

تغير هياكل استعمالات الأراضي في أطراف المدن القائمة

بتأثير

النمو العمراني بالمدن الجديدة

رسالة مقدمة من :

هدى الأمير محمد محمد درويش

كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير في التخطيط العمراني

تحت إشراف

أ.د عبد المحسن برادة (مشرف رئيسي)

أستاذ التخطيط العمراني بكلية التخطيط الإقليمي والعمراني
والعميد الأسبق للكلية

أ.م.د غادة حسن

أستاذ مساعد بقسم التخطيط العمراني بالكلية

فبراير ٢٠١٢

إهداء

إلى من مد إلي يد العون صغيرا وكبيرا.....

وإلى من كان حافزا لي على العمل.....

إلى روح أبي وأمي ، وإلى إخوتي.....

إلى أساتذتي الأفاضل بكلية التخطيط الإقليمي والعمراني

أهدي هذه الرسالة

شكر وتقدير

الحمد لله حمدا وافي النعم وكما ينبغي لجلال وجهه الكريم وعظيم سلطانه، والصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم .

بعد شكر المولى عز وجل، أتوجه بخالص الشكر إلى أساتذتي الأفاضل المشرفين على البحث أ.د عبد المحسن برادة ، أستاذ التخطيط العمراني بالكلية ، على توجيهاته السديدة وآرائه المثمرة التي كانت خير عون لي في انجاز هذا البحث ، كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير لأساتذتي الفاضلة أ.م.د غادة حسن ، الأستاذ المساعد بقسم التخطيط العمراني بالكلية على ما قدمته لي من مساعدات علمية قيمة منذ أن كنت طالبة في الكلية ، ولما قدمته لي من مساعدات علمية كثيرة بداية من اختيار مجال البحث وحتى أصبح البحث على هذه الصورة .

كما أتقدم بالشكر إلى أساتذتي الأفاضل :

أ.د طارق وفيق أستاذ التخطيط العمراني بالكلية ، أ.د أحمد يسري الأستاذ بقسم التخطيط العمراني ، م.م رانيا بيومي المدرس المساعد بقسم التخطيط العمرانيعلى توجيهاتهم لي في مراحل معينة من البحث .

والله ولي التوفيق ،،،

ملخص البحث

يناقش البحث أحد القضايا الهامة التي تتعلق بالتخطيط العمراني في مصر وهي تأثير النمو العمراني بالمدن الجديدة والمناطق البيئية غير المخططة بين المدن الجديدة والقائمة على تغير هياكل استعمالات الأراضي بأطراف المدن القائمة القريبة منها ، في ظل النمو المتسارع بالمدن الجديدة وزيادة الطلب على الأراضي بها ، ومع تنفيذ مشروع ربط المدن الجديدة بالشبكة الرئيسية للسكك الحديدية سيؤدي إلى تشجيع الانتقال وتعمير المدن الجديدة بشكل أكبر وزيادة النمو العمراني غير المخطط بالمناطق البيئية مما سوف يؤثر سلباً وإيجاباً على تغير أطراف المدن القائمة بشكل عام و بالأخص على تغير هياكل استعمالات الأراضي بها ...

وللوصول للهدف الرئيسي الدراسة مر البحث بمرحلتين ، وهي كالتالي :

اشتمل **الجزء الأول** من البحث على الدراسة النظرية وبدأ بتحديد المكونات الرئيسية للتغير ومن ثم عرض موجز لمناهج ونظريات تغير استعمالات الأراضي بالمدن وتطورها عبر المراحل الزمنية المختلفة واختلاف روادها في دراسة مكونات التغير الرئيسية بالمدينة لتحديد المنهج الأنسب في دراسة تلك المكونات و بحث إمكانية التعامل معه في التعرف على نوع وعوامل وعناصر التغير بالحالة المصرية .. وبالعرض التفصيلي لكل مكون من مكونات التغير بالحالة المصرية تمكن البحث من تحديد الفجوة العلمية و القصور بالدراسات السابقة في بحث و دراسة عناصر التغير بالمدن الجديدة والأطراف العمرانية القائمة القريبة منها ، وباستعراض منهجي دراسة تلك العناصر وتقييمها تم تحديد العنصر الأنسب و ذو الأولوية لقياسه بالجزء الميداني من البحث (عنصر تغير توزيع استخدامات الأراضي أي تغير التنظيم المكاني لاستعمالات الأراضي "إسكان – أنشطة – خدمات" بين المدن الجديدة وأطراف المدن القائمة)..

أما **الجزء الثاني** فتضمن الدراسة الميدانية لقياس عنصر تغير توزيع استخدامات الأراضي "إسكان – أنشطة – خدمات" بين المدن الجديدة وأطراف المدن القائمة بالحالة المصرية والذي توصلت اليه الدراسة النظرية ، و يبدأ هذا الجزء بتوصيف لمدن الدراسة وعرض للأسس والمعايير اللازمة لاختيار العينة الممثلة لها.. ومن ثم عرض وتحليل لبيانات عينة مدن الدراسة من خلال (التعريف بالمدن الجديدة بكل قطاع وتطور مخططاتها و النمو العمراني الحالي بها ، مقارنة النمو العمراني الحالي بالمنطقة البيئية بمخطط القاهرة الكبرى لسنة ١٩٩٧ ، تطور مسطح استعمالات الأراضي بالأطراف العمرانية القائمة بالقرب من المدن الجديدة و بالأطراف العمرانية القائمة البعيدة عن المدن الجديدة "حالات التحكم" بالفترة ١٩٧٧-٢٠٠٨) .. و ينتهي هذا الجزء بالتحرف على تأثير النمو العمراني بالمدن الجديدة والمناطق البيئية الغير مخططة على تغير هياكل استعمالات الأراضي بأطراف المدن القائمة ..

