

مجلة بحوث الشرق الأوسط

مجلة علمية مُدكَّمة
(مُعتمدة) شهرياً

العدد مائة وواحد
(يوليو 2024)

السنة الخمسون
تأسست عام 1974

يصدرها
مركز بحوث
الشرق الأوسط

الترقيم الدولي: (2536-9504)
الترقيم على الإنترنت: (2735-5233)





الأراء الواردة داخل المجلة تعبر عن وجهة نظر أصحابها وليست مسئولية مركز بحوث الشرق الأوسط والدراسات المستقبلية

رقم الإيداع بدار الكتب والوثائق القومية : ٢٤٣٣٠ / ٢٠١٦

الترقيم الدولي: (Issn :2536 - 9504)

الترقيم على الإنترنت: (Online Issn :2735 - 5233)



مجلة بحوث الشرق الأوسط

مجلة علمية مُدكَّمة متخصصة في شؤون الشرق الأوسط

مجلة مُعتمَدة من بنك المعرفة المصري



موقع المجلة على بنك المعرفة المصري

www.mercj.journals.ekb.eg

- معتمدة من الكشاف العربي للاستشهادات المرجعية (ARCI). المتوافقة مع قاعدة بيانات كلاريفيت Clarivate الفرنسية.
- معتمدة من مؤسسة أرسيف (ARCIF) للاستشهادات المرجعية للمجلات العلمية العربية ومعامل التأثير المتوافقة مع المعايير العالمية.
- تنشر الأعداد تبعاً على موقع دار المنظومة.



العدد مائة وواحد - يوليو 2024

تصدر شهرياً

السنة الخمسون - تأسست عام 1974



مجلة بحوث الشرق الأوسط
(مجلة معتمدة) دورية علمية مكمّمة
(اثنا عشر عددًا سنويًا)
يصدرها مركز بحوث الشرق الأوسط
والدراسات المستقبلية - جامعة عين شمس

رئيس مجلس الإدارة

أ.د. غادة فاروق

نائب رئيس الجامعة لشؤون خدمة المجتمع وتنمية البيئة

ورئيس مجلس إدارة المركز

رئيس التحرير د. حاتم العبد

مدير مركز بحوث الشرق الأوسط والدراسات المستقبلية

هيئة التحرير

أ.د. السيد عبدالخالق، وزير التعليم العالي الأسبق، مصر

أ.د. أحمد بهاء الدين خيرى، نائب وزير التعليم العالي الأسبق، مصر ؛

أ.د. محمد حسام لطفي، جامعة بني سويف، مصر ؛

أ.د. سعيد المصري، جامعة القاهرة، مصر ؛

أ.د. سوزان القليني، جامعة عين شمس، مصر ؛

أ.د. ماهر جميل أبوخوات، عميد كلية الحقوق، جامعة كفر الشيخ، مصر ؛

أ.د. أشرف مؤنس، جامعة عين شمس، مصر ؛

أ.د. حسام طنطاوي، عميد كلية الآثار، جامعة عين شمس، مصر ؛

أ.د. محمد إبراهيم الشافعي، وكيل كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر ؛

أ.د. تامر عبدالمنعم راضي، جامعة عين شمس، مصر ؛

أ.د. هاجر قلديش، جامعة قرطاج، تونس ؛

Prof. Petr MUZNY، جامعة جنيف، سويسرا ؛

Prof. Gabrielle KAUFMANN-KOHLER، جامعة جنيف، سويسرا ؛

Prof. Farah SAFI، جامعة كليرمون أوفيرني، فرنسا ؛

إشراف إداري
أ/ سونيا عبد الحكيم
أمين المركز

إشراف فني
د/ أمل حسن
رئيس وحدة التخطيط و المتابعة

سكرتارية التحرير

أ/ ناهد مبارز رئيس قسم النشر
أ/ راندا نوار قسم النشر
أ/ زينب أحمد قسم النشر
أ/ شيماء بكر قسم النشر

المحرر الفني
أ/ رشاد عاطف رئيس وحدة الدعم الفني

تنفيذ الغلاف والتجهيز والإخراج الفني للمجلة
وحدة الدعم الفني

تدقيق ومراجعة لغوية
د. تامر سعد الحيت

تصميم الغلاف أ/ أحمد محسن - مطبعة الجامعة

ترجمة المراسلات الخاصة بالمجلة (إلى: و. حاتم العبد، رئيس التحرير) merc.director@asu.edu.eg

• وسائل التواصل: البريد الإلكتروني للمجلة: technical.sup.mercj2022@gmail.com

البريد الإلكتروني لوحدة النشر: merc.pub@asu.edu.eg

جامعة عين شمس - شارع الخليفة المأمون - العباسية - القاهرة، جمهورية مصر العربية، ص.ب: 11566

(وحدة النشر - وحدة الدعم الفني) موبايل / واتساب: 01555343797 (+2)

ترسل الأبحاث من خلال موقع المجلة على بنك المعرفة المصري: www.mercj.journals.ekb.eg

ولن يلتفت إلى الأبحاث المرسله عن طريق آخر

الرؤية

السعي لتحقيق الريادة في النشر العلمي المتميز في المحتوى والمضمون والتأثير والمرجعية في مجالات منطقة الشرق الأوسط وأقطاره .

الرسالة

نشر البحوث العلمية الأصيلة والرصينة والمبتكرة في مجالات الشرق الأوسط وأقطاره في مجالات اختصاص المجلة وفق المعايير والقواعد المهنية العالمية المعمول بها في المجالات المُحكَّمة دولياً.

الأهداف

- نشر البحوث العلمية الأصيلة والرصينة والمبتكرة .
- إتاحة المجال أمام العلماء والباحثين في مجالات اختصاص المجلة في التاريخ والجغرافيا والسياسة والاقتصاد والاجتماع والقانون وعلم النفس واللغة العربية وآدابها واللغة الانجليزية وآدابها ، على المستوى المحلى والإقليمي والعالمي لنشر بحوثهم وإنتاجهم العلمي .
- نشر أبحاث كبار الأساتذة وأبحاث الترقية للسادة الأساتذة المساعدين والسادة المدرسين بمختلف الجامعات المصرية والعربية والأجنبية .
- تشجيع ونشر مختلف البحوث المتعلقة بالدراسات المستقبلية والشرق الأوسط وأقطاره .
- الإسهام في تنمية مجتمع المعرفة في مجالات اختصاص المجلة من خلال نشر البحوث العلمية الرصينة والتميزة .



مجلة بحوث الشرق الأوسط

- رئيس التحرير د. حاتم العبد

- الهيئة الاستشارية المصرية وفقاً لترتيب الهجائي:

- أ.د. إبراهيم عبد المنعم سلامة أبو العلا
- أ.د. أحمد الشربيني
- أ.د. أحمد رجب محمد علي رزق
- أ.د. السيد فليفل
- أ.د. إيمان محمد عبد المنعم عامر
- أ.د. أيمن فؤاد سيد
- أ.د. جمال شفيق أحمد عامر
- أ.د. حمدي عبد الرحمن
- أ.د. حنان كامل متولي
- أ.د. صالح حسن السلوت
- أ.د. عادل عبد الحافظ عثمان حمزة
- أ.د. عاصم الدسوقي
- أ.د. عبد الحميد شلبي
- أ.د. عفاف سيد صبره
- أ.د. عفيفي محمود إبراهيم
- أ.د. فتحي الشرقاوي
- أ.د. محمد الخزامي محمد عزيز
- أ.د. محمد السعيد أحمد
- ثواء / محمد عبد المقصود
- أ.د. محمد مؤنس عوض
- أ.د. مدحت محمد محمود أبو النصر
- أ.د. مصطفى محمد البغدادى
- أ.د. نبيل السيد الطوخي
- أ.د. نهى عثمان عبد اللطيف عزمي
- رئيس قسم التاريخ - كلية الآداب - جامعة الإسكندرية - مصر
- عميد كلية الآداب السابق - جامعة القاهرة - مصر
- عميد كلية الآثار - جامعة القاهرة - مصر
- عميد كلية الدراسات الأفريقية العليا الأسبق - جامعة القاهرة - مصر
- أستاذ التاريخ الحديث والمعاصر - كلية الآداب - جامعة القاهرة - مصر
- رئيس الجمعية المصرية للدراسات التاريخية - مصر
- كلية الدراسات العليا للطفولة - جامعة عين شمس - مصر
- عميد كلية الحقوق الأسبق - جامعة عين شمس - مصر
- (قائم بعمل) عميد كلية الآداب - جامعة عين شمس - مصر
- أستاذ التاريخ والحضارة - كلية اللغة العربية - فرع الزقازيق
- جامعة الأزهر - مصر
- عضو اللجنة العلمية الدائمة لترقية الأساتذة
- كلية الآداب - جامعة المنيا،
- ومقرر لجنة الترقيات بالمجلس الأعلى للجامعات - مصر
- عميد كلية الآداب الأسبق - جامعة حلوان - مصر
- كلية اللغة العربية بالمنصورة - جامعة الأزهر - مصر
- كلية الدراسات الإنسانية بنات بالقاهرة - جامعة الأزهر - مصر
- كلية الآداب - جامعة بنها - مصر
- نائب رئيس جامعة عين شمس الأسبق - مصر
- عميد كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية - جامعة الجلالة - مصر
- كلية التربية - جامعة عين شمس - مصر
- رئيس مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار بمجلس الوزراء - مصر
- كلية الآداب - جامعة عين شمس - مصر
- كلية الخدمة الاجتماعية - جامعة حلوان
- قطاع الخدمة الاجتماعية بالمجلس الأعلى للجامعات ورئيس لجنة ترقية الأساتذة
- كلية التربية - جامعة عين شمس - مصر
- رئيس قسم التاريخ - كلية الآداب - جامعة المنيا - مصر
- كلية السياحة والفنادق - جامعة مدينة السادات - مصر

- الهيئة الاستشارية العربية والدولية وفقاً للترتيب الهجائي:

- أ.د. إبراهيم خليل العلاف جامعة الموصل- العراق
- أ.د. إبراهيم محمد بن حمد المزيني كلية العلوم الاجتماعية - جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية- السعودية
- أ.د. أحمد الحسو جامعة مؤتة- الأردن
- أ.د. أحمد عمر الزييلي مركز الحسو للدراسات الكمية والتراثية - إنجلترا
- أ.د. عبد الله حميد العتابي جامعة الملك سعود- السعودية
- أ.د. عبد الله سعيد الغامدي الأمين العام لجمعية التاريخ والآثار التاريخية
- أ.د. فيصل عبد الله الكندري كلية التربية للبنات - جامعة بغداد - العراق
- أ.د. مجدي فارح جامعة أم القرى - السعودية
- أ.د. محمد بهجت قبيسي عضو مجلس كلية التاريخ، ومركز تحقيق التراث بمعهد المخطوطات
- أ.د. محمود صالح الكروي جامعة الكويت- الكويت
- أ.د. محمد بهجت قبيسي رئيس قسم الماجستير والدراسات العليا - جامعة تونس ١ - تونس
- أ.د. محمود صالح الكروي جامعة حلب- سوريا
- أ.د. محمود صالح الكروي كلية العلوم السياسية - جامعة بغداد- العراق

- *Prof. Dr. Albrecht Fuess* Center for near and Middle Eastem Studies, University of Marburg, Germany
- *Prof. Dr. Andrew J. Smyth* Southern Connecticut State University, USA
- *Prof. Dr. Graham Loud* University Of Leeds, UK
- *Prof. Dr. Jeanne Dubino* Appalachian State University, North Carolina, USA
- *Prof. Dr. Thomas Asbridge* Queen Mary University of London, UK
- *Prof. Ulrike Freitag* Institute of Islamic Studies, Belil Frie University, Germany

شروط النشر بالمجلة

- تُعنى المجلة بنشر البحوث المهمة بمجالات العلوم الإنسانية والأدبية ؛
- يعتمد النشر على رأي اثنين من المحكمين المتخصصين ويتم التحكيم إلكترونياً ؛
- تقبل البحوث باللغة العربية أو بإحدى اللغات الأجنبية، وترسل إلى موقع المجلة على بنك المعرفة المصري ويرفق مع البحث ملف بيانات الباحث يحتوي على عنوان البحث باللغتين العربية والإنجليزية واسم الباحث والتايتل والانتماء المؤسسي باللغتين العربية والإنجليزية، ورقم واتساب، وإيميل الباحث الذي تم التسجيل به على موقع المجلة ؛
- يشار إلى أن الهوامش والمراجع في نهاية البحث وليست أسفل الصفحة ؛
- يكتب الباحث ملخص باللغة العربية واللغة الإنجليزية للبحث صفحة واحدة فقط لكل ملخص ؛
- بالنسبة للبحث باللغة العربية يكتب على برنامج "word" ونمط الخط باللغة العربية "Simplified Arabic" وحجم الخط 14 ولا يزيد عدد الأسطر في الصفحة الواحدة عن 25 سطر والهوامش والمراجع خط Simplified Arabic حجم الخط 12 ؛
- بالنسبة للبحث باللغة الإنجليزية يكتب على برنامج word ونمط الخط Times New Roman وحجم الخط 13 ولا يزيد عدد الأسطر عن 25 سطر في الصفحة الواحدة والهوامش والمراجع خط Times New Roman حجم الخط 11 ؛
- (Paper) مقياس الورق (B5) 17.6 × 25 سم، (Margins) الهوامش 2.3 سم يمينًا ويسارًا، 2 سم أعلى وأسفل الصفحة، ليصبح مقياس البحث فعلي (الكلام) 13×21 سم. (Layout) والنسق: (Header) الرأس 1.25 سم، (Footer) تذييل 2.5 سم ؛
- مواصفات الفقرة للبحث: بداية الفقرة First Line = 1.27 سم، قبل النص = 0.00، بعد النص = 0.00، تباعد قبل الفقرة = 6pt) تباعد بعد الفقرة = 0pt)، تباعد الفقرات (مفرد single) ؛
- مواصفات الفقرة للهوامش والمراجع: يوضع الرقم بين قوسين هلاكي مثل: (1)، بداية الفقرة Hanging = 0.6 سم، قبل النص = 0.00، بعد النص = 0.00)، تباعد قبل الفقرة = 0.00، تباعد بعد الفقرة = 0.00، تباعد الفقرات (مفرد single) ؛
- الجداول والأشكال: يتم وضع الجداول والأشكال إما في صفحات منفصلة أو وسط النص وفقًا لرؤية الباحث، على أن يكون عرض الجدول أو الشكل لا يزيد عن 13.5 سم بأي حال من الأحوال ؛
- يتم التحقق من صحة الإملاء على مسئولية الباحث لتفادي الأخطاء في المصطلحات الفنية ؛
- مدة التحكيم 15 يوم على الأكثر، مدة تعديل البحث بعد التحكيم 15 يوم على الأكثر ؛
- يخضع تسلسل نشر البحوث في أعداد المجلة حسب ما تراه هيئة التحرير من ضرورات علمية وفنية ؛
- المجلة غير ملزمة بإعادة البحوث إلى أصحابها سواء نشرت أم لم تنشر ؛
- تبرير البحوث عن آراء أصحابها وليس عن رأي رئيس التحرير وهيئة التحرير ؛
- رسوم التحكيم للمصريين 650 جنيه، ولغير المصريين 155 دولار ؛
- رسوم النشر للصفحة الواحدة للمصريين 25 جنيه، وغير المصريين 12 دولار ؛
- الباحث المصري يسدد الرسوم بالجنيه المصري (بالفيزا) بمقر المركز (المقيم بالقاهرة)، أو على حساب حكومي رقم : (9/450/80772/8) بنك مصر (المقيم خارج القاهرة) ؛
- الباحث غير المصري يسدد الرسوم بالدولار على حساب حكومي رقم : (EG71000100010000004082175917) (البنك العربي الأفريقي) ؛
- استلام إفادة قبول نشر البحث في خلال 15 يوم من تاريخ سداد رسوم النشر مع ضرورة رفع إيصالات السداد على موقع المجلة ؛
- المراسلات : توجه المراسلات الخاصة بالمجلة إلى: merc.director@asu.edu.eg
- السيد الدكتور/ مدير مركز بحوث الشرق الأوسط والدراسات المستقبلية، ورئيس تحرير المجلة جامعة عين شمس - العباسية - القاهرة - ج.م.ع (ص.ب 11566)
- للتواصل والاستفسار عن كل ما يخص الموقع : محمول / واتساب: 01555343797 (+2)
- (وحدة النشر merc.pub@asu.edu.eg) (وحدة الدعم الفني technical.support@asu.edu.eg)
- ترسل الأبحاث من خلال موقع المجلة على بنك المعرفة المصري: www.mercj.journals.ekb.eg
- ولن يلتفت إلى الأبحاث المرسله عن طريق آخر .

محتويات العدد 101

- | الصفحة | عنوان البحث |
|---------|---|
| | SOCIOLOGY STUDIES دراسات علم الاجتماع |
| 36-5 | 1. عنف المرأة المصرية في بعض الأفلام السينمائية «دراسة
سوسيولوجية تحليلية»
منى خيرى أحمد محمد |
| | HISTORICAL STUDIES الدراسات التاريخية |
| 88-39 | 2. الأبعاد الدينية والحضارية للرحلات البحرية للتجار العمانيين في شرق
وجنوب شرق آسيا خلال العصر الإسلامي
نورة بنت إبراهيم الظويهر |
| 144-89 | 3. الصوفية وطرقها في مصر منذ بداية حكم محمد علي حتى نهاية عهد
مبارك (1805-2011م)
نرمين سعد الدين سيد إبراهيم |
| | GEORAPHICAL STUDIES الدراسات الجغرافية |
| 216-147 | 4. الوظيفة السكنية بمدينة القاهرة الجديدة دراسة جغرافية
هبة سيد توفيق |
| | STUDIES OF LIBRARIES AND دراسات مكتبات و معلومات
INFORMATION |
| 258-219 | 5. الوراقة والنشر في علوم اللغة العربية من صدر الإسلام حتى نهاية
القرن السابع الهجري
ربيع محمود عبدالوهاب محمد |
| | MEDIA STUDIES الدراسات الإعلامية |
| 302-261 | 6. اتجاهات جمهور المستهلكين نحو تطبيقات الهواتف الذكية كأداة
تسويقية وانعكاسها على الولاء للعلامة التجارية
هدير محمد مصطفى |

ARCHAEOLOGICAL STUDIES

الدراسات الأثرية

- 7. نبات السلفيوم في قوريني من العصر الأرخي وحتى العصر 305-352
الهلينيستي
فاطمة إسماعيل تونسي
- 8. مقتنيات الأسرة العلوية المعروضة في متحف الغردقة 404-353
عبد الرحمن حامد أحمد

LINGUISTIC STUDIES

الدراسات اللغوية

- 9. 40-3 The Effect of Developing A Suez Canal logistics
hub on International Maritime Network
عمر خالد أحمد رشدي مختار

افتتاحية العدد 101

يسر مركز بحوث الشرق الأوسط والدراسات المستقبلية صدور العدد (101 - يوليو 2024) من مجلة المركز «مجلة بحوث الشرق الأوسط». هذه المجلة العربية التي مر على صدورها حوالي 50 عامًا في خدمة البحث العلمي، ويصدر هذا العدد وهو يحمل بين دافتيه عدة دراسات متخصصة: (دراسات علم الاجتماع، الدراسات التاريخية، دراسات جغرافية، دراسات مكتبات ومعلومات، دراسات إعلامية، دراسات أثرية، دراسات لغوية) ويعد البحث العلمي **Scientific Research** حجر الزاوية والركيزة الأساسية في الارتقاء بالمجتمعات لكي تكون في مصاف الدول المتقدمة.

ولذا تُعتبر الجامعات أن البحث العلمي من أهم أولوياتها لكي تقود مسيرة التطوير والتحديث عن طريق البحث العلمي في المجالات كافة.

