:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

المعايير التخطيطية للمدارس التجارية

إعداد
دكتور حازم محمد إبراهيم
خبير التخطيط العمراني

مراجعة
مهندس / عزت جمال الدين سليم
مدير مشروع التخطيط العمراني

إشراف
مهندس / عمر عبد الله قاضي
وكيل الوزارة لتخطيط المدن

شارك في إعداد هذا الدليل مجموعة من خبراء مشروع الأمم المتحدة للتخطيط العمراني،
كما شارك أيضاً :

* تصحيح النص : مهندس محمد رسمي سلامه
* الرسم : زهير خلوف
* النسخ : أحمد فرغلي ومحمود الجباس

رجب ١٤٠٠ هـ ـ مايو ١٩٨٠ م

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

فهرس

الصفحة

* تمهيد
* مقدمة
١ ــ المركز التجاري بالمدينة الإسلامية ١
٢ ــ التقسيم العام للنشاط التجاري ٣
٣ ــ الأنواع الأساسية للأنشطة والخدمات التجارية ٥
٤ ــ مستويات المراكز التجارية بالمدن والقرى ٨
٥ ــ الدراسات الاقتصادية التمهيدية لتخطيط وتصميم المراكز التجارية ١٣
٦ ــ المراكز التجارية القديمة في المدن العربية ١٥
٧ ــ أسس تخطيط وتصميم المراكز التجارية ٢٠
٨ ــ المركز التجاري بالمجاورة السكنية ٢٥
٩ ــ المركز التجاري الرئيسي للمدينة أو القرية ٤٠
١٠ ــ الأسواق العامة ٤٩
١١ ــ نطاق خدمة المراكز التجارية بالمدن / توصيات ومعايير تقريبية ٥٩
١٢ ــ نطاق خدمة المراكز التجارية بالمناطق الريفية والمناطق النائية / توصيات ومعايير تقريبية ٦٢
١٣ ــ المعايير التخطيطية للخدمات التجارية بالمدن / توصيات ومعايير تقريبية ٦٥
١٤ ــ المعايير التخطيطية للخدمات التجارية بالقرى / توصيات ومعايير تقريبية ٧٧
١٥ ــ اعتبارات أساسية ٨١

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

فهرس الأشكال والجداول

الصفحة

- الطائف ـ المنطقة التجارية المركزية القديمة ٢
- التقسيم العام للنشاط التجاري ٤
- التقسيمات الأساسية للأنشطة والخدمات التجارية بالمدينة ٦
- مستويات المراكز التجارية بالمدن ٩
- مستويات المراكز التجارية بالمناطق القروية ١٢
- الصور المختلفة للمباني التجارية بالمراكز التجارية بالمجاورات السكنية أو المناطق المركزية بالمدينة العربية ١٦
- الصور المختلفة للمباني التجارية بالمناطق المركزية من المدن فقط ١٨
- تصميم المركز التجاري ..... ٢١ ـ ٢٤
- مكونات مركز المجاورة السكنية ..... ٢٦ ـ ٢٨
- مكونات مركز الخلية السكنية ٢٩
- الصور المختلفة للمركز التجاري بالمجاورة السكنية ..... ٣١ ـ ٣٢ / ٣٤ ـ ٣٥
- تحليل الأوضاع المختلفة للمركز التجاري للمجاورة السكنية ..... ٣٧ ـ ٣٩
- المركز التجاري الرئيسي والمركز التجاري الفرعي ٤٢
- مكونات قلب المدينة ٤٣
- قلب المدينة وشبكة الطرق ٤٤
- المركز التجاري للحي السكني أو المجموعة السكنية ٤٦
- تصميم مركز الحي السكني أو المجموعة السكنية (مثال) ..... ٤٧ ـ ٤٨
- موقع السوق ٥٠
- بعض أوضاع التخديم على السوق ٥٢
- الاحتياجات الأساسية للأسواق الكبيرة أو تجمعات الأسواق ٥٣
- الاحتياجات الأساسية للأسواق / خلاصة ٥٦
- تقدير المسطحات المطلوبة للسوق ٥٧
- نطاق خدمة المراكز التجارية بالمدن ٦٠
- نطاق خدمة المراكز التجارية بالقرى والمناطق النائية ٦٣
- المراكز التجارية بالمناطق القروية ٦٤
- المعايير المقترحة للمراكز التجارية بالمدن الكبرى ٦٨
- المعايير المقترحة للمراكز التجارية بالمدن المتوسطة ٧٠
- المعايير المقترحة للمراكز التجارية بالمدن الصغيرة ٧٢
- بحث كيفية توزيع المناطق التجارية المركزية وتحديد حجم كل مركز تجاري رئيسي (أمثلة) ..... ٧٤ ـ ٧٥
- اعتبارات أساسية بالنسبة للمراكز التجارية ٨٢

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمة

بدأت وزارة الشئون البلدية والقروية في إصدار سلسلة دلائل الأعمال للمخططات العمرانية للاسترشاد بها في عملية اعداد المخططات العامة للمناطق والمدن والقرى سواء كانت مخططات إرشادية أو تفصيلية . . ولقد بدأت وكالة الوزارة لتخطيط المدن منذ عام ١٣٩٦ هـ في اعداد دراسات ومسودات لدلائل الأعمال تناولت المعايير التخطيطية والتصميمية للمساجد والخدمات التعليمية والصحية والتجارية وتقسيم الأراضي . . الخ . ووزعت نسخ عديدة منها على إدارات التخطيط العمراني وتخطيط وتطوير المدن التي تشرف على اعداد المخططات العمرانية بمناطق ومدن المملكة الرئيسية وكذلك العديد من الجهات الرسمية التي ترتبط مجالات عملها بهذه الخدمات . . وذلك بهدف وضعها موضع التطبيق والتجربة ومن ثم تقييمها وتلقي الملاحظات عليها وذلك إدراكاً منا لأهمية وجود معايير تخطيطية سليمة ، تراجع دورياً في ضوء الاحتياجات العمرانية والخبرات التطبيقية ورأي الجهات المستفيدة من هذه الخدمات .

لقد بدأنا في إصدار الكتيب الأول من سلسلة دلائل الأعمال التخطيطية وكان عن المعايير التخطيطية للمساجد ، ثم صدر الكتيب الثاني عن المعايير الخطيطية للخدمات الصحية ، ثم نتبعه الآن بدليل العمل هذا عن « المعايير التخطيطية للخدمات التجارية » .

ويعتبر المركز التجاري نواة الحياة الاقتصادية والاجتماعية لأي تجمع سكني وهو الذي يكسبه شخصية متميزة . . وتحتاج مراكزنا التجارية القائمة ـ حالياً ـ إلى جهود مكثفة ، في عدة مجالات عمرانية وإدارية ومالية ، حتى تستطيع اللحاق بمستوى المراكز التجارية الحديثة .

وقد تم في هذا الدليل إيضاح خصائص المراكز التجارية ومستوياتها ومكوناتها ، في اطار المستويات المختلفة للتجمعات البشرية ، في التجمعات السكنية والأحياء المختلفة في المناطق والمدن والقرى وقد تم وضع أسس ومعايير التخطيط والتصميم وطريقة حساب المعدلات بطريقة يمكن مناقشتها وتكييفها مع الظروف المختلفة والمتغيرة ، كما ييسر ذلك أيضاً إمكانية تعديلها وتحسينها لتلائم ظروف المستقبل واحتياجاته .

ونسأل الله العون والتوفيق والسداد

وكيل الوزارة لشئون تخطيط المدن

مهندس عمر عبد الله قاضي

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

١. المركز التجاري بالمدينة الإسلامية

كان العرب قبل الإسلام يعيشون حياة قبلية غير مترابطة ، ثم جاء الإسلام فأوجد ظاهرة التجمع والتآخي بين المسلمين . إذ جمعت فرائض الصلوات الخمس يومياً وصلاة الجمعة أسبوعياً وصلاة العيدين سنوياً بين المسلمين ودعتهم إلى الاستقرار والتجمع ، ولعب المسجد الدور الرئيسي في جمع الناس في مكان واحد للعبادة والتفقه في الدين . ومن هنا نشأت التجمعات البشرية الإسلامية حول المسجد . وبنمو هذه التجمعات ، مساحة وعدداً ، اتخذت مظاهر الحياة اليومية كالتجارة والتعليم وغيرها موقعاً حول المسجد ، أو قريباً منه ، وأصبحت هذه المرافق والخدمات نواة للاستيطان الحضري . وكانت أهم مظاهرها المميزة مسجد الجمعة « الجامع الكبير » والسوق التجاري .

وكان موقع الجامع الكبير في وسط المدينة ــ عند تلاقي الطرق ــ يطل عادة على ميدان فسيح وتقع في مواجهته مباني الحكومة الرئيسية ومقر الحاكم بمعنى أن ميدان الجامع الكبير لم يكن مركزاً دينياً فحسب بل مركزاً سياسياً وثقافياً وتجارياً أيضاً .

فمن منبر الجامع الكبير يلقي إمام المسجد خطبة الجمعة وفي أبهائه يتجمع العلماء والدارسون للتفقه في الدين وحوله تنتشر الأسواق المختلفة والصناعات الخفيفة وخارج أسوار المدينة الإسلامية نجد أسواق الباعة القادمين من القرى لبيع منتجاتهم من السلال والغزل كما نجد أيضاً أسواق قوافل البدو التي تبقى شاغرة على مدار السنة حتى تحل بها القوافل وتلقي برحالها وتبيع سلعها وفي هذه الأماكن يلتقي الشعراء والقصاص ويتجمع الناس حولهم لسماع أخبارهم وما يقدمون من أشعار وقصص .

والدارس للمدينة الإسلامية الأولى يجد أن المركز التجاري يتكون أساساً من ممرات تجارية للمشاة مغطاة كلها أو في جزء منها وذلك لحماية البضائع المعروضة والمترددين على السوق من تقلبات الجو . وتتتابع المساجد على طول الممرات التجارية بحيث تكّون الايقاع المنتظم على طول هذه الممرات .

والأمثلة كثيرة على تلازم المسجد والمركز التجاري في المدينة الإسلامية ففي مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة يبلغ النشاط التجاري قمته في المواقع المتاخمة والمحيطة بكل من الحرم المكي والمسجد النبوي .

مركز دراسات التخطيط والمعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architectural Studies - All rights reserved
www.cpas-egypt.com

٢. التقسيم العام للنشاط التجـاري

ينقسم النشاط التجاري إلى الأقسام الأساسية التالية :

٢-١ تجـارة الجـملة :

توجد على مستوى المدن ، حيث تقوم تلك المدن بتوفير ذلك النوع من النشـاط التجـاري للمـدن الأصـغر والتجمعات السكنية الأخرى التي تقع في نطاقها . ويظهر ذلك النشاط التجاري في المدن التي تقـع أسـاساً على خطوط النقل والمواصلات أو تلك المدن التي تقع في مراكز الإنتاج سواء الزراعي أو الصـناعي . وتـرتبط تجـارة الجملة ــ كنشاط أو كمكان تعامل ــ بالمركز التجاري والاقتصادي للمدينة وخصوصاً بمركزها القديم إن وجد . وتحتاج تجارة الجملة إلى مسطحات كبيرة من الأرض كمستودعات وثـلاجات وصـوامع وسـاحات للتخـزين ، وبالطبع سيكون من الصعب توفير تلك المساحات الكبيرة من الأرض الفضاء بسعر مناسب داخل مراكز المدن ، ولذلك فغالباً ما توجد على أطراف المدن . وقد ترتبط مواقعها بمناطق الصناعات الخفيفة من المدينة .

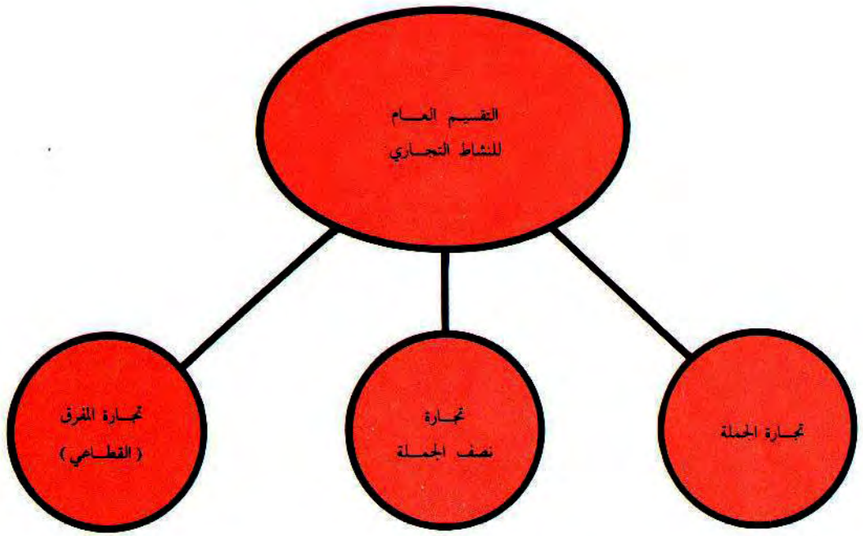
٢-٢ تجـارة نصف الجملة :

توجد على مستوى القاعدة العريضة من المدن وبعض القرى المركزية . وتوجد تجارة نصف الجملـة في مـوقع أو مواقع متخصصة في المدينة ، وغالباً ما تكون مرتبطة بمركزها التجاري القديم .
وتحتاج تجارة نصف الجملة إلى مسطحات كمخازن وثلاجات وساحات للتخزين ، وبسبب طبيعة نشاطها يفضل أن تكون المسطحات قريبة من موقع النشاط ومكان التعامل .
وعموماً يفضل أن تقع تلك الساحات والمخازن في المناطق التي تتوفر فيها مسـطحات فضـاء رخيصـة السـعر أو الإيجار . ولذلك فقد يستلزم ذلك أحياناً وجود تلك المخازن والساحات بعيـدة عـن مـراكز التعـامل ذاتها وعلى أطراف المدينة . كما يمكن أن توجد الساحات والمخازن اللازمة لتجارة نصف الجملة في المناطق السكنية القـديمة من المدينة والقريبة من مركزها القديم .

٢-٣ تجارة المفرق (القطاعي) :

وهي التجارة التي تعتمد عليها أساساً المراكز التجارية المختلفة التي تقدم الخـدمات التجـارية المبـاشرة للجمهـور سواء كانت على مستوى الخلية السكنية أو المدينة أو إقليمها أو على مستوى القرية .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com



* توجد على مستوى المدن الرئيسية ، وخصوصاً الواقعة على خطوط المواصلات أو في مناطق الإنتاج الزراعي أو الصناعي .
* يرتبط النشاط بالمركز التجاري والاقتصادي للمدينة .
* تحتاج إلى مسطحات كبيرة من الأرض وتقع عند أطراف المدن أو قريباً من مناطق الصناعات الخفيفة .

* توجد على مستوى القاعدة العريضة من المدن وبعض القرى المركزية .
* يرتبط النشاط بالمركز التجاري والاقتصادي للمدينة .
* تحتاج إلى مخازن ومستودعات ويفضل أن تكون قريبة من موقع النشاط ومكان التعامل .

* توجد بكافة مستويات المراكز التجارية بالمدن والقرى .
* تحتاج إلى مخازن ومستودعات ترتبط بشكل مباشر بالمحل التجاري .
* مساحة المخزن تبلغ نفس مساحة مكان التعامل .

وتحتاج هذه التجارة إلى مخازن للسلع المختلفة ، وتتفاوت مساحة وأحجام هذه المخازن تبعاً لعوامل عديدة . ولكن في كافة الأحوال يجب أن تكون تلك المخازن على اتصال مباشر بالمحل التجاري ذاته أو قريبة منه للغاية . وعموماً فمساحة التخزين اللازمة للمحل تساوي مساحة الجزء الذي يجري فيه التعامل التجاري .

٣. الأنواع الأساسية للأنشطة والخدمات التجارية

أولا : تنقسم الخدمات والأنشطة التجارية إلى عدة أنواع أساسية هي :

٣-١ السلع الغذائية والمواد المنزلية :

هي المواد الاستهلاكية اللازمة للحياة اليومية للسكان ، وتشمل مختلف المواد الغذائية والمواد الاستهلاكية المنزلية .

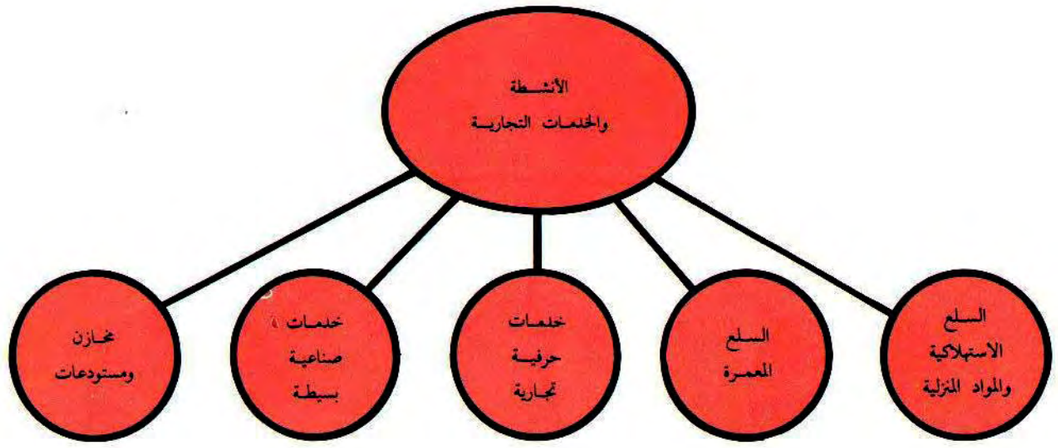
١) المواد الغذائية مثل :
* اللحوم والأسماك والطيور الطازجة أو المجمدة أو المحفوظة .
* الألبان ومنتجاتها .
* الخضر والفواكه الطازجة والمحفوظة أو المجمدة .
* السكر والسكريات المختلفة .
* الزيوت والدهون .
* الحبوب والبقول والدقيق .
* المرطبات .

٢) المواد الاستهلاكية المنزلية مثل :
* مواد الوقود والاضاءة .
* مواد النظافة الشخصية .
* مواد النظافة المنزلية .

٣-٢ السلع المعمرة :

تشمل عدة سلع تجارية مثل :
* الملابس والأقمشة والبياضات .
* المفروشات والأثاث المنزلي والمكتبي .
* الآلات والأجهزة .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com



تشمل :
* الألبان ومنتجاتها
* الخضر والفواكه
* السكر والسكريات
* الزيوت والدهون
* الحبوب والبقول
* المشروبـــات والمرطبات .. الخ .
* مواد الوقود والطاقة
* مواد النظافة الشخصية
* مواد النظافة المنزلية .
* ... الخ .

تشمل :
* الملابس والأقمشة والبياضات .
* المفروشات والأثاث المنزلي والمكتبي .
* الأدوات الكهربائية والميكانيكية المنزلية
* الآلات والأجهـزة البصريـة
* ... الخ .

تشمل :
* الصيدلة
* الحـلاقة
* كي الملابس
* الحيـاكة
* ... الخ .

تشمل :
* المخـبز
* لحام إطارات السيارات .
* شحن بطاريات السيارات .
* كهربائي السيارات .
* إصلاح الأدوات الصحية المنزلية
* ... الخ .

تشمل :
* المخـازن والمستودعات اللازمة لتجارة المفرق فقـط .
* مستودعات تجارة الجملة تعتبر جزءاً من منطقة المستودعـات العـامة بالمدينة والتي ترتبط أساساً بمنطقة الصناعات الخفيفـة .

٣-٣ خدمات حرفية تجـارية :

تشمل خدمات الحلاقة ، كي الملابس ، الحياكة .

٣-٤ خدمات صناعية بسيطة :

تشمل الأنشطة الصناعية البسيطة التي تدخل تحت بند الخدمة الأساسية الدائمة للسكان ، وهـي تلك الأنشـطة التي لا تستعمل الأدوات أو الآلات التي تسبب ضوضاء ، (أقل من ١٠ حصان) ولا تسبب تلوثاً للبيئة . وتشمل تلك الأنشطة الصناعية البسيطة مثل المخبز ، لحام إطارات السيارات ، شـحن بـطاريات السـيارات ، وكهربائي السيارات ، وإصلاح الأدوات الكهربائية المنزلية ، وإصلاح الأدوات الصحية المنزلية .. الخ .

٣-٥ المخـازن والمستودعات :

تشمل المخازن والمستودعات الأساسية اللازمة للمحال التجارية الواقعة بـالمركز التجـاري ، بشرط عـدم شـغلها لمساحات كبرى من الأرض وكذلك عدم تسببها في إفساد الوظيفة السكنية أو المعمارية للحي الذي تقع فيه .

ثانياً : الخدمات والأنشطة الصناعية :

تشمل ورش النجارة والحدادة والسباكة والكهرباء ، والتي تستعمل معدات كهـربائية أو ميـكانيكية أو يـدوية قـد ينتج عنها تلوث للبيئة سواء كان ذلك في صورة ضوضاء أو غازات أو أبخرة أو مخلفات صـلبة أو سـائلة أو الـتي تحتاج إلى مبان صناعية كبرى أو خامات أساسية بأحجام أو كميات كبيرة أو مصادر للمياه .
ويرتبط بذلك النشاط الخدمات التجارية التي تبيع قطع الغيار للسيارات والماكينـات ومسـتودعات بيـع مـواد البنـاء .. الـخ .
ويجب عدم وجود مثل هذه الأنشطة الصناعية على مستوى الأحياء السكنية المختلفة أو مراكز خدماتها . ويمـكن أن توجد هذه الأنشطة الصناعية فقط في مناطقها الخاصة بها والمحددة بمناطق الصناعات الخفيفة بالمدينة وبـالتالي فـلا تعتبر أي من تلك الأنشطة جزءاً من المركز التجاري ، بل جزءاً من المنطقة الصناعية للمدينة .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

٤. مستويات المراكز التجارية بالمدن والقرى

تتوزع الأنشطة والخدمات التجارية في صورة مراكز تجارية على كافة أنحاء المدن والقرى ، وتختلف مستويات وأحجام المراكز التجارية تبعاً للتجمع السكني الذي تخدمه ، وتتدرج المراكز التجارية من مستوى إقليم المدينة إلى مستوى أصغر خلية سكنية بها وفقاً لأنواع أنشطة التجارة والخدمات ، ومساحة المنطقة التجارية ، ومدى تنوع السلع والخدمات المتداولة ، والخصائص الأخرى المميزة من حيث الشهرة أو التخصص في مجالات أو سلع معينة ، وفيما يلي بيان بهذا التوزيع :

أولا : التدرج العام لمستويات المراكز التجارية بالمدن :

٤ - ١ مستوى إقليم المدينة :

يخدمه مركز تجاري (المركز التجاري لإقليم المدينة) . وتتواجد فيه أنشطة تجارة الجملة ونصف الجملة والقطاعي ، سواء كانت لبيع السلع الاستهلاكية أو المعمرة وبه أيضاً أنشطة حرفية أو خدمات صناعية بسيطة ، وتتميز تجارة هذا المركز بتنوع كبير في السلع والخدمات فضلاً عن انفراد المركز بالتخصص في بيع أنواع معينة من السلع التي قد لا تتواجد في المراكز التجارية الأخرى .

