية في مناطق التنمية المستهدفة بالإضافة إلى توفير أماكن للسكن بجوار مناطق العمل.

10- تصلح سياسة توجيه النمو العمراني في المناطق التي يتمتع سكانها بترابط اجتماعي قوي، وكذلك تتبع هذه السياسة في المدن التي يحيط بها مساحات من الأراضي بعضها يصلح للنمو العمراني والأخر لا يفضل النمو اتجاهه مثل تواجد أراضي زراعية.

11- تصلح سياسة الحد من النمو العمراني في المدن التي ليس لديها أي إمكانية للنمو العمراني خلال المناطق المحيطة بها، وفي حالة المدن الضخمة التي ينتج عن زيادة الرقعة العمرانية لها مشاكل بيئية واجتماعية وعمرانية شتى.



## الباب الثاني

التجارب العالمية والمحلية في إدارة

النمو العمراني للمدن



## الباب الثاني

### التجارب العالمية والمحلية في إدارة النمو العمراني للمدن

#### مقدمة

اتجهت معظم الدول لوضع سياسات مختلفة لإدارة النمو العمراني لمدينتها، كمحاولة للتعامل مع التزايد السريع والمستمر للكتلة العمرانية، والذي ينعكس على البيئة والعمران والاقتصاد القومي لما ينتج عنه من تآكل في الأراضي الزراعية وقصور في الخدمات. فقامت بسن التشريعات والقوانين التي تحرم البناء على الأراضي الزراعية تارة واستخدام قانون الحاكم العسكري تارة أخرى، بالإضافة إلى إعداد مخططات عمرانية للمدن وتحديد حيزها العمراني وكردونها.

ومن المؤسف أن معظم هذه المخططات لم تُنفذ والذي نفذ منها لم يحقق الهدف منه. وخلال وضع هذه المخططات تم زيادة الحيز العمراني وكردون المدينة مرة تلو الأخرى، وعليه زادت المساحة العمرانية للمدينة مسببة زيادة المشاكل العمرانية والبيئية والاجتماعية... إلخ.

تمثل دراسة التجارب المختلفة في إطار إدارة النمو العمراني أحد العوامل التي يمكن أن تساهم في الاستفادة من إيجابياتها وتلافي سلبياتها. وعليه، يتم خلال هذا الباب إجراء دراسة تحليلية لبعض الأمثلة العالمية والمحلية للنمو العمراني للمدن، ودراسة لتجارب إدارة النمو العمراني لهذه الأمثلة، ثم إجراء مقارنة بين اتجاهات النمو والمخططات الموضوعية لكل مثال لتقييمه. وينقسم الباب إلى فصلين:

===== الفصل الأول: تجارب عالمية في إدارة النمو العمراني للمدن

===== الفصل الثاني: تجارب محلية في إدارة النمو العمراني للمدن

الفصل الأول:

تجارب عالمية في إدارة النمو العمراني للمدن





المرحلة	الكتلة العمرانية قبل عام 1908م	النمو العمراني (1908: 1965م)	النمو العمراني (1965: 2008م)
الشكل			
تحليل النمو	<p>امتد النمو العمراني في باريس على طول ساحل نهر السين.</p>	<p>خلال القرن العشرين بدأت الضواحي تمتد وتتلامس على طول الطرق الرئيسية الإشعاعية.</p>	<p>نمت مدينة باريس وأصبحت أهم مدينة في فرنسا على الرغم من عدم تواجدها على ساحل المحيط وعدم تواجد مصادر للثروة الطبيعية وكان من أسباب ازدهارها التركيز الصناعي بها منذ الثورة الصناعية وشغلت باريس موقع مركزي لإقليم زراعي، وكانت بؤرة تنتشعب منها معظم الطرق والسكة الحديد، وبذلك أصبح ذلك حافزاً للتركز الثقافي والسياسي والأنشطة الحكومية.</p>
		<p>استمر النمو العمراني على طول نهر السين مع بعض التوجهات البسيطة اتجاه الجنوب.</p>	

## 2-1-1-1-1- إدارة النمو العمراني لمدينة باريس:

استهدفت السياسات القومية لإدارة النمو العمراني منذ عام 1947 م. إعادة بناء ما دمرته الحرب من بنية أساسية ومدن قائمة والحد من نمو العمران القائم لمدينة باريس، وتوجيه الدعم والاستثمارات الخاصة والحكومية إلى مناطق الامتدادات العمرانية الجديدة. وظهرت أولى المحاولات الجادة عام 1964 م. من خلال استهداف تقسيم فرنسا إلى ثمانية أقسام رئيسية. ومع بداية السبعينيات لم تحقق السياسات القومية لأهدافها العمرانية والسكانية واستمرت العاصمة باريس في النمو العمراني والسكاني المتزايد وقد أدى ذلك لاستهداف السياسات القومية لإنشاء الضواحي والمدن الجديدة لاستيعاب النمو السكاني حتى سنة الهدف 2000 م. تم البدء في إنشاء حوالي 50 مدينة جديدة لاستيعاب نحو 7 ملايين نسمة لسنة الهدف 2000 م موزعة على كافة الأقاليم التخطيطية في فرنسا بهدف تحقيق توازن عمراني بين كافة الأقاليم التخطيطية للحد من النمو العمراني للعاصمة باريس.<sup>(1)</sup> وفيما يلي عرض لمخطط التنمية العمراني لباريس:  
جدول رقم (2-2): مخططات التنمية العمرانية لمدينة باريس:

المخطط	مخطط عام 1965م	مخطط عام 1975م
<b>الأهداف</b>	- تنمية أطراف المدينة للحد من النمو العمراني للكتلة العمرانية للمدينة.	- التنمية المحورية لأطراف المدينة. - الحد من مركزية المدينة.
<b>السياسة والإستراتيجية المتبعة</b>	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (مدن توابع)	- سياسة توجيه النمو العمراني، إستراتيجية الجراحة البيئية (جراحة برية سطحية) - سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (المدن الثانوية)
<b>أسلوب التنفيذ</b>	- إنشاء امتدادات محورية تضم 8 مدن جديدة. - وضع ضوابط للحفاظ على المناطق الترفيهية والمفتوحة المحصورة بين محاور التنمية مع توفير مجموعة من المراكز الخدمية والإدارية بالمدن والتجمعات الجديدة المستمرة على طول المحور.	- إنشاء خمس مدن جديدة بدلاً من 8 مدن. - تدعيم توجيه النمو العمراني بشبكة طرق ومحاور قوية دائرية وإشعاعية. - تنمية مراكز حضرية بضواحي أطراف المدينة تشمل الأعمال الإدارية والخدمات.
<b>موقف التنفيذ</b>	تم التنفيذ بشكل جزئي حيث واصل النمو العمراني الامتداد على المحاور المحدد ولكن لم يصل إلى الوضع المستهدف خلال هذه الفترة.	تم التنفيذ بنجاح

مصدر البيانات: أحمد صلاح عبد الحميد عثمان، 2001، ص13، 14

(1) أحمد صلاح عبد الحميد عثمان، 2001، ص12

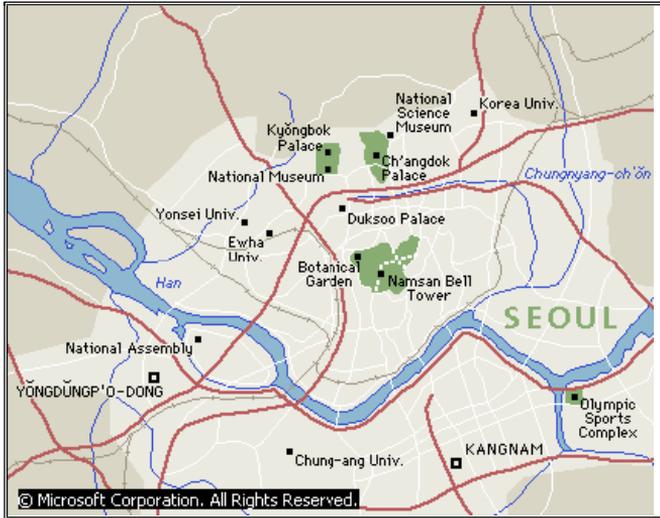
تقييم مخططات التنمية لمدينة باريس: (1)

1- نجاح السياسات القومية في الحد من المركزية السكانية لمدينة وإقليم باريس حيث التوسع في إنشاء المدن والضواحي الصغيرة المتناثرة على كافة الأقاليم التخطيطية انعكس على حركة السكان والعمالة اتجاه تلك المدن.

2- نجاح السياسات القومية في سرعة الانتشار العمراني على كافة الأراضي الفرنسية أدى إلى الحد من نمو العمران القائم لمدينة باريس ولم يتجاوز عدد سكان المدينة 2.2 مليون نسمة عام 2000م. بنسبة مئوية 3.7% من إجمالي عدد سكان فرنسا.

3- تأثير مخططات التنمية على النمو العمراني:

المخطط	التأثير على النمو العمراني
مخطط 1965م	- نمو عمراني محدود على طول محاور الحركة.
مخطط 1975م	- الاستمرار في النمو العمراني على امتداد محاور الحركة وعلى ضفاف نهر السين.



## 2-1-1-2- مدينة سول:

سول هي عاصمة كوريا الجنوبية وتقع في الجزء الشمالي الغربي من البلاد على نهر الهان، (2) وكان للعوامل الجغرافية التأثير الأول في توجيه النمو العمراني للمدينة حيث أثر كل من امتداد الجبال من الشمال إلى الجنوب وكذلك امتداد نهر الهان من الشرق إلى الغرب على توجيه النمو العمراني على طول النهر. (3)

شكل رقم (2-2): الحدود الإدارية لمدينة سول

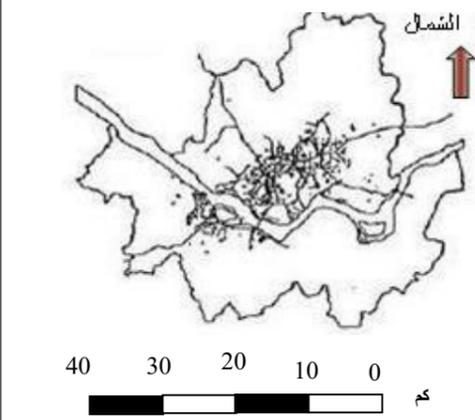
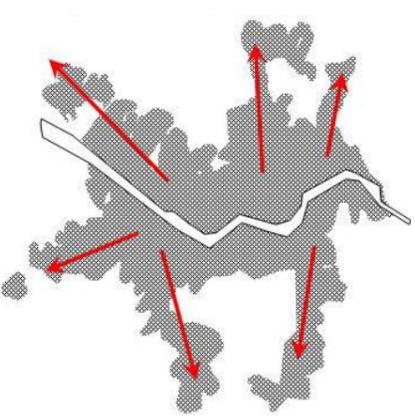
المصدر: "Seoul," Microsoft® Encarta® Encyclopedia 99. © 1993-1998 Microsoft Corporation

(1) أحمد صلاح عبد الحميد عثمان، 2001، ص16، 15

(2) "Seoul," Microsoft® Encarta® Encyclopedia 99. © 1993-1998 Microsoft Corporation. All rights reserved

(3) [http://www.sdi.re.kr/nfile/zcom\\_eng\\_bbs/Urban%20Management%20in%20Seoul.pdf](http://www.sdi.re.kr/nfile/zcom_eng_bbs/Urban%20Management%20in%20Seoul.pdf), (urban management in Seoul, policy issues& responses, Won-Yong Kwon and Kwang-Joong Kim, Seoul development institute, 2001, p. 21)

1-2-1-1-2- النمو العمراني لمدينة سول: وفيما يلي عرض لمراحل النمو العمراني لمدينة سول  
جدول رقم (3-2): مراحل النمو العمراني لمدينة سول:-

المرحلة	الكتلة العمرانية قبل عام 1954م	النمو العمراني (1970 :1954 م)	النمو العمراني (1980 :1970 م)	النمو العمراني (1990 :2008 م)
الشكل				
تحليل النمو	<p>خلال الفترة من 1900: 1950 كانت كوريا مستعمرة يابانية وأدى ذلك إلى تغير الشكل التقليدي للعمارة حيث استعملت القوانين اليابانية لاستعمالات الأراضي يقسم فيها المدينة إلى قطاعات يختص كل قطاع باستعمال محدد، ونتيجة لظهور هذه القطاعات في سول بدأت تزدهر المدينة اقتصادياً، وفي عام 1942م أنشأت مناطق خارج سور المدينة على هيئة كتل سكنية تأخذ التخطيط الشبكي، وفي نهاية هذه الفترة دمرت معظم مناطق المدينة نتيجة للحرب بين كوريا الجنوبية والشمالية.</p>	<p>تعتبر هذه الفترة فترة تضخم النمو العمراني للمدينة حيث أنشأت مناطق صناعية جنوب المدينة وظهرت القيادة العسكرية عام 1961 وبدأ تنفيذ جدول أعمال التنمية بالمدينة والتي عملت على تركيز مختلف الخدمات الثقافية والتجارية.</p>	<p>استمر النمو على نفس الوتيرة السابقة مع التوجه نحو المناطق الصناعية بالجنوب وخلال هذه الفترة أصبحت سول قاعدة اقتصادية لتصدير جميع منتجات الصناعات الخفيفة وأنشأت الأبراج الخاصة بالمكاتب والفنادق والمراكز التجارية والمعارض والمباني الثقافية بالإضافة إلى الاهتمام بالبنية الأساسية والخاصة بوسائل النقل من مد الطرق والأنفاق والكباري.</p>	<p>كان لازدهار الصناعة تأثير كبير على النمو العمراني حيث دفع الوضع الاقتصادي للمدينة باعتبارها مركز للأعمال ومركز للصناعات المتنوعة إلى زيادة التركيز السكاني والنمو العمراني للمدينة، والذي تسبب عنه امتداد الكتلة العمرانية على الأراضي الزراعية والغابات.</p>

مصدر البيانات والخرائط:

[http://www.sdi.re.kr/nfile/zcom\\_eng\\_bbs/Urban%20Management%20in%20Seoul.pdf](http://www.sdi.re.kr/nfile/zcom_eng_bbs/Urban%20Management%20in%20Seoul.pdf), (Urban Management in Seoul, Policy Issues & Responses, Won-Yong Kwon and Kwang-Joong Kim, Seoul Development Institute, 2001)  
[http://info.worldbank.org/etools/docs/library/238544/3\\_1Kim\\_Seoul\\_onlyEN.pdf](http://info.worldbank.org/etools/docs/library/238544/3_1Kim_Seoul_onlyEN.pdf) (Chan-GonKim, Urban and Metropolitan Management of Seoul Management Seoul: Past and Present, April 2006 Workshop)

2-2-1-1-2- إدارة النمو العمراني لمدينة سول:

في محاولة لإدارة النمو العمراني لمدينة سول تم وضع خمس مخططات للمدينة في الفترة من 1964: 1989 م .

جدول رقم (4-2): مخططات التنمية العمرانية لمدينة سول:

المخطط	مخطط عام 1964م	مخطط عام 1969م (تعديل على المخطط السابق)	مخطط عام 1972م	مخطط عام 1982م	مخطط عام 1989م
<b>الأهداف</b>	- الحد من النمو العمراني. - فض المركزية الإدارية والصناعية. - الحد من التوسع في المنشآت الصناعية.	- الحد من النمو العمراني.	- الحد من النمو العمراني	- الحد من النمو العمراني. - تقليص المركزية المفرطة لإقليم سول. - التعامل مع المدينة وإقليمها كمنطقة حضرية متكاملة.	- الحد من النمو العمراني. - الحد من التضخم المذهل في أسعار المساكن الناتج عن قلة الأراضي المتاحة للمدينة
<b>السياسة والإستراتيجية المتبعة</b>	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (أقطاب التنمية، اللامركزية الإقليمية)	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات قانونية وتشريعية - سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (اللامركزية الإقليمية)	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات قانونية وتشريعية. - سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (التعامل مع الكتلة العمرانية للمدينة)	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (الأقطاب المغناطيسية المضادة، اللامركزية الإقليمية، مدن توابع)	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (مدن توابع) - سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات قانونية وتشريعية.
<b>أسلوب التنفيذ</b>	- إنشاء أقطاب نمو - المدن الصناعية الجديدة- - التوسع في الاستثمار الصناعي في المنطقة الجنوبية الشرقية. - إنشاء سكة حديد تربط المدينة بـ Pusan	- التوجه إلى اللامركزية الشاملة - زيادة إجراءات السياسة التقييدية (منع بناء المصانع، نقل المصانع الملوثة، منع الامتدادات التعليمية الخاصة بالجامعات والكليات، نقل المكاتب الحكومية )	- التوجه إلى حل الأزمة إدارياً (من خلال مجموعة من القوانين الخاصة بتطوير المناطق القيادية، قانون استعمالات الأراضي وتوزيع المنشآت الصناعية خارج منطقة سول المتروبوليتانية، قانون الضريبة ويعني وضع ضريبة مواطن ). - إنشاء حزام أخضر مترافق مع إنشاء المدن الجديدة. - نقل العاصمة. - منع تسجيل الكليات في سول، وتشجيع نقل الكليات إلى الضواحي. - قانون حوافز الضريبة المقدمة والإعانات المالية للشركات التي أغريت للانتقال لمنطقة الحافز الصناعية.	- إستراتيجية مركز النمو لمعالجة مشكلة الفارق الإقليمي. - تنمية المدن الإقليمية من خلال استعمال المغناطيسيات المضادة. - تقسيم المدينة وإقليمها إلى خمس مناطق تأخذ إلى حد ما شكل قطاعات دائرية كل قطاع تحكمه مجموعة من الضوابط حسب مستوى النمو العمراني المرغوب فيه بدأ من منطقة يمنع فيها نمو السكان وتنقل منها الشركات الصناعية خلال فترة محددة ثم منطقة يسمح فيها بالمؤسسات تظل فيها على وضعها القائم مع بعض التوسعات المحدودة و منطقة تشجع الانتقال إليها وإنشاء المدن الجديدة وأخر منطقة مفتوحة وخضراء وأرض حقول وأخيراً منطقة الأمن القومي.	- إنشاء خمس مدن جديدة ثلاثة خارج الحزام الأخضر واثنين داخل الحزام الأخضر خلال خمس سنوات وجميعهم على نفس المسافة من المركز الرئيسي للأعمال في المدينة. - تحويل المناطق الخمسة السابقة إلى ثلاث مناطق، منطقة لا يسمح فيها بازدهام الفانض، منطقة تسمح فيها التنمية من حيث المبدأ وتقر بواسطة لجنة خاصة بالمدينة، منطقة تكون فيها التنمية مقيدة من حيث المبدأ.
<b>موقف التنفيذ</b>	تم تنفيذ مشروعات التنمية الاستثمارية الصناعية. تم إنشاء السكة الحديد.	بدأ التنفيذ ولكن توقف بعد اغتيال الرئيس President Park عام 1979م صاحب فكرة التوجه الإداري. تم إنشاء مدينتين جديدتين في إقليم العاصمة إحداها لنقل المنشآت الصناعية من سول، والأخرى لنقل التسهيلات الموجودة في سول.	فشل بسبب: - الكفاح السياسي والإهمال في الجزء الخاص بصانعي القرار في الحكومة. - اللامبالاة العامة. - معظم دعم الاستثمارات تذهب إلى المناطق المتخلفة أكثر من مراكز النمو المختارة. - خطة إدارة إقليم العاصمة طُبقت بطريقة مختلفة تماماً عن النوايا الأصلية لها. - لم تأخذ الحكومة أي إجراء لإعادة تنظيم التركيب الاجتماعي الطبيعي للإقليم ليكون مركب حضري متكامل.	فشلت السياسة في الحد من النمو العمراني حتى الآن حيث التناقص المتزايد في الإسكان وزيادة الكثافة المرورية وخاصة خلال ساعات الذروة وقلت المساحات الخضراء وزيادة التلوث البيئي بأنواعه المختلفة -ماء، هواء، سمعي-	

مصدر البيانات:

http://www.sdi.re.kr/nfile/zcom\_eng\_bbs/Urban%20Management%20in%20Seoul. PDF (urban management in Seoul, policy issues& responses, Won-Yong Kwon and Kwang-Joong Kim, Seoul development institute, 2001, p.56, 57, 58, 59, 60,61, 63, 64, 65)

## تقييم مخططات التنمية لمدينة سول:

1- كان الهدف الرئيسي لجميع المخططات العمرانية التي وضعت لمدينة سول هو الحد من النمو العمراني لها وعلى الرغم من ذلك فلم يحقق أي من هذه المخططات الهدف الذي وضع من أجله:

**أولاً: مخطط عام 1964م:** تم تنفيذ المخطط كما وضع، وعلى الرغم من ذلك لم يحقق الهدف منه، وذلك يرجع إلى عدم إدراك السلطات إلى مردود أسلوب التنفيذ المتبع على زيادة مركزية المدينة حيث كان إنشاء خط السكة الحديد ومشروعات التنمية الصناعية على طول الطرق السريعة توجيه غير مباشر إلى زيادة مركزية المدينة مما نتج عنه تزايد الطلب على المساحات الحضرية في منطقة سول.

**ثانياً: مخطط 1972م:** خلال هذا المخطط بدأ التوجه إلى وضع حل إداري من خلال سن قوانين، الهدف منها الحد من النمو العمراني للمدينة مثل قانون توزيع المنشآت الصناعية خارج منطقة سول وقانون ضريبة مواطن للحد من الهجرة والانتقال إلى سول، التفريغ الإداري والسياسي والصناعي للمدينة -نقل المكاتب الحكومية والمنشآت الصناعية خارج المدينة- وبالفعل تم إنشاء مدينتين لتحقيق هذا الهدف ولكن من المؤسف توقف تنفيذ المخطط دون إكماله نتيجة لوفاة صاحب فكرة التوجه الإداري والانتقال إلى سياسة جديدة.

**ثالثاً: مخطط عام 1982م:** التوجه إلى إستراتيجية جديدة تسمى إستراتيجية مركز النمو وتهدف إلى تقليل الفارق الإقليمي عن طريق إعداد ترتيبات اجتماعية وطبيعية يكون فيها الاتصال متبادلاً بين العقد الرئيسية -المدن- والمساحات الريفية المحيطة من خلال تحسين شبكة النقل والخدمات الحضرية وفرص العمل في العقد الحضرية الرئيسية التي تشترك بين الريف والحضر، بالإضافة إلى تنمية المدن الإقليمية وتقسيم المدينة وإقليمها إلى خمس مناطق. ولكن للأسف فشل هذا المخطط في تنفيذ أهدافه ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى عدم الاستقرار السياسي وضعف صانعي القرار.

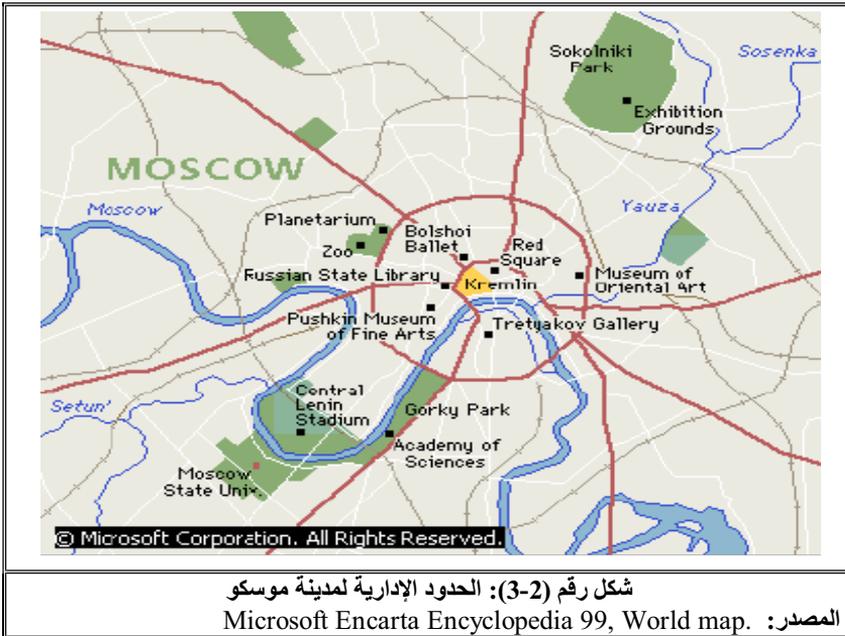
**رابعاً: مخطط عام 1989م:** خلال هذا المخطط تم الدمج بين فكرة التوجه الإداري والتوجهات العمرانية عن طريق وضع نظامين الأول نظام إدارة الحجم الكلي والذي يعتمد على التصميم الجيد المسبق لمجالات التنمية مثل الكليات والشركات والمكاتب والمنشآت الصناعية وخلال هذا النظام تتمتع مواقع تنمية الإسكان بمحدودية أكثر في اختيار مواقعها. الثاني نظام كلفة التنمية: ويمثل سيطرة غير مباشرة تعتمد على الدفع النقدي- مُقدمة في مكان السيطرة الطبيعية الكاملة المسبقة مُوجبة ضد المكاتب والمباني التجارية، بمعنى أن أي مكتب أو مبنى تجاري لديه حرية اختيار موقعه بحرية كاملة في أي منطقة في سول على أن يقدموا ما يسمى بتكلفة التنمية وقيمة أجر الازدحام. وتم التدعيم بإنشاء خمس مدن جديدة لفتح المجال للراغبين في الانتقال من سول.

## 2- تأثير مخططات التنمية على النمو العمراني:

المخطط	التأثير على النمو العمراني
مخطط 1964م	- النمو العمراني السريع في جميع الاتجاهات.
مخطط 1969م	- استمرار النمو العمراني السريع في جميع الاتجاهات.
مخطط 1972م	- تحجيم النمو العمراني للمدينة خلال الفترة الأولى للمخطط.
مخطط 1982م	- النمو العمراني السريع في جميع الاتجاهات وعدم القدرة على إدارته.
مخطط 1989م	- استمرار النمو العمراني للمدينة على امتداد محاور الحركة.

### 2-1-1-3- مدينة موسكو:

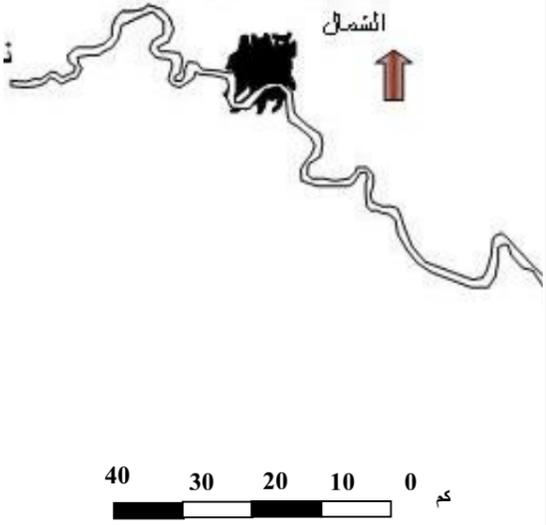
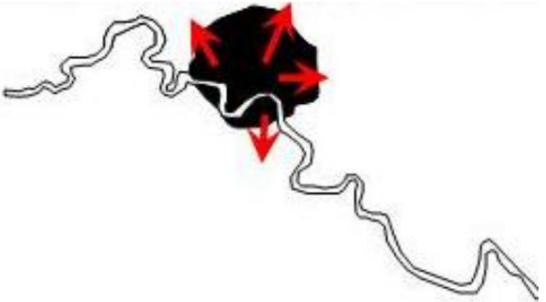
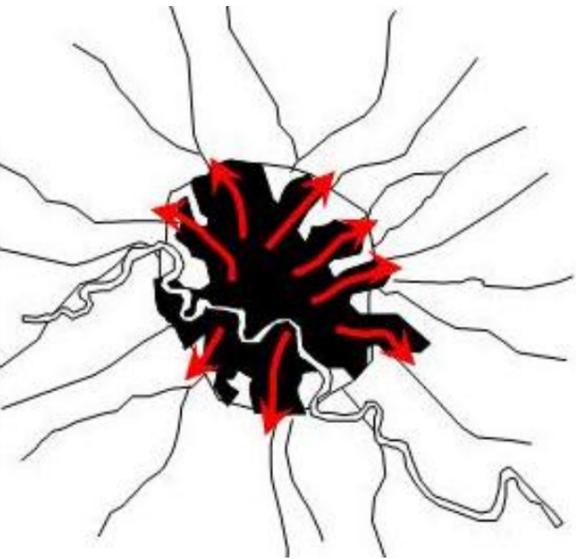
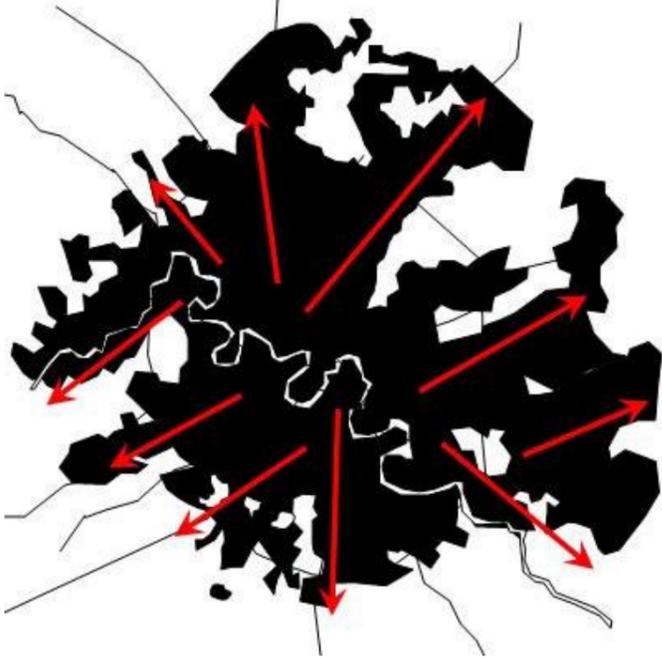
تقع مدينة موسكو في وسط روسيا مطلة على نهر موسكو، وأعدت موسكو كعاصمة لروسيا عام 1918م. (شكل رقم 2-3)، ونمت موسكو على شكل سلسلة من الحلقات مركزها المنطقة الوسطى والتي ظهرت منذ القرون الوسطى، وكان يحيط بها شريط أخضر ثم طريق حلقي خارجي يحد مدينة موسكو.<sup>(1)</sup>



(1) "Moscow (city)," Microsoft® Encarta® Encyclopedia 99. © 1993-1998 Microsoft Corporation.

1-3-1-1-2- النمو العمراني لمدينة موسكو: وفيما يلي مراحل النمو العمراني لمدينة موسكو.

جدول رقم (5-2): مراحل النمو العمراني لمدينة موسكو:-

المرحلة	الكتلة العمرانية قبل عام 1893م	النمو العمراني (1893 : 1921م)	النمو العمراني (1921 : 1971م)	النمو العمراني (1971 : 2008م)
الشكل				
تحليل النمو	<p>خلال الفترة الأولى لتنمية روسيا كان للأنهار دور رئيسي حيث تستغل في التجارة والاتصال وبذلك نمت موسكو باعتبارها تقع على طريق الأنهار الرئيسية مما حفز نموها العمراني.</p>	<p>نمت موسكو خلال هذه الفترة كعاصمة لروسيا ومركز الصناعة الرئيسي ومركز التجارة.</p>	<p>واصلت مدينة موسكو نموها باعتبارها العاصمة ومركز النقل والصناعة واعتمدت خلال هذه الفترة على النمو على طول الطرق الممتدة من قلب المدينة متجهه إلى الخارج.</p>	<p>خلال هذه الفترة تزايدت الكتلة العمرانية للمدينة وتلاحمت مع بعض المدن والمناطق العمرانية المحيطة وذلك على طول امتداد الطرق السريعة.</p>

مصدر البيانات والخرائط: أحمد صلاح عبد الحميد، 2001، ص43،41، 126،128،130، Harper & Row، 1983، Stanley D.Brunn & Jack F.Williams & other، Cities of the world، world regional urban development، <http://kodeks.uni-bamberg.de/russia/Moscow/MosPlan1892.htm>

2-3-1-1-2- إدارة النمو العمراني لمدينة موسكو:

أدى التحول إلى النظام السياسي والاقتصادي الاشتراكي عام 1981 م. في الاتحاد السوفيتي (السابق) إلى الاهتمام بمدينة المجتمع الاشتراكي اللاتفي وأصبحت المدينة الاشتراكية هي الهدف الرئيسي لقيادة السياسية بالبلاد. وركزت الحكومة الاشتراكية على محورين للتنمية هما: تنمية المجتمعات الريفية المعتمدة على وحدات الإنتاج الزراعية الواسعة المجال والتي يمكن تجميعها في شكل كولنخوزات -مجموعات- تعاونية. والتركيز على اللامركزية للمدن الرئيسية القائمة معتمداً بذلك على الاستفادة من الوسائل الحديثة للمواصلات والاتصال.<sup>(1)</sup> ونعرض فيما يلي مخططات التنمية العمراني لمدينة موسكو (جدول رقم 2-6):

جدول رقم (2-6): مخططات التنمية العمرانية لمدينة موسكو:

المخطط	مخطط عام 1921م	مخطط عام 1971م
<b>الأهداف</b>	- التوجه إلى الحد من مركزية المدينة. - إعادة توزيع الكثافات داخل المدينة. - منع النمو العشوائي للمدينة.	- تحقيق الترابط العضوي بين مدينة موسكو وما حولها واعتبارها وحدة تخطيطية متكاملة للنمو العمراني والسكاني والصناعي المستقبلي. - الحد من النمو العمراني للضواحي القريبة من مركز مدينة موسكو (مسافة لا تزيد عن 64 كم). - توجيه النمو العمراني المستقبلي خارج حدود الحزام الأخضر.
<b>السياسة والإستراتيجية المتبعة</b>	- سياسة توجيه النمو العمراني، إستراتيجية الجراحة البيئية (الجراحة البرية السطحية) - سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (التعامل مع الكتلة العمرانية للمدينة، مدن توابع)	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (التعامل مع الكتلة العمرانية للمدينة) - سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات قانونية وتشريعية.
<b>أسلوب التنفيذ</b>	- إنشاء شبكة طرق مدعمة بكثافة عالية من المواصلات العامة من شأنها توجيه النمو العمراني خارج الحزام الأخضر. - إنشاء مدن جديدة تخدمها شبكة الطرق السابقة - الحفاظ على الحزام الأخضر المحيط بالمدينة. - تنمية المدينة عمرانياً من خلال إنشاء أربع ضواحي داخل الحزام الأخضر. - الامتداد العمراني للمدينة يكون في إطار تخطيط إقليم المدينة ويكون الامتداد المستقبلية في شكل تجمعات صغيرة على علاقة مباشرة بشبكة المواصلات	- إحياء وتطوير الحزام الأخضر حول مدينة موسكو. - الإحلال التدريجي للضواحي التي امتدت داخل حدود الحزام الأخضر وتحريكها خارجه. - وضع ضوابط لحركة السكان وتحديد أماكن إقامتهم وأصدرت تعليمات أهمية الحصول على تصريح العمل والإقامة داخل المدن الكبرى. - منعت السلطات المزارعين من الانتقال من المناطق الريفية إلى المناطق الحضرية.
<b>موقف التنفيذ</b>	لم يتم التنفيذ بشكل كامل حيث: حقق المخطط العمراني المستهدف منه على المدى القصير حتى عام 1935م، وبسبب الحرب العالمية الثانية التي دمرت العديد من المدن والمنشآت الصناعية جعلت الاتحاد السوفيتي خلال فترة الخمسينات يتجه إلى إعادة إنشاء المدن التي دمرتها الحرب ولم يكن هناك اهتمام بامتداد الضواحي والمدن الجديدة مما انعكس على مدينة موسكو وجعلها تنمو خلاف الاتجاهات المرصودة له على المدى البعيد.	استمر نمو الضواحي السكنية الجديدة خارج حدود الحزام الأخضر (خلال الثمانينيات). لم يستمر تنفيذ المخطط لحل الاتحاد السوفيتي في بداية التسعينات وعودته إلى مدن منفصلة كما كان الوضع قبل عام 1918 م .

مصدر البيانات: أحمد صلاح عبد الحميد عثمان ، 2001، ص— 42، 41، 44، 45

(1) أحمد صلاح عبد الحميد عثمان ، 2001، ص— 40

## تقييم مخططات التنمية لمدينة موسكو:

1- نجاح السياسات القومية والإقليمية والمحلية المتشددة في الحد من النمو السكاني المتزايد خلال سنوات النصف الأول من القرن العشرين.<sup>(1)</sup>

2- نجاح السياسات القومية في الحفاظ على الحجم السكاني لمدينة موسكو عند 8.8 مليون نسمة تقريباً للمستهدف منذ مخطط 1971م. والذي استهدف استقرار عدد سكان العاصمة عند 8 مليون نسمة.<sup>(1)</sup>

3- بالرغم من أن تعداد السكان بلغ 146.12 مليون نسمة عام 1998 م. إلا أن عدد سكان مدينة موسكو 8.8 مليون نسمة وعدد سكان مدينة St-Petersburg 4.46 مليون نسمة. تُعتبران من أكبر المدن التي تتعدى المليون نسمة ويعكس ذلك نجاح سياسات توجيه وتحريك السكان إلى المدن الجديدة والتي يتراوح عدد سكانها ما بين 100: 500 ألف نسمة.<sup>(1)</sup>

4- المدن الجديدة بإقليم مدينة موسكو والتي تستوعب نحو 500 ألف نسمة لكل مدينة، أنشأت على مسافات لا تقل عن 100 كم من مركز العاصمة موسكو، بينما التجمعات لعدد سكان من 50: 100 ألف نسمة أنشأت على مسافة لا تقل عن 50 كم من مركز العاصمة.<sup>(1)</sup>

بالرغم من الارتفاع العددي لسكان روسيا إلا أن النسبة المئوية لسكان العاصمة موسكو لا تتعدى 6% من إجمالي عدد السكان ويعكس ذلك مدى تحقيق أهداف مخطط التنمية العمرانية لمدينة موسكو للأهداف العمرانية والسكانية منذ بداية السبعينيات حتى نهاية القرن العشرين.

5- تأثير مخططات التنمية على النمو العمراني:

المخطط	التأثير على النمو العمراني
مخطط 1921م	- النمو العمراني بمعدلات تتناسب مع الخطة الموضوعية.
مخطط 1971م	- تحجيم النمو العمراني للمدينة. - استمرار النمو العمراني للضواحي.

## 2-1-2- الدول الآخذة في النمو - دول أجنبية-:

عانت معظم الدول الآخذة في النمو -حالياً-، من فترة استعمار دام لسنوات طويلة لم يُلتفت خلالها للنمو العمراني وما يسفر عنه من أضرار على الوضع الاقتصادي والبيئي، وخلال هذه السنوات قام المستعمر باستنزاف جميع موارد الدول المستعمرة ليتركها فيما بعد بحالة رديئة

(1) أحمد صلاح عبد الحميد عثمان ، 2001 ، ص46

وظروف اقتصادية وإدارية ضعيفة بالإضافة إلى قلة الخبرة في مجال إدارة المدن والتعامل مع النمو العمراني لها. وهذا الوضع فيه ما يشبه المدن المصرية.

ومن الجدير بالذكر أنه على الرغم من أن إدراك مشاكل النمو العمراني في هذه الدول كان متأخراً إلا أنها وضعت عدة محاولات لإدارة النمو العمراني، ووجهت مبالغ طائلة لتنمية مدنها وغالباً ما كانت تستغل هذه المبالغ في التركيز على المناطق الحضرية المتدهورة وظل خلال هذه الفترة النمو العمراني في تزايد دون أي رقابة أو توجيه، ويرجع ذلك إما لفساد السلطة التنفيذية والإدارية أو لقلّة إدراك السلطة للأسلوب المناسب لإدارة النمو العمراني والتعامل معه. وفيما يلي عرض لمراحل النمو العمراني ومخططات التنمية العمرانية لبعض مدن هذه الدول.

### 2-1-2-1- مدينة بكين

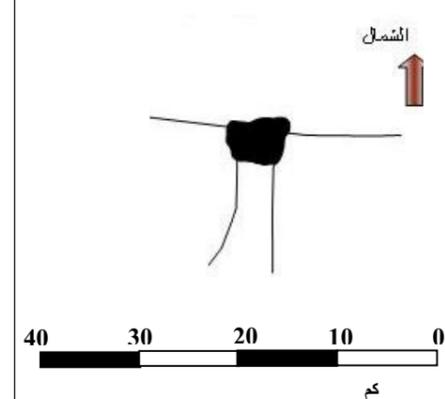
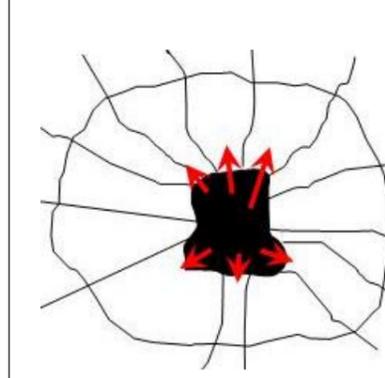
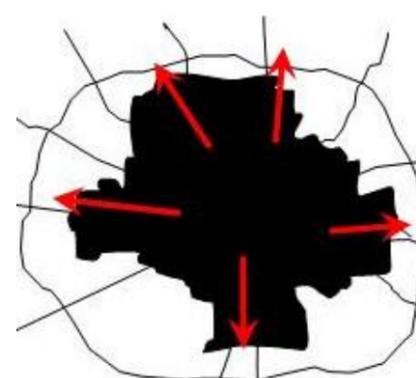
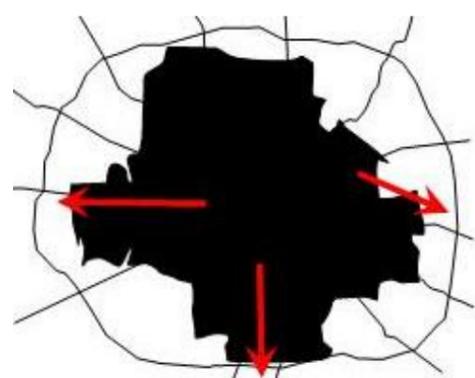
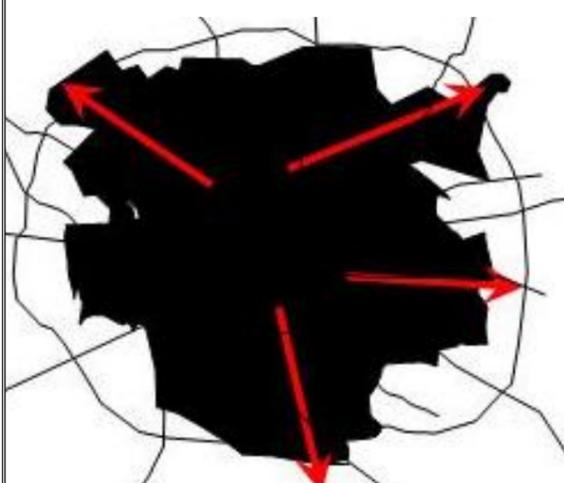
تعتبر بكين ثاني مدن الصين حجماً وتقع شمال الصين على شمال غرب خليج بوهاي وهي بمثابة المركز الثقافي والسياسي والتجاري والصناعي للصين.<sup>(1)</sup> (شكل رقم 4-2)، وكنيجة للتنمية الاقتصادية في الصين أواخر القرن العشرين، توسعت بكين على نحو متزايد وامتدت على الأراضي الصالحة للزراعة.<sup>(2)</sup>



(1) "Beijing," Microsoft® Encarta® Encyclopedia 99. © 1993-1998 Microsoft Corporation.  
(2) Minghong Tana & Xiubin Lia & Hui Xieb & Changhe Lua, 2004, p.187

2-1-1-1-1-2- النمو العمراني لمدينة بكين: وفيما يلي مراحل النمو العمراني لمدينة بكين.

جدول رقم (7-2): مراحل النمو العمراني لمدينة بكين:-

المرحلة	الكتلة العمراني قبل عام 1915م	النمو العمراني (1914 : 1949م)	النمو العمراني (1949 : 1958م)	النمو العمراني: (1958 : 1982م)	النمو العمراني: (1982 : 2008م)
الشكل					
تحليل النمو	النواة الأصلية للمدينة.	منذ بداية هذه المرحلة واجهة المدينة تحول حضري هائل حيث هدمت العديد من المباني وأعيد بنائها، وهدم خلال هذه المرحلة سور المدينة القديم واستبدل بطريق حلقي وأضيفت بعض المباني العامة.	وخلال هذه المرحلة استمر النمو العمراني على طول مسارات الطرق التي تبدأ من قلب المدينة متجهه إلى الخارج، بالإضافة إلى تجديد بعض مناطق المدينة والتوجه إلى النمو العمراني الرأسي.	استمر النمو العمراني بنفس الأسلوب المتبع في المرحلة السابقة.	خلال هذه المرحلة استبدلت بعض المباني بمكاتب ومحال تجارية خاصة على طول الشوارع الرئيسية. بالإضافة إلى بعض الزيادات المتفرقة للمدينة والتي تحصر فيما بينها أراضي فضاء وأراضي زراعية، وقد التحمت المدينة ببعض المناطق العمرانية القريبة من جهة الجنوب.

مصدر البيانات والخرائط: أحمد صلاح عبد الحميد، 2001، ص52-53، [http://www.lib.utexas.edu/maps/historical/chi\\_nan\\_fu\\_1915.jpg](http://www.lib.utexas.edu/maps/historical/chi_nan_fu_1915.jpg) <http://translate.google.com>

2-1-2-1-2- إدارة النمو العمراني لمدينة بكين:

منذ قيام الثورة الاشتراكية بالصين عام 1949 م. والتحول إلى النظام السياسي والاقتصادي الاشتراكي استعانت القيادة الصينية بخبراء الاتحاد السوفيتي لرسم سياسات التخطيطية للمرحلة المستقبلية، وكان نتيجة لذلك تواجد تشابه إلى حد ما في السياسات العامة للتنمية العمرانية بين الصين والاتحاد السوفيتي والتي استهدفت احتواء الإقليم التخطيطي للمدينة الرئيسية والضواحي القريبة ومجموعة من المدن ذات قاعد اقتصادية مستهدفة تجارية وحرفية وشملت الحدود الإدارية لإقليم المدينة مجموعة القرى وتجمعات صناعية وتجارية وحرفية.<sup>(1)</sup> ومن ثم وضعت مخططات مدينة بكين كما هو موضح بجدول رقم (8-2) جدول رقم (8-2): المخططات التنموية العمرانية لمدينة بكين:

المخطط	مخطط عام 1949م	مخطط عام 1958م	مخطط عام 1982م
<b>الأهداف</b>	- تحويل مدينة بكين إلى قاعدة اقتصادية ومركز سياسي (زيادة مساحة المدينة) - الحد من الازدحام والتكدس المستقبلي	- التعامل مع المدينة كأنها كيان متكامل مع المحيط الخارجي مع إيجاد أسلوب يسهل من إدارتها. - الحد من النمو العمراني وتوجيهه إلى خارج المدينة. - تفريغ المدينة من الصناعات المتوسطة وتوطين العاملين بتلك الصناعات بمناطق الامتداد العمراني الجديدة. - تقليل الفجوة بين (الصناعة والزراعة)، (المدينة والقرية)، (العمل اليدوي والعمل العقلي).	- توجيه النمو العمراني داخل الإقليم. - السيطرة على حجم السكان بالإقليم عند 12.2 مليون نسمة عام 2010م على ألا يزيد عدد سكان الحضر عن 6.2 مليون نسمة.
<b>السياسة والإستراتيجية المتبعة</b>	- سياسة توجيه النمو العمراني، إستراتيجية الجراحة البيئية (جراحة برية سطحية). - سياسة توجيه النمو العمراني، إستراتيجية توفير الأنشطة (الإنتاجية)	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (التعامل مع الكتلة العمرانية للمدينة، إنشاء التوابع الحضرية)	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (مدن توابع). - سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات قانونية وتشريعية.
<b>أسلوب التنفيذ</b>	- تشجيع الهجرة الداخلية لزيادة عدد السكان وزيادة الكتلة العمراني إلى 142 ألف فدان. - إنشاء طرق دائرية يربطها 18 طريق إشعاعي. - التوسع الصناعي داخل المدينة بإنشاء الصناعات الخفيفة والمتوسطة.	- تقسيم الكتلة العمرانية إلى قطاعات متجانسة. - تحويل القطاعات المتجانسة إلى خلايا حرفية وصناعية. - إنشاء عشر ضواحي خارج الكتلة العمرانية لتفريغ المدينة من الصناعات الملوثة. - إنشاء حزام أخضر ضخم حول المدينة لإمداد المدينة بالغذاء. - استكمال تنفيذ شبكة كثيفة من المواصلات الجماعية والإشعاعية.	- إنشاء مجموعة من المدن والضواحي (مدن جديدة ذات قاعدة اقتصادية صناعية زراعية حرفية وتعتمد إدارياً وثقافياً على المدينة المركزية، مدن للنشاط التجاري والتصديري). - تطبيق نظام ضرورة الحصول على تصاريح العمل والإقامة داخل الضواحي والمدن الجديدة.
<b>موقف التنفيذ</b>	نجحت في تحقيق المستهدف (زيادة الكتلة العمرانية).	الانتهاء من إنشاء 10 مواقع رئيسية من الحزام الأخضر وتحويلها إلى مناطق زراعية. إنشاء الضواحي خارج الكتلة العمرانية الرئيسية مع توطين العاملين بالصناعة والزراعة والحرف والخدمات. الانتهاء الكامل من تنفيذ الطرق الدائرية الخارجية.	تم تحقيق أهداف المخطط وسرعة تنفيذه. إنشاء مدن التجارة والتصدير.

مصدر البيانات: أحمد صلاح عبد الحميد عثمان، 2001، ص50، 51، 52، 53، 55

(1) أحمد صلاح عبد الحميد عثمان، 2001، ص49

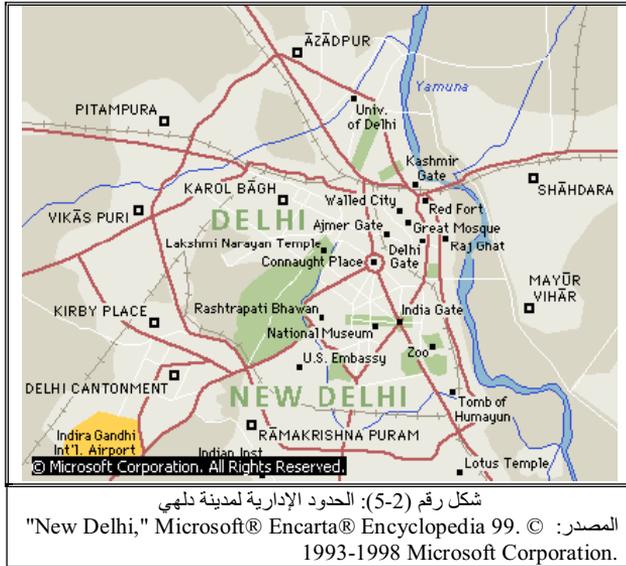
## تقييم مخططات التنمية لمدينة بكين:

1- بالرغم من أن الصين هي أكبر الدول تعداداً للسكان بالعالم ، إلا أن السياسات القومية والإقليمية والمحلية المتشددة حققت نجاحاً في الحد من النمو السكاني المتزايد بالتوازي مع تحقيق الانتشار العمراني على كافة الأراضي الشاسعة الصالحة للتنمية العمرانية في الصين ويتضح ذلك فيما يلي: (1)

- النسبة المئوية لسكان العاصمة بكين لم تتعدى 0.58% من إجمالي عدد سكان الصين محققة أقل نسبة مئوية بين عواصم دول العالم، ويعكس ذلك نجاح تطبيق السياسات المتشددة لحماية العاصمة من النمو العمراني والسكاني.
- المدن الجديدة لعدد سكان يتراوح ما بين 100 : 500 ألف نسمة أنشأت على مسافات لا تقل عن 100 كم من العاصمة بكين، بينما المدن لعدد سكان ما بين 50 : 100 ألف نسمة أنشأت على مسافة لا تقل عن 50 كم من العاصمة.

## 2 - تأثير مخططات التنمية على النمو العمراني:

المخطط	التأثير على النمو العمراني
مخطط 1949م	- النمو العمراني السريع في جميع الاتجاهات وعلى طول محاور الحركة.
مخطط 1958م	- استمرار النمو العمراني في جميع الاتجاهات وعلى طول محاور الحركة.
مخطط 1982م	- اتساع في الكتلة العمرانية للمدينة والتحامها مع المناطق العمرانية الواقعة جنوب المدينة.



## 2-2-1-2- مدينة دلهي:

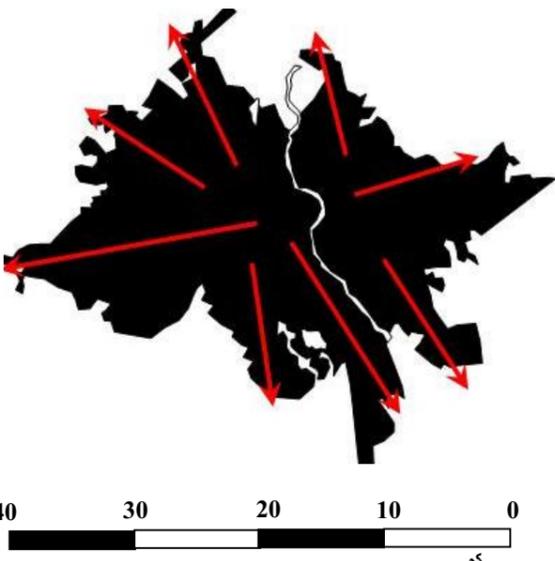
تقع في شمال الهند على نهر يامونا في سهل Gangetic تجاورها مدينة نيودلهي والتي أنشأت عام (1912: 1929م) لتكون عاصمة الاحتلال البريطاني في الهند، ثم اندمجت المدينتين فيما بعد نتيجة للنمو العمراني لكليهما، وأنشأ في نيودلهي مركز إداري ومؤسسات صناعية صغيرة والخدمات التعليمية باعتبارها عاصمة الهند. (2) (شكل رقم 5-2)

(1) أحمد صلاح عبد الحميد عثمان ، 2001، ص56

(2) "New Delhi," Microsoft® Encarta® Encyclopedia 99. © 1993-1998 Microsoft Corporation. All rights reserved. [http://en.wikipedia.org/wiki/New\\_Delhi#History](http://en.wikipedia.org/wiki/New_Delhi#History)

1-2-2-1-2- النمو العمراني لمدينة دلهي: وفيما يلي عرض لمراحل النمو العمراني لمدينة دلهي

جدول رقم (9-2): مراحل النمو العمراني لمدينة دلهي:-

المرحلة	الكتلة العمرانية قبل عام 1912م	النمو العمراني (1912: 1947م)	النمو العمراني (1947: 1969م)	النمو العمراني (1969: 1984م)	
الشكل					
تحليل النمو	وقوع دلهي على مجرى ماء جعلها من أكثر المناطق الزراعية إنتاجاً، وبدأت دلهي تأخذ أهميتها عندما نقل البريطانيون عاصمة الهند من كلكتا عام 1911م إلى مدينة جديدة أنشأت جنوب دلهي وأطلق عليها نيودلهي عام 1912م.	خلال هذه الفترة تم الانتهاء من مدينة نيودلهي والتي كان النشاط الرئيسي لها هو الخدمات الحكومية.	وبعد حصول الهند على الاستقلال عام 1947م ازداد الطلب على الإسكان المعد من قبل الحكومة الذي أثر على زيادة المستوطنات حول مدينة نيودلهي وجعلها تلتحم مع دلهي، وأثناء تقسيم البلاد هاجر السكان من باكستان إلى دلهي، ونتيجة للتركز الثقافي والاجتماعي الكبير واختلاط اللغات والأديان والتعايش بينهم وتوافر التجارة جذبت المدينة السكان من جميع المناطق الريفية المحيطة -	توسعت قطاعات خدمات المدينة بسبب القوة العاملة الناطقة بالإنجليزية الماهرة التي جذبت العديد من الشركات الدولية ودعمت إنشاء الفنادق والخدمات المصرفية وأجهزت الإعلام والسياحة امتد النمو بوجه عام على طول الطرق.	استمر التوسع العمراني في قطاعات المدينة سالكاً نفس الاتجاهات السابقة.