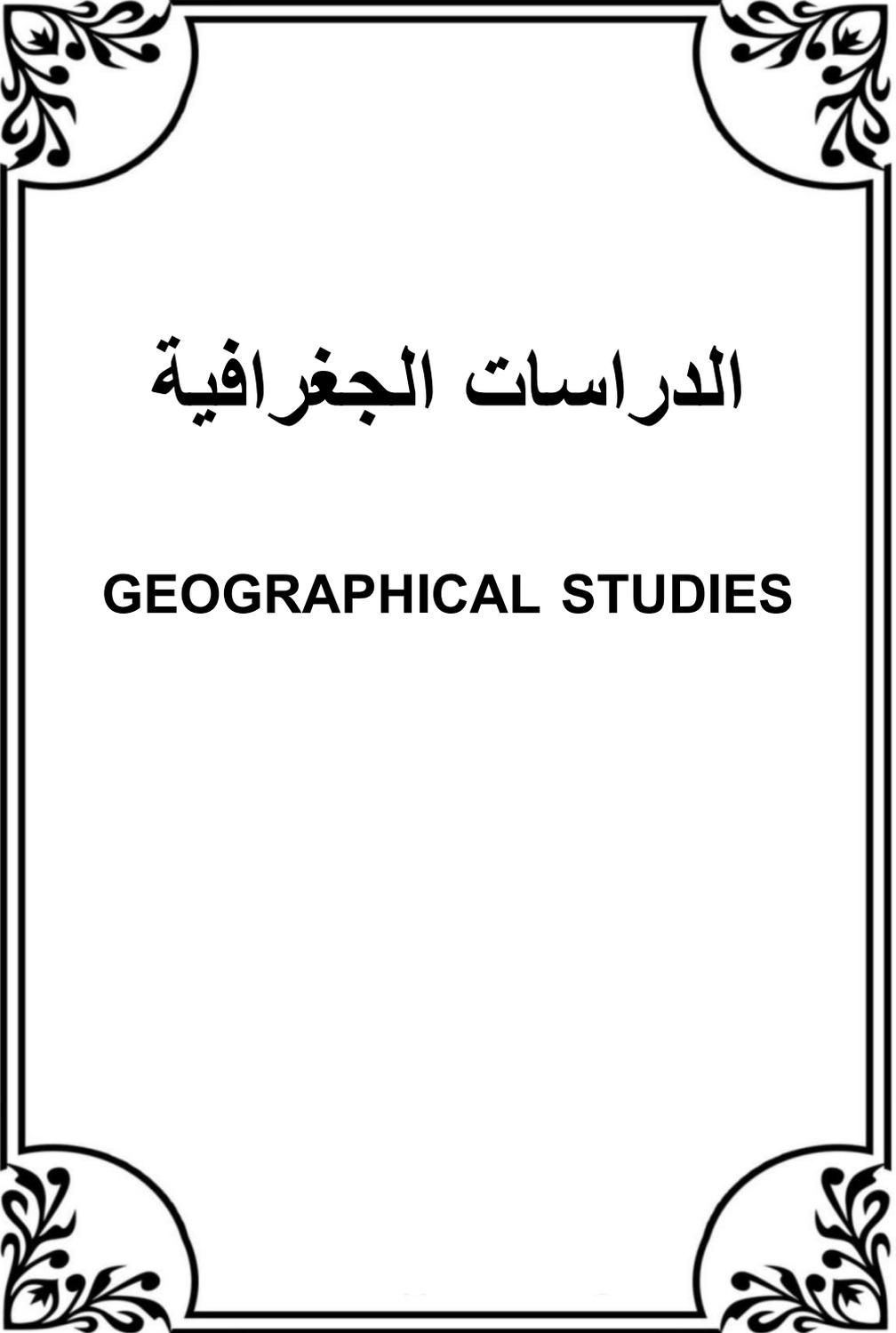
ولذا تهدف مجلة بحوث الشرق الأوسط إلى نشر البحوث العلمية الرصينة والمبتكرة في مختلف مجالات الآداب والعلوم الإنسانية واللغات التي تخدم المعرفة الإنسانية. والمجلة تطبق معايير النشر العلمي المعتمدة من بنك المعرفة المصري وأكاديمية البحث العلمي، مما جعل الباحثين يتسابقون من كافة الجامعات المصرية ومن الجامعات العربية للنشر في المجلة.

وتحرص المجلة على انتقاء الأبحاث العلمية الجادة والرصينة والمبتكرة للنشر في المجلة كإضافة للمكتبة العلمية وتكون دائمًا في مقدمة المجالات العلمية المماثلة. ولذا نعد بالاستمرارية من أجل مزيد من الإبداع والتميز العلمي.

والله من وراء القصد

رئيس التحرير

د. حاتم العبد



الدراسات الجغرافية

GEOGRAPHICAL STUDIES

الوظيفة السكنية بمدينة القاهرة الجديدة

دراسة جغرافية

Residential Function in New Cairo City

"A geography study"

هبة سيد توفيق

قسم الجغرافيا - كلية التربية - جامعة عين شمس

Heba Sayed Tawfik Mohamed Aly

**Department of Geography-College of Education
- Ain Shams University**

heba.said87.33@gmail.com



www.mercj.journals.ekb.eg



المخلص:

يتناول البحث رصد الوظيفة السكنية بمدينة القاهرة الجديدة وتقييمها من خلال التقنيات الجغرافية الحديثة، فتمثل الوظيفة السكنية إحدى الوظائف الرئيسة للمدن وإذا كانت بعض المدن تعتقر إلى كثير من الوظائف أو تتدنى نسبتها، فإنه لا توجد مدينة دون سكن، وهكذا تحتل الوظيفة السكنية أوسع مساحة في جميع مدن العالم بالمقارنة مع ماتشغله الوظائف الأخرى، وتتميز الوظيفة السكنية بالمدينة بأنها ضعيفة في المنافسة مع الوظيفة التجارية والصناعية، فسرعان ما تتخلى هذه الوظيفة عن مساحات كانت تشغلها لوظيفة أخرى لا سيما التجاري؛ لذلك فإن هذه الوظيفة تتميز بمرونة عالية في الحركة والانتساع حيث تنمو هذه الوظيفة وتتسع كاستجابة حتمية لتطور الوظائف الأخرى كالصناعية والتجارية والإدارية داخل المدينة، ويتألف البحث من ثلاثة محاور رئيسة، تسبقها مقدمة تناولت أهمية الدراسة، والهدف منها، والدراسات السابقة ومناهج وأساليب الدراسة، ومحتواها وتناول المحور الأول الملامح الجغرافية العامة لمنطقة الدراسة بينما تناول المحور الثاني الخصائص السكانية لمدينة القاهرة الجديدة، أما المحور الثالث، فقد حدد الوظيفة السكنية لمدينة القاهرة الجديدة، وانتهت الدراسة بخاتمة تناولت النتائج والتوصيات المتعلقة بموضوع الدراسة.

كلمات مفتاحية: الوظيفة السكنية، المدن الجديدة، النمو العمراني، درجة التزاحم، الكثافة العامة للمباني، التحليلات المكانية، أسعار الأراضي .

**Abstract:**

The research deals with monitoring and evaluating the residential function in the city of New Cairo through modern geographical techniques, the residential function represents one of the main functions of cities, and if some cities lack many jobs or their percentage is low, then there is no city without housing, Thus, the residential job occupies the widest area in all cities of the world in comparison with what other jobs occupy the residential job As it is weak in competition with the commercial and industrial job, this job quickly gives up the spaces it used to occupy for another job, especially the commercial one. Therefore, this job is characterized by high flexibility in movement, as this job grows and expands as an inevitable response to the development of other jobs such as industrial, commercial and administrative within the city, The research consists of three main axes, preceded by an introduction that deals with the importance of the study, its objective, previous studies, study methods and methods, and its content. for the city of New Cairo, and the study ended with a conclusion that addressed the results and recommendations related to the subject of the study.



تنظر جغرافية المدن إلى المدينة كشكل من أشكال السكنى، ولذا تعتبر الوظيفة السكنية the residential function إحدى أهم الوظائف الرئيسية للمدن وإذا كانت بعض المدن تفتقر إلى كثير من الوظائف أو تتدنى نسبتها، فإنه لا توجد مدينة دون سكن، وهكذا تحتل الوظيفة السكنية أوسع مساحة في جميع مدن العالم بالمقارنة مع ماتشغلة الوظائف الأخرى .

فالوظيفة هي أساس قيام المدن، ووظيفة المدينة تخدم جهتين: أولاهما داخلية Internal Function تقدم لسكانها ضمن حيزها الحضري، والثانية: خارجية External Function تقدم لسكان إقليمها ويعد الإسكان من الخدمات الأساسية في المدينة لتوفير حاجة السكان إلى الاستقرار والسكن وتعدي الوظيفة السكنية من أهم الوظائف التي جاءت لأجلها المدن الجديدة تتمثل في إعادة توزيع السكان على السطح السياسي والجغرافي للدولة، وذلك للحد من الازدحام الشديد في المدن الكبرى الذي يخلق أزمة حادة في الإسكان¹ ويختلف التركيب العمراني من مدينة لأخرى نتيجة لاختلاف الظروف الطبيعية والبشرية التي أسهمت في قيام المدينة، ونتيجة للتطور الوظيفي للمدينة وتطور وظيفة كل حي من أحيائها²، وتتميز الوظيفة السكنية بأنها ضعيفة في المنافسة مع الوظيفة التجارية والصناعية، فسرعان ما تتخلى هذه الوظيفة عن مساحات كانت تشغلها لوظيفة أخرى لا سيما التجاري لذلك، فإن هذه الوظيفة تتميز بمرونة عالية في الحركة والانتساع، حيث تنمو هذه الوظيفة وتتسع كاستجابة حتمية لتطور الوظائف الأخرى كالصناعية والتجارية والإدارية داخل المدينة وسوف نتناول الوظيفة السكنية في مدينة القاهرة الجديدة لغرض التعرف على واقع وأنماط المباني السكنية بها.



أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى :

- 1- عرض الملامح الجغرافية العامة لمدينة القاهرة الجديدة
- 2- تحليل الخصائص السكانية لمدينة القاهرة الجديدة
- 3- دراسة الوظيفة السكانية لمدينة القاهرة الجديدة
- 4- عرض النتائج والتوصيات

أهمية البحث وأسباب اختياره:

- تنامي أثر النمو العمراني لمدينة القاهرة الجديدة في استيعاب الزيادة المطردة في حجم السكان لإقليم القاهرة الكبرى.
- تنوع إمكانات الوظيفة السكانية بالمدينة من حيث النوع والنمط لتلبي احتياجات كافة المستويات الاقتصادية والاجتماعية؛ وذلك بالاعتماد على امتداد عمراني ضخم ليستوعب الزيادة السكانية العالية بالمدينة القائمة.
- اتساع مساحة المدينة وتغطيتها حيزاً كبيراً نسبياً فتبلغ نحو 283 كم²، أتاح لها فرصة كبيرة لإبراز الاختلاف والتنوع في مستويات وأنماط الإسكان والوحدات السكنية واختلاف مستوياتها وتنوعها.
- زيادة الطلب علي السكن بمدينة القاهرة الجديدة، التي ذاع صيتها من حيث بيئتها السكنية المتميزة والراقية بالإضافة إلى ظهور بعض الخدمات بها، خاصة التعليمية (المدارس والجامعات المتميزة)
- ظهور نمط جديد من الإسكان بالمدينة فيما يعرف بالتجمع السكني المغلق الذي يلبي احتياجات فئة معينة من السكان الراغبين بالخدمات المميزة والخصوصية



- إنشاء العاصمة الإدارية الجديدة بالقرب من المدينة مما يعطى ثقل للمدينة ويؤثر على كافة أنشطة وخدمات المدينة.
- تعد من أفضل المدن الجديدة بشرق القاهرة لقربها من منطقة مصر الجديدة ومدينة نصر، فهي مناطق متكاملة الخدمات يمكن الاعتماد عليها في تلبية احتياجات السكان من الخدمات بالإضافة إلى تقاطعها مع الطريق الدائري الإقليمي، والذي من خلاله ترتبط المدينة بمنطقة دار السلام والمعادي وحلوان جنوباً.

فرضيات البحث:

تتعلق فرضيات البحث بالإجابة على مجموعة من الأسئلة منها:

- إلى أي مدى أثرت الملامح الجغرافية العامة لمدينة القاهرة الجديدة على وظيفتها السكنية؟
- ما هي الخصائص السكانية لمدينة القاهرة الجديدة ومدى تأثيرها على الوظيفة السكنية؟
- هل تقوم مدينة القاهرة الجديدة بوظيفة سكنية تساهم في حل مشكلة الإسكان وفقاً للهدف الذي أنشئت من أجله؟

الدراسات السابقة: وتنقسم إلى مجموعتين هما:

أ- دراسات تتعلق بموضوع الدراسة:

- مصطفى محمد البغدادي (1985): "مدينة بورسعيد دراسة في جغرافية المدن" وتناولت الدراسة المدينة والحيز العمراني والكتلة المبنية والمرافق الأساسية بالمدينة، وأظهرت الدراسة دور قناة السويس والميناء في نشأة المدينة مع إبراز مقومات المدينة



الاقتصادية والتركيب الداخلي للمدينة وألقت الضوء على أهم المشكلات التي تعاني بورسعيد منها.

- نجلاء عبد الحميد (2005): "الوظيفة السكنية لمدينة الزاوية" دراسة في جغرافية المدن، وتناولت الدراسة تطور مدينة الزاوية عمرانياً، وتطورات اختلاف التركيبة السكنية ماضياً وحاضراً ثم تناولت الدراسة الكفاءة الوظيفية للوحدات السكنية بالمدينة من حيث خدمات البنية الأساسية.

- رشا حامد سيد بندق (2015): وظائف واستخدام الأرض بمدينة عزبة البرج بمحافظة دمياط دراسة في جغرافية المدن تناولت الدراسة التطور التاريخي لوظائف مدينة عزبة البرج وتحديد أنماط استخدام الأرض داخل المدينة وإبراز أهمية الوظيفة الرئيسية للمدينة والوقوف على العوامل المؤثرة على الاستخدامات المختلفة للأرض بالمدينة.

- مريم خير الله خلف (2015): "الوظيفة السكنية للمراكز الحضرية في قضاء المدينة" تناولت المدينة المراحل المورفولوجية التي مرت بها هذه المراكز وتحديد المشكلة السكنية والأساليب اللازمة لمعالجتها، وهدف الدراسة أيضاً الكشف عن البنية السكنية للمراكز الحضرية في قضاء المدينة والعوامل التي أسهمت في صياغة الواقع السكني من حيث عدد المساكن ودرجة إشغالها وحالتها العمرانية، وكذلك للتعرف على الأسباب التي تجعل هذه المدن غير مستقرة سكانياً واجتماعياً وعمرانياً، وبالتالي تحديد الأقاليم السكنية فيها.

- هبة سيد توفيق (2017): "التركيب الوظيفي لمدينة دمياط الجديدة" دراسة في جغرافية العمران الحضري باستخدام نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد وتناولت الدراسة المقومات الطبيعية والعوامل البشرية المؤثرة في التركيب الوظيفي



لمدينة دمياط الجديدة، ثم تناولت الدراسة استخدامات الأرض الخاصة والعامّة وشبّة العامّة بالمدينة وركزت الدراسة على أهمّ الأنماط الوظيفية لمدينة دمياط الجديدة واقتصاديات وظائف مدينة دمياط الجديدة.

(ب) دراسات تتعلق بمنطقة الدراسة:

- داليا محمد محمد صالح (1998): "التجمعات العمرانية الجديدة حول إقليم القاهرة الكبرى دراسة في التخطيط الحضري باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، رسالة دكتوراه غير منشورة كلية الآداب، جامعة القاهرة، وتناولت الدراسة نشأة التجمعات العمرانية الجديدة حول إقليم القاهرة الكبرى وتم دراسة تفصيلية لعرض المخططات الكاملة التي وضعت لكل تجمع عمراني، وتناول الفصل الرابع مخطط مدينة القاهرة الجديدة ثم تعرض الدراسة التحول في الفكر التخطيطي للتجمعات العمرانية الجديدة حول إقليم القاهرة الكبرى، وتنتهي الدراسة بما آلت إليه تلك التجمعات الجديدة وماهيتها الحالية وأثر واقعها الحالي على إقليم القاهرة الكبرى وأهمّ المشكلات التي يتعرض لها الإقليم.

- إفراج عزب السيد أحمد باشا (2009): "التقويم الجغرافي لبعض أنماط الخدمات ومراكز التسوق بمدينة الرحاب في القاهرة الجديدة"، وتناولت الدراسة أنماط جديدة لتوزيع مراكز الخدمات والتسوق، والتي ظهرت في الضواحي الجديدة وفي القاهرة، واختلفت في نمط انتشارها وطريقة أدائها، كذلك تناولت الدراسة تقييم هذا النمط من الانتشار وذلك من خلال رؤية المستفيدين منه وهم سكان هذه الضواحي وذلك من خلال دراسة التركيب العمراني لمدينة الرحاب وأنماط انتشار مراكز الخدمات والتسويق بالرحاب.

- رشا حامد سيد بندق (2015): "الخدمات التعليمية بمدينة القاهرة الجديدة دراسة



جغرافية "تناولت الدراسة أهم الخدمات التي توجد بمدينة القاهرة الجديدة، وهي الخدمة التعليمية، حيث قامت الدراسة بتحليل الوضع السكاني لمدينة القاهرة الجديدة ودراسة الخدمة التعليمية بالمدينة ثم قياس كفاءة التوزيع ومستوى الأداء الحالي للخدمات التعليمية بالمدينة ثم دراسة نطاق نفوذ الخدمة التعليمية بالمدينة والتوصل إلى نتائج تساهم في رفع كفاءة الخدمات التعليمية بالمدينة.

- طلعت عبد الحميد (2017): "أسعار الأراضي والوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة" تناولت الدراسة الملامح الجغرافية العامة لمدينة القاهرة الجديدة وتطور أسعار الأراضي والوحدات السكنية بالمدينة خلال الفترة من 2000-2016، وتناولت أيضاً التوزيع النسبي لأسعار الأراضي والوحدات السكنية على مستوى الأقسام والشياخات بالمدينة، كما تناولت الدراسة العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي والوحدات السكنية بالمدينة.

- كامل مصطفى كامل (2019): "منطقة الأعمال المركزية بمدينة القاهرة الجديدة" دراسة جغرافية" تناولت الدراسة رصد وتقييم منطقة الأعمال المركزية للقاهرة الجديدة من خلال معرفة الملامح الجغرافية العامة لمدينة القاهرة الجديدة، وتحديد مفهوم منطقة الأعمال المركزية ونشأتها وتطورها بالمدينة، كما تناولت العوامل الجغرافية المؤثرة في منطقة الأعمال المركزية وتوزيع الأنشطة والخدمات بالمنطقة بالإضافة إلى دراسة خصائص المترددين على المنطقة.

مناهج البحث وأساليبه:

اعتمد البحث على عدة مناهج منها:

1- المنهج الإقليمي Approach Regional



وتم استخدام هذا المنهج في دراسة إقليم المدينة وخصائصه وعلاقته بالأقاليم المجاورة

2- المنهج المورفولوجي Approach Morphological

واستخدم هذا المنهج في دراسة استخدام الأرض بالمدينة وتركيبها ونموها العمراني

3- المنهج السلوكي Approach Behavioral

تم الاعتماد عليه لدراسة خصائص السكان وأثر النمو السكاني على النمو العمراني للمدينة.

4- المنهج التطبيقي المعاصر Approach Application

تم استخدام تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في كافة مراحل الدراسة لاستخلاص البيانات وعمل تحليلات ونماذج ورسوم بيانية وخرائط عن المدينة

أساليب البحث

اعتمدت أساليب البحث على:

أ. الأساليب الإحصائية

وتتمثل في أساليب التحليل الكمي باستخدام الحاسب الآلي، التي استخدمتها الطالبة في جدولة وتبويب البيانات ثم استخراج المعلومات والنتائج وتحليلها إحصائياً وكمياً من خلال المعادلات الرياضية والعلاقات المختلفة.

ب. الأساليب الكارتوجرافية والبيانية:

اعتمدت عليه الطالبة في إيجاد نتائج التحليلات وإبراز الحقائق الجغرافية في صورة مرئية متمثلة في الأشكال البيانية والخرائط والرسومات لما لها القدرة على إبراز



المعلومات والنتائج وتوضيحها وسهولة استقراءها؛ وذلك من خلال الاستعانة ببرامج الحاسب الآلي المتخصصة اعتمادًا على برنامج Arc Gis 10.1.6، برنامج 10،
Global Mapper V.