وبالتالي فقد توصل البحث إلى تحديد التأثيرات المختلفة التي قد تحدثها التنمية في المدن الجديدة على تغير هياكل استعمالات الأراضي في أطراف المدن القائمة القريبة منها ، والتوصيات الواجب أخذها في الاعتبار عند الإختيار والتخطيط لموقع عمراني جديد بغرض ضبط النمو العمراني المستقبلي في أطراف المدن القائمة لتفادي الآثار السلبية الناتجة عن نمو المدن الجديدة القريبة منها ... وهي :

- عدم وجود مدن جديدة بالقرب من أطراف المدن القائمة يؤدي الى استمرار هياكل استعمالات الأراضي بتلك الأطراف بنفس أوضاعها بالفترات السابقة وذلك مقارنة بالأقسام القريبة أو الملاصقة للمدن الجديدة ..
- يتجه التغير في هياكل استعمالات الأراضي بالأطراف العمرانية القائمة القريبة من المدن الجديدة لصالح كلاً من الاستعمال السكني والخدمات والتجارة وينخفض بشكل كبير في الاستعمال الصناعي وذلك كنتيجة مباشرة للنمو العمراني بالمدن الجديدة والمناطق البيئية القريبة منها .. كما يتجه التغير في هيكل استعمالات الأراضي بأطراف المدن القائمة في المقام الأول بما يخدم أو يتوافق مع طبيعة النمو العمراني بالمدن الجديدة القريبة منها و تعتمد درجة التغير بشكل كبير على المسافة بين المدينة الجديدة و أطراف العمران القائم ، ووجود محد عمراني للنمو في بعض الاتجاهات البيئية .

فهرس البحث

المسلسل	الموضوع	الصفحة
	الإهداء	أ
	الشكر والتقدير	ب
	ملخص البحث	ج
	فهرس البحث	د
	فهرس الأشكال	ز
	فهرس الجداول	ي
	المقدمة	
	تمهيد	١
	إشكالية ومنهج البحث	١
	- إشكالية البحث وأهمية موضوع البحث	١
	- أهداف البحث	١
	- منهج البحث	٢
	- هيكل البحث	٣
	الباب الأول : المداخل والأفكار النظرية في دراسة التغير العمراني بالمدينة	
١-١	الفصل الأول : التغير العمراني " تعريفات ومفاهيم "	٣-١
١-١-١	التغير - خلفية تاريخية	٣-١
٢-١-١	مفاهيم التغير ومكوناته	٤-١
٣-١-١	المفاهيم المصاحبة للتغير	٥-١
٢-١	الفصل الثاني : المناهج المختلفة في دراسة التركيب الداخلي للمدينة	٩-١
١-٢-١	" المناهج المبكرة Early Approaches "	٩-١
٢-٢-١	" المناهج الحديثة Modern Approaches "	١٠-١
٣-٢-١	" المناهج مابعد الحديثة Postmodern Approaches "	١٢-١
٣-١	الفصل الثالث : نظريات التغير في استعمالات الأراضي	١٥-١
١-٣-١	النظريات الإيكولوجية	١٥-١
٢-٣-١	النظريات المتعلقة بالتنظيم الرأسمالي للمجتمع	٢٠-١
٣-٣-١	النظريات المتعلقة بقيمة الأرض	٢١-١
٤-٣-١	النظريات بالنمو الحضري	٢٥-١
٥-٣-١	النظريات المتعلقة بالنقل وشبكات الحركة	٢٩-١
٤-١	خلاصة واستنتاج – الباب الأول	٣٩-١
	الباب الثاني : "أنواع – عوامل – عناصر" التغير بالمدن	
١-٢	الفصل الأول : أنواع التغير بالمدن	٣-٢
١-١-٢	المحور الأول : أنواع التغير بالمدن	٣-٢
٢-١-٢	المحور الثاني : أنواع التغير بالمدخل الإيكولوجي - المدخل الأنسب لدراسة التغير	٥-٢
٣-١-٢	المحور الثالث : تقييم أنواع التغير بالمدن الجديدة وأطراف المدن القائمة	٥-٢

٢-٢	الفصل الثاني : عوامل التغير بالمدينة	٨-٢
١-٢-٢	المحور الأول : عوامل التغير بالمدن	
١-١-٢-٢	القوى والعوامل الخارجية	٨-٢
٢-١-٢-٢	القوى والعوامل الداخلية	١٢-٢
٢-٢-٢	المحور الثاني : عوامل التغير بالمدخل الايكولوجي - المدخل الأنسب لدراسة التغير	١٦-٢
٣-٢-٢	المحور الثالث : تقييم عوامل التغير بالمدن الجديدة وأطراف المدن القائمة	١٦-٢
٣-٢	الفصل الثالث : عناصر التغير بالمدينة	٢٠-٢
١-٣-٢	المحور الأول : عناصر التغير بالمدن	٢٠-٢
١-١-٣-٢	أسعار الأراضي	٢٠-٢
٢-١-٣-٢	الفئات السكانية	٢٢-٢
٣-١-٣-٢	مستوى الاسكان	٢٣-٢
٤-١-٣-٢	حجم السكان	٢٣-٢
٥-١-٣-٢	كثافة (السكان - الأنشطة)	٢٥-٢
٦-١-٣-٢	الأنشطة الإقتصادية (وظائف السكان)	٢٧-٢
٧-١-٣-٢	استخدام الأرض (توزيع - نوع)	٢٩-٢
٢-٣-٢	المحور الثاني : عناصر التغير بالمدخل الايكولوجي - المدخل الأنسب لدراسة التغير	٣٣-٢
٣-٣-٢	المحور الثالث : تقييم عناصر التغير بالمدن الجديدة وأطراف المدن القائمة	٣٣-٢
٤-٢	خلاصة واستنتاج – الباب الثاني	٣٧-٢
	الباب الثالث : دراسة الحالة	
١-٣	الفصل الأول : عينة مدن الدراسة والبيانات المطلوب تجميعها	٣-٣
١-١-٣	منهج الدراسة المستخدم وادواته	٤-٣
٢-١-٣	اسس ومعايير اختيار عينة مدن الدراسة	٥-٣
٣-١-٣	المجال المكاني للعينة	٦-٣
١-٣-١-٣	تطور مخططات التنمية العمرانية لاقليم القاهرة الكبرى	٧-٣
٢-٣-١-٣	اتجاهات التوسع العمراني الحالية في اقليم القاهرة الكبرى	٩-٣
٤-١-٣	عينة دراسة الحالة	١٢-٣
٥-١-٣	الفترة الزمنية للدراسة	١٤-٣
٦-١-٣	البيانات المطلوب تجميعها لعينة مدن الدراسة وكيفية توظيفها واستمارات تجميعها	١٤-٣
٢-٣	الفصل الثاني : تجميع وتحليل بيانات عينة مدن الدراسة	١٧-٣
١-٢-٣	القطاع الشمالي الشرقي – مدينة العبور	١٧-٣
١-١-٢-٣	مدينة العبور	١٧-٣
٢-١-٢-٣	المنطقة البيئية مابين مدينة العبور والعمران القائم	١٩-٣
٣-١-٢-٣	القطاع الشمالي الشرقي	٢٠-٣
٢-٢-٣	القطاع الشرقي – مدينة القاهرة الجديدة	٢٥-٣
١-٢-٢-٣	مدينة القاهرة الجديدة	٢٥-٣
٢-٢-٢-٣	المنطقة البيئية مابين مدينة القاهرة الجديدة والعمران القائم	٢٧-٣
٣-٢-٢-٣	القطاع الشرقي	٢٨-٣
٣-٢-٣	القطاع الغربي – مدينتي السادس من اكتوبر والشيخ زايد	٣٣-٣
١-٣-٢-٣	مدينتي السادس من اكتوبر والشيخ زايد	٣٣-٣
٢-٣-٢-٣	المنطقة البيئية مابين مدينتي – ٦ اكتوبر ، الشيخ زايد - والعمران القائم	٣٥-٣
٣-٣-٢-٣	القطاع الغربي	٣٦-٣