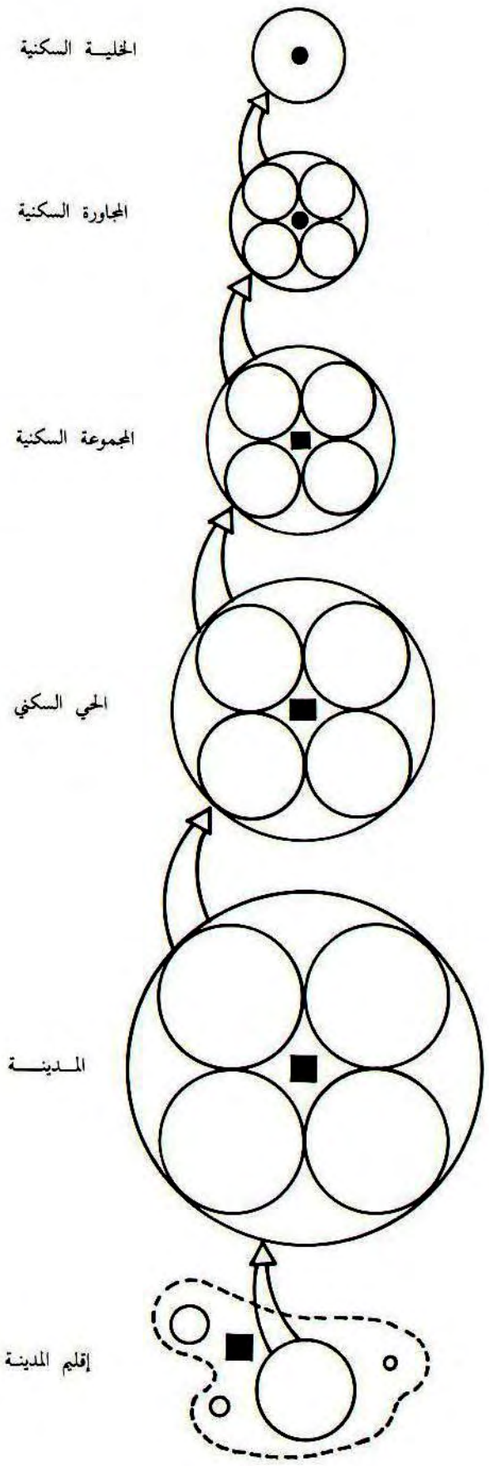
٤ - ٢ مستوى المدينة :

يخدمها مركز تجاري رئيسي (المركز التجاري للمدينة) . وتتواجد فيه أنشطة تجارة الجملة ونصف الجملة والقطاعي ، سواء كانت لبيع السلع الاستهلاكية أو المعمرة ، وبه أيضاً أنشطة حرفية أو خدمات صناعية بسيطة تتلائم وحجم الطلب الناشيء عن الاحتياجات الأساسية والموسمية لسكان المدينة والمترددين عليها .

٤ - ٣ مستوى الحي السكني :

يخدمه مركز تجاري فرعي (المركز التجاري للحي السكني) . وتتواجد فيه أنشطة تجارة نصف الجملة الملائمة للقوة الشرائية للنطاق التجاري للحي السكني ، كما توجد فيه أيضاً تجارة القطاعي سواء للسلع الاستهلاكية أو المعمرة وبعض الأنشطة الحرفية والخدمات الصناعية البسيطة بصورة أقل حجماً وتنوعاً وتخصصاً من نظيرتها بالمركز التجاري الرئيسي بالمدينة .

التدرج العام لمستويات المراكز التجارية بالمدن



المركز التجاري للخلية السكنية : محلات تجارية للمفرق لبعض الاحتياجات اليومية الاستهلاكية .

المركز التجاري للمجاورة السكنية : يعمل في تجارة المفرق للسلع الاستهلاكية اليومية ، يوجد به بعض الأنشطة الحرفية وبعض الخدمات الصناعية البسيطة .

المركز التجاري للمجموعة السكنية : يعمل في تجارة المفرق ونصف الجملة ، سواء للسلع الاستهلاكية أو المعمرة ، به أنشطة حرفية وخدمات صناعية بسيطة .

المركز التجاري للحي السكني : مركز تجاري فرعي يعمل في تجارة نصف الجملة والمفرق للسلع الاستهلاكية والمعمرة ، به أنشطة تجارية حرفية وخدمات صناعية بسيطة .

المركز التجاري للمدينة : مركز تجاري رئيسي يعمل في تجارة الجملة ونصف الجملة والمفرق للسلع الاستهلاكية والمعمرة ، به أنشطة تجارية حرفية وخدمات صناعية بسيطة .

المركز التجاري الإقليمي : يوجد خارج المدينة ويعمل في تجارة الجملة ونصف الجملة والمفرق للسلع الاستهلاكية والمعمرة ، به أنشطة خدمات حرفية وخدمات صناعية بسيطة .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

٤-٤ مستوى المجموعة السكنية :

يخدمها مركز تجاري محلي (المركز التجاري للمجموعة السكنية) ، يمتد نطاقه التجاري ليغطي مجموع المجاروات السكنية التي تضمها المجموعة السكنية . وتتواجد في هذا المركز المحلي أنشطة تجارة القطاعي ، وقد تكون به أنشطة لتجارة نصف الجملة سواء كانت للمبيعات من السلع الاستهلاكية أو المعمرة ، كما يوجد به أنشطة حرفية وخدمات صناعية بسيطة .

٤-٥ مستوى المجاورة السكنية :

يخدمها مركز تجاري ثانوي (المركز التجاري للمجاورة السكنية) . وتقتصر الخدمات التجارية فيه على تجارة القطاعي وخاصة تجارة السلع الاستهلاكية اللازمة للحياة اليومية للسكان ، كما يوجد به أيضاً بعض الأنشطة الحرفية والخدمات الصناعية البسيطة .

٤-٦ مستوى الخلية السكنية :

يخدمها محلات تجارية (المركز التجاري للخلية السكنية) ، تبيع قدراً محدداً من السلع الاستهلاكية الأساسية اللازمة لبعض متطلبات الحياة اليومية للسكان ، في حدود الاطار الأدنى للنطاق التجاري لخدمة التجمع السكني للخلية السكنية .

ويلاحظ ان التدرج العام للمراكز التجارية يتفاوت بين مدينة وأخرى ، حسب حجمها وعدد سكانها وخصائصها المميزة الأخرى ، حيث نجد الأنشطة والخدمات التجارية غالباً ما تكون موزعة على مستويات ثلاثة : هي المركز التجاري لاقليم المدنية ، والمركز التجاري للحي السكني ، والمركز التجاري للمجاورة السكنية . أما منطقة الأعمال الرئيسية في قلب المدينة فنجدها تختلط بأنشطة أخرى اقتصادية وادارية وثقافية إلى جانب الأنشطة التجارية . وقد نرى أيضاً هذا الاستعمال المختلط في مواقع المراكز التجارية الأخرى على مختلف مستوياتها .

ثانياً : <u>التدرج العام لمستويات المراكز التجارية بالقرى :</u>

يختلف تدرج المراكز التجارية بالمناطق القروية عن ذلك الموجود على مستوى المدن ، بسبب إختلاف أحجام السكان ونوعيات الأنشطة الاقتصادية والدخول وأوجه الانفاق .

وتتدرج مستويات المراكز التجارية بالمناطق القروية في مستويين هما :

٤-٧ المركز التجاري للقرية أو التوابع :

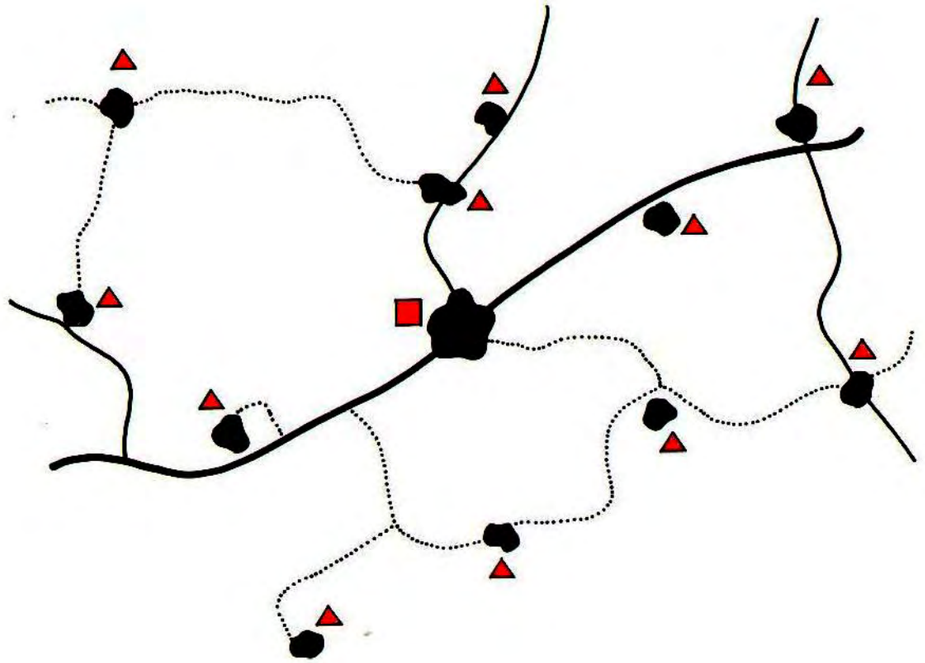
وهو يقدم كافة الخدمات التجارية على المستوى المحلي للقرية أو التوابع . وهو يعمل فقط في تجارة القطاعي وعلى مستوى السلع الاستهلاكية اللازمة للحياة اليومية للسكان ، كما يمكن أن يوجد به بعض الأنشطة الحرفية البسيطة .

٤-٨ المركز التجاري للقرية المركزية أو القرية الكبيرة :

ويقدم الخدمات التجارية على مستوى القرى الكبرى وكذلك على مستوى القرى الصغرى والتوابع الواقعة في نطاقها . ويعمل أساساً في تجارة القطاعي للسلع الاستهلاكية كما يوجد به أيضاً بعض الأنشطة الحرفية وبعض الخدمات الصناعية البسيطة . وقد يعمل أيضاً في تجارة محدودة لبعض السلع المعمرة ، كما يمكن أن توجد به تجارة محدودة لنصف الجملة .

وقد يكون المركز التجاري للقرية المركزية أو القرية الكبيرة مركزاً لتسويق السلع الزراعية المنتجة محلياً . وبالتالي فتكون القرية مقراً « للسوق » الذي قد يكون يومياً أو أسبوعياً أو موسمياً حسب الحالة . وفي أغلب الأحوال يكون هذا السوق مسرحاً للتجارة في المفرق أو نصف الجملة .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com



▲ **المركز التجاري للقرية :** يعمل فقط في تجارة المفرق ، وعلى مستوى السلع الاستهلاكية اللازمة للحياة اليومية للسكان . . يمكن أن يوجد به أيضاً بعض الأنشطة التجارية الحرفية .

■ **المركز التجاري للقرية المركزية أو القرية الكبيرة :** يقدم الخدمات التجارية على مستوى القرية المركزية وتوابعها . . يعمل في تجارة المفرق للسلع الاستهلاكية . . يمكن أن يوجد به بعض الأنشطة التجارية الحرفية والخدمات الصناعية البسيطة . . قـد يعمـل في تجـارة بعض السلع المعمرة ويمكن أن يوجد به تجارة محدودة لنصف الجملة ، كما يمكن أن يكون مقراً لتسويق المنتجات الزراعية المنتجة محلياً .

٥. الدراسات الاقتصادية التمهيدية لتخطيط وتصميم المراكز التجارية :

يعتبر المركز التجاري نواة الحياة الاقتصادية والاجتماعية لأي تجمع سكني ، وهو الـذي يـكسبه شـخصية ممـيزة . ويتطلب تخطيط وتصميم المركز التجاري إجراء دراسات تمهيدية اقتصادية عن النطاق العمـراني لخـدمة المركز التجـاري وحجم وأنماط الانفاق على السلع والخدمات التجارية ، والتنافس بين الأسـواق والمراكز التجـارية المختلفـة ، وقيمـة المبيعات المتوقعة من هذا النشاط الاقتصادي . ويمكن إيجاز الجوانب التي تشملها هذه الدراسات الاقتصادية فيما يلي :

٥ ـ ١ المنطقة التجارية :

تحدد مساحة ونطاق المنطقة التجارية في اطار تحليل الأوضاع الراهنة والتغيرات المحتملة لعدد وكثـافة السـكان وخصائصهم والأحوال الاقتصادية للمنطقة وكذلك دراسة الطرق ووسائل النقل الموصـلة إليهـا وحـركة المرور ومسافة ومدة الانتقال ويمكن التعبير عن هذه العناصر على خرائط المخـططات العمـرانية وبـالوسائل البيـانية المختلفـة .

٥ ـ ٢ القـوة الشرائيـة :

يتولد الطلب على السلع والخدمات من جانب السكان القاطنين في حدود المنطقة التجارية ومن بعض المقيمين خارجها ، وهناك وسائل يمكن استخدامها للتعرف على ما يمكن أن يوجهه السكان ـ حالياً ومستقبلاً ـ مـن دخولهم للانفاق في المركز التجاري . وفي اطار دراسة تحليلية للسوق يمكن التعرف على مدى حاجة المنطقة إلى المركز التجاري .

٥ ـ ٣ المنافسة التجارية :

تلعب المنافسة التجارية دوراً هاماً في تخطيط النشاط التجاري إذ تؤدي إلى جذب العملاء من منطقة تجارية إلى منطقة أخرى ، كما قد تؤدي إلى تغيير في القوة الشرائية ، ويترتب على هذه التغيـرات تغيـير مسـاحة المنـطقة التجارية زيادة أو نقصاً . ومن هنا تجدر الملاحظة ان معيار المسافة بين مناطق السكن والمركز التجاري أو المدة التي تستغرقها رحلة الانتقال مشياً على الأقدام أو بالسيارة أو استخدام هـذين المعيـارين معـاً لا يعـول عليهما وحدهما لتحديد مساحة وحدود المنطقة التجارية .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

٥ ـ ٤ حجم وقيمة المبيعـات :

يستخلص من الدراسات التمهيدية : « لمساحة ونطاق المنطقة التجارية للمركز التجاري ، وحجم الطلب ، والقوة الشرائية ، وظروف المنافسة التجارية المتوقعة » ، إمكانية تقدير حجم وقيمة مبيعات المركز التجاري وفقاً لأنواع السلع التجارية المختلفة وظروف التمويل والتشغيل . ويستفاد من هذه الدراسات في التعرف على الجدوى الاقتصادية من تأسيس المركز التجاري ، وكذلك تحديد وتوزيع المساحات اللازمة لتخطيط وتصميم المركز التجاري .

٦. المراكز التجارية القديمة في المدن العربية

أولا : الصور المختلفة للمنشآت التجارية في المدن العربية :

تأخذ المنشآت التجارية في مدننا العربية صوراً عديدة تختلف تبعاً للمستوى الذي توجد عليه تلك الأنشطة . ويمكن أن تحدد الصور المختلفة للأنشطة التجارية المركزية كما يلي :

٦-١ المحل التجاري أو التجمع البسيط للمحلات التجارية :

يوجد على مستوى الخلايا السكنية بالمدن ، وكذلك على مستوى القرى . ويكون في صورة محل أو محلات تجارية مجتمعة أو متفرقة ، مستقلة أو تقع أسفل العمارات السكنية وغالباً ما تقع على نواصي الشوارع .

٦-٢ الشارع التجـاري :

وهو ما يغلب على الصورة العامة للأنشطة التجارية المركزية بالمدن العربية ، وتواجده داخل مراكز المجاورات السكنية الحديثة يمثل إحياءاً لتراث المدينة العربية الإسلامية والمحافظة على صفتها المميزة للمراكز التجارية .
يمكن أن يوجد الشارع التجاري على كافة المستويات ، من مركز المجاورة السكنية وحتى المركز التجاري للمدينة ويوجد أيضاً على مستوى مراكز الأنشطة التجارية بالقرى .
وقد يأخذ الشارع التجاري الصور التالية :

١. شارع تجاري به مرور للسيارات .
٢. شارع تجاري للمشاة فقط . وفي هذه الحالة قد يكون الشارع التجاري مسقوفاً كله أو جزءاً منه .

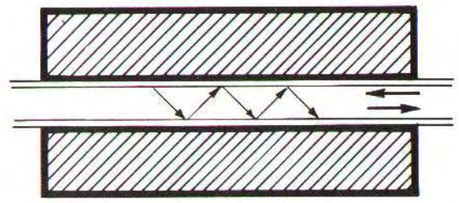
ويفضل عموماً الشارع التجاري المخصص للمشاة فقط ، لأنه يعمل على تنشيط الحركة التجارية ، كما أنه يوفر حرية الانتقال من جانب لآخر بين المحلات التجارية دون التعرض لأخطار المرور .

ويفضل دائماً ربط الشارع التجاري بالمساجد القائمة ، لما له من مميزات عديدة أهمها :

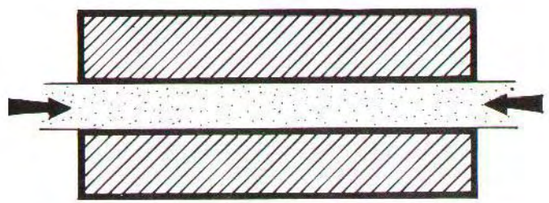
١. إضفاء المناخ الديني على النشاط المادي التجاري .
٢. تنشيط الحركة التجارية .
٣. إعطاء سمة معمارية مميزة للشارع التجاري .
٤. إحياء تراث المدينة الإسلامية الأولى .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

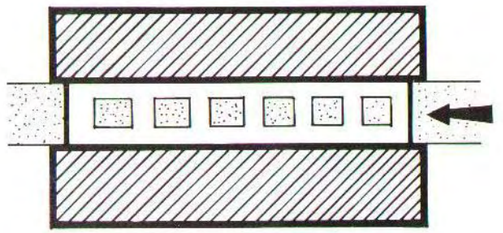
الصور المختلفة للمباني التجارية بالمراكز التجارية بالمجاورات السكنية أو المناطق المركزيـــة بالمـدن العربيـــة



أ ــ شارع تجاري به مرور للسيارات .



ب ــ شارع تجاري للمشاة فقط .



ج ــ شارع تجاري مسقوف للمشاة فقط .

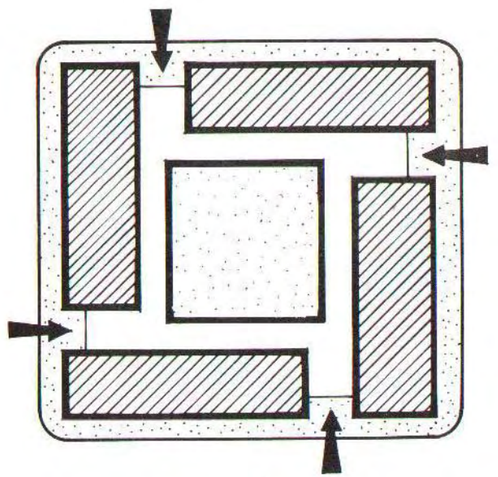
حركة مرور السيارات .

مداخـل للمشـــاة .

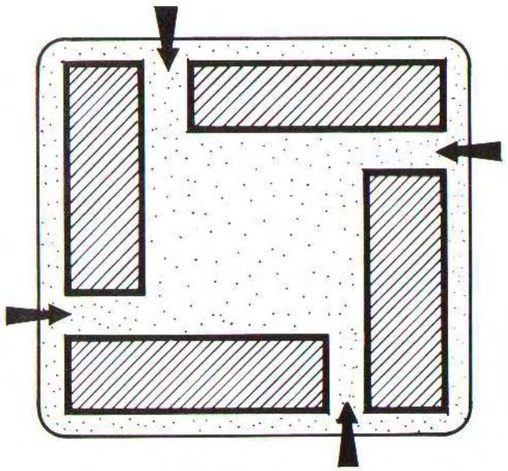
حركـــة المشـــاة .

محـلات تجـــارية .

مكان مخصص للمشـــاة .



هـ ــ فنـــاء تجـــاري مسقوف .



د ــ فنـــاء تجاري مكشـــوف .

٣-٦ الحوش أو الفناء التجـــاري :

يوجد الفناء التجاري على كافة المستويات من مركز المجاورة السكنية وحتى المركز التجـاري للمـدينة أو القـرية ، ووجود الفناء التجاري بمدينة اليوم يمثل نوعاً من إحياء صفة من صفات الطابع المميز للمدينة العربية الإسـلامية القديمة .

وقد يأخذ الفناء التجاري الصور التالية :

١ . حوش أو فناء مكشوف .

٢ . حوش أو فناء مسقوف كله أو أجزاء منه .

ويجب عدم السماح بأي مرور منتظم للسيارات داخل الفناء التجاري . كما يفضل ربطه بـالمساجد القـائمة وذلك للمميزات السابقة الذكر .

٤-٦ الســـــوق :

يأخذ السوق صورة مساحة كبيرة ، سواء كانت مكشوفة أو مسقوفة ، حيث تعرض فيه البضائع وغالباً ما تكون غير مصنعة ، كالمنتجات الزراعية والحيوانية .

ويوجد السوق على مستوى الحي السكني والمدينة وإقليم المدينة . . كما يمكن أن يـوجد على مسـتوى المجمـوعات السكنية أيضاً ، وعلى وجه الخصوص في المدن الكبرى .

ويمثل السوق السمة الغالبة لصورة المركز التجاري على مستوى القرية وعلى وجـه الخصـوص القـرى المركزيـة ، حيث قد يكون التردد على السوق يومياً أو أسبوعياً أو موسمياً .

ويمكن أن يكون السوق عاماً لمختلف البضائع ، كما يمكن أن يكون متخصصاً في سـلعة واحـدة فقـط (سـوق سمك ــ سوق لحوم ــ سوق خضار . . . مثلاً) .

ولا يوجد السوق داخل مراكز الأنشطة التجارية بالمدن بل يوجد في مكان خاص قريباً منها وعلى اتصال بها ، وذلك للأسباب التالية :

١ . احتياجه إلى مساحات كبيرة من الأرض .

٢ . نوعيات البضاعة المعروضة فيه ، والتي غالباً ما تكون في صورتها الأولية ــ أي غير مصنعة ــ وما تسببه من مخلفات كثيرة ، مما يتطلب إجراءات صحية معينة .

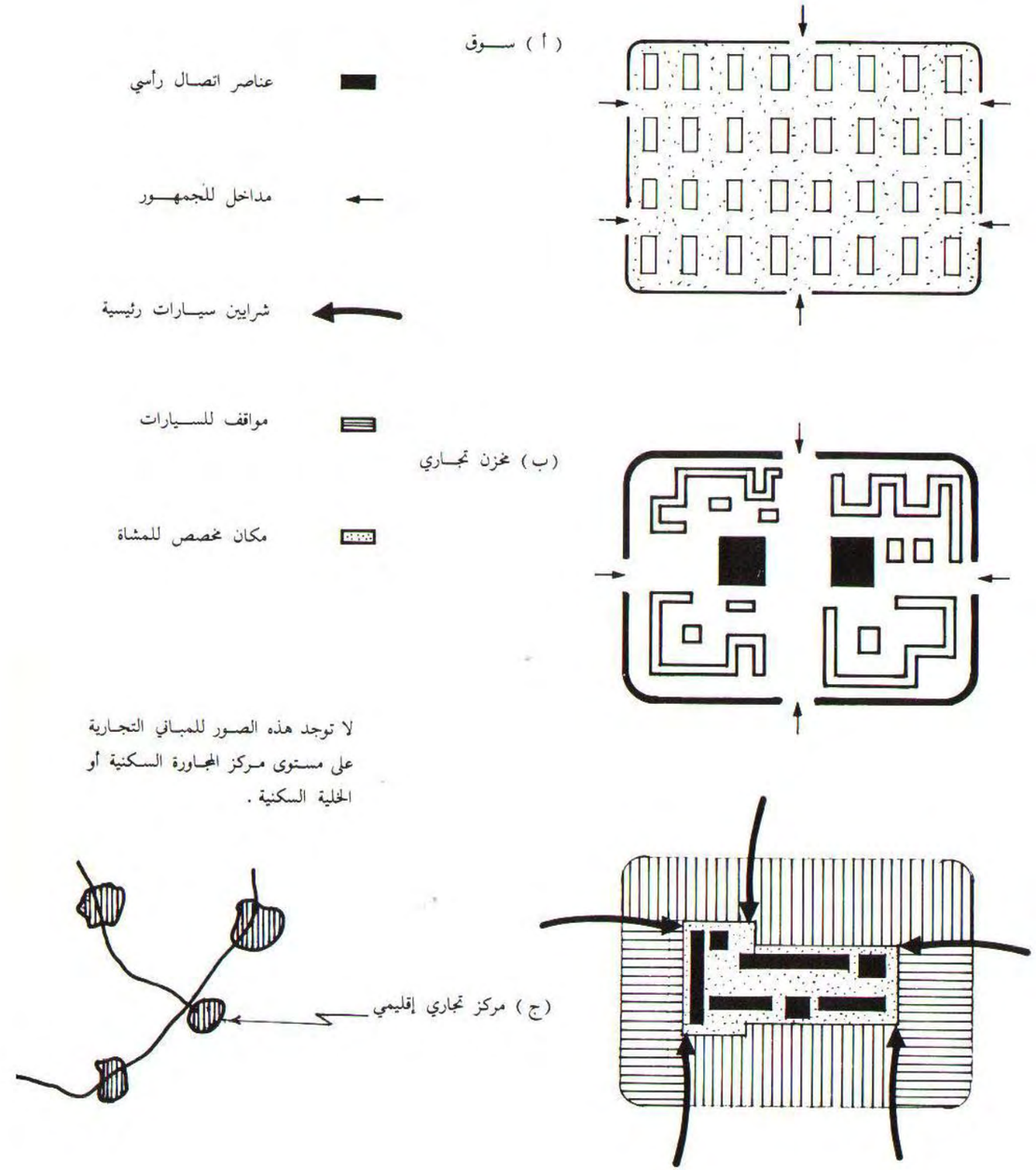
٣ . احتياجه إلى وسائل نقل عديدة وتعرضه إلى حركة مرور كثيفة وذلك راجع إلى كبر أحجام وأوزان البضاعة المعروضة بالسوق .

