

الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية  
رصد وتحليل للأنشطة التجارية بالمدن الجديدة  
(دراسة حالة مدينتى المنيا الجديدة وبنى سويف الجديدة)

إعداد  
مهندسة / علياء السعيد كامل الملاح  
معيدة بكلية الفنون الجميلة جامعة المنيا

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة ، جامعة القاهرة  
كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير  
في التنمية العمرانية وتصميم المجتمعات

كلية الهندسة ، جامعة القاهرة  
الجيزة ، جمهورية مصر العربية

٢٠١٢

**THE FUNCTIONAL APPROPRIATE  
FOR  
COMMERCIAL ACTIVITIES**

Monitoring and analysis of commercial activities of city  
(Case study of new minia and new beni suef new cities )

**BY**

**Eng. Aliaa El.Saied Kamel El.Mallah**

**A Thesis Submitted to the  
Faculty of Engineering at Cairo University  
Requirements for the degree of  
MASTER OF SCIENCE  
In  
Urban Development and Design Communities**

Approved by the  
Examining Committee

-----  
*H. Sameh*  
Prof. Dr. Hesham Sameh Hussein Sameh

Main Advisor

-----  
Dr. Gamal Ahmed Abd-El.Hameed Saad

*Gamal*  
Advisor

-----  
Prof. Dr. Rowida Mohamed Reda Kamel

*Rowida*  
Member

-----  
Prof. Dr. Shereif Mohamed Sabry El.Attar

*Shereif Elattar*  
Member

Faculty of Engineering - Cairo University  
GIZA , EGYPT

2012

**الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية**  
رصد وتحليل للأنشطة التجارية بالمدن الجديدة  
(دراسة حالة مدينتى المنيا الجديدة وبنى سويف الجديدة)

إعداد

مهندسة / **علياء السعيد كامل الملاح**

معيدة بكلية الفنون الجميلة جامعة المنيا

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة ، جامعة القاهرة  
كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير  
في التنمية العمرانية وتصميم المجتمعات

إشراف

أ.د / **هشام سامح حسين سامح**

أستاذ العمارة- قسم الهندسة المعمارية

كلية الهندسة - جامعة القاهرة

أ.م.د/ **جمال أحمد عبد الحميد سعد**

أستاذ مساعد العمارة- قسم العمارة

كلية الفنون الجميلة - جامعة المنيا

كلية الهندسة ، جامعة القاهرة

الجيزة ، جمهورية مصر العربية

٢٠١٢

**THE FUNCTIONAL APPROPRIATE  
FOR  
COMMERCIAL ACTIVITIES**

Monitoring and analysis of commercial activities of city  
(Case study of new minia and new beni suef new cities )

**BY**

**Eng.Aliaa El.Saied Kamel El.Mallah**

**A Thesis Submitted to the  
Faculty of Engineering at Cairo University  
Requirements for the degree of  
MASTER OF SCIENCE  
In  
Urban Development and Design Communities**

**Faculty of Engineering - Cairo University  
GIZA , EGYPT  
2012**

**THE FUNCTIONAL APPROPRIATE  
FOR  
COMMERCIAL ACTIVITIES**

Monitoring and analysis of commercial activities of city  
(Case study of new minia and new beni suef new cities )

**BY**

**Eng. Aliaa El.Saied Kamel El.Mallah**

**A Thesis Submitted to the  
Faculty of Engineering at Cairo University  
Requirements for the degree of  
MASTER OF SCIENCE  
In  
Urban Development and Design Communities**

**Under the Supervision of**

**Prof. Dr. Hesham Sameh Hussein Sameh**

**Department of Architecture**

**Faculty of Engineering -Cairo University**

**Prof. Dr. Gamal Ahmed Abd-El.Hameed Saad**

**Department of Architecture**

**Faculty of Fine Arts -El- Menia University**

**Faculty of Engineering - Cairo University**

**GIZA , EGYPT**

**2012**

## إهداء

"إلى من علموني علم الحياة"  
أهدي هذا العمل المتواضع إلى **روح أبي العزيز** الذي كان سندي وقوتي  
وملاذي بعد الله  
وإلى **أمي** التي زودتني بالحنان والمحبة  
وإلى **إخوتي** وأسرتي جميعاً

إلى **زوجي الغالي** أقول له لقد احتويتني وأضأت شمعة حياتي  
حفظك الله لي ومتعك بالصحة والعافية . . . ودمت لي

ثم إلى كل من علمني حرفاً أصبح سنا برقه يضيء الطريق أمامي  
إلى: **د/أيمن محمد مصطفى**

والى من أرى التفاؤل بعينيها .. والسعادة في ضحكتها  
إلى شعلة النور، إلى من ملكت حياتي، **إبنتي ملك**

وكذلك أهدى هذا البحث إلى طلبة وطلاب قسم العمارة  
بكلية الفنون الجميلة - جامعة المنيا

**أهدي هذا البحث المتواضع راجية من المولى  
عز وجل أن يجد القبول والنجاح**

## شكراً وثناءً

أتوجه بالشكر والتقدير لكل من ساهم في إخراج هذا البحث إلى حيز التنفيذ، إلى كل من كان سبباً في تعليمي وتوجيهي و مساعدتي.

إلى أستاذي: أ.د/ هشام سامح حسين سامح

إلى أستاذي: أ.م.د/ جمال أحمد عبد الحميد سعد

وأخص بالشكر

أستاذي: د/أيمن محمد مصطفى يوسف

الذي قدم لي يد المساعدة والتسهيلات والأفكار والمعلومات، فله منى كل الشكر والتقدير.

وأقول له بشراك قول رسول الله صلى الله عليه وسلم:

"إن الحوت في البحر ، والطير في السماء ، ليصلون على معلم الناس الخير"

### ١ - مقدمة

زادت الحاجة الآن إلى إنشاء مجتمعات عمرانية جديدة نظراً للتوسع العمرانى والبشرى للمجتمعات القائمة، ويرتبط نجاح هذه المجتمعات بملائمتها لتطور العصر الحالى(عصر المعلومات والتكنولوجيا)، واحتياجات المجتمع بشكل أساسى، ومن العناصر الرئيسية فى مكونات المدينة والتي تؤثر فى المجتمع ويتأثر بها تأثيراً مباشراً هى (الأنشطة التجارية)، وتعتبر المنطقة التجارية هى النواة الأساسية للخدمات والتي تحقق كافة الاحتياجات للمنطقة السكنية فالعلاقة بينهما يجب أن تنشأ وتنمو فى إطار طبيعى مع مراحل نمو المدينة الجديدة.

وقد كانت الأنشطة التجارية ومازالت تعد العنصر الحيوى فى المراكز الخدمية على المستويات التخطيطية للمدينة، فتعرف الأسواق فى المدن القديمة بأنها فراغات ذات طابع ديناميكى داخل إطار مكونات المدينة، وهذه الفراغات هى الوعاء الذى يستوعب الأحداث الجماعية لسكانها حيث يمارسون نشاطهم التجارى بكفاءة، أما الآن فقد حدث تغير فى هذا المفهوم، فأصبحت الأنشطة التجارية تحدد بالكيان المادى الذى يوفر قدرأ من الخدمات التى يحتاجها المستعمل، على الرغم من استمرارية الجانب الآخر فى الرغبة للذهاب للأسواق التجارية بهدف الترفيه وربما للتسوق أو الشراء وذلك رغم تطور العصور ودخول عصر المعلومات وإمكانية وصول الخدمات التجارية من أى مكان فى العالم إلى المستهلك، إلا أن المستهلك يفضل الذهاب إلى أماكن التسوق ورؤية المنتج، وربما تجربته بنفسه قبل القيام بعملية الشراء.

ومن خلال الدراسة المطروحة، وجدت فجوه بين فكر المخطط واحتياجات المستهلك النهائى للأنشطة التجارية خاصة بعد تحكم سوق البناء والعرض والطلب والمصالح الخاصة، بدون مشاركة فعلية للمستخدم النهائى سواء فى العملية التخطيطية أو التصميمية أو التنفيذية. وقام البحث بالإمام بمجموعة العناصر المؤثرة من المنظور التاريخى والنظرى والتكنولوجى الحديث على الأنشطة التجارية فى المدن الجديدة، فى محاولة لوضع مجموعة من الأسس التى تساعد عند أخذ القرارات التخطيطية فى تخطيط الخدمات التجارية بالمدن الجديدة.

ويتم من خلال الدراسة تطبيق الإطار التحليلى المقترح فى (منهجية الأنشطة التجارية فى المدن الجديدة)، وذلك فى مدن إقليم شمال الصعيد وبالأخص مدينتى(المنيا الجديدة- بنى سويف الجديدة)، والتي تعتبر مجتمعات عمرانية مخططة على أسس ومعايير تخطيطية سليمة، وذلك لتحليل نمط الإستعمال الإنسانى لمعرفة الإيجابيات والسلبيات، وبناءاً عليه يمكن رصد العوامل الناجحة ليكون مدخلاً لتحسين ورفع كفاءة الحى السكنى بالمدينة الجديدة القائمة أو استخدام هذه العوامل كموجهات عند تخطيط المدن الجديدة فيما بعد.

## ٢- أهداف البحث

١. التعرف على مجموعة المجالات المؤثرة على توزيع الأنشطة التجارية.
٢. الوصول إلى منهجية تحكم توزيع الأنشطة التجارية بالمدن الجديدة.
٣. رصد دور ووظيفة الكيانات المادية للأنشطة التجارية.
٤. تقييم كفاءة الأنشطة التجارية بالمدن الجديدة القائمة.
٥. إثبات مدى أهمية تأثير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية على نجاح المدينة.

## ٣- أسئلة البحث

- ما هي العوامل الرئيسية التي تؤثر على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية؟
- هل تحقق الخدمات التجارية في حالات الدراسة ملائمتها الوظيفية لمتطلبات المستعمل؟
- كيف يمكن الاستفادة من تخطيط الخدمات التجارية على مر العصور في تفعيل دورها الوظيفي والإداري؟
- ما هو تأثير عصر المعلومات على توزيع الخدمات التجارية بالمدينة؟

## ٤- الإطار التحليلي للبحث

- الوقوف عند النقاط الهامة في تحقيق الملائمة الوظيفية، عند دراسة تخطيط الأنشطة التجارية (من المنظور التاريخي)، والتأكيد عليها بدراسة (المنظور النظري) المؤثر على مجال الدراسة.
- دراسة نماذج تحليلية لتأكيد العوامل المؤثرة على توزيع الخدمات التجارية في المدينة للوصول إلى المجالات الفعالة والمباشرة في التأثير.
- تحديد دراسة الأثر الناتج عن تقييم مجموعة المجالات الآتية (العمراني-الوظيفي-الإقتصادي-الإجتماعي- البيئي- تكنولوجيا المعلومات).
- معرفة مدى تحقيق ملائمة هذه المجالات على المستوى التخطيطي(الحى السكنى) بالمدينة.

## ٥- مناهج البحث الرئيسية

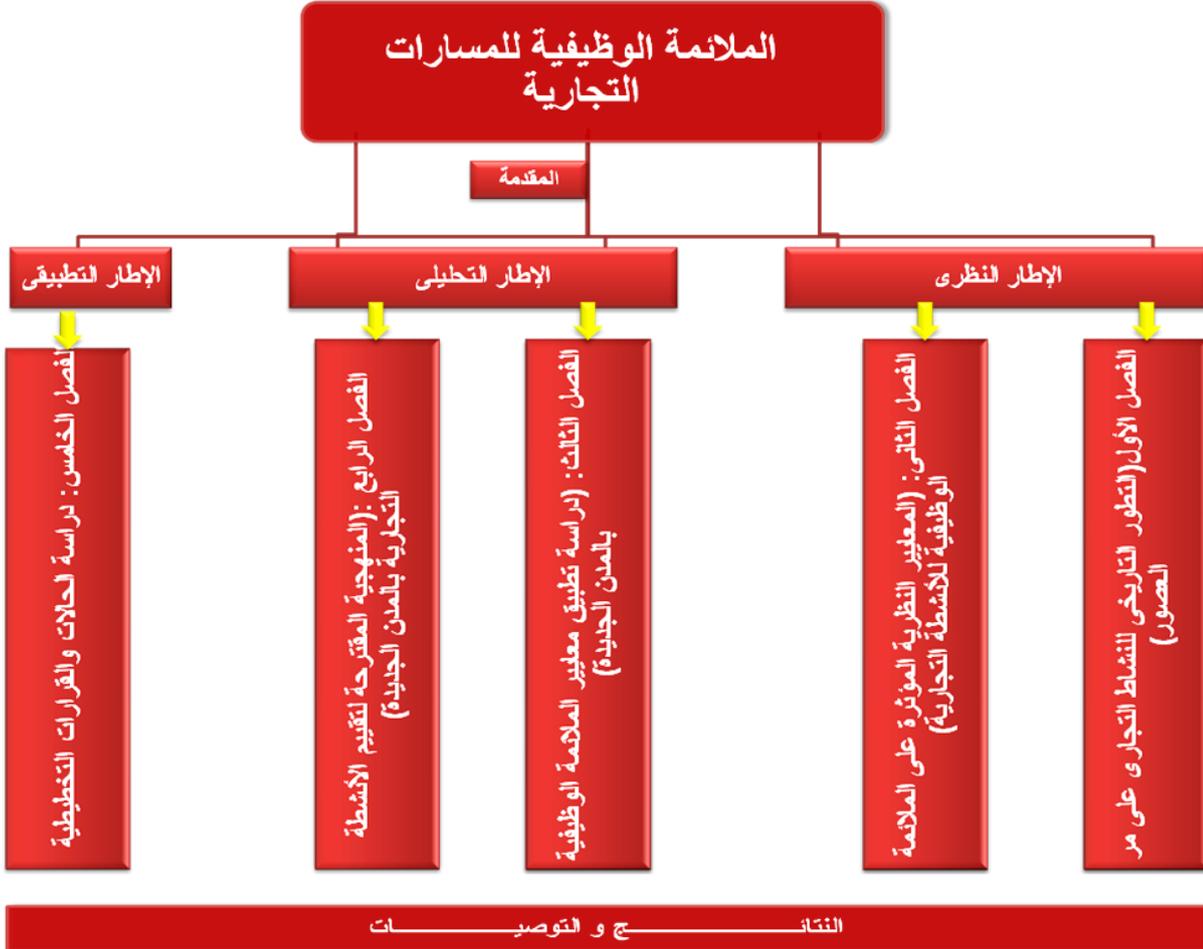
- منهج الرصد من خلال منظور تاريخي ووضع راهن.
- المنهج التحليلي من خلال استنتاج العوامل المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

## ٦- تعريف نطاق البحث

يقصد به تحديد نطاق الدراسة، وهو المدن الجديدة بإقليم شمال الصعيد وبخاصة مدينتي(المنيا الجديدة- بنى سويف الجديدة) وتنحصر أسباب اختيار المدينتين أولاً لأنها لم تأخذ نصيبها من الدراسة ثانياً كونها في طور النمو، وتعتبر المدينتين مدن جيل ثانى من المدن الجديدة بمصر ، وتم دراسة

ورصد الأنشطة التجارية بها وتحليلها لمعرفة مدى تحقيق ملائمتها الوظيفية على مستوى الحي السكني بالمدينتين.

٧- هيكل البحث



## • الفصل الأول:

يتم التعرف فيه على التطور التاريخي للأنشطة التجارية على مر العصور منذ العصر المصري القديم إلى عصر المعلومات، والوقوف عند بعض المراحل التي أثرت بشكل كبير في مفهوم الأنشطة التجارية والأسواق مثل الأسواق في المدينة الإسلامية، والكيانات المادية الجديدة للأنشطة التجارية في عصر الخديوي إسماعيل (بداية التأثير الغربي)، وصولاً إلى فترة العصر الحديث وعصر تكنولوجيا المعلومات وتأثيرها على الوجود المادي للأنشطة التجارية داخل المدن الجديدة وذلك من خلال دراسة مجموعة العوامل الرئيسية التي اتبعتها توزيع الأنشطة التجارية في المخططات السابق ذكرها وبيان تطورها والفرق بينها وهي العوامل العمرانية المتمثلة في نطاق تأثير الأنشطة التجارية ومعدلاتها وأنماط توزيعها وأنواعها، واستنتاج مجموعة أخرى من العناصر التي نتجت من خلال الدراسة مثل الأنماط المعمارية للأنشطة التجارية في المدينة الإسلامية في ملائمتها للعامل الوظيفي والبيئي للمدينة.

## • الفصل الثاني:

يتم التعرف فيه على مجموعة المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية، والمتمثلة في مجموعة العناصر الوظيفية بداية بتحديد مواقع الخدمات التجارية على المستويات التخطيطية للمدينة من خلال دراسة مجموعة نظريات التخطيط الحديث في تكوين المدينة والحي السكني والمجاورة السكنية، وكذلك العناصر المكملة لها والمؤثرة عليها وهي سهولة وصول المستهلك للمنطقة التجارية وأماكن الإنتظار والتّخديم، ثم تناول دراسة العناصر الإقتصادية والإجتماعية المؤثرة على تحقيق الملائمة من الناحية النظرية، وتناول ذكر مجموعة المعايير والمعدلات النظرية الحالية التي يتبعها المخططون في تحديد توزيع الأنشطة التجارية في المدينة، لإمكانية مقارنتها بالوضع الحالي في حالة الدراسة الخاصة بالبحث.

## • الفصل الثالث:

يتناول دراسة بعض التجارب العالمية في تخطيط توزيع الأنشطة التجارية في المدن الجديدة في كلاً من إنجلترا والولايات المتحدة الأمريكية، ودراسة تطبيق هذه المعايير في نموذج من الوطن العربي المتمثل في مدينة المعرفة الإقتصادية (مدينة تابعة للمدينة المنورة-المملكة العربية السعودية)، لحصر النقاط الأساسية التي يسير عليها البحث في تحديد معايير الملائمة الوظيفية وتوجيه البحث إليها، وذلك بهدف معرفة الواقع التطبيقي لهذه المعايير من خلال مؤشرات تحليل نماذج الدراسة.

#### • الفصل الرابع:

يتم التعرف من خلاله على مفهوم تقييم العناصر المعمارية والعمرانية بعد الإشغال، وأهدافه، ومنهجية عملية التقييم، ومفهوم التقييم في ضوء تحقيق رضا المستعملين، واستنتاج العناصر التي تم وضع استمارة استطلاع رأى السكان على أساسها، ووضع الأهداف الرئيسية لمجموعة المجالات التي يسير عليها البحث لإستنباط مجموعة مؤشرات التقييم التطبيقي، والمنهجية المتبعة في تقييم الأنشطة التجارية في حالات الدراسة للمدن الجديدة.

وتنقسم هذه المنهجية في مضمونها إلى جزئين رئيسيين الأول: يعتمد على الزيارة الميدانية الخاصة بالباحثة لحالات الدراسة لرصد الوضع الراهن للأنشطة التجارية وتحليلها على أساس المجالات التي يسير عليها البحث والهدف منها وقياس ملائمتها الوظيفية من خلال مؤشرات الدراسة النظرية والتحليلية للبحث، أما الجزء الثاني من المنهجية يعتمد في أساسه على دراسة العامل الإجتماعي والمتمثل في استطلاع رأى السكان عن مدى أداء الأنشطة التجارية في نطاق الدراسة.

#### • الفصل الخامس:

يتم فيه تطبيق المنهجية المقترحة في تقييم وضع الأنشطة التجارية في المدن الجديدة من خلال منهج الرصد والتحليل، وذلك بالتعرف على نطاق الدراسة التطبيقية (مدينتي المنيا الجديدة-بنى سويف الجديدة). ورصد مجموعة العناصر الخاصة بالأنشطة التجارية على مستوى الأحياء السكنية في المدينتين وتحليلها، وتحليل نتائج استطلاع الرأى الخاصة بسكان المدينتين، ومقارنة النتائج بالمعايير النظرية التي تطبق في تخطيط الخدمات التجارية بالمدن الجديدة مع نتائج مدى ملائمة هذه المعايير مع متطلبات السكان الفعلية من خلال دراسة الباحثة، واستنتاج مجموعة من القرارات التخطيطية التي تساعد في رفع كفاءة الوضع الحالى للخدمات التجارية في حالات الدراسة، ومجموعة من التوصيات الخاصة بالتخطيط المستقبلي للخدمات التجارية بالمدن الجديدة.

#### • الفصل السادس:

ينتهي البحث بسرد لمجموعة النتائج التي توصل إليها البحث والتوصيات والإجابة على مجموعة التساؤلات المطروحة في مقدمة الرسالة.

## جدول المحتويات

أ	الإهداء
ب	شكر وتقدير
ت	مقدمة الدراسة
د	فهرس المحتويات
ش	فهرس الأشكال والجداول
ظ	ملخص البحث
	<b>الفصل الأول: الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية على مر العصور</b>
٢	(١-١) النشاط التجارى فى مخطط المدينة المصرية القديمة (من ٥٠٠٠ ق.م إلى القرن ٥م).....
٢	(١-١-١) نطاق تأثير الخدمة التجارية ومعدلاتها فى المدينة المصرية القديمة.....
٣	(٢-١-١) نمط التوزيع العمرانى للخدمة التجارية فى المدينة المصرية القديمة.....
٤	(٢-١) النشاط التجارى فى المدينة الإغريقية القديمة.....
٤	(١-٢-١) نطاق تأثير الخدمة التجارية ومعدلاتها فى المدينة الإغريقية.....
٥	(٢-٢-١) نمط التوزيع العمرانى للخدمة التجارية فى المدينة الإغريقية.....
٥	(٣-٢-١) أنواع الخدمة التجارية فى المدينة الإغريقية.....
٥	(٣-١) النشاط التجارى فى المدينة الرومانية.....
٦	(١-٣-١) نطاق تأثير الخدمة التجارية ومعدلاتها فى المدينة الرومانية.....
٧	(٢-٣-١) أنماط توزيع الخدمة التجارية فى المدينة الرومانية.....
٨	(٣-٣-١) أنواع الأنشطة التجارية فى المدينة الرومانية.....
٨	(٤-١) النشاط التجارى فى العصور الوسطى (من القرن ١١م إلى القرن ١٧م).....
٩	(١-٤-١) النشاط التجارى فى المدينة الإسلامية.....
٩	(١-٤-١-١) تطور ونمو النشاط التجارى فى المدينة الإسلامية فى مصر.....
١٢	(٢-٤-١) معدلات الخدمة التجارية ونطاق تأثيرها فى المدينة الإسلامية.....
١٣	(٣-٤-١) أنماط التوزيع العمرانى للخدمة التجارية فى المدينة الإسلامية.....
١٣	(١-٣-٤-١) النمط المتمركز.....
١٤	(٢-٣-٤-١) النمط الشريطى.....
١٦	(٤-٤-١) أنواع الخدمة التجارية فى المدينة الإسلامية.....
١٧	(١-٤-٤-١) التجمعات التخصصية.....
١٨	(٢-٤-٤-١) المنشآت التجارية متعددة الإستعمال.....
٢٠	(٥-٤-١) الرقابة على الأسواق فى المدينة الإسلامية.....
٢١	(٥-١) النشاط التجارى فى عصر النهضة (من القرن ١٤: القرن ١٦).....

- ٢١ (٦-١) النشاط التجاري في عصر الثورة الصناعية (من القرن ١٨م إلى القرن ٢٠م).....
- ٢٢ (١-٦-١) أولاً: المدن الأوروبية.....
- ٢٣ (٢-٦-١) ثانياً: المدن العربية (دراسة مخطط القاهرة الخديوية).....
- ٢٤ (١-٢-٦-١) مخطط حي الإسماعيلية (١٨٦٧: ١٨٧٤م).....
- ٢٦ (٢-٢-٦-١) الرقابة على الأسواق في العهد الخديوي إسماعيل.....
- ٢٦ (٣-٢-٦-١) نطاق تأثير الخدمة التجارية ومعدلاتها في مخطط حي الإسماعيلية.....
- ٢٧ (٤-٢-٦-١) أنماط التوزيع العمراني للخدمة التجارية في مخطط حي الإسماعيلية.....
- ٢٨ (٥-٢-٦-١) أنواع الخدمة التجارية في مخطط حي الإسماعيلية.....
- ٣٠ (٧-١) النشاط التجاري في العصر الحديث.....
- ٣٢ (٨-١) النشاط التجاري في عصر المعلومات.....
- ٣٣ (١-٨-١) نظام السوق الإلكتروني وتطبيقه في مصر.....
- ٣٣ (٢-٨-١) نطاق تأثير خدمة الأسواق الإلكترونية ومعدلاتها.....
- ٣٣ (٣-٨-١) تأثير التجارة الإلكترونية على أنماط التجارة التقليدية.....
- ٣٤ (٤-٨-١) أنواع أنشطة التجارة الإلكترونية.....
- ٣٥ نتائج الفصل الأول.....
- الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية**
- ٤٠ (١-٢) العناصر الوظيفية.....
- ٤٠ (١-١-٢) تحديد أماكن الإستعمال التجاري في نظريات التخطيط الحديث.....
- ٤١ (١-١-٢) نظرية الحلقات المركزية.....
- ٤٢ (٢-١-٢) نظرية القطاعات.....
- ٤٤ (٣-١-٢) نظرية النوايا المتعددة.....
- ٤٥ (٤-١-٢) نظرية الحى السكنى.....
- ٤٦ (٥-١-٢) نظرية المجاورة السكنية.....
- ٤٩ (٢-١-٢) سهولة الوصول لمناطق الأنشطة التجارية.....
- ٥١ (٣-١-٢) أماكن الإنتظار.....
- ٥٢ (٤-١-٢) الترخيم.....
- ٥٣ (٢-٢) العناصر الاقتصادية.....
- ٥٣ (١-٢-٢) التنافس.....
- ٥٤ (١-٢-٢) التكامل والتجاور.....
- ٥٤ (٣-٢-٢) التنافر.....
- ٥٥ (٤-٢-٢) قيمة الأرض.....
- ٥٦ (٣-٢) العناصر الإجتماعية.....
- ٥٧ (٤-٢) العناصر البيئية.....
- ٥٨ (٥-٢) أنماط توزيع الأنشطة التجارية وعلاقتها بالمستويات التخطيطية.....
- ٥٨ (١-٥-٢) على مستوى المدينة.....

٥٨	.....(٢-٥-٢) على مستوى الحى السكنى
٥٩	.....(٣-٥-٢) على مستوى المجاورة
٦٠	.....(٦-٢) تصنيفات الأنشطة التجارية
٦١	.....(١-٦-٢) التصنيف الأول (حسب نوعية السلع)
٦٢	.....(٢-٦-٢) التصنيف الثانى: تبعاً لنوع المنشأ التجارى
٦٣	.....(٧-٢) نطاقات التأثير ومعدلات الأنشطة التجارية
٦٣	.....(١-٧-٢) متطلبات تحديد حجم الخدمات التجارية
٦٣	.....(١-١-٧-٢) المجاورة السكنية
٦٤	.....(٢-١-٧-٢) الحى السكنى
٦٥	.....(٣-١-٧-٢) المنطقة المركزية للمدينة (CBD)
٧٢	.....نتائج الفصل الثانى
<b>الفصل الثالث: دراسة تطبيق معايير الملائمة الوظيفية بالمدن الجديدة</b>	
٧٤	.....(١-٣) أسباب دراسة النماذج العالمية
٧٤	.....(٢-٣) المدن الجديدة
٧٦	.....(١-٢-٣) المدن التابعة
٧٦	.....(٢-٢-٣) أهداف تخطيط المدن التابعة
٧٦	.....(٣-٣) المعايير المؤثرة على الحجم الأمثل للمجاورة والمدينة
٧٦	.....(١-٣-٣) معايير تحديد مقياس المجاورة الأمثل (Neighborhood Size)
٧٧	.....(٢-٣-٣) معايير تحديد مقياس المدينة الأمثل (Town Size)
٧٩	.....(٤-٣) نطاق تأثير الأنشطة التجارية ومعدلاتها (USA)
٨٠	.....(١-٤-٣) مركز تجارى المجاورة السكنية (Convince Shopping)
٨٠	.....(٢-٤-٣) مركز تجارى الحى السكنى (Neighborhood Shopping)
٨٠	.....(٣-٤-٣) مركز تجارى المدينة (Community Shopping)
٨٣	.....(٥-٣) أنماط توزيع الأنشطة التجارية وأنواعها (UK)
٨٤	.....(١-٥-٣) مركز تجارى المجاورة السكنية
٨٥	.....(٢-٥-٣) مركز تجارى على مستوى المدينة
٨٨	.....(٦-٣) أنواع الأنشطة التجارية
٨٨	.....(١-٦-٣) البضائع الأساسية ذات الإحتياج اليومي Convenience stores
٨٨	.....(٢-٦-٣) البضائع الهامة والتي لا يتم شراؤها بصورة متكررة Demand stores
٨٨	.....(٣-٦-٣) البضائع التى يتم شراؤها لمناسبة أو للترفيه Impulse stores
٩٥	.....(٧-٣) مدن عصر تكنولوجيا المعلومات
٩٥	.....(١-٧-٣) أهداف إنشاء المدن الجديدة فى المملكة العربية السعودية
٩٦	.....(٢-٧-٣) نطاقات تأثير ومعدلات الأنشطة التجارية فى مدن المملكة السعودية الجديدة
٩٧	.....(٣-٧-٣) أنواع الأنشطة التجارية والأشكال التصميمية فى مدن المملكة السعودية الجديدة
٩٧	.....(٤-٧-٣) أنماط الأنشطة التجارية وعلاقتها بالمستويات التخطيطية

١٠٢	نتائج الفصل الثالث
<b>الفصل الرابع: المنهجية المقترحة لتقييم الأنشطة التجارية بالمدن الجديدة</b>	
١٠٥	(١-٤) الملائمة الوظيفية
١٠٥	(٢-٤) تقييم مابعد الإشغال
١٠٥	(١-٢-٤) مفهوم تقييم مابعد الإشغال
١٠٦	(٢-٢-٤) أهداف منهج تقييم مابعد الإشغال
١٠٦	(٣-٢-٤) منهجية عملية التقييم
١٠٦	(٤-٢-٤) مراحل عملية تقييم مابعد الإشغال على ضوء رضا المستعملين
١٠٧	(٣-٤) مفهوم الأداء
١٠٧	(١-٣-٤) مؤشرات الأداء
١٠٧	(٤-٤) استطلاع رأى السكان
١٠٧	(١-٤-٤) الأهداف العامة لاستطلاع رأى السكان
١٠٨	(٢-٤-٤) المحددات العامة للدراسة الميدانية
١٠٨	(٣-٤-٤) تصميم وإعداد الاستبانة
١٠٩	(٥-٤) منهجية الدراسة الميدانية
١٠٩	(١-٥-٤) جمع المعلومات
١٠٩	(٢-٥-٤) تحليل المعلومات
١٠٩	(٣-٥-٤) استخلاص النتائج
١١٣	(٦-٤) مجالات البحث
١١٣	(١-٦-٤) المجال العمرانى
١١٣	(٢-٦-٤) المجال الوظيفى
١١٣	(٣-٦-٤) المجال الإقتصادى
١١٤	(٤-٦-٤) المجال الإجتماعى
١١٤	(٥-٦-٤) المجال البيئى
١١٥	نتائج الفصل الرابع
<b>الفصل الخامس: دراسة الحالة (مدينة المنيا الجديدة- مدينة بنى سويف الجديدة)</b>	
١١٧	(١-٥) معايير إختيار مناطق الدراسة
١١٧	(١-١-٥) حجم الوحدات الدراسية وعلاقتها بالوحدة التخطيطية
١١٨	(٢-٥) أولاً: دراسة مدينة المنيا الجديدة
١١٨	(١-٢-٥) أهداف تخطيط مدينة المنيا الجديدة
١١٩	(٢-٢-٥) المخطط الهيكلى لمدينة المنيا الجديدة
١١٩	(٣-٢-٥) تخطيط مدينة المنيا الجديدة
١٢١	(٤-٢-٥) خدمات المدينة
١٢١	(١-٤-٢-٥) رصد العناصر التجارية للوضع الحالى على مستوى الحى الرابع- مدينة المنيا الجديدة
١٢٦	(٢-٤-٢-٥) دراسة المجال الإجتماعى فى مدينة المنيا الجديدة

١٢٦	(٥-٢-٤-٢-أ) تحليل استثمارات استطلاع الرأى الخاصة بمدينة المنيا الجديدة.....
١٣٢	(٥-٣) ثانياً:دراسة مدينة بنى سويف الجديدة.....
١٣٢	(٥-٣-١)أهداف تخطيط مدينة بنى سويف الجديدة.....
١٣٣	(٥-٣-١-١)أسباب إختيار الموقع.....
١٣٤	(٥-٣-٢)المخطط الهيكلى لمدينة بنى سويف الجديدة.....
١٣٥	(٥-٣-٣)تخطيط امدينة بنى سويف الجديدة.....
١٣٥	(٥-٣-٤)خدمات المدينة.....
١٣٦	(٥-٣-٤-١)رصد العناصر التجارية للوضع الحالى على مستوى الحى الثانى ككل- مدينة بنى سويف الجديدة.....
١٣٩	(٥-٣-٤-٢)دراسة المجال الإجتماعى بمدينة بنى سويف الجديدة.....
١٣٩	(٥-٣-٣-٢-أ) تحليل استثمارات استطلاع الرأى الخاصة بمدينة بنى سويف الجديدة.....
	<b>الفصل السادس:النتائج والتوصيات</b>
١٥٧	<b>المراجع</b> .....

فهرس الأشكال

رقم الشكل	العنوان	الصفحة
شكل (١-١)	مخطط المدن المصرية القديمة	٢
شكل (١-٢)	المخطط العام لمدينة أخناتون	٣
شكل (١-٣)	المنطقة المركزية بمدينة أخناتون	٣
شكل (١-٤)	موقع السوق الرئيسي بقرية تل العمارنة	٤
شكل (١-٥)	مخطط تل العمارنة	٤
شكل (١-٦)	الأجورا مركز النشاط التجارى	٤
شكل (١-٧)	مخطط مدينة بيرين الإغريقية	٥
شكل (١-٨)	مخطط مدينة ميلتوس الإغريقية	٥
شكل (١-٩)	الفورم الإمبراطورى بروما	٦
شكل (١-١٠)	مخطط مدينة إفسيس الرومانية	٦
شكل (١-١١)	نموذج للأسواق المفتوحة لمدينة رومانية	٧
شكل (١-١٢)	فورم رومانيوم بروما موضحاً عليه البازيليك	٧
شكل (١-١٣)	الشارع التجارى بمدينة رومانية	٨
شكل (١-١٤)	مخطط فورم تراجان	٨
شكل (١-١٥)	ديجرام تقسيم مدن العصور الوسطى	٨
شكل (١-١٦)	المخطط الشبكي لمدينة العصور الوسطى	٩
شكل (١-١٧)	شكل القسبة التجارية فى مخطط القاهرة الفاطمية	١٠
شكل (١-١٨)	نموذج لمسجد الصالح طلائع موضحاً عليه الوحدات التجارية أسفله	١١
شكل (١-١٩)	توزيع الحرف فى مخطط المدينة الإسلامية	١٣
شكل (١-٢٠)	شارع جايرون التجارى بمدينة دمشق	١٤
شكل (١-٢١)	بداية السوق كنقطة مركزية بجانب المركز الدينى	١٤
شكل (١-٢٢)	تطور السوق فى صورة النمط الشريطى	١٥
شكل (١-٢٣)	النمو العضوى للسوق فى مدينة أصفهان	١٥
شكل (١-٢٤)	توزيع الإستعمالات التجارية على طول القسبة فى العهد الفاطمى والأيوبي	١٦
شكل (١-٢٥)	أسواق حلب القديمة	١٧
شكل (١-٢٦)	سوق السجاد بالقاهرة القديمة	١٧
شكل (١-٢٧)	منظور داخلى لوكالة الغورى	١٨
شكل (١-٢٨)	الوحدات السكنية فى الدور الأول لوكالة الغورى	١٨
شكل (١-٢٩)	الدور الأرضى لوكالة الغورى المحلات التجارية والمخازن	١٨
شكل (١-٣٠)	خان قورت بك فى حلب	١٩
شكل (١-٣١)	ربع السكرية بالقاهرة	١٩
شكل (١-٣٢)	المصانع فى مدينة بتسبيرج بولاية بنسلفانيا، بالولايات المتحدة الأمريكية	٢٢
شكل (١-٣٣)	نماذج للشوارع التجارية المغطاة	٢٢
شكل (١-٣٤)	متجر بون مارشية متعدد الأقسام ببباريس	٢٣
شكل (١-٣٥)	الموقع المخصص للحى الجديد بين القاهرة القديمة والنيل	٢٣
شكل (١-٣٦)	مخطط القاهرة عام ٢١٨٧٤م	٢٥
شكل (١-٣٧)	محلات أروزدى باك سابقاً- عمرأفندى حالياً	٢٦
شكل (١-٣٨)	النمط المتمركز لتوزيع النشاط التجارى	٢٧
شكل (١-٣٩)	سوق العتبة الخضراء	٢٧
شكل (١-٤٠)	النمط الشريطى لتوزيع النشاط التجارى	٢٨
شكل (١-٤١)	محلات تيرينج- سوق الجوهرى- ميدان العتبة الخضراء	٢٨
شكل (١-٤٢)	بواكى ممر بهلر فى قلب الحى التجارى	٢٩

٢٩	شكل (١-٤٣) : بواكى قاهرة إسماعيل فى شارع كلوت بك
٣١	شكل (١-٤٤) : المراكز التجارية الحديثة
٣٢	شكل (١-٤٥) : مستويات الخدمات التجارية بالمدينة
٣٦	شكل (١-٤٦) : مخطط مدينة ARABRANITA
٤٠	شكل (٢-١) : مقصد إستعمالات الأرض فى التخطيط العمرانى
٤١	شكل (٢-٢) : تطبيق النظرية على مخطط شيكاغو
٤١	شكل (٢-٣) : نموذج نظرية الحلقات المركزية
٤١	شكل (٢-٤) : ارتفاع القيمة الإيجارية فى المنطقة المركزية
٤٣	شكل (٢-٥) : نموذج نظرية القطاعات
٤٣	شكل (٢-٦) : مخطط مدينة نيوكاسيل
٤٤	شكل (٢-٧) : نموذج هويت المعدل والمطبق على مدينة سنرلاندا- إنجلترا
٤٤	شكل (٢-٨) : نموذج نظرية الأنوية المتعددة
٤٥	شكل (٢-٩) : نموذج فانس للمناطق الحضارية-١٩٦٤
٤٥	شكل (٢-١٠) : نموذج نظرية الحى السكنى
٤٦	شكل (٢-١١) : نظرية المجاورة السكنية لبيرى
٤٧	شكل (٢-١٢) : نموذج مجاورة موضح عليها نطاق تأثير المركز الخدمى
٤٧	شكل (٢-١٣) : مجاورة سكنية موضح عليها المركز التجارى
٥١	شكل (٢-١٤) : أماكن إنتظار المراكز التجارية
٥١	شكل (٢-١٥) : أماكن إنتظار المخازن ومحلات بيع الجملة
٥١	شكل (٢-١٦) : مسافات السير فى المدن الكبيرة
٥٢	شكل (٢-١٧) : مسافات السير فى المدن الصغيرة
٥٢	شكل (٢-١٨) : علاقة أماكن الإنتظار بالأسواق التجارية
٥٢	شكل (٢-١٩) : التنافس يشجع الحركة التجارية للبائع والمشتري
٥٣	شكل (٢-٢٠) : تكامل وتجاوز السلع الميسرة
٥٤	شكل (٢-٢١) : تكامل وتجاوز السلع الإنتقائية سوق شعبى- سيدنى
٥٤	شكل (٢-٢٢) : فصل سوق الأسماك - سوق المباركية- الكويت
٥٤	شكل (٢-٢٣) : تجاوز محلات العطارة والملابس - سوق المباركية-الكويت
٥٤	شكل (٢-٢٤) : ارتفاع القيمة الإقتصادية لمركز المدينة مركز مدينة Belfast -أيرلاندا
٥٥	شكل (٢-٢٥) : العوامل المؤثرة على السلوك الشرائى
٥٦	شكل (٢-٢٦) : توزيع الخدمات على مستوى المدينة
٥٨	شكل (٢-٢٧) : أنماط توزيع الأنشطة التجارية على مستوى الحى السكنى
٥٩	شكل (٢-٢٨) : النمط المركزى
٥٩	شكل (٢-٢٩) : النمط اللامركزى
٥٩	شكل (٢-٣٠) : النمط الشريطى
٦٠	شكل (٢-٣١) : النمط المركزى المنتشر
٦١	شكل (٢-٣٢) : تصنيف الأنشطة التجارية
٦١	شكل (٢-٣٣) : السلع المعمرة
٦١	شكل (٢-٣٤) : السلع الغير معمرة
٦١	شكل (٢-٣٥) : السلع الميسرة
٦١	شكل (٢-٣٦) : السلع الإنتقائية
٦١	شكل (٢-٣٧) : خدمات يومية
٦١	شكل (٢-٣٨) : خدمات موسمية
٦١	شكل (٢-٣٩) : المحل التجارى
٦٢	شكل (٢-٤٠) : الشارع التجارى
٦٢	شكل (٢-٤١) : الفناء التجارى

٦٢	شكل (٤٢-٢) : السوق التجارى
٦٢	شكل (٤٣-٢): المحلات التجارية متعددة الأقسام
٦٢	شكل (٤٤-٢): مستويات الخدمات التجارية بالمدينة
٦٣	شكل (٤٥-٢): تدرج مستويات الخدمات التجارية بالمدن
٦٣	شكل (٤٦-٢): نموذج توزيع خدمات مركز المجاورة السكنية
٦٤	شكل (٤٧-٢): نموذج توزيع خدمات مركز الحى السكنى
٦٤	شكل (٤٨-٢): المركز التجارى داخل مركز مدينة المجمع-الرياض
٦٦	شكل (٤٩-٢): المنطقة المحصورة بين شارع العليا وطريق الملك فهد بالرياض تمثل العصب التجارى للمدينة كإمتداد لمركز المدينة.
٧٥	شكل (٥٠-٢): نطاق تأثير المراكز التجارية
٧٤	شكل (١-٣): نماذج الدراسة التحليلية
٧٦	شكل (٢-٣): تصنيف المدن الجديدة من الناحية الإقتصادية
٧٩	شكل (٣-٣): علاقة المنطقة التجارية بمكونات المدينة
٨٣	شكل (٤-٣): علاقة نصف قطر المدينة بمساحة المدينة
٨٤	شكل (٥-٣): مخطط مدينة رستون ١٩٧٠
٨٥	شكل (٦-٣): المركز الخدمى لمدينة رستون
٨٧	شكل (٧-٣): مراكز الخدمات على مستوى المجاورة السكنية
٨٧	شكل (٨-٣): مخطط السوق التقليدى
٨٨	شكل (٩-٣): مخطط الشارع التجارى
٨٨	شكل (١٠-٣): المتجر متعدد الأقسام
٨٩	شكل (١١-٣): منطقة خاصة بالتسوق
٨٩	شكل (١٢-٣): توزيع الأنشطة التجارية فى مخطط مدينة ميلتون-إنجلترا
٨٩	شكل (١٣-٣): مخطط المركز الخدمى لمدينة ميلتون- إنجلترا
٩١	شكل (١٤-٣): مخطط مدينة كراولى
٩١	شكل (١٥-٣): المجاورات السكنية- مدينة كراولى
٩٢	شكل (١٦-٣): المراكز التجارية على مستوى المدينة والمجاورات السكنية
٩٢	شكل (١٧-٣): الخدمات التجارية بالمنطقة المركزية - مدينة كراولى
٩٢	شكل (١٨-٣): مخطط المنطقة المركزية (CBD)- مدينة كراولى
٩٣	شكل (١٩-٣): نموذج المجاورة السكنية- مدينة كراولى
٩٣	شكل (٢٠-٣): نموذج الوحدة التجارية- مجاورة Southgate
٩٥	شكل (٢١-٣): مخطط تطور مساحة الإستعمال التجارى بالمتر المربع فى Park Forest South, Illinois
٩٩	شكل (٢٢-٣): موقع مدينة المعرفة الإقتصادية
١٠٠	شكل (٢٣-٣): موقع مدينة المعرفة الإقتصادية
١٠٠	شكل (٢٤-٣): المخطط العام لمدينة المعرفة الإقتصادية
١٠١	شكل (٢٥-٣): المخطط العام يوضح عليه مخطط المرحلة الأولى
١٠١	شكل (٢٦-٣): عناصر مخطط مدينة المعرفة الإقتصادية
١٠٢	شكل (٢٧-٣): أبراج تجارية فندقية بمدينة المعرفة الإقتصادية (المرحلة الأولى)
١٠٢	شكل (٢٨-٣): مجمع الأسواق بمدينة المعرفة الإقتصادية (المرحلة الأولى)
١١٨	شكل (٥-١): خريطة توضح موقع المنيا الجديدة بالنسبة لمدينة المنيا
١١٩	شكل (٥-٢): المخطط الهيكلى لمدينة المنيا الجديدة-١٩٨٦
١٢٠	شكل (٥-٣): المخطط العام لمدينة المنيا الجديدة محدد عليه منطقة الدراسة-٢٠٠٩
١٢١	شكل (٥-٤): المركز الخدمى للحى السكنى(منطقة الدراسة)، والمراكز الخدمية للمجاورات السكنية- مدينة المنيا الجديدة
١٢٢	شكل (٥-٥): مول الشباب (الوحدة التجارية على مستوى المركز الخدمى للحى الرابع- مدينة المنيا الجديدة)
١٢٢	شكل (٥-٦): مبنى مركز تجارى على مستوى الحى السكنى
١٢٣	شكل (٥-٧): موقع مخصص لمنطقة وحدات تجارية منفصلة

١٢٣	شكل (٥-٨): مركز تجارى على مستوى المجاورة السكنية ويقع عند مداخل الحى السكنى.
١٢٤	شكل (٥-٩): منطقة "العشر عمائر" - وحدات تجارية موزعة مع السكنى
١٢٤	شكل (٥-١٠): منطقة "العشر عمائر" - وحدات تجارية منفصلة
١٢٥	شكل (٥-١١): تغيير بعض الوحدات داخل العناصر السكنية إلى وحدات تجارية
١٢٥	شكل (٥-١٢): تغيير بعض الوحدات داخل العناصر السكنية إلى وحدات تجارية
١٢٥	شكل (٥-١٣): مركز تجارى تحت الإنشاء- "منطقة عمارة الفرسان"
١٢٦	شكل (٥-١٤): مجاورة "٤"-المركز الخدمى أرض فضاء
١٣١	شكل (٥-١٥): خريطة توضح موقع بنى سويف الجديدة بالنسبة لمدينة بنى سويف
١٣١	شكل (٥-١٦): خريطة توضح الكوبرى الرابط بين المدينة القديمة وموقع بنى سويف الجديدة
١٣٢	شكل (٥-١٧): مخطط مدينة بنى سويف الجديدة
١٣٣	شكل (٥-١٨): المركز الخدمى للحى السكنى(منطقة الدراسة)، والمرارز الخدمية للمجاورات السكنية- مدينة بنى سويف الجديدة
١٣٤	شكل (٥-١٩): المخطط العام لمدينة بنى سويف الجديدة محدد عليه منطقة الدراسة-٢٠٠٩
١٣٥	شكل (٥-٢٠): الوحدة التجارية على مستوى المركز الخدمى للحى الثانى- مدينة بنى سويف الجديدة
١٣٥	شكل (٥-٢١): الوحدة التجارية الموزعة مع الإستعمال السكنى
١٣٦	شكل (٥-٢٢): رصد مخالفات التعدى على مسارات حركة المشاه بإمتداد النشاط
١٣٦	شكل (٥-٢٣): انتشار الصورة العشوائية لبعض الوحدات على مستوى الحى السكنى
١٣٦	شكل (٥-٢٤): تداخل أماكن التخدم مع المداخل الرئيسية للوحدات التجارية
١٣٧	شكل (٥-٢٥): نمط الوحدات التجارية (مركز المدينة)- عند مدخل الحى الثانى(محل الدراسة)
١٥١	شكل (٦-١): المجالات المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية

## فهرس الجداول

رقم الجدول	العنوان	الصفحة
جدول (١-١)	الفرق بين الأسواق التقليدية والإلكترونية من وجهة نظر المستهلك	٣٥
جدول (٢-١)	مناطق الإستعمال التجارى فى كل نظرية	٤٨
جدول (٢-٢)	الإعتبرات الواجب توافرها عند تصميم محاور الحركة لتحقيق سهولة الوصول	٥١
جدول (٢-٣)	المعدلات التخطيطية للخدمات التجارية	٦٨
جدول (٣-١)	عدد سكان والإستعمالات بالفدان فى بعض المجتمعات الجديدة فى الولايات المتحدة الأمريكية (ديسمبر ١٩٧٢)	٨١
جدول (٣-٢)	معدلات الخدمات التجارية على المستويات التخطيطية فى المدن الأمريكية	٨٢
جدول (٣-٣)	علاقة نصف قطر المدينة بمساحة المدينة	٨٣
جدول (٣-٤)	مساحة الأنشطة التجارية فى بعض المدن البريطانية الجديدة (المدن التابعة للندن) ومساحاتها	٩٠
جدول (٣-٥)	ملخص مقارنة نسب إستعمالات الأراضى للمدن الجديدة فى الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا	٩٤
جدول (٣-٦)	مقارنة مساحة إستعمالات الأراضى للمدن الجديدة فى الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا	٩٤
جدول (٣-٧)	معدلات نصيب السكان المخدمين بالمستويات التخطيطية	٩٧
جدول (٣-٨)	الأشكال التصميمية توزيع الأنشطة التجارية وعلاقتها بالمستويات التخطيطية	٩٩
جدول (٥-١)	تحليل نموذج استطلاع الرأى الخاص بالسكان (الحى الرابع-مدينة المنيا الجديدة)	١٢٩
جدول (٥-٢)	تحليل نموذج استطلاع الرأى الخاص بأصحاب الوحدات التجارية(الحى الرابع-مدينة المنيا الجديدة)	١٣٠
جدول (٥-٣)	تحليل نموذج استطلاع الرأى الخاص بالسكان (الحى الثانى- مدينة بنى سويف الجديدة)	١٤٠
جدول (٥-٤)	تحليل نموذج استطلاع الرأى الخاص بأصحاب الوحدات التجارية(الحى الثانى - مدينة بنى سويف الجديدة)	١٤١

قدمت هذه الدراسة لرصد وتحليل الأنشطة التجارية في المدن الجديدة لتحقيق ملائمتها الوظيفية لمتطلبات المستهلك النهائي، وتحقق هذه الملائمة بدراسة تقييم مجموعة من المعايير التي استنتجها البحث في رصد تأثير دورها على تحقيق مدى الملائمة.

وتتحقق هذه المعايير بمجموعة من الأهداف التي تؤثر على كل منها كما يلي:

- المعايير العمرانية تتمثل في: (نطاق التأثير- المعدلات- أنماط التوزيع والأنواع).
- المعايير الوظيفية تتمثل في: (مناطق الإستعمال التجارى- سهولة الوصول- الترخيم- أماكن الإنتظار).
- المعايير الإقتصادية تتمثل في: (التنافس- التكامل والتجاور- التنافر- قيمة الأرض).
- المعايير الإجتماعية تتمثل في: (دراسة المستعملين وسلوكياتهم- استطلاع الرأى).
- المعايير البيئية تتمثل في: (العوامل المناخية- تنسيق الموقع).
- معيار تكنولوجيا المعلومات.

وتم تقييم هذه المعايير في حالات الدراسة الخاصة بمدينتين(المنيا الجديدة- بنى سويف الجديدة)، وتم التقييم على مستويين هما الدراسة الميدانية، واستطلاع رأى السكان عن مستوى أداء الأنشطة التجارية، وتحليل نتائج التقييم واستنتاج مجموعة من القرارات التخطيطية الخاصة برفع كفاءة الوضع الحالى الخاص بحالات الدراسة، ومجموعة التوصيات التي تستخدم كموجه عند وضع التخطيط المستقبلى للأنشطة التجارية بالمدن الجديدة.

## مقدمة

فى هذا الفصل سوف نستعرض ظهور وتطور الأسواق التجارية داخل مخططات المدن بداية من عصر مصر القديمة حتى الآن وذلك من حيث نطاقات تأثير ومعدلات الخدمة التجارية، وكذلك أنماط توزيع الأنشطة التجارية وأنواع الأنشطة التجارية بها وكذلك معرفة العوامل المؤثرة على تطورها. والذى يؤثر بشكل أساسى على كفاءة إستيعاب متطلبات المستعملين وكذلك على علاقة السوق بالمدينة.

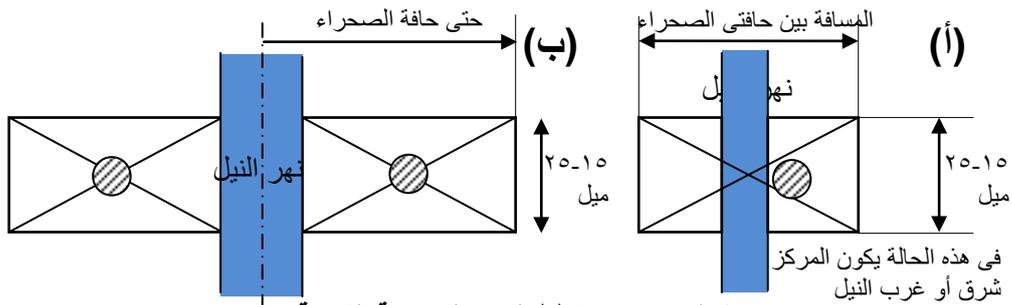
### (١-١) النشاط التجارى فى مخطط المدينة المصرية القديمة

لقد كان النشاط التجارى فى المدينة المصرية القديمة يدار بمعرفة الكهنة ورجال الدين، وقد تميز بالإنفتاح على العالم الخارجى فقد كان النقل يتم عن طريق البحر فى كلاً من البحر الأبيض المتوسط والبحر الأحمر أو الطرق البرية، ويعتبر النقل عاملاً مؤثراً على نمو النشاط التجارى أيام عصر مصر القديمة، كذلك ساعد موقع مصر على إزدهار النشاط التجارى الداخلى والخارجى وجعلها مركزاً للتجارة بين الشرق والغرب.

#### (١-١-١) نطاق تأثير الخدمة التجارية ومعدلاتها فى المدينة المصرية القديمة

وجد السوق الرئيسى فى المنطقة المركزية على مستوى المدينة، وذلك بجانب وجود المحلات التجارية الدائمة التى تتخلل الأحياء السكنية. مثال مدينة اللاهون:والتي يرجع تاريخ إنشائها إلى ٢٧٠٠ ق.م، والتي كانت تحتوى على مجموعات من المساكن تشترك فى مجموعة من مخازن التموين وسوق عمومى.<sup>١</sup> وتركزت مخازن الحبوب حول مركز العبادة والتي كانت تدار بمعرفة الكهنة.

ويتم تحديد المنطقة المركزية بالمدينة والتي كانت تسمى (NOMES) عن طريق إمكانية وصول الفلاح الساكن بالقرية على حدود (NOMES) من الذهاب إلى السوق المركزى والعودة فى نفس اليوم وذلك على النحو التالى: شكل (١)



شكل (١-١) - مخطط المدن المصرية القديمة

المصدر: تاريخ تخطيط المدن، مكتبة الأنجلو المصرية، ١٩٩٣، ص ٣١.

منطقة طولها البعد الشمالى الجنوبى من ١٥ إلى ٢٥ ميل وعرضها:

(أ) - فى المناطق التى يضيق فيها الوادى: العرض يساوى المسافة بين حافتى الصحراء.

<sup>١</sup> توفيق أحمد عبد الجواد، " تاريخ العمارة والفنون فى العصور الأولى"، ص (٩).

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجاري عبر العصور .

(ب)- فى المناطق التى يتسع فيها الوادى: العرض يساوى البعد من حافة الصحراء حتى منتصف النهر وكلما استجذت إلى التوسع فى البناء داخل حدود المركز (بسبب تزايد السكان أو بسبب الأرض المنزرعة) كان ذلك يتم بإنشاء مدن مركزية أو قرى مفصولة عن جاراتها.

مما سبق نجد أن طريقة تحديد نطاق تأثير مراكز الخدمات فى المدينة المصرية القديمة يعتمد على المقياس

الإنسانى Human scale function<sup>٢</sup>.

### (٢-١-١) نمط التوزيع العمرانى للخدمة التجارية فى المدينة المصرية القديمة

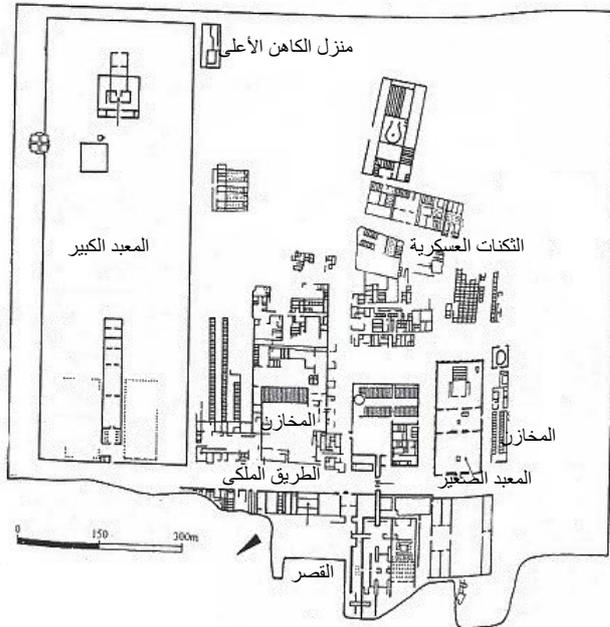
يوجد نمطين من التوزيع العمرانى للخدمات التجارية والتي ظهرت فى مخططات المدن المصرية

القديمة:

**النمط المتمركز:** ويظهر فى صورة السوق بصفه عامه فى المنطقة المركزية من المدينة والتي ضمت القصور والمعابد، ولم يوجد له موقع محدد وإمتد أحياناً ليشمل الأحياء السكنية.<sup>٣</sup>

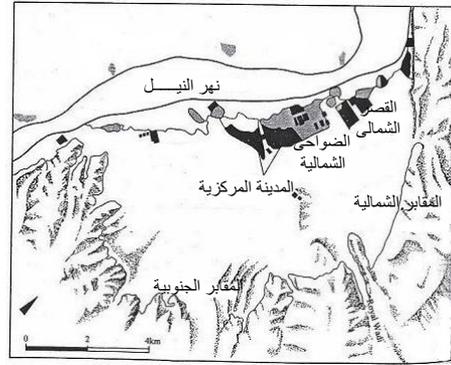
حيث كان السوق لا يشكل العنصر الرئيسى للمدينة والتي كان يسيطر بها عنصر العبادة والإدارة على التخطيط.

**النمط الشريطى:** مثال ذلك مدينة أخيناتون التى أنشئت حوالى ١٥٠٠ ق.م واحتلت المنطقة المركزية بالمدينة على المعبد والقصر الملكى وتوزعت المناطق السكنية حولها ووجدت الخدمة التجارية فى الشكل الشريطى الممتد من الشمال للجنوب وبطول ٨ كم وموازيًا لنهر النيل. شكل (٢)، (٣).



شكل (٣-١) - المنطقة المركزية بمدينة أخناتون

المصدر: Ancient Cities, Charles Gates, p.113.



شكل (٢-١) - المخطط العام لمدينة أخناتون  
المصدر: Ancient Cities, Charles Gates, p.112.

٢ محمد أحمد عبدالله، تاريخ تخطيط المدن، الأنجلو المصرية، ١٩٩٣، ص: (٣١).

٣ ساره السيد خضرى، الأسواق الشعبية فى مدينة القاهرة، ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٨، ص (١٠).

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجاري عبر العصور .

