

إستخدامات الأراضي بمركز الأعمال الإنتقالي بالقاهرة.

إعداد

د. إفراج عزب السيد باشا

أستاذ جغرافية الخدمات المساعد بجامعة بنها

الفهارس

أولاً : فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوع
٦	مقدمة
١٦-١٣	(١) المركب النسبي للإستخدامات الرئيسية: (١-١) المركب العام للإستخدامات الرئيسية بالمنطقة. (٢-١) المركب النسبي لأنماط الإستخدامات بقطاعات المنطقة.
١٨-١٦	(٢) التفاوتات التوزيعية لأنماط الإستخدامات: (١-٢) التفاوتات التوزيعية في إتجاه محاور الحركة الطولية. (٢-٢) التفاوتات التوزيعية في إتجاه محاور الحركة العرضية.
٣٨-١٨	(٣) توطن الإستخدامات والخدمات: (١-٣) توطن الأنماط الرئيسية: (١-١-٣) توطن الإستخدامات الإدارية والسيادية. (٢-١-٣) توطن الإستخدامات الصحية . (٣-١-٣) توطن الإستخدامات التعليمية . (٢-٣) توطن الإستخدامات الفرعية والثانوية: (١-٢-٣) توطن الإستخدامات الدينية . (٢-٢-٣) توطن الإستخدامات الرياضية والفنية . (٣-٢-٣) توطن إستخدامات الجراجات وساحات الأنتظار .
٣٩-٣٨	(٤) كثافة الإستخدامات والخدمات
٤١-٤٠	(٥) نتائج الدراسة وتوصياتها .
٤٣-٤٢	(٦) المصادر والمراجع .
٤٤	(٧) الملخص العربي
٤٤	(٨) الملخص الأجنبي

ثانياً: فهرس الجداول

الصفحة	الجدول
١٣	جدول (١) الأنماط الرئيسية لاستخدام الاراضى بمركز الأعمال الانتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦.
١٧	جدول (٢) مساحة الطرق العابرة موزعة علي أحياء مركز الأعمال الانتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦.
١٨	جدول (٣) التوزيع النسبي للأستخدامات غير السكنية بمنطقة الدراسة عام ٢٠١٦.
٢١	جدول (٤) الاستخدامات الادارية وباقى الاستخدامات بمركز الاعمال الانتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦.
٢٢	جدول (٥) الاستخدامات السيادية (وزارة الدفاع) بمركز الاعمال الانتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦.
٢٥	جدول (٦) الاستخدامات الصحية وباقى الاستخدامات بمركز الأعمال الانتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦.
٢٨	جدول (٧) الخدمات التعليمية واجمالي الخدمات الأخرى بمركز الأعمال الانتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦.
٣١	جدول (٨) الخدمات الدينية واجمالي الخدمات الأخرى بمركز الأعمال الانتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦.
٣٤	جدول (٩) الخدمات الرياضية والاجتماعية واجمالي الخدمات الأخرى بمركز الاعمال الانتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦.
٣٧	جدول (١٠) ساحات الأنتظار واجمالي الخدمات الأخرى بمركز الاعمال الانتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦.

ثالثاً : فهرس الأشكال

الصفحة	الشكل
٧	شكل (١) الموقع والعلاقات المكانية لمركز الأعمال الإنتقالي بالقاهرة .
٩	شكل (٢) استخدامات الأراضي الشائعة في منطقة مركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة عام
١٤	شكل (٣) الأنماط الرئيسية لاستخدامات الأراضي بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦ .
١٥	شكل (٤) توزيع الأنماط الرئيسية لاستخدامات الأراضي من جملتها بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة
١٧	شكل (٥) مساحات الطرق العابرة بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة.
٢٢	شكل (٦) الاستخدامات الإدارية بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة .
٢٣	شكل (٧) الاستخدامات السيادية متمثلة في استخدامات وزارة الدفاع بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة.
٢٦	شكل (٨) الاستخدامات الصحية بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة
٣٠	شكل (٩) الاستخدامات التعليمية بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة.
٣٢	شكل (١٠) الاستخدامات الدينية بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة .
٣٥	شكل (١١) الاستخدامات الرياضية والاجتماعية بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة .
٣٨	شكل (١٢) استخدامات الجراجات ومساحات إنتظار السيارات بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة .
٣٩	شكل (١٣) كثافة استخدامات الأعمال والخدمات بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة.

رابعاً : فهرس الصور

الصفحة	الصورة
١٩	(صورة ١) وزارة الأستثمار والتعاون الدولي بالقاهرة.
٢٠	(صورة ٢) وزارة الكهرباء والطاقة بالقاهرة.
٢٠	(صورة ٣) وزارة التخطيط والتعاون الدولي بالقاهرة.
٢٤	(صورة ٤) مبني وزارة الدفاع بالقاهرة.
٢٦	(صورة ٥) مستشفى عين شمس التخصصي بالقاهرة.
٢٧	(صورة ٦) مستشفى دار الشفا بالقاهرة
٢٧	(صورة ٧) مستشفى أمراض وجراحات القلب والأوعية الدموية بالقاهرة.
٣٣	(صورة ٨) مسجد النور بالعباسية بالقاهرة .
٣٣	(صورة ٩) الكتدرانية المرقسية في العباسية بالقاهرة .
٣٦	(صورة ١٠) ستاد القاهرة الدولي - خدمة رياضية متميزة.
٣٦	(صورة ١١) نادي الزهور الرياضي بمدينة نصر بالقاهرة .

إستخدامات الأراضي بمركز الأعمال الإنتقالي بالقاهرة

بقلم: د. إفراج باشا عزب
أستاذ جغرافية الخدمات المساعد بجامعة بنها

مقدمة:

تعد إستخدامات الأراضي ترجمة حقيقية لحالة توظيف الأرض، وتعتبر خرائط إستخدامات الأراضي أحد الجوانب الوظيفية المكملة لإستخدامات المباني ووظائف السكان، هذا التوظيف الثلاثي يلقي الضوء على الأهمية الاقتصادية للأمكنة داخل المدن(١).

فالمنطق الحضري بجميع مستوياتها الحجمية يميل للإستخدام نحو التركيز بمناطق دون غيرها، إما لحاجتها إلى أراضي أكثر مساحة أو لطلب الهدوء والسكون مثل الترويح (الحدائق والأندية) أو الخدمات الصحية كالمستشفيات المركزية والتعليمية، أو إلى المركزية بهدف تكبير مناطقها التسويقية مثل تجارة التجزئة ومرونتها الفائقة في امتدادها رأسياً مع الطوابق المختلفة وإرتفاع عوائدها وقدرتها على تغطية تكلفات تشغيلها، أو ميلها لإحتواء الخدمات المتماثلة والمتكاملة التي تتجه نحو تعظيم الوفورات الناجمة عن تجمع الخدمات في مساحة محدودة بالتجاور والتوحد داخل الموقع الواحد لتقاسم تكلفات البنيات التحتية(٢). لذا إهتم الباحثون في الدراسات الحضرية بتوطن الخدمات والإستخدامات(٣).

وأورد الأدب الجغرافي الموثق نماذج ونظريات تصف التنظيم المكاني للاستخدامات داخل المناطق الحضرية وتوطنها ، مثل نموذج النطاقات المركزية (R.W Burgess) ونظرية القطاع (Homer Hot) ونموذج النويات المتعددة (Harris & Ullman) وأخيراً نموذج المدينة البريطانية متوسطة الحجم (Mann). وتتفق جميعها بوجود منطقة أعمال وتجارة مركزية تتوسط المناطق الحضرية، ولكن تختلف في درجة توسطها، وتظهر منطقة أعمال مركزية في أطراف المدينة وفقاً لإحداها كنموذج هاريس وألمان للمدينة المتعددة النويات ، بجانب منطقة الأعمال والتجارة المركزية التي تتوسط المدينة، وهذا ما ينطبق على المجمع الحضري للقاهرة الكبرى الذي تكون من تلاحم ثلاث نويات حضرية(مدينة القاهرة في الجنوب ومدينة الجيزة في الغرب ومدينة شبرا الخيمة في الشمال).

ولقد نمت مدينة القاهرة قبل منتصف القرن العشرين شمالاً بعد أن حددت نموها شرقاً حواف مرتفعات المقطم ونهر النيل غرباً حتى توقفت عند مشارف العباسية، لوجود منطقة حاجزة من الاستخدامات الدفاعية تفصلها عن ضاحية مصر الجديدة شمالاً، ونطاق المقابر الذي حدد

(١) فتحي محمد مصلحي، جغرافية المدن: الإطار النظري وتطبيقات عربية، طبعة تعليمية، دار الماجد للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية ٢٠١٦، ص ١٩٧.

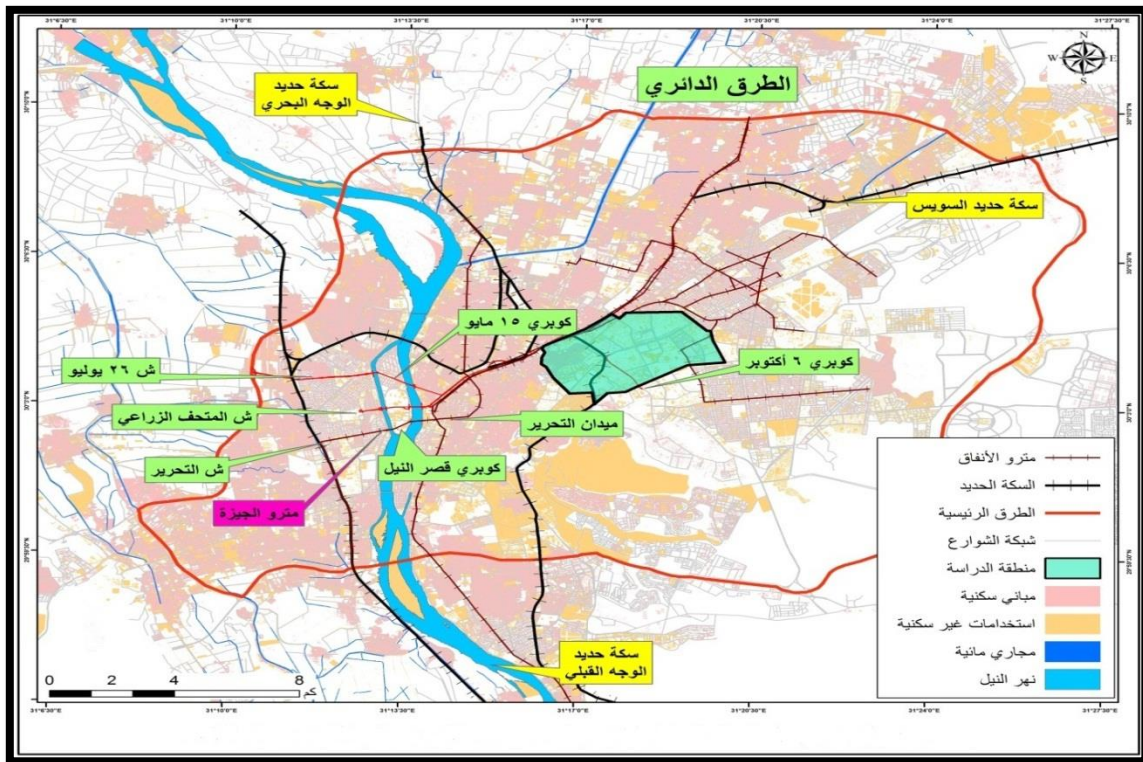
(٢) المرجع السابق مباشرة، ص ٢٠٦.

(٣) مزيد من التفصيلات يرجى مراجعة:

- Alonso, William, 1964, *Location and Land Use*, Harvard University Press, Cambridge, MA. Also available on line at <http://www.idealibrary.com> IDEAL
- Alonso, W., 1968, "Location And Land Use: Towards A General Theory
- Anas, A., Brown, L.S. (1985): *Dynamic forecasting of travel demand, residential location and land development. Papers and Proceedings of the Regional Science Association* 56, 38-58.
- Coelho, J.D., Williams, H.C.W.L. (1978): *On the design of land use plans through locational surplus maximization. Papers of the Regional Science Association* 40, 71-85.

نموها شرقاً في أرض مدينة نصر خلفها. توسعت مدينة القاهرة فيما بعد في الاتجاهين (الشمالي والشمالي الشرقي) خلف تلك الحواجز بعد أن فقدت وظيفتها الحاجزية بنقل الاستخدامات الدفاعية لهوامش أبعد، وفتحت تلك الأراضي الفاصلة بين مدينة القاهرة وأحياء مصر الجديدة ومدينة نصر للاستخدامات المدنية، فشغلتها مؤسسات مختلفة تقدم خدمات متنوعة في مجال الإدارة والصحة، والتعليم، والترفيه وغيرها شكلت في مجموعها التوجه الغالب في استخدامات الأراضي. وبتحليل شكل (1) يتضح مايلي:

شكل (1) الموقع والعلاقات المكانية لمركز الأعمال الإنتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦

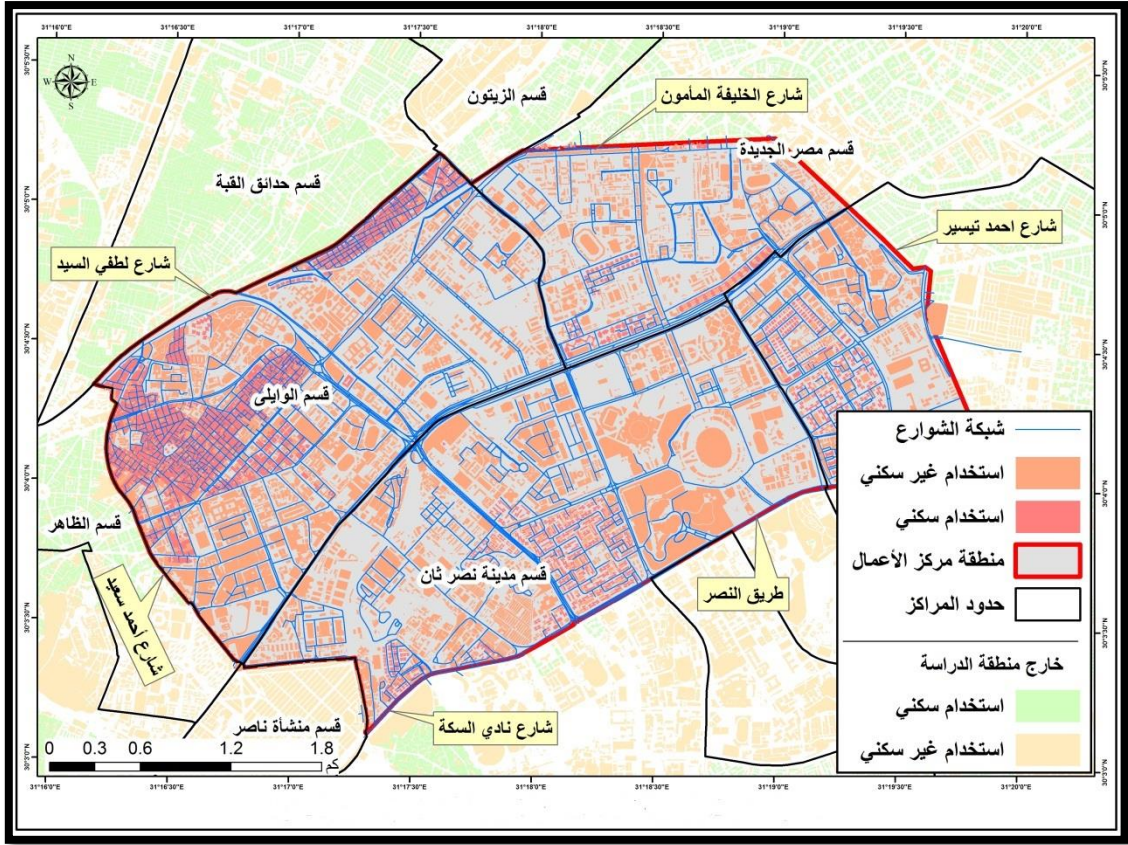


تمتد تلك المنطقة (منطقة الدراسة) في مساحة تقدر بأكثر من أربعة كيلومترات مربعة ، يحدها شمالاً حي مصر الجديدة ، وشرقاً حي مدينة نصر، حي الوايلي جنوباً والقبة وحدائق القبة غرباً. ولم يكن تحرير أراضي تلك المنطقة من إستخداماتها الحاجزية القديمة ودخولها في السوق العقاري من جديد لشغلها بالاستخدامات المدنية، العامل الوحيد في تعمير المنطقة وضبط عمليات الإحلال، بل توجد عوامل أخرى حفزت على هذا الاتجاه مثل:

- تربط منطقة الدراسة الكتلة العمرانية الرئيسية للقاهرة في الجنوب وامتدادها في الشمال والشرق والشمال الشرقي.
- إختناق منطقة الأعمال المركزية بالقاهرة وعجزها عن التمدد الأفقي عبر مباني منطقة النواة القديمة وقربها من منطقة الدراسة شمال العباسية، فهي لا تبعد عن طرفها الشمالي بميدان رمسيس بأكثر من كيلومترين.