٥-٦ المخازن التجارية أو المحلات التجارية الكبرى :

هي محلات تجارية كبيرة توجد في صورة عمائر متعددة الطوابق ، تتاجر في أغلب أنواع البضائع ، وتوجد المخـازن

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

الصور المختلفة للمباني التجارية بالمناطق المركزية من المدن فقط



التجارية بالمناطق الحضرية فقط ، وعلى مستوى المركز التجاري الإقليمي للمدينة ، والمركز التجاري للمدينة كما يمكن أن توجد على مستوى المركز التجاري للحي السكني . ولا يحتمل وجودها على مستوى المجموعة السكنية ، كما أنها لا توجد بأي حال على مستوى المجاورة السكنية أو ما هو دون ذلك من صور التجمعات السكنية . ويتفاوت حجم المخزن التجاري حسب مستوى المركز التجاري الواقع به ، فالذي يوجد على مستوى مركز المدينة يكون أكبر من ذلك الذي قد يوجد على مستوى مركز الحي السكني .

ثانياً : **تطوير المراكز التجارية القديمة**

يتطلب تطوير المراكز التجارية القديمة جهوداً مكثفة في عدة مجالات عمرانية وتنظيمية ومالية حتى تستطيع اللحاق بالمراكز التجارية الحديثة .

ويشمل هذا تحسين مراكز الخدمات التجارية والمرافق الأخرى التي تشارك المراكز التجارية في استخدامات الأراضي ، كالمنشآت السكنية والادارية وغيرها ، وتحسين حركة المرور والنقل . هذا بالإضافة إلى جهود في مجالات أخرى غير عمرانية للارتقاء بمستوى النشاط التجاري ، كاستخدام الأساليب العلمية الحديثة في مجالات إدارة الأعمال والمحاسبة والتنظيم وتنمية النواحي الإعلامية لجذب انتباه السكان لما يتميز به المركز التجاري ، وكذلك تنمية النواحي الأمنية وتوفير القروض والتمويل اللازم لمشاريع القطاعين العام والخاص للارتقاء بمستوى المركز التجاري القديم .

ومن الأمثلة الكثيرة على التحسينات العمرانية التي يجري إدخالها على المناطق القديمة بالمدن لتطوير المراكز التجارية بها ما يلي :

١. تحسين الشكل العام للمركز التجاري ، وتعديل استخدامات الأراضي لتحقيق ذلك . وتحسين بعض المنشآت التجارية عن طريق تحديث التصميم وزيادة المساحات لأماكن التعامل ولمواقف السيارات وتيسير حركة المرور .
٢. تغيير مسارات المرور بالمنطقة التجارية وإغلاق بعض الطرق في وجه حركة المرور ، وقصرها على المشاة في مناطق مختارة وإعادة تصميم تقاطعات الطرق ، وزيادة مساحات مواقف السيارات لفترات الانتظار الطويل ، وخاصة لسيارات العاملين والقاطنين في المنطقة التجارية وفترات الانتظار القصير للمترددين والمتعاملين ، فضلاً عن مواقف سيارات الخدمة ونقل البضائع وتفريغها .
٣. توفير وسائل الراحة للمشاة في المنطقة التجارية بزيادة مساحة الأرصفة وتوفير المقاعد الثابتة وصناديق الزهور والتشجير والنافورات وغير ذلك من وسائل التجميل الفني والمعماري ، وتحسين إضاءة الشوارع وأماكن حركة المشاة وكذلك توفير المرافق الضرورية من دورات مياه ومحلات الخدمة السريعة .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

٧. أسس تخطيط وتصميم المراكز التجارية

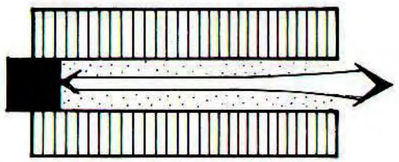
يخضع اختيار مواقع المراكز التجارية الحديثة لضوابط تحددها دراسات استخدامات الأراضي للمخططات الرئيسية الارشادية العمرانية إلى جانب الدراسات التمهيدية الاقتصادية والعمرانية
وهناك اعتبارات تخطيطية يمكن الاسترشاد بها في تخطيط وتصميم المراكز التجارية ، نجملها فيما يلي :

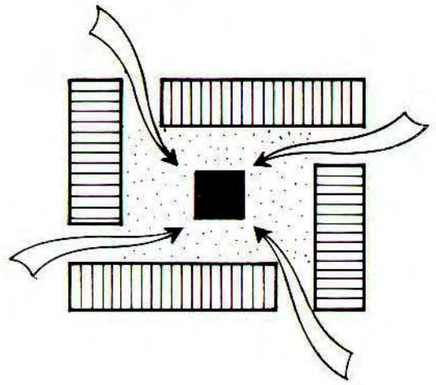
٧ ـ ١ لتنشيط الحركة التجارية يتم الاستعانة بالخدمات أو الأنشطة ذات صفة الجذب للجمهور ـ سواء كانت تجارية أو غير تجارية ـ ويتم وضع مراكز الجذب في مواقع مختارة من المركز التجاري بحيث نضمن أعلى درجة من تنشيط حركة الجمهور داخل المركز التجاري .

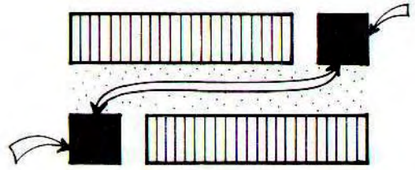
٧ ـ ٢ تصميم مساحات وأبعاد المركز التجاري بما ييسر حركة الجمهور ، ولا يتعارض مع حركة السيارات عند دخولها أو خروجها أو حركتها في الأماكن المخصصة لها بموقع المركز التجاري .

٧ ـ ٣ مراعاة عدم الخلط بين الأنشطة التجارية المختلفة أو المتنافرة ، كأن تخلط محلات بيع المواد الغذائية ومحلات الخدمات الصناعية البسيطة . ويفضل مراعاة تجاور المحلات التجارية ذات الأنشطة التجارية المتماثلة .

تصميم المركز التجاري







لتنشيط الحركة التجارية يتم الاستعانة بالخدمات أو الأنشطة ذات صفة الجذب للجمهور ـ سواء كانت تجارية أو غير تجارية ـ ويتم وضع مراكز الجذب في مواقع مختارة من المركز التجاري بحيث نضمن أعلى درجة من تنشيط حركة الجمهور داخل المركز التجاري .

محلات تجارية . .

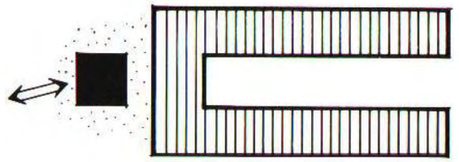
مركز جذب للجمهور . .

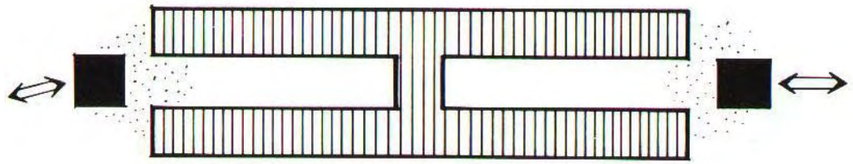
منطقة حركة نشطة . .

اتجاه الحركة من وإلى مركز الجذب . .

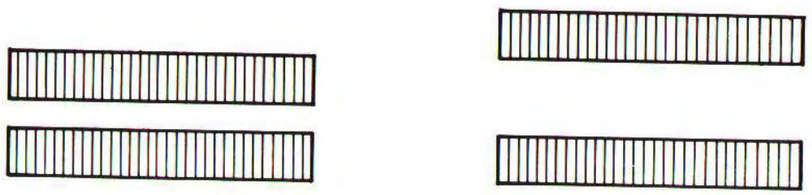
اتجاه الحركة إلى مركز الجذب . .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

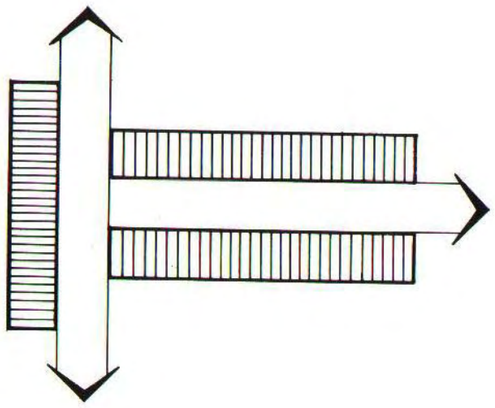




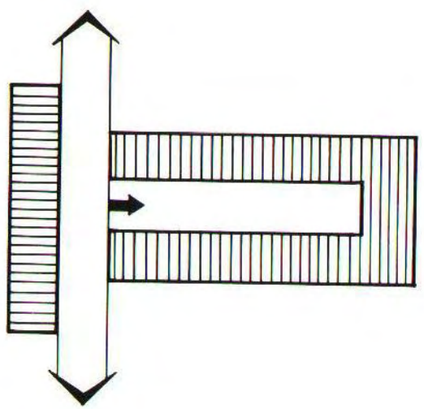
يجب الحذر عند اختيار مواقع مراكز الجذب في المركز التجاري حتى لا تؤدي إلى نتيجة عكسية . .



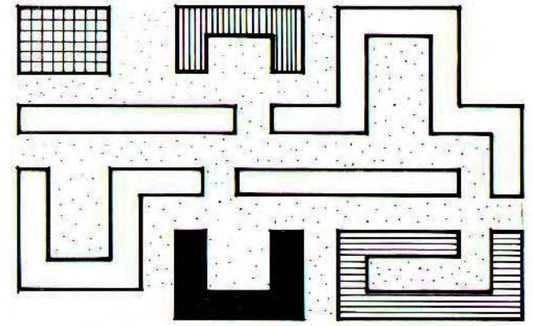
الممر التجاري الزائد في العرض كالممر التجاري الزائد في الضيق لا يشجع على حركة تجارية نشطة .



الممر التجاري المسدود لا يشجع على تنشيط الحركة التجارية وذلك على عكس الممر التجاري المفتوح .

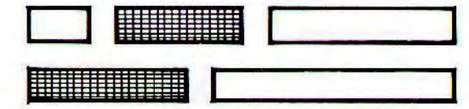


:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com



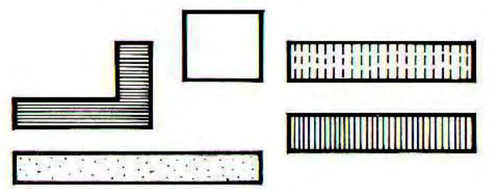
سلع معمرة .
خدمات حرفية تجارية .
خدمات صناعية بسيطة .
سـلع استهلاكيـة .
خدمات الســوق .

عند تصميم المركز التجاري يراعى عدم الخلط بين الأنشطة التجارية المختلفة أو المتنافرة ، كأن تخلط محلات بيع المواد الغذائية ومحلات الخدمات الصناعية البسيطة . ويجب مراعاة تجمع المحـلات التجـارية ذات الأنشـطة التجارية المتماثلة .



من غير المستحب أن يقـطع التسـلسل التجـاري أي استعمال غير تجاري .

تجـــاري
غير تجـــاري



من المستحب أن تتجاور داخل المركز التجاري المحـلات ذات الأنشطة المتماثلة كأن نجد تجمع محـلات الملابس ، وتجمع محلات الصـناعات الجلـدية ، وتجمـع محـلات الكماليات ، وتجمع محلات الأدوات الكهربائية مثلاً .

ملابس . .
مصنوعات جلديـة . .
كماليـــات . .
أدوات كهربائيـة . .
مفروشـــات . .

٨. المركز التجـاري بالمجاورة السكنية :

٨-١ طبيعة مركز المجاورة السكنية :

يقوم مركز المجاورة السكنية بتوفير الخدمات الأساسية التي ترتبط بشكل مباشر بحياة السكان وإحتياجاتهم اليـومية سواء كانت من الخدمات الدينية أو التجارية أو التعليمية أو الترفيهية أو الصحية أو الخدمات الأخرى المتفرقة . ومن منطلق طبيعة مركز المجاورة السكنية يتحدد نوع ومستوى كل من الخدمات الأساسية المتواجدة بالمركز . وقد يوجد بالمجاورة السكنية مركزان للخدمات ، واحد رئيسي والآخر فـرعي . وفي هـذه الحـالة يقـوم المركز الرئيسي على خدمة المجاورة السكنية ككل ، وأما المركز الفرعي بالمجاورة السـكنية فتكون خـدمته قـاصرة على مستوى الإحتياجات الأساسية للخلية السكنية ، الواقعة في نطاق المجاورة السكنية ذاتها .

٨-٢ مكونات المركز الرئيسي للمجاورة السكنية :

يتكون المركز الرئيسي للمجاورة السكنية ــ بشكل أساسي ــ من مركز تجاري ، ومسجد جامع ، وحديقة عامة ، وموقف للسيارات ، ومدارس إبتدائية سواء للبنين أو للبنات . ويكمل هذا التكوين ــ حسـب حجـم المجـاورة السكنية ومستوى الإسكان وموقعها من المدينة ــ وجود المدارس المتوسطة سـواء بنـين أو بنـات ، وروضـة للأطفال ، ونقطة صحية ، ومركز لرعاية الأمومة والطفولة ، وخدمات إدارية مثـل مـكتب للـبريد والـبرق والهاتف ، وخدمات الشرطة والدفاع المدني ، وخدمات عامة مثل غرفة لتجميع القمامة ودورات ميـاه عـامة ومرآب عام للسيارات .

ويتكون المركز التجاري الواقع داخل المركز الرئيسي للمجاورة السكنية من محـلات تجـارية تعمـل في تجـارة القطاعي ، وعلى مستوى السلع الاستهلاكية الغذائية والمواد المنزلية الأخرى ، وأخرى تعمل في الخدمات الحرفية التجارية ، هذا بالإضافة إلى المخازن والمستودعات البسيطة . وقد يوجد به أيضاً ــ في حالات خـاصة ــ بعض الخدمات الصناعية البسيطة . ولمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع إلى بنود ٣ ، ٤ ، من هذا الدليل .

٨-٣ مكونات مركز الخلية السكنية :

وهو المركز الفرعي بالمجاورة السكنية ، ويتكون بشكل أساسي مـن بعض المحـلات التجـارية ، ومسـجد محلي

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

مكونات مركز المجاورة السكنية

مكونات أساسية

- تجاري
- مسجد جامع
- مدارس إبتدائية (بنين وبنات)
- حديقة
- مواقف سيارات

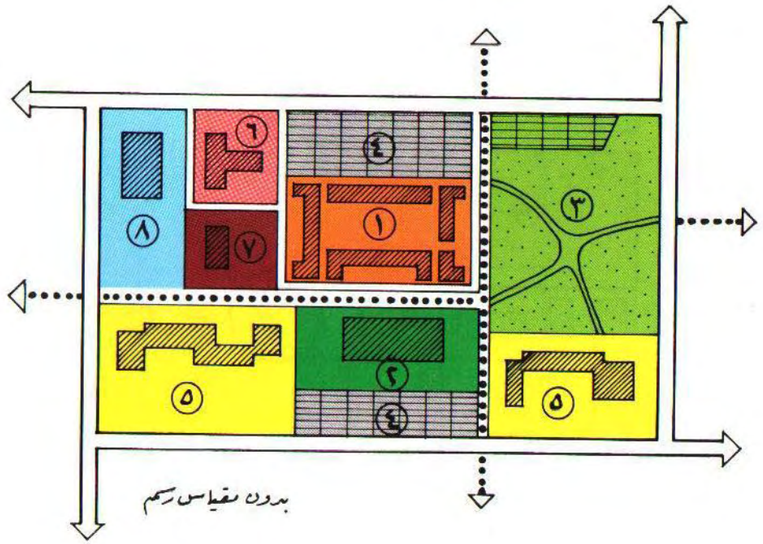
مكونات ثانوية

- مدارس متوسطة (بنين وبنات)
- روضة أطفال
- نقطة صحية
- خدمات إدارية*
- خدمات عامة**

* مثل مكتب بريد وبرق وهاتف وخدمات شرطة ودفاع مدني .
** مثل دورات مياه عامة وغرف جمع القمامة ومرآب عام للسيارات .

يتكون المركز الرئيسي للمجاورة السكنية من محلات تجارية ، ومسجد جامع ، وحديقة عامة وموقف للسيارات ، والمدارس الابتدائية سواء بنين أو بنات ، ويكمل هذا التكوين حسب حجم المجاورة السكنية ومستوى الإسكان وجود المدارس المتوسطة سواء بنين أو بنات ، وروضة للأطفال ، ونقطة صحية ، ومركز رعاية أمومة وطفولة ، وخدمات إدارية مثل مكتب للبريد والبرق والهاتف وخدمات الشرطة والدفاع المدني ، وخدمات عامة مثل غرفة لتجميع القمامة ودورات مياه عامة ومرآب عام للسيارات .

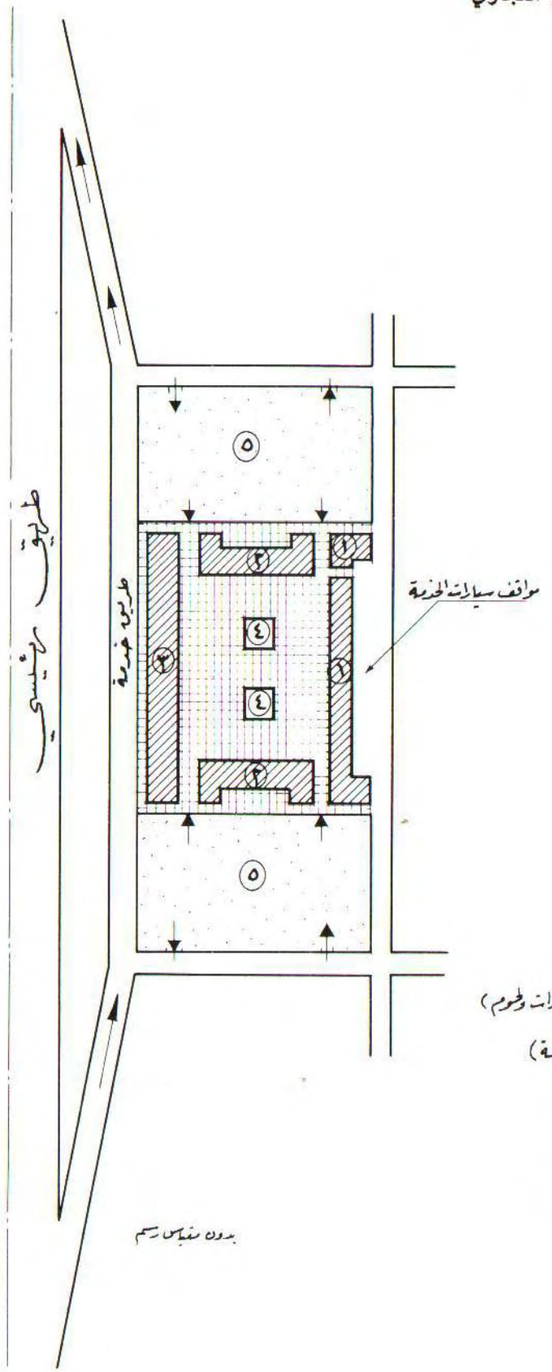
مكونات مركز المجاورة السكنية
شكل ارشادي توضيحي



١ خدمات تجارية
٢ مسجد الجمعة
٣ حديقة عامة
٤ مواقف سيارات
٥ خدمات تعليمية
٦ خدمات صحية
٧ خدمات ادارية
٨ خدمات عامة بريد . هاتف . شرطة . دفاع مدني
.... طريق مشاة

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

مكونات مركز المجاورة السكنية ـ المركز التجاري
شكل ارشادي توضيحي



① محلات السلع اليومية (خضروات ولحوم)
② محلات مواد غذائية (بقالة)
③ محلات سلع معمرة
④ محلات جذب
⑤ مواقف سيارات

مكونات مركز الخلية السكنية

مكونات أساسية

- نجاري
- مسجد محلي
- حديقة

مكونات ثانوية

- مدرسة إبتدائية (بنين أو بنات)
- موقف للسيارات

يتكون مركز الخلية السكنية (وهو المركز الفرعي على مستوى المجاورة السكنية) من مكونات أساسية هي : محلات تجارية ، ومسجد محلي ، وحديقة عامة . .ويكمل هذا التكوين مكونات فرعية هي : مدرسة إبتدائية بنين أو بنات ، وموقف للسيارات وهي توجد حسب حجم الخلية السكنية ومستوى الإسكان وموقع المجاورة السكنية بالنسبة للمدينة .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

وحديقة عامة . وقد يكمل هذا التكوين وجود موقف للسيارات ومدرسة إبتدائية بنين أو بنات ، وذلك حسب حجم الخلية السكنية ومستوى الإسكان وموقع المجاورة السكنية من المدينة .

ويتكون المركز التجاري الواقع داخل مركز الخلية السكنية من بعض المحلات التجارية التي تقدم الخدمات التجارية البسيطة من السلع الاستهلاكية الغذائية والمنزلية إلى مجتمع الخلية السكنية .

٨-٤ الأوضاع المختلفة للمركز التجاري بالمجاورة السكنية :

يأخذ المركز التجاري بالمجاورات السكنية أوضاعاً عديدة كما يلي :

٨-٤-١ خدمة تجارية مركزية :

وهي تأخذ عدة صور أهمها :

* المركز التجاري كعنصر مكمل لباقي أنشطة مركز المجاورة السكنية ويقع في منطقة مركزية داخلها .
ويمكن ــ حسب حجم المجاورة السكنية ومساحتها ــ أن يعاون هذا المركز مراكز ثانوية تقع على مستوى الخلايا السكنية داخل المجاورة السكنية ذاتها .
* المركز التجاري للمجاورة السكنية يقع في منطقة مركزية داخل المجاورة ، ولكن ينفصل عن مركز الخدمات والأنشطة الأخرى بالمجاورة . وفي هذه الحالة يتم الربط بين المركزين (المركز التجاري ، ومركز الخدمات) بشكل مباشر ويفضل أن يكون الربط في صورة ممرات للمشاة .