ووجد السوق في القرى في أطراف المدينة ليكون قريباً من النقاط الموصلة للقرى المجاورة والتي

تأتى منها بعض السلع اليومية والأسبوعية. مثال: قرية تل العمارنة شكل (٤)، (٥)

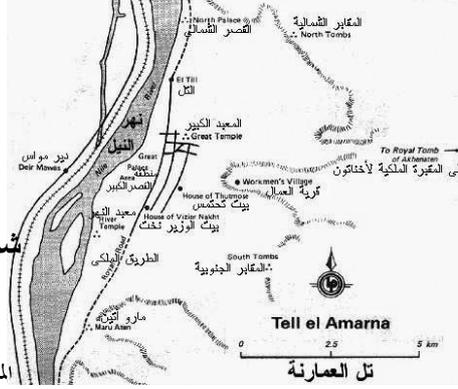


شكل (٤-١) - موقع السوق الرئيسي بقرية تل العمارنة

المصدر: <http://hub.webring.org/hub/amarna>

شكل (٤-١) - مخطط تل العمارنة

المصدر: <http://edtech.ahlamontada.com/>



النمط المنتشر: ووجد في صورة المحال التجارية الدائمة والمتنقلة وكانت المحال التجارية المتنقلة أكثر التنظيمات التجارية وجوداً وتواجدت هذه الصورة لإرتباطها بطرق القوافل.

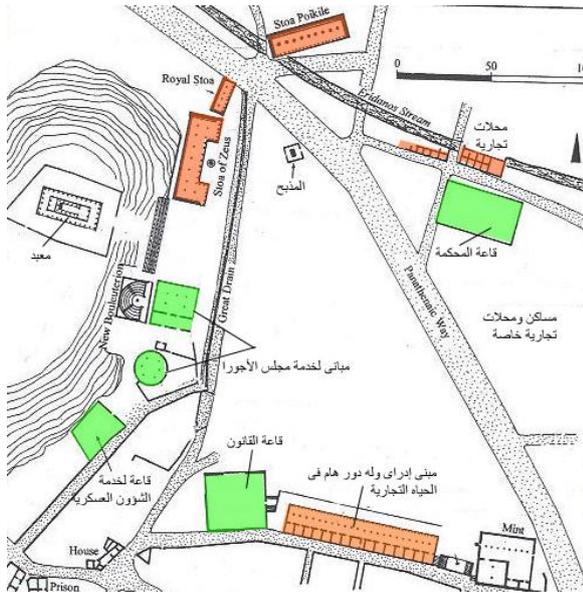
### (٢-١) النشاط التجاري في المدينة الإغريقية

يعتبر النشاط التجاري في المدينة الإغريقية هو البداية لظهور نمط السوق الموجود الآن وذلك لإزدهار النشاط التجاري في عصر الإغريق نظراً للغزو التجاري والثقافي مما ترتب عليه فتح الأسواق وإزدهار التجارة.

### (١-٢-١) نطاق تأثير الخدمة التجارية ومعدلاتها في المدينة الإغريقية

ظهرت الأجورا في مخططات المدن الإغريقية وهي الميدان الرئيسي الذي يدل على مكان السوق والإجتماع وتحدد نطاق تأثير الأجورا على مستوى المدينة ككل. شكل (٦)

وتتحدد معدلات الخدمة التجارية للأجورا كما في مدينة بيرين الإغريقية (PRIENE) والتي بلغ عدد سكانها

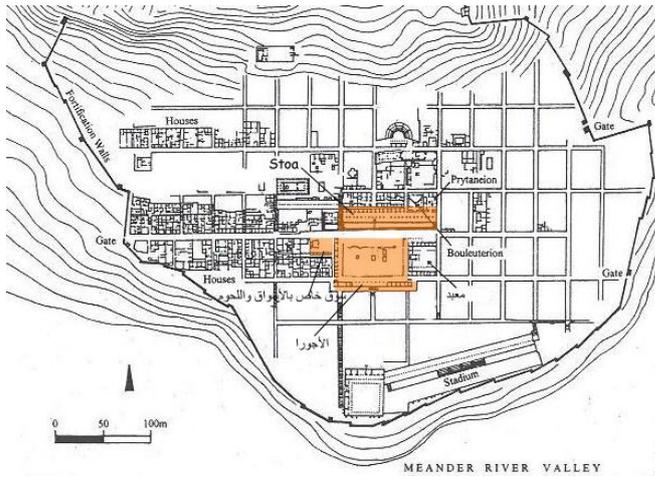


حوالي ٤٠٠٠ نسمة وتوجد الأجورا في المنطقة المركزية بها وعلى مستوى المدينة محاطة من الجوانب الأربعة ب (STOAS) والتي كانت تمثل المباني التي تحتوى على الأنشطة التجارية بجانب إحتوائها على مواقع الشؤون القانونية،

شكل (٦-١) - الأجورا مركز النشاط التجاري

المصدر: Ancient Cities, Charles Gates, p.263

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجاري عبر العصور .

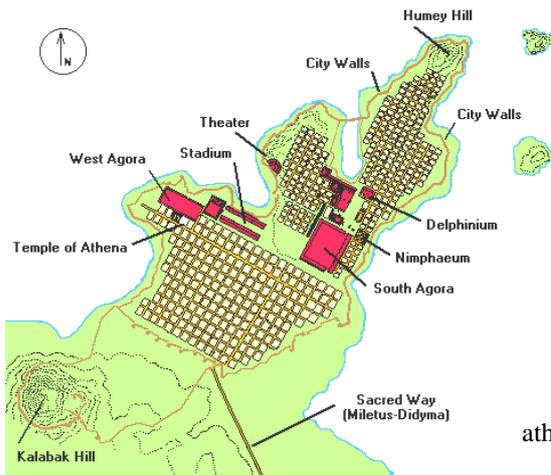


شكل (٧-١) - مخطط مدينة بيرين الإغريقية  
المصدر: Ancient Cities, Charles, Gates, p.264.

ومكاتب حكومية، وتستخدم كماوى للبضائع خلال الأيام الممطرة أو أيام الحر الشديد ويقع خلف (Western Stoa) سوق خاص للحوم والأسماك. شكل (٧) مساحة الأجورا بما فيها (Stoa) في مخطط مدينة بيرين ٢٥٠٧٠م، وتحدد نصيب الفرد ٢٠٠,٧٨ من المساحة التجارية الموضحة بالشكل، ونطاق التأثير بالمدينة يتحدد بنصف قطر يساوي ٢٠٠م.

## (٢-٢-١) نمط التوزيع العمراني للخدمة التجارية في المدينة الإغريقية

النمط المتمركز: وجد النشاط التجاري في صورة الأجورا والتي تتوسط مخطط المدينة وأحياناً تقع عند



مفترق الطرق والذي تشرف عليه المدينة بأكملها وتعتبر المركز السياسي والإجتماعي لسكان المدينة، وتجمعت حول الأجورا المباني التجارية والعامه. مثال أجورا مدينة ميلوتيس. شكل (٨) ووجدت في صورة محلات تجارية موزعة على جانب الطريق الرئيسي.

## شكل (٨-١) - مخطط مدينة ميلتوس الإغريقية

المصدر: [http://www.goddess-](http://www.goddess-athena.org/Museum/Temples/Miletus/Miletus_map)

[athena.org/Museum/Temples/Miletus/Miletus\\_map](http://www.goddess-athena.org/Museum/Temples/Miletus/Miletus_map).

## (٣-٢-١) أنواع الخدمة التجارية في المدينة

### الإغريقية

لقد خصصت ساحة الاجورا للسلع الميسرة مثل الحبوب، وكان هناك ساحة أخرى تحيط بها المحلات التجارية التي وجدت بها التجارات الدائمة مثل الروائح والأطباء(العطارة)، أما وسط الأجورا فكان مخصصاً للسلع اليومية مثل الأسماك واللحوم والأطعمة.

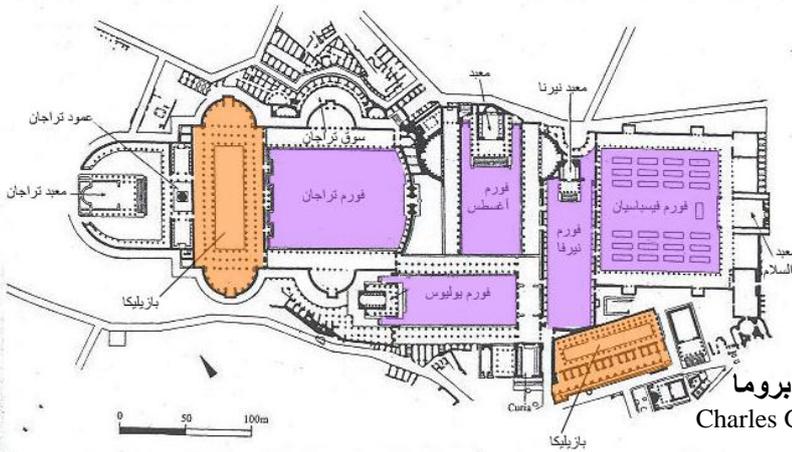
### (٣-١) النشاط التجاري في المدينة الرومانية

تميزت المدينة الرومانية بتخطيط شبكي متعامد وذلك لقيام المهندسون العسكريون بتنفيذه فكان لابد من وجود تصميمات بسيطة يسهل تنفيذها، وكان التخطيط مربع أو مستطيل الشكل، وكان المعبد الكبير والפורم (مركز النشاط التجاري) يقع في المنتصف ويقع هذا المركز عند تقاطع طريقين رئيسيين أحدهما ممتد من الشمال للجنوب والآخر من الشرق للغرب. وقد تعددت الأنماط المعمارية لهذه الأسواق ما بين صالات مغطاه أو محلات صغيرة على جوانب الطرق. وكذلك الأسواق المفتوحة والباعة الجائلين الذين ظهروا في سوق تراجان بروما.

### (١-٣-١) نطاق تأثير الخدمة التجارية ومعدلاتها في المدينة الرومانية

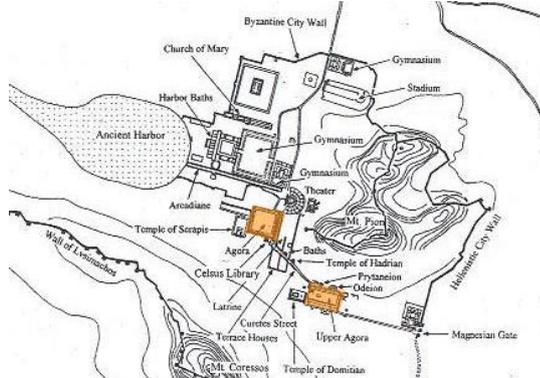
يعتبر الفورم الروماني تطوراً للأجورا الإغريقية. وتحدد نطاق تأثير الفورم على مستوى المدينة ككل مثل الفورم الإمبراطوري بروما والذي كان يمثل أعظم الصور الموجودة للفورم في ذلك الوقت حيث

كان يضم أعظم المجمعات المعمارية التي اشتملت على أنماط المباني التجارية. شكل (٩)



شكل (٩) - الفورم الإمبراطوري بروما  
المصدر: Charles Gates, Ancient Cities, P.(337)

وتتحدد معدلات الخدمة التجارية مدينة إفيزوس الرومانية (EPHESUS) والتي بلغ عدد



شكل (١٠) - مخطط مدينة إفيزوس الرومانية  
المصدر: Charles Gates, Ancient Cities, P.(385)

سكانها ٢٥٠ ألف نسمة وتوزعت الأنشطة التجارية على فورم في المنطقة المركزية إلى الشمال وآخر في الجنوب مساحتهم التقريبية ٢٥٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>، ويتحدد نصيب الفرد من المساحة التجارية ٢٥ م<sup>٢</sup>، ونطاق التأثير بالمدينة يتحدد بنصف قطر يساوي ٦٠٠ م. وكانت مدينة إفيزوس تمثل عاصمة الإمبراطورية الرومانية في آسيا، وتميزت بمينائها وتوسع النشاط التجاري بها. شكل (١٠)

<sup>5</sup> Charles Gates, Ancient Cities (the archaeology of urban life in the ancient Near east and Egypt, Greece and Rome), P.(383)

الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجاري عبر العصور .

## (٢-٣-١) أنماط توزيع الخدمة التجارية في المدينة الرومانية

تحدد موقع الفورم في المنطقة المركزية لمخطط المدينة الرومانية مثال فورم روما ويمكن تقسيم

المباني في فورم روما إلى أربعة أقسام:

**النمط المتمركز:** الأسواق المفتوحة وقد تواجدت داخل الساحة المفتوحة للفورم وتمثلت في تواجد الباعة

المفردين المتخصصين في بيع الأقمشة والأغذية. شكل (١١)



شكل (١١-١) - نموذج للأسواق المفتوحة لمدينة رومانية

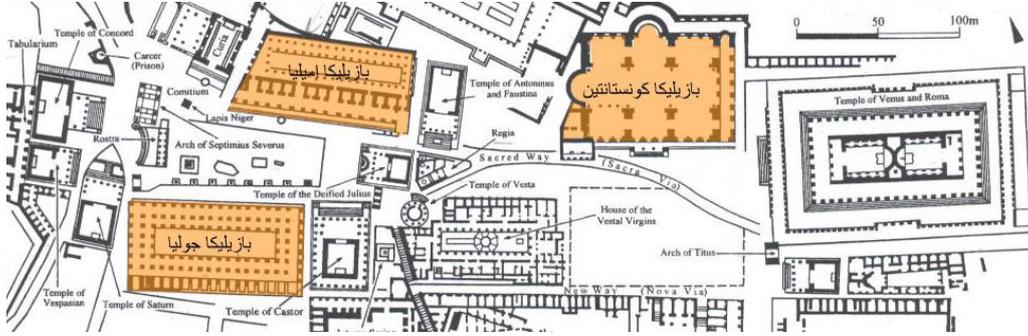
المصدر: <http://oyc.yale.edu/history-of-art/roman-architecture>.

**البازيليكا Basilica:** وهي أول صالة سوق مغطى تحتوى على صفوف من المحلات توجد بينها مسارات

لحركة المشاة وكان نشاطها الرئيسي يتحدد في المعاملات المالية ولكنه لم يقتصر عليها فقط، فقد امتد إلى

القضاء والأنشطة الإجتماعية.<sup>٦</sup>

مثال: بازيليكا جوليا (Forum romanum) - روما أبعاد الصحن الداخلى للبازيليكا (٨٢x١٦م)<sup>٧</sup>



شكل (١٢-١) - فورم رومانيوم بروما موضحاً عليه البازيليكا

المصدر: Charles Gates, Ancient Cities, p.(332).

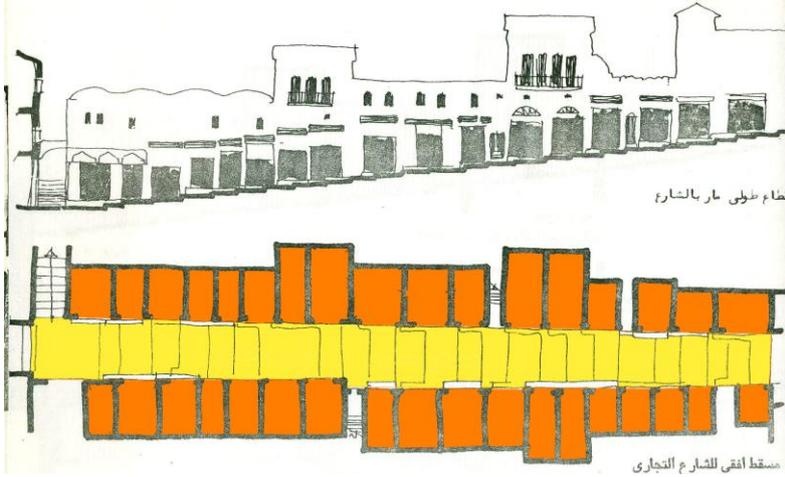
**النمط الشريطي:** المحلات التجارية الموجودة في الشارع احتلت معظم المحلات الدور الأرضي للمنازل

الواقعة على الشوارع الهامة وكان بعضها منفصل تماماً مكون على هيئة شريط متصل، مثل فورم تراجان

والذى يمثل شارعا تجاريا متعدد المستويات، وفي نفس الوقت متصلاً بالساحة عن طريق الكبارى

<sup>٦</sup> ساره السيد خضري، الأسواق الشعبية في مدينة القاهرة، ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٨، ص (١٩).

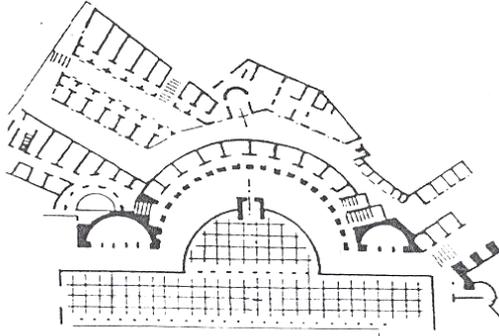
<sup>٧</sup> Charles Gates , Ancient Cities (the archaeology of urban life in the ancient Near east and Egypt, Greece and Rome), P.(331)



شكل (١٣-١) - الشارع التجارى  
بمدينة رومانية  
المصدر: العمران والعمارة فى  
الوطن العربى، محمد عبد العال إبراهيم،  
ص٥٦.

النمط المنتشر: صالات الأسواق أو الماسيلوم Macellum وهى عبارة عن صالات أسواق تحتوى على

محلات تجارية مختلفة وخاصة تلك التى تبيع اللحوم والأسماك كما تضم معبد صغير ويوجد مثال لهذا النوع فى Trajan شكل (١٤).



شكل (١٤-١) - مخطط فورم Trajan  
المصدر: ساره السيد خضرى، الأسواق الشعبية فى  
مدينة القاهرة ،ماجستير، كلية الهندسة، جامعة  
القاهرة، ٢٠٠٨، ص (١٩) .

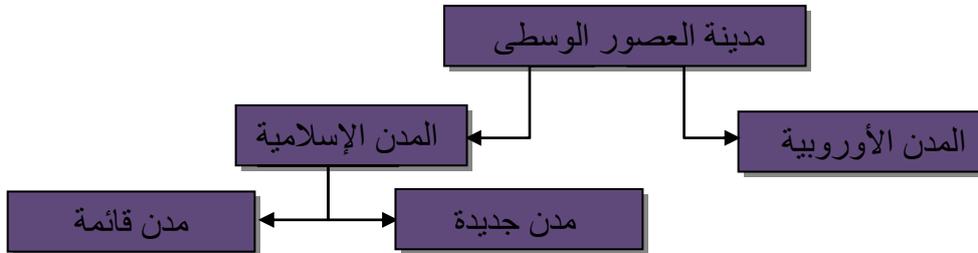
وكانت عبارة عن مبنى قائم أكثر من إعتباره مكاناً جغرافياً للبيع كانت دون شك فكرة رومانية قد تحققت فى عام (١٧٩ ق.م).<sup>٨</sup>

### (١-٣-٣) أنواع الأنشطة التجارية فى المدينة الرومانية

تحدد توزيع أنواع السلع داخل الفورم الرومانى كما يلى:

تواجد الباعة المنفردين والمتخصصين فى بيع الأقمشة والأغذية فى الأسواق المفتوحة، وتواجد الباعة المتخصصين فى بيع اللحوم والأسماك فى المحلات التجارية فى الماسيلوم، ووجدت لأول مرة البازيليكا التى كان يتحدد نشاطها الرئيسى فى المعاملات المالية.

### (١-٤) النشاط التجارى فى العصور الوسطى

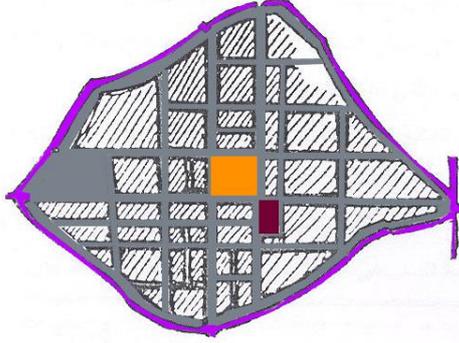


شكل (١٥-١) - ديجرام تقسيم مدن العصور الوسطى  
المصدر: الباحثة

<sup>٨</sup> عبد الحميد عبد الملك على، (١٩٨٥)، تصميم احوال التجارية وعلاقته بتخطيط وتجميل مدينة المستقبل، ص(١١).

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجاري عبر العصور .

تميزت مدن العصور الوسطى بوجود المركز الدينى فى مركز المدينة ويحيطها الساحة الرئيسية



التي كان يقام بها السوق، ولكنها اختلفت فى نمط النسيج المحيط فقد كان بعضها يتميز بالنسيج الشبكي المنتظم شكل(١٦)، وأخرى تميزت بنسيجها العضوى، وكان من أهم مميزاتها التأمين الدفاعى فى السور المحيط، وكانت الأنشطة التجارية تمتد من ذلك السور الخارجى وعبر شوارع المدينة إلى أن تصل إلى الساحة الرئيسية فى وسط المدينة.

### شكل(١٦-١)- المخطط الشبكي لمدينة العصور الوسطى

المصدر: ساره السيد خضرى، الأسواق الشعبية فى مدينة القاهرة ،ماجستير،كلية الهندسة،جامعة القاهرة،٢٠٠٨، ص (٢٤) .

### (١-٤-١)النشاط التجارى فى المدينة الإسلامية

"إن العنصر الذى يبدو أساسياً فى نشأة المدن الإسلامية هو الوظائف الاقتصادية وبخاصة

التجارية،، وقد أظهر لوى ماسينون جيداً أن المدينة الإسلامية مشيدة أساساً على فكرة السوق.

ويتحدث سوفاجيه عن مدينة دمشق فيؤكد أن الأسواق هى فى نهاية الأمر السبب الرئيسى فى وجود التجمع

السكانى، كما أنها الجزء الأساسى من المنطقة التى يطلق عليها إسم (المدينة)، بينما كان يطلق على الأحياء

السكنية إسم (البلد). ومنذ عهد قريب أكد أوجين وورث على فكرة أن أصالة المدينة الإسلامية تكمن أساساً فى

هياكلها التجارية، ويقول تتميز مدن الشرق الأوسط منذ العصور الإسلامية الوسطى بالسوق بصفة خاصة،

فهو الحى الرئيسى للأعمال. فإن السوق هو الصفة المميزة والعلامة الأكثر وضوحاً للمدن الإسلامية.<sup>٩</sup>

### (١-٤-١-١)تطور ونمو النشاط التجارى فى المدينة الإسلامية فى مصر

لقد مرت المدينة الإسلامية خلال تاريخها بمراحل متعدده من النمو والتطور، مما أثر فى تركيب

عناصر المدينة ونموها، وفيما يلى نوضح مراحل هذا التطور:

#### (أ)- النشاط التجارى فى مدينة الفسطاط

بدأ الأمويون الإهتمام بالنواحى الاقتصادية من خلال:

- تنمية التجارة من خلال تطور الحرف والصناعات.

- بناء الأسواق والمنشآت التجارية الأخرى مثل بناء سوق الفسطاط فى عهد عبد الملك بن مروان

على نمط القيساريات وتطورت فى عهد هشام بن عبد الملك فأنشأها على هيئة حوانيت سفلية

ومساكن علوية للسكن، وأصبح تأجير الوحدات التجارية للسكن فيها يمثل مصدر دخل للدولة.

- تأمين التجارة الخارجية والعمل على راحتها فأنشأوا الخانات على الطرق التى تربط بين المدن.

<sup>٩</sup> اندريه ريمون، "المدن العربية الكبرى فى العصر العثمانى"، دار الفكر للدراسات والنشر والتوزيع، ص ١٢٧.

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجاري عبر العصور .

- تصنيف التجار في مجموعات متخصصة كل في تجارة معينة مما ساعد على وجود التنافس الذي يوفر الجودة في السلع المطلوبة للسكان.

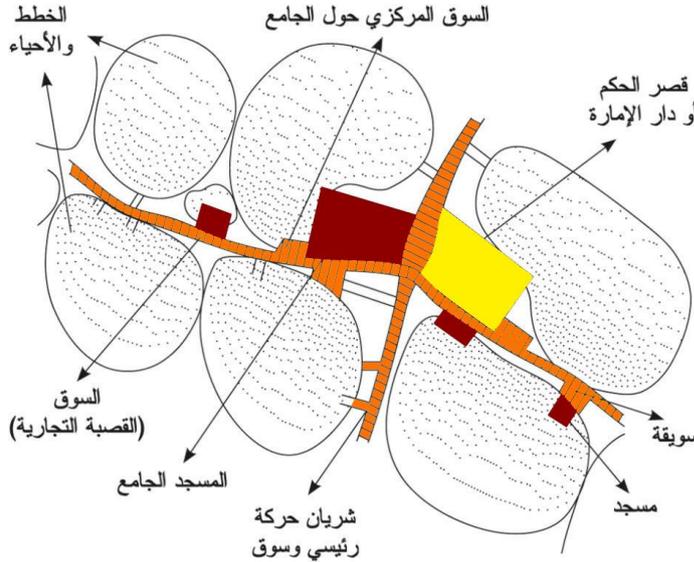
### (ب)- النشاط التجاري في مدينة العسكر

- الإهتمام بالنشاط التجاري في العصر العباسي عن طريق
- تكثيف النشاط الزراعي وما نتج عن ذلك من زيادة وتوسع في النشاط التجاري.
- الإهتمام بإنشاء الأسواق التي تكفي حاجة السكان.
- بداية تقسيم السوق إلى مجموعات كل مجموعة تختص بعرض بضائع محده (الأسواق المتخصصة والتي أصبحت سمه مميزة للمدينة الإسلامية).
- إنعكاس تخطيط المدن وإختيار مواقعها على النواحي الإقتصادية والتي تتميز برخص الحياه والسلع المعروضة في الأسواق مما يجذب الناس إليها ويدفعهم للسكن فيها.
- التوسع في تمهيد المرافق وشق الأنهار وحفر القنوات لتشجيع الإستثمار الزراعي وإستغلال الطاقة البشرية في العمل.

وجاء بعد العصر العباسي عصر الدولة الطولونية مؤسساً مدينة القطائع والتي تطورت بها الأسواق التجارية التخصصية، والإهتمام بأعمال الزراعة والرى وإنشاء القناطر وإصلاح مقياس النيل.

### (ج)- النشاط التجاري في القاهرة الفاطمية شكل (١٧)

كان إختيار موضع القاهرة الفاطمية عند ملتقى الطرق التجارية مما زاد من تطور ونمو النشاط



التجاري وهي:

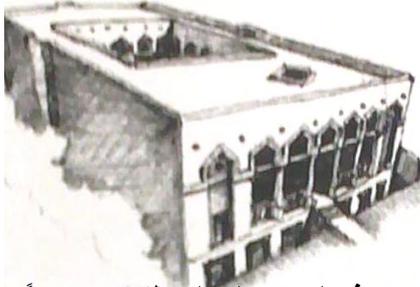
- (١) الطريق المتجه من الشرق إلى الغرب ماراً ببغداد ودمشق والواحات وليبيا والمغرب.
- (٢) الطريق الواصل بين الدول الأوروبية الواقع على البحر المتوسط ببلاد السودان وشبه الجزيرة العربية والشرق الأقصى.

شكل (١٧-١) - شكل القصبه التجارية في مخطط القاهرة الفاطمية

المصدر: www.wadifatima.net

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجارى عبر العصور .

وقد وجدت بعض الأسواق والحوانيت الصغيرة بالقرب من الخطط السكنية لتقديم الخدمة اليومية للسكان، ووجدت المخازن داخل القصور ولم يوجد السوق بالصورة الكاملة إلا بعد نمو وتطور المدينة، وكانت كل المباني من الحوانيت والخانات وغيرها من المباني العامه تؤجر للتجار، ولم يسمح للتجار بالإقامة فى القاهرة بل كانوا يسكنون الفسطاط وذلك لهدف ضمان ولائهم للخليفة خوفاً على إستقرار أموالهم.



أما عن الفسطاط فقد ظلت تشغل المركز التجارى الكبير فى مصر فى ذلك الوقت، وكذلك فى النشاط الصناعى فانتشرت فيها المتاجر المتنوعة ودور الصناعة، وانتشرت المباني المجمعمة المتمثلة فى الجوامع المعلقة على محلات تجارية كما فى جامع الأقرم وجامع الصالح طلائع فكان مستوى أرضية الجامع أعلى من

منسوب الشارع

شكل ( ١٨-١) - نموذج لمسجد الصالح طلائع موضحاً عليه الوحدات التجارية أسفله

بمقدار ٨٠،٣م. شكل (١٨)

المصدر: المباني السكنية التراثية كمنظومة بيئية متكاملة ماجستير، جامعة المنيا، كلية الفنون الجميلة، ٢٠٠٦، ص ١٤٢

### (د)- النشاط التجارى القاهرة الأيوبية

دخل صلاح الدين الأيوبي إلى القاهرة وضم إليها الفسطاط، والعسكرو القطائع داخل سور واحد، وبدأ نزوح السكان من مدينة الفسطاط إلى القاهرة وسمح لهم بالبناء فيها فزادت الكثافة السكانية بالقاهرة واختفت الأراضى الواسعة وبذلك تحولت المدينة الملكية إلى مدينة للشعب مما أحدث تغييراً كبيراً فى تخطيط المدينة.

"ويمكن ملاحظة التحول العمرانى الذى طرأ على المدينة بعد دخول الشعب إليها عبر ثلاث محاور:

- تغير وإحلال وظائف المباني وإنشاء مبان جديدة.

- التأثير الدينى للقضاء على المذهب الشيعى.

- تطور النواحي الإقتصادية:

كان لخروج مركز الحكم عن المدينة وإقتصارها على عامة الشعب أثراً كبيراً فى تقدم المنظومة

الإقتصادية عبر زيادة الأنشطة التجارية لخدمة فئات الشعب الجديد فى المدينة.

لقد أضفى هذا التحول على المدينة طابعاً جديداً فتحول شارع المعز إلى منطقة تجارية ممتدة تشمل

العديد من الأسواق والسويقات التى تخصصت فى تجاراتها وصناعاتها التى انسحبت فيما بعد على مسميات

المناطق التى تشغلها كالصاغة والخيامين والفحاميين إلى غير ذلك. وبصيغة أخرى يمكن القول أن الأسواق

تطورت بحكم تحول المدينة من الملكية إلى عامه، فأنشأت على جانبى شارع المعز وشوارعها الجانبية

المتفرعة منه أسواق فى هيئة حوانيت متراسة على جانبى الشارع.<sup>١٠</sup>

<sup>١٠</sup> أحمد محمد كمال، "المباني السكنية التراثية كمنظومة بيئية متكاملة"، ماجستير، جامعة المنيا، كلية الفنون الجميلة، ٢٠٠٦، ص ١٤٨.

(٥)- النشاط التجاري في القاهرة المملوكية

زاد إزدهار النشاط التجاري أيام المماليك حتى احتلت مصر مكانه إقتصادية كبيرة بين شرق العالم وغربه، كما ازدهرت الصناعات وتركزت في القاهرة والفسطاط وساعد ذلك على شيوع نظام الطوائف فكان لكل طائفه حرفه، وقد ساعد تطور النشاط التجاري في تكثيف الأنشطة التجارية على طول القصبه. أسباب إزدهار النشاط التجاري أيام المماليك:

- فرض الضرائب على التجارة الخارجية المارة عبر مصر والشام من الشرق إلى بلاد أوروبا أيام حرب المغول والصليبيين.
- إحتكار تجارة سلع معينة والذي ساعد على بناء منشآت جديدة في القاهرة تفي بتلك الأغراض التجارية كالأسواق والقيساريات والوكالات والخانات والربوع والفنادق.
- تعمير الأسواق المصرية بالبضائع التي تعبر القاهرة مما ساعد على تنشيط حركة التجارة وساعد على وجود المركز المتميز للتاجر بين طبقات الشعب.

نجد مما سبق أن المدينة الإسلامية مرت خلال تاريخها بمراحل متعددة من النمو والتطور، مما أثر في تركيب المدينة ووظائفها والأنشطة التجارية بها، ولقد حدد المنهج الإسلامي في مجال إستعمالات الأراضي أماكن السكن والتجارة والصناعة والأماكن العامة والشوارع، وذلك حتى لا يتضرر أصحاب صنعة بصنعة أخرى أو تجارة بتجارة أخرى، وإبعاد التجارة غير المتجانسة عن بعضها حيث مبدأ لا ضرر ولا ضرار، وهذا ما يتم عمله من قبل المخططين في المدينة المعاصرة من عزل للمناطق الصناعية.

ولذلك نجد أن النشاط التجاري في المدينة الإسلامية قد نما وتطور في صورة أسواق وشوارع تجارية بطريقة مرنة مع تطور ونمو المدينة ككل، وأن الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية في المدينة الإسلامية تحققت بالعناصر التالية:

(١-٤-٢) معدلات الخدمة التجارية ونطاق تأثيرها في المدينة الإسلامية

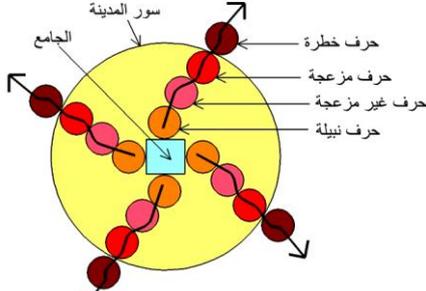
"المركز الخدمي للمدينة الذي ضم المسجد الجامع ودار الإمارة والسوق والذي أطلق عليه إسم الصحن. وقد تحددت مساحة هذا الصحن برميات سهام إلى الجهات الأربع التي تقدر كل واحدة منها بغلوتين<sup>١١</sup>، ثم أنشئ خندق يفصل ما بين هذا الصحن وباقي الأحياء السكنية التي ستنشأ فيما بعد. معايير تنظيم الأسواق: لعل أهم ميزة عرفتها المدن الإسلامية مع اختلاف مواقعها الجغرافية هو تنظيم الأسواق وفق مبادئ حددتها الحسبة في الإسلام."<sup>١٢</sup>

وتتحكم الحاجة الماسة لبعض السلع، وطبيعة بعض الحرف، وإعتبار التجانس والتخصص وغير ذلك في التوزيع الجغرافي للعناصر التجارية داخل المدينة الإسلامية وذلك طبقاً للمحددات التالية:

<sup>١١</sup> لا يوجد إلى حد الآن تفسير لسبب رمي السهام إلى الجهات الأربع. لكن ذلك لا يمنع من استنتاج وجود مقياس معين لتحديد هذه المساحة العامة. وقد استنتج هشام جعيط أن الغلوة تقدر بحوالي ٢٤٠ متراً مما يجعل الصحن مربعاً طول ضلعه حوالي ٥٠٠ م.  
<sup>١٢</sup> مصطفى أحمد حموش، "المعايير الهندسية والتخطيطية في المدن الإسلامية العتيقة"، مجلة الملك سعود، (٢٢٤٢٢-١٤٢٠١٠م).

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجاري عبر العصور .

الحاجة الدائمة من السلع: يتحدد ذلك بناء على حاجة السكان اليومية لأنواع معينة من السلع مما يتطلب قرب تلك السلع من ساكني القطاع السكني، حيث يتطلب وجود أسواق معينة في جميع قطاعات المدينة دون استثناء، مع تركيز لها في قلب المدينة.



شكل (١٩-١) - توزيع الحرف في مخطط المدينة الإسلامية  
المصدر: التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية، محمود حميدان، ماجستير، الأكاديمية العربية في الدنمارك، كلية الإدارة والاقتصاد، ٢٠١٠، ص ٨٨.

**طبيعة الحرف اليدوية:** كانت الحرف تنتظم في توزيعها حسب أهميتها فمنها ما كان موزع في وسط المدينة، ونظراً لخصوصية بعض الحرف فتكون على أطراف المدينة مثل أفران الجير وصناعة الفخار وغيرها من المواد الثقيلة الوزن الكبيرة الحجم والتي يؤثر نقلها إلى داخل المدينة على حركة المرور فيها ويعيق الحركة في شوارعها العامة كما أن الصناعات الموجهة للاستهلاك اليدوي غالباً ما كانت توجد بالقرب من أبواب المدينة.

ونستنتج من ذلك عدة معايير تخطيطية، منها: شكل (١٩)

- معيار الضرر الذي يقتضي إبعاد الأنشطة بسبب أثرها السلبي على المحيط وعلى الإنسان (الدخان، الرائحة، الإزعاج الصوتي، التلوث، العرقلة).
- معيار الحاجة اليومية للسكان بتسهيل إيجاد المكان المخصص وإمكانية المقارنة المرتبطة بالجودة.
- معيار المراقبة بالنسبة للمحتسب الذي يسهر على منع الغش والجهالة والغرر، وقد كان يساعده في ذلك عرفاء المهن وخبرائها.

### هدف وضع المعدلات والمعايير التخطيطية:

- "حفظ أمن وسلامة وصحة السكان.
- ضمان نوعية البيئة الحضرية والتحسين المستمر لها.
- الإستجابة لمتطلبات المجتمع الحضري."<sup>١٣</sup>

### (١-٤-٣) أنماط التوزيع العمراني للخدمة التجارية في المدينة الإسلامية

لقد كانت الأسواق والشوارع التجارية من أهم العناصر التخطيطية التي إرتبطت بالسكان في المدينة الإسلامية، لأنها لم تتأثر بالتطورات الشخصية التي تركها الحكام الذين تتابعوا عليها في العصور المختلفة.

الأنماط التي وجدت عليها الأنشطة التجارية في المدينة الإسلامية:

### (١-٤-٣-١) النمط المتمركز:

- مجمعة في جزء واحد من المدينة. مثال أسواق الكوفة.

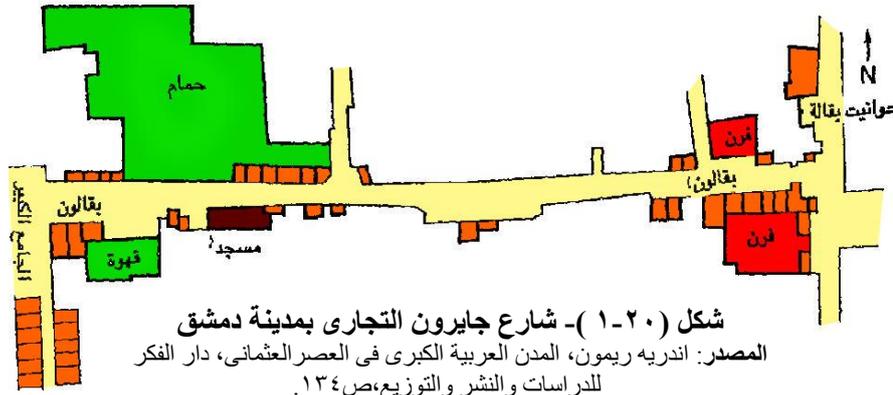
<sup>١٣</sup> مصطفى أحمد حموش، "المعايير الهندسية والتخطيطية في المدن الإسلامية العتيقة"، مجلة الملك سعود، (١٤٢٢-١٠-٢٠٠١م).

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجاري عبر العصور .

- مجمعة خارج المدينة مثل أسواق الكرخ ببغداد.
  - إقامة السوق بالقرب من المسجد: يكون السوق أو في نهايته أو بالقرب منه
- مثال:مسجد الكوفة-ومساجد البصرة.

### (١-٤-٣-٢) النمط الشريطي:

وجود الدكاكين والحوانيت مفردة خارج الأسواق في بعض شوارع المدينة موزعة مع الإستعمال السكنى وبها الإحتياجات الثابتة اليومية. وقد كان الشارع التجارى من أهم العناصر التخطيطية المشتركة فى المدن العربية الإسلامية القديمة، فى المشرق والمغرب وإرتبطت بسكانها وعاداتهم ومتطلباتهم إرتباطاً قوياً، مع التأكيد على أن الشارع التجارى لم يكن مخصصاً للمحلات التجارية فحسب، وإنما كان يجمع معها العديد من الإستعمالات الأخرى، من مساجد وأضرحة و سبل ومدارس و غيرها، بخلاف المساكن التى كانت توجد أعلى المحلات التجارية، والخاصة بأصحاب المحلات والحوانيت والعاملين بها و الحرفيين، مما كان يشكل نمطاً عمرانياً متعدد الإستعمالات شكل (٢٠)

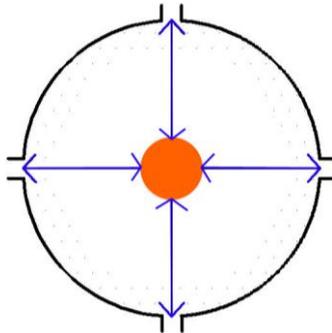


شكل (٢٠-١) - شارع جايرون التجارى بمدينة دمشق  
المصدر: اندريه ريمون، المدن العربية الكبرى فى العصر العثمانى، دار الفكر  
للدراسات والنشر والتوزيع، ص١٣٤.

وقد حدث أن نما السوق وتطور فى صورة النمط الشريطى ومثال لذلك النمط العمرانى لتوزيع الخدمة التجارية فى مدينة أصفهان الإسلامية:

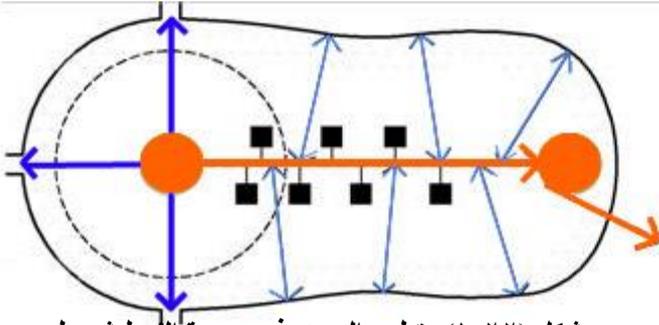
- فى البداية إحتل السوق مكاناً مركزياً فى مخطط المدينة

الإسلامية بجانب الجامع الرئيسى. شكل (٢١)



١ - شكل (٢١-١) - بداية السوق كنقطة مركزية بجانب المركز الدينى  
المصدر: أحمد عبد الوهاب حمدى، المجموعات السكنية المشتركة مع  
مبانى التجارة والخدمات، ماجستير، جامعة القاهرة، كلية  
الهندسة، ١٩٨٦.

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجاري عبر العصور .



شكل (٢٢-١) - تطور السوق في صورة النمط شريطي  
المصدر: أحمد عبد الوهاب حمدي، المجموعات السكنية المشتركة مع  
مباني التجارة والخدمات، ماجستير، جامعة القاهرة، كلية  
الهندسة، ١٩٨٦.

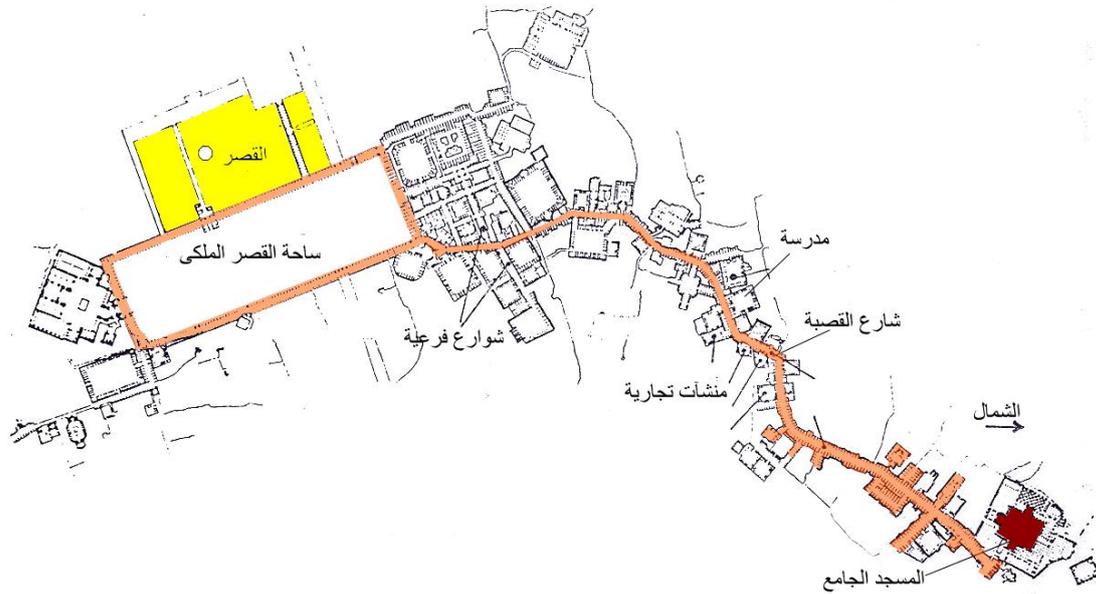
- يبدأ السوق في النمو نمواً  
عضوياً وينتقل النشاط الجماعي  
للسوق بالتدرج إلى الإتجاه  
الشريطي في شكل القصبية  
الممتدة من الجامع إلى أبواب  
المدينة في إتجاه القصر، إلى أن  
أصبحت

القصبية هي العمود الفقري للمدينة. شكل (٢٢)

- وبذلك فقد تميزت المدينة الإسلامية بالمرونة والتكامل في النمو والبعد عن النمو العشوائي، وذلك

من خلال إختيار النمط الشريطي المتمثل في الشوارع التجارية الممتدة. شكل (٢٣)

من الدراسة السابقة نجد أن السوق في مدينة أصفهان قد نما وتطور إلى أن أصبح في تكامل مع المدينة مع  
مراحل تطورها من خلال النمط الشريطي المتمثل في الشوارع التجارية الممتد.



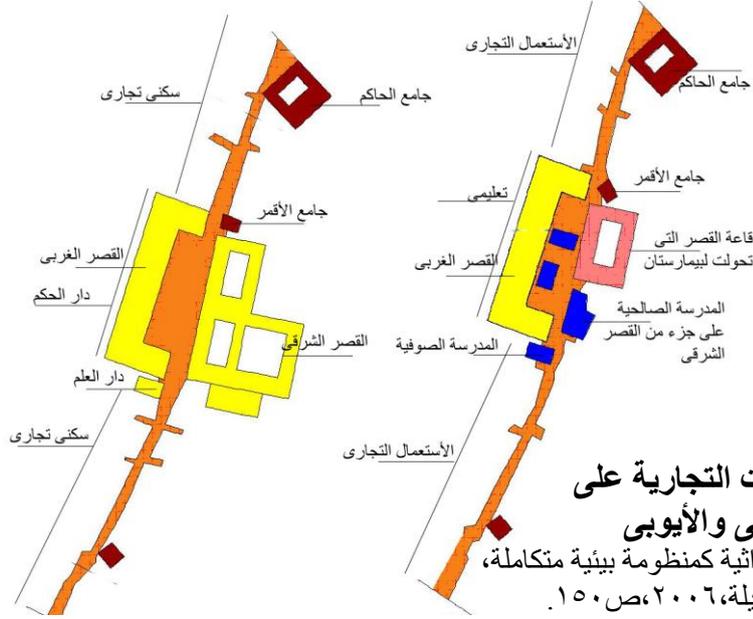
شكل (٢٣-١) - النمو العضوي للسوق في مدينة أصفهان

المصدر: أحمد عبد الوهاب حمدي، المجموعات السكنية المشتركة مع مباني  
التجارة والخدمات، ماجستير، جامعة القاهرة، كلية الهندسة، ١٩٨٦، ص ٢٣.

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجاري عبر العصور .

ونجد النموذج الآخر في مخطط القاهرة الفاطمية عند إعداد المخطط كان هناك مجموعة من الوحدات التجارية (الدكاكين) موزعة على طول القسبة مع الإستعمال السكنى لتلائم الإحتياج السكانى من السلعة التجارية وذلك عندما كانت المدينة ملكية وليست للعامه فأختار جوهر الصقلى النمط الشريطى فى توزيع الإستعمال التجارى عند وضع مخططه، وعند فتح المدينة للعامه فى العهد الأيوبى نجد أن القسبة نمت وتطورت فى نفس الإتجاه وتفرعت منها أشرطة أخرى على نفس صورة الشارع التجارى. شكل

(٢٤)



### شكل (٢٤-١) - توزيع الإستعمالات التجارية على طول القسبة فى العهد الفاطمى والأيوبى

المصدر: أحمد محمد كمال، المباني السكنية التراثية كمنظومة بيئية متكاملة، ماجستير، جامعة المنيا، كلية الفنون الجميلة، ٢٠٠٦، ص ١٥٠.

### (١-٤-٤) أنواع الخدمة التجارية فى المدينة الإسلامية

تميز توزيع الأنشطة التجارية فى المدينة الإسلامية بالتجانس والتخصص فى الأنواع أى أن هناك بعض التجارات التى لا يمكن أن تتجاوز فيما بينها فكان لابد من وجود ذلك التجانس فى التوزيع، وذلك لتلافى حدوث الضرر فمثلاً نجد سوق العطارين لا يجاور الحدادين. وبالمقابل نجد السلع المتشابهة أو المتقاربة أو المتكاملة جنباً إلى جنب، وهذا ما ساد جميع مدن العالم الإسلامى تقريباً، وتكررت نفس التسميات داخلها، ولقد تم هذا التوزيع طبقاً للدافع التنظيمى الذى ساد جميع عناصر الدولة الإسلامية، وكذلك الدوافع التنافسية وتكاملية بين التجار، وبذلك ظهر مفهوم التجاور فى السلع المتشابهة أو السلع التى يكمل بعضها البعض.

وفى ما يلى توضيح لبعض الحرف والخدمات التى كانت منتشرة فى أسواق المدن الإسلامية، ومدى تكاملها لتقدم كل ما تحتاجه المدن من متطلبات الحياة اليومية لسكانها:

- ١ . بائعى الحبوب
- ٢ . الأساكفة
- ٣ . الصيادلة
- ٤ . الصباغين
- ٥ . العطارين
- ٦ . البياطرة
- ٧ . الجزارين
- ٨ . الصيارفة
- ٩ . الشوابيين
- ١٠ . الحدادين
- ١١ . الحلوانيين
- ١٢ . المنادين والدلالين
- ١٣ . الطبائخين
- ١٤ . الصاغة
- ١٥ . الخياطين
- ١٦ . السمانين

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجاري عبر العصور .

ولذلك نجد أن المدينة الإسلامية جاءت وليدة لرؤية عمرانية استراتيجية، إرتكزت على عدة مبادئ،

وتفاعلت عبرها مؤثرات محلية وخارجية، ساهمت في أداء وظائفها بكفاءة. شكل ( ٢٥ )



شكل ( ٢٥ - ١ ) - أسواق حلب القديمة

المصدر: <http://www.esyria.sy/ealeppo/>

و قد ظهرت أنواع أخرى مختلفة من المنشآت التجارية والتي سنتناولها بالتفصيل فيما يلي:

### (١-٤-٤-١) التجمعات التخصصية:

كانت توجد داخل الأسواق التجارية أسواقا متخصصة في سلعة معينة، وكانت إما منفردة أو مرتبطة بحرفة وتنقسم إلى قسمين:

(أ)- أسواق تخصصية: كانت هناك تجمعات تختص بالإتجار في سلعة معينة. مثال: سوق الحريريين بالغورية وكانت توجد في أجزاء من المدينة الإسلامية القديمة.

وتوجد أيضا نوع من الأسواق التخصصية مثل

أسواق المواد الغذائية، حيث كانت ضرورة تلك الأسواق مما تقدمه من مواد غذائية حيث كانت توزع مع توزيع الإستعمال السكنى، وبعضها كانت تقام في مواقع العمل.

(ب)- تجمع تجارى حرفى: إرتبط هذا المسمى بوجود الحرفة الصناعية و التجارة معا، حيث كان السوق مكانا للإنتاج والتوزيع وخصص للصناعات الخفيفة حيث لا ضرر ولا ضرار، وقد خصص كل تجمع في

السوق بوجود حرفة معينة فيه مثال ذلك: سوق السجاد، وسوق السروج. شكل ( ٢٦ )



شكل ( ٢٦ - ١ ) - سوق السجاد بالقاهرة القديمة

المصدر: <http://www.balasmer.com>

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجاري عبر العصور .

### (١-٤-٤-٢) المنشآت التجارية متعددة الإستعمال:

مما سبق نجد أن التجمعات التجارية كانت تختلف عن بعضها من الناحية الوظيفية، وقد ظهرت أيضاً التجمعات التي تجمع أكثر من وظيفة منها:

(أ)- القيسارية : عبارة عن منشآت تجارية متخصصة مفصولة في مبان مستقلة - مستطيلة أو مربعة- توجد داخل أسواق المدينة ولها مداخل متقابلة، و يوجد أعلى القيسارية سكن للتجار الأجانب، وبنيت في العصر الأموي.

(ب)- الوكالة: هو مكان يستضيف فيه التجار الشرقيين، وتزود بمخازن لحفظ البضائع، وكانت الوكالة توجد في موقعاً ثابتاً حيث تتجمع الأنشطة التجارية الأخرى حولها، والتسمية محلية في مصر

فقط. مثال: وكالة الغورى. شكل (٢٧)، (٢٨)، (٢٩)

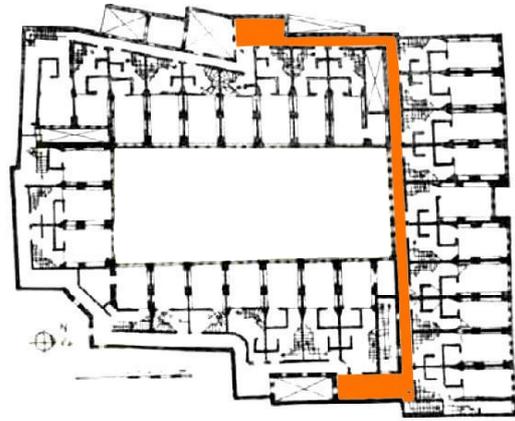


شكل (٢٧-١) - منظور داخلي لوكالة الغورى  
المصدر: يحيى حسن وزيري، العمران والبنيان في منظور  
الإسلام، وزارة الأوقاف الكويتية، ٢٠٠٨، ص ٥٥.



شكل (١-٢٩) - الدور الأرضي لوكالة الغورى  
المحلات التجارية والمخازن

المصدر: التراث الحضاري في المدينة المعاصرة، عبد الباقي  
إبراهيم، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، ص (٦٩).



شكل (١-٢٨) - الوحدات السكنية في الدور الأول  
لوكالة الغورى

المصدر: التراث الحضاري في المدينة المعاصرة، عبد الباقي  
إبراهيم، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، ص (٦٨).

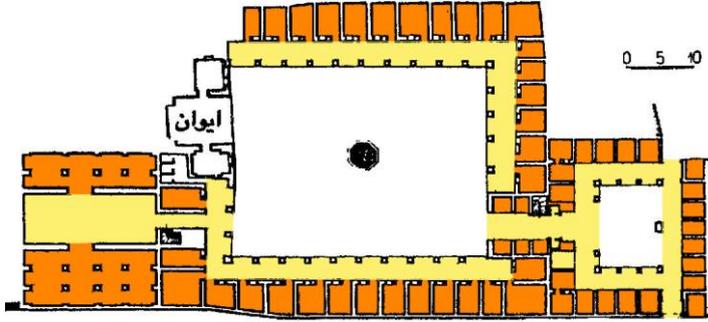
## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجاري عبر العصور .

(ج)- الخان: هي أماكن تقام لتخزين البضائع و البيع وكماوى للتجار، ووجدت الخانات فى منطقة

الأسواق، وكانت هناك خانات على الطرق التجارية لخدمة التجار المارين والمقيمين فى المنازل على

الطريق وتسمى الخان باسم الأشياء التى

تباع فيها أو باسم صاحبها. شكل( ٣٠ )



شكل ( ٣٠-١)- خان قورت بك فى حلب

المصدر: المدن العربية الكبرى ، أندريه ريمون، دار  
الفكر للدراسات والنشر والتوزيع، ص١٩٢

(د)- المسافر خانة: كانت من المنشآت

التي تخدم التجار فى المدينة ولا تدخل فى

تركيب السوق. وكان لها أثر كبير فى تشجيع التجارة.

(ه)- الدكاكين: لقد اختلفت أشكال الدكاكين ومساحاتها طبقاً للأغراض التى تستعمل فيها، وارتبطت بظروف

إنشاءها وأغراض التجارة فيها، ولكن وضعت بعض الإشتراطات التى ألزمت ضرورة تواجدها لممارسة

النشاط مثال ذلك دكاكين القصاب فأشترط أن يكون لديه مساحة لوجود مذبح فى داخل المحل حتى لا يضر

بالطريق العام، وكذلك الخباز فقد إشتترط عليه وجود إرتفاع لسقف المحل

للهوية اللازمة لإخراج الدخان وقد كان هناك مراقبة لضرورة وجود دكاكين الفرنيين فى جميع أنحاء

المدينة لضرورة الحاجة إليهم.

(ل)- الربع: " يتكون الربع من عدد من

المحلات المخصصة لعمل الحرفيين،

وكان يتكون من دورين الأرضى يحتوى

على الورش، ويوجد فى الدور الأول

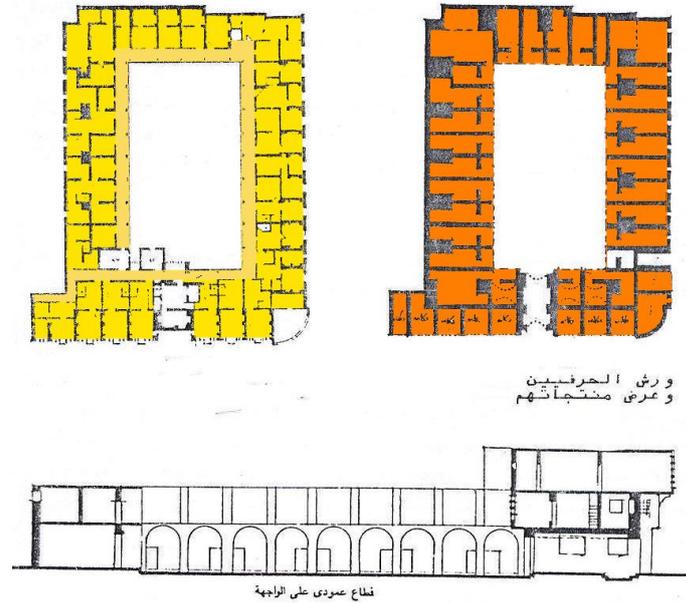
علوى مسكن يؤجر لأسر العاملين فى

الورش الحرفية، ويتميز الربع بوجود

فناء داخلى تطل عليه جميع

الإستعمالات"<sup>١٤</sup>

شكل ( ٣١ )



شكل (١-٣١)- ربع السكرية بالقاهرة

المصدر: أحمد عبد الوهاب حمدى، المجموعات السكنية  
المشتركة مع مباني التجارة والخدمات، ماجستير، جامعة  
القاهرة، كلية الهندسة، ١٩٨٦، ص ٢١.

<sup>١٤</sup> أحمد عبد الوهاب حمدى، "المجموعات السكنية المشتركة مع مباني التجارة والخدمات"، ماجستير، جامعة القاهرة، كلية الهندسة، ١٩٨٦.

(١-٤-٥) الرقابة على الأسواق فى المدينة الإسلامية

لقد كان الرسول محمد- صلى الله عليه وسلم- والخلفاء الراشدين- رضى الله عنهم- يباشرون الأسواق بأنفسهم فى صدر الإسلام- ولقد كان عمر بن الخطاب عقب خلافته يطوف فى الأسواق لمراقبة الامور التجارية. ومع تطور الأسواق فى المدينة الإسلامية أصبحت على درجة عالية من التنظيم والفعالية، وأصبحت الحاجة إلى ضرورة وجود رقابة دورية على الاسواق من خلال موظف يعينه الوالى لمراقبة السوق، ويتمتع هذا الموظف ببعض السلطات القضائية والتنفيذية ويعاونه فى عمله عدد من الأعوان وتطورت هذه الوظيفة إلى أن ظهرت وظيفة المحتسب.