- تباعدها عن أقرب مركزين فرعيين في ميدان روكسي وشارع عباس العقاد في الشمال والشرق بما يتراوح بين كيلومتر وكيلومترين.
 - يخترقها عدة محاور نقلية تربط المدينة القديمة في الجنوب والأحياء الجديدة بالهوامش مثل مترو المرح-حلوان وشارع الخليفة المأمون وشارع صلاح سالم وطريق النصر، ويتقاطع معها محور شارع الفنجري- ميدان الخلفاوي.
 - أثرت المؤسسات القديمة التي كانت حائزة لأراضي هذا النطاق في توجيه عمليات الإحلال وأبرزها وزارة الدفاع.
 - تنامي الحركة المرورية العابرة للمنطقة على المحاور النقلية السابق الإشارة إليه.
- وموقف المناطق المركزية بالقاهرة الكبرى يتماثل في خطوطه العريضة مع نموذج التجمعات الحضرية المتروبوليتانية بالولايات المتحدة في وجود منطقة أعمال مركزية قديمة وامتداداتها الشريطية الحديثة في وسط المناطق الحضرية، بينما تظهر مراكز ابتياع إقليمية (Regional Shopping Center) في النطاق الأوسط، فضلا عن ظهور مناطق أعمال ومراكز تسويق إقليمية فرعية بالنطاق الخارجي للمنطقة الحضرية(٤). ولكن منطقة الدراسة مركز إقليمي خدمي أكثر منه تسويقي.
- وإذا قارنا مركب إستخدامات الأراضي في المدن النرويجية الكبرى بمنطقة دراستنا نجد أن؛ السكن يشغل ٤٤.٥% في الأولى مقابل ١٧.٧% في الثانية، وتشغل الطرق ١٢.٧% مقابل ٢٥.٨%، والإستخدام المبني غير السكني ١٨.٢% مقابل ٥٦.٦%، وتؤشر تلك المقابلة على الملامح الرئيسية للمركز الإقليمي الانتقالي بالقاهرة والذي يمثل منطقة الدراسة الحالية كما يوضحها الشكل (٢).

(4)Yeates , M., the North American City ,Harper & Row & Publishers , Inc . Re printed by Addison Wesley Educational, Inc. 1990 , p 121 , Figure (4.11)



شكل (٢) استخدامات الأراضي الشائعة في منطقة مركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦.

إشكالية البحث:

تدور إشكالية الدراسة حول معاينة موقع وإمتداد مركز الأعمال الأنتقالي (الإقليمي) بالقاهرة الكبرى وحدودها، والتعرف على مركب إستخدامات أراضيها، وماهي الاستخدامات الرئيسية التي تسوده، ومكانة الاستخدامات الثانوية، وتوزيعها، وكثافة الاستخدامات، والعوامل التي ساعدت على توطنها فيه.

الدراسات السابقة:

حظيت مناطق الأعمال المركزية بالقاهرة بإهتمام قطاع من الباحثين المصريين في الدراسات الحضرية نذكر منها :

- أ- دراسة مصيلحي (١٩٩٠) (٥): عن "منطقة الأعمال المركزية الرئيسة بالقاهرة الكبرى" قامت على دراسات ميدانية لمبانيها فيما بين ميادين التحرير ورمسيس والعتبة. تناولت إمتدادها وحدودها وكثافة الاستخدامات وارتفاعاتها داخل الأبنية، وإتجاهات تمدها وأفولها.
- ب- دراسة حسين (٢٠١٠) (٦) عن منطقة الأعمال المركزية بروكسي، حيث تمثل منطقة روكسي منطقة أعمال مركزية فرعية بمدينة القاهرة. تناولت كيفية تحديد منطقة الأعمال المركزية وفقا

(٥) فتحي محمد مصيلحي، حدود منطقة الأعمال المركزية الرئيسة بالقاهرة الكبرى وإتجاهات نموها، دراسة ميدانية، نشرة البحوث الجغرافية، العدد العاشر، أكتوبر ١٩٩٠، كلية البنات، جامعة عين شمس.
 (٦) محمد عبد السلام حسين عبد القوي، منطقة الأعمال المركزية بروكسي، المجلة الجغرافية العربية، الجمعية الجغرافية المصرية، السنة ٤٢، العدد ٥٥، الجزء الأول، ٢٠١٠.

لمعدلات احصائية مستقاه من مسح ميداني شامل للمنطقة والأذرع أو الشوارع الممتدة حولها. واستهدفت توطن الأنشطة التجارية بها ، والتحديات الايكولوجية لتوطن الاستخدامات المركزية ونتائجها.

ت- **دراسة عبد القوي (٢٠١٣) (٧)** عن ديناميكية النمو الحضري والتحولات بمنظومة مراكز الأنشطة الرئيسية والفرعية بالتجمعات الحضرية الكبرى، دراسة حالة النطاق الحضري للقاهرة الكبرى. تعلق الفصل الاول بالاطار المنهجي للدراسة والمفاهيم الرئيسية، بينما استعرض الثاني الخلفية النظرية ومراجعته الدراسات النظرية والتطبيقية السابقة، وقام الفصل الثالث باختيار وتوصيف الحالة الدراسية، وقام الرابع بتحليل ديناميكية التحولات بمنظومة مراكز الأنشطة الفرعية بالنطاق الحضري للقاهرة الكبرى، واختص الفصل الخامس بأهم النتائج والتوصيات الرئيسية .

أهداف البحث:

- وتنبثق من تلك الإشكالية مجموعة من الأهداف لعل أهمها:
- الوقوف على موقع مركز الأعمال الانتقالي(الاقليمي) بالقاهرة الكبرى ومعاينة حدوده.
- التعرف على مركب إستخدامات أراضي مركز الأعمال الانتقالي.
- معاينة تطور وتوطن إستخدامات مركز الأعمال الانتقالي وأنماطها وحجمها وتركيبها النوعي في القطاعات المكانية للمنطقة.
- التعرف على الاستخدامات الرئيسية والثانوية، ونمط توزيعها، وكثافة الاستخدامات.
- الكشف عن العوامل المؤثرة في إنتشار الاستخدامات الرئيسية والثانوية والتي ساعدت على توطنها.
- تبيان أثر حركة المرور الكثيف العابر لمنطقة مركز الأعمال الانتقالي على توطن الإستخدامات والخدمات المركزية.

تساؤلات البحث:

- ثمة تساؤلات تطرح نفسها وتبحث عن إجابة خلال ثنايا البحث نذكر منها مايلي:
- لماذا تركزت وتوطنت الاستخدامات والخدمات بهذا النطاق بمعدلات كبيرة تفوق منطقة الأعمال المركزية الرئيسية؟ وذلك في الوقت التي تضاءلت مساحة الاستخدام السكني لأدنى حد.
- لماذا خلت منطقة الدراسة من الاستخدام التجاري التي اختصت به منطقة الأعمال المركزية الرئيسية؟؟
- هل كان تركز الخدمات المتنوعة بمركز الأعمال الانتقالي توطنا مكملًا للاستخدامات التجارية بمنطقة الأعمال المركزية الرئيسية؟؟
- هل كان هذا المركز مجال تفرغ لإستخدامات ضاقت بها المنطقة المركزية الرئيسية؟؟
- هل ينجم عن إرتفاع كثافة المرور الألي العابر وحركة التردد على خدمات ومؤسسات مركز الأعمال الانتقالي إختناقات مرورية لمداخله ومخارجه .؟؟

(٧) عبير عبد القوي ، ديناميكية النمو الحضري والتحولات بمنظومة مراكز الأنشطة الرئيسية والفرعية بالتجمعات الحضرية الكبرى، دراسة حالة النطاق الحضري للقاهرة الكبرى، دكتوراة غير منشورة، كلية التخطيط العمراني، جامعة القاهرة، ٢٠١٣.

منهجية البحث:

نالت استخدامات الأراضي اهتمام كثير من الباحثين ليس بالدراسة فقط بل بالتنظير المنهجي(٨)، نذكر أمثلة منها: نحو منهج تقليدي جديد لمعالجة أسعار الأراضي في المناطق الميتروبوليتانية، محطات السكك الحديدية الخفيفة وقيم العقارات، منهج القاعدة الأولى في النمذجة الاقتصادية- الاجتماعية للإستقلالية أو الاعتمادية، منهج وحدة الإسكان لتشخيص الزحف العمراني، مناهج تنظير ونمذجة تحليل تغير استخدامات الأراضي، نموذج التحول للأراضي، نحو منهج ميثودولوجي لإستخدامات الأراضي.

كما توجه بعض المهتمين بإستخدامات الأراضي نحو التنظير والنمذجة للظاهرة داخل المناطق الحضرية (٩):

هذا فضلا عن القواعد المنهجية العامة للجغرافيا الحديثة والتي تتجسد في الجوانب

التالية(١٠):

منهج تحليل التباين – التشابه المكاني: من خلال إبراز التباينات والتشابهات المكانية لتوزيع أنماط استخدامات الأراضي بنطاق المركز الانتقالي من حيث التركيز والكثافة .

(٨)

- a. Al-Mosaind, M. A., Deuker, K. J., Strathman, J. G. (1993): *Light-rail station and property values: a hedonic price approach. Transportation Research Record 1400, 90-94.*
- b. Clarke, M. (1981): *A first-principle approach to modelling socio-economic interdependence using micro simulation. Computers, Environment and Urban Systems 6, 211-227.*
- c. Hasse J, Lathrop RG (2003) *A housing-unit level approach to characterizing residential sprawl. Photogramm Eng Remote Sens 69:1021–1030 Cross Ref Google Scholar*
- d. Briassoulis, H., 1999. "Analysis of Land Use Change: theoretical and Modeling Approaches" Ph.D. Thesis, University of the Aegean, Department of Geography, Lesvos, Greece.
- e. Pijanowski, B.C., S.H. Gage, D.T. Long & W. C. Cooper (2000). *A land transformation model: integrating policy, socioeconomics and environmental drivers using a geographic information system; In Landscape Ecology: A Top Down Approach, Larry Harris and James Sanderson eds. Press. Google*
- f. Seo, F. (1989): *A neoclassical approach to treating the land price formation in a great metropolitan area. Paper presented at the 11th Pacific Regional Science Conference, Singapore.*
- g. Akbar Rahimi, *A methodological approach to urban land-use change modeling using infill development pattern—a case study in Tabriz, Iran* Anas, A., 1982. *Residential location markets and urban transportation:*

(٩)

- a. Alonso, W. (1960) *A theory of the urban land market. In: Papers and Proceedings of the Regional Science Association, Vol. 6, No. 1, pp. 149-157.*
- b. (CIPEC). *University, Indiana, A review and assessment of land use change models: dynamics of space, time, and human choice Google*
- c. Bell KP, Irwin EG (2002) *spatially explicit micro-level modelling of land use change at the rural–urban interface. Agric Econ 27:217–232CrossRefGoogle Scholar*
- d. Hunt, J.D., Simmonds, D.C. (1993): *Theory and application of an integrated land-use and transport modelling framework. Environment and Planning B: Planning and Design 20, 22144.*
- e. Landis, J.D., Zhang, M. (1998a): *The second generation of the California urban futures model. Part 1: Model logic and theory. Environment and Planning B: Planning and Design 25, 657-666.*

(١٠) لمزيد من التفاصيل راجع: فتحى محمد مصيلحى، مناهج البحث الجغرافي، دار الماجد للنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة

.٢٠٠٦

منهج التحليل السببي - التأثيري: ويفسر أسباب التباينات والتشابهات المكانية لتوزيعات أنماط استخدامات الأراضي.

المنهج الإستقرائي والتجريبي: من خلال مسح استخدامات الأراضي لنطاقات أوسع للتعرف على مدى توفر إشتراطات المناطق المركزية وفقاً لتحليل فانس ومرفي للمنطقة المركزية "Delimiting the C.B.D" ، وهي تحدد تبعية أي كتلة مبنية لمنطقة الأعمال المركزية، إذا توفرت بها الأنشطة المركزية وفقاً لثلاثة إشتراطات (١١):

كثافة الأنشطة المركزية = جملة مسطحات الطوابق المستخدمة

المنطقة الأرضية بالأقدام المربعة

✓ مؤشر كثافة منطقة الأعمال المركزية (C.B.D.I.) بالخمسين في المائة. ويحسب كما يلي :-

ارتفاع الأنشطة المركزية = جملة مسطحات الطوابق المستخدمة

جملة مسطحات الطوابق

البلوك الذي يفى بالمتطلبات السابقة (C.B.D.I.=50% C.B.H.I.): لابد أن يكون جزءاً من مجموعات البلوكات التي تحيط بمنطقة تقاطع قمم الأراضي P.V.L.I . بالإضافة إلى ذلك فإن المربعات التي تفشل في الوفاء بالمتطلبات السابقة يمكن ضمها إذا أحاطتها بلوكات لها مؤشرات تؤهلها، وإذا تم شغله بالمصالح الحكومية ومتاخمته لبلوك له مؤهلات منطقة الأعمال المركزية.