٨-٤-٢ خدمة تجارية مركزية مزدوجة :

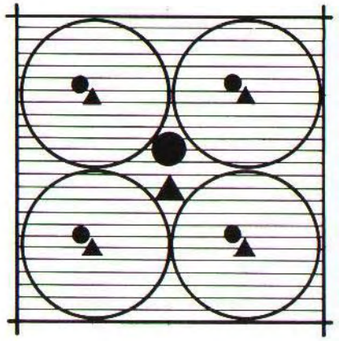
* وهي تكون في حالة المجاورات السكنية الكبيرة الزائدة الاستطالة ، حيث يكون هناك مركزاً تجارياً رئيسياً على مستوى المجاورة السكنية ، يعاونه مركز تجاري فرعي . ويفضل أن يرتبط المركزان بواسطة عصب مشاة رئيسي .
وفي هذه الحالة ، إما أن تقع الخدمات والأنشطة غير التجارية على عصب المشاة الرئيسي ، وإما أن يرتبط المركز التجاري الفرعي بهذه الخدمات المركزية غير التجارية .

٨-٤-٣ خدمة تجارية لامركزية :

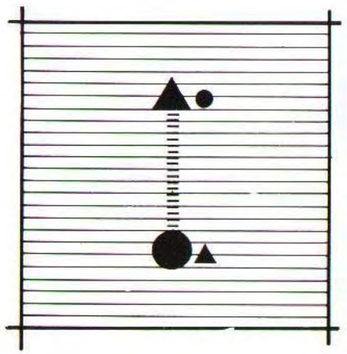
* ينفصل المركز التجاري عن مركز الأنشطة الرئيسية غير التجارية ، ويقع على أطراف المجاورة السكنية في صورة مراكز تجارية متفرقة مصحوبة ببعض الخدمات الفرعية كالمسجد المحلي والحديقة وموقف للسيارات . وفي هذه الحالة يكون كل مركز تجاري منفرد على حدة ــ أصغر من المركز التجاري المجمع المذكور في الأمثلة السابقة ، ولكن نسبة الاستعمال التجاري ــ في هذه الحالة ــ إلى إجمالي المساحة الكلية للمجاورة ، ستكون أكبر من الأمثلة السابقة ، كما أن مسافات ومدد الانتقال إلى المراكز التجارية تكون أكبر من حالة الخدمة التجارية المركزية .

الصور المختلفة للمركز التجاري بالمجاورة السكنية

خدمة تجارية مركزية



المركز التجاري كعنصر مكمل لمركز المجاورة السكنية ويقع داخلها . ويعاونه مراكز ثانوية تقع داخل الخلايا السكنية .



يمكن الفصل بين المركز التجاري للمجاورة ومركز الخدمات العامة الرئيسية الأخرى ، بحيث يتم الربط بين المركزين ، ويفضل أن يكون في صورة ممرات للمشاة .

مراكز تجارية . .

خدمات عامة . .

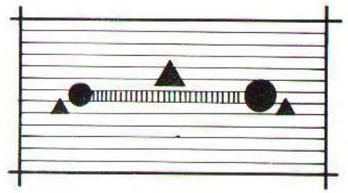
مشاة . .

شوارع تجارية . .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

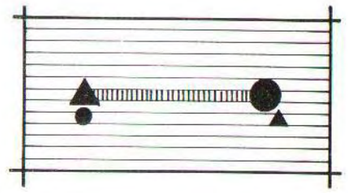
الصور المختلفة للمركز التجاري بالمجاورة السكنية

خدمة تجارية مركزية مزدوجة



أ ــ تقع الخدمات والأنشطة غير التجارية الموجودة داخل المجاورة السكنية على عصب المشاة الرئيسي .

في حالة المجاورات السكنية الكبيرة الزائدة الاستطالة يكون هناك مركز تجاري رئيسي على مستوى المجاورة السكنية يعاونه مركز تجاري فرعي ، ويفضل أن يرتبط المركزان بواسطة عصب مشاة رئيسي .



ب ــ يرتبط المركز التجاري الفرعي بمركز الخدمات والأنشطة غير التجارية .

مراكز تجارية . .

خدمات عامة . .

مشاة . .

شوارع تجارية . .

٨-١٨٨ ٤ خدمة تجارية مركزية شريطية :

* يأخذ المركز التجاري للمجاورة السكنية صورة تجمع تجاري شريطي يقع على طول عصب مشاة رئيسي ، ويرتبط المركز التجاري بمركز الخدمات غير التجارية الأخرى بالمجاورة السكنية . وفي هذه الحالة يكون المسجد الجامع ــ والمساجد المحلية الأخرى ــ عنصراً بارزاً في التكوين العام لمركز المجاورة السكنية . هذا المثال يعتبر نموذج لإحياء الطابع والتراث الحضاري والتخطيطي بالمدن الإسلامية القديمة .
* في حالة إعادة تخطيط مناطق سكنية قائمة ، سيكون من الصعب توفير مراكز الخدمات بغض النظر عن المشاكل التطبيقية . وفي هذه الحالة ، يتم توزيع الخدمات بالمجاورة السكنية طبقاً لما يسمح به الحال وذلك مع عدم الاخلال بالقواعد التخطيطية الأساسية . وغالباً ما يكون المركز التجاري داخل مثل هذه المجاورات السكنية في صورة خدمة تجارية شريطية تقع على طول الشوارع السكنية ــ وعلى الأخص الرئيسي منها ــ وكذلك عند نقاط تلاقي الشوارع داخل المجاورة السكنية .

ان الأنواع التقليدية من المراكز التجارية الشريطية القليلة العمق التي كانت تبنى في الماضي لا تتناسب والظروف الحالية إذ إن احتياجات توفير المساحات الكافية لمواقف السيارات للدخول والخروج والحركة وأرصفة وممرات المشاة تفرض علينا تصميم مواقع المراكز التجارية الشريطية بأعماق أكبر .

٨-٥ تحليل الأوضاع المختلفة للمركز التجاري للمجاورة السكنية

٨-٥-١ الخدمة التجارية المركزية والخدمة التجارية المركزية المزدوجة :

١ ــ الإيجابيات :

* التخديم قاصر فقط على المجاورة السكنية ذاتها ، وهذا ما يتفق مع أهداف نظرية المجاورة السكنية .
* مركزية الخدمة التجارية تعطي فرصة أفضل للتخديم على المجاورة السكنية .

٢ ــ السلبيات :

* موقع المركز يشجع على دخول السيارات إلى عمق المجاورة السكنية ــ سواء للتخديم على المركز أو للمترددين عليه ــ وهذا يسبب ازعاجاً للسكان ويخل بالهدف المرجو من المجاورة السكنية ذاتها .

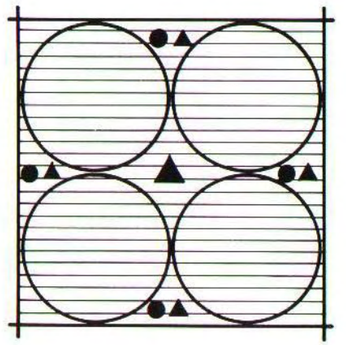
٨-٥-٢ الخدمة التجارية اللامركزية :

١ ــ الإيجابيات :

* لا ينتج عنه أي ازعاج لسكان المجاورة بسبب التخديم على المركز التجاري حيث أنه يقع على أطرافها الخارجية .

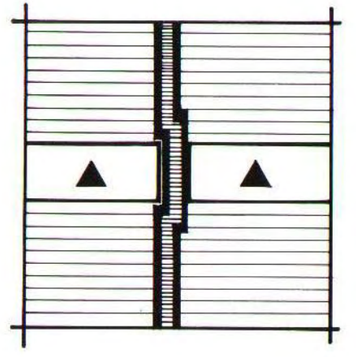
:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

خدمة تجـارية لامركزيـــة



المركز التجاري ينفصل عن مركز الأنشطة الرئيسية الأخرى بالمجاورة السكنية ويقع على أطرافها في صورة مراكز تجارية متفرقة مصحوبة ببعض الخدمات الفرعية كالمسجد المحلي والحديقة . في هذه الحالة يكون كل مركز تجاري في حد ذاته أصغر من المركز التجاري المجمع المذكور في المثال السابق ، ولكن نسبة الاستعمال التجـاري إلى إجمالي المساحة الكلية للمجاورة السكنية ستكون أكبر في هـذا المثال ، كما ان مسافات الانتقـال إلى المراكز التجـارية تـكون أطول .

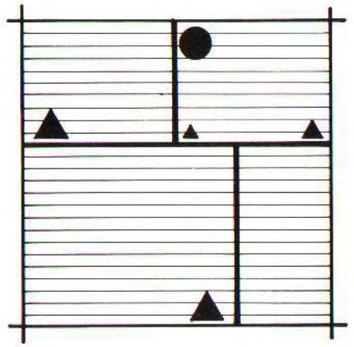
خدمة تجارية شريطية



يمكن أن يأخذ المركز التجاري للمجـاورة السكنية صـورة تجمـع تجاري شريطي يقع على طول عصب مشاة رئيسي ، ويرتبط بـالمركز التجاري مركز الخدمات العامة الأخرى بـالمجاورة . على أن يـراعى أن يكون المسجد الجـامع عنصراً بـارزاً في التكوين العـام ، وأن نتجنب التجمع التجاري الشريطي القليل العمق الـذي لا يتـلائم واحتياجات توفير المساحات اللازمة لـلأرصفة والممـرات ومـواقف السيارات .

مراكز تجـارية . .
خدمـات عـامة . .
مشـــاة . .
شوارع تجـارية . .

خدمة تجـارية شـريطيـة



في حالة إعادة تخطيط مناطق سكنية قائمة ، سيكون مـن غير السهل توفير مـراكز الخـدمات بغض النـظر عـن الواقع التطبيقي . في هذه الحـالة يـتم تـوزيع الخـدمات بالمجاورة السكنية طبقاً لما تسمح به الحال ذلك مع عـدم الاخلال بالقواعد التخطيطية . في هذا المثال تم تـوزيع الخدمات التجارية في صـورة محـلات تقـع على طـول شوارع تجارية ، كما تم وضع الخدمات الأخرى المطلـوبة للمجاورة في مواقع مناسبة وغالباً ما تكون هذه المواقـع على أطراف المجاورة ذاتها .

مراكز تجـارية . .
خدمـات عـامة . .
مشـــاة . .
شوارع تجـارية . .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

* يعطي فرصة أكبر لحركة المشاة داخل المجاورة السكنية .
* يعطي فرصة أكبر لرواج الحركة التجارية .
* يعطي فرصة لتخديم أفضل على المجاورة السكنية .

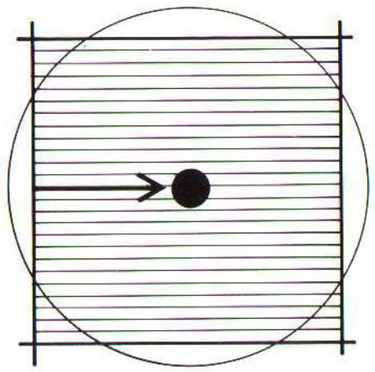
٢ ــ السلبيات :
* تخديم المركز يتعدى نطاق المجاورة السكنية وهذا لا يتفق مع وظيفة المجاورة السكنية ذاتها .
* تعدد المراكز التجارية يزيد من نسبة الأرض المخصصة للاستعمال التجاري ـ وبالتالي إجمالي الأرض المخصصة للخدمات العامة ـ إلى إجمالي مسطح أرض المجاورة السكنية .

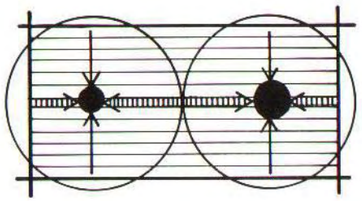
٨-٥-٣ الخدمة التجارية المركزية الشريطية :

١ ــ الإيجابيات :
* تخديم متجانس على المجاورة السكنية .
* لا ينتج عنه أي ازعاج لسكان المجاورة السكنية بسبب التخديم عليه من خارج المجاورة .
* يعطي فرصة أكبر لحركة المشاة داخل المجاورة السكنية وداخل المركز التجاري ذاته .
* يعطي فرصة أفضل لرواج الحركة التجارية بالمركز .
* يكون نموذجاً حياً للطابع الحضاري للمركز التجاري للمدينة الإسلامية الأولى .

٢ ــ السلبيات :
* يصلح بشكل أساسي في حالة المجاورات السكنية ذات الكثافات السكانية المرتفعة حتى يتناسب حجم المركز التجاري مع عدد السكان بالمجاورة السكنية ذاتها .

تحليل الأوضاع المختلفة
للمركز التجاري للمجاورة السكنية





المركز التجـــاري . .

طرق محتملة للسيارات . .

ممرات للمشـــاة . .

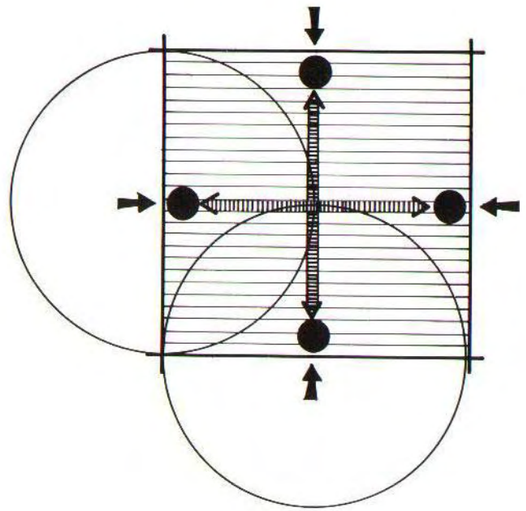
الخدمات التجـارية المـركـزية
والخدمة التجارية المركزية المزدوجة :

١ ــ الإيجابيات :
* التخديم قاصر فقط على المجاورة السكنية ذاتها ، وهذا ما يتفق مع أهداف نـظرية المجاورة السكنية .
* مركزية الخدمة التجارية تعطي فرصة أفضل للتخديم على المجاورة السكنية .

٢ ــ السلبيات :
* موقع المركز يشجع على دخول السيارات إلى عمق المجاورة السكنية ــ سواء للتخـديم على المركز أو للمـترددين عليه ــ وهـذا يسـبب ازعاجاً للسكان ويخـل بـالهدف المرجـو مـن المجاورة السكنية ذاتها .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

تحليل الأوضاع المختلفة للمركز التجاري للمجاورة السكنية



الخدمات التجارية اللامركزية :

١ ــ الإيجابيات :

* لا ينتج عنه أي ازعاج لسكان المجاورة بسبب التخديم على المركز التجاري حيث أنه يقع على أطرافها الخارجية .
* يعطي فرصة أكبر لحركة المشاة داخل المجاورة السكنية .
* يعطي فرصة أكبر لرواج الحركة التجارية .
* يعطي فرصة لتخديم أفضل على المجاورة السكنية .

٢ ــ السلبيات :

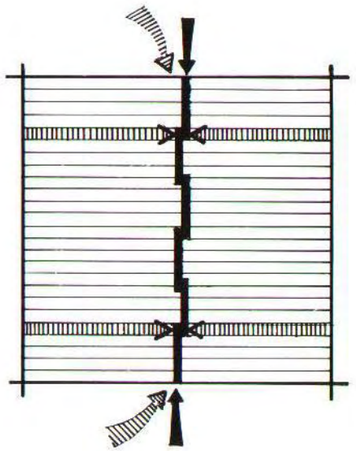
* تخديم المركز يتعدى نطاق المجاورة السكنية وهذا لا يتفق مع وظيفة المجاورة السكنية ذاتها .
* تعدد المراكز التجارية يزيد من نسبة الأرض المخصصة للاستعمال التجاري ـ وبالتالي إجمالي الأرض المخصصة للخدمات العامة ـ إلى إجمالي مسطح أرض المجاورة السكنية .

● المركز التجاري . .

ممرات للمشاة . .

التخديم على المركز . .

تحليل الأوضاع المختلفة للمركز التجاري للمجاورة السكنية



الخدمة التجارية المركزية الشريطية :

١ ــ الإيجابيات :

* تخديم متجانس على المجاورة السكنية .
* لا ينتج عنه أي ازعاج لسكان المجاورة السكنية بسبب التخديم عليه من خارج المجاورة .
* يعطي فرصة أكبر لحركة المشاة داخل المجاورة السكنية وداخل المركز التجاري ذاته .
* يعطي فرصة أفضل لرواج الحركة التجارية بالمركز .
* يحيي نموذجاً للطابع الحضاري للمركز التجاري للمدينة الإسلامية الأولى .

٢ ــ السلبيات :

* يصلح بشكل أساسي في حالة المجاورات السكنية ذات الكثافات السكانية المرتفعة حتى يتناسب حجم المركز التجاري مع عدد السكان بالمجاورة السكنية ذاتها .

المركز التجاري . .

التخديم على المركز . .

ممرات المشاة . .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

٩. المركز التجاري الرئيسي للمدينة أو القرية :

٩-١ طبيعة المركز التجاري الرئيسي :

يرتبط المركز التجاري الرئيسي بتجارة مختلف السلع سواء المعمرة أو الاستهلاكية ، وسواء كانت غذائية أو غير غذائية . ويرتبط النشاط في المركز التجاري الرئيسي للمدينة بالتجارة في الجملة أو نصف الجملة أو المفرق . وفي المدن الكبرى ، يرتبط النشاط بالمركز التجاري الرئيسي للمدينة بالحركة التجارية العالمية سواء لأغراض الاستيراد أو التصدير . ومن المتوقع أن يقوم المركز التجاري الرئيسي للمدينة على خدمة المدينة الواقع بها ، بالإضافة إلى توفير الخدمات التجارية الأساسية للمواقع السكنية الأخرى داخل نطاق تأثير المدينة . وكذلك يقوم المركز التجاري للقرية المركزية أو القرية الكبرى على توفير الخدمات التجارية الأساسية للقرى الواقعة داخل نطاق تأثيرها .

٩-٢ موقع المركز التجاري الرئيسي :

يقع المركز التجاري الرئيسي في منطقة سهلة الوصول إليها من كافة الأنحاء ، وغالباً ما تكون في مكان متوسط من المدينة أو القرية . وغالباً ما يرتبط موقع المركز التجاري الرئيسي بالمنطقة التجارية القديمة من المدينة أو القرية ، بل ويمثل إمتداداً عضوياً لها . ويؤثر موقع المركز التجاري الرئيسي على أسعار الأراضي ، فتزداد أسعار الأراضي في موقع المركز التجاري والمواقع المتاخمة عن نظيرتها في مناطق الاستعمالات السكنية ، وذلك نتيجة للوظائف المركزية التي يؤديها المركز التجاري .

ويتم اختيار موقع المركز التجاري الرئيسي بحيث يخدِّم بشكل متجانس على كافة أنحاء المدينة أو القرية . وإذا نمت المدينة بشكل كبير وأصبح من غير الميسر أن يخدِّم المركز التجاري الرئيسي على كافة أنحاء المدينة ، ففي هذه الحالة يجب اختيار موقع آخر لكي يقام عليه مركز تجاري إضافي للمدينة ، وفي هذه الحالة يكون واحد منهما مركزاً تجارياً رئيسياً ، والثاني مركزاً تجارياً فرعياً ، ويفضل أن يكون هناك وسيلة أو وسائل ربط ميسرة بين المركزين الرئيسي والفرعي .

٩-٣ المركز التجاري الرئيسي والمركز التجاري الفرعي للمدينة :

وكما سبق ذكره ، يتم اختيار موقع إضافي لكي ينشأ عليه مركز تجاري فرعي على مستوى المدينة ، وذلك في حالة

عدم إمكانية المركز التجاري الرئيسي للمدينة أن يقوم على توفير كافة الخدمات التجارية للمدينة بسهولة ويسر ، كحالة نمو المدينة بشكل مضطرد ، أو في حالة عدم إمكانية توفير وسائل النمو الأفقي للمركز التجاري الرئيسي القائم ، أو في حالة اختناق وسائل المرور وصعوبة الانتقال إليه .

في هذه الحالة ، يتم تنمية أحد المراكز التجارية للمناطق السكنية لكي يقوم بمقام مركز تجاري رئيسي معاون على مستوى المدينة ، بحيث يعيد الاتزان إلى توزيع الخدمات التجارية المركزية على مستوى المدينة ككل . وبذلك يكون هناك مركز تجاري رئيسي للمدينة وآخر فرعي لها . ولضمان عدم التضارب بين المركزين ، وكذلك لضمان ازدهار الحركة التجارية في كل منهما ، يكون من الأفضل أن يعطى كل مركز سمة مميزة وشخصية واضحة في نوع ومستوى السلع المتاجر فيها .

ولضمان التكامل بين كل من المركز الرئيسي والمركز الفرعي يجب أن توفر سبل الانتقال والربط بين المركزين بسهولة ويسر . وأفضل صورة من صور الربط بين المركزين تبرز في إيجاد نوع من الاستمرار للأنشطة المركزية على محاور ربط بين المركزين ، وبذلك لا ينقطع الاستمرار على مستوى المدينة ولا يكون هناك انفصال كامل بين النشاطات التجارية في كل من المركزين الرئيسي والفرعي .

٩-٤ المركز التجاري الرئيسي ومركز الأنشطة المركزية :

لتكامل مراكز الخدمات والأنشطة الرئيسية بالمدينة ، يتم الربط بين المركز التجاري الرئيسي للمدينة وباقي الأنشطة المركزية لها ، وهذا يكوِّن لنا ما يسمى إما « المنطقة المركزية » أو « قلب المدينة » أو « منطقة الأعمال المركزية » . وتندمج في هذه الحالة الأنشطة التجارية المركزية مع الأنشطة المركزية الأخرى سواء كانت إدارية أو ثقافية أو اقتصادية أو ترويحية أو خدمات عامة . . . الخ . وما ينطبق على المدينة ينطبق أيضاً على القرية المركزية أو القرية الكبرى مع الفارق في حجم ومستوى الخدمات بالمركز .

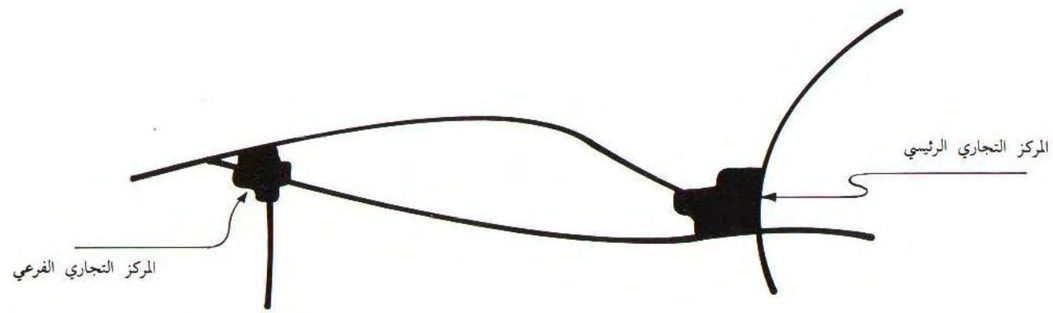
ولاستكمال وظائف قلب المدينة ، ولتجنب أن يتحول في الليل ــ بعد انتهاء الأعمال ــ إلى منطقة مقفرة ومهجورة من المدينة ، يفضل أن يحتوي قلب المدينة على وحدات سكنية ، وهذا يستدعي بالتالي أن يحتوي قلب المدينة على الخدمات الأساسية الضرورية اللازمة للحياة اليومية للسكان جنباً إلى جنب مع الخدمات المركزية المطلوبة للمدينة ككل .

وقد ينقسم قلب المدينة داخلياً إلى مواقع منفصلة ومحددة لكل نوع من الأنشطة المختلفة المكونة له ، يفصل بينها أماكن استعمالات مختلطة ــ وهذا ما يغلب على المدن الكبرى ــ وقد تندمج كافة الاستعمالات في موقع واحد وتتداخل ويعتبر في هذه الحالة قلب المدينة ككل منطقة استعمالات مركزية مختلطة ، وهذا ما يغلب على المدن الصغيرة .

