

ZAHIRAN
ZAHIRAN
ZAHIRAN
ZAHIRAN
ZAHIRAN
ZAHIRAN

١٩٨٥

المهنية العامة لبحوث الإسكان
والبناء والتخطيط العمراني

مركز البحوث
والبحوث القومية

29 MAR 1988

م/عابد محمود

استخدامات الأراضي للمدن المصرية

LAND USES OF EGYPTIAN CITIES

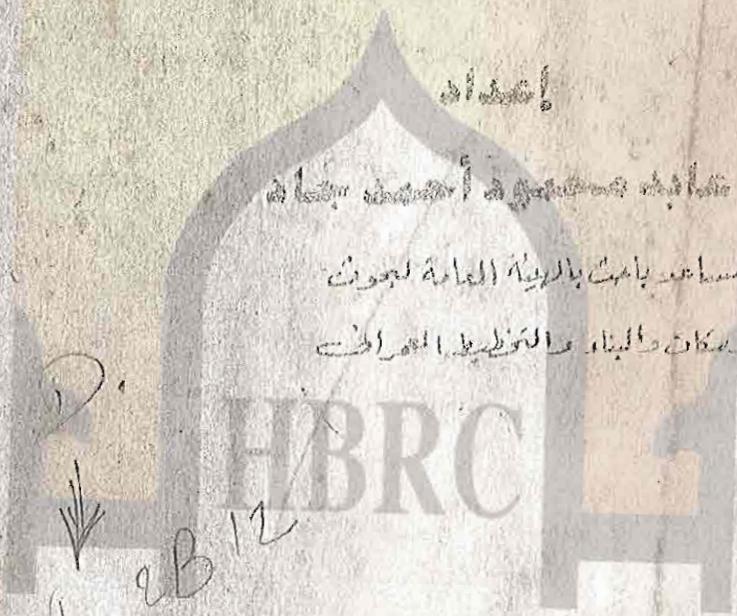
١٥٠

مقدمة مقدم الى معهد التخطيط القومي استكمالاً
لدراسة د. باحوم ١٩٨٥

إعداد

م/عابد محمود أستاذ

مساعد باحث بالدراسة العامة لبحوث
الإسكان والبناء والتخطيط العمراني



المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center

Since 1954

د/العبد محمود

D.
29 A 34
35

٢٠٠٥

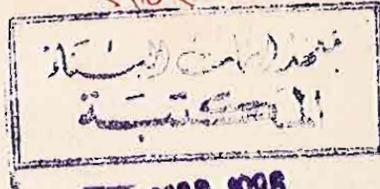


١٩٨٥

جمهورية مصر العربية
عهد التخطيط القومي

دبلوم — ١٩٨٥

إهداء و
إلى مكتبة
الهيئة العامة لبحوث الإسكان
والبناء والتخطيط العمراني



٢٧ MAR 1986

٢ / عابد محمود

إستعمالات الأراضي للمدن المصرية

LAND USES OF EGYPTIAN CITIES

بحسب تقديم الى معهد التخطيط القومي اشتراكا

لدراسة دبلوم ١٩٨٥

إعداد

م / عابد محمود أحمد جاد

مساعد باحث بالهيئة العامة لبحوث
الإسكان والبناء والتخطيط العمراني

المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center

Since 1954

أ. التدمري

إشراف

د / السيد محمد هكبلاني

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

« وَقُلْ رَبِّیْ زِدْنِیْ عِلْمًا »

• صدق الله العظيم •

HBRC

المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center

Since 1954

* اهداء *

الى كل من علمنى حرفسلا
الى اسرة مركز بحوث البنساء
الى اسرة معهد التخطيط القومى

0000000000000000

HBRC

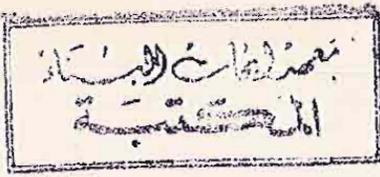
المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء

Housing & Building National Research Center

Since 1954



و الأشكال .