ج. أسلوب الدراسة الميدانية والتصوير الفوتوغرافي:

اعتمد عليه الطالبة لسد الفجوة في بعض البيانات غير المتوفرة عن منطقة الدراسة، وتم التقاط عدد من الصور الفوتوغرافية لرصد خصائص العمران والإسكان بالمدينة واستكمال بعض البيانات المحدثة عن مخطط المدينة.



* مصدر البيانات:

1- البيانات المنشورة وغير المنشورة:

التي يمكن الحصول عليها عن طريق الوزارات والهيئات الحكومية من أهمها الجهاز المركز للتعبة العامة والإحصاء، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة، هيئة المجمعات العمرانية الجديدة، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، جهاز تنمية وتعمير مدينة القاهرة الجديدة، جهاز شؤون البيئة، هيئة المساحة العسكرية، هيئة النقل والطرق والكباري.

2- الخرائط:

ومنها الخرائط التالية: الخريطة الطبوغرافية لشرق القاهرة 1:250000 هيئة المساحة العسكرية خريطة الحدود الإدارية لمدينة القاهرة الجديدة 1:5000 الجهاز المركزي للتعبة العامة والإحصاء، خريطة المخطط العام لمدينة القاهرة الجديدة 1:5000 الهيئة العامة للتخطيط العمراني، خريطة المخطط العام لمدينة القاهرة الجديدة AUTO CAD 5000:1 هيئة المجمعات العمرانية الجديدة، جهاز تعميم وتنمية مدينة القاهرة الجديدة، الإدارة الهندسية.

اعتمدت الطالبة على عدد من المرئيات الفضائية التي تخدم الدراسة

المرئية الفضائية Thematic Mapper (TM) Landsat في الفترة ما بين 1970-2005 م

المرئيات الفضائية لبرنامج Earth Google خلال الفترة ما بين 1970-2020 م.

1- الرسائل العلمية والأبحاث والمقالات والمراجع:



وذلك من خلال ما توفره من الرسائل العلمية والأبحاث والدوريات العلمية والمقالات والكتب التخصصية والدراسات العلمية المنشورة وغير منشورة التي تتناول موضوع ومنطقة الدراسة كما يتضح من قائمة المراجع.

محتويات البحث:

أولاً: الملامح الجغرافية العامة لمدينة القاهرة الجديدة.

ثانياً: الخصائص السكانية لمدينة القاهرة الجديدة.

ثالثاً: الخصائص السكنية لمدينة القاهرة الجديدة.

1- أنماط الاستخدام السكني.

2- التركيب العمراني للمباني.

أ- كثافة وتركيز المباني.

ب- ارتفاعات المباني.

3- أنماط المباني ومستويات الإسكان بمدينة القاهرة الجديدة.

أ- أنماط المباني.

ب- مستويات الإسكان.

ج- حالات المباني.

د- أسلوب الإنشاء.

هـ- أسعار المباني.



أولاً: الملامح الجغرافية العامة لمدينة القاهرة الجديدة

تعددت مشاكل النمو العمراني في مصر نتيجة للنمو السريع وغير المنتظم في المراكز العمرانية والمدن القائمة خلال العقود الثلاثة الماضية ونتج عنها تزايد الضغط الشديد علي المرافق الأساسية والخدمات بالمراكز العمرانية والمدن القائمة وظهور التجمعات العشوائية داخل الكتل العمرانية القديمة وحولها مما زاد من خطورة هذه الظاهرة، لذلك كان لزاماً أن يتغير مفهوم التنمية العمرانية، فاتجهت الدولة إلى وضع استراتيجية للتنمية العمرانية والاقتصادية للقرن الواحد والعشرين من خلال مجموعة من الخطط التي تهدف إلى رفع الحيز العمراني في مصر من 5.5% إلى نحو 25% من المساحة الكلية لمصر عام 2017م، وفي هذا الإطار الجديد تبنت الدولة فكرة إنشاء المدن الجديدة³، فظهرت فكرة إنشاء مدينة القاهرة الجديدة منذ عام 1996م عندما زاد طلب المستثمرين على شراء الأراضي في الجانب الشرقي من إقليم القاهرة، على امتداد مناطق مصر الجديدة ومدينة نصر، لكن خارج الطريق الدائري الذي كان من المفترض عند وضع مخططه أن يكون بمثابة خط فاصل بين عمران القاهرة القديم، والمناطق العمرانية المزعم إنشاؤها في هذا الجانب⁴.

ونلاحظ أن أغلب عمليات الامتداد والتوسع العمراني للمدينة منذ نشأت المدينة وحتى 2020م في نطاق الاتجاهات الشمالية الشرقية والشرقية والجنوبية والجنوبية الغربية والشمالية الغربية والتي تم إضافات مساحات ومسافات كبيرة للمدينة الجديدة وضمت المساحات بين التجمعات الثلاثة النواة الأولى للمدينة، وكان ذلك نتيجة لمحفزات النمو العمراني والتي يأتي على رأسها إنشاء شبكة جيدة من الطرق وربطها بالطرق الإقليمية بالإضافة لذلك جودة الخدمات بالمدينة ووجود بنية أساسية بالمدينة وتغير الفكر السياسي للمدينة أدى إلى جذب نمط معين من السكان ونجد في مقابل ذلك ضعف عملية النمو ناحية الغرب؛ نظراً لوجود كتلة عمرانية متاخمة لها من تلك الناحية



وهي مدينة نصر بالإضافة إلى وجود الطريق الدائري الإقليمي الذي يعد طريق إقليمي ويوجد عليه أهم مداخل المدينة، فقد نشأت مدينة القاهرة في موقع متميز، حيث يلعب موقع المدينة وموضعها دورًا حاسمًا في مورفولوجية المدينة وحياتها بل في نموها وتدهورها⁵ وبالتالي، فإن شخصية أي إقليم تتحدد ملامحه من خلال العلاقة المتبادلة بين الموقع والموضع⁶، فتمتد مدينة القاهرة الجديدة فلكيًا بين دائرتي عرض 29'56⁵ شمالاً، 30'7⁵ شمالاً، وخطى طول 31'22⁵ شرقاً، 31'45⁵ شرقاً⁷، بمساحة نحو 69947,89 كم² وتقدر الكتلة العمرانية بها 2711,39 كيلو متر مربع تقريباً⁸.

وبذلك تعد مدينة القاهرة الجديدة المجتمع العمراني الجديد الوحيد على مستوى إقليم القاهرة الكبرى الذي يقع على بعد 20 كم من مركز المدينة، ولهذا يمكن أن تكون القاهرة الجديدة بديلاً لمنطقة الكتلة العمرانية الرئيسية الحالية، وتتمكن من استيعاب الزيادة المطردة في حجم السكان لإقليم القاهرة الكبرى سويًا مع الكتلة العمرانية الرئيسية، فتمتيز مدينة القاهرة الجديدة بموقعها الجغرافي المتميز، فهي تعد أقرب المدن الجديدة للقاهرة فتقع على بعد 15 كيلو متر من منطقة النزهة وهليوبوليس وتعتبر متاخمة لمنطقة مدينة نصر، فهي بذلك تقع شرق الطريق الدائري في المسافة المحصورة بين طريق القاهرة السويس الصحراوي وطريق القاهرة العين السخنة الصحراوي⁹ وتعد حلقة الوصل بين العاصمة الإدارية الجديدة ومدينة القاهرة.

وتعكس بيانات الخريطة رقم (2,1) العلاقات المكانية لمدينة القاهرة الجديدة، حيث تقع ضمن نطاق إقليم القاهرة الكبرى الذي يتميز بموقعه الإستراتيجي، حيث يضم الإقليم جزءًا من محافظة القاهرة وجزءًا من محافظة القليوبية بالإضافة لذلك يعد الإقليم ملتقى كل الطرق المؤدية إلى كل أقاليم الجمهورية، فهو يربط الشمال بالجنوب والشرق بالغرب، وتعد المدينة ضمن تسع مدن جديدة داخل الإقليم (بدر الأمل - الشروق -



العبور - هليوبوليس الجديدة، القاهرة الجديدة، السلام، النهضة، مدينة العاشر من رمضان) يمكن تحديد مدينة القاهرة الجديدة ما بين طريقي السويس شمالاً وطريق العين السخنة جنوباً وكذلك بين الطريق الدائري غرباً وحدود إقليم القاهرة الكبرى شرقاً، بالإضافة إلى عديد من الطرق الجديدة الموازية والمتقاطعة مع الطريق الدائري مثل طريق القاهرة- الإسماعيلية، طريق القاهرة السويس، وطريق العين السخنة، وخط السكة الحديد الشرقي القاهرة- السويس وهو يتفرع من خط السخنة إلى بلبيس بطول حوالي 75 كم وهو يربط التجمعات الشرقية مع العاشر من رمضان وبلبيس.

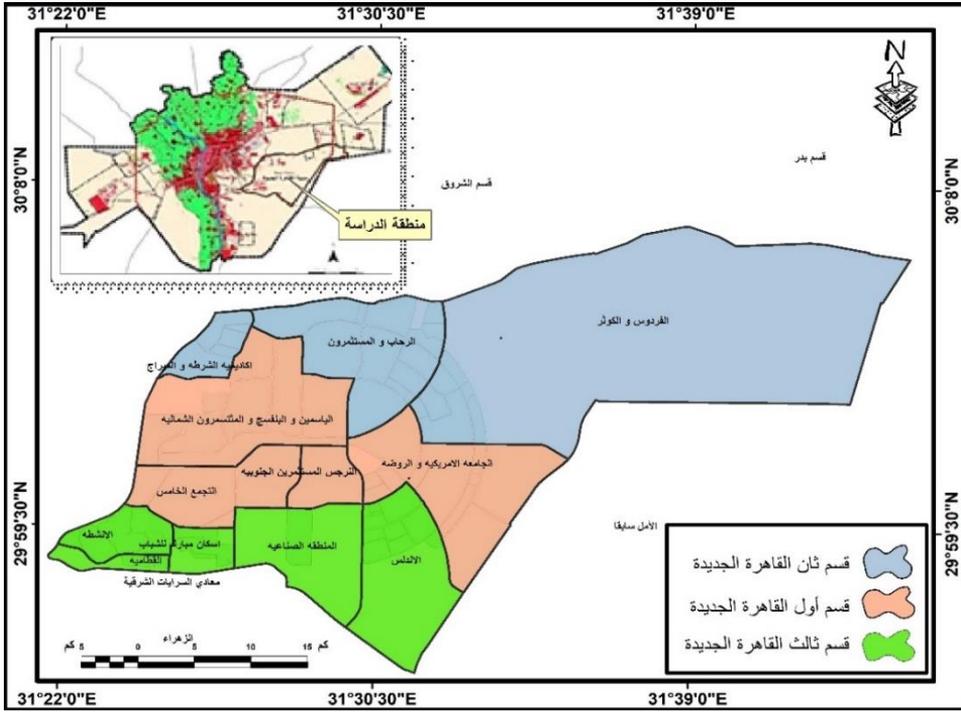
تعتمد مدينة القاهرة الجديدة كلياً على الطرق السريعة والفرعية ولا تصلها خطوط سكك حديدية ولا مترو وترتبط المدينة بالمدن الأخرى عن طريق خطوط أتوبيس (هيئة النقل العام القاهرة الكبرى) تربط المدينة بالعباسية وميدان السيدة عائشة وميدان التحرير وميدان رمسيس سيارات نقل جماعي تربط المدينة بمدينة نصر سيارات تابعة لمدينة الرحاب تربط المدينة بمترو أنفاق (سراي القبة - مدينة نصر) وترتبط المدينة داخلياً عن طريق خطوط تابعة لمجلس أمناء المدينة لربط أحياء المدينة ببعضه .

من المخطط إنشاء شبكة ضخمة لخطوط المترو تصل إلى المدينة، فقد تم تحديد مسار الخط الرابع للمترو الذي يربط بين مدينة السادس من أكتوبر بوسط العاصمة وأطرافها الشرقية ويتم تنفيذه على مرحلتين الأولى تصل إلى حدود مدينة 6 أكتوبر وهو جاري العمل بها حالياً والمرحلة الثانية تصل إلى مدينة القاهرة الجديدة وتبلغ طول هذه المرحلة نحو 23 كم وتشتمل على 20 محطة وتبدأ من (عمر بن العاص- مدينة نصر- القاهرة الجديدة) وسوف تتضمن خمس محطات للقاهرة الجديدة (أكاديمية الشرطة، الياسمين، إسكان الشباب بالتجمع الأول، البنفسج والرحاب ويتم تنفيذها في خلال خمس سنوات المقبلة، بالإضافة إلى ذلك وجود السوبر ترام الذي يربط بين مدينة السلام- القاهرة الجديدة- العاصمة الإدارية الجديدة، وحتى العاشر من



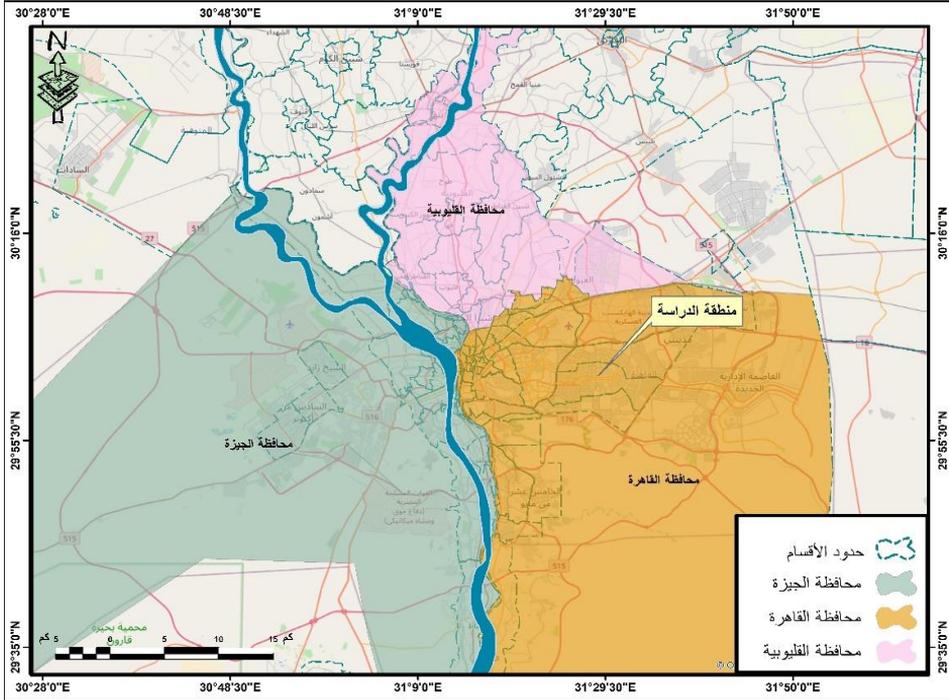
رمضان بهدف ضمان الوصول إلى جميع المناطق المركزية وربط تلك الخطوط بالسوبر ترام التي سوف تتيح سرعة الانتقال بين المجتمعات العمرانية الجديدة والكتلة العمرانية الرئيسية للإقليم بالإضافة إلى ذلك تتميز المدينة بقربها من مطار القاهرة الدولي من ناحية الشمال الغربي ومطار العاصمة الإدارية في الشمال الشرقي للمدينة فوجود المدينة بالقرب من المطارات يساهم في جذب الأنشطة الاقتصادية والاستثمارية إليها ويساعد في تطويرها وتنمية البيئة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والسياحية بها.

- ومن خلال ذلك يتميز موضع القاهرة بما يلي:
- مدينة القاهرة الجديدة الامتداد الطبيعي الشرقي لمدينة القاهرة وترتبط بها بسهولة دون عوائق.
- تأثرها بالتنمية المستقبلية منذ السبعينيات والثمانينيات في التوجه نحو إقليم قناة السويس، وفي محاور التنمية الجديدة والمتمثلة في محور العين السخنة الجديد.
- سهولة الوصول إليها وربطها بإقليم القاهرة الكبرى، سواء من الطريق الدائري الذي يربطها بشمال القاهرة (مصر الجديدة، المرج) أو جنوبها (المعادي، حلوان)، أو بالمحاور العرضية التي تربطها بداخل مدينة القاهرة، مصر الجديدة من خلال طريق السويس ومدينة نصر والمقطم ووسط المدينة من خلال محور ال (NA).
- اتصالها المباشر حاليا بمدينة نصر باعتبارها امتداد طبيعي لها، خاصة من خلال الحي العاشر¹⁰.



المصدر: قاعدة بيانات وزارة الإسكان والمرافق و المجتمعات العمرانية الجديدة ، جهاز تنمية وتعمير مدينة القاهرة الجديدة سنة 2019م .

شكل رقم (1) أقسام وشيخات مدينة القاهرة الجديدة



المصدر: قاعدة بيانات وزارة الإسكان والمرافق و المجتمعات العمرانية الجديدة ، جهاز تنمية وتعمير مدينة القاهرة الجديدة سنة 2019م .

شكل رقم (2) موقع مدينة القاهرة الجديدة من نطاق إقليم القاهرة الكبرى

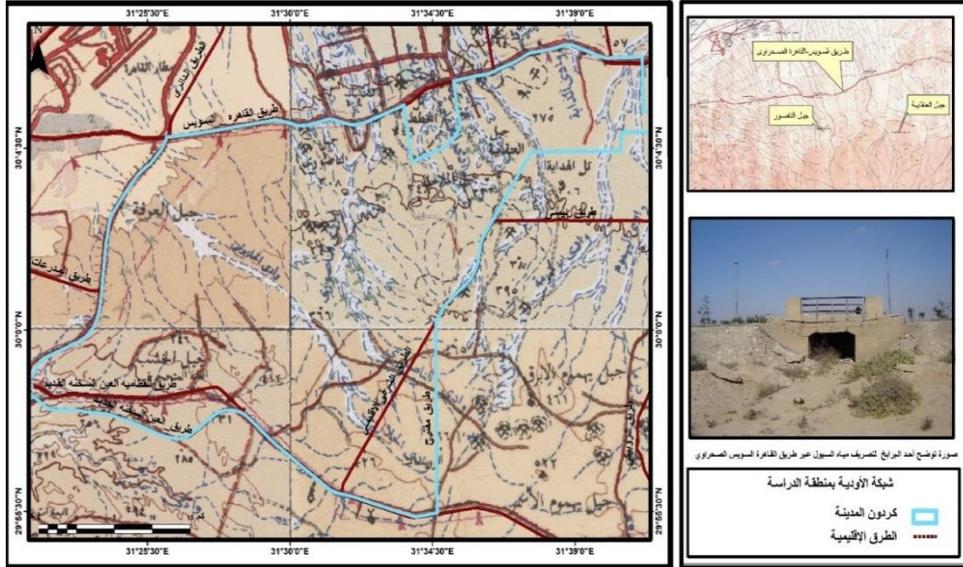
تلقى الدراسة الجيولوجية الضوء على العديد من الجوانب المهمة المؤثرة في القرار التخطيطي والتنموي في الحاضر والمستقبل، حيث يتم من خلالها تحديد مواقع التكوينات الجيولوجية ومدى خطورتها والاستفادة منها، تتأثر صخور مدينة القاهرة الجديدة بالعديد من التراكيب الجيولوجية المُمثلة بالصدوع والطيات. معظم الصدوع عادية وتُوجد في مجموعتين رئيسيتين إحداها تأخذ اتجاه شرق - غرب تقريباً (41%) والتي تؤثر في الصخور الموجودة بشمال ووسط مدينة القاهرة الجديدة. زوايا ميل هذه الصدوع تتراوح ما بين 65° و 85° و الرميات ما بين 10 و 180 متر، بينما تأخذ



المجموعة الأخرى اتجاه شمال غرب تقريباً (45%) والتي تؤثر في الصخور الموجودة بجنوب وشمال غرب مدينة القاهرة الجديدة و زوايا الميل لهذه الصدوع تتراوح ما بين 60° و 75° و الرميات ما بين 10 و 120 متر.