٤٣-٣	حالات التحكم Control Cases	٤-٢-٣
٤٣-٣	قسم شبرا الخيمة	١-٤-٢-٣
٤٤-٣	قسم المعادي	٢-٤-٢-٣
٤٧-٣	خلاصة واستنتاج – الباب الثالث	٣-٣
	الباب الرابع : النتائج والتوصيات	
٣-٤	الفصل الأول : عرض تفصيلي لنتائج البحث	١-٤
٣-٤	نتائج تتعلق بتحديد "المكونات الرئيسية و أنسب المداخل" في دراسة التغير العمراني بالمدن	١-١-٤
٤-٤	نتائج تتعلق بمدى ملائمة المدخل الايكولوجي – المدخل الأنسب في دراسة التغير- في التعرف على نوع وعوامل وعناصر التغير بالحالة المصرية لتحديد التأثيرات المختلفة التي قد تحدثها التنمية في المدن الجديدة على تغير أطراف المدن القائمة	٢-١-٤
٤-٤	نتائج تتعلق بتحديد نوع التغير بأطراف المدن القائمة بتأثير النمو العمراني بالمدن الجديدة والمناطق البيئية بالحالة المصرية	١-٢-١-٤
٤-٤	نتائج تتعلق بتحديد مجموعة القوى والعوامل التي ساعدت على نمو المدن الجديدة القريبة من الأطراف العمرانية القائمة بالحالة المصرية	٢-٢-١-٤
٥-٤	نتائج تتعلق بتحديد أهم عناصر التغير بأطراف المدن القائمة والتي تأثرت بشكل مباشر بنمو عمران المدن الجديدة والمناطق البيئية الغير مخططة بالحالة المصرية	٣-٢-١-٤
٦-٤	نتائج تتعلق بتحديد التأثيرات المختلفة التي قد تحدثها التنمية في المدن الجديدة على تغير هياكل استعمالات الأراضي بأطراف المدن القائمة	٣-١-٤
٦-٤	نتائج تتعلق بالنمو العمراني بالمدن الجديدة والمناطق البيئية الغير مخططة محل الدراسة	١-٣-١-٤
٨-٤	نتائج تتعلق بتأثير النمو العمراني بالمدن الجديدة والمناطق البيئية الغير مخططة على تغير هياكل استعمالات الأراضي في أطراف المدن القائمة بالقطاعات محل الدراسة	٢-٣-١-٤
١٥-٤	الفصل الثاني : النتائج العامة للبحث والتوصيات	٢-٤
١٥-٤	النتائج العامة للبحث	١-٢-٤
١٨-٤	مجالات للبحث المستقبلي	٢-٢-٤
م	ملحق الدراسة	
١-م	نظريات التغير في استعمالات الأراضي	١-م
٩-م	استمارة (٤) تأثير النمو العمراني للمدن الجديدة والمناطق البيئية الغير مخططة على تغير استعمالات الأراضي المختلفة " إسكان – أنشطة – خدمات " في أطراف المدن القائمة	٢-م
١٠-م	بعض البيانات التفصيلية الخاصة بقطاعات الدراسة	٣-م
ح	المراجع	
S	ملخص الدراسة بالانجليزية	