مصدر البيانات والخرائط: [http://en.wikipedia.org/wiki/New\\_Delhi#History](http://en.wikipedia.org/wiki/New_Delhi#History) (<http://delhiplanning.nic.in/Economic%20Survey/ES%202005-06/Chpt/1.pdf> (Cities of the world, world regional urban development, Stanley D.Brunn & Jack F.Williams & other, 1983, Harper & Row, p.354), [http://www.lib.utexas.edu/maps/middle\\_east\\_and\\_asia/delhi\\_tpc1984.jpg](http://www.lib.utexas.edu/maps/middle_east_and_asia/delhi_tpc1984.jpg)).

2-2-2-1-2- إدارة النمو العمراني لمدينة دلهي:

عانت مدينة دلهي من النمو العمراني غير المخطط والذي سبب ظهور مشاكل متعلقة بالبنية التحتية ونقص في الأراضي المتاحة في المدينة وارتفاع أسعار المساكن، ومنذ إدراك الهند هذه المشاكل بدأت في وضع مخططات للتنمية العمرانية لدلهي كما هو موضح به (جدول رقم 2-16).  
جدول رقم (2-10): مخططات التنمية العمرانية لمدينة دلهي:

المخطط	مخطط عام 1962م	مخطط عام 1990 م (تعديل مخطط 1962م)	مخطط عام 2001م
<b>الأهداف</b>	- الترويج للنمو الحضري المنظم في كافة المناطق بالمدينة باستثناء منطقة دلهي القديمة ومنطقتها الغربية، مناطق المزارع. - إبطاء النمو الغير مخطط للمدينة. - توفير أرض وتطويرها بما يتفق مع المتطلبات المتوقعة - السيطرة على زيادة أسعار الأراضي والمضاربة. - استعمال الأرض كمصدر للتنمية الحضرية. - تسهيل تطبيق تداخل استعمالات الأراضي والتنمية المتكاملة.	- أدرجت بعض الموضوعات التي تحتاج إلى اهتمام وهي تضم متطلبات طبيعية واجتماعية ونشاطات حضرية، وتشمل البنية التحتية ومراكز العمل والنقل وكثافة استعمال الأرض على طول الطريق الحلقى، وتعديل استعمالات الأراضي.	- تحديد النمو السكان والهجرة إلى دلهي. - توفير الإسكان الكافي خاصة لشرائح المجتمع الضعيفة. - التعامل مع قضية الأحياء الفقيرة. - توفير البنية التحتية الكافية للمدينة وحماية البيئة والحفاظ على تراث المدينة. - زيادة في قدرة النقل.
<b>السياسة والإستراتيجية المتبعة</b>	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات قانونية وتشريعية. - سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (التعامل مع الكتلة العمرانية للمدينة)	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (التعامل مع الكتلة العمرانية للمدينة)	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (التعامل مع الكتلة العمرانية للمدينة)
<b>أسلوب التنفيذ</b>	- تقسيم المدينة إلى مناطق يراعى فيها تواجد مساكن ومساحات لعمل. - تصميم شبكة للنقل العام وشكل -طابع- استعمالات الأراضي تبعاً للخطة. - سيطرة تطوير اختلاف استعمالات الأراضي ووضع قوانين محلية تسيطر على معايير البناء والأنشطة. - إنشاء نظام عمل سمي DDA يعطي كامل المسؤولية للتخطيط بالإضافة إلى المزايا العديدة لامتلاك الأراضي وتطويرها يكون من قبل هذا النظام	- صنف 37 منطقة استعمال على نطاق واسع في 9 أصناف سكنية وإعلان تجاري وصناعي وترفيهي ونقل ومرافق وحكومي وزراعة عامة، في بعض المساحات السكنية تطفل عليها النشاط التجاري وشكل توازن في تداخل استعمالات الأراضي حيث يعتبر هذا النشاط حاجة اقتصادية اجتماعية من حاجات المجتمع. - قدم خطة لتطوير بعض المناطق القديمة.	- توجيه التعمير على طول ممرات النقل الرئيسية وحافات المناطق الحضرية. - لا يسمح في مناطق الامتداد المقترح بالبيوت الريفية وفنادق جديدة. - توفير حزام أخضر في بعض المناطق التي يسبب نموها ضغط على الأراضي الريفية بينما الفنادق المقامة الجيدة والمستعمرات غير المخولة سيستمر في الحزام الأخضر.
<b>موقف التنفيذ</b>	في نطاق نظام DDA تم تنفيذ ما يلي: - إزالة بعض المصانع. - إنشاء المجتمعات السكنية التعاونية لذوي الدخل المتوسط والمنخفض. - تحديد أراضي للتطوير المستقبلي أو بيعها في مزادات لصالح الاستعمال التجاري والصناعي والسكني المرتفع واستغلال أرباحها في تدعيم تطوير المدينة. - في عام 1965 DDA بدأ في بناء البيوت والشقق لصالح ذوي الدخل المنخفض. - معظم القطع ظلت شاغرة بسبب تعثر مالكيها في شراء مواد البناء أو لبيعها والعودة إلى السكن بالقرب من مكان العمل وبذلك فشل نظام DDA. - وفي أوائل السبعينات قدم مجتمعات المجموعة التعاونية السكنية التي قامت ببناء شقق خاصة على الأراضي المصلحة. - في عام 1981 DDA طور برنامج التقسيم الإداري للمدينة الثانوية، وهو يطمح إلى إعادة إسكان وزيادة فرص العمالة من ذوي الدخل المنخفض والتي تحتل أراضي بوسط المدينة بشكل غير قانوني إلى المدن الثانوية حول مدينة دلهي.	تم التنفيذ	

مصدر البيانات: <http://urbanindia.nic.in/moud/what'snew/mps-eng.pdf> [http://home.wmin.ac.uk/MLprojects/Core\\_Areas/Studies/Delhi/3\\_Delhi.pdf](http://home.wmin.ac.uk/MLprojects/Core_Areas/Studies/Delhi/3_Delhi.pdf)  
<http://www.southerninitiatives.org/PaperChrakrabortyEmmerEnglish.pdf> [http://www.ashahabitat.com/knowledgebase/pdf/delhi\\_retrospection.pdf](http://www.ashahabitat.com/knowledgebase/pdf/delhi_retrospection.pdf)

## تقييم مخططات التنمية لمدينة دلهي:

- 1- تم تنفيذ جميع مخططات التنمية تبعاً لأسلوب التنفيذ الموضوع لها والذي اعتمد بوجه عام على نظام DDA ذو السيطرة الكاملة على التخطيط والتي تتمثل في إصدار قوانين تحتم نقل المصانع وتنظم امتلاك الأراضي وإنشاء مساكن لذوي الدخل المتوسط والمحدود. وقد نجح هذا النظام في الحد من النمو العمراني العشوائي لمدينة دلهي إلى حد ما، أو يمكن وصفه بمحدودية التأثير حيث استطاع اجتذاب الفقراء من السكان من مساكنهم العشوائية بجوار مركز المدينة ونقلهم إلى المنازل المنشأة من قبل النظام ولكن هذا دام لفترة محدودة حيث عاد السكان مرة أخرى إلى مساكنهم القديمة لقربها من مكان العمل. وهذا يسفر عن قصور في نظام DDA الذي لم يلتفت إلى الأسباب الفعلية لاستيطان المناطق القريبة من مركز المدينة.
- 2- تأثير مخططات التنمية على النمو العمراني:

المخطط	التأثير على النمو العمراني
مخطط 1962م	- التوسع في الكتلة العمرانية للمدينة بشكل منظم تحت سيطرة وتطبيق لنظام DDA.
مخطط 1990م	- استمر النمو العمراني بمعدلات منخفضة في جميع الاتجاهات.
مخطط 2001م	- النمو السريع على طول محاور الحركة الرئيسية.

## 2-1-3- دول الخليج العربي:

تعتبر مدن الخليج العربي حديثة العهد بظاهرة النمو العمراني، حيث أن معظم مدنها تعتمد على الصيد والتجارة وكانت تسكنها قبائل متفرقة لا يحكمها نظام موحد حتى عهد قريب (اكتشاف النفط)، حيث دفع اكتشاف النفط النمو الاقتصادي للدول العربية وجعل حكامها ينظرون إلى المدن بشكل مختلف هادفين إلى إنشاء دول متحضرة ومدن ذات طابع حضاري مميز، فبدءوا اختيار أكثر المناطق ازدهام بالسكان لتواجد



شكل رقم (2-6): الحدود الإدارية لمدينة الدوحة

المصدر: <http://www.gisqatar.org.qa/arabic/gnp/GNP.HTM>

نشاط الصيد والتجارة بها- وتدعيمها وتوجيه الاستثمار لها، مما دفع بعجلة النمو العمراني السريع لهذه المدن. وتوافر الموارد الاقتصادية شجع الحكومة الاستعانة بالخبرات الأجنبية لإعداد دراسات عمرانية ومخططات تنمية محددين الأهداف وكيفية تحقيقها وفيما يلي سيتناول البحث أسلوب كل دولة في إدارة النمو العمراني بها.

## 2-1-3-1- مدينة الدوحة:

تقع مدينة الدوحة في الوسط الشرقي من شبه جزيرة قطر. ويحدها من الشمال والجنوب أرض فضاء صحراء، ومن الغرب يمتد العمران بها ليلتقي ببلدية الريان، ومن الشرق تطل على بحر الخليج العربي وأرض فضاء. (1) (شكل رقم 6-2).

(1) راشد سعد حسن المطوي، 1999، ص 169

2-1-3-1-1- النمو العمراني لمدينة الدوحة: فيما يلي عرض لمراحل النمو العمراني لمدينة الدوحة  
جدول رقم (2-11): مراحل النمو العمراني لمدينة الدوحة:-

المرحلة	الكتلة العمرانية حتى عام 1947	النمو العمراني (1947: 1952م)	النمو العمراني (1952: 1955م)	النمو العمراني (1955: 1960م)	النمو العمراني (1960: 1966م)	
الشكل						
تحليل النمو	يعتبر الصيد النشاط الرئيسي لمدينة الدوحة، وظل هكذا حتى اكتشاف النفط عام 1940م، الذي أحدث اكتشافه نقلة اقتصادية على مستوى القطر بالكامل وتأخر استخراج النفط بسبب الحرب العالمية الثانية حتى عام 1949م.	كان لاستخراج النفط تأثير على ازدهار العمران وتوسعه خاصة اتجاه الشمال والغرب.	بدأ خلال هذه الفترة التوجه إلى رفع المستوى الثقافي والتعليمي حيث أنشأت أول مدرسة تعليم ابتدائي للبنين عام 1952م، ثم تبعه إنشاء أول مدرسة تعليم ابتدائي للبنات عام 1955م	بدأ خلال بداية هذه الفترة عدم استقرار سياسي، وعلى الرغم من ذلك خلال آخر الفترة تم توفير أرضي وقروض للمواطنين تمكنهم من البناء والتعمير.	خلال فترة الخمسينات بدأ التطور في توفير الخدمات العامة حيث تم توفير محطة لتحلية المياه ومحطة لتوليد الكهرباء ومهبط للطائرات ومستودع للجمارك ومقر للشرطة	ساد خلال بداية هذه الفترة عدم استقرار سياسي، وعلى الرغم من ذلك خلال آخر الفترة تم توفير أرضي وقروض للمواطنين تمكنهم من البناء والتعمير.
المرحلة	النمو العمراني (1966: 1973م)	النمو العمراني (1973: 1982م)	النمو العمراني (1982: 1989م)	النمو العمراني (1989: 2008م)	النمو العمراني (2008: 2016م)	
الشكل						
تحليل النمو	لم تتزايد الكتلة العمرانية خلال هذه الفترة عن سابقتها، وذلك يفسره الدور التخطيطي الذي تقوم به الدولة حيث أن على الرغم من توفير أراضي وقروض المواطنين إلا أن النمو العمراني لم يتزايد لأن الدولة تتحكم في اتجاهات النمو العمراني وخصوصاً وزارتي البلدية والزراعة أو وزارة الكهرباء والماء عن طريق توفير الخدمات والبنية الأساسية وتقوم الدولة بمنح مساكن لكبار الموظفين والسكن الشعبي مجاناً، فإن الدولة هي المسيطرة على توجيه النمو والقطاع الخاص يشغل الجزء الأقل.	تزايدت قيمة العائدات النفطية مما أثر على انتشار العمران المخطط من قبل الدولة، بالإضافة في دخول بعض الصناعات مثل صناعة الحديد والصلب والأسمنت والصناعات الغذائية، وتم افتتاح الجامعة عام 1978م	تعتبر هذه الفترة فترة استقرار سياسي واقتصادي، حيث التزايد المستمر في عوائد البترول وسيطرة الحكومة على النمو العمراني دفعه إلى الاستمرار بشكل منظم.	خلال هذه الفترة تزايد النمو العمراني في جميع الاتجاهات لديموم الاستقرار السياسي والاقتصادي.	خلال هذه الفترة تزايد النمو العمراني في جميع الاتجاهات لديموم الاستقرار السياسي والاقتصادي.	

مصدر البيانات والخرائط: راشد سعد حسن المطوي، 1999. <http://www.country-data.com/cgi-bin/query/r-11043.htm> <http://wtn.bdr130.net/28.html>

2-1-3-1-2- إدارة النمو العمراني لمدينة الدوحة:

تعتبر تجربة التنمية العمرانية لمدينة الدوحة تجربة فريدة من نوعها بسبب سيطرة الحكومة سيطرة كاملة على النمو العمراني، فالملكية الخاصة تنتفي في الدولة أو تتواجد بصورة محدودة جداً، وتعتبر مدينة الدوحة حديثة العهد حيث صدر قرار بإنشائها عام 1963م ورُسمت حدودها القانونية عام 1988م.<sup>(1)</sup> ومن ثم فقد وضع لها إستراتيجية للتنمية تشمل جميع مناحي الحياة الاقتصادية والعمرانية وفيما يختص بهذا البحث فنلقي الضوء على المخطط العمراني وأهدافها التي تتصف بالعموم والشمول فيما يلي بـ (جدول رقم 2-8):

جدول رقم (2-12): المخططات التنموية العمرانية لمدينة الدوحة:

المخطط	إستراتيجية تنمية مدينة الدوحة
الأهداف	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الارتقاء بالبيئة العمرانية ونوعية الحياة الحضرية.</li> <li>- جذب السكان إلى المناطق الحضرية لإنشاء مدن تكسب الدولة الشكل الحضاري الملائم للتطور الاقتصادي.</li> <li>- دعم الاستقرار بالتجمعات الحضرية.</li> <li>- جعل العاصمة مدينة حضارية تنافس العواصم الأخرى وتتميز بالتطور العمراني.</li> </ul>
السياسة والإستراتيجية المتبعة	<ul style="list-style-type: none"> <li>- سياسة توجيه النمو العمراني، إستراتيجية توفير الأنشطة (الإنتاجية، الخدمية)</li> </ul>
أسلوب التنفيذ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- إيجاد بيئات معيشية وفرص ووظائف متعددة لسكان المدينة بحيث يمكن اجتذاب نسب متنوعة ومستقرة من السكان والمحافظة عليها.</li> <li>- تصميم مدن جديدة متكاملة باستعمالات أراضي تعزز الكثافة السكانية والخدمات المتكاملة.</li> <li>- توصيل الخدمات الحضرية إلى المناطق الواقعة ضمن حدود منطقة الخدمات العمرانية المقرر تطويرها مستقبلاً.</li> <li>- المحافظة على تاريخ مدينة الدوحة وبناء أعداد كبيرة من المباني الخاصة المتميزة وأنشطة التطوير الحكومية لمصلحة الأجيال القادمة.</li> </ul>
موقف التنفيذ	تم التنفيذ

مصدر البيانات: راشد سعد حسن المطوي، 1999، ص229، 251

(1) <http://mmaa.mmaa.gov.qa/site/attach/ArabicMinistryWebsite.doc>

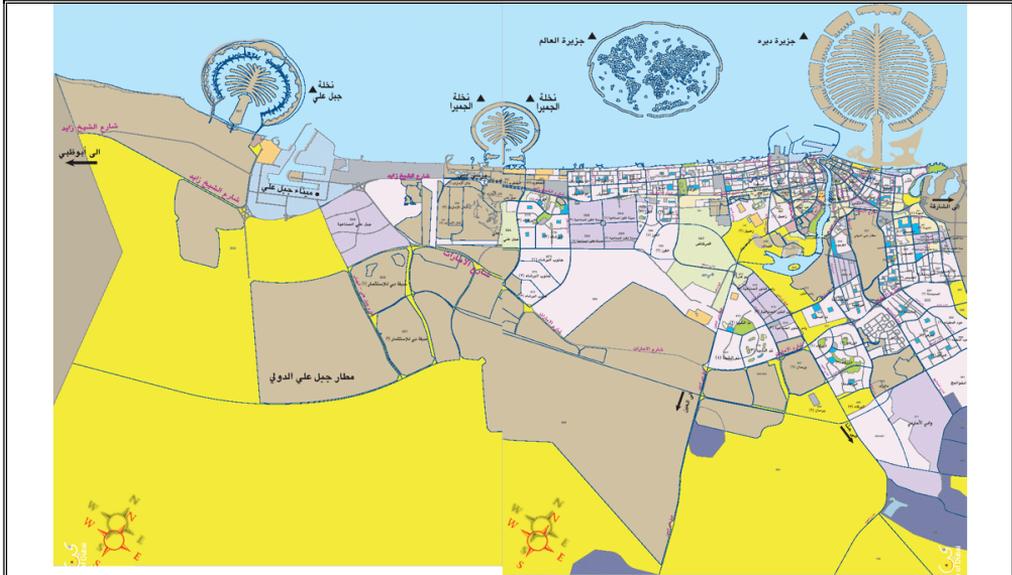
## تقييم مخطط مدينة الدوحة:

- 1- على الرغم من عموم الأهداف التخطيطية إلا أن ملكية الدولة للأراضي وانتفاء الملكية الخاصة ساعد الحكومة على تحقيق أهدافها من تجميع السكان وإنشاء مدينة الدوحة في شكل حضاري مميز دعمه من الاستقرار الاقتصادي للدولة.
- 2- تأثير مخططات التنمية على النمو العمراني:

المخطط	التأثير على النمو العمراني
إستراتيجية تنمية مدينة الدوحة	- اتساع الرقعة العمرانية للمدينة.

### 2-3-1-2- مدينة دبي:

مدينة دبي عاصمة إمارة دبي إحدى الإمارات السبع المكونة لدولة الإمارات العربية المتحدة وتقع على الخليج العربي، وتعتبر مركز تجارياً على مستوى الشرق الأوسط بالإضافة إلى مركزها الثقافي حيث كان لموقعها المميز على الخليج العربي دور كبير في تدعيم النشاط التجاري منذ فترات بعيدة، ودعم هذا النشاط التجاري الاستقرار الاقتصادي والزيادة السكانية، فهي في الأصل مدينة تجارية قائمة وكان نموها العمراني بمعدلات بسيطة حتى اكتشاف النفط كمثباتها من المدن العربية. (شكل رقم 7-2)



شكل رقم (7-2): الحدود الإدارية لمدينة دبي

المصدر: [http://www.eyefofdubai.com/home/default\\_map.asp](http://www.eyefofdubai.com/home/default_map.asp)

1-2-3-1-2- النمو العمراني لمدينة دبي: وفيما يلي مراحل النمو العمراني لمدينة دبي.

جدول رقم (2-13): مراحل النمو العمراني لمدينة دبي:-

المرحلة	الكتلة العمرانية حتى عام 1945م	النمو العمراني (1945: 1955م)	النمو العمراني (1955: 1960م)	النمو العمراني (1960: 1970م)
الشكل				
تحليل النمو	عرفت مدينة دبي من بدأ ظهورها حتى اكتشاف النفط الوظيفة التجارية التي دعمها موقعها على الخليج العربي، ودفع التدفقات السكانية إليها اتجاه حكام المدينة نحو الاقتصاد الحر والإعفاء الجمركي مما رفع المستوى الاقتصادي وحفز النمو العمراني للمدينة.	خلال هذه الفترة ظلت المدينة تنمو عمرانياً اعتماداً على النشاط التجاري والصيد، وقد دُعم النشاط التجاري للمدينة بالبنوك والمصارف وشركات التأمين والمؤسسات المالية والمباني الإدارية، بالإضافة إلى إنشاء خدمات صحية.	استمرار النمو كالمرحلة السابقة متخذاً الامتداد على طول الساحل، دعمه إنشاء شبكات البنية الأساسية من طرق برية وبحرية نتيجة للنشاط التجاري.	في نهاية هذه الفترة (عام 1969م) بدأ إنتاج النفط بالمدينة وتبعاً لذلك بدأت المدينة في النمو السريع متجهاً نحو الداخل بعيداً عن الساحل، مع ظهور بعض الأنوية العمرانية الجديدة بالقرب من المدينة، وامتد العمران خلالها خارج الطريق الدائري الأول للمدينة، بالإضافة إلى تنفيذ بعض مشروعات البنية الأساسية وإنشاء ميناء اتجاه الشمال، إنشاء المطار والمنشآت التابعة له، إنشاء مكتبة دبي.
المرحلة	النمو العمراني (1970: 1975م)	النمو العمراني (1975: 1980م)	النمو العمراني (1980: 1985م)	النمو العمراني (1985: 2008م)
الشكل				
تحليل النمو	بداية فترة النمو الحقيقية للمدينة حيث ارتفاع المستوى الاقتصادي نتيجة لاستخراج النفط الذي انعكس بدوره على التعمير بالمدينة، وخلال هذه الفترة كان اتجاه التعمير إلى الداخل يتفوق عن التعمير على طول الساحل، وأنشأت بعض المناطق الصناعية، والخدمات التعليمية مثل معهد التمريض وكلية الطب.	استمرت المرحلة السابقة نتيجة للارتفاع الحاد في أسعار النفط، مع التوجه بالعمران نحو الجهة الغربية جنوبية على طول الساحل حتى الوصول إلى جبل علي، بالإضافة إلى ظهور مناطق عمرانية متناثرة على طول الطرق الواصلة بين دبي والمدن المحيطة منها ذو الاستخدام الصناعي وآخر ذو الاستعمال السكني، أنشأت حديقة الصفا.	خلال هذه الفترة انخفضت أسعار النفط في الأسواق العالمية مما أثر على انخفاض معدلات النمو العمراني، ولكن أنشأت مناطق سكنية جديدة جهة الجنوب تلعب دور الضواحي للمدينة الأم دبي- وإنشاء مستشفيات متخصصة، أنشأت حديقة الاتحاد.	استمر النمو العمراني للمدينة على طول ساحل الخليج العربي حتى اتصل بعمران مدينة الجبيل شمالاً والكتل العمرانية الموجودة جنوباً بالإضافة إلى تزايد عمق العمران إلى الداخل.

## 2-2-3-1-2- إدارة النمو العمراني لمدينة دبي:

وفيما يختص بتجربة دبي في إدارة النمو العمراني فكان لسياسة الحكومة دوراً هاماً في توجيه النمو العمراني عن طريق إنشاء تجمعات سكنية وصناعية من أجل تفريغ قلب ووسط المدينة وظهور العديد من الامتدادات العمرانية سواء سكنية أو صناعية، وقد ساعد قيام الدولة الاتحادية عام 1979م على استقرار الحالة السياسية في المدينة وعدم وجود اضطرابات أو خلافات سياسية فأُتيحت فرصة الاهتمام بمتابعة التطور العمراني للمدينة، وأيضاً وُضع مدينة دبي السياسي كعاصمة لإمارة دبي دعم توجيه الاستثمار نحوها من أجل تطويرها وتنميتها عمرانياً. وقد كان هذا هو الحال في مدينة دبي حيث استعانت بلدية دبي ومشروع الأمم المتحدة بالمكتب الاستشاري المختص، وقدمت تخطيط شامل لإمارة دبي<sup>(1)</sup>، وفيما يلي تحليل لمخطط التنمية العمرانية للمدينة .

جدول رقم (2-14): المخططات التنموية العمرانية لمدينة دبي:

المخطط	مخطط مدينة دبي
الأهداف	<ul style="list-style-type: none"> <li>- التركيز على تنمية مدينة دبي بوصفها أهم وأكبر تجمع حضري بالإمارة.</li> <li>- الامتداد العمراني الحضري إلى الأراضي الفضاء المتواجدة داخل المدينة.</li> <li>- الالتزام باستعمالات الأراضي والمشروعات المقررة من قبل بلدية دبي في الاقتراحات المستقبلية.</li> <li>- تعزيز القدرات الاقتصادية للتجمعات الريفية كمدخل هام للتنمية الريفية كمحور من محاور التنمية.</li> <li>- إقامة تجمع سكني جديد في منطقة جبل علي.</li> </ul>
السياسة والإستراتيجية المتبعة	<ul style="list-style-type: none"> <li>- سياسة توجيه النمو العمراني، إستراتيجية توفير الأنشطة (الإنتاجية، الخدمية)</li> </ul>
أسلوب التنفيذ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تقسيم دبي إلى قطاعات عمرانية.</li> <li>- توفير مراكز الخدمات الحضرية والتي يمتد مفهومها على أن تجميع الخدمات الخاصة بتلبية الاحتياجات المحلية يسهم في تقليص رحلات المركبات داخل المدينة، وتقليص أوجه التعارض بين استعمالات الأراضي.</li> <li>- توجيه الجزء الأكبر من النمو السكاني لمدينة دبي في جانب ديره من الخور وذلك على طول المحور المتجه من الشمال إلى الجنوب الممتد من منطقة الأعمال المركزية إلى جبل علي.</li> </ul>
موقف التنفيذ	تم التنفيذ

مصدر البيانات: نهلة أحمد حميد القاسمي، 1994، ص—252، 267، 271

### تقييم مخطط مدينة دبي:

1- نجح مخطط مدينة دبي في تحقيق أهدافه حيث كان للسلطة التنفيذية دور هام في ضبط نمو المدينة عن طريق الالتزام باستعمالات الأراضي الموضوعه في المخطط، بالإضافة إلى توافر

(1) نهلة أحمد حميد القاسمي، 1994، ص—246، 140

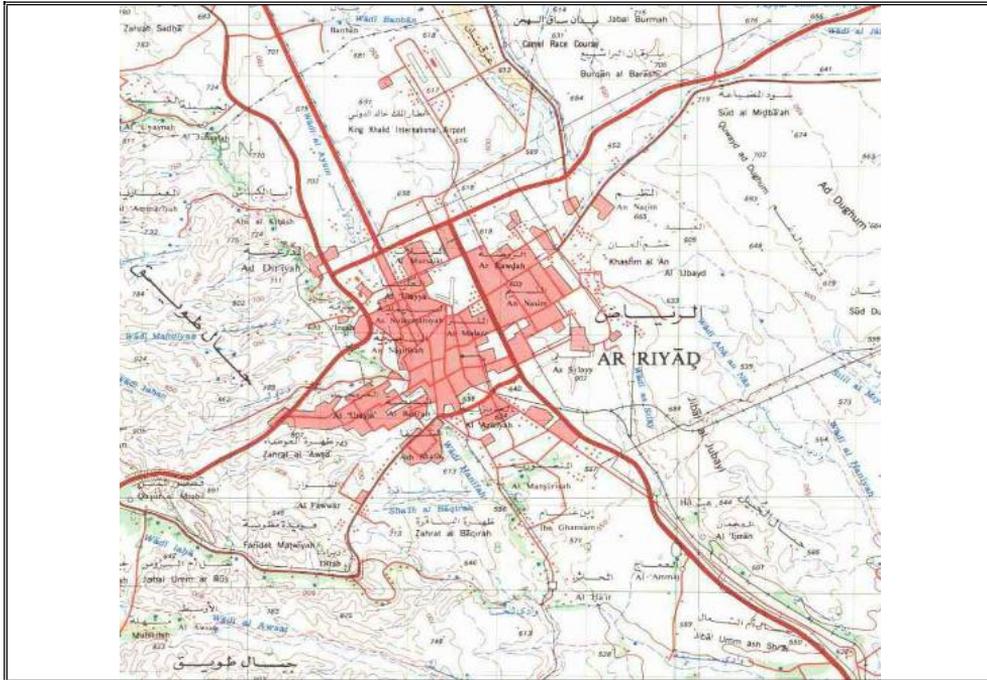
الإمكانات الاقتصادية والسرعة في اتخاذ القرار وتنفيذه لم تتيح فرصة انحراف النمو العمراني عن الخطة الموضوعية.

2- تأثير مخططات التنمية على النمو العمراني:

المخطط	التأثير على النمو العمراني
مخطط مدينة دبي	- النمو المتزايد والسرير في الكتلة العمرانية للمدينة تبعاً للاتجاهات المحددة.

### 2-3-1-3- مدينة الرياض:

مدينة الرياض تعتبر واحدة من أسرع مدن العالم نمواً، وإحدى المناطق القليلة وسط الصحراء التي تميزت بخصوبة واخضرار أرضها، وكان النشاط الرئيسي لمدينة الرياض منذ نشأتها التجارة والرعي حيث كانت المدينة تربط شرق الجزيرة العربية بغربها وشمالها بجنوبها. (شكل رقم 2-8) كانت مدينة الرياض مدينة صغيرة وسط الصحراء حتى أوائل عشرينات القرن السابق، وبدأت مدينة الرياض في النمو العمراني منذ اختيارها عاصمة للمملكة العربية السعودية عام 1824م، وبدأ الازدهار الفعلي لمدينة الرياض في عهد الملك عبد العزيز عام 1902م.<sup>(1)</sup>



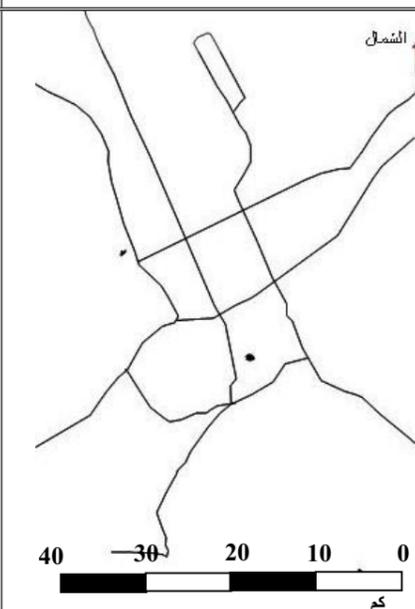
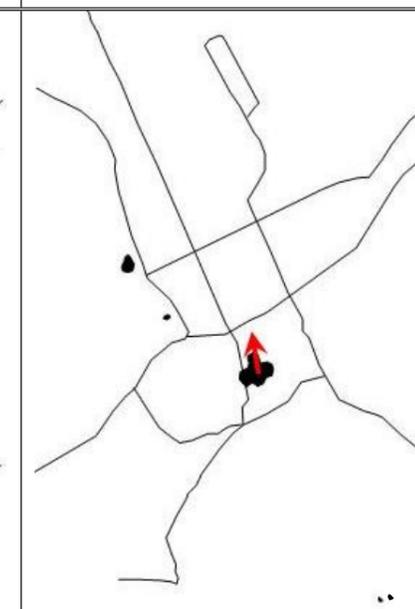
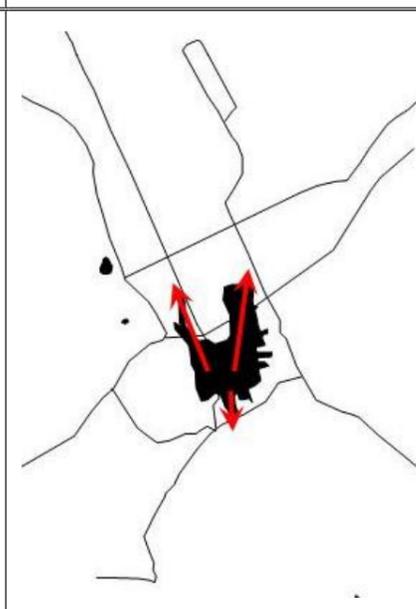
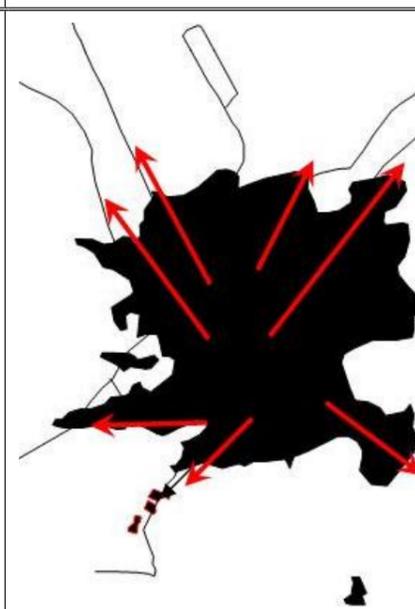
شكل رقم (2-8): الحدود الإدارية لمدينة الرياض

المصدر: <http://www.athagafy.com/maps/al%20riyadh.jpg>

(1) <http://www.arriyadh.com/About-Arri/index.asp>

1-3-3-1-2- النمو العمراني لمدينة الرياض: وفيما يلي مراحل النمو العمراني لمدينة الرياض.

جدول رقم (15-2): مراحل النمو العمراني لمدينة الرياض:-.

المرحلة	الكتلة العمراني حتى عام 1911م	النمو العمراني (1911: 1950م)	النمو العمراني (1950: 1969م)	النمو العمراني (1969: 1996م)	النمو العمراني (1996: 2008م)
الشكل					
تحليل النمو	كانت تعد مدينة الرياض خلال هذه الفترة منطقة ينطلق منها الجيوش من أجل توحيد أجزاء الدولة ، وحتى عام 1950م كانت بلدة صغيرة يحيط بها سور.	كان نمو الرياض في النصف الأول من هذه المرحلة نمو بطيئاً وبعد اكتشاف النفط عام 1937م، بدأ استثمار دخل النفط في تعمير المدينة، مما أدى إلى هدم السور عام 1950م. بهدف زيادة الكتلة العمرانية.	تعتبر هذه المرحلة فترة النمو السريع للمدينة حيث شهدت المدينة عدة مشروعات لربطها بالمناطق المحيطة من طرق وخط سكة حديد وإنشاء مطار ومباني للوزارات والمصالح الحكومية وتكوين أحياء جديدة خارج حدود المنطقة القديمة تتوافر فيها المرافق العامة والشوارع الفسيحة.	شهدت المدينة في هذه المرحلة نمو عمرانياً كبير حيث اتسعت مساحة المعمور نتيجة للعديد من مشروعات التنمية الحضرية وإنشاء الجامعات والكليات والإسكان الحكومي ومرافق النقل وشبكات الطرق والمناطق الصناعية والمجمعات التجارية.	استمر النمو العمراني لمدينة الرياض بالشكل المخطط له على امتداد الطرق الرئيسية.

مصدر البيانات: [http://www.ariyadh.com/About-Arri/LeftBar/Geo/-----\\_web1.pdf](http://www.ariyadh.com/About-Arri/LeftBar/Geo/-----_web1.pdf) ، جغرافية العمران دراسة تحليلية للقرية والمدينة ، د. فتحي محمد ابو عيانة ، دار المعرفة الجامعة ، 1998 ، ص 453  
 - (أطلس مدينة الرياض، الهيئة العليا لتطوير الرياض، مدينة الرياض، جامعة الملك سعود، الطبعة الأولى، عام 1419 هـ (1999م)، ص 31-30) -- <http://www.ariyadh.com/Prints/Riyadh50.pdf>  
 - (الرياض في خمسين عاماً 1374 - 1424 هـ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، عام 1424 هـ (2003م)، ص 22-).

2-3-3-1-2- إدارة النمو العمراني لمدينة الرياض:

كان لاختيار مدينة الرياض عاصمة للمملكة العربية السعودية والازدهار الاقتصادي خلال أربعين وخمسينات القرن العشرين بالإضافة إلى نموها العمراني الذي خفي في فترة وجيزة خطوات سريعة، تأثير على دفع السلطات للاهتمام بالمدينة عمرانياً ولإعداد مخططات التنمية العمرانية، ومرت المدينة بعدت مراحل تمثل تخطيط جزئي لبعض المناطق بها حتى تم وضع أول مخطط للمدينة عام 1973م. إذ اعتبر أول عملية تخطيط شاملة لتوجيه النمو المستقبلي للمدينة بصورة كاملة. اشتمل المخطط على تنمية شاملة لاستعمالات الأراضي والبنية الأساسية وفق خطط عكست برامج أنماء وطنية طموحة. وترتكز فكرة المخططات الرئيسية على وضع حلول نموذجية للمدن التي تمر بتنمية سريعة سعت خلالها لتحقيق التقدم الاقتصادي والاستقرار الاجتماعي عن طريق توجيه المنظم للتنمية العمرانية.<sup>(1)</sup> وفيما يلي عرض لمخطط مدينة الرياض . جدول رقم (2-16): المخططات التنموية العمرانية لمدينة الرياض:

المخطط	مخطط عام 1973م	مخطط 1981م (بمناوبة تعديل للمخطط السابق)	مخطط عام 1994م (مرحلة أولى 1994: 1999)	مخطط عام 1994م (مرحلة ثانية 1999: 2020)
<b>الأهداف</b>	- توجيه النمو العمراني في اتجاهات محددة - على شكل نمو شريطي من الشمال للجنوب يمتد نحو الشرق والغرب امتدادات بسيطة.	- اعتمد على نفس فكرة المخطط السابق متجه للمناطق المجاورة.	- الاعتماد على تدعيم فكرة النطاق العمراني. - الحد من النمو العشوائي والتشتت العمراني للمدينة. - الارتقاء بمستوى وفاعلية وتكامل الشكل العمراني للمدينة - تطوير المدينة بحيث تعكس دورها كعاصمة للمملكة ومركز إسلامي وعربي رائد في المجالات السياسية والاقتصادية والاجتماعية.	- الحفاظ وتنمية الموارد الطبيعية في المدينة مثل الأودية. - توفير المرافق العامة. - التقليل من مركزية الإدارة في المدينة لتحسين أسلوب السيطرة على أرجائها. - تنظيم النمو العمراني الذي ظهر بشكل منتشر ومشتت على أطراف المدينة القائمة. - الاهتمام بشبكة الطرق لربط الضواحي بالمدينة ولتقييد النمو العمراني لها وخفض الزحام داخل المدينة.
<b>السياسة والإستراتيجية المتبعة</b>	- سياسة توجيه النمو العمراني، إستراتيجية توفير الأنشطة (الإنتاجية، الخدمية)	- سياسة توجيه النمو العمراني، إستراتيجية توفير الأنشطة (الإنتاجية، الخدمية)	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعماري (التعامل مع الكتلة العمرانية للمدينة)	- سياسة الحد من النمو العمراني (اللامركزية الإقليمية، تحسين البيئة العمرانية للحضر، المدن التوابع) - سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات قانونية تشريعية.
<b>أسلوب التنفيذ</b>	لم توضع رؤية واضحة للتنفيذ	لم توضع رؤية واضحة للتنفيذ	- حصر التنمية في إطار جغرافي محدد. - توفير بيئة عمرانية تحقق احتياجات السكان المختلفة وتحافظ على التوازن بين الإنسان والبيئة. - التوزيع المتوازن لخدمات العامة ولاستعمالات الأراضي في جميع أجزاء المدينة.	- تقسيم المدينة إدارياً إلى 6: 7 بلديات بالإضافة إلى تخصيص مناطق للنمو الجديدة. - الاستغلال الأمثل للأراضي البيضاء -الغير مطورة- لاستيعاب النمو المستقبلي للمدينة عن طريق إيجاد حوافز لملاك الأراضي. - فرض رسوم مقابل احتجاز تلك الأراضي إلى أن يتم تطويرها. - تخطيط الأراضي الخاصة داخل النطاق العمراني من قبل السلطات. - تطوير مركز المدينة ودمج وربط العناصر الرئيسية التي تشكل وسط المدينة. - دمج المنطقة الغربية بالمدينة (وادي حنيفة). - التركيز على تحسين مداخل المدينة. - التحول التدريجي من الشكل الأحادي المركز إلى مدينة ذات مراكز متعددة. - إنشاء طريق دائري يحيط بالمدينة تتفرع منه طرق تربطها بالمدن والضواحي المحيطة. - التوجه إلى النقل العام عن طريق إنشاء سكة حديد تخدم المدينة. - إنشاء شبكة من المراكز الحضرية الفرعية. - عدم السماح بالبناء خارج النطاق العمراني للمرحلة الأولى. - لإنشاء أي مبني يجب موافقة إدارة التخطيط على إنشائه.
<b>موقف التنفيذ</b>	تجاوزت التنمية الحضرية حدود المخطط وذلك بسبب الطفرة الاقتصادية وارتفاع دخل الأفراد، ومن ثم تم تقسيم مساحة كبيرة من الأراضي خارج حدود المخطط.	تجاوزت التنمية الحضرية حدود المخطط نتيجة لضعف المشاركة من جانب العنصر المحلي.	تُفُذت معظم أجزاء المرحلة الأولى من النطاق العمراني مع تقلص لنسبة الأراضي الفضاء.	- أثبتت سياسة النطاق العمراني نجاحاً في احتواء لانتشار والتشتت العمراني غير المنظم. - تم تخطيط المراكز الفرعية والتي وقعت عند تقاطعات شبكة الطرق السريعة مع توفير الخدمات وفرص العمل بها وتدعيم شبكة النقل العام التي سيقام لها مراكز فرعية عند مناطق الاستقطاب الرئيسية التي تتوفر لها أفضل الإمكانات بالنسبة للطرق. - تم تحديد مجموعة من أعصاب الأنشطة وذلك ربط المراكز الفرعية الحضرية بمنطقة وسط المدينة ودمج شبكة الخدمات التجارية والخدمات العامة للمدينة. - تخصيص ضاحيتين جديدتين شمال وشرق المدينة لاستيعاب جزء من الزيادة السكانية. - تم تخطيط معظم الأراضي البيضاء -الغير مطورة- الواقعة ضمن المرحلة الأولى للنطاق العمراني.

مصدر البيانات: <http://www.arriyadh.com/Strategic2/N2-MouKhatat-Amm.pdf> (المملكة العربية السعودية ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، المخطط الهيكلي العام، المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض صـ22، 23، 43، 44، 51، 52، 53، 54، 57، 58، 60، 63)

(1) صالح الهذلول، نارايانان ايدادان، 1419هـ، ص339

## تقييم مخطط مدينة الرياض:

1- فشلت في بادئ الأمر محاولات المملكة العربية السعودية في تخطيط مدينة الرياض وظهر ذلك من خلال مخطط عام 1973، 1981م. ويرجع ذلك إلى سوء تقدير إدارة التخطيط العمراني لمقدار الزيادة المتوقعة في مدينة الرياض نتيجة للطفرة الاقتصادية التي حدثت. أما فيما يتعلق بمخطط عام 1994م والذي قسم إلى مرحلتين فبدأت خلاله ظهور مجهود إدارة التخطيط في السيطرة على النمو العمراني للمدينة لعام 1994م فخلال المرحلة الأولى (1994: 1999م) غطى النمو العمراني معظم النطاق العمراني المحدد وتقلصت نسبة الأراضي الفضاء. وفيما يتعلق بالمرحلة الثانية (1999: 2020م) والتي تعاملت خلالها إدارة النمو العمراني للمدينة بحكمة شديدة في: تحديد الأهداف وأسلوب التنفيذ، والسرعة في اتخاذ القرار والتنفيذ، فقامت بـ:

أ- اختيار مناطق التنمية العمرانية خارج المدينة بدقة والتي حددت اعتماداً على موافقتها عدة شروط من أهمها تواجدها عند تقاطعات شبكة الطرق السريعة وتدعيمها بالخدمات وفرص العمل.

ب- بالإضافة إلى القرارات التي اتخذت بشأن دفع الملاك لتنمية الأراضي المملوكة عن طريق قيام السلطات بتخطيط الأراضي الخاصة، فرض رسوم مقابل احتجاز الأراضي دون تطويرها، وعدم السماح بأي بناء خارج النطاق العمراني.

ج- وفيما يتعلق بمخططات الأراضي الغير مناسبة، فيتيح المخطط الهيكلي للمدينة والسياسات الحضارية المصاحبة له إعادة هيكلة مخططات الأراضي، وتقدم هذه السياسات والبرامج حوافز لأصحاب الأراضي للمشاركة في إعادة الهيكلة إلا أنه في بعض الحالات قد تحتاج الحكومة إلى شرائها أو مبادلتها مع أراضي في أماكن أخرى، كما يشترط التنسيق مع أصحاب تلك المخططات عند إعادة هيكلتها.<sup>(1)</sup>

2- تأثير مخططات التنمية على النمو العمراني:

التأثير على النمو العمراني	المخطط
- النمو العمراني السريع في جميع الاتجاهات.	مخطط 1973م
- النمو العمراني السريع في جميع الاتجاهات.	مخطط 1981م
- النمو العمراني المرشد في الاتجاهات المحددة. - تقلص نسبة الأراضي الفضاء داخل المدينة.	المرحلة الأولى (1994: 1999)
- انتشار النمو العمراني في اتجاه المراكز العمرانية الفرعية وعلى طول شبكات الطرق السريعة.	المرحلة الثانية (1999: 2020)

(1) <http://www.arriyadh.com/Strategic2/N2-MouKhatat-Amm.pdf>

(المملكة العربية السعودية ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، المخطط الهيكلي العام، المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ص—73)

## الخلاصة:-

تعرض البحث لمجموعة من الأمثلة للنمو العمراني لبعض المدن العالمية ومخططات التنمية العمرانية لها، وفيما يلي سيتم عقد مقارنة لكل مدينة على حدة- بين مراحل النمو العمراني ومخططات التنمية العمرانية بهدف دراسة تأثير ما تم تنفيذه من هذه المخططات على مسيرة النمو العمراني. ثم استعراض تحليلي لأسباب فشل أو نجاح هذه المخططات.

### أولاً: تأثير مخططات التنمية العمرانية على النمو العمراني لكل مدينة:

وتضم مدن من دول متقدمة، مدن من دول آخذة في النمو، مدن من دول عربية، على النحو

التالي:

#### 1- مدينة باريس:

وضع لمدينة باريس مخططين، مخطط عام 1965م وأسفر عن التنمية العمرانية على امتداد محاور النقل الرئيسية، وانعكس ذلك على النمو العمراني مسبباً:

- تقلص النمو العمراني للكثلة العمرانية لمدينة باريس والتوجه إلى محاور النمو المحددة تبعاً للمخطط.

مخطط عام 1975م أسفر عن إنشاء خمس مدن جديدة، وتنمية المراكز الحضرية بضواحي وأطراف المدينة. وانعكس ذلك على النمو العمراني للمدينة مسبباً:

- الحد من النمو العمراني للمدينة.
- الامتداد العمراني تبعاً للمخطط الموضوع على طول الطرق ومحاور النقل الرئيسية.

#### 2- مدينة سول:

ذكر سابقاً أن مدينة سول حظيت باهتمام كبير من الناحية التخطيطية فقد وضع لها خمس مخططات خلال ما يقرب من 25 سنة، مخطط عام 1964م أسفر عن عدة أعمال تتمثل في إنشاء مناطق للاستثمار الصناعي بالقرب من المدينة وإنشاء سكة حديد تربط المدينة بالمدن القريبة منها، وانعكس ذلك على النمو العمراني مسبباً:

- زيادة النمو العمراني الغير مخطط للمدينة تجاه مناطق الاستثمار الصناعي.
- تركيز إنشاء الخدمات الثقافية والتجارية.

مخطط عام 1969م خلال هذا المخطط وضع أسلوب للتعامل مع النمو العمراني للمدينة وبدأ العمل به منذ صدور مخطط عام 1972م الذي وضع خلاله إرساء جميع جوانب الأسلوب بالكامل، وأسفر مخطط عام 1972م عن عدة أعمال تمثلت في إنشاء مدينتين جديدتين في إقليم مدينة سول، وانعكس ذلك على النمو العمراني مسبباً:

- استمرار النمو العمراني للمدينة متجهاً إلى المدينتين الجديدتين والمناطق الصناعية المحيطة.

- التوسع في إنشاء البنية الأساسية للمدينة.

وفيما يتعلق بمخطط عام 1982م لم يتم تنفيذه، مما أسفر عن زيادة مستمرة في النمو العمراني للمدينة، أما عن مخطط عام 1989م فقد فشل في الحد من النمو العمراني مما أسفر عن تفاقم المشاكل العمرانية بالمدينة والتمادي في الامتدادات العمرانية شمالاً وجنوباً بين السلاسل الجبلية بشكل مشتت، على طول نهر الهان جهة الشرق والغرب.

### 3- مدينة موسكو:

وضع لمدينة موسكو كما ذكر سابقاً مخططين، مخطط عام 1921م والذي أسفر عن إنشاء شبكة طرق، إنشاء مدن جديدة، إنشاء حزام أخضر. وانعكس ذلك على النمو العمراني مسيئاً:

- الحد من النمو العمراني لمدينة موسكو.
- التوجه إلى النمو العمراني على طول الطرق الرئيسية.

مخطط عام 1971م والذي أسفر عن نمو الضواحي السكنية الجديدة خارج الحزام الأخضر، وانعكس ذلك على النمو العمراني مسيئاً الحد من النمو السكاني والعمراني للمدينة.

### 4- مدينة بكين:

وُضع لمدينة بكين ثلاث مخططات، مخطط عام 1949م وأسفر عن إنشاء طرق دائرية يربطها طرق إشعاعية، التوسع الصناعي داخل المدينة للصناعات الخفيفة والمتوسطة. وانعكس ذلك على النمو العمراني مسيئاً:

- زيادة الكتلة العمرانية لمدينة بكين.

مخطط عام 1958م أسفر عن إنشاء جزء من الحزام الأخضر لمدينة بكين وتحويلها إلى مناطق زراعية، إنشاء ضواحي خارج الكتلة العمرانية الرئيسية، إنشاء جميع الطرق الدائرية الخارجية. وانعكس ذلك على النمو العمراني مسيئاً:

- الحد من النمو العمراني للمدينة حيث تقلص النمو العمراني خلال هذه الفترة وأصبح شبه معدوم.
- التوجه إلى المناطق العمرانية الجديدة.

مخطط عام 1982م أسفر عن إنشاء مدن التجارة والتصدير. وانعكس ذلك على النمو العمراني مسيئاً:

- زيادة النمو العمراني لمدينة بكين عن المرحلة السابقة بما يتوافق مع المخطط.
- التوجه إلى تفريغ الزيادة السكانية والنمو العمراني إلى المدن الجديدة الواقعة داخل إقليم مدينة بكين.

## 5- مدينة دلهي:

وضع لمدينة دلهي ثلاث مخططات على النحو التالي مخطط عام 1962م وأسفر عن عدة أعمال تمثلت في إزالة بعض المصانع الواقعة داخل المدينة، إنشاء مجتمعات سكنية تعاونية، وانعكس ذلك على النمو العمراني مسيئاً:

- توسع قطاعات الخدمات بالمدينة.
- تزايد المساحة العمرانية للمدينة.
- استمرار التكدس السكاني والعمراني والمناطق العشوائية بقلب المدينة.

مخطط عام 1990م – تعديل مخطط 1962م- والذي أسفر عن تقديم خطط لتنمية المناطق العشوائية دون الالتفات لتزايد الكتلة العمرانية للمدينة، مما انعكس على النمو العمراني خلال هذه الفترة مسيئاً تزايد المساحة العمرانية للمدينة. مخطط عام 2001م وخلال هذا المخطط بدأ توجيه النمو العمراني على طول ممرات النقل الرئيسية وأطراف المناطق الحضرية، فانعكس ذلك على النمو العمراني للمدينة مسيئاً تزايد الكتلة العمرانية للمدينة.

## 6- مدينة الدوحة:

تم وضع مخطط استراتيجي لمدينة الدوحة، وأسفر عن عدة أعمال تخطيط لمدن جديدة متكاملة وتوصيل الخدمات الحضرية إلى المناطق الواقعة ضمن حدود منطقة الخدمات العمرانية المقرر تطويرها مستقبلاً وبناء أعداد كبيرة من المباني الخاصة المتميزة وأنشطة التطوير الحكومية، وانعكس ذلك على النمو العمراني للمدينة مسيئاً:

- النمو العمراني للمدينة بمعدلات مرتفعة بشكل منظم ومخطط.
- احتفاظ المدينة بشكل حضري مميز.

## 7- مدينة دبي:

تم وضع مخطط عام لمدينة دبي، أسفر عن عدة أعمال هي توفير مراكز الخدمات الحضرية لتقليص رحلات المركبات داخل المدينة، تقليص أوجه التعارض بين استعمالات الأراضي وتوجيه الجزء الأكبر من النمو السكاني لمدينة دبي على طول المحور المتجه من الشمال إلى الجنوب الممتد من منطقة الأعمال المركزية. وانعكس ذلك على النمو العمراني مسيئاً:

- التوسع العمراني المدعم بالخدمات الحضرية على طول الساحل والطرق الواصلة بين المدينة والتجمعات العمرانية المحيطة.
- النمو العمراني بشكل حضري ومخطط له.

## 8- مدينة الرياض:

وضع لمدينة الرياض ثلاث مخططات للتنمية العمراني ولكن نتيجة لاكتشاف النفط حدثت طفرة في النمو العمراني لم تتوافق زمنياً مع مخططات عامي 1971م، 1983م، وفيما يتعلق بالمخطط

الثالث لعام 1994م والذي تم تقسيمه إلى مرحلتين، المرحلة الأولى حتى عام 1999م والذي أسفرت عن عدة أعمال تمثلت في توفير بيئة عمرانية تحقق احتياجات السكان المختلفة والتوزيع المتوازن للخدمات العامة ولاستعمالات الأراضي في جميع أجزاء المدينة. وانعكس ذلك على النمو العمراني مسبباً:

- النمو العمراني للمدينة بشكل مخطط له.
- حصر التنمية في إطار جغرافي محدد.

وفيما يتعلق بالمرحلة الثانية حتى عام 2020م أسفرت عن عدة أعمال حتى عام 2008- تمثلت في تخطيط مراكز عمرانية فرعية مع توفير الخدمات وفرص العمل بها وتدعيم شبكة النقل العام، تحديد مجموعة من أعصاب الأنشطة وذلك لربط المراكز الفرعية بمنطقة وسط المدينة، تخصيص ضاحيتين جديدتين شمال وشرق المدينة، تخطيط معظم الأراضي البيضاء -غير المطورة- الواقعة ضمن المرحلة الأولى للنطاق العمراني. وانعكس ذلك على النمو العمراني مسبباً:

- استمرار النمو العمراني بشكل مخطط ومنظم بما يتفق مع مخطط التنمية العمرانية.
- النمو العمراني على طول الطرق الرئيسية كما ذكر بالمخطط.