١٦٦ MAR 1986 " فهرست المحتويات "

<u>رقم الصفحة</u>	<u>البيان</u>
١	مقدمة
٢	الهدف من البحث
٣	طريقة البحث
٤	<u>الباب الاول</u> : - مفهوم استعمالات الاراضى والعوامل المؤثرة عليها :
٥	أولا : العوامل الاقتصادية
٦	١ - استعمل الفرد لقطعة الأرض التي يمتلكها
٦	٢ - الشكل الكلى لاستعمال الأرض
٧	٣ - العلاقة بين سعر الأرض والاستعمال
٨	٤ - نظريات شكل المدن وتكوينها
٨	٤ - ١ نظرية النمو المركزى
١٠	٤ - ٢ " القطاعات "
١١	٤ - ٣ " النوايا المتعددة "
١٤	ثانيا : العوامل الاجتماعية :
١٤	١ - العمليات الاجتماعية وتأثيرها على استعمالات الاراضى
١٤	١ - ١ سيطرة الأنشطة وتدرجها
١٥	١ - ٢ مركزية ولا مركزية الأنشطة والسكان
١٥	١ - ٣ هجرة وأحلال الأنشطة والسكان
	٢ - السلوك الانسانى والقيم الاجتماعية وتأثيرها
١٦	على استعمالات الاراضى
١٦	ثالثا : المنفعة العامة :
١٨	١ - الصحة العامة والأمان

١٨	٢ - الراحة
٢١	٣ - كفاءة الأستعمال
٢١	٤ - العنصر الجمالى

الباب الثانى : الأسس والمعدلات التخطيطية للأستعمالات الرئيسية :

٢٤	١ - الاستعمالات السكنية
٢٥	١ - ١ الاشتراطات الخاصة بموقع الأسكان
٢٥	١ - ٢ المساحة وكثافة السكان والأسكان
٢٢	٢ - الاستعمالات التجارية :
٢٤	٢ - ١ المركز التجارى على مستوى المجاورة السكنية
٢٧	٢ - ٢ المركز التجارى على مستوى الحى السكنى
٢٨	٢ - ٣ قلب المدينة
٢٨	٢ - ٤ المركز التجارى الاقليمى
٢٩	٣ - الاستعمالات الصناعية :
٣٩	٣ - ١ متطلبات المكان (الموقع)
٤٠	٣ - ٢ متطلبات المساحة
٤٢	٤ - استعمالات الخدمات :
٤٢	٤ - ١ الخدمات التعليمية :
٤٢	٤ - ١ - ١ دور الحضنة
٤٣	٤ - ١ - ٢ المدرسة الابتدائية
٤٥	٤ - ١ - ٣ المدرسة الاعدادية
٤٦	٤ - ١ - ٤ المدرسة الثانوية
٤٧	٤ - ١ - ٥ المدارس الفنية
٤٧	٤ - ١ - ٦ المعاهد العليا والجامعات

٤ - ٢ الخدمات الصحية

- ٤٨ ٤ - ٢ - ١ الخدمات الصحية على مستوى
المجاورة السكنية
- ٤٩ ٤ - ٢ - ٢ الخدمات الصحية على مستوى الحى
أو المدينة
- ٥٠ ٤ - ٣ الخدمات الاجتماعية
- ٥٠ ٤ - ٤ الخدمات الدينية
- ٥١ ٤ - ٥ الخدمات الثقافية والترفيهية
- ٥١ ٤ - ٥ - ١ المكتبات العامة
- ٥٢ ٤ - ٥ - ٢ دور وقصور الثقافة
- ٥٢ ٤ - ٥ - ٣ دور السينما والمسرح
- ٥٢ ٤ - ٥ - ٤ المتاحف والمعارض
- ٥٣ ٤ - ٥ - ٥ ملاعب الاطفال
- ٥٣ ٤ - ٥ - ٦ ملاعب الصبية والشباب
- ٥٤ ٤ - ٥ - ٧ الحدائق العامة

- ٥٥ ٤ - ٦ الخدمات الادارية والحكومية

الباب الثالث : هيكل استعمالات الاراضى فى المدن الحضرية

Since 1954

- ٦٢ أولا : مدن ذات حجم سكانى أقل من ٢٠,٠٠٠ نسمة
- ٦٢ ١ - مدينة أيتاى البارود
- ٦٣ ٢ - مدينة أبو حمص
- ٦٥ ٣ - مدينة كفر سمد
- ٦٦ ٤ - مدينة قلين
- ٦٨ ٥ - مدينة الواسطى
- ٧٠ ٦ - مدينة أبو طشت