مراحل إعداد البحث:

للوصول للأهداف المحددة سلفاً، وفي ضوء المنهجيات المختارة إتخذت الإجراءات التنفيذية للبحث من خلال سياق من المراحل هي:

مرحلة إعداد قواعد البيانات:

نفذت قواعد البيانات في مرحلتين فرعيتين:

- أولهما يتمثل في توظيف المصادر الوثائقية المتاحة والتي إنحصرت في الخرائط الرقمية والصورة الفضائية الحديثة، وتم إدخالها لبرامج نظم المعلومات لرسم الاستخدامات المختلفة والظواهر المرتبطة بها والطرق والمناطق المبنية وغيرها وفقاً للتقسيمات المكانية المختارة.
- ثلثها مرحلة تحليل البيانات المشتقة من القياسات المفردة للوثائق المشار إليها وإستخراج المعلومات والمؤشرات التي تصفها وتقنها.

مرحلة تصميم وإعداد الجداول:

إستكمالاً لعمليات القياس والتحليل السابق بإستخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية يتم تحديد المخرجات المطلوبة من خلال تصميم خرائط العرض والأشكال البيانية والجداول القصيرة التي تشرح الظواهر المطلوبة في كل مبحث رئيسي وفرعي.

(١١) فتحي محمد مصيلحي ، حدود منطقة الأعمال المركزية الرئيسية بالقاهرة الكبرى ، مرجع سبق ذكره، صص ١-٣.

مرحلة الكتابة:

تتم في تلك المرحلة توظيف أدوات البحث المتاحة وفقا لما تتمتع كل منها من مزايا نسبية، وتتراوح بين الخريطة والشكل البياني والصورة القوتوغرافية، ويتم ربط مدلولات كل منها بالأسلوب اللغوي وفقا للتبويب المختار لموضوع البحث. وقد إنعكست الأهداف والمنهجية على بنية البحث ليتألف من عدة مباحث رئيسية مثل؛ المركب النسبي العام، والنسبي للإستخدامات الرئيسية، والتفاوتات التوزيعية لأنماط الإستخدامات في إتجاه محاور الحركة الطولية والعرضية، وتوطن الإستخدامات والخدمات الإدارية والسيادية والصحية والتعليمية، والعوامل المؤثرة في توطن الإستخدامات كالعوامل التاريخية، وأثر الإستخدامات الدفاعية القديمة، وأثر محاور حركة النقل في تشكيل منطقة الدراسة.

(١) المركب النسبي للإستخدامات الرئيسية:

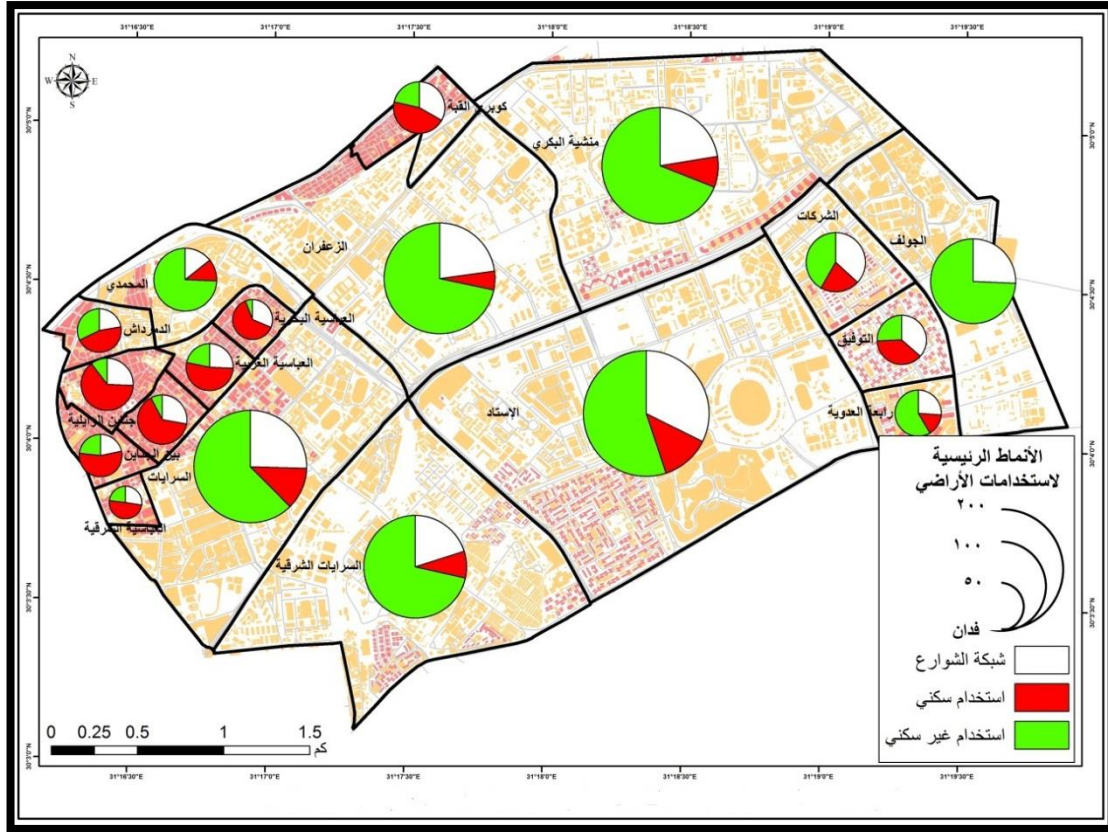
يتنوع المركب النسبي لأستخدامات الأرض الرئيسية في منطقة الدراسة الي استخدامات رئيسية وأخرى فرعية تلي دراستها تفصيلاً.

(١-١) المركب العام للإستخدامات الرئيسية بالمنطقة:

جدول (١) الأنماط الرئيسية لاستخدام الاراضى بمركز الأعمال الانتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦.

م	المنطقة	شبكة الشوارع (رئيسي + فرعي)			سكني			استخدامات غير سكنية		
		المساحة م ^٢	بالفدان	%	المساحة م ^٢	بالفدان	%	المساحة م ^٢	بالفدان	%
١	الإستاد	282820	67.34	19.77	110489	26.31	11.26	482004	114.76	15.34
٢	التوفيق	48597	11.57	3.40	50860	12.11	5.18	34229	8.15	1.09
٣	الدمرداش	22979	5.47	1.61	46872	11.16	4.78	33153	7.89	1.05
٤	الزعفران	154866	36.87	10.83	37652	8.96	3.84	485984	115.71	15.46
٥	السرايات	178728	42.55	12.50	84993	20.24	8.66	438262	104.35	13.94
٦	السرايات الشرقية	117463	27.97	8.21	49133	11.70	5.01	418841	99.72	13.33
٧	الشركات	70718	16.84	4.94	41098	9.79	4.19	80119	19.08	2.55
٨	العباسية البحرية	28213	6.72	1.97	55987	13.33	5.71	5301	1.26	0.17
٩	العباسية الشرقية	15806	3.76	1.11	28521	6.79	2.91	13277	3.16	0.42
١٠	العباسية الغربية	30864	7.35	2.16	63517	15.12	6.47	26106	6.22	0.83
١١	العباسية القبلية	37071	8.83	2.59	86132	20.51	8.78	10348	2.46	0.33
١٢	المحمدي	30942	7.37	2.16	25109	5.98	2.56	161783	38.52	5.15
١٣	بين الجنانين	21863	5.21	1.53	56010	13.34	5.71	23328	5.55	0.74
١٤	جنانين الوايلية	38473	9.16	2.69	95869	22.83	9.77	15609	3.72	0.50
١٥	رابعة العدوية	31042	7.39	2.17	17953	4.27	1.83	69360	16.51	2.21
١٦	كوبري القبة	49149	11.70	3.44	67020	15.96	6.83	31755	7.56	1.01
١٧	جنوب منشية البركي	167482	39.88	11.71	63883	15.21	6.51	515699	122.79	16.41
١٨	غرب الجولف	103163	24.56	7.21	0	0.00	0.00	297664	70.87	9.47
	الاجمالي	1430240	340.53	100.00	981098	233.59	100.00	3142823	748.29	100.00

المصدر: وزارة التخطيط المصرية، ٢٠١٦م، قواعد البيانات الخاصة بالقاهرة الكبرى، بيانات غير منشورة، والمعالجات الأحصائية من عمل الباحثة.

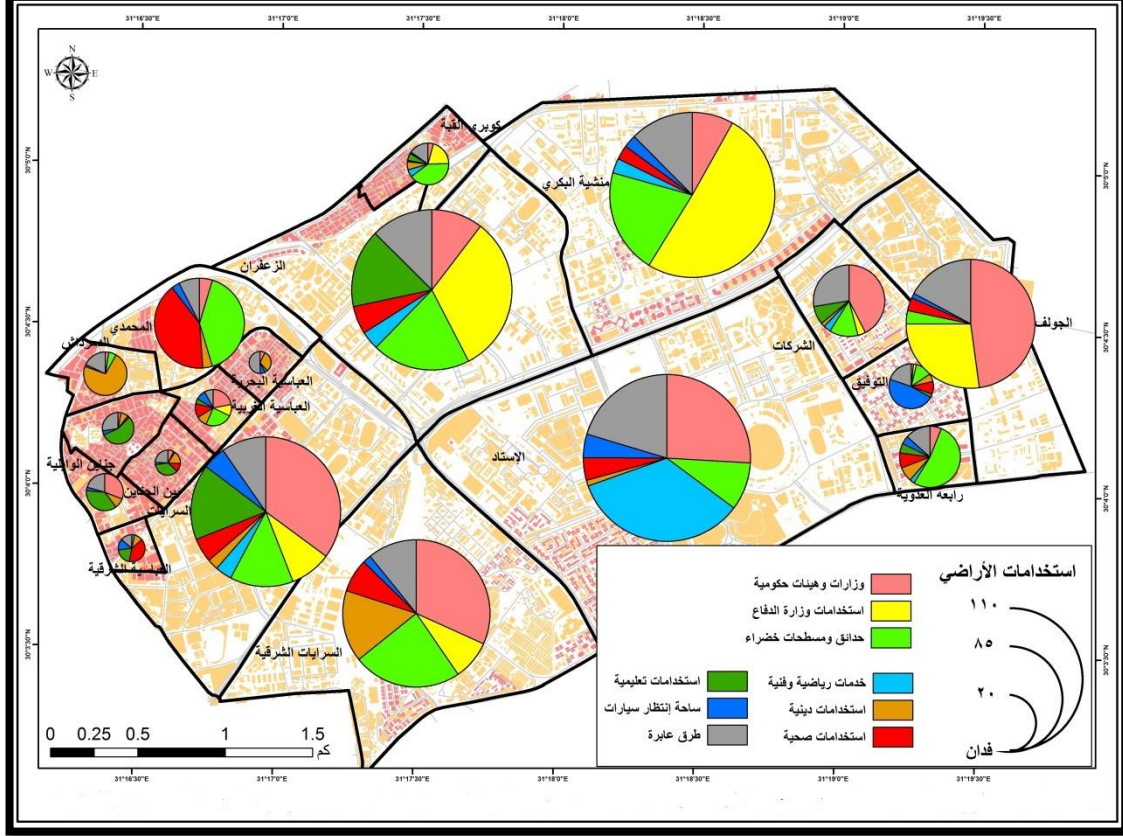


شكل (٣) الأنماط الرئيسية لاستخدامات الأراضي بمركز الأعمال الانتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦.

يتضح من تحليل جدول (١) وشكل (٣) مايلي:

- بلغت مساحة الأراضي المستخدمة بمنطقة الدراسة ١٣٢٢.٤١ فدان، وتباينت من حيث قيم الاستخدامات حيث تصدرت الاستخدامات غير السكنية المرتبة الأولى في أنماط الاستخدامات الرئيسية بمقدار ٧٤٨.٢٩ فدان نسبتهم ٥٦.٦% أي مايفوق نصف مساحة الأراضي المستخدمة في أغراض مختلفة ، تليها استخدامات شبكة الشوارع بمعدل 340.53 فدان بنسبة ٢٥,٨، في حين جاءت الاستخدامات السكنية في آخر قائمة الاستخدامات بقيمة 233.59 فداناً نسبتهم ١٧.٦% من إجمالي الأراضي المستخدمة بمنطقة الدراسة والبالغ قيمتها ١٣٢٢.٤١ فدان.
- احتلت منطقتا الزعفرانة والأستاذ المرتبتين الأولى والثانية في الاستخدامات غير السكنية بمنطقة الدراسة بنسبة ١٥.٤٦% و١٥.٣٤% علي التوالي.
- جاءت الاستخدامات السكنية لتسجل أقل معدل لها بنسبة ٦.٩٦% من جملة استخدامات الأرض الأخرى بمركز الأعمال الانتقالي بالقاهرة .
- تجدر الإشارة الى انه حتي الاستخدامات السكنية غالباً ما تجمع ما بين الاستخدام السكني واستخدامات أخرى تجارية خدمية.
- سجلت منطقة العباسية القبلية النسبة الأعلى من مساحة الاستخدام السكني بنسبة ٥٩.٥٥% من جملة بالمركز الانتقالي. تليها منطقتي جناين الوايلية والعباسية

البحرية بمعدل ٤٩.٨٣,٥١.٥٩% لكل منهما على التوالي محققة بذلك معامل توطن مرتفع للاستخدام السكنى بلغ نحو ٧.١٥,٧.٤١ لكل منهما. (٢-١) المركب النسبي لأنماط الاستخدامات بقطاعات المنطقة:



شكل (٤) توزيع الأنماط الرئيسية لاستخدامات الأراضي من جملتها بمركز الأعمال الإنتقالي بالقاهرة.

ويتضح من تحليل شكل (٤) مايلي:

- بلغ إجمالي أنماط الاستخدامات في منطقة الدراسة تسعة أنماط ، ضمت بعض الأحياء كافة الأنشطة والاستخدامات علي أراضيها محققة النسبة القصوي في عدد أنماط الاستخدامات ، مع وجود تفاوت نسبي في نمط كل إستخدام فمثلا؛ حقق حي السرايات تسعة أنماط استخدامات بنسبة ١٠٠%، وسادت إستخدامات الهيئات الحكومية ثم الخدمات التعليمية والحدائق علي غيرها من الاستخدامات الآخري، بينما تضاءلت نسبة الاستخدام الديني .
- حققت ثلاثة أحياء ثمانية أنماط استخدامات للأراضي هي ؛ السرايات الغربية وحدائق القبة وسادت بهما استخدامات وزارة الدفاع والحدائق، رابعة العدوية وساد بها استخدامات الحدائق والطرق.
- حققت أحياء ؛ الأستاذ-التوفيق-الزعفران- السرايات الشرقية- الشركات- جنوب منشية البكري سبعة أنماط استخدامات ،وتنوعت الاستخدامات بها ما بين ؛ حكومية، تعليمية،صحية،دينية،حدائق وطرق تابعة لوزارة الدفاع.

- جاءت أحياء الدمرداش والعباسية البحرية بأقل أنماط استخدامات بلغ فقط أربعة ، غلب عليها الأستخدام الديني والطرق.

