



**الجمعية الجغرافية المصرية**

## **التجديد العمرانى للنواة القديمة بالمنصورة**

**دكتور/ مجدى شفيق السيد صقر**

أستاذ الجغرافيا البشرية المساعد

كلية الآداب - جامعة المنصورة

**سلسلة بحوث جغرافية**

**العدد الرابع والثلاثون - 2011**



## فهرس المحتويات

صفحة	
1	مقدمة.
3	مشكلة الدراسة.
4	موقع منطقة الدراسة.
7	مناهج الدراسة والأساليب المتبعة.
7	مصادر الدراسة ومراحلها.
9	الدراسات السابقة.
10	مصطلحات ومفاهيم الدراسة
11	أولاً : استخدامات الأراضي.
12	أ) الأراضي الفضاء.
17	ب) التوزيع النسبي لأنماط استخدام الأرض بالنواة القديمة لمدينة المنصورة.
27	ج) العلاقة بين أسعار الأراضي بالنواة القديمة لمدينة المنصورة واستخدام الأرض.
30	ثانياً : خصائص التركيب العمراني.
31	أ) حالات المباني.
39	ب) عمر المباني.
49	ج) ارتفاعات المباني.
56	د) مادة البناء.
62	هـ) أنماط البناء (نوعية المباني).

68	ثالثاً : خصائص المسكن.
68 75	أ) حجم الوحدات السكنية. ب) الحالة الإيجارية (حيازة المسكن).
78	رابعاً : المشاركة السكنية.
79	خامساً : أنسب الطرق للتعامل مع النواة القديمة بمدينة المنصورة.
90	الخاتمة.
93	المراجع والمصادر.

## فهرس الجداول

م	عنوان الجدول	صفحة
1	توزيع الأراضي المستخدمة والأراضي الفضاء بالنواة القديمة لمدينة المنصورة على الشياخات عام 2009م.	13
2	التوزيع النسبي لفئات الاستخدام علي المساحة الكلية للنواة القديمة لمدينة المنصورة عام 2009م.	18
3	التوزيع النسبي لمساحات الاستخدام بشياخات النواة القديمة لمدينة المنصورة عام 2009م.	18
4	التوزيع المساحي والنسبي للمباني طبقاً لحالاتها بالنواة القديمة بمدينة المنصورة عام 2009م.	32
5	التوزيع النسبي لمساحة المباني حسب العمر بالنواة القديمة لمدينة المنصورة عام 2009م.	40
6	توزيع المباني الحديثة جدا (المشيذة من عام 2000 حتى 2009م) على شبكة الشوارع حسب الارتفاع.	48
7	التوزيع المساحات والنسبي للمباني حسب الارتفاع بالنواة القديمة لمدينة المنصورة عام 2009م.	50
8	التوزيع المساحي والنسبي للمباني حسب مادة البناء بالنواة القديمة لمدينة المنصورة عام 2009م.	57
9	التوزيع المساحي والنسبي للمباني حسب نوعية المبنى بالنواة القديمة لمدينة المنصورة عام 2009م.	63
10	التوزيع العددي والنسبي للوحدات السكنية بالنواة القديمة لمدينة المنصورة تبعاً للمساحة وعدد الغرف ودرجة التراحم (عينة) عام 2009م.	69

76	التوزيع العددي والنسبي للوحدات السكنية بالنواة القديمة لمدينة المنصورة طبقاً لنوع الحيازة (عينة) عام 2009م.	11
82	تصنيف المباني والأراضي الفضاء القابلة للتكثيف الرأسى من حيث المساحة وعرض الشوارع الواقعة عليها.	12
86	يوضح صافى المساحات التي يمكن أن تستوعبها المباني الحالية بالنواة القديمة لمدينة المنصورة حسب عرض الشوارع التي تقع عليها.	13

## فهرس الخرائط والأشكال

م	عنوان الشكل	صفحة
1	موقع النواة القديمة بالنسبة لمدينة المنصورة.	5
2	الشكل العام للنواة القديمة بمدينة المنصورة عام 2009م.	6
3	توزيع الأراضي الفضاء والأراضي المستخدمة بالنواة القديمة بمدينة المنصورة عام 2009م.	14
4	نسب الأراضي الفضاء والأراضي المستخدمة بالنسبة لمساحة شياخات النواة القديمة بمدينة المنصورة عام 2009م.	15
5	استخدامات الأراضي بالنواة القديمة في مدينة المنصورة عام 2009م.	19
6	أسعار الأراضي بالنواة القديمة لمدينة المنصورة عام 2009م.	29
7	توزيع المباني حسب الحالة فى شياخات النواة القديمة في مدينة المنصورة عام 2009م.	33
8	نسب المباني حسب الحالة بالنسبة للمساحة العمرانية فى شياخات النواة القديمة في مدينة المنصورة عام 2009م.	34
9	توزيع المباني حسب اعمارها بشياخات النواة القديمة في مدينة المنصورة عام 2009م.	41
10	نسب المباني حسب اعمارها بالنسبة للمساحة العمرانية بشياخات النواة القديمة في مدينة المنصورة عام 2009م.	42
11	توزيع المباني الحديثة جدا (المشيده من عام 2000م حتى 2009م) على شبكة الشوارع حسب الارتفاع.	47
12	ارتفاعات المباني بالنواة القديمة في مدينة المنصورة عام 2009م.	51
13	نسب المباني حسب الأرتفاع وأنماط المساحة العمرانية بالنواة	52

	القديمة في مدينة المنصورة عام 2009م.	
58	توزيع المباني بشياخات النواة القديمة في مدينة المنصورة حسب مادة البناء عام 2009م.	14
59	نسب المباني بشياخات النواة القديمة في مدينة المنصورة حسب مادة البناء عام 2009م.	15
64	توزيع المباني بشياخات النواة القديمة بمدينة المنصورة حسب نوعية المبنى عام 2009م.	16
65	نسب المباني بشياخات النواة القديمة بمدينة المنصورة حسب نوعية المبنى وأنماط المساحة العمرانية عام 2009م.	17
71	توزيع الوحدات السكنية بالنواة القديمة لمدينة المنصورة تبعا للمساحة عدد الغرف ومتوسط حجم الأسرة ودرجة التزاحم ومتوسط عدد الغرف (عينة) عام 2009م.	18
77	التوزيع العددي والنسبي للوحدات السكنية بالنواة القديمة لمدينة المنصورة طبقاً لنوع الحيابة (عينة) عام 2009م.	19
83	تصنيف المباني والأراضي الفضاء القابلة للتكثيف الرأسي من حيث المساحة الأفقية والأفقية الرأسية.	20

## فهرس الصور الفوتوغرافية

صفحة	عنوان الصورة	م
16	ارض فضاء ناتجة عن هدم أحد المباني القديمة بشارع سيدي سعد بشياخة صيام.	1
16	استخدام الأراضي الفضاء كجراج للسيارات بشارع الجمهورية بشياخة الحوار.	2
25	الاستخدام الصناعي بسوق الحدادين فى وسط شياخة ريحان يسبب قلق السكان.	3
36	جانب من المباني المتدهورة بشياخة ميت طلخا.	4
36	أحد المباني بحالة متوسطة بشياخة النجار.	5
38	مباني بحالة ممتازة تجاور مبنى بحالة رديئة بشياخة ميت طلخا.	6
38	مباني رديئة تجاور مبنى بحالة ممتازة بشارع الجمهورية.	7
39	استخدام المباني الحديثة فى الأغراض غير السكنية بشارع بنك مصر.	8
44	جانب من المباني المشيدة قبل عام 1950م بشياخة النجار.	9
46	جانب من المباني حديثة النشأة (بعد عام 2000م) بشارع الجمهورية.	10
55	جانب من المباني منخفضة الارتفاع (طابق وطابقان) بشارع محمد فتحى.	11
55	جانب من المباني حديثة النشأة بشارع الجمهورية يزيد ارتفاعها عن تسعة طوابق.	12
61	جانب من المباني حديثة النشأة المشيدة بأعمدة وأسقف خرسانية بشياخة صيام.	13
61	أحد المباني المشيدة من الحوائط الحاملة والأسقف الخشبية بشارع بورسعيد بشياخة النجار.	14



## مقدمة

تعد الهياكل العمرانية المتدهورة سمة أساسية لمشاكل التخلف العمرانى التى صبغت المدن المصرية. فمع غياب آليات اقتصادية متوازنة للاحلال والتجديد فأن نسبة كبيرة من المبانى فى الأحياء القديمة أصبحت متهالكة وفى حالة أنشائية سيئة (أبوزيد راجح، 2007، ص 105).

تعد النوايات القديمة للمدينة المصرية بل والعربية أحد الملامح الأساسية لذلك النمط المتدهور، فهى تستأثر الآن بأهتمام متزايد لدى المخططين لما آلت الية من تدهور وتدنى، حيث تنمو حولها الأحياء ذات الشوارع المتلاصقة، مما جعلها تتميز بنسيج تخطيطى يطلق عليه الكتل العمرانية المتركمة المتشابكة والتي تبدو على شكل وحدة عمرانية مندمجة (اسماعيل محمد اسماعيل، 1999، ص 73)، فأصبحت تشكل رصيذا عمرانيا قديما مهددا بالتدهور والأنهيار، لما تحويه من مبانى قديمة، وطرق، وخدمات لاتتوافق مع المعايير التخطيطية الحديثة، مما أدى الى تدهور العديد من الخصائص التخطيطية بها (أسامة بن رشاد جستينة، مشاعل بنت سعد المالكى، 2009، ص 29).

وقد أشار مصيلحى الى ظاهرة تدهور وتقلص الأستخدام السكنى بمراكز المدن وأحيائها الداخلية على أنها ظاهرة عالمية وأقليمية أيضا، لعدة اعتبارات منها: الصراع بين الأستخدام السكنى والتجارى، وغالبا ماينتهى لصالح الأستخدامات التجارية، وتدهور الأستخدام السكنى وهجرته الى المناطق الهامشية للمنطقة المركزية للمدينة (فتحى محمد مصيلحى، 2010، ص 231)، اضافة الى ماسبق ذكره قدم البناء وماطراً عليه من تحولات أجتتماعية، فكثيرا ماأصبحت الأحياء العتيقة التى هجرها سكانها الاصيلون ملجأ لذوى الدخل الضعيف، حيث يفضل السكان ذوى الدخل المرتفع المبانى الجيدة على أطراف المدينة تاركين المبانى القديمة التى كانوا يسكنوها من قبل لفئات أخرى من ذوى الدخل الأقل، وبأستمرار هذه الديناميكية، فأن عملية التصفية تنتهى بالسكان الأقل دخلا الى السكن فى المبانى الرديئة ذات الحالات الاسوأ كونها ذات التكلفة الأقل بما يعرف باسم نظرية التصفية أو الفلترة السكنية (Housing Filtration)

(Theory) وهو ما أشار اليه (Johnston) من خلال استخدام مصطلح عملية الفلترة ( up Filtration) بنزوح السكان من منطقة الأعمال المركزية والأحياء الداخلية للمدن الى هوامشها وأطرافها فى سياق مرحلى وفى أطار التوسعات الحضرية ( Johnston, 1977, p. 38). أى أن المباني ذات الحالات الأسوأ تكون مسكونة دائما بالسكان الأشد عوزا وفقرا وهم الأقل قدرة على صيانة تلك المباني، مما ينتج عنه ترديا عمرانيا مستمرا (أحمد عبد الوهاب خليل، وآخرون، 1421هـ/2001م، ص ص 25-26).

وقد مرت النواة القديمة لمدينة المنصورة شأنها فى ذلك شأن معظم بقية المدن المصرية بعدة مراحل تطويرية حتى وصلت الى مرحلة المناطق المتدهورة ( Slum Clearance) فهى ظاهرة حضرية ليست الا إحدى نتائج عمليات متعددة ( Denise Pumuning, 2003, p.53).

مع مرور الوقت مرت النواة بمرحلة التحضر نتيجة للتوسع الصناعي المركزي فى المدن المصرية، وتزايد أعداد المهاجرين إليها من الريف، نظرا لملاءمتها لظروفهم الاقتصادية والاجتماعية، وبما يتناسب مع إمكانياتهم المادية الأمر الذي ترتب عليه استغلال كل المتخللات الفضاء داخل النواة.

وإزاء المرحلة السابقة دخلت النواة إلى مرحلة جديدة هي التثبيح ونزوح السكان الأصليين من داخل النواة إلى أطراف المدينة، وفي نفس الوقت ظلت النواة القديمة تجذب أعداداً سكانية تعادل تقريبا الهجرات النازحة منها، ولكن مع تعاقب أجيال متتابعة من المهاجرين على النواة يحل فيها جيل قادم من الريف محل جيل نازح من الطبقة الوسطى الحضرية ترتب عليه تريف الحياة المدنية بالنواة لسيادة خصائص مصادر السكان المهاجرين من الريف. الأمر الذي أدى إلى دخول نواة المدينة مرحلة التفكك والتدهور الحضري، حيث ارتفاع أسعار الأراضي داخل شياخات النواة القديمة لكونها منطقة وسط المدينة (Inner City) التي يسهل التحرك منها وإمكانية الوصول وسهولة التردد عليها، فضلا عن انخفاض القيمة الإيجارية للوحدات السكنية، مما اضطر ملاك العقارات الى تركها بدون صيانة فى ظل ارتفاع تكلفة الصيانة والترميم، وإغرائهم للسكان بتعويضات مادية لهدمها وبناء مساكن جديدة بدلا منها لتأجيرها بقيم إيجارية مرتفعة، وتشهد هذه المرحلة أيضا إخفاق جميع محاولات التحكم فى استخدام

الأرض تحت وطأة الضغط السكاني المتزايد وتحول كثير من الوحدات السكنية إلى متاجر وورش مهنية صغيرة، هذا فضلا عن تهالك وتدهور وتهدم كثير من المنازل القديمة ومرور دورة حياة الأسرة بمرحلة الشيخوخة نتيجة لانفصال الأبناء وتكوين أسرة جديدة في الأطراف الهامشية وحدث تغير سكاني بالسالب (انخفاض سكاني) داخل النواة القديمة للمدينة، وقد ساعد على استمرارية تلك المرحلة لمدة طويلة القوانين الحكومية التي تحكم العلاقة بين المالك والمستأجر وجعل عمليات الصيانة الدورية والتصليح أمرا متنازعا عليه (أحمد كمال عبدالفتاح، 1991، ص 1).

وعلى الرغم من طول المدة الزمنية التي تستغرقها النواة القديمة داخل المرحلة السابقة إلا أنها ما تلبث أن تدخل مرحلة أخرى هي الإحلال والتجديد حيث تميل النواة إزاء سمات المرحلة السابقة والتهديدات المستمرة بالتدخل الحكومي لازالة المباني المتهالكة (Bourne, 1981, p. 182) الى ارتفاع معدلات الاحلال والتجديد لبعض المباني ويستلزم الأمر ازالتها لاعادة تخطيطها وتعميرها من جديد، ولايستلزم ازالة المنطقة بالكامل ويمكن ادخال تحسينات عليها (الارتقاء بها) لرفع مستواها (محمد عماد نور الدين، 2000، ص 3)، ولكن مع تطبيق هذه السياسة تظهر كثير من الأبنية الصغيرة المساحة؛ نتيجة لتفتت الملكية الموروثة فى بعض الاحيان، وأنطباع حركة الاحلال الحديث فوق التقسيمات القديمة لتظل الحارات والأزقة والدروب هى التى تشكل النسيج العمرانى للنواة وتستمر مظاهر التدهور الحضرى داخل النواة فى ظل المباني الحديثة المختلطة بالمباني القديمة المتدهورة داخل النواة.

### مشكلة الدراسة :

يختص البحث بدراسة التجديد العمرانى (Settlement Renewal) للنواة القديمة بمدينة المنصورة، وهي مدينة تعاني من مشكلة الإسكان نظرا لمحدودية الأراضي الصالحة للبناء بها وارتفاع أسعارها، رغم وجود مساحات لا يستهان بها من الأراضي الصالحة للبناء والتي لم تستغل بدرجة مناسبة في تخفيف حده مشكلة الإسكان داخل المدينة، وتتمثل هذه الأراضي إما في أراضى فضاء تتخلل النسيج العمرانى ناتجة عن عمليات هدم للمباني، أو عقارات قديمة أصدرت لها قرارات إزالة من قبل السلطات المحلية، أو عقارات قديمة لا

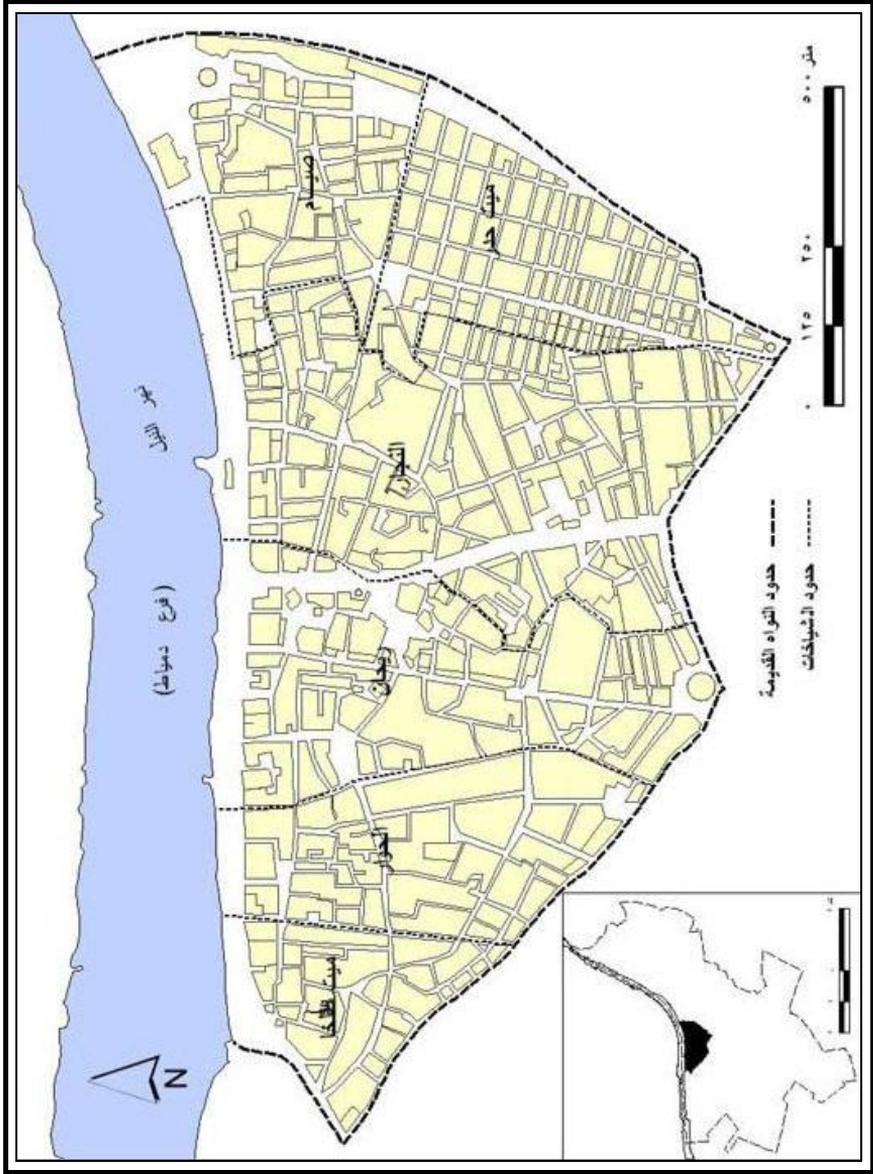
توفر مستوى معيشي مناسب للسكان، أو عقارات لم تستغل بالصورة المثلى من الناحية الاقتصادية كالعقارات غير المكتملة أو ذات الطابق الواحد، وهذه العقارات والأراضي لا يرغب سكانها في بيعها على اعتبار أنها سلع ترتفع أسعارها في ظل التضخم السائد في معظم دول العالم النامي.

ويتمثل الهدف الرئيس في دراسة وتحليل جوانب التركيب الداخلي للنواة القديمة بمدينة المنصورة، والكشف عن المشكلات التي تعاني منها البيئة الحضرية، وإمكانات التجديدات العمرانية المتاحة التي يمكن استغلالها في عمليات التنمية العمرانية، مما يحقق بيئة سكنية مريحة تساعد على نمو الحياة الاجتماعية السليمة (محمد جاسم شعبان العاني، 2007، ص 187)، وذلك من خلال الكشف عن الإمكانيات غير المستغلة، وإمكانية الاستفادة القصوى ومحاولة تحديد المشكلات التي تعوق الاستفادة من تلك الإمكانيات، هذا فضلاً عن محاولة صياغة إستراتيجية ملائمة لتنمية تلك المناطق من خلال اختيار أنسب أساليب التعامل معها، وبما يتفق مع معطيات المكان ومع الموارد والإمكانيات المتاحة للدولة والاتجاهات التخطيطية بها وذلك باستخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS).

### موقع منطقة الدراسة :

تقع منطقة الدراسة شمال مدينة المنصورة وتطل على نهر النيل - فرع دمياط - عند تقاطع دائرة عرض 30° شمالاً مع خط طول 25 ° 31 شرقاً، وتشغل هذه المنطقة 128 ألف م<sup>2</sup> بما يمثل 4.2% من جملة مساحة مدينة المنصورة، يحدها نهر النيل - فرع دمياط - من الشمال، وخط السكة الحديد المنصورة الزقازيق من الشرق، وشارع محمد فتحي من الغرب، وشارع محمد فتحي وفريدة حسان وشارع الجامعة العربية (البوتيكات) من الجنوب، وتضم النواة القديمة شياخات صيام وميت حدر والأجزاء الشمالية لشياخات النجار وريحان والحوار وميت طلخا. كما يتضح من الشكلين رقمي (1، 2).





شكل (2) : الشكل العام للزوا القديمة بمدينة المنصورة عام 2009م.

مناهج الدراسة والأساليب المتبعة :

من أجل تحقيق هدف الدراسة اتبع الباحث عدة مناهج منها منهج شمولية الواقع الجغرافي بعناصره الثلاث (التوزيع - الربط - السببية) مع توظيف المادة العلمية وذلك من خلال الواقع الجغرافي، كذلك اعتمدت الدراسة على منهج التحليل المكاني (Spatial Analysis) من أجل تفسير التنظيم المكاني للظاهرة على المستوى الدقيق (فتحى محمد مصيلحي، 1990، ص 40) والمنهج الوصفي عند ودراسة جوانب التركيب العمراني واستخدام الأرض، كما اعتمدت الدراسة على المنهج التطبيقي النفعي في محاولة معرفة أوجه القصور والمشكلات داخل النواة القديمة ووضع الحلول المقترحة للتعامل معها.

كما استندت الدراسة إلى الأسلوب الإحصائي في تحليل البيانات وتمثيلها بيانياً مثل برنامج Excel، وبرنامج الحزمة (أو الرزمة) الإحصائية للعلوم الاجتماعية SPSS/PC، كما تم استخدام الأسلوب الكارتوجرافي لتمثيل البيانات الإحصائية، وقد تم الاستعانة ببرامج MapInfo ver. 8.5 Arc Gis ver. 9.3، Excel، في رسم الخرائط والرسم البيانية، وقد اعتمدت معظم الخرائط على قاعدة البيانات التي تم إنشائها سواء للمباني أو لشياخات النواة القديمة.

### مصادر الدراسة ومراحلها :

تطلب الإعداد لهذه الدراسة الاعتماد على مجموعة كبيرة ومتنوعة من المصادر لجمع المادة العلمية، وقد تمثلت تلك المصادر والمراحل في:

- **جمع الخرائط :** تطلب الإعداد لهذه الدراسة الرجوع إلى مجموعة من الخرائط التفصيلية للمنطقة على فترات زمنية مختلفة، منها خرائط مقياس 1: 1000 عام 1903، وخرائط مقياس 1: 2500 عام 1917، وخريطة مدينتي المنصورة وطلخا مقياس 1: 5000 عام 1950، وسلسلة خرائط المدن لوحات المنصورة وطلخا مقياس 1: 500 عام 1951، بهدف تحديد النواة القديمة لمدينة المنصورة، كما تم الاستعانة بالخرائط التي أعدتها شركة غاز مصر مقياس 1

1000 للمدينة وصورة لمرئية فضائية، بهدف تحديث التغيرات التي طرأت على النواة القديمة وذلك لإجراء الدراسة الميدانية التفصيلية.

- **الدراسة الميدانية :** تعد الدراسة الميدانية المصدر الأساسي الذي اعتمدت عليه هذه الدراسة، وقد تمت الدراسة الميدانية على **مرحلتين:**

أ- **المرحلة الأولى :** كانت زيارة استطلاعية للتعرف على جميع أجزاء النواة القديمة ورفع حدود الشياخات على الخرائط الورقية الحديثة التي أعدتها شركة غاز مصر.

ب- **المرحلة الثانية :** استغرقت 32 يوماً فيما بين شهري سبتمبر وديسمبر عام 2009، وتم خلالها تقسيم شياخات النواة إلى 15 منطقة، وإجراء حصر ميداني شامل لحالات المباني وارتفاعاتها وأعمارها وأنماطها ومادة البناء، كما شمل العمل الميداني رفع استخدامات الأراضي، وأسعار الأراضي، وتحديث الخرائط بإضافة المباني التي تم بنائها حديثاً وحذف ما تم إزالته من مباني.

- **استمارة الاستبيان :** تم توزيع 750 استمارة على 750 أسرة كعينة من سكان شياخات النواة القديمة يقطنون في حوالي 22% من مباني النواة البالغ عددها 3473 مبنى، وبعد فرز الاستمارات تم اختيار الصالح منها وعددها 725 استمارة، واستبعاد 25 استمارة لعدم اكتمال جميع مفرداتها.

وترتب المعلومات فيها بأسلوب علمي يوفر خزنها ويسهل استرجاعها والتحديث عليها (أيمن السامرائي، يسرى أبو عجمية، 2004، ص 2) تطلبت الدراسة إنشاء قاعدة بيانات رقمية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، ويتسم تنسيقها وخزنها في ذاكرة الحاسب الآلي بنظام موحد ليكون له رمز (Code) خاص يسمح بدوره بالدخول إلى قاعدة المعلومات للتحديث عليها أو الإدخال أو الحذف (مكى غازى عبداللطيف، 2006، ص 24).

**الدراسات السابقة :**

حظيت مدينة المنصورة بالعديد من الدراسات الجغرافية، منها:

- الدراسة التي قام بها وسيم عبد الحميد وكانت دراسة في جغرافية المدن، وقد تناولت تلك الدراسة نشأة مدينة المنصورة وتطورها، ثم دراسة سكانها حتى تعداد 1966، ثم مورفولوجية المدينة وتخطيطها (وسيم عبد الحميد، 1971).
- دراسة أحمد حسن نافع عن النمو العمراني لمدينتي المنصورة وطلخا كنموذج للمدن التوأمية في مصر وتناول فيها التطور العمراني للمدينة خلال فترات نموها المختلفة (أحمد حسن نافع، 1988).
- الدراسة التي قام بها شوهدي عبد الحميد عن النقل الداخلي في مدينة المنصورة ومشكلاته، والتي تطرق فيها إلى دراسة شبكة الشوارع وخصائصها وحركة المرور عليها، ثم مشكلات النقل ووسائل علاجها (شوهدي عبد الحميد، 1999).
- الدراسة التي قدمتها هويدا إبراهيم رمضان عن العمران العشوائي، وقد تناولت فيها دراسة حالة لثلاث مناطق للزحف العمراني العشوائي على الأراضي الزراعية (هويدا إبراهيم رمضان، 2000).
- الدراسة التي قدمتها مها حسنين عن التخطيط الحضري لمدينة المنصورة وتطرق فيها إلى دراسة المدينة من حيث نشأتها وتطورها العمراني والعوامل المؤثرة فيه ثم دراسة بعض جوانب التركيب العمراني والتخطيط المستقبلي للمدينة (مها حسنين، 2003).
- الدراسة التي قدمها وليد شكري عبد الحميد وتناول فيها دراسة الخصائص السكانية والعمرانية للمجمع الحضري لمدينة المنصورة ثم تطرق إلى دراسة الخصائص العمرانية (استخدامات الأراضي - الخطة والتركيب العمراني - شبكات البنية الأساسية - المناطق العشوائية) ثم ختم دراسته بإيجاد العلاقة الارتباطية بين المتغيرات العمرانية والسكانية (وليد شكري، 2005).