ثانيا : مدن ذات حجم سكاني بين ٢٠,٠٠٠ - ٥٠,٠٠٠ نسمة

- ١ - مدينة طنجة
- ٢ - مدينة القنطرة الخيرية
- ٣ - مدينة ههيا
- ٤ - مدينة مينا القمح
- ٥ - مدينة بيلا
- ٦ - مدينة بلطيم
- ٧ - مدينة فـوه
- ٨ - مدينة سيدي سالم
- ٩ - مدينة الحواميدية
- ١٠ - مدينة البدر ششين
- ١١ - مدينة بيبسا
- ١٢ - مدينة سـالـوط

ثالثا : مدن ذات حجم سكاني بين ٥٠,٠٠٠ - ١٠٠,٠٠٠ نسمة

- ١ - مدينة بلبيس
- ٢ - مدينة ميت غمر
- ٣ - مدينة دسوق
- ٤ - مدينة أخميم

رابعا : مدن ذات حجم سكاني بين ١٠٠,٠٠٠ - ٢٥٠,٠٠٠ نسمة

- ١ - مدينة الزقمازيق
- ٢ - مدينة بنى سويف
- ٣ - مدينة سوهاج

خامسا : مدن ذات حجم سكاني أكثر من ٢٥٠,٠٠٠ نسمة

- ١ - مدينة كفر الشيخ

الباب الرابع : النتائج والتوصيات

١٢٨ قائمة المراجع والمصادر

* فهرست الجداول *

رقم الصفحة	البيان
١٩	جدول رقم (١) : معايير المسافة والزمن بين المسكن والانشطة المختلفة
٢٦	المساحة المطلوبة لقطعة الأرض السكنية حسب نوع المسكن
٣٠	المساحة اللازمة للوحدة ونصيب الأسرة من مساحة الأرض المقام عليها العطارة
٣٠	توزيع مساحة الأرض المخصصة للأسرة على الاستعمالات المختلفة للعطارات حسب عدد أوارها
٢١	كثافة الاسكان الصافية حسب نوع المسكن
٢٧	مفردات مساحة المركز التجارى للمجاورة حسب عدد السكان
٤١	معدلات المساحة المعملة لتحديد الأرض اللازمه لأغراض الصناعة فى مدينة فيلادلفيا ١٩٦٠
٤٣	عدد الفصول والتلاميذ والأسر والسكان المكافئ، لمدرسة ابتدائية ذات أحجام مختلفة .
٤٤	المساحة المطلوبة للعناصر المختلفة التى تتكون منها المدرسة الابتدائية
٤٦	معدلات الخدمات التعليمية فى إقليم القاهرة الكبرى ١٩٧٦ .
٥١	مساحة المكتبة العامة حسب حجم المدينة .
٥٣	توزيع مسطحات ملاعب الصبية حسب عدد سكان الموقع
٥٤	المساحة الكلية لحديقة المجاورة حسب عدد السكان ونوع المسكن

تابع فهرست الجداول

رقم الصفحة

البيان

٥٨	جدول رقم (١٤) : التوزيع الحجمي للمدن المصرية حسب تعداد ١٩٢٦م
٦٢	٦٦ (١٥) : توزيع استعمالات الاراضى بمدينة أيتاى البارود
٦٣	٦٦ (١٦) : " " " " " أبو حمص
٦٦	٦٦ (١٧) : " " " " " كفر سمند
٦٨	٦٦ (١٨) : " " " " " قليين
٦٩	٦٦ (١٩) : " " " " " الواسطى
٧٠	٦٦ (٢٠) : " " " " " أبو طشت
٧٣	٦٦ (٢١) : " " " " " طوخ
٧٥	٦٦ (٢٢) : " " " " " القناطر الخيرية
٧٦	٦٦ (٢٣) : " " " " " ههيا
٧٧	٦٦ (٢٤) : " " " " " مينا القمح
٨٠	٦٦ (٢٥) : " " " " " بيلا
٨٢	٦٦ (٢٦) : " " " " " بلطيم
٨٣	٦٦ (٢٧) : " " " " " قنوه
٨٤	٦٦ (٢٨) : " " " " " سيدى سالم
٨٦	٦٦ (٢٩) : " " " " " الحوامدية
٨٩	٦٦ (٣٠) : " " " " " البدرشين
٩٠	٦٦ (٣١) : " " " " " ببسلا
٩١	٦٦ (٣٢) : " " " " " سالسوط
٩٤	٦٦ (٣٣) : " " " " " بلبيس
٩٦	٦٦ (٣٤) : " " " " " دسوق
٩٧	٦٦ (٣٥) : " " " " " ميت غمر
٩٨	٦٦ (٣٦) : " " " " " أخميم
١٠٠	٦٦ (٣٧) : " " " " " الزقازيق
١٠٢	٦٦ (٣٨) : " " " " " بنى سويف