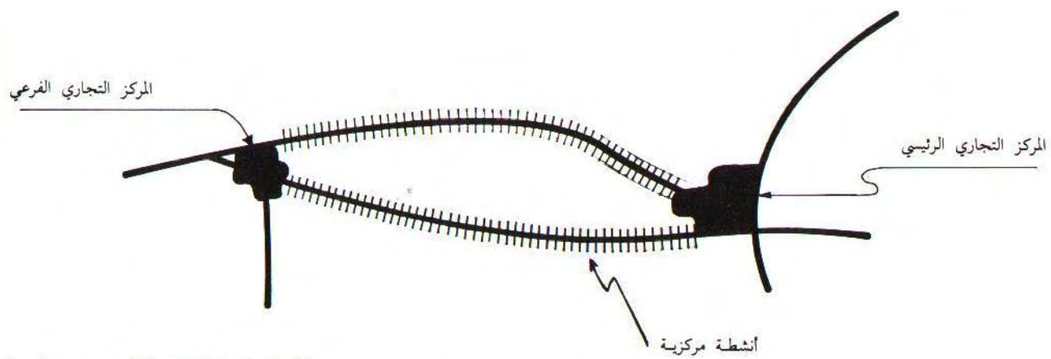
وفي المدن الكبرى ، تختلف صورة قلب المدينة عن المدن الصغيرة ، حيث نجد أن منطقة قلب المدينة تتسع بشكل كبير وتنقسم داخلياً إلى أحياء أو مناطق يتصف كل واحد منها بصفة مميزة ، كأن نجد حياً للوزارات والمصالح الحكومية ومحاور تتجمع حولها الأعمال الحكومية الأخرى ، بينما ينقسم المركز التجاري إلى مواقع تجارية متكاملة ، يتاجر بعضها في السلع الحديثة والبعض الآخر في السلع الشعبية أو المواد التموينية . . الخ . وعموماً

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

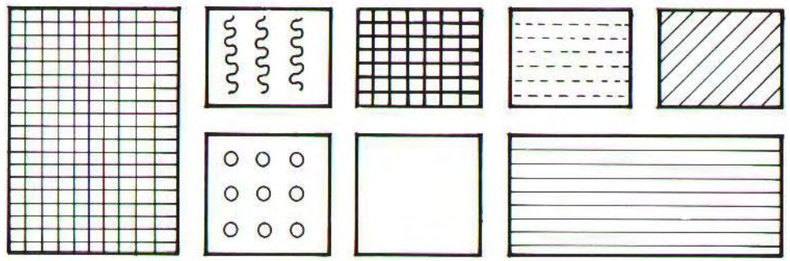
المركز التجاري الرئيسي والمركز التجاري الفرعي



الربط بين المركزين الرئيسي والفرعي يعتمد على شبكة الطرق فقط.



بالإضافة إلى شبكة الطرق، يعتمد الربط بين المركزين الرئيسي والفرعي على محاور لأنشطة مركزية تربط بينهما.



الاستعمال :

تجاري : محلات تجارية مختلفة . .

مالي : بنوك ومصارف . .

خدمات تجارية مختلطة : فنادق ومطاعم . .

إدارية : مكاتب حكومية وشركات وأفراد . .

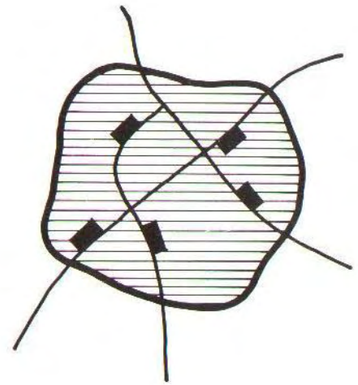
ثقافي : مكتبات وصالة مؤتمرات . .

ترويحي : حدائق ومناطق مفتوحة . .

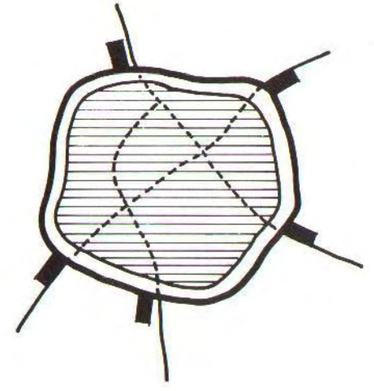
خدمات عامة : دينية وأمنية وبلدية وصحية واتصالات . .

مواصلات : طرق وممرات مشاة ومواقف سيارات ومحطات للحافلات . .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com



عند تخطيط منـطقة قلـب المدينـة بـالمدن أو مناطق الامتداد الجديدة أو عند اعادة تخطيط منطقة قلب المدينة القائمة ، يفضل أن يحافظ على منطقة قلب المدينة بعيدة عن أن تخترقها شـبكة الـطرق وحـركة المرور ، وأن تـكون الحركة داخل قلب المدينة أو في مواقع مختارة منها قاصرة فقط على حركة المشـاة ، على أن توجه حركة المرور إلى أطراف قلب المدينة .



شبكة طرق المدينـة

طريـق دائـري

ممـرات رئيسية للمشـاة

مـواقـف للسيـارات

منطقـة قلب المدينـة

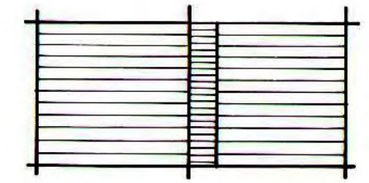
يفصل بين المكونات الرئيسية لقلب المدينة ، مناطق استعمال مختلط ، وكلما بعـدنا عـن مـركز المدينـة كلما خف تركيز الأنشطة المركزية وبدأ يظهر بدلا منها أنشطة تتصف بالمحلية .

وعموماً لا يشترط أن يكون الاستعمال المختلط على المستوى الأفقي من قلب المدينـة ، بـل يمـكن أن يـكون على المستوى الرأسي منه فقط أو على كليهما معاً . كأن يكون الدور الأرضي مـن المنـطقة لـلاستعمال التجـاري بينما تستغل الأدوار العليـا للمكاتب والأعمال الإداريـة الأخـرى ، والاسـكان ، والاسـكان التجـاري كالفنـادق ومـا شابهها .

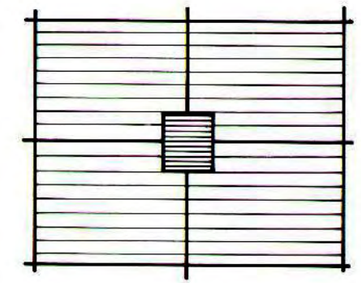
وهناك العديد من الأنشطة والخدمات والمنشئات بالمدينة ذات صفة « المركزية » مـن حيـث « النشـاط » ، إلا أن « موقعها » بكل تأكيد ليس له مكان في « قلب المدينة » . مثال لـذلك المدارس الثـانوية ـ بنـين أو بنـات ـ والجامعات والمعاهد العليا والمتوسطة ، والمستشفيات بأنواعها المختلفـة ، والحـدائق الـكبرى ، والأسـواق ، والمستودعات الرئيسية والثلاجات . . . وغير ذلك من الأنشطة والمنشئات التي قد تحتاج إلى مساحات كبيرة مـن الأرض ، أو تحتاج إلى مواقع هادئة وصحية ، أو تكون مولدة لحركة مرور كبيرة في ساعات محـددة ، أو تسـبب إزعاجاً للبيئة المحيطة .

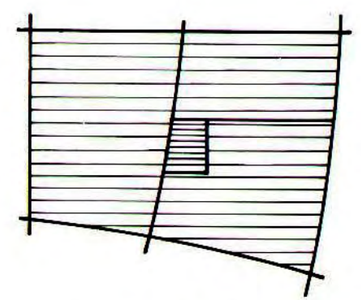
:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

المركز التجاري للحي السكني أو المجموعة السكنية



- يخدم المركز التجاري للحي السكني أو المجموعة السكنية عدة مجاورات سكنية تتحد معاً لتكوين الحي السكني أو المجموعة السكنية .
- يقدم المركز التجاري الخدمات التجارية ذات صفة الاستهلاك اليومي أو الأسبوعي .
- يَتَّحد المركز التجاري بالأنشطة المركزية الأخرى على مستوى الحي السكني أو المجموعة السكنية لكي يكوِّن مركز الحي السكني أو المجموعة السكنية .
- من الممكن أن ينمو مركز الحي السكني لكي يخدم كمركز تجاري فرعي ، على مستوى المدينة ككل .





المركز التجاري

١٠. الأسواق العامة :

١٠ - ١ تحديد طبيعة السوق :

توجد الأسواق بالمدن والقرى على حد سواء . وهي تتاجر بشكل أساسي في السلع غير المصنعة . وتعتبر الأسواق سمة من السمات المميزة بالمدن والقرى العربية . والأسواق أنواع من حيث الوظيفة ، فمنها ما يتاجر في الجملة ومنها ما يتاجر في المفرق . كما أنها تنقسم من حيث أنواع السلع ، فنجد سوق الخضار ، وسوق اللحوم ، وسوق السمك ، وسوق المواشي والأغنام ، وسوق الحطب .. إلخ .

وتحتاج الأسواق إلى مساحات كبيرة من الأرض ، وذلك ناتج عن نوع السلع المعروضة وطبيعة النشاط التجاري بها . وتعتبر مناطق الأسواق قمة في التزاحم سواء كان بشرياً أو لوسائل النقل المختلفة السريعة أو البطيئة ، وكبيرة الحجم أو صغيرة الحجم . كما تحتاج إلى عناية خاصة فيما يتعلق بالنظافة والصحة العامة ونقل المخلفات ومقاومة الحشرات والميكروبات ، وكذلك الرقابة الصحية على السلع .

١٠ - ٢ اختيار مواقع الأسواق :

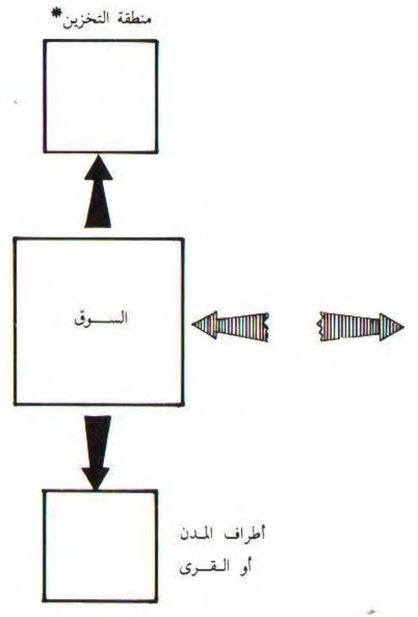
ولتجنب الإزعاج والارباك للحياة الإنسانية والبيئة العامة بالمدينة وحركة المرور بها ، فإنه يفضل اختيار مواقع الأسواق الرئيسية خارج المدينة أو على أطرافها . وكلما كانت البضائع المتداولة في السوق مصنعة أو نصف مصنعة كلما كان من الممكن أن نجد أسواقها داخل الكتلة العمرانية للمدينة ، وذلك لأن حجم المشاكل المتسببة بالنسبة للحياة العامة ولبيئة المدينة ستكون أقل ، ولكن هذا لا يعني الإسراف في وضع هذه الأسواق داخل الكتلة العمرانية للمدينة .

ونظراً لأن السوق ــ سواء بالمدن أو بالقرى ــ قد يخدم مواقع سكنية أخرى تقع خارج المدينة أو القرية الواقع بها ، فإنه بالتالي ينتظر أن يكون موقع السوق بمثابة مركز جذب للمرور وللناس من خارج المدينة أو القرية . وتظهر في هذه الحالة الرغبة في فصل حركة المرور على الطرق الرئيسية عن حركة المرور من وإلى السوق ، وهذا بالتالي يدفع إلى اختيار مواقع الأسواق في أماكن خارج أو على أطراف المدينة أو القرية وبعيدة بعداً كافياً عن الطرق الرئيسية .

ومن ضمن الأسباب أيضاً التي تدفع إلى اختيار مواقع الأسواق خارج أو على أطراف المدن عمليات تموين تلك الأسواق بالسلع اللازمة . وحيث أن المدن ليست مراكز إنتاج للسلع الزراعية ، ولكنها بمثابة مراكز

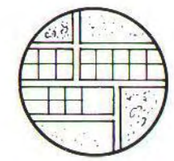
:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

موقع السوق



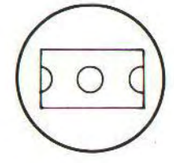
* يقصد بها منطقة تواجد المستودعات العامة والثلاجات والصوامع ، ولا تشمل أي صناعات . .

المدارس بأنواعها


مناطق الاسكان

المستشفيات

الحدائق العامة


الملاعب والنوادي أو الساحات الرياضية

- لا توضع الأسواق في مواقع تسبب أي ازعاج أو إرباك أو افساد للحياة داخل المدينة أو القرية المركزية .
- توضع الأسواق على أطراف المدن ، أو عند مناطق التخزين ، أو في المناطق التي لا تسبب ازعاجاً للمدينة أو القرية المركزية .
- يجب أن تتمتع مواقع الأسواق بإمكانية الوصول إليها بسهولة ويسر سواء من داخل أو من خارج المدينة أو القرية المركزية .

استهلاك لهذه السلع ، فإنه من المحتم أن يتم نقل السلع الاستهلاكية الزراعية (سواء خضروات أو فواكه أو أسماك أو لحوم حية أو مذبوحة) من مراكز إنتاجها إلى مراكز استهلاكها ــ أي إلى المدن ــ وبالطبع ، فإن نقل هذه السلع يحتاج إلى وسائل نقل تتفاوت في أنواعها وأحجامها حسب نوع وبعد وكيفية نقل السلعة الزراعية . حيث تتفاوت بين سيارات النقل الخفيفة إلى سيارات النقل الثقيلة وسيارات الثلاجات ، والأنواع الأخيرة تتصف بكبر الحجم والبطء النسبي للسرعة داخل المدن .

وكما سبق ذكره ، فتحتاج الأسواق إلى مساحات كبيرة من الأرض سواء لأماكن التداول التجاري أو لمواقع سيارات المترددين على السوق ، أو لمواقع سيارات التخديم والتموين للسوق ، أو لمواقع الخدمات الأخرى اللازمة لتكامل وظائف السوق . وسيكون من الصعب بمكان ، توفير مساحات مناسبة من الأرض داخل المدينة ــ هذا بفرض إمكانية وضع السوق داخلها ــ وذلك لأن أسعار الأراضي المرتفعة بالمقارنة بالمساحة الكبيرة المطلوبة من الأرض ستجعل الاختيار الاقتصادي يتجه للأماكن الواقعة خارج أو على أطراف المدن .

١٠-٣ الاحتياجات الأساسية للسوق :

تبرز أهم الاحتياجات الأساسية للأسواق فيما يلي .

١٠-٣-١ مكان التعامل :

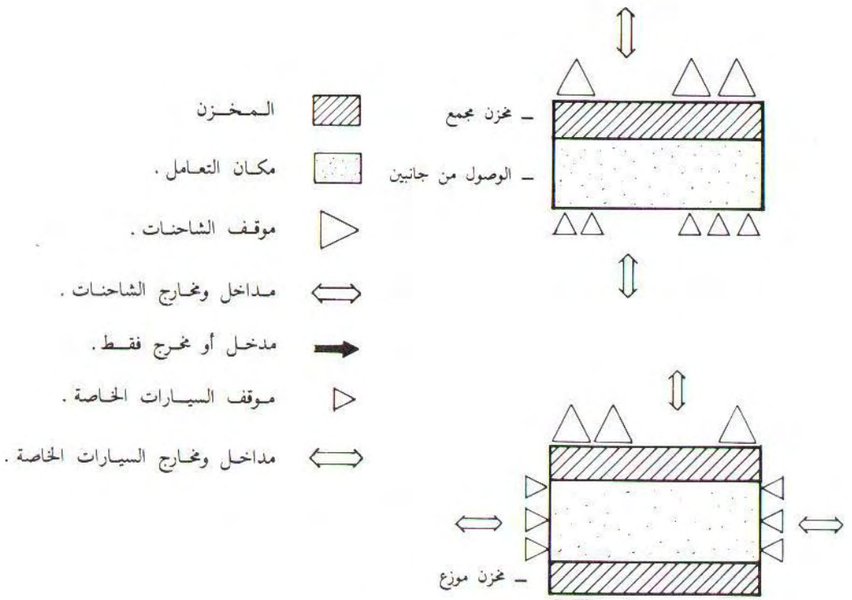
وهو المكان الذي تعرض فيه البضائع ويرتاده المتسوقون ، ويمثل العصب الرئيسي للسوق . وقد يوجد به ثلاجات ومستودعات صغيرة ــ حسب الحالة ــ لحفظ كمية البضائع اللازمة لتعامل يوم واحد . كما يمكن أن يندمج المخزن العام ومكان التعامل بحيث يصير المخزن العام ذاته هو المكان الذي يجري فيه التعامل التجاري . وقد يكون مكان التعامل مسقوفاً كله أو أجزاء منه ، ولكن عموماً يفضل أن يكون مسقوفاً ، وذلك لحماية البضائع والمتسوقين من العوامل الجوية . وعموماً تختلف طبيعة مكان التعامل من سوق إلى آخر ، حسب نوع البضائع المتداولة وحسب حجم التعامل . ولا تقل مساحة مكان التعامل في الأسواق الصغيرة في الأحوال العادية عن ٢٠٠ متر مربع .

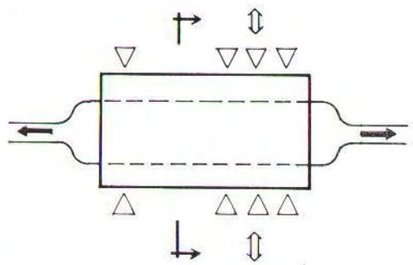
١٠-٣-٢ المخازن :

وقد توجد في صورة مخازن عامة للسوق ككل للتخزين لفترات زمنية طويلة أو مخازن صغيرة لكل محل على حدة تكفي لحفظ كمية من البضائع لتعامل يوم واحد على الأقل . وقد تكون المخازن في صورة ثلاجات أو أحواش أو ساحات تخزين أو مستودعات مبنية . وفي أغلب الحالات تكون المخازن العامة بالسوق للتجارة في الجملة أو نصف الجملة ولتزويد تجار المفرق بالبضائع اللازمة . وفي الغالب تكون في مبنى ــ أو أكثر ــ مستقل عن مبنى السوق ذاته . كما يمكن أن يندمج المخزن العام ومكان التعامل بحيث يصير المخزن العام ذاته هو المكان الذي يجري فيه التعامل التجاري . ويمكن أن تكون المستودعات في صورة منشئات ثابتة أو متنقلة ، محمولة على السيارات أو ثلاجات

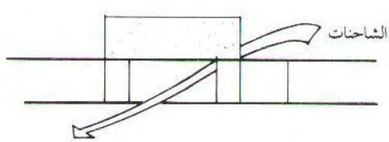
:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

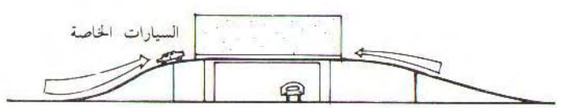
بعض أوضاع التخديم على الأسواق



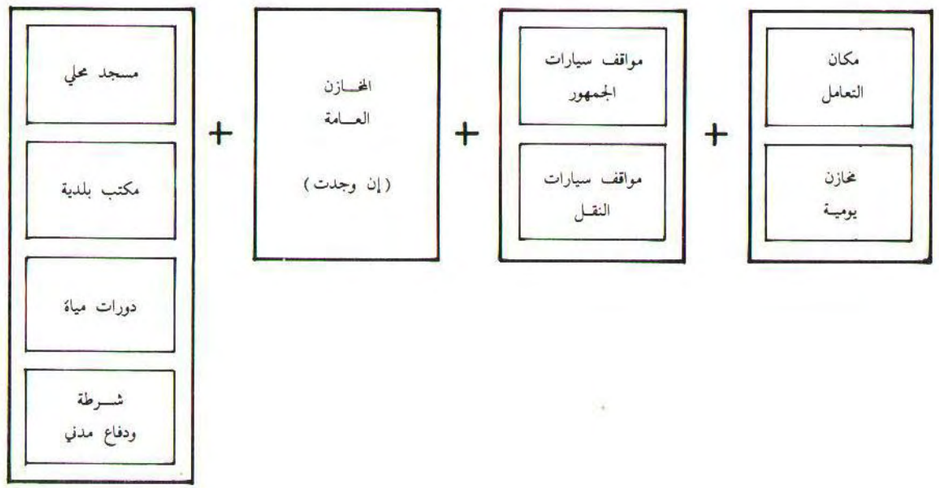


- المخزن دور منفصل عن مكان التعامل .
- وصول الشاحنات من جانب والخروج من جانب آخر .
- الوصول من كافة الجوانب مع اختلاف المناسيب .
- موقف الشاحنات أسفل مكان التعامل .





الاحتياجات الأساسية للأسواق الكبيرة أو تجمعات الأسواق



الاحتياجات الأساسية للأسواق الصغيرة

* ينفصل تماماً موقف السيارات الخاصة عن موقف الشاحنات إذا استعملت الشاحنات كمخازن مؤقتة ، أو في حالة تطابق وقت التعامل التجاري بالسوق مع وقت تفريغ البضائع .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

نقل البضائع التي ترد عليها من مراكز الإنتاج . وفي حالة تجارة المفرق ، تتراوح مساحة المخزن الملحق بمكان التعامل من ربع إلى مثل مساحة مكان التعامل وذلك حسب نوع البضاعة وحجم التعامل .

١٠-٣-٣ مواقف للسيارات :

وهي تنقسم إلى قسمين :

أ ــ مواقف سيارات المتسوقين ، وهي ترتبط بشكل مباشر بمكان التعامل . والسيارات هنا تكون إما في صورة سيارات خاصة أو سيارات نصف نقل صغيرة . وتحسب مساحة موقف السيارات على أساس مثل إلى ضعف مساحة مكان التعامل ذاته . أي أن كل ١ م٢ بمكان التعامل يقابله ١ إلى ٢ م٢ في موقف السيارات . وتحسب سعة موقف السيارات على أساس ٢٥ متراً مربعاً للسيارة الواحدة شاملاً ذلك مكان الوقوف والممرات والأرصفة داخل الموقف .

وإذا لم تتوافر الطرق المؤدية إلى مواقع المراكز التجارية فيلزم زيادة المعدل لمساحة موقف السيارات إلى قدر يعادل ضعف مساحة التعامل على الأقل أي أن كل ١ م٢ بمكان التعامل يقابله ٢ م٢ في موقف السيارات وتحسب في هذه الحالة سعة موقف السيارات على أساس ٤٠ متراً مربعاً تقريباً للسيارة الواحدة شاملاً الطرق المؤدية إلى موقع مواقف السيارات وكذلك أماكن الوقوف والممرات والأرصفة داخل الموقف .

ب ــ مواقف سيارات النقل ، وهي ترتبط بشكل مباشر بالمخازن والمستودعات والثلاجات . وإذا كان التخزين بمكان التعامل ، ففي هذه الحالة ترتبط المواقف بمكان التعامل . والسيارات هنا تكون غالباً في صورة سيارات نقل أو سيارات نقل بمقطورة ، أو سيارات ثلاجات ، كما يمكن أن تكون أيضاً في صورة سيارات نصف نقل ، أو عربات نقل بطيء . وفي بعض الحالات تمثل سيارات النقل ذاتها مستودعات تخزين مؤقت للسلع إلى حين انتهاء بيع كافة حمولتها ، وخصوصاً إذا كانت السلع قادمة من أماكن بعيدة أو من الخارج ، وهذه الحالة تكون ــ غالباً ــ في الأسواق الرئيسية بالمدن الكبرى . وتحسب مساحة موقف سيارات التموين على أساس من نصف إلى ثلث مساحة مكان التعامل ، وتحسب سعة موقف سيارات النقل على أساس ٤٠ متراً مربعاً للسيارة الواحدة . هذا إذا كان الموقف لا يستعمل لأغراض التخزين المؤقت على السيارات الناقلة ، فإن كان كذلك فتمثل مساحة مواقف سيارات النقل في هذه الحالة من مثل إلى مثل ونصف مساحة مكان التعامل . وتحسب سعة موقف السيارات على أساس ٦٠ متراً مربعاً للسيارة الواحدة شاملاً ذلك مكان وقوف السيارة والممرات والأرصفة داخل الموقف .