مصطلحات ومفاهيم الدراسة :

- **الإحلال Displacemen** : يقصد بعمليات الإحلال إزالة المباني أو المواقع متدنية المستوى والتي لا يمكن استغلالها حالياً بصورة اقتصادية وإعادة تخطيطها وبنائها بهدف رفع مستواها العمراني.
- **الإزالة Clearance** : يستخدم هذا الأسلوب في حالة المناطق المتدهورة عمرانياً والتي تعاني من التزاحم السكاني وتهالك المباني وتدنى ونقص كفاءة شبكات البنية الأساسية والخدمات العامة - في حالة وجودها - (ماجدة متولى، 1994، ص 2).
- **التجديد التدريجي Gradual Renewal** : وهو يناسب المباني الرديئة في المناطق المتدهورة عن طريق إحلال المساكن المتدهورة والمتداعية بمساكن جديدة وتوفير بيئة صحية يستطيع السكان أن يجدوا فيها البديل الأفضل وتغيير ظروفهم الاجتماعية.
- **الإصلاح والتجديد Restoration & Renovation** : يقصد به تحسين حالة المباني متوسطة المستوى وتعليتها لتستوعب عدد أكبر من السكان من خلال صيانة هذه المباني.
- **التطوير والارتقاء Upgrading** : يقصد به تحسين الوضع الحالي إلى الأفضل منه ويتم به رفع الحالة العامة لحي سكني من درجة إلى درجة أفضل منها، وهو يختلف عن باقي أساليب التعامل مع المناطق المتدهورة بالمدن فهو يحافظ على الكتلة العمرانية القائمة باعتبارها ذات قيمة اقتصادية ويعمل على تنميتها وزيادة قيمتها العقارية، كما أنه يستخدم التنمية الاجتماعية والتنمية الاقتصادية كأسلوب لإنجاح التنمية العمرانية (أحمد رشدي، 1985، ص 21).
- **التجديد الحضري Urban Renewal** : وهو أسلوب تحقيق التطوير والملائمة واستغلال بيئة عمرانية قائمة أصابها القدم والإهمال والتدهور بصورة اقتصادية خاصة داخل المناطق المركزية للمدن (Irving, 1975, p. 53)، وبالتالي تصميم بيئة عمرانية جديدة عن طريق الأزالة والاحلال للمباني واصلاحها وتجديدها ان أمكن بالاضافة الى تنسيق المواقع المحيطة بها، وبالتالي فان هذه السياسة ركزت

على احياء القيمة الثقافية والرمزية مع الاهتمام بالقيمة الوظيفية والاقتصادية (Levy, 2003). فهو أسلوب يشمل مجموعة من أساليب التخطيط العمراني مثل الازالة والمحافظة والتحديث وأستغلال الأراضي الفضاء لاغراض تخطيطية (رويدى محمد رضا يوسف، 1993م، ص ص 23-24).

سوف نتناول دراسة التجديد العمراني للنواة القديمة للمنصورة وذلك من خلال العناصر الآتية: استخدامات الأراضي، وخصائص التركيب العمراني، خصائص المسكن، ثم تقييم الهيكل العمراني للنواة ومحاولة تحديد أفضل أساليب التعامل معها، ومن ثم توضيح إمكانات التنمية العمرانية المتمثلة في الإضافات العمرانية سواء كانت أراضي فضاء أو التكتيف الرأسي للمباني منخفضة ومتوسطة الارتفاع.

### أولاً : استخدامات الأراضي :

تعد أنماط استخدامات الأرض عنصراً أساسياً للتخطيط الحضري إذ أن كلاً من الأنشطة الحضرية Urban Space ولذلك فإن عمل مسح للاستخدام الحالي في المدينة أساس إجراء أية تعديلات تلقى القبول (محمد مدحت جابر، 2003، ص 39)، وتعتبر نتاجاً لتفاعل مجموعة كبيرة من القوى الاجتماعية والاقتصادية المؤثرة والفعالة (Carter, 1981).

وسوف تتم دراسة قائمة مركب استخدامات الأراضي داخل النواة القديمة لمدينه المنصورة على النحو التالي :

#### أ) الأراضي الفضاء :

من دراسة الجدول رقم (1) والشكلين رقمي (3، 4) يتضح الآتي:

- بلغت مساحة النواة القديمة لمدينة المنصورة حوالي 1.28 كم<sup>2</sup>، شكلت الأراضي المستخدمة منها 97% من جملة مساحة النواة، فى حين شكلت

الأراضي الفضاء غير المستخدمة ما يعادل 3% من جملة مساحة النواة، مما يشير إلى اكتمال حركة العمران ووصول النواة إلى مرحلة التشبع العمراني.

- تتباين مساحة الأراضي الفضاء على مستوى شياخات النواة، حيث يتركز بشياخة النجار (34.7%) من مساحة الأراضي الفضاء بالنواة القديمة، بينما ساهمت شياخة صيام 21.1%، وبذلك يتركز أكثر من نصف المساحة الفضاء بشياختي النجار وصيام، وتوزع النسبة المتبقية على الشياخات الأربع الأخرى لتسجل أدناها بشياخة ميت طلخا (5.7%).

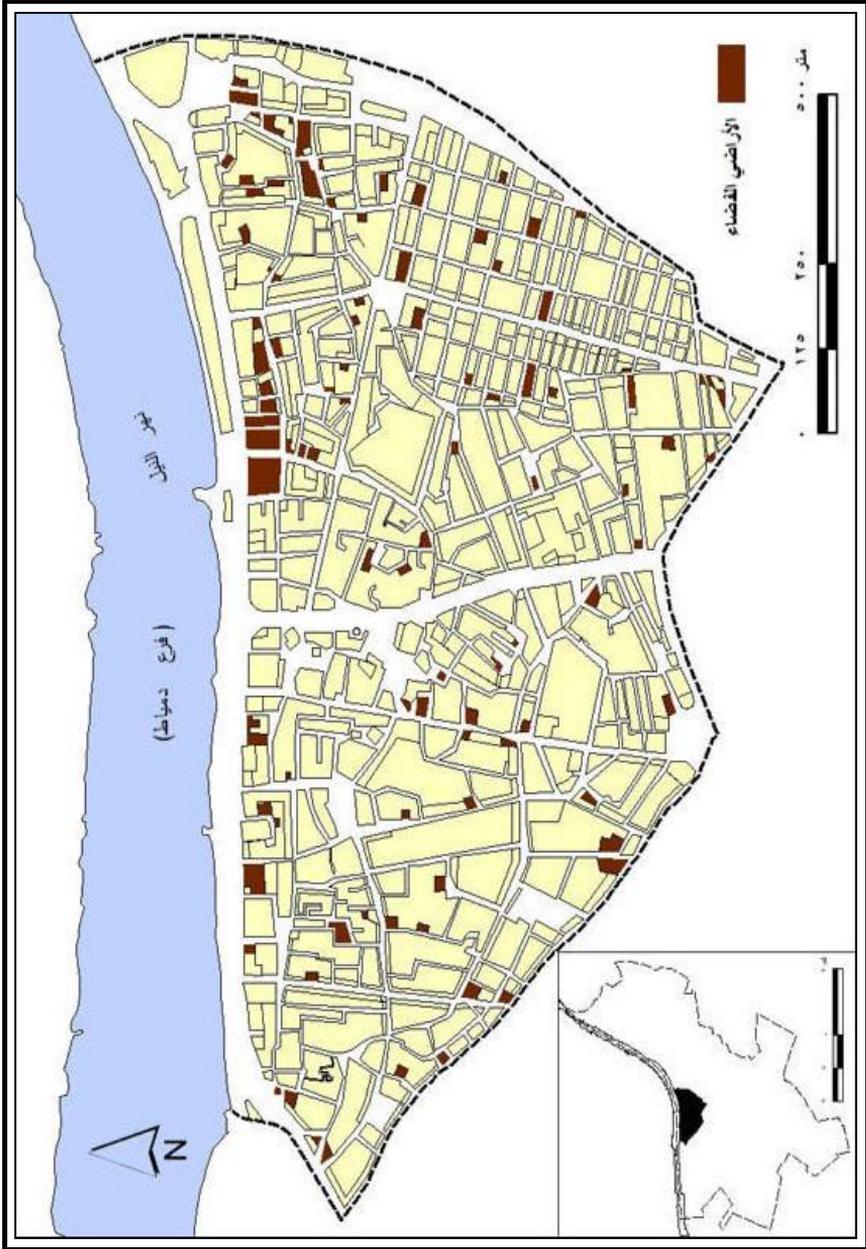
- تشير الصورة التوزيعية للأراضي الفضاء في النواة إلى انتشارها بشكل مبعثر داخل النواة وان كانت أكثر تركزا في الأجزاء الشرقية والشمالية للنواة القديمة. مما يجدر ذكره أن الأراضي الفضاء بالنواة نتيجة لتهدم المنازل المتهاكلة القديمة وليست أراضي لم يتم البناء عليها من قبل كما يتضح من الصورة (صورة 1) واستغلت بعضها كجراجات للسيارات (صورة 2) مما يفسر انخفاض عدد قطع الأراضي الفضاء بالنواة على الرغم من قدم وتهالك كثير من المباني.

- وتقع أكبر نسبة من مساحة الأراضي الفضاء في شياخة صيام 4.2%، بينما تقل بشكل واضح في شياخة ربحان 1.6%.

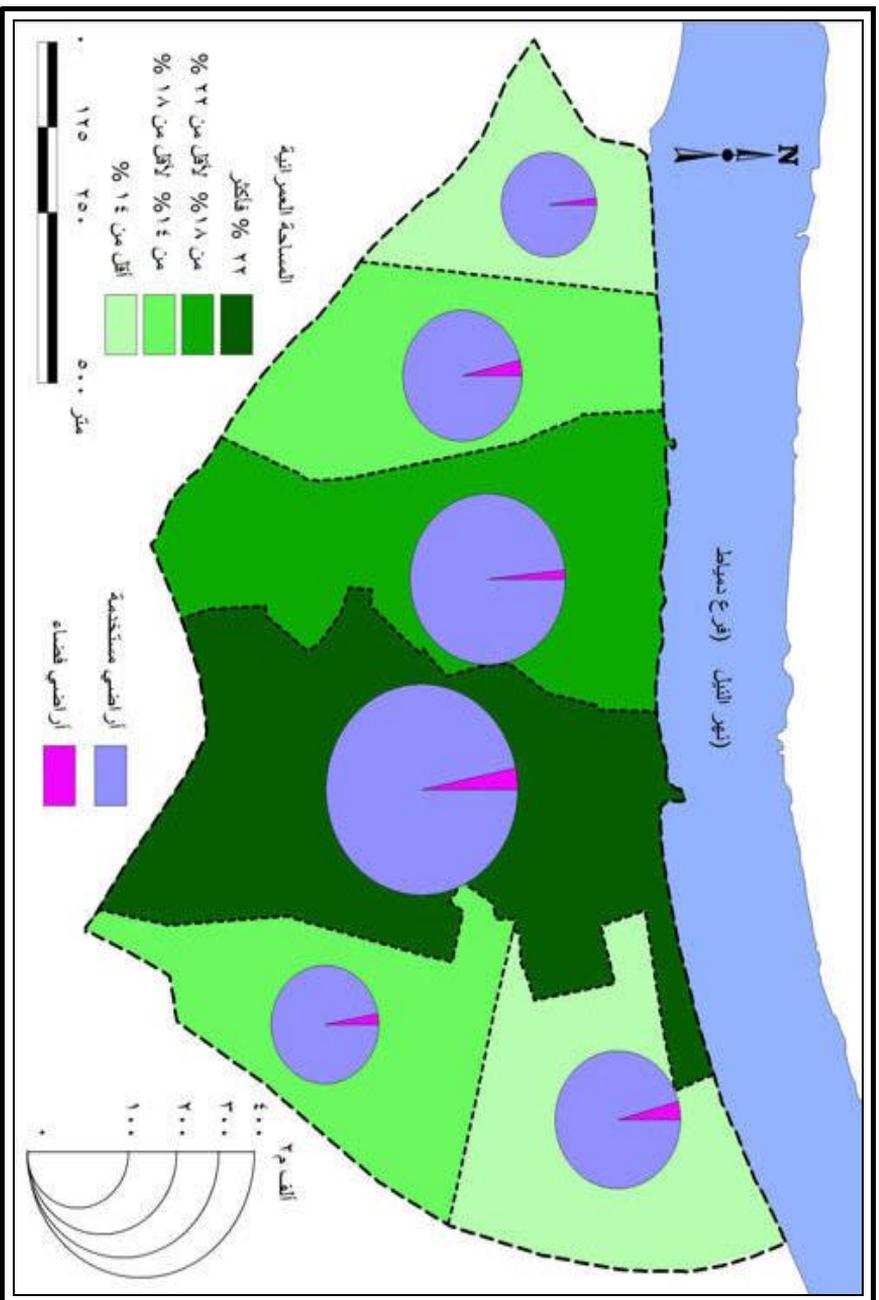
جدول (١) : توزيع الأراضي المستخدمة والاراضي الفضاء بالوزارة القديمة لمدينة المنصورة على الشياخات عام ٢٠٠٩. (المساحة بالمتر المربع)

فضاء متخلل			الأراضي المستخدمة				المساحة الكلية	الشياخة
% من الفضاء	% من المساحة الكلية	المساحة	% من المساحة المستخدمة	% من المساحة الكلية	المساحة			
٥,٧	٢,٠	٢١٧٤	٨,٧	٩٨,٠	١٠٧٨٧١	١١٠٠٤٥	ميت طلحا	
١٦,٠	٣,٧	٦٠٧٠	١٢,٨	٩٦,٣	١٥٨٦٢٥	١٦٤٦٩٥	الحوار	
١١,٧	١,٦	٤٤٤٥	٢١,٥	٩٨,٤	٢٦٦٧٦٧	٢٧١٢١٢	ريحان	
٣٤,٧	٣,٣	١٣٢٠٨	٣١,١	٩٦,٧	٣٨٦١٠٠	٣٩٩٣٠٨	النجار	
٢١,١	٤,٢	٨٠٢٣	١٤,٧	٩٥,٨	١٨٢٢١٢	١٩٠٢٣٥	صليام	
١٠,٩	٢,٨	٤١٣٦	١١,٤	٩٧,٢	١٤١٤٢٤	١٤٥٥٦٠	ميت حدر	
١٠٠,٠	٣,٠	٣٨٠٥٦	١٠٠,٠	٩٧,٠	١٢٤٢٩٩٨	١٢٨١٠٥٤	الجملة	

المصدر: الجول من إعداد الباحث اعتماداً على خريطة استخدم الأرض التي أعدها الباحث من الراسة الميدانية عام ٢٠٠٩، وتم قياس المساحات باستخدام برنامج Arc GIS ver 9.3.



شكل (3) : توزيع الأراضي الفضاء والأراضي المستخدمة بالنواة القديمة بمدينة المنصورة عام 2009م.



شكل (4) : نسب الأراضي الفضاء والأراضي المستخدمة بالنسبة لمساحة شياخات النواة القديمة بمدينة المنصورة عام 2009م.



صورة (1) : ارض فضاء ناتجة عن هدم أحد المباني القديمة  
بشارع سيدي سعد بشياخة صيام.



صورة (2) : استخدام الأراضي الفضاء كجراج للسيارات  
بشارع الجمهورية بشياخة الحوار.

**ب) التوزيع النسبي لأنماط استخدام الأرض بالنواة القديمة لمدينة المنصورة :**  
تتشكل الأراضي المستخدمة في عدة أنماط تتباين مساحة كل منها تبعاً للدور الوظيفي الذي يؤديه لسكان المنصورة، ومن دراسة الجدولين رقمي (2، 3) والشكل رقم (5) يتبين أن المساحة التي تشغلها الشوارع والميادين تمثل 33.0% من مساحة النواة القديمة، ويأتي الاستخدام السكني في المرتبة الثانية بنسبة 23.8% من جملة مساحة النواة القديمة، كما تأتي مساحة الاستخدام التجاري في المرتبة الثالثة بنسبة 16.8% من جملة مساحة النواة القديمة، وبذلك تستحوذ فئات استخدام الأرض الثلاث علي ما يقرب من (73.7%) مساحة النواة القديمة، أما النسبة المتبقية والتي تبلغ 26.3% فتتوزع بين الاستخدامات الأخرى، وتعد نسبة الاستخدام الصحي أقل نسب فئات الاستخدام داخل النواة، حيث بلغت 0.1% من جملة مساحة النواة القديمة بمدينة المنصورة.

ومما هو جدير بالذكر أن المسطحات المائية تشغل مساحة 171.9 ألف م<sup>2</sup> بنسبة 13.4% وهي نسبة ليست بالقليلة، حيث تقترب من مساحة الاستخدام التجاري داخل النواة القديمة، كما أنها تمثل الواجهة الشمالية للنواة والتي يعتمد عليها في التوسع الرأسي، حيث تتجاوز ارتفاعات المباني - عن طريق الإحلال - على الواجهة النهرية عشرة طوابق مقارنة بالشوارع الرئيسية والثانوية الأخرى.

وفيما يلي دراسة تفصيلية لأنماط استخدام الأرض المختلفة، في النواة القديمة مرتبة طبقاً لنسب مساحتها من المساحة الكلية.

## **1. الطرق والشوارع والميادين :**

تشكل شبكة الطرق والشوارع والميادين هيكل المدينة وتحدد حجم المساحات المبنية وشكلها وتتحكم في توجيهها، ولا يقتصر دور الشوارع على تسهيل حركة الأشخاص والمركبات ونقل البضائع والسلع فحسب بل تمد السكان بالضوء والهواء.

جدول (٢) : التوزيع النسبي لفئات الاستخدام على المساحة الكلية للنواة القديمة لمدينة المنصورة عام ٢٠٠٩م.

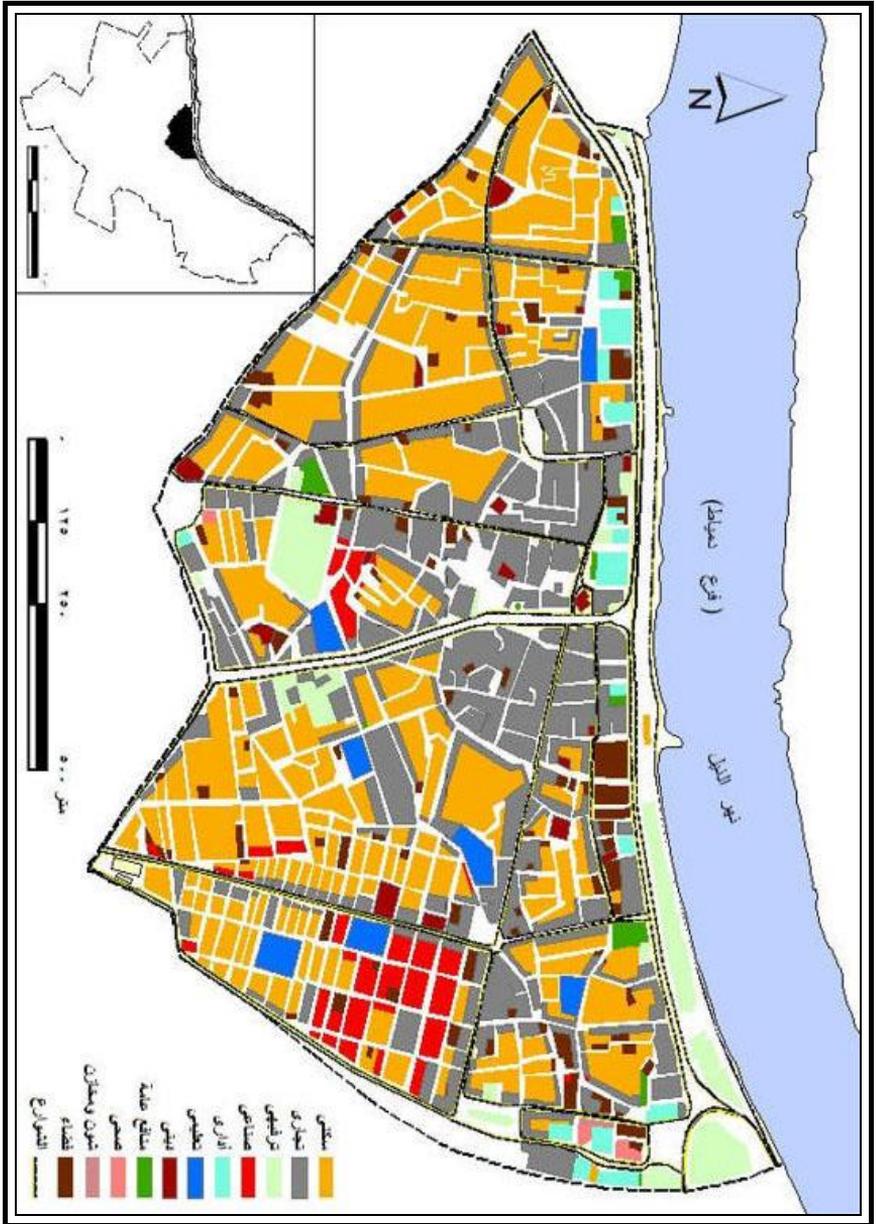
الجملة	فضاء	شوارع وميادين	مجارى مائية	منافع عامة	ترفيهي	مخازن وشؤون	ديني	صحي	تعليمي	أدارى	صناعي	تجارى	سكنى	
٨,٦	٥,٧	٧,٩	١٤,٥	١١,٨	١,٥	٠,٥	١٣,٨	٠,٥	٠,٥	٢,٥	٠,٥	٣,٦	١٢,٦	ميت طلخا
١٢,٩	١٦,٥	١٥,٢	١١,٦	٩,٥	٠,٥	٠,٥	٧,٨	٠,٥	١,٥	٢٨,٤	٠,٥	٨,١	٢٢,٨	الحوار
٢١,٢	١١,٧	٢٢,٥	٢٦,٣	٢٦,٣	٣١,٣	٠,٥	٣٢,٤	٢٣,٢	٠,٥	٣١,١	٣,٦	٣١,٧	١٥,٤	ريحان
٣١,٢	٣٤,٧	٢٩,٧	٣٢,٣	٦,٢	٣٣,٧	٠,٥	٢٤,٨	٠,٥	٢٥,٢	٦,٥	١٨,٤	٣٤,١	٣٣,٨	النجار
١٤,٨	٢١,١	١٦,٦	١٥,١	٣٥,٥	٣٣,٩	١٥٥,٥	٠,٥	٧٦,٨	١٥,٨	٣٢,٥	٠,٧	١٣,٦	٩,٨	صيام
١١,٤	١٥,٩	١٣,٢	٠,٥	١١,٧	٠,٥	٠,٥	٢١,١	٠,٥	٥٣,٣	٠,٥	٧٧,٤	٨,٩	١٥,٤	ميت حدر
١٥٥,٥	١٥٥,٥	١٥٥,٥	١٥٥,٥	١٥٥,٥	١٥٥,٥	١٥٥,٥	١٥٥,٥	١٥٥,٥	١٥٥,٥	١٥٥,٥	١٥٥,٥	١٥٥,٥	١٥٥,٥	الجملة

المصدر : الجدول من إعداد الباحث اعتماداً على خريطة استخدام الأرض التي أعدها الباحث من الدراسة الميدانية عام ٢٠٠٩.

جدول (٣) : التوزيع النسبي لمساحات الاستخدام بشيخات النواة القديمة لمدينة المنصورة عام ٢٠٠٩.

الجملة	فضاء	شوارع وميادين	مجارى مائية	منافع عامة	ترفيهي	مخازن وشؤون	ديني	صحي	تعليمي	أدارى	صناعي	تجارى	سكنى	
١٥٥,٥	٢,٥	٣٥,٣	٢٢,٦	٥,٩	٥,٤	٥,٥	١,٤	٥,٥	٥,٥	٥,٣	٥,٥	٧,١	٣٥,٥	ميت طلخا
١٥٥,٥	٣,٧	٢٦,٢	١٢,١	٥,٤	٥,٥	٥,٥	٥,٥	٥,٥	١,٢	٣,٥	٥,٥	١٥,٦	٤٢,٣	الحوار
١٥٥,٥	١,٦	٣٥,١	١٦,٨	٥,٨	٤,٩	٥,٥	١,٣	٥,٢	٥,٥	٢,٥	٥,٤	٢٥,٢	١١,٧	ريحان
١٥٥,٥	٣,٣	٣١,٤	١٣,٩	٥,١	٣,٦	٥,٥	٥,٧	٥,٥	١,١	٥,٣	١,٣	١٨,٤	٢٥,٩	النجار
١٥٥,٥	٤,٢	٣٦,٨	١٣,٦	١,٥	٧,٥	٥,٣	٥,٥	٥,٨	١,٥	٣,٥	٥,١	١٥,٤	١٥,٨	صيام
١٥٥,٥	٢,٨	٣٨,٣	٥,٥	٥,٦	٥,٥	٥,٥	١,٦	٥,٥	٦,٥	٥,٥	١٥,٥	١٣,٣	٢١,٩	ميت حدر
١٥٥,٥	٣,٥	٣٣,٥	١٣,٤	٥,٦	٣,٣	٥,٥	٥,٩	٥,١	١,٤	١,٤	٢,٢	١٦,٨	٢٣,٨	الجملة

المصدر : الجدول من إعداد الباحث اعتماداً على خريطة استخدام الأرض التي أعدها الباحث من الدراسة الميدانية عام ٢٠٠٩.



وتأتى الشوارع والميادين فى مقدمة مركب استخدام الأراضي بالنواة القديمة لمدينة المنصورة، إذ تشغل حوالي 33.0% من جملة مساحة النواة القديمة، ولعل إدراج شارع الجمهورية الذي يطل على الواجهة النهرية ضمن المساحة الكلية للنواة وراء ارتفاع نسبة الشوارع والميادين وتصدرها المرتبة الأولى في مركب استخدامات الأراضي حيث يمتد لمسافة 1.8 كم، ويتراوح عرضة ما بين (25: 60م).

ويتباين توزيع مساحة استخدامات الطرق والشوارع والميادين بالنواة على مستوى المساحة الكلية للنواة القديمة، حيث ساهمت شياخة النجار بحوالي 29.7% من جملة مساحة الطرق والشوارع بالنواة، على حين بلغت النسبة حوالي 22.5% بشياخة ربحان، وبذلك تستحوذ الشياختان على ما أكثر من نصف مساحة الشوارع والميادين بالنواة القديمة، وتتوزع النسبة المتبقية (47.8%) على الشياخات الأخرى لتسجل أدناها (7.9%) بشياخة ميت طلخا.

ولقد شكلت أكبر مساحة للشوارع والميادين في شياخة ميت حدر 38.3% من جملة مساحتها، وأدناها في شياخة الحوار (26.2%).

## 2. الاستخدام السكني :

يشغل هذا الاستخدام عادة أكبر نسبة بين الاستخدامات الحضرية في المدن. يبلغ مساحة الاستخدام السكني بالنواة القديمة لمدينة المنصورة 305.1 ألف م<sup>2</sup> تمثل 23.8% من المساحة الكلية للنواة القديمة، يوجد منها (33.8%) داخل شياخة النجار، 22.8% بشياخة الحوار، وبذلك يتركز بهاتين الشياختين (56.7%) من مساحة الاستخدام السكني، وتتوزع النسبة المتبقية على بقية شياخات النواة القديمة لتصل أدناها بشياخة صيام 9.8% من جملة مساحة الاستخدام السكني داخل النواة القديمة.

أما علي مستوي الشياخات فتبلغ نسبة الاستخدام السكني أقصاها بشياخة الحوار بنسبة 42.3% من مساحة الشياخة، يليها ميت طلخا بنسبة 35.0% من جملة مساحة الشياخة، وتقل عن ذلك ببقية الشياخات لتبلغ أدناها في شياخة ربحان بنسبة 11.7% من مساحة الشياخة.

وتشير الصورة التوزيعية إلى تركيز الاستخدام السكنى في الأجزاء الغربية من النواة بشياختي ميت طلخا والحوار، كما ينتشر الاستخدام السكنى بشكل واضح في الأطراف الجنوبية لشياخات ریحان والنجار ومیت حدر، ويرجع السبب في ذلك إلى تركيز الاستخدام التجاري في الأطراف الشمالية من هذه الشياخات، كما يظهر الاستخدام السكنى في وسط شياخة صيام وهي المنطقة التي لا زالت لم يحدث لها أي عمليات إحلال بشكل ملحوظ تدريجياً.

### 3. الاستخدام التجاري :

يعد النشاط التجاري من أهم الوظائف التي تقدمها المدينة ليس لسكانها فحسب بل للسكان الذين يقطنون خارج حدودها، فالمدينة هي السوق الرئيس للمراكز المتاخمة لها بيعاً وشراءً ووسط المدينة هو القلب التجاري (Commercial Core) ليس للمدينة بل للمحافظة ككل، وتقتصص الاستخدامات التجارية أنسب المواقع في المدن لكي تحقق أكبر قدر من سهولة الوصول إليها (أحمد على إسماعيل، 1993 ص 304).