كان دور المحتسب ينصب على تنظيم الامور الاقتصادية والمالية فى الأسواق وذلك من خلال أنظمة وقوانين ضابطة، وتعتبر وظيفة المحتسب منصب دينى خلقى وليس منصب قضائى بالمعنى الدقيق، ولا بد وأن يتمتع المحتسب بمجموعة صفات خاصة كالنقوى ويكون رجلاً مسلماً، بالغاً، قادراً، حراً، عادلاً، ذا رأى لا يميل ولا يرتشى، ومن مميزاته الرفق ولين القول، وأن يكون على معرفه بوحدات الوزن والكيل والأذرع المستعمله فى السوق. وقد تطورت تلك الوظيفة مع تطور السوق فى المدينة الإسلامية وبخاصة خلال العصر العباسى فقد صارت وظيفة المحتسب من وظائف الدولة الكبيرة. ونجد أن مهام المحتسب تعتمد أساساً على حمل الناس على المصالح العامه فى المدينة وحماية البيئة من التلوث، فمع إهتمامه بمراقبة الأسواق نجد إهتمامه أيضاً بمراقبة حاله

العامه لفراغات السوق وسلوك إستخدامه وذلك لضمان صحة وسلامة المستخدمين من خلال وضع عدة إشتراطات يجب توافرها فيما يلى:

- (أ)- منع البروز بمصطبه أمام المحل التجارى عن أركان السقف، لضمان سهولة الحركة.
- (ب)- أمر الفخاريين بإزالة ما يضعونه من حوائجهم فى الطرق لأنها تضيق الطريق وتكون دافعا للشر والخصومة.
- (ج)- منع الناس من دخول الأسواق بالدواب أو توقيفها فى الطرق الضيقة.
- (د)- منع من يجلس فى الطريق لبيع السلعة إذا كان فيه ضرر للماره.
- (ه)- أمر الحداد بأن يتخذ بين الطريق وبين دكانه حاجزاً لئلا يتطاير الشرر على الماره، وكذلك وضع الحدود لرش الماء عند تسكين الغبار حتى لا يتأذى الماره فى المسار التجارى.
- (و)- منع الفرانيين والزجاجيين عن جعل الأحطاب على مقربة من النار، ومنعهم من إدخال أحمال كبيرة من الحطب والتبن إلى السوق.
- (ل)- منع إلقاء النفايات فى الأسواق.
- (م)- وجود مكان خاص لبائعى الأسماك فى معزل عن السوق.

**الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجارى عبر العصور .**

### **(٦-٤-١) إعتبارات أساسية فى توزيع الأنشطة التجارية فى المدينة الإسلامية**

- وجدت مخازن الأطعمة ووضعت لها شروط خاصة من حيث الحرارة والرطوبة.
- إتجاه الإستعمال التجارى نحو الشوارع العامة الواسعة حتى لا تسبب ضرراً.
- يجب ألا يتأذى أهل تجارة أو حرفة بما جاورهم من تجارات و حرف أخرى.
- تلبية حاجات العامة فى سهولة ويسر، وألا يؤثر ذلك على حركة المرور بشوارع المدينة وطرقاتها.
- وجود مصانع الصناعات الخفيفة و مخازن و مساكن لإقامة الصناع و الحرفيين والتجار.

### **(١-٥) النشاط التجارى فى عصر النهضة (من القرن ١٤ : القرن ١٦)**

ينقسم النشاط التجارى فى عصر النهضة إلى جزئين:

**أولاً: المدن الأوروبية** شهد ذلك العصر إزدهاراً فى حركة التجارة بين الشرق والغرب وبخاصة عبر البحر المتوسط ، مما ساعد على إزدهار المدن المطلة عليه إقتصادياً ساعد ذلك على ظهور طبقة من التجار الأغنياء الذين أستأثروا بالسلطة فى هذه المدن.

**ثانياً: المدن الإسلامية** عقد العثمانيون المعاهدات التجارية مع الدول الأوروبية لتنشيط حركة التجارة وتشجيع الأوروبيين على القدوم للدول التى تخضع للإمبراطورية العثمانية لإصلاح النظام النقدى وضبط المقاييس والموازين، وفى نطاق هذه التسهيلات زادت العمليات التجارية الداخلية والخارجية.

ونظراً لإتساع نطاق الإمبراطورية العثمانية فى ذلك العصر زادت عمليات التجارة الداخلية بفضل ضخامة سوق الإنتاج والإستهلاك فكان مصرح لكل مواطن بأن يتجول جميع أنحاء الإمبراطورية مما ساعد فى زيادة التبادل التجارى الداخلى، نتيجة للتوسع التجارى الذى شاع فى الإمبراطورية إنعكس ذلك على ظهور أنماط جديدة من العمارة الإسلامية التى ساعدت فى إزدهار حركة التجارة مثل القيسارية والوكالة والفندق والخان والتى كانت مخصصة لإقامة التجار وتخزين البضائع واستخدمت أيضاً فى التبادل التجارى.

### **(١-٦) النشاط التجارى فى عصر الثورة الصناعية**

جاءت الثورة الصناعية فى أواخر القرن الثامن عشر نتيجة لإكتشاف قوة البخار، مما ترتب عليه تحول العمل اليدوى إلى ميكانيكى وإحلال الآله مكان القوة البشرية وإتساع العمل وإقامة المصانع وتحول الحياه من الريف إلى الحضر.

#### **نتائج الثورة الصناعية:**

- بدأت النظرية التخطيطية تلاحق التطور التكنولوجى والإقتصادى والإجتماعى المصاحب لذلك العصر، وبدأ تحرك أكثر وأسرع للمدينة خارج نطاقها القائم نظراً لتطور وسائل الإتصال، وبدأت الهجرات إلى مواقع الإنتاج الجديدة وظهور مجتمعات عمرانية جديدة.
- بدأت بعد ذلك النظريات الحديثة فى التخطيط الحضرى تظهر بعد الحرب العالمية الأولى نتيجة تدمير مدن بأكملها أو إندثار مدن أخرى وذلك فى الدول الأوروبية فى بدايات القرن التاسع عشر وتطورت سريعاً نتيجة للسرعة الصناعية التى أثرت على المدن عمرانياً وصحياً وإجتماعياً.

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجارى عبر العصور .

- بعد ذلك بدأت مرحلة تطوير المدن ببناء المجموعات التجارية والسكنية والإدارية وبذلك ظهرت تلبية المعماريين والمخططين لمتطلبات النظم الإقتصادية وذلك بداية فى إنجلترا عام ١٧٩٦م.
- بدأ المخططون بعد ذلك التعامل مع متطلبات عصر الصناعة كواقع قائم، فجاء المخطط (هاوسمان)(١٨٥٣-١٨٧٥م) بالتطوير الشامل لباريس فظهرت كعمل كبير تحددت فيه الشوارع الواسعة وفيها المحلات التجارية الكبيرة، والأشجار، وواجهات العمائر على جانبيها.



شكل (٣٢-١) - المصانع فى مدينة بتسبيرج بولاية بنسلفانيا، بالولايات المتحدة الأمريكية  
المصدر: <http://mousou3a.educdz.com>

وفيما يلى سوف نتناول دراسة النشاط التجارى فى ذلك العصر:

### (١-٦-١) أولاً:المدن الأوروبية

أثرت الثورة الصناعية على الدول الأوروبية فى ظهور أنماط جديدة من الأسواق التجارية نتيجة التوسع فى كيانات المدن القائمة أو إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة مثال ذلك:  
الشارع التجارى المغطى (ARCADE): ظهر هذا النمط فى باريس فى الجزء الأول من القرن التاسع عشر بإعتباره مكان محمى مغطى للمشاه بعيداً عن حركة المرور وتقلبات الطقس، وقد بنيت (ARCADE) فى باريس ولندن وامتدت شعبيتها إلى أن وصلت إلى كثير من مدن أوروبا والولايات المتحدة. شكل (٣٣)



شكل (٣٣-١) - نماذج للشوارع التجارية المغطاة  
المصدر: <http://www.963-sy.net>

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجارى عبر العصور .

**المحل العام:** ظهر هذا النوع فى المدن الصغيرة أو على نقاط الطرق الرئيسية وكان يحوى كل الأنواع المعروضة من المنتجات وكان نشاط هذا المحل يمتد لأبعد من النشاط التجارى حيث كان مركزاً للمعلومات والحياة الإجتماعية.

**المتاجر ذات الأقسام:** يمثل هذا النوع من المتاجر التطور الذى حقق نجاحاً فى القرن التاسع عشر، وقد تم تعريف هذا المتجر بأنه أى متجر كبير يشارك بفاعلية فى عمليات بيع مدى متسع من السلع وقد تم تعريف الحجم فى الولايات المتحدة بإعتبار أن هذا النوع من المتاجر يضم ٢٥ عاملاً أو أكثر.

وجاء ظهور المتجر متعدد الأقسام ملازماً للتغيرات التى شهدها نظام الإنتاج الصناعى من النصف الثانى من القرن التاسع عشر حيث تتمكن المصانع من إنتاج كميات كبيرة من البضائع ذات الأسعار المختلفة، وتعتمد فكرته على وجود جميع أقسام البيع فى مبنى واحد ويؤدى هذا إلى سهولة حصول المتسوقين على



جميع السلع المتوافرة، ومن الأمثلة له متجر بون مارشيه فى باريس، وقد تطورت المتاجر ذات الأقسام المتعددة وأصبحت على صورة مبانى مكونة من عدد من الطوابق وتم إضافة بعض الأنشطة الأخرى إليها مثل المعارض والمطاعم بهدف جذب الزبائن.<sup>(٢)</sup> شكل (٣٤)

شكل (٣٤-١) - متجر بون مارشيه متعدد الأقسام بباريس  
المصدر: ساره السيد خضرى، الأسواق الشعبية فى مدينة القاهرة  
،ماجستير،كلية الهندسة،جامعة القاهرة،٢٠٠٨، ص (٤٠) .

## (١-٦-٢)ثانياً:المدن العربية(دراسة مخطط القاهرة الخديوية)

فى عام ١٨٦٧م عندما زار الخديوى إسماعيل باريس، قام بمقابلة المخطط (هاوسمان) الذى قام بوضع مخطط باريس، وكذلك قابل (بيير جران بيك) مهندس الطرق والكبارى، الذى قام خلال سنوات عديدة



إدارة مصلحة الطرق والكبارى بالقاهرة.كانت لهذه الزيارة الفضل فى تحفيز الخديوى إسماعيل فى تطوير القاهرة وإنشاء حى جديد على نمط باريس سمي بباريس الشرق، كان ذلك بمساعدة المهندس على باشا مبارك والذى أبهر بنظام باريس وكثرة معالمها وإتساع شوارعها وتنظيمها وحركة التجارة بها والمحلات التجارية الكبيرة ونظافتها.

شكل (١-٣٥) - الموقع المخصص للحى الجديد بين القاهرة القديمة والنيل  
المصدر:الباحثة

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجارى عبر العصور .

وكان تخطيط الحى الجديد مستوحى من أفكار وحلول "هاوسمان"، وساعده إدارياً "على باشا مبارك"، وقد وضع المهندس "هاوسمان" المخطط على الحدود الغربية للمدينة القديمة بينها وبين النيل.

### أسباب دراسة مخطط حى الإسماعيلية:

- حداثة المخطط مقارنة بمخطط القاهرة الفاطمية.
- تخطيط مدينة جديدة على موقع جديد مقارنة بالمدن الجديدة الحالية مع مراعاة الإختلاف فى المقياس و المعايير الأخرى.
- بداية دخول الحداثة إلى مصر (أول تخطيط لمدينة جديدة فى العصر الحديث).
- نشأة المدن الجديدة فى وجود نظريات التخطيط الحديثة.

### تعتمد السياسة المتبعة فى برنامج حى الإسماعيلية على الركائز التالية:

- إختيار الموقع ومحدداته وعلاقته بالمدينة القديمة.
- الإهتمام الأولى لشبكات الطرق، وبخاصة بعد ظهور نمط جديد من الحركة الآليه وهى العربات التى تجرها الخيول التى ظهرت منذ عهد محمد على باشا.
- نمط التخطيط القائم على تحديد تربيغات معينة (التخطيط الإشعاعى)، ونمط النسيج النقطة وذلك بهدف وجود الشوارع المتسعة لمرور الهواء بهدف التخلص من الأمراض والابوئة التى انتشرت قبل عهد الخديوى.
- الإستعمالات الجديدة ومعرفة مدى إمكانية توفيرها فى المخطط الجديد مثل العناصر التجارية الجديدة المتوفر مثلها فى باريس وكذلك العناصر الترفيهية مثل دار الأوبرا والمسرح الكوميدي وغيرها.
- وضع الرسومات والتصميمات للمنشآت التى سيتم بناؤها.

### (١-٢-٦-١) مخطط حى الإسماعيلية (١٨٦٧: ١٨٧٤م)

#### محددات الحى الجديد

يمتد حى الإسماعيلية بين الحد البحرى وهو جسر السبتية الطريق الموصل من مصر إلى بولاق، والحد الغربى ترعة الإسماعيلية الواصلة من قصر النيل وساحل النيل إلى القصر العينى، والحد القبلى شارع القصر العالى (القصر العينى الآن) والخليج المصرى (شارع بورسعيد الآن)، والحد الشرقى سور القاهرة القديمة الذى بنى فى عهد صلاح الدين الأيوبي وقد اندثر تماماً، وهو الآن حديقة الأزبكية وميدان الأوبرا.

#### وصف المخطط شكل (٣٦)

- شبكة من الشوارع والأرصفة تربط بين اثنى عشر ميداناً.
- إنشاء العمارات على جانبي الطرق الحديثة، وقد حددت التكلفة الخاصة للعمارة الواحدة ومدة إنشائها.
- إحتلت شبكة الطرق ٣٠٪ من المساحة المبنية، وشغلت المباني ١٣٪، والباقي حدائق شاسعة تمثل إحتياطي للتوسع العمرانى المستقبلى.

وقد وضع المخطط الهيكلى للحى كاملاً أثناء حكم إسماعيل باشا والذى تمت تكملته فيما بعد.

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجاري عبر العصور .

-دكت أرض الشوارع بالدقشوم ، وجعل على جانبي كل شارع ممر للمشاه و المنتصف كان مخصص لسير العربات التي تجرها الخيول.

-حدد نمط للبناء بأن جعل كل عمارة منفصلة بذاتها عن الاخرى .

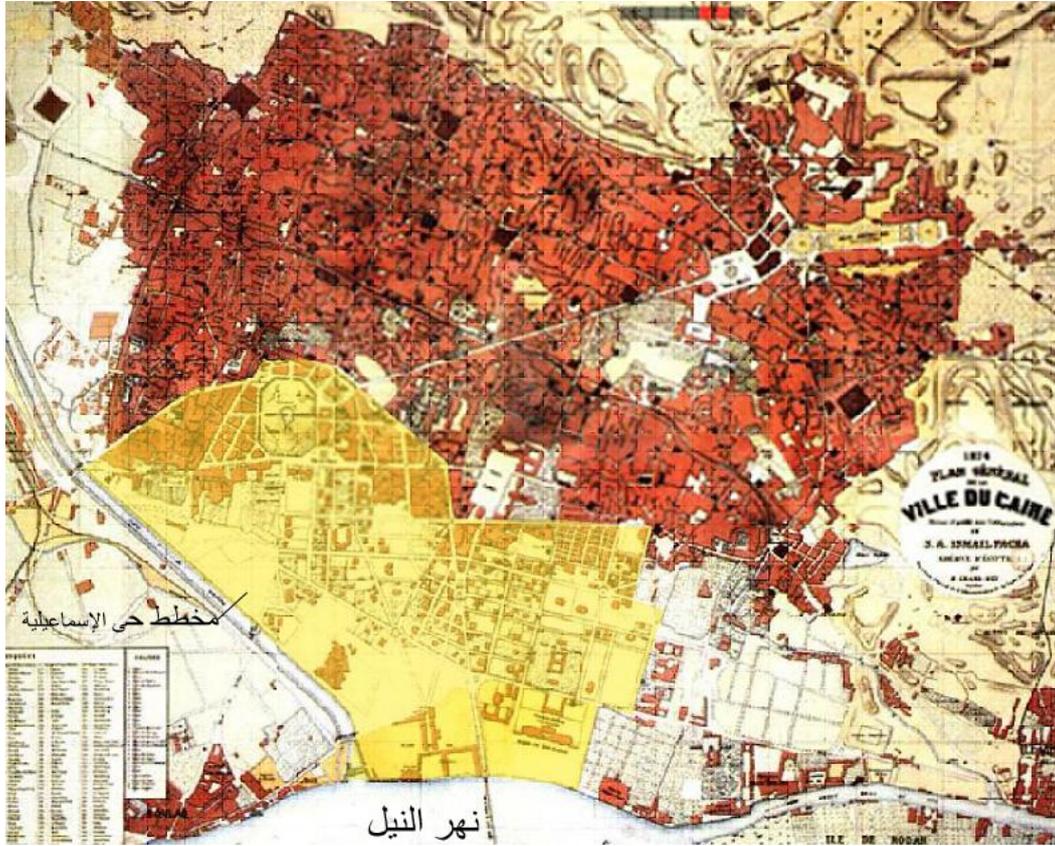
- مد الشوارع بمواسير المياه لرش أراضيها وبساتينها.

- توزيع فنارات الغاز لإضاءة الشوارع والأسواق.

-تحويل بركة الأزبكية إلى حديقة وافتتحت عام ١٨٧٢ .

-إنشاء دار الأوبرا عام ١٨٦٩ ، والمسرح الكوميدي.

-إنشاء قصر عابدين عام ١٨٧٤ ، وكان يمثل مقر الحكم.



شكل (١-٣٦) - مخطط القاهرة عام ١٨٧٤ م

المصدر:

<http://www.darelkotob.gov.eg/chemistry/UnderConstruction.aspx>

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجارى عبر العصور .

### (١-٢-٦-٢) الرقابة على الأسواق فى عهد الخديوى إسماعيل

- إهتم الخديوى إسماعيل بشئون التجاره لعلمه بأن مصر كانت مركزاً عظيماً للتجارة من قديم الزمان. فى عام ١٨٧٤م قام بتنظيم وزارة للتجارة، وذلك لوضع خطة لعدة إصلاحات وإنشاءات ومنها:
- تحرير الإحصائيات الكاملة الخاصة بحركة التجارة المصرية الداخلية والخارجية.
  - وضع القوانين الحاكمة للباعة الجائلين، والمحلات التجارية.
  - إنشاء غرف تجارية مراقبة سير عملها.
  - تقرير المكاييل والموازين وتنظيمها ووضع تعريفات للجمارك.
  - دراسة التشريعات الخارجية الخاصة بالدول الأخرى.

وكذلك إهتم الخديوى إسماعيل بإنشاء العديد من المباني العامة وكذلك الإهتمام بتنظيم وإعادة تخطيط الأسواق القديمة مثال ذلك الحى التجارى بمدينة

الأسكندرية حيث قام بتعبيد ورصف طرقها على مساحة مائة ألف متر، كما قام بإنشاء الأسواق الجديدة مثل



سوق العتبة الرئيسى، وإنشاء المراكز التجارية متعددة الاغراض والتي استوردها من باريس مثل أوروذى باك، وصيدناوى وغيرها.

شكل (٣٧)

شكل (٣٧-١) - محلات أوروذى باك سابقاً - عمرافندى حالياً

المصدر: <http://www.sea7h.net>

### (١-٢-٦-٣) نطاق تأثير الخدمة التجارية ومعدلاتها فى مخطط حى الإسماعيلية

حدد نطاق تأثير الخدمة التجارية على أساس:

- التوزيع التجارى بين شارعى بولاق (٢٦ يوليو حالياً)، وشارع رمسيس إلى الأزبكية.
- سوق العتبة الخضراء التجارى ( لتقديم الخدمات التجارية اليومية والإسبوعية غير المصنعة)، وذلك على مستوى الحى الجديد ككل.

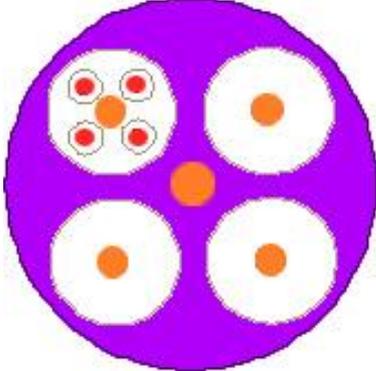
"بلغت مساحة القاهرة الجديدة فى مخطط الخديوى إسماعيل ٢٠٠٠ فدان أى أنها تضاعفت ٤ أمثال مساحتها الأصلية. وكان عدد سكان القاهرة قد بلغ ٣٥٠ ألف نسمة بدلاً من ٢٧٠ ألف، فوضع التخطيط لإستيعاب ٧٥٠ ألف نسمة تستقبلها القاهرة الحديثة على مدى ٥٠ سنة."<sup>١٥</sup>

<sup>١٥</sup> سير زكى حواس، "القاهرة الخديوية - رصد وتوثيق عمارة وعمران القاهرة - منطقة وسط المدينة"، مركز التصميمات المعمارية، ٢٠٠٢.

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجارى عبر العصور .

شغل مخطط حى الإسماعيلية مساحة نحو ٣٥٩ فداناً شغلت المباني ١٣% من هذه المساحة والطرق ٣٠% والباقي حدائق شاسعه تمثل إحتياطي للتوسع العمرانى المستقبلى.

### (١-٦-٢-٤) أنماط التوزيع العمرانى للخدمة التجارية فى مخطط حى الإسماعيلية



يوجد نمطين لتوزيع الخدمة التجارية فى مخطط الحى

الجديد:

أولاً: النمط المتمركز: والمتمثل فى سوق العتبة الخضراء وكان على نفس نمط أسواق باريس، وقد قام الخديوى بتوصيل الماء والغاز لإنارة السوق ليلاً، وتوفير النظافة الدائمة له للمحافظة على الصحة العامه للمواطنين وتم ذلك فى عام ١٨٦٩ م .

عيوب هذا النمط:

شكل (٣٨-١) - النمط المتمركز لتوزيع النشاط التجارى المصدر: هدى محروس توفيق، ديناميكية توزيع ومعدلات مناطق الخدمات التجارية بالتجمعات السكنية دراسة حالة، ماجستير، جامعة القاهرة، كلية الهندسة، ١٩٨٩ .

- غير مرن حيث تنمو هذه المنطقة الخدمية بطريقة عشوائية.

- إختلال نطاق الخدمة، فيختل توازن النمط المتمركز الموضوع لهذا المركز.

- حدوث تكدس فى شبكات النقل لعدم مرونتها فى مواجهة زيادة

الإحتياجات.

فنجد أن إمكانية السيطرة أو التغيير فى هذا النمط ليست مرنة. شكل (٣٨)

أسباب إختيار سوق العتبة الخضراء كسوق مركزى:

- قربه من الجامع الازهر والحسين وحى خان الخليلي.

- قربه من باب الحديد عن طريق شارع كلوت بك.

- قربه من الاحياء الجديدة (الإسماعيلية، التوفيقية، والفجالة).

وصف سوق العتبة الخضراء:

كان سوق العتبة من الاسواق المغطاه،

وكان يحتوى على قنوات رفيعة للمياه حتى يسهل تنظيفه، وكذلك توفير نظام جيد للتهوية.

ويتكون السوق من عدة أبواب من الناحية الغربية

(شارع الأزهر)، حيث ميدان العتبة، وكذلك من ناحية (شارع محمد على) حيث يخدم حى المنصورة،

ويفصله عن ميدان العتبة عمارة ضخمة ذات بوائك. شكل (٣٩)



شكل (٣٩-١) - سوق العتبة الخضراء

المصدر: عباس الطرابيلى، خطط الطرابيلى (أحياء القاهرة المحروسة)، الدار المصرية اللبنانية، ص ٤٠١ .

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجاري عبر العصور .

ثانياً: **النمط الشريطي**: المتمثل في القلب التجاري في الحى الجديد بين شارع بولاق من الشمال إلى ميدان الإسماعيلية في الجنوب

(ميدان التحرير، ومن شارع رمسيس غرباً إلى الأزبكية شرقاً).

ونجد في هذا النمط أن الخدمات تتجمع حول

محاور طولية عمودية في شكل شريطى ذات إتجاه واحد،

وبالتالى فهى تنمو بمقياس مناسب وبطريقة مرنة. ويسمح

بمرونة وإمكانية تنظيم خطوط النقل. **شكل (٤٠)**



شكل (٤٠-١) - النمط الشريطى لتوزيع النشاط التجارى  
المصدر: هدى محروس توفيق، ديناميكية توزيع ومعدلات  
مناطق الخدمات التجارية بالتجمعات السكنية دراسة  
حالة، ماجستير، جامعة القاهرة، كلية الهندسة، ١٩٨٩.

### (١-٦-٢-٥) أنواع الخدمة التجارية فى مخطط حى الإسماعيلية

قام الخديوى إسماعيل بتحديد الساحة التى يمر بها شارع محمد على وشارع عبد العزيز (سوق ميدان العتبة حالياً)، و أسس فيها أول سوق مركزى يقدم الخدمة التجارية اليومية والإسبوعية للسكان فكان فيها أسواق الخضر والفواكه والطيور والخبز والبقول والأسماك واللحوم وكانت منظمة وتخضع لنظام رقابة وتوافرت بها أيضاً الأشياء التى المعتاد مبيعها فى نفس الوقت فى أسواق أوروبا وذلك فى المحلات التجارية المتعددة الطوابق مثل أوروذدى باك، سليم وسمعان صيدناوى، البيت المصرى وداود عدس. **شكل (٤١)**



شكل (٤١-١) - محلات تيرينج- سوق الجوهري- ميدان العتبة الخضراء  
المصدر: [WWW.egyptourist.com](http://WWW.egyptourist.com)

ووجدت فى قلب الحى التجارى أفخم المحلات التجارية التى كانت تباع الملابس والمجوهرات والأحذية والعلطور الفرنسية والأثاث ووجدت بجانبها النوادى الترفيهية.

### (١-٦-٢-٦) تطور النشاط التجارى فى القاهرة الخديوية

تحرك الحى التجارى من الأزهر والحمزاوى وشارع المعز شرقاً نحو الموسيقى والعتبة غرباً، ثم

نما النشاط التجارى مرة أخرى إلى أن تحرك إلى القاهرة الخديوية وبالأخص شارع (٢٦ يوليو)، وتم إنشاء

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجارى عبر العصور .

سلسلة من الفنادق المتنوعة على امتداد الشارع الذى أصبح محور الحى التجارى، فقد كانت الناس تذهب للشراء أو التفرج.

وتبدأ عملية النمو بهجرة بعض المحلات وعناصر النشاط التجارى من المنطقة القديمة شرق القاهرة إلى الحى الجديد رغبة فى مواكبة التحول الحضارى الجديد فقد هاجرت بعض المحلات هجرة أبدية أو أن فتحت بعضها فروعاً لها عصرية، يؤثر ذلك على المنطقة القديمة فقد تتحول إلى مخازن وموردين جملة وأحياناً تتحول إلى ورش حرفيه، والدليل على ذلك التحول الإقتصادى لمركز الثقل من شارع الموسكى إلى شارع طلعت حرب ومن ميدان العتبة إلى ميدان التحرير، وتعتبر العتبة هى الحد الفاصل التجارى فى الوقت الحالى.

ومن الملاحظ فى تلك الفترة أن زيادة نفوذ المصالح والنشاطات المالية والإستعمارية والجاليات الأوروبية أثرت بشكل مباشر على إقتصاد المدينة ككل فقد نشرت التطلعات الأوروبية والتغريب بين الجماهير فى كل نواحي الحياه وليس فى نوع السلع فقط وأتى ذلك كله لحساب قلب حى الإسماعيلية الجديد.

### (١-٦-٢-٧) تهينة المسار التجارى للمارة والمشتريين

إعتمد نظام البواكى على توفير الظل، فوق الارصفة المقامة أمام الوحدات التجارية لتظليل المشاه والمارة المشتريين.



شكل (١-٤٢) - بواكى ممر بهلر الذى يصل بين شارعى طلعت حرب وقصر النيل فى قلب الحى التجارى  
المصدر: عباس الطرابيلى، خطط الطرابيلى (أحياء القاهرة المحروسة)، الدار المصرية اللبنانية، ص ٤٠٢.

وأقام الخديوى البواكى بداية:

- على جانبى شارع (محمد على) أسفل العمارات الضخمة.

- على جانبى شارع (كلوت بك) من ميدان الخازندار إلى أن يصل إلى ميدان (باب الحديد).

- على طول الضلع الشمالى من حديقة الازبكية.



شكل (١-٤٣) - بواكى القاهرة إسماعيل فى شارع كلوت بك.

المصدر: عباس الطرابيلى، خطط الطرابيلى (أحياء القاهرة المحروسة)، الدار المصرية اللبنانية، ص ٤٠٢.

### (١-٦-٢-٨) التحول فى وظائف المباني التجارية فى عصر الخديوى إسماعيل

حدث التغيير فى الأنشطة اليومية التى كانت تمارس من قبل ساكنى القاهرة القديمة عن ساكنى حى الإسماعيلية فقد ظهرت الأبنية الجديدة التى تلائم هذه الأنشطة الجديدة وتغيرت وظيفة مباني أخرى تجارية كانت موجودة من قبل مثال ذلك:

**أولاً: الخان والوكالة** فكانت وظيفتهما إستيعاب البضائع وتخزينها فى الأماكن المخصصة وعرضها فى الوحدات التجارية (الدكاكين) وكانت من أهم وظائفها أيضاً إقامة التجار المسافرين بها وتحولت هذه الوظيفة فى عصر الخديوى إسماعيل حيث ظهرت الفنادق ، وكان الخان والوكالة تؤدى وظيفتها ولكن بصورة أقل مماكانت عليه فاقترنت على صغار التجار .

**ثانياً: الدكاكين** كانت الدكاكين عبارة عن وحدات تجارية صغيرة نسبياً، وهى العناصر التجارية الموجودة فى مخطط القاهرة القديمة للحصول على متطلبات المجتمع من المأكل والمشرب والأدوات المنزلية وغيرها من المتطلبات الاساسية للحياة. ولكن ظهرت المحلات التجارية الكبيرة المتسعة فى المخطط الجديد للقاهرة ذات الواجهات العريضة والنوافذ الزجاجية لعرض البضائع الأوروبية مثل التى ظهرت فى شارع محمد على، كذلك ظهرت العناصر التجارية المتعددة الأدوار وبها أفخم محلات الملابس الجاهزة والعلطور وغيرها من البضائع الباريسية مثل محلات أورو زدى باك وصيدناوى.

### (١-٧) النشاط التجارى فى العصر الحديث

مع تطور وسائل المواصلات والاتصال فى نهاية القرن التاسع عشر بعد اكتشاف الكهرباء وإختراع الآلات والمواصلات والتى ساعدت على ربط الدول الكبرى بعضها ببعض ساعد ذلك على التطور فى شتى مجالات الحياة وبالأخص فى المجال الإقتصادى وساعد أيضاً على زيادة معدلات الهجرة من الريف للمدن للعمل بالمصانع.

نتيجة لهذا زاد حجم المدينة وتطورت مما سبب الكثير من المشاكل داخل المدينة ودعا ذلك إلى ضرورة إقامة مجتمعات سكنية جديدة متكاملة وتقسيم المجتمعات السكنية على حسب فئات السكان والذى تحدد عن طريق مستوى دخولهم مما أثر على تصنيف النشاط التجارى داخل المدينة وخارجها، فوضع تصنيف المنشأ التجارى بشكل نظرى على حسب عدد السكان التى تخدمها وعلى حسب دخولهم ولكن هذا لم يكن مكافئاً للمتطلبات المعيشية للسكان وفيما يلى نوضح أشكال الأسواق التجارية فى هذه الفترة وتصنيفها كالتالى طبقاً لنظريات التخطيط فى العصر الحديث:

#### - مراكز تجارية خارج المدينة

تخدم هذه المراكز أكثر من مدينة وتقع على الطرق السريعة التى تربط هذه المدن وهذه المراكز التجارية كبيرة تحتوى على أصناف و سلع متعددة يحيط بها موقف سيارات متنوع وقد انتشر هذا

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجاري عبر العصور .

النوع في الدول الأوروبية نظراً لصعوبة إختراق قلب المدينة وصعوبة انتظار السيارات به.<sup>١٦</sup>

### - المركز التجاري على مستوى الإقليم

هو مركز تجاري تتواجد فيه أنشطة تجارة الجملة ونصف الجملة والتجزئة ينفرد ببيع سلع محددة قد لا تتواجد في مراكز تجارية أخرى، ويقع غالباً في مركز عاصمة الإقليم وينتشر هذا النوع في الدول الصناعية لإرتفاع الدخل، وعند حساب مساحة المركز الأقليمي يجب الأخذ في الاعتبار توفير المسطحات اللازمة للامتداد المستقبلي والتي لا تقل عن ٣٠% من مساحة المركز التجاري. شكل (٣٩)



شكل (١-٤٤) - المراكز التجارية الحديثة

المصدر: <http://ar.wikipedia.org>

### - المركز التجاري على مستوى المدينة

هو مركز تجاري تتواجد فيه أنشطة تجارة الجملة ونصف الجملة والتجزئة ويقع في قلب المدينة ويحتوي على محلات التجارية الرئيسية بالإضافة إلى المباني الثقافية كدور السينما والمسارح والكافيتريات والمطاعم والمعارض والمتاحف والمكتبات ويحتوي على المباني الإدارية كمقر للهيئات والمصالح الحكومية وبعض الورش الصغيرة ويقع في قلب المدينة.

### - المركز التجاري على مستوى الحي (المستوى المحلي)

هو مركز تجاري فرعي تتواجد فيه أنشطة تجارة نصف الجملة الملائمة للقوة الشرائية مثل السوبر ماركت والأجهزة الكهربائية والملابس....، وتتواجد فيه أنشطة تجارة التجزئة إلى جانب تجارة الجملة للمحلات الموجودة بالمجاورات السكنية في نطاق تأثير الحي ويمتد ليغطي مجموع المجاورات السكنية التي تضمها المجموعة السكنية ويخدم ممن ٣-٥ مجاورات.

### - المركز التجاري على مستوى المجاورة السكنية

يخدم هذا النوع ما يقرب من (٥٠٠٠ نسمة)، ويشمل على مجموعة الخدمات الآتية:  
الخدمات الغذائية: (محلات البقالة والجزارة والخضروات والحلوى والمطاعم).  
الخدمات الصحية: وتشمل الصيدليات.  
الخدمات الترفيهية: وتشمل (مسرح متحرك ومحلات مشروبات).

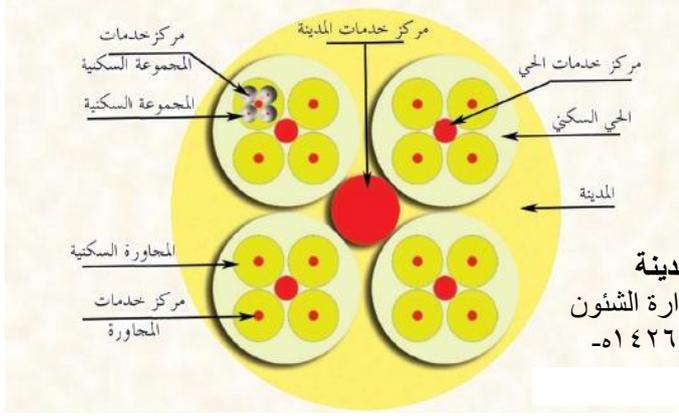
<sup>١٦</sup> ساره السيد خضري، الأسواق الشعبية في مدينة القاهرة، ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٨، ص (٤٢) .

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجاري عبر العصور .

الخدمات الكاملة : وتشمل (الحلاق ، و المخبز ، ومحلات الأحذية، والخياطة، والمكوجي ، والكهربائي، ومحطة بنزين، ومحال الخردوات، والأدوات الكتابية، ومحلات بيع الصحف).

ويجب أن يقع المركز التجاري في وسط المجاورة أو في أحد أركانها حتى يكون قريباً من الطرق العمومية وبالقرب من المجاورات الأخرى.

شكل (٤٥)



شكل (٤٥-١) - مستويات الخدمات التجارية بالمدينة  
المصدر: دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات ، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م)، ص٣.

### (١-٨) النشاط التجاري في عصر المعلومات

مع حلول القرن الحادي والعشرين، أدى الإتساع غير المسبوق في تقنية المعلومات، إختراعاً وإستخداماً، إلى نقل العالم بشكل متسارع من عصر الصناعة إلى عصر المعلومات. ومن مظاهر ذلك بروز مصطلحات ومفاهيم أصبحت جزءاً من الحياة اليومية للمجتمعات. ففي مجال الإقتصاد برزت مفاهيم مثل التجارة الإلكترونية والمدينة الإلكترونية.

وكان من الفوائد الإيجابية لهذه التقنيات أنها ساهمت في زيادة الكفاءة والفعالية الإقتصادية، وزيادة النمو الإقتصادي وغيرها من المميزات.

**بداية المدينة الإلكترونية:** أول ما استخدم مصطلح المدينة الإلكترونية أو الرقمية في المؤتمر الأوروبي للمدينة الرقمية في عام ١٩٩٤، وفي عام ١٩٩٦ نشر الأوروبيون مشروع المدينة الرقمية الأوروبية في عدد من المدن الأوروبية، والتي لاقت نجاحاً متواضعاً ثم تبنت السلطات الأوروبية بشكل أساسي مدينة أمستردام كمدينة رقمية تلتها مدينة هلسنكي. وفي الولايات المتحدة برزت عدة محاولات لإعلان بعض مدن كمدن رقمية إلا أن معظمها أخذ الطابع التجاري وليس الطابع المدني الشامل للمدينة.

**تعريف المدينة الإلكترونية أو الرقمية Digital City:** عرفت (Couclelis, 1992) المدينة الرقمية بأنها " محاكاة شاملة تعتمد على تقنية الشبكة العنكبوتية لتنفيذ الوظائف الاعتيادية لقاطني المدن بطريقة الكترونية الطابع وينفذها أشخاص عاديون في مدينة عادية."<sup>١٧</sup>

<sup>١٧</sup> حيدر فرحات، تخطيط المدينة الإلكترونية دراسة تحليلية، ندوة "الحكومة الإلكترونية: الواقع والتحديات"، المعهد العربي لإنماء المدن، سلطنة عمان، ٢٠٠٣.

### (١-٨-١) نظام السوق الإلكتروني وتطبيقه فى مصر

لقد أدركت مصر أهمية الدخول إلى عصر العولمة وزيادة قدرتها التنافسية والوصول إلى المستهلك العالمى أينما كان عن طريق تطبيق التجارة الالكترونية التى تخلو من القيود التى تفرضها الجغرافيا، فبدأت بتشكيل لجنة قومية من المختصين فى مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار التابع لرئاسة مجلس الوزراء ووزارة التجارة ووزارة العدل والغرف التجارية واتحاد بنوك مصر والجمعية المصرية للانترنت وذلك لبحث كيفية تطبيق هذه التجارة ووضع الضوابط الفنية والتشريعية والاقتصادية والمعلوماتية اللازمة وتوفير الحماية اللازمة للمعلومات المتبادلة من خلال الشبكة الدولية خاصة المعلومات الخاصة بالعملاء فى البنوك وغيرها من المعلومات التجارية والمالية.

### **مفهوم السوق الإلكتروني Electronic Commerce:**

"السوق هو عبارة عن محل من التعاملات والمعاملات والعلاقات من أجل تبادل المنتجات والخدمات والمعلومات والأموال وعندما تكون هيئة السوق إلكترونية فإن مركز التجارة ليس ببنية (Building) بل هو محل شبكى (Net) يحوى تعاملات تجارية."<sup>١٨</sup>

### (٢-٨-١) نطاق تأثير خدمة الأسواق الإلكترونية ومعدلاتها

نظراً للنمو المتسارع الذى يحدث فى مجال التجارة الإلكترونية لابد من زيادة الوعى لدى متخذى القرار لإعتبارها نقطة هامه فى التأثير على معدلات الخدمة التجارية فى مخططات المدن الجديدة فى مصر فى ظل الإتجاه العالمى نحو التجارة الإلكترونية وهذا ما ينعكس على الإهتمام الحكومى بتهيئة البنية الأساسية للمعلومات وتفعيل دورها.

ويتحدد نطاق تأثير خدمة الأسواق التجارية على مستوى الأسواق المحلية وأسواق العالم جميعها فى وقت واحد ومتصل دون إنقطاع، فالأسواق الإلكترونية هى أوسع نطاق وأشمل وتقوم على تحول أنماط العمل جميعها(الإدارية، والإنتاجية، والمالية، والخدمية)، فالتجارة الإلكترونية نشاط تجارى يتم خلالها بيع أو شراء أو تبادل المنتجات والخدمات والمعلومات بأليات التقنية الحديثة .

### (٣-٨-١) تأثير التجارة الإلكترونية على أنماط التجارة التقليدية

عدم الحاجة إلى بناء كيانات مادية للخدمات التجارية، وبالتالي عدم التقيد بأنماط توزيع للخدمات التجارية فتتبع جميعها (النمط المنتشر) وذلك بإقامة منشآت التعامل التجارى بالقرب من العوامل الهامه للإنتاج.

ونتيجة لإتساع سوق التجارة الإلكترونية نجد ظهور أنماط جديدة من الكيانات التى تخدمها مثال(الشركات التى توفر الوصول للسوق الإلكترونية(مقدمى خدمات الإنترنت)، منشآت ضيافة العملاء البعيدة وغيرها.

<sup>١٨</sup> <http://www.arab-eng.org/vb/>

هناك منتجات وخدمات قابلة للتجارة الإلكترونية تحددت أنواعها فيما يلي:

تجارة التجزئة : وهو النشاط التجاري الذي يستهدف الأفراد على شبكة الإنترنت وعادة يتناول هذا النوع من التجارة السلع والخدمات التي يطلبها الأفراد بالدرجة الأولى كعرض الرحلات السياحية أو تقديم البرمجيات المختلفة وبيع الكتب والمجلات والملابس والسيارات والبقالة والحلويات والمجلات الإلكترونية وتذاكر الطيران والأوراق المالية.

### (أ) الجوانب الاقتصادية والاجتماعية المؤثرة على نمو التجارة الإلكترونية في مصر

أولاً: الجانب الإقتصادي:

- ارتفاع تكلفة شبكات البنية التحتية والفوقية المجهزة للتعامل مع الشبكات الإلكترونية الحديثة.  
- الإمكانيات المحدودة للتجار المحليين في التعامل مع الإنترنت، وبالتالي لا يمكنهم التواصل مما يؤثر على كيانات السوق المحلي.

ثانياً: الجانب الإجتماعي:

- أمية استخدام الحاسب الآلي عند كثير من أفراد المجتمع المصري.  
- الإفتقار إلى الثقة في التعامل مع الشركات لعدم وجود استراتيجيات لإستعمالات تكنولوجيا الإتصالات المتطورة (شبكة المعلومات الدولية).  
- إنخفاض جاذبية بعض المجتمعات للسوق الإلكتروني نظراً لأن السوق التقليدي يمثل لها مظهر مجتمعي حياتي.

- فقدان بعض السلع والمنتجات لذوق المجتمع المحلي فقد تكون غير ملائمة لإحتياجاته.

- الإحتياج لعملية التسوق التقليدية لبعض فئات السكان مثل المسنين والمتقاعدين.

- بعض الأفراد تفضل التجربة الإجتماعية والشخصية للتسوق في التفاعل مع الآخرين وهم يتسوقون.

- تلبية رغبات الإشباع الفوري عن طريق التقاط المنتج من متجر واحد.

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجارى عبر العصور .

### (ب) الآثار الاقتصادية والاجتماعية للتجارة الإلكترونية

#### أولاً: الآثار الاقتصادية:

- تتنافس التجارة الإلكترونية مع الوجود المادى للأسواق التقليدية، والتي تؤثر على تفعيل دورها فى سد حاجات المستهلكين.
- التجار المحليين يلجئون عادة إلى الوصول لأفضل الأسواق البعيدة لتحقيق النفع المادى بغض النظر عن الموقع والذي يعود على كساد الصناعة المحلية. وبالتالي فالتجارة الإلكترونية تؤثر سلباً على صحة الإقتصاد المحلى.
- فقدان خيارات التسوق المحلية نظراً لإتساع السوق الإلكتروني وعدم وجود حدود مادية له.
- مثال: الحالات التى تحتاج منتج على الفور ولا يمكن الإنتظار حتى اليوم التالى لتسليم وإرجاع المنتج والتى تكون أكثر تكلفة.
- حصول المستهلك على السلع والخدمات من بعض العناصر التى تعرض خدماتها بسعر أفضل وأكثر كفاءة.
- توفر تكاليف البحث وهى المال والوقت والمجهود المبذول لجمع سعر المنتج، وكذلك كفاءة المعلومات.
- تفرض أسعار موحدة والتى تضبط احتكار السوق.

#### ثانياً: الآثار الاجتماعية:

- فقدان الوظائف ولا سيما فى مجالات العمالة غير الماهرة نسبياً.
  - تؤدى التجارة الإلكترونية لحدوث نمو كبير فى بعض المجتمعات ويعتمد ذلك على ثقافة المجتمع ذاته.
  - مثال ذلك نجد تقدم شركات التكنولوجيا العالية فى بعض الدول المتقدمة فى مقابل الصناعات الثقيلة مقابل بعض الخدمات مثل السياحة.
- جدول (١-١) - الفرق بين الأسواق التقليدية والإلكترونية من وجهة نظر المستهلك:

الأسواق الإلكترونية	الأسواق التقليدية	
○	●	سعر المنتج
○	●	تكاليف البحث
●	○	المخاطر
●	○	تكاليف التوزيع

● أعلى

○ أقل

## الفصل الأول : التطور التاريخي للنشاط التجاري عبر العصور .

مثال: مدينة ARABRANITA /هلسنكي/فنلندا

المدة الزمنية: (١٩٩٩ : ٢٠١٢)

تقع هذه القرية الحضرية على شاطئ خليج فنلندا وبإحدى ضواحي مدينة هلسنكي على مساحة (٢١٠ فدان)، وهى عبارة عن تجمع سكنى للسكان والعمال ويعتبر أول مجتمع فى العالم يعتمد أفراده على الإتصال ببعضهم عن بعد. ويتبنى هذا المشروع مجموعة من رجال الأعمال والأكاديميين ويهدف إلى إتاحة فرصة التجربة الفعلية لكيفية أداء مدن المستقبل بشكل فعلى. وسوف تكون تجربته واقعية فى مجال الإتصال المجتمعى عن طريق الشبكات الرقمية (Community networking).

وتتسع المدينة لحوالى ١٢٠٠٠ نسمة وتوفر ٨٠٠٠ فرصة عمل، وتعتبر حرم جامعى لحوالى ٦٠٠٠ طالب يدرسون فى الجامعات المحلية لهلسنكى.

تعتبر Arabranita مركزاً للصناعات الإبداعية، ويرتبط كل المقيمين بالمدينة بشبكة إفتراضية (HVV)، وقد جهزت البنية التحتية للمدينة للتعامل مع الخدمات اللاسلكية. ويعتمدوا سكان القرية فى الحصول على جميع الخدمات والمتطلبات اليومية التجارية وغيرها من الخدمات من خلال التعامل اللاسلكى. شكل (٤٦)



شكل (٤٦-١) - مدينة ARABRANITA موضحاً عليه

المنطقة التجارية بمركز المدينة

المصدر: <http://www.hel.fi/hki/ksv/fi/Etusivu>

تتواجد الخدمات التجارية فى المنطقة المركزية من المخطط لتساوى نطاق تأثير الخدمة على جميع النواحي وتوجد على صورة مستودعات (Factory Store) للحصول على الخدمات التجارية الدائمة، وتعتمد القرية فى الحصول على باقى الخدمات من مدينة هلسنكى.

العوامل المؤثرة على نمو الأنشطة التجارية وملامتها الوظيفية	أنواع الأنشطة التجارية	أنماط توزيع الأنشطة التجارية	نطاق تأثير ومعدلات الأنشطة التجارية	التصنيف التاريخي
الإستقرار وتكوين المجتمعات وخدماتها التجارية الأولية. تطور وسائل النقل البرى والبحرى والنهرى.	أنشطة الإحتياجات اليومية من المأكّل والمشرب. والأنشطة اللازمة لممارسة الأعمال فى ذلك الوقت مثل الأوانى الفخارية والحبال..	<b>النمط المركزى:</b> (داخل المدينة)، وأخرى خارجية على الطرق البرية والبحرية. مدينة أبيدوس. <b>النمط الشريطى:</b> (تمتد مع الإمتداد السكنى للمدينة) مدينة أخيناتون.	تحديد نطاق تأثير السوق المركزى بالمدينة (nomes) بإمكانية وصول الفلاح الساكن بالقرية من الذهاب إليها والعودة فى نفس اليوم.	المصرى القديم
تعدد الأنشطة السياسية والإجتماعية والدينية والتجارية فى الفورم.	السلع الميسرة مثل الحبوب. السلع الدائمة مثل الروائح والأطباء. السلع غير المصنعة الأسماك واللحوم والأطعمة.	<b>النمط المركزى:</b> (الأجورا).	تحدد نطاق تأثير الخدمة التجارية فى مخطط مدينة بيرين (٤٠٠٠ نسمة) نق=٢٠٠م. يخدم نطاق المدينة الأجورا وال (Stoa)، بجانب وجود سوق للأسماك واللحوم.	اليونانى
تطور ونمو الأنشطة السياسية والإجتماعية والدينية والتجارية فى الفورم.	الأقمشة والأغذية فى الأسواق المفتوحة. اللحوم والأسماك فى فى الماسيلوم. المعاملات المالية فى البازيليكا.	<b>النمط المركزى:</b> (الفورم). <b>النمط الشريطى:</b> (محلات تجارية موزعة مع الإستعمال السكنى). <b>النمط المنتشر:</b> صالات الأسواق المفتوحة والصالات المغطاه.	تحدد نطاق تأثير الخدمة التجارية فى مخطط مدينة إفسيس (٢٥٠ ألف نسمة) نق=٦٠٠م. وخصت للمدينة منطقتين مركزيتين للخدمة التجارية.	الرومانى

الفصل الأول : النتائج.

<p>التردد النسبي لإحتياجات السكان من السلع المختلفة. مدى التشابه بين التجارات، وقد إنعكس ذلك على تنظيم وتتابع الأنشطة المختلفة داخل الأسواق. تحاشى الضرر بإبعاد كل ما يعيق مسار حركة المشاه في الشوارع التجارية. يوزع الإستعمال التجارى بأماكن يسهل وصول الخدمة منها وإليها حتى لا يتعسر المستهلك فى الحصول على الخدمة أو يغلو عليه سعرها. الرقابة على الأسواق.</p>	<p>وزعت الأنشطة التجارية على أساس التجانس والتخصص فى نوعيات السلع وبعض أنواع السلع هي بائعي الحبوب،الصيدالة الأساكفة، الصباغين العطارين، الجزارين الصيارفة، البياطرة الشوايين، الحدادين الحلوانيين، المنادين الطباخين، الخياطين الصاغة، السمانين الأطباء والمجبرين.</p>	<p><b>المدن الأوروبية:</b> النمط المتمركز فى صورة ميادين الأسواق. <b>المدن العربية:</b> كانت تبدأ بالنمط المتمركز بجانب المسجد الجامع ولكن مع نمو المدينة تبدأ فى الإمتداد حتى تصل لأبواب المدينة فى صورة النمط الشريطى.</p>	<p>تحدد مساحة المركز الخدمى بالمدينة العربية القديمة(الجامع-السوق- دار الإمارة) بمربع طول ضلعه ٥٠٠م. ووزعت نطاقات التأثير للأنشطة التجارية على أساس الحاجة الدائمة من السلع طبيعة الحرف اليدوية</p>	<p><b>العصور الوسطى وعصر النهضة</b></p>
<p>ظهور نظريات التخطيط الحديث وتحديد النمط المتمركز والشريطى لتوزيع الأنشطة التجارية. تغير جذرى فى أنماط الأسواق التجارية نتيجة اكتشاف القوى الجديدة. التغير فى صور وملامح الحياه العامه وظهور أنواع جديدة من الأنشطة التجارية. الرقابة على حركة التجارة الداخلية ككل.</p>	<p>السلع الغذائية. السلع التجارية الإبتقائية(الملابس- الأحذية -العطور- الأثاث).</p>	<p><b>النمط المتمركز:</b>الذى يتبع التدرج الهرمى للخدمات لكل مستوى من المدينة. <b>النمط الشريطى:</b>الموزع مع الإستعمال السكنى.</p>	<p>نطاق تأثير مركز المجاورة نق = ٥٠٠م. مركز الحى السكنى نق = ١٢٠٠م. مركز المدينة غير محدود.</p>	<p><b>العصور الحديثة الثورة الصناعية الأولى والثانية</b></p>
<p>معرفة إحتياجات المستهلك والسلوك. إعتداد الثقة لعدم وجود رقابة ويب. الخدمات والتطبيقات التى تستفيد من التكامل بين شبكات الإنترنت والوجود المادى للأسواق التقليدية. المعرفة المحلية الدائمة بتغير الإحتياجات السكنية</p>		<p><b>النمط المنتشر:</b> لمراكز توزيع الخدمات التجارية والى تقع بالقرب من مواقع الإنتاج.</p>	<p>نطاق تأثير خدمة الأسواق التجارية الإلكترونية لا توجد حدود مادية لها.</p>	<p><b>عصر المعلومات (الأسواق الإلكترونية)</b></p>



يتناول الفصل الثاني دراسة عناصر الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية وتتحدد هذه المعايير بالعناصر التي يمكن قياسها، والتي تؤثر بدورها على طبيعة الوجود المادي للأسواق التجارية في مخططات المدن الجديدة وبالتالي على ملائمتها لإحتياجات المستهلك ويتم دراسة كل عنصر بالتفصيل. أساس تقدير المعيار: من خلال تحليل البيانات المتاحة عن العوامل الوظيفية، والإقتصادية المؤثرة على الأنشطة التجارية والمعدلات، ونطاقات التأثير، والأنواع والأنماط النظرية المؤثرة عليها. وتتمثل العناصر المؤثرة على الأنشطة التجارية فيما يلي:

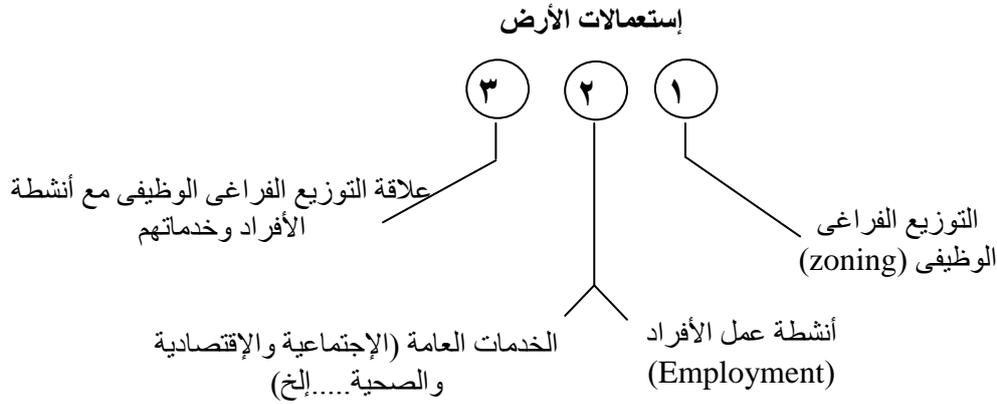
### (١-٢) العناصر الوظيفية

- يتمثل العنصر الوظيفي في إستعمالات الأراضي الخاصة بتوزيع الأنشطة التجارية، ويتم ذلك من خلال دراسة نظريات التخطيط الحديث على مستوى (المدينة الحى- المجاورة)، وكذلك دراسة العناصر المؤثرة على سهولة الوصول للمناطق التجارية والعناصر الوظيفية المكملة (أماكن الإنتظار، والتخديم).

### (١-١-٢) تحديد أماكن الإستعمال التجارى فى نظريات التخطيط الحديث

#### نظريات تركيب المدينة

من خلال إستعراض النظريات الثلاثة لأنماط تركيب هيكل إستعمالات الإراضى بالمدينة وتحليلها، يتم تحديد مواقع الأنشطة التجارية فى كل نظرية والوصول لأهمية تحديد موقع النشاط التجارى فى التأثير على نمو المدينة وملائمتها الوظيفية.

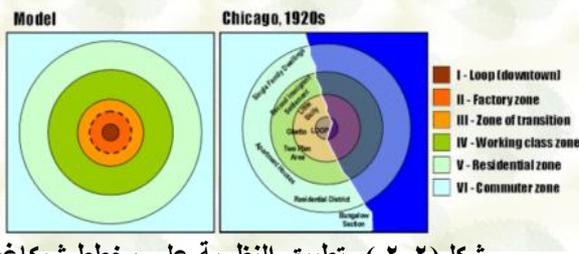


شكل (٢-١) - مقصد إستعمالات الأرض

#### فى التخطيط العمرانى

المصدر: فاروق عباس حيدر، تخطيط المدن والقرى، منشأة المعارف بالإسكندرية، ١٩٩٤، ص: (١٥١).

## (٢-١-١-١) نظرية الحلقات المركزية (Concentric Zone Theory)



شكل (٢-٢) - تطبيق النظرية على مخطط شيكاغو  
المصدر:

[http://cronodon.com/PlanetTech/Cities\\_Structure.html](http://cronodon.com/PlanetTech/Cities_Structure.html)

## Burges(1925)

قدم بيرجس نموذج وصفي لتوزيع إستعمالات الأراضي في المدينة والتي قسمت إلى مجموعة من الدوائر متحدة المركز بداية من نطاق وسط المدينة (CBD) وصولاً إلى منطقة الضواحي (Commuter)، وقد بنى ملاحظاته

من تحليل عدد من المدن الأمريكية ولاسيما مدينة شيكاغو (تعداد شيكاغو ١٩٢٠م/ ٢,٧٠١,٧٠٥ نسمة). تنقسم المدينة إلى:

### المنطقة المركزية (CBD) -

تقع في "مركز المدينة عند تلاقي السكك الحديدية والطرق البرية وشبكات البنية التحتية فهي منطقة تتميز بسهولة الوصول إليها.

- تحتوى على العديد من الأنشطة والمحلات التجارية والترفيهية وتتميز بوجود أنشطة تجارة التجزئة.

"- يوجد بها نوعيات خاصة من السلع مثل محلات المجوهرات والأثاث على إفتراض

أن الأفراد سوف تذهب للمركز لمثل هذه النوعيه من السلع"

**منطقة المصانع** - تتميز بكونها منطقة إستعمال مختلط.

- تحتوى على الصناعات الصغيرة والأنشطة التجارية، بجانب الإستعمالات السكنية (المنخفضة والمتوسطة الدخل).

- نوعية الصناعات الموجودة هي صناعات تحويلية بسيطة

والتي يعتمد وجودها على الخدمات التجارية الموجودة

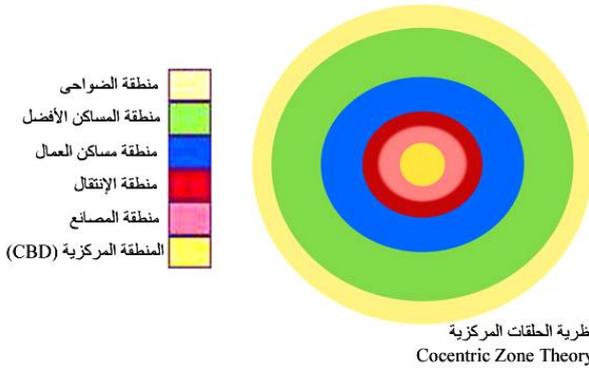
بالمركز مثل صناعة الأثاث، والتي لاتستطيع الإستئجار في المنطقة

المركزية حيث تحتاج

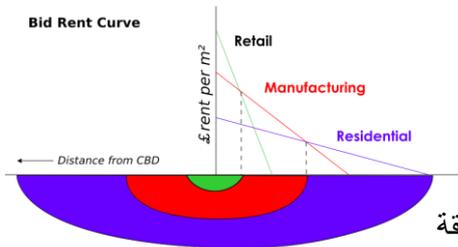
لمساحات كبيرة. شكل (٤)

### المنطقة الإنتقالية (Transit zone) -

- تحتوى على الجزء الاكثر فقراً من مساكن المناطق الحضرية.