**ثانياً: تقييم التجارب العالمية وتحليل أسباب فشل ونجاح المخططات الموضوعية:-**

#### • الدول المتقدمة (ذات النظام الاقتصادي الرأسمالي):-

الهدف من إعداد المخططات العمرانية هو الحد من النمو العمراني للمدن الرئيسية عند طريق تقييد نموها بإنشاء حزام أخضر يحيط بها، تفرغ الزيادة السكانية من المدن القائمة إلى المدن الجديدة خارج حدود الحزام الأخضر. تأرجحت السياسات بين النجاح في مدينة باريس والنجاح الجزئي في مدينة سول ويرجع ذلك للفترة الطويلة للاستعمار وعدم الاستقرار السياسي. وفيما يلي عرض للسياسات التي اتبعت للتعامل مع النمو العمراني:

- 1- تدعيم إنشاء المدن الجديدة بشبكة طرق رئيسية تربط بينها وبين المدينة الأم بالإضافة إلى توفير الخدمات بالمدن الجديدة.
- 2- التوازن بين مواقع المدن الجديدة -بعدها عن المدينة الأم- وعدد السكان المستهدف توطينه.
- 3- التنمية المحورية لأطراف المدينة الأم على طول الطرق الرئيسية المتجهة للمدن الجديدة.
- 4- إتباع السياسة التقييدية وفيها يمنع إنشاء بعض المصانع وخدمات التعليم العالي داخل المدن ومنع الانتقالات السكانية.
- 5- تعديل قوانين استعمالات الأراضي وقوانين الضرائب فرض ضريبة على الأفراد-
- 6- تفرغ المركزية الإدارية والصناعية والخدمية من المدن الرئيسية.
- 7- تقديم حوافز للانتقال إلى المناطق الجديدة.
- 8- تنمية المدن الإقليمية.

## • الدول المتقدمة (ذات النظام الاقتصادي الاشتراكي):-

الهدف من إعداد المخططات الحد من مركزية المدن وتوجيه النمو العمراني إلى الضواحي والمدن الجديدة. ولقد نجحت السياسات الموضوعة في تحقيق أهداف المخطط وذلك يرجع إلى الأسباب الآتية:

- 1- تحقيق الترابط العضوي بين المدينة وما حولها عن طريق إنشاء شبكة طرق مدعمة بكثافة عالية من المواصلات العامة.
- 2- إنشاء تجمعات عمرانية على اتصال مباشر بشبكة الطرق.
- 3- إنشاء مدن جديدة خارج الحزام الأخضر للمدينة مرتبطة بها بشبكة طرق رئيسية.
- 4- وضع ضوابط لحركة السكان وتحديد إقامتهم.

## • الدول الأخذة في النمو:-

الهدف الرئيسي من إعداد مخططات التنمية هو الحد من النمو العمراني للمدن والترويج للنمو العمراني المنظم، وتأرجحت هذه المخططات بين النجاح الجزئي في مدينة دلهي والنجاح في مدينة بكين، ومن الجدير بالذكر أن فشل هذه المخططات يتعلق بعدم الاستقرار السياسي وضعف متخذي القرار. وفيما يلي عرض للسياسات التي اتبعت في التعامل مع النمو العمراني:

- 1- توسيع شبكة النقل وتحسينها ثم إنشاء أقطاب للنمو.
- 2- إنشاء نظام قوي ذو صلاحيات واسعة يشرف على إعداد المخططات وينفذها.
- 3- تشجيع تداخل الاستعمالات التي ينشأ بينها تكامل وظيفي مثل النشاط التجاري والسكني.
- 4- إنشاء المدن الجديدة على طول الطرق الرئيسية القائمة.
- 5- إنشاء مدن جديدة خارج الحزام الأخضر للمدينة مرتبطة بها بشبكة طرق رئيسية.
- 6- وضع ضوابط لحركة السكان وتحديد إقامتهم.

## • دول الخليج العربي:-

كان الهدف الرئيسي من التخطيط العمراني للمدن العربية هو تشجيع النمو العمراني للمدن بشكل متحضر بعيداً عن التشتت والعشوائية بالإضافة إلى دعم الاستقرار في التجمعات الحضرية، ولقد نجحت جميع المدن العربية في تحقيق أهدافها للأسباب الآتية:

- 1- قوة السلطة الإدارية والتنفيذية من حيث تحديد الأهداف واتخاذ القرار وسرعة التنفيذ.
- 2- اختيار مواقع التجمعات العمرانية الحضرية بكفاءة عالية، فتكون إما عند تقاطعات الطرق الرئيسية أو على امتدادها، وأحياناً أخرى اختيار أنوية عمرانية قائمة بالفعل وتنميتها.
- 3- تشجيع الحكومة إما من خلال إنشاء مناطق سكنية كاملة الخدمات والمرافق وتوزيعها على المواطنين أو تقديم دعم وحوافز للملاك لاستثمار أراضيهم تحت إشراف هيئة التخطيط وبما يتفق مع المخططات الموضوعة.

الفصل الثاني:

تجارب محلية في إدارة النمو العمراني للمدن



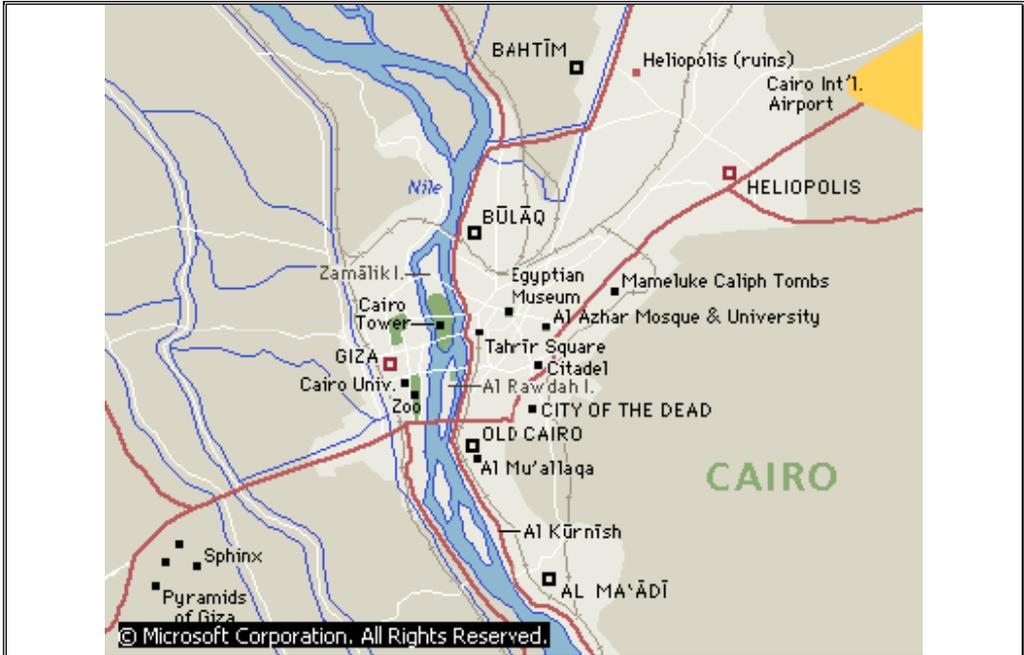
يستعرض هذا الفصل بعض الأمثلة في إدارة النمو العمراني للمدن المصرية، وذلك عن طريق المقارنة بين النمو العمراني لها والسياسات التي وضعت كخطوة لمحاولة إدارة هذا النمو العمراني.

## 2-2- التجارب المحلية:

الهدف من هذه الأمثلة عرض مراحل النمو العمراني لبعض المدن المصرية لمقارنتها فيما بعد بمخططاتها العمرانية، ويعرض هذا الفصل مراحل النمو العمراني للأمثلة المحلية، بهدف الاستفادة منها في إدارة النمو العمراني لمنطقة الدراسة التي تتفق معهم في الظروف الإدارية والسياسية والثقافية:

### 2-2-1- إقليم القاهرة:

القاهرة هي أكبر مدن جمهورية مصر العربية حيث دفع الموقع الجغرافي لها -كميزة توطنية- في بادئ الأمر اختيارها كعاصمة للدولة والتي نشأت على شكل ثلاث تجمعات عمرانية متتالية وهي الفسطاط وعسكر والقطنان وذلك منذ عام 650 م. وحتى عام 870 م.، ثم توالى بعد ذلك الاهتمام بها عبر العصور المختلفة وتركز الخدمات والمصالح الإدارية التي عملت كمحفز دائم للنمو العمراني. (شكل رقم 9-2)

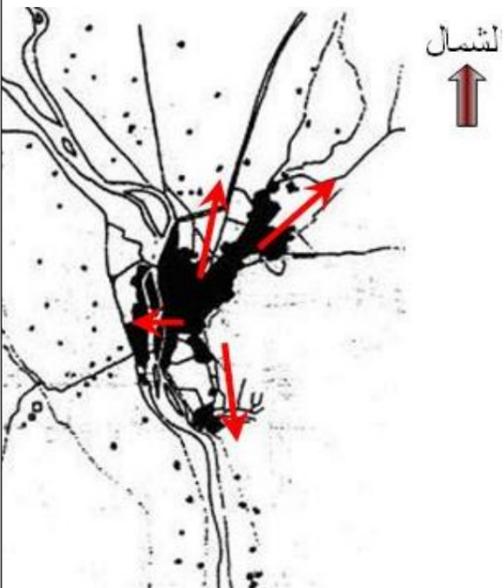
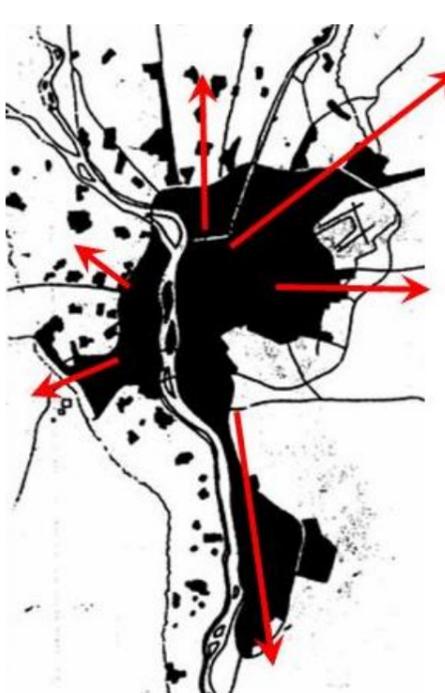


شكل رقم (9-2): الحدود الإدارية لمدينة القاهرة

المصدر: "Cairo," Microsoft® Encarta® Encyclopedia 99. © 1993-1998 Microsoft Corporation. All rights reserved

1-1-1-2- النمو العمراني لمدينة القاهرة: وفيما يلي عرض لمراحل نموها العمراني خلال القرن العشرين (جدول رقم 2-17):

جدول رقم ( 2-17): مراحل النمو العمراني لمدينة القاهرة:-

المرحلة	النمو العمراني (1900 : 1952م)	النمو العمراني (1952 : 1970م)	النمو العمراني (1970 : 1981م)	النمو العمراني (1981 : 2000م)	النمو العمراني (2000 : 2008م)
الشكل					
تحليل النمو	خلال هذه المرحلة أسست ضاحية المعادي وهليوبوليس ومدينة الأوقاف والمهندسين وبلغت المساحة في نهاية هذه المرحلة 28735.71 فدان	تميزت هذه المرحلة بالتزايد الكبير في النمو العمراني وسلك النمو العمراني خلال هذه المرحلة ثلاث محاور هي (شبرا الخيمة - حلوان)، (إمبابة- الجيزة)، (مصر الجديدة- الهرم)، وبلغت مساحة الكتلة العمرانية في نهاية هذه المرحلة 47195.24 فدان	استمر النمو العمراني في التزايد بمعدلات عالية متخذاً الاتجاهات الموضحة عن طريق ملء الفراغات والجيوب والزحف، وبلغت مساحة الكتلة العمرانية في نهاية هذه المرحلة 77573.81 فدان	استمر خلال هذه المرحلة النمو العمراني عن طريق الملء والزحف يدعمه إنشاء المزيد من محاور الحركة الطولية والعرضية والدائرية، وبلغت مساحة الكتلة العمرانية في نهاية هذه المرحلة 124854.76 فدان	خلال هذه الفترة استمر النمو العمراني في جميع الاتجاهات حيث تخطى النمو العمراني حدود الطريق الدائري الذي أنشأ حول القاهرة معتمدة خلال النمو على الطريق الرئيسية والفرعية

مصدر البيانات والخرائط: أحمد صلاح عبد الحميد، 2001 ، www.google earth.com ، 2008

2-2-1-2- إدارة النمو العمراني لإقليم القاهرة:

بُذلت محاولات عديدة لتخطيط القاهرة سواء على الصعيد الرسمي أو الفردي، ولكن القليل منها الذي وجد طريقة للتنفيذ جزئياً أو كلياً، وفيما يلي سيعرض البحث مخططات القاهرة خلال القرن العشرين بشكل موجز مع تحليل يوضح السياسة والإستراتيجية والأسلوب المتبع في التنفيذ وموقفها من التنفيذ، وهي مخطط (1937، 1956، 1970، 1983، تعديل عام 1991) من خلال (جدول رقم 2-18):  
جدول رقم ( 2-18): مخططات التنمية العمرانية لإقليم القاهرة:

المخطط	مخطط 1937 م.	مخطط 1956 م.	مخطط 1970 م	مخطط 1981 م.	مخطط 1983 م.	تعديل 1991 م.
<b>الأهداف</b>	- تحديد حجم كتلة القاهرة، وفصل الكتلة القائمة عن الضواحي	- وضع نظام عمراني يسهل معه وضع أنظمة أمنية وإدارية. - خلق أقطاب جاذبة للعمران خارج الكتلة القائمة.	- ترشيد الامتداد العمراني لمدينة القاهرة على الأراضي الزراعية. - إرساء مفهوم الاكتفاء الذاتي للمستقرات القائمة. - إرساء مفهوم التنمية العمرانية.	- توجيه العمران نحو الصحراء في مدن مستقلة وتابعة.	- تنظيم النمو العمراني خارج الإقليم من خلال المدن والمجمعات الجديدة. - تنظيم النمو العمراني داخل الإقليم من خلال تقسيم الإقليم إلى قطاعات متجانسة مخلخلة من السكان، على أن يتم توجيه الفائض السكاني إلى المجتمعات الجديدة. - خفض تركيز السكان والخدمات في الأجزاء المركزية في القاهرة. - التركيز على توفير البنية الأساسية .	لا يعتبر تعديل عام 1991 تعديل جذري في مخطط عام 1983م وإنما هو مجرد ملاحظات عامة أدركت خلال تنفيذ المخطط تماس الوضع الاقتصادي والإداري فقط حيث حددت التعديلات في: - التركيز على المناخ الاقتصادي القومي والدعوة إلى عدم الاعتماد على المال العام في تنفيذ مشروعات التنمية الحضرية المستقبلية. - محاولة التغلب على المشاكل التنفيذية التي تظهر عند تنفيذ سياسة القطاع المتجانس .
<b>السياسة والإستراتيجية المتبعة</b>	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (التعامل مع الكتلة العمرانية)	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (أقطاب التنمية)	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (المدن التوابع) - سياسة توجيه النمو العمراني، إستراتيجية الجراحة البيئية (جراحة برية)	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (المدن التوابع)	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (المدن الثانوية، أقطاب التنمية، اللامركزية الإقليمية)	- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (اللامركزية الإقليمية)
<b>أسلوب التنفيذ</b>	- إقامة طريق دائري حول الإقليم يربط بين الكتلة القائمة والضواحي. - انتشار محاور عرضية تربط الشرق بالغرب.	- تحديد مواقع مراكز صناعية خارج المدينة في الشمال والجنوب. - تدعيم شبكة الطرق لتسهيل الحركة المرورية بين أنحاء الإقليم.	- إنشاء مدن وتجمعات عمرانية تابعة ومستقلة قائمة على أفكار وأسس المخطط، وتدعيمها بطرق رئيسية لربطها بالقاهرة. - إنشاء كباري على النيل شمالاً وجنوباً لربط القاهرة بالمدن الجديدة اتجاه غرب النيل.	- إعداد دراسات مستفيضة للنمو العمراني واتجاهاته. - إعداد دراسات وبدائل وأساليب للتخفيف من حدة التركيز السكاني بالإقليم. - تنفيذ مسار الطريق الدائري في محاولة لتنظيم الإقليم مرورياً.	- خلخلة السكان داخل الإقليم، وجذبهم في التجمعات والمدن الجديدة. - تحقيق التكامل بين التجمعات الجديدة والقطاعات المتجانسة المقترحة. - تحقيق فكرة محاور التنمية التي تربط بين الكتلة القائمة والتجمعات خارج الإقليم.	- تحقيق تعاون وثيق بين استثمارات القطاع الخاص ومشروعات الدولة في مجال التنمية الحضرية وخاصة في التجمعات العمرانية الجديدة. - التنسيق بين أجهزة التخطيط والإدارة المحلية بالإضافة إلى إعداد مخططات تفصيلية لاستثمارات الأراضي
<b>موقف التنفيذ</b>	لم يتم تنفيذ المخطط بسبب - ضخامة التكاليف التي يحتاجها إقامة طريق دائري أنذاك.	لم يتم تنفيذ المخطط لما يلي: - عدم الاستقرار السياسي في الفترة التالية لإعداد المخطط. - حدوث طفرة عمرانية هائلة لم يلاحقها المخطط. - ضعف الاستثمارات والجانب الاقتصادي الذي كان موجهاً بالدرجة الأولى للصناعة والتصنيع.	لم يتم تنفيذ المخطط حيث: - لم يتم البدء في إنشاء أي مدن أو تجمعات جديدة. - وجود بعض المشكلات الناتجة عن الظروف الاقتصادية والاجتماعية السائدة آنذاك، الأمر الذي صعّب معه إيجاد بديل آخر للتنمية العمراني.	لم يتم التنفيذ، حيث جاء المخطط ضمن خطة تصورية تنتظر بدأ التنفيذ وفقاً لمخطط يعتمد على تنفيذ ما يلي: - خلخلة السكان من المركز وتوزيعهم على الأطراف والمناطق الجديدة. - توفير الخدمات وتوزيعها بأسلوب عادل يتحقق معه الاكتفاء الذاتي. - خلق نسيج عمراني متجانس في أنماط يتحقق من خلاله ما سبق، وتم تحديد بدء التنفيذ وفقاً للمخطط المقترح عام 1983م	- تم الانتهاء من إقامة المدن التابعة مثل مدينة 6 أكتوبر و15 مايو، وكذلك المدن المستقلة مثل 10 من رمضان. - تم الانتهاء من إقامة أجزاء كبيرة من الطريق الدائري، لتسهيل الحركة المرورية داخل وخارج الإقليم. - مازالت هناك معوقات أمام تنفيذ فكرة تقسيم الإقليم إلى قطاعات متجانسة.	

مصدر البيانات: فتحى محمد مصليحي، 2001، ص 347،348، مخطط التنمية بعيد المدى لإقليم القاهرة الكبرى، 1991، ص 41، Keith Sutton & Weal Fahmi, 2001, P.136,138

## تقييم مخططات إقليم القاهرة:

- 1- فشلت المخططات في تحقيق أهدافها ويرجع ذلك إلى سيطرة التخطيط التلقائي حيث ظهر بنهاية القرن العشرين 23 منطقة نمو تلقائي بُنيت على أطراف المدينة في الأراضي الزراعية أو على أهداب الصحراء، بجانب عدم شرعية إضافة بعض الأدوار بالمباني الخاصة عما هو محدد لها.<sup>1</sup>
- 2- فشل المدن الجديدة في جذب السكان: خلال عام 1996 م. مثلت المدن الجديدة جانب رئيسي بالمخططات الهيكلية وحقت خلاله أحجام قليلة من السكان بالمقارنة بالمستهدف. وذلك يرجع إلى قرب المدن الجديدة من القاهرة حيث أنها تقع داخل دائرة نصف قطرها يقل عن 40 كم من القاهرة، بجانب فشل المستوطنات الجديدة في الإمداد بالوحدات السكنية المخطط لها خلال الفترة المحددة. بالإضافة إلى فقر هذه المدن من الخدمات والبنية الأساسية وتحول بعضها إلى مدن صناعية من الدرجة الأولى مثل مدينة العاشر من رمضان.<sup>(1)</sup>
- 3- تأثير مخططات التنمية على النمو العمراني:

المخطط	التأثير على النمو العمراني
مخطط عام 1937م، 1956م، 1970م، 1981م	لم يتم تنفيذهم.
مخطط عام 1983م	- التوسع المتزايد في الكتلة العمرانية للمدينة. - انتشار العمران حول الطريق الدائري وتجاوزه في بعض المناطق.

## 2-2-2- مدينة أسيوط:

تعتبر مدينة أسيوط العاصمة الجنوبية لمصر نتيجة تركز الأنشطة بها والتي بدأت منذ إنشاء أول جامعة بالصعيد عام 1957م.

## 2-1-2-1- النمو العمراني لمدينة أسيوط:

فيما يلي عرض لمراحل نموها العمراني خلال القرن العشرين (جدول رقم 2-19):

<sup>(1)</sup> Keith Sutton & Weal Fahmi, 2001, P.144, 141, 145

جدول رقم (2-19): مراحل النمو العمراني لمدينة أسيوط:-

المرحلة	النمو العمراني (1900: 1945م)	النمو العمراني (1945: 1954م)	النمو العمراني (1954: 1966م)	النمو العمراني (1966: 2000م)	النمو العمراني (2000: 2008م)
الشكل					
تحليل النمو	تميزت هذه الفترة بانتشار شركات تقسيم الأراضي التي أسهمت في تعمير المدينة، بالإضافة إلى ظهور العمران خلال هذه الفترة بشكل أنوية متباعدة نمت كل منها فيما بعد حتى التحمت جميعاً.	اتسع النمو العمراني خلال هذه الفترة بشكل كبير وخاصة بعد بدأ إنشاء جامعة أسيوط عام 1957م تبعه بدأ الحكم المحلي عام 1960م.	حدث تقلص في بداية هذه الفترة وحتى عام 1973م نتيجة للنكسة وحرب الاستنزاف، وصدور قوانين تحريم البناء على الأراضي الزراعية مما سبب ركود إلى حد ما في مراحل النمو العمراني، واستمر تأثير ذلك حتى بدأ الانفتاح الاقتصادي عام 1975م. وخلال هذه المرحلة حدث التحام شبه كامل للأنوية العمرانية داخل مدينة أسيوط.	خلال هذه الفترة بدأت المدينة تظهر في شكل كتلة متصلة بدلاً من أنوية متفرقة، فقد اتصلت كتلة جامعة أسيوط بالمدينة وظهر تجمع عمراني غرب نهر النيل وتزايدت الكتلة العمرانية جنوب ترعة نجع حمادي الغربية، وهذا يعني التوسع العمراني لمدينة أسيوط في جميع الاتجاهات على الأراضي الزراعية	

مصدر البيانات: أحمد على إسماعيل، 2003، ص—326، 327، 328، 329، 330، 331، 332

## 2-2-2-2- إدارة النمو العمراني لمدينة أسيوط:

حظيت مدينة أسيوط من الجانب التخطيطي بدراسة واسعة حيث وضع لها مخططان عام

1960م، 2001م ، وفيما يلي تحليل لهذه المخططات (جدول رقم 2-20):

جدول رقم (2-20): مخططات التنمية العمرانية لمدينة أسيوط:

المخطط	مخطط 1960 م.	مخطط 2001 م.
<b>الأهداف</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- نقل المرور السريع ( النقل الإقليمي) خارج المدينة.</li> <li>- ربط جنوب المدينة بشمالها.</li> <li>- خفض الكثافة السكانية في المدينة القديمة.</li> <li>- ربط شطري المدينة شرق وغرب السكة الحديد.</li> <li>- فصل المنطقة الصناعية عند الكتلة العمرانية للمدينة في ذلك الوقت.</li> <li>- توفير الخدمات المختلفة ومناطق للامتداد العمراني المستقبلي.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تقسيم المدينة إلى مناطق متجانسة يسهل التعامل معها.</li> <li>- تدعيم الربط بين أرجاء المدينة التي تقسمها ترعة الإبراهيمية وخط السكة الحديد.</li> <li>- توفير بعض الخدمات التجارية، تحسين البنية التحتية بما يتناسب مع الشكل الحضاري للمدينة.</li> </ul>
<b>السياسة والإستراتيجية المتبعة</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- سياسة توجيه النمو العمراني، إستراتيجية الجراحة البيئية (الجراحة البرية).</li> <li>- سياسة توجيه النمو العمراني، إستراتيجية توفير الأنشطة (الإنتاجية، الخدمية)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- سياسة الحد من النمو العمراني، إستراتيجيات تخطيطية ومعمارية (التعامل مع الكتلة العمرانية للمدينة).</li> <li>- سياسة توجيه النمو العمراني، إستراتيجية الجراحة البيئية (الجراحة البرية).</li> </ul>
<b>أسلوب التنفيذ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- إنشاء طريق سريع خارج المدينة (طريق المنيا/ سوهاج).</li> <li>- فتح شوارع رئيسية تربط أحياء المدينة، وإنشاء بعض الميادين.</li> <li>- إنشاء كباري تعلق ترعة الإبراهيمية والسكة الحديد بالإضافة إلى أنفاق أسفل السكة الحديد.</li> <li>- تحديد منطقة الصناعية جنوب المدينة.</li> <li>- إنشاء حدائق عامة بمناطق المدينة ذات الكثافة المرتفعة.</li> <li>- اختيار مناطق غرب وجنوب مدينة أسيوط الأصلية للامتداد العمراني وجنوب ترعة نجع حمادي الغربية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تقسيم المدينة إلى أربع أحياء سكنية.</li> <li>- إنشاء كوبري سطحي على ترعة الإبراهيمية وإنشاء نفق للمرور الآلي أسفل السكة الحديد.</li> <li>- عمل مشروع صرف مغطى بترعة الملاح وتحويل سطحها إلى مناطق خضراء.</li> </ul>
<b>موقف التنفيذ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تم تنفيذ المخطط على النحو التالي:</li> <li>- إنشاء نفق للمشاة أسفل السكة الحديد.</li> <li>- توفير بعض الخدمات المنصوص عليها.</li> <li>- تم التوسع في المناطق التي حددها المخطط على الرغم من أنها أراضي زراعية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- إنشاء نفق المرور الآلي أسفل السكة الحديد.</li> </ul>

مصدر البيانات: أحمد على إسماعيل ، 2003، ص363، 364. إستراتيجية التنمية لمحافظة الجمهورية، إقليم أسيوط (محافظة أسيوط- محافظة الوادي الجديد)، 2008، ص83

## تقييم مخططات مدينة أسيوط:

- 1- فيما يتعلق بمخطط عام 1960م فقد تم تنفيذ المخطط بنجاح وتحقيق معظم الأهداف الخاصة به، ولكن يأخذ على هذا المخطط اختيار مناطق الامتداد تقع على الأراضي الزراعية. وبالنسبة لمخطط عام 2001م فجاري الآن تنفيذه والذي تنتهي فترته عام 2021م، ومن الملاحظ أنه لم يوضع في أهداف المخطط تصور لكيفية التعامل مع النمو العمراني للمدينة ولم يحدد توجهات لمناطق الامتداد. والآن بدأت هيئة التخطيط العمراني إعداد مخطط جديد للمدينة بسمى المخطط الاستراتيجي.
- 2- تأثير مخططات التنمية على النمو العمراني:

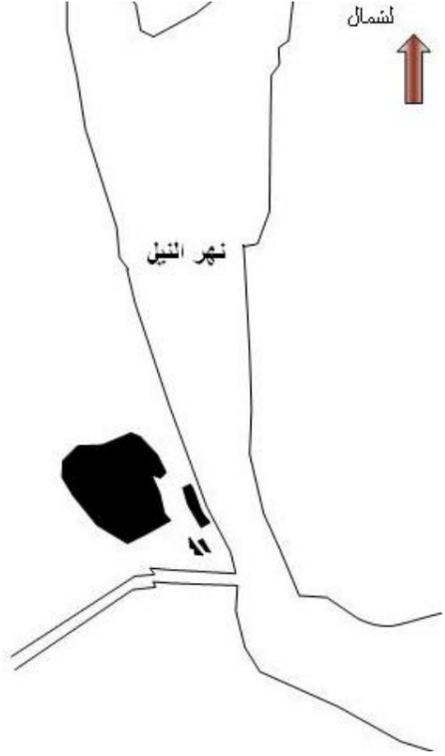
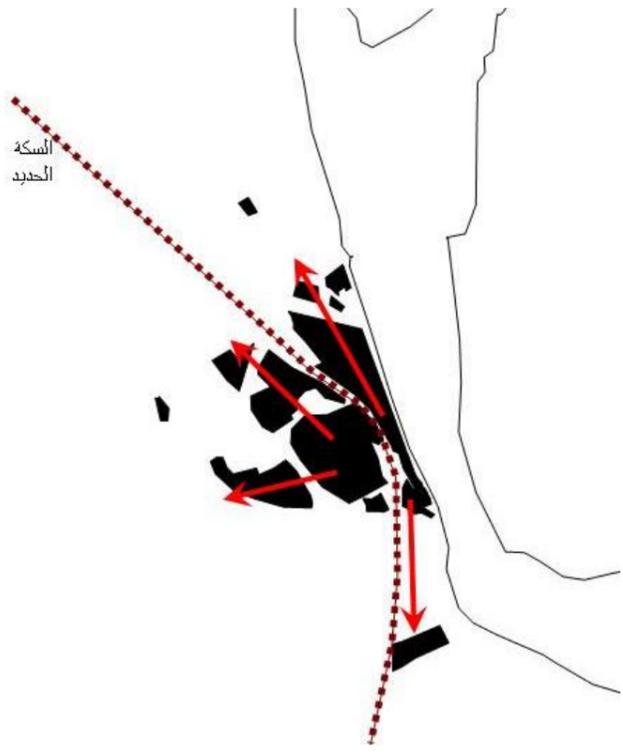
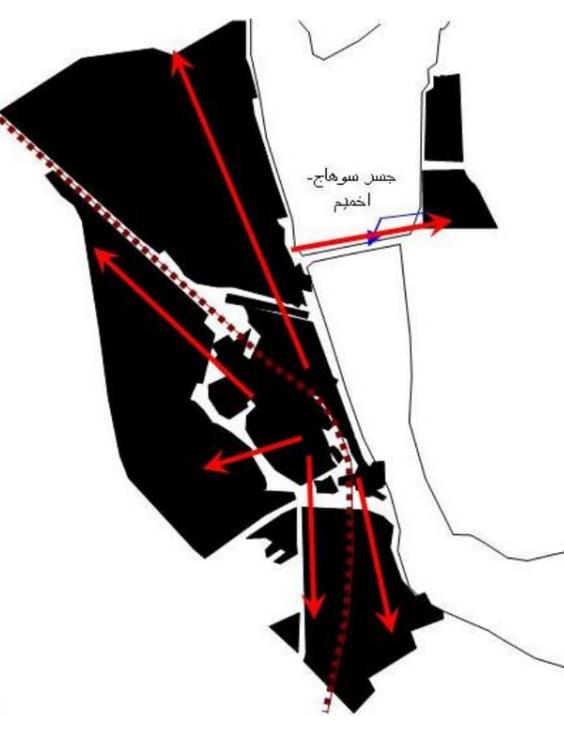
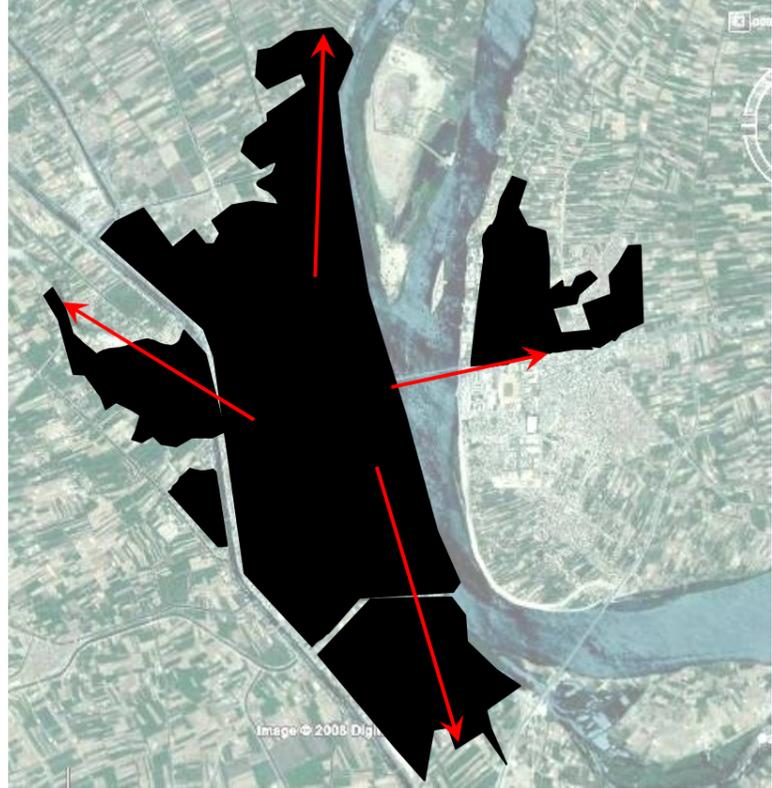
المخطط	التأثير على النمو العمراني
مخطط عام 1960م	- انتشار النمو العمراني وتزايد الكتلة العمرانية للمدينة في جميع الاتجاهات، والتحام الأنوية العمرانية.
مخطط عام 2001م	- استمرار النمو العمراني على المناطق المحيطة بالمدينة.

## 2-2-3- مدينة سوهاج:

- مدينة سوهاج، مدينة من مدن صعيد مصر تقع على ضفة النيل ومثلها كمثل المدن الواقعة على ضفة النيل سبب النمو العمراني لها تأكل في الأراضي الزراعية.
- 2-1-3-1- النمو العمراني لمدينة سوهاج:

ونعرض فيما يلي مراحل النمو العمراني لمدينة سوهاج خلال القرن العشرين (جدول رقم 2-21):

جدول رقم (21-2): مراحل النمو العمراني لمدينة سوهاج:-

المرحلة	النواة الأصلية للمدينة (قبل عام 1900م)	النمو العمراني (1900: 1947م)	النواة الأصلية للمدينة (1947: 2000م)	النمو العمراني (2000: 2008م)
الشكل				
	<p>تواصل امتداد الكتلة العمرانية اتجاه شمال وغرب وجنوب المدينة وفيما يتعلق بالكتلة العمرانية شرق نهر النيل فامتدت نحو الشمال والجنوب والشرق وبدأت تظهر كتلة عمرانية متصلة بعد ما كانت مناطق عمرانية منفصلة</p>	<p>تمثل هذه الفترة نمو سريع للمدينة، شغل معظم الاتجاه الشمالي والغربي الاستعمال السكني، والشرقي الاستعمال التعليمي والإداري، وفيما يتعلق بالاتجاه الجنوبي شغل الاستعمال السكني معظم هذه المساحة، وبلغت مساحة الكتلة العمرانية في نهاية هذه الفترة 1753.095 فدان</p>	<p>بدأت الكتلة العمرانية في التزايد منذ بداية القرن العشرين حيث بلغت مساحة الكتلة المبنية عام 1907م 151.023 فدان متجهه خلال هذه الفترة نحو الشمال مع ظهور بعض الأنوية العمرانية اتجاه الغرب والجنوب، وتميزت الفترة بالنمو البطيء وتركز الزيادة العمرانية في الاستعمال السكني، وبلغت المساحة العمرانية في نهاية هذه الفترة 225 فدان</p>	<p>بلغت مساحة الكتلة المبنية في المدينة 101 فدان</p>

مصر البيانات والخرائط: احمد مصطفى النحاس، 2003، ص383، 385، 382، 380

2-3-1-2- إدارة النمو العمراني لمدينة سوهاج:

لم تحظى مدينة سوهاج باهتمام كبير من الناحية التخطيطية فقد وضع لها مخطط واحد عام 2000م، وفيما يلي تحليل لهذا المخطط (جدول رقم 2-22).

جدول رقم (2-22): مخططات التنمية العمرانية لمدينة سوهاج:

المخطط	مخطط 2000 م.
الأهداف	<ul style="list-style-type: none"> <li>- توجيه النمو العمراني التوجيه الأمثل في الاتجاهات المفضلة.</li> <li>- ترشيد النمو في مناطق الامتدادات الجديدة.</li> <li>- العمل على تحسين الظروف المعيشية والبيئية بالمناطق القديمة.</li> <li>- تأكيد دور مدينة سوهاج كمركز إقليمي وتأكيد الطابع التجاري والخدمي.</li> <li>- تقسيم مدينة سوهاج إلى مناطق عمرانية واضحة المعالم.</li> <li>- تحقيق الاتزان في توزيع الخدمات.</li> <li>- تحسين شبكة الطرق وحركة المرور.</li> </ul>
السياسة والإستراتيجية المتبعة	<ul style="list-style-type: none"> <li>- سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (التعامل مع الكتلة العمرانية للمدينة).</li> </ul>
أسلوب التنفيذ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الإحلال والتجديد وتوفير فرص الإسكان بكثافات مناسبة.</li> <li>- دعم الخدمات والأنشطة الإقليمية وتحسين وسائل الاتصال بين مدينة سوهاج والمدن داخل وخارج المحافظة والتي تقع في نطاق خدمتها.</li> <li>- توفير الخدمات الناقصة في المدينة بالأراضي الفضاء المتاحة.</li> <li>- دعم فكرة حدود الحيز العمراني لمدينة سوهاج.</li> <li>- تشجيع التنمية لتنتشر داخل منطقة الحيز العمراني وتنظيم تقسيم الأراضي وتوزيع الأراضي مرحلياً مع توفير الدعم بالبنية الأساسية العامة.</li> <li>- عدم تشجيع التنمية خلف الحيز العمراني عن طريق وضع خط نهاية لتوفير البنية الأساسية العامة عند كل المناطق بداخل حدود الحيز العمراني.</li> <li>- التوجه إلى إنشاء مدينة سوهاج الجديدة.</li> </ul>
موقف التنفيذ	<p>صدر قرار إنشاء مدينة سوهاج الجديدة عام 2000م، كذلك مدينة أحميم الجديدة</p>

مصدر البيانات: المخطط العام لمدينة سوهاج، محافظة سوهاج، 2000، ص 194، 198، -<http://www.urban-comm.gov.eg/cities.asp>

### تقييم مخطط مدينة سوهاج:

يصعب تقييم المخطط حيث لم يمر بعد أكثر من 8 سنوات منذ وضع وهذه الفترة تقل عن نصف فترة تنفيذ المخطط والتي تنتهي عام 2020م، ولكن كمحاولة لتقييم ما بذل من مجهودات لتحقيق الأهداف المرصودة يمكن تحديد عدة نقاط هي:

1- تم التوسع في الكليات بمدينة سوهاج كخطة مستقبلية لجعلها جامعة منفصلة عن جامعة جنوب الوادي وهذا يدعم دورها الإقليمي.

2- تم اتخاذ قرار إنشاء مدينتي سوهاج وأخميم الجديتين منذ عام 2000م وهما الآن في طور التنفيذ.

على الرغم من اهتمام المخطط بتوجيه النمو العمراني إلى الاتجاهات المفضلة، لم يقوم المخطط بتحديد هذه المناطق والاتجاهات وكيفية توجيه النمو العمراني لها بالإضافة إلى أن هدف تأكيد الدور الإقليمي لمدينة سوهاج عن طريق تدعيمها بالخدمات الإقليمية والتجارية يتنافى مع توجيه النمو العمراني إلى اتجاهات محددة، لأن هذا التدعيم يشجع على مركزية النمو العمراني للمدينة.

3- تأثير مخططات التنمية على النمو العمراني:

المخطط	التأثير على النمو العمراني
مخطط عام 2000م	- استمرار النمو العمراني للمدينة اتجاه الغرب والشمال والجنوب.

## الخلاصة:-

تعرض الفصل لمجموعة من الأمثلة للنمو العمراني لبعض المدن المحلية ومخططات التنمية العمرانية لها، وفيما يلي سيتم عقد مقارنة لكل مدينة على حدة- بين مراحل النمو العمراني ومخططات التنمية العمرانية بهدف دراسة تأثير ما تم تنفيذه من هذه المخططات على مسيرة النمو العمراني. ثم استعراض تحليلي لأسباب فشل أو نجاح هذه المخططات.

### أولاً: مقارنة بين مراحل النمو ومخططات التنمية لكل مدينة:

والتي تشمل القاهرة، أسيوط، سوهاج، وهي على النحو التالي:

#### 1- مدينة القاهرة:

من خلال استعراض مخططات التنمية العمرانية للمدينة توصلت الدراسة إلى أنه لم يتم تنفيذ إلا مخطط عام 1983م، والتي تمثلت أعماله في إنشاء بعض المدن التوابع لمدينة القاهرة وجزء من الطريق الدائري لها، وانعكس ذلك على النمو العمراني مسبباً:

- زيادة المركزية لمدينة القاهرة خاصة لأن المدن الجديدة معظمها مدن تابعة وتجمعات عمرانية، ومن ثم دفع النمو العمراني للمدينة إلى التزايد المستمر والمشاكل العمرانية المختلفة من ازدحام المرور والطلب المتزايد على السكن.
- الاستمرار في النمو العمراني تجاه الطرق السريعة ومن ثم على طول الطريق الدائري.

#### 2- مدينة أسيوط:

وضع لمدينة أسيوط مخططان ولحسن الحظ تم تنفيذ أحدهما وجاري تنفيذ الآخر، مخطط عام 1960م وتمثلت أعماله في إنشاء بعض الكباري على السكة الحديد وترعة الإبراهيمية، توفير خدمات داخل المدينة، تحديد مناطق لتوسع الامتداد العمراني، وانعكس ذلك على النمو العمراني للمدينة مسبباً:

- التوسع العمراني خلف الحواجز الطبيعية والصناعية.
  - انتشار العمران نحو المناطق المخصصة للامتداد العمراني والمدعمة بالخدمات.
- أما فيما يتعلق بمخطط 2001م فجاري تنفيذ نفق المرور الآلي أسفل السكة الحديد الآن ومن ثم لا يمكن دراسة تأثيره على النمو العمراني إلا بعد الانتهاء من إنشائه وبدء تشغيله.

#### 3- مدينة سوهاج:

تم وضع مخطط واحد لمدينة سوهاج عام 2000م، تمثلت أعماله في صدور قرار إنشاء مدينتي سوهاج وأخميم الجديتين وإنشاء جامعة سوهاج، وانعكس ذلك على النمو العمراني للمدينة مسبباً:

- التزايد المستمر في الكتلة العمرانية المتجه نحو الخدمات الوفرة ومنها مباني الخدمات التعليمية -منطقة الجامعة-.
- تزايد الكتلة العمرانية في اتجاه الطرق الواصلة بين المدينة والمناطق العمرانية المحيطة.

### ثانياً: تقييم التجارب المحلية وتحليل أسباب فشل ونجاح المخططات الموضوعية:-

كان الهدف الرئيسي من وضع مخططات التنمية العمرانية للمدن المصرية هو الحد من النمو العمراني للمدن القائمة والحد من تآكل الأراضي الزراعية معتمدين في ذلك على التوجه إلى إنشاء مدن جديدة في الصحراء لاستيعاب الزيادة السكانية في المدن المصرية. ويؤخذ على مخططات التنمية العمرانية التي وضعت عدة نقاط هي:

- 1- في معظم الأحيان لم يتم تنفيذ مخططات التنمية، والقليل الذي تم تنفيذه لم يحقق الهدف منه، ويرجع ذلك إلى التوجه الدائم نحو إنشاء مدن جديدة دون اختيار المكان الأمثل لها فهي تنشأ في الصحراء وتُنشأ لها طرق خاصة تصلها بالمدن القائمة.
- 2- لم يوضع في المخططات أسلوب واضح للتعامل مع النمو العمراني المتزايد للمدن والذي لا يحول دون استمراره إنشاء المدن الجديدة.
- 3- عدم وضع قوانين تحرم البناء داخل المدينة، وإذا وضعت فهي لا تنفذ التباعد بين السلطة التخطيطية والتنفيذية.
- 4- كثرة التجاوزات القانونية مثل تقنين العشوائيات، وقصور قوانين التخطيط العمراني التي لم توضح وضع البناء على الأراضي الزراعية التي تقع داخل كردون المدينة.
- 5- توجيه معظم الدعم المالي إلى تحسين وضع العشوائيات عن طريق توصيل مرافق وخدمات، وترك المشكلة الرئيسية النمو العمراني للمدن في تزايد مستمر.
- 6- فساد الجهاز الإداري والمحليات مما يسفر عن إتخاذ قرارات لصالح المصلحة الخاصة.
- 7- بيع أراضي المدن الجديدة في مزاد علني مما يشجع على المضاربة العقارية فيما بعد.

## خلاصة الباب الثاني:

تم خلال هذا الباب استعراض مراحل النمو العمراني ومخططات التنمية العمرانية لمجموعة من المدن العالمية والمحلية، مع تحليل السياسات والاستراتيجيات وأسلوب التنفيذ وتأثيره على النمو العمراني، وفيما يلي تركيز الخلاصة على تقييم هذه السياسات والاستراتيجيات وتحديد أسباب فشل ونجاح كل منها للاستفادة منها في التطبيق على القطر المصري. وفي معظم الأحوال تأرجحت هذه السياسات بين الفشل والنجاح تبعاً للأسلوب المتبع في التنفيذ ومدى تقبل المجتمع لهذا الأسلوب (جدول رقم 2-23):

جدول رقم (2-23): تقييم سياسات واستراتيجيات إدارة النمو العمراني

السياسة	الإستراتيجية	التقييم	أسباب النجاح (أو) أسباب الفشل	موقع التنفيذ
سياسة توجيه النمو العمراني	توفير الأنشطة (الإنتاجية، الخدمية)	نجحت	- تمركز ملكية الأراضي في أيدي الدولة. - قوة السلطة التنفيذية وسيطرتها على ضبط النمو. - السرعة في اتخاذ القرارات وتنفيذها. - الاختيار المناسب لمواقع التنمية العمرانية بما يتفق مع اتجاهات النمو العمراني المفضلة.	الدوحة إستراتيجية تنمية مدينة الدوحة دبي مخطط مدينة دبي أسيوط مخطط عام 1960م بكين مخطط عام 1949
	الجراحة البيئية (جراحة برية سطحية)	فشل	- سوء تقدير إدارة التخطيط للزيادة اللازمة من الأراضي. - ضعف المشاركة من جانب العنصر المحلي.	الرياض مخطط عام 1973م، مخطط عام 1981م
سياسة الحد من النمو العمراني	الجراحة البيئية (جراحة برية سطحية)	نجحت	- تشجيع الهجرة الداخلية.	بكين مخطط عام 1949م باريس مخطط عام 1975م موسكو مخطط عام 1921م أسيوط مخطط عام 1960م
	تخطيطية ومعمارية (التعامل مع الكتلة المبنية للمدينة)	نجحت	- حصر التنمية في إطار جغرافي معين. - توزيع متوازن للخدمات العامة.	الرياض مخطط عام 1994م بكين مخطط عام 1958م موسكو مخطط عام 1921م
	تخطيطية ومعمارية (التعامل مع الكتلة المبنية للمدينة)	فشل	- تجاهل المستوى الثقافي والاجتماعي للسكان - تجاهل علاقة مكان العمل بموقع السكن - توقف التنفيذ	دلهي مخطط عام 1962م، مخطط عام 1990م سول مخطط عام 1969م، مخطط عام 1972م
	تخطيطية ومعمارية (اللامركزية الإقليمية، تحسين البيئة العمرانية للحضر، المدن التوابع)	نجحت	- إيجاد حوافز لملاك الأراضي الغير مستغلة لتنميتها عمرانياً في إطار الخطة الموضوعية. - الاهتمام بتوفير الخدمات وجودتها. - الاختيار السليم لمواقع المدن التوابع. - الاعتماد على محاور الحركة في تحديد مواقع المدن التوابع، تنمية المراكز الحضرية بأطراف المدن.	الرياض مخطط عام 1994م بكين مخطط عام 1982م
	تخطيطية ومعمارية (إثشاء التوابع الحضرية)	نجحت	- السرعة في التنفيذ والمتابعة المستمرة للمخططات.	بكين مخطط عام 1958م باريس مخطط عام 1965م، مخطط عام 1975م سول مخطط عام 1989م موسكو مخطط عام 1921م
	تخطيطية ومعمارية (أقطاب التنمية، اللامركزية الإقليمية)	فشل	- الخلل الإداري. - قرب المدن الجديدة من المدينة الأم.	سول مخطط عام 1982م القاهرة مخطط عام 1983م
	تخطيطية ومعمارية (أقطاب التنمية، اللامركزية الإقليمية)	فشل	- عدم إدراك السلطات موانع أسلوب التنفيذ للأهداف الموضوعية. - ضعف القوة الإدارية والتنفيذية.	سول مخطط عام 1964م القاهرة مخطط عام 1983م
	تخطيطية ومعمارية (الأقطاب المغناطيسية المضادة، اللامركزية الإقليمية، المدن التوابع)	فشل	- عدم الاستقرار السياسي. - ضعف صناعات القرار والسلطات الإدارية.	سول مخطط عام 1982م
	قانونية وتشريعية	نجحت	- شرط الحصول على تصاريح للإقامة داخل المدينة.	بكين مخطط عام 1982م سول مخطط عام 1972م
	قانونية وتشريعية	فشل	- لم تتعامل مع المستوى الثقافي والاجتماعي للسكان. - تجاهل علاقة مكان الإقامة ومكان العمل. - توقف التنفيذ.	دلهي مخطط عام 1962م سول مخطط عام 1969م، مخطط عام 1972م

من خلال استعراض الجدول السابق (جدول رقم 2-23) يمكن استنتاج أن الدمج بين السياسات والاستراتيجيات المختلفة يحقق النجاح، حيث يحدث تكامل فيما بينهم لمعالجة القصور في كل منهم، فعلى سبيل المثال كانت تجربة إدارة النمو العمراني لمدينة سيول خلال مخطط 1989م تجربة ناجحة حيث تم الدمج بين سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات تخطيطية ومعمارية (المدن التوابع)، سياسات الحد من النمو العمراني، استراتيجيات قانونية وتشريعية.

وعلى ذلك يمكن تحديد النقاط التي تؤثر في نجاح أو فشل السياسة، وهي:-

- التوافق بين الهدف وأسلوب التنفيذ.
- الدمج بين السياسات والاستراتيجيات المختلفة.
- التعامل مع الوضع الثقافي والاجتماعي للسكان.
- تدعيم القوة الإدارية والتنفيذية، وبناء هيكل إداري تنفيذي سليم.
- السرعة في اتخاذ القرارات المناسبة وتنفيذها تحت متابعة جيدة.





الباب الثالث  
الدراسة الميدانية لإدارة النمو  
العمراني

## الباب الثالث

### إدارة النمو العمراني لمدينة المنيا

#### مقدمة

مدينة المنيا هي عاصمة محافظة المنيا وعاصمة إقليم شمال الصعيد تشغل مركز إداري واقتصادي هام بالنسبة للإقليم، وتتميز مدينة المنيا بطبيعة خاصة حيث الأراضي الزراعية المحيطة بها من جميع الاتجاهات، بالإضافة إلى ارتفاع معدلات النمو العمراني التي يتسبب عنها تآكل الأراضي الزراعية، فعلى سبيل المثال تم انتزاع ما يعادل 51.21 فدان من الأراضي الزراعية لمشروعات النفع العام، 25.505 فدان لمشروعات السكن الخاص، 1138.29 فدان نمو عشوائي ومخالفات عمرانية على الأراضي الزراعية وذلك منذ صدور قانون رقم 116 لسنة 1983م. حتى أواخر عام 2004م.<sup>(1)</sup>

ونتيجة للوضع الإداري لمدينة المنيا فهي تزخر بمجموعة من العلاقات المكانية - الحضرية والريفية- بالمدن والقرى المحيطة بها يؤثر على الكثافة السكانية ومعدلات النمو السكاني بالمدينة، ويظهر مردود هذه العلاقات على الطاقة الاستيعابية للمدينة بتطبيق نظريات التفاعل الحضري.

ولوضع تصور لإدارة النمو العمراني لمدينة المنيا. تضمن الباب الثالث دراسة للجوانب الإدارية والجغرافية والتعليمية والاقتصادية، ثم تحليل لمراحل النمو العمراني للمدينة ومخططات التنمية العمرانية، يتبعه التوصل إلى تصور لإدارة النمو العمراني بالمدينة على المدى القصير والمدى الطويل. وبذلك ينقسم الباب الثالث إلى ثلاثة فصول على النحو التالي:

===== الفصل الأول: التعرف على منطقة الدراسة

===== الفصل الثاني: الدراسات العمرانية لمدينة المنيا

===== الفصل الثالث: تصور لإدارة النمو العمراني لمدينة المنيا

(1) مديرية الزراعة إدارة حماية الأراضي بمحافظة المنيا، بيان بالمساحات المستقطعة من الرقعة الزراعية الصادر بشأنها تراخيص ونفع عام وسكن خاص، بيان بالمساحات المتعدى عليها بالبناء بالمخالفة.

الفصل الأول:

التعريف على منطقة الدراسة



يتناول الفصل الأول من الباب الثالث التعرف على منطقة الدراسة من الناحية الجغرافية والسكانية والعمرائية لرسم صورة كاملة عن المنطقة تمكن فيما بعد من التعامل مع النمو العمراني لها بشكل أمثل، ويتناول هذا الفصل دراسة إقليم شمال الصعيد بصفة عامة ومدينة المنيا بصفة خاصة باعتبارها عاصمة الإقليم.

### 3-1-1- المدخل الإقليمي:

يضم إقليم شمال الصعيد ثلاث محافظات (المنيا- بني سويف- الفيوم)، يعتبر إقليم شمال الصعيد أحد الأقاليم الاقتصادية (التخطيطية) السبعة التي صدر بها القرار الوزاري رقم 495 لسنة 1977م



شكل رقم (3-1): موقع إقليم شمال الصعيد بالنسبة لجمهورية مصر العربية  
المصدر: إستراتيجية التنمية لمحافظات الجمهورية، إقليم شمال الصعيد (الفيوم - بني سويف- المنيا)، 2008، ص46

والمعدل بالقرار رقم 181 لسنة 1986. ويمثل إقليم شمال الصعيد أهمية كبرى بالنسبة إلى الأقاليم التخطيطية، حيث يعتبر مدخل الصعيد وتقع به مدن رئيسية من أهمها مدينة المنيا وهي قطب التنمية الرئيسي في الإقليم ومركز الإشعاع الحضاري والثقافي باعتبارها عاصمة الإقليم. ويعتبر النشاط الاقتصادي الأساسي للإقليم الزراعة فضلاً عن الصناعة والتعدين.<sup>(1)</sup>

ويحتل الإقليم مساحة تصل إلى 69825 كم<sup>2</sup> (16625000 فدان) والتي تمثل حوالي 6.9% من مساحة الدولة (شكل رقم 3-1)، ويسكن في الإقليم 12.4% من سكان الجمهورية.<sup>(2)</sup> على الرغم من وجود ظهير صحراوي لمدن هذا الإقليم إلا أن اتجاه النمو العمراني لجميع مدن هذا الإقليم وبخاصة محافظتي المنيا وبني سويف اتجه نحو الأراضي الزراعية مما أسفر عن انخفاض مساحة الأراضي الخصبة عالية الجودة المتواجدة بالإقليم.