فهرس الأشكال

رقم الشكل	الموضوع	الصفحة
١	هيكل وتنظيم البحث	٦
١-١	هيكل الباب الأول	٢-١
١-٢	هيكل الباب الثاني	٢-٢
٢-٢	العلاقة بين محاور الحركة والعمران	١٣-٢
٣-٢	تطور أسعار الأراضي في بعض المناطق والمدن الجديدة بإقليم القاهرة الكبرى	٢١-٢
٤-٢	تطور سكان مناطق القاهرة الكبرى من عام ١٩٢٧ و حتى عام ٢٠٠٦	٢٤-٢
٥-٢	معدلات نمو سكان القاهرة الكبرى من عام ١٩٢٧ و حتى عام ٢٠٠٦	٢٥-٢
٦-٢	كثافة السكان في مناطق إقليم القاهرة الكبرى بين عامي ١٩٨٦ - ٢٠٠٦	٢٦-٢
٧-٢	التطور الوظيفي للمشتغلين - حسب نوع الإنتاج - بمناطق إقليم القاهرة الكبرى في الفترة ١٩٨٦ - ٢٠٠٦	٢٩-٢
٨-٢	تطور حركة مراكز الأنشطة الوظيفية للقاهرة الكبرى (المرحلة الأولى قبل عام ١٩٧٠)	٣٢-٢
٩-٢	تطور حركة مراكز الأنشطة الوظيفية للقاهرة الكبرى (المرحلة الثانية من عام ١٩٧٠ إلى عام ١٩٨٦)	٣٢-٢
١٠-٢	تطور حركة مراكز الأنشطة الوظيفية للقاهرة الكبرى (المرحلة الثالثة من عام ١٩٨٦ إلى عام ١٩٩٦)	٣٢-٢
١١-٢	تطور حركة مراكز الأنشطة الوظيفية للقاهرة الكبرى (المرحلة الرابعة من عام ١٩٩٦ إلى عام ٢٠٠٦)	٣٢-٢
١-٣	هيكل الباب الثالث	٣-٣
٢-٣	المخطط العام للقاهرة الكبرى لسنة ١٩٨٢	٧-٣
٣-٣	تعديل عام ١٩٩١ للمخطط العام للقاهرة الكبرى لسنة ١٩٨٢	٨-٣
٤-٣	المخطط العمراني لسنة ١٩٩٧	٩-٣
٥-٣	توسع المناطق العمرانية في عام ٢٠٠٧ مقارنة بمخططات إقليم القاهرة الكبرى عامي ١٩٨٢، ١٩٩٧	١٠-٣
٦-٣	مناطق التوسع العمراني بإقليم القاهرة الكبرى بالفترة ما بين عامي ٢٠٠١ - ٢٠٠٧	١٠-٣
٧-٣	قطاعات دراسة الحالة	١٣-٣
٨-٣	المخطط العام الفعلي لمدينة العبور	٢٢-٣
٩-٣	إستعمالات الأراضي الحالية بمدينة العبور ” الوضع ٢٠٠٨“	٢٢-٣
١٠-٣	المنطقة البيئية بمخطط القاهرة الكبرى لسنة ١٩٩٧	٢٣-٣
١١-٣	استعمالات الأراضي الحالية بالمنطقة البيئية في القطاع الشمالي الشرقي - مدينة العبور	٢٣-٣
١٢-٣	استعمالات الأراضي بقسمي السلام والمرج لسنة ١٩٧٧	٢٤-٣
١٣-٣	استعمالات الأراضي بقسمي السلام والمرج لسنة ١٩٩٠	٢٤-٣
١٤-٣	استعمالات الأراضي بقسمي السلام والمرج لسنة ٢٠٠٨	٢٤-٣
١٥-٣	المخطط العام لمدينة القاهرة الجديدة	٣٠-٣
١٦-٣	إستعمالات الأراضي الحالية بمدينة القاهرة الجديدة ” الوضع ٢٠٠٨“	٣٠-٣
١٧-٣	المنطقة البيئية بمخطط القاهرة الكبرى لسنة ١٩٩٧	٣١-٣
١٨-٣	استعمالات الأراضي الحالية بالمنطقة البيئية في القطاع الشرقي - مدينة القاهرة الجديدة	٣١-٣
١٩-٣	استعمالات الأراضي بقسمي مدينة نصر والنزهة لسنة ١٩٧٧	٣٢-٣
٢٠-٣	استعمالات الأراضي بقسمي مدينة نصر والنزهة لسنة ١٩٩٠	٣٢-٣
٢١-٣	استعمالات الأراضي بقسمي مدينة نصر والنزهة لسنة ٢٠٠٨	٣٢-٣
٢٢-٣	المخطط العام الفعلي لمدينة ٦ أكتوبر	٣٩-٣