شكل (٢-٣) - نموذج نظرية الحلقات المركزية  
المصدر: <http://ar.wikipedia.org/>



شكل (٢-٤) - ارتفاع القيمة الإيجارية في المنطقة المركزية  
المصدر: <http://ar.wikipedia.org/>

### المنطقة الإنتقالية (Transit zone) - منطقة التوسع والإمتداد في الأنشطة الصناعية.

---

---

**الفصل الثانى: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.**  
**منطقة مساكن العمال** – تتميز بالقرب من المناطق الرئيسية للعمل (المنطقة الأولى والثانية).

---

- مساكن شعبية ذات دخل منخفض.

- موقع منخفض التكلفة بالنسبة للطبقة العاملة.

**منطقة المساكن الأفضل** – تتميز بوجود سكن متوسط الدخل.

- نشأت نتيجة الرغبة فى الخروج من أماكن العمل|

- زيادة ملكية السيارة وانتشار المواصلات العامه.

- نمط منازل شبه منفصله مع حدائق خاصة.

**منطقة الضواحي** – مناطق منخفضة الكثافة.

- تتميز بوجود مركز تجارى محلى ومراكز للأعمال ومساحات كبيرة مفتوحة(جولف).

- تقع على أطراف المدينة على امتداد خطوط السكك الحديدية.

- إسكان مرتفع الدخل.

- سكن خاص منفصل.<sup>٢</sup>

**نتائج النظرية** - مع نمو تلك الحلقات يودى ذلك إلى غزو كل حلقة للحلقة التى تليها فى تتابع وفقاً لمعدلات النمو الإقتصادى والسكانى للمدينة.

- بالنسبة للخدمات تميزت النظرية بالتوزيع اللامركزى للخدمات التجارية والصناعات التحويلية (المنطقة الأولى والثانية).

- تحديد أنماط وظائف إستعمالات الأراضى بالمدينة.

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

**Homer Hoyt (١٩٣٩)**

تفسر هذه النظرية هيكل المناطق السكنية من مختلف المستويات، وتبنى على أن كل مستوى

سكانى يتواجد فى قطاع من دائرة (Sector) ممتد من مركز المدينة إلى أطرافها مع خطوط المواصلات.

ويتكون إقليم المدينة من خمسة قطاعات يكون لها مركزاً واحداً ويكون لكل قطاع مسمى خاص به كما يلى:

**المنطقة المركزية للأعمال التجارية (CBD)**

- تشمل المكاتب والمتاجر والبنوك والفنادق والسينما والمسارح وغير ذلك من الأعمال التى تسعى إلى

التواجد فى مكان مركزى من المدينة.

**منطقة تجارة الجملة والصناعات الخفيفة**

- تشمل مصانع الملابس والطباعة والحرف الخفيفة.....الخ|

---

<sup>٢</sup> <http://geobvtesgcse.blogspot.com>

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

### منطقة مساكن ذوي الدخل المنخفض



شكل (٥-٢) - نموذج نظرية القطاعات

المصدر: <http://ar.wikipedia.org/>

-تشمل إسكان ذوي الدخل المنخفض والمساكن الشعبية ومساكن العمال التي عادة ما تجاور منطقة تجارة الجملة والصناعات الخفيفة.

### منطقة مساكن العمال ذوي الدخل المتوسط

-يسكن هذه المنطقة الطبقات متوسطة الدخل.

### منطقة مساكن ذوي الدخل المرتفع

-تتميز هذه المنطقة بالمساكن الفاخرة ذات الطابع الخاص.<sup>٣</sup>

### تطبيق النظرية على مخطط شيكاغو

- اقترح توسيع المناطق الخارجة من مركز المدينة (CBD) والتي تشتمل على المناطق التجارية على طول خطوط السكك الحديدية والطرق السريعة والنقل.

- تطور قطاع الطبقة السكنية العالية على طول الخط الساحلي شمال بحيرة ميتشجان إلى المنطقة التجارية المركزية.

- وضعت الصناعات جنوباً في القطاعات التي تتبع خطوط السكك الحديدية.

- تقييم الأسر ذات الدخل المنخفض بالقرب من خطوط السكك الحديدية والتي يوجد عليها المنشآت التجارية، مع ضرورة وصول طرق النقل المختلفة إلى المنطقة المركزية لزيادة فرص الوصول إليها.

**نتائج النظرية** - وجد هويت أن المدن تميل إلى النمو في شكل قطاعات نابعة من المنطقة التجارية المركزية التي تتركز على طرق النقل الرئيسية.

- تتزايد الوظائف التجارية وتتنوع في المركز ولكن في صورة وظائف تخدم الصناعات المحيطة والمرتبطة معها بطرق النقل.

- تنمو المناطق السكنية على شكل قطاعات (قطاع إسكان محدودى الدخل بجانب المنطقة الصناعية)،

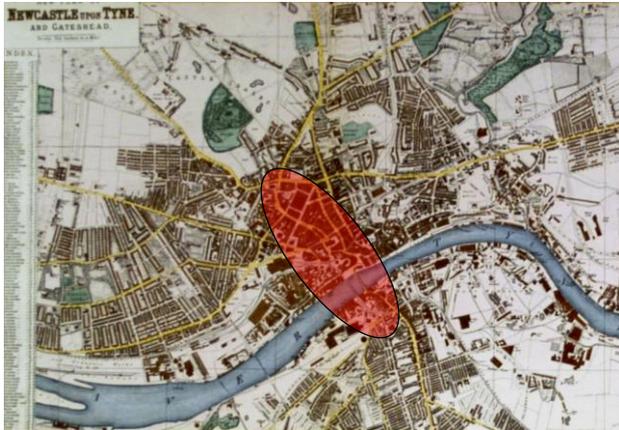
فالقطاعات المتوسطة الدخل، قطاعات ذوي

الدخل المرتفع.

"هذا النموذج ينطبق على العديد من المدن البريطانية،

مثال ذلك مدينة (Newcastle upon Tyne)،

ولكن بالترتيب العكسي لإستعمالات الأراضي." <sup>٤</sup> شكل (٦)



شكل (٦-٢) - مخطط مدينة نيوكاسيل موضحاً عليه المنطقة المركزية (CBD)

المصدر: <http://www.jpmaps.co.uk/map/id.37092/>

<sup>٣</sup> فاروق عباس حيدر، "تخطيط المدن والقرى"، منشأة المعارف بالإسكندرية، ١٩٩٤، ص: (١٥٩).

<sup>٤</sup> <http://ar.wikipedia.org/>

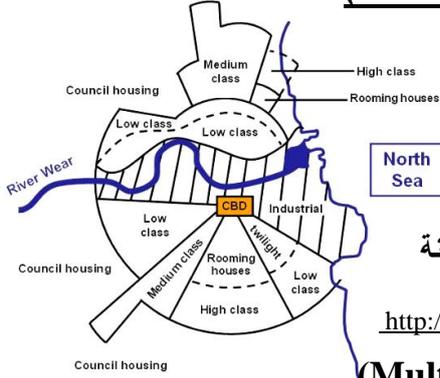
## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

### تعديل نموذج (HOYET) نموذج (ROBSON-1963-1975)

"مثال مخطط مدينة سندير لاند بإنجلترا، نلاحظ هيمنة

إسكان ذوي الدخل المحدود والمنخفض على المخطط،

والصناعات الثقيلة مثل صناعة السفن."<sup>٥</sup> (شكل ٧)



شكل (٧-٢) - نموذج هويت المعدل والمطبق على مدينة

سندير لاند- إنجلترا

المصدر: [http://cronodon.com/PlanetTech/Cities\\_Structure.html](http://cronodon.com/PlanetTech/Cities_Structure.html)

### (٢-١-١-٣) نظرية النوايا المتعددة (Multiple Nuclei Theory)

Harris and Ulman, (١٩٤٥)

تعتمد هذه النظرية على عدم وجود مركز واحد للمدينة، وأن المدينة لا تنمو بطريقة متجانسة، وحدد

النموذج مناطق لبعض الإستعمالات مثل وجود منطقة مركزية للتجارة والأعمال ومراكز أسواق الجملة

ومراكز الصناعة وأسواق الضواحي ومنطقة الجامعة ومراكز الضواحي. وتعتمد النظرية على وجود تسعة

مراكز لكل منها مسمى كما يلي:

"- المنطقة المركزية للأعمال التجارية

- منطقة تجارة الجملة والصناعات الخفيفة.

- منطقة مساكن ذوي الدخل المنخفض.

- منطقة مساكن العمال ذوي الدخل المتوسط.

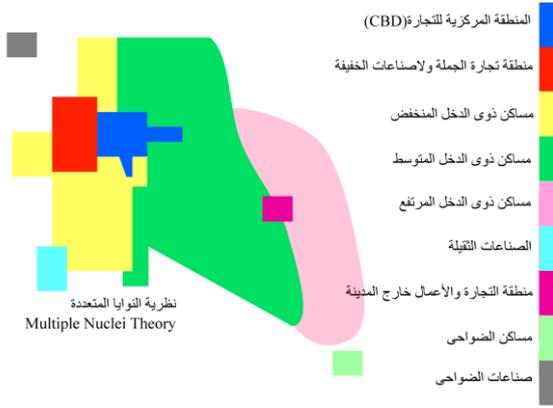
- منطقة مساكن ذوي الدخل المرتفع.

- منطقة الصناعات الثقيلة.

- منطقة الأعمال والتجارة خارج المدينة.

- منطقة مساكن الضواحي.

- منطقة صناعات الضواحي."<sup>٦</sup>



شكل (٨-٢) - نموذج نظرية الأنوية المتعددة

المصدر: <http://geobytesgcse.blogspot.com>

ويرجع سبب ظهور المراكز المتعددة للمدينة بوجودها مقاربة لبعضها إلى إرتباط بعض الأنشطة

وحاجتها، مثل وجود الأعمال التجارية والمهنية والبنوك، ويؤدي عادة إرتفاع سعر الأرض في المدينة إلى

جذب أو طرد بعض الإستخدامات للأرض ويؤدي ذلك إلى خلق مراكز تجمع على صفحة إقليم المدينة في

مناطق الجذب.

نتائج النظرية حددت النظرية:

- موقع الصناعة بالقرب من طرق النقل.

- المناطق السكنية ذات الدخل المرتفع تقع في الجزء البعيد عن الصناعة.

<sup>٥</sup> [http://cronodon.com/PlanetTech/Cities\\_Structure.html](http://cronodon.com/PlanetTech/Cities_Structure.html)

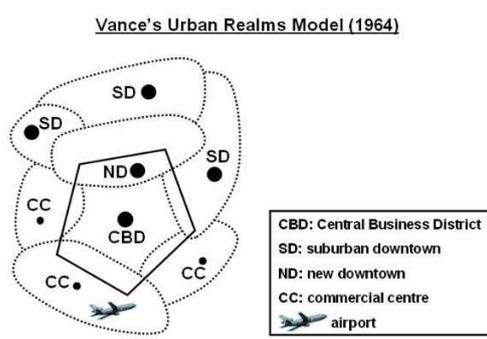
<sup>٦</sup> فاروق عباس حيدر، "تخطيط المدن والقرى"، منشأة المعارف بالإسكندرية، ١٩٩٤، ص: (١٦٢).

## الفصل الثانی: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

- تحديد أماكن الخدمات الإدارية والتجارية في المنطقة المركزية (CBD)، ووجود أماكن تجارية متخصصة مثل منطقة بيع المجوهرات في بيرمينجهم بإنجلترا.
- توضع المخازن في المنطقة الإنتقالية لأنها تحتاج لمساحات كبيرة.

### نموذج (VANS)-١٩٦٤م

هو إمتداد للنموذج متعدد الأنوية، ويستند إلى مدينة سان فرانسيسكو، وقد تم تطبيقه على مدن أمريكية أخرى. الميزة الرئيسية هو ظهور الإكتفاء الذاتي للخدمات في المناطق الحضرية، التركيز على



استقلالية مركز المدينة. ويعتمد النموذج على العوامل الآتية:  
- حجم المدينة.

- التضاريس، والجبال والأنهار وغيرها من الحواجز التي تساعد على تحديد مدى وشكل المنطقة.
- مقدار النشاط الاقتصادي في المدينة.
- البنية التحتية للمواصلات متوفرة في كل مجال، والتي تزيد من سهولة الإتصال.

- البنية التحتية للنقل بين العوالم مثل القطارات السريعة والمطارات.<sup>٧</sup>

### (٢-١-١-٤) نظرية الحى السكنى- SirPatrickGeddes (١٩١٠)

"وضع جديس هذه النظرية خلال عمله على مدينة (Edinburg-Scotland)، ولقد كانت أفكار جديس بداية التعرف على الإسلوب الصحيح فى تخطيط المدن الحديثة ومعالجة مشاكلها ويعتبر جديس أول من أهتم بالبيئة السكنية على أساس العمق الحقيقى لمشاكل الإسكان وما يتعلق بها، وقد حدد نطاق المسكن على أساس إحتياجات الأسرة وبأنه يمتد ليشمل محيط المسكن المباشر له وهو "الحى السكنى" أما محيط المسكن الغير مباشر له فهو "المدينة والإقليم".

ولذلك فإن الأسرة على حد قوله لا تحتاج فقط إلى المأوى ولكن تحتاج إلى غذاء وعمل وترفيه وحياء إجتماعية مما يجعل المسكن جزءاً يكمله الحى والمدينة والإقليم ليتم تحقيق هذه الإحتياجات.

لذلك فقد عرف جديس مبادئ الحى السكنى الذى يجب إتباعه عند تصميمه أو إنشاء مجموعة سكنية لها قيمة فيه حيث يجب أن تنعكس عليها الخصائص الوظيفية (Functional)، والثقافية (Cultural)، والطبيعية (Physical) للموقع الذى ينشأ فيه.



### شكل (٢-١٠)- نموذج نظرية الحى السكنى Patrick Sir Geddes

المصدر: تخطيط المدن والقرى، عباس فاروق حيدر

<sup>٧</sup> [http://cronodon.com/PlanetTech/Cities\\_Structure.html](http://cronodon.com/PlanetTech/Cities_Structure.html)

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

كما اعتبر المكان (Place)، والعمل (Work)، والناس (Folk) وحدة متكاملة لها علاقة وثيقة في تخطيط المدينة ولذلك طالب بأن نحقق هذا التكامل في مرحلتى المسح الدراسى (Survey)، والتخطيط (Planning).<sup>٨</sup> شكل (١٠)

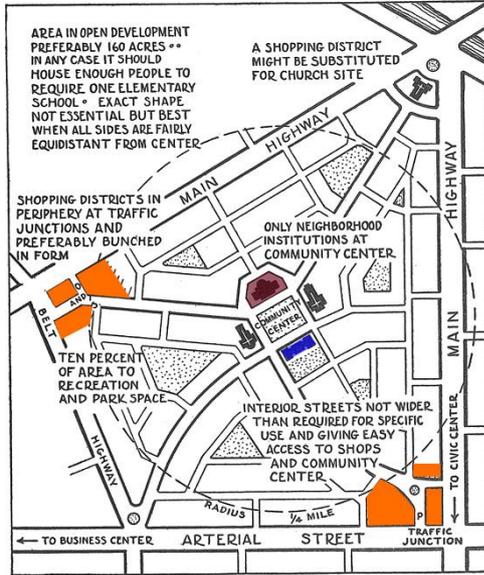
### مخطط مومباى (١٩١٥م)

"تطبيق نظرية جيديس على مخطط مومباى وكان الهدف منه:

- تعزيز التبادل التجارى والتجارة للمدينة.
- تعزيز الصحة والراحة لجميع السكان، بدلاً من التركيز على فئات الدخل المرتفع.
- السيطرة على النمو فى المستقبل مع توفير مايكفى لتلبية الإحتياجات السكنية المستقبلية.<sup>٩</sup>

### نتائج نظرية جيديس:

- بداية ظهور قواعد التخطيط العمرانى بمفهومه الحالى، وهو أول من وضع مفهوم "Courbatios" أى التجمعات السكنية التى تنمو مكونة المجتمعات الحضرية.
- الإهتمام بكل إحتياجات السكان.
- تحديد محيط المسكن المباشر (الحى السكنى)، والمحيط غير المباشر (المدينة أو الإقليم) والربط بينهم.
- الربط بين المكان والعمل والناس يحقق الكفاءة فى وضع معايير الملائمة لتوزيع الخدمات فى المدن.



شكل (١١-٢) - نظرية المجاورة السكنية لبيرى

المصدر: تخطيط المدن والقرى، عباس فاروق حيدر، ص: (١٠٤).

### نظرية المجاورة السكنية (٥-١-١-٢)

#### Clarence Perry (١٩٢٣)

"لقد وضع بيبرى نظريته على أساس أن مساحة وحدة أرض المجاورة السكنية تحدد بعدد من السكان لهم متطلبات معيشية مميزة، حيث جعل المدرسة الإبتدائية مركزاً يسع ١٠٠٠ إلى ١٢٠٠ تلميذ، وهذا الإتساع المذكور يجعل أهالى المجاورة السكنية فى حدود من ٥٠٠٠ إلى ٩٠٠٠ نسمة. حدد بيبرى موقع الأنشطة التجارية على أطراف المنطقة عند المدخل الرئيسى ويفضل عند التقاطعات فى الشوارع الرئيسية.

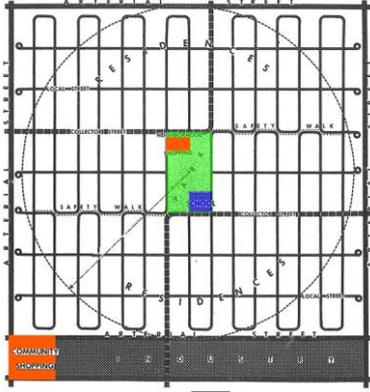
وعادة يتم تخطيط هذه المجاورة السكنية ببناء مساكن

لها كثافة سكانية مقدارها ١٠ أسر للفدان الواحد كما يتم تحديد مساحتها فى شكل نموذجى فى حدود ١٦٠ فدان، وينبغى ألا تتعدى المسافة التى يسيرها التلميذ من منزلة إلى مدرسته الإبتدائى ٥٠٠ متر، بالإضافة إلى ذلك يتم تقدير حوالى ١٠%

<sup>٨</sup> فاروق عباس حيدر، "تخطيط المدن والقرى"، منشأة المعارف بالإسكندرية، ١٩٩٤، ص: (٦١).

<sup>٩</sup> <http://ar.wikipedia.org/>

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.



شكل (٢-١٢) - نموذج مجاورة موضح عليها نطاق تأثير المركز الخدمي = ٤٠٠ م  
<http://www.planning.org/pas/at60/report141.htm>

من مساحة المجاورة السكنية لتكون متنزهات مع تنظيم شوارعها الرئيسية، ووضع محلات تجارية ومسجد ومكتبة. وإستغلال شوارعها المحلية الداخلية لخدمة مبانيها والتركيز على وضع المحلات التجارية والمركز الدينى والمكتبة فى أماكن مميزة.<sup>١٠</sup>

"ويعرف الحجم الأمثل للمجاورة السكنية بأنه المسافة التى تقطع من

المركز إلى حافة المجاورة والتى يمكن تغطيتها فى وقت (٩,٥٥ دقيقة) سيراً على الأقدام."<sup>١١</sup>

### رؤية معاصرة للمجاورة

فى عام ١٩٧٧ وضع المؤتمر العالمى لخبراء التخطيط والعمارة والأسكان فى فانكوفر تعبير مرادف للمجاورة السكنية (Pedestrian Precinct) قصد به الحيز الخاص بالمشاه نصف قطرة

(٤٠٠-٥٠٠ متر) وفى نطاقه يمكن الحصول على الخدمات اليومية، ووضعت معايير لهذا المستوى وفقاً لتوصيات المؤتمر ونذكر بعضها فيما يلى:

- حجم الأسر يتراوح بين ٦٠٠ إلى ٢٠٠٠ أسرة بعدد سكان من ٣٠٠٠ إلى ٨٠٠٠ نسمة .
- توفير الخدمات اللازمة فى هذا الحيز للأفراد من مختلف الأعمار والدخول والنوعيات الاجتماعية.
- مشاركة السكان فى عملية وضع القرار بالنسبة للإدارة والتنظيم والصيانة وأنشطة الحياة المختلفة.
- يجب أن يشمل الاستعمالات المختلفة الملائمة للأعمال والعمال خاصة فى مناطق إسكان محدودى الدخل



شكل (٢-١٣) - مجاورة سكنية موضح عليها المركز التجارى

المصدر: <http://www.planning.org/pas/at60/report141.htm>

- ويجب أن تخطط مناطق الأعمال التجارية والأسواق والصناعات الخفيفة والفراغات للأعمال المختلفة.
- يجب أن يخدم الحيز شبكة من المسارات المناسبة.
- يجب أن يخطط الحيز لحركة المشاة.
- يجب أن يكون لهذا النطاق شخصيته فى إطار الحي السكنى الأكبر.
- يجب أن يحدث ترابط بين المنطقة والنسيج العمرانى للحي السكنى.

ويرى البعض أن المجاورة السكنية تشكل وحدة تخطيطية ملائمة فى المدن الصغرى والمتوسطة.

<sup>١٠</sup> فاروق عباس حيدر، "تخطيط المدن والقرى"، منشأة المعارف بالإسكندرية، ١٩٩٤، ص: (١٠١).

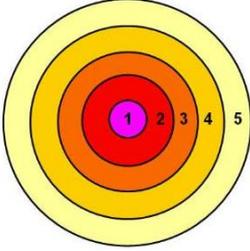
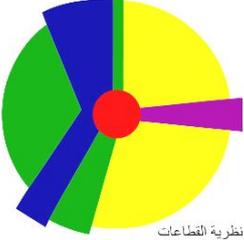
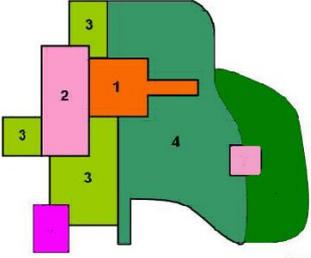
<sup>١١</sup> <http://www.planning.org/pas/at60/report141.htm>

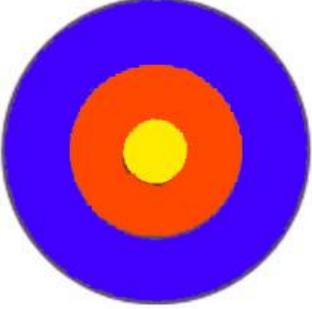
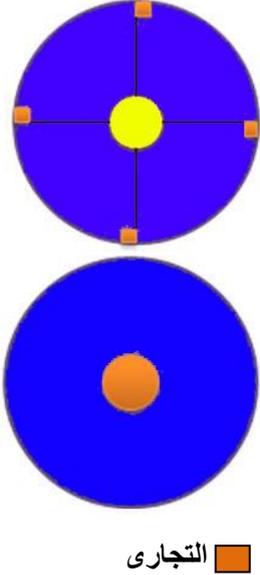
الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

نتائج نظرية المجاورة السكنية:

- تأكيد الأساس الإجتماعى.
- يجب أن تشمل المجاورة السكنية العناصر (مناطق الإسكان- الخدمات العامة الخاصة بالمجاورة- المرافق العامة- الشوارع).
- تحديد موقع الخدمات التجارية على أطراف المجاورة السكنية أو على الأطراف مع وجود
- مناطق مركزية فى المجاورات التى يصل تعدادها ١٠٠٠٠٠ نسمة.

جدول (٢-١)- مناطق الإستعمال التجارى فى كل نظرية:

نظريات تركيب المدينة	مناطق الإستعمال التجارى
نظرية التمرکز	 <p>- تتركز فى المنطقة المركزية للمدينة (تجارة تجزئة) وتتجمع فيه بؤرة إلتقاء المواصلات لخدمة السكان والأنشطة المتمركزة فيه (CBD) -توجد بعض الأنشطة التجارية فى المنطقة التى تليها بجانب وجود صناعات بسيطة. - يوجد مركز تجارى محلى لخدمة النطاق الخارجى للمدينة.</p>
نظرية القطاعات	 <p>نظرية القطاعات</p> <p>- توجد فى قلب المدينة (تجارة تجزئة)، وتعتبر المصادر الرئيسية للمدينة. - تجارة الجملة والصناعات الخفيفة فى المنطقة التى تليها.</p>
نظرية النوايا المتعددة	 <p>١- تجارة القطاعى. ٢- تجارة القطاعى والجملة أو أنشطة تميل إلى التجاور مثل مراكز تجارية وأحياء المال والإدارة. ٣- أنشطة متعارضة ومعوقة تجارة الجملة- خطوط سكة حديد- صناعات خفيفة. ٤- مساكن لذوى الدخل المحدود من العاملين ومخازن تجارة الجملة.</p>

	<p>- تدرج الخدمات من الحى إلى المدينة ثم إلى الإقليم. - توفير الخدمات على الثلاث مستويات وذلك مع تحقيق العلاقة بين العمل والناس والمكان.</p>	<p>نظرية الحى السكنى</p>
	<p>- تقع الخدمات التجارية عند أطراف المجاورة السكنية نظراً لإنتشار إستعمال السيارة فى الدول الغربية. - الواقع المحلى النظرى تحتل الخدمات التجارية فيه مركز المجاور الهندسى وتحيطها مسارات مشاه وذلك فى المدن الصغيرة والمتوسطة.</p>	<p>نظرية المجاورة السكنية</p>

مناطق الإستعمال التجارى فى كل نظرية  
المصدر: الباحثة

### (٢-١-٢) سهولة الوصول

تحتاج السلع الميسرة وهى السلع التى يتردد عليها المستهلك بصفه يومية إلى إتصال مباشر بممرات المشاه لتسهيل وصول السكان إليها أثناء الرحلة اليومية للعمل. أما السلع الإنتقائية فتتطلب الإتصال بشرايين الحركة الرئيسية لتسهيل الوصول إليها بواسطة المواصلات العامه والخاصة عن طريق:

"أ- المرور الآلي: يجب إختبار مدى استيعاب الشوارع المحيطة بالمنطقة لحركة المرور الآلي ، لذا يجب تحديد الآتي:

- خط سير السيارات المارة من المنطقة (نقط انطلاقها ونقط وصولها) .
- المعدل اليومي لمرور السيارات .
- ساعات الذروة في اليوم صباحاً وظهراً ومساءً ، وكذلك الأيام التي تزيد فيها الحركة عن غيرها

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

( الخميس والجمعة والسبت غالباً ) .

- نوعية السيارات ووسائل النقل المستخدمة في المنطقة .

ب- وسائل المواصلات العامة : هناك بعض الاختلاف بين المرور الآلى ووسائل المواصلات العامه نظراً لإلتزام وسائل المواصلات العامة بمسار ثابت إعتاد عليه المواطنون ، كذلك كثرة توقف وسائل المواصلات العامة عند ركوب أو نزول أحد الركاب ، لذا يجب دراستها كعامل مستقل .

ويجب كذلك دراسة العلاقة بين وسائل المواصلات العامة والمنطقة المعنية بالدراسة من حيث الآتي:

- خط سير المواصلات العامة المرتبطة بالمنطقة سواء التي تمر بالمنطقة أو تسير في خط مواز للمنطقة أو التي تتعامد عليها .

- نوع وسائل المواصلات المستخدمة والمخترة للمنطقة (أتوبيس نقل عام \_ ميني باص \_ ميكرو باص \_ سيارات أجرة) ، وبالتالي يمكن تحديد أي هذه الوسائل الأكثر استخداماً بالنسبة للمواطنين .

- عدد محطات الأتوبيس الكائنة بالمنطقة ( إن وجدت ) .

- أقرب محطة رئيسية للمنطقة والبدائل المتاحة عند الاحتياج لنقلها .

ج- حركة المشاة: يعتبر تحقيق الأمان للمشاة أثناء العملية الشرائية هو الهدف الرئيسي . ويجب تحديد بعض النقاط الأساسية وهى :

- التعرف على أنماط مستخدمي المنطقة التجارية (رجال / سيدات) ، (شباب/ كبار السن) ، (عزاب/ متزوجين) ... الخ.

- الغرض من السير داخل المنطقة وهو غالباً:

- رحلات وظيفية : الذهاب إلى السكن أو العمل الواقع داخل المنطقة ، الذهاب للتسوق من المحلات

التجارية ... الخ.

- رحلات ترويحية : قضاء وقت داخل المنطقة بغرض مشاهدة معروضات المحلات أو التمشية داخل

المنطقة بغرض التغيير ... الخ.

- درجة إحساس المشاة بالأمان داخل المنطقة.

- عرض الرصيف بالنسبة لعرض الشارع ، ومدى استيعابه لحركة المشاة.<sup>١٢</sup>

<sup>١٢</sup> محمد محمود كمال إبراهيم، أسس التصميم الحضري للشوارع التجارية بالمدينة المصرية (مدينة المنيا)، ماجستير، جامعة المنيا، كلية الهندسة، ١٩٩٨ .

الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

جدول (٢-٢)-الإعتبرات الواجب توافرها عند تصميم محاور الحركة لتحقيق سهولة الوصول:

محاور الحركة																
الابعاد				الروابط العمرانية				الطابع والنشاط								
العرض	الأرضية	المخارج	المطبات	الاطوال	الفتحات	أنماط المرور	الانتظار	وضع النظم	التشجير	طابع الواجهات	النشاط التجاري	تخطيط الأوتار	خط السماء	فوق الشارع	تقسيم البنوك	اتجاهات عملة

معايير محاور الحركة

المصدر: المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية(جهاز التنسيق الحضارى)، أسس ومعايير التنسيق الحضارى لمراكز المدن، ٢٠١٠.

(٢-١-٣) أماكن الإنتظار

تزيد أهمية أماكن إنتظار السيارات للسلع الإنتقائية نظرا لطول الوقت الذى ينفقه المستهلك فى إختيار ما يناسبه وتقل أهمية أماكن الإنتظار للسلع الميسرة حتى يصل إليها المستهلك سيرا على الأقدام. العوامل المؤثرة على كفاءة إستعمال مواقف السيارات:

- سهولة الوصول للمواقف.
- نوع المواقف ومدى توافرها.
- أجره الوقوف فى المواقف.
- تصميم الموقف وخصائص إشغاله.
- موقع الموقف المقترح إنشاؤه بالنسبة لإستعمالات الأراضى التى تولد الطلب على المواقف.
- فترة الوقوف وكفاءة إستعمال الموقف ومسافة السير على الأقدام.<sup>١٣</sup>

معدلات أماكن الإنتظار للأنشطة التجارية:

"على مستوى المجاورة: يراعى توفير ٦ مواقف سيارات لكل ٢م<sup>١٠٠</sup> من إجمالى المساحة الطابقية للمركز، ويفضل أن تكون المواقف سطحية مجمعة.

على مستوى الحى أو المدينة: يراعى توفير عدد ٨ مواقف لكل ٢م<sup>١٠٠</sup> من إجمالى المساحة الطابقية للمركز يمكن أن تكون الأماكن سطحية مجمعة، أو أسفل المركز أو الجمع بينهما.<sup>١٤</sup> شكل (١٤)

<sup>١٣</sup> المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية(جهاز التنسيق الحضارى)، "أسس ومعايير التنسيق الحضارى لمراكز المدن"، ٢٠١٠، ص١٦.

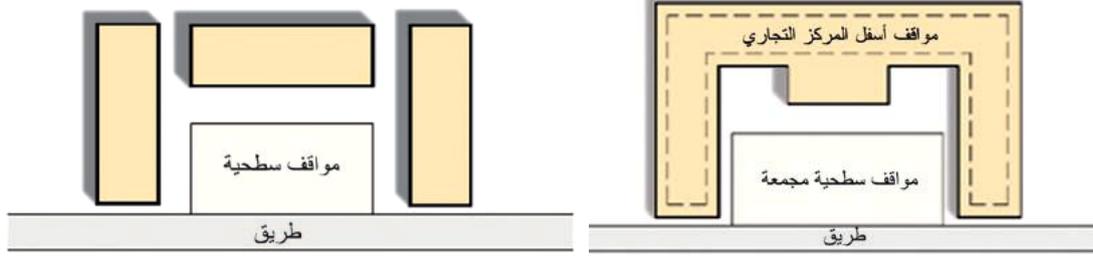
<sup>١٤</sup> أحمد فريد مصطفى، "دليل المعايير التخطيطية لمواقف السيارات"، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (٢٠٠٥-٢٠٠٦)، ص١٣.

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

### أماكن إنتظار المخازن ومحلات بيع الجملة:

"يراعى توفير موقف لكل ٢٤٠ م<sup>٢</sup> من إجمالي المساحة الطابقية للمخزن ومحلات بيع الجملة ويفضل

ان تكون الأماكن سطحية مجمعة، سواء كانت للموظفين أو للزوار."<sup>١٥</sup> شكل ( ١٥ )



شكل (١٥-٢) - أماكن إنتظار المخازن ومحلات بيع الجملة

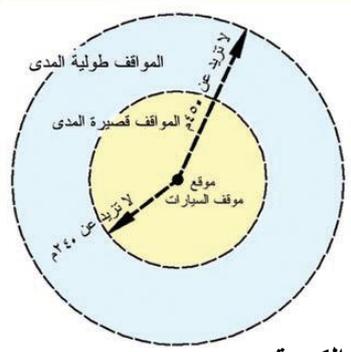
المصدر: أحمد فريد مصطفى، "دليل المعايير التخطيطية لمواقف السيارات"، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (٤٢٦-٥١-٢٠٠٥م)، ص٥.

شكل (١٤-٢) - أماكن إنتظار المراكز التجارية

المصدر: أحمد فريد مصطفى، "دليل المعايير التخطيطية لمواقف السيارات"، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (٤٢٦-٥١-٢٠٠٥م)، ص٥.

### مسافات السير بين أماكن الإنتظار ومواقع الأنشطة التجارية:

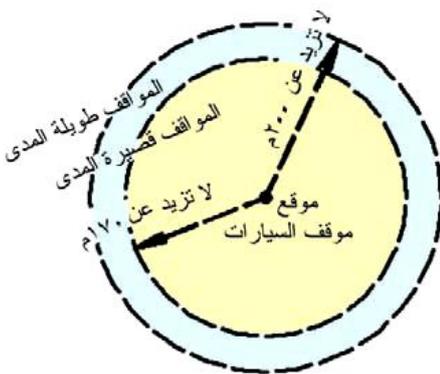
- بالنسبة للمدن التي يزيد عددها عن ٢٥٠ ألف نسمة تتراوح مسافة السير بين ٣٠٠:٤٥٠ م في حالة السلع الإنتقائية والتي تتطلب الإنتظار لمدة طويلة (مواقف طويلة المدى)، وتتراوح مسافة السير بين ١٥٠:٢٤٠ م في حالة السلع الميسرة التي تتطلب الإنتظار لمدة قصيرة (مواقف قصيرة المدى). شكل (١٦)



شكل (١٦-٢) - مسافات السير في المدن الكبيرة

المصدر: أحمد فريد مصطفى، "دليل المعايير التخطيطية لمواقف السيارات"، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (٤٢٦-٥١-٢٠٠٥م)، ص٢.

- بالنسبة للمدن التي تقل عن ٢٥٠٠٠٠ نسمة تتراوح مسافة السير بين ١٨٠:٢٠٠ م في حالة المواقف السلع الإنتقائية (مواقف طويلة المدى)، وتتراوح بين ٧٠:١٧٠ م في حالة السلع الميسرة (مواقف قصيرة المدى). شكل (١٧)



شكل (١٧-٢) - مسافات السير في المدن الصغيرة

المصدر: أحمد فريد مصطفى، "دليل المعايير التخطيطية لمواقف السيارات"، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (٤٢٦-٥١-٢٠٠٥م)، ص٢.

<sup>١٥</sup> أحمد فريد مصطفى، "دليل المعايير التخطيطية لمواقف السيارات"، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (٤٢٦-٥١-٢٠٠٥م)، ص٥.

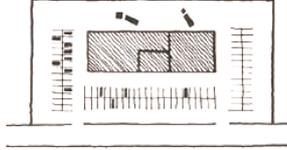
## الفصل الثانی: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

### أنماط توزيع أماكن إنتظار السيارات للأنشطة التجارية:



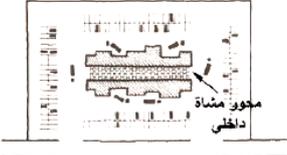
مواقف سيارات الجمهور أمام المحلات

النموذجان يوضحان تواجد مواقف سيارات الجمهور أمام المحلات التجارية، وهذه الطريقة تفصل بين الجمهور وبين شحن وتفريغ البضائع الذي يتم من خلف المحلات التجارية، أما واجهات المحلات فأصبحت مرتبة بشكل منطقي أمام منطقة وقوف سيارات الجمهور. كما هو موضح بالشكل



مواقف السيارات من ٣ جهات

نموذج مركز تجاري يوضح مواقف سيارات الجمهور محيطة بالمركز من ثلاث جهات والجهة الخلفية مخصصة لخدمة المحلات وشحن البضائع. وهذا الترتيب موجود في عدة مدن أوربية، حيث المركز التجاري مكون من سوبر ماركت مع مجموعة من المحلات التجارية والمخازن الصغيرة. كما هو موضح بالشكل



محور مشاة وسط المحلات التجارية

يوضح نموذجاً لمركز تجاري بمحور مشاة داخلي مفصول عن حركة السيارات، أما حركة الدخول فهي محددة من الشارع العام بمدخل ومخرج ومواقف السيارات محيطة بالمركز التجاري من الجهات الأربع. كما هو موضح بالشكل

### شكل (١٨-٢) - علاقة أماكن الإنتظار بالأسواق التجارية

المصدر: أحمد فريد مصطفى، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م)، ص ١٤.

### (٢-١-٤) الترخيم

تحتاج نوعيات الخدمات التجارية إلى متطلبات خاصة بالنسبة للتخديم مثل الشحن والتفريغ والصيانة، وذلك بدرجات متفاوتة طبقاً لطبيعة كل نوعية.

السلع الميسرة: تحتاج لمناطق تخديم خاصة بالنسبة لإستلام البضائع وتفضل أن تكون من الخلف أو من الشوارع الجانبية حتى لا تتعارض حركة البضائع مع حركة المترددين على المنطقة التجارية خاصة في بعض أنواع السلع الغذائية مثل اللحوم والأسماك وفي هذه الحالة تحتاج لأماكن شحن المخلفات والقمامة.

السلع الإنتقائية: تحتاج لمناطق خدمه منفصلة عن مداخل المستهلكين مثل الملابس وبخاصة في المحلات التجارية الكبرى، وهناك السلع الإنتقائية التي تتطلب لأماكن تخديم كبيرة وأرصفت شحن وتفريغ مثل الأثاث المنزلي.

### ويتم تحديد نمط التخديم من خلال تحديد النقاط الآتية:

- وسائل نقل البضائع للمحلات التجارية (سيارات نقل \_ نصف نقل \_ سيارات خاصة ... الخ) .
- نوعية ونسبة المحلات التي تحتاج لتوريد البضائع يومياً بالنسبة لباقي المحلات .
- نوعية ونسبة المحلات التي تحتاج لتوريد البضائع أسبوعياً أو شهرياً بالنسبة لباقي المحلات .
- رأي أصحاب المحلات التجارية في نقل البضائع إلى المحلات بواسطة وسائل نقل خفيفة مثل الأوناش الصغيرة (شوكة) أو السيارات الربيع نقل أو العربات المدفوعة باليد ... الخ.<sup>١٦</sup>

<sup>١٦</sup> محمد محمود كمال إبراهيم، أسس التصميم الحضري للشوارع التجارية بالمدينة المصرية (مدينة المنيا)، ماجستير، جامعة المنيا، كلية الهندسة، ١٩٩٨.

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

### (٢-٢) العناصر الاقتصادية

يتم دراسة العناصر التي تؤثر نظرياً على التوزيع المكاني للملائم للأنشطة التجارية، وذلك بدراسة المتطلبات الاقتصادية اللازمة لتحقيق الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية وتحدد هذه المتطلبات في العناصر الآتية:

- التنافس.

- التنافر.

- قيمة الأرض.

- التكامل والتجاور.

### (١-٢-٢) التنافس



"التنافس الإقتصادي يعنى التواجد فى تجمعات من نفس نوعية النشاط التجارى لتسهيل عملية الإنتقاء على المشتري لإختيار الأجد والمناسب يكون مطلوب لبعض نوعيات الخدمات التجارية، وقد يسبب كساداً لبعضها الآخر. كذلك فإن التنافس قد يكون على الموقع الذى تفضل نوعية الخدمات التجارية أن تتواجد منشأتها التجارية عليه.

شكل (٢-١٩) - التنافس يشجع الحركة التجارية للبائع والمشتري

السلع الميسرة: لا تتطلب المنافسة حيث

المصدر:

أنها من السلع غير الإنتقائية والطلب عليها ذو تردد عالى <http://africatravelguides.org/egypt/shopping-in-egypt>

ويومى مثل السلع الغذائية.



السلع الإنتقائية: التنافس الإقتصادي فيما بينها وبين نفس النوعية مفيد جداً

ولصالح كلاً من البائع والمستهلك، فإن عملية الشراء تحتاج إلى

مقارنة ماهو متواجد بالسوق. مثل الملابس والى تنافس منشأتها

والمركزية.<sup>١٧</sup> شكل (١٩)

شكل (٢-٢٠) - تكامل وتجاور السلع الميسرة

المصدر: [dvd4arab.maktoob.com](http://dvd4arab.maktoob.com)

### (١-٢-٢) التكامل والتجاور

"تحتاج بعض نوعيات الخدمات التجارية للتكامل والتجاور مع بعضها وهذا يحقق لها الربحية المناسبة. أما

البعض الآخر فإن تكامله وتجاوره مع المناطق السكنية هو المتطلب

الأساسى لنجاح النشاط.

السلع الميسرة: من أهم متطلبات هذا النشاط تكامله وتجاوره للكتلة

السكنية، وذلك نظراً لإحتياج السكان اليومى لها. مثل السلع الغذائية

أما إرتباطه بالنوعيات التجارية الأخرى فهو ضعيف. شكل (٢٠)



شكل (٢-٢١) - تكامل وتجاور السلع

الإنتقائية سوق شعبي - سيدنى

المصدر:

السلع الإنتقائية: تتطلب التجاور معاً ومع نوعيات

<http://www.seconcitystyle.com/tag/sydn>

ev

<sup>١٧</sup> هدى محروس توفيق، "ديناميكية توزيع ومعدلات مناطق الخدمات التجارية بالتجمعات السكنية دراسة حالة"، ماجستير، جامعة القاهرة، كلية الهندسة، ١٩٨٩، ص ٤٧.

## الفصل الثانی: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

السلع الإنتقائية الأخرى مثل الأدوات المنزلية، والأثاث المنزلي، والملبوسات مما يشجع عملية البيع لكل منهم. أما تكامله مع الكتلة السكنية فهو غير مطلوب شكل(٢١)



شكل (٢٢-٢) - فصل سوق الأسماك  
سوق المباركية- الكويت  
المصدر: vb.fil2.com

### (٢-٢-٣) التنافر

بعض الأنشطة التجارية تتناقض مع غيرها من الأنشطة الأخرى، وتسبب لها ضرراً من الناحية الاقتصادية، وعلى هذا يستوجب إبعادها عن النواعيات التجارية الأخرى.

السلع الميسرة: عامة لا تتناقض مع النواعيات الأخرى باستثناء بعض أنشطة المأكولات مثل بيع اللحوم، والأسماك شكل(٢٢)

فإنها قد تضر وتتناقض مع الأنشطة التجارية الأخرى، وهذا نظراً لما تنتجه من مخلفات، كذلك لتطلبها لأماكن واسعة للتفريغ والإستلام .

لذلك فإنها تتنافر مع بعض نواعيات الخدمات التجارية مثل الملبوسات، والأدوات المنزلية، والمكتبات.



شكل (٢٣-٢) - تجاور محلات العطارة والملابس

سوق المباركية- الكويت

المصدر: <http://sheikhmohammedbinzayed.net/vb/>

السلع الإنتقائية: لا تتناقض إقتصادياً مع أى من نواعيات الخدمات

التجارية الأخرى حيث أنها لا تسبب

الضرر لأى منها. وهناك بعض السلع الإنتقائية مثل

الأثاث المنزلي يسبب إحتياجها لأماكن واسعة لشحن البضائع للتنافر والتناقض بينها وبين مختلف نواعيات الخدمات التجارية.<sup>١٨</sup> شكل(٢٣)



شكل(٢٤-٢) - ارتفاع القيمة الإقتصادية لمركز مدينة

Belfast - أيرلندا

المصدر: <http://www.dijlh.net/showthread.php/>

(٢-٢-٤) قيمة الأرض تتطلب بعض نواعيات الخدمات التجارية

التواجد بالمناطق المركزية بالرغم من ارتفاع قيمة الإيجارات بهذه المواقع وهنا يكون عائدها الإقتصادي هو أساس ما ينفقه للحصول

على ذلك الموقع أما بعض النواعيات فلا يتحقق لها الإلتزان الإقتصادي

إلا إذا اختارت مواقع بعيدة عن المناطق المركزية وذلك يتوقف

على تحركات المستهلكين أنفسهم وأين يفضلوا الذهاب بغرض

الحصول على الخدمة ومتطلب كل نوعية كما يلي:<sup>١٩</sup> شكل(٢٤)

السلع الميسرة: لا تتطلب التواجد بالمنطقة المركزية ولكنها هي في حد ذاتها قد تكون سلعه منشطة لغيرها.

<sup>١٨</sup> هدى محروس توفيق، "ديناميكية توزيع ومعدلات مناطق الخدمات التجارية بالتجمعات السكنية دراسة حالة"، ماجستير، جامعة القاهرة، كلية الهندسة، ١٩٨٩، ص ٤٨.

<sup>١٩</sup> محمد احمد سليمان، "استراتيجيات تنمية المناطق المحيطة بمسار مترو الانفاق"، بحث منشور كلية الهندسة (شبرا).

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

السلع الإنتقائية: تتطلب التواجد بالمواقع المركزية لضمان نجاحها إقتصادياً. فعند دراسة مسار مستهلك في شارع تجارى رئيسي، كمثال، فإن إستعمال موقعاً ما به كمحل للأحذية فإن مثل هذا المحل يوفر عائده متطلبات هذا الموقع من إيجار مرتفع. ولكن إذا تحركنا لمسافة قصيرة إلى شارع جانبي فإن مبيعات ذلك المحل لن تكفى تلبية إيجار مثل هذا الموقع ونجد بعض السلع الإنتقائية مثل الأثاث المنزلي لا يتطلب التواجد في المواقع المركزية بدرجة كبيرة حيث أن المستهلك عند إحتياجه لمثل هذه الخدمة سوف يذهب إليها حيث تتواجد.<sup>٢٠</sup>

### الدراسات الإقتصادية التمهيديّة لتصميم مواقع الأنشطة التجارية

"أولاً: المنطقة التجارية: تحدد نطاق المنطقة التجارية في إطار تحليل دراسات الوضع الراهن والتغيرات المحتملة لعدد وكثافة السكان وخصائصهم والأحوال الإقتصادية للمنطقة.  
- دراسة الطرق ووسائل النقل ومسافة ومدة الإنتقال إلى المنطقة.  
ثانياً: القوة الشرائية: تتحدد بالطلب على الخدمة من السكان القاطنين في حدود المنطقة ومن بعض المقيمين خارجها.

والتعرف على ما يوجهه السكان للإنفاق الحالي والمستقبلي من خلال دراسة تحليلية للسوق يمكن التعرف على مدى حاجة المنطقة للمركز التجاري.

ثالثاً: المنافسة التجارية: تؤثر المنافسة التجارية على تغيير مساحة المنطقة التجارية بالزيادة أو النقص وكذلك على القوة الشرائية.

رابعاً: حجم وقيمة المبيعات: تتم من خلال الدراسات السابقة تقدير حجم وقيمة المبيعات وفقاً لأنواع السلع المختلفة وظروف التمويل والتشغيل.<sup>٢١</sup>

### (٢-٣) العناصر الإجتماعية<sup>٢٢</sup>

يقصد بها العناصر التي تؤثر على سلوك المستهلك الشرائي وتنقسم إلى ثلاث عوامل رئيسية:

- (أ) عوامل خاصة بالمستهلك: تنقسم إلى عوامل ديموجرافية، سلوكية، اقتصادية، إجتماعية وتكنولوجية.
- (ب) عوامل خاصة بالمركز التجاري وموقعه (عمرانية- تكنولوجية).
- (ج) عوامل خاصة بالسلعة (السعر- الجودة- درجة الأهمية)

<sup>٢٠</sup> هدى محروس توفيق، "ديناميكية توزيع ومعدلات مناطق الخدمات التجارية بالتجمعات السكنية دراسة حالة"، ماجستير، جامعة القاهرة، كلية الهندسة، ١٩٨٩، ص ٤٩.

<sup>٢١</sup> أحمد فريد مصطفى، "دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية"، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (٢٦-١٤٢٦هـ-٢٠٠٥م).

<sup>٢٢</sup> عصام محمد صلاح الدين، "تصميم الفراغات التجارية في ضوء تأثير السلوك الشرائي"، ماجستير، جامعة القاهرة، كلية الهندسة، ١٩٩٨.



شكل (٢٥-٢) - العوامل المؤثرة على السلوك الشرائي  
المصدر: عصام محمد صلاح الدين، "تصميم الفراغات التجارية في ضوء تأثير السلوك الشرائي"  
،ماجستير، جامعة القاهرة، كلية الهندسة، ١٩٩٨.

وتنقسم مجموعة العوامل الخاصة بالمستهلك إلى:

- عوامل ديموجرافية (السن- الجنس- الحالة الاجتماعية- الحالة التعليمية- المهنة- حجم الأسرة).
- عوامل سلوكية (الحاجات والدوافع- الإدراك- التعلم- الإتجاهات- الشخصية).
- عوامل اجتماعية (الثقافة- الطبقة الاجتماعية- الجماعات المرجعية- قادة الرأي- الأسرة).
- عوامل اقتصادية (مستوى الدخل- معدل الإنفاق- ملكية السيارة- تكلفة الانتقال للحصول على السلعة).

- عوامل تكنولوجية (طلب السلعة بالتليفون- أساليب البيع والدعاية الحديثة).

وتنقسم مجموعة العوامل الخاصة بالمركز التجاري إلى:

- عوامل عمرانية (سهولة الوصول- الخدمات الخاصة بالمركز التجاري- التنسيق العام للمركز الشكل الجمالي).

- عوامل تكنولوجية (وسائل الانتقال الرأسى- التكييف- وحدات الخدمة الذاتية)

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

وتنقسم مجموعة العوامل الخاصة بالسلعة إلى:

- سعر السلعة.
- جودة السلعة.
- درجة أهمية السلعة.

### (٢-٤) العناصر البيئية

يتحدد دراسة العناصر البيئية بدراسة العوامل المناخية التي تؤثر بشكل أساسي على كفاءة أداء المنطقة التجارية والعناصر وكذلك على مسارات حركة المشاة في بعض المناطق التجارية المفتوحة، ومناطق انتظار السيارات. وتتمثل عناصر المناخ التي سنتناولها بالدراسة في:

(أ)- الإشعاع الشمسي والإشعاع:

"يجب مراعاة مناخ مصر الحار الجاف بأن نقلل من درجات الحرارة في الفراغات التجارية وبخاصة في فصل الصيف، وذلك عن طريق الحد من أشعة الشمس المباشرة والأشعة المنعكسة والإشعاع المنبعث من الأسطح المختلفة نتيجة لإرتفاع درجة حرارة الأسطح المعرضة للشمس، فكلما قلت المسطحات المعرضة للإشعاع الشمسي المباشر كلما قل معدل الإشعاع المنعكس فيقل الحمل الحراري الناتج عن الإشعاع الشمسي المباشر.

ويمكن التحكم في المسطحات المعرضة للإشعاع الشمسي عن طريق:

- شكل الفراغ.
- توجيه الفراغ.
- المواد المستخدمه في الفراغ.

(ب)- تعتبر الرياح من أهم العوامل المناخية التي تؤثر على راحة الإنسان في الفراغ فيحتاج الإنسان إلى الرياح المنتظمة الهادئة اللطيفة للمناخ والتي تساعد على تخفيف درجات الحرارة في الفراغات العمرانية<sup>٢٣</sup>

### (٢-٥) أنماط توزيع الأنشطة التجارية وعلاقتها بالمستويات التخطيطية

#### أنماط توزيع الأنشطة التجارية على مستوى المدينة

هناك عدة أنماط تؤثر على التوزيع المكاني للأنشطة التجارية وتنقسم إلى أنماط رئيسية، وأخرى ثانوية، وتتأثر تلك الأنماط بمجموعة من العوامل منها العوامل الإجتماعية، والعوامل الوظيفية.

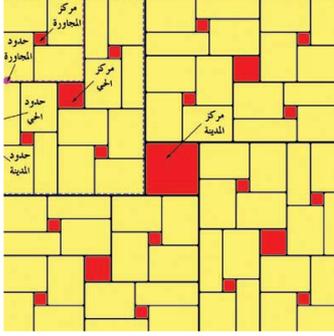
محمد محمود كمال إبراهيم، "أسس التصميم الحضري للشوارع التجارية بالمدينة المصرية (مدينة المنيا)"، ماجستير، جامعة المنيا، كلية الهندسة، ١٩٩٨، ٢٣.

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

### ٢-٥-١) على مستوى المدينة

الأنماط الرئيسية وتنقسم إلى نمط المتمركز (Centrality)، والنمط المنتشر (Dispertion) شكل (٢٦)

#### (أ) النمط المتمركز Centrality



توجد الإستعمالات التجارية في هذا النمط في المناطق المركزية والرئيسية، وذلك لسهولة الوصول إليه من جميع الجهات، وتتمثل في نوعية الملابس، والأدوات المنزلية، والأثاث المنزلي.

#### (ب) النمط المنتشر (Dispertion)

هو النمط الذي تقترب فيه الخدمة التجارية من المستهلك لسهولة الوصول وتقليل الحركة، فيميز هذا النمط توزيع الخدمات اليومية.

شكل (٢٦-٢) - توزيع الخدمات على مستوى المدينة

المصدر: أحمد فريد مصطفى، دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجارات، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (٤٢٦-٥١٢٠٥م)، ص ٤.

الأنماط الثانوية وتنقسم إلى نمط التقارب (Proximity)،

ونمط التنافر (Repulsion)

#### (أ) نمط التقارب (Proximity)

يميز هذا النمط توزيع الأنشطة التي تتقابل في علاقات إنتفاعية أو تكاملية.

#### (ب) نمط التنافر (Repulsion)

يميز هذا النمط التوزيع المكاني للإستعمالات الملوثة للبيئة أو التي تتطلب تجهيزات خاصة.

### ٢-٥-٢) على مستوى الحي السكني شكل (٢٧)

#### (أ) - التوزيع المركزي للخدمات التجارية

(ب) - نموذج توزيع الخدمات التجارية في مركز الحي السكني مع إنتشار بعض الخدمات.

(ج) - نموذج توزيع بعض الخدمات على الأطراف بجانب وجود بعضها في مركز الحي السكني.



شكل (٢٧-٢) - أنماط توزيع الأنشطة التجارية على مستوى الحي السكني

المصدر: أحمد فريد مصطفى، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (٤٢٦-٥١٢٠٥م)، ص ١٩، ١٨.

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

### (٢-٥-٣) على مستوى المجاورة



شكل (٢-٢٨) - النمط المركزي

المصدر: أحمد فريد مصطفى، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م)، ص ٧.

(أ)- التوزيع المركزي للخدمات التجارية (يعطى التوزيع المركزي فرصة كبيرة للتخديم على جميع السكان بأقل مسافة سير ممكنة). شكل (٢٨) مميزات هذا النمط - التخديم قاصر على سكان المجاورة فقط. - تحفيز نمو العلاقات بين السكان والإحساس بالمسؤولية لدى السكان.

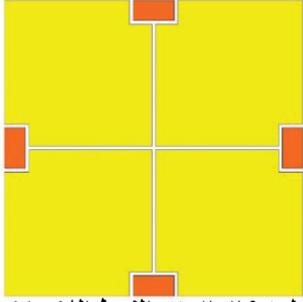
- يعطى التوزيع المركزي فرصة تخديم أكبر. - إضفاء مستوى من الجودة أكبر من تلك التي تقدمها مرافق منفصلة.

عيوب هذا النمط - موقع المركز يشجع على دخول السيارة بشكل أكبر (يخل ذلك بالهدف المرجو من المجاورة السكنية ذاتها).

(ب)- التوزيع اللامركزي للخدمات التجارية (يتم وضع الخدمات على أطراف المجاورة السكنية)

مميزات هذا النمط - عدم وجود أي إزعاج للسكان. شكل (٢٩) يعطى فرصة تخديم لمجاورات أخرى.

- توفير فرصة كبير للإستثمار وتشجيع المحلات على التواجد بهذه الاجزاء.



شكل (٢-٢٩) - النمط اللامركزي

المصدر: أحمد فريد مصطفى، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م)، ص ٧.

- يعطى فرصة أكبر لحركة المشاه داخل المجاورة.

عيوب هذا النمط - تعدى نطاق خدمة المركز لنطاق المجاورة.

- كبر مسافات السير لبعض الخدمات.

- تقتيت المركز يؤدي إلى زيادة المسطحات اللازمة للإستعمالات.

(ج)- التوزيع الشريطي للخدمات التجارية (تأخذ الخدمات الشكل الشريطي الموازي لمسار المشاه الرئيسي)

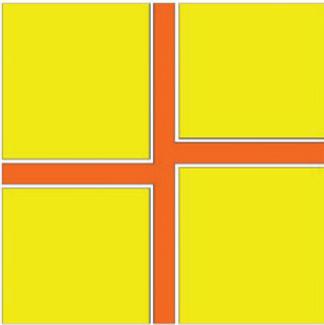
مميزات هذا النمط - التخديم المتجانس لجميع السكان. شكل (٣٠)

- تأكيد فكرة القصبه الموجودة في المدينة العربية.

- عدم إزعاج السكان.

- توفير فرصة كبيرة لحركة المشاه.

عيوب هذا النمط - تعدى نطاق خدمة المركز لنطاق المجاورة.



شكل (٢-٣٠) - النمط الشريطي

المصدر: أحمد فريد مصطفى، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م)، ص ٨، ٩.

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

(د)- توزيع الخدمة التجارية في المركز مع إنتشار بعضها شكل (٣١)



شكل (٣١-٢)- النمط المركزي المنتشر

المصدر: أحمد فريد مصطفى، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٢٦هـ-٢٠٠٥م)، ص ٨، ٩.

مميزات هذا النمط - تخديم متجانس على المجاورة السكنية.

- لا يسبب الإزعاج للسكان بسبب التخديم من الخارج.

- يعطى فرصة أكبر لحركة المشاه.

- تأكيد فكرة القسبة الموجودة في المدينة العربية القديمة.

عيوب هذا النمط - تعدى نطاق خدمة المركز لنطاق المجاورة.<sup>٢٤</sup>

## (٦-٢) تصنيفات الأنشطة التجارية



شكل (٢-٣٢) - تصنيف الأنشطة التجارية  
المصدر: الباحثة



شكل (٢-٣٣) - السلع المعمرة

المصدر: www.majales.com



شكل (٢-٣٤) - السلع الغير معمرة (المخابز)

## (١-٦-٢) التصنيف الأول (حسب نوعية السلع)

### (١-١-٦-٢) تصنيف الأنشطة التجارية حسب معدل الإستهلاك

أولاً: سلع معمرة: هي السلع التي تستهلك خلال فترة زمنية طويلة مثل

الأثاث المنزلى والأجهزة الكهربائية والسيارات شكل (٣٣).

ثانياً: سلع غير معمرة (إستهلاكية): هي السلع التي تستهلك فى مرة واحدة

أو عدد محدود من المرات خلال فترة قصيرة مثل المخابز. شكل (٣٤)

<sup>٢٤</sup> أحمد فريد مصطفى، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٢٦هـ-٢٠٠٥م)، ص ٨، ٩.