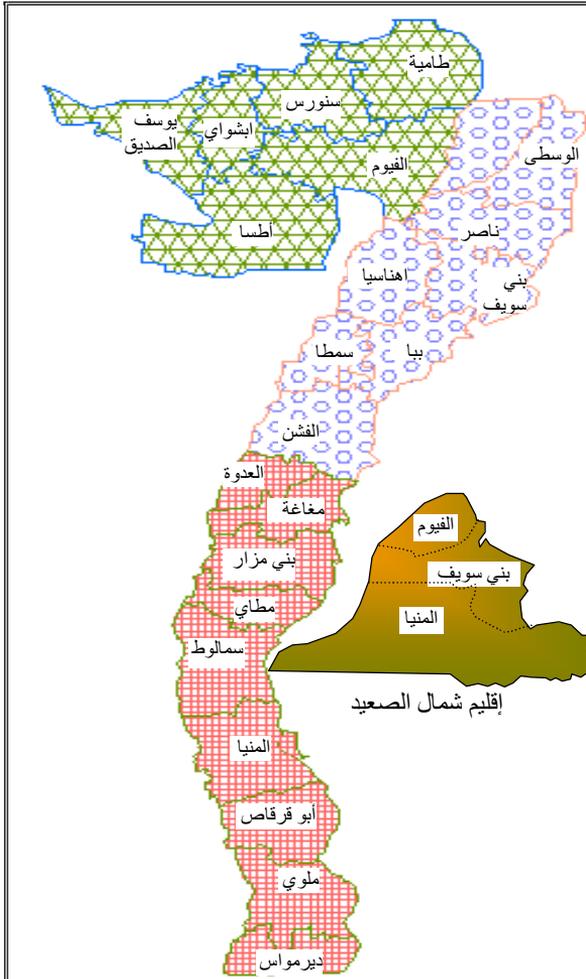
(1) التوصيف البيئي لمحافظة المنيا، 2007، ص136

(2) إستراتيجية التنمية لمحافظات الجمهورية، إقليم شمال الصعيد (الفيوم - بني سويف- المنيا)، 2008، ص46



### 3-1-2 - محافظة المنيا:

تعتبر محافظة المنيا من أكبر محافظات إقليم شمال الصعيد مساحة وتمثل 81.4% من مساحة الإقليم.<sup>(1)</sup> تقع محافظة المنيا بين خطي طول 28.40°، 32.37° شرقاً.<sup>(2)</sup> بين دائرتي عرض 27.40°، 28.45° شمالاً،<sup>(3)</sup> وتقدر مساحتها بحوالي 56587 كم<sup>2</sup> (13473095.24 فدان) وتمتد بطول يصل إلى 135 كم



شكل رقم (3-5): مدن إقليم شمال الصعيد

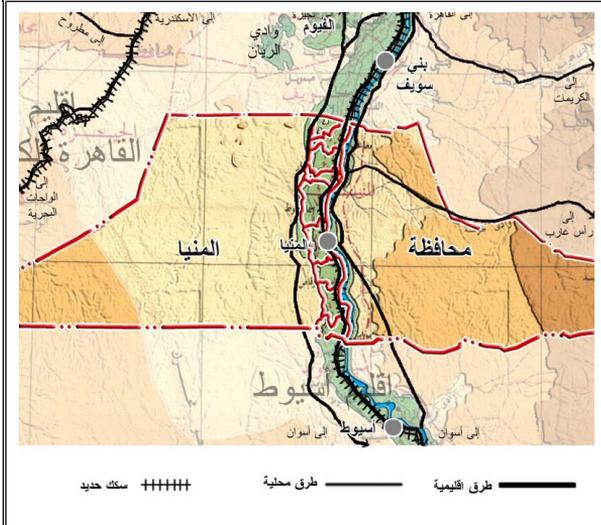
المصدر: التوصيف البيئي لمحافظة المنيا، 2007، ص14.  
التوصيف البيئي لمحافظة بني سويف، 2003، ص25،  
التوصيف البيئي لمحافظة الفيوم، 2007، ص8

وتقدر المساحة المأهولة بـ2119.95 كم<sup>2</sup> (504750 فدان) (بما يمثل 3.7% من إجمالي المساحة، وتقسم المساحة المأهولة على النحو التالي سكن ومتناترات 81.8 كم<sup>2</sup> (19467 فدان)، منافع وجبانات 168.29 كم<sup>2</sup> (40069 فدان)، برك وأرض بور 30.16 كم<sup>2</sup> (7180.95 فدان)، أراضي زراعية داخل الزمام 1837.7 كم<sup>2</sup> (437547 فدان)، ولا توجد أراضي زراعية خارج الزمام. أما فيما يتعلق بمركز المنيا - حضر وريف - فتمثل مساحته الكلية 6100 كم<sup>2</sup> (1452380.95 فدان)، مقسمة على النحو التالي 14.46 كم<sup>2</sup> (3442 فدان) سكن ومتناترات، 29.71 كم<sup>2</sup> (7073 فدان) منافع وجبانات، 4.9 كم<sup>2</sup> (1166.67 فدان) برك وأرض بور، 250.4 كم<sup>2</sup> (59619 فدان) أراضي زراعية داخل الزمام. ولا يوجد أراضي زراعية خارج الزمام.<sup>(1)</sup>

(1) المخطط الإقليمي للتنمية الريفية لمراكز محافظة المنيا مركز ديرمواس ، 2003، ص133

(2) التوصيف البيئي لمحافظة المنيا، 2007، ص1

(3) المخطط الإقليمي للتنمية الريفية لمراكز محافظة المنيا مركز ديرمواس ، 2003، ص7



شكل رقم (3-6): شبكة الطرق الإقليمية لمحافظة المنيا

المصدر: إستراتيجية التنمية لمحافظة الجمهورية، إقليم شمال الصعيد (الفيوم - بني سويف - المنيا)، 2008، ص 133

يحد محافظة المنيا من الشمال محافظة بني سويف ومن الغرب محافظة 6 أكتوبر والوادي الجديد ومن الشرق محافظة البحر الأحمر ومن الجنوب محافظة أسيوط، وترتبط محافظة المنيا بباقي محافظات الجمهورية عن طريق شبكة من الطرق الإقليمية وخط سكة حديد مصر. (2) (شكل رقم 3-6) ويغلب على المحافظة الطابع الريفي حيث يبلغ سكان الريف 3392728 نسمة بما يعادل 81.2%، بينما يبلغ عدد سكان الحضر بالإقليم 786581 نسمة بما يعادل 18.8% تبعاً لتعداد عام 2006. (3)

وتزداد كثافة السكان بوادي النيل الذي يجري مخترقاً المحافظة من جنوبها إلى شمالها والذي تقوم عليه زراعة المحاصيل الزراعية. ويعيش غالبية السكان في القرى والنجوع والكفور والعزب التي يتجاوز عددها الألفي نجع سكاني مكتظة بها منطقة الوادي المأهول بينما تخلوا منها المنطقة الصحراوية، وهذا التزاحم دون الانفتاح العمراني على الظهير الصحراوي أدى إلى دفع السكان في الريف إلى التعدي على الأراضي الزراعية التي بلغت 17.22 كم<sup>2</sup> - 4.1 ألف فدان- لبناء المساكن، كما اندفع سكان المدن إلى إقامة المساكن والمناطق العشوائية التي بلغت حوالي 30 منطقة عشوائية في مختلف أنحاء المحافظة. (4)

### 3-1-2-1- الخصائص الطبيعية والجغرافية:

تكونت أراضي المحافظة من رواسب نهريّة على مدار آلاف السنين وتتضمن خصائصها الجغرافية والطبيعية السائدة، نهر النيل الذي يبلغ طوله بالمحافظة 135 كم ويعد السهل الفيضي من أهم الظواهر الجغرافية بالمنطقة والذي يزداد اتساعاً في الاتجاه الشمالي بالمحافظة وتتركز أغلب مساحات هذا السهل غرب النيل. ويقتصر وجوده شرق النيل على بعض الجيوب الصغيرة عند جوانب المنعطفات المحدبة وعند مصبات الأودية الجافة وترتطم مياه النيل في كثير من مواقع بحافة الهضبة الشرقية. (4) كما تتميز المحافظة بهضبة شرق وادي النيل والأخرى غرب وادي النيل وتتمثل

(1) إستراتيجية التنمية لمحافظة الجمهورية، إقليم شمال الصعيد (الفيوم - بني سويف - المنيا)، 2008، ص 124

(2) التوصيف البيئي لمحافظة المنيا، 2007، ص 1

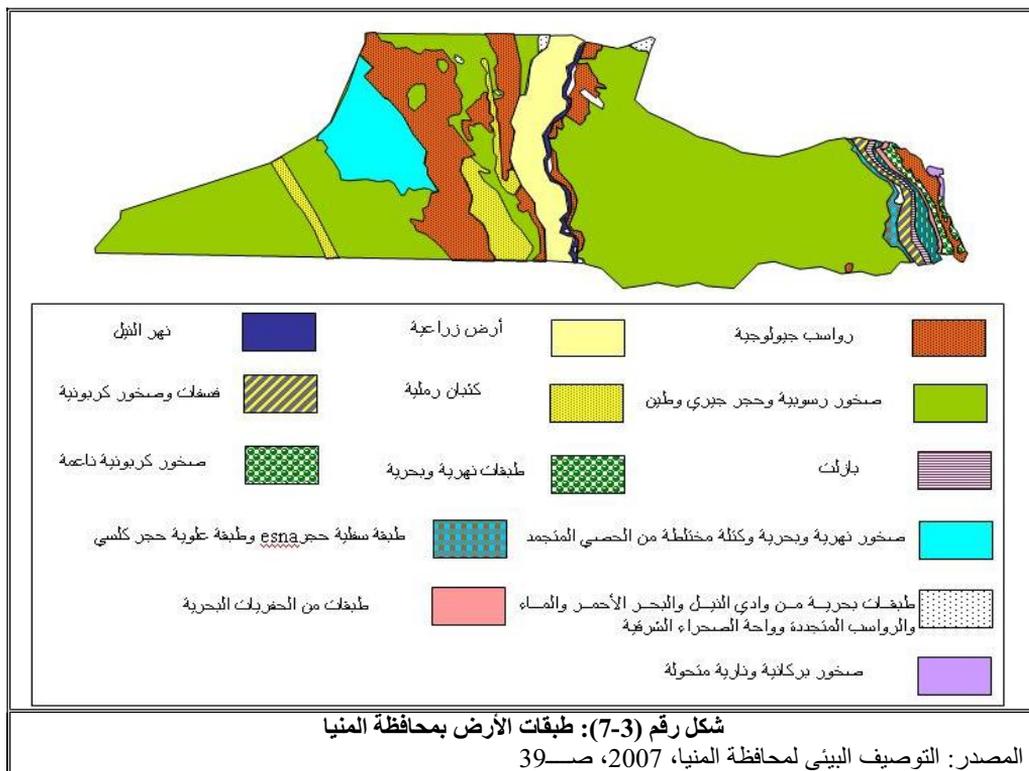
(3) النتائج الأولية لتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام 2006 محافظة المنيا، 2007، ص 5

(4) التوصيف البيئي لمحافظة المنيا، 2007، ص 2، 10

الهضبة الشرقية في التكوينات الجيرية الواقعة على الجانب الشرقي للنيل والتي تمثل جزء من هضبة المعازة الجيرية التي تمتد من ثنية قنا جنوباً وحتى جبل المقطم شمالاً وتقترب بحافات شديدة الانحدار من السهل الفيضي لوادي النيل في معظم الأجزاء وتبتعد عنها نسبياً في بعض المواضع، خاصة عند مصبات الأودية التي تقطعها لتصب في نهر النيل غرباً وتتميز حافة هذه الهضبة في محافظة المنيا بالتباين الكبير في الارتفاع وشدة الانحدار حيث يزيد الارتفاع عن 180 م في معظمها، كما تتميز الحافة بملاصقتها للسهل الفيضي. أما الهضبة الغربية فهي تمتد على الجانب الغربي لوادي النيل في محور يسير موازياً للسهل الفيضي بمنسوب يزيد عن 50م. ويتركز السكان والعمران داخل الشريط السهلي الفيضي بوادي النيل وهذا النطاق العمراني المتصل على طول مسافة تصل إلى 200 كم.<sup>(1)</sup>

### 3-1-2-2- الموارد الطبيعية :

تتمتع محافظة المنيا بتنوع في الحياة الطبيعية بسبب تنوع البيئات الطبيعية بها وتنوع طوبوغرافية الأرض ويمكن تصنيف البيئات الطبيعية في المحافظة إلى ثلاثة أنواع رئيسية هي: أراضي رطبة، بيئات زراعية وحضرية، بيئات صحراوية. أما عن الوضع الجيولوجي للمحافظة: فتغطي المحافظة صخور رسوبية، ومنها رواسب بحرية تكون من الصخور الجيرية المختلطة بالرمال والصلصال وتمتد على هيئة شريط من الصخور موازي للسهل الفيضي لنهر النيل، وتوجد تكوينات مفككة غير متماسكة وتتمثل في رواسب السهل الفيضي لنهر النيل التي جلبها



(1) التوصيف البيئي لمحافظة المنيا، وزارة الدولة لشئون البيئة جهاز شئون البيئة، 2007، ص11، 15، 36

نهر النيل من هضبة أثيوبيا وتتكون من الطين والطيني، ورواسب من الرمال السافية وتتمثل في شريط من الأرض موازي لأرض السهل الفيضي الغربي ومصدرها الصحراء الغربية، وتتكون المنطقة الواقعة شرق النيل من الحجر الجيري الذي يعرف بتكوين المنيل أو المقطم السفلي وهي نفس الصخور التي يتكون منها جبل المقطم وتتميز هذه المناطق بكثرة الكهوف والجروف وكثرة الفوالق والانكسارات في الهضبة الجيرية الواقعة شرق النيل التي تجعلها غير مستقرة وضعيفة جيولوجيا، أما المنطقة الواقعة غرب السهل الفيضي فتتكون من شريط طولي من الكثبان الرملية.<sup>(1)</sup> (شكل رقم 7-3)

### 3-1-3- مدينة المنيا:

يرجع تاريخ نشأة مدينة المنيا منذ العصر الفرعوني حيث ظهرت محلة "برمنحات" (المنيا) من محلات العمران بالمقاطعة الخامسة عشر، وظهر إلى جوارها محلة قريبة هي "حبنو" والتي كانت عاصمة للمقاطعة السادسة عشر ومكانها اليوم "الكوم الأحمر" في جنوب شرقي مركز "المنيا" ومن توابع قرية "زاوية سلطان" بالمركز وفي العهد الروماني والبطلمي ورد أسم مدينة "المنيا" تحت أسم "تيودور نومان سيوبوليت" ضمن نومات مصر الوسطى. وخلال الفترة البيزنطية لم تشهد مصر الوسطى نمو وتوسعاً في المدن ولم يمنع ذلك ظهور مدن صغيرة آنذاك في نطاق المركز الحالي مثل "ريدة" و"طهنا الجبل" و"طوخ" و"دماريس".<sup>(1)</sup> وخلال العهد العربي كانت مدينة "المنيا" من أهم مدن كورة "الأشمونين" وكان يطلق عليها أسم "منية ابن خصيب". وفي عهد دولتي المماليك تغير التقسيم الإداري للمدن وسمي بالأعمال بدلاً من الكور وكان من ضمن مدن عمل "الأشمونين" مدينة "منية ابن خصيب" والتي وصفها "ابن بطوطة" في هذه الأونة بأنها مدينة كبيرة متسعة المساحة مبنية على شاطئ النيل وبها المدارس والمشاهد والزوايا والمساجد. وقد استمر ازدهارها حتى أصبحت قاعدة لولاية "الأشمونين" في العهد العثماني. وخلال العهد العثماني استمر أعمال "الأشمونين" تحت أسم ولاية "الأشمونين" ثم ولاية "المنيا" وكانت هذه الولاية تمتد من مركز "سمالوط" الحالي إلى مركز "القوصية". وخلال هذه الفترة كان مركز الولاية ينتقل بين "ملوي" و"المنيا" وأخيراً استقر في أواخر العصر العثماني في مدينة المنيا الحالية. وخلال القرن التاسع عشر تشكل وتبلور الوحدات الإدارية التي تمخض في النهاية عن المديریات والمراكز الحديثة ثم استقرت آخر المطاف على النظام الإداري الحالي. وكانت مديرية "المنيا" تضم مركز "المنيا". والقرن العشرين ما هو إلى امتداد للنظام السائد في القرن التاسع عشر حتى صدور قانون التي غيرت التقسيم الإداري بمصر تحت مسمى الإدارة المحلية عام 1960 م. وتبعاً لذلك قسمت محافظة "المنيا" إلى (مدينة المنيا، مركز المنيا، مركز مغاغة، مركز العدوة، مركز بني مزار، مركز مطاي، مركز سما لوط، مركز أبو فرقا، مركز ملوي، مركز دير مواس).<sup>(2)</sup> وهذا التقسيم ساري حتى الآن ويتضمن هذا التقسيم مدينة "المنيا" التي تعتبر عاصمة المحافظة وإقليم شمال الصعيد.

(1) أحمد على إسماعيل-تحرير محمد مدحت جابر عبد الجليل، 2003، ص—213، 214

(2) أمين محمود عبد الله، 1996، ص—246، 280، 316، 317، 342، 388، 482، 442، 445، 475



الموقع : تقع مدينة "المنيا" عند التقاء خط 30.45° شرقاً ودائرة العرض 28.05° شمالاً بالسهل الفيضي غرب النيل في وسط محافظة "المنيا".<sup>(1)</sup> كما أنها تقع بوسط مركز "المنيا".<sup>(2)</sup> حيث يحيطها مجموعة من القرى مثل قرى "بهдал" بالشمال الغربي وقرى "ماقوسة" ونزلة "بني أحمد" و"طهنشا" بالجنوب ويحد مركز "المنيا" شمالاً مركز "سمالوط" وجنوباً مركز "أبو قرقاص" وتعتبر مدينة "المنيا" عاصمة محافظة "المنيا".

ويتكون مركز "المنيا" من الوحدة المحلية لمركز ومدينة "المنيا" وبعض وحدات قروية وهي "بني أحمد" و"تلة" و"دمشير" و"البرجاية" ونزلة "بني حسين" و"صفت الخمار" و"طوخ الخيل"،<sup>(3)</sup> (شكل رقم 3-8).

### 3-1-3-1- الدراسات الطبيعية:

لا يوجد تباين ملحوظ في مظاهر السطح بمنطقة مدينة المنيا نظراً لوقوعها في السهل الفيضي بوادي النيل غرب نهر النيل ويتراوح ارتفاع منطقة المنيا بين 38م في الشمال 39م في الجنوب فوق سطح البحر أي أن الانحدار العام من الجنوب إلى الشمال وتتمثل أهم مظاهر السطح بالمنطقة فيما يلي:-<sup>(4)</sup>

السهل الفيضي لنهر النيل: يعد من أهم الظواهر الجغرافية بمنطقة الدراسة ويزداد اتساعاً بالاتجاه شمالاً في محافظة المنيا وتتركز أغلب مساحة هذا السهل غرب النيل، ويقتصر وجوده شرق النيل على بعض الجيوب الصغيرة عند جوانب المنعطفات المحدبة وعند مصبات الأودية الجافة وترتطم مياه النيل في كثير من المواقع بحافة الهضبة الشرقية.

(1) المخطط العام لمدينة المنيا، 1998، ص 2

(2) المخطط الإقليمي للتنمية الريفية لمراكز محافظة المنيا مركز ديرمواس، 2003، ص 129

(3) المخطط العام لمدينة المنيا، 1998، ص 2، 38، 39

(4) المرجع السابق، ص 3، 2، 5

الأودية الجافة: يخترق الهضبة الواقعة شرق النيل بمنطقة مدينة المنيا بعض الأودية الجافة أو ما يطلق عليها مخرات السيول ومن هذه الأودية وادي "الشيخ محمد" وادي "العساكر" وادي "الشرفا" وادي "الكوم الأحمر" وتنحدر معظم هذه الأودية من الشمال الشرقي إلى الجنوب الغربي بالقرب من نهر النيل.

حافات الهضاب: حافة الهضبة الشرقية تمثل الهضبة الجيرية الواقعة على الجانب الشرقي لوادي النيل بمنطقة مركز المنيا جزءاً من الهضبة المعازة الجيرية التي تمتد من ثنية قنا جنوباً وحتى جبل المقطم شمالاً وتقترب بحافات شديدة الانحدار من السهل الفيضي لوادي النيل في معظم الأجزاء وتبتعد عنه نسبياً في بعض المواضع خاصة عند مصبات الأودية التي تقطعها لتصب في نهر النيل غرباً وتتميز حافة الهضبة في منطقة مركز المنيا بالتباين الكبير في الارتفاع وشدة الانحدار حيث يزيد الارتفاع عن 180م كما تتميز الحافة أيضاً بملاصقتها للسهل الفيضي.

التربة: الأراضي الرسوبية النهرية حديثة التكوين وتشمل غالبية الأراضي وتمثل حوالي 70% من الأراضي الزراعية بالمحافظة وتقع هذه الأراضي ما بين نهر النيل شرقاً وبحر يوسف غرباً، الأراضي الرملية السافية والتي نقلتها الرياح وتقع على الحافة الغربية للوادي المنزرع ويمكن استزراع الباقي منها، الأراضي الجيرية السطحية والتي جرفتها مياه السيول من سفوح الهضبة الشرقية وتوجد هذه الأراضي في شرق النيل.

### 3-1-3-2- الدراسات السكانية:

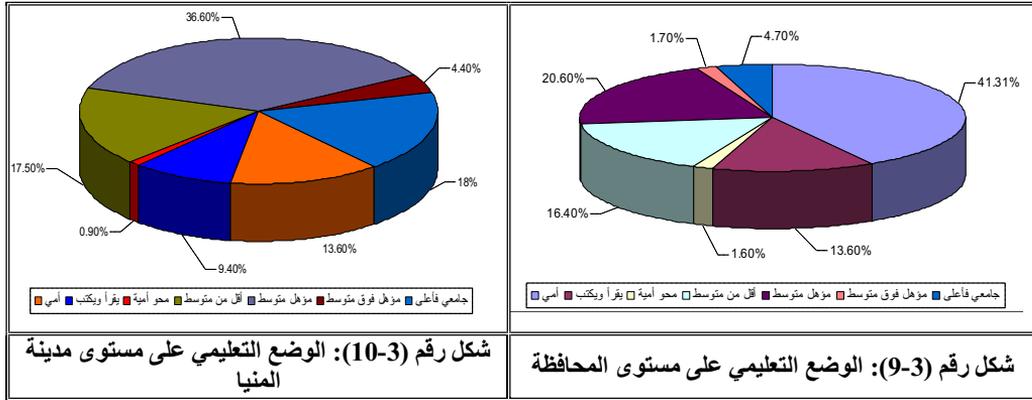
يُعتبر مركز المنيا أكبر مراكز المحافظة من حيث تعداد السكان حيث بلغ عدد سكان المركز عام 2006م 757701 نسمة،<sup>(1)</sup> ويمثل حضر مركز المنيا أعلى نسبة حضر على مستوى المحافظة حيث يمثل عدد السكان 30% من إجمالي سكان الحضر على مستوى المحافظة في عام 2006م ويمثل عدد سكان حضر المنيا حوالي 5.6% من إجمالي سكان المحافظة، أما فيما يتعلق بالمستوى التعليمي فيكون على النحو التالي بالنسبة للمحافظة: أمي 41.3%، يقرأ ويكتب 13.6%، محو أمية 1.6%، أقل من متوسط 16.4%، مؤهل متوسط 20.6%، فوق متوسط 1.7%، جامعي فأعلى 4.7%.<sup>(2)</sup> (شكل رقم 9-3) أما فيما يتعلق بمدينة المنيا فيكون 13.6% أمي، 9.4% يقرأ

(1) النتائج الأولية لتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام 2006، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ،

أبريل 2007، ص 5

(2) المرجع السابق، ص 18

ويكتب، 0.9% محو أمية، 17.5% مؤهل أقل من متوسط، 36.3% مؤهل متوسط 4.4% مؤهل فوق متوسط، 18% مؤهل جامعي وأعلى. (1) (شكل رقم 3-10)



الكثافة السكانية لمدينة المنيا: تبلغ الكثافة السكانية الإجمالية بالمدينة 110 شخص/ فدان وهي كثافة متوسطة، بينما الكثافة السكانية الصافية 198 شخص/ فدان وهي مرتفعة نسبياً، ويظهر هذا الفرق في الكثافة نتيجة تواجد مساحات خدمية كبيرة في المنيا لكونها عاصمة المحافظة والإقليم والتي يتركز بها الخدمات، بالإضافة إلى التباين في الكثافة بين المناطق العمرانية المختلفة للمدينة تبعاً لمرحل النمو العمراني حيث المناطق القديمة ذات كثافة سكانية أعلى من مناطق النمو الحديثة. (شكل رقم 3-11)

معدلات النمو السكاني لمدينة المنيا: وتطور معدلات النمو السكاني لمدينة المنيا على النحو التالي

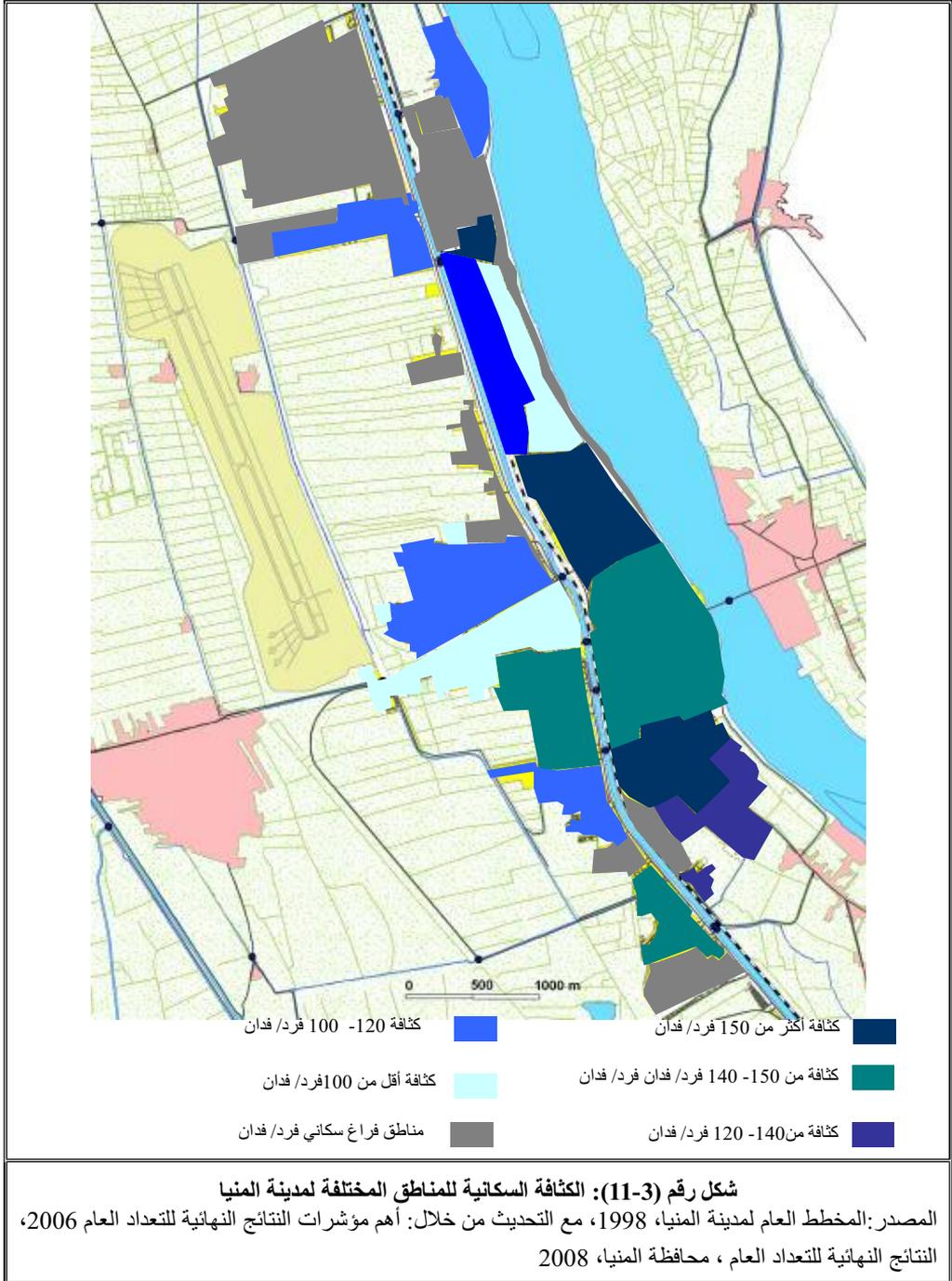
(جدول رقم 1-3) بدأ من عام 1976 وحتى عام 2006م

جدول رقم (1-3): معدلات النمو السكاني لمدينة المنيا منذ عام 1976م

العالم	عدد السكان	معدل الزيادة السنوية
عام 2006م	236043	1.72%
عام 1996م	201440	1.7%
عام 1986م	172126	1.76%
عام 1976م	146366	

المصدر: أهم مؤشرات النتائج النهائية للتعداد العام 2006، النتائج النهائية للتعداد العام، محافظة المنيا، 2008، ص3. التعداد العام للسكان والمنشآت 1996، النتائج النهائية لتعداد السكان، محافظة المنيا، 1998، ص1. التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت 1986م، المجلد الأول الجزء الثاني، خصائص السكان والظروف السكنية، محافظة المنيا، ص3، التعداد العام للسكان والإسكان 1976، تعداد السكان النتائج التفصيلية محافظة المنيا، 1978، ص54

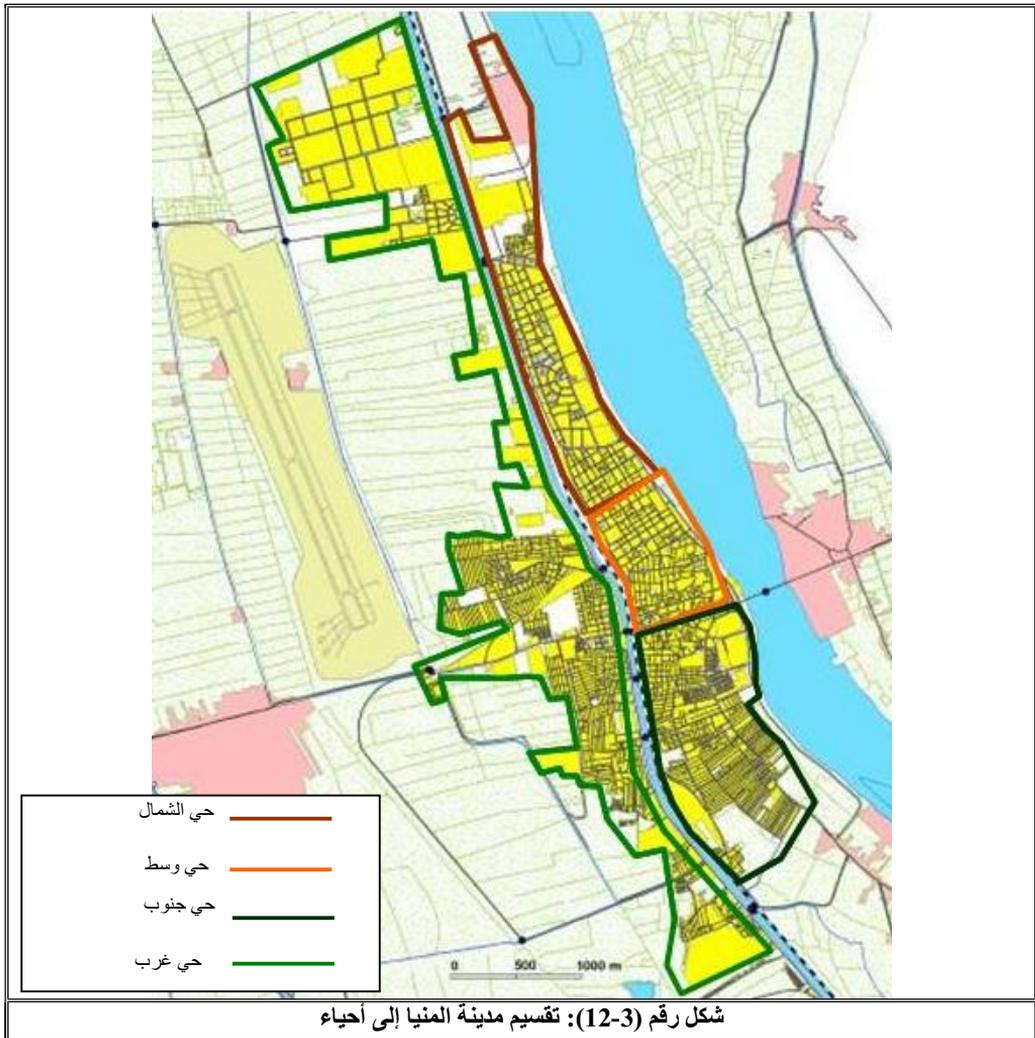
(1) النتائج الأولية للتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام 2006، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، أبريل 2007، ص16



### 3-3-1-3- الدراسات العمرانية:

تبلغ مساحة مدينة المنيا حوالي 3119.05 فدان، وتنقسم مدينة المنيا إلى أربع أقسام إدارية كأحياء - قبل وضع مخطط عام 1998م-، حي شمال يمتد من بداية مدينة المنيا شمالاً (منطقة دماريس) حتى شارع "الجمهورية" جنوباً، حي وسط: ويمتد من شارع "الجمهورية" شمالاً حتى شارع "التجارة" جنوباً، حي

جنوب: يمتد من شارع "التجارة" شمالاً وحتى منطقة "الكدواني" جنوباً، حي غرب ويشمل كل ما هو غرب ترعة "الإبراهيمية" والسكة الحديد من منطقة الجامعة شمالاً "كفر المنصورة".<sup>(1)</sup> (شكل رقم 3-12)، وبلغت المساحة العامة للمدينة في عام 1998م 2466.67 فدان حيث تشمل منطقة "دماريس" وامتداد الجامعة شمالاً ومنطقة "ماقوسة" والنطاقات الريفية جنوباً وتمتد على النيل لمسافة 5700م، وتمثل مساحة الخدمات الإقليمية على مستوى المدينة 749 فدان. فضلاً على اتصالها بمدينة المنيا الجديدة شرقي النيل وبعض التجمعات والمناطق السياحية والأثرية والسكانية كمنطقة "طهنا الجبل" و"زاوية سلطان" بالإضافة إلى ارتباطها المباشر بالنطاق الإقليمي التنموي والإداري والتمثلي في المجالس القروية التابعة. ويحد الكتلة العمرانية القائمة لمدينة "المنيا" شمالاً قرية "دماريس" وجنوباً "بني محمد" و"بني مهدي" وشرق النيل "سواده" وزاوية "سلطان" ونزلة "حسين" وغرباً "تلة" و"بهдал".<sup>(2)</sup>



(1) مجلس مدينة المنيا، إدارة التخطيط العمراني

(2) المخطط العام لمدينة المنيا، 1998، ص 59-60

استعمالات الأراضي بمدينة المنيا: تنوعت استعمالات الأراضي بالمدينة ما بين سكني وسكني مختلط، إداري وترفيهي وتعليمي وديني وصناعي....الخ. ومن خلال استعراض خريطة مدينة المنيا يمكن تحديد مجموعة من الاستعمالات ذات طبيعة خاصة يجب إلقاء الضوء عليها وخاصة أن إجمالي مساحتها يصل إلى 253.69 فدان،<sup>(1)</sup> وتتمثل في مصانع داخل الكتلة السكنية للمدينة ومخازنها، خدمات أمنية يمكن نقلها خارج المنطقة السكنية وهي على النحو التالي (شكل رقم 3-13):

#### نشاط صناعي:

- 1- شركة مطاحن مصر الوسطي، بمساحة 92.5 فدان.
- 2- شركة فاداس للأخشاب، بمساحة 9 فدان.
- 3- مصانع غزل المنيا، بمساحة 41.6 فدان.

#### مخازن:

- 4- مستودع الجمعية التعاونية للبتترول، بمساحة 16.07 فدان.
- 5- مناطق ملك شركة مطاحن مصر الوسطي، وشركة النيل لأتوبيس الوجه القبلي للتدريب، وشركة مصر للبتترول، شون بنك التنمية والائتمان الزراعي، بإجمالي مساحة 29 فدان.
- 6- مخازن مجلس المدينة، بمساحة 0.47 فدان.
- 7- مخازن السكة الحديد، بمساحة 8.5 فدان.

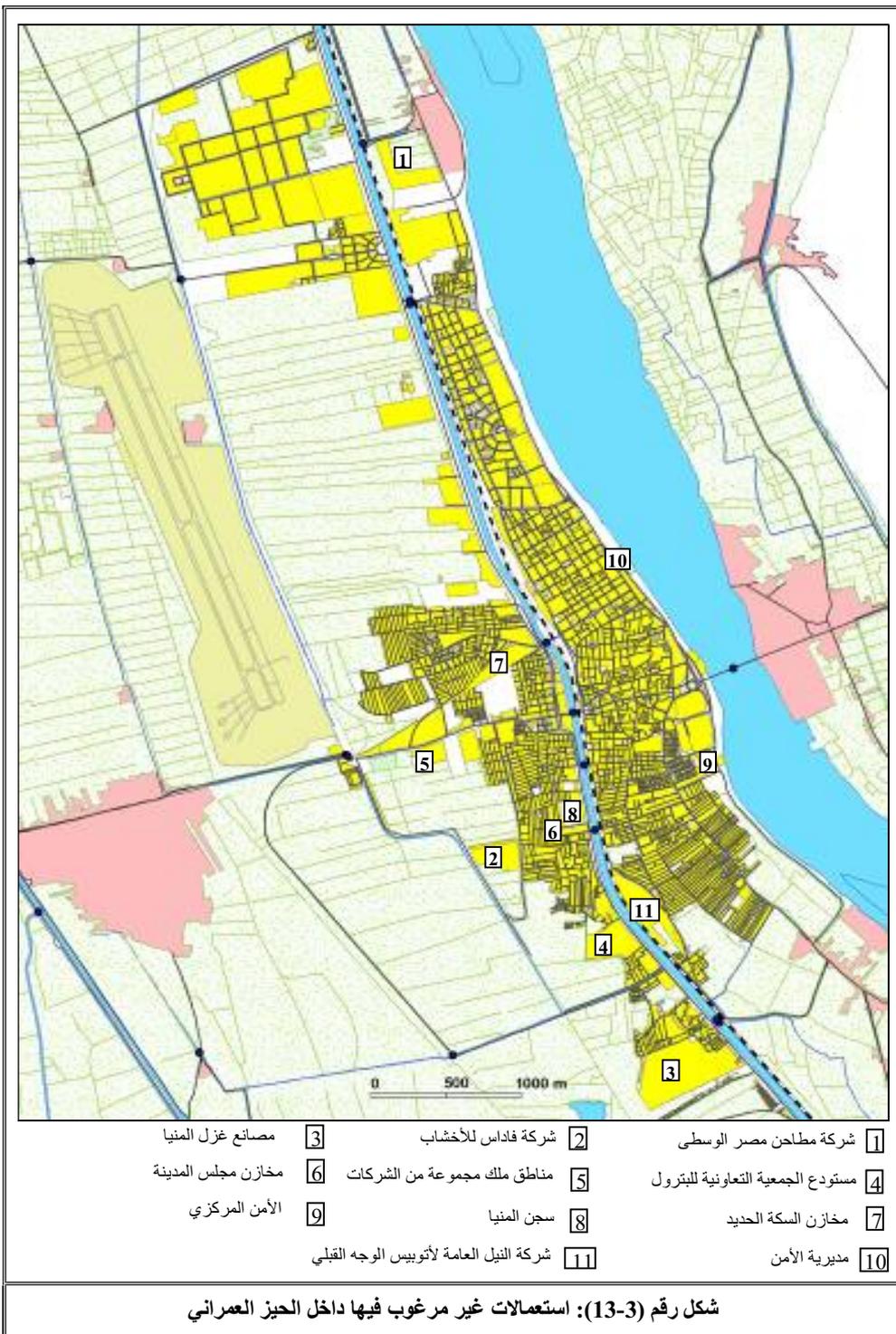
#### خدمات أمنية:

- 8- سجن المنيا، بمساحة 3 فدان.
- 9- الأمن المركزي، بمساحة 2.3 فدان.
- 10- مديرية الأمن، بمساحة 2.3 فدان.

#### خدمات عامة:

- 11- شركة النيل العامة لأتوبيس الوجه القبلي، بمساحة 2.26 فدان.

(1) من خلال مراجعة خرائط التصوير الجوي لمدينة المنيا عام 1998م بمقياس رسم 1: 5000



### 3-1-3-4- إمكانات الاستثمار المتاحة:

ويمكن تقسيم إمكانات الاستثمار بمدينة المنيا إلى استثمار سياحي، استثمار صناعي.

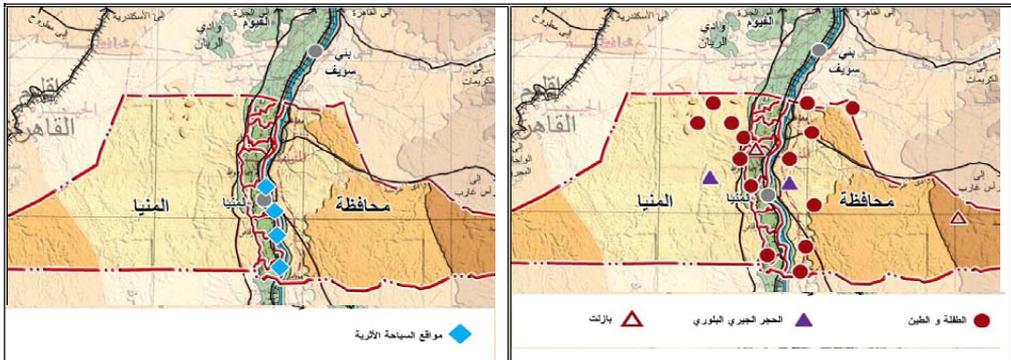
#### أولاً: الاستثمار السياحي:- ويتمثل في:

1- السياحة الأثرية: تتواجد المناطق الأثرية بمركز المنيا في: منطقة زاوية "سلطان" وتعرف باسم "زاوية الأموات" وتقع على بعد 10 كم جنوب شرق مدينة المنيا على الضفة الشرقية ويرجع منطقة "طهنا الجبل" وتقع على بعد حوالي 7 كم شمال شرق مدينة "المنيا" شرق النيل ويرجع تاريخها إلى عصر الدولة الفرعونية القديمة وتوجد بها آثار من العصر اليوناني، مقابر الدولة القديمة المعروفة باسم مقابر "فريزر" وتقع على بعد حوالي 5 كم شمال شرق مدينة "المنيا". بالإضافة إلى القصور والبيوت والمباني القديمة التي أنشأت في نهاية القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين حيث أنشأها كبار ملاك الأراضي الزراعية والتجار وكبار الموظفين. (شكل رقم 3-14)

2- السياحة الدينية: والمتمثلة في الآثار الإسلامية والمسيحية، ومن الآثار الإسلامية مسجد "العمراوي" على الطراز الفاطمي، وقد سمي "العمراوي" نسبة إلى "عمر بن الخطاب" ويعرفه أهل المنيا بمسجد "الوداع"، وكذلك مسجد "اللمطي" الذي أجمع علماء الآثار على أن تاريخه يرجع إلى العصر الفاطمي، وكذلك مسجد "الفولي"، ومن الآثار المسيحية كنيسة الأنبا "أباهور" بسواده على بعد 4 كم جنوب شرق مدينة "المنيا". (1)

3- السياحة النهرية: تتمتع المدينة بشاطئ النيل العظيم على طول امتدادها بما يوفر إمكانية التنزه والسياحة النيلية بين المدينة وغيرها من المدن التي تقع على النيل، بالإضافة إلى تواجد بعض الجزر في النيل على امتداد طول المدينة والتي يمكن زيارتها للتمتع بجمال الطبيعة.

4- سياحة السفاري: تمتلك محافظة المنيا مساحات شاسعة من الصحاري تقع شرق وغرب النيل تزخر بالعديد من مواقع المزارات والمشاهد الطبيعية المتمثلة في تشكيلات الكثبان الرملية والوديان والمنخفضات.



شكل رقم (3-14): إمكانات الاستثمار في المنيا

المصدر: إستراتيجية التنمية لمحافظات الجمهورية، إقليم شمال الصعيد (محافظة الفيوم- محافظة بني سويف- محافظة المنيا)، 2008، ص123

(1) التوصيف البيئي لمحافظة المنيا، 2007، ص80

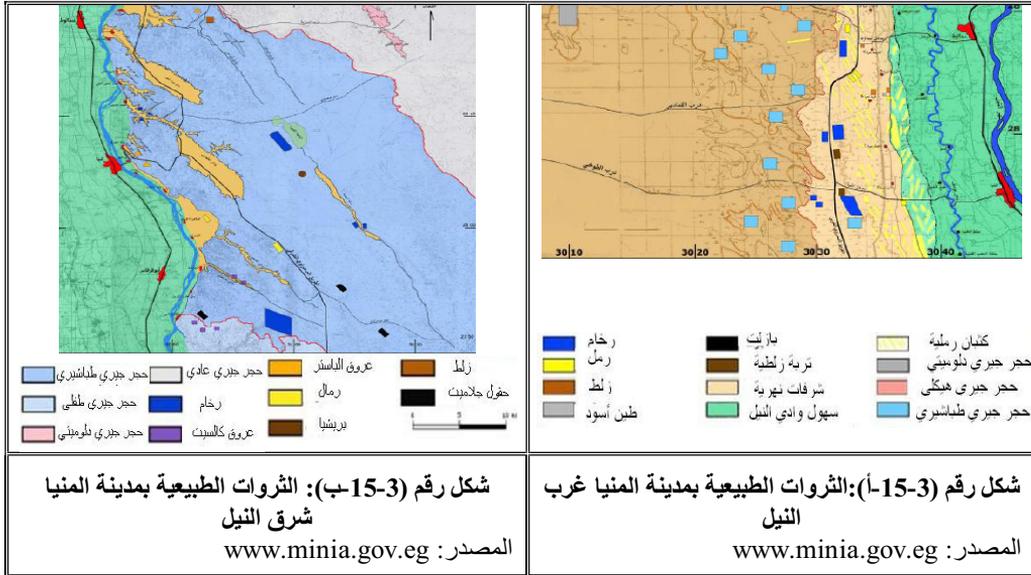
## ثانياً: الاستثمار الصناعي:-

ويتمثل في الثروات المعدنية بمدينة المنيا وتشمل الرخام الأصفر والرمادي والأبيض، كما هو موضح (الجدول رقم 2-3)، (شكل رقم 3-14)  
جدول رقم: (2-3)

مكان التواجد	نوع المادة
قرية 8 غرب المنيا	رخام أصفر فاتح وأصفر غامق
قرية 7 غرب المنيا	
قرية 8 غرب المنيا	رخام رمادي
قرية 8 غرب المنيا	رخام أبيض
قرية 7 غرب المنيا	

المصدر: التوصيف البيئي لمحافظة المنيا، 2007، ص189، 188

ويمكن تحديد مناطق الثروات الطبيعية المتواجدة في نطاق مركز المنيا بشكل أكثر تفصيلاً (شكل رقم 3-15-أ، ب) والذي يتضح من خلاله تواجد حجر جيري وكثبان رملية وتربة زلطية بالإضافة أنواع الرخام سابقة الذكر.



## الخلاصة:-

يمكن من خلال التعرف على منطقة الدراسة استخلاص مجموعة من النقاط التي تندرج أسفل ثلاث عناصر رئيسية وهي (دراسة إقليم شمال الصعيد، دراسة محافظة المنيا، دراسة مدينة المنيا).

### أولاً: من خلال دراسة إقليم شمال الصعيد:-

- 1- تتميز أرض الإقليم بتواجد ثروات طبيعية تنتشر بجميع أنحاء الإقليم ومجاورة للسهل الفيضي للنيل.
- 2- على أطراف الإقليم الغربية توجد منطقة نطاق زلازل وصدوع بأرض الإقليم يفضل توجيه النمو العمراني بعيداً عنها.
- 3- يقع معظم المنطقة المنبسطة التي ينحصر ارتفاعها ما بين (صفر: 200 م) غرب النيل في نفس الجهة مع التجمعات العمرانية بالمحافظة.

### ثانياً: من خلال دراسة محافظة المنيا:-

- 1- معظم أراضي المحافظة أراضي صحراوية حيث تصل نسبت مساحتها بالنسبة لإجمالي أراضي المحافظة إلى 96%.
- 2- تتجه شبكة الطرق الإقليمية نحو الشمال والجنوب وهذا ما يمثل نفس اتجاه امتداد الأراضي الزراعية، فيما عدا طريق رأس غارب المتجه شرقاً.
- 3- تتركز مناطق توافر الثروات بغرب المحافظة أكثر منها في شرقها.
- 4- تنتشر الفوالق والانكسارات في الهضبة الجيرية الواقعة شرق النيل مما يجعلها ضعيفة جيولوجياً - شكل رقم (3-7) معظم الجانب الغربي صخور غير متماسكة ومفككة.

### ثالثاً: من خلال دراسة مدينة المنيا:-

- 1- ينخفض المستوى التعليمي لسكان المدينة حيث تمثل نسبة غير المتعلمين 36.6% من إجمالي عدد سكان المدينة، ونسبة الحاصلين على مؤهلات عليا لا تتعدى 9.4% من إجمالي السكان، وذلك يعني انخفاض المستوى الثقافي والتركيز على الأعمال التي لا تحتاج لمؤهل.
- 2- يتركز مجموعة من الأنشطة المتنافية مع الاستعمال السكني داخل الكتلة العمرانية السكنية للمدينة مثل الاستعمال الصناعي والإداري والخدمات الإقليمية.

الفصل الثاني:

الدراسات العمرانية لمدينة المنيا



يتناول هذا الفصل الدراسات العمرانية لمدينة المنيا والمنقسمة إلى جزأين، الأول النمو العمراني الطبيعي للمدينة، الثاني مخططات التنمية العمرانية. ويهدف هذا الفصل إلى دراسة تأثير مخططات التنمية على النمو العمراني وتحديد العوامل المؤثرة على تحركات السكان واتجاهات النمو العمراني على مر العصور.

### 3-2-1- النمو العمراني:

خلال هذا الجزء يتناول البحث دراسة عدة نقاط وهي: مراحل النمو العمراني والعوامل المؤثرة عليه، ونمط وأسلوب النمو العمراني.

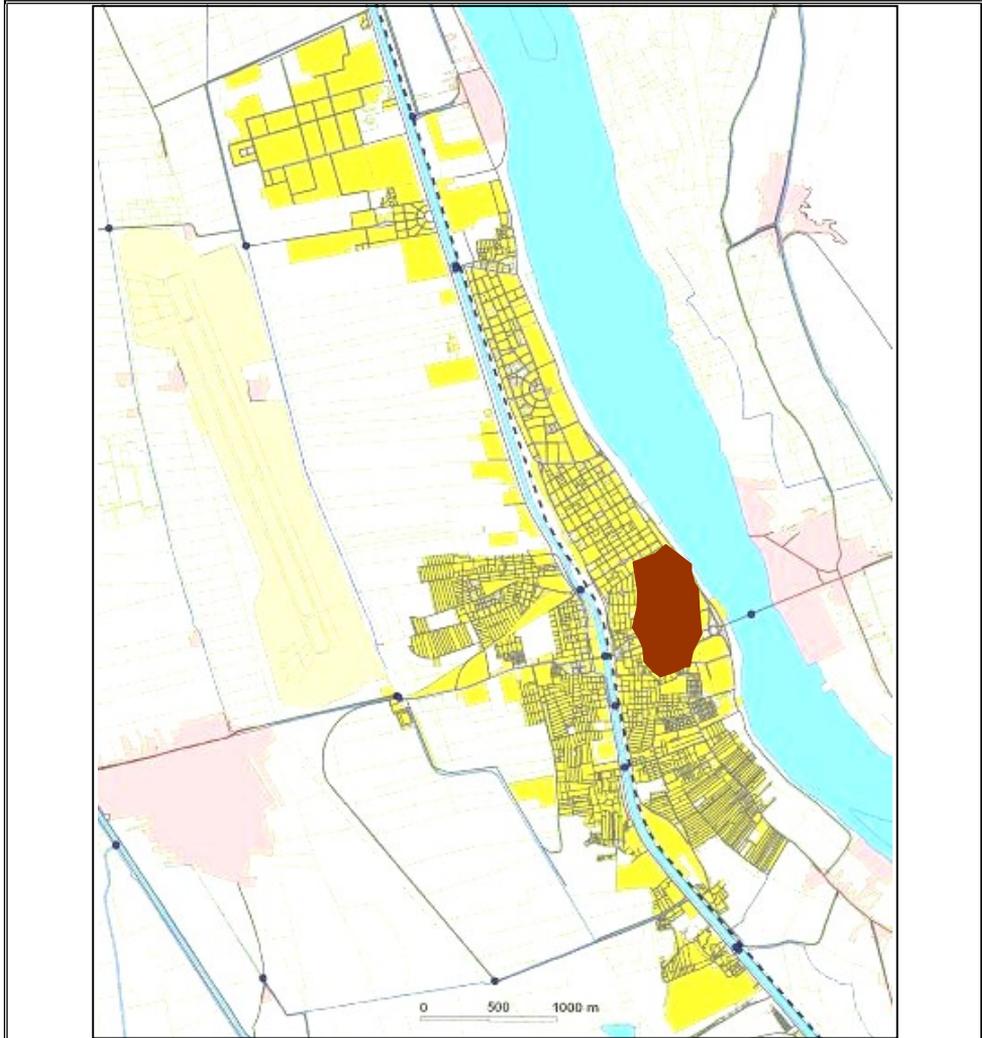
### 3-2-1-1- مراحل النمو العمراني والعوامل المؤثرة على كل مرحلة:

وتنقسم مراحل النمو العمراني إلى: مرحلة النواة الأصلية للمدينة، ما قبل القرن التاسع عشر، خلال القرن التاسع عشر، خلال القرن العشرين، وذلك على النحو التالي:

### 3-2-1-1-2-3- النواة الأصلية للمدينة:

نمت مدينة المنيا في موضعها الذي استقرت به منذ البداية والذي يمثل المنطقة القديمة من المدينة حالياً. حيث اعتلت المدينة كنتورات يصل ارتفاعه إلى 32م فوق سطح البحر وذلك لأسباب طبيعية وحضارية. ولم يطل موضع نواة المدينة مباشرة على النيل، إنما ابتعد عنه حوالي مسافة 393م جنوب الكتلة العمرانية وما يقرب من 100م بشمالها في ذلك الوقت. وظل موضع مدينة "المنيا" على ما هو عليه فترة طويلة حتى نهاية القرن الثامن عشر، ولم يبدأ السكان في الخروج منه إلا مع نهاية القرن التاسع عشر بعدما استجبت ظروف جديدة للنمو العمراني -سيرد ذكرها بالتفصيل خلال النقاط التالية-<sup>(1)</sup> (شكل رقم 3-16)

(1) أحمد على إسماعيل-تحرير محمد مدحت جابر عبد الجليل، المجلس الأعلى للثقافة، 2003، ص—207، 210



الكتلة العمرانية للمدينة عام 2008م

الكتلة العمرانية لنواة المدينة

شكل رقم (3-16): النواة الأصلية لمدينة المنيا

مصدر: أحمد على إسماعيل-تحرير محمد مدحت جابر عبد الجليل، 2003، ص 224

### 3-1-1-2-3- النمو العمراني قبل القرن التاسع عشر:

لقد تأثر العمران بمدينة "المنيا" قبل القرن التاسع عشر بالتغيرات التي طرأت على مساحة المدينة من التحام بعض الجزر باليابس، ومن أمثال الجزر التي التحمت بالجانب الشرقي في منطقة "المنيا" والتي كانت مواجهة لها نزلة "عبيد"، ونزلة "حسين" والتي أدى التحامها بالجانب الشرقي إلى اتساع رقعة الزراعة وبالتالي الرقعة العمران، وكذلك الجزر التي التحمت بالجانب الغربي والتي كانت في مواجهة "ماقوسة" و"بني أحمد". ودعم زيادة المساحة العمرانية بالمدينة ظهور بعض القرى والعزب نتيجة الهجرات العربية الحديثة إلى أطراف مدينة المنيا فيما أطلق عليه فيما بعد الفتح العربي، وقد وفد على مدينة المنيا العديد من هذه القبائل الذين استقر في قرية "زهرة" و"صفت"

منهم من استقر في "سواده" شرق النيل. وبعد ذلك جاءت قبائل أخرى في موجات متتابعة حيث استقرت بالقرب من بحر يوسف بين "دلجا" و"صفت الخمار" وفي "طوخ الخيل" وفي بداية القرن التاسع عشر وفدت قبائل "الجوزي" وجماعات من عرب "الفرجاني" إلى المناطق الصحراوية بالمنيا بعد تزايد العشب بسبب زيادة المطر وتحسن الأحوال<sup>(1)</sup>.