٢٣-٣	إستعمالات الأراضي الحالية بمدينة ٦ أكتوبر " الوضع ٢٠٠٨ "	٣٩-٣
٢٤-٣	المخطط العام الفعلي لمدينة الشيخ زايد	٤٠-٣
٢٥-٣	إستعمالات الأراضي الحالية بمدينة الشيخ زايد " الوضع ٢٠٠٨ "	٤٠-٣
٢٦-٣	المنطقة البيئية بمخطط القاهرة الكبرى لسنة ١٩٩٧	٤١-٣
٢٧-٣	استعمالات الأراضي الحالية بالمنطقة البيئية في القطاع الغربي - مدينتي أكتوبر وزايد	٤١-٣
٢٨-٣	استعمالات الأراضي بأقسام الأهرام و العمرانية وبولاق الدكرور لسنة ١٩٧٧	٤٢-٣
٢٩-٣	استعمالات الأراضي بأقسام الأهرام و العمرانية وبولاق الدكرور لسنة ١٩٩٠	٤٢-٣
٣٠-٣	استعمالات الأراضي بأقسام الأهرام و العمرانية وبولاق الدكرور لسنة ٢٠٠٨	٤٢-٣
٣١-٣	استعمالات الأراضي بقسم شبرا الخيمة لسنة ١٩٧٧	٤٥-٣
٣٢-٣	استعمالات الأراضي بقسم شبرا الخيمة لسنة ١٩٩٠	٤٥-٣
٣٣-٣	استعمالات الأراضي بقسم شبرا الخيمة لسنة ٢٠٠٨	٤٥-٣
٣٤-٣	استعمالات الأراضي بقسم المعادي لسنة ١٩٧٧	٤٦-٣
٣٥-٣	استعمالات الأراضي بقسم المعادي لسنة ١٩٩٠	٤٦-٣
٣٦-٣	استعمالات الأراضي بقسم المعادي لسنة ٢٠٠٨	٤٦-٣
١-٤	هيكال الباب الرابع	٢-٤
٢-٤	تطور مخططات المدن الجديدة و النمو العمراني الحالي بها	٧-٤
٣-٤	تطور أحجام السكان المدن الجديدة بالفترة ١٩٨٦-٢٠٠٦	٧-٤
٤-٤	تطور عمليات البناء والتشييد بالمدن الجديدة في الاستعمالات المختلفة (اسكان - صناعة - خدمات وسياحة وتجارة)	٧-٤
٥-٤	المناطق البيئية بمخطط القاهرة الكبرى لسنة ١٩٩٧ و الوضع الحالي لإستعمالات الأراضي بها عام ٢٠٠٨	٨-٤
٦-٤	مقارنة بين تغير هيكال استعمالات الأراضي بالأطراف العمرانية القائمة الأقرب للمدن الجديدة محل الدراسة و تغير هيكال استعمالات الأراضي بالأطراف العمرانية الأبعد عن المدن الجديدة	٩-٤
٧-٤	تأثير النمو العمراني في مدينة العبور والمنطقة البيئية على تغير هيكال استعمالات الأراضي في أطراف المدن القائمة "قسمي السلام والمرج"	١٠-٤
٨-٤	تأثير النمو العمراني في مدينة القاهرة الجديدة والمنطقة البيئية على تغير هيكال استعمالات الأراضي في أطراف المدن القائمة "قسمي مدينة نصر أول والنزهة"	١١-٤
٩-٤	تأثير النمو العمراني في مدينتي السادس من أكتوبر والشيخ زايد على تغير هيكال استعمالات الأراضي في أطراف المدن القائمة "أقسام الأهرام ، العمرانية وبولاق الدكرور"	١١-٤
١٠-٤	مقارنة التغير في هيكال استعمالات الأراضي بأطراف المدن القائمة البعيدة عن المدن الجديدة - حالات التحكم ، بالتغير في هيكال استعمالات الأراضي بأطراف القائمة القريبة من المدن الجديدة	١٣-٤
٢-١	نظرية الحلقات المركزية	٢-م
٣-١	نظرية النمو المحوري أو الاشعاعي	٢-م
٤-١	نظرية القطاع	٢-م
٥-١	نظرية الأنوية المتعددة	٣-م
٦-١	نموذج العوالم الحضرية	٣-م
٧-١	نظرية الحلقات المركزية - القطاع	٤-م
٨-١	نموذج Kearsley كتعديل لنموذج الحلقات المركزية	٤-م
٩-١	نموذج White لمدينة القرن الواحد والعشرين	٦-م
١٠-١	نموذج استخدام الأرض الزراعية	٧-م
١١-١	منحنى عرض الإيجار و التعديلات الحديثة عليها	٨-م
١٢-١	نظرية المكان المركزي	٨-م

فهرس الجداول

رقم الجدول	الموضوع	الصفحة
١-١	المناهج المختلفة في دراسة المدينة	١٤-١
٢-١	نظريات دراسة تغير استعمالات الأراضي بالمدن و تحديد الفجوة في تناول نمو المدينة من خلال المدن الجديدة والتوابع	٣٣-١
٣-١	تحديد المدخل الأنسب في دراسة التغير بالمدينة	٣٧-١
١-٢	أنواع التغير في المدينة	٦-٢
٢-٢	العوامل المؤثرة على تغير استعمالات الأراضي بالمدينة	١٩-٢
٣-٢	تحديد عنصر التغير الأنسب و ذو الأولوية في الدراسة	٣٦-٢
١-٣	التغيرات التي طرأت على المجتمعات العمرانية الجديدة في الفترة ما بين ٢٠٠١ و ٢٠٠٧	١١-٣
٢-٣	البيانات المطلوب تجميعها لعينة مدن الدراسة وكيفية توظيفها والاستفادة منها	١٤-٣
٣-٣	استمارة (١) البيانات الأساسية للمدن الجديدة محل الدراسة وتطور مخططاتها واستعمالات الأراضي الحالية بها سنة ٢٠٠٨	١٥-٣
٤-٣	استمارة (٢) البيانات الخاصة بتطور حجم السكان وعمليات البناء والتشييد بالاستعمالات المختلفة بالمدينة الجديدة	١٥-٣
٥-٣	استمارة (٣) استعمالات الأراضي الحالية والمخططة سنة ١٩٩٧ بالمناطق البيئية	١٦-٣
٦-٣	استمارة (٤) استعمالات الأراضي بالعمران القائم لسنة ١٩٧٧ ، ١٩٩٠ ، ٢٠٠٨	١٦-٣
٧-٣	البيانات الأساسية لمدينة العبور وتطور مخططاتها واستعمالات الأراضي الحالية بها	١٨-٣
٨-٣	تطور حجم السكان وعمليات البناء والتشييد بالاستعمالات المختلفة بمدينة العبور	١٩-٣
٩-٣	استعمالات الأراضي الحالية والمخططة سنة ١٩٩٧ بالمنطقة البيئية	٢٠-٣
١٠-٣	استعمالات الأراضي بقسمي السلام والمرج لسنة ١٩٧٧ ، ١٩٩٠ ، ٢٠٠٨	٢١-٣
١١-٣	البيانات الأساسية لمدينة القاهرة الجديدة وتطور مخططاتها واستعمالات الأراضي الحالية	٢٦-٣
١٢-٣	تطور حجم السكان وعمليات البناء والتشييد بالاستعمالات المختلفة بمدينة القاهرة الجديدة	٢٧-٣
١٣-٣	استعمالات الأراضي الحالية والمخططة سنة ١٩٩٧ بالمنطقة البيئية	٢٨-٣
١٤-٣	استعمالات الأراضي بقسمي مدينة نصر أول والنزهة لسنة ١٩٧٧ ، ١٩٩٠ ، ٢٠٠٨	٢٩-٣
١٥-٣	البيانات الأساسية لمدينتي ٦ أكتوبر وزايد وتطور مخططاتها واستعمالات الأراضي الحالية	٣٤-٣
١٦-٣	تطور حجم السكان وعمليات البناء والتشييد بالاستعمالات المختلفة بمدينتي أكتوبر وزايد	٣٥-٣
١٧-٣	استعمالات الأراضي الحالية والمخططة سنة ١٩٩٧ بالمنطقة البيئية	٣٦-٣
١٨-٣	استعمالات الأراضي بأقسام الأهرام و العمرانية وبولاق الدكرور لسنة ١٩٧٧ ، ١٩٩٠ ، ٢٠٠٨	٣٧-٣
١٩-٣	استعمالات الأراضي بقسم شبرا الخيمة لسنة ١٩٧٧ ، ١٩٩٠ ، ٢٠٠٨	٤٣-٣
٢٠-٣	استعمالات الأراضي بقسم المعادي لسنة ١٩٧٧ ، ١٩٩٠ ، ٢٠٠٨	٤٤-٣
٢١-٣	مقارنة وتحليل إجمالي بيانات مدن عينة الدراسة - تأثير نمو المدن الجديدة على تغير استعمالات الأراضي بالأطراف العمرانية القائمة محل الدراسة	٥٠-٣
١-٤	تأثير النمو العمراني للمدن الجديدة والمناطق البيئية على تغير هيكل استعمالات الأراضي بالأطراف القائمة القريبة	١٤-٤