وقد تكونت صدوع مدينة القاهرة الجديدة نتيجة حركة تزيح مضرب يمينية متباعدة right- lateral divergent wrenching علي صدوع عميقة تحت هذه المدينة تتواجد الطيات بنوعين أساسيين إحدهما ذات اتجاه شرق- غرب والآخر شمال غرب والتي تتركز بالأجزاء الشرقية للمدينة، وقد تكونت مجموعة الطيات نتيجة الإزاحة علي جانبي الصدوع المصاحبة لها، وعامة تتميز منطقة الدراسة بوجود طبقة كبيرة من الصخور الرسوبية التي ترسبت في بيئة قارية .

وعامة تتميز منطقة الدراسة بوجود طبقة كبيرة من الصخور الرسوبية التي ترسبت في بيئة قارية وهي عبارة عن صخور رملية متجانسة تقع في المنطقة الخلفية وهي المنطقة الخالية من الصدوع أو الفوالق أو الطيات في كثير من أجزائها، إلا إنها كانت تعاني من بعض الأنشطة الاستخراجية التي أثرت على أجزاء من منطقة الدراسة. وتتميز بعض المناطق الأمامية للموقع بكونها سبخة تحتاج إلى بعض المعالجات إذا ما تم اقتراح أي منشآت بها،¹¹ كما يمكن القول بأن المدينة تقع ضمن المناطق السهلة المستوية بإهمال التباين البسيط في مناسيب سطح الأرض وهو ما يساعد في تمهيدها ومد شبكات الطرق والبنية الأساسية، ويظهر على السطح صخور جيرية رملية مكونة هضاباً صخرية تؤرخ إلى العصر الميوسيني تحتها طبقة من الطفل يتخللها عروق رقيقة من الملح والجبس، كما توجد تجمعات من الحصى والرمال تؤرخ إلى العصر الحديث كما يوجد طفح بركاني يتمثل في طبقات ظاهرة من البازلت، وتعتبر تلك الصخور خامات محلية يمكن الاستفادة منها في أعمال الإنشاءات ورصف الطرق وإقامة صناعات مختلفة¹².



المصدر : الخريطة الطبوغرافية لشرق القاهرة مقياس 250000 إنتاج هيئة المساحة العسكرية

شكل رقم (3) شبكة الأودية المارة بالكتلة العمرانية للمدينة

وبشكل عام تتميز ملامح السطح بمدينة القاهرة الجديدة بقلّة التضاريس فهو عبارة عن هضاب تشمل منحدرات صخرية ذات امتداد شمال غرب/ جنوب شرق تميل إلى الشمال الشرقي بزاوية ميل تتراوح بين 15:20 درجة ويبلغ أقصى ارتفاعاً بالمنطقة 250 متراً فوق سطح البحر ويتخلل تلك الهضاب بعض الأودية والتي تتحدر إلى الشمال الغربي ويتعرض مجراها تجمعات من الرمال التي تسفونها الرياح ويظهر الحصى والجلاميد على المرتفعات¹³، وتشير ملامح التخطيط العمراني للقاهرة الجديدة لاحترام طبيعة الأرض إلى حد كبير واعتبار مخزات السيول محددات توعية في التخطيط حيث تقوم في كثير من الأحيان بدور الفواصل الطبيعية بين الأحياء، وتشير مظاهر السطح في القاهرة الجديدة إلى العديد من النقاط على النحو التالي:



تنقسم مدينة القاهرة الجديدة إلى ثلاث وحدات طبوغرافية أساسية هي:

- وحدة الهضبة الجنوبية - وحدة السطح المتدرج - وحدة الكويستات

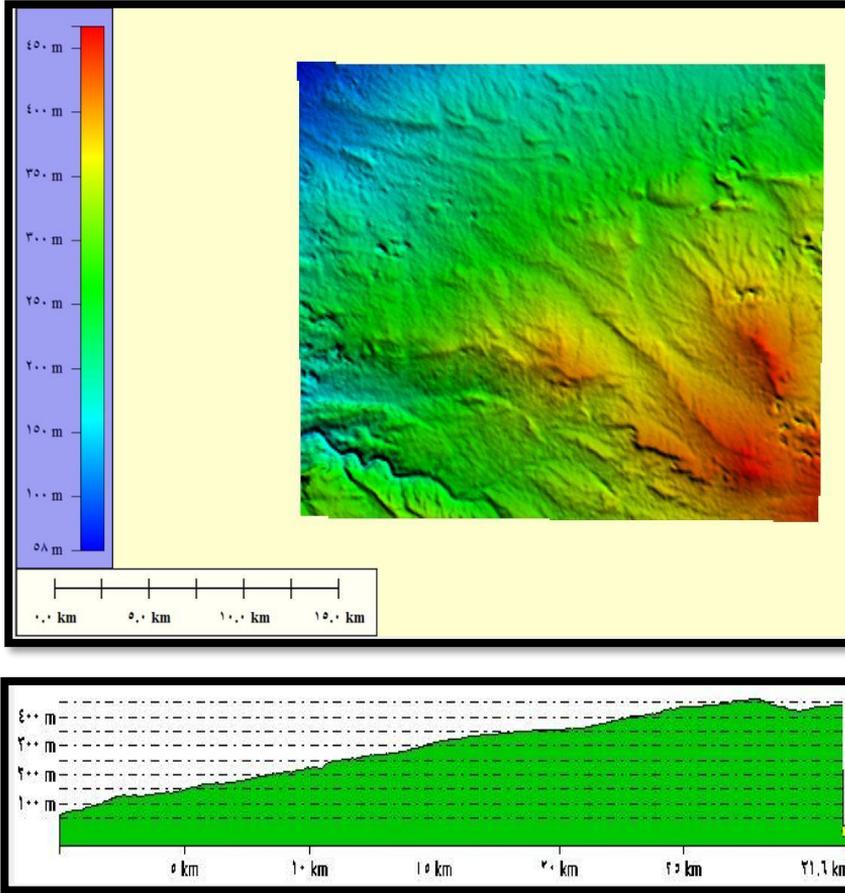
تضم المنطقة العديد من أحواض الصرف التي تكثر في صخور الأوليغوسين أكثر منها في صخور الأيوسين

و الميوسين¹⁴، وتشمل على منحدرات صخرية ذات امتدادات شمالية غربية/ جنوبية شرقية وتميل المنحدرات إلى جهة الشمال الشرقي.

يتخلل هذه الهضاب واديي هما: وادي العظام، ووادي الطول وذلك في اتجاه الشمال الغربي يعترض الواديين (يعترض مجراهما) تجمعات رملية (كثبان رملية) التي تسفونها الرياح.

وبصفة عامة فإن طبوغرافية المدينة تميل بصفة عامة في اتجاه الشمال والشمال

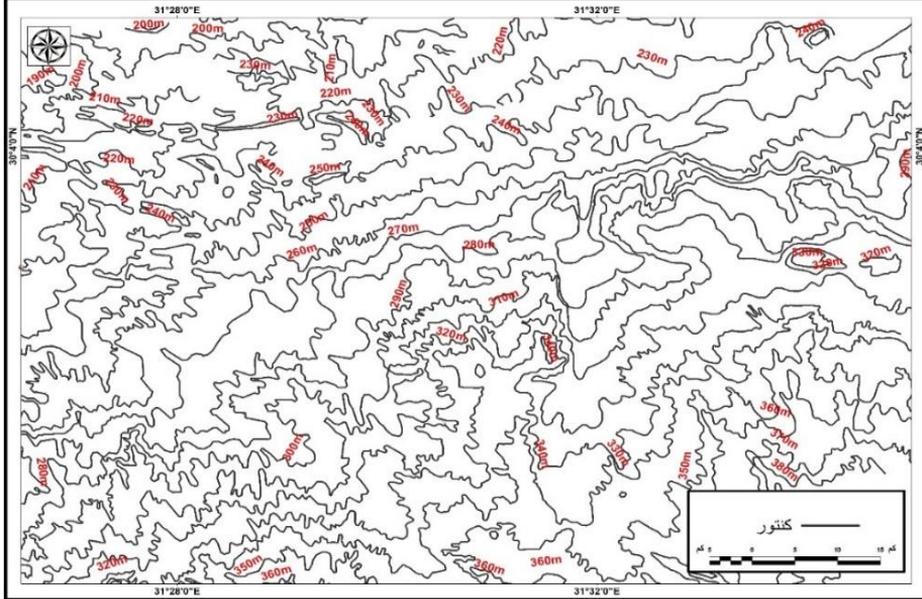
الغربي¹⁵



المصدر: بيانات نموذج الارتفاع الرقمي 30 meters ASTER GDEM Ver. باستخدام برنامج

Global Mapper V.١٠

شكل رقم (4) قطاع تضاريسي لمدينة القاهرة الجديدة



شكل رقم (5) خريطة كنتورية لمدينة القاهرة الجديدة

المصدر: بيانات نموذج الارتفاع الرقمي 30 meters ASTER GDEM Ver. باستخدام برنامج Arc Gis 10.6.1

ويتميز المناخ في هذا الإقليم بتوسطه في درجات الحرارة، حيث يصل متوسط حرارة شهر يناير إلى حوالي 11.6°م ومتوسط الحرارة في شهر يوليو إلى حوالي 27.2°م وتزيد في هذا الإقليم كثرة سطوع الشمس، كما تتأخر بداية موسم المطر وتبكر نهايته، وتنخفض كميات المطر السنوي (من 20 إلى 50 مم)، تقع مدينة القاهرة الجديدة في إقليم القاهرة الكبرى، ولا تختلف صورة مناخ الإقليم التي تقع فيه منطقة الدراسة عن مناخ المدينة وإن كان الاختلاف ينحصر في الطبوغرافية المحلية التي تؤدي إلى وجود بعض الفروق الطفيفة بين مناخ كل من المدينة والإقليم¹⁶.



ثانياً: الخصائص السكانية لمدينة القاهرة الجديدة:

تهدف الدراسات السكانية لمدينة القاهرة الجديدة إلى رصد الوضع السكاني الراهن والمتغيرات الرئيسية المؤثرة بشكل مباشر على صياغة المخطط العام لمدينة القاهرة الجديدة والتحليل الإحصائي للبيانات الاجتماعية والسكانية من حيث تطور عدد السكان ومعدلات النمو السكاني وبعض الخصائص السكانية الرئيسية لمجتمع المدينة وذلك لاستنتاج مؤشرات يمكن من خلالها التعرف في ضوء المتغيرات المتوقعة على بدائل نمو سكان المدينة في المستقبل عام 2027 م واختيار البديل المرجح؛ وذلك بهدف الوفاء بمتطلبات التخطيط العمراني للمدينة حالياً ومستقبلاً فدراسة السكان من أهم العوامل البشرية التي أدت إلى نمو وتوسع المدينة الجديدة.

بلغ عدد سكان مدينة القاهرة الجديدة عام 2006 نحو 118678 نسمة بينما بلغ في عام 2017 نحو 297387 نسمة، وقد تزايد باستمرار خلال فترة التعداد الأول والثانية، ولكن تذبذبت هذه الزيادة ما بين الزيادة والنقصان نتيجة لعدد من العوال التي أثرت على النمو السكاني للمدينة الجديدة في أعوام 2011-2012م؛ نتيجة لأحداث الثورة وما مرت به البلاد من فترات اقتصادية أوقفت النمو والاستثمار بالمدينة، بينما بلغت أعلى نسبة للزيادة السكانية في سنة 2009 مع بداية التوسع الشرقي للمدينة وبناء عدد من المجتمعات السكنية المغلقة الجديدة مثل الرحاب ومدينتي حيث تجذب فئة معينة من السكان، فارتفاع أسعار العقارات بالمدينة أدى إلى تذبذب في النمو السكاني بها بعد أن كانت تسير بوتيرة مرتفعة تناسب شرائح المجتمع بالإضافة إلى ذلك توفير مساكن بالمدن الجديدة الأخرى أرخص سعراً من مدينة القاهرة الجديدة ثم بدأت تتزايد النسبة مرة أخرى منذ عام 2017م، حيث بلغت 1,99 % ومن المتوقع أن تستمر في



الازدياد نتيجة إلى الإشارة بالبدء في بناء العاصمة الإدارية الجديدة، حيث تتميز بموقعها المتوسط ما بين مدينة القاهرة والعاصمة الإدارية الجديدة لمصر.



جدول رقم (1) تطور حجم السكان لمدينة القاهرة الجديدة خلال فترة التعداد 2017/2006م¹⁷

السنة	عدد السكان	الزيادة %
2006	122339	صفر
2007	124988	2,16
2008	126964	1,58
2009	129969	2,37
2010	132722	2,12
2011	135462	2,06
2012	138087	1,9
2013	140857	2
2014	143646	1,98
2015	146347	1,88
2016	148798	1,67
2017	297387	1,99

المصدر : الجهاز المركز للتعبئة العامة والإحصاء ، التعداد العام للسكان سنوات مختلفة



شكل رقم (6) تطور عدد سكان مدينة القاهرة الجديدة خلال الفترة من 2017-2006 م

المصدر: بيانات الجدول رقم (1)

أ- كثافة السكان بمدينة القاهرة الجديدة

طبقاً لبيانات الجدول رقم (2) والشكل رقم (7) بلغت كثافة السكان بمدينة

القاهرة الجديدة نحو 3599 كم2 بينما بلغت بقسم أول مدينة القاهرة الجديدة نحو

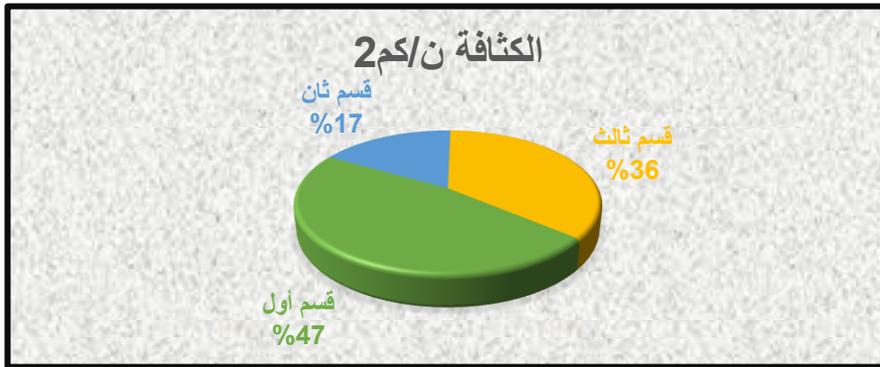


1697 بينما بلغت في قسم ثان وثالث القاهرة الجديدة نحو 613 و 1289 كم² ومن خلال تلك الأرقام يتضح أن معظم السكان يتمركزون بقسم ثالث القاهرة الجديدة وما زالت نسبة الإشغال منخفضة في باقي أقسام مدينة القاهرة

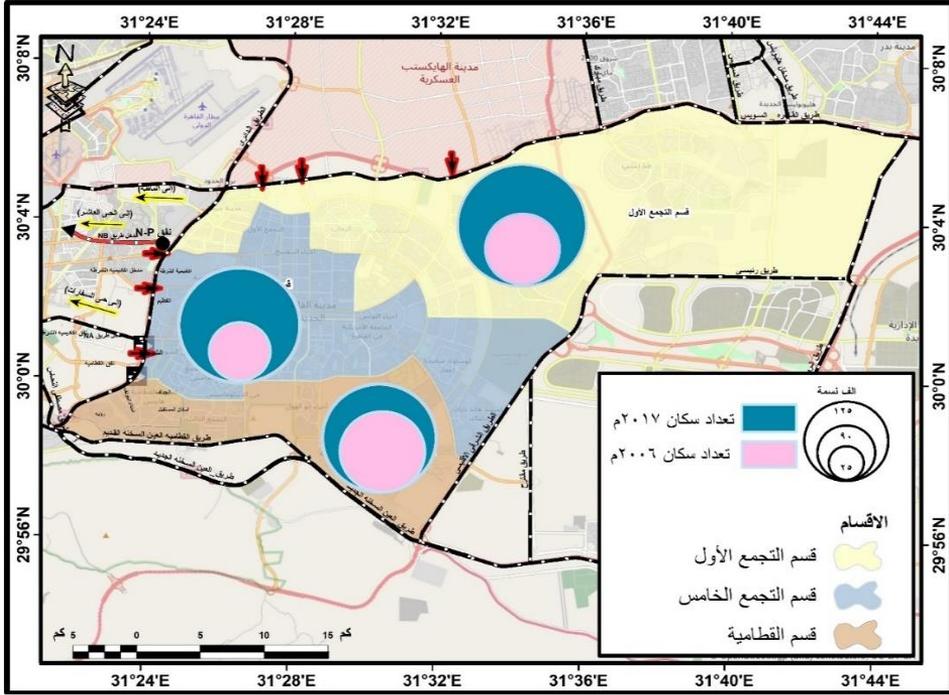
جدول رقم (2) إجمالي عدد السكان بأقسام مدينة القاهرة الجديدة خلال فترة التعداد 2017م

لقسم	السكان	%	المساحة كم ²	%	الكثافة ن/كم ²
قسم أول	135834	45,7	80	28,3	1697
قسم ثان	90668	30,5	148	52,3	613
قسم ثالث	70885	32,8	55	19,4	1289
الإجمالي	297387	100	283	100	3599

المصدر : بيانات الجهاز المركز للتعبئة العامة والإحصاء 2017م ، وقياس مساحة الأقسام ببرنامج ArcGIS



شكل رقم (7) الكثافة العامة للسكان



شكل (8) تطور السكان في القاهرة الجديدة في خلال تعدادي (2006-2017)

المصدر : بيانات الجدول رقم (2)

أ- متوسط حجم الأسرة

تتم دراسة متوسط حجم الأسرة؛ نظراً لما لها من علاقة بالكثافة السكانية ودرجة التزاحم ويبين الجدول رقم (3) متوسط حجم الأسرة لسنوات التعداد 2017/2006، حيث سجل متوسط حجم الأسرة قيمة تراوح بين 3,6 فرد / الأسرة إلى 4,1 فرد / الأسرة في المتوسط بينما بلغ متوسط حجم الأسرة على مستوى مدينة القاهرة الجديدة نحو 3,8 فرد / أسرة بينما في تعداد 2017م بلغ متوسط حجم الأسرة نحو 3,3 فرد / أسرة حيث انخفض متوسط حجم الأسرة؛ وذلك نظراً لتوسع المدينة المدينة الرأسي وتعمير أماكن

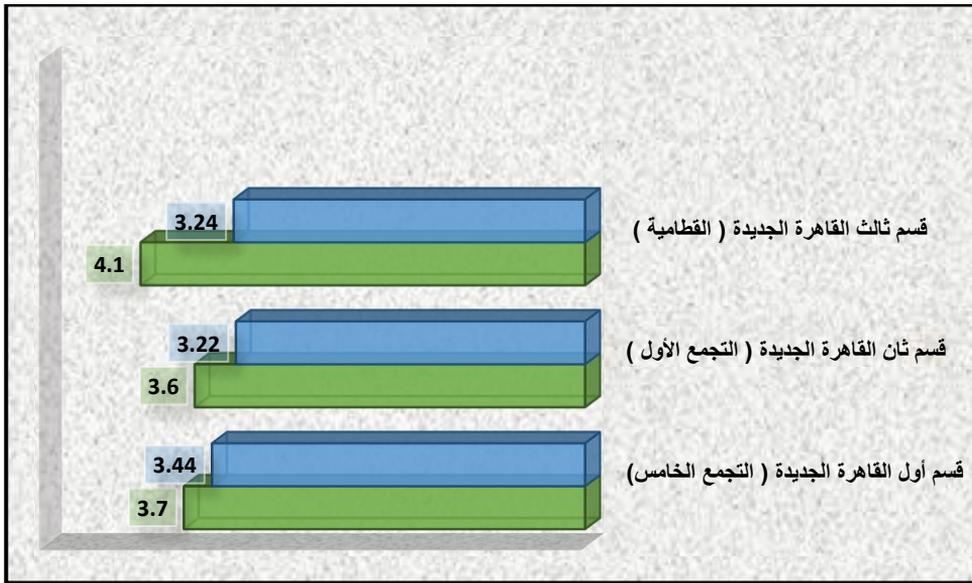


كثيرة بالمدينة وإنشاء عدد كبير من الوحدات السكنية وانتقال عدد كثير من السكان إليها.