١٠-٣-٤ خدمات السوق :

وهي تشمل ما يأتي :

أ ــ المسجد : يلزم تزويد كل سوق بمسجد محلي ـ أو أكثر حسب الحالة ـ لأداء الصلاة . وقد يكون المسجد المحلي بالسوق في صورة مكان محدد لأداء الصلاة داخل مبنى السوق ذاته ، أو قد يكون في صورة مبنى مستقل . وفي هذه الحالة ، توضع المساجد في مواقع يسهل الوصول إليها من مختلف أنحاء السوق على أن تكون على مسافات مشي مناسبة . ولا يزيد حجم المسجد المحلي المستقل عن ٢٠٠ مصلّ وتكون مسافة المشي إليه في حدود ٢٥٠ متراً . ولا يقل حجم زاوية الصلاة داخل مبنى السوق عن ٥٠ مصلّ أو عدد يمثل ضعف حجم عدد العاملين المتوقعين بالسوق ذاته أيهما أكبر . وللمزيد من التفاصيل يتم الرجوع إلى الدليل الخاص بالمعايير التخطيطية للمساجد .

ب ــ مكتب للبلدية : وتشمل وظائفه الإشراف على الصحة العامة ونظافة السوق والسلع وجودة البضائع والغش التجاري والأسعار وغير ذلك من الأنشطة المتعلقة بالسوق . ويتفاوت وضع المكتب حسب حجم السوق . ففي الأسواق الكبيرة ، أو في حالة تجمعات الأسواق ، قد يشغل مكتب البلدية مبنىً مستقلاً به داخل منطقة السوق ، أما في حالة صغر السوق فيشغل المكتب جزءاً من مبنى السوق ذاته .

ج ــ دورات المياه : يلزم تزويد كل سوق بوحدة دورات مياه تخدم بشكل رئيسي العاملين بالسوق . أما في حالة تجمعات الأسواق ، أو الأسواق الكبرى فتكون في الغالب دورات المياه في صورة مبنى مستقل ، ويفضل أن يكون فيها جزء مخصص للنساء ، وفي هذه الحالة يشمل المبنى ٦ مراحيض للرجال ، و٢ للنساء على الأقل .

د ــ الشرطة والدفاع المدني : في حالة تجمعات الأسواق ، أو في حالة الأسواق الكبرى ، وخصوصاً تلك التجمعات أو الأسواق التي تقع خارج أو على أطراف المدن ، يلزم وجود مقر دائم للشرطة والدفاع المدني يكون في صورة مبنى مستقل ، على أن يوضع في موقع مناسب من السوق وعند الطرق الرئيسية بما ييسر حرية وسرعة الحركة وحسن الإشراف .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

١٠-٣-٥ الاحتياجات الأساسية للأسواق - خلاصة :

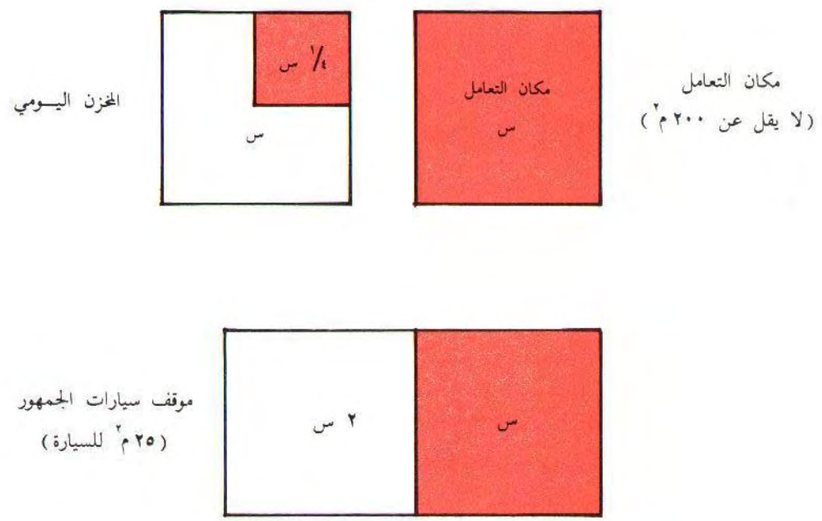
الاستعمال	المعدل***	المساحة (م٢)	ملاحظات
١ - مكان التعامل	س	لا يقل عن ٢٠٠ متر مربع	- في حالة الأسواق الصغيرة .
٢ - المخزن			
أ - اليومي	¼ س إلى س	من ٥٠ إلى ٢٠٠ متر مربع	- مخازن ملحقة بمكان التعامل فقط .
ب - العام	متغير	متغير	- مخازن دائمة لفترات طويلة لتجارة الجملة ونصف الجملة .
٣ - موقف سيارات الجمهور	س إلى ٢ س	٢٥ م٢ للسيارة الواحدة شاملاً مكان الوقوف والممرات والأرصفة داخل الموقف .	- منفصل تماماً عن موقف الشاحنات في حالة الأسواق الكبرى أو استعمال الشاحنات للتخزين أيضاً .
	٢ س على الأقل	٤٠ م٢ للسيارة الواحدة شاملاً الطرق المؤدية إلى مواقف السيارات ومكان الوقوف والممرات والأرصفة داخل الموقف	- يمكن أن يندمج مع موقف الشاحنات في حالة الأسواق الصغرى بشرط اختلاف وقت التعامل عن وقت التفريغ .
٤ - موقف الشاحنات*			
أ - تموين فقط	½ س إلى ½ س	٤٠ متراً مربعاً للشاحنة	- في حالة عدم استعمال الشاحنات لأغراض التخزين الدائم .
ب - تموين وتخزين	س إلى ½ ١ س	٦٠ متراً مربعاً للشاحنة	- في حالة استعمال الشاحنات لأغراض التخزين .
٥ - المسجد**			
أ - مسجد محلي	٢٠٠ مصلّ	٢٠٠ م٢ + ٢٠٪ خدمات	- مبنى مستقل .
ب - زاوية للصلاة	٥٠ مصلّ كحد أدنى	٥٠ م٢ + ٢٠٪ خدمات كحد أدنى	- من ضمن مبنى السوق .
٦ - مكتب البلدية			
أ - بالأسواق الكبرى	..	٦٠ إلى ١٠٠ متر مربع	- مبنى مستقل .
ب - بالأسواق الصغرى	..	متوسط ٢٠ متراً مربعاً	- من ضمن مبنى السوق .
٧ - دورات المياه			
أ - بالأسواق الكبرى	..	٤٠ إلى ٦٠ متراً مربعاً	- مبنى مستقل .
ب - بالأسواق الصغرى	..	١٥ إلى ٢٠ متراً مربعاً	- من ضمن مبنى السوق .
٨ - الشرطة والدفاع المدني	..	١٠٠ إلى ١٥٠ م٢ لكل منهما	- في حالة الأسواق الكبرى فقط .

* لكل من الأسواق الكبرى أو الصغرى على حد سواء وتزاد بنسبة ٥٠٪ إذا استدعت الحال توفير الطرق المؤدية إلى مواقف السيارات .

** لمزيد من التفاصيل ، يرجى الرجوع إلى دليل المعايير التخطيطية للمساجد .

*** المعدل : وسيلة لتقدير تقريبي للمسطحات المطلوبة للسوق ارتكازاً على معرفة مساحة مكان التعامل بالمتر المربع .

تقدير المسطحات المطلوبة للسوق



*** حيث س = مساحة مكان التعامل بالسوق مقدرة بالمتر المربع .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

١٠-٤ تجمعات الأسواق أو الأسواق الكبرى :

١ ــ كما سبق ذكره ، تتنوع الأسواق حسب نشاطها التجاري ونوع السلعة المتداولة . فنجد سوقاً للخضار ، وسوقاً للأسماك ، وآخر للحوم ، كما نجد سوقاً للأغنام . . إلخ . وقد تنقسم الأسواق داخلياً إلى مواقع أو أسواق أصغر ، فنجد في نطاق سوق الخضار مثلاً ، سوقاً للفاكهة وآخر للخضروات . كما نجد داخلها أيضاً أسواقاً صغرى لبضائع موسمية مثل سوق الطماطم وسوق التمر مثلاً . وقد تتاجر الأسواق على مستوى الجملة أو نصف الجملة أو المفرق ، كما قد تتاجر في الثلاثة معاً .

٢ ــ وللوصول إلى أفضل تخطيط عام للأسواق يحقق رواجاً تجارياً مع سهولة الرقابة والإشراف ، يفضل أن تتجاور مختلف أنواع الأسواق في مكان واحد مكونة تجمعاً كبيراً للأسواق . وفي هذه الحالة ، يمثل تجمع الأسواق هذا مركزاً تجارياً هاماً على مستوى المدينة ومنطقتها . ويمكن أن يكون تجمع الأسواق بمثابة نواة للمركز التجاري الفرعي للمدينة .

٣ ــ وفي كافة الأحوال ، يجب أن توفر للأسواق الكبرى وسائل وسبل متعددة الوصول إليها من مختلف أنحاء المدينة ، ومن خارجها . كما يجب أن يتميز موقعها بالمرونة اللازمة لاستيعاب أي نمو في المستقبل سواء للنشاط التجاري أو للخدمات اللازمة للسوق . كما يجب أن يراعى تعدد المداخل والمخارج إلى موقع السوق ذاته حتى نتجنب الاختناقات المحتملة في المرور وكذلك مراعاة فصل حركة المرور على الطرق الرئيسية عن حركة المرور من وإلى السوق .

٤ ــ ونتيجة لتواجد مجموعة من الأسواق في مكان محدد ، وحيث أن موقعها سيكون قمة في النشاط التجاري ، فينتظر أن تمثل مراكز الأسواق الكبرى مراكز جذب لأنشطة تجارية أخرى متنوعة تتجاور معها مستفيدة من ذلك الوضع . كما يمكن أن نتوقع ازدياد حاجة الأسواق الكبرى إلى خدمات مباشرة إضافية مثل المستودعات : كمستودعات التبريد ـ الثلاجات ـ والشون والأحواش . وفي كافة الأحوال ــ وخصوصاً إذا وضعنا في الاعتبار موقع الأسواق الكبرى خارج أو على أطراف المدن أي في المناطق القليلة الكثافة السكانية ــ تكون هذه المراكز التجارية النشطة بمثابة مراكز جذب سكاني وخاصة للعاملين بهذه المنطقة . ويجب وضع الضوابط التي تحد من زيادة الكثافة السكانية وامتداد العمران إلى هذه المواقع المتطرفة .

١١. نطاق خدمة المراكز التجارية بالمدن ــ توصيات ومعايير تقريبية

١١-١ نطاق خدمة ووسيلة الوصول إلى المراكز التجارية المختلفة ــ توصيات :

١١-١-١ مركز الخلية السكنية :

نطاق الخدمة : « نق » من ١٠٠ إلى ١٥٠ متراً .

وسيلة الوصول : في حدود مسافة مشي .

١١-١-٢ مركز المجاورة السكنية :

نطاق الخدمة : « نق » من ٢٠٠ إلى ٢٥٠ متراً .

وسيلة الوصول : في حدود مسافة مشي .

١١-١-٣ مركز المجموعة السكنية :

نطاق الخدمة : « نق » من ١ إلى ٢ كم .

وسيلة الوصول : السيارة أو وسائل النقل العام .

١١-١-٤ مركز الحي السكني :

نطاق الخدمة : « نق » من ٢ إلى ٤ كم .

وسيلة الوصول : السيارة أو وسائل النقل العام .

١١-١-٥ مركز المدينة :

نطاق الخدمة :

١. على المستوى المحلي للمدينة « نق » من ٤ إلى ٨ كم .

٢. على مستوى نطاق تأثير المدينة « نق » غير محدودة تتفاوت من مدينة لأخرى .

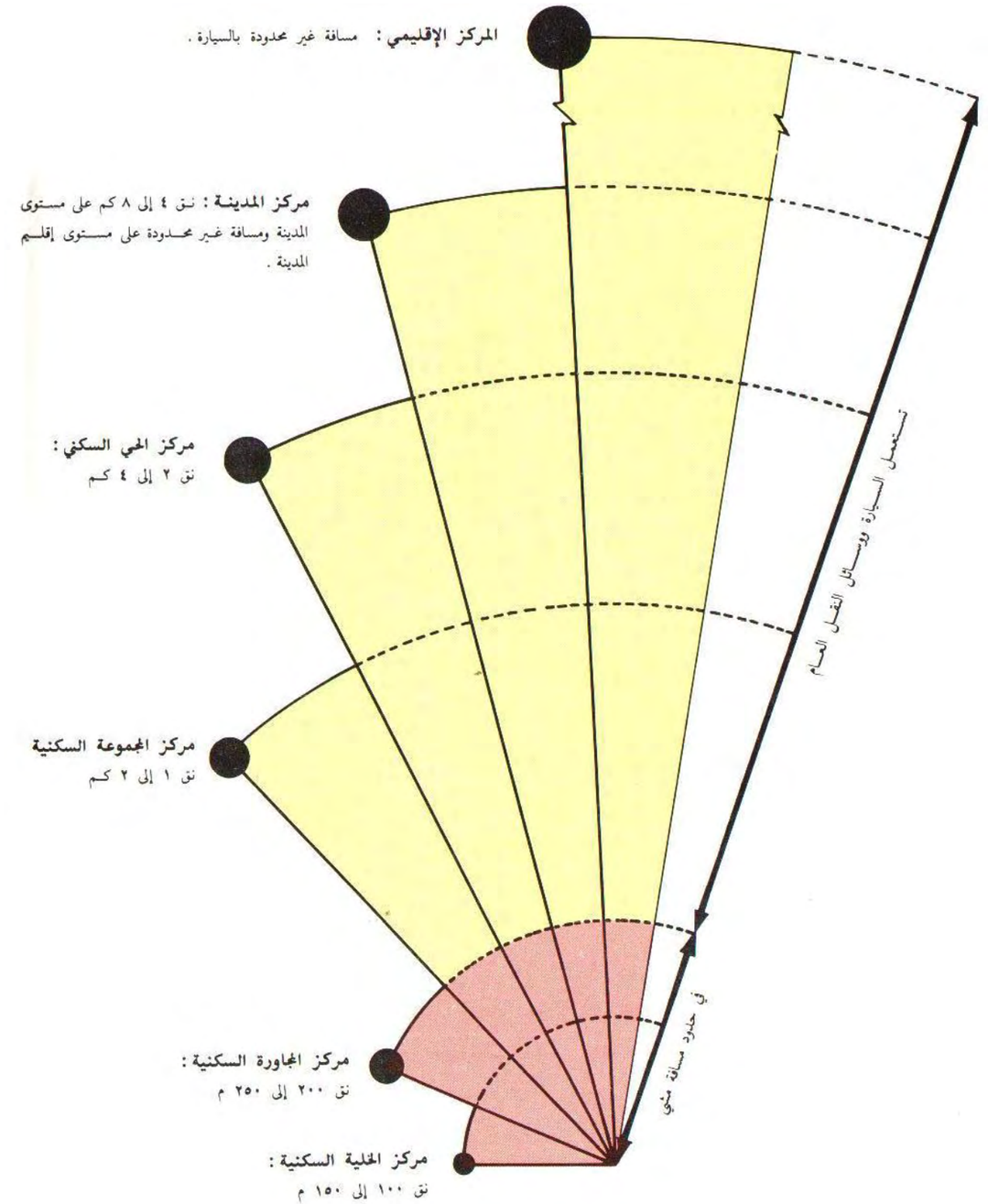
وسيلة الوصول : السيارة أو وسائل النقل العام .

١١-١-٦ المركز الإقليمي :

نطاق الخدمة : مسافة غير محدودة تتفاوت من مركز لآخر .

وسيلة الوصول : السيارة أو وسائل النقل العام .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com



١١-٢ نطاق خدمة المراكز التجارية ـ اعتبارات أساسية :

١١-٢-١ إذا حدث وزاد نطاق خدمة المركز التجاري للمدينة عن الحد الأقصى المقترح له (نق ٨ كم) فيمكن في هذه الحالة تنمية المركز التجاري لإحدى المناطق السكنية لكي يكون مركزاً تجارياً فرعياً على مستوى المدينة ككل ، وذلك في إطار دراسة لاقتصاديات هذا الحل .

١١-٢-٢ ستتفاوت بالطبع هذه الأرقام حسب الظروف الخاصة للمدن وأحجامها ويجب مراعاة ذلك خصوصاً في المدن المركبة (المتروبوليس) أو المدن الصغرى .

١١-٢-٣ يتفاوت نطاق خدمة المراكز التجارية المختلفة وذلك حسب مستوياتها وحسب وسيلة الوصول إليها حيث يجب أن يتم الوصول إلى بعضها خلال مسافة مشي بينما يتم الوصول إلى بعضها الآخر بالسيارة . كما يتفاوت نطاق الخدمة أيضاً حسب طوبوغرافية الموقع إذ تقل المعدلات في المناطق الجبلية .

١١-٢-٤ يتم الوصول إلى المراكز التجارية التي تقدم سلع الاحتياج اليومي للسكان والتي تقع على مستوى الخلية السكنية أو المجاورة السكنية من خلال مسافة مشي معقولة يحددها حجم المجاورة السكنية وكثافتها السكانية ومساحتها .

١١-٢-٥ ويتم الوصول إلى المراكز التجارية التي تقدم السلع التي تزيد عن الاحتياج اليومي للسكان من خلال رحلة بالسيارة أو بوسائل النقل المختلفة .

١١-٢-٦ وكما سبق الإشارة فان حركة السكان إلى المراكز التجارية تتوقف أيضاً على عوامل المنافسة التجارية . كذلك تستقطب المراكز التجارية السكان من مسافات بعيدة متى توافر طريق رئيسي سريع يجعلهم يقطعون المسافة بالسيارة في مدة ٢٠ دقيقة مثلاً ولهذا نجد نطاق خدمة المركز التجاري يمتد كثيراً في اتجاه دون الآخر كذلك تؤثر حركة المرور على الطرق وكثرة التقاطعات وإشارات المرور وطبيعة المنطقة في تحديد مدة الوصول بالسيارة وبالتالي طول المسافات المقطوعة بين المسكن والمركز التجاري وبهذا نرى أن نطاق خدمة المراكز التجارية لا يكون ثابتاً في المساحة والشكل .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.epas-egypt.com

١٢ . نطاق خدمة المراكز التجارية بالمناطق الريفية والمناطق النائية - توصيات ومعايير تقريبية

يتباين نطاق خدمة المراكز التجارية بالمدن عن نظيره في المناطق الريفية والمناطق النائية وذلك تبعاً للتكوين العام لكل من المدينة ومجتمعها والقرية وتجمعاتها . وعلى مستوى المناطق القروية نجد أن نطاق الخدمة سيكون كما يلي :

١٢ - ١ مركز القريــة :

يخدم المركز التجاري للقرية على مستوى نطاق القرية ذاتها وبالتالي يكون في حدود مسافة مشي معقولة داخل القرية . وعموماً لا تزيد هذه المسافة في الأحوال العادية عن ٣٠٠ متر .

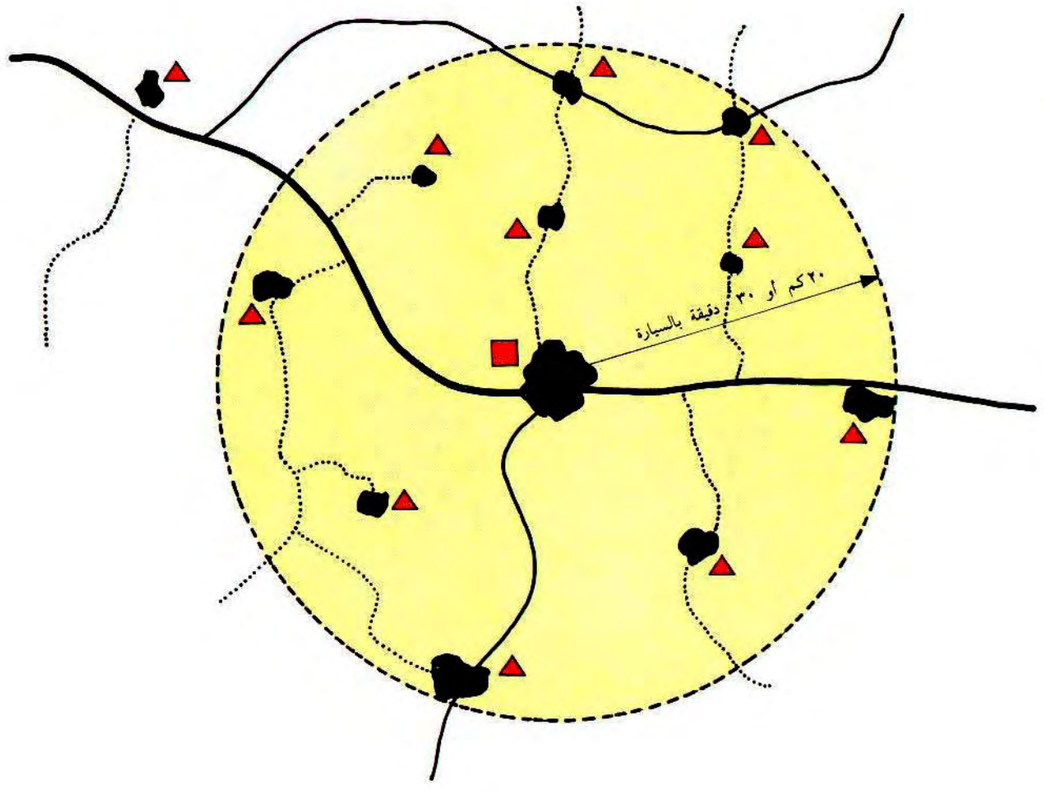
١٢ - ٢ مركز القرية المركزية أو مجموعة القرى :

يقوم المركز التجاري للقرية المركزية بتقديم الخدمات التجارية على مستوى مجموعة القرى الواقعة في نطاقه ، وفي الأحوال العادية يجب ألا يزيد نطاق خدمة مركز مجموعة القرى عن ٢٠ كم أو ٣٠ دقيقة بالسيارة نظراً للصعوبات المتوقعة بسبب عدم توفر شبكة الطرق البرية المناسبة ، وكذلك لأنه غالباً ما ستكون القرية المركزية مقراً للسوق الأسبوعي أو اليومي للحاصلات الزراعية المحلية .

١٢ - ٣ المركز التجاري بالمناطق النائية :

في بعض المناطق التي تتصف بتباعد مواقع القرى وصغر حجمها ــ وخصوصاً في المناطق النائية ــ سيكون من العسير عملياً توفير كافة مستويات الخدمة التجارية بالمنطقة ، وفي هذه الحالة يمكن التجاوز عن الحد الأقصى المقترح لنطاق خدمة المركز التجاري للقرية المركزية وذلك حسب كل حالة .