المقدمة

تمهيد :

يمكن بشكل عام التمييز بين نمطين من المدن الجديدة حسب موقعها ، النمط الأول - مدن جديدة (مستقلة) تقام خارج وبعد عن مناطق التركيز الحضري الرئيسية ، والنمط الثاني - مدن جديدة تنشأ داخل أو على مسافة قريبة من مناطق التركيز الحضري الرئيسية .. و في هذا الاطار يناقش البحث احدى القضايا الهامة التي تتعلق بالتخطيط العمراني في مصر ذات الصلة بالنمط الثاني من المدن الجديدة ، وهي تأثير النمو العمراني بالمدن الجديدة والمناطق البيئية غير المخططة بين المدن الجديدة والقائمة على تغير هياكل استعمالات الأراضي بأطراف المدن القائمة القريبة منها ، في ظل النمو المتسارع بالمدن الجديدة وزيادة الطلب على الأراضي بها ، ومع تنفيذ مشروع ربط المدن الجديدة بالشبكة الرئيسية للسكك الحديدية سيؤدي إلى تشجيع الانتقال وتعمير المدن الجديدة بشكل أكبر وزيادة النمو العمراني غير المخطط بالمناطق البيئية مما سوف يؤثر سلباً وإيجاباً على تغير أطراف المدن القائمة بشكل عام و بالأخص على تغير هياكل استعمالات الأراضي بها ...

إشكالية ومنهج البحث :**❖ إشكالية البحث وأهمية موضوع البحث :**

تدور إشكالية البحث حول تأثير النمو العمراني بالمدن الجديدة والمناطق البيئية غير المخططة بين المدن الجديدة والقائمة على تغير هياكل استعمالات الأراضي في المدن القائمة . وذلك في ظل النمو الحالي في المدن الجديدة وزيادة الطلب على الأراضي بها مما أدى إلى زيادة درجة الاستثمار بالمدن الجديدة وجذب مراكز الخدمات إليها حالياً والتي ستزايد مستقبلاً نتيجة ل خطة تقوم على ربط المدن الجديدة بالمناطق العمرانية القديمة بوسائل مواصلات دائمة ، بالإضافة إلى البدء في تنفيذ مشروع ربط المدن الجديدة بالشبكة الرئيسية للسكك الحديدية وهذا ما سيؤدي إلى تشجيع الانتقال وتعمير المدن الجديدة بشكل أكبر وزيادة النمو العمراني غير المخطط بالمناطق البيئية مما قد يؤثر على تغير هياكل استعمالات الأراضي بأطراف المدن القائمة ..

❖ أهداف البحث :

يتمثل الهدف الرئيسي للبحث في التوصل إلى التأثيرات المختلفة التي قد تحدثها التنمية في المدن الجديدة على تغير هياكل استعمالات الأراضي في أطراف المدن القائمة القريبة منها ، وذلك بغرض تنظيم النمو العمراني المستقبلي في تلك الأطراف لتفادي الآثار السلبية الناتجة عن نمو المدن الجديدة القريبة منها .

وفي سبيل ذلك يحاول البحث الإجابة على التساؤلات التالية :

- ١ - ما هو تأثير التنمية العمرانية في المدن الجديدة على استعمالات الأراضي في أطراف المدن القائمة القريبة منها ؟
- ٢ - هل ساهم نمو المناطق البيئية الغير مخططة بين المدن الجديدة والقائمة على تغير هياكل استعمالات الأراضي في أطراف المدن القائمة ؟
- ٣ - كيفية التحكم في النمو العمراني بالأطراف القائمة لتفادي الآثار السلبية الناتجة عن نمو المدن الجديدة القريبة منها ؟

❖ مجال البحث :

يمكن بوجه عام أن نميز بين نمطين من المدن الجديدة حسب موقعها :

الأولى : مدن جديدة (مستقلة) تقام خارج وبعيد عن مناطق التركيز الحضري الرئيسية :

وهي تبنى كجزء من سياسة قومية للدولة تهدف الى ايجاد نوع من النمو المتوازن لكافة أجزائها ، و يتم هنا اختيار مواقع المدن الجديدة لأسباب اقتصادية أو لوفرة بعض المواد الخام ، أو قد يتم انشاؤها بعيدا عن المراكز الحضرية الكبرى نتيجة لارتفاع معدلات النمو في اقاليمها أو لتجنب تنافس سياسي بين عدة مدن كبرى اقليمية ، ومن أمثلة المدن الجديدة المستقلة في مصر (مدينة العاشر من رمضان - مدينة السادات - مدينة برج العرب الجديدة - مدينة النوبارية الجديدة) .

الثانية : مدن جديدة تنشأ داخل أو على مسافة قريبة من مناطق التركيز الحضري الرئيسية :

وهي تلك المدن التي تقام حول المدينة الأم وبالقرب منها - وتطور في فلكها وتدخل في نطاق نفوذها - بقصد امتصاص الكثافة السكانية المتزايدة بالعاصمة على المدى القصير ، وتخفيف العبء عن المرافق القائمة ، وتوفير فرص عمل ومقومات اقتصادية ، ومن أمثلة المدن الجديدة التابعة في مصر (مدينة ١٥ مايو - مدينة ٦ أكتوبر - مدينة العبور - مدينة القاهرة الجديدة - مدينة الشروق).