(٢)التفاوتات التوزيعية لأنماط الإستخدامات:

(١-٢) التفاوتات التوزيعية في إتجاه محاور الحركة الطولية والعرضية:

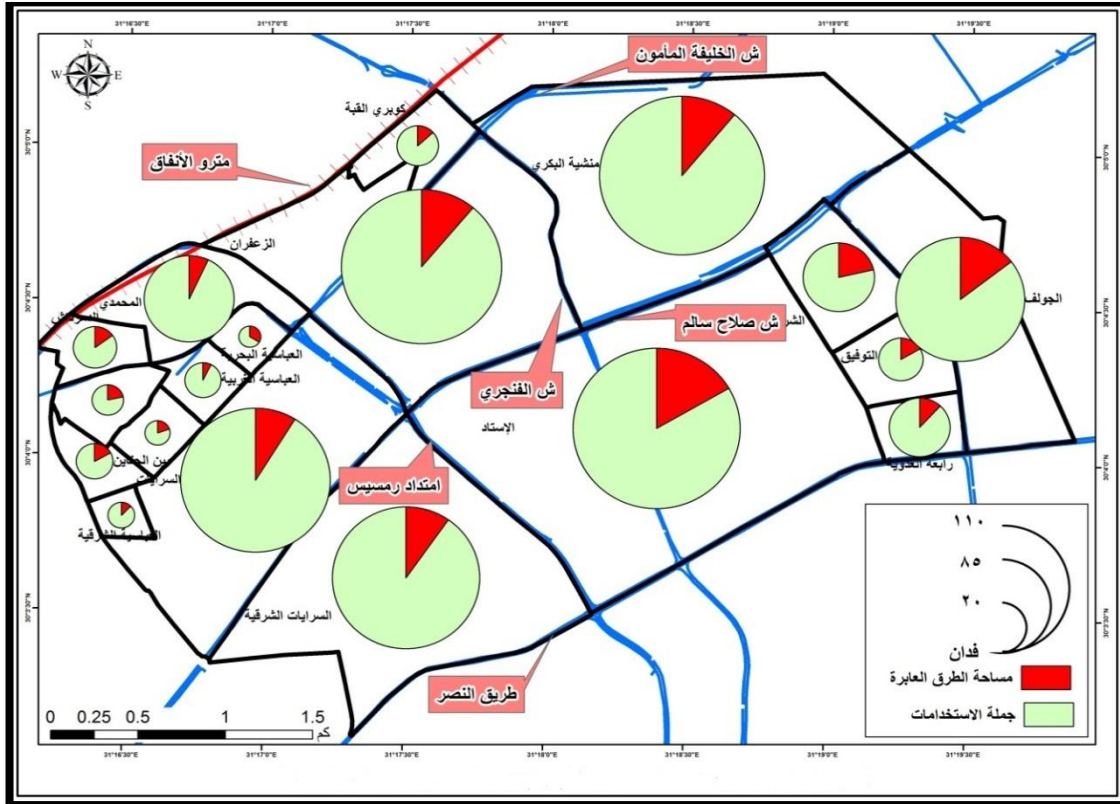
تؤدي محاور الحركة دورا مهما في معدل توطن الخدمات، وتغير كذلك من نمط الأستخدامات للأراضي التي تمر بها ، حيث تظهر العلاقة الطردية مباشرة بتوطن الخدمات علي جانبي أو بالقرب من الطرق. وبتحليل جدول (٢) وشكل (٥) اللذان يوضحان الطرق العابرة بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة يتضح مايلي:

- منطقة الدراسة مقسمة إلي قطع شطرنجية غير منتظمة بواسطة شبكة من الطرق والشوارع المشكلة لمحاور الحركة الطولية والعرضية وهي :
- إمتداد شارع رمسيس، شارع الفنجري وشارع الطيران وتمثل محاور الحركة الطولية
- خط مترو الأنفاق، شارع الخليفة المأمون ، شارع صلاح سالم وطريق النصر وتمثل محاور الحركة العرضية.
- بلغت مساحة مسطح الإستخدامات الخاصة بالطرق والشوارع في منطقة الدراسة ٣٤٠.٥٣ فدانا من ١٣٢٢.٤١ فدانا هي اجمالي مسطح الاستخدامات بالمنطقة.
- وقد تباين نصيب الأحياء السكنية بمركز الأعمال الانتقالي من قيم استخدامات الطرق فجاء كالتالي:
- حقق حي الأستاد المرتبة الأولى، فقد بلغت نسبة استخدامات الطرق به ١٩.٧٧% من إجمالي استخدامات الطرق في منطقة الدراسة ، شاغلة بذلك نحو ٢٢% من إجمالي الأستخدامات في حي الأستاد، ويرجع السبب في ذلك إلي إحاطة حي الأستاد بأربعة طرق رئيسية هي؛ شمالاً صلاح سالم ، شرقاً شارع الفنجري، جنوباً طريق النصر وغرباً امتداد شارع رمسيس .

جدول (٢) مساحة الطرق العابرة موزعة علي أحياء مركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦.

م	المنطقة	طرق عابرة			اجمالي الاستخدامات		
		المساحة م ^٢	بالفدان	%	المساحة م ^٢	بالفدان	%
١	الإستاد	282820	67.34	19.77	3078826	733	21.85
٢	التوفيق	48597	11.57	3.40	287524	68	2.04
٣	الدمرداش	22979	5.47	1.61	170280	41	1.21
٤	الزعران	154866	36.87	10.83	1846209	440	13.11
٥	السرايات	178728	42.55	12.50	1527745	364	10.84
٦	السرايات الشرقية	117463	27.97	8.21	1903837	453	13.51
٧	الشركات	70718	16.84	4.94	403483	96	2.86
٨	العباسية البحرية	28213	6.72	1.97	112362	27	0.80
٩	العباسية الشرقية	15806	3.76	1.11	79212	19	0.56
١٠	العباسية الغربية	30864	7.35	2.16	145764	35	1.03
١١	العباسية القبيلية	37071	8.83	2.59	144644	34	1.03
١٢	المحمدي	30942	7.37	2.16	461858	110	3.28
١٣	بين الجنائين	21863	5.21	1.53	139429	33	0.99
١٤	جنائين الوايلية	38473	9.16	2.69	185818	44	1.32
١٥	رابعة العدوية	31042	7.39	2.17	179432	43	1.27
١٦	كوبري القبة	49149	11.70	3.44	222655	53	1.58
١٧	جنوب منشية البكري	167482	39.88	11.71	2199650	524	15.61
١٨	غرب الجولف	103163	24.56	7.21	999010	238	7.09
	الاجمالي	1430240	340.53	%١٠٠	14087739	3354	%١٠٠

المصدر: وزارة التخطيط المصرية، ٢٠١٦م، قواعد البيانات الخاصة بالقاهرة الكبرى، بيانات غير منشورة، والمعالجات الإحصائية من عمل الباحثة.



شكل (٥) مساحات الطرق العابرة بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة.

- توالىت أحياء ؛ السرايات ١٢.٥٠%، جنوب منشية البكري ١١.٧١٥، الزعفران ١٠.٨٣%، السرايات الشرقية ٨.٢١% على التوالي من اجمالي استخدامات الطرق بالمنطقة.
- تضاعلت نسبة المساهمة في استخدام الطرق بالأحياء التالية ، وانخفضت عن ١% من إجماليتها على مستوي منطقة الدراسة وهي أحياء؛ العباسية البحرية ، العباسية الشرقية وبين الجنائين ، ويرجع ذلك الي موقع تلك الأحياء في الطرف الجنوبي الغربي لمنطقة الدراسة وعدم مرور أيا من الطرق الرئيسية في نطاقها.

(٣) توطن الإستخدامات والخدمات:

(١-٣) توطن الأنماط الرئيسية:

(١-١-٣) توطن الإستخدامات الإدارية والسيادية:

وتشمل كافة الأماكن التي تؤدي خدمة إدارية، كالوزارات والسفارات والهيئات المحلية والدولية ، وتضم منطقة الدراسة إحدى عشر وزارة مصرية ، تشكل نحو ثلث وزارات مصر والبالغ عددها ٣٥ وزارة وهي وزارات؛ التنمية الإدارية، الدفاع، المالية، الكهرباء والطاقة، القوي العاملة والهجرة، الأستثمار، السياحة، البترول والثروة المعدنية، الطيران المدني ووزارة التخطيط، وتوضح بعضها الصور (١ ، ٢ ، ٣).

وقد تفاوتت المساحات المخصصة لكل نمط من أنماط للأستخدامات غير السكنية بمنطقة الدراسة تفاوتاً كبيراً، وتحليل الجدول (٣) يتضح أن:

جدول (٣) التوزيع النسبي للأستخدامات غير السكنية بمنطقة الدراسة عام ٢٠١٦.
(مرتبة تنازلياً).

نمط الاستخدام	السيادي	الرياضي	الأداري	الصحي	التعليمي	الديني	ساحات الأنتظار	أستخدامات أخرى	الإجمالي
المساحة (م ^٢)	٦٧٤٩٢٥	٥٨٦٠٣٥	٥١٢٧٨٦	٢٣٨١٠٩	٢٢٢٩٠٠	١٥٨١١٠	١١٩٣٢١	٦٣٠٦٣٧	٣١٤٢٨٢ ٣
%	٢١.٥	١٨.٦	١٦.٣	٧.٦	٧.١	٥	٣.٨	٢٠.١	١٠٠

المصدر: وزارة التخطيط المصرية، ٢٠١٦م، قواعد البيانات الخاصة بمدينة القاهرة ، بيانات غير منشورة، والمعالجات الأحصائية من عمل الباحثة.

- حققت الأستخدامات السيادية المرتبة الأولى، وشغلت منشآتها ٢١,٥% من إجمالي الأراضي المستخدمة في أغراض غير سكنية بالأقليم الأنتقالي بالقاهرة ،

- تلتها الاستخدامات (الأخرى) في المرتبة الثانية بنسبة ٢٠.١%، وتصدر الأشارة الي أن هذا البند مخصص لمراكز الإنتاج في منطقة الدراسة حيث تستخدم الأرض في ثلاثة أنماط رئيسية هي السكن ، الإنتاج والخدمات .
- جاء الاستخدام الرياضي في المرتبة الثالثة محققا ١٨,٦% يليه الاستخدام الإداري بمقدار ١٦.٣%.
- تتابعت أنماط الاستخدامات الأخرى في منطقة الدراسة وجاءت علي التوالي؛ الصحي ٧.٦% ، التعليمي ٧.١% ، الديني ٥% من مساحات الاستخدامات غير السكنية بمنطقة الدراسة.
- جاءت ساحات الانتظار في المرتبة الأخيرة بنسبة ٣.٨% فقط من قيمة تلك الاستخدامات. وفيما يلي دراسة تفصيلية لأنماط الاستخدامات غير السكنية بمنطقة الدراسة.



(صورة ١) وزارة الاستثمار والتعاون الدولي بالقاهرة.
(٢٠-١٢-٢٠١٦م.)



(صورة ٢) وزارة الكهرباء والطاقة بالقاهرة.
(٢٠١٦-١٢-٢٠ م.)



(صورة ٣) وزارة التخطيط والتعاون الدولي بالقاهرة.
(٢٠١٦-١٢-٢٠ م.)

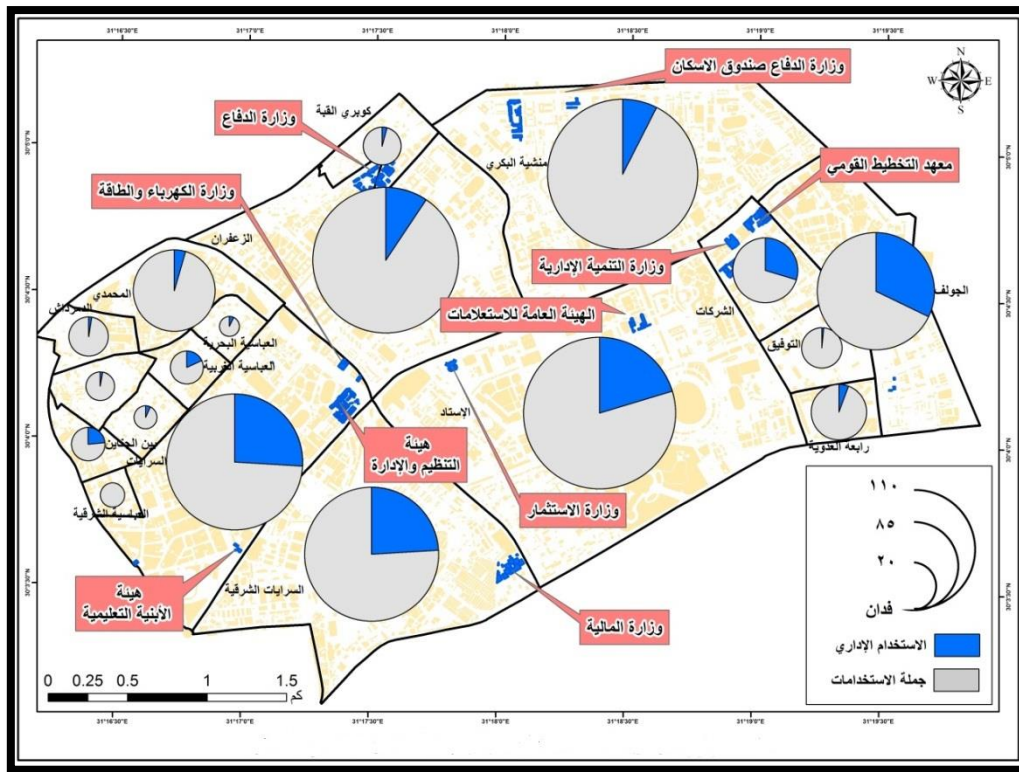
- وبتحليل جدول (٤) وشكل (٦) يتضح الآتي:
- بلغت جملة مساحة الاستخدامات الادارية بمنطقة الدراسة - ٢٥١٢٧٨٦ م^٢ بما يعادل ٣.٦٤% من جملة مساحة استخدامات الأرض بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة.

جدول (٤) الاستخدامات الادارية وباقي الاستخدامات بمركز الاعمال الانتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦ .

م	المنطقة	الاستخدامات الادارية			اجمالي الاستخدامات		
		المساحة م ^٢	بالفدان	%	المساحة م ^٢	بالفدان	%
١	الاستاد	144832	34.48	28.24	3078826	733	21.85
٢	التوفيق	700	0.17	0.14	287524	68	2.04
٣	الدمرداش	1053	0.25	0.21	170280	41	1.21
٤	الزعران	46322	11.03	9.03	1846209	440	13.11
٥	السرايات	170217	40.53	33.19	1527745	364	10.84
٦	السرايات الشرقية	71950	17.13	14.03	1903837	453	13.51
٧	الشركات	46570	11.09	9.08	403483	96	2.86
٨	العباسية البحرية	782	0.19	0.15	112362	27	0.80
٩	العباسية الشرقية	0	0.00	0.00	79212	19	0.56
١٠	العباسية الغربية	6277	1.49	1.22	145764	35	1.03
١١	العباسية القبلىة	0	0.00	0.00	144644	34	1.03
١٢	المحمدي	7990	1.90	1.56	461858	110	3.28
١٣	بين الجنان	9038	2.15	1.76	139429	33	0.99
١٤	جناين الوايلية	582	0.14	0.11	185818	44	1.32
١٥	رابعة العدوية	878	0.21	0.17	179432	43	1.27
١٦	كوبري القبة	780	0.19	0.15	222655	53	1.58
١٧	جنوب منشية البكري	689	0.16	0.13	2199650	524	15.61
١٨	غرب الجولف	4125	0.98	0.80	999010	238	7.09
	الاجمالي	512786	122.09	100.00	14087739	3354	100.00

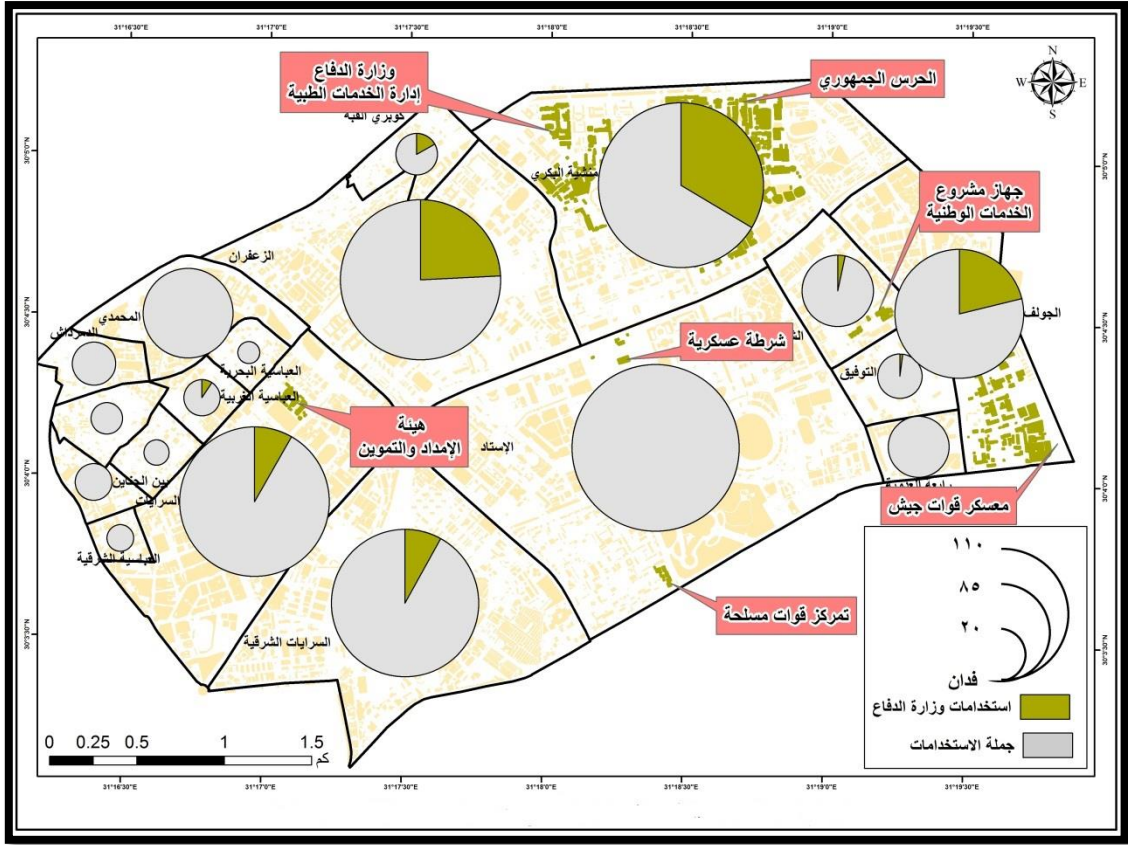
المصدر: وزارة التخطيط المصرية، ٢٠١٦م، قواعد البيانات الخاصة بالقاهرة الكبرى، بيانات غير منشورة، والمعالجات الأحصائية من عمل الباحثة.

- احتلت منطقة السرايات المرتبة الأولى من مساحة الاستخدام الادارى بمعدل ثلث مساحة الاستخدام الادارى بالمناطق، تليها منطقة الاستاد بمعدل مايزيد عن ربع المساحة.
- سجلت منطقتى الشركات والسرايات النسبة الأعلى من نسبة الاستخدام الادارى مقارنة باستخدامات الأرض الأخرى بالمناطق محققة بذلك ١١.١ و ١١.٦% لكل منهما على الترتيب، مسجلة معها معامل توطن مرتفع بلغ ٣.٠٦ و ٣.١٧ لكل منهما على التوالى.
- انخفضت مساحة الاستخدام الادارى بباقي المناطق حتى وصل إلى أقل معدل لها بمنطقة جناين الوايلية مسجلة بذلك أدناه نحو ٠,١١% من جملتها، وانعدمت بمناطق العباسية الشرقية والعباسية القبلىة.



شكل (٦) الأستخدامات الإدارية بمركز الأعمال الأنتقالى بالقاهرة .
 أما بالنسبة للاستخدامات السيادية والتي تمثلها وزارة الدفاع، فيوضح جدول
 (٥) وشكل (٧) مايلي :
 جدول (٥) الاستخدامات السيادية (وزارة الدفاع) بمركز الاعمال الانتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦ .

م	المنطقة	وزارة الدفاع			اجمالي الاستخدامات		
		المساحة م ^٢	بالفدان	%	المساحة م ^٢	بالفدان	%
١	الإستاد	4458	1.06	0.66	3078826	733	21.85
٢	التوفيق	900	0.21	0.13	287524	68	2.04
٣	الدمرداش	0	0.00	0.00	170280	41	1.21
٤	الزعران	176958	42.13	26.22	1846209	440	13.11
٥	السرايات	43626	10.39	6.46	1527745	364	10.84
٦	السرايات الشرقية	40742	9.70	6.04	1903837	453	13.51
٧	الشركات	3839	0.91	0.57	403483	96	2.86
٨	العباسية البحرية	0	0.00	0.00	112362	27	0.80
٩	العباسية الشرقية	0	0.00	0.00	79212	19	0.56
١٠	العباسية الغربية	2892	0.69	0.43	145764	35	1.03
١١	العباسية القبليية	0	0.00	0.00	144644	34	1.03
١٢	المحمدي	0	0.00	0.00	461858	110	3.28
١٣	بين الجنانين	0	0.00	0.00	139429	33	0.99
١٤	جناين الوايلية	0	0.00	0.00	185818	44	1.32
١٥	رابعة العدوية	0	0.00	0.00	179432	43	1.27
١٦	كوبري القبة	7630	1.82	1.13	222655	53	1.58
١٧	جنوب منشية البكري	297600	70.86	44.09	2199650	524	15.61
١٨	غرب الجولف	96280	22.92	14.27	999010	238	7.09
	الاجمالي	674925	160.70	١٠٠	14087739	3354	100.00



المصدر: وزارة التخطيط المصرية، ٢٠١٦م، قواعد البيانات الخاصة بالقاهرة الكبرى، بيانات غير منشورة، والمعالجات الأحصائية من عمل الباحثة.

شكل (٧) الاستخدامات السيادية متمثلة في استخدامات وزارة الدفاع بمركز الأعمال الانتقالي بالقاهرة.

- بلغ إجمالي المساحة المخصصة لمنشآت وزارة الدفاع والخدمات الملحقة بها في منطقة الدراسة ٢٠١٦٧٤٩٢٥م^٢، بنسبة مقدارها ٤.٨% من إجمالي الأراضي المستخدمة في المنطقة الانتقالية، تركزت في ثلاثة أحياء هي؛ جنوب منشية البكري ٤٤.١% و الزعفران ٢٦.٢% ثم غرب الجولف ١٤.٣% من إجمالي الاستخدامات التابعة لوزارة الدفاع بمنطقة الدراسة. ويرجع ذلك لتركز مباني وزارة الدفاع وملحقاتها (صورة ٤) ،كذلك الكلية الحربية،الكلية الفنية العسكرية والمعهد الفني للقوات المسلحة، بالإضافة الي منشآت الدور التابعة للعديد من الأسلحة التابعة للقوات المسلحة، بما فيها من خدمات إجتماعية وترويحية مثل دور؛ الدفاع الجوي، الحرب الأليكترونية، المشاة وغيرها.



(صورة ٤) مبني وزارة الدفاع بالقاهرة.

(٢٠-١٢-٢٠١٦م.)

(٢-١-٣) توطن الإستخدامات الصحية :

تتركز منافذ الخدمات الصحية بدرجة عالية في منطقة الدراسة بسبب سهولة الوصول إليها، ووجود شبكة جيدة من الطرق والمواصلات الداعمة لذلك. كما توجد بعض منافذ الخدمة الصحية مرتبطة بكلية طب عين شمس ، والتي تعد واحدا من أكبر صروح التعليم بالقاهرة والشرق الأوسط. وتوضح قراءة جدول (٦) وشكل (٨) معدل ما تشغله الأستخدامات الصحية في منطقة الدراسة ،والذي جاء علي النحو التالي:

تمثلت منشآت الخدمات الصحية بمنطقة الدراسة في؛ الوحدات العلاجية والمستشفيات العامة والتخصصية، حيث ضمت مستشفيات حكومية مثل ؛ (مستشفى عين شمس التخصصي، مستشفى الدمرداش ،الأكاديمية الطبية ،مستشفى العباسية للأمراض النفسية، مستشفى الصدر، مستشفى الحميات ،مستشفى القوات الجوية ،المستشفى الفرنسي الذي أصبح مستشفى للطيران، وحدة أبحاث (النمرو) التابعة للبحرية الأميركية بالإضافة الي الوحدات الوقائية) ، بجانب مجموعة المستشفيات التي تشرف عليها الدولة وتمتلكها جمعيات خاصة وتقدم الخدمات الصحية بأجور رمزية مثل ؛ مستشفى دار الشفاء، المستشفى القبطي، المستشفى اليوناني، المستشفى الإيطالي، المعهد الأكاديمي لجراحات القلب).

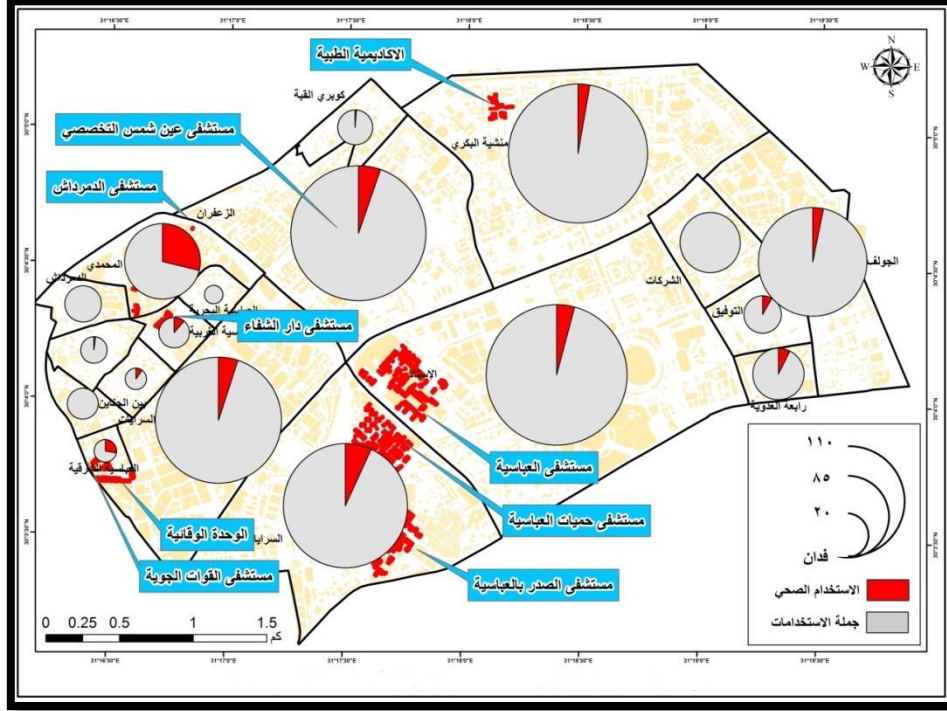
- شغلت الخدمات الصحية مساحة بلغت نحو ٢٣٨١٠٩م^٢ بما يعادل ١.٦٩% من جملة استخدامات الأرض بمنطقة الدراسة.

- سجلت منطقة المحمدى المرتبة الأولى في الاستخدامات الصحية بنسبة مقدارها ٢٩.٨% من اجمالي المخصص لها بالمركز الأنتقالي ، تلتها السرايات الشرقية بنسبة استخدام تعادل ١٤.٤%، ثم الزعفران وحقت ١٣% ، والسرايات جاءت نسبتها ١٠.٧%، وانعدمت الأستخدامات الصحية في مناطق الدمرداش ، والشركات ، والعباسية البحرية وبين الجنابين.

جدول (٦) الاستخدامات الصحية وباقى الاستخدامات بمركز الأعمال الانتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦.

م	المنطقة	استخدامات صحية			اجمالي الاستخدامات		
		المساحة م ^٢	بالفدان	%	المساحة م ^٢	بالفدان	%
١	الإستاد	26081	6.21	10.95	3078826	733	21.85
٢	التوفيق	3894	0.93	1.64	287524	68	2.04
٣	الدمرداش	0	0.00	0.00	170280	41	1.21
٤	الزعفران	30984	7.38	13.01	1846209	440	13.11
٥	السرايات	25436	6.06	10.68	1527745	364	10.84
٦	السرايات الشرقية	34305	8.17	14.41	1903837	453	13.51
٧	الشركات	0	0.00	0.00	403483	96	2.86
٨	العباسية البحرية	0	0.00	0.00	112362	27	0.80
٩	العباسية الشرقية	6012	1.43	2.52	79212	19	0.56
١٠	العباسية الغربية	3565	0.85	1.50	145764	35	1.03
١١	العباسية القبليّة	1509	0.36	0.63	144644	34	1.03
١٢	المحمدى	70828	16.86	29.75	461858	110	3.28
١٣	بين الجنابين	0	0.00	0.00	139429	33	0.99
١٤	جنابين الوابلية	400	0.10	0.17	185818	44	1.32
١٥	رابعة العدوية	6436	1.53	2.70	179432	43	1.27
١٦	كوبري القبة	420	0.10	0.18	222655	53	1.58
١٧	جنوب منشية البكري	16423	3.91	6.90	2199650	524	15.61
١٨	غرب الجولف	11818	2.81	4.96	999010	238	7.09
	الاجمالي	238109	56.69	١٠٠	14087739	3354	100.00

المصدر: وزارة التخطيط المصرية، ٢٠١٦م، قواعد البيانات الخاصة بالقاهرة الكبرى، بيانات غير منشورة، والمعالجات الأحصائية من عمل الباحثة.



شكل (٨) الأستخدامات الصحية بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة

وتوضح الصور (٧، ٦،٥) أنماط من الخدمات الصحية بالمنطقة .



(صورة ٥) مستشفى عين شمس التخصصي بالقاهرة.

(١٢-١١-٢٠١٦م.)