والجدول رقم (3) درجة التزاحم (فرد/غرفة) بمدينة القاهرة الجديدة خلال الفترة مابين (2006-2017)

متوسط حجم الأسرة		الأقسام
2017	2006	
3,44	3,7	قسم أول القاهرة الجديدة (التجمع الخامس)
3,22	3,6	قسم ثان القاهرة الجديدة (التجمع الأول)
3,24	4,1	قسم ثالث القاهرة الجديدة (القظامية)
3,3	3,8	متوسط مدينة القاهرة الجديدة

المصدر : بيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء عامى (2006-2017)م



شكل رقم (9) درجة التزاحم بمدينة القاهرة الجديدة خلال الفترة من 2006-2017 م

المصدر : بيانات الجدول رقم (3)



ثالثاً: الوظيفة السكنية لمدينة القاهرة الجديدة:

تعد المدينة هي إحدى صور السكن البشري، وعادة ما تشغل المناطق السكنية مساحة كبيرة في أية مدينة، وكثيراً ما تمثل الوظيفة السكنية أكبر مساحة منفردة في خريطة استخدام الأرض في المدن 18.

الاستخدام السكني Residential land use

ويقصد بالاستخدام السكني في المدينة كل ما يمثل مأوى يستوعب سكان المدينة وحاجاتهم الشخصية، كذلك يهتم الاستخدام السكني بدراسة التباين المكاني لتوزيع المسكن حسب أنماطه وما يعكسه ذلك من متغيرات مختلفة ترتبط بهذا التباين¹⁹، كما أن النمو السكني يعد عاملاً رئيساً في نمط التركيب المكاني داخل أحياء المدينة²⁰، وفي معظم المدن مهما تعددت أنشطتها ومجالات العمل بها يظل هذا النمط من الاستخدامات هو أشهرها وأهمها على الإطلاق بين جميع الاستخدامات الأخرى، على الرغم من تعدد استخدامات الأرض في مدينة القاهرة الجديدة يأتي الاستخدام السكني مرتباً على قمة الاستخدامات الأخرى في المدينة من حيث الأهمية الوظيفية، أما من المدينة²¹، كما أنه حيث المساحة فيأتي كقاعدة في هرم الاستخدامات الأخرى في الوظيفة الأولى للمدينة والمحرك الأول لنموها، وعاملاً رئيساً في نمط التركيب المكاني في المدينة²² ومن أكثر أنواع استخدام الأرض ديناميكية وتغيراً بسبب التغيرات الاجتماعية والجغرافية والمستويات المعيشية والدخل²³

سوف يتم الوقوف على الصورة التشريحية لاستخدامات الأرض السكنية في القاهرة الجديدة من خلال عرض أنماط الاستخدامات السكنية والتركيب العمراني للمباني، والأنماط التخطيطية للمباني السكنية في المدينة وذلك على النحو التالي:-



أ- نوع الاستخدام:

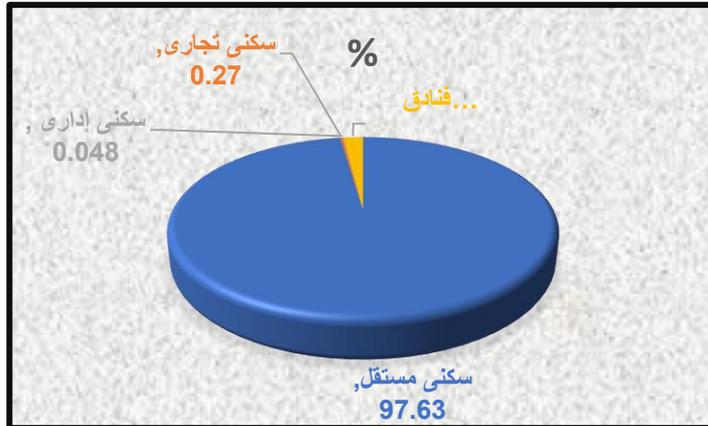
من خلال بيانات الجدول رقم (4) والشكل (10) واللذين يعرضان توزيع الاستخدامات السكنية حسب نوع الاستخدام في القاهرة الجديدة عام 2019 يتضح التالي:

جدول رقم (4) توزيع الاستخدام السكني حسب نوع الاستخدام بمدينة القاهرة الجديدة عام 2019

المساحة %	العدد %	مساحة المباني بالمتر المربع	عدد المباني	استخدام المبني
93,055	97,63	26522974,5	30158	سكني مستقل
2,496	0,27	711601,6	84	سكني تجاري
0,077	0,048	22201,9	15	سكني إداري
4,369	1,96	1245428,1	606	فنادق وسكني فندقي
100	100	28502206,19	30890	الإجمالي

المصدر : قاعدة بيانات وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، قطاع المشروعات ، جهاز تعميم وتنمية مدينة القاهرة الجديدة ، سنة 2019م

قاعدة بيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، وحدة نظم المعلومات ، القاهرة، ٢٠١٩م



شكل رقم (10) توزيع الاستخدام السكني حسب نوع الاستخدام بمدينة القاهرة الجديدة



المصدر: عمل الطالبة اعتمادًا على بيانات الجدول رقم (4)

تمثل مساحة الاستخدام السكني بمدينة القاهرة الجديدة (سكني مستقل، سكني تجاري، سكني إداري فنادق وسكني فندقي) نحو 28,5022 كم² بنسبة 54,509 % من إجمالي المساحة المستخدمة داخل المدينة، ويأتي بذلك في المرتبة الأولى من جملة مساحة استخدامات الأرض في مدينة القاهرة الجديدة.

- يمثل الاستخدام السكني المستقل مساحة 265,23 وبنسبة 93 % من إجمالي الكتلة السكنية بالمدينة.

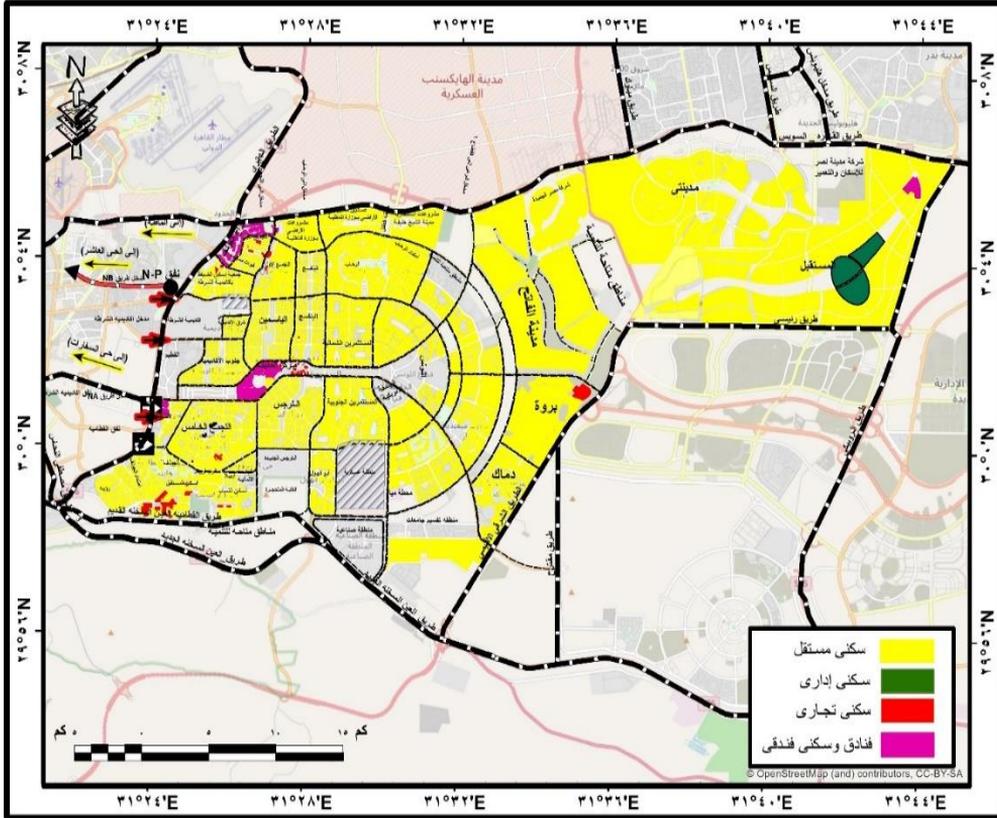
- بينما يمثل الاستخدام السكني التجاري نحو 7,116 كم² بنسبة 2,5 % من إجمالي الاستخدام السكني.

- بلغت مساحة الاستخدام السكني الإداري نحو 0,222 كم² بنسبة 0,8 % من إجمالي الاستخدام السكني.

- الاستخدام السكني الفندقي بلغت مساحة نحو 12,454 كم² بنسبة 4,5 % من إجمالي الاستخدام السكني.

- التركيب العمراني للمباني:

يوضح التركيب العمراني للمباني داخل المدينة (كثافة وتركيز المباني - ارتفاعات المباني - حالات المباني - أسلوب الإنشاء - أسعار المباني)



المصدر: قاعدة بيانات وزارة الإسكان والمرافق و المجتمعات العمرانية الجديدة ، جهاز تنمية وتعمير مدينة القاهرة الجديدة سنة 2019 م .

قاعدة البيانات الجغرافية للجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، وحدة نظم المعلومات سنة 2019م ، بيانات الإحصاءات والمؤشرات لديوان عام محافظة القاهرة ، الإدارة المركزية، سنة 2019م شكل (11) أنماط الاستخدام السكني بمدينة القاهرة الجديدة

- كثافة وتركيز المباني:

تعد دراسة كثافة المباني عاملا مهما جدا لمعرفة نمط توزيع المباني وحساب الكثافة العامة للمباني بالمدينة وأماكن تركيز المباني والمشروعات السكنية المختلفة بالمدينة.

ويمكننا حساب الكثافة العامة للمباني بتطبيق تلك المعادلة



الكثافة العامة للمباني = عدد المباني بالوحدة الإدارية % مساحة الوحدة الإدارية كم²
 = مبنى / كم² 24 ويوضح الجدول رقم (5) أعداد المباني السكنية ومساحة (الأحياء و
 الشياخات) والكثافة العامة للمباني بكل حي
 جدول رقم (5) الكثافة العامة للمباني بمدينة القاهرة الجديدة.

القسم	الشيخة	المساحة كم م ²	عدد المباني	الكثافة العامة للمباني كم ² /
قسم أول	شيخة التجمع الخامس	18,45	9476	513,6
	شيخة الياسمين والبنفسج والمستثمرين الشمالية	37,62	12062	320
	شيخة النرجس والمستثمرين الجنوبية	7,27	2495	338
	شيخة الجامعة الأمريكية	33,10	2	0,060
قسم ثان	شيخة أكاديمية الشرطة والميراج	7,10	1965	276,8
	شيخة الرحاب والمستثمرين	30,37	2714	89,36
	شيخة الفردوس والكوثر	143,32	328	2,28
قسم ثالث	شيخة القطامية	5,58	466	83,5
	شيخة الأندلس	25,81	130	5,3
	شيخة المنطقة الصناعية	21,23	---	----
	شيخة إسكان مبارك للشباب	3,46	98	28,3
	شيخة الأنشطة	8,27	1154	139,5
المجموع		341,6	30890	90,4

المصدر : قاعدة بيانات وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، قطاع المشروعات ، جهاز تعميم وتنمية مدينة القاهرة الجديدة ، سنة 2019م

قاعدة بيانات الجهاز المركزي للتعبة العامة والإحصاء ، وحدة نظم المعلومات ، القاهرة، ٢٠١٩م
 الجهاز المركزي للتعبة العامة والإحصاء ، النتائج النهائية التعداد العام للمباني والمنشآت لعام 2017



شكل رقم (12) الكثافة العامة للمباني بمدينة القاهرة الجديدة

المصدر: بيانات الجدول رقم (5)

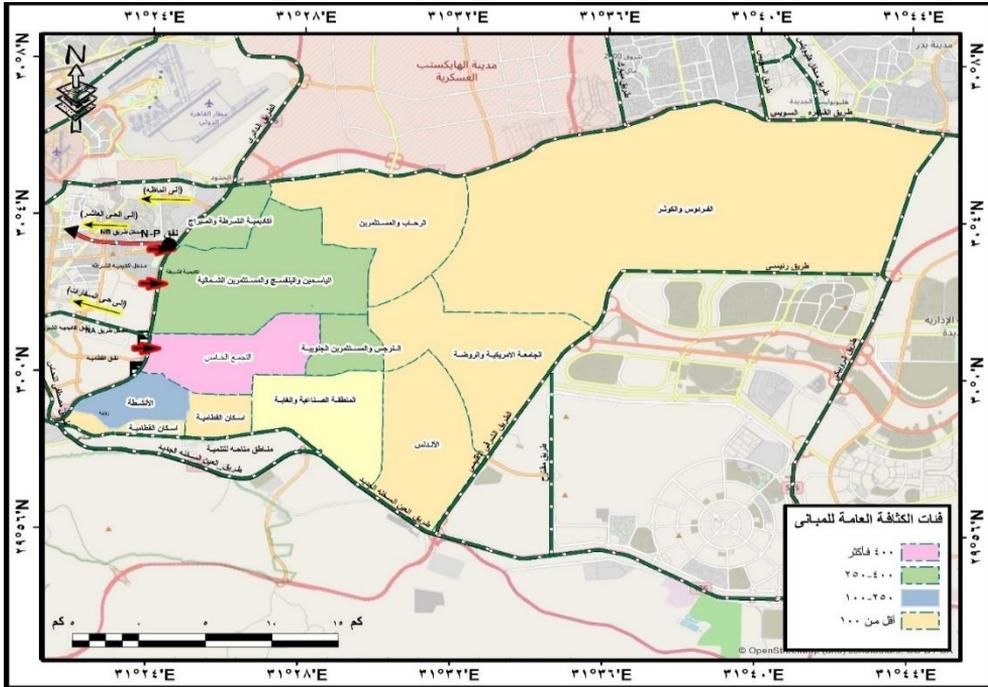


جدول رقم (6) فئات الكثافة العامة للمباني بمدينة القاهرة الجديدة

قسم ثالث القاهرة الجديدة		قسم ثان القاهرة الجديدة		قسم أول القاهرة الجديدة	
الشياخات	الفئات	الشياخات	الفئات	الشياخات	الفئات
شياخة القطامية، شياخة الأندلس ، شياخة إسكان مبارك للشباب	أقل من 100	شياخة الرحاب والمستثمرين ، شياخة الفردوس والكوثر	أقل من 100	شياخة الجامعة الأمريكية	أقل من 100
شياخة الأنشطة	250:100	----- -	250:100	----- -	250:100
-----	400:250	شياخة أكاديمية الشرطة والميراج	400:250	شياخة الياسمين والبنفسج والمستثمرين الشمالية شياخة النرجس والمستثمرين الجنوبية	400:250
-----	400 فأكثر	----- -	400 فأكثر	شياخة التجمع الخامس	400 فأكثر

المصدر : قاعدة بيانات وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، قطاع المشروعات ، جهاز تعميم وتنمية مدينة القاهرة الجديدة ، سنة 2019م

قاعدة بيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، وحدة نظم المعلومات ، القاهرة، ٢٠١٩م ، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء النتائج النهائية التعداد العام للمباني والمنشآت لعام 2017



المصدر: بيانات جدول رقم (6) فئات الكثافة العامة للمباني بمدينة القاهرة الجديدة

شكل (13) فئات الكثافة العامة للمباني بمدينة القاهرة الجديدة

• التحليلات المكانية للمباني:

تحليل النزعة المركزية (تحليل المتوسط المكاني Mean Center ، الوسيط المكاني Median Center، المسافة المعيارية Standard Distance، اتجاه التوزيع Directional Distribution)

- تحليل النزعة المركزية:

اعتبر التحليل الجغرافي تكرارا لبعض الظواهر في المكان، ويعني الترتيب أو التنظيم الناتج عن توزيع الظواهر وفق نمط خاص أي نظام توزيع ظاهرة ما على سطح الأرض²⁵، ذلك يتيح عملية إجراء التحليل المكاني لمباني مدينة القاهرة الجديدة إمكانية التعرف على النمط والخصائص التوزيعية لهذه المباني، لذلك نقوم باستخدام



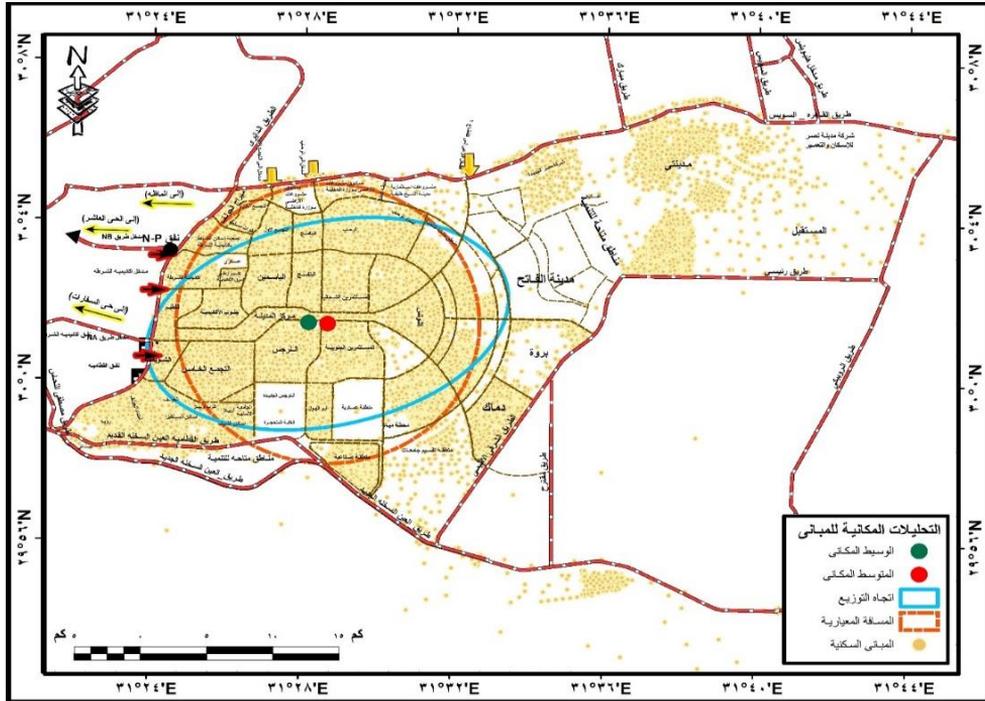
تحليلات النزعة المركزية وخاصة تحليل المتوسط المكاني والوسيط وذلك للوقوف على درجة تركيز المباني داخل المدينة وأماكن تركيز تلك المباني²⁶ بمدينة القاهرة الجديدة.

حيث يمثل الشكل الدائري المسافة المعيارية- كما تبين خريطة رقم (14)- من نقطة مركز المدينة وقد وجد أن المسافة المعيارية لانحرافين معيارين يغطي نسبة 95 % من مجمل المباني السكنية التي تم إنشاؤها بمدينة القاهرة الجديدة، وهذا يدل أن المباني السكنية متمركزة في الجزء الغربي الشمالي والجنوبي من مركز المدينة .

تحليل الاتجاه التوزيعي Directional Distribution

تهدف هذه الأداة لتحديد الاتجاه التوزيعي لمفردات الظاهرة²⁷ ولتحديد اتجاه انتشار المباني السكنية بمدينة القاهرة الجديدة قد حسب التوزيع الاتجاهي لانحرافين معياريين والذي يغطي 95 % من جملة مساحة المباني، وذلك بحساب المسافة المعيارية للإحداثيات الشرقية والشمالية كل على حد ومركز هذا الشكل البيضاوي هو نفسه المركز المتوسط لمباني المدينة في المنطقة المركزية²⁸ .

ويوضح الشكل رقم (14) اتجاه التوزيع بالمدينة ناحية الشمال الشرقي ويفسر ذلك الاتجاه هو طبوغرافية المدينة بالإضافة إلى اتجاه شبكة الطرق بالمدينة والنطاق العمراني السائد بالمدينة.