ويقتصر البحث على دراسة الجزء الثاني والخاص بالمدن الجديدة التي تنشأ داخل نطاق المنطقة الحضرية أو على مسافة قريبة منها .

❖ منهجية البحث :

في سبيل تحقيق الأهداف اتبع البحث منهجية الدراسات النظرية لاستخلاص الفجوة العلمية وتحديد أوجه القصور في دراسة عناصر التغير بالمدن الجديدة والأطراف العمرانية القائمة القريبة منها ، وتحديد عنصر التغير الأنسب و ذو الأولوية لدراسته بالجزء الثاني من البحث - دراسة الحالة ، ومن ثم دراسة الحالة لقياس ومعرفة تأثير النمو العمراني بالمدن الجديدة والمناطق البيئية الغير مخططة على تغير هياكل استعمالات الأراضي بأطراف المدن القائمة ..

- الجزء الأول - الدراسة النظرية : بدأ هذا الجزء بتحديد المكونات الرئيسية للتغير ومن ثم عرض موجز لمناهج ونظريات تغير استعمالات الأراضي بالمدن وتطورها عبر المراحل الزمنية المختلفة ، واختلاف روادها في دراسة مكونات التغير الرئيسية بالمدينة لتحديد المنهج الأنسب في دراسة تلك المكونات و بحث إمكانية التعامل معه في التعرف على نوع وعوامل وعناصر التغير بالحالة المصرية .. وبالعرض التفصيلي لكل مكون من مكونات التغير بالحالة المصرية تمكن البحث من تحديد الفجوة العلمية و القصور بالدراسات السابقة في بحث و دراسة عناصر التغير بالمدن الجديدة والأطراف العمرانية القائمة القريبة منها ، وباستعراض منهجي دراسة تلك العناصر وتقييمها تم تحديد العنصر الأنسب و ذو الأولوية لقياسه بالجزء الثاني من البحث - دراسة الحالة (عنصر تغير توزيع استخدامات الأراضي أي تغير التنظيم المكاني لاستعمالات الأراضي "إسكان - أنشطة - خدمات" بين المدن الجديدة وأطراف المدن القائمة)..

- الجزء الثاني - دراسة الحالة : يهتم هذا الجزء بقياس عنصر تغير توزيع استخدامات الأراضي "إسكان - أنشطة - خدمات" بين المدن الجديدة وأطراف المدن القائمة بالحالة المصرية والذي توصلت اليه الدراسة النظرية ، و يبدأ هذا الجزء بتوصيف لمدن الدراسة وعرض للأسس والمعايير اللازمة لاختيار العينة الممثلة لها .. ومن ثم عرض وتحليل لبيانات عينة مدن الدراسة من خلال (التعريف بالمدن الجديدة بكل قطاع وتطور مخططاتها و النمو العمراني الحالي بها ، مقارنة النمو العمراني الحالي بالمنطقة البيئية بمخطط القاهرة الكبرى لسنة ١٩٩٧ ، تطور مسطح استعمالات الأراضي بالأطراف العمرانية القائمة

بالقرب من المدن الجديدة و بالأطراف العمرانية القائمة البعيدة عن المدن الجديدة "حالات التحكم" بالفترة ١٩٧٧-٢٠٠٨) .. وينتهي هذا الجزء بالتعرف على تأثير النمو العمراني بالمدن الجديدة والمناطق البيئية الغير مخططة على تغير هياكل استعمالات الأراضي بأطراف المدن القائمة ..

❖ هيكل البحث :

ويتكون البحث من أربع أبواب رئيسية تدرج تحت ثلاث أجزاء كما يلي :

الجزء الأول : الدراسة النظرية

■ المقدمة

وتتضمن الإشكالية وأهمية موضوع البحث ، أهداف البحث ، تحديد مجال البحث ، منهج البحث ، وأخيرا هيكل البحث ومكوناته ..

■ الباب الأول : المداخل والأفكار النظرية في دراسة التغير العمراني بالمدينة :

يستعرض هذا الجزء من البحث المداخل والأفكار النظرية المختلفة في دراسة التغير العمراني بالمدينة للتعرف على القصور النظري في بحث وتناول نمو المدينة القائمة من خلال المدن الجديدة والتتابع والتأثيرات المختلفة التي قد يحدثها مثل هذا النمو على المدينة القائمة أو المناطق البيئية ، والوصول إلى أنسب مدخل بالمناهج الحديثة في دراسة تغير استعمالات الأراضي بأطراف المدن القائمة .. ويتم ذلك من خلال ثلاثة فصول :

- الفصل الأول : ويشمل دراسة لتعريفات والمفاهيم المختلفة للتغير العمراني ومكوناته ، كما يتضمن

رصد لأهم المفاهيم المصاحبة له ، بغرض الوصول إلى المكونات أو المجالات الرئيسية في دراسة التغير العمراني لأي مدينة ، والتي سيتم دراستها من خلال مناهج ونظريات تغير استعمالات الأراضي بالمدن وذلك في الفصل الثاني والثالث من هذا الباب ...

- الفصل الثاني : ويتم فيه عرض سريع لمناهج دراسة المدينة وماتتطوي عليه من مداخل مختلفة وذلك

ابتداء من المناهج المبكرة في أوائل القرن العشرين ، مروراً بالمناهج الحديثة ووصولاً إلى مناهج مابعد الحداثة ، وذلك للوصول إلى الاتجاهات الرئيسية المفسرة لعملية توزيع استعمالات الأراضي في المدينة وتطوره وتغيره فيما بعد .