(صورة ٦) مستشفى دار الشفا بالقاهرة. (١٢-١١-٢٠١٦م.)



(صورة ٧) مستشفى أمراض وجراحات القلب والأوعية الدموية بالقاهرة.

(١٢-١١-٢٠١٦م.)

(٣-١-٣) توظف الإستخدامات التعليمية :

بتحليل الجدول (٧) والشكل (٩) يتضح مايلي :

شغلت الاستخدامات التعليمية بالمركز الانتقالي مساحة ٢٢٢٩٠٠م-٢ تعادل ١.٥٨% من جملة الاستخدامات بالمركز الانتقالي، وتتمثل في جميع الاستخدامات التي تتولى تقديم الخدمة التعليمية مثل ؛ المدارس بجميع مستوياتها التعليمية والمعاهد، جامعة عين شمس بجميع كلياتها المجمع والمنفردة وجامعة الأزهر الشريف .

جدول (٧) الخدمات التعليمية واجمالي الخدمات الأخرى بمركز الأعمال الانتقالي بالقاهرة عام

٢٠١٦.

اجمالي الخدمات			الخدمات التعليمية			المنطقة
%	المساحة بالفدان	المساحة م ^٢	%	المساحة بالفدان	المساحة م ^٢	
21.85	733	3078826	2.50	1.33	5576	الإستاد
2.04	68	287524	0.52	0.28	1164	التوفيق
1.21	41	170280	0.27	0.14	600	الدمرداش
13.11	440	1846209	39.11	20.76	87182	الزعران
10.84	364	1527745	35.49	18.84	79113	السرايات
13.51	453	1903837	0.17	0.09	385	السرايات الشرقية
2.86	96	403483	4.10	2.18	9136	الشركات
0.80	27	112362	0.20	0.11	450	العباسية البحرية
0.56	19	79212	1.36	0.72	3035	العباسية الشرقية
1.03	35	145764	0.55	0.29	1227	العباسية الغربية
1.03	34	144644	2.21	1.17	4917	العباسية القبليّة
3.28	110	461858	0.00	0.00	0	المحمدي
0.99	33	139429	4.80	2.55	10701	بين الجنابين
1.32	44	185818	5.39	2.86	12023	جنابن الوايلية
1.27	43	179432	1.84	0.98	4104	رابعة العدوية
1.58	53	222655	0.96	0.51	2143	كوبري القبة
15.61	524	2199650	0.00	0.00	0	جنوب منشية البكري
7.09	238	999010	0.51	0.27	1144	غرب الجولف
100.00	3354	14087739	100.00	53.07	222900	الاجمالي

المصدر: وزارة التخطيط المصرية، ٢٠١٦م، قواعد البيانات الخاصة بالقاهرة الكبرى، بيانات غير منشورة، والمعالجات الأحصائية من عمل الباحثة.

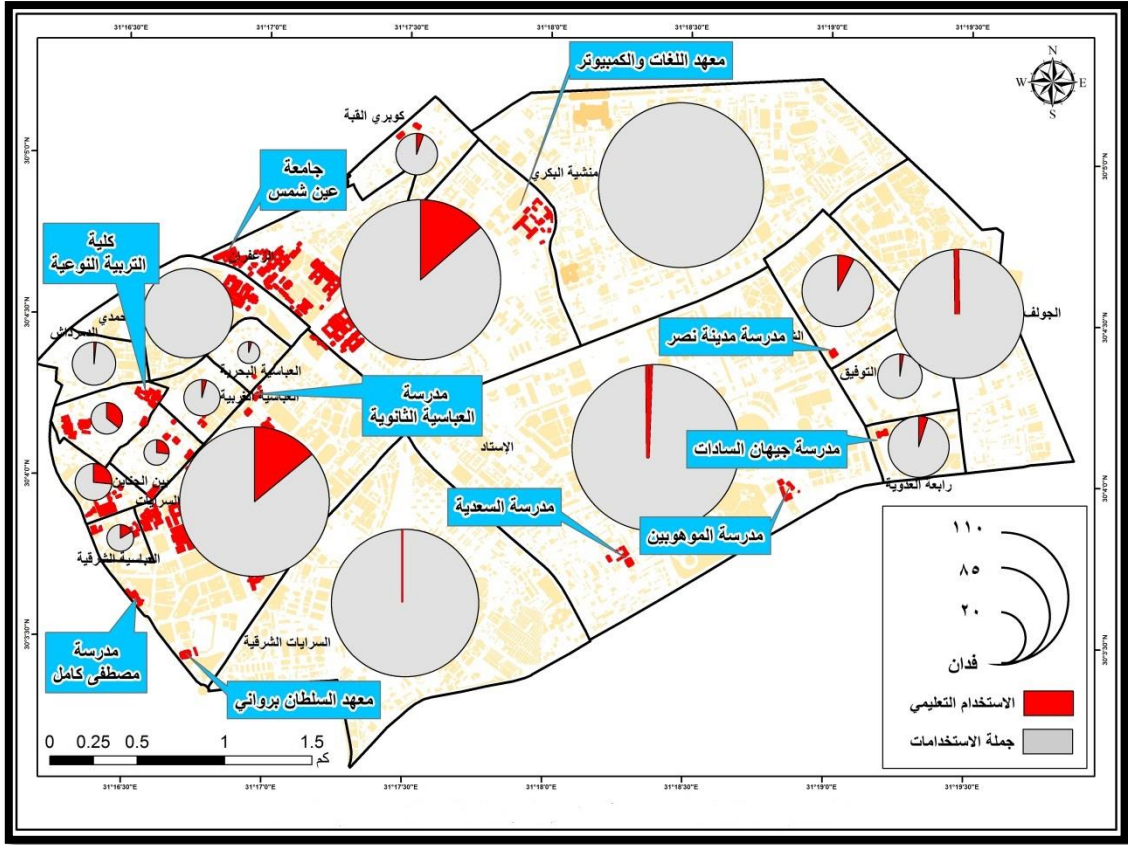
- سجلت منطقتي الزعفران والسرايات النسبة الأعلى لمساحة الاستخدام التعليمي بمنطقة الدراسة بمجموع ثلاث أرباع المساحة كلها (٧٤.٦%). تليها منطقتي جناين الوايلية وبين الجنين بنسبة ٤.٨ و٥.٤% من جملتها لكل منهما على الترتيب.
- علي الرغم من أن أحياء؛ جناين الوايلية وبين الجنين جاءتا في المرتبة الثالثة والرابعة في استخدامات الأراض في الخدمات التعليمية إلا أنهما حققتا أعلى معدل لنسبة مساحة الخدمات التعليمية مقارنة باستخدامات الأرض الأخرى بهما بمعدل ٦.٥ و ٧.٧% لكل منهما محققة بذلك معامل توطن^(١٢) مرتفع بلغ نحو ٤.٠٩ و ٤.٨٥% لكل منهما ، في حين سجلت منطقتي الزعفران والسرايات نسبة استخدام تعليمي ٤.٨ و ٥.٤% مقارنة باستخدامات الأخرى بمعامل توطن بلغ ٣.٢٧ و ٢.٩٨% لكل منهما على الترتيب.
- شكلت بقية المناطق النسبة الأخرى من مساحة الاستخدامات التعليمية ، وانعدمت بمنطقتي جنوب منشية البكري والمحمدي.

(١٢) تم حساب معامل التوطن استخدامات الارض طبقا للمعادلة :

$$\text{معامل التوطن} = (\text{س} \div \text{ك س ق}) / (\text{س م} \div \text{ك س م})$$

حيث س= مساحة الاستخدام , ك س= مساحة كل الاستخدامات , وتمثل ق = القسم الاداري أو الوحدة الجزئية , وتمثل م = المركز او المنطقة المتضمنة للوحدات الجزئية. وفي حالة بلوغ معامل التوطن الواحد الصحيح دل ذلك علي وجود أهمية نسبية للاستخدام في المنطقة .

--المصدر : Martin A Andersen , location quotients ambient population and spatial analysis : of crime in vancouver, Canada, environmental and planning, volume. 39, 2007, p24.



شكل (٩) الاستخدامات التعليمية بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦ .

(٢-٣) توطن الإستخدامات الفرعية والثانوية:

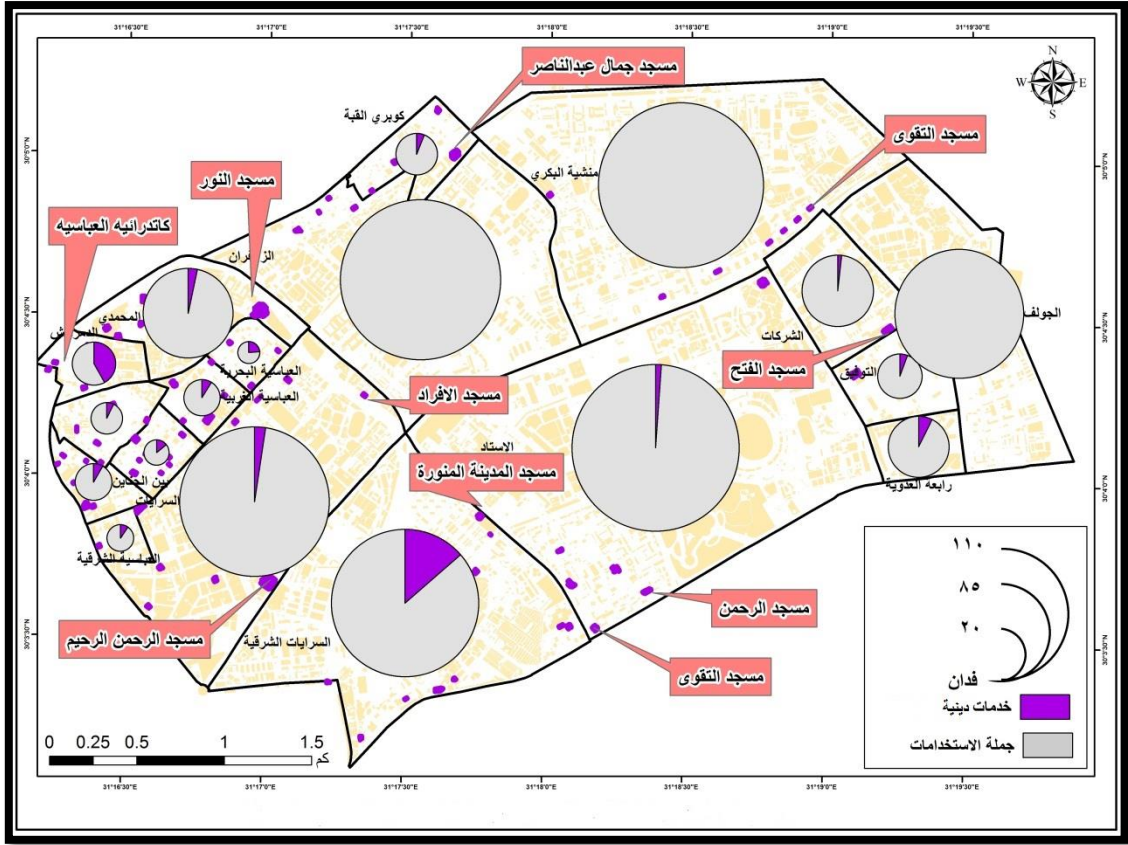
(١-٢-٣) توطن الإستخدامات الدينية:

يعد الأستخدام الديني لجزء من الأرض مطلباً مهماً للسكان، وتضم منطقة الدراسة الخدمات الدينية الإسلامية والمسيحية علي حد السواء، ففيها توجد الكتدرائية المرقسية الرئيسية في مصر، وواحدة من أكبر الكتدرائيات في العالم والتي تم انشاؤها في عام ١٩٦٥م، كما تضم منطقة الدراسة مجموعة أخرى من الكنائس بلغ عددها ٨ كنائس ، بالإضافة الي وجود ٢١ مسجداً يعتبر أشهرها مسجد النور بالعباسية ، وتوضح الصور (٨-٩) بعض أنماط الأستخدامات الدينية بمنطقة الدراسة .

جدول (٨) الخدمات الدينية واجمالى الخدمات الأخرى بمركز الأعمال الانتقالى بالقاهرة عام ٢٠١٦.

م	المنطقة	دينية			اجمالى الاستخدامات		
		المساحة م٢	بالفدان	%	المساحة م٢	بالفدان	%
١	الإستاد	6731	1.60	4.26	3078826	733	21.85
٢	التوفيق	2498	0.59	1.58	287524	68	2.04
٣	الدمرداش	28913	6.88	18.29	170280	41	1.21
٤	الزعفران	1132	0.27	0.72	1846209	440	13.11
٥	السرايات	11541	2.75	7.30	1527745	364	10.84
٦	السرايات الشرقية	73580	17.52	46.54	1903837	453	13.51
٧	الشركات	1976	0.47	1.25	403483	96	2.86
٨	العباسية البحرية	3345	0.80	2.12	112362	27	0.80
٩	العباسية الشرقية	1595	0.38	1.01	79212	19	0.56
١٠	العباسية الغربية	2685	0.64	1.70	145764	35	1.03
١١	العباسية القبلية	2229	0.53	1.41	144644	34	1.03
١٢	المحمدي	5983	1.42	3.78	461858	110	3.28
١٣	بين الجنائين	2607	0.62	1.65	139429	33	0.99
١٤	جنائين الوايلية	1649	0.39	1.04	185818	44	1.32
١٥	رابعة العدوية	6224	1.48	3.94	179432	43	1.27
١٦	كوبري القبة	2382	0.57	1.51	222655	53	1.58
١٧	جنوب منشية البكري	2004	0.48	1.27	2199650	524	15.61
١٨	غرب الجولف	1038	0.25	0.66	999010	238	7.09
	الاجمالى	158110	37.65	١٠٠	14087739	3354	100.00

المصدر: وزارة التخطيط المصرية، ٢٠١٦م، قواعد البيانات الخاصة بالقاهرة الكبرى، بيانات غير منشورة، والمعالجات الأحصائية من عمل الباحثة.



شكل (١٠) الأستخدامات الدينية بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦.

ومن تحليل الجدول (٨) والشكل (١٠) نتبين مايلي:

- شغلت الأستخدامات الدينية بالمركز الأنتقالي مساحة ١١٠م٥٨١١٠م٢ بما يعادل نحو ٣٧.٦٥ فداناً بمعدل ١.١٢% من جملة الأستخدامات بمركز الأعمال.
- تصدرت منطقة السرايات الشرقية المرتبة الأولى من جملة الأستخدامات الدينية بمساحة ١٧.٥٢ فداناً بما يعادل نحو ٤٦.٥٤%، نحو ٣.٨٦% من جملتها بالمناطق. تليها منطقتي الدمرداش ورابعة العدوية بمعدل ١٥.١٣، ٣.٠٩% من جملة مساحة الأستخدامات بالمنطقة لكل منهما على الترتيب. محققة بذلك معامل توطن مرتفع سجلت نحو ١٦.٩٨، ٣.٤٧ لكل منهما على التوالي للأستخدام الديني مقارنة بباقي الأستخدامات الأخرى بمركز الاعمال.



(صورة ٨) مسجد النور بالعباسية بالقاهرة .
(١٢-١١-٢٠١٦م.)