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

### ٢-١-٦-٢) تصنيف الأنشطة التجارية حسب زمن الشراء

أولاً: السلع الميسرة: هي التي يرغب المستهلك في شرائها بأقل مجهود ممكن ومن أقرب مكان له، وغالباً يقوم المستهلك بشرائها بكميات صغيرة في المرة الواحدة، مثل السجائر والمشروبات وأنواع البقالة. شكل (٣٥).

ثانياً: السلع الإنتقائية: هي السلع التي يقوم المستهلك بشرائها بعد القيام بمقارنة المعروض من السلع في المتاجر المختلفة من حيث السعر والجودة، مثل الملابس الجاهزة، والأدوات والأجهزة الكهربائية شكل (٣٦).



شكل (٢-٣٦) - السلع الإنتقائية  
المصدر: [www.alshmalgate.net](http://www.alshmalgate.net)



شكل (٢-٣٥) - السلع الميسرة  
المصدر: [acm.gov.ae](http://acm.gov.ae)

### ٣-١-٦-٢) تصنيف الأنشطة التجارية حسب معدل الإحتياج

أولاً: خدمات تجارية يومية: مثل السلع الغذائية شكل (٣٧).

ثانياً: خدمات تجارية أسبوعية: مثل السلع الإستهلاكية والتي تتكرر إسبوعياً شكل (٣٨).

ثالثاً: خدمات تجارية موسمية: مثل الملابس والأجهزة، والأنشطة الحرفية شكل (٣٩).



شكل (٢-٣٩) - خدمات موسمية  
المصدر: <http://www.inataba.com>



شكل (٢-٣٨) - خدمات أسبوعية



شكل (٢-٣٧) - خدمات يومية  
المصدر: [qassimy.com](http://qassimy.com)

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

### (٢-٦-٢) التصنيف الثاني: تبعاً لنوع المنشأ التجاري

#### (١-٢-٦-٢) المحل التجاري

يوجد على مستوى الخلية السكنية، ويوجد موزعاً مع الإستعمال السكنى وبخاصة على نواصي الشوارع. شكل (٤٠)



شكل (٢-٤٠) - المحل التجاري  
المصدر: [en.wikipedia.org](http://en.wikipedia.org)

#### (٢-٢-٦-٢) الشارع التجاري

يوجد على جميع المستويات السكنية من المجاورة إلى المدينة، ويكون الشارع التجاري إما بصورة المشاه أو صورة المشاه والسيارات معاً، ويفضل الشارع المخصص للمشاه فقط ويفضل إرتباطة بالمسجد حيث يعمل على تنشيط الحركة التجارية وإحياء التراث القديم للمدينة. شكل (٤١)



شكل (٢-٤١) - الشارع التجاري  
المصدر: [urban75.org](http://urban75.org)

#### (٣-٢-٦-٢) الفناء التجاري

يوجد على جميع المستويات السكنية من المجاورة إلى المدينة، ويأخذ الفناء التجاري صورة الفناء المكشوف أو المسقوف كله أو جزء منه، ويجب عدم السماح بوجود أى مرور منتظم داخل الفناء التجاري. شكل (٤٢)



شكل (٢-٤٢) - الفناء التجاري  
المصدر: [writetotravel.blogspot.com](http://writetotravel.blogspot.com)

#### (٤-٢-٦-٢) السوق

يوجد على مستوى الحى السكنى والمدينة وإقليم المدينة، وهو عبارة عن مساحة كبيرة مكشوفة أو مغطاة، ويكون يومى أو إسبوعى، يوجد على الأطراف، ويخصص لبيع المنتجات الزراعية والحيوانية غير المصنعة. شكل (٤٣)



شكل (٢-٤٣) - السوق التجاري  
المصدر: [news.change.org](http://news.change.org)

#### (٥-٢-٦-٢) المحلات التجارية متعددة الأقسام

هى محلات تجارية كبيرة توجد فى صورة عمائر متعددة الأدوار، وتوجد فى المناطق الحضرية فقط مثل المدينة والإقليم وقد تتواجد فى الحى السكنى، وتعرض أغلب أنواع البضائع. شكل (٤٤)

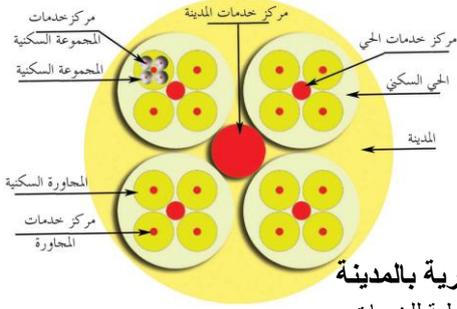


شكل (٢-٤٤) - المحلات التجارية متعددة الأقسام  
المصدر: [www.destination.com/middle-east/dubai-mall](http://www.destination.com/middle-east/dubai-mall)

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

### (٧-٢) نطاقات التأثير ومعدلات الأنشطة التجارية

تعتمد المعدلات والمعايير التخطيطية المحددة لتوزيع الخدمات التجارية على أساس التدرج الهرمي



في مستويات الخدمة التي تقدم للمناطق السكنية شكل (٤٥)

والتي تتمثل في:

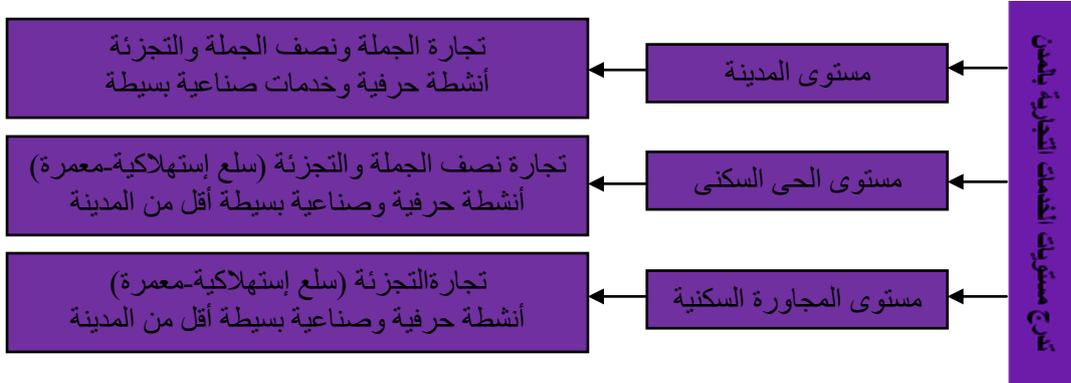
(١)- مركز خدمة المجاورة السكنية

(٢)-مركز خدمة الحي السكني

(٣)-مركز خدمة المدينة

شكل (٢-٤٥) - مستويات الخدمات التجارية بالمدينة

المصدر: أحمد فريد مصطفى، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (٢٦٤٤١٤٥-٢٠٠٥م)، ص٢.



شكل (٢-٤٦) - تدرج مستويات الخدمات التجارية بالمدن

المصدر: الباحثة

### (١-٧-٢) متطلبات تحديد حجم الخدمات التجارية

"يلتزم حجم المنطقة السكنية بمنطقة نفوذ الخدمة التجارية التابعة لها، وبوجه عام فإن تحديد حجم الخدمات التجارية يعتمد على المتطلبات الآتية:

- كثافات السكان وتوزيعهم ومعدلات تراحهم.
- معدلات الزيادة أو النقص في أعداد السكان وأثرها على تحديد المساحات اللازمة للنمو المستقبلي.
- توزيع فئات السن والجنس لتوفير ما يتناسب مع الخدمات.
- تكوينات الأسر وأحجامها لتوزيع لتحديد الخدمات المطلوبة.<sup>٢٥</sup>

### (١-١-٧-٢) المجاورة السكنية

"المجاورة السكنية عبارة عن مجموعات سكنية يتراوح عدد سكان كل مجموعة منها بين ٩٠٠ إلى ١٢٠٠ نسمة، ويتراوح عدد السكان الكلي للمجاورة السكنية بين ٣٠٠٠ إلى ٦٠٠٠ نسمة، ومن الممكن أن تزيد أو تنقص على حسب حجم المدن القائمة."<sup>٢٦</sup>

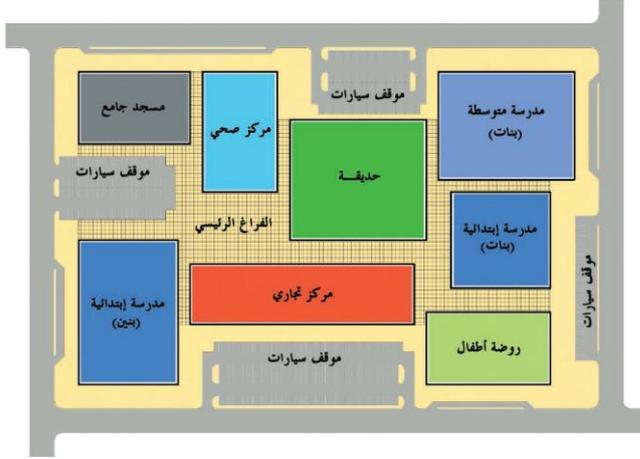
<sup>٢٥</sup> مايسه محمود عبد العزيز، "خدمات المناطق السكنية في المجتمعات الجديدة"، ١٩٨٣.

<sup>٢٦</sup> أحمد فريد مصطفى، "دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات"، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (٢٦٤٤١٤٥-٢٠٠٥م)، ص٢.

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

### المركز الخدمي على مستوى المجاورة

السكنية: شكل (٤٧)



يحتوي مركز المجاورة السكنية على (المركز التجاري- المسجد الجامع- المدرسة الابتدائية ورياض الأطفال- الحديقة). وهناك عناصر أخرى ثانوية يمكن أن تتواجد أو لا حسب عدد السكان المخدومين مثل (المدرسة المتوسطة- مركز رعاية صحية).

### شكل (٤٧-٢) - نموذج توزيع خدمات مركز المجاورة السكنية

المصدر: أحمد فريد مصطفى، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٢٦هـ - ٢٠٠٥م)، ص ٧.

### الإعتبرات الأساسية بالمركز التجاري للمجاورة

- يراعى إتصال المركز التجاري بمركز المجاورة بشوارع تخديم.
- عدم التعارض بين مرور (المشاه والسيارات) وسيارات الخدمة.
- يراعى تجميع المحلات المتشابهة فى الوظيفة أو المرتبطة ببعضها معاً كلما أمكن مثل محلات السوبر ماركت والخضروات أو الحلاق والخياطة والمكوجى.....
- يمكن تجميع المحلات فى صورة مجمعة على فراغ أو فى صورة شريطية بإمتداد الشارع الذى تقع عليه.
- يراعى أن يكون المركز التجاري على إتصال مباشر بالمسجد.
- "علاقة المناطق التجارية ومداخلها بكل من محاور حركة المشاه وأماكن إنتظار السيارات و حركة التخديم و الطرق المحيطة بمركز المجاورة.
- أن يطل السوق على الساحة الرئيسية و الممرات الداخلية الموصلة لها بواجهة كبيرة.
- تجميع المداخل والواجهات الرئيسية والممرات الداخلية الموصلة لها بواجهة كبيرة.
- إختيار الموقع المناسب للجمعية الاستهلاكية (السوبر ماركت)، والذى يتحقق فيه الإتصال المباشر بمناطق التخديم و الإمداد من ناحية، وإشراف وسيطرة الجمعية على فراغ خاص بالسوق تراعى فيه تحقيق الخصوصية اللازمة لرواد الجمعية الاستهلاكية."<sup>٢٧</sup>

<sup>٢٧</sup> عاطف حمزة حسن، "تخطيط المدن أسلوب ومراحل"، مطابع قطر الدولية جامعة قطر، ١٩٩٢، ص ١٤٥.

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

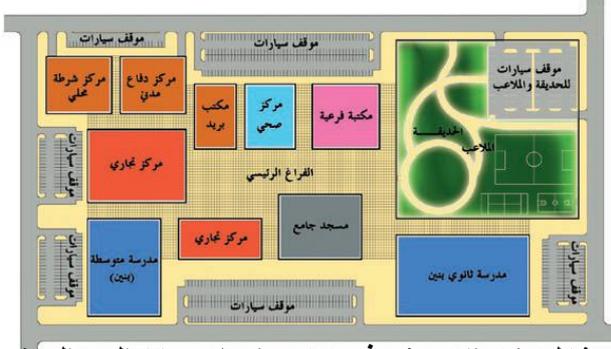
### (٢-١-٧-٢) الحى السكنى

(مستوى مجموعة من المجاورات السكنية)

"الحى السكنى عبارة عن مجموعة من المجاورات

السكنية يصل عدد سكانها من ٤٠-٥٠ ألف نسمة

وقد يصل إلى ١٠٠ ألف نسمة.<sup>٢٨</sup>



شكل (٢-٤٨) - نموذج توزيع خدمات مركز الحى السكنى

المصدر: أحمد فريد مصطفى، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٢٦م) - (٢٠٠٥م)، ص ٩.

### المركز الخدمى على مستوى الحى السكنى:

مكونات المركز الخدمى للحى السكنى: (المركز التجارى- المسجد الجامع- المدرسة المتوسطة- مركز الرعاية الصحية- مكتب البريد الفرعى- الحديقة- الملاعب).

وهناك بعض المكونات الثانوية التى توجد فى حى دون الآخر بناءً على عدد السكان المخدوم ومدى إعتقاد حى آخر على هذه الخدمات، وهى (المدرسة الثانوى- المكتبة الفرعية- مركز الشرطة المحلى- مركز الدفاع المدنى المحلى) شكل (٤٨)

ويخصص المركز التجارى على مستوى الحى السكنى بالانشطة التجارية على مستوى المجاورة السكنية بجانب الانشطة المتعلقة بمحلات البيع بالتجزئة ونصف الجملة للسلع الإستهلاكية والسلع المعمرة والأنشطة الحرفية وبعض الصناعات البسيطة.

### الإعتبرات الأساسية للمركز التجارى للحى السكنى

- يراعى أن يتصل المركز التجارى بمركز الحى ويكون فى مكان مركزى منه.
- يراعى تجميع المحلات التجارية المتشابهة فى الوظيفة أو المرتبطة ببعضها كلما أمكن.
- يمكن تجميع المركز التجارى فى صورة محلات مجمعة على فراغ او فى صورة شريطية بإمتداد الشارع الذى تقع عليه.
- يراعى توفير أماكن للسيارات بمعدل ٨ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع من إجمالى مساحة طوابق المركز التجارى.

### (٣-١-٧-٢) المنطقة المركزية للمدينة (CBD)

مفهوم مركز المدينة:

"The Town centre is the chief administrative business, entertainment and cultural centre of the town as a whole."<sup>٢٩</sup>

<sup>٢٨</sup> أحمد فريد مصطفى، "دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات"، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٢٦م-٢٠٠٥م)، ص ٢.

<sup>٢٩</sup> Frederick Gibberd , *Town Design*, the architectural press, London, 1954. ,p.(47).

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

تشتمل على أنشطة تجارية مختلفة (مالية-اقتصادية- تسويقية) تخدم المدينة ككل والمناطق المحيطة بالمركز، وتقع هذه الأنشطة إما في مباني منفصلة أو تشغل عدة أدوار من المباني السكنية أو تندمج مع أنشطة مركزية أخرى كالخدمات الإدارية أو الترويحية. ويتميز التردد على المنطقة بأنه مستمر طوال ساعات النهار والمساء وطوال السنة.

### (أ)- الأنشطة التجارية

- تتمثل في المحلات التجارية الضخمة التي تحقق الإحتياجات الموسمية.

- يتميز بوجود أرقى محلات البيع بالتجزئة ونصف الجملة ولا يدخل ضمنه محلات البيع بالجملة ولا الصناعات الخفيفة إذ أنه لا يحتوي على مخازن.

- يعتبر مركز المدينة منطقة تسوق مركزية لذا يستلزم وجود الراحة والأمان بتوفير مناطق مخصصة للمشاه فقط.

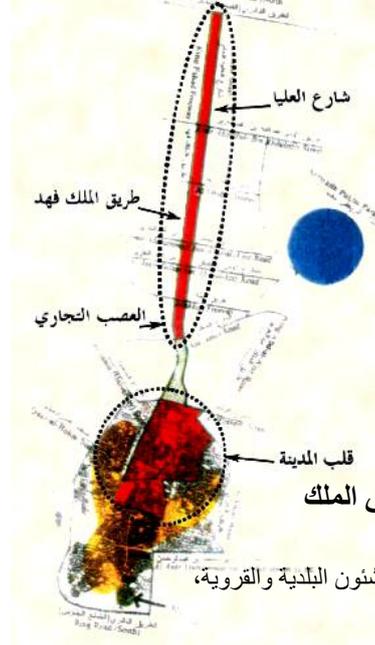
### (ب)- الأنشطة المالية والاقتصادية

- تتمثل في كبرى البنوك والمؤسسات المالية والبورصة، والمراكز الاقتصادية للشركات الكبرى وشركات السياحة وشركات التأمين ومكاتب الأعمال الحرة والمكاتب المهنية.

- غالباً ما ينقسم قلب المدينة داخلياً إلى مواقع منفصلة ومحددة لكل نوع نشاط مختلف ويفصل بينها أماكن إستعمالات مختلطة

وهذا ما نجده في أغلب المدن الكبرى.

المصدر: أحمد فريد مصطفى، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٢٦هـ-٢٠٠٥م)، ص ١٨.



شكل (٤٩-٢) - المركز التجاري داخل مركز مدينة المجمعة-الرياض

كل في منطقة إستعمالات مركزية مختلطة وهذا ما نجده في مراكز المدن الصغيرة.

يفضل أن يحتوى قلب المدينة على وحدات سكنية، وهذا يتطلب وجود الخدمات الضرورية لممارسة الحياة اليومية بجانب الخدمات المركزية للمدينة.

### المركز التجاري على مستوى المدينة

يقع المركز التجاري في المنطقة المركزية للمدينة، وفي حالة نمو المدينة بشكل كبير وصعوبة تلبية المركز التجاري الرئيسي للخدمة فإن الخدمات التجارية تنتشر على طول الطرق الرئيسية المرتبطة بمركز المدينة، كمركز تجارى فرعى

شكل (٥٠-٢) - المنطقة المحصورة بين شارع العليا وطريق الملك فهد بالرياض تمثل العصب التجاري للمدينة.

المصدر: أحمد فريد مصطفى، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٢٦هـ-٢٠٠٥م)، ص ١٧.

الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

منتشر معاون ويفضل إعطاء لكل منهما سمة مميزة للسلع والبضائع لضمان إزدهار الحركة التجارية.

شكل (٥٠)

البيان	المجاورة السكنية		الحي السكنى		المدينة	
	حد أدنى	حد أقصى	حد أدنى	حد أقصى	حد أدنى	حد أقصى
نصيب الفرد من المساحة التجارية	٢٣٠,٢٥	٢٣٠,٥	٢٣٠,٤٥	٢٣٠,٥	٢٣٠,٤٥	٢٣٠,٥
			٢٣٠,٤	٢٣٠,٥	٢٣٠,٥	٢٣٠,٥
			٢٣٠,٤	٢٣٠,٥	٢٣٠,٥	٢٣٠,٥
متوسط مساحة المحل التجارى	٢٣٠	٢٣٠	٢٣٠	٢٣٠	٢٣٠	٢٣٠
معدل مساحة الممرات والمناطق المفتوحة للمحل	٢/١ مساحة المحل		٣/١:٢/١ مساحة المحل		_____	_____
مساحة الممرات والمناطق المفتوحة للمحل الواحد	٢٣٠	٢٣٠	٢٣٠	٢٣٠	_____	_____
مجموع المساحة الإجمالية للمحل مع الممرات والفراغات	٢٣٠	٢٣٠	٢٣٠	٢٣٠	_____	_____
عدد مواقف السيارات (ت حسب كنسبة من إجمالى المساحة التجارية)	٦ مواقف/٢٣٠	٦ مواقف/٢٣٠	٨ مواقف/٢٣٠	٨ مواقف/٢٣٠	٨ مواقف/٢٣٠	٨ مواقف/٢٣٠
التوزيع النسبى للنشاط الإقتصادى	٨٠%	٤٠%	٤٠%	٤٠%	٣٠%	٣٠%
سلع إستهلاكية	_____	_____	_____	_____	_____	_____
سلع معمرة	_____	_____	_____	_____	_____	_____
خدمات حرفية	_____	_____	_____	_____	_____	_____
أنشطة صناعية بسيطة ومستودعات	_____	_____	_____	_____	_____	_____

جدول (٣-٢) - المعدلات التخطيطية للخدمات التجارية بالمدن الجديدة

المصدر: ماهر استينو، "مشروع دراسة المعدلات والمعايير التخطيطية للخدمات فى مصر"، مركز استشارات البحوث والدراسات

العمرانية، ١٩٩٧.

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

### نطاق تأثير المراكز التجارية بالمدن شكل (٥١)

"- مركز خدمة المجاورة السكنية:- نطاق الخدمة (نق ٥٠٠ متر)، وسيلة الوصول (السير على الأقدام).

- مركز الحي السكني:- نطاق الخدمة (نق ١٢٠٠ متر)،

وسيلة الوصول (السيارة أو النقل العام).

- مركز المدينة:- على مستوى نطاق تأثير المدينة

(نق غير محدود)، وسيلة الوصول (السيارة أو النقل العام)<sup>٣٠</sup>

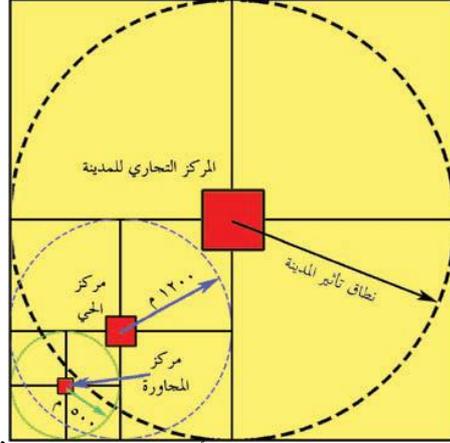
### المعدلات التخطيطية للخدمات التجارية

- على مستوى المجاورة السكنية

(عدد السكان من ٣٠٠٠ إلى ٦٠٠٠ نسمة)

الحد الأدنى لمساحة المركز التجارى (٢م٧٥٠)،

والحد الأقصى (٢م٩٠٠٠)



شكل (٥١-٢) - نطاق تأثير المراكز التجارية

المصدر: أحمد فريد مصطفى، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٢٦هـ-٢٠٠٥م)، ص ٤٠٤.

- على مستوى الحي السكني (عدد السكان من ١٠٠٠٠ إلى ١٥٠٠٠ نسمة)

الحد الأدنى لمساحة المركز التجارى (٢م٤٥٠٠)، والحد الأقصى (٢م ١٥٠٠٠)

- على مستوى مركز المدينة:

- معدلات خاصة بالمدن الكبرى: المدن التي يزيد عدد سكانها عن ١٠٠٠٠٠٠ نسمة.

- معدلات خاصة بالمدن المتوسطة: يتراوح عدد سكانها ما بين ٣٠٠٠٠٠ إلى ١٠٠٠٠٠٠ نسمة.

- معدلات خاصة بالمدن الصغيرة: المدن التي يقل عدد سكانها عن ٣٠٠٠٠٠ نسمة.

### معدلات الخدمات في المدن المصرية الجديدة

جاءت المدن المصرية الجديدة كخطوة لحل مشكلات المناطق السكنية، وأبرز هذه المشكلات هي نقص الخدمات وإنخفاض المعدلات الخاصة بالفرد في كل منها بالإضافة إلى سوء توزيعها وعلاقتها بالمناطق السكنية، ولذلك كان أحد أهداف المدن والمجتمعات الجديدة هو توفير هذه الخدمات تلافياً لأخطاء المدن القائمة وذلك عن طريق:

- "رفع المعدلات السائدة في المدن الكبرى لكي تصبح المجتمعات الجديدة نقاط جذب للسكان بما توفره من خدمات.

- إتباع أسلوب التدرج الهرمي في توزيع المناطق السكنية وما يتبعه من تدرج في الخدمات يتناسب مع الحجم المخدوم من السكان ولكل مستوى خدماته الخاصة حسب طبيعة وإقتصاديات حجمه.

- توفير مسطحات كافية للإمتداد المستقبلي وهي مسطحات زائدة عن الإستعمال الحالي وذلك تجنباً

لتكرار مشكلات المدن الكبرى بعد إكتمال نمو المدن الجديدة.

<sup>٣٠</sup> أحمد فريد مصطفى، "دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية"، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٢٦هـ-٢٠٠٥م)، ص ٤٠٤.

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

وبدراسة الفكر التخطيطي خلف المعدلات المستخدمة في المدن المصرية الجديدة وجد أن المخطط يعتمد دائماً في الوصول إلى معدلاته التخطيطية التي يفترضها على مصادر ثلاثة هي:

- المعدلات والمعايير الأجنبية المستعملة في أمريكا والغرب.
- توارث المعدلات المستعملة في دراسة كل مدينة جديدة إلى التي تليها، بحيث يتخذها المخطط أساس تصميمه على إعتبار أنها أصبحت واقعاً معتمداً.
- تعديل هذه المعايير والمعدلات بالزيادة أو النقصان حسب وجهة نظر المخطط بحيث يعتمد الأمر كله على تقديره وخبرته الشخصية.

وبذلك أصبحت المعدلات التي استخدمت في أول مدينة جديدة-مثل العاشر من رمضان- هي الأساس الذي يعمل عليه مخططوا المدن الأخرى مع ما يرونه من تعديلات، وهذه التعديلات تتراوح بين نقيضين، إما التوافق التام بين المعدلات أو التباين الشديد وفي كل حالة يجد المخطط مبرراً لوجهة نظره ولكنها جميعها لا تستند على أساس علمي كافي.<sup>٣١</sup>

### ومن دراسة جدول توزيع المعدلات التخطيطية في كل مدينة جديدة نجد:

- التباين في المعايير المخصصة لكل خدمة من مدينة لأخرى.
- "وضوح الفروق بين المعدلات في بعض الخدمات مثال ذلك نجد أن نصيب الفرد من الخدمات التجارية في المجاورة السكنية هو ١١,٢م/فرد في مدينة السادات بينما يصل إلى ٦,٢م/فرد في مدينة العاشر من رمضان.

وعلى مستوى الحى السكنى كان أقل نصيب للفرد هو ٣,٢م/فرد في مدينة السادات بينما يصل إلى ٤,٢م/فرد في مدينة العاشر من رمضان.

وعلى مستوى المدينة كان أقل نصيب للفرد من المساحة المبنية للخدمات التجارية هو ١٤,٢م/فرد في مدينة بدر بينما يصل إلى ٨٣,٢م/فرد في مدينة دمياط الجديدة.<sup>٣٢</sup>

أما فيما يختص بالعلاقة بين هذه الخدمات والمناطق السكنية التي تخدمها، فإن المخطط يجد نفسه في نهاية الأمر محاطاً بمجموعة من المحددات الناتجة عن المعدلات التي افترضها مما يؤثر بشكل مباشر على هذه العلاقات سلباً أو إيجاباً. وبالطبع تتباين هذه العلاقات تبعاً لتباين المعدلات.

### إعتبرات أساسية في تحديد نطاق التأثير والمعدلات التخطيطية للخدمات التجارية

#### أولاً: نطاقات التأثير:

- "عند زيادة نطاق خدمة المدينة عن ٨ كيلومتر، فيمكن تنمية أحد المراكز التجارية في أحد المناطق السكنية ليكون مركزاً فرعياً على مستوى المدينة.

<sup>٣١</sup> مايسة محمود عبد العزيز، خدمات المناطق السكنية في المجتمعات الجديدة، ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ١٩٨٣.

<sup>٣٢</sup> هدى محروس توفيق، "ديناميكية توزيع ومعدلات مناطق الخدمات التجارية بالتجمعات السكنية دراسة حالة"، ماجستير، جامعة القاهرة، كلية الهندسة، ١٩٨٩.

## الفصل الثانی: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

- تطبق الأبعاد المذكورة على المدن المتوسطة الحجم ويراعى الاختلافات بالنسبة للمدن الكبيرة (المتروبوليس) والصغيرة .
  - يتفاوت نطاق خدمة المراكز التجارية حسب مستوياتها وكذلك وسيلة الوصول إليها وكذلك حسب طبوغرافية الموقع فتقل هذه المسافات في المناطق الجبلية.
  - يتم الوصول إلى المركز التجاري على مستوى الخلية السكنية والمجاورة عن طريق مسافات سير مناسبة يحددها حجم المجاورة السكنية وكثافتها السكانية ومساحتها.
  - تؤثر حركة المرور على الطرق وكثرة التقاطعات وإشارات المرور في تحديد مدة الوصول بالسيارة والتي يجب أن تكون في مدة ٢٠ دقيقة، ويمكن أن تستقطب المراكز التجارية السكان من مناطق بعيدة متى توافرت طرق رئيسية وسريعه.
  - تتوقف حركة السكان إلى المراكز التجارية على عوامل المنافسة التجارية.
- وبهذا نرى أن نطاق خدمة المراكز التجارية لا يكون ثابتاً في الشكل أو الحجم." ٣٣

### ثانياً: المعدلات التخطيطية

تم وضع المعدلات التخطيطية للخدمات التجارية من خلال:

- "إجمالي عدد المحلات التجارية بالمدينة لكل ١٠٠٠ نسمة من سكان المدينة. ويعطى على أساس عدد من المحلات في المناطق غير المركزية (كالمجاورات) بالإضافة إلى عدد آخر منها بالمنطقة المركزية للمدينة.
- متوسط نصيب الفرد من إجمالي المساحة التجارية بالمدينة شاملاً المناطق المركزية والمجاورات السكنية، ولا يشمل مساحة أسواق الخضار واللحوم والأسماك.
- عدد المحلات التجارية لكل ١٠٠٠ نسمة وهي موزعة على عدد المحلات المطلوبة بالمناطق المركزية والمجاورة السكنية وتحدد بحد أدنى وحد أقصى.
- متوسط مساحة المحل وهو يتفاوت بين رقم كحد أدنى وآخر كحد أقصى. وتزيد مساحة المحلات في المناطق المركزية للمدينة عنها في المجاورات السكنية وذلك لزيادة حجم التعامل.
- ويشمل الرقم المقترح لمساحة المحل مساحة المخازن المطلوبة للمحل وكذلك مساحة مكان التعامل، وتمثل مساحة المخزن مثل مساحة مكان التعامل.
- المساحة اللازمة للممرات والأماكن المفتوحة بين المحلات التجارية تمثل نسبة من مساحة المحل التجاري تتراوح بين (٢/١ إلى ٣/١) مساحة المحل وتقل في المناطق المركزية للمدينة عنها في المجاورات.
- المساحة الأساسية للمحل تمثل مجموع مساحة المحل والمساحة اللازمة للممرات والمناطق المفتوحة.

٣٣ حازم إبراهيم، المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، ١٩٨٠.

---

## الفصل الثاني: المعايير النظرية المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية.

---

- مواقف السيارات: تبلغ مثل مساحة المحل التجارى، وتحسب سعة مواقف السيارات على أساس ٢٥ متر مربع للسيارة الواحدة شاملاً الممرات والأرصفة.
- نصيب الفرد من المساحة التجارية تحدد بحد أدنى وأقصى لكل من المدينة والمجاورة السكنية.
- التوزيع النسبى للمحلات التجارية حسب النشاط الإقتصادى، مثال وجود محلات السلع المعمرة على مستوى المنطقة المركزية للمدينة وتزيد نسبتها فى المدن الكبرى أما فى المدن الصغيرة تقل نسبتها ويعوض عنها زيادة نسبة محلات السلع الإستهلاكية.<sup>٣٤</sup>

---

<sup>٣٤</sup> حازم إبراهيم، المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، ١٩٨٠.

الفصل الثاني: النتائج.

المعدلات التخطيطية للأنشطة التجارية نصيب الفرد م٢	نطاقات تأثير الأنشطة التجارية	أنواع الأنشطة التجارية	أنماط توزيع الأنشطة التجارية	العناصر الاقتصادية				العناصر الوظيفية				المستويات التخطيطية	
				قيمة الأرض	التنافر	التكامل والتجاور	التنافس	التقديم	أماكن الانتظار	سهولة الوصول	مناطق الإستعمال النظرية	صغيرة	متوسطة
حد أدنى	حد أقصى												
من (١,٥:٠,٢٥) م٢	نصف القطر = ٥٠٠ متر	السلع الغذائية. صيدلية- أدوات منزلية - أدوات كتابية وتصوير- بيع الكتب والمجلات والجرائد. خدمات حرفيه.	مركزي. لامركزي. شريطي. مركزي مع انتشار البيعض على المحاور الطولية.	ارتفاع القيمة الاقتصادية للمنطقة المركزية وبالتالي تخصص لنوعية السلع الانتقائية أما السلع الميسره فتوضع في المناطق التي تليها اقتصادياً	تنافر بعض السلع مثل الأسماك واللحوم في السلع الميسره.	تجاور السلع الميسره للكثلة السكنية.	التنافس في السلع الانتقائية على المستويات الثلاثة	السلع الميسره الخدمة من الشوارع الخلفية أو الجانبية.	توفير ٦مواقف/ ٢م١٠٠	حركة المشاه والمروور الألى (نقل خاص، وعام).	في المنطقة المركزية، وعلى الأطراف عند المداخل الرئيسية.	المجاورة السكنية	
من (١,٠:٠,٤٥) م٢	نصف القطر = ١٢٠٠ متر	أسواق الطعام الكبرى -الخبز والحلويات - السلع الخاصة بربات البيوت- محلات بيع الكتب والأفشة والملايس الجاهزة- وتصليح الأحذية- عيادات الأطباء- مكاتب رجال الأعمال- فروع البنوك- فروع مكاتب البريد.	النمط المركزي نمط مركزي مع إنتشار لبعض الخدمات على المحاور الطولية. توزيع الخدمات على الأطراف و جزء في المركز.	تنافر بعض السلع الانتقائية مثل الأثاث من حيث المساحة.	تجاور السلع الانتقائية مع بعضها البيعض	السلع الانتقائية مناطق تخديم منفصلة، وأماكن شحن وتفريغ.	السوراع الخلفية أو الجانبية.	مستهلكين توفير ٨ مواقف/ ٢م١٠٠ مخازن توفير موقف/ ٢م٤٠.	حركة المشاه والمروور الألى (نقل خاص، وعام).	مناطق متداخلة ومرتبطة بالإحتياجات السكنية.	الحى السكنى		
من (١,٠:٠,٤٥) م٢	نصف القطر غير محدود	محلات كبرى متنوعة للملايس والأثاث وغيرها. مراكز ثقافية وتسليه وطبية وإدارات الحكومة المختلفة.	النمط المتمركز النمط المنتشر نمط التقارب نمط التنافر					منطقة تجارة التجزئة بالمركز (CBD) المنطقة التي تليها(تجارة الجملة+ صناعات خفيفة).	المروور الألى (نقل خاص، وعام).			صغيرة	المدينة
من (٢,٠:٠,١٠) م٢												متوسطة	
من (٤,٠:٠,١٤) م٢												كبيرة	

## الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية فى تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية

### مقدمة

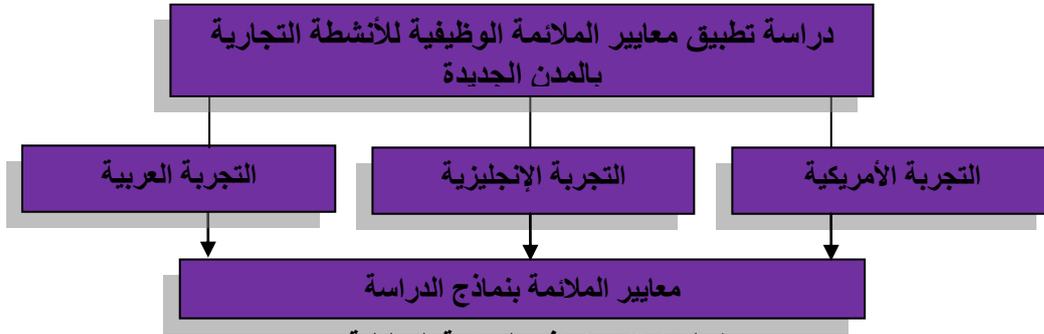
بعد إستعراض المعايير النظرية المؤثرة على ملائمة الأنشطة التجارية ، وجب علينا دراسة بعض النماذج العالمية والعربية لمعرفة الواقع التطبيقي لهذه المعايير من خلال المؤشرات التى يمكن استنباطها من تحليل هذه النماذج، للإستفادة بها فى وضع مسطرة لقياس معايير الملائمة الوظيفية فى نموذج المدن المصرية الجديدة.

### (١-٣) أسباب دراسة النماذج العالمية

حصر للنقاط الأساسية التى يسير عليها البحث فى تحديد معايير الملائمة الوظيفية لتوزيع النشاط التجارى فى مخططات المدن الجديدة وتوجيه البحث إليها فى تقييم التجربة المصرية (تقييم ما بعد الإشغال). وذلك يتم بمعرفة مفهوم المدن الجديدة وعلاقتها بمعايير الملائمة الوظيفية التى يسير عليها البحث.

### معايير اختيار نماذج الدراسة

- أن تكون نماذج لدول متقدمة. - مخططات لمدن جديدة أثبتت نجاحها.



شكل (١-٣) - نماذج الدراسة التحليلية  
المصدر الباحثة

### (٢-٣) المدن الجديدة

"لاشك أن فكرة المدن الجديدة ليست حديثة، ولكنها اكتسبت قوة دافعة واهتماماً عالمياً خلال القرن الميلادى الحالى خاصة فى الفترة ما بعد الحرب العالمية الثانية التى شهدت إنشاء أعداد كبيرة من المدن الجديدة فى بلدان كثيرة من العالم . وقد بين كثير من الباحثين فى دراساتهم مثل جالانتي وأسبورن أن الأغراض من بناء المدن الجديدة تعددت وتباينت؛ منها ما استهدف نشر التنمية الصناعية وتخفيف فجوات التباين فى مستويات التنمية بين الأقاليم كما هو الحال فى إنجلترا، ومنها ما استهدف تخفيف الضغط عن المدن الكبرى كما هو الحال فى فرنسا ومصر، ومنها ما استهدف بناء عواصم جديدة للدول مثل استراليا والبرازيل، ومنها ما استهدف استغلال الموارد الطبيعية وزيادة القيمة المضافة كما هو الحال فى المدينتين الصناعيتين فى الجبيل وينبع بالمملكة العربية السعودية، ومنها المدن الجديدة التى كانت نواة توسعها وازدهارها المؤسسات التعليمية أو الخدمات الطبية المتقدمة كما هو الحال فى الولايات المتحدة الأمريكية.<sup>١</sup> وتشهد الفترة الحالية وبعد عصر المعلوماتية المدن الجديدة التى تعتمد اعتماداً كلياً على تقنية المعلومات فى تخطيط وتوزيع مكوناتها.

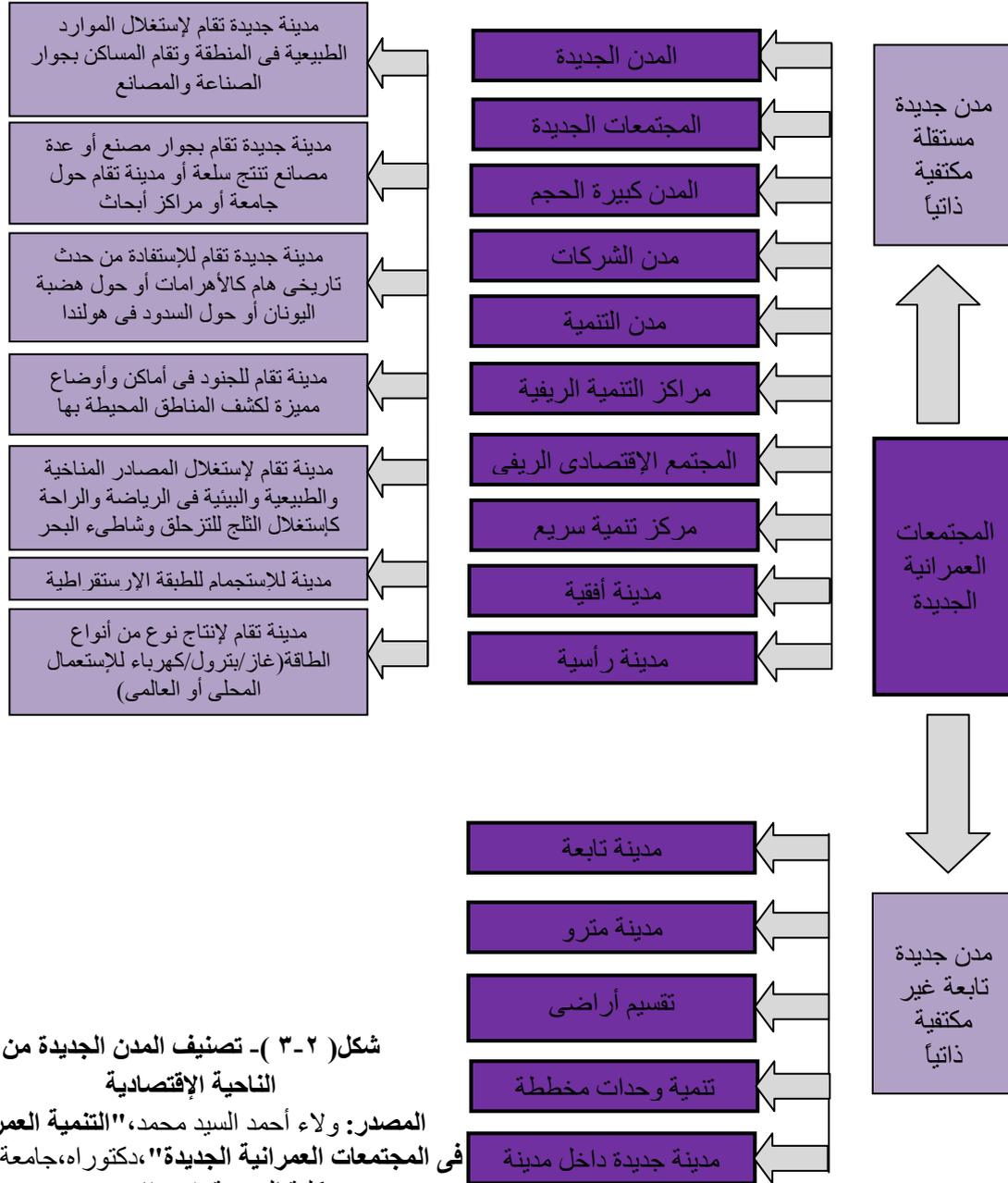
<sup>١</sup> صالح بن علي الهذلول و محمد عبدالرحمن السيد، (٢٠١٤)، المدن الجديدة بالمملكة العربية السعودية تركيز أم انتشار للتنمية العمرانية؟، ص(٣).

## الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية

ولقد استخدمت تعريفات كثيرة لوصف المجتمعات العمرانية الجديدة مثل Newtown في إنجلترا، و New city في أمريكا، وكذلك New community و New settlement، إلا أنه لم يظهر تعريف عالمي موحد مما يؤدي إلى التشويش في تحديد خصائصها.

وتتطلب المدن أربع عناصر رئيسية ليطلق عليها مفهوم مدينة:

- (أ)- القاعدة الاقتصادية (ب)- الإكتفاء الذاتي (ج)- إستخدامات الأراضي والخدمات (د)- طبيعة المجتمع (فئات السكان)



شكل (٢-٣) - تصنيف المدن الجديدة من الناحية الاقتصادية

المصدر: ولاء أحمد السيد محمد، "التنمية العمرانية في المجتمعات العمرانية الجديدة"، دكتوراه، جامعة القاهرة، كلية الهندسة، ٢٠٠٨، ص (٧٤).

## الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية فى تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية

(١-٢-٣) المدن التابعة: "تقام المدن التابعة حول المدينة الأم و بالقرب منها لإمتصاص الكثافة السكانية

المتزايدة على المدى القصير وتقوم المدينة التابعة بتخفيف العبء عن المرافق و خلق فرص عمل ومقومات إقتصادية ترتبط مع المدينة الأم."<sup>٢</sup>

### (٢-٢-٣) أهداف تخطيط المدن الجديدة

- التعامل مع النمو الحضرى.
- إستيعاب الزيادة السكانية الناتجة عن الهجرة.
- توفير الطلب على الإسكان.
- تعزيز الهوية الإجتماعية والإقتصادية.

### (٣-٣) المعايير المؤثرة على الحجم الأمثل للمجاورة والمدينة

يختلف تحديد المقياس الأمثل للمجاورة أو للمدينة طبقاً لأنواع المعايير المستخدمة فى التحليل والذى يؤثر بدوره على نطاقات تأثير الخدمة التجارية فى المدينة ومعدلاتها، ونذكر أنواع هذه المعايير فيما يلى:

### (١-٣-٣) معايير تحديد مقياس المجاورة الأمثل (Neighborhood Size)

لقد سبق معرفة الفكر النظرى للمجاورة السكنية وهو الحفاظ على وجود محدد ملموس لمقياسها، وكذلك الكثافة السكانية بها، فى إطار من المحددات الإجتماعية وكذلك سهولة الوصول إلى الخدمات الرئيسية بها وهو الطابع المميز لهويتها.

ومن المحددات الرئيسية للمجاورة أنه يوجد:

- حد أقصى لنمو المجاورة السكنية، وذلك لتحديدها والمحافظة على حدودها التخطيطية.
- لابد من وجود نواه مركزية لتجميع الافراد معاً، وكذلك وجود إطار خارجى لإحساسهم بالإنتماء إلى النواه المركزية. وفيما يلى يتم تناول معايير تحديد مقياس المجاورة الأمثل:

(أ)المسافة (Distance): لعل تحديد المساحة المثالية للمجاورة يعتبر حجر الزاوية فى مجال التخطيط لما له من تأثير مباشر على الكثافة، ونمط إستخدام الأراضى، ودرجات الخدمات، ومدى الإكتفاء الذاتى، والنمط الحكومى المتبع.

(ب)الكثافة(Density): تعتمد المساحة المثالية للمجاورة على كثافتها السكانية، ولا بد من تحديد المسافة والكثافة لمعرفة التفضيلات للوصول للحدود القصوى للمساحة المثالية.

مثال لعدد سكان من (٥٠٠٠ : ٦٠٠٠) نسمة، هناك طريقتين لتحديد مساحة المجاورة المسافة الأقل مع وجود كثافة أعلى، أو مسافة أبعد مع الكثافة الأقل.

<sup>٢</sup> سيد عباس على ، إستراتيجيات وآليات تنمية المدن الجديدة بمصر، ص(٢).

### الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية

(ج) الخدمات (Services): مخططوا الخدمات المدنية، وضعوا المدرسة الابتدائية كشرط أساسي في تحديد المساحة المثالية للمجاورة حيث أنها موضع إهتمام معظم السكان المقيمين وبجانبها المركز التجارى المحلى، وهى تمثل أقل حاجات المستعملين.

ربط الخدمات بتحديد مقياس المجاورة السكنية: لقد بنى تعريف المجاورة السكنية من قبل على أنها الوحدة التى يستطيع من فى منتصف الأعمار الوصول إلى المركز من الأطراف سيراً على الأقدام بطريقة مريحة. وبطريقة أخرى يتم السؤال عن ماهى المسافة المثالية لتحرك المقيمين عند حدود المجاورة إلى المركز الجغرافى لها حيث تتواجد خدمات المجاورة السكنية.

#### (٣-٣-٢) معايير تحديد مقياس المدينة الأمثل (Town Size)

بعد عرض معايير تحديد المقياس الأمثل للمجاورة والتى تؤثر على نطاقات التأثير والمعدلات الخاصة بتوزيع الخدمات التجارية أوجب ضرورة معرفة المعايير التى تؤثر بدورها على تحديد مقياس المدينة الأمثل وهى:

(أ) الكثافة (Density): تتحدد الكثافة بنسبة سكان المدينة إلى مساحتها، فوجد أن نسبة أى تغير فى الأبعاد المادية للمدينة سيؤثر على كثافتها، وبالتالي يؤثر ذلك على سهولة الوصول للعناصر الخدمية فى المدينة وبخاصة التعليمية والتجارية والتى تتطلب سهولة وراحة فى الوصول إليها.

ولحماية الأبعاد المثالية للمدينة فى علاقات كثافة المدن الجديدة يقترح ( فريدريك أوسبورن Frederic Osborn):

المعيار الأمثل لعدد سكان المدينة يتحدد ب(٥٠٠٠٠٠ نسمة)، وبكثافة كلية مقدارها ١٥ فرد/فدان، ولا يمثل هذا معيار عالمى ويراعى الفروق المحلية.

(ب) الوظيفة (Function): تتحدد مساحة المدينة الجديدة ووظيفتها طبقاً لعلاقاتها المحلية والإقليمية مع المدن الأخرى المحيطة، ولذا فالترج الهرمى لوظائف المدن الجديدة تتحدد داخل الإقليم الجغرافى لها طبقاً لنظرية كريستالر والتى تشير إلى وجود ثلاث عناصر مترابطة معاً فى المدينة وهى الوظيفة (Function)، المساحة (Size)، والمسافة (Distance).

(ج) الصحة (Health): لا بد وأن يتناول المخططون الإجابة عن سؤالين لمعرفة العلاقة بين مساحة المدينة وصحة المقيمين:

- هل يوجد ارتباط كبير بين مساحة المدينة والصحة العامة وفى حالة وجود فما هى؟

- هل يوجد ارتباط كبير بين أماكن توزيع السكان والصحة العامة وفى حالة وجود فما هى؟

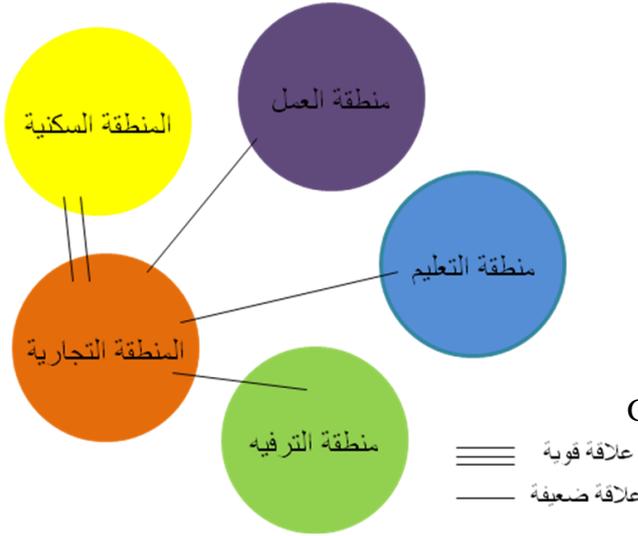
فى الإجابة عن السؤال الأول أوضحت الدراسات أن الأمراض تزداد إلى النسب العالية فى المدن ذات الكثافات العالية، وغالباً ما تقوم المدينة بفرض توترات إجتماعية وإقتصادية والتى تؤثر تأثيراً مباشراً على الصحة البدنية والعقلية للسكان، ونذكر بعض العوامل التى تؤثر على الصحة العامة للسكان وهى تلوث الهواء، الضوضاء، التنقلات، ونقص التفاعل مع الطبيعة.

### الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية

أما في الإجابة عن السؤال الثاني قدم (روبرت إيرس Rober Earis) الإجابة فقد وجد أن الأمراض في المدن المتوسطة الحجم والكبيرة أقل من مركز المدينة حيث تقل كلما اتجهنا نحو الحدود الخارجية، وهناك ارتباط بين تقسيم قطاعات المدينة وعدد الأمراض المنتشرة ومن هذا الارتباط استنتج أن نسبة الأمراض من المركز إلى الحدود تكون أقل في المدن الصغيرة الحجم.

(د) تكلفة الخدمات (Cost Of Services): يعطى العدد الكلي للسكان متوسط نصيب الفرد من تكلفة الخدمات، هذا المتوسط يختلف على نطاق واسع من إقليم لآخر، ليس فقط بسبب الاختلاف في التكلفة المرتبطة بالمقياس وسرعة التضخم ولكن أيضاً بسبب المقاييس المختلفة للمعيشة والخدمات التي يقدمها كل إقليم. وبتحليل التكاليف المحلية للخدمات بالنسبة لنصيب الفرد مقارنة بالإقليم في نطاق الدولة، والذي يوضح أن تكلفة المدينة الجديدة في علاقتها بمساحتها في جزء من الدولة ربما تختلف عن تكلفتها في دولة أخرى. مثال في الولايات المتحدة الأمريكية، تشير الدراسات التمهيدية على ما يبدو أن عملية تكلفة الخدمات تكون أقل في المجتمعات العمرانية التي يتراوح عدد سكانها بين (٧٠٠٠: ٣٠٠٠٠) نسمة، أما في العدد الأقل من ذلك أو أكثر فإن معدل نصيب الفرد المحلي تظهر فيه النفقات بصورة أعلى بدون أي زيادة واضحة في وسائل الراحة الخاصة بالسكان.

كذلك يكون الإنفاق المحلي في المدن الكبيرة الحجم أكبر من المدن الصغيرة، عندما نعتبر أن كفاءة الخدمات المحلية لها علاقة بحجم المدينة.



شكل (٣-٣) - علاقة المنطقة التجارية بمكونات المدينة

Gideon Golany, "New-Town Planning Principles And Practice", (1975) p.(168).

### (٣-٣-٣) متطلبات تحديد الأنشطة التجارية في مخططات المدن الجديدة

(أ) مساحة المنطقة التجارية بالنسبة لحجم السكان.

(ب) عادات الشراء والدخل. (ج) طريقة الوصول.

## **الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية**

وهناك بعض العوامل التي توفر الراحة لمستخدمي الأنشطة التجارية في المدن الجديدة:

(أ) سهولة الوصول للموقع. (ب) جودة المنتج التجارى، وتنوع البضائع المعروضة.

(ج) توافر عناصر اللاندسكيب وبخاصة في اماكن إنتظار السيارات.

(د) إعتبرات المناخ، والإظلال ، والحرارة وأى عوامل اخرى سلبية.

(هـ) توافر أماكن للنمو المستقبلى.

(و) خلق بيئة جذابة للمستثمرين (وجود أنشطة أخرى مكملة).

### **(٤-٣) نطاق تأثير الأنشطة التجارية ومعدلاتها(USA)**

سيتم تناول دراسة نطاق تأثير الأنشطة التجارية ومعدلاتها في نموذج المدن الأمريكية الجديدة، حيث ظهرت المدن الجديدة في الولايات المتحدة نتيجة جهود بعض المستثمرين من القطاع الخاص وليس نتيجة لجهود حكومية، وتختلف المدن الجديدة في الولايات المتحدة عن مثيلاتها في بريطانيا في عدة نواحى منها أن المدن الأمريكية الجديدة تقع إلى جوار مراكز المتروبوليتان وليس بعيداً عنها. ولكونها بدون سلطة حكومية فيما عدا الإدارة المحلية فإن هذه المدن كانت أكثر جذباً للصناعة داخلها.

ولعل ما نستنتجه من تجارب المدن الأمريكية أن القطاع الخاص هو المسئول الأول عن إنشاء تلك المدن الجديدة ولكون المجتمع رأسمالى حر فلم تكن تصادفه أى معوقات إدارية أو تنفيذية، فالذى كان يتحكم فى عمليات الإنشاء هو المستوى التمولي للمنشئين أصحاب المشروع ومدى مقدرتهم على مواصلة عملية التنمية.

**الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية**  
والجدول التالي يوضح نسب الإستعمالات التجارية ومساحتها في بعض المجتمعات الجديدة في الولايات المتحدة الأمريكية:

جدول (٣-١) - عدد سكان والإستعمالات بالفدان في بعض المجتمعات الجديدة في الولايات المتحدة الأمريكية (ديسمبر ١٩٧٢)<sup>٢</sup>

المدن الجديدة	عدد السكان	الإستعمال السكنى	%	الإستعمال التجارى	%
Flower Mound	64.141	2.989	49	262	4
Woodlands	150.000	6.339	37	466	3
Riverton	25.632	1.046	49	170	8
Jonathan	49.996	2.436	30	230	3
Park Forest South	110.000	4.871	60	348	4
Cedar-Riverside	31.250	83	83	17	17
St.Sharles	79.145	4.320	62	214	3
SanAntonio Ranch	87.972	4.249	46	160	2

وتنقسم الأنشطة التجارية على المستويات التخطيطية في المدن الأمريكية الجديدة إلى:

### **(٣-٤-١) مركز تجارى المجاورة السكنية (Convince Shopping)**

يتحدد المركز التجارى بالزامية وجود أنشطة البقالة، والصيدلية على مستوى المجاورة السكنية، وتخدم المجاورة عدد من الوحدات التجارية ما بين ٣ إلى ٢٠ وحدة تجارية.

### **(٣-٤-٢) مركز تجارى الحى السكنى (Neighborhood Shopping)**

يتحدد المركز التجارى للحى السكنى بوجود أنشطة السوبرماركت، والصيدلية، ويخدم نطاق الحى السكنى عدد من الوحدات التجارية ما بين ١٠ إلى ٤٠ وحدة تجارية.

<sup>٢</sup> Gideon Golany, (1975), New-Town Planning Principles And Practice.

## الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية فى تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية (3-4-3) مركز تجارى المدينة (Community Shopping)

تتحدد بوجود مراكز تجارية مجمعة لتجارة التجزئة ونصف الجملة، وتحتوى على عدد من الوحدات التجارية ما بين ٢٥ إلى ٨٠ وحدة تجارية.

وفيما يلى توضيح لنطاقات التأثير ومعدلات توزيع الأنشطة التجارية على المستويات التخطيطية السابق ذكرها فى المدن الجديدة الأمريكية:

جدول (٣-٢) - معدلات الخدمات التجارية على المستويات التخطيطية فى المدن الأمريكية<sup>٤</sup>

معدلات نصيب الفرد من الخدمة التجارية (م٢)	نطاق تأثير الخدمة التجارية (كم)	المساحة التجارية الإجمالية (م٢)	عدد السكان المخدوم	المستويات التخطيطية
٠,٩	٠,٣	٩٠٠٠: ٣٠٠٠	أقل من ٢٠,٠٠٠ نسمة	المجاورة السكنية
٢	٠,٦	٣٠٠٠٠: ٩٠٠٠	٣٠,٠٠٠: ١٠,٠٠٠	الحى السكنى
٢,٥	٠,٥٧	٣٠٠٠٠: ١٣٥٠٠٠	٧٥,٠٠٠: ٣٠,٠٠٠	المدينة

"وقد أرجعت هيئة الصحة العامة الأمريكية (American Public Health Association) فى تقريرها الذى أعدته عام ١٩٦٠ عن تخطيط المجاورة السكنية والمعدلات الخدمية اللازمة لها إلى مجموعة من المعايير:

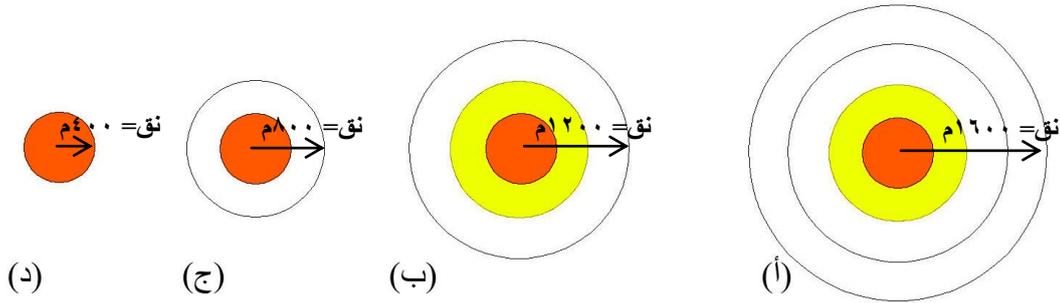
- سهولة الوصول (والتي يعبر عنها بزمن الرحلة) إلى مواقع الخدمات والتي تعتمد بصفه أساسية على الحماية من الأخطار والمرور والحوادث.