### العوامل المؤثرة على نشأة المدينة ونموها العمراني قبل القرن التاسع عشر: (1)

تنوعت العوامل التي أثرت على النمو العمراني للمدينة في هذه الفترة بين عوامل طبيعية والتي كان لها الصدارة وعوامل أخرى بشرية.

#### أولاً: العوامل الطبيعية:-

1- اتساع السهل الفيضي وضيقه، إذ كان لاتساع السهل الفيضي غرب النيل تأثير واضح حيث نشأت المنيا بغرب النيل بينما أدى ضيق الوادي بشرق النيل إلى زيادة تباعد محلات العمران عن بعضها البعض كما في حالة قرى "زاوية سلطان"، نزلة "حسين". حيث تراوح اتساع الوادي في منطقة المنيا غرب النيل بين 13: 20 كم بينما بلغ أدنى اتساع للسهل الفيضي في شرق النيل لعدة أمتار قليلة فقط.

2- فيضان النيل الذي كان يغمر المنطقة الجنوبية من المدينة، مما جعل البحث على منطقة مرتفعة لإقامة المدينة من ضروريات الاستقرار البشري بالمنطقة.

3- الواديان تعد الوديان في الصحراء الشرقية المقابلة للمنيا، والتي تقطع الهضبة حالياً تمثل مصدر تهديد للمحلات العمرانية وخصوصاً حينما تفيض بمياه السيول شتاءً وتكسح العمران.

4- عمليات أكل النهر وطرحه، والتحام الجزر بالسهل الفيضي بعد إطماء الأخوار التي كانت تفصلها عنه وبذلك انتفاء صفة العزلة عن الجزر بعد التحامها بجانب النهر.

#### ثانياً: العوامل البشرية:-

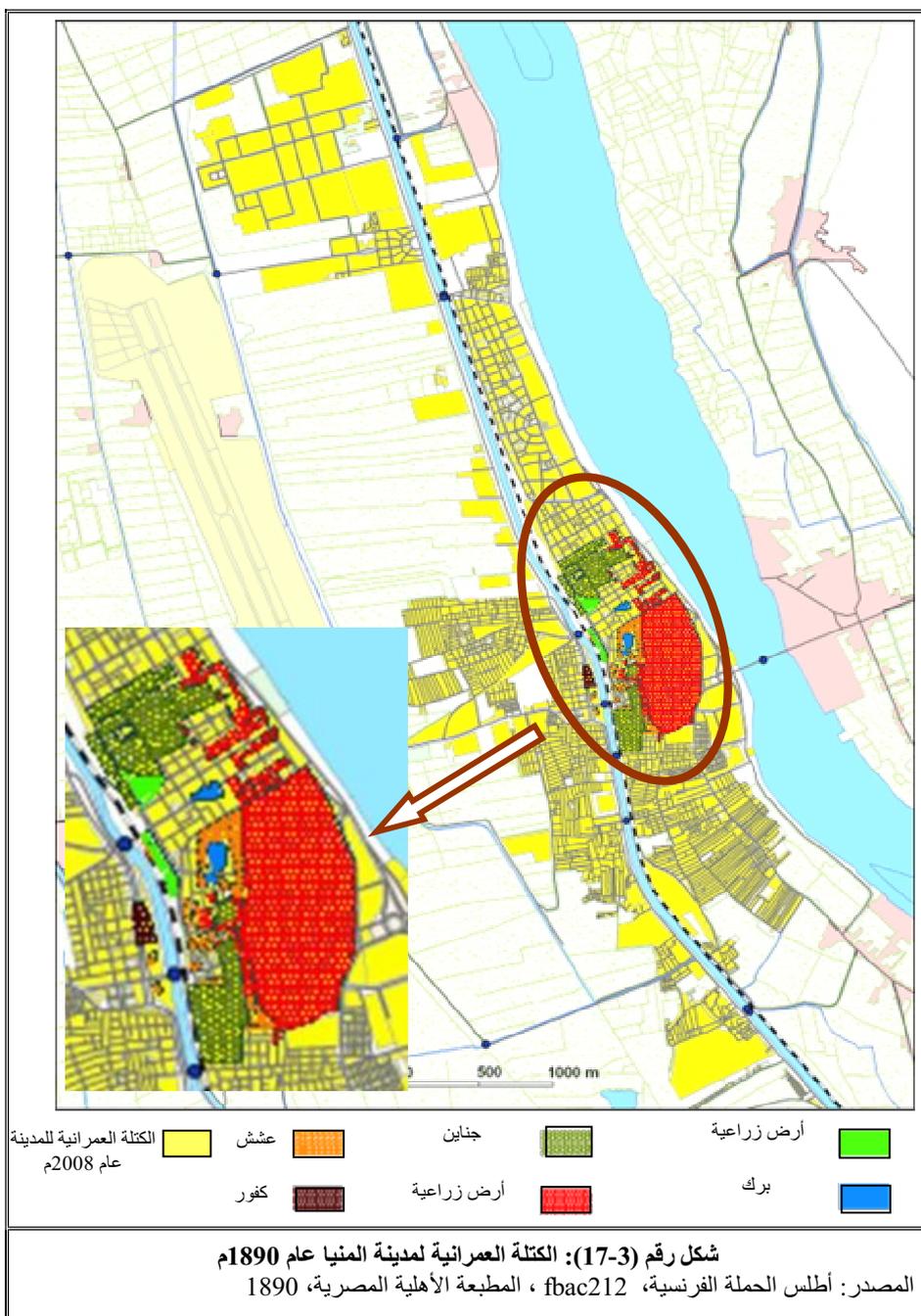
1- الهجرات العربية الحديثة إلى أطراف منطقة المنيا فيما أطلق عليه الفتح العربي.

### 3-1-1-2-3- النمو العمراني خلال القرن التاسع عشر:

تعتبر فترة حكم "محمد علي" بعد جلاء الحملة الفرنسية، بداية النمو العمراني الحقيقي لمدينة المنيا والذي اكتملت حلقاته بعد عصر "محمد علي" وفي خلال القرن العشرين. وكان من دعائم النمو العمراني خلال هذه الفترة التطور الإداري الاقتصادي للمدينة، حيث تمثل التطور الإداري في أخذ مديرية "المنيا" وضعها شبه النهائي والمستقل عن الأقاليم الوسطى وأصبحت إحدى ثمان مديريات بالوجه القبلي وأصبحت تعرف باسم مديرية "المنيا" عام 1890م. وخلال هذا القرن كانت مدينة "المنيا" من أهم مدن الصعيد، ودَعَم إنشاء الخدمات الدينية المسيحية إنشاء بعض المدارس، حيث أنشأت إبارشة للأقباط "الكاثوليك" عام 1895م عقب إنشاء أول بطريركية للأقباط في مصر، وأنشأت أول كنيسة للأقباط "البروتستانت" عام 1885م تبعته إنشاء بعض المدارس.

(1) أحمد على إسماعيل-تحرير محمد مدحت جابر عبد الجليل، 2003، ص—118، 220، 217

أصبحت المدينة في نهاية القرن التاسع عشر قاعدة لإقليمها الذي ضم آنذاك ستة مراكز و265 قرية وبلغ عدد سكان المدينة في نهاية القرن التاسع عشر 25 ألف نسمة<sup>(1)</sup> وحتى نهاية هذا القرن ظل النمو العمراني للمدينة منحصر في النواة الأصلية. (شكل رقم 3-17)



(1) المدن المصرية القسم الأول من الصعيد، إشراف أحمد على إسماعيل-تحرير محمد مدحت جابر عبد الجليل، المجلس الأعلى للثقافة، 2003، صـ226، 231، 227، 251، 221، 231، 229، 227، 231، 230

## العوامل المؤثرة على النمو العمراني خلال القرن التاسع عشر:

تعددت العوامل خلال هذه الفترة وتمثلت في عوامل عمرانية، اقتصادية، ثقافية دينية، إدارية على النحو التالي:

### أولاً: عوامل عمرانية:-

- 1- شق ترعة الإبراهيمية عام 1873 م. حيث أسهمت في زيادة المساحة المزروعة وتحويل أراضي الحياض إلى الري الدائم، وكان للترعة آثارها العمرانية والاقتصادية المهمة مثل:
  - تدعيم الأساس الاقتصادي للعمران في المنيا وغيرها من خلال زيادة المساحة المزروعة والمحصولية.
  - رفع قيمة الأراضي الزراعية وأراضي البناء بعد توفير مياه الري.
  - التحول للري الدائم مما أثر على زيادة إنتاج المحاصيل الصناعية كالقطن وقصب السكر، الذي استلزم إقامة قاعدة صناعية في المدينة كالمحالج ومصانع السكر.
  - أسهمت ترعة الإبراهيمية في نشأة ونمو العديد من المحلات العمرانية الواقعة عليها وخصوصاً بعد تدعيم الطريق الزراعي الرئيسي المار بمحاذاتها.
- 2- إنشاء الخط الحديدي الذي ربط المدينة بالقاهرة شمالاً وأسيوط جنوباً مما كان له أثره الكبير في نشاط العمران الذي بدأ يزحف نحو محطة السكة الحديد، وقد أنشأ خط إمبرابية إلى المنيا وأفتتح عام 1867م، ثم المنيا ملوي عام 1870م ثم ملوي أسيوط عام 1874م، وقد وسع الخط من إقليم المدينة وسهل الوفود إليها مما زاد من وظائفها المركزية ودعم النمو العمراني لها.
- 3- إنشاء بعض الخدمات مثل استبالية لمعالجة المرضى ومدرسة أهلية.

### ثانياً: عوامل اقتصادية:-

- 1- النظام الاقتصادي السائد وهو النظام الإقطاعي بُني في الأساس على الزراعة وعلى ملكية عدد قليل من السادة لأغلبية الأرض الزراعية التي يعمل فيها الفلاحون نظير حقهم في زراعة جزء صغير من الأرض لصالحهم ليتمتعون بنتاجه هم وأسرهم- مما قيد النمو العمراني حيث اقتصر التأثير عليه من خلال السلطة وكبار الملاك (ومن ثم فالنظام الإقطاعي يشبه في تأثيره على النمو العمراني النظام الرأسمالي الحالي).
- 2- إنشاء مصنعان للسكر من أكبر مصانع الصعيد وأنشأ فرن بقبزان لصناعة السكر النبات ووابور لإدارة ورشة المخاريط، ووابور مروحة لإدارة ورشة الدكخانة مصنعاً للثلج وقنطرة للتوزيع على ترعة الإبراهيمية بها ثلاث عيون.
- 3- أنشأ مصنع للغزل ونسيج القطن، ونشطت صناعة الأثاث والملابس والأحذية ومنتجات الجلود وعرفت المدينة التنظيم الحرفي وكان لكل أصحاب حرفة شعارهم المميز مثل الحدادين والنحاسين.
- 4- دفع التقدم والتوسع الزراعي والصناعي التطور التجاري في المدينة مما دعم توافد التجار والوسطاء.
- 5- إنشاء وابوران لإخراج الماء وآخر للطحين ومعصرتان للزيت.

### ثالثاً: عوامل ثقافية دينية:-

1- إنشاء الكنيسة الكاثوليكية حيث صدر قرار بإنشائها عام 1895م. بالإضافة إلى ازدياد عدد الكنائس مما زاد من الوظيفة الدينية المسيحية للمدينة. ودعم العمران الكنسي المسيحي العديد من المدارس وكان من أهمها في مدينة المنيا المدرسة القبطية للبنين وتقع في شارع الحسيني.

### رابعاً: عوامل إدارية:-

1- إنشاء ديوان تفتيش الأقاليم القبلية والمجلس المحلي وديوان الهندسة والضبطية.

### 3-2-1-1-4- النمو العمراني خلال القرن العشرين:

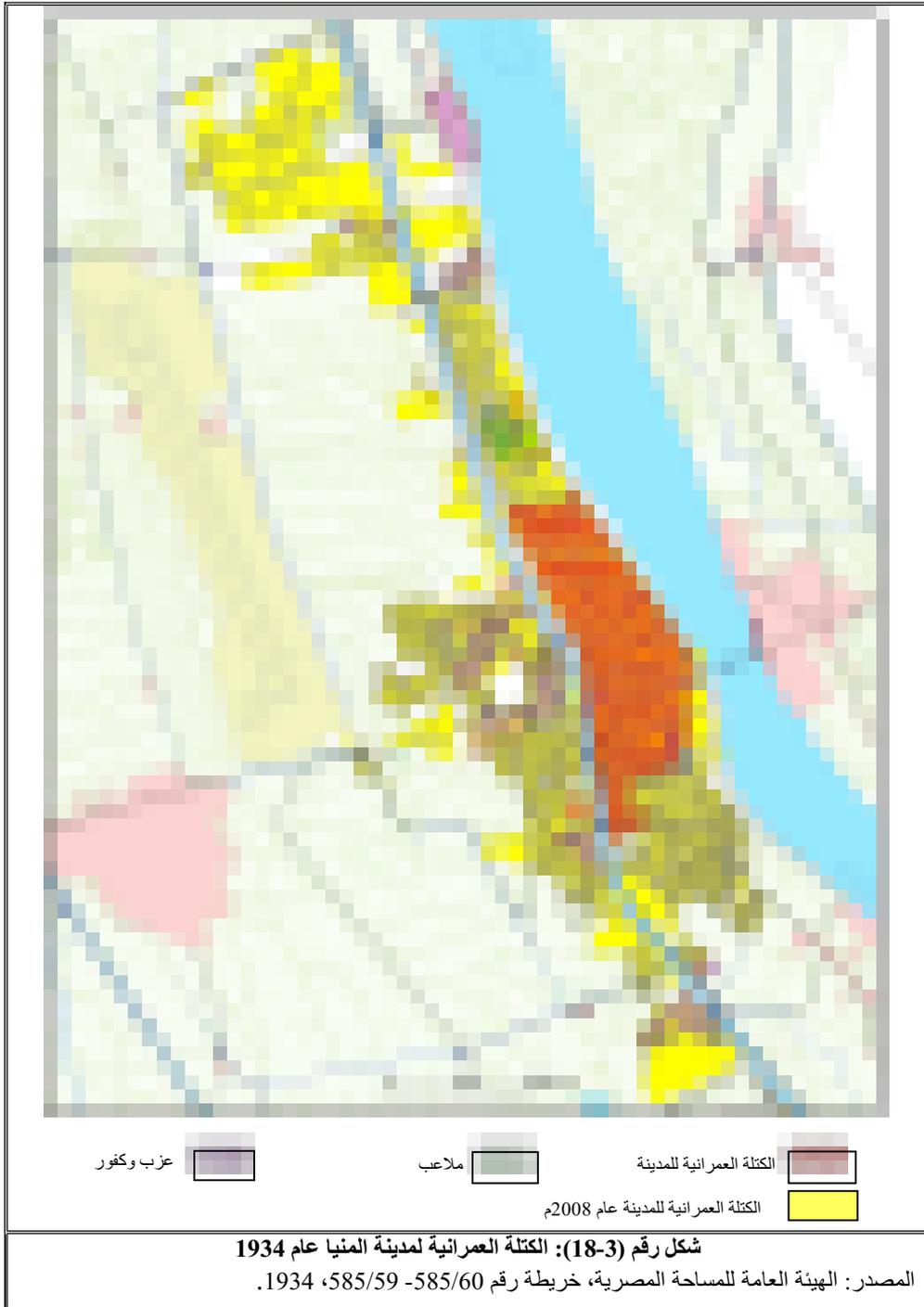
وحتى عام 1906م كانت حدود الكتلة المبنية للمدينة يحدها ترعة دماريس (شارع مدرسة المعلمات). وساعد انقطاع الاتصال بين المدينة والضفة الشرقية والغربية المقابلة لها على ترسيخ العلاقات المكانية الطولية (الشمالية- الجنوبية) ولم تكن الحاجة في الماضي ملحة لهذا الاتصال حين كان عدد سكان المدينة محدوداً وكذا حاجتهم.<sup>(1)</sup> ولقد أزدهر النمو العمراني خلال هذا القرن بشكل مذهل ولذلك تم تقسيم النمو العمراني خلال هذا القرن إلى فترات على النحو التالي:

### الفترة الأولى 1900- 1931 م:-<sup>(1)</sup>

ظلت المدينة مرتبطة بالنواة التي تبدو اليوم في المنطقة القديمة الممتلئة بالمساجد والكنائس والمباني القديمة، وكانت تحد هذه المنطقة مساحات زراعية جنوبها وشرقها أما حدودها الشمالية فقد حددتها بصرامة ترعة "دماريس" وكانت هذه الترعة تسيطر من مأخذها في غرب المدينة عند قنطرة الري (الحبشي) وتتجه شمالاً بمحاذاة الجبهة الغربية للمنطقة المبنية على طول خط السكة الحديد بوجه عام إلى أن تصل إلى شارع الملجأ (مدرسة المعلمات حالياً) متجهة شرقاً إلى قرب نهر النيل وهنا تغير اتجاهها نحو الشمال لتصل إلى "الإخصاص". لذا كان الجزء الأوسط من الترعة المتجه من الغرب إلى الشرق هو المحدد لشمال المنطقة المبنية عام 1931م بينما كان الجزء الأعلى من الترعة يحدد المنطقة المبنية إلى الشرق من ترعة الإبراهيمية، أما الجزء الأدنى فكان خارج حدود المنطقة المبنية لاخرائه أرض زراعية لا تدخل في حدود المدينة. وكانت المنطقة الحديثة شمال المدينة تليها شمالاً أرض زراعية مخلخلة البناء بحكم حدايتها بينما المنطقة الجنوبية من المنطقة المبنية والتي تحيط بجمعية الإسعاف الحالية مناطق مخلخلة. وفي نهاية هذه الفترة شهدت المدينة كساد بعد أن تميزت الفترة التي عقب الحرب العالمية الأولى بعدم استقرار اقتصادي وفي خلال هذه الفترة أنشأ المجلس البلدي ومجلس المديرية. وكان يهتم المركز الأول بنمو المدينة وبينما المجلس الثاني بنمو الإقليم مما زاد من مركزية وظائف المدينة آنذاك. ومن الناحية العمرانية شهدت المدينة في تلك الفترة مباني عديدة ومنشآت كبيرة إضافة إلى الصورة الحضرية لها. وزحفت المدينة في هذه الفترة شمالاً بينما كان التوسع غرباً مقصوراً على عدة مباني في عزبة "المصاص" و"طه السبع" و"إسماعيل سري" و"الخشابة" و"شاهين" وبعض الأكواخ أما في الجنوب فعاق التوسع وجود بعض المناطق المنخفضة التي كان يغمرها الفيضان وتركز في اتجاه الشمال المكاتب الإدارية وشؤون الاقتصاد والمال والخدمة الحديثة وظلت المناطق القديمة من المدينة متميزة بنشاط التجاري في القلب التجاري

(1) أحمد على إسماعيل-تحرير محمد مدحت جابر عبد الجليل، 2003، ص—211، 212

القديم مع المباني المتدهورة ومباني الخدمات الدينية من مساجد وكنائس. وبلغت المساحة المبنية عام 1931م 357.14 فدان.<sup>(1)</sup> (شكل رقم 3-18)



<sup>(1)</sup> أحمد على إسماعيل-تحرير محمد منحت جابر عبد الجليل، 2003، ص 233، 234، 251، 236، 251، 235، 236، 234

## العوامل المؤثرة على النمو العمراني خلال الفترة الأولى 1900-1931م:

### أولاً: عوامل عمرانية:-

- 1- إنشاء كوبري المنصورة عام 1927 م. يعلو ترعة الإبراهيمية. دافعاً اختلاط المساكن والمنشآت الجديدة بالاستخدام الزراعي القائم سابقاً وأتاح هذا العبور الغربي زيادة في مساحة المدينة وفي منطقتها المبنية.
- 2- إنشاء بعض الخدمات والمرافق شمال المدينة مثل إنشاء خزان المياه عام 1925م في شمال المدينة بالإضافة إلى إنشاء النوادي والمدارس والشوارع المتسعة والقنصليات الأجنبية والصهرنج في جنوبها مما ساعد على جذب العمران في اتجاه النيل.
- 3- إقامة كورنيش النيل وتدعيم الجهة الشرقية للمدينة المطلة عليه.
- 4- نقل محطة السكة الحديد من مقرها القديم عند قنطرة المنيا (منطقة الحبشي) إلى موقعها الحالي وذلك سنة 1907 لكي تكون في مقابل التجمع السكني في هذا الوقت.
- 5- إنشاء بعض الخدمات التعليمية وكان لها دور كبير في جذب السكان إلى أماكن تواجدها، ومن هذه الخدمات مدرسة "النهضة" الابتدائية 1901، مدرسة "سعید عبد المسيح" 1905، مدرسة "روضه عبد المسيح" 1905، مدرسة "القديس يوسف" 1905، مدرسة "الكاثوليك" بالحسيني 1907 م، مدرسة "الأقباط" الابتدائية 1910م، مدرسة "الأقباط" الثانوية 1910 م، مدرسة "عزبة المصاص الابتدائية الخيرية" 1918 م، مدرسة "الثانوية للبنين" 1927 م، مدرسة "الابتدائية للبنات" 1926 م، مدرسة "الزراعة المتوسطة" 1930 م، ويلاحظ أن مدرسة "البنين الثانوية" أنشأت خارج حدود الكتلة المبنية ووقعت في الشمال على مساحة كبيرة من الأراضي الزراعية.
- 6- إنشاء محطة الكهرباء والمياه عام 1927م، إنشاء متنزهات على النيل عام 1924 م . أنشأ مستوصف للأطفال سنة 1910 ومستشفى الرمد 1913م ومستشفى الأمراض المعدية 1913م ومستشفى للقبالات 1913م والمعمل البكتريولوجي وعيادة الأمراض الجلدية 1931م، وأنشأ مطار المنيا غرب المدينة على مساحة 40 فدان بينها وبين ناحية "تلة"، بالإضافة إلى إنشاء خدمات اجتماعية مثل مؤسسة "فؤاد الأول للبنين" 1922 م، وجمعية الإسعاف 1927 م والعديد من مباني البنوك والشركات التي كانت خاصة بتجارة القطن وكذلك مكاتب النقل والقنصليات الأجنبية وبعض المحالج التي تركزت غرب المدينة وغرب ترعة الإبراهيمية.

### ثانياً: عوامل اقتصادية:-

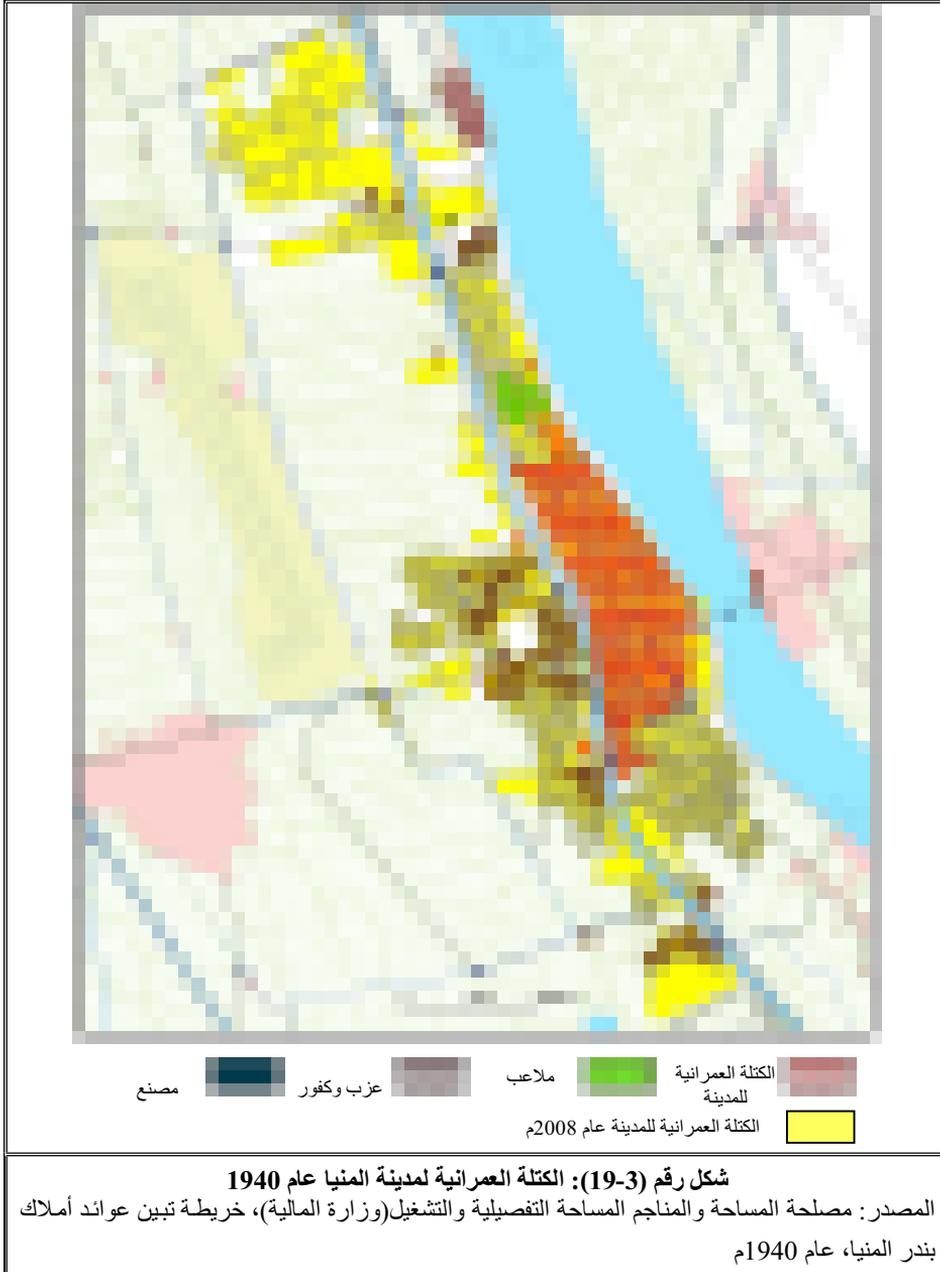
- 1- ومنذ اضطلعت المدينة بوظيفتها التجارية أخذ سكانها في النمو بأسرع من نمو سكان ريفها منذ انتهاء العقدين الأولين من القرن العشرين وقبل عام 1917م. مما أسفر عن زيادة العمران ليتناسب مع الزيادة السكانية.

### الفترة الثانية 1931- 1944 م:-<sup>(1)</sup>

استكمل العمران خلالها ما سبق حيث لم يتعد الحد الشمالي السابق (ترعة دماريس) تقريباً عدا بعض منشآت غير سكنية مثل نادي الخيل وفي هذه الفترة أزيلت ترعة "دماريس" وردمت 1935م

(1) المدن المصرية القسم الأول مدن الصعيد، إشراف أحمد على إسماعيل-تحرير محمد مدحت جابر عبد الجليل، المجلس الأعلى للثقافة، 2003، ص249، 237، 252، 239، 237

وبذلك استغلت منطقة مجراها في شق الشوارع وإقامة مباني ومن هذه الشوارع: شارع "سعد زغلول" الذي يبدأ من مدخل المدينة عند كوبري "الإخصاص" ويحاذي خط السكة الحديد سالكاً نفس مجرى الترع السابقة ومع ذلك ظل الاستخدام شمال مجرى الترع القديمة والمحدد للمنطقة المبنية ترويحياً وخدمياً ورياضياً حيث أنشأ نادي سباق الخيل ويقع بين المدرسة الثانوية ومحطة الكهرباء ويعتبر العمران في هذه الفترة أقتصر على سد الفراغات المتخللة للرقعة المبنية القديمة، وفي تلك الفترة نشطت المجالس المحلية في إقامة مباني مهمة. وبلغت المساحة المبنية في سنة 1944م 380.95 فدان. ومساحة المدينة 1200 فدان.



## العوامل المؤثرة على النمو العمراني خلال الفترة الثانية 1931-1944م:

أولاً: عوامل عمرانية:-

- 1- ردم ترعة دماريس وشق شارعاً عريضاً مكانها عرف باسم شارع الملجأ ثم شارع مدرسة المعلمات
- 2- إنشاء الكوبري العلوي عام 1933 م مما شجع النمو العمراني للمدينة في اتجاه الغرب الذي التحم فيما بعد بالعمران الريفي.
- 3- توفير المرافق والخدمات، خاصة بمناطق النمو العمراني الشمالي بالمدينة.
- 4- تنوعت المباني بين خدمات ثقافية وإدارية فتم إنشاء مكتبة عامة 1936 م ومباني مناسبة لكل من المجلسين المحلي والمديرية 1937 م وتقع هذه المباني خارج الرقعة المبنية آنذاك حتى تجذب المساكن والمباني الأخرى نحوها.
- 5- إقامة بعض الطرق والشوارع منها شق شارع عرضي بين كورنيش النيل وشارع "الحسيني القبلي" عام 1940 م بعرض 12م.
- 6- إنشاء بعض الخدمات التعليمية بمختلف الفئات العمرية والتعليم الفني مثل، إنشاء مدرسة الصناعات المتوسطة سنة 1940 م ومدرسة المنيا الثانوية الفنية للبنات 1941 م وأخرى ابتدائية للبنات 1940 م ومدارس أولية راقية ومدرستين إنجليزيتين للبنين والبنات 1934 م.
- 7- إنشاء مؤسسة البنات غرب ترعة الإبراهيمية والتي عرفت باسم مؤسسة "الملكة نازلي للبنات" 1933م.

ثانياً: عوامل اقتصادية:- تركزت في إقامة بعض المنشآت الصناعية:

- 1- إنشاء مصنع للتلج 1933م بجوار محطة الكهرباء وكان في ذلك الوقت يقع خارج المنطقة العمرانية.
- 2- إنشاء مصنع أندرسون 1936م للصناعات المتكاملة وأنشأ في أقصى شمال المدينة وعلى أرض زراعية.

## الفترة الثالثة 1944-1977م:-<sup>(1)</sup>

تلت هذه الفترة الحرب العالمية الثانية، وتعتبر هذه الفترة فترة الانطلاق العمراني والسكني الذي شهدته مدينة المنيا وكذلك الفترة التي وضحت فيها وظائف المدينة وصفتها المركزية، وشهدت المدينة كذلك انطلاق في العمران والوظائف بعد ثورة 1952م نتيجة لتغير النظام الاقتصادي السائد من النظام الإقطاعي للنظام الاشتراكي وخلال هذه الفترة تحولت مدينة "المنيا" عاصمة المحافظة عام 1960م بدلاً من مديرية "المنيا"، وخصصت منطقة "أرض سلطان" الحالية والتي تقع في شمال

(1) المدن المصرية القسم الأول مدن الصعيد، إشراف أحمد على إسماعيل-تحرير محمد مدحت جابر عبد الجليل، المجلس الأعلى للثقافة، 2003، ص239، 240، 241، 249، 253، 246

المدينة للتوسع العمراني والسكني هو أهم عامل لامتداد المدينة في هذه الفترة. ومن أهم عوامل نمو المدينة ظهور ووضوح الوظيفة الثقافية بعد أن ضمت المدينة مباني جامعية كفرع من جامعة أسيوط عام 1975م. وشهدت الفترة بصفة عامة إنشاء مراسي على النيل لربط جانبي النهر وتخطيط شارع النيل بطول 2.5 كم وإقامة مستشفى الصدر غرب ترعة الإبراهيمية وغرب المدينة وشهدت المدينة في هذه الفترة بداية انتقال بعض المباني والخدمات من وسط الكتلة المبنية لأطراف المدينة في ظل ما يعرف بقوى الجذب والطرده ومن ذلك ظهور بعض الشون والمخازن في هذه الأحياء الهامشية، وانتقال التلاميذ لمسافات طويلة مثل مدرسة المعلمين في أقصى شمال المدينة، ودفع النمو العمراني لهذا الاتجاه قلة المساحات المتخللة في المنطقة المبنية والملائمة لإنشاء مثل هذه المدارس ومباني الخدمات وكذلك إنشاء المعهد العالي الصناعي الذي تحول فيما بعد إلى كلية الهندسة. وكانت مباني الجامعة في ذلك الوقت تبعد عن المنطقة المعمورة 3 كم، وشهدت الفترة أيضاً إقامة منشآت ومباني لمديريات الزراعة والطب البيطري وبعض المباني الأخرى وذلك غرب ترعة الإبراهيمية، وكان التوسع العمراني والسكني من أسباب إلغاء نادي سباق الخيل بعد أن خضعت "أرض سلطان" القائم فيها إلى التخطيط والتقسيم سنة 1960م وكذلك هدمت المباني المؤقتة في المنطقة ضمن هذا التخطيط ونقل الملجأ الذي كان قائماً جنوب "أرض سلطان" وشمال ترعة "دماريس" وبذلك اتسع كردون المدينة ليصل إلى قرية "الإخصاص" التي دخلت ضمن الكردون بعد ذلك. ولعل الاستثناء الواضح لبناء مصانع ومنشآت كبيرة داخل الرقعة المبنية مثل إنشاء مصنع تعبئة الزجاجات عام 1950م. وأدى اضطلاع مدينة المنيا بوظيفة عاصمة المحافظة عام 1960م إلى دخولها في خطط مدروسة للتوسع والبناء والتشييد لعدد من المباني والمرافق والمنشآت. وكانت مديرية التربية والتعليم من أولى المباني الجديدة التي أقيمت في أرض سلطان، ولحق بها بعض المدارس والكليات التابعة للتعليم العالي والتربية والتعليم قبل ظهور الجامعة، وظهر مبنى لمجلس المدينة ومجمع للمصالح الحكومية، وبذلك أخذت مباني الإدارة تهجر شمالاً كما هاجرت غرباً بحثاً عن مساحات ملائمة وكان هذا الاتجاه هو نفسه اتجاه الزحف السكاني والعمراني، ومع الاهتمام بالأنشطة الرياضية والشبابية التي تظهر أهميته للمدينة والمحافظة أنشاء نادي للمنيا لممارسة النشاط الرياضي ومركزاً للشباب غرب المدينة قرب مباني الجامعة بسبب رخص الأراضي هناك. وتركز الزحف العمراني غرباً في اتجاهين: الأول على طريق تلة الذي يربط المدينة بقراها القريبة والثاني على طول الطريق السريع (مصر - أسوان) الموازي لترعة الإبراهيمية بينما كان التوسع جنوباً يتسم بالعشوائية مما أحدث صعوبات تخطيطية لشبوع العشوائيات. وفي عام 1977م بلغت مساحة المدينة 2500 فدان والمساحة المبنية 764.29 فدان.

### العوامل المؤثرة على النمو العمراني خلال الفترة الثالثة 1944-1977م:

أولاً : عوامل اقتصادية:-

- 1- تغير النظام الاقتصادي من النظام الإقطاعي إلى النظام الاشتراكي، الذي تبعه إصدار قانون الإصلاح الزراعي سبتمبر 1952م، مما كان له مردود على تفتيت الأراضي الزراعية وتعدد الملاك، وكان نتيجة لذلك بدأ كل مالك بإنشاء مسكن له بالقرب من الأرض الخاصة به مما أثر على نشأة بؤر للنمو العمراني فيما بعد وخاصة في منطقة العزب غرب ترعة الإبراهيمية.

## ثانياً: عوامل إدارية:-

1- ضم منطقة أرض سلطان، حيث صدر القانون القاضي بضم أرض سلطان في أوائل الأربعينات. وكذلك قرار ضم "كفر المنصورة القبلي" وقرية "الإخصاص" إلى كردون المدينة عام 1960 م ومن ثم أصبحت ضمن المدينة.

## ثالثاً: عوامل عمرانية:-

1- إنشاء المباني السكنية والإدارية والخدمية والترفيهية في اتجاه الشمال وعرفت أرض سلطان المساكن الشعبية والاقتصادية ودعمت بالبنية الأساسية. بمعرفة السلطات وذلك خلال فترة الستينيات لتعويض الركود في البناء في العقدين الأربعينات والخمسينات بسبب الحرب العالمية. وخاصة بعد تدعيم وظيفة المدينة إدارياً كعاصمة للمحافظة.

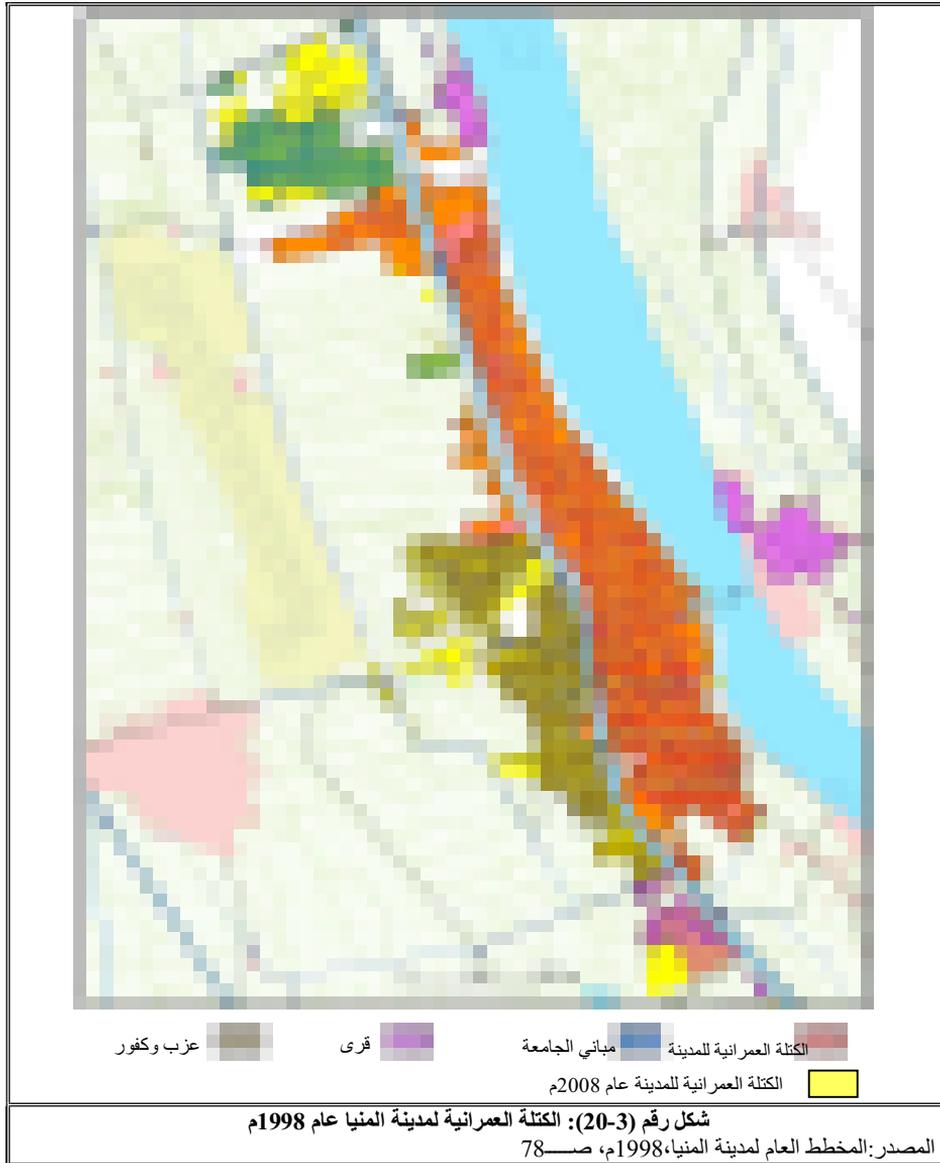
2- ردم وتهيئة المستنقعات التي تواجدت جنوب المدينة بالقرب من الجهة النيلية.

3- أقامت بعض الخدمات غرب ترعة الإبراهيمية على طول طريق تلة مثل محطة الأتوبيس، وكذلك على طول طريق (مصر - أسوان) الزراعي مثل مديرية الزراعة والشئون البيطرية وثلاجة المدينة ومحطات المجاري ويضاف إلى ذلك مباني كلية الزراعة والهندسة ومستشفى الصدر.

## الفترة الرابعة 1977-1998 م:-<sup>(1)</sup>

وخلال هذه الفترة وبعد أن كان النمو العمراني على المحور الشمالي هو الغالب، واستقر في هذا الاتجاه اتجهت الأنظار لغرب المدينة بوجه خاص لوجود المزيد من الأراضي المتاحة. وفي هذه المرحلة الزمنية لم يواصل العمران رحلته شمالاً فقط، بل تعدى حدود المدينة ليطل إلى شمالها الغربي حيث المساحة المخصصة لمباني ومنشآت الجامعة وكلياتها فكان هذا من أهم العوامل التي جذبت العمران في هذا الاتجاه وأحدثت انقلاباً في أسعار الأراضي لتزداد بشكل مدهل، وتحولت مساحات كثيرة من الاستخدام الزراعي إلى المباني بصورة رسمية وغير رسمية. واكب نمو المدينة العمراني نموها السكاني وارتبط بالنمو العمراني لمدينة المنيا عدة مؤشرات بشرية وطبيعية، منها زيادة السكان والتطورات الاقتصادية والاجتماعية والعلاقات الحضرية الريفية والأراضي المتاحة لتوسع نمو المدينة، والسياسة الحكومية في مصر عموماً ومدينة المنيا بوجه خاص.<sup>1</sup> وتجاوزت المنطقة المبنية في المدينة عام 1998م 2466.67 فدان. شاملة منطقة الخدمات الإقليمية والتي تبلغ 750 فدان. (شكل رقم 3-20)

(1) المخطط العام لمدينة المنيا، 1998، ص82



### العوامل المؤثرة على النمو العمراني خلال الفترة الرابعة 1977-1998م: (1)

#### أولاً: عوامل عمرانية:

- 1- إنشاء الجامعة شمال غرب المدينة. دفع هجرة عديد من الاستخدامات الخدمية لنشاط الجامعة شمالاً، إضافة إلى زيادة الاستخدام السكني بطبيعة الحال بالقرب من المنطقة.
- 2- بدأ إنشاء مدينة المنيا الجديدة شرق النيل عام 1986م.
- 3- إنشاء كوبري يربط مدينة المنيا بمدينة المنيا الجديدة عام 1987م.

#### ثانياً: عوامل تكنولوجية:-

- 1- التطور التكنولوجي في استخدام مواد البناء حيث عرف النمو العمراني شمال المدينة الأبراج واتجهت المباني رأسياً.

(1) أحمد على إسماعيل-تحرير محمد مدحت جابر عبد الجليل، 2003، ص 255، 256

### ثالثاً: عوامل بشرية:-

1- هجرة مناطق القلب والتركز التجاري نحو شمال المدينة حيث انتقلت من جنوب شارع "الحسيني" إلى وسطه فشماله.

### رابعاً: عوامل اقتصادية:-

1- صدر قانون 43 لسنة 1974 وتعديلاته خلال أواخر الفترة السابقة - 1944: 1977 م - وهو يعتبر أهم خطوة أتخذت على طريق الانفتاح الاقتصادي،<sup>(1)</sup> وسرعان ما أدرك تأثير هذا التغيير الاقتصادي على النمو العمراني، حيث فُتح باب الاستثمار في مجال الإسكان والامتداد العمراني كما كان للانفتاح الاقتصادي تأثير على زيادة رأس المال لدى طبقات المجتمع المختلفة التي استثمرتها في البناء والتعمير بدون ضابط في ظل غفلة الدولة والسلطات عن المشاكل المترتبة على تآكل الأراضي الزراعية.

### 3-2-1-1-5- القرن الحادي والعشرون:

يشمل هذا القرن النمو العمراني للمدينة خلال الفترة 1998- 2008 م تمثل آخر القرن العشرين وبداية القرن الحادي والعشرون-، وخلال هذه الفترة استمرت الامتدادات العمرانية العشوائية للمدينة لتمتد جنوب "كفر المنصورة" في اتجاه "ماقوسة" وشمالاً متخطية قرية "الإخصاص" شرق ترعة الإبراهيمية لتصل إلى "دماريس" وانتشر العمران غرب ترعة الإبراهيمية على طول طريق (مصر- أسوان) الزراعي وعلى طول طريق (المنيا- تلة). وأنشأت عدة خدمات تعليمية وصحية وأخرى خاصة بالجامعة، فركز في أنشاء كلتا الخدمتين الصحية والتعليمية على شغل الفراغات العمرانية فأنشأت مستشفى الأورام عام 1998 م، مركز نقل الدم 2003 م.<sup>(2)</sup> أما الخدمات التعليمية فركزت بالمنطقة الجنوبية بالمدينة فأنشأت بكفر المنصورة عام 2005 م مدرسة "النور للمكفوفين" بكفر المنصورة، وعام 2008 مدرسة "المنيا التجريبية لغات" (ابتدائي- إعدادي- ثانوي) بشارع "طه حسين"، وعام 1998م مدرسة "كفر المنصورة المتميزة"، عام 2005م مدرسة "كفر المنصورة الابتدائية الجديدة"، عام 2003م مدرسة "المنيا الثانوية الجديدة بنات".<sup>(3)</sup> وفيما يتعلق بالمباني الخاصة بالجامعة فأنشأت غرب ترعة الإبراهيمية حيث دار لضيافة أعضاء هيئة التدريس ومستشفى طب أسنان. وقد دعم انتشار العمران إنشاء بعض الطرق والكباري فأنشأ كوبري مشاه (عمر سلطان) يربط شرق ترعة الإبراهيمية بغربها يعلو خط السكة الحديد والترعة وطريق (مصر- أسوان) الزراعي بجوار محطة السكة الحديد وافتتح عام 2006م. وإنشاء كوبري علوي جنوب المدينة عند منطقة الحبشي (كوبري 18 مارس) ليتفرع فرعين إحداهما إلى كفر المنصورة والأخر إلى منطقة الشرطة عام 2007، وكوبري (بين الجنابين) 2001م، كوبري (ماقوسة الجديد) 2005 م وقد أنشأت طريق محصور بين شريط السكة الحديد ومصنع حلج الأقطان بالإخصاص واصلت إلى قرية "دماريس" عام 2007م، بالإضافة إلى إنشاء كوبري (دماريس) على ترعة الإبراهيمية عام 2007م، وكوبري مشاه (الإخصاص) عام 2007م.<sup>(4)</sup> (شكل رقم 3-21) وبلغت مساحة

(1) [www.elkarama.net/modules.php?name=News&file=article&sid=1272-61k](http://www.elkarama.net/modules.php?name=News&file=article&sid=1272-61k)

(2) مديرية الشؤون الصحية بمحافظة المنيا

(3) هيئة الأبنية التعليمية بالمنيا

(4) مديرية الطرق والنقل بالمنيا، مجلس مدينة المنيا

الكتلة العمرانية المدينة 3119.05 فدان، ويعتبر هذا التدعيم القوي لربط شرق وغرب ترعة الإبراهيمية دافعاً للنمو العمراني اتجاه غرب الترعة وزيادة تآكل الأراضي الزراعية، ومن المتوقع أن النمو العمراني للمدينة سيستمر حتى يصل إلى قرية "تلة" وبحر اليوسف.



**العوامل المؤثرة على النمو العمراني خلال القرن الحادي والعشرون:**

**أولاً: عوامل عمرانية:**

- 1- إنشاء عدة كباري تدعم الربط بين شرق ترعة الإبراهيمية وغربها.
- 2- التوسع في مباني جامعة المنيا والواقعة شمال الجامعة وعلى طريق (مصر - أسوان) الزراعي.

### 3-2-1-2- نمط النمو العمراني:

خلال الفترة ما قبل القرن التاسع عشر تركز نمط العمران في النمو الذاتي للمدينة عن طريق استغلال الأراضي الفضاء والمتخللات داخل الكتلة العمرانية، واستمر هذا الاتجاه حتى أوائل القرن التاسع عشر والذي دعمه خلال هذه الفترة إنشاء السكة الحديد وشق ترعة الإبراهيمية التي حددت من النمو العمراني اتجاه الغرب، وعندما بدأ التحول إلى القرن العشرين استمر نمط النمو الذاتي للمدينة اتجاه الشمال بشكل واضح مع ملاءمات الأراضي المتخللة وزيادة كثافة العمران على المحورين الجنوبي والشمالي، وفي هذه الفترة ظهر بوضوح النمو العمراني الطولي للمدينة بعد إضافة قرية "الإخصاص" شمالاً و"كفر المنصورة" جنوباً إلى كردون المدينة خلال الستينيات.

وقد تميز النمو العمراني في ثلاث محاور أولاً المحور الشمالي وتصف العمران في اتجاه هذا المحور بنمط التخطيطي السليم من اتساع في الشوارع وتوفير الخدمات التعليمية والإدارية والترفيهية، بينما المحورين الآخرين وهما الجنوبي والغربي فأُتصف المحور الجنوبي بالطابع العشوائي وقصور في الخدمات والمرافق حيث كانت الشوارع أضيق وأقل استقامة وأقيم مقلب للقمامة أسهم في تردي الأوضاع الحضرية إضافة إلى مياه الفيضان التي كانت تغمر الجزء الجنوبي قبل إنشاء الكورنيش وظهور مناطق ذات أوضاع عمرانية حضرية متردية والتي عرفت بمساكن "أرض المولد"، بالإضافة إلى عملية الإحلال والتجديد والتي تنشأ نتيجة لهدم الملاك لمساكنهم القديمة وإعادة بنائها مع مرور الزمن وبهذا يتغير النمط العمراني واحتياجات التجمعات العمرانية من المرافق باستمرار. وفيما يتعلق بالمحور الغربي أُتصف أيضاً بالعشوائية وكان العمران أقرب إلى الطابع الزراعي، حيث كانت مناطق العمران الجديدة والامتدادات العمرانية تميزت بتركزها في أنوية يفصل بينها مناطق فضاء وأراضي زراعية ذات طابع ريفي صريح.

ومن الجدير بالذكر أن النمو العمراني الطبيعي لمدينة المنيا أسفر عن ارتفاع نسبة المناطق العشوائية بالمدينة حيث بلغت 77% من مناطق النمو العمراني بمدينة المنيا. وكانت برامج تطوير العشوائيات يتضمن تقنين الحيازات وتنشيط السوق العقاري من خلال تسجيل تلك المباني وربط عملية التقنين بتوصيل المرافق والبنية الأساسية كما يتم توفير التسهيلات الائتمانية لملاك الأراضي لإقامة المساكن والمشروعات الصغيرة.<sup>(1)</sup>

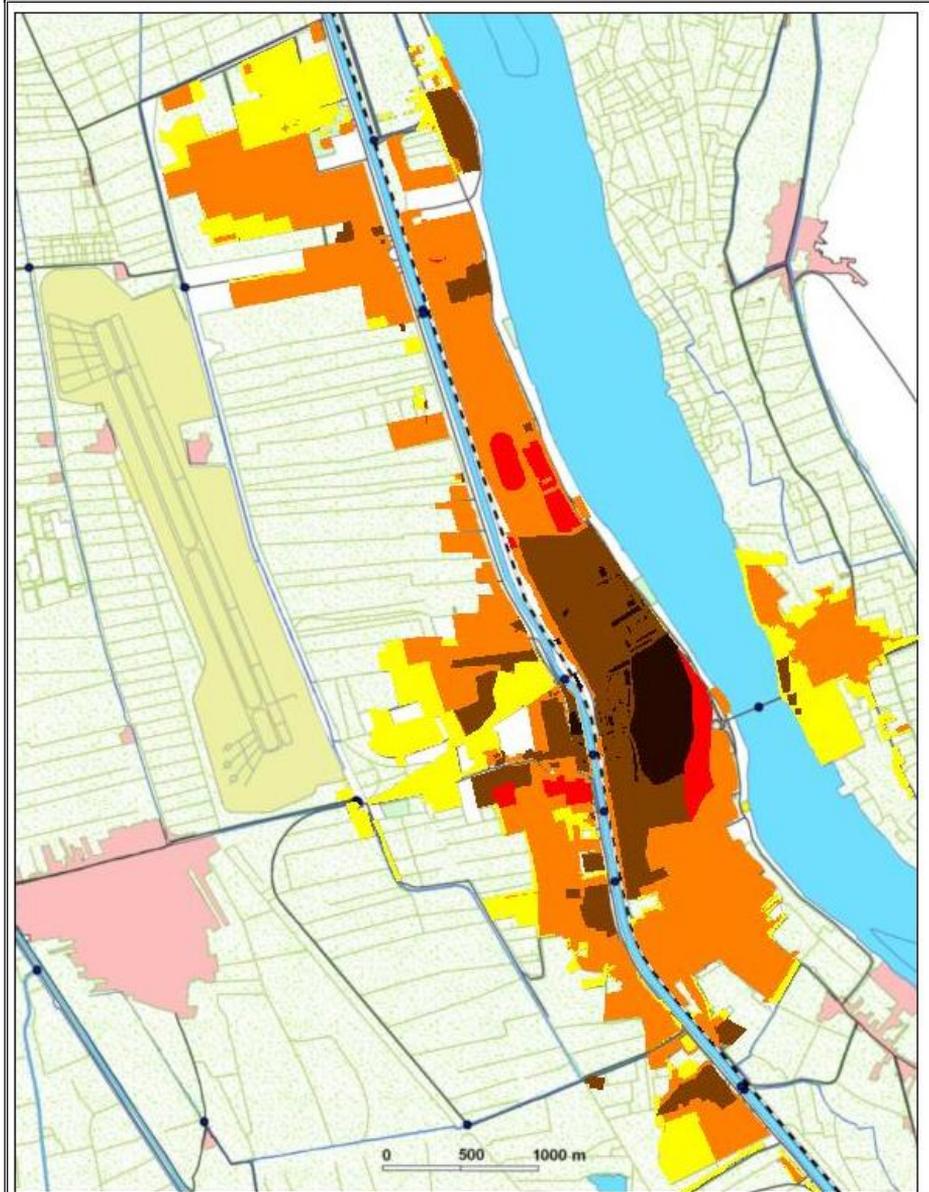
### 3-2-1-3- أسلوب النمو العمراني:<sup>(2)</sup>

تنوع أسلوب النمو العمراني خلال مراحل نمو مدينة المنيا بين الزحف والملاء على النحو التالي:  
أ- عملية النمو والتوسع داخل فراغات التجمعات العمرانية (أسلوب الملاء) وذلك عن طريق امتدادها خارج حدودها بالزحف على الأراضي الزراعية الموجودة بين التجمعات العمرانية وإقامة مباني عليها.