(صورة ٩) الكتدرائية المرقسية في العباسية بالقاهرة .
(١٢-١١-٢٠١٦م.)

(٢-٢-٣) توطن الإستخدامات الرياضية ولأجتماعية :

تضم منطقة الدراسة العديد من المنشآت الرياضية مثل؛ ستاد القاهرة الدولي الذي يقع في حي الأستاد، نادي الزهور، نادي النصر، نادي طلائع الجيش ونادي المحروسة ، بالإضافة الي ملاعب مدينة الطلبة التابعة لجامعة عين شمس، ملاعب البعوث الإسلامية التابعة لجامعة

الأزهر. كما تضم منطقة الدراسة معرض القاهرة الدولي الواقع ضمن حي الشركات والذي يعتبر واحدا من أكبر المعارض الدولية في افريقيا، وكذلك بانوراما حرب أكتوبر والتي تضم قاعات سينمائية وقاعات مجسمة لعرض أحداث حرب أكتوبر المجيدة بتفاصيلها. وتوضح الصور (١٠، ١١) جانباً من هذه الاستخدامات.

جدول (٩) الخدمات الرياضية والاجتماعية واجمالي الخدمات الاخرى بمركز الاعمال الانتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦.

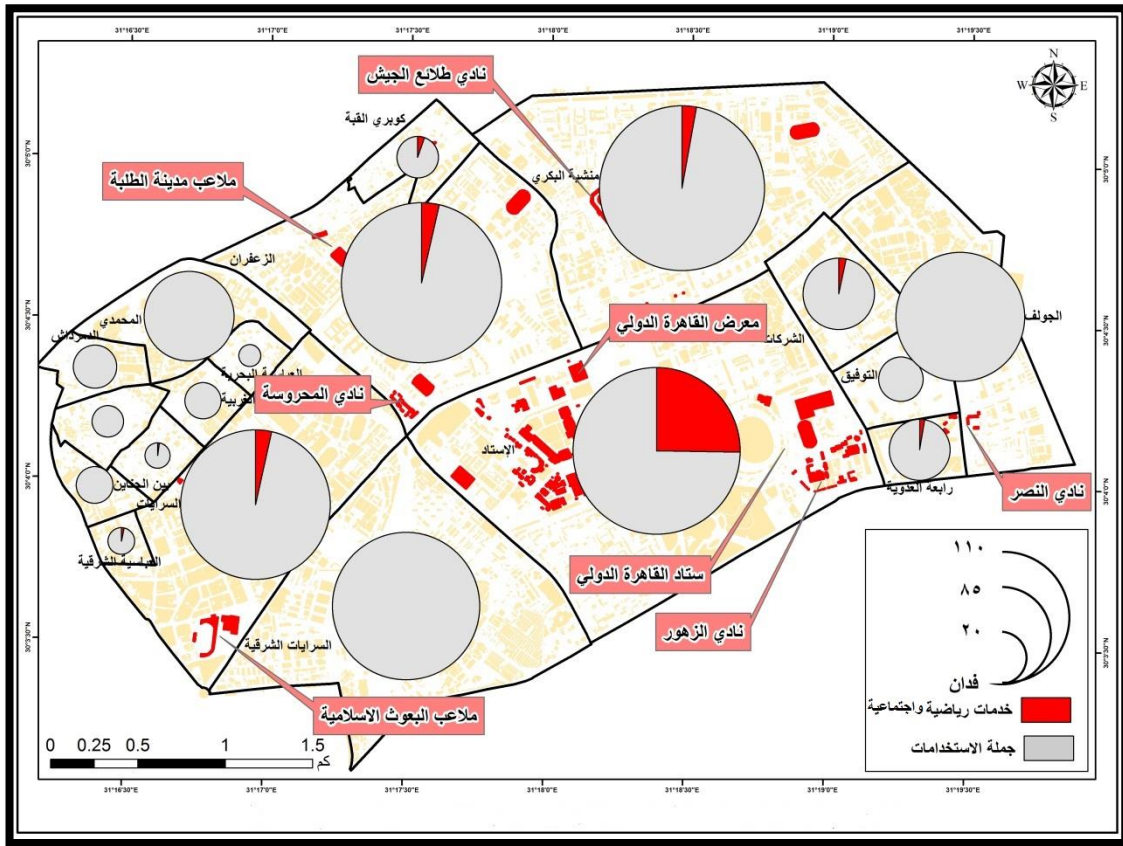
م	المنطقة	خدمات رياضية واجتماعية			اجمالي الاستخدامات		
		المساحة م ^٢	بالفدان	%	المساحة م ^٢	بالفدان	%
١	الإستاد	212705	50.64	36.30	3078826	733	21.85
٢	التوفيق	0	0.00	0.00	287524	68	2.04
٣	الدمرداش	0	0.00	0.00	170280	41	1.21
٤	الزعفران	31205	7.43	5.32	1846209	440	13.11
٥	السرايات	17542	4.18	2.99	1527745	364	10.84
٦	السرايات الشرقية	78086	18.59	13.32	1903837	453	13.51
٧	الشركات	3739	0.89	0.64	403483	96	2.86
٨	العباسية البحرية	0	0.00	0.00	112362	27	0.80
٩	العباسية الشرقية	500	0.12	0.09	79212	19	0.56
١٠	العباسية الغربية	0	0.00	0.00	145764	35	1.03
١١	العباسية القبلية	1300	0.31	0.22	144644	34	1.03
١٢	المحمدي	1198	0.29	0.20	461858	110	3.28
١٣	بين الجنانين	0	0.00	0.00	139429	33	0.99
١٤	جنانين الوائلية	0	0.00	0.00	185818	44	1.32
١٥	رابعة العدوية	6051	1.44	1.03	179432	43	1.27
١٦	كوبري القبة	2961	0.71	0.51	222655	53	1.58
١٧	جنوب منشية البكري	63664	15.16	10.86	2199650	524	15.61
١٨	غرب الجولف	167084	39.78	28.51	999010	238	7.09
	الاجمالي	586035	139.53	١٠٠	14087739	3354	100.00

المصدر: وزارة التخطيط المصرية، ٢٠١٦م، قواعد البيانات الخاصة بالقاهرة الكبرى، بيانات غير منشورة، والمعالجات الأحصائية من عمل الباحثة.

ومن قراءة الجدول (٩) والشكل (١١) يتضح مايلي:

- بلغ اجمالي الأراضي المستخدمة في أنماط الاستخدام الرياضي والاجتماعي في مركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة - ٢٥٨٦٠٣٥ م أي مايعادل ٤.٢% من اجمالي الأراضي المستخدمة في منطقة الدراسة، وقد استأثرت منطقة الأستاد بالنصيب الأكبر من هذه المساحة بمعدل ٣٦.٣% وذلك بسبب وجود أستاذ القاهرة الدولي وبانوراما أكتوبر ومركز القاهرة الدولي للمعارض والمؤتمرات في هذه المنطقة، ثم جاءت منطقة غرب الجولف في المركز الثاني بنسبة استخدام مقدارها ٢٨.٥% وذلك لأحتوائها علي نادي النصر.

- خلت مناطق من هذا النمط من الأستخدامات تماما مثل مناطق؛ التوفيق، الدمرداش، العباسية البحرية، العباسية الغربية، بين الجنين وجناين الوايلية.



شكل (١١) الأستخدامات الرياضية والاجتماعية بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦ .



(صورة ١٠) ستاد القاهرة الدولي - خدمة رياضية متميزة.
(١٥-١١-٢٠١٦ م.)



(صورة ١١) نادي الزهور الرياضي بمدينة نصر بالقاهرة .
(١٥-١-٢٠١٧ م.)

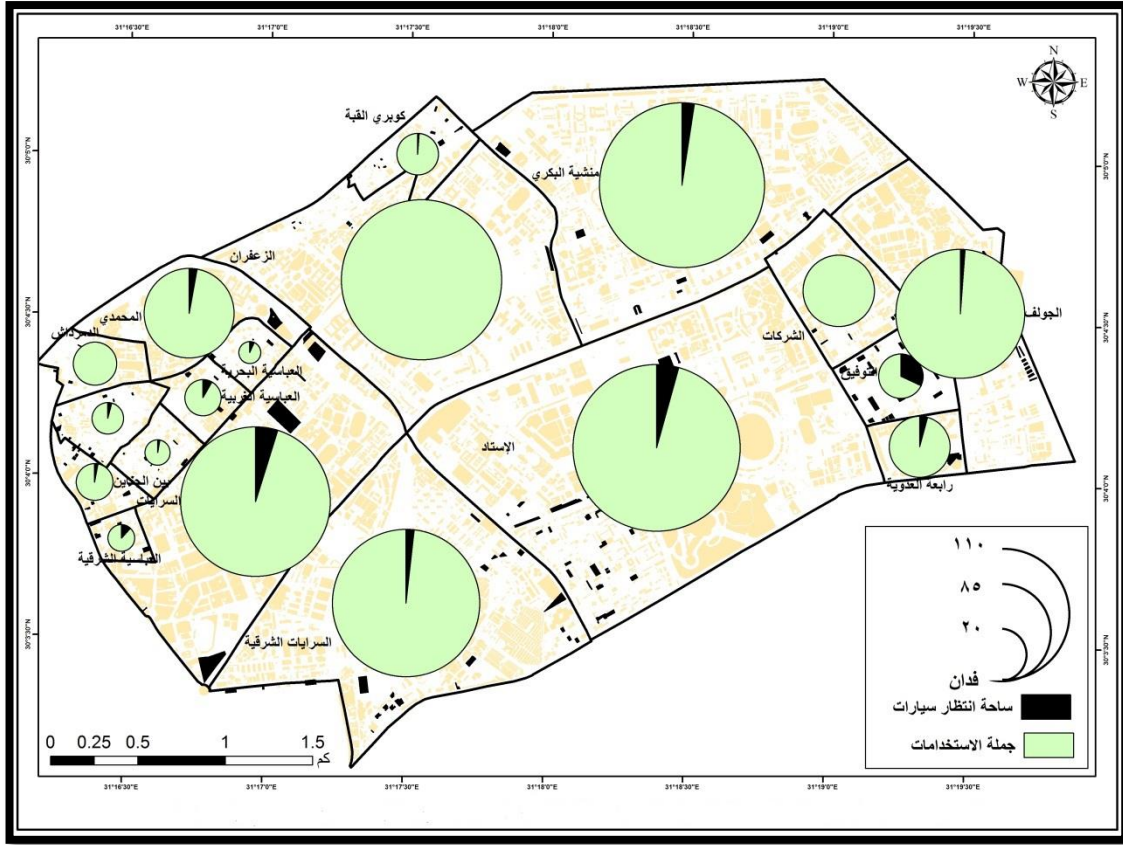
(٣-٢-٣) توطن إستخدامات الجراجات وساحات الأنتظار :

جدول (١٠) ساحات الأنتظار واجمالي الخدمات الاخرى بمركز الاعمال الانتقالي بالقاهرة عام ٢٠١٦.

م	المنطقة	ساحات انتظار			اجمالي الاستخدامات		
		المساحة م ^٢	بالفدان	%	المساحة م ^٢	بالفدان	%
١	الاستاد	27067	6.44	22.68	3078826	733	21.85
٢	التوفيق	19997	4.76	16.76	287524	68	2.04
٣	الدمرداش	420	0.10	0.35	170280	41	1.21
٤	الزعران	3000	0.71	2.51	1846209	440	13.11
٥	السرايات	24370	5.80	20.42	1527745	364	10.84
٦	السرايات الشرقية	8356	1.99	7.00	1903837	453	13.51
٧	الشركات	747	0.18	0.63	403483	96	2.86
٨	العباسية البحرية	725	0.17	0.61	112362	27	0.80
٩	العباسية الشرقية	2035	0.48	1.71	79212	19	0.56
١٠	العباسية الغربية	2548	0.61	2.14	145764	35	1.03
١١	العباسية القبلية	393	0.09	0.33	144644	34	1.03
١٢	المحمدي	5027	1.20	4.21	461858	110	3.28
١٣	بين الجنانين	913	0.22	0.76	139429	33	0.99
١٤	جناين الوابلية	875	0.21	0.73	185818	44	1.32
١٥	رابعة العدوية	3418	0.81	2.86	179432	43	1.27
١٦	كوبري القبة	412	0.10	0.35	222655	53	1.58
١٧	جنوب منشية البكري	14761	3.51	12.37	2199650	524	15.61
١٨	غرب الجولف	4258	1.01	3.57	999010	238	7.09
	الاجمالي	119321	28.41	100	14087739	3354	100.00

المصدر: وزارة التخطيط المصرية، ٢٠١٦م، قواعد البيانات الخاصة بالقاهرة الكبرى، بيانات غير منشورة، والمعالجات الأحصائية من عمل الباحثة.

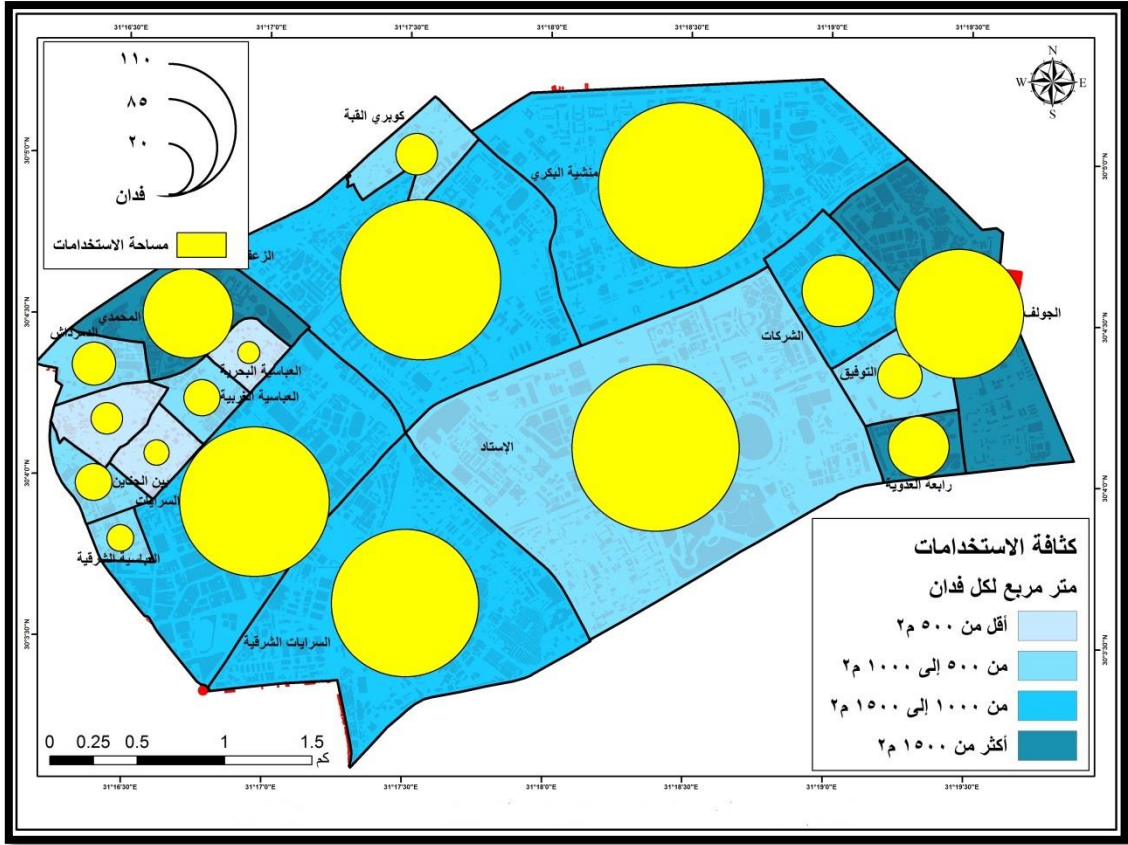
- تعد ساحات الأنتظار مطلباً من المتطلبات الأساسية في المدن الكبرى عامة، وفي مناطق التركزات الخدمية بصفة خاصة. لذا فقد ضمت منطقة الدراسة نحو ٦٣ ساحة انتظار ، مابين صغيرة ومتوسطة وكبيرة ، وقد بلغت المساحة المخصصة لأنتظار السيارات - ١٩٣٢١م^٢ تشكل ٠.٩% من اجمالي مساحة الاستخدامات بها ، وقد تركزت ساحات الأنتظار في مناطق؛ الأستاد والسرايات و التوفيق بنسب علي التوالي ٢٠.٧% و٢٠.٤% و١٦.٨% ، ويرجع ذلك الي التركزات الخدمية في تلك المناطق مثل استاد القاهرة الدولي وأرض المعارض والمؤتمرات .
- لم تخلو أية منطقة من مناطق الأقليم الأنتقالي من ساحات الأنتظار ، وكن جاءت سبع مناطق تقل ساحات الأنتظار بها عن ١% من اجمالي استخدامات الأراضي بها وهي مناطق؛ كوبري القبة، جناين الوابلية، بين الجنانين، العباسية القبلية، العباسية البحرية، الشركات،الدمرداش.