- فى مناطق محدودى ومتوسطى الدخل لابد أن تكون الخدمات الأساسية للمجاورة فى نطاق مسافات السير حتى إذا كان معدل ملكية السيارات مرتفعاً لأن السيارة غالباً ما يكون إستعمالها لرب الأسرة للذهاب للعمل. أما رحلات التسوق اليومية أو الخدمة التعليمية (إصطحاب الأطفال للمدرسة) فتكون مشياً على الأقدام إلا أن هذا بطبيعة الحال يختلف فى حالة المناطق المرتفعة الدخل حيث تمتلك الأسرة أكثر من سيارة.<sup>٥</sup>

<sup>٤</sup> Gregory Easton, John Owen, **Creating Walkable Neighborhood Business District**, June 2009

<sup>٥</sup> مركز استشارات البحوث والدراسات العمرانية، (١٩٩٧)، مشروع دراسة المعدلات والمعايير التخطيطية للخدمات فى مصر.

الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية  
شكل (٤-٣) - علاقة نصف قطر المدينة بمساحة المدينة



جدول (٣-٣) - علاقة نصف قطر المدينة بمساحة المدينة.<sup>٦</sup>

المساحة بالفدان			نصف القطر (نق)			
الزيادة (%)	الزيادة	الكلية	الزيادة (%)	الزيادة	بالمتر	
1500	1884.0	2009.6	٣٠٠	١٢٠٠	١٦٠٠	(أ)
800	1004.8	1130.4	٢٠٠	٨٠٠	١٢٠٠	(ب)
300	376.8	502.4	١٠٠	٤٠٠	٨٠٠	(ج)
-	-	125.6	-	-	٤٠٠	(د)

ويعتبر من أبرز مشاريع المدن الجديدة التي تتمتع بمستوى تمويلى قوى مدينة ( رستون Reston ) التي تقع على بعد ٢٣ شمالاً غرب واشنطن حيث كان يقطنها عام ١٩٦٦ حوالى ٦ آلاف نسمة ووصل تعدادهم إلى ٢٥ ألف ساكن عام ١٩٨٢، أما فى آخر تعداد لها عام ٢٠٠٠ بلغ عدد سكانها ٥٦,٤٠٧ ألف نسمة، وتبلغ مساحة المدينة الكلية ٢٤٥ كم<sup>٢</sup>. والتي سنتناولها الدراسة كما يلي:

### مدينة رستون الجديدة Reston New city

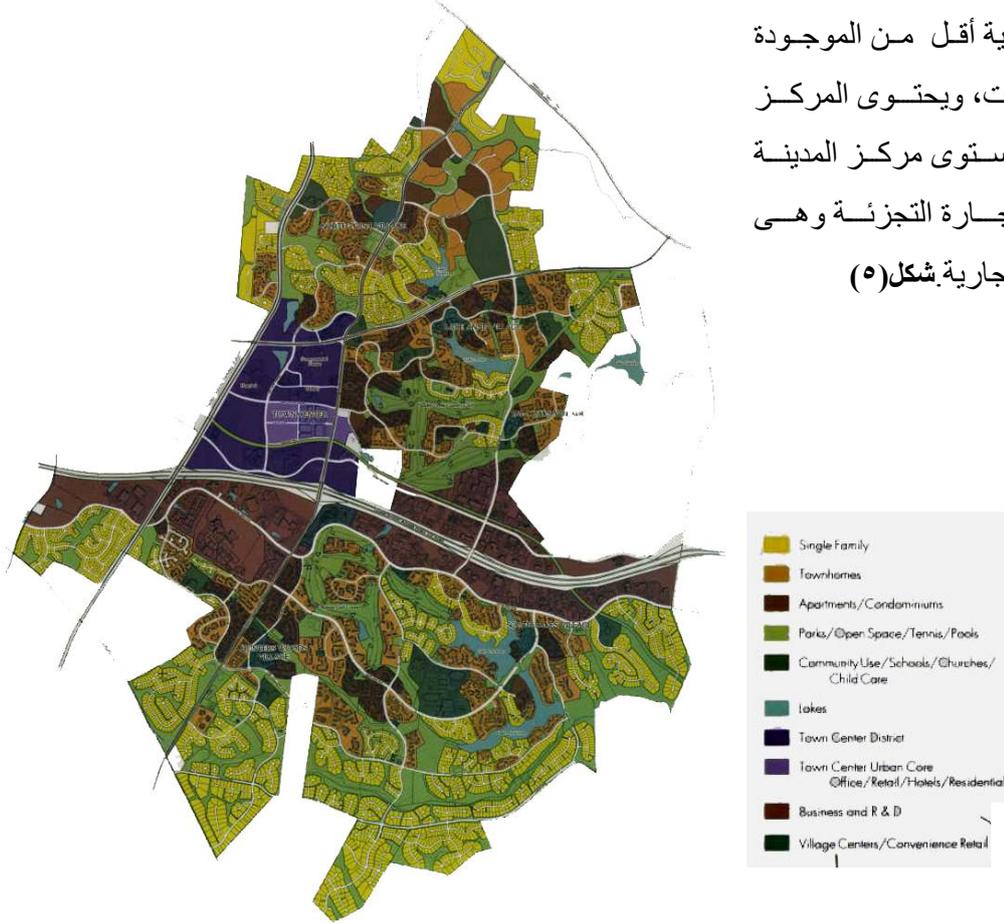
تقع مدينة رستون بولاية فرجينيا بالولايات المتحدة الأمريكية، ويبدأ تاريخ المدينة عندما اشترى "روبرت سايمون" موقع مدينة رستون عام ١٩٦١ لإنشاء مدينة تنشط فيها الحياه ويوفر فيها الراحة والهدوء لسكانها، وتوفير خيارات متنوعة من الإسكان.

خطط "سايمون" ورفيقة مدينة رستون لاستيعاب ٦٢٠٠٠ نسمة من السكان فى شبكة مكونة من سبع مجاورات سكنية عدد سكان كل مجاورة حوالى ١٠٠٠٠ نسمة بشكل ( ٥ )

<sup>٦</sup> Gideon Golany, (1975), New-Town Planning Principles And Practice, p.(169).

## الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية المركز الخدمي للمدينة (CBD)

تم وضع مركز خدمي للسبع مجاورات معاً والذي يحتوى على منطقة واسعة من الخدمات مثل المركز التجارى والمباني المدنية والمستشفيات والفنادق والمكاتب الإدارية ومجموعات سكنية أقل من الموجودة داخل المجاورات، ويحتوى المركز التجارى على مستوى مركز المدينة على محلات تجارة التجزئة وهى حوالى ٥٠ وحدة تجارية بشكل (٥)



شكل (٣-٥) - مخطط مدينة رستون موضعاً عليه  
المناطق التجارية- ١٩٧٠  
المصدر: [www.dspace.wrlc.org](http://www.dspace.wrlc.org)

## الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية

وتتوافر العديد من الخدمات التجارية والمدنية مثل صالونات التجميل، والبنوك، والمطاعم والوحدات العلاجية، وبيوت المال والقانون وغيرها. وتمثل إجمالي المساحة التجارية بمركز مدينة رستون ٢٢٠ ألف قدم ٢ (٦٦ ألف م ٢). شكل (٦)



شكل ( ٦-٣) - المركز الخدمي لمدينة رستون

المصدر: <http://urbdezine.com/>

### المركز الخدمي للمجاورة السكنية

يعتبر المركز الخدمي للمجاورة في مدينة رستون محاور لقاء وأماكن تجمع للحياه بها حيث تجمعت المحلات التجارية بأنواعها المختلفة حول ساحات عامه حره للحركة الآلية، حيث تم توفير طرق للحركة الآليه تصل إلى المراكز الخدمية للمجاورات، وفيه مركز لتجارة التجزئة ومراكز مدنية وثقافية، حيث تكون مراكز المجاورات بمثابة مراكز محلية توفر السلع الغذائية، والصيدلية، والمغاسل، وصالونات الحلاقة وغيرها من سلع الإحتياجات اليومية.

### (٥-٣) أنماط توزيع الأنشطة التجارية وأنواعها (UK)

سيتم تناول دراسة أنماط توزيع الأنشطة التجارية وأنواعها في المدن الجديدة في بريطانيا، حيث تعتبر سياسة إنجلترا نحو إتجاه تصميم المدن الجديدة من السياسات الرائدة في العالم، وكذلك إقامة

### الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية

إنجلترا بإفتتاح آفاق جديدة في مجال دراسات علم تخطيط المدن، وعمل نظام تخطيطى متكامل مركز شمل إنجلترا كلها لإستخدام مصادر الثروة المتاحة وترشيد عملية النمو الإقتصادى والتخطيطى للدولة وتحقيق ظروف معيشية أفضل بزيادة فرص العمل للشعب الإنجليزى.

#### (٣-٥-١) أهداف إنشاء المدن الجديدة فى إنجلترا

- إستيعاب الزيادة فى عدد السكان وبخاصة فى لندن.
- تحقيق الإكتفاء بين عدد السكان وفرص العمل فى المدن الجديدة.
- تحقيق الإتزان بين الحلول الإدارية والمالية.

#### (٣-٥-٢) عوامل الجذب الإقتصادية فى المدن الجديدة فى إنجلترا

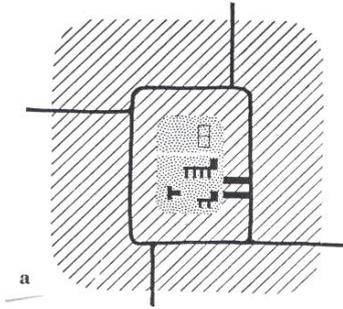
- موقع المدن الجديدة بجوار مناطق عمرانية كبرى.
- السياسة الإقليمية للحكومة ناحية الصناعات والعمالة.
- توفير الخدمات المتكاملة فى المدن الجديدة.
- الإتزان بين الفئات الإقتصادية والإجتماعية لتحقيق الإكتفاء الذاتى فى المدن الجديدة.
- إجتذاب أنواع كثيرة من الصناعات الحرفية والإقتصادية وخلق فرص عمالة.
- توفير معدلات أكبر من الخدمات والترفيه فى المدن الجديدة.<sup>٧</sup>

#### (٣-٥-٣) أنماط توزيع الأنشطة التجارية

##### (أ) مركز تجارى المجاورة السكنية شكل (٧)

المركز الخدمى فى المجاورات السكنية تتواجد فيه الوحدات التجارية موزعة مع الإستعمال السكنى.

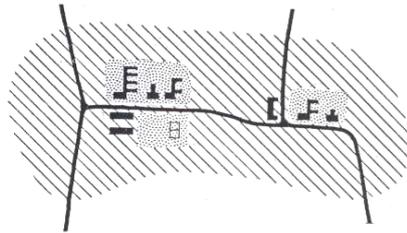
##### نموذج (١)



توضع المدرسة والمركز التجارى فى قلب المجاورة السكنية ويعتمد هذا النموذج على سهولة وصول ربة المنزل بالأطفال إلى المدرسة الإبتدائى أو الحضانة وفى طريقها المركز التجارى، ويكون فى هذه الحالة المركز التجارى فى منطقة متوسطة بالنسبة لباقي المناطق السكنية. ويتناسب هذا النموذج مع المجاورات صغيرة الحجم (٤٠٠٠: ٦٠٠٠) نسمة.

##### نموذج (٢)

يأخذ شكل المجاورة نموذج الإستطالة الضيقة،



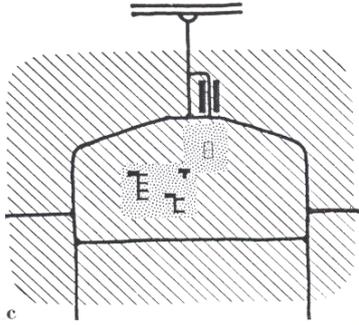
b

<sup>٧</sup> ندوة المدن الجديدة، الهيئة الملكية للجبيل وينبع والمعهد العربى لإنماء المدن، (٣-٧) ديسمبر ١٩٨٨، مدينة الجبيل الصناعية-المملكة العربية السعودية.

## الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية

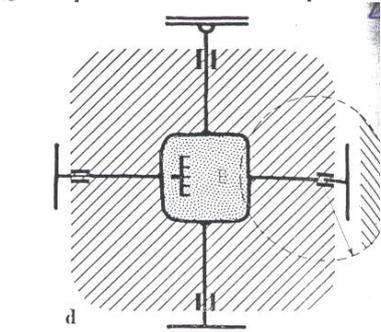
وتفرض طبيعة الموقع هذا النمط من التوزيع، ويتواجد المركز التجاري بجانب المدرسة الابتدائي.

### نموذج (٣)



يوضع المركز التجاري على مخارج المجاورة السكنية، ويساعد هذا النمط على نمو النشاط التجاري على الطريق السريع.

### نموذج (٤)



في هذا النموذج تنتشر الأنشطة التجارية عند مداخل المجاورة السكنية وذلك للأسباب التالية:

- زيادة فرص الاستثمار.

- سهولة نقل البضائع والخدمة.

ويكرر هذا النموذج في المدن الأمريكية الجديدة.

شكل (٣-٧) - مراكز الخدمات على مستوى المجاورة السكنية

المصدر: Town Design, Frederick Gibberd.p(209)

### (ب) مركز تجاري على مستوى المدينة

تحدد أنماط توزيع الأنشطة التجارية في الصور التي تتواجد عليها على مستوى المدينة ككل

وتحددت هذه الصور في أربع عناصر هي:

(أ) - السوق The market

(ب) - الشارع التجاري The shopping street

(ج) - المتاجر ذات الأقسام The department store

(د) - مناطق مفتوحة للتسوق The precinct

توجد الأربع أنماط على مستوى مركز المدينة ولكن على مستوى المجاورة يوجد فقط نمط الشارع

التجاري، ويوجد نمط خامس يتمثل في المركز التجاري

الإقليمي وهو مجموعة من المراكز التي تعرض جميع

أنواع البضائع ويقع على الطريق الإقليمي خارج نطاق

المدينة نظراً لإرتفاع سعر الأراضي في المركز.

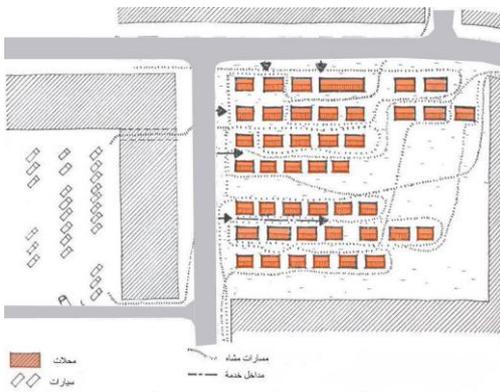
(أ) - السوق The market: ويكون موسمي ويحدد له أيام

إسبوعية يقام فيها ويمثل الصورة القديمة للأسواق التجارية

في إحتوائه على مجموعة من الحارات الضيقة والمرتبطة في

صورة صفوف في مساحة واسعة ومفتوحة،

أو مساحة مغطاة أو مغطاة بأغطية خفيفة،



شكل (٣-٨) - مخطط السوق التقليدي

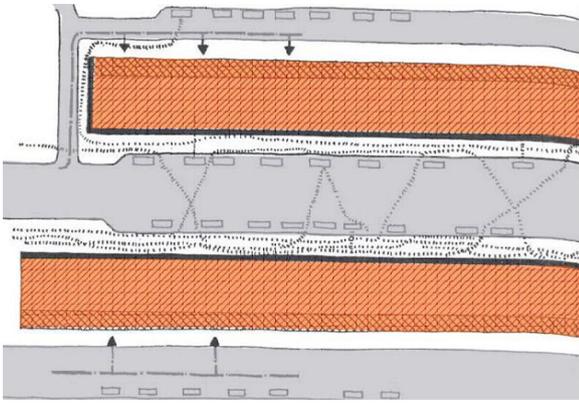
المصدر: Frederick Gibberd, "Town Design", the architectural press, London, 1954.p(98)

### الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية

وتتيح للمستهلكين الحركة حولها من جميع الجهات، وتتميز البضائع التي تعرض في الأسواق markets بأنها من الفئة الأولى (السلع الإستهلاكية)، بجانب بعض الملابس أو المنتجات التي تكون مستعملة، ويتميز السوق برخص سعر المنتجات فيه، والشكل الناجح لنمط السوق هو صفوف متوازية شريطية والتي تسهل على المشتري التنقل فيما بينها.

ويعتمد نجاح السوق عندما تهتم المدينة بالسكان الريفيين وتشجعهم على ممارسة وتداول منتجاتهم الزراعية. شكل ( ٨ )

(ب)-الشارع التجاري **The shopping street**: يعتبر الصورة المتقدمة للسوق التقليدي حيث تتحول الحارات الضيقة والمغطاة أو المكشوفة إلى وحدات تجارية مسقوفة وهناك شوارع ذات إتجاه واحد وأخرى إتجاهين والتي تتحدد بنافذه لعرض المنتجات ومدخل محدد للوحدة التجارية.



ويوجد مخزن للبضائع على طريق خدemy ويتيح الشارع التجاري مجموعات متنوعة من البضائع وهناك مجموعات من الوحدات التجارية تتخصص في نوع معين من البضائع(الأسواق التخصصية).

وتتميز الوحدة التجارية داخل الشارع التجاري عن السوق المكشوف بالمواصفات الفنية المفروضة للوحدة، وكذلك التخزين داخل مبنى مغلق، ويمكن عيب

الوحدات التجارية داخل الشارع التجاري أن

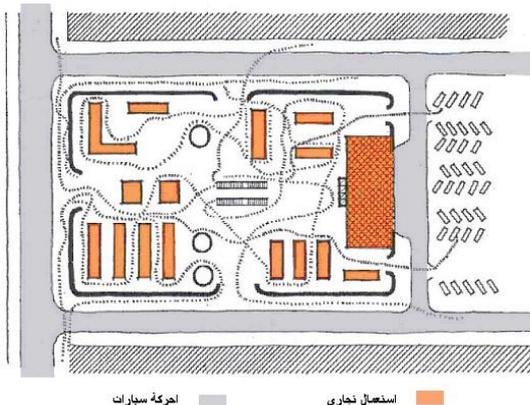
المشتري يتعامل مع البائع من خلال نافذة خارجية

ولا يستطيع رؤية متنوعة للبضائع التي يحتاجها شكل ( ٩ )

شكل (٩-٣) - مخطط الشارع التجاري  
المصدر: Frederick Gibberd , "Town Design", the architectural press, London, 1954.p(100)

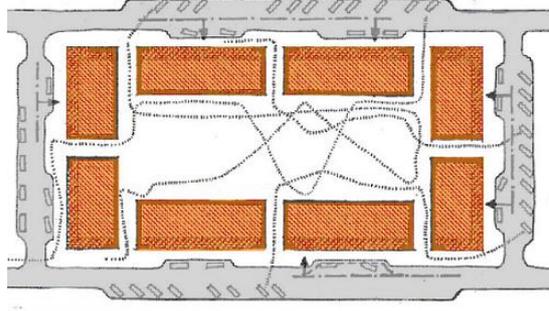
(ج)- المتاجر ذات الأقسام **The department store**: يمثل هذا النوع من المتاجر التطور الذي حقق نجاحاً كبيراً، وقد تم تعريف هذا المتجر بأنه أى متجر كبير يشارك بفاعلية في عمليات بيع مدى متسع من السلع وقد تم تعريف الحجم في الولايات المتحدة باعتبار أن هذا النوع من المتاجر يضم ٢٥ عاملاً أو أكثر. وتعتمد فكرته على وجود جميع أقسام البيع في مبنى واحد ويؤدي هذا إلى سهولة حصول المتسوقين على

جميع السلع المتوافرة، وقد تطورت المتاجر ذات الاقسام المتعددة وأصبحت على صورة مباني مكونه من عدد من الطوابق وتم إضافة بعض الأنشطة الأخرى إليها مثل المعارض والمطاعم بهدف جذب الزبائن. شكل ( ١٠ )



شكل ( ١٠ - ٣) - المتجر متعدد الأقسام  
المصدر: Frederick Gibberd , "Town Design", the architectural press, London, 1954.p(100)

## الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية



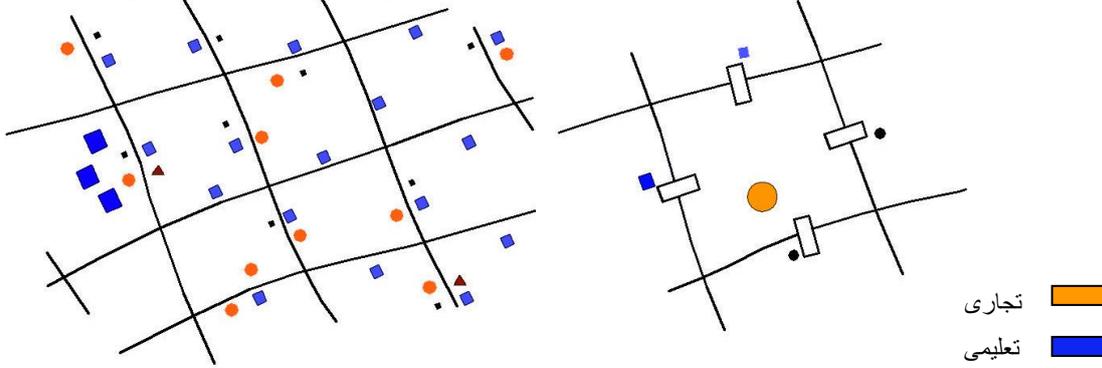
(د) - مناطق مفتوحة للتسوق The precinct: وهى

عبارة عن منطقة مفتوحة تتقابل فيها واجهات المحلات معاً وتخصص هذه المناطق للمشاه فقط وتحل أزمة المرور الآلى داخل التجمعات التجارية وتحدد مناطق خلفية لركن السيارات للخدمة وتأخذ ثلاث أشكال|

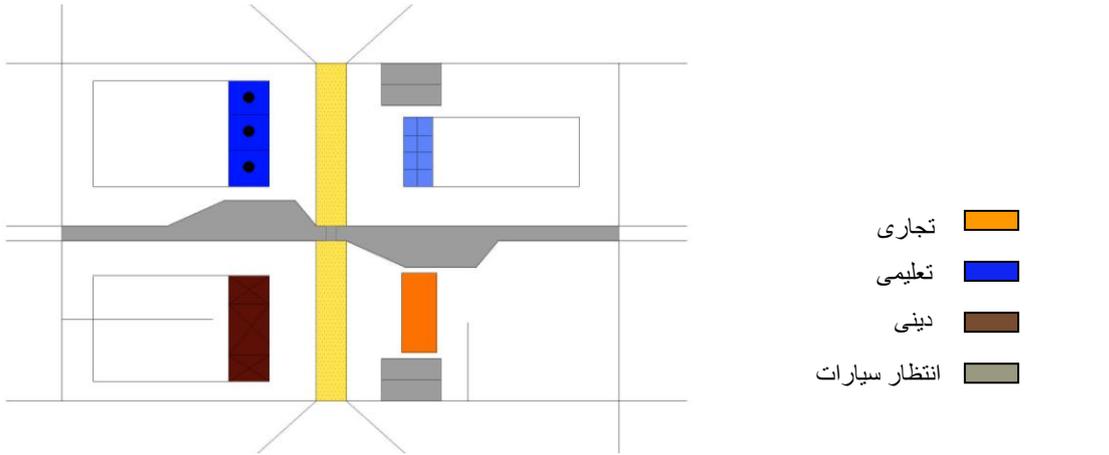
وهى مجموعة من المحلات مجمعة مع بعضها فى شكل مربع أو مستطيل وتعرض نفس

أنواع البضائع فى الشوارع التجارية. شكل ( ١١ )

شكل ( ١١-٣ ) - منطقة خاصة بالتسوق  
المصدر Frederick Gibberd , "Town  
Design", the architectural  
press, London, 1954.p(100)



شكل ( ٣-١٢ ) - توزيع الأنشطة التجارية فى مخطط مدينة ميلتون-إنجلترا  
المصدر: Gideon Golany, "New-Town Planning Principles  
And Practice", (1975),P.(112)



شكل ( ٣-١٣ ) -مخطط المركز الخدمى لمدينة ميلتون-إنجلترا  
المصدر: Gideon Golany, "New-Town Planning  
Principles And Practice", (1975),P.(112)

## الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية فى تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية (٦-٣) أنواع الأنشطة التجارية

تنقسم البضائع إلى ثلاث فئات واسعة وهى كما يلى:

### Convenience stores (١-٦-٣) البضائع الأساسية ذات الإحتياج اليومي

وهى (اللحوم- الأسماك- البقالة- الخبز- الصحف اليومية - الأدوية - المستلزمات المنزلية- الحلوى- السجائر)، وتكون المنتجات قابلة للتلف ومستهلكة وجارى الطلب عليها دائماً، وتمثل الجزء الكبير والخلفى من المركز التجارى الرئيسى، وتمثل الجزء الأساسى من المركز الخدمى للمجاورة السكنية.

### Demand stores (٢-٦-٣) البضائع الهامة والتي لا يتم شراؤها بصورة متكررة

وهى (الأثاث- الملابس والأحذية- الأجهزة المنزلية والإلكترونية) وتمثل جزء كبير من المركز التجارى على مستوى المدينة وتخدم المدينة ككل وعلى المستوى الإقليمى أيضاً، ولكن على مستوى المجاورة السكنية يمثل نسبة صغيرة من حجم المركز التجارى.

### Impulse stores (٣-٦-٣) البضائع التي يتم شراؤها لمناسبة أو للترفيه

وهى (المجوهرات- العطور- الأغذية عالية الثمن- الزهور- الفراء- التحف) وتوجد على مستوى مركز المدينة وتعتبر الأنشطة التي تعطى الإحياء للمركز على إعتبارها عناصر للمشاهدة أكثر منها للشراء، وتوجد هذه الصورة من الأنشطة فى المجاورات ولكن بصورة ضيقة جداً وبجانب أحد الأنشطة الرئيسية الموجودة على نطاق المجاورة، مثال ذلك تواجد بعض الزهور فى وحدات المستلزمات المنزلية.

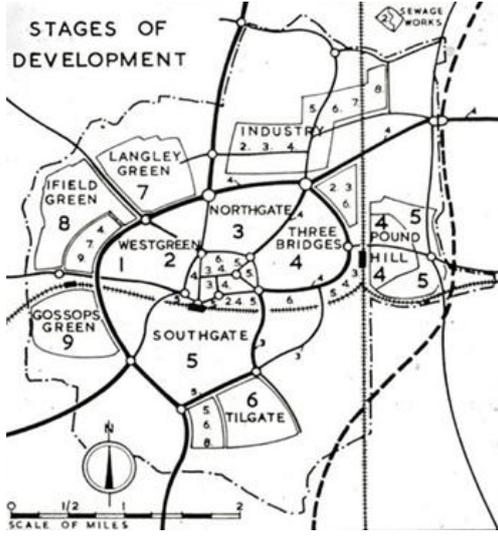
جدول (٣-٤) - مساحة الأنشطة التجارية فى بعض المدن البريطانية الجديدة (المدن التابعة للندن) ومساحاتها:<sup>٨</sup>

الوحدات التجارية المكتملة من المخطط إلى (٣١ ديسمبر ١٩٧٤م)		الوحدات التجارية الموجودة من قبل المخطط		المدن الجديدة التابعة للندن
المساحة بالفدان	عدد الوحدات التجارية	المساحة بالفدان	عدد الوحدات التجارية	
72.234	378	-	294	Basildon
41.29	197	-	85	Braknell
32.25	294	11.2	177	Crawley
49.75	340	-	90	Harlow
19.70	118	-	104	Hatfield
41.18	317	-	369	Hamel Hempstead
59.42	367	-	140	Stevenage
15.66	133	12.7	51	Welwyn Gdn

<sup>8</sup> المصدر: Gideon Golany, "New-Town Planning Principles And Practice", (1975),P.(338)

### مثال: مدينة كراولي الجديدة Crawly Newtown

وضع مخطط مدينة كراولي عام ١٩٤٩، وصممت لتخفيف الكثافة السكانية من جنوب مدينة لندن، تحدد موقعها في موقع متوسط بين مدينة لندن ومدينة بريغتون ويمر خط السكك الحديدية المار بينهما في



الجانب الشرقي لموقع المدينة الجديدة ويتميز نسيج المدينة بالنمط الحلقي والطرق الإشعاعية، "ووضع المخطط لإستيعاب ٥٠٠٠٠ نسمة. وتتكون المدينة من تسع مجاورات سكنية يتراوح عدد سكان كل منها بين (٤٠٠٠: ٧٥٠٠) نسمة، ويبلغ عدد سكانها طبقاً لتعداد (٢٠١٠) ١٠٧,٦٠٠ ألف نسمة

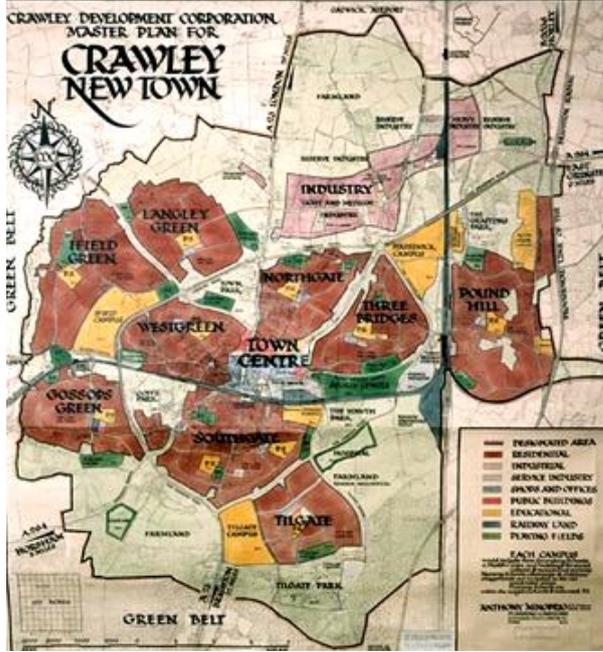
والمساحة الكلية لها ٢,٤٤,٩٦ كم<sup>٢</sup>. شكل (١٤)

شكل (١٤-٣) - مخطط مدينة كراولي

المصدر: Frederick Gibberd, "Town Design", the architectural press, London, 1954, p(44)

### المركز الخدمي للمدينة (CBD)

يقع المركز الخدمي الرئيسي للمدينة (CBD) داخل المحيط الأصغر للمدينة، وتقع على محيطه وبين الطرق الإشعاعية المجاورت السكنية حيث تقع أربع مجاورات وفي كل منها مركز خدمي محلي Local



خاص بكل مجاورة سكنية، وتحدها من الخارج المحيط الأكبر ويقع خارجه خمس مجاورات أخرى، وتقع المنطقة الصناعية في الجزء الشمالي من المخطط وعلى محور السكك الحديدية. شكل (١٥)

شكل (١٥-٣) - المجاورات السكنية -

مدينة كراولي

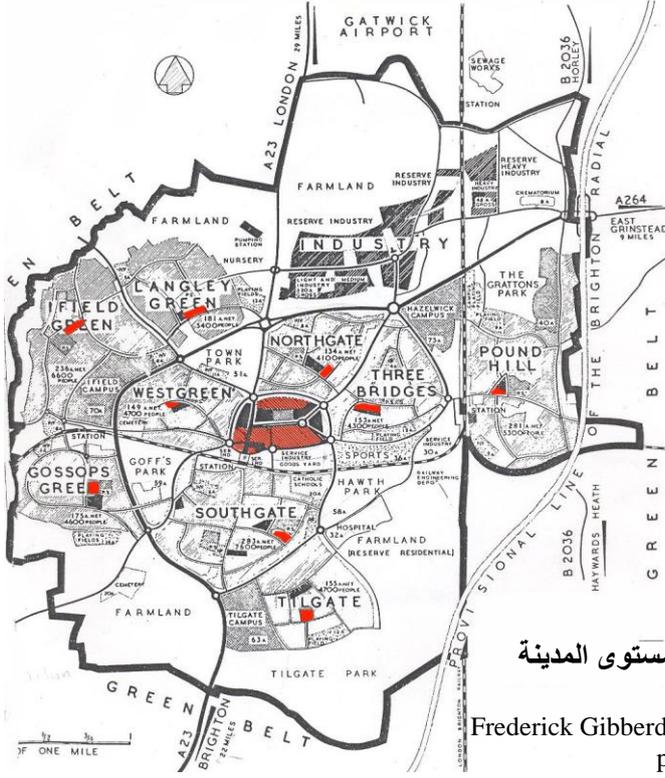
المصدر:

<http://www.flickr.com/photos/westsussexpas/t/4440004951/in/photostream>

ويخدم المركز الرئيسي والذي يتوسط مخطط المدينة ككل وتوجد به أنواع مختلفة ومتنوعة من الخدمة التجارية والتي تخدم جميع الفئات من السكان ويشغل مركز مدينة كراولي مساحة ٩٥ فدان

## الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية

شكل (١٦)، وينقسم المركز إلى:



- في الجزء الجنوبي: يقع حوش خدمة الأنشطة الصناعية الصغيرة والتي توجد بالمركز الخدمي.

- في الجزء الأوسط: المنطقة التجارية وتتواجد على مسار مزدوج عرضه ٦٦ متراً، وتمتد في الجزء الغربي من الشمال لتصل للجنوب وتكون قريبة من مراكز خدمة النقل والمواصلات وتتخللها مناطق ترفيهية مفتوحة.

- في الجزء الشمالي: المباني الحكومية والثقافية.

شكل (١٦-٣) - المراكز التجارية على مستوى المدينة والمجاورات السكنية

المصدر Frederick Gibberd , "Town Design", the architectural press, London, 1954.p(45)

وتنقسم الوظائف المتعددة لمركز المدينة إلى ثلاث مجموعات:

١- مجموعة الأعمال والمنطقة التجارية: شكل (١٧)، (١٨)

(أ) - المركز التجاري. (ب) - مستودعات البيع بالجملة. (ج) - مكاتب الأعمال الإدارية.



٢- المجموعة المدنية:

- المباني الحكومية.

- مباني الخدمة الثقافية والاجتماعية.

- المباني العامة.

٣- المجموعة التعليمية والإبداعية:

- المنطقة الحرفية والصناعات الصغيرة.

- المسارح.

شكل (١٧-٣) - الخدمات التجارية بالمنطقة

المركزية - مدينة كراولي

المصدر Frederick Gibberd , "Town Design", the architectural press, London, 1954.p(121)



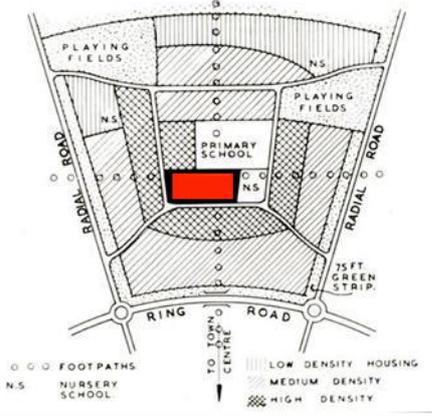
شكل (١٨-٣) - مخطط المنطقة المركزية (CBD)

مدينة كراولي

المصدر: Frederick Gibberd , "Town

Design", the architectural press, London, 1954.p(121)

## الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية المركز الخدمي للمجاورة السكنية



شكل ( ٣-١٩ )- نموذج المجاورة السكنية- مدينة كراولي  
المصدر: <http://ar.wikipedia.org>

يتكون المركز الخدمي للمجاورة السكنية طبقاً للعناصر التالية:

المدرسة الابتدائي – المركز الديني- المركز التجاري- مركز إجتماعي- حديقة خاصة بالمجاورة.

وتقدم مراكز خدمة المجاورات السكنية (المركز المحلي) الحاجة الأساسية من الخدمة التجارية (السلع الاستهلاكية)، لسكنى نطاق المجاورة السكنية Day to day use.

ويعتمد نجاح المركز التجاري على الإستثمار الكامل لرغبات المتسوقين من السكان والطريقة التي يفضلها للحصول

على خدمته سواءً كان ينتقل إلى المركز التجاري بالسيارة أو سيراً على الأقدام أو كان يحصل على خدمة بالتليفون أو بالتعامل المباشر مع أصحاب الوحدات التجارية.

وتنقسم مدينة كراولي إلى تسع مجاورات سكنية، مشكلة بنمط الطرق المحيطة بها والطبيعة الجغرافية للموقع، وتستوعب كل مجاورة منها عدد من السكان ما بين (٤٠٠٠:٧٥٠٠) نسمة.



شكل ( ٣-٢٠ )- نموذج الوحدة التجارية- مجاورة Southgate  
المصدر:

[http://en.wikipedia.org/Shopping\\_Parade](http://en.wikipedia.org/Shopping_Parade)

والكثافة السكنية الصافية للمجاورات الداخلية ٢٩ فرد/فدان، وفي المجاورات الخارجية ٢٦ فرد/فدان. ويقع داخل كل مجاورة سكنية المركز الخدمي التابع لها وتوزع الوحدات التجارية في صورة مجموعات بعرض من (٢٢:١٨ قدم) على وعمق من (١٠٠:٥٠ قدم)، وتنقسم الأدوار فوق الوحدات التجارية إلى وحدات سكنية صغيرة. شكل (١٩)، (٢٠)

ويتراوح عدد الوحدات التجارية في المجاورة السكنية بين (٦-١٥) وحدة.

الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية

جدول (٣-٥) - ملخص مقارنة نسب إستعمالات الأراضي للمدن الجديدة في الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا:<sup>٩</sup>

بريطانيا	الولايات المتحدة الأمريكية	
النسبة المئوية للإستعمال	النسبة المئوية للإستعمال	
64-30	60-42	الإستعمال السكنى
15-8	21-4	الإستعمال الصناعى
3	40-3	الإستعمال التجارى
6-5	9-3	التعليمى والصحى
7	7-2	مناطق الترفيه
34-10	23-4	الأماكن المفتوحة
20-11	16-12	الشوارع والطرق

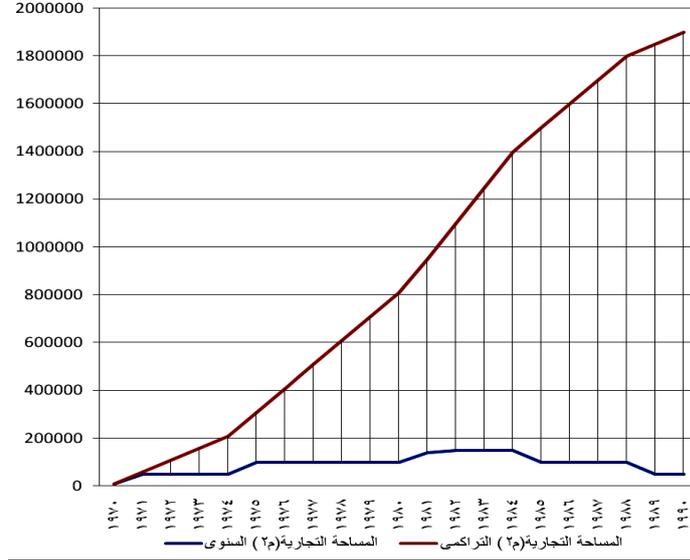
جدول (٣-٦) - مقارنة مساحة إستعمالات الأراضي للمدن الجديدة في الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا:<sup>١٠</sup>

بريطانيا				الولايات المتحدة الأمريكية								
Milton keynes		hook		cumbernauld		Pk. forest so.		columbia		reston		
%	فدان	%	فدان	%	فدان	%	فدان	%	فدان	%	فدان	
64	14.10	34	2.02	31	832	-	3.7	46	6.5	53	3.90	الإستعمال السكنى
	0		5				95		20		0	
3	600	2	144	3	87	-	310	6	780	3	200	الإستعمال التجارى

9: Gideon Golany, "New-Town Planning Principles And Practice", (1975), p.(330).

١٠: Gideon Golany, "New-Town Planning Principles And Practice", (1975), p.(330).

**الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية**  
**شكل (٣-٢١) - مخطط تطور مساحة الإستعمال التجارى بالمتر المربع فى ( Park Forest South, Illinois development company):<sup>١١</sup>**



**(٧-٣) مدن عصر تكنولوجيا المعلومات**

**المدن الجديدة الوطن العربى (المملكة العربية السعودية) (KSA)**

"تعتبر المدن الجديدة بالمملكة العربية السعودية أداة فعالة فى تحقيق إستدامة التنمية من خلال الإنتشار المركزى للسكان والأنشطة الإقتصادية والخدمية على الحيز المكانى الوطنى. ولقد انتهجت المملكة العربية السعودية أسلوب التخطيط الوطنى الشامل منذ بداية السبعينيات الميلادية. ويمثل تنوع القاعدة الإقتصادية وتقليل الاعتماد على النفط الخام أحد أهم الأسس الاستراتيجية لمسيرة التخطيط الوطنى الشامل. ومن هذا المنطلق تمت إقامة أكبر مدينتين صناعيتين فى الشرق الأوسط فى منطقة الجبيل وينبع، وذلك بهدف زيادة القيمة المضافة للبتروال الخام وتحويله إلى منتجات ذات قيمة تصديرية عالية. وقد تم إنشاء صناعات أساسية وثانوية ذات كلفة إستثمارية عالية تعتمد على المواد الهيدروكربونية توفر منتجات ذات قيمة تصديرية عالية تفوق القيمة التصديرية للمواد الخام. وفتحت هذه الصناعات مجالاً رحباً للقطاع الخاص للإستثمار فى مجال الصناعات الثانوية والمساندة فى مختلف مناطق المملكة نظراً لما توفره الصناعات الأساسية من مدخلات ومنتجات نصف مصنعة تسمح بتواجد صناعات ثانوية ومساندة. وكان لنشأة هذه المدن الصناعية الجديدة أثر واضح وملاموس على تكامل الفعاليات الإنمائية للقطاعين العام والخاص. هذا بالإضافة إلى دعم جهود التنمية الإقليمية على إمتداد الخليج العربى وساحل البحر الأحمر.

<sup>١١</sup> Gideon Golany, "New-Town Planning Principles And Practice", (1975), p.(340)

### **الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية**

وتشير بيانات آخر تعداد عام للسكان لعام ١٩٩٢م أن إجمالي سكان المدن الصناعية للجبل وينبع قد بلغ ٣٦ و٧٩ ألف نسمة على التوالي.<sup>١٢</sup>

#### **(٣-٧-١) أهداف إنشاء المدن الجديدة في المملكة العربية السعودية**

- توجيه وترشيد التنمية العمرانية والإقتصادية والإجتماعية والسياسية.
  - تنويع القاعدة الإقتصادية وزيادة القيمة المضافة.
  - كفاءة إستغلال الموارد الطبيعية والبشرية وتحقيق التنمية المتوازنة.
  - التنمية المستدامة بالمستوطنات البشرية بأقل قدر من التأثير الضار على البيئة.
  - تحقيق توزيع مكاني أكثر إنتشاراً للسكان في مناطق غير مأهولة.
- وقد تبين أن تحقيق الاهداف السابقة يتم من خلال تعزيز الترابط الوظيفي والإنتاجي بين مختلف أجزاء الحيز الوطني والإنتشار التدريجي للتنمية.

#### **(٣-٧-٢) نطاقات تأثير ومعدلات الأنشطة التجارية في مدن المملكة السعودية الجديدة**

تنقسم الأنشطة التجارية على المستويات التخطيطية في مدن المملكة العربية السعودية الجديدة إلى:

##### **أ - مركز تجارى المجاورة السكنية**

تتضمن الخدمات التجارية فى المجاورة السكنية توفير الإحتياجات الأساسية اليومية، ويوجد بالمركز التجارى للمجاورة أنشطة تجارة التجزئة وبعض الخدمات الحرفية، ويتم الوصول إليه عن طريق السير على الأقدام.

##### **ب -مركز تجارى الحى السكنى**

تتضمن الخدمات التجارية على مستوى الحى السكنى الأنشطة التجارية بالمجاورة، إضافة إلى أنشطة نصف الجملة، ويضم أنشطة تجارية حرفية وخدمات صناعية بسيطة.

##### **ج- مركز تجارى المدينة**

تمثل المنطقة المركزية التجارية للمدينة المركز الإقتصادى لها، إذ تشمل على أنشطة تجارية مختلفة(مالية-إقتصادية- تسويقية) تخدم المدينة ككل والمناطق المحيطة بمركز المدينة، وقد تقع هذه الأنشطة التجارية فى مبانى مستقلة أو تشغل عدة أدوار من المبانى السكنية، ويتردد على المنطقة التجارية المركزية أعداد كبيرة من الزوار طيلة ساعات النهار والمساء، سواء من داخل المدينة أو إقليمها.

<sup>١٢</sup> صالح بن علي الهذلول و محمد عبدالرحمن السيد، " المدن الجديدة بالمملكة العربية السعودية تركيز أمانتشار للتنمية العمرانية"، (١٩٩٩-٢٠٠١م)، ص٩.

الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية  
جدول (٣-٧) - معدلات نصيب السكان المخدومين بالمستويات التخطيطية<sup>١٣</sup>

معدلات نصيب الفرد من الخدمة التجارية (م٢)	مناطق تأثير الخدمة التجارية (كم)	المساحة التجارية الإجمالية (م٢)	عدد السكان المخدوم	المستويات التخطيطية
١,٥	٠,٢٥	نق=٠,٥ كم	٦.٠٠٠ : ٣.٠٠٠	المجاورة السكنية
١	٠,٤٥	نق=١,٢ كم	١٥.٠٠٠ : ١.٠٠٠	الحى السكنى
١	٠,٤٥	نق= غير محدود	—	المدينة
٢	١			
٤	١,٤			

(٣-٧-٣) أنواع الأنشطة التجارية وأنماطها في مدن المملكة السعودية الجديدة

أولاً: أنواع الأنشطة التجارية وعلاقتها بالمستويات التخطيطية

أ - على مستوى المجاورة السكنية

- محلات السلع الغذائية (اللحوم- الخضروات- بيع الحلوى- المطاعم).
- (صيدلية- أدوات منزلية - أدوات كتابية وتصوير- بيع الكتب والمجلات والجرائد).
- بعض الخدمات الحرفية (الحلاق- مخبز- خياط- مكوى- تصليح أحذية- كهربائى- أدوات صحية منزلية).

ب - على مستوى الحى السكنى

غالباً ماتوفر مراكز الأحياء السكنية خدمات تجارية (بالإضافة إلى ماتوفرة مراكز التجارة بالمجاورة) مثل : أسواق الطعام الكبرى - الخبز والحلويات - السلع الخاصة بربات البيوت- محلات بيع الكتب والأقمشة والملابس الجاهزة- وتصليح الأحذية-عيادات الأطباء- مكاتب رجال الأعمال-فروع البنوك- فروع مكاتب البريد.

وقد توجد في مثل هذه المراكز المساجد وفروع الإدارات الرئيسية للمؤسسات الحكومية والأهلية، ويجب توفير فروع للمكتبات العامة في مثل هذه المراكز إذا لم يوجد مكتبة بالمجاورة.

<sup>١٣</sup> أحمد فريد مصطفى، "دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية"، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (٢٠٠٥-١٤٢٦م).

## الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية

### ج- على مستوى المدينة

تشمل الخدمات التي على مستوى المدينة الصغيرة أو المدينة المتوسطة أو المدينة الكبيرة مراكز تجارية بها محلات كبرى متنوعة للملابس والأثاث وغيرها، توفر البضاعة على أساس المنافسة، ومراكز ثقافية وتسلية وطبية وإدارات الحكومة المختلفة، ويختلف حجم هذه الخدمات التي تتجمع في وسط المدينة حسب حجمها، ويجب أن تكون هذه الخدمات في متناول جميع سكان المدينة ومن بينها سكان المجاورة إما بطريق السيارة أو بوسائل النقل العام.

### (٣-٧-٤) أنماط الأنشطة التجارية وعلاقتها بالمستويات التخطيطية

#### أ- على مستوى المجاورة السكنية

- التوزيع المركزي للخدمات التجارية
- التوزيع اللامركزي للخدمات التجارية
- التوزيع الشريطي للخدمات التجارية
- توزيع الخدمة التجارية في المركز مع إنتشار بعضها

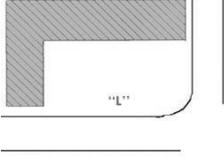
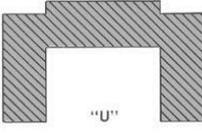
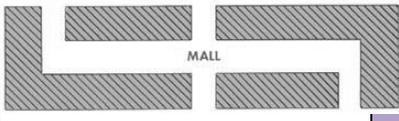
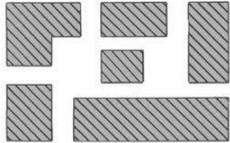
#### ب- على مستوى الحي السكني

- التوزيع المركزي للخدمات التجارية
- نموذج توزيع الخدمات التجارية في مركز الحي السكني مع إنتشار بعض الخدمات.
- نموذج توزيع بعض الخدمات على الأطراف بجانب وجود بعضها في مركز الحي السكني.

#### ج- على مستوى المدينة

- النمط المتمركز
- النمط المنتشر

الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية  
جدول ( ٣-٨) - الأشكال التصميمية توزيع الأنشطة التجارية وعلاقتها بالمستويات التخطيطية<sup>١٤</sup>

الشكل	البيان
	الشكل الشريطي: وهو مجموعة محلات تجارية مصفوفة خطياً بجانب بعضها البعض ومسار المشاة أمام واجهة المحلات كما هو موضح بالشكل، ومن مساوئه الطول المفرط الزائد للمركز الشريطي.
	على شكل حرف L: هذا الشكل التصميمي يتوافق مع الموقع الزاوي (تقاطع زاوية شارعين) كما هو موضح بالشكل
	على شكل حرف U: حيث يمكن الاستفادة من الفناء الأمامي كنشاط جاذب للمركز التجاري، كما هو موضح بالشكل.
	على شكل مجمع تجارى (مول): حيث في وسطه ممر للمشاة يخدم واجهتي المحلات التجارية كما هو موضح بالشكل.
	على شكل عنقودى Cluster: وهو مكون من مجموعة مباني منفصلة بممرات مشاة قصيرة أو حول فناء داخلي كما هو موضح بالشكل.

(٥-٧-٣) مدينة المعرفة الاقتصادية (Knowledge Economic City)



شكل (٣-٢٢) - موقع مدينة المعرفة الاقتصادية  
المصدر: <http://www.madinahkec.com/>

تتضمن رؤية مدينة المعرفة الاقتصادية إنشاء بيئة محفزة على التقدم في الصناعات التي تعتمد على المعرفة، ويكون التعليم جزء أساسى فى تحقيق هذه الرؤية واستمراريتها عبر إنشاء جيل مؤهل فنياً وفكرياً، بأساليب تحاكي عصر التطور الذكى فى العالم. وعلى هذا الأساس تستفيد جميع المدارس والمعاهد ومراكز البحوث من البنية التحتية الذكية المرنة لتطوير تقنيات التدريس وتحسين الأداء والفاعلية،

وخطت المدينة لإستيعاب ١٥٠ ألف نسمة. شكل (٢٢)، (٢٣)

<sup>١٤</sup> أحمد فريد مصطفى، "دليل تخطيط الخدمات التجارية..."، ١٤٢٦.

## الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية



شكل (٢٣-٣) - موقع مدينة المعرفة الاقتصادية  
المصدر: <http://www.madinahkec.com/>

### (١-٥-٧-٣) أهداف وضع مخطط المدينة

- ١ - تعدى عدد سكان المدينة المنورة عن حاجز المليون نسمة، ويتزايد السكن بها بمعدل يفوق المعدل المتوسط في المملكة السعودية (٢,٤%).
- ٢- النمو المتسارع للحج والعمرة كأحد أهم القطاعات الإستراتيجية للتنمية الاقتصادية في المملكة.
- ٣- استقطاب صناعات مبنية على المعرفة والإستفادة من قدرة المدينة على جذب المواهب.
- ٤- الإرتقاء بالمستوى المعيشى والإقتصادى للمدينة المنورة، و الإرتقاء بمكانة المدينة المنورة كمركز إسلامى للعلم والحضارة الإسلامية.
- ٥- التكامل مع مشروع توسعة الحرم النبوى الشريف لزيادة الطاقة الإستيعابية له من ٦٠٠٠٠٠٠ مصلى إلى حوالى مليون مصلى.
- ٦- إستخدام أساليب البناء والتصميم التى تحقق الإستدامة، وتحقيق بنيه تحتية ذكية لتوفير أسلوب حياه وبيئة عمل تواكب عصر المعلوماتية.

- ٧- تحقيق فرص إستثمارية ذات ربحية فى جميع مراحل تنفيذ المشروع. شكل (٢٤)

### (٢-٥-٧-٣) مخطط إستعمالات الأراضي



شكل (٢٤-٣) - مخطط إستعمالات الأراضي  
المصدر: <http://www.madinahkec.com/>

## الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية

(٣-٧-٥-٢-١) المرحلة الأولى من المخطط شكل (٢٥)

تقع المرحلة الأولى من مدينة المعرفة الاقتصادية في الجزء الشمالي الغربي الذي يتميز بكونه الأقرب إلى الحرم النبوي الشريف ومحاط بمجموعة من الطرق الرئيسية مما يسهل الوصول إليه من عدة اتجاهات بالإضافة إلى إمكانية تطوير بنيته التحتية تدريجياً وسهولة ربطه بشبكات البنية التحتية المحيطة.



شكل (٣-٢٥) - المخطط العام يوضح عليه مخطط المرحلة الأولى

المصدر: <http://www.madinahkec.com>

### المخطط العام للمرحلة الأولى من المدينة :

تتضمن المرحلة الأولى على إستعمالات سكنية وتجارية ومعرفية كما يلي:

(أ) - القطاع السكني (منطقة العمائر السكنية، ودار الجوار (حي الفلل السكنية المغلق)).



شكل (٣-٢٦) - عناصر مخطط مدينة المعرفة الاقتصادية

المصدر: <http://www.madinahkec.com>

## الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تطبيق معايير الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية

(ب)- القطاع التجاري (أبراج تجارية وفندقية، ومجمعات إسكان الزوار، ومجمع الأسواق).

(ج)- المجمع المعرفى (ديوان المعرفة، والقطاع التعليمى والمركز الحضارى والمتاحف، ومعهد المدينة المنورة للقيادة والريادة). شكل ( ٢٦ )

### القطاع التجارى:

(أ)- أبراج تجارية فندقية: تقع على طريق الملك عبد العزيز لتوفير خدمات تجارية وفندقية ذات جودة عالية، وتوفير أماكن إنتظار كافية خاصة بها.

(ب)- مجمع الأسواق: تصل مساحة مجمع الأسواق إلى ١٨٦٠٠٠ متر مربع ويتصل السوق بالمركز الحضارى الذى يتضمن عدة متاحف ومسجد ويسهل الوصول إليه عبر وسائل النقل المتردده من وإلى الحرم النبوى الشريف. شكل (٢٦)، (٢٧)



شكل ( ٢٧-٣) - مجمع الأسواق بمدينة  
المعرفة الإقتصادية (المرحلة الأولى)  
المصدر: <http://www.madinahkec.com>

شكل ( ٢٦-٣) - أبراج تجارية فندقية بمدينة  
المعرفة الإقتصادية (المرحلة الأولى)  
المصدر: <http://www.madinahkec.com>

المعايير المؤثرة على ملائمة المقياس (Size)		مدن المملكة العربية السعودية					مدن إنجلترا		مدن الولايات المتحدة الأمريكية		المستويات التخطيطية	
الخدمات	الوظيفة	الكثافة	الأنواع	أنماط التوزيع	المعدلات		نطاق التأثير	الأنواع	أنماط التوزيع	المعدلات		نطاق التأثير
النسبة الكبيرة من المخططين حددت نسبة (٨٠٠: ١٢٠٠)م، هي المسافة القصوى التي يستطيع الساكن سيرها إلى مركز الخدمات، لذا يكون قطر المجاورة السكنية حوالي ١٦٠٠ متر، ومساحتها الكلية حوالي (٦٤٠ فدان).	————— —————	تعتمد المساحة المثالية للمجاورة على كثافتها السكانية، ولا بد من تحديد المسافة والكثافة لمعرفة التفضيلات للوصول للحدود القصوى للمساحة المثالية.	(أ) محلات السلع الغذائية. (ب) أنشطة خدمية. (ج) خدمات حرفية.	(أ) نمط مركزي (ب) نمط لامركزي (ج) نمط شريطي (د) نمط الخدمة التجارية في المركز مع إنتشار بعضها.	١,٥	٠,٢ ٥	نصف القطر = ١/٢ كم	البضائع ذات الإحتياج اليومي	(أ) نموذج مركزي بجانب المدرسة الابتدائي.  (ب) مركزي منتشر نظرا لشكل الإستطالة للمجاورة.	٠,٩	٠,٣	نصف القطر = ٢ كم
—————	————— —————	—————	الأنشطة التجارية على مستوى المجاورة بجانب أسواق الطعام الكبرى - الخبز والحلويات - أنشطة خدمية- خدمات حرفية.	(أ) نمط مركزي (ب) نمط توزيع الخدمات التجارية في مركز الحي السكني مع إنتشار بعض الخدمات. (ج) نمط توزيع بعض الخدمات على الأطراف بجانب وجود بعضها في مركز الحي السكني.	١	٠,٤ ٥	نصف القطر = ١,٢ كم	البضائع الهامة والتي لا يتم شراؤها بصورة متكررة	(ج) مركزي عند مخارج المجاورة.  (د) منتشر عند مداخل المجاورة.			

المعايير المؤثرة على ملائمة المقياس (Size)			مدن المملكة العربية السعودية				مدن إنجلترا		مدن الولايات المتحدة الأمريكية			المستويات التخطيطية	
الخدمات	الوظيفة	الكثافة	الأنواع	أنماط التوزيع	المعدلات	نطاق التأثير	الأنواع	أنماط التوزيع	المعدلات		نطاق التأثير		
تكلفة الخدمات: مثال في الولايات الأمريكية، تشير الدراسات على ما يبدو أن عملية تكلفة الخدمات تكون أقل في المجتمعات العمرانية التي تتراوح بين (٧٠٠٠:٣٠٠٠٠) نسمة، أما في العدد الأقل من ذلك أو أكثر فإن معدل نصيب الفرد المحلي تظهر فيه النفقات بصورة أعلى بدون أي زيادة واضحة في وسائل راحة السكان	يشير التدرج الهرمي لخدمات المدن الجديدة طبقاً لنظرية كريستالر إلى وجود ثلاث عناصر مترابطة معاً في المدينة وهي الوظيفة (Function)، المساحة (Size)، والمسافة (Distance).	المعيار الأمثل لعدد سكان المدينة يتحدد ب(٥٠٠٠٠) نسمة، وبكثافة كلية مقدارها ١٥ فرد/فدان، ولا يمثل هذا معيار عالمي ويراعى الفروق المحلية.	مراكز تجارية بها محلات كبرى والتي توفر البضائع بها على أساس المنافسة.	(أ) النمط المتمركز. (ب) النمط المنتشر.	١	٠,٤٥	نصف القطر = غير محدود	البضائع التي يتم شراؤها لمناسبة أو للترفيه	٢,٥	٠,٥٧	نصف القطر = (٣:٨)	صغيرة	المدينة
					٢	١,٠			متوسطة				
					٤	١,٤			كبيرة				

توصل البحث من خلال الدراسة النظرية السابقة، إلى وجود مجموعة من المجالات التي تؤثر بشكل مباشر على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية في المستويات التخطيطية للمدينة، ولدراسة هذه العوامل لا بد من تقييم الوضع الراهن للخدمات التجارية لتفعيل دراسة هذه المجالات في تأكيد تأثير دورها على الأنشطة التجارية التي يكون المستهلك في حاجه ماسه لملائمتها الوظيفية لإحتياجاته، وذلك بعد ظهور العديد من المشاكل الناتجة عن التخطيط دون الوضع في الإعتبار احتياجات ورغبات المستخدم النهائي وأصبحت الحاجه ماسه إلى وجود أساليب علمية لمعرفة تأثير تلك الخدمات على مستخدميها وعلى أبعاد البيئة العمرانية.