حيث يفوز بالموقع المركزي الاستخدام القادر على الحصول على عائد كبير وتكون الأراضي ذات الأسعار الأعلى هي الأسهل وصولاً ويعني ذلك أن مستويات الإيجار وأسعار الأراضي والمزايمة عليها تزيد بالاقتراب من منطقة التجارة المركزية وتقل في اتجاه الأطراف ولما كانت بعض الاستخدامات تبحث عن مواقع مركزية لها فإنها على استعداد لدفع المزيد ويعني ذلك وجود نوع من المنافسة على شغل مواقع من قبل استخدامات معينة كما أشار لذلك نموذج ألونسو (Alonso Model) (محمد مدحت جابر، 2006م، ص ص 19-20).

وتبلغ مساحة الاستخدام التجاري 215.8 ألف م<sup>2</sup> تمثل 16.8% من جملة المساحة الكلية للنواة القديمة بتركز (65.8%) في شياخات النجار وريحان، ويرجع ارتفاع مساحة الاستخدام التجاري بهذه الشياخات إلى وجود الشوارع التجارية بقلب النواة، والتي أهمها شوارع: محمد فريد (السكة القديمة)، الثورة (السكة الجديدة)، سوق التجار الشرقي، سوق التجار الأوسط، الخواجات، بورسعيد، العباسي، الصيادين، الشابوري، الظاهر، والجامعة العربية، وتأتي شياخة صيام في المرتبة الثالثة بنسبة

13.6%، تليها شياخة ميت حدر بنسبة 8.9%، ثم شياخة الحوار بنسبة 8.1% وأخيرا شياخة ميت طلخا بنسبة 3.6% من جملة مساحة الاستخدام التجاري بالنواة القديمة.

وتمثل أعلى مساحة للاستخدام التجاري على مستوى المساحة الكلية للسياخات في شياخة ربحان (25.8%)، وتبلغ أدنى نسبة لها في شياخة ميت حدر 7.1%. وتشير الصورة التوزيعية إلى تركيز الاستخدام التجاري في المنطقة الوسطى من النواة أكثر من الشرق والغرب وفي الشمال أكثر من الجنوب، كما يتركز الاستخدام التجاري على طول شوارع سكة الجديدة، حسين بك بشياخة ميت حدر، العباسي، الشيخة بشياخة ربحان، وبورسعيد بشياخة النجار.

#### 4. المسطحات المائية :

يعد فرع دمياط الواجهة النهرية الشمالية للنواة القديمة، ويشغل مساحة 171.9 ألف م<sup>2</sup> وبنسبة قدرها 13.4% من جملة مساحة النواة القديمة. وتتميز جميع سياخات النواة القديمة بامتلاكها واجهة نهرية باستثناء شياخة ميت حدر الحبيسة.

#### 5. الاستخدام الترفيهي والثقافي والسياحي :

تعد الخدمات الترفيهية من أهم مؤشرات تقدم المجتمع وارتفاع مستوي معيشته (صالح حماد البحري، 1999، ص 1)، كما أنها ذات أهمية بالغة في تجميل المدينة من ناحية والراحة النفسية والترويح عن سكان المدينة من ناحية أخرى وتزداد أهمية المساحات الخضراء في المدينة خاصة في الوقت الحاضر باعتبارها رئة المدينة ومنتفس سكانها.

وتظهر خريطة استخدام الأرض الترفيهي نقص المساحات الخضراء بالجزء الجنوبي من النواة، بينما تتركز على طول الجبهة النهرية، حيث تنتشر المسارح والحدائق والمنتزهات.

ويتباين توزيع مساحة الاستخدام الترفيهي على مستوى الشياخات بالنواة، حيث ساهمت شياخة صيام بنسبة (33.9%) مساحة الاستخدام الترفيهي متمثلا في حديقة صباح الخير يا مصر، هابي لاند، حديقة ميدان المحطة، ودور السينما وقصر الثقافة، يليها شياخة النجار بنسبة 33.3% متمثلا في حديقة عروس النيل، ومكتبة المنصورة العامة، والنادي اليوناني، ثم شياخة ريحان بنسبة 31.3% متمثلا ذلك في نادي الساحة الشعبية، والفنادق مثل فندق القاهرة، وكيلوباترا والمقاهي والكافيتريات، ومتحف دار ابن لقمان، على حين ساهمت شياخة ميت طلخا بأدنى نسبة 1.0% من جملة مساحة الاستخدام الترفيهي بالنواة متمثلا ذلك في حديقة جزيرة الورد وحديقة غيث، في حين تخلو شياختا الحوار وميت حدر من الخدمات الترفيهية، وقد شكلت أعلى مساحة للاستخدام الترفيهي في شياخة صيام (7.5%) من جملة مساحة شياخة صيام، وأدناها (0.4%) في شياخة ميت طلخا.

## 6. الاستخدام الصناعي :

بلغت جملة مساحة الاستخدام الصناعي في النواة القديمة المتدهورة لمدينة المنصورة حوالي 2.2% من جملة مساحة النواة، يتركز (77.4%) بشياخة ميت حدر، و 18.4% بشياخة النجار، و 3.6% بشياخة ريحان، و 0.7% بشياخة صيام، في حين تخلو الشياخات الأخرى من الاستخدام الصناعي.

### ويمكن تصنيف النشاط الصناعي داخل النواة القديمة كما يلي:

1- صناعات لا تسبب أضرار للسكان ويتطلب وجودها الاتصال المباشر بالمستهلكين والقرب من حركة المشاة، وتتمثل في ورش إصلاح الجلود والأحذية التي تتركز بشارع الصاغة والمطابع، وورش إصلاح الأجهزة الكهربائية، واستوديوهات التصوير التي تتركز بشارع الجمهورية وشارع بنك مصر، وورش تصليح الذهب والتي بلغ عددها 13 ورشة وتتركز بالشوارع المتفرعة من شارع

الثورة، ومصانع ومحلات حياكة الملابس والتي تبلغ عددها 31 منشأة وتتركز بشوارع الخدمة المحلية والثانوية بالقلب التجاري.

2- صناعات تسبب مضايقات للسكان وينتج عنها أضرار بالغة وضوضاء تؤثر علي راحة السكان والإضرار بصحتهم، وتتمثل في ورش إصلاح السيارات وخرابة المعادن التي تتركز بشوارع الدكتور صبري أبو علم، ويبلغ عددها 15 ورشة، كما تشمل ورش الحدادة والتي بلغ عددها 37 ورشة وتتركز بمنطقة سوق الحدادين (صورة 3)، ولعل اسمها يعكس تخصصها الهائل في هذه الصناعة، بالإضافة إلي ذلك توجد مصانع التريكو والمنسوجات والحدادة بشوارع سيدي عبد القادر، والشهيد هاني كامل، وتقع هذه المناطق في الجزء الأوسط من شياخة النجار، فهي إذن في وسط منطقة مزدحمة بالسكان، كما يظهر الاستخدام الصناعي بشكل واضح في منطقة الحسينية التي تقع داخل شياخة ميت حدر، وتضم هذه المنطقة 187 ورشة ومصنعاً صغيراً يغلب عليها ورش إصلاح السيارات والجرارات الزراعية، والسمكرة والسباكة وإصلاح الأجهزة الكهربائية، ومن الواضح أن هذه المواقع غير مناسبة لهذه الصناعات، ويجب نقل تلك الورش في منطقة متخصصة بعيدة عن مناطق الاستخدام السكنى. ويشكل الاستخدام الصناعي حيزاً يمثل 15% من جملة مساحة شياخة ميت حدر كأعلى نسبة بين الشياخات، بينما نجد أقل حيزاً يتمثل في شياخة صيام (0.1%).

#### 7. الاستخدام الإداري :

يتمثل هذا الاستخدام في المساحات التي تشغلها الهيئات والمؤسسات الإدارية والمباني الحكومية وأقسام الشرطة وما إلى غير ذلك حيث بلغت جملة مساحة الاستخدام الإداري بالنواة القديمة لمدينة المنصورة حوالي 1.4% من جملة مساحة النواة، وقد استحوذت شياخة صيام على حوالي 32.5% من جملة مساحة الاستخدام الإداري بالنواة والذي يتركز في الجهة الشرقية فنجد مقر مديرية التربية والتعليم بالدقهلية

وهندسة السكك الحديدية والمجلس المحلي ونقطة شرطة سيدي سعد، على حين ساهمت شياخة ريحان بحوالي 31.1% من جملة مساحة الاستخدام الإداري بالنواة متمثلاً ذلك بوضوح شمال الشياخة فى مديرية أمن الدقهلية، ومقر رئاسة مجلس مدينة المنصورة، ومأمورية الضرائب، وشرطة المرافق، فى حين ساهمت شياخة الحوار بحوالي 28.4% من إجمالي مساحة الاستخدام الإداري بالنواة متمثلاً فى محكمة المنصورة الابتدائية، وشرطة النجدة، ومقر نقابة المعلمين بالدقهلية، بينما ساهمت شياختا النجار وميت طلخا بالنسبة المتبقية (8%) من جملة مساحة الاستخدام الإداري بالنواة القديمة، فى حين تخلو شياخة ميت حدر من هذا الاستخدام.



صورة (3) : الاستخدام الصناعي بسوق الحدادين

فى وسط شياخة ريحان يسبب قلق السكان.

## 8. الاستخدام التعليمي :

يشغل الاستخدام التعليمي مساحة تقدر بنحو 1.4% من جملة مساحة النواة القديمة لمدينة المنصورة حيث يتركز أكثر من نصف مساحته (53.3%) فى شياخة ميت حدر، بينما تتوزع النسبة الباقية (46.7%) على باقي الشياخات حيث تبلغ أداها فى شياخة صيام (1%) فقط.

## 9. الاستخدام الديني :

تبلغ مساحة الاستخدام الديني نحو 11165م<sup>2</sup> بنسبة قدرها 0.9% من المساحة الكلية للنواة القديمة، يوجد (32.4%) بشياخة ربحان، و (24.8%) بشياخة النجار، و (21.1%) بشياخة ميت حدر و 13.8% بشياخة ميت طلحا و 7.8% بشياخة الحوار، وتشكل أكبر مساحة للاستخدام الديني على مستوى الشياخات في ميت حدر 1.6% من مساحتها، بينما تبلغ أداها في شياخة الحوار 0.5%.

## 10. المنافع العامة :

يضم هذا النوع من الاستخدام السنترالات ومكاتب البريد ومؤسسات الرعاية الاجتماعية ومحطات خدمة السيارات والمطافئ.

وتشغل المنافع العامة مساحة قدرها 8085 م<sup>2</sup> بنسبة 0.6% من جملة مساحة النواة القديمة، يوجد منها ما يزيد عن ثلث مساحة المنافع العامة بشياخة صيام متمثلا في سنترال المنصورة الرئيسي، ونقطة الإطفاء، و 26.3% بشياخة ربحان متمثلا في مؤسسة الرعاية الصحية، ومحطات التمويل وخدمات السيارات، و 11.8% بشياخة ميت طلحا متمثلا في الجمعية النسائية، و 11.7% بشياخة ميت حدر متمثلا في محطات خدمة السيارات وجمعية تحفيط القرآن الكريم، و 9.0% بشياخة الحوار متمثلا في مكتب بريد المنصورة الرئيسي، و 6.2% بشياخة النجار متمثلا في مكتب بريد النجار، وجمعية الشباب القبطي.

وتشكل المنافع العامة أعلى نسبة استخدام لها في شياخة صيام 1.5%، وتبلغ أداها 0.1% في شياخة النجار.

## 11. الاستخدام الصحي :

بلغت جملة مساحة الاستخدام الصحي بالنواة القديمة المتدهورة لمدينة المنصورة 0.1% من جملة مساحة النواة، وتتركز معظمها في شياختي صيام (76.8%)، وريحان (23.2%)، ويتمثل في مستشفى الحكمة بشياخة صيام، ومستشفى الطلبة بشياخة

ريحان، ويشكل الاستخدام الصحي حوالي 0.8% من جملة مساحة صيام، ونحو 0.2% من جملة مساحة ريحان.

## 12. المخازن والشون :

تبلغ مساحة الأراضي المستخدمة في التخزين والتشوين بالنواة 590 م<sup>2</sup> بنسبة 0.05% من جملة مساحة النواة، تتركز جميعها في شياخة صيام وتشكل حوالي 0.3% من جملة مساحة الشياخة.

### ج) العلاقة بين أسعار الأراضي بالنواة القديمة لمدينة المنصورة واستخدام الأرض :

تعتبر أسعار الأراضي داخل المدن بصفة عامة وداخل النواة القديمة للمدينة بصفة خاصة من أهم العوامل الاقتصادية المؤثرة في توزيع استخدامات الأراضي بل ارتفاعات المباني أيضاً، وتكتسب الأراضي في المدن قيمتها من مواقعها التي تحدد نوع الاستخدام، فقد أشار جابر إلى أن قيم الأراضي (Land Values) تنعكس في قيمة الإيجار الخاص بها ارتفاعاً وانخفاضاً يضاف للإيجار عن الموقع والميزة المتحصلة منه لأن ذلك مرتبط بما يعرف بمبدأ مدى الملائمة (Convenience) للاستخدام المطلوب (محمد مدحت جابر، 2003، ص 344) كما يمثل مركز المدينة التي يمكن فيها الحصول على جميع الأشياء بأقل جهد وبأقل تكلفة حيث تصل فيها تكلفة النقل إلى حدها الأدنى وبالتالي ترغب الأنشطة خاصة الأنشطة التجارية أن تشغل مواقع قريبة من المركز حيث تقع فيها قمة ثمن الأرض (Peak Value Intersection) وتمثل الزاوية التي تتميز بأعلى قيمة للأرض (كايد عثمان أبو صبحة، 2007، ص 275-276).

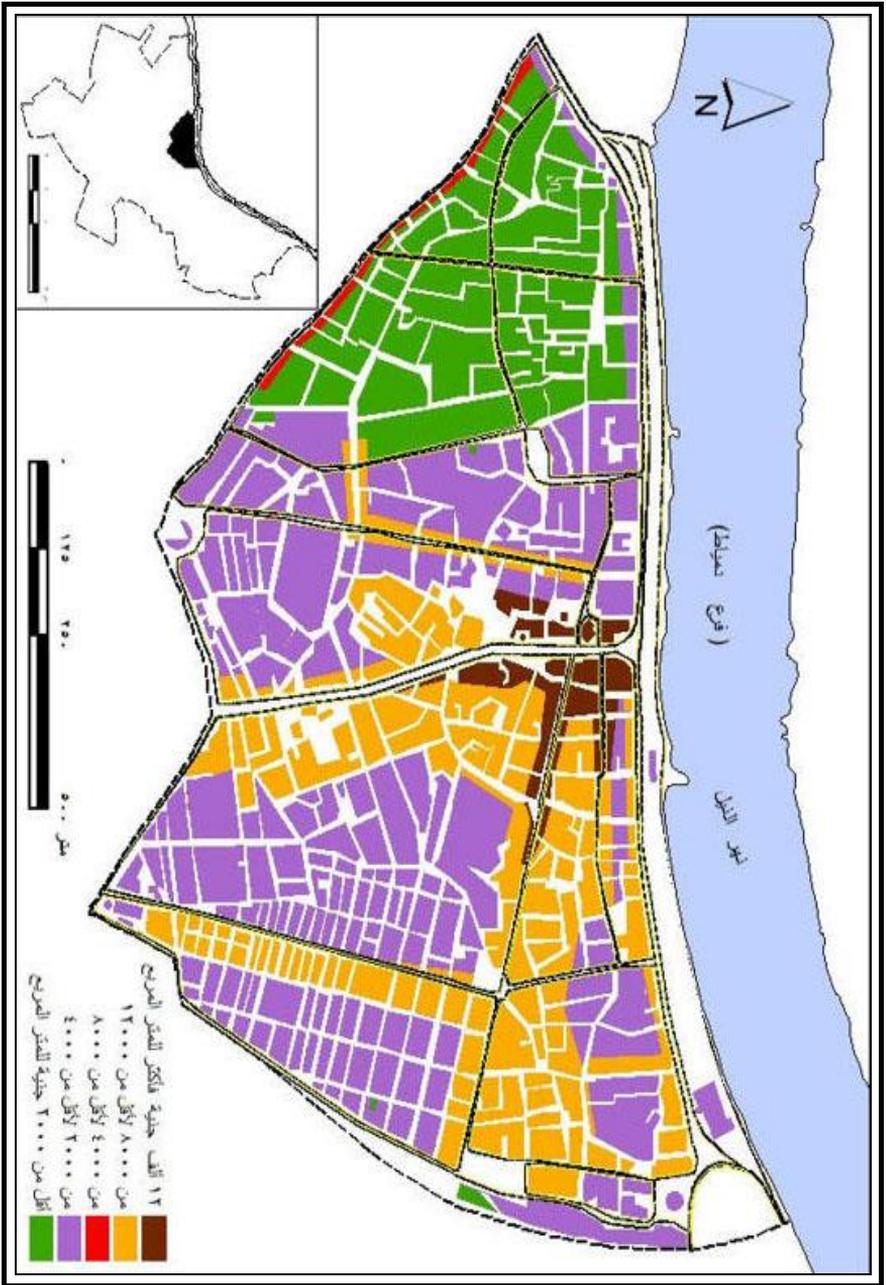
وتختلف أسعار الأراضي بالنواة القديمة لمدينة المنصورة من منطقة لأخرى، إذ أن لكل قطعة أرض قيمة مختلفة طبقاً لموقعها بالنسبة للاستخدامات المختلفة، وتؤثر قيم الأرض في توزيع الاستخدامات طبقاً للمقدرة على تحمل الإيجارات المرتفعة، فالأرض القريبة من السوق التجاري ومناطق الخدمات ومحل العمل تكون مناسبة

للاستخدام السكنى، أما الأراضي الواقعة على تقاطعات الشوارع الرئيسية فإنها تكون مناسبة لاستخدام تجارة التجزئة حيث ترتفع كثافة المشاة.

وبمقارنة خريطة استخدام الأرض التي أعدها الباحث عام 2009 شكل رقم (5) بخريطة أسعار الأراضي شكل (6) يلاحظ أن أعلى سعر للأرض يتركز في المنطقة التي تتصف بأعلى حركة مرور السكان وهي منطقة تقاطع الشوارع الرئيسية بالقلب التجاري حيث بلغت قيمة الأرض أعلى مستوياتها، وذلك لسهولة الوصول إليها بما يؤدي إلى الاستعمال الكثيف للأرض بسبب ارتفاع القيمة الإيجارية بها.

ويمكن التعرف على التباينات المكانية لأسعار الأراضي من خلال الفئات الآتية:

- **الفئة الأولى :** تشمل المناطق التي يزيد بها سعر المتر المربع عن 12 ألف جنيه، وتضم الأجزاء الوسطى للقلب التجاري، حيث تتفق قمة منحى السعر مع الجزء الغربي لشارع الثورة (السكة الجديدة) وشارع محمد فريد (السكة القديمة)، والجزء الشمالي لشارع بورسعيد، وشارع العباسي، والجزء الجنوبي لشارع الشيخة عائشة، حيث تتركز تجارة التجزئة.
- **الفئة الثانية :** تضم المناطق التي يتراوح بها سعر المتر المربع ما بين 8000 إلى 12000 جنيه، وتشمل المناطق التي تطل على طول شارع بورسعيد وشارع حسين بك وشارع بنك مصر وشارع العباسي والأجزاء الشمالية الغربية من شياخة النجار (منطقة سوق الخواجات الشرقي) كما تضم المنطقة الشمالية لشارع الثورة - السكة.
- **الفئة الثالثة :** تشمل المناطق التي يتراوح بها سعر المتر المربع فيما بين 4000 إلى 8000 جنيه، وتضم هذه الفئة منطقة الحسينية والأجزاء الوسطى والجنوبية من شياخة النجار وشرق ووسط شياخة صيام، ومعظم شياخة ریحان، وعلى طول الجبهة النهرية شمالي شياخة الحوار وشياخة ميت طلخا.



شكل (6) : أسعار الأراضي بالبنوة القبية لمدينة المنصورة عام 2009م.

- **الفئة الرابعة :** تمثلها المناطق التي يتراوح بها سعر المتر المربع فيما بين 2000 إلى 4000 جنيه، وتشمل الواجهات المطلة على شارع محمد فتحي جنوب شياختى الحوار وريحان وغرب شياخة ميت طلخا.
- **الفئة الخامسة :** تتمثل فى المناطق التي يصل بها منحى السعر إلى أدناه داخل النواة، إذ يقل سعر المتر المربع عن 2000 جنيه للمتر، وتشمل الأجزاء الغربية من النواة القديمة بشياختى الحوار وميت طلخا.

### مما سبق يمكن استخلاص الحقائق التالية:

- 1- هناك علاقة ارتباطيه قوية بين أكبر قيم للمتر المربع وقيمة الموقع بالنسبة لاستخدام الأرض فى منطقة النواة القديمة حيث تركز المنطقة التجارية المركزية، إذ تتراوح قيمة المتر المربع فيما بين 2000 جنيه على أطرف النواة القديمة و 40000 جنيه على الشوارع الرئيسية بوسطها والمتمثلة فى شارع السكة الجديدة (الثورة)، والعباسي ومحمد فريد، والجزء الشمالي لشارع بورسعيد.
- 2- ساهمت الشوارع الرئيسية والجبهة النهرية فى زيادة قيم الأراضي ( Land Values ) المطلة عليها بالمقارنة بالمناطق التي تبتعد عنها، ويرجع ذلك إلى إمكانية التوسع الرأسى للمباني الواقعة عليها بالمقارنة بالمباني التي تقع فى ظلها والتي يتحدد ارتفاع طوبقها بعرض الشارع.

### ثانياً : خصائص التركيب العمراني :

تمثل الخصائص المورفولوجية العمرانية للنواة القديمة من حيث حالات المباني وأعمارها وارتفاعها ونوعيتها ومادة البناء المستخدمة فى التشييد، أحد المقاييس المهمة لمعرفة الشكل العام للبناء داخل هذه المناطق (James, 1981, p. 336)، كما أن دراسة التركيب العمراني الداخلي للنواة القديمة يساعد فى رسم صورة تشريحية لهذه الكتلة العمرانية تؤدى إلى فهم مشكلاتها وأوجه القصور التي تعوق المخطط نحو إيجاد سكن أفضل وبيئة مريحة للحياة والعمل.

وسوف نتناول بالتحليل خصائص المظهر العمراني داخل النواة القديمة لمدينة المنصورة وذلك على النحو التالي:

## أ) حالات المباني:

من دراسة الجدول رقم (4) والشكلين رقمي (7، 8) يمكن الوقوف على مستويات المباني داخل النواة القديمة لمدينة المنصورة حسب الحالة على النحو التالي:

### 1. المباني الرديئة :

المباني الرديئة هي الأوسع انتشارًا داخل النواة القديمة لمدينة المنصورة، إذ تشغل نسبتها (60.3%) من المساحة العمرانية للنواة، ومن خلال الدراسة الميدانية يلاحظ سوء التنظيم المكاني والكثافة العالية للمباني وتكدسها حيث تبدو المباني مترصّة وبمساحات صغيرة داخل مجموعة من الحارات والأزقة الملتوية والشوارع الضيقة التي يتراوح عرضها ما بين 4-6 أمتار، كما ترتبط هذه الفئة بالمباني القديمة العمر ذات المسقط الرأسي المحدود الذي يتراوح ما بين طابق إلى ثلاثة طوابق والمشيدة من الحوائط الحاملة والأسقف الخرسانية والحوائط الحاملة ذات الأسقف الخشبية.

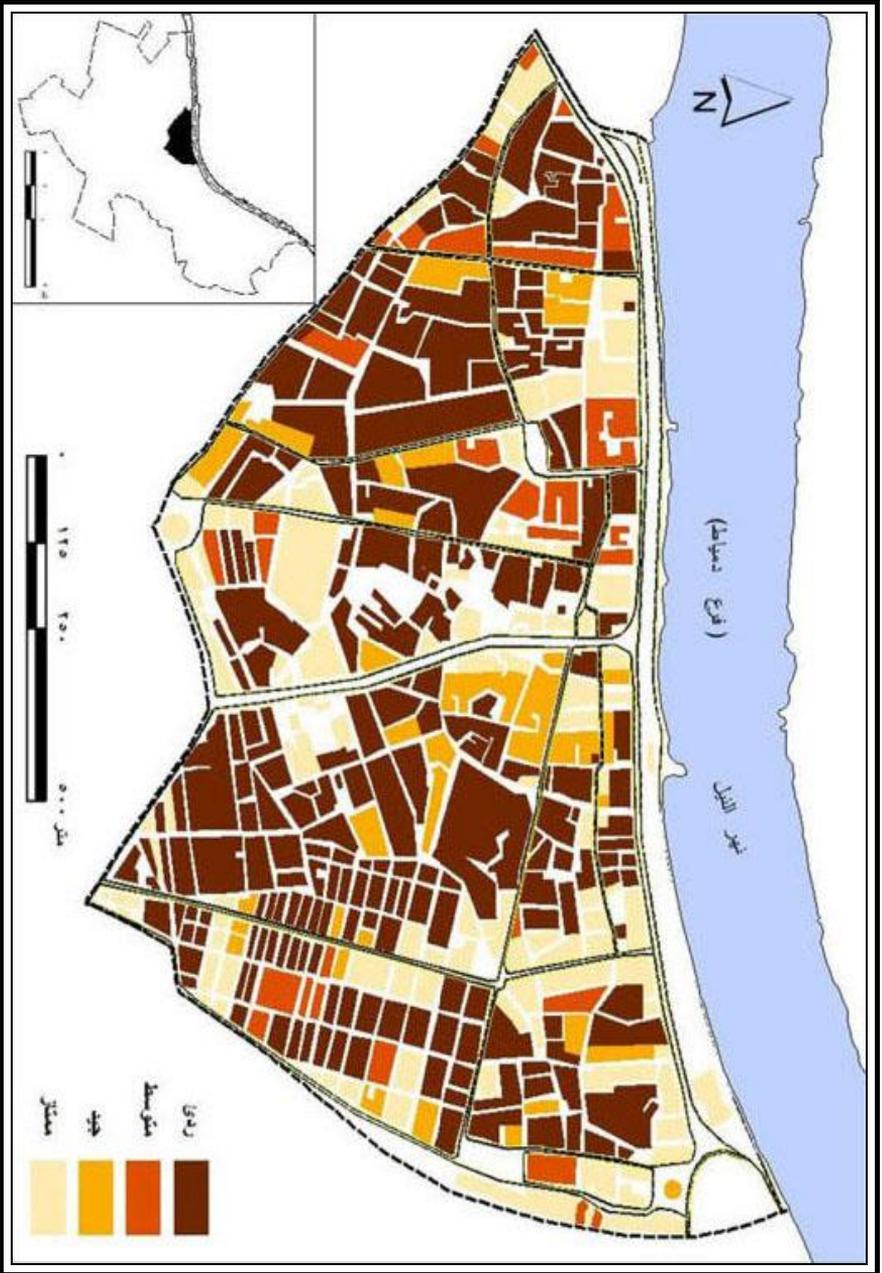
ويتباين نصيب الشياخات من المباني الرديئة، إذ تستحوذ شياخة النجار على (36.5%) من المباني الرديئة بالنواة، يليها شياخة النجار (18.3%) فشياخة ربحان (15.5%) وبذلك تستحوذ الشياخات الثلاث (70.5%) من المباني الرديئة بالنواة، بينما تتوزع النسبة المتبقية على الشياخات الثلاثة الأخرى لتسجل شياخة ميت طلخا أدنى النسب (7.8%) من جملة مساحة المباني الرديئة بالنواة.

أما فيما يتعلق بنسبة ما تشكله المباني الرديئة على مستوى الشياخات فنجد أن شياخة النجار تأتي في المقدمة بنسبة 72.5% تليها شياخة الحوار بنسبة 71.5% بينما سجلت شياخة صيام أدنى النسب مقارنة ببقية الشياخات داخل النواة 7.8%، ولعل ذلك يرجع إلى عمليات الإحلال التي تشهدها الشياخة وخاصة على طول الشوارع الرئيسية مثل شارع الجمهورية في الشمال، وشارع الثورة - السكة الجديدة - في الجنوب، وشارع سيدي سعد في الغرب وشارع بنك مصر في الغرب.