(1) تقرير حالة البيئة في مصر 2006، يونيو 2007، ص 127، 128

(2) المخطط الإقليمي للتنمية الريفية لمراكز محافظة المنيا مركز ديمواس، 2003، ص 26

ب- عملية الزحف العمراني على أطراف الكتلة العمرانية للمدينة (أسلوب الزحف) في اتجاه الأراضي الزراعية وتعتبر من أخطر حركات النمو العمراني. ومن خلال دراسة النمو العمراني الطبيعي لمدينة المنيا يمكن تلخيص مراحل النمو العمراني من خلال (شكل رقم 22-3) و (جدول رقم 3-3)



الكتلة العمرانية للمدينة عام 1890م      الزيادة في الكتلة العمرانية حتى عام 1934م      الزيادة في الكتلة العمرانية حتى عام 1940م  
الزيادة في الكتلة العمرانية حتى عام 1998م      الزيادة في الكتلة العمرانية حتى عام 2008م

شكل رقم(22-3): مراحل النمو العمراني لمدينة المنيا حتى عام 2008م

جدول رقم (3-3): تحليل النمو العمراني الطبيعي لمدينة المنيا:-

الفترة	اتجاهات النمو	أسلوب النمو	نمط النمو	شكل النمو	العوامل المؤثرة
1- مرحلة النواة الأصلية.	نشأت المدينة على منسوب 32 م فوق سطح البحر.				1- وجود ميزة توطنية بالمنطقة: تمثلت في البعد عن مياه الفيضان وتواجد سهل متسع وأراضي صالحة للزراعة.
2- مرحلة قبل القرن التاسع عشر.	اتجاه الغرب وعلى أطراف المدينة	قفز	نمو غير ذاتي للمدينة	توسع أفقي: - نمو عشوائي متعدد الأنوية	1- عوامل بشرية: الهجرات العربية الحديثة إلى أطراف منطقة المنيا.
3- مرحلة القرن التاسع عشر.	1- ظلت الكتلة العمرانية منحصرة في النواة الأصلية للمدينة. 2- اتجاه الغرب: ظهرت بعض العيش المتناثرة غرب الكتلة العمرانية القائمة. 3- اتجاه الشمال: ظهرت بعض الكتل المتناثرة شمال ترعة "دماريس".	الملاء قفز	نمو ذاتي للمدينة نمو غير ذاتي للمدينة	توسع أفقي: - نمو تراكمي. - نمو عشوائي متعدد الأنوية	1- عوامل عمرانية: شق ترعة الإبراهيمية 2- توفير أنشطة خدمية: تمثلت في إنشاء بعض الخدمات الصحية والتعليمية. - طرق ووسائل المواصلات تمثلت في: إنشاء خط سكة حديد يربط المدينة بالقاهرة شمالاً وأسيوط جنوباً. 3- عوامل اقتصادية: - النظام الاقتصادي الإقطاعي. - إنشاء مصانع سكر ومصنع الغزل والنسيج. 4- عوامل ثقافية ودينية: - إنشاء الكنيسة الكاثوليكية و البروتستانت تبع إنشائها عدة مدارس. 5- عوامل إدارية: - أخذ مديرية "المنيا" وضعها شبه النهائي والمستقل عن الأقاليم الوسطى ، تبعه إنشاء ديوان تفتيش الأقاليم القبلية والمجلس المحلي وديوان الهندسة والضبطية.
4- مرحلة القرن العشرين. - الفترة الأولى (1900-1931م)	1- اتجاه الشمال: وتركز في اتجاه الشمال المكاتب الإدارية وشؤون الاقتصاد والمال والخدمة الحديثة. 2- اتجاه الغرب: مقصوراً على عدة مباني في عزبة "المصاص" و"طه السبع" و"إسماعيل سري" و"الخشابة" و"شاهين" وبعض الأكواخ	زحف قفز	نمو ذاتي للمدينة نمو غير ذاتي للمدينة	توسع أفقي: - نمو تراكمي - نمو عشوائي متعدد الأنوية	1- طرق ووسائل المواصلات تمثلت في: - إنشاء كوبري المنصورة - نقل محطة السكة الحديد من مقرها القديم عند قنطرة المنيا 2- توفير أنشطة خدمية: - إنشاء خزان المياه - إنشاء خدمات ترفيهية نوادي - إنشاء بعض الخدمات التعليمية - إنشاء خدمات صحية واجتماعية 3- وجود قاعدة اقتصادية: - انتشار التجارة في المدينة خلال هذه الفترة

تابع جدول رقم (3-3):

الفترة	اتجاهات النمو	أسلوب النمو	نمط النمو	شكل النمو	العوامل المؤثرة
4- تابع مرحلة القرن العشرين. - الفترة الثانية (1931-1944م)	1- اتجاه الشمال: حيث أنشأت بعض المباني غير سكنية مثل نادي الخيل وبلغت نسبة النمو العمراني خلال هذه الفترة 6.6%، بمتوسط سنوي 0.5%	زحف ملء	نمو ذاتي للمدينة	توسع أفقي: - نمو تراكمي	1- طرق ووسائل المواصلات تمثلت في: - ردم ترعة دماريس وشق شارعاً عريضاً مكانها. - إنشاء الكوبري العلوي عام 1933 م لربط شرق ترعة الإبراهيمية بغربها. - إقامة بعض الطرق والشوارع منها شق شارع عرضي بين كورنيش النيل وشارع "الحسيني القبلي" 2- توفير أنشطة خدمية تتمثل في: - إنشاء بعض الخدمات التعليمية بمختلف الفئات العمرية والتعليم الفني. - إنشاء مؤسسة البنات غرب ترعة الإبراهيمية 3- عوامل اقتصادية: - إنشاء مصنع للتج. - إنشاء مصنع أندرسون 1936م للصناعات المتكاملة.
- الفترة الثالثة (1944-1977م)	1- اتجاه الشمال: حيث خصصت الأراضي في هذا الاتجاه للتوسع العمراني والسكني. 2- اتجاه الغرب: - على طول طرق (مصر – أسوان الزراعي). - على طول الطريق المتجه إلى "تلة". 3- اتجاه الجنوب: حيث اتسمت بالعشوائية. وبلغت نسبة النمو العمراني خلال هذه الفترة 100.625%، بمتوسط سنوي 4.5%	زحف قفز ملء	نمو ذاتي للمدينة نمو غير ذاتي للمدينة	توسع أفقي: - نمو تراكمي - نمو هامشي للتقسيم الأهلية - اندماج الكتلة المبنية. - نمو عشوائي متعدد الأنوية.	1- عوامل اقتصادية: - تغير النظام الاقتصادي من النظام الإقطاعي إلى النظام الاشتراكي. 2- وجود المنطقة في شكل كتل حضري تمثل في: الضم الإداري لكل من "أرض سلطان"، "كفر المنصورة" وقرية "الأخصاص". 3- زيادة درجة التنوع في الأنشطة تمثلت في: - إنشاء المباني السكنية والإدارية والخدمية والترويحية في اتجاه الشمال. - إقامة بعض الخدمات غرب ترعة الإبراهيمية مثل محطة الأتوبيس، مديرية الزراعة، والشئون البيطرية وثلاجة المدينة ومحطات المجاري ويضاف إلى ذلك مباني كلية الزراعة والهندسة ومستشفى الصدر. 3- وجود قاعة اقتصادية تمثلت في: - إنشاء مباني خاصة بالحرف والطابع الصناعي غرب المدينة.
- الفترة الرابعة (1977-1998م)	1- اتجاه الغرب: حيث المساحة المخصصة لمباني ومنشآت الجامعة 2- اتجاه الجنوب: حيث استمر نمو المناطق العشوائية نحو الجنوب. وبلغت نسبة النمو العمراني خلال هذه الفترة 222.7%، بمتوسط سنوي 10.6%	زحف	نمو ذاتي للمدينة	توسع أفقي: - نمو تراكمي	1- توفير أنشطة خدمية تتمثل في: - إنشاء الجامعة شمال غرب المدينة. - التركيز التجاري نحو شمال المدينة. 2- عوامل اقتصادية: صدر قانون 43 لسنة 1974 وتعديلاته الخاص بالانفتاح الاقتصادي.
5- مرحلة القرن الحادي والعشرين. (1998-2008م)	1- اتجاه الشمال: اتجاه قرية دماريس شرق ترعة الإبراهيمية واستكمال مباني الجامعة غرب ترعة الإبراهيمية. 2- اتجاه الغرب: - على طول طرق (مصر – أسوان الزراعي). - على طول الطريق المتجه إلى تلة. 3- اتجاه الشرق: - بمنطقة أبو قليو شرق نهر النيل، والتي ضمت مؤخراً للحيز العمراني لمدينة المنيا لعام 2010م. وبلغت نسبة النمو العمراني خلال هذه الفترة 26.45%، بمتوسط سنوي 2.6%	زحف ملء	نمو ذاتي للمدينة	توسع أفقي: - نمو تراكمي - اندماج الكتلة المبنية.	1- توفير أنشطة خدمية تتمثل في: - استكمال مباني الجامعة. - إنشاء بعض الخدمات التعليمية والصحية داخل الكتلة العمرانية القائمة. 2- عوامل عمرانية: - التوسع في إنشاء الطرق والكباري لربط الكتلة العمرانية شرق ترعة الإبراهيمية بغربها.

### 3-2-2- المخططات العمرانية:

خلال هذا الجزء يتناول البحث دراسة المخططات العمرانية لمدينة المنيا والتي تضم مخطط هيكل عام 1998م، ومخطط عام 1998م، ومخطط استراتيجي عام 2010م.

### 3-2-2-1- المخطط الهيكلي عام 1998م:

يهدف المخطط الهيكلي بوجه عام إلى تحديد الأهداف والاستراتيجيات والسياسات طويلة المدى في إطار التخطيط الإقليمي. وبناءً على ذلك وضعت أهداف المخطط الهيكلي لمدينة المنيا على النحو التالي:<sup>(1)</sup>

- تدعيم الروابط الإقليمية لمعاملات التنمية الحضرية وذلك بتأكيد عنصر الربط بين المدينة وإقليمها الأكبر والأصغر وعلى وجه الخصوص المنطقة الترفيهية "أبو فليو" شرق النيل و"المنيا الجديدة" ومنطقة الآثار والمحاجر ثم المنطقة الغربية والورش الصناعية على طريق تله.
- تأكيد محور الربط بين كل من "طوخ الخيل" و"صفط الخمار" ومنطقة غرب اليوسفي وذلك لتوسيع الرقعة الزراعية.
- تأكيد الربط الإقليمي بين المدينة وباقي التجمعات العمرانية داخل نطاقها العمراني مثل منطقة "دمشير" و"البرجاية" وعزبة "حسين" شرقي النيل و"بني أحمد" بالإضافة إلى "تله" و"صفط الخمار" و"طوخ الخيل" وذلك بتأكيد شبكة الطرق وعناصر التخديم حيث أن هذه المناطق تعتمد على المدينة خديماً.
- تأكيد علاقات الجوار بين التجمعات الصغرى التي تكاد تلتحم بالمدينة مثل منطقة "ماقوسة" جهة الجنوب وعزبة "صادق" ومنطقة "بني سلطان" ثم قرية "دماريس" جهة الشمال الشرقي ثم منطقة الجامعة جهة الشمال الغربي بالإضافة إلى منطقة "سواده" والمناطق الأخرى شرقي النيل.
- توطين الفراغات والجيوب الداخلة في الكتلة العمرانية وعلى وجه الخصوص المنطقة الجنوبية والغربية والتقسيمات الجديدة على الأطراف لاستكمال الخدمات والإسكان المستجد.
- توفير محاور تبادلية للحركة بين الطريق الإقليمي (القاهرة- أسوان) وطريق الكورنيش والطرق الداخلة والتي تغير شرايين الحركة بالمدينة مثل شارع "عدنان المالكي" و"طه حسين" و"أحمد ماهر" و"ابن خصيب" وشارع "بور سعيد" و"الجيش" و"محمد البدوي" الموصل إلى الكوبري العلوي على النيل إلى "المنيا الجديدة".

(1) المخطط العام لمدينة المنيا، 1998، ص71

- تأكيد أساليب واتجاهات التعمير بما لا يؤثر على طابع المدينة أو قيمتها الحضرية وإظهار القيم الجمالية والأثرية والترفيهية باعتبارها عاصمة الإقليم المركزية.
- تأكيد خصوصية المناطق العمرانية والخدمية وأساليب تنميتها مرحلياً حتى سنة الهدف (2020 م.) مع الأخذ في الاعتبار الاتجاهات الخاصة بالمحليات والجهات القائمة على التنفيذ.

ويلاحظ من خلال أهداف المخطط الهيكلي للمدينة التركيز الواضح على تدعيم الربط بين المدينة والتجمعات العمرانية المحيطة بها وتدعيم الربط بين شرايين النقل الطولية داخل المدينة، بالإضافة إلى استكمال الخدمات للمناطق التي تفتقدها وخاصةً المناطق الجنوبية من المدينة. في حين أن هذا المخطط لم يعبر النمو العمراني المتزايد للمدينة أي أهمية أو دراسة لوضع تصور عام للتعامل معه.

### 3-2-2-2- المخطط العام 1998م:

تناول المخطط العام أهداف المخطط الهيكلي بصورة أكثر تفصيلاً ومن ثم ركزت أهداف المخطط العام على:<sup>(1)</sup>

- وضع سياسة عامة لتوزيع استخدامات الأراضي بناءً على أساليب الربط بين عناصر الاستخدامات المختلفة بما يحقق معاملات التنمية وطبقاً للوظيفة والحجم والعوامل البيئية وتصنيف الشبكات مع مراعاة الربط الإقليمي على جميع مستوياته بين المدينة وإقليمها المباشر والحفاظ على الأراضي الزراعية وتحقيق معدل الكثافة 150 فرد/الفدان.
- فيما يتعلق بالمنطقة السكنية تتمثل في التركيز على الإظهار العمراني لمناطق السكنية وهي المنطقة الشمالية من المدينة ما بين شارع "عمر باشا سلطان" وشارع "بورسعيد" والتي تحتاج إلى تحسين واجهات وتجميل مسارات ومداخل بما يتناسب مع الوضع الحضري والعمراني باعتبارها الواجهة الشمالية للمدينة.
- فيما يتعلق بالطرق فيهدف إلى إعادة النظر إلى الفواصل وهي السكة الحديد وترعة الإبراهيمية والطريق الإقليمي (القاهرة- أسوان) بحيث يتم ربط جزئي المدينة ربطاً استراتيجياً وذلك باستخدام نقاط محددة لمواقع كباري مشاه أو مرور أو تحويل الطريق الإقليمي بكورنيش النيل عن طريق مصرف "دماريس" خارج الكتلة العمرانية لتخفيف ضغط المرور.
- تنمية طريق الكورنيش باعتباره محور سياحي وترفيهي بالإضافة إلى أنه محور رئيسي ينقل الحركة الداخلية من وإلى كوبري المنيا إلى كوبري المنيا الجديدة والطريق الإقليمي الشرقي.

(1) المخطط العام لمدينة المنيا، 1998، ص83-82

- إعادة النظر في تصميم بعض المعابر وهي معبر أمام مخازن وتحويله السكة الحديد المواجهة لشارع "بور سعيد" وكوبري شمال الجامعة جهة الشرق إلى "دماريس" فوق ترعة الإبراهيمية بالإضافة إلى صيانة المعابر القائمة والمزلقان البحري على شارع "عمر باشا سلطان" والمزلقان القبلي على شارع "محمد بدوي" وطريق تله.
- أما فيما يتعلق بالخدمات فيهدف المخطط إلى تنمية بعض الخدمات الإقليمية مثل مصنع هندورس والمطحن الآلي ومنطقة الجامعة، وخدمات أخرى يعاد النظر في موقعها وهي شركة الوادي لحلج الأقطان وملحج جاويش وورش أتوبيس النقل العام على طريق تله وخدمات يحافظ على طابعها وتتمثل في الخدمات الإدارية الممتدة على كورنيش النيل والخدمات التي توجد على طريق "طه حسين" ومحور "ابن خصيب" التجاري على امتداده حتى جنوب المدينة.

#### أسس التخطيط العام المقترح:

- تحدد أسس التخطيط العام المقترح من خلال المعاملات التالية:<sup>(1)</sup>
  - تدعيم الروابط الإقليمية بين المدينة وإقليمها الأكبر والأصغر وذلك لتنشيط الحركة العمرانية المخططة وتوجيه فرص العمل والمحافظة على الأراضي الزراعية.
  - توظيف الفراغات والجيوب الداخلية في عمران المدينة وذلك لسد العجز في معدلات الخدمات المختلفة ومناطق الإسكان مع المحافظة على الكثافة العامة.
  - تحديد الحجم الأمثل (القدرة الاستيعابية) للمدينة وتوجيه الزيادة السكانية إلى مناطق تنموية تحقق الهدف من العملية التخطيطية ومعدلات التنمية الحضرية.
  - توفير محاور تبادلية للحركة بين الطرق الإقليمية والمحلية بجميع درجاتها مع عدم وجود نقاط تقاطع أو تعارض.
  - تأكيد أساليب واتجاهات التعمير في المدينة بما لا يؤثر على طابعها أو قيمتها الحضرية أو فكرة التوزيع للأحياء والمجاورات السكنية ومراكز الخدمات الرئيسية.
  - تحديد الحجم السكاني والكثافة النوعية في كل حي أو مجاورة سكنية طبقاً لفرص العمل القطاعية القائمة والمتوقعة داخل إطار المخطط العام مع عدم إغفال محددات الموقع لكل مجاورة والوظيفة الأساسية لها وبحيث لا تزيد الكثافة العامة داخل المدينة 150 فرد/فدان.
  - تحقيق المعدلات القياسية في الإسكان والخدمات والأنشطة المقترحة فضلاً على تنمية الأنشطة القائمة لامتناس الزيادة السكانية المتوقعة.
  - تأكيد الاتجاهات المحلية في اختيار مواقع بعض مناطق الإسكان الجديد للامتداد العمراني ونوعية الأنشطة ذات الفاعلية الاقتصادية والاجتماعية لخدمة المدينة.

(1) المخطط العام لمدينة المنيا، 1998، ص 87، 86

- التأكيد على الدراسات الجيوتقنية وأعمال الجسات والطبوغرافية وشبكات التغذية لمناطق الامتداد مع إعادة النظر في فكرة التخطيط طبقاً للدراسات التنفيذية.

ومن الملاحظ أن المخطط العام لم تكن أهدافه أكثر قرباً من المخطط الهيكلي للتعامل مع النمو العمراني بالمدينة، حيث ركزت جميع الأهداف على الشكل العام للمدينة دون المضمون وتمثل ذلك في التركيز على الإظهار المعماري للمنطقة الشمالية بالمدينة، بالإضافة إلى إجراء بعض التعديلات في الطرق وإنشاء طرق جديدة جميعها تهدف إلى توثيق العلاقة بين المدينة والتجمعات العمرانية المحيطة دون النظر إلى تأثير هذه الطرق على اتجاهات النمو العمراني وما يؤثر عليه من تآكل الأراضي الزراعية بمعدلات عالية حيث أن تم انتزاع ما يعادل 51.21 فدان من الأراضي الزراعية لمشروعات النفع العام، 25.505 فدان لمشروعات السكن الخاص، 1138.29 فدان نمو عشوائي ومخالفات عمرانية على الأراضي الزراعية وذلك منذ صدور قانون رقم 116 لسنة 1983م. حتى أواخر عام 2004م.<sup>(1)</sup>

وفي إطار المخطط العام لمدينة تم تقسيم المدينة إلى 7 أحياء ومنطقتين أ، ب على النمو التالي وكان هذا التقسيم يأخذ في الاعتبار الطابع والمسمى وعلاقة الحركة والتخديم، وكان التقسيم هو (شكل رقم 3-23):<sup>(2)</sup>

الحي الأول: وهو المحصور بين شارعي "عمر باشا سلطان" وشارع "بورسعيد" ويشتمل على 4 مجاورات سكنية وتصل مساحته 235 فداناً.

الحي الثاني: وهو المحصور بين شارعي "بورسعيد" و"العزبي" ويشمل 4 مجاورات وتصل مساحته 195 فدان.

الحي الثالث: وهو محصور بين شارعي العزبي ومحمد بدوي ويشمل 3 مجاورات وتصل مساحته إلى 205 فداناً.

الحي الرابع: وهو المحصور بين شارعي "محمد بدوي" و"الجنائني" ويشمل 3 مجاورات بمساحة 185 فداناً.

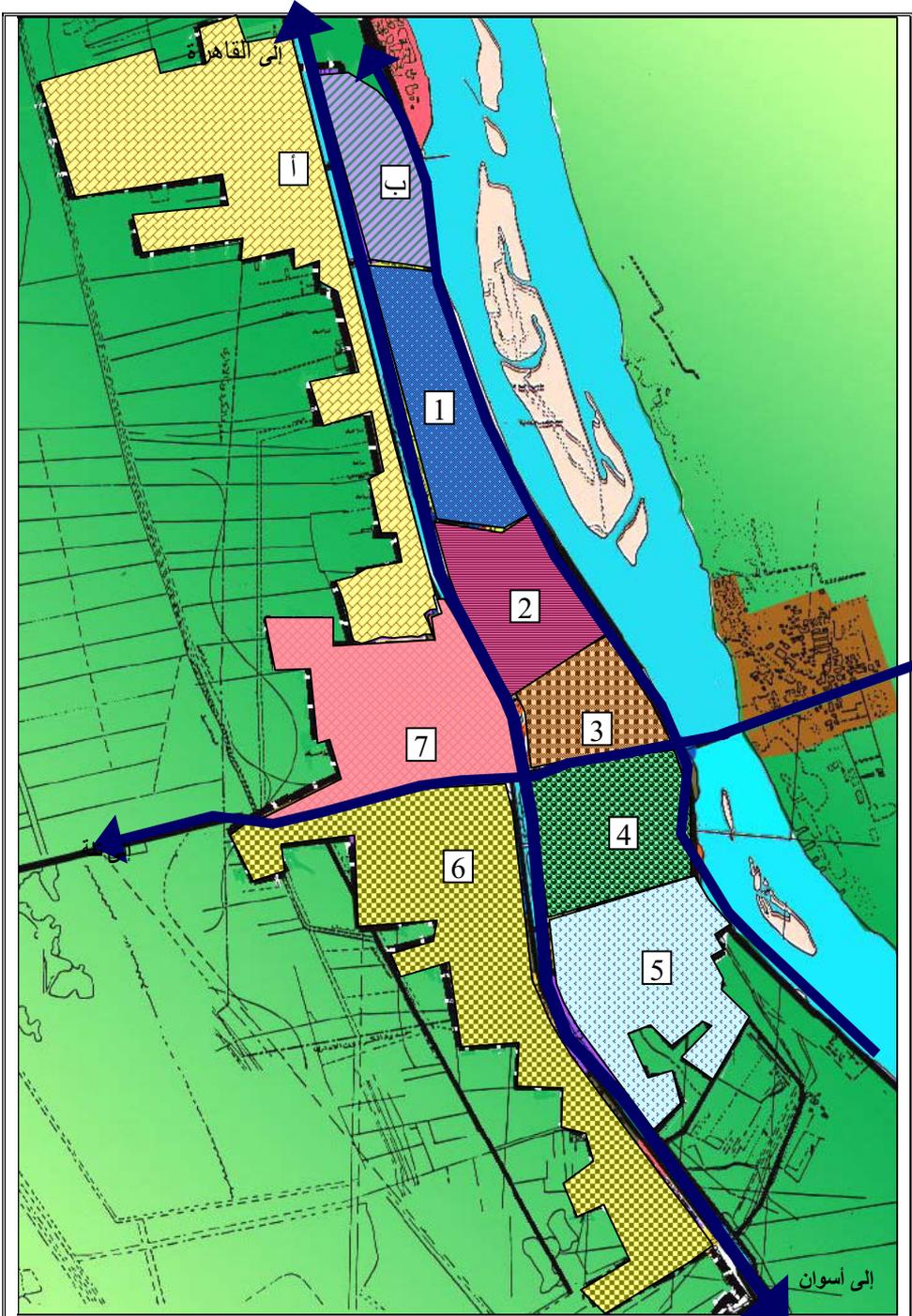
الحي الخامس: وهو يضم المنطقة الجنوبية بما فيها من المناطق الريفية ويشمل 5 مجاورات وتصل مساحته 170 فداناً.

الحي السادس: وهو الذي يضم المنطقة الجنوبية الغربية ابتداء من طريق تله شمالاً وحتى "ماقوسة" جنوباً ويشمل 5 مجاورات وتصل مساحته إلى 336.7 فداناً.

الحي السابع: وهو الذي يشمل المنطقة الشمالية الغربية لطريق تله حتى شركة الوادي لحلج الأقطان والمناطق الإدارية ويشمل 5 مجاورات بمساحة 262.7 فداناً.

(1) مديرية الزراعة إدارة حماية الأراضي محافظة المنيا، بيان بالمساحات المستقطعة من الرقعة الزراعية الصادر بشأنها تراخيص ونفع عام وسكن خاص، بيان بالمساحات المتعدى عليها بالبناء بالمخالفة .

(2) المخطط العام لمدينة المنيا، 1998، ص92، 91



- |             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1           | 2           | 3           | 4           | 5           |
| الحي الأول  | الحي الثاني | الحي الثالث | الحي الرابع | الحي الخامس |
| 6           | 7           | 1           | 2           |             |
| الحي السادس | الحي السابع | المنطقة أ   | المنطقة ب   |             |

شكل رقم (3-23): المخطط العام لمدينة المنيا عام 1998م

المصدر: المخطط العام لمدينة المنيا، 1998، ص 93

المنطقة أ: وهي منطقة تقسيم "شلبي" وسط منطقة الجامعة بمساحة 43 فداناً.

المنطقة ب: وهي منطقة "دماريس" ومنطقة "الإخصاص" وتشمل 2 مجاورة بمساحة 84.6 فداناً.

وكذلك ركز المخطط على توفير الخدمات التي تحتاجها المدينة وأعمال الصيانة والإحلال والتجديد والامتداد الرأسي للخدمات القائمة، رفع المستوى العمراني.<sup>(1)</sup> وجدير بالذكر أن التقسيم المقترح لأحياء مدينة المنيا لم يعمل به.

وبعد إلقاء الضوء على أهداف كل من المخطط الهيكلي والعام لمدينة المنيا تجدر الإشارة إلى أنه تم إيقاف تنفيذ المخطط العام والذي ينتهي مراحل تنفيذه تبعاً لما وُضع عام 2020 م، وذلك بسبب التوجه إلى سياسة جديدة تحت مسمى المخطط الاستراتيجي.

### 3-2-2-3- المخطط الاستراتيجي العام لمدينة المنيا عام 2010م:

يتعامل المخطط مع المدينة كمنظومة ناتجة عن تفاعل عناصر العمران مع الاقتصادي المحلي والاجتماعي المحلي وسياسات إدارة المدينة، فالمخطط العام الاستراتيجي للمدينة يهدف لبناء منظومة ديناميكية تتفاعل ايجابيا لتحقيق تقدم ملحوظ في جوانب الحياة لسكان المدينة و بالتالي سد الفجوات القائمة و الوصول لوضع أفضل في المستقبل<sup>(2)</sup>. وفيما يلي عرض الفكرة العامة التي تناولتها سياسة إعداد المخططات الإستراتيجية في مصر بوجه عام وما ترنو إليه.

الأهداف العامة للمخطط الاستراتيجي:<sup>(3)</sup>

- المساهمة في رفع عجلة التنمية من خلال تدعيم واستحداث القاعدة الاقتصادية للمدينة وتوفير فرص جديدة للعمل بها.
- التعامل مع قضايا المأوى والإسكان وتحديد العشوائيات القائمة والمساهمة في الحد من نمو مزيد من العشوائيات.
- توفير الخدمات وتدعيم المرافق الأساسية بالمدينة والتنمية البيئية لتحسين الظروف المعيشية للمواطنين في ضوء إستراتيجية التنمية المقترحة.
- الإسهام في الإدارة الجيدة للأراضي ورفع كفاءة الإدارة المحلية ودعم حصول محدودي الدخل على الخدمات.

ومن ثم يطمح مشروع إعداد المخطط الاستراتيجي إلى تفعيل منهج تشاركي يجمع المجتمع المحلي لتحديد وتنفيذ المشروعات ذات الأولوية والأنشطة المختلفة بهدف خلق مدينة قادرة على الاستدامة في مواجهة الظروف المتغيرة. وبناءً على ذلك يتم وضع رؤية مستقبلية متكاملة لتنمية المدينة تهدف في الأساس إلى تحقيق التنمية المستدامة للمدينة وضمان الخروج بإستراتيجية عملية قابلة للتطبيق يشارك في وضعها كافة الجهات المعنية وشركاء التنمية بالمدينة.

(1) المخطط العام لمدينة المنيا، 1998، ص99، 97

(2) المخطط الاستراتيجي العام لمدينة المنيا لعام 2027

(3) مشروع إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدن المصرية كراسة الشروط المرجعية، ص5، 6، 71

وقد وضع خلال المخطط الاستراتيجي أسلوب جديد للتعامل مع المناطق العشوائية حيث يتم تحزيم المناطق العشوائية، عن طريق تحديد منطقة الامتداد حول المناطق العشوائية بغرض الحد من امتدادها المستمر وتحجيم زيادتها المتلاحقة، ومن ثم فإن المشروع يهدف إلى وقف امتداد المناطق العشوائية عن طريق تطويقها بمناطق مخططة على أسس عملية مدروسة تمنع استمرار الامتداد العشوائي مع توفير الخدمات لمناطق الامتداد والمناطق العشوائية المحرومة.

أما فيما يتعلق بأهداف المخطط الاستراتيجي العام لمدينة المنيا 2010م فتمثلت في النقاط التالية:

(1)

- زيادة استغلال الموارد والإمكانيات مع مراعاة متطلبات الاستدامة من خلال ترشيد ما يستغل منها (أراضي زراعية ومياه وأراضي عمرانية ومناطق أثرية) واستكشاف الموارد التي لم تستغل بعد (الواجهة النيلية والآثار).
- الاستفادة من إمكانيات المنيا و موقعها المتميز علي المستوي القومي.
- تطوير هيكل عمراني متميز من خلال تخطيط المدينة والاستفادة القصوى من الآثار المتواجدة في النطاق المباشر.
- توفير ورفع كفاءة المرافق والخدمات بالمدينة.
- جعل البيئة نظيفة ومتميزة.
- تطوير المناطق العشوائية ووقف الزحف العمراني على الأراضي الزراعية.
- التكامل التنموي مع جميع الكيانات العمرانية المجاورة.

#### أسس التخطيط العام المقترح:

تحدد أسس التخطيط العام المقترح من خلال المعاملات التالية:

- توجيه النمو العمراني المستقبلي إلى الظهير الصحراوي واستغلال التجمعات الجديدة القائمة والمقترحة مثل المنيا الجديدة وقرى الظهير الصحراوي.
- استغلال المنطقة الحرة كمنطقة صناعية وإدارية تتكامل مع مدينتي المنيا والمنيا الجديدة يمكن الاستفادة منها في استيعاب النشيطين اقتصادياً في مدن وقرى المحافظة، خاصة مع وجود فرص كبيرة لزيادة الاستثمار الزراعي و الصناعي والسياحي في المحافظة مما يساعد على توفير فرص عمل كبيرة للسكان.
- استغلال خط النقل النهري المقترح كمحور سياحي ترفيهي لنقل السياح بين الآثار المختلفة داخل محافظه المنيا.
- وجود مساحات كبيرة من الأراضي يمكن استصلاحها في الظهير الصحراوي المتاح لمركز المنيا.

(1) المخطط الاستراتيجي العام لمدينة المنيا لعام 2027



وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية  
 الهيئة العامة للتخطيط العمراني  
 مكتب المقاولون العرب  
 مشروع المخطط الاستراتيجي العام  
 لمدينة المنيا  
 محافظة المنيا



**استعمالات الأراضي**

المناطق السكنية	المناطق التجارية	المناطق الصناعية	المناطق الزراعية	المناطق الحرفية	المناطق الخدمية	المناطق العامة	المناطق الخاصة
سكني مختلط	سكني متوسط	سكني فاخر	سكني اقتصادي	سكني فاخر مطروح	سكني متوسط مطروح	سكني اقتصادي مطروح	سكني فاخر مطروح
خدمات تجارية	خدمات صناعية	خدمات ثقافية	خدمات ترفيهية	خدمات اجتماعية	خدمات بلدية	خدمات أمنية	خدمات ترابية

**إراضي امتداد عمراني داخل الكتلة العمرانية**

إسكان فاخر مطروح	خدمات صناعية مطروح	مدرسة تعليم أساسي - إداري مطروح	إسكان متوسط مطروح	خدمات ترفيهية مطروح	مدرسة تعليم أساسي مطروح
إسكان اقتصادي مطروح	مناطق خضراء مطروح	مدرسة تعليم أساسي مطروح	خدمات تجارية مطروح	مناطق خضراء مطروح	مدرسة تعليم أساسي مطروح
ممتلكات صناعية 5 نجوم مطروح	خدمات تعليمية جامعية مطروح	مدرسة تعليم أساسي مطروح	ممتلكات صناعية 4 نجوم مطروح	مناطق خضراء مطروح	مدرسة تعليم أساسي مطروح
ممتلكات صناعية 3 نجوم مطروح	مدرسة تعليم لثاني عام مطروح	مدرسة تعليم أساسي مطروح	ممتلكات صناعية 2 نجوم مطروح	مناطق خضراء مطروح	مدرسة تعليم أساسي مطروح
ممتلكات صناعية 1 و 2 نجوم مطروح	مدرسة تعليم لثاني مطروح	مدرسة تعليم أساسي مطروح	ممتلكات صناعية 1 نجوم مطروح	مناطق خضراء مطروح	مدرسة تعليم أساسي مطروح
مناطق مطروح	مدرسة تعليم لثاني مطروح	مدرسة تعليم أساسي مطروح	مناطق مطروح	مناطق خضراء مطروح	مدرسة تعليم أساسي مطروح

**شبكة الطرق**

طرق بلدية	طرق شريفة ثانوية	طرق كبرى
طرق حرماء	طرق حيوية	طرق حيوية
طرق شريفة رئيسية	طرق محلية	شبكة المدينة
شبكة العمراني		

**مناطق التطوير والتنمية**

المشروعات الاستثمارية	المشروعات الخدمية	المشروعات ذات الأولوية
المشروعات الخدمية	المشروعات ذات الأولوية	المشروعات ذات الأولوية

**المشروعات ذات الأولوية**

تخصيص منطقة المدينة التراثية لإقامة مشروع عاصمة سياحية نموذجية  
 إنشاء مشروعات سياحية نموذجية على كورنيش النيل  
**المشروعات الخدمية**  
 تطوير مستشفى الأورام  
 تطوير مستشفى الصدر  
 تطوير المستشفى الجامعي  
 إنشاء مدرسة للتجميل والفن  
 إنشاء مجمع مدارس ثانوية عام  
 إنشاء مدرسة تعليم أساسي - إداري  
 إنشاء مجمع مدارس ثانوية فني  
 إنشاء مدرسة تعليم أساسي  
 إنشاء معرض عرشي على امتداد كورنيش النيل كطريق للسياح  
 تطوير محطة لتقطير و نقل مياه المحطة لغرب المحطة  
 فتح محاور بحريية إضافية لربط مين شرق المدينة و بحريها  
 إنشاء كورنيش موزايي كورنيش النيل العارف لتجميل  
 إنشاء موقف نقل لسيارات  
 تطوير الوجهة البحرية للترفيه الترفيهية  
 تطوير الراسي البحرية  
 إعداد المخططات التنفيذية للمارينز  
 إعداد المخططات التنفيذية لأوكيفر  
 إعداد خطة للتطوير العمراني في منطقة جنوب المدينة  
 إعداد و تنفيذ المخطط العمراني في منطقة جنوب المدينة و حوزة  
 إعداد المخططات التنفيذية لمقبرة  
**مشروعات بنيتها الأساسية**  
 مشروع توصيل الصرف الصحي للمناطق المحرومة  
 تطوير محطة الصرف الصحي

مرفق بالتقرير مشروعات تنمية القدرات و المشروعات الاجرائية  
 التقرير واللوحه جزأ لا يتجزأ

**معلومات إضافية**

زراعة	محميات طبيعية	أثار	محميات طبيعية	محميات طبيعية	محميات طبيعية
محميات طبيعية					
محميات طبيعية					

شكل رقم (3-25): الحيز العمراني لمدينة المنيا لعام 2027م

المصدر: المخطط الاستراتيجي العام لمدينة المنيا 2027م

## الخلاصة:-

من خلال استعراض مراحل النمو العمراني ومخططات التنمية العمرانية لمدينة المنيا يتضح أن:

### أولاً فيما يتعلق بالنمو العمراني:

تنوعت العوامل المؤثرة على النمو العمراني منذ نشأة مدينة المنيا وحتى الآن، فظهرت عوامل عمرانية وعوامل اقتصادية وتوفير أنشطة خدمية، وعوامل إدارية، وخلال القرن العشرين سيطرت ثلاث عوامل بشكل واضح على النمو العمراني، وهي العوامل العمرانية والمتمثلة في إنشاء الطرق والكباري، وتوفير الأنشطة الخدمية التي ظهرت في التوسع في الخدمات التعليمية بمختلف مراحلها، والعوامل الاقتصادية والمتمثلة في إنشاء مصانع وانتشار مجال التجارة.

وقامت هذه العوامل بجذب السكان وتوجيه تحركاتهم، حيث استوطن السكان المناطق القريبة من الخدمات والأنشطة والتي كانت بمثابة نواة للنمو العمراني.

من الملاحظ أن هذه العوامل عملت على جذب السكان مرحلياً ونشأ عنها نمو عمراني بأسلوب الزحف وهذا أفضل أسلوب لإدارة النمو العمراني بمنطقة الدراسة بما يتوافق مع خصائص السكان.

### ثانياً فيما يتعلق بمخططات التنمية:

- 1- لم يتم وضع مخططات تنمية عمرانية لمدينة المنيا إلا مؤخراً عام 1998م، ولم يتم تنفيذه.
- 2- خلال المرحلة التي وضع فيها مخطط التنمية العمرانية للمدينة لم يتم التنسيق بينه وبين العوامل المؤثرة على النمو العمراني كمحاولة لاستغلال هذه العوامل. مما أسفر عن اتساع الفجوة بين المخططات النظرية والنمو العمراني الفعلي.
- 3- المخطط الاستراتيجي العام لمدينة المنيا لعام 2027م تشوبه بعض الملاحظات قد تؤثر على نجاح المخطط، تمثلت في:
  - إهدار الأراضي الزراعية حيث ضم الحيز العمراني زيادة في المساحة العمرانية عن الوضع الحالي بحوالي 219.5224 فدان.
  - وضع الأنشطة الخدمية على حدود الحيز العمراني يدعم انتشار النمو العمراني الغير رسمي بالأراضي الزراعية المجاورة.

الفصل الثالث:

تصور لإدارة النمو العمراني لمدينة المنيا



يهدف هذا الفصل إلى وضع تصور لإدارة النمو العمراني لمدينة المنيا كدراسة ميدانية، وعليه يركز الفصل على مجموعة من النقاط تكون بدورها هي المسؤولة عن وضع هذا التصور ويمكن إيجاز هذه النقاط -والتي سيتم تحليلها بالتفصيل فيما بعد-:

- دراسة العلاقات الحضرية والريفية لمدينة المنيا.
  - الاحتياجات السكانية من المساحات العمرانية تبعاً للزيادة السكانية المتوقعة على المدى القصير عام 2027م، وعلى المدى الطويل عام 2052م.
  - استغلال الإمكانيات المتاحة والظروف المحيطة من حيث طبيعة الأرض بالمناطق المحيطة بالمدينة والمتخللات وخلافه من الأراضي التي تقع داخل المدينة.
- وبعد استعراض هذه النقاط يتم وضع تصور لإدارة النمو العمراني لمدينة المنيا.

### 3-3-1- العلاقات الحضرية والريفية لمدينة المنيا:

تتمتع مدينة المنيا بمجموعة من العلاقات التي تربطها بالمدن والقرى المحيطة باعتبارها عاصمة إقليم شمال الصعيد وعاصمة محافظة المنيا.

#### 3-3-1-1- العلاقات الحضرية:

تهتم بتحديد نطاق النظام الحضري لمدينة المنيا عن طريق تحديد نقاط القطع بين مدينة المنيا والمدن المحيطة، وتحديد عدد العملاء الذين يقصدون مدينة المنيا للتسوق دون غيرها من المدن.

#### 3-3-1-1-3- تحديد نقاط القطع:

يتم حساب نقطة القطع بالنسبة لمدينة المنيا والمدن المحيطة بها وهي مدينة "أبو قرقاص" و"سمالوط" و"المنيا الجديدة" على النحو التالي: (جدول رقم 4-3)، (شكل رقم 26-3)

جدول رقم (4-3): نقاط القطع بين المنيا والمدن المحيطة

المدينة	عدد السكان	المسافة (كم)	نقطة القطع (بعدها عن المنيا بـ(كم))
المنيا	236043	-	-
أبو قرقاص	57613	22	14.725
سمالوط	90671	25	15.434
المنيا الجديدة	4570	15	13.179

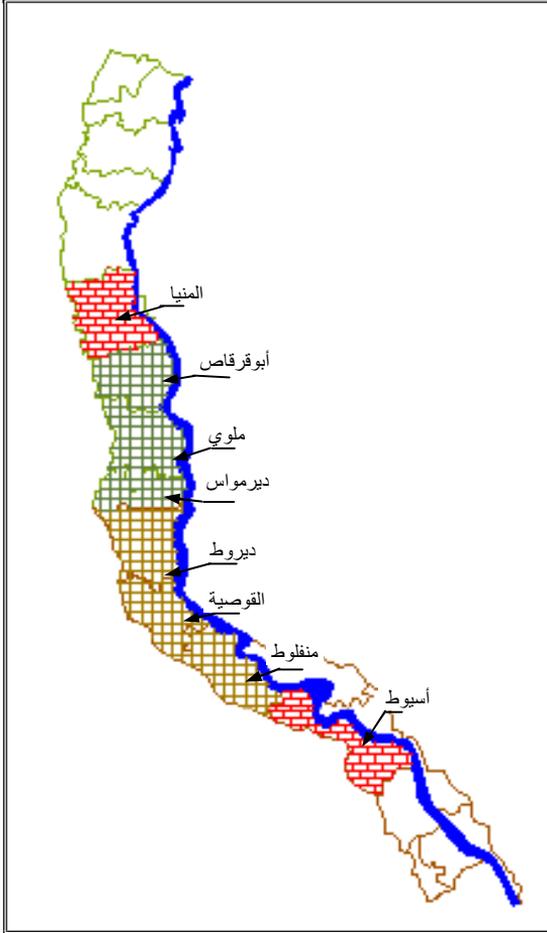
مصدر البيانات: النتائج الأولية للتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام 2006 محافظة المنيا، 2007، ص6، 5.

التوصيف البيئي لمحافظة المنيا، 2007، ص77، 78، <http://www.urban-comm.gov.eg/menia.asp>

### 3-3-1-1-2- تحديد عدد العملاء الذين يقصدون مدينة المنيا للتسوق:

فيما يتعلق بحساب عدد المترددين على مدينة المنيا من المدن المحيطة فيمكن تحديدها نظرياً من خلال هرم الانتقالات السكانية والذي يتضح من خلاله أن مدينة المنيا تقع في المرتبة الثانية باعتبارها عاصمة إقليم شمال الصعيد. ويتم حساب عدد المترددين عملياً من خلال قانون "ريللي".\*

لتطبيق هذا القانون يجب اختيار مدن على نفس الرتبة في هرم الانتقالات السكانية، ومن ثم يتم حساب المترددين على مدينة المنيا -عاصمة إقليم شمال الصعيد- بالنسبة إلى عاصمة إقليم أخرى بحيث تنحصر بينهما مدن إقليم شمال الصعيد، ولذلك يتم اختيار مدينة القاهرة باعتبارها عاصمة



شكل رقم (3-27): المدن المحصورة بين مدينتي المنيا وأسيوط

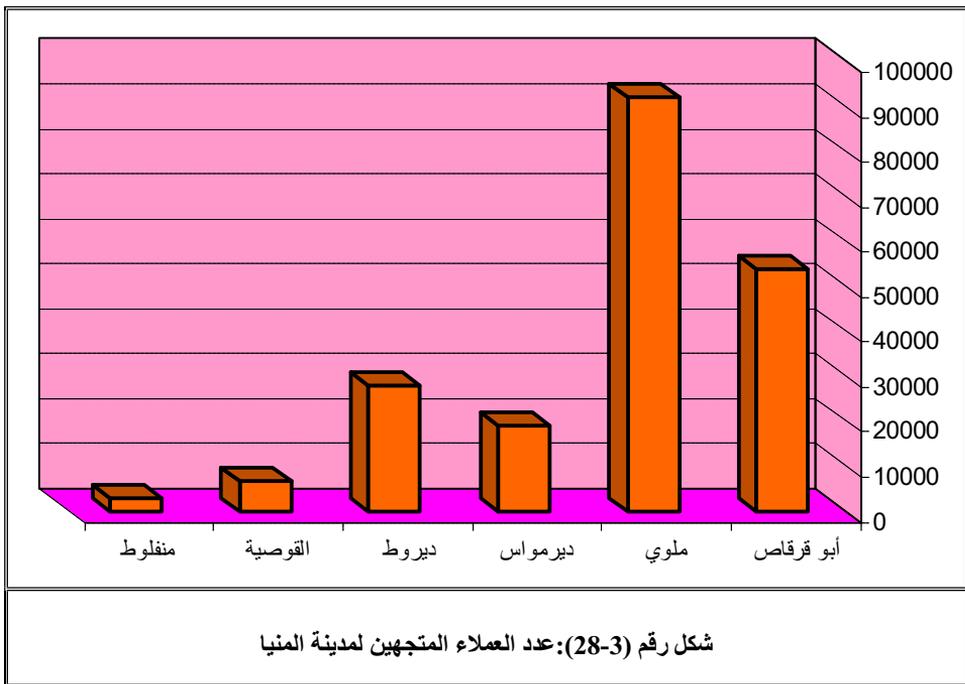
إقليم القاهرة وهو الإقليم الشمالي بالنسبة لإقليم شمال الصعيد، وبالنظر إلى مدينة القاهرة نجد أنها تقع في المرتبة الأولى لهرم الانتقالات السكانية -عاصمة الجمهورية- ومن ثم فتكون ذات تأثير أقوى على اجتذاب العملاء من مدن إقليم شمال الصعيد بالمقارنة بمدينة المنيا. وبالتوجه إلى دراسة عدد العملاء المتجهين لمدينة المنيا والقاطنين بمدن إقليم شمال الصعيد الواقعة جنوب مدينة المنيا نتجه إلى تحديد عاصمة الإقليم الواقع جنوب إقليم شمال الصعيد وهي مدينة أسيوط، ومن ثم يتم حساب مقدار جاذبية مدينة المنيا للمترددين عليها من المدن الواقعة بين مدينتي "المنيا" و"أسيوط" سواء كانت تابعة لمحافظة المنيا أو محافظة أسيوط والمتمثلة في مدينة (أبو قرقاص، ملوي، ديرمواس، ديروط، القوصية، منفلوط) على النحو التالي: (شكل رقم 3-27)، (جدول رقم 3-5)

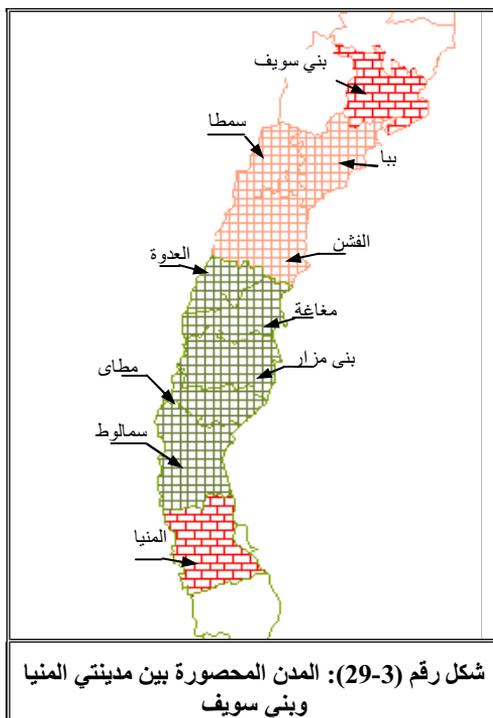
\* راجع قانون "ريللي" بالباب الأول الفصل الثاني، ص 27

جدول رقم (3-5): عدد المترددين على مدينة المنيا من المدن المحصورة بين المنيا وأسيوط سنوياً:

عدد المترددين على مدينة المنيا (نسمة)	المترددين على المنيا/المترددين على أسيوط	المسافة (كم)		عدد السكان			المدينة
		إلى أسيوط	إلى المنيا	أسيوط	المنيا	المدينة	
54151	100/1564	111	22	384325	236043	57613	أبو قرقاص
92360	100/193	85	48	384325	236043	140215	ملوي
19359	100/91	73	60	384325	236043	40633	ديرمواس
28210	100/63	67	66	384325	236043	72987	ديروط
6886	100/11	40	93	384325	236043	69489	القوصية
3174	100/4	28	105	384325	236043	82522	منفلوط
204140	إجمالي عدد المترددين =						

مصدر البيانات: التوصيف البيئي لمحافظة أسيوط، 2005، ص23، 171، 165. إستراتيجية التنمية لمحافظات الجمهورية إقليم أسيوط (محافظة أسيوط- محافظة الوادي الجديد) ، 2008، ص70. النتائج الأولية للتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام 2006 محافظة المنيا، 2007، ص5، 6. التوصيف البيئي لمحافظة المنيا، 2007، ص77، 78. أضواء على محافظة المنيا مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار بالمحافظة، ص15. [www.nile-rcc.com/ar/index.htm](http://www.nile-rcc.com/ar/index.htm).



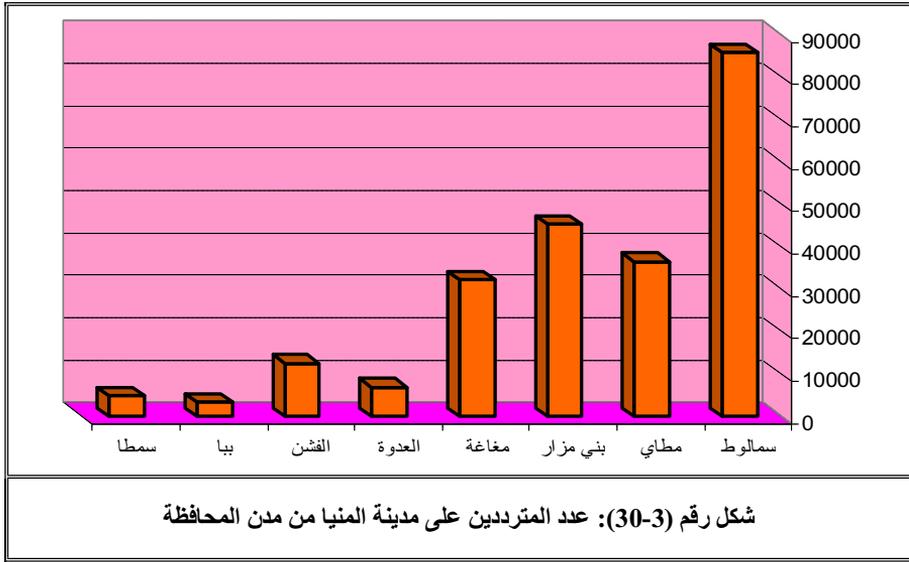


ويتم تطبيق قانون "ريلي" مرة أخرى باعتبار مدينة "المنيا" تقع في المرتبة الثالثة - عاصمة محافظة - في هرم الانتقالات السكنية، ومن ثم يتم حساب عدد المترددين على مدينة "المنيا" بالمقارنة بعدد المترددين على مدينة "بنى سويف" للمدن الواقعة بين المدينتين والتابعة لأي من المحافظتين على النحو التالي: (شكل رقم 3-29)، (جدول رقم 3-6)

جدول رقم (3-6): عدد المترددين على مدينة المنيا من المدن المحصورة بين المنيا وبنى سويف سنوياً:

عدد المترددين على مدينة المنيا (نسمة)	المترددين على المنيا/المترددين على بنى سويف	المسافة (كم)		عدد السكان			المدينة
		إلى بنى سويف	إلى المنيا	بنى سويف	المنيا	المدينة	
86078	100/1874	98	25	193535	236043	90671	سمالوط
36698	100/366	78	45	193535	236043	46725	مطاي
45556	100/134	63	60	193535	236043	79553	بنى مزار
32373	100/75	54	69	193535	236043	75538	مفاغة
7035	100/80	64	79	193535	236043	15829	العدوة
12705	100/24	38	85	193535	236043	65645	الفشن
3457	100/6	23	100	193535	236043	57620	ببا
4924	100/15	36	102	193535	236043	37748	سمطا
228826	إجمالي عدد المترددين =						

مصدر البيانات: إستراتيجية التنمية لمحافظات الجمهورية إقليم شمال الصعيد (محافظة الفيوم - محافظة بنى سويف - محافظة المنيا)، 2008، ص 100. النتائج الأولية للتعداد العام للسكان والمنشآت لعام 2006 محافظة المنيا، 2007، ص 6، 5، التوصيف البيئي لمحافظة المنيا، 2007، ص 77، 78. المخطط العام لمدينة المنيا، 1998، ص 2. الهيئة العامة للطرق والكباري.



من خلال دراسة النقطة السابقة يمكن تحديد إجمالي عدد المترددين على مدينة المنيا بحوالي 432966 نسمة أي ما يعادل 1.84 مرة تعداد سكان مدينة المنيا، فبذلك مدينة المنيا تتحمل ضغط سكاني على الخدمات ووسائل النقل وكثافة المرور يزيد عن عدد سكانها الحالي، وبافتراض أن عدد المترددين يومياً متساوي، فيكون بمتوسط 1186 فرد/يومياً ينتقلوا لمدينة المنيا، مما يرفع كثافة المدينة الحالية نتيجة للضغط على الخدمات بالمدينة. فيكون عدد السكان بالمدينة 237229 نسمة. (حيث عدد سكان مدينة المنيا عام 2006 م 236043 نسمة)<sup>(1)</sup>.