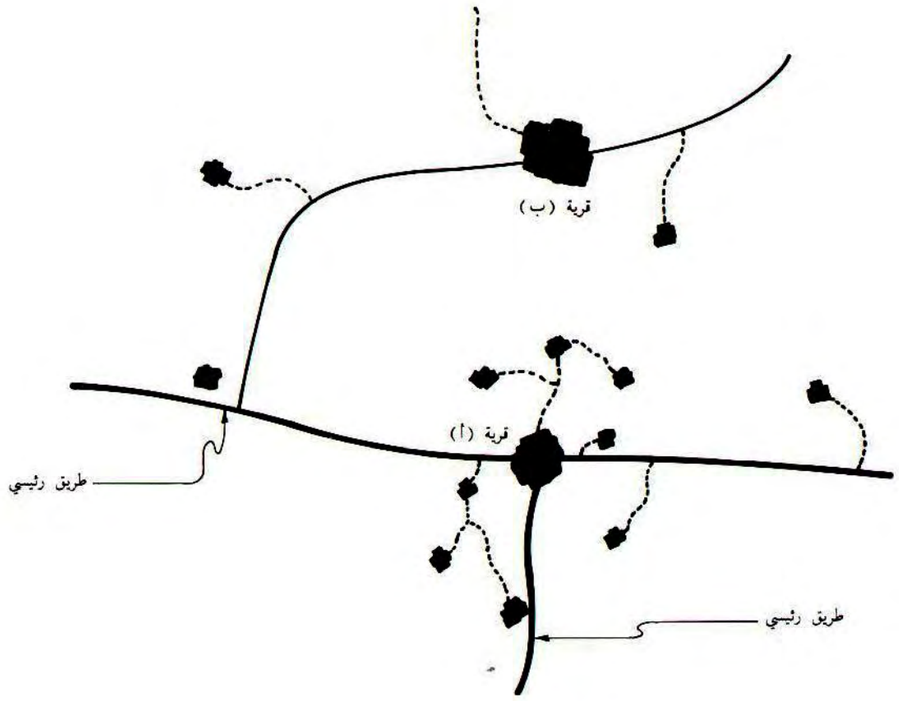
نطاق خدمة المراكز التجارية
بالقرى والمناطق النائيــة



▲ **المركز التجاري للقرية :**
مسافة مشي في حدود ٣٠٠ متر .

■ **المركز التجاري للقرية المركزية أو مجموعة القرى :**
نصف قطر نطاق الخدمة ٢٠ كم أو ٣٠ دقيقة بالسيارة .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com



على الرغم من أن القرية (ب) أكبر من القرية (أ) إلا أنه من المتوقع أن يكون المركز التجاري الواقع في القرية (ب) أقل في الأهمية ـ على مستوى المنطقة ـ من المركز التجاري للقرية (أ) وذلك بحكم موقع القرية (أ) وعلى الأخص بالنسبة لشرايين الطرق الرئيسية.

١٣. المعايير التخطيطية للخدمات التجارية بالمدن ـ توصيات ومعايير تقريبية

١٣-١ أساس تقدير المعـــايير:

تم تقدير المعايير الخاصة بالخدمات التجارية بالمدن من واقع دراسة وتحليل البيانات المتاحة عن السكان والأنشطة التجارية واستعمالات الأراضي بمدن الرياض والطائف وبريدة وعنيزة وأبها وسكاكا والمجمعة والقريات وروضة سدير، كأمثلة لمدن المملكة.

وبالطبع، فالمعايير المقترحة في هذا الدليل تعتبر معايير على المستوى القومي للمملكة، وسيكون من الضروري تطويعها لكي تتناسب مع الظروف والحالات الخاصة بكل مدينة.

١٣-٢ تصنيف المعايير المقترحة:

وحيث أن حجم ونوع ومستوى الخدمة التجارية يتفاوت من مدينة لأخرى ـ بدرجة كبيرة ـ حسب تعدادها السكاني، فقد صنفت المعايير التخطيطية إلى معايير خاصة بالمدن الكبرى ـ وهي التي يزيد عدد سكانها عن ١٠٠٠٠٠ نسمة ـ ومعايير خاصة بالمدن المتوسطة ـ وهي التي يتراوح عدد سكانها بين ٣٠٠٠٠ و ١٠٠٠٠٠ نسمة ـ ومعايير خاصة بالمدن الصغيرة ـ وهي التي يقل عدد سكانها عن ٣٠٠٠٠ نسمة. وعلى مستوى المدينة الواحدة، وضعت المعايير التخطيطية للخدمات التجارية على مستوى المناطق المركزية بالمدينة، وكذلك على مستوى المجاورات السكنية بها.

١٣-٣ المعايير التخطيطية للخدمات التجارية بالمدن:

تم استعراض المعايير التخطيطية لكل من المدن الكبيرة والمتوسطة والصغيرة من خلال النقاط التالية:

١. إجمالي عدد المحلات التجارية بالمدينة لكل ١٠٠٠ نسمة من سكان المدينة: وهو يعطي لكل ألف نسمة عدداً من المحلات بالمناطق السكنية غير المركزية (كالمجاورة السكنية) بالإضافة إلى عدد آخر من المحلات بالمنطقة المركزية.

٢. متوسط نصيب الفرد من إجمالي المساحة التجارية بالمدينة: وهو يعطي متوسط نصيب الفرد من سكان المدينة من مساحة المحلات التجارية شاملاً المناطق المركزية والمجاورات السكنية بالمدينة. ولا تشمل هذه المساحة، مساحة الأسواق التجارية كأسواق الخضار أو اللحوم أو الأسماك.. مثلاً.

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

٣. عدد المحلات التجارية لكل ١٠٠٠ نسمة : وهي موزعة على عدد المحلات المطلوبة بالمناطق المركزية وعدد المحلات المطلوبة بالمجاورة السكنية . ويتفاوت العدد المقترح في المعدلات بين رقمين كحد أدنى وكحد أقصى . ويؤخذ رقم الحد الأدنى للمناطق المركزية كلما صغرت المدينة ، وعلى العكس يؤخذ رقم الحد الأقصى كلما كبرت المدينة ، وكذلك كلما كان لها دور أساسي على مستوى المنطقة الواقعة بها المدينة . أما بالنسبة للمجاورات السكنية ، فيؤخذ رقم الحد الأدنى كلما قرب موقع المجاورة من قلب المدينة ، أو كلما انخفضت الكثافة السكانية للمجاورة ، وكذلك كلما انخفض دخل الأسرة بالمجاورة السكنية ، وعلى العكس يؤخذ رقم الحد الأقصى .

٤. متوسط مساحة المحل : وهو يتفاوت بين رقم كحد أدنى وآخر كحد أقصى . وعموماً تزيد مساحة المحلات بالمناطق المركزية للمدينة عن مثيلتها بالمجاورات السكنية وهذا راجع إلى كبر حجم التعامل التجاري بالمناطق المركزية للمدينة . ويمكن أن توزع المساحة المقترحة للمحلات ــ وخصوصاً بالمناطق المركزية ــ على أكثر من دور . وعموماً تؤخذ أرقام الحد الأدنى كلما صغر حجم المدينة أو كلما صغر حجم التعامل التجاري أو كلما انخفضت الكثافات السكانية وكذلك حسب نوع البضائع المتاجر فيها ، وعلى العكس تؤخذ أرقام الحد الأقصى . ويشمل الرقم المقترح لمساحة المحل مساحة المخازن المطلوبة للمحل وكذلك مساحة مكان التعامل وتمثل مساحة المخزن ــ في الأحوال العامة ــ مثل مساحة مكان التعامل .

٥. المساحة اللازمة للممرات والمناطق المفتوحة بين المحلات التجارية : وهي تمثل نسبة من مساحة المحل التجاري تتراوح بين ½ إلى ½ مساحة المحل وعموماً تقل تلك المساحة المطلوبة في المناطق المركزية للمدينة عن مثيلتها بالمجاورات السكنية وذلك راجع إلى ارتفاع أسعار الأراضي داخل المناطق المركزية من المدينة عن مثيلتها بالمجاورات السكنية .

٦. المساحة الأساسية اللازمة للمحل : وهي تمثل مجموع مساحة المحل والمساحة اللازمة للممرات والمناطق المفتوحة .

٧. إجمالي المساحة اللازمة بالمركز التجاري للمحل الواحد : وهي تشمل ما يخص المحل التجاري من مساحة الممرات والمناطق المفتوحة ومساحة مواقف السيارات وقد قدرت أيضاً بحدين أدنى وأقصى .

٨. مواقف السيارات : وهي تبلغ مثل مساحة المحل التجاري بالمناطق المركزية والمجاورات السكنية . وعموماً يفضل تخصيص معدل أعلى لمواقف السيارات داخل المناطق المركزية للمدن عنه داخل المجاورات السكنية وذلك راجع إلى أن على مستوى المجاورة السكنية من المفروض أن تكون كافة الخدمات واقعة في حدود مسافة مشي معقولة ، وبالتالي فاستعمال السيارة داخل المجاورة السكنية سيكون أقل ما يمكن . وتحسب سعة مواقف السيارات على أساس ٢٥ متراً مربعاً للسيارة الواحدة شاملاً ذلك الأرصفة والممرات الداخلية بالموقف . . ويراعى زيادة هذا المعدل إذا استدعى الأمر توفير مساحات للطرق المؤدية إلى مواقف السيارات وفقاً للمعدلات الموضحة سابقاً في (١٠-٣-٣-أ) .

٩. نصيب الفرد من المساحة التجارية : وقد أعطي المعدل في صورة حدين أدنى وأقصى لكل من المناطق المركزية من المدن وللمجاورات السكنية بالمدينة . وعموماً يزيد نصيب الفرد من المساحة التجارية بالمدينة كلما كبر حجم المدينة ، وكذلك يزيد نصيب الفرد في المناطق المركزية عن نصيبه في المجاورات السكنية .

١٠. التوزيع النسبي للمحلات التجارية حسب النشاط الاقتصادي : وعموماً فإن المحلات التي تتاجر في السلع المعمرة ستكون موجودة فقط بالمناطق المركزية للمدن ، وكلما كبر حجم المدينة كلما زادت نسبة المحلات المتاجرة في السلع المعمرة ، وكلما صغر حجم المدينة كلما قلت النسبة وزاد عوضاً عنها نسبة المحلات المتاجرة في السلع المنزلية الاستهلاكية .

١٣-٤ المعايير التخطيطية للخدمات التجارية بالمدن الكبرى :

إجمالي عدد المحلات بالمدينة لكل ١٠٠٠ نسمة من سكان المدينة ..... ٣٠ إلى ٤٥ محل

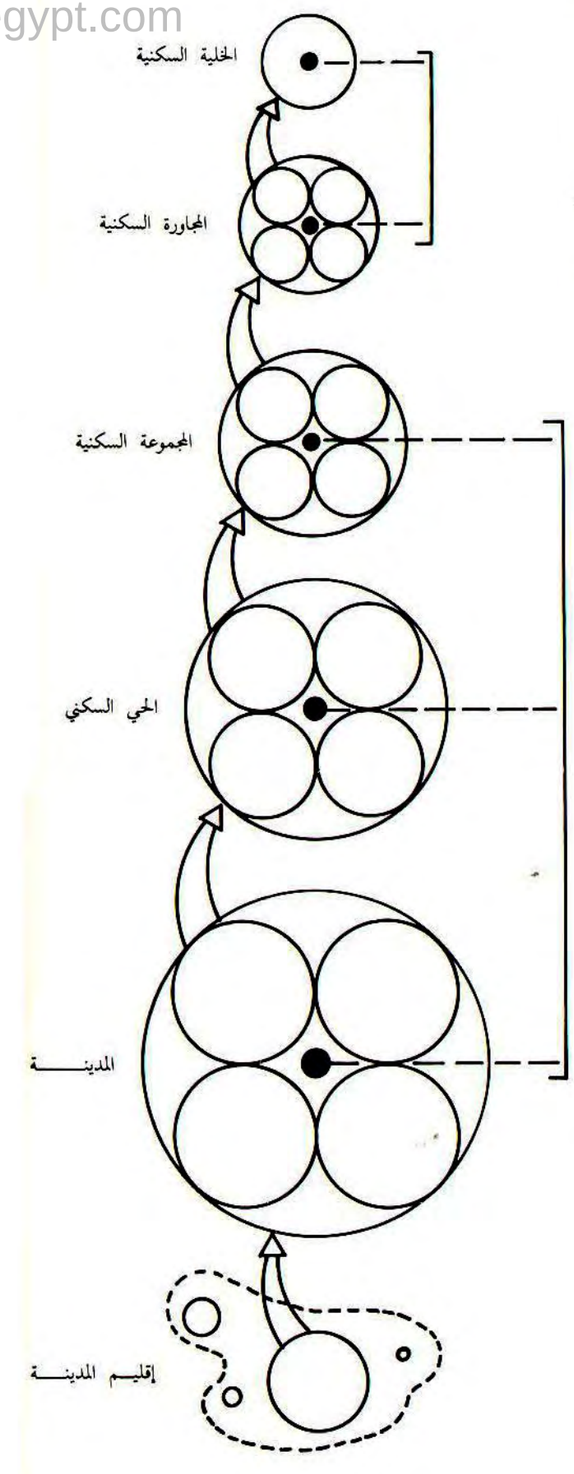
متوسط نصيب الفرد من إجمالي المساحة التجارية بالمدينة ..... ٢,١٥ م٢ إلى ٥,٧٠ م٢

المناطق المركزية	البيان			المجاورة السكنية
٢٠ إلى ٣٠ محلاً	عدد المحلات لكل ١٠٠٠ نسمة			١٠ إلى ١٥ محلاً
٣٠ إلى ٦٠ م٢	متوسط مساحة المحل			٣٠ إلى ٤٠ م٢
½ مساحة المحلات	المعدل	الممرات والمناطق المفتوحة للمحل الواحد	المعدل	½ مساحة المحلات
١٠ إلى ٢٠ م٢	المساحة		المساحة	١٥ إلى ٢٠ م٢
٤٠ إلى ٨٠ م٢	المساحة الأساسية اللازمة للمحل			٤٥ إلى ٦٠ م٢
مثل مساحة المحل	المعدل	مواقف السيارات للمحل الواحد	المعدل	مثل مساحة المحل
٣٠ إلى ٦٠ م٢	المساحة		المساحة	٣٠ إلى ٤٠ م٢
٧٠ إلى ١٤٠ م٢	إجمالي المساحة اللازمة بالمركز التجاري للمحل الواحد			٧٥ إلى ١٠٠ م٢
١,٤ إلى ٤,٢ م٢	نصيب الفرد من المساحة التجارية			٠,٧٥ إلى ١,٥٠ م٢
التوزيع النسبي للنشاط	النشاط الاقتصادي			التوزيع النسبي للنشاط
١٥٪	سلع استهلاكية			٦٠٪
٥٠٪	سلع معمرة			—
٢٥٪	خدمات حرفية			٢٠٪
١٠٪	أنشطة صناعية بسيطة ومستودعات			٢٠٪

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

المعايير المقترحة للمراكز التجارية بالمدن الكبرى

* عدد المحلات لكل ١٠٠٠ نسمة	١٠ إلى ١٥ محلاً
* التوزيع النسبي حسب النشاط	٦٠٪ مواد غذائية ومنزلية ٢٠٪ خدمات حرفية ٢٠٪ أنشطة صناعية بسيطة ومستودعات
* المساحة اللازمة بالمركز التجاري للمحل الواحد	٧٥ إلى ١٠٠ متر مربع
* عدد المحلات لكل ١٠٠٠ نسمة	٢٠ إلى ٣٠ محلاً
* التوزيع النسبي حسب النشاط	٥٠٪ سلع معمرة ١٥٪ مواد غذائية ومنزلية ٢٥٪ خدمات حرفية ١٠٪ أنشطة صناعية ومستودعات
* المساحة اللازمة بالمركز التجاري للمحل الواحد	٧٠ إلى ١٤٠ متراً مربعاً



٥-١٢ المعايير التخطيطية للخدمات التجارية بالمدن المتوسطة :

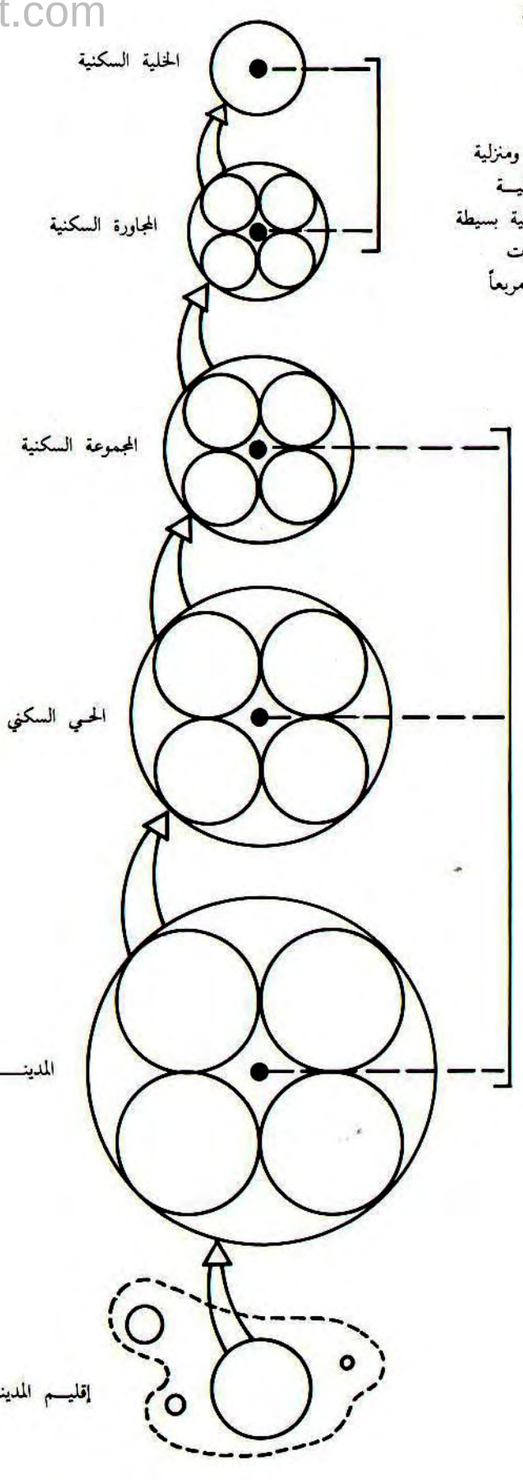
إجمالي عدد المحلات بالمدينة لكل ١٠٠٠ نسمة من سكان المدينة ..... ٢٥ إلى ٣٥ محلاً

متوسط نصيب الفرد من إجمالي المساحة التجارية بالمدينة ..... ١,٥٠ م٢ إلى ٣,١٣ م٢

المنطقة المركزية	البيان			المجاورة السكنية
١٥ إلى ٢٠ محلاً	عدد المحلات لكل ١٠٠٠ نسمة			١٠ إلى ١٥ محلاً
٣٠ إلى ٤٠ م٢	متوسط مساحة المحل			٢٠ إلى ٣٠ م٢
½ إلى ½ مساحة	المعدل	الممرات والمناطق المفتوحة للمحل الواحد	المعدل	½ مساحة المحل
١٠ إلى ٢٠ م٢	المساحة		المساحة	١٠ إلى ١٥ م٢
٤٠ إلى ٦٠ م٢	المساحة الأساسية اللازمة للمحل			٣٠ إلى ٤٥ م٢
مثل مساحة المحل	المعدل	مواقف السيارات للمحل الواحد	المعدل	مثل مساحة المحل
٣٠ إلى ٤٠ م٢	المساحة		المساحة	٢٠ إلى ٣٠ م٢
٧٠ إلى ١٠٠ م٢	إجمالي المساحة اللازمة بالمركز التجاري للمحل الواحد			٥٠ إلى ٧٥ م٢
١,٠٠ إلى ٢,٠٠ م٢	نصيب الفرد من المساحة التجارية			٠,٥٠ إلى ١,١٣ م٢
التوزيع النسبي للنشاط	النشاط الاقتصادي			التوزيع النسبي للنشاط
٤٠٪	سلع استهلاكية			٧٠٪
٤٠٪	سلع معمرة			—
١٥٪	خدمات حرفية			١٥٪
٥ ٪	أنشطة صناعية بسيطة ومستودعات			١٥٪

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

المعايير المقترحة للمراكز التجارية بالمدن المتوسطة



* عدد المحلات لكل ١٠٠٠ نسمة: ١٠ إلى ١٥ محلاً
* التوزيع النسبي حسب النشاط: ٧٠٪ مواد غذائية ومنزلية؛ ١٥٪ خدمات حرفية؛ ١٥٪ أنشطة صناعية بسيطة ومستودعات
* المساحة اللازمة بالمركز التجاري للمحل الواحد: ٥٠ إلى ٧٥ متراً مربعاً

* عدد المحلات لكل ١٠٠٠ نسمة: ١٥ إلى ٢٠ محلاً
* التوزيع النسبي حسب النشاط: ٤٠٪ سلع معمرة؛ ٤٠٪ مواد غذائية ومنزلية؛ ١٥٪ خدمات حرفية؛ ٥ ٪ أنشطة صناعية بسيطة ومستودعات
* المساحة اللازمة بالمركز التجاري للمحل الواحد: ٧٠ إلى ١٠٠ متر مربع

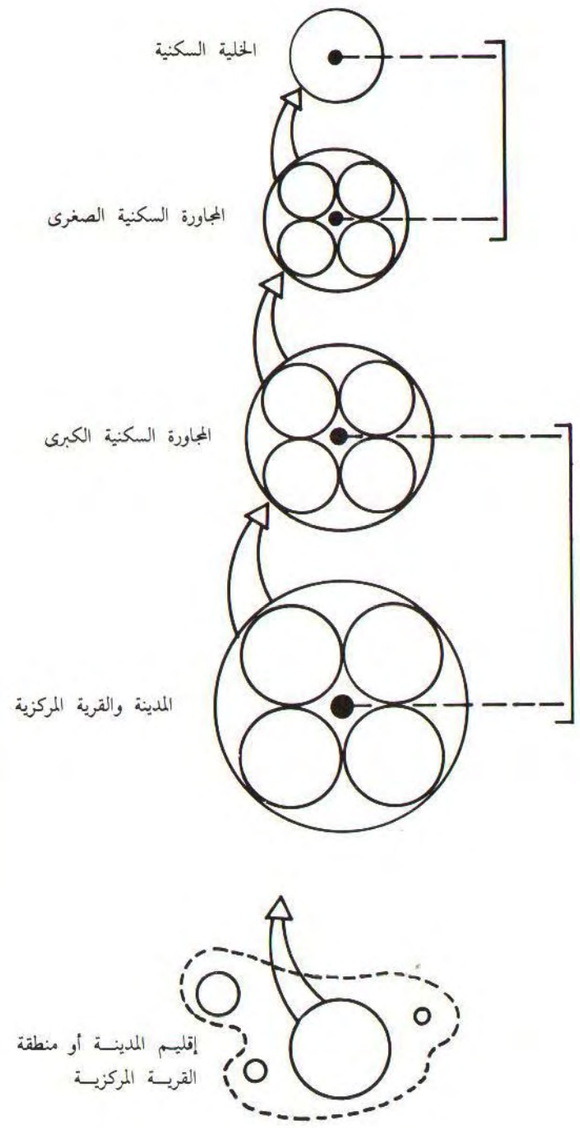
٦-١١ المعايير التخطيطية للخدمات التجارية بالمدن الصغيرة:

إجمالي عدد المحلات بالمدينة لكل ١٠٠٠ نسمة من سكان المدينة ..... ١٥ إلى ٢٥ محلاً

متوسط نصيب الفرد من إجمالي المساحة التجارية بالمدينة ..... ٠,٤٨ م٢ إلى ١,٤٢ م٢

المناطق المركزية	البيان			المجاورة السكنية
١٠ إلى ١٥ محلاً	عدد المحلات لكل ١٠٠٠ نسمة			٥ إلى ١٠ محلات
١٥ إلى ٣٠ م٢	متوسط مساحة المحل			١٠ إلى ١٢ م٢
½ إلى ½٪ مساحة المحل	المعدل	الممرات والمناطق المفتوحة للمحل الواحد	المعدل	½٪ مساحة المحل
٥ إلى ١٥ م٢	المساحة		المساحة	٥ إلى ٦ م٢
٢٠ إلى ٤٥ م٢	المساحة الأساسية اللازمة للمحل			١٥ إلى ١٨ م٢
مثل مساحة المحل	المعدل	مواقف السيارات للمحل الواحد	المعدل	مثل مساحة المحل
١٥ إلى ٣٠ م٢	المساحة		المساحة	١٠ إلى ١٢ م٢
٣٥ إلى ٧٥ م٢	إجمالي المساحة اللازمة بالمركز التجاري للمحل الواحد			٢٥ إلى ٣٠ م٢
٠,٣٥ إلى ١,١٢ م٢	نصيب الفرد من المساحة التجارية			٠,١٣ إلى ٠,٣٠ م٢
التوزيع النسبي للنشاط	النشاط الاقتصادي			التوزيع النسبي للنشاط
٥٠٪	سلع استهلاكية			٨٠٪
٣٠٪	سلع معمرة			—
١٥٪	خدمات حرفية			١٠٪
٥ ٪	أنشطة صناعية بسيطة ومستودعات			١٠٪

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com



٧ ـ ١٢ مثال تطبيقي لكيفية حساب معدلات التخطيط العمراني للمحلات التجارية بالمدن :

يفترض أنه يراد إنشاء مدينة جديدة تستوعب ١٦٠٠٠ نسمة والمطلوب تقدير معدلات الخدمات التجارية للمدينة وتوزيعها على المناطق المركزية والمجاورات السكنية .