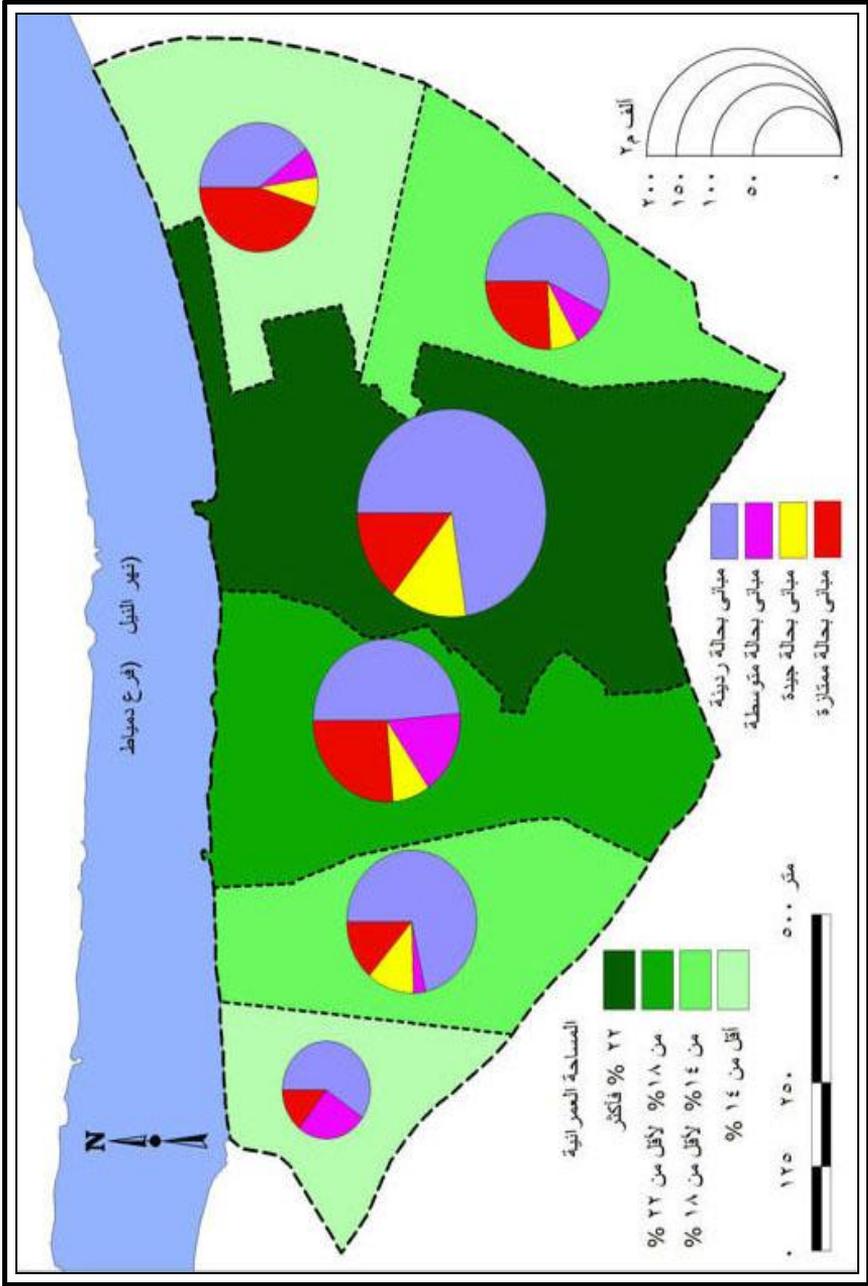
جدول (٤) : التوزيع المساحي و النسبي للمباني طبقاً لحالاتها بالنواة القديمة بمدينة المنصورة عام ٢٠٠٩.

الجملة		ممتاز		جيد		متوسط		ردئ		الشيخة
%	المساحة م <sup>٢</sup>	%	المساحة م <sup>٢</sup>	%	المساحة م <sup>٢</sup>	%	المساحة م <sup>٢</sup>	%	المساحة م <sup>٢</sup>	
١٠٠	٧,٩	١٤,٤	٧٤٦٥	٠,٠	٠	٢٦,١	٢٥,٤	٥٩,٥	٣٠,٨٠٢	ميت طلخا
١٠٠	١٥,٤	١٣,٦	١٣٨٦٣	١١,٨٢	١٢٠,١٤	٣,١	٥,٩	٧١,٥	٧٢٦١١	الحوار
١٠٠	١٩,٢	٢٦,٤	٣٣٤٠٧	٨,٢٧	١٠٤٦٤	١٦,٧	٣٩,٧	٤٨,٦	٦١٥٠٢	ريحان
١٠٠	٣٠,٣	١٤,٣	٢٨٦١٢	١٣,١٧	٤٢,٤	٠,٠	٠,٠	٧٢,٥	١٤٤٦٩٣	النجار
١٠٠	١٣,٢	٤٥,١	٣٩١٩٠	٧,٥٣	٦٥٤٩	٧,٨	١٢,٧	٣٩,٦	٣٤٤٣٢	صيام
١٠٠	١٤,٠	٢٥,٩	٢٣٧٥٠	٧,٢٥	٦٦٥٩	٩,٤	١٦,٣	٥٧,٥	٥٢٨٠٤	ميت حدر
١٠٠	١٠٠	٢٢,٢	١٤٦٢٨٧	٩,٤١	٦١٩٦٦	٨,١	١٠٠	٦٠,٣	٣٩٦٨٤٤	الجملة

المصدر: الجدول من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية عام ٢٠٠٩، وتم قياس المساحات باستخدام برنامج ARC GIS ver9.3.



شكل (7) : توزيع المباني حسب الحالة في شياخات النواة القديمة في مدينة المنصورة عام 2009م.



شكل (8) : نسب المباني حسب الحالة بالنسبة للمساحة العمرانية في شياخات النواة القديمة في مدينة المنصورة عام 2009م.

وتشير الصورة التوزيعية للمباني الرديئة إلى انتشارها على جزء كبير من وسط النواة القديمة بشياخة النجار ومنطقة سوق الخواجات الغربي بشياخة ربحان، كما تنتشر بوسط وجنوب شياخة الحوار، وثمة ملاحظة أن هذه المناطق لم يحدث بها نسبة إحلال ملحوظة مقارنة ببقية الشياخات (صورة 4).

## 2. المباني المتوسطة :

تشغل 53.2 ألف م<sup>2</sup> بنسبة 8.1% من جملة المساحة العمرانية للنواة، يوجد منها 39.7% بشياخة ربحان و 25.4% بشياخة ميت طلخا وتشكل الشياختان معا ما يقرب من ثلثي (65.1%) المباني المتوسطة بالنواة القديمة، بينما تتوزع النسبة المتبقية على بقية الشياخات لتسجل أدناها بشياخة النجار (5.9%).

وتبلغ هذه الفئة أقصى نسبة لها في شياخة ميت طلخا، إذ بلغت 26.1% من جملة المساحة العمرانية بالشياخة، في حين تراوحت النسبة فيما بين (16.7%، 3.1%) في شياخات ربحان وميت حدر وصيام والحوار، على حين تخلو شياخة النجار من هذا النمط ولعل ذلك يرجع إلى ارتفاع نسبة المباني الرديئة بها (72.5%) من جملة مساحتها العمرانية.

وتعكس صورة توزيع المباني المتوسطة إلى نمط انتشارها على طول شارع المدير، وجنوب شياخة ميت حدر بمنطقة الحسينية، كما تظهر بشكل واضح في ميدان الطمهي والأجزاء الجنوبية من شياخة ربحان (صورة 5).

## 3. المباني الجيدة :

تنتشر على مساحة حوالي 62.0 ألف م<sup>2</sup> بنسبة 9.4% من جملة المساحة العمرانية بالنواة، يوجد منها ما نسبته (42.4%)، بينما تتوزع النسبة المتبقية على بقية الشياخات لتسجل 19.4% بشياخة الحوار، 16.9% بشياخة ربحان، 10.7% بشياخة ميت حدر، و 10.6% بشياخة صيام.



صورة (4) : جانب من المباني المتدهورة بشيخة ميت طلخا.



صورة (5) : أحد المباني بحالة متوسطة بشيخة النجار.

وتشكل المباني الجيدة أقصى نسبة لها في شياخة النجار (13.2%)، بينما تظل شياخة ميت طلخا من هذا النمط.

وتشير الصورة التوزيعية للمباني الجيدة إلى تركزها في الأجزاء الغربية بشياخة النجار ومنطقة سوق الخواجات الشرقي، وجنوب شياخة ریحان على طول شارع محمد فتحي، كما تظهر على طول شارع المدير وشارع سيدي حالة بشياخة الحوار، كما تنتشر بشكل مبعثر داخل شياخة ميت حدر وشياخة صيام.

#### 4. المباني الممتازة :

تحتل المباني ذات الحالة الممتازة المرتبة الثانية بين فئات حالات المباني، إذ تشغل مساحة 146.3 ألف م<sup>2</sup> بنسبة 22.2% من جملة المساحة العمرانية بالنواة، يوجد منها (26.8%) من المساحة العمرانية بالنواة في شياخة صيام، و 23% بشياخة ریحان و (19.6%) بشياخة النجار، و 9.5% بشياخة الحوار، و 5.1% بشياخة ميت طلخا.

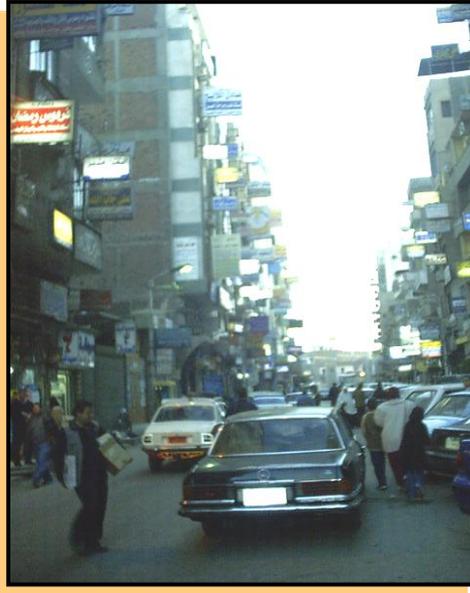
وتشير الصورة التوزيعية تركزها في الأجزاء الشمالية الشرقية من النواة بشياخة صيام وعلى طول الشوارع الرئيسية مثل شارع الجمهورية، حسين بك، العباسي، بورسعيد، وفريدة حسان جنوب شياخة ریحان، وثمة ملاحظة أن نطاق المباني الممتازة بالنواة القديمة يتخلل مباني المستويات السابقة بصورة مبعثرة لاسيما مناطق الإحلال والتجديد أو الأراضي الفضاء التي تم بناؤها ولهذا تبدو المباني الفاخرة والحديثة جنباً إلى جنب مع المباني القديمة والمتوسطة (صورة 6، 7)، وربما يرجع ذلك إلى أن النواة القديمة أصبحت نطاق استقطاب لما يحققه ذلك من عائد مرتفع للمستثمرين لما يحققه من عائد مرتفع فاخترت المواقع المتميزة المطلة على الشوارع الواسعة بات مطلباً مهماً حتى يتسنى التوسع الرأسي لتعويض ارتفاع ثمن الأرض بهذه النطاقات، وهذا يبدو جلياً في صورة توزيع المباني الممتازة، إذ تتركز على طول الشوارع الرئيسية والثانوية مقارنة بالشوارع الفرعية (شوارع الخدمة المحلية)، وغالباً ما تستخدم هذه المباني في الأغراض غير السكنية كالأغراض التجارية وعيادات الأطباء ومكاتب المحامين (صورة 8).



صورة (6) : مباني بحالة ممتازة تجاور مبنى بحالة رديئة بشياخة ميت طلخا.



صورة (7) : مباني رديئة تجاور مبنى بحالة ممتازة بشارع الجمهورية.



صورة (8) : استخدام المباني الحديثة في الأغراض غير السكنية بشارع بنك مصر .

وتشكل المباني الممتازة أعلى نسبة (45.1%) بشيخة صيام، يليها ربحان بنسبة 26.4% من جملة مساحتها العمرانية، ثم ميت حدر بنسبة 25.9% من جملة المساحة العمرانية بالشيخة، في حين تراوحت النسبة فيما بين (14.4% إلى 13.6%) في بقية الشياخات.

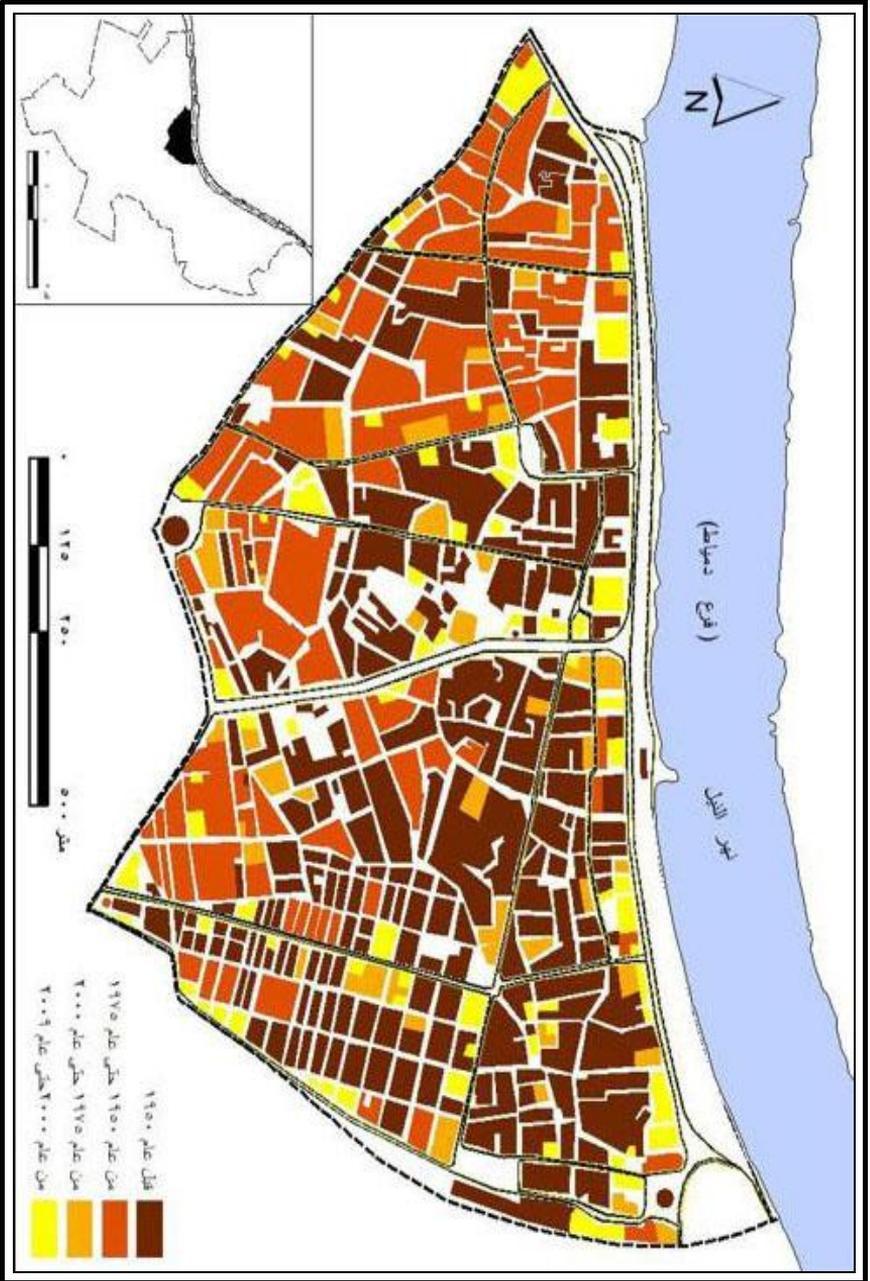
#### ب) عمر المباني :

إن معرفة عمر الوحدات السكنية في المدينة هو من المواضيع التي تحتل الصدارة لدى جغرافي المدن (صبري فارس الهيتي، 2009م، ص 116) حيث تعكس أعمار المباني حركة النمو العمراني التي شهدتها النواة القديمة بمدينة المنصورة، إذ تتدرج أعمار المباني من القدم إلى الحداثة في جميع الشياخات، ومن الداخل إلى الخارج نحو الأطراف، ومن دراسة الجدول رقم (5) والشكلين رقمي (9، 10) يمكن تقسيم المباني إلى أربعة مستويات هي كالاتي:

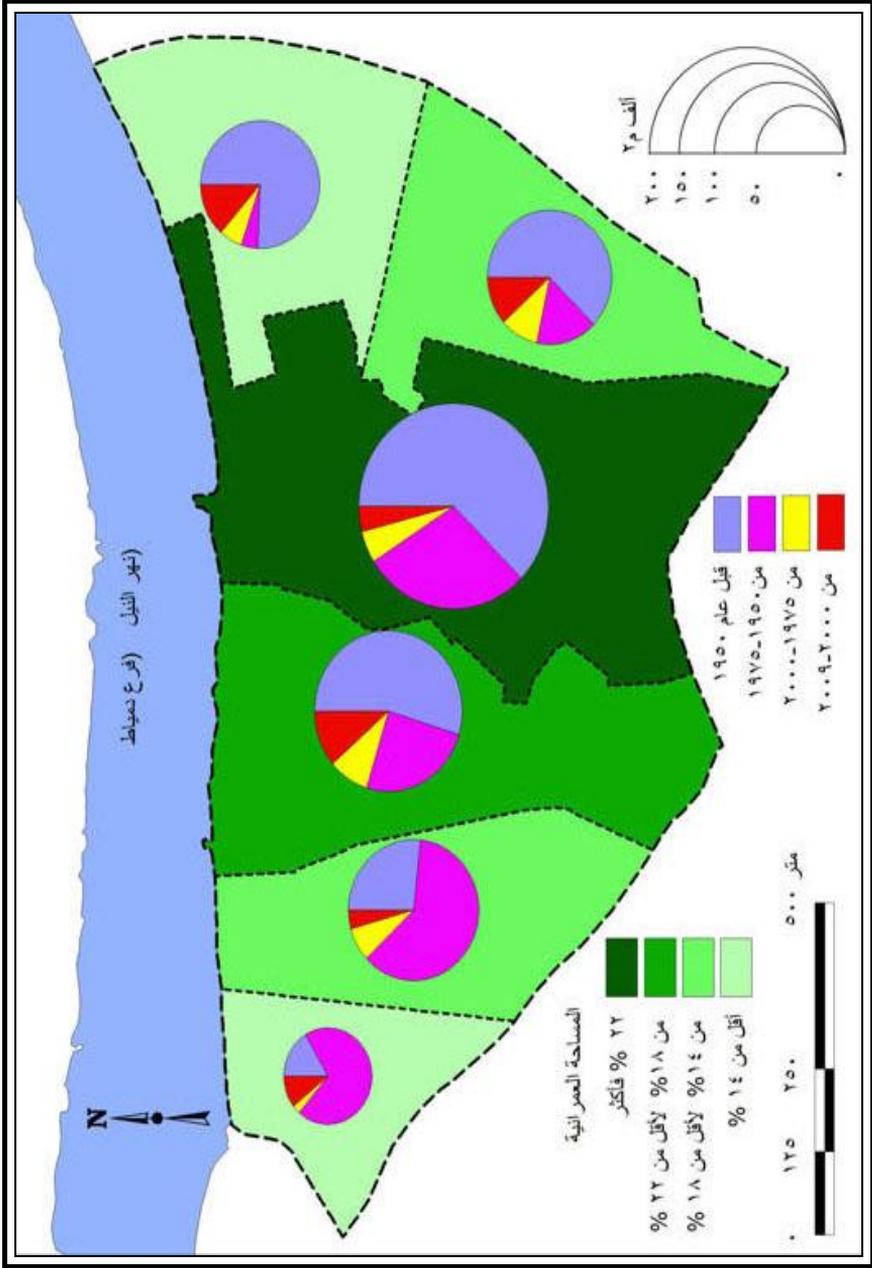
جدول (٥) : التوزيع النسبي لمساحة المباني حسب العمر بالنواة القديمة لمدينة المنصورة عام ٢٠٠٩.

الشيخة	الجملة		٢٠٠٩-٢٠٠٠		٢٠٠٠-١٩٧٥		١٩٧٥-١٩٥٠		قبل عام ١٩٥٠		الجملة		
	%	المساحة ٢م	%	المساحة ٢م	%	المساحة ٢م	%	المساحة ٢م	%	المساحة ٢م			
ميت طلخا	١٠٠	٧,٩	١٠٠	٥١٨٠٠	١٠,٨	١٠,٣	٧,٩	٢,٨٠	٣,٢	٥٦١٢	١٦,٥	٢,٤	٨٥٥٤
الحوار	١٠٠	١٥,٤	١٠٠	١٠٦٦٠	٤,٣	٧,٩	١٥,٤	٧,٨٤	١٧,٤	٤٣٤٠	٢٦,٨	٧,٧	٢٧٢٣٦
ريحان	١٠٠	١٩,٢	١٠٠	١٢٦٤٩٢	١١,٣	٢٦,٢	١٩,٢	٨,٩٠	٢٤,٦	١٤٣٣١	٥٤,٧	١٩,٦	٦٩١٢٩
التجار	١٠٠	٣٠,٣	١٠٠	١٩٩٥٨٥	٤,٠	١٤,٥	٣٠,٣	٥,١٤	٢٢,٥	٧٩٢١	٦٢,٣	٣٥,٣	١٢٤٤٣٨
صيام	١٠٠	١٣,٢	١٠٠	٨٦٩٥٣	١٣,٦	٢١,٥	١٣,٢	٦,٣٦	١٢,١	١١٧٩٤	٧٥,٥	١٨,٦	٦٥٦٥٢
ميت حدر	١٠٠	١٤,٥	١٠٠	٩١٨٦٠	١١,٧	١٩,٦	١٤,٥	١٠,٠٣	٢٠,٢	١٠٧٣١	٦٢,٣	١٦,٣	٥٧٢٥١
الجملة	١٠٠	١٠٠	١٠٠	٦٥٨٣٠٠	٨,٣	١٠٠	١٠٠	٦,٩٤	١٠٠	٥٤٧٢٩	٥٣,٥	١٠٠	٣٥٢٢٦٠

المصدر: الجدول من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية عام ٢٠٠٩، وتم قياس المساحات باستخدام برنامج 9.3 ARC GIS.



شكل (9) : توزيع المباني حسب اصهارها بشبكات النواة القديمة في مدينة المنصورة عام 2009م.



شكل (10) : نسب المباني حسب اعمارها بالنسبة للمساحة العمرانية بشيخات النواة القديمة في مدينة المنصورة عام 2009م.

## 1. المباني القديمة :

تشمل المباني التي شيدت قبل عام 1950، ويرتبط هذا النمط بالمستوى الرديء والمتوسط من المباني والمشيدة من الطوب اللبن والطين والحوائط الحاملة ذات الأسقف الخشبية والخرسانية، وتشغل 352.2 ألف م<sup>2</sup> بنسبة تزيد عن نصف المساحة العمرانية بالنواة القديمة، تتركز بشكل أكبر في شياخة النجار (35.3%) بينما نقل بشكل واضح في شياخة ميت طلخا بنسبة 2.4% وتشكل هذه الفئة 75.5% من مساحة المباني في شياخة صيام و 62.3% بشياختي ميت حدر والنجار و 54.7% من مساحة مباني بشياخة ربحان و 26.8% من مساحة شياخة الحوار و 17% من جملة مساحة شياخة ميت طلخا.

وتشكل هذه الفئة ما يزيد عن ثلاثة أرباع (75.5%) مساحة المباني بشياخة صيام، وأكثر من ثلاثة أخماس (62.3%) مساحة المباني بشياختي ميت حدر والنجار، وأكثر من نصف (54.7%) مساحة المباني بشياخة ربحان، وأكثر من ربع (26.8%) مساحة شياخة الحوار وحوالي 17% من جملة مساحة شياخة ميت طلخا.

وتشير الصورة التوزيعية للمباني القديمة إلى تركزها على طول الجبهة النهرية في مدينة المنصورة في شكل تجمع يمتد من شارع جامعة الدول العربية - غرب خط السكك الحديدية - شرقاً حتى شارع الشيخة عائشة غرباً متضمناً بذلك وسط النواة القديمة وشرقها داخل شياخات ربحان والنجار وميت حدر وصيام (صورة 9).

## 2. المباني متوسطة العمر :

تشمل هذه الفئة المباني التي شيدت فيما بين عامي 1950 حتى 1975 وترتبط هذه الفئة بالمنازل المتوسطة والجيدة المشيدة من الحوائط الحاملة ذات الأسقف الخرسانية وفي بعض الأحيان من الهياكل الخرسانية المسلحة وذات المسقط الرأسي الذي يتراوح فيما بين 3 إلى 4 طوابق، وتشغل مساحة هذه الفئة 205.6 ألف م<sup>2</sup> بما يمثل (31.2%) من جملة المساحة العمرانية، وترتفع نسبتها بشياخة الحوار 30.2% بينما تقل بشياخة صيام 1.9%.

وتبلغ نسبة هذه المباني أقصاها 69.9% فى شياخة ميت طلخا، تليها الحوار بنسبة 61.1% ممن جملة مساحتها العمرانية، فى حين تراوحت فيما بين (28.5%، 4.6%) فى باقى الشياخات. ويشير نمط توزيع المباني متوسطة العمر إلى تركزها فى الأجزاء الغربية بشياخات ميت طلخا والحوار كذلك الأجزاء الجنوبية من شياختي ریحان والنجار، كما تظهر فى صورة مبعثرة بشياخة ميت حدر.



صورة (9) : جانب من المباني المشيدة قبل عام 1950م بشياخة النجار.

3. المباني حديثة العمر :

تشمل المباني التي شيدت بعد عام 1975 حتى عام 2000، ويرتبط هذا النمط بالعمارات ذات المستوى المتوسط والجيد المشيدة من الهياكل الخرسانية المسلحة وذات المسقط الرأسي الذي يزيد على ثلاثة طوابق كنتيجة فعلية لتعويض الارتفاع في أسعار الأراضي ورغبة المستثمرين في الحصول على أقصى عائد استثماري.

تشغل مساحة هذه الفئة 456.8 ألف م<sup>2</sup> بنسبة 7% من جملة المساحة العمرانية بالنواة، يتمثل أكبر نسبة منها (24.6%) بشياخة ريحات وأقل نسبة بشياخة ميت طلخا (3.2%).

وتشير الصورة التوزيعية بانتشار هذه المباني بشكل مبعثر داخل النواة حيث تمثل حركة الإحلال التي شهدتها المباني المتهاكلة داخل النواة خلال تلك الفترة.

#### 4. المباني الحديثة جدا :

تشمل المباني التي تم تشييدها خلال الفترة 2000 حتى عام 2009، وتشغل مساحة 547.3 ألف م<sup>2</sup> بنسبة 8.3% من جملة المساحة العمرانية للنواة، يوجد منها نحو 26.2% بشياخة ريحان، وحوالي 21.5% داخل شياخة صيام، ونحو 19.6% من تلك المباني الحديثة بشياخة ميت حدر، وحوالي 14.5% داخل شياخة النجار، ونحو 10.3% بشياخة ميت طلخا، و 7.9% بشياخة الحوار، وإذا كان توزيع هذا النمط من المباني لا يتفق مع حركة النمو العمراني للنواة، إلا أنه يؤكد على وصول النواة إلى مرحلة التشبع العمراني قبل نهاية القرن الماضي، وان تلك المباني الحديثة تمثل حركة الإحلال الحديث للمباني المتهاكلة القديمة خاصة في الشياخات الأقدم تعميرا (صيام وريحان والنجار وميت حدر) وذلك بهدف استثمار أراضيها كعائد سريع نتيجة لارتفاع أسعار الأراضي وجذب الجبهة النهرية تلك المباني خاصة في الشمال مما قد يعكس تأثير العناصر الطبيعية المرتبطة بالموضع على التركيب العمراني الداخلي.