المصدر : عمل الطالبة اعتمادًا على قاعدة بيانات وزارة الإسكان والمرافق و المجتمعات العمرانية الجديدة

، جهاز تنمية وتعمير مدينة القاهرة الجديدة سنة 2019م ،

قاعدة البيانات الجغرافية للجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ، وحدة نظم المعلومات سنة 2019م ،

بيانات الإحصاءات والمؤشرات لديوان عام محافظة القاهرة ، الإدارة المركزية، سنة 2019م

شكل (14) التحليلات المكانية للمباني السكنية بمدينة القاهرة الجديدة

ارتفاعات المباني السكنية :

لقد تجمعت مجموعة من العوامل جعلت الانطلاق بالمباني إلى ارتفاعات عالية ضرورة ملحة وأمرًا ممكنًا كما جعلت من الاتجاه نحو المباني الضخمة والعالية التي تحوي أعدادًا كثيرة من المستخدمين تكاد تكون هي النمط المعماري الغالب متى سمحت بذلك ظروف الأرض المخصصة للمشروع وقوانين البناء²⁹، ولكن تتفاوت ارتفاعات المباني من مكان لآخر بتلك المدينة الجديدة نتيجة لمجموعة من العوامل المختلفة، لعل أهمها حالة المباني واستخدام الأرض وحدائة ونوعية المبنى³⁰، ومما لا شك فيه أن



ارتفاعات المباني لها دور مؤثر في كثافة الأعمال المركزية، وفي مدى قابليتها لعملية الإحلال ومن هنا جاءت أهمية دراستها 31، وتتفاوت ارتفاعات المباني من مكان لآخر بالمدينة، حيث يختلف ارتفاع المباني التجارية والإدارية والصناعية والخدمية عن المباني السكنية وأيضاً تختلف المباني السكنية فيما بينها حيث يختلف ارتفاع الفيلات عن ارتفاع العمائر وتختلف العمائر أيضاً فيما بينها من حيث اشتراطات البناء الخاصة بها وتختلف أيضاً طبقاً لكثافة السكانية بالمنطقة وأسعار الأرض والحالة الاقتصادية للسكان ويمكن تقسيم ارتفاعات المباني بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لنمط البناء بالمدينة واستخدامات الأرض بالمدينة ومن خلال الدراسة الميدانية للمدينة يتضح لنا أن مباني القاهرة الجديدة ذات حالة جيدة إلى ممتازة وتصل ارتفاعاتها إلى خمسة طوابق ويعد ذلك أقصى ارتفاعاً للمباني السكنية بالمدينة وفقاً للاشتراطات البنائية وهي عبارة عن عمائر أو فيلات بالإضافة إلى ذلك وجود العديد من المناطق الخضراء التي توجد حول المباني السكنية حثت عكس أوراق وأفرع النباتات الموجات الصوتية الساقطة عليها في اتجاهات مختلفة مما يعمل على تشتيتها، كما تمتص الأوراق الكثير من الأصوات³² فنتميز مدينة القاهرة الجديدة بارتفاع نسبة المسطحات الخضراء بالمدينة مما يدل على الاهتمام المتزايد بقضايا البيئة والتنمية المستدامة للمدينة وقد تم تحدد تلك الارتفاعات طبقاً للاشتراطات البنائية التي تم وضعها من قبل المخطيطين ووزارة الإسكان والمرافق ومحافظة القاهرة، قد تم تقسيم مدينة القاهرة الجديدة لعدد من المناطق كما موضح بالجدول رقم (7)



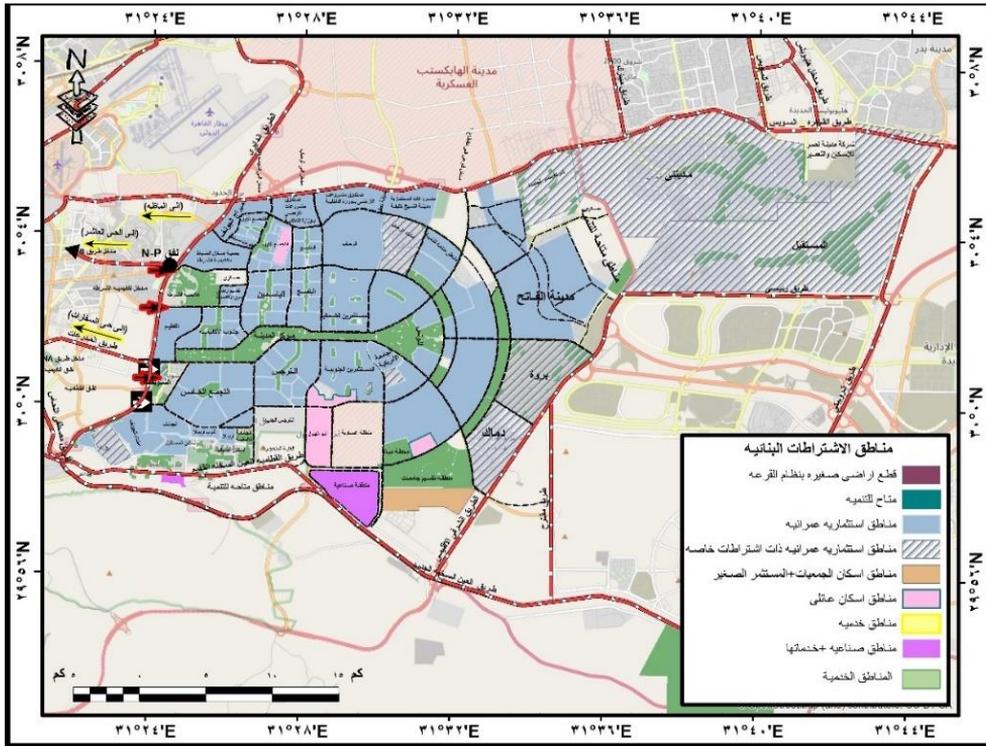
جدول رقم (7) قيود الإرتفاع لمناطق مدينة القاهرة الجديدة

المنطقة	الإرتفاع
مناطق استثماريه عمرانيه	أرضي + ثلاثة أدوار علوية يتم تعلية الدور الرابع لمباني العمارات بعلاوة مالية وطبقا لاستيعاب شبكة المرافق والكثافة السكانية، بحيث تكون العمارات داخل المشروع فقط ولا تقع على الواجهات الخارجية للمشروع وبمسافة لا تقل عن 50مترا من المشروعات المحيطة وبعد أخذ موافقة الجهات المعنية .
مناطق إسكان عائلي	دور أرضي + 3 أدوار علوية يسمح بإقامة غرف السطح بمساحة مباني مغلقة 25% من مساحة الدور الأرضي
مناطق إسكان الجمعيات+المستثمر الصغير	الإرتفاع بدروم + أرضي + 5 أدوار متكررة + 25% غرف أسطح بما لا يشكل وحدة سكنية
مناطق صناعية +خدماتها	دور أرضي وأدوار متكررة وفقا لطبيعة وحاجة خطوط الإنتاج وبحد أقصى 15 م من منسوب الصفر المعماري للمدخل الرئيس للمصنع
قطع أراضي صغيره بنظام القرعه	العمارات دور أرضي + 5 أدوار علوية الفيلات دور أرضي + دور أول) + غرف سطح ، العمارات (دور أرضي + 5 أدوار علوية الفيلات (دور أرضي + دور أول)
المناطق الخدمية	اولا:- بالنسبة للمبني الرئيسي دور ارضي فقط ويسمح بعمل ميزانين والحد الأقصى للإرتفاع الكلي - 9 متر . ثانيا :- في حالة وجود قبه أو قبو بالتصميم فيكون ارتفاعهم بحد أقصى 14 متر حتى ظهر البلاطة الخرسانية لهم من منسوب الصفر . ثالثاً:- ارتفاع المأذن أو أبراج الأجراس بحد أقصى للإرتفاع 18 متر من منسوب الصفر . رابعاً:- لايسمح بعمل بدروم
مناطق متاحة للتنمية	
1-التجمع الصحي	يسمح بتطبيق قانون الحجم بالمشروع بحيث يكون حجم المباني ثابت في كل الحالات . (النسبة البنائية المصرح بها × الإرتفاع المسموح به-3 ادوار) بحيث لا تزيد (FAR) = 0.50 . اجمالي مسطحات الادوار بالنسبة لمساحة الارض الاجمالية لا يزيد عن 0.6 . السماح بالارتفاعات حتى 25.00 م .. بعد موافقة الجهات المختصة بحيث لا تتعدى الـ (F.A.R) عن (0.60)
2-التجمع الرياضى	يسمح بتطبيق قانون الحجم بالمشروع بحيث يكون حجم المباني ثابت في كل الحالات . (النسبة البنائية المصرح بها × الإرتفاع المسموح به) بحيث لا تزيد (FAR) = 0.21 . اجمالي مسطحات الادوار بالنسبة لمساحة الارض الاجمالية لا يزيد عن 0.21 . السماح بالارتفاعات حتى 14.00 م .. بعد موافقة الجهات المختصة بحيث لا تتعدى الـ (F.A.R) عن (0.21)
3-ساحات أخضر	لايوجد لها اشتراطات



<p>4-مجمع معارض</p> <p>يسمح بتطبيق قانون الحجم بالمشروع بحيث يكون حجم المبنى ثابت في كل الحالات . (النسبة البنائية المصرح بها × الارتفاع المسموح به) بحيث لا تزيد $(FAR) = 0.60$. اجمالي مسطحات الدور بالنسبة لمساحة الارض الاجمالية لا يزيد عن 0.60 .الس 25 م .. بعد موافقة الجهات المختصة بحيث لا تتعدى الـ (F.A.R) عن (0.6)</p>	
<p>5-مركز المال والأعمال</p> <p>أرضى +اربعة أدوار علوية يسمح بعمل غرف أسطح خدمية لا تزيد مسطحاتها عن 25 % من المساحة المسموحة بالبناء عليها بالدور الارضييسمح بتطبيق قانون الحجم بالمشروع بحيث يكون حجم المبنى ثابت في كل الحالات (النسبة البنائية المصرح بها × الارتفاع المسموح به) بحيث لا تزيد $(FAR) = 1.25$ - اجمالي مسطحات الادوار بالنسبة لمساحة الارض الاجمالية لا يزيد عن 1.00.السماح بالارتفاعات حتى 72.00 م بعد موافقة الجهات المختصة بحيث لا تتعدى الـ (F.A.R) عن (1.25)</p>	
<p>6-مركز تعليمي</p> <p>يسمح بتطبيق قانون الحجم بالمشروع بحيث يكون حجم المبنى ثابت في كل الحالات . (النسبة البنائية المصرح بها × الارتفاع المسموح به) بحيث لا تزيد $(FAR) = 0.60$. اجمالي مسطحات الدور بالنسبة لمساحة الارض الاجمالية لا يزيد عن 0.60 .السماح بالارتفاعات حتى 30.00 م .. بعد موافقة الجهات المختصة بحيث لا تتعدى الـ (F.A.R) عن (0.6)</p>	

المصدر : قاعدة بيانات وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، قطاع المشروعات ، الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، وحدة نظم المعلومات والتحويل الرقمي ، جهاز تعميم وتنمية مدينة القاهرة الجديدة 2019م ، محافظة القاهرة : كراسة الإشرطانات البنائية الخاصة للمدن الجديدة ، الإشرطانات البنائية لمدينة القاهرة الجديدة 2019م



المصدر : بيانات جدول رقم (7) الاشتراطات البنائية لقيود الارتفاعات للمباني السكنية والخدمية بمدينة القاهرة الجديدة ،

بيانات محافظة القاهرة : كراسة الإشتراطات البنائية الخاصة للمدن الجديدة ، الإشتراطات البنائية لمدينة القاهرة الجديدة 2019م

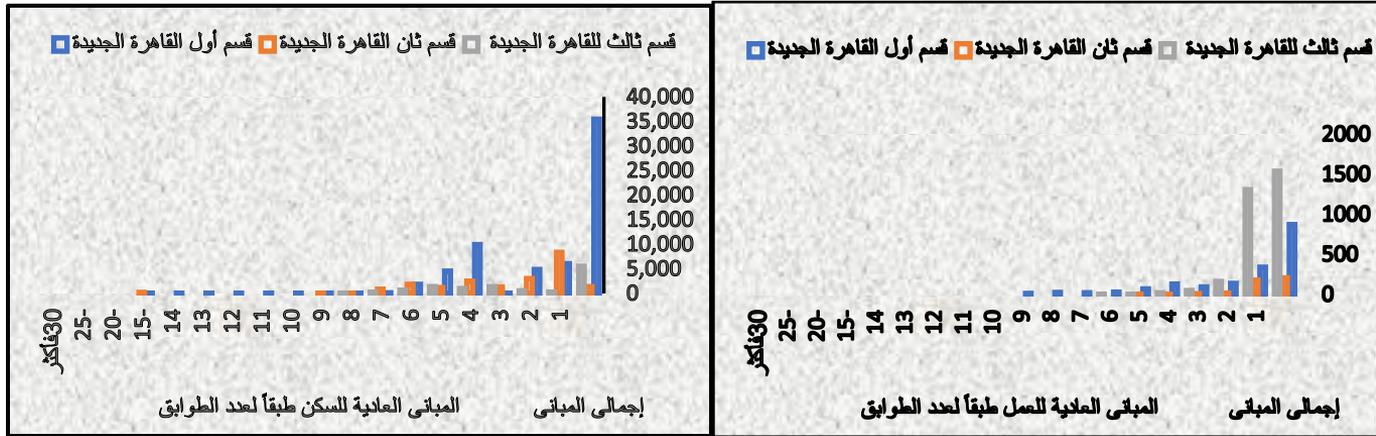
شكل (15) قيود الارتفاعات للمناطق الخدمية والسكنية بمدينة القاهرة الجديدة



جدول رقم (8) توزيع المباني العادية للسكن طبقاً لعدد الطوابق

المباني العادية للسكن طبقاً لعدد الطوابق																		إجمالي المباني	القسم
30 فأكثر	-25	-20	-15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
0	0	0	40	1	5	2	3	34	3	9	166	1,854	4,587	9,974	7,802	4,909	6,072	35,461	قسم أول القاهرة الجديدة
0	0	0	228	0	0	0	0	0	1	5	858	1,873	1,171	2,498	1,346	3,068	8,344	1,392	قسم ثان القاهرة الجديدة
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	285	651	1,394	1,009	1,372	561	303	5,576	قسم ثالث للقاهرة الجديدة
المباني العادية للعمل طبقاً لعدد الطوابق																		إجمالي المباني	القسم
30 فأكثر	-25	-20	-15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	27	23	29	72	132	95	140	341	874	قسم أول القاهرة الجديدة
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	10	17	178	209	قسم ثان القاهرة الجديدة
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4	23	52	163	1,308	1,541	قسم ثالث للقاهرة الجديدة

عمل الطالبة إعتاداً على بيانات الجهاز المركزي للتعينة العامة والإحصاء ، النتائج النهائية لتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام 2017 ، المباني والوحدات ، ص



شكل رقم (16) توزيع المباني العادية للسكن طبقاً لعدد الطوابق



أنماط المباني ومستويات الإسكان بمدينة القاهرة الجديدة أ- أنماط المباني بمدينة القاهرة الجديدة

يعد نمط المباني بمدينة القاهرة الجديدة إحدى الأساسيات المهمة في دراسة التركيب العمراني للمدينة وخاصة المباني السكنية بالمدينة نظراً لكبر الحيز التي تشغله تلك المباني بالمدينة وتنوع أنماط المباني بها، حيث تتكون من ثلاثة تجمعات سكنية قرى يسية ومن التجمع الأول والثالث والخامس بالإضافة إلى عدد من الأحياء السكنية المتميزة مثل النرجس والبنفسج والياسمين كما تحتوي على خدمات إقليمية هامة مثل الجامعة الأمريكية والجامعة الألمانية والمدارس الدولية، وهي أيضاً تتميز بوجود العديد من مراكز الترفيه والتسوق الكبرى مما جعلها من أكثر المدن الجديدة جذباً للسكان من الشرائح الاجتماعية المرتفعة ومقصداً لسكن الشخصيات البارزة والمرموقة في المجتمع ، ويرجع هذا التميز إلى بداية العقد الماضي حيث عملت القيادة السياسية في ذلك الوقت على حشد كل الجهود التخطيطية وتوفير الدعم المالي والفني لجعل تلك المدينة من أكثر المدن الجديدة ذات جاذبية اقتصادية³³ مع اقتصار نشاطها على الأنشطة السكنية والتجارية والترفيهية فأضيفت لها مساحات عمرانية شاسعة لصالح تنمية وتطوير المشروعات الفاخرة سواء إسكان أو ترفيه وقد ساعد على ذلك طبيعة الأرض الصحراوية المنبسطة في اتجاه الشرق مع تقليص نماذج مشروعات الإسكان الاقتصادية للفئات الأقل دخلاً³⁴ ونتيجة لذلك تعتبر غالبية مستويات الإسكان بها هي المستويات المرتفعة والفاخرة وبالتالي ازداد انتشار التجمعات السكنية المغلقة بها وخاصة في القوس الشرقي للمدينة حتى بلغ عددها أكثر من 185 تجمع سكني مغلق مختلفة المساحات بخلاف مسطحات دار مصر (تجمعات سكنية مغلقة للإسكان المتوسط) وبيت الوطن (تقسيم أراضي يتم بيعة قطعاً منفردة للمغتربين)، وأرض الجمعيات (تجمعات سكنية مغلقة مخصصة لجمعيات الإسكان التعاونية والنقابات) والمناطق التي ماتزال في طور التخصيص³⁵



فتتعدد أنماط المباني وتتنوع أشكالها فإما أن تكون على شكل عمارة سكنية تحتوى على عدد من الشقق السكنية أو على نمط بناء فيلا أو مجتمع سكنى مغلق³⁶، ويعد نمط المسكن وموقعة بالإضافة إلى شكله واتساعه صورة صادقة ومؤشراً هاماً للمستوى الإجماعى والإقتصادى للحى³⁷، ولا شك أن المسكن هو أهم المباني في المدينة³⁸

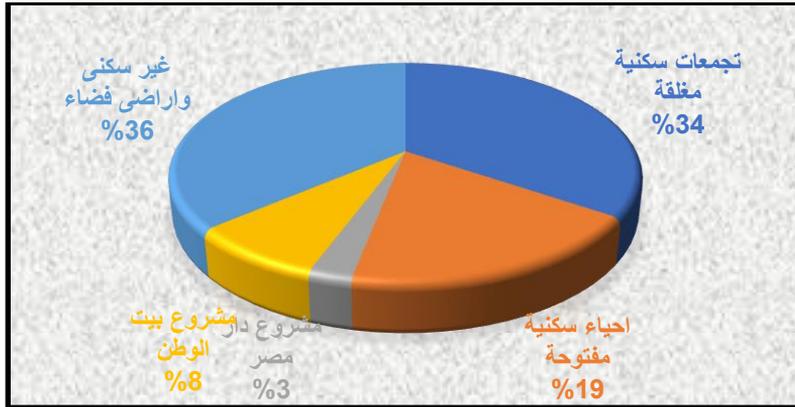
وعند النظر إلى مركز المدينة نجد نمط معماري مختلف تماماً حيث يشتمل على منطقة القطاع الإستثماري بالمدينة ويشتمل على العديد من المباني الإدارية والمولات التجارية وفروع لشركات استثمارية وتشهد تلك المنطقة نمو عمراني هائل فالعديد من المباني في هذا القطاع تحت الإنشاء فمن خلال الدراسة الميدانية للمنطقة لاحظ طريقة البناء للمباني وتركيب الحوائط الزجاجية للمباني بوجهات متميزة تتبنى فكر الاستدامة، ويمكننا أيضاً تتميز نمط آخر من أنماط البناء بالمدينة متمثل فى الجامعة الأمريكية التي تعد من أهم المشروعات التي تفاعلت مع فكر الاستدامة التصميمية والبيئية ومبادئ العمارة الخضراء بالقاهرة حيث تم توجيه فتحات الساحات والأفنية والمداخل بين المباني في الحرم الجامعي كله باتجاه الرياح الشمالية الشرقية وباتجاه حديقة الجامعة حيث تساهم هذه الحقائق على تكثيف الهواء البارد الذي يتجمع أثناء الليل ويقوم بتهوية الحرم كله أثناء النهار بالإضافة إلى تشيد حوائط المباني طبقاً لأنظمة إدارة الطاقة والتي تقلل من تكاليف أجهزة التكييف والتدفئة بنسبة 50%³⁹



صورة رقم (1) الجامعة الأمريكية بالقاهرة الجديدة صورة رقم (2) أحد المباني الإدارية بمدينة القاهرة الجديدة المصدر:

<http://www.aucegypt.edu/newcairocampus/background/Pages/default.aspx>

ومما سبق يتضح تنوع أنماط المباني بالمدينة وتختلف وفقاً لوظيفة الوحدة البنائية التي صممت من أجلها المبنى حيث تختلف نمط البناء الذي خصص للسكن عن نمط البناء للاستخدام التعليمي أو الإداري أو التجاري، وذلك التنوع أعطى للمدينة طابعا مورفولوجيا يختلف عن باقي المدن الجديدة



شكل رقم (17) أنماط التجمعات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة

ب- مستويات الإسكان بمدينة القاهرة الجديدة

يغلب على مدينة القاهرة الجديدة مستويات الإسكان الفاخرة ويتمثل هذا النمط في الفيلات المنفصلة ذات الحدائق المحيطة بها أو الفيلات المتصلة وهي بمساحات أقل ويمثل



نمط الوحدات السكنية الفاخرة وفوق المتوسطة وتحتوي المدينة على ما يقرب من 20500 قطعة أرض مخصصة للفيلات

الفيلات المنفصلة: تبلغ مساحة الوحدة السكنية نحو 200-490م² ، على مساحة 500-5000م²

الفيلات المتصلة من جانب واحد : تبلغ مساحة الوحدة السكنية نحو 260-340م² على مساحة 311-800م²

الفيلات المتصلة : تبلغ مساحة الوحدة السكنية نحو 260-340م² على مساحة 311-800م²

العمارات السكنية ويمكن تقسيمها إلى

- عمارات محدودة الإرتفاع 2-3 أدوار 220-259م

- عمارات 3-4 أدوار 160-280م

- عمارات أكثر من 4 أدوار 50-304م⁴⁰

عمارات الإسكان منخفض التكاليف والإسكان المطور وإسكان الشباب وإسكان المستقبل وإسكان الشباب الإستثماري والإسكان الإجتماعي وبين الفيلات والعمارات ومنطقة القصور .