#### (١-٤) الملائمة الوظيفية

استخدمت الدراسة مفهوم الملائمة الوظيفية لتقييم أداء الأنشطة التجارية في المدن الجديدة عن طريق قياس كفاءة توزيع الخدمات التجارية مع أعداد السكان (المعدلات)، وكذلك الموقع المكاني لها (نطاق التأثير)، وأنواعها وأنماط توزيعها مع المدينة، وذلك بالإعتماد على عدد من معايير القياس. فالتقييم قائم على أساس الوظيفة وهو الذي ينظر إلى كيفية تفاعل الناس مع المكان.

#### (٢-٤) تقييم مابعد الإشغال

يتم تناول مفهوم تقييم مابعد الإشغال للعناصر المعمارية والعمرانية وأهدافه، منهجية عملية التقييم فيما يلي:

#### (١-٢-٤) مفهوم تقييم مابعد الإشغال

هو عملية تقييم موجهة ومستمرة في نظام دقيق ونمطي لكل أو بعض الموجودات في البيئة العمرانية المشيده ومآحولها من بيئة مصنوعة<sup>١</sup>. يشمل التقييم المنهجي للرأى حول العناصر المعمارية والعمرانية المستخدمه، من وجهة نظر المستعملين لها، ويقيم كيفية أداء هذه العناصر مع إحتياجات المستخدمين بشكل جيد. وتحديد سبل تحسين تصميمها وتخطيطها والأداء والملائمة للغرض منها(كفاءة الأداء الوظيفي)<sup>٢</sup>. يتم تقييم المشروعات بعد التشغيل بقياس كفاءة أداءها بعد التنفيذ والإشغال، ويوفر التقييم معلومات مرتجعة عن الحالة الحالية للمشروع واقتراح حلول للمشاكل القائمة بالإضافة لتوجيه أسس ومعايير التصميم والتخطيط للحصول على مشروعات أفضل في المستقبل.<sup>٣</sup>

١ جمال الدين يوسف سلاور، "هشام جلال أبو سعده"، مصطفى محمد جبر، "دراسة استدلالية لتقييم مابعد الإشغال لأداء شوارع السكن في المدينة العربية الجديدة- حالة مدينة الجبيل الصناعية- المنطقة الشرقية- المملكة العربية السعودية- مجلة جامعة الملك عبد العزيز- ٢٠٠١، ص٢٠.

٢ [www.postoccupancyevaluation.com](http://www.postoccupancyevaluation.com)

٣ ياسر محجوب، تقييم المشروعات بعد الإستخدام، WWW.POE-Summary-Arabic-pdf

## الفصل الرابع: المنهجية المقترحة لتقييم الأنشطة التجارية بالمدن الجديدة.

### (٤-٢-٢) أهداف منهج تقييم ما بعد الإشغال<sup>٤</sup>

- توفير دلالات واضحة عن امكانيات أداء البيئة المشيده بشكل حقيقي وموضوعي.
- المساعدة في صياغة المعايير التخطيطية الجديدة. ومنها تصاغ قرارات التخطيط الخاصة بتوزيع العناصر التجارية في كل مدينة على حده.
- بناء أسس التخطيط التي تساعد على تحسين المعايير العامه والمؤدية إلى ملائمة الأداء ورفع مستواه، وتحسين بيئة التعامل التجارى ورفع مستوى النشاط الإقتصادى بالمدن الجديدة.
- إعداد منشآت عمرانية تحقق الهدف الوظيفى منها.
- تساعد عملية تحليل وتقييم عناصر الأنشطة التجارية على الوصول إلى نتائج تقييم جديدة.
- يستفاد من نتائج التقييم فى صياغة معايير أكثر تطوراً وملائمة للأنشطة التجارية موضوع الدراسة.

### (٤-٢-٣) توجهات تقييم الأنشطة التجارية

تتناول الدراسة تقييم الأنشطة التجارية فى مخططات المدن الجديدة، والتي تعنى بعمليات تقييم ما بعد الإشغال، ويدور توجهها الأساسى حول إلقاء الضوء على الأنشطة التجارية من حيث أحوال الشاغلين للعناصر التجارية، والمتردددين عليها، وكذلك متخذى القرار فى تحديد عناصرها ، أى يركز المنهج على دراسة العناصر السابق ذكرها لمعرفة مدى التلائم من عدمه للنشاط التجارى بحيز المدينة من ناحية تلبية متطلبات المستعملين.

### (٤-٢-٤) مراحل عملية تقييم ما بعد الإشغال على ضوء رضا المستعملين<sup>٥</sup>

- استخلاص قرارات التخطيط التي ارتكزت عليها برامج إعداد الأنشطة التجارية بالمدينة.
- إختبار الأداء من خلال المقارنة بين المتطلبات الفعلية للمستعملين ومدى تلبية أداء الأنشطة التجارية لهذه المتطلبات.
- توفير قاعدة معلومات عن مدى ملائمة الأنشطة التجارية لمتطلبات المستعملين.
- الإستفادة من قاعدة المعلومات على ضوء المقارنة بين المتطلبات الأساسية، والتخطيط الواقعى لمراجعة قرارات التخطيط المؤثرة على معدلات الأداء.
- إعادة صياغة لقرارات التخطيط بعد المراجعة.
- الإستفادة بنتائج مراجعة قرارات التخطيط فى تصويب متطلبات المستعملين.

ويمكن تقسيم تقييم الأنشطة التجارية فى المدن الجديدة إلى:

تقييم كمي: ويختص بالعناصر التي يمكن تحديدها سواء بالقياس أو بالمشاهدة أو بالرصد.

<sup>٤</sup> جمال الدين يوسف سلاخور، " هشام جلال أبو سعده"، مصطفى محمد جبر"، دراسة استدلالية لتقييم مابعد الإشغال لأداء شوارع السكن فى المدينة العربية الجديدة- حالة مدينة الجبيل الصناعية- المنطقة الشرقية- المملكة العربية السعودية- مجلة جامعة الملك عبد العزيز- ٢٠٠١.  
<sup>٥</sup> جمال الدين يوسف سلاخور، " هشام جلال أبو سعده"، مصطفى محمد جبر"، دراسة استدلالية لتقييم مابعد الإشغال لأداء شوارع السكن فى المدينة العربية الجديدة- حالة مدينة الجبيل الصناعية- المنطقة الشرقية- المملكة العربية السعودية- مجلة جامعة الملك عبد العزيز- ٢٠٠١.

## الفصل الرابع: المنهجية المقترحة لتقييم الأنشطة التجارية بالمدن الجديدة.

تقييم كيفية: وهو خاص بالعناصر التي لا يمكن قياسها أو ملاحظتها من خلال الزيارة الميدانية لمواقع

الدراسة، وتعتمد أكثر على المشكلات التي يعانى منها المستخدمين سواء فى صورة عدم كفاية للعناصر التجارية أو عدم كفاءتها.

غلاء أسعار بعض السلع نتيجة لظروف النقل والتوريد أو لظروف أخرى.

صعوبات ومشاكل خاصة مع الوحدة المحلية(الجهاز) التابع للمدينة الجديدة.

وغيرها من المشكلات التي ظهرت من خلال الحوار مع العينة الإستكشافية من السكان المقيمين فى مناطق الدراسة الميدانية.

**(٣-٤) مفهوم الأداء:** هو قابلية البيئة لدعم متطلبات شاغليها التي توصف خلال مجموعة معايير التقييم.

أى يتحدد مؤشر الأداء عندما تكون هناك مقارنة بين المتطلبات (الأهداف)، والمعايير (أدوات القياس).

### (١-٣-٤) مؤشرات الأداء

موضوع الأداء المستهدف والتي يجب أن تقيم على أساسه المدينة فهو ملائمة المعدلات الموجودة للأنشطة التجارية على الواقع التطبيقي لتكون كافية وملائمة للإستعمال السكنى بها، بمعنى بحث أداء نشاط التعامل السكنى مع الإستعمال التجارى من خلال رصد انعكاسات هذا الأداء لتحقيق رضا المستعملين من حيث ملائمة الأنشطة التجارية مع متطلباتهم الأساسية، والتعرف على مدى إرتباط هذا الأداء بالنواحي النظرية لتوزيع معدلات الأنشطة التجارية فى المدينة.

ويمكن الإستفادة من هذا التقييم فى صياغة مجموعة من التوصيات التي تسمح برفع كفاءة أداء المسارات التجارية فى تحقيق ملائمتها الوظيفية بالنسبة للمستعملين، والإستفادة بهذه التوصيات لأخذها فى الإعتبار عند تصميم و تخطيط مدن مشابهة فى المستقبل.

### (٤-٤) استطلاع رأى السكان

يتم توضيح الأهداف العامه لإستطلاع رأى السكان، ومحددات الدراسة التطبيقية وكيفية إعداد

استمارة استطلاع الرأى كما يلى:

### (١-٤-٤) الأهداف العامه لاستطلاع رأى السكان

- تهدف الدراسة الميدانية فى وضع محددات لتوزيع الأنشطة التجارية فى مخططات المدن الجديدة لتواكب وتحقق متطلبات المجتمع المحلى.
- يفيد عمل إستمارة الإستبيان فى دراسة نطاق الدراسة حيث تعطى صورة أعمق عن المشاكل الموجودة وأبعادها وأسبابها الحقيقية.
- استطلاع رأى السكان لتقييم الأداء الوظيفى للأنشطة التجارية بالمدن الجديدة.
- وضع صورة تقريبية لمعرفة نطاقات التأثير الخاصة بتوزيع الخدمات التجارية من وجهة نظر المستعمل ومعرفة الأنواع وأنماط التوزيع التي يسهل التعامل معها.

(٤-٤-٢) المحددات العامة للدراسة الميدانية

- تعتبر مدينتى المنيا الجديدة وبنى سويف الجديدة (مدن جيل ثانى) نماذج للمدن الجديدة الواضحة فى صعيد مصر، ولكن لم تأخذ نصيبها من الدراسات على المستوى العمرانى.
- وجود مشاكل خاصة بتوزيع الأنشطة التجارية فى تلك المدن والتي كانت من الأسباب الرئيسية لرصد النقص فى الإحتياجات السكنية من الخدمة التجارية.
- تقارب الظروف العمرانية والبيئية لمنطقتى الدراسة.
- تقارب الملامح الإجتماعية والإقتصادية لمجتمعات منطقتى الدراسة.

(٤-٤-٣) تصميم وإعداد الاستبانة

اعتمد فى جمع البيانات على أسلوب المقابلات الشخصية مع من يقومون بعملية الشراء اليومية وبعض العينات العشوائية الأخرى. عمد إلى هذا الأسلوب لرصد الواقع الفعلى للممارسة اليومية فى التعامل مع الأنشطة التجارية، بجانب وجود الإستبانة الخاصة بأصحاب الوحدات التجارية فى منطقة الدراسة. صممت الاستبانة بعناية خاصة وتكونت من ورقتين ووضعنا الأسئلة بصورة مرتبة ومباشرة وأعطيت خيارات للإجابة قدر الإمكان. كما تركت فراغات لتعبئتها من قبل عينة الدراسة للأسئلة التي لا تحتمل الخيارات وكذلك لإبداء الرأى حول المشاكل التي لم ترد فى الإستبانة، وكذلك وضع بعض الحلول للمشاكل من وجهة نظرهم.

ولقد عكس محتوى الإستبانة هدف الرصد الميداني فاشتمل على ثلاث مجموعات من الأسئلة المجموعة الأولى: يختص بالشخص المستطلع رأيه ومواصفاته والتي يجب أن تكون متقاربة مع باقى عينة السكان.

المجموعة الثانية: هو أسئلة مباشرة مغلقة عن الخدمات التجارية التي يتعامل معها المستعمل بصورة دورية لمعرفة مستوى الأداء الوظيفى للخدمة التجارية.

المجموعة الثالثة: هو أسئلة مفتوحة خاصة بالمستعمل لمعرفة نطاقات التأثير والمعدلات الملائمة لإحتياجاته والأنماط التي يفضل التعامل معها.

أما الإستبانة الخاصة بأصحاب الوحدات التجارية فتتكون من مجموعتين:

المجموعة الأولى: تختص بالشخص المستطلع رأيه ومواصفاته وصافى الربح من الوحدة التجارية.

المجموعة الثانية: وهي مجموعة أسئلة مباشرة مغلقة عن بيئة التعامل والإستثمار التجاري.

**(٤-٥) منهجية الدراسة الميدانية**

تعتبر عملية جمع المعلومات الخاصة بالبحث هي الأساس الذى تبنى عليه الدراسات والتحليلات والنتائج النهائية التى يتوصل لها البحث، واتباع البحث المنهجية التالية فى الدراسة الميدانية:

**(٤-٥-١) جمع المعلومات**

اتبعت مرحلة جمع المعلومات الإتجاهات التالية:

المصادر: جمع بعض المعلومات عن المدينتين من خلال زيارة بعض الجهات المختصة مثل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة- الهيئة العامة للتخطيط العمرانى- الهيئات المحلية المختصة. المقابلات: قام بهذه المرحلة طلاب الفرقة الرابعة بقسم العمارة كلية الفنون الجميلة جامعة المنيا بعقد حوارات مع مستخدمى المنطقة التجارية لتجميع بعض الآراء التى يمكن صياغتها فى الإستبيان. الإستبيان: إعداد استمارة استبيان لمستخدمى المنطقة سواء من المشاه أو مستقلى السيارات أو المواصلات العامه، وكذلك أصحاب الوحدات التجارية بغرض التعرف على المشاكل والإيجابيات الناتجة عن العناصر المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية فى المدن الجديدة والتى افترضتها الباحثة من الدراسة النظرية للبحث.

**(٤-٥-٢) تحليل المعلومات**

بعد مرحلة جمع المعلومات وملء استمارات الإستبيان من السكان المقيمين بمناطق الدراسة والتى تتعامل مع المناطق التجارية بصفة دائمة، تأتى مرحلة التحليل وتعتمد على تحليل الأجوبة باستخدام البرنامج الإحصائى (SPSS) فى معرفة نسب الإيجابيات والسلبيات لتوزيع الأنشطة التجارية والتعامل معها فى تحقيق كفاءة أدائها على مستوى الحى السكنى.

**(٤-٥-٣) استخلاص النتائج**

تم استخلاص النتائج من خلال تحليل المعلومات تم وضعها فى شكل توصيات لقياس مدى ملائمة الأنشطة التجارية للإستعمال السكنى فى المدن الجديدة المدروسة ومعرفة ايجابيات وسلبيات التوزيع لتحقيق الملائمة الوظيفية.

وفيما يلى نماذج إستمارات الإستبيان الخاصة بالمستخدمين للمنطقة التجارية وأخرى خاصة بأصحاب الوحدات التجارية:

## الفصل الرابع: المنهجية المقترحة لتقييم الأنشطة التجارية بالمدن الجديدة.

**نموذج (أ): الإستمارة الخاصة بالسكان المقيمين في منطقة الدراسة، والتي تتعامل مع المنطقة التجارية بصفه دائمة كما يلي:**

هذه الأسئلة الهدف منها تقييم المناطق التجارية بعد الإستخدام وهذه الإجابات لن تعرض على أى جهة رسمية أو حكومية وستستخدم فقط لغرض البحث، ونشكر حسن تعاونك.

### عنوان البحث: الملائمة الوظيفية للمسارات التجارية (رصد وتحليل للأسواق التجارية بشوارع المدينة)

تاريخ المقابلة: ..... اسم المدينة: ..... اسم التجمع السكاني: .....

الفئة العمرية : ..... الجنس: .....

عنوان المسكن : ..... ( ) تمليك ( ) إيجار.

المؤهل التعليمي: ( ) أمى ( ) تعليم أساسى ( ) ثانوى ( ) جامعى ( ) دراسات عليا

المهنة : ..... مكان العمل: .....

متوسط الدخل الشهرى للأسرة: ( ) أقل من ٦٠٠ جنيه ( ) من ٦٠٠: ١٢٠٠

( ) من ١٢٠٠: ٢٠٠٠ ( ) أكثر من ٢٠٠٠ جنيه

الأولاد حسب المراحل التعليمية: ( ) حضانه ( ) تعليم أساسى ( ) ثانوى ( ) جامعى ( ) خريج

هل تمتلك سيارة: ( ) لا ( ) نعم فى حالة نعم كم سيارة للأسرة.....

عدد مرات التعامل مع المنطقة التجارية شهرياً بالمدينة:

( ) أقل من ١٠ مرات ( ) من (١٠-٢٠) مرة ( ) أكثر من (٢٠) مرة

### أسئلة خاصة بالتوزيع المكاني للأنشطة التجارية

سهولة الوصول للمنطقة التجارية هل هي

( ) ضعيفة ( ) جيدة ( ) قوية

مدى توافر أماكن إنتظار سيارات

( ) كافية ( ) غير كافية ( ) لاتوجد

توافر المساحات الخضراء وعناصر تنسيق الموقع

( ) ضعيفة ( ) جيدة ( ) قوية

نسبة تجاور أماكن الترفيه لمنطقة التسوق

( ) ضعيفة ( ) جيدة ( ) قوية

توافر الوحدات التجارية الموزعة مع الإستعمال السكنى

( ) ضعيفة ( ) جيدة ( ) قوية

قرب مواقف انتظار السيارات والمواصلات العامه من المنطقة

( ) ضعيفة ( ) جيدة ( ) قوية

### أسئلة خاصة بالعوامل الإجتماعية والإقتصادية

أين تفضل تواجد المحلات التجارية للسلع الغذائية: ( ) على أطراف المنطقة السكنية ( ) فى وسط المنطقة السكنية )

( موزعة مع الإستعمال السكنى. لماذا.....

## الفصل الرابع: المنهجية المقترحة لتقييم الأنشطة التجارية بالمدن الجديدة.

ما الصورة التي تفضل وجود المحلات التجارية للسلع الغذائية عليها:

( ) موزعة على شارع تجارى ( ) مركزة فى مبنى واحد(مول) ( ) السوق الشعبي

### أسئلة خاصة بأنواع السلع الاستهلاكية والمعمرة

محل الشراء المعتاد بالنسبة للإحتياجات اليومية من السلع هل هو: ( ) قريب ( ) بعيد.

وسيلة الذهاب: ( ) على الأقدام ( ) وسيلة خاصة ( ) وسيلة عامه.

عدد مرات التردد على الشراء أسبوعياً: من ١ إلى ٥ ..... من ٥ إلى ١٠ .....

الأسباب التي تدفعك للشراء من هذا المكان:

( ) القرب من المسكن أو العمل ( ) سهولة الوصول أو الإنتظار ( ) جودة السلع ( ) السعر أقل

( ) تنوع المعروضات ( ) تأثير الدعاية وشهرة المكان ( ) التنسيق العام للمكان

هل تفضل طلب السلعه من خلال التليفون: ( ) لا ( ) نعم

هل تفضل التعامل مع الباعة الجائلين: ( ) لا ( ) نعم

محل شراء الملابس المعتاد هل موقعه: ( ) قريب ( ) بعيد

وسيلة الذهاب: ( ) على الأقدام ( ) وسيلة خاصة ( ) وسيلة عامه.

ما هى الأسباب التي تدفعك للشراء من هذا المكان:

( ) القرب من المسكن والعمل ( ) سهولة الوصول والإنتظار ( ) جودة السلع ( ) السعر أقل

( ) تنوع المعروضات ( ) تأثير الدعاية وشهرة المكان ( ) التنسيق العام للمكان

( ) أخرى(حدد).....

عندما تذهب عادة لأحد لأماكن شراء السلع المعمرة يكون هدفك:

( ) من أجل الشراء فقط ( ) من أجل الشراء والترفيه أيضاً ( ) من أجل الترفيه وربما يكون هناك شراء

عندما تريد أجهزة أو أثاث هل تفضل الشراء من: ( ) مراكز بعيدة وكبيرة ( ) مراكز قريبة و صغيرة.

ما هى الأسباب التي تدفعك للشراء من هذا المكان:

( ) القرب من المسكن والعمل ( ) سهولة الوصول والإنتظار ( ) جودة السلع ( ) السعر أقل

( ) تنوع المعروضات ( ) تأثير الدعاية وشهرة المكان ( ) التنسيق العام للمكان

### من وجهة نظرك

حدد الإستعمالات التي تحتاجها بصورة يومية وتفضل إتصالها المباشر مع سكنك.....

حدد الإستعمالات التي تفضل فصلها عن المنطقة التي تسكن بها.....

حدد الإستعمالات التي يمكن أن تتجاور مع العناصر التجارية وتكون مكتملة لها.....

هل يوجد نقص فى أى من الخدمات التي تتعامل معها.....

هل تجد صعوبة ركن السيارة عند الذهاب للمركز التجارى(أذكر السبب).....

ما هى الخدمات التجارية والأنشطة الجديدة التي ظهرت فى المنطقة.....

هل تفضل وجود رقابة على الأسواق(أذكر السبب).....

## الفصل الرابع: المنهجية المقترحة لتقييم الأنشطة التجارية بالمدن الجديدة.

**نموذج (ب): الإستمارة الخاصة بأصحاب الوحدات التجارية فى منطقة الدراسة.**  
هذه الأسئلة الهدف منها تقييم المناطق التجارية بعد الإستخدام وهذه الإجابات لن تعرض على أى جهة رسمية أو حكومية وستستخدم فقط لغرض البحث، ونشكر حسن تعاونك.

### عنوان البحث: الملائمة الوظيفية للمسارات التجارية (رصد وتحليل للأسواق التجارية بشوارع المدينة)

تاريخ المقابلة: .....  
اسم المدينة: .....  
اسم التجمع السكانى: .....

الفئة العمرية : .....

عنوان الوحدة التجارية : ..... ( ) تملك ( ) إيجار.

متوسط الدخل الشهري للأسرة: ( ) أقل من ٦٠٠ جنيه ( ) من ٦٠٠ : ١٢٠٠

..... ( ) من ١٢٠٠ : ٢٠٠٠ ( ) أكثر من ٢٠٠٠ جنيه

### أسئلة خاصة لأصحاب الوحدات التجارية

القيمة الإيجارية للوحدة التجارية، وتوافر التسهيلات الإيجارية من قبل المالك

( ) مناسبة ( ) مرتفعة

سعر الأرض فى حالة الرغبة فى تملك الوحدة التجارية

( ) مناسبة ( ) مرتفعة

وجود أنشطة مماثلة لنشاطك بالموقع

( ) يوجد ( ) لا يوجد

توافر المساحات الكافية لنشاطك

( ) كافية ( ) غير كافية

توافر المرافق المختلفة (مياه/كهرباء/صرف صحى/أمن/نظافة....)

( ) كافية ( ) غير كافية

موقع المدينة ووظيفتها الرئيسية (سياحية- صناعية) يساهم فى جذب الإستثمارات التجارية

( ) ضعيفة ( ) جيدة ( ) قوية

موقع المنطقة التجارية يساهم فى جذب المستهلكين

( ) ضعيفة ( ) جيدة ( ) قوية

مدى توافر أرفصة الشحن والتخديم

( ) كافية ( ) غير كافية ( ) لا توجد

توافر مسطح بناء كافي لإستيعاب النشاط التجارى والزيادة المستقبلية

( ) كافية ( ) غير كافية

وسائل نقل البضائع للوحدات التجارية (سيارات نقل- نصف نقل-سيارات خاصة- آخر)

نوعية ونسبة الوحدات التجارية التى تحتاج لتوريد البضائع يومياً بالنسبة لباقى الوحدات.....

.....

نوعية ونسبة الوحدات التجارية التى تحتاج لتوريد البضائع أسبوعياً أو شهرياً بالنسبة لباقى الوحدات.....

## الفصل الرابع: المنهجية المقترحة لتقييم الأنشطة التجارية بالمدن الجديدة.

### (٦-٤) مجالات البحث

تم وضع مجموعة من المجالات التى يدور فى إطارها البحث وذلك لتحديد مؤشرات قياس الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية فى مخططات المدن الجديدة.

تم تحديد خمسة مجالات رئيسية للحكم على ملائمة الأنشطة التجارية من الناحية الوظيفية، وتضم هذه المجالات الرئيسية مجموعة الأهداف التى تساعد فى وضع معايير تقييم الملائمة من خلال الرصد والتحليل.

### المجالات الرئيسية

#### (١-٦-٤) المجال العمرانى

يدرس المجال العمرانى مجموعة العوامل الرئيسية المؤثرة فى الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية لأنها تعبر عن مؤشر صريح يمكن تحديده بمعايير كميّة ونوعيّة يمكن قياسها، ولها الأولوية بالنسبة لمخططى المدن الجديدة فى تحديد مجالات الخدمة التجارية، ويتحدد هذا المجال بالعناصر التالية:

#### أهداف المجال العمرانى

- نصيب مناسب للفرد من الخدمة التجارية.
- الأنماط المناسبة للشكل العمرانى.
- نطاقات تأثير لتغطية الاحتياجات.
- أنواع الإستعمالات الملائمة.

#### (٢-٦-٤) المجال الوظيفى

يعبر عن مجموعة العناصر الوظيفية والتي تحقق التكامل فى تحقيق الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية والتي تم تحديدها من الدراسة النظرية لمعايير الملائمة ، وبالدراسة التاريخية للأنشطة التجارية وبخاصة فى مخطط المدينة العربية القديمة ومخطط القاهرة الخديوية لما لها من تأثير قوى فى تحقيق الملائمة الوظيفية آنذاك.

#### أهداف المجال الوظيفى

- سهولة الوصول للخدمة التجارية.
- وضع حلول للتخديم وأماكن الإنتظار.
- الرقابة على الأسواق.

#### (٣-٦-٤) المجال الإقتصادى

يتحدد المجال الإقتصادى بمجموعة العناصر الإقتصادية التى تؤثر على التوزيع المكانى للأنشطة التجارية فى المدينة وذلك بدراسة المتطلبات الإقتصادية لها.

## الفصل الرابع: المنهجية المقترحة لتقييم الأنشطة التجارية بالمدن الجديدة.

### أهداف المجال الإقتصادي

- التنافس بين الوحدات المادية للأنشطة التجارية.
- التكامل والتجاور في العناصر التجارية.
- التنافر في بعض نوعيات الأنشطة التجارية.
- تأثير قيمة الأرض.

### (٤-٦-٤) المجال الإجتماعي

يتناول العامل الإجتماعي دراسة المستخدم النهائي للمنطقة التجارية "END USER" من خلال دراسة السلوك الشرائي له، وذلك لتحقيق الهدف الأسمى من ملائمة الأنشطة التجارية في مواجهة احتياجاته.

### أهداف المجال الإجتماعي

- تحقيق متطلبات المستعمل الشرائية بشكل أساسي.
- تحديد البرنامج الأساسي لنوعيات السلع التجارية من المستخدم النهائي.
- فهم السلوك الشرائي للفئة التي تتعامل معها المنطقة التجارية.

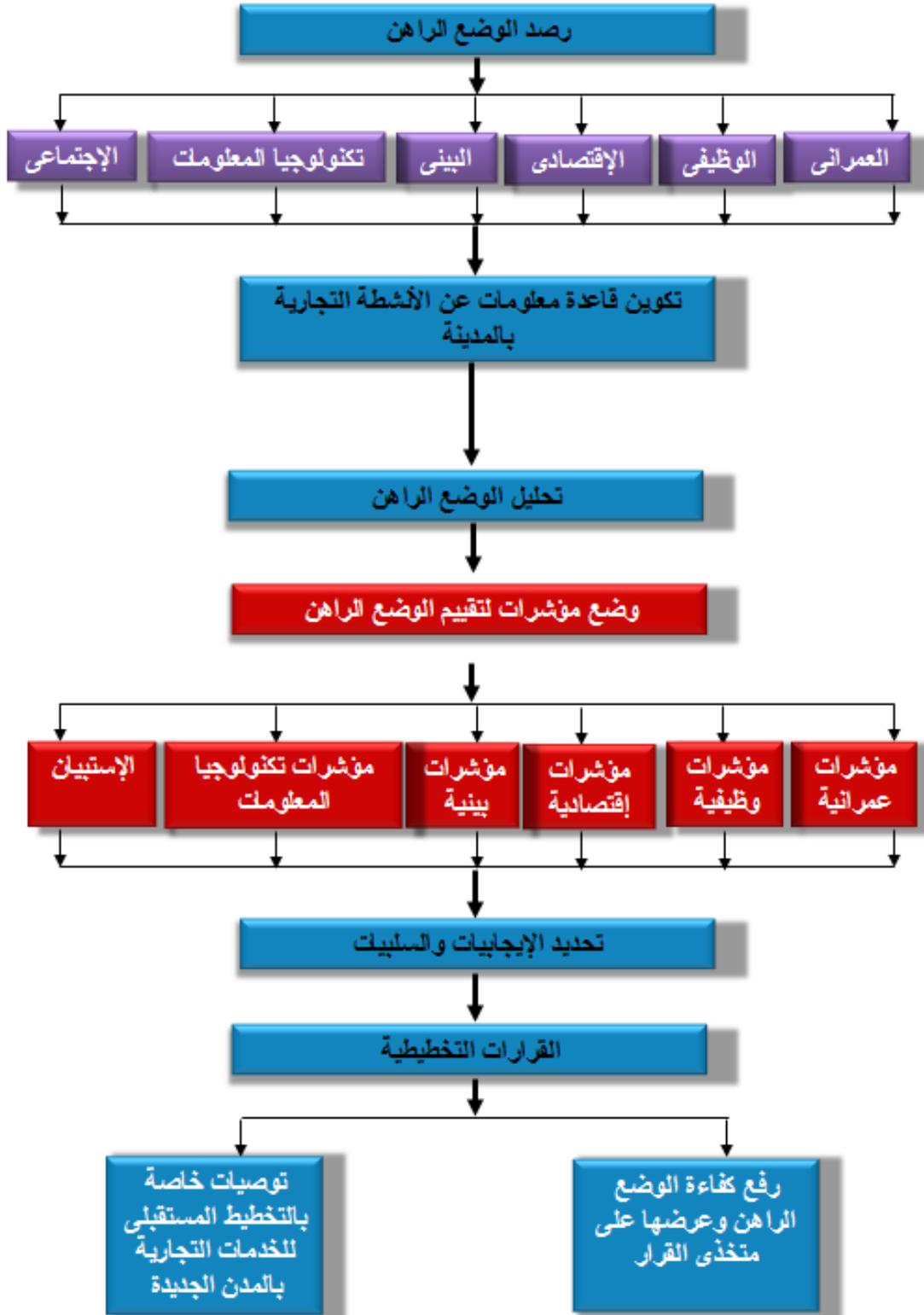
### (٥-٦-٤) المجال البيئي

يتحدد المجال البيئي بدراسة العناصر البيئية التي تؤثر على علاقة المستهلكين بالكيانات المادية للأنشطة التجارية مثل الإظلال ودرجة الحرارة والرياح والرطوبة، وعناصر تنسيق الموقع الخضراء والمبنية.

### أهداف المجال البيئي

- تحسين بيئة التعامل التجاري فيما بين المستعملين والوحدات التجارية.
- حماية المنطقة التجارية من أية مخاطر بيئية تؤثر عليها.

وقد تم وضع منهجية مقترحة من قبل الباحثة لتقييم الأنشطة التجارية في المدن الجديدة، بناءً على الدراسة النظرية السابقة لمجموعة العوامل المؤثرة على ملائمة الأنشطة التجارية الوظيفية، وعلى دراسة منهجية تقييم ما بعد الأشغال.



شكل ( ١-٤ )- المنهجية المقترحة لتقييم مابعد الإشغال للخدمات التجارية بالمدن الجديدة  
المصدر: الباحثة

## الفصل الخامس:دراسة الحالة (مدينة المنيا الجديدة- مدينة بنى سويف الجديدة)

- (١-٥)معايير إختيار مناطق الدراسة  
(٢-٥)أولاً:دراسة مدينة المنيا الجديدة  
(١-٢-٥)أهداف تخطيط مدينة المنيا الجديدة  
(٢-٢-٥)المخطط الهيكلى لمدينة المنيا الجديدة  
(٣-٢-٥)المخطط العام لمدينة المنيا الجديدة  
(٤-٢-٥)خدمات المدينة  
(١-٤-٢-٥)رصد العناصر التجارية للوضع الحالى على مستوى الحى الرابع ككل- مدينة المنيا الجديدة  
(٢-٤-٢-٥)دراسة المجال الإجتماعى فى مدينة المنيا الجديدة  
(١-٢-٤-٢-٥)تحليل استثمارات استطلاع الرأى الخاصة بمدينة المنيا الجديدة  
(٣-٥) ثانياً:دراسة مدينة بنى سويف الجديدة  
(١-٣-٥)أهداف تخطيط مدينة بنى سويف الجديدة  
(١-١-٣-٥)أسباب إختيار الموقع  
(٢-٣-٥)المخطط الهيكلى لمدينة بنى سويف الجديدة  
(٣-٣-٥)تخطيط مدينة بنى سويف الجديدة  
(٤-٣-٥)خدمات المدينة  
(١-٤-٣-٥)رصد العناصر التجارية للوضع الحالى على مستوى الحى الثانى- مدينة بنى سويف الجديدة  
(٢-٤-٣-٥)دراسة المجال الإجتماعى بمدينة بنى سويف الجديدة  
(١-٢-٣-٣-٥)تحليل استثمارات استطلاع الرأى الخاصة بمدينة بنى سويف الجديدة

**(٥-١) معايير إختيار مناطق الدراسة**

يمكن إيجاز الشروط الواجب توافرها فى مناطق الدراسة الميدانية فى الآتى:

(١)- مجتمعات جديدة منشأة بالكامل على أسس ومعايير تخطيطية.

(٢)- مرور فترة زمنية كافية على إنشاء المنطقة.

(٣)- مدن متوسطة الحجم لإمكانية قياس أداء الخدمات التجارية بها.

(٤)- إمكانية الحصول على معلومات وبيانات عنها.

(٥)- تجانس الفئات التى تشملها المناطق.

(٦)- إختيار عدد مناسب من المناطق.

وسوف يحدد هذا البحث بمنطقتين للدراسة الميدانية من المدن الجديدة مدينتى (المنيا الجديدة- بنى

سويف الجديدة) والتى تقع ضمن نطاق إقليم شمال الصعيد.

**حجم الوحدات الدراسية وعلاقتها بالوحدة التخطيطية**

تنقسم الوحدات التخطيطية للمدن الجديدة إلى ثلاثة مستويات هى المجاورة السكنية، ثم الحى السكنى، ثم

المدينة، وتظل المجاورة السكنية هى الخلية الأولى فى المدينة، يليها الحى السكنى والذى يرتبط مفهومه

بالحجم السكانى المرتبط بحجم معين من الخدمات عامة والخدمات التجارية بشكل خاص. وتعتبر الخدمات

التجارية بالحى السكنى هى الوحدة المتوسطة والمكاملة بين الخدمات التجارية التى تتواجد على مستوى

المجاورات السكنية والخدمات التجارية على مستوى المدينة أى هى الحجم الذى تظهر فيه الخدمات بصورة

مكتملة، أما الوحدة الدراسية فإنها تحتاج إلى توافر شروط معينة وهى:

• التكامل الوظيفى بين المنطقة السكنية وخدماتها.

• إمكانية إعتبارها وحدة متكاملة ومستقلة ذاتياً وإن كان بالحد الأدنى من الخدمات.

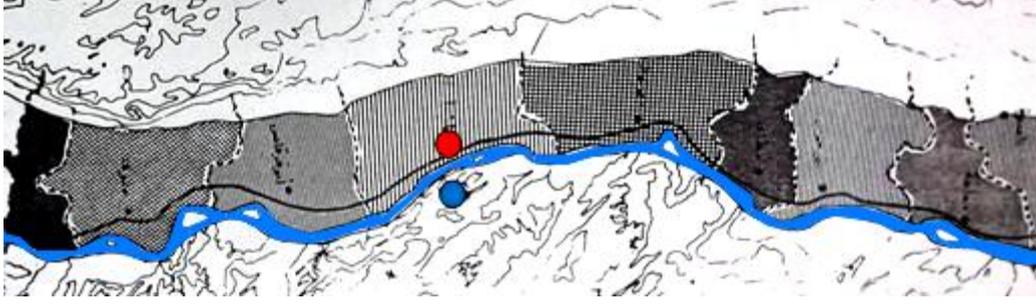
• سهولة إجراء الدراسة الميدانية عليها.

وهذه الشروط تقود إلى إمكانية إعتبار الحى السكنى أساس الدراسة العملية، لإمكانية الحصول على

المعلومات والبيانات الخاصة على هذا المستوى التخطيطى. وعلى هذا لا تحدد الوحدة التخطيطية فى هذه

الدراسة برقم ثابت ولكن تؤخذ بإعتبارها الوحدة المتكاملة وظيفياً والتى تقع فى نطاق الحجم المشار إليه

وتشمل مجموعة الخدمات الأساسية التى تدخل ضمن نطاق البحث.



● موقع المدينة الجديدة

● موقع المدينة القائمة

شكل (٥-١)- خريطة توضح موقع المنيا الجديدة بالنسبة لمدينة المنيا  
المصدر: المخطط العم لمدينة المنيا الجديدة ( هيئة التخطيط العمرانى )

تقع مدينة المنيا الجديدة أعلى هضبة مرتفعة حادة التكوين ذات ميول بسيطة وبتراوح إرتفاعها بين ١٢٣م إلى ١٣٧م فوق سطح البحر، وتقع فى الجهة الشرقية من مدينة المنيا، وترتبط بها عن طريق الكوبرى الذى يربط الجهة الغربية بالجهة الشرقية للمدينة.

#### (١-٢-٥) أهداف تخطيط مدينة المنيا الجديدة

- خلق مراكز حضارية جديدة تحقق الاستقرار الاجتماعي والرخاء الاقتصادي.
  - تشجيع حركة السكان من المدينة الأم إلى موقع المدينة الجديدة للعمل فى المحاجر الموجودة فى المنطقة الشرقية .
  - إعادة توزيع السكان بعيداً عن الشريط الضيق لوادي النيل.
  - إقامة مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدينة الأم.
  - مد محاور العمران إلى الصحراء .
  - الحد من الزحف العمراني على الأراضي الزراعية.
  - خلق مراكز أنشطة إنتاجية وإقتصادية متكاملة.
  - جذب الأعداد المهاجرة من السكان خارج المحافظة إلى داخلها وذلك بإنشاء الأنشطة الجاذبة للمدينة الجديدة.
  - العمل علي تحقيق أهداف اخري منها تقليل تركيز اوجة النشاط في القاهرة .
- وتعتبر هذه الأهداف المنطلق الذي تقوم منه وتعتمد عليه الدراسات التخطيطية للمدينة وقد أعيدت صياغتها مرة أخرى بحيث تشكل الأساس لكل من الدراسات التفصيلية لتعمير وتنمية المدينة كما يتضح في الدراسات.
- يمكن القول إن الفكر التخطيطي لمدينة المنيا الجديدة يعتمد على المحلية لضمان أكبر فرص لنجاح المدينة. سواء أكانت هذه المحلية استفادة من الطاقات الموجودة في شمال الصعيد أو الإمكانات البشرية والطبيعية التي يتيحها المكان وإمكاناته أو احتراماً كاملاً للظروف البيئية والطبيعية والتي يفرضها المجتمع.

## الفصل الخامس: دراسة الحالة (مدينة المنيا الجديدة- مدينة بنى سويف الجديدة).

### (٥-٢-٢) المخطط الهيكلي لمدينة المنيا الجديدة: شكل (٥-٢)

- (١)- مركز المدينة: القصبه الشريطية الجامعه لخدمات المدينة وتوزيع استخدامات الأراضي بها وعلاقات الإستخدامات بالمداخل والمناطق السكنية.
- (٢)- المناطق الصناعية: المنطقة الرئيسية جنوب الكتلة العمرانية وعند المدخل الجنوبي.
- (٣)- المنطقة السياحية والمتميزة: الواقعة بين مركز المدينة وحافة الهضبة والتي تتركز بها استثمارات التنمية السياحية والأثرية.
- (٤)- المناطق السكنية المحدده عمرانياً.



شكل (٥-٢)- المخطط الهيكلي لمدينة المنيا الجديدة-  
المصدر: المخطط العام لمدينة المنيا الجديدة ( هيئة التخطيط العمراني )

### (٥-٢-٣) تخطيط مدينة المنيا الجديدة

تم إنشاء المدينة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٧٨) لعام ١٩٨٦، وتشغل الكتلة العمرانية مساحة ٢٤,٦ ألف فدان تشمل المناطق السكنية والخدمية والصناعية، وتنقسم الكتلة السكنية بالمدينة إلى سبع أحياء سكنية تخصص للإسكان المتوسط وفوق المتوسط، إضافة إلى الحي المتميز (المنطقة السياحية) لإسكان ذو الدخل المرتفع، ووضع مخطط المدينة لإستيعاب ٣٥٠ ألف نسمة عام ٢٠١٧. شكل (٥-٣)

ويعتمد تخطيط المدينة على توزيع الخدمات الرئيسية في المركز الرئيسي للمدينة بشكل شريطي وتتفرع منه الخدمات التي تؤثر على الأحياء السكنية والتي تتواجد في المنطقة المركزية للأحياء السكنية في الأحياء (الثاني، والثالث، والرابع). وسوف يختص البحث بدراسة "الحي الرابع" بالمدينة حيث تتوافر عنه البيانات والمعلومات الإستطلاعية، ويعتبر أقدم الأحياء السكنية حيث تتوافر به الصورة الكاملة عن تعامل السكان مع العناصر التجارية على مستوى المدينة ككل.



## الفصل الخامس: دراسة الحالة (مدينة المنيا الجديدة- مدينة بنى سويف الجديدة).

### (٥-٢-٤) خدمات المدينة شكل (٥-٤)

#### - تصنيف الخدمات حسب النوع

خدمات تعليمية - خدمات صحية - خدمات دينية - خدمات عامة - خدمات تجارية - خدمات ترفيهية  
ومناطق مفتوحة - خدمات ثقافية - خدمات إدارية - خدمات متنوعة خارج الكتلة العمرانية.



شكل (٥-٤) - المركز الخدمي للحي السكني (منطقة الدراسة)، والمراكز  
الخدمية للمجاورات السكنية- مدينة المنيا الجديدة  
المصدر: المخطط التفصيلي لمدينة المنيا الجديدة- جهاز تنمية مدينة المنيا  
الجديدة.

### (٥-٢-٤-١) رصد العناصر التجارية للوضع الحالي على مستوى الحي الرابع ككل- مدينة المنيا

#### الجديدة

يتم الرصد العمراني للوضع الحالي للعناصر التجارية على مستوى الحي السكني ومجموعة  
المجاورات السكنية داخل الحي السكني لمعرفة الصورة الكاملة التي تتواجد عليها الخدمات التجارية والتي  
تخدم الحي الرابع لإمكانية تقييمها طبقاً لمنهجية القياس.

**الفصل الخامس:دراسة الحالة(مدينة المنيا الجديدة-مدينة بنى سويف الجديدة).**

**أولاً:على مستوى المركز الخدمى للحي السكنى**

(أ)- الوحدات التجارية التى تم الإنتهاء منها ويتعامل معها السكان:

- مبنى سوق تجارى (مول الشباب).شكل ( ٥ )



شكل (٥-٥) - مول الشباب (الوحدة التجارية على مستوى المركز الخدمى للحي الرابع- مدينة المنيا الجديدة)  
المصدر:الباحثة

(ب)- الوحدات التجارية جارى تنفيذها وأخرى لم تنشأ بعد:

- مبنى سوق تجارى (مرحلة التشطيب). شكل ( ٦ )



شكل (٥-٦) - مبنى مركز تجارى على مستوى الحي السكنى  
المصدر:الباحثة

## الفصل الخامس: دراسة الحالة (مدينة المنيا الجديدة- مدينة بنى سويف الجديدة).

- محلات تجارية موزعة مع الإستعمال السكنى (تحت الإنشاء).
- منطقة محلات تجارية منفصلة (أرض فضاء). شكل ( ٧ )



شكل (٧-٥) - موقع مخصص لمنطقة وحدات تجارية منفصلة  
المصدر: الباحثة

- ثانياً: على مستوى المراكز الخدمية للمجاورات السكنية داخل الحي السكنى
- (أ) - الوحدات التجارية التى تم الإنتهاء منها ويتعامل معها السكان:
- مبنى سوق تجارى (مول زمزم). شكل (٥-٨)



شكل (٥-٨) - مركز تجارى على مستوى المجاورة السكنية ويقع  
عند مداخل الحي السكنى.  
المصدر: الباحثة

الفصل الخامس:دراسة الحالة(مدينة المنيا الجديدة-مدينة بنى سويف الجديدة).

- وحدات تجارية موزعة مع الإستعمال السكنى (منطقة العشر عمائر) شكل(٩)



شكل (٩-٥) - منطقة "العشر عمائر" - وحدات تجارية موزعة مع السكنى  
المصدر:الباحثة

- وحدات تجارية منفصلة (أسواق الإتحاد)شكل(١٠)



شكل (١٠-٥) - منطقة "العشر عمائر" - وحدات تجارية منفصلة  
المصدر:الباحثة

الفصل الخامس: دراسة الحالة (مدينة المنيا الجديدة- مدينة بنى سويف الجديدة).

- وحدات تجارية موزعة داخل بعض الوحدات السكنية بالدور الأرضي (ترخيص بعد مخالفة)

شكل (١١)، (١٢)



شكل (١١-٥)، (١٢-٥) - تغيير بعض الوحدات داخل العناصر السكنية إلى وحدات تجارية  
المصدر: الباحثة

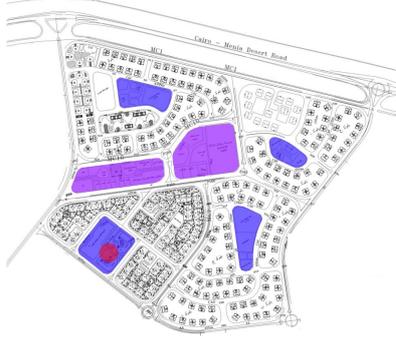
(ب) - الوحدات التجارية جاري تنفيذها (مول عمارات الفرسان) شكل (١٣)



شكل (١٣-٥) - مركز تجارى "مول عمارات الفرسان" تحت الإنشاء  
المصدر: الباحثة

## الفصل الخامس: دراسة الحالة (مدينة المنيا الجديدة- مدينة بنى سويف الجديدة).

- باقى الوحدات التجارية المخصصة على مستوى المجاورات السكنية أراضى فضاء شكل (١٤)



● مركز المجاورة "٤٤" أرض فضاء



شكل (١٤-٥) - مجاورة "٤٤" - المركز الخدمى أرض فضاء  
المصدر: الباحثة

### (٢-٤-٢-٥) دراسة المجال الإجماعى فى مدينة المنيا الجديدة

يتحدد دراسة المجال الإجماعى بدراسة المستعملين، من خلال استمارة استطلاع الرأى الخاصة بالسكان، وكذلك الخاصة بأصحاب الوحدات التجارية، لمعرفة ايجابيات وسلبيات الأنشطة التجارية فى التعامل مع المستهلك النهائى، وكذلك المشكلات الناتجة عن استئبان أصحاب الوحدات التجارية فى مدينة المنيا الجديدة كما يلى:

الفصل الخامس: دراسة الحالة (مدينة المنيا الجديدة- مدينة بنى سويف الجديدة).

٥-٢-٤-٢-أ) تحليل استثمارات استطلاع الرأى الخاصة بمدينة المنيا الجديدة

أولاً: تحليل نموذج استطلاع الرأى الخاص بالسكان (الحي الرابع-مدينة المنيا الجديدة)

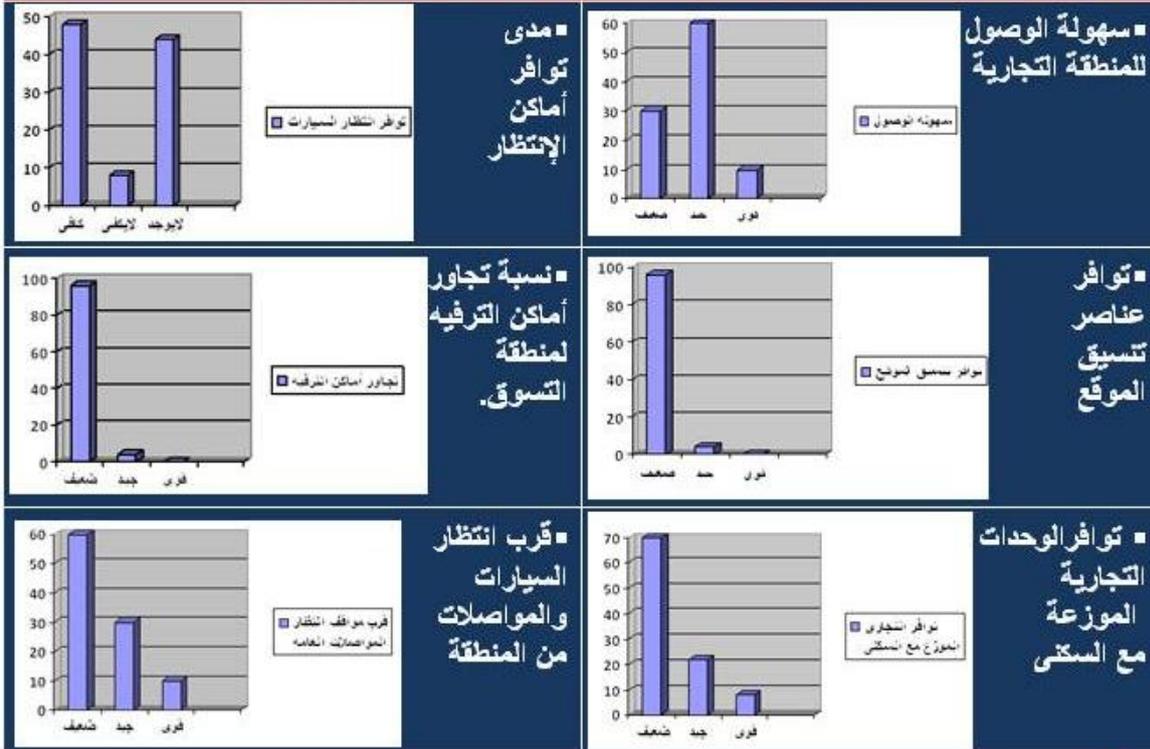
تحليل البيانات الإجتماعية الخاصة بالسكان



النتائج

تأثير متوسط الدخل، ومعدل امتلاك السيارة على تحديد نطاق تأثير الخدمة التجارية في الوحدة التخطيطية للحي السكنى تتراوح بين (٤٠٠-٦٠٠) متر.

تحليل البيانات الخاصة بالتوزيع المكاني للأنشطة التجارية في الحي السكنى



النتائج

تأثير النمط المركزى للوحدة التجارية على عدالة توزيع الخدمة التجارية على مستوى الحي السكنى ككل، فيسهل الوصول للخدمة التجارية من جميع أرجاء الحي السكنى سيراً على الأقدام، ولذا لا تتوافر أماكن انتظار المواصلات العامة بصورة ملحوظة، وتعتبر مناطق انتظار السيارات الخاصة ملائمة في الوقت الحالى، أما عن عناصر التسويق فهي غير موجودة والتي تسبب مشكلة رئيسية للسكان وبخاصة في مسارات المشاة.

الفصل الخامس: دراسة الحالة (مدينة المنيا الجديدة-مدينة بنى سويف الجديدة).

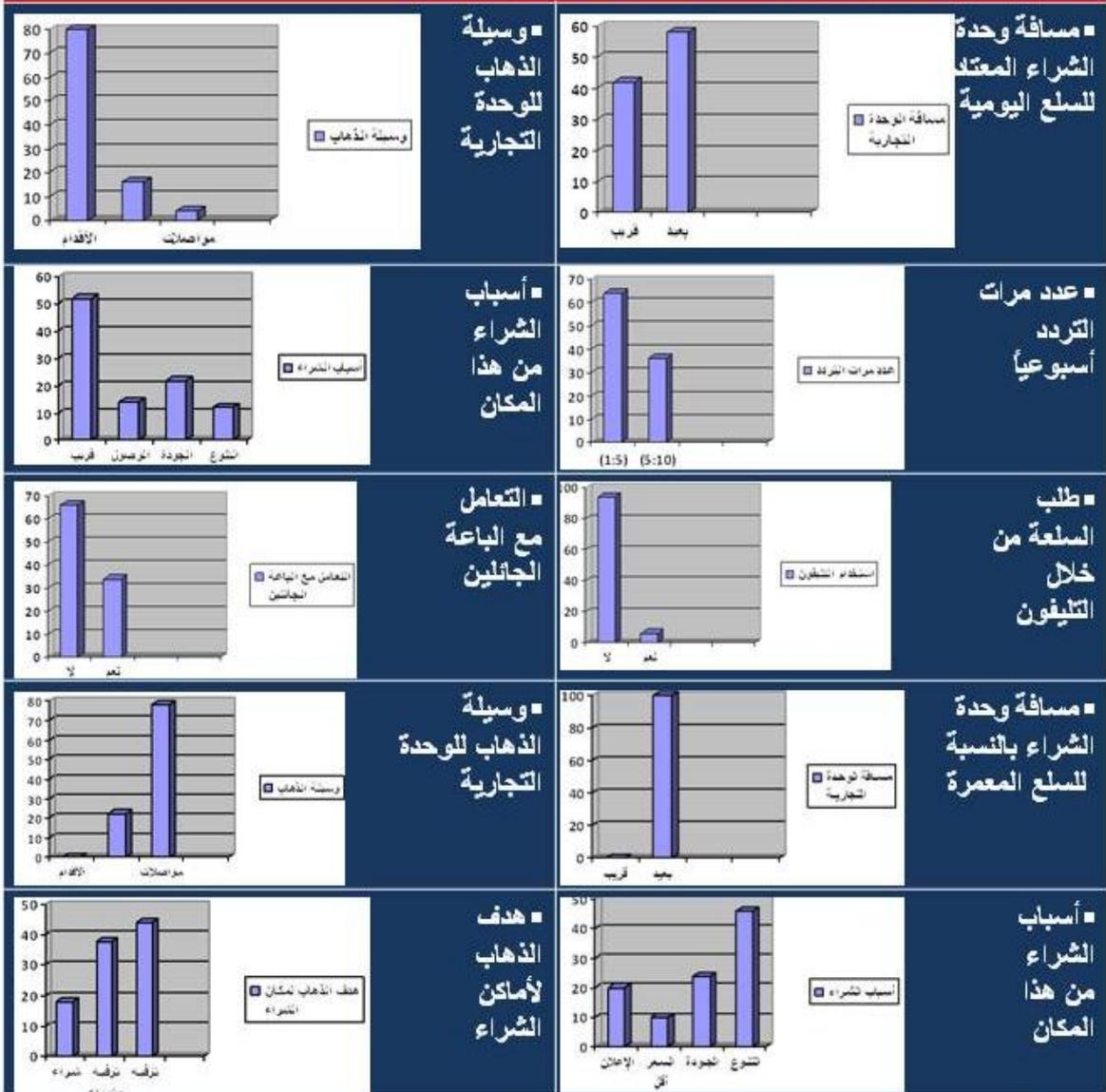
تحليل البيانات الخاصة بالعوامل الإجتماعية والإقتصادية



النتائج

يفضل السكان وجود المنطقة التجارية في مركز الحى السكنى لتحقيق عدالة التوزيع، بجانب سهولة الوصول للمنطقة التجارية من جميع الجهات. أما النمط المعماري الذي يفضله السكان فهو مبنى تجارى مغلق (مول) نظراً للظروف المناخية الحارة في مدينة المنيا الجديدة.

تحليل البيانات الخاصة بالسلع الإستهلاكية والمعمرة



## الفصل الخامس: دراسة الحالة (مدينة المنيا الجديدة- مدينة بنى سويف الجديدة).



### النتائج

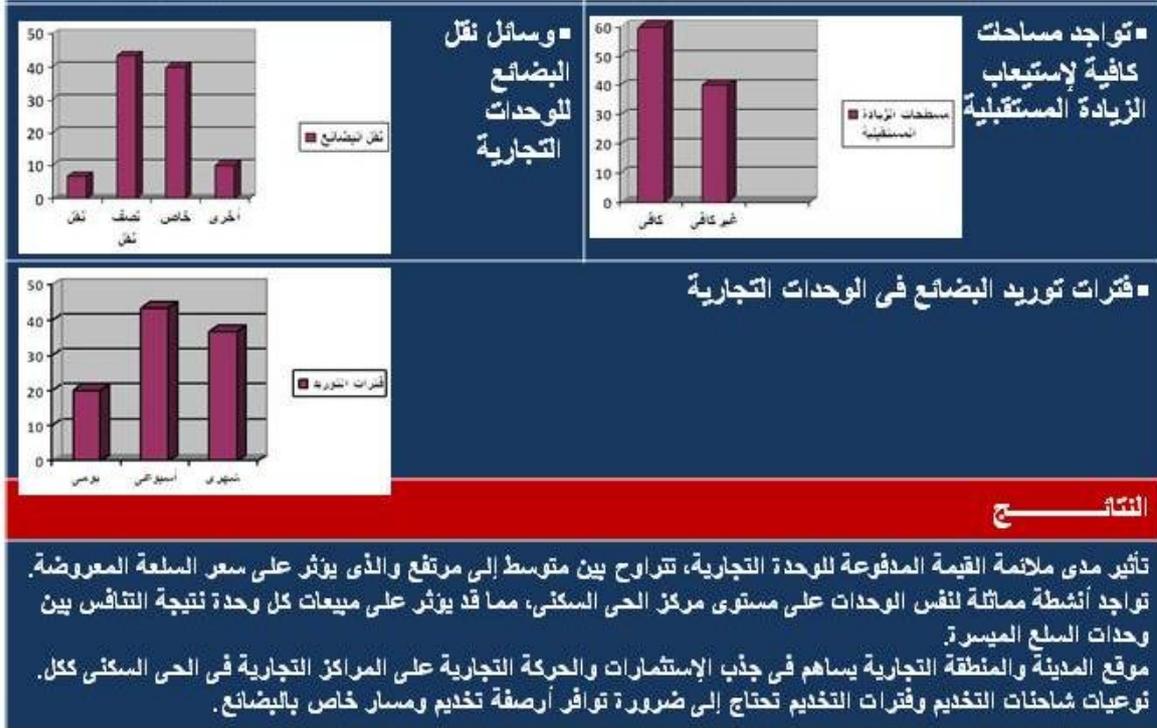
تتوفر الوحدات التجارية المخصصة للسلع الغذائية بصورة كافية على مستوى الحى السكنى، لا يوجد أى من الوحدات المخصصة للسلع الإلتقائية على مستوى مدينة المنيا الجديدة ككل.