وتوضح الصورة التوزيعية لهذه المباني توضح أنها توجد على الأطراف الشمالية (شارع الجمهورية) والأطراف الشرقية (شارع الجامعة العربية) وفي بعض البقع

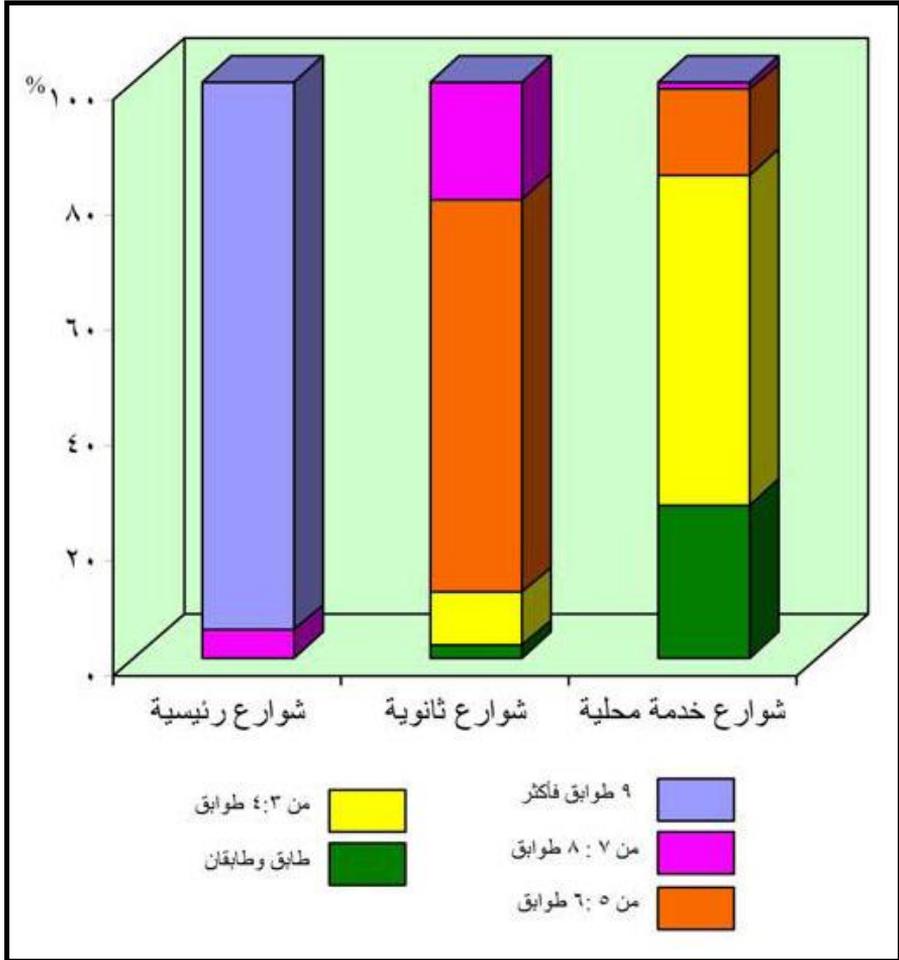
المتناثرة داخل النواة خاصة على طول امتداد شارع بورسعيد وميدان الطميهي وشارع الشيخة عائشة، وتشكل هذه المباني نحو 13.6% من جملة مباني شيخة صيام، وحوالي 11.7% من جملة مباني شيخة ميت حدر، ونحو 11.3% من جملة مباني شيخة ريحان، وحوالي 10.8% من جملة مباني شيخة ميت طلخا، ونحو 7.9% من جملة مباني شيخة الحوار، وحوالي 4.3% من جملة مباني شيخة النجار (صورة 10).



صورة (10) : جانب من المباني حديثة النشأة (بعد عام 2000م) بشوارع الجمهورية.

وبدراسة الجدول رقم (6) والشكل رقم (11) الذين يوضحان توزيع المباني الحديثة جدا (المشيده من عام 2000 حتى 2009) على شبكة الشوارع حسب الارتفاع، يتضح أن (57.2%) من المباني المشيدة خلال العشر سنوات الأخيرة يصل ارتفاعها 9 طوابق فأكثر، فى حين لم يزد مساحة المباني التي يتراوح ارتفاعها من (5-6) طوابق عن 21.1% من جملة مساحة المباني الحديثة، بينما ساهمت المباني التي يتراوح ارتفاعها 7-8 طوابق بنحو 8.95 من جملة مساحة المباني

الحديثة جدا، أما المباني منخفضة الارتفاع (أقل من 3 طوابق) فقد ساهمت بأدنى نسبة من جملة مساحة المباني التي تم تشييدها بطريقة الإحلال داخل النواة القديمة لمدينة المنصورة خلال العشر سنوات الأخيرة (2000-2009).



شكل (11) : توزيع المباني الحديثة جدا (المشيده من عام 2000 حتى 2009) على شبكة الشوارع حسب الارتفاع.

جدول (٦) : توزيع المباني الحديثة جدا (المشيبة من عام ٢٠٠٠ حتى ٢٠٠٩) على شبكة الشوارع حسب الارتفاع.

الإجمالي	٩		٨-٧		٦-٥		٤-٣		أقل من ثلاثة طابق		الشوارع
	المساحة	%	المساحة	%	المساحة	%	المساحة	%	المساحة	%	
٦٠,٠	٣٢٨٥٣	٩٥,٣	٣١٣٠٩	٤,٧	١٥٤٤	٠	٠	٠	٠	٠	شوارع رئيسية
٢٨,٩	١٥٧٩٧	٠	٣٢٢٢٣	٢٠,٤	٦٨,٢	١٠٧٧٤	٩,٣	١٤٦٩	٢,١	٣٣٢	شوارع ثانوية
١١,١	٦٠٧٩	٠	٨٥	١,٤	١٤,٧	٨٩٤	٥٧,٤	٣٤٨٩	٢٦,٥	١٦١١	شوارع خدمة محلية
١٠٠,٠	٥٤٧٢٩	٥٧,٢	٣١٣٠٩	٨,٩	٤٨٥٢	٢١,٣	١١٦٦٧	٩,١	٤٩٥٨	٣,٥	الجملة

المصدر : الجدول من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية عام ٢٠٠٩، وتم قياس المساحات باستخدام برنامج ARC GIS ver9.3.

ومن قراءة أرقام الجدول رقم (6) والشكل (7)، يتبين أن (60%) من المباني المشيدة بطريقة الإحلال خلال الفترة (2000-2009) تم تشييدها على الشوارع الرئيسية، كما يلاحظ أن الغالبية العظمى منها (95.3%) يزيد ارتفاعها عن (9 طوابق فأكثر)، بينما جاءت النسبة المتبقية من نصيب المباني التي يتراوح ارتفاعها (7-8 طوابق) مما يشير إلى اتجاه شركات الاستثمار العقاري إلى الاستثمار على الشوارع الرئيسية حتى تستفيد من التوسع الرأسى لتعويض الارتفاع فى أسعار الأراضي وخاصة وإنها تتجاوز 40 ألف جنية للمتر فى بعض مناطق النواة القديمة لمدينة المنصورة، وتساهم المباني المشيدة على الشوارع الثانوية بحوالي (28.9%) من جملة مساحة المباني المشيدة بطريقة الإحلال منها 68.2% يتراوح ارتفاعها ما بين (5-6 طوابق) ونحو 20.4% يتراوح ارتفاعها ما بين (7-8 طوابق)، فى حين لم تتجاوز نسبة المباني الحديثة جدا على شوارع الخدمة المحلية 11.1% من جملة مساحة المباني المشيدة خلال الفترة (2000-2009) ومعظمها لا يتجاوز ارتفاعها عن أربعة طوابق حيث أن عرض هذه الشوارع يتراوح ما بين 4-6 أمتار.

### ج) ارتفاعات المباني :

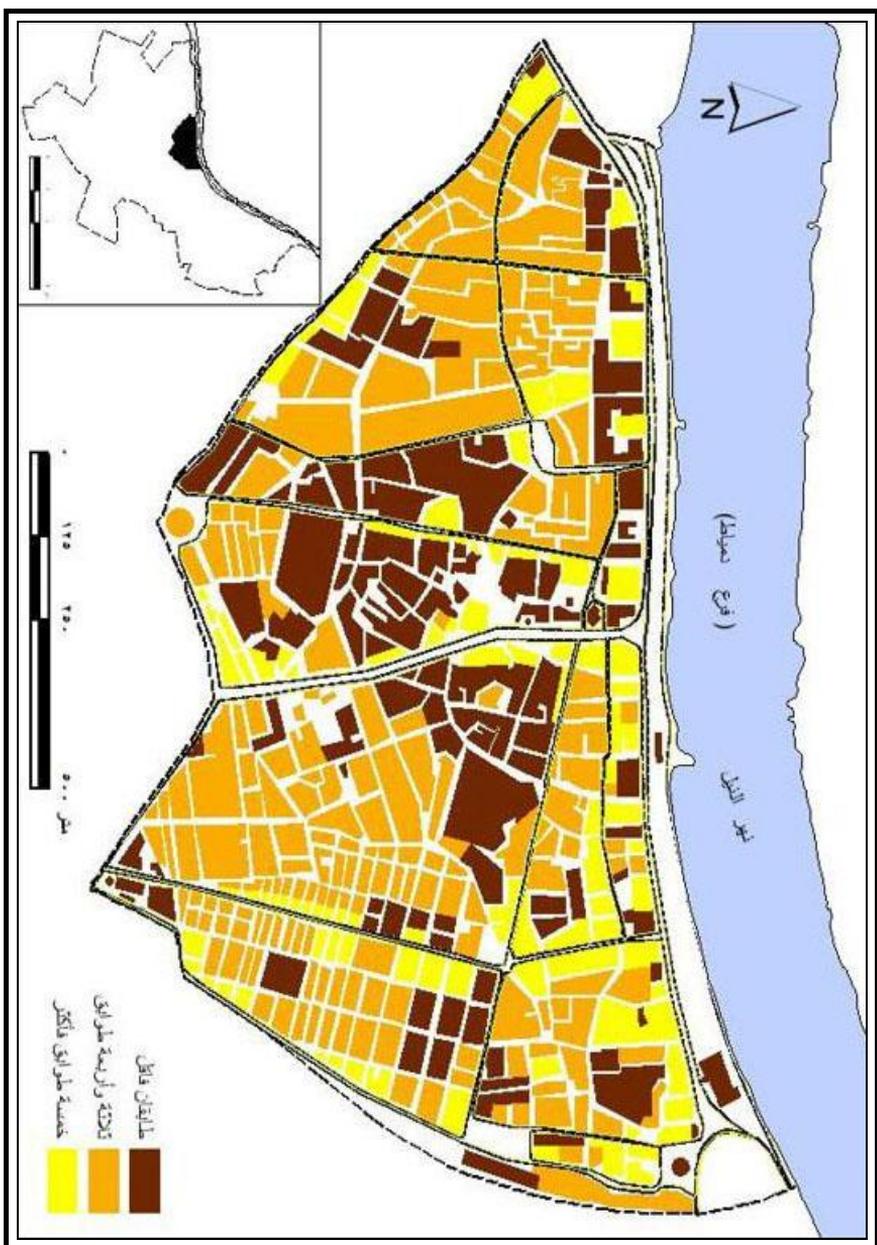
تتفاوت ارتفاعات المباني من مكان لآخر نتيجة لتضافر مجموعة من العوامل المختلفة لعل من أهمها: حالة المبنى وحدائته ونوعية المبنى واتساع الشوارع (فنحى مصلحي، 1988، ص 368).

ومن قراءة أرقام الجدول رقم (7) والشكلين رقمي (12، 13) يمكن تقسيم المباني إلى فئات ثلاث على النحو التالي:

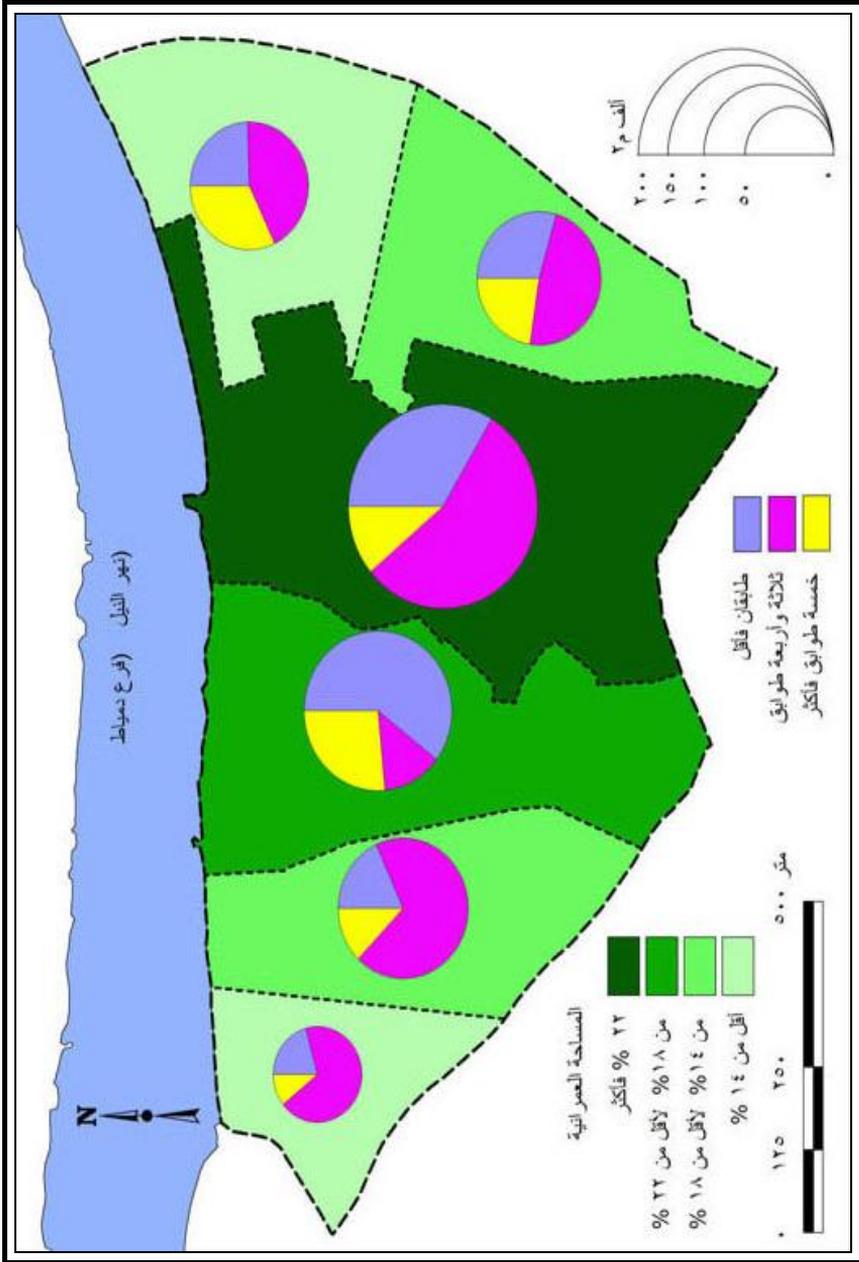
جدول (٧) : التوزيع المساحات والنسبي للمباني حسب الارتفاع بالنواعة القديمة لمدينة المنصورة عام ٢٠٠٩.

الشيخة	طباقان فأقل			٣-٤ طوابق			٥ طوابق فأكثر			الإجمالي		
	المساحة	%	%	المساحة	%	%	المساحة	%	%	المساحة	%	%
ميت طلخا	١٠٨١٢	٤,٩	٢٠,٩	٣٥٤٢٥	١١,٣	٦٨,٤	٥٥٦٣	٤,٥	١٠,٧	٥١٨٠٠	٠,٨	١٠٠
الحوار	١٨٥٤١	٨,٤	١٨,٢	٧٠٠٢٠	٢٢,٣	٦٨,٩	١٣٠٤٩	١٠,٦	١٢,٨	١٠١٦١٠	٢,٠	١٠٠
ريحان	٧٦٣٨٣	٣٤,٥	٦٠,٤	١٦٥٩٤	٥,٣	١٣,١	٣٣٥١٥	٢٧,٢	٢٦,٥	١٢٦٤٩٢	٥,١	١٠٠
النجار	٦٧١٣٣	٣٠,٣	٣٣,٦	١١٠٣٤٧	٣٥,٢	٥٥,٣	٢٢١٠٥	١٨,٠	١١,١	١٩٩٥٨٥	٣,٤	١٠٠
صيام	٢١٤٢٩	٩,٧	٢٤,٦	٣٧٥٠٧	١٢,٠	٤٣,١	٢٨٠١٧	٢٢,٨	٣٢,٢	٨٦٩٥٣	٤,٣	١٠٠
ميت حدر	٢٧١٣١	١٢,٣	٢٩,٥	٤٣٨٩٤	١٤,٥	٤٧,٨	٢٠٨٣٥	١٦,٩	٢٢,٧	٩١٨٦٠	٣,٢	١٠٠
الجملة	٢٢١٤٢٩	١٠٠,٠	٣٣,٦	٣١٣٧٨٧	١٠٠,٠	٤٧,٧	١٢٣٠٨٤	١٠٠,٠	١٨,٧	٦٥٨٣٠٠	١٨,٧	١٠٠

المصدر : الجدول من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية عام ٢٠٠٩، وتم قياس المساحات باستخدام برنامج ARC GIS ver9.3.



شكل (12) : ارتفاعات المباني بالنواة القديمة في مدينة المنصورة عام 2009م.



## 1. الفئة الأولى (مباني تتكون من طابقين فأقل) :

تأتى هذه الفئة فى المقام الثانى، حيث تشغل مساحة 221.4 ألف م<sup>2</sup> بنسبة تزيد عن ثلث مساحة مباني النواة (33.6%)، ويتفق هذا النمط مع المباني ذات الأسقف الخرسانية والأسقف الخشبية ويتعرض غالبية هذا النوع إلى عمليات إحلال وتجديد (Replacement & Renewal) وخاصة أن أغلبها خالى من السكان بسبب تدهور حالتها. وتتوزع هذه المباني بنسب متفاوتة على شياخات النواة القديمة، فقد بلغت نسبة مساحتها أقصاها 34.5% فى شياخة ربحان، تليها شياخة النجار بنسبة 35.2%، وتخفض النسبة فى الشياخات الأخرى، إذ تراوحت بين 12.3% فى شياخة ميت حدر، و4.9% فى شياخة ميت طلخا.

وتشكل أعلى نسبة لأعداد المباني 60.4% من جملة مباني شياخة ربحان، بينما تمثل أدنى نسبة فى شياخة الحوار 18.2% (صورة 11). وتشير الصورة التوزيعية إلى تركيز هذه الفئة فى منطقة سيدي عبد القادر بالأجزاء الغربية من شياخة النجار، ومنطقة سوق الحدادين والشيخة عائشة بشياخة ربحان، وشارع الخلا بشياخة ميت طلخا.

## 2. الفئة الثانية (مباني يتراوح ارتفاعها بين ثلاثة وأربعة طوابق) :

هى الفئة الأوسع انتشاراً، حيث تشغل 313.8 ألف م<sup>2</sup> بنسبة 47.7% من جملة المساحة العمرانية للنواة القديمة لمدينة المنصورة، يتركز (35.2%) بشياخة النجار بينما تبلغ النسبة أداها فى شياخة ربحان 5.3%، ويرجع ارتفاع نسبة فئة المباني متوسطة الارتفاع إلى قوانين البناء التي لا تسمح بارتفاع المبنى أكثر من مرة وربع عرض الشارع وذلك للحفاظ على القدر الملائم من الإضاءة والتهوية، ولما كان متوسط عرض الشارع داخل النواة يبلغ 8 متراً فإن متوسط الارتفاع المناسب يتراوح بين ثلاثة إلى أربعة طوابق.

وترتبط هذه الفئة من الارتفاعات بالمباني متوسطة الإنشاء المشيدة من الحوائط الحاملة والأسقف الخرسانية أو حديثة الإنشاء من الهيكل الخرساني المسلح.

ويتفاوت التوزيع النسبي لمباني تلك الفئة على مستوى الشياخات، إذ حققت أربع شياخات الحوار، وميت طلخا، والنجار، وميت حدر نسباً تزيد عن المتوسط العام للنواة القديمة، وقد تراوحت النسب فيما بين 68.9% بالشيخة الأولى، و47.8% بالشيخة الأخيرة، بينما نقل الشياخات الأخرى عن المتوسط العام لتسجل أدنى نسبة لها بشيخة ربحان 13.1%.

وتشير الصورة التوزيعية إلى تركيز هذه الفئة في شكل تجمعات تمتد من ميدان الطمهي وشارع الشيخة عائشة حتى غرب النواة القديمة، والمنطقة ما بين شارع محمد فريد - السكة القديمة - شمالاً وشارع الثورة - السكة الجديدة - جنوباً ومن شارع الناظر شرقاً حتى شارع بورسعيد غرباً، وكذلك المنطقة ما بين شارع الجامعة العربية شرقاً حتى شارع بورسعيد غرباً، والمنطقة الجنوبية الشرقية من النواة.

### 3. الفئة الثالثة (مباني تتكون من خمسة طوابق فأكثر) :

هي الأقل انتشاراً حيث تشغل 123.1 ألف م<sup>2</sup> بنسبة 18.7% من جملة مساحة مباني النواة القديمة بمدينة المنصورة، يوجد منها 27.2% بشيخة ربحان، و22.8% بشيخة صيام، و18% بشيخة النجار، و16.9% بشيخة ميت حدر، و10.6% بشيخة الحوار، و 4.5% بشيخة ميت طلخا، وهذا يتفق مع حركة الإحلال العمراني والتي تبدأ من المناطق الأقدم تعميماً داخل النواة.

وتشير الصورة التوزيعية لهذه المباني إلى أنها تتركز في الأطراف الشمالية من النواة خاصة على طول شارع الجمهورية (صورة 12)، وفي الأطراف الشرقية على طول شارع الجامعة العربية، والأطراف الجنوبية على طول شارع محمد فتحي وشارع فريدة حسان، كما ينتشر هذا النمط على طول شارع العباسي، وحسين بك بوسط النواة القديمة وعلى طول شارع محمد فريد (السكة القديمة) فضلاً عن بعض البقع المتناثرة داخل النواة، وترتبط هذه الفئة من الارتفاعات بالمباني الحديثة ذات المستوى الجيد جداً والمشيدة من الهياكل الخرسانية المسلحة.



صورة (11) : جانب من المباني منخفضة الارتفاع  
( طابق وطابقان ) بشارع محمد فتحى .



صورة (12) : جانب من المباني حديثة النشأة بشارع الجمهورية  
يزيد ارتفاعها عن تسعة طوابق .

## د) مادة البناء :

تعد مادة البناء إحدى خصائص التركيب العمراني التي يعتمد عليها الباحثون في تقييم حالة المبني والتي يمكن الاستفادة منها في تحسين البيئة السكنية الحضرية للمدينة.

وبدراسة الجدول رقم (8) والشكلين رقمي (14، 15) يمكن تقسيم المباني إلى أربعة أنماط كالاتي:

### 1. المباني المشيدة بأعمدة وأسقف خرسانية :

تشغل مساحة 162.4 ألف م<sup>2</sup> بما يمثل (24.7%) من مساحة المباني داخل النواة، وترتبط هذه الفئة بالمباني حديثة الإنشاء ذات الحالة الجيدة والممتازة والمتعددة الطوابق، وقد ظهر هذا النمط بشكل واضح في الربع الأخير من القرن العشرين وبدايات القرن الحالي.

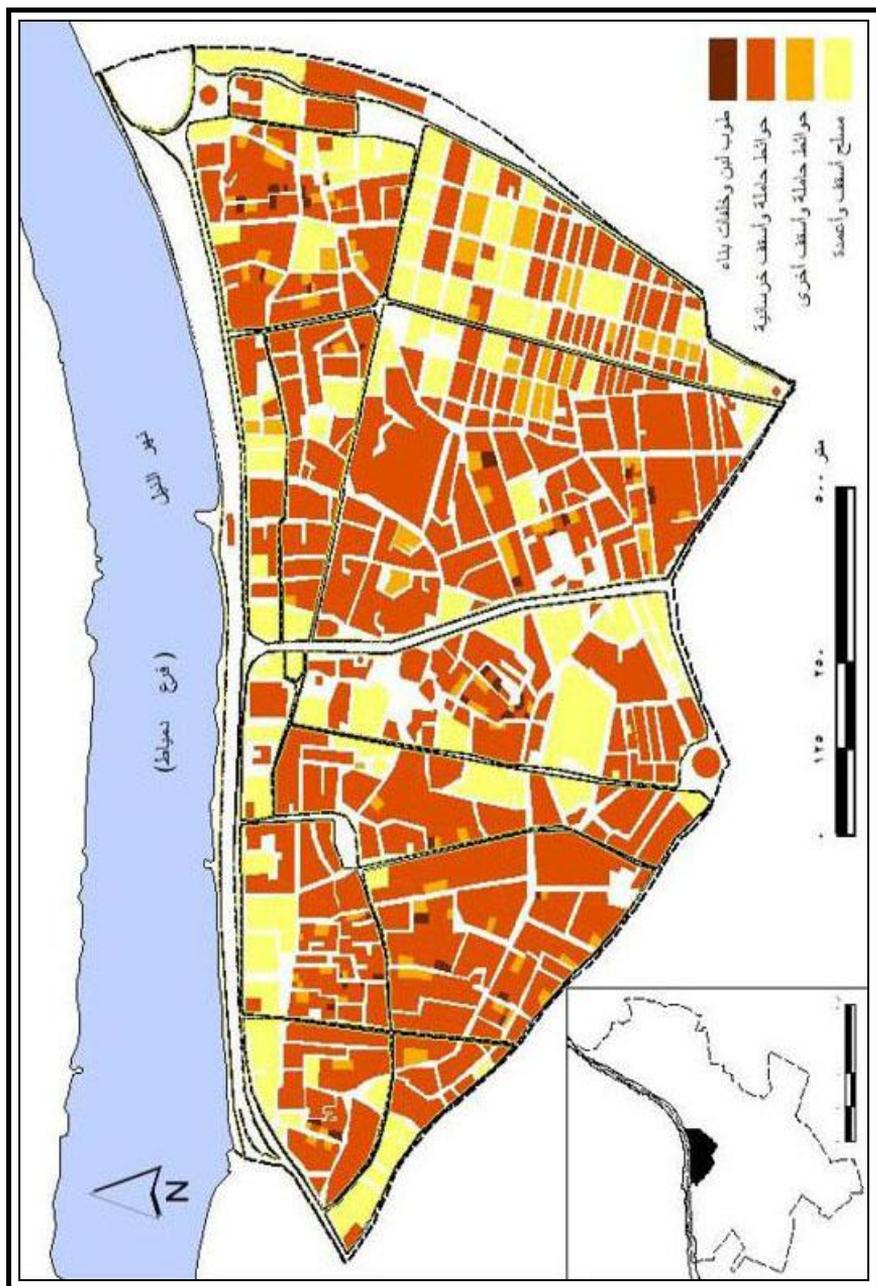
وتتوزع هذه المباني بنسب متفاوتة على الشياخات، حيث تبلغ أقصاها 22.8% في شياخة ميت حدر، تليها شياخة ربحان في المرتبة الثانية بنسبة 22.7%، ثم تأتي شياخة ميت طلخا في المرتبة الثالثة بنسبة 21.1%، وبذلك تستحوذ الشياخات الثلاث السابقة على (66.7%) المباني المشيدة بأعمدة وأسقف خرسانية، وتتوزع النسبة المتبقية (33.3%) على الشياخات الأخرى بنسب تتراوح من 15.2% بشياخة النجار إلى 5.9% بشياخة الحوار.

وتشير الصورة التوزيعية لهذا النمط إلى انتشارها في المناطق الأقدم تعميما والتي شهدت البدايات الأولى لنشأة النواة، كما تتركز على طول الشوارع الرئيسية بالنواة على طول امتداد شارع الجمهورية وشارع بورسعيد وشارع محمد فتحى وشارع الثورة - السكة الجديدة - وشارع سيدى سعد - الحد الشرقى للنواة. وترتبط هذه الفئة بصورة واضحة بفئة المنازل القديمة ذات الحالة الرديئة والمتوسط الارتفاع الذى يتراوح ما بين طابق إلى ثلاثة طوابق، وتشكل هذه المباني حوالي (66.4%) بشياخة ميت طلخا التي تمتلك جبهة نيلية كبيرة وتمثل أعلى عائد من إيجار وتمليك الوحدات السكنية المطلة عليها، و 40.4% من جملة مساحة المباني بشياخة ميت حدر، وتتراوح النسب في باقى الشياخات بين 9.4% بشياخة الحوار و 29.2% بشياخة ربحان (صورة 13).