• تبلغ مساحة القطعة بين 500 إلى 700 متر مربع ،ويحتوي على ما يقرب من 4200 قطعة أرض مخصصة للعمارات ، وتبلغ مساحة القطعة بين 800 إلى 1100م²

• بالنسبة إلى الإسكان العائلي فتبلغ عدد القطع 5626 قطعة ، وتبلغ مساحة القطعة بين 260 إلى 300م² ، وتم تخصيص عدد 73 قطعة للمستثمر الصغير وتبلغ مساحة القطعة حوالي 800 متر مربع



- أما منطقة بيت الوطن والتي تم تخصيصها لأبناء مصر بالخارج ، فبلغ عدد القطع المخصصة 3341 قطعة وهي مخصصة للعمارات وتبلغ مساحة القطعة بين 800 إلى 1200 متر مربع .
- ويعتبر التخصيص بالقرعة العلنية لقطع الأراضي هي الطريقة السائدة في المدينة وذلك لشدة الإقبال عليها بجميع مساحتها ومناطقها .

الوحدات السكنية

- إجمالي عدد الوحدات السكنية : 57026 وحدة سكنية
- مستويات الوحدات السكنية : منخفض- شباب -اقتصادي- فوق المتوسط – إسكان نقابات – زلزال- تمويل عقاري – اجتماعي
- عدد الوحدات بالمستويات السكنية :
- عدد الوحدات في مشروع إسكان منخفض التكاليف 10172 وحدة سكنية
- عدد الوحدات في مشروع إسكان الشباب (100م-70م) 23146 وحدة سكنية
- عدد الوحدات في مشروع الإسكان الاقتصادي 1712 وحدة سكنية
- عدد الوحدات في مشروع الإسكان فوق المتوسط 716 وحدة
- عدد الوحدات في مشروع إسكان تمويل المساكن 5384 وحدة سكنية
- عدد الوحدات في مشروع إسكان النقابات 11000 وحدة سكنية
- عدد الوحدات في مشروع إسكان الزلزال 3000 وحدة سكنية
- عدد الوحدات في مشروع الإسكان الاجتماعي 1896 وحدة سكنية⁴¹



فيلا بكمبوند رويال ليجون



عمائر المستثمرين الجنوبيه

مبانى اسكان الشباب بالتجمع الثالث
بمحور التحرير

مساكن الزلازال



عمائر الأندلس



الحى الثالث بيت الوطن



ارضى امتداد



فيلا بمنطقه امتداد الرحاب

وحدات الاسكان الإجتماعى
غرب الجولف

المصدر : الدراسة الميدانية يوليو 2022م

صورة رقم (3) أنماط الوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة



جدول رقم (9) توزيع المباني العادية طبقاً لنوع المبنى وتوزيع المباني الجوازية وغير واضحة المعالم طبقاً لنوع المبنى

القسم	مباني عادية للعمل				مباني عادية للسكن				
	الجملة	مول	مبنى عمل به وحدة أو أكثر	مسكن عام بالكامل	الجملة	فيلا بها وحدة أو أكثر	برج	منزل/عمارة	
قسم أول	874	15	173	642	44	35,461	255,797	40	9,624
قسم ثان	209	39	14	152	4	19,392	15,103	228	4,021
قسم ثالث	1,541	9	9	1,513	10	5,576	1,346	0	4,230
القسم	مباني جوازية								
	مبنى غير واضح المعالم	الجملة	حوش مدفن	أرض غير مسورة وغير مستغلة	أرض مسورة مستغلة	نصبة فرشة ثابتة/عربية	خيمة/عشة	كشك	إجمالي المباني
قسم أول	939	60	1	11	24	0	5	19	999
قسم ثان	50	35	0	0	7	0	0	28	85
قسم ثالث	555	184	2	16	22	2	7	135	739

المصدر: بيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ، النتائج النهائية لتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام 2017 ، المباني والوحدات ، ص 45

• حالات المباني

إن حالات المباني ماهي إلا صورة حقيقية لما ألم بالمنطقة من آثار لعوامل طبيعية وبشرية ، وما تعرضت له من تطور مستمر ومتباين لكل منطقة داخلها 42، وتتوقف حالات المباني على مجموعة من العناصر التي يمكن تسجيلها من خلال الملاحظة المباشرة منها المظهر الخارجي للمبنى وعمر المبنى ومدى اتصاله بشبكات المرافق فضلاً عن مادة البناء ومدى إتصال المبنى بالمسطحات الخضراء 43، حيث تتميز مدينة القاهرة الجديدة بالتصميم الحضري ومن خلال الدراسة الميدانية وبيانات الجدول رقم



(9) ،يمكن ملاحظة مستويات لحالات المباني حيث تتميز معظم مباني المدينة بالحدثة والفخامة فحالات المباني معظمها جيدة إلى جيدة جدا وممتازة في مناطق الإسكان الفاخر وفي التجمعات السكنية المغلقة ومناطق الفيلات وبينما تكون حالات المباني جيدة في الإسكان الاقتصادي وإسكان الشباب والإسكان المتوسط بينما تتدنى حالات وشكل المباني في قسم التجمع الثالث ويرجع ذلك إلى قدم إنشاء ذلك التجمع بالنسبة لباقي المدينة والهدف من إنشاء وطبيعة السكان المنتقلين إلى تلك المنطقة النازحين من عدة مناطق والمتضررين من الزلزال .

جدول رقم (10) حالة المباني بمدينة القاهرة الجديدة

القسم	إجمالي المباني	حاجة المبنى للترميم			غير قابل للترميم ومطلوب للهدم
		ترميم متوسط	ترميم بسيط	لايحتاج للترميم	
قسم أول القاهرة الجديدة	26,757	166	1,544	25,036	0
قسم ثان القاهرة الجديدة	13,661	6	299	13,420	0
قسم ثالث للقاهرة الجديدة	3,024	1	168	2,851	2

بيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ، النتائج النهائية لتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام 2017 ، المباني والوحدات ، ص 323

• أسعار المباني السكنية

تختلف قيمة سعر الأراضي وفقاً لعوامل عدة منها محدودية الأراضي المتاحة للسكن في المدينة فضلاً عن ارتفاع المستوى الاقتصادي وتحسن المستوى الاجتماعي والمعاشي لسكان المدينة، ومن أكثر تلك العوامل تأثيراً على ارتفاع أسعار الأراضي السكنية منها موقع المدينة حيث تكتسب الأرض في المدن قيمتها من موقعها الذي يحدده نوع الاستخدام كما يؤثر سعر الأرض على توزيع الاستخدامات طبقاً لمقدرة الاستخدام على تحمل هذا السعر 44، ومن أهم المؤثرات على أسعار أراض بمدينة



القاهرة الجديدة هي علاقة الأرض بالخدمات الرئيسية بالمدينة وبالمراكز التجارية الرئيسية حيث تعد من أهم عوامل جذب المدينة للسكان وعامل هام في توطنهم بالمدينة، وبالنظر إلى مدينة القاهرة الجديدة يلاحظ أن هناك تبايناً واضحاً في أسعار العقارات سواء بالنسبة للأراضي المخصصة للاستخدام السكني، أو بالنسبة للشقق والفيلات السكنية. التوزيع النسبي لأسعار العقارات بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأقسامها الإدارية.

تتباين أسعار الأراضي بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً للشياخات، كما يبين جدول رقم (11) وشكل رقم (21)



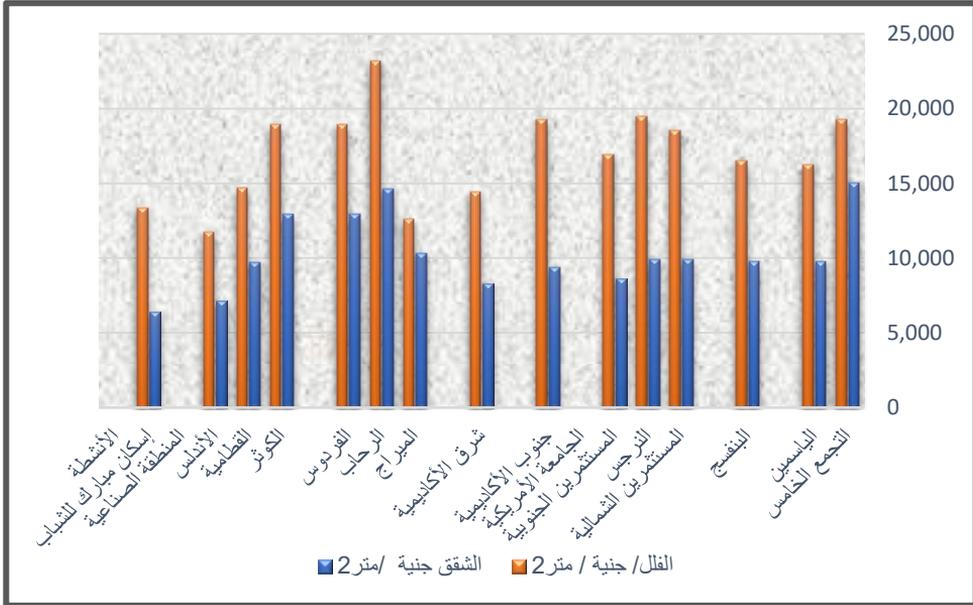
جدول (11) متوسط أسعار الأراضي بمدينة القاهرة الجديدة

القسم	الشاخنة	الشقق جنية /متر2	الفلل/ جنية / متر2
قسم أول	التجمع الخامس	15,050	19,250
	الياسمين	9,750	16,200
	البنفسج	9,750	16,500
	المستثمرين الشمالية	9,900	18,550
	النرجس	9,900	19,450
	المستثمرين الجنوبية	8,650	16,900
	الجامعة الأمريكية	-----	-----
قسم ثان	جنوب الأكاديمية	9,400	19,250
	شرق الأكاديمية	8,300	14,400
	الميراج	10,300	12,600
	الرحاب	14,600	23,200
	الفردوس	12,900	18,900
	الكوثر	12,900	18,900
قسم ثالث	القطامية	9700	14,700
	الأندلس	7,150	11,750
	المنطقة الصناعية	-----	-----
	إسكان مبارك للشباب	6,400	13,350
	الأنشطة	-----	-----

موقع

المصدر : بيانات

[/https://aqarmap.com.eg/ar/for-sale/land-or-farm/cairo/new-cairo](https://aqarmap.com.eg/ar/for-sale/land-or-farm/cairo/new-cairo)
وفقاً لأقسامها الإدارية أكتوبر 2021م



المصدر : بيانات الجدول رقم (11)

شكل رقم (18) متوسط أسعار الأراضي بمدينة القاهرة الجديدة

شغل قسم التجمع الخامس المرتبة الأولى بين أقسام المدينة حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع من 11755 جنية ثم يأتي في المرتبة الثانية قسم التجمع الأول حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع نحو 8203 جنية ، ثم بأي في المرتبة الثالثة قسم القطامية حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع 7882 جنيها وهو من أول الأقسام التي تم بناؤها في المدينة حيث ينخفض المستوى الاقتصادي والاجتماعي فبالتالي ينخفض سعر متر الأرض مجابهة للقدرة الشرائية للسكان.

ويُعد أيضًا شراء أراض بالتجمع الخامس أحد أهم الأوجه الاستثمارية منذ عام 2016 التي يقبل عليها كُلاً من رجال الأعمال والمستثمرين، فبعد الارتفاع الملحوظ لسعر الدولار والذهب في مصر أصبح الاستثمار في العقارات هو آمن نوع الاستثمار في مصر، ومثل هؤلاء المستثمرين يبحثون عن أراض للبيع في التجمع الخامس في أكثر المناطق حيوية - مثل: الشويفات وشارع التسعين الشمالي والجنوبي والمنطقة القريبة



من الجامعة الأمريكية- بهدف إعادة بيعها في المستقبل للحصول على أفضل الأرباح، وخاصة بعد بناء العاصمة الإدارية الجديدة وقربها منها واعتبارها حلقة الوصل بينها وبين مدينة القاهرة

جدول (12) متوسط أسعار الوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة وفقاً لأقسامها الإدارية

سعر الوحدات السكنية		سعر الأرض (جنيه / م ²)	القسم
أيجار قانون جديد (جنيه / م ² / شهر)	بيع (جنيه / م ²)		
80	4000	12,000	قسم أول القاهرة الجديدة التجمع الخامس
40	3000	10,000	
30	3500	5500	قسم ثان القاهرة الجديدة التجمع الأول
20	3000	4000	
25	3000	5000	قسم ثالث القاهرة الجديدة القطامية
20	2300	3000	

المصدر : بيانات موقع <https://aqarmap.com.eg/ar/for-sale/land-or-farm/cairo/new-cairo>

- أسلوب الإنشاء ومواد البناء :

تعد مواد البناء من الأمور المهمة التي أثرت في تركيب المسكن وصفاته، إلا أن المنزل الحديث سواء كان فيلا أم عمارة سكنية فإن الطوب الأسمنتي هي مادة البناء الرئيسية بالإضافة إلى بعض المواد الثانوية كالحجر الصخري⁴⁵ وتتنوع مواد البناء الداخلة في بناء الوحدات السكنية مرتبطة بمجموعة من العوامل منها توافر مادة البناء نفسها والظروف الاقتصادية والاجتماعية، يضاف إلى ذلك طبيعة المناخ التضاريس في المنطقة⁴⁶ وتتنوع أساليب الإنشاء ومواد البناء بمدينة القاهرة الجديدة ذات التصميم الحضري ولكن يغلب عليها الهيكل الخرساني.

وبذلك تعتبر الوظيفة السكنية من أكثر أنواع الوظائف ديناميكية وتغيراً بسبب التغيرات الاجتماعية والجغرافية وتغير التركيب المهني ومستوى الدخل والمعيشة لسكان المدينة⁴⁷



الخاتمة

- شملت الوظيفة السكنية جانباً مهماً من جوانب استخدامات الأرض بمدينة القاهرة الجديدة، فضلاً عن سعة المساحة التي تشغلها واشتراكها مع بقية الوظائف في أشغال الحيز العمراني للمدينة كما أن الدراسة بينت الأهمية البالغة للوظيفة السكنية في المدينة، لأن السكن يمثل إحدى أهم الحاجات الأساسية التي لا يمكن أن يستغني عنها الإنسان في حياته وكانت دراسة الوظيفة السكنية بمدينة القاهرة الجديدة ما هي إلا محاولة لإلقاء الضوء على الدور العمراني لمدينة القاهرة الجديدة في استيعاب الزيادة المطردة في حجم السكان لإقليم القاهرة الكبرى فمن خلالها أمكن توفير أكثر من نصف مليون وحدة سكنية لمختلف طبقات المجتمع، بالإضافة إلى التنوع السكني بالمدينة الذي يلبي احتياجات كافة فئات المجتمع.

أ- النتائج

1- أوضحت الدراسة أهمية موقع وموضع المدينة وأثره الأكبر في توسع المدينة ونموها وارتباطها بالمراكز الحضرية بمحافظة القاهرة والمحافظات الأخرى عن طريق الطرق الإقليمية التي ساهمت في ربطها ودعم الاتصالية بينها وبين المناطق المهمة بالإقليم.

2- تميل طبوغرافية المدينة بصفة عامة في اتجاه الشمال والشمال الغربي وتقع المدينة ضمن المناطق السهلة المستوية بإهمال التباين البسيط في مناسيب سطح الأرض وهو ما يساعد في تمهيدها ومد شبكات الطرق والبنية الأساسية ودعم حركة البناء والتعمير بالمدينة.

3- يعتبر العمران بشكل عام والمباني السكنية بشكل خاص انعكاساً لعدة عوامل ويعتبر المناخ من أهم هذه العوامل وتتميز المدينة بتوسط درجات الحرارة بها حيث يصل متوسط حرارة شهر يناير إلى حوالي 11.6°م ومتوسط الحرارة في



شهر يوليو إلى حوالي 27.2°م وتزيد بالمدينة درجة سطوع الشمس مما أثر على طرق تصميم المباني.

4- تتغير الظروف المناخية داخل المدينة طبقاً لتغير وتباين درجة النشاط البشري بين نطاقاتها والتي تتحدد عن طريق كل من كثافة السكان والمباني والمنشآت والطرق.

5- أسهمت الزيادة السكنية بالمدينة، سواء من خلال الزيادة الطبيعية أو الهجرة في زيادة الاستخدام السكنى بالمدينة ونمو الوظيفة السكنية بالمدينة .

6- اختلفت المستويات الاقتصادية والاجتماعية لسكاني المدينة باختلاف مراحل توسع المدينة وتطورها وتغير الهدف من إنشائها.

7- تعد الوظيفة السكنية الوظيفة الأولى للمدينة والمحرك الأول لنموها، وعاملاً رئيسياً في نمط التركيب المكاني في المدينة

8- تمثل مساحة الاستخدام السكنى بمدينة القاهرة الجديدة (سكنى مستقل، سكنى تجاري، سكنى إداري فنادق وسكنى فندقى) نحو 28,5022 كم2 بنسبة 54,509 % من إجمالي المساحة المستخدمة داخل المدينة ويأتي بذلك في المرتبة الأولى من جملة مساحة استخدامات الأرض بالمدينة .

9- تتميز مباني القاهرة الجديدة بأنها ذات حالة جيدة إلى ممتازة وتصل ارتفاعاتها إلى خمسة طوابق ويعد ذلك أقصى ارتفاعا للمباني السكنية بالمدينة وفقاً للاشتراطات البنائية بالمدينة.