١ "تابع فهرست الجداول"

رقم الصفحة	البيان
١٠٥	جدول رقم (٣٩) : توزيع استعمالات الاراضى بمدينة سوهاج .
١٠٦	جدول رقم (٤٠) : " " " " كفر الشيخ .
١١١	جدول رقم (٤١) : تحليل مقارن لكثافة السكان والبيانس والوحدات السكنية بين المدن (على مستوى المدينة)
١١٢	جدول رقم (٤٢) : تقسيم الكثافة السكانية فى مدن الدراسة الى أربعة فئات رئيسية (على مستوى المدينة ككل)
١١٣	جدول رقم (٤٣) : تقسيم كثافة لوحدات بالمدينة الى أربعة فئات رئيسية (على مستوى المدينة ككل)
١١٤	جدول رقم (٤٤) : التحليل المقارن بين كثافة السكان والبيانس والوحدات بين المدن المصرية الحالية المختارة وبعض المدن الجديدة (على مستوى الكتلة العمرانية)
١١٥	جدول رقم (٤٥) : تقسيم الكثافة السكانية بالكتلة العمرانية لمدن الدراسة الى خمسة فئات رئيسية
١١٦	جدول رقم (٤٦) : تقسيم كثافة الوحدات السكنية بالكتلة العمرانية لمدن الدراسة الى خمسة فئات رئيسية
١١٧	جدول رقم (٤٧) : التحليل المقارن لنسب استعمالات الاراضى بين المدن المصرية لمختارة وأحدى المدن الجديدة وبين معدلات الهيئسة العامة لمتخطيط العمرانى .
١٢٠	جدول رقم (٤٨) : التحليل المقارن لاستعمالات الاراضى بين بعض المدن المصرية الجديدة
١٢١	جدول رقم (٤٩) : التحليل المقارن لتصيب الفرد من استعمالات الاراضى بين المدن المصرية الحالية المختارة وأحدى المدن الجديدة وبين معدلات الهيئسة العامة لتخطيط العمرانى
١٢٧	جدول رقم (٥٠) : التوزيع النسبى المقترح لاستعمالات الاراضى بالمدينة المصرية وبمناطق التوسع الصحراوى المستقبلى فى مصر وتصيب الفرد من مساحة

" فهرست الأشكال "

رقم الصفحة	البيان
١٢	شكل رقم (١) : نظريات شكل المدن وتكوينها
١٧	" " (٢) : دورة سلوك الإنسان في المجتمع
	" " (٣) : أقصى مسافات سير للطلبة من المسكن الى الخدمة التعليمية
٢٠	التعليمية
٢٧	" " (٤) : أنواع المساكن " المساكن المنفصلة وشبه المنفصلة)
٢٨	" " (٥) : أنواع المساكن " مساكن مصفوفة "
٢٩	" " (٦) : أنواع المساكن " العمارات الحدائقية "
٣٣	" " (٧) : العلاقات بين الكثافة ونوع الاسكان والارتفاعات
	" " (٨) : توزيع الخدمات التجارية على مستوى المجاورة
٣٥	الحي السكنى وقلب المدينة
	" " (٩) : التوزيعات المختلفة للخدمات التجارية في المجاورة السكنية
٣٦	" " (١٠) : التوزيع الحجمي للمدن في ج . م . ع ، ومواقع المدن المختارة للدراسة
٦٠	المختارة للدراسة
٦٤	" " (١١) : الشكل العام لمدينتي ايتاي البارود وأبو حمص .
٦٧	" " (١٢) : الشكل العام لمدينتي كفر سعد وقلين
٧١	" " (١٣) : الشكل العام لمدينتي الواسطي وأبو طشست
٧٤	" " " (١٤) : طوخ والقناطر الخيرية
٧٨	" " " (١٥) : ههيا - ومنيا القمح .
٨١	" " " (١٦) : بيلا وبلطيم
٨٥	" " " (١٧) : فوه وسيدى سالم
٨٨	" " " (١٨) : الحوامدية واليدرشين .
٩٢	" " " (١٩) : بيلا وسالموط .
٩٥	" " " (٢٠) : بلبيس وميت غمسر .
٩٩	" " " (٢١) : دسوق وأخميم .
١٠٣	" " " (٢٢) : الزقازيق ومنى سويف .
١٠٧	" " " (٢٣) : سوهاج وكفر الشيخ .