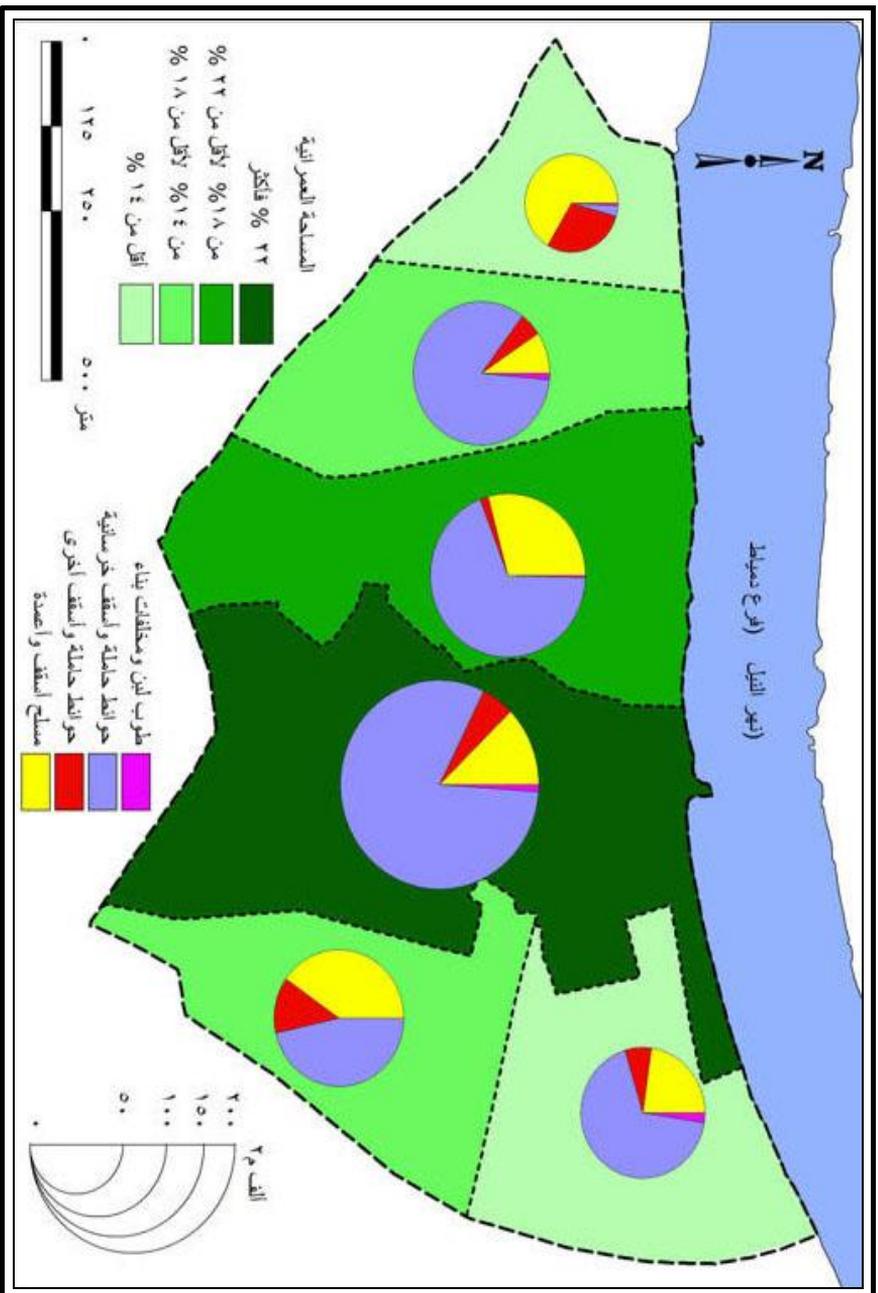
جدول (٨) : التوزيع المساحي و النسبي للمباني حسب مادة البناء بالنزاهة القديسة لمدينة المنصورة عام ٢٠٠٩.

الشيئات	طوب لبن ومخففات بناء		حوائط حاملة وأسقف خرسانية		حوائط حاملة وأسقف أخرى		أعمدة وأسقف خرسانية		الإجمالي	
	%	المساحة	%	المساحة	%	المساحة	%	المساحة	%	المساحة
ميت طلعا	٠,٨	٤٣٢	٠,٤	١٨٥٨	٢٩,٤	١٥١٠٠	٢١,٢	٣٤٤١٠	٦٦,٤	٥١٨٠٠
الحوار	٢٢,٢	١٥٢٢	١٩,٥	٨٣٣٨	١٠,٥	٥٣٩٥	٥,٩	٩٥٦٧	٩,٤	١٠١٦١٠
ريحان	٨,١	٥٥٤	١٩,٩	٦٨٠٧	٤,٢	٢١٥٣	٢٢,٧	٣٦٨٨٤	٢٩,٢	١٢٦٤٩٢
النجار	٣٢,١	٢٢٠٧	٣٧,٥	١٦٣١١٤	٢٠,٧	١٠٦٤٠	١٥,٢	٢٤٦٢٤	١٢,٣	١٩٩٥٨٥
صليام	٣١,٤	٢١٥٥	١٣,٥	٦٧٠٨	١١,٦	٥٩٧٤	١٢,٢	١٩٨٦٩	٢٢,٩	٨٦٩٥٣
ميت حذر	٠,٠	٠	٩,٧	٤٢٦٠٥	٢٣,٧	١٢١٧٤	٢٢,٨	٣٧٠٨١	٤٠,٤	٩١٨٦٠
الإجمالي	١٠٠,٠	٦٨٧٠	١٠٠,٠	٤٣٧٥٥٩	١٠٠,٠	٥١٤٣٦	١٠٠,٠	١٦٢٤٤٣٥	٢٤,٧	٦٥٨٣٠٠

المصدر: الجدول من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية عام ٢٠٠٩، وتم قياس المساحات باستخدام برنامج ARC GIS ver9.3.



شكل (14) : توزيع المباني بشيخات النواة القديمة في مدينة المنصورة حسب مادة البناء عام 2009م.



شكل (15) : نسب المباني بشيخات النواة القديمة في مدينة المنصورة حسب مادة البناء عام 2009م.

## 2. المباني المشيدة من الحوائط الحاملة والأسقف الخرسانية :

هي الأوسع انتشارًا بالمقارنة بالأنماط الأخرى إذ تمثل (66.5%)، ويرتبط هذا النمط من المباني بفئة المنازل متوسطة وحديثة العمر ذات الحالة المتوسطة والجيدة. وتتوزع هذه المباني بنسب متفاوتة على الشياخات، حيث تبلغ أقصاها 37% في شياخة النجار، في حين كانت أدنى مستوياتها من نصيب شياخة ميت طلخا 0.4%. وبتفاوت التوزيع النسبي لمباني تلك الفئة على مستوى الشياخات، إذ حققت شياخات الحوار وريحان والنجار وصيام نسبًا تزيد عن المتوسط العام للنواة، وقد تراوحت فيما بين 83.8% بالشياخة الأولى إلى 67.8% بالشياخة الأخيرة، وتنخفض النسبة في الشياخات الأخرى عن المتوسط العام لتبلغ أدناها بشياخة ميت طلخا بنسبة 3.6% وهي الشياخة التي حققت أعلى نسبة من المباني المشيدة بأعمدة وأسقف خرسانية.

وتشير الصورة التوزيعية لهذا النمط من المباني إلى انتشارها في الأجزاء الوسطى فيما بين شارعى حسين بك وبورسعيد، كما تنتشر في الأجزاء الغربية من النواة فيما بين شارعى العباسي والمدير.

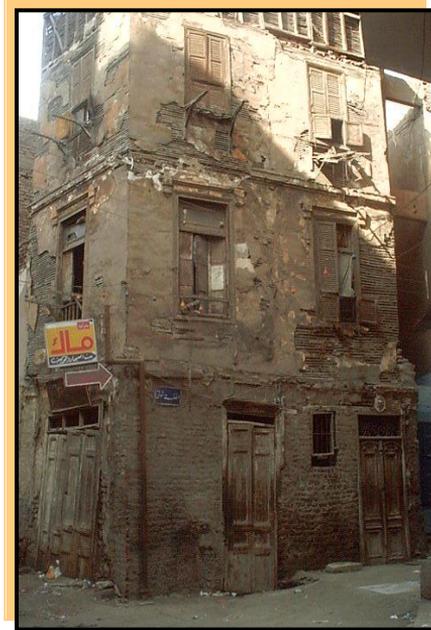
## 3. المباني المشيدة بالحوائط الحاملة وأسقف أخرى (خشب أو جملونات) :

تشغل مساحة 51.4 ألف م<sup>2</sup> بما يمثل 7.8% من جملة مساحة مباني النواة، وترتبط بفئة المنازل القديمة المشيدة قبل عام 1950 ذات الحالة الرديئة ومتوسطة الارتفاع ما بين طابق إلى طابقين وفي بعض الأحيان من ثلاثة إلى أربعة طوابق ومعظمها بحالة متدهورة (صورة 14).

وتتوزع هذه المباني بنسب متفاوتة على الشياخات، حيث تبلغ أقصاها 29.4% من جملة مساحة النواة القديمة في شياخة ميت طلخا، وأدناها 4.2% بشياخة ريحان.



صورة (13) : جانب من المباني حديثة النشأة المشيدة بأعمدة وأسقف خرسانية بشياخة صيام.



صورة (14) : أحد المباني المشيدة من الحوائط الحاملة والأسقف الخشبية بشارع بورسعيد بشياخة النجار.

وتشكل هذه الفئة 29.2% من جملة مساحة مباني شياخة ميت طلخا، ونحو 13% بشياخة ميت حدر، وتتراوح فى بقية الشياخات بين 6.9% بشياخة صيام و1.7% بشياخة ربحان.

ويكشف توزيع هذا النمط من المباني عن انتشارها بصورة واضحة فى شكل مباني مبعثرة متواضعة فى منطقة الحسينية، وسيدي عبد القادر، وسوق الخواجات، ومنطقة الشياخة عائشة، ومنطقة أبو الدبل، ومنطقة سيدي حالة.

#### 4. المباني المشيدة من الطين أو الطوب اللبن ومخلفات البناء (Adobe):

هي الأقل انتشاراً إذ تشغل 6870 م<sup>2</sup> بما يمثل نسبتها 1.0% من جملة مساحة المباني بالنواة، وترتبط هذه المباني بالمباني القديمة ذات الحالة الرديئة والمتدهورة ومنخفضة الارتفاع ما بين طابق وطابقين، وتمثل هذه المباني الجيوب والبقايا القديمة التي مازالت مشيدة فى النواة وتحاكى الواقع القديم للنوايات قبل عمليات الإحلال والتجديد التي شهدتها.

ويتركز ما نسبته (63.4%) من مباني هذه الفئة فى شياختي النجار وصيام. وتشكل هذه الفئة 2.5% من جملة مساحة المباني شياخة صيام، يليها شياخة الحوار 1.5% ثم شياخة النجار 1.1%، وشياخة ميت طلخا 0.8% وربحان 0.4% من جملة مساحة المباني داخل النواة.

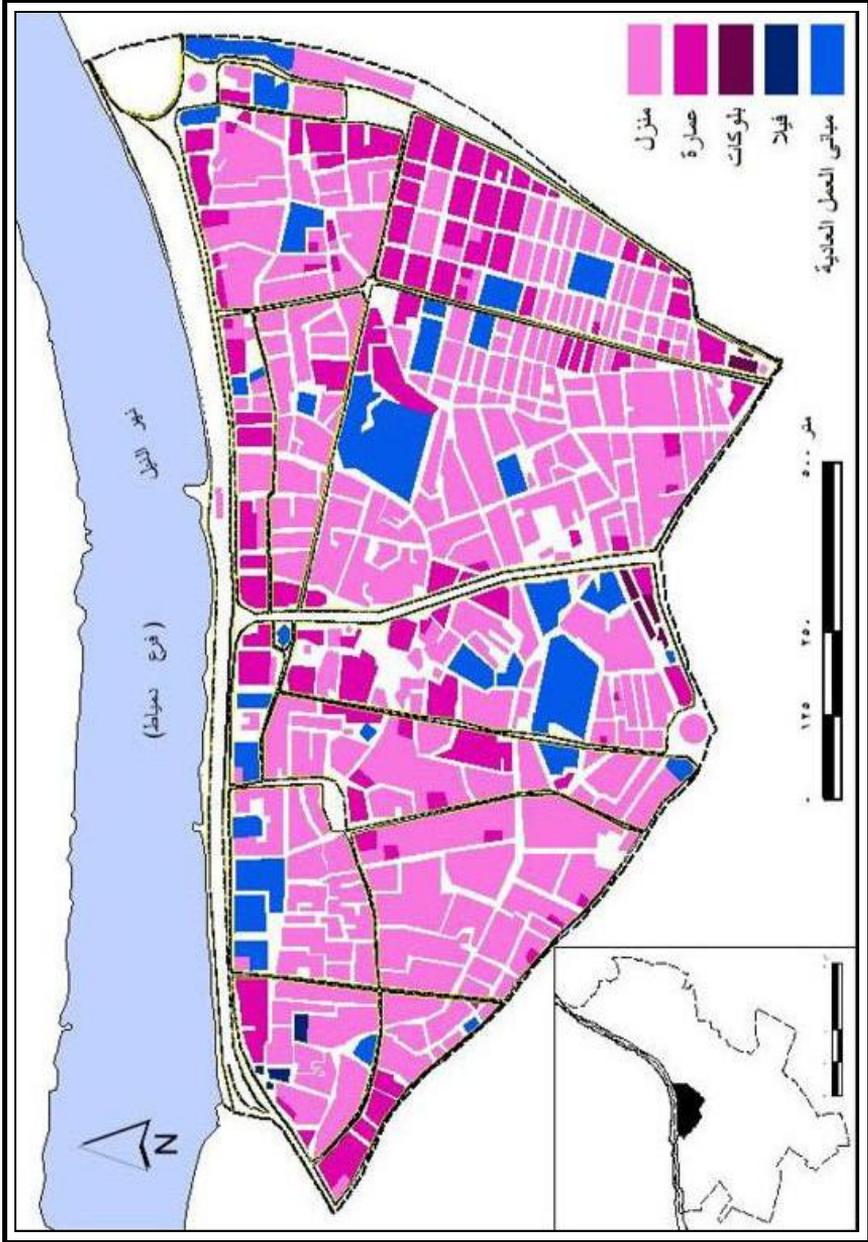
#### هـ) أنماط المباني (نوعيه المباني) :

يعتبر نوع المبنى أحد الأبعاد المهمة للتركيب العمرانى وخاصة السكن على أساس أنه وسيلة أساسية للمؤشرات الاقتصادية والاجتماعية للسكان (Carter, 1989, pp. 40-41). ومن دراسة الجدول رقم (9)، والشكلين رقم (16)، (17) يمكن تصنيف مباني النواة القديمة لمدينة المنصورة إلى عدة أنماط على النحو التالى:

جدول (٩) : التوزيع المساحي والنسبي للمباني حسب نوعية المبنى بالتواؤ القديمة لمدينة المنصورة عام ٢٠٠٩.

التشيادات	منزل		عمارة		بلكات		فيلا		مباني العمل العادية		الإجمالي	
	%	المساحة	%	المساحة	%	المساحة	%	المساحة	%	المساحة	%	المساحة
ميت طلخا	٧,٧	٦٩,١	١٠,٤	٢٤,٦	٠	٠	١٠٠	١٦٩٥	٢,٣	١٥٤٤	٣,٣	٥١٨٠٠
الحوار	٩٠,٨٨٣	٨٩,٤	٢٤,٧٣	٢,٤	٠	٠	٠	٠	٨٢٥٤	٠,٠٠٠	٠	١٠١٦١٠
ريحان	٧٦٤٩٣	٦٠,٥	٣٠٥٤٩	٢٤,٢	٠	٠	٠	٠	١٩٤٥٠	٠,٠٠٠	٠	١٢٦٤٩٢
التجار	١٦٤٢٥١	٨٢,٣	١٥٦٠٥	١٢,٧	٠	٠	٠	٠	١٧٨٩٥	٠,٠٠٠	٠	١٩٩٥٨٥
صيام	٥٧٢٩٣	٦٥,٩	١٨١١٨	٢٠,٨	٠	٠	٠	٠	١١٥٤٢	٠,٠٠٠	٠	٨٦٩٥٣
ميت حدر	٣٧٩٦٦	٤١,٣	٤٣١٠٠	٣٥,٢	١٢٤١	٤٦,٩	٠	٠	٩٥٥٣	٠,٠٠٠	٠	٩١٨٦٠
الجملة	٤٦٢٢٦٨٧	٧٠,٣	١٢٢٦٠٥	١٨,٦	٣٠٧٥	٤,٤	٠	٠	٦٨٢٣٨	٠,٣	٠	٦٥٨٣٠٠

المصدر: الجدول من إعداد الباحث اعتماداً على الدراسة الميدانية عام ٢٠٠٩، وتم قياس المساحات باستخدام برنامج ARC GIS ver9.3.



شكل (16) : توزيع المباني بشيخات النواة القديمة بمدينة المنصورة حسب نوعية المبنى عام 2009م.



## 1. المنازل :

تشكل المنازل أعلى نسبة من جملة مساحة المباني داخل النواة القديمة، إذ تشغل مساحة 462.7 ألف م<sup>2</sup> بنسبة (70.3%) من جملة مساحة المباني بالنواة، وربما يرجع ذلك لطبيعة السكان التي تفضل الملكية الخاصة، وترتبط هذه الفئة بالمباني المشيدة (قديمة ومتوسطة العمر) ذات الحالة الرديئة والمتوسطة وفي بعض الأحيان الجيدة والممتازة والمشيدة من الحوائط الحاملة ذات الأسقف الخرسانية أو الخشبية والتي يتراوح ارتفاعها ما بين طابقين وأربعة طوابق.

وتتوزع المنازل بالنسبة لإجمالي شياخات النواة بنسب متفاوتة، فقد بلغت أقصاها 35.5% في شياخة النجار، تلتها شياخة الحوار بنسبة 19.6%، في حين تأتي شياخة ميت طلخا بأقل نسبة من المنازل (7.7%).

وبلغت نسبة المنازل أقصاها 89.4% من جملة مساحة المباني في شياخة الحوار، ويرجع ذلك لأنها من أقدم شياخات النواة وتم إنشاء حوالي 88% من مبانيها قبل عام 1975 حيث كانت السمة الغالبة لهذه الفترة هي سيادة نمط المنازل ذات الحوائط الحاملة والأسقف الخرسانية أو الخشبية، في حين تراوحت النسبة فيما بين (82.3% إلى 41.3%) في شياخات النجار وميت طلخا وصيام ميت حدر حيث تنتشر على مساحات كبيرة بهذه الشياخات ويتفق هذا مع طبيعة النشأة القديمة الشياخات التي يغلب عليها نمط المنازل.

## 2. العمارات :

تعد العمارات نمطا حديث العهد نسبيا داخل النواة، ويرتبط هذا النمط بالمباني التي تم تشييدها بنظام الأعمدة والأسقف الخرسانية متعددة الطوابق، والتي بدأت في الظهور مع سيادة الاستثمار العقاري مع بداية الربع الأخير من القرن العشرين.

وتشكل العمارات ما نسبته (18.6%) من جملة مباني النواة حيث تتوزع على الشياخات بنسب متفاوتة، إذ تبلغ أقصاها في شياخة ميت حدر بنسبة 35.2%، تليها شياخة ربحان بنسبة 24.9%، وبذلك تضم الشياختان معا (60.1%) من العمارات

بالنواة، يرجع ذلك لأنهما شهدتا عمليات إحلال للمباني المتهالكة القديمة بها، أما النسبة المتبقية (39.9%) فنتوزع على الشياخات الأخرى بنسب تتراوح فيما بين 14.8% بشياخة صيام، و2.0% بشياخة الحوار.

وبلغت نسبة العمارات أقصاها 46.9% من جملة مساحة مباني شياخة ميت حدر، فى حين تتراوح فيما بين 24.6% بشياخة ميت طلخا إلى 2.4% بشياخة الحوار. تنتشر بصورة واضحة على الشوارع الخارجية للنواة على طول شارع الجمهورية فى الشمال، وشارع الجامعة العربية فى الشرق وشارع محمد فتحي فى الغرب، كما توجد بصورة كبيرة على طول شارعى بورسعيد وشارع العباسي، هذا فضلا عن العمارات المتناثرة داخل النواة، وهذه العمارات تمثل حركة الإحلال الحديث بالنواة فوق أنقاض المنازل القديمة.

### 3. الفيلات :

تمثل الفيلات نحو 0.3% من جملة مساحة مباني النواة تتواجد جميعها فى شياخة ميت طلخا، وهى من النوع القديم النشأة والذي ظهر فى البدايات الأولى لل عمران داخل النواة.

### 4. البلوكات :

تمثل البلوكات نحو 0.5% من جملة مساحة مباني النواة تتواجد جميعها جنوب شياخة النجار على طول شارع فريدة حسان، ولقد شغلت هذه البلوكات محل المقابر القديمة لمدينة المنصورة قبل نقلها الى شارع سكة سندوب.

### 5. مباني العمل :

يتمثل هذا النمط فى المباني الإدارية والتعليمية والمستشفيات ودور العبادة ومراكز الشباب والمصانع والمنشآت التجارية التي تتركز فى مبنى واحد.

وتشكل 10.4% من جملة مساحة مباني، ويتركز هذا النمط في شياختي النجار وريحان، إذ تستحوذاً معاً على أكثر من نصف (54.7%) مباني العمل بالنواة، وتبلغ مباني هذه الفئة أقصاها بنسبة 13.3% بشياخة صيام، أما أدنى نسبة فكانت من نصيب شياخة ميت طلخا (3.0%).

### ثالثاً : خصائص المسكن :

للمسكن أهميته كحاجة اجتماعية لما يحققه لمستعمليه من احتياجات اجتماعية وحضارية واقتصادية، وما يمثله توفر المسكن الملائم من شعور بالأمان والاستقرار للفرد والمجتمع (مايسة محمود عبد الجليل، 1990، ص 32) كما أن مساحة المسكن تعكس المستوى الاقتصادي والاجتماعي لسكان النواة القديمة.

وسوف يتم التعرف على خصائص المسكن داخل النواة القديمة لمدينة المنصورة من خلال الوقوف على حجم الوحدات السكنية ومساحتها المختلفة وما تضمه من غرف وسكان، ومن ثم التعرف على درجة التزاحم ومتوسط حجم الأسرة داخل تلك الوحدات، فضلاً عن التعرف على الحالة الإيجارية (حيازة المسكن) لتلك الوحدات

### أ) حجم الوحدات السكنية :

ومن قراءة أرقام الجدول رقم (10) والشكل (18) يتضح التالي:

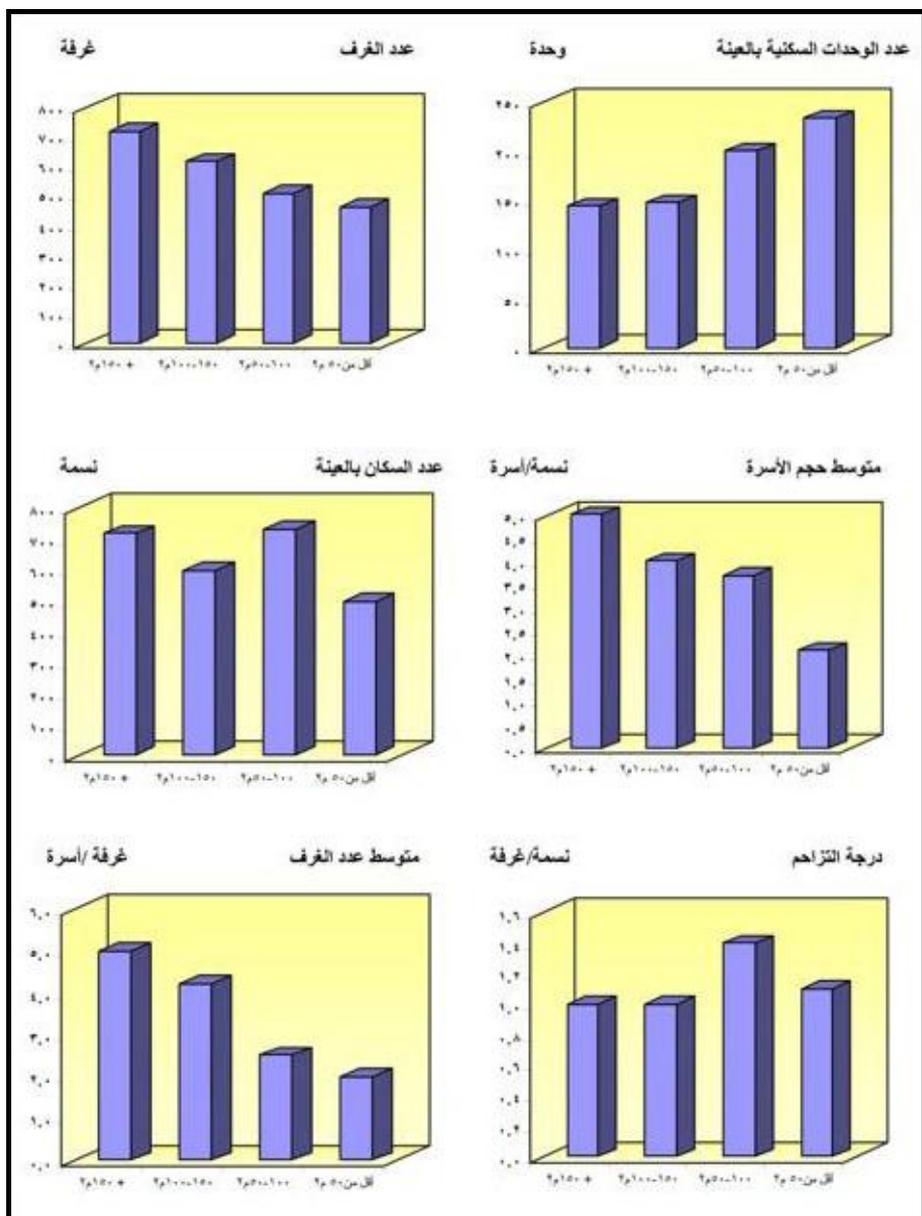
- بلغت جملة الوحدات السكنية بالعينة 725 وحدة داخل العينة التي تم دراستها بالنواة القديمة لمدينة المنصورة، تضم حوالي 2301 غرفة بمتوسط 3.2 غرفة/وحدة، يقطنها 2543 نسمة وبذلك بلغ معدل التزاحم داخل الغرف 1.1 نسمة/غرفة.



تابع جدول (١٠) : التوزيع العددي والنسبي للوحدات السكنية بالنواة القديمة لمدينة المنصورة تبعاً للمساحة وعدد الغرف ودرجة التزامم (عينة) عام ٢٠٠٩.

الإجمالي		+ ٢م١٥٠		٢م١٥٠-١٠٠		٢م١٠٠-٥٠		أقل من ٢٥٠		المساحة	
%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	البيان	
١٣,٢	٩٦	١٢,٠	١١	١٩,٠	١٨	٣٢,٠	٣١	٣٨,٠	٣٦	عدد الوحدات السكنية	
١٢,٠	٢٧٧	٢١,٠	٥٧	٢٧,٠	٧٤	٢٨,٠	٧٨	٢٥,٠	٦٨	عدد الغرف	
١١,٤	٢٩٠	٤٧,٠	٤٥	٢٤,٠	٧٠	٣٥,٠	١٠٢	٢٥,٠	٧٢	عدد السكان	
٣,٣		٤,١		٣,٩		٣,٣		٢,٠		متوسط حجم الأسرة	
١,٠		٥,٨		١,٠		١,٣		١,١		درجة التزامم	
٣,٤		٥,٢		٤,١		٢,٥		١,٩		متوسط عدد الغرف	
١٣,٩	١٠١	٢١,٠	٢١	٢٥,٠	٢٥	٣٢,٠	٣٢	٢٣,٠	٢٣	عدد الوحدات السكنية	
١٦,٩	٣٩٠	٣١,٠	١٢٢	٣٠,٠	١١٨	٢٦,٠	١٠٢	١٢,٠	٤٨	عدد الغرف	
١٣,٨	٣٥٠	٩٨,٠	٩٩	٣٠,٠	١٠٥	٢٩,٠	١٠٢	١٣,٠	٤٤	عدد السكان	
٣,٥		٤,٧		٤,٢		٣,٢		١,٩		متوسط حجم الأسرة	
٥,٩		٥,٨		٥,٩		١,٠		٥,٩		درجة التزامم	
٤,٥		٥,٨		٤,٧		٣,٢		٢,١		متوسط عدد الغرف	
١٠٠	٧٢٥	١٩,٩	١٤٤	٢٠,٤	١٤٨	٢٧,٦	٢٠٠	٣٢,١	٢٢٣	عدد الوحدات السكنية	
١٠٠	٢٣٠١	٣١,٢	٧١٨	٢٦,٧	٦١٥	٢٢,٠	٥٠٧	٢٠,٠	٤٦١	عدد الغرف	
١٠٠	٢٥٤٣	٢٨,٢	٧١٧	٢٣,٦	٥٩٩	٢٨,٧	٧٣١	١٩,٥	٤٩٦	عدد السكان	
٣,٥		٥,٠		٤,٠		٣,٧		٢,١		متوسط حجم الأسرة	
١,١		١,٠		١,٠		١,٤		١,١		درجة التزامم	
٣,٢		٥,٠		٤,٢		٢,٥		٢,٠		متوسط عدد الغرف	

المصدر: من واقع استمارة الاستبيان والدراسة الميدانية للباحث عام ٢٠٠٩.



شكل (18) : توزيع الوحدات السكنية بالنواة القديمة لمدينة المنصورة تبعا للمساحة عدد الغرف ومتوسط حجم الأسرة ودرجة التزاخم ومتوسط عدد الغرف (عينة) عام 2009.

- تباين متوسط عدد الغرف لكل أسرة على مستوى شياخات النواة، حيث سجل أقصاها (4 غرفة/أسرة) بشياخة ميت حدر، بينما سجلت 3.4 غرفة/أسرة داخل شياختي النجار وصيام، في حين بلغ حوالي 3.3 غرفة/أسرة داخل شياخة ریحان، في حين سجلت 3.1 فرد/أسرة بشياختي الحوار ومیت طلخا، ولقد تباينت تبعا لذلك درجة التزامم على مستوى شياخات النواة لتسجل 1.3 نسمة/غرفة بشياخة الحوار، وحوالي 1.2 نسمة/غرفة بشياخة ریحان، ونحو 1.1 نسمة/غرفة بشياختي میت طلخا والنجار، وحوالي 1 نسمة/غرفة بشياخة صيام، ونحو 0.9 فرد/أسرة بشياخة میت حدر.