- الفصل الثالث : ويتضمن مراجعة نقدية لنظريات التغير في استعمالات الأراضي ببعض المداخل

بالمناهج الحديثة وتطورها واختلافها في دراسة المكونات الرئيسية للتغير : أنواع التغير ، عوامل التغير ، عناصر التغير .. بهدف توضيح ميزات كل نظرية وأهم العيوب التي تنتطوي عليها في دراستها لمكونات التغير السابقة ، يساعد ذلك في التعرف على القصور النظري في بحث وتناول نمو المدينة القائمة من خلال المدن الجديدة والتتابع والتأثيرات المختلفة التي قد يحدثها مثل هذا النمو على المدينة القائمة أو المناطق البيئية ، وأخيراً في الوصول إلى أنسب مدخل بالمناهج الحديثة في دراسة تغير استعمالات الأراضي بأطراف المدن القائمة وهو مايمكن به تحقيق الأهداف البحثية .

■ الباب الثاني : "أنواع – عوامل – عناصر" التغير بالمدن :

يتضمن هذا الجزء عرض نظري سريع لمكونات التغير المختلفة والوصول إلى إمكانية التعامل مع المدخل الايكولوجي – المدخل الأنسب بدراسة التغير - في التعرف على نوع وعوامل وعناصر التغير بالحالة المصرية، لتوضيح أوجه القصور بالدراسات السابقة في بحث و دراسة عناصر التغير بالمدن الجديدة والأطراف العمرانية القائمة القريبة منها ، و تحديد عناصر التغير المناسبة في تحقيق الهدف الرئيسي للبحث وطرق قياسها لاختبارها بالجزء التحليلي .. ويتم ذلك من خلال ثلاثة فصول :

- **الفصل الأول :** ويتم فيه عرض سريع لأنواع التغير المختلفة بالمدينة - المكانية والوظيفية - وخصائص كلاً منها والعوامل المؤثرة عليها والفترات الزمنية اللازمة لحدوثها وشكل التغير والنتائج المترتبة عليها .. بهدف التعرف على نوع التغير بأطراف المدن القائمة بتأثير النمو العمراني بالمدن الجديدة والمناطق البيئية الغير مخططة .
- **الفصل الثاني :** يهتم بدراسة وتحليل العوامل والقوى المختلفة المؤثرة على تغير المدن واستعمالات الأراضي بها سواءً الداخلية أو الخارجية .. و يساعد ذلك في تحديد مجموعة القوى والعوامل المؤثرة على نمو المدن الجديدة القريبة من الأطراف العمرانية القائمة بالحالة المصرية .
- **الفصل الثالث :** ويتضمن دراسة وتحليل لعناصر التغير في المدينة مشتملاً على أهم التعريفات والمفاهيم الخاصة بكل عنصر و العوامل المؤثرة عليه ، و كيفية تناول بعض الدراسات الحديثة لتغير تلك العناصر بكلٍ من المدن الجديدة وأطراف المدن القائمة بمصر .. يساعد ذلك في توضيح أوجه القصور بالدراسات السابقة في بحث و دراسة عناصر التغير بالمدن الجديدة والأطراف العمرانية القائمة القريبة منها .. و بالتالي ضرورة تحديد عناصر التغير المناسبة في تحقيق الهدف الرئيسي للبحث وطرق قياسها لاختبارها بالجزء التحليلي من البحث .. ومن هنا تتضح أهمية البحث والذي يهدف الى التعرف على تغير هياكل استعمالات الأراضي في أطراف المدن القائمة بتأثير النمو العمراني للمدن الجديدة والتي لم تتناولها أى من الدراسات السابقة ..

الجزء الثاني : دراسة الحالة

■ الباب الثالث : دراسة الحالة :

يهتم هذا الجزء بقياس وتحليل عنصر التغير الأنسب و ذو الأولوية في تحليل الحالة المصرية - كما حددته الدراسة النظرية بالاعتماد على نظريات المدخل الايكولوجي ، وهو عنصر تغير توزيع استخدامات الأراضي "إسكان - أنشطة - خدمات"- أي تغير التنظيم المكاني لاستعمالات الأراضي بين المدن الجديدة وأطراف المدن القائمة ، للوصول إلى الهدف الرئيسي للبحث وهو التعرف على تأثير النمو العمراني بالمدن الجديدة والمناطق البيئية الغير مخططة على تغير هياكل استعمالات الأراضي في أطراف المدن القائمة .. ويتم ذلك من خلال فصلين كما يلي :

- **الفصل الأول :** ويتم فيه تحديد عينة مدن الدراسة والبيانات المطلوب تجميعها ، ويتضمن توصيف مدن الدراسة وعرض للأسس والمعايير اللازمة لاختيار العينة الممثلة لها والمحددة تبعاً للأهداف المراد تحقيقها بالدراسة الميدانية والمرتبطة بهدف البحث ، يساعد ذلك في اختيار عينة مدن الدراسة وتحديد المجال المكاني والزمني لها ، وتحديد البيانات المطلوب تجميعها وكيفية توظيفها والاستفادة منها .
- **الفصل الثاني :** ويتضمن عرض وتحليل بيانات عينة مدن الدراسة ، ونتناول فيه عرض لبيانات عينة مدن الدراسة وتحليلها من خلال دراسة كل قطاع من قطاعات العينة على حدى من حيث (التعريف بالمدن الجديدة بكل قطاع وتطور مخططاتها و النمو العمراني الحالي بها ، حدود المنطقة البيئية و النمو العمراني الحالي بها مقارنةً بمخطط القاهرة الكبرى لسنة ١٩٩٧ ، تطور مسطح استعمالات الأراضي بالأطراف العمرانية القائمة بالقرب من المدن الجديدة في الفترة ما بين ١٩٧٧-٢٠٠٨) ، وأخيراً تطور استعمالات الأراضي بالأطراف العمرانية البعيدة عن المدن الجديدة "حالات التحكم" بنفس الفترة ١٩٧٧-٢٠٠٨ .. وذلك بهدف التعرف على تأثير النمو العمراني للمدن الجديدة والمناطق البيئية على استعمالات الأراضي بالأطراف العمرانية القريبة منها ، بغرض ضبط النمو العمراني المستقبلي في أطراف المدن القائمة لتفادي الآثار السلبية الناتجة عن نمو المدن الجديدة القريبة منها ..