#### الطاقة الاستيعابية للمدينة:

يتم حساب الطاقة الاستيعابية للمدينة بالاعتماد على المساحة الصافية (مساحة المدينة 13.1 كم<sup>2</sup> – مساحة الخدمات الإقليمية<sup>(2)</sup> 749 فدان)، وبكثافة 150 شخص/فدان.

$$\text{المساحة الصافية} = 3119.0476 = 749 - 2370.0476 \text{ فدان}$$

فيصل بذلك الاستيعاب السكاني إلى:

$$355507 = 150 * 2370.0476 \text{ نسمة}$$

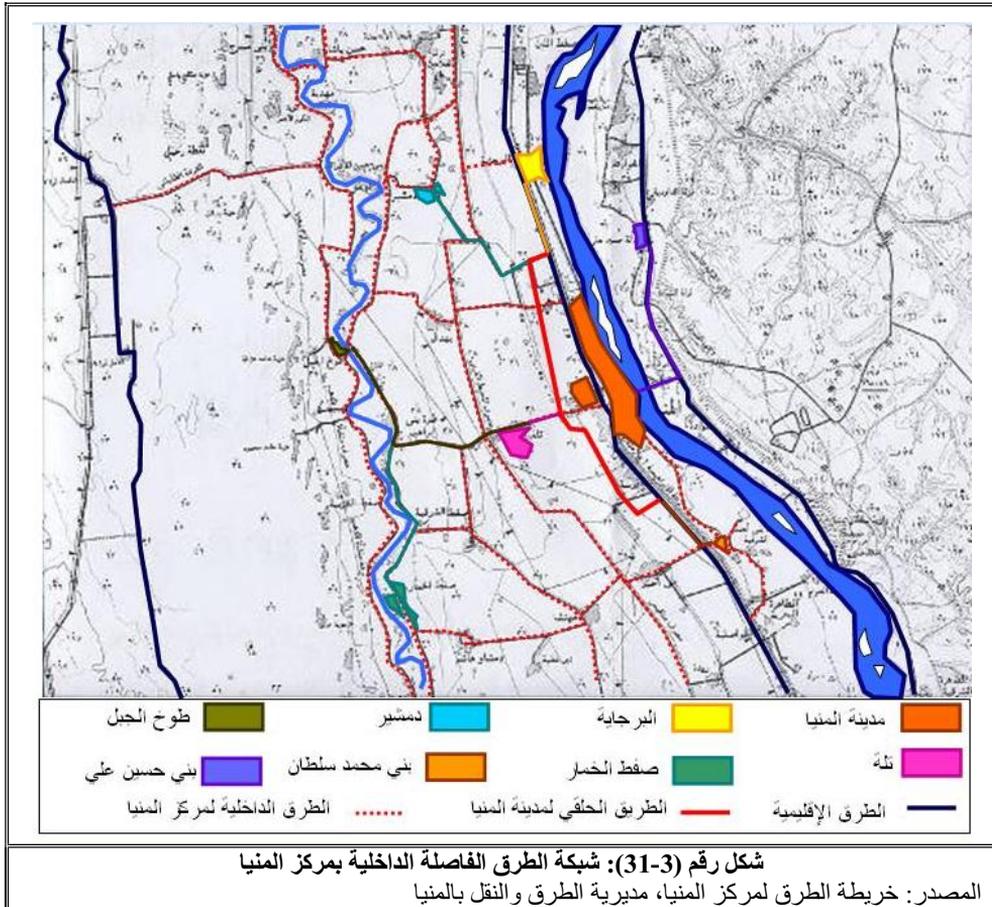
وبإضافة عدد السكان حتى عام 2006م إلى عدد المترددين على المدينة يومياً يصل إلى 237229 نسمة، وعليه فلا يزال لدي المدينة قدرة على استيعاب 118278 نسمة.

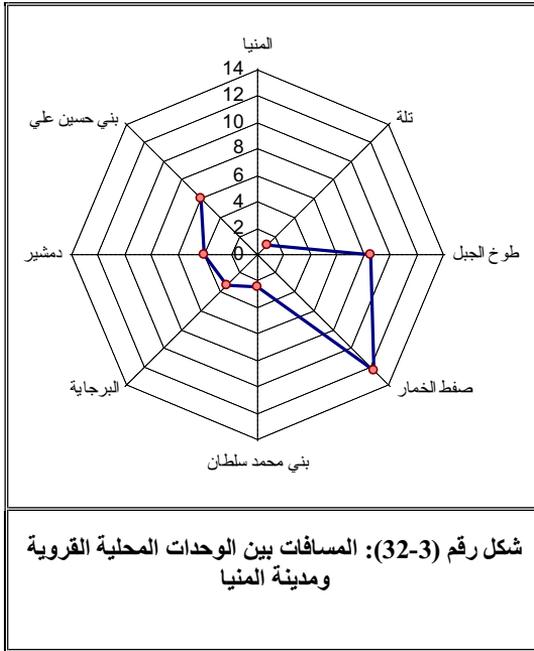
(1) أهم مؤشرات النتائج النهائية للتعداد العام 2006، النتائج النهائية للتعداد العام، محافظة المنيا، 2008، ص3  
(2) تشمل مساحة الخدمات الإقليمية (اللاستاد الرياضي، مدرسة الزراعة الثانوية، الجامعة، كلية الهندسة وكلية طب الأسنان، الإدارة الزراعية والعلاجية، شركة الوادي لحلج الأقطان، ملحج جاويش وورش ومكاتب السكة الحديد، مصنع الأدوية، سجن المنيا، شركة النيل العامة لأنابيب الوجه القبلي وورش الإصلاح والصيانة، وورش السكة الحديد بماقوسة، مديرية أمن المنيا، مبنى المحافظة، مجلس المدينة، شركة أندورس، المطحن الآلي، شونة شركة النيل، السكة الحديد، ترعة الإبراهيمية، الطريق الإقليمي بطول المدينة).

### 2-1-3-3- العلاقات الريفية:

يمكن تحديد العلاقات الريفية بدراسة العلاقة بين مدينة المنيا وقرى مركز المنيا والتي يسهل دراستها من خلال مسارات النقل التي تربطها بمدينة المنيا كما هو موضح بـ(شكل رقم 3-42)، (جدول رقم 3-7)، (شكل 3-31)  
جدول رقم (3-7) يوضح المسافات بين مدينة المنيا والوحدات المحلية القروية والقرى الواقعة على الطريق:

القرى الواقعة على الطريق	المسافة بين القرية والمنيا (كم)	الوحدة المحلية القروية
-	1	تلة
طوة بني إبراهيم- تلة	8.5	طوخ الخيل
دمشا وهاشم- طهنشا- بني أحمد	12.25	صفط الخمار
-	2.4	بني محمد سلطان
-	3.2	البرجاية
-	4	دمشير
أبوقليو- نزلة الشرفا	6	بني حسين علي





ومن خلال (جدول رقم 7-3) و(شكل رقم 32-3) يتضح أن: تقلص المسافة بين "المنيا" و"تلة" حيث تصل إلى 1 كم شجع النمو العمراني على طريق المنيا تلة وهذا يمثل الوضع الحالي لاتجاه النمو العمراني غرب المدينة، يلها المسافة بين "المنيا" وقرية "بني محمد سلطان" والتي تقع جنوب مدينة "المنيا" وتقع على الطريق الإقليمي (مصر - أسوان) الزراعي ويمثل اتجاه النمو إلى الجنوب ويليها قرية "البرجاية" التي تقع شمال المدينة. ومن ثم بوجه عام يتضح التأثير الكبير للطرق في تدعيم اتجاهات النمو العمراني للمدينة.

### 3-3-2- الاحتياجات السكانية من المساحات العمرانية تبعاً للزيادة السكانية المتوقعة على المدى القصير - عام 2027م، وعلى المدى الطويل - عام 2052م:-

يتم حساب تعداد السكان لسنة الهدف بتطبيق المعادلة

$$P_n = P_o (1+r)^n$$

حيث:  $P_n$  تعداد السكان في سنة الهدف،  $P_o$  تعداد السكان في السنة المعلومة وهي عام 2006م،  $r$  معدل النمو،  $n$  الفرق في عدد السنوات بين  $P_o$ ،  $P_n$ .

### 3-3-2-1- الاحتياجات السكانية من المساحات العمرانية لسنة هدف 2027م:

لحساب الاحتياجات السكانية من المساحة العمرانية حتى عام 2027م يتم حساب الاحتياجات تبعاً للزيادة الطبيعية لسكان المدينة والزيادة في عدد المترددين من المناطق المجاورة:

أ- عدد سكان مدينة المنيا عام 2027م: يتم حساب تعداد السكان لعام 2027م باعتبار معدل نمو سكاني 1.7% بافتراض ثبات معدل النمو السكاني- تبعاً لمعدل النمو الموضح ب(جدول رقم 3-1) -الفصل الأول الباب الثالث- وعليه يكون عدد السكان عام 2027م.

$$\text{عدد السكان عام 2027م} = 236043 * (1 + 1.7 / 100)^{21} = 336304 \text{ نسمة}$$

ب- عدد المترددين على مدينة المنيا لعام 2027م: باعتبار ثبات معدل الزيادة لجميع المدن بنسبة 1.7% وثبات جميع العوامل المؤثرة على تحركات السكان، يمكن تحديد عدد المترددين باستخدام قانون "ريلبي" كما موضح ب(جدول 8-3، جدول 9-3):

جدول رقم (3-8): عدد المترددين على مدينة المنيا من المدن المحصورة بين المنيا وأسيوط لعام 2027م سنوياً:

عدد المترددين على مدينة المنيا (نسمة)	المترددين على المنيا/المترددين على أسيوط	المسافة (كم)		عدد السكان			المدينة
		إلى أسيوط	إلى المنيا	أسيوط	المنيا	المدينة	
77152	100/1564	111	22	547568	336304	82085	أبو قرقاص
131590	100/193	85	48	547568	336304	199772	ملوي
27583	100/91	73	60	547568	336304	57893	ديرمواس
40581	100/64	67	66	547568	336304	103989	ديروط
10607	100/12	40	93	547568	336304	99005	القوصية
5599	100/5	28	105	547568	336304	117574	منفلوط
293112	إجمالي عدد المترددين =						

جدول رقم (3-9): عدد المترددين على مدينة المنيا من المدن المحصورة بين المنيا وبني سويف لعام 2027م سنوياً:

عدد المترددين على مدينة المنيا (نسمة)	المترددين على المنيا/المترددين على بني سويف	المسافة (كم)		عدد السكان			المدينة
		إلى بني سويف	إلى المنيا	بني سويف	المنيا	المدينة	
122640	100/1874	98	25	275740	336304	129184	سمالوط
52317	100/367	78	45	275740	336304	66572	مطاي
65113	100/135	63	60	275740	336304	113344	بني مزار
46124	100/75	54	69	275740	336304	107623	مغاغة
10023	100/80	64	79	275740	336304	22553	العدوة
18706	100/25	38	85	275740	336304	93528	الفشن
5371	100/7	23	100	275740	336304	82095	ببا
3654	100/16	36	102	275740	336304	26495	سمطا
323948	إجمالي عدد المترددين =						

ومن خلال الجدول رقم (2-8، 2-9) يتضح أن عدد المترددين يومياً على مدينة المنيا لعام 2027م يصل إلى 1691 نسمة. وعلى ذلك يتم حساب إجمالي الضغط السكاني لمدينة المنيا لعام 2027م على النحو التالي:

إجمالي الضغط السكاني على مدينة المنيا لعام 2027م

$$= \text{عدد سكان المدينة عام 2027م} + \text{عدد المترددين يومياً}$$

$$= 336304 + 1691 = 337995 \text{ نسمة}$$

ومع اتخاذ كثافة 150 شخص/فدان، فتكون مساحة المدينة =  $337995 / 150 = 2253.3$  فدان

وعلى ذلك يتضح أن مساحة المدينة الحالية تستوعب هذه الزيادة بأكملها حيث أنها تصل إلى 2370 فدان بدون الخدمات الإقليمية، ولكن من خلال خريطة رقم (3-11) لتوزيع الكثافات بمدينة المنيا- يتضح تباين في الكثافات للمناطق المختلفة، وعليه خلال المرحلة حتى عام 2027م يقتصر الهدف من إدارة النمو العمراني للمدينة على إعادة التوازن في توزيع الكثافات السكانية على مستوى لمدينة، والاستعداد لإدارة النمو على المدى الطويل حتى عام 2052م- والتي يزداد خلالها الطلب على أراضي البناء بالمدينة.

### 3-2-3-2- الاحتياجات السكانية من المساحات العمرانية لسنة الهدف 2052م:

لحساب الاحتياجات السكانية من المساحة العمرانية حتى عام 2052م يتم حساب الاحتياجات تبعاً للزيادة الطبيعية لسكان المدينة والزيادة في عدد المترددين من المناطق المجاورة:

أ- عدد سكان مدينة المنيا عام 2052م: يتم حساب تعداد السكان لعام 2052م بافتراض ثبات معدل النمو السكاني بنسبة 1.7% على النحو التالي:

$$\text{عدد السكان عام 2052م} = 236043 * (1 + 1.7/100)^{46} = 512572 \text{ نسمة.}$$

ب- عدد المترددين على مدينة المنيا لعام 2052م: باعتبار ثبات معدل الزيادة لجميع المدن بنسبة 1.7% وثبات جميع العوامل المؤثرة على تحركات السكان، يمكن تحديد عدد المترددين باستخدام قانون "ريللي" كما موضح بـ(جدول 3-10، جدول 3-11):

جدول رقم (3-10): عدد المترددين على مدينة المنيا من المدن المحصورة بين المنيا وأسيوط لعام 2052م سنوياً:

عدد المترددين على مدينة المنيا (نسمة)	المترددين على المنيا/المترددين على أسيوط	المسافة (كم)		عدد السكان			المدينة
		إلى أسيوط	إلى المنيا	أسيوط	المنيا	المدينة	
117589	100/1564	111	22	834569	512572	125108	أبو قرقاص
200562	100/193	85	48	834569	512572	304480	ملوي
42039	100/91	73	60	834569	512572	88235	ديرمواس
71694	100/63	67	66	834569	512572	158493	ديروط
14954	100/11	40	93	834569	512572	150897	القوصية
6892	100/4	28	105	834569	512572	179198	منفلوط
453730	إجمالي عدد المترددين =						

جدول رقم(3-11): عدد المترددين على مدينة المنيا من المدن المحصورة بين المنيا وبني سويف لعام 2052م سنوياً:

عدد المترددين على مدينة المنيا (نسمة)	المترددين على المنيا/المترددين على بني سويف	المسافة (كم)		عدد السكان			المدينة
		إلى بني سويف	إلى المنيا	بني سويف	المنيا	المدينة	
186920	100/1874	98	25	420265	512572	196894	سمالوط
79690	100/366	78	45	420265	512572	101464	مطاي
99240	100/135	63	60	420265	512572	172751	بني مزار
70299	100/75	54	69	420265	512572	164032	مغاغة
15277	100/80	64	79	420265	512572	34373	العدوة
27590	100/24	38	85	420265	512572	142549	الفشن
8186	100/7	23	100	420265	512572	125123	ببا
10692	100/15	36	102	420265	512572	81970	سمطا
497894	إجمالي عدد المترددين =						

ومن خلال الجدول رقم (3-10، 3-11) يتضح أن عدد المترددين يومياً على مدينة المنيا لعام 2052م يصل إلى 2607 نسمة. وعلى ذلك يتم حساب إجمالي الضغط السكاني لمدينة المنيا لعام 2052م على النحو التالي:

إجمالي الضغط السكاني على مدينة المنيا لعام 2052م

$$= \text{عدد سكان المدينة عام 2052م} + \text{عدد المترددين يومياً}$$

$$= 512572 + 2607 = 515179 \text{ نسمة}$$

ومع اتخاذ كثافة 150 شخص/فدان، فتكون مساحة المدينة =  $515179 / 150 = 3434.5$  فدان ومن ثم يجب إضافة مساحة للمدينة بمقدار يساوي الفرق بين مساحة المدينة عام 2052م ومساحة المدينة حالياً بدون الخدمات الإقليمية- (3434.5 - 2370 = 1064.5 فدان). أو بطرد سكاني يساوي الفرق بين عدد السكان عام 2052م والطاقة الاستيعابية للمدينة (35507 نسمة).  
الطرد السكاني =

$$\text{إجمالي الضغط السكاني على المدينة عام 2052م} - \text{الطاقة الاستيعابية للمساحة الحالية للمدينة} =$$

$$35507 - 515179 = 159672 \text{ نسمة}$$

وبناء على ما سبق فتهدف إدارة النمو العمراني للمدينة خلال هذه الفترة إلى زيادة الطاقة الاستيعابية للمدينة دون رفع الكثافة السكانية عن 150 شخص/فدان، توفير بدائل لاستيعاب الزيادة السكانية.

### 3-3-3- الإمكانات المتاحة لتوفير الاحتياجات المستقبلية من الأراضي:

- بمراجعة شكل رقم (3-13) خريطة استعمالات الأراضي لمدينة المنيا، يمكن توفير مساحات من الأراضي دون اللجوء إلى إضافة أراضي للمساحة العمرانية الحالية للمدينة والتي تتمثل في:
- استغلال المتخللات الزراعية المحتواة داخل الكتلة العمرانية للمدينة
  - نقل الأنشطة المتعارضة مع الاستعمال السكني خارج الكتلة العمرانية مثل منطقة الأمن المركزي وبعض المنشآت الصناعية والتي تصل مساحتها إلى 253.69 فدان.
  - رفع الكثافة البنائية بالمناطق ذات الكثافات السكانية المنخفضة ومستوى حضري جيد، بالتكثيف الرأسي.

### 3-3-4- تصور لإدارة النمو العمراني لمدينة المنيا:

- من دراسة النقاط السابقة يمكن التوصل إلى السياسة والإستراتيجية وأسلوب التنفيذ المناسب للتعامل مع النمو العمراني لمدينة المنيا على النحو التالي مع الأخذ في الاعتبار وضع تصور لإدارة النمو على المدى القصير وعلى المدى الطويل:
- أولاً إدارة النمو العمراني على المدى القصير حتى عام 2027م:
- تبعاً لما تقدم (الهدف من إدارة النمو العمراني خلال هذه الفترة إعادة التوازن في توزيع الكثافات السكانية على مستوى المدينة، والاستعداد لإدارة النمو على المدى الطويل حتى عام 2052م- والتي يزداد خلالها الطلب على أراضي البناء بالمدينة). ولتحقيق هذا الهدف يتم إتباع ما يلي:

- خلال النصف الأول من هذه الفترة وحتى عام 2017م: يتم التركيز على سياسة الحد من النمو العمراني، استراتيجيات قانونية وتشريعية مع اتخاذ أسلوب تنفيذ لا يسمح بالتخطيط لمنشآت جديدة، تنفيذ قوانين تحريم البناء على الأراضي الزراعية وعودة قانون الحاكم العسكري، اللجوء إلى سياسة اللامركزية الإدارية والخدمية، وذلك مع الإصلاح الإداري وضمان عدم مخالفة القوانين والتشريعات الموضوعية، وذلك لحماية الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة من الزحف العمراني.
- مع البدء في إتباع إستراتيجية التعامل مع الكتلة العمرانية للمدينة: وتعتمد هذه الإستراتيجية على تقييد النمو العمراني في الاتجاه الأفقي وإتاحة بعض الإمكانية في التوسع الرأسي مع ضرورة إحكام السيطرة الإدارية بالمدينة، بإتباع أسلوب تنفيذ يشتمل على:

- إحاطة المدينة بطريق حلقي أو احزمة خضراء -تم تنفيذه بالفعل حيث تم إنشاء طريق حلقي للمدينة ويعيبه ضيق عرض المنطقة الخضراء التي تفصل بينه وبين حدود

الحيز العمراني للمدينة لتصل إلى 150م مما يشجع امتداد النمو العمراني على طول الطريق، مع ضرورة إعادة النظر في حدود الحيز العمراني المعتمد لعام 2027م.

- التوجه إلى العمران الرأسي بهدف الحد من التوسع العمراني الأفقي وزيادة الطاقة الاستيعابية للمدينة لكل من السكان والأنشطة.
- تقسيم الكتلة العمرانية إلى قطاعات إدارية وتخطيطية متجانسة يسهل السيطرة عليها.

إتباع سياسة توجيه النمو العمراني، من خلال توفير الأنشطة خاصة الخدمية وذلك بمراجعة توزيعها على مستوى المدينة بالتعادل لضبط الكثافات وخلخلة المناطق مرتفعة الكثافة.

- خلال النصف الثاني من هذه الفترة من عام 2017: 2027م : سياسة توجيه النمو العمراني، من خلال توفير الأنشطة الإنتاجية والخدمية، بإتباع أسلوب تنفيذ يعتمد على تفرغ مدينة المنيا من الاستعمالات الغير مرغوب فيها داخل الحيز العمراني والتي تبلغ إجمالي مساحتها إلى 253.69 فدان، لتوفير مساحات بالمدينة لاستيعاب زيادة سكانية مستقبلية تصل إلى 38054 نسمة، بالإضافة إلى تدعيم مدينة المنيا الجديدة بنقل النشاط الصناعي إليها.

وذلك بالتوازي مع إتباع سياسة الحد، إستراتيجية الأقطاب المغناطيسية المضادة عن طريق إقامة وتدعيم المدن الجديدة بالأراضي الصحراوية وتطور القاعدة الصناعية لهذه المدن وتحديثها لتحقيق التوازن الديموجرافي، ووضع أسس لضمان التنمية المستمرة للمجتمعات الجديدة تأييداً لمبدأ اللامركزية.

### ثانياً إدارة النمو العمراني على المدى البعيد حتى عام 2052م:

خلال هذه الفترة يمكن تقسيم إدارة النمو العمراني إلى مرحلتين الأولى حتى عام 2036م حيث تصل المدينة إلى كامل الطاقة الاستيعابية لها بعد تفرغ المدينة من الاستعمالات الغير مرغوب فيها داخل الحيز لعمراني وذلك على النحو التالي:

إجمالي مساحة المدينة بعد تفرغها من الاستعمالات الغير مرغوب فيها =

مساحة المدينة الكلية + مساحة الاستعمالات الغير مرغوب فيها - مساحة الخدمات الإقليمية =

$$2623.74 = 749 - 253.69 + 3119.0476 \text{ فدان}$$

(حيث تتضمن مساحة الخدمات الإقليمية مساحة الاستعمالات الغير مرغوب فيها في توأجدها داخل الحيز العمراني)

الطاقة الاستيعابية تبعاً للمساحة السابقة للمدينة =  $150 * 2623.74 = 393560$  نسمة

وهذا التعداد يمكن أن تصل إليه المدينة بعد  $n$  سنة بافتراض ثبات معدل النمو 1.7% :

$$236043 = 393560 * (1 + 1.7/100)^n$$

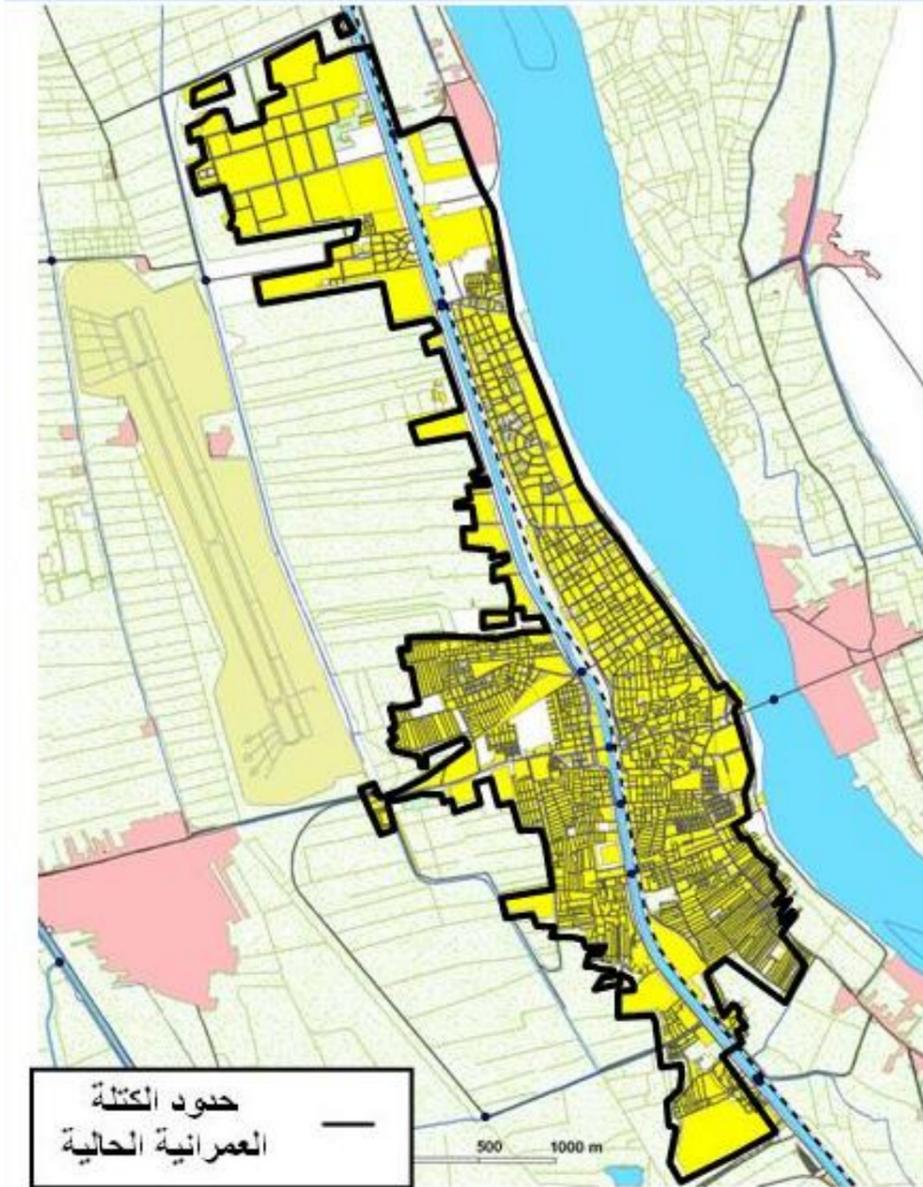
$$1.667 = (1.017)^n$$



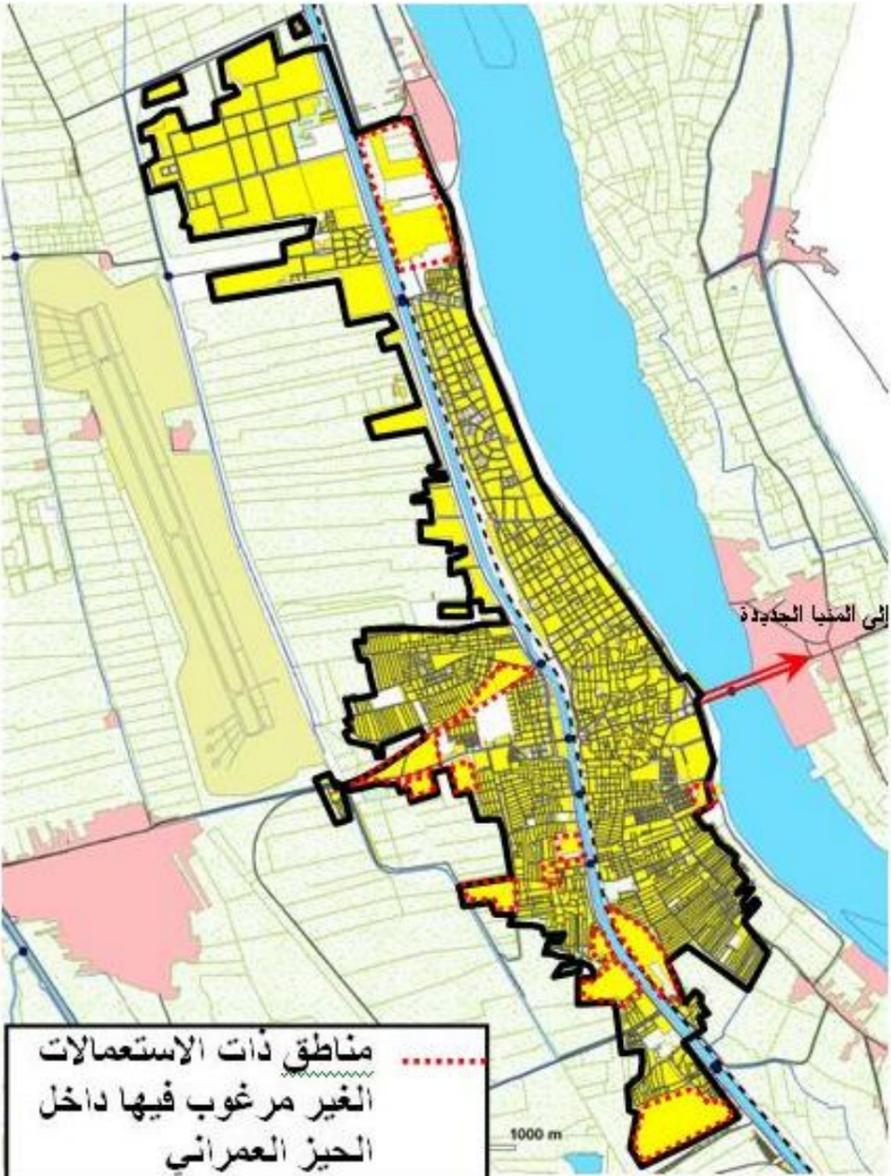
التنمية العمرانية المستهدفة بالتدعيم من خلال سياسة التوجيه إستراتيجية الجراحة البيئية وإستراتيجية توفير الأنشطة الخدمية.-

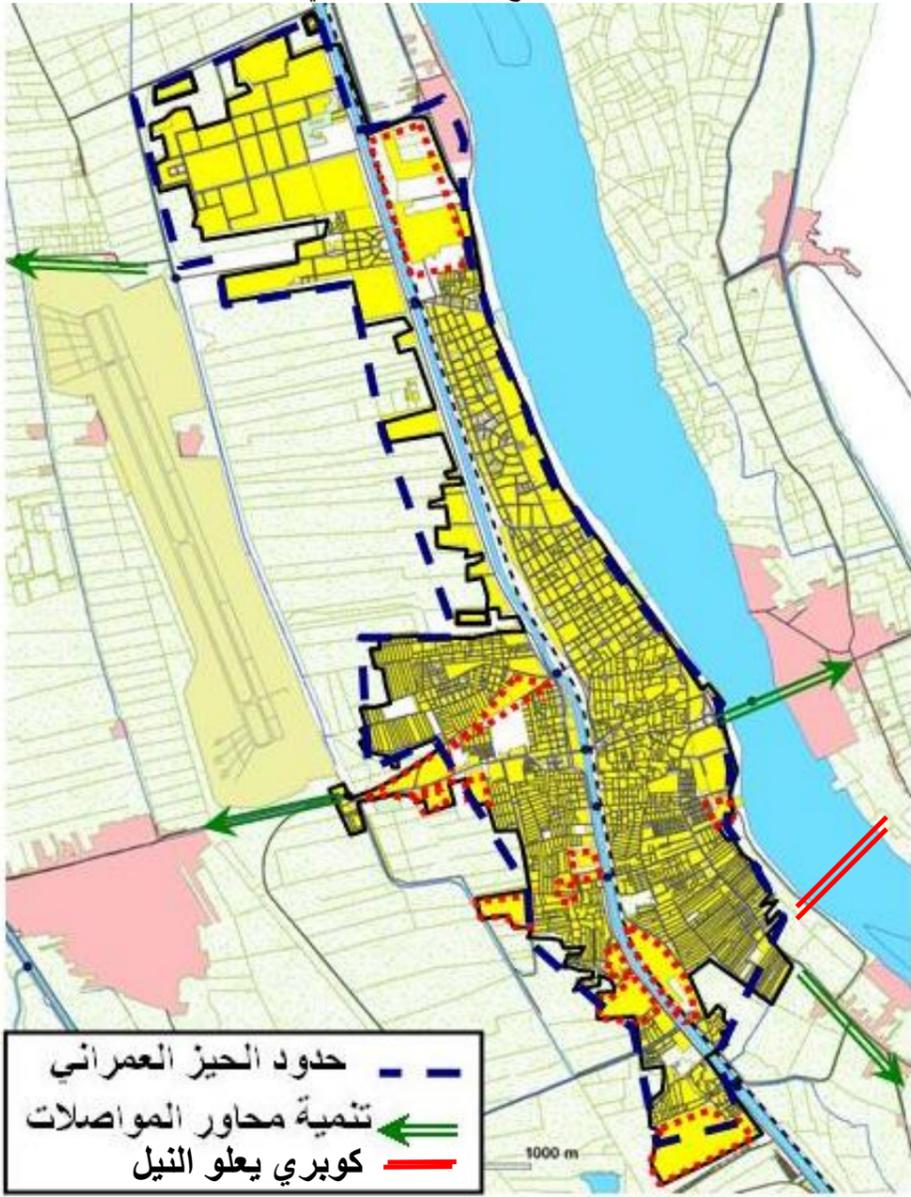
- خلال النصف الثاني من هذه الفترة من عام 2036: 2052م: سياسة الحد من النمو العمراني، إستراتيجية المدن التوابع، مع استراتيجيات تفعيل القوانين والتشريعات لضمان السيطرة على النمو العمراني للمدينة، بالإضافة إلى سياسة توجيه النمو العمراني، إستراتيجية الجراحة البيئية بالتكامل مع إستراتيجية توفير الأنشطة الإنتاجية والخدمية على حد سواء والتي تعمل على توجيه النمو العمراني لها خاصة في منطقة الدراسة والذي ظهر من خلال مراحل النمو العمراني للمدينة التي تمت دراستها خلال الفصل السابق.

وفيما يلي إجمال لخريطة التصور لإدارة النمو العمراني لمدينة المنيا جدول رقم (3-12: 3-15)

الخريطة	أسلوب التنفيذ	الإستراتيجية	السياسة	مستوى المسئولية
<p>مرحلة تقييد النمو العمراني 2010: 2017</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- إعادة النظر في حدود الحيز العمراني لعام 2027م.</li> <li>- اللامركزية الإدارية والخدمية</li> <li>- تنفيذ قوانين تحريم البناء على الأراضي الزراعية</li> </ul>	تفعيل القوانين والتشريعات	الحد من النمو العمراني	المستوى القومي
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- التوجه إلى العمران الرأسي</li> </ul>	التعامل مع الكتلة العمرانية للمدينة	الحد من النمو العمراني	المستوى الإقليمي
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تقسيم الكتلة العمرانية إلى قطاعات إدارية وتخطيطية متجانسة</li> </ul>			المستوى المحلي
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- توفير الأنشطة الخدمية على مستوى المدينة بإضافة خدمات في المناطق المحرومة.</li> </ul>	توفير الأنشطة	توجيه النمو العمراني	المستوى المحلي

جدول رقم (13-3): إدارة النمو العمراني لمدينة المنيا:- المرحلة الثانية (2017- 2027م)

الخريطة	أسلوب التنفيذ	الإستراتيجية	السياسة	مستوى المسؤولية
<p>مرحلة زيادة الطاقة الاستيعابية للمدينة 2017: 2027</p> 	<p>- تدعيم المدن الجديدة القائمة ودراسة إمكانية إنشاء تجمعات عمرانية جديدة.</p>	<p>إستراتيجية الأقطاب المغناطيسية المضادة</p>	<p>الحد من النمو العمراني</p>	<p>المستوى القومي</p>
	<p>- تفرغ المدينة من الاستعمالات الغير مرغوب في توأجدها داخل الحيز العمراني وإحلال أنشطة إنتاجية وخدمية.</p>	<p>توفير الأنشطة الإنتاجية والخدمية</p>	<p>توجيه النمو العمراني</p>	<p>المستوى الإقليمي</p>

الخريطة	أسلوب التنفيذ	الإستراتيجية	السياسة	مستوى المسؤولية
<p>مرحلة استغلال المتخللات ووضع حدود للحيز العمراني للمدينة 2027: 2036</p>  <p>مع الاستمرار في إتباع السياسات والاستراتيجيات في المرحلة السابقة</p>	<p>- وضع حدود للحيز العمراني للمدينة (على ألا يقل عرض المنطقة الخضراء بين الطريق الدائري وحدود الحيز العمراني عن 150 م وذلك في الجزء المقابل لمنطقة الجامعة، بينما في الأجزاء المقابلة للمنطقة السكنية فلا تقل عن 500م وذلك كحرم للحيز العمراني للمدينة. مع استغلال المتخللات في استيعاب الزيادة السكانية وتوفير الخدمات)</p>	<p>إستراتيجية تحسين البيئة العمرانية بالحضر والريف على حد سواء</p>	<p>الحد من النمو العمراني</p>	<p>المستوى القومي</p>
	<p>- تطوير محاور المواصلات التي تربط بين المدن داخل الإقليم</p>	<p>إستراتيجية المدن التوابع</p>	<p>المستوى الإقليمي</p>	
	<p>- إنشاء كوبري جنوب مدينة المنيا يربط بين مدينة المنيا ومدينة المنيا الجديدة ومنطقتها الصناعية. - توجيه التنمية إلى تجمعات ريفية مستحدثة في الظهير الصحراوي.</p>	<p>إستراتيجية تحسين البيئة العمرانية بالحضر والريف على حد سواء</p>	<p>المستوى الإقليمي</p>	
	<p>- معالجة التجمعات العشوائية القائمة بالمدينة - إعادة توظيف الأراضي الفضاء والمناطق ذات الاستعمالات الغير مرغوب فيها داخل الحيز العمراني - نزع ملكية المباني السكنية التي تقع جنوب المدينة وخارج حدود الحيز العمراني المقترح والتعويض بمناطق غرب ترعة الإبراهيمية داخل حدود الحيز العمراني المقترح.</p>	<p>المستوى المحلي</p>		

تابع جدول رقم (3-15): إدارة النمو العمراني لمدينة المنيا:- المرحلة الرابعة (2036-2052م)

الخريطة	أسلوب التنفيذ	الإستراتيجية	السياسة	مستوى المسؤولية
<p>مرحلة إحكام إدارة النمو العمراني لمدينة المنيا 2036: 2052</p>	<p>- تحديد مناطق الطرد السكاني وإقامة مدن توابع في اتجاه الانتقالات السكانية</p>	<p>إستراتيجية المدن التوابع</p>	<p>الحد من النمو العمراني</p>	<p>المستوى القومي</p>
	<p>- استمرار إتباع القوانين التي تمنع البناء على الأراضي الزراعية وضمان تنفيذها. حيث يتركز اتخاذ القرارات على المستوى القومي، ومتابعة التنفيذ على المستوى المحلي.</p>	<p>تفعيل القوانين والتشريعات</p>		<p>المستوى القومي المستوى المحلي</p>
	<p>- من خلال إنشاء الكباري والطرق. حيث يتركز ربط المدينة بالمدن الأخرى على مستوى الدولة وخاصة مناطق التنمية الجديدة على المستوى القومي، و ربط المدينة بالقرى والمدن بالإقليم على المستوى الإقليمي.</p>	<p>الجراحة البيئية.</p>	<p>توجيه النمو العمراني</p>	<p>المستوى القومي المستوى الإقليمي</p>
	<p>- توفير احتياجات السكان من الأنشطة داخل المدينة والقرى القريبة بشكل يضمن عدالة التوزيع.</p>	<p>توفير الأنشطة الإنتاجية والخدمية.</p>		<p>المستوى الإقليمي</p>

## الخلاصة:-

تستخلص الباحثة من دراسة هذا الفصل عدة نقاط هي:

1- يمكن أن تستوعب مدينة المنيا 355507 نسمة بزيادة تقدر بحوالي 118280 نسمة حتى سنة 2036م، على أن يتم توفير الخدمات المختلفة بما يحقق المعدلات القياسية وتوزيعها داخل الكتلة العمرانية بشكل يضمن كفاءة الحصول على الخدمة وذلك مع ثبات مساحة المدينة داخل الحيز العمراني الحالي.

2- بعد اكتمال تعداد السكان داخل حدود المدينة بما يتواءم مع الكثافة المقترحة (150 شخص/فدان)، يمكن توجيه الزيادة السكانية في أحد الاتجاهين غرب النيل فيما بعد حدود الأراضي الزراعية أو شرق نهر النيل. ولتحديد أي من الاتجاهين أفضل تجري الباحثة مقارنة بين الوضعين على النحو التالي:

- من الجانب الجيولوجي تتميز منطقة شرق النيل بتربة صخرية وجيرية (الفصل الأول الباب الثالث)، بخلاف المنطقة الغربية.

- كثرة التجمعات العمرانية وطرق النقل بالجانب الغربي والتي تربط المدينة بالوحدات المحلية القروية التابعة لها، مما يسهل اجتذاب السكان إلى المنطقة الصحراوية الغربية بشكل مرحلي (شكل رقم 3-31).

- يوجد محدد جغرافي قوي جهة شرق المدينة متمثل في نهر النيل الذي أنشأ عليه كوبري النيل العلوي عام 1987م، ومن ثم يعتبر هذا الكوبري المخرج الوحيد للمدينة جهة شرق النيل ( هذا يعني ضعف الترابط بين شرق النيل والمدينة)، بالإضافة إلى قلة عدد التجمعات العمرانية وصغر حجمها بالمقارنة بالتجمعات غرب النيل.

ومن خلال المقارنة السابقة يمكن تحديد أولوية تنمية غرب المدينة عن شرقها وذلك في إطار السياسات والاستراتيجيات الموضوعية، وذلك في إطار التصور المبدئي لإدارة النمو العمراني لمدينة المنيا.

## خلاصة الباب الثالث:

من خلال وضع تصور لإدارة النمو العمراني لمدينة المنيا والذي تم إعداده من خلال ثلاث خطوات وهي:

- دراسة العلاقات الحضرية والريفية للمدينة.
- تحديد الاحتياجات السكانية من المساحات العمرانية تبعاً للزيادة السكانية المتوقعة على المدى القصير، وعلى المدى الطويل.
- استغلال الإمكانيات المتاحة والظروف المحيطة من حيث طبيعة الأرض بالمناطق المحيطة للمدينة والمتخللات والأراضي التي تقع داخل المدينة.

ونتيجة لتشابه مدينة الدراسة لوضع مدن إقليم شمال الصعيد وخاصة مدن محافظة بني سويف، يمكن تعميم هذه الخطوات باعتبارها تمثل الهيكل التنظيمي الواجب إتباعه لإدارة النمو العمراني لمدن الإقليم، مع الأخذ في الاعتبار العوامل المؤثرة على النمو العمراني للمنطقة المدروسة وكيفية تحركات السكان وعناصر الجذب الهامة لديهم -من خلال دراسة مراحل النمو العمراني-، وبالتالي تحديد أسلوب النمو العمراني لهذه المنطقة سواء الزحف أو القفز أو الملء، وهذا الأسلوب يتوقف بشكل أساسي على الظروف الطبيعية ومحددات المنطقة وقابلية السكان على الانتقال.

# النتائج والتوصيات





## أولاً النتائج:

ويمكن تقسيم النتائج إلى:

### أ- نتائج عامة:

1- تتخذ المدينة ثلاث مراحل حتى يكتمل النمو العمراني لها وتتمثل في: نمو النشاط الاقتصادي الحضري، انتشار النمو العمراني، تأثير العوائق الحاجزة للنمو.

2- تتنوع أساليب وأنماط وأشكال النمو العمراني تبعاً للعوامل المؤثرة عليه سواء كانت طبيعية أو عمرانية أو اقتصادية، وتتلخص في:

- يتخذ النمو العمراني أسلوب الزحف باعتباره الصورة البسيطة لوجود علاقات حضرية، حيث يمتد عمران المدن في اتجاه الأماكن العمرانية المتواجدة بالفعل نتيجة للعلاقات المتبادلة بينهم. (مدينة باريس، مدينة دبي، ومدينة القاهرة).

- يعتبر أسلوب القفز صورة للنمو العمراني الناتج عن تواجد علاقات حضرية مع التحايل على الظروف مثل تواجد عوائق تحول دون الزحف العمراني، أو نتيجة لتواجد ميزات توطينية بمناطق القفز العمراني. (مدينة دلهي، مدينة أسيوط).

- أسلوب الملء هو أسلوب يقتصر فقط على النمو العمراني داخل المدينة حيث يركز على ملء الأراضي الفضاء بها. (مدينة أسيوط).

3- العوامل المؤثرة على النمو العمراني تُساعد على إدارة النمو العمراني عن طريق الحد من النمو أو تحفيزه على النحو التالي:

- استحداث أنشطة صناعية في اتجاهات التنمية المخططة ببناء منشآت صناعية يساعد على تحفيز النمو العمراني.

- مناطق المقابر والمعسكرات الأمنية عند أطراف المدينة تعمل كمحدد للنمو العمراني.

- تحويل الملكية الخاصة للأراضي التي يتخذها النمو العمراني محوراً له إلى ملكية عامة عن طريق مقايضة ملاكها بأراضي تقع تجاه محور منطقة التنمية العمرانية المستهدفة يساعد على الحد من النمو العمراني في اتجاه وتوجيهه لاتجاه آخر.

- توفير شبكة طرق ومواصلات عالية الكفاءة تصل إلى المناطق المستهدفة تنميتها عمراًياً يحفز النمو العمراني.

- مداخل المدن تعمل كمحفز للنمو العمراني وكذلك وصلة الطريق الإقليمي إلى المدينة.

4- لا يمكن إدارة النمو العمراني دون التدعيم بالقوانين والتشريعات المنظمة للعمران وتوافر نظام إداري وتنفيذي سليم.

5- تؤثر العلاقات الحضرية على إدارة النمو العمراني ويكون للأنشطة الدور الرئيسي في إحداث التفاعل بين المدن، وتتأثر هذه العلاقات بالمسافة بين المدن وعدد سكانها. بينما تظهر أربع علاقات تربط بين المدن والريف وهي: العلاقات الإدارية، ثقافية، سكانية، اقتصادية.

6- تنوعت سياسات التعامل مع النمو العمراني وتمثلت في سياسة الحد من النمو العمراني وسياسة توجيه النمو العمراني:

- سياسة الحد من النمو العمراني تصلح للمدن التي ليس لديها أي إمكانية للنمو العمراني خلال المناطق المحيطة بها -على سبيل المثال جميع الأراضي التي تحيط بالمدينة أراضي زراعية، أو محاطة بمحددات عمرانية يصعب التغلب عليها-. وفي حالة المدن الضخمة التي تتسبب أي زيادة في الرقعة العمرانية لها في مشاكل بيئية واجتماعية وعمرانية شتى.

- سياسة توجيه النمو العمراني تصلح في المناطق التي يتمتع سكانها بترابط اجتماعي قوي وحب الاستقرار بين الأهل، حيث تساعد هذه السياسة على الانتقال التدريجي في اتجاهات النمو المرغوبة بما يتواءم مع متطلبات المجتمع. وكذلك تتبع هذه السياسة في المدن المحاطة بمساحات من الأراضي يصلح للنمو العمراني والأخر لا يفضل النمو اتجاهه مثل تواجد أراضي زراعية.

7- ضرورة الدمج بين سياسة الحد من النمو العمراني وسياسة توجيه النمو العمراني للتوصل إلى إدارة جيدة للعمران.

## ب- نتائج من التجارب العالمية والمحلية:

استعرض البحث تجارب عالمية ومحلية في مجال إدارة النمو العمراني للاستفادة منها في وضع تصور لإدارة النمو العمراني لمنطقة الدراسة:

### 1- التجارب العالمية:

ضمت التجارب العالمية أمثلة من الدول المتقدمة والدول الآخذة في النمو والدول العربية وأسفرت نتائج هذه التجارب على التالي:

#### • الدول المتقدمة (ذات النظام الاقتصادي الرأسمالي):-

استعملت سياسة الحد من النمو العمراني للمدن عند طريق تقييد النمو على سبيل المثال بإنشاء حزام أخضر يحيط بها، تفرغ الزيادة السكانية من المدن القائمة إلى المدن الجديدة خارج حدود الحزام الأخضر. وتم التعامل مع النمو العمراني على النحو التالي:

○ تدعيم إنشاء المدن الجديدة بشبكة طرق رئيسية تربط بينها وبين المدينة الأم بالإضافة إلى توفير الخدمات بالمدن الجديدة. (مدينة باريس).

- التوازن بين مواقع المدن الجديدة -بعدها عن المدينة الأم- وعدد السكان المستهدف توطينه. (مدينة باريس).
- التنمية المحورية لأطراف المدينة الأم على طول الطرق الرئيسية المتجهة للمدن الجديدة. (مدينة باريس).
- إتباع السياسة التقييدية وفيها يمنع إنشاء بعض المصانع وخدمات التعليم العالي داخل المدن ومنع الانتقالات السكانية. (مدينة سول).
- تعديل قوانين استعمالات الأراضي وقوانين الضرائب. (مدينة سول).
- تفريغ المركزية الإدارية والصناعية والخدمية من المدن الرئيسية. كما حدث بمدينة سول
- تقديم حوافز للانتقال إلى المناطق الجديدة. (مدينة سول).
- تنمية المدن الإقليمية. (مدينة سول).

● **الدول المتقدمة (ذات النظام الاقتصادي الاشتراكي):-**

تم الدمج بين سياسة الحد من النمو العمراني وسياسة توجيه النمو العمراني عن طريق الحد من مركزية المدن وتوجيه النمو العمراني إلى الضواحي والمدن الجديدة. وتم التعامل مع النمو العمراني على النحو التالي:

- تحقيق الترابط العضوي بين المدينة وما حولها عن طريق إنشاء شبكة طرق مدعمة بكثافة عالية من المواصلات العامة. (مدينة موسكو).
- إنشاء تجمعات عمرانية على اتصال مباشر بشبكة الطرق. (مدينة موسكو).
- إنشاء مدن جديدة خارج الحزام الأخضر للمدينة مرتبطة بها بشبكة طرق رئيسية. (مدينة موسكو).
- وضع ضوابط لحركة السكان وتحديد إقامتهم. (مدينة موسكو).

● **الدول الآخذة في النمو:-**

استعملت سياسة الحد من النمو العمراني والترويج للنمو العمراني المنظم، وتم التعامل مع النمو العمراني على النحو التالي:

- توسيع شبكة النقل وتحسينها ثم إنشاء أقطاب للنمو. (مدينة بكين).
- إنشاء نظام قوي ذو صلاحيات واسعة يشرف على إعداد المخططات وينفذها. (مدينة دلهي).
- تشجيع تداخل الاستعمالات التي ينشأ بينها تكامل وظيفي مثل النشاط التجاري والسكني. (مدينة دلهي).

- إنشاء المدن الجديدة على طول الطرق الرئيسية القائمة. (مدينة دلهي).
- إنشاء مدن جديدة خارج الحزام الأخضر للمدينة مرتبطة بها بشبكة طرق رئيسية. (مدينة بكين).
- وضع ضوابط لحركة السكان وتحديد إقامتهم. (مدينة بكين).

#### ● الدول العربية:-

أستعملت سياسة توجيه النمو العمراني عن طريق تشجيع النمو العمراني للمدن بشكل متحضر بعيداً عن التشتت والعشوائية بالإضافة إلى دعم الاستقرار في التجمعات الحضرية، وتم التعامل مع النمو العمراني على النحو التالي:

- التحديد الواضح للأهداف واتخاذ القرار وسرعة التنفيذ. (مدينة الدوحة، مدينة دبي، ومدينة الرياض).
- اختيار مواقع التجمعات العمرانية الحضرية بكفاءة عالية، فتكون إما عند تقاطعات الطرق الرئيسية أو على امتدادها، وأحياناً أخرى اختيار أنوية عمرانية قائمة بالفعل وتنميتها. (مدينة الرياض).
- تشجيع الحكومة إما من خلال إنشاء مناطق سكنية كاملة الخدمات والمرافق وتوزيعها على المواطنين أو تقديم دعم وحوافز للملاك لاستثمار أراضيهم تحت إشراف هيئة التخطيط وبما يتفق مع المخططات الموضوعية. (مدينة الدوحة).

#### وعلى ذلك يرجع نجاح معظم سياسات إدارة النمو العمراني بالتجارب العالمية إلى:

- قوة السلطة الإدارية والتنفيذية.
- التعامل مع المواطنين من خلال وضع محفزات لاستثمار الأملاك الخاصة والتي تقع في المناطق المستهدفة للتنمية العمرانية.
- الاهتمام بتنمية شبكات النقل والربط بين المدن القائمة ومناطق التنمية العمرانية المستهدفة.
- تدعيم إدارة النمو العمراني بالقوانين والتشريعات التي تضمن تحقيق التنمية المستهدفة.
- التوازن بين مواقع المدن الجديدة وعلاقتها بالمدينة الأم.

#### 2- التجارب المحلية:

يظهر بالتجارب المحلية مجموعة من الملاحظات تمثلت في:

- 8- في معظم الأحيان لم يتم تنفيذ مخططات التنمية، والقليل الذي تم تنفيذه لم يحقق الهدف منه.

- 9- لم يوضع في المخططات أسلوب واضح للتعامل مع النمو العمراني المتزايد للمدن والذي لا يحول دون استمرار إنشاء المدن الجديدة.
- 10- عدم تنفيذ قوانين تجريم البناء على الأراضي الزراعية.
- 11- كثرة التجاوزات القانونية مثل تقنين العشوائيات، وقصور قوانين التخطيط العمراني التي لم توضح وضع البناء على الأراضي الزراعية التي تقع داخل كردون المدينة.
- 12- توجيه معظم الدعم المالي إلى تحسين وضع العشوائيات عن طريق توصيل مرافق وخدمات، وترك المشكلة الرئيسية المتمثلة في النمو العمراني للمدن في تزايد مستمر.
- 13- فساد الجهاز الإداري والمحليات مما يسفر عن اتخاذ قرارات لصالح المصلحة الخاصة.
- 14- بيع أراضي المدن الجديدة في مزاد علني مما يتيح الفرصة للمضاربة العقارية.

### وعلى ذلك فلم تنجح معظم محاولات إدارة النمو العمراني للمدن المصرية، بسبب:

- الفساد والتراخي الإداري والتنفيذي.
- تجاهل تنفيذ معظم المخططات، مما لا يعطي رؤية واضحة لها.
- التوجه العام لإنشاء مدن جديدة لحل مشاكل النمو العمراني دون إعداد دراسة مستفيضة وشاملة.

### 3- من خلال استعراض النتائج الخاصة بالتجارب العالمية والمحلية يمكن التوصل إلى تحديد

النقاط التي تؤثر في نجاح أو فشل السياسة المستعملة لإدارة النمو العمراني، وهي:-

- التوافق بين الهدف وأسلوب التنفيذ.
- الدمج بين السياسات والاستراتيجيات المختلفة.
- التعامل مع الوضع الثقافي والاجتماعي للسكان.
- تدعيم القوة الإدارية والتنفيذية، وبناء هيكل إداري تنفيذي سليم.
- السرعة في اتخاذ القرارات المناسبة وتنفيذها تحت متابعة جيدة.

### **ج- نتائج خاصة بمنطقة الدراسة:**

#### 4- فيما يتعلق بالدراسات الطبيعية والسكانية والعمرانية لمنطقة الدراسة يتضح:

- تتميز أرض الإقليم بتواجد ثروات طبيعية تنتشر بجميع أنحاء الإقليم ومجاورة للسهل الفيضي للنيل.
- يوجد على الأطراف الغربية للإقليم منطقة نطاق زلازل وصدوع يفضل توجيه النمو العمراني بعيداً عنها.

- يقع معظم المنطقة المنبسطة التي ينحصر ارتفاعها ما بين (صفر: 200 م) غرب النيل في نفس الجهة مع التجمعات العمرانية بالمحافظة.
- معظم أراضي المحافظة أراضي صحراوية حيث تصل نسبة مساحتها بالنسبة لإجمالي أراضي المحافظة إلى 96%.
- تتجه شبكة الطرق الإقليمية نحو الشمال والجنوب وهذا ما يمثل نفس اتجاه امتداد الأراضي الزراعية، فيما عدا طريق رأس غارب المتجه شرقاً.
- تتركز مناطق تواجد الثروات بغرب المحافظة أكثر منها في شرقها.
- تنتشر الفوالق والانكسارات في الهضبة الجيرية الواقعة شرق النيل مما يجعلها ضعيفة جيولوجياً.
- يتركز مجموعة من الأنشطة المتنافية مع الاستعمال السكني داخل الكتلة العمرانية السكنية للمدينة مثل الاستعمال الصناعي والإداري والخدمات الإقليمية.

#### 5- فيما يتعلق بالنمو العمراني:

تنوعت العوامل المؤثرة على النمو العمراني منذ نشأت مدينة المنيا وحتى الآن، فظهرت عوامل عمرانية وعوامل اقتصادية وتوافر أنشطة خدمية، وعوامل إدارية، وخلال القرن العشرين سيطرة ثلاثة عوامل بشكل واضح على النمو العمراني، وهي العوامل العمرانية والمتمثلة في إنشاء الطرق والكباري، وتوافر الأنشطة الخدمية التي ظهرت في التوسع في الخدمات التعليمية بمختلف مراحلها، والعوامل الاقتصادية والمتمثلة في إنشاء مصانع وانتشار النشاط التجاري.