مقدمة .

المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center

الهدف من البحث .

طريقة البحث .

تتناول هذه الدراسة ، موضوع أستعمالات الاراضى للمدن المصرية ،
لكونها الصورة الحقيقية للتركيب الداخلى للمدن ، على الرغم من اهمالها
طوال الفترة الماضية . فتركز الدراسة على امكانية اقتراح هيكل
عام لأستعمالات الاراضى فى مصر ، وذلك من خلال دراسة الاستعمالات
الحالية للاراضى فى انماط مختلفة من المدن المصرية ، من حيث
التوزيع الجغرافى والحجمى لها ، ودراسة الهياكل المقترحة بالمدن
المصرية الجديدة ، وذلك بفرض أماكن المدينة المصرية من أن تؤدى
دورا ايجابيا فى التنمية الحضرية فى مصر على المستويين الاقليمى
والقوى ، كسياسة قصيرة المدى يمكن تطبيقها الى جانب الاستراتيجيات
الاخرى طويلة المدى ، مثل خلق وانشاء مدن جديدة لمواجهة
الزيادة المستقبلية فى سكان الحضر .

ويهدف البحث أساسا الى تحديد هيكل أستعمالات الاراضى
الحالى والتنسؤء بالهيكل المقترح للتوسعات العمرانية المحتملة
على المناطق الصحراوية المجاورة للمدن المصرية القائمة . ولذلك
فانه يتحتم دراسة تركيب استعمالات الاراضى الحالية فى المدن
المصرية القائمة والجديدة ، والتعرف على العوامل التى تحكم
توزيع الأنشطة والأستخدامات الرئيسية ، والمعايير التى تحدد
الاحتياجات من المسطحات اللازمة للأستعمالات المختلفة من واقع
الدراسات التفصيلية لنماذج مختارة ومتباينة من المدن المصرية
الحالية .

Housing & Building National Research Center

ولتحقيق تلك الأهداف ، وفى ظل الأسس البحثية التى أعتمد
عليها الباحث ، قسمت الدراسة الى أربعة أبواب أساسية ،

فتناول الباب الأول ، مفهوم استعمالات الاراضى والعوامل المؤثرة
عليها حيث يستفاد من هذه الدراسة فى تحديد كيفية نمو المدينة
وشكل أستعمالات الاراضى بها ، سواء كانت هذه العوامل متعلسه

بالأفراد أو الجماعات أو بالمنفعة العامة للمجتمع ككل .

أما الباب الثاني ، فقد تناول الأسس والمعايير التخطيطية للاستعمالات المختلفة ، من حيث تحديد متطلبات المساحة والسكان الحالية ومعرفة مدى كفاءتها وأداءها لوظيفتها ، وهل هي كافية أم لا ؟ وما هي المساحة المطلوبة لكل استعمال حتى تتحقق البيئة الصحية العامة للسكان .

أما الباب الثالث ، فتعرض لدراسة نماذج مختارة ومقاييسه من بعض المدن المصرية الحالية والجديدة ، وذلك بأختيار ٢٦ مدينة ، تشمل المدن المصرية المتفاوتة الحجم والموقع الجغرافي ، ونماذج من بعض المدن المصرية الجديدة .

أما الباب الرابع والأخير ، فقد تناول النتائج والتوصيات المستخرجة من هذه الدراسة .

HBRC

المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء

Housing & Building National Research Center

Since 1954