خطوات العمل :

أولا : تحديد نوع المدينة :

يتم أولا تحديد نوع المدينة من واقع حجمها ، وفي هذا المثال فالمدينة ينطبق عليها المعدلات الخاصة بالمدن الصغيرة التي يقل حجمها عن ٣٠٠٠٠ نسمة .

ثانياً : حساب معدلات المحلات التجارية بالمجاورة السكنية :

يفترض تقسيم سكان المدينة على ٤ مجاورات سكنية ــ مثلاً ــ فيكون عدد السكان بكل مجاورة سكنية ٤٠٠٠ نسمة . وبالتالي يكون عدد المحلات التجارية بالمجاورة السكنية الواحدة = ٤ × ٥ محلات = ٢٠ محلاً .

إجمالي المساحة اللازمة للمحلات التجارية داخل المجاورة السكنية الواحدة = ٢٠ محلاً × ٢٥ متراً مربعاً للمحل الواحد = ٥٠٠ متر مربع .

ثالثاً : حساب معدلات المحلات التجارية بالمنطقة التجارية المركزية :

عدد المحلات المطلوبة بالمنطقة المركزية = ١٦ × ١٠ محلات = ١٦٠ محلاً . . والرقم يمثل ما يخص إجمالي سكان المدينة من المحلات التجارية بالمنطقة المركزية .

رابعاً : بحث كيفية توزيع الخدمات التجارية المركزية وتحديد حجم كل مركز تجاري رئيسي :

الاحتمال الأول : المحلات بالمنطقة المركزية تقع بنسبة ١٠٠٪ في منطقة مركزية واحدة للمدينة . وفي هذه الحالة يكون عدد المحلات بالمنطقة المركزية للمدينة ١٦٠ محلاً ، ومساحتهم ١٦٠ محلاً × ٣٥ م٢ للمحل الواحد = ٥٦٠٠ م٢ ، وهذا يمثل إجمالي المساحة التجارية بالمنطقة المركزية للمدينة .

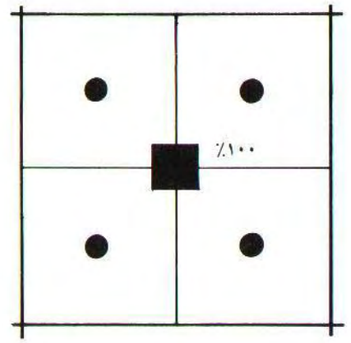
الاحتمال الثاني : المحلات بالمنطقة المركزية تقع في مركز رئيسي للمدينة ، يعاونه مركزين فرعيين كل مركز يخدم على مجاورتين سكنيتين .

وتتوزع المحلات التجارية بين المركز الرئيسي للمدينة والمركزين الفرعيين بنسبة ١:١:٢ . وفي هذه الحالة يكون عدد المحلات التجارية بالمركز التجاري الرئيسي ٨٠ محلاً مساحتهم ٨٠ محلاً × ٣٥ م٢ للمحل الواحد = ٢٨٠٠ م٢ ، ويكون عدد المحلات التجارية لكل من المركزين الفرعيين ٤٠ محلاً مساحة كل مركز تجاري فرعي ٤٠ محلاً × ٣٥ م٢ للمحل الواحد = ١٤٠٠ م٢ .

الاحتمال الثالث : تتوزع المحلات التجارية على جزءين بنسبة متساوية ، على أن يرتبط جزء بالمنطقة الإدارية المركزية ، وآخر يرتبط بالمنطقة الثقافية المركزية للمدينة . وفي هذه الحالة تتوزع المحلات

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

بحث كيفية توزيع المناطق التجارية المركزية وتحديد حجم كل مركز تجاري رئيسي (أمثلة)

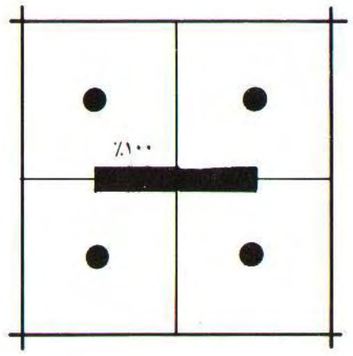


٤ مجاورات سكنية

* إجمالي عدد سكان المدينة ..... ١٦٠٠٠ نسمة .
* عدد سكان المجاورة السكنية ..... ٤٠٠٠ نسمة .
* عدد المحلات داخل المجاورة السكنية ..... ٢٠ محلاً .
* مساحة المحلات التجارية داخل المجاورة السكنية ..... ٢٠٠ متر مربع .
* مساحة الاستعمال التجاري داخل المجاورة السكنية ..... ٥٠٠ متر مربع .
* عدد المحلات بالمناطق المركزية ..... ١٦٠ محلاً .
* مساحة المحلات التجارية بالمناطق المركزية ..... ٢٤٠٠ م٢ .
* مساحة الاستعمال التجاري بالمناطق المركزية ..... ٥٦٠٠ م٢ .
* جملة الاستعمال التجاري بالمدينة ٢٤٠ محلاً بمساحة ..... ٧٦٠٠ م٢ .
* نصيب الفرد من المساحة التجارية ..... ١,٤٨ م٢ .

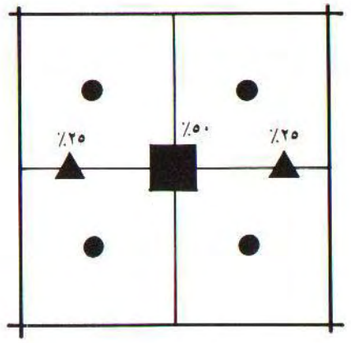
الاحتمال الأول

* توزيع المحلات بالمناطق المركزية ..... ١٠٠ ٪ في منطقة مركزية واحدة .
* عدد المحلات في مركز المدينة ..... ١٦٠ محلاً .
* مساحة مركز المدينة التجاري ..... ٥٦٠٠م٢ .



● مركز المجاورة السكنية . .
■ المركز الرئيسي للمدينة . .

بحث كيفية توزيع المناطق التجارية المركزية وتحديد حجم كل مركز تجاري رئيسي (أمثلة)

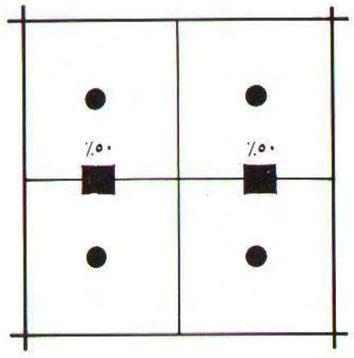


الاحتمال الثاني

* توزيع المحلات بالمناطق المركزية : توزع المحلات بين مركز تجاري رئيسي ومركزين فرعيين بنسبة ١:١:٢
* عدد المحلات بالمركز التجاري الرئيسي ..... ٨٠ محلاً .
* مساحة المحلات التجارية بالمركز التجاري الرئيسي ..... ١٢٠٠ م٢ .
* مساحة الاستعمال التجاري بالمركز التجاري الرئيسي ..... ٢٨٠٠ م٢ .
* عدد المحلات بالمركز التجاري الفرعي ..... ٤٠ محلاً .
* مساحة المحلات التجارية بالمركز التجاري الفرعي ..... ٦٠٠ م٢ .
* مساحة الاستعمال التجاري بالمركز التجاري الفرعي ..... ١٤٠٠ م٢ .

الاحتمال الثالث

* توزيع المحلات بالمناطق المركزية : توزع المحلات بين مركزين تجاريين رئيسيين بنسبة ١:١
* عدد المحلات بكل مركز تجاري ..... ٨٠ محلاً .
* مساحة المحلات بكل مركز تجاري ..... ١٢٠٠ م٢ .
* مساحة الاستعمال التجاري بكل مركز تجاري ..... ٢٨٠٠ م٢ .



● مركز المجاورة السكنية . .
■ المركز الرئيسي للمدينة . .
▲ مراكز رئيسية فرعية . .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

التجارية بنسبة ١ : ١ على المركزين التجاريين ويكون عدد المحلات التجارية بكل مركز = ٨٠ محلاً تجارياً والمساحة التجارية لكل مركز ٢٨٠٠ م٢ .

وبالطبع فهذه الاحتمالات افتراضية وعلى سبيل المثال لا الحصر ، وعموماً يلاحظ أنه بالرغم من اختلاف توزيع عدد المحلات التجارية بين مركز رئيسي وآخر فرعي أو مركز رئيسي وعدة مراكز فرعية إلا أن إجمالي عدد المحلات ثابت في كافة الأحوال .

وفي حالة توزيع المحلات التجارية المركزية للمدينة بين مركز رئيسي وآخر فرعي ، فإنه يمكن في هذه الحالة إضفاء صفة وشخصية مميزة على كل من المركزين ، سواء كانت هذه الصفة المميزة في الطراز أو الطابع المعماري أو التخطيطي أو في نوعية السلع المتاجر فيها .

خامساً : الأسواق العامة :

يلزم تزويد المدينة بالأسواق الأساسية اللازمة ، وكحد أدنى يجب أن تزود بسوق للخضار وآخر للحوم وآخر للأغنام ويمكن تواجد أسواق أخرى بالمدينة ، وتحديد ذلك يرتبط بمعرفة موقعها ووظيفتها على مستوى المنطقة الواقعة فيها .

سادساً : المعدلات التخطيطية للخدمات التجارية :

على مستوى المدينة (بدون الأسواق العامة)

جملة عدد المحلات التجارية	٢٤٠ محلاً
جملة مساحة المحلات التجارية	٣٢٠٠ متر مربع
جملة مساحة الاستعمال التجاري	٧٦٠٠ متر مربع
عدد المحلات لكل ١٠٠٠ نسمة	١٥ محلاً
متوسط مساحة المحل الواحد	١٣,٣٣ متراً مربعاً
اجمالي المساحة اللازمة للمحل الواحد (شاملاً الممرات والمناطق المفتوحة ومواقف السيارات)	٣١,٦٧ متراً مربعاً
نصيب الفرد من المساحة التجارية	٠,٤٨ متراً مربعاً

ويلاحظ في هذه المثال أن مساحة المحلات التجارية بالمدينة زادت من ٣٢٠٠ م٢ إلى ٧٦٠٠ م٢ أي بزيادة قدرها ٤٤٠٠ م٢ (١٣٧,٥٪) لتوفير المساحات الإضافية اللازمة للخدمات التجارية من ممرات ومناطق مفتوحة ومواقف للسيارات .

١٤. المعايير التخطيطية للخدمات التجارية بالقرى ـ توصيات ومعايير تقريبية

١٤-١ أساس تقدير المعايير :

تم تقدير المعايير الخاصة بالخدمات التجارية بالقرى من واقع دراسة وتحليل البيانات المتاحة عن السكان والأنشطة التجارية واستعمالات الأراضي بقرى تاروت وسنابس والزور والربيعية ودارين بالمنطقة الشرقية وقرى الأرطاوية والعطار والعشيرة وعودة سدير بالمنطقة الوسطى وطبرجل بالمنطقة الشمالية ، كأمثلة لبعض قرى المملكة .

وبالطبع ، فالمعايير المقترحة في هذا الدليل تعتبر معايير على المستوى القومي للمملكة ، وسيكون من الضروري تطويعها لكي تتناسب مع الظروف والحالات الخاصة بكل قرية على حدة .

١٤-٢ تصنيف المعايير المقترحة :

وحيث أن حجم ونوع ومستوى الخدمة التجارية يتفاوت من قرية إلى أخرى ـ بدرجة كبيرة ـ حسب تعدادها السكاني ، أو مجموع السكان التي تقوم على خدمتهم ، فقد صنفت المعايير التخطيطية إلى معايير خاصة بالقرى المركزية والقرى الكبرى ، ومعايير خاصة بالقرى الصغيرة والتوابع القروية .

وعلى مستوى القرى المركزية والقرى الكبرى ، وضعت المعايير التخطيطية للخدمات التجارية على مستوى المنطقة المركزية للقرية وكذلك على مستوى المجاورة السكنية . أما على مستوى القرى الصغيرة والتوابع القروية ، فقد وضعت المعايير على أساس أن كافة الخدمات التجارية بالقرية ستكون في منطقة مركزية واحدة بالقرية ، سواء على مستوى القرية ككل ، أو على مستوى كتلتها السكنية .

١٤-٣ المعايير التخطيطية للخدمات التجارية :

تم استعراض المعايير التخطيطية لكل من القرى المركزية والقرى الكبيرة أو القرى الصغيرة والتوابع القروية من خلال النقاط التالية :

١ . إجمالي عدد المحلات بالقرية لكل ١٠٠٠ نسمة من سكانها وهو يعطي لكل ١٠٠٠ نسمة عدداً من المحلات بالكتلة السكنية بالإضافة إلى عدد آخر من المحلات بالمنطقة المركزية .

٢ . متوسط نصيب الفرد من إجمالي المساحة التجارية بالقرية .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

٣ . عدد المحلات التجارية لكل ١٠٠٠ نسمة ، وهي موزعة بالنسبة للقرى المركزية والقرى الكبيرة على عدد المحلات بكل من المنطقة المركزية والكتلة السكنية . أما بالنسبة للقرى الصغيرة والتوابع القروية فهي معطاة على أساس أن الخدمة التجارية تقدم في منطقة مركزية فقط من القرى .

٤ . متوسط مساحة المحل ، ويتفاوت بين رقمين كحد أدنى وكحد أقصى .

٥ . المساحة اللازمة للممرات بالمناطق المفتوحة .

٦ . المساحة الأساسية اللازمة للمحل .

٧ . مواقف السيارات .

٨ . إجمالي المساحة اللازمة بالمركز التجاري للمحل الواحد .

٩ . نصيب الفرد من المساحة التجارية .

١٠ . التوزيع النسبي للمحلات التجارية حسب النشاط الاقتصادي .

وللمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع إلى البند (١٣ ــ ٣) .

١٤ ـ ٤ المعايير التخطيطية للخدمات التجارية بالقرى الكبيرة والقرى المركزية :

إجمالي عدد المحلات بالقرية لكل ١٠٠٠ نسمة من سكان القرية ..... ١٥ إلى ٢٥ محلاً

متوسط نصيب الفرد من إجمالي المساحة التجارية بالقرية ..... ٠,٣٨ م٢ إلى ٠,٨٣ م٢

المنطقة المركزية	البيان			المجاورة السكنية
١٠ إلى ١٥ محلاً	عدد المحلات لكل ١٠٠٠ نسمة			٥ إلى ١٠ محلات
١٠ إلى ١٥ م٢	متوسط مساحة المحل			١٠ إلى ١٢ م٢
½ إلى ½ مساحة المحل	المعدل	الممرات والمناطق المفتوحة للمحل الواحد	المعدل	½ مساحة المحل
٥ أمتار مربعة	المساحة		المساحة	٥ إلى ٦ م٢
١٥ إلى ٢٠ م٢	المساحة الأساسية اللازمة للمحل			١٥ إلى ١٨ م٢
مثل مساحة المحل	المعدل	مواقف السيارات للمحل الواحد	المعدل	مثل مساحة المحل
١٠ إلى ١٥ م٢	المساحة		المساحة	١٠ إلى ١٢ م٢
٢٥ إلى ٣٥ م٢	إجمالي المساحة اللازمة بالمركز التجاري للمحل الواحد			٢٥ إلى ٣٠ م٢
٠,٢٥ إلى ٠,٥٣ م٢	نصيب الفرد من المساحة التجارية			٠,١٣ إلى ٠,٣٠ م٢
التوزيع النسبي للنشاط	النشاط الاقتصادي			التوزيع النسبي للنشاط
٦٠٪	سلع استهلاكية			٩٠٪
٥ ٪	سلع معمرة			—
١٥٪	خدمات حرفية			٥ ٪
٢٠٪	أنشطة صناعية بسيطة ومستودعات			٥ ٪

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

١٤-٥ المعايير التخطيطية للخدمات التجارية بالقرى الصغيرة والتوابع القروية :

إجمالي عدد المحلات بالقرية لكل ١٠٠٠ نسمة من سكان القرية ..... ٥ إلى ١٠ محلات

متوسط نصيب الفرد من إجمالي المساحة التجارية بالقرية ..... ٠,١٣ م٢ إلى ٠,٣٠ م٢

البيان		المعدلات
عدد المحلات لكل ١٠٠٠ نسمة		٥ إلى ١٠ محلات
متوسط مساحة المحل		١٠ إلى ١٢ م٢
الممرات والمناطق المفتوحة	المعدل	٪ مساحة المحل
	المساحة	٥ إلى ٦ م٢
المساحة الأساسية اللازمة للمحل		١٥ إلى ١٨ م٢
مواقف السيارات للمحل الواحد	المعدل	مثل مساحة المحل
	المساحة	١٠ إلى ١٢ م٢
إجمالي المساحة اللازمة بالمركز التجاري للمحل الواحد		٢٥ إلى ٣٠ م٢
نصيب الفرد من المساحة التجارية		٠,١٣ إلى ٠,٣٠ م٢
النشاط الاقتصادي		التوزيع النسبي للنشاط
سلع استهلاكية		٨٠٪
سلع معمرة		—
خدمات حرفية		١٠٪
أنشطة صناعية بسيطة ومستودعات		١٠٪

١٥. اعتبارات أساسية :

١٥-١ يؤخذ الحد الأدنى لمعدلات المناطق المركزية للمدينة كلما صغر حجم المدينة .

١٥-٢ يؤخذ الحد الأدنى لمعدلات المناطق المركزية للمجاورة السكنية كلما صغرت المجاورة أو بالنسبة للمجاورات الواقعة بالقرب من مناطق الخدمات المركزية من المدينة ، أو في مناطق اسكان ذوي الدخل المحدود .

١٥-٣ يلزم تزويد المحلات التجارية بمواقف للسيارات وممرات للحركة ، وعموماً كل ١ م٢ من إجمالي مسطحات المحلات التجارية يعادله ١ م٢ لزوم المواقف والممرات . . الخ ، ولا يشمل ذلك الشوارع الرئيسية للمرور .

١٥-٤ مساحة المخازن داخل المحلات التجارية تساوي مساحة مكان التعامل ، وبالتالي فكل ١ م٢ من المكان المخصص في المحل للتعامل مع الجمهور يعادله ١ م٢ مخازن .

١٥-٥ يلزم تزويد المراكز التجارية الرئيسية للمدينة بدورات مياه ــ للنساء والرجال ــ للعاملين وللجمهور .

١٥-٦ يلزم تزويد المراكز التجارية الرئيسية للمدينة بمكتب أو فرع للبلدية ــ حسب حجم المركز ــ لمراقبة الأسعار والصحة العامة والنظافة .

١٥-٧ الأرقام والمعدلات الخاصة بالتوزيع النسبي للمحلات التجارية حسب النشاط للاسترشاد حيث أن اقتصاديات السوق يتحدد في اطارها نوعيات المحلات التجارية وحجم النشاط التجاري . كذلك يمكن عن طريق الدراسات التخطيطية وضوابط البناء وتراخيص مزاولة النشاط التجاري التحكم في توفير الحد الأدنى من كل نوع من أنواع النشاط التجاري .

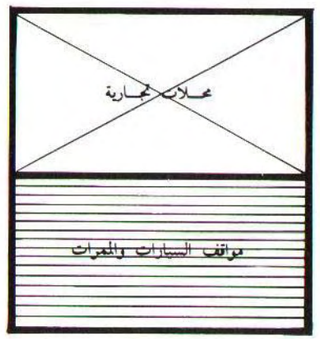
١٥-٨ يمكن تطبيق كافة المعدلات المعطاة بسهولة ويسر عند إنشاء مدن أو قرى جديدة أو تخطيط أراضي فضاء ، أما في حالة إعادة تخطيط مدن أو قرى قائمة أو أحياء سكنية مأهولة ، فقي هذه الحالة قد يحتاج الأمر إلى تناول المعدلات بمرونة أكثر بما يتمشى مع الأوضاع والظروف السائدة وبما لا يتعارض مع القواعد الفنية الأساسية الواجب اتباعها فيما يختص بتوزيع الخدمات التجارية بالمدن والقرى .

١٥-٩ كافة المعايير المبينة في الجداول المعطاة في بنود ١٣ ، ١٤ تشمل فقط المحلات التجارية ولا تشمل الأسواق التجارية التي قد توجد بالمدن أو بالقرى .

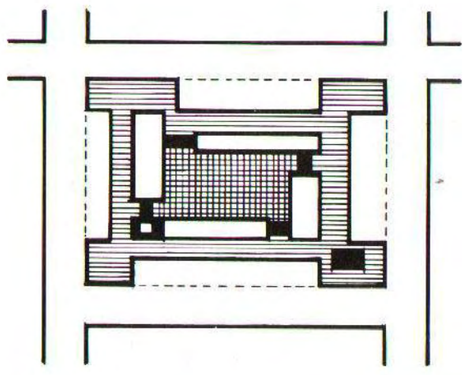
١٥-١٠ في كافة الأحوال ، يجب عدم السماح للأنشطة الصناعية بالتواجد داخل المدينة وعلى الأخص في مناطقها السكنية ، وكمبدأ عام ، كل الأنشطة الصناعية التي تسبب إزعاجاً للبيئة ــ كسمكرة السيارات ــ أو التي تسبب تلوث البيئة ــ كالدباغة والصباغة ــ يجب وضعها في مناطق صناعية بعيداً عن المناطق السكنية .

:: مركز الدراسات التخطيطية و المعمارية - جميع الحقوق محفوظة ::
Center of Planning and Architecture Studies :: All rights reserved.
www.cpas-egypt.com

مساحة المستودعات تساوي مساحة مكان التعامل بالمحل .



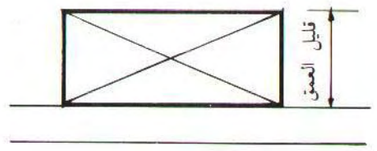
مساحة مواقف السيارات والممرات تساوي مثل إلى ضعف مساحة المحلات التجارية وفقاً لمعدل التردد بالسيارة .

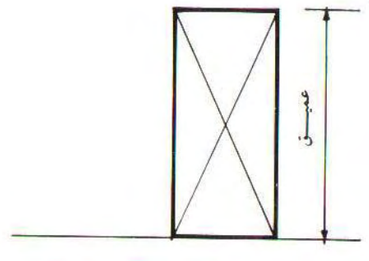


مكتب رقابة الأسواق . .

دورة مياه عـامة . .

يجب تزويد المراكز التجارية بمكتب للبلدية لرقابة الأسواق والأسعار وصحة البيئة كما يجب أن تزود بدورة مياه عامة .





المحل القليل العمق أفضل من المحل العميق