جدول (٥-١) - تحليل نموذج استطلاع رأى الخاص بالسكان (الحى الرابع-مدينة المنيا الجديدة)  
المصدر: الباحثة

ثانياً: تحليل نموذج استطلاع رأى الخاص بأصحاب الوحدات التجارية (الحى الرابع- مدينة المنيا الجديدة)

### تحليل استطلاع رأى أصحاب الوحدات التجارية





جدول (٢-٥) - تحليل نموذج استطلاع الرأى الخاص بأصحاب الوحدات التجارية (الحى الرابع-مدينة المنيا الجديدة)  
المصدر: الباحثة

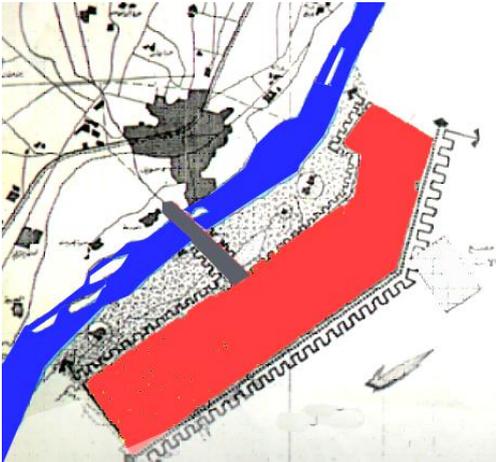
(٣-٥) ثانياً: دراسة مدينة بنى سويف الجديدة



● موقع المدينة القائمة      ● موقع المدينة الجديدة  
شكل (٥-١٥) - خريطة توضح موقع بنى سويف الجديدة بالنسبة لمدينة بنى سويف

(١-٣-٥) أهداف تخطيط مدينة بنى سويف الجديدة

- تشجيع حركة السكان إلى الموقع الجديد للعمل في المحاجر الموجودة في المنطقة الشرقية.
- تحقيق معدلات مرتفعة من النمو الاقتصادي.
- تحسين مستويات المعيشة وتوفير فرص عمل للمستويات منخفضة الدخل من السكان ورفع مستوى دخل الفرد.
- جذب الأعداد المهاجرة من السكان خارج المحافظة إلى المحافظة وذلك بإنشاء الأنشطة الجاذبة للمدينة الجديدة.
- أن تكون المدينة الجديدة متنفساً لمدينة بنى سويف الأم وامتداد لها حيث أن مدينة بنى سويف محاطة بأخصب الأراضي الزراعية والعمران أيضاً وتناقص الخدمات بها.
- تخفيف الضغط على المدن المجاورة نتيجة الهجرة.
- عمل معاهد وجامعات للمحافظة الأم وذلك لنقصها بها.
- تعتبر مدينة بنى سويف ملتقى للطرق فإلى جانب الطريق القومى الذى يربط بين القاهرة وأسوان والذى يمر ببني سويف هناك طرقاً أخرى تصل بالفيوم غرباً والزعرانة شرقاً وبعد اكتمال الكوبرى أصبحت بنى سويف ذات موقع متميز لطرق النقل البرى بين القاهرة وأسوان ( شكل ( ١٦ ) )



شكل (٥-١٦) - خريطة توضح الكوبرى الرابط بين المدينة القديمة وموقع بنى سويف الجديدة  
المصدر: المخطط العام لمدينة بنى سويف الجديدة ( هيئة التخطيط العمرانى )

■ موقع بنى سويف الجديدة      ■ الكوبرى الرابط بين المدينتين

## الفصل الخامس: دراسة الحالة (مدينة المنيا الجديدة- مدينة بنى سويف الجديدة).

### (١-١-٣-٥) أسباب إختيار الموقع

- الربط بين مدينة بنى سويف والزعرانة شرقا على البحر الاحمر.
- تمتع الموقع بالعديد من المميزات والامكانيات التى تسمح بعمل تنمية مستقبلية.
- قربه من مدينة بنى سويف الحالية .
- وقوع الموقع بالأراضى الصحراوية القريبة من الوادى الأخضر، هذا الموقع عند أحد الأودية العرضية الجافة وهو وادى عربة الممتد من الزعرانة شرقاً إلى مدينة بنى سويف غرباً.
- تعامد الموقع على إتجاه هبوب الرياح السائدة يساعد على أن تتخلله الرياح الباردة إلى عمق الموقع فى فترات الحرارة الزائدة كما أنه يقلل من كثافة الإشعاع الشمسى الساقط على المساحات المكشوفة فى الموقع ويساعد ميل الطبوغرافيا على ذلك.
- القرب من مواقع المواد الخام للأحجار فى المنطقة الشرقية.

### (٢-٣-٥) المخطط الهيكلى لمدينة بنى سويف الجديدة شكل(١٧)

- (أ)- المناطق الصناعية: تمثل المنطقة الرئيسية للمدينة وتوجد فى الجزء الشمالى منها بالقرب من مصنع الأسمنت.
- (ب)- المنطقة السكنية: المحدده فى المخطط التالى.
- (ج)- مركز المدينة: المتمثل فى الجزء الشريطى المتصل، ويتفرع منه المراكز التى تخدم الأحياء السكنية .
- (د)- المنطقة التعليمية: (الجامعة)



شكل (١٧-٥) - مخطط مدينة بنى سويف الجديدة

المصدر: <http://www.urban-comm.gov.eg/>

## الفصل الخامس: دراسة الحالة (مدينة المنيا الجديدة- مدينة بنى سويف الجديدة).

### (٣-٣-٥) تخطيط مدينة بنى سويف الجديدة

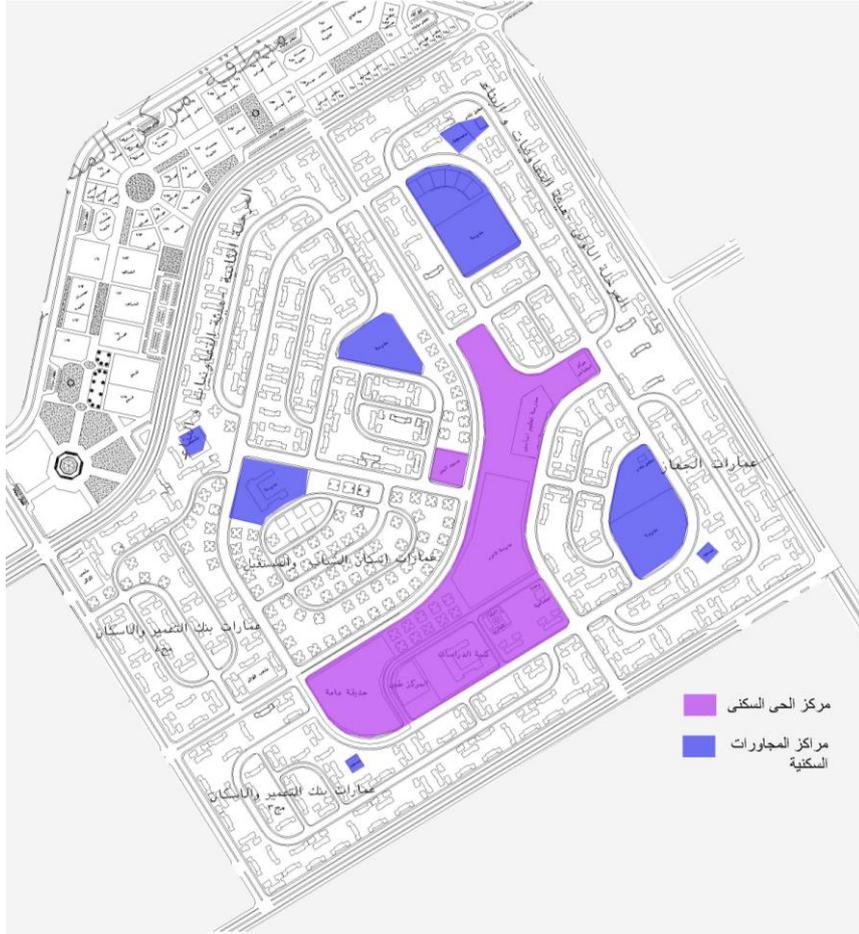
تم إنشاء المدينة بقرار رئيس الجمهورية رقم (٦٤٣) لعام ١٩٨٦، وتشغل مساحة المدينة ٣٨ ألف فدان تقريباً، وتنقسم الكتلة السكنية بالمدينة إلى خمس أحياء سكنية تخصص لسكن ذوى الدخل المتوسط وفوق المتوسط، بجانب منطقة الإسكان القومى ومنطقة إسكان ابنى بيتك، والمنطقة السياحية لإسكان ذوى الدخل المرتفع ، ومن المنتظر أن يصل عددالسكان بالمدينة إلى ١٩٠ ألف نسمة عام ٢٠١٧.

وسوف يختص البحث بدراسة "الحى الثانى" بالمدينة حيث تتوافر عنه البيانات والمعلومات الإستطلاعية، ويعتبر أقدم الأحياء السكنية حيث تتوافر به الصورة الكاملة عن تعامل السكان مع العناصر التجارية على مستوى المدينة ككل.

### (٤-٣-٥) خدمات المدينة شكل (١٨)

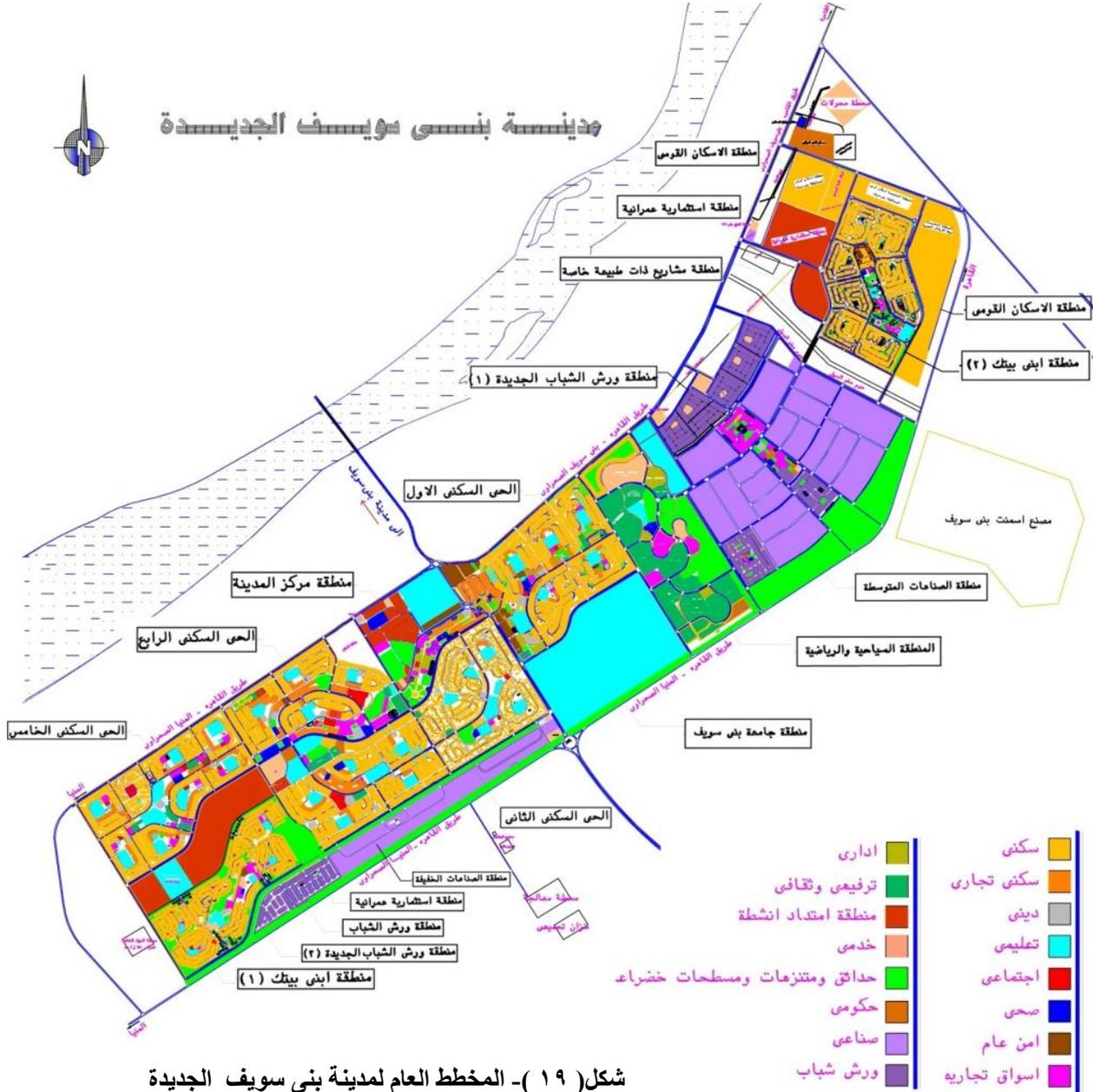
#### - تصنيف الخدمات حسب النوع

خدمات تعليمية - خدمات صحية - خدمات دينية - خدمات عامة - خدمات تجارية - خدمات ترفيهية  
ومناطق مفتوحة - خدمات ثقافية - خدمات إدارية - خدمات متنوعة خارج الكتلة العمرانية.



شكل (١٨-٥)- المركز الخدمى للحى السكنى (منطقة الدراسة)، والمراكز الخدمية للمجاورات السكنية- مدينة بنى سويف الجديدة  
المصدر: المخطط التفصيلى بنى سويف الجديدة مع تصرف الباحثة

## الفصل الخامس: دراسة الحالة (مدينة المنيا الجديدة- مدينة بنى سويف الجديدة).



شكل (١٩) - المخطط العام لمدينة بنى سويف الجديدة

محدد عليه منطقة الدراسة- ٢٠٠٩

المصدر: جهاز مدينة بنى سويف الجديدة

### ٥-٣-٤-١) رصد العناصر التجارية للوضع الحالى على مستوى الحى الثانى ككل-مدينة بنى سويف

#### الجديدة

يتم الرصد العمرانى للوضع الحالى للعناصر التجارية على مستوى الحى السكنى ومجموعة المجاورات السكنية داخل الحى السكنى لمعرفة الصورة الكاملة التى تتواجد عليها الخدمات التجارية والتى تخدم الحى الثانى لإمكانية تقييمها طبقاً لمنهجية القياس.

**الفصل الخامس: دراسة الحالة (مدينة المنيا الجديدة- مدينة بنى سويف الجديدة).**

**أولاً: على مستوى المركز الخدمى للحى السكنى**

(أ)- الوحدات التجارية التى تم الإنتهاء منها ويتعامل معها السكان:

- مبنى السوق التجارى الرئيسى بمركز الحى السكنى شكل ( ٢٠ )



شكل ( ٢٠-٥ )- الوحدة التجارية على مستوى المركز الخدمى للحى الثانى- مدينة بنى سويف الجديدة  
المصدر: الباحثة

- الوحدات التجارية المنتشرة على مستوى الحى السكنى والمجاورات السكنية والموزعة مع الإستعمال السكنى، وتتواجد على محاور الحركة الرئيسية شكل ( ٢١ )، ( ٢٢ )، ( ٢٣ )، ( ٢٤ )



شكل ( ٢١-٥ )- الوحدات التجارية الموزعة مع الإستعمال السكنى  
المصدر: الباحثة



شكل ( ٥-٢٢ )- رصد مخالفات التعدي على مسارات حركة المشاة بامتداد النشاط  
المصدر: الباحثة



شكل ( ٥-٢٣ )- انتشار الصورة العشوائية لبعض الوحدات على مستوى الحى السكنى  
المصدر: الباحثة



شكل ( ٥-٢٤ )- تداخل أماكن التوظيف مع المداخل الرئيسية للوحدات التجارية  
المصدر: الباحثة

**الفصل الخامس: دراسة الحالة (مدينة المنيا الجديدة- مدينة بنى سويف الجديدة).**

- نمط الوحدات التجارية لمركز المدينة المجاور للحى السكنى (محل الدراسة) شكل ( )



شكل ( ٥-٢٥ )- نمط الوحدات التجارية (مركز المدينة)- عند مدخل  
الحى الثانى محل الدراسة  
المصدر: الباحثة

**(٥-٣-٤-٢) دراسة المجال الإجتماعى بمدينة بنى سويف الجديدة**

تتحدد دراسة المجال الإجتماعى، من خلال استمارة استطلاع الرأى الخاصة بالسكان، وكذلك الخاصة بأصحاب الوحدات التجارية، لمعرفة إيجابيات وسلبيات الأنشطة التجارية فى التعامل مع المستهلك النهائى، وكذلك المشكلات الناتجة عن استبيان أصحاب الوحدات التجارية فى مدينة بنى سويف كما يلى:

الفصل الخامس: دراسة الحالة (مدينة المنيا الجديدة- مدينة بنى سويف الجديدة).

(٥-٣-٢-أ) تحليل استمارات استطلاع الرأي الخاصة بمدينة بنى سويف الجديدة

أولاً: تحليل نموذج استطلاع الرأي الخاص بالسكان (الحى الثانى - مدينة بنى سويف الجديدة)

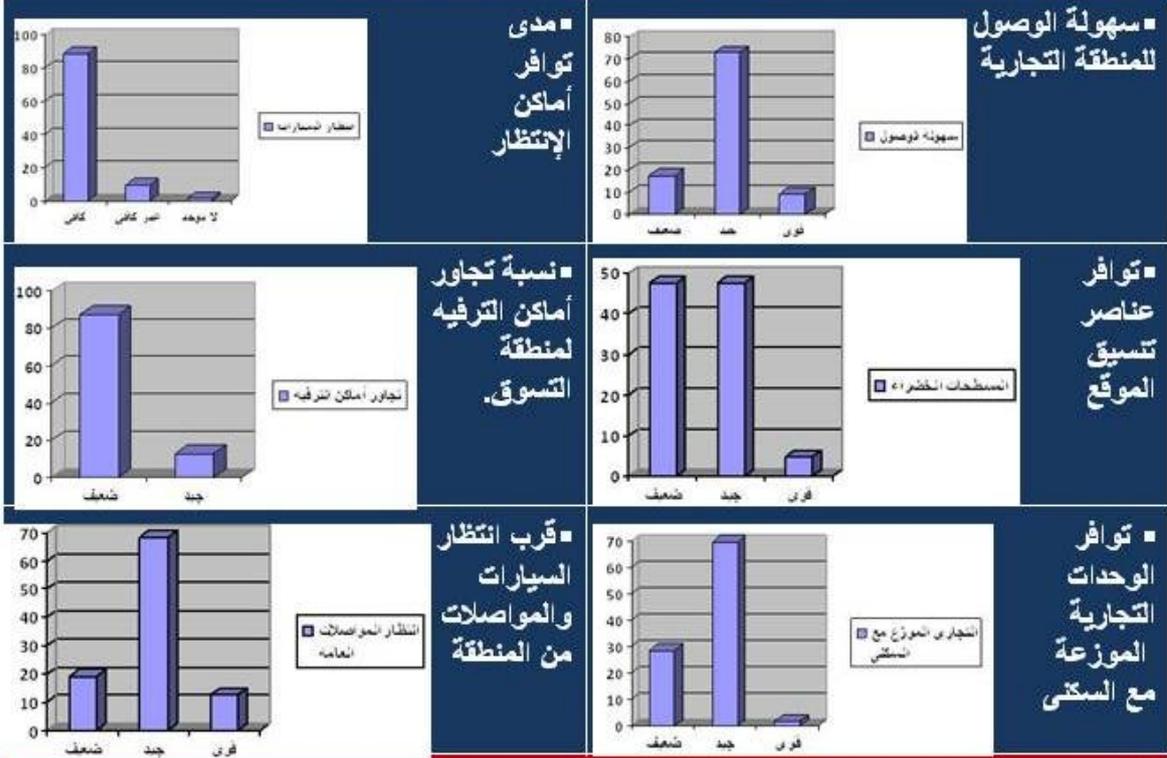
### تحليل البيانات الإجتماعية الخاصة بالسكان



### النتائج

تأثير متوسط الدخل، ومعدل امتلاك السيارة على تحديد نطاق تأثير الخدمة التجارية فى الوحدة التخطيطية للحى السكنى حيث يصل نصف القطر إلى ١٠٠٠ متر، ويصل السكان للمركز التجارى للحى السكنى بالمواصلات العامة.

### تحليل البيانات الخاصة بالتوزيع المكانى للأنشطة التجارية فى الحى السكنى



### النتائج

تأثير النمط المنتشر مع السكنى للوحدات التجارية على سهولة الوصول للخدمة التجارية على مستوى الحى السكنى ككل، فيسهل الوصول للخدمة التجارية من جميع أرجاء الحى السكنى سيراً على الأقدام، وتتوافر أماكن انتظار المواصلات العامة للوصول للمركز التجارى فى مركز الحى السكنى، وتعتبر مناطق انتظار السيارات ملائمة فى الوقت الحالى، أما عن عناصر التنسيق فهي ضعيفة جداً وبخاصة فى مسارات المشاة التى تسبب مشكلة رئيسية للسكان.

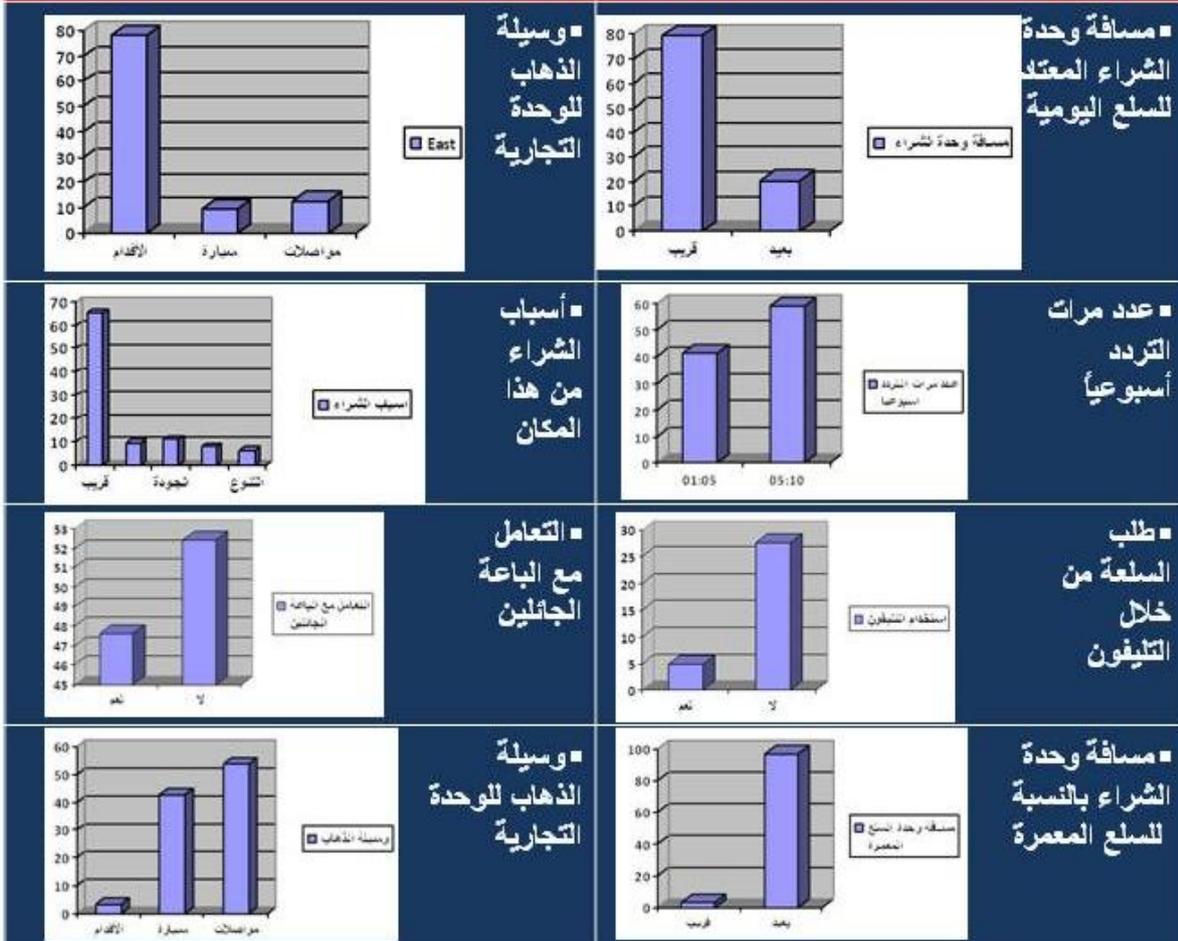
### تحليل البيانات الخاصة بالعوامل الإجتماعية والإقتصادية



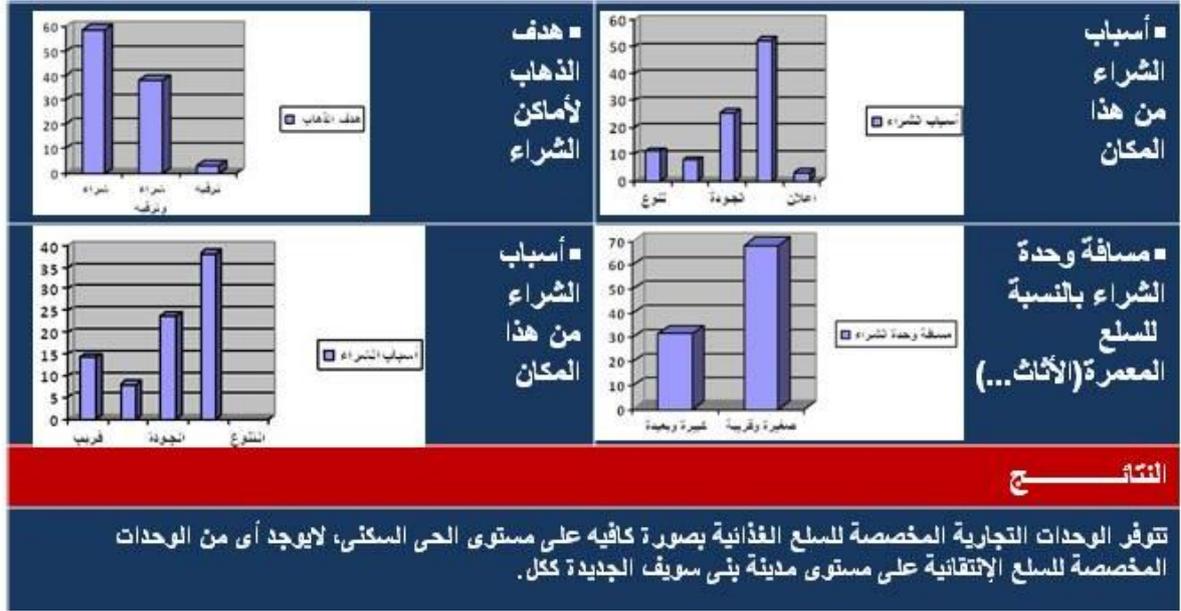
### النتائج

يفضل السكان وجود المنطقة التجارية موزعة مع السكنى أوفى مركز الحى السكنى لتحقيق أقصى كفاءة لها، بجانب سهولة الوصول للمنطقة التجارية من جميع الجهات. أما النمط المعمارى الذى يفضلهُ السكان فهو مبنى تجارى معلق (مول) نظراً للظروف المناخية فى مدينة بنى سويف الجديدة.

### تحليل البيانات الخاصة بالسلع الإستهلاكية والمعمرة

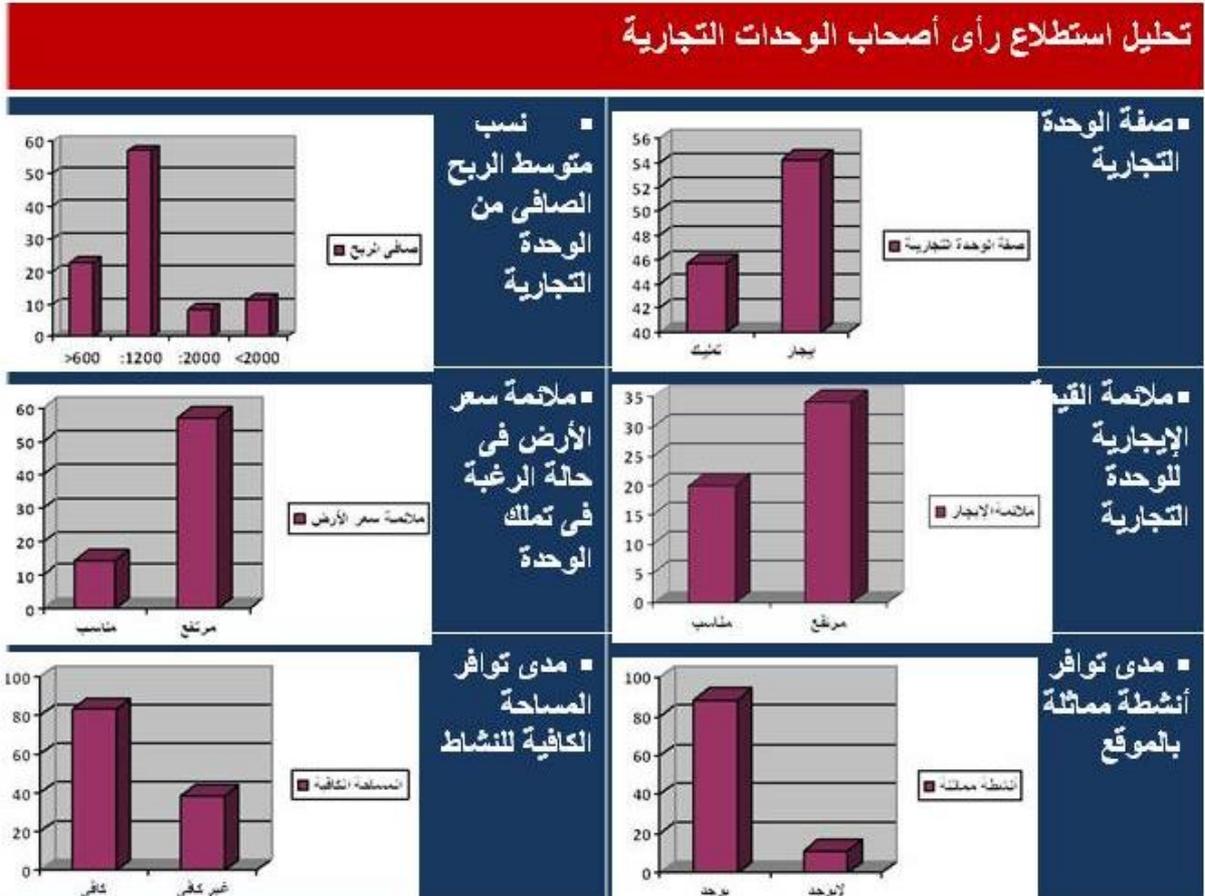


## الفصل الخامس: دراسة الحالة (مدينة المنيا الجديدة- مدينة بنى سويف الجديدة).

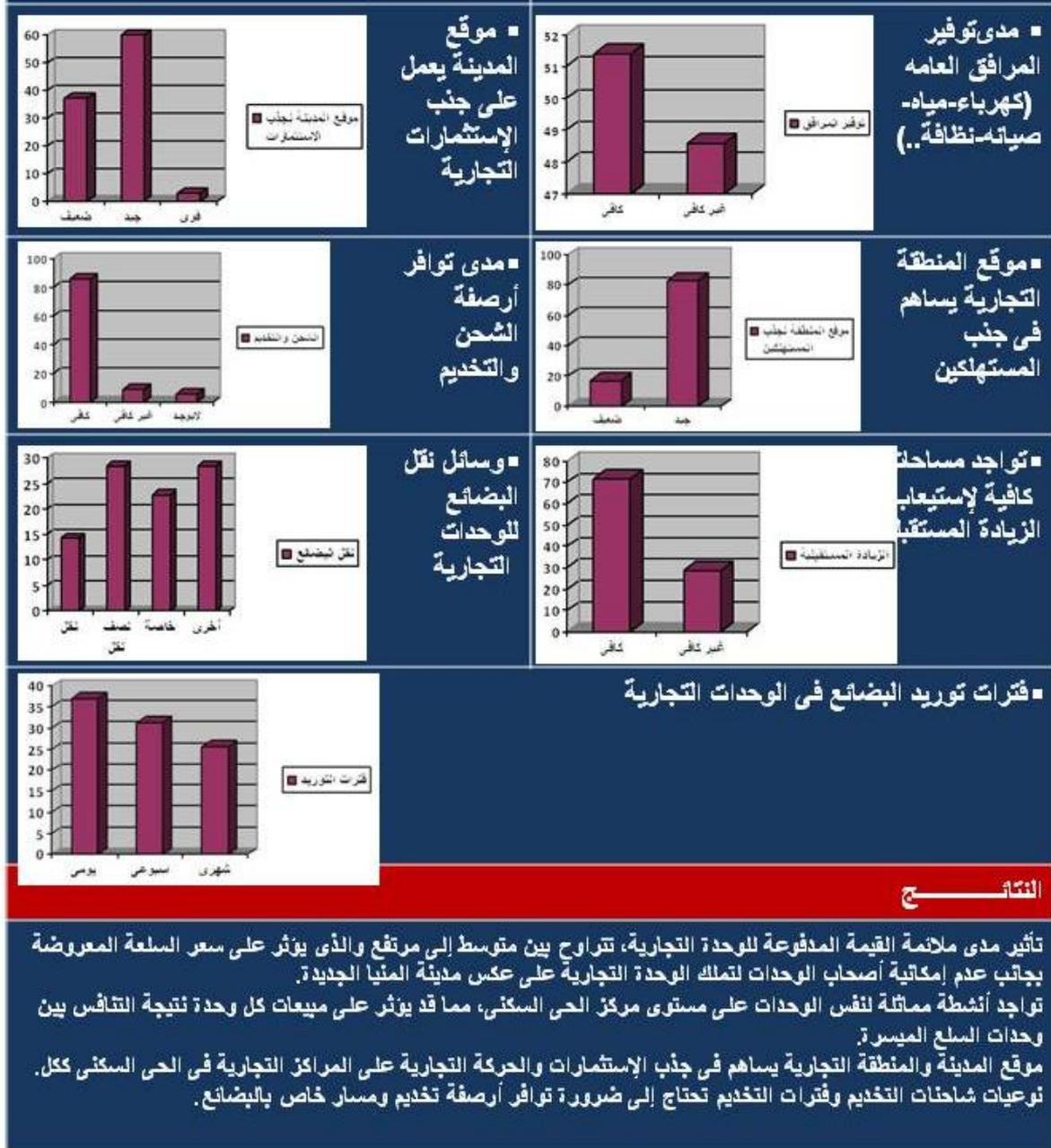


جدول (٣-٥) - تحليل نموذج استطلاع رأى الخاص بالسكان (الحي الثانى- مدينة بنى سويف الجديدة)  
المصدر: الباحثة

ثانياً: تحليل نموذج استطلاع رأى الخاص بأصحاب الوحدات التجارية (الحي الثانى- مدينة بنى سويف الجديدة)



الفصل الخامس: دراسة الحالة (مدينة المنيا الجديدة- مدينة بنى سويف الجديدة).



النتائج

تأثير مدى ملائمة القيمة المدفوعة للوحدة التجارية، تتراوح بين متوسط إلى مرتفع والذي يؤثر على سعر السلعة المعروضة بجانب عدم إمكانية أصحاب الوحدات لتملك الوحدة التجارية على عكس مدينة المنيا الجديدة. توجد أنشطة مماثلة لنفس الوحدات على مستوى مركز الحى السكنى، مما قد يؤثر على مبيعات كل وحدة نتيجة التنافس بين وحدات السلع الميسرة. موقع المدينة والمنطقة التجارية يساهم في جذب الاستثمارات والحركة التجارية على المراكز التجارية فى الحى السكنى ككل. نوعيات شاحنات التخديم وفترات التخديم تحتاج إلى ضرورة توافر أرفصة تخديم ومسار خاص بالبضائع.

جدول (٤-٥)- تحليل نموذج استطلاع الرأى الخاص بأصحاب الوحدات التجارية(الحى الثانى - مدينة بنى سويف الجديدة) المصدر:الباحثة

## النتائج.

من خلال الدراسة النظرية والتطبيقية للبحث أمكن التوصل إلى مجموعة من النتائج المتعلقة بكل عنصر من عناصر المجالات الرئيسية التي يسير عليها البحث كما يلي:

### المجال العمراني:

- **نطاق التأثير:** ملائمة نطاق التأثير الذي يتراوح بين (٦٠٠:٤٠٠) متر مع الظروف الاجتماعية والإقتصادية والبيئية الخاصة بمدن حالات الدراسة.
  - **المعدلات:** يتراوح المعدل النظري لنصيب الفرد على مستوى الحى السكنى بين (١,٠٠٠,٤٥) متر<sup>٢</sup>، ويناسب هذا المعدلات التطبيقية، ويجب مراعاة توزيع المعدل على نوعية الإستعمالات المعروضة.
  - **الأنماط والأنواع:** ملائمة النمط المركزى مع حاجة السكان، والذي يحقق عدالة فى توزيع الخدمة التجارية على جميع أجزاء الحى السكنى مما أدى إلى وجود أهمية للمركز الخدمى بالنسبة لسكان الحى.
- أم عن الأنواع فتتحدد الأنواع النظرية بضرورة توفير بعض من السلع الإنتقائية بجانب وجود السلع الميسرة فى حالة المركز الخدمى للحى السكنى.

### المجال الوظيفى:

- **سهولة الوصول:** لابد من ربط المركز التجارى على مستوى الحى السكنى بشبكة حركة آليه جيده، وإمكانية الوصول إليه سيراً على الأقدام بشبكة ميسرة لحركة المشاه.
- **انتظار السيارات:** يقل معدل امتلاك السيارة على مستوى الحى السكنى فى الحى السكنى المخصص لإسكان الدخل المتوسط والمنخفض حيث ويعتمد السكان فى الوصول إلى الخدمة التجارية إما سيراً على الأقدام أو بالمواصلات العامة.
- **أماكن التخدم:** لابد من توفير حوش تخدم رئيسى ومسار خاص بدخول البضائع إلى المركز التجارى، وآخر خاص بخروج المخلفات، وكذلك توفير مناطق مخصصة للتخزين والتي حدد لها نسبة من الدراسة النظرية (٥% مخازن من مساحة المركز التجارى).

### المجال الإقتصادى:

- **التنافس:** لابد من وجود التنافس على مستوى السلع الإنتقائية فى مركز خدمات الحى السكنى والذي يشجع الحركة التجارية على المركز.
- **التكامل والتجاور:** لابد من تكامل المركز التجارى مع الإستعمال السكنى للحى، وتجاوره لبعض العناصر الترفيهية التي تشجع الحركة عليه.

## النتائج.

- **التنافر:** تنافر وجود بعض العناصر مثل المنطقة الصناعية والتي تؤثر على جودة بعض السلع الغذائية المعروضة ، وبعض العناصر الأخرى مثل تواجد ” المقاهي “ عند مداخل المراكز التجارية والتي تنافى عادات السكان في إمكانية تردد السيدات على المركز.
- **قيمة الأرض:** تأثير قيمة الأرض على سعر السلع المعروضة في مركز الحي السكنى وبالأخص في وحدات "الخضار والفاكهة" والتي أظهرت الدراسة تزايد سعر السلع المعروضة والذي يصل إلى الضعف لأن هذه النوعية من الوحدات لا تتوافر إلا على مستوى المركز الخدمى للمجاورات السكنية فيقل تأثير سعر الأرض على السلعة المعروضة.

## المجال البيئي:

- **الإسراع الشمسى والإظلال:** سبب عامل الإسراع الشمسى مشكلة على المستوى العمرانى فى معالجة مسارات حركة المشاه والمداخل وأماكن التجمعات وأماكن إنتظار السيارات العامه والخاصة، أما على المستوى المعمارى فقد كان الطابع الموجود فى المدينتين ملائماً للبيئة المناخية الموجودة.
- **الرياح:** وجدت مشكلة هبوب الرياح المحملة بالأتربة الكثيفة حيث تخضع المدينتين لنفس الظروف البيئية بجانب وقوعهما فى المنطقة الشرقية واعتماد انشاءهم على وجود المحاجر فى المنطقة الشرقية للمدينتين والتي تسببت فى تزايد الأتربة فى فترة الربيع من العام والتي تؤثر على الحركة التجارية بالمدينة.

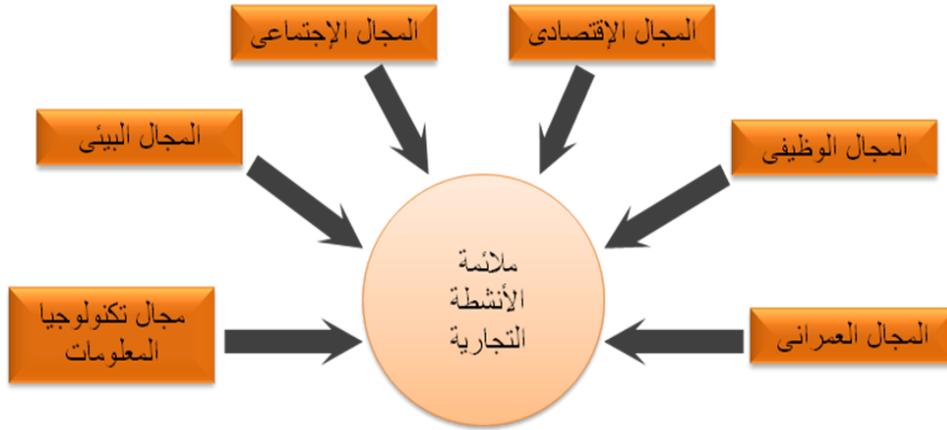
## المجال الإجتماعى:

- يتحدد المجال الإجتماعى بتحليل دراسة استطلاع رأى السكان عن العوامل التى ييسر عليها البحث وذلك فى تحديد مدى أداء الخدمات التجارية فى حالات الدراسة وأخذة كمحدد رئيسى فى وضع القرارات التخطيطية.

## مجال تكنولوجيا المعلومات:

- لم يظهر تأثير حالى لمجال تكنولوجيا المعلومات على تخطيط الخدمات التجارية بالمدن الجديدة فى مصر، ولكن على المستوى النظرى أثر هذا المجال فى الجزء الخاص بإحتياج السكان من السلع الميسرة فأصبح يمكن الإستغناء عن الوجود المادى للأسواق الخاصة بعرض هذه النوعيه من السلع، أما عن السلع الإنتقائية فوجد أن المستهلك يفضل الذهاب إلى المنطقة التجارية لينتقى سلعته وربما يجربها بنفسه قبل القيام بعملية الشراء.

هناك عدة مجالات تؤثر على مدى الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية على مستوى المدينة ككل:  
المجالات المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية



شكل(٦-١)- المجالات المؤثرة على الملائمة الوظيفية للأنشطة التجارية

وبدراسة مجموعة المجالات السابقة أمكن استخلاص مجموعة من التوصيات الخاصة بالبحث والتي سنتناولها فيما يلي:

- اتباع التدرج الوظيفي للخدمات التجارية طبقاً للتدرج الوظيفي للمستويات التخطيطية.
- تأثير دراسة فئات الإسكان، ومعدلات امتلاك السيارة، وإمكانية توفير المواصلات العامه على مستوى الحى السكنى فى تحديد نطاق التأثير الخاص بتحديد أماكن توزيع الأنشطة التجارية.
- دراسة احتياجات السكان محل الدراسة(مستوى الحى السكنى)، لتحديد توزيع المعدلات بالنسبة للإستعمالات التجارية المطلوبة.
- مراعاة نوعية الطلب على الأنشطة التجارية طبقاً لنوعية السكان ومستوياتهم الإجتماعية والإقتصادية.
- توزيع الأنشطة التجارية بحيث تتماشى مع الإحتياجات السكنية لمراحل بناء المدينة.
- إمكانية تغيير الأنشطة التجارية مع احتياج كل مرحلة من مراحل بناء المدينة.
- توافق النمط المركزى لتوزيع الأنشطة التجارية على مستوى مركز الحى السكنى.
- توافق النمط الشريطى الموزع مع السكنى على مستوى المجاورات السكنية.
- ربط محاور الحركة للخدمات التجارية بالمجاورة بالمحاور الرئيسية لخدمات المدينة.
- تنظيم شبكات الطرق الخاصة بالمشاه، ومناطق الإنتظار، والتخديم لتمهيد الوصول للمناطق التجارية.
- دراسة النمط المعمارى والعمرانى للوحدات التجارية لملائمة النطاق العمرانى المحيط.
- تفعيل دور تكنولوجيا المعلومات فى أساليب تخطيط وتوزيع الأنشطة التجارية فى المدن الجديدة.

- إحياء نظام المحتسب، والرقابة على الأسواق فى إدارة الخدمات التجارية على مستوى المدينة ككل، والذي يمثل تأصيلاً للقيم الإسلامية فى الإدارة المعاصرة.
- تفعيل التنافس على مستوى الوحدات التجارية المخصصة لعرض السلع الإنتقائية.
- ضرورة تكامل الأنشطة التجارية مع المحيط السكنى الخاص به، لتحقيق متطلباته بشكل أساسى.
- توفير عناصر ترفيحية لتنشيط الحركة التجارية على الوحدات فى تكاملها وتجاورها مع العناصر التجارية الأخرى.
- تحسين المجال البيئى للتعامل التجارى فيما بين المستهلكين والوحدات التجارية، بتوفير عناصر التنسيق العام على مستوى الموقع وكذلك على مستوى الوحدة التجارية.
- مراعاة البعد البيئى المناخى عند تصميم المراكز التجارية وما يتطلبه من مسطحات إظلال وتغطية وتوفير مناخ ملائم.
- تفعيل الدور الإدارى لجهاز تنمية المدن الجديدة.

## المراجع.

### المراجع العربية:

#### أولاً: المؤلفات العربية:

- ١ - اندريه ريمون  
المدن العربية الكبرى في العصر العثماني، دار الفكر  
للدراسات والنشر والتوزيع، ١٩٩١.
- ٢ - اندريه ريمون  
ترجمة لطيف فرج، القاهرة تاريخ حاضرة، دار الفكر  
للدراسات والنشر والتوزيع، ١٩٩٤.
- ٣ - جاستون فيبيت  
ترجمة د. مصطفى العبادي، القاهرة مدينة الفن والتجارة، مؤسسة  
فرنكلين للطباعة والنشر بيروت، ١٩٦٨.
- ٤ - جميل عبد القادر أكبر  
عمارة الارض في الإسلام، دار القبلة للثقافة الإسلامية (جده)،  
و مؤسسة علوم القرآن بيروت، ١٩٩٢.
- ٥ - حسن الكفافي  
الخدوي إسماعيل ومعشوقته القاهرة، الهيئة المصرية العامة  
للكتاب، ١٩٩٧.
- ٦ - حيدر، فاروق عباس  
تخطيط المدن والقرى، منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة الأولى، ١٩٩٤.
- ٧ - خلف الله جمعه  
المدينة الإسلامية بين الوحدة والتنوع، مجمع عمران نت.  
الطبعة الأولى، ١٩٩٤.
- ٨ - سهير زكى حواس  
"القاهرة الخديوية - رصد وتوثيق عمارة وعمران القاهرة - منطقة وسط  
المدينة"، مركز التصميمات المعمارية، ٢٠٠٢.
- ٩ - سيد كريم  
القاهرة عمرها ٥٠ ألف سنة، الهيئة المصرية العامة للكتاب، ١٩٩٩.
- ١٠ - شفق العوضى الوكيل  
التخطيط العمراني (مبادئ ٤- أسس- تطبيقات) الجزء الأول، ٢٠٠٦، مطابع  
دار الكتب.
- ١١ - عاطف حمزة حسن  
تخطيط المدن أسلوب ومراحل، مطبعة قطر الوطنية جامعة قطر، ١٩٩٢.
- ١٢ - عبد الباقي إبراهيم  
التراث الحضاري في المدينة العربية المعاصرة، مطبعة مركز الدراسات  
التخطيطية والمعمارية، ١٩٦٨.
- ١٣ - عبد الباقي إبراهيم  
تأصيل القيم الحضارية في بناء المدينة المصرية المعاصرة، مطبعة مركز  
الدراسات التخطيطية والمعمارية، ١٩٨٢.
- ١٤ - عباس الطرابيلي  
خطط الطرابيلي (أحياء القاهرة المحروسة)، الدار المصرية  
الليبنانية، ٢٠٠٣.

## المراجع.

- ١٥ فاروق عباس حيدر  
تخطيط المدن والقرى، منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة الأولى، ١٩٩٤.
- ١٦ قاسم عبده قاسم  
أسواق مصر فى عصر سلاطين المماليك، مكتبة سعيد رأفت للنشر جامعة عين شمس، ١٩٧٨.
- ١٧ - محمد أحمد عبدالله  
تاريخ تخطيط المدن، مكتبة الأنجلو المصرية، ١٩٩٣.
- ١٨ محمد حسام الدين إسماعيل  
مدينة القاهرة من ولاية محمد على إلى إسماعيل (١٨٠٥-١٨٧٩)، الطبعة الأولى، دار الآفاق العربية للنشر، ١٩٩٧.
- ١٩ محمد عبد الستار عثمان  
المدينة الإسلامية، المجلس الوطنى للثقافة والفنون والآداب (الكويت)، ١٩٨٨.
- ٢٠ هيئة التخطيط العمرانى  
المخطط العام لمدينة المنيا الجديدة، ١٩٨٦.
- ٢١ يحيى حسن وزيرى  
العمران والبنيان فى منظور الإسلام، وزارة الأوقاف الكويتية، ٢٠٠٨.
- ثانياً: أبحاث غير منشورة:  
١ - أحمد عبد الوهاب حمدى  
المجموعات السكنية المشتركة مع مباني التجارة والخدمات، ماجستير، جامعة القاهرة، كلية الهندسة، ١٩٨٦.
- ٢ - أحمد محمد كمال الدين متولى  
المباني السكنية التراثية كمنظومة بيئية متكاملة (دراسة تحليلية لمدينة القاهرة فى العصور الإسلامية)، ماجستير، جامعة المنيا، الفنون الجميلة، ٢٠٠٦.
- ٣ - ساره السيد عبد الرشيد خضرى  
الأسواق الشعبية فى مدينة القاهرة، ماجستير، جامعة القاهرة، كلية الهندسة، ٢٠٠٨.
- ٤ - عبد الباقي إبراهيم  
الخصائص العمرانية للمدينة الإسلامية، الحلقة الدراسية لأسس ومعايير تصنيف المباني والمدن التراثية الإسلامية وكيفية الحفاظ عليها، منظمة العواصم والمدن الإسلامية، ١٩٩٦.
- ٥ - عصام محمد صلاح الدين  
تصميم الفراغات التجارية فى ضوء تأثير السلوك الشرائى، ماجستير، جامعة القاهرة، كلية الهندسة، ١٩٩٨.
- ٦ - عونى عبد الهادى عثمان  
تحليل وتقييم توزيع الخدمات الصحية والتعليمية والثقافية والترفيهية فى محافظة نابلس، ماجستير، فلسطين، ٢٠٠٨.
- ٧ - مایسة محمود عبد العزيز  
خدمات المناطق السكنية فى المجتمعات الجديدة، ماجستير، كلية الهندسة جامعة القاهرة، ١٩٨٣.

## المراجع.

- ٨ - محمد محمود كمال إبراهيم  
أسس التصميم الحضري للشوارع التجارية بالمدينة  
المصرية (مدينة المنيا)، ماجستير، جامعة المنيا، كلية الهندسة، ١٩٩٨.
- ٩ - محمود حميدان قديد  
التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية  
التنمية العمرانية إمارة دبي نموذجاً، ماجستير، الأكاديمية العربية في  
الدنمارك، كلية الإدارة والاقتصاد، ٢٠١٠.
- ١٠ - ناهد عمران  
المعايير التخطيطية والمحددات التصميمية لأسواق الجملة بالدول  
النامية، ماجستير، جامعة القاهرة، كلية الهندسة، ١٩٩٨.
- ١١ - هبه فاروق القباني  
المدينة (التعريف والمفهوم والخصائص) دراسة التجمعات  
الحضرية في سورية، ماجستير، ٢٠٠٧.
- ١٢ - هدى محروس توفيق  
ديناميكية توزيع ومعدلات مناطق الخدمات التجارية بالتجمعات  
السكنية دراسة حالة، ماجستير، جامعة القاهرة، كلية الهندسة، ١٩٨٩.
- ١٣ - ولاء أحمد السيد محمد  
التنمية العمرانية في المجتمعات العمرانية الجديدة،  
دكتوراه، جامعة القاهرة، كلية الهندسة، ٢٠٠٨.
- ثالثاً: أبحاث منشورة والندوات والمؤتمرات:  
١ - " جمال الدين يوسف سلاغور"، " هشام جلال أبو سعده"، " مصطفى محمد جبر"، دراسة استدلالية لتقييم  
مابعد الإشغال لاداء شوارع السكن في المدينة العربية الجديدة- حالة مدينة الجبيل الصناعية- المنطقة  
الشرقية- المملكة العربية السعودية- مجلة جامعة الملك عبد العزيز- ٢٠٠١.
- ٢ - جميل عبد القادر أكبر  
هل هناك مدينة إسلامية؟، مجلة جامعة الملك سعود العمارة والتخطيط،  
الرياض، ١٩٩٤.
- ٣ - حازم إبراهيم  
المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، مركز الدراسات التخطيطية  
والمعمارية، ١٩٨٠.
- ٤ - حيدر فرحات،  
تخطيط المدينة الإلكترونية دراسة تحليلية، ندوة "الحكومة الإلكترونية:  
الواقع والتحديات"، المعهد العربي لإنماء المدن، سلطنة عمان، ٢٠٠٣.
- ٥ - سيد عباس على  
إستراتيجيات وآليات تنمية المدن الجديدة بمصر، مؤتمر الأزهر  
الهندسي الدولي السابع، كلية الهندسة جامعة اسبوط، ٢٠٠٧.
- ٦ - صالح بن علي الهذلول و محمد عبدالرحمن السيد المدن الجديدة بالمملكة العربية السعودية تركيز أم  
انتشار للتنمية العمرانية، (١٩٩٩-٢٠٠١م).
- ٧ - طارق عبد العال  
التجارة الإلكترونية، الدار الجامعية (الإسكندرية)، ٢٠٠٣.
- ٨ - عصام الدين محمد على  
المعايير التخطيطية للمدينة الإسلامية في ضوء المنهج الإسلامي

## المراجع.

- ٩ -قاسم النعيمي  
المؤتمر العلمي الثاني لهيئة المعمارين العرب، المعايير التخطيطية للمدن  
العربية، هيئة المعمارين العرب واتحاد المهندسين العرب،طرابلس،  
الجمهورية الليبية، ٢٠٠١.  
التجارة الإلكترونية بين الواقع والحقيقة، كلية الإقتصاد جامعة  
دمشق، ٢٠٠٣.
- ١٠ -مشاركى مؤتمر أنقرة مع مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية الإسكان فى المدينة الإسلامية، مركز  
الدراسات التخطيطية والمعمارية، ١٩٨٦.
- ١١ -مصطفى أحمد حموش  
المعايير الهندسية والتخطيطية فى المدن الإسلامية العتيقة، مجلة جامعة  
الملك سعود، (١٤٢٢هـ-٢٠٠١م).
- ١٢ -محمد أحمد سليمان  
استراتيجيات تنمية المناطق المحيطة بمسار مترو الانفاق، كلية  
الهندسة بشبرا، نوفمبر ٢٠٠٢.
- ١٣ -ماهر استينو  
مشروع دراسة المعدلات والمعايير التخطيطية للخدمات فى مصر  
مركز استشارات البحوث والدراسات العمرانية، ١٩٩٧.
- ١٤ - ندوة المدن الجديدة الهيئة الملكية للجبيل وينبع والمعهد العربى لإنماء المدن، (٣-٧)ديسمبر ١٩٨٨.  
مدينة الجبيل الصناعية-المملكة العربية السعودية
- رابعاً: الدراسات والدلائل الإرشادية:
- ١ -أحمد فريد مصطفى  
دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية، وزارة الشؤون البلدية  
والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٢٦هـ-٢٠٠٥م).
- ٢ -أحمد فريد مصطفى  
دليل المعايير التخطيطية لمواقف السيارات، وزارة الشؤون البلدية  
والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٢٦هـ-٢٠٠٥م).
- ٣ - أحمد فريد مصطفى  
دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات، وزارة الشؤون البلدية  
والقروية، الرياض، مكتبة الملك فهد الوطنية، (١٤٢٦هـ-٢٠٠٥م).
- ٤ -المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية أسس ومعايير التنسيق الحضارى لمراكز المدن، ٢٠١٠.  
جهاز التنسيق الحضارى).

## خامساً: المراجع الإنجليزية

- 1- Charles Gates , **Ancient Cities** (the archaeology of urban life in the ancient Near east and Egypt, Greece and Rome).
- 2- Leonardo Benevolo , **The History Of The City** part(1)&(2), The mitt press,Cambridge,Massachusetts.
- 3- Gideon Golany, **New-Town Planning Principles And Practice**, 1975.
- 4- Frederick Gibberd , **Town Design**,the architectural press,London,1954.

- 5- Easton ,John Owen, **Creating Walkable Neighborhood Business Districts:** An exploration of the demographic and physical characteristics needed to support local retail services, Gregory, June 2009.
- 6- **Troy J. Strader and Michael J. Shaw**, Electronic Markets: Impact and Implications, Department of Management, Iowa State University, Ames, IA, USA, 1999.

#### خامساً: المواقع الإلكترونية

- 1- <http://www.darelkotob.gov.eg/chemistry/UnderConstruction.aspx>  
موقع دار الكتب.
- 2- <http://www.arab-eng.org/vb/>  
موقع ملتقى المهندسين العرب.
- 3- <http://hub.webring.org/hub/amarna>.  
موقع مخططات مدينة تل العمارنة.
- 4- [http://www.goddess-athena.org/Museum/Temples/Miletus/Miletus\\_map.html](http://www.goddess-athena.org/Museum/Temples/Miletus/Miletus_map.html)  
موقع معبودات الآلهة أثينا.
- 5- <http://oyc.yale.edu/history-of-art/roman-architecture>.  
موقع محاضرات تاريخ الفن الروماني.
- 6- <http://www.esyria.sy/ealeppo/>  
الموقع الرسمي لمدينة حلب-سوريا.
- 7- <http://mousou3a.educdz.com>  
موقع الموسوعة المعرفية الشاملة.
- 8- [www.egyptourist.com](http://www.egyptourist.com)  
الموقع الرسمي للاماكن السياحية في مصر.
- 9- <http://ar.wikipedia.org> (2-8)Dec 2011
- 10- <http://www.hel.fi/hki/ksv/fi/Etusivu>  
الموقع الرسمي لمدينة هلسنكي- فنلندا.
- 11- <http://www.arabianranta.fi/en/info/2009>  
الموقع الرسمي لمدينة arabranita - هلسنكي-فنلندا.
- 12- [http://cronodon.com/PlanetTech/Cities\\_Structure.html](http://cronodon.com/PlanetTech/Cities_Structure.html)  
موقع نظريات تركيب المدينة.
- 13- <http://geobytesgcse.blogspot.com/> (12Feb 2007)  
نماذج جغرافية توزيع استعمالات الأراضي بالمدينة.
- 14- <http://www.jpmaps.co.uk/map/id>.  
موقع مخططات المدن الإنجليزية.
- 15- <http://www.planning.org/pas/at60/report141.htm>  
موقع تقارير عن التخطيط.
- 16- <http://africatragelguides.org/egypt/shopping-in-egypt/>  
الدليل الإرشادي للسياحة في إفريقيا.
- 17- [www.dspace.wrlc.org](http://www.dspace.wrlc.org).  
موقع الجهة الرسمية لتخطيط المدن في الولايات المتحدة الأمريكية.
- 18- <http://urbdezine.com/>  
موقع التخطيط العمراني للمدن الأمريكية.
- 19- <http://www.madinahkec.com/>  
الموقع الرسمي لمدينة المعرفة الاقتصادية-المملكة العربية السعودية.
- 20- [http://en.wikipedia.org/wiki/File:Shopping\\_Parade,\\_Southgate.JPG](http://en.wikipedia.org/wiki/File:Shopping_Parade,_Southgate.JPG)  
نمط الوحدة التجارية- مجاورة Southgate-مدينة Crawly

## المراجع.

- 21- <http://www.flickr.com/photos/westsussexpast/4440004951/in/photostream>.  
موقع مخططات مدينة كراولى- إنجلترا.
- 22- [www.postoccupancyevaluation.com](http://www.postoccupancyevaluation.com)  
تقييم المشروعات بعد الإستخدام.
- 23- / <https://www.surveymonkey.com>  
العوامل المؤثرة في استخدامات الأراضي التجارية: دراسة حالة مدينة الخبر بالمملكة العربية السعودية.
- 24- [المكتبة الإسلامية على شبكة إسلام ويب \(٢٠٠٩-٥١٤٣٠م\)](#)  
تخطيط وعمارة المدن الإسلامية، الفصل الرابع الحسبة وأثرها في المدينة الإسلامية.
- 25- [http://www.ida.gov.eg/index\\_ar.html](http://www.ida.gov.eg/index_ar.html)  
الموقع الرسمي للهيئة العامة للتنمية الصناعية
- 26- <http://www.urban-comm.gov.eg/>  
الموقع الرسمي لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- 27- <http://www.urban-comm.gov.eg/menia.asp>  
الموقع الرسمي لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة-مدينة المنيا.
- 28- [www.POE-Summary-Arabic-pdf](#)  
تقييم المشروعات بعد الإستخدام- محاضرات د/ياسر محجوب.