ويمكن التعرف على خصائص المسكن طبقاً للمساحة وعدد الغرف ومعدل التزامم داخل النواة القديمة لمدينة المنصورة بشئ من التفصيل من خلال الفئات الأربع التالية:

- **الفئة الأولى:** وتضم الوحدات السكنية التي تقل مساحتها عن 50 متراً مربعاً، وقد بلغت جملتها داخل العينة حوالي 233 وحدة، تشكل نسبة 32.1% من جملة الوحدات السكنية داخل العينة، تحتوي على خمس غرف، ويقطنها حوالي 19.5% من جملة السكان بالعينة، وقد بلغ متوسط حجم الأسرة داخل هذه الفئة حوالي 2.1 نسمة/أسرة، وبلغت درجة التزامم حوالي 1.1 نسمة/غرفة، وبلغ متوسط عدد الغرف بهذه الفئة حوالي 2 غرفة/أسرة، وقد تباين متوسط حجم الأسرة داخل هذه الفئة على مستوى الشياخات بالنواة، حيث يرتفع عن المتوسط العام للنواة لیبليغ أقصاه بشياخة الحوار (2.3 نسمة/أسرة)، يليها شياخة ریحان 2.2 نسمة/أسرة، بينما تتساوى شياختا النجار ومیت طلخا مع المتوسط العام للنواة (2.1 نسمة/أسرة) على حين تنخفض شياختا صيام ومیت حدر عن المتوسط العام لتسجل (2 نسمة/أسرة) للشياخة الأولى، (1.9 نسمة/أسرة) للشياخة الثانية، على حين سجلت درجة التزامم أقصاها حوالي 1.2 نسمة/غرفة بشياخة الحوار، بينما تتساوى شياخات ریحان والنجار وصيام مع المتوسط العام

فى حين تنخفض شياختا ميت طلخا وميت حدر عن المتوسط العام (1 نسمة/غرفة)، (0.9 نسمة/فرد) لكنتا الشياختين على الترتيب. أما بالنسبة لمتوسط عدد الغرف بهذه الفئة فقد بلغت أقصاها بشياخات ربحان وميت طلخا وميت حدر (2.1 غرف/أسرة)، بينما تنخفض بالشياخات الأخرى لتسجل (1.9 غرفة/أسرة).

• **الفئة الثانية :** تضم الوحدات السكنية التي تتراوح مساحتها بين 50 :100 مترا مربعا، وقد بلغت جملتها داخل العينة حوالي 200 وحدة، تشكل نسبة 27.6% من جملة الوحدات السكنية داخل العينة، تحتوى على ما يزيد عن خمس (22%) الغرف داخل العينة، يقطنها حوالي 731 نسمة بنسبة 28.7% من جملة السكان بالعينة، وقد بلغ متوسط حجم الأسرة داخل هذه الفئة حوالي 3.7 نسمة/أسرة، وبلغت درجة التزاحم حوالي 1.4 نسمة/غرفة، وبلغ متوسط عدد الغرف بهذه الفئة حوالي 2.5 غرفة/أسرة، أما على مستوى شياخات النواة القديمة فقد تباينت هذه المؤشرات داخل هذه الفئة، حيث يرتفع متوسط حجم الأسرة داخل هذه الفئة عن المتوسط العام للنواة ليبلغ أقصاه بشياختي ميت طلخا والنجار (3.9 نسمة/أسرة)، يليها شياخة الحوار (3.8 نسمة/أسرة، بينما تتساوى شياخة ربحان مع المتوسط العام للنواة (3.7 نسمة/أسرة) على حين تنخفض شياختا صيام وميت حدر عن المتوسط العام لتسجل (3.3 نسمة/أسرة) للشياخة الأولى، (3.2 نسمة/أسرة) للشياخة الثانية، على حين سجلت درجة التزاحم أقصاها حوالي 1.7 نسمة/غرفة بشياخة الحوار، يليها شياختا ميت طلخا والنجار (1.6 نسمة/غرفة)، فى حين سجلت شياخة ميت حدر أدنى درجة تزاحم (1 نسمة/غرفة). أما بالنسبة لمتوسط عدد الغرف بهذه الفئة فقد بلغت أقصاها بشياخة وميت حدر (3.2 غرف/أسرة)، بينما تنخفض بالشياخات الأخرى لتسجل أدناها بشياخة الحوار (2.3 غرفة/أسرة).

• **الفئة الثالثة :** تضم الوحدات السكنية التي تتراوح مساحتها ما بين 100 :150 مترا مربعا، وبلغت جملتها داخل العينة حوالي 148 وحدة، بنسبة 20.4% من

جملة الوحدات السكنية داخل العينة، تحتوى على أكثر من ربع (26.7%) الغرف داخل العينة، يقطنها ما يقرب من ربع (23.6%) السكان داخل العينة، وقد بلغ متوسط حجم الأسرة داخل هذه الفئة حوالي 4.0 نسمة/أسرة، وبلغت درجة التزامم حوالي 1.0 نسمة/غرفة، وبلغ متوسط عدد الغرف بهذه الفئة حوالي 4.2 غرفة/أسرة، وقد تباينت هذه المؤشرات داخل هذه الفئة على مستوى الشياخات بالنوأة، حيث يرتفع متوسط حجم الأسرة داخل هذه الفئة عن المتوسط العام للنوأة ليبليغ أقصاه بشياخة الحوار (4.5 نسمة/أسرة)، يليها شياخة ریحان 4.3 نسمة/أسرة، ثم شياخة ميت حدر 4.2 نسمة/أسرة، بينما تنخفض فى شياخات صیام والنجار ومیت طلخا عن المتوسط العام لتسجل (3.9 نسمة/أسرة) للشياخة الأولى، (3.8 نسمة/أسرة) للشياخة الثانية والثالثة، على حين سجلت درجة التزامم أقصاها حوالي 1.2 نسمة/غرفة بشياختي الحوار، وریحان بينما تتساوى شياخة ميت طلخا مع المتوسط العام فى حين تنخفض شياختا النجار وصیام عن المتوسط العام (0.9 نسمة/غرفة)، (0.8 نسمة/فرد) لكلتا الشياختين على الترتیب. أما بالنسبة لمتوسط عدد الغرف بهذه الفئة فقد بلغت أقصاها بشياخات ميت حدر (5.8 غرف/أسرة)، يليها شياختا النجار وصیام (5.2 غرفة/أسرة) بينما تنخفض بالشياخات الأخرى لتسجل أدناها بشياخة ميت طلخا (3.6 غرفة/أسرة).

• **الفئة الرابعة :** تضم الوحدات السكنية التي تزيد مساحتها عن 150 مترا مربعا، وقد بلغت جملتها داخل العينة حوالي 144 وحدة تشكل نسبة 19.9% من جملة الوحدات السكنية داخل العينة، تحتوى على 31.25 من جملة الغرف داخل العينة، يقطنها حوالي 28.2% من جملة السكان بالعينة، وقد بلغ متوسط حجم الأسرة داخل هذه الفئة حوالي 5 نسمة/أسرة، وبلغت درجة التزامم حوالي 1.0 نسمة/غرفة وبلغ متوسط عدد الغرف بهذه الفئة حوالي 5 غرفة/أسرة، وقد تباينت هذه المؤشرات داخل هذه الفئة على مستوى الشياخات بالنوأة حيث يرتفع متوسط حجم الأسرة داخل هذه الفئة عن المتوسط العام للنوأة ليبليغ أقصاه بشياخة

الحوار (5.6 نسمة/أسرة)، يليها شياخة ربحان 5.4 نسمة/أسرة، في حين تنخفض بقية الشياخات عن المتوسط العام لتسجل أداها بشياخة صيام (4.1 نسمة/أسرة)، على حين سجلت درجة التزاحم أقصاها حوالي 1.2 نسمة/غرفة بشياختي ربحان والحوار، بينما تتساوى شياخة ميت طلخا مع المتوسط العام في حين تنخفض بقية الشياخات عن المتوسط العام لتسجل أداها في شياختي صيام وميت حدر (0.8 نسمة/غرفة). أما بالنسبة لمتوسط عدد الغرف بهذه الفئة فقد بلغت أقصاها بشياخة ميت حدر (5.8 غرفة/أسرة)، يليها شياختي صيام والنجار (5.2 غرفة/أسرة) بينما تنخفض بالشياخات الأخرى لتسجل أداها في شياخة ميت طلخا (4.4 غرفة/أسرة).

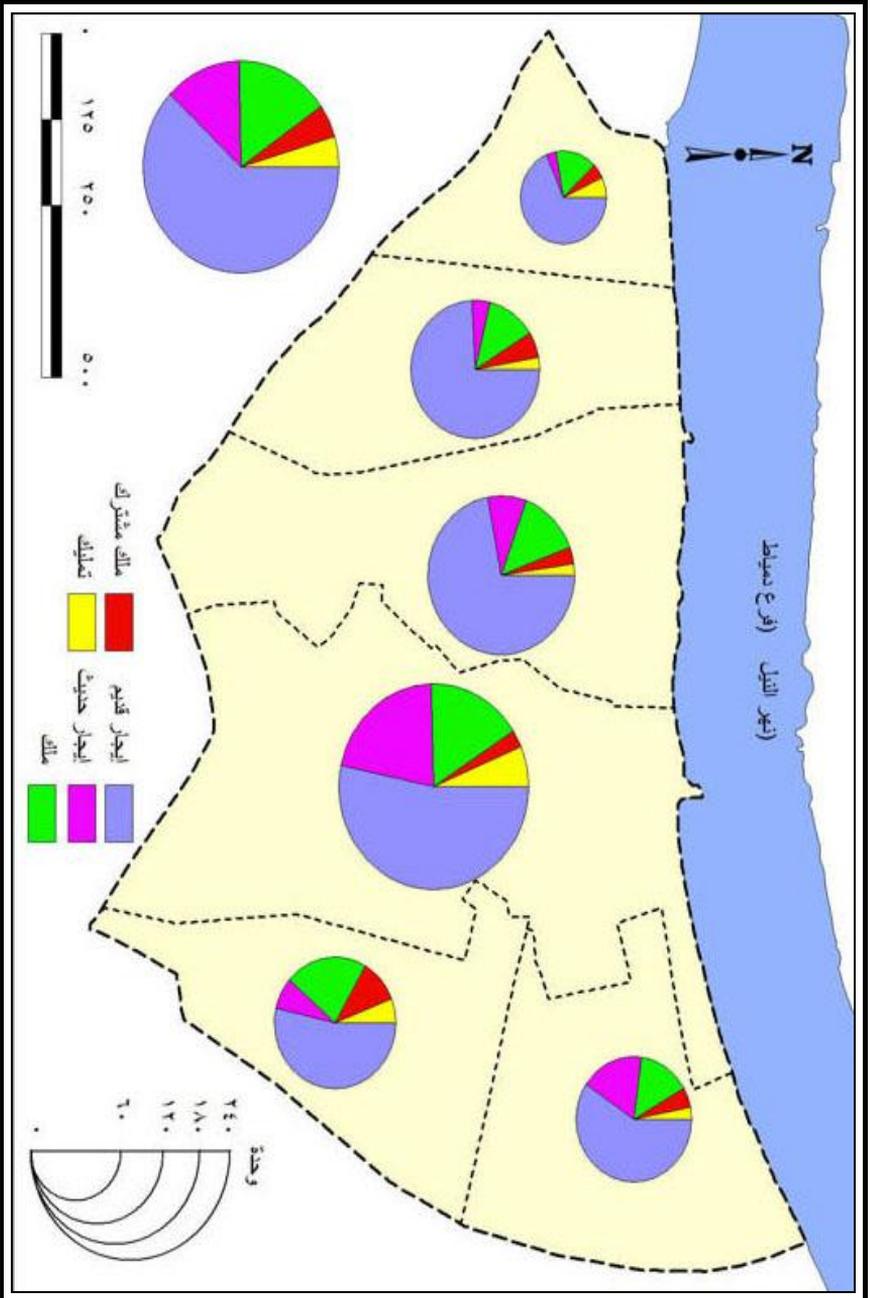
#### ب) الحالة الإيجارية (حيازة المسكن) :

تشير أرقام الجدول رقم (11) والشكل (19) إلى سيادة نمط الإيجار القديم وذلك بنسبة تزيد عن ثلاثة أخماس (62.1%) جملة العينة، وترتفع النسبة عن المتوسط العام للنوأة في شياخات الحوار (74.1%) وربحان (71.9%) وميت طلخا (68.4%) في حين تنخفض في بقية الشياخات عن المتوسط العام لتسجل أداها في شياخة النجار بنسبة (53.2%)، أما الإيجار الحديث فقد شكل 12.6% من جملة الوحدات السكنية داخل العينة، حيث ترتفع نسبة الوحدات السكنية عن المتوسط العام في شياختي النجار وصيام، بينما تنخفض في بقية الشياخات لتسجل أداها في شياخة ميت طلخا (3.5%).

جدول (١١) : التوزيع العددي والنسبي للوحدات السكنية بالنواة القديمة لمدينة المنصورة طبقاً لنوع الحيازة (عينة) عام ٢٠٠٩.

الإجمالي	ميت حذر		صيام		النجار		ريحان		الحوار		ميت طلخا		الشياخة
	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	
٦٢,١	٤٥٠	٥٣,٥	٥٤	٥٩,٤	٥٧	٥٣,٢	١١٧	٧١,٩	١٠٠	٧٤,١	٨٣	٦٨,٤	إيجار قديم
١٢,٦	٩١	٧,٩	٨	١٧,٧	١٧	٢١,٤	٤٧	٨,٦	١٢	٤,٥	٥	٣,٥	إيجار حديث
١٥,٧	١١٤	٢١,٨	٢٢	١٤,٦	١٤	١٦,٤	٣٦	١٣,٧	١٩	١٢,٥	١٤	١٥,٨	ملك
٥,١	٣٧	١٠,٩	١١	٥,٢	٥	٢,٧	٦	٣,٦	٥	٦,٣	٧	٥,٣	ملك مشترك
٤,٦	٣٣	٥,٩	٦	٣,١	٣	٦,٤	١٤	٢,٢	٣	٢,٧	٣	٧,٠	تمليك
١٠٠	٧٢٥	١٠٠	١٠١	١٠٠	٩٦	١٠٠	٢٢٠	١٠٠	١٣٩	١٠٠	١١٢	١٠٠	الإجمالي

المصدر: من واقع استمارة الاستبيان والدراسة الميدانية للباحث عام ٢٠٠٩.



شكل (19) : التوزيع العددي والنسبي للوحدات السكنية بالوزارة القديمة لمدينة المنصورة طبقاً لنوع الجيزة (عينة) عام 2009م.

شكل نمط الملك 15.7% من جملة الوحدات السكنية بالعينة، وقد تباينت النسب بين شياخات النواة القديمة لتسجل أقصاها بشياخة ميت حدر (21.8%) تتراوح النسب في بقية الشياخات بين (16.4%) في شياخة النجار و(12.5%) في شياخة الحوار، وربما يرجع ذلك إلى تملك بعض الأسر لوحداتهم السكنية بالوراثة عن أسرهم التي كانت تقطن النواة منذ القدم، أما الملك المشترك وخاصة بين أفراد العائلة، فقد شكل نسبته 5.1% من جملة الوحدات السكنية بالعينة، وقد تباينت هذه النسبة على مستوى الشياخات لتسجل أقصاها (10.9%) بشياخة ميت حدر، في حين تراوحت النسب في بقية الشياخات بين (6.3%) بشياخة الحوار، و(2.7%) بشياخة النجار، على حين بلغت نسبة الوحدات السكنية التملك داخل العينة بالنواة حوالي 4.6% من جملة الوحدات السكنية داخل العينة بالنواة، وترتفع هذه النسبة عن المتوسط العام في شياخات ميت ظلخا والنجار وميت حدر، وربما يرجع ظهور هذا النمط داخل النواة إلى حركة الإحلال الحديث داخل النواة والمباني المشيدة على الشوارع الرئيسية بالنواة قد غلب عليها صفة التملك كعائد استثماري عقاري سريع وكبير.

#### رابعاً : المشاركة السكانية :

يجب معرفة آراء السكان في نوعية ومستوى الأحياء التي يعيشون فيها ومدى تقبلهم أو عدم تقبلهم لها وهذا ما تهتم به الجغرافيا مؤخراً (محمد مدحت جابر، 2003، ص 384).

تبين من خلال تحليل استمارات الاستبيان واستطلاع آراء الملاك والمستأجرين المقيمين في النواة القديمة حول فكرة الإحلال والتجديد تبين التالي:

- شكل نسبة الملاك (منفرد ومشارك) 20.8% من جملة العينة، منهم 67.5% يرون أن المناطق متدهورة المستوى، وأن 71.3% يرغبون في الانتقال إلى مناطق أخرى خارج النواة القديمة، وقد أرجع 82.5% من الملاك عدم قيامهم بعمليات الصيانة أو بناء وتجديد عقاراتهم إلى عدم توفر الإمكانيات المالية

لديهم لإجراء ذلك، بينما أبدى 17.5% من الملاك عن قدراتهم المادية في تمويل أعمال الصيانة ولكنهم يترددون في القيام بهذه العملية لنقادی المشاكل مع المستأجرين القدامى، وتعدد الورثة أو لصغر مساحة قطعة الأرض.

- شكلت نسبة المستأجرين (إيجار قديم وحديث) (74.7%) من جملة العينة، منهم 56.7% يرون أن المنطقة متدهورة المستوى، كما أن 65.8% منهم يرغبون في الانتقال خارجها ولكنهم يعزفون عن ذلك لانخفاض القيمة الإيجارية للوحدات السكنية التي يقطنونها، حيث أعرب 86.9% من المستأجرين أن القيمة الإيجارية للوحدات التي يستأجرونها لا تزيد عن 100 جنية، في حين تراوحت القيمة الإيجارية للمستأجرين إيجار حديث ما بين (450-600 جنية) شهريا.

- أبدى 69.9% من المستأجرين رغبتهم في إعادة بناء أو تجديد وإصلاح العقارات مقابل رفع القيمة الإيجارية على ألا تزيد عن 150% من القيمة الإيجارية الحالية، وضرورة توفير مسكن مؤقت من قبل المالك أو شركات الاستثمار العقاري على أن يقوموا بسداد القيمة الإيجارية لهذا المسكن المؤقت لحين الانتهاء من عمليات بناء أو إصلاح العقار مبررين بذلك الاستفادة التي تعود عليهم من تعدد الطوابق الرأسية للمبنى، في حين أبدى 10.2% موافقتهم على المساهمة في نفقات البناء والإصلاح، بينما رفض 19.8% من المستأجرين رفع القيمة الإيجارية أو المساهمة في تكاليف البناء أو الإصلاح.

#### **خامساً : أنسب الطرق للتعامل مع النواة القديمة بمدينة المنصورة :**

يعرف التخطيط بأنة الطريقة المثلى التى تضمن تحقيق أهداف معينة بأقل تكلفة وأكثر فاعلية ،وأنة الصورة المرغوبة التى يمكن أن يكون عليها وضع أوحالة الظاهرة المخطط لها فى المستقبل (وليد عبدالله المنيسى، 1985، ص 7). على أنه ينبغى أن يضع التخطيط فى أعتباره توافق النظريات التخطيطية مع الأمكانيات المادية، وعلى هذا فهو عبارة عن تحديد مجموعة من الأهداف التى يراد تحقيقها وفق أوليات

معينة وفى خلال فترة زمنية محددة مع اختيار لمجموعة من الأساليب والأجراءات  
الازمة لتحويل هذه الأهداف إلى واقع.

وقبل الخوض فى اختيار أنسب طرق التعامل مع النواة القديمة بمدينة المنصورة  
ينبغى أن نعرف أن التعامل مع مثل تلك المناطق يلقى جدلا كبيرا بين المخططين  
والقائمين على اتخاذ القرار - خاصة فى ظل الموقع المتميز كمنطقة وسط المدينة  
وتمثل منطقة الأعمال المركزية - والأماكن المادية للدولة، واتجاهات الفكر  
التخطيطى بها، حيث أفرز هذا الجدل عن ثلاثة بدائل للتعامل مع هذا النمط من  
أنماط السكن المتدهور فى قلب المدينة هى :

\* **البديل الأول** : استخدام أسلوب الأزالة Clearance لتلك المنطقة القديمة  
المتدهورة، ونقل السكان إلى مواقع أخرى بواسطة الحكومة أو المستثمرين، وهذه  
الطريقة تحتاج إلى أطر تشريعية قوية تدفعه للتنفيذ، خاصة وأن تلك الأراضى  
ليست أراض بوضع اليد ولدت فى غيبة القانون بل هى مناطق رسمية كانت  
صالحة فى الوقت الذى أنشئت فيه، كما أن أطراف المعادلة بهذه الطريقة  
(السكان - الحكومة - المستثمرين) أطراف متنافرة وغير متكاملة الأهداف  
والأولويات.

\* **البديل الثانى** : استخدام أسلوب الأزالة والاحلال التدريجى الكامل فى نفس  
المكان Relocation وذلك عن طريق نقل السكان خارج منطقة النواة القديمة إلى  
منطقة أخرى بصورة مؤقتة حتى يتم بناء مساكن جديدة لهم وفق جدول زمنى،  
وبذلك يمكن تجنب الأضرار التى تحدثها الأزالة الكاملة ونقل السكان - خاصة  
على الهيكل الأقتصادى والأجتماعى لهم، على أن يكون المسئول عن تمويل  
عمليات الأزالة والاحلال والبناء، وتعويض أصحاب الأراضى والعقارات هو  
القطاع الحكومى من خلال موارده وتبرعات رجال الاعمال وتمويل البنوك  
وجمعيات الاسكان وبعض المؤسسات والهيئات التى تقدم المعونات بهدف  
التممية العمرانية بصفة عامة والاسكان بصفة خاصة، على أن يكون العائد

الربحى للحكومة طفيف من خلال مقدم بسيط يدفعه السكان وأقساط شهرية مناسبة لدخولهم، فضلاً عن العائد من عمليات البيع لبعض الوحدات السكنية والمحال التجارية التي ستتوافر من خلال عمليات البناء وإعادة الاسكان (أشرف على عبده، 2008، ص ص 94-95).

\* **البديل الثالث** : استخدام أسلوب التطوير والارتقاء Upgrading فى التعامل مع هذا النمط من خلال المحافظة على الكتلة العمرانية القائمة والنسيج المكون لها باعتبارها ثروة قومية يجب الحفاظ عليها مع استخدام البعد الاجتماعى والأقتصادى كوسيلة لانجاح التنمية العمرانية.

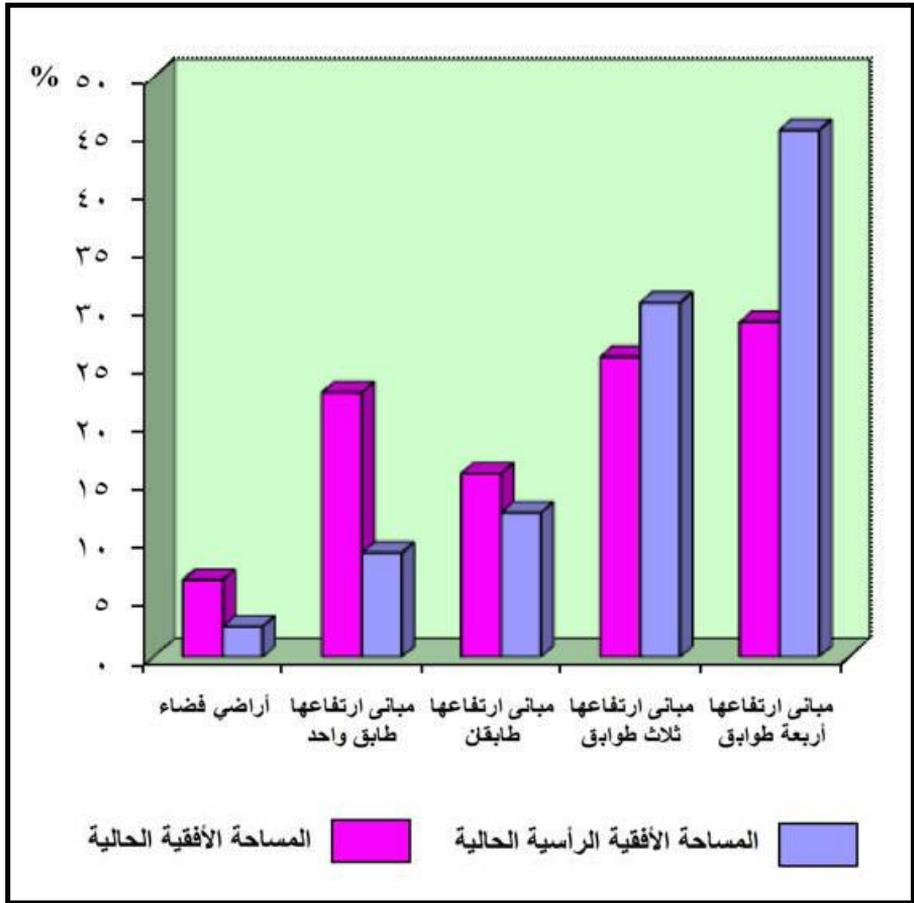
وفى هذا الأطار وبأستعراض الطرق السابقة، وبناء على الدراسة السابقة الذكر لمنطقة النواة القديمة بمدينة المنصورة يقترح الباحث مايلى:

**1. التنمية العمرانية للمباني القابلة للتكثيف الرأسى** : فى ضوء تقييم الهيكل العمرانى للنواة القديمة وتحديد أوجه القصور والمشكلات التى تعانى منها النواة القديمة، أمكن تحديد مناطق التنمية العمرانية والتى تتمثل فى الأراضى الفضاء والمباني المتهالكة والمباني منخفضة ومتوسطة الارتفاع القابلة للتكثيف الرأسى، وتعد هذه المناطق ذات أهمية فى حل جزء من مشكلة الإسكان بالمدينة، وذلك من خلال المساحة الرأسية التى يمكن إضافتها للمبنى، وهذه المساحات تحقق استثماراً أفضل للأرض، فضلاً عن أن طرح مزيد من هذه الوحدات للإيجار أو التملك؛ قد يسهم فى هدوء السوق العقارى، وثبات قيمة الأرض؛ أو انخفاضها. ومن دراسة أرقام الجدول رقم (12) والشكل رقم (20) الذين يوضحان إمكانات التنمية العمرانية الممثلة فى الإضافات العمرانية داخل النواة القديمة لمدينة المنصورة سواء كانت أراضى فضاء، أو مباني منخفضة ومتوسطة الارتفاع يمكن استغلالها فى التوسع الرأسى، يتضح الآتى:

جدول (١٢) : تصنيف المباني والأراضي الفضاء القابلة للتكثيف الرأسى من حيث المساحة و عرض الشوارع الواقعة عليها.

المساحة الأفقية	جملة المساحة		المساحة الأفقية الحالية			البيان	
	المساحة	%	المساحة	٩ أمتار فأكثر	٨:٧ متر		٦ متر فأقل
٢,٦	٣٨٠,٥٦	٦,٦	٣٨٠,٥٦	١١٨٤٥	٢٠,٥٣٦	٥٦٧٥	أراضي فضاء
٩,٠	١٣٠,٧٧٧	٢٢,٨	١٣٠,٧٧٧	٢١٣٥١	٦٥٨٧٣	٤٣٥٥٣	مباني ارتفاعها طابق واحد
١٢,٤	١٨١٣٠,٤	١٥,٨	٩٠,٦٥٢	٢٨٢٨٣	٣٨٦٤٦	٢٣٧٢٣	مباني ارتفاعها طابقان
٣٠,٥	٤٤٤٩٣,٠	٢٥,٩	١٤٨٣١,٠	٤٥٨,٠	٧٥٦٨٠	٦٨٠,٥٠	مباني ارتفاعها ثلاث طوابق
٤٥,٤	٦٦١٩٠,٨	٢٨,٩	١٦٥٤٧٧	٩٦٠,٣	١٢٩٩٧٤	٢٥٩٠,٠	مباني ارتفاعها أربعة طوابق
١٠٠,٠	١٤٥٦٩٧٥	١٠٠,٠	٥٧٣٢٧٢	٧٥٦٦٢	٣٣٠,٧٠٩	١٦٦٦٩,١	الإجمالي

المصدر : مخرجات برنامج 9.3.ARC GIS.



شكل (20) : تصنيف المباني والأراضي الفضاء القابلة للتكثيف الرأسي من حيث المساحة الأفقية والأفقية الرأسية.