10- يغلب على مدينة القاهرة الجديدة مستويات الإسكان الفاخرة ويتمثل هذا النمط في الفيلات المنفصلة أو الفيلات المتصلة وهي بمساحات أقل ويمثل نمط الوحدات السكنية الفاخرة وفوق المتوسطة وتحتوي المدينة على ما يقرب من 20500 قطعة أرض مخصصة لفيلات



11- تميز معظم مباني المدينة بالحدائثة والفخامة فحالات المباني معظمها جيدة إلى جيدة جدا وممتازة في مناطق الإسكان الفاخر وفي التجمعات السكنية المغلقة ومناطق الفيلات وبينما تكون حالات المباني جيدة في الإسكان الاقتصادي وإسكان الشباب والإسكان المتوسط بينما تتدنى حالات وشكل المباني في قسم التجمع الثالث

12- شغل قسم التجمع الخامس المرتبة الأولى بين أقسام المدينة حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع من 11755 جنية ثم يأتي في المرتبة الثانية قسم التجمع الأول حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع نحو 8203 جنية ، ثم بأي في المرتبة الثالثة قسم القطامية حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع 7882 جنية وهو من أول الأقسام التي تم بناؤها في المدينة حيث ينخفض المستوى الاقتصادي والاجتماعي فبالتالي ينخفض سعر متر الأرض مجابهة للقدرة الشرائية للسكان

13- وتتنوع أساليب الإنشاء ومواد البناء بمدينة القاهرة الجديدة ذات التصميم الحضري ولكن يغلب عليها الهيكل الخرساني

ب- التوصيات

- ضرورة جذب السكان نحو المدينة الجديدة من خلال توفير فرص العمل الكافية والخدمات الملائمة وتسهيل التمويلات اللازمة لشراء وحدات سكنية لتحقيق استقرار العاملين بالمدينة وأسرهم.
- تشجيع الفئات المنخفضة الدخل على النزوح للمدينة الجديدة عن طريق دعم إسكانها نظراً لما يحققه ذلك من توازن للمجتمع وإيجاد فئة كبيرة من المستهلكين
- يمكن توطين الإسكان بالمدينة من خلال الاعتماد على قيام المواطنين ببناء مساكنهم لإيجاد تنوع بالأنماط المعمارية بالمدينة وتوفير قروض بفوائد بسيطة للراغبين في بناء وحداتهم السكنية
- تشجيع المغتربين على شراء أراض بالمدينة من خلال التسهيلات في السداد



والشراء.

- محاولة السيطرة على ارتفاع أسعار العقارات بالمدينة مقارنة بالمدن الجديدة الأخرى مما يهدد مستقبل السوق العقاري بالمدينة، وخاصة بعد إنشاء العاصمة الإدارية الجديدة لمنع الرقود العقاري بالمدينة.
- ضرورة الاهتمام بالتخطيط المستمر للمدينة بما يتلاءم مع احتياجات سكان المدينة المستقبلية.
- تنشيط حركة السياحة بالمدينة عن طريق الدعاية والإعلان عن المناطق السياحية بالمدينة والفنادق والمولات والمناطق الترفيهية بالمدينة.
- تحسن وتطوير شبكة النقل التي تخدم المدينة وربطها بالمنطقة المركزية للمال والأعمال وبمدينة القاهرة فتحثاج المدينة إلى إعادة تخطيط منظومة النقل والمواصلات بالمدينة مع الأخذ في الاعتبار نقل مباني الوزارات الحكومية بالقرب من المدينة مما يؤثر على الأنشطة التخطيطية بالمدينة.
- التركيز على تصميم محطات ومواقف وسائل النقل الجماعي بشكل جذاب وآمن لتصبح مركزاً حيوياً لأهالي المناطق السكنية.
- التوجه إلى استحداث منظومة النقل الجماعي داخل المدينة لإتاحة التنقل بداخلها وبينها وبين القاهرة الكبرى مع وضع معايير الاستدامة في الاعتبار .
- مراعاة اختيار مسارات أنظمة النقل الجماعي وخطوطها بحيث تكون على مسافات متقاربة من التجمعات السكنية لتتيح الوصول إليها سيراً على الأقدام.
- الاستمرار في زراعة الحزام الأخضر ومصدات الرياح لحماية المدينة من صفي الرمال في موسم الخماسين وتحسين الجو بالصورة المطلوبة .



الهوامش

- 1 مصطفى عمر حمادة: "السكان وتنمية المجتمعات الجديدة"، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية ، 1998 ص 173.
- 2 عبد الفتاح إمام حزين: "استخدامات الأرض بمدينة أبها بالمملكة العربية السعودية"، دراسة جغرافية، قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة المنيا العدد 14، 1989م، ص 132.
- 3 الهيئة العامة للتخطيط العمراني، إقليم القاهرة الكبرى، "المخطط الهيكلي للقاهرة" 1970 م.
- 4 داليا محمد محمد صالح: "التجمعات العمرانية الجديدة حول إقليم القاهرة الكبرى" رسالة دكتوراة، غير منشورة، كلية الآداب جامعة القاهرة، 2011، ص 129.
- 5 فتحي محمد أبو عيانة: "جغرافية الحضر"، دار المعرفة الجامعية، 2005، ص 153.
- 6 جمال حمدان: "دراسة في عبقرية المكان"، دار الهلال، 1993، ص 14.
- 7 تم استخدام برنامج ARC GIS 10.6 في تحديد الموقع الفلكي للمدينة وقياس المساحات.
- 8 وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، جهاز مدينة القاهرة الجديدة مركز نظم المعلومات "مدينة القاهرة الجديدة" ص 4.
- 9 مها عبد الستار عبد الرشيد: "إطار ومنهج لتقييم التجمعات السكنية المغلقة" رسالة دكتوراة، غير منشورة كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2016، ص 190.
- 10 مها عبد الستار عبد الرشيد أبو زيد: "إطار ومنهج لتقييم التجمعات السكنية المغلقة" رسالة دكتوراة، غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2016، ص 224.
- 11 وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، المخطط الاستراتيجي العام لمدينة القاهرة الجديدة، تقرير الرؤية والوضع الراهن 2012، ص 4.
- 12 أسامة عبد النبي قنبر: "استدامة المناطق السكنية بالتجمعات الحضرية الجديدة بإقليم القاهرة الكبرى" رسالة دكتوراه، غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، 2005، ص 14.
- 13 وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، المخطط العام للتجمع العمراني رقم 1 - الدراسات البيئية والتخطيطية - التقرير النهائي، الجزء الأول، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، ديسمبر 1988 م، ص 45.



- 14 وليد عبد المغني عجيلة: "تقييم الخصائص المعدنية والجيوكيميائية لصخور الأيوسين والميوسين للجيولوجيا الهندسية بمدينة القاهرة الجديدة" رسالة دكتوراة ، غير منشورة ، كلية العلوم ، جامعة عين شمس ، 2008 ، ص 129.
- 15 وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، المخطط الاستراتيجي العام لمدينة القاهرة الجديدة، تقرير الرؤية والوضع الراهن 2012 ص 10/2
- 16 أحمد على إسماعيل: "مدينة أسيوط دراسة في جغرافية المدن" ، رسالة دكتوراة ، غير منشورة ، غير منشورة ، كلية الآداب جامعة عين شمس ، 1968 م .
- 17 طلعت عبد الحميد : أسعار الأراضي والوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة دراسة في الجغرافيا الاقتصادية ، مجلة كلية الآداب ، جامعة بنها ، سنة 2017م، ص 21.
- 18 أحمد على إسماعيل "دراسات في جغرافية المدن" ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، القاهرة ، الطبعة الرابعة ، 1993 ، ص 308.
- Herbert David, urban geography, A social Perspective, David & Charles, 19 London 1972, p153
- 20 أحمد السيد الزامل: مرجع سابق ، ص 134.
- 21 محمد حسين عبد الستار رزق ، مرجع سابق ، ص 83 .
- 22 صالح أحمد حسن أبو حسان : "المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الأرض في مدينة دورا (محافظة الخليل)" رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الدراسات العليا جامعة النجاح ، نابلس ، فلسطين ، 2004 ، ص 107.
- Boyce, R., Residential Mobility. And its Implication For spatial enough, 23 In Bourn, L.S., Internal Structure of the City, (ed) Oxford Unive., Press, London, 1971, P.338.
- 24 طارق محروس مصطفى : " استخدام الأرض في حي مصر الجديدة عام 2006 "دراسة في الجغرافيا الاقتصادية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية ، رسالة ماجستير غير منشورة ، قسم الجغرافيا ، كلية البنات للعلوم والآداب والتربية ، جامعة عين شمس ، القاهرة ، 2013م ، ص 65.
- 25 صفوح خير : "البحث الجغرافي مناهجه واساليبه" ، دار المريخ ، الرياض ، 1990م ، ص 315.



- 26 أميمة فهمي مهدي : "التقييم التنموي للعشوائيات في إقليم القاهرة الكبرى مع التطبيق على عرب وعزبة الوالدة"، باستخدام نظم المعلومات الجغرافية ، مجلة كلية الآداب ، جامعة سوهاج ، العدد 34 مارس ، 2013م، ص 221 .
- 27 جمعة داود : مرجع سابق ، ص 166.
- 28 أحمد مشبب الشهري : " التحليل الجغرافي لتوزيع دور الإيواء السياحي في مركز الهدا بمحافظة الطائف باستخدام نظم المعلومات الجغرافية " ، بحث منشور بالمجلة العربية للنشر العلمي، العدد الثامن عشر ، جدة ، المملكة العربية السعودية ، 2020م، ص 31
- 29 نوبي محمد حسن : "التصميم الاجتماعي للمجمعات السكنية العالية " ، بحث منشور في مجلة العلوم الهندسية ، كلية الهندسة جامعة أسيوط، المجلد 30، العدد3، يوليو 2002م، ص 1
- 30 أشرف على عبده : " ضاحية المعادي " ، دراسة في جغرافية العمران ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الآداب ، جامعة القاهرة ، 1995م ، ص 255
- 31 محمد إبراهيم رمضان ، محمد إبراهيم محمد شرف: "الاتجاهات الحديثة في الجغرافيا التطبيقية " ، درا المعرفة الجامعية ، الإسكندرية ، 2008م ، ص 155
- 32 مصطفى محمد البغدادي : " تنمية الحدائق والمسطحات الخضراء بتوأم المنصورة- طلخا" مجلة كلية التربية جامعة عين شمس ، المجلد الثالث عشر ، العدد الاول ، 2007م ، ص 204
- 33 مقابلة مدير إدارة المشروعات ، جهاز تنمية القاهرة الجديدة 2017
- 34 مها عبد الستار عبد الرشيد أبو زيد ، إطار ومنهج لتقييم التجمعات السكنية المغلقة ، رسالة دكتوراة ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، سنة 2016م ص 191
- 35 جهاز مدينة القاهرة الجديدة ، تنمية القاهرة الجديدة ، بيانات غير منشورة 2018
- 36 محمد خميس الزوكة: "مقدمة في التخطيط الإقليمي" ، دار الجامعات المصرية ، 1980م، ص 139
- 37 أحمد السيد الزاملي : " استخدام الأرض في مدينة الهفوف في المملكة العربية السعودية"، العدد 29 مجلة الجمعية الجغرافية المصرية ، الجزء الأول القاهرة ، 1997م ، ص 139
- 38 أشرف عبده : " ضاحية المعادي " ، دراسة في جغرافية العمران ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الآداب ، جامعة القاهرة ، 1995م ، ص 206



39 هيثم صادق سليم: " عمارة العولمة في مصر وغياب مفاهيم الاستدامة في التصميم دراسة حالة المباني الإدارية بالقاهرة الجديدة "، بحث منشور ، المجلة الهندسية لجامعة الأزهر ، ديسمبر 2011 ، ص 10 ،

40 جهاز مدينة القاهرة الجديدة ، تنمية القاهرة الجديدة ، بيانات غير منشورة 2018
وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ، جهاز مدينة القاهرة الجديدة ، الإدارة العامة لشئون البيئة ، وزارة البيئة ، جهاز شئون البيئة ، قطاع شئون الفروع، التوصيف البيئي لمدينة القاهرة الجديدة ، 2016 ص 60 61 ،قاعدة البيانات مدينة القاهرة الجديدة وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة ، هيئة المجمعات العمرانية الجديدة ، جهاز تنمية وتعمير مدينة القاهرة الجديدة ، 2019م

42 أيمن عبد الرحيم : " حي البساتين ودار السلام "، دراسة في جغرافية العمران ، رسالة ماجستير غير منشورة غير منشورة ، كلية الآداب ، جامعة القاهرة 2001 ، ص 178

43 أشرف عبده: " ضاحية المعادي "، دراسة في جغرافية العمران ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الآداب جامعة القاهرة 1995م ، ص 232

44 عبد الفتاح إمام حزين : " استخدامات الأرض بمدينة أبها بالمملكة العربية السعودية "دراسة جغرافية ، قسم الجغرافيا ، كلية الآداب ، جامعة المنيا ، العدد 14 ، 1989م، ص 43

45 رائد أحمد صالحه : " مدينة غزة ، دراسة في جغرافيا المدن "، رسالة ماجستير غير منشورة ، معهد البحوث والدراسات العربية القاهرة ، 1994م، ص 172

46 عماد جودة : "منطقة سفليت" ، دراسة في التركيب السكاني وخصائص المسكن ، رسالة ماجستير غير منشورة ، جامعة النجاح الوطنية ، فلسطين 2001 م، ص 102

47 عمر محمد على محمد : "استخدام الأرض في مدينة أدفو"، دراسة جغرافية ، المجلة الجغرافية المصرية ، الجزء الثاني ، القاهرة ، 2005 ، ص 159

المراجع العربية

1- أحمد السيد الزاملی : " استخدام الأرض في مدينة الهفوف في المملكة العربية السعودية"، العدد

29 مجلة الجمعية الجغرافية المصرية ، الجزء الأول القاهرة ، 1997م .

2- أحمد على إسماعيل "دراسات في جغرافية المدن "، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، القاهرة ، الطبعة الرابعة ، 1993 م.



- 3- أحمد على إسماعيل: "مدينة أسبوط دراسة في جغرافية المدن"، رسالة دكتوراة، غير منشورة غير منشورة، كلية الآداب، جامعة عين شمس، 1968 م.
- 4- أحمد مشيب الشهري: "التحليل الجغرافي لتوزيع دور الإيواء السياحي في مركز الهدا بمحافظة الطائف باستخدام نظم المعلومات الجغرافية"، بحث منشور بالمجلة العربية للنشر العلمي، العدد الثامن عشر، جدة، المملكة العربية السعودية، 2020م.
- 5- أسامة عبد النبي قنبر: "استدامة المناطق السكنية بالتجمعات الحضرية الجديدة بإقليم القاهرة الكبرى" رسالة دكتوراه، غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، 2005 م.
- 6- أشرف عبده: "ضاحية المعادي"، دراسة في جغرافية العمران، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة القاهرة، 1995م.
- 7- أميمة فهمي مهدي: "التقييم التنموي للعشوائيات في إقليم القاهرة الكبرى مع التطبيق على عرب وعزبة الوالدة"، باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، مجلة كلية الآداب، جامعة سوهاج، العدد 34 مارس، 2013م
- 8- أيمن عبد الرحيم: "حي البساتين ودار السلام"، دراسة في جغرافية العمران، رسالة ماجستير غير منشورة غير منشورة، كلية الآداب، جامعة القاهرة، 2001 م.
- 9- جمال حمدان: "دراسة في عبقرية المكان"، دار الهلال، 1993م.
- 10- داليا محمد محمد صالح: "التجمعات العمرانية الجديدة حول إقليم القاهرة الكبرى" رسالة دكتوراة غير منشورة، كلية الآداب، جامعة القاهرة، 2011م.
- 11- رائد أحمد صالحة: "مدينة غزة، دراسة في جغرافيا المدن"، رسالة ماجستير غير منشورة معهد البحوث والدراسات العربية القاهرة، 1994 م.
- 12- صالح أحمد حسن أبو حسان: "المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الأرض في مدينة دورا (محافظة الخليل)" رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا جامعة النجاح، نابلس، فلسطين، 2004م.
- 13- صفوح خير: "البحث الجغرافي مناهجه واساليبه"، دار المريخ، الرياض، 1990م.
- 14- طارق محروس مصطفى: "استخدام الأرض في حي مصر الجديدة عام 2006" دراسة في الجغرافيا الاقتصادية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، رسالة ماجستير غير منشورة، قسم الجغرافيا، كلية البنات للعلوم والآداب والتربية، جامعة عين شمس، القاهرة، 2013 م.



- 15- طلعت عبد الحميد : أسعار الأراضي والوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة دراسة في الجغرافيا الاقتصادية ، مجلة كلية الآداب ، جامعة بنها ، سنة 2017 م .
- 16- عبد الفتاح إمام حزين : " استخدامات الأرض بمدينة أبها بالمملكة العربية السعودية "، دراسة جغرافية ، قسم الجغرافيا ، كلية الآداب ، جامعة المنيا ، العدد 14 ، 1989 م .
- 17- عماد جودة : "منطقة سفليت" ، دراسة في التركيب السكاني وخصائص المسكن ، رسالة ماجستير غير منشورة ، جامعة النجاح الوطنية ، فلسطين 2001 م .
- 18- عمر محمد علي محمد : "استخدام الأرض في مدينة أدفو" ، دراسة جغرافية ، المجلة الجغرافية المصرية ، الجزء الثاني ، القاهرة ، 2005 م .
- 19- فتحى محمد أبو عيانة: "جغرافية الحضر" ، دار المعرفة الجامعية ، 2005 م .
- محمد إبراهيم رمضان ، محمد إبراهيم محمد شرف: "الاتجاهات الحديثة في الجغرافيا التطبيقية" ، دار المعرفة الجامعية ، الاسكندرية ، 2008 م .
- 20- محمد خميس الزوكه: "مقدمة في التخطيط الإقليمي" ، دار الجامعات المصرية ، 1980 م .
- 21- مصطفى عمر حمادة: "السكان و تنمية المجتمعات الجديدة" ، دار المعرفة الجامعية" ، الإسكندرية 1998 .
- 22- مصطفى محمد البغدادي : " تنمية الحدائق والمساحات الخضراء بتوأمن المنصورة- طلخا" مجلة كلية التربية ، جامعة عين شمس ، المجلد الثالث عشر ، العدد الاول ، 2007 م .
- 23- مها عبد الستار عبد الرشيد : "إطار ومنهج لتقييم التجمعات السكنية المغلقة " رسالة دكتوراة غير منشورة كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، 2016 م .
- 24- نوبى محمد حسن : "التصميم الاجتماعي للمجمعات السكنية العالية" ، بحث منشور فى مجلة العلوم الهندسية ، كلية الهندسة جامعة أسيوط، المجلد 30، العدد 3، يوليو 2002 م .
- 25- هيثم صادق سليم: " عمارة العولمة في مصر وغياب مفاهيم الإستدامة في التصميم دراسة حالة المباني الإدارية بالقاهرة الجديدة" ، بحث منشور ، المجلة الهندسية لجامعة الأزهر ، ديسمبر 2011 م .

المراجع غير العربية

- 1-Boyce, R., Residential Mobility. And its Implication For spatial enough, In Bourn, L.S., Internal Structure of the City, (ed) Oxford Unive., Press, London,1971.



- 2-Herbert David, urban geography, A social Perspective, David & Charles, London 1972.
- 3-Mootz Faried & Hatem El Shafie, "An Assessment of the new Cairo City, Journal of Engineering and Applied Science, Faculty of Engineering, Cairo University, No.4 volume No.49, August.
- 4-Ray. M. Northam: Urban Geography, Second edition, New York, John Wiley and Sons, 1979.
- 5-Wael Fahmi, Keith Sutton: Greater Cairo's Housing Crisis: Contested spaces from Inner city Areas to New Communities, cities, Volume 25, Issue 5, October, 2008.
- 6 -Wael Salah Fahmi: Fragmented Cairotopias 'Heterotopology' of Greater Cairo's Suburban Communities, TRIALOG 102/103, 2010.
- Turner Ili; B.L., Skole, D.: Land Use and Land Cover Change, 1995.



Middle East Research Journal

Refereed Scientific Journal
(Accredited) Monthly



Issued by
Middle East
Research Center

Vol. 101
July 2024

Fifty Year
Founded in 1974



Issn: 2536 - 9504
Online Issn: 2735 - 5233