شكل (١٢) استخدامات الجراجات وساحات إنتظار السيارات بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة .

(٤) كثافة الإستخدامات والخدمات:

بدراسة معدل كثافة الأستخدامات في قطاع الأعمال والخدمات بأنواعها في منطقة الدراسة ، تبين من تحليل الشكل (١٣) مايلي:



شكل (١٣) كثافة استخدامات الأعمال والخدمات بمركز الأعمال الأنتقالي بالقاهرة.

- حققت أحياء ؛ الجولف ، رابعة العدوية والمحمدي أعلى قيم استخدامات للأراضي في قطاعا الأعمال والخدمات ، بنسب تفوق ٢٥٠٠م لكل فدان خصصت لهذا الغرض، ويرجع السبب في ذلك إلي تركيز معظم الخدمات والأعمال في هذه الأحياء ، خاصة الاستخدامات الدفاعية والتعليمية والصحية التي ورد ذكرها أنفا.
- جاءت أحياء؛ منشية البكري،الزعران،السرايات الغربية ، السرايات الشرقية والشركات في المرتبة الثانية، بمعدل استخدام يتراوح ما بين ١٠٠٠إلي ٢٥٠٠م يخص الاستخدامات للأعمال والخدمات. وذلك نظرا لتركز الاستخدامات المتنوعة بتلك الأحياء خاصة التعليمية والدينية .
- علي الرغم من تركيز الخدمات الرياضية والترويحية في حي الأستاذ إلا أنه جاء في المرتبة الثالثة بمعدل استخدام يتراوح ما بين ٥٠٠إلي ٢٥٠٠م، وذلك لكبر إجمالي مساحته والتي شكلت ٢١.٩% من إجمالي منطقة الدراسة، كما جاءت أحياء ؛التوفيق، بين الجنان، العباسية الغربية ، العباسية الشرقية ضمن هذه الفئة.

- تضاءلت نسب الاستخدامات في باقي أحياء منطقة الدراسة لأقل من ٢٥٠٠م خصصت لاستخدامات قطاعي الأعمال والخدمات .

(٥) نتائج الدراسة وتوصياتها :

- توصلت هذه الدراسة الي النتائج التالية:
- أتاحت منطقة الدراسة متنفساً جغرافياً جيداً لقلب القاهرة العاصمة وذلك من حيث موقعها القريب منه ، بالإضافة لاتصالها بالامتدادات العمرانية الحديثة (نسبياً) للقاهرة من جهة الشرق والجنوب الشرقي.
- اختراق منطقة الدراسة من عدة محاور نقلية تربط المدينة القديمة في الجنوب والأحياء الجديدة بالهوامش مثل؛ مترو المرح-حلوان ،شارع الخليفة المأمون ،شارع صلاح سالم وطريق النصر، ويتقاطع معها محور شارع الفنجري- ميدان الخفاوي.
- أثرت المؤسسات القديمة التي كانت حائزة لأراضي هذا النطاق في توجيه عمليات الإحلال وأبرزها وزارة الدفاع، جامعة عين شمس والمساجد والكنائس القديمة بالمنطقة مثل الكتدرائية المرقسية وغيرها.
- جاء النمو العمراني لمدينة القاهرة خلال القرن العشرين شمالاً متخطياً المناطق الحاجزة من الاستخدامات الدفاعية التي كانت تفصلها عن ضاحية مصر الجديدة شمالاً، وتخطيها كذلك لنطاق المقابر الذي حدد نموها شرقاً في أرض مدينة نصر خلفها. من خلال نقل الاستخدامات الدفاعية للهوامش ، وفتحت تلك الأراضي الفاصلة بين مدينة القاهرة وأحياء مصر الجديدة ومدينة نصر للاستخدامات المدنية، فشغلتها مؤسسات مختلفة تقدم خدمات متنوعة في مجال الإدارة والصحة والتعليم والترويح وغيرها شكلت في مجموعها تلك المنطقة الأنتقالية قيد البحث.
- تصدرت الاستخدامات غير السكنية المرتبة الأولى في أنماط الاستخدامات الرئيسية في منطقة الدراسة مسجلة مايزيد علي نصف المساحة بمقدار ٧٤٨.٢٩ فدان، من اجمالي ١٣٢٢.٤١ فدان هي جملة الأراض المستخدمة في منطقة الدراسة ، وتقدر بنسبتها ب ٥٦.٦% ، تليها استخدامات شبكة الشوارع بنسبة ٢٥,٨% في حين جاءت الأسخداات السكنية في آخر قائمة الاستخدامات بنسبة ١٧.٦% من اجمالي الأراضي المستخدمة بمنطقة الدراسة .

- احتلت منطقتي رابعة العدوية والمحمدي النسبة الأعلى من مساحة الاستخدامات غير السكنية من جملة مساحة الاستخدامات الأخرى لكل منهما ما يقرب من ثلاث أرباع المساحة لتحقيق معها معامل توطن مرتفع ١.٥٧ و ١.٦٧ لكل منهما على الترتيب.
- بلغ إجمالي أنماط الاستخدامات في منطقة الدراسة تسعة أنماط ، ضمت بعض الأحياء كافة الأنشطة والاستخدامات علي أراضيها فمثلا؛ حقق حي السرايات تسعة أنماط استخدامات بنسبة ١٠٠%، وسادت استخدامات الهيئات الحكومية ثم الخدمات التعليمية والحدائق علي غيرها من الاستخدامات الأخرى، بينما تضاعفت نسبة الاستخدام الديني .
- حققت ثلاثة أحياء ثمانية أنماط استخدامات للأراضي هي ؛ السرايات الغربية وحدائق القبة وسادت بهما استخدامات وزارة الدفاع والحدائق، رابعة العدوية وساد بها استخدامات الحدائق والطرق.
- حققت أحياء؛ الأستاذ-التوفيق-الزعفران- السرايات الشرقية- الشركات- جنوب منشية البكري سبعة أنماط استخدامات ،وتنوعت الاستخدامات بها ما بين ؛ حكومية ،تعليمية ،صحية،دينية، حدائق وطرق،وتابعة لوزارة الدفاع.
- جاءت أحياء الدمرداش والعباسية البحرية بأقل أنماط استخدامات بلغ فقط أربعة ، غلب عليها الاستخدام الديني والطرق.
- ضرورة الأهتمام بتطوير قطاعات الخدمات في المنطقة الأنتقالية بالقاهرة، وذلك لكونها منطقة داعمة للسكان في الحصول علي خدمات متنوعة تقلل بذلك الضغط علي خدمات منطقة القلب المركزي للعاصمة، وبالتالي تقليل الأزدحام وما يتبعه من مشكلات.
- الأهتمام بشبكة الطرق والشوارع في منطقة الدراسة حتي نحقق أفضل معدل لأمكانية الوصول للأفراد في رحلاتهم للحصول علي الخدمات الموجودة بها.
- إعادة تخطيط هذه المنطقة خدميا ، بحيث يتم عمل مراكز خدمية مجمعة لتسهيل الحصول علي عدة خدمات في رحلة واحدة، وبذلك نقلل من زمن وتكلفة الرحلة في هذه المنطقة.

(٦) المصادر والمراجع :

أولاً: المصادر والمراجع العربية :-

- عبير عبد القوي ، ديناميكية النمو الحضري والتحولات بمنظومة مراكز الأنشطة الرئيسية والفرعية بالتجمعات الحضرية الكبرى، دراسة حالة النطاق الحضري للقاهرة الكبرى، دكتوراة غير منشورة، كلية التخطيط العمراني، جامعة القاهرة، ٢٠١٣.
- فتحي محمد مصلحي، جغرافية المدن: الإطار النظري وتطبيقات عربية، طبعة تعليمية، دار الماجد للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية ٢٠١٦.
- فتحي محمد مصيلحي ، حدود منطقة الأعمال المركزية الرئيسة بالقاهرة الكبرى وإتجاهات نموها، دراسة ميدانية، نشرة البحوث الجغرافية، العدد العاشر، أكتوبر ، كلية البنات، جامعة عين شمس، ١٩٩٠م.
- محمد عبد السلام حسين عبد القوي، منطقة الأعمال المركزية بروكسي، المجلة الجغرافية العربية، الجمعية الجغرافية المصرية، السنة ٤٢، العدد ٥٥، الجزء الأول ، ٢٠١٠.
- فتحي محمد مصيلحي ، مناهج البحث الجغرافي، دار الماجد للنشر والتوزيع ، الطبعة الرابعة ٢٠٠٦.
- وزارة التخطيط المصرية، قواعد البيانات الخاصة بالقاهرة الكبرى، بيانات غير منشورة، ٢٠١٦م.

ثانياً: المراجع الأجنبية:

- Akbar Rahimi, *A methodological approach to urban land-use change modeling using infill development pattern—a case study in Tabriz, Iran* Anas, A., 1982. *Residential location markets and urban transportation:*
- Al-Mosaind, M. A., Deuker, K. J., Strathman, J. G. (1993): *Light-rail station and property values: a hedonic price approach. Transportation Research Record 1400.*
- Alonso, W. (1960) *A theory of the urban land market. In: Papers and Proceedings of the Regional Science Association, Vol. 6, No. 1.*
- Alonso, W., 1968, “*Location And Land Use: Towards A General Theory*

- *Alonso, William, 1964, Location and Land Use, Harvard University Press, Cambridge, MA. Also available on line at <http://www.idealibrary.com> IDEAL*
- *Anas, A., Brown, L.S. (1985): Dynamic forecasting of travel demand, residential location and land development. Papers and Proceedings of the Regional Science Association 56.*
- *Bell KP, Irwin EG (2002) spatially explicit micro-level modelling of land use change at the rural–urban interface. Agric Econ 27:217–232CrossRefGoogle Scholar*
- *Briassoulis, H., 1999. “Analysis of Land Use Change: theoretical and Modeling Approaches” Ph.D. Thesis, University of the Aegean, Department of Geography, Lesvos, Greece.*
- *Clarke, M. (1981): A first-principle approach to modelling socio-economic interdependence using micro simulation. Computers, Environment and Urban Systems.*
- *Coelho, J.D., Williams, H.C.W.L. (1978): On the design of land use plans through locational surplus maximization. Papers of the Regional Science Association.*
- *(CIPEC). University, Indiana, A review and assessment of land use change models: dynamics of space, time, and human choice Google.*
- *Hasse J, Lathrop RG (2003) A housing-unit level approach to characterizing residential sprawl. Photogramm Eng Remote Sens 69:1021–1030 Cross Ref Google Scholar*
- *Hunt, J.D., Simmonds, D.C. (1993): Theory and application of an integrated land-use and transport modelling framework. Environment and Planning B: Planning and Design 20, 22144.*
- *Landis, J.D., Zhang, M. (1998a): The second generation of the California urban futures model. Part 1: Model logic and theory. Environment and Planning B: Planning and Design 25.*
- *Martin A Andersen , location quotients ambient population and spatial analysis of crimeinancouver, Canada, environmental and planning, volume. 39, 2007.*
- *Pijanowski, B.C., S.H. Gage, D.T. Long & W. C. Cooper (2000). A land transformation model: integrating policy, socioeconomics and environmental drivers using a geographic information system; In Landscape Ecology: A Top Down Approach, Larry Harris and James Sanderson eds. Press. Google*
- *Seo, F. (1989): A neoclassical approach to treating the land price formation in a great metropolitan area. Paper presented at the 11th Pacific Regional Science Conference, Singapore.*

(٧) الملخص العربي:

إستخدامات الأراضي بمركز الأعمال الإنتقالي بالقاهرة.

تعتبر إستخدامات الأراضي في السكن والأنتاج والخدمات مؤشرا للأهمية الاقتصادية للأمكنة داخل المدن، حيث يكون التركيز لأحد أنماط الإستخدامات سائدا علي الأنماط الأخرى تبعاً لقدم توطن هذا النشاط أو لأهميته للسكان . وبدراسة أنماط الإستخدامات الشائعة في لأقليم الإنتقالي بالقاهرة أتضح سيادة أنماط متعددة من إستخدامات الأراضي ، جاء في مقدمتها الإستخدامات غير السكنية والتي تضم الأنشطة والخدمات بكافة أنماطها بالإضافة الي شبكة الطرق والشوارع، وتعددت أنماط الخدمات ما بين السيادية، التعليمية ، الصحية، الدينية والترويحية وساحات الأنتظار، وقد جاءت مكملة لحاجات السكان في منطقة انتقالية تقوم بدور وظيفي يماثل المنطقة المركزية في العاصمة، ليخفف العبء الواقع عليها.

(٨) الملخص الأجنبي:

Land Use in the Interim Business center In Cairo.

The use of land in housing, production and services is an indicator of the economic importance of the places within the cities, where the concentration of one of the patterns of uses prevails over other patterns according to the length of the end of this activity or its importance to the population. The study of patterns of common uses in the transitional region in Cairo revealed the prevalence of multiple types of land use, mainly non-residential uses, which include activities and services of all types, in addition to the network of roads and streets, and the types of services between sovereign, educational, health, religious, recreation and waiting areas, Complemented the needs of the population in a transition zone with a functional role similar to the central area of the capital, to ease the burden on them.