بلغت المساحة الأفقية للمباني القابلة للتوسع الرأسي للمناطق القابلة للتنمية العمرانية أو التي تمثل احتياطي عقاري يمكن استغلالها في التوسع الرأسي حوالي 573.3 ألف م<sup>2</sup>، ساهمت المباني متوسطة الارتفاع (أربعة طوابق) التي يمكن أن تستوعب إضافات رأسية تصل حتى 6 طوابق بمساحة 9.6 ألف م<sup>2</sup>، وتبلغ المساحة الأفقية للمباني القابلة للتوسع الرأسي 661.9 ألف م<sup>2</sup> بنسبة 45.4% من جملة المساحة الأفقية للمباني القابلة للتوسع الرأسي.

- ساهمت المباني التي تتكون من 3 طوابق والتي يمكن أن تستوعب طابق إضافي لها بمساحة 75.7 ألف م<sup>2</sup>، فى حين ساهمت المباني التي يمكن أن تستوعب عدد من الطوابق تصل حتى 7 طوابق إضافية بمساحة قدرها 4.6 ألف م<sup>2</sup>، وتشكل المساحة الأفقية الرأسية لهذه المباني 444.9 ألف م<sup>2</sup> بنسبة 30.5% من جملة المساحة الأفقية الرأسية الحالية.

- ساهمت المباني منخفضة الارتفاع (طابقان) والتي يمكن ان تستوعب طابق إضافي لها بمساحة 23.7 ألف م<sup>2</sup>، بينما ساهمت المباني التي يمكن أن تستوعب طابقين بمساحة 38.6 ألف م<sup>2</sup>، على حين تساهم المباني التي يمكن ان تستوعب إضافات راسية تصل حتى 8 طوابق بمساحة 28.3 ألف م<sup>2</sup>، وبلغت المساحة الأفقية الراسية لهذه المباني 181.3 ألف م<sup>2</sup> بنسبة 12.4% من جملة المساحة الأفقية الرأسية الحالية.

- ساهمت المباني منخفضة الارتفاع (طابق واحد) والتي يمكن أن تستوعب طابقين إضافيين لها بمساحة 43.6 ألف م<sup>2</sup>، بينما ساهمت المباني التي يمكن أن تستوعب ثلاثة طوابق بمساحة 65.9 ألف م<sup>2</sup>، على حين تساهم المباني التي يمكن ان تستوعب إضافات رأسية تصل حتى 9 طوابق بمساحة 21.3 ألف م<sup>2</sup>، وبلغت المساحة الأفقية الراسية لهذه المباني 130.8 ألف م<sup>2</sup> بنسبة 9.0% من جملة المساحة الأفقية الرأسية الحالية.

- بلغت مساحة الأراضي الفضاء التي تقع على شوارع (6 متر فأقل) 5.7 ألف م<sup>2</sup>، بينما شكلت مساحتها نحو 20.5 ألف م<sup>2</sup> على شوارع (عرضها 7-8 متر)، فى حين ساهمت بنحو 11.8 ألف م<sup>2</sup> على شوارع يزيد عرضها ثمانية أمتار. ومعنى ذلك أن مثل هذه المساحات الفضاء يمكن أن تضيف مساحات أفقية رأسية للكتلة المبنية إذا ما تم بناؤها واتباع فيها الالتزام بعرض الشوارع.

ومن دراسة الجدول رقم (13) الذي يوضح صافى المساحات التي يمكن أن تستوعبها المباني الحالية بالنواة القديمة لمدينة المنصورة - حسب عرض الشوارع التي تقع عليها- يتبين الآتي:

- تبلغ المساحة التي يمكن إضافتها 1345.3 ألف م<sup>2</sup>، أي ما يزيد عن المساحة النواة الحالية، تساهم فيها المباني منخفضة الارتفاع (طابق واحد) بنسبة 33.9%، يوجد منها 43.4% على شوارع يتراوح عرضها (7-8 متر)، ونحو 37.5% على شوارع يزيد عرضها عن تسعة أمتار فأكثر، وحوالي 19.1% على شوارع عرضها 6 أمتار فأقل.
- تشكل المباني منخفضة الارتفاع (طابقان) مساحة قدرها 379.3 ألف م<sup>2</sup> بنسبة 28.2%، يوجد منها 67.1% على شوارع يزيد عرضها عن 9 متر فأكثر، ونحو 20.4% على شوارع يتراوح عرضها ما بين 7-8 أمتار، وحوالي 12.5% على شوارع عرضها 6 أمتار فأقل.
- تساهم المباني متوسطة الارتفاع (3 طوابق) بمساحة قدرها 183.4 ألف م<sup>2</sup> بنسبة 13.6%، يوجد منها 82.5% على شوارع يتراوح عرضها ما بين 7-8 أمتار، ونحو 17.5% على شوارع يزيد عرضها عن 9 متر فأكثر.
- تساهم المباني متوسطة الارتفاع (4 طوابق) بمساحة قدرها 109.4 ألف م<sup>2</sup> بنسبة 8.1% من جملة المساحات التي يمكن أن تستوعبها المباني بالنواة القديمة، يوجد منها 52.7% على شوارع يزيد عرضها عن 9 متر فأكثر، ونحو 47.3% على شوارع عرضها 6 أمتار فأقل.
- تشكل المساحة التي يمكن أن تضيفها الأراضي الفضاء حوالي 217.6 ألف م<sup>2</sup> بنسبة 16.2% من جملة المساحة التي يمكن أن تستوعبها المباني بالنواة القديمة، يوجد أكثر من نصفها (54.4%) على شوارع رئيسية يزيد عرضها عن 9 أمتار فأكثر، وحوالي 37.7% على شوارع ثانوية (7-8 أمتار)، ونحو 19.4% على شوارع الخدمة المحلية.

جدول (١٣) : يوضح صافي المساحات التي يمكن أن تستوعبها المباني الحالية بالنواة القديمة لمدينة المنصورة حسب عرض الشوارع التي تقع عليها.

المساحة المضافة ( حسب عرض الشوارع )										البيان
الإجمالي		٩ أمتار فأكثر		٨:٧ متر		٦ متر فأقل				
%	%	المساحة	%	المساحة	%	المساحة	%	المساحة	%	
١٠٠	١٦,٢	٢١٧٦١٩	٥٤,٤	١١٨٤٥٠	٣٧,٧	٨٢١٤٤	٧,٨	١٧٠٢٥		أراضي فضاء
١٠٠	٣٣,٩	٤٥٥٥٣٣	٣٧,٥	١٧٠٨٠٨	٤٣,٤	١٩٧٦١٩	١٩,١	٨٧١٠٦		مباني ارتفاعها طابق واحد
١٠٠	٢٨,٢	٣٧٩٢٨٥	٦٧,١	٢٥٤٥٤٧	٢٠,٤	٧٧٢٩٢	١٢,٥	٤٧٤٤٦		مباني ارتفاعها طابقان
١٠٠	١٣,٦	١٨٣٤٢٠	١٧,٥	٣٢٠٦٠	٨٢,٥	١٥١٣٦٠	٠,٠	٠		مباني ارتفاعها ثلاث طوابق
١٠٠	٨,١	١٠٩٤١٨	٥٢,٧	٥٧٦١٨	٠,٠	٠	٤٧,٣	٥١٨٠٠		مباني ارتفاعها أربعة طوابق
١٠٠	١٠٠,٠	١٣٤٥٢٧٥	٤٧,١	٦٣٣٤٨٣	٣٧,٨	٥٠٨٤١٥	١٥,١	٢٠٣٣٧٧		الإجمالي

المصدر: مخرجات برنامج 9.3.ARC GIS.

2. إزالة المباني الرديئة الواقعة غرب خط سكك حديد المنصورة الزقازيق بصفة خاصة فى شياخات صيام وميت حدر والحوار وعزبة العجر، على أن يراعى الإبقاء على المباني الواقعة على طول شارع الجمهورية والمباني الحديثة الواقعة على طول شارع السكة الجديدة والسكة القديمة والعباسي وفريدة حسان والمدير ومحمد فتحي وبنك مصر، وعند إعادة التخطيط البناء، ويجب تسهيل إعطاء تصاريح الهدم للمباني ذات الحالة المتدهورة مع تأمين الملكية وتعدد طرق إثباتها لتشجيع الملاك على هدم المباني المتدهورة والتي يخشون من هدمها لعدم استطاعتهم إقامة مساكن جديدة محلها لعدم امتلاك صكوك الملكية وتوزع الملكية بين أكثر من مالك بسبب الإرث.

3. مراقبة أعمال الإحلال للمباني السكنية التى سوف تتم من خلال اشراف الهيئات الحكومية المتمثلة في هيئة التخطيط العمراني والتاكيد عند عملية الاحلال من اتباع قوانين البناء والرودد الازمة وتنفيذ خطوط التنظيم والارتفاعات المسموحة واستعمالات الأدوار بما يتماشى مع عروض الطرق ومسطحات المرافق القائمة مما يعمل على خفض الكثافات الحالية للمباني من خلال تعديل النسيج العمراني الحالي (حسين محمد أبو بكر، 1990، ص 177). حيث تعد هذه القوانين من اهم العوامل التى تؤدى إلى تشكيل الهيكل العمرانى للمدينة والتلا تقل عن العوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية المؤثرة فى خطط وبرامج التنمية الحضرية والتخطيط العمرانى (Poul and Max, 2010, p. 125).

4. تدعيم وإحلال شبكات المرافق الأساسية وبخاصة المياه والصرف الصحي القائمة والتي تعاني من انتهاء أعمارها الافتراضية وزيادة الأحمال مع ضرورة مد شبكات الغاز الطبيعي التي تعذر تغذية معظم أجزاء النواهي القديمة وخاصة المنطقة التجارية شرق شارع بورسعيد حتى سور محطة السكك الحديدية، مع عمل خرائط حديثة لتلك الشبكات القديمة وإضافة المستجدات عليها.

5. استخدام أسلوب الإصلاح والتجديد والتحديث للمباني ذات الحالة المتوسطة حفاظاً عليها من التدهور وتجديد الهيكل العمراني بها ورفع قيمتها العقارية،

وذلك من خلال تحسين حالة المسكن وظروف المعيشة بداخله وتعديل التصميم الداخلي فى بعض الوحدات.

6. استخدام أسلوب الحماية والصيانة للمباني ذات الحالة الجيدة والجيدة جداً، حتى لا يزحف عليها التخلف، كما يجب إشراك السكان فى أعمال الصيانة والإصلاح عن طريق استكمال التشطيبات الخارجية والواجهات.

7. استخدام أسلوب التجديد الحضري خاصة مع منطقة القلب التجاري للنواة والتي تقع فى الشمال عن طريق إحلال الوضع القائم لفئات السكان من محدودى الدخل فى المنطقة المركزية لإقامة المباني الإدارية ومباني المكاتب ووحدات الإسكان الفاخر ذات العائد الاستثماري والذي يتناسب مع أسعار الأراضي فى تلك المنطقة.

8. اقتراح محاور رئيسية تخترق النواة وتعمل عند اكتمالها كمحاور تنمية للنواة تقضى على مشكلات الحركة بالنواة ويراعى فيها احترام استقامات وتعامدات الشبكة الحالية للتقليل من عمليات الإزالة لما يتبعها من تكلفة عند اللجوء إلى توسعة الشوارع مع تلافى التقاطعات غير العمودية.

9. إحداث نوع من المشاركة المجتمعية بين السكان والملاك وذوى الأنشطة بالمنطقة من خلال عمل اتحادات أو تنظيمات أهلية أو صندوق التنمية والتي يمكن من خلالها تجديد المباني المتوسطة، وإعادة الإنشاء والإصلاح بصورة قانونية فى مقابل حصول المستأجرين وأصحاب المحلات على وحدات بالمباني الجديدة فى حالة إعادة البناء على أن يستفيد المالك من زيادة عدد الوحدات على قطعة الأرض، مع إمكانية تقديم قروض ميسرة ومنح لا ترد إلى هذه الاتحادات، كما يمكن عمل تقييم ورفع للقيمة الأيجارية للوحدات التي يتم إصلاحها.

10. حل مشكلة تداخل استخدامات الأراضي بالنواة خاصة الاستخدامات التجارية التي تتداخل مع المناطق السكنية وبدأت فى غزوها، وضرورة تنظيم استعمالات الأراضي ونقل الاستخدامات المقلقة للراحة مع المناطق السكنية مثل الورش والصناعات

الصغيرة خاصة فى منطقة الحسينية وسوق الحدادين خارج النواة، مع العمل على نقل بعض الأنشطة المركزية من داخل القلب التجارى للنواة مثل سوق السمك، والقضاء على ظاهرة الباعة الجائلين المنتشرين على طول شوارع القلب التجارى للنواة خاصة فى شارع بورسعيد والعباسي والسكة الجديدة وبنك مصر .

11. تعظيم المشاركة الشعبية فى مشروع التجديد العمرانى للنواة القديمة من أجل تحقيق الشعور بالانتماء لأعمال التطوير وضمان عدم المعارضة للأعمال المستهدفة، وذلك عن طريق وضع متطلباتهم ورغباتهم وأولوياتهم بالنسبة لأعمال التطوير والارتقاء، وعقد استطلاع للرأى ولجان للاستماع الجماهيري فى مرحلة وضع البدائل والحلول ومناقشته. فىجب أن يضمن التخطيط الحضري أوسع مشاركة جماهيرية تدلي بمقترحتها بشأن متطلبات وحاجيات المدن والمحلات السكنية التي ينجزها التخطيط (محمد جاسم شعبان العاني، 2007، ص 191).

## الخاتمة :

خلصت الدراسة بمجموعة من الحقائق تبين أوجه القصور والمشكلات التي تعاني منها النواة القديمة لمدينة المنصورة، وفي هذا الإطار يمكن إجمال أهم هذه الحقائق فيما يلي:

- شكلت المساحة المستغلة فعلاً حوالي 97%، في حين بلغت نسبة الأراضي الفضاء 3.0% من جملة مساحة النواة، مما يشير إلى اكتمال حركة العمران ووصول النواة إلى مرحلة التشبع العمراني. كما تبين أن المنازل المتهدمة تحولت الأراضي الفضاء الناتجة عنها إلى استغلال آخر وبصفة خاصة جراجات للسيارات، مما قد يفسر انخفاض عدد قطع الأراضي الفضاء بالنواة على الرغم من قدم وتهالك كثير من المباني.
- أوضحت الدراسة إلى تصدر نسبة الشوارع والميادين المرتبة الأولى في مركب استخدام الأراضي بالنواة القديمة لمدينة المنصورة بنسبة 33.0%، يليها الاستخدام السكني بنسبة 23.8% من المساحة الكلية للنواة القديمة، والذي يتركز في الأجزاء الغربية من النواة بشياختي ميت طلخا والحوار والأطراف الجنوبية لشياخات ریحان والنجار وميت حد.
- أوضحت الدراسة أن الاستخدام التجاري يساهم بحوالي 16.8% من جملة المساحة الكلية للنواة القديمة ويتركز بالأطراف الشمالية بشياختي ریحان والنجار.
- تبين من دراسة خريطة استخدام الأرض الترفيهي نقص المساحات الخضراء بالجزء الجنوبي من النواة، بينما تتركز على طول الجبهة النهرية حيث تنتشر المسارح والحدائق.
- كشفت الدراسة عن صناعات تسبب مضايقات للسكان وينتج عنها أضرار بالغة وضوءاء تؤثر علي راحة السكان والإضرار بصحتهم، وتتمثل في ورش إصلاح السيارات وخراطة المعادن، وتتركز هذه الورش بشارع الدكتور صبري أبو علم وسوق الحدادين ومنطقة الحسينية.

- كشفت دراسة أسعار الأراضي بالنواة عن علاقة ارتباطيه قوية بين أكبر قيم للمتر المربع فى منطقة النواة القديمة حيث توجد المنطقة التجارية المركزية، إذ تتراوح قيمة المتر المربع فيما بين 2000 جنيه على أطرف النواة القديمة حيث و 40000 جنيه على الشوارع الرئيسة بوسطها والمتمثلة فى شارع السكة الجديدة (الثورة) وشارع العباسي وشارع محمد فريد والجزء الشمالي لشارع بورسعيد، كما ترتفع أسعار الأراضي على طول الشوارع الرئيسة والجبهة النهرية، ويرجع ذلك إلى إمكانية التوسع الرأسي للمباني الواقعة عليها بالمقارنة بالمباني التي تقع فى ظلها.
- تبين من الدراسة أن المباني الرديئة هي الأوسع انتشارًا داخل النواة القديمة لمدينة المنصورة، إذ تشغل ما يزيد عن ثلاثة أخماس (60.3%)، تليها المباني ذات الحالة الممتازة بنسبة 22.2% من جملة المساحة العمرانية بالنواة.
- تبين من الدراسة أن معظم مباني النواة تم بنائها قبل عام 1950 مما يشير إلى أنها قد وصلت لحالة من التدهور. كما أوضحت الدراسة أن معظم المباني المشيدة بطريقة الإحلال خلال الفترة (2000-2009) تم تشييدها على الشوارع الرئيسية، كما يلاحظ أن الغالبية العظمى (95.3%) منها يزيد ارتفاعها عن (9 طوابق فأكثر)، بينما جاءت النسبة المتبقية من نصيب المباني التي يتراوح ارتفاعها (7-8 طوابق)، مما يشير إلى اتجاه شركات الاستثمار العقاري إلى الاستثمار على الشوارع الرئيسية حتى تستفيد من التوسع الرأسي لتعويض الارتفاع فى أسعار الأراضي.
- أوضحت الدراسة أن المباني متوسطة الارتفاع (3-4 طوابق) والمنخفضة هي الأكثر انتشار ممكن يشير على توافر إمكانيات التوسع الرأسي.
- تبين من الدراسة سيادة المباني المشيدة من حوائط حاملة وأسقف خرسانية، وأن معظمها من فئة المنازل.
- بلغت جملة الوحدات السكنية بالعينة 700 وحدة داخل العينة بالنواة القديمة لمدينة المنصورة، تضم حوالي 2301 غرفة بمتوسط 3.2 غرفة/وحدة، يقطنها 2543 نسمة وبذلك بلغ معدل التزاحم داخل الغرف 1.1 نسمة/غرفة.

- سيادة نمط الإيجار القديم وبنسبة تزيد عن ثلاثة أخماس (62.1%) جملة العينة، بينما شكل نمط الملك 15.7%.
- أوضحت الدراسة أن عدم قيام معظم الملاك بعمليات الصيانة أو بناء وتجديد عقاراتهم يرجع إلى عدم توفر الإمكانيات المالية لديهم لإجراء ذلك.
- تبين من الدراسة أن معظم المستأجرين (إيجار قديم وحديث) يرغبون في الانتقال خارجها ولكنهم يعزفون عن ذلك لانخفاض القيمة الإيجارية للوحدات السكنية التي يقطنوها.
- أوضحت الدراسة رغبة المستأجرين في إعادة بناء أو تجديد وإصلاح العقارات مقابل رفع القيمة الإيجارية على ألا تزيد عن 150% من القيمة الإيجارية الحالية، وضرورة توفير مسكن مؤقت من قبل المالك أو شركات الاستثمار العقاري.
- أوضحت الدراسة أهمية إستراتيجية الإحلال والتجديد وفعاليتها في حل مشكلة الإسكان خاصة في المدن المكتظة بالسكان.
- تبين من الدراسة أن المساحة الأفقية الحالية للمناطق القابلة للتنمية العمرانية أو التي تمثل احتياطي عقاري يمكن استغلالها في التوسع الرأسي تشكل حوالي 573.3 ألف م<sup>2</sup>، بينما شكلت المساحة الأفقية الرأسية لهذه المباني 661.9 ألف م<sup>2</sup> بنسبة 45.4% من جملة المساحة الأفقية الرأسية الحالية.
- أوضحت الدراسة أن المساحة التي يمكن إضافتها 1345.3 ألف م<sup>2</sup>، أي ما يزيد عن المساحة النواة الحالية، تساهم فيها المباني منخفضة الارتفاع (طابق واحد) بنسبة 33.9%، يوجد منها 43.4% على شوارع يتراوح عرضها (7-8 متر)، ونحو 37.5% على شوارع يزيد عرضها عن تسعة أمتار فأكثر، وحوالي 19.1% على شوارع عرضها 6 أمتار فأقل.

## المراجع والمصادر

### المراجع العربية :

1. أبو زيد راجح (2007)، العمران المصرى، رصد التطورات فى عمران أرض مصر فى أواخر القرن العشرين وأستطلاع مساراته المستقبلية حتى عام 2020، المجلد الأول، المكتبة الأكاديمية، القاهرة .
2. أحمد حسن نافع، النمو العمرانى لمدينتى المنصورة وطلخا كنموذج للمدن التوأمية، مجلة كلية الآداب، جامعة المنصورة، العدد 23، أغسطس 1998.
3. أحمد خليل، خيرى محمد عابدين، عبدالله محمد الغامدى (1421هـ/2001م)، مدخل إلى المعالجة التخطيطية للأحياء الشعبية بمدينة جدة، أبحاث جامعة الملك عبد العزيز المدعمة، كلية تصاميم البيئة، قسم عمارة البيئة التقرير النهائى، جدة.
4. أحمد رشدي (1985)، الدراسات الأساسية لتنمية وتجديد المناطق الحضرية، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الهندسة، قسم الهيئة المعمارية، جامعة القاهرة.
5. أحمد على أسماعيل (1993)، دراسات فى جغرافية المدن، دار الثقافة للنشر والتوزيع الطبعة الرابعة، القاهرة.
6. أحمد كمال عبد الفتاح (يونيو 1991)، معالجة وتطوير المناطق العمرانية المتدهورة والقائمة فى المدن المصرية، بحث مقدم إلى ندوة التحولات الحضرية فى إطار التخطيط العمرانى والإقليمى، جمعية التخطيط العمرانى والإقليمى، جمعية المهندسين المصرية، جمعية التخطيط، القاهرة.
7. أسامة بن رشاد جستنية، مشاعل بنت سعدالمالكى (2009)، تحليل جغرافى لمنطقتين عشوائيتين فى مدينة جدة، سلسلة بحوث جغرافية، العدد 29، الجمعية الجغرافية المصرية، القاهرة.
8. إسماعيل على إسماعيل محمد (1999)، المناطق العشوائية بمدينة أسيوط، دراسة جغرافية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة القاهرة.

9. اشرف على عبده (2008)، الجيوب الريفية المحتواة فى التجمعات الحضرية المخططة لمدينة الجيزة، سلسلة بحوث جغرافية، العدد 20، الجمعية الجغرافية المصرية.
10. إيمان السامرائي ويسري أبو عجمية (2004)، قواعد البيانات، مفاهيم ومصطلحات، القاهرة.
11. حسين محمد ابو بكر (1990)، التغير والتدهور فى المناطق الحضرية التقليدية، دراسة تحليلية بالمدن المصرية، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الهندسة، قسم الهندسة المعمارية، جامعة القاهرة.
12. رويدى محمد رضا يوسف (1993)، الاسكان والتجديد العمرانى ، توفيق عمليات الارتقاء الحضرى للمناطق السكنية مع ذكر خاص للقاهرة الكبرى، رسالة دكتوراة مقدمة إلى كلية الهندسة، قسم الهندسة المعمارية ،جامعة القاهرة.
13. شوهدى عبد الحميد الخواجة (1999)، النقل الداخلى فى مدينة المنصورة، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة المنصورة.
14. صالح حماد البحيرى (1999)، الوظيفة الترفيهية فى مدينة المنيا: دراسة جغرافية، السكان والعمران، بحوث تطبيقية، دار الهلال، القاهرة.
15. صبرى فارس الهيتى (2009)، التخطيط الحضرى، دار اليازورى العلمية للنشر والتوزيع، عمان، الاردن.
16. فتحى محمد مصيلحى (1990)، الجغرافيا البشرية بين نظرية المعرفة وعلم المنهج الجغرافى، توزيع الأهرام، مطبعة الطوبجى، القاهرة.
17. - (1988)، تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى، تجربة التعمير المصرية من 4000 ق.م إلى 2000م دار المدينة المنورة، القاهرة.
18. - (2010)، المعمور المصرى فى مطلع ق 20، المشكلة السكانية ومستقبل مصر، دار الماجد، القاهرة.
19. كايد عثمان أبو صبحة (2007)، جغرافية المدن، الطبعة الثالثة، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، الأردن.

20. ماجدة متولى (15- 17 مايو 1994)، المناطق العشوائية بين الإزالة والتطوير، ورقة مقدمة إلى حلقة النقاش حول "العشوائيات - أولويات التطوير والبدائل" - جمعية الارتقاء بالبيئة العمرانية بالتعاون مع مؤسسة فرديش ناومان الألمانية، القاهرة.
21. مایسة محمود عبد الجلیل (1990)، المعدلات التخطيطية للمناطق السكنية، حالة المناطق المفتوحة، رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الهندسة جامعة القاهرة.
22. محمد جاسم شعبان العانى (2007)، التخطيط الأقليمي، مبادئ وأسس، نظريات وأساليب، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.
23. محمد عماد نور الدين (21-24 فبراير، 2000)، فاعلية التخطيط العمرانى وتنمية البيئة الحضرية للمجتمعات السكنية، بحث منشور، المؤتمر العربى الأقليمي (التوازن البيئى والتنمية الحضرية)، القاهرة.
24. محمد مدحت جابر (2003)، جغرافية العمران الريفي والحضري، الطبعة الأولى، الأنجلو المصرية، القاهرة.
25. — (2006)، معجم المصطلحات البيئية والجغرافية، مطابع جامعة المنيا، المنيا.
26. مكي غازي عبد الطيف (2006)، استخدام تقنيات الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية (GIS) في التصنيف والتحليل المكاني لاستخدامات الأرض في قضاء العظمية (دراسة كارتوكرافية تحليلية)، أطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية التربية، ابن رشد، جامعة بغداد.
27. مها حسنين حسنين أحمد (2003)، التخطيط الحضري لمدينة المنصورة، دراسة فى جغرافية التخطيط، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة المنصورة.
28. هويدا إبراهيم رمضان (2000)، العمران العشوائى فى مدينة المنصورة، دراسة جغرافية، بحث مقدم إلى ندوة الأستاذ الدكتور سليمان أحمد حزين، كلية الآداب، جامعة الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية.

29. وسيم عبد الحميد عبد العال (1971)، مدينة المنصورة، دراسة مدنية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة القاهرة.
30. وليد شكري عبد الحميد على يوسف (2005)، المجمع الحضري لمدينة المنصورة دراسة تحليلية لبعض الخصائص السكانية والعمرانية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة الزقازيق.
31. وليد عبدالله المنيسى (1985)، التخطيط الحضري والإقليمي، ذات السلسلة للطباعة والنشر، الكويت.

### مصادر الخرائط :

1. الهيئة المصرية العامة للمساحة، خرائط 1 : 5000، عام 1950، 1 : 500 عام 1951.
2. شركة غاز مصر، خرائط 1 : 1000 عدة لوحات.
3. مصلحة المساحة المصرية، خرائط الإقليم المصري، خرائط مقياس 1 : 1000 عام 1903، وخرائط مقياس 1 : 2500، عام 1917.

### المراجع غير العربية:

1. Bourne, L.S., (1981), The Geography of Housing, Winston & Sons, London.
2. Carter, H., (1981), The Study of Urban Geography, 3<sup>rd</sup> ed., Edward Arnold, Suffolk,.
3. Carter, J., & Jones, T., (1989), Social Geography, An Introduction Contemporary Issues, Edward Arnold Press, London.
4. Denise Pumuin, Geografiska, A., (2003), Settlement Systems in evolution, copyright, WWW, EBSCO Pupliching.
5. Irving, H. Welfeld & Richard, F. Muth and John, G. Weicher, (1975), Perspectives on Housing and Urban Renewal, Prageer Publisher INC, New York.
6. James, H., (1981), Urban Economics and Public Policy, Martin's Press, 2<sup>nd</sup> Edition, New York.
7. Johnston, R.J., (1971), Urban Residential patterns an introduction, Review Bell, G, London.
8. Levy, J.M., (2003), Contemporary Urban Planning, b ed , New Jersey, Prentice Hall.

9. Lewis, P and Neiman, M., (2010), Georgetown University Press, Washington De 2009, 272 pages, Published in Journal of the American Planning Association, Volume 76, Issue 1 December.

### المواقع الإلكترونية :

1. [http://www.arru.nat.tn/arb-pages/renovtion\\_arb.htm](http://www.arru.nat.tn/arb-pages/renovtion_arb.htm)
2. <http://translat.googleusercontent.com>
3. <http://www.arabgeographers.net>
4. <http://www.ingdz.com>
5. <http://yomgedid.kenanaonline.com>
6. [http://kuwait25.com/ab7ath/print.php?tales\\_id=710](http://kuwait25.com/ab7ath/print.php?tales_id=710)
7. [http://www.mubarak\\_inst.org/stud\\_read/research\\_view\\_eng\\_php2id\\_286](http://www.mubarak_inst.org/stud_read/research_view_eng_php2id_286)

\* \* \*