وقامت هذه العوامل بجذب السكان وتوجيه تحركاتهم، حيث استوطن السكان المناطق القريبة من الخدمات والأنشطة والتي كانت بمثابة نواة للنمو العمراني.

قامت هذه العوامل على جذب السكان مرحلياً ونشأ عنها نمو عمراني بأسلوب الزحف وهذا أفضل أسلوب لإدارة النمو العمراني بمنطقة الدراسة بما يتوافق مع خصائص السكان.

#### 6- فيما يتعلق بمخططات التنمية:

- لم يتم وضع مخططات تنمية عمرانية لمدينة المنيا إلا مؤخراً عام 1998م، ولم يتم تنفيذه.
- خلال المرحلة التي وضع فيها مخطط التنمية العمرانية للمدينة لم يتم التنسيق بينه وبين العوامل المؤثرة على النمو العمراني كمحاولة لتحسين استغلال هذه العوامل. مما أسفر عن اتساع الفجوة بين المخططات النظرية والنمو العمراني الفعلي.
- يتضمن المخطط الاستراتيجي العام لمدينة المنيا حتى عام 2027م بعض الملاحظات مما

قد يحول دون نجاح هذا المخطط وأهمها:

- إهدار الأراضي الزراعية؛ حيث ضم الحيز العمراني زيادة في المساحة العمرانية عن الوضع الحالي بحوالي 219.5224 فدان على حساب الأراضي الزراعية.
- وضع الأنشطة الخدمية على حدود الحيز العمراني يدعم انتشار النمو العمراني الغير رسمي بالأراضي الزراعية المجاورة.

### من خلال الدراسة التحليلية المتكاملة للوضع الراهن لمدينة المنيا تم التوصل إلى:

- يتوافر داخل مدينة المنيا مساحات يمكن استغلالها في التنمية العمرانية حتى عام 2036م تقدر بمساحة 253.69 فدان.
- تتركز التجمعات العمرانية لمحافظة ومركز المنيا بغرب النيل، وعليه يمكن توجيه الزيادة السكانية المستقبلية عن الطاقة الاستيعابية لمدينة المنيا إلى غرب المدينة فيما بعد حدود الأراضي الزراعية وذلك بعد استكمال الطاقة الاستيعابية لمدينة المنيا الجديدة.
- عدم تنفيذ مخططات التنمية العمرانية للمدينة نتيجة لضعف وفساد السلطة الإدارية والتنفيذية.

## ثانياً التوصيات:

ويمكن تقسيم التوصيات إلى:

### أ- توصيات عامة:

1- يجب توجيه النمو العمراني من خلال دراسة إقليم المدينة اعتماداً على توزيع الأنشطة (الاقتصادية، الاجتماعية، الإدارية) وذلك باعتبار أن الأصل في نشأة المدينة خدمة سكان المناطق المحيطة على النحو التالي:

- توفير المشروعات الاقتصادية (عناصر الجذب) بالقرب من المدينة والمناطق العمرانية التي تقع في إقليمها والطاردة للسكان على مسافة مناسبة ومشجعة للانتقالات اليومية وفي اتجاه محاور مناطق التنمية العمرانية المستهدفة.
- توفير الأنشطة الاجتماعية في اتجاه محاور مناطق التنمية العمرانية المستهدفة كوحدات صغيرة على مسافات متقاربة حيث أن المساحات الواسعة التي تحتاجها الخدمات الترفيهية قد تحد من النمو العمراني فيما بعد الحدود التي ترسمها.
- أما بالنسبة للنشاط الإداري المتمركز في المدينة والمتحكم في إقليمها فيجب التخفيف من وطأة تركيزه والتوجه إلى اللامركزية الإدارية.

2- يجب توجيه النمو العمراني من خلال دراسة العلاقات الحضرية على النحو التالي:

- تحديد نقاط القطع للمدينة من خلال نظرية نقطة القطع والتي تمثل الحد الفاصل بين منطقة النفوذ لمدينتين غير متساويتين حجماً.
- تحديد الأنشطة المتوافرة في المنطقة الحضرية - المدينة - وتمثل عنصر جذب.
- تحديد الأنشطة التي بها قصور في المناطق المحيطة.
- دراسة إمكانية توفير هذه الأنشطة على محاور تتجه نحو مناطق التنمية العمرانية المستهدفة.

3- يجب استغلال دور العلاقات الحضرية الريفية في إدارة النمو العمراني عن طريق:

- التقليل من مركزية الإدارة داخل المدينة.
- تحديد مناطق التنمية العمرانية المستهدفة القريبة من القرى وتوفير فرص عمل للمؤهلين من أهالي هذه القرى. وفي حالة عدم تواجد مناطق قريبة يتم توجيه النمو العمراني من خلال وحدات تنمية اقتصادية وثقافية تعمل كعنصر محرك للسكان في اتجاهه.

- 4- يجب الأخذ في الاعتبار ديموجرافيا السكان أثناء إدارة النمو العمراني والذي يتمثل في:
- ضرورة توفير أنشطة إنتاجية تتناسب مع الفئات العمرية والمستويات التعليمية التي تهاجر من الريف متجهه للمدينة.
  - توفير أماكن للسكن والاستيطان بجوار مناطق العمل.
- 5- لتحقيق إدارة جيدة للنمو العمراني لابد من الأخذ في الاعتبار النقاط التالية:
- توافر جهاز إداري وتنفيذي سليم، يمتلك الصلاحيات التي تتيح إنجاز مهامه دون إعاقة.
  - مراعاة تواجد كوادر ذو خبرة وكفاءة عالية للمشاركة في إعداد توجهات ومخططات إدارة النمو العمراني للمدن.
  - مراعاة الجوانب الاجتماعية والخصائص السكانية أثناء إعداد برامج إدارة النمو العمراني.
  - وضع تشريعات وقوانين تتوافق مع احتياجات التنمية العمرانية مع ضمان تنفيذها.
  - تدعيم مناطق التنمية العمرانية المستهدفة بشبكات نقل ووسائل مواصلات ذات كفاءة عالية.

#### ب- توصيات خاصة بمنطقة الدراسة:

- لإدارة النمو العمراني لابد من إتباع الخطوات الآتية:
- دراسة العلاقات الحضرية والريفية للمدينة.
  - تحديد الاحتياجات السكانية من المساحات العمرانية تبعاً للزيادة السكانية المتوقعة على المدى القصير، وعلى المدى الطويل.
  - استغلال الإمكانيات المتاحة والظروف المحيطة من حيث طبيعة الأرض بالمناطق المحيطة بالمدينة والمتخللات وخلافه من الأراضي التي تقع داخل المدينة.
- تتطلب إدارة النمو العمراني وجود هيكل تنظيمي متكامل لإدارة النمو العمراني لأي مدينة حتى سنة الهدف والذي يشمل:
- دراسة الإمكانيات الإقليمية والمحلية لمنطقة الدراسة وخصائصها الطبيعية ومواردها - ما يمثل دراسات الوضع الراهن المعتاد دراستها قبل إعداد أي مخطط تنمية عمرانية.
  - تحليل ودراسة اتجاهات النمو العمراني لمنطقة الدراسة.
  - دراسة العلاقات الحضرية لمنطقة الدراسة بالتطبيق في نظريات التفاعل الحضري.
  - أولوية استغلال الأراضي المتاحة والمتخللات التي تقع داخل المدينة لتوفير الاحتياجات السكانية من المساحة العمرانية حتى سنة الهدف.

وفي ظل هذه البيانات والرؤى الواضحة يمكن وضع تصور لسياسات واستراتيجيات إدارة النمو العمراني لمنطقة الدراسة.

من خلال تطبيق نتائج الدراسة النظرية على منطقة الدراسة والخاصة بإعداد تصور لإدارة النمو العمراني، تم التوصل إلى إمكانية إدارة النمو العمراني للمدينة على المدى القصير حتى عام 2027م، وعلى المدى الطويل حتى عام 2052م، على النحو التالي:

#### أ- على المدى القصير:

- من عام 2010: 2017م: هي مرحلة تقييد للنمو العمراني، يتم خلالها إتباع:
  - تفعيل قوانين تحريم البناء على الأراضي الزراعية، والتوجه إلى اللامركزية الإدارية والخدمية.
  - التوجه إلى العمران الرأسي.
  - تقسيم الكتلة العمرانية إلى قطاعات إدارية وتخطيطية متجانسة، وإعادة توزيع الأنشطة الخدمية على مستوى المدينة.

- من عام 2017: 2027م: هي مرحلة زيادة الطاقة الاستيعابية للمدينة، يتم خلالها إتباع:

- تفرغ المدينة من الاستعمالات الغير مرغوب في تواجدها داخل الحيز العمراني.
- إقامة وتدعيم المدن الجديدة.

#### ب- على المدى البعيد:

- من عام 2027: 2036م: وهي مرحلة استغلال المتخللات ووضع حدود للحيز العمراني، ويتم خلالها إتباع:

- معالجة التجمعات العشوائية القائمة بالمدينة، وإعادة توظيف الأراضي الفضاء والمناطق ذات الاستعمالات الغير مرغوب فيها داخل الحيز العمراني، نزع ملكية المباني السكنية التي تقع جنوب المدينة وخارج حدود الحيز العمراني المقترح والتعويض بمناطق غرب ترعة الإبراهيمية داخل حدود الحيز العمراني المقترح.
- إنشاء كوبري جنوب مدينة المنيا يربط بين مدينة المنيا ومدينة المنيا الجديدة ومنطقتها الصناعية، توجيه التنمية إلى المناطق الريفية والمدن الصغيرة والمتوسطة المحيطة بمدينة المنيا وإلى تجمعات ريفية مستحدثة في الظهير

الصحراوي، والتنمية العمرانية للإقليم، وتطوير محاور المواصلات التي تربط بين المدن داخل الإقليم.

- وضع حدود للحيز العمراني للمدينة.

- من عام 2036: 2052م: مرحلة إحكام إدارة النمو العمراني للمدينة، يتم خلالها إتباع:

- التوجه إلى المدن والقرى بالإقليم وتحديد مناطق الطرد السكاني وإقامة مدن توابع في اتجاه الانتقالات السكانية، واستمرار إتباع القوانين التي تمنع البناء على الأراضي الزراعية وضمان تنفيذها.
- توفير احتياجات السكان من الأنشطة داخل المدينة والقرى القريبة بشكل يضمن عدالة التوزيع.

### ولتحقيق هذه السياسة بنجاح يجب التركيز على:

- 1- التكامل بين جميع المستويات المسؤولة عن إدارة النمو العمراني دون التداخل أو التراكم في المهام.
- 2- إعداد دراسات أكثر تفصيلاً فيما يتعلق بإدارة النمو لإقليم مدينة المنيا وأولوية اتجاهات التنمية العمرانية المستقبلية تجاه غرب النيل.
- 3- تحري الحذر خاصة في معالجة المناطق العشوائية القائمة داخل الكتلة العمرانية للمدينة، حيث يجب التعامل معها أولاً اجتماعياً وثقافياً.
- 4- أولوية التعامل مع المناطق الريفية لإقليم ومركز مدينة المنيا والعمل المتوازي بين إدارة النمو العمراني للمدينة والتنمية العمرانية الريفية.

ونتيجة لتشابه مدينة الدراسة لوضع مدن إقليم شمال الصعيد وخاصة مدن محافظة بني سويف، يمكن تعميم هذه الخطوات باعتبارها تمثل الهيكل التنظيمي الواجب إتباعه لإدارة النمو العمراني لمدينة الإقليم، مع الأخذ في الاعتبار العوامل المؤثرة على النمو العمراني للمنطقة المدروسة وكيفية تحركات السكان وعناصر الجذب الهامة لديهم من خلال دراسة مراحل النمو العمراني، وبالتالي تحديد أسلوب النمو العمراني لهذه المنطقة سواء الزحف أو القفز أو الملاء، وهذا الأسلوب يتوقف بشكل أساسي على الظروف الطبيعية ومحددات المنطقة وقابلية السكان على الانتقال.



## المراجع



## المراجع

### أولاً: المراجع باللغة العربية:-

- 1- أحمد صلاح عبد الحميد، رسالة الدكتوراه "سياسات توجيه النمو العمراني لمدينة القاهرة"، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة- جامعة عين شمس، 2001
- 2- محمد المغاوري موسى، " الوظيفة الصناعية وأثرها على النمو العمراني بمحافظة الإسكندرية خلال القرن العشرين -دراسة جغرافية-"، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية آداب قسم جغرافية- جامعة الاسكندرية، 2003
- 3- فتحي محمد أبو عيانة، "جغرافية السكان"، دار المعرفة الجامعة، 2003
- 4- سيد جابر عبد العال، "مؤثرات التنمية على تخطيط المدينة الأم والمدن الإقليمية"، دار الكتب العلمية، 1987
- 5- فاطمة عثمان محمد عثمان، "دراسة تحليلية لاتجاهات التنمية العمرانية في جمهورية مصر العربية -دراسة حالة مدينة سوهاج-"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية هندسة- جامعة أسيوط، 1996
- 6- عبد المنعم شوقي، "مجتمع المدينة الاجتماع الحضري"، الطبعة السادسة، مكتبة نهضة الشرق، 1980
- 7- محمد حجازي محمد، "العمران الريفي ومفهوم الجغرافيا الاجتماعية"، القاهرة، دار الفكر العربي، 1998
- 8- عبد القادر عبد الحافظ الشبخلي، "إدارة التنمية العمرانية- مشكلات وحلول"، المؤتمر العام الثامن: النمو العمراني الحضري في المدينة العربية -المشاكل والحلول، الجزء الأول، منظمة المدن العربية المنعقدة بالرياض المملكة العربية السعودية، 22: 27 مارس 1986
- 9- محمد مدحت جابر، "جغرافية العمران الريفي والحضري"، القاهرة، مكتبة الأنجلو المصرية، 2006
- 10- فتحي محمد مصيلحي، "جغرافيا المدن إطار نظري وتطبيقات عربية"، جامعة المنوفية، 2000
- 11- وليد نبيل بيومي، "منهج التكتيف الحضري للتحكم في الزحف الحضري بالهوامش الحضرية الريفية للأقاليم الحضرية الكبرى"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية تخطيط عمراني- جامعة القاهرة، 2000
- 12- خلف حسين على الدليمي، "التخطيط الحضري أسس ومفاهيم"، القاهرة، دار الثقافة، 2002

- 13- أحمد علي إسماعيل، "دراسات في جغرافية المدن"، الطبعة الخامسة، دار الثقافة، القاهرة، 1992
- 14- أحمد كمال الدين عفيفي، "نحو تخطيط المدينة العربية.....إقليم المدينة"، المؤتمر العام الثامن: النمو العمراني الحضري في المدينة العربية -المشاكل والحلول، الجزء الأول، منظمة المدن العربية المنعقدة بالرياض المملكة العربية السعودية، 22: 27 مارس 1986
- 15- سيد محمد عبد المقصود، "بعض قضايا التوسع الحضري مناقشة المفاهيم ودور المدن في التنمية وإستراتيجية التنمية الحضرية"، ندوة التوسع الحضري، معهد التخطيط القومي، 26: 28 ديسمبر 1988
- 16- فتحي محمد أبو عيانة، "جغرافية العمران دراسة تحليلية للقرية والمدينة"، القاهرة، دار المعرفة الجامعية، 1998
- 17- فتحي محمد أبو عيانة، "السكان والعمران الحضري"، القاهرة، دار المعرفة الجامعية، 1987
- 18- عزة أمين سري صادق، "المناطق الريفية المحتواة في العمران الحضري -دراسة تحليلية مقارنة دراسة حالة محافظة الجيزة"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية تخطيط عمراني- جامعة القاهرة، 1989
- 19- أحمد علي إسماعيل، "دراسة في جغرافية المدن"، الطبعة الرابعة، دار الثقافة، القاهرة، 1990
- 20- أحمد خالد علام، "تخطيط المدن"، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، 1998
- 21- مها سامي كامل، "العوامل المؤثرة على النمو العمراني"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة- جامعة القاهرة، 1993
- 22- متولي محمد متولي، "أثر محاور الحركة على النمو العمراني"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية تخطيط عمراني- جامعة القاهرة، 1990
- 23- محمود فهمي الكردي، "النمو الحضري دراسة لظاهرة الاستقطاب الحضري في مصر"، الطبعة الثانية، دار المعارف، 1980
- 24- عبد المنعم أحمد شكري، "تأثير شبكات الطرق على استعمالات الأراضي دراسة تحليلية للطريق الدائري حول القاهرة الكبرى"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة- جامعة القاهرة، 1995
- 25- إيهاب محمود عقبة، "التأثيرات العمرانية لمشروع مترو الأنفاق على المناطق المحيطة بمساره"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة- جامعة عين شمس، 1993
- 26- محمد شحاته درويش، "الخصائص العمرانية لمداخل المدن بمصر"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية تخطيط عمراني- جامعة القاهرة، 1991

- 27- محمد نبوي عبده جاد الله، "رؤية تخطيطية لتفعيل المخططات الإستراتيجية للمدن والقرى بمصر"، 2007، مجلة كلية الهندسة جامعة المنيا، المجلد 26، عدد 2
- 28- كمال رياض، "المناطق العشوائية وخطط التنمية العمرانية اللازمة لتطويرها عمرانياً"، المؤتمر المعماري الثاني: الخبرات العلمية والتطبيقية للتنمية العمرانية في صعيد مصر، كلية الهندسة، قسم الهندسة المعمارية، جامعة أسيوط، 5: 7 ديسمبر 1995
- 29- أحمد رشدي رضوان، "ديناميكيات التغير في توزيع الأنشطة التجارية بالمدينة المصرية - الخدمات التجارية المحلية ببعض أحياء القاهرة 1945: 1992"، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية تخطيط عمراني- جامعة القاهرة، 1992
- 30- محمد مدحت جابر، "جغرافية العمران الريفي والحضري"، القاهرة، مكتبة الأنجلو المصرية، 2006
- 31- كايد عثمان أبو صبحه، "جغرافية المدن"، دار وائل للنشر، 2003
- 32- عبد المجيد عبد الرحيم، "علم الاجتماع الريفي"، الطبعة الأولى، القاهرة، مكتبة الأنجلو المصرية، 1975
- 33- أحمد محمود عبد العال طعيمه، "التفاعل بين التجمعات الحضرية والريفية"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة- جامعة القاهرة، 2005
- 34- عبد الله عطوى، "الإنسان والبيئة في المجتمعات البدائية والنامية والمتطورة"، الطبعة الأولى، مؤسسة عز الدين، 1993
- 35- محمد مدحت جابر، "جغرافية العمران الريفي والحضري"، القاهرة، مكتبة الأنجلو المصرية، 2006
- 36- فتحي محمد مصيلحي، "الجغرافية البشرية بين نظرية المعرفة وعلم المنهج الجغرافي"، الطبعة الثانية، القاهرة، جريدة الأهرام، 1994
- 37- السيد الحسيني، "المدينة دراسة علم الاجتماع الحضري"، دار المعرفة الجامعية، القاهرة، 1993
- 38- أحمد محمود نجيب، "الهجرات الداخلية في الجمهورية العربية المتحدة طبقاً لحالة سنة 1960-دراسة ديمجرافية في التخطيط البشري"
- 39- ترجمة وتعليق محمد الجوهري، علياء شكري، السيد محمود الحسيني، محمد علي محمد، "دراسات في علم الاجتماع الريفي الحضري"، الطبعة الثالثة، دار الكتاب للتوزيع، 1979
- 40- حسين عبد الحميد رشوان، "المدينة دراسة في علم الاجتماع الحضري"، الطبعة الخامسة، المكتب الجامعي الحديث، 1989

- 41- محاسن مصطفى، "السكان والنمو الحضري في مصر"، ندوة التوسع الحضري، معهد التخطيط القومي، 26: 28 ديسمبر 1988
- 42- محمد عبد المنعم نور، "الحضارة والتحضر"
- 43- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، "مصر في أرقام"، القاهرة، أبريل 2006
- 44- غريب سيد أحمد، "علم الاجتماع الريفي"، القاهرة، دار المعرفة الجامعية، 2000
- 45- فتحي محمد أبو عيانة، "جغرافية السكان أسس وتطبيقات"، الطبعة الرابعة، القاهرة، دار المعرفة الجامعية، 1993
- 46- اسحق يعقوب قطب، "الحركة السكانية من الريف إلى المدن في الوطن العربي"، ندوة الهجرة من الريف إلى الحضر، المعهد العربي لإنماء المدن، 1986
- 47- عنتر عبد العال أبو قرين، "سياسات واستراتيجيات تنمية الصحاري المصرية حالة صحراء مصر الغربية (دراسة تحليلية مقارنة)"، المنيا، 1996
- 48- محمد محمود الإمام، "التخطيط وإستراتيجية دراسة في المفاهيم"، المؤتمر المعماري السنوي الثاني للاقتصاديين المصريين، الهيئة المصرية لدار الكتاب
- 49- محمود حسن نوفل، "التصورات المستقبلية لخريطة مصر من خلال عمليات الجراحة البيئية"، المؤتمر المعماري الدولي الرابع: العمارة والعمران على مشارف الألفية الثالثة، كلية الهندسة، قسم الهندسة المعمارية جامعة أسيوط، 28: 30 مارس 2000
- 50- نجوى إبراهيم أبو العينين، هدى عبد القادر، "التأثير المتبادل بين الاعتبارات البيئية والتنمية العمرانية في المدينة العربية"، المؤتمر المعماري الدولي الرابع: العمارة والعمران على مشارف الألفية الثالثة، كلية الهندسة، قسم الهندسة المعمارية جامعة أسيوط، 28: 30 مارس 2000
- 51- محمد عبد الله الحامد، عمر عثمان محمد، "إنماء المدن الصغيرة والمتوسطة كوسيلة لتوجيه التحضر"، المؤتمر العام الثامن: النمو العمراني الحضري في المدينة العربية -المشاكل والحلول، الجزء الأول، منظمة المدن العربية المنعقدة بالرياض المملكة العربية السعودية، 22: 27 مارس 1986
- 52- قاسم جميل قاسم، "المشكلات الإدارية للتنمية الحضرية العربية"، المؤتمر العام الثامن: النمو العمراني الحضري في المدينة العربية -المشاكل والحلول، الجزء الأول، منظمة المدن العربية المنعقدة بالرياض المملكة العربية السعودية، 22: 27 مارس 1986
- 53- أحمد خالد علام، سمير سعد علي، مصطفى محمد الديناري، "التخطيط الإقليمي"، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، 1995

- 54- فتحي محمد مصيلحي، "تخطيط المدينة العربية بين الإطار النظري والواقع والمستقبل"، مطبعة راوي وشركاه، 1995
- 55- محمود فهمي الكردي، "التحولات الاجتماعية وسياسات التنمية الحضرية في مصر"، المؤتمر السنوي الخامس: التغيير الاجتماعي في المجتمع المصري خلال خمسين عاماً، المجلد الأول، كلية الآداب، قسم اجتماع جامعة عين شمس، 20: 22 أبريل 2003
- 56- راشد سعد حسن المطوي، "إستراتيجية التنمية العمرانية والتطوير لدولة قطر"، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية التخطيط العمراني- جامعة الإسكندرية، 1999
- 57- نهلة أحمد حميد القاسمي، "محددات التنمية العمرانية لمدينة دبي"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة- جامعة القاهرة، 1994
- 58- صالح الهذلول، نارايانان، "التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية الفرص والتحديات"، دار السهن، 1419هـ
- 59- أحمد صلاح عبد الحميد، ملحق رسالة الدكتوراه "سياسات توجيه النمو العمراني لمدينة القاهرة"، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة- جامعة عين شمس، 2001
- 60- أحمد علي إسماعيل، "المدن المصرية القسم الأول مدن الصعيد"، تحرير أحمد علي إسماعيل، المجلس الأعلى للثقافة، القاهرة، 2003
- 61- وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، إستراتيجية التنمية لمحافظات الجمهورية، إقليم أسيوط (محافظة أسيوط- محافظة الوادي الجديد)، القاهرة، 2008
- 62- وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، "مخطط التنمية بعيد المدى لإقليم القاهرة الكبرى"، القاهرة، 1991
- 63- أحمد علي إسماعيل، "المدن المصرية القسم الأول مدن الصعيد"، تحرير أحمد مصطفى النحاس، المجلس الأعلى للثقافة، القاهرة، 2003
- 64- وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، محافظة سوهاج، "المخطط العام لمدينة سوهاج"، القاهرة، 2000
- 65- وزارة الدولة لشئون البيئة، جهاز شئون البيئة، "التوصيف البيئي لمحافظة المنيا"، القاهرة، 2007
- 66- وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، "إستراتيجية التنمية الشاملة لأقاليم الصعيد"، القاهرة، 1994

- 67- وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، إدارة التخطيط الإقليمي، "المخطط الإقليمي للتنمية الريفية لمراكز محافظة المنيا مركز ديرمواس"، القاهرة، 2003
- 68- وزارة الدولة لشئون البيئة، جهاز شئون البيئة، "التوصيف البيئي لمحافظة بني سويف"، القاهرة، 2003
- 69- الدولة لشئون البيئة، جهاز شئون البيئة، "التوصيف البيئي لمحافظة الفيوم"، القاهرة، 2007
- 70- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، "النتائج الأولية للتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام 2006 لمحافظة المنيا"، القاهرة، أبريل 2007
- 71- مركز معلومات محافظة المنيا
- 72- أحمد علي إسماعيل، "المدن المصرية القسم الأول مدن الصعيد"، تحرير محمد مدحت جابر، المجلس الأعلى للثقافة، القاهرة، 2003
- 73- أمين محمود عبد الله، "تطوير التقسيم الإداري في مصر العليا منذ فجر التاريخ إلى نهاية القرن العشرين"، القاهرة، المجلس الأعلى للثقافة، 1996
- 74- وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، "المخطط العام لمدينة المنيا"، القاهرة، 1998
- 75- وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، "المخطط الاستراتيجي العام لمدينة المنيا لعام 2027"، القاهرة، 2011
- 76- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، محافظة المنيا، "أهم مؤشرات النتائج النهائية للتعداد العام 2006، النتائج النهائية للتعداد العام"، مايو 2008
- 77- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، محافظة المنيا، "التعداد العام للسكان والمنشآت 1996، النتائج النهائية لتعداد السكان"، ديسمبر 1998.
- 78- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، محافظة المنيا، "التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت 1986م، خصائص السكان والظروف السكنية"، المجلد الأول الجزء الثاني.
- 79- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، "التعداد العام للسكان والإسكان 1976، تعداد السكان النتائج التفصيلية محافظة المنيا"، سبتمبر 1978
- 80- الهيئة العامة للمساحة المصرية، "خريطة التصوير الجوي لمدينة المنيا"، القاهرة، 1998
- 81- مجلس مدينة المنيا، إدارة التخطيط العمراني
- 82- "أطلس الحملة الفرنسية"، fbac، المطبعة الأهلية المصرية، 1890
- 83- الهيئة العامة للمساحة المصرية، "خريطة رقم 585/60، 585/59"، القاهرة، 1934م

- 84- مصلحة المساحة والمناجم المساحة التفصيلية والتشغيل (وزارة المالية)، "خريطة تبين عوائد أملاك بندر المنيا"، 1940
- 85- مديرية الشئون الصحية بالمنيا
- 86- هيئة الأبنية التعليمية بالمنيا
- 87- مديرية الطرق والنقل بالمنيا، "خريطة الطرق لمركز المنيا"
- 88- وزارة الدولة لشئون البيئة، "تقرير حالة البيئة في مصر 2006"، يونيو 2007 .
- 89- مديرية الزراعة إدارة حماية الأراضي، محافظة المنيا، "بيان بالمساحات المستقطعة من الرقعة الزراعية الصادر بشأنها تراخيص ونفع عام وسكن خاص، بيان بالمساحات المتعدي عليها البناء بالمخالفة"
- 90- وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، "مشروع إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدن المصرية كراسة الشروط المرجعية"، القاهرة
- 91- الدولة لشئون البيئة، جهاز شئون البيئة، الفرع الإقليمي لوسط الصعيد بأسويوط، "التوصيف البيئي لمحافظة أسويوط"، القاهرة، 2005
- 92- وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، "إستراتيجية التنمية لمحافظة الجمهورية، إقليم شمال الصعيد (الفيوم- بني سويف- المنيا)"، القاهرة، 2008
- 93- مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار بمحافظة المنيا، "أضواء على محافظة المنيا"

#### ثانياً: المراجع باللغة الإنجليزية: -

- 94- <http://www.drkader.com/Courses/Management.Principles/01.pdf>  
(عبدا لقادر محمد عبد القادر مبارك، أستاذ التسويق، جامعة المنصورة).
- 95- Keith Sutton & Weal Fahmi, "Cairo's Urban Growth and Strategic Master Plans in the light of Egypt's 1996 Population Census Results", Elsevier Science Ltd, 2001
- 96- Pertti Järvinen, "Action research as an approach in design science, University of Tampere", Presented in THE EURAM (European Academy of Management) Conference, Munich, May 4-7, 2005, in track 28, 2005

- 97- Dwayne Norris, Kerry Levin, David Cantor, Westat, **"A Mixed- method approach to evaluating new tax payment procedures"**, Deborah Stone, BLS; and Karen O'Connor, IRS
- 98- Julia Brannen, **"Mixing Methods: The Entry of Qualitative and Quantitative Approaches into the Research Process"**, URL: <http://dx.doi.org/10.1080/13645570500154642>, Vol. 8, No. 3, July 2005, pp. 173–184
- 99- Anselm Strauss, Juliet Corbin, **"Basics of qualitative research- techniques and procedures for developing grounded theory-"**
- 100- María Lázaro and Esperanza Marcos, **"An Approach to the Integration of Qualitative and Quantitative Research Methods in Software Engineering Research"**, Kybele Research Group Rey Juan Carlos University Madrid, Spain
- 101- Pat Bazeley, **"Issues in Mixing Qualitative and Quantitative Approaches to Research"**, R. Buber, J. Gadner, & L. Richards, 1st International Conference - Qualitative Research in Marketing and Management University of Economics and Business Administration, Vienna 10th April, 2002
- 102- Charles Steinfeld & Marleen Huysman & Kenneth David, **"New Methods for Studying Global Virtual Teams: Towards a Multi-Faceted Approach"**, Published in the Proceedings of the Hawai'i International Conference On System Sciences, January 3-6, 2001, Maui, Hawaii
- 103- J.H.Lowry, **"World City Growth"**, Third Published, by Edward Arnold Ltd, 1979
- 104- [http://www.placesonline.com/asia/india/national\\_capital\\_territory\\_of\\_delhi/delhi/map.asp?gclid=CMuG9Pi37qICFdWX2AodPUBG-A](http://www.placesonline.com/asia/india/national_capital_territory_of_delhi/delhi/map.asp?gclid=CMuG9Pi37qICFdWX2AodPUBG-A)
- 105- <http://www.igooglemaps.com/africa/egypt/asyut-governorate/asyut>
- 106- <http://www.gisqatar.org.qa/arabic/gnp/GNP.HTM>
- 107- <http://wtn.bdr130.net/28.html>

- 108- [http://66.102.9.104/translate\\_c?hl=ar&langpair=en%7Car&u=http://www.country-data.com/cgi-bin/query/r-11043](http://66.102.9.104/translate_c?hl=ar&langpair=en%7Car&u=http://www.country-data.com/cgi-bin/query/r-11043)
- 109- <http://mmaa.mmaa.gov.qa/site/attach/ArabicMinistryWebsite.doc>  
(موقع الوزارات بالعربية، الأسئلة المتعلقة والمختصة بهيئة الشؤون الإدارية)
- 110- [http://www.eyeofdubai.com/home/default\\_map.asp](http://www.eyeofdubai.com/home/default_map.asp)
- 111- [http://212.100.198.18/Mokatel/data/Behoth/Dwal\\_Modn18/Dobai2000/Mokatell\\_6-2.htm#4](http://212.100.198.18/Mokatel/data/Behoth/Dwal_Modn18/Dobai2000/Mokatell_6-2.htm#4)
- 112- <http://www.athagafy.com/maps/al%20riyadh.jpg>  
(-الهيئة المنفذة: المملكة العربية السعودية، وزارة البترول والثروات المعدنية إدارة المساحة الجوية الرياض، الطبعة الأولى، عام 1409هـ (1988م)، رقم اللوحة SE -NG38 -)
- 113- <http://www.arriyadh.com/About-Arri/index.asp>
- 114- <http://www.arriyadh.com/About-Arri/LeftBar/Geo/-----web1.pdf>  
(أطلس مدينة الرياض، الهيئة العليا لتطوير الرياض، مدينة الرياض، جامعة الملك سعود، الطبعة الأولى، عام 1419هـ (1999م))
- 115- <http://www.arriyadh.com/Prints/Riyadh50.pdf>  
(الرياض في خمسين عاماً 1374 - 1424هـ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، عام 1424هـ (2003م))
- 116- <http://www.arriyadh.com/Strategic2/N2-MouKhatat-Amm.pdf>  
(المملكة العربية السعودية ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، المخطط الهيكلي العام، المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض)
- 117- Microsoft® *Encarta® Encyclopedia* 99. © 1993-1998 Microsoft Corporation
- 118- Minghong Tana, Xiubin Lia, Hui Xieb, Changhe Lua, "Urban land Expansion and Arable land loss in China—a Case Study of Beijing—Tianjin—Hebei region", 2004
- 119- <http://translate.google.com.eg>
- 120- [http://www.lib.utexas.edu/maps/historical/chi\\_nan\\_fu\\_1915.jpg](http://www.lib.utexas.edu/maps/historical/chi_nan_fu_1915.jpg)
- 121- [http://en.wikipedia.org/wiki/New\\_Delhi#History](http://en.wikipedia.org/wiki/New_Delhi#History)
- 122- <http://delhiplanning.nic.in/Economic%20Survey/ES%202005-06/Chpt/1.pdf>  
(Economic Survey of Ddlhi, 2005-2006)
- 123- [http://www.lib.utexas.edu/maps/middle\\_east\\_and\\_asia/delhi\\_tpc\\_1984.jpg](http://www.lib.utexas.edu/maps/middle_east_and_asia/delhi_tpc_1984.jpg)
- 124- <http://urbanindia.nic.in/moud/what'snew/mps-eng.pdf>  
(Ministry of Urban Development, New Delhi, the 7th February, 2007)

- 125- [http://home.wmin.ac.uk/MLprojects/Core\\_Areas/Studies/Delhi/3\\_Delhi.pdf](http://home.wmin.ac.uk/MLprojects/Core_Areas/Studies/Delhi/3_Delhi.pdf)  
(Delhi field studies and workshop, Draft Final Report - March 2000)
- 126- [http://www.ashahabitat.com/knowledgebase/pdf/delhi\\_retrospection.pdf](http://www.ashahabitat.com/knowledgebase/pdf/delhi_retrospection.pdf)  
(A.K. Jain , Delhi – Retrospection into The Future)
- 127- <http://www.southerninitiatives.org/PaperChrakrabortyEmmerEnglish.pdf>  
(Chakraborty & Adreesh & Emmer& Marisa, Transformation of Commercial Areas in New Delhi: Growth Organic and Planned Development)
- 128- Stanley D.Brunn & Jack F.Williams & other, "**Cities of the World, World Regional Urban Development**", Harper & Row, 1983
- 129- [http://www.sdi.re.kr/nfile/zcom\\_eng\\_bbs/Urban%20Management%20in%20Seoul.pdf](http://www.sdi.re.kr/nfile/zcom_eng_bbs/Urban%20Management%20in%20Seoul.pdf),  
(Urban Management in Seoul, Policy Issues & Responses, Won-Yong Kwon and Kwang-Joong Kim, Seoul Development Institute, 2001)
- 130- [http://info.worldbank.org/etools/docs/library/238544/3\\_1Kim\\_Seoul\\_onyEN.pdf](http://info.worldbank.org/etools/docs/library/238544/3_1Kim_Seoul_onyEN.pdf)  
(Chan-GonKim, Urban and Metropolitan Management of Seoul Management Seoul: Past and Present, April 2006 Workshop)
- 131- <http://kodeks.uni-bamberg.de/russia/Moscow/MosPlan1892.htm>
- 132- [www.google earth.com](http://www.google-earth.com) 2008
- 133- <http://www.urban-comm.gov.eg/cities.asp>
- 134- [www.minia.gov.eg](http://www.minia.gov.eg)
- 135- [www.elkarama.net/modules.php?name=News&file=article&sid=1272-61k](http://www.elkarama.net/modules.php?name=News&file=article&sid=1272-61k)
- 136- [www.nile-rcc.com/ar/index.htm](http://www.nile-rcc.com/ar/index.htm)
- 137- <http://www.urban-comm.gov.eg/lenia.asp>



الملاحق



أولاً: بنصوص القانون رقم 106 لسنة 1976م في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته:

مادة 1:

فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر في أي جهة من الجمهورية داخل حدد المدن والقرى أو خارجها، إقامة أي مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التي تقدم إليها، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص.

مادة 7:

يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص، انقضاء المدة المحددة للبت فيه، دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفض أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات وذلك بعد قيام المالك أو من يمثله قانوناً بإعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه البدء في التنفيذ مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون واللائحة التنفيذية.

مادة 6 مكرر: (مضافة بالقانون رقم 25 لسنة 1992م)

يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين:

- المرحلة الأولى: ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي
- المرحلة الثانية: ويصرح باستكمال باقي الأعمال المرخص بها إذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية وقواعد منح تراخيص البناء

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالإسكان متضمناً تحديد المدة التي يجب على المالك إتمام البناء خلالها وإعداده للسكني بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئي للمرحلة الأولى

مادة 13 مكرر: ( مضافة بالقانون رقم 25 لسنة 1992م)

ينشأ جهاز يسمى جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية في جميع أنحاء الجمهورية، وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسعاتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم في ضبط المخالفات وتحديد المسؤولين عنها قرار من رئيس الجمهورية.

مادة 16: ( مستبدلة بالقانون رقم 101 لسنة 1996 )

يصدر المحافظ المختص أو من ينوبه قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف المنصوص عليه في المادة السابقة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية يجوز للمحافظ التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية.

ثانياً: قانون رقم 3 لسنة 1982 بإصدار قانون التخطيط العمراني في شأن المدن والقرى:

المادة الثانية:

تحظر إقامة أية مبان أو منشآت في الأراضي الزراعية، أو اتخاذ أية إجراءات في شأن تقسيم هذه الأراضي، ويعتبر في حكم الأراضي الزراعية الأراضي البور القابلة للزراعة، ويستثنى من هذا الحظر:

أ- الأراضي الواقعة داخل كردون المدن المعتمد حتى 1/12/1981 مع عدم الاعتداد بأية تعديلات في الكردون اعتباراً من هذا التاريخ إلا بقرار من مجلس الوزراء.

ب- الأراضي الواقعة داخل الحيز العمراني لقرى.

ج- الأراضي التي تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بقصد خدمة أغراض الزراعة أو الري أو النقل.

د- الأراضي التي تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعي أو الحيواني ضمن إطار الخطة التي يصدر بها قرار في مجلس الوزراء بناء على عرض وزير الزراعة.

هـ- الأراضي الواقعة بزمام القرى التي يقيم عليها المالك سكناً خاصاً به أو مبنى يخدم أرضه وذلك في الحدود التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة.

ويشترط في الحالات الاستثنائية المشار إليها في البنود ج، د، هـ صدور ترخيص من المحافظ المختص قبل إقامة أية مبان أو منشآت أو مشروعات وذلك في إطار التخطيط العام، ويصدر بتحديد شروط وإجراءات منح هذا الترخيص قرار من الوزير المختص بالزراعة بالاتفاق مع الوزير المختص بالتعمير.

مادة 18:

يجوز لاعتبارات تتعلق بتوجيه الإمداد العمراني للمدن والقرى أو لضبط الكثافات السكانية والبنائية أو بقدرة المرافق العامة أو للحفاظ على الرقعة الزراعية أن تحدد الوحدة المحلية مراحل التعمير التي لا يجوز أن تتم أعمال التقسيم إلا وفقاً لها وتبين في كل مرحلة المناطق الداخلة فيها.

كما تبين قواعد الانتقال من مرحلة إلى المرحلة التي تليها. ويصدر بذلك قرار من الوزير المختص بالتعمير. وبعد أخذ رأي الوزير المختص بالزراعة.

ثالثاً: قانون الزراعة رقم 53 لسنة 1966 المضافة بالقانون رقم 116 لسنة 1983:

مادة 152:

يحظر إقامة أية مبان أو منشآت في الأراضي الزراعية أو اتخاذ أية إجراءات في شأن تقسيم هذه الأرض لإقامة مباني عليها، وتعتبر في حكم الأراضي الزراعية، الأراضي البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية ويستثنى من هذا الحظر:

أ- الأراضي الواقعة داخل كردون المدن المعتمد حتى 1981/12/1 مع عدم الاعتداد بأية تعديلات في الكردون اعتباراً من هذا التاريخ إلا بقرار من مجلس الوزراء.

ب- الأراضي الداخلة في نطاق الحيز العمراني للقرى والذي يصدر بتحديده قرار من وزير الزراعة مع وزير التعمير.

ج- الأراضي التي تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بشرط موافقة وزير الزراعة.

د- الأراضي التي تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعي أو الحيواني ضمن إطار الخطة التي يصدر بها قرار في مجلس الوزراء بناء على عرض وزير الزراعة.

هـ- الأراضي الواقعة بزمام القرى التي يقيم عليها المالك سكناً خاصاً به أو مبنى يخدم أرضه وذلك في الحدود التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة.

مادة 156:

يعاقب على مخالفة أي حكم من أحكام المادة 152 من هذا القانون بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد عن خمسين ألف جنيه وتعددت العقوبة بتعدد المخالفات.

ويجب أن يتضمن الحكم الصادر بالعقوبة الأمر بإزالة أسباب المخالفة على نفقة المخالف وفي جميع الأحوال لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة.

ولوزير الزراعة حتى صدور الحكم في الدعوى وقف أسباب المخالفة بالطريق الإداري على نفقة المخالف.

ومن خلال هذه المادة حدد الحبس من 24 ساعة وحتى 3 سنوات وبغرامة لا تقل عن 10000 جنية ولا تزيد عن 50000 جنية-

وبتاريخ 3 أغسطس 1996 م قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 156 من عدم جواز وقف تنفيذ عقوبة الغرامة.

رابعاً: قرار نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير الزراعة والاستصلاح الزراعي رقم 175 لسنة 1987 بتاريخ 1987/2/11:

مادة 1:

يجوز لمن أقام بناء على الأراضي الزراعية بالقرى بالمخالفة لأحكام المادة 152 من قانون 53 لسنة 1966 بإصدار قانون الزراعة المعدل بالقانون رقم 116 لسنة 1983 والقرارات الوزارية المنفذة له

حتى 15/4/1985 تاريخ التصوير الجوي المحدد للحيز العمراني للقرى أن يتقدم لمديرية الزراعة المختصة بطلب للحصول على ترخيص بالبناء وفقاً لحكم المادة 152 من قانون الزراعة المشار إليه والقرارات الوزارية المنفذة له -وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار مع أداء الرسوم المقررة قانوناً والمحددة بالقرار رقم 124 لسنة 1984 المشار إليه ويعتمد في تحديد إقامة البناء بما هو ثابت بمحضر المخالفات المحررة في هذا الشأن.

#### خامساً: قانون رقم 99 لسنة 1986م:

المادة الأولى:

يستبدل بنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 54 لسنة 1984 بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم 30 لسنة 1983 المعدل لبعض أحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، النص الآتي:

يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم 106 لسنة 1976 ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهي في 7 يونيو سنة 1987 لوقف الإجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده.

سادساً: قرار وزير الدولة للزراعة والأمن الغذائي رقم 124 لسنة 1984 "قانون بتاريخ 1984/2/6 (المعدل بالقرار رقم 12 لسنة 1985 ، 58 لسنة 1986 ، 322 لسنة 1986):

المادة 1:

يكون الترخيص بإقامة المباني والمنشآت في الأراضي الزراعية الواقعة داخل كردون المدن المنصوص عليها في المادة 152 من قانون الزراعة المشار إليه وفقاً للقواعد والأوضاع الآتية:

أ- تقوم مديرية الزراعة المختصة بالاشتراك مع مديرية الإسكان والتعمير بإجراء حصر شامل للأراضي الزراعية وما في حكمها الواقع داخل الكردون المشار إليه وتصنيفها حسب حالتها ودرجة خصوبتها وعمل خرائط مساحية لها بمقياس رسم 1/2500 تعتمد من المحافظ المختص وتخطر وزارة الزراعة بصورة منها بعد اعتمادها.

ب- تمد الوحدة المحلية بالمدينة بالاتفاق مع الإدارة الزراعية بالمركز برنامج لإقامة المباني على هذه المساحات بمراعاة حالة الأرض وما عليها من زراعات ومدى قربها وبعدها عن الكتلة السكانية بالمدينة وتوافر المرافق العامة. ويعتمد هذا البرنامج من المحافظ ويبلغ لمديريات الزراعة والإسكان بالمحافظة



# الملخص العربي



## إدارة النمو العمراني لمدن إقليم شمال الصعيد

### (دراسة حالة مدينة المنيا)

يعتبر النمو العمراني للمدن ظاهرة طبيعية تزداد فيها حركة العمران لتوفير المتطلبات والاحتياجات السكانية، ويتخذ النمو العمراني أشكال وأنماط وأساليب مختلفة متأثراً في ذلك بمجموعة من العوامل المحفزة والمهبطة، وتظهر هذه العوامل في صورة عوامل طبيعية، عوامل صناعية، عوامل عمرانية،....الخ.

وتكمن مشاكل النمو العمراني في سوء إدارته، وعليه ظهر علم إدارة النمو العمراني كأحد المجالات الهامة في مجال تخطيط المدن، وهو يعني تخطيط وتنظيم عملية النمو العمراني وجدولة مراحلها تبعاً للخطة الموضوعية بما يحقق الهدف المنشود.

ولقد تعددت أساليب إدارة النمو العمراني تبعاً للسياسات العامة والظروف الاقتصادية للدولة والتي ظهرت إما في صورة قرارات وقوانين إدارية واقتصادية أو في صورة مخططات تنموية، وخلال ذلك اقتصرت الدراسات التي تسبق وضع أسلوب إدارة النمو العمراني على تقييم الوضع الراهن بنظرة عامة على الجوانب الاقتصادية والسكانية للمدينة.

وعلى ذلك يهدف البحث إلى وضع تصور لإدارة النمو العمراني لمنطقة الدراسة -المنيا- في إطار هيكل تنظيمي يمكن إتباعه كخطوات متسلسلة لإدارة النمو العمراني للمدن المصرية بوجه عام ومدن إقليم شمال الصعيد بوجه خاص. ويتم ذلك من خلال:

- 1- دراسة النمو العمراني وسياسات واستراتيجيات إدارته.
- 2- دراسة وتحليل بعض التجارب العالمية والمحلية في مجال إدارة النمو العمراني.
- 3- وضع تصور لإدارة النمو العمراني لمنطقة الدراسة حتى سنة الهدف في إطار هيكل تنظيمي يوضح الخطوات المتبعة لوضع هذا التصور.

ويتكون البحث من ثلاث أبواب:

### الباب الأول (النمو العمراني):

ويشمل ثلاث فصول:

الفصل الأول: يمثل خلفية عامة على النمو العمراني، يستعرض خلالها التعريفات والمفاهيم الخاصة بالبحث، بالإضافة إلى دراسة أساليب وأنماط وأشكال النمو العمراني والعوامل المؤثرة عليه.

الفصل الثاني: يتناول دراسة العلاقات الحضرية وتأثيرها على النمو العمراني وتحركات السكان.

الفصل الثالث: يتناول عرض لسياسات واستراتيجيات إدارة النمو العمراني.

### الباب الثاني (التجارب العالمية والمحلية في إدارة النمو العمراني للمدن):

ويشمل فصلين:

يستعرض خلال الفصل الأول: التجارب العالمية والتي تشمل دراسة مراحل النمو العمراني لبعض المدن ثم مطابقتها بمخططاتها التنموية؛ لتحديد مدى فاعلية السياسات المختلفة في إدارة النمو العمراني والاستفادة منها في المدن المصرية.

الفصل الثاني: يستعرض هذا الفصل مراحل النمو العمراني لبعض المدن المصرية ومخططاتها التنموية لتحديد مدى فاعلية هذه المخططات في مجال إدارة النمو العمراني بالمدن المصرية.

### الباب الثالث (الدراسة الميدانية):

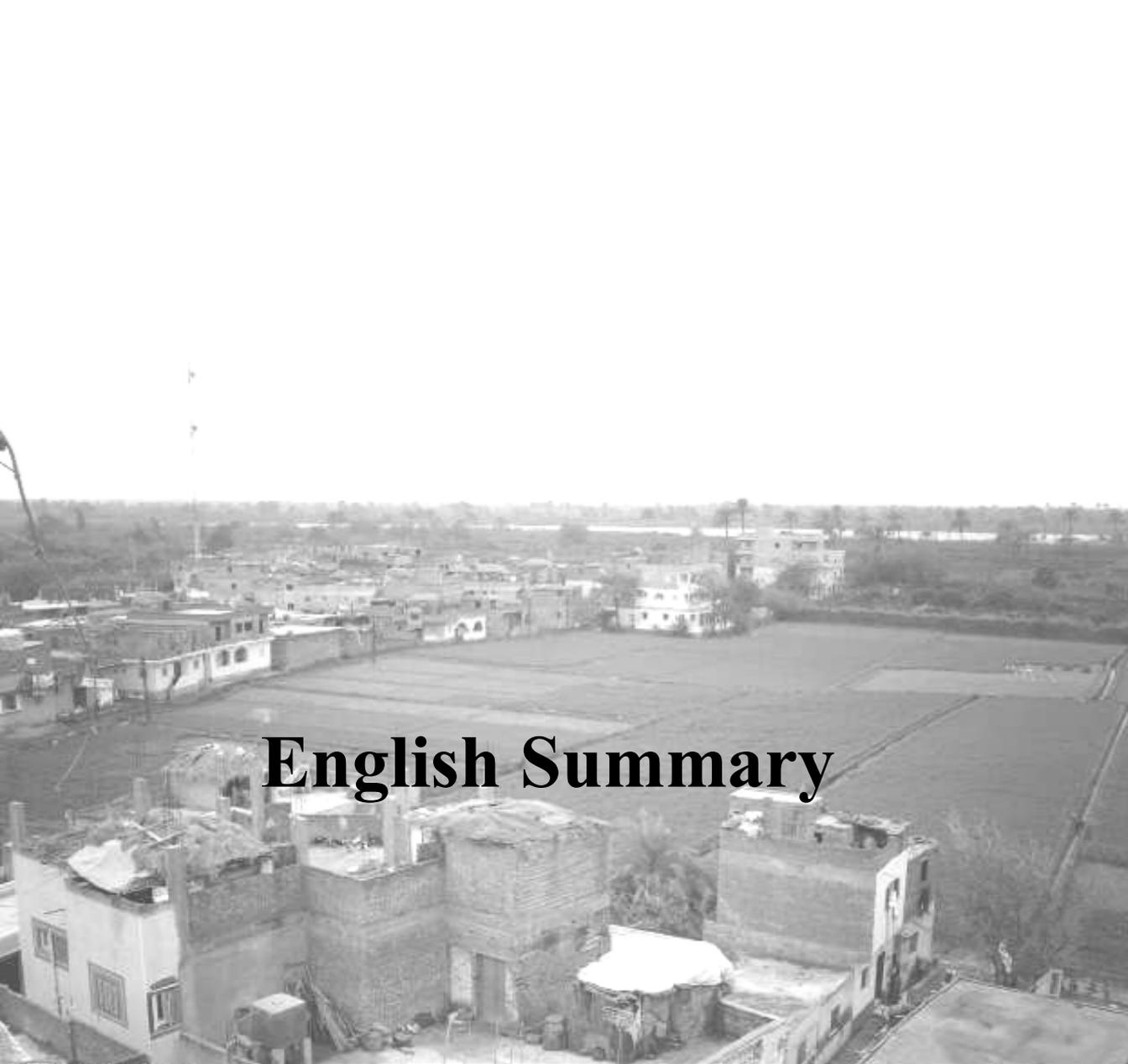
ويشمل ثلاث فصول:

الفصل الأول: ويتم خلاله التعرف على منطقة الدراسة -مدينة المنيا- بما تشتمل عليه من دراسة الجوانب الإدارية والجغرافية والتعليمية والاقتصادية والعمرانية لها.

الفصل الثاني: يتضمن تحليل لمراحل النمو العمراني لمنطقة الدراسة والعوامل التي تؤثر بها، ثم تحليل مخططاتها التنموية.

الفصل الثالث: يتم خلاله وضع تصور لإدارة النمو العمراني لمنطقة الدراسة في إطار هيكل تنظيمي محدد الخطوات.

ومن ثم يتم استخلاص النتائج وعليه تم وضع التوصيات.



# English Summary



# **Physical Growth Management For Cities Of Northern Upper Egypt region; Case Study El-Minia City**

## **Research summary:**

Cities physical growth is the natural phenomena, where increasing the built environment to achieve needs of people, the physical growth takes different shapes, forms and systems, which is affected by supporting & disincentive factors, this factors are corresponding to physical or artificial factors....ect .

The problem of physical growth is lack of management, so that the science of physical growth management appears as one of the most important field in urban planning, physical growth management means planning, organizing and scheduling physical growth operation steps to achieve the aim.

According that, this research aims to design conceiving for managing physical growth in case study -El Minia city- in frame of organizational skeleton, which can be used to manage the physical growth for Egypt cities in general and especially Upper Egypt region cities. Through:

- 1- Review physical growth and its policies and strategies.
- 2- Study and analysis some global and local experiences in the filed of urban growth management.
- 3- Design conceiving for managing physical growth to case study.

## **And search consists of three parts:**

### **Part I: Physical Growth**

It includes three chapters

Chapter 1: Review definitions and basic concepts of research, and study the shapes and forms of physical growth and the factor which affect on it.

Chapter 2: Study the urban relationships and its effects on physical growth and peoples transportation.

Chapter 3: Study the policies and strategies of urban growth management.

### **Part II: Experiences in Physical Growth Management**

It includes two chapters

Chapter1: Study and analysis some global experiences in physical growth management.

Chapter 2: Study and analysis some local experiences in physical growth management.

### **Part III: Urban Growth Management for El-Minia City.**

It includes three chapters

Chapter 1: Overview of the case study -El Minia city-.

Chapter 2: Analysis the stages of physical growth of the case study and the factors which affect on this growth, study the development planning of the case study.

Chapter 3: Design conceiving for managing physical growth to case study -El Minia city- in frame of organizational skeleton.

**It was then to draw conclusions and it has been making recommendations.**



# **Physical Growth Management For Cities Of Northern Upper Egypt region; (Case Study El-Minia City)**

Thesis

Submitted for Partial Fulfillment of Master Degree  
In Urban Planning

By

**Riam Mohamad El-Sagher Mahmod**

Demonstrator- Architecture Dept.

Faculty of Engineering

El-Minia University

Supervised by:

**Prof. Mohamed Nabawy Abdo Gad Allah**

Assistant-Prof., Arch. Dept.,

Faculty of Engineering

El-Minia University

**Dr. Eng. Usama Helmy Mohamad**

Lecturer ., Arch. Dept.,

Faculty of Engineering

El-Minia University

2012

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.  
This page will not be added after purchasing